



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

בפני כבוד השופטת אילת גולן-תבורי

תובעים

1. פלוני
2. פלונית

נגד

נתבעים

1. פלוני (בתמ"ש 40022-07-18)
2. פלונית

פסק דין

1

2

מבוא

1. האם על הנתבעת לפנות את דירת המגורים שרכשו התובעים, והאם עליה לשלם דמי שימוש עבור מגוריה בה וממתי?
בשאלות אלה מכריע פסק הדין, במסגרת שתי תביעות שהגישו התובעים. התביעה הראשונה לסילוק יד מדירת המגורים הוגשה כנגד שני הנתבעים (בנם וגרושתו), והתביעה השנייה לדמי שימוש ראויים בגין המגורים בדירה הוגשה כנגד הנתבעת בלבד לאחר שהנתבע יצא מהדירה. בהעדר הסכמות בין הצדדים נשמע הליך ההוכחות, ומשהסתיימה הגשת הסיכומים (לרבות ארכות וסיכומי תשובה) נלקח לעיון ולמתן פסק דין.

10

11

12

טיעוני הצדדים

13

תמצית טיעוני התובעים

2. בתביעה לסילוק יד – בתביעה טענו שעל הנתבעים לפנות את הדירה שבבעלות התובעים. הם רכשו את הדירה בשנת 2009, כמקור הכנסה עתידי עבורם לעת זקנתם. התובעת נעזרה בנתבעים למציאת הדירה כי התובע שהה בחו"ל, אך היה ידוע וברור שהתובעים רוכשים את הדירה עבור עצמם. הם הרשו לנתבעים לגור בדירה, כברי רשות בלבד. הנתבע בנם והנתבעת הייתה נשואה לו, כלתם בעבר. כיום ולאחר שהתגרשו הם דורשים שיפנו את דירתם, זו זכותם. הנתבעים ידעו כל השנים שהם גרים שם כברי רשות, חתמו על הסכם בשנת 2009. הנתבעים לא שילמו להם על השימוש בדירה, לא השקיעו כספים בדירה, לא השביחו או שיפצו אותה.

20



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 הנתבעים התגרשו בראשית יולי 2018, ולאחר מכן התובעים שלחו להם הודעה שמפסיקים את
2 הרשות לגור בדירה ועליהם לפנותה תוך 90 יום. משביטלו את הרשות לנתבעים, אין להם כל
3 זכות להמשיך להחזיק בה.
- 4 בתצהיר עדות ראשית כתבו שאף שבנם פינה את הדירה (למרות שמוכר כנכה במל"ל), הנתבעת
5 מסרבת לפנותה ועושה בה שימוש, יש לפנותה במידית. התובעים רכשו את הדירה כמקור
6 הכנסה עתידי עבורם, והרשו בינתיים לנתבעים לגור בה, כברי רשות בלבד. מעולם לא דובר ולא
7 הייתה כוונה לתת להם את הדירה במתנה והנתבעים ידעו זאת. לאחר רכישת הדירה הם פנו
8 לעו"ד שיערוך עבורם הסכם המסדיר את מגורי הנתבעים בדירה כברי רשות ונחתם ביום
9 15.6.09. ההסכם משקף את דעתם וכוונתם המפורשת של התובעים, לתת לנתבעים רשות
10 מגורים כברי רשות בלבד. שקרית טענת הנתבעת שרכשו עבורם את הדירה במתנה כי הסכימה
11 להינשא לבנם. יש להם הודעה שכתבה לבתם בה ציינה מפורשות שהדירה שייכת לתובעים.
12 הנתבעים נישאו בחודש 3/2008, ואילו הדירה נרכשה כעבור כשנה ב-2/2009.
- 13
- 14 **3. בסיכומים** טענו התובעים, שסירוב הנתבעת לנהל הליך בוררות חרף הכתוב בהסכם ובהחלטה,
15 מלמד על אישיותה. אין ולא יכולה להיות כל טענת הגנה בפני התביעה. הרשות לגור בדירה,
16 ניתנה לבן ולנתבעת כאשתו מגובה בהסכם ברשות. ההסכם נחתם ע"י הבן שהעיד שקיבל
17 אישור מהנתבעת לחתום בשמה. הנתבעת ידעה על ההסכם ועל הצהרה מפורשת של התובעים
18 שהדירה שלהם, ושהם ברי רשות בלבד. התובעים הודיעו להם שזו רשות זמנית ובכל עת רשאים
19 להפסיק אותה ואז עליהם לפנות את הדירה. הנתבעת לא הגישה ולו מסמך ראשית ראיה על
20 טענתה למתנה. העדות שהביאה לא אמינות ומטעמה, העידו על מועדים שלא תואמים את
21 המציאות. הם לא רכשו דירה לאף אחד משלושת ילדיהם. **בסיכומי התשובה** כתבו, שהתביעה
22 מבוססת על בעלותם בדירה וזכותם לפנות את הנתבעת. טענת הנתבעת לעניין חתימתה
23 מקוממת וזניחה, העיקר הוא היוזמה להכנת הסכם ברשות וגילוי הדעת שלהם שהמגורים
24 הם ברשות בלבד. לא היה צורך במסמך או בחתימת הנתבעת. בסיכומיה מפנה לראיות שלא
25 הוגשו בתיק ומכפיש ופוגעת בשמו הטוב של בנם. עדי הנתבעת ניסו לתאם גרסאות שקריות
26 שהופרכו בחקירה. מחלת הנכדה לא רלבנטית להליך. הטענה החלופית של הנתבעת, שכאשר
27 יינתן צו פינוי יש להתנות אותו בתשלום פיצוי מחצית משווי הדירה, מקוממת ומהווה סחיטה.
28 יש לקבל את התביעה, לחייב את הנתבעת לפנות את הדירה, ולשלם להם הוצאות משפט שכ"ט
29 עו"ד ושכ"ט שמאי.
- 30
- 31 **4. בתביעה לדמי שימוש ראויים** - עתרו התובעים לחייב את הנתבעת בדמי שימוש ראויים לפי
32 הערכת דמי שכירות בסך 4,300 ₪ לחודש על 7 חודשים של אי פינוי הדירה, ובגין כל חודש נוסף
33 עד לפינוי בפועל. בנוסף, עתרו לחייבה בתשלום הוצאות אחזקת הדירה. התובעים הודיעו



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

1 לנתבעים ביום 5.7.18, שהרשות שנתנו להם לגור בדירה הסתיימה ועליהם לפנותה בתוך 90
2 יום. בניגוד לבן שפינה את הדירה, הנתבעת מסרבת ומתעלמת, ועליה לשאת בתשלום על כך.
3 בתצהיר ובהמשך בסיכומים, ציינו כי בקשת הנתבעת למחיקת התביעה נדחתה, וכך גם בקשת
4 רשות ערעור על ההחלטה. בית המשפט מינה שמאי מקרקעין לשום את שווי דמי השימוש,
5 והשמאי קבע ששכר הדירה הריאלי 5,000 ₪ לחודש. אין לנתבעת כל הגנה מפני התביעה. יש
6 לחייב את הנתבעת לשלם מלוא שווי דמי השימוש בסך 5,000 ₪ לחודש מיום 5.10.18 ועד
7 הפינוי בפועל ואת שכ"ט השמאי בסך 4,680 ₪.

8
9

תמצית טיעוני הנתבעת

10 **5. תביעה לסילוק יד** – בכתב ההגנה טענה, שהתובעים רכשו את הדירה עבור הנתבעים כמתנה
11 לנישואיהם, ביוזמת התובע. היא חששה ליציבות הנישואין עם הנתבע וגם אביה התנגד
12 לנישואים וניתק עמה קשר בהתחלה והתובע רצה לרכך אותו. התובע אמר לה שירכוש עבורם
13 דירה, וסמך עליהם בבחירת הדירה ובשיפוצים שבהמשך ערך בה. לאחר רכישת הדירה, התובע
14 הודיע שרכש עבורם את הדירה כמתנת נישואים. הדירה נרשמה על שם התובעים, מחשש שמא
15 הנתבע ימשכן או ימכור אותה לכיסוי חובותיו. המסמך שצורף שנחזה להיות הסכם
16 ובחתימתה, לא נושא תאריך, והוא עם חתימה מזויפת שאינה חתימתה.
17 **לחילופין** טענה, שהרשות שניתנה לה לגור בדירה היא בלתי הדירה, מתקיימים שלושה יסודות
18 לכך, בעל הרישיון הסתמך בתום לב על הרישיון שניתן לו, יחול שינוי לרעה במצבה עקב ביטול
19 הרישיון, ומשיקולי צדק כי דחיית הטענה תגרום לתוצאה לא צודקת. בתצהיר עדות ראשית
20 כתבה, שלא נתנה לנתבע רשות לחתום בשמה על ההסכם. אם התובע לא היה אומר לה שמעניק
21 להם את הדירה במתנה, סביר שלא היתה נישאת לנתבע. אם לא היתה מסתמכת על המתנה,
22 התנהלותה היתה שונה והיו קונים לעצמם דירה.

23

24 **6. בסיכומים** כתבה, שהתביעה מתבססת על מסמך ובו חתימה מזויפת הנחזית להיות חתימתה,
25 ודי במעשה פלילי זה ובשימוש במסמך כניסיון לקבלת דבר במרמה. בנוסף כתבה שהתובע הגיש
26 את התביעה למעשה נגד נכדותיו, אחת מהן הייתה חולה מאד, ואותן הוא רוצה לפנות.
27 התובעים לא הוכיחו שהיא חתמה על המסמך. התובע הודה בחקירתו, שלא ביקש לוודא אם
28 היא חתמה על המסמך. אדם סביר הרוצה להגן על רכושו, יעמוד על כך שתחתום בפני עו"ד או
29 לפחות יוודא עמה שהיא חתמה על ההסכם. התובע ביקש להסתיר את המסמך שערך והחתים
30 מאחורי גבה. תחילה טענו שהיא חתמה על ההסכם ואח"כ שהנתבע חתם בשמה, אך היא לא
31 נתנה לו רשות לחתום בשמה. הדירה נרכשה ביוזמת התובע כמתנת נישואים. גרסת הנתבע
32 מופרכת, מדוע שהיא תסכים להסכם, שניתן בכל עת לדרוש ממנה לפנות את הדירה ללא תנאי.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

1 העדות מטעמה אמינות. התובעים לא יכולים לחזור בהם מהמתנה, כי לא מתקיימים התנאים
2 לכך בחוק. הפסיקה לא הכירה בקיום שליחות בין בני זוג מעצם קיומם של נישואין, הנתבע לא
3 יכול לכבול את הנתבעת בהסכם, הנטל לקיום הרשאה מוטל על הטוען לה. לכן יש לדחות את
4 התביעה ולחייבם בהוצאות משפט.

5 **לחילופין**, אם ייקבע שעליה לפנות את הדירה, יש להתנות את פינוי הדירה משיקולי צדק,
6 ברכישת דירה אחרת לה ולנכדות, או בתשלום מחצית משווי הדירה לפי הערכת שמאי בסך
7 915,000 ₪.

8 **לחילופי חילופין**, אם ייקבע שעליה לפנות את הדירה, יש להמתין עד שהנכדות יהיו בנות 20 או
9 ישתחררו מהצבא, לפי המאוחר.

10

11 **כנגד התביעה לדמי שימוש ראויים** – בכתב ההגנה טענה שיש לדחות התביעה על הסף. כתב .7

12 התביעה רצוף אי דיוקים. הדירה נקנתה עבור ע"י התובע כמתנה לנישואיהם. נרשמה
13 פורמלית על שם התובעים בשל חששם מבנם הנתבע. התובע סמך עליהם לבחור את הדירה
14 בתקציב שקבע. ברכישה רצה לרכך את אביה שהתנגד לקשר. לחילופין, ניתנה לה רשות בלתי
15 הדירה להחזיק בדירה ולגור בה עם הנכדות. מתקיימים שלושת היסודות לרישיון בלתי הדיר,
16 אי הענות לכך תביא לתוצאה לא צודקת, בעל הרישיון הסתמך בתום לב על הרישיון שניתן לו,
17 יחול שינוי לרעה במצבה עקב ביטולו, ומשיקולי צדק. בתצהיר עדות ראשית טענה, שהתובעים
18 עסוקים להוציא אותה ואת הילדות מהדירה, אף שהילדה רק החלימה. הנתבע לא נושא עמה
19 בנטל גידול הילדות. לא נתנה לו רשות לחתום בשמה על המסמך, נודע לה עליו רק עם פרוץ
20 הסכסוך. התובעים רכשו דירות על שמם, לכן הפנסיה של התובע נמוכה, כי משך את מרבית
21 כספי הפנסיה שלו לרכישת דירות.

22 **בסיכומים** טענה, כי ככל שהתביעה לפינוי תתקבל, רשאי בית המשפט משיקולי צדק לשלול
23 מהתובעים את סעד ההשבה של דמי השימוש כולו או מקצתו לפי הוראות חוק עשיית עושר
24 ולא במשפט, בנסיבות העושות את ההשבה בלתי צודקת. לכן מבוקש לקבוע שאינה חייבת
25 בתשלום דמי שימוש.

26

27 **תמצית טיעוני הנתבע**

28 **תביעה לסילוק יד** – הנתבע לא הגיש תחילה כתב הגנה, ובהמשך נמסר כי פינה את הדירה כפי .8

29 העתירה בתביעה, לאחר שניתנה הוראה כי יגיש עמדתו בתצהיר, כך עשה. הנתבע הצהיר, כי
30 הדירה של הוריו, הייתה כך תמיד, הם קנו אותה עבור עצמם, ורק הרשו לו ולנתבעת לגור שם.
31 מעולם לא שמע שהתובעים הבטיחו להם במתנה רכישת דירה, מעולם לא הובטח להם, ולא
32 דובר על כך. ההפך הוא הנכון, התובעים הכינו מסמך ובו נכתב במפורש שמגוריהם (של
33 הנתבעים) בדירה הם רק כברי רשות, וזה היה תנאי לקבלת רשות לגור בדירה של הוריו.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

1 טענות הנתבעת לא נכונות ואין להן קשר לתביעה. היא קראה את המסמך, ואמרה לו לחתום
2 עליו בשמה. עשה כן, כפי שנהג לעשות עבורה גם במקרים אחרים, ולפי אופן ההתנהלות ביניהם.
3 החתימה שלו הייתה בהרשאתה בידיעתה והסכמתה וכפי שנהג תמיד.
4 הנתבעת ידעה היטב שהדירה של הוריו ובבעלותם, ולא חשבה לרגע שהדירה שלהם. רק לאחר
5 שהמסמך נחתם, העביר את החשבונות בעירייה על שם. המסמך מעיד מעל לכל ספק על כוונות
6 התובעים. הדירה רשומה על שם הוריו, ואביו שיפץ את הדירה על חשבוננו. גם בהמשך עזר להם
7 ואפילו שילם עבורם את חשבון הארנונה כדי להקל עליהם ולעזור. הוריו לא קנו דירה לאף אחד
8 מילדיהם, וגם עבורו לא קנו, וזה היה ידוע. לאחר שהוריו הוציאו את המכתב על סיום ההרשאה
9 לגור בדירה, הוא נענה בחיוב ועזב, למרות שאינו עובד בשל נכותו. הדירה של הוריו ועליה
10 לפנותה, היא מתעלמת מהפניות שלהם.

11
12
13

דיון

- 14 התנהלות דינונית
- 15 9. הנתבעת פינה את הדירה ממגוריו בה, ולא הגיש כתב הגנה. לאחר שניתנה הוראה לפיה עליו
16 להגיש עמדתו, הגיש כתב טענות מאומת בתצהיר, בו כתב שמסכים לתביעה, והוא עצמו כבר
17 פינה את הדירה.
- 18
- 19 10. הנתבעת התנגדה לפינוי הדירה, מהטענות שהעלתה בכתב הטענות מטעמה.
- 20
- 21 11. מאחר ותחילה צורף לתביעה מסמך שנחזה להיות הסכם בר רשות (נספח לתביעה) ובו תניית
22 בוררות (סעיף ט'), הופנו תחילה הצדדים לפעול בהתאם לה. אלא שלאחר שהנתבעת טענה
23 שהיא לא חתמה על המסמך אלא הנתבעת חתם בשמה ואינה מחויבת לו, לא פנו לבוררות.
- 24
- 25 12. ניסיון לבחון עם הצדדים הליך של הידברות לא צלח, ובהמשך הגישו התובעים תביעה נוספת
26 לתשלום דמי שימוש ראויים, כנגד הנתבעת.
- 27 בקשת הנתבעת לסילוק על הסף של תביעה זו, נדחתה. כך נדחתה בקשת רשות ערעור שהגישה
28 על החלטה זו, ונקבע כי מדובר בשתי עילות תביעה נפרדות. (רמ"ש 20-01-26021).
- 29
- 30 13. משכך נקבעו התובענות במאוחד לשמיעת ההוכחות, נחקרו הצדדים ועדיהם, ניתנו הוראות
31 להגשת סיכומים. משהסתיימה הגשתם נלקח לעיון ולמתן פסק דין.
- 32



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

רקע עובדתי

- 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
14. התובעים הם הוריו של הנתבע, בנם, והנתבעת גרושתו. מאחר והתובענה הראשונה הוגשה גם כנגד הבן ונרשם שם כנתבע, יקראו להלן השניים ביחד גם "הנתבעים".
15. הנתבע והנתבעת היו נשואים, ולהם שתי בנות, קטינות. בשנת 2018 התגרשו.
16. בחודש 7/2018 כתבו התובעים מכתב לנתבעים, ובו הודיעו להם על הפסקת הרשות שנתנו להם לגור בדירתם, ונתבקשו לפנותה בתוך 90 יום. (מכתב מיום 5.7.18 נספח ב לתביעה).
17. הנתבע פינה את הדירה.
18. הנתבעת ממשיכה לגור בדירה, עם הבנות, עד למועד זה.
19. הדירה נשוא התביעה, נמצאת ברח' _____ (ידועה גם: כגוש _____, חלקה _____, תת חלקה _____), ותקרא להלן: "הדירה".
20. הזכויות בדירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין, על שם שני התובעים בחלקים שווים. כך מופיע בנסח מלשכת רישום המקרקעין (נספח א לתביעה ולתצהיר), וכך נכתב בחוות דעת שמאי המקרקעין שמונה בהמשך:
- "4. מצב משפטי: .. בעלויות: (התובע) 1/2, (הנתבעת) 1/2".
- (חוות דעת המומחה מיום 6.2.2020, ע' 3).
21. אין מחלוקת בין הצדדים כי הדירה נרכשה על ידי התובעים, ובמימונם, בחודש 2/2009. כך גם אין מחלוקת כי הנתבעים החלו לגור בדירה בחודש 6/2009.

המסגרת המשפטית

- 27
28
29
30
31
32
33
22. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן "חוק המקרקעין"), קובע את זכותו של בעל המקרקעין לעתור לפינוי מי שמחזיק בהם. סעיף 16 לחוק המקרקעין:
- "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 23. משהוכח כי התובעים רשומים כבעלי הזכויות בדירה, יש לבחון את טענותיה של הנתבעת-
2 למתנה, לחלופין להתחייבות לתת מתנה, לחלופין לרשות בלתי הדירה, לחלופין לפיצוי כספי.
3
4 טענת מתנה או התחייבות לתת מתנה או רשות בלתי הדירה
5 24. הנתבעת טענה, שהתובעים נתנו להם את הדירה במתנה בגלל שהסכימה להינשא לנתבע, אביה
6 לא רצה שתנשא לו. לחלופין כהתחייבות לתת להם אותה במתנה.
7
8 25. התובעים הכחישו זאת, וטענו שרכשו את הדירה עבור עצמם, כהבטחה למקור הכנסה לעת
9 זקנתם, ובינתיים רצו לעזור לבנם וכלתם והרשו להם לגור בה ללא תמורה, וכל עוד מרשים
10 זאת. הנתבע טען כך גם הוא.
11
12 26. עסקה במקרקעין- היא הקנייה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה (ס' 6
13 לחוק המקרקעין). עסקה כזו טעונה ברישום והיא מסתיימת ברישום. (ס' 7(א) לחוק
14 המקרקעין).
15
16 27. מתנה במקרקעין- בחוק המתנה, תשכ"ח-1968, הוגדרה מתנה כ"הקניית נכס שלא בתמורה"
17 (ס' 1(א)), אלא שלנכס מקרקעין נקבעו הוראות מיוחדות. (ע"א 304/85 מנהל מס שבח
18 מקרקעין תל-אביב נ' זמר, פ"ד מא(4) 826 (1988)).
19
20 28. העברת זכות במקרקעין בדרך של מתנה, מסתיימת במועד בו נרשמה בלשכת רישום
21 המקרקעין. (ע"א 404/84 יחזקאל נ' סעתי, פ"ד מא (2) 477 (1987)).
22
23 29. התחייבות לתת מתנה – כאמור לעיל, עסקה במקרקעין טעונה ברישום ומסתיימת ברישום (ס'
24 7(א) לחוק המקרקעין), ברם ניתן לטעון ל"התחייבות לעשות עסקה במקרקעין". (ע"א 493/91
25 מזרחי נ' מזרחי פ"ד נ(1) 199 (1996)). אלא שהתחייבות מסוג זה במקרקעין, יש להוכיח
26 בהוכחות מוצקות, שכן כל עוד לא נרשמו הזכויות במקרקעין, לא ניתן לטעון לבעלות או קניין.
27
28 30. זכות ברשות – טענה חלופית נוספת הינה לרשות בלתי הדירה למגורים בדירה. זכות ברשות,
29 היא זכות שביושר, מקורה בדין האנגלי, ומיועדת למקרים בהם טעמי צדק מובילים למסקנה
30 שראוי שתינתן זכות החזקה ושימוש במקרקעין, בתמורה או שלא בתמורה. (ע"א 483/16
31 יהודאי נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור שיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב
32 בע"מ (3.10.17)).



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 בפסיקה נקראת הזכות גם רישיון במקרקעין, כאשר נקבע כי מרישיון והרשאה לשימוש
2 במגורים במקרקעין, ניתן לחזור בכל עת, בפרט כאשר מדובר ברשות שימוש שניתנה ללא
3 תשלום או תמורה. (ע"א 32/77 טבוליצ'קי נ' בית כנסת ובית מדרש, פ"ד לא (3) 210 (1977)).
4
5 31. רשות בלתי הדירה – רשות זו היא בעלת אופי חוזי, אולם מאחר והיא מביאה לשלילת קניינו
6 של אדם, הרי שהיא מהווה את המקרה החריג ולא את הכלל. משכך על הטוען לה, להוכיח
7 בתשתית ראייתית ברורה ומוצקה, כי ניתנה הסכמה מפורשת של הבעלים לרשות בלתי הדירה.
8 נקבע בפסיקה, שאין להרחיב את הקביעות מסוג זה והן יוותרו למקרים נדירים (רע"א 1156/02
9 חיר נ' לידאי, פ"ד נו (3) 949 (2003)). בנוסף נקבע כי לא ניתן להסיק זאת בהעדר הוכחת הסכמה
10 מפורשת, ואין די בטענה להסכמה מכללא, אלא בנסיבות מיוחדות וחריגות. (מ. בניאן דיני
11 מקרקעין, עקרונות והלכות מהדורה שניה 2004, ע' 398, 407; עמ"ש 37005-01-14 פלוני נ'
12 פלוני (30.12.14)).
13
14 32. נטל ההוכחה - מאחר והתובעים רשומים כבעלי הזכויות הדירה, וטענת הנתבעת סותרת את
15 הרישום במקרקעין, נטל ההוכחה מוטל על הנתבעת, ונטל זה הינו כבד ומפורש. זאת גם לאור
16 ס' 125 לחוק המקרקעין, הקובע כי הרישום בלשכת המקרקעין מהווה ראיה חותכת לתוכנו
17 של הרישום.
18
19 מן הכלל אל הפרט
20 33. האם הצליחה הנתבעת להרים את נטל ההוכחה, באחת מטענותיה?
21
22 34. טענת הנתבעת הינה כי הדירה נרכשה עבור הנתבעים כמתנה לרגל הנישואים והקמת משפחה.
23 זאת לאחר שהביעה את חששותיה מפני הנישואים בפני התובע, נוכח התנהגותו. כך גם אביה
24 התנגד מלכתחילה לקשר ביניהם. על מנת להסיר את חששותיה התחייב בפניה התובע שירכוש
25 עבורם דירה כמתנה לנישואים, והנתבעים חיפשו דירה כשהתובע היה בחו"ל. (ס' 9-10 לכתב
26 ההגנה, ס' 3, 12-15 לתצהירה).
27
28 35. התובעים הכחישו זאת, והצהירו כי הם רכשו את הדירה כהשקעה עבור עצמם וכמקור הכנסה
29 בעתיד לעת זקנתם.
30 אכן רצו לעזור לנתבעים, בנם וכלתם, ולכן הירשו להם לגור בה ללא תשלום חודשי כברי רשות.
31 אך מעולם לא נתנו להם את הדירה במתנה, לא התכוונו לתת אותה במתנה ולא התחייבו לכך.
32 עזרו להם מתוך כוונה טובה. מאחר והתובע עבד באותה תקופה בחו"ל התובעת, שהייתה בארץ,
33 הסתייעה בנתבעת לחיפוש הדירה. ברם בוודאי שאין בכך כדי הקניית הדירה לנתבעת.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 התובעים לא הכחישו כי ניתנה לנתבעים רשות לגור בדירה, אף ציינו זאת במפורש בכתב
2 התביעה וכן במכתב בו ביקשו מהנתבעים לפנות את הדירה. (ס' 6 לתביעה, ס' 2 למכתב נספח
3 ב לתביעה, ס' 3 לתצהיר התובע).
- 4
- 5 אף אין מחלוקת כי התובעים סייעו לנתבעים כספית לאורך השנים. הבן, שמוכר כנכה ע"י
6 המוסד לביטוח לאומי (כך ציינו כל הצדדים) נקלע בעבר לסמים (כך העיד הנתבע, ע' 25
7 לפרוטוקול, ש' 1-2), עובד במשרה חלקית (ע' 24, ש' 12-1) ומקבל קצבת הביטוח הלאומי (ע'
8 23, וכן ס' 1, 4 לתצהירו).
- 9
- 10 התובע הצהיר וכן השיב בעדותו, כי הם קנו דירה להשקעה עבור עצמם ולעתידם. בשלב זה
11 החליטו לעזור באמצעותה לבן תוך מתן רשות מגורים בדירה לו ולמשפחתו, וכל עוד הם מרשים
12 להם זאת.
- 13 ש. מתי החלטת לקנות דירה להשקעה
14 ת. ב. ...
- 15 ש. מה התחלת לעשות התחלת לחפש תסביר לי
16 ת. ברגע שהחלטנו שאנחנו רוצים לקנות דירה להשקעה אז קודם כל בתקופה הזאת
17 הבן שלי וגרושתו גרו בשכירות חסכנו כסף ואמרתי עם הכסף הזה אני
18 ש. שילמת שכירות שלהם
19 ת. כן. ואני החלטתי לחסוך את הכסף של השכירות וקניתי דירה ואמרתי אעזור להם
20 ואתן להם רשות לגור בדירה על עוד שיהיה רלבנטי שאני אסכים לתת להם רשות
21 לגור.
- 22 ש. את מה שאמרת להם הדגשת את זה
23 ת. ברור
- 24 ש. ל. או ____
25 ת. ל. אם ____ היתה באיזור היא גם שמעה
26 ש. את מה שאמרת עכשיו שהשכירות שלהם על תנאי
27 ת. אני לא זוכר שאמרתי ל____. אמרתי לשניהם.
28 (...)
- 29 ש. אתה אמרת ל____ את גרה בדירה ברשות ואני הוציא אותך מתי שאני רוצה
30 ת. לא אמרתי לה. אמרתי ל____ שהרשות ניתנת לשניכם.
31 ש. אז אמרת ל____ ולא ל____
32 ת. אמרתי לשניהם יחד.
33 (...)
- 34 ש. באיזה מעמד היה שפנית ל____ ול____
35 ת. אני לא זוכר
36 ש. אז כן פנית ל____
37 ת. כן
38 ש. מה אמרת לה
39 ת. אמרתי להם לשניהם ביחד אמרתי להם שאני נותן לכם לגור בדירה בתנאי שאני
40 עושה חוזה. זה מה שאמרתי. אני לא אשנה כמה פעמים שתשאל.
41 ש. את זה אמרת לפני שנכנסו לדירה
42 ת. ברור. כן."
43 (פרוטוקול 17.6.20, ע' 7 ש' 2-24, ע' 8 ש' 17-9).



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

39. התובע העיד והשיב, כי הוא ואשתו נתנו לנתבעים רשות לגור בדירה. בנוסף וכדי למנוע בעיות בעתיד, הם התייעצו עם עו"ד, שהכין עבורם הסכם ברשות. התובע נתן אותו לבן כדי שהנתבעים יחתמו עליו. הבן החזיר לו את ההסכם חתום בשתי חתימות, והוא היה בטוח שנחתם על ידי שניהם, לכן צירף אותו לתביעה.
- י"ש. מי העלה את היוזמה
ת. אני ברגע שרצינו לעזור ולתת להם רשות לגור בדירה ורצינו לשמור בטחון אם יקרה משהוא בעתיד שהדירה תישאר על שמי למרות שהיא בטאבו על שמי אמרתי שאני התייעץ ... אמר לי תשמע חד וחלק יש הסכם הסכם ברשות אני אשלח לך אותו תרצה תחתים אותם ובזה יש לך גיבוי
ש. ומה עשית עם המסמך הזה
ת. החתמתי
ש. כמה זמן
ת. בין הקניה של הדירה לבין הכניסה שלהם בין פברואר ליוני _____"
(ע' 11, ש' 19-27)
- רק בבית המשפט נודע לו שהנתבעת לא חתמה עליו לאחר שהבן מסר שחתם עליו בשמה שכן כך ביקשה ממנו וכך התנהלו הנתבעים ביניהם:
- י"ש. מתי ידעת שזו לא החתימה של _____
ת. לא ידעתי אם זאת החתימה שלה. אני בתום לב עשיתי הסכם אמרתי להם אתם נכנסתם
ש. אתה החתמת את _____
ת. שאלת שאלה תן לי לענות. אמרתי להם שאני נותן להם רשות לגור בדירה אם אתם חותמים על ההסכם הזה. החתמתי את _____ אצלי בבית אחרי שקיבלתי את המסמך ברשות מעו"ד _____ . החתמתי את _____ ואמרתי לו שילך להחתים את _____ והאמנתי שיחתים את _____ . חזר אלי עם שתי חתימות. הייתי בטוח שהיא חתמה
ש. מתי הבנת שהיא לא חתמה
ת. זה רק בית המשפט באחד הדיונים
ש. אחרי שראית את החתימה שלה כביכול אני מניח שהתקשרת ל_____ היה לכם קשר די רציף ושאלת אותה אני מניח אני רואה את המסמך אני רוצה לוודא
ת. לא עשיתי. רק אחרי פה בבית המשפט שהבנתי שאלתי את _____ ש _____ טוענת שהחתימה
ש. שאתה הגשת את התביעה לפני שנתיים ומשהוא חשבת שהמסמך בחתימה של _____
ת. כן. (...)"
(ע' 10, ש' 18-31).
- י"ש. הוא לא אמר לך שהיא לא חתמה
ת. לא. כי לא נשאל
ש. ז"א אתה לא חושב ש _____ הטעה אותך פה
ת. אני לא חושב שהוא הטעה אותי, זה היה הלך ההתנהלות בינו לבין ____ . אני לא התערבתי" (ע' 12 ש' 6-9).



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 .40 את ההסכם המקורי הגיש בזמנו לעירייה, לצורך הרישום בארנונה.
- 2 "ת. (...) אני בתום לב לקחתי את המסמך עם ____ הלכנו לעיריית הוד השרון כמו
3 שנהוג בחוזים שמנו אותו ונרשמה הארנונה על שם שניהם והם מקבלים ארנונה כל
4 חודשיים יש תיעוד על זה בעיריית הוד השרון יש לי את זה פה את התאריך שהגשנו
5 את המסמך ונרשם על שמם. אי אפשר לתאר שמישהוא ישלם ארנונה ואני ארשום
6 את השם שלו בלי להגיש חוזה לעיריה."
7 (ע' 10, ש' 31-36).
- 8
- 9 .41 התובעת נחקרה על ידי ב"כ הנתבעת והכחישה את טענת הנתבעת לעניין מתנה.
- 10 היא נשאלה והשיבה כי היא ובעלה גרו לתקופה בחו"ל בשל עבודתו של התובע ("ש. היית ב____
11 ולפני ב____ לצרכי עבודה של ____ ת. כן" ע' 12 ש' 17-18), ובהמשך רכשו את הדירה כהשקעה
12 ומחסכונות. (ע' 12 ש' 35-36, ע' 13 ש' 1-3).
- 13
- 14 .42 כך גם נשאלה והשיבה כי היא והתובע קיבלו את ההחלטות ביחד, הם החליטו לקנות דירה
15 להשקעה בכסף שהם חסכו, הדירה שלהם. שניהם רצו לתת לבן ולאשתו לגור שם, ברשות וללא
16 תשלום דמי שכירות, אולם כשהם ירצו למכור את הדירה או אם משהו ישתנה, יודיעו להם 3
17 חודשים מראש ועליהם לפנות את הדירה.
- 18
- 19 "ש. היית מעורבת בעסקי נדלן שבעלך עשה
20 ת. כן
21 ש. כל דבר נעשה ביחד
22 ת. כן
23 (...)
24 ש. מתי ביחד לקנות את הדירה הנוכחית שמדובר עליה. מתי עלה הצורך או הרצון
25 לקנות דירה נוספת להשקעה, מתי פעם ראשונה שעלה.
26 ת. לפני כמה חודשים לפני חתימת החוזה. חסכנו את הכסף
27 ש. אז היה לכם חיסכון. ____ הקציב לקנות את הדירה
28 ת. כן
29 ש. את אומרת באותה תקופה גם ככה חשבנו אמרנו בו נקנה דירה וניתן להם לכם
30 דירה
31 ת. זה העזרה שלנו לתת להם לגור.
32 ש. מי דאג יותר מי רצה את המסמך שהחתימה וכולם על מסמך ברשות. היית
33 שותפה לזה
34 ת. כן
35 ש. מי יזם
36 ת. ביחד. אנחנו התייעצנו ... איך נוכל להבטיח לשנינו שלא יהיה בעיות
37 ש. מה היתה מטרת המסמך הזה שיהיה רשום ברשות
38 ת. לתת להם לגור בדירה ללא תשלום, ז"א לא להשכיר. זה מה שאמרו לי כדי לעשות
39 דבר כזה ולהבטיח שבעתיד לא יגרום בעיות כדאי להכין מסמך כזה ברשות, מתי
40 שנרצה למכור עם 3 חודשים מראש להודיע להם. אז עשינו.
41 ש. איזה בעיות
42 ת. לא. יודעת. אולי פעם נצטרך את הכסף אולי יום אחד יתגרשו."
43 (ע' 12 ש' 25-28, 35-36, ע' 13 ש' 1-15).



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 43. כאשר נשאלה התובעת על המסמך שנחזה להיות כהסכם, השיבה כי ידעה על ההסכם שהוכן
2 והייתה ביחד עם התובע ועוה"ד בשיחה. (י"ש. את המסמך הזה את היית עם ____ עם ____ ת.
3 כל הזמן" (ע' 13 ש' 16-17). כך גם השיבה כי הבן לקח את ההסכם כדי להחתיים את הנתבעת,
4 והחזיר להם חתום.
5 ש. איך נחתם העניין של ____, הם חתמו בפנייך או היו אצל ____. ו ____ חתומים
6 ת. לקח את זה ל ____ לבית שלהם.
7 ש. אתם ביקשתם שיבוא או היה במקרה אצלכם
8 ת. אני לא זוכרת אם היה במקרה. אני לא זוכרת עם זה היה במקרה. הוא לקח את
9 זה ל ____ להחתיים אותה. הוא טוען
10 ש. מי זה הוא
11 ת. ____ משפט שגילינו שהיא לא חתמה והוא חתם בשמה הוא תנמיד חותם בשמה
12 על כל מיני מסמכים. הוא אמר."
13 (ע' 13, ש' 20-27).
14
15 44. אשר להפניית התובעים לנספח נטען לתצהיר עדות ראשית מטעמים (הודעת ווטצאפ שכתבה
16 הנתבעת לבתם (אחות הנתבע) בה כותבת שהדירה שייכת להוריו), נספח נטען זה (ג) לא צורף
17 לתצהיר, וכן התובעים לא זימנו את בתם לעדות להוכחתו באמצעותה.
18
19 45. הנתבע (הבן) הצהיר, כי הטענה שהדירה נרכשה עבורם כמתנה או הובטחה להם כמתנה, הינה
20 שקר ופרי הדמיון. התובעים מעולם לא אמרו להם שנתנו את הדירה במתנה או שיתנו באותה
21 במתנה. (ס' 8 לתצהירו).
22
23 46. כאשר נחקר על כך השיב שהיה ידוע לשניהם שהדירה היא של הוריו (התובעים). כך גם העיד
24 שאביו אמר לו ולנתבעת, שתנאי למגוריהם בדירת התובעים שיחתמו על הסכם שניתן יהא
25 לפנותם אם יסתבך שוב בצרה:
26 "ת. אבא שלי תמיד אמר שברגע שהוא רוכש דירה התנאי לדירה שאנחנו חותמים על
27 הסכם שכירות. שאם תהיה בעיה כלשהוא אני אחזור לסמים מפנה את שנינו לבית
28 ש. למי אמר
29 ת. לי ול ____ הייתה כמה פעמים בנוכחותי והיא שמעה והיא ידע הטוב מאוד על
30 המסמך."
31 (ע' 25 ש' 1-4).
32
33 47. הבן אישר שהוא חתם על ההסכם גם בשם הנתבעת, שידעה עליו, ולבקשתה וכפי שנהג לעשות
34 בהתנהלות ביניהם שחתם על מסמכים בשמה.
35 "ת. (...) כמו כן אבא שלי הכין את חוזה השכירות הזה אני הבאתי אותו ל ____ ישבתי
36 איתה בסלון הקראתי לה וכרגיל אמרה לי תחתום בשמי אני לא חותמת אתה כתב
37 שלי אף פעם לא מבינים. אני באותה תקופה כאילו הייתי חותם על השיקים שלה אם
38 שיקים וועד בית אם זה הכל זה נראה לי מופרך שהיא לא ידעה אף פעם עשיתי
39 משהוא בלי רשותה ובלי ההסכמה שלה. (...)
40 (...)



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'

תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 ש. ____ טוענת וחוזרת ואומרת היא לא נתנה לך לחתום לא נתנה לך לחתום על שום
2 שיק גם לא וועד הבית (...). היא אומרת לא היה שום דבר כזה
3 ת. שקר מוחלט. אין מצב כזה.
4 (...)
5 ש. תגיד מה עשית תתאר מה הסברת לה אמרת לה אבא שלי הכין פה מסמך
6 הסברת לה
7 ת. ברור. אמרתי שהיא ישבה וקראה אותו בסלון. אמרתי את זה כבר
8 ש. היא לא הביעה שום פליאה. זה היה נראה לה נורמלי
9 ת. לא זכור. אולי היא לא היתה הכי מרוצה. אבל היא אמרה שאני אחתום עלך המסך
10 בכל מקרה. היא היתה מבקשת ממני הרבה פעמים להכין לה שיקים חתומים כבר.
11 אני בעברית יש לי שגיאות אז היא היתה רושמת את הסכום ואני הייתי את החתימה
12 ואת התאריך".
13 (ע' 25 ש' 5-8, 18-21, ע' 26 ש' 27-32).
- 14
15
16 48. הנתבעת הצהירה שהדירה נקנתה עבורם ע"י התובע כמתנה לרגל הנישואים והקמת המשפחה,
17 וביוזמת התובע על מנת להסיר את חששותיה מהנישואים (ס' 3, 12-13 לתצהיר עדות ראשית).
18 הדירה נרשמה על שם התובעים בשל חשש שהנתבע יסתבך בחובות (ס' 16 לתצהירה).
19
- 20 49. הנתבעת נחקרה על כך, והשיבה כי התובע הבטיח לה שלא תהיה לה דאגה כלכלית ויקנה להם
21 דירה:
- 22 "ש. ____ האם נכון שאלמלא לטענתך הבטיחו לך דירה לא היית מתחתנת עם ____
23 ת. אם אני ו ____ לא היינו מנהלים שיחה ובשיחה אמר שהוא הבטיח שאני יכולה
24 להסיר את הדאגות הכלכליות יכול להיות שלא הייתי מתחתנת עם ____ ולהביא
25 איתו ילדים.
26 ...
27 ש. בגלל מה שאת אומרת ש ____ הבטיח לך דירה הסכמת להתחתן עם ____
28 ת. היו לי חששות ולאחר שאני ו ____ ניהלנו שיחה הוא אמר שהוא יקנה לנו דירה אז
29 החששות לאט נרגעו"
30 (ע' 15, ש' 19-21, 25-27).
- 31
32
33 50. הנתבעת הכחישה כי ידעה על קיומו של ההסכם. כאשר נחקרה על האמור בתצהירה, השיבה
34 שנודע לה על המסמך רק בעת המשפט, היא לא חתמה עליו. בעירייה הם רשומים כמי שמשלם
35 את הארנונה, אך היא לא טיפלה בכך. התובע שילם את הארנונה.
36 "ת. עולם לא ידעתי על קיומו של מסמך כזה, מעולם לא נאמר לי שהוכן מסמך כזה,
37 מעולם לא התבקשתי לחתום על מסמך כזה. ובית המשפט הבנו שיש מסמך כזה
38 ראיתי שהחתימה היא לא שלי ואין תאריך על המסמך ומעולם לא ראיתי את המסמך
39 המקורי למרות שביקשתי
40 (...)
41 ש. את כותבת בס' 9 שאין לו תאריך. אני מפנה אותך למסמך בס' א אני מראה לך
42 את הסכם בר הרשות ושואל אותך האם עכשיו שאת רואה את התאריך 16.6.09
43 ת. כוונתי היתה שאין לזה תאריך שבו שהם טוענים שאנחנו חתמנו על המסמך
44 ש. אני רוצה לדייק בס' 9 המסמך אינו נושא תאריך
45 ת. הכוונה שאין תאריך שבו חתמנו על המסמך



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 ש. אבל את מסכימה גם שחודש 7/09 את ו ____ הייתם רשומים בעיריה כמשלמים
2 את הארנונה
3 ת. אני לא יודעת. הפרוצדורה ללכת לעיריה זה לא משהוא שהיית מודעת לזה
4 ש. מי שילם את הארנונה
5 ת. ____ שילם את הארנונה"
6 (ע' 16 ש' 4-6, 21-29).
- 7
8 51. אולם כאשר נשאלה על כך שוב, אישרה ששמעה על המסמך שנה וחצי לפני המשפט, בעת ויכוח
9 עם הנתבע:
- 10 ש. לראשונה את אומרת בעדות בית המשפט נודע לך על המסמך הזה אחרי שהוגשה
11 תביעה
12 ת. נודע כאשר אני ו ____ פרץ הסכסוך הגירושין אם אני זוכרת נכון ____ זרק באחת
13 הוויכוחים שיש מסמך שבמסמך הזה בעצם מתירים לנו לגור בדירה.
14 (...)
15 ת. יש הבדל בין זה שאמר שקיים מסמך כזה והוכן מסמך כזה. שזה משהוא נזרק
16 לאויר לפני משהוא כמו שנה, שנה וחצי. "...
17 (ע' 18 ש' 10-12, 24-25).
- 18
19
20 י"ש. את זוכרת תשלומי ארנונה על שם מי הם הגיעו, לא מי שלם, אלא על שם מי
21 הגיעו
22 ת. לא זוכרת, לא עבר דרכי. ____ היה משלם".
23 (ע' 19 ש' 1-5).
- 24
25 52. הנתבעת לא טענה שיש הסכם מתנה כתוב ולא הציגה הסכם כזה. אף לא הציגה מסמך בכתב,
26 או הסכם חתום בין התובעים לנתבעים, המוכיח התחייבות של התובעים לתת להם את הדירה
27 במתנה, בהווה או בעתיד.
28
- 29 53. עדות אם-הנתבעת לעניין סי' 9 לתצהירה, בנוגע למסמך שנטען כי הוא הסכם, נמסר לה כולו
30 מפני הנתבעת ואינו מידיעתה שלה. (י"ש. בכל אופן מה שכתוב סי' 9 זה הכל מה שסיפרה לך ____
31 ת. כן". (הגב' _____, ע' 21 ש' 4-5). כמו כן הצהירה ששמעה את התובע אומר שהוא: "סבא
32 שדואג תמיד לנכדים שלו". (סי' 6 לתצהירה).
- 33 חברת-הנתבעת העידה שהנתבעת אהבה את הנתבע ורצתה להתחתן איתו. (י"ש. היא אהבה
34 אותו ת. כן ש. היא רצתה להתחתן איתו ת. כן ש. אם לא היו נותנים לה דירה האם היא היתה
35 מתחתנת איתו. ת. היא אהבה אותו זה היה ברור. שניהם אהבו אחד את השני". הגב' _____,
36 ע' 22, ש' 15-20). עדה זו הצהירה (בסי' 9 לתצהירה), שבמפגש אקראי עם התובע אמר לה שקנה
37 לנתבעים את הדירה. אמירה זו הוכחשה ע"י התובע (להלן), לא הובא לכך ביסוס, לא הובא כל
38 הסבר לאמירה כביכול זו במפגש אקראי כאמור, ובין שתי הגרסאות מתקבלת הגרסה הנתמכת
39 במסמך הרישום.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 הדודה של הנתבעת הצהירה על ציטוט מפי התובע: "אני תמיד עוזר לילדים ולמשפחה כי זה
2 ערך עליון עבורי". (סי' 3 לתצהירה). בעדותה השיבה שבארוחה אמר לה שרכש את הדירה
3 לבנות, לילדים ("ת. אני אומרת השיחות היו שהדירה נרכשה בארועים שאחותי הזמינה אותי
4 ואת המשפחה שלו ___ ו ___ ואשתו ובשיחות האלו נאמר שהדירה נרכשה לבנות, לילדים כדי
5 לעזור להם (...). ש. אמר לך שחשוב לו לעזור לילדים ולנכדים ת. כן." (הגב' ____, ע' 23 ש' 1-2,
6 5-6). גם עדה זו השיבה כי כל שידוע לה על מסמך נטען להסכם הינו מפי הנתבעת (ע' 23 ש' 15-
7 23).
8
9 54. התובע הכחיש שאמר לאחת מהעדות הללו שהדירה של הנתבעים או שרכש אותה עבורם, וטען
10 שאינן דוברות אמת, מסלפות את דבריו, ודוברות מפי הנתבעת.
11 כך חברת הנתבעת ("ת. לא היה דבר כזה. לא היה מקרה כזה מה שאתה מתאר", ע' 8 ש' 22),
12 כך אם-הנתבעת ("ת. לא. הזוי מה שאתה אומר ש. מעולם לא אמרת משפט כזה. ת. מה פתאום
13 שאני אגיד לה. אתה לא מתבייש להגיש לבית המשפט. אתה היית צריך למחוק את זה. לא קיים
14 דבר כזה", ע' 11 ש' 7-8). כך הדודה, שמצאה לפרש אמירה כללית שלו שהוא עוזר לילדים
15 ולמשפחה, כאילו קנה את הדירה לנתבעים.
16 "ת. משקרת. משקרת לבית המשפט
17 ש. אולם כן תסכים. היא אומרת אני תמיד עוזר לילדים ולמשפחה כי זה ערך עליון
18 עבורי.
19 ת. לא אמרתי לה אישית שום דבר. אם אמרתי דבר כזה ברחוב אומר את זה שאני
20 עוזר לילדים. לא אישית.
21 ש. זה לא קשור לעניין שהיא אומרת שאתה בעצם קניתי דירה שאני תמיד דואג. זה
22 לא שייך.
23 ת. לא".
24 (ע' 8 ש' 29-34, ע' 9 ש' 1)
25
26 55. כאמור אין מחלוקת כי התובעים אכן עזרו לנתבעים כספית ובכך שהרשו להם לגור בדירה
27 לאורך שנים ללא תשלום. ברם לא נמצא כי העדויות שהובאו מוכיחות שהדירה ניתנה במתנה
28 לשניהם או לנתבעת. אף אין באמירה כי התובע דואג לנכדים או למשפחה ורואה בכך ערך,
29 משום הקניית בעלות בדירה. הגרסה לא עומדת כנגד גרסת התובעים שמגובה במסמכי
30 הרישום, אף נתמכת במועד בו נרכשה הדירה (לא בסמוך לנישואים אלא שנה לאחריהם, וקודם
31 ללידת הנכדות). ברם גם אילו אמר זאת התובע, לא נמצא שיש באמירה משום הקניית בעלות
32 בדירה.
33
34 56. לאחר שקילת העדויות והגרסאות, ניתן אמון בגרסת התובעים. גרסתם לא נסתרה ועדותם
35 מהימנה וקוהרנטית עם מסמכי רישום המקרקעין.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 מהימנות התובע לא נסתרה, כשנרמז כאילו אינו ניצול שואה הציג תעודה על כך בתיק, כשנטען
2 כאילו רכשו דירה לכל אחד מילדיהם, והכחישו זאת, לא נסתרה גרסתם שלא עשו כן אלא רק
3 סייעו כספית (התובעת בעדותה, ע' 12 ש' 34-31), ולא הובא לטענה זו כל ביסוס.
- 4
5 57. רישום הזכויות בדירה הינו על שם התובעים, נרכשה על ידם ועל שמם, והמצב המשפטי
6 והרישומי של הדירה וזכויות הבעלות בה לא השתנה מאז נרכשה. הדירה לא הועברה על שם
7 הנתבעים, אין כל הוכחה בכתב שהוענקה להם במתנה. העדויות שהובאו מטעם הנתבעת, חלקן
8 נאמרו להן ע"י הנתבעת (קרי, עדות שמיעה ולא מפי הדובר), חלקן פרשנות של אמירה אודות
9 דאגה ועזרה למשפחה ולנכדים, וחלקן נסתר בגרסתם של התובעים שהוכחה כמהימנה ותואמת
10 את המסמכים בתיק. הנתבעת, שעליה רובץ הנטל הכבד להוכיח את טענתה כי הזכויות בדירה
11 שונות מהאופן בו מופיעות במרשם המקרקעין, לא הציגה מסמך בכתב המוכיח שהדירה ניתנה
12 לה או לשני הנתבעים במתנה ולא ביססה תשתית ראייתית להתחייבות לכך, הטענות נדחות.
- 13
14 58. הנתבעת הוכיחה את טענתה (לחלופין) שניתנה לה רשות לגור בדירת התובעים, גם התובעים
15 עצמם טענו כך.
16 אולם האם הוכיחה כי ניתנה לה רשות בלתי הדירה מצד התובעים, כלומר רשות לגור בדירה
17 לעולם?
18
- 19 59. הוכח שהתובעים התכוונו למתן רשות לנתבעים לגור בדירה, ללא תמורה, רשות הקיימת כל
20 עוד רוצים בכך. (ס' 3, 6, 21-22 לתצהיר התובע).
- 21
22 60. לצורך כך פנו לעו"ד לעריכת מסמך משפטי. עו"ד כתב על כך מכתב שהוצג בתיק (מיום
23 14.6.20) וזומן להעיד. בעדותו השיב שכוונת התובעים היתה להסדיר את מגורי הנתבעים
24 בדירה כברי רשות בלבד, רצו לעגן זאת בכתב ולכן ערך עבורם הסכם לכך. זה היה רצונם ולשם
25 כך פנו אליו, להכין מסמך משפטי ולייתר את הצורך בעתיד בניהול הליך על כך. (22.6.20, ע' 29
26 ש' 13-8, ע' 32 ש' 10-6).
- 27
28 61. אלא כפי שהוכח לעיל, בפועל המסמך לא נחתם על ידי הנתבעת.
29 הנתבעת הכחישה את חתימתה וטענה שהנתבע חתם בשמה וללא הסכמתה (לעיל), והנתבע
30 אישר שהוא זה שחתם על ההסכם בשם שניהם, אלא שטען שעשה זאת לבקשת הנתבעת וכפי
31 התנהלות ביניהם (לעיל).
- 32 בין אם כך נהגו הנתבעים ביחסים שביניהם ובין אם לאו, הרי שאין בחתימת הנתבע כדי לחייב
33 את הנתבעת בהסכם עליו לא חתמה. משהוכח כי הנתבע הוא שחתם בשם הנתבעת, ההסכם
34 הנטען איננו תקף בעניינה ולא ניתן לחייב אותה מכוחו.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 62. בה בעת, אין בהעדר הסכם בר רשות כדי לאפשר לנתבעת מגורים בדירה בתום רשות
2 שנשתיימה. הבעלות על הדירה של התובעים, משכך רשאים לסיים את הרשות שנתנו לנתבעים
3 למגורים בדירה ולעתור לפינויה.
4
- 5 63. לא נמצא כי התקיימו התנאים לרשיון בלתי הדיר. כפי שנקבע בפסיקה, רישיון מסוג זה יהיה
6 המקרה החריג ולא הכלל, ולא הוכח שכך במקרה דנן.
7 הוכח שהתובעים הרשו לנתבעת ולנתבע, לעשות שימוש בדירה ללא תמורה, ברם שמדובר
8 ברשות זמנית ורשאים לחזור מכך בכל עת. רשות זו אינה מקנה למקבל אותה זכות כלשהי
9 במקרקעין, והיא בגדר היתר של רצון טוב מאת הבעלים של הזכות, שהנותן אותה רשאי לבטלה
10 בכל עת, והיא בטלה כאשר הוא מגלה את דעתו כי אינו רוצה להמשיך בה.
11 (פרופ' זלצמן "רישיון במקרקעין" פורסם בפרקליט מב (א) 1995, ע' 24; ע"א 50/77 מזרחי נ'
12 אפללו, פ"ד לא (3) 433 (1977); ע"א 32/77 לעיל).
13
- 14 64. טענה לרשות בלתי הדירה יש להוכיח בראייה ברורה מוצקה וודאית, ובפרט כאשר אין מדובר
15 בהרשאה כתובה וחוזית.
16 הנתבעת לא הוכיחה הרשאה חריגה כזו, ולא הציגה לה תשתית ראייתית מוצקה. לא הוכח
17 שנכרת הסכם, בכתב או בעל פה, או שניתנה התחייבות או הרשאה למגורים לעד וללא תמורה
18 בדירת התובעים. גם עדות הדודה כפי שנחקרה עליה, לא הוכיחה זאת, חלקה מה שנאמר לה
19 מפי הנתבעת עצמה ובחלקה פרשנות לדברי התובע. הנתבעת גם לא הוכיחה השקעות בנכס
20 מטעמה, שניתן היה לפרשן כך.
21
- 22 65. טענת הנתבעת, לחלופין, שסברה או ציפתה שהתובעים ימשיכו להרשות לה לגור בדירה גם
23 לאחר גירושיה מהנתבע, עם הבנות הקטינות, עליה חזרה בסיכומים, אין די בה כדי להבטיח
24 את המשך רשות החינם מטעמים של התובעים, משהחליטו לבטלה.
25 הנתבעת לא הוכיחה שהתובעים התחייבו להרשאה בלתי חוזרת, ומשכך אינם מחויבים לכך.
26 רשות למגורים בדירה ניתנה, ברם זמנית, ולא הוכחה רשות אחרת. על כן רשאים התובעים
27 לסיימה.
28
- 29 66. הוכח כי התובעים רצו לסייע לנתבעים, והרשו להם לגור בדירתם, ללא תשלום תמורה כספית,
30 חודשית או אחרת. נכונות זו של התובעים, לתקופה בה מרשים זאת, אינה מהווה טענת הגנה
31 כנגד פינוי.
32



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 הרשאת החינם שנתנו התובעים לנתבעים למגורים בדירה, ניתנת לביטול בכל עת, ודי בהבעת
2 רצונם הברור לכך, כפי שבא לידי ביטוי תחילה במכתב שהוצא מטעמם ובהמשך בתביעת
3 הפינוי. הרשות שניתנה להם לגור בדירה, אינה מקנה זכות קניין בה ולא זכות למגורי עד בה.
4 מכל אלה, הטענה לרשות בלתי הדירה, נדחית.
5
- 6 68. הנתבעת אף לא הוכיחה כי יש למנוע את סיום הרשאת החינם שניתנה לה למגורים בדירת
7 התובעים, משיקולי צדק.
8 לא הוכח כי הנתבעת השקיעה כספים בדירה, לא השביחה אותה, לא הוכח כי הובטחה לה
9 כתנאי לנישואיה עם הנתבע, ואינה יכולה להיתלות בכך שהבנות קטינות, כאשר החבות לדאוג
10 למדורן הינה על הורי הקטינות (הנתבע והנתבעת), ולא על הסבים (התובעים).
11
- 12 69. לסיכום נקודה זו, בהעדר תשתית עובדתית להוכחת רשות בלתי הדירה למגורים בדירה, הטענה
13 נדחית.
14
- 15 70. על כן בתום תקופת ההרשאה, וכאשר הנתבעת ממשיכה לגור בדירה - אף שהודע לה על סיום
16 הרשות, ולאחר שהנתבע יצא ממגוריו בה, ואף שהוגשה התביעה - ללא רשות הבעלים, ללא
17 חוזה שכירות, ובניגוד לרצון בעלי הנכס ושלא כדין, רשאים התובעים בעלי הזכויות בדירה,
18 לעתור לפינויה מהדירה.
19
- 20 71. פיצוי כספי - טענה חלופית של הנתבעת, לפיצוי כספי משיקולי צדק (בגובה מחצית משווי
21 הדירה לפי הערכת השמאי), לא הוכחה.
22 הנתבעת עצמה אף לא טענה שהשקיעה כספים בדירה, שיפצה או השביחה אותה. התובעים הם
23 שהשקיעו את כספם בדירה וכן סייעו או שילמו את הארנונה.
24 משכך ובהעדר הוכחת רשות בלתי הדירה, לא נמצא כי הוכחה עילה לפיצוי כספי על זכות שלא
25 הוכחה בדירה. רשות מגורים ללא תמורה בדירה, במשך שנים, אינה מהווה עילה לפיצוי כספי
26 משהסתיימה ההרשאה. לא נמצא ולא הוכח שעל התובעים להוסיף פיצוי כספי על שאיפשרו
27 לה מגורים בדירה, ללא תמורה לאורך שנים.
28
- 29 72. גם טענתה שיתכן והייתה קונה דירה והסתמכה על כך, אין בה כדי להצדיק פיצוי כספי. שהרי
30 כתוצאה ממגורי החינם בדירת התובעים, יכולה הייתה לחסוך בכל חודש סכום כספי שבמצב
31 אחר היה מוקדש לתשלום עלות מדור (כדוגמת שכר דירה או משכנתא) ובפועל לא נצרכה
32 להוציא סכום זה. לא נמצא שיש לפצותה כספית, על כך שחסכה בהוצאות.
33



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 עם זאת, במכלול השיקולים והאיזונים שעורך בית המשפט בעניינם של הצדדים – כן נמצא
2 שלא לחייב את הנתבעת בתשלום דמי שימוש חודשיים, בתביעה הנוספת (להלן), בגין מגוריה
3 בדירה ממועד הגשת התביעה, אלא ממועד פסק הדין כמפורט להלן, וגם לכך יש משמעות
4 כספית.
- 5
- 6 אשר למועד הפינוי – טענתה החלופית של הנתבעת, להמתין עם הפינוי עד הגיע הבנות הקטינות
7 (נכדות התובעים) לגיל 20 או סיום שירות צבאי, לא ניתן להעתר לה. כאמור לעיל, החבות
8 בעלות המדור לבנות הקטינות חלה על הוריהן (הנתבע והנתבעת) ולא על הסבים (התובעים).
9
- 10 מכל שנקבע לעיל, נדחו טענות הנתבעת, **והתביעה לפינוי מתקבלת**.
11 בנסיבות העניין והצדדים, נמצא שלא להורות על פינוי מיידי, אלא ניתנת לנתבעת שהות
12 להתארגנות.
13 הנתבעת תפנה את הדירה עד 4 חודשים מהמצאת פסק הדין.
14
15
- 16 **דמי שימוש ראויים**
- 17 לאחר שהוגשה תביעת הפינוי, והנתבעת סירבה לפנות את הדירה (מהטענות לעיל), הגישו
18 התובעים תביעה נוספת, לפסיקת דמי שימוש ראויים.
19
- 20 לטענתם, מאחר והודע לנתבעים על הפסקת רשות החינם לגור בדירה, ולאחר שהנתבע פינה את
21 הדירה, ואילו הנתבעת ממשיכה לגור שם, בניגוד לרצונם, עליה לשלם להם דמי שימוש בגין כל
22 חודש בו גרה בדירה.
23
- 24 הנתבעת מנגד חזרה על טענותיה (לעיל), לחלופין, טענה לרשות בלתי הדירה בגינה אין לחייבה
25 בתשלום חודשי עבור השימוש.
26
- 27 כאמור הטענות נדונו בהרחבה בפרק הקודם, ונדחו. הוכח שהתובעים הם הבעלים של הדירה,
28 והנתבעת גרה בדירה מכח רשות חינם שניתנה לה ע"י התובעים. רשות זו שנסתיימה בהודעתם
29 לה שעליה לפנות את הדירה ולכל המאוחר בעת הגשת התביעה לפינוי בה גילו דעתם על כך
30 במפורש. החיוב הכספי לו טוענים התובעים לדמי שימוש חודשיים עבור השימוש בדירה, הינו
31 מכח בעלותם בנכס.
32



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 .80 אין חולק כי בעת שגרו הנתבעים ביחד בדירה, לא שילמו עבור מגוריהם בה, וזאת ברשות
2 התובעים ובהסכמתם. עבור תקופה זו לא נתבע תשלום, והתובעים עצמם מאשרים שניתנה
3 רשות שימוש בחינם במגורים בדירה, עד למועד הפסקת הרשאתם זו.
4
5 .81 התביעה לדמי שימוש הוגשה לאחר שהבן פינה את מגוריו בדירה, והנתבעת לא עשתה כן.
6 אלא שגם ממועד קבלת הודעת הפינוי, לא שילמה הנתבעת עבור השימוש בדירה. מהמועד בו
7 הודע להם שעליה לפנות את הדירה, ובוודאי מהמועד בו הוגשה כנגדה התביעה לפינוי, בה
8 התובעים גילו דעתם באופן ברור שעליה לפנות את מגוריה בדירתם, רשאים לעתור לתשלום
9 עבור השימוש שעושה בדירה, לאחר שסיימו את רשות החינם למגורים בה.
10
11 .82 גובה דמי השימוש - מונה מומחה על ידי בית המשפט, שמאי מקרקעין, לשום את דמי השימוש
12 הראויים עבור מגורים בדירה. ניתנה לצדדים אפשרות להסכים על זהותו, ובהעדר הגשה
13 מוסכמת, נקבע ע"י בית המשפט, וכן נקבע ששכ"ט ישולם, בשלב זה, ע"י התובעים, וחיוב סופי
14 יקבע בפסק הדין.
15
16 .83 בחוות דעת המומחה מיום 6.2.20 ("חוות הדעת"), העריך המומחה את דמי השימוש החודשיים
17 בגין הדירה בסך של 5,000 ₪ לחודש:
18 "7. תחשיב: שווי ממוצע 21,555 ₪ למ"ר רשום.
19 שטח הדירה 85 מ"ר – שטח רשום.
20 שווי הדירה (בערך) 1,830,000 ₪ = 21,555 * 85 מ"ר.
21 דמי שימוש לחודש 5,000 ₪.
22 (ע' 5 לחוות הדעת, ס' 7).
23
24 .84 הצדדים לא פנו למומחה בשאלות הבהרה, ולא ביקשו לזמנו לחקירה על חוות הדעת, כדי לנסות
25 ולסתור ההמלצות או חלקן. כאשר בעל דין אינו מזמן המומחה לחקירה לוקח על עצמו סיכון
26 שלא יוכל לערער אחר מסקנותיו. (ע"א 2160/90 רז נ' לאץ פ"ד מז(5) 170 (1993)). גם התובעים
27 לא נחקרו על גובה דמי השימוש, וחוות דעת המומחה לא נסתרה.
28
29 .85 לאחר עיון בטענות הצדדים, בראיות, בעדויות, בחוות דעת השמאי, נקבע בזאת כי על הנתבעת
30 לשלם לידי התובעים דמי שימוש ראויים.
31 הוכח כי הנתבעת המשיכה ועשתה שימוש בדירה, נכס המקרקעין של התובעים, ולא יצאה
32 ממגוריה בה חרף דרישתם לפינוי, וממשיכה לגור בדירה עד למועד זה.
33 על כן עליה לשלם דמי שימוש לתובעים, בגין השימוש שעושה בדירה.



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

- 1 אולם כאן נמצא לערוך איזון במכלול השיקולים, לרבות התחשבות בנסיבות במקרה דן
2 כמפורט בפרק הקודם בתביעת הפינוי, באשר למועד ממנו ייפסקו דמי השימוש עבור המגורים
3 בדירה, ונקבע כי לא ייפסקו ממועד הגשת התביעה, אלא מפסק הדין.
4 לקביעה זו יש משמעות כספית, ומשום מענה לטענת שיקולי הצדק במסגרת טענות הנתבעת,
5 ששוויה כמספר חודשים מהגשת התביעה, ויש בה כדי להקל על הנתבעת נוכח תוצאת הפינוי.
6
7 אשר לעתירה הנוספת בתובענה, לתשלום הוצאות אחזקת הדירה (ס' 14 לתביעה), לא התייחסו
8 לכך התובעים בסיכומיהם ויש לראותם כמי שויתרו עליה.
9
10 לסיכום, הנתבעת תשלם לידי התובעים דמי שימוש ראויים בסך 5,000 ₪ לחודש, מהמצאת
11 פסק הדין ועד לפינוי בפועל.
12
13 בנוסף תישא הנתבעת במחצית מעלות שכ"ט המומחה, ותשיב לתובעים מחצית התשלום בו
14 נשאו בכפוף להצגת חשבונית.
15
16
17 **סיכום**
18
19 90. אם כן נוכח כל שפורט לעיל נקבע:
20
21 הנתבעת תפנה את הדירה, מכל אדם וחפץ, עד 4 חודשים מהמצאת פסק הדין.
22 הנתבעת תשלם לתובעים דמי שימוש ראויים בסך 5,000 ₪ לחודש, מהמצאת פסק הדין ועד
23 לפינוי בפועל.
24
25 91. הנתבעת תישא בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד התובעים בסך 15,000 ₪, ותשיב להם מחצית
26 שכ"ט המומחה כנגד הצגת חשבונית, בתוך 30 יום מפסק הדין.
27
28 92. סכום שלא ישולם במועד יישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד הפירעון בפועל.
29
30 93. המזכירות - תמציא פסק הדין לצדדים.
31
32
33



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 40022-07-18 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'
תמ"ש 33095-05-19 פלונית ואח' נ' פלונית

1 ניתן לפרסום ללא שמות וללא פרטים מזהים של הצדדים.

2

3

4 ניתן היום, ד' אלול תשפ"א, 12 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

5

6

7

אילת גולן – תבורי, שופטת.

8