

## בית משפט לענייני משפחה בקריית גת

תמ"ש 5533-12-18 פלוני נ' אלמוני ואח'

בפני: כב' השופטת פאני גילת כהן

תובע פלוני  
מיוצג ע"י עוה"ד יונתן דוד

נתבעים

1. עיזבון המנוחה .... ז"ל
2. אלמוני
3. אלמוני
4. אלמונית
5. אלמונית
6. אלמוני
7. אלמונית
8. אלמוני

9. אלמונית (אדם שמונה לו אפוטרופוס)  
באמצעות אפוטרופסיתה, הנתבעת 7  
מיוצגת ע"י עוה"ד אלין ביטון
10. עזבון המנוח .... ז"ל
11. עזבון המנוח .... ז"ל

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

חוק הירושה, תשכ"ה-1965: סע' 8

מיני-רציו:

\* נסיבות המקרה באות בגדר החריג לכלל ומצדיקות ריכוך דרישת הכתב החלה על עסקאות במקרקעין ומטות הכף אל עבר הכרה בזכויות התובע בדירה חרף העדרו של מסמך בכתב. לצד האמור, מעדויות האחים עולה, כי רצון האם המנוחה היה שהדירה תירכש ע"י התובע, בין היתר, על מנת להבטיח הגנה לילדיה ... ז"ל ו-ז. נוכח מוגבלותם. לפיכך התביעה מתקבלת כפוף לזכותה של ז. לגור בה עד אחרית ימיה ושנותיה.

\* מקרקעין – עיסקה במקרקעין – דרישת הכתב

\* מקרקעין – זכויות במקרקעין – הוכחתן

עתירת התובע לסעד הצהרתי בעניין היקף עיזבונו של אמו המנוחה. במרכז הדיון דירת "עמיגור" שהזכויות בה רשומות ע"ש האם המנוחה. התובע טוען כי מדובר ברישום פורמאלי נוכח נהלי חברת

"עמיגור" וכי הוא בעליה של הדירה, עפ"י חוזה בע"פ בין התובע למנוחה, לאחר שהתובע מימן את רכישה בעוד לטענת אחת מאחיותיו (ג' בכובעה כאפוטרופסית של האחות ז' הלוקה בתסמונת דאון), רישום הזכויות משקף את הבעלות בה, ומשכך, היא חלק מעיזבון המנוחה. יצוין כי בעדותה טענה ג' כי התחייבות המנוחה כלפי התובע להעניק לו הזכויות בדירה במתנה הותנתה בהתחייבות מצדו לדאוג לאחיו ... ז"ל ו-ז. אין חולק כי התובע עבר להתגורר בדירה, יחד עם המנוחה לאחר גירושו ומאז, משך כ-30 שנה הוא מתגורר בה.

ביהמ"ש לענייני משפחה פסק:

בחוק המקרקעין נקבע כי עסקה במקרקעין טעונה רישום וכי התחייבות לעשות עסקה כאמור טעונה מסמך בכתב. אולם, בהלכה הפסוקה רוככה דרישת הכתב במקרקעין מכוח עקרון תום הלב. לאורה של הלכה זו, במקרים חריגים אשר בנסיבות האופפות אותם עולה ובוקעת "זעקת ההגינות", עשויה דרישת הכתב לסגת מפני עקרונות אלה, וניתן להכיר בתוקפה של עסקה במקרקעין גם בהעדר מסמך בכתב.

נסיבות המקרה דנא באות בגדר החריג לכלל ומצדיקות ריכוך דרישת הכתב החלה על עסקאות במקרקעין. נמצא כי נוכח אופי העסקה, דהיינו רכישת דירה שהושכרה למנוחה כמדור סוציאלי ושמשה למגוריה משך שנים הרבה, על כל ההגבלות הכרוכות בכך, לרבות צמצום הזכאות לרכישה והגבלת עבירותן של הזכויות בה, ונוכח יתר הנסיבות האופפות ההליך דנא, ובתוך כך יחסי הקרבה והאמון המיוחדים ששררו בין התובע והמנוחה, לצד היותם כידוע אם ובן, מגוריו בדירה במועד רכישת הזכויות בה והמשך מגוריו בה משך שנים הרבה, תוך שהוא נוהג בה מנהג בעלים בלא שאיש מאחיו מוחה על כך, נוכח התשתית הראייתית שהונחה בעניין נסיבות הרכישה, גרסתה של האחות ג. אשר לא נמצאה עקבית ומהימנה, ושעה שנמצא כי התובע נשא בתמורת המכר, הרי שהמסקנה היא, כי הלכה למעשה נרכשה הדירה ע"י התובע במימונו (בידיעת כל אחיו ואחיותיו ובהסכמתם), אולם הזכויות בה נרשמו על שם המנוחה עקב מדיניותה של המוכרת, חברת "עמיגור". משקלן המצטבר, אפוא, של הנסיבות המתוארות לצד עקרון תום הלב ושיקולי צדק והגינות, מטות הכף אל עבר הכרה בזכויות התובע בדירה חרף העדרו של מסמך בכתב.

לצד האמור, מעדויות האחים עולה, כי רצון המנוחה היה שהדירה תירכש ע"י התובע, בין היתר, על מנת להבטיח הגנה לילדיה ... ז"ל ו-ז. נוכח מוגבלותם. ולפיכך התביעה מתקבלת כפוף לזכותה של ז. לגור בה עד אחרית ימיה ושנותיה.

הובהר כי אמנם מדובר בתובענה לסעד הצהרתי, אך משעה שאחת מטענות ההגנה של ג., בשם האחות ז., היא, שהדירה ניתנה לו ע"י המנוחה במתנה בתנאי שידאג למילוי צרכיה של ז., מחובתו של ביהמ"ש להתייחס לטענה זו ולהכריע בה.

עוד הובהר והודגש בהקשר זה כי קיימת סימטריה בענייננו. עקרונות הצדק, תום הלב וההגינות אשר הובילונו להכיר בתקפה של התחייבות המנוחה כלפי התובע גם בהעדר מסמך בכתב פועלים באופן זהה, ומובילים להכרה גם בהתחייבות התובע כלפי המנוחה להבטיח קורת גג לאחיו ... ז"ל ו-ז. משל היו הם יריעה הפרושה ממעל ואוצלת על פרשה זו שלפנינו כולה בלא הבחנה. יתר על כן, משעה שנמצא כי יש להכיר בתקפה של העסקה, לא ניתן להתעלם מכך ששני צדדים לה – המנוחה והתובע, כל אחד מהם וחויבו כלפי משנהו. למסקנה זו משנה תוקף שעה שהסעד הנתבע בהליך זה הוא סעד מן היורש.

## פסק דין

עניינו של הליך זה הוא עתירת התובע לסעד הצהרתי בעניין היקף עיזבונה של אמו המנוחה.

### פתח דבר

בראשית שנות התשעים של המאה הקודמת פורסם ע"י חברת "עמיגור" מבצע שמטרתו הייתה לעודד את משתכניה הרשומים לרכוש הדירות שהושכרו להם על ידה. במסגרת המבצע נרכשה דירת מגורים בעיר ... והזכויות בה נרשמו על שם גב' ... ז"ל בהיותה המשתכנת הרשומה בחברת "עמיגור".

בחלוף כעשור וחצי מאז, הלכה גב' ... לעולמה בעוד הזכויות בדירה רשומות על שמה.

התובע, בנה, טוען כי חרף הרישום, הוא בעליה של הדירה בעוד לטענת אחת מאחיותיו, לא כך הוא, ורישום הזכויות משקף את הבעלות בה, ומשכך, היא חלק מעיזבון המנוחה.

מיהו, אפוא, בעליה של הדירה - זוהי המחלוקת בלב ההליך שלפנינו.

### רקע כללי והשתלשלות ההליך

1. התובע (להלן גם: "א.") והנתבעים 2-9 הם אחים ואחיות, כולם ילדיה של המנוחה ... ז"ל (להלן: "המנוחה") אשר הלכה לבית עולמה ביום 06.11.2005.
2. אחת האחיות, הנתבעת 9, גב' ז. (להלן: "ז."), לוקה בתסמונת דאון, ועקב מצבה התפקודי, מונתה אחותה, הנתבעת 7, גב' ג. (להלן: "ג."), כאפוטרופה לכלל ענייניה. בשנתיים האחרונות ז. מתגוררת בביתה של ג.
3. למנוחה היו שני בנים נוספים: ז"ל ו-ז"ל, אשר למרבה הצער, אינם עוד בין החיים.
4. התובע חולה במחלת הסרטן, ועפ"י הנתען, מצבו הרפואי הולך ומחמיר מיום ליום.
5. בתביעה שלפני עותר התובע לסעד הצהרתי לפיו הדירה השוכנת ברח' ..., הידועה גם כגוש ... חלקה ... תת חלקה ... (להלן: "הדירה") אשר נרכשה ביום 17.03.1991 מחברת "עמיגור" והזכויות בה נרשמו ע"ש המנוחה, אינה נמנית עם נכסי עיזבונה, תוך מתן הוראה לרשמן על שמו בלבד, שעה שלדידו היא נרכשה על ידו ממקורותיו הכספיים ותחת הבטחה של המנוחה, כי היא תועבר לבעלותו.
6. התביעה הוגשה ביום 03.12.2018. לכתב התביעה צורפו תצהירי הסכמה לקבלתה של הנתבעים 2, 3, 5 ו-6 (האחים ...). לטענת התובע, עקב מצבו הרפואי המתדרדר ועל מנת להסדיר כלל ענייניו טרם יום פקודתו, הוגשה על ידו התביעה דנא.

7. ביום 13.02.2019 הוגש כתב הגנה מטעם ז. באמצעות אפוטרופסיתה, ג. יוער, כי ג. עצמה לא התגוננה מפני התביעה, וכתב ההגנה הוגש על ידה, כאמור בכובעה כאפוטרופסיתה של ז. בלבד.
8. יתר הנתבעים לא התגוננו מפני התביעה.
9. ביום 20.02.2019 התקיימה ישיבת קדם משפט ראשונה בהליך. הנתבעים 2, 3 ו-7 כלל לא התייצבו לדיון. במסגרת הדיון נעשו ניסיונות להביא הצדדים להסכמות ולסיים ההליך על דרך הפשרה, בפרט בהינתן מצבם הרפואי של א. ו-ז. בתוך כך הועלתה הצעה על ידי בית המשפט, והצדדים ביקשו שהות על מנת להגיש עמדתם בהתייחס אליה. כן נקבע, כי ככל שלא תהא הסכמה בין הצדדים, ייקבע ההליך לשמיעת ראיות.
10. ביום 20.03.2019 הודיעה ז., באמצעות ג., כי אינה מסכימה לקבל את הצעת בית המשפט, ומשכך נקבע ההליך לשמיעת ראיות.
11. ביום 15.04.2019 הגישה ג. בקשה להארכת מועד להגשת כתב הגנה מטעמה. בית המשפט נעתר לבקשתה כפוף לתשלום הוצאות משפט. חרף האמור, נמנעה ג. מהגשת כתב הגנה מטעמה.
12. ביום 16.06.2019 הוגשה ע"י ז., באמצעות ג., בקשה למתן צו לגילוי מסמכים במסגרתה עתרה לקבלת העתקים ברורים של שוברי התשלום לחברת "עמיגור" אגב רכישת הדירה, תדפיסי חשבון הבנק של א. ותדפיסי חשבון הבנק של המנוחה.
13. ביום 08.08.2019 ולאחר שהתקבלה עמדתו בעניין, התבקש א. להגיש לתיק בית המשפט שוברי התשלום כשהם ברורים וקריאים ולהגיש בשנית תדפיס חשבון הבנק שצורף על ידו לכתב התביעה כשהוא ברור וקריא. כן ניתן צו לקבלת תדפיסי חשבון הבנק של המנוחה בגין התקופה שמחודש ינואר ועד מרץ 1991.
14. ביום 12.09.2019 הוגשו ע"י א. המסמכים הדרושים.
15. על אף שבית המשפט נעתר לבקשתה והוציא תחת ידו צו לגילוי המסמכים, לא הגישה ג. לתיק בית המשפט תדפיסי חשבון הבנק של המנוחה.
16. ביום 18.02.2020 הוגשה בשם ז. בקשת ג. לצירוף ב"כ היועמ"ש כצד להליך כיוון שמונתה לה אפוטרופה. כן עתרה היא לתיקון כתב ההגנה תוך הוספת טענות משפטיות רבות, שעה שעפ"י הנתען על ידה, במועד הגשת ההגנה לא הוצגו בפני באת כוחה מלוא המסמכים הרלוונטיים. בד בבד עם הגשת הבקשה ונוכח אופייה הוגשה על ידה גם בקשה לדחיית מועד הדיון.

17. בו ביום ניתנה החלטה בה נדחתה הבקשה ונקבע בה לאמור: "הבקשה אינה נהירה. במקרה דנא אין המדובר בויתור על זכויות הגב' ז. ו /או אישור פעולה שלה באמצעות אפוסטרופסיתה, ולכן אין מקום לצרף ב"כ היועמ"ש להליך. בעיקר דברים אמורים, שעה שהגב' ז. מיוצגת, והיא אף הנתבעת היחידה שהתגוננה בהליך זה ומשכך הוא נקבע להוכחות לשם הכרעה במחלוקת העובדתית. למעלה מן הצורך יוער כי אין להידרש לתיקון כתב ההגנה עת הוגשה יומיים לפני מועד הדיון הקבוע לשמיעת ראיות ובפרט בשים לב למצבו של התובע ולעינוי הדין אשר עלול להיגרם כתוצאה מכך. הבקשה נדחת ...".

18. ביום 20.02.2020 התקיים, אפוא, דיון שמיעת ההוכחות ובסופו ניתן צו להגשת סיכומים בכתב.

19. ביום 10.05.2020 הוגשו סיכומי התובע. ביום 10.08.2020 עתר הוא למתן פסק דין על יסוד החומר המונח לפני בית המשפט, שעה שסיכומיה של ז. לא הוגשו.

20. ביום 11.08.2020 הוגשו סיכומי ז..

21. ביום 10.09.2020 הודיע התובע, כי אין בכוונתו להגיש סיכומי תשובה.

## דיון והכרעה

22. לטענת התובע, במועד רכישת הדירה הציעה המנוחה לכל ילדיה לנצל זכאותה ולרכוש במחיר מופחת הדירה עבור עצמם, תוך שהזכויות בדירה תרשמנה על שמה מבחינה פורמאלית בלבד נוכח נהלי חברת "עמייגור" ותנאי המכר שהוכתבו על ידה. לטענת התובע, הוא היחיד מבין ילדי המנוחה שהיו לו היכולת הכלכלית והרצון לרכוש הדירה, ואכן, ובידיעת כל אחיו ואחיותיו, הוא מימן את רכישת הדירה, ובהתאם המשיך להתגורר בה מאז, גם לאחר פטירת המנוחה, ועד לימים אלה.

23. מנגד טוענת ג., בשם ז., כי מימון רכישת הדירה נעשה מכספי המנוחה ולא מכספי התובע, ולכן היא חלק מעיזבונה. כן נטען על ידה, כי התובע השתלט על כספי המנוחה ועל הדירה ונטל לעצמו הבעלות בה. כפי שיפורט בהמשך, לטענת ג. המנוחה העניקה לתובע הדירה במתנה בתנאי שידאג לאחים ... ז"ל ו-ז. שתבדל"א עקב מצבם.

24. הנה כי כן, השאלה הניצבת בלב ההליך דנא וטעונה הכרעה היא, האם נכרת חוזה בע"פ בין המנוחה והתובע לפיו הוא מימן רכישת הדירה תוך הסכמה ביניהם כי היא בבעלותו, אף כי הזכויות בה נרשמו על שמה, שעה שהזכאות לרכישתה בתנאים בהם נרכשה הייתה שלה או שמא מדובר בדירה שהייתה בבעלות המנוחה בחייה ומשהלכה לעולמה נמנית היא עם נכסי העיזבון, על כל המשתמע מכך.

25. כן נדרשת בחינת השאלה האם כטענת ג. התחייבות המנוחה כלפי התובע להעניק לו הזכויות בדירה הותנתה בהתחייבות מצדו לדאוג לאחיו ... ז"ל ו-ז.
- יוער, כי איש מהצדדים לא צירף לכתבי הטענות שלו נסח רישום מאת לשכת רישום המקרקעין או אישור זכויות המבהיר מצב הזכויות הרשומות בדירה. עם זאת, איש מהצדדים אינו חולק על כך שהזכויות בדירה נרשמו לאחר רכישתה על שם המנוחה.
26. כן יובהר, כי אין חולק שלא נערך כל הסכם בכתב בין המנוחה והתובע.

### המסגרת הנורמטיבית

27. [בחוק המקרקעין](#), תשכ"ט 1969 נקבע, בין השאר, כי עסקה במקרקעין טעונה רישום (סעיף 7), וכי התחייבות לעשות עסקה כאמור טעונה מסמך בכתב (סעיף 8).
28. דרישת הכתב במקרקעין היא, אפוא, יסוד מוסד בדיני המקרקעין. לכן עמדה בעבר הפסיקה בדווקנות על דרישה זו בבחינת תנאי בלתו אין, ובהעדר מסמך בכתב לא הכירו בתי המשפט בתוקפה של עסקה במקרקעין.
- ראו למשל: [ע"א 726/71 גרוסמן את ק.ב.ק שותפות רשמה נ' מנהלי עיזבון המנוח יהושע בידרמן, פ"ד כו \(2\) 781](#).
29. עוד נקבע בפסיקה, כי דרישה זו חלה גם כאשר מדובר בעסקאות בין בני משפחה. ראו למשל: [ע"א 7388/97 עזבון המנוח משה שמיר נ' יעל דולב \(שמיר\), פ"ד נג\(1\) 596](#).
30. אלא שבמרוצת השנים השתנו מעט פני הדברים, ובתוך כך התפתחה והתגבשה בבית המשפט העליון הלכה לפיה ניתן להתגבר על דרישת הכתב במקרקעין מכוח עקרון תום הלב. לאורה של הלכה זו, במקרים חריגים אשר בנסיבות האופפות אותם עולה ובוקעת "זעקת ההגינות", עשויה דרישת הכתב לסגת מפני עקרונות אלה, וניתן להכיר בתוקפה של עסקה במקרקעין גם בהעדר מסמך בכתב.
- (ע"א 986/93 קלמר נ' מאיר גיא, פ"ד נ(1) 185).
31. כן ראו פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין שם טוב, שם נקבע לאמור: "בהינתן כל האמור לעיל נראה כי שלילת התוקף המשפטי מן העסקה בשל היעדר כתב אינה מתיישבת עם עקרון תום הלב ומכוחו יש להעמיד את העסקה בחזקתה... מן העדויות עולה כי הסיבה העיקרית אשר בגינה לא נערך מסמך כתוב בין סמי לכדורי נעוצה בכך שמדובר בקרובי משפחה שהאמינו זה לזה... ודוק: מקובלת עליי לחלוטין עמדתו של השופט (כתוארו אז) ת' אור בעניין שמיר הנ"ל לפיה אין ליצור בהקשר זה קטגוריה נפרדת המקלה עם בני משפחה לעניין דרישת הכתב... אך משהוכח כי קרבת המשפחה

בין הצדדים היא שעמדה ביסוד הוויתור על המסמך הכתוב ולא הרצון להונות את שלטונות המס, אין באי הדיווח כדי לשלול את קיומה של 'זעקת הגינות' במקרה דנן".  
(ע"א 8234/09 לילי שם טוב נ' כדורי פרץ, פ"ד סד (3) 60).

ודוק, בהלכה הפסוקה אמנם רוככה, כאמור, דרישת הכתב במקרקעין, אולם הובהר, כי יש לעשות כן בריסון ובזהירות מפני המדרון החלקלק הגלום בכך (ראו פסק דינו של כבי השופט רובינשטיין, שם).

### ומן הפרט אל הכלל

כפי שיפורט להלן, שוכנעתי, כי הדירה אכן נרכשה ע"י התובע ומימון הרכישה נעשה ממקורותיו הכספיים, כי הזכויות בה נרשמו ע"ש המנוחה מבחינה פורמאלית בלבד נוכח נהלי המוכרת, חברת "עמיגור", ותוך התחייבות שלה כלפי התובע, כי הדירה תהא בבעלותו.

32. הדירה נושא ההליך נרכשה ביום 17.03.1991 תוך ניצול זכאות המנוחה לרכישת דירה מחברת "עמיגור" במחיר מופחת משמעותית ובשיעור של כ- 45% משוויה.

33. מהסכם המכר שצורף כנספח א' לכתב התביעה עולה, כי הדירה נרכשה תמורת 24,375 ₪ תחת הסך של 54,725 ₪. זאת, לאחר שניתנו ע"י המוכרת שתי הנחות: האחת בסך 12,687 ₪ והשנייה בסך 17,659 ₪.

34. בהסכם המכר ישנה הגבלה על העברת הזכויות בדירה למשך שלוש שנים ממועד רכישתה. כן נקבע בנספח להסכם, כי ההנחה בסך 12,687 ₪ באשר ניתנה אגב רכישת הדירה היא מותנית, וכי תבוטל ככל שהרוכש יעביר זכויותיו בדירה תוך שנים מספר (בנספח לא צוין פרק הזמן המדויק, אך בהסכם צוין, כאמור, פרק זמן של 3 שנים).

35. יצוין כבר כעת, כי, כאמור, ג. עצמה העידה שהדירה אכן בבעלות התובע אלא שניתנה לו ע"י המנוחה במתנה בתנאי שידאג לאחיו ז. ו-ז"ל. ג. הוסיפה וטענה, כי נערך מסמך בכתב המעגן זאת, ואף נחתם לפני עו"ד: "יש לו מכתב לתובע, הבית יינתן לו מתנה בתנאי ש... ו-ז., לא יכול להיות שאמי הייתה מפקירה אותם" (פרוטוקול הדיון מיום 20.02.2019 עמ' 5 ש' 11-12).

...

"...כל הסידורים של א. אני ניהלתי אמרתי לו שהוא זוכר שאני שכרתי לאימא לבית (כך במקור – פ.ג.כ) והחתמת אותה שהבית במתנה, תוציא את האישור, ממה אתה מפחד??. אני תמיד הייתי בטוחה שהבית לא., מתנה לא., בתנאי שידאג לז. ו.... אני לא באה להגיד שא... לא בסדר. הם שואלים אם יש לך בית, כאשר מילאתי את הטפסים לביטוח הלאומי... (פרוטוקול הדיון מיום 20.02.2020 עמ' 44 ש' 3-7; ההדגשה אינה במקור – פ.ג.כ).

.....

"ש. אשאל שוב, בדיון שהתקיים אז, ועכשיו בתחילת החקירה, את אומרת שהבית ניתן לא. במתנה ויש מסמך שצריך לדאוג לו.

ת. כנראה לא הבנת אותי. ככה הייתה התחושה בבית. גם אני הייתי אצל עורך דין, אמרת (כך במקור – פ.ג.כ) לעורך הדין שזה לא פייר. אימא שלי לא יודעת קרוא וכתוב, לא יודעת איזה עורך דין זה היה. זה היה כביכול העברה של הבית במתנה ולא בירושה" (שם, עמ' 45 ש' 4-8; ההדגשה אינה במקור – פ.ג.כ).

36. יוער, כי בהמשך שינתה ג. לפתע גרסתה וטענה, כי לא היה כדבר הזה, וכי המנוחה לא חתמה על מסמך לשם העברת הזכויות בדירה לתובע במתנה: "ת. באותו תהליך שהתחלתי לעזור לא, הוא רצה ממ"ד. הייתי בטוחה שהוא מחזיק במסמך שהבית ניתן לו במתנה.

ש. את מבחינתך יודעת בוודאות שהבית שלו?

ת. כן. אם היא נתנה לו במתנה, אני יכולה לערער על אימא שלי??? אם היא חתמה, אבל לא היה דבר כזה" (שם, עמ' 46 ש' 10-15; ההדגשות אינן במקור – פ.ג.כ).

37. מן האמור עולה בבירור, כי גרסתה של ג. אינה עקבית, שהרי בתחילה טענה, כי מדובר בדירת המנוחה וכי התובע השתלט על כספה. בהמשך טענה, כי הדירה ניתנה לתובע ע"י המנוחה במתנה בתנאי שידאג לאחיו ז. ו... ז"ל ומאוחר יותר טענה, כי בסופו של יום לא נחתם כלל מסמך המעניק לתובע הזכויות בדירה במתנה. מובן, כי העדר הקוהרנטיות בגרסת ג. מטיל צל כבד על מהימנותה.

38. במסגרת חקירתה הנגדית הודתה ג. כי אינה יודעת, מידיעה אישית או ממקור אחר, האם התובע שילם התמורה בגין הדירה אם לאו: "ש. יכול להיות שבאופן תיאורטי א. שילם ואת לא יודעת? ת. מה שילם? ש. תשלום לעמיגור? ת. לא יודעת. לא ראיתי ולא הייתי" (שם, עמ' 46 ש' 3-6). פשיטא, אפוא, כי עדות זו של ג. אינה עולה בקנה אחד עם טענה אחרת שלה לפיה תשלום מלוא התמורה בגין הדירה נעשה מכספי מנוחה.

39. יתר על כן, מכלל העדויות שנשמעו לפניי ובראש ובראשונה עדותה של ג. דווקא עולה, כי כל בני המשפחה ידעו שהדירה בבעלות התובע, ואף סברו שהזכויות בה רשומות על שמו:

- מעדות ג. עולה, כי רק כאשר נדרשה לטפל בעניין בניית הממ"ד בדירה, נודע לה לראשונה כי הזכויות בה אינן רשומות ע"ש התובע: "ש. מתני גילית שהבית לא שלו? ת. כאשר הלכתי למס רכוש לעשות ממ"דים. אמרו לי שלא יכולים להוציא נסח טאבו כי הבית לא על שמו, צריך להחתיים את כל האחים" (שם, עמ' 46 ש' 18-20; ההדגשות אינן במקור – פ.ג.כ).

- ע. בנו של התובע, העיד, כי מאז ומתמיד נתפסה בעיניו הדירה כדירת אביו, כי כלל לא ידע שהזכויות בה אינן רשומות על שמו, וכי בהתבסס על הבנה זו, הוא קיבל ממנו



אישור לבנות את יחידת הדיור הצמודה לדירה. עדותו נמצאה מהימנה עלי ומצאתי לקבלה: "ש. אתה רשמת בסעיף 4, שאתה ביקשת מאבא רשות לבנות את היחידה אצלו. ת. כן. ש. אתה ידעת שהבית של אביך? ת. כן. ש. איך ידעת שהוא של אביך? ת. זה אבא שלי והוא אמר לי שזה הבית שלו. כל החיים שלי גרתי בבית הזה, בבית של אבא שלי. ש. אתה לא ידעת שהבית לא רשום על שמו? ת. לא. ש. שהוא לא רשם אותו כל השנים? ת. אני לא חושב שזה נכון, אני לא חושב שהוא ידע בכלל שהבית לא רשום על שמו" (שם, עמ' 26 ש' 15-5; ההדגשות אינן במקור – פ.ג.כ.).

- עדות האחות י. אשר אף היא נמצאה מהימנה עלי: "ש. אז א. קנה את הבית והבית רשום על שם אמא? ת. לא. על שם א. כאשר הוא קנה את הבית ידעתי שזה על שמו. ש. זה מה שהוא אמר לכם שהוא קנה את הבית והבית על שמו? ת. ידענו את זה. ש. מה ידעת? ת. שהוא קנה את הבית" (שם, עמ' 29 ש' 24-19; ההדגשות אינן במקור – פ.ג.כ.).
- כאמור לעיל, ג. עצמה הודתה, כי לאורך השנים היא האמינה שהדירה בבעלות א., והזכויות בה רשומות על שמו (ראו סעיפים 35-36 לעיל).

40. יש ליתן, כמובן, הדעת גם לכך, שאין מחלוקת, כי התובע עבר להתגורר בדירה, יחד עם המנוחה לאחר גירושיו (ג. עצמה הודתה בכך – שם, עמ' 43 ש' 10-8) ומאז ועד הלום, משך שלושים שנה לערך (!) מתגורר הוא בה.

41. בתוך כך המשיך התובע להתגורר בדירה גם לאחר פטירת המנוחה בשנת 2005, ועד לימים אלה, כאמור. מן התשתית הראייתית שהונחה לפניי אין שום אינדיקציה לכך שמי מאחיו או אחיותיו מחה על כך או פנה אליו בדרישה לפינוי הדירה – עובדה נוספת שיש בה לתמוך בטענותיו לפיהן ידוע היה לכל בני המשפחה, כי הדירה בבעלותו.

42. זאת ועוד, מן התשתית הראייתית המונחת לפניי עולה, כי התובע נהג בדירה מנהג בעלים ואף זאת בלא שנשמעה כל מחאה שהיא מצד מי מאחיו ואחותיו. כך, לדוגמה, הוא אישר לבנו ע. להסב את המחסן בדירה ליחידת דיור המשמשת למגוריו (שם, עמ' 24 ש' 23-9).

43. התובע אף שיפץ הדירה, ושוכנעתי כי הוא או מי מטעמו נשא בעלויות השיפוץ (שם, עמ' 18 ש' 19-16). ג. טענה תחילה, כי מימון השיפוץ נעשה מכספי המנוחה, ברם מאוחר יותר אישרה, כי בנו של התובע, ע., נשא בעלויות הכרוכות בהסבת המחסן ליחידת הדיור ואף הודתה, כי התובע עצמו ביצע שיפוצים בדירה: "ש. בשנת 2018 יחידת הדיור נבנתה? ת. לא. ע. השקיע, עשה הכל המוקצף, מזה עשו חדר שליכטה עשו קירות גבס, עשה את המבנה ליחידת דיור, הוא השקיע אני לא אומרת שלא. ש. ופרגולה וריצוף שנעשה בשנים אחרונות, מי עשה? ת. א. גם הפרגולה הוא עשה. אבל טיל לא ישבור את המבנה הראשון, זה היה ההסדר בינו לבין י., כך יצא הכסף" (שם, עמ' 44 ש' 21-16).

44. עדותו של בן התובע, ע., נמצאה מהימנה על ידי מאד, כאמור. ע. צירף לתצהיר העדות הראשית שלו אסמכתא משנת 2018 בעניין ההלוואה בסך 120,000 ₪ אותה נטל לצורך מימון הבניה של יחידת הדיור בדירה. טענתו לא נסתרה, ויתר על כן, ג. הודתה, כאמור, בביצוע השיפוץ על ידו ובמימונו.

ודוק, עצם שיפוץ הדירה והשבחתה יש בהם להעיד, כי התובע ראה בדירה רכושו ונהג בה מנהג בעלים.

יתר על כן וכפי שכבר צוין לעיל, גם התנהגות אחיו ואחיותיו של התובע, לרבות ג., ובנו מלמדת כאלף עדים, שבני המשפחה כולם ראוהו כבעליה של הדירה.

45. זאת ועוד, לאחר ששמעתי העדויות שוכנעתי, כי כל אחיו של התובע ידעו אודות מבצע מכירת הדירות למשתכנים של חברת "עמיגור" במחיר מופחת, בין שהדבר נודע להם מפי המנוחה ובין מפיו של התובע, וכי בהעדר יכולת כלכלית שלהם לשאת בתשלום התמורה לצורך רכישתה, הם הסכימו, ולמצער ידעו, כי הדירה נרכשה מחברת "עמיגור" ע"י התובע (ההדגשות אינן במקור - פ.ג.כ):

• עדות האחות י.: "ש. תספרי לי איך זה היה, כי בתצהיר רשמת מפנה אותך לסעיף 5, רשמת שאמך פנתה לכל הילדים ושאלה מי רוצה לקנות את הבית, נכון? ת. כן. ש. ספרי איך זה היה, היא הזמינה את כולם, או פנתה אחד, אחד? ת. זה היה אחד, אחד, דיברה עם אחד, אחד. אני אחרי אירוע מוחי, קשה לי לענות מהר. היא אמרה לכולם אתם רוצים לקנות את הבית? כולם התנגדו, לא, לא, ואז אחי א. קנה אותו. ש. איך את יודעת שהיא שאלה את כולם? ת. אני הייתי חתומה על הכסף שלה, הייתי אפוט' שלה. היינו אני וא. שותפים בחשבון שלה, היינו מורשים חתימה על החשבון שלה" (שם, עמ' 27 ש' 12-21)

....

"ש. אבל אמרת קודם שהייתה לך אפשרות? ת. נכון, אבל יש לי לחיות את החיים שלי. א. אמר לכל אחד אם אתם רוצים לקנות את הבית, שלא תגידו אני קונה לבד, אף אחד לא רצה (שם, עמ' 28 ש' 22-24).

.....

"ש. אז א. קנה את הבית והבית רשום על שם אמא? ת. לא. על שם א. כאשר הוא קנה את הבית ידעתי שזה על שמו. ש. זה מה שהוא אמר לכם שהוא קנה את הבית והבית על שמו? ת. ידענו את זה. ש. מה ידעת? ת. שהוא קנה את הבית (שם, עמ' 29 ש' 23 עד עמ' 30 ש' 4).

• עדות האח ש.: "ת. שאלה טובה. אמא לא רצתה לקנות את הבית. היא חשבה לגור שם כל הזמן. אז שיצא המבצע לגבי הדירות, בזה אני כן מודה ומתוודה, באתי לאמא ואמרתי לה, כי יצאה הוראה של החברה המאכלסת, קרי, "עמיגור" שמי שלא יקנה את הבית יפנו אותו ממנו. קחי בחשבון אישה שילדה שם ילדים וגידלה בבית הזה ילדים, ונכדים, ואז אמרתי לה שאנחנו מוכנים להתאסף כולנו, נעשה הלוואה כולנו,

ונקנה לה את הבית שלא יזרקו אותה. אז א. עבד ב... , עזב את העבודה, קיבל פיצויים, אבל לפני הפיצויים והדירה, הוא גר בדירה שלו. אז הוא התגרש. איפה הלך לגור, אצל אמא. הוא טיפל בה, עשה הכל, וכיבד אותה ואז כשבאתי עם ההצעה לקנות את הדירה, הוא קפץ על המציאה וקנה את הדירה" (שם, עמ' 33 ש' 13-5).

• עדות האח י: "כן . אני אסביר את זה ממה שאני יודע. אני כל הזמן הייתי בא לאמא, הייתי בא אליה הרבה לבקר אותה, היא הייתה אומרת לי במרוקאית 'בני תקנה את הבית למה יקחו אותי' זה מה שאמא אמרה לי. אמרתי לה שאני לא אקנה את הבית, לי אין ול-י. אין ואין אפשרויות לאף אחד. למי היה? ל-א. הוא אמר להם שהוא יקנה את הבית רק בגלל שהוא גדל בבית הזה. אני אומר את זה ויש לי צמרמורת. הוא אמר את זה לי ולאחים שלי. אמר שהוא פה גדל ופה ימות. ש. אז למה כתבת שאמא פנתה לכולם אתה אומר ש-א. פנה? ת. היא פנתה. כשאני הייתי יוצא מהבית הייתה מדברת עם אח אחר, ואחרי זה עם עוד אח אחר, ככה בצורה הזאת עשתה את זה. ש. אבל על הבית מי דיבר, א. או אמא? ת.מה זאת אומרת? ש. לקנות את הבית? ת. אמא לחצה על א. ש. לך אמרה שתקנה את הבית? ת. לא, אמרה לכולם שנקנה את הבית כדי שלא יקחו אותו. ש. אבל אני שואלת, מי אמר לך ש-א. קונה את הבית? שהוא רוצה לקנות את הבית? ת. אחי א. דיבר עם כל האחים, כדי שיקנה את הבית ואמר להם שמי שרוצה לקנות את הבית שיקנה. מי שיש לו אפשרות שיקנה, ולא, יש לו אמצעים לקנות אותו והוא לא מתנגד, היה לו בלגן שקנה, ועד ששילם את כל החובות, ואז כולם התעוררו, זה התנגד וזו התנגדה. קם ואמר להם שהוא הצטער שקנה את הבית. אמר שרצה לעשות טוב ויצא רק בלגן" (שם, עמ' 35 ש' 23 עד עמ' 36 ש' 19).

• עדות האח י: "ת...אז לי לא היו אמצעים הייתי בתחילת דרכי, ולאחי א. היו אמצעים לקנות. אם אני זוכר, שאמא שלי אמרה שנקנה את הבית כי רוצים לקחת אותו ויפנו אותה. ש. אמא פנתה אליך אם אתה רוצה לקנות? ת. היה איזה מילים, לא זוכר בדיוק, היה איזה דיון שרוצים לקנות את הבית ואז אחי אמר שהוא לא מוכן שמישהו זר יקח את הבית והוא מוכן. הכוונה לאחי א. ש. א. הרים את הטלפון אליך ואמר שהוא רוצה לקנות את הבית או אמא אמרה לך? ת. יכול להיות ש-א. התקשר אלי, לא זוכר, אני באתי כל שבועיים לבקר את אמא שלי. אז גרתי ב... " (שם, עמ' 39 ש' 15-2).

• גם מעדות האחיות ח., אשר הוזמנה להעיד מטעם ג., עולה, כי א. פנה אליה בנוגע לרכישת הדירה: "ש. את אומרת בסעיף 9 גם אף אחד לא שאל אותנו אז א. דיבר או לא דיבר איתך? הוא עשה לי טלפון ושאל אותי" (שם, עמ' 48 ש' 21-20).

46. הנה כי כן, מכל העדויות שנשמעו לפני עולה בבירור, כי ההצעה לרכישת הדירה מחברת "עמיגור" הובאה לידיעת האחים, ילדי המנוחה, כי היא רצתה מאד, שמי מילדיה יממש הזכאות שניתנה לה ע"י חברת "עמיגור" לרכוש הדירה בהנחה משמעותית, וכי מבין ילדיה התובע היה היחיד שחפץ בכך ושהייתה לו היכולת הכלכלית לעשות כן, כשם שאכן קרה בפועל.

47. כן שוכנעתי בבירור, כי התובע נשא בתשלום תמורת המכר של הדירה ולא המנוחה, כנטען ע"י ג.

48. במסגרת בירור ההליך הגיש התובע העתקים של שני שוברי תשלום לחברת "עמיגור": האחד בסך 4,442 ₪ עבור חוב שכ"ד ועבור החזר הנחה, והשני בסך 24,378 ₪. על גבי שני השוברים מצוין התאריך 19.03.1991, ברם עפ"י החותמת שהוטבעה על גבי השוברים עם ביצוע התשלום מופיע התאריך 17.03.1991. כן ניתן ללמוד ממנה, כי התשלום בוצע בבנק הפועלים סניף 649. הנה כי כן, סך התשלום שבוצע באותו יום עומד על 28,820 ₪.

49. עוד הגיש התובע תדפיס חשבון בנק הנוגע לחודש מרץ 1991 ממנו עולה, כי ביום 19.03.1991 נפרע פיקדון בסך 24,000 ₪ אשר הועבר לחשבון העו"ש שלו, וכי ביום 20.03.1991 נמשך על ידו סך של 28,881 ₪ במזומן (ראו הודעת התובע מיום 12.09.2019). למותר לציין, כי הסכום שנמשך מחשבון הבנק של התובע זהה כמעט בגובהו לתשלום לחברת "עמיגור" באשר בוצע על ידו באמצעות שני שוברי התשלום כמפורט לעיל.

50. לטענת ג., בפער הזמנים (בן היומיים) בין התאריך המופיע על גבי השוברים ובין המועד בו נמשכו הכספים מחשבון הבנק של התובע יש כדי להפריך טענותיו לפיהן הוא נשא בתמורה עבור רכישת הדירה.

51. לא מצאתי ממש בטענה זו. ראשית, בהינתן כי על גבי השוברים עצמם מצוין, כאמור, התאריך 19.03.1991, הרי שלא מן הנמנע כי יש ממש בטענת התובע לפיה התאריך שהוטבע באמצעות חותמת הבנק היה שגוי (עת כידוע מדובר בחותמות שנדרש לעדכן התאריך בהן באופן ידני מדי יום ביומו), וכי בפועל שולמו הסכומים המופיעים על גבי השוברים ביום 19.03.1991.

52. יתר על כן, אפילו התאריך המופיע על גבי החותמת איננו שגוי, מצאתי כי דין הטענה להידחות.

53. אכן, סביר והגיוני יותר כי הכספים באמצעותם בוצע התשלום לחברת "עמיגור" יגויסו ע"י התובע או יהיו זמינים עבורו טרם ביצוע התשלום בפועל ולא לאחריו. עם זאת, לא מצאתי שיש בכך כדי להעיד, כי מאן דהוא זולת התובע נשא בסכומים המופיעים על גבי שוברי התשלום.

לשון אחר: לא מן הנמנע, כי הגם שעפ"י חוזה המכר המועד לתשלום התמורה היה 17.03.1991 היא שולמה באיחור קל של ימים אחדים, והאסמכתא לתשלום (חותמת הבנק) אינה הולמת בדיוק את מועד התשלום.

54. כאמור, התובע הציג תדפיסי חשבון הבנק שלו המעידים, כי הסכום שנמשך על ידו סמוך מאד למועד ביצוע התשלום כמעט זהה לתמורה ששולמה עבור הדירה.

55. זאת ועוד, התשלום לחברת "עמיגור" באמצעות השוברים בוצע בבנק הפועלים סניף...., הסניף בו מנוהל חשבון הבנק של התובע. במסגרת חקירתה הנגדית ציינה תחילה ג. כי למנוחה כלל לא היה חשבון בבנק פועלים אלא בבנק לאומי בלבד (ש"ס, עמ' 41 ש' 22-23), אך בהמשך טענה, כי לאביה המנוח היה חשבון בבנק הפועלים אולם חסכוניותו הוחזקו בבנק לאומי (ש"ס, עמ' 42 ש' 11-12). לאחר שעומתה עם העובדה שהתשלום באמצעות השוברים בוצע בבנק הפועלים שינתה גרסתה, וטענה כי אינה יודעת האם היה למנוחה חשבון בבנק הפועלים אם לאו (ש"ס, עמ' 42 ש' 16-17). יוער, כי בסיכומיה טענה בהחלטיות, כי למנוחה היה חשבון בבנק פועלים.

56. בבחינת שתי הגרסאות האחת מול רעותה, תוך שימת לב למועד משיכת הכספים מחשבון הבנק של התובע, סכום המשיכה, הבנק בו בוצע התשלום לחברת "עמיגור", והעדויות שנשמעו לפניי, כאמור, בהתייחס לעובדה שהתובע הוא היחיד מקרב בני המשפחה, ובהם גם המנוחה, שהיה ביכולתו לשאת בתשלום התמורה עבור הדירה שהתובע, שוכנעתי כי גרסת התובע לפיה הוא נשא בתשלום התמורה עבור הדירה היא מסתברת יותר מאשר גרסתה של ג.

ודוק, חרף טענות ג. בעניין ניהול חשבון ע"י המנוחה בבנק הפועלים, לא הוצגה על ידה כל ראיה חפצית לתמיכה בהן.

57. יוער, כי לא נמצאה הלימה בין טענות התובע לפיהן הוא לא היה מורשה למשוך כספים מחשבון הבנק של המנוחה (ש"ס, עמ' 16 ש' 13-16) ובין עדות האחות י., לפיה התובע והיא היו מורשי חתימה בחשבון הבנק של המנוחה (ש"ס, עמ' 27 ש' 17-18). עם זאת, לא מצאתי, כי יש בכך לשנות מסקנתי דלעיל לפיה הוכח, ברמה הנדרשת בהליך אזרחי, שמלוא התמורה עבור הדירה נמשך מחשבון הבנק של התובע סמוך למועד התשלום.

58. אכן, לא נערך ע"י התובע והמנוחה כל מסמך שהוא בכתב שיש בו לעגן זכויותיו בדירה. עם זאת, מצאתי, כי כפי שצוין לעיל, נסיבות המקרה דנא באות בגדר החריג לכלל ומצדיקות ריכוך דרישת הכתב החלה על עסקאות במקרקעין.

ודוק, מצאתי כי נוכח אופי העסקה נושא דיונו, דהיינו רכישת דירה שהושכרה למנוחה כמדור סוציאלי ושמשה למגוריה משך שנים הרבה, על כל ההגבלות הכרוכות בכך, לרבות צמצום הזכויות לרכישתה והגבלת עבירותן של הזכויות בה, ונוכח יתר הנסיבות האופפות

ההליך דנא, ובתוך כך יחסי הקרבה והאמון המיוחדים ששררו בין התובע והמנוחה, לצד היותם כידוע אם וכן, מגוריו בדירה במועד רכישת הזכויות בה והמשך מגוריו בה משך שנים הרבה, תוך שהוא נוהג בה מנהג בעלים בלא שאיש מאחיו מוחה על כך, מביע התנגדות או טרוניה בעניין, נוכח התשתית הראייתית שהונחה בפני בית המשפט, כמפורט לעיל, בעניין נסיבות הרכישה, גרסתה של האחות ג. אשר לא נמצאה עקבית ומהימנה, ושעה שמצאתי כי התובע נשא בתמורת המכר, הרי שהמסקנה היא, כי הלכה למעשה נרכשה הדירה ע"י התובע במימונו, אולם הזכויות בה נרשמו על שם המנוחה עקב מדיניותה של המוכרת, חברת "עמיגור". משקלן המצטבר, אפוא, של הנסיבות המתוארות לצד עקרון תום הלב ושיקולי צדק והגינות, מטות הכף אל עבר הכרה בזכויות התובע בדירה חרף העדרו של מסמך בכתב.

59. טענותיה של ג. לפיהן הדירה נרכשה ממקורותיה הכספיים של המנוחה לא הוכחו, וזאת על אף שניתן, כפי בקשתה, צו לקבלת תדפיסי חשבון הבנק של המנוחה ביחס למועדים הרלבנטיים. בעניין זה יצוין, כי כאשר נחקרה על כך ג. ונשאלה לפרש אי צירוף אסמכתאות התומכות בטענותיה, אף כי ניתנה לה הזכות לקבלן השיבה, כי שעה שמדובר בחשבון סגור ובאיתור מסמכים ישנים ביחס לתקופה העולה על שבע שנים רטרואקטיבית, אין הדבר אפשרי (שם, עמ' 42 ש' 10-7). יובהר, כי מעבר לאמירה זו, לא הוגשה על ידה שום ראיה חפצית שהיא אשר יש בה לתמוך בטענתה, ולא ניתן לשלול האפשרות, כי היא קיבלה לידיה תדפיסי חשבון הבנק בנוגע לתקופה הנדונה, אשר אין בהם כדי לתמוך בטענותיה.

60. גם טענתה לפיה הדירה ניתנה ע"י המנוחה ל-א. במתנה לא הוכחה. עסקינן בטענה שנטענה בעלמא ובלא שנתמכה בכל ראיה חפצית שהיא. יתר על כן, גרסתה בעניין זה כלל לא נמצאה מהימנה עליי (תחילה טענה שהיה מסמך בכתב באמצעותו הוענקו לתובע הזכויות בדירה במתנה, ומאוחר יותר הכחישה קיומו של מסמך כזה).

61. לצד האמור, מעדויות האחים עולה, כי רצון המנוחה היה כי שהדירה תירכש ע"י התובע, בין היתר, על מנת להבטיח הגנה לילדיה ... ז"ל ו-ז. נוכח מוגבלותם:

• ג. ציינה בעדותה, שכל מעייני המנוחה נתונים היו לדאגה לילדיה ... ז"ל ו-ז., ועל שום כך הסכמתה כי התובע ירכוש הדירה טמנה בחובה תנאי שהוא ידאג להם: "ת....זה מה שהיה ואמא שלי אמרה, שאין בעיה ... ו-ז. כל הזמן את שומעת ... ו-ז. לא מעניין אותה כלום. גם אם א. יקח את הבית, יש ל... יחידה ו-ז. יחידה..". (שם, עמ' 41 ש' 10-8).

...

"ש. ועדיין למה א.?"

ת. א. היה שם והסכים לקבל את ... ו-ז. לבנות להם מחוץ לבית יחידות בהם הם יגורו" (שם, עמ' 45 ש' 20 עד עמ' 46 ש' 2).

• האחות י. העידה לאמור: "היא אמרה זה בית אם אני אמות, ז"א שבהתחלה זה היה מדובר על אחי הקטן ... ז"ל שמת. ותדאגו ל-ז. (שם, עמ' 28 ש' 4-5, עמ' 7-8; עמ' 30 ש' 21-22).

• האח ש. העיד לאמור: "ש. לגבי ז. ו-..., באותה תקופה הם גרו בבית. אמא רצתה ודאגה ל-ז. ו...? ת. כן (בוכה). ש. יש איזה סיכוי שאמא תגיד שהיא נותנת את הבית לבן אחד בלי לדאוג ל... ו-ז. ת. זה לא היה אצלה בכלל. ש. איך זה היה? ת. אמא תביא את כל ההון שבעולם ותתן הכל כדי לא לוותר על .... לא על ... ולא על ז. ש. אז למעשה הבית אמור היה לעבור ל-א., מה היה קורה עם ... ו-ז. ת. אמא ז"ל כמו שאמרתי, ההסכמה שלה בשביל לתת ל-א. ורק ל-א. בגלל שהוא טיפל בה ובגלל שדאג לכל צרכיה, ופטר את כל האחים מהעול הזה, ... ו-ז. יהיו על צווארו של א., כלומר ש-א. ידאג להם, שתהיה להם פינה משלהם. ש. איפה? ת. בגינה" (שם, עמ' 34 ש' 7-17).

• האח י. העיד לאמור: "ש. אמא שלך ז"ל היא תמיד דאגה ל... ול-ז. ת. כן תמיד. ש. היה איזה התחייבות של אמא שאם א. קונה את הבית, אז הוא צריך לדאוג ל-ז. ו...? ת. א. אמר לאמא שמה שתבקש הוא יעשה, הוא לא יזרוק את האחים שלו. הוא אמר שיעשה לה יחידה, ל-ז. אחותי...." (שם, עמ' 37 ש' 12-17).

• האח י. העיד לאמור: "ש. מה אתה יודע לגבי מה שאמא ביקשה לגבי ... ו-ז. ת. שכל הזמן ידאגו להם. ש. מה זה אומר? ת. זה אומר שהיא התנתה את התנאי הזה ל-א. שידאג להם שהם יגורו בבית. ש. כל החיים? ת. כל החיים. אמא שלי תמיד דאגה לשני האחים האלה. ... היה חולני ו-ז. עם המוגבלות שלה. לכן היא תמיד דאגה לשני האחים האלה. ש. אין סיכוי שהיא תגיד ש-א. יקח את הבית בלי לדאוג ל... ו-ז. ת. אין מצב" (שם, עמ' 39 ש' 23 עד עמ' 40 ש' 7).

62. לטענת התובע, אין מקום להידרש לטענות ג. בעניין חובתו לדאוג ל-ז., שעה שאין זה מעניינו של הליך זה, עת הסעד הנתבע במסגרתו הוא הצהרתי בדבר זכויותיו בדירה. לטענתו, סוגיה זו אמנם עלתה אגב הניסיון להביא הצדדים להסדר פשרה, אולם מש-ג. דחתה את הצעת הפשרה, הוסר הנושא מעל סדר היום, ואין להידרש לו.

63. לא מצאתי לקבל טענות התובע בעניין זה. אמנם מדובר בתובענה לסעד הצהרתי, אך משעה שאחת מטענות ההגנה של ג., בשם האחות ז., היא, שהדירה ניתנה לו ע"י המנוחה במתנה בתנאי שידאג למילוי צרכיה של ז., מחובתו של בית המשפט להתייחס לטענה זו ולהכריע בה.

כאמור, מן העדויות השונות שנשמעו לפניי מצאתי, כי אמנם המנוחה המחתה לתובע הזכות לרכוש הדירה מחברת "עמיגור" במחיר מופחת, אך בד בבד עם זאת ביקשה להבטיח טובתם של ילדיה ... ז"ל ו-ז., אשר גורלם לא שפר עליהם בהיותם בעלי מוגבלויות, שמא לאחר הסתלקותה מן העולם יוותרו ללא קורת גג.

עם זאת וכפי שפורט לעיל בהרחבה, לא מצאתי לקבל טענת ג. לפיה הדירה הוענקה לתובע ע"י המנוחה במתנה.

ודוק, במקרה דנא ישנה סימטריה, ושומה עלינו להגן עליה. דהיינו, עקרונות הצדק, תום הלב וההגינות אשר הובילונו להכיר בתקפה של התחייבות המנוחה כלפי התובע גם בהעדר מסמך בכתב פועלים באופן זהה, ומובילים להכרה גם בהתחייבות התובע כלפי המנוחה להבטיח קורת גג לאחיו ... ז"ל ו-ז, משל היו הם יריעה הפרושה ממעל ואוצלת על פרשה זו שלפנינו כולה בלא הבחנה. יתר על כן, משעה שמצאנו כי יש להכיר בתקפה של העסקה, לא ניתן להתעלם מכך ששני צדדים לה – המנוחה והתובע, כל אחד מהם וחויביו כלפי משנהו. למסקנה זו משנה תוקף שעה שהסעד הנתבע בהליך זה הוא סעד מן היושר.

64. לא מצאתי לקבל גם טענותיה של ג. לפיהן גרסת התובע ועדיו אינה מהימנה. ראשית, במסגרת הדיון התרשמתי באופן בלתי אמצעי, ממצבו הרפואי הקשה של התובע, ואף על פי כן, העיד הוא באופן קוהרנטי ומהימן. אכן, התגלו סתירות קלות בין עדות התובע ובין עדויות אחיו אשר העידו מטעמו, ברם בשים לב לנסיבות, לגילם של התובע והעדים ולחלוף הזמן מאז נרכשה הדירה, לא מצאתי כי מדובר בסתירות מהותיות היורדות לשורש העניין, אשר יש בהן לפגוע במהימנות העדויות ובגרסת התובע. נהפוך הוא, לאחר ששמעתי עדויות התובע ועדיו שוכנעתי בבירור, כאמור, כי אכן הדירה נרכשה על ידו בהתאם לרצון המנוחה להמחות לו הזכות לרכשה, בידעת כל אחיו ואחיותיו ובהסכמתם. אכן, כחלק מן ההסכמה המשפחתית הוסכם עוד, שלאחר לכת המנוחה לעולמה, לא יופקרו האחים ... ז"ל ו-ז. לגורלם.

65. לא מצאתי ממש גם בטענות ג. לפיהן התובע נהג בחוסר תום לב ו/או שלא ביושר. כאמור, טענותיה לפיהן התובע השתלט על הדירה ועל נפש המנוחה עוד בחייה ו/או נהג בחוסר יושר כלפיה, לא זו בלבד שלא הוכחו כלל, כי אם ההיפך הוא הנכון – באמצעות התשתית הראייתית שהונחה לפני הוכח, כי התובע דאג למנוחה וטיפל בה במסירות עד יום מותה.

66. כן לא עלה בידי ג. להוכיח טענתה לפיה המנוחה קיבלה הקלות והטבות בכל הנוגע לרכישת הדירה נוכח מצבם של ... ז"ל ו-ז. אשר התגוררו עמה אותה העת. ראשית, מדובר בטענה בעלמא, אשר לא נתמכה בשום ראיה שהיא. שנית, מהנספח שצורף להסכם הרכישה של הדירה עולה, כי ההנחה בסך של 12,687 ₪ ממחיר הדירה ניתנה כפוף להתחייבות הרוכש להימנע מהעברת הזכויות בדירה למשך 3 שנים ממועד הרכישה. הנה כי כן, אפשרות מסתברת יותר היא שרכישת הדירה במחיר מופחת היא פרי מדיניותה של המוכרת, חברת "עמיגור" ולא בשל מצבם הרפואי של ... ז"ל ו-ז.

67. בסיכומיה טענה ג., כי התחייבות המנוחה להעביר לתובע את הזכויות בדירה מנוגדת להוראת [סעיף 8 לחוק הירושה](#), התשכ"ה-1965. דין טענה זו להידחות על הסף, ולו מן



הטעם שמדובר בהרחבת חזית אסורה משנטענה לראשונה בסיכומים. למעלה מן הצורך יובהר, כי דין הטענה להידחות אף לגופה, שהרי אין המדובר בירושה עתידה. במסגרת ניהול ההליך לא נטען ע"י מאן דהוא בשום שלב, כי המנוחה התחייבה להעביר לתובע הזכויות בדירה לאחר מותה, אלא מדובר בעסקה שבוצעה בחייה, וגרסאות הצדדים בעניין זה ידועות, ואין טעם לשוב עליהן.

כך או כך, אין בין טענות הצדדים בהליך זה ובין ענייני הירושה של המנוחה דבר וחצי דבר.

68. באשר לטענות ג. בעניין השיהוי בו נקט התובע בכל הנוגע לרישום הזכויות בדירה על שמו – אכן, אין חולק כי מדובר בשיהוי ניכר, והיה על התובע לפעול לרישום הזכויות על שמו כבר בשנת 1994 משהוסרה המגבלה שהוטלה ע"י חברת "עמיגור" על עבירות הזכויות. עם זאת, לא מצאתי כי יש בעובדה זו לשמוט הקרקע תחת התביעה ולהביא לדחייתה, שהרי וכפי שפורט לעיל, הוא מתגורר בדירה לאורך עשרות שנים, אף לאחר פטירת המנוחה, נוהג בה מנהג בעלים, באין מפריע ובלא שמי מאחיו מוחה על כך ומביע כל טרזניה בעניין. משכך, אין זה מופרך ובלתי סביר, כי משעה שמדובר בבני משפחה מדרגה ראשונה, עניין רישום הזכויות לא בער בעצמות התובע ויכול שאף נשתכח מלבו. אין זה גם בלתי סביר, שהוא שם מבטחו באמו, המנוחה, ובאחיו ולא צפה, כי ביום מן הימים תשמע מפיהם הכחשה בעניין זכויותיו בדירה. כאמור, ג. עצמה הודתה, כי הייתה משוכנעת שהזכויות בדירה רשומות על שם התובע עד השלב בו סייעה לו להסדיר בניית הממ"ד בה.

## סוף דבר

69. נוכח האמור לעיל בהרחבה, מצאתי לקבל התביעה, כפוף לזכותה של ז. לגור בה עד אחרית ימיה ושנותיה.

70. משכך מוצהר בזאת, כי הדירה השוכנת ברח' .... הידועה גם כגוש ... חלקה ... תת חלקה ... היא בבעלות התובע, מר .... כפוף לזכות המגורים של גב' ... בה למשך כל ימי חייה ללא כל תמורה.

למען הסר ספק מובהר, כי זכות המגורים של הגב' .... בדירה היא אישית ואינה ניתנת להעברה.

71. בשים לב לאופי ההליך, לא מצאתי ליתן צו ירושה אחר עזבון המנוחה במסגרת הליך זה, וככל שמי מהצדדים עותר לסעד זה, עליו לנקוט בהליך מתאים בפני הטריבונל המוסמך.

72. בנסיבות העניין ושעה ש-ג. התגוננה בהליך בשם ז., לא מצאתי להורות על חיוב בהוצאות משפט וכל צד יישא בהוצאותיו.

73. הצדדים רשאים להגיש פסיקתא מתאימה לחתימתי בהתאם לקבוע לעיל.

74. פסק הדין ניתן לפרסום תוך השמטה של שמות הצדדים ופרטים מזהים אחרים.

75. בכך תם הדיון בהליך והמוזכירות תסגור התיק.

**ניתן היום, י"ט חשוון תשפ"א, 06 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.**

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

פאני גילת כהן 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה