



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

בפני כב' השופט שמואל בר יוסף

תמ"ש 15649-06-19

תמ"ש 15675-06-19

תובע

ע"י ב"כ עוה"ד רעות שדה

נגד

נתבעת

ע"י ב"כ עוה"ד שבתאי סמינה

תמ"ש 24169-09-19

תובעת

ע"י ב"כ עוה"ד שבתאי סמינה

נגד

נתבעים

ע"י ב"כ עוה"ד רעות שדה

פסק דין

עובדות הצריכות לעניין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

1. (להלן: התובע, הנתבעת, וביחד – הצדדים), נישאו זה לזו בשנת 1985 וכיום הם גרושים. בשנת 2014 הגישו הצדדים תביעות רכושיות הדדיות, שהתבררו בפני כב' השופטת גליק. התביעות האמורות הוכרעו בפסק דין, שניתן ביום 3.8.2017 (להלן: פסה"ד הרכושי).

2. בפסה"ד הרכושי נפסק (בין השאר), שהתובע זכאי להירשם כבעלים של מחצית הזכויות בדירה המצויה ברח' ~~הדירה~~ (להלן: הדירה), הרשומה על שם הנתבעת בלבד. לבד מהדירה, רשומה על שם הצדדים, בחלקים שווים, דירה נוספת המצויה ברח' ~~הדירה~~ (להלן: ~~הדירה~~). יובהר, שהדירה הייתה לכתחילה בבעלות אמו של הנתבע (להלן: האם), והועברה בהעברה ללא תמורה על שם הצדדים. עם זאת, נקבע בפסה"ד הרכושי, שבפועל הצדדים נתנו תמורה עבור הדירה (תשלום מחצית שוויה לאחי התובע ומתן זכות מגורים לאם בדירה - סעי' 71.1, 71.2 לפסה"ד הרכושי).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

1 בפסה"ד הרכושי מונה מומחה לשם הגשת חוות דעת באשר לאיזון הרכושי הכולל בין הצדדים
(להלן: חוות הדעת).
2

3. אין חולק, שהתובע עזב את הדירה. במחצית השנייה של שנת 2014 (המועד המדויק
שנוי במחלוקת) ולא שב אליה עוד. אף אין חולק, שמאותו מועד (לטענת התובע, אף קודם
לכן) ועד לחודש ינואר 2020, הושכרה הדירה ~~בשם התובע~~ ודמי השכירות השתלמו לידי
הנתבעת (סעי' 13 לכתב ההגנה בתמ"ש 15649-06-19, להלן: התביעה לדמי שימוש). להשלמת
התמונה, ולשם הבנת ההליכים דנא יוער: קודם להשכרתה של הדירה ~~הנתבעת~~ התגוררה
בה האם מספר שנים.
8

4. במסגרת ההליכים דנא הגיש התובע שתי תביעות: האחת (תמ"ש 15675-06-19), לביצוע
פסה"ד הרכושי (להלן: התביעה לביצוע), בה עתר למינוי שמאי שיעריך את שווי הדירות,
ושמאי שיעריך את שווי המיטלטלין שנותרו בהן. השנייה, היא התביעה לדמי שימוש, לחיוב
הנתבעת בתשלום דמי שימוש ראויים בגין הדירות. לאחר הגשת התביעות הנ"ל, הגישה
הנתבעת תביעה כספית (תמ"ש 24169-09-19, להלן: תביעת הקיזוז) נגד התובע והאם, בטענה
שהאם שילמה לתובע כספים בגין מגוריה בדירה ~~הנתבעת~~.
14

טענות הצדדים

5. טענות התובע הן, בתמצית, כדלקמן:
16

5.1. בחודש ~~ינואר~~ 2014 נאלץ התובע לנוסע על נפשו מהדירה ~~הנתבעת~~ לאחר שסבל התעללות
פיזית ונפשית מצד הנתבעת. הנתבעת אף מנעה מהתובע להיכנס לדירה על מנת לאסוף את
18 חפציו.
19

5.2. התובע עתר ~~לביצוע פסה"ד הרכושי~~ (להלן: התביעה הרכושית) לפירוק השיתוף בדירת
20 ~~הנתבעת~~, ומשעה שהיא נותרה בחזקתה הבלעדית של הנתבעת, עליה לשלם לתובע דמי
21 שימוש ראויים ממועד עזיבת התובע את הדירה.
22

5.3. הוא הדין לגבי הדירה ~~הנתבעת~~, בגינה גבתה הנתבעת את מלוא דמי השכירות מחודש
23 ינואר 2014 ואילך.
24

5.4. התובע לא עתר לדמי שימוש לפני הגשת ההליכים דנא, שעה שסבר, שהנושא יוכרע
25 במסגרת התביעה הרכושית. כך גם לגבי הדירה ~~הנתבעת~~, שהייתה רשומה על שם
26 הנתבעת בלבד, ולכן היה התובע מנוע מלעתור לדמי שימוש, בטרם נקבעו זכויותיו בדירה.
27



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

- 5.5. אין שחר לטענת הנתבעת, לפיה האם שילמה לתובע דמי שכירות בגין מגוריה בדירה
בפסה"ד הרכושי נקבע, שכחלק מרכישת זכויות הצדדים בדירה, ~~התובע~~
ניתנה לאם זכות מגורים למספר שנים בדירה ~~הנתבעת~~. ממילא לא הייתה לאם חובה
לשלם דמי שכירות והם לא שולמו.
- 5.6. הנתבעת הודתה שדמי השכירות בגין כל דירה הינם בסך של 7,200 ₪ לחודש. לכן יש לחייב
את הנתבעת בסכום של 234,000 ₪ בגין דמי שימוש בדירה ~~הנתבעת~~ ובסכום של
216,000 ₪ בגין דמי שימוש בדירה ~~הנתבעת~~.
- 5.7. כמו"כ יש להורות לנתבעת לאפשר לתובע ליטול מיטלטלין אישיים מהדירה ~~הנתבעת~~
ולחייבה לשלם לתובע בגין יתרת המיטלטלין את שווים לפי פוליסת הביטוח, שנרכשה
בשעתה (ערך כולל של 106,680 ₪).
6. טענות הנתבעת הן, בתמצית, כדלקמן:
- 6.1. התביעות לוקות בשיהוי של שנים, שעה שלטענת התובע, הוא עזב את הדירה ~~הנתבעת~~
עוד בחודש ~~הנתבעת~~ 2014. הדברים קל וחומר לאור מגורי בתם של הצדדים (להלן: הבת)
בדירה ~~הנתבעת~~ ללא מחאה או דרישה מצד התובע. יתירה מזו, למרות שהתובע יכול
היה להתגורר בדירה ~~הנתבעת~~ הוא נמנע מלעשות כן, ולא דרש מאומה. זאת ועוד, התובע
לא תבע פירוק שיתוף בדירות. מחדלי התובע עולים כדי ויתור על הטענה לדמי שימוש.
מחדלי התובע אף גרמו לנתבעת לשנות את מצבה לרעה.
- 6.2. התובע לא הוכיח שהייתה מניעה להמשך מגוריו בדירה ~~הנתבעת~~. התובע עזב מרצונו
בחודש ~~הנתבעת~~ 2014, והסכים שהנתבעת והבת ימשיכו להתגורר בדירה. יתירה מזו,
התובע מאכסן בחדר הגדול ביותר שבדירה את מיטלטליו, ומשכך ממשיך לעשות בדירה
שימוש.
- 6.3. התובע לא הוכיח את שיעור דמי השימוש הנתבעים על ידו. מכל מקום, לא יכול התובע
לעתור לסכומים העולים על אלה שנטענו בכתב התביעה. כמו כן, ככל שיוטל חיוב, יש
להביא בחשבון את העובדה שהתובע משתמש בחדר אחד, כאמור.
- 6.4. ככל שיוטל חיוב בגין איזו מהדירות, אין מקום להקדים את מועד תחילת החיוב לחודש
~~הנתבעת~~ 2014, שנקבע בפסה"ד הרכושי כמועד הפסקת השיתוף. הדבר מוצדק אף מן
הטעם, שאיזון המשאבים בהתאם לחוות הדעת, כלל את כל חשבוניות הבנק עד למועד
האמור. ככל שיוטל חיוב בגין הדירה ~~הנתבעת~~, יש לקזז לטובת הנתבעת סך של
49,909 ₪ שהוציאה הנתבעת בגין הדירה.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

6.5. ככל שיוטל חיוב בנוגע לדירה ~~המיועדת~~ יש לבצע חישוב לפי 6,700 ₪ לחודש, כסכום שהשתלם בחודש דצמבר 2014. ככל ששולם סכום גבוה יותר, הוא פרי מאמציה של הנתבעת לאחר מועד הקרע, ולכן אין להביא את ההפרש בחשבון.

6.6. ככל שיוטל חיוב בנוגע לדירה ~~המיועדת~~ יש לקזז סך של 22,343, שהוציאה הנתבעת בגין הדירה. כמו כן יש לקזז את סכום הכתובה שנפסק לטובת הנתבעת (40,000 ₪).

6.7. בכתב התביעה בתביעה לביצוע, הודה התובע, שהאם שילמה לו דמי שכירות בגין שנות מגוריה בדירה ~~המיועדת~~ לפיכך, חייבים התובע ואמו לנתבעת סך של 562,000 ₪ (6,700 ₪ למשך שבע שנים). אם התובע לא התייצבה לדיון ההוכחות ולכן יש לתת כנגדה פסק דין, מטעם זה, כשלעצמו.

6.8. נושא המיטלטלין כבר הוכרע על ידי בית המשפט, אשר אישר את הסכמת הצדדים, לפיה התובע יגיע לדירה ~~המיועדת~~ ויטול את חפציו. מכל מקום, יש לדחות את הטענה לביצוע שומה לפי פוליסת הביטוח של המיטלטלין.

דיון והכרעה

הדין

7. סעיף 33 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **החוק**) קובע, כי **שוותף** נהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש. הפסיקה ראתה בסעיף האמור החלה פרטנית של העיקרון הכללי שמטרתו למנוע עשיית עושר ולא במשפט (ע"א 891/95 **זידאני נ' אבו אחמד**, פ"ד נג(4) 769, להלן: **פרשת זידאני**, בעמ' 778), ולחילופין תשלום בגין נזקיו של השותף שאינו משתמש במקרקעין מהסגת גבולו (ע"א 7156/10 **חברת הירקון בע"מ נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל** (2012), **פרשת זידאני** בעמ' 776).
8. דא עקא, לפי הוראת סעיף 31(א)(1) לחוק, רשאי כל שותף להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר. על מנת ליישב בין הוראות הסעיפים הנ"ל, הותנתה הזכות לדמי שימוש בכך, שהשותף המשתמש עושה כן באופן בלתי סביר, קרי - באופן שנמנע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין (ע"א 1492/90 **זרקא נ' פארס** 1993, להלן: **הלכת זרקא**). כידוע, נמתחה על ההלכה האמורה ביקורת נוקבת, עליה נאמר שיש בה ממש (דברי כבי השופט אנגלרד בפרשת **זידאני**, בעמ' 778, מ. דויטש, **קניין**, כרך א', עמ' 541). עם זאת, ולמרות הביקורת האמורה, הלכת זרקא עדיין עומדת על מכוונה (בעמ' 9881/05 **פלוגי נ' פלוגי** 2006).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

9. בפסיקה שעסקה בתביעות לדמי שימוש בין בני זוג (לסקירת הפסיקה, דבר דבור על אופניו, ראו פסק דינה של כב' השופטת אורית בן דור ליבל, בתמש (י-ם) 5635-10-13 **פלוני נ' פלונית** (2017), נעשה ניסיון לקבוע, אילו נסיבות הקשורות לפירוד בין בני הזוג נכנסות לז' אמותיו של הפטור מכוח סעיף 31(א)(1) לחוק. לטעמי, הגם שסעיפים 33 ו-31(א)(1) לחוק הם המסגרת הנורמטיבית הכללית לפסיקת דמי שימוש ראויים, אין להסתפק בהם. יחסי שותפים במקרקעין, שאינם בני זוג, נשלטים (בעיקר) על ידי דיני הקניין, והנזר מהם. הגם, שלדינים אלה מקום מרכזי ביחסי בני זוג, יישומם נעשה באופן התואם את התא המשפחתי שבו מצוי המאגר הרכושי של בני-הזוג (רע"א 8672/00 **אבו רומי נ' אבו רומי**, פ"ד נו(6) 175, להלן: פרשת אבו רומי, בעמ' 183, ורי לעניין דמי שימוש – עמש (ת"א) 7396-12-09 **פלונית נ' אלמוני** (2013). יישום מותאם זה מחייב התייחסות שונה לסיטואציה בה בן זוג עוזב נכס משותף.
10. במה דברים אמורים?
- כאשר שותף זר עוזב נכס משותף, ושותפו ממשיך לעשות בו שימוש, מבלי למנוע שימוש דומה מהשותף העוזב, האחרון אינו זכאי לדמי שימוש (עא 663/87 **ד"ר תקוה נתן נ' צפורה גרינר**, פ"ד מה(1) 104, להלן: פרשת נתן נ' גרינר, בעמ' 118, בעקבותיו נפסקה הלכת זרקא). הרציונל הקנייני-מסחרי מאחורי ההלכה האמורה (שכאמור, אינו נקי מספיקות) הוא, שלשותף העוזב עומדת לעולם הזכות לעתור לפירוק השיתוף בנכס (סעי' 37(א) לחוק, פרשת נתן נ' גרינר בעמ' 119, רע"א 1017/97 **רידלביץ נ' מודעי**, פ"ד נב(4) 625, 632). דא עקא, רציונל זה אינו תקף כפשוטו ביחסי בין בני זוג, שעה, שפירוק שיתוף בנכס של בני זוג קשור בנושאים רבים אחרים, קנייניים ושאינם כאלה (לרבות: הזכות למדור, השאיפה לאיזון רכושי כולל, ועוד – ר' עמ"ש 7396-12-09 הנ"ל). יתירה מזו, לנכס משותף המשמש למגורי המשפחה (להלן: הדירה או דירת מגורים) יש מעמד ייחודי, שונה במהות מנכס משותף אחר. מדובר בנכס המשפחתי המובהק והמשמעותי ביותר (פרשת אבו רומי, עמ' 183, פרשת הדרי, עמ' 690). חשיבותה של דירת מגורים חורגת הרבה מעבר להיותה נכס וגם מעבר להיותה קורת גג פיסית. דירת המשפחה היא לרוב ייצוגה הפיסי של המשפחה עצמה, החלל הפיסי בו מתאפשרים קשרי המשפחה, בו פועם לבח. לפיכך, ההתייחסות לדירת מגורים באספקלריה של קניינית בלבד, איננה תואמת את המציאות והמצב המשפטי הראוי, ולראיה הפסיקה שעסקה בכך.
11. לנוכח האמור, ראוי לטעמי ליישם את סעיפים 33 ו-31(א)(1) לחוק כחלק מהחזקה המשפחתית הכולל, קרי – כחלק ממערך חבויות וזכויות הדדיות הכלולות בהסכמה המשתמעת מיחסי הזוגיות והמשפחה (רי פסק דינו של חברי, כב' השופט ארז שני, בתמש (ת"א) 23849-08-10 **י.ק. נ' ב.ש.ק.** (2011), ובהקשר אחר עא 8489/12 **פלוני נ' פלוני** (2013). יחסים מעין חוזיים מוכרים בתחומים שונים של יחסי המשפחה.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

בכלל זה ניתן למנות את החוזה הסטטוטורי המיוחס לבני זוג נשואים בסעיף 3(א) לחוק יחסי
ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973, את הרעיון החוזי העומד בבסיס הלכת השיתוף (עא 806/93 יהודית
הדרי נ' שלום הדרי (דרחי), פ"ד מח(3) 685, 699), את ההכרה בהסכמות רכושיות מכוח התנהגות
ועקרון תום הלב (דנא 1558/94 ויקטוריה נפסי נ' סימנטוב נפסי, פ"ד נ(3) 573, 605), את
ההכרה בתוקפה של הסכמה לשיתוף קנייני בנכס ספציפי (בעמ 1398/11 אלמונית נ' אלמוני
2012), את ההכרה בזכות למזונות על בסיס הסכמי (רע"א 8256/99 פלונית נ' פלוני, פ"ד נח(2)
213, 231), ועוד. יישומם של סעיפים 33 ו-31(א) לחוק, כחלק מהחוזה המשפחתי, מציב את
מרכז הכובד של סבירות השימוש בנכס משותף לא על מניעת השימוש מבן הזוג העוזב, אלא על
אומד דעת הצדדים באשר לראוי בסיטואציה של פירוד. אומד דעת זה נלמד מנסיבותיו
הקונקרטיות של המקרה (אומד דעת סובייקטיבי). עוד הוא נלמד מהנורמות הכלליות החלות על
יחסי בני הזוג (אומד דעת אובייקטיבי), ובראשן עקרון תום הלב הקבוע בסעי' 39 לחוק החוזים
(חלק כללי), תשל"ג-1973, לחלן: חוק החוזים (וכבסיס להיקש, גם הוראות רלוונטיות אחרות
מדיני החוזים - למשל, סעי' 26, 41 ו-46 לחוק החוזים). בנוגע ליישומו של עקרון תום הלב במסגרת
החוזה המשפחתי נאמר ברע"א 8256/99 הנ"ל:

מהו המסר הנורמטיבי של תום-הלב בהקשר שלפנינו? מסר זה הוא בעיקרו כפול: ראשית, יש
להכיר בזכויות ובחובות אשר ממשיכות... את קווי הפעולה שהצדדים קבעו, על-פי הגיונם
הפנימי שלהם" (פרשת אפרופים, בעמ' 326); יש "...לתת ביטוי לצדק החוזי שהצדדים קבעו"
(שם, בעמ' 327); בכך ניתן ביטוי "...להנחות היסוד הסובייקטיביות שבני הזוג הניחו כתשתית
ליחסים שביניהם... שנית, במקום שהנחות היסוד של הצדדים אינן מועילות, משלים עקרון
תום-הלב – באמצעות אמות מידה אובייקטיביות – את שהחסירו הצדדים. "אמות מידה אלה
ניזונות, בין השאר, מעקרונות היסוד של המשפט הישראלי" (פרשת נפסי, בעמ' 605). על-פי
אמות מידה אלה יש להכיר בזכויות ובחובות המבטאות את תפיסתה של החברה הישראלית
באשר להתנהגות הוגנת בין בני-זוג...

לשון אחרת, אבן הפינה ליחסי האמון והנאמנות, שהם המסד לחיי זוגיות, היא תום הלב
במובן רחב וצופה פני עתיד, בבחינת "נְעִשִׁית הַיָּשָׁר וְהַטּוֹב..." (דברים, ו, יח – ו' לעניין זיקת
מגורים, בעמ 5939/04 פלוני נ' פלונית, פ"ד נט(1) 665, 672). באספקלריה זו ראוי לבחון את
הנורמה הראויה בסיטואציה של פירוד בכל הנוגע לתשלום דמי שימוש ראויים. השאלה כלום
מונע בן הזוג הנותר בדירת מגורים את מגוריו של מישנהו בדירה, אם לאו, הינה אספקט אחד
בלבד, ולא המרכזי שבהם, כשביחסים זוגיים עסיקן.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

12. לא למותר להעיר, שאספקלריה הסכמית איננה זרה לסעיפים 33 ו-31(א)(1) לחוק. סעי' 29 לחוק מורה, שסעי' 30-36 לחוק יחולו אם לא נכרת בין השותפים הסכם שיתוף. לפיכך, יש הצדקה להשקיף על סעי' 33 ו-31 לחוק כחלק מחוזה סטוטורי, בבחינת ברירת המחל בהיעדר הסכם שיתוף (בדומה לתקנון המצוי של בית משותף - סעיפים 64 ו-61 לחוק, עא 698/85 יהודה בן צור נ' נעים ששון, פ"ד מא(3) 144, 149, או תקנון אגודה שיתופית - בג"צ 4222/95 פלטינ נ' רשם האגודות השיתופיות, פ"ד נב(5) 614, 622). לפיכך, סעיפים 33 ו-31(א)(1) לחוק, בהיותם חלק מחוזה סטוטורי, משתלבים היטב בחוזה המשפחתי, המהווה מסגרת מעין חוזית כוללת.
13. מה הוא, אם כן, אומד דעתם האובייקטיבי של בני זוג בכל הנוגע לדירת מגורים, ולדמי שימוש בגינה? בלשון אחרת, מה היו חושבים בני הזוג כראוי במערכת היחסים ביניהם לעת פירוד, אילו נשאלו על כך, כשהיחסים היו תקינים?
בבחינת רשימה בלתי סגורה בעליל, דומה שחזקה על בני זוג, כי בהיעדר ראיות לסתור בדבר אומד דעת סובייקטיבי אחר, הם מסכימים על הדברים שלהלן:
- 13.1. שאיפה לפרידה בכבוד ובהגינות. בכלל זה, הזכות להיפרד פיזית, מבלי שהדבר גורע מהזכויות בדירה והנובע ממנה (לרבות הזכות/החובה העקרונית לקבל/לשלם דמי שימוש ראויים – בע"מ 9126/05 פלונית נ' פלוני 2006).
- 13.2. פרידה בכבוד ובהגינות, משמעותה גם היעדר זכותו של בן הזוג העוזב לכפות בכך על בן זוגו לאבד את הזכויות הכרוכות בקורת הגג המשפחתית, לרבות זכות מגורים סבירה ללא תשלום דמי שימוש. לכן, יציאה חד צדדית של אחד מבני הזוג מדירה משותפת, לא תקינה, מניה וביה, חבות בתשלום דמי שימוש (ע"מ 320/02 עפל נ' עפל 2002). נהפוך הוא, בהיעדר ראיות לסתור, אומד דעתם של בני זוג הוא, שדירת המגורים לא תחלל להיות כזו סמוך לאחר פרוץ משבר ופירוד. המשך מגורי אחד מבני הזוג בדירה איננו בגדר עשיית עושר או גרימת נזק לבן הזוג העוזב, שעה שהוא ממשיך את קו הפעולה ההגיני והסביר שנקבע בחוזה המשפחתי לעת פירוד. המשך המגורים עולה בקנה אחד עם מעמדה המיוחד של דירת המגורים. המשך מגורי בן הזוג בנסיבות אלה אף עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב ביחסים הזוגיים, כנורמה משלימה. אכן, במגבלות שיפורטו להלן, המשך מגוריו של בן הזוג בדירה משותפת הינו סביר (סעי' 31(א)(1) לחוק), בעיקר משום שסבירות זו נובעת מיחסי בני הזוג, מהחוזה המשפחתי ביניהם.
- 13.3. הציפייה לפירוד סביר והגון מוציאה אל מחוץ לגדר התנהגות אלימה (על גווניה השונים). משכך, התנהגות כזו, בעטיה הורחק התובע מהדירה, שוללת את הזכות לדמי שימוש (בר"ע 9126/05 הנ"ל). בה במידה עשויה התנהגות אשר מונעת בדרכים אלימות (על גווניה השונים) המשך שימוש של בן הזוג העוזב בדירה, להצדיק לחייב את בן הזוג הנותר בדמי שימוש (פסק דינה של כב' הש' וילנר בע"מ (חי) 363/06 פלונית נ' פלוני 2007).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

- 13.4. לכל אחד מבני הזוג הזכות לקבל, תוך זמן סביר, את חלקו ברכוש המשותף, ובדירה. בכלל
הזכות האמורה כלולה חובת בן הזוג הנותר בדירה להקטין ככל הניתן את הפגיעה
הקניינית בבן הזוג העוזב (לרבות התנהלות תמלול כלל הנוגע לדירה ולאיוון הרכושי
הכולל). בכלל הזמן הסביר האמור, יובא בחשבון הזמן שחולף עד לבירור כלל הנכסים
המשותפים, על מנת לאפשר חלוקת רכוש כוללת ככל שניתן, לרבות האפשרות של מי מבני
הזוג לרכוש את זכויות מישנהו בדירה. אומד דעת הצדדים לחוזה המשפחתי הוא, לאפשר
לחלוקת הרכוש להתבצע כראוי ובהגינות, קרי – מבלי להניף מעל ראשו של בן הזוג הנותר
בדירה את חרב דמי השימוש (עמ"ש 7396-12-09 הנ"ל).
- 13.5. כל עוד בני הזוג מתנהלים בתום לב בביצוע האמור לעיל, בדרך כלל לא יהיה מקום להשית
חיוב בגין דמי שימוש, ולהיפך. כך, למשל, בדרך כלל לא יושת חיוב כשאין בצד התביעה
להשית עתירה לפירוק שיתוף ואיוון רכושי כולל, או כאשר בן הזוג התובע מאריך שלא
בתום לב את ההליכים לאיוון רכושי (ר' בע"מ 9881/05 הנ"ל, עמ"ש 7396-12-09 הנ"ל).
בה במידה, יושת חיוב על בן זוג המחזיק בדירה, אך מעכב את פירוק השיתוף והאיוון
הכולל (בכלל העיכוב האמור, יש למנות גם סרבנות גט בניגוד להכרעות חלוטות – כאמור
בבע"מ 9881/05 הנ"ל ובעמ"ש 7396-12-09 הנ"ל, ויכול שראוי אף לכלול עתירה למדור
ספציפי, שעה שהיא מכוונת לסיכול הזכות הקניינית).
- 13.6. החוזה המשפחתי כולל את ההסכמה הגלומה בחוזה הסטטוטורי (סעי' 33 לחוק), בדבר
החובה העקרונית לשלם דמי שימוש. לפיכך, חלוק הזמן, כשלעצמו, הינו גורם בעל
משמעות. כפועל יוצא, ככל שהולך ונדחה המועד בו עשוי בן הזוג העוזב לקבל את חלקו
בדירה (אף אם בן זוגו מתנהל בתום לב), ילך ויגדל משקלה של זכות הקניין, ועמו
ההצדקה לחייב בדמי שימוש. מנקודת מבט אחרת, ככל שחולף הזמן, טענתו של בן הזוג
הנותר בדירה, לפיה השימוש הבלעדי שהוא עושה בה סביר (סעי' 31(א) לחוק), הולכת
ומאבדת מתוקפה. חיוב בדמי שימוש בסיטואציה האמורה עולה בקנה אחד גם עם
הרציונל של סעי' 41 לחוק החוזים, הקובע כי תשלום שלא נקבע מועדו, ישולם תוך זמן
סביר. דומה, שגם לכך כיוון כב' השוי רובינשטיין, בפוסקו כי אין בעובדה שאחד מבני
הזוג עוזב את בית המגורים המשותף בתקופה הקשה של פירוק הקשר, כדי להעיד
כי הוא מוותר על זכויותיו "מעטת ועד עולם" (בר"ע 9126/05 הנ"ל, ההדגשה לא
במקור).
- 13.7. אמורפיות המועד ממנו ואילך קמה זכות לדמי שימוש, הנעוצה בטבעם של חיי הזוגיות
ומורכבות הפירוד על כל היבטיו - מחייבת, כתנאי לחיוב, מתן הודעה בדבר התביעה
לתשלום (לרבות על דרך הגשת תביעה לפירוק השיתוף - ר' עמ"ש 7396-12-09 הנ"ל, או
תביעת גירושין כנה). חובת ההודעה האמורה מתיישבת עם מעמדה המיוחד של דירת
המגורים, והציפייה הסבירה להמשך מגורים בה.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

1 חובת ההודעה אף עולה בקנה אחד עם הרציונל של סעי' 41 סיפא לחוק החוזים (חיוב נשלא
2 הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה, במועד שעליו הודיע
3 הנושה לחייב זמן סביר מראש), כמו גם עם הרציונל של סעי' 20 לחוק החוזים וסעי' 8 לחוק
4 החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. הודעה כאמור מתבקשת גם מהחלתו
5 של עקרון תום הלב.

6 14. בסופו של יום, המועד ממנו ואילך ייפסקו דמי שימוש, הוא המועד בו ניתן לקבוע, שהדבר ראוי
7 לפי אומד דעת הצדדים לחוזה המשפחתי (בשים לב לנסיבותיו של מקרה הקונקרטי ויישומן
8 כמפורט לעיל). זה המועד בו לא יכול עוד בן הזוג הנותר בדירה לטעון בתום לב, שמגוריו בדירה,
9 חינם אין כסף, עולים בקנה אחד עם הגיונו הפנימי של החוזה המשפחתי, ויישומו בתום לב.

10 הדירה בשפרינצק

11 15. במקרה דנא יש להבחין בין העתירה לתשלום דמי שימוש בגין הדירה ~~ממסמך~~, בה הנתבעת
12 עושה שימוש פיס, לבין עתירה לתשלום "דמי שימוש" בגין הדירה ~~ממסמך~~, שהושכרה. לגבי
13 עתירה אחרונה זו, לא חל סעיף 33 לחוק (הדן בתשלום דמי שימוש בגין שימוש של אחד השותפים
14 בנכס משותף), אלא סעיף 35 לחוק, הקובע, לאמור: כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין
15 המשותפים לפי חלקו במקרקעין. לעניין זה, אין נפקא מינה של ממש אם מדובר בשותפים שהינם
16 בני זוג אם לאו. בלשון אחרת, בהיעדר נסיבות מיוחדות, אומד דעת הצדדים במסגרת החוזה
17 המשפחתי הוא לחלוק בפירותיו של נכס מקרקעין משותף, מעת הפירוד. אני ער לעובדה, שהתובע
18 לא נרשם פורמלית כבעלים של הדירה ~~ממסמך~~ ולכן איננו "שותף" כמשמעותו בסעיף 35 לחוק.
19 ברם, לעובדה זו אין נפקות לעניין גיבוש עילת התביעה דנא, לנוכח הוראת סעיף 9(ה) לחוק
20 המיטלטלין, תשל"א-1971, המחילה את הוראת סעיף 35 לחוק על זכויות בלתי רשומות
21 במקרקעין.

22 16. לפיכך, התובע זכאי למחצית דמי השכירות שנגבו בגין הדירה ~~ממסמך~~ ממועד הפירוד. לעניין
23 זה ראוייה הלימה בין המועד הקובע לאיזון המשאבים, לבין מועד הזכאות לפירות הנכסים מושא
24 האיזון. המועד הקובע נקבע בפסה"ד הרכושי ליום 17.11.2014 (סעיף 45 לפסק הדין), ובו
25 התגבשה העילה לחיוב.

26 17. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת לשיהוי בהגשת התביעה. הנתבעת מתעלמת מכך, שהתובע עתר,
27 עוד בתביעה הרכושית (אשר הוגשה בחודש נובמבר 2014), לפרק את השיתוף בדירות (כנעדר
28 במבוא לכתב התביעה ובסעיף 45 לו). עתירה זו הבהירה לנתבעת באופן שאיננו משתמע לשני פנים,
29 שהתובע עומד על זכותו לקבל את המגיע לו בגין הדירה ~~ממסמך~~ האמור בעמ"ש ~~ממסמך~~
30 הנ"ל בנוגע לתביעה לפירוק שיתוף כדרישה לתשלום דמי שימוש, חל לעניין הדירה ~~ממסמך~~
31 שהינה נכס מושכר ולא דירת מגורים, מקל וחומר.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

18. זאת ועוד, בטרם הוצהר על זכותו של התובע במחצית הדירה ~~בשטח~~, הייתה בידו עילת תביעה מושגית בלבד (בהשאלה מדיני התיישנות - בעמ' 7465/16 פלונית נ' פלוני 2016). עילה זו הפכה קונקרטית רק עם מתן פסה"ד הרכושי. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת, שהיה על התובע להירשם כבעל זכויות בדירה ~~בשטח~~ בטרם יוכל לתבוע חלק כלשהו בדמי השכירות. טענה זו נזנחה בסיכומים וכבר מטעם זה דינה להידחות. מכל מקום, יש לראות בפסה"ד הרכושי הצהרה לפיה התובע היה זכאי להירשם כבעלים של מחצית הזכויות בדירה ~~בשטח~~ כבר במועד הקובע. משכך, קמה מניה וביה זכותו של התובע לפירות הדירה, מכוח הוראת סעיף 9(ה) לחוק המיטלטלין, כמבואר לעיל. לא למותר לציין, ששני הצדדים שאפו/שואפים להגיע להסדר של חלוקת הדירות בעין. בעטייה של שאיפה סבירה זו, נמנעה כבי' השו' גליק להורות בפסה"ד הרכושי על פירוק השיתוף בדירה ~~בשטח~~ למרות הקביעה שמדובר בנכס משותף (סעיף 74 לפסה"ד הרכושי). לפיכך, יש בטענת הנתבעת לעניין הרישום הפורמלי משום חוסר תום לב.
19. יתירה מזו, טענת התובע, לפיה סבר שדמי השכירות בגין הדירה ~~בשטח~~ יובאו בחשבון במסגרת האיזון הכללי, מקובלת, הלכה למעשה, על הנתבעת. הרי הנתבעת טוענת, שאין להקדים את מועד החיוב למועד הקובע, מאחר שבחוות הדעת אוזנו חשבונות הבנק הכוללים את דמי השכירות, נכון לאותו מועד. שמע מינה, גם לדעת הנתבעת ראוי היה לכלול את דמי השכירות באיזון הרכושי הכולל, וכך נעשה. ממילא לא יכולה הנתבעת לטעון לשיהוי עד למועד הגשת חוות הדעת (תחילת שנת 2019). סמוך לאחר הגשת חוות הדעת פנה התובע למומחה מטעם בית המשפט בדרישה לכלול את דמי השכירות בחוות הדעת, אך נענה, שדרושה החלטה שיפוטית (נספח ג') לתביעה לדמי שימוש). ביום 20.3.2019 אף הגיש התובע, במסגרת תמ"ש 17-07-34495, בקשה בה עתר (בין השאר) לכלול בחוות הדעת את דמי השכירות בגין הדירה ~~בשטח~~. בחלוף כשלושה חודשים ממועד דחיית הבקשה האמורה, הוגשה התביעה לדמי שימוש. בנסיבות אלה לא ניתן לטעון לשיהוי.
20. לא למותר לציין, את ההלכה הפסוקה, לפיה בדוקטרינת השיהוי ייעשה שימוש בהליכים אזרחיים במקרים חריגים בלבד, בשל ההשלכות שיש לה על הציפיות של התובע למימוש זכויותיו בגדר תקופת ההתיישנות וכן הפגיעה בזכות למימוש סעדים וחסימת הגישה לערכאות (עא 4352/15 דניאל קורן נ' אורן הראל 2017). דחיית תביעה בגין שיהוי מותנית בשתי דרישות: הדרישה כי התובע ישתהה באופן המבטא ויתור על זכות תביעתו, והדרישה כי שיהוי זה יוביל להרעת מצבו של הנתבע (שם). כאשר לויתור האמור, לא די בחלוף הזמן כשלעצמו כדי לקיים תנאי זה, אלא שיש צורך ב"דבר מה נוסף" אשר יעיד על ויתור (שם). לכן, איחור בהגשת תביעה הוא כשלעצמו אינו מעיד על ויתור או מחילתו של התובע על זכות התביעה. השתהות בתחום תקופת ההתיישנות הינה זכותו של המתדיין... טענה בדבר ויתור או מחילה על זכות תביעה מחייבת רמת הוכחה נכבדה על-ידי הטוען לה... זהו הדין גם ביחס להוכחת ההסתמכות ושינוי מצב הנתבע לרעה בעקבות ההשתהות (שם), ההדגשה במקור).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

1 והנה, במקרה דנא, לבד מחלוף הזמן, לא הוכיחה הנתבעת, שהתובע ויתר על זכות התביעה לפירות
2 הדירה ~~המסומנת~~ נהפוך הוא, העתירה לפירוק השיתוף במסגרת התביעה הרכושת, משמיעה
3 עמידה על זכות ולא ויתור עליה. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת, לפיה מחדלו של התובע
4 להתגורר בדירה ~~המסומנת~~ מעיד על ויתור. אין קשר של ממש בין הזכות לפירות הדירה ~~המסומנת~~ סביר
5 לבין המקום בו בחר התובע להתגורר. יתירה מזו, אילו בחר להתגורר בדירה ~~המסומנת~~ סביר
6 שהיה מחויב בתשלום דמי שימוש, שהינם חלק השכירות שניתן לקבל. משכך, מאי נפקא מינה
7 אם התגורר בדירה אם לא? יתירה מזו, הנתבעת לא הוכיחה שינוי לרעה במצבה בגין השיהוי
8 הנטען. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת, לפיה ויתרה על תביעת מזונות בהסתמך על שכר הדירה
9 ~~המסומנת~~ על מנת להוכיח, שהנתבעת ויתרה על מזונות, היה עליה להוכיח, שהייתה זכאית להם.
10 דא עקא, הנתבעת לא הניחה נתון כלשהו בנדון והסתפקה בטענה בעלמא. יתירה מזו, בהסכם
11 הגירושין, שאשרר בית הדין הרבני ביום 3.1.2018 (נספח ד' לכתב ההגנה בתביעת דמי השימוש,
12 להלן: הסכם הגירושין), נכתב מפורשות: **"ענייני הרכוש מכל סוג למעט תביעת הכתובה, נדונו**
13 **בבית המשפט...אין בהסכם זה, בהסכמות אלו, ובסידור הגט משום פגיעה בזכות כלשהי או**
14 **בטענה כלשהי של הצדדים בענייני הרכוש"**. שמע מינה, הנתבעת הסכימה להתגרש ללא מזונות
15 (שהגיעו לה לטענתה) מבלי להתנות על זכותו של התובע לדרוש את שכר הדירה ~~המסומנת~~ ממילא
16 לא יכולה הנתבעת להישמע כיום בטענה שהסכמתה האמורה מהווה וויתור המבסס שינוי מצב
17 לרעה. משכך, דין טענת השיהוי להידחות.

21. התובע עתר לחיוב הנתבעת לשלם לו את חלקו בדמי השכירות, לפי שכר דירה של 7,200 ₪ לחודש
18 (סעיף 4 לתביעה לדמי שימוש). לפיכך, הצדק עם הנתבעת, שהתובע מנוע מלעתור לחיוב בסכום
19 גבוה יותר. הנתבעת טענה (סעיף 13 לכתב ההגנה בתביעה לדמי שימוש), שדמי השכירות עמדו על
20 סך של 6,700 ₪ לחודש עד סוף 2017 והחל מאותו מועד עמדו על סך של 7,200 ₪ לחודש. משעה
21 שהתובע אינו זכאי לסכומים העולים על דמי השכירות שנגבו בפועל, וגרסת הנתבעת לא קועקעה,
22 ראוי לחייב את הנתבעת לשלם לתובע מחצית מדמי השכירות שנגבו מהמועד הקובע (אמצע חודש
23 נובמבר) ועד לחודש דצמבר 2017 (כולל), לפי 6,700 ₪ לחודש. החל מחודש ינואר 2018 ועד לחודש
24 דצמבר 2019 (המועד בו חדלה הדירה להיות מושכרת, אליבא דשני הצדדים), יש לחייב את
25 הנתבעת לשלם לתובע מחצית מדמי השכירות שנגבו, לפי 7,200 ₪ לחודש. אין בידי לקבל את
26 טענתה היצרנית של הנתבעת, לפיה העלייה בדמי השכירות נובעת ממאמציה שהושקעו לאחר
27 המועד הקובע, ולכן אין להביאה בחשבון. ברגיל, שכר דירה היא הכנסה פאסיבית, ולכן הטיעון
28 בדבר השקעה נפרדת איננו שייך (עמ' 17-23541-01-17 **פלונית נ' פלוני** 2017). יתירה מזו,
29 הנתבעת לא הוכיחה כל השקעה בהשאת שכר הדירה.
30

31

32



22. הנתבעת טוענת לזכות קיזוז בגין השקעות נטענות בדירה ~~בסך כולל של 22,434 ₪~~ (סעיף 19 לכתב ההגנה). הלכה הפסוקה היא, כי טענת הקיזוז חייבת לפרט את הסכום הנתבע במסגרתה ואף להציג במדויק את מערכת הנתונים, אשר עליהם היא מבוססת... יש להעלות טענת קיזוז בצורה מפורטת וברורה, כדרך שמנסחים כתב-תביעה (עא 579/85 משה אריאן נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פ"ד מ(2) 765, 767). דא עקא, מרבית הסכום מושא הקיזוז הנטען הינו אומדן תיקונים, שאינו נתמך במאומה. גם עלויות הביטוח הנטענות לא נתמכו בראיות. בשים לב לאמור, אך גם לכך שהנתבעת לא נחקרה על גרסתה, ולנוכח ההנחה הסבירה, שישנן הוצאות בגין דירה מושכרת – אני מתיר, על דרך האומדן, קיזוז בסך של 5,000 ₪ (כ- 1,000 ₪ לשנה).
23. באשר לטענת הנתבעת, לקיזוז סכום הכתובה על פי הסכם הגירושין – משעה, שמדובר בחוב פסוק וחלוט, אין צורך בהכרעה לעניין קיזוז במסגרת פסק דין זה.
24. דין טענת הנתבעת לקיזוז סך של 562,000 ₪, בגינו אף הגישה את תביעת הקיזוז, להידחות. מסד הטענה הוא האמור בסעי' 12 לכתב התביעה לביצוע, לאמור: "אמו של התובע התגוררה בדירה ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~ ושילמה דמי שכירות". על סמך האמור טוענת הנתבעת, שעל התובע לשלם לה מחצית מדמי השכירות ששולמו לכאורה על ידי אמו. התובע טוען, שכוונתו היא לשווי מחצית הדירה ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~, שקיבלו הצדדים מהאם, ובגין ניתנה לה זכות מגורים בדירה ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~. בנושא זה קיים השתק פלוגתא, שנקבע בפסה"ד הרכושי, לאמור: "הגרסה הרביעית: היא המציאות, הדירה נרשמה ע"ש שני הצדדים בהעברה ללא תמורה, אך ברור שניתנה תמורה: מחצית השווי לאח, ואילו לאם האיש ניתנה זכות מגורים... הוכח ללא ספק ששולמו ושלומים עבור דירת ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~, מחצית השווי לאח, ולאם ניתנה זכות מגורים למספר שנים בדירת ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~" (סעי' 71.1 ו- 71.2 לפסק הדין). שמע מינה, נקבע שהאם התגוררה בדירה ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~ ללא תשלום שכר דירה, כחלק מההסכמה להעברת הדירה ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~ על שם הצדדים "ללא תמורה". ממילא יש להשתיק את טענת הנתבעת כיום, ששולם שכר דירה בגין הדירה ~~בסך כולל של 562,000 ₪~~, הסותרת את שנקבע בפסה"ד הרכושי. למעלה מן הצורך, אף בהיעדר השתק פלוגתא כאמור, תביעת הקיזוז נסמכת על טענת התובע. והנה, משעה שפרשנותה של הטענה, כשיטתו של התובע, עולה בקנה אחד עם האמור בפסה"ד הרכושי, נשמט המסד של תביעת הקיזוז. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת, לפיה מחדלה של האם להתייצב לחקירה, מחייב לתת כנגדה פסק דין. תקנה 157(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 איננה מזכה תובע בפסק דין בשל אי התייצבות הנתבע, אלא מאפשרת לתובע להמשיך ולנהל את המשפט בהיעדר הנתבע ולהוכיח את תביעתו (רעא 1723/17 מגדלי שינקין יזום ובניה והשקעות בע"מ נ' יחזקאל קוצר 2017, א. גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי, מהדורה 12, להלן: גורן, בעמ' 517). לפיכך, כאשר למרות אי התייצבות הנתבע לא עולה בידי התובע להוכיח את תביעתו, ואלה הנסיבות במקרה דנא, אין מקום לתת פסק דין (גורן, שם). זאת ועוד, לא ראוי לתת פסק דין כנגד האם, שעה שהנתבע המהותי הוא התובע, שקיבל (לפי הנטען) את הכספים. סופו של דבר, דין תביעת הקיזוז להידחות.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

25. המסקנה עד הנה – דין העתירה לחיוב הנתבעת בתשלום מחצית דמי השכירות שקיבלה בגין הדירה ~~המיועדת~~ (בסכומים המפורטים לעיל) להתקבל, בקיזוז סך של 5,000 ש"ח.

הדירה בבילטמור

26. כמפורט לעיל, אומד דעת הצדדים, מבחינה אובייקטיבית, עולה בקנה אחד עם הזכות העקרונית מכוח סעיף 33 לחוק, לתבוע דמי שימוש ראויים בגין מגורי הנתבעת בדירה ~~המיועדת~~. עם זאת, שילובו של הסעיף האמור במסגרת החוזה המשפחתי, מבסס (בהיעדר ראיות לסתור) מסקנה, לפיה חבות הנתבעת איננה מתגבשת במועד הפירוד. החבות מתגבשת במועד בו הבשילה האפשרות לאיזון משאבים, לרבות האפשרות לחלוקת הדירות. התובע לא טען, שהתקיימו בנדונו נסיבות המצדיקות להקדים את המועד האמור. אמנם, התובע טען, בחצי פה, כי נאלץ לעזוב את הדירה ~~המיועדת~~ בשל אלימות הנתבעת, והיה מנוע מלשוב אליה. טענה זו לא הוכחה בראיות כלשהן. יתירה מזו, יש ממש בטענת הנתבעת, כי גרסאותיו של התובע בנדון לא היו עקביות (עמ' 15 שו' 14 ואילך). עובדה זו, מהווה ראיה שלילית לחובת התובע.

27. לנוכח האמור, ראוי היה לקבוע, שהעילה לדמי שימוש בגין הדירה ~~המיועדת~~ התגבשה במועד הגשת חוות הדעת – מרץ 2019. אלא, שהצדדים התגרשו בהסכמה ביום 3.1.2018 (כעולה מאישור הסכם הגירושין, לפיו סודר הגט בו ביום). במועד זה אף התחייב התובע לשלם לנתבעת 40,000 ₪ בגין כתובתה. בנסיבות אלה, אומד דעת הצדדים הוא, להיפרד סופית תוך שלילת כל אפשרות לשימוש משותף בדירה. לפיכך, מועד גיבוש העילה לתשלום דמי שימוש הוא במועד סידור הגט – ינואר 2018.

28. אשר לטענות הנתבעת לפיהן עתירת התובע לוקה בשיהוי - משעה שעילת התביעה התגבשה בחודש ינואר 2018 והתביעה דנא הוגשה כשנה וחצי לאחר מכן, ספק אם ניתן לטעון לשיהוי. מכל מקום, הנתבעת לא הוכיחה דבר מה נוסף המעיד, שהתובע ויתר על זכות התביעה לדמי שימוש בגין הדירה ~~המיועדת~~. הנתבעת אף לא הוכיחה שינוי מצבה לרעה בעקבות מצג הווייתור הנטען. הדברים קל וחומר, לנוכח העתירה לפירוק השיתוף בדירה ~~המיועדת~~, שהונחה עוד בתביעה הרכושית. כמבואר, עתירה זו משמיעה בקול ברור דרישה לתשלום דמי שימוש.

29. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת, לפיה התובע מאכסן חפצים בדירה ~~המיועדת~~, ולכן (כך לשיטתה) אין לחייבה בדמי שימוש (לחילופין להפחית את סכום החיוב). הוראת סעיף 31(א1) לחוק, כחלק מהחוזה המשפחתי, פועלת גם לזכותו של בן הזוג העוזב את הדירה. לפיכך, להוציא נסיבות חריגות, הותרת חפצים ששימשו את בן הזוג העוזב בדירה, עולה בקנה אחד עם אומד דעת הצדדים באשר להתנהלות סבירה והגונה לעת פירוד. אכן, לא ניתן להלום טענה לדחיית המועד לתשלום דמי שימוש עד הבשלת התנאים לאיזון כולל, עם דרישה לפינוי מיטלטלין עד האחרון שבהם. יתירה מזו, כפי שראוי לדרוש מהתובע הודעה אודות תביעתו לדמי שימוש (לרבות על דרך תביעה לפירוק השיתוף וכו'), ראוי היה שהנתבעת תעשה מעשה לעניין המיטלטלין הנטענים.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

- 1 זאת ועוד, כלל המיטלטלין המצויים בדירה ~~המיועדת~~ הינם, מבחינה עקרונית-משפטית,
2 משותפים, קרי – בני איזון. באספקלריה זו, לא ניתן להלום את ייחוס המיטלטלין "של התובע"
3 לתובע בלבד. ולבסוף, לא די בכך שהנתבעת תצביע על מיטלטלין "של התובע" המאכלסים חדר
4 פלוגי. עליה להוכיח שהימצאותם של אלה מונעת כל שימוש בחדר האמור, באופן שמצדיק
5 להפחית את דמי השימוש. הוכחה כזו לא הונחה.
- 6 30. הנתבעת טוענת לקיזוז סך של 49,909 ₪ בגין הוצאות הקשורות בדירה ~~המיועדת~~. לעניין זה יפים
7 הדברים שנאמרו לעיל בנוגע למחדל להוכיח ולפרט כדבעי את ההוצאות, כנדרש בטענת קיזוז.
8 כאמור, בטענה לאומדן תיקונים חודשי ללא אסמכתא, לא סגי. יתירה מזו, לא נהיר מדוע הנתבעת
9 סבורה, שעל התובע להשתתף בהוצאות שוטפות (ארנונה, ועד בית, חשמל) בגין אחזקת דירה בה
10 לא גר? זאת ועוד, קיזוז רלוונטי רק לגבי הוצאות החל ממועד תחילת החיוב (ינואר 2018 ואילך).
11 בשים לב לתיקון מזגנים שהוכח, ביטוח מבנה, שהינו הגיוני וסביר, ואומדן של תיקונים אחרים
12 – אני מתיר קיזוז בסך של 3,500 ₪. בנוסף אני מתיר קיזוז סך של 2,193 כעולה מנספח ו'
13 לתצהירה המשלים של הנתבעת (מחצית עלות תיקון נזילה מגג הדירה).
- 14 31. אשר לשיעור דמי השימוש הראויים בגין הדירה ~~המיועדת~~, יש ממש בטענת הנתבעת, שהסכום
15 הנתבע לא הוכח על ידי התובע. התובע לא עתר למינוי מומחה בנדון, ולא הציג נתוני דירות דומות
16 להשוואה. התובע צרף לסיכומיו נתונים שהפיק מאתרים במרשתת. הנתונים האמורים אינם
17 בבחינת ראיה, בין השאר, שעה שלא הוגשו כדיון. למרות זאת, אין בידי לקבל את טענת הנתבעת,
18 שהמחדל האמור גוזר את דין העתירה לשבט. אמת, הלכה פסוקה היא, שבתביעה כספית על
19 התובע להוכיח את הסכום הנתבע, ולכן לא ראוי לפסוק את הסכום על דרך האומדן (ר' עא 153/04
20 **חיותה רובינוביץ' נ' יוסף רוזנבוים** 2006). עם זאת, מקום בו הוכיח התובע "בנתונים סבירים"
21 את נזקיו, רשאי בית המשפט להסתמך על נתונים אלו לשם ביצוע אומדן (רעא 4630/10
22 **מזל כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל** 2010). במקרה דנא אין חולק, שהדירה ~~המיועדת~~ הושכרה
23 החל מחודש ינואר 2018 בסכום של 7,200 ₪ לחודש. בהתאם להסכמת הצדדים, מיום 26.9.2019,
24 מונה מר ארז ישר (להלן: השמאי) כמומחה על מנת לשום את שווי הדירות. השמאי כתב בחוות
25 דעתו ששטח הדירה ~~המיועדת~~ ב- 72 מ"ר, בעוד ששטח הדירה ~~המיועדת~~ כ- 100 מ"ר. עוד נכתב,
26 שהדירה ~~המיועדת~~ היא באזור ~~המיועדת~~, בעוד הדירה ~~המיועדת~~ הינה בקרבת
27 ~~המיועדת~~ (אזור המתואר על ידי השמאי כ"אזור הידוע כאיכותי, יוקרתי ומבוקש מאוד").
28 השמאי קבע ששוי הדירה ~~המיועדת~~ הוא 4,100,000 ₪, בעוד ששוי הדירה ~~המיועדת~~ הוא
29 3,600,000 ₪. בשים לב לנתונים אלה, לרבות תואם סביר בין תשואה לשווי, סביר לאמוד את שכר
30 הדירה שניתן לקבל בגין הדירה ~~המיועדת~~ בסכום שלא יפחת משכר הדירה שהתקבל בגין הדירה
31 ~~המיועדת~~ – 7,200 ₪ לחודש (כסכום שנתבע).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

32. מן המקובץ עולה, שדין התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים בגין הדירה ~~המחלוקת~~ להתקבל, בנוגע לתקופה מחודש ינואר 2018 ועד לחודש דצמבר 2019 (כולל), לפי 7,200 ₪ לחודש. לסכומים האמורים יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית. מסכום החיוב רשאית הנתבעת לקזז סך של 3,500 ₪. $5,693 (= 2,193 + 3,500)$ ₪.

המיטלטלין

33. אשר לעתירת התובע לשום את המיטלטלין, הצדק עם הנתבעת, שהושגה הסכמה (עמ' 49-50), לפיה התובע ייקח מהדירה ~~המחלוקת~~ חפצים, כמתואר שם. ככל שיש לתובע השגות בנוגע לביצוע ההסכמה או הקשור בה, יואיל להניח הליך מתאים.

סופו של דבר

34. התביעה בתמ"ש 19-09-24169 נדחתה.

35. הדיון בתביעה בתמ"ש 19-06-15675 מוצה עם מינוי השמאי והשגת הסכמה בנוגע למיטלטלין, כמפורט לעיל.

36. התביעה בתמ"ש 19-06-15649 מתקבלת, באופן חלקי, כמפורט להלן:

36.1. הנתבעת תשלם לתובע בגין חלקו בדמי השכירות שהתקבלו בגין הדירה ~~המחלוקת~~ את הסכומים הבאים: לתקופה מאמצע חודש נובמבר 2014 ועד לחודש דצמבר 2017 (כולל), סך של 3,350 ₪ לחודש. החל מחודש ינואר 2018 ועד לחודש דצמבר 2019 (כולל) סך של 3,600 ₪ לחודש. לכל סכום חודשי יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, על מנת לשקף את ערכו הראלי של שכר הדירה למועד התשלום (רמז (ת"א) 9131-12-18 יד' נ' עד' 2019). מהסכום הכולל יופחת סך של 5,000 ₪. הסכום הכולל לתשלום, בגין הדירה ~~המחלוקת~~ לא יעלה על סכום התביעה – 234,000 ₪.

36.2. הנתבעת תשלם לתובע דמי שימוש ראויים בגין הדירה ~~המחלוקת~~ לתקופה מחודש ינואר 2018 ועד לחודש דצמבר 2019 (כולל), סך של 3,600 ₪ לחודש. לסכומים האמורים יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק. מהסכום הכולל יופחת סך של 5,693 ₪. הסכום הכולל לתשלום, בגין הדירה ~~המחלוקת~~, לא יעלה על סכום התביעה – 216,000 ₪.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

1 37. משעה שהתביעה לדמי שימוש התקבלה, אך לא במלואה, בעוד התביעה לקיזוז נדחתה - אני
2 מחייב את הנתבעת לשלם לתובע את האגרות ששילם בגין התביעה לדמי שימוש וכן שכר טרחת
3 עורך דין, בסך של 25,000 ₪.

4 מתיר פרסום ללא פרטים מזהים של הצדדים והדירות.

5 תואיל המזכירות לסגור את התיקים שבכותרת.

6
7 ניתן היום, י"ט תשרי תשפ"א, 07 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.
8

9 שמואל בר יוסף, שופט

10
11
12
13
14
15

איסור פרסום