



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

22 יולי 2021

תמ"ש 39434-09-19

בפני: כב' השופטת הדס גולדקורן

1

תובעת

פלונית

ע"י ב"כ עו"ד חגית ברינקוב - ברק

נגד

נתבע

אלמוני

ע"י ב"כ עו"ד אריאלה רוזנטל-סודרי

2

3

פסק דין

4

5

1. התובעת, הטוענת כי הינה בעלת זכויות בבית הנמצא בפרויקט גני אליעזר בחדרה מכוח חוזה רכישה שנכרת ביום 19.2.1992 בינה לבין חברת נדל"ן (להלן: **הסכם הרכישה**), טענה בכתב התביעה כי היא איפשרה לנתבע, שהינו אחיה, להתגורר בדירה המצויה בבית ללא תמורה. במשך כשלוש עשרה שנים התגורר הנתבע בדירה, עד אשר בשנת 2019 הוא נדרש על-ידי התובעת להתחיל לשלם לה דמי שכירות ולהתקשר עמה בהסכם שכירות מסודר. משסירב הנתבע לדרישה, הוגשה ביום 16.9.2019 תביעת הפינוי שבפניי. בכתב ההגנה טען הנתבע שזכויותיה של התובעת בכל הדירה הינן פורמליות בלבד, מאחר ואימם של התובעת והנתבע היא אשר רכשה את הדירה עבור ארבעת ילדיה, ולא רק עבור התובעת. נטען כי מאחר ומלבד התובעת, שאר הילדים (והנתבע בכללם) היו קטינים במועד הרכישה, נרשמה הדירה רק על שמה של התובעת. נטען כי מדובר ב"רישום פיקטיבי", כי הרכישה נעשתה מאחורי גבו של אביהם של התובעת והנתבע, וכי הוא עצמו מתעתד לתבוע זכויות במחצית מהדירה. עוד נטען בכתב ההגנה כי האם היא זו אשר העניקה לנתבע את הזכות להתגורר בדירה, כשם שהעניקה אותה לשאר הילדים בפרקי זמן שונים. עוד טען הנתבע כי בעת רכישת הדירה הייתה קומה אחת בלבד, אך הוא התגורר בקומה השנייה שנבנתה על-ידו ועל-ידי אימו מכספים משותפים שלו ושל אימו.

21

2. בחקירתה הנגדית העידה התובעת כי היא מימנה בעצמה את רכישת הדירה, אך טענה כי לאור חלוף הזמן מאז הרכישה אין ברשותה תיעוד בכתב המאשר עובדה זו. היא הכחישה את טענת הנתבע, לפיה הוא בנה את הדירה בה התגורר, וציינה כי את "הדירה למעלה" בנה האח ז': "ז' אחי .. ניהל הכל. אני הזרמתי את הכספים ... אחי נתן לי הלוואה ובנינו ביחד ... הוא נתן לי כסף וגר שם חמש שנים ... הכל מימנתי מכספי שלי וז' אחי נתן לי הלוואה".

26



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

22 יולי 2021

תמ"ש 39434-09-19

בפני: כב' השופטת הדס גולדקורן

- 1
2
3. הנתבע כתב בתצהירו כי סמוך לשנת 1992 רכשה אימו את הדירה נשוא התביעה, וכי במרוצת
3 השנים התגוררו בנכס כל האחים, כל אחד בתורו, מבלי שאיש מהם שילם להורים או לתובעת
4 שכר דירה. הוא כתב כי מאחר ועסק בתחום הבנייה, הוא ביצע בדירה עבודות חשמל, מים
5 וביוב, אינסטלציה ומדרגות לקומה השנייה, ואילו אימו השתתפה עמו בעבודות הבנייה.
6 בסעיף 7 לתצהירו כתב: "מאחר ולא פעלנו לבנייתה (של הדירה בקומה השנייה – ה.ג.) באופן
7 חוקי, לא ניתן לפצל את הדירה ולא היה ניתן לרשום את הדירה על שמי". לתצהיר התובע
8 צורף העתק של כתב תביעה שהגיש ביום 10.2.2021 אביו, יצחק מנצור, נגד אימו ונגד
9 התובעת, לסעד הצהרתי שיורה על זכותו במחצית הזכויות בבית בו מצויה הדירה. בסעיף 10
10 לתצהירו כתב הנתבע: "הנני טוען כי הדירה נשוא התביעה נבנתה על ידי מכספי ושייך לי
11 לעומת הדירה בקומה התחתונה שנרכשה כפי שידוע לי הום נרכשה בנאמנות ובפועל שייכת
12 להוריי במשותף".
13
14 בחקירתו הנגדית הודה הנתבע כי אינו ידוע כיצד, לטענתו, אימו היא שרכשה את הבית בו
15 מצויה הדירה, והוסיף: "לא ראיתי את ההעברות הכספיות מאמא שלי לחברת הנדל"ן". הוא
16 טען שאימו מימנה את בניית הדירה בקומה השנייה של הבית, וכי הוא עצמו פיקח על
17 הקבלנים שביצעו בפועל את הבנייה. עוד אמר: "אנחנו טוענים שזה בכלל בית של אמא ושל
18 אבא במאמץ משותף לכן אני וכל האחים יורשים כמו שרשמו בוטס-אפ צריכים לקבל שווה
19 בשווה".
20
21 4. בסיכומים בכתב טענה באת כוח התובעת כי מכתבה מיום 2.7.2019 אל הנתבע, בו הוא נדרש
22 לפנות את הדירה עד 10.8.2019, היווה הודעה על סיום הענקת הרשות להתגורר בדירה ללא
23 תמורה. נטען כי מכוח הדוקטרינה של רישיון במקרקעין ללא תמורה, רשאי בעל המקרקעין
24 להביא לסיום בכל עת את מתן הרשות על ידי גילוי דעתו למקבל הרשות. עוד נטען כי רק
25 במקרים נדירים שבהם הוענקה לבעלי הרישיון גם הרשות לבנות ובהסתמך על מתן הרישיון
26 לצמיתות השקיעו בעלי הרישיון במקרקעין, הוכרה הטענה בדבר אי הדירותה של הרשות.
27
28 5. באת-כוח הנתבע טענה בסיכומיה כי התובעת לא הציגה כל ראיה להיותה הבעלים של הדירה
29 אותה נדרש הנתבע לפנות. היא הדגישה ש"כלל הוא, כי התובע סילוק יד ממקרקעין מכוח
30 הבעלות, די לו כי יוכיח את דבר הבעלות, ומכאן ואילך מוטל הנטל על הנתבע המחזיק
31 במקרקעין להוכיח את זכותו להמשיך ולהחזיק בנכס". הודגש כי עדות התובעת הייתה עדות
32 יחידה, שלא נתמכה בעדים נוספים או באסמכתאות בכתב.
33



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

22 יולי 2021

תמ"ש 39434-09-19

בפני: כב' השופטת הדס גולדקורן

6. התובעת ביקשה לבסס את זכותה במגרש ובבית הבנוי עליו, אשר בקומה השנייה שלו מצויה הדירה נשוא תביעה זו, באמצעות מסמך הסכם הרכישה. כפי שנכתב באותו הסכם, חברת הנדל"ן, שהוגדרה כ"מוכר", הינה החברה לה הקצה מינהל מקרקעי ישראל (להלן: **המינהל**) קרקע לבנייה, ורק לה שייכות זכויות הבנייה בקרקע. בסעיף 3.10 להסכם כלולה התחייבות התובעת לחתום עם המינהל על **חוזה חכירה** מוקדם לגבי הדירה מייד כאשר חברת הנדל"ן תפנה אותה למינהל לשם כך. עוד נכתב כי "**חוזה החכירה ישמש לקונה ראיה על זכויותיו בדירה** עד אשר יגיע מועד רישומה של הדירה בדרך של חכירה בלישכת רישום המקרקעין".

על אף שהסכם הרכישה נכרת לפני קרוב לשלושים שנה, לא הציגה התובעת כראיה את הסכם החכירה בינה לבין המינהל, ולא הציגה אסמכתאות לתשלום דמי חכירה (או דמי היוון). היא לא הביאה ראיות, נוסף על עדותה היחידה, בכל הנוגע לנסיבות שהביאו לכך שהדירה שימשה למגורי כל האחים והאחיות של התובעת בתקופות שונות.

בכתב התביעה טענה התובעת כי היא נתנה לאחיה ולאחיותיה להתגורר בדירה ממועד רכישתה ועד היום. עולה מכתב התביעה כי התובעת לא דרשה מהם תמורה עבור השימוש בדירה. התובעת אף ציינה כי היא עצמה לא התגוררה בדירה מעולם. **מכלול העובדות הללו מטיל על התובעת את הנטל להוכיח כי רק היא בעלת זכות החכירה בדירה**. התובעת לא הרימה נטל זה. היא הסתפקה בעדות שלה כעדות יחידה. שאר המצהירים מטעמה לא התייצבו בבית המשפט לשיבת ההוכחות. עובדה זו פועלת לחובתה.

אין די בהצגת הסכם הרכישה מלפני שלושים שנה כדי להוות ראיה מספיקה להוכחת האמור. התובעת לא הציגה הסכם חכירה עם המינהל, לא הביאה לעדות את אימה ואת שאר האחים והאחיות, לא הוכיחה כיצד דווחה עסקת הרכישה למשרד מיסוי מקרקעין, לא הוכיחה באמצעות מסמכים את טענתה כי היא לבדה נשאה במימון רכישת המגרש והבית בעת שהתקשרה עם חברת הנדל"ן כאשר הייתה בשנות העשרים לחייה ועבדה במשק בית, ולא הוכיחה שהיא מימנה את בניית הדירה בקומה השנייה. נסיבות מתן הרשות לאחים ולאחיות להתגורר בדירה לא הוכחה בדרך כלשהי.

7. משלא הוכיחה התובעת כי היא בעלת הזכות הבלעדית בדירה, דין התביעה להידחות. אני דוחה את התביעה ומחייבת את התובעת לשלם לנתבע שכר טרחת עורך-דין בסך 3,600 ₪.

8. המזכירות תשלח לצדדים את פסק הדין ותסגור התיק.



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

22 יולי 2021

תמ"ש 39434-09-19

בפני: כב' השופטת הדס גולדקורן

1
2
3
4
5

ניתן היום, י"ג אב תשפ"א, 22 יולי 2021, בהעדר הצדדים.

דס גולדקורן

הדס גולדקורן, שופטת

6
7
8
9
10
11
12