



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת.א 17-11-23200

לפני: כב' השופט הבכיר יהושע גייפמן

התובעים:

1. משה ברק

2. דבורה ברק

ע"י ב"כ עו"ד עמוס ון-אמדן ועו"ד שלומית הראל-שוורץ

נגד

הנתבע:

פרדי לאסנר

ע"י ב"כ עו"ד ליה אנדל

פסק דין

1. התובע [להלן: "ברק"] הינו אדריכל. התובעת 2 הינה אשתו של ברק.

ברק ואשתו יזמו, במסגרת תמ"א 38, חיזוק ושיפוץ בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שכלל 8 דירות, ברח' הלמדן 10 ת"א, והוספת 3 דירות חדשות לבניין [להלן: "המיזם"].

ערב החתימה על הסכם התמ"א עם בעלי הדירות הישנות, צירף ברק למיזם את הנתבע [להלן: "לאסנר"], שהיה מנהל עבודה בפרויקטים של בניה.

היזמים של המיזם היו: ברק ואשתו, ולאסנר.

לעניין חלוקת העבודה בין ברק לבין לאסנר, העיד ברק בעמ' 137 לפרוטוקול שורות 30-35:

"אני הייתי ממונה על כל הצד התכנוני, פרדי לאסנר על כל הצד הביצועי והניהול הכספי, ושנינו ביחד היינו יזמים מול דיירי הבניין. ש. כשאתה אומר שלאסנר היה אחראי על הביצוע, מה הכוונה? ת. הכוונה היא שכל נושא הביצוע... החל ממו"מ ובחירת הקבלנים... והמשך דרך ניהול ופיקוח על העבודות שלהם, וכמובן וכל הנושא הכספי".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 עוד העיד ברק לעניין מעורבות אשתו בעמ' 137 לפרוטוקול שורות 8-14:

2
3 "אשתי צורפה למיזם כתוצאה מזה שאנחנו התכוונו... לגור שם.
4 ש. אשתך לא הייתה מעורבת בקביעה, במו"מ [עם לאסנר - י.ג],
5 איזה חלק מההוצאות ואיזה חלק מההכנסות אתה תקבל כיזם? ...
6 ת. לא הייתה מעורבת".

7
8 2. עפ"י חו"ד שמאי ביהמ"ש, מר בצלאל קציר:

9
10 • ב-19.11.13 הוגשה בקשה להיתר בניה 13-2225, ובה נתבקש חיזוק בניין
11 מגורים ותוספת 3 דירות חדשות לבניין – עמ' 6 לחווה"ד.

12
13 ב-11.6.14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה: סגירת קומת עמודים
14 מפולשת עבור בניית דירה נוספת, והקמת 2 דירות נוספות ב-2 קומות –
15 תוספת 3 דירות חדשות לבניין, באופן שיהיו בבניין 11 דירות – עמ' 7
16 לחווה"ד.

17
18 • ב-5.6.16 הוגשה בקשה לשינויים בהיתר הבניה: פיצול הדירה
19 הדו-מפלסית [דופלקס], שאושרה בקומה רביעית ובקומת הגג, ל-2 דירות
20 נפרדות – עמ' 7 לחווה"ד.

21
22 ב-28.12.16 החליטה הוועדה המקומית לאשר הקמת יחידה נוספת בקומת
23 הגג ע"י פיצול הדירה העליונה שאושרה כדירה דו-מפלסית, וזאת באופן
24 שיהיו בבניין 12 דירות – תוספת 4 דירות חדשות לבניין – עמ' 8 לחווה"ד.

25
26 ב-30.8.17 בדיון חוזר בבקשה מ-5.6.16 הוחלט לאשר הבלטת קומה ד' מעל
27 בניה חלקית בקומה שמתחתיה, כפי שבנוי בפועל בחזית אחורית.

28
29 נכון ל-2014 ברק ולאסנר חילקו ביניהם את 3 הדירות החדשות שיבנו,
30 באופן שברק ואשתו יקבלו את דירה 10 שתיבנה בקומה 4 בבניין, ולאסנר
31 יקבל 2 דירות: דירה 9 שתיבנה בקומת הקרקע בבניין, ודירה דו-מפלסית
32 שתיבנה בקומות 4 ו-5 בבניין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

נכון ל-2016 לאסנר ביקש לפצל את הדירה הדו-מפלסית, שתיבנה בקומות 4 ו-5 בבניין ושהוקצתה לו, ל-2 דירות: דירה 11 בקומה 4, ודירה 12 בקומה 5.

ברק לא התנגד לבקשת לאסנר, לפצל את הדירה הדו-מפלסית, שהוקצתה ללאסנר, ל-2 דירות שיהיו בבעלות לאסנר, בנוסף לדירה שתיבנה בקומת הקרקע, שאף היא הוקצתה ללאסנר.

במסגרת האישור לפיצול הדירה הדו-מפלסית של לאסנר ל-2 דירות, נתבקש גם אישור לתוספות בניה הן לדירות לאסנר, והן לדירה שהוקצתה לברק, והבקשה אושרה.

3. חלוקת הדירות החדשות בין היזמים לא שנויה במחלוקת [ראו עמ' 51 לפרוטוקול מ-13.11.19 שורה 9].

המחלוקת בין היזמים מתמקדת בשאלה, מה היו ההסכמות, שהתגבשו ביניהם, לעניין ההשתתפות בעלויות המיזם.

עפ"י ההסכמה, שניתנה לה תוקף החלטה ב-23.6.20, במסגרת בירור התביעה יקבע מה היה תוכן ההסכם בין היזמים לעניין ההשתתפות בהוצאות המיזם, ולאחר מכן תוגשנה התביעות הכספיות ע"י הצדדים.

מכוח הסכמה זו נמחקו מהתביעה העיקרית הסעדים הכספיים, וכן נמחקה התביעה שכנגד.

ב"כ התובעים טען בעמ' 51 לפרוטוקול מ-13.11.19 שורות 22-23:

"עפ"י תנאי ההסכם בעל-פה, הם [ברק ואשתו - י.ג.] צריכים לשאת בעלויות עד לסך 2.3 מיליון ₪ כולל מע"מ, וכל הוצאה מעבר לכך חלה על הנתבע".





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ב"כ הנתבע טענה כנגד בעמ' 51 לפרוטוקול שורה 26:

"בעלויות הפרויקט צריכים התובעים לשאת ב-1/3, ועל הנתבע לשאת ב-2/3."

ההסכמות לא נערכו בכתב אלא בעל-פה. בעניין זה העיד ברק: "ש. הסכמה בעל-פה הייתה במרץ 14? ת. נכון. ש. אז אתה אומר שהוא [לאסנר - י.ג.] אמר לך... אתה משלם 2.3 מיליון ₪, כל השאר עלי? ת. נכון. ש. ככה הוא אמר לך? ת. כן" [עמ' 158 לפרוטוקול מ-10.11.22 שורות 21-27] "ש. ... מי נכח בהסכמה הזאת? ת. ... רק אני, ופרדי [לאסנר - י.ג.]" [עמ' 148 לפרוטוקול שורה 7 שורות 5-7].

באשר לפיצול הדירה הדו-מפלסית של לאסנר ב-2016 – ההוצאות הישירות והנלוות, ותוספות הבניה לדירת ברק ולדירות לאסנר [להלן: "הוצאות הפיצול"], טען ב"כ התובעים בעמ' 74 לפרוטוקול מ-19.5.21 שורות 20-23:

"העמדה של התובע 1 באותה עת הייתה שהוא לא מעוניין בהרחבה ובפיצול ובשינוי, אבל אם הנתבע רוצה להרחיב ולפצל את דירת הדופלקס... הם לא יתנגדו לכך, ובלבד שהנתבע יישא בכל העלויות שנלוות לכך".

כנגד טענה ב"כ הנתבע בעמ' 74 לפרוטוקול שורות 6-8:

"... חלוקת התמורה של 4 הדירות [לאחר הפיצול נתקבלו 4 דירות חדשות במקום 3 דירות, לפי החלוקה: דירה אחת לברק ו-3 דירות ללאסנר - י.ג.] הייתה תואמת, ועדיין תואמת את היחס של 2/3 ו-1/3 – היחס שנקבע לטענתנו לעניין הנשיאה בהוצאות בין היזמים".

עפ"י טיעון לאסנר, גם בעניין ההוצאות הישירות, וההוצאות הנלוות לפיצול הדירה הדו-מפלסית, יש ליישם את מפתח ההשתתפות: ברק – 1/3, ולאסנר – 2/3.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1

2 4. עפ"י חומר הראיות שהובא בפני ביהמ"ש, ניתן לקבוע שבאשר לתכנית
3 המקורית של חיזוק הבניין והוספת 3 דירות חדשות לבניין [להלן: "התכנית
4 המקורית"] - הוסכם בין ברק לבין לאסנר, שברק יישא ב-1/3 מעלויות המיזם,
5 ולאסנר יישא ב-2/3.

6

7

הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן:

8

9

ראשית, ברק העיד בחקירתו בעמ' 162 לפרוטוקול שורות 20-26:

10

11 "ש. אבל היום אחרי שאתה כבר יודע כל מה שהיה בפרויקט, וכל מה
12 שקרה... כמה היו ההוצאות [במיזם - י.ג.] בערך? ת. 13 מיליון ₪
13 [כולל הוצאות הפיצול - י.ג.]".

14

15 עיקרה של השאלה מי נושא ביתרת עלויות המיזם [בשלב דיון זה לא כולל
16 הוצאת הפיצול], כאשר עלויות המיזם בפועל היו מעל 7.2 מיליון ₪, שהרי
17 ברק שילם כ-2.3 מיליון ₪ [כ-1/3 מהערכת העלות הראשונית בסך
18 כ-7.2 מיליון ₪].

19

20 עפ"י גירסת ברק, הוסכם במרץ 14 שהוא יישא בהוצאות המיזם בסכום מגודר
21 בסך 2.3 מיליון ₪, למרות ששווי הדירה החדשה שיקבל במיזם כ-5.3 מיליון
22 ₪ נכון לנוב' 13 [ראו חוו"ד שמאי ביהמ"ש מ-31.12.24].

23

24 עוד נוסף, עו"ד שלמה ובר, שהוזמן לעדות מטעם ברק, העיד לעניין מצבו
25 הכלכלי של לאסנר ב-2014:

26

27 "לא היו לו [ללאסנר - י.ג.] אמצעי מימון... אני הכרתי אותו עקב חובות
28 שלו לבנק" [עמ' 95 לפרוטוקול שורות 14-15]; "פרדי היה חסר הון
29 לבניה. פרדי גם היה פושט רגל, והוא אמר לי שיש לו חובות" [עמ' 98
30 לפרוטוקול שורות 19-20].

31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 שנית, ברק העיד בחקירתו: "ש. באוק' או נוב' 13 פרדי [לאסנר – י.ג.] נכנס
2 לפרויקט? ת. נכון. ש. מי הכניס אותו, אתה הכנסת אותו? ת. נכון" [עמ' 160
3 לפרוטוקול שורות 5-6]; "ש. ההסכמה בעל-פה הייתה במרץ 14? ת. נכון"
4 [עמ' 158 לפרוטוקול שורות 21-27].

5
6 במו"מ בין ברק לבין לאסנר, מאוק' 13 עד מרץ 14, הוחלפו 3 טיוטות: נספחים
7 ד', ה', ט' לתצהיר ברק:

8
9 • טיוטה ראשונה - בנספח ד' לתצהיר ברק, טיוטת ההסכם הראשונה
10 מאוק' 2013, שנוסחה ע"י לאסנר [ראו עדות ברק בעמ' 155 לפרוטוקול
11 שורות 12-13], נאמר:

12
13 "ישלם האדריכל [ברק – י.ג.] לקבלן [ללאסנר – י.ג.] סך... בצירוף מע"מ
14 [סעיף 5.3 לטיוטת ההסכם]... מוסכם בין הצדדים כי ככל שישתבר
15 ממאזן הקמת הפרויקט, כי הקמתו של הפרויקט הסבה למי מהצדדים
16 הפסד כספי, יחול הפסד זה על הצדדים בחלקים שווים ביניהם"
17 [סעיף 5.8 לטיוטת ההסכם].

18
19 ברק העריך בתחילת המיזם את שווי העלויות של המיזם ב-7.2 מיליון ₪
20 [ראו נספח א' לתצהיר ברק]. בהתחשב בהערכת שווי דירה 10, שברק היה
21 אמור לקבל כיזם, ביחס לשווי 3 הדירות שהוקצו ליזמים, ברק העריך את עלות
22 השתתפותו בהוצאות המיזם - ב-1/3, דהיינו ב-2.3 מיליון ₪ נכון למועד
23 ההערכה הראשונית שביצע. ברק העיד לעניין זה:

24
25 "כשאתה אומר שקבעת את הסכום של 2.3 מיליון ₪, לקחת 1/3
26 מ-7.2 מיליון ₪, הסכום שהערכת בנספח א' מכל הפרויקט [עלות כל
27 הפרויקט – י.ג.]? ת. נכון... ש. ... היזמים צריכים לקבל 3 דירות
28 בפרויקט? ת. נכון. ש. ומתוך ה-3 דירות, 2 דירות היה צריך לקבל פרדי
29 [לאסנר – י.ג.], ודירה אחת אתה? ת. נכון" [עמ' 142 לפרוטוקול שורות
30 1-13]; "ש. ביוני 14, האם השווי של דירה 10, [שהוקצתה לברק
31 מ-3 הדירות שהוקצו ליזמים – י.ג.]... היה 1/3 [שווי – י.ג.] מכלל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

- 1 הדירות, 3 הדירות שהיו מוקצים ליזמים? ת. ... כן" [עמ' 139
2 לפרוטוקול שורות 16-18].
- 3
- 4 ברק העיד בחקירתו: "ש. האם זה נכון שב-2017 התברר לכם שההערכה
5 שלכם [לגבי עלות הפרויקט – י.ג.] לא ניתן ליישם אותה? צריך להזרים עוד
6 כסף לפרויקט? ת. כן" [עמ' 186 לפרוטוקול שורות 25-29]; "ש. אחרי שאתה
7 כבר יודע כל מה שהיה בפרויקט... כמה היו ההוצאות בערך [של הפרויקט –
8 י.ג.]? ת. 13 מיליון" [עמ' 162 לפרוטוקול שורות 20-25].
- 9
- 10 לאסנר לא הסכים לגדר ב"תקרה" את סכום השתתפות ברק בעלויות המיזם,
11 ובנספח ד' [טיוטת ההסכם שניסח] ציין במפורש בסעיף 5.8:
- 12
- 13 " ... ככל שישתבר ממאזן הקמת הפרויקט, כי הקמתו של הפרויקט
14 הסבה למי מהצדדים הפסד כספי, יחול הפסד זה על הצדדים בחלקים
15 שווים ביניהם".
- 16
- 17 לאסנר ביקש בטיוטה נספח ד' לקבוע שאם עלות המיזם תהיה מעל 7.2 מיליון
18 ₪ ויגרם הפסד כספי – יישאו ברק ולאסנר בחלקים שווים במימון הפסד.
- 19
- 20 • טיוטה שנייה - בנספח ה' לתצהיר ברק, טיוטת ההסכם השנייה, שנוסחה
21 ע"י ברק ב-5.11.13 [ראו עדות ברק בעמ' 155 לפרוטוקול שורות 32-33],
22 נאמר:
- 23
- 24 סעיף 2 – "מבלי לגרוע מכלליות האמור ולאור בדיקת הצדדים... מוסכם
25 בזאת כי השתתפות של כל אחד מהצדדים תהיה באופן בו כל דירה
26 ודירה תשתתף ב-1/3 חלקים מהפרויקט כולו...".
- 27
- 28 סעיף 11 – "מוסכם בזאת כי משה ברק יישא ב-33% מסך העלויות של
29 הפרויקט, ופרדי לאסנר יישא ב-66%, וזאת עפ"י הערכת החלק היחסי
30 של כל אחד מהצדדים".
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 ברק העיד בחקירתו בעמ' 167 לפרוטוקול שורות 5-7: "ש. האם ב-2013
2 ו-2014, לפי סעיף 11 לנספח ה' שאתה ניסחת, היה מוסכם עליך, אתה תישא
3 ב-33% מעלויות הפרויקט? ת. כן".

4
5 לא מצינו בטיוטה השנייה [נספח ה' לתצהיר ברק], שנוסחה ע"י ברק,
6 דרישה לגידור ההשתתפות של ברק בעלות המיזם - לסך 2.3 מיליון ₪.

7
8 בטיוטה השנייה הסכים ברק להשתתפות ב-33% מסך העלויות של המיזם.

9
10 • טיוטה שלישית - בנספח ט' לתצהיר ברק, טיוטת ההסכם השלישית,
11 שנוסחה במרץ 14 ע"י לאסנר, נאמר:

12
13 סעיף 4: "... מוסכם בזאת כי השקעתו של צד א' [ברק - י.ג.] תסתכם
14 ב-33% מהעלות המתוכננת של הפרויקט, ובכל מקרה יעמוד ע"ס
15 2.3 מיליון ₪ ללא מע"מ".

16
17 נכון למרץ 14, עמדת לאסנר, בטיוטה השלישית שניסח [נספח ט' לתצהיר
18 ברק], הייתה שעל ברק להשתתף ב-33% מעלות המיזם, כפי שהציע ברק בנוב'
19 13 בטיוטה השנייה שניסח [נספח ה' לתצהיר ברק], אולם בטיוטה ממרץ 14
20 [נספח ט' לתצהיר ברק] דרש לאסנר שתהיה גם "רצפה" להשתתפות ברק
21 בעלות ההוצאות, והיא תעמוד ע"ס כ-2.3 מיליון ₪, וזאת להבדיל מ"תקרה"
22 של כ-2.3 מיליון ₪.

23
24 הסכום של 2.3 מיליון ₪ שולם בפועל ע"י ברק, ולכן עיקר המחלוקת האם על
25 ברק לשלם סכומים נוספים בגין עלויות הבניה של הפרויקט, שנטען שעלו על
26 7.2 מיליון ₪ [מבלי להתייחס בשלב זה להוצאות הפיצול], לפי מפתח של
27 השתתפות בהוצאות: ברק - 1/3, ולאסנר - 2/3.

28
29 שלישית, הוכח שנכון ל-2013 ו-2014 הייתה הסכמה בין ברק לבין לאסנר,
30 שעלויות המיזם ישולמו כדלקמן: ברק - 1/3, ולאסנר - 2/3. לאסנר לא הסכים
31 שברק ישלם סכום סופי ומגודר בסך 2.3 מיליון ₪ בלבד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 ברק העיד שהייתה הסכמה על מפתח השתתפות בהוצאות המיזם: ברק - 1/3,
2 ולאסנר – 2/3, כפי שדרש לאסנר.

3
4 ברק הודה בחקירתו הנגדית בעמ' 167 לפרוטוקול שורות 5-7:

5
6 "ש. האם ב-2013 ו-2014, לפי סעיף 11 לנספח ה' שאתה ניסחת,
7 היה מוסכם עליך, אתה תישא ב-33% מעלויות הפרויקט? ת. כן."

8
9 גרסתו של ברק, שבמרץ 14 הגיעו הצדדים להסכמה שיקבע סכום סופי ומגודר
10 בסך 2.3 מיליון ₪, שאותו ישלם ברק, ביחס לעלויות המיזם, ואת שאר
11 ההוצאות יממן לאסנר – לא הוכחה.

12
13 ברק העיד בעמ' 158 לפרוטוקול מ-10.11.22 שורות 21-27:

14
15 "ש. ההסכמה בעל-פה הייתה במרץ 14? ת. נכון... ש. אז אתה אומר
16 שהוא [לאסנר – י.ג.] אמר לך... אתה משלם 2.3 מיליון ₪, וכל השאר
17 עלי? ת. נכון. ש. ככה הוא אמר לך? ת. כן. ש. כן? ת. כן."

18
19 ראו גם עדות ברק בעמ' 143 לפרוטוקול שורות 5-13.

20
21 ברק שינה את גרסתו במהלך חקירתו הנגדית. תחילה העיד שההסכמה של
22 לאסנר, שהשתתפותו תגודר לסך 2.3 מיליון ₪, ניתנה במרץ 14, ולאחר מכן
23 העיד שבמרץ 2014 הייתה מחלוקת בעניין בינו לבין לאסנר.

24
25 ברק העיד בחקירתו הנגדית בעמ' 150 שורה 3:

26
27 "ש. ... אז במרץ 14 יש מחלוקת? ת. נכון."

28
29 זאת ועוד, לא מצינו ב-3 הטיוטות, שהועברו בין הצדדים בתקופה מאוק' 13
30 ועד מרץ 14, כפי שפורט לעיל, הסכמה של לאסנר, שהשתתפות של ברק
31 בהוצאות המיזם תגודר לסך של 2.3 מיליון ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 רביעית, אין שום סבירות שבמרץ 14 לאסנר יסכים, שברק יישא בסכום מגודר
2 של 2.3 מיליון ₪, יקבל כאחד משני היזמים דירה חדשה בשווי כ-5.3 מיליון
3 ₪ נכון לנוב' 13 [ראו חו"ד שמאי ביהמ"ש מ-31.12.24], וכל יתרת הוצאות
4 המיזם יוטלו על לאסנר [לגרסת ברק בסופו של דבר עמדו הוצאות המיזם ע"ס
5 כ-13 מיליון ₪], וזאת כאשר מצבו הכלכלי של לאסנר ב-2014, עפ"י עדות עו"ד
6 ובר, שהעיד מטעם ברק, הוגדר "כאדם השקוע בחובות וחסר הון לבניה"
7 [ראו עדות עו"ד ובר בעמ' 95 לפרוטוקול שורות 14-15, ובעמ' 98 לפרוטוקול
8 שורות 19-20].

9
10 חמישית, הנתונים שהציג לאסנר ביוני 2014 לעו"ד שלמה ובר, שהתעניין
11 ברכישת דירת הדופלקס של לאסנר בפרויקט [מוצג ת/1], אינם יכולים ללמד
12 על כך שלאסנר הסכים שהשתתפות של ברק בהוצאות המיזם תגודר לסך של
13 2.3 מיליון ₪.

14
15 לאסנר ערך את הנתונים שהוצגו לעו"ד ובר [מוצג ת/1] לפי הערכה ראשונית
16 שערך ברק [נספח א' לתצהיר ברק], ולפי מפתח של השתתפות בהוצאות
17 המיזם: ברק – 1/3, ולאסנר – 2/3.

18
19 במועד הנ"ל טרם היו תכניות עבודה של המיזם וטרם היה מפרט.

20
21 עו"ד שלמה ובר הודה בעדותו בעמ' 102 לפרוטוקול מ-10.11.22
22 שורות 17-28:

23
24 "ש. הוא [לאסנר – י.ג.] דיבר איתך, גם מה הם סיכמו השותפים
25 [ברק ולאסנר – י.ג.] ביניהם, במקרה שיהיו הפסדים [השתתפות בעלות
26 ההפסדים, אם עלות המיזם תהיה מעל 6.7 מיליון ₪ - י.ג.]? ת. לא
27 נכנסנו לעניין ההפסדים... הוא לא דיבר איתי מה יהיה אם יהיו
28 הפסדים, אותי לא עניין מערכת היחסים ביניהם [בין לאסנר לבין ברק
29 – י.ג.]".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 באשר להוצאות שיש לאשר כהוצאות של המיזם, לצורך ההשתתפות של
2 היזמים בעלויות: ברק – 1/3, ולאסנר – 2/3 – סוגיה זו תתברר במסגרת
3 התביעות הכספיות שיוגשו ע"י הצדדים לאחר מתן פסק הדין בתביעה.

4
5 שישית, לא ניתן ללמוד מהמייל ששלחה ב-3.4.14 עו"ד אורלי יעקובוביץ בשם
6 ברק ליועץ המס של ברק [נספח י' לתצהיר ברק] על תוכן ההסכמות בין ברק
7 לבין לאסנר.

8
9 ברק בחר שלא להעיד מטעמו את עוה"ד אורלי יעקובוביץ.

10
11 המדובר בפגישה בעניינים אישיים של ברק עם יועץ המס, שלאסנר לא היה
12 מעורב בה, ושבה נכחה עו"ד אורלי יעקובוביץ.

13
14 ברק העיד בחקירתו בעמ' 152 לפרוטוקול שורות 6-8: "ש. המייל הזה שאתה
15 מתייחס אליו... פרדי [לאסנר – י.ג.] לא מכותב אליו. הוא לא צד לו... הוא בכלל
16 לא בשיח הזה בין אורלי [עו"ד אורלי יעקובוביץ – י.ג.] לבין יועץ המס?
17 ת. כן".

18
19 5. באשר לסיכום בעניין השתתפות של ברק ולאסנר בעלות הפיצול מ-2016
20 [פיצול הדירה הדו-מפלסית של לאסנר ל-2 דירות, ההוצאות הנלוות כדי לקבל
21 הסכמת בעלי הדירות הישנות, ותוספות הבניה לדירות לאסנר ולדירת ברק] –
22 ניתן לקבוע שכל ההוצאות הנ"ל חלות על לאסנר, למעט עלויות הבניה של
23 הגדלת שטח דירת ברק בקומה הרביעית, שבוצעה במסגרת הפיצול, שיחולו
24 על ברק.

25
26 ראשית, את הפיצול ב-2016 יזם לאסנר, שביקש לפצל את הדירה
27 הדו-מפלסית [הדופלקס], שהוקצתה לו, ל-2 דירות - דירה 11 בקומה 4, ודירה
28 12 בקומה 5.

29
30 בהסכם התמ"א שנחתם עם בעלי הדירות ב-2013 [נספח ז' לתצהיר ברק]
31 נאמר:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

• "בשום מקרה לא יהיה היזם זכאי לבנות ו/או לקבל לבעלותו יותר מ-3 דירות [עם הפיצול של הדירה הדו-מפלסית של לאסנר לשתי דירות – נתקבלו 4 דירות חדשות, שהוקצו ליזמים – י.ג.]" – עמ' 4 להסכם התמ"א מ-2013.

• "בתנאי נוסף ביחס לדירות העליונות כי בשום מקרה לא יתאפשר פיצול של הדירות בקומות 4-5 ו/או מי מהן יצירת דירות נוספות מעבר לשתי הדירות העליונות בין בפועל ובין באופן רישומי..." – עמ' 14 להסכם התמ"א מ-2013.

כדי שבעלי הדירות הישנות יסכימו לפיצול, למרות הוראות ההסכם מ-2013, היה צורך שלאסנר יפצה את בעלי הדירות הישנות, ובעיקר את שלמה פסקר ואת מבורך בתיה ומבורך ברוך – בעלי 2 דירות הפנטהאוז, שמעליהן לא היו בנויות דירות בבניין.

שנית, לאסנר הצהיר בסעיף 6 לתצהירו מ-29.11.17, התומך בתגובתו לבקשה למינוי מנהל לעסקי השותפות:

"בהמשך להסכם התמ"א נחתמה תוספת להסכם בין היזמים לבין בעלי הדירות, במסגרתה התאפשר לי לפצל את אחת מדירות התמורה השייכות לי לשתי דירות. ביחס לפיצול הנ"ל סוכם בין המשיב לבניני, כי אני אשא בעלויות הפיצול הנ"ל".

הצהרה זו של לאסנר מחייבת.

שלישית, בתוספת להסכם התמ"א מ-2013 [נספח י"ב לתצהיר ברק], שנחתם עם בעלי הדירות הישנות נאמר:

"ולצורך ביצוע פיצול כאמור לעיל מעוניין היזם לסגור ולבטל חלק ממרפסות הגג, הקיימות בדירות הפנטהאוז הקיימות וכן נדרש היזם





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 לצורך ביצוע הפרויקט לסגור את הפתחים הקיימים בגג הקיים...
2 ולבצע בהקשר עבודות התאמה בתוך דירות הפנטהאוז הקיימות..."

3
4 בסעיף 2.2.1 לתוספת ההסכם הוגדרו העבודות הנוספות והעבודות ההכרחיות
5 שעל היזם לבצע לצורך ביצוע הפיצול.

6
7 בסעיף 5 לתוספת להסכם מ-2016, שנחתמה עם שלמה פסקר [נספח י"ג
8 לתצהיר ברק] נאמר:

9
10 "מעבר לקבוע בהסכם [הסכם התמ"א מ-2013 – י.ג.], היזם מתחייב
11 בזאת לבצע את העבודות הבאות בדירת פסקר: "לבצע את ההרחבות
12 הנוספות... הרחבת השטח העיקרי של דירת פסקר הקיימת בכ-23
13 מ"ר ברוטו, ע"י בניה וסגירת של חלק ממרפסת הגג הקיימת, והרחבת
14 וצירוף שטח גג ההרחבות של דירות העורף בבניין... והכול כמתואר
15 בתכנית דירת פסקר נספח A ... היזם מתחייב לבצע עבודות התאמה
16 ושיפוץ בדירת פסקר עפ"י המפורט בתכניות השיפוץ וההתאמה נספח
17 B ובמפרט נספח C..."

18
19 בסעיף 5 לתוספת להסכם מ-2016, שנחתמה עם מבורך בתיה ומבורך ברוך
20 [נספח י"ג לתצהיר ברק] נקבעו הוראות דומות לעניין דירת מבורך.

21
22 רביעית, לא הוכח שהוסכם בין הצדדים שלאסנר יישא בעלות הבניה של
23 הגדלת שטח דירת ברק – דירה 10, שהוגדלה במסגרת ביצוע הפיצול.

24
25 עפ"י חו"ד מודד ביהמ"ש [ראו חו"ד מודד ביהמ"ש מ-22.12.24 ועמ' 1
26 לחו"ד שמאי ביהמ"ש מ-31.12.24]:

27
28 ב-2016 - שטח דירה 10 של ברק גדל מ-175.87 מ"ר ל-186.90 מ"ר, ושטח
29 המרפסות גדל מ-57.37 מ"ר ל-64.81 מ"ר.

30
31 ב-2017 – שטח דירה 10 של ברק נותר 186.90 מ"ר, ושטח המרפסות גדל
32 ל-75.88 מ"ר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

על ברק לשאת בעלות הבניה של הגדלת שטח דירתו בקומה ה-4, שבוצעה במסגרת הפיצול.

חמישית, לאסנר טען שהיה סיכום של ברק ולאסנר עם שלמה פסקר עוד ב-22.12.13, בעניין השיפוצים שיערכו בדירתו [נספח 4 לתצהיר לאסנר], ושהייתה התחייבות של ברק עוד מ-20.9.13 בעניין השיפוצים שיערכו בדירת מבורך בתיה וברוך [נספח 3 לתצהיר ברק].

נספחים 3 ו-4 בעניין דירות פסקר ומבורך לא חתומים ע"י הצדדים.

פסקר ומבורך חתמו על הסכם התמ"א מ-2013 [נספח ז' לתצהיר ברק]. פסקר חתם על הסכם התמ"א ב-31.12.13 [ראו עמ' 72 להסכם התמ"א], ובני הזוג מבורך חתמו על הסכם התמ"א ב-5.1.14 [ראו עמ' 73 להסכם התמ"א].

בסעיף 36.7 להסכם התמ"א מ-2013 נאמר:

"תנאי הסכם זה משקפים את כל ההבנות, ההסכמות והתחייבויות הצדדים, וכל מצג ו/או מסמך ו/או הבטחה כלשהי אשר נערכו בין הצדדים טרם מועד החתימה על הסכם זה בטלים".

בסעיף 36.8 להסכם התמ"א מ-2013 נאמר:

"כל שינוי להסכם זה ייעשה אך ורק בכתב, ובחתימת הצדדים...".

6. סוף דבר:

א. מוצהר בזה, שבאשר לתכנית המקורית של חיזוק הבניין והוספת 3 דירות חדשות לבניין – הוסכם בין ברק לבין לאסנר, שברק יישא ב-1/3 מעלויות המיזם, ולאסנר יישא ב-2/3.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

- 1 ב. מוצהר בזה, שעלויות הפיצול מ-2016 – פיצול הדירה הדו-מפלסית של
2 לאסנר לשתי דירות; ההוצאות הנלוות כדי לקבל הסכמת בעלי הדירות
3 הישנות, לרבות הסכמת בעלי דירות הפנטהאוז [שלמה פסקר, ומבורך
4 בתיה וברוך]; ותוספות הבניה – חלות על לאסנר, למעט עלויות הבניה
5 של הגדלת שטח דירת ברק בקומה ה-4, שבוצעו במסגרת הפיצול, שיחולו
6 על ברק.
7
8 ג. בירורים נוספים, ככל שיהיה צורך, יערכו במסגרת התביעה הכספית
9 שתוגש על ידי מי מהצדדים.
10
11 ד. התובעים ישלמו לנתבע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של
12 30,000 ₪ בצירוף ריבית שקלית כדין מיום הפסק ועד התשלום בפועל.
13
14 בפסיקת ההוצאות הובא בחישוב, היקף המחלוקת בין הצדדים,
15 היקף הראיות שהובאו בפני ביהמ"ש, ועלויות חוו"ד מומחי ביהמ"ש
16 [מודד ביהמ"ש ושמאי ביהמ"ש].
17
18 ניתן היום, כ"ב אדר תשפ"ו, 11 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.
19

ק"י
יהושע גייפמן, שופט בכיר



20
21
22
23
24
25
26