



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 80810-01-19 פלונית נ' פלוני

מספר בקשה: 1

בפני כבוד הרשמת בכירה ציפי כהן אביטן

מבקשת פלונית

נגד

משיב פלוני

החלטה

בקשה למתן צו איסור דיספוזיציה זמני ביחס לנכס שברח' xxx

רקע:

1. המבקשת והמשיב הינם אחים (אשר יקראו יחדיו להלן: "הצדדים").
המבקשת מתגוררת בדירה שברחוב xxx, הידועה כגוש xxx חלקה xxx תת חלקה xxx (להלן: "הדירה").
הדירה נרכשה ע"י המשיב בשנת 1994 ונרשמה ע"ש אמם המנוחה של הצדדים, גב' xxx ז"ל (להלן: "האם המנוחה").
ביום 30.12.1996 ערכה המנוחה צוואה, במסגרתה ציוותה שתיים מהדירות שבבעלותה (לרבות הדירה נשוא התביעה דנן) למשיב ואילו את יתר העזבון ציוותה המנוחה לכלל ילדיה בחלקים שווים ביניהם.
ביום 19.9.2003 חתמה האם המנוחה על ייפוי כח בלתי חוזר לצורך העברת הזכויות בדירה ע"ש המשיב.
האם המנוחה הלכה לעולמה ביום 6.11.2004.
המבקשת חתמה ביום 26.6.2008 על תצהיר הסתלקות ולפיו מסתלקת מחלקה בעיזבון האם המנוחה לטובת המשיב.

ביום 29.11.2011 הגיש המשיב תביעת פינוי במסגרת תיק תמ"ש 54836-11-11, אך התביעה נמחקה בהחלטתה של כב' השופטת שרית גולן ז"ל מיום 9.7.2013, וזאת נוכח בקשת המשיב, אשר הודיע כי נחתם הסכם שכירות בין הצדדים.

ההליכים בתובענה זו:

2. בתובענה שבתיק זה עותרת מספר סעדים, המפורטים בכותרת התביעה כדלקמן:
"בעלות, חוזים, אכיפת חוזה, פיצוי בשל הפרה והסתמכות נזיקין".
3. טרם הגשת התובענה שבתיק זה, הגיש המשיב, ביום 3.6.2018 תביעה לפינוי מושכר כנגד המבקשת במסגרת תיק תמ"ש 2786-06-18.
בדיון, אשר התקיים ביום 17.1.2019 בפני כב' השופטת עפרה גיא במסגרת תיק תמ"ש 2786-06-18, הודיע ב"כ המשיב כי בכוונתו למכור את הדירה. בעקבות הודעה זו ניתן ע"י כב' השופטת גיא צו איסור דיספוזיציה למשך 10 ימים, תוך שנקבע כי תוך המועד האמור, על המבקשת להגיש תובענה מתאימה ובקשה מתאימה במסגרתה.
4. ביום 29.1.2019 הגיש ב"כ המבקשת "תביעה שכנגד" במסגרת תיק תמ"ש 2786-06-18, אך נוכח הוראות התקנות, לפיהן יש להגיש תביעה שכנגד בבית המשפט לענייני משפחה בתיק נפרד, הוחזרה ה"תביעה שכנגד" לב"כ המבקשת ע"י מזכירות בית המשפט. התביעה שבתיק זה הוגשה ביום 31.1.2019.
5. ביום 31.1.2019 הגישה המבקשת בקשה למתן צו איסור דיספוזיציה ביחס לדירה. בהחלטתי מאותו היום נתבקשה תגובת המשיב, תוך שקבעתי כי עד למתן החלטה אחרת נאסר על המשיב לבצע כל דיספוזיציה ביחס לדירה.
בהחלטתי, אשר ניתנה בדיון שהתקיים במעמד הצדדים ביום 17.2.2019, אפשרתי לב"כ המבקשת להגיש בקשה מתוקנת בתוך 7 ימים, וזאת בשים לב כי הבקשה שהוגשה לא פירטה את התנאים למתן סעד זמני בהתאם לתקנות.
6. בקשה מתוקנת הוגשה ביום 21.2.2019. נוכח התנגדות המשיב למתן הצו נקבע מועד לדיון במעמד הצדדים, אשר בעקבות בקשת דחייה, התקיים הדיון ביום 31.3.2019.
בדיון נחקרו המבקשת והמצהירים מטעמה ובתום הדיון, ובשל השעה המאוחרת, ניתנו הוראות להגשת סיכומים בכתב.
7. יוער כי המשיב לא התייצב לדיונים בבית המשפט. נוכח בקשת ב"כ המשיב, במסגרתה נטען כי המשיב שוהה בארה"ב וכי מצבו הרפואי אינו מאפשר הגעתו לארץ, פטרתי את המשיב מהתייצבות לדיון שהתקיים ביום 31.3.2019, תוך שהוריתי שהמשיב יהיה זמין טלפונית במהלך הדיון.

כן יוער כי המשיב לא צירף תצהיר מטעמו (לא לכתב התביעה ולא לתגובתו ביחס לבקשה למתן צו איסור דיספוזיציה).

המסגרת הנורמטיבית:

8. התנאים למתן סעד זמני קבועים **בתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד – 1984** (להלן: "התקנות"), ואלו הם:

- א. קיומן של ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה (תקנה 362(א) לתקנות).
- ב. קיומן של ראיות מהימנות לכאורה לחשש סביר שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין (תקנה 374(ב) לתקנות)
- ג. מאזן הנוחות ומידתיות (תקנה 362(ב)(1) לתקנות)
- ד. שיקולי יושר, ביניהם תום לב ושיהוי (תקנה 362(ב)(2) לתקנות).

דיון והכרעה:

ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה:

9. אשר לשאלת קיומן של ראיות מהימנות לכאורה, לצורך מתן הסעד הזמני, די בכך שהתביעה אינה טרדנית וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה.

"השאלה הראשונה שיש לדון בה נוגעת לטיב התביעה ולסיכוייה. לעניין זה, די בכך ש"הוכח שהתביעה אינה טרדנית, וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה" (י' זוסמן סדרי הדין האזרחי [8], בעמ' 616; ראו גם רע"א 2430/91 טיב טירת צבי, שותפות רשומה מקיבוץ טירת צבי, עמק בית שאן נ' דליקטיב הקניון ואח' [פורסם בנבו] [1], בעמ' 228). בשלב זה של בקשה לסעד זמני, אין צורך לפסוק באורח סופי בדבר צדקתו של מי מן

הצדדים... דומה כי יש בטיעונם של המבקשים כדי להעלות שאלות ממשיות הראויות לדיון והכרעה".

(רע"א 7139/96 טריגוב נ' "טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ, פ"ד נא(2) 661).

בשלב זה כל שעל מבקש הסעד הזמני להוכיח הוא כי לא מדובר בתביעה משוללת יסוד.

10. לאחר עיון בכתבי הטענות בעדויות הצדדים ובטיעוני באי כוחם נחה דעתי כי עלה בידי המבקשת להוכיח קיומן של ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה, לכל הפחות, ביחס לעילת תביעה חוזית, במידת ההוכחה הנדרשת בשלב זה של ההליך. להלן יובאו נימוקי לקביעה זו.

כאן המקום להדגיש כי הקביעות שבהחלטה זו ניתנות במלוא הזהירות, בהתחשב באופיו של ההליך שבפני ובשלב בו מצוי בירורה של התובענה דנן, ואין בהן כדי לקבוע מסמרות לעניין התביעה לגופו של עניין אשר עתידה להתברר בפני המותב הדן בתיק.

11. במסגרת כתב התביעה פירטה המבקשת את הרקע להגשת תביעתה. עפ"י הנטען בכתב התביעה, המבקשת מתגוררת בדירה מזה כ-25 שנה. עוד נטען כי בעקבות הליך גירושין ממושך שעברה המבקשת ולאחר שבעלה של המבקשת לא הסכים לוותר על הזכויות בדירת עמידר, בה התגוררו בני הזוג, הובטח למבקשת ע"י המשיב כי באם תתגרש מבעלה, יקנה לה המשיב דירה. ואכן המשיב רכש הדירה מכספו, אשר נרשמה ע"ש האם המנוחה. המבקשת התגרשה ועברה להתגורר בדירה יחד עם ששת ילדיה.

עוד נטען בכתב התביעה כי המשיב הפר הבטחתו למבקשת לאחר פטירת האם המנוחה והחל לאיים על המבקשת כי "יזרוק אותה ואת ילדיה לרחוב" ואף הגיש תביעת פינוי בשנת 2011, אשר נמחקה בהסכמה, וכעת הוגשה תביעת פינוי נוספת.

בכתב התביעה מעלה המבקשת מספר "טענות משפטיות" מכח: בעלות, דיני החוזים ודיני הנזיקין.

בסיכום כתב התביעה עותרת המבקשת לסעדים כדלקמן: "אכיפת חוזה ומתן צו הצהרתי כי הדירה שייכת לה ופיצוי בגין הפרה ו/או פיצויי הסתמכות להעמיד את התובעת במקום לו קוים החוזה בסך גובה שווי דירה מקבילה" ו"פיצוי בגין הפרת חוזה".

12. אקדים ואומר כי, לכאורה, נראה כי כתב התביעה אינו מפורט דיו ואינו מדייק בכל הנוגע לסעד המבוקש, כאשר נתבקשו מספר סעדים חלופיים.

יחד עם זאת, בשלב זה של מתן צו זמני, מצאתי כי עלה בידי המבקשת להראות כי אין המדובר בתביעה משוללת יסוד.

13. אמנם הראיות שהציגה המבקשת בכל הנוגע לעילת תביעה בדבר זכויות בעלות בדירה הינן קלושות, ביחוד נוכח דרישת הכתב עפ"י סעיף 8 לחוק המקרקעין.

יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך כי הפסיקה עשתה שימוש, בנסיבות חריגות, ב"זעקת ההגינות" לצורך הכרה בעסקה במקרקעין חרף העדר מסמך בכתב (ר': עא 8234/09 לילי שם טוב נ' כדורי פרץ, פ"ד סד(3) 60).

כן יש ליתן את הדעת לכך כי המדובר ביחסים בין בני משפחה, אשר כרוכים ביחסי אמון מיוחדים.

המבקשת בעדותה אף הסבירה את העדרו של הסכם בכתב עם המשיב באמון שנתנה באחיה, לדבריה: **"כי זה אח שלי, אני מאמינה לו, הייתי מאמינה לו מאוד"** (ר': בעמ' 17 לפרו' שורה 26).

באשר לסוגיית רישום הזכויות בדירה, אמנם עפ"י סעיף 125 לחוק המקרקעין הרישום במרשם המקרקעין ביחס הפורמלי מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו ואף נקבע בפסיקה כי הנטל לסתירת הרישום ולהוכחת הטענה כי אינו מקף את מצב הדברים הינו נטל כבר ביותר (ר': ע"א 2576/03 אהובה וינברד נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים ואח' (מיום 21.2.2007)).

אך, יחד עם זאת, כפי שיפורט להלן, התרשמתי מהעדויות שהובאו בפני כי יש יסוד כלשהו לטענת המבקשת כי הובטחה לה, לכל הפחות, זכות מגורים בדירה למשך ימי חייה.

14. עוד מצאתי כי עלה בידי המבקשת להציג ראיות מהימנות לכאורה במידה הנדרשת לצורך מתן סעד זמני באשר לעילה החוזית.

מהעדויות שהובאו בפני עולה כי המבקשת מתגוררת בדירה מאז שנת 1994. וזאת אף לאחר פטירת האם המנוחה והעברת הזכויות בדירה ע"ש המשיב (בשנת 2007). המשיב לא הראה כי המבקשת שילמה בפועל דמי שכירות, על אף שנחתם חוזה שכירות בשנת 2016.

מטעם המבקשת העידו המבקשת עצמה ובנותיה של המבקשת.

המבקשת והעדים מטעמה העידו כי המשיב, בתמיכתה של האם המנוחה, הבטיח למבקשת, בעת שנישואיה הגיעו למשבר חריף ובעלה התנה את הגירושין בקבלת הזכויות

בדירת עמידר, בה התגוררו יחדיו, כי ירכוש דירה למגוריה. המבקשת, תוך הסתמכות על ההבטחה, הודיעה לבעלה כי מוותרת על הזכויות בדירת עמידר.

המבקשת בחקירתה הנגדית העידה כי המשיב הבטיח לה כי "אני קונה לך בית עד יום מותך" (ר': בעמ' 11 לפרו' שורות 20-21). המבקשת שבה וחזרה על גרסתה זו בהמשך עדותה (בעמ' 13 לפרו' שורות 18-19, בעמ' 16 לפרו' שורות 21-22, 30-31).

אף בתה של המבקשת העידה בחקירתה הנגדית קיומה של הבטחה מצד המשיב למגורי המבקשת בדירה עם יום מותה (ר': בעמ' 22 לפרו' שורות 19-20).

אמנם המבקשת והמשיב ערכו הסכם שכירות ביחס לדירה בשנת 2016. יחד עם זאת, המשיב לא הראה כי אכן שילמה המבקשת את דמי השכירות לידיו. יש בכך כדי לחזק גרסתה של המבקשת כי החוזה נחתם מטעמים אחרים, אשר טיבם יתברר במסגרת ההליכים בתיק זה ו/או בתביעת הפינוי.

יודגש כי המשיב כלל לא הגיש תצהיר לתמיכה בתגובתו או בכתב ההגנה ואף לא העיד כל עדים מטעמו, מצאתי כי יש במחדלו של המשיב משום חיזוק לגרסתה של המבקשת.

15. מהאמור לעיל ומעדויות המבקשת והעדים בפני מצטיירת תמונה אשר יש בה כדי לתמוך בקיומה של עילת חוזית לכאורה על יסוד הבטחה, לכאורה, שניתנה ע"י המשיב למבקשת בדבר רכישת דירה למגוריה.

לא נעלם מעיני כי בכתב התביעה נטען להבטחה בדבר בעלות וכי לא נטען במפורש כי הבטחת המשיב היתה למגורים, דהיינו, רשות להתגורר בדירה.

יחד עם זאת, סבורני כי די בראיות שהובאו בפני להראות קיומה של עילת תביעה לכאורה במידה הנדרשת לצורך מתן סעד זמני, אף אם הראיות אינן חזקות דיין. שכן, בבוא בית המשפט להכריע בשאלת מתן סעד זמני עליו לשקלל את כלל התנאים הנדרשים למתן הסעד בהתאם לתקנות.

חשש סביר להכבדה על ביצוע פסק הדין:

17. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובכלל המסמכים שהגישו הצדדים ובטענותיהם מצאתי כי עלה בידי המבקשת להוכיח קיומן של ראיות מהימנות לכאורה לחשש להכבדה על ביצוע פסק הדין בשים לב לסעדים הנדרשים בכתב התביעה ביחס לדירה.

התמונה שתוארה לעיל, ולפיה המבקשת התגוררה בדירה משך כ-25 שנה, ככל הנראה, מבלי לשאת בדמי שכירות, יש בה כדי להצביע על קיומן של ראיות לכאורה לחשש כי ככל

שיבוטל צו איסור הדיספוזיציה, יכול ויועברו הזכויות בדירה לצד ג'. שינוי זה עשוי להביא להכבדה על ביצוע פסק הדין, ככל שתביעתה של המבקשת תתקבל.

החשש האמור מתחזק בשים לב לכך כי המשיב הגיש תובענה לסילוק של המבקשת מהדירה (התובענה מתבררת כאמור במסגרת תיק תמ"ש 18-06-2786).

זאת ועוד, בנסיבות המקרה שבפני דומה כי אין חולק שיחסייהם העכורים של המבקשת והמשיב, בהצטרף ליתר הנסיבות כאמור לעיל, משליך על קיומן של ראיות לכאורה לחשש להכבדה על ביצוע פסק הדין.

מאזן הנוחיות:

19. גם מקום בו מצא בית המשפט כי קיימות ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה ולחשש סביר להכבדה על ביצוע פסק הדין, נדרש הוא לבחון מידתיות הטלת הסעד הזמני תוך בחינת הנזק שייגרם למבקשת מקום בו לא יינתן הצו לעומת הנזק שייגרם למשיבים כתוצאה ממתן הצו.

כמו כן על בית המשפט לבחון האם הסעד הוא צודק וראוי בנסיבות העניין.

20. לאחר שעיינתי באשר הובא בפני, שוכנעתי כי הנזק שעלול להיגרם למבקשת מקום בו לא ינתן צו העיקול המבוקש הינו גבוה מהנזק העשוי להגרם למשיב, ככל שצו איסור הדיספוזיציה יוותר על כנו, וזאת בשים לב כי המדובר בדירת מגורים, בה מתגוררת המבקשת מזה שנים רבות ובשים לב לגילה המתקדם של המבקשת שהינה כבת 80 שנה. מתן הצו אינו משנה את המצב הקיים מאז שהועברו הזכויות בדירה ע"ש המשיב בשנת 2007 (ואף קודם לכן).

שכן, ככל שתביעתה של המבקשת תדחה, פתוחה הדרך בפני המשיב להגיש תובענה מתאימה כנגד המבקשת לחיבה בגין דמי שימוש ראויים באשר לתקופה שהתגוררה בדירה שלא כדין.

בנסיבות אלו, מצאתי כי הסעד הינו ראוי וצודק.

שיהוי:

21. ב"כ המשיב העלה בסיכומיו ובכתב התביעה טענה לענין התיישנות. לטענת המשיב, ההבטחה ניתנה למבקשת, לטענתה, כבר בשנת 1994, אך הנכס לא נרשם בפועל ע"ש המבקשת עד היום.

בשלב זה, של דיון בסעד הזמני, ומשקבעתי לעיל כי המבקשת הציגה ראיות לכאורה, לכל הפחות, בדבר העילה החוזית והסתמכות (בשונה מהעילה בדבר בעלות בדירה), אשר הופרה, לשיטת המבקשת, עם הגשת תביעת הפינוי ע"י המשיב, לא מצאתי להדרש לטענה בעניין ההתיישנות.

יוער כי, בשים לב למועד הגשת התביעה לפינוי בתמ"ש 2786-06-18, לא מצאתי כי הבקשה הוגשה בשיהוי.

ערבויות:

22. הערבות והעירבון נועדו ליתן מענה לאפשרות שייגרם נזק כתוצאה מן הצו הזמני, ובכך להטות במידה מסוימת את כף מאזן הנוחיות באופן שיש בו כדי לספק הגנה ראויה כלפי מי שהצו מפונה אליו, אם בסופו של יום תופסק התובענה מסיבה כלשהי.

בשים לב, כפי שקבעתי לעיל, כי המבקשת לא הראתה כי סיכויי תביעתה גבוהים דיים ונוכח המהמורות העומדות בפני המבקשת לצורך הוכחת תביעתה (ביחוד באשר לעילת התביעה בדבר בעלות בדירה), מצאתי כי לצורך איזון בין זכויות הצדדים, יש לחייב המבקשת ובערבון כספי בסך של 5,000 ₪ בערבות צד ג' בסך של 35,000 ₪, אשר נקבעו בהתאם לגובה דמי שימוש ראויים בדירה (בהתאם להסכם השכירות שנחתם בין הצדדים) ממועד הגשת התביעה לפינוי מושכר (בחודש 6/2018) ועד לתום ההליכים בתובענות, אשר תקופת הימשכותם מוערכת בכ-18 חודשים, לכל הפחות.

סוף דבר:

23. אני מקבלת את הבקשה לצו איסור דיספוזיציה כדלקמן:

א. צו איסור דיספוזיציה על הדירה שברחוב xxx יוותר על כנו.

ב. המבקשת תפקיד ערבון בסך של 5,000 ₪ וערבות צד ג' בסך 35,000 ₪.

הערבון והערבות יופקדו בתוך 14 יום.

ככל שלא יופקדו הערבון והערבות, תוך המועד האמור, יבוטל הצו.

בנסיבות העניין, לא מצאתי ליתן צו להוצאות.

המזכירות תמציא החלטתי זו לצדדים.

ניתנה היום, י"א ניסן תשע"ט, 16 אפריל 2019, בהעדר הצדדים.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name 'Chen Avit'.

ציפי כהן אביטן, רשמת בכירה