



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

לפני כב' השופטת איריס אילוטוביץ' סגל

תובע

א. מ.

נגד

נתבעת

ע. ז.

פסק דין

"כל המשפחות המאושרות דומות זו לזו. כל משפחה אומללה היא אומללה בדרכה שלה."

לב טולסטוי "אנה קארנינה", 1877.

לפניי תובענה לפינוי מושכר אותה הגיש התובע, הרשום כבעל הדירה בטאבו, כנגד הנתבעת ומי שהייתה בת הזוג של בנו המנוח, מר ד. מ. ז"ל, אשר הלך לבית עולמו ביום 1.12.2017 (להלן - "המנוח"). הנתבעת טוענת כי הדירה מושא תובענה זו היתה שייכת למנוח מכוח הסכם או צוואה שערך התובע המקנה זכויות למנוח. לחילופין טענה הנתבעת כי היא ברת רשות להתגורר בדירה ומשכך קמה לה זכות בדירה ועתה לא ניתן לפנותה. **לפנות או לא לפנות - זאת השאלה שהוצבה לפתחי.**

רקע

1. המקרה שהונח לפתחי אינו קל כלל ועיקר. הקושי אינו בשל דילמה משפטית או סבך משפטי שהתרתו מצריכה מלאכת מחשבת אלא דווקא בשל האנושיות והכאב ששני הצדדים לתובענה זו חוו במהלך חייהם. סיפור חייה של הנתבעת קורע לב. הנתבעת ובן זוגה המנוח היו כמו שני ניצולים שספינתם טבעה, וכך ממש שניהם מצאו נחמה ואהבה זו בזרועות זה ויחדיו בנו להם רפסודה ועימה שטו במי הים הסוערים. והנה דווקא כאשר היה נראה כי סוף סוף חייהם מסתדרים ומתחילים להתנהל על מי מנוחות נפטר בן זוגה של הנתבעת והוא בשנות הארבעים לחייו. במהלך דיון ההוכחות שהתקיים לפניי אף עין לא נותרה יבשה, זאת לנוכח סיפור חייה של התובעת, כפי שיפורט בהמשך.

2. התובע הוא הבעלים של דירת מגורים בת שני חדרים ברחוב XXXXXX בעיר תל-אביב-יפו, הידועה גם כגוש: XXX חלקה: XX תת-חלקה: XX (להלן - "דירת המגורים" או "הדירה").



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

3. הנתבעת ניהלה מערכת יחסים זוגית ארוכת שנים עם המנוח, בנו של התובע, אשר הלך כאמור לבית עולמו בנסיבות לא צפויות בשלהי שנת 2017. חייהם של הנתבעת והמנוח היו מורכבים ולא פשוטים, אשר כללו בין היתר, שימוש נרחב בסמים ועיסוק בזנות.
4. במהלך השנים שקדמו למות המנוח התגוררה עמו הנתבעת בדירה.
5. בשנת 2013, חתמו בני הזוג על הסכם שכירות בלתי מוגנת מול התובע לפיו הדירה תושכר להם למשך תקופה של 12 חודשים - החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 1.1.2014.
6. בתום תקופת השכירות הנקובה בהסכם המשיכו הנתבעת והמנוח להתגורר בדירה.
7. לאחר פטירת המנוח, הנתבעת לא עזבה את הדירה והמשיכה להתגורר בה תוך שאיננה נושאת כל חלק בתשלומי השכירות, אחזקת המדור או תשלומי מיסים.
8. נוכח האמור, פנה התובע לנתבעת פעמים מספר, הן בכתב והן בעל פה, בדרישה לפנות את הדירה. כל בקשותיו של התובע העלן חרס.
9. נסיבות אלה, הן שהובילו את התובע להגיש את התביעה שלפניי - לפינויה של הנתבעת מהדירה.

עיקר טענות הצדדים

10. טענתו המרכזית של התובע, נגעה להיותו הבעלים החוקי של הדירה, מעמד אשר מקנה לו את הזכות לדרוש את פינויה של הנתבעת מהדירה בכל עת. במטרה להראות שהנתבעת והמנוח הכירו במעמדו כבעל הדירה, הציג התובע את הסכם השכירות בו התקשרו הצדדים בשנת 2013 ולפיו נקבע כי הדירה תושכר לנתבעת ולמנוח למשך 12 חודשים. משתמה תקופת השכירות היה על הנתבעת והמנוח לפנות את הדירה. סירובה המתמשך של הנתבעת לפנוי הדירה מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. יתרה מזאת, הנתבעת מעולם לא שילמה דמי שכירות עבור מגוריה בדירה ואף לא נשאה בתשלומים השוטפים בגין אחזקתה של הדירה.
11. הנתבעת טוענת כי מכוח היותה ידועה בציבור של המנוח במשך כ- 12 שנים וכוונת השיתוף שהיתה נהוגה ביניהם, זכותה להמשיך להתגורר בדירה. מעמדם של הנתבעת והמנוח כידועים בציבור החל מיום 1.1.2006 זכה להכרה מטעם המוסד לביטוח לאומי. הנתבעת צרפה מסמכים התומכים בטענה זו.
12. מתוקף מעמדה כידועה בציבור של המנוח, טענה הנתבעת כי מגיעות לה זכויות מעיזבונו. ומהו אותו עיזבונו? הדירה מושא התובענה. לביסוס דבריה הציגה הנתבעת מסמך שנכתב בכתב ידו



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 18-01-59247-01 מ. נ' ז.

של התובע אשר לטענתו, נכתב ונחתם בנוכחותו ובנוכחותו של המנוח ביום 24.10.2017. כותרת המסמך הייתה "הסכם בלתי ניתן להפרה" (להלן - "המסמך") ועיקרו יובאו להלן:

"אני א. מ. מספר ת.ז. מוריש את הדירה בר"ח XXXXXX יפו כולל התחולה לד. מ. בני ת.ז. הוא בעל זכות הבלעדי אף אחד מבני או אחי אינו יכול לבוא בשום זכות על הדירה. ד. חי אם אימי מ.ו. ת.ז. היא הורשה את הדירה לד. בלבד בנוכחותי ואני מכבד את דבריה ואין עוררין על כך" [הדגשות כאן ולהלן שלי - א' א' ס']

13. עוד טענה הנתבעת, כי ההסכם מהווה גם צוואה לכל דבר ועניין הקובעת כי המנוח יירש את כלל הזכויות בדירה לאחר מות התובע. הדירה הייתה במקור בבעלותה של אם התובע וסבתו של המנוח. המנוח עבר להתגורר בבית סבתו בהיותו כבן 23 ומאז טיפל בה וסעד אותה עד למועד פטירתה. ההסכם נחתם לבקשת הסבתא המנוחה אשר הורשה את הדירה למנוח (סעיף 10 לתצהיר עדותה הראשית של הנתבעת). ראו בהקשר זה את דבריה של הנתבעת במהלך דיון שהתקיים ביום 1.7.2018 (עמ' 1 שו' 18-21):

"האבא והבן המנוח עשו צוואה, היא לא צורפה כי הוא לקח אותה בזמן השבעה, יש לי אחת לפני שהסבתא הורשה את זה ספציפית לד.. אני מבינה שאנו נמצאים בסיטואציה שאני לא חשבתי שאני אעמוד בה. הסבתא אמרה שהדירה של ד. כי הוא סעד אותה לפני שנכנסה לבית אבות".

14. התובע הודה כי המסמך שהוצג אכן נכתב בכתב ידו, אולם הציג תמונה שונה לחלוטין בכל הנוגע לנסיבות עריכתו. במהלך אחד מביקוריו בדירת המגורים עת המנוח היה שרוי בגילופין ובעיצומו של התקף זעם, החל המנוח לתקוף אותו ודרש ממנו תוך כפייה ואיומים כי יערוך צוואה במסגרתה יוריש לו את דירת המגורים. בהיותו נתון בחוסר אונים מוחלט, ציין התובע כי העלה על הכתב את שהכתיב לו המנוח מילה במילה. זהו המסמך עליו מבססת הנתבעת את עיקר הגנתה.

15. ביחס להפרה הנטענת של הסכם השכירות, טענה הנתבעת כי מקום בו לא העלה התובע כל התנגדות להמשך מגוריה בדירה ביחד עם המנוח במשך שנים לאחר תום תקופת השכירות, אזי, אין לו להלין אלא על עצמו. בנסיבות אלה, טענה הנתבעת כי היא זכאית להמשיך ולהתגורר בדירת המגורים מכוח היותה "ברת רשות". לתמיכה בטענה זו, הציגה הנתבעת מכתב אותו שלח לה התובע ביום 3.1.2018 ובו לא העלה כל זכר לעניין הפרה הנטענת של הסכם השכירות. כך נכתב: "להווי ידוע שעם פטירת בנו של מרשי הסתיימה תקופת הרשות והינך נדרשת לפנות את הדירה לאלתר ולא יאחר מיום 14 ימים מיום משלוח פנייתי". לטענת הנתבעת, אין די בנסיבות פטירתו של המנוח כדי להביא לסיום ההרשאה שניתנה לה להתגורר בדירת המגורים.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 18-01-59247 מ. נ' ז.

דיון והכרעה

16. כפי שכבר כתבתי בתחילת פסק הדין, עסקינן במקרה מורכב ולא פשוט. זה מול זו ניצבים התובע אשר איבד את בנו אך לאחרונה והנתבעת אשר איבדה את בן זוגה ואת קרוב המשפחה היחיד שנותר לה. מציאות חייהן של כלל הנפשות הפועלות לא הייתה פשוטה. התובע אשר נאלץ לצפות בבנו מידרדר לעבריינות ולשימוש בסמים והנתבעת אשר עברה מסכת חיים לא פשוטה וכעת נותרה לבדה.

17. אין כל מחלוקת בדבר העובדה שהתובע הוא הבעלים הרשום בטאבו של דירת המגורים וכי הוא המחזיק בזכות הבעלות בה. הנתבעת לא הציגה לפני בית המשפט כל ראיה אשר יש בה כדי לסתור את זכות הבעלות של התובע בדירת המגורים או כדי לתמוך בגרסתה בדבר זכויותיה הקנייניות בדירת המגורים. הנתבעת אף בחרה שלא לזמן עדים לתמיכה בטענותיה או במטרה שיבהירו את הנסיבות והאירועים בגינם סבורה הייתה שקנויה לה זכות כלשהי בנכס. נוכח האמור, ומבלי להתעלם מנסיבות חייה הקשות של הנתבעת ומהאובדן הטרי של בן זוגה לא מצאתי כי יש די בטענות שהציגה כדי לדחות את מתן הסעד המבוקש. להלן תובא התייחסותי לכל אחת מטענות הנתבעת.

הלכת השיתוף בנכסים בין בני זוג

18. לאחר עיון בכתבי הטענות, עדויות הצדדים והראיות שהוצגו, וכן לנוכח עדות התובע, נראה כי הנתבעת אכן היתה ידועה בציבור של המנוח. יחד עם זאת תובענה כאמור לא הוגשה לבית המשפט, משכך איני נדרשת להכריע בסוגיה. הנתבעת והמנוח קיימו זוגיות רבת שנים, התגוררו יחדיו וניהלו משק בית משותף. הצדדים הקדישו זמן לשאלה האם הנתבעת היתה ידועה בציבור של המנוח. אלא ששאלה זו טפלה לענייננו, שכן ידועות בציבור אינה סטאטוס, וידועות בציבור, כשלעצמה, אינה יוצרת רשות בלתי הדירה להתגורר בנכס שאינו של אחד מן הצדדים.

19. ביחס למסמך אותו הציגה הנתבעת מטעם המוסד לביטוח לאומי, הפנה התובע לסיפא של המסמך המצהיר כי: "**החלטה זו נקבעה על ידי המוסד לביטוח לאומי ותקפה לנושאים שבטיפול המוסד בלבד**". נקודה זו אכן מעלה ספק בדבר נפקותו של המסמך כלפי כולי עלמא ואולם בין אם כן ובין אם אחרת אין בכך כדי להשפיע על תוצאת פסק הדין.

20. בזאת לא תמה המלאכה, שכן משהכיר בית המשפט במעמדה של הנתבעת כידועה בציבור, עדיין, שומה עליו לבחון האם עלה בידיה להוכיח את תחולתה של הלכת השיתוף בנכס הספציפי, קרי, בדירת המגורים המשותפת של הצדדים כפי שנדרשתי לעשות כן על ידי הנתבעת. אלא מאי, הדירה מושא התובענה לא היתה בבעלות המנוח, ומשכך לא יכולות להיות לנתבעת זכויות בה. כל מה שהיה זה מסמך הנחזה להיות הסכם או צוואה שבמסגרתו מוריש התובע את הדירה למנוח. אשר לתכולתו של המסמך ביחס לחוק הירושה אתייחס בהמשך.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

21. למעלה מן הצורך אוסיף ואומר, כי תחולתה של הלכת השיתוף בנכסים בין בני זוג, באה לידי ביטוי בין היתר, בניהול אורח חיים תקין והשקעת מאמץ משותף של שני בני הזוג ברכישת הנכסים או למצער, בניהול משק הבית המשותף וגידול הילדים (ע"א 4385/91 רחל סלם נ' רם כרמי, פ"ד נא (1) 337, 346 (1997) (להלן - "פסק דין סלם"). העובדה שהחיים המשותפים אינם מעוגנים באקט פורמאלי של נישואין, עשויה להצביע בנסיבות מסוימות, על ארעיות הקשר הזוגי ועל העדר גמירת דעת בנוגע לשיתוף בזכויות בנכסים. על כן, ייתכן מצב בו הלכת השיתוף בנכסים לא תחול בראשית חייהם המשותפים של בני הזוג אלא אך בחלוף הזמן ועם התייצבותו של הקשר והכל, בשים לב לאורח חייהם ולמידת השיתופיות בה נהגו ביחס לכל נכס ונכס (מ' שאוה, "הידועה בציבור כאשתו" - הגדרתה, מעמדה וזכויותיה", עיוני משפט ג (תשל"ג-ל"ד) 484; ד' פרידמן, "הידועה בציבור בדיון הישראלי", עיוני משפט ג (תשל"ג-ל"ד) 459).

22. לשם שלמות התמונה ולנוכח ההכרה במעמדם של הנתבעת והמנוח כידועים בציבור, יש לציין כי הרף הראייתי הנדרש לשם הוכחת תחולתה של הלכת השיתוף בנכסים על ידועים בציבור הוא גבוהה יותר מזה החל על בני זוג נשואים (חוות דעתה של כבוד הנשיאה השופטת ד' ביניש בבג"ץ 4178/04 פלוני נ' בית הדין הרבני לערעורים, פ"ד סב (1) 235, פסקה 7 (2006)). יפים לעניין זה גם דבריו של כבוד השופט א' מצא בפסק דין סלם (עמ' 350-349):

"אמור מעתה, כי בעוד שביחס לבני-זוג נשואים, הרי שבהעדר ראיה לסתור, די בהתקיימות התנאים להקמתה של חזקת שיתוף (קרי: אורח חיים תקין ומאמץ משותף) כדי להחיל עליהם דין שיתוף ביחס לכל נכסיהם מכל סוג שהוא, הרי שביחס לבני-זוג ידועים בציבור, הקמתה של חזקת שיתוף - שלא הובאו ראיות לסתירתה - עשויה להעיד רק על שיתוף בנכסים המשמשים את בני-הזוג בחייהם היומיומיים, או שנרכשו על-ידם במשותף. להחלת דין שיתוף על נכסים אחרים של מי מהם, ולו גם כאלה שנצברו על-ידי בתקופת החיים המשותפים, תידרש ראיה נוספת כלשהי, שתעיד (לפחות באורח נסיבתי) על כוונת שיתוף בנכס המסוים (או בכלל נכסיו) של בן-הזוג".

23. בנסיבות העניין, סבורני כי הנתבעת לא הצליחה לעמוד ברף הראייתי הנדרש לשם הוכחת תחולתה של הלכת שיתוף ספציפית ביחס לדירת המגורים. כך למשל, מעיון בראיות ניתן ללמוד שהנתבעת והמנוח לא התגוררו באופן רציף בדירת המגורים ואף הצהירו על כתובות מגורים אחרות במספר הזדמנויות שונות. כפי שניתן יהיה להיווכח, הנתבעת והמנוח מעולם לא הזכירו ולו במילה את קיומה של דירת המגורים או את הקשר שלהם אליה. לשם הנוחות להלן מספר דוגמאות בעניין:

א. בחודש נובמבר 2012 במסגרת תביעה לפשיטת רגל שהתנהלה בבית המשפט המחוזי בתל אביב פש"ר 1603-11-12, הצהירה הנתבעת כי היא מתגוררת אצל מכרים ברחוב אריה בן אליעזר ברמלה וכי מקום מגוריה הקודם היה ברחוב שד' עמנואל בתל אביב (פש"ר 1603-11-12 - מוצג



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

ת/ג). במסגרת תצהיר אותו הגישה לבקשה לפשיטת רגל לכונס הנכסים הרשמי ביום 14.10.2012 הצהירה הנתבעת: "אין לי כתובת מגורים קבועה ואני וכן זוגי מתגוררים לעיתים אצל אימו או אצל דודו המספקים לנו באדיבותם קורת גג" (סעיף 5 לתצהיר - מוצג ת/ו).

ב. בחודש דצמבר 2012 במסגרת תביעה לפשיטת רגל שהתנהלה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז פש"ר 45853-12-12, הצהיר המנוח כי הוא מתגורר ברחוב בן אליעזר ברמלה וכי מקום מגוריו הקודם היה ברחוב מנחם אבטיחי במשמר השבעה. בתצהיר אותו הגיש המנוח לתיק ביום 10.12.2012 ציין כי הוא מתגורר אצל מכרים וכי אין בבעלותו נכסים (סעיף 4 ו-7 לתצהיר - מוצג ת/ו). בדו"ח שהוגש לתיק מטעם כונס הנכסים הרשמי ביום 28.7.2013, צוין כי "החייב מצהיר כי מתגורר בדירת הוריו ומשתתף בניהול משק ביתם בסך 2,000 ₪" (סעיף 1.2. לדו"ח - מוצג ת/יא). בנוסף, בדיון בבית המשפט מיום 8.5.2014 ציין המנוח כי אין לו היכן לגור ולכן נאלץ להתגורר במקלט (עמ' 3 לפרוטוקול הדיון שו' 21 - מוצג ת/יב).

24. עדות נוספת לכך שהנתבעת והמנוח לא התגוררו בדירת המגורים באופן רציף, התמקדה בתביעה שהוגשה כנגד הנתבעת ואימה בשנת 2011 לפינוי מהדירה ברחוב עמנואל 8 בתל אביב בה התגוררו לטענתם באותה העת (תא"ח 23180-07-11 זיתון אלי ופביאן נ' ע. ז. וד. מ. להלן - "תא"ח 23180-07-11"). לגרסת התובע, המדובר היה בניסיון של הנתבעת והמנוח להשתלט על הדירה ברחוב עמנואל בתל אביב בה התגוררה אמה של הנתבעת בדמי מפתח. באותם ימים אף המנוח התגורר בדירה ברחוב עמנואל ביחד עם הנתבעת ואימה. תביעת הפינוי, הוגשה בעקבות החלטתו של המנוח לבצע שיפוץ בדירה, דבר שהעלה את חמתם של בעלי הדירה והוביל אותם לפתוח בהליכים משפטיים. ביום 26.7.2011 הוציאה כבוד סגנית הנשיאה, השופטת נ' גרוסמן, צו מניעה זמני כנגד הנתבעת ואימה האוסר עליהן להמשיך ולהתגורר בדירה ברחוב עמנואל 8 בתל אביב (מוצג ת/ט).

25. במסגרת תא"ח 23180-07-11 הצהירה הנתבעת בבית המשפט ביום 24.7.2011 כי מקום מגוריה לאורך 22 השנים האחרונות היה בדירה ברחוב עמנואל 8 בתל אביב (סעיף 3 לתצהיר הנתבעת - מוצג ת/ז). עוד ציינה, כי צו המניעה אילץ אותה ואת בן זוגה להתגורר ברחוב (סעיף 13 לתצהיר הנתבעת). בדיון שהתקיים ביום 15.7.2011 אליו התייצבו הנתבעת והמנוח, הם הצהירו כי אין להם היכן לגור וכי הדירה ברחוב עמנואל 8 בתל אביב היא מקום מגוריהם היחיד (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון שו' 14-15 - מוצג ת/ח). לבקשת בית המשפט כי הנתבעת והמנוח יצהירו על כתובתם הנוכחית ציין המנוח: "אנו גרים בשדרות עמנואל 8. בלי מים. אני אכנס לדירה גם אם יבוא הצבא. הדברים והבגדים שלי שם. אנחנו נגור שם, תזמינו משטרה" (עמ' 6 שו' 7-10).

26. במטרה לסיים את תביעת הפינוי (תא"ח 23180-07-11), הגישו הצדדים ביום 15.1.2012 בקשה לאישור הסכם פשרה במטרה לפיו יינתן צו פינוי כנגד הנתבעת ואמה מהדירה ברחוב עמנואל 8 בתל אביב כנגד תשלום בסך של 400,000 ₪ כפיצוי. נסיבות החתימה על הסכם הפשרה היו ונתרו עלומות, שכן אף הנתבעת בעדותה לפני לא הצליחה ליתן הסבר המניח את הדעת ביחס לסתירה



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

העומדת בין הצהרותיה בתא"ח 23180-07-11 לבין עדותה בהליך שלפניי בכל הנוגע למקום מגוריה בתקופת הרלוונטיות. הסתירות בעדויות של הנתבעת בהליכים המשפטיים שהתנהלו מלמדים על חוסר אמינות (עמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 25.12.2018 שו' 5-20):

- ש. על הסכם הפשרה בבית משפט המחוזי בת"א אמך חתומה, ב-15.1.2012, ואמך נפטרה ביולי 2012, אין ספק שאמך הייתה חתומה, הנה החתימה שלך אמך, זאת אומרת במועד הפינני שלך מהדירה היא הייתה חיה נכון?
- ת. זאת חתימה שלי.
- ש. צ. זאת חתימה שלך?
- ת. אמא שלי הייתה כבר שבורה.
- ש. את זייפת את החתימה של אמא שלך?
- ת. היא בקושי דיברה אז. אמא שלי כבר הייתה אכולה מסרטן בזמן הזה, הוא רצה להגיע איתי להסדר. אמא שלי הייתה כבר בבית בלב בשלב הזה.
- ש. אם פיניתם את הדירה בפברואר לכל המאוחר, איך יכול להיות שהתגוררת בדירה אחרי פטירתה?
- ת. אחרי פטירתה אז לא התגוררתי בדירה בעמנואל.
- ש. אז למה כתבת בסעיף 6 שאת גרת בדירה גם אחרי הפטירה של אמך?
- ת. ככה אני זוכרת.
- ש. זה תצהיר מלפני 7 ימים, 19.12.2018?
- ת. יכול להיות שטעיתי".

27. הנה כי כן, מן האמור ניתן ללמוד כי הנתבעת והמנוח לא התגוררו בדירת המגורים באופן רציף. הדבר מעלה ספק רב בכל הנוגע לשימושם בדירת המגורים באופן יומיומי על פי הנדרש בפסיקה (פסק דין סלם לעיל). ואולם, כפי שצוין לעיל, יש לבחון את קיומה של כוונת השיתוף בנכסים בין בני זוג בנקודות זמן שונות לאורך מערכת היחסים ועל בסיס נסיבות החיים המשתנות. על כן, נבדוק עתה את טענותיה של הנתבעת בסוגיה ביחס לשנת 2014 ונבחן האם נעשה שינוי.

28. כזכור, בראשית 2013 חתמו הנתבעת והמנוח על הסכם שכירות עם התובע לפיו ישכיר להם את דירת המגורים למשך 12 חודשים. משתמה תקופת השכירות סירבה הנתבעת לפנות את דירת המגורים, בכך יש לראות הפרה יסודית של הסכם השכירות. בנוסף הנתבעת מעולם לא שילמה את דמי ולא נשאה בתשלומים השוטפים בגין אחזקתו. במהלך דיון ההוכחות ביום 25.12.2018 נחקרה הנתבעת על נושא זה וסתרה את הצהרותיה הקודמות בהן העלתה ספק בנוגע לתוקפו של הסכם השכירות (עמ' 11 שו' 6-10):



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 18-01-59247-01 מ. נ' ז.

ש. מדוע בתצהיר שנתת לבית המשפט ב-9.8.2018 מצויין שהחתימה כלל לא נעשתה על ידך, את טוענת שהיא זו, מדוע את טוענת את זה בסעיף 12?

- ת. שזה לא הכתב שלי על החוזה? לא לא. החתימה היא חתימתי.
- ש. אז מה שציינת בסעיף 12 הוא לא נכון?
- ת. יכול להיות שלא הבנתי בהקשר. אני מתנצלת לבית המשפט, אשפוזים חוזרים ונישנים וניתוח בבטן".

29. גם בתסקירי המנהל המיוחד בתיק פשיטת הרגל שהתנהל כנגדה (פש"ר 12-11-1603), אישרה הנתבעת כי היא משלמת שכר דירה בסך של 3,200 ₪ עבור דירה בת שני חדרים ותשלומי הארנונה והחשמל - תנאי שכירות הזהים לאלה עליהם חתמה הנתבעת (סעיף 8 לדו"ח מטעם המנהל המיוחד - מוצג ת/ה; סעיף ה' 61א) לחוזה השכירות).

30. לאחר עיון במכלול הראיות, אין חולק כי הנתבעת והמנוח חתמו על הסכם שכירות עם התובע. מתום תקופת השכירות וכל עוד לא חודש ההסכם נחשבו הנתבעת והמנוח כמפרים של ההסכם ולתובע עומדת הזכות לדרוש את הפינוי בכל עת.

31. הנה כי כן, הנתבעת לא הצליחה להרים את הנטל בדבר תחולת הלכת השיתוף הנדרשת בדירת המגורים, בפרט בנסיבות הספציפיות של התיק הנדון לפיהן לא הוכח, כי למנוח היו כלל זכויות בדירת המגורים. מצאתי להתייחס לטענה לנוכח הצגתה באריכות על ידי הנתבעת בכתבי טענותיה. משכך טענתה לעניין החלת הלכת השיתוף נדחית.

המסמך שנחתם על ידי התובע

32. שאלה נוספת שמתעוררות בנסיבות שלפניי היא בנוגע למאורעות שהתרחשו בשנים שלאחר מכן והאם היה בהן כדי להשפיע על ההכרעה בדבר זכויותיה של הנתבעת בדירה? כזכור, הנתבעת הציגה לבית המשפט מסמך הכתוב בכתב ידו של התובע אשר לטענתה מהווה **צוואה** הקובעת כי המנוח יירש את כלל הזכויות בדירת המגורים. מה הנפקות המשפטית של אותו מסמך? לכך אדרש עתה. טענותיה של הנתבעת שזורות וסבוכות זו בזו ומשכך אתייחס אליהן במשולב.

33. אף אם אנסה ללכת במתווה של הנתבעת לפיו המסמך שעליו חתום התובע הוא צוואה, עדיין יש להידרש להוראת סעיף 8(א) לחוק הירושה, התשכ"ה-1965 (להלן - "חוק הירושה") הקובעת כי "**הסכם בדבר ירושתו של אדם ויותר על ירושתו שנעשו בחייו של אותו אדם - בטלים**" - כדי לשמוט את הקרקע מתחת לטיעוני הנתבעת שכן **התובע עודנו בן החיים**. יתרה מזאת, כל צוואה אותה עורך אדם במהלך חייו היא איננה בבחינת סוף פסוק שכן ביכולתו לבטלה או לשנותה בכל עת שיחפוץ. כך קובע סעיף 36 לחוק הירושה:



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

- (א) "המצווה רשאי לבטל צוואתו, אם על ידי ביטול במפורש באחת הצורות לעשיית צוואה, ואם על ידי השמדת הצוואה; השמיד המצווה את הצוואה, חזקה עליו שהתכוון בכך לבטלה.
- (ב) צוואה חדשה, אף אם אין בה ביטול מפורש של צוואה קודמת, רואים אותה כמבטלת את הקודמת במידה שהוראות הצוואה החדשה סותרות את הוראות הצוואה הקודמת, זולת אם אין בצוואה החדשה אלא הוספה על האמור בצוואה הקודמת".

34. אף שאין בכך כדי להשפיע על יכולתו של התובע לחזור בו מצוואתו, מצאתי בכל זאת להתייחס לנסיבות עריכתו של המסמך כפי שהוצגו על ידי התובע. תיאורו מציג תמונה עגומה וקודרת אשר יש בה כדי להעצים את מידת הספק ביחס לגרסת הנתבעת וכדי ללמד על מציאות חייהם הלא פשוטה של הנפשות הפועלות (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 25.12.2018, שו' 36-22):

"ש. אני מציגה בפניך את המסמך המקורי מ-2017 אני רואה פה שכתוב פה מוריש, מה הכוונה במסמך הזה?

ת. ד. בא אלי, אני הגעתי לXXXXXXX ליפו אליו הביתה והוא בא אלי ואמר תשמע הגיע הטאבו שלך. כל הבניין ערבים וחצי מסוממים, דירה יקרה.

ש. מה קרה?

ת. הוא בא אלי עם המכתב הזה אומר הנה רשמו את הדירה על שמך, אמר לי תרשום לי צוואה, אמרתי לו ד. יש צוואה רשומה. "יא מניאק יא זבל יא חתיכת חרא" קילל אותי, "אם לא תהיה דירה גם לך לא תהיה דירה" [...]. אמרתי לו תשמע יש לי צוואה, התחיל לקלל אותי ואמרתי לו תירגע תירגע, והוא היה שיכור. אמרתי לו אתה יודע מה תרשום מה שאתה רוצה, כי פחדתי ממנו, אני ואשתי היית קוראת בעיתון "ילד רצח את ההורים שלו" זה ד.. הוא בא מסומם, את יודעת מה זה לחיות עם מסומם, עושה לו מרק, הראש שלו נרדם בתוך המרק, כל הבית סיגריות, כל שנייה משטרה, כל שנייה בלגנים".

ובהמשך, עמ' 8 שו' 11-22:

"ש. עדכנת מישהו לגבי המסמך הזה, אמרת למישהו תקשיב או לעו"ד או למישהו אחר, הבן שלי הכריח אותי לכתוב מסמך שאני חתום עליו?

ת. לא.

ש. כתבת איזה שהוא מסמך שמבטל את המסמך הזה?

ת. כן.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

- ש. מה איזה מסמך?
ת. ירושה.
ש. כתבת צוואה?
ת. עשיתי צוואה, הוא בא ואמר לי לרשום על הדירה הזאת, אמרתי לו יש צוואה הכל מחולק ל3, התחיל לקלל אותי, אמרתי לו אתה יודע מה שרק תירגע אני ארשום לך מה שאתה רוצה. אחרי שהוא נפטר כתבתי צוואה על 2 הילדים שלי. על הנכד לא כתבתי, הוא מסודר כלכלית".

ובהמשך, עמ' 8 שו' 25-34:

- ש. מי כתב את זה?
ת. באשר למכתב מ2017 שזה רק חלק מהמכתב, אני כתבתי.
ש. "היא הורשה את הדירה.."
ת. הוא הכתיב לי את זה באיומים ברצח.
ש. וכתבת אני מכבד את דבריה?
ת. יש לך בן מסומם?
ש. אם אתה אומר שהבן שלך מסומם, טיפלת בו בגמילה??
ת. כן לפני שהוא ישב בבית סוהר בבת ים.
ש. מתי הוא ישב בבית סוהר?
ת. לפני ע., כשיכולתי לטפל בו. כשהוא היה בן 16".
- אם בכך לא די, במהלך עדותה מיום 25.12.2018 הודתה הנתבעת בעצמה כי חתימתו של המנוח כלל אינה מופיעה כלל על גבי ההסכם הנטען להיות צוואה מה גם ששולל את טענתה הראשונית כי המדובר בחוזה (עמ' 10 שו' 10):

- ש. נכון שעל המסמך הזה מאוקטובר 2017 שהכותרת שלו הסכם ד. לא חתום עליו?
ת. לא".

35. הנה כי כן, ניתן לראות כי לכל אורך חייהם המשותפים של הנתבעת והמנוח לא התרחש כל מאורע אשר היה בו כדי להקנות לנתבעת זכויות כלשהן בדירה. אף אם הייתה מתקבלת הטענה בדבר מעמדם של בני הזוג כידועים בציבור, לא היה בכך די כדי לשנות מסקנה זו שכן לא הוכחה כוונת שיתוף ספציפית בדירה שלמנוח כלל לא היו זכויות בה. אין חולק כי זכות הבעלות בדירה מעולם לא הועברה למנוח וכי אין במסמך הנטען להיות צוואה כדי להועיל כל עוד התובע עדיין חי, וזכותו של התובע לשנותה, כפי שטען שעשה.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

36. משכך ניתן לומר כי אין המדובר בצוואה בעלת תוקף משפטי מחייב היות והמצווה עדיין בחיים, ומשכך טענותיה אילו של הנתבעת נדחות. גם הטענה שהמדובר בהסכם נדחתה ונראה היה כי הנתבעת עצמה זנחה טענה זו במהלך עדותה. משכך לא נדרשתי לבחון האם המסמך עומד במבחנים של הסכם אם לאו. עתה נעבור לטענה נוספת שהעלתה הנתבעת לפיה מעמדה בדירה הוא של "ברת רשות". סוגיה זו תידון להלן בשים לב ליכולתו של התובע לחזור מההרשאה שנתן, למידת ההסתמכות שייתכן ונוצרה אצל הנתבעת להמשך השימוש בנכס ולמידת הנזק שייתכן שיגרם לה כתוצאה מחזרת התובע מהרשאתו (ע"א 2836/90 בצר נ' צילביץ מו (5), 184, 196-197 (1990)).

מוסד הרשות במקרקעין

37. שאלה נוספת שנדרשתי לה היא האם הנתבעת והמנוח היו "ברי רשות" בדירה לאחר סיום תקופת השכירות? סוגיה זו מחייבת לבחון האם בנסיבות העניין נוצרה הסתמכות בקרב הנתבעת על מתן הרשות והאם עלול להיגרם לה נזק כתוצאה מחזרת התובע מההרשאה שנתן (ע"א 2836/90 בצר נ' צילביץ מו (5), 184, 196-197 (1990)).

38. מוסד הרשות במקרקעין מבוסס על תורת ההשתק (Estoppel) שמקורה במשפט האנגלי (ע"א 346/62 פנינה ויעקב רכטר ו-2 אח' נ' מנהל מס עזבון, ירושלים, יז' 701 (1963)). כיום, ניתן לעגן את תורת ההשתק בתורת תום הלב שנקבעה בחוק החוזים, תשל"ג- 1973 (רע"א 4928/92 יחזקאל עזרא נ' המועצה המקומית תל-מונד, מו (5) 094 (1993)). אפנה בהקשר זה, לתיאורה של פרופ' נינה זלצמן על אודות מוסד הרישיון במקרקעין במאמרה "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב (א) (1995), 24 (להלן - "זלצמן"):

"רישיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל-המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס. "רשות במקרקעין" באה להבחין מהענקת זכות במקרקעין שמאפייניה הם חזקה ושימוש בנכס, או שימוש בלבד. כך, למשל, שכירות, שאילה או זיקת הנאה. הרשות נעדרת כוונת הקניה של זכות בנכס. אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים וכך תצמיח למקבל הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין (להלן: רשות חוזית), ואפשר שתיתן על-ידי בעל המקרקעין ללא כוונה ליצור התחייבות חוזית, אקט של רצון טוב, או תלמד משתיקתו ואי-מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס (להלן: רשות גרידא)... רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין. היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע".

39. הנה כי כן, כאשר ההרשאה הניתנת היא הרשאת חינוך, אזי, בסמכותו של נותן ההרשאה לבטלה כ"הרף עין" עם הודיעו על כך (ע"א 126/83 שיד סעד אלדין אלעלמי נ' הינד נג'ם אל-חטיב, מ (1) 397 (1986); ע"א 602/84 יוסף ריבוא נ' אברהם גל, לט (3) 693 (1985); תמ"ש (טב') 55258-06



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

15 ד.נ נ' ס.ג, פסקה 41 (30.10.2016) ויתר האסמכתאות המובאות שם: ע"א 96/50 צינקי ואח' נ' ויקטור ואח', פ"ד ה(1) 474, 479; ע"א 50/77 מזרחי נ' אפללו, פ"ד לא (3) 433, 439; ע"א 32/77 אליאסף טבוליצקי נ' בית-כנסת ובית-מדרש, פ"ד לא (3) 210, 215-216.

40. כללי הביטול של רישיון במקרקעין כפופים לעקרונות של צדק ומחייבים להביא במניין השיקולים אף את אינטרס ההסתמכות שהתגבש אצל בר הרשות בכל הנוגע להמשך עשיית שימוש בנכס (ע"א 87/62 יחיה בדיחי נ' שלמה בדיחי, טז 2901 (1962)). מקום בו יוכיח בר הרשות כי תנאי הרישיון יצרו אצלו ציפייה והסתמכות על המשך שימוש עתידי בנכס וכי נותן הרישיון היה מודע לכך ושתק, עלול הדבר להוביל לאבדן זכותו של האחרון לחזור בו מן ההרשאה שנתן. במסגרת בחינתו על בית המשפט להתחשב בין היתר בתנאי הרישיון ובכוונת הצדדים כפי שהייתה בעת הענקתו, בציפייה שיצר בעל הרישיון אצל בר הרשות, במידת הסתמכותו של בר הרשות על המשך הרישיון שניתן לו ובשאלת זכאותו של בר הרשות לקבלת פיצויים מקום בו הנזק שנגרם לו בעקבות ביטול הרישיון הצדיק זאת (תמ"ש (טב') 15-06-55258 ד.נ נ' ס.ג, פסקה 39-40 (30.10.2016); זלצמן, בעמ' 30).

41. עדותה של הנתבעת ביחס למקור ההסתמכות הנטענת לוותה סתירות ואי דיוקים ומשך נותר קושי ליתן לה משקל רב. אף בתצהיר עדותה הראשית לא הציגה הנתבעת גרסה מגובשת וברורה דיה. הטיעון המרכזי אותו הציגה הנתבעת נגע לפיצוי בסך של 400,000 ₪ אותו קיבלה הנתבעת לאחר החתימה על הסכם הפשרה בתא"ח 11-07-23180. הפיצוי התקבל כשיק בנקאי בגין פינוי דירה שבה התגוררה הנתבעת ביחד עם אימה ז"ל והמנוח והועבר לחשבון הבנק של התובע. לטענת הנתבעת, הסיבה היחידה בגינה הסכימה להעביר את הכסף לידי התובע הייתה הסתמכותה על הבטחתו לפיה יתיר לה ולמנוח להמשיך ולהתגורר בדירת המגורים ככל שיחפצו. ראו את עדותה של הנתבעת במהלך חקירתה מיום 25.12.2018 (עמוד 9 שו' 28 - עמ' 10 שו' 4):

"שאלת בית המשפט: מה הטענה שלך?

- ת. הטענה שלי היא הייתה לי דירה בשדרות עמנואל שמעולם לא הייתי מבטלת על הזכויות אם היו מציגים את הדברים.
- ש. מי הציג לך את הדברים?
- ת. גם שישבנו אצלם, היינו אצל א. ואלה לא פעם אחת, ובחגים, הייתה מערכת יחסים, אם הייתי חושבת שזה אחרת הייתי עושה הסכם על הכסף מעולם לא הייתה לי הרגשה שעושים לי משהו לא טוב. אני לא בקשר עם אחים שלי בגלל העבודה, עבדתי בבית בושת, ישבתי על סרסרות בבית סוהר, אמא שלי עבדה איתי מעל 15 שנה ואחים שלי ניתקו איתי קשר. החיים שלי לא היו חיים



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תנ"ש 18-01-59247 מ. נ' ז.

קלים. אז אחים שלי לא מדברים איתי, אמא שלי יודעת שהשאירו אותי בידיים טובות מאוד.
 איפה אמא שלך היום?
 ת. היא נפטרה".

42. עדותו של התובע בהקשר זה העלתה תמונה שונה לחלוטין. כאשר נחקר בנוגע לאופן בו הגיע לרשותו השיק הבנקאי ציין הנתבע, כי לנתבעת ולמנוח לא היתה אפשרות לפתוח חשבון בנק בשל פשיטת הרגל בה היו מצויים ומשכך הפקיד את הכסף בחשבונו. לשם הנוחות להלן דבריו של התובע כפי שנאמרו במהלך חקירתו (עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 25.12.2018 שו' 18-4):

"שאלת בית המשפט: האם היה שלב מסוים או הסכם בינד לבין המנוח או הסכם בינד לבין ע. שנאמר שה400,000 ₪ הללו הם עבור הדירה?"

ת. לא.

ש. מדוע הסכמת שהם יופקדו אצלך בחשבון?
 ת. הוא בא אלי עם צ'ק, לא יודע מאיזה בן אדם, אחר כך ידעתי שזה זה שהשכיר להם את הדירה בעמנואל הרומי, הוא לא שאל אותי, הוא רשם את השם שלי, אמרתי לו אתה משוגע? 400,000? הוא אמר לי "זה כסף חוקי זה לא גניבה" אמרתי לו שאני לא יכול להפקיד את זה אז הוא אמר "מה אתה רוצה? שאני אגנוב? שאני אשדוד?" אמרתי צודק אני הפקדתי את זה בחשבון. היו תקופות שבכלל לא הייתי בארץ, עבדתי בתעשייה האווירית, הוא משך כספים.

ש.

ת.

ש. מתי נגמרו ה400,000 ש"ח?
 ת. עכשיו לא נשאר, שילמתי את המים, את החובות של הדירה.

ש.

ת.

ש. כשהוא נפטר כמה היה?
 ת. 27,000 ₪ ואז שילמתי חובות רפורטים כל הדברים האלה ויש לי את הקבלות, לפי דעתי לא נשאר כמעט כלום".

ש.

ת.

כאשר נשאל התובע בנוגע לאופן בו אפשר לנתבעת ולמנוח לעשות שימוש בכסף השיב (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון, שו' 15-13): "הוצאתי בנקט, למה לא הוצאתי לו ישארכרט? כי בנקט נגמר אי אפשר למשוך יותר. שלושה חודשים היא עבדה במהלך ה5 וחצי שנים, גם ד. לא עבד, בכלל, הוא פתח איזה מסדרון של סנדוויצ'ים חצי שנה, הפסיד שם ים של כסף, ואיזה כסף הוא הפסיד? את זה".



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

43. הנה כי כן, סכום הפיצוי בסך 400,000 ₪ הועבר לתובע על דעתם של הנתבעת והמנוח. המנוח, שדאג להעביר את השיק הבנקאי לידי התובע לא יידע אותו בכך שעסקינן בסכום כסף שניתן לאם הנתבעת כפיצוי בהסכם פשרה משפטי. לטענת התובע, המנוח היה זה שביקש ממנו להפקיד את הכסף בחשבונו וכך עשה. מעת לעת העביר לבני הזוג סכומי כסף לצורך מחייתם השוטפת. עוד יצוין, כי אחד ממוצגי התובע הוא מסרון אותו קיבל מהמנוח ביום 25.8.2017 בו צוין כי היתרה בחשבון בו הופקד הכסף עומדת על סך של 38,000 ₪ (מוצג ת/טז). בפועל, כך ציין התובע, נכון למועד הגשת התביעה לא נותרה כל יתרה בחשבון בעוד שהנתבעת אף הותירה חובות אותם הוא כבר דאג לשלם (סעיף 35 לתצהיר עדותו הראשית של התובע). בהערת אגב אציין, כי תובענה לגבי הסכום של 400,000 ₪ אינה מונחת לפתחי, גם תשתית עובדית או ראייתית לא הונחה לפני משכך אמנע מלקבוע מסמרות באשר לגורלו.

44. אמור מעתה, כי גם אם הייתה מתקבלת הנחת המוצא לפיה התובע העניק "רשות" ארוכת שנים לנתבעת ולמנוח להתגורר בדירה, לא היה די בכך כדי להצדיק את המשך השימוש בנכס על ידי הנתבעת או כדי לפסוק לה פיצויים בגין הפינוי. ואסביר.

45. הנתבעת גרה מזה מספר שנים בדירה מבלי לשלם כל תמורה. את רשותה לעשות כן, קיבלה למעשה, מכוח היותה בת זוגו של המנוח - בנו של התובע אשר הסכים ליתן להם הרשאה להמשיך ולהתגורר בה. מסתבר כי הוצאות החזקתה הדירה שולמו מהכספים אשר היו מופקדים אצל התובע. לאחר מות המנוח המשיכה הנתבעת להתגורר בדירה מבלי לשנות מנהגיה תוך צפייה כי מה שהיה הוא שיהיה.

46. בנסיבות המקרה שלפני ספק אם התובע העניק לנתבעת ולמנוח רשות להתגורר בדירה. כפי שהעידה גם הנתבעת ניתן היה ללמוד, כי המנוח עשה ככל העולה על רוחו ואי אפשר היה להגיד לו דבר (ראו עמוד 14 לפרוטוקול הדיון מיום 25.12.2018 שורות 22-24). התובע העיד כי הוא פחד מבנו המנוח שהיה נתון להתקפי זעם בלתי נשלטים עקב השימוש בסם. משכך יש לראות בדמי השכירות הפוטנציאליים אותם היה התובע זכאי לקבל מהנתבעת בגין השימוש בדירת המגורים כדי לשמש תחליף ראוי לכל פיצוי בגין הפינוי, לו היה נפסק סכום כאמור. על כן, אף בהנחה שהנתבעת הסתמכה על הרשות שהעניק התובע לה ולמנוח עד כדי צפייה של ממש, אין בכך כדי לדחות את הסעד המבוקש על ידי התובע.

47. התרשמתי מכנות דבריו של התובע ועדותו נתפסה אמינה בעיניי. התובע פעל מתוך רצון לעזור לבנו ולתמוך בו. מתוקף כך, ניאות הוא להעניק לו ולבת זוגו רשות להתגורר בדירת המגורים. ספק בעיניי כי בנסיבות שפורטו היתה לתובע ברירה לנוכח התנהלות המנוח. משכך מצאתי כי התובע היה רשאי לחזור בו מן ההרשאה שלכאורה נתן ולדרוש את קניינו בחזרה. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף נוכח הנסיבות המורכבות והמצערות בהן ניתנה ההרשאה שייתכן בהחלט שכלל לא הייתה לו כל



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

שליטה עליהן. אפנה בהקשר זה לעדותו של התובע במהלך דיון ההוכחות (עמ' 7 לפרוטוקול הדיון, שו' 24-31):

- ש. כמה שנים הם גרו לשיטתך בנכס?
ת. הם לא גרו ביחד, בהתחלה ד. גר מאחרי הגירושים שלו מ2001 משהו כזה.
ש. ולקחת ממנו דמי שכירות?
ת. לא. נראה לך שאני יכול להוציא מד. אגורה? את לא מבינה עם מי יש לך עסק, כולם פחדו ממנו, כמה פעמים הוא בא אלינו הביתה עם איומים הבאנו משטרה. גם היא כתבה יד ימינו של אברג'יל, אני לא מאמין שמהזרע שלי יצא יד ימינו של אברג'יל.
ש. ואז היא נכנסה לדירה?
ת. כן".

48. הנה כי כן, הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח שניתן לה על ידי התובע רישיון בלתי הדיר להתגורר בדירה. המסמך בכתב ספק צוואה נכתב על ידי התובע בתנאים לא תנאים. גם לא ניתנה הבטחה בעל – פה בעניין על ידי התובע. משכך לא ניתן לומר כי מתקיימים אחד משלושת היסודות העומדים בבסיסו של רישיון בלתי הדיר בלא מסמך מפורש (תוצאה שאינה צודקת, הסתמכות בתום לב ובאופן סביר ושינוי מצב לרעה).

49. משכך לא נותר לי אלא לקבוע, כי התובע הוא הבעלים החוקי של דירת המגורים וכי יש לראות ברישיון הנתבעת להתגורר בדירה ובמעמדה בדירה בבחינת ברת רשות ללא תמורה. כאמור לעיל, עסקינן ב"רשות" מכללא - רשות הדירה הניתנת לביטול בכל עת (תמ"ש (בי"ש) 64715-10-13 ס.א. נ' נ.א, פסקה 14 (1.6.2016); ע"א 6757/13 אביטס נחום נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח, פסקה 22-23 (19.8.2015)). משעה שהתובע חפץ לפנות את הנתבעת מדירתו, הנני קובעת כי הוא רשאי לעשות כן ואין בנמצא כל הצדק שלא לבטל את הרישיון או לפסוק לנתבעת פיצוי.

טענות נוספות אותן העלתה הנתבעת לראשונה בסיכומיה

50. המנוח קיבל מעמד של דייר מוגן עוד טרם נרשמה הדירה על שם התובע - עיון בכתב התביעה מעלה שאין בו טענה, ישירה או חלופית, להפרה של הסכם הדיירות המוגנת. משעה שניתנה לתובע זכות להגשת כתב תשובה לא קופחו זכויותיו בסוגיה זו. עם זאת, לא השתכנעתי כי יש בסיס לטענה זו, בפרט נוכח העובדה שהנתבעת לא הציגה כל ראיה התומכת בגרסה זו ולא זימנה איש מטעמה למתן עדות, לא את שכניה ולא בני משפחה נוספים של המנוח או חברים משותפים של שניהם אשר ייתכן ויכלו לשפוך אור על נסיבות המקרה. מאחר שעסקינן בתביעה לפינוי דירת מגורים, מצופה היה מהנתבעת לעשות ככל שלא ידה לשם תמיכת טענותיה ועמדותיה בראיות ולא להסתפק בנימוקים עלומים ולאקוניים.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

51. כך למשל, טענה הנתבעת כי הסכימה לחתום על הסכם הפשרה בתא"ח 23180-07-11 רק לנוכח הצהרותיו של המנוח לפיהן המדובר בדירה שלו וכי היא תוכל לגור עמו (סעיף 6 לתצהיר עדותה הראשית של הנתבעת). המדובר בעדות מפי השמועה אשר אין בה כדי להעיד על אמיתות תוכנה. יתרה מזאת, לפי דבריה של הנתבעת היא הסתמכה על מצגים כאלה ואחרים שהציג לה המנוח ולא על מצגים של התובע.

52. עוד טענה הנתבעת, כי ההסכם הבלתי ניתן להדירה נערך לבקשת אימו המנוחה של התובע, קרי, סבתו של המנוח (סעיף 9 לתצהיר עדותה הראשית של הנתבעת). המדובר טוב, בעדות מפי השמועה ולא ניתן לאששה או להפריכה. כך, אף ביחס לטענה בנוגע להצהרות אותן היה לכאורה התובע מציג למנוח: **"אם אתה לא משלים עם ע. אל תתקשר אלי"** (סעיף 19 לתצהיר העדות); ביחס לטענה לפיה במהלך השבעה הצהיר לפניו התובע כי אין בכוונתו לפנותה מהדירה (סעיף 23 לתצהיר העדות); וביחס לטענה לפיה היא והורי המנוח ניהלו מערכת יחסים חמה ואוהבת ולכן הסתמכה עליהם (סעיף 25 לתצהיר העדות).

53. אוסיף, כי יש להקנות משקל למגמה לפרש את ההגנה המוקנית לדיירים מוגנים בצמצום לנוכח עליית קרנה של זכות הקניין, ואת ההקפדה על כך שסעד מן הצדק ייוותר חריג לכלל ולא הכלל (ראו למשל רע"א 9064/11 **קיסלביץ נ' הנסי פרופרטיס לימיטד**, פסקות י"ג-י"ד (19.3.2013); רע"א 7411/12 **הוניג נ' גונן**, פסקה 13 (18.12.2013)). הנתבעת המשיכה לשהות בדירת המוגרים בחסד תקופה ארוכה בלא לשלם דמי שכירות, ואף אם ניתן לראות בשהות זו משום רשות להשתמש במושכר (ואיני אומרת שכך הוא), הרי שעם הגשת התביעה היה צריך להיות ברור לנתבעת שעליה לשלם דמי שכירות עבור שהותה בדירת המגורים. אף על פי כן היא לא נהגה כך, באופן שממחיש את יסודיות ההפרה ומידת העקביות שלה מאז שנת 2013 (ובלא שאומר שהיה בכך כדי לתקן את ההפרה, אך אולי היה בכך כדי להטות את הכף ליתן סעד מן הצדק).

54. לא מצאתי בטענות הנתבעת כל ראייה התומכת בטענותיה לזכויות בדירת המגורים, משכך מצאתי לדחותן והנני קובעת כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות במשך שנים הפרה יסודית, שורשית ומתמשכת, באופן שמקים עילת פינוי מדירת המגורים. בנסיבות אלו יש לראות את התובע כמי שהודיע על ביטול הסכם השכירות ודרישת פינוי במועד משלוח מכתב ההתראה (מיום 3.1.2018), ולכל המאוחר במועד המצאת כתב התביעה. לא מצאתי הצדקה ליתן סעד מן הצדק, ומשכך יש להורות על פינוי הנתבעת מדירת המגורים.

סוף דבר

55. התביעה מתקבלת. ניתן בזאת פסק דין המורה על פינוי הנתבעת מהדירה.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 59247-01-18 מ. נ' ז.

56. בתום דיון ההוכחות הסכים התובע לאפשר לנתבעת לשהות בדירת המגורים עוד 12 חודשים עד לפינויה. מובהר בזאת כי על הנתבעת לשאת בכל ההוצאות השוטפות החלות על הדירה במהלך התקופה בה היא תשהה בדירת המגורים. משכך אני מורה כי פינוי הדירה נקבע ליום 28.7.2020.

57. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

58. פסק הדין ניתן לפרסום ללא שמות הצדדים.

59. תואיל המזכירות לסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ה תמוז תשע"ט, 28 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

איריס אילוטוביץ' סגל, שופטת