



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 59137-10-20

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט ניר זיתוני

באמצעות ב"כ עו"ד עינת ניימן

תובעים

נגד

באמצעות ב"כ עו"ד נעם אפשטיין – סיוע משפטי

נתבע

### פסק דין – עותק לפרסום

לפני תביעה של התובעת והנתבע-אח ואחות (להלן: "התובעים או הנתבע או התובעת") לסילוק ידו של הנתבע- בעלה של האחות (להלן: "הנתבע") מדירה שנרשמה ע"ש התובעים בשנת , השוכנת ברחוב שהתקבלה מהוריהם המנוחים של התובעים , מרביתה הועבר בירושה וחלק מזערי הועבר במתנה ללא תמורה (להלן: "הדירה או הנכס"). .

### תמצית טענות הצדדים והעובדות הנחוצות להכרעה

1. התובעים טוענים כי הם הבעלים החוקיים של הדירה באחוזים שונים בהתאם לנסח רישום שצורף לכתב התביעה ועל כך לא קיימת מחלוקת.
2. התובעת והנתבע התחתנו בשנת ומתגוררים בדירה עסקינן אף טרם הנישואין ואף על כך אין מחלוקת.
3. הנתבע סובל ממחלות גוף ונפש והיו לו בעבר ניסיונות התאבדות . הנתבע היה בהליך פש"ר שהסתיים במתן הפטר בשנת , וקיימות לחובתו הרשעות בהליכים בפלילים בגין , אם כי לפני שנים.
4. **בכתב התביעה**, התובעת טענה כי הנתבע סובל מהתפרצות זעם, שובר כלים, והינה חוששת ממנו וברצונה לסיים את מערכת היחסים ביניהם ועותרת לסלקו מהדירה. התובעת טענה כי אין לה ולנתבע רכוש משותף או ילדים משותפים . כמו כן אין להם



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 59137-10-20

תיק חיצוני:

- 1 חובות משותפים ואין לה מידע ביחס לחובות שיצר הנתבע וכתוצאה מהם התנהל  
2 הליך פש"ר.
- 3  
4 5. התובע מצדו תומך בתובעת מכוח הבטחתו להוריו המנוחים לדואג לצרכי התובעת  
5 אשר אף היא סובלת מבעיות רפואיות, אך אינה מאובחנת פורמאלית.
- 6  
7 6. **הנתבע בכתב הגנתו** טען כי לאור מגוריו תקופה ממושכת בדירה כ- 25 שנה יש מקום  
8 להחיל את חזקת השיתוף הספציפי כאשר לשיטתו הפסיקה קבעה כי אין צורך  
9 בהוכחת כוונת שיתוף ספציפי ודי בקיום התנאים של חזקת השיתוף הכללית. הנתבע  
10 מפנה לפסק הדין בעניין "**בן גיאת**". בהמשך טען הנתבע להשקעה רבה בתחזוקת  
11 הדירה במשך שנים מבלי שהוא מפרט טענתו או מצרף אסמכתאות. עוד נטען כי  
12 מעולם לא נקט הנתבע באלימות כלפי התובעת. הוכחה לכך כי לא הוגשו תלונות  
13 למשטרה נגדו במהלך תקופת חייהם המשותפים. הנתבע עתר לדחות את התביעה  
14 נגדו.
- 15  
16 7. במהלך ניהול התיק, התובעים בקשו לעיין בתיק הפש"ר שהתנהל בעניין הנתבע.  
17 התובעים התבקשו להגיש את בקשתם בהליך הפש"ר.
- 18  
19 8. **ביום 16.2.21 התקיים דיון מקדמי במעמד הצדדים**. התובעים טענו כי הנתבע הודה  
20 בתצהירו שהוגש בהליך הפש"ר משנת 2013 כי מתגורר בדירה השייכת לחמותו  
21 המנוחה, היינו אמם של התובעים וזאת ללא תמורה; הנתבע לא טען להשקעות  
22 משותפות, אין רכוש משותף ואין ילדים משותפים לצדדים. בעצם אין לו הגנה  
23 אמיתית נגד התביעה ויש להסכים לה. עוד נטען כי התובעים או מי מטעם שילמו  
24 הוצאות אחזקת הדירה לאורך כל השנים, **מנגד**, טען ב"כ הנתבע כי האחרון מסר  
25 לו רשימה של השקעות ואין לו מידע אם קיימות בחזקת הנתבע אסמכתאות. נטען  
26 כי לאורך השנים היה מצג מצד התובעים לנתבע שאין לסלקו מהדירה. עוד נטען כי  
27 הדירה עברה לתובעים בשנת ואין סתירה בין טיעון זה לבין הצהרת הנתבע בתיק  
28 הפש"ר שקדמה למועד העברת הזכויות בדירה לתובעים. הנתבע עמד על טענתו  
29 לשיתוף ספציפי.
- 30  
31 9. **בתצהיר עדות ראשית מטעם התובעים** חזרו על האמור בכתב התביעה. צורף נסח  
32 רישום והעתק מפניות ב"כ התובעים לבא כוח הנתבע להציג את רשימת ההשקעות  
33 שטען לה בדיון מיום 16.2.21, ואשר פניות אלו לא קבלו כל מענה מצד הנתבע או בא  
34 כוחו. נטען כי ההוצאות השוטפות של אחזקת הדירה שולמו כל העת על ידי התובעת  
35 או מי מטעמה (אמה המנוחה), התקנת מזגנים בוצעה לאחרונה כאשר הומצאו



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

קבלות ששולמו ע"י התובעת בלבד. ב"כ התובעים הפנתה להודאת הנתבע בדיון  
מיום 16.2.21. נטען, כי לא הוכח מצג ולא שיתוף ספציפי, הודאת הנתבע בהליך  
פש"ר מעידה כי הוא מעולם לא צפה שהדירה תהיה שלו. עוד הובא כי גרסת הנתבע  
האחרונה הן להשקעות והן לקיומו של מצג, לא עלתה בכתב ההגנה בכלל.  
10. **בתצהיר עדות ראשית מטעם הנתבע**, נטען כי היתה בחזקתו דירה מטעם עמידר.  
הנתבע הסתמך על התובעת שיחיו יחד ולא תעתור לעולם לסלקו מהדירה כאשר  
ויתר על אותה דירת עמידר. נטען להשקעות בסך של 78.5 אש"ח בנכס. עוד נטען כי  
לנתבע היו אסמכתאות שמורות בקלסר, שהתובעת ביקשה לפני שנה לזרוק.  
בהמשך טוען הנתבע כי התביעה הוגשה לאחר שהתובע בקש מהתובעת שהנתבע  
ישתתף בתשלום חשבונות שוטפים והנתבע טוען כי אין לו מאין לשלם, שכן הוא חי  
מקצבה אשר משלם מתוכה 1800 ₪ עבור תרופות. נטען כי התובע דרש מהנתבע  
תשלום סכום של 7000 ₪ בבת אחת לאחר קבלת הצעת מחיר על סך 14000 ₪  
להחלפת 4 חלונות מעץ כאשר לנתבע אין מאומה. האחרון הציע לפרוס לתשלומים  
וטען כי התובע לא הסכים. נטען כי עם הגשת התביעה חל שינוי ביחסי התובעת  
והנתבע, והפסיקה לסייע לו ברחצה כאשר הינו אדם מוגבל. הנתבע מפנה לניסיונות  
האובדניים שלו ומצרף סיכומי אשפוז שונים.  
11. ביום 27.10.21 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרו הצדדים. במהלך הדיון הוגש  
מטעם התובעים צו קיום צוואה של האם המנוחה, צו ירושה של אבי התובעים  
המנוח ועוד. מטעם הנתבע הוגש מסמך רפואי ורשימת עלויות של ההשקעות  
שלשיטתו נשא בהן ואביא להלן:  
המסמך הושמט מהנוסח לפרסום שכן יתכן כי נכתב בכתב ידו של הנתבע.  
12. ביום 28.11.21 הגישו התובעים סיכומים מטעמם, בגדרם חזרו על טענותיהם.  
לתובעים זכות קניינית ומכוחה הם עותרים לסלק את הנתבע. האחרון אין לו הגנה  
, לא הוכיח השקעות כנטען ולא המציא אסמכתאות. ברשימה שהציג בדיון  
ההוכחות מציין הנתבע שהביא בעלי מקצוע מבלי שמבצע הבחנה ביניהם תוך ציון  
סכומים לא ריאליים. התובעים הפנו לחקירות הצדדים אשר בגדרן הוכח כי  
התובעים נושאים בהוצאות אחזקת הדירה. הנתבע לא הוכיח קיומו של דבר מה  
נוסף ולא מצג. הליך הפש"ר ותצהיר הנתבע מוכיחים העדר קיום מצג כלשהו.  
המסמכים הרפואיים מעידים כי טענות התובעת וחששותיה יש בהם ממש. נעתר



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

לקבלת התביעה ולסילוק הנתבע מבלי לחייבם בתשלום כלשהו. נטען כי הנתבע  
רשאי לפנות למוסדות המדינה לקבלת סיוע בתשלום דמי שכירות או לחילופין  
לקבלת דיור ציבורי, אשר זכותו לקבלו לא פקעה.  
13. לא הוגשו סיכומים מטעם הנתבע.

### דיון והכרעה

#### מסגרת נורמטיבית הזכות לעתור לסילוק יד - חוק ופסיקה

14. סעיף 16 לחוק המקרקעין קובע:  
"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדיוש מסירת המקרקעין  
ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

15. בהתאם לקבוע בפסיקה ההוראה הנ"ל נותנת עדיפות לבעל הזכות להחזיק  
במקרקעין על פני מסיג הגבול ומקנה לראשון זכות תביעה בערכאות לסילוק ידו של  
הפולש. בתביעה כזו על התובע להוכיח הן את זכותו שלו להחזיק במקרקע 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, 304)).

16. מבחינת נטל הבאת הראיות כלל ידוע הוא, כי התובע סילוק יד ממקרקעין מכוח  
בעלותו בהם, די לו להוכיח את עובדת בעלותו בהם, ומכאן ואילך מוטל הנטל על  
הנתבע, להוכיח זכות להמשיך ולהחזיק במקרקעין. (ראו: ע"א (ת"א) 16482/92  
עיריית תל אביב יפו נ' גרינשטיין, פ"מ תשנ"ג (4) 353 (1994); ע"א 127/77 קפה נ'  
לוי, פ"ד ל"א (3) 464, 455 (1977), ע"א 483/62 קוך נ' לנדוי, פ"ד יז 1953 (1963)).

17. כך גם אמורים הדברים באשר לעילת סילוק היד מכוחו של סעיף 29 לפקודת הנזיקין  
[נוסח חדש] הקובע כי:



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

1 "הסגת גבול במקרקעין היא כניסה למקרקעין שלא כדין, או היזק או הפרעה בידי  
2 אדם למקרקעין שלא כדין".

3  
4 18. בהמשך קובע סעיף 30 לפקודה כי:

5  
6 "בתובענה שהוגשה על הסגת גבול במקרקעין – על הנתבע הראיה שהמעשה שעליו  
7 מתלוננים לא היה שלא כדין".

8  
9 19. בעל מקרקעין יוצא, אפוא, ידי חובתו בהוכחת בעלותו במקרקעין, שאז עובר נטל  
10 ההוכחה לכתפי המחזיק, להוכיח את זכותו החוקית להחזקתו בהם.

### 11 יישום:

12  
13 20. בענייננו התובעים הוכיחו את בעלותם על הדירה ועל הנתבע להוכיח כי הינו זכאי  
14 להמשיך להחזיק בה כדין ואין לסלקו.

15  
16  
17 מסגרת נורמטיבית- חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג- 1973 (להלן: "החוק") והלכת  
18 השיתוף הספציפי

19  
20  
21 21. הסדר איזון המשאבים הוא הסדר אובליגטורי - דחוי, לפיו במהלך חיי הנישואין  
22 אין לבן זוג אחד זכות קניינית ברכוש בן זוגו, רק מפאת חיי הנישואין (ראו: **סעיף 4**  
23 **לחוק**); על פי ההסדר, במהלך הנישואין, שומר כל אחד מבני זוג על זכויותיו ברכושו  
24 שלו, והשיתוף בין בני הזוג מתרחש רק עם פקיעת הנישואין או עקב מותו של בן זוג,  
25 או במועד מוקדם יותר, בהתאם לנסיבות המפורטות **בסעיף 5א לחוק**. במועד ביצוע  
26 ההסדר, מתבצעת הערכת שווי לנכסיהם של בני הזוג (נכסים משותפים ונכסים  
27 השייכים לכל אחד לחוד). נכסי בני הזוג מחולקים ביניהם שווה בשווה, כך שאם  
28 קיים הפרש לטובת אחד מבני הזוג, הוא ישלם לבן הזוג השני את גובה ההפרש,  
29 באמצעות מתן זכויות בנכס או תשלום כספי. (ראו: **סעיף 6(ב) לחוק**; ע"א 1229/90  
30 **חנוך נ' חנוך**, פ"ד מה(5) 584 (1991); ע"א 803/00 **שטיינמץ נ' שטיינמץ** (2001);  
31 ע"א 11550/04 **סיטבון נ' סיטבון** (2007)).



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

22. למרות האמור לעיל, בית המשפט יכול להורות כי נכסי בני הזוג לא יחולקו ביניהם שווה בשווה, אלא באופן אחר, אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות חלוקה לא שוויונית בהתאם לאפשרויות המנויות בסעיף 8 (1) - (4) לחוק.

23. על פי סעיף 5 לחוק, הסדר איזון המשאבים מתייחס לכל הנכסים שנצברו למי מבני הזוג במהלך הנישואין, למעט:

(א) נכסים שהיו להם ערב הנישואין או שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין;

(ב) גימלה המשתלמת לאחד מבני הזוג על-ידי המוסד לביטוח לאומי, או גימלה או פיצוי שנפסקו או המגיעים על פי חיקוק לאחד מבני-הזוג בשל נזק גוף, או מוות; (ג) נכסים שבני הזוג הסכימו בכתב ששוים לא יאוזן ביניהם.

24. מהאמור לעיל, למדים אנו כי כעיקרון נכס שהיה בבעלות אחד מבני הזוג לפני הנישואין אינו נחשב כנכס משותף לרבות נכס שהתקבל בירושה או במתנה במהלך הנישואין. נקודת המוצא בדרך כלל העולה מחוק יחסי ממון בין בני זוג הינה כי נכס המצוי בבעלות של אחד מבני הזוג ערב הנישואין, נותר בבעלותו ואינו נכלל במסת הנכסים שיש לאזן כאשר מתגרשים. בדומה לכך נכס שהתקבל במתנה או בירושה במהלך הנישואין. משמע, לא מדובר בנכס משותף אשר יחולק בין הצדדים שווה בשווה או באופן אחר, אלא בנכס השייך אך ורק לבן הזוג אשר הרכוש היה ברשותו בטרם הנישואין או מי שקבלו במתנה או בירושה במהלך הנישואין. עם זאת, תיתכן האפשרות להוכיח שיתוף ספציפי בנכס שהיה שייך לאחד מהצדדים קודם לנישואין או התקבל במתנה או ירושה במהלך הנישואין. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבעה ההלכה כי אין בהוראות חוק יחסי ממון כדי למנוע מבעל דין לא רשום להוכיח זכויותיו בנכס חיצוני מכוח דוקטרינת כוונת השיתוף הספציפי וזאת מכוח הדין הכללי כלומר על פי דיני החוזים, דיני הקניין, דיני הנאמנות וחוקים נוספים. (ראו: ע"א 1915/91 יעקובי נ' יעקובי, פ"ד מט (3) 529, רע"א 8672/00 אבו רומי נ' אבו רומי ואח', פד נו(6) 175, 183 (2002); ע"א 7687/04 ששון נ' ששון, פ"ד נט(5) 596, 615 (2005); בע"מ 1398/11 אלמונית נ' אלמוני (2012)).

נטל ההוכחה הוא על הטוען לשיתוף בנכס חיצוני

25. נטל ההוכחה לקיומה של כוונה שיתוף ביחס לנכס חיצוני מוטל על הטוען לקיומה. עליו להביא ראיות חד משמעיות ולהוכיח כוונת שיתוף ספציפית בראיות פוזיטיביות



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

של ממש. הנטל המוטל על הטוען לקיומה של כוונת השיתוף הספציפית מקורו, בין  
היתר, בכלל אשר מקורו בדין העברי לפיו "**המוציא מחברו עליו הראיה**". כמו כן,  
נובע עקרון זה מחוק יחסי ממון, לפיו אם בני זוג לא עשו ביניהם הסכם ממון – יחול  
עליהם ההסדר בחוק יחסי הממון, אשר לפיו רכוש שמקורו חיצוני או לפני הנישואין  
– הוא רכוש אישי ועקרונות השיתוף לא יחולו עליו. בן זוג שחל עליו חוק יחסי ממון  
ודורש שיוקנו לו מחצית הזכויות בנכסים הרשומים על שמו של בן הזוג האחר,  
יצטרך להוכיח גם קיומו של "**דבר מה נוסף**" שיעיד על כוונת שיתוף בנכס הספציפי,  
**מעבר לקיומם של חיי נישואין משותפים, אף אם היו לתקופה ארוכה וממושכת.**

אפשרות זו, של שיתוף מכוח הדין הכללי, מטרתה עשיית צדק, חלה היא גם על  
נכסים "**חיצוניים**" להסדר איזון המשאבים, לרבות נכסים הרשומים על שמו של בן  
הזוג אחד והיו בבעלותו ערב הנישואין, או שהתקבלו במתנה או בירושה במהלך חיי  
הנישואין. (ראו: [בג"צ 1727/07 פלונית נ' בית הדין הרבני הגדול לערעורים](#); [בע"מ 1398/11 אלמונית נ' אלמוני](#); [ע"א 7750/10 מרים בן גיאת נ' הכשרת היישוב ואח'](#)  
).

26. בהמשך לאמור כאשר עסקינן בנכס משפחתי מובהק, כגון בית המגורים, תגדל  
הנטייה לראותו כנכס משותף במקרים המתאימים, **בשונה מנכסים אחרים**,  
שבעניינם תידרש **הוכחה ברורה** של כוונת שיתוף. בדרך זו, אותה מערכת נסיבות  
העשויה להוביל למסקנה לפיה נוצר שיתוף ספציפי בדירת המגורים, לא תחייב  
בהכרח מסקנה דומה בנוגע לנכס אחר. ברוב מהמקרים בהם קיבלו בתי המשפט  
טענות שיתוף, הוכח כי בוצעו השקעות כספיות מצדו של בן הזוג הטוען לשיתוף.  
(ראו: בע"מ 1398/11 דלעיל, פסקה 17). מאחר שלדירת מגורים דין אחר ושונה  
ומעמד מיוחד בהיותה גולת הכותרת של נכסי התא המשפחתי. הפסיקה נתנה מעמד  
מיוחד בכל הקשור לדוקטרינת "**כוונת השיתוף הספציפי**", וניתן דגש לאופייה  
הייחודי של דירת המגורים כנכס משפחתי מובהק וכנכס המשמעותי ביותר,  
ולעיתים אף היחיד, של בני הזוג. נוכח המעמד המיוחד שנתנה הפסיקה לדירת  
המגורים **נטל הראיה קל יותר** אך **אין די** בעצם הנישואין כדי לקבוע שיתוף בנכס  
שהיה שייך לבן זוג לפני הנישואין.

27. על מנת שתוקנינה זכויות בדירת מגורים הרשומה של שם בן זוג אחד לבן זוג האחר,  
על האחרון להראות נסיבות עובדתיות, נוסף על עצמם קיום הנישואין, שמהן ניתן  
להסיק- מכוח הדין הכללי- הקניית זכויות בדירת המגורים.



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

28. בפסיקת בתי המשפט נקבעו מספר מבחני עזר לצורך בחינת קיומו של אותו "דבר מה נוסף", הרשימה אינה סגורה, הכל כדלקמן:

- א. האם הדירה הובאה על ידי אחד מבני הזוג לנישואין או נרכשה על ידי אחד מבני הזוג לאחר הנישואין.
- ב. האם הדירה נתקבלה בתקופת הנישואין מכוח ירושה או מתנה.
- ג. האם לבן הזוג השני דירת מגורים או נכס חיצוני אחר שהביא עמו לנישואיו ואשר נותר על שמו.
- ד. אורך התקופה בה הדירה הייתה רשומה על שם אחד מבני הזוג ומספר השנים בהן התגוררו בני הזוג בדירה.
- ה. האם ניטלה הלוואה בגינה נרשם משכון/משכנתא על הדירה, ואשר שולמה לאורך השנים על ידי בני הזוג במשותף.
- ו. שיפוץ מסיבי או תוספת בניה מהותית שמומנה על ידי שני בני הזוג.
- ז. נסיבות ספציפיות נוספות כגון יצירת מצב בפני בן הזוג השני.

(ראו: בע"מ 5939/04 פלוני נ' פלונית, פ"ד נט(1) 665, 671-672; בג"צ 5416/09 פלונית נ' פלוני ואח' (10.2.10, סעיף יז; בע"מ 1398/11 אלמונית נ' אלמוני (26.12.12))

**רכישה במהלך חיי הנישואין נטל הראיה מונח על כתפי בן הזוג הטוען שאין שיתוף**

29. הגישה הינה שונה כאשר הנכס נרכש במהלך חיי הנישואין ולא לפנייהם ואז נטל הראיה מונח על כתפי בן הזוג הטוען שאין שיתוף, משמע נטל הראיה מתהפך. במצב זה, דווקא על בן הזוג הטוען כי יש להוציא הנכס ממסת הרכוש בר האיזון, כלומר על מי שטוען שאין שיתוף בנוגע לנכסים שנרכשו במהלך הנישואין – **מוטל נטל ההוכחה**. (ראו: סעיף 9 לחוק).

30. ההלכה מתייחסת גם לתחלופ של נכס כלומר לנכס שנרכש במקום הנכס המקורי. הפסיקה הכירה בהלכת התחלופ, כאשר הנכס נרכש במהלך הנישואין ממקורות שנצברו על ידי בן הזוג טרם הנישואין, יהא הדין החל על הנכס, כדין החל על נכס שנרכש לפני הנישואין, היינו אינו חלק ממסת הרכוש בר האיזון. עם זאת, אם רק חלקו של הנכס מומן ממקורות שנצברו עובר לנישואין, הרי שנכס זה עשוי אף הוא להיכלל בנכסים המשותפים לבני הזוג, שכן ערבוב מקורות המימון השונים יצביע על כוונת בני הזוג ליצור שיתוף גם בנכס זה. כלומר, מקורות מימון של נכס חלופי לנכס חיצוני רלוונטיים לקביעת הנכס החלופי כנכס חיצוני. זאת בלבד שהנכס





## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

1 החלופי מומן כולו ממימוש (או מכספי) הנכס החיצוני. לעומת זאת אם הנכס החלופי  
2 מומן בחלקו מנכס חיצוני ובחלקו האחר מהכנסות שוטפות במהלך הנישואין, או  
3 מהלוואה שסולקה מתוך הקופה המשותפת, עשוי הנכס החלופי להיכלל במסגרת  
4 השיתוף בכלל הנכסים. במקרה האחרון, ככל שהחלק מהמקורות המשותפים של  
5 בני הזוג יהיה גדול יותר כך תהיה הנטייה לכלול את הנכס החלופי במסגרת השיתוף  
6 (ראו: נסים שלם, **יחסי ממון ורכוש הדין והפסיקה**, מהדורה שניה מעודכנת  
7 ומורחבת, תשע"ט-2019, כרך ראשון, עמ' 227; בג"ץ 8214/07 **פלונית נ' פלוני ואח'**  
8 (15.2.2010), ע"א 686/85 **מערבי נ' מערבי** פ"ד מ(2)634).

### יישום:

14 48. אקדים מסקנה לניתוח ואציין כי הנתבע עתר לשיתוף ספציפי בנכס, אך כשל להוכיח כי יש  
15 לו זכויות בדירה ולו זכויות חלקיות. מכאן יש לקבל את התביעה לסילוק יד.

17 49. הפסיקה שהובאה לעיל די ברורה ביחס לנכס שהתקבל בירושה או במתנה במהלך הנישואין.  
18 אין מחלוקת בענייננו כי נכס זה עבר בחלקו המרבי לתובעת הן מכוח ירושה או מכוח מתנה  
19 (העברה ללא תמורה). הרישום בוצע בשנת (ראו: נסח רישום שצורף כנספח לכתב התביעה)  
20 . הנתבע לא חלק על האמור בכתב הגנתו ואף לא בחקירתו לפניי (ראו: פרו' מיום 27.10.21 עמ'  
21 20, שו' 9-26). הנתבע בחקירתו מודה שהדירה אינה שייכת לו, ומציג את מצבו הרפואי  
22 כסיבה להמשך אחזקתו בדירה. הנתבע ביסס את הגנתו גם על התקופה הארוכה שהתגורר  
23 בה בדירה. אכן מדובר בתקופה משמעותית, אולם, אין די בהתאם לפסיקה המחייבת  
24 בתקופה משמעותית וממושכת על מנת להקנות לו זכויות קניין בדירה (ראו ההפניות  
25 וההדגשות בפרק המסגרת הנורמטיבית לעיל). על הנתבע להוכיח מעבר לקשר הנישואין  
26 ולתקופת המגורים בדירה ולא עלה בידו כאמור. לתובעת ולנתבע אין ילדים משותפים. לא  
27 נטען לביצוע השבחות משמעותיות בדירה או תוספת בנייה. להפך, הוכח באופן מובהק כי  
28 הנתבע חי במהלך השנים מבלי להשתתף בהוצאות אחזקת הדירה השוטפות שהינן הוצאה  
29 מינימלית ומתבקשת למי שמחזיק בדירה. מפי הנתבע צוין "**התובע "נזכר" שכמה זמן לא**  
30 **השתתפתי בתשלום חשבונות שוטפים ואז הגישו תביעה לזרוק אותי מהבית"** (ראו: תצהיר  
31 עדות ראשית מטעם הנתבע מיום 5.4.21 סעיף 5). בעדותו לפניי הודה הנתבע באופן שלא  
32 משתמע לשתי פנים כי אינו משתתף בהוצאות אחזקת הדירה ושוב מזכיר את מצבו הבריאותי  
33 כסיבה להמשך נוכחותו בבית (ראו: פרו' מיום 27.10.21, עמ' 22 שו' 24-32) אכן לנתבע אין



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני :

נכס אחר אבל טען כי בעבר היה לו נכס מטעם עמידר ולא נטען למניעה כיום המגבילה אותו לקבל דיור ציבורי שוב לאחר שיפונה מהבית בו הוא גר. למצער, לא הובא בהליך זה מסמך המעיד על מניעה כזו.

50. לא למותר לציין, כי מעבר להודאת הנתבע לפניי כי הנכס שייך לתובעת (למצער) לא הוכח המצג שנטען לו. אכן תצהיר הנתבע משנת 2013 שהוצג לפניי מהליך הפש"ר שהתנהל בענייננו מעיד כאלף עדים כי עד 2013 לא הובטחה לנתבע כל זכות בנכס לפי הצהרתו שלו. הטענה בהחלט זיכתה את הנתבע לקבל הפטר בהליך פש"ר והניבה לו הנאה מכך. לכן הינו מושתק להעלות טענה אחרת מנוגדת להצהרתו. למצער, לא יכול לטעון כי היה מצג לפני שנת 2013. הנתבע בהגנתו הנוכחית מציב את ההפטר שהתקבל בסיכון וחושף עצמו לביטול ההפטר. טענתו בהליך דגן מהווה חוסר תום לב ללא ספק. אם כי למעלה מן הצורך אציין כי אף לאחר שנת 2013 לא הובאה ולו ראשית ראיה למצג אחר שנוצר בתקופה זו. זאת במיוחד כאשר רישום הנכס בלשכת רישום מקרקעין התבצע מאוחר יותר, לאחר הצהרת הנתבע בהליך הפש"ר שהדירה אינה שייכת לו. עוד למעלה מן הצורך אציין כי גרסתו המורחבת של הנתבע לפיה פעל בהשפעת מצג לאורך השנים הינה גרסה מאוחרת שלא עלתה במפורש בכתב הגנתו. די באמור כדי לדחות את הטענה.

### מסגרת נורמטיבית רישיון במקרקעין - חוק ופסיקה

31. רישיון במקרקעין, או זכות בר רשות, היא הזכות היחידה לשימוש במקרקעין אשר אינה נמנית עם חמשת סוגי הזכויות המנויות בחוק המקרקעין (בעלות, שכירות, משכנתא, זיקת הנאה, זכות קדימה). מדובר בזכות שנולדה לפני חוק המקרקעין (תורת ההשתק) והמשיכה להתקיים בפסיקת בתי המשפט. (ראו: ע"א 2836/90 **בצר נ' צילביץ**, פ"ד מו(5) 184; ע"א 7139/99 **אלוני נ' ארד**, פ"ד נח(4) 27).

32. זכות בר רשות במקרקעין יכולה להינתן מבעל הקרקע באופן מפורש (בהסכם בכתב או בעל פה), או יכולה להינתן מכללא, כאשר בר הרשות עושה שימוש בקרקע בדיעת בעל הקרקע, ללא שבעל הקרקע מוחה על כך שנים רבות. כידוע, במתן רישיון במקרקעין, **מוענקת זכות שימוש בלבד בנכס**. זכות זו בדרך כלל אינה ניתנת להעברה ואין לה אופי קנייני. זאת ועוד: נותן הרישיון רשאי, בדרך כלל, לחזור בו מהרשות. במאמרה של פרופ' זלצמן, רישיון במקרקעין, הפרקליט מב(א), (1995) 24, נרשם בהקשר זה כדלקמן:



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

1  
2 " רשיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין לאחר,  
3 להחזיק או להשתמש בנכס. "רשות במקרקעין" באה להבחין מהענקת  
4 זכות במקרקעין שמאפייניה הם החזקה ושימוש בנכס, או שימוש  
5 בלבד....רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל  
6 המקרקעין. היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע"  
7  
8 33. בכל פסקי הדין שנדרשו לסוגיית הרישיון במקרקעין, על מנת שרשות תהא בלתי  
9 הדירה ובלתי ניתנת לביטול תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל הקניין לכך. הסקתה  
10 של רשות בלתי הדירה מכללא ומכוח הנסיבות בלבד, תיעשה במשנה זהירות  
11 ובנסיבות נדירות (ראו: עמ"ש 37005-01-14 פלונים נ' פלוני (מיום 30.12.14)).  
12 שהרי הכרה בזכות בלתי הדירה משמעותה שלילית אפשרותם של הבעלים לממש  
13 את זכותם הקניינית. בחינת המקרים בהם נקבע רישיון בלתי הדיר מכללא, אכן  
14 טעונת בחינת כוונת הצדדים, הציפייה שיצר בעל המקרקעין אצל בעל הרישיון,  
15 מידת הסתמכותו והנוק שנגרם עקב כך, משך השימוש במקרקעין (ראו: ע"א  
16 483/16 יהודאי נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדירור, שיקום והתחדשות).  
17 גם כאשר קובע בית המשפט, כי לפי תנאי ההסכם בין הצדדים ניתנה רשות בלתי  
18 הדירה לשימוש במקרקעין, מוקנית לו הסמכות להיעתר לתביעה לסגת מהתחייבות  
19 זו או לבטל הרשות שניתנה בכפוף לתנאים לפי שיקול דעתו.

### סוגית הפיצוי בגין ביטול רישיון

23 34. בית המשפט העליון קבע כי, במסגרת דיון בעניין רשות במקרקעין, על בית להכריע  
24 במספר שאלות: האחת, האם הרשות הדירה, אם לאו; השניה – אם יקבע כי  
25 הרשות הדירה – האם היא בוטלה, אם לאו; והשלישית – אם יקבע כי הרשות  
26 בוטלה – האם יש להתנות את ביטולה בתשלום פיצוי. שעה שנקבע כי רשות היא  
27 הדירה ומבוטלת, וכי יש לפסוק פיצויים בגין ביטולה – ואף אם קביעות אלו  
28 התבססו על שיקולי צדק – או אז יש לילך בדרך שהתוותה הפסיקה ולקבוע פיצוי  
29 אך בשווי השקעת ברי-הרשות בנכס ובהשבחתו (ראו: בבע"מ 1894/16 פלוני נ'  
30 פלונית מיום 10.5.17).

35. לענייננו איישם את השאלות לפי הרצף שצוין דלעיל.



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

### יישום:

### האם הרשות הדירה

36. נוכח כל המבואר לעיל, הוכח כי אין לנתבע זכות למעט רשות הדירה. לא נטען ע"י הנתבע דבר בעניין הרשות ולא נטען לרשות בלתי הדירה בענייננו. אומנם, עת שהנתבע לא הוכיח זכות קניין בנכס יש לבחון את זכותו כבעל רשות, ולבחון את סוג הרשות שניתנה לו. הוכח לפניי כי תחילה הייתה רשות לתובעת מצד הוריה המנוחים. בהמשך התובעת הפכה לבעלים במשותף עם התובע אחיה. המצב שנוצר הוא שמכוח הרשות שניתנה לה לתובעת, הייתה גם לנתבע כבעלה רשות לגור בבית. בהמשך התובעת והתובע הפכו לבעלים של הדירה מבלי שהותנתה זכותם בכל תנאי. זכות הנתבע להמשך להחזיק בדירה הפכה להיות תלויה ברצון הבעלים. בהתאם לראיות שהונחו לפני ולפי גרסת הנתבע עצמו, הוא זכה לרשות הדירה חנם, אשר עם גילוי רצון של הבעלים להפסקתה היא מסתיימת. אין ספק כי הגשת התביעה עסקינן מהווה הבעת רצונם של הבעלים להפסקת הרשות.

### האם הרשות בוטלה

37. בנוסף לאמור לעיל, ולמותר לציין כי עם הגשת התביעה לא נותר ספק כי התובעים גילו דעתם שהרשות תמה מבחינתם, ולאור העברת זכויות הקניין על שם כבר בשנת הם זכאית כיום לעתור לפינוי כאמור.

### האם יש להתנות את ביטול הרשות בפיצוי

38. בניגוד לטענת הנתבע, לא הוכח שבוצעו השבחות משמעותיות הניתנות להכרעה היום. לא נעתר למינוי מומחה בעניין ולא הונח בסיס עובדתי המאפשר מינוי מומחה בסוגיה זו. בהליך לפניי הוכח כי הנתבע השקיע באופן שולי ביותר בתחזוקת הדירה יחסית לתקופת מגוריו בדירה. לא זאת בלבד, לפי גרסת הנתבע עצמו מגוריו היו ללא תמורה וללא השתתפות בדמי אחזקה שוטפים (ראו: פרו' מיום 9.9.21, עמ' 17 ש' 14-15). הצגת רשימה ערוכה בכתב יד ולצידה סכומים מבלי לצרף קבלות או חשבוניות או דרך ביצוע התשלום, אינו מהווה ראיה לתשלום הסכומים הנקובים בה. לא למותר לציין כי הנתבע ציין כי חלק מההוצאות וביצוע



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

העבודה נעשה ע"י אנשי מקצוע מבלי לפרט שמות של אנשי מקצוע או להזמין לדיון או להגיש תצהירים מטעם או אפילו לא נטען כי היו ניסיונות להשיג אותם. לא למותר לציין כי רשימה הנ"ל הוצגה כמוצג רק בישיבת ההוכחות, לאחר ניסיונות מוכחים של התובעים להשיגה לפני מועד זה.

### גובה הפיצוי

39. גובה הפיצוי נקבע בהתאם לשווי השקעת ברי-הרשות בנכס ובהשבחתו. אם בעבר היה נהוג במקרים מסוימים להסתמך על הפסיקה המקנה שיקול דעת רחב לפסוק פיצוי בגין **אבדן ההסתמכות** על זכות השימוש (דמי ביטול), הרי שדומה כי בשנים האחרונות חל שינוי בגישה זו וישנו דילול באינטרס ההסתמכות האמור כגורם המקנה זכאות לפיצוי כתנאי לפינוי והדגשה של הצורך בהוכחת השקעה ישירה בשיפוץ או בנייה או השבחה משמעותית של הנכס בו ניתנה זכות השימוש. כך נפסק בבית המשפט העליון, כי הפיצוי מוגבל אך בגין שווי השקעת בר הרשות בנכס והשבחתו ללא פיצוי בגין ביטול רשות השימוש לכשעצמו (ראו: בע"מ 1894/16 פלוני נ' פלונית 10.5.17) כך גם לאחרונה, בהקשר זה דברים דומים נשמעו בפסיקת בית המשפט המחוזי בחיפה, אשר קבע כי יש לפצות אך ורק בגין הוכחת השקעה של בר הרשות בנכס. (ראו: עמ"ש 4194-10-17 - מחוזי חיפה (שניתן ביום 8.1.19)). לא רק סמוך למתן פסק הדין של בית המשפט העליון בבע"מ 1894/16 הנ"ל ביטל בית המשפט המחוזי בנצרת קביעת בית המשפט לענייני משפחה בנצרת- פסק דין של כב' השופט אסף זגורי לפיו קבע האחרון כי יש להתנות פינוי של כלה מבית חמותה לאחר 20 שנות מגורים בתשלום פיצוי בסך 150,000 ₪, ערכאת הערעור ביטלה קביעה זו וקבעה כי יש להורות על פינוי מיידי תוך ביטול החיוב בפיצוי וללא תנאי (ראו: עמ"ש 45432-06-17 ש. נ' ש. (26.3.17)). אני רואה בגישה זו המשך ישיר לגישה בבע"מ 1894/16 לעיל. מכל מקום ומבלי להרבות במלים, פסק הדין של בית המשפט העליון מהווה תקדים מחייב לפי סעיף 20(ב) לחוק היסוד השפיטה הקובע מפורשות ש"הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון" ועל כל הערכאות הנמוכות ליישם את התקדים המחייב שנקבע. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר מוסד הרישיון הינו יציר הפסיקה ובהעדר חוק המסדיר את הנושא.

40. לצרכי הוכחת שווי השקעה והשבחה, דרך המלך היא באמצעות הוכחתם והיקפם באמצעות חוות דעת שמאית (ראו: בע"מ 1894/16 דלעיל) כאשר במקרה הצדדים



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 20-10-59137

תיק חיצוני:

לא עתרו למינוי שמאי. אולם, בכל הנוגע לסמכותו של בית המשפט לפסוק סעד  
שלא התבקש, נאמרו על ידי בית המשפט העליון הדברים כדלקמן: התשובה  
העקרונית לשאלה זו הינה חיובית. אכן, הלכה ידועה היא שככלל לא יינתן סעד שלא  
התבקש ע"י התובע. אולם, הפסיקה עמדה על חריגים לכלל זה. בין היתר, נקבע כי  
בהתקיים שלושה תנאים רשאי בית המשפט לפסוק סעד שלא נתבקש באופן  
מפורש: הסעד דרוש לשם הכרעה בשאלות המהותיות שבמחלוקת או לשם עשיית  
צדק; הסעד נובע ישירות מהסעד שהתבקש בכתב התביעה; כל העובדות הדרושות  
להענקתו של הסעד התבררו ובידי בית המשפט עומדות הראיות הדרושות לצורך  
מתן הסעד ללא צורך בהתדיינות נוספת (ראו: ע"א 10576/06 בזק בינלאומי בע"מ  
נ' תדיראן בע"מ, פסקה 8 (12.8.2009); ע"א 8596/07 בנק ירושלים בע"מ נ' גלברט,  
פסקה 4 (15.3.2010); ע"א 2976/12 בר אל נ' קאופמן, פסקה 17 (23.11.2014);  
יששכר רוזן-צבי ההליך האזרחי 390 (2015)).

41. אנו מצויים בדלתותיו של בית המשפט לענייני משפחה, ומשכך מקובלת גמישות  
בענייני סדרי דין שעה שהדבר נחוץ למען עשיית צדק, בעיקר בהתאם להוראות  
סעיף 8 לחוק בתי משפט לענייני משפחה. בנסיבות מסוימות רשאי בית המשפט  
כאשר הדבר נראה לו לצודק, להיזקק לסוגיית התנאים לביטול הרישיון ולפסוק  
פיצויים גם כאשר אלה לא נדרשו, ובלבד שיעשה זאת על סמך מסכת ראייתית  
שהוכחה בפניו (ראו: רע"א 1238/02 חיר נגד לידאוי נז. (3) 943).

42. בענייננו, הנתבע קיבל רשות חנים. אכן מדובר ברשות ארוכת שנים, אם כי הנתבע  
הודה לפניי בתצהירו ובחקירתו שהינו דל אמצעים ואפילו לא השתתף בתשלום  
הוצאות אחזקת הדירה השוטפות. עוד הוכח לפניי כי הנתבע היה שרוי בחובות, ניהל  
הליך פשי"ר ורק בשנת קיבל הפטר. הרי גם אם אקבל את טענתו להשקעה בסך  
של 78 אלף ₪ וספק רב אם סכום זה הושקע לאור התקופה הארוכה שהשתמש  
הנתבע בנכס ללא תמורה נוספת, מדובר בסכום זעום יחסית. לא למותר לציין שוב  
כי הנתבע לא הוכיח השקעות או הוצאות בסכום זה. מכאן איני רואה סיבה להתנות  
את סילוקו בתשלום סכום כלשהו.

43. מטעמי צדק ולפנים משורת הדין לאור מצבו הבריאותי והכלכלי של הנתבע והרשות  
ארוכת השנים שניתנה לו לשהות בנכס, וחרף העובדה כי עד מועד זה לא התגרשו  
הצדדים ואין מניעה בדין להמשיך שהותו של הנתבע עם התובעת, למצער לא הוצג  
לפניי ראיה המעידה על כך, (הרי במהלך ניהול ההליך המשיכו הצדדים להתגורר  
בנכס) אתן לנתבע שהות בת חודש ימים על מנת להתארגן ולמצוא לעצמו דיוור  
חלופי.



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 59137-10-20

תיק חיצוני:

44. אדגיש, הוכח כי התובעים זכאים לסלק את הנתבע לאלתר- אם כי מטעמי צדק כפי שהסברתי לעיל, אאריך את רשות החינם בעוד 30 יום מהיום במהלכם הנתבע ימצא דיור חלופי.

45. בעבור 30 יום מהיום יהיו התובעים זכאים לסלק את הנתבע לאלתר ללא תנאי.

### לסיכום

46. התביעה לסילוק יד- מתקבלת. עם זאת, צו הפינוי נגד הנתבע יעוכב ל- 30 יום בלבד. התובעים יוכלו לפעול לסילוק ידו של הנתבע מהדירה החל מיום 10.2.22 .

47. נוכח תוצאת פסק הדין ובהתחשב בייצוג הנתבע ע"י הסיוע המשפטי, אני מחייב את הנתבע לשלם לתובעים הוצאות משפט בסך של 1,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 11,700 ₪ .

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה תוך 45 יום מהיום .

פסק הדין המקורי ניתן ביום 11.1.22 .

ניתן היום, כ"א שבט תשפ"ב, 23 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.



## בית משפט לענייני משפחה בקריות

תלה"מ 59137-10-20

תיק חיצוני:

ניר זיתוני, שופט

1  
2  
3  
4