



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

בפני כב' השופטת פאני גילת כהן

תובעים

1. פלוני

2. פלונית

מיוצגים ע"י עוה"ד שמעוני חיים ויקי

נתבע

אלמוני

מיוצג ע"י עוה"ד אלי חביב

### פסק דין

עניינו של הליך זה הוא עתירת בני זוג לפינוי חתנם לשעבר מבית מגורים הבנוי בשטח נחלתם.

### פתח דבר

בני זוג צעירים בראשית דרכם מחליטים לבנות את ביתם במושב בשטח נחלת הוריה של האישה. למרבה הצער, עולים יחסיהם על שרטון ונישואיהם מגיעים אל קצם. האישה מפנה את הבית בעוד האיש נותר להתגורר בו. האם רשאי הוא להמשיך להתגורר בבית או שמא זכאים חותניו לשעבר לפנותו ממנו, וככל שכן – מהן זכויותיו – בשאלות אלו בעיקר יעסוק פסק הדין שלפנינו.

### רקע כללי והשתלשלות העניינים

1. התובעים, בני זוג, הם בני הרשות המחזיקים במשק מס' ... במושב ... (להלן: "המשק").
2. הנתבע הוא חתנם לשעבר של התובעים, עת היה נשוי בעבר לבתם, גב' .... (להלן: "א").
3. בין השנים 2003-2005 (הצדדים חלוקים בעניין המועד המדויק) בנו הנתבע וא' בית בשטח המשק (להלן: "בית המגורים"). השניים התגוררו בו יחד עם ילדיהם עד קיץ 2015, עת בחרה א' לפנותו בעטיו של המשבר החריף אליו נקלעו חיי הנישואין שלה ושל הנתבע. יוער, כי ההליכים המשפטיים בעניינם של א' והנתבע אגב פרידתם ופירוק התא המשפחתי שלהם התבררו אף הם בבית משפט זה.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

- 1 השניים התגרשו זה מזו בשנת 2016.
- 2 4. התביעה שלפניי הוגשה ביום 29.09.2015 לבית משפט השלום באשקלון וביום 18.11.2015
- 3 הועברה לדיון בפניי.
- 4
- 5 5. ביום 11.04.2016 הוגשה ע"י הנתבע בקשה לסילוק התובענה על הסף נוכח האופן בו נוסחה
- 6 (בהתבסס על פרק טז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984), עת, לשיטתו, אין
- 7 מקומה להתברר בבית משפט זה. בקשה זו נדחתה בהחלטה מנומקת מיום 29.05.2016.
- 8
- 9 6. ביום 06.07.2016 התקיימה ישיבת קדם המשפט הראשונה בהליך במסגרתה הופנו הצדדים
- 10 בהסכמה להליך גישור.
- 11
- 12 7. ביום 15.02.2017 הוגשה לתיק בית המשפט הודעת המגשר לפיה הליך הגישור כשל, ומשכך
- 13 נקבע ההליך לדיון.
- 14
- 15 8. במסגרת הישיבה הנוספת שהתקיימה לפניי ביום 15.05.2017 הסכימו הצדדים לשוב להליך
- 16 הגישור, תוך שהוסכם עוד, כי הם יישאו בחלקים שווים בשכר טרחתו של שמאי המקרקעין
- 17 מר ... (להלן: "השמאי") אליו פנו במסגרת הליך הגישור, מבלי תהא בכך פגיעה
- 18 בטענותיהם. להסכמתם ניתן תוקף של החלטה.
- 19
- 20 9. מאז, הוגשו מעת לעת לתיק בית המשפט ע"י המגשר הודעות עדכון התקבל באמצעותן
- 21 הרושם, כי הליך הגישור מתקדם לעבר פתרון מוסכם, ובהתאם התבקשו, פעם אחר פעם,
- 22 ארכות בעניין הגשת הודעה מטעם הצדדים בעניין המשך ניהול ההליך.
- 23
- 24 10. ביום 12.02.2019 ומשחרף חלוף המועד שהועמד לרשותם, לא הוגשה הודעה מתאימה
- 25 מטעם הצדדים או מי מהם, ניתנה החלטה על מחיקת התביעה מחוסר מעש.
- 26
- 27 11. ביום 13.02.2019 עתר ב"כ התובעים לביטול ההחלטה, תוך שהובהר על ידו, כי לאורך
- 28 התקופה שעמדה לרשותם פעלו הצדדים במרץ להגיע להסכמות מחוץ לכתלי בית המשפט
- 29 ולייתר הצורך בהמשך ניהול ההליך, ברם ניסיונותיהם לא נשאו פרי. לפנים משורת הדין,
- 30 הוריתי על החייאת ההליך ונקבעה ישיבת תזכורת בו.
- 31
- 32 12. בתום ישיבת התזכורת מיום 18.04.2019 נקבע ההליך לשמיעת ראיות תוך שהוגדרו
- 33 הפלוגתאות הטעונות בירור והכרעה במסגרתו:
- 34 1. **בסיס ההתקשרות בין הצדדים ותוכנה, ובתוך כך בירור השאלה האם ניתנה התחייבות**
- 35 **כלשהי מטעמם של התובעים כלפי הנתבע ובתם, וככל שכן, מהו טיבה;**



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

2. האם וככל שהייתה התחייבות כזו, נוצרה הסתמכות של הנתבע ובת התובעים, וככל  
שכן, מה נפקותה;  
3. טיב הרישיון שניתן לנתבע לעשות שימוש במקרקעין שברשות התובעים;  
4. ככל שיקבע כי הנתבע זכאי לפיצוי מידי התובעים, כיצד יש לקבוע את גובהו.

עוד נקבע במסגרת אותה החלטה לאמור:  
"למען הסר ספק, יובהר כי רשמתי לפניי את הסכמת ב"כ הצדדים, כי ככל שיהא צורך  
בהערכת שווי ההשקעה במשק, לא יהיה צורך במינוי שמאי מקרקעין נוסף וניתן יהיה  
להסתמך על חוות הדעת של מר ... אשר הוגשה במסגרת הליך הגישור".

13. ישיבת ההוכחות התקיימה לפניי ביום 06.01.2020. אף כי בסופה הועלתה טענה מצד ב"כ  
התובעים בעניין חוות הדעת של השמאי (להלן: "חוות הדעת"), הוא חזר בו ממנה בהמשך.  
14. הצדדים פעלו בהתאם להחלטת בית המשפט והגישו סיכום טענותיהם בכתב.

### טענות הצדדים

#### תמצית טענות התובעים:

15. בכתב התביעה נטען, כי בשנת 2005 הוסכם בין התובעים ובתם א', כי בתמורה לבניית בית  
מגורים בשטח המשק על ידה (לעיל ולהלן: "בית המגורים"), היא תוכל להתגורר בו ללא  
תשלום משך עשור, עת נקודת המוצא שבבסיס הסכמה זו הייתה, כי דמי השכירות  
החודשיים הראויים עבור בית המגורים עומדים על 4,000 ₪, והסך הכולל של דמי השכירות  
החודשיים בגין תקופה המשתרעת על פני עשור יכסה את עלויות הבנייה.

עוד נטען, כי בהתאם להסכם זה פינתה א' בחלוף עשור, ביום 09.07.2015, את הבית בעוד  
הנתבע מסרב לעשות כן.

לדידם, ככל שניתנה התחייבות על ידם, הרי שהיא ניתנה לבתם א' בלבד ולא לנתבע.

16. בסיכומיהם טוענים התובעים, כי הם בנו את בית המגורים, וכי הנתבע וא' בסך הכל  
השתתפו במימון עלויות הבנייה בסך שאינו עולה על 200,000 ₪.  
לדידם, אין לנתבע שום זכות במקרקעין המדוברים, השימוש שהוא עושה בהם אינו נובע  
מהסכם בין הצדדים, הנתבע אינו מחויב בתשלום דמי שכירות או דמי שימוש בגינם,



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

ובפועל אף אינו נושא בתשלום כאמור, ולכן, כבעלי הזכויות במקרקעין, הם רשאים לחזור בהם מהרישיון שניתן לנתבע ולא' להתגורר בבית המגורים.

כן נטען על ידם, כי אפילו תתקבל טענת הנתבע, לפיה ניתנה לו ולא' על ידם רשות לעשות שימוש במקרקעין לכל אורך חייהם, הרי שבהינתן, כי הם התגרשו זה מזו, רשות זו פקעה ואינה תקפה עוד.

לדידם, יש לדחות אף את טענת הנתבע לפיה הובטח על ידם לא' ולו, כי הזכויות במשק תועברנה אליהם לאחר מותם, שעה שגירושיהם מהווים שינוי נסיבות, המתיר חזרה מאותה הבטחה נטענת, ועת ממילא הקניית המתנה לא הושלמה, ועל שום כך רשאים התובעים לחזור בהם ממנה.

באשר לגובה הפיצוי טוענים התובעים, כי עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, יש לקצוב גובה הפיצוי עד לגובה ההשקעה וההשבחה במקרקעין. לדידם, הנתבע לא הוכיח כל השקעה כספית שנעשתה על ידו במשק ולא צירף אסמכתאות לתמיכה בטענותיו בעניין זה, הגם שלדידו הן היו בידיו. הנתבע עצמו העיד, כי הכספים אשר הועברו על ידו לתובע 1 (שייקרא להלן לשם הנוחות: "הנתבע") לא שימשו למימון בנייתו של בית המגורים.

עוד ובנוסף טוענים התובעים, כי הנתבע לא זכאי לפיצוי כלל או להחזר ההשקעה שלו במשק, שעה שהוא התגורר ברציפות בבית המגורים משך עשור בהעדר כל תשלום, תוך שגרם לבלאי בו. לדידם, אפילו תתקבל טענת הנתבע לפיה הוא השקיע במשק סך של 600,000 ₪, הרי שעפ"י חוות הדעת שווי השימוש בבית המגורים בתקופה הרלוונטית עומד על סכום זהה.

### תמצית טענות הנתבע:

17. לטענת הנתבע, התובעים הציעו לא' ולו לעזוב את מקום המגורים שלהם בעיר... ולעבור להתגורר במשק תחת ההבטחה כי ביום מן הימים הם יוגדרו כ"בנים ממשיכים". לדידו, א' והוא הסתמכו על הצהרת התובעים, העתיקו מקום המגורים שלהם מ... למושב..., ובנו את ביתם בשטח המשק, תוך שמלוא המימון של בנייתו היה ממקורותיו הפרטיים: כספים שעלה בידו לצבור לפני נישואיו לא' והלוואות אותן נטל מאמו ומאחיו. לטענתו בניית בית המגורים החלה בשנת 2003 והסתיימה בחודש ספטמבר 2004.

עוד נטען על ידו, כי עם ראשית בנייתו של בית המגורים, החלו התובעים בהליכים לרישום א' כ"בת ממשיכה" במשק.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

עוד ובנוסף נטען על ידו, כי התובע נקלע לקשיים כלכליים, פנה אליו בבקשה לסיוע ולקבלת  
הלוואות כספיות מידי. לדידו, הוא העביר לתובע סך כולל של כ-300,000 ₪.

18. בסיכומיו טוען הנתבע, כי טענות התובעים בסיכומיהם מהוות הרחבת חזית, שעה שיריעת  
המחלוקת נגזרת מן האופן בו הוגדרה על ידם בכתב התביעה, ושעה שתביעתם היא לפינוי  
מושכר. לפיכך, לשיטתו, הסוגיה היחידה הטעונה בירור במסגרת ההליך שלפנינו היא, האם  
בית המגורים הוא בבחינת נכס מושכר, האם התקיימו יחסי שכירות בין הצדדים, מהם  
תנאי השכירות והאם תקופת השכירות פקעה. לדידו, מניהול ההליך עלה, מעבר לכל ספק,  
כי אין המדובר במושכר וביחסי שכירות, כי אם ברישיון בלתי הדיר, אשר ניתן ע"י  
התובעים לא' ולו. עוד נטען על ידו, כי עדות התובע חזקה את גרסתו בנוגע למינוי ה"בן  
ממשיך", בנוגע למערכת היחסים המיוחדת שהייתה בין השניים ובנוגע לתכנית שגובשה  
ביניהם על דעת יתר בני המשפחה למעבר של א' ושל למגורים במושב תחת רכישת דירה  
בעיר....

עוד טוען הנתבע, כי הימנעות התובעים מזימון א' לעדות מלמדת, שלו הייתה מעידה,  
הייתה עדותה פוגעת בגרסתם.

הנתבע שב וטוען בסיכומיו, כי הסכומים שלטענתו הועברו לידי התובע 1 ואשר חלקם אף  
נתמכו בתדפיסי חשבון הבנק לא הועברו לצורך מימון בנייתו של בית המגורים.

19. סיכומי התשובה של התובעים נסובים בעיקר סביב טענות הנתבע בעניין יריעת המחלוקת,  
עת לשיטתם המבחן הוא מבחן הסעד הנתבע על ידם ולא האופן בו נוסח כתב התביעה, תוך  
אזכור העובדה שהתביעה הוגשה לכתחילה בבית משפט השלום. כן מתייחסים הם לפסיקה  
אליה הפנה הנתבע בסיכומיו בכל הנוגע לגובה הפיצוי אגב ביטול הרשות במקרקעין.

### דיון והכרעה

20. יובהר כבר כעת, כי לא מצאתי ממש בטענות הנתבע כמובא בסיכומיו לפיהן הסוגיה  
היחידה אשר נתונה להכרעה בהליך דנא היא האם היו יחסי שכירות בין הצדדים, אם לאו.

21. אכן, התביעה מושה הליך זה הוכתרה כתביעה לפינוי מושכר, ואכן התובעים טענו  
במסגרתה, כאמור, כי כנגד ההשקעה של א' והנתבע בבנייתו, הושכר להם בית המגורים  
ללא תמורה למשך עשור (טענה אשר כפי שיפורט בהמשך נדחתה), ברם בהינתן כי הסעד  
שנתבע הוא סילוק ידו של הנתבע מן המקרקעין, בהינתן כי בית המשפט הגדיר הפלוגתאות



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

בהליך, והנתבע לא השיג כלל על החלטה זו, ובהינתן כי העובדות המהותיות נטענו בכתב התביעה, דין טענתו להידחות, והכל כפי שיפורט להלן.

22. ראשית יובהר, כי הגם שנהוג לתאר בכותרתו של כתב תביעה את "מהות התביעה", תיאור זה אינו מחייב; מחייבים רק העובדות המהותיות המרכיבות את כתב התביעה והסעד הנתבע במסגרתה (א' גורן **סוגיות בסדר דין אזרחי** (מהדורה 12–2015), עמ' 108).

23. בע"א 8845/12, 8847/12 (וערעור שכנגד) **זאב רוס נ' גד זאבי**, פורסם במאגרים האלקטרוניים, מחדד בית המשפט העליון את הכללים בעניין גדרותיו של ההליך האזרחי. בין היתר מובהר שם, כי תכלית הכללים שנקבעו בעניין זה ע"י המחוקק והפרשנות שניתנה להם בפסיקה, היא להסדיר באופן הוגן ויעיל את האינטרסים בין הצדדים השונים להליך, ובראשם התובע והנתבע, עת מושכלות יסוד הן כי יש לאפשר לנתבע הזדמנות הוגנת להיערך על מנת להתגונן מפני הטענות המופנות כנגדו, וכי בית המשפט מכריע בפלוגתאות שהניחו בפניו הצדדים.

בתוך כך נתון לבית המשפט כר פעולה מסוים, למשל מקום בו העובדות הוכחו, הפלוגתאות הובהרו והסעדים הוצגו, או אז רשאי הוא לחזק טענה ולבססה מן הבחינה המשפטית, גם אם לא נטענה ע"י הצדדים או מי מהם, מבלי לחרוג, כמובן, מיריעת המחלוקת. כן מובהר שם, כי עפ"י הוראות הדין והפרשנות שניתנה להן ע"י הפסיקה, פטור התובע מן החובה להפנות בכתב התביעה לסעיף קונקרטי בחוק עליו מושתתת תביעתו, ואף אינו חייב לפרט בכתב התביעה את העילה המשפטית שעליה מבוססת תביעתו; וכי כל שמוטל עליו הוא לציין בכתב התביעה את הסעד המבוקש על ידו ולפרט את מלוא העובדות המהותיות עליהן מושתתת עילת התביעה (תקנות 9(5), 9(7), 14 (ב) לתקדס"א). ראו סעיף 5 לפסק הדין.

24. צא ולמד, כי לצד תפקידו העיקרי של בית המשפט כמכריע במחלוקות מחובתו לעמוד על המשמר ולהגן על מסגרת הדיון בהתאם ליריעת המחלוקת אשר נפרסה לפניו, ובד בבד עם זאת להבטיח את זכות הצדדים לקיומו של הליך הוגן.

25. במקרה דנא, כאמור, הסעד שנתבע הוא סילוק יד, ובכתב התביעה צוינו העובדות המהותיות לצורך ההכרעה בהליך דנא: אופי הקשר המשפחתי בין הצדדים, העובדה כי התובעים הם בני הרשות במשק, בניית בית המגורים בשטח המשק ע"י א' והנתבע, מתן רשות ע"י התובעים לא' ולנתבע להשתמש במקרקעין שברשותם, הן בעצם בניית הבית והן למגורים בו, מגוריהם בו ללא תמורה, והודעה על ביטולה של רשות זו בשנת 2015.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

26. הנה כי כן, כתב התביעה עומד בתנאים הקבועים בדיון, ואין מקום לדחות התביעה, לאחר שנוהל הליך הוכחות, הונחה בפני בית המשפט מלוא התשתית הראייתית ונשמעו מלוא טענות הצדדים רק משום שנטען במסגרתה, כי הבית הושכר ע"י התובעים לא' ולנתבע.

27. על אחת כמה וכמה נכון הדבר עת במקרה דנא, כאמור, הוגדרו ע"י בית המשפט הפלוגתאות, ועת נהיר, כי לא נפגעה זכותו של הנתבע להתגונן כראוי בהליך זה.

ודוק, הליך זה אינו שונה מכל הליך משפטי אחר במסגרתו מובאות ע"י הצדדים גרסאות עובדתיות שונות. זהו לחם חוקו של בית המשפט.

כידוע, בסופו של יום על בית המשפט לקבוע האם עלה בידי התובעים להרים הנטל המוטל עליהם ולהוכיח כי הם זכאים לקבלת הסעד הנתבע על ידם על יסוד העובדות שנטענו והראיות שהובאו על ידם.

לפיכך ולטעמי, אין מקום לנקוט בגישה נוקשה ומחמירה בכל הנוגע לאופן בו הוכתרה התביעה ולאופן בו נוסחה.

וודאי לא שעה שלבית משפט זה, מעצם טיבו, מסורה הסמכות לנהוג בגמישות ולסטות מכללי הפרוצדורה למען עשיית הצדק (סעיף 8 לחוק בית המשפט לענייני משפחה, תשנ"ה-1995).

28. דברים כלליים אלה מקבלים משנה תוקף בנסיבות המקרה דנא בשים לב לסבירות הסעד הנתבע ביחס למצב העובדתי שנוצר אגב פקיעת נישואיהם של א' והנתבע. דהיינו, גם במנותק מן ההכרעה שתתקבל בעניין אופי ההתחייבות, ככל שניתנה ע"י התובעים לנתבע ולא', אין זה מופרך או בלתי סביר כי הם מבקשים לחזור בהם מהתחייבות זו ו/או לבטל הרשות שניתנה לנתבע לעשות שימוש במקרקעין שברשותם עקב שינוי הנסיבות, השבר העמוק שנוצר ביחסי הנתבע ובתם ופירוק התא המשפחתי שהקימו יחד.

29. במקרה דנא אין חולק, כי הזכויות במשק לא הועברו לנתבע ו/או לא', וכי הן בבעלות התובעים ורשומות על שמם. כן אין חולק, כי לא נערך בין הצדדים כל הסכם שהוא בכתב לפיו הנתבע ו/או א' זכאים לקבלת הזכויות במשק.

30. הצדדים חלוקים בנוגע לאופי ההתחייבות שניתנה ע"י התובעים לנתבע ולא'.

כזכור, לטענת התובעים מדובר היה בהרשאה לעשות שימוש בבית המגורים במשך עשור ללא תשלום דמי שכירות, וזאת כנגד מימון עלויות הבנייה שלו על ידם, כאשר בתום התקופה היה עליהם לפנותו.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

מאידך טוען הנתבע, כי התובעים התחייבו להעביר לו הזכויות במשק, בין בדרך של מינוי יחד עם א' כ"בנים ממשיכים" ובין בדרך אחרת.

31. במסגרת ניהול ההליך ובפרט לאחר שנשמעו עדויות הצדדים שוכנעתי, כפי שיפורט בהמשך, וכפי שמשמע גם מסיכומי הצדדים, כי הם מכירים בכך, שאין המדובר במקרה דנא בהשכרה של בית המגורים לנתבע ולא' ואף לא בהתחייבות של התובעים להעברת זכויותיהם במשק לבעלותם, כי אם במתן רשות לעשות שימוש במקרקעין שבחזקתם אשר עובר להענקתה לוותה בכוונה וברצונם של כל המעורבים בכך, כי א' והנתבע יבנו ביתם בשטח נחלתם של התובעים, יתקעו יתדותיהם במקום ויתגוררו לצדם.

32. לפיכך, בלבת ההליך שלפנינו ניצבת השאלה האם רשאים התובעים לחזור בהם ולבטל הרשות שניתנה על ידם נוכח שינוי הנסיבות ופקיעת נישואיהם של הנתבע וא', אם לאו.

ככל שהתשובה לכך היא בחיוב, הרי שיש להידרש לשאלה נוספת - האם זכאים הנתבע וא' לפיצוי בגין ביטול הרשות, וככל שכן, מה גובהו.

33. טרם אדרש לה, יובאו להלן הנימוקים שעל בסיסם נדחתה מחד טענת התובעים לפיה רשות השימוש שניתנה לא' ולנתבע מבוססת על הסכם שכירות, ומאידך נדחתה גם טענת הנתבע לפיה ניתנה לו התחייבות לקבלת מלוא הזכויות במשק.

34. מהעדויות שנשמעו לפניי עולה, כי בעת יצירתו, התכוונו הצדדים לרישיון שימוש קבוע במקרקעין, אשר אינו תחום בזמן וללא תמורה, אך כפוף לתנאי מכללא שקשרי המשפחה יוותרו על כנם, דהיינו המשך נישואי הנתבע וא' זה לזה. עוד עולה בבירור, כי הטענות בעניין השכרת בית המגורים לנתבע ולא' ע"י התובעים מחד ו/או בעניין העברת הזכויות במשק מהתובעים לנתבע ולא' מאידך, לא הוכחו כלל ועיקר.

35. מעדות התובע עלה שוב ושוב, כי כוונת התובעים הייתה להתקשר עם הנתבע וא' בהסדר של קבע ולא הייתה כוונה לפנותם מן המשק בחלוף עשור ממועד קבלת החזקה בבית המגורים: "הכוונה המקורית הייתה שאם הכל יהיה בסדר הם ימשיכו לחיות, לא הייתה להוציא אותם גם אחרי 10 שנים. אך העניין הזה התפוצץ" (עמ' 32 ש' 5-7 לפרוטוקול הדיון).

...





## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

1 "...הכוונה הייתה שהם ימשיכו לגור, לא הייתה לי כל כוונה להוציאם" (ההדגשות אינן  
2 במקור - פ.ג.כ; שם, עמ' 37 ש' 2); "אני לא פחות מהם רציתי שהם יחיו ויזדקנו בבית,  
3 רציתי את זה לא פחות מהם" (ההדגשות אינן במקור - פ.ג.כ; שם, עמ' 38 ש' 5).

4  
5  
6 36. התובעת 2 (שתיקרא להלן לשם הנוחות: "התובעת") העידה עוד, כי הובטח לנתבע ולא'  
7 שבית המגורים אשר ייבנה על ידם, יהא בחזקתם ללא הגבלת זמן, אם כי עפ"י עדותה,  
8 הבטחה או התחייבות זו כוחה יפה, לכל היותר, כל עוד הם נשואים זה לזה: "ש. את באה  
9 ואומרת במקום לגור בשכירות, למרות שקודם דיברנו על זה שהם גרו בכלל בבית של  
10 האמא ולא בתנאי שכירות, את עומדת מאחורי הדברים? היה להם בית של האמא הם בכל  
11 זאת מחליטים לגור במושב.

12 ת. הם לא גרו בשכירות אך כשהם באו לגור במושב, הם היו צריכים לבנות את הבית. אז  
13 פלוני אמר להם הכסף הזה במקום לבנות ... אני מבולבלת. זה כסף שבערך 10 שנים האלה  
14 יכסו לכם שכירות אם הייתם משכירים במקום אחר, בית שעולה 4,000 ₪ בכסף הזה 10  
15 שנים אתם חוסכים את הכסף הזה ויש לכם בית במושב.

16 ש. ז"א המשמעות הייתה שבעצם זה בית של בני הזוג לתמיד.  
17 ת. לא.

18 ש. כך את באה ואומרת הם חוסכים. את עדיין מתעקשת שלא הייתה כוונה שזה בית  
19 לתמיד לבני הזוג האלה.

20 ת. יכול להיות שזה היה בית לתמיד, אם בני הזוג היו ממשיכים לחיות ביחד, אך היום  
21 הם פרודים וגרושים. הם גרושים, איזה זכות יש לאדם לגור בבית של הורים של אשתו,  
22 ושהאישה עזבה את הבית עם שני ילדים קטנים והלכה לגור בבית בשכירות במושב.  
23 ברגע שהזוג התגרש, לא הייתה לו זכות וגם פלוני אמר לשניהם לעזוב את הבית במשק.  
24 זה היה אחת ההחלטות. הבת שלי באמת עזבה, לקחה את הילדים המיטלטלין והלכה  
25 לגור בבית שלא נדע איזה בית. אך הוא נשאר בתוך הבית" (ההדגשות אינן במקור - פ.ג.כ;  
26 שם, עמ' 22 ש' 17 עד עמ' 23 ש' 9).

27  
28 הנה כי כן, מאשרת התובעת במסגרת חקירתה הנגדית, כי לא נכרת בין הצדדים הסכם  
29 שכירות אלא דווקא הסכם אשר מכוחו ניתנה לא' ולנתבע הרשות להתגורר בבית שנבנה  
30 על ידם בשטח נחלתם של התובעים תחת מגורים במדור שכור במקום אחר ותשלום דמי  
31 שכירות בגינו. כן מאשרת היא, כי ככל שחיי הנישואין של א' והנתבע לא היו עולים על  
32 שרטון ופוקעים, יכול שבית המגורים היה נותר בחזקתם לעד.  
33 מובן, כי עדות התובעת שומטת הקרקע תחת הטענה, כי מדובר היה בהסכם שכירות  
34 לתקופה של עשור, והכף הוטתה אל עבר האפשרות שניתנה לא' ולנתבע רשות, שאינה  
35 מוגבלת בזמן, להתגורר במשק.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

1  
2 כאשר נשאלה האם היא עומדת מאחורי הטענה לפיה מדובר היה בהסכם שכירות שנכרת  
3 בינה ובין התובע והבת א', לא הייתה בפיה תשובה והיא ביקשה להפנות השאלה לתובע  
4 (שם, עמ' 22 ש' 10-18).

5  
6 זאת ועוד, כאשר היא עומתה עם טענת א' באשר הועלתה במסגרת ההליכים שנוהלו בינה  
7 ובין הנתבע, לפיה תכניתם של השניים הייתה להזדקן בבית המגורים, לא עלה בידה  
8 להסביר כיצד טענה זו עולה בקנה אחד עם טענות התובעים בהליך דנא, וגם בעניין זה בחרה  
9 להפנות השאלה אל התובע (שם, עמ' 23 ש' 14-16).

10  
11 37. כוונת הצדדים בעניין אופי הרישיון שהוענק לא' ולנתבע נלמדת גם מעדותה של אחותו, ...,  
12 אשר העידה לפניי ונמצאה מהימנה עליי: "אני יודעת ממקור ראשון שפלוני אמר בפירוש  
13 שהוא רוצה והוא מייחל אפילו לזה שאלמוני וא' יגורו איתו ביחד. זה האדם שהוא ממש  
14 פילל שיהיה לידו, הוא אוהב אותו כמו בן, היה מאושר מזה שיש לו חתן שיוכל לבלות עד  
15 לסוף ימיו ביחד זה ממקור ראשון, כלומר מפי פלוני עצמו" (שם, עמ' 45 ש' 21-24).

16  
17 38. גם הנתבע העיד על כך, כמובן (שם, עמ' 62 ש' 10-11). בעוד הצדדים שניהם, מסיבות  
18 השמורות עמם, נמנעו מלזמן את א' לעדות בהליך דנא, ושעה שבהליך שנוהל בינה ובין  
19 הנתבע היא ציינה, בנדון דדן, כי: "התוכנית שלנו הייתה להזדקן יחד ולגור בבית הזה עד  
20 שנמות" (עמ' 26 ש' 5-6 לפרוטוקול הדיון מיום 08.06.2017 בתמ"ש 13441-09-15).

21  
22  
23 39. באשר לטענות הנתבע לפיהן ניתנה לו הבטחה ע"י התובעים כי הזכויות במשק תוענקנה לו,  
24 הרי שגרסתו הייתה בלתי אחידה, מעורפלת ובלתי מבוססת, וגם על שום כך מצאתי  
25 לדחותה.

26  
27 40. ראשית, עסקינן בזכויות במשק חקלאי, במקרקעין שהם בבעלות המדינה והתובעים הם  
28 בני הרשות בהם, כאמור. זכויות אלו יונקות חיותן מהסכם המשבצת החל על משבצת  
29 הקרקע של מושב .... הדין בעניינן, לרבות בכל הנוגע להעברתן, בין בחיי בר הרשות ובין  
30 אגב פטירתו ברור, ואיני רואה צורך להרחיב על כך הדיבור במסגרת הכרעה זו. ודוק, על  
31 כל העברת זכויות של בר רשות במשק חקלאי לעמוד בתנאים הקבועים בהסכם המשבצת,  
32 והיא כפופה להסכמת המוסדות המיישבים. אין חולק, כי במקרה דנא לא הועברו הזכויות  
33 במשק לנתבע ולא', ואף לא ניתן אישור המוסדות המיישבים, ולמצער רמ"י, להעברתן.  
34 משכך, לכל היותר וכטענת הנתבע, ניתנו ע"י התובעים הבטחות בעל פה, ואין די בהן כדי  
35 להקנות לו הזכויות במשק.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

41. יצוין, כי יכול שבשיח הפנים משפחתי הועלו רעיונות שונים סביב האפשרות שבסופו של יום תוענקנה הזכויות במשק לא' ולנתבע, אך הם נותרו כרעיונות התלויים בחלל האוויר, ואף אחד מהם לא קרם עוד וגידים מסיבות שונות, ובעיקר נוכח משוכות שהיו בדרכם של הצדדים אותן לא צלחו. כך העיד בעניין זה התובע: "היו תכניות במשך השנים איך יכולים לעשות במידה ונגיע לזה איך נוכל לעשות שהם יהפכו בבוא היום לבעלי המשק. התוכנית הייתה שאלמוני יביא כסף. יבנו 2 יחידות דיור בתוך המשק, השכירות הזו תעזור לי ולאשתי לחיות בכיף ואז פתרנו את הבעיה. אבל התוכנית לא יצאה לפועל כי אי אפשר היה לבנות.

ש. האם נכון שאי אפשר היה לבנות בגלל חריגות הבניה שהייתה? זה נכון שהיה בית שלישי.

ת. לא סיימתי את החלק הראשון של התשובה. מה זה תוכנית מקורית. לא הייתה תוכנית מקורית בהתחלה כשהצעתי להם לעבור שהם יהיו בעלי המשק. תוך כדי השנים שחיינו יחד והיו מבחינתי הם היו חיים לפחות כמו שאני ראיתי היו חיים טובים, עלו כל מיני רעיונות, הרעיון הזה לא יצא לפועל, אי אפשר היה להוציאו לפועל, גם אם הייתה חריגה במשק וגם אם לא הייתה חריגה במשק.

ש. האם נכון שהסיפור של שני (צ"ל: שתי – פ.ג.כ) יחידות כן התחיל לצאת לדרך אך נתקעתם עם הסיפור של מבנה שהיה ללא היתר.

ת. לא יצא מעולם לדרך. לא התממשה. דברנו על מיליון דברים" (ההדגשות אינן במקור – פ.ג.כ; שם, עמ' 39 ש' 21 עד עמ' 40 ש' 10).

42. להשלמת התמונה יובהר, כי דין טענת הנתבע בעניין מינויו יחד עם א' כ"בנים ממשיכים" במשק להידחות. ראשית, לא הוכח על ידו, כי הסכם המשבצת הרלוונטי הוא תלת צדדי, וכי אפשרות זו של מינוי "בן ממשיך" רלוונטית לענייננו.

יתר על כך, הנתבע עצמו מציין בכתב ההגנה שלו, כי הליך מינויה של א' כ"בת ממשיכה" לא התקדם וודאי לא הושלם, שעה שלדידו היו במשק חריגות בניה (סעיף 17 לכתב ההגנה).

הנתבע צירף לכתב ההגנה שלו מסמך הנחזה כמכתב שנערך ע"י התובע בכתב יד, אשר אינו נושא תאריך, ולפיו הוא ממנה את א' כ"בת ממשיכה" במשק (נספח ב' לכתב ההגנה). כן צירף מסמך מיום 04.09.2003 לפיו ועד מושב .... אישר את מינויה של א' כ"בת ממשיכה" במשק (נספח ב' לכתב ההגנה).

עת נשאל על כך התובע בחקירתו הנגדית השיב, כי אכן הוחל בשנת 2003 בהליך מינויה של א' כ"בת ממשיכה", אך לדבריו נעשה הדבר על מנת לאפשר לה ולנתבע ליטול הלוואה



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

למימון עליות הבנייה של בית המגורים, ולצורך הבטחת פירעונה לשעבד הזכויות במשק:  
"ש. אז הסיפור שאתה פונה לועד המושב, שהבת שלך א', היא בת ממשיכה והמושב  
מאשר לך, תחילת הפרוצדורה של בן ממשיך, ביצעת את זה בשנת 2003? ת. נכון ש. אנחנו  
יודעים שבשנת 2003 יודעים שזה אמצע הבניה, מה הביא אותך לעשות את התוכנית  
הזאת? ת. קודם כל לא היה להם כסף לגמור את הבית, הם היו צריכים כסף לסיים את  
הבית. סה"כ בסביבות 200,000 ₪ זה מה שהשקיעו בבית הזה, את השאר אני השקעתי.  
ש. אז מה עומד בתוכנית הזו? ת. לא יודע מה הייתה התוכנית. ש. אבל אתה פונה לועד  
המושב ומצהיר כי א' היא בת ממשיכה? ת. נכון, כן. ש. למה אתה פונה מה הייתה  
התוכנית? ת. אני רציתי לעזור להם שיוכלו לקחת הלוואה, זאת הייתה המטרה. ש. מה  
קרה בהמשך? ת. זה נעצר, לא לקחו הלוואה, כי גם הבנק לא היה מוכן לתת הלוואה, היה  
צריך לעשות את כל הפרוצדורה של העברת המשק גם במנהל וזה לא נעשה במודע  
והסיפור נסגר (שם, עמ' 33 ש' 18-3).

גרסת התובעת בעניין זה, כעולה מחקירתה הנגדית, דומה (שם, עמ' 27 ש' 18 עד עמ' 28 ש'  
2).

עדות התובעים בכל הנוגע לנסיבות האופפות את חתימת התובע על מסמכים שונים למינוי  
א' כ"בת ממשיכה" נמצאה מהימנה עליו ולא נסתרה כלל. זאת ועוד וכפי שהובהר לעיל,  
אפילו היה ממש בטענות הנתבע בעניין זה, הרי שממילא נוכח הודאתו, כי הליך המינוי נזנח  
ע"י הצדדים ולאור הוראות הדין הרלוונטיות לענייננו, הרי שגם אם בתקופה הנדונה חל על  
משבצת הקרקע של מושב ... ההסכם התלת צדדי, ואפילו החלו התובעים בהליך של מינוי  
א' כ"בת ממשיכה" במשק, הליך זה נגדע באבו ובשלביו הראשוניים, ונעצר על מפתן  
האגודה השיתופית, ואין חולק כי מעולם לא הושלם. על כן אין לטענתו על מה שתסמוך.

43. מן התשתית הראייתית שהונחה לפניי עולה, כי הצדדים אכן שקלו האפשרות של העברת  
הזכויות במשק לא' ולנתבע תוך שנהגו רעיונות שונים למימושה, אך כולם נזנחו וירדו מן  
הפרק כלעומת שהועלו, ולא יצאו אל הפועל. הנה כי כן, דה פקטו, כל שהיה בידי הנתבע  
וא' הוא רשות התובעים לעשות שימוש במקרקעין שבחזקתם, ותו לא.

44. גם טענות הנתבע לפיהן הוא סייע בידי התובע והעביר לידיו כספים בסכום של כ-300,000  
₪ נוכח ההבטחה שניתנה לו על ידו, כי הזכויות במשק תועברנה אליו, לא נמצאו מהימנות  
עליו כלל.

לא עלה בידי הנתבע להוכיח כל זיקה שהיא בין העברות הכספים האמורות ובין הזכויות  
במשק, ולא הוצגה על ידו שום ראיה חפצית להוכחת טענתו.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

1  
2 בחקירתו הנגדית ציין הוא מפורשות, כי הסך של 300,000 ₪ הועבר על ידו בהסתמך על  
3 ההבטחה, כי הזכויות במשק תוקנינה לו (שם, עמ' 59 ש' 17-18). עם זאת, בהמשך ציין, כי  
4 ההבטחה להענקת הזכויות במשק לא הייתה כנגד תשלום כלשהו מצדו (שם, עמ' 66 ש' 16-  
5 22). הסתירה מזדקרת, אפוא, לעין, ודי בה כדי לשמוט הקרקע תחת טענה זו של הנתבע.

6  
7 זאת ועוד, בכתב ההגנה שלו טוען הנתבע, כי העביר הכספים לידי התובע עקב התדרדרות  
8 במצבו הכלכלי, ומשלא הוחזרו לו על ידו, תלה זאת בכך שהם שימשו כפיצוי שניתן לבת  
9 אחרת שלו, ...., נוכח הענקת הזכויות במשק לא' (סעיף 13 לכתב ההגנה).

10  
11 מנגד, כאמור, במסגרת חקירתו הנגדית ציין הנתבע, כי העביר הכספים בהסתמך על  
12 ההבטחה כי הזכויות במשק תוקנינה לו (שם, עמ' 59 ש' 17-19).

13  
14 עינינו הרואות, אפוא, כי גרסת הנתבע אינה אחידה, וכלל לא ברורה על פיה הסיבה שבגינה  
15 ניתנו על ידו לתובע כספים - האם כתמורה בגין העברת הזכויות במשק לידי בעתיד, האם  
16 כפיצוי לשאר ילדי התובעים או מי מהם או שמא לצורך סיוע לתובע עקב ההתדרדרות  
17 במצבו הכלכלי וללא כל קשר לזכויות במשק.

18  
19 כאשר נשאל בחקירתו הנגדית אודות גובה הסכום מתוך הכספים שלטענתו הועברו על ידו  
20 לתובע שימש כסיוע כלכלי לו ואודות גובה הסכום מתוכם אשר שימש כפיצוי לבתם של  
21 התובעים, ...., לא ידע הנתבע להשיב על כך (שם, עמ' 65 ש' 16-24). הנתבע לא הסתפק בכך  
22 והבהיר, כי אין הוא מתערב בשיקולי התובע ובהחלטותיו בעניין גובה הפיצוי שהוא מתכוון  
23 ליתן לילדיו האחרים אגב העברת הזכויות במשק לא' ולו (שם, עמ' 66 ש' 6-7).

24 גם טענה זו אינה מתיישבת עם השכל הישר, שהרי אין זה הגיוני, כי הנתבע יעביר לתובע  
25 כספים (שהיוו, כפי הנראה, אותה עת מלוא הכספים הנזילים שהיו ברשותו) לצורך תשלום  
26 פיצוי לצדדים שלישיים (יתר ילדי התובעים) כנגד זכות שלכאורה קיבל מידי התובעים,  
27 והוא לא יידע את אשר עלה בגורלם ואת גובה הפיצוי ששולם להם באמצעותם.  
28 בפרט דברים אמורים שעה שעפ"י התשתית הראייתית שהונחה לפניי עמדתי אחר מצבו  
29 הכלכלי של הנתבע, וכפי שיפורט להלן, לא מצאתי כי היה איתן כלל ועיקר.

30  
31 ודוק, עסקינן בזכויות במשק חקלאי, ששווין אינו מבוטל, ואשר לשיטת הנתבע עתידו  
32 ועתיד בני ביתו אותה שעה כרוך היה בהן. די, אפוא, בעובדות אלו כדי להטיל צל על  
33 מהימנות גרסתו.

34  
35 לפיכך מצאתי, כי גם אם הועברו על ידי הנתבע כספים לידי התובע, לא היה זה בהסתמך  
36 על ההבטחה שניתנה לו על ידו כי הזכויות במשק תוענקנה לו.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

1  
2 45. עם זאת ועל יסוד התשתית הראייתית שהונחה לפניי אפשרות מסתברת בהחלט היא,  
3 שהנתבע העביר לידי התובע חלק מן הסכום הנטען על ידו לצורך מימון בנייתו של בית  
4 המגורים, ואדרש לכך בהמשך.

5  
6 46. למותר לציין, כי הצדדים שניהם נמנעו מזימונה של א' לעדות, אשר מטבע הדברים, עשויה  
7 הייתה לשפוך אור על הנסיבות בהן נבנה בית המגורים ועל ההסכמות שהתקבלו בין הוריה,  
8 התובעים, מזה ובינה והנתבע, בן זוגה לשעבר, מזה. יודגש, כי המחלל שבאי זימון א' רובץ  
9 יותר לפתחם של התובעים. זאת, שעה שהנטל להוכחת התביעה מונח על כתפיהם, ושעה  
10 שיש במערכת היחסים העכורה השוררת בין הנתבע וא' כדי להסביר את חששו מזימונה  
11 לעדות - נימוק שאינו יכול לעמוד לתובעים. התובע ניסה להסביר שיקוליו באי זימון א'  
12 לעדות, ותלה זאת בדאגה לה ובצורך לחסוך ממנה התמודדות נוספת עם הקונפליקט בינה  
13 ובין הנתבע על רקע הקשיים שחוותה בשנים האחרונות (שם, עמ' 38 ש' 1-2). אף כי איני  
14 מקלה ראש בכך, שעה שמניחול ההליכים המשפטיים בינה ובין הנתבע בפניי אכן ניכר, כי  
15 תשו כוחותיה של א' עד כי זנחה את התביעה הרכושית שהגישה כנגדו, לא מצאתי שיש  
16 בהסבר זה כדי לפטור את התובעים מן ההשלכות שיש להימנעותם מזימונה לעדות.

17  
18 47. משבאנו הלום והמסקנה המתבקשת בנסיבות המקרה דנא היא, כאמור, כי התובעים נתנו  
19 לנתבע ולא' רשות לעשות שימוש במקרקעין שבחזקתם למגורים, ולא על בסיס יחסי  
20 שכירות, יש לפנות לבחינת אופייה של רשות זו – האם עסקינן ברשות הדירה, אם לאו.

21  
22 **טיב הרשות שניתנה לנתבע – האם הדירה היא אם לאו**

23 48. כאמור, בלב ההליך דנא ניצבת שאלת הדירותו של הרישיון שניתן מעם התובעים לנתבע  
24 ולא' – האם אין הם רשאים לחזור בהם ממנו או שמא נוכח שינוי הנסיבות ופקיעת  
25 נישואיהם של האחרונים רשאים הם לעשות כן.

26  
27 **המסגרת הנורמטיבית**

28  
29 49. רישיון במקרקעין הוא היתר להחזקה ולשימוש במקרקעין של אחר או היתר לשימוש  
30 בלבד. הרישיון יכול להיות בתמורה או ללא תמורה; הוא יכול להיות לתקופה מוגדרת  
31 מראש או ללא הגבלת זמן; והוא יכול להתייחס למקרקעין בשלמותם או רק לחלק מסוים  
32 של המקרקעין.  
33



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

50. מוסד 'הרישיון במקרקעין' האנגלי נקלט בשלמותו במשפט המקומי בסוף שנות הארבעים.  
בתי המשפט עיצבו את ה'רישיון הישראלי', על ענפיו השונים, עלפי המודל האנגלי:  
"(הרשות) אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים וכך תצמיח למקבל  
הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין (להלן: "רשות חוזית"), ואפשר שתינתן על ידי  
בעל המקרקעין ללא כוונה ליצור התחייבות חוזית, אקט של רצון טוב, או תילמד  
משתיקתו ואי מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס (להלן: "רשות גרידא")"  
ראו: נ' זלצמן "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב, עמ' 24 (תשנ"ה).

51. עיינו הראות, כי לרשות השימוש במקרקעין פנים וצורות מספר - אפשר שהרשות תהא  
"רשות חוזית" ואפשר שתהא "רשות גרידא". רשות שנותן בעל מקרקעין לאחר להחזיק  
או להתגורר במקרקעין שלו יכול שתהא מעוגנת בחוזה ומתוך כך תצמיח למקבל הרשות  
זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין. זכות מעין זו, היקפה וסייגיה יבחנו לאור דיני החיובים  
השונים, למשל חוק המתנה, התשכ"ח-1968.

מן העבר האחר, אפשר שהרשות שתינתן תהא בגדר "רשות גרידא" בלבד, הניתנת כביטוי  
של רצון טוב, מבלי שתצמיח למקבל הרשות זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין (ראו למשל:  
רע"א 1156/02 עבד אל סלם חיר ואח' נ' אלון לידאי (2003); תמ"ש (נצרת) 1280/05 מ' א'  
נ' ס' א' (פורסמו במאגרים האלקטרוניים).

52. ככלל, רשות במקרקעין אינה מותנית בהסכם מפורש ודי שניתן יהא להסיק מהתנהגות  
בעלי המקרקעין כי הסכימו בדיעבד לשימוש של אחר ברכושם. במציאות החיים יוצרת  
עובדה זו במקרים רבים קושי בפרשנות ההבחנה בין השתיים: האם מדובר ברשות חוזית  
פרי הסכמה של שני הצדדים או שמא מדובר ברשות גרידא. הבחנה זו, כאמור, אינה פשוטה  
כלל ועיקר (ראו למשל: בג"צ 45/71 קרושבסקי נ' ראש העיר חברי המועצה ותושבי העיר  
תל אביב יפו, פ"ד כה(1) 792; ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסה ובית מדרש החסידים,  
פ"ד לא(3) 210).

53. להבחנה בין רשות חוזית ובין רשות גרידא תהא נפקות לצורך בחינת השאלה אם לפלוני,  
בר הרשות, זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין, נותן הרשות, להחזיק ולהשתמש בנכס, או  
שאין בידיו אלא היתר של חסד, המתחדש מרגע לרגע וכל עוד חפץ בעל המקרקעין לתתו  
(ראו נ' זלצמן הנ"ל, בעמ' 27).

54. על דרך הכלל, על מנת שהרשות תהא בלתי הדירה ובלתי ניתנת לביטול תידרש הסכמה  
מפורשת מצד בעל הקניין לכך. הפסיקה הבחינה בין הרשאה שניתנה בתמורה, הניתנת





## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 15-09-13441 פלוני ואח' נ' אלמוני

לביטול בכפוף להוראות הדין, לבין הרשאה שניתנה ללא תמורה הניתנת לביטול לרוב  
"כהרף עין" לפי רצונו של המרשה. הסקתה של רשות בלתי הדירה מכללא ומכוח הנסיבות  
בלבד תיעשה בזהירות רבה, שהרי משמעותה היא שלילת האפשרות מידי בעלים לממש את  
זכותם הקניינית.

55. על אף האמור, אפשר שבמקרים חריגים יכיר בית המשפט ברישיון כבלתי הזיר מכללא,  
כאשר עקרונות הצדק ותום הלב דורשים זאת וכאשר הנסיבות יצרו הסתמכות צפויה,  
הגיונית ולגיטימית של מקבל הרשות, לפיה הרשות שניתנה היא לצמיתות. ברם, גם לסייג  
זה סייגים, ויכול שבנסיבות מסוימות ראוי יהיה להורות על פינוי בכפוף לתשלום פיצוי  
(ראו למשל: ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד, פ"ד נח(4) 27, 35; ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, פ"ד  
לא(2) 127; ע"א 5136/91 קוגלמס נ' קוגלמס, פ"ד מט(2) 419; ע"א 2836/90 בצר נ' צילביץ,  
פ"ד מו(5) 184; ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות מדינת ישראל,  
פורסם במאגרים האלקטרוניים).

56. במקרים בהם מושתתת הזכות על עקרונות הצדק ותום הלב, יבחן בית המשפט לצורך  
בחינת הדירות הרישיון, בין השאר, את כוונת הצדדים בעת יצירת הרישיון, תנאי הרישיון,  
משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעליה לסילוקו, האם בהסתמך על  
ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס – כגון הקמת מבנה או שיפור מבנה קיים,  
מהו היקף ההשקעות, האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו  
וכיוצא באלו שאלות (רע"א 2701/95 כנעאן נ' גזאוי, פורסם במאגרים האלקטרוניים;  
תמ"ש (י-ם) 11900/98 ד' נ' א', פורסם במאגרים האלקטרוניים; תמ"ש (קר') 4141/02  
פלונית נ' פלוני, פורסם במאגרים האלקטרוניים).

57. צא למד, כי יצירת רישיון מכוח השתק קנייני ומכוח עקרון תום הלב, מחייבת בחינת טיב  
מערכת היחסים שנוצרה לא רק במשקפי הדין הפורמלי אלא גם על פי שיקולי צדק, תוך  
בירור השאלה – האם יהא זה צודק בנסיבות העניין לאפשר לבעל המקרקעין לחזור בו  
מהרשות שנתן למשתמש ולתבוע סילוקו מהנכס. כך, למשל, האם ניתן יהא להסיק, מתוך  
שתיקתו של פלוני, בעליהם של המקרקעין, נוכח החזקה רצופה וממושכת במקרקעין בידי  
אלמוני, הסכמה שלו לשימוש אלמוני במקרקעין; האם בנסיבות המיוחדות בהן שינה  
אלמוני את מצבו לרעה, או השקיע כספים בהשבחת המקרקעין תוך הסתמכות על שתיקת  
הבעלים, יהא זה צודק לפנותו או שמא יהא חסין הוא מפני פינוי, וכדומה.

58. עם זאת וכאמור לעיל, שעה שעסקינן בפגיעה בזכות הקניין של הבעלים על כל הנובע  
ומשתמע מכך, ברי כי גבולותיו של רישיון מכללא, הנוצר מכח השתק גרידא, צריכים להיות





## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 15-09-13441 פלוני ואח' נ' אלמוני

צרים ומתוחמים היטב, והכל תוך בחינת נסיבות העניין (ראו ע"א 5881/81 **ציזיק נ' הורביץ**, פ"ד מ(1) 32 ; ו-נ' זלצמן הנ"ל, בעמ' 30).

### ומן הכלל אל הפרט

59. ראשית יוער, כי במקרה זה שלפנינו עוסקים אנו, כידוע, בבית מגורים השוכן במשק שהזכויות בו נתונות לתובעים. אף כי התובעים הם בני רשות במשק ואין הוא בבעלותם כמשמעותה בדיני הקניין, הרי שהלכה למעשה ומן הבחינה המהותית לצורך הדיון שלפנינו יש לראות זכויותיהם במשק כזכויות קנייניות, ויש לבחון נסיבותיו של המקרה דנא בראי שהדין כפי שהובא בתמצית לעיל.

60. בנסיבות המקרה דנא שוכנעתי, כי עומדת לתובעים הזכות לחזור בהם ולבטל הרישיון שניתן על ידם לנתבע נוכח שינוי הנסיבות ופקיעת נישואיו לבתם, א'.

61. כפי שהובהר לעיל, כוונתם המשותפת של הצדדים בעת יצירת הרישיון הייתה כי הנתבע וא' יתגוררו סמוך לתובעים, יבנו ביתם במושב ויגדלו בו את ילדיהם. מדובר בבית שנבנה בשטח נחלתם של התובעים, ומאליו מובן, כי הולדת הרישיון מקורה בקשרי המשפחה שהיו בין הצדדים אותה עת: הן בין התובעים ובתם – א', והן בין א' והנתבע, שהיו אז בני זוג נשואים.

62. הנתבע עצמו אישר במסגרת חקירתו הנגדית, כי הזכויות שהוענקו לו בזיקה למשק נובעות מהיותו אז בן זוגה של א' וחתנם של התובעים (**שם**, עמ' 64 ש' 1-2).

63. נהיר, אפוא, כי פקיעת נישואיהם של הנתבע וא' הובילה לניתוק הקשר המשפחתי גם בין התובעים ובניו, טרפה את הקלפים, ושינתה מהותית את המסד העובדתי שהיה במועד יצירת הרישיון, אשר הודות לו הוחלט ע"י התובעים להעניקו.

64. זאת ועוד, הקונפליקט בין א' והנתבע היה בעצימות גבוהה מאד, נוהל ביניהם מאבק משפטי עיקש במסגרתו נדרשו הכרעות שיפוטיות בכל מחלוקת ביניהם ונישואיהם הסתיימו בטונים צורמים תוך בהותרת טעם מר בפי שניהם – דבר שהגביר והעצים את הקושי בהמשך מגוריו של הנתבע, שאינו עוד חתנם וכאמור יריבה של בתם, בשטח נחלתם של התובעים ובסמוך לביתם.

65. לפני עשורים אחדים נדרש בית המשפט העליון להכרעה במחלוקת דומה, עת בעלת זכויות במשק ביקשה לחזור בה מהתחייבותה למנות את בתה וחתנה כ"בנים ממשככים" בו נוכח התערעורת חיי הנישואין שלהם. היות שהליך המינוי לא הושלם, אף כי היה בשלב מתקדם



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 15-09-13441 פלוני ואח' נ' אלמוני

1 יחסית שלו, ראה בו בית המשפט התחייבות ליתן מתנה. בסופו של יום נקבע, כי נותן  
2 ההתחייבות רשאי לחזור בו ממנה עקב השינוי שחל בנסיבות מהמועד בו ניתנה, ואין  
3 לראות בכך חוסר תום לב, כי אם מימוש הגיוני וטבעי של זכות החזרה מן ההתחייבות (ע"א  
4 2836/90 בצר נ' צילביץ פ"ד מו(5) 184).

5  
6 66. בית המשפט העליון נדרש שם אף לסוגיית הביטול של רישיון במקרקעין ולשיקולים שעל  
7 בית המשפט להביא בחשבון בבואו להכריע בה, תוך הפניית הזרקור אל ההלכה לפיה  
8 בכגון דא על בית המשפט לדון באספקלריה של הצדק על יסוד נסיבותיו הקונקרטיות של  
9 המקרה הבא לפניו: "אם זכאית האם במקרה זה להביא את זכויותיהם של המערער והבת  
10 לידי גמר באופן חד צדדי? כאמור, מחילים אנו בשאלה זו, על פי הסכמת הצדדים, את  
11 דיני הרישיון. אכן, בפסקי דין מוקדמים אנו מוצאים אמירות, לפיהן "רישיון הניתן חינם,  
12 ללא כל תמורה, איננו הסכם במובן החוקי של המלה. רישיון כזה מתפרנס מדי רגע ברגע  
13 מרצונו החפשי של המרשה, והוא מתבטל כהרף עין עם גילוי דעתו של זה, כי אין ברצונו  
14 להמשיך בהענקת הרישיון" (ע"א 96/50 [13], דברי השופט זילברג בעמ' 479 בין אותיות  
15 השוליים א-ב); "רשות חינם, ניתנת לביטול בכל עת על ידי כך שנותן הרשות מגלה דעתו  
16 כי אין ברצונו להרשות יותר את הפעולות לגביהן ניתנה הרשות" (ע"א 346/62 [14], דברי  
17 השופט מני בעמ' 708 מול אות השוליים ד). אולם כבר בע"א 160/62 [15] הושארה "בצריך  
18 עיון רב" השאלה, אם אמנם אין רישיון, אפילו רישיון חינם משום "הסכם במובן החוקי  
19 של המלה" (שם, בעמ' 1779 מול אות השוליים ה), ובע"א 346/62 [14] הני"ל אף חלק  
20 השופט ח' כהן על דברי השופט מני, שצוטטו לעיל, ולדעתו: "אמת נכון הדבר כי המנוח  
21 לא קיבל תמורה עבור רשות זו; אבל אין בעובדה הזאת כשלעצמה כדי להצדיק ביטולה  
22 ככל שיעלה על רוחו: כל רשות ורשות, ותנאי ביטולה, תלויים בנסיבותיה המיוחדות  
23 שלה" (שם, בעמ' 710 בין אותיות השוליים ה-ו). ציון דרך בנושא זה הינו ע"א 87/62 [16]  
24 בו מציין השופט (כתוארו דאז) לנדוי, בהתייחסו לשאלת כוחו של המרשה לבטל את  
25 הרישיון, כי: כידוע, דשו בה בתי משפט אנגליים הרבה בסוגיה זו, בלי שהושגה שם  
26 אחידות דעים בין שופטים וסופרים. מכל מקום, כיום מן המוסכמות הוא שאבד הכלח על  
27 הלכת wood v. Leadbitter (1845), שאדם המשתמש במקרקעין על פי רישיון, אפשר  
28 תמיד לסלקו משם, אף שנתן תמורה בעד הרישיון, ותרופתו היחידה היא קבלת פיצויים.  
29 עוד במאה ה-19 הסתמן קו תקדימים אחר שריכך את חומרת הדין בענין זה (ראה (1884)  
30 plimmer v. Mayor of wellington); ובשנים האחרונות התגבשה הלכה חדשה, על  
31 יסוד דיני היושר, שלפיה מונעים בתי המשפט את סילוקו של בעל רישיון, כאשר הסכם  
32 הרישיון נותן לו זכות להשתמש בקרקע לתקופה מסויימת או אף ללא הגבלת זמן, והצדק  
33 דורש את קיום החוזה בעין. ההסכם יכול להיות מפורש, אך הוא גם יכול להשתמע מן  
34 הנסיבות" (שם, בעמ' 2905 בין אותיות השוליים ה-ו); כן ניתן משקל בפסיקה לשאלה,  
35 אם מקבל הרישיון השקיע השקעות בקרקע, כשעובדה זו נלקחה בחשבון, לצד יתר



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

השיקולים, בבוא בית המשפט לבחון אם רשאי הנותן לחזור בו מן הרישיון (ראה ע"א 92/69 [17]). "גם במקום בו אושר סילוק היד, נקבע, כי מקבל הרישיון זכאי לפיצוי בשווי השבחת הקרקע (ע"א 515/76 [18]; ע"א 32/77 [19]). כמו כן הובא בחשבון משך התקופה בה החזיק בר הרשות בקרקע (ע"א 463/79 [20]). סיכומה של ההלכה בע"א 496/82 [1], בו אימץ הנשיא שמגר את מבחן הצדק, אשר יקבע בנסיבות כל מקרה ומקרה, אם ניתן הרישיון לביטול, אם לאו. המסקנה, לפיה דורש הצדק את קיום החוזה, צריכה להתבסס על נסיבותיו של כל ענין וענין, ועל כן יש לבדוק את העובדות כדי ללמוד ולהסיק מהן, אם אכן זו המסקנה המתבקשת" (שם, בעמ' 342 בין אותיות השוליים א-ב) (ההדגשות אינן במקור - פ.ג.כ.).

67. למותר לציין, כי כעולה מחקירתנו הנגדית, הנתבע עצמו מניח, שייקבע כי לתובעים הזכות לבטל הרישיון, ומשנשאל בעניין הסעד בו הוא חפץ, השיב כי הוא עותר לפיצוי כספי: "ש. איזה זכות יש לך? מה אתה רוצה לקבל? מה המטרה הסופית שלך? ת. כסף שאוכל לבנות את החיים שלי, השקעתי את כל הוני ומרצי, דפי החשבון מוכיחים את זה, אין לי שקל, כל הכספים שהוצאו הוצאו לטובת הבית. א' הגיעה ללא שקל שאנחנו התחתנו, לא הוכיחה בתביעה הרכושית בינינו וגם בתביעה הזו, הייתי יכול לקנות בית ב.... בסכום הזה שעולה היום יותר משני מיליון שקל, שמתני את הכסף בהימור לא נכון" (שם, עמ' 68 ש' 19-14).

68. המסקנה המתחייבת בנסיבות המקרה דנא, היא אפוא, כי עסקינן ברישיון הדיר, וכי נתונה לתובעים הזכות לחזור בהם ממנו. זאת, בפרט בשים לב לאופי הרישיון שניתן, למניעים ולשיקולים שעמדו מאחורי הענקתו, להתנהלות הצדדים מאז ניתן הרישיון ועד הלום, לשינוי הנסיבות ולעובדה שהנתבע, חתנם לשעבר של התובעים הנתון בקונפליקט ממושך וחריף עמם ועם בתם משך תקופה לא מבוטלת, מתגורר בשטח נחלתם ובמרחק נגיעה מהם באופן המגיע בהכרח כדי פגיעה בזכותם להינות מקניינם - זכות שהיא כידוע זכות יסוד.

### תוצאות החזרה מן הרשות וביטול הרישיון

69. כידוע, בעניין בו עסקינן מסור לבית המשפט שיקול דעת רחב בקביעת הסעד הצודק בנסיבות העניין (ראו מאמרה של נ. זלצמן הנ"ל בעמ' 30 וכן: ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט(2) 337).

70. העיקרון המנחה, אפוא, הן בעצם זכותו של מקבל הרישיון במקרקעין לקבלת פיצוי עקב ביטולו והן בנוגע לגובהו הוא עיקרון הצדק.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

71. נהיר, כי בהידרשו לשאלת הזכאות לפיצוי בגין ביטול הרישיון ולשאלת גובה הפיצוי על בית המשפט לסמוך ידיו על כלל הנסיבות האופפות את המקרה המסוים אשר בא לפניו, ובתוך כך משך התקופה בה החזיק מקבל הרישיון במקרקעין, השימוש שעשה בהם, השאלה אם שולמה על ידו תמורה בגין הרישיון, האם הושקעו על ידו כספים במקרקעין, ועוד.

72. ברם, גם קביעה זו המותירה בידי בית המשפט לכאורה מרחב גדול של שיקול דעת, אין משמעה כי הפיצוי בגין ביטול הרישיון אינו כפוף לכללים או לגדרים כלשהם (ע"א 6757/13 אביטס נחום נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח, פורסם במאגרים האלקטרוניים).

73. הלכה פסוקה היא, כי רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד, ואף זאת משיקולים של צדק (ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות – מדינת ישראל, פורסם במאגרים האלקטרוניים).

74. הלכה זו אושרה ע"י בית המשפט העליון בפרשת פלוני שם נקבע (מפי כב' השופט סולברג) לאמור: "נתתי דעתי על טענת המבקש בנוגע למנגנון חישוב הפיצוי בגין ביטול רשות במקרקעין. גם באשר לשאלה זו, מצאתי כי שרירה וקיימת הלכה פסוקה ומחייבת. בעניין דיאמנשטיין (ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת מחלקת עבודות ציבוריות – מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 14 (21.3.2007)) קבע השופט ס' גובראן: 'הלכה היא, כי רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד ואף זאת מכוח שיקולי צדק'. אבהיר, כי בעניין זה נדונו אמנם פיצויים בגין קרקע שהופקעה, אך ההלכה שנקבעה רלבנטית גם לביטול רשות במקרקעין, שאיננו בדרך של הפקעה" (בע"מ 1894/16 פלוני נ' פלונית, פורסם במאגרים האלקטרוניים).

75. עוד מחדד שם בית המשפט העליון את הכלל לפיו משנמצא כי מקבל הרישיון שבוטל זכאי לפיצוי כספי בגין השקעותיו במקרקעין, עליו לערוך חישוב ברור ומדויק ככל שניתן, ולקבוע את שיעור ההשקעות על בסיס ראיות מוצקות, ובראשן חוות דעת מקצועית.

76. ונשוב למקרה שלפנינו.

בנסיבות המקרה דנא באשר הובאו לעיל, משאין חולק, כי בית המגורים נבנה בשטח המשק בהסתמך על הרשות שניתנה לנתבע ולא' מידי התובעים לעשות כן ועל אופיה של רשות זו, וכי הוא שימש למגוריהם כמשפחה, יחד עם ילדיהם, משך כעשור, ומששוכנעתי עוד, כי



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 15-09-13441 פלוני ואח' נ' אלמוני

הושקעו ע"י הנתבע וא' כספים במימון בנייתו, נחה דעתי, כי הם זכאים לקבלת פיצוי בגין השקעותיהם במשק.

77. הצדדים חלוקים בנוגע לגובהן של העלויות בהן נשאו הנתבע וא' אגב מימון בנייתו של בית המגורים. יובהר כבר כעת, כי עדויות הצדדים שניהם בעניין זה לא היו מהימנות עליי.

78. באשר לגרסת התובעים - הרי שבכתב התביעה לא צוין דבר בעניין היקף ההשקעה הכספית של הנתבע וא' במימון בנייתו של בית המגורים, וכל שצוין היה, כי עפ"י ההסכם בין הצדדים בתמורה לבנייתו ע"י הנתבע וא', ניתנה להם הזכות להתגורר בו ללא תשלום למשך עשור. התובעים טענו עוד, כי בבסיס הסכמה זו עמדה ההנחה שדמי השכירות עבור בית המגורים למשך עשור עומדים על 480,000 ₪. הנה כי כן, והגם שטענת התובעים בעניין השכרת בית המגורים לנתבע ולא' נדחתה, ניתן ללמוד מטענותיהם, כי לשיטתם ההסכם בין הצדדים היה שהנתבע וא' יישאו במלוא עלויות הבנייה בסך של כחצי מיליון ₪.

79. התובעים שבו על טענה זו גם בתצהירי העדות הראשית שלהם (סעיף 6 בכל אחד מן התצהירים). עם זאת, בהמשכו של כל תצהיר נטען על ידי שניהם, כי הנתבע וא' השקיעו בבניית בית המגורים סכום שאינו עולה על 200,000 ₪ (סעיף 17 לתצהיר התובע וסעיף 16 לתצהיר התובעת).

80. במסגרת חקירתו הנגדית ציין התובע, כי אמנם הוא היה אמון על בניית בית המגורים, אך הכספים למימון הבנייה הועברו ע"י הנתבע: "לא. הוא לא היה עם בעלי המקצוע, לא היה לו מושג בבניה של הבית, הבית הזה זה בית טרומי שבנו אותו מאיטונג, זה בא בחתיכות של 60-70 ס"מ על 2.60 מטר ואת הכל אני בניתי ואלמוני שילם את הכסף" (שם, עמ' 37 ש' 12-15). גם מן הדברים הללו ניתן ללמוד, כי הנתבע וא' נשאו במלוא עלויות הבנייה.

81. עם זאת, בהמשך החקירה הנגדית שב התובע וציין, כי סך ההשקעה הכספית של הנתבע בבניית בית המגורים לא עלה על 200,000 ₪ (שם, עמ' 33 ש' 6-9).

82. עוד יצוין, כי במסגרת חקירתו הנגדית שינה התובע את הגרסה המופיעה בכתב התביעה בנוגע לחישוב שנערך בין הצדדים על בסיסו הוענקה, לכאורה, לנתבע ולא' רשות השימוש במקרקעין, ונטען על ידו לפתע, כי חישוב דמי השכירות נעשה לתקופה בת חמש שנים. זאת, כפי הנראה, על מנת להתאים גרסתו לטענה לפיה היה ברשותם של הנתבע וא' הון עצמי בסך של 200,000 ₪ בלבד: "עשיתי טעות ואמרתי לבת שלי וגם לחתן שלי, בואו תבנו בית. כאשר הכוונה הייתה שני דברים. אחד: שזה יהיה לתקופה מסוימת של לפחות 10 שנים ולמה 10 שנים? הסכום שהיה להם להשקיע זה היה משהו בסביבות 200,000 ₪.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

עשיתי חשבון שעם 200 אלף שקל ילכו להשכיר דירה יסתיים בתוך חמש שנים. אמרתי להם תבואו תבנו פה, אני אבנה לכם, ותחיו פה... (שם, עמ' 32 ש' 6-1).

83. יוער, כי במענה לשאלות בית המשפט טען התובע, כי עלות הבנייה של בית המגורים עמדה על כ- 320,000 ₪ (סכום העומד על כמחצית מן הסכום שהוערך ע"י השמאי), עת לדידו הסך של 120,000 ₪ הנוספים הושלם על ידו. כן טען, כי אין ברשותו אסמכתאות בנוגע לעלויות הבנייה, וכולן מצויות בידי הנתבע (שם, עמ' 42 ש' 19-10).

84. עדות התובע בעניין זה הייתה, אפוא, בלתי אחידה ובלתי עקבית, ושוכנעתי, שעפ"י ההסכם בין הצדדים תמורת מתן הרשות לא' ולנתבע לעשות שימוש במקרקעין, הם לקחו על עצמם לשאת במלוא המימון של עלות בניית בית המגורים.

מסקנה זו עולה בקנה אחד עם טענת התובעים לפיה פניית התובע לאגודה השיתופית בבקשה למינוי א' כ"כת ממשיכה" נעשתה לצורך בניית בית המגורים בשטח המשק ומתן האפשרות לה ולנתבע להעמיד בטוחה לצורך נטילת הלוואה להשלמת מימון עלויות הבנייה של בית המגורים.

85. מנגד, גם גרסת הנתבע בעניין לא הייתה מהימנה ומשכנעת.

86. בכתב ההגנה שלו לא נטען דבר ע"י הנתבע בעניין גובה ההשקעה הכספית שלו בבניית בית המגורים אלא הסתפק בטענה, כי מרבית המימון לרכישת הבית (כך במקור – פ.ג.כ) גויסה מכספים שנחסכו על ידו טרם נישואיו לא' ומהלוואות וכספים שניתנו לו ע"י אמו ואחיו, ועת הוא שימש דה פקטו כקבלן וכמפקח על הבנייה. (סעיף 11 לכתב ההגנה). על טענה זו שב הנתבע גם בסיכומיו (סעיף 11 לסיכומים).

87. במסגרת חקירתו הנגדית טען הנתבע, כי הושקע על ידו בבניית בית המגורים סך של כ- 600,000 ₪ אשר גויס מהון עצמי ומהלוואות אותן נטל מאמו, מאחיו ומאחותו (שם, עמ' 58 ש' 17-5; עמ' 61 ש' 5).

עוד נטען על ידו, כי מרבית הסכומים ששימשו למימון בניית בית המגורים שולמו במזומן, והם נמסרו לו ע"י אמו ואחיו, ומסכומים נוספים שמקורם מחשבון הבנק שרשום היה ע"ש אמו ושימש, דה פקטו, כחשבון משותף שלה ושל (שם, עמ' 55 ש' 9-7).

88. כאשר נשאל מדוע נמנע מצירוף אסמכתאות להוכחת טענותיו בעניין הסכומים בהם נשא למימון בניית בית המגורים השיב לאמור: "הכספים היו במזומן, אמא שלי נפטרה הכסף הועבר אליי מהחשבון של אמא שלי, הוצאתי שיקים מהחשבון של אמא שלי לקבלנים. הוצאתי כסף מהחשבון שלה במזומן לקבלנים בשעת הבנייה. לשאלת בית המשפט אבל אז הייתה בחיים, משיב שכן, נכון החשבון היה שלה. המדובר בשיקים שהועברו ישירות



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

לקבלנים. שאר המסמכים שהיו לי לגבי תיעוד בניית הבית, נלקחו על ידי א' שהיא עזבה את הבית, כל המסמכים וכל החשבוניות שקיבלתי היא לקחה" (שם, עמ' 55 ש' 19-14). נהיר, אפוא, כי גרסת הנתבע אינה קוהרנטית ואינה משכנעת, ולו מן הטעם שאמו הלכה לעולמה שנים הרבה אחרי שהסתיימה בניית בית המגורים.

אחות הנתבע, ... טענה במסגרת חקירתה הנגדית, כי אמם העבירה לידי הנתבע כספים שנמשכו במזומן או באמצעות המחאות עצמיות שנמשכו מחשבון הבנק שלה (שם, עמ' 44 ש' 14-9). יוער, כי לטענת האחות מדובר בהעברה של סכומים צנועים יחסית מן האם לנתבע, בסדר גודל של עשרות אלפי שקלים (שם, עמ' 43 ש' 13-12).

89. למרות כל זאת, לא הוצגה ע"י הנתבע כל ראיה חפצית שהיא בעניין העברת הכספים הנטענת מאמו לידיה. כאשר הוא נשאל מדוע לא פעל לקבלת צו לגילוי מידע מחשבון הבנק של אמו לצורך הוכחת טענותיו בעניין משיכת כספים במזומן או באמצעות המחאות ממנו, התחמק ממתן תשובה עניינית ושב על הטענה, כי מרבית התשלומים בוצעו במזומן או בהמחאות עצמיות (שם, עמ' 55 ש' 23-19). ברי, כי אין בתשובה זו כדי לספק מענה לשאלה שהופנתה אליו ולעובדה שלא הונחה על ידו התשתית הראייתית הנדרשת להוכחת טענותיו בעניין גובה ההשקעה הכספית שלו בבניית בית המגורים ומקורותיה.

90. גם כאשר נשאל בהמשך מדוע לא פעל לחיוב א' להציג האסמכתאות אשר לטענתו מצויות בידיה, לא עלה בידיה לספק הסבר משכנע, והוא הסתפק בתשובה, כי גם לו הייתה נדרשת לעשות כן, הייתה נמנעת א' מהצגת האסמכתאות המדוברות (שם, עמ' 57 ש' 17-13).

יובהר, כי הנתבע לא ניסה אפילו לעשות כן, ומשכך לא עמד הוא בנטל הבאת הראיה שעל כתפיו, ויש לזקוף מחדל זה לחובתו. הלכה מושרשת וידועה היא, כי ישנה חזקה שבעובדה, הניתנת אמנם לסתירה, לפיה הימנעות בעל דין מהצגת ראיה רלוונטית להוכחת גרסתו, המצויה בשליטתו או ניתנת להשגה בשקידה סבירה, פועלת לחובתו וניתן להסיק ממנה שלו הייתה מוצגת ראיה זו היה בה לחזק את גרסת יריבו.

91. גם טענות הנתבע לפיהן לווה כסף מאחיו .... לא הוכחו כנדרש.

ראשית, טענות אלו לא נתמכו בראיות חפציות כלשהן. שנית, עדות האח .... לא הייתה מהימנה עלי כלל: תחילה נטען על ידו, כי העביר לידי הנתבע חלק מן הסכומים במזומן בלבד, ומיד לאחר מכן שינה גרסתו וטען, כי העביר מלוא הסכומים במזומן (שם, עמ' 49 ש' 18-15); נטען על ידו, כי הנתבע השיב לו חלק מן





## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

הסכומים שהועברו לו על ידו בהעברה בנקאית, אך כשנשאל מדוע לא צירף תדפיסי חשבון לתמיכה בטענתו, לא ידע להשיב על כך (שם, עמ' 49 ש' 21-24); הוא ציין כי בתקופה הרלוונטית למתן ההלוואה על ידו לנתבע הוא היה חבר קיבוץ ואף עבד בקיבוץ (שם, עמ' 50 ש' 21 עד עמ' 51 ש' 10), ולאחר שנשאל שאלות נוספות בעניין הובהר, כי אף לאחר הפרטת הקיבוץ (בשנת 2002) ובתקופת בנייתו של בית המגורים עמד שכרו החודשי על כ- 1,700-1,800 ₪ (שם, עמ' 51 ש' 3-4). פשיטא, כי ספק רב אם על רקע העובדות האמורות היה ברשותו אז סך של 160,000 ₪ להעמיד לטובת סיוע כספי לנתבע ולהעבירו לידיו במזומן. ליתר דיוק ייאמר, כי מן האמור עולה, שהכף נוטה אל עבר דחיית גרסתו בעניין הסיוע הכספי שהוענק לנתבע על ידו.

92. אין לקבל גם את טענותיה של אחות הנתבע .... במסגרת חקירתה הנגדית לפיה אף היא העניקה לנתבע הלוואות כספיות, עת מדובר בעדות כבושה ולא נטען על ידה דבר בעניין זה במסגרת תצהיר העדות הראשית שלה (שם, עמ' 47 ש' 15-22), ועת מדובר בטענה אשר לא נטענה ע"י הנתבע עצמו.

זאת ועוד, גרסת הנתבע לפיה מלוא הסכומים בהם נשא לצורך מימון בניית בית המגורים הועברו במזומן תמוהה ובלתי הגיונית, שהרי הוא אישר במסגרת חקירתו הנגדית כי לא הוחזקו על ידו בחשבונות הבנק שלו כספים, למעט לצורך מימון הפעילות השוטפת, וכי לא הייתה בהם תנועה חריגה של כספים (שם, עמ' 57 ש' 1-3), וממילא לא הוכח על ידו, כי עובר לבניית בית המגורים היה ברשותו הון עצמי.

93. יוער, כי מן התשתית הראייתית שהונחה לפניי עולה, שבניגוד למצג אותו ביקש הנתבע ליצור, מצבו הכלכלי עובר לבניית בית המגורים לא היה כה איתן, כי אם ההיפך הוא הנכון, ולמצער, כי מצבו היה סביר, אך לא מעבר לכך: א' והוא התגוררו בראשית דרכם המשותפת כבני זוג בדירת אמו - תחילה יחד עמה, ולאחר מכן בלעדיה, וזאת ללא תמורה וכסיוע שניתן להם מבני משפחתו כזוג צעיר; טרם המעבר לבית המגורים הם התגוררו בקראון בשטח של 35 מ"ר בשטח המשק; מעדות הצדדים עצמם עולה, כי לא היה די במקורות המימון שעמדו לרשות הנתבע וא' לבניית בית המגורים, אף שמדובר בבית סטנדרטי ואף כי כל שהיה עליהם לממן הוא את הבנייה בלבד, והם לא נדרשו לשלם עבור הזכויות במגרש עליו נבנה, ולכן נדרשו הם לתור אחר פתרונות פיננסיים שונים.

94. כאמור, לטענת הנתבע לאורך השנים הועבר על ידו לתובע סך של כ- 300,000 ₪, תוך שהוא עצמו העיד, כי הסך האמור לא שימש למימון בניית הבית או להשבתו: "ת. אני טוען שהכספים המפורטים בטבלה הם כספים שהועברו לפלוני על פי בקשתו ולא למימון עלויות הבנייה.





## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

ש. אנו מסכימים שכל המפורט בטבלה הכספים לא קשור להשקעה שלך בבניית הבית.  
ת. עד כמה שזכור לי, לא קשורים" (שם, עמ' 56 ש' 56-19).

...

"ש.שאלו אותך על תדפיסי חשבון הבנק והופנית לנספח ג'. מה המטרה של נספח ג'.  
ת. רק להראות את הכספים שהועברו לפלוני ולפלונית. לא התכוונתי להראות עלויות בניה  
של הבית, ואמרת זאת כשדיברתי על הדפים" (שם, עמ' 69 ש' 5-7).  
ראו גם סעיף 28(ד) לסיכומי הנתבע: "ראוי לציין כי התובעים מנסים או עושים שימוש  
ציני בתדפיסי החשבון שצירף הנתבע להוכיח את הכספים שהעביר לתובעים לאחר  
רכישת הבית כאילו מדובר שאלו הכספים והאסמכתאות למימון בניית הבית וכמובן אין  
שחר לכך וגם תדפיסי החשבון הלא רציפים ומועדיהם ביחס למועד בניית הבית, מדברים  
בעד עצמם".

95. שוכנעתי, כי הנתבע העביר לידי התובע סך של 135,000 ₪: הוא צירף לכתב ההגנה שלו  
טבלה ובה פירוט הסכומים שהועברו על ידו, כטענתו, לתובע בין השנים 2002 - 2005 בסך  
כולל של כ-270,000 ₪. עוד צוין שם, כי מחצית מן הסך האמור (כ-135,000 ₪) הועברו  
לחשבון הבנק של התובע. כן צורפו תדפיסי חשבון מהם עולה, כי אכן סך כולל של 135,000  
₪ הועבר לחשבון בבנק דיסקונט (סניף 153), אשר התובע הודה, כי שם מנוהל חשבונו, ואף  
לא הוכחש על ידו שהכספים האמורים הועברו לידיו (שם, עמ' 6 ש' 10). חלק נכבד מן הסך  
האמור (כ-115,000 ₪) הועבר לחשבון זה בתקופה הנדונה וסכום נוסף של 20,000 ₪ הועבר  
לשם בשנת 2009. התובע הסביר בחקירתו הנגדית, כי העברת הסכום האמור בשנת 2009  
הייתה לצורך רכישת ג'יפ (שם, עמ' 36 ש' 11-12). באשר ליתר הסכומים הנטענים, הרי  
שדפי החשבון אכן מעידים, כי הם יצאו מחשבון הבנק של הנתבע, אך יעדם אינו ברור.

96. אף ששוכנעתי, כי סכומי הכסף האמורים הועברו על ידו לתובע, נוכח הודאת הנתבע עצמו  
כי הם לא שימשו להשבחת בית המגורים או למימון עלויות הבנייה, אין להביאם בחשבון  
בעת קביעת גובה הפיצוי לו זכאי הנתבע בגין ההשקעה שלו בבניית בית המגורים.

97. לפיכך ומשמצאתי כי הנתבע זכאי לפיצוי, יש לחשבו על יסוד חוות הדעת אשר, כאמור,  
הוגשה במסגרת הליך הגישור והוסכם בין הצדדים, כי תהא חלק מן התשתית הראייתית  
המונחת בפני בית המשפט בהליך זה.

יוער, כי הגם שלא הוכח ע"י הצדדים או מי מהם גובה עלות הבנייה של בית המגורים,  
ומחקירתו הנגדית של הנתבע מתקבל הרושם, שהוא משליך יהבו על האמור בחוות הדעת  
ודבק בסכומים הנקובים בה ולא על ראיות אחרות, עת מנגד התובעים מבקשים למזער ככל  
הניתן את היקף ההשקעה של הנתבע וא' בבניית בית המגורים ממקורותיהם העצמאיים  
ויש לדחות ניסיון זה, ראוי כי נסמוך ידינו על חוות הדעת אשר נערכה בידי מומחה לדבר.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

98. חוות הדעת הוגשה, כאמור, במסגרת הליך הגישור, ולבקשת הצדדים מובאות בה הערכות השווי הבאות:

א- אומדן שווי השוק של הנחלה על מרכיביה כ"ריקה ופנויה" וללא חוב או שעבוד - בגבולות 4,880,000 ₪, לרבות שווי של בית המגורים.

ב- אומדן העלות של תרומת המחברים, בית המגורים, לשווי הנחלה הוא בגבולות 1,040,000 ₪. כן נקבע, כי אומדן השווי של בית המגורים הוא נכון לשנת 2016. אומדן עלויות הבניה של בית המגורים לשנת 2003 הוא בגבולות 610,000 ₪.

ג- אומדן שווי דירת 4 חדרים בבנייה רוויה, ברובע ... בעיר ... נכון לשנת 2003 - סך של 612,500 ₪. שווי נכון לשנת 2016 עמד על 1,560,000 ₪.

99. בנסיבות המקרה שלפניי מצאתי, נוסף על הממצאים המפורטים לעיל, כי בחירתם של הנתבע וא' להתגורר במושב בשטח נחלתם של התובעים לא נבעה מן ההבטחה שיתנה להם, כי בבוא היום הם יקבלו הזכויות במשק, ולמצער כי לא היה זה השיקול המכריע. שוכנעתי, כי, לכל הפחות, א' העדיפה מגורים במושב על פני העיר, ועדות התובעת בעניין זה הייתה מהימנה עליי. לראיה, הנתבע וא' התגוררו, כאמור, עוד קודם לבניית בית המגורים בקראוון ששטחו 35 מ"ר בשטח המשק עם בתם הבכורה שהייתה אז תינוקת, אף כי הייתה להם אפשרות להמשיך ולהתגורר בביתה של אם הנתבע ללא כל תמורה; שוכנעתי, כי מערכת היחסים בין התובעים ובין הנתבע וא' טרם פרוץ המשבר הזוגי הייתה קרובה וחמה, וכי המגורים בסמיכות היטיבו עם כולם באותה מידה, בפרט עת היו ילדיהם של הנתבע וא' רכים בשנים, וסביר כי הסתייעו בתובעים בכל הכרוך בטיפול בהם ובפרט בעת מחלתו הקשה של הנתבע (כעולה מן התשתית הראייתית שהונחה לפניי); לא עלה בידי הנתבע להוכיח, כי האלטרנטיבה של רכישת דירה בעיר ... הייתה ריאלית, ולו מבחינת תכנוניהם המשותפות שלו ושל א', זוגתו דאז. מדובר, אפוא, באפשרות תיאורטית בלבד הנבחנת בדיעבד; כאמור, שוכנעתי, כי במצבם הכלכלי של א' והנתבע עובר להחלטה על בניית בית המגורים בשטח המשק, לא הייתה להם אפשרות לבנות בית מגורים פרטי וצמוד קרקע על מגרש שהיה עליהם לרכוש הזכויות בו, ולראיה –טענת הנתבע עצמו לפיה לצורך מימון בניית בית המגורים בלבד (ועל אחת כמה וכמה לו נדרשים היו לממן רכישת זכויות במגרש לשם בניית בית מגורים עליו) לא היה די במקורות הכספיים שעמדו לרשותו ולרשות א' והוא נאלץ ליטול הלוואות מבני משפחתו.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

100. כן מצאתי בנסיבות המקרה דנא, כי משלא עלה בידי הנתבע להוכיח שא' והוא נשאו במלוא מימון עלויות הבנייה של בית המגורים, אין מקום לפצותם בגובה התרומה של בית המגורים לשווי המשק.

101. משהבאתי עוד בחשבון את העובדה שמדובר, כמובן, בבית מגורים, את משך התקופה בה התגוררו בו הנתבע וא', את משך התקופה בה המשיך הוא להתגורר בו לאחר פקיעת נישואיהם, את העובדה שהועברו על ידו כספים לתובע, גם אם לאחר שהושלמה בניית בית המגורים ולא לצורך מימונה, למצב המשפטי החל בעניינם של המקרקעין נושא דיונו ולעובדה שהנתבע וא' לא רכשו החזקה במגרש עליו נבנה בית המגורים, וכשמעל השיקולים הללו פרוסה יריעת הצדק, נחה דעתי, כי יש להעמיד את גובה הפיצוי בגין ביטול הרשות שניתנה לנתבע ולא' על עלות בניית בית המגורים כקבוע בחוות הדעת, דהיינו 610,000 ₪ בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה מאמצע שנת 2004 סביבו הושלמה בניית בית המגורים ועד מועד הגשת התביעה - סך המגיע ל- 830,284 ₪.

שעה שבית המגורים נבנה בתקופת נישואיהם של הנתבע וא', הרי ששניהם זכאים לפיצוי במידה שווה. ודוק, לא עלה בידי הנתבע להוכיח, כי מקורות המימון של בניית הבית לא היו משותפים.

לפיכך בכפוף לתשלום פיצוי לנתבע בגובה מחצית מן הסך האמור לעיל, דהיינו, 415,142 ₪, עליו לפנות את בית המגורים ואת המשק.

102. יובהר, כי לא מצאתי לקבל טענת התובעים לפיה יש להפחית מן הפיצוי האמור דמי שימוש בגין מגורי הנתבע וא' בבית המגורים. זאת, נוכח הממצאים אליהם הגעתי, כמפורט בהרחבה לעיל.

### סוף דבר

103. העולה מן המקובץ הוא, אפוא, כי:

א- התביעה מתקבלת במובן זה, שניתן בזאת צו לפינוי הנתבע מן המשק ומבית המגורים כפוף לתשלום סך של 415,142 ₪ לידיו ע"י התובעים תוך 90 יום. הסך האמור יופקד בנאמנות בידי ב"כ הנתבע, ותוך 30 יום מן המועד בו יופקד, יפונה בית המגורים ע"י הנתבע. עם הפינוי יועבר לידיו הסך האמור ע"י בא כוחו.



## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 13441-09-15 פלוני ואח' נ' אלמוני

ב- נוכח התוצאה אליה הגעתי, לא מצאתי לעשות צו להוצאות, וכל צד ישא בהוצאותיו.

ג- פסק הדין ניתן לפרסום תוך השמטת שמות הצדדים ופרטים מזהים נוספים.

ד- בזאת מסתיים ההליך והמזכירות תסגור התיק.

ניתן היום, י"א אייר תש"פ, 05 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

פאני גילת כהן, שופטת