



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 2654-10-18 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

תובעת מאירה אסיאו
ע"י עוה"ד רוני בר-און ורותם צדקיה

נגד

נתבעת [REDACTED]
ע"י עוה"ד נעם אפשטיין וסתו עמון

1

2

פסק - דין

3

4 לפני תביעה לסילוק ידה של הנתבעת מדירת מגורים הרשומה בבעלות התובעת בקיבוץ גשר הזיו.

5

6

א. ההליך והצדדים לו

7

8 1. התובעת היא בעלים רשום של זכות חכירה מקרן קיימת לישראל בנכס בשטח 426 מ"ר בחלקה
9 450 בגוש 19009 אשר מצוי בקיבוץ גשר הזיו (להלן **הנכס**). בנכס נבנה בית מגורים. הבית חולק
10 באופן זמני לשתי יחידות: באחת גרה התובעת ובשנייה (שתכונה להלן **הדירה**) מחזיקה הנתבעת.

11

12 2. דניאל אופנהיים הוא אחיה של התובעת (להלן **דניאל**). עד אוגוסט 2018 קיימו הנתבעת ודניאל
13 קשר ווגי שעל טיבו ונפקותו נטושה מחלוקת. עובר לסיום הקשר התגוררו הנתבעת ודניאל בדירה;
14 עם סיום הקשר עזב דניאל את הנכס והנתבעת נותרה לגור בדירה תוך שהיא מסרבת לפנותה חרף
15 דרישות התובעת כי תעשה כן. על-רקע זה הוגשה התובענה שלפני.

16

17 3. בין הנתבעת לבין התובעת ודניאל תלוי ועומד הליך נוסף בבית-משפט לענייני משפחה, בו
18 הנתבעת היא תובעת ואילו התובעת כאן ודניאל – נתבעים (תמ"ש (קר) 18-09-11677; להלן **ההליך**
19 **האחר**). ההליך האחר נזכר בכתב-ההגנה שהוגש בתביעה דנן, אך כתבי-הטענות שהוגשו בהליך
20 האחר ופרוטוקול דיון שהתקיים בו לא הוצגו ואשר על כן הם אינם ראיה בהליך שלפני. הנתבעת
21 צרפה תיעוד לגבי הליכים מקדמיים בהליך האחר (סעדים זמניים ובקשה ליישוב סכסוך), אך אין
22 להם נפקות להכרעה בתובענה שלפני.

23

24 4. עיקר טענתה של התובעת היא כי לנתבעת אין כל זכות ומעמד בנכס. חוזה שכירות שהתיר את
25 מגוריה בו יחד עם דניאל, אשר נחתם ביום 14.12.2011 (להלן **חוזה השכירות**), תם ביום 1.1.2017
26 ולא הוארך. הרשאה חוזית שניתנה לנתבעת להחזיק בחלק מהנכס בוטלה ופקעה.

27



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' ~~התביעה~~

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 הנתבעת נדרשה לפנות את הדירה אך נמנעה מכך למרות שאינה משלמת דבר בגינה ובגין הוצאות
2 החזקתה עבור צריכת חשמל, מים ומסי ארנונה. הוטעם כי החזקתה של הנתבעת בנכס מעכבת את
3 השלמת בנייתו וקבלת היתר אכלוס כדין (טופס 4) לגביו.
4
5 .5 הנתבעת התגוננה מפני התביעה וביקשה לדחותה. ראשית, נטען כי רישום הזכויות בנכס על-
6 שם התובעת לא מלמד דבר והוא פרוצדורלי ונובע משיקולי נוחות. בתוך כך גרסה הנתבעת שחווה
7 השכירות לא שיקף את יחסי הצדדים ונערך למראית עין בלבד (להלן **טענת תוקף הרישום**). שנית,
8 נטען שאופי הקשר בין הנתבעת לדניאל היקנה לנתבעת את מחצית הזכויות בחלקו של דניאל בנכס
9 ולא ניתן לפנותה ממנו בטרם ישולם לה הפיצוי שייפסק לה בהליך האחר (להלן **טענת זכות מכוח**
10 **קשר**). לבסוף, נטען שהנתבעת השקיעה בבנייה בנכס, באופן שהניב לה זכויות בו ומעמיד לה הגנה
11 מפני פינוי ללא פיצוי (להלן **טענת השקעה בבנייה**).
12
13 .6 התביעה הוגשה בסדר דין מיוחד לפי פרק ט"ז 4 בתקנות סדר הדין האזרחי. בדיון שנערך ביום
14 9.12.2018 נקבע שיש לאפשר לנתבעת להביא ראיות נוספות מעבר לתצהירה שצורף לכתב-ההגנה
15 ולשם כך תתברר התובענה בסדר דין רגיל; עוד נקבע שיש ליתן לביורר קדימות.
16
17 .7 העדויות נשמעו ביום 13.2.2019. התובעת הסתמכה על תצהירה שניתן לתמיכת התביעה [1/ת].
18 מן העבר השני של המתרס נשמעו עדות הנתבעת [תצהירה סומן 1/נ] ועדים שזומנו על-ידה: דניאל
19 ומר מיכאל דנאוף – שהוצג כחברו של דניאל ומי שיכול לשפוך אור על הזכויות בנכס, הקשר בין
20 הנתבעת ודניאל וחלקה של הנתבעת בבנייה [להלן **דנאוף**; ר' בקשה לזימון עדים מיום 9.1.2019
21 ותמצית עדות שהגישה הנתבעת ביום 4.2.2019 על-פי החלטה מיום 22.1.2019]. עוד העידה מטעם
22 הנתבעת גבי עדי צור [להלן **צור**; תצהירה סומן 2/נ]. סיכומי הטענות נשמעו על-פה ביום הדיון.
23
24 .8 כפי שיובהר מיד, דין התביעה להתקבל; הנתבעת כשלה בהוכחת הגנתה מהחל עד כלה, הן מן
25 הפן העובדתי והן מן הפן המשפטי. הפניות הן לפרוטוקול הדיון, אלא אם צוין אחרת.
26

ב. טענת תוקף הרישום

- 27
28
29 .1 הנתבעת החלה להתגורר בנכס בשנת 2009. באותו מועד, הבנייה בו טרם הסתיימה [עמ' 19 ש'
30 16-13]. הוכח שדניאל החל לבנות במקום עוד קודם לכן; הוא עשה כן ללא תמורה, בשל היותו בנאי
31 במקצועו ועל-בסיס התחייבותו לתובעת-אחותו לבנות עבורה בית למגוריה בנכס [עדות התובעת
32 בעמ' 13 ש' 20-14; עדות דניאל בעמ' 30 ש' 19-25].
33



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 2. לנתבעת לא ניתנה זכות מגורים עצמאית בנכס ובדירה, מנותקת מזו של דניאל. זכותה לגור
2 במקום נלוותה למגוריו של דניאל בו. למגוריו של דניאל בנכס במהלך הבניה ניתן טעם: הוא נועד
3 למקסם ולייעל את תהליך הבניה תוך החשתו [עדות התובעת בעמ' 9 ש' 25-26 ועמ' 10 ש' 4-8;
4 עדות דניאל בעמ' 30 ש' 18-25, עמ' 31 ש' 23-25, עמ' 36 ש' 8-10, 13-15 ועמ' 37 ש' 19-22]. יש
5 לאמץ הסבר זה: מאחר שדניאל התחייב לבנות עבור התובעת ללא תמורה, ומאחר שהבנייה הייתה
6 בעלת השפעה על יכולתו להתפרנס במקביל מעבודתו כבנאי, היה היגיון במתן זכות מגורים לדניאל
7 בנכס כל עוד תהליך הבנייה עומד בעינו. דניאל הצהיר כי עם סיום הבנייה הוא לא יגור בנכס והבית
8 שנבנה בו ישמש כולו באופן בלעדי את התובעת [עמ' 36 ש' 23]. לאחר שעזב את הנכס, שכר דירה
9 למגוריו במקום אחר [עמ' 11 ש' 15-16].
- 10
- 11 3. הוכח שחלוקת הבית לשתי יחידות דיור נשאה אופי זמני ועתידה להתבטל לשם גמר הבנייה
12 וקבלת היתר אכלוס; השינוי הנחוץ לשם כך אינו גדול, ועל-ידי מגוריה בדירה הנתבעת מונעת את
13 הוצאתו לפועל [עדות התובעת בעמ' 11 ש' 8-14, עמ' 13 ש' 16-18 ועמ' 16 ש' 17-18; עדות דניאל
14 בעמ' 36 ש' 7-10].
- 15
- 16 4. הנתבעת נקטה מתווה טיעון של אמירת דבר והיפוכו. מצד אחד, טענה שהיא זכאית להמשיך
17 לגור בדירה ואף הינה בעלת זכויות בה [ר' למשל עמ' 23 ש' 18-19]; מצד שני, ביקשה להישמע
18 בטענה כי אין מדובר ב'דירה' כלל, בין השאר משום שלא ניתן לה 'טופס 4' [ר' עמ' 49 ש' 19]. הצגת
19 הנכס שהנתבעת מתזיקה בו כ'לא-דירה' אף ניצבה בסתירה לטענתה כי היא נטלה חלק בבנייתה
20 בהיקף כזה שכוון לה זכות בתוצר הבנייה.
- 21
- 22 כלל הוא שבעל-דין אינו רשאי להישמע בטענות עובדתיות סותרות בהליך אחד; תורת ההשתק
23 השיפוטי, שמטרתה "למנוע פגיעה בטוהר ההליך השיפוטי ובאמון הציבור במערכת המשפט וכן להניא
24 מפני ניצולם לרעה של בתי-המשפט", תוך הצבת "דרישה להתנהלות כנה שאינה בוגיה אך על צרכים
25 טקטיים", אוסרת זאת [רע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ, פ"ד
26 (6) 625, 633, 637-638 (2005)]. הגנתה של הנתבעת נסמכה על טענה כי יש להתיר את המשיך
27 מגוריה בנכס, במקום שמשמש כדירתה כיום; התייחסותה לחלל בו היא מתזיקה – וממנו נדרש
28 פינויה, הייתה כאל יחידת דיור מובהקת. אני דוחה אפוא את טענות הנתבעת שביקשו לכפור בכך.
29
- 30 5. זאת ועוד. חוזה השכירות נחתם ביום 14.12.2011 בין התובעת כמשכירה לבין דניאל והנתבעת
31 כשוכרים; המושכר תואר כדירה בת שלושה חדרים, מטבח ושירותים אשר מצויה בנכס שבעלות
32 התובעת [נספח 3 ל-1]. חתימתה של הנתבעת על חוזה השכירות שנעשתה מרצון חופשי משתיקה
33 אותה מלטעון כי לא דובר בדירה, או כי התובעת אינה בעלת הזכויות בנכס.



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1
 2 הנתבעת שכרה את הדירה כהגדרתה בחוזה השכירות מן התובעת, יחד עם דניאל; היא החזיקה
 3 בדירה מכוחו של חוזה זה. לפיכך היא מושתקת מלטעון נגד זכותה של התובעת בנכס [ע"א 350/75
 4 נסים נ' פאשה, פ"ד (1) 99, 104 (1975)].
 5
 6 6. אני דוחה את טענת הנתבעת כי חוזה השכירות אינו אלא חוזה למראית עין. הנתבעת הודתה
 7 שעריכתו ענתה על צורך אישי ממשי שלה; הוא אפשר לה להעתיק את כתובתה לקיבוץ ולרשום
 8 את ילדיה שהיו אז קטינים למסגרות החינוכיות בו [סע' 19 כח-כט ב-1]. בה בעת סיפק החוזה
 9 צורך של התובעת, בעלת הזכויות בנכס; התובעת עמדה על עריכת החוזה כדי להבטיח שהנתבעת
 10 תעזוב את הנכס עם סיומו שכן לא בטחה בה; לא הייתה כוונה להעניק לה זכות מגורים עצמאית
 11 בנכס, וזכותה נלוותה למגוריו של דניאל בו. גם דניאל העיד על כך וביאר שהחוזה נערך "על מנת
 12 לאפשר לנתבעת להיות תושבת ולזכות בשירותים של המועצה ולרשום את ילדיה בבית ספר, ומצד שני
 13 להגן על אחותי שכבר היה ברור לנו אז שזה יכול להיות בעייתי עם הנתבעת" [עמ' 35 ש' 24-26].
 14
 15 סעיף 13 בחוק החוזים (חלק כללי) מורה כך: "חחזה שנכרת למראית עין בלבד - בטל; אין בהוראה זו
 16 כדי לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום החחזה". מן העדויות הללו – לרבות
 17 עדות הנתבעת, ברי כי חוזה השכירות לא נכרת למראית עין; הוא ביטא אינטרסים של הצדדים לו
 18 במועד חתימתו, והנתבעת מימשה את 'הערך' שאותו הוא נועד לספק לה: אפשרות להעתיק את
 19 כתובתה לקיבוץ ולרשום את ילדיה ללימודים במסגרותיו. זהו אינו חוזה שסעיף 13 הני"ל חל עליו.
 20 אף התובעת, כנתבעת, זכאית לממש את הערך שהחוזה הבטיח לה, דהיינו, סיום מגורי הנתבעת
 21 בנכס לאחר שהצדקה והבסיס להרשאת מגוריה במקום חדלו להתקיים ועברו מן העולם.
 22
 23 7. התובעת ודניאל עמדו על ממשותו של חוזה השכירות ותיארו את אופן ביצועו הלכה למעשה
 24 [עדות התובעת בעמ' 5 ש' 1-2, 30-31; עדות דניאל בעמ' 38 ש' 8-13]. עדויותיהם לא סיפקו תימוכין
 25 לטענה כי דובר בחוזה למראית עין; היפוכו של דבר הוא הנכון. בכך שדמי השכירות שולמו לתובעת
 26 על-ידי דניאל בחלקם, בהתחשב ביכולתו מעת לעת, ללא עמידה קפדנית על מלוא התשלום בכל
 27 חודש בחודשו, אין כדי להראות כי החוזה נערך מן השפה ולחוץ, רק לשם יצירת מצג שלא תאם
 28 את יחסי הצדדים לאשורם. התובעת ודניאל הם אחים; חוזה השכירות נסב על מגוריו של דניאל
 29 בנכס בעודו בונה בו בית לתובעת. ביחסים כאלה, הימנעות מעמידה דווקנית על קוצו של יוד היא
 30 מקובלת וסבירה, ואין בה כדי להוליד לקביעה כי חוזה השכירות נערך לשם מראית עין [עדות
 31 התובעת בעמ' 6 ש' 4, 25-28; עדות דניאל בעמ' 31 ש' 15-16].
 32



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 8. בחותמה על חוזה השכירות אישרה הנתבעת את ידיעתה כי הזכויות בנכס נתונות רק לתובעת,
2 ואילו לדניאל אין בהן חלק. בעדותה לפני הודתה הנתבעת כי 'ידעה מהיום הראשון' שהתובעת
3 לבדה רשומה כבעלת הזכויות בנכס [עמ' 23 ש' 24; עמ' 25 ש' 16-23].
4
- 5 9. התובעת הדגישה שהיא התנהלה רק אל-מול דניאל בכל הנוגע לחוזה השכירות, והוא ששילם
6 לה על-פיו [עמ' 5 ש' 5-6, 13-15; עמ' 6 ש' 15-18]. כאשר החוזה תם בשנת 2017, דרשה מדניאל
7 לפנות את הנתבעת מהנכס; לא עלה בידו לעשות כן. לאחר שהוא כשל בכך ועזב את הדירה, נאלצה
8 התובעת להגיש את התביעה [עמ' 7 ש' 29-31; עמ' 10 ש' 2-1; עמ' 12 ש' 17; עמ' 16 ש' 3-5, 11-13,
9 24-28; עמ' 16 ש' 29 עד עמ' 17 ש' 4]. דניאל ציין כי במהלך השנים ניסה לגרום לנתבעת לעזוב את
10 הדירה כמה פעמים, ללא הצלחה; הוא עזב את הנכס ביום 18.8.2018 [עמ' 31 ש' 13-15; עמ' 33 ש'
11 9-6]. שלא כעדותה של הנתבעת, עדותו של דניאל הותירה רושם אמין, כנה וגלוי.
12
- 13 10. התובעת ביארה את דרישת הפיני שיגרה לנתבעת ביום 9.8.2018 באופן שתאם את הרציונל
14 שניצב ביסוד עריכתו של חוזה השכירות; היא ביקשה להתרחק ממעורבות ביחסיהם של דניאל
15 והנתבעת אך עמדה על דעתה שהנתבעת גרה בדירה בחסד, ועם עזיבתו של דניאל עליה לפנותה [עמ'
16 8 ש' 11-14]. הדבר עולה בקנה אחד עם תוכנו של מכתב התראה מיום 3.9.2018 שנשלח לנתבעת,
17 בו צוין שהסכם השכירות תם זה מכבר והוטעם: "בנוסף להסכם השכירות, [...] ההרשאה הזמנית
18 ההמותנית שניתנה לך [...] להתגורר בדירת המגורים, פקעה והתבטלה (לכל המאוחר ביום 22.8.18),
19 שעה שבן זוגך, דניאל אופנהיים, עזב את דירת המגורים" [נספח 4 ב-1/ת]. נובע מכך שלכל המאוחר
20 במועד עזיבתו של דניאל את הנכס באוגוסט 2018, פקעה ההרשאה שניתנה לנתבעת להחזיק בדירה
21 ולהשתמש בה. יודגש: הנתבעת גרסה אף היא שהיא זכאית להחזיק בדירה מכוחו של דניאל; הדיון
22 בחלק ג' יראה כי אין בטענה כל ממש.
23
- 24 11. אילו הוכח שחוזה השכירות נערך למראית עין ודינו בטלות, ולא אלה הם פני הדברים, אזי היה
25 נשלל בשל כך מעמדה של הנתבעת בנכס כשוכרת, הוא המעמד שניתן לה בחוזה השכירות. מאחר
26 שהנתבעת אינה בעלת זכות במקרקעין בנכס, היה עליה להצביע על עילה מוכרת בדיון שתקנה לה
27 זכות להחזיק בו. הדיון שיובא בחלקים הבאים יראה כי לנתבעת אין זכות כזו בנכס.
28
- 29 12. הנכס רשום בפנקסי המקרקעין. חוזה חכירה לגביו נחתם עם התובעת ביום 20.3.2006, טרם
30 תחילת מגוריה של הנתבעת בו [נספח 1 ב-1/ת]. במועד רישום זכויותיה של התובעת בנכס בפנקסי
31 המקרקעין – 17.9.2017, אין כדי לסייע לנתבעת [ר' נספח 2 ב-2/ת ועמ' 8 ש' 18-19]. תתימותה על
32 חוזה השכירות ביום 14.12.2011 ביטאה הודאה בהיותה של התובעת בעלת הנכס ומי שזכאית



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [redacted]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 לקבוע מי יגור בו במעמד שוכר, תוך שלדניאל לא ניתנה זכות כזו; אין כל נפקות לשאלה אם באותו
2 מועד היו זכויות התובעת חוזיות-אובליגטוריות או זכויות במקרקעין.
3
4 במועד הגשת התביעה הייתה התובעת רשומה בפנקסי המקרקעין כבעלים יחיד של זכויות החכירה
5 בנכס. הרישום מהווה ראיה חותכת לתוכנו, כאמור בסעיף 125(א) בחוק המקרקעין. לא ננקט על-
6 ידי הנתבעת הליך בבית-המשפט המוסמך שהניב פסק-דין שביטל את הרישום תוך קביעה כי בניגוד
7 לו, גם דניאל זכאי להירשם כבעל זכות בנכס. טענות הנתבעת שבאמצעותן היא ביקשה לקרוא תיגר
8 על הרישום בפנקסי המקרקעין ולייחס לתובעת ולדניאל זכות שווה בנכס היו נטולות משקל ראייתי
9 ונבצר ממנה לפרטן. היא נתלתה באמירה סתמית כי בין התובעת לדניאל יש מה שכינתה 'סיבובים'
10 [עמ' 25 ש' 3-5, 10-12].

11

12

ג. טענת זכות מכוח קשר

13

14 1. לטענת זכות מכוח קשר עליה השליכה הנתבעת את יהבה שני היבטים משלימים: ראשית, נטען
15 כי לדניאל נתונה זכות בנכס; שנית, נטען שאופי הקשר בין הנתבעת לבין דניאל זיכה את הנתבעת
16 במחצית זכויותיו של דניאל בנכס [סעי' 17 בכתב-ההגנה וסעי' 13 ב-1/ג]. שני ההיבטים הללו לא
17 הוכחו על-ידי הנתבעת, ולמעשה נסתרו ונשללו.

18

19 2. לשם הוכחת זכות של דניאל בנכס הסתמכה הנתבעת על מסמך שכותרתו 'כתב התחייבות בלתי
20 חוזרת' שנחתם על-ידי התובעת ביום 17.8.2010, דהיינו, במועד שקדם לעריכתו של חוזה השכירות
21 [להלן כתב-ההתחייבות; נספח א' ב-1/ג]. זה תוכנו של כתב-ההתחייבות:

22

- 23 1. אני הח"מ מאירה אסיאו נושאת ת.ז. 051255669 מקיבוץ גשר הזיר, לאחד
- 24 שהובהרה לי, הובהר היטב, המשמעות של חתימה על מסמך זה, שהינו התחייבות
- 25 בלתי חוזרת היות וזכויותיהם של צדדים שלישיים תלויים בה, הנני מצהירה
- 26 ומתחייבת בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת כדלקמן:
- 27 2. הנני בעלת הזכויות המלאות על הבית הבנוי על מגרש בשטח של כ-426 מ"ר
- 28 והידוע חלק מחלקות 1 ו-12 בגוש 19009 - מגרש מס' 231 חלק ב' לפי תכנית
- 29 מפורטת מס' 13381/ג בקיבוץ גשר הזיר (תיק מנהל 22308992 א' (להלן: 'הבית'
- 30 ר/או 'הנכס').
- 31 3. הנכס נרשם רק על שמי, מטעמים פרוצדוראליים הקשורים למנהל מקרקעי ישראל,
- 32 לפיהם לא ניתן היה לרשום את הנכס גם על שמי וגם על שמו של אחי, דניאל
- 33 אופנהיים ת.ז. 051981736.
- 34 4. למען הבהר, למרות היותו של אחי דניאל אופנהיים ת.ז. 051981736, לא רשום
- 35 כבעל זכויות בנכס, בפועל הוא שותף במחצית מהזכויות בנכס זאת בין אם בשל
- 36 כספים שהשקיע בנכס ובין אם בשל עבודות הבניה שהוא מבצע לבניית הבית על
- 37 המגרש.



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 2654-10-18 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 5. לאור בקשתו של אחי, מר דניאל אופנהיים ת.ז. 051981736, אני מתחייבת בזאת
2 בהתחייבות בלתי חוזרת כי מחצית 1/2 מהתמורה שתתקבל בגין מכירת הנכס לצד
3 ג', אם יימכר, ולאחר הוצאות המכירה, תועבר לבתו גב' מעיין אופנהיים ת.ז.
4 303449003.
5 6. היה וחור"ח אלך לעולמי בטרם עת ובטרם מכירת הנכס לצד ג', הרי שהדבר הוסדר
6 בצוואתי, שעה שזכויותי בבית יירשמו על שמו של בני מר יונתן ניר אסיאו ת.ז.
7 033367632 והוא יפעל למכירה והעברת מחצית מהתמורה, לאחר ניכוי הוצאות
8 המכירה ורישום הנכס על שמו, לבתו של אחי, גב' מעיין אופנהיים ת.ז.
9 303449003.
10 7. התחייבות זו הינה בלתי חוזרת, היות וזכויות צד ג' קשורות בה.
11 8. אין בחתימת הסכם זה בכדי למנוע ממני את היכולת למכור את הנכס לכל צד ג'
12 שאמצא לנכון, ובלבד שאקיים, לאחר קבלת כל התמורה בגין מכירת הנכס, את
13 האמור בסעיף 4 לעיל.
14 9. התחייבות זו, נעשתה מרצוני החופשי ללא שום כפייה ו/או אונס ולאחר מחשבה
15 ובחינה מעמיקה.
16 10. בזאת באתי על החתום היום 17/08/2010.
17
- 18 3. לגרסת הנתבעת, כתב-ההתחייבות אותר על-ידה באקראי בשנת 2016 [סעי' 19 יט ב-1]. במועד
19 זה, כך לפי עדותה של צור – עדת הנתבעת, היחסים בינה לבין דניאל לא היו טובים [סעי' 14 ב-2].
20 ועמ' 43 ש' 13-15].
21
- 22 4. התובעת ודניאל העידו, כל אחד מהם בנפרד, כי כתב-ההתחייבות בוטל על-ידם בהסכמה זמן
23 קצר לאחר שנערך. בעצת בא-כוחה, התובעת קרעה את כתב-ההתחייבות ואת צוואתה שנלוותה
24 אליו; הדבר היה שנים רבות לפני שנת 2016, אז שמה הנתבעת את ידה על עותק כתב-ההתחייבות
25 שנשאר ברשות דניאל [עדות התובעת בעמ' 11 ש' 19-21, 27-31 ועמ' 12 ש' 1-3, 12-14; עדות דניאל
26 בעמ' 36 ש' 27 עד עמ' 37 ש' 1]. דניאל לא זכר היכן שם את כתב-ההתחייבות ולכן לא השמיד אותו
27 עם ביטולו [עמ' 37 ש' 2-3]; עדות התובעת תמכה בכך [עמ' 17 ש' 12-13]. כאשר הנתבעת מצאה
28 את כתב-ההתחייבות, דניאל הבהיר לה כי אינם בני-זוג ולכן הסכמים שהוא עורך עם אחרים אינם
29 נושא לדיון עמה [עמ' 37 ש' 5-7]; כתב-ההתחייבות בוטל זמן רב קודם לכן [עמ' 37 ש' 12-15].
30
- 31 עדותם של התובעת ודניאל על ביטול כתב-ההתחייבות זמן קצר לאחר עריכתו לא נסתרה. יש לה
32 תימוכין חיצוניים: חוזה השכירות שנערך במועד מאוחר לכתב-ההתחייבות יחס את הנכס והדירה
33 לתובעת לבדה. בהמשך נרשם הנכס אך ורק על-שם התובעת. במונחי מהימנות, עדותם של התובעת
34 ודניאל עדיפה על-פני עדות הנתבעת שלא הייתה אמינה ונשאה אופי מגמתי ומתחמק [ר' למשל עמ'
35 24 ש' 26, עמ' 25 ש' 25 עד עמ' 26 ש' 10, עמ' 29 ש' 14]. דניאל מסר שאין לו זכות בנכס, אין בינו
36 לבין התובעת הסכמה על היותו בעל זכות בנכס בניגוד לנחזה ממרשם המקרקעין, הנכס נבנה באופן
37 בלעדי עבור התובעת ולדניאל אין בו חפץ [עמ' 36 ש' 21-22].
38



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 2654-10-18 אסיאו נ' [redacted]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

5. לנתבעת אין מעמד להתערב בהסכמותיהם של התובעת ודניאל-אחיה. שניהם אנשים בוגרים בעלי כשרות משפטית מלאה; רצונם הוא כבודם. הם זכאים להגדיר ולממש את רצונם בגדרה של אוטונומיית הרצון שלהם, והנתבעת אינה 'ערכאת ערעור' על בחירותיהם. אם יש לנתבעת זכויות כלפי דניאל – ויהא עליה להוכיחן ברחל-בתך-הקטנה בהליך האחר, בו מעמדה הוא מעמד תובעת, הן חלות ביחס למה שיש לדניאל, לא לגבי מה שאין לו. הנתבעת אינה עשויה לכוף על דניאל בעלות בנכס או זכות שלו אין עניין בהם. ודוק: הנתבעת לא טענה, ודאי לא הוכיחה, שדניאל והתובעת עשו יד אחת כדי להבריח נכס או זכות ממנה. בראיות שהובאו אין בסיס לקבוע זאת. ההסכמות שגובשו בין התובעת לבין דניאל תאמו את האינטרסים, הצרכים והרצונות העצמאיים שלהם, בהם אין לנתבעת זכות ומעמד להתערב. מנתון בסיסי זה התעלמה הנתבעת.
- יש לכך נפקות נוספת: אפילו הייתה התובעת מוותרת על קבלת דמי שכירות מדניאל במהלך מגוריו בנכס, הדבר אינו מקנה לנתבעת 'יש מאין' זכות בדירה כזו שתבעה לעצמה. הנתבעת נטלה לעצמה חירות לקרוא תיגר על החלטת הוריהם של התובעת ודניאל לסייע לבנייה עבור התובעת בנכס ולא לנקוט אותה מחווה כלפי דניאל; אך הוכח שהנכס נועד רק לתובעת, לא לדניאל [עמ' 13 ש' 23-26].
6. אילו היה כתב-ההתחייבות תקף, בניגוד לעדות דניאל והתובעת, אזי לא היה בו כדי להקנות לנתבעת כל זכות בנכס ובדירה. כתב-ההתחייבות אינו מזכה את דניאל במאום: לא בזכות חפצית ואף לא בשווה כסף. כתב-ההתחייבות מזכה את בתו של דניאל, מעיין, במחצית שווי הנכס לאחר ניכוי הוצאות, זאת בהתמלא תנאי עתידי מפורש – הוא התנאי של מכירתו לצד שלישי, בין על-ידי התובעת ובין חו"ח על-ידה בנה-יורשה לאחר מותה. התנאי לא התקיים; אין על כך מחלוקת. מכאן שאין לדניאל, הוא עצמו, כל זכות בנכס ובדירה, אף לא זכות כספית שנובעת מקיומם. אף זכותה של מעיין לא בשלה בשלב זה לכדי זכות אכיפה, והתנאי המפורש למימושה לא התקיים.
- הכלל היסודי במשפט מורה כי אין ביכולתו של אדם להקנות לאחר זולתו יותר ממה שיש לו עצמו (nemo dat quod non habet) [דנ"א 2568/97 כנען נ' ממשלת ארצות-הברית, פ"ד נו(2) 632, 658 (2003)]. הוא מחייב גם את הנתבעת: אם זכותה בדירה נגזרת, כטענתה, מזכותו של דניאל בה, ואם לדניאל אין בה כל חלק או זכות – כך על-פי כתב-ההתחייבות שהנתבעת הסתמכה עליו – אזי גם לנתבעת אין בדירה מאום.
7. אין בכך כדי למצות את האופן שבו סייע כתב-ההתחייבות דווקא להוכחת טענות התביעה. במה הדברים אמורים?



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 לטענת הנתבעת, הקשר הזוגי בינה לבין דניאל החל בדצמבר 2009 [סעי' 10 ב-1]. מגוריה בדירה
 2 החלו בשנת 2011, עם חתימת חוזה השכירות [עמ' 14 ש' 11-12]. אילו נקבע כי כתב-ההתחייבות
 3 תקף ומחייב, אזי היה מקום להוסיף ולקבוע שהוא נערך בעת קיומו של הקשר בינה לבין דניאל.
 4 כתב-ההתחייבות מבטא לא רק היעדר זכות ממשית של דניאל בנכס ובדירה, אלא בחירה מובהקת
 5 להימנע משיתוף של הנתבעת בזכות כזו, אילו עמדה לדניאל. כתב-ההתחייבות משקף רצון ברור
 6 כי בהתקיים התנאים המנויים בו לגבי מכירת הנכס לצד שלישי, מי שתזכה במחצית התמורה
 7 שיניב הנכס היא מעיין בתו של דניאל. במובן זה, הסתמכותה של הנתבעת על כתב-ההתחייבות
 8 הייתה חרב פיפיות: הוא ביטא כוונה של דניאל לתרגם את זכויותיו בנכס, אם קיימות, לתמורה
 9 כספית שתועבר, לא בכל מקרה אלא רק בהתקיים התנאים שנמנו בו, לבתו. המסמך הוא ראייה
 10 לכך שביחסייהם של דניאל והנתבעת, יהיו אשר יהיו, לא חלה כוונת שיתוף ספציפית בנוגע לנכס.
 11
- 12 8. השאלה אם בין הנתבעת לבין דניאל התקיימו יחסים שהקנו מעמד של ידועים בציבור, כטענת
 13 הנתבעת, או שמא דובר ביחסים שונים בתכלית שלא הניבו לנתבעת כל זכות, כטענת דניאל, שמורה
 14 לבית-המשפט לענייני משפחה בהליך האחר [אף שגם לבית-משפט זה סמכות להכריע בכך, מכוח
 15 סמכות נגזרת על-פי סעיף 78 בחוק בתי המשפט ובשל היותו בעל סמכות כדין בענייני משפחה]. אין
 16 בדעתי להכריע בסוגיית המעמד שנובע, אם נובע, מן הקשר. לצרכי הכרעה בהליך דן, די בקביעה
 17 כי לא הוכחה כל כוונת שיתוף ברכוש בין הנתבעת לדניאל, אלא נסתרה דווקא; כך דרך כלל – כפי
 18 שיובהר מיד, וכך באורח ספציפי לגבי הדירה כפי שנקבע גם לעיל, אגב דיון בכתב-ההתחייבות.
 19
- 20 9. בין הנתבעת ודניאל לא חל שיתוף רכושי מכל סוג שהוא, אלא דווקא הפרדה. הנתבעת הודתה
 21 שאיש מהם לא העניק לאחר זכות חתימה בחשבון הבנק שלו, לא נפתח על-ידם חשבון בנק משותף,
 22 והיא לא קבעה את דניאל כמוטב בקופת הפנסיה שלה [עמ' 18 ש' 16-29]. הנתבעת לא צרפה דפי
 23 חשבון בנק או כל תיעוד אחד שיראה כי משכורתה שימשה באיזה שהוא אופן בחייה המשותפים
 24 עם דניאל. היא אישרה שמעולם לא העבירה כסף לחשבון בנק של דניאל. כל אחד מהם נותר בעלים
 25 יחיד של הרכב שלו [עמ' 28 ש' 17-20]. הנתבעת לא הצביעה ולו גם על פריט אחד שנרכש על-ידה
 26 ועל-ידי דניאל במשותף, במהלך חייהם, באופן שעשוי לספק ראייה לכוונת שיתוף ברף הנמוך ביותר.
 27 הדברים תואמים את עדותה של התובעת אל-אודות העמדה שהביע דניאל אל-מול הנתבעת כל
 28 השנים: "[...] הוא חזר ואמר לה אני לא בן זוג שלך ואני לא משפחה שלך, ואין בינינו שום דבר משותף"
 29 [עמ' 14 ש' 31]. חשבון משותף היה לדניאל עם התובעת, לא עם הנתבעת [עמ' 31 ש' 8].
 30
- 31 בהיעדר ראייה לסממני שיתוף בחייהם של דניאל והנתבעת, אני דוחה את טענתה כי 'כל ההתנהלות
 32 הייתה משותפת' וכי צורת החיים הייתה משותפת כולה מלכתחילה; מדובר בגרסה שעומדת בניגוד
 33 גמור לראיות שהובאו [עמ' 19 ש' 27-29]. הנתבעת אישרה שלא נערך מסמך שביטא כוונת שיתוף



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 בינה לבין דניאל; היא לא עמדה על עריכת מסמך כזה גם בעת שחתמה על חוזה השכירות, ומכאן
2 שתוכנו שיקף לאשורו את זכויות הצדדים לו [עמ' 20 ש' 12-16; עמ' 25 ש' 16-23].
3
4 10. יחסייהם של הנתבעת ודניאל היו קשר של 'פרק ב'. כל אחד מהם היה גרוש מבן-זוג קודם.
5 לנתבעת היו ילדים מנישואין קודמים ואילו לדניאל הייתה בת אחת – מעיין, מגרושתו [עמ' 18 ש'
6 13-15]. הנתבעת אישרה כי החובה להעמיד מדור לילדיה, בעת שהיו קטינים, חלה על הגרוש שלה
7 [עמ' 19 ש' 2-6]; במענה לשאלת בית-המשפט הודתה שאינה מייחסת לדניאל חובות מדור שעולות
8 על אלו שבהן נושא הגרוש שלה [עמ' 28 ש' 15-16].
9
10 כאשר הנתבעת התבקשה לבאר מה הייתה נקודת הזמן בקשר הזוגי שבה הוא הפך מזוגיות סתם
11 למעמד של ידועים בציבור, טענה שהדבר היה מראשית הקשר, במועד שבו עזבה את דירתה ברמת
12 השרון ועברה לקיבוץ [עמ' 19 ש' 9-13]. הדבר מעיד על מופרכות הטענה בדבר היותם של הנתבעת
13 ודניאל ידועים בציבור; לפי כל קנה מידה שהוא, אילו היו ידועים בציבור, הדבר איננו ניתן לייחוס
14 לנקודת הזמן של תחילת הקשר.
15
16 11. הנתבעת כשלה בהוכחת כוונת שיתוף שלה עם דניאל לגבי הדירה. ראשית, כתב-ההתחייבות
17 עליו הסתמכה דווקא שולל כוונה כזו באורח מפורש. הוא מאוחר לתחילת הקשר בין הנתבעת לבין
18 דניאל ומגלה את אומד-דעתו של דניאל לא רק לגבי זכויותיו הממשיות בנכס אלא גם לגבי היעדר
19 כל זכות של הנתבעת בו. עמדתי על כך לעיל. שנית, קיומה של כוונת שיתוף בדירה ביקשה הנתבעת
20 ללמוד מכך שעובר לבנייתה, דניאל הציג לה את המקום בו יבנה חדר שינה עבורם וחדר שינה נפרד
21 לילדי הנתבעת שהיו אז קטינים [עמ' 19 ש' 14-19]. הדבר מתיישב עם מתן מעמד של שוכרת בנכס,
22 יחד עם דניאל, לפי חוזה השכירות; הוא אינו מכוון כוונת שיתוף שמקנה לנתבעת זכות עודפת מזו
23 שהוענקה לה בחוזה השכירות.
24
25 שלישית, הנתבעת מסרה בעדותה הראשית כי לאחר שגילתה את כתב-ההתחייבות בשנת 2016
26 והייתה נסערת בגינה, אמר לה דניאל כי כתב-ההתחייבות עומד בעיניו; לפיכך הוא והנתבעת ירכשו
27 בית אחר שדורש שיפוץ, הוא ירשם רק על-שם הנתבעת ודניאל ישפץ אותו [נ' בסעי' 19 כ']. בעדותה
28 לפני אישרה הנתבעת כי זו ההסכמה שגובשה בינה לבין דניאל לאחר שעומת על-ידה עם קיומו של
29 כתב-ההתחייבות [עמ' 21 ש' 15-28]. משמע, לאחר שנת 2016 היה ברור לנתבעת כי אין לה כל זכות
30 מכוח שיתוף בדירה ובנכס, ואף לשיטתה הובטח לה על-ידי דניאל מדור בנכס אחר לחלוטין. נובע
31 מכך שאין כל ממש בטענת זכות מכוח קשר שהעלתה הנתבעת לגבי הנכס והדירה דן, אף לגרסתה.
32



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאנו נ'

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

12. הנתבעת אישרה כי לא ביקשה לקחת מבתו של דניאל מאום, ומכאן שלא חלקה על תוכנו של ההסדר שנקבע בכתב-ההתחייבות [עמ' 22 ש' 18-19]. דניאל מסר כי בעת שהנתבעת איתרה את כתב-ההתחייבות, זו הייתה העמדה עליה הצהירה בפניו, קרי, כי אינה רוצה לקחת דבר-מה ששייך לבתו [עמ' 37 ש' 4-5]. כאשר הנתבעת עומתה עם הפער בין עדותה זו לבין טענתה כי היא מבקשת לעצמה זכות בדירה בעוד שלדניאל עצמו אין זכות כזו – ולפי כתב-ההתחייבות נתונה זכות כספית מותנית רק לבתו, לא הצליחה ליישב את הסתירה ומצאה מפלט באמירה כי מדובר ב'סיבובים' בין התובעת לדניאל ו'הכל מאוד מעורבב' [עמ' 26 ש' 11 עד עמ' 27 ש' 19]. אין מנוס מלקבוע כי עירוב גרסות סותרות ומתן עדות מתפתלת ולא קוהרנטית היו דווקא מנת חלקה של הנתבעת.

13. נוכח הדברים הללו, אני דוחה את טענת הנתבעת כי יש לה זכות בדירה או בנכס שמתירה לה להמשיך להחזיק בהם, מכוח חיים משותפים עם דניאל או כוונת שיתוף שנלוותה אליהם. נסיגה של הנתבעת להתלות ב'אירוח' של אחרים – כולל בני-משפחה של התובעת, בדירה או בתצלומים – לגביהם העיד דניאל שהם ישנים מאוד, בהם היא מחובקת עם דניאל, הוא בגדר זוטי דברים [עדות התובעת בעמ' 15 ש' 5-6, 28; עדות דניאל בעמ' 34 ש' 5-14]. אין בהם להרים את נטל הוכחתה של זיקה רכושית לנכס ולדירה מן הסוג שהנתבעת התהדרה בה. תצלומים משותפים – גם כאלה שמראים 'זוג אוהב' כטענת הנתבעת [עמ' 20 ש' 30-31], אינם מעידים על כוונת שיתוף בעלת נפקות משפטית בנכסים. אירות מזדמן של אחרים במושכר, כזה שהנתבעת נתלתה בו, אינו מקנה לשוכר זכות בנכס שהיא עצמאית ומנותקת מיחסי השכירות. אין צורך להרחיב על כך את הדיבור.

ד. טענת השקעה בבנייה

הנתבעת גרסה שזכויותיה בדירה נובעות מחייה המשותפים עם דניאל וממה שהציגה כ"דס יזע ודמעות" שהשקיעה בבניית הדירה [עמ' 23 ש' 8-9; עמ' 24 ש' 16]. הטענה לזכות מכוח הקשר עם דניאל נסתרה; נמצא שאין בה מאום. עתה אדרש לטענה בדבר השקעה של הנתבעת בדירה.

1. על-מנת שהשקעה בדירה תניב לנתבעת זכות חזקה ושימוש שהיא עצמאית ומנותקת לא רק מחוזה השכירות אלא גם ממגוריו של דניאל בדירה, נדרשה השקעה מהותית ונכבדה. הנתבעת לא חלקה על כך, ואישרה: "רמת ההשקעה היתה כל כך גדולה שמשם כורח הזכויות" [עמ' 23 ש' 11-12]. דא עקא, השקעה ממשית של הנתבעת בדירה או בבנייה לא הוכחה כלל; ראיותיה התמצו בטענות סתמיות שלא נתמכו בתיעוד ולא פורטו.

2. הנתבעת טענה שהשקיעה את כל הכנסותיה מעבודה, מביטוח לאומי ומדמי אבטלה בבית [עמ' 24 ש' 9-12]. היא לא הציגה ראשית ראייה להעברה ולו חד פעמית של הכנסה ממקור כלשהו לטובת



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ'

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 הדירה. היא לא הציגה חשבונית או קבלה על רכישת מוצרים או חומרי בנייה. היא נסמכה על מה
2 שלא חרג מהצהרות בעלמא [עמ' 24 ש' 19]. הנתבעת אישרה, לאחר שהתחמקה מלתת מענה וחויבה
3 להשיב על-ידי בית-המשפט, כי אין בידה קבלות על קניית חומרי בנייה או תשלום לספקים מתוך
4 מקורותיה הכספיים [עמ' 24 ש' 23-27]. עוד אישרה כי הוריהם של התובעת ודניאל הם ששילמו
5 עבור חומרי בנייה ודניאל ביצע את הבנייה [עמ' 24 ש' 27-28]. עדותה על השקעתה נשאה אופי של
6 סיסמא ולא עלה בידה לפרוט אותה לעובדות או לתומכה בראיות [ר' למשל עמ' 24 ש' 22, 29]. נוכח
7 האמור לעיל, אני דוחה את טענת הנתבעת כי מימנה את הוצאות הכלכלה השוטפות של הבית [עמ'
8 29 ש' 21]. ראשית, אין ראשית ראיה לכך. שנית, אין בכך משום השתתפות בבנייה מן הסוג שעליו
9 השתיתה הנתבעת את הגנתה – השתתפות שלא הוכחה כלל.
10
11 3. תימוכין לכך יש בעדויות האחרות שנשמעו. דניאל שלל השתתפות של הנתבעת במימון הוצאות
12 שוטפות של הבית וגרס כי היא נטלה ממנו הלוואות שלא הוחזרו והפכו למה שכונה 'מענקים' [עמ'
13 38 ש' 25-27]. התובעת מסרה שהנתבעת לא שילמה דבר עבור הבנייה ולא הייתה מעורבת בה [עמ'
14 11 ש' 2-3; עמ' 14 ש' 24, 28-29]; מימון הבנייה נעשה בידי התובעת והוריה [עמ' 13 ש' 21-22]. גם
15 דניאל הדגיש שהנתבעת לא השתתפה בשום צורה בבנייה ולא עשתה דבר בקשר עמה [עמ' 37 ש'
16 24-31]. הוא ציין שהנתבעת צבעה מסגרת או שתיים של חלון, במסגרת יום מרוכז שבו הוזמנו
17 חברים לעסוק בכך [עמ' 38 ש' 1-5; ר' גם עדות התובעת בעמ' 14 ש' 20-22]. חוץ מצביעת מסגרת
18 או שתיים בנסיבות הללו, התמצה חלקה של הנתבעת בשני אלו: ברכישת זוגית מעוטרת שהותקנה
19 מעל דלת חדר האמבטיה וברכישת וילון למקלחת; אלו הפריטים היחידים שנרכשו על-ידה לדירה
20 [עמ' 39 ש' 22-25]. אין בכל אלה להוכיח השקעה שעשויה לכוון לנתבעת וזכויות בדירה מן הסוג
21 שאליו כיוונו טענותיה.
22
23 4. אם לא די בכך הנתבעת הודתה שאף לשיטתה, את 'הגמול' עבור ההשקעה שייחסה לעצמה
24 בבניית הדירה היה עליה לקבל מדניאל באמצעות רכישת נכס אחר שאיננו הדירה דן ורישומו על-
25 שמה [עמ' 24 ש' 11-13]. משמע, הנתבעת הודתה שאין בסיס לטענתה – שהועלתה בהליך דן לא
26 כלפי דניאל אלא כלפי התובעת, בדבר היותה זכאית להוסיף ולגור בדירה. דניאל כפר במתן הבטחה
27 לרכוש לנתבעת נכס שיירשם על-שמה במקום אחר [עמ' 39 ש' 9-12].
28
29 5. דניאל עמד על כך שהבהיר לנתבעת כי אין לה כל חלק או זכות בנכס ובדירה: "אני הדגשתי בכל
30 פעם שהיתה שיחה שהיתה לה איזה שהיא נגיעה לעניינים הללו שזה הבית של אחותי, שהוא של אחותי
31 בלבד ולא יהיה של אף אדם אחר בנסיבות האלה. גם אני הוספתי באחת מהפעמים שמכיוון שהיא
32 מתגוררת תקופה ארוכה ללא השתתפות בשכר דירה, ארזונה, מים חשמל וכל הדברים, מן הדין שיהיה
33 בחזקתה מספיק כסף ותוכל למצוא לעצמה נכס משלה, ואז אני אשמה ליעץ לה איך להתאים את זה



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 לצרכיה [...]"] [עמ' 38 ש' 10-15; ר' גם עמ' 39 ש' 16-18]. אני מעדיפה את עדותו של דניאל במונחי
2 אמינות על-פני עדות הנתבעת; היא עולה בקנה אחד עם חסרונה המוחלט של ראיה לקיומם של
3 שיתוף או כוונת שיתוף במסגרת הקשר שקיימו הנתבעת ודניאל – קל וחומר בכל הנוגע לנכס.
4
5 6. הנתבעת הסתמכה על עדויותיהם של דניאל, דנאוף וצור. הן לא סייעו להוכחת גרסתה אלא
6 היו דווקא בעוכריה. על עדותו של דניאל עמדתי לעיל. היא צידדה במובהק בקבלת התביעה. דנאוף,
7 שזומן בידי הנתבעת כדי להוכיח כי בניגוד לרישום יש לדניאל חלק בנכס, כי התקיימה בין הנתבעת
8 לדניאל כוונת שיתוף ספציפית לגבי הדירה וכי הנתבעת השיאה תרומה לתהליך הבנייה – כמפורט
9 בהודעה על תמצית עדותו, שלל את היותם של דניאל והנתבעת בני-זוג, גרס שהם התגוררו במתחם
10 הנכס אך הוא אינו יודע מה היו סידורי הלינה ביניהם בתוך הדירה, ולא נשאל כלל על חלקה של
11 הנתבעת בבנייה [עמ' 40 ש' 16-17; עמ' 41 ש' 2-3, 7-21].
12
13 7. צור, חברתה של הנתבעת, ציינה בתצהירה כי קישרה בין הנתבעת לספקים מענף הבניה [סעי' 9
14 ב-2]. מעדותה לפני התחזור שידיעתה על מעורבות הנתבעת בבנייה אינה אלא עדות מפי השמועה
15 שאינה ראיה לנכונות תוכנה; צור מסרה שידיעתה הוגבלה רק ליצירת קשר בין הנתבעת לספקים,
16 היא לא הייתה מעורבת במה שנעשה או נקבע עמם לאחר מכן ואינה יודעת מי שילם לספקים [עמ'
17 42 ש' 23 עד עמ' 43 ש' 7]. אילו רצתה הנתבעת להוכיח כדבעי כי אותה הפניה לספקים הניבה דבר-
18 מה שעשוי להיזקק לזכותה, אזי היה עליה להתכבד ולזמנם למתן עדות או להציג חשבוניות וקבלות
19 שתעדנה על תשלום להם מכיסה. הנתבעת נמנעה מכך, והדבר מקים נגדה חזקה ראייתית [ע"א
20 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה(4) 651, 658-659 (1991); ע"א 548/78
21 פלוגית נ' פלוני, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980)].
22
23 8. נוכח האמור לעיל, בעדותה של צור כי הנתבעת דיברה בפניה על הדירה כעל ביתה או בכך שצור
24 התארחת בדירה וארחה את הנתבעת ודניאל אצלה אין כדי להוכיח שיחסייהם של הנתבעת ודניאל
25 היו מבוססים על כוונת שיתוף בכלל, או הניבו לנתבעת זכויות בנכס בפרט [סעי' 5 ו-7 ב-2 ועמ' 43
26 ש' 26-27].
27

ה. להשלמת התמונה

- 28
29
30 1. בין השיטין נחשפה המוטיבציה שניצבה ביסוד אחיזתה של הנתבעת בדירה תוך סירוב לפנותה;
31 אין מנוס מלקבוע כי דובר בניסיון של הנתבעת לנכס לה את רכוש הזולת ללא זכות בדין, תוך נטילת
32 המגיע לה לשיטתה בגין קשר זוגי שתם בלי שהניב את הערך שלו קיוותה.
33



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 הנתבעת הצהירה: "אני לוקחת את מה שמגיע לי" [עמ' 23 ש' 13]; עוד אמרה: "לא יתכן שעשר שנים
2 שאני נותנת מגיל 42 עד גיל 52 אין להן שום משמעות עד לזיקנה שלי" [עמ' 24 ש' 20-21]. אין בידי
3 לקבל את עמדתה כי יחסיה עם דניאל, שלא לוו בסממני שיתוף, הם מעין קופת חיסכון מניבה,
4 כשהנכס והדירה – שניהם בבעלות התובעת – משמשים הלכה למעשה כבטוחה לנתבעת. הדין, ודאי
5 על רקע מכלול העובדות שהוכחו, לא מצדד בעמדה זו. ממד הסחטנות שגלום בהתנהלותה נגלה
6 בעדותה של הנתבעת: "כשהבנתי שהיחסים לא הולכים לשום מקום ובעצם זה הזמן לסיים, אני באתי
7 בנסיון לדבר עם דניאל בלנסות להגיע להסבר פרידה סביר שיאפשר לי להתחיל חיים טובים בכבוד"
8 [עמ' 27 ש' 27-29]. הנתבעת הצהירה בפה מלא כי לא תפנה את הדירה כל עוד לא ישולם לה פיצוי
9 או יועמד לה בית נפרד עבורה [סעי' 24 ב-1/נ ועמ' 29 ש' 12-15].

10

11 2. אין לנתבעת ילדים קטינים שגרים עמה בדירה; כל ילדיה בגירים [עמ' 28 ש' 8]. לנתבעת הייתה
12 שהות מספקת להעמיד לעצמה דיור תלופי בפרק הזמן שחלף מאז הגשת התביעה בחודש אוקטובר
13 2018, לא כל שכן מאז עזב אותה דניאל באוגוסט 2018. דניאל עמד על כך שבמהלך שנות מגוריה
14 של הנתבעת בנכס היא לא השתתפה בתשלום דמי-שכירות או הוצאות החזקה בגינו, והחיסכון
15 שהיה מנת-חלקה מאפשר לה להעמיד לה נכס אחר למגוריה; הנתבעת לא סתרה זאת. המשך מגורי
16 הנתבעת בנכס כרוך בפגיעה מתמשכת בזכותה של התובעת להפיק הנאה מקניינה, אף מונע את
17 השלמת הבניה וקבלת היתר אכלוס (טופס 4) לנכס, באופן שגורם לתובעת נזק [סעי' 8 ב-1/ת ועדות
18 דניאל בעמ' 35 ש' 18-22]. בכל אלה יש כדי להצדיק מתן צו פינוי בעל תוקף מידי.

19

20 **1. סיכומם של דברים**

21

22 1. די באמור לעיל כדי להכריע בתביעה ואין צורך להידרש לטענות נוספות מעבר לכך. התביעה
23 מתקבלת אפוא.

24

25 2. מאחר שהנתבעת לא הראתה שקיימת בינה לבין הדירה זכות מוכרת בדין שראויה להגנה, אין
26 יסוד למבוקשה לכרוך את ההכרעה בתובענה דן בבירור ההליך האחר. הנתבעת רשאית להביא
27 לידי מצוי את טענותיה בהליך האחר, אך אין בסיס לרצונה להתזיק בדירה כעירבון עד תום הבירור
28 בו – במציאות בה לדניאל אין זכויות בנכס ואילו התובעת, בעלת הנכס, אינה חייבת לנתבעת מדור
29 בו או כל מדור אחר תחתיו.

30

31 3. אני מורה אפוא על פינוי הנתבעת וסילוק ידה מהדירה כהגדרתה לעיל. תוקף צו הפינוי מידי.

32



בית משפט השלום בחדרה

21 פברואר 2019

תא"ח 18-10-2654 אסיאו נ' [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 4. הגנתה של הנתבעת מפני התובענה הופרכה; נמצא שלא היה בה כל ממש. היה על הנתבעת
 2 להסתפק בבירור תביעתה בבית-המשפט לענייני משפחה ולהימנע מכפיית החזקתה בדירה על
 3 התובעת ללא זכות, תוך כריכתה ללא בסיס בהליך האחר. יש ליתן לכך ביטוי בפסיקת הוצאות.
 4
 5 5. הנתבעת תשלם לתובעת את הוצאות ההליך בסך 1,500 ₪ וכן שכ"ט עו"ד (כולל מע"מ) בסך
 6 15,000 ₪, שניהם בערכי יום פסק-הדין. הסכום ישולם תוך שלושים יום מן המועד בו יומצא פסק-
 7 הדין לנתבעת, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק-הדין עד לתשלום.
 8

9 המזכירות תמציא את פסק-הדין לצדדים ותסגור את התיק.

10
 11 ניתן היום, ט"ז אדר א' תשע"ט, 21 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.
 12

קרן אניספלד, שופטת

13
 14
 15
 16
 17
 18
 19