



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

בפני כבוד השופטת אילת גולן-תבורי

תובע פלוני

נגד

1. פלוני  
2. פלוני  
3. פלוני  
4. פלוני  
5. פלוני  
6. פלוני

נתבעים

### פסק דין

- 1  
2 פסק דין זה מכריע בתביעה שהגיש התובע כנגד הנתבעים (אחיו רעייתו וילדיהם) לפינוי  
3 ממקרקעין ב\_\_\_\_\_ אשר הזכויות בהם רשומות על שמו, ומנגד טענת הנתבע שהמקרקעין  
4 שייכים לו מכח עסקת מכר וחליפין שביצעו לפני שנים.  
5  
6 בית המשפט בחן עם הצדדים הניתן להגיע להסכמה, והצדדים אף השתתפו בהליך של גישור,  
7 אולם הדבר לא צלח בידם. משכך נשמע הליך הוכחות ובסיומו ניתנו הוראות להגשת  
8 הסיכומים. משהסתיימה הגשתם (לאחר אורכות שאושרו) לרבות סיכומי התשובה, נלקח  
9 לעיון וניתן בזאת פסק הדין.  
10  
11 **טענות הצדדים**  
12 **תמצית טענות התובע**  
13 2. **לטענת התובע** הוא הבעלים של המקרקעין, רשום כך, השקיע כסף ובנה את בית המגורים.  
14 בעבר הציע לנתבעים לעבור לגור במקרקעין ובנכס שבונה לאור מצוקת הדיוור בבית ההורים  
15 כשגרו שם כולם. בקומה הראשונה האם וגם הפעיל \_\_\_\_\_, בקומה השנייה הנתבעים, בקומה  
16 השלישית התובע ומשפחתו. סוכם שישפץ בינתיים את הקומה השנייה בבית ההורים והנתבע  
17 שילם לו לכך 75,000 ₪, והשיפוץ היה יותר יקר. בשנת 2011 פנה לנתבע שיפנו את המקרקעין  
18 אך התעלם מדרישתו ואיים על חייו, גרים שם ללא הסכמתו. הנתבע משקר, מעולם לא הייתה  
19 עסקת מכר, איפשר להם לגור לתקופה, תשלומי ארנונה וחשמל לא הופכים לבעלים.  
20  
21 3. בסיכומיו ציין שנתן לאח לגור שם לתקופה, לא היה מכר או חליפין, לו היו עושים זאת היה  
22 מסמך בכתב ומדווח לרשויות המס.



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

1 אין היגיון בעסקה שטוען הנתבע כאילו החליף קומה אחת בבית ההורים בבניין מגורים של  
2 4.5 קומות. הנתבע שינה גרסאות, בכתב ההגנה טען ששילם 75,000 ₪ גמר חשבון לבניית  
3 הבית שבנה במיליון וחצי ₪, אח"כ טען שהעביר עוד 450,000 ₪, ושהתובע העביר לו הזכויות  
4 תמורת בנייה וחלקו בבית ההורים. בתצהיר כבר טען שההסכם היה בעל פה ובעסקת חליפין  
5 הועברו לנתבע גם הזכויות במקרקעין וגם בבית ההורים, שבנה את הבניין ללא השקעת  
6 התובע, והשמיט טענת 1.5 מיליון ₪. בעדות טען ששילם 75,000 ₪ על האדמה בלבד ושבית  
7 המגורים לא נבנה רק מכספו. סתר עצמו, לא הציג מסמך על תשלומים, לא היו לו אמצעים  
8 לשלם, הטענה שסמך על התובע סותרת עדויות בני המשפחה שערכו הסכמים בכתב. בית  
9 ההורים לא שייך להם ולא יכלו לבצע עסקת חליפין בו. יש לקבל התביעה ולפנות הנתבעים  
10 תוך חיוב בהוצאות לדוגמא גם על עדים לא תצהירים וחריגה מעמודי סיכומים.  
11  
12

### תמצית טענות הנתבעים

13 **4. לטענת הנתבעים, המקרקעין לא של התובע אלא של הנתבע, ביצעו ביניהם עסקת חליפין.**  
14 הזכויות בבית ההורים כי שייכות לתובע ולנתבע בחלקים שווים. התובע העביר את הזכויות  
15 במקרקעין לנתבע, בתמורה לכסף ולזכויותיו בבית ההורים. הוא שילם לתובע 75,000 ₪  
16 ושילם בגמר חשבון על בניית הבית בנוסף לכספים אחרים, ובסה"כ 450,000 ₪ עבור הנכס.  
17 הבית נבנה מכספי הנתבע ורשום בעיריית \_\_\_\_\_ על שמו עוד מההקמה ושילם היטל ביוב  
18 וכביש, וגם כיום משלם מים, ארנונה, חשמל. מונה החשמל על שמו וגם הארנונה. לא גבה  
19 מהתובע דמי שימוש על ה \_\_\_\_\_ בקומה הראשונה בבית ההורים ולא שכירות על מגורי התובע  
20 בקומה השנייה. התובע מנסה לסחוט זכויותיו לאחר ששנים לא עשה דבר, זה קניין הנתבעים.  
21

22 **5. בסיכומים כתב שהתובע שינה גרסאות. לפי עקרון חופש החוזים ניתן לערוך חוזה בעל פה וכך**  
23 **עשו, אין חוזה מכר כשם שאין חוזה שכירות. התובע לא גבה ממנו דמי שכירות והוא לא גבה**  
24 **מהתובע דמי שכירות על מגוריו בבית ההורים או שימוש בו כ \_\_\_\_\_ . התובע חתם על הסכם**  
25 **הפיתוח, אך הבית נבנה מכספי הנתבע. שילם היטלים ורשום על החיבור לחשמל, גר בו**  
26 **מההתחלה. בית ההורים שייך לו ולתובע. ב 1999 ערכו עסקת חליפין לפיה התובע העביר לו**  
27 **זכויות במקרקעין תמורת כסף ותמורת זכויותיו בבית ההורים, הוא שילם עבור בניית הבית**  
28 **והזכויות בבית ההורים. שילם 75,000 ₪ בגמר חשבון לבנייה וגם העביר לתובע עוד כספים**  
29 **לאורך הבניה ביחד 450,000 ₪. התביעה היא שנים לאחר שהנתבעים גרים במקרקעין ותוך**  
30 **חזרה מהסכמות לפיהן נהגו לאורך השנים. גם אם אין חוזה יש לפסוק לטובתו מכח זעקת**  
31 **ההגינות ולתת תוקף להסכם שנערך בעל פה בגישה מרכזת בלי דרישת הכתב הפורמלית. יש**  
32 **לדחות התביעה ולחייב את התובע בהוצאות משפט לדוגמא ושכ"ט עו"ד.**  
33  
34  
35



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 **דיון**
- 2 6. התובע הגיש תביעה כנגד הנתבעים - אחיו רעייתו וילדיהם, לפינוי ממקרקעין ב\_\_\_\_\_
- 3 שלטענתו בבעלותו והזכויות רשומות על שמו. לטענת הנתבע המקרקעין שלו מכח עסקת מכר
- 4 וחליפין שביצעו לפני שנים.
- 5
- 6 7. המקרקעין הם בית מגורים ומגרש הצמוד לו בשטח של כ 500 מ"ר (בהתאם למפרט בהיתר
- 7 הבנייה, נספח ב' לתביעה), ברחוב \_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_ הידוע גם כחלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_
- 8 (להלן: "המקרקעין"), שהזכויות בו רשומות כבעלות וזכות חכירה ברשות מקרקעי ישראל.
- 9
- 10 **ההליך הדיוני**
- 11 8. התביעה הוגשה תחילה כתביעה לפינוי ותביעה כספית לדמי שכירות ראויים, בהמשך הוחלט
- 12 על תיקון התביעה ומחיקת הסעד הכספי.
- 13
- 14 9. נוכח גילה המתקדם של אם הצדדים, נקבעה שמיעת עדות מוקדמת מטעמה. הנתבעת
- 15 (רעיית האח) התייצבה רק לחלק מהדיונים, לא הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה ולא
- 16 העידה. יתר הנתבעים לא התייצבו לדיונים (תחילה ללא אישור ובהמשך בהסכמה), אף כי
- 17 העידו עדים נוספים לאחים עצמם.
- 18
- 19 10. הצדדים מסרו שהתנהל ביניהם בעבר הליך בוררות קודם, הנתבע אישר בעדותו שנקבע בו כי
- 20 עליו לתת את האדמה (ע' 50 לפרוטוקול).
- 21 במסגרת ההליך דן הסכימו הצדדים לפנות להליך של גישור, בפני מגשר שזהותו הוסכמה,
- 22 ברם לאחר תקופה הודע כי הגישור לא צלח.
- 23 יצוין כי בין התובע לנתבע הרוחות היו סוערות במהלך הדיונים, התפרצו בשמיעת עדויות, כך
- 24 בעדות מוקדמת של האם כך גם בעדות התובע. (ע' 19, ע' 30 לפרוטוקול).
- 25
- 26 11. **רכישת הקרקע** – התובע הוכיח כי בשנת 1995 נחתם חוזה פיתוח בין התובע לבין מנהל
- 27 מקרקעי ישראל (כתוארו דאז, כיום רשות מקרקעי ישראל). בחוזה מופיעה מטרת ההקצאה:
- 28 "בנייה רוויה לפרטיים", וכן שהמנהל מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ושיפתח
- 29 את המגרש בתקופת הפיתוח שנקבעה.
- 30 ערך המגרש במועד העסקה 56,702.18 ₪, התמורה בעת החתימה 51,598.98 ₪ דמי שימוש
- 31 שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה. (חוזה מיום 11.5.95 נספח א
- 32 לתביעה). להלן שמות הצדדים לחוזה הפיתוח ומספר סעיפים מעיקריו, לענין זכויות התובע
- 33 בנכס.
- 34



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

### "חוזה פיתוח מהוון

שנערך ונחתם ביום 11 לחודש מאי שנת 1995 ...  
בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן  
קיימת לישראל (להלן – המינהל) ...  
לבין \_\_\_\_\_ מס' זיהוי ... (להלן – היוזם) ...  
"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר  
פרטיו הם:

המקום: \_\_\_\_\_ השטח: 500 ממ"ר בערך; גוש רשום: \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_ (בחלק)  
מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ חלק \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_; "המבנים": תלת  
משפחתי.

"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.1998.  
"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל,  
דהיינו 15.12.1994. (...)

והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;  
והואיל והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם  
יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה  
ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה; (...)  
לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן ...  
תנאי חוזה הפיתוח (...)

2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה  
המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו,  
לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה  
ובהתאם לתוכניות שתאושרנה על ידי המינהל והרשויות המוסמכות.

3. חתימה על חוזה חכירה  
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה,  
מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה  
(להלן – חוזה החכירה), לתקופה של 49 שנים החל מיום אישור העסקה (להלן – תקופת  
החכירה) לגבי המגרש והמבנים. (...)  
ולראיה באו הצדדים על החתום:

המינהל: ... היוזם: שם: \_\_\_\_\_ ...  
המאשר: אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לעיל  
לפי תעודות הזהות שהוצגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי. .. " (הנספח, שם).

12. הוגש מסמך רשמי בדבר רישום זכות החכירה בפועל על שם התובע, ואין חולק כי כך רשומות  
הזכויות במקרקעין – ע"ש התובע. (ראה גם ס' 3 לתצהיר הנתבע).



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 הוגש היתר לבנייה לה התחייב התובע בחוזה הפיתוח, שניתן ביום 21.8.96, מאת הועדה  
2 המקומית לתכנון ובניה "\_\_\_\_", בו צויין שהתובע הוא בעל היתר, ובתיאור הנכס צוין  
3 שהתובע הוא בעל הזכות בנכס. (נספח ב לתביעה).  
4
- 5 כמו כן הוגשה במסגרת המסמכים גם הודעה מרשות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין לתובע, על  
6 החזר מס וקיצוז חובות לאחר שבוצעו על ידי התובע תשלומי מיסים כמפורט שם (נספח ג,  
7 מיום 19.1.99).  
8
- 9 בהתאם לאמור בחוזה הפיתוח (נספח א לעיל) המנהל מתחייב לחתום על ההסכמות עם היוזם  
10 בלבד (ס' 3(א)), בשונה מטענת הנתבע כי בפועל הזכויות שלו. כך גם ס' 11 כותרתו: 'איסור  
11 העברה ושיעבוד של הזכויות', ובו נקבע כי "11(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא  
12 אישית בלבד ואסור ליוזם להעביר את זכויותיו לפי החוזה בשלמותן או בחלקן...". החוזה  
13 מקנה זכויות ליוזם, התובע ואף מדגיש כי המנהל אינו מחוייב כלפי אחר (3(ה) ככל ותערך  
14 העברה כשהיוזם הינו קבלן).  
15 כאמור התובע לא העביר את הזכויות במקרקעין והן רשומות על שמו.  
16
- 17 אם הצדדים אישרה בחקירתה, אף שתמכה בנתבע, כי התובע הוא שרכש את המקרקעין:  
18 "ש. אני רוצה להפנות בתצהיר את מצהירה ש \_\_\_\_\_ קנה חצי דונם מהכסף שלו,  
19 נכון?  
20 ת. אני בהתחלה לא מצא חן בעיני שהוא קנה אדמות, כי יש לנו אדמות. הוא קנה  
21 מהכסף שלו. אז היה זול. הוא קנה מהכסף שלו אני לא מסתירה את זה." (ע' 18, ש'  
22 14-16).  
23
- 24 גם הנתבע אישר שהתובע רכש את המקרקעין והזכויות רשומות על שמו. כך כתב בתצהירו  
25 ("הנני להצהיר כי התובע רשם כבעלים ו/או בעל הזכויות בבית המגורים שהוקם על  
26 המקרקעין הידועים... "ס' 3 לתצהיר), וכך גם אישר בעדותו:  
27 "ש. אני אומרת לך הבנין הזה החדש הקרקע רשומה על שם \_\_\_\_\_?  
28 ת. נכון" (ע' 49, ש' 29-30 לעדות הנתבע).  
29
- 30 במקרקעין – הרישום הוא שתקף 17.8  
31 בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ("חוק המקרקעין") עסקה במקרקעין  
32 טעונה רישום, ומסתיימת ברישום. (ע"א 493/91 מזרחי נ' מזרחי פ"ד (1) 199 (1996)).  
33  
34



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

18. בהתאם לס' 6, 8 לחוק המקרקעין, עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין, וגם התחייבות לעשות עסקה טעונה מסמך בכתב.
19. סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, קובע שרישום בפנקס לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו, לטובת הציבור, שניתן יהא להסתמך עליו. (ע"א 4140/97 חברת האוניברסיטה העברית בירושלים נ' הסתדרות נשים ציוניות הדסה באמריקה, פ"ד נג (3) 49 (1999)). הטוען כי הרישום אינו נכון ומבקש לסתור אותו, רובץ עליו נטל כבד מאד להוכיח זאת. (ע"א 2576/03 וינברג נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, תק-על 2007 (1) 2445).
20. אין חולק כי הזכויות במקרקעין רשומות על שם התובע, כך נרשמו מעת שרכש אותן, ולא שונו לאורך כל השנים.
- לא הוצג הסכם מכר, או הסכם 'עסקת חליפין'
21. לאחר שהמדובר בעסקה נטענת במקרקעין ובהעברת זכויות, אין די בהעלאת הטענה, ויש להוכיחה. לא ניתן להסתמך על הנטען בעל פה שלא הוכח בכתב.
- הכחשת התובע לא נסתרה בראיות. כך השיב בחקירתו:
- "...אם הוא היה רוצה את הבית היינו עושים חוזה היינו הולכים לעו"ד (...)
- אם היה הנכס הזה אותו כסף אז הוא היה אומר תחתום לי שזה בית שלי. מה אנחנו לא רכשו אדמה, גם אני מכרתי בית ישן, מכרתי אותו וחתמתי לבנאדם וזהו. (...)
- אם הוא היה לוקח את הבית ומשלם לי את הכסף למה הוא לא יחתום (...)" (ע' 29, 23-24, ע' 31, ש' 1-2, 12-13)
- הנתבע אישר שאין מסמך בכתב על עסקה, חוזה בכתב לא הוצג ולא נטען כי נכרת אף לא הוכח חוזה בעל פה. כך גם לא הוצג אף מסמך בכתב על העברת סכומי כסף נטענים מטעמו לתובע.
- כך השיב בחקירתו:
- "ש. אני אומרת לך שבו נסכם אין לך שום נייר?
- ת. כן". (ע' 49 ש' 13-14).
- אף לא הובא כל מסמך רישום על זכויות הצדדים בבית ההורים, לצורך הבהרת גרסת עסקת החליפין הנטענת ע"י הנתבע בסיכומיו שבית ההורים חולק בין הצדדים. גם גירסה זו לא גובתה במסמך או ברישום, ולא נסתרה עדות התובע שהבית היה של הסבתא (אם-אביהם) ואם הצדדים שהינה בחיים גרה בו (ע' 27, ש' 24-26, ע' 31, ש' 35-36, ע' 32, ש' 12-13).



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 אין בתשלום הוצאות אחזקה (ארנונה מים חשמל) כדי להעיד על בעלות במקרקעין .22
- 2 הנתבע צירף לכתב ההגנה הראשון תשלומים שונים ששילם עבור הוצאות האחזקה (ארנונה
- 3 וכד', ר' נספחים), ברם כך נוהגים גם שוכרים בנכס. תשלום ע"י הנתבע של הוצאות שונות
- 4 (לרבות היטל ביוב) או רישום במונה החשמל ובחשבון ארנונה, אין בהם כדי להעיד על זכות
- 5 בעלות במקרקעין (ע' 27, ש' 8-10) ולא נסתר כי נעשו כחלק מההוצאות הכרוכות במגורים
- 6 במקרקעין.
- 7
- 8 תשלום 75,000 ₪ - שני האחים אישרו כי הנתבע שילם לתובע סך 75,000 ₪, אולם לכל אחד .23
- 9 יש הסבר שונה לסיבת התשלום.
- 10 לטענת התובע, סכום זה יועד עבור שיפוץ הקומה בה גרו הנתבעים עד שיצאו למקרקעין נשוא
- 11 הסכסוך לתקופה.
- 12 "...זה בית שלי וצריך לחזור אלי וכסף שלי אני אמרתי סיימתי את הבית מהכסף
- 13 שלי בלי תמורה רק קיבלתי 75,000 ש"ח לשפץ את הבית שהוא שאיר..."
- 14 ...
- 15 ש. ?על מה הוא שילם 75,000 ש"ח
- 16 ת. בשביל לשלם את הבית שלו עלה לי 250,000 ש"ח, בילדים שלי, בשביל לשפץ את
- 17 הבית, הבית היה נטוש."
- 18 (ע' 24, ש' 14-15 ע' 29, ש' 12-14 ; וכן גם ש' 19-21).
- 19
- 20 לטענת הנתבע, סכום זה היה חלק מסכומים שהעביר לתובע על הזכויות במקרקעין ובמהלך
- 21 הבנייה, והיה על הקרקע.
- 22 "ש. אתה לא יודע על מה 75,000 ?
- 23 ת. על האדמה. " (ע' 47, ש' 26-27).
- 24
- 25 אלא שכאמור תשלום זה לא לווה בהסכם מכר, שלא הוכח. אף יש פער בגרסאות הנתבע
- 26 באשר לנסיבות תשלום 75,000 ₪, בכתב ההגנה כותב ששילם לגמר חשבון בגין בניית בית
- 27 המגורים, ואילו בעדותו השיב שמדובר בתשלום עבור הקרקע. גם לכתב ההגנה המתוקן וגם
- 28 לתצהיר לא צורף מסמך התומך בטענותיו ונוכח האמור לעיל וכן להלן לעניין יתר העדויות,
- 29 נדחית גרסתו.
- 30
- 31 לא הוכח תשלום סכומים נוספים - .24
- 32 התובע הצהיר (ס' 8 לתצהיר עדות ראשית) והעיד כי זה הסכום היחיד שהנתבע שילם לו.
- 33
- 34



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוניס ואח'

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35

"אמא שלי לא ראתה כמה הוא נתן לי כסף חוץ מ-75,000 ש"ח. אמא שלי לא ראתה  
מה שהוא נתן, גם האחים שלי לא ראו, סך הכל קיבלתי ממנו את הכסף הזה לא יותר  
אגורה אחת" (ע' 29, ש' 32-30).

בכתב ההגנה הראשון טען הנתבע כי הוציא מיליון וחצי ₪ עבור הבנייה. טענה זו לא גובתה  
בכל ראייה בעין או בכתב, ואילו בהמשך אף נמסרו סכומים שונים מטעמו (450,000 ₪, ס' 9  
לתצהירו).  
לטענתו העביר סכומי כסף שונים, ללא תיעוד או מסמך, אינו יודע כמה, מעריך \$ 100,000.  
שילם גם בחלקו בבית ההורים אך לא יודע כמה זה שווה.

"ש. ?שאלתי נתת לו 450,000 ש"ח  
ת. 100 אלף דולר  
ש. זה לא 75,000 ש"ח?  
ת. זה עבור האדמה ...  
ש. איך נתת לו את כל הכסף?  
ת. כל הכסף שהיינו עובדים בבית לאט לאט הייתי נותן לו על החלקים, פעם 20, פעם  
50 בסוף עשיתי חשבון עלה \$ 100,000  
ש. מה שאתה אומר לבנות את כל הבנין בן 4,5 קומות עלה 100 אלף דולר?  
ת. יותר. אני לא יודע כמה, הוא שיתף בבניה עבור הבית הישן הבית של ההורים  
ש. לפי מה שאתה אומר במקום לבנות לעצמו בית בן 4.5 קומות הוא בנה בשבילך  
ת. לא בשבילי ממנו  
ש. בנין חדש בשביל לקבל קומה אחת?  
ת. הוא לא בנה כל הבנין אני השתתפתי \$ 100 (...)  
ש. ?יש לך רשימה  
ת. אין לי רשימה ...  
ש. עכשיו אתה שילמת סכום כסף יש לך איזה חתימה עם \_\_\_\_\_ על משהו אחד?  
ת. אין לי שום דבר ...."  
(ע' 45, ש' 22-5, ע' 46, ש' 13-4)

לא נסתר כי מי ששילם לספקים ולבנייה הוא התובע, לא נמסר אחרת ולא הוכח אחרת.  
הנתבע העיד כי הוא לא שילם לבעלי המקצוע שבנו (ע' 45, ש' 4-2)





## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1            25. אם הצדדים אישרה בעדותה כי שלא ראתה בעיניה סכום כספי שהועבר ואינה יודעת מהו :  
2            "ש. את אומרת שאת ראית שהם החליפו ביניהם סכומים, כמה כסף ראית שהם  
3            החליפו ביניהם?  
4            ת. לא ראיתי. רק שאמרו מברוכ."'  
5            (ע' 19 ש' 32-30).
- 6  
7            26. האחות (גב' \_\_\_\_\_) העידה שלא הייתה נוכחת ולא ראתה בעיניה דבר, אף אינה יודעת  
8            סכומים, ולמעשה עדותה הינה מפני השמועה.  
9  
10          "אני יודעת שיש בעיות אבל אני לא נוכחתי בזמן שמישהו נתן למישהו כמה ואיך,  
11          ולא ראיתי בעיניים שלי, \_\_\_\_\_ הנתבע יצא לבית שלו בהסכמת \_\_\_\_\_ התובע.  
12          (...). יש ביניהם התחשבות שאני לא יודעת כמה ואיך זה היה מזמן. אני לא יודעת  
13          שום דבר ביניהם.  
14          (...)  
15          ש. אם אמא שלך סיפרה לך שהיא ראתה שמשום מהצדדים נתן כסף?  
16          ת. לא ראיתי לא שמעתי לא מעניין אותי, אני לא ראיתי בעין."  
17          (...)  
18          ש. זה נכון שבתקופה ש \_\_\_\_\_ עזב את הבית של אמא אז ל \_\_\_\_\_, היה יותר  
19          כסף מבחינה כלכלית היה לו יותר כסף?  
20          ת. כן נכון. אז מה. זה \_\_\_\_\_ וזה עובד מה ש \_\_\_\_\_ נתן לו מה העביר לו אני בדיוק לא  
21          יודעת."  
22          (ע' 39, ש' 21-22, 27-28, ע' 40, ש' 11-12, ש' 25-27).
- 23  
24          27. עדויות בני משפחה נוספים, שבאו לתמוך בגרסת הנתבע, מרביתן היוו עדות שמועה.  
25          אח נוסף, מר \_\_\_\_\_, אישר כי לא ראה דבר במו עיניו, אלא הנתבע הוא שסיפר לו. (ע'  
26          52 ש' 24-36, ע' 53 ש' 28-29).
- 27  
28          עדות הגיס (מר \_\_\_\_\_) ממה שנאמר לו, לא ראה בעיניו.  
29          "ת... באתי להגיד מה שמספרים במשפחה ...  
30          ת. את זה שמעתי מחומתי ... זה מה ששמעתי מחומתי אבל כסף לא ראיתי  
31          ...  
32          ש. ראית בעיניים שהוא שילם לו כסף?  
33          ת. הייתי בה אצל חמתי פעם בשבוע וראיתי, אבל כסף לא ראיתי"  
34          (ע' 55 ש' 27, ע' 56 ש' 8, ע' 57 ש' 35-36).
- 35



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 לא ניתן להסתמך על עדות מפי השמועה. אי יכולתו של העד לערוב לאמיתות תוכן המידע  
2 משמייט את הבסיס מתחת לקבילות המידע כראיה. (י. קדמי **על הראיות** חלק שני, מהדורה  
3 משולבת ומעודכנת, תש"ע-2009 ע' 551).
- 4 לא הובאה כל אסמכתא להעברת תשלומים נטענים – קבלה, אישור העברה בנקאית, משיכת  
5 כסף מבנק, או כל אמצעי תשלום אחר, הנתבע אף שינה מגרסתו לעניין התשלומים, והטענה  
6 לא הוכחה.
- 7 עדות עוה"ד בפניו חתמה האם על תצהיר אין בה כדי לשנות מעדות האם (כפי שאף הובהר  
8 בהחלטה במסגרת חקירתו 22.10.18 ע' 36, ש' 34-36), שאישרה כי לא ראתה במו עיניה סכומי  
9 כסף נטענים.
- 10  
11 הנתבעת 2 - לא הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה ולא העידה, והלא יכולה הייתה לכאורה  
12 לתמוך בעדות הנתבע מכלי ראשון, והדבר עומד לחובת הנתבעים.  
13
- 14 הימנעות בעל דין מהבאת ראיה או עד היכולים לתמוך בגרסתו, תפעל לרעתו או תפגע  
15 במהימנות גירסתו (ע"א 78/04 **המגן חברה לביטוח בע"מ נ' גרשון הובלות בע"מ**, פ"ד סא(3)  
16 18 (2006)), פועלת לחובתו, ומביאה למסקנה שאילו היה מעיד, היה תומך בגרסת הצד שכנגד.  
17 (תא (מרכז) 10-01-2095 א.ל. **קטין**) ואח' נ' **היינץ רמדיה בע"מ**, ע' 6 (24.8.11)).
- 18  
19 הנתבע לא פעל מעולם לשינוי הרישום  
20 הנתבע עצמו לא פעל משך השנים ולא ניסה להסדיר רישום שונה של הזכויות הנטענות על  
21 ידו. זאת אף שעלה מהעדויות שנשמעו כי לפי הנוהג במשפחתם של הצדדים, עסקאות  
22 מקרקעין שבוצעו במשפחה נערכו בכתב ונרשמו. (עדות התובע- ע' 29 ש' 23-24, ע' 33 ש' 22-  
23 ; עדות הנתבע- ע' 48 ש' 3-8 ; עדות הגיס- ע' 58, ש' 5-10, להלן).
- 24  
25 התובע הכחיש הסכם או תשלום (ס' 9 לתצהירו), וגרסתו לא נסתרה. בחקירתו השיב כי אילו  
26 היתה עיסקה היה נערך הסכם בכתב:  
27 "אם הוא היה רוצה את הבית היינו עושים חוזה היינו הולכים לעו"ד (...)  
28 אם היה הנכס הזה אותו כסף אז הוא היה אומר תחתום לי שזה בית שלי. (...)  
29 יש לנו חלוקת אדמה, יש בינינו הסכמים איך על זה אין בינינו הסכם. אם הוא היה  
30 משלם תמורת הבנין הנכס, הקרקע אז לא הייתי נתן לו? אם היה משלם לי."  
31 (ע' 29, ש' 23-24, ע' 33 ש' 22-23).
- 32  
33 עדות התובע, לפיה אילו היתה ביניהם עסקה של העברת זכויות במקרקעין היה נערך רישום  
34 והדברים היו מתועדים בכתב, כפי שעשו במקרים אחרים, מתחזקת נוכח עדויות נוספות.



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 הנתבע אישר בעדותו שעסקאות מקרקעין אחרות שבוצעו במשפחה נערכו בכתב, ולא נתן  
2 הסבר מניח את הדעת מדוע הנטען על ידו כאן לא נכתב, לא נחתם ולא תועד:  
3 "ש. האם נכון שבין האחים שלכם חילקם איזה מגרש ירושה?  
4 ת. איזה מגרש  
5 ש. האם נכון שיש ביניכם האחים חלוקה של מגרשים?  
6 ת. נכון  
7 ש. שעשיתם הסכם?  
8 ת. נכון  
9 (...)  
10 ש. ז"א למרות שאצלך במשפחה שמדובר באחים עושים הסכם אולי אצל עו"ד  
11 במקרה הזה אין הסכם, יש לך להציג לי איזה הסכם?  
12 ת. אין הסכם, יש בינינו אמונה..."  
13 (עי' 48 ש' 3-8, 14-16).  
14  
15 גיס האחים העיד שבעסקאות מקרקעין אחרות במשפחה, נערכו הסכמים בכתב:  
16 "ש. שאתם עשיתם את חלוקת אדמות שאתה מדבר עליהם היו הסכמים בין האחים  
17 עשו הסכם ידוע לך?  
18 ת. ב-95 שאז חמותי חילקה את האדמה יש הסכם. גם לאשתי את ההסכם הזה.  
19 האדמה הזאת באה אחרי זה חזר מהמנהל (...).  
20 ש. האדמות האחרות בין האחים עשו הסכמים?  
21 ת. נכון." (מר) \_\_\_\_\_ ע' 58, ש' 5-10).  
22  
23 הנתבע אף אישר כי לא עשה כן גם לא לאחר שקיבל בשנת 2012 מכתב התראה מהתובע שעליו  
24 לפנות את המקרקעין (מכתב ההתראה מיום 29.1.12, נספח ה לתביעה), וגם לא לאחר בוררות  
25 בין השניים בה נקבע שעליו לתת לתובע את האדמה. (עי' 49 ש' 32-35, ע' 50 ש' 1-2, ש' 24-  
26 29). כאשר מדובר בזכויות נטענות במקרקעין שלא הוכחו ולא נרשמו, אין לנתבע להלין אלא  
27 על עצמו.  
28  
29 גרסתו שלא ידע שעליו לעשות כן (שם) שעלתה לראשונה בעדותו, לא נמצאה אמינה בנסיבות  
30 אלה, והעדר כל פעולה מטעמו להסדרת זכויות נטענות שיש לו במקרקעין לאורך השנים,  
31 ובניגוד למצופה מבעל זכויות, עומד גם הוא כנגד גרסתו לזכויות במקרקעין.  
32 טענת הנתבע שהיה לו הסכם מכר או חליפין עם התובע, לא הוכחה ונדחתה.  
33  
34  
35



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 הליך בוררות קודם - מהעדויות עלה כי כבר התקיים בין הצדדים הליך בוררות על המקרקעין, 33.  
2 עובר להגשת התביעה דנן, ובו נפסק כי על הנתבע לתת את האדמה.  
3  
4 הנתבע אישר בעדותו:  
5 "ש. היה הליך של בוררות, למרות זאת גם אחרי ההליך של הבוררות לא הסכמת  
6 לתוצאות, אמרו שאתה צריך לתת אדמה לא הסכמת?  
7 ת. נכון  
8 ש. לא הגשת שום דבר לא הגשת לבית המשפט שאתה קנית את הקרקע הזאת לא  
9 עשית שום דבר נשאת באותה סיטואציה כמו אז כמו היום?  
10 ת. נכון" (ע' 50, ש' 24-29)  
11  
12 נדחית טענת הנתבע בסיכומיו, שלא נערך חוזה שכירות ולכן זו הוכחה שרכש את המקרקעין 34.  
13 גם אם אין הסכם מכר כתוב. אין בגירסה זו כדי להוכיח טענת מכר, שלא הוכחה כאמור לעיל,  
14 וקבלתה יש בה משום אבסורד, כאילו כשאין הסכם כתוב סימן שנמכרו המקרקעין, תוך  
15 סתירת הוראות החוק והפסיקה המדגישות חשיבות והכרח דרישת הכתב במקרקעין ונוכח  
16 מהות הזכות. לא ניתן במקרה דנן להקיש מסוגיית שכירות, לסוגיית מכר מקרקעין ובעלות  
17 בהם.  
18  
19 לא נסתרה גרסת התובע, שהמקרקעין רשומים על שמו, כי הרשה לנתבע ובני ביתו (הנתבעים) 35.  
20 לגור במקרקעין השייכים לו באופן זמני ועד שיסתדר כלכלית, במקום המגורים המשותפים  
21 של שתי משפחות בבית ההורים. (22.10.18 ע' 22 ש' 21-16, ע' 31 ש' 9, ע' 32 ש' 34). לא נסתר  
22 כי בנסיבות המגורים הזמניים של הנתבע במקום והקרבה המשפחתית לא נערך הסכם  
23 שכירות (ע' 34, ש' 10) ואין בכך כדי להקיש על מכר או להוכיח טענת העברת זכויות.  
24  
25 התובע עמד בנטל השכנוע הרובץ לפתחו בנוגע ליסודות העובדתיים של עילת התביעה, בעוד 36.  
26 שהנתבע לא עמד בנטל השכנוע ליסודות העובדתיים של טענות ההגנה.  
27  
28 גם מגורים במקרקעין כשלעצמם, אינם מקנים זכות בעלות. לא נסתר כי הנתבע גר שנים 37.  
29 במקרקעין, בהרשאת התובע. ברם אין בהרשאה זו כדי להפוך להעברה נטענת של זכויות  
30 במקרקעין.  
31  
32 הנתבעים גרו במקרקעין תקופה ממושכת בהתאם לרשות שניתנה להם מאת הבעלים הרשום 38.  
33 ולא נסתרה. רשות שנותן בעל מקרקעין לאחר להחזיק בנכס מקרקעין שלו או לגור בו ללא  
34 כוונה להקנות זכות בנכס, יכול שתנתן כרשות וללא כוונה ליצור התחייבות שתצמיח למקבל  
35 הרשות זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין (רע"א 1156/02 חיר נ' ליזאי (11.5.03)).



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

1 נמסר כי דרישת הפינוי נערכה עוד בשנת 2011, אולם ראייה בכתב הוצגה מתחילת שנת 2012 .39  
2 ובה הביע הבעלים הרשום (התובע) דעתו (מכתב ההתראה נספח ה) שעל הנתבעים לפנות  
3 המקרקעין. ברשות צפוי בכל רגע לדרישת פינוי או סילוק מהמקרקעין, גם כשמדובר בשהות  
4 ממושכת. (ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית-כנסת ובית-מדרש החסידים, לא(3) 210 (1977)).  
5 משנדחתה טענת הנתבעים לזכויות במקרקעין, ומאידך לא טענו לרשות בלתי הדירה למגורים  
6 שם (שבפסיקה נקבע כי ניתנת לביטול בכל עת, רע"א 1156/02 לעיל), הרי שעליהם לפנות  
7 המקרקעין בהתאם לדרישת התובע, הוא בעל הזכויות.  
8

9 טענת התיישנות שהינה טענה מקדמית שיש להעלות בהזדמנות הראשונה, לא הועלתה .40  
10 בראשית ההליך ואף שהועלתה טענה מקדמית אחרת לעניין סמכות (נטען כי הסמכות הינה  
11 לבית המשפט המחוזי).

12  
13 טענה חדשה שעלתה מצד הנתבע בסיכומים, לפיה יש לדחות התביעה מכח יזעקת ההגינות', .41  
14 אינה עומדת במבחני הפסיקה.  
15 נקבע שניתן לגבור על דרישת הכתב בחוק המקרקעין והשלמת פרטים שהוסכמו בעל-פה  
16 בהתייחס למסמך החסר פרטים מהותיים או מסמך בכתב (ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד  
17 (נ1) 185 (1996)) - אולם אין לעשות כן אלא במקרים מיוחדים וחריגים בלבד. (ע"א 2143/00  
18 לוינ' שולר פ"ד נז(3) 193 (2003); ע"א 8144/00 עלריג נכסים (1987) בע"מ נ' ברנדר פ"ד נז  
19 (1) 158 (2002)).

20 במקרה דנן לא הוכחה תשתית ראייתית משמעותית או מוצקה שיש בה כדי להביא לקביעה  
21 חריגה זו, לא הובאו ראיות שיש בהן כדי לקיימה, לא הוכח חוסר תום לב, לא הורם הנטל  
22 להחלת החריג, אף נסתר בחומר הראיות בתיק. משכך לא נמצא שיש לגבור על דרישת הכתב  
23 שבחוק המקרקעין.

24 נהפוך הוא משלא הוכח כי הזכויות במקרקעין אינן של התובע (הבעלים הרשום) הרי  
25 שההגינות מחייבת להשיב החזקה במקרקעין לידי.

### סיכום

26  
27  
28 מכל הנימוקים לעיל, נמצא כי התובע הרים את הנטל המוטל עליו להוכחת התביעה, ומנגד .42  
29 הנתבע לא העמיד תשתית ראייתית לגרסתו והיא נדחת.  
30 לא נסתר כי בעל הזכויות הרשום במקרקעין (התובע) הוא אכן בעל הזכויות.  
31 משכך ניתן בזאת פסק דין המורה על פינוי הנתבעים מהמקרקעין.  
32  
33



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 15-01-25078 פלוני נ' פלוני ואח'

- 1 43. בנסיבות המשפחתיות כאן, לא מצאתי להורות על פינוי מייד, וניתן בזאת לנתבעים זמן סביר  
2 להתארגן לצורך יציאתם מהמקרקעין של עד שישה (6) חודשים מפסק הדין.  
3  
4 44. נוכח התוצאה, הנתבעים ישאו בהוצאות התובע ובשכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪.  
5 סכום שלא ישולם ישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד הפרעון בפועל.  
6  
7 45. המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.  
8  
9 ניתן לפרסום ללא שמות וללא פרטים מזהים של הצדדים.  
10  
11 ניתן היום, ג' סיוון תשע"ט, 06 יוני 2019, בהעדר הצדדים.  
12  
13

14 אילת גולן – תבורי, שופטת.  
15  
16