



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

בפני: כב' השופט הבכיר, אסף זגורי

תובעת

ג.ס.

ע"י ב"כ עוה"ד גדלי סולן

נגד

נתבעים

1.מ.ד.

2.ר.ס.

ע"י ב"כ עוה"ד חאתם דוחא

1

פסק דין

2

3

על הפרק:

4

1. האם דירה שרשומה על שם אחות בן הזוג ונעשה בה שימוש על ידי הצדדים היא דירתם של הצדדים ולא דירת האחיות למרות הבעלות הרשומה בלשכת רישום מקרקעין?

5

6

2. האם יש להיענות לבקשת האחיות לסלק ידה של גיסתה לשעבר מהדירה ולחייבה בדמי שימוש?

7

8

9

רקע רלבנטי:

1. התובעת (להלן: "האשה" ו/או "ג.") והנתבע 2 (להלן: "האיש" ו/או "ר.") (וביחד יקראו

– להלן: "בני הזוג"), נישאו בשנת 2004 וחיו יחד עד למועד פרידתם בחודש מרץ 2019.

בני הזוג התגוררו בנכס המצוי ברח' *** בעיר *** להלן: "הנכס" ו/או "הדירה"), שאין

חולק כי הינו בבעלותה הרשומה של הנתבעת 1, אחותו של האיש (להלן: "מ.ד." ו/או

"האחות") המתגוררת בארה"ב וכך גם לפי העתק רישום הזכויות מלשכת רישום

המקרקעין.

הנכס הינו מבנה דו משפחתי בן 3 קומות ששטחו הוא כ- 270 מ"ר, כאשר בקומת הקרקע

הוקמה במהלך הנישואין קליניקה המיועדת לעסק הקוסמטיקה של האשה וקומות א' ו-

ב' שימשו למגורים.

19

2. יחסיהם של בני זוג עלו על שרטון, נפרדו כאמור במרץ 2019 והמשיב אף נישא לאשה

אחרת מאז הפרידה. תוך כדי הליכי הגירושין והפרידה בין הצדדים הגישה האחיות

בחודש יולי 2019 תביעה לסילוק ידה של האשה מהנכס ולהשבתו לידה וכן עתרה לחיובה

22



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

בתשלום דמי שימוש ראויים (תמ"ש 19-07-2582 - להלן תיקרא: **"התביעה הראשונה"** או **"התביעה לסילוק יד"**).

כחלק מהגנתה בפני התביעה הראשונה העלתה האשה טענות ביחס לזכויותיה בנכס. היא טענה, בין השאר כי הנכס ניתן לה ולאיש במתנה. לאחר הבהרת בית המשפט כי לא ניתן ליתן סעד הצהרתי במסגרת הגנה מפני תביעה סילוק יד, בחרה האשה להגיש תביעה נפרדת למתן סעד הצהרתי בדבר זכויותיה בנכס (תלה"מ 20-07-60777 - להלן תיקרא: **"התביעה השנייה"** או **"התביעה לפסק דין הצהרתי"**), שאוחדה עם התביעה הראשונה בהיותן של הטענות חופפות זו לזו.

3. ביום 3.1.21 התקיים דיון הוכחות במסגרתו העידו בפניי האשה, האיש ואחותו (באמצעות היועדות חזותית מרחוק לאור מגבלות משבר הקורונה שהיו חלות אותה שעה ומקום מגוריה של האחות בארה"ב).

4. ביום 6.1.21 התקיים דיון נוסף במסגרתו נעשה ע"י ביהמ"ש ניסיון לפשר בין הצדדים. אציין כבר עתה כי, כפי שיוברר בהמשך פסק הדין, מלכתחילה לא נראה על פניו כי לאישה הייתה הגנה של ממש בפני התביעה לסילוק יד, אולם מתוך ראייה של התמונה בכללותה, ניסה בית המשפט להביא הצדדים להבנות והסכמות כפי המתווה שהוצע בפרוטוקול הדיון מיום 6.1.21, כאשר מחד גיסא הוצע פינוי הנכס והשבתו לידי מ.ד. ומאידך גיסא פינוי הנכס תוך 90 ימים ומציאת דירה חלופית כאשר הנתבע ישא בעלויות מדור יחסיות של שלושת ילדיהם. עוד הוצע כי האשה תקבל את תכולת הדירה ותידחה תביעתה לזכויות כלשהן בנכס ומינוי שמאי להערכת שווי דמי השימוש והשבחת הנכס משנת 2006 ועד היום, כאשר מ.ד. תשלם מחצית מדמי ההשבחה, בקיזוז דמי השימוש. תחילה האשה הסתייגה מקבלת ההצעה בנוגע לדמי השימוש אך לאחר הבהרת בית המשפט בהחלטתו מיום 12.1.21, הודיעה האשה כי נכונה היא להסכים להסדר שהוצע. לעומת זאת, מ.ד. ואחיה הסתייגו מההצעה כפי שהיא והציעו הסדר שונה. במצב דברים זה וכאשר הצדדים לא הגיעו להסכם פשרה מצא עצמו בית משפט נדרש להכריע בטענות השונות.

עיקר טענות הצדדים בשתי התביעות

5. בתביעה לסילוק יד (התביעה הראשונה) טענה מ.ד. כי בחודש 7/2012 היא נתנה לבני הזוג רשות להשתמש ולהתגורר בנכס ולא שולמו עבורו דמי שכירות. מדובר אם כן לטענתה ברשות חנם, רשות גרידא, הניתנת לביטול בכל עת. משעזב האיש את הדירה



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

בחודש מרץ 2019, הרי שהשימוש שעושה האשה בדירה הוא אינו כדין שכן לא ניתנה לה רשות להשתמש והיא בבחינת מסיגת גבול. צוין בסיכומים כי מ.ד., הרשומה כבעלת הנכס, פנתה לאישה כדי שזו תתפנה מהדירה, אך זו נותרה להתגורר בנכס שלא כדין. רישום הבעלות מהווה ראיה חותכת לתוכנו ולא עלה בידי האשה להפריך את נכונות הרישום. כמו כן עצם הגשת כתב התביעה מבטל כל רשות שניתנה לאישה להמשיך להתגורר בנכס.

6. עוד נטען כי יש לחייב את האשה בתשלום דמי שימוש באופן יחסי בגין תקופת השימוש בנכס מיום מתן הרשות ועד לפינוי הנכס. בהמשך סיכומיהם טענו הנתבעים כי על האשה לשלם סך כולל של 5,250 ₪ לחודש (דמי שימוש ראויים עבור המגורים והשימוש בקלניקה) החל מחודש מאי 2019 ועד ליום מתן פסק הדין, וזאת כאמור בחוות הדעת שצורפה לכתב התביעה אשר לא נסתרה.

7. בסיכומים טענו הנתבעים כי התביעה הראשונה הוכחה בראיות ברורות, בעוד טענות האשה כלל לא הוכחו, לרבות הטענה כי הנכס ניתן לה במתנה ע"י אביו של האיש, לפיכך סברו יש לקבל את התביעה לסילוק יד ולדחות התביעה ההצהרתית של האשה.

8. קו הגנה עיקרי של האשה בתביעה הראשונה, התבסס על הטענה כי אביו המנוח של האיש רכש מידי מ.ד. את הנכס וזה ניתן להם במתנה (בסעיף 4 לכתב ההגנה נטען כי הנכס ניתן במתנה מהאחות לאיש), כאשר הנכס נותר רשום פורמלית על שמה של מ.ד. וזאת משיקולי מס. עוד נטען כי בני הזוג עשו בנכס שימוש ממושך ללא תשלום תמורה וביצעו שיפוצים משמעותיים בעלות גבוהה ומדובר בביתה של האשה לכל דבר ועניין. נטען בסיכומים כי מ.ד. אינה יכולה לפגוע בעיקרון הציפייה שלה או בעקרון ההסתמכות לפיו תוכל להתגורר בנכס כל חייה, לאחר שהשקיעה בו את מיטב כספה. עוד טוענת האשה כי אין מקום לחייב בדמי שימוש שעה שברור כי מ.ד. אפשרה לה ולבעלה להתגורר בנכס בחינם מבלי לשלם שכירות.

9. במסגרת התביעה השניה למתן סעד הצהרתי טענה האשה בהרחבה, כי רישום הבעלות על שמה של מ.ד. הינו פיקטיבי וכי הנכס ניתן לבני הזוג במתנה מאביו של האיש אשר הבהיר להם, כטענתה כי הם חופשיים לנהוג בנכס כמנהג בעלים. עוד נטען כי אין הסכם ביחס למתנה מהאב והיא לא נרשמה אלא נותרה רשומה על שמה של מ.ד.. בסיכומיה טענה האשה כי כוונת בני הזוג הייתה לשיתוף ספציפי בדירה על אף שזו נרכשה עובר לנישואים.



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

- 1
2 טענה נוספת של האשה במסגרת התביעה השניה הייתה כי הצדדים התגוררו בנכס שנים
3 רבות ומשנת 2005 (כ- 15 שנים) ראו בו כביתם המשותף (כאשר למ.ד. לא היה קשר
4 לנכס) ובמהלך השנים בוצעו בנכס מספר שיפוצים בעלויות לא מבוטלות העולות מעל סך
5 של מיליון שקלים חדשים, אשר כללו בין היתר, התקנת מטבח יוקרתי, הזמנת ריהוט
6 מיובא, הקמת קליניקה לטיפולים קוסמטיים בקומת הקרקע, הנמכות תקרה וכיוצ"ב.
7 עוד צוין כי בני הזוג תכננו למכור את הדירה ואף פנו למתווך אך לבסוף הנכס לא נמכר
8 וכן הוצג לרשויות מצג כי הבעלות הינו בבעלותם המשותפת של בני הזוג (אי דיוקים בנוגע
9 למועד הכניסה לנכס נתגלו בטענות שני הצדדים ואתייחס לכך בהמשך).
10
11 לפיכך עותרת האשה להצהיר על זכותה להירשם כבעלים של 50% מכלל הזכויות בנכס
12 וזאת במשותף עם הנתבע בחלקים שווים וכך גם ביחס לתכולה.
13
14 בסיכומיה הוסיפה האשה וטענה כי הנכס לא נרכש מכספיה של מ.ד. אשר לא הייתה
15 מעורבת בבנייתו בעודה מתגוררת בארה"ב. **האשה הודתה כי אמנם אין בידה ראיה לכך**
16 **שהנכס ניתן לבני הזוג במתנה אך יש להבין כי כך אכן היה בהתאם ליחסים המשפחתיים**
17 **ומהנוהג. עוד נטען כי יש בראיות כדי להעיד כי הנכס הינו משותף לבני הזוג אשר**
18 **השביחו אותו משך השנים ויש להכיר בזכויות האשה. לחילופין נטען (וזאת רק במסגרת**
19 **הסיכומים) כי ככל ויקבע כי לא מדובר בנכס משותף יש לשפות את האשה על מחצית**
20 **מעלות השיפוצ והשבחת הנכס אלא שאף כאן לא נטען כי מדובר בטענות לפיצוי במקרה**
21 **של ביטול רשות שימוש שניתנה לבני הזוג בנכס אלא שיפוי בעקבות ההשבחה.**
22
23 ביחס לתביעה השנייה חזרו הנתבעים על טענותיהם כפי שהועלו בתביעה הראשונה כאשר
24 מ.ד. עמדה על זכותה לבטל את ההרשאה שניתנה למגורים בנכס. באשר לטענות על
25 השבחת הנכס ושיפוצו נטען כי הנכס נמסר כשהוא ראוי למגורים ובני הזוג היו
26 הראשונים שהתגוררו בדירה ולא נערך בנכס שיפוץ נרחב, מה גם שטענה זו לא הוכחה
27 כלל, לרבות באמצעות קבלות או אסמכתאות כלשהן. עוד צוין בסיכומים כי האשה
28 הגישה כנגד מ.ד. תביעה רכושית לפירוק שיתוף בו עתרה למחצית שווי ההשקעות
29 והשיפוצים בנכס ולפיכך מנועה לעלות טענות אלו גם במסגרת תביעה זו.
30
31
32

דיון והכרעה :



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

14. בית משפט זה נדרש חדשות לבקרים לעיסוק בתביעות לפינוי וסילוק יד במגזר הערבי וברובם המכריע של המקרים נעתר לתביעות בחיוב. המקרה הנוכחי הוכיח עצמו כדומה מאוד לשורה ארוכה של מקרים שבית המשפט נדרש להם ובגדרם בן משפחה (חס, אחות, דוד וכיו"ב) עותר לסילוק ידה של אישה הנשואה לבן משפחתו, ממקרקעין השייכים לו, לאחר שמתגלע סכסוך בין בני הזוג. המקרה ממחיש את ההתנגשות המורכבת בין המנהג במגזר הערבי ו/או הסכמות בעל פה שנעשות מכוחו של מנהג לבין הדין הישראלי והוראות החוק. פעם אחר פעם, מסביר ומבהיר בית המשפט כי ידם של האחרונים על העליונה והסכמות בעל פה ואף התנהגות רבת שנים בדמות שימוש בנכס מקרקעין או דירה ללא תשלום תמורה ועשיית מנהג בעלים בה לא יוכלו להצדיק הצהרה על זכויות בעלות. המקרה הנוכחי לא שונה.

15. עוד בטרם דיון לגופו של עניין, אציין כי בטענות שני הצדדים נתגלו סתירות (הן בכתבי הטענות בשתי התביעות והן בעדויות) בנוגע למועד כניסת בני הזוג לנכס ומשך זמן המגורים בו. על אף אי הדיוקים ולאחר שהתרשמתי מעדויות הצדדים בעניין זה (ראו למשל עדות האחות בעמ' 2 ש' 36 ועמ' 3 ש' 1, ש' 32-33, עמ' 5 ש' 20-21, עדות האיש בעמ' 10 ש' 19-21, ש' 26-28, ועדות האשה עמ' 21 ש' 5-10), הריני קובע כי בני הזוג נכנסו להתגורר לנכס בשנת 2006 וחיו בו משך כ- 15 שנים.

18

19 **נפקות רישום הזכויות בלשכת רישום מקרקעין:**

20

16. במקרה הנוכחי אין חולק בין הצדדים כי מ.ד. הינה בעלת הזכות הרשומה בנכס, כנלמד מנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה הראשונה.

23

17. כידוע, כוחו של הרישום הינו יפה כלפי כולי עלמא והוא מהווה ראייה חותכת לתוכנו, כאמור בסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), שכותרתו "כוח ההוכחה של רישום", הקובע לאמור:

27

28 **"רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתוכנו,**

29 **אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר**

30 **זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969".**

31

18. על חשיבותו של הרישום בפנקסי המקרקעין מבחינה קניינית נפסק לא אחת, ולמעשה נקודת המוצא היא שהרישום משקף נכונה את מצב הדברים (ראו להמחשה ע"א 4140/97



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

חברת האוניברסיטה העברית בירושלים נ' הסתדרות נשים ציוניות הדסה באמריקה,
פ"ד נג(3) 49,60 (1999)). מדובר בנקודת מוצא שהיא בבחינת "חזקה" (הניתנת לסתירה
ומטרתה להגן על טובת הציבור אשר יוכל להסתמך על הרישום ולדעת שהוא סופי ומשקף
כאמור נכונה את מצב הדברים. המבקש לחרוג מכלל זה ידרש לסתור את החזקה
האמורה באמצעות הוכחות חד משמעיות שיצביעו על אפשרות אחרת (ע"א 371/85 חיים
פיליפ נ' שלום רוזנברג, פ"ד מב(1) 584, 596) והנטל הרובץ עליו בדרכו לעשות כן הוא נטל
כבד ביותר (ראו: ע"א 2576/03 אהובה וינברג נ' האפוטרופוס הכללי לנכסי נפקדים
21.2.2007 (פורסם בנבו); מוטי בניאן דיני מקרקעין – עקרונות והלכות (2002), בעמ' 32).
בנוסף יצוין כי לאור סעיף 161 לחוק המקרקעין נשללה אפשרות ההכרה בזכויות שביושר
בעסקאות מקרקעין. אציין כי לא נטען על ידי האשה שהנכס נרשם בנאמנות על שם
האחות.

19. כדי לעמוד בנטל שכזה (להפריך ולסתור את חזקת הרישום) אין די בהוכחת שימוש הנוגד
את הבעלות, יש צורך להראות אינדיקציות ברורות לעסקה במקרקעין (שחייבת להיעשות
בכתב מכוח סעיף 8 לחוק המקרקעין) או לכך שמראש הבעלות היא של הצד שאינו רשום
וטוען לבעלות (למשל מכוח צו ירושה שגוי או מסמך מזויף אחר שהקנה בעלות לצד
הרשום).
גם טענות של האשה בדבר "זעקת ההגינות והשלמת פרטים מכוח חובת תם הלב"
המבוססת על ההלכה שבע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185 (1996)) המוזכרת
בסיכומיה אינן יכולות לסייע לה. במקרה שלפניי לא הייתה מעולם כל עסקה בכתב בין
הצדדים לבין צד ג' בעניין המקרקעין. הטענות כאילו מדובר בעסקה סיבובית שבה אביו
המנוח של האיש רושם הדירה על שם האחות אך מעניקה בפועל לצדדים הן טענות
בעלמא ללא כל עדות ותמיכה, בוודאי לא עדות בכתב אך גם ללא עדות בעל פה זולת
עדות מפי השמועה של התובעת. לא ניתן על בסיס מסד ראיתי דל שכזה לסתור את
המרשם ולטעון לבעלות קניינית בנכס. עובדת השימוש בנכס אינה משכללת את היעדר
הראיות לקיומה של עסקה במקרקעין כנטען.

20. האשה טוענת בסיכומיה כי מבססת את התביעה לפסק דין הצהרתי על בע"מ 1398/11
אלמונית נ' אלמוני (פורסם בנבו) 26/12/2012. אלא שמדובר בפסק דין הדן בשיתוף
ספציפי בנכס שבן זוג אחד מביא עמו לנישואין. במקרה שלפניי שונים פני הדברים.
המדובר על נכס שלא שייך לאיש, לא שייך לאביו אלא רשום בבעלות אחותו. אילו הנכס
היה רשום על שם האיש, ברור שהתמונה הייתה שונה. לפיכך אין בפסיקה זו כדי לסייע
לתובעת בתביעתה ההצהרתית.



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

אציין כי אף באחד המקרים הבודדים שבו הוכר שיתוף ספציפי ביחס לנכס של הורי בן
הזוג ואף זאת באופן חלקי (17% משווי המקרקעין) היה מדובר על מקרה של השקעה
מוכחת בבנייה ומשכון שכרוך היה בהלוואת משכנתא משותפת של בני הזוג, מה שלא
מתקיים במקרה שלפניי (ראו והשוו פסק דינה של השופטת הילה שינפלד בתמ"ש (חי')
24937-07-15 ע.ח. נ' ע.י.ק. (פורסם בנבו) 11/8/2016)).
במקרה שלפניי לא עלה בידי האשה להוכיח כי הרישום במרשם הינו פיקטיבי כטענתה,
ולא הונחה בפניי כל ראיה אובייקטיבית שיש בה כדי לבסס טענה זו אשר נטענה בעלמא
וללא ביסוס. טענות האשה בנוגע למקור הכספים עימם נרכשה הדירה ולגבי כך שמ.ד.
לא ידעה ליתן פרטים בנוגע לבניית הדירה (הגם שמעדותה ניכר כי כן ידעה), אינן פוגמות
בזכותה הקניינית כפי הרישום ואינן מנתקות את זכאותה ליהנות מקניינה. האשה לא
הביאה כל ראיה שיכולה לסתור את הבעלות של גיסתה לשעבר אלא הפריחה טענות לחלל
האוויר אך מדובר בטענות שאינן מבוססות ולא הובא עד אחד (שלא לדבר על היעדר
מוחלט של מסמכים או ראיות אחרות) שיכול היה לתמוך בגרסת האשה. היא אף לא
הביאה או טענה לקיומו של הסכם בכתב. היא לא ציינה או טענה כי ניטלה הלוואת
משכנתא משותפת לרכוש את הבית או לבנות אותו או לשפץ אותו. משכך לא ברור כיצד
סברה התובעת כי תוכל לזכות במחצית שווי הבית או בהצהרה עליה כבעלים.

מצאתי לנכון בהקשר זה לקבל גם את עדותה של מ.ד. בהקשר זה, אשר נשאלה והשיבה
כך:

"ש. נכון שאביך ז"ל הוא הציע לתובעת ולנתבע לגור בבית שרשום רק

על שמך פורמאלית?

ת. מי?

ש. אביך ז"ל.

ת. לא. זה הבית שלי. מה אבא שלי בתוך זה?" (עמ' 4 לפרוטוקול

מיום 3.1.21 (להלן: "הפרוטוקול") בין השורות 35-36 ועמ' 5 בין

השורות 1-2).

ועוד נשאלה בחקירה חוזרת:

"ש. הבית שלך את קנית אותו.

ת. בטח אני קניתי, מהעבודה שלי. קניתי את האדמה בשנת 1997.

ש. את יודעת שאביך נתן את הבית הזה במתנה?

ת. למי?



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 60777-07-20 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 2582-07-19 מ.ד. נ' ג.ס.

- 1 ש. לתובעת.
- 2 ת. לא. (צוהקת) זה הבית שלי איך אבא שלי יתן בית ששייך לי.
- 3 המתווך עדיין חי אפשר לשאול אותו. אני נתתי לו את הכסף.
- 4 (עמ' 7 ש' 20-30).
- 5
- 6 22. הנה לך "הרמה להנחתה", האחות מוסרת שהמתווך שערך את העסקה עודנו בחיים ויכול
- 7 להעיד שהיא עומדת מאחורי רכישת הדירה והאשה לא מבקשת להעידו ואף לא חיפשה
- 8 אחריו קודם לכן, משמע יש להניח שהיא עצמה הניחה שעדותו לא תסייע לה בתביעה.
- 9 עדותה של מ.ד. הותירה רושם אמין ומהימן ויש בעדותה כדי לחזק את גרסתה בעניין זה.
- 10 בעדותה מסרה מ.ד. פרטים שלא נסתרו, הן באשר לקניית הקרקע, הן באשר לבניית
- 11 הבית ומימון הבניה (ראה עמ' 1 ש' 10-20).
- 12 כך למשל הסבירה האחות לגבי רכישת הקרקע עליה בנוי הבית :
- 13 "ש. כמה שילמת על הקרקע?
- 14 ת. אה, כמה שילמתי? אה.. בערך 100 אלף דולר משהו כזה. על
- 15 האדמה. אבל אני בניתי את הבתים.
- 16 ש. איך מימנת את הרכישה של הקרקע? מאיפה היה לך?
- 17 ת. אני באמריקה, עובדת, יש לי עסק, ואני קונה רכוש, ויש לי ביזנס."
- 18
- 19 עוד היא העידה כי היא הייתה ועודנה אשת עסקים ורכישת הבית בישראל נעשתה על ידה
- 20 מרחוק כפי שבאופן דומה היא רוכשת למשל בית בקליפורניה (עמ' 2 שורה 31 עד עמ' 3
- 21 שורה 17 לפרוטוקול) :
- 22
- 23 "ש. נכון שגרת בארצות הברית כאשר בנית את הבית?
- 24 ת. אני גרה בארצות הברית ונוסעת לארץ לבקר. קניתי את הרכוש כמו
- 25 שאני קונה כל רכוש בקליפורניה.
- 26 ש. מתי סיימת לבנות את הבית? באיזו שנה?
- 27 ת. באיזה שנה? בניתי את הבית?
- 28 ש. מתי סיימת לבנות.
- 29 ת. אה סיימתי, אני חושבת אולי שנת 2005, 2006 משהו כזה.
- 30 ש. כמה עלה לך לבנות את הבית?
- 31 ת. כמה עלה לי? בשקלים או דולרים?
- 32 ש. שקלים.
- 33 ת. לא זוכרת בשקלים.
- 34 ש. בדולרים.
- 35 ת. לא זוכרת. זה היה מזמן. לא זוכרת תאמין לי.



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

1 ש. מה היה ההון העצמי שלך לפני שהתחלת לבנות את הבית?

2 ת. עוד פעם.

3 ש. הון עצמי.

4 ת. מה זה?

5 ש. כמה כסף היה לך לפני שהתחלת לבנות את הבית בחשבון?

6 ת. מה אכפת כמה כסף היה לי באותו זמן בארצות הברית?

7 ש. איך מימנת את הבית? איך שילמת על הבנייה?

8 ת. הייתי מעבירה כסף.

9 ש. למי?

10 ת. הייתי מעבירה כסף לקבלן שהיה עושה לי את הבניין

11

12 ובהמשך במענה לשאלות בית המשפט שבה וחידדה את ההסבר האמור (עמ' 8

13 לפרוטוקול):

14

15 "ש. איך בנית את הבית מרחוק? איך היית בקשר עם הקבלן?

16 ת. שכרתי קבלן.

17 ש. מי פיקח על העבודה שלו?

18 ת. אני דיברתי עם הקבלן, הוא דאג לבית, אני נתתי לו כסף, כדי

19 שיעשה את העבודה. והייתי באה לראות את זה. אני עובדת בבנייה

20 זה המקצוע שלי אז אני מבינה בזה."

21

22 החקירה הנגדית של האחות והעדות של האשה לא הצליחו לקעקע את הקשר של מ.ד. אל

23 הנכס ולייחדו רק להיותה הבעלים הרשום ובוודאי שלא עלה קשר כלשהו של אבי האיש

24 אל הנכס באופן שהוא ניתן לבני הזוג במתנה על ידו, כפי שיורחב בהמשך.

25

26 **מתן רשות להתגורר בנכס או שמא קבלת מתנה**

27

28 23. בניגוד לטענות האשה, סבורני כי לבני הזוג ניתנה **רק רשות** להתגורר בנכס, והם היו

29 בבחינת ברי רשות בו. הרשות ניתנה ע"י בעלת הנכס, האחות, זאת כפי שעלה בין היתר,

30 מעדותה בעמ' 8 ש' 13-22, המקובלת עליי:

31

32 "ש. עכשיו כשאת נותנת לנתבע לגור שם, זה עדיין נשאר בית לחופשות?



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

1 ת.הוא שאל אותי, אחי שאל אותי אם יכול לגור שם, כי לא היה לו בית.
2 ואני אמרתי לו אוקיי אתה יכול לגור שם, אני לא יקח שכירות ממך. זה
3 אחי, מה לא טוב בזה? וזה מה שעשיתי.
4 ש.את דיברת כל הזמן על ר., האם דיברת עם התובעת? האם היתה הסכמה
5 בינך לבינה?
6 ת.מה לגביי ולגבי התובעת?
7 ש.את דיברת על הרשות שנתת לר., האם נתת רשות לתובעת? האם דיברה
8 איתך? האם היתה הסכמה ביניכן?
9 ת.לתת רשות לתובעת? אני בקושי שומעת אותך. מצטערת. בא כוחי חוזר
10 על השאלה בערבית. אני אומרת שלא דיברתי עם התובעת. הסיכום היה
11 עם אחי בלבד. אני נתתי לו רשות לגור שם בחינם אבל לא לקחת את הבית,
12 כי זה הבית שלי. "
13 (ראה גם דבריה ב עמ' 4 ש' 18-20, ש' 31-32).

14
15 24. בעניין זה העיד גם האיש שמסר כך:

16
17 " ש. מתי אתה ביקשת רשות מאחותך מ.ד. לגור בבית?
18 ת. זה לפני 2006. לא זוכר מתי
19 ש. פיזית או בטלפון
20 ת. לא זוכר. מה זה משנה?
21 ש. נכון שאביך ז"ל הציע לך ולתובעת להתגורר בבית שהיה רשום על
22 שם מ.ד.?
23 ת. לא. זה לא הבית שלו ולא הרכוש שלו. " (עמ' 10 ש' 22-31).

24
25 25. כמו כן, האיש חזר ואמר כי אביו לא נתן לבני הזוג את הדירה במתנה (עמ' 14 ש' 34-36,
26 עמ' 15 ש' 1-7). האיש השיב לשאלות בית המשפט והדגיש כי האשה ידעה שהבית הוא של
27 מ.ד. ושניתנה להם רק רשות לגור בו (עמ' 15 ש' 27-35). עדות האיש מתיישבת הן עם
28 עדות האחות וכן עם עדות האשה אשר העידה כי ידעה שהבית הוא בבעלותה של מ.ד.
29 (ראה עמ' 21 ש' 26-27, עמ' 41 ש' 30-31) והיא לא הצליחה לנטוע רושם אחר וגם אם
30 הייתה מצליחה, אין די בהתרשמות בית משפט מחבירה של אח לאחותו כדי שניתן יהיה
31 ליתן פסק דין הצהרתי כמבוקש על ידי האשה.

32
33 26. האשה כאמור לא הצליחה ליצור בקיעים בעדויות הנתבעים באשר למתן הרשות
34 להתגורר בנכס ויותר מכך היא אף כשלה בהוכחת טענתה העיקרית עליה מבוססת



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

התביעה השנייה, לפיה הנכס נרכש ע"י אביו של האיש וניתן במתנה לבני הזוג, טענה זו לא הוכחה אפילו בבדל ראיה, כאשר לפי המרשם מ.ד. הינה הבעלים של הנכס החל משנת 1997.

27. אמנם האשה העלתה טענה ולפיה אביהם של הנתבעים העניק לאחות דירה אחרת בארה"ב וכספים ולכן הדירה מושא הסכסוך שלפניי היא דירתו אך נותרה רשומה על שמה. אלא שלבד מלנסות לשאול את האחות בדבר אותה טענה (שהוכחה על ידה) לא הובאה כל ראיה ו/או עדות לכך ובהחלט היה מצופה ממנה להביא עדויות בהקשר זה. כאשר כל שיש לפניי זו גרסת האשה אל מול גרסאות בן זוגה ואחותו ואל מול המרשם הרי שגרסת האשה באשר למתן הדירה במתנה מאבי הנתבעים היא לא יותר מאשר טענה בעלמא שהיא חסרת כל תימוכין. ויודגש, כל זאת על אף שלשיטתה ולפי עדותה של האשה כל בני המשפחה ורואה החשבון המשפחתי ידעו על מתן הדירה במתנה (ראו עמ' 21 ש' 27-11) וחרף כך אף לא אחד מהם, כולל רואה החשבון, לא הובא או זומן למסור עדות. כל אלה עומדים לאשה לרועץ והם בבחינת מחדל דיוני וראייתי חמור המחזק את גרסת הנתבעים (ראו לעניין אי הבאת עד או ראיה כדבר המחזק ראיות הצד שכנגד בע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו, פ"ד מה(4) 651 (1991)).

28. מעבר לכך יש לדחות על הסף את הטענה למתן מתנה ע"י האב ולו מן הטעם כי האב כלל לא היה בעל הנכס הרשום במועד הנתינה, ויש להזכיר בהקשר זה את הכלל הבסיסי בדיני מתנה, לפיו אדם אינו יכול ליתן את מה שאין לו. מהות המתנה או ההתחייבות לתינה היא פועל יוצא של הזכויות שיש לנותן המתנה במועד הענקת (ראו למשל ת"ע (חי) 32798-07-13 י.ח. נ' ח.א (נבו 7.8.16)). עוד אציין בהקשר זה כי אין חולק כי "המתנה" לא נרשמה ואין מסמך שמעיד על נתינתה, העידה על כך גם האשה בעמ' 22 ש' 33-24:

ש. ברגע שקיבלת מתנה מאביו, למה לא דאגת להעביר את המתנה על

שמך

ת. סמכתי על בעלי ועל המשפחה כי לא עשיתי את הדברים האלה

ש. סמכת שירשום את המתנה על שם שלו ושלך

ת. לא עשיתי כי סמכתי על בעלי כל המשפחה היתה אחד ולא חשבנו על

זה כאשר רצינו למכור הלכנו למתווך והתנהלנו בבית בלי לשאול

אותה

ש. למרות שזה רשום על שם מ.ד.

ת. כן

ש. אביו נפטר, אז למה לא אמרת לו שירשום את הבית על השם שלכם



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

- 1 ת. לא חשבתי על זה בכלל. הייתי עם המשפחה אהבתי אותם ולא
2 חשבתי על זה, לא היה לי ראש קרימינאלי". (עמ' 22 ש' 33-24).
- 3
- 4 29. כידוע, כל מתנה במקרקעין טעונה רישום בפנקסי המקרקעין (טאבו) (ראו גם סעיף 7
5 לחוק המקרקעין), כאשר המתנה מסתיימת למעשה ברישום זה ולא ניתן לחזור ממנה
6 (ראו פרופ' ראבילו אלפרדו בספרו "פירוש לחוקי החוזים" בעמ' (341-343); ראו גם: ע"א
7 726/71 גרוסמן נ' מנהלי עזבון המנוח בידרמן, פ"ד כו (2) 781) ובענייננו מראש הנכס לא
8 היה רשום מעולם על שם המנוח, כך שברור שלא יכול להימסר במתנה מהאב לאחות.
9
- 10 30. עוד אציין כי בכתב הגנתה בתביעה הראשונה, טענה האשה כי הנכס נרכש ע"י אבי בעלה
11 וניתן לבני הזוג במתנה ע"י האחות, כך גם עלה מסעיף 3 לכתב ההגנה לפיו הנכס ניתן
12 במתנה ע"י מ.ד. אשר הייתה מתגאה כי הנכס ניתן במתנה והיא לא ביקשה תשלום
13 עבורו, גם בסעיף 4 נכתב: "...תטען כי התובעת מסרה הנכס לאחיה ולנתבעת עצמה
14 כמתנה- אך שעה שעסקינן בתא משפחתי אחד לא נחתם הסכם מתנה והזכויות בפועל לא
15 הועברו ע"ש הנתבעת ובעלה." ואילו בתביעה השנייה (שהוגשה כשנה מאוחר יותר), חל
16 שינוי בגרסתה ואז טענה האשה כי הדירה ניתנה להם במתנה מאבי האיש. לדעתי, יש
17 בסתירות אלו כדי להטיל דופי בטענות האשה, בכל הנוגע למתן הנכס במתנה אם ע"י
18 האב או ע"י האחות. כמו כן, בעדותה לא ידעה האשה להסביר את הסתירות מעבר
19 לאמירה סתמית (ראה עמ' 21 ש' 32-28, עמ' 22 ש' 10-1) וכן לא נמסרה תשובה חד
20 משמעית לשאלה ממי קיבלה את הנכס במתנה:
21
- 22 י"ש. ממי קיבלת את הבית במתנה מאביו או ממ.ד.
23 ת. **אבא וכל המשפחה.** רצינו לקנות בית אז הוא אמר למה לקנות בית
24 ר. לא מתארסת ולקחת את הבית בשבילנו". (עמ' 39 ש' 36-34).
- 25
- 26 31. גם גילוי גישה "סלחנית" לטעויות בגרסת האשה בעניין מיהות בן המשפחה שהעביר את
27 הנכס במתנה לא יכול היה לסייע לה לעמוד בנטל ההוכחה הכבד עליה בנסיבות, אך
28 מקום שהיא עצמה העלתה טענות עובדתיות סותרות הדבר מחליש עוד יותר את הסברה
29 לאי רישום הנכס על שמה במקור ולאי קבלת תביעתה כיום.
30
- 31 32. כאמור, גם הטענה כי הנכס ניתן לבני הזוג במתנה "כנהוג" בחברה הערבית, אין בה כדי
32 להועיל לאישה. האשה אינה יכולה לטעון למנהג שעומד בניגוד לחוקי מדינת ישראל
33 ובניגוד למרשם, ככזה שיכול להעניק לה זכויות בנכס. יש לציין כי טענות האשה באשר



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

לכוונת השיתוף קרסו כמגדל קלפים, כך למשל התברר כי הצהרת ההון במסגרתה הוצהר כי הנכס הינו משותף לצדדים, נערכה ונחתמה על ידיה ולא ע"י האיש (ראו עמ' 9 (עדות האיש) ועמ' 18 לפרוטוקול (עדות האשה)) ולכך יש להוסיף כי לא הוכח שהובטח לאישה כי תהא זכאית לעשות שימוש בנכס כל ימי חייה, מה גם שברובם המכריע של המקרים אינטרס ההסתמכות לכשעצמו, אינו גובר על זכות הקניין בנכס.

33. לפיכך, משקבעתי כי לא הוכחה טענת האשה שהנכס נמסר במתנה מאביהם המנוח של הנתבעים או מהאחות ובשים לב לסעדים הנטענים בתביעה השנייה, הרי שיש בקביעה זו כדי להביא לדחיית תביעת האשה שכן קביעה זו שומטת את הקרקע לחלוטין תחת הטענות בתביעה השנייה כולה. לא נעלמה מעיני טענת האשה למתן פיצוי בגין השבחת הנכס, הגם שזו לא נכללה במסגרת הסעדים בכתב התביעה אלא היא באה לעולם רק במסגרת הסיכומים ולכך אתייחס בהמשך.

בהיעדר הוכחת בעלות בנכס, הזכויות היחידות של האשה בדירה יכולות להיות זכויות של רשיון במקרקעין (שכן אין הסכם אחר בכתב או בעל פה בין הצדדים) ויש להצר שלכך כלל לא התייחסה האשה באף אחד מכתבי טענותיה.

טיבו של הרישיון במקרקעין

34. רישיון במקרקעין – "רישיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס ... אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים ... או תלמד משתיקתו ואי-מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס" (נינה זלצמן, "רישיון במקרקעין", הפרקליט, מב (תשנ"ה-תשנ"ו) עמ' 24).

35. כאמור, האחות מודה כי נתנה לבני הזוג רשות להתגורר בנכס ומכאן, הרי שמערכת היחסים בינה לבין בני הזוג, הינה מערכת יחסים של נותני רשות ומקבלי רשות ו/או משאיל ושואל כמשמעות מושגים אלה בחוק השכירות והשאילה התשל"א – 1971.

36. בכל הנוגע למתווה המשפטית החל על מערכת יחסים זו, התייחסתי לכך במספר מקרים שעמדו גם במבחן ערכאת הערעור, למשל תמ"ש 2690-10-10 י.ג. נ' ר.ג. (נבו 3.3.13), תמ"ש 4821-07 ס.ז. נ' ע.ז. (נבו 19.2.12) תמ"ש 40129-10-10 ר.ש. נ' ו.ח. (נבו 13.7.11), תמ"ש 9718-04-09 ס.ה. נ' ס.ה. (נבו 29.5.11).



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

משכך הם פני הדברים, מסתפק בית המשפט בהפניה לנאמר בפסקי דין אלו ואין צורך
לשוב על הדברים. אך נאמר, כי בנסיבות העניין, מ.ד. היא הבעלים והיא העניקה
בהסכמה מפורשת זכות ורשות שימוש לבני הזוג (באמצעות הסכמה לאחיה שעמו בלבד
הייתה בקשר בעניין זה). הזכות לא הוגבלה מעולם בזמן. הזכות הייתה זכות שימוש חנם
ללא תשלום תמורה (ראו למשל דברי האחות החוזרים על עצמם מספר פעמים בעמ' 4
שורות 3, 22, 32 ובעמ' 5 שורה 23, עמ' 6 שורות 11-12, ובעמ' 8 שורות 14-14 לפרוטוקול).

37. אין חולק שהאשה ובן זוגה לשעבר לא שילמו תמורה. כאמור מהעדויות עולה כי ניתנה
להם זכות שימוש חנם ללא הגבלת זמן. ככזו מדובר בזכות שניתנה לביטול בכל עת על פי
הפסיקה (ראו: ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד לא (3)
210, 214; ע"א 602/84 ריבוא נ' גל, פ"ד לט (3) 693, 698; ע"א 126/83 אלעלמי נ' אל
ח'טיב פ"ד מ (1) 397, 409, ע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות
– מדינת ישראל (נבו) 21.3.07).

38. לפיכך, הרי שמ.ד. רשאית להפסיק את רשות השימוש בכל עת ולעתור לסילוק יד, אלא
אם כן תנאי הצדק מחייבים שלא לעשות כן, בהתאם לכל מקרה ונסיבותיו. (ראו: תמ"ש
4141/02 פלונית נ' פלוני (נבו) 11.3.2009; וגם עמ"ש (ח"י) 4194-10-17 ע' ח' נ' ר' ח'
(נבו) 8.1.19).

39. בבחינת מאזן הצדק יבואו בכלל שיקולי ביהמ"ש מס' שיקולים כגון: כוונת הצדדים
ליצירת הרישון משך הזמן שהחזיק בעל הרישון בקרקע, הסתמכות על הציפיה והשקעות
בנכס, היקף ההשקעות, האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו
וכיוצ"ב (ראה למשל: ע"א 463/79 ג'בראן נ' ג'בראן, פ"ד לו (4) 403 (1982)).

עוד נפסק בהקשר זה כי:

"יש לבחון בכל מקרה ומקרה לאור נסיבות העניין האם הצדק מחייב את
המשך קיומו של הרישון:

"המסקנה, לפיה דורש הצדק את קיום החוזה, צריכה להתבסס על
נסיבותיו של כל ענין וענין, ועל-כן יש לבדוק את העובדות כדי ללמוד
ולחסיק מהן, אם אכן זו המסקנה המתבקשת. לא בכל מקרה, בו ניתן
רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של
הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי
שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

כלשהם ; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, היינו, יש נסיבות, בהן תשלום
פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את
תחושת הצדק" (ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט (2) 337, 341).

40. במקרה שלפניי השליכה האשה כל יהבה על טענות הבעלות במקרקעין ולא על טענות
הרישיון. אין לפניי כל טענה לרשות בלתי הדירה במקרקעין. בנוסף אין נסיבות מיוחדות
במקרה זה שיכולות להצדיק רישיון שלא ניתן לבטלו. בסה"כ מדובר במקרה שבו הוענקה
זכות שימוש ללא הגבלת זמן וללא חבות בתשלום תמורה כלשהי לבני הזוג מטעם אחות
האיש. מדוע זה לא תבוטל הרשות לכשתחליט על כך האחיות? אמנם כן ביטול הרשות
נעשה בעת פרידה והליכי גירושין, אך האם בכך יש לקבוע שהאחות לא יכולה או מנועה
הייתה מלעתור לסילוק יד כאשר אחיה שלו היא נתנה את הרשות במקור עזב את הדירה?
סבורני שהתשובה הינה שלילית.
משכך, בשים לב לנסיבות המקרה שבפניי ושעה שטענות האשה למתן הנכס כמתנה נדחו,
וכאשר ניתן לאישה זכות חנם להתגורר בנכס, וכאשר המגמה הרווחת היא שרשות
חנם, אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה, והיא ניתנת לביטול בכל עת, כאשר המגמה
צריכה להיות צמצום מופעיה של רשות בלתי הדירה ולא הרחבתם (ראו: רע"א 1156/02
חי נ' לידאי, פ"ד נז(3) 949, 955-957 (2003)) וכן שעה שלא הונחו בפניי אינדיקציות למתן
רשות בלתי הדירה, הרי שלא מצאתי "שיקולי צדק" שלא לבטל את הרישיון או להופכו
לרישיון בלתי הדיר (זאת בשים לב גם לכך שלא נטען על ידי האשה כי ניתנה לה
רשות בלתי הדירה להשתמש בנכס).

41. מ.ד. אף נשאלה מדוע בחרה לעתור לפינוי הדירה במהלך הליך הגירושין והשיבה:

" ש.אז למה העיתוי הוא בדיוק כשיש הליכים ביניהם?

ת.זה דבר פשוט, אחי עזב את הבית והם לא ביחד ולא נשואים ואני רוצה
את הבית בחזרה זה הכל. אין לי שום דבר נגד התובעת או נגד אחי, זה
העסק שלהם אני רוצה את הבית שלי וזה הכל. אני רוצה להרוויח כסף לא
יכולה להשאיר את הבית בלי לקבל כסף. (עמ' 8 ש' 33-30).

42. דברים אלו הגיוניים ואף מתיישבים עם השכל הישר ואין בהם כדי להעיד על חוסר תום
לב מבחינתה של מ.ד., שאף בעדותה נראה כי אינה מעוניינת להיכנס לסכסוך בין בני הזוג
(ראה גם עמ' 6 שורה 9-12). ההתרשמות ממנה הייתה שאינה מעורבת בסכסוך ולא
מדובר בעדות מגויסת או מתואמת עם אחיה. ייתכן שבאה לעזרתו בעצם הגשת התביעה
ומסירת העדות, אך גם אם כן, הדבר לא יכול מעצמו להקים עילת תביעה לאשה או
להצדיק אי ביטול הרישיון מצד האחיות.



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

1
2 43. משאלו הם פני הדברים ובשים לב לכך שמ.ד. רשומה כבעלת הנכס והיא נתנה את הרשות
3 להתשמש בו, הרי זכותה לבטל את מתן הרשות ולדרוש את פינויו בכל עת לרבות בעת
4 הנוכחית שבה שבחרה להגיש התביעה.
5

6 **האם יש לפצות האשה בעקבות הפינוי?**

7
8 44. כאמור, האשה השליכה מלוא יהבה על טענות של בעלות ושיתוף ספציפי ולא עתרה
9 לפיצוי למקרה שייקבע שזכותה בנכס היא זכות של בר רשות במקרקעין. גם כאשר היא
10 הזכירה מושגים כמו הסתמכות וציפייה בסיכומיה היא ביקש לבסס באמצעותם את
11 הטענה לבעלות ולא את הטענה לפיצוי למקרה של ביטול הרשות.
12

13 45. בנוסף רק בסיכומיה נזכרה התובעת לציין סכומים בגין השקעה ושיפוץ של הנכס ובסעיף
14 הסעדים החליפי ביקשה כי ככל שתביעתה תידחה תקבל שיפוי בגין השקעות אלו.
15

16 46. אפתח ואציין כי על פי הפסיקה החבות בפיצוי של בר הרשות במקרה של ביטולה וסילוקו
17 מהמקרקעין אינה מובנת מאליה. היא צריכה לנבוע מהסכם מפורש או להשתמע מהסכם
18 או הסדר מכללא. ברם בהיעדר התחייבות מפורשת או משתמעת כאמור לא ניתן להסיק
19 חובה שכזו לא מדיני הגנת הדייר ולא מכל דין אחר (דברי השופט חיים כהן המנוח בע"א
20 160/62 עובדיה לוי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד טז 1773, 1780 (1962)). מקום שנפסקו
21 פיצויים לבר הרשות ללא תמורה בנכס המקרקעין שרשינו בוטל נפסקו הפיצויים עבור
22 השקעותיו בלבד בנכס והשבחתו (ע"א 4163/91 מינהל מקרקעין ישראל נ' בראשי
23 (פורסם בנבו) 28/4/1998, ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים פ"ד
24 לא(3) 210 (1977), ע"א 1156/02 עבד אל סלאם ח'יר נ' אלון לידאי (פורסם בנבו)
25 11/5/2003). בהלכת ח'יר נ' לידאי היה מקרה שבו בוטל רישיון חינוס במקרקעין לאחר 40
26 שנים ולא נמצא בסיס לפיצוי (עמ' 7 לפסק הדין).
27

28 47. לפני כארבע שנים חידדה הפסיקה את הקביעה של פסיקת פיצוי במקרה של ביטול רישיון
29 במקרקעין בהיבט מהותי ודיוני כאחד. בהיבט המהותי בוססה הקביעה בהלכות
30 דיאמנשטיין וח'יר שלפיה פיצוי בגין ביטול רשות במקרקעין יינתן רק עבור השקעות
31 והשבחת המקרקעין ולא בגין הסתמכות מקבלת הרישיון או ציפייתו להמשך שימוש
32 במקרקעין. בהיבט הדיוני, הונחו הערכאות הדיוניות לבסס חיוב בפיצוי על בסיס ראיות
33 מוצקות, חוות דעת מקצועיות (שמאומיות) וחשובים מדויקים.



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

כך נפסק בבע"מ 1894/16 פלוני נ' פלונית (נבו) 10.5.17 (להלן: "בע"מ פלוני"), לאמור:

"הנה כי כן, במסגרת דיון ב'גורלה' של רשות במקרקעין, על בית המשפט לדון ולהכריע במספר שאלות: האחת, האם הרשות הדירה, אם לאו; השניה – אם יקבע כי הרשות הדירה – האם היא בוטלה, אם לאו; והשלישית – אם יקבע כי הרשות בוטלה – האם יש להתנות את ביטולה בתשלום פיצוי. שעה שנקבע כי רשות היא הדירה ומבוטלת, וכי יש לפסוק פיצויים בגין ביטולה – ואף אם קביעות אלו התבססו על שיקולי צדק – או אז יש לילך בדרך שהתוותה הפסיקה ולקבוע פיצוי **אך בשווי השקעת ברי-הרשות בנכס ובהשבחתו**". (ההדגשות שלי א.ז. ואינן במקור).

ובהמשך:

"אני סבור כי יש ממש בטענות המבקש באשר להעדר בחינה של חוות דעת מקצועיות, ולהעדרו של הליך חישוב ברור ומדויק, בקביעת הפיצוי על-ידי בית המשפט המחוזי. על כן, יש להחזיר את הדיון בעניינינו לבית המשפט המחוזי, אשר יבחן על בסיס ראיות מוצקות, את שיעור ההשקעות שהשקיעה המשיבה בדירה; ויכריע כחכמתו" (סעיף 13 לפסק הדין).

גם לאחרונה חזרו בתי המשפט המחוזיים ובית המשפט העליון על קביעות אלו (לרבות תוך התייחסות מפורשת למגזר הערבי בו נטושים סכסוכים רבים ביחס להיקף הרשות במקרקעין ואמירה כי המזור במקרים אלה הוא מציאת מנגנון מראש שמבטיח ומסדיר גם את הסוגיה של שימוש בני זוג בדירה שאינה בבעלותם הרשומה) וראו בע"מ 7150/20 פלוני נ' פלונית (נבו) 21/3/2021 וכן ראו עמ"ש (נצי') 17386-03-20 א.א.א נ' ב.א.א. (המנוח) (נבו) 20/7/2020; עמ"ש (חי') 4194-10-17 ר.ח. נ' ע.ח. (נבו) 8/1/2019 והשוו עם גישת כב' השופט סילמן בעמ"ש (חי') 16551-06-19 פלונית נ' אלמוני (נבו) (9/1/2020) שלא זכתה לביסוס בפסיקה של בתי משפט מחוזיים או עליון עד כה (עמ"ש (חי') 4194-10-17 ע.ח. נ' ר.ח. (נבו) 8/1/2019).

48. אם נחזור להלכת ח"ר נ' לידאי לעיל נראה כי מבחינה דיונית, על מנת שניתן יהיה להידרש לשאלת היקף הפיצוי, על בר הרשות להגיש תביעה לפיצויים כאשר מוגשת כנגדו תביעה לסילוק יד ולכל הפחות לטעון זאת כטענת הגנה ולהניח מסד עובדתי וראייתי שעל בסיסו יוכל בית המשפט לקבוע אם בוצעה השבחה והשקעה בנכס. כך נקבע באותו מקרה:



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

- 1 "...כאמור לעיל, המבקשים לא הגישו תביעה שכנגד לפיצויים בבית
2 משפט השלום, לא טענו לפיצויים בכתב הגנתם ואף ביקשו מבית המשפט
3 שלא לפסוק פיצויים, אלא להימנע מלהורות על סילוק ידם. רק בהודעת
4 הערעור שהגישו בבית המשפט המחוזי טענו המבקשים לראשונה שהם
5 זכאים לפיצויים. אף על פי כן פסק להם בית המשפט המחוזי פיצויים,
6 וזאת בלי שהונחה לפניו תשתית עובדתית וכאומדנה דדיינא. די בכך כדי
7 לבטל חיוב זה. אכן, רשאית ערכאת הערעור, לפי שיקול דעתה, להתיר
8 טענה משפטית צרופה גם כאשר הועלתה לפניו לראשונה ובלבד שהיא
9 עולה מן התשתית העובדתית שנקבעה כדין בערכאה הראשונה.... אילו
10 היתה תביעתם של המבקשים לפיצויים- שאותה העלו לראשונה בדיון
11 בערעורם בבית המשפט המחוזי- עולה למצער מן התשתית העובדתית
12 שקבע בית משפט השלום, היה אולי מקום לדון בה. אולם תשתית כזאת
13 לא הונחה ולפיכך לא היה מקום לבית המשפט המחוזי לדון ולפסוק בענין
14 הפיצויים. " (הלכת ח'יר נ' לידאי לעיל בעמ' 7)
15
- 16 49. כשבוחנים כיצד ההלכה הפסוקה מנחה לנהוג מבחינה דיונית, קשה שלא לתמוה על
17 ההתנהלות הדיונית של האשה בהקשר זה. האחרונה התמקדה אך ורק בטענות הבעלות
18 במקרקעין "ושכחה" או "זנחה" את האפשרות שתביעתה תידחה ולא ביקשה סעד חליפי
19 של פיצוי בגין ביטול הרשות במקרקעין. הפעם הראשונה שכלל עלתה בקשה בעניין זה
20 הייתה בסיכומים (סעיף 16).
21
- 22 50. אמנם כן, במהלך עדותה של האשה היא העידה גם אודות השיפוץ והשבחת הנכס במשך
23 תקופת המגורים המשותפת וטענה לביצוע שני שיפוצים משמעותיים האחד עם כניסתם
24 לדירה והשני כמה שנים מאוחר יותר וכן הקמת קליניקה יוקרתית בנכס. גם האחות
25 והאיש העידו בעניין זה. אלא שנראה כי האשה בחרה להעלות הטענות בהקשר זה לשם
26 ביסוס טענות לשיתוף בנכס או לבעלות בו או כדי להראות שהנכס ניתן לה במתנה ולכן
27 השקיעה בשיפוצו, הא ותו לא.
28
- 29 51. כאמור רק במסגרת סעיף 16 לסיכומיה, טענה האשה בחצי פה, ולראשונה בהליך, כי ככל
30 ולא יקבע כי הדירה היא נכס משותף, יש לשפוט בגין שיפוץ והשבחת הנכס. מדובר אם
31 כן בסעד אשר לא נטען בכתב התביעה, לא בתצהיר עדות ראשית ולא הובאו לגביו כל
32 ראיות, לא הוגשה בקשת פיצול סעדים, לא הוגשה בקשה לתיקון התביעה, לא הוגשה
33 בקשה למינוי שמאי, לא הוזכרה טענה שכזו בכתב ההגנה בפני התביעה הראשונה ועל כן
34 כאשר אין לפניי מסד דיוני ו/או עובדתי לדון בשאלה זו, אין לי אלא לפעול לפי הכלל



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

הדיוני הידוע שאין מקום להיעתר לסעד חדש שלא נתבקש בכתב התביעה. כידוע, בית המשפט לא ייתן סעד שלא נתבע לרבות כזה שנוכר לראשונה בסיכומים (ראה למשל: ע"א 8566/06 אמריקר שירותי ניהול וייעוץ (1987) בע"מ נ' מליבו ישראל בע"מ (נבו) 2009; ע"א 8659/99 חברת נוף ים כחול השקעות פיתוח ופרוייקטים בע"מ נ' פיינרו, פ"ד נד(2) 625, 633)).

העובדה שהאשה בוחרת להעלות סעד חדש בסיכומים אינה יכולה לבסס את הסעד מה גם שהוא עומד מבחינה עובדתית בניגוד לטענות שהיוו את בסיס התביעה מראשיתה (אם הדירה שלה ברור שלא תטען להחזר השקעות בה) ולא כל שכן כאשר הוא לא בוסס מבחינה ראיתית

52. בהיעדר סעד מפורש באף אחד מכתבי התביעה/הגנה, בהתאמה (ואף בהעדר טענה ספציפית בעניין זה) ללא ביסוס עובדתי כלשהו לנזכר בתצהירי האשה לא אוכל להידרש כלל לשאלת גובה הפיצוי מה גם שהפסיקה של בית המשפט העליון מחייבת הנחת מסד עובדתי וראיתי ברור לעניין זה (לעניין זה אין די בטענות לעניין גובה ההשקעה, נדרשות ראיות מוצקות כגון: תחשיב, מסמכים, קבלות, עדויות או חוות דעת מומחה). גם כאשר אני שב לפרוטוקולי דיון ההוכחות ולתצהירים לא ניתן לומר כי עולה מהם תשתית עובדתית שעל בסיסה אפשר לקבוע את ההשקעות וההשבחות הנטענות. טענות בעלמא לעניין שווי המטבח או חדר המקלחת או הקליניקה אינן ראיות. התובעת יכולה הייתה בכל עת לבקש מינוי מומחה או אף לזמן מומחה שערך חוות דעת לעניין דמי שימוש מצד האחיות. היא לא עשתה כן ומדובר במחדל על מחדל על מחדל.

53. בהקשר זה יש לפעול על פי המסר העולה מבע"מ פלוני לעיל שם הוחזר הדיון לבית המשפט בערכאה הדיונית כיוון שהפיצוי שנפסק לא נפסק על בסיס בחינה של חוות דעת מקצועיות או על הליך חישוב ברור ומדויק בקביעת הפיצוי וההנחיה היתה לבחון את ההשקעות על בסיס ראיות מוצקות.

54. לפיכך, ובמסגרת ההכרעה בתביעה לסילוק יד, בחינת ביטול הרישיון והזכאות לפיצוי (הגם שטענת הפיצוי הועלתה ע"י האשה רק בסיכומים) יש קושי רב ביותר להידרש לסוגיה של קביעת הפיצוי שכן לא זו בלבד שהאשה לא טענה בכתב התביעה או כתב ההגנה שהיא זכאית לפיצוי בגין השקעה והשבחה באם תבוטל רשות השימוש, הרי שגם בהליך ההוכחות היא לא טרחה להעיד גורם אובייקטיבי ומקצועי או להמציא בדל ראיה בעניין היקף ההשקעה ושווי השבחת הנכס. היא לא עתרה למינוי מומחה בהקשר זה ולא פירטה אף בתצהירה את ההשקעות הנטענות (כל שהגישה היו שלוש קבלות (סומנו ת1-



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

ת/3) המעידות על רכישת מוצרי חשמל בשנת 2017 וריהוט בשנת 2014 שאינם רלבנטיים כלל להשקעה של הנכס עצמו כיוון שאינם מחוברים). האשה אמנם נקבה בסכומים שונים אודות שיפוצים והשקעות בבית, אך אין קבלה או מסמך או עדות אחת התומכת בטענותיה. יש לציין עוד כי האב עובד בחברה משפחתית שלטענתו סיפקה חלק ניכר מחומרי גלם הנוגעים למשל לריצוף ללא עלות. אין בית המשפט יכול לקבוע את היקף ההשקעה בבית רק על יסוד אמירות של התובעת.

55. במצב דברים זה לא ניתן להמציא טענות, ראיות וסעדים עבור בעלת דין **גם אם תחושת הצדק אינה נוחה מכך והיא אכן אינה נוחה מכך**. "עשיית צדק" אינו מפתח קסמים היכול לגשר על כל מחדל דיוני של בעלי הדין בהליך המשפטי. כך בהליך האזרחי וגם בענייני משפחה. בהיעדר טיעון מפורט בעניין ההשקעות וההשבחה ולא כל שכן כאשר לא הובאו הוכחות ולא בוססה על ידי התובעת תשתית ראייתית בהקשר זה כבולות ידי בית המשפט מלפסוק פיצוי בגין ההשקעה. ייתכן וביטוי או התייחסות לאותה השקעה יוכל להינתן בנסיבות מקרה זה במסגרת התביעה הרכושית שבין בני הזוג לבין עצמם בגדרי שיקולי צדק חלוקתי והתחשבות בפערי הכנסה וכיו"ב (ראו סעיף 31 לפסק דינו של השופט גייסי בעמ"ש (חיפה) 17-10-4194 ע.ח. נ' ר.ח. (נבו) 8/1/2019).

תשלום דמי שימוש

56. על מנת לזכות בסעד של דמי שימוש יש לעתור לכך במסגרת כתב התביעה במפורש ואף לשלם אגרה בגין סכום התביעה. האשה מבקשת לדחות העתירה לדמי שימוש בטענה כי מדובר בסעד שלא נתבע.

57. אמנם כותרת התביעה היא **"תביעה לסילוק יד ופינוי מנכס"** אך בסעיף 1 טוענת התובעת כי מדובר גם בתביעה לדמי שימוש. בסעיף 8 לתביעה היא עותרת לחיוב בדמי שימוש. עם זאת בסעיף 18 לתביעה שהוא פרק הסעדים לא עותרת התובעת שוב לדמי שימוש.

58. עיון בתצהיר התובעת מעלה כי היא שבה על עתירותיה הן לפינוי והן לקבלת דמי שימוש (סעיף 3). בסעיף 11 לתצהיר היא שבה ומתייחסת מפורשות לסעד של דמי שימוש ואף מסתמכת על חוות דעת מומחה בעניין זה. גם סיכומיה של התובעת מתייחסים לטענות לדמי שימוש ראויים. על כן אני קובע כי לא נפגעה זכות דיונית של האשה באם לא שולמה מלוא האגרה גם בגין תביעה לדמי שימוש (ולא הוגשה גם כל בקשה בעניין זה מטעמה). היא הייתה מודעת לחלוטין לכך שמדובר בתביעה גם לדמי שימוש ראויים מהרגע



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

- 1 הראשון בו הוגשה התביעה שכן צורפה לה חוות דעת בעניין גובה דמי השימוש. הנתבעת
- 2 בחרה שלא להתייחס לעתירה לדמי שימוש הן בכתב הגנה והן בתצהירה ושיקוליה עמה.
- 3
- 4 59. זכותה של המשיבה לדמי שימוש במקרה הנוכחי מקורה בחוק עשיית עושר ולא במשפט
- 5 התשלי"ט - 1979. מהותו של סעד ההשבה בעילת עשיית עושר ולא במשפט היא, השבה
- 6 לתובע של טובת ההנאה ממנה נהנה הנתבע שלא כדין על חשבונו (ראו : ע"א 290/80
- 7 ש.ג.מ חניונים בע"מ נ' מדינת ישראל, פד לז(2) 633, 642 (1983)). האחות דרשה דמי
- 8 שימוש בסעיף 16 לכתב התביעה והיא גם צירפה לכתב התביעה חוות דעת לעניין גובה
- 9 דמי השימוש.
- 10
- 11 60. אין חולק כי האחות התירה לבני הזוג להשתמש בנכס משך שנות נישואיהם מבלי לדרוש
- 12 קבלת תשלום כלשהו עבור השימוש והמגורים. האחות העידה ומסרה בעניין זה כי נתנה
- 13 לבני הזוג להתגורר בנכס בחינם והעידה כך :
- 14
- 15 "ש. נכון שלא ביקשת מהם שישלמו לך שכירות?
- 16 ת. כן. אמרתי לאחי שהוא אח שלי, שלא ישלם לי שכירות." (ראה עמ' 5 ש' 22-23,
- 17 ראה גם עמ' 4 ש' 31-31).
- 18
- 19 61. כמו כן, גם האיש והאשה העידו כי התגוררו בנכס בחינם. לפיכך יש לקבוע כי בנוגע
- 20 לתקופת המגורים המשותפת שהייתה ברשות ובהסכמה, אין לחייב את האשה בתשלום
- 21 דמי שימוש.
- 22
- 23 מצאתי לציין בהקשר זה גם את הדברים שנפסקו בע"א (ת"א) 1368/06 עזבון המנוח
- 24 יוסף מירום (מוסרי) ז"ל נ' עיריית חולון (נבו 27.11.06), הרלוונטיים לענייננו שם נפסק :
- 25

"אנו דוחים את טענת המשיבה כי יש לחייב את המנוח בתשלום דמי שימוש לתקופה בת 7 השנים הסמוכים למועד הגשת תביעת הפינוי. שתירתה של המשיבה במשך השנים כמוה כמתן רשות מכללא הנלמדת ממשך הזמן שחלף ומהתנהגותו הפסיבית של בעל המקרקעין (נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב (תשנ"ה) 24, 57)). במקרה דנן רשאי היה המנוח להניח כי התנהגותה של המשיבה מאריכה למעשה את תוקפו של הסכם ההרשאה, אשר העניק לו את הזכות לעשות שימוש במקרקעין בלא תמורה."



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

1
2 62. עם זאת, מצאתי לחייב את האשה בתשלום דמי שימוש ראויים החל מחודש יולי 2019
3 (מועד הגשת כתב התביעה לסילוק יד) ועד למועד מתן פסק הדין (לא הוכח בפניי כי
4 המכתב לפינוי הנכס מיום 26.5.19, שצורף לתביעה הראשונה, אכן נמסר לאישה והובא
5 לידיעתה), וזאת בהתאם להערכת השמאי מר ענאן סלאמה בחוות דעתו מיוני 2019, אשר
6 צורפה לתביעה הראשונה ולא נסתרה, במסגרתה העריך את גובה דמי שימוש הראויים
7 בבית המגורים בסך של 3,250 ₪ ודמי השימוש הראויים עבור השימוש בקליניקה בסך
8 של 2,000 ₪ ובסה"כ סך של 5,250 ₪ X 20 חודשים = 105,000 ₪.
9

10 63. אין ספק שביטול זכות השימוש שניתנה לבני הזוג הינה תוצאה קשה ביותר עבור האשה,
11 וזאת בשעה שכתוצאה מכך תידרש האשה וילדיה למצוא מקום מגורים אחר וייגרם להם
12 נזק לא מבוטל (ובהליך המזונות עולה כי כבר פנתה לשכור דירה אחרת למגורים, משמע
13 יודעת היא עוד לפני פסק הדין שתביעתה/הגנתה (בהתאמה) חסרת בסיס היא). התוצאה
14 היא גם לא פשוטה שעה שמבחינה רכושית מדובר היה לכאורה מבחינת תפיסת האשה
15 נכס משמעותי ביותר ביחסים עם האיש. גם מקום עבודתה (הקליניקה) הוקמה באותו
16 נכס וכעת לא פעילה (ולדבריה תקופה ארוכה כבר לא פעילה). עם זאת בנסיבות העניין
17 זוהי התוצאה הנובעת מהטענות, הראיות וההוכחות שהונחו לפניי כמו גם המחדלים
18 הדיוניים הרבים והמהותיים מצד האשה. במצב דברים זה לא ניתן לדחות בקשת האחות
19 לקבלת דמי השימוש מיום הגשת התביעה שעה שמשך 15 שנים לא קיבלה אגורה עבור
20 השימוש והאשה סירבה לפנות הדירה חרף הגשת התביעה לפני 9 חודשים.
21

התוצאה:

22
23
24 64. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, אני רואה לנכון לקבל את התביעה הראשונה לסילוק יד,
25 ולחייב את האשה (לרבות ילדיה) לפנות את הנכס מכל אדם וחפץ וזאת בתוך 30 יום
26 מהיום ככל שלא עשתה כן (אמנם בהליך קשור בעניין מזונות ומדור טענה כי פינתה
27 ביום 1/4/2021 אך לא ויתרה על זכותה בדירה ומכאן הצורך בסעד מפורש בהקשר זה).
28

29 65. התביעה השנייה למתן סעד הצהרתי נדחית בזאת.
30

31 66. אני מחייב האשה לשלם לאחות האיש סך של 105,000 ₪ בגין דמי שימוש בנכס
32 כמפורט לעיל, תוך 30 ימים מהיום.
33



בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תלה"מ 20-07-60777 ג.ס. נ' מ.ד. ואח'

תמ"ש 19-07-2582 מ.ד. נ' ג.ס.

1 67. אני מחייב האשה לשלם לאחות ולאישה הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך
2 ₪10,000.

3

4

המזכירות תסגור את התיק ותמציא פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום.

5

6

ניתן לפרסום ללא פרטים מזהים של הצדדים

7

ניתן היום, ב' באייר תשפ"א, 14 באפריל 2021, בהעדר הצדדים.

8

אסף זגורי, שופט בכיר