



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוני ואח' נ' פלונית

תמ"ש 43682-07-23 פלונית נ' פלוני

לפני כבוד השופטת הילה אוחיון גליקסמן

תובעים

1. ד.א. ת"ז XXX (הנתבע בתמ"ש 43682-07-23)

2. י.א. ת"ז XXX

3. ש.מ.א. ת"ז XXX

4. ר.א. ת"ז XXX

5. א.ב.כ. ת"ז XXX

ע"י ב"כ עוה"ד דרך ארליך

נגד

נתבעת

ז.ז.מ. ת"ז XXX (הנתבעת בתמ"ש 43682-07-23)

ע"י ב"כ עוה"ד ינון פריד

פסק דין

בפני שתי תביעות בין הצדדים - האחים לבית משפחת א. - ביחס לזכויות הבעלות והשימוש בדירה ברחוב *** בא', הידועה כגוש *** , חלקה *** , תת חלקה *** (להלן: "הדירה"): בגדרי תמ"ש 43682-07-23 עתרה הגב' ז.ז.מ. לסילוק ידו של מר ד.א., אחיה, מהדירה, אשר בה הוא מתגורר מזה מספר שנים ללא תמורה (להלן: "תביעת הפינוי"); בגדרי תמ"ש 62230-12-23 עתרו התובעים 1-5, חמישה מבין 7 אחים, כנגד הנתבעת (והנתבעת בהליך הקשור), אחותם, לסעד הצהרתי ביחס לזכויות בדירה, מכוח הבטחה, התחייבות, הצהרה, והסכמה בלתי חוזרת (להלן: "התביעה ההצהרתית").

העובדות הצריכות לעניין

1. הגב' ז.ז.מ. (הנתבעת בתמ"ש 43682-07-23 והנתבעת בתמ"ש 62230-12-23, שתכונה להלן, למען נוחות הקריאה: "הנתבעת"), רשומה כבעלת הזכויות בדירה. במקור הדירה הייתה בבעלותו של אחיהם



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוני ואח' נ' פלונית

תמ"ש 43682-07-23 פלונית נ' פלוני

- המנוח של הצדדים, מר א.א. ז"ל (להלן: "**האח המנוח**"). האח המנוח הלך לעולמו ביום 25.2.2019, ובהתאם לצו קיום הצוואה שניתן בעניינו, הועברו זכויות הבעלות בדירה לנתבעת.
2. האח, מר ד.א. (הנתבע בתמ"ש 43682-07-23 והתובע 1 בתמ"ש 62230-12-23, שיכונה להלן, למען נוחות הקריאה: "**התובע 1**"), מתגורר בדירה משלהי שנת 2018 ואילך, ללא תשלום תמורה.
3. התובעים 2 – 5, מר י.נ.א, מר ש.מ.א., הגב' ר.ג. והגב' א.ב.כ, הינם אחים נוספים של הצדדים, שהגישו יחד עם התובע 1 את התביעה ההצהרתית. יצוין, כי לצדדים אחות נוספת, הגב' ש.י., שאינה צד להליכים המתנהלים בפני.
4. משום שהצדדים טענו כי יש בהיסטוריה של רכישת הזכויות בדירה כדי להשפיע על ההליך שבפני, פורטו להלן עיקרי העובדות הצריכות לעניין זה.
5. בשנות ה-90 הייתה בבעלות אימם המנוחה של הצדדים, הגב' ע.א. ז"ל (להלן: "**האם**" או "**האם המנוחה**") דירה ב', שנמכרה בסוף שנות ה-90 של המאה הקודמת בסיוע ובליווי מי מהצדדים.
6. כך גם בבעלות האח המנוח הייתה דירה נוספת בב', אותה הוא מכר בחודש יוני 2003, בתמורה לסך של \$ 52,500. בסמוך לאחר מכן, נטל האח המנוח משכנתא בסך של כ-270,000 ₪, וביום 16.7.2003 רכש את הזכויות בדירה, בתמורה לסך של \$ 89,500. זכויות הבעלות בדירה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש האח המנוח ביום 11.9.2007.
7. לאחר רכישת הדירה, עברה האם להתגורר בה, והיא המשיכה להתגורר בדירה ללא תמורה עד למועד פטירתה ביום 25.9.2013.
8. ביום 15.9.2013, טרם פטירת האם, הגיש כנגדה האח המנוח תביעה לסילוק ידה מהדירה (תמ"ש 29230-09-12), בגדרה נטען, בתמצית, כי החל מחודש ספטמבר 2012 האם מתגוררת בדירה ללא הרשאה, תוך שהיא, בסיוע הנתבעת, מסרבת לשלם לו דמי שכירות. ואולם, האם המנוחה נפטרה ביום 25.9.2013, כעשרה ימים לאחר הגשת התביעה כנגדה. ביום 17.11.2013 התביעה נמחקה לבקשת האח המנוח.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוני ואח' נ' פלונית

תמ"ש 43682-07-23 פלונית נ' פלוני

9. בסוף שנת 2018 עבר התובע 1 להתגורר בדירה ללא תמורה, ברשות האח המנוח. כשלושה חודשים לאחר מכן, ביום 25.2.2019, למרבה הצער, הלך לעולמו האח המנוח.

10. האח המנוח הותיר אחריו צוואה מיום 11.11.2014, בה הוא ציווה את כל רכושו לנתבעת (להלן: "הצוואה"). הנתבעת הגישה בקשה למתן צו לקיום צוואה זו, ומנגד, בנו של האח המנוח, מר י.ש.א. (להלן: "הבן המתנגד") הגיש התנגדות לקיום הצוואה (ת"ע 65960-09-19; ת"ע 65930-09-19).

11. בגדרי הליך ההתנגדות, הוגשו תצהירים של התובעים, בתמיכה לתגובה שהגישה הנתבעת להתנגדות (להלן: "התצהירים"). במסגרת התצהירים, שנחתמו בנפרד ע"י כל אחד מהתובעים, ואומתו ע"י עורך דין, הצהירו התובעים על היחס הקרוב והחסם שהתקיים בין הנתבעת לבין האח המנוח; כי הנתבעת סעדה את האח המנוח ותמכה בו בעת מחלתו; וכי המנוח היה צלול בדעתו עד ליומו האחרון. בחלק מהתצהירים הוצהר במפורש גם כי הדירה הייתה שייכת לאח המנוח (סעיף 3 לתצהיר התובע 1; סעיף 15 לתצהיר התובע 3; סעיף 11 לתצהיר התובע 4; סעיפים 10-11 לתצהיר התובע 5).

12. ביום 7.2.2023 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנערך בין הנתבעת לבין הבן המתנגד, במסגרתו סוכם כי יינתן צו לקיום הצוואה, בכפוף לתשלום סך של 325,000 ₪ ע"י הנתבעת לבן המתנגד (פסק דין מיום 7.2.2023 בת"ע 65960-09-19).

13. ביום 5.3.2023, לאחר שניתן צו קיום הצוואה, נרשמה הנתבעת כבעלת הזכויות בדירה במרשם המקרקעין.

14. בסמוך לאחר מכן, פנתה הנתבעת לתובע 1 וביקשה ממנו לפנות את הדירה. משלא נענתה, פנתה אליו פעם נוספת ביום 21.5.2023, באמצעות עורך דין, אך התובע 1 לא נענה לדרישותיה.

ההליכים המשפטיים

15. בנסיבות אלה, ביום 19.7.2023 הגישה הנתבעת את תביעת הפינוי (תמ"ש 62230-12-23) כנגד התובע 1 כתביעה לפינוי מושכר, בה היא עתרה ליתן צו לפינוי ולסילוק ידו של התובע 1 מהדירה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

16. ביום 28.12.2023 הגישו התובעים כנגד הנתבעת את התביעה ההצהרתית, בה הם עתרו להצהיר ולהורות על קיומו של חוזה מתנה ואכיפתו, שעניינו הענקת 6/7 מהזכויות בדירה במתנה ללא תמורה בחלקים שווים בין כל האחים לבית משפחת א., וכן להצהיר על רשות מכללא בלתי הדירה, שניתנה לתובע 1 להתגורר בדירה עד למועד הריסתה או פינויה על פי הסכם "פינוי בינוי", ועד להחלטה אחרת של כלל הבעלים.

17. ביום 23.1.2024 התקיים דיון קדם משפט ראשון בפני כב' השופטת כרמית חדד, המותב הקודם שדן בתובענה. בתום הדיון סוכם כי הצדדים יגישו עמדתם לגבי המשך ההליכים, לרבות פנייה להליך גישור.

18. ביום 21.2.2024 הוגשה הודעה לפיה הצדדים לא הגיעו להסכמות. על כן, נקבע קדם משפט נוסף לחודש ספטמבר 2024.

19. ביום 8.7.2024 הועברו התובענות להתברר בפניי בהתאם להחלטת כב' הנשיא, השופט עמית יריב.

20. בדיון קדם משפט נוסף שהתקיים בפניי ביום 11.9.2024, ניתנו הנחיות ביחס לתיקון מחדלים שנפלו בתביעה ההצהרתית, ונקבע, כי לאחר שיוגשו רשימות העדים, יינתנו הוראות לגבי המשך ניהול ההליך.

21. ביום 25.9.2024 הגישו התובעים בקשה לעיון בתיק שהתנהל בין האח המנוח לבין האם המנוחה בעניין סילוק ידה של האם מהדירה (תמ"ש 29230-09-23). בהחלטה מיום 30.10.2024 נדחתה בקשה זו מחמת הגשתה בתיק שגוי, אך לצד זאת, בהסכמת הצדדים, הועברו לידי התובעים המסמכים המהותיים שבתיק זה - כתב התביעה וההחלטה המורה על מחיקת ההליך.

22. ביום 6.10.2024 הגישה הנתבעת בקשה לפצל את הדיון, במסגרתה עתרה לברר תחילה את תביעת הפינוי, ולאחר מכן את התביעה ההצהרתית. בהחלטתי מיום 3.11.2024 קבעתי כי אין מקום להורות על פיצול הדיון בתובענות, מן הטעם שתביעת הפינוי אינה תביעה "קלאסית" לפינוי מושכר, ולאחר שנמצא, כי היעדרות לבקשה לפיצול הדיון הייתה גורמת לסרבול ההליך שלא לצורך.

23. ביום 9.1.2025 התקיים דיון הוכחות בשתי התובענות. עדויות הצדדים נשמעו בעל פה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

24. יצוין כי בבוקר ישיבת ההוכחות הגיש התובע 1, שלא באמצעות בא כוחו, מסמכים נוספים לתיק, אותם הוא מצא, לטענתו, בדירה. בין המסמכים שהוגשו היה מכתב ששלחה הנתבעת ביום 3.12.2012 ללשכה לסיוע המשפטי, ובו היא מבקשת סיוע משפטי לאם נוכח מכתב התראה שנשלח אליה בשעתו מאת הבן המנוח בעניין סילוק ידה מהדירה. במסגרת מכתב זה, טענה הנתבעת כי הדירה נרכשה גם מכספיה של האם ממכירת דירתה בי', כך שלמעשה מדובר בדירה של האם ושל האח המנוח (להלן: "המכתב").

25. בהחלטה שניתנה במעמד הדיון (ראו פרוטוקול, בעמ' 36, ש.29-34), נעתרתי לבקשה לצירוף חלק מהמסמכים שהוגשו, על אף מועד הגשתם, לאור חשיבות ערך גילוי אמת.

26. ביום 24.2.2025 הוגשה בקשה לפיצול סעדים בתביעת הפינוי, בה נטען, כי ככל שתביעת הפינוי תתקבל, יש לאפשר לנתבעת להגיש תביעה כספית כנגד התובע 1, בגין דמי שימוש ונזקים שנגרמו לדירה (אם נגרמו), וטרם התגבשו במועד הגשת תביעת הפינוי.

27. לאחר הגשת עיקרי טיעון לסיכומים, התקיימה ביום 27.2.2025 ישיבת השלמת סיכומים בעל פה.

28. טרם נשמעו הסיכומים, השיב בא כוח התובעים לבקשה לפיצול סעדים, ובהחלטה שניתנה במעמד הדיון בעניין זה, נעתרתי לבקשה. זאת, לאחר ששוכנעתי כי הסעדים הכספיים טרם התגבשו במלואם; ומשנמצא כי בנסיבות בהן בד בבד עם תביעת הפינוי מתבררת התביעה ההצהרתית, המטילה ספק בזכויותיה של הנתבעת בדירה, האינטרס בפיצול התביעות לגיטימי.

תמצית טענות התובעים

29. בסיכומיהם, זנחו התובעים את טענתם בכתב התביעה כי הוענקו להם במתנה זכויות בדירה, וטענו כי הנתבעת התחייבה, הצהירה, הבטיחה והעניקה – בפועל ומכללא – את הזכויות בדירה בחלקים שווים לכל האחים במשפחה, היינו לתובעים, לנתבעת ולאחות הנוספת שאינה צד להליכים שבפניי, באופן שכל אחד מהם יהיה הבעלים של 1/7 מהזכויות בדירה.

30. בשל התחייבות זו, כך נטען, שיתפו התובעים פעולה עם הנתבעת בעריכת התצהירים שהוגשו בגדרי הליך ההתנגדות לצוואת האח המנוח, הליך אשר בעקבותיו, ובזכות הסיוע של התובעים, נרשמה הדירה בפועל על שם הנתבעת.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

31. על פי טענתם, ההתחייבות ביחס לדירה לא ניתנה בחלל ריק, אלא היא מתיישבת ונסובה על ההתנהלות המשפחתית שהייתה בעבר בקשר עם הדירה, אשר הייתה "דירה משפחתית". כך נטען על ידי התובעים, כי חלק מכספי התמורה שהתקבלו ממכירת דירתה של האם בי' שימשו לרכישת הדירה; כי מסיבה זו האם המנוחה התגוררה בדירה ללא תמורה עד למועד פטירתה, כפי שאף נטען ע"י הנתבעת עצמה במכתב ששלחה לסיוע המשפטי בשנת 2012; כי כל האחים נהגו לחגוג שבתות וחגים בדירה; וכי משום שמדובר בדירה לשימוש כל בני המשפחה, התובע 1 מתגורר בה ללא כל תמורה מסוף שנת 2018, לאחר שנפרד מאשתו, ועד עתה.

32. בנסיבות אלה, טענו התובעים כי, הגם שבענייננו לא נערך מסמך בכתב המעגן את התחייבות הנתבעת כלפי האחים, אזי מכוח חובת תום הלב, עקרון ההגיונות וההסתמכות, ובהינתן מערכת היחסים המשפחתית הסובייקטיבית שבין הצדדים, והיותם אנשים פשוטים שאינם מבינים מה המשמעות המשפטית של אופן רישום הזכויות בדירה לאורך השנים – ראוי לאכוף את ההתחייבות, ולהיעתר לסעד ההצהרתי המבוקש, וזאת אף בהעדר מסמך בכתב.

33. יצוין, כי בסיכומיהם הבהירו התובעים את הטענה בעניין זכויות האם המנוחה בדירה, והסבירו, כי הטענות בעניין אופן רכישת הדירה גם מכספי האם המנוחה, נועדו לבסס את התשתית העובדתית שהייתה לשיטתם הבסיס להתחייבות שנתנה הנתבעת כלפיהם ביחס לדירה. כך גם בסיכומיו זנח התובע 1 את הטענה החלופית, שנטענה בכתב ההגנה שהגיש בתביעת הפינוי, לפיה ניתנה לו רשות בלתי הדירה לגור בדירה, הן על ידי האם המנוחה והן על ידי הנתבעת.

תמצית טענות הנתבעת

34. הנתבעת עתרה לדחות את התביעה ההצהרתית, אשר הוגשה לטענתה בחוסר תום לב ותוך שימוש לרעה בהליכי משפט. נטען, כי העובדה שהתובעים, ובראשם התובע 1, העלו לראשונה את טענתם לגבי התחייבות שניתנה להם לקבלת זכויות בדירה, רק לאחר שהיא הגישה את תביעת הפינוי, וללא כל ראיה התומכת בטענה, מעידה על כך שמדובר בתביעת סרק מובהקת. לעמדת הנתבעת, לתובע 1 אינטרס ברור בעיכוב ההליכים, והתובעים האחרים הצטרפו אליו בשל אינטרס כלכלי בלבד.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

35. הנתבעת הוסיפה, כי התובעים לא הגישו בקשה לצו ירושה אחר עיזבונה של האם המנוחה, ואף לא התנגדו לצוואת האב המנוח. בשעה שניתן צו לקיום הצוואה, אשר לפיו היא היורשת של כלל הזכויות בדירה – הרי שהצוואה היא בגדר מעשה בית דין חלוט וסופי. הנתבעת טענה, כי התצהירים עליהם חתמו התובעים הם הוכחה לבעלות האמתית על הזכויות בדירה – זכויות שהיו בבעלות האב המנוח והועברו אליה בירושה לאחר מכן. נטען, כי אין כל סתירה בין היות התובעים אנשים עממיים ופשוטים, המאמינים בערכי משפחה, לבין חתימתם על תצהירי אמת.

36. הנתבעת הכחישה מכל וכל את הטענה כי מדובר בדירה משפחתית, והוסיפה, כי היא מעולם לא הבטיחה לאחרים שבמועד כלשהו הדירה תימכר, והתמורה תחולק בין כולם. נטען, כי לא בכדי אין ראיות קונקרטיות להבטחה מחייבת שנתנה הנתבעת למי מהתובעים ביחס לזכויות בדירה, כאשר אפילו בעדותם בעל פה, התקשו התובעים למסור גרסה אחידה ביחס לתוכן ההבטחה, המקום בו ניתנה, מועד מימושה ועוד. הנתבעת הוסיפה, כי בנסיבות העניין דרישת הכתב היא כפולה – הן מכוח דיני המקרקעין והן מכוח דיני המתנה, כאשר התובעים לא הוכיחו את מסוימות ההתחייבות כנדרש, והעדר המסוימות מעיד גם על היעדר גמירות דעת. משכך, נטען, כי לא קמה כל עילה לקבוע שראוי וצודק לאפשר קבלת ההתחייבות על אף העדר הכתב מכוח "זעקת ההגינות", ההפך הוא הנכון.

37. אשר לטענות בעניין מימון רכישת הדירה, נטען, כי לא הובאו כל ראיות שיש בהן כדי לבסס את הטענה שכספי מכירת דירתה של האם המנוחה ב' שימשו בחלקם למימון רכישת הדירה.

38. אשר למגורי התובע 1 בדירה, הנתבעת גרסה, כי האב המנוח הסכים שהתובע 1 יגור בדירה בשל כך שהוא ריחם עליו, כי היה במשבר גירושין, והיא אף שכנעה את האב המנוח שיעשה כן. בהמשך, אף היא התירה את המשך המגורים של התובע 1 בדירה עד לבירור ההתנגדות לצוואה ורישום הזכויות בדירה על שמה. ואולם, לאחר שהדירה נרשמה בבעלותה, טענה כי יש לה הזכות להפסיק את הרשות שניתנה, ועל כן עתרה להורות לתובע 1 להתפנות מהדירה באופן מיידי.

דיון והכרעה

39. עיון בטענות התובעים בתביעה ההצהרתית מעלה כי טענתם נסמכת על שלושה נדבכים עיקריים: **האחד**, כי ההיסטוריה המשפחתית של רכישת הדירה והשימוש בה, יוצרים את המסד העובדתי הנדרש לקבוע



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוני ואח' נ' פלונית

תמ"ש 43682-07-23 פלונית נ' פלוני

כי מדובר בדירה משפחתית, אשר ניתנה התחייבות להעניק אותה למתנה לכל האחים; **השני**, כי ניתנה התחייבות בע"פ מצד הנתבעת לכל האחים לאחר פטירת האח המנוח, לפיה הדירה תוענק להם במתנה, בחלקים שווים בין כל האחים; **השלישי**, כי בנסיבות העניין, השילוב בין הנדבך הראשון לבין הנדבך השני מצדיק להפעיל את החריג שנקבע בפסיקה בדבר "זעקת ההגינות", המאפשר להתגבר על היעדר הכתב.

40. לאחר ששכתי ועיינתי בכלל החומר המצוי בפני, לרבות כתבי הטענות; הראיות שצורפו והוצגו בפני; עדותם של הצדדים בדיון ההוכחות שהתקיים בפני; וכן בסיכומי הטענות - מצאתי כי התובעים לא הצליחו לבסס תשתית ראייתית אשר יש בה כדי להעיד על התגבשות התחייבות מצד הנתבעת להעניק את הזכויות בדירה במתנה לכל האחים לבית משפחת א', באופן המצדיק דחיית התביעה ההצהרתית והיעתרות לתביעת הפינוי.

להלן יפורטו טעמי לקביעה זו.

א. ההיסטוריה המשפחתית של רכישת הדירה והשימוש בה

41. נקודת המוצא לדיון הינה כי רישום הדירה, תחילה על שם האח המנוח בהתאם להסכם מכר הדירה, ולאחר מכן על שם הנתבעת מכוח צו קיום צוואת האח המנוח - מהווה ראיה חותכת לאמיתות תוכן הרישום, לפי סעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

42. בענייננו, התובעים טענו בכתב התביעה ההצהרתית שהגישו כי, על אף הרישום, מדובר בדירה משפחתית, של כל האחים, ללא יוצא דופן, בחלוקה שווה בין כולם (סעיף 9 לכתב התביעה). בסיכומיהם ביקשו התובעים להבהיר שהתכוונו לכך, שנוכח נסיבות רכישת הדירה, בין היתר תוך שימוש בכספי האם; ונוכח השימוש שנעשה בדירה על ידי בני המשפחה לאורך השנים - התגבשה הבנה שלכל האחים זכויות שוות בדירה - הבנה שהייתה התשתית והבסיס להתחייבות הנתבעת להעניק את הזכויות במתנה לכל האחים, לאחר פטירת האח המנוח (סעיף 7 לעיקרי הטיעון בסיכומים; פרוטוקול הדיון מיום 27.2.2025, עמ' 10, ש. 8-10).



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוני ואח' נ' פלונית

תמ"ש 43682-07-23 פלונית נ' פלוני

43. ואולם, לא שוכנעתי כי עלה בידי התובעים לבסס תשתית ראייתית המצדיקה, על אף הרישום,

לקבוע כי מדובר בדירה "משפחתית", שיועדה ביום מן הימים לכלל האחים לבית משפחת א'.

44. אשר לרישום הדירה על שם האח המנוח, ראשית, כל מסמכי העסקה לרכישת הדירה שהוגשו - לרבות הסכם המכר; הסכם משכנתא; אישורי מס השבח; אישור עירייה לצורך רישום בטאבו; אישור על תשלום מועד הבית עבור שלד מרפסת - הינם על שם האח המנוח. שנית, עיון במסמכים מעלה, כי בסמוך לרכישת הדירה מכר האח המנוח את הדירה שהייתה בבעלותו בב' תמורת סך של 52,500 דולר, נטל משכנתא בסך של כ-270,000 ₪, ורכש את הדירה תמורת סך של 89,500 דולר, כך שבהיבט מימון הדירה, מהראיות שהוצגו בפני עולה שכספי האח המנוח הם ששימשו לרכישתה.

45. אל מול ראיות אלה, טענות התובעים לפיהן, כספי מכירת הדירה של האם המנוחה בי' שימשו לרכישת הדירה, נטענו בעלמא וללא כל ביסוס ראייתי כנדרש. כך, לא הוכח כי הייתה סמיכות זמנים בין מכירת הדירה בי' בסוף שנות ה-90 לבין רכישת הדירה נשוא המחלוקת שבין הצדדים בשנת 2003. כך גם לא הובהר מה היה גובה כספי תמורת מכירת הדירה בי', ולא הוכח כי כספי התמורה הנ"ל, כולם או חלקם, אכן הועברו לאח המנוח לקראת ולצורך רכישת הדירה; כך גם הצדדים לא פעלו להוציא צו ירושה אחר עיזבונה של האם המנוחה, ולא טענו בשום שלב לאחר פטירת האם כנגד האח המנוח, כי מגיעות להם זכויות בדירה מכוח השתתפות האם ברכישתה.

46. בהקשר זה, על אף טענת התובעים בסיכומיהם, לא מצאתי כי בעדותה של הנתבעת התגלו סתירות משמעותיות המחזקות את גרסת התובעים, לפיה הדירה נרכשה בחלקה מכספי האם המנוחה.

47. אכן, במכתב ששלחה הנתבעת ללשכה לסיוע המשפטי ביום 3.12.2022 בקשר עם דרישת הפינוי ששלח האח המנוח לאם, היא תיארה כי האם השקיעה מכספה וממרצה רבות כדי לסייע לבן המנוח; וכי כספי מכירת הדירה בי' (שהייתה בבעלות האם) ומכירת הדירה בב' (שהייתה בבעלות האח המנוח) – שימשו לרכישת הדירה. זאת, בניגוד לטענת הנתבעת בגדרי ההליך שבפני, כי האח המנוח רכש את הדירה ממקורותיו הפרטיים.

48. ואולם, הנתבעת הסבירה את הסתירה לכאורה, כאשר היא טענה כי בשעתו היא לא הייתה מודעת לאופן המימון של הדירה, וכי היא כתבה את המכתב משום שהאם נלחצה מכוונת האח המנוח לפנותה מהדירה,



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

והיא רצתה לסייע לה (פרוטוקול, עמ' 120, ש. 8-1). מצאתי שהסבר זה מניח את הדעת, בנסיבות בהן הנתבעת סייעה לאם המנוחה בשעתו, ואך טבעי הוא שהיא ביקשה לסייע לה להתגונן מפני דרישת האח המנוח לפנותה מהדירה בערוב ימיה. זאת, בפרט בנסיבות בהן עלה מעדויות הצדדים כי האם המנוחה מכרה את דירתה ב', ובמהלך השנים היא תמכה בכל בני המשפחה ביכולותיה המועטות, והם כולם היו מעורבים בענייניה הכספיים (ר' למשל פרוטוקול, עמ' 45-46; עמ' 114, ש. 23-10).

49. זאת ועוד. בהמשך עדותה הנתבעת תיארה כי היא שוחחה עם האח המנוח על כוונתו לפנות את האם מהדירה; טענה כי הוא כיבד את בקשתה, ביקש סליחה מהאם, וחזר בו מהדרישה; כאשר לדבריה, זו הייתה הסיבה למחיקת התביעה נגד האם (פרוטוקול, עמ' 131, ש. 5-1; עמ' 133, ש. 4-2). זאת, על אף שבפועל, הראיות מלמדות שהאח המנוח לא חזר בו מהתביעה מטעם זה, כי אם מחמת פטירתה של האם, אשר לאחריה הוגשה הבקשה למחיקת התביעה.

50. כאשר הנתבעת נשאלה על הסתירה בין הדברים, היא עמדה על כך שהתביעה נמחקה כי האח המנוח חזר בו, באומרה: "לא, זה בגלל שאלי חזר מעצמו והלך לעו"ד. היא עדיין בחיים, העו"ד הזאת. אפשר לשאול אותה ותגיד לך את האמת. אני לא מספרת סיפורים, את האמת לאמיתה" (פרוטוקול, עמ' 133, ש. 4-2). בשים לב לכך שהאם נפטרה 10 ימים בלבד לאחר הגשת התביעה, כך שההליך אפילו לא החל להתברר, ובהינתן שחלפו 10 חודשים ממועד שליחת המכתב לסיוע משפטי ביום 3.12.2012, ועד למועד הגשת התביעה נגד האם, ביום 15.9.2013 – ניתן לשער כי הנתבעת סברה לתומה, שלאחר שהיא שוחחה עם האח המנוח, הוא חזר בו מכוונתו לפנות את האם מהדירה. ויוזכר, כי המכתב הוגש ע"י התובע 1 בבוקר הדיון כך שהנתבעת לא נערכה להישאל על תוכנו, באופן המלמד על האותנטיות של גרסתה בעניין זה, המשליך לדידי על מהימנותה הכללית, אף ביחס לטענתה כי היא לא הבטיחה את הזכויות בדירה במתנה לאחיה התובעים.

51. עוד יצוין, כי לאחר פטירת האם המנוחה, לא פעלו התובעים בשום דרך לתבוע הכרה בזכויותיהם הנטענות בדירה. כך, הם לא הגישו בקשה לצו ירושה, ולא פנו לאח המנוח במטרה להסדיר עימו את העניין, וזאת בשעה שהאח המנוח נהג בדירה מנהג בעלים, ואף השכיר אותה לצדדים שלישיים לאחר פטירת האם (פרוטוקול, עמ' 116, ש. 25-27). לא מצאתי את ההסבר שסיפקו התובעים בעניין זה, לפיו,



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

הם "אנשים פשוטים" ו-"זה לא היה השיח בבית" (ר' למשל פרוטוקול, עמ' 44, ש. 2-10), משכנע די הצורך, בפרט אל מול הראיות האחרות, כמפורט בפסק דין זה.

52. אשר להקניית הזכויות בדירה לנתבעת, הזכויות בדירה הוקנו לה בהתאם להוראות הצוואה, אשר ניתן צו לקיימה, כאשר צו לקיום צוואה מהווה פסק דין חפצא, שתוצאתו פועלת כלפי כל העולם, אלא אם בוטל בדרך הקבועה לכך בדין (ע"א 3706/91 **שאלוב נ' שאלוב** פ"ד מז(2) 865, 870 (1993)). יתרה מכך, במובן מסוים, הנתבעת רכשה את הזכויות בדירה, שהרי היא שילמה סך של 350,000 ₪ לבן המתנגד, במסגרת הסכם הפשרה וכתנאי למתן צו קיום הצוואה. התובעים, מנגד, לא התנגדו בשעתו לצוואה, לא השתתפו בתשלום סכום הפשרה לבן המתנגד, ולא ערעורו על הצו שניתן – זאת, באופן שמחליש את טענתם כיום, שהועלתה לראשונה רק לאחר שהוגשה תביעת הפינוי.

53. ההפך הוא הנכון, שהרי התובעים עצמם חתמו על **התצהירים**, במסגרתם הם אישרו כי הדירה הייתה בבעלות האח המנוח, וכי בשל מערכת היחסים הקרובה בינו לבין הנתבעת, הוא בחר להוריש דווקא לה את דירתו.

54. כאשר התובעים נשאלו בעדותם מדוע חתמו על התצהירים, ולא פעלו למימוש זכויותיהם הנטענות בדירה מכוח ההסכמות המשפחתיות, השיבו כי הם עשו זאת "על עיוור", מתוך אמון בנתבעת, ובשל כך שהם אנשים פשוטים, שלא מבינים בדברים האלה (ר' למשל: פרוטוקול, עמ' 3 ש. 27-14; עמ' 51 ש. 29-31; עמ' 56, ש. 6-7).

55. לא למותר לציין כי, בשלב מסוים בעדותו, הכחיש התובע 1 לראשונה את החתימה על התצהיר, וטען כי מדובר בזיוף. בהמשך מסר, כי הערימו עליו, וכי עורכי הדין "**כתבו מה שהם רוצים ואני חתמתי**" (פרוטוקול, עמ' 25 ש. 26, 38-39, 31; עמ' 26, ש. 38; עמ' 27, ש. 39). טענה זו, אשר הועלתה לראשונה בעדותו של התובע 1, מערערת בעיני את מהימנותו.

56. גם בעניין זה, לא מצאתי כי ההסבר שנתנו התובעים לחתימת התצהירים משכנע דיו. לדידי, ההסבר שיותר מתיישב עם מכלול הנסיבות הוא שהתובעים ביקשו לסייע לנתבעת, אחותם, לממש את הוראות הצוואה, ששיקפה את רצונו האוטנטי של האח המנוח, בהינתן שהנתבעת הייתה האחות שתמכה באח



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

המנוח וסעדה אותו בחוליו. זאת, חלף זכייה של הבן המתנגד, שהקשר בינו לבין האח המנוח היה ככל הנראה מעורער.

57. הנה כי כן, לא עלה בידי התובעים לבסס את הטענה כי רישום הדירה לאורך השנים לא שיקף את הבעלות האמיתית בה, באופן המבסס את טענתם כי ניתנה להם התחייבות לקבל את הזכויות בדירה במתנה.

58. אשר לשימוש שעשו בני המשפחה בדירה לאורך השנים, לא מצאתי כי יש בו כדי לבסס את הטענה שמדובר "בדירה משפחתית" כנטען.

59. אכן, האם המנוחה התגוררה בדירה ממועד רכישתה ועד למועד פטירתה ללא תמורה. בהמשך, האח המנוח הזמין את התובע 1 להתגורר בדירה, באופן זמני, כשהוא שהיה במשבר גירושין בסוף שנת 2018. רק בשל צירוף הנסיבות בהן האח המנוח נפטר שלושה חודשים לאחר מכן, המשיך התובע 1 להתגורר בדירה ברשות הנתבעת, מאז ועד מועד הגשת תביעת הפינוי. כך גם התברר, כי התובע 1 נהג בדירה מנהג בעלים, כאשר הוא השכיר אותה בשכירות משנה למשך תקופה מסוימת, בידעת הצדדים. כמו כן, עלה מהעדויות כי האחים נהגו לעיתים לקיים יחד בדירה שבתות משפחתיות, כאשר האח המנוח היה בחיים.

60. ואולם, אינני סבורה כי יש בהתנהלות המשפחתית המתוארת כדי לבסס מסד עובדתי המאפשר לקבוע כי על סמך התנהלות בני המשפחה המורחבת בדירה, ובפרט התובע 1 – ניתנה התחייבות לתובעים לקבל זכויות בדירה במתנה. הדברים נכונים ביתר שאת בנסיבות בהן, כפי שיוטעם להלן, כלל לא הוכח כי מתקיימים דרישות היסוד בהתחייבות ליתן מתנה – דרישת הכתב; מסוימות וגמירות דעת מצד הנותן.

ב. האם ניתנה התחייבות לתת מתנה?

61. סעיף 5(א) לחוק המתנה, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק המתנה**"), שכותרתו "התחייבות לתת מתנה", קובע כי "**התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב**". לפי המלומד ראבילו, ההבטחה לתת מתנה היא חוזה מתנה שמועד ביצועו נדחה למועד מאוחר יותר, כאשר על אובייקט ההתחייבות להיות "בעל אותן תכונות שיש לאובייקט של כל חיוב אחר, ובכלל זה, עליו להיות אפשרי, מותר, מסוים, או



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

ניתן לקביעה" (מרדכי אלפרדו ראבילו חוק המתנה, תשכ"ח-1968 - פירוש לחוקי החוזים מיסודו של ג' טדסקי 336 (מהדורה שניה תשנ"ז)). מכאן, אפוא, כבכל חוזה הנכרת בין צדדים, אבני היסוד להתגבשות ההתחייבות הינם מסוימות וגמירות דעת, באופן העולה בקנה אחד עם סעיף 2 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973.

62. אשר לדרישת הכתב בהתחייבות לתת מתנה, הקבועה בסעיף 5(א) לחוק המתנה המובא לעיל, דרישה זו נועדה לשרת את שני הצדדים להתחייבות – מחד, הכתב מבטיח את גמירות דעת המתחייב ביחס להתחייבות, ומאידך, הכתב מאפשר למקבל ההתחייבות להתבסס על ההבטחה ולשנות על פיה את מצבו. על דרישת הכתב נכתב כי "דרישת הכתב בהתחייבות לתת מתנה היא מהותית. בלי מסמך בכתב אין התחייבות לתת מתנה בעתיד. המחוקק סבר ובצדק, כי דווקא במקרה של התחייבות לעתיד יש להגן יותר על הנותן" (שם, בעמ' 341).

63. בנדוננו, משום שעסקינן בטענה להתחייבות לתת מתנת מקרקעין, אזי רלוונטית אף דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הקובע כי התחייבות לערוך עסקה במקרקעין טעונה עריכת מסמך בכתב. על דרישה זו נאמר בפסיקה כי "דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין איננה דרישה ראייתית. היא דרישה מהותית ומשכך מותנה תוקפה המשפטי של ההתחייבות בקיומו של מסמך בכתב" (ע"א 8234/09 שם טוב נ' פריץ פ"ד סד(3) 60, 84 (2011) (להלן: "עניין שם טוב").

64. הנה כי כן, שעה שהתובעים טוענים כי ההתחייבות ניתנה להם ביחס לזכויותיה של הנתבעת בדירה הרשומה במרשם המקרקעין, הרי שלמעשה, דרישת הכתב במקרה דנן נובעת משני מקורות נורמטיביים שונים – הן מחוק המתנה והן מחוק המקרקעין, כאשר בפסיקה נקבע כי עסקינן בדרישה מהותית שנועדה להבטיח את מסוימות המתנה וכן את גמירות דעת הנותן (ור' גם: ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ פ"ד מ(1) 321 (1986)).

65. על יסוד התשתית הנורמטיבית שנפרסה לעיל, סבורני כי ניתוח הראיות אשר הונחו בפני בגדרי התביעה דנן מעלה, כי לא ניתן לקבוע שהנתבעת אכן נתנה התחייבות לתובעים להעניק להם במתנה את הזכויות



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

בדירה בחלוקה שווה בין כל האחים - בוודאי שלא התחייבות מסוימת דיה, שחלה גמירות דעת לגביה, כנדרש על פי הוראות הדין.

66. מחד, עדויותיהם של התובעים לא היו קוהרנטיות וספציפיות ביחס להתחייבות שלכאורה ניתנה להם לקבל זכויות בדירה. כך, התובע 1 העיד, כי במהלך השבעה של האח המנוח, הנתבעת פנתה לכל האחים ואמרה להם ש"זה הבית הזה שייך לכולם, למשפחה, וזה נשאר במשפחה"... בהמשך מסר כי "היא אמרה שכולם יהיו שותפים בבית הזה. בשביל זה אנחנו חתמנו על ההצהרות האלה" (פרוטוקול, עמ' 3, ש.9-6), ובהמשך אמר כי "זה היה אמור להיות על השם של כל האחים שלי, הבית הזה" (פרוטוקול, עמ' 31, ש.26).

67. בהמשך, לשאלת בית המשפט מה הייתה ההבטחה ומתי היא ניתנה, השיב התובע 1 כך:

"ישבנו בבית. הבן שלו, הבן של אחי, היה בבית. היא אמרה לכולם לשתוק. והיא אמרה שכולם שייכים לבית הזה, וכולם יהיו חתומים בבית הזה. והיא... היא באה אלי גם פעם אחרי זה, והיא אמרה לי: "טוב, אני ארשום את הבית הזה רק על שלוש אחים." אז אמרתי לה: "למה את רוצה להדיר את שאר האחים? מה קרה? למה את רוצה לעשות את זה?" אז היא אומרת לי: "לא, זה יש לו... זה יש להם מההורים של ההוא, וזה מההורים של זה." מה את... אמרתי לה: "תשמעי, זה לא שייך בכלל... לא זוכר, אולי לפני שנתיים, משהו כזה. לפני שנתיים, משהו כזה, פחות או יותר. היא אמרה שהיא רוצה ל... אז אמרתי לה: "את יודעת מה? תעשי. תרשמי. תרשמי את שלושת האחים האלה על הדירה." מה היא עשתה? היא באה, רשמה את השם שלה על הדירה, ואז התחלנו עם כל התהליך הזה" (פרוטוקול, עמ' 32-33, ש.7-36).

הנה כי כן, התובע 1 מסר כי במהלך ימי השבעה הבטיחה להם הנתבעת כי הדירה תהיה שייכת לכל האחים, ובהמשך עדותו מסר, כי לפני כשנתיים (היינו, אחרי השבעה) הנתבעת אמרה לו שהיא החליטה



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

לרשום את הדירה רק על שם שלושה אחים. מכאן, שאף לפי גרסתו של התובע 1, לא ניתנה הבטחה מפורשת וברורה לרשום את הדירה על שם כל האחים כנטען בכתב התביעה.

68. גם התובע 2, מר י.א, לא הצביע בעדותו על התחייבות ספציפית ומפורשת שניתנה לתובעים כי הזכויות בדירה יוענקו לכל האחים, **ההפך הוא הנכון**. כך, בחקירתו הראשית העיד התובע 2 כי הנתבעת אמרה לו בשיחות טלפון רבות שהיו ביניהם כי היא רוצה את הדירה למחייתה בפנסיה, וכי כאשר התובע 1 סרב לשלם לה דמי שכירות, היא ביקשה לפנותו מהדירה (פרוטוקול, עמ' 39, ש.22-19). בהמשך, בחקירתו הנגדית, תיאר מפגש שהיה בין האחים בבית קפה, במהלכו אמרה הנתבעת לאחים "אחרי שייגמר המשפט עם הבן, אז נחליט מה עושים עם הדירה" (פרוטוקול, עמ' 39, ש.18-14). מכאן, שאף לפי עדות התובע 2, הנתבעת, לכל היותר, אמרה לאחיה באופן כללי שבעתיד נחליט מה עושים עם הדירה, כאשר בשיחות טלפון בין שניהם היא מסרה לו שברצונה להותירה בידה כמקור הכנסה לפנסיה.

69. התובע 3, מר ש.מ.א, חזר על הטענה, כי הנתבעת אמרה לאחים כשהם ישבו שבעה על האח המנוח שלא ידברו על הדירה עם הבן המתנגד, וכי הבית יישאר לכל האחים, ובהמשך דבריו מסר כי הנתבעת אמרה שהיא תיתן את הדירה **לחלק** מהאחים (פרוטוקול, עמ' 58, ש. 4-1). ואולם, גם מדבריו לא עלה כי ניתנה הבטחה מסוימת כנטען, שכל אחד מהאחים יקבל $\frac{1}{7}$ מהזכויות בדירה, ולא נמסר מועד התגבשות אותה הבטחה.

70. גם התובעות 4 ו-5, הגב' ר.ג. והגב' א.ב.כ, העידו כי הנתבעת הבטיחה לאחים שהדירה תהיה של כולם ביום מן הימים, וכי האחים תמיד ידעו שהם "**חלק מהבית הזה**" (ר' למשל דברי התובעת 4 בפרוטוקול, עמ' 84 ש.29). יחד עם זאת, לא עלה בידן לתאר באופן ספציפי את המועד בו ניתנה ההתחייבות, או להצביע על המועד בו הזכויות שהובטחו לאחים בדירה לכאורה יוקנו להם בפועל.

71. מאידך, הנתבעת הכחישה את הטענה כי היא הבטיחה לאחים שתעניק להם את הזכויות בדירה. היא טענה באופן עקבי ששמעה לראשונה שהתובע 1 טוען שהדירה שייכת לכל האחים במפגש שהתקיים בין האחים בבית קפה, אשר לאחריו היא הבהירה לאחים שהדירה היא שלה, אך היא תאפשר לתובע 1 לגור בדירה "עד שהוא יתארגן" (פרוטוקול, עמ' 118, ש. 39-30).



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

72. חיזוק משמעותי לגרסת הנתבעת מצאתי בעדותה של האחות הנוספת של הצדדים, הגב' ש., שמסרה בעדותה כי עניין הזכויות בדירה כלל לא עלה בשבעה (פרוטוקול, עמ' 154, ש. 28-34). לדבריה, רק בסוף השבעה, כשהיא ואחיותיה, התובעות 4-5, המתינו בתחנת האוטובוס, הן החלו לשוחח עמה על הדירה, וטענו בפניה כי הן מופתעות שהאח המנוח בחר להוריש את הדירה רק לנתבעת, משום שהן חשבו שהבית שייך לכולם (פרוטוקול, עמ' 155, ש. 1-3). עדותה של הגב' שמי הותירה עליי רושם מהימן, בפרט בשים לב לכך שהיא העידה בניגוד לאינטרס הכלכלי שלה. שהרי, לו היה נמצא שיש לקבל את התביעה ההצהרתית, אזי גם היא הייתה זכאית להירשם כבעלים של 1/7 הזכויות בדירה.

73. לא למותר לציין, כי כל אחד מהתובעים העיד שלא בנוכחות התובעים האחרים, אשר שהו מחוץ לאולם במהלך שמיעת העדויות. לטענת בא כוחם, יש בכך כדי לחזק את האותנטיות של גרסתם, שכן "מדובר באנשים פשוטים מאוד", שלא ייחסו כל חשיבות לאופן רישום הזכויות בדירה (סעיפים 18-19 לעיקרי הטעון בסיכומים).

74. ואולם, אף לו אניח כי דווקא היעדר הקוהרנטיות שבעדותם של התובעים מעיד על מידת מה של מהימנות, עדיין אין בכך כדי לבסס, ברמת ההוכחה הנדרשת לפי מאזן ההסתברויות במשפט האזרחי, את הטענה, כי ניתנה הבטחה מסוימת להעניק את הזכויות בדירה, בגמירות דעת מצד נותנת המתנה, היינו, הנתבעת – כנדרש על פי הוראות החוק והפסיקה.

75. הנה כי כן, מתיאור עדותם של **התובעים עצמם** עולה, אפוא, כי התובעים לא הצליחו להוכיח דבר קיומה של התחייבות ספציפית שניתנה להם לגבי הזכויות בדירה – הן לעניין היקף ההתחייבות; הן לעניין מועד מתן ההתחייבות; והן לעניין מועד התגבשותה והעברת הזכויות שהובטחו בפועל לאחים, ולא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם בעניין זה. הדברים מקבלים משנה תוקף, נוכח הכחשתה המוחלטת של הנתבעת את הענקת ההתחייבות, שעדותה נמצאה אותנטית בעיני, ובעיקר נוכח עדות האחות הנוספת, אשר הכחישה, בניגוד לאינטרס האישי שלה, כי ניתנה התחייבות להעניק במתנה את הזכויות בדירה לאחים.

ג. התגברות על דרישת הכתב מכוח עקרון תום הלב וזעקת ההגינות

76. מהאמור עד כה עולה, אפוא, כי לא ניתן לקבוע, בהינתן ההיסטוריה של רכישת הדירה והשימוש בה, ובהעדר מסוימות וגמירות דעת ביחס להבטחה הנטענת להעניק זכויות בדירה במתנה – שהנתבעת



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

התחייבה להעניק במתנה את הזכויות בדירה בחלקים שווים בין האחים. מעבר לנדרש, ועל מנת שלא יימצא הנייר חסר, אתייחס לטענת התובעים, כי בנסיבות העניין הצדק מחייב להפעיל את חריג "זעקת ההגינות" ולקבוע, אף בהעדר התחייבות בכתב - כי הייתה התחייבות להענקת זכויות בדירה לכלל האחים.

77. בפסיקה נקבע כי בנסיבות מיוחדות ובמקרים יוצאי דופן, יש לאכוף התחייבות לעשיית עסקת מקרקעין, אף בהעדר מסמך בכתב. כך, בפסק הדין שניתן בע"א 986/93 **יעקב קלמר נ' מאיר גיא**, פ"ד נ(1) 185 (1996) ("**עניין קלמר**"), נקבע, כי יש להורות על אכיפת עסקת קומבינציה במקרקעין אף שהצדדים לא ערכו הסכם בכתב. בפסק דין זה, בדעת יחיד, הניח כבוד הנשיא א' ברק את התשתית הנורמטיבית המאפשרת, בנסיבות חריגות, בהן עולה "זעקת ההגינות", להתגבר על דרישת הכתב, מכוח עקרון ההגינות ותום הלב, הקבוע בסעיף 12 לחוק החוזים. בפסק דינו של כבוד הנשיא ברק לא נקבעה רשימה סגורה של מצבים מיוחדים אלה, אך נקבע שיש לפרש את החריג בצמצום, ולבחון כל מקרה לגופו, בין היתר, לפי מידת האשמה של הצד המתנער, ומידת הסתמכות של הקונה על העסקה (**שם**, בעמ' 197).

78. בע"א 8234/09 **לילי שם טוב נ' כדורי פריץ**, פ"ד סד(3) 60 (2011) (להלן: "**עניין שם טוב**") נדונה השאלה האם ניתן לאכוף התחייבות למכירת נכס על המערערת בהעדר מסמך מכתב המעיד על פרטי העסקה, וזאת לאחר שהחזקה באותו הנכס נמסרה למשיב, והוא נהג בו מנהג בעלים במשך שנים ארוכות, בהתאם למסגרת הנורמטיבית שהונחה בפסק הדין של כבוד הנשיא ברק בעניין **קלמר**. בפסק דינה של כבוד השופטת (כתוארה אז) א' חיות נקבע, כי בנסיבות הייחודיות של המקרה הנדון, בו התנערה המערערת מההסכם בשל היעדר הכתב, אין התנהלותה מתיישבת עם עקרון תום הלב, ומשכך, יש ליתן תוקף משפטי לעסקה. כבוד השופט (כתוארו אז) י' עמית, הסכים לתוצאה המשפטית, והעיר, כי, לדידו, יש להפעיל את "זעקת ההגינות" במקרים בהם חל "מעשה עשוי", היינו, מקרים בהם בוצע חלק מהותי של החוזה, כך שהביצוע יכול להחליף את דרישת הכתב. **מכל מקום, הודגש, כי יש לעשות שימוש במשורה באפשרות הוויתור על דרישת הכתב אל מול זעקת ההגינות, פן יהפכו דברי המחוקק פלסתר (עניין שם טוב, בעמ' 97; ור' גם: בע"מ 4854/24 פלוגי נ' פלוגי (נבו, 29.10.2024)).**



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

79. במקרה דנן, מצאתי כי לא ניתן לוותר על דרישת הכתב מכוח עקרון תום הלב ובשל "זעקת ההגיונות", ולא מצאתי שמקרה זה נמנה על אותם מקרים חריגים המצדיקים שימוש באפשרות הוויתור על דרישת הכתב.

80. ראשית, בעניין קלמר ובעניין שם טוב נדונו מקרים של התחייבות לעשיית עסקת מקרקעין בהעדר כתב, כאשר עיקר התמורה שולמה לידי המוכרים, והצדדים אף ביצעו חלק מהותי מהחוזה. לעומת זאת, בענייננו, הנסיבות שונות בתכלית: כך, טענת התובעים היא להתחייבות לתת מתנה (להבדיל מהתחייבות לעשיית עסקת מקרקעין) הנעדרת מסמך בכתב, כאשר, כמפורט לעיל, היקף ההתחייבות ומידת המסוימות שלה כלל לא הוכחו; כמו כן, דרישת הכתב בנסיבות העניין היא דרישה כפולה ומוגברת, הנובעת משני מקורות נורמטיביים שונים.

81. שנית, בנסיבות המקרה שבפני הלכה למעשה הנתבעת "רכשה" את הזכויות בדירה, בעצם כך שבגדרי הסכם הפשרה עם בנו של האח המנוח, היא התחייבה לשלם לו סכום כסף לא מבוטל, ורק לאחר שבוצע התשלום, ניתן צו לקיום הצוואה, מכוחו נרשמה הדירה על שמה. טענת התובעים כיום, כי על אף שלא השתתפו מעולם במימון הדירה (שהרי גם לטענתם הייתה זו אימם אשר סייעה בסכום לא ידוע ברכישת הדירה), ועל אף שלא סייעו לאחותם, הנתבעת, במימון הסכם הפשרה, הם זכאים כיום לזכויות בדירה מכוח התחייבות בעל פה - היא כשלעצמה נגועה בחוסר תום לב ובחוסר הגיונות מצד התובעים.

82. שלישית, במקרה דנן, לא רק שאין בפנינו מעשה עשוי, כפי שהיה בעניין שם טוב, ההפך הוא הנכון. זאת, משום שבענייננו אין כל אינדיקציות קונקרטיות, אשר יש בהן כדי להעיד על היקף ההתחייבות, מועד התגבשותה, ומידת גמירות הדעת של הנתבעת ביחס אליה. בנסיבות אלה, ברי וויתור על דרישת הכתב יהיה בבחינת יצירת יש מאין, וזאת אין לאפשר.

83. לסיכום האמור עד כה, לאור הראיות שהונחו בפני ובנסיבות העניין, לא נמצא כי יש בהיסטוריית רכישת הדירה והשימוש בה, וכן לא באמירות שנאמרו, ככל שנאמרו, ע"י הנתבעת ביחס לדירה לאחר פטירת האח המנוח, כדי לבסס את שלושת הנדבכים עליהם נשענת התביעה ההצהרתית.

84. ודוק. אף אם התובעים ציפו, כי אם הם יתגייסו לסייע לנתבעת בעצם החתימה על התצהירים, היא תגמול להם בהמשך בהענקת זכויות בדירה; ואף אם הם האמינו בתום לב, כי בשל מגורי האם המנוחה בדירה,



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוני ואח' נ' פלונית

תמ"ש 43682-07-23 פלונית נ' פלוני

היה זה הוגן וצודק כי לאחר פטירת האח המנוח, הדירה תחלק בין כל האחים הנותרים; ואף לו הייתי מקבלת את גרסת התובעים, כי הנתבעת אמרה להם שיחתמו על התצהירים, כדי שהדירה תיוותר בבעלות המשפחה - עדיין סבורני כי אין בכך כדי לגבש התחייבות מסוימת דיה, שהוכח גמירות דעת מצד הנתבעת להעניק את הזכויות בדירה במתנה לאחים בחלוקה שווה בין כולם - כנדרש על פי הוראות הדין. בנסיבות אלה, ובשעה שדרישת הכתב בענייננו היא דרישה מהותית, הנובעת משני מקורות נורמטיביים שונים, ברי כי לא ניתן להתגבר על היעדר הכתב לאור עקרון תום הלב ובשל זעקת ההגינות. משכך, יש להורות על דחיית התביעה ההצהרתית, על כל חלקיה.

ד. תביעת הפינוי

85. משנמצא כי יש לדחות את התביעה ההצהרתית, הרי שיש להידרש לתביעת הפינוי שהגישה הנתבעת כנגד התובע 1, אשר מתגורר בדירה ללא תמורה.

86. בסיכומיו זנח התובע 1 (והנתבע בתביעת הפינוי) את הטענה כי ניתנה לו רשות בלתי הדירה להשתמש בדירה, ועל כן, יש לראותו כמי שוויתר על טענות אלה (על משמעות זניחת טענה בסיכומים ר': ע"א 447/92 הנרי רול נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן, פ"ד מט(2) 102 (1995)).

87. בבחינת הרבה מעבר לנדרש יאמר, כי בענייננו התובע 1 קיבל זכות להשתמש בדירה ע"י האח המנוח בסוף שנת 2018, והזכות נמשכה, בהסכמת הנתבעת, בשל נסיבות פטירתו של האח המנוח בפברואר 2019, ועד לבירור המחלוקת שהייתה בעניין קיום הצוואה.

88. ואולם, מהמועד בו הנתבעת גילתה דעתה כי היא דורשת מהתובע 1 לפנות את הדירה, הרי שהרשות הופסקה, ועל התובע 1 לפנות את הדירה כבקשת בעליה, הנתבעת. הדברים עולים בקנה אחד עם הפסיקה הקובעת כי בנסיבות בהן לא ניתנה תמורה, ניתן לבטל את הרשות בכל עת (ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית-מדרש החסידים, פ"ד לא(3) 210, 214 (1977); ע"א 602/84 ריבוא נ' גל, פ"ד לט(3) 693, 698 (1985)).

89. יתר טענות ההגנה שהעלה התובע 1 נדחו במסגרת הקביעות בפסק הדין ביחס לתביעה ההצהרתית, ובמצב דברים זה, אין לו הגנה כנגד תביעת הפינוי שהוגשה כנגדו.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

90. נוכח האמור, מצאתי להיעתר לתביעת הפינוי ולהורות על סילוק ידו של התובע 1 ו/או מי מטעמו מהדירה, והשבתה לחזקת הנתבעת, כשהיא תקינה וראויה לשימוש.

סוף דבר

91. התביעה ההצהרתית (תמ"ש 62230-12-23) נדחת בזאת. תביעת הפינוי (תמ"ש 43682-07-23) מתקבלת.

92. בשים לב לפרק הזמן הממושך שבו התובע 1 מתגורר בדירה, אני מורה על סילוק ידו ו/או סילוק ידו של מי מטעמו מהדירה בתוך 14 ימים, כאשר הדירה תועבר לחזקת הנתבעת כשהיא פנויה מכל חפץ בבעלות התובע 1, תקינה וראויה למגורים.

93. נוכח התוצאה אליה הגעתי, בשים לב לכך שהתביעה ההצהרתית נדחתה ותביעת הפינוי התקבלה, ובשים לב להיקף שנדרש לצורך בירור התובענות, אני קובעת שהתובעים בתמ"ש 62230-12-23 יישאו, יחד ולחוד, בתשלום הוצאות הנתבעת ושכ"ט עו"ד בסך של 60,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית חוק.

94. המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים ותסגור את התיקים שבכותרת.

פסק הדין מותר לפרסום ללא פרטים מזהים ובכפוף לשינוי עריכה.

ניתן היום, י"ט אדר תשפ"ה, 19 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 62230-12-23 פלוגי ואח' נ' פלוגית

תמ"ש 43682-07-23 פלוגית נ' פלוגי

הילה אוחיון גליקסמן, שופטת