



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

בפניי : כבוד השופטת, סגנית הנשיא אליה מירז

התובעים : 1. התובעת

2. האב

שניהם ע"י ב"כ עו"ד אלן עושרת

נ ג ד

הנתבעים : 1. הבן

2. הנתבעת

ע"י ב"כ עו"ד דורית ענבר סברדליק

פסק דין

מבוא

1. הנתבעים הינם בני הזוג שהתגוררו במבנה ארעי שהוקם לאחר נישואיהם בשטח ביתם של הורי האיש. לימים בני הזוג נפרדו. האיש (הנתבע 1) עזב והאישה נותרה לגור במבנה הממוקם בשטח הורי האיש-התובעים. עניינינו בשתי תביעות אמו של האיש נגד כלתה לשעבר, להתפנות מהמבנה ומחצר ביתה, ולשלם לידיה דמי שימוש ראויים עבור מגוריה.

הצדדים

2. הנתבעים הם בני זוג לשעבר. הנתבע מס' 1 הוא בנם של התובעים. להלן יכוננו השניים "בני הזוג", או "הבן" ו"הנתבעת" בהתאמה.
3. התובעים הם הוריו של הבן כאמור, ובמועדים הרלוונטיים היו נשואים וחלקו קורת גג אחת. להלן יכוננו התובעים "ההורים", או "הנתבעת" ו"האב" או "התובע" בהתאמה. חרף גירושיהם, ועל אף שהאב עזב את ביתו עם הנתבעת, ההורים עדיין רשומים כבעלי הזכויות במקרקעין מושא הסכסוך, ולפיכך משמש האב כתובע פורמלי בתובענה לפסיקת דמי שימוש. יחד עם זאת אין מחלוקת שבעקבות גירושי התובעים וההליכים שהתקיימו ביניהם, מלוא הזכויות בקרקע מושא הסכסוך נתונות לתובעת בלבד, לרבות זכותה לכאורה לקבלת דמי שימוש וזכותה לעתור על פי כל דין לסילוק יד.

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

4. ההורים רשומים כחוכרים בחלקים שווים של מגרש ששטחו כ 500 מ"ר, המצוי ב[...] ועליו בנוי ביתם, וידוע כגוש [...], חלקה [...] (להלן – "השטח" או "הנכס") (ר' נסח רישום מקרקעין, נס' א' לת/1).



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

5. בני הזוג נישאו ביום [...] 2009 והתגוררו בבית ההורים ב[...] במהלך שנת 2010 הקים האב מבנה ארעי מעץ בשטח ההורים בסמוך לביתם, לשם מגורי בני הזוג, ובחודש 6/2010 בני הזוג עברו להתגורר במבנה (להלן: "המבנה").
6. לא הוגשה בקשה למתן היתר בניה, והמבנה חובר לתשתיות בית ההורים. המועצה המקומית גבתה ארנונה מההורים גם עבור המבנה. בשנת 2013 האב והתובעת נפרדו והתגרשו והאב יצא מהנכס.
7. עוד בשנת 2013, לאחר פרידת ההורים, בנה האב עבור בני הזוג תוספות למבנה, לשם הרחבתו.

טענות הצדדים

8. טענות התובעת

- א. לטענת התובעת בתצהירה (סומן ת/1), בהתאם להסכם הגירושין עם בעלה לשעבר, האב, ובהתאם לנספח להסכם שקיבל תוקף של פסק דין ביום [...] 2012, היא רכשה את זכויות האב בנכס תמורת 450,000 ₪. את הרכישה מימנה באמצעות משכנתה, שסולקה זה מכבר, בשנת 2016. בתביעת סילוק היד, צורף האב כתובע פורמלי הואיל ורכישת זכויותיו טרם הסתיימה ברישום, והוא עודנו רשום כבעל זכות חכירה כאמור לצד התובעת.
- ב. לאחר נישואי בני הזוג ביום [...] 2009, הם התגוררו בבית ההורים. הם בקשו להקים בחצר הבית מבנה ארעי מעץ שאינו נתמך ביסודות, להתגורר בו בתחילת דרכם. ההורים הסכימו לבניית המבנה ולמגורי בני הזוג באופן זמני. לבני הזוג לא הוענקה כל זכות במקרקעין או במבנה, למעט מגורים במבנה לתקופה מוגבלת, והתובעת מעולם לא התחייבה בפני בני הזוג באשר לעתיד ולמגוריהם במבנה.
- ג. בני הזוג התחייבו לפנות את המבנה לאלתר עם דרישת מי מההורים.
- ד. האב, קבלן עבודות עץ בעיסוקו, הקים את המבנה ואף רכש חלק מהחומרים.
- ה. בחודש יוני 2010 עברו בני הזוג להתגורר במבנה. לא הוגשה בקשה להיתר בניה, והמבנה חובר לתשתיות של בית ההורים. לאחר זמן מה, החלה המועצה לגבות ארנונה עבור המבנה. כל הוצאות החשמל, המים והארנונה עבור המבנה שולמו ע"י התובעת.
- ו. הנתבעת הרחיקה את הבן מהמבנה באמצעות צו הרחקה, ומאז מתגוררות בו בגפה עם הקטינים. על אף פרידת בני הזוג, מסרבת הנתבעת לפנות את המבנה ואת המקרקעין, חרף דרישה מפורשת בכתב מאת התובעת.
- ז. לנתבעת אין כל זכות במבנה. הנתבעת השתלטה על המבנה והשטח ויוצרת פרובוקציות שהפכו את חיי התובעת בלתי נסבלים. הנתבעת התקינה מצלמות בחצר הבית הפוגעות בפרטיות התובעת, וסירבה להפרדת מוני החשמל, על אף שהקימה עסק לאפיה בתוך המבנה.
- ח. במעשיה ומחדליה גרמה הנתבעת לנזקים כלכליים לתובעת. מלבד הגבלת מחייתה ושימושה במקרקעין, הוגדלו הוצאות השימוש במקרקעין, ומגורי הנתבעת וילדי בני הזוג הגדילו את צריכת המים והחשמל באופן משמעותי. העסק אותו הקימה הנתבעת במבנה, לאפיה, הביא אף הוא להגדלת צריכת החשמל.
- ט. התובעת צרפה לתצהירה חוות דעת שמאי, על פיה דמי השימוש במבנה הם 25,000 ₪ לשנה.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

1. התובעת עותרת אפוא לסילוק ידה של הנתבעת, לפסיקת דמי שימוש ולהשבת החלק היחסי של התשלומים בהם נשאה התובעת עבור חשמל, מים וארנונה.
- יא. לתצהירה צרפה עוד התובעת אגד עב כרס של העתקי חשבוניות אותם שילמה עבור ארנונה, חשמל ומים.
9. **טענות הנתבעת**
- א. הנתבעת טוענת בתצהירה (סומן נ/2) שבשנת 2009, התובעת היא שהציעה לבני הזוג לבנות את המבנה בשטח הנכס. היא גם הציעה שבעלה לשעבר יבנה את המבנה, הואיל והוא קבלן בניה.
- ב. לאחר שהתקיימה פגישה מרובעת בין בני הזוג לבין התובעת והאב, ניתן האות לתחילת הבניה.
- ג. הנתבעת עצמה רכשה ממר "פלוני" עצים, "בעשרות אלפי שקלים". מחברת "פלונית" ב[...] היא רכשה חומרי בניה. עוד מציינת שהאב הפנה אותה לאחד מר "אלמוני", שהוא, כ"מחווה של רצון טוב" חיבר את המבנה לחשמל. כמו כן, בן דודה מר "בן הדוד" ביצע את כל עבודות האינסטלציה ללא תשלום. בסיכומיה היא מוסיפה שעבודות האינסטלציה חסכו לבני הזוג כ - 30,000 ₪ (ס' 13)
- ד. כל הקבלות לרכישת חומרים הונפקו על שם האב, לשם הטבות מס (של האב).
- ה. לשם מימון הבניה השתמשו בני הזוג בהון משותף בסך 60,000 ₪, וכן נטלו הלוואה בסך 70,000 ₪. לטענתה, אביה ואחותו של הבן שימשו ערבים להלוואה. היא חוזרת על כך בסיכומים (ס' 11).
- ו. נוכח רצונם של בני הזוג להרחיב את התא המשפחתי, בשנת 2013 ביצעו "שיפוץ נרחב" במבנה: **"הרחבת הבית בעוד שני חדרים והקמת מטבח ובניית מרפסת בעלות כוללת של עוד כ - 100,000 ₪".** היא חוזרת על טענות אלה בסיכומיה (ס' 16).
- ז. לדבריה עוד, התובעת הציעה לבני הזוג לפרק את המבנה, ולבנות במקומו בית לבנים. בני הזוג דחו אפשרות זו נוכח העלות הגבוהה לדבריה.
- ח. לתצהירה צירפה חוו"ד שמאי לפיה שווי המבנה גופו (לא הקרקע) - 325,000 ₪.
- ט. הנתבעת הסתמכה לדבריה **"על מתן רשות להתגורר בדירה במשך שנים רבות נוספות"**.
- י. בנוגע לתביעה לדמי שימוש, הנתבעת טוענת שהבן מחויב לשאת במדור לפי חלטת בית הדין הרבני.
- יא. לטענת הנתבעת, התובעת לא שילמה חשבוניות חשמל. כמו כן, "לאורך השנים" בני הזוג שילמו עבור מים באמצעות הוראת קבע. התובעת מעולם לא דרשה דמי שכירות מבני הזוג, ואף "עודדה" אותם להרחיב את המבנה ואף לבנות בית לבנים.
- יב. מאז חודש אפריל 2019 הנתבעת נושאת ב 25% מכלל החשבוניות באמצעות העברה בנקאית לתובעת.
- יג. הנתבעת צרפה תצהיר קצר מאת אביה, **מר אביה של הנתבעת** (סומן נ/1). לדבריו ידוע לו שהתובעת הציעה לבני הזוג לבנות את המבנה, ולשם כך נטלו בני הזוג הלוואה שהוא היה ערב לה (לצד אחותו של הבן). בנוסף ידוע לו שהיה לבני הזוג הון עצמי ממתנות חתונה, ושהם רכשו את חומרי הבניה כטענת הנתבעת. עוד ידוע לו שבהסכמתה של התובעת בני הזוג הרחיבו את המבנה. המבנה והתוספת נבנו לדבריו **"באמצעות חברים ומשפחה הן מהצד שלנו והן מהצד של [הבן]"**, ובעיקר על ידי האב.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

יד. בסיכומיה חוזרת הנתבעת על הנטען בכתבי ההגנה מטעמה בדבר פיצוי בגין השקעות בני הזוג "שהשביחו את הבית" (ס' 19). בכך כיוונה כפי הנראה להשבחת המבנה ולא המגרש. ראש אחר לפיצוי המבוקש הוא בגין הסתמכות הנתבעת לכאורה, על התחייבות מצד התובעת והאב לטענתה, שהיא "תוכל לראות בבית מקום מגוריה" (שם). ראש נוסף לפיצוי המבוקש מעמידה הנתבעת על בסיס דיני עשיית עושר ולא במשפט. לטענתה בהקשר זה, התובעת "תישאר עם מבנה שדמי השכירות בגינו נע בין 3,000 – 4,000 ₪ בחודש" (ס' 21 לסיכומים).

טו. את גובה הפיצוי הראוי לשיטתה, העמידה הנתבעת על סך 162,000 ₪ "לפחות!" לדבריה (ס' 26 לסיכומים). סכום זה מהווה מחצית מהערכת שמאי שצרפה לתיק בית המשפט, לגבי שווי המבנה.

הנחות מוצא

10. בטרם ניכנס לעובי הקורה ולבחינת קיום עילות התביעות, נעמוד על מספר נקודות מוצא כבסיס לדיון.

11. מעמדו של האב : בכתב התביעה לסילוק יד, משמש האב בעל דין, כתובע מס' 2 לצד התובעת (האב אינו בעל דין בתובענה לדמי שימוש). אין חולק על העובדה שהאב עודנו רשום כבעל זכויות בנכס לצד התובעת, וככזה מכונה בתובענה תובע "פורמלי". בסיכומיה טוענת הנתבעת שיש ללמוד מתשובות האב בחקירה הנגדית, שהוא מוותר או ויתר כביכול על כל דרישה כספית מבני הזוג. למען הסדר הטוב ועל רקע טענה זו, יובהר שאין בטענה זו כדי להעלות או להוריד. האב אכן אינו עותר לסעד כספי כלפי הנתבעת, אלא משמש תובע בתביעה לסילוק יד בלבד. צירופו מראש לכתב התביעה, בהסכמתו, היה על רקע רישום הזכויות כאמור, ופשיטא שאינו מתגורר בנכס מאז שנת 2013, ואין לו אינטרס ישיר בסעד זה. גם בחקירתו הנגדית אישר האב שידע מראש על הגשת התובענה לסילוק יד, שהוגשה בידיעתו והסכמתו, כמו גם מעשה צירופו כבעל דין (תמ' ע' 12, ש' 27). הוא אישר עוד את טענת התובעת לפיה זכויותיו בנכס נרכשו ע"י התובעת במסגרת גירושיהם ואין לו יותר זכויות בנכס (תמ' ע' 19, ש' 14 ואילך).

12. גבולות הסמכות העניינית : הליך הגירושין בין בני הזוג (הבן והנתבעת) התקיים בבית הדין הרבני, שקנה סמכות כדין לדון גם בסוגיות המשמורת, מזונות הקטינים וענייני הרכוש. בעניינינו מבקשת הנתבעת ליצור זיקה בין הסוגיות העומדות לדיון, לבין החלטות בית הדין הרבני בנוגע למדור הקטינים. לטענתה, בית הדין הרבני השהה או הפחית את דמי מדור הקטינים בהם חב הבן, על רקע מגוריה של הנתבעת במבנה בשטחה של התובעת – מגורים שהנתבעת אינה נושאת בכל עלות בגינם. פועל יוצא מכך, לשיטת הנתבעת, הוא חסרון כיס בעטיו של בית הדין הרבני, אותו יש לקחת בחשבון בהכרעה זו. טענה זו תידון לגופה בהמשך, אך יש להקדים ולומר שאין בכוונת בית המשפט להסיג את גבולות סמכותו העניינית ולדון בסבירות או תוקף החלטותיו של בית הדין הרבני. חזקה על הנתבעת, המיוצגת בדין, שמיצתה את טענותיה הרלוונטיות בפני בית הדין הרבני וערכאת הערעור עליו, והליכים אלה אינם אכסניה לבחינת טענות אלה.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

13. **האבחנה בין הנכס ובין המבנה** - התובעת עותרת לסילוק ידה של הנתבעת מהנכס שבבעלותה, קרי מהשטח עליו בנוי ביתה ובנוי גם המבנה. היא אינה טוענת לבעלות על המבנה, ואינה מעוניינת בו בשטחה. כמו כן, הנתבעת אינה מעוניינת במבנה גופו (להבדיל מטענותיה לגבי השבת הוצאותיה עבור הבניה ו/או פיצוי). היא אף כופרת בטענה שהעלו התובעת והבן, לפיה ניתן להעביר את המבנה בשלמותו לאתר אחר מבלי לפרקו. על רקע האמור יש להבחין בין הסעד המבוקש לסילוק ידה של הנתבעת מהשטח, ובין גורלו של המבנה. גם אם יימצא בית המשפט שהנתבעת השקיעה מכספה במבנה ושמטוקף השקעתה או מגוריה בו קמות לה זכויות כספיות כלפי התובעת מתוקף בנית המבנה לכאורה, אין בכך להוות משקל כלפי הסעד הנתבע לסילוק יד. בית המשפט ישמור על אבחנה זו ברקע ניתוחו את טענות הצדדים.

לגופו של עניין

התביעה לסילוק יד - תמ"ש 56889-04-18

המסגרת המשפטית

14. **נקודת המוצא היא שזכויות הקניין בנכס נתונות לתובעת** (על דרך חכירה). זכות זו מצאה מקומה כדין בפנקס רישום המקרקעין כעולה מנסח הרישום (בשים לב לכך שהאב עודנו רשום כחוכר מחצית הזכויות ונסיבות אלה פורטו לעיל). כוחו של רישום זה הוא של "ראיה חותכת לתוכנו" מתוקף סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – "החוק" או "חוק המקרקעין").

15. לפיכך חולשות על ענייננו הוראות סעיף 16 לחוק המקרקעין, שקובע בזו הלשון:
"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

16. במישור הדיוני, זכויות התובעת בנכס אינן פוטרות את התובעת מהוכחת התביעה, וגם אם בענייננו בעלותה על הנכס אינה מוטלת בספק, על כתפיה מונח נטל השכנוע לטענתה שהנתבעת המחזיקה במקרקעין "שלא כדין". כך מפי בית המשפט העליון בנוגע לסעיף 16 לחוק:

"הוראה זו נותנת עדיפות לבעל הזכות להחזיק על פני מסיג הגבול ומקנה לו זכות תביעה בערכאות לסילוק ידו של הפולש. בתביעה זו על התובע להוכיח הן את זכותו שלו להחזיק במקרקעין והן את היעדר זכותו של הנתבע להחזיק בה. בהוכחת תנאים מצטברים אלה תלויה הצלחת התביעה" (רע"א 5518/98 יוסף נ' עוקשי, פ"ד נה(3) 294).



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

מן הכלל אל הפרט – העילה לסילוק יד

17. נעמוד על תנאים מצטברים אלה: בענייננו אין מחלוקת שלתובעת נתונות הזכויות בנכס, לרבות ומקל וחומר הזכות להחזיק בו ולממש את קניינה בכל דרך שתבחר. **הנתבעת אישרה בחקירתה את העובדה שהנכס, הקרקע, שייכת לתובעת** (תמ' ע' 43, ש' 20).

18. מכאן עולה השאלה האם **נתונה לנתבעת הזכות להחזיק בקרקע?** גם בהקשר זה, אישרה הנתבעת את ידיעתה והבנתה הברורה, שגם אם בעבר החזיקה בקרקע בהסכמת התובעת, הרי שהסכמה זו עברה מן העולם. למעשה, עמדה הנתבעת על רצונה לעזוב את המבנה לאלתר, אלא שאין לה לדבריה את האמצעים הכלכליים לשם כך:

ש: **את אתמול אמרת שיש, שאפשר, שאת מוכנה לצאת ותוך 24 שעות אפילו, ת: זה מרוב שאני מאוד רוצה לצאת משם [...]** מאוד [...] יש בי את הרצון, אין לי את היכולת. יש הבדל מאוד מאוד גדול [...] שאני אקבל את הפיצוי המינימלי שביקשתי לצאת משם, אני אעשה את זה בשמחה גם אם אני אצטרך לעבור לגור בספסל ברחוב עד שאני אמצא את הנתונים שלי אני אעשה את זה, רק כדי להיפטר מכל עוגמת הנפש שאני צוברת במהלך התקופה הזו (תמ' ע' 47, ש' 16).

19. יצוין בהקשר זה, שבית המשפט שוכנע מטענת התובעת, לפיה היא הסתייגה מבניית המבנה. הבן אינו בן יחיד, והתובעת צפתה שהדבר לא יתקבל בעין יפה על ידי אחיותיו. לדבריה: **"כן. התנגדתי כי אני והבנות שלי דיברנו על זה והם יודעים את זה שניהם שהבנות שלי התנגדו לזה מהסיבה היחידה שהם לא ישארו אצלי בשטח ותהיה בעיה. מה שהם צפו אני לא צפיתי [...]"** (ע' 19, ש' 12).

20. גם הבן אישר את הדברים, שאמנם אמו התובעת לא מנעה מבני הזוג, בסיוע האב, לבנות את המבנה, אך בהחלט הסתייגה מעצם הרעיון (תמ' ע' 21, ש' 7, ולאורך עמ' 20-21). הבן אישר עוד ש**"הייתה התנגדות של האחיות, כן. היה לי קצת קונפליקטים עם האחיות שלי [...]** אבל הרוחות נרגעו" (תמ' ע' 27, ש' 29). יחד עם זאת, טענה זו מצד התובעת אינה בבחינת טענה מפורשת להתנגדות מצידה לבניה, או להעדר הסכמה מצידה למגורי בני הזוג על הנכס. התובעת אינה טוענת שהבניה נכפתה עליה.

21. מנגד, מטענות הנתבעת בדבר רצונה לעזוב את הנכס עולה שהיא אינה אווזת בטענה למתן **רשות בלתי הדירה** - קרי רשות מצד התובעת ממנה אין חזרה. נבאר עוד שבהינתן שהנתבעת לא שילמה תמורה עבור מגוריה, עמדת הפסיקה היא **שככלל לא תיתכן רשות בלתי הדירה ונותן הרשות רשאי לחזור בו מרשותו בכל עת**. ברקע עמדה זו עומדת מגמה לצמצם את ההכרה בנסיבות של רשות לא הדירה (ר' עמ"ש (חי') 4194-10-17 ע' ח' נ' ר' ח', "נבו", מיום 8.1.19, והסימוכין שם).

22. נטעים עוד שהנתבעת טענה בתצהירה ש**"הסתמכה על מתן רשות להתגורר בדירה במשך שנים רבות נוספות"** (ס' 11, נ' 2). לא די בטענה זו על מנת להקים טענה לרשות בלתי הדירה, הואיל ואינה קונקרטית והנתבעת לא ביססה אותה בעובדות המקרה או בראיות. הנתבעת אף לא העלתה במפורש טענה לרשות בלתי הדירה. כך או כך, זנחה הנתבעת טענה זו בסיכומיה, והיא תלתה יהבה כאמור בזכאותה לפיצוי בגין ביטול הרישיון. בחקירתה כאמור עמדה על רצונה לעזוב את המבנה, בניגוד לטענה אפשרית לרישיון בלתי הדיר.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

23. נמצא אפוא, שהנתבעת והבן התגוררו במבנה ועל הנכס ברשות התובעת - רשות שלא היתה בלתי הדירה, ושהתובעת חזרה באופן מפורש מרשות זו. נמצא עוד שהנתבעת לא העמידה הגנה לקיום העילה לסילוק ידה מהשטח ומהמבנה, ודין התביעה להתקבל.

פיצויים בגין ביטול הרישיון

24. משביססנו את הקביעה שהזכות להחזיק בנכס נתונה לתובעת, ושהרישיון שניתן לנתבעת לעשות שימוש במקרקעין לא היה בלתי הדיר ופג מן העולם, יש להוסיף ולבחון האם קמה לנתבעת זכות לקבלת פיצוי מידי התובעת בגין ביטול הרישיון. הדין המצוי קובע, שפסיקת פיצויים עבור ובעקבות ביטול הרישיון, אינה ברורה מאליה. בלשונו של בית המשפט העליון:

"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 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, 342).

25. בנוגע לשיעור הפיצוי ומהותו, אפשר להצביע על תמורות שחלו בפסיקה בסוגיה זו, שעיקרן צמצום רכיבי הפיצוי על רקע ביטול רישיון:

"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 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" (בע"מ 1894/16 פלוני נ' פלונית, "נבו", מיום 10.5.17; וגם תמ"ש (נצ') 27669-01-17 "חם" נ' "כלה", "נבו", מיום 22.4.18).

26. לשון אחר, פסיקת פיצויים בעקבות ביטול רישיון אינה בבחינת מובן מאליו, ואינה בבחינת קיום "זכות" הנתונה למחזיק ברישיון כנגד פינויו או ביטול הרישיון. כמו כן, קשת הפיצוי תוגבל, ותתייחס לשווי ההשקעה מצד בר הרשות או השבחתו של הנכס בלבד, ולא יפסקו פיצויים על עצם ביטול הרישיון. בעקבות פסק הדין בבע"מ 1894/16 לעיל, פסק בית המשפט המחוזי בחיפה:

"[...] על בית משפט לבחון על בסיס ראיות מוצקות את שיעור ההשקעות שהשקיע בר הרשות בנכס ולאחר מכן לבחון על בסיס אותן ראיות את שיעור הפיצויים הראוי, או יותר נכון לומר, ההחזר הראוי



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

הנגזר משיעור ההשקעות בנכס, על בסיס שיקולי צדק [הדגשות אינן במקור, א"מ] (ר' עמ"ש (חי')
4194-10-17 ע' ח' נ' ר' ח', "נבו", מיום 8.1.19, והסימוכין שם).

27. מהם השיקולים אותם יראה בית המשפט לנגד עיניו בבואו לשקול קביעת פיצוי על רקע ביטול רישיון ואת
שיעורו? הפסיקה העמידה אפוא מספר מבחנים בהקשר זה. נמנה אותם בתמצית:

– משך התקופה במהלכה הוחזקה הקרקע;

– אינטרס ההסתמכות של המחזיק;

– חוקיות הבניה;

– שווי השימוש בקרקע;

– האם שולמה תמורה מצד המחזיק;

– מבחן תום הלב – טעמי צדק.

לעיון והרחבה במבחנים והשיקולים, ר' ע"א (ת"א) 58568-04-18 אסתר ברוך נ' עירית תל-אביב-יפו ("נבו",
מיום 2.9.19).

הנסיבות הרלוונטיות לסוגיית הפיצוי

28. לשם הכרעה זו, ומכיוון שנדמה שסוגיה זו משיקה ואף חופפת לעיתים את סוגיית דמי השימוש, נעמוד
בתמצית על נסיבות העניין אותן מוצא בית המשפט רלוונטיות לשם בחינת **שתי הסוגיות הכספיות – פיצויים**
בגין ביטול רישיון, ושאלת דמי השימוש.

29. **היוזמה לבנית המבנה היתה של בני הזוג** - בני הזוג נישאו ביום [...] 2009 ולאחר נישואיהם התגוררו בבית
ההורים ב[...]. את הרעיון לבנות את המבנה בשטח הנכס העלה הבן, שאת עדותו בהקשר זה מצאתי מהימנה
ועקבית (תמ' ע' 28, ש' 1 ואילך). כאמור, התובעת הסתייגה מעצם הרעיון אך הסכימה לו (ע' 19, ש' 12; ר' עוד
עדותה, ע' 20, ש' 5-1). **אביה של הנתבעת** הגיש כאמור תצהיר לטובת הנתבעת (סומן נ/1) ובו חיזק את טענתה
שבניית המבנה היתה יוזמה של התובעת כביכול. בחקירתו הנגדית חזר על גרסה זו, אותה מצא בית המשפט
בלתי מבוססת בראיות או בנסיבות, ואמירותיו התקשו לבסס מהימנות (תמ' ע' 2-4). בניגוד לגרסת הנתבעת
על פגישה מרובעת, בין ההורים ובין בני הזוג, אז עלתה הצעת התובעת כביכול, תיאר אביה פגישה משושה
בביתם של ההורים, בה נכחו גם הוא ואשתו. לדבריו:

ש: **וכולכם ישתם אצל [התובעת],**

ת: כן.

ש: **ופתאום, [התובעת] קמה ואומרת רבותיי, יש לי רעיון, בוא ניתן את השטח ל[בני הזוג].**

ת: כן.

ש: **נכון?**



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

ת: נכון (תמ', ע' 3, ש' 10).

30. כאמור, בית המשפט מוצא גרסה זו בלתי מבוססת, ויש לדחות את טענת הנתבעת לפיה התובעת היא שיזמה את בניית המבנה או עודדה או הפצירה בבני הזוג באופן כלשהו להקים את המבנה ולהתגורר בו. היוזמה היתה של בני הזוג, ולמצער של הבן, והתובעת לצד בעלה לשעבר, העניקו לבני הזוג, בתחילת דרכם, רשות מוגבלת והדירה להתגורר במבנה, עד שיתחילו להתבסס כלכלית.

31. בני הזוג לא נשאו בעלות עבודות הבניה - מהראיות והעדויות שעלו בפניי בית המשפט, עולה שהמבנה נבנה על ידי האב ופועליו, ושהאב לא דרש מבני הזוג תשלום עבור העבודה. את החומרים הדרושים לבניה ערך ברשימה, ובני הזוג הם שרכשו את החומרים. האב אישר את הדברים בחקירתו (תמ' ע' 12, ש' 32 ואילך) והרחיב והוסיף שהבניה כללה את הקמת המבנה ועבודת העץ, עבודות גבס ובנית גג רעפים (תמ' ע' 17, ש' 28 ואילך). האב אישר עוד שנתן לבן רשימת חומרים כאמור, הן לשם בנית המבנה והן עבור בנית התוספת (תמ' ע' 14 ש' 1 ואילך). הבן חזר על גרסה זו בעדותו (ע' 28, ש' 1 ואילך; וגם ע' 29, ש' 5) ואף התובעת אישרה פרטים אלה (ע' 19, ש' 15-20).

32. הבן אישר עוד בעדותו את גרסתה של הנתבעת, לפיה את עבודות החשמל ביצע חבר של האב, ושאת עבודות האינסטלציה ביצע בן דודה של הנתבעת (תמ' ע' 28, ש' 15 ואילך). הנתבעת מוסיפה בסיכומיה שעל עבודות האינסטלציה שביצע בן-דודה לבדן, "נחסך לצדדים סך של כ- 30,000 ₪" (ס' 13).

33. המסקנה המתבקשת מטענות הצדדים ומן הראיות שעלו בפניי בית המשפט היא שבני הזוג לא נשאו בעלות משמעותית, אם בכלל, עבור בניית המבנה, ונשאו בעלות חומרי הבניה בלבד.

34. עלות החומרי הבניה - בהקשר זה לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את טענותיה, שהתכנסו לגרסה לפיה בני הזוג מימנו את בנית המבנה באמצעות 60,000 ₪, בחלקם כספי מתנות חתונה, וכן באמצעות 70,000 ₪ שנטלו כהלואה. עוד הוסיפה שעבור בניית התוספת נשאו בעלות של 100,000 ₪ נוספים.

35. בית המשפט מוצא כמהימנה את גרסת התובעת והבן, לפיה היתרה מכספי מתנות החתונה, לאחר תשלום לספקים לא הגיעה לכדי 60,000 ₪, וכן שההלואאות שנטלו בני הזוג שימשו גם, וכפי הנראה בעיקר, לסילוק חובות שרצו על בני הזוג.

36. הבן העיד שמכספי החתונה נותרו סכום שנע בין 30,000 ₪ ל 40,000 ₪ בלבד (תמ' ע' 27, ש' 7). בחקירתה הנתבעת שבה על טענתה שיתרת כספי מתנות החתונה היתה 60,000 ₪ (תמ' ע' 33, ש' 32; ע' 35, ש' 29). כמו כן הוסיפה וטענה לקיומם של כספים נוספים שבני הזוג החזיקו לכאורה, אך מיאנה להרחיב לעניין זה ולדבריה "אני לא אגיד מאיפה הכספים האלה כי אני אכשיל פה את הגרוש שלי ואני מעדיפה שלא" (תמ' ע' 34, ש' 17).

37. בנוגע להלוואה הנטענת, הנתבעת נמנעה מהצגת סימוכין או העמדת תיאור מפורט יותר מזה הלאקוני העולה מתצהירה. גם בהקשר זה מעדיף בית המשפט את גרסתו המפורטת של הבן כפי שעלתה לפניו. לדבריו, על גבם של שני בני הזוג רבצו חובות טרם חתונתם. חובותיו של הבן עמדו ע"ס כ 48,000 ₪. בני הזוג נטלו לאחר



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

נישואיהם שתי הלוואות בסך כולל של 200,000 ₪, להן ערבו אביה של הנתבעת ואחותו של הבן (תמ' ע' 26, ש' 27 ואילך). שתי ההלוואות שימשו לסילוק חובות והן לשם קניית החומרים עבור הקמת המבנה, ולאחר מכן, עבור הקמת התוספת (תמ' ע' 29, ש' 14 ואילך). עדות זו מתיישבת עוד עם עדות אביה של הנתבעת, שהעיד אף הוא על הלוואה בשיעור כ 200,000 ₪ לה ערב (תמ', ע' 6, ש' 6 ואילך).

38. לגבי עלות החומרים לבניית המבנה, העיד הבן שבני הזוג רכשו חומרים בכ - 20,000 ₪ (ע' 30, ש' 22 ואילך).

לגבי עלות החומרים לבניית התוספת, העיד הבן:

ש: אם, אז כמה היה העלות של החומר של התוספת? של ה- 30 מטר, אם 20,000 זה היה עבור 40 מטר?
הפעם השנייה,

ת: אני זוכר, העץ בזמנו, בזמנו לפני בוא נלך 2010, היה העץ עוד יחסית זול. אבל כשרצינו להגדיל את המבנה אז התייעצתי עם אבא גם. אמרתי לו אבא, תעשה לי תכנית של עוד 30 מטר הגדלה. שזה לוג, עצים, אמר לי תשמע, זה יעלה לך קרוב לזה. זה יעלה לך משהו כמו 16, 17,000 ₪ עוד, בנוסף, אוקי? זה בעניין העץ, העץ והגבס והרעפים. אז, זה הכל.

ש: הבנתי. זאת אומרת שלמעשה, אם ככה, עם כל הסיפור הזה 16, 17,000 ש"ח, למה לקחתם הלוואה של 100?

ת: כדי לחסל חובות.

ש: עוד אז הייתם גם בחובות.

ת: ברור (תמ' ע' 30, ש' 22 ואילך).

39. עדות זו מתיישבת עם עדות האב, גם אותה מצא בית המשפט מהימנה, ולדבריו: "אני לא זוכר את הקוב אבל אני זוכר פחות או יותר, אני זוכר פחות או יותר את המחיר של המבנה הראשוני. זה נע בין 19,000 ל- 20,000 ש"ח לפני מע"מ. זה המבנה הראשוני. השני אני לא יודע" (תמ' ע' 17, ש' 28 ואילך).

40. הנתבעת לא העמידה בתצהירה טענות לגבי עלות בניית התוספת. רק בחקירתה הנגדית טענה לראשונה לעלות בשיעור 50,000 ₪ – 60,000 ₪, וכמו כן להתקנת מטבח חדש בעלות כ 30,000 ₪ (תמ' ע' 37, ש' 11 ואילך). אין בידי בית המשפט לקבל טענות אלה. לא זו בלבד שעלו לראשונה בחקירה, אלא שעסקין בבניה שנערכה במהלך שנת 2013 לכל המאוחר, כ 5 שנים לערך טרם הגשת התביעות דנן. יש להניח שראיות בהקשר זה צריכות להיות בהישג יד והשגתן אינה כרוחה בטרחה מיוחדת. בניית מטבח חדש בעלות של כ 30,000 ₪, היא הוצאה ניכרת ומקיפה שיש לה נראות בעולם המעשה. אף על פי כן לא העמידה הנתבעת סימוכין לעניין זה.

41. על בסיס האמור לעיל, ניתן להעריך שבני הזוג נשאו בעלות חומרי הבניה עבור בניית המבנה, בסך של כ- 20,000 ₪, ועבור בניית התוספת, לכל היותר ב- 20,000 ₪ נוספים. הנתבעת לא שכנעה את בית המשפט שבני הזוג נטלו הלוואות באופן בלעדי לשם הבניה או רכישת החומרים, ולא עלה בידיה לסתור את טענת הבן, שנתמכה בטענות האב לגבי עלות חומרי הבניה.

42. בית המשפט מוצא עוד בנסיבות העניין ועל בסיס טענות הנתבעת, שעלות חומרי הבניה מהווה רכיב צנוע יחסית מעלות הקמת המבנה והכשרתו למגורי בני הזוג. נזכיר שלשיטתה של הנתבעת, עלות המטבח שהתקינו בני



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

הזוג במהלך בניית התוספת, הגיעה היא בלבד לסך 30,000 ₪ - עלות הגבוהה ב 50% מעלות חומרי הבניה עבור
בנית התוספת כולה, אותה העמיד בית המשפט על 20,000 ₪ כאמור. כמו כן, אוחות הנתבעת בידה חוות דעת
שמאית לפיה שווי המבנה, ללא רכיב הקרקע, הוא 325,000 ₪. בהתעלם ממשקלה או קבילותה של חוות דעת
זו כראיה (שצורפה לתצהיר הנתבעת (נ/2) ללא קבלת רשות על פי **תקנה 258(ז) לתקנות סדר הדין האזרחי,**
תשמ"ד-1984), הרי שגם לפי אמות המידה של הנתבעת מהווה עלות החומרים רכיב זניח מעלות הבניה. יש
לחדד ולהזכיר ש"חלקה" של הנתבעת בעלות הבניה הוא מחצית בלבד, בעוד שאת מחצית ההשקעה יש לייחס
לבן. כל חישוב שיקח בחשבון את עלות חומרי הבניה בהקשר לפיצוי הנתבעת לכאורה, ייחס לנתבעת רק
מחצית מהעלות וכדי חלקה בלבד.

43. **כוונת בני הזוג לעזוב את המבנה וההרשמה להגרלת "מחיר למשתכן"** - לטענת התובעת, גם בני הזוג, בזמן
אמת, ראו את מגוריהם במבנה כמחווה לזוג בתחילת דרכו, לאחר הנישואין. לא היה בנסיבות העניין כדי
להוות מצג לבני הזוג, ששיבתם במבנה היא ישיבת קבע. **לראיה שבני הזוג הצטרפו להגרלת "מחיר למשתכן"**
עם השקתה. הנתבעת אישרה את הדברים בחקירתה: "היה לנו רצון, נרשמנו למחיר למשתכן, זה היה בערך
ב- 2015, 2016" (תמ' ע' 38, ש' 17 ואילך). הנתבעת הוסיפה עוד שבשלהי שנת 2017, בסמוך לתחילת ההליכים
בין בני הזוג, **הם קבלו הודעה על זכייתם בהגרלה**, אך בנסיבות העניין זו ירדה לטימיון (תמ' ע' 38, ש' 26).
44. בזיקה לשאלת הפיצוי אפוא, וכשם שהקדים וקבע בית המשפט שהרשות שקבלו בני הזוג להתגורר במבנה לא
היתה בלתי הדירה, הנתבעת לא יכולה להצביע על אינטרס הסתמכות בנסיבות אלה, וניכר שגם בני הזוג,
ולמצער הנתבעת, לא פעלו תחת מצג שנתונה להם הרשות לעשות שימוש במבנה לתקופה בלתי מוגבלת.

45. **הצידוקים מצד הנתבעת להישארותה במבנה** - יש להקדים ולומר שבית המשפט מוצא שהתנהגות הנתבעת
לאחר הגשת התביעה לסילוק ידה מהנכס, היא בעוכריה. לנתבעת לא היה יסוד להאמין, והיא אכן לא
האמינה, שהיא מוסיפה להתגורר בשטחה של התובעת **מתוקף הסכמה כלשהי**. גם אם היו לה ספקות או
היסוסים לגבי רצונה של התובעת, אלה עברו מן העולם עם קבלת כתב התביעה. כמו כן, לנתבעת היה ברור
שהסכמת ההורים ולמצער התובעת להקמת המבנה ומגורי בני הזוג, לא נועדה להעניק להם מקום מגורים
"לכל ימי חייהם" כטענת הנתבעת בכתב ההגנה (ס' 18, 28) – טענה ממנה חזרה בתצהירה (נ/2). מניעה של
הנתבעת הוסיפו והתחדדו בחקירתה הנגדית. תשובותיה לא הותירו רושם מהימן.
46. הנתבעת התקשתה לתת תשובה בהירה לגבי סירובה לפנות את הנכס. לפי גרסה אחת, עזיבתה את הנכס,
משמעותה תשלום כפל מדור, אך בית המשפט לא ירד לסוף דעתה:

**"אין לי אפשרות כלכלית לצאת מהבית כדי להשכיר דירה, לגדל 3 ילדים כשאני גם משלמת מדור [...] באופן
כפול, גם ל[בן] וגם ל[תובעת], שבינתיים זה מה שהוחלט"** (ע' 43, ש' 28).

47. מהמשך דבריה עלה, שכיוונה ככל הנראה לכך שהבן לא משלם, לטענתה, את חלקו בהוצאות החריגות עבור
הקטינים: **"שאם הוא אמור לשלם לי מחציות והוא לא משלם מחציות"** (ע' 44, ש' 2).



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

48. הנתבעת אף לא סיפקה תשובה ברורה, על בסיס טענותיה, לכך שאינה גובה את אותן "מחציות" באמצעות לשכת ההוצל"פ, ותלתה את הדברים בבאת כוחה הקודמת (ע' 44, ש' 1-19).

49. בהמשך דבריה העלתה הנתבעת גרסה נוספת, לפיה היא יוצאת מתוך הנחה שלעולם לא יפסקו לטובתה או שמא לטובת הקטינים דמי מדור: "אני לא סומכת על זה שייתנו לו הוצאות מדור [...] ויחייבו אותו. לא סומכת על זה שזה באמת יעבור אליי" (ע' 44, ש' 20).

50. לאחר שב"כ התובעת הקשה על הנתבעת לעמדתה באם יובטחו לה דמי המדור ל 6 חודשים, השיבה באופן שאינו מניח את הדעת: "יופי ואחרי חצי שנה מה הלאה? אני צריכה לחשוב קדימה, יש לי 3 ילדים" (ע' 44, ש' 27).

51. עולה שהנתבעת בחרה להוסיף ולהחזיק במקרקעין של התובעת, עד שיבשילו התנאים הכלכליים לטובתה, לפי ראות עיניה. אפשר היה להתרשם בבירור אף מטענות הנתבעת במהלך דיון קד"מ ביום 12.12.18, והן בתחילת דיון ההוכחות ביום 25.2.20. הצדדים הרבו בקיום דין ודברים על גובה הפיצוי אותה היתה מוכנה התובעת ואו הבן לכאורה לשלם לנתבעת לשם סיום המחלוקות, וניכר הוא שכל שהפריד בין הנתבעת לבין פינוי הנכס, הוא תג מחיר בלבד.

52. יש להוסיף ולהביא מחקירת הנתבעת בהקשר זה, ומתשובותיה של הנתבעת משתקף יותר מקורטוב של חוסר תום לב:

ת: אני למצב הנתון לשאלה שלך כרגע אין לי אפשרות לצאת מהבית.

ש: אין לך אפשרות.

ת: בדיוק.

ש: זאת אומרת, במה זה תלוי?

ת: במה זה תלוי? זה תלוי בהרבה דברים זה תלוי (ע' 45, ש' 31).

53. בהמשך דבריה, השתקפו מניעיה ביתר שאת:

ב"כ התובעת: את אתמול אמרת שיש, שאפשר, שאת מוכנה לצאת ותוך 24 שעות אפילו,

ת: זה מרוב שאני מאוד רוצה לצאת משם.

ש: כן,

ת: מאוד,

ש: וכרגע את אומרת בדיוק ההפך, אבל,

ת: לא אומרת את ההפך, יש בי את הרצון, אין לי את היכולת. יש הבדל מאוד מאוד גדול.

ב"כ הנתבעת: תן לה את הכסף, היא יוצאת.

ת: אני אקבל, ברגע שיהיה לי את האפשרות שאני אקבל את הפיצוי המינימלי שביקשתי

לצאת משם, אני אעשה את זה בשמחה גם אם אני אצטרך לעבור לגור בספסל ברחוב

עד שאני אמצא את הנתונים שלי אני אעשה את זה, רק כדי להיפטר מכל עוגמת הנפש

שאני צוברת במהלך התקופה הזו (תמ' ע' 47, ש' 16).



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

54. יצוין לשם השלמת התמונה, שבית המשפט דוחה את טענות הנתבעת המבקשות **לקשור בין סירובה לפנות את הנכס, לבין פסיקת דמי המדור**. נזכיר שענייני המזונות והמדור אינם נדונים בפניי בית משפט זה. במישור המשפטי עולה מטענות הצדדים, שהחל מיום 1.4.19 הבן רשאי לקזז 1,500 ₪ המהווים את דמי מדור הקטינים, או שמא לא לשלם ליד הנתבעת, כל עוד הנתבעת מתגוררת במבנה (תמ' ע' 23, ש' 3 ואילך; ע' 24, ש' 20). אך הנתבעת מפריזה בחלקו של רכיב המדור בעולם המעשה. ויודגש – הבן אינו חב במדורה או במזונותיה של הנתבעת לאחר הגירושין, ומנגד חב על פי דין במדור הקטינים. בהינתן שלצדדים 3 ילדים, הרי שהבן חב לכל היותר, בחלקם של הקטינים בדמי המדור, שמן המפורסמות שאינו עולה על שיעור 50%. יתירה מכך, גם רכיב מדור הקטינים נתון לשינויים ודיון מחדש עם חלוף העיתים.
55. עולה אפוא שהזיקה אותה יצרה התובעת בין סוגיית דמי המדור לבין חסרון כיס המונע את פינוי הנכס, אינה מבוססת בדין. חלקם של הקטינים בהוצאות המדור אינו עולה על 50% כאמור, ואת הסכום הנוותר, שלא לומר הראשוני לשם מדורה, על הנתבעת לעשות לביתה ולגייס בעצמה. הנתבעת לא הצביעה על מקור חוקי להנחה המשתמעת מטענותיה לפיה מלוא עלות מדורה נדרשת להגיע מכיסו של הבן, ושהחלטת בית הדין הרבני היא-היא שמונעת את התפנותה.
56. אך יתירה מכך – בעצם הישארותה של הנתבעת להתגורר במבנה, ובניגוד לשכל הישר, מנעה מעצמה הטבות המגיעות לה לכאורה בדין, **כל שכן בהיותה אם יחידנית ל 3 קטינים הנושאת בעול גידולם, לרבות זכאות לכאורה לסיוע בשכר דירה מטעם משרד השיכון, שיכול להגיע לסכומים ניכרים ולהוות חלק משמעותי משכר הדירה**. הוא הדין לגבי הנחה בתשלום ארנונה ו/או מיסים אחרים והטבות אחרות ושונות מטעם הרשויות המקומיות.
57. למעלה מן הצורך, לא נעלמה מעיני היוזמה בה פתחה הנתבעת לעסוק באפיה וממכר של דברי מאפה מתוך המבנה. יש לברך על כל יוזמה מצד הנתבעת להגדלת הכנסתה, אך עם כל ההבנה, **מדובר ביוזמה שהוקמה על גבה של התובעת, בשטח השייך לה ובמבנה שלא הותאם לכך**. הנתבעת אינה נושאת בעלות עבור המבנה, או מחזיקה ברישיון עסק. יודגש ויוזכר שהמבנה אינו חוקי, לא זכה ל"טופס 4", וחובר לתשתית החשמל של בית ההורים. המבנה אינו הולם שימוש מסחרי בתנור אפיה ומכשירים אחרים, ולא ניתן להפריז בסכנה הטמונה בשימוש אותו עושה הנתבעת במבנה למטרה זו.

סיכום ביניים

58. הנסיבות הקונקרטיות שמנינו לעיל – היוזמה מצד בני הזוג להקים את המבנה; העובדה שבני הזוג לא נשאו בעלות הבניה; הממצא לפיו עלות החומרים היתה זניחה לעומת עלות הבניה; השתתפות בני הזוג בהגדלת מחיר למשתכן; ואף התנהגות הנתבעת לאחר הגשת התביעה – מובילות למסקנה, **שחייב התובעת בתשלום פיצויים ליד הנתבעת בעקבות ביטול הרישיון, אינו הולם את טעמי הצדק**. הנתבעת ישבה בנכס ביוזמה שהיא עושה כן ללא רשות וללא זכות במקרקעין. הנתבעת העדיפה עוד להימנע משיפור מצבה וממימוש זכאותה לסיוע, ואף לשנות מצבה לרעה ולהגדיל חשיפתה לתביעת דמי שימוש, ובלבד שלא תרפה אחיזה במבנה. הצידוקים שהעלתה למניעה לא הותירו רושם חיובי על בית המשפט, וניכר שראתה לנגד עיניה רק את שיפור עמדת המיקוח שלה מול התובעת לשם מיקסום הפיצוי שסברה שהיא זכאית לו.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

59. נחדד ונוסיף, מבלי לגרוע מן האמור, שאין מקום להורות על השבת עלות החומרים לנתבעת. לאחר שביט המשפט הפך בדבר, מצא כאמור את העלות בה נשאו בני הזוג, ואת חלקה של הנתבעת בעלות הבניה, זניחה יחסית. מה גם שעלות חומרי הבניה "הושבה" לבני הזוג, ולמצער לנתבעת, פעם ופעמיים נוכח מגוריה ארוכי השנים במבנה ללא תשלום דמי שימוש ראויים.

60. יש להוסיף ולציין, על בסיס המבחנים שנקבעו בפסיקה אותה מנינו לעיל, שיש להעניק משקל לעובדה שהמבנה אינו חוקי – הוא הוקם ללא היתר בניה, לא התקבל עבורו "טופס 4" ויתר האישורים הדרושים על פי דין משלל גורמים האמונים על בריאות ובטיחות הציבור. הנתבעת אף מצאה לנכון כאמור לעשות במבנה שימוש מסחרי-עסקי המהווה סכנה ממשית; כמו כן, וכשם שנקבע לעיל, נמצא שאין לייחס לנתבעת אינטרס הסתמכות בעל משקל; לאחר עזיבת הבן את המבנה, ומקל וחומר שלאחר הגשת התביעה לסילוק יד, הנתבעת הוסיפה להתגורר במבנה ללא כל תמורה; ומעל כל אלה, לוקים מעשיה ומחדליה בהעדר תום לב, שעומד בניגוד לטעמי הצדק שבבסיס הפיצוי.

61. על בסיס כל האמור, בית המשפט קובע שהנתבעת אינה זכאית לפיצוי בגין או בעקבות ביטול הרישיון.

התביעה לפסיקת דמי שימוש - תמ"ש 57148-04-18

62. בכתב התביעה עמדה התובעת על חיוב הנתבעת בתשלום דמי שימוש והחזר הוצאות. מטעמי התיישנות העמידה את תחילת מועד חיוב הנתבעת בחודש 5/2011. את ההוצאות השוטפות בהן נשאה ונושאת לטענתה, העמידה התובעת ע"ס 1,200 ₪ (דו חודשי) עבור חשמל; 660 ₪ לחודש עבור מים; ו- 1,100 ₪ (דו חודשי) עבור ארנונה. את דמי השימוש הראויים העמידה התובעת ע"ס 3,000 ₪ בחודש. מבלי לבקש את רשות בית המשפט בהתאם לתקנה 258(ז) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, צורפה לתצהיר התובעת (ת/1) חוות דעת שמאית, שהעמידה את דמי השימוש הראויים ע"ס 25,000 ₪ לשנה (שהם כ- 2,080 ₪ לחודש). את עילתה לדמי שימוש העמידה התובעת על דיני עשיית עושר ולא במשפט.

63. הנתבעת לא העמידה הגנה לתביעה זו. את טענותיה אפשר לאפיין לכל היותר כטענות קיזוז. בכתב ההגנה עמדה על הפיצויים המגיעים לה מידי התובעת, והן על זכאותה לכאורה להשבה של מלוא שווי הבית "בדמות של 10 שנות שכירות" לדבריה (ס' 36). הטעמים המשפטיים שהעמידה בהגנתה בהקשר זה נוגעים לסוגיית דמי השימוש כפי שנדונה בין בני זוג ועל בסיס הלכה "זרקא" (ע"א 1492/90) - טעמים שאינם נוגעים לענייננו. גם בסיכומיה הנתבעת לא עמדה על הגנתה מפני התביעה לדמי שימוש, אך הוסיפה ש"ככל ויהיה חיוב בדמי שימוש הרי אלה ישולמו על ידי הנתבע 2 שקזז כנגד דמי מדור בפסק הדין של בית הדין הרבני בחיפה".

64. נחדד עוד שהוראות סעיף 33 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בהן עושים בתי המשפט לענייני משפחה שימוש תדיר, נוגעת לחובתו של השותף כלפי יתר שותפיו למקרקעין, ואינו מקור לחיוב הנתבעת בענייננו.

65. נציין בתמצית שדמי שימוש ראויים בענייננו ישאבו חיותם משני מקורות אחרים: האחד, ס' 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 – מקור אליו הפנתה התובעת;



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה.

המקור השני, מצוי בסעיף 29 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], המקים עוולה של הסגת גבול במקרקעין:

הסגת גבול במקרקעין היא כניסה למקרקעין שלא כדין, או היזק או הפרעה בידי אדם למקרקעין שלא כדין; אך אין תובע יכול להיפרע פיצויים על הסגת גבול במקרקעין אלא אם סבל על ידי כך נזק ממון.

66. בהקשר ליחס בין שני המקורות הללו, מצא בית המשפט העליון שהאבחנה ביניהם אינה חדה, ושדמי שימוש עונים על הרציונל ששני דברי החוק נועדו לקדם:

"קיים הבדל עקרוני בין תביעת הנזיקין, המכוונת לפיצוי בעל הקרקע בגין הנזק שנגרם לו כתוצאה מהסגת הגבול, לבין תביעה בעילת עשיית עושר ולא במשפט, שמטרתה להשיב לבעלי הקרקע את העושר שעשה הזוכה כתוצאה מפלישתו לתחום זכויותיו של בעל הקרקע. והנה, ההבחנה העקרונית בין פיצויים לבין השבה עשויה להיטשטש במסגרת המושג של 'דמי שימוש ראויים'. דמי שימוש אלה עשויים לייצג את נזקו של בעל הקרקע מחד גיסא, ואת עשיית העושר של הזוכה – מאידך גיסא" (ע"א 891/95 זידאני נ' אבו אחמד, פ"ד נג(4) 769 (1999) (ס' 17).

67. בענייננו בית המשפט אינו מוצא קושי לראות בנתבעת לשם עילה זו משום "מסיגת גבול", כמי שמפריעה מניה וביה לשימוש התובעת בקניינה, על אף שתחילת אחזקתה בנכס כמה ברשות וכדין. בית המשפט מצא כאמור שלא היה לנתבעת יסוד לסברה שנתונה לה רשות לשבת בנכס, לכל המאוחר מרגע הגשת התביעה (על מאפייניו של "מסיג גבול" ר' עוד ע"א 891/95 זידאני לעיל, ס' 18). בהקשר זה הוסיף בית המשפט העליון:

"מסיג הגבול, על-ידי פלישתו שלא כדין לקרקע של הזולת, מונע מבעלי הקרקע, בין היתר, להשכיר את חלקתו לאחר. מסיג הגבול, מצדו, 'חוסך' על-ידי פלישתו לתחום הזולת את תשלום דמי השימוש הראויים שחייב היה לשלם לו נכנס על-פי הסכם שכירות עם בעל הקרקע. נמצא, כי 'דמי השימוש הראויים' עשויים לייצג, בעת ובעונה אחת, את נזקו של בעל הקרקע ואת רווחו של מסיג הגבול" (שם, ס' 17).

68. עתירת התובעת נטועה אפוא בדין, וזכאותה לדמי שימוש כמה מתוקף דיני עשיית עושר ולא במשפט כאמור. דמי השימוש הנתבעים בענייננו, ובנסיבות דומות הם "מעין דמי שכירות שמשלם הפולש לבעלים בעבור תקופת החזקתו בקרקע" (ע"א 3846/13 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף, "נבו", מיום 21.7.15; ר' גם ת"א (מרכז) 37802-10-13 מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' יצחק קלקודה, "נבו", מיום



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

19.12.19). במקרה אחר הוטעם לגבי המונח "דמי שימוש ראויים", ש"מונח זה אנו עשויים לראות הן כפיצוי על נזקי הסגת הגבול, והן כהשבה מכוחם של דיני עשיית עושר ולא במשפט (השבת ההפקה מן השימוש במגרש), שכן אלו הם שני צדדים של אותה מטבע (ראו נא דניאל פרידמן דיני עשיית עושר ולא במשפט כרך א ס' 4.5 (מהדורה שניה, 1998))" (ע"א (נצ') 1074/06 סימון ח'ורי נ' נעמה אברהמים נסייר, נ"ב" מיום 17.4.07).

69. נמצא בענייננו, שלכל המאוחר החל ממועד הגשת התביעה, החזיקה הנתבעת בנכס שלא כדין וללא רשות, ומבלי שנשאה בעלות השימוש לטובת בעלת הקניין, התובעת. מן התובעת נמנע שימושה החופשי בנכס ונשללה הנאתה ממנו. נשללה ממנה החירות לנהוג מנהג בעלים בקניינה ולממש את בעלותה על הנכס. הנתבעת הפיקה טובת הנאה כלכלית ממעשיה וישבה בנכס לא לה חנם אין כסף. יתירה מכך, כל טובת הנאה כספית שיכולה היתה לצמוח לתובעת מקניינה, נמנעה ממנה. מבלי לגרוע מכל אלה, לא ניתן להתעלם עוד מהפגיעה הממשית שחוותה התובעת בשגרת חייה שעה שהנתבעת הפכה אותה לשכנתה בעל כורחה. מן התובעת נשללה החירות ליהנות משלווה בתוככי ביתה מבצרה, בדרך בה היא רואה לנכון וללא הפרעה ממי שאינה רואה כרצויה. לא מצאתי בטענות הנתבעת קריאת תיגר על קביעות אלה, או נימוק אחר שיערער אחר זכותה של התובעת לקבלת דמי שימוש ראויים עבור קניינה. לפיכך נקבע, שהתובעת זכאית לתשלום דמי שימוש מידי הנתבעת בגין השימוש אותו עשתה בנכס.

שיעור דמי השימוש

70. כשם שהורחב לעיל, פסיקת דמי השימוש על בסיס דיני עשיית עושר ולא במשפט, מהווה תמהיל המשקף בצוותא את נזקיו של בעל הקרקע מפאת השימוש שעשה המחזיק, והן את התעשרותו של המחזיק. שיעור דמי השימוש, או "שווי" השימוש שנעשה בשטחה של התובעת לא הוכח על ידי התובעת, ויהא על בית המשפט להעמידו על דרך האומדנה.

71. אמנם התובעת צרפה לתצהירה חוות דעת שמאית, אך זו צורפה כאמור ללא רשות בית המשפט. התובעת לא עתרה לקבלה כראיה ולא העמידה נימוקים לדבר, ולפיכך אין לקבלה כראיה. יחד עם זאת, שני הצדדים העמידו במרכז טיעוניהם הכספיים, את תשלומי המיסים עבור הנכס כמשקפים את "נזקיהם" הכספיים וביקשו להסתמך על אלה גם בהקשר לסוגית דמי השימוש. נקדים ונציין ששני הצדדים נמנעו מלהניח תחשיב מדויק של ההוצאות או ה"נזקים" הנטענים, כל שכן לאחר שחקירות הצדדים העלו אמיתות אחרות מן הנטען בתצהירי הצדדים.

72. רצוי לחדד, שדמי השימוש העומדים לדיון, מתייחסים לשימוש אותו עשו בני הזוג, ולמצער הנתבעת, בקרקע של התובעת (על דרך מגורי הנתבעת במבנה המונח על המקרקעין). ענייננו אינו בדמי שימוש עבור מגורי הנתבעת במבנה, אותו התובעת אינה רואה כקניינה. גם חוות הדעת מטעם התובעת נוגעת היא ל"דמי שימוש קרקע למגורים". כמצוין בחוו"ד (ע' 8) "לאור מטרת השומה, מדובר בהערכת דמי שימוש למרכיב הקרקע למגורים בנכס הנדון, לפיכך אין רלוונטיות לעניין מצב הרישוי בנכס הנדון".

73. לגבי חשבונות המים צרפה התובעת לתצהירה אגד קבלות לכאורה, עבור השנים 2009 – 2019. על חלקן נקוב "לא לתשלום" וחלקן האחר על דרך ריכוז תשלומים. התובעת לא הניחה תחשיב שיסייע לבית המשפט



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

להתמצא בסימוכין המצורפים לתצהירה. התובעת אישרה עוד בחקירתה שבני הזוג "לקחו את זה על עצמם" את חשבוניות המים החל משנת 2015 (ע' 20, ש' 10). הבן העיד בהקשר זה "אני יכול לומר שאת חשבון המים רק אנחנו שילמנו דרך הוראת קבע אבל זה היה בשנת 2016, משהו כמו שנה וחצי הערכה פלוס מינוס, שילמנו את זה עד שנתיים. רק את חשבון המים" (תמ' ע' 27, ש' 18). מנגד, גם הנתבעת לא העמידה בפניי בית המשפט תמונה מבוארת על חלקם של בני הזוג, או חלקה שלה בהוצאות המים: "מים לקחנו עלינו משנת 2015 בערך, כש[הנתבעת], היה פעם אחת שהיא ביקשה אם יש אפשרות שאנחנו נשלם חשבון מסוים ופשוט עשינו הוראת קבע כדי להוריד את זה ממנה" (תמ' ע' 41, ש' 17). היא אישרה עוד בחקירתה שהסימוכין שהיא הציגה לגבי תשלומי המים, בחלקם אינם משקפים את המציאות (תמ' ע' 43, ש' 3).

74. גם בנוגע להוצאות החשמל והארנונה, לא הניחה התובעת תחשיב מדויק. אין חולק שבמשך שנים ארוכות נשאה התובעת בתשלום ארנונה וחשמל עבור המבנה, שחובר כאמור לתשתית ביתה, אך לתצהירה צירפה סימוכין חלקיים לתשלום החשמל. לגבי תשלום הארנונה לא הניחה תחשיב להנחת דעתו של בית המשפט, בשים לב לכך שממועד כלשהו, הנתבעת נשאה בחלק, כלשהו, של תשלום הארנונה.

75. בחקירתה ציינה התובעת שממועד גירושי בני הזוג, הנתבעת משתתפת בתשלומי החשמל: "רק מה 1/4/19 יום הגירושין שלהם. היא משלמת יחסי, רבע מחשבון החשמל לפי המונה שלה" (ע' 21, ש' 9).

76. אך בחקירתה החוזרת ציינה:

ש. כרגע מה היא משלמת? חצי מהמונה?

ת. את החשבון חשמל מהמונה חצי, מים וארנונה

ש. ממתי?

ת. מ 1/4/19. שהם התגרשו (ע' 23, ש' 6).

77. יוצא אפוא שמי מהצדדים לא הניח תחשיב או קנה מידה ליחס ההוצאות בינו לבין הצד שכנגד, ולאורך התקופה הנדונה. יצוין עוד שבסיכומיה טענה התובעת שאת דמי השימוש העמידה אף היא על דרך האומדנא: דמי השימוש: 25,000 ₪ בשנה לפי חו"ד או 3,000 ₪ לחודש על דרך האומדנא; חשמל: 325 ₪ בחודש; מים: 165 ₪ לחודש; ארנונה: 275 ₪ לחודש.

דיון והכרעה

78. תקופת החיוב: כל שעלה בידי בית המשפט ללקט מטענות התובעת הוא שבסמוך לפני הגשת תביעותיה, בתחילת שנת 2018 או שמא בשלהי שנת 2017, פרץ סכסוך בין בני הזוג, ובמועד שאינו ידוע לבית המשפט, הורחק הבן מהמבנה ע"י המשטרה בעקבות תלונת הנתבעת. התובעת לא הציגה סימוכין לכך שדרשה את בני הזוג להתפנות מהמבנה או מהמקרקעין, או לחילופין דרשה מבני הזוג תשלום דמי שימוש, כל עוד התגוררו בצוותא במבנה. טענות התובעת כפי שעלו בתביעותיה, לא עלו כלפי בני הזוג בטרם פרץ ביניהם סכסוך - בעטיו פסק הבן להתגורר במבנה. כמו כן, לא הציגה התובעת לבית המשפט את דרישתה בכתב לכאורה מן הנתבעת,



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

1 בעצמה או באמצעות עו"ד ש' לטענתה, לפנות את המקרקעין או לשאת בדמי שימוש. לשון אחר, בית המשפט
2 משוכנע שהתובעת לא ראתה בנתבעת מסיגת גבול עד לפרוץ הסכסוך בין הנתבעת לבין הבן.
3 79. מטעמים אלה יש לקבוע שתקופת החיוב בדמי שימוש, תחל במועד הגשת התביעה, ועד למועד הפסקת
4 השימוש בנכס על ידי הנתבעת.

5
6 80. שיעור דמי השימוש : התובעת העמידה את דמי השימוש כאמור על פי חו"ד ע"ס 25,000 ₪ לשנה, שהם
7 בחישוב גס כ 2,000 ₪ לחודש. לחילופין עתרה לדמי שימוש בסך 3,000 ₪ לחודש על דרך האומדנה כאמור.
8 הנתבעת סברה בסיכומיה שהתובעת עתידה להנות בעתיד מהשכרת המבנה תמורת שכ"ד בשיעור 3,000 ₪ -
9 4,000 ₪ (ס' 21). לאחר שבית המשפט הפך בדבר ובמלוא טענות הצדדים והסימוכין מטעמים, תוך התייחסות
10 לעובדה שמחד גיסא נשאה התובעת במרבית הוצאות המיסים, אך מאידך גיסא גם הנתבעת לקחה בהן חלק;
11 והן התייחסות לעובדה שהמבנה שימש גם למגורי הקטינים; ובשים לב לעובדה שהתובעת אישרה שלא
12 השלימה השבת הלוואה שנטלה מבני הזוג (ע' 18, ש' 17-30), מעמיד בית המשפט את דמי השימוש על דרך
13 האומדנה, על סך 1,750 ₪ בחודש, החל מחודש 4/2018 – מועד הגשת התביעות.

14 81. ממועד הגשת התביעה ועד למועד פסק הדין חלפו 34 חודשים, ועבור תקופה זו בלבד תישא הנתבעת בדמי
15 שימוש בסך כולל של 59,500 ₪.

סוף דבר

16
17
18 82. תמצית פסק הדין היא שעל הנתבעת לסלק ידה מן המקרקעין, ולשאת בדמי שימוש עבור מגוריה על
19 המקרקעין. אך בטרם תינתנה הוראות אופרטביות, יש לעמוד על גורלו של המבנה.
20 83. התובעת אינה עומדת על זכויות במבנה עצמו ורואה אותו כשייך לבני הזוג (תמ' ע' 31, ש' 17). גם לטענת
21 הנתבעת המבנה שייך לבני הזוג (תמ' ע' 43, ש' 23). הבן רואה אף הוא את המבנה כשייך לו ולנתבעת (תמ' ע'
22 23, ש' 22), אך אין לו עניין במבנה או בחומרי הגלם (ע' 32).
23 84. הנתבעת לא הביעה עמדה ברורה על גורלו של המבנה לשיטתה. בסיכומיה עומדת על כך שהמבנה אינו ניתן
24 לנשיאה במנוף, חרף טענות התובעת והבן. בחקירתה תשובותיה היו שונות, והיא לא כפרה בעצם האפשרות
25 להעביר את המבנה בשלמותו, או חלק ממנו, לאתר אחר:

26 ת: זה עולה מלא כספים יאללה, בוא תעביר לי.

27 ב"כ הנתבעת: תעביר לה,

28 ב"כ התובעת: למה מלא כספים?

29 ת: בזמנו, כשאני ו[הבן] בדקנו מנופי אבי על 42 מטר של המבנה, לא עם התוספת רצו

30 בסביבות ה- 40,000 ₪ [...] אם יש לך אפשרות לעזור לי [...] אני יותר מאשמח" (ע'

31 46, ש' 25 ואילך).

32
33 85. בית המשפט יתן דעתו לעמדת התובעת ולעמדתה המסוייגת של הנתבעת במסגרת הוראות פסק הדין להלן.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

בטרם נעילה

86. בית המשפט מצא בתום בירור התובענה, שלנתבעת לא היה יסוד להאמין, והיא אכן לא האמינה, שהיא עושה שימוש במקרקעין מתוקף הסכמת התובעת. הנתבעת בחרה כאמור להאחז במקרקעין, ביודעה שהיא עושה כן בניגוד לדין, מתוך כוונה ברורה לשפר עמדתה לענין גובה הפיצוי, וכלפי הצעות אותן הוסיפו התובעת ובנה להעלות באולמו של בית המשפט ומחוצה לו. אין לגרוע מזכותה של הנתבעת לקבל יומה בבית המשפט ולזכות להכרעה במלוא טענותיה, והיא אכן זכתה לאוזנו הקשבת של בית המשפט. אך היא הנותנת. **הנתבעת השליכה יתבה על הפיצוי המגיע לה מתוקף השקעתה במבנה, בעודה עומדת בסירבה לפנותו, ומבלי שיש בפיה צידוק למעשיה.** את טענותיה העובדתיות אפשר וצריך היה לברר, גם לאחר שתואיל הנתבעת לפנות את הקרקע, או בד בבד עם פינויה. **בכך שהוסיפה הנתבעת לשבת במקרקעי התובעת, נמנעה מצמצום נזקיה והגדילה את חשיפתה לחיוב בדמי שימוש. כאמור עוד, שינתה לרעה את מצבה הכלכלי, ואף מנעה מעצמה הטבות כלכליות משמעותיות, בכסף ואף בשווה כסף, להן היא לכאורה זכאית כאם חד הורית.**

87. בעודה אוחזת בקרקע בעת בירור הליכים אלה, המתח בין הנתבעת לבין התובעת הגיע לשיא, ועל התובעת נגזר לנהל הליך זה בעוד הנתבעת מתגוררת בחצר ביתה, פותחת "עסק" לממכר עוגות הפתוח לכל דיכפין, **וכפי הנראה מזמינה את בן זוגה להתגורר עמה במבנה.** קשה להפריז בעגמת הנפש שנגרמה לתובעת, שאף נדרשת לשקול מילותיה ולהתיישר על העובדה שגם נכדיה מתגוררים במבנה, ופינוי הנתבעת משמעותו גם הרחקת הנכדים. בית המשפט לא התרשם עוד שהתובעת הונעה על ידי מניעים זרים ועל רקע הסכסוך היצרי בין הנתבעת לבין הבן. ברי שהסכסוך בין בני הזוג תקע טריז גם ביחסים בין התובעת לבין כלתה, ואין להיפלא על כך, אך מכאן לא נובע שמניעי התובעת לא היו כנים ושלא עומדת לה הזכות המובהקת להנות מקניינה ולארח בו רק את מי שהיא חפצה בקרבתו.

88. יחד עם זאת, בית המשפט אינו מקל ראש במשמעות המעשית של הכרעתו. על הנתבעת לתור אחר מקום מגורים אחר המתאים לצרכיה וצרכי הקטינים ותואם את יכולתה הכלכלית. אין המדובר בעניין של מה בכך. הכרעת בית המשפט ברורה ותקיפה, אך יש לממשה באופן רגיש והולם, תוך התחשבות בנתבעת, עד כמה שניתן, ולא פחות מכך, תוך התחשבות בעובדה שגם הקטינים מעתיקים את מקום המגורים לצד הנתבעת. על בית המשפט להניח מתווה ההולם את נסיבות העניין, שיבטיח את קיומו של פסק הדין בהקדם האפשרי, ומנגד יקל על הנתבעת במידת האפשר בגבולות ההליך דנן. על בית המשפט לראות עוד לנגד עיניו את היחסים העתידיים בין הצדדים: בני הזוג הורים לילדים קטנים, הבן מתגורר בבית אמו התובעת, שהיא תהא לעד סבתם של הקטינים. בית המשפט יבקש אפוא להניח מתווה שיתכן וימתן את החיכוחים הצפויים בין הצדדים ולשם מימוש פסק הדין.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

לסיכום

89. על בסיס כל האמור לעיל, מורה בית המשפט כדלקמן :

- א. תביעות התובעת לסילוק יד ופסיקת דמי שימוש – מתקבלות.
- ב. הנתבעת תשלם לתובעת דמי שימוש עבור העבר, בסך 59,500 ₪. מתוך התחשבות בנתבעת, ישולם הסכום האמור תוך 90 יום מהיום, וממועד זה יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כדין, עד למועד התשלום בפועל.
- ג. בנוסף, הנתבעת תחויב בתשלום דמי שימוש בשיעור 1,750 ₪ לחודש, החל מחודש מרץ 2021 (כולל) עד למועד הפינוי באופן הנקוב להלן.
- ד. על הנתבעת לפנות את המבנה מכל אדם וחפץ לא יאחר מיום 30.4.21 (להלן – "מועד הפינוי").
- ה. הנתבעת תותיר את המבנה ריק מכל אדם וחפץ. כל חפץ או מיטלטלין שיוותרו במבנה לאחר התפנות הנתבעת, חזקה עליו שננטש ויהווה קניינה הבלעדי של התובעת שתנהג עמו ככל שתחפוץ.
- ו. ככל שתעמוד הנתבעת בהוראת ס"ק ד', ותפנה את המבנה לא יאחר ממועד הפינוי, תהא פטורה מתשלום דמי שימוש כאמור בס"ק ג' לעיל, וחיובה יסתכם בדמי השימוש לעבר כנקוב בס"ק ב' לעיל.
- ז. במידה והנתבעת לא תפנה את המבנה עד מועד הפינוי, ימנו 7 ימים נוספים, והחל מהיום ה – 8 תחוייב בתשלום לידי התובעת בסך 200 ₪ ליום, לצד המשך תשלום דמי השימוש כאמור בס"ק ג', עד לפינוי המבנה בפועל.
- ח. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הנתבעת תודיע לתובעת בכתב, תוך 30 ימים מהיום, האם ברצונה לקבל לידיה את המבנה או את חומרי הגלם, או לחילופין שאינה מעוניינת בכך. המנעות מלשלוח הודעה לתובעת בתוך מועד זה, משמעותו תשובה שלילית מצד הנתבעת, ויחול האמור בס"ק ט' להלן.
- ט. בכפוף לשליחת הודעה כאמור בס"ק ח', תהא רשאית הנתבעת לפעול כדלקמן :
 - י. ליטול את המבנה בשלמותו תוך 30 יום ממועד הודעתה, על חשבונה ותוך תיאום עם התובעת.
 - יא. לחילופין, לפרק/להרוס את המבנה וליטול את חומרי הגלם ופסולת הבנין תוך 30 יום ממועד הודעתה, על חשבונה ותוך תיאום עם התובעת.
 - יב. התובעת או הבן לא יישאו באחריות כלשהי למצבו של המבנה או לענין העברתו או התאמתו להעברה, או למצב חומרי הגלם או כל היבט אחר הגלום בהם.
 - יג. נטילת המבנה לפי ס"ק י' או לחילופין פירוקו לפי ס"ק יא', יהיו כפופים לכך שתוצג לתובעת פוליסת ביטוח אחריות כלפי צד ג' מטעם המוביל ו/או מפעיל המנוף ו/או הקבלן המבצע ו/או בעל המקצוע הרלוונטי, המכסה כל נזק שעלול להיגרם לרכוש התובעת, למקרקעין ולביתה.
 - יד. היה ותודיע הנתבעת על רצונה לפי ס"ק י' או ס"ק יא', ולא תפעל בהתאם להוראות פסק הדין דלעיל ו/או לא תפעל בהתאם למועדים הנקובים לעיל ו/או לא תפעל במועד שתואם עם התובעת, יחול האמור בס"ק טו'.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 57148-04-18 האם נ' הכלה ואח' – דמי שימוש
תמ"ש 56889-04-18 ההורים נ' הכלה ואח' – סילוק יד

טו. ככל שהנתבעת אינה מעוניינת בהעברת המבנה, או בחומרי הגלם כאמור, תהא התובעת רשאית לעשות עם המבנה ו/או חומרי הגלם ככל העולה על רוחה, ללא כל סייג או תנאי, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לתובעת כלפי הנתבעת לפי פסק דין זה.
טז. הנתבעת תשא בהוצאות התובעת ובשכ"ט עו"ד, תוך התחשבות רבה, ונוכח תוצאות פסק הדין, בסך של 5,000 ₪ בצרוף מע"מ כדין.

90. המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיקים.
ניתן לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, י"ג אדר תשפ"א, 25 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.

אלה מירז, סגנית נשיא