

ת"פ 43864/09/23 - דן משה סוויסה (נגד רבקה נזרי

בית משפט השלום בנתניה

תפ"מ 43864-09-23 סוויסה ואח' נ' נזרי
לפני כבוד השופט אלי ברנד
תובע
נגד
נתבעת
דן משה סוויסה (באמצעות מיופה כוחו מר ז'אק סוויסה) ע"י
ב"כ עו"ד מיכל חדידה
רבקה נזרי
ע"י ב"כ עו"ד ארז הס

פסק-דין

רקע וטענות הצדדים

1. לפני תביעת התובע לפינוי הנתבעת מדירת מגורים ברחוב ברנר 18 בנתניה, דירה 10 בקומה 5, הידועה כגוש 8267 חלקה 299/12 (להלן: "הדירה").
 2. תמצית טענותיו של התובע היא כי הוא בעל הזכויות בדירה, כי הדירה היתה מושכרת לאם הנתבעת בהתאם לחוזה שכירות מיום 10.7.20, כי לאחר פטירת האם ביום 22.5.21 התיר לנתבעת להתגורר בנכס במעמד של בת-רשות תמורת תשלום שכר דירה למשך שנת האבל אחר אימה, וכי בתום שנת האבל סרבה הנתבעת לפנות את הדירה והיא מתגוררת בה עד היום ללא רשות וללא תשלום דמי שימוש ראויים, ולפיכך עתר התובע לפינויה של הנתבעת מן הדירה.
 3. הנתבעת מצידה טענה כי הסמכות הייחודית לדון בתובענה זו מוקנית לבית המשפט לענייני משפחה נוכח מחלוקות כספיות - הקשורות לשיטתה למגוריה בדירה - עם אביו של התובע, מר ז'ק סוויסה, עמו ניהלה בעבר קשר של ידועים בציבור, להעדר יריבות בינה לבין התובע בשל העובדה שלא נחתם ביניהם הסכם שכירות ומן הטעם שהתובע הוא בעלים למראית עין בלבד שעה ש"הבעלים האמיתי" הוא אביו.
 - לגופו של עניין טענה הנתבעת כי בינה לבין אבי התובע יש הסכם בעל-פה או הסכם מכללא על פיו תמשיך להתגורר בדירה מבלי לשלם שכר דירה עד אשר יושבו לה כספים שהשקיעה מכספה בשיפוץ הדירה בסך כולל של 400,00 ₪ ועד לרישום הזכויות בדירה נוספת שרכש אבי התובע ברח' הרב קוק 46 בנתניה (להלן: "דירת הרב קוק"), על שמה, הכל כפי שיפורט להלן.
 4. ועתה ביתר פירוט - בין השנים 2005-2011 ניהלו הנתבעת ואבי התובע, שהוא איש עסקים בעל ממון, מערכת יחסים של ידועים בציבור.
- בשנת 2009 רכש אבי התובע את הדירה דן בה התגוררה בהמשך בשכירות אימה של הנתבעת, אשר עד אותה עת התגוררה בדיוור מוגן, ולאחר רכישתה רשם את הדירה על שם בנו - התובע.

הדירה הושכרה לאימה של הנתבעת על פי לחוזה שכירות שנערך מדי שנה, כאשר חוזה השכירות האחרון - עליו חתומים אבי התובע ואם הנתבעת - נחתם ביום 10.6.20 ונועד להסתיים ביום 31.7.21 (נספח 3 לכתב התביעה), אלא שלדאבון הלב נפטרה אם הנתבעת קודם לכן.

5. לגרסת הנתבעת, הדירה נרכשה במצב שאינו ראוי למגורי אדם והיתה טעונה שיפוץ מן היסוד, אי לכך הוסכם בעל-פה כי היא תשפץ את הדירה ובבוא היום - עם פינוי הדירה ומכירתה - יושב לידיה סכום השקעתה, העומד לטענתה על 400,000 ₪, מתוך כספי התמורה.

6. עוד קודם לכן, במהלך שנת 2007, כאשר אבי התובע והנתבעת היו עדיין בני זוג, רכש אבי התובע את דירת הרב קוק במסגרת פרויקט פינוי-בינוי כאשר לגרסת הנתבעת היא זו שאיתרה את המכרז לרכישת הדירה והגישה הצעה בשמה ואף התכוונה לממן את רכישת הדירה באמצעות נטילת הלוואה שהתבקשה ואושרה על ידי הבנק בו התנהל חשבונה, אולם בסופו של דבר נרכשה הדירה מכספו של אבי התובע ונרשמה על שם בתו.

על פי גרסת הנתבעת, אבי התובע הציע לשאת בסכום הרכישה כאשר ההסכם בין השניים היה שהדירה תושכר ושכר הדירה שיתקבל יעבור לידי כהחזר השקעה ועם תום הפרויקט תימכר הדירה, הנתבעת תשלם לאבי התובע את יתרת קרן ההשקעה שטרם נפרעה ויתרת שווי הדירה המושבחת תהיה שייכת לה.

7. ביום 10.8.11, לאחר פרידת אבי התובע והנתבעת, הגישה הנתבעת לבית המשפט לענייני משפחה שלוש תביעות נגד אבי התובע - תביעה רכושית במסגרת תמ"ש 18833-08-11, תביעה למזונות שיקומיים במסגרת תמ"ש 18812-08-11 ותביעה להפרת הבטחת נישואין והבטחה להבאת ילד משותף לעולם במסגרת תמ"ש 18822-08-11 (נספח ג' לכתב ההגנה).

שלוש התביעות נדחו לבקשת הנתבעת, לאחר שבין הצדדים נכרת ביום 26.9.11 הסכם פשרה על פיו תמורת סך של 260,000 ₪ שישלם אבי התובע לנתבעת תתחייב הנתבעת באופן סופי ומוחלט שלא לדרוש כספים ולא להעלות כל טענה כנגד מי מבני משפחת סוויסה ותגיש בקשה לדחיית התביעות האמורות נגדו (נספח ה' לכתב התביעה, להלן: "הסכם הפשרה").

ביום החתימה על הסכם הפשרה חתם אבי התובע על מסמך נוסף בצרפתית (נספח ד' לכתב ההגנה) אשר על פי לשונו התחייב כי עם מכירת דירת הרב קוק תשולם לנתבעת מחצית השבח בגינה בניכוי הוצאות ותוקפה של התחייבות זו, כפי שצוין בה, הוא מיום קבלת פסק דין הדוחה את התביעות שהגישה הנתבעת לבית המשפט לענייני משפחה.

8. ביום 31.8.12 עברה הנתבעת להתגורר עם אימה בדירה והוסיפה להתגורר בה עימה עד לפטירתה ביום 22.5.21, לאחר פטירת האם נתן אבי התובע - לגרסתו - את הסכמתו לכך שהנתבעת תמשיך לגור בדירה במהלך שנת האבל תמורת תשלום דמי שכירות.

9. לטענת התובע, הנתבעת התחייבה כי תפנה את הדירה בתום שנת האבל, תשלם את חוב דמי שכירות שהותירה אימה ובנוסף תשלם דמי שכירות ראויים במהלך אותה שנה אך סרבה לחתום על חוזה כתוב, הוסיפה להתגורר בדירה למשך שנה בהתאם להרשאה שקיבלה אולם בתום השנה סרבה לפנות את הדירה והיא

מסרבת לפנותה עד עצם היום הזה ללא הצדקה וזכות.

10. ביום 7.2.22 פנתה ב"כ התובע אל הנתבעת באמצעות הודעת דוא"ל (נספח 5 לכתב התביעה) במסגרתה התבקשה הנתבעת לסלק את חובה בגין דמי שכירות שלא שולמו על ידה עד ליום 20.2.22 ולהיערך לפינוי הדירה עד ליום 31.3.22.
11. ביום 13.6.22 שלחה ב"כ התובע לנתבעת מכתב התראה בדור רשום בו נדרשה הנתבעת לפנות את הדירה עד ליום 30.6.22, לכל המאוחר, לאחר שהתאפשר לה לקיים במקום גם את האזכרה לאימה ולסלק את חוב דמי השכירות (נספח 4 לכתב התביעה).
12. הנתבעת טוענת כי בינה לבין אבי התובע קיים הסכם בעל-פה או הסכם מכללא על פיו תמשיך לגור בדירה מבלי לשלם שכר דירה עד אשר יושבו לה כספים שהשקיעה בשיפוץ הדירה בסך כולל של ₪ 400,00 ועד לרישום על שמה של הזכויות בדירה אחרת היא דירת הרב קוק.
- לטענתה בין השניים קיימת "התחשבנות פתוחה" שכל עוד לא באה אל סיומה נתונה לה הרשות להמשיך להתגורר בדירה שלא ניתן לבטלה.
13. לכתב הגנתה צרפה הנתבעת חוות דעת מיום 31.12.23 ערוכה בידי מר ראובן מכלוף (נספח א' לכתב ההגנה) במסגרתה הוערכו עלויות השיפוץ שביצעה הנתבעת לגרסתה בדירה, נכון למועד הבדיקה, בסך של ₪ 367,884 כולל מע"מ.

דין והכרעה

14. מטבעם של דברים אדון תחילה בטענות הסף שהעלתה הנתבעת.

א. העדר סמכות עניינית

15. לטענת הנתבעת הסמכות לדון בתביעה זו נתונה לבית המשפט לענייני משפחה בשל העובדה שהיא ואבי התובע היו בני הזוג ידועים בציבור לשעבר - עובדה עליה אין חולק, ובהיות התביעה קשורה להתחייבויות כספיות שנוצרו במהלך הקשר הזוגי ביניהם.

16. סעיף 1(2) לחוק בית המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה-1995, קובע כאחת מן ההגדרות של "ענייני משפחה" המצויים בסמכותו העניינית הבלעדית את ההגדרה הבאה -

"תובענה אזרחית בין אדם או עזבונו לבין בן משפחתו, או עזבונו, שעילתה סכסוך בתוך המשפחה, יהא נושאה או שוויה אשר יהא; לענין פסקה זו -

"בן משפחתו" -

(א) בן זוגו, לרבות הידועה בציבור כאישתו, בן זוגו לשעבר, בן זוגו שנישואיו עמו פקעו ובלבד שנושא התובענה נובע מהקשר שהיה ביניהם בתקופה שבה היו בני זוג"
(ב) ילדו, לרבות ילדו של בן זוגו"

משמעות האמור היא כי שני תנאים מגדירים עניין ככזה הנכנס תחת הקטגוריה של ענייני משפחה - (א) היות הסכסוך בין אדם לבין בן משפחתו; (ב) היות עילת התביעה סכסוך בתוך המשפחה, וכאשר הקשר המשפחתי פקע מוגדר תנאי (ב) כך - "שנושא התובענה נובע מהקשר שהיה ביניהם בתקופה שבה היו בני זוג".

17. הנה כי כן, הנתבעת ואבי התובע, בהיותם בני זוג ידועים בציבור לשעבר, עונים על התנאי הראשון הקבוע בסעיף 1(2)(א) לחוק, הנדרש לשם הגדרתם כבני משפחה לעניין תובענות שעילתן סכסוך בתוך המשפחה.

18. כפי שראינו לעיל - תנאי נוסף הנדרש לשם הקניית הסמכות לבית המשפט לענייני משפחה הוא "שנושא התובענה נובע מהקשר שהיה ביניהם בתקופה שבה היו בני זוג".

איני סבור כי המקרה שלפני עונה על התנאי הנדרש.

19. אין מחלוקת ביחס לכך שאבי התובע היה הרוח החיה ומי שעמד מאחורי רכישת הדירות והשכרת הדירה לאם הנתבעת והוא גם זה החתום על הסכם השכירות האחרון עם אם הנתבעת (נספח 3 לכתב התביעה).

עם זאת, לא הונחה לפני כל ראייה שיש בה כדי לבסס קביעה כי אותו סכסוך כספי נטען מקורו בתקופה בה היו אבי התובע והנתבעת בני זוג ונובע מהתחייבויות שניתנו לכאורה ביחס לדירות נושא התביעה דנן, ואפרט.

20. במסגרת הסכם הפשרה מיום 26.9.11 בין אבי התובע לנתבעת (נספח ה' לכתב ההגנה) נקבע כי הנתבעת תגיש בקשה לבית המשפט לענייני משפחה לדחיית שלוש התביעות שהגישה נגד אבי התובע, ולאחר קבלת פסק דין הדוחה את התביעות יעביר אבי התובע לנתבעת סכום סופי בסך 260,000 ₪ בשתי המחאות שעם פרעון לא תהיה לנתבעת כל תביעה או טענה נגדו או נגד ילדיו. כך נקבע בסעיפים 5-7 להסכם:

"5. עם חתימת הצדדים על הסכם זה, הם מצהירים כי אין למי מהצדדים תביעות ו/או טענות מכל מן וסוג שהוא אחד כלפי משנהו.

6. רבקה מצהירה באופן בלתי חוזר כי עם פרעון ההמחאות אין ולא תהינה לה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא נגד ז'ק סויסה ו/או דן ו/או סנדרה סויסה וכי היא מצהירה כי סכום של 260,000 ₪ (מאתיים ששים אלף ₪) מהווה עבורה את מלוא העזרה לה היא זקוקה לסילוק חובותיה והתחייבויותיה ועם קבלת הסכום הנ"ל בפועל מתחייבת באופן בלתי חוזר, סופי ומוחלט שלא לבקש ולא לדרוש כספים ו/או טענות אחרות כנגד מי ממשפחת סויסה...

7. הצדדים מצהירים כי הסכם זה הוסבר להם על ידי בא כוחם וכי הם חותמים עליו ללא כפייה ו/או לחץ אלא מרצונם החופשי".

21. לשונו של הסכם זה, אשר נחתם על ידי הצדדים בפני עו"ד שאימת חתימותיהם על גביו ושבעקבותיו אכן הגישה הנתבעת בקשה לבית המשפט לענייני משפחה לדחות את שלוש תביעותיה נגד אבי התובע וניתן פסק-דין הדוחה אותן, מלמד על כך שבעקבותיו הוסדרו סופית כל הסכסוכים הנובעים מן הקשר הזוגי ביניהם.

זכות מוכחת אחת ויחידה שהוחרגה מהסכמה זו ונובעת מאותו קשר זוגי בין הנתבעת לאבי התובע מצאה ביטוי בכתב באה לידי ביטוי בהתחייבות בכתב של אבי התובע (נספח ד' לכתב התביעה) בשפה הצרפתית ועוסקת במה שיקרה עם דירת הרב קוק לאחר מכירתה, ואפילו טענתה של הנתבעת - שנטעה בעל-פה וללא כל ראייה תומכת - כי ההתחייבות אמורה היתה להיות שונה אינה מכחישה את העובדה שנגעה לדירת הרב קוק ולא לדירה בה עסקינן.

טענתה של הנתבעת בדבר הסכמה בעל-פה או מכללא לעניין זכותה להוסיף ולהתגורר בדירה עד להשלמת ההתחשבות ביחס לשיפוץ הדירה הנובעת מן הקשר הזוגי בינה לבין אבי התובע, לבד מכך שכשלעצמה היא טענה בעל-פה נטולת כל ראייה תומכת, עומדת בסתירה חזיתית להסכם הפשרה הכתוב והחתום על ידיהם ולכך שלא הוחרגה במסמך כפי שנהגו הצדדים ביחס להתחייבות היחידה שנותרה ביניהם ביחס לדירת הרב קוק.

אין חולק כי הדירה נרכשה בשנת 2009 - בעוד הנתבעת ואבי התובע בקשר זוגי - וכי השיפוץ בוצע בה סמוך לאחר רכישתה וטרם תחילת ההליכים ביניהם בבית המשפט לענייני משפחה, ובנסיבות אלו העובדה שהסכם הפשרה המאוחר לשיפוץ קובע במפורש כי כל המחלוקות הכספיות והאחרות הנוטשות בין הצדדים אליו סולקו וההתחייבות בודדת שהוחרגה מכך בכתב על ידי אבי התובע מהסכמה זו נוגעת לדירה אחרת ולא לדירה דנן מלמדת כי אף אם היתה מחלוקת ביחס לכספי שיפוץ הדירה היא יושבה בין הצדדים ועל כן לא ייתכן כי מדובר בסכסוך הנובע מן הקשר הזוגי ביניהם.

22. עוד אין חולק כי קודם לפטירת אם הנתבעת, נוחה עדן, היתה זכות המגורים בדירה מוקנית לה מכח הסכמי השכירות שנחתמו עימה מדי דנה על ידי אבי התובע בשמו, שהאחרון בהם היה בתוקף עד לאחר מועד פטירתה.

רק לאחר מועד פטירת אם הנתבעת עלה לראשונה הצורך בהסדרת זכות אישית של הנתבעת להתגורר בדירה שאם לא כן מדוע היה צורך ואף מהיכן הזכות להשכירה לאימה, ולפיכך מדובר בהתחייבות - לכאורה, לגרסת הנתבעת - שניתנה רק לאחר תום הקשר הזוגי ביניהם ואינה יכולה לנבוע ממנו וממילא אף לא להקים את התנאי הנדרש לקביעה כי מדובר בענייני משפחה.

23. הנובע מן האמור הוא שלא הוכח כי תביעה זו עוסקת בענייני משפחה ועל כן אין היא מצויה בסמכותו הייחודית של בית המשפט לענייני משפחה ובית משפט זה הוא המוסמך לדון בה.

ב. העדר יריבות וזכות התובע לתבוע סילוק יד מן הדירה

24. המקור בדין המקנה לבעל זכות במקרקעין את הזכות לדרוש את החזקה במקרקעין ממי שלטענתו אינו מחזיק בהם כדין הוא סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ה - 1965 הקובע כי -

**"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם
שלא כדין"**

25. התובע סילוק יד מכוח בעלותו בנכס מקרקעין די לו להוכיח את בעלותו בנכס בלבד ומשהוכחה זכאי הוא

עמוד 5

לדרוש את מסירתם ואם הדרישה לא נענית - לא נותר לו אלא לפנות לערכאות (ע"א (חי') 328/94 **יואב טריפון ואח' נ' אגודת אכסניות הנוער בישראל** (5.7.96)).

מנגד, על הנתבע מוטל להוכיח את זכותו להוסיף ולהחזיק במקרקעין חרף בעלות התובע שהוכחה לגביהם.

26. אין חולק כי הדירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם התובע, כאשר מדובר במקרקעין מוסדרים והדירה רשומה כיחידת משנה בבית משותף (נספח 1 לכתב התביעה).

לטענת הנתבעת, התובע הוא בעלים למראית עין בלבד ו"הבעלים האמיתי" הוא אביו, אשר רכש את הדירה מכספו ורשם את הזכויות בה על שם בנו, ואף הוא זה שקיבל את דמי השכירות בגינה לידיו.

על פי סעיף 125 לחוק המקרקעין - "**רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון**", ועל כן מוטל נטל כבד על המבקש לסתור רישום זה, ובענייננו על הנתבעת.

כפי שצוין לעיל, אין חולק כי אבי התובע הוא העומד מאחורי רכישת הדירה והשכרתה, אך בכך אין די כדי לגבור על רישומו של התובע בפנקסי המקרקעין כבעל הזכויות בה באשר אין כל מניעה מכך שאדם יטפל עבור בנו ברכישת דירה ואף יממן אותה עבורו.

יוזכר כי גם במסגרת התביעה שלפני פעל אבי התובע בשם התובע תוך שהוא אוזח בייפוי כח מטעמו (נספח 2 לכתב התביעה).

27. בהקשר זה ראוי לציין כי הנתבעת ניסתה לקעקע את תקפות יפוי הכח בטענות שונות הנוגעות למועד חתימתו ולעובדה שלכאורה נחתם בשבת בעוד שאבי התובע מציג עצמו כשומר שבת, אלא שמי שחתם על יפוי הכח אינו האב אלא התובע מה גם שאין כל מניעה עקרונית - גם בשבתות הקיץ המסתיימות בשעת ערב מאוחרת יחסית - לחתום על יפוי כח לאחר צאת השבת והדבר נכון גם לגבי הטענה כי התצהיר התומך בתביעה נחתם בשבת.

עוד יוער כי הנתבעת טענה שיפוי הכח נחתם בדיעבד, לאחר הגשת התביעה, אך אף אם היה הדבר מוכח - ולא היא - אין יסוד בדין לטענה כי יש בכך כדי להביא לדחיית התביעה לאחר שלמצער אושרר דבר הגשתה בדיעבד על ידי התובע, שכן על פי סעיף 3(א) לחוק השליחות ניתן להקנות שליחות גם בהרשאה בעל-פה ולמעלה מכך קובע סעיף 6(א) לאותו חוק כי ניתן לאשר פעולה שנעשתה עבור אדם ללא הרשאה גם בדיעבד ודינו של אישור בדיעבד כשל הרשאה מלכתחילה.

הנתבעת טענה בחקירתה כי רישום הדירות על שם ילדיו של אבי התובע נעשה "מטעמים של צרכי מס" (עמ' 11 לפרוטוקול שורה 15) אך הטענה נטענה בעלמא ללא כל ראייה ובוודאי שללא כל אסמכתא המעידה על אי-חוקיות העומדת בבסיס העסקאות.

28. טענה נוספת שבפי הנתבעת על פיה, לטעמה, אין יריבות בינה לבין התובע נשענת על העובדה שאין ולא היה בינה לבינו הסכם שכירות, אלא שטענה זו נעדרת כל משמעות שכן עילת הפינוי אינה נשענת על הסכם שכירות זה או אחר אלא על העובדה ההפוכה שלנתבעת אין זכות להתגורר בדירה שבבעלות התובע לאחר שפקעה הרשות הזמנית שנתן לה, לטענתו, ומכח זכותו הקניינית בה.

29. אי לכך, ובהתאם להוראת סעיפים 16 ו-125 לחוק המקרקעין, עומדת לתובע זכות תביעה עצמאית והוא זכאי לדרוש את מסירת הדירה מן הנתבעת ככל שזו אינה מחזיקה בה כדין ויש לדחות את טענת העדר היריבות שטענה הנתבעת.

ג. האם עלה בידי הנתבעת להוכיח את זכותה להתגורר בדירה?

30. נוכח קביעתי לעיל כי זכויות הבעלות בדירה הן של התובע, על הנתבעת - המבקשת למנוע את פינויה מן הדירה ולאפשר לה להמשיך ולהחזיק בה - מוטל הנטל להראות מכח איזו זכות המעוגנת בדין היא זכאית לעשות זאת.

הנתבעת טוענת, כאמור, כי קבלה רשות בלתי הדירה לגור בדירה עד להסדרת "ההתחשבות הפתוחה" בנוגע להשקעתה בשיפוץ הדירה ולזכויותיה בדירה ברחוב הרב קוק (סעיף 12 לסיכומיה) ועתה יש לבחון האם הוכיחה טענות אלו.

31. רישיון או רשות להחזיק במקרקעין אינם זכות שהוסדרה בחקיקה, אלא זכות חוזית או כזו הנובעת מדיני היושר אותה ניתן להעניק במפורש (בכתב או בעל-פה) או מכללא.

בגדר המושג רשות מכללא נכללים כל אותם מצבים בהם החזקה או השימוש של אדם בנכס אינם מעוגנים בהסכמה מפורשת שנתן בעל המקרקעין אלא בהסכמה הנלמדת ממחדלו לפעול לסילוק המחזיק מן הנכס אף שעומדים לרשותו כל האמצעים לכך.

ההסכמה נלמדת ממשיך הזמן שחלף ומהתנהגותו הפסיבית של בעל המקרקעין כאשר בנסיבות המקרה מעידה התנהגות זו על כך שהשלים עם נוכחותו של אחר בנכס או עם השימוש שהוא עושה בנכס.

נסיבות המקרה מהן נלמדת הסכמתו בשתיקה של בעל המקרקעין עשויות במצבים מסויימים למנוע את בעל המקרקעין, מכוח השתק או עיקרון תום הלב, מלהביא את הרשות לסיומה באופן חד צדדי ומייד (ראה נינה זלצמן, "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב, חוברת א', תשנ"ה, בעמ' 24 ובעמ' 56 - 57; ע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נגד חנוך חיטמן (9.1.2014) פסקאות כ"ג-כ"ד; (ע"א (ב"ש) 32884-10-11 תעשיות רדמיקס (ישראל בע"מ) נ' סלומון אסור חומרי בניין (14.6.2012) פסקה 9).

32. לגבי רישיון בלתי הדיר נכאמור קבע בפסיקה כך (כאן מתוך ת"א (מחוזי ים) 50564-04-13 יונתן ליפא אסא נ' יעקב בן אלול (13.5.2015) פסקאות 36-37 והפניות שם) -

"36. ... רק במקרים חריגים יכיר בית המשפט - במצב בו הרישיון בלתי הדיר. הכלל הוא שרישיון שניתן ללא תמורה ובמיוחד כזה המוסק משתיקת הבעלים, הוא רישיון הדיר אשר הבעלים יכול לבטלו בכל עת. ...

37. ההלכה לפיה רישיון הוא הדיר, בנסיבות של הסכמה שבשתיקה, מתיישבת עם זכות הקניין ומעמדה. כך, יכול בעל המקרקעין למחול על זכויותיו (במיוחד עת הדבר לא מפריע לו), אך להפסיק לעשות כן לאחר מכן, תוך מימוש מלא של זכויותיו במקום. ..."

(ראו גם רע"א 2272/11 מנשה נגד בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (4.5.2011) וע"א (מחוזי מרכז) 14713-11-08 דוד קאפי נגד מנהל מקרקעי ישראל (27.1.2010) ועוד).

33. למדים אנו, איפוא, כי מעבר לנטל הרגיל המוטל על הטוען לזכות להחזיק במקרקעי הזולתכבד במיוחד הנטל להוכיח קיומו של רישיון בלתי הדיר, כטענת הנתבעת, שכן לא זו בלבד שעל הטוען מוטל הנטל להוכיח את עצם הענקת הרישיון אלא שעליו להוכיח כי מדובר במצב החריג של אי הדירות ושבעתיים כבד הנטל שעה שמדובר בטענה לרישיון בעל-פה או מכללא.

34. נוכח הסכמות הצדדים בהסכם הפשרה טענת הנתבעת המועלית כעת להתחשבות שלא בוצעה ביחס להשקעה בדירה שבעטייה הוקנתה לה זכות בלתי הדירה להתגורר בדירה ללא תשלום דמי שכירות - מעוררת תמיהה ניכרת.

ככל שנותרה בין הנתבעת לאבי התובע התחשבות שטרם הושלמה וטעונה יישוב, כנטען על ידה, כיצד זה לא באה לידי ביטוי בהסכם הפשרה או למצער במסמך נלווה כפי שנעשה לגבי ההתחייבות ביחס לדירת הרב קוק ומדוע זה הסכימה הנתבעת לחתום על הסכם פשרה בו ויתרה על כל טענותיה לרבות - לכאורה - הטענות המועלות כעת בדבר התחשבות ביחס לשיפוץ הדירה ולהגיש בקשה לדחיית תביעותיה?!

הנתבעת טענה בחקירתה כי הסכימה לחתום על הסכם הפשרה רק לאחר חתימתו של אבי התובע על המסמך שנכתב בכתב ידו המתייחס לדירה ברחוב הרב קוק ואינו מזכיר בדרך כלשהי את הדירה בה עסקין (נספח ד' לכתב ההגנה), אך גם באותו מסמך לא נזכרה ולו ברמז התחשבות פתוחה כלשהי ביחס לדירה דן ואף לא היתר כלשהו המתיר לנתבעת המשך מגורים בדירה בוודאי שלא היתר בלתי הדיר.

35. הנתבעת בקשה לטעון כי מסמך ההתחייבות, הכתוב בשפה הצרפתית, נחתם תוך ניצול הלחץ בו היתה נתונה והעדר שליטתה בשפה וכי אינו מביא לידי ביטוי נאמן את מלוא הסכמות הצדדים (סעיף 26 לכתב ההגנה).

פסיקת בתי המשפט היפה גם לענייננו - קל וחומר כאשר מדובר בנתבעת שהיא בעלת ידע משפטי (סעיף 20 לתביעתה הרכושית, נספח ג' 2 לכתב ההגנה) - קבעה זה מכבר כי (ע"א 467/64 אולגה אסתר שוויץ נ' סנדור, שושנה בלץ, פ"ד יט (2) 113, 117 (18.6.1965)) -

"אדם החותם על מסמך בלא לדעת תוכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא".

יוער כי עצם טענתה של הנתבעת לאי שליטה בשפה הצרפתית נסתרת נוכח קיומו של מסרון ארוך שכתבה לאבי התובע בצרפתית (נספח 7 לכתב התביעה).

בנסיבות אלו כאשר חתמה הנתבעת על הסכם הפשרה רק לאחר שאבי התובע חתם על ההתחייבות האמורה יש קושי רב לקבל את גרסתה זו - הן ביחס לעצם קיומן של התחייבויות או מחלוקות מתקופת הזוגיות שלא הוסדרו במסמכים אלו, והן ביחס לקשר בין ההתחייבות היחידה אשר לגביה אין מחלוקת שהוחרגה מהוראת סיום המחלוקות - שהיא התחייבות המתייחסת רק לדירה ברחוב הרב קוק - לבין זכותה להוסיף להתגורר בדירה דן.

36. הנתבעת לא הראתה כל הסכם או מסמך אחר המלמד כי הוקנתה לה זכות מגורים בדירה בהתאם לאותן הסכמות ונטענות וכל שהציגה הוא המסמך במסגרתו התחייב אבי התובע להעביר לה את כספים שיצמחו ממכירת דירה אחרת, דירת הרב קוק (נספח ד' לכתב ההגנה).

מדובר בהתחייבות כספית שאבי התובע אינו מתכחש לה גם עתה (ראה עמ' 5 לפרוקטוקול שורות 10-13 ועמ' 7 שורות 7-12) אולם נעדרת היא כל אזכור לכך שהיא מקנה לנתבעת זכות מגורים או חזקה או כל זכות שהיא בדירה נושא תובענה זו.

גם ההתחייבות הנטענת על ידי הנתבעת להשיב לה את כספי השיפוץ בדירה דנן, ככל שהיה מוכח כי עלותו שולמה על ידה וככל שאכן קיימת התחייבות כזו שלא יושבה במסגרת הסכם הפשרה למרות התמיהה שהובעה לעיל - ולא השתכנעתי שזה המצב, לא הוכח כי התחייבות זו מקנה לנתבעת זכות להתגורר בדירה.

אף אם הייתי משתכנע כי נותר סכסוך כספי או התחשבות פתוחה הנובעים מתקופת הזוגיות ביחס לעלות שיפוץ הדירה וכי הללו לא יושבו במסגרת הסכם הפשרה - וכאמור לא השתכנעתי שזה המצב - עדיין רב המרחק מכך ועד להענקת זכות מגורים בדירה ושבעתיים גדול הוא שעה שנטען להענקת רשות בלתי הדירה שהיא החריג שהנטל להוכיחו כבד יותר.

לכל היותר, אילו הוכחה טענת הנתבעת בדבר מימון השיפוץ, ניתן היה להסיק כי ייתכן שעומדת לה עילת תביעה כספית (וזאת מעבר לסוגיית ההתיישנות ולקשיים הראייתיים לגבי עצם הוכחת מימון השיפוץ על ידי הנתבעת ועלותו, לאחר שלא הציגה כל ראיה לכך שהיא היתה מקור המימון ולא העידה אף איש מקצוע שהיה מעורב בביצועו בתמיכה לגרסתה, שאינני נדרש אליהם לצורך ההכרעה שלפני), אך לא ניתן היה להסיק מכך מאומה ביחס לזכות כלשהי בדירה גופה.

37. לא רק על דרך השלילה, בהעדר ראיה ומכח יישוב כלל המחלוקות בין הצדדים, מוקשה טענת הנתבעת אלא גם באופן פוזיטיבי ומתוך דבריה שלה טרם הגשת תובענה זו.

במסרון ששלחה הנתבעת לאבי התובע באמצעות יישומון whatsapp (נספח 7 לכתב התביעה), לאחר שהלה התרה בפניה כי אם לא תבצע העברה כספית של דמי שכירות יאלץ להגיש נגדה תביעה ואשר בחקירתה הנגדית הודתה במשלוחו (עמ' 11 לפרוטוקול שורות 20-23), נאמר במפורש כך (בתרגום עברי לנוסח בצרפתית, ההדגשה שלי ואינה במקור) -

"אני לא מתחמקת מתשלום אבל אני לא יכולה לשלם ... אשלם לך עד הפרוטה האחרונה ..."
"אם אתם מתעקשים שאעזוב את הדירה ושזה יעשה לכם טוב רק תגידו בפשטות ... אני לא רוצה להיכנס למצב זה, אבל אם זה מה שאתם רוצים לעשות, אני עוזבת. אני לא אומרת לכם לרחם עלי, תחשבו על זה ובעוד כמה חודשים אתחיל לשלם ...".

דברים כדורבנות! מדובר לא רק בהסכמה מפורשת לעזוב אם מבקש זאת התובע באמצעות אביו אלא אף אין פה, ולו ברמז, איזכור של איזו מבין הטענות השונות שטענה הנתבעת בהליך זה והמקנות לה - לטענתה - זכות שימוש בלתי הדירה בדירה.

לו עמדו לנתבעת טענות כאלו נשאלת מיד השאלה כיצד זה לא זעקה חמס על בסיסן והתנגדה לפינויה מן הדירה מכל וכל?!

הנתבעת ניסתה להסביר מסרון זה בחקירתה הנגדית כך (שם) -

"ש: מפנה למסרון ששלחת לז'אק. את כתבת?

ת: מאשרת.

ש: כתבת באותו מסרון שאם הם מתעקשים את עוזבת. כתבת?

ת: כן. אז מה אם כתבתי, זה כדי להרוויח זמן."

מדובר בהסבר שאינו מניח את הדעת כלל ועיקר, שכן אם טוענת הנתבעת כי מוקנית לה זכות בלתי הדירה להתגורר בדירה אך מצופה היה כי תעשה בה שימוש ותזכירה באופן ברור ומפורש בפני החפץ לפנותה - לטענתה ללא זכות.

דומה בעיני כי פתיח תשובתה בחקירה הנגדית - "אז מה אם כתבתי" - מאיר באור נכון על האופן בו ניתן להתייחס לטענותיה ועדותה.

באותה הודעת דוא"ל עצמה, מספר שורות מוקדם יותר, כתבה הנתבעת עצמה - "אני לא יכולה להגיד לך מה לעשות, אם זה מה שאתה מרגיש לתבוע אותי בבית משפט" ואמירה כזו אינה עולה בקנה אחד עם הטענה כי ניסתה "להרוויח זמן", וכך גם האמירה המפורשת - "אם זה מה שאתם רוצים לעשות, אני עוזבת" - אינה עולה בקנה אחד עם טענת הנתבעת לזכות בלתי הדירה ואף לא עם הסברה המפוקפקת כי בכך ביקשה להרוויח זמן.

38. כזכור, מי ששכרה את הדירה מן התובע באמצעות אביו היתה אם הנתבעת, אשר לדאבון הלב נפטרה לבית עולמה ביום 22.5.21, ולאחר מכן גרסת התביעה היא כי אבי התובע שהוא מיופה כוחו העניק לנתבעת רשות להתגורר בדירה למשך שנת האבל תמורת תשלום דמי השכירות.

והנה, עוד ביום 7.2.22 מתועדת פניה מאת ב"כ התובע אל הנתבעת באמצעות הדוא"ל (נספח 5 לכתב התביעה) במסגרתה התבקשה הנתבעת לסלק את חובה בגין דמי שכירות שלא שולמו על ידה עד ליום 20.2.22 ולהערך לפינוי הדירה עד ליום 31.3.22, תוך ציון העובדה שהתבקשה לעשות זאת כבר בחודש דצמבר 2021.

מהודעה זו ניתן להסיק כי חודשים ספורים לאחר פטירת האם - ולא תוך שיהוי ממנו ניתן להסיק דבר מה טכענת הנתבעת - עלתה כבר דרישת התובע לתשלום או פינוי בפני הנתבעת אך בשום מקום אין ולו זכר להתכחשות מצידה לטענה זו ולעמידה על הרישיון הבלתי הדייר הנטען "בזמן אמיתי".

על כן הדעת נותנת כי מגוריה של הנתבעת במהלך השנה הותנו בתשלום, כי לא היתה כל התחייבות לרישיון בלתי הדייר וכי התובע לא שקט על שמריו משלא עמדה הנתבעת בתנאי זה.

ביום 13.6.22 הגדיל התובע ושיגר אל הנתבעת באמצעות ב"כ מכתב התראה בדואר רשום בו דרשה ממנה לפנות את הדירה עד ליום 30.6.22 ולסלק את חוב דמי השכירות (נספח 4 לכתב התביעה).

במכתב זה ציינה ב"כ התובע כי האחרון התחשב בבקשת הנתבעת לאפשר לקיים אזכרה לאם בדירה בה התגוררה על בסיס הבטחת הנתבעת כי מיד לאחר מכן תוחזר הדירה לבעליה, אך גם לאחר האמור לא פונתה הדירה במועד

ואף לא שולמו דמי שכירות ראויים לתקופת המגורים בדירה ובה בעת לא העלתה הנתבעת אף לא אחת .

ויוזכר, מדובר - כאמור - בנתבעת בעלת ידע משפטי אשר חזקה כי מכירה היטב את זכויותיה ואת המשמעות הצפויה להלמד מתוך שתיקתה מלהעלות טענות העומדות לזכותה - במיוחד בשל היותה בעלת ידע משפטי - ולמרות זאת לא העלתה את הטענות הנטענות על ידה בהליך זה ולו ברמז, והדבר אומר דרשני! - אין זאת אלא שטענות אלו נולדו רק לצורך ההליך הנוכחי.

39. לסיכומי של פרק זה, לא הוכיחה הנתבעת כי הוענק לה רישיון להחזיק בדירה שאינו מותנה בתשלום - בכתב או בעל-פה, לא הוכחו נסיבות מיוחדות המצדיקות קביעה לפיה התגבש רישיון מכללא, ובוודאי שלא הוכח הנדרש על מנת לקבוע כי הוענק לה מכללא רישיון בלתי הדיר להחזיק בדירה.

מן האמור נובע כי מאחר שהנתבעת החזיקה בדירה מכח רשות של התובע באה רשות זו לידי סיום לכל המאוחר בעת משלוח הודעת הדוא"ל מיום 7.2.22.

ד. דירת הרב קוק

40. הנתבעת הוסיפה וטענה כי אבי התובע התחייב בפניה להעביר את דירת הרב קוק על שמה מאחר שהיא שייכת לה בפועל (עמ' 12 לפרוטוקול שורה 23).

לגרסתה, בינה לבין אבי התובע קיים הסכם על פיו דמי השכירות שישולמו בגין הדירה יעברו לידי כהחזר ההשקעה ועם תום פרויקט הפינוי בינוי תימכר הדירה, הנתבעת תשלם לאבי התובע את יתרת קרן ההשקעה שטרם נפרעה מתוך התמורה, ויתרת שווי הדירה המושבחת תהיה שייכת לה וכי גם בגין התחייבות זו זכאית היא להמשיך להתגורר בדירה באופן בלתי הדיר עד קיומה.

41. אציין תחילה כי כלל לא עלה בידי הנתבעת להוכיח גרסתה זו באשר לתוכן ההתחייבות ביחס לדירת הרב קוק שאינה עולה בקנה אחד עם האמור במסמך מיום 26.9.11 (נספח ד' לכתב ההגנה), שכן על פי נוסחו התחייב אבי התובע רק כי עם מכירת דירת הרב קוק ישלם לנתבעת מחצית השבח בגינה בניכוי הוצאות - ללא כל איזכור להסדר הנטען על ידה ביחס ליתרת שווייה, וגרסה זו אף אינה מתיישבת עם הוראות סילוק המחלוקות והטענות בהסכם הפשרה.

הנתבעת האריכה לטעון באשר לכוונתה לרכוש את הדירה באמצעות נטילת הלוואה מהבנק וביחס לתפקידה ומידת מעורבותה ברכישתה המקורית של הדירה אולם אינני מוצא צורך להאריך לדון בעניין זה מאחר שאף אם היתה מוכחת טענתה זו של הנתבעת - שלא הוכחה כאמור - עדיין מדובר בטענה הנוגעת לדירה אחרת ולזכות הכספית לקבל את תמורתה או את הבעלות ביחס אליה, אך גם מכאן ועד להיסק כי בשל התחייבות זו זכאית הנתבעת להמשיך ולהתגורר ללא תשלום ובאופן בלתי הדיר בדירה נושא תובענה זו רב המרחק ולא הובאה כל ראיה הקושרת בין הזכויות ביחס לשתי הדירות.

לאור האמור, גם הטענה בדבר התחייבות כלשהי בקשר לדירת הרב קוק כבסיס לזכות הנתבעת להתגורר בדירה נושא תובענה זו דינה להידחות.

ה. קיזוז הוצאות

42. הנתבעת הגישה שתי קבלות המתייחסות לתיקון דלת הכניסה ולתיקון הדוד בדירה ובחקירתה הנגדית אישרה כי הוצגו לאבי התובע וקוזזו מדמי השכירות בגין הדירה עוד בחיי אימה (עמ' 12 לפרוטוקול שורות 1-5).

בין אם בוצע הקיזוז ובין אם לאו אין בכך כדי לשנות את התוצאה, שכן ברי כי גם אם מחזיק דירה שבבעלות הזולת כבר-רשות שילם עבור תיקון כלשהו בדירה שבעל הדירה אמור היה לשאת בעלותו אין הדבר, כשלעצמו, מקנה לו עילה כלשהי להמשיך ולהתגורר בדירה מעבר לתקופת הרישיון ואין בכך כדי להשפיע כהוא על זה תוכן הזכות שיש למחזיק ביחס לדירה.

לכל היותר, אילו היתה מוכחת הטענה כי נותר חוב כזה מקים חוב כזה עילת תביעה כספית אך בדין ממילא אין חולק כי התשלום קוזז מדמי השכירות ובכך הושב למעשה.

בכל מקרה ברי כי בכך אין כדי להעיד על תוכן אחר של הזכויות שהוקנו לנתבעת ביחס לדירה.

43. עוד יוזכר כי עסקינן בתביעת פינוי ולא בתביעה כספית ועל כן כל סוגיות הקיזוז והמחלוקות הכספיות גופן, ככל שאין בהן כדי להעיד על השאלות הטעונות הכרעה בהליך זה, אינן עניין להליך זה ואין צורך להדרש אליהן לגופן.

סוף דבר

44. הפועל היוצא ממכלול האמור לעיל הוא כי הנתבעת לא הוכיחה זכות להוסיף ולהתגורר בדירת התובע ועל כן אני מורה לנתבעת לפנות את המושכר.

מאחר שמדובר בפינוי דירת המגורים בה מתגוררת הנתבעת במשך תקופה לא קצרה ובשל הצורך למצוא קורת גג חלופית, סבורני כי ראוי להעניק לנתבעת, לפני משורת הדין, תקופת התארגנות מסויימת טרם הפינוי.

בה בעת, אין להתעלם מן העובדה שהנתבעת היתה מודעת לכל אורך ההליך לעובדה שמרחפת מעל ראשה אפשרות של פינוי, ולאור קביעותי בפסק הדין היה עליה לפנותה זה מכבר והטענות שהעלתה במסגרת הליך זה הן טענות סרק שככל הנראה נולדו לצורך ההליך בחוסר תום לב ולאחר שהתובע ואביו נהגו כלפיה לפני משורת הדין.

לאור האמור, תוגבל תקופת ההתארגנות והנתבעת תפנה את המושכר עד יום 15.7.24.

45. בשים לב למכלול האמור, לתוצאת ההליך, לקביעות ולחוסר המהימנות של הנתבעת המתגלה בהן תישא הנתבעת בהוצאות התובע בסך 2,000 ₪ ובשכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תוך 60 יום.

ניתן היום, ל' ניסן תשפ"ד, 08 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

עמוד 12

