



תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט בנימין יזרעאלי

תובעת

נגד

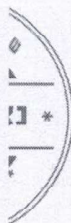
ע"י ב"כ עוה"ד

נתבע

חיה רודינצקי דרורי

פסק דין

1. התביעה שבפניי הינה תביעה חוזית כספית שבין התובעת לבין הנתבע.
התובעת הינה חמתו לשעבר של הנתבע.
2. התובעת עתרה לסעד כספי בסך של 1,871,314 ₪ אשר מרכיביו יפורטו בהמשך.
3. המסכת העובדתית עליה נשענת תביעה זו הינה בהליך קודם שהתנהל בין הצדדים- תמ"ש
[REDACTED] ואשר ניתן בו פסק דין ביום 13.10.2021. (להלן: "**פסק הדין למירוק שיתוף**").
4. במסגרת ההליך הנ"ל, נדונו שתי תביעות. האחת תביעה למזונות ומדור שהוגשה על ידי בת
התובעת נגד הנתבע. השנייה - תביעה לפרוק שיתוף אשר הוגשה על ידי הנתבע נגד בת
התובעת, אשר הינה בת זוגו לשעבר, ונגד הנתבעת- שהינה החמות לשעבר.
להבנת התמונה המלאה, להלן בתמצית הרקע העובדתי הרלוונטי לענייננו:
5. בעת חייהם המשותפים של בת התובעת והנתבע (להלן: "**בני הזוג**"), הם רכשו דירה ברחוב
[REDACTED] לצורך רכישת דירה זו, לוו בני הזוג מהתובעת סכום של 630,000 ₪. דירה זו
נמכרה ב 1,700,000 ₪. סכום זה שימש כחלק מהתשלום עבור הדירה השנייה אשר רכשו ביום
26.4.13, ברחוב [REDACTED] (להלן: "**דירת המגורים**"). המשכנתא אשר נלקחה עבור
הדירה הראשונה, נגררה אל הדירה המשותפת.
6. בנוסף לכספים שהתקבלו ממכירת הדירה הראשונה, מומנה הדירה המשותפת, באמצעות
כספים אשר הועברו [REDACTED] בסך של 1,068,200 ₪. כמו כן הדירה מומנה על ידי משכנתא
בסך של 1,321,627.25 ₪.





בית משפט לענייני משפחה

תמונת ש"ס 11-22-65394 גולד הופר נ' נאמן

תיק חיצוני:

7. בנוסף, ניתנו לבני הזוג שתי הלוואות מהתובעת, כדלקמן: ההלוואה הראשונה בסך של 630,000 ₪. מתוך סכום זה, הוחזר סך של 430,000 ₪. ההלוואה השנייה בסך של 900,000 ₪ (על פי הסכם ההלוואה מיום 6.2013). על פי סעיף 4 להסכם ההלוואה הצדדים הסכימו כי התובעת תתגורר ביחידת הדירה שבנכס ובתמורה לא יידרש אף סכום מבני הזוג.
8. במסגרת פסק הדין לפירוק שיתוף (סעיפים 110-119) נקבעו קביעות הרלוונטיות לנתבעת ולהליך דן אשר יובאו להלן:

110. ראשית יצוין כי הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתה הייתה אך ורק כדי להבטיח את החזרת כספי ההלוואה ולמנוע קיום עסקאות, אך הערה זו לא הקנתה לה זכות אובליגטורית בנכס ועל כן אין לה חלק בבעלות על הדירה המשותפת. באשר לכך יצוין כי אכן הנתבעת 2 כלל לא נרשמה כבעלים על הנכס.

111. כאמור, נתבעת 2 טענה בסיכומיה כי בניגוד להסכם ההלוואה, שם נתנה לה התחייבות כי בתמורה להלוואה היא תתגורר ביחידה, הרי שבמציאות היחידה הושכרה, והיא נאלצה להתגורר בעליית הגג, על כן, זוהי הפרת החוזה.

112. ברם, כנלמד מהתנהגותה לאורך השנים נתבעת 2 לא רק שלא מחתה נוכח ההפרה, ולא הגישה כל תביעה בעניין, אלא אף הגדילה עשות, ושיפצה מכספה את היחידה למעלה וחזיפה לה מטבחון ומחיצה לפרטיותה ונחותה. אף בעמוד 2 לכתב ההגנה, טענה כי מבחינתה, על מנת לסייע לבתה ולנכדים פינתה את היחידה, וכי היא סבורה כי יש להשכיר את היחידה על מנת לשלם באמצעות דמי השכירות את המשכנתא.

113. ההלכה הפסוקה הכירה בכך שייתכנו נסיבות בהן התנהגות הצדדים מלמדת באופן משמעותי על זניחת זכות על פי הסכם, אף ללא צורך בהודעת ביטול. הלכה זו חלה גם מקום שמדובר בהסכם שעניינו התחייבות לבצע עסקה במקרקעין. כן נפסק כי העובדה שההסכם בו מדובר קיבל תוקף של פסק דין אינה שוללת אפשרות של בטלות הסכם בשל זניחתו בע"מ 2943/18 פלוני נ' פלוני (נבו 06.12.2018). על כן, כעולה מהתנהגותה של נתבעת 2, הגם שלא הגישה תביעה לאכיפת החוזה בגין הפרה ואז כל תביעה אחרת, הרי שלפחות השלימה עם המצב.

114. כמו כן, טוענת נתבעת 2 כי נתנה כספים רבים לסיוע בתשלום המשכנתא וכן לשיפוצים. סבורני כי בנסיבות בהן בין הצדדים הייתה קיימת מערכת יחסים מיוחדת, יש להחיל את חוקת המתנה, באופן בו לתובע ולנתבעת 1 תעמוד חזקת מתנה, ועל הנתבעת 2 להרים את

8

9

10



בית משפט לענייני משפחה

תמו"ש 11-22-65394-11

תיק חיצוני:

1

נטל סתירת החזקה ולהוכיח כי היה מדובר בהלוואה ליצוין כי נתבעת 2 כלל אל הגישה תביעה עצמאית מטעמה). סבורני כי נוכח העובדה שהצדדים הינם קרובי משפחה, בת, בן זוגה והאם, הרי שחלה בעניין "מערכת יחסים מיוחדת" שכן עסקינן ביחסי משפחה. ("קרוב קרוב", כלשונו של כב' השופט זלברג בעניין גולדסוורג, ע"א 180/51 ארנולד גולדסוורג נ' סילביה ויסוצקי, 262 (1954) וכן ר' תמ"ש (חדי) 3540/05 ר.א. נ' ר.פ. (פורסם בבנו, 29.4.2007)).

115. אשר על כן, על הכספים אשר נתנה נתבעת 2 למשפחתה, חלה חזקת מתנה. שבין הורים לילדים, ועל נתבעת 2 נטל ההוכחה כי לא היה מדובר במתנות מאם לילדיה. ברם, נטל ההוכחה על כספים אלו, לא הורם, למעט ההלוואות אשר עוגנו בהסכמים.
116. בכל מקרה יוער כי לטענותיה החוזיות של הנתבעת 2 אין מקום בתביעה לפירוק שיתוף. וככל שישנן מקומם היה בהליך נפרד, אשר כאמור לא הוגש ע"י נתבעת 2.
117. נוכח האמור וכפי שיפורט בסיפא לפסק דין זה, הוראות ההסכמים יחולו כלשונן.
118. באשר ליתרת ההלוואה כפי שקבלו אוונו הצדדים (התובע והנתבעת 1) במסגרת ההסכם לטווח קצר, הרי שברור כי על הצדדים לפעול כאמור בסעיף 5 להסכם לטווח קצר ולהשיב את יתרת ההלוואה (כאמור, סך של 200,000 ₪) לידי הנתבעת 2.
119. באשר ליתרת ההלוואה כאמור ב"הסכם לטווח ארוך", ובהתקיים התנאים שבסעיף 5.1 ו 7 ונוכח האמור בסעיף 3 להסכם הרי שעל הצדדים (התובע והנתבעת 1) לפעול כאמור בהסכם זה ולהשיב לנתבעת 2 את ההלוואה באופן בו יועבר לה סך של 20% משווי הדירה.

2

9. התובעת ערערה על פסק הדין הנ"ל במסגרת [REDACTED] וביום 1.6.22 ניתן פסק דין הדוחה את ערעורה וזאת "לאחר שמצאנו כי אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק הדין, הממצאים תומכים במסקנה המשפטית ואין טעות שבחוק". (ר' פסק דין שם).
10. אף על פסק דין שניתן בעמ"ש הנ"ל, הגישה התובעת בע"מ לבית המשפט העליון - בע"מ [REDACTED] אשר במסגרתו הבקשה נדחתה על ידי כב' השופט זלברג אשר קבע כי: "העילה שעליה מבססת מבקשת את טענותיה בדבר הכספים האמורים היא עילה חוזית במישור היחסים שבינה לבי המשיב ובתה... תביעה לפירוק שיתוף במישור היחסים שבין המשיב לבין בתה של המבקשת אינה האכסניה המתאימה לבירור טענות אלה. ככל שתראה המבקשת לנכון אם היא סבורה שיש לה עילתה לעשות כן פתוחה לפנייה הדרך להגיש תביעה מתאימה... אבהיר למען הסר ספק כי משקבע בית המשפט לענייני משפחה כי לטענותיה החוזיות של המבקשת אין מקום במסגרת ההליך הנוכחי, לא יהיו אמירותיו לגבי סוגיה זו מעשה בית דין". (ר' החלטה מיום 2.1.22 [REDACTED]).

16

17





בית משפט לענייני משפחה

תמונה 22-11-65394 גולדברג נאמן

תיק חיצוני:

11. כאמור לעיל, פסי"ד של מותב זה בהליך הקודם קבע כי יש לקיים את ההסכמים ולהשיב לתובעת 200,000 ₪, וכן 20% משווי הדירה, הטענות החוזיות - אמורות להתברר בנפרד. יצוין כי למערכת הועבר כבר סכום של כמיליון וחצי ₪ בהתאם לפסי"ד (ראה תגובת התבע מיום 30/1/24).
12. במצב הנוצר כאן, קיים פסי"ד, אולם כאמור קביעותיו ביחס לטענות חוזיות אינן מהוות מעשה בית דין, בהתאם גם לפסיקת ביהמ"ש העליון, שכן התביעה לא הייתה כספית אלא תביעה לפירוק שיתוף.
13. יש לציין, כי לטובת התובעת נפסקו כספים מסוימים בהקשר לדירה ולהסכמי החלואה, ועליה נטל ההוכחה להוכיח כי הינה זכאית לכספים נוספים, ביחס לאותה דירה לרבות לאור הפרת חוזה/הבטחות/כאב וסבל, במיוחד נוכח קביעות פסק הדין.
14. בהליך שבפני לא התקיים דיון הוכחות. התובעת התייצבה בגפה ללא ייצוג לדיון ההוכחות שהיה אמור להתקיים ביום 11.3.25. בהתאם להסכמת הצדדים, הצדדים ויתרו על חקירות והוגשו סיכומי הצדדים. כאשר על אף שהוצע לתובעת להיעזר בייצוג משפטי, היא הגישה את סיכומיה באופן עצמאי.

הסעדים להם עתרה התובעת

15. התובעת עתרה בכתב תביעתה לסעד כספי בסך כולל של 1,871,314 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ותוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד ומע"מ וכדלקמן:
 - א. סך של 486,000 ₪ פיצוי בגין הזכות להתגורר ביחידת הדיור הנפרדת בבית המגורים, מכוח הסכמי החלואה, (בחישוב שכ"ד חודשי בסך של 4,500 ₪ על פני 9 שנים).
 - ב. סך של 810,000 ₪ עבור דמי שכירות עבור דיור חלוף על פי תנאי החוזה (בחישוב של שכ"ד חודשי בסך של 4,500 ₪ למשך 20 שנה לפי מקדם היוון 180 בהתאם לשער ריבית של 3%).
 - ג. סך של 75,314 ₪ החזר החלואה.
 - ד. סך של 100,000 ₪ בגין השקעות בבית המגורים.
 - ה. סך של 100,000 ₪ כספים אותם שילמה התובעת בגין החזרי משכנתא, ריבית פיגורים והוצאות שוטפות לקיום הבית.
 - ו. סך של 300,000 ₪ פיצוי בשל הפרת חוזה ו/או פיצוי בגין כאב וסבל.
16. לפיכך יש לדון בכל סעד ולבחון האם התובעת זכאית לקבלו בהתאם לטענותיה.



בית משפט לענייני משפחה ~~מחוז תל אביב~~

~~תביעה 11-11-15394 מלוא הכנסה נגד~~

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

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

17. התובעת מבססת את עילות התביעה על יחסים חוזיים שלטענתה התקיימו בינה לבין הנתבע
בחוזי ההלוואה שערכו. לטענתה, הנתבע הפר את החוזה עמה והיא זכאית לכספים מעם
הנתבע.
18. כמו כן, טענה לחוסר תום לב במו"מ לחתימה על הסכמי ההלוואה ובקיום ההסכמים.
19. עוד טענה התובעת, כי הנתבע נהג ברשלנות ובאדישות וגרם לתובעת להוציא כספים שלא
לצורך, בין היתר לצורך שיפוץ והוצאות הבית.
20. כמו כן נטען, כי הנתבע הטעה אותה וגרם לה למכור בטעות את דירתה.

תחילה נבחר את החוזים שנערכו בין הצדדים

21. ביום 21.7.2013 נערכו בין התובעת לבין הנתבע ובת התובעת שני הסכמי הלוואה.
האחד, הסכם "לטווח קצר", (נספח 3 לכתב התביעה), במסגרתו הלוותה התובעת לנתבע
ולבתה סך של 630,000 ₪, (להלן: "ההסכם לטווח קצר"). השני, הסכם "לטווח ארוך" (נספח
2 לכתב התביעה), (להלן: "ההסכם לטווח ארוך"/ "הסכם"), במסגרתו הלוותה התובעת
לנתבע ולבתה סך של 900,000 ₪. (ההסכמים יקראו להלן יחד "ההסכמים").
22. ביחס להסכם ההלוואה לטווח קצר, נקבע בפסק הדין לפירוק השיתוף, כי על הנתבע ובת
התובעת להשיב את ההלוואה לטווח קצר אשר יתרתה נכון למועד פסק דין הני"ל היתה
200,000 ₪ ובהתאם להודעת הצדדים אכן הלוואה זו הוחזרה לתובעת. (ר' סעיף 118 לפסק
הדין הני"ל).
23. ביחס להסכם ההלוואה לטווח ארוך, נקבע בפסק הדין הני"ל, כי על הנתבע ובת התובעת
לפעול כאמור בהסכם זה ולהשיב לתובעת את ההלוואה באופן בו יועבר לה סך של 20% משווי
הדירה, וזאת בהתקיים התנאים שבסעיף 7 ו 5.1 ונוכח האמור בסעיף 3 להסכם. (ר' סעיף
119 לפסק הדין הני"ל). אכן אף בהתאם להודעת הצדדים, התובעת קיבלה מעם הנתבע ובת
התובעת סך של כ- 1,500,000 ₪ אשר כולל אף את החזר ההלוואה לטווח ארוך.
24. טענותיה של התובעת אינן ביחס לקביעת החזר כספי ההלוואה, שכן פסק הדין לפירוק שיתוף,
הינו חלוט לעניין זה והערעורים שהוגשו עליו נדחו. אלא טענות התובעת הינן טענות כספיות
לנזקים שנגרמו לה, לטענתה, עקב הפרות חוזה מצד הנתבע בהתאם לתנאי החוזה, אשר
לטענתה הנתבע לא עמד בהתחייבויותיו ונפרט:



תנאי הסכם ההלוואה לטווח רחוק

“המלווה מסכים בזאת לתת ללווה הלוואה בסך של 900,000 ₪ (תשע מאות אלף ₪) והלווה מתחייב להשיב למלווה את כספי ההלוואה, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה להלן ובכפוף למילוי התחייבויות הלווה על פיו”.

"מובהר ומוסכם כי השבת ההלוואה תהיה בגובה של 20% משווי הדירה הנרכשת ברח'

”על אף האמור בסעיף 2 המלווה מסכים כי הלווים לא ידרשו להשיב למלווה את סכום ההלוואה, כל עוד המלווה מתגוררת ביחידת הדיור הנפרדת הצמודה לנכס. יובהר כי לא יידרש אף סכום מאת המלווה בגין השימוש ביחידת המגורים.”

ה"הלוואה תוחזר למלווה בעת מכירת הדירה ו/או במקרה של פירוק שיתוף שבין יחיד צד ב' בדירה".

5.1. מובהר ומוסכם כי חלק מהתחייבות צד ב' הינה מגורי המלווה ביחידת הדיור, וככל שצד ב' יבקש להוציא את צד א' מהדירה, ולסיים את מגורי צד א' בדירה, יהיה הדבר בבחינת תנאי מתנה אשר יכנס לתוקף ואשר יחייב צד ב' למצוא מגורים חלופיים בהסכמת צד א' או להשיב ההלוואה, אלא אם הדבר נובע מנסיבות רפואיות של צד א' אשר תזקק לטיפול סיעודי.

5.2. עוד מוסכם כי במקרה של מכירת הדירה, על ידי צד ב' ביחד, יהיו רשאים צד ב' במקום להשיב לצד א' את ההלוואה לממן דיור חלופי אשר יהיה מוסכם על המלווה בכתב, ובשווה ערך ליחידת הדיור בה תתגורר אצל צד ב'.

5.3. במקרה של מכירה של הנכס כאמור, מבלי שיהיה דיור חלופי כאמור בסעיף 5.2, דלעיל. מוסכם על הצדדים כי צד א' תהיה זכאית להשבת כספי ההלוואה."

סעיף 8 שכותרתו "פירעון מידי של ההלוואה", קובע:



בית משפט לענייני משפחה ~~במחוז תל אביב~~

ת"מ 65394-11-22 מ"מ 11-10-2020

תיק חיצוני:

- 1 9. מוסכם בזאת במפורש, כי מבלי לפגוע בזכות כלשהי שיש למלווה כלפי הלווה על פי
- 2 הסכם זה ו/או על פי הדין, יהיה המלווה זכאי ורשאי להעמיד לפירעון מידי את כל הסכומים
- 3 המגיעים ו/או שיגיעו לו מאת הלווה בכל אופן שהוא על פי ההסכם, והלווה מתחייב להשיב
- 4 למלווה מיד את כל הסכומים האמורים, בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:
- 5 10. הלווה הפר או לא קיים תנאי כלשהו מתנאי המתנה בהסכם זה."

סעיף 14 קובע:

"התחייבויות הלווה - הלווה מתחייב לכבד ולשכן את המלווה ביחידת הדיור ובמקרה של הפרת הוראות ההסכם"

סעיף 15 קובע:

"מובהר ומוסכם כי אם המלווה תתגורר עם הלווים עד מלאת לה ימים ושנים, אזי לא יהיו חייבים צד ב' בהחזר ההלוואה וההלוואה תפקע מאליה, ההלוואה תהפוך לירושה של הבת

26. להלן נדון בכל רכיב הנטען:

פיצוי בגין הזכות להתגורר ביחידת הדיור הנפרדת בבית המגורים, מכוח הסכמי הלוואה
ובסך של 486,000 ₪

- 21 27. לטענת התובעת, הנתבע הפר את ההסכמה בסעיף 4 להסכם, על פיה, היא תתגורר ביחידת
- 22 הדיור. בפועל הנתבע הכריח אותה לוותר על מגורים ביחידת הדיור ולעבור להתגורר בקומת
- 23 המגורים העליונה במפלס השלישי. יחידת הדיור הושכרה לצד ג' וכספי השכירות נכנסו לכיסו
- 24 של הנתבע ושימשו לפירעון המשכנתא. לפיכך כספי השכירות בסך של 4,500 ₪ לחודש הם
- 25 כספים שהנתבע חב להשיב לתובעת.
- 26 28. לטענת התובעת הנתבע הודה בכך במסגרת הערעור, בדיון מיום 19.10.2020 (עמ' 21 שורות
- 27 16-19).
- 28 29. לטענת הנתבע, התובעת היא זו שביקשה לשנות מההסכמה למגורים ביחידת הדיור והנתבעת
- 29 היא זו שביקשה לעבור להתגורר בקומה השנייה. קומה של 50 מ"ר, 2 חדרי שינה ומרפסת
- 30 גדולה.
- 31 30. עוד טען כי התובעת היא זו שביקשה להתגורר בקומה העליונה בטענה שהיא מפחדת לגור
- 32 בקומת הקרקע. התנאים בקומה העליונה היו טובים יותר מהתנאים ביחידת הדיור והנתבע
- 33 ובת התובעת הסכימו לכך למרות שזה היה על חשבון חדרי המגורים של הילדים.



בית משפט לענייני משפחה

ת"מ ש"ס 22-11-65394 ג'וליה ח' נ' ירון

תיק חיצוני:

- 1 31. לטענתו, במשך כל השנים עד הגירושין, התובעת לא העלתה אף תלונה לעניין מגוריה בקומה
- 2 העליונה והיא הייתה מאד מרוצה. ככל והתובעת לא הייתה מרוצה מהמצב, היא יכלה לפתוח
- 3 בהליך משפטי בשנת 2013 ולא 11 שנים לאחר מכן.
- 4 32. עוד טען הנתבע כי הוא כלל לא הודה בכך שעליו להחזיר את הסכום הנטען לעניין דמי
- 5 השכירות, אלא הודה כי עליו להשיב את כספי החלואות בלבד ואכן סכומים אלו הושבו
- 6 לתובעת.
- 7 33. ראשית, יש לציין כי ככל הנראה חלה התיישנות מעת ההפרה הנטענת. שכן ההסכם נחתם
- 8 עוד בשנת 2013. התובעת טוענת כי מלכתחילה הופרה ההסכמה למגוריה ביחידת הדיור ולכן
- 9 היה באפשרותה לעמוד על זכותה ולהגיש תביעתה במועד מוקדם יותר.
- 10 34. מכל מקום, גם לגופו של עניין מצאתי לדחות את טענתה של התובעת לעניין תשלומי דמי
- 11 השכירות ואנמק.
- 12 35. אמנם לא התקיימו דיוני הוכחות בהליך שלפניי אך ביום 19.10.2020 הצדדים העידו בהליך
- 13 הקודם [REDACTED]
- 14 36. הנתבע נחקר והעיד:
- 15

- | | |
|----|---|
| ש. | היא אף פעם לא הייתה גרה ביחידה? |
| ת. | היא לא רצתה כי זו קומת קרקע. |
| ש. | היחידה הזו הושכרה מהיום הראשון? |
| ת. | כן, לא מהיום הראשון. היא הייתה מושכרת ועדיין מושכרת. |
| ש. | איפה שהייתם גרים יחד איפה האם הייתה גרה? |
| ת. | בקומה השלישית, הרבה יותר טוב מהיחידת קרקע. |
| ש. | כדי להגיע לקומה השלישית היא צריכה לעלות מדרגות אישה בת 70? |
| ת. | כן. |
| ש. | והיחידה למעלה בעליית גג? |
| ת. | כן. |
| ש. | במקום הזה שהיא גרה היה שירותים, מקלחת ולא היה מטבח נכון? |
| ת. | נכון. |
| ש. | והיא שילמה את המטבח ואת הדלת של הכניסה? |
| ת. | נכון היא שילמה את זה. |
| ש. | ביחידת מגורים הזו הנפרדת שהושכרה היא הושכרה בבערך 4,500 ש"ח |



בית משפט לענייני משפחה

תעודת זהות: 11-22-65394-01

תיק חיצוני:

1

- ש. למי נכנס הכסף הזה?
ת. לנו.
- ש. הכסף הזה שילם את המשכנתא בעצם?
ת. לא שילם את כל המשכנתא אלא חלק ממנה.
- ש. החלק שהוא לא שילם זה המשכנתא שגוררתם מהבית הקודם?
ת. זה אותו סכום כן.
- ש. בעצם מי ששילם את הכסף על הבית, גם הלווה לכם וגם שילמה על הבית וגם וויתרה על הזכות של לגור ביחידת הדיור והכסף נכנס אליכם. קיבלתם את הכסף של ההלוואות ואת השכר דירה?
ת. אנחנו צריכים להחזיר לה את הכסף.
- ש. היא גרה בעליית גג, הכסף מההון העצמי מימן את הבית והיא הייתה אמורה לגור ביחידת הדיור, והיא לא עשתה כך?
ת. כן. אם היא רוצה לחזור ליחידת קרקע היא יכולה.

(ר' שורה 30 עמ' 20-שורה 22 עמ' 23 לפרו' מיום 19.10.20).

37. מעדות הנתבע עולה וכך שוכנעתי כי התובעת היא זו שבחרה לגור בקומה העליונה ובמידה והייתה מעוניינת לגור ביחידת הדיור, לא הייתה כל מניעה מצידה לפעול לממש זאת.
38. התובעת עצמה העידה:

- ש. יש את עניין הכסף, עוד רגע נדבר, מה התכוונת לעשות אם את מוכרת את הדירה, איפה רצית לגור?
ת. לא תכננתי כלום. ביחידת הדיור שהם קנו.
- ש. ביחידת דיור יחד עם הבת?
ת. אני כותבת ספרים ורציתי שקט, וגם רציתי לעזור לילדים.

(עמ' 23 שורות 31-27 לפרו' הדיון מיום 19.10.20).



בית משפט לענייני משפחה

מס' ת"מ 65394-11-20

תיק חיצוני:

1

- ש. כשנכנסת לבית וראית שהם למעלה ואת בקומת קרקע, זה נכון שאמרת להם שאת פוחדת לגור למטה?
- ת. לא מה פתאום? אני רק רציתי לעזור להם. הבנתי שהם רוצים להשכיר את היחידה, הוא עשה חשבון של הכסף.
- ש. את בעצמך היה לך נוח למעלה?
- ת. לא.
- ש. אבל את רצית לגור שם?
- ת. לא רציתי לגור שם.
- ש. רצית למטה?
- ת. כן. ביקשתי ממנו שאלתי אותו אם אני יכולה לרדת למטה והוא ענה לי שהוא רוצה לעשות קולנוע למטה ואני לא יכולה.

(עמ' 25 שורות 1-11 לפרוי' הדיון מיום 19.10.20).

39. מעדות התובעת אכן עולה, כי לא היה ברצונה להתגורר בקומה העליונה אלא ביחידת הדיור אך מתוך רצון לעזור למשפחתה, היא השלימה עם מגוריה בקומה העליונה ואף ערכה שיפוץ למגוריה אלה.
40. אכן מגורי התובעת ביחידת הדיור היו תנאי מתנאי ההסכם ומגורי התובעת היו אמורים להיות ביחידת הדיור ולא בקומה העליונה, אך בפועל התרשמתי כי התנהגות התובעת בזמן אמת היוותה ויתור על תנאי זה. התובעת השלימה עם מגוריה בקומה העליונה ובזמן אמת לא התעקשה לגור ביחידת הדיור.
41. לא מצאתי לקבל את טענת התובעת לפיה, עדות הנתבע "אנחנו צריכים להחזיר את הכסף" הינה הודאתו כי עליו לשלם אף את שכר הדירה הנטען. מתיישבת יותר טענת הנתבע כי הודאתו זו הינה להחזיר את כספי ההלוואות בהתאם להסכמים שאכן הוחזרו לידי התובעת.
42. בהתאם להלכה הפסוקה, ייתכנו נסיבות בהן התנהגות הצדדים מלמדת באופן משתמע על זניחת הסכם ופקיעתו, ללא צורך בהודעת ביטול. כך גם נפסק לא פעם כי ניתן ללמוד מהתנהגותו של צד לחוזה, שהוא זנח את זכותו על פי החוזה וויתר עליה (ר' בע"מ 2943/18 פלונית נ' פלוני (נבו 6.12.2018), ע"א 403/63 זאב תמיר נ' ישראל שמאלי, פ"ד יח).
43. לאחר בחינת כל החומר שלפניי, מצאתי כי בהתנהגותה של התובעת היא זנחה את תנאי החוזה למגוריה ביחידת הדיור. התובעת לא הרימה את הנטל להוכיח כי הנתבע הוא זה שהפר את תנאי חוזה באופן חד צדדי, אלא היה זה בהסכמתה ועל דעתה ומתוך רצונה לסייע למשפחתה. לא היה כל מניעה מצידה לעמוד על "הפרה" זו בזמן אמת.



בית משפט לענייני משפחה ~~בית דין~~

~~מס' 45394-11-11 ע"ד ה"פ נ"ב נ"ב~~

תיק חיצוני:

44. לפיכך, לא מצאתי כי יש מקום לחייב את הנתבע בפיצויים בגין אי מגורי התובעת ביחידת
הדיור.

פיצוי עבור דיור חלופי על פי תנאי החוזה ובסך של 810,000 ₪

45. התובעת טוענת כי הנתבע היה אמור לדאוג לה לדיור חלופי ככל שיבקש לסיים את מגוריה
בנכס, בהתאם להסכם ההלוואה.

46. הנתבע טען כי ההסכם מתייחס למצב של מכר נכס וקובע כי אם הנכס יימכר ללא דיור חלופי,
התובעת תהא זכאית להחזר ההלוואה – ולא להחזר הלוואה ודיור חלופי.

47. התובעת מסתמכת על סעיף 5.2 להסכם ההלוואה.
לשון הסעיף הינו:

" 5.2. עוד מוסכם כי במקרה של מכירת הדירה, על ידי צד ב' ביחד, יהיו רשאים צד ב'
במקום להשיב לצד א' את ההלוואה לממן דיור חלופי אשר יהיה מוסכם על המלווה בכתב,
ובשווה ערך ליחידת הדיור בה התגורר אצל צד ב' "
ובהמשך סעיף 5.3 קובע:

" 5.3. במקרה של מכירה של הנכס כאמור, מבלי שיהיה דיור חלופי כאמור בסעיף 5.2,
דלעיל. מוסכם על הצדדים כי צד א' תהיה זכאית להשבת כספי ההלוואה".

48. מלשון ההסכם עולה באופן ברור כי במצב של מכירת הנכס, קיימות שתי אפשרויות חלופיות:
או לממן למלווה- לתובעת דיור חלופי, או להשיב את ההלוואה. אין מקום לקבל כל פרשנות
לפיה התובעת זכאית לשני הסעדים- גם להחזר ההלוואה וגם לתשלום עבור דיור חלופי.

49. בהתאם לפסק הדין לפירוק שיתוף נקבע כי על הנתבע ובת התובעת להשיב את ההלוואה
האמורה ולפיכך אין כל מקום לחייב את הנתבע בתשלום דיור חלופי, שכן כפי שפורט לעיל
סכום ההלוואה הוחזר לתובעת.

סך של 75,314 ₪ החזר הלוואה

50. לטענת התובעת, הנתבע הודה במסגרת התביעה לפירוק שיתוף כי התובעת נתנה לנתבע ולבת
התובעת הלוואה בסך של 75,314 ₪ עבור הקנייה של הדירה הראשונה בשנת 2007.

51. לטענת הנתבע, הוא לא הודה בסכום הלוואה בסך של 75,314 ₪ אלא זהו סכום שהתובעת
נתנה לביתה. הודאתו בדיון מיום 19.10.2020 כי הם צריכים להחזיר את הכסף- הכוונה לשתי
ההלוואות עליהם נחתמו ההסכמים ואשר כספים אלו חזרו אל התובעת.



בית משפט לענייני משפחה

ש"ס 11-22-65394-01 מ"ד רפ"ח

תיק חיצוני:

- 1 52. עוד טען הנתבע כי התובעת לא העלתה טענה זו בתביעה לפירוק שיתוף וחזקה על התובעת
- 2 שככל והייתה זו הלואה כטענתה, הייתה מעגנת אותה בהסכמים כפי שנהגה בהסכמי
- 3 ההלוואה בגין 2 ההלוואות שהוחזרו לה.
- 4 53. העדות עליה מסתמכת התובעת היא:

ש. גם לדירה הראשונה האמא הלוותה לכם כסף?

ת. יכול להיות שהיא נתנה לבת שלה.

ש. היא נתנה כסף לבת כדי שתממן את הדירה?

ת. אני לא זוכר כמה היא נתנה, נדמה לי 50,000 ש"ח.

ש. אבל אתה לא החזרת את זה אתה זוכר?

ת. אני לא יודע זה עניין של [REDACTED] מה היא צריכה להחזיר ומה לא.

ש. את הכסף הזה לא החזרתם כשמכרתם את הדירה?

ת. היא לא רצתה כי זו הייתה מתנה.

- 6 54. ראשית, לא ברור מטענת התובעת מהו המועד שלטענתה היה על הנתבע להשיב את ההלוואה
- 7 הנתענת והאם חלה התיישנות. אף לגופו של עניין, יש לדחות את הטענה בדבר ההלוואה
- 8 ואסביר.

- 9
- 10 55. מעיון בפרוי' הדיון מיום 19.10.20, (עמ' 21, שורות 23-30) הנ"ל- העדות עליה מסתמכת
- 11 התובעת, נראה כי הנתבע הודה כי התובעת נתנה סכום כסף לביתה, אך אין בידיעתו האם
- 12 עליה להחזיר סכום זה. בכל מקרה, הנתבע העיד כי בעת מכירת הדירה הראשונה, התובעת
- 13 לא רצתה לקבל את סכום הכסף בחזרה, שכן היא נתנה את סכום זה במתנה.

- 14 56. בהתאם להלכה הפסוקה, קיימת "חזקת מתנה", לפיה יש להניח כי ההורים התכוונו להעניק
- 15 מתנה לילדיהם, וזאת בשל יחסי הקרבה המיוחדים והדאגה לצרכי המקבל. חזקה זו ניתנת
- 16 לסתירה, והנטל לסתור אותה מוטל על הטוען שהעברה לא הייתה מתנה אלא הלוואה. (ר'
- 17 ע"א 180/51 ארנולד גולדקורן נ' סילביה ויסוצקי (26.02.1954), בע"מ 8203/17 פלוני נ' פלוני
- 18 (נבו 14.6.2018))

- 19 57. בעניינו, נוכח יחסי הצדדים בעת מתן ההלוואה הנתענת, התובעת לא הרימה את הנטל
- 20 להוכיח כי סך של 75,314 ₪ ניתן לנתבע באופן שעליו להחזירו. הצדדים היו בני משפחה
- 21 ונראה כי יחסיהם היו טובים נכון למועד מתן ההלוואה הנתענת ובהתאם ליחסי משפחה,
- 22 סכום זה ניתן כמתנה לנתבע ובת התובעת שלא על מנת להחזירו.
- 23 58. לנוכח האמור לעיל, טענה זו נדחית.



תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

59. לטענת התובעת, הנתבע פנה אליה שתערוך שיפוצים בקומה העליונה שתשמש למגורים.
60. התובעת טוענת כי הנתבע הודה שיש להחזיר לה סך של 100,000 ₪ עבור השיפוצים וסך של 100,000 ₪ עבור כספים ששילמה בגין החזרי משכנתא והוצאות שוטפות לקיום הבית.
61. לטענת הנתבע, התובעת היא זו שבחרה לשפץ את הדירה ולשפר את תנאי מגוריה. היא לא קיבלה את הסכמתו ובוודאי לא את הסכמתו להוסיף את השיפוץ וההשקעה לחיובי הנתבע.
62. עוד טען כי התובעת הגזימה בסכומי השיפוץ אשר נערך בסכום מופחת יותר, כפי שהתובעת הודתה בחקירתה בתביעה לפירוק שיתוף כי מדובר במטבח איקאה שעולה 2,000-3,000 ₪ ולא יותר.
63. התובעת מסתמכת על עדות הנתבע בדיון מיום 19.10.20 עמ' 21, 22. להלן העדות הרלוונטית:

ש. במקום הזה שהיא גרה היה שירותים. מהלחת ולא היה מטבח נכוו?
ט. היא כותבת שהיא עושה שיפוצים במטבח בסך 100,000 ש"ח?
ת. יש לי את החשבונות אני יכול לברר.
ש. כמה?
ת. 5,000 ש"ח סה"כ.

(שורות 22-25 עמ' 22 לפרו' הדיון מיום 19.10.20).

64. מעיון בעדות הצדדים עולה כי הנתבע אישר שהתובעת היא זו שערכה את השיפוץ בקומה העליונה וכי עלותו הייתה 5,000 ₪. אמנם הנתבעת חזרה שוב ושוב על טענתה כי היא התובע הוא זה שדרש ממנה לבצע את השיפוץ, אך לא הוגשו כל אסמכתאות להוכחת טענתה זו.

65. כך גם, לא מצאתי לקבל את טענת התובעת לתשלום החזרי המשכנתא והוצאות שוטפות לקיום הבית. הצדדים התגוררו במשותף בתקופה הרלוונטית ואף לא הוגשו כל אסמכתאות להוכחת טענה זו.

66. לאור כל האמור לעיל, גם טענה זו נדחית.

פיצוי בסך של 300,000 ₪ בשל הפרת חוזה ו/או פיצוי בגין כאב וסבל

67. התובעת טוענת שהיא זכאית לפיצוי על המצב שנגרם בעטיו של הנתבע, ויתור על חסכויות, ו"זריקתה לרחוב".



בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

מס' 65394-11-22 תל אביב

תיק חיצוני:

- 1 68. לטענתה, הנתבע גרם לה כאב וסבל כאשר בגילה ובמצבה הבריאותי, גרם לה למכור את ביתה
- 2 ולוותר על חסכוניותה ויציבותה הכלכלית וכן בגין הליכים משפטיים במשך 7 שנים.
- 3 69. לטענת הנתבע לא הייתה הפרה יסודית של חוזה ההלוואה וכי סכומי ההלוואה הוחזרו לה.
- 4 יתרה מכך, התובעת היא זו שתרמה לכאב ולסבל שלה לטענתה, היא זאת שבחרה למכור את
- 5 דירתה ולהתגורר עם ביתה ונכדיה. מה גם שלטענת הנתבע התובעת היא זו שגרמה לו נזק
- 6 נפשי במהלך 7 שנים שהיה מנותק מהילדים.
- 7 בנוסף, התובעת לא הוכיחה את הכאב והסבל שנגרם לה לטענתה ובכל מקרה מגיע לתובעת
- 8 פיצוי שנקבע בחוזה, 20% משווי דירה בתוספת 200,000 ש"ח אותו היא כבר קיבלה
- 9 70. לאחר עיון בטענות הצדדים ובהשתלשלות ההליכים שלפניי, מצאתי לדחות את טענת
- 10 התובעת לפיצוי בגין הפרת חוזה. הפרה הקונקרטית פורטה לעיל הינה ביחס למגורי התובעת
- 11 שלא ביחידה הנפרדת ומצאתי לדחות את טענה זו כפי שפורט בהרחבה לעיל.
- 12 ביחס לטענת התובעת לכאב וסבל שנגרם לה, לא השתכנעתי כי התובעת הרימה את הנטל
- 13 להוכיח את הנזק שנגרם לה.
- 14 סבורני כי בחירותיה לאורך השנים היו מתוך רצון לסייע למשפחתה, ולא מן הנמנע
- 15 שבתקופות מסוימות היה לה אף רווח מכך.
- 16 71. לפיכך, מצאתי לדחות טענה זו.

סוף דבר

- 17
- 18
- 19 72. התביעה נדחת על כל רכיביה, שכן התובעת לא עמדה בנטל להוכיח טענותיה.
- 20 73. אני מחייב את התובעת בהוצאות הנתבע בסך של 10,000 ש"ח (בהתחשב בכך שלא התקיים
- 21 דיון הוכחות) אשר ישולמו בתוך 60 יום.
- 22 74. פסק הדין ניתן לפרסום ללא שמות וללא פרטים מזהים של הצדדים.
- 23 75. משתם ההליך, התיק ייסגר.
- 24
- 25 ניתן היום, ה' חשוון תשפ"ו, 27 אוקטובר 2025, בהעדר הצדדים.
- 26


בנימין זירעאלי, שופט

27
28
29
30

