



## בית משפט לענייני משפחה בטבריה

תלה"מ 27212-04-20 (פסק דין הצהרתי)  
תלה"מ 38557-11-18 (פירוק שיתוף מקרקעין)  
תלה"מ 38605-11-18 (דמי שימוש)

בפני כבוד השופטת ורד ריקנטי-רוססר

התובעים בתלה"מ 27212-04-20:

1. הגב' א'
2. מר מ'
3. מר י'

כולם ע"י עו"ד שמחי וכניס

נגד

הנתבעת בתלה"מ 27212-04-20

הגב' ש'  
ע"י עו"ד גבי ברנדס

ובענין:

התובעת בתלה"מ 38557-11-18  
ובתלה"מ 38605-11-18

הגב' ש'  
ע"י עו"ד גבי ברנדס

נגד

הנתבע בתלה"מ 38557-11-18  
ובתלה"מ 38605-11-18

מר י'  
ע"י עו"ד שמחי וכניס

## פסק דין

1. עניינו של פסק דין זה הכרעה ב- 3 תביעות שעניינן פירוק שיתוף במקרקעין, פסיקת דמי שימוש ראויים ותביעה נגדית למתן סעד הצהרתי - והכל ביחס לדירת מגורים הידועה כגוש xxx חלקה xx המצויה ברח' xxx באxx (להלן: "דירת המגורים").

## א. רקע עובדתי והשתלשלות ההליכים

2. הגב' ש' (להלן: "האישה") ומר י' (להלן: "האיש") (להלן גם: "בני הזוג") נישאו זל"ז כדמו"י ביום x/x/2014 והתגרשו ביום x/x/2019. מקשר הנישואין ביניהם נולד ביום x/x/2016 בנם הקטין. הגב' א' (להלן: "האם") ומר מ' (להלן: "האב") (להלן גם: "ההורים") הינם הורי האיש.
  3. ביום 29.6.15 נחתם בין בני הזוג לבין חברת xxx (להלן: "המוכר"), הסכם לרכישת הזכויות בדירת המגורים (להלן: "הסכם הרכישה") (ר' נספח א' לכתב הגנת האישה) וביום 30.6.15 נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת בני הזוג על זכות הבעלות של המוכר בדירת המגורים (ר' נספח א' לכתב התביעה ההצהרתית).
  4. אין חולק שהמו"מ מול המוכר בנוגע לרכישת דירת המגורים בוצע על ידי ההורים והם גם אלו ששילמו עבור רכישת דירת המגורים ישירות למוכר. לא היתה גם מחלוקת על כך שבמועד החתימה על הסכם הרכישה דירת המגורים היתה עדיין בשלבי בנייה וכי לאחר שהושלמה בנייתה בני הזוג לא התגוררו בה וכי זו הושכרה לצד ג'.
  5. חיי הנישואין של בני הזוג נקלעו למשבר חמור, הצדדים נפרדו עוד במהלך הריונה של האשה אז עברה האשה להתגורר בבית הוריה, אם כי אז טרם נקבע הקרע הסופי ביניהם. מכתבי הטענות שלפני עולה שביום 24.7.17 הגישה האישה בקשה ליישוב סכסוך (ר' י"ס 46079-04-17) ובהמשך תביעות בעניין הקטין למשמורת (ר' תלח"מ 674-08-17) ומזונות (ר' תלח"מ 639-08-17) אשר התבררו בבית משפט זה והסתיימו בפסקי דין. בין לבין הוגשו גם מספר הליכי צווי הגנה בין בני הזוג.
  6. במסגרת הליך י"ס 46079-04-17 ביחידת הסיוע, חתמו בני הזוג ביום 5.7.17 או בסמוך לכך על "הסכם גירושין מזונות יחסי ממון רכוש ומשמורת" (להלן: "הסכם הגירושין") (ר' מוצג בית משפט/2). הסכם הגירושין התייחס לכל ההיבטים הנוגעים לקטין, ובכלל זאת מזונות ומשמורת. בנוסף הסדירו בני הזוג בהסכם הגירושין את הסכמתם להתגרש ותשלום כתובה לאשה בציינם כי "....סיבת הגירושין הינה התעללות נפשית קשה של הבעל כלפי האשה....".
- הסכם הגירושין עסק גם בזכויות הצדדים בדירת המגורים ונקבע בו שהאשה תעביר את חלקה בזכויות בבית המגורים לאיש ללא תמורה וכי היא מוותרת על כל טענה או זכות בעניין זה, כאשר "....הוויתור מצד האשה על הדירה נעשה לאור העובדה שהאשה אינה רוצה לצער את הורי הבעל הואיל והדירה נרכשה מכספם". הסכם הגירושין לא אושר על ידי בית המשפט לאחר שבדיון שנקבע לאישורו האשה התנגדה לכך בטענה שהיא אולצה לחתום עליו. אתייחס לתוכנו ומשמעותו של הסכם הגירושין בהמשך פסק דיני (ר' פרוטוקול מיום 12.7.17).

7. כתבי התביעה לפירוק שיתוף ופסיקת דמי שימוש ראויים שבכותרת הוגשו על ידי האישה כנגד האיש ביום 18.11.18 ובהם היא עתרה לפירוק השיתוף בדירת המגורים וחיוב האיש בדמי שימוש ראויים.

מנגד, ביום 23.4.20, הוגשה התביעה למתן סעד הצהרתי על ידי ההורים והאיש בטענה שההורים זכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירת המגורים, בהיותם לדבריהם הבעלים ובנימוק שהסכם הרכישה שנחתם הינו הסכם למראית עין וכי רישום הזכויות בדירת המגורים ע"ש בני הזוג היה משיקולי מס בלבד. לחילופין נטען כי במידה ויקבע שמדובר במתנה ו/או בהתחייבות לתת מתנה אשר הוענקה על ידי ההורים לבני הזוג, כפי טענת האשה, ההורים חזרו בהם ממתן המתנה. בהקשר זה טענו ההורים, בין היתר, שהמתנה לא הושלמה שעה שזכויות האשה מתמצות ברישום הערת אזהרה בלבד ושהם רשאים לחזור בהם ממתנה עקב יחסה המחפיר של האשה כלפיהם, אשר בא ליד ביטוי ביחסה המשפיל והפוגעני כלפיהם, סירובה של האשה לאפשר קשר בינם לבין הקטין ובין הקטין לבין האיש - ועלילות שווא כלפי האיש כי פגע בה xxxx ושהוא עלול גם לפגוע בקטין (ר' בין היתר סעיף 40 לכתב התביעה לסעד הצהרתי).

8. התביעות נשמעו במאוחד לאור הזיקה והקשר בין הפלוגתאות, הוגשו תצהירים, נשמעו ראיות והוגשו סיכומים בכתב, ומכאן הכרעתי. יצוין כי לטובת קידום בירור ההליכים והסעדים המבוקשים הוריתי בהחלטה הראשונית מיום 20.11.18 על מינוי שמאי מטעם בית המשפט. לתיק הוגשה הערכת השמאי, מר xxxx ז"ל, מיום 19.2.19, במסגרתה הוערך שווי הזכויות בדירת המגורים בסכום של 880,000 ₪ וגובה דמי השימוש הראויים ע"ש של 3,000 ₪ לחודש.

9. יצוין כי האשה הגישה תצהירי עדות ראשית בכל ההליכים, הן כתובעת בתביעות לפירוק שיתוף ודמי שימוש והן כנתבעת בתביעה לסעד הצהרתי. האיש הגיש תצהירי הגנה מפני תביעות האשה, אם כי לא הגיש תצהיר עדות ראשית בתמיכה לתביעת הוריו, למרות שהוא צורף אליה בבחינת "תובע" נוסף. ההורים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם לתמיכה בתביעתם לסעד הצהרתי, אם כי תצהירו של האב הוצא מהתיק לאחר שהוא לא התייצב לחקירה על תצהירו עקב מצבו הרפואי (ר' החלטה מפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20). על יסוד המסמכים הרפואיים שהוצגו לפני ביחס למצבו הרפואי של האב, אני קובעת שהיה בהם כדי לבסס טענות ההורים למניעה רפואית אובייקטיבית אשר גרמה לאי יכולת האב להעיד ולהיחקר על תצהירו, כך שאין לזקוף להורים מחדל בגין הימנעות מהבאת עדותו לפני (ר' החלטה מיום 16.2.21).

**ב. תלה"מ 20-04-27212 – תביעה למתן סעד הצהרתי**

10. סעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973 קובע כדלקמן: "חווה שנכרת למראית עין בלבד – בטל". נהוג לומר כי חווה למראית עין הוא חווה שבו מסכימים ביניהם הצדדים, כלפי חוץ, על הסדר משפטי מסוים, בעוד שכוונתם האמתית שונה. בחווה למראית עין מתקיימת אי התאמה מכוונת בין הצהרת הרצון של הצדדים המשתקפת בחווה שכרתו כלפי חוץ, לבין רצונם האמיתי (ע"א 4305/10 מזל אילן נ' יוסף לוי (ניתן ביום 9.5.12, פורסם בנבו)).

11. הנטל להוכיח שהחווה נעשה למראית עין בלבד רובץ על שכמו של הטוען לכך (ע"א 8567/02 גליק נ' מיוסט, נז(6) 514 (2003); ע"א 91/6295 בוחסירה נ' בוחסירה, נ(1) 259 (1996)). מאחר שהטענה כי מדובר בחווה למראית עין עשויה לייחס מרמה או מצב כוזב לאדם שהטענה מופנית כלפיו, נדרשת רמת הוכחה מוגברת, והצגת ראיות משכנעות לשם ביסוס הטענה (ע"א 3725/08 חזן נ' חזן (ניתן ביום 3.2.2011, פורסם בנבו). שאלת כוונתם האמיתית של הצדדים במעמד עשיית החווה היא שאלה עובדתית (ע"א 440/14 וילאר נכסים 1985 בע"מ נ' קליין [פורסם בנבו] (1.11.2018)). לצורך הכרעה יש לבחון את מכלול הראיות הנוגעות לעניין, כולל ראיות נסיבתיות שכן מטבע הדברים בעלי חווה למראית עין מעלימים את כוונתם האמיתית ואינם טורחים להכין ראיות על קונוייתם (ע"א 1780/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' אלוצ'יק, נ(2) 41 (1996); ע"א 17/810 הנ"ל). במסגרת כך תהיה רלבנטית גם התנהגות הצדדים, אשר יהיה בה כדי ללמד איך התייחסו הצדדים עצמם לזכויות ולחובות אשר נקבעו בחווה (ר' ע"א 6295/91 הנ"ל).

12. במקרה זה אין חולק שבני הזוג הם אלו שחתמו על הסכם הרכישה עם המוכר לטובת רכישת הזכויות בדירת המגורים וכי לטובת בני הזוג נרשמה הערת אזהרה על זכויות המוכר בדירת המגורים. הסכם הרכישה משמש נקודת המוצא ממנה אנו למדים על זכויות הצדדים בדירת המגורים והנטל לסתור את האמור בהסכם הרכישה ובהערת אזהרה שנרשמה מכוחו, רובץ על כתפי ההורים והאיש. וכך נאמר בהקשר זה בתלה"מ (חי')-38739-11-16 א. צ' נ' א. צ' (ניתן ביום 7.7.19, פורסם בנבו) - ולמרות שהדברים נאמרו בהקשר של יחסי ממון בין בני זוג, הם יפים גם לענייננו:

"גם אם תאמר שזכויות הצדדים טרם נרשמו בפנקס המקרקעין לכאורה, וגם אם תאמר שהרישום בפנקס המקרקעין אינו מהווה ראיה לתוכנו מתוקף סעיף 125 לחוק המקרקעין, הרי שהסכם המכר הוא הבסיס ממנו צמחו זכויות הצדדים בדירה ושיעורן, ואין בכוחו של חוק יחסי ממון להעניק בידי האישה יותר משיעור הזכויות המוענק לה בהסכם המכר".

13. כאמור לעיל, לגרסת ההורים הם התכוונו לרכוש את דירת המגורים בעצמם אולם משיקולי מס בחרו לרשום את הזכויות על שם בני הזוג למראית עין, שכן באותה עת דובר על מיסוי דירה שלישית. לעומת זאת לגרסת האשה, בני הזוג הם אלו שרכשו את דירת המגורים במימונם של ההורים במתנה ובהתאם בוצע הרישום. לאחר שבחנתי מכלול הראיות

ושמעתי העדויות, לא שוכנעתי בטענת ההורים והאיש לעניין קיומו של הסכם למראית עין, ואסביר.

13. לתמיכה בטענה שההורים התכוונו לרכוש את דירת המגורים מלכתחילה בעצמם, הפנו ההורים לעמוד המהווה ככל הנראה חלק מנספח התמורה של הסכם הרכישה עליו חתומים בני הזוג, בו נרשם כי "יובהר כי במידה והרוכשים ימכרו את דירתם הנוספת המצויה באאאא לפני התאריך 20.1.16 אזי מתחייבים הקונים להקדים את התשלום בסך של 503,000 ₪...".

לדבריהם מדובר בנוסח שנוטר כשריד לכך שהכוונה מלכתחילה היתה שדירת המגורים תירכש על ידי ההורים ותירשם על שםם, שעה שלא היתה בבעלות בני הזוג דירה אאאא ודירה כזו היתה דווקא בבעלות ההורים, לפי הטענה (ר' סעיף 12 לתצהירה של האם; ר' נספח ב' לכתב התביעה).

14. גם אם יש באסמכתא שהוצגה כדי ללמד על כך שבשלב כלשהו היתה כוונה שההורים ירשמו כרוכשי הזכויות בדירת המגורים, אין חולק שבסופו של יום אפשרות זו שונתה והסכם הרכישה נכרת בין המוכר לבין בני הזוג ולא עם ההורים כשהרכישה מומנה על ידי ההורים, בדיוק כפי טענת האשה! מהאסמכתא הבודדת שהוצגה על ידי ההורים, לא ניתן היה ללמוד מתי האפשרות שההורים יהיו רוכשי דירת המגורים עמדה על הפרק ומתי אפשרות זו הוסרה – והעיקר מדוע בוצע השינוי? לא ידוע גם כמה זמן בכלל נוהל המו"מ מול ב"כ המוכר לטובת רכישת דירת המגורים ואיך המועדים בהם נוהל המו"מ עומדים מול הטענה בדבר קיומו של חשש ממיסוי דירה שלישית באותה תקופה. ההורים לא מסרו כל גרסה לעניין לוחות הזמנים ולא הציגו לפני טיוטות של הסכם הרכישה או חילופי התכתבויות מול ב"כ המוכר מהן ניתן היה ללמוד על הטעמים לשינוי בזהות רוכשי הזכויות בדירת המגורים, למרות שמדובר במסמכים בשליטתם בשים לב לגרסתם שלא נסתרה שהמו"מ מול המוכר נוהל על ידי האם באמצעות עורכת דין פ' מטעמה. ההורים גם לא זימנו את עורכת הדין פ' למתן עדות אודות המו"מ, הנסיבות והטעמים לשינוי בזהות רוכשי דירת המגורים, לתמיכה בגרסתם כי השינוי נבע משיקולי מס, וזאת בין אם מדובר ברישום פיקטיבי ובין אם לאו. גם נציג המוכר או באת כוחו לא זומנו על ידי ההורים והאיש למתן עדות!

15. כידוע אי הבאת עד רלבנטי יוצרת חזקה כי עדותו הייתה תומכת דווקא בגרסת הצד שכנגד (ראו ע"א 99/3694 ארדמן נ' חברת פרוייקט אורנים בע"מ, פ"ד נה(2) 385, 392; ע"א 89/55 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נגד טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595, 602; ע"א 78/548 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה(1) 736, 760). מחדלים ראייניים אלו פועלים אפוא לחובת

ההורים והאיש, שעליהם היה הנטל להוכיח התביעה ההצהרתית וגרסתם כי רישום הזכויות בדירת המגורים על שם בני הזוג היה נעוץ בשיקולי מס.

16. אך לא בכך בלבד מסתכמים הטעמים לדחיית התביעה לסעד הצהרתי. האם העידה לפני שבמועד חתימת הסכם הרכישה היו בבעלות ההורים 3 דירות – ב- XXX, ב- XXX וב- XXX (ראה עדותה של האם בעמוד 42 ש' 12 – דיון מיום 17.2.21), אולם לא הובאו על ידי ההורים ראיות למספר הנכסים שהיו בבעלותם עובר לרכישת דירת המגורים, מועדי הרכישה והמכירה של כל אחד מהם. מדובר היה בנתונים שניתן היה להציגם בנקל והם היו מצויים בשליטתם המלאה של ההורים. הדברים אמורים בפרט נוכח הגרסאות הסותרות שנשמעו בעניין זה, שעה שעל פי גרסת האיש להוריו היו באותה עת 2 דירות בלבד (ר' עדותו בעמוד 51 ש' 19-16 – דיון מיום 17.2.21).

17. רק לאחר קבלת סיכומי האשה ומשנשמעו על ידה בסיכומים טענות למחדלם הראייתי של ההורים בעניין זה (ר' סעיף 24 לסיכומיה), הציגו ההורים אישור מיסוי מקרקעין ובו מידע ביחס לזכויות במקרקעין על שמם, בעבר ובהווה, אישור שחרף עיתוי הגשתו לאחר שלב שמיעת הראיות מצאתי לקבלו בבחינת ראייה נוספת מטעמים (ר' החלטה מיום 6.7.21). אלא שאיני סבורה שמסמך זה תומך בעמדת ההורים, ואבאר עמדתי.

18. מהאישור שהוצג עולה שבמועד רכישת דירת המגורים היו רשומות על שם ההורים רק 2 דירות ולא 3 דירות כפי גרסת האם. מדובר בסתירה של עובדה מהותית על יסודה הושתתה תביעת ההורים והיא בפני עצמה מובילה למסקנה כי יש להטיל ספק רב בנכונות טענות האם לפני ובאמינותה ומהימנותה על דרך הכלל. אך מעבר לכך, מהאישור שהוצג עולה שכבר ביום 16.8.15, היינו כחודש וחצי בלבד לאחר רכישת דירת המגורים, אחת מדירותיהם של ההורים כבר נמכרה, מה עוד שמדובר גם באותה דירה שההורים התכוונו למכור אותה על מנת לממן את רכישת דירת המגורים, כך מדובר היה גם במכירה צפויה. במצב דברים זה, הטענה שבוצע רישום למראית עין של הזכויות בדירת המגורים בשל חשש מפני הצעת חוק שטרם נחקקה וסיכון ערטילאי שנמשך כחודש וחצי בלבד, מעלה אף היא ספק רב באשר לנכונות גרסת ההורים לפני.

19. לא למיותר לציין כי בסופו של יום החשש מפני מיסוי אחר דירה שלישית לא התממש, כך שבסמוך לאחר מכירת דירתם הנוספת של ההורים, ביום 16.8.15, יכלו ההורים לפעול ללא כל חשש או מניעה ולהסדיר את המצב הרישומי "הנכון" לשיטתם מול בני הזוג - ולהעביר את הזכויות בדירת המגורים מבני הזוג לשמם של ההורים. אלא שאין ולא יכולה להיות מחלוקת שההורים לא נהגו כך ולא נעשתה כל פניה בעניין זה לבני הזוג! התנהלות זו תומכת באופן מובהק בגרסת האשה שהכוונה והרצון של ההורים היה שדירת המגורים תוקנה לבני הזוג - וההתנערות מעמדה זו קרמה עור וגידים אצל ההורים והאיש רק לאחר הקרע שנוצר בין בני הזוג.

20. לכך יש להוסיף שהאם הודתה בחקירתה הנגדית שהיא כלל לא שוחחה בעניין זה עם עו"ד פ' שייצגה אותה במו"מ לרכישת דירת המגורים ושהורים כלל לא חשבו על רישום הזכויות בדירת המגורים על שם בני הזוג משיקולי מס - וזאת בסתירה מוחלט לנטען בכתב התביעה ובתצהירה המונח לפני. וכך העידה האם (ר' עדותה בעמ' עמוד 43 ש' 26-31 – דיון מיום 17.2.21):

”ש: את טוענת בתצהירך שבעצם לצורך עריכת הסכם רכישת הדירה היתה לך עורכת דין פ' מטעמכם.

ת: כן, עו"ד פ'.

ש: ואת הסברת לה שאת קונה מה שהסברת היום, את קונה על שם כיוון שאת רוצה להימנע מתשלום מס.

ת: לא. זה לא היה באוויר בכלל, לא חשבנו על זה בכלל.”

מעדותה של האם עולה אפוא שבזמן אמת לא עלה הרעיון בדבר הסכם פיקטיבי ו/או למראית עין על מנת להתחמק מתשלום מס ועדותה זו שומטת למעשה את הקרקע תחת גרסת ההורים והאיש כי שינוי זהות הרוכשים משם ההורים לשם בני הזוג היה נעוץ בשיקולי מס. הסתירות בגרסת האם, בהיבט זה ובכלל - תומכות במסקנה שהתוצאה המשפטית הגלויה שמצאה ביטויה בהסכם הרכישה ולפיו דירת המגורים נרכשה על ידי בני הזוג במימון ההורים, היא המשקפת את מלוא הסכמות הצדדים בזמן אמת.

21. ראוי להדגיש כי אפילו הייתי מקבלת את הטענה ששיקולי מס הביאו לשינוי בזהות רוכשי דירת המגורים, אין בכך כדי להוביל למסקנה שמדובר היה ברישום למראית עין. הרי אם שיקולי מס בלבד עמדו לנגד עיני ההורים, להבדיל מהרצון לסייע ולתמוך כלכלית בבני הזוג באמצעות מימון רכישת דירת המגורים בעבורם בתחילת דרכם, מדוע היה צורך או הצדקה לרשום את הזכויות בדירת המגורים גם ע"ש האשה, ולא ניתן היה להסתפק ברישום הזכויות על שם בנם בלבד?! הרי בכדי לחמוק מהחשש מפני תשלום מיסים עודף בגין רכישת דירת המגורים, די היה בכך שהאיש ירכוש את דירת המגורים לבדו במימון הוריו!

22. תצהירה של האם לא שפך כל אור בעניין זה ולמעשה לא נמצאה כל גרסה מתי בכלל שוחחה אי פעם האם עם האשה בעניין זה. וכך נאמר בתצהיר האם (ר' סעיפים 13 ו-14):

”13. בין לבין ומשעמדה על הפרק – הצעת חוק למיסוי דירה שלישית ביקשתי – מ-י לרשום את הדירה על שמו, בהיות שהוא ממילא ללא יכולת כלכלית לרכוש נכס משל עצמו ובהיותו בן תורה על כל המשתמע מכך, אין כל היתכנות שיוכל בני לרכוש נכס בכוחות עצמו.

14. הנתבעים הסכימו לרישום כנ"ל ובהתאם בוצע תיקון לחסכם הרכישה אצל עו"ד, ושונה על שמם...”

יתר על כן, גם האיש אינו טוען בתצהירו שאמו שוחחה אי פעם בעניין זה עם האשה! אם אוסיף לכך את גרסת ההורים בסעיף 24 לכתב התביעה ולפיה ”התקשורת בין התובעים

לנתבעת היתה דלה ביותר לכתחילה משבני הזוג נישאו בשידוך ללא כל היכרות מוקדמת... – הטענה שההורים ביקשו לרשום את דירת המגורים גם על שם האשה, למראית עין, מעוררת קושי רב ואיני נותנת בה אמון.

23. שעה שעל ההורים היה מוטל הנטל להראות ולהוכיח את קיומו ותוכנו של "ההסכם הפנימי", "ההסכם הנסתר", בינם לבין בני הזוג, הסכם אשר אינו מוצא ביטוי בהסכם הרכישה הגלוי והחיצוני בו מופיעים בני הזוג כרוכשי הזכויות בדירת המגורים, על כל הנובע והמשתמע מכך, עצם העובדה שאין זכר בתצהיר האם להסכמות שגובשו בין ההורים לבין האשה, יש בה כדי להוות טעם נוסף לדחיית התביעה ההצהרתית.

24. בכל הנוגע לאופן מימון רכישת דירת המגורים, בהתאם לגרסת ההורים הסכום ששולם בעבור רכישת הדירה עמד ע"ס 870,000 ₪ ובעניין זה פורטו אופני התשלום ממקורותיהם של ההורים בתצהיר האם, לרבות באמצעות נטילת הלוואות (ר' **נספחים א-5 לתצהירה של האם**). יש לציין שעל פי עדות האם לטובת מימון רכישת דירת המגורים נמכרה דירה נוספת שהייתה בבעלות ההורים ב- XXX, במחיר זהה למחיר שבו שנרכשה דירת המגורים (ר' **סעיף 10 לתצהיר עדותה הראשית ועדותה בעמוד 44 – דיון מיום 17.2.21**). אולם אין באמור כדי לגרוע מטענות ההורים לעניין ההלוואות שנטלו והחזרו בו הם ממשיכים לשאת לדבריהם בגין מימון רכישת דירת המגורים והם היו רשאים לנתב את כספם לפירעון התחייבויות כפי רצונם וצורכיהם.

25. גרסת ההורים לעניין מקורות מימון רכישת הזכויות בדירת המגורים לא נסתרו - למעשה גם האשה לא חלקה על כך התשלומים בוצעו על ידי ההורים ושהיא כלל לא היתה מעורבת בעניין זה, אלא שלדבריה את מתנות החתונה שהתקבלו בידי בני הזוג הם העבירו להורים, אלה לא הוחזרו אליהם כך שהיא מניחה "...שנעשה בו שימוש לרכישת הדירה", כלשונה (ר' **סעיף 12 לתצהירה**; ר' **סעיף 34 לסיכומי האיש**). דין טענה זו להידחות.

26. גרסת האשה ולפיה מתנות החתונה היוו מקור מימון לרכישת הזכויות בדירת המגורים לא הוכחה. לא הובאה ראיה כמה מסכום מתנות החתונה הופקד בחשבון האיש, לא הוכח שסכומים אלה נמסרו להורים - וגם לא שהם שימשו כמקורות מימון לרכישת הזכויות בדירת המגורים, כך שאני דוחה טענות אלה (ר' **גם תצהיר האם ונספחים ה' 1 לעניין הפקדת כספי החתונה בחשבון האיש**). אלא שאין בעובדה שהכספים לרכישת דירת המגורים מקורם בהורים, כדי להוביל למסקנה שלפני הסכם למראית עין - והתנהלות ההורים ומכלול הנסיבות דווקא מובילים למסקנה שההורים ביקשו להבטיח את עתידם של בני הזוג, כך שמיומן ורכישת דירה על שםם, לא היתה משוללת בסיס כפי שמנסים ההורים לצייר בפני בדיעבד ולאחר פרוץ הקרע בין בני הזוג.

27. מהראיות הוברר שבני הזוג נישאו בגיל צעיר מאוד, ללא עתודות כלכליות. מאחר והאיש הוא תלמיד תורה, לגרסת ההורים עצמם, היה ברור שלא יהיה בכוחו וביכולתו לרכוש דירה לבני הזוג לטובת מגורי משפחתם לעתיד לבוא. אין חולק שגם האשה הינה צעירה



מאוד, חסרת מקצוע והשכלה גבוהה. מעדויות בני הזוג הוברר גם שכוונת הורי שני הצדדים היתה לתמוך ולסייע לבני הזוג כבר בתחילת דרכם. וכך למשל נאמר בכתב הגנת האיש בהליך המזונות אשר הוגש כנגדו ביחס למזונות הקטין (ר' בסעיף 27):

"27. מוסכם כי הוריו של הנתבע עזרו לצדדים מפעם לפעם כפי שהורים אחרים עוזרים לילדים בתחילת דרך נישואיהם בפרט בציבור החרדי כפי שידוע היטב לתובעת בסמוך לחתונה – סוכם בין הורי הצדדים במסגרת הוורט בשנה הראשונה הורי הנתבע ישלמו שכירות בסך של 1500 ₪ לחודש ובשנה השניה הורי הנתבעת הם ישלמו סך של 1500 ₪ לחודש, שכירות עבור דירה ששכרו הצדדים מצד ג' כמובן. שכן לצדדים אין ולא קיימת כל יכולת כלכלית לרכוש דירה או לקבל משכנתא".

(ר' והשווה גם לסעיף 17 לכתב תביעת האשה בהליך המזונות; ר' סעיף 7 לתצהירה של האשה בהליך המזונות).

28. העובדה שהאם היא זו פעלה לאיתור דירה המתאימה לצורכי בני הזוג והיא זו שניהלה את המו"מ מול המוכר, ללא מעורבות בני הזוג, אינה מפתיעה כלל ואין היא מלמדת על כך שבני הזוג אינם רוכשי דירת המגורים. מדובר בזוג צעיר, חסר כל ניסיון מעשי, כך שבאופן טבעי הורי האיש הם אלה שפעלו בעניין זה וכאמור גם המימון נעשה על ידם.

29. בניגוד לטענות ההורים, האשה ידעה לפרט שהאם איתרה מספר פרויקטים לבנייה רלוונטיים בעבור בני הזוג, עוד בטרם בחירת הדירה הנוכחית מושא ההליכים. האשה גם הסבירה ופרטה שדירת המגורים נבחרה על ידי בני הזוג על סמך מפרטים שהוצגו בפניהם וכי הם אף ביקרו בדירת המגורים בטרם החתימה על הסכם הרכישה, בכדי לבדוק האם היא מתאימה לצרכיהם, פעם אחת עם האם ופעם אחת בלעדיה ועם נציג המוכר. מעדות האשה הוברר שבני הזוג ביקרו בדירת המגורים גם לאחר חתימת הסכם הרכישה ובטרם מסירת החזקה - ואף בחרו את הריצוף והקרמיקה לדירת המגורים ללא כל מעורבות ההורים. האשה גם ציינה שהאיש פנה לרב לקבל ברכתו טרם בחירת הדירה המיועדת לרכישה ורק לאחר קבלתה אושרה הרכישה – ושהאיש אף נהג לפנות לנציג המוכר בכדי לברר מתי צפויה להסתיים בניית הדירה (ר' סעיפים 8-17 לתצהיר האשה בתביעה הרכושית).

30. גרסת האשה בעניין זה לא נסתרה ומצאתי ליתן בה אמון שעה שהיא לא נחקרה על ביקוריה בדירת המגורים כלל ומעורבותה בבחירתה. למרות שגרסה זו נשמעה על ידי האשה כבר בכתב הגנתה, ההורים בחרו להתעלם מהדברים וכאמור לעיל נמנעו מלהביא את נציג המוכר לעדות. באשר לעדות האיש, חקירתו הנגדית עוררה קושי במובנים רבים והתקשיתי ליתן בה אמון. מעדותו עלה שחלק מהדברים הרשומים בתצהירו הם דברים שבכלל נאמרו לו ונמסרו לו על ידי הוריו ובאת כוחו (ר' דבריו בעמ' 51 לפרוטוקול מיום 17.2.21 החל משורה 6):

"ת: הפרטים זה לא מהזיכרון שלי, לא הכל, יש השלמות מההורים ומעורכת הדין.

ש: כלומר, חלקים מתצהיר שלך זה דברים שאחרים אמרו לך, עורכת הדין אמרה לך, ההורים אמרו לך.

ת: אני הקדמתי בדבריי את ההורים לעורכת הדין.

ש: לא הבנתי.

ת: קודם אמרתי שהשלמתי פרטים על פי מה שאמרו לי ההורים ועורכת הדין.

31. האיש הרבה להשיב בחקירתו כי "אינו זוכר" או "אינו יודע" ביחס לנושאים מהותיים לתביעה, כמו למשל לעניין ביקוריו בדירת המגורים עם האשה כדי לבחון את התאמתה לצורכיהם (ר' בעמ' 52 לפרוטוקול מיום 17.2.21 שורות 1-2):

ש: אתה היית בדירה לפני שחתמת על ההסכם, ראית אותה.

ת: לא יודע, אולי, יכול להיות. אני לא יודע אם לפני או אחרי ההסכם.

גרסתו עוררה תהיות וחוסר אמון, שהרי אם דירת המגורים לא נרכשה על ידי בני הזוג, מדוע בכלל שיבקר בדירה שנרכשה על ידי הוריו?!

32. בניגוד לטענה כי מעולם לא הובטח או נאמר לאשה שההורים יממנו עבור בני הזוג רכישת דירת מגורים, האשה העידה והסבירה שהאם עצמה היא זו שלקחה אותה בכדי לחתום על מסמכי רכישת דירת המגורים במשרד באת כוח המוכר, העידה שנאמר לה שדירת המגורים תהיה שלה ושהאם גם הסבירה לה שנרשמה הערת אזהרה על שם בני הזוג על מנת להבטיח זכויותיהם. קבלת המתנה מצידה של האשה לא הצריכה דבר מלבד ההסכמה לחתום על הסכם הרכישה ולקבל את הכספים שהוענקו על ידי ההורים לטובת פירעון התמורה החוזית בעבור בני הזוג. וכך העידה האשה (עמוד 26 ש' 20-28 – דיון מיום 25.11.20):

ש: את: א' עצמה לאחר שעשינו את הרישום, הם אמרו לי בואי ותחתמי, ישבנו אצל עו"ד מ' ישבנו עם הקבלן, א' ו-מ', ועורכת הדין מ' אמרה לי לחתום על כך שהדירה היא שלי זה מה שאני חותמת בדפים היא הסבירה לי על מה אני חותמת. גם לאחר מכן א' באה אלינו לבית ב-xxx, לא ישר לאחר החתימה קצת זמן לאחר מכן, היא באה אלי ואמרה שהיא עשתה הערת אזהרה על שמנו כדי שזה יהיה בטוח. "

ובהמשך העידה האשה גם שההורים אמרו לה ולאיש מספר פעמים שבכוונתם לקנות בעבורם דירה (ר' עדותה בעמוד 27 ש' 11-24):

ש: מתוך הדברים שלך אני שומעת שהיה רצון מצד הוריו של י' לאפשר לכם לגור בדירה, גם מתוך הדברים שאמרת על הדברים ש-א' אמרה, לא דיברת על כך שהם יקנו דירה לכם, דיברת על כך שהם יקנו דירה שתוכלו לגור בה, והרב בירך או לא בירך שתוכלו לגור בה, יכול להיות שלא הבנת את א'.

ת: במה לא הבנתי אותה.

ש: שהיא לא התכוונה לקנות לך דירה במתנה.

ת: אז למה היא לקחה אותי באוטו לחתום על דירה שהיא שלי.

ש: אז מתוך כך שהיא לקחה אותך לחתום הבנת שהדירה שלך.

ת: ברגע שחתמתי על הדירה אז היא שלי. אני ידעתי שאני הולכת לחתום, אמרו לנו שיש חתימות.

ש: אז מתוך כל התשובות שלך לא שמעתי פעם אחת שנאמר לך על ידי מי ו-א' שהם נותנים לך מתנה דירה.

ת: הם אמרו כמה פעמים שהם רוצים לקנות לכם דירה.

ש: בלי לשייך לדירה הזו, אלא דירה.

ת: כן. "

33. האשה גם הסבירה שבמועד בו הושלמה בניית דירת המגורים הציעה אמו של האיש שבני הזוג ישכירו את דירת המגורים וישכרו בעצמם דירה קטנה יותר וכך יוכלו להתפרנס מהפרש דמי השכירות והם קיבלו עצתה.

אלא שבאותה תקופה כבר חל הקרע בין בני הזוג, חפציה של האשה הועברו לדירתה השכורה החדשה מבלי שהיא עצמה עברה להתגורר בה ומבלי שהיא היתה מעורבת בנושא השכרת דירת המגורים, פעולות שבוצעו על ידי האם (ר' סעיפים 34 ו-35 לתצהיר האשה; ר' גם עדות האם). גרסת האשה כי מסירת החזקה בדירת המגורים נעשתה כבר לאחר פרוץ הקרע בין בני הזוג, מצאה תימוכין בעדות האם, שאישרה בחקירתה שהחזקה בדירת המגורים נמסרה לאחר פרידת בני הזוג, אולם טרם הקרע הסופי, לדבריה (ר' דברי האם בעמ' 41 לפרוטוקול מיום 17.2.21 החל משורה 15):

"ש: את יודע להגיד לנו מתי נמסרה החזקה מהקבלן בדירה הזו שאנו מדברים עליה כאן בxxx.

ת: מה זה חזקה? מפתח. אני מבינה ממך שמדובר במפתח, וזה קרה מתי ששילמנו.  
ש: מה היה התאריך.

ת: 9/15 נדמה לי, אולי אוגוסט, לא זוכרת בדיוק. לא... מתקנת, זה ספטמבר 2016.  
ש: אני אשאל אותך את זה אחרת, האם נכון שהמפתח נמסר לאחר שבני הזוג י ו-ש' כבר נפרדו.

ת: המפתח לא נמסר אחרי שהם נפרדו. הם לא היו יחד כבר הרבה זמן קודם, אבל הגט היה רק עכשיו. הם נפרדו כשהיא היתה בחודש רביעי להיריונה היא יצאה מהבית.

ש: זה אומר כשקיבלתם את המפתח הם כבר לא היו ביחד.

ת: הם לא היו ביחד, עוד היה קשר, היא היתה מעורבת בענייני השכירות של הדירה, ועוד היתה תקווה לשיקום הנישואין."

34. באשר לגביית דמי השכירות בגין השכרת דירת המגורים, ככל שהדברים אמורים ביחס לאשה, במועד מסירת החזקה בדירת המגורים בני הזוג כבר היו פרודים, האיש עבר להתגורר בדירה שכורה אחרת באותו בניין בו מצויה דירת המגורים שנרכשה בלעדית ולה לא היה כל קשר נוסף עם האיש והוריו. על פי עדויות האיש והאם, ההורים הם אלה

שקיבלו את החזקה בדירת המגורים בעבור בני הזוג, הם אלה שפעלו להשכרת דירת המגורים ודמי השכירות נגבו על ידם – כאשר בכל אותה עת ההורים המשיכו לתמוך כלכלית באיש, בדרך של תשלום הוצאות השכירות בגין הדירה בה הוא התגורר, הוצאות קיומו השוטפות ואף בתשלום מזונות הקטין לאשה, במקומו. למרות שהאם ניסתה למזער את היקף התמיכה באיש, ניכר היה שמדובר בתמיכה בהיקף משמעותי. וכך העידה האם (עמוד 42 ש' 15 ואילך – דיון מיום 17.2.21):

”ש: אילו הכנסות יש ל-י את יודעת להגיד לנו.

ת: לא.

ש: את יודעת ש-י שוכר דירה באאא.

ת: כן.

ש: מי משלם את השכירות.

ת: הוא.

ש: את מעבירה לו כסף לחשבון כדי שהוא ישלם את השכירות.

ת: מה הוא יעשה בכסף הוא יחליט, אני עוזרת לו לפי הצורך, אני לא יודעת אף

חודש מה יהיה בחודש שאחרי זה, אם לזה את מכוונת.

ש: חודש שעבר כמה שילמת ל-י.

ת: לא שילמתי לו כלום.

ש: ולפני חודשיים.

ת: 5,000 ₪.

ש: לפני 3 חודשים כמה שילמת לו.

ת: לא זוכרת.”

ובהמשך בעמוד 43 ש' 20-25:

”ש: במוצע בשנה האחרונה כמה כל חודש עזרתם ל-י.

ת: לא זוכרת.

ש: הוסבר לעדה מה זה אומר ”לא זוכרת”

ת: המשמעות שאני כמעט בת 70.

ש: כש-י היה משלם מזונות לבן שלו אתם שילמתם את זה.

ת: כן.”

35. גם מחקירתו הנגדית של האיש הוברר שאין לו הכנסה כלשהי מעבודה ושהוא מתקיים למעשה מהסיוע שניתן לו על ידי הוריו ולדבריו גם מתרומות חיצוניות - הן לצורך תשלום דמי השכירות המשולמים בעד הדירה בה הוא מתגורר והן עבור תשלומי שונים כגון מים, ארנונה, חשמל ועוד (ראה עדותו של האיש בעמוד 49 לפרוטוקול החל משורה 31 ובהמשך בעמ' 50):

”ש: איך אתה משלם את השכירות.

ת: או מכספים של ההורים או מתרומות של תורמים.

ש: יש לך הכנסות.

- ת: לא.
- ש: כשאתה צריך לשלם כל חודש שכירות אתה תלוי בכספים שאתה מקבל.
- ת: נכון.
- ש: אתה יכול להגיד לנו בשנה האחרונה כמה מתוך השכירות שאתה משלם שילמת מתוך כספים שקיבלת מההורים שלך.
- ת: הרוב.
- ש: כשאתה צריך לשלם מים, חשמל, ארנונה, מאיזה כספים אתה משלם.
- ת: כנ"ל או מההורים או מתרומות.
- ש: כמה תרומות קיבלת בשנה האחרונה שלא מההורים.
- ת: כמה אלפים לא יודע בדיוק."

36. העובדה שההורים נוטלים את שכר הדירה מחד והאיש מקבל מהם סיוע כלכלי שוטף ונתמך על ידם מאידך, מבססת גרסת וטענת האשה למערכת יחסים כלכלית כספית בין האיש לבין הוריו, אולם אין בה בפני עצמה כדי להוביל למסקנה שהבעלות בדירת המגורים שייכת להורי האיש בשים לב למכלול הממצאים שקבעתי.

37. ההורים והאיש הוסיפו וניסו לבסס גרסתם שדירת המגורים בבעלות ההורים, על יסוד הסכם הגירושין שנחתם על ידי בני הזוג ביחידת הסיוע, אלא שלא מצאתי שיש בטענה זו ממש. נהפוך הוא – ניתן ללמוד מהסכם הגירושין שדירת המגורים היא נכס משותף של בני הזוג וכי הם מסכימים שזכויות האישה בבית המגורים יועברו במכר ללא תמורה לידי האיש. בהסכם הגירושין בני הזוג אף הבהירו כי "הוויתור מצד האישה על הדירה נעשה לאור העובדה שהאישה אינה רוצה לצער את הורי הבעל הואיל והדירה נרכשה מכספם", ולא מהטעם שלהורי האיש זכויות בדירת המגורים.

38. כעולה גם מעדות האם ההתנגדות היחידה שהיתה לה לתוכנו של הסכם הגירושין נגעה לאמרה ולפיה האיש התעלל באשה ולא בעניין הסכמת בני הזוג והאשרור שנתנו לכך שהזכויות בדירת המגורים שייכות לשניהם (ר' דברי האם בעמ' 45 לפרוטוקול מיום 17.2.21 החל משורה 20):

"ש: ההסכם הזה הוא חסוי, מתי הבן שלך הראה לך אותו.

ת: כשהם גמרו ויצאו.

ש: מיחידת הסיוע.

ת: כן.

ש: קראת את ההסכם.

ת: כן.

ש: היו לך הערות עליו.

ת: כן. היה לי כעס עליו.

ש: אז טוב שהוא לא אושר נכון.

ת: לא, לא טוב שהוא לא אושר.

ש: אם זה היה תלוי בך היית רוצה שיאושר.

ת: הייתי רוצה שיהיה הסכם אחר. אבל לא אני פה. על מה את מדברת. מה החפירה הזו, לא אני מתגרשת. לשאלת בית המשפט על מה הכעס ומה הייתי רוצה, הכעס היה על כך שאמרו שהוא התעלל בה רגשית.

ש: אז אם היו מוחקים את הסעיף הזה ומאשרים את ההסכם היית מרוצה.

ת: כן."

39. באשר לאיש, הצהרותיו של האיש לפני בהליכים כאן, כביכול הזכויות בדירת המגורים שייכות להוריו, הפכות ושונות מאלה העומדות בבסיס הוראות הסכם הגירושין עליו חתם ואשר ביקש לאשרו בפני (ר' בעמ' 52 לפרוטוקול החל משורה 3):

ש: אני מפנה אותך לסעיף 19, אתה אומר שהיה ברור בכל הזמן ושזו הדירה של החורים שלך ואין לכם זכויות.

ת: כן.

ש: איך זה עולה בקנה אחד עם ההסכם שחתמתם ביחידת הסיוע, מפנה לחלק שקשור לדירה בהסכם.

ת: זה לא עולה בקנה אחד.

ש: בתביעות ש-ש' הגישה נגדך לפירוק שיתוף ולדמי שימוש עוד לפני שהוריך הגישו את התביעה, אתה ביקשת להסתמך על ההסכם הזה.

ת: לא הבנתי.

ש: לאורך כל ההליכים לפני שהוריך הגישו את התביעה, ביקשת להסתמך על ההסכם הזה כדי להראות של-ש' אין זכויות בדירה.

ת: לא יודע.

ש: ביקשת להביא לעדות את עו"ד א"ס, מה רצית שהיא תעיד כאן.

ת: על ההתייחסות של ש' לדירה. התייחסות שלא נרשמה בהסכם.

ש: אבל הטענה שלך לאורך כל הדרך היתה, שאתה רצית לאשר את ההסכם הזה, נכון.

ת: נכון.

ש: אתה עדיין עומד מאחורי הטענה הזו.

ת: לאשר את ההסכם, הכוונה בשורה תחתונה את התוצאות. וגם לגבי כסף החתונה, זו לא הסכמה לגבי כל הפרטים האלה. רק על התוצאות בפועל, כמה כסף יועבר, מתי ואיך.

ש: אבל אחת התוצאות של ההסכם, אם הוא היה מאושר, אומר לעניין הדירה שהדירה תהיה בבעלותך.

ת: כן, סעיף 21 ככה כתוב."

האיש לא מצא אפוא כל דופי או פסול לחתום על הסכם גירושין בו גלומות הצהרות הפוכות מהמצב לאשורו, כפי טענותיו לפני כיום. האיש גם אישר בעדותו לפני שהיה מוכן לשתף פעולה עם הוריו בתרמית מול רשויות המס ביחס לבעלות בדירת המגורים, מעשים שבפני

עצמם מלמדים על חוסר יושר ופגיעה באמינותו ובאמינות הוריו (ר' דברי האיש בעמ' 51 שורות 29-31):

”ש: האם אתה מבין שהרישום אם הגירסה שלך נכונה, המשעות היא לרמות את המדינה, להימנע מתשלום מס שצריך לשלם.  
ת: לא חשבתי על זה כך, אבל ככה זה יוצא.”

40. מעבר לכך, אין חולק שהסכם הגירושין לא אושר על ידי בית המשפט, שני הצדדים לא טענו שפעלו בשלב כלשהו על פיו – ולראיה גם שהוגשו על ידי האשה תביעות למזונות ומשמורת ביחס לקטין ואלו נדונו והוכרעו לגופן, במנותק מהוראות הסכם הגירושין וללא כל קשר אליהן.

לא הונחה לפני גם כל תביעה לאכיפתו של הסכם הגירושין. על אותו משקל אני דוחה גם את טענות ההורים והאיש המבקשים להסתמך על דברים שנאמרו בפני בית הדין הרבני במסגרת דיון בין בני הזוג, לעניין הסכמת האשה לדין תורה בנוגע לזכויות בדירת המגורים בפני כבוד הרב אאאא שתוצאתו היתה קביעה שדירת המגורים שייכת להורים. שני הצדדים בחרו לנהל לפני הליכים משפטיים הנוגעים לזכויות בדירת המגורים, מבלי שכפרו בסמכותו של בית משפט זה ומבלי שהועלתה טענה לקיומו של פסק בוררות אחר תקף בין הצדדים שיש לאוכפו (ר' סעיף 24 לתצהיר האשה; ר' פרוטוקול הדיון בבית הדין הרבני – נספח ז' לתצהיר האיש).

41. העובדה שתביעת ההורים למתן סעד הצהרתי הוגשה כשנתיים אחרי התביעות שהגישה האישה לפירוק השיתוף בדירת המגורים וחייב בדמי שימוש ראויים – ולא כעתירה עצמאית המנותקת מתביעות האישה – מלמדת אף היא על חוסר האמון שיש ליתן בגרסת ההורים ותמיכה במסקנה כי הגרסה שהובאה לפני מטעמם נולדה כתוצאה ובעקבות ההליכים בהם נקטה האשה כנגד האיש.

42. מכלול הראיות מצביעות על כך שדירת המגורים נרכשה על ידי בני הזוג במימון ההורים, בדיוק כפי שנחזה מתוכנו של הסכם הרכישה ושהענקת הכספים נעשתה מתוך רצון לסייע ולתמוך בזוג הצעיר שלא עמד ברשות עצמו. מטבע הדברים ההורים היו אז בציפייה שקשר הנישואין ימשיך לחיים מלאים של בני הזוג שיכללו הקמת משפחה וחיי שיתוף – אלא שתקווה זו התנפצה לחלוטין נוכח הקרע והטענות החמורות שהועלו בין בני הזוג.

כעולה מהודאת האם עצמה בחקירתה, בזמן אמת ההורים לא חשבו על שיקולי מס והם לא פעלו להגן על האמצעים הכספיים שהעמידו לרשות בני הזוג בכל צורה או דרך. הכספים שהוענקו על ידי ההורים לבני הזוג לטובת רכישת הזכויות בדירת המגורים לא הותנו ולא סויגו בדבר. בין בני הזוג גם לא נחתם הסכם ממון, אשר יכול היה בנקל להבטיח כי חרף

רישום הזכויות בדירת המגורים על שם שני בני הזוג, במקרה של פירוד איזון שווי דירת המגורים ישקף את הכספים שהוענקו על ידי ההורים, בשיעור כזה או אחר.

43. גרסת ההורים כי הסכם הרכישה הינו הסכם למראית עין לא הוכחה ואני דוחה אותה. לא מצאתי ליתן אמון בעדות האם והאיש, אשר נסתרה פעם אחר פעם בסוגיות מהותיות. לכך התווספה העובדה שההורים נמנעו מלהביא ראיות ועדים רלוונטיים. הטיעון הנוגע להיבטי המיסוי היה מלכתחילה ערטילאי ולא יצר כל סיכון ממשי וריאלי כפי שניסו ההורים להציג ומכל מקום ניתן היה להסדיר את הרישום, כך שישקף את הזכויות לאשורן, לשיטת ההורים, זמן קצר לאחר מכן, מה שלא נעשה כלל.

44. באשר לטענתם החלופית של ההורים כי במידה ובית המשפט יקבל גרסת האשה שהזכויות בדירת המגורים התקבלו במתנה בידי בני הזוג, הרי שהם היו רשאים לחזור בהם ממתנה זו שעה שטרם נרשמה זכות הבעלות בדירת המגורים ע"ש בני הזוג ובשים לב ליחסה המחפיר של האשה כלפיהם - הרי שגם דינה להידחות, ואסביר.

45. סעיף 2 לחוק המתנה, התשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק המתנה") קובע כי מתנה נגמרת בהקניית דבר המתנה תוך הסכמה ביניהם שהדבר נגמר במתנה. בהמשך קובע סעיף 6 לחוק המתנה כי הבעלות בדבר המתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו.

46. הפסיקה התייחסה לא אחת למקרים בהם סייעו הורים לילדיהם ונתנו מתנות בדמות הענקות כספיות במהלך נישואיהם. אני מוצאת בהקשר להפנות לפסיקתו של כב' הש' זגורי בתמ"ש (נצ') 37498-11-09 מ.י. נ' פ.י. (ניתן ביום 27.8.12 פורסם בנבו) ולאסמכתאות שהפנה אליהן שם:

"משקיבלו הצדדים מתנות כספיות מהורי ואו אחיותיו של האיש לצורך רכישת הדירה המשותפת ושעה שלא נערך הסכם מפורש הקובע תנאי להחזרת המתנה או שימוש בה, ברור שעם הקניית הכספים לידי הצדדים במתנה, היא הסתיימה ואין עילה להשבת הכספים לאחר שהמתנה הסתיימה.

...

טיבן של מתנות שהן ניתנות בשעה שקיימות קירבה וחיבה בין המעניק למקבל, ברור איפוא, כי אם המעניק היה צופה מצב של התערערות היחסים, היה דואג להוסיף מנגנון כלשהו, שהיה מבטיח השבת המתנה במצב זה, בין על ידי תנאי מפסיק ובין בדרך אחרת. דבר זה אינו מיוחד ליחסים בין בני זוג, אלא קיים בכל הסכמי המתנה למיניהם. הסקתו של תנאי מפסיק מכללל במתנה בין בני-זוג היתה הופכת כמעט כל מתנה להדירה, וזאת בניגוד מוחלט לאמור בחוק המתנה התשכ"ח-1968. הנימוק שמציעה המערערת להסקת התנאי המפסיק היה תופס באופן עקרוני בכל הסכם מתנה, וגישה זו... אינה רצויה ואינה אפשרית." (מדברי השופט י. מלץ בע"א 88/384 זיסרמן נ. זיסרמן, פ"ד מג(3) 205, בעמ' 207, 208).

44. ומן הכלל אל הפרט. במקרה שלפני אין לראות בזכויות בדירת המגורים כ"מתנה", אלא בכספים שהעניקו ההורים לבני הזוג ושימשו לרכישת הזכויות בדירה זו. ההורים מעולם



לא היו הבעלים של הזכויות בדירת המגורים, הם לא רכשו דבר מהמוכר ולא היו צד להסכם הרכישה. את הזכויות בדירת המגורים רכשו בני הזוג ישירות מהמוכר כאשר התמורה החוזית היא זו שנפרעה במלואה על ידי ההורים, בבחינת מתנה שהוקנתה, הושלמה והסתיימה. ההורים לא הוכיחו שהענקת הכספים הותנתה בכל תנאי או סייג, שהרי לשיטתם כלל לא היה מדובר במתנה - וזו השתכללה והגיעה לידי גמר עם פירעון התשלום למוכר במלואו.

45. משכך, הטענה שזכויות בני הזוג התמצו בהערת אזהרה, כביכול הענקת המתנה טרם הסתיימה, דינה להידחות, שכן המתנה היא כספי התמורה שהוענקו ולא הזכויות בדירת המגורים. למעלה מהדרוש יצוין כי ההורים כלל אינם יכולים להיבנות מאי השלמת הרישום בדירת המגורים ע"ש בני הזוג. כעולה מעדותה של האם והראיות שהוצגו, חל עיכוב ברישום זכות הבעלות בדירת המגורים ע"ש בני הזוג, ללא קשר לסכסוך בין בעלי הדין כאן - וזאת בשל העיכוב שחל ברישום הבניין כבית משותף (ר' **עדות האם בעמוד 48 ש' 29**; **ראה גם מכתב באתר כוח המוכר מיום 30.6.20 המופנה לבני הזוג – מוצג בית משפט/1**).

46. הוכח גם שבני הזוג חתמו על יפוי כוח בלתי חוזר לב"כ המוכר במעמד הרכישה לטובת רישום הזכויות בדירת המגורים על שםם, כך שלא נדרשת כל פעולה נוספת מצד בני הזוג לטובת השלמת הרישום ומדובר בביצוע הסכם הרכישה באופן שכלל אינו תלוי בהורים או בכספים שהעניקו - ואין לפני התחייבות שטרם הושלמה (ר' **יפוי הכוח מוצג בית משפט/3**). האנלוגיה שמבקשים ההורים לערוך בין הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 המתייחסות לתנאים בהם דירה שנרכשה מכספים שהתקבלו במתנה, תחשב כדירה שהתקבלה במתנה, אינה יכולה לגרוע מזכויות בני הזוג בכספים שהוענקו להם, זכויות שהתגבשו בהתאם להוראות חוק המתנה ועל פיו.

47. נוכח המסקנה אליה הגעתי לעניין מהותה של המתנה (כספים) והשלמת הענקתה (עם גמר ביצוע התשלום למוכר), איני נדרשת לדון בטענות ההורים הנשענות על הוראות סעיף 5 לחוק המתנה בעניין האפשרות לחזור מהתחייבות להעניק מתנה, בשל יחס מחפיר מצד האישה. הוראות אלה כלל לא רלוונטיות למתנה שהושלמה כפי המקרה שלפני ואין לפני התחייבות לתת מתנה.

48. התוצאה הקשה מבחינת ההורים, אשר העניקו ממיטב כספם לבני הזוג וחיי הנישואין התפרקו אחרי זמן קצר, היא מכמירת לב. לכל אלה התווספו ההליכים המורכבים שנוהלו בהמשך בין בני הזוג, הנתק של ההורים מנכדם והטענות החמורות שהופנו כלפי בנם. אולם לא ניתן לשנות את התוצאות העובדתיות והמשפטיות הנובעות מהענקת הכספים במתנה לבני הזוג, רק בשל כישלון בלתי צפוי של נישואי בני הזוג. בפני ההורים ובני הזוג היו פתוחות דרכים משפטיות חלופיות לקבוע מראש מה יעשה ביחס לזכויות בדירת המגורים ובכספי ההורים ששימשו לרכישתה במקרה של פרידה חלילה – ומשהדבר לא נעשה, לא ניתן לרפא את התוצאה כיום בדרך המבוקשת.

### ג. תלה"מ 38557-11-18 – תביעה לפירוק שיתוף

50. על פי האמור בכתב התביעה שהוגש על ידי האשה, בני הזוג הם בעלי זכויות בחלקים שווים, בדירת המגורים. הדירה אינה משמשת למגוריהם והיא מושכרת לצד ג' כאשר דמי השכירות מתקבלים בידי האיש בלבד, על פי הטענה. בנסיבות אלו עתרה האישה בתביעה זו לפירוק השיתוף בדירת המגורים.

51. הטענה כי הסכם הרכישה הינו הסכם למראית עין ושהזכויות בדירת המגורים שייכות להורים, הן למעשה הטענות העיקריות של האיש בכתב הגנתו מפני התביעה לפירוק השיתוף. כאמור לעיל טענות אלו נדחו על ידי, כך שהן אינן מהוות עוד הגנה מפני הסעד של פירוק השיתוף. אלא שלדברי האיש, האשה אינה זכאית בכל מקרה לזכויות בדירת המגורים, שכן הצדדים החריגו את דירת המגורים ממסת הנכסים המשותפת בהסכם הגירושין שנחתם ביניהם בהתאם להוראות סעיף 5(א)(3) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק יחסי ממון"). לטענת האיש הסכם כזה כלל אינו טעון אישור בית המשפט ודי שהדברים הועלו על הכתב ונחתמו על ידי בני הזוג.

52. צודק האיש שהסכם בכתב לפי סעיף 5(א)(3) לחוק יחסי ממון, אינו מצריך אישורו של בית המשפט. אפנה בהקשר זה למשל לדברי כב' נשיאת בת המשפט העליון אסתר חיות בבג"צ 02/10605 גמליאל נ' בית הדין הרבני הגדול, פ"ד נח(2) 529 :

"5... אלא שהסכם ממון איננו ההסדר האפשרי היחיד שחוק יחסי ממון מתייחס אליו לצורך חלוקת הנכסים בין בני-זוג. סעיף 3(א) שבפרק השני לחוק קובע בעניין זה כי "לא עשו בני הזוג הסכם ממון... יראום כמסכימים להסדר איזון המשאבים לפי פרק זה, ויראו הסדר זה כמוסכם בהסכם ממון בעל תוקף שנתמלאו בו הוראות סעיף 2". עוד נקבע בפרק השני לחוק יחסי ממון, בסעיף 5(א)(3), כי "עם פקיעת הנישואין... זכאי כל אחד מבני הזוג למחצית שווים של כלל נכסי בני הזוג, למעט – ...נכסים שבני-הזוג הסכימו בכתב ששוויים לא יאוזן ביניהם". במילים אחרות, מקום שבו אין בנמצא הסכם ממון תקף בין בני-הזוג, מחיל החוק הסדר איזון משאבים, כמפורט בפרק השני. הסדר זה, שהינו יציר הדין, עיקרו – חלוקה שוויונית של כלל הנכסים בין בני-הזוג, אך הוא מאפשר לבני-הזוג להסכים בכתב גם על נכסים ששוויים לא יאוזן ביניהם, כאמור בסעיף 5(א)(3), סיפה.6. במקרה שלפנינו אין בין בני-הזוג הסכם ממון, כמשמעותו בחוק יחסי ממון, ועל-כן חל על יחסי הממון שביניהם הסדר איזון המשאבים המפורט בפרק השני לחוק. במסגרת הסדר זה יש להביא בחשבון את ההסכם הכתוב בין הצדדים, שממנו עולה כוונתם שלא לאזן ביניהם את שווי הדירה במקרה של פקיעת הנישואין על-אף רישום הדירה על שם שני הצדדים, שנעשה לצורכי משכנתה. הסכמה זו תואמת את הוראת סעיף 5(א)(3) סיפה לחוק

יחסי ממון, ועל-מנת שתקום די בהסכם "סתם", ובלבד שיהא בכתב, ואין צורך באישורם של בית-המשפט או של בית-הדין המוסמך."

53. אלא שתוצאה זו נעוצה בשאלת סיווגן של ההסכמות אשר את תקפותן מבקשים לבחון, כך שבמידה ויקבע שהסכם הגירושין שנחתם בין בני הזוג הוא "הסכם ממון" כמשמעותו בחוק יחסי ממון, הרי שנדרש לקבל להסכמות אלה את אישורו של בית המשפט, מה שאין חולק שבמקרה זה לא ניתן. וכך נקבע בהקשר זה בע"א 83/169 (שרעבי) שי נ' (שרעבי) שי, פ"ד לט(3) 776: "אין לראות ב"הסכם ממון" את חזות הכול מבחינת יחסי הממון בין בני-זוג, ויש להבדיל הבדל היטב בין "הסכם ממון" – או בהעדרו, המלא או החלקי... לבין הסכם רגיל או הענקת מתנה או עיסקה אחרת בין בני הזוג במהלך חייה הנישואין לפי הדין הכללי".

54. המבחנים שהותוו בפסיקת בתי המשפט להבחנה בין "הסכם ממון" כמובנו בסעיף 1 לחוק יחסי ממון, כזה הטעון אישורו של בית המשפט, לבין "הסכם אחר" במובן סעיף 5(א)(3), נסקרו בפסיקתו של כבוד השופט א' זגורי בעניין תלה"מ (נצרת) 55727-09-20 ל.ב. נ' ג.ב. פורסם ביום 25.4.21 (נבו):

"32. בנסיבות אלו נראה נכון בעיני בית משפט זה לדייק ולמקד את המאפיינים של "ההסכם האחר" כהצעת המלומדים שלם ורוזן צבי ולפי המבחנים שנשנו בפסיקה והכל כדלהלן:

א. ראשית, מקובל עלי כי ההגדרה צריכה להיעשות על דרך השלילה והשיוור. הטעם לכך שככלל, הסכם בין בני זוג המסדיר אופן עריכת איזון משאבים (גם ביחס לחלק מנכסיהם) אמור להיות הסכם ממון. בבוא המשפטן לבחון איזהו ההסכם שלפניו, יבחן ראש וראשון האם לפניו הסכם ממון. ומהו מאפייניו של הסכם ממון? הסכם שסממניו המצטברים הם: הסכם כללי בעל מטרתו הצופה פני פקיעת נישואין. כלומר הסכם שבדרך כלל מסדיר את אופן עריכת כלל איזון המשאבים בין בני זוג למקרה של פקיעת הנישואין (הגם שבהחלט ניתן לאשר הסכם ממון המחריג נכס מסויים ממסת הנכסים ובלבד שהמטרה היא להבטיח את ההחרגה בעת איזון המשאבים). "הסכם אחר" הינו לפיכך הסכם שאינו הסכם ממון במובן זה שהוא מחריג נכס או נכסים ספציפיים ואותה החרגה אינה תלויה או קשורה בפקיעת הנישואין.

ב. אמרו מעתה, הסכם שאינו כללי (מתייחס לנכסים ספציפיים מתוך כלל הנכסים של הצדדים) ומטרתו אינה צופה פני פקיעת נישואין אינו הסכם ממון ויכול להיחשב ל"הסכם אחר" ובלבד שנעשה בכתב.

ג. ככל שמדובר יהיה בהסכם ספציפי יותר המתייחס להסדר כלכלי או עסקי בין הצדדים, ללא תלות בשאלת פקיעת הנישואין, כך הנטייה השיפוטית תהיה להכיר בו "כהסכם אחר" לפי סעיף 5(א)(3) כאמור. ולהפך, ככל שההסכם מתייחס ליותר נכסים ותולה את החרגתם בעניין פקיעת הנישואין, כך ניטה לראות בו הסכם ממון ולא הסכם אחר.

לטעמי, גישה אחרת שלא לוקחת בחשבון את מימד כלליות ההחרגה של הנכסים עלולה להרחיב את הפתח אליו יתבקשו להידחק הסכמים אחרים בין בני זוג כשבפועל מדובר בהסכם ממון".

55. יישום ההבחנות הנ"ל לעניין הסכם הגירושין שלפני מעלה כי בכל פרמטר הסכם הגירושין עונה על המאפיינים של "הסכם ממון". הסכם הגירושין, על פי תוכנו, מהותו ותכליתו נועד להסדיר באופן כללי ובלתי מסויג את מכלול הזכויות והחובות בין בני הזוג לקראת פקיעת הנישואין הצפויה עליה גם הסכימו הצדדים במסגרת ההסכם גופו. ההסכם התייחס לכל ענייני בני הזוג על דרך הכלל, ובכלל זאת הסדרת הגירושין, הכתובה, הרכוש - ואף לכל ההיבטים הנוגעים לבנם הקטין, היינו לנושא האפוסטרופסות, המשמורת ומזונותיו. נוכח האמור לעיל, אין לפני "הסכם אחר" כפי טענת האיש, אלא הסכם ממון הטעון אישור - ומשזה לא ניתן על ידי בית המשפט, האיש אינו יכול לבסס מכוחו הגנה מפני התביעה לפירוק השיתוף וחלוקת התמורה בחלקים שווים בין בני הזוג.

56. לא למיותר לציין כי מעת שהזכויות בדירת המגורים נרשמו על שם בני הזוג בחלקים שווים במהלך תקופת החיים המשותפת, לאיש לא עומדת הזכות להחריגן על בסיס הנימוק שהכספים ששימשו לרכישתה באו ממקורות חיצוניים (הורי האיש). אפנה בהקשר זה לע"א 66/88 דקר נ' דקר פ"ד מג(1) 122 בה נקבע, בין ביתר, כי:

"...טענת המשיב היא, כי הוא תרם את חלק הארי של הכספים לרכישת הדירה. גם אם נכונה טענה זו, אין די בכך כדי לשלול את זכויותיה של המערערת. כאשר הסכם לרכישת נכס נעשה על-ידי שני בני-זוג, יש בכך ביטוי לרצונם לחלק את הזכויות ביניהם באופן שווה, יהא חלקו בהשקעה של כל צד אשר יהא. ישנם מצבים תדירים, בהם בני הזוג הנישאים רושמים דירה על שם שניהם, והכסף ניתן על-ידי צד אחד בלבד. האם פירוש הדבר, שאחרי שנים ניתן יהיה לגלגל את העניין אחורה ולבטל שיתוף, שביטוי ברישום מקובל מאוד במציאות הישראלית, בהסתמך על המקורות הכספיים ששימשו כל צד במועד כלשהו בעבר? סבורני, כי יש להשיב על כך בשלילה. כאשר בני-זוג רושמים נכס בבעלות משותפת, הרי ההנחה היא, שבני הזוג התכוונו לאיזון ולשוויון, וכל תרומת יתר של צד אחד היא בגדר ויתור או מתנה של צד זה לצד האחר. תרומה כזו קשורה עם הנישואין, והיא מוצאת את ביטוייה בהסכמה על רישום הבעלות המשותפת. גישה אחרת תרוקן את הרישום המקובל של שיתוף ברכוש בדירה של בני-זוג מתוכנו ותהפוך אותו לאות מתה."

57. כשם שלא ניתן היה בנסיבות שלפני לקבל טענות האיש להחרגת הזכויות בדירה המגורים מהטעם שאלה נרכשו באמצעות כספי הוריו, לא ניתן גם להגיע לתוצאה האמורה באמצעות החלת הסדר של חלוקה לא שוויונית של תמורת מימושה מכוח הוראת סעיף 2(8) לחוק יחסי ממון. אפנה בעניין זה לפסק דינו של כב' השופט ס' ג'יוסי בעמ"ש (ח"י) 61008-06-13 נ' מ' א' נ' י' א' (פורסם בנבו, ניתן ביום 11.6.2014), בו נאמר כי:

"במסגרת דיני המשפחה חלים על דירה משותפת דיני הקניין-דיני השיתוף. שכן הרישום הקנייני מהווה ראיה ורישום בכתב להסדר שבין הצדדים בדבר החרגת הנכס מאיזון משאבים לפי סעיף 5(א)3. מכאן אל התוצאה כי לא ניתן לחלק דירה משותפת הרשומה על שם שני הצדדים, באופן הנוגד את הרישום, ככל שזה משקף נאמנה את ההסכמות שנתגבשו ביניהם, על ידי שימוש בסעיף 8(2) לחוק".

58. כידוע, הזכות לפירוק שיתוף במקרקעין מעוגנת בסעיף 37 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") אשר קובע, כזכות בסיסית הנגזרת מזכות היסוד של אדם על קניינו, כי לכל שותף במקרקעין ישנה הזכות לדרוש את פירוק השיתוף במקרקעין בכל עת. הרעיון שעומד מאחורי הוראה זו הוא שבעלות משותפת הינה מצב זמני ולפיכך הכירה הפסיקה בזכות לפירוק שיתוף כזכות מהותית שכונתה "עיקרון על". בהתאם לסעיף 38(א) לחוק המקרקעין, פירוק השיתוף יעשה על פי הסכם בין השותפים ובאין הסכם על פי צו בית המשפט, לפי ההוראות הקבועות בסעיפים 39-43 לחוק המקרקעין, והכל ככל שהדרישה לפירוק שיתוף אינה נגועה בחוסר תום לב.

59. בעת הכרעה בסוגיה של פירוק שיתוף בהקשר המשפחתי, יש צורך לאזן, בין היתר, בין זכותו של כל אחד מבני הזוג לעשות שימוש ברכושו ולממשו לאור הפרדה, לבין הצורך להבטיח מדורם של ילדיהם הקטינים של הצדדים, ככל שישנם (ר' גם בע"מ 8873/06 פלוגי נ' פלוגי - פורסם בנבו). אלא שבמקרה שלפני בני הזוג אינם מתגוררים בדירת המגורים וזו ממילא אינה משמשת מדור לבנם הקטין, כך ששאלות אלה כלל אינן מתעוררות.

60. נוכח כל האמור לעיל ובהיעדר כל הגנה ממשית של האיש מפני התביעה לפירוק השיתוף, ניתן בזאת צו לפירוק השיתוף בדירת המגורים בדרך של העמדת הזכויות בדירת המגורים למכירה לצד ג' מרבה במחיר לאלתר על בסיס השמאות הקיימת בתיק. ניתנת בזאת שהות לבני הזוג למכור בעצמם את דירת המגורים למשך 90 יום מהיום, שאם לא כן יהיה רשאי כל אחד מהם לעתור למינוי כונס נכסים מטעמו לטובת מימוש הזכויות בדירת המגורים וחלוקת התמורה בחלקים שווים ביניהם. בני הזוג רשאים לממש את זכות הקדימה המוקנית להם על פי דין לרכישת חלקו של הצד האחר בדירת המגורים, כך שהם יוכלו ליטול חלק בהתמחרות מול כל צד ג' אחר ולהשוות להצעה הגבוהה ביותר. איני מוצאת הצדקה לערוך כבר עתה עדכון לחו"ד השמאי ואדרש לכך רק במידה ויעלה צורך בכך. הדברים אמורים בפרט שעה שהעדכון יצריך מינוי שמאי אחר לאור פטירתו המצערת של מר xxx ז"ל והעובדה שמכירת דירת המגורים נעשית בתנאי שוק.

61. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בפסק דין זה כדי לגרוע מזכויות צד ג' המחזיק בפועל בדירת המגורים ולא התבקש כנגדו כל סעד במסגרת ההליכים שלפני. ככל הדרוש יהיה על צד המעוניין לנקוט בהליך מתאים בעניין זה.

ד. תלה"מ 18-11-38605 - תביעה לדמי שימוש ראויים

62. האישה עתרה בכתב התביעה לחיוב האיש בדמי שימוש ראויים לתקופה מאז קבלת החזקה בדירת המגורים ועד למועד פירוק השיתוף בפועל, שכן לדבריה בכל התקופה הנ"ל דירת המגורים מושכרת לצד ג' ודמי השכירות מתקבלים בידי האיש בלבד. בתצהירה ובסיכומיה עתרה האישה לקבל מחצית מדמי השכירות שמתקבלים בעד השכרת דירת המגורים.

63. בכתב ההגנה טען האיש שתביעת האישה הוגשה בחוסר תום לב והפנה לאותם הנימוקים שפורטו בהגנה שהגיש לתביעה לפירוק השיתוף בדירת המגורים הנוגעים לזכויות הוריו בדירה, טעמים שכאמור לעיל נדחו על ידי. מבלי לפגוע באמור טען האיש גם להעדר יריבות, שכן לדבריו בעלי הדין הנחוצים בתביעה זו הינם הוריו משהם אלה שערכו את הסכם השכירות מול צד ג' ובידם מתקבלים דמי השכירות עבור השכרת דירת המגורים לטובת החזר ההלוואה שניטלה על ידם לצורך רכישת דירת המגורים – עובדה הידועה היטב לאישה, לדבריו.

64. עוד הוסיף האיש וטען שהוא מעולם לא עשה שימוש בדירת המגורים ומעולם לא מנע מהאשה את האפשרות לעשות בה שימוש שכן האישה מעולם לא ביקשה להתגורר בדירת המגורים מאז שקיבלו חזקה בה. למעלה מהצורך התייחס האיש בתצהירו למועדים בגינם עותרת האישה לקבלת דמי השימוש וציין שאין נפקות למועד בו קיבלו הוריו את החזקה בדירת המגורים בשים לב לכך שרק בחודש 11/2018 הגישה האישה תביעתה לקבלת דמי שימוש ראויים. גם ביחס לגובה דמי השכירות הבהיר האיש שדמי השכירות הנגבים בפועל מהשוכר עומדים ע"ס של 2,900 ₪ לחודש ודירת המגורים לא הושכרה מיד עם קבלת החזקה בה, אלא מספר חודשים לאחר מכן בחודש 02/2017.

65. תביעה לדמי שימוש ראויים מבוססת על סעיף 33 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, אשר קובע בזו הלשון: "שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש" (ר' בהקשר זה גם ע"א 891/95 זידאני נ' אבו אחמד, פ"ד נג(4) 769, 778 (1999)).

66. פסק הדין המרכזי בעניין זה הינו פרשת זרקא (ע"א 1492/90 זרקא נ' פארס, (פורסם במאגרים המשפטים, 20.1.93) שם נקבע, בין היתר, שהחובה לשלם דמי שימוש ראויים קיימת "רק כאשר השותף האחד השתמש במקרקעין באופן בלעדי, באופן שנמנע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין. היה ולא נמנע השימוש הזה מיתר השותפים, גם כאשר הם לא השתמשו בפועל במקרקעין, אין השותף חייב בתשלום כלשהו ליתר השותפים".

67. בפסיקת בתי המשפט החילו את הלכת זרקא הנ"ל גם בכל הנוגע לפסיקת דמי שימוש ראויים בקשר עם שימוש בדירת מגורים משותפת של בני זוג המצויים בהליכי פירוד. כך למשל בבע"מ 5357/06 פלוני נ' פלונית, (פורסם במאגרים המשפטים, (22.10.06)

נקבע: "ככלל מיום הגירושין ואילך, משמנועים הצדדים לחיות תחת קורת גג אחת, יש לפסוק דמי שימוש ראויים. כלל זה מהווה תמריץ לבן הזוג הגר בדירת המגורים, לפעול לפירוק השיתוף... ביחס לתקופה שאחרי הגירושין, הכלל הוא פסיקת דמי שימוש והחריג הוא פטור – שיינתן רק בנסיבות של ויתור מפורש".

68. בהתאם להלכת זרקא, במקרים בהם בן זוג עוזב מרצונו את דירת המגורים המשותפת הוא אינו זכאי לדמי שימוש ראויים (ר' למשל בע"מ 9881/05 פלוני נ' פלוני (פורסם במאגרים המשפטים, 9.4.06), עמ"ש 7396-12-09 פלונית נ' פלוני (פורסם במאגרים המשפטים, 28.4.13)). יחד עם זאת, חרף עיגון הלכת זרקא בתביעות לדמי שימוש ראויים, קבעה הפסיקה, כי לבית המשפט לענייני משפחה שיקול דעת רחב בקביעת דמי שימוש ראויים (בע"מ 05/9126 פלונית נ' פלוני, (לא פורסם, [פורסם בנבו], 2006); תמ"ש (חי) 09-03-5577 ס. ס. נ' ס. מ., [פורסם בנבו] (2011); תמ"ש (חי) 06-24490 ט' ב' נ' א' ב' [פורסם בנבו] (2011)).

מכל מקום, על התובע דמי שימוש להוכיח שהייתה מניעה כנה אמיתית ונמשכת, כדי לזכות בדמי שימוש ראויים. יש לשים לב גם שקיימת הבחנה בין עתירה לחיוב בדמי שימוש בתקופת נישואין של בני זוג לבין עתירה לתקופה שלאחר הגירושין. ככלל, מיום הגירושין ואילך, מאחר שהצדדים מנועים מלגור יחד תחת קורת גג אחת, יש לפסוק לבן הזוג שאינו גר בדירה, דמי שימוש ראויים, אלא אם הוכיח הצד הנתבע ויתור מפורש על דמי שימוש מצד התובע (בע"מ 06/5357 פלוני נ' פלוני (לא פורסם, [פורסם בנבו], 22/10/06); תמ"ש (נצ' 07/4550 נ.א. נ' א.א. [פורסם בנבו] (29/03/2011)).

69. ומן הכלל אל הפרט. כאמור לעיל בני הזוג הינם בעלי זכויות בדירת המגורים בחלקים שווים ביניהם, אם כי אין מדובר בדירת מגוריהם. לא הוכח על ידי האשה ואפילו לא נטען שהחזקה בדירת המגורים נמסרה אי פעם לאיש וגרסתו ולפיה הוא מעולם לא התגורר בדירה זו לא נסתרה ואף אוששה בחקירת האשה, שאישרה שהאיש עבר להתגורר בדירת מגורים אחרת בשכירות באותו בניין בו מצויה דירת המגורים של הצדדים. מעת שהאיש מעולם לא החזיק בדירת המגורים ולא עשה בה כל שימוש, לא יכולה לקום כלפיו הטענה שהוא מנע מהאשה שימוש כלשהו בדירת המגורים, כך שאין כל מקום לחיובו בתשלום דמי שימוש ראויים והאשה לא הראתה שקמה לה כלפיו עילה לחיובו בתשלום כזה.

70. יתר על כן, האשה לא פעלה על מנת לקבל את החזקה בדירת המגורים, אשר כאמור לעיל נמסרה לעמדת שני בני הזוג להורים. האשה לא עתרה למסירת החזקה בדירת המגורים לידיה, לא עתרה לפינוי הדיירים המחזיקים בה בפועל וגם לא עתרה לכל סעד זמני או קבוע אחר, כך שדמי השכירות השוטפים בגין דירת המגורים ישולמו לידיה. בבחינת קל וחומר שהאשה אינה יכולה להראות שהאיש מנע ממנה דבר מאלה.

71. למרות טענות האשה בכתב התביעה שהאיש משלשל לכיסו את דמי השכירות בגין השכרת דירת המגורים לצד ג', טענה זו לא הוכחה כלל, כאשר בעניין זה הנטל רבץ על כתפיה של האשה והיא לא עמדה בו. הסכמי השכירות לא הוצגו וכאמור לעיל לטענת האיש הוריו הם אלו שקיבלו את החזקה בדירת המגורים, הם אלה שהשכירו את הדירה והם אלה שקיבלו לידיהם את דמי השכירות ששולמו. האשה אף אישרה את הדברים בעצמה בעדותה לפני (ר' בעמוד 24 ש' 34-35 – דיון מיום 25.11.20):

”ש: את אמרת כאן קודם שהם עשו הסכם, הם השכירו את הדירה, מי זה

הם.

ת: א' ו-מ' ”.

(ר' גם סעיף 59 לסיכומיה של האשה).

72. אשר לטענת האשה שההורים היוו ”צינור” להעברת דמי השכירות לאיש, הרי שגם זו לא הוכחה. לא הובאו ראיות כיצד משולמים דמי השכירות ולזכות איזה חשבון אלה נפרעים וגם לא שאלה מועברים לידי האיש, במלואם או בחלקם. העובדה שההורים תומכים כלכלית באיש, אינה מלמדת על כך שמדובר בהעברת דמי השכירות בגין דירת המגורים. הוכח לפני שההורים תמכו, כלכלו וסייעו לאיש עוד בטרם רכישת דירת המגורים וגם לאחר מכן. גם אם יש בהתנהלות שהוכחה כדי ללמד על מערכת יחסים כלכלית כספית פנים משפחתית בין ההורים לבין האיש, עדיין סכום הסיוע וגובהו לא הוכח, לא הוכחו מועדי התשלום מההורים לאיש – ולא הוכחה כל זיקה ישירה בין הסיוע שניתן לאיש לבין גובה דמי השכירות שהתקבלו מהשכרת דירת המגורים. אשר על כן גם דין טענה זו להידחות.

73. למרות שהאיש העלה טענה להיעדר יריבות כלפיו כבר מראשיתם של ההליכים (ר' סעיף 21 לכתב הגנתו), האשה לא עתרה לתיקון כתב התביעה ולא עתרה לצירוף ההורים כצד להליך, כך שדין תביעתה לחיוב האיש בדמי שימוש להידחות לחלוטין.

## ה. לסיכום

74. אני דוחה תביעת ההורים לסעד הצהרתי וקובעת שהזכויות בדירת המגורים שייכות לבני הזוג בחלקים שווים ביניהם.

75. התביעה לפירוק שיתוף ביחס לדירת המגורים מתקבלת ונתן צו לפירוק השיתוף בדירת המגורים בדרך של מכירתה לצד ג' מרבה במחיר. בני הזוג יפעלו על פי המתווה לפירוק השיתוף עליו הוריתי בפסק דין זה - וככל שלא יעלה בידם למכור את דירת המגורים בעצמם, הם יהיו רשאים לעתור במסגרת תיק זה למינוי כונסי נכסים לטובת מימושה.

76. התביעה לחיוב האיש בדמי שימוש ראויים נדחית בהיעדר עילה ויריבות.



77. בהתחשב בתוצאה אליה הגעתי ביחס לכל אחד מהתביעות ומכלול הנסיבות שנגעו לסכסוך המשפחתי המורכב, אני קובעת שכל צד יישא בהוצאותיו ובשכ"ט עו"ד.

78. המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים ותסגור את התיקים שבכותרת.

ניתן היום, כ"ב סיוון תשפ"ב, 21 יוני 2022, בהעדר הצדדים.



ורד ריקנטי-רוסנהר, שופטת

הערה: פס"ד הותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים ושמות.