



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' ***

לפני כבוד השופטת גלית מרגלית ביטון

***** ת"ז *****

תובעת

ע"י ב"כ עוה"ד האני עובייד

נגד

1. ***** ת"ז *****

נתבעים

ע"י ב"כ עוה"ד מרג'יה ג'ריס

2. ***** ת"ז *****

ע"י ב"כ עוה"ד סמיח לחאם

פסק דין

בפניי הכרעה בתביעה כספית ע"ס 620,000 ₪ שהגישה התובעת כנגד הנתבעים.

א. מבוא

1. התובעת הנה אימו של הנתבע 2 (להלן – **הנתבע**) וחמותה לשעבר של הנתבעת 1 (להלן – **הנתבעת**). הנתבעים בני זוג לשעבר והורים ל-3 ילדים קטינים. הנתבעים מנהלים בינם לבין עצמם, הליכים משפטיים שונים, בין היתר וברלוונטיות להכרעתי זו, הליך לפירוק השיתוף בדירת המגורים שבבעלותם.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' ***

2. ביום **/**/2013 רכש הנתבע תמורת סך של 213,000 ₪, דירת מגורים ברח' **** **/**/2013 ב***
**** (להלן – הדירה הראשונה). הזכויות בדירה זו נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
התובעת טוענת כי רישום הזכויות בדירה הראשונה ע"ש הנתבע, הנו למראית עין בלבד ובפועל
הזכויות בדירה שייכות לה.

3. ביום **/**/2013 מכר הנתבע את מלוא הזכויות בדירה הראשונה בתמורה לסך של 620,000 ₪.
סכום זה היווה את הבסיס לרכישת דירה ברח' *** **/**/2013 ב****, אשר נרכשה על ידי
הנתבעים יחד והזכויות בה רשומות על שמם בחלקים שווים (להלן – דירת המגורים).

4. התובעת עותרת להשיב לה את הסך של 620,000 ₪ סכום התמורה שקיבל הנתבע ממכירת הדירה
הראשונה וזאת מתוך כספי המכר של דירת המגורים, בעניינה כאמור מתנהל הליך של פירוק שיתוף.

ב. תמצית טענות הצדדים

ב1. עיקר טענות התובעת

5. עובר לנישואי הנתבעים זל"ז, רכשה התובעת את הדירה הראשונה ורק משיקולים אישיים
ומשפחתיים הזכויות בדירה הראשונה נרשמו על שם הנתבע.

6. מערכת היחסים הזוגית בין הנתבעים עלתה על שרטון, וביום **/**/2013 נפרדו דרכיהם. הנתבעים
החלו לנהל הליכים משפטיים בין היתר כאמור הליך של פירוק שיתוף בדירת המגורים.

7. שעה שהצדדים מפרקים את השיתוף בבית המגורים, על הנתבעים להשיב את חלקה של התובעת
ע"ס 620,000 ₪ סכום מכירת הדירה הראשונה השייך לה.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** **

8. התובעת שילמה עבור הדירה הראשונה ממיטב כספי חסכוניותיה. רוב התמורה שולמה והועברה מחשבונה הפרטי בבנק והיתרה במזומן.

9. במועד רכישת הדירה הראשונה היה הנתבע רק בן ** בלבד, סטודנט ל**** ** ולא עבד כלל, בטח שלא יכול היה לחסוך סכומי כסף שיספיקו לרכישת הדירה הראשונה.

10. בין התובעת לנתבע נחתם הסכם הלוואה ביום **/**/** בפני עוה"ד סאמר אבו אחמד (להלן – **הסכם ההלוואה**) ואף נרשם לטובת התובעת משכון ברשם המשכנות על הדירה הראשונה.

11. מאז רכישת הדירה הראשונה התובעת השכירה את הדירה לצדדים שלישיים וקיבלה דמי שכירות עברה. רק לאחר נישואי הנתבעים ביום **/**/** עברו הם להתגורר בדירה זו בהסכמת התובעת והם לא נדרשו לשלם לה דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר.

12. הנתבע לא השיב לתובעת שום סכום כסף כפי שנחתם בהסכם ההלוואה. גם לאחר נישואי הנתבעים לא הושבו כספים אלו לתובעת. נוכח העובדה כי התא המשפחתי של הנתבעים התרחב, בהסכמת התובעת נמכרה הדירה הראשונה ונרכשה תחתיה דירת מגורים אשר גדולה יותר, כאשר כספי המכירה שימשו כבסיס לרכישת הדירה החדשה.

2. עיקר טענות הנתבעת

13. תביעה זו מוגשת בתיאום מוחלט בין התובעת לנתבע, והכל במטרה אחת והיא נישול הנתבעת מזכויותיה המשותפות עם הנתבע בדירת המגורים.

14. הנתבע רכש את הדירה הראשונה בה התגוררו הנתבעים טרם נישואיהם. הנתבעים שילמו ביחד את מלוא ההלוואות שהיו קיימות בחשבונו של הנתבע ואשר באמצעותם רכש הוא את הדירה הראשונה בהחזר חודשי של 2000 ₪ לחודש במשך כ – 4 שנים.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** **

15. יתרת חובות הנתבע לרבות חובות כלפי בני משפחתו שולמו מכספי סיוע ו/או מתנה, שקיבלה הנתבעת מהוריה בין במזומנים ובין בהעברות בנקאיות.

16. בתאריך **/**/** מכרו הנתבעים את הדירה הראשונה ובתאריך **/**/** רכשו הם את דירת המגורים שברשותם היום.

17. הנתבעים שילמו את התמורה עבור רכישת דירת המגורים, הן מכספי מכירת הדירה הראשונה, הן מכספי משכנתא שנטלו הנתבעים ביחד מבנק *****, והן מהון עצמי בסך של 127,000 ₪ שהועבר מחשבונה של הנתבעת לחשבונו של הנתבע, בנוסף לסכום של 80,000 ₪ ששולם במזומן.

ב3. עיקר טענות הנתבע

18. הנתבע מודה בכל טענות התובעת ללא יוצא מן הכלל, ואף סבור כי מגיעים לתובעת דמי שימוש. על אף שאלה לא נתבעו בכתב התביעה.

ג. דיון והכרעה

ג1. גרסתה של התובעת, הראיות שהוצגו בהליך ועדותה

19. התובעת סבורה כי יש לזקוף לזכותה את זכויות הבעלות בדירה הראשונה, מהטעם כי היא זו שמימנה את רכישתה, באמצעות המחאות בנקאיות ששולמו לכונס הנכסים מחשבונה. לתצהירה צירפה התובעת 3 המחאות ששולמו לכונס הנכסים מחשבונה: הראשון ע"ס 20,000 ₪ מיום **/**/** השני, ע"ס 60,000 ₪ מיום **/**/** והשלישי, ע"ס 112,210 ₪ מיום **/**/**.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** **

20. לשיטת התובעת העובדה כי טופס ההצעה לרכישת הדירה הראשונה היה ע"ש הנתבע, והעובדה כי הנתבע חתום על הסכם המכר ולבסוף הזכויות בלשכת רישום המקרקעין נרשמו על שמו, אין להן משקל והן נעשו למראית עין ומשיקולי מס בלבד.

21. במסגרת ראיות התובעת, הוצג הסכם הלוואה כהגדרתו לעיל. הסכם הלוואה קובע מנגנון השבה של תשלום הלוואה בסך של 200,000 ₪ לידי התובעת ובטוחות להבטחת השבה זו, בדמות משכון על הדירה הראשונה. התובעת סבורה כי הסכם הלוואה מעגן את זכויותיה הקנייניות בדירה הראשונה.

22. דין טענות אלה; האחת, כי אין ליתן משקל לרישום הפורמאלי בלשכת רישום המקרקעין והשנייה, כי הסכם הלוואה מבטיח לתובעת את זכויות הבעלות בדירה הראשונה להידחות. **אסביר מסקנתי זו.**

23. **ראשית**, אין מחלוקת כי החלק הארי מהתמורה עבור רכישת הדירה הראשונה, אכן שולם מחשבונה של התובעת קרי סך של 192,000 ₪ מתוך 213,000 ₪. אין מחלוקת בין הצדדים כי יתרת התמורה שולמה במזומן.

סעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – **חוק המקרקעין**) קובע כי התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב, המשמעות של כך, דרישת הכתב הקבועה **בסעיף 8 לחוק המקרקעין** היא דרישה מהותית ולפיכך תוקפה המשפטי של ההתחייבות תלויה בקיומו של מסמך בכתב. אין צורך להכביר מילים בדבר הטעם לדרישה זו ומספיק לציין כי עקב הצורך להבטיח את רצינותן של עסקאות מקרקעין, יש צורך בגילוי מפורש וחד משמעי של כוונה ליצירת יחסים משפטיים והכתב הוא זה שבד"כ מלמדנו כי אכן נוצרו יחסים מחייבים. באמצעות האמור בכתב ניתן גם להתחקות אחר תוכן העסקה.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** **

24. יוצא אפוא, כי לא די בהעברת התשלומים על ידי התובעת לטובת הרכישה על מנת לרכוש זכויות במקרקעין, אלא צריך היה שהסכם המכר ורישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יהיו ע"ש התובעת. שעה שזה לא המצב בפועל יש לתובעת קושי ממשי עם הטענה כי זכויות הבעלות בדירה הראשונה הם שלה וכפועל יוצא מכך יש להשיב לה את מלוא התמורה בגין מכירתה.

25. **שנית**, התובעת והנתבע חתמו על הסכם הלוואה ביום **/**/2018 שישה חודשים לאחר רכישת הדירה הראשונה. עיון בהסכם הלוואה מלמד כי התובעת הלווה לבנה הנתבע סך של 200,000 ₪ אשר עליו להשיב לה עד ליום **/**/2018 (על פני 10 שנים). להבטחת החזר הלוואה הסכימו הצדדים (התובעת המלווה והנתבע הלווה) למשכן את הדירה הראשונה שבבעלות

הלווה קרי הנתבע. עוד נכתב בהסכם כי רק במידה והלווה לא יחזיר את הלוואה למלווה לתובעת, בתום התקופה המוסכמת, תוכל התובעת לממש המשכון ולהעביר את הנכס הממושכן על שמה.

26. יובהר כי, הסכם הלוואה אינו מעניק לתובעת זכויות במקרקעין בדירה הראשונה, אלא מעניק לה לכל היותר זכות חוזית כספית ע"ס 200,000 ₪ אותו התחייב הנתבע ורק הוא להשיב לה. כמו כן, התובעת לא נתנה הסבר מניח את הדעת מדוע כעבור 6 חודשים מיום הרכישה של הדירה הראשונה חתמה היא על הסכם הלוואה ולא בחופף או בסמוך לחתימה

על הסכם הרכישה. כך הדין ביחס לעובדה כי סכום הלוואה לא נושא ריבית או קנס. (עמ' 17 ש' 1-5).



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** ** ***

27. **שלישית**, על אף ההתחייבות בהסכם ההלוואה לרשום משכון ביום **/**/, עיון בשטר משכנתא שצורף לתצהירה של התובעת מלמד כי התובעת רשמה לטובתה משכנתא על הדירה הראשונה, רק ביום **/**/. בחלוף שלוש שנים. שיהוי זה מטיל צל כבד על אמיתות הסכם ההלוואה וביתר שאת על הטענה כי הזכויות בדירה הראשונה הם של התובעת. התובעת לא ידעה לתת הסבר מניח את הדעת לשיהוי זה: "**זה עבודה של עו"ד, אני לא יודעת**" (עמ' 17 ש' 10-13).

28. זאת ועוד, אין מחלוקת כי הנתבעים נישאו זל"ז ביום **/**/, מאז הנישואין ובמשך 7 שנים בני הזוג התגוררו בדירה הראשונה עד למכירתה בשנת ****. הנתבעים מעולם לא שילמו לתובעת דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר בגין השימוש בדירה הראשונה. (ראה הודאת התובעת בסעיף 35 לתצהירה).

29. ביום **/**/ מכרו הנתבעים את הדירה הראשונה בסכום של 620,000 ₪ ובתאריך **/**/ רכשו הם את דירת המגורים בתמורה של 1,170,000 ₪. דירת המגורים כאמור נרכשה הן מכספי מכירת הדירה הראשונה, הן מהלוואת משכנתא שנטלו הנתבעים יחד והן מהון עצמי שהיה בחשבונה של הנתבעת.

30. הלכה למעשה במסגרת הליכי מכירת הדירה הראשונה, ביטלה התובעת את השעבוד שהיה רשום לטובתה בדירה זו, ולא פעלה לרישום שעבוד חדש על דירת המגורים ואף לא פעלה לקבלת סכום ההלוואה ממכירת הדירה הראשונה. פעולות שהיה מצופה מהתובעת לעשות באם היה ממש בטענותיה. עדותה של התובעת בשאלות אלה היו לא עקביות ומבולבלות. פעם טענה כי הנתבעים הבטיחו לה שירשמו לטובתה שעבוד, פעם השיבה כי הבן שלה הבטיח לה, ופעם נוספת השיבה "פתאום בא הסכסוך". (עמ' 18 ש' 21-38).



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** **

31. דירת המגורים נרכשה ביום **/**/** גם אם היה ממש בטענה של התובעת כי הנתבעים הבטיחו לה, הרי הפירוד בין בני הזוג/הנתבעים היה בחודש **/**/**, מדוע לא פעלה התובעת למימוש ההתחייבות במשך שנתיים. גם לשיהוי זה לא נתנה התובעת תשובה בהירה והשיבה באופן מובלבל וללא שום היגיון:

ש. *****, אני אמקד אותך.... את באה ואומרת ב-***** הוא רכש את הבית. עברו 3 שנים עד שהם נפרדו ועד שהוא התחיל לשלם את המזונות, מה שאת אומרת 3 שנים לא עשית דבר, לא החתמת אותו על הסכם, אפילו אם זה הסכם פיקטיבי, לא עשית שעבוד על נכס ובעצם, ישבת בחיבוק ידיים ככל הנראה בגלל שהוא לא חייב לך.

ת. לא, כי הוא היה מבטיח לי כל פעם, פעם היה מבטיח לי, ברגע שנעשה את הטאבו אני אעשה לך את החצי, יותר מחצי"

32. מעדותה של התובעת עולה כי מעולם לא היו יחסים טובים ומבוססי אמון בינה לבין הנתבעת (עמ' 14 ש' 30-33) על אף זאת לא ראתה לנכון התובעת לפעול בעת מכירת הדירה הראשונה לקבלת החזר של הכספים שלכאורה חייב לה הנתבע מכוח הסכם ההלוואה. חיזוק ניתן למצוא בעדות הנתבע (עמ' 50 ש' 31-32) שם הודה הנתבע כי היחסים בין אימו לאשתו לא היו כ"כ טובים.

33. יוצא אפוא, כי התובעת פעלה ביודעין לביטול שיעבוד שהיה לטובתה בדירה הראשונה ולא פעלה לרשום שיעבוד אחר על דירת המגורים. מצופה היה כי התובעת שידעה להחלים את בנה עובר לנישואיו על הסכם הלוואה ולכאורה להבטיח לעצמה את כספה או זכויותיה, תפעל ביתר שאת ולכל הפחות באופן דומה כאשר נכנסת בת זוג זרה לחייו של בנה, וביתר שאת כאשר הם פועלים יחדיו למכירת הדירה הראשונה שבה מובטחים זכויותיה של התובעת, רוכשים במשותף דירה אחרת ובכל התקופה הזו שנמשכת כ- 3 שנים, התובעת שומרת על שתיקה ומתעוררת כאשר מתחילים הליכים משפטיים בין בני הזוג.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** ** ***

ראה עדותה של התובעת (עמ' 22 ש' 37-39 ועמ' 23 ש' 7-10):

ש. למה, למה כשמכר את הבית לא חייבת אותו ואמרת לו, אני מתנה את ביטול השעבוד והמשכון בזה ש***** ואתה תחתמו לי על שעבוד חדש? למה?

ת. אז חזרנו למה שהיה לפני כמה שנים, שהיא לא

ש. אני מסכים אתך, אותו אמן, פעם ראשונה את החתמת אותו על הסכם שעבוד פעם שניה, יש אדם זר שמגיע לאותה משפחה, בא ואמרת אני מתעלמת.

ת. טוב, זה בעיה שלי.

34. בנוסף התובעת לא הצליחה להרים הנטל להוכיח כי היא זו שהשתתפה במרכז לרכישת הדירה הראשונה, היא זו שניהלה מו"מ מול כונס הנכסים, וכי משיקולי מס העדיפה לרשום הדירה ע"ש הנתבע. התובעת לא הביאה בדל ראיה להוכחת טענות אלה.

35. גם ביחס לטענה כי מאז רכישת הדירה הראשונה ועד למגורי הנתבעים בה לאחר נישואיהם, הושכרה היא לצד ג' ודמי השכירות הועברו לידי התובעת לא הוכח. התובעת לא צירפה הסכמי שכירות או תדפיסי חשבון המעידים על כניסת כספי שכירות לחשבונה ולא הביאה בדל ראיה אחר להוכחת טענה זו.

ג2. גרסתה של הנתבעת, הראיות שהוצגו בהליך ועדותה



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** ***

36. הנתבעת טענה כי היא והנתבע סילקו לאורך הנישואין, את מלוא החובות שנוצרו מרכישת הדירה

הראשונה לרבות חובות לבני משפחת הנתבע ובפרט לתובעת.

37. עיון במסמכים שהוגשו עולה כי לאורך שנות הנישואין, נהגו בני הזוג בשיתוף כלכלי, הנתבעת

לעיתים עבדה ולעיתים לא, לפרקים נותרה בבית לגדל הילדים. הנתבע עבד, בני הזוג נעזרו לאורך

הנישואין בבני משפחה ודודים משני הצדדים.

38. אין מחלוקת כי דירת המגורים, שייכת לשני בני הזוג הנתבעים. היא נרכשה בחלקה בהלוואת

משכנתא משותפת והון עצמי שהגיע ממכירת הדירה הראשונה ומתשלום שהעבירה הנתבעת לחשבון

הנתבע ע"ס 127,000 ש"ח. שני הצדדים העידו כי דירה זו גם שופצה על ידם, בניגוד לטענת התובעת.

39. אין מחלוקת כי הנתבעת מעולם לא חתמה על הסכם הלוואה עם התובעת או רשמה לטובתה שעבוד.

40. גרסתה של הנתבעת בדבר תשלומים שבוצעו במזומן לידי התובעת, בעייתית. העדה שהובאה לשם

כך, גב' *****, נתנה גרסה לא אחידה, רווית סתירות ומשכך מהימנותה נמוכה.

41. יחד עם זאת סבורני כי אין בעדות זו כדי להוות ראיה לכאן או לכאן בהליך דנא. אין ספק כי שני

בני הזוג כאמור סייעו לתא המשפחתי, כל אחד בתרומתו הוא, בין אם בעבודה בין אם על ידי גידול

הילדים ובין אם על ידי הזרמת כסף מבני משפחה או כספים שנחסכו במזומן עובר לנישואיהם או

לאחריהם.

42. הגרסה כי בני הזוג השיבו לתובעת לאורך השנים כספים במזומן, לא נתמכה בראיות פוזיטיביות.

הנתבעת לא הראתה העברות עקביות לחשבון הבנק של התובעת ולא החתימה אותה כאשר בוצעו

העברות במזומן, ככל שבוצעו.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** ** ***

43. הנתבעת נתנה אף היא מס' גרסאות פעם אחת, הודתה בחקירתה כי הנתבע הוא זה ששילם לאימו במזומן, היא לא ראתה אותו משלם לה (עמ' 38 ש' 20-30). פעם אחרת השיבה כי הם נהגו לשלם 2,000 ₪ בקביעות לתובעת ולבנקים בה"ק, אולם לא הצליחה להוכיח הו"ק לחשבונה של התובעת. (עמ' 46 ש' 6-7).

44. לצד האמור לעיל, עיון בתדפיסי החשבון של הנתבע מלמד, כי היו משיכות מזומן רבות על ידו אם כי לא ניתן לקבוע כי אלה הועברו לתובעת ולא בהכרח לקיום התא המשפחתי.

ג3. גרסתו של הנתבע, הראיות שהוצגו בהליך ועדותו

45. הנתבע למעשה מודה בכל הנטען על ידי התובעת אימו.

46. עדותו של הנתבע הייתה עדות לא אמינה וזו בלשון המעטה. **אסביר מסקנתי זו.**

47. הנתבע נתן תשובה מתחמקת לא הגיונית לשאלה מדוע לא חתם עם אימו על הסכם הלוואה במועד רכישת הדירה הראשונה, למה המתין 6 חודשים אם מדובר בבית של התובעת והרישום הוא למראית עין. (עמ' 52 ש' 3-14)

48. עדותו של נתבע ביחס לשאלה מדוע, המתינה התובעת אימו וגם הוא, עם רישום המשכון על הדירה הראשונה כמעט 3 שנים, לא הייתה אף היא מספקת, הנתבע העביר האשמה לעורך הדין שערך את הסכם המכר. אם כי לא ראה לנכון לזמנו למתן עדות.

49. הנתבע נחקר אודות הייתכנות כי למעשה התובעת והנתבע שיתפו פעולה וחתמו בשנת 2012 על נרשמה המשכנתא גם על הסכם הלוואה, ובאופן פיקטיבי נרשם תאריך ישי, והנתבע השיב כך:



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' ***

ש. אולי, אולי ב-*** עשיתם הסכם רטרואקטיבי ואז הוא אמר לכם טוב, בוא נעשה הסכם רטרואקטיבי לשנת *** ונעשה את השעבוד עכשיו, ב-***, יכול להיות?

ת. לא

ש. זאת אומרת, אנחנו נעשה את ההסכם לפני שהתחתנתם אבל את השעבוד אנחנו חייבים לעשות את זה ב-***?

ת. אבל מה, מה, מה זה משנה, כאילו? לפני, אחרי

50. תשובותיו של הנתבע מדברות בעד עצמן, הנתבע לא מבין את חשיבות המועדים והייתכנות שעסקינן בהסכם הלוואה למראית עין על כל ההשלכות הנובעות מכך.

51. הנתבע בחקירתו הודה כי התובעת אימו לא הלוותה לו כסף, אלא הדירה הראשונה זה הנכס שלה. כאשר נשאל אם כך, מדוע לא השיב לה את מלוא כספי המכירה **לא היה לנתבע תשובה**. (עמ' 53 ש' 39-33).

ש. היא לא הלוותה לך כסף לקנות בית והתחייבת להחזיר לה, אלא זה הבית שלה?

ת. נכון

ש. וכשמכרת אותו, למה הכסף לא חזר אליה?

ת. כי,

ש. ואמרת ל-***



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** **

ת. תקשיבי

ש. בואי נקנה בית בכוחות עצמנו עם 100,000 ₪ מקדמה?

ת. תקשיבי, 1,000 פעמים כל הזמן *** הייתה חושבת לעתיד. היא ואבא שלה וההורים שלה, השקרנים האלה. כל הזמן היו חושבים לעתיד שזה הבית וזה שייך לאמא שלו. למה שנעשה אני כאילו ושהיה לי בית ועל השם שלי ואשתתף אתך? ככה היו אומרים לה ההורים שלה. אז לא היה לי כסף כל הזמן הייתי עובד סוגר הלוואות ועובד.

52. עדותו של הנתבע ביחס לשאלה מדוע לא דאג לרשום על שם אימו התובעת שעבוד חדש על דירת המגורים, הייתה מתחמקת ולא סבירה. (עמ' 54 ש' 12-16).

ש. אז למה לא עשית שעבוד על הבית החדש?

ת. כי הייתה, קודם כל היה קורונה, כל הזמן עצרו, ב*** אמרנו שנעשה טאבו ונעשה שם את השעבוד ישירות אחרי הטאבו ואז היא התחילה את כל הסכסוכים.

53. הנתבע טען כי בני הזוג הבטיחו לרשום שעבוד לטובת התובעת בפני עו"ד שאדי ג'אברין, אולם לא היה ביכולתו להביאו לעדות בפני בית משפט, כי ישנה קרבה משפחתית בין העורך דין למותב. (עדותו במע' 55 ש' 23-28) אולם המותב התחלף ונהיר כי אין שום קושי להביא את עורך דין ג'אברין לעדות אולם הנתבע בחר שלא לזמנו.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** **

54. כאשר נשאל הנתבע ביחס להסכם ההלוואה, אשר קובע מנגנון השבה של הכספים, השיב הנתבע

כי לא מדובר בהלוואה אלא ברכוש של התובעת. (עמ' 55 ש' 11-5).

55. הנני מתרשמת כי עדותו של הנתבע, הייתה עדות לא אמינה ולא מהימנה. תשובותיו היו לא סבירות

וללא שום הגיון סביר, מסורבלות ולא בהקשר למה שנשאל. בית המשפט מתרשם כי תשובותיו באו

אך כדי להכשיר את טענות התובעת אף אם לא היה בהם כל הגיון.

56. התנהלות התובעת לאורך השנים מעידה כי הסכם ההלוואה שנחתם אל מול הנתבע, לא מומש בכלל.

ההסכם נחתם טרם נישואיו של הנתבע לנתבעת, ושעה שהנתבעת אינה צד להסכם זה הוא אינו חל

כלפיה. יתרה מכך, שעה שהתובעת הסכימה וביטלה את השעבוד שהיה לטובתה בעת מכירת הדירה

הראשונה, אך לא פעלה להחתים את הנתבעים על הסכם הלוואה חדש, ולא פעלה להבטחת שעבוד

על דירת מגורים, מביא לתוצאה כי הסכם ההלוואה הפך להיות לא רלוונטי כיום.

57. ממכלל העדויות והראיות שהובאו בפניי, המסקנה הנה כי אין לזקוף לזכות התובעת את הזכויות

במקרקעין בדירה הראשונה ולאור מכירתה להורות על השבת כספי המכירה. הסכם ההלוואה שאינו

רלוונטי כיום, אף כשלעצמו לא הקנה לה זכויות שכאלה. שעה שבעת מכירת הדירה הראשונה לא

פעלה התובעת לגביית ההלוואה או לשיטתה לגביית מלוא התמורה בגין מכר הדירה הראשונה, אין

לתובעת להלין אלא על עצמה בלבד.

58. מכל האמור לעיל, סבורני כי התובעת לא צלחה להרים את נטל ההוכחה הרובץ לפתחה להוכיח

כי הזכויות בדירה הראשונה הם שלה ולא של הנתבע וכפועל יוצא ממכירתה עליה לקבל את

התמורה ממכירתה, במסגרת פירוק השיתוף בדירת המגורים.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** **

59. הואיל והתובעת לא עתרה בכתב התביעה לחיוב בדמי שימוש, וציינה רכיב זה לראשונה במסגרת תצהיר עדות ראשית, עסקינן בהרחבת חזית. הגם שלאור המסקנה אליה הגעתי אין מקום לדון ברכיב זה.

מעבר לאמור לעיל, ראיתי לנכון לדון גם בשאלה מה הדין ביחס לכספי מכירת הדירה הראשונה, אשר בעת הגשת התביעה "נבלעו" בדירת המגורים?

60. סבורני כי יש חשיבות לשאלה זו, שכן ערבוב הכספים ממכירת הדירה הראשונה עם דירת המגורים, ללא עריכת הסכם המפריד את שווי הדירה הראשונה, בין אם על ידי התובעת או בין אם על ידי הנתבע, מחזק את מסקנתי בעתירה זו.

61. ראיה מובהקת לכוונה לשתף את בן הזוג בנכס חיצוני הינה הטמעתו ברכוש המשותף. אמנם בהתאם להוראת [סעיף 5\(א\)\(1\) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג - 1973](#) נכס שהיה למי מהצדדים טרם הנישואין אינו מהווה נכס בר איזון, אולם בהתאם להלכה הפסוקה, כספים שמקורם בנכס חיצוני שמוזגו והוטמעו ברכוש המשותף, הינם משותפים. במצב של עירוב ומיזוג נכסים של בני זוג, אשר מוטמעים בנכסים משותפים או בחשבון בנק משותף הופכים להיות משותפים, ואין עוד מקום להתחקות אחר מקורם. ההנחה היא שבני זוג התכוונו לאיזון ולשוויון, וכל תרומת יתר של צד אחד היא בגדר ויתור או מתנה של צד זה לצד האחר (ראו: [תמ"ש \(משפחה טבריה\) 8972-05-16 ד.מ. נ' א.מ. \[פורסם בנבו\] \(25.10.2018\)](#)).



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** ** נ' *** ** ***

62. הפסיקה קבעה כי עירוב מקורות מימון עשוי אף הוא להצביע על כוונה ליצור שיתוף בנכס חיצוני והטמעתו ברכוש המשותף, כך שייכלל בגדר מסת הנכסים שיש לאזן שווים. ראו לעניין זה [בג"צ 8214/07 פלונית נ' פלוני](#) [פורסם בנבו] (22.7.2010):

"כאשר מדובר על נכסים חיצוניים, כגון נכסים שנצברו על-ידי אחד מבני הזוג לפני הנישואין, או הועברו אליו בירושה וכדומה, ההנחה היא כי אין החלה אוטומטית של הלכת השיתוף והדבר תלוי בנסיבותיו של המקרה.... כן יש לציין את הלכת התחלוף, לפיה כאשר נכס נרכש במהלך הנישואין ממקורות שנצברו על-ידי בן הזוג טרם הנישואין, יהא הדין החל על הנכס כדין החל על נכס שנרכש לפני הנישואין. עם זאת, אם רק חלקו של הנכס מומן ממקורות שנצברו עובר לנישואין, הרי שנכס זה עשוי אף הוא להיכלל בנכסים המשותפים, שכן ערבוב מקורות המימון השונים יצביע על כוונת בני הזוג ליצור שיתוף גם בנכס זה. כך נפסק אף כאשר רוב הנכס (4/7 ממנו) מומן על-ידי רכוש שהיה שייך לבן הזוג לפני נישואיו, ובמיוחד כאשר מדובר בדירת מגורים של בני הזוג (עניין מנחם, בעמ' 796; [ע"א 686/85 מערבי נ' מערבי](#), פ"ד מ(2) 631, 634 (1986)). לפיכך, נכס חיצוני שנטמע ברכוש המשותף, עשוי להיכלל אף הוא בגדר הרכוש המשותף (עניין בריל, בעמ' 717). משך תקופת הנישואין אף היא רלוונטית לכך. ככל שחולפות השנים מיטשטשת ההפרדה בין נכסים משפחתיים לחיצוניים "והנכסים – יהא מקורם אשר יהא – הופכים ל"בשר אחד" (עניין הדרי, בעמ' 693). "כאשר בני הזוג מקיימים מאמץ משותף כל אחד בתחומו וכאשר כל משאביהם משותפים, הופך במשך הזמן גם נכס שלא נרכש בחלקים כספיים שווים, למשותף; הרכוש המשפחתי משתלב ומתערבב, ואחרי עשרות שנים אין



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' ***
מסובבים את הגלגל אחורה כדי לחלק רכוש לפי ההשקעה הבסיסית
במועד רחוק בעבר" (עניין הדרי, בעמ' 693-692)..."

63. כמו כן נפסק, כי "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..."
(ראו: [ע"א 66/88](#) תמר דקר נ' פליקס דקר, פ"ד מג(1) 122, 127 (1989)).

64. צא ולמד, כי העובדה שהתובעת והנתבע, לא טרחו להפריד את התמורה מהדירה הראשונה והנתבעים רכשו יחדיו דירת מגורים הרשומה ע"ש שניהם בחלקים שווים, בין היתר באמצעות כספים אלה ובאמצעות הלוואת משכנתא משותפת ומהון עצמי נוסף שהביאה הנתבעת, יש בכך כדי להעיד על כוונת הנתבע לשיתוף בכספים אלה וכי לא ניתן עוד להפריד בין כספי התמורה מהדירה הראשונה אשר "נבלעו" בתוך דירת המגורים והפכו להיות כספים משותפים לבני הזוג.

65. אשר על כן, ממכלול הנימוקים שפירטתי לעיל, הנני קובעת כי דין התביעה להידחות.

66. לאור תוצאות פסק הדין, הנני מחייבת את התובעת בהוצאות לטובת הנתבעת בסך של ₪ 7,500 ש
אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדן.

פסק הדין מותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים
ניתן היום, כ"ד ניסן תשפ"ה, 22 אפריל 2025, בהעדר הצדדים.



בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 60427-07-22 *** נ' *** *** ***

גלית מורגלית ביטון, שופטת

הערתו החלפה