



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

1

בפני כב' השופט נפתלי שילה

התובע

ע"י עו"ד אהובה פרידמן

נגד

הנתבעת

ע"י עו"ד דני זילברשילג

2

3

פסק דין

4

5

6 האם לתובע זכויות בדירה הרשומה ע"ש הנתבעת בהתאם להסכם ממון שערכו הצדדים או שאין
7 לתובע כל זכויות בדירה?

8

9

א. רקע עובדתי וטענות הצדדים

10

11 הנתבעת עבדה בגן ילדים שהפעיל התובע ובחודש אוקטובר 2008 החלו הצדדים לגור יחד
12 כידועים בציבור (עמ' 50 שורות 8-9).

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

13 כשהחלו הצדדים לחיות יחדיו, היה התובע אלמן בן 55 ואילו הנתבעת גרושה, צעירה ממנו
14 בעשרים ושתיים שנים.

15

16

17

18

19

20

21

22

23

16 .2 לתובע היה רכוש שצבר לפני שהכיר את הנתבעת ואולם לנתבעת כמעט ולא היה רכוש.

17

18

19

20

21

22

23

18 .3 ביום 15.2.09 חתמו הצדדים על הסכם יחסי ממון אשר אושר וקיבל תוקף של פסק דין
19 באותו יום ע"י בהמ"ש (להלן: "ההסכם"). בין היתר נקבע בהסכם כדלקמן:

20

21

22

23

21 "5. הפרדה מוחלטת ברכוש תחול גם לגבי מתנות ו/או ירושות אשר יגיעו לידי מי מבני
22 הזוג בזמן החיים המשותפים או בזמן הנישואים בין אם זה מקרובי משפחה או שאינם
23 קרובי משפחה.



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

- 1 8. הצדדים מסכימים כי אופן רישום הזכויות יהווה ראייה מכרעת לבעלות על נכסים בין
2 אם זה רישום בלשכת המקרקעין...
3 9. חריג לכך יהיה שבמידה ובני הזוג ירכשו דירה יחדיו, בסמוך לאישור הסכם זה, אפילו
4 אם הדירה תהיה רשומה על שם הצדדים בחלקים שווים, כל עוד לא חלפו חמש שנים
5 מיום אישור הסכם זה, ונמסרה הודעת פרדה, תמורת הדירה תחולק על פי מידת
6 ההשקעה הכספית של כל אחד מבני הזוג בדירה בפועל ולא על פי הרישום.
7 10. בחלוף 5 שנים מיום אישור ההסכם, במידה ויודיעו הצדדים על פירוד, תמורת הדירה
8 תחולק בין הצדדים בחלקים שווים ללא קשר למידת ההשקעה של כל אחד מהצדדים
9 בדירה אלא על פי הרישום של אותה דירה".
10
11 4. בפרוטוקול הדיון שבמסגרתו אושר ההסכם הצהירו הצדדים כי: "אנחנו בתהליכים של
12 רכישת דירה".
13
14 5. ביום 5.6.09 נרכשה דירה (להלן: "הדירה") בסך של 880,000 ₪ ונרשמה על שם הנתבעת
15 בלבד.
16
17 6. כמה חודשים לאחר רכישת הדירה ומעבר הצדדים להתגורר בה יחדיו, היחסים בין הצדדים
18 התערערו מאוד.
19
20 7. ביום 28.10.09 שלח התובע לנתבעת "הודעת פרדה" על פי המנגנון שנקבע בהסכם וביקש
21 לממש את ההסכם באופן שהדירה תימכר ותמורתה תחולק בין הצדדים על פי אחוז
22 ההשקעה של כל אחד מהם.
23
24 8. לטענת התובע, הוא שילם עבור הדירה סך של 460,000 ₪ ואילו הנתבעת שילמה סך של
25 420,000 ₪ באמצעות משכנתא שהיא נטלה.
26
27 9. אין מחלוקת כי הנתבע שילם את שכר טרחת עורך הדין שטיפל ברכישת הדירה.
28
29 10. הצדדים ניסו להגיע להסכמות בדבר אופן סיום היחסים הרכושיים ביניהם וביום 22.10.09
30 אף הגיש התובע בקשה לאישור הסכם לבית המשפט (תמ"ש 15181/09) ואולם, ההסכם
31 שהוגש לא היה חתום ע"י הנתבעת ולא אושר.
32
33 11. סמוך לאחר מכן, הגישה הנתבעת כנגד התובע בקשות למתן צווי הגנה ולאחר שהתקיימו
34 כמה דיונים, נדחו רוב הסעדים שהתבקשו ע"י הנתבעת והצדדים המשיכו לחיות יחדיו
35 בדירה.



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

- 1
- 2 ביום 25.1.10 הגיש התובע את התביעה נשוא הליך זה והוא ביקש בין היתר כי בהמ"ש 12
- 3 יצהיר שהוא זכאי ל - 60% מתמורת הדירה לאחר שתימכר לאור השקעותיו בדירה ולאור
- 4 ההסכם. כמו כן, ביקש התובע כי אף המיטלטלין יחולקו על פי השקעת כל אחד מהצדדים
- 5 ברכישתם. בנוסף, עתר התובע לדמי שימוש ראויים בדירה בגובה של 60% מיום שהוא
- 6 יעזוב את הדירה ועד למכירתה. התובע טען כי הסיבה היחידה שהדירה נרשמה על שם
- 7 הנתבעת בלבד נעוצה בעובדה שבהיותה מחוסרת דיור ואם חד הורית, היא היתה זכאית
- 8 למשכנתא בתנאים מעודפים ולפיכך הסכימו הצדדים כי הדירה תרשם על שמה בלבד.
- 9
- 10 התובע טוען כי היה סמוך ובטוח כי ההסכם "מכסה אותו", ומאחר והבין כי אף אם הדירה 13
- 11 תרשם כולה על שם הנתבעת אזי בתוך 5 שנים בכל מקרה של פירוד הוא יקבל את החלק
- 12 היחסי בהשקעתו, הוא לא ראה כל מניעה כי הדירה תירשם כולה על שם הנתבעת. לדבריו,
- 13 מטרת עריכת ההסכם היתה לעגן את שמירת רכושו עד שיתברר כי מערכת היחסים בין
- 14 הצדדים יציבה. לפיכך, הוא לא חשש כלל להשקעתו בדירה, בהסתמך על הסכם הממון.
- 15
- 16 הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי כל הדירה שלה ויש לדחות את התביעה על הסף. לטענתה, 14
- 17 "התובע העניק סיוע כספי שהיה בגדר מתנה לנתבעת ברכישת הדירה" (סעיף 14 לכתב
- 18 ההגנה).
- 19
- 20 לדבריה, הסכם הממון קובע במפורש בסעיף 8 כי אנפן רישום הזכויות "יהווה ראייה 15
- 21 מכרעת לבעלות על נכסים". לפיכך, מאחר והדירה רשומה רק על שמה, כל הזכויות בה הן
- 22 שלה בלבד.
- 23
- 24 לעמדתה, סעיף 9 להסכם שקבע כי בטרם חלפו חמש שנים מיום אישור ההסכם תחולק 16
- 25 הדירה על פי ההשקעה, התייחס למצב בו הדירה רשומה על שם שני הצדדים. ואולם, מאחר
- 26 והדירה רשומה על שמה בלבד, הסעיף כלל לא חל ומדובר במתנה גמורה ומושלמת שהתובע
- 27 העניק לה.
- 28
- 29 הנתבעת אף מסתמכת על סעיף 5 להסכם הקובע כי מתנות שכל צד יקבל יהוו רכוש נפרד. 17
- 30 לטענתה, היא קיבלה את הדירה במתנה מהתובע ולכן הדירה שלה בלבד.
- 31
- 32 ביום 27.5.10 התקיים דיון ק.מ. בפני והצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה התובע יעזוב 18
- 33 את הדירה ובמידה ובסיום ההליך ייקבע שלתובע זכויות בדירה, הנתבעת תשלם לו דמי
- 34 שימוש ראויים בגין כל התקופה שמיום עזיבתו את הדירה ועד לפינוייה וזאת בהתאם
- 35 להערכת שמאי שמונה על ידי. (עמ' 5-6 לפרוטוקול הדיון האמור).



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

- 1
2 .19 התקיימו שתי ישיבות הוכחות. התובע הגיש סיכומיו ביום 1.2.11 והנתבעת ביום 1.3.11.
3
4 דיון והכרעה ב.
5
6 .1 אומר כבר בפתח דבריי, כי אני נעתר לתובענה ברוב מרכיביה.
7
8 .2 ברור לחלוטין כי מטרת עריכת ההסכם היתה להגן על רכושו של התובע וזאת במידה
9 והקשר בין הצדדים לא יחזיק מעמד חמש שנים.
10
11 .3 הטענה כי סעיף 9 להסכם הקובע את חלוקת הדירה על פי ההשקעות חל רק אם הדירה
12 היתה נרשמת על שם שניהם, היא טענה מופרכת וחסרת תם לב. שהרי, ברור לחלוטין כי כל
13 מטרת הסעיף היא לקבוע שתוך חמש שנים מיום אישור ההסכם, אין משמעות לאופן
14 הרישום והחלוקה תיערך על פי מידת ההשקעה של כל צד.
15
16 .4 אני מאמץ לחלוטין את עדותו של עו"ד לוי, שערך עבור הצדדים את ההסכם על פי הוראות
17 שניהם (עמ' 8 שורה 3 ושורה 6) לפיה: "כשהם פנו אלי הבנתי שהם בחיפוש ויש זירה
18 שהיא מועמדת לקניה. בער להם לעשות את הסכם הממון ושלא יהיה מצב שיקרה משהו
19 בקשר ביניהם ויהיה להם קשה להחזיר דברים למקומם... כל ההסכם למרות הסעיפים
20 הרבים שיש בו נסוב בעיקר על קניית הדירה, איך הדברים יעשו ומנגנון ההגנה אם
21 החבילה תתפרק במשך ה-5 שנים" (ראה עמ' 13 שורה 24 עד עמ' 14 שורה 1 וכן עמ' 11
22 שורות 8-9 לפרוטוקול הדיון מיום 16.12.10 ותצהיר העדות הראשית של עו"ד לוי).
23
24 .5 עו"ד לוי אף אישר כי סעיף 5 להסכם לא התייחס למתנות שמי מהם יקבל מבן הזוג השני
25 אלא למתנות מצדדים שלישיים. (עמ' 12 שורות 9-10).
26
27 .6 גם מפרוטוקול הדיון בישיבה שבה אושר ההסכם הצהירו הצדדים במפורש כי הם עורכים
28 את ההסכם מאחר והם "בתהליכים של רכישת זירה". אם נכונה גרסת הנתבעת שהתובע
29 התכוון לתת לה את כל הדירה במתנה, לצורך מה נערך הסכם הממון?
30
31 .7 אין זה הגיוני כלל כי התובע, שטרח לדאוג לעריכת הסכם על מנת להגן על זכויותיו בדירה
32 שהצדדים התעתזו לקנות, יוותר לפתע על ההגנה הניתנת לו למשך חמש שנים וישאיר את
33 עצמו חשוף לחלוטין למצב שאותו רצה למנוע ואשר התרחש בפועל, כפי שהוא חשש.
34



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 10-01-34411

- 1 אני אף מאמץ את עדותו של עו"ד צבארי, שייצג את הצדדים ברכישת הדירה בכל הנוגע
2 לנימוק מדוע הדירה נרשמה ע"ש הנתבעת בלבד. לדבריו:
3
- 4 **"משה אמר לי כמה פעמים אז, במו"מ שבגלל שמירב היא חד הורית והיא צריכה הטבות**
5 **במשכנתא, התנאים של המשכנתא שלה יכולים להיות טובים בהרבה משלו, ולכן העדיף**
6 **לרשום אותה... אמר לי שמעדיפים שיירשם ע"ש מירב בגלל המשכנתא" (עמ' 22 שורות**
7 **14-18).**
- 8
- 9 משנשאלה הנתבעת בנושא זה בחקירתה, היא התחמקה מלתת תשובות ענייניות. הנתבעת
10 ענתה: **"אני לא מבינה את השאלות שלך. אני לא יודעת, אני לא רוצה לענות על שאלות**
11 **אלו.. לא זכור לי... אין לי תשובה" (עמ' 53 שורה 26 עד עמ' 54 שורה 6). תשובות בלתי**
12 **מספקות אלו, פוגעות קשה באמינותה של הנתבעת.**
- 13
- 14 הנתבעת הביאה שתי עדות על מנת להוכיח כי התובע נתן לה את הדירה במתנה. עדה אחת
15 היא חברתה הטובה (עמ' 25 שורות 25-26) והעדה השנייה היא אחותה. שתי העדות טענו
16 בתצהירים זהים כמעט לחלוטין כי **"התובע סיפר לכל חבריה של מירב וכן לי כי הדירה**
17 **של מירב... התובע התחייב כי לא יחזור בו מעולם מהמתנה של הכספים לצורך רכישת**
18 **הדירה"**.
- 19
- 20 משנשאלו העדות כיצד שמעו זאת מהתובע, הן ענו כי התובע "היה שותף לשיחות שלנו
21 בטלפון. הוא היה גם מרים את הטלפון בצד השני" (עמ' 26 שורה 19) וכי: **"משה היה ברקע**
22 **והבטיח הבטחות" (עמ' 28 שורה 9). אף אם הדבר נכון, מדובר בשיחות חברתיות שנאמרו**
23 **כאשר תוקפם המשפטי קלוש ביותר ובטח שהוא אינו יכול להביא לשינוי הסכם ממון**
24 **מפורש שקיבל תוקף של פסק דין. מה גם, שאחות הנתבעת העידה כי: "הוא הבטיח לעזור**
25 **ברכישת דירה" (עמ' 29 שורה 28) ואין מדובר בהבטחה כי הדירה תירכש במתנה ותינתן**
26 **לנתבעת.**
- 27
- 28 יצוין גם כי מדובר בעדות הקרובות מאוד לנתבעת ולפיכך יש לבחון בזהירות רבה את
29 עדויותיהן. התובע הכחיש דברים אלו נמרצות (עמ' 39 שורה 3) והנתבעת לא עמדה בנטל
30 הדרוש להוכיח כי התובע העניק לה את הדירה במתנה. אדרבא, בעדותה היא אמרה כי: **"זו**
31 **דירה שלי ולא דירה שלו, הוא לא נתן לי שום דבר במתנה, הוא לא צריך לתת לי" (עמ' 50,**
32 **שורות 24-22 לפרוטוקול הדיון מיום 20.12.10)**
- 33
- 34 זאת ועוד: התובע צירף לתצהירו (נספח יד') טיוטת הסכם בכתב ידה של הנתבעת מיום
35 13.10.09 ובו נאמר במפורש כי למעט סך של 50,000 שיועבר לנתבעת, יתרת תמורת מכירת



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

- 1 הדירה לאחר החזר המשכנתא תועבר לתובע בלבד. מדובר בטייטא לא חתומה. ואולם, אם
2 הנתבעת סברה כי אכן כל הדירה שלה והיא ניתנה לה במתנה, קשה להבין מדוע תסכים
3 לכתוב בכתב ידה טיוטת הסכם כזו, בו היא מוותרת על כמעט כל תמורת הדירה. טענת
4 הנתבעת בסעיף 120 לתצהירה כי התובע "ביקש אותי בערמומיות לכתוב אותו בכתב ידי על
5 מנת שנוכל לנהל מו"מ עליך", נראית תמוהה. אני מעדיף את גרסת התובע בעדותו כי
6 הצדדים ניהלו מו"מ ביניהם וכי היו כמה טיוטות שחלקן נכתבו על ידי התובע וחלקן ע"י
7 הנתבעת (עמ' 46 שורה 14 עד עמ' 47 שורה 2).
8
- 9 14. איני מקבל את טענת הנתבעת בסעיפים 5-6 לסיכומיה לפיה מאחר והתובע העיד כי **י'לה יש**
10 **מטרה אחת בראש לקבל דירה ולהביא ילד'** (עמ' 38, שורות 14-15 לפרוטוקול מיום
11 20.12.10) קיימת הודאת בעל דין כי הנתבעת קיבלה את הדירה במתנה. כוונת התובע
12 בדבריו אלו היתה שהנתבעת בפועל טוענת שהדירה שלה, והיא עושה כל שביכולתה על מנת
13 לזכות בה.
14
- 15 15. הנתבעת אישרה כי התובע העביר סך של 460,000 ₪ עבור הדירה ואת היתרה בסך של
16 420,000 ₪ היא שילמה באמצעות משכנתא (עמ' 52 שורות 8-10). הנתבעת טענה כי סך של
17 50,000 ₪ הועבר על ידה לתובע מחסכון שהיה לה עבור בנה (שם שורות 12-13). ואולם,
18 הנתבעת לא הביאה כל ראיה כי היתה לה תוכנית חיסכון בסך של 50,000 ₪ שהיא העבירה
19 לתובע.
20
- 21 16. אין מחלוקת כי התובע שילם את שכר טרחת עורך הדין צבארי שטיפל בעסקה (עמ' 20
22 שורות 21-22 והחשבוניות שהוגשו לתיק על ידי עורך הדין). לפיכך, יש להחשיב אף סכום זה
23 כחלק מההוצאות בגין רכישת הדירה שיש לצרף לחלקו של התובע בעת חישוב שיעור חלקו
24 היחסי בדירה.
25
- 26 17. הנתבעת מודה כי התובע מימן את כל השיפוץ בדירה וכי הוא זה שרכש את המיטלטלין (עמ'
27 58 שורות 14-22). אין מחלוקת כי הנתבעת הפסיקה לעבוד סמוך למועד בו הצדדים עברו
28 לחיות יחדיו ולאור תדפיסי דפי החשבון ברור כי התובע רכש את מוצרי המיטלטלין שנרכשו
29 ע"י הצדדים ממקורותיו. ואולם, התובע לא הביא אסמכתאות מהימנות כי הוא השקיע
30 בשיפוץ הדירה כ- 30,000 ₪ והוא הציג הצעת מחיר בלבד. לפיכך, אני דוחה מרכיב זה של
31 התביעה שלא הוכח כדבעי.
32
- 33 18. התובע טוען בסיכומיו כי למרות שהשקיע בדירה 65% משווייה (כולל שיפוצים), הוא עותר
34 לקבל 60% מערכה. ואולם, חישוב זה אינו מדויק כפי שיפורט לקמן.
35



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
- ג. העולה מן המקובץ:
1. התובע יקבל את חלקו היחסי בדירה בהתחשב בכך שהוא תרם לרכישתה בסכומים אלו:
- א. 460,000 ₪ למוכרת הדירה הגב' גולן.
ב. 7,067 ש"ט לעו"ד בגין טיפול ברכישת הדירה.
- סה"כ 467,067 ₪.
2. התובע טוען כי סכומים נוספים בסך כולל של 80,839 ₪ הועברו לנתבעת לצורך רכישת הדירה, ואולם, מדפי החשבון שהוגשו לא מוכח כי תשלומים אלו נועדו לצורך רכישת הדירה דווקא ולפיכך, לא יחושב סכום זה כחלק מהשקעתו של התובע בדירה.
3. הנתבעת מאידך תקבל את חלקה בדירה בהתחשב בכך שהיא שילמה סך של 420,000 ₪.
4. לפיכך, לתובע מגיע 52.66% משווי הדירה ולנתבעת 47.34%.
5. דירת הצדדים תימכר לאלתר ואני ממנה בזאת את עו"ד ד"ר יאיר שיבר לכונס נכסים לצורך מכירת הדירה. עו"ד שיבר יודיע לבהמ"ש בתוך 7 ימים האם הוא מקבל על עצמו את המינוי. תמורת הדירה, לאחר פירעון מלוא המשכנתא שעל הנתבעת מוטלת החובה לפרוע במלואה מחלקה, תחולק בין הצדדים על פי החלק היחסי של כל אחד מהם כמפורט לעיל, לאחר תשלום הוצאות המכירה שחולקו אף הם בין הצדדים, על פי חלקם היחסי.
6. הנתבעת תשלם לתובע דמי שימוש ראויים, על פי החלק היחסי בזכויותיו של התובע בדירה כאמור לעיל, וזאת לתקופה שמיום שהתובע עזב את הדירה ועד ליום פינוי הדירה על ידי הנתבעת, בהתאם לחוות דעתו של השמאי מר בני פיש מיום 16.8.10. סכום זה יופחת מחלקה של הנתבעת מתמורת מכירת הדירה.
7. ביחס לחלוקת המיטלטלין, הרי על פי האסמכתאות שהוצגו, על התובע לקבל את שתי הטלוויזיות שרכש בסך של 6,200 ₪ וכן את מזגן (נספח ח').
- כמו כן, מאחר והנתבעת הודתה כי התובע רכש את התנור למרות שהחשבונית הוצאה על שמה, אף התנור יועבר לתובע. הארון שנרכש מ"חן ארונות" וכן השולחן והכיסאות, יועברו אף הם לתובע היות והם שולמו בהמתאות מחשבונו הפרטי של התובע בבנק לאומי.



בית משפט לענייני משפחה במחוז ת"א

תמ"ש 34411-01-10

- 1 8. מאחר והתביעה התקבלה ברובה הגדול, הנתבעת תשלם לנתבע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד
- 2 בסך כולל של 15,000 ₪ שיופחת אף הוא מחלקה של הנתבעת בתמורת הדירה.
- 3
- 4 9. ב"כ התובע תעביר העתק מפסק דין זה לעו"ד די"ר שיבר.
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

ניתן היום, בי' אדר ב' תשע"א, 8, מרץ 2010, בהעדר הצדדים.

פני לי
נפתלי שילה, שופט

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16

מחוז תל-אביב

בית משפט לענייני משפחה
מחוז תל-אביב
אני מאשר
שהעתק זה נכון ומתאים למקור
תאריך 8/3/11
מוקדם מיום משפט 27