



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנמ"ש 17370-02
תנמ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

בפני כב' השופט שלמה אלבו

התובעת בתנמ"ש 17370/02

ע"י ב"כ עוה"ד רון וינשטוק,
במינוי הלשכה לסיוע משפטי

נגד

הנתבעים בתנמ"ש 17370/02

1. [redacted]
 2. [redacted]
 3. [redacted]
- שלושתן ע"י עוה"ד מרים מהלה

4. [redacted]

5. [redacted]
ע"י ב"כ עוה"ד מרים מהלה

6. [redacted]

7. [redacted]

8. [redacted]

ע"י ב"כ עוה"ד רוני דובר

9. [redacted] ז"ל ע"י [redacted]

10. [redacted], נושא ת"ז [redacted] (חסוי)
באמצעות האפוטרופא, הקרן לטיפול בחסויים,
ע"י עוה"ד מרים מהלה

11. פרקליטות מחוז ירושלים

התובע בתנמ"ש 12941/03

[redacted], נושא [redacted]
באמצעות האפוטרופא, הקרן לטיפול בחסויים,
ע"י עוה"ד מרים מהלה

נגד

הנתבעים בתנמ"ש 12941/03

1. [redacted]
ע"י ב"כ עוה"ד רון וינשטוק

2. [redacted]



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנ"ש 17370-02
תנ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

[redacted] .3

[redacted] .4

[redacted] .5

ע"י ב"כ עוה"ד רוני דובר

[redacted] ז"ל ע"י [redacted] .6

.7 פרקליטות מחוז ירושלים

הנתבעות הפורמליות בתנ"ש
12941/03

[redacted] .7

[redacted] .8

[redacted] .9

[redacted] .10

נגד

[redacted] .1

[redacted] .2

ע"י ב"כ עוה"ד רוני דובר

הנובעים בת"ע 40130/06

נגד

[redacted] .1 חסוי

באמצעות האפוטרופא, הקרן לטיפול בחסויים,

ע"י עוה"ד מרים מהלה

[redacted] .2

ע"י ב"כ עו"ד רון וינסטוק

הנתבעים בת"ע 40130/06

[redacted] .3

[redacted] .4

ע"י ב"כ עוה"ד מרים מהלה

[redacted] .5

[redacted] .6

ע"י ב"כ עוה"ד מרים מהלה



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02
תמ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

- .7
- .8
- .9
- .10
- .11

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

פסק דין

1. סכסוך זה מתנהל ב- 3 תיקים, כאשר בכולם נדונות מחלוקות בקשר לזכויות במגרש הידוע כגון [REDACTED], חלקה [REDACTED], הנמצא ברח' [REDACTED] (להלן: "המגרש"), עליו נבנה בית בן 3 קומות (להלן: "הבית"), המחולק, פיזית, אך לא משפטית, ליחידות דיור נפרדות, כאשר בכל קומה קיימת דירה (המגרש והבית יכוונו להלן: "הנכס").

התיקים בהם עוסק פסי"ד זה הם:

- א. תמ"ש 17370/02: תובענה לפסי"ד הצהרתי שהגישה [REDACTED] (להלן: [REDACTED]), בו ביקשה להכריז שהינה זכאית להרשם כבעלת הזכויות הבלעדיות בקומת הקרקע וכי אין לאיש זכות למכור קומה זו.
- ב. תמ"ש 12941/03: תובענה לפסי"ד הצהרתי שהוגשה בשם [REDACTED] (להלן: "החסוי"), להכריז כי מחצית הזכויות בנכס, הרשומות על שם המנוחה, שייכות לו ויש לרשמן על שמו.
- ג. ת"ע 40130/06: תובענה לפסי"ד הצהרתי, לגבי זכויות בדירה בקומת הביניים, שהגישו [REDACTED] ובעלה, [REDACTED] (להלן: "ר" ו"ר"), [REDACTED]. יכוונו ביחד: "ר" ו"ר").

2. במספר שלבים במהלך הדיון בסכסוך זה, עשיתי מאמצים מרובים לשכנע את הצדדים להגיע לפשרה. תחילה הפנתי את הצדדים למגשר, עו"ד [REDACTED], המתגורר [REDACTED] והמוכר שם כגורם מקצועי וממתן ולאחר שלא חלה התקדמות בכיוון הזה, הפנית את הצדדים לגישור בפני כבי השופט בדימוס [REDACTED]. גם כאשר פסה"ד היה בשלבי כתיבה אחרונים ניסיתי ליישב את המחלוקות שבין הצדדים בדרך של פשרה. לצערי, גם יוזמה זו לא נשאה פרי ועל כן אין מנוס ממתן פסקי דין ב- 3 התובענות.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1
- 2 הצדדים בהליכים שבפני הם, בתה של המנוחה, ז"ל, אשר נפטרה ביום 22.1.96
- 3 (להלן: "המנוחה") ו - 8 בנותיהם ו - 2 נכדותיהם של המנוחה, ושל החסוי, יבדל"א, שהיה
- 4 בעלה של המנוחה. ביום 1.10.03 מונתה הקרן לטיפול בחסויים כאפוטרופא לחסוי.
- 5
- 6 החסוי והמנוחה היו נשואים במשך למעלה מ - 60 שנה וגידלו 10 בנות. הבת, ז"ל,
- 7 ז"ל, נפטרה ובהליכים אלה באות בנותיה במקומה.
- 8
- 9 ביום 15.1.06 ניתן צו ירושה אחר המנוחה, בו נקבע החסוי כיורש מחצית מעיזבון המנוחה
- 10 ויתר העיזבון חולק, שווה בשווה, בין בנותיה, כאשר שתי הנכדות חולקות את חלקה של
- 11 אמן, שווה בשווה.
- 12
- 13 זכויות החכירה במגרש רשומות במינהל מקרקעי ישראל ע"ש המנוחה בלבד. יצויין שבעת
- 14 רכישתו, היה המגרש גדול יותר וחלק ממנו נמכר.
- 15
- 16 בעבר היה הבית בן קומה אחת בלבד. לאחר שריפה שפרצה בבית, בשנות ה - 70, נבנתה
- 17 קומה עליונה, לצורך מגורים.
- 18
- 19 קומת הביניים, אשר חולקה לשתי יחידות, היתה מושכרת, בזמנים שונים, חלקה או כולה
- 20 וקומת המרתף, אשר שימשה בעבר כדיר עיזים, הפכה ליחידת מגורים.
- 21
- 22 בדירה בקומה העליונה התגוררו, במהלך השנים, המנוחה והחסוי. לאחר פטירת המנוחה
- 23 התגורר שם החסוי לבדו. כיום הדירה מושכרת והחסוי שוהה בבית אבות.
- 24
- 25 בקומת המרתף, אשר שימשה בעבר כדיר עיזים לחסוי, מתגוררת הבת, ז"ל,
- 26
- 27 עמדת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), אשר צורף לתובענות, היא שהקמת שלוש
- 28 יחידות דיור על המגרש נעשתה בניגוד לאישור שניתן למנוחה, לבנות שתי יחידות דיור.
- 29 המינהל הודיע שאין לו כל עמדה או עניין בסכסוך שבין הצדדים, תוך שמירה על זכותו
- 30 לנקוט הליכים משפטיים בגין הקמת היחידה השלישית.
- 31



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02
תמ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

1 מבקשים להסתמך בתביעותיהם על מסמך, מיום 6.7.94, שכותרתו "זיכרון
2 דברים", בו, לטענתם, העבירה המנוחה את הזכויות בקומת הביניים ל [REDACTED] ואת דירת
3 המרתף ל [REDACTED].
4

5 הואיל ולהכרעה בתובענת החסוי, בעניין הזכויות בנכס, השלכה לעניין יתר המחלוקות,
6 אדון בה תחילה. לאחר מכן אדון בזיכרון הדברים ולבסוף אדון בתביעות [REDACTED] ו [REDACTED]
7 לגופן.

תמ"ש 12941/03, תובענה של החסוי לפס"ד הצהרתי

8
9
10 החסוי טען שבהתאם לחזקת השיתוף, הוא זכאי להרשם כבעלים של מחצית מהזכויות
11 בנכס. בנוסף, הוא זכאי למחצית חלקה של המנוחה, כיורשה. בסה"כ, טען החסוי, הוא
12 הבעלים של שלושה רבעים מהזכויות בנכס.
13

14 הקרן לטיפול בחסויים טענה שמתעורר הצורך לממש את חלקו של החסוי בנכס, לשם
15 מימון אשפוזו בבית האבות. נכון לחודש דצמבר 2007 עמד חובו של החסוי על סך 317,420
16 ₪ ועלות אישפוזו, לאחר קיזוז 80% מקצבת הזקנה, עמדה על למעלה מ- 5,000 ₪ לחודש.
17 עוד נטען שהתמורה שתתקבל ממכירת הנכס, ללא קומת המרתף או כאשר קומת המרתף
18 תפוסה, תהיה נמוכה משמעותית ביחס לתמורה שתתקבל ממכירת הנכס כולו כפנוי.
19

20 13. בשם החסוי נטענו הטענות הבאות:

- 21
- 22 א. החסוי והמנוחה היו נשואים במשך למעלה מ- 60 שנה.
- 23 ב. החסוי והמנוחה התגוררו תחת קורת גג אחת, חיו בשלום וניהלו משק בית משותף.
- 24 ג. במהלך הנישואין היה זה החסוי שנשא בנטל הכלכלי של פרנסת המשפחה.
- 25 ד. הזכויות במגרש, נרכשו ע"י בני הזוג, במהלך הנישואין. זכויות אלה היו עיקר
26 רכושם והם נרשמו על שם המנוחה בלבד.
- 27 ה. מאז רכישת הנכס ועד לפטירת המנוחה, התגוררו בני הזוג בנכס, אשר שימש את
28 מגורי המשפחה.
29

30 14. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (להלן: " [REDACTED]"), הביעו
31 הסכמתן לתובענה. בדיון מיום 18.5.06 נמסרה גם הסכמתה של [REDACTED], בתה של [REDACTED]



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנ"ש 17370-02

תנ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 ז"ל. מבתה השניה של [REDACTED] ז"ל לא נתקבלה כל תגובה ופס"ד זה ניתן לאחר
2 שהתובענות נשלחו אליה ולא הוגש מטעמה כתב הגנה.
3
- 4 [REDACTED] ו [REDACTED] התנגדו לתובענה וטענו שחזקת השיתוף אינה מתקיימת במקרה זה.
5 לדבריהן, הזכויות בנכס נרשמו, במהלך נישואי ההורים, על שם המנוחה לבדה, משום
6 שבטרם נרכש הנכס, מכר החסוי דירה קודמת של בני הזוג, ללא רשות המנוחה. המנוחה
7 עמדה על כך שהנכס יירשם על שמה בלבד וכך נעשה.
8
- 9 לגבי ההכנסות, נטען שהמנוחה עבדה מחוץ לבית במסיקת זיתים ובמכירת הזיתים ותותים
10 בשוק. בנוסף התקיימה המשפחה מניהול מכולת, כאשר בפועל הבנות הגדולות עבדו בה.
11 הודתה שהמנוחה גידלה בגינה שבסמוך עצי פרי, אך טענה שהיה זה לשם הנאתה.
12 אמנם לעיתים היתה המנוחה מוכרת בשוק את הפירות שגדלו אך לא דובר בכמות מסחרית
13 והתמורה שקיבלה היתה מעטה וזניחה, ביחס להכנסות שנדרשו על מנת לפרנס משפחה בת
14 12 נפשות.
15
- 16 טענה שבין המנוחה לבין החסוי היתה הפרדה רכושית טוטלית, אשר באה לידי ביטוי,
17 בין היתר, בכך שלכל אחד מהם היה חשבון בנק משלו והם לא ניהלו חשבון בנק משותף. על
18 כך השיבה [REDACTED] שחשבון הבנק של החסוי שימש אותו לעסק שלו (לחסוי היה תיק במע"מ)
19 והחסויה פתחה חשבון בנק לצורך קבלת גימלה בת מאות שקלים לחודש מהבט"ל. בפועל,
20 התקיימה המשפחה מכספים שהופקדו בחשבון החסוי.
21 עוד הוסיפה [REDACTED] שהחסוי מכר את המכולת ל [REDACTED] ואת התמורה הפקיד בחשבונו.
22 לטענתה, אף אם חלה חזקת השיתוף על הנכס, אין החזקה חלה על קומת המרתף.
23
- 24 לעומתה, הצהירה [REDACTED] שהחסוי היה זה שנשא בנטל פרנסת המשפחה וכי הכספים
25 שהשתכר שימשו גם למימון עבודת הבניה של הקומה העליונה, שנבנתה לאחר השריפה.
26 לטענתה, הכנסות המשפחה נבעו בעיקר מכספים שהשתכר החסוי, אשר עבד במקביל
27 במכולת ובעבודות נוספות. [REDACTED] אישרה בעדותה שבנוסף למכולת עבד המנוח גם במכירת
28 נפט ובשחיטת פרות.
29
- 30 לגרסת [REDACTED] ו [REDACTED], גם המנוחה ראתה את עצמה כבעלים הבלעדיים של הנכס והא ראיה
31 שחתמה עם [REDACTED] על זיכרון הדברים, ביחס לקומת הביניים שבנכס, ולא מצאה לנכון
32 להוסיף את חתימת החסוי או לקבל את הסכמתו הפורמלית. המתנגדים לתובענה חלקו אף
33 על טענה זו.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנ"ש 17370-02

תנ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 דיון
- 2
- 3 המשטר החל על יחסי המנוחה והחסוי הוא המשטר של הלכת השיתוף בנכסים. לאמור,
- 4 רכוש שנרכש במהלך החיים המשותפים, חזקה עליו שהינו רכוש משותף. על כן, יש לבחון
- 5 אם החסוי זכאי לקבל פס"ד הצהרתי בהתאם לעקרונות חזקת השיתוף.
- 6
- 7 בעבר שימש אורח חיים הרמוני תנאי לקיום החזקה, אולם כיום, די במינימום של חיים
- 8 משותפים, תחת קורת גג אחת, כדי להקים החזקה.
- 9
- 10 עם התפתחות הפסיקה צומצמה הדרישה למינימום של חיים משותפים, תחת קורת גג
- 11 אחת, ללא קרע או פירוד של ממש, ראו פסק הדין של כבי' השופטת בן פורת בע"א 529/76
- 12 סבירסקי נ' סבירסקי, פ"ד לא(2) 233 (1977), בעמ' 238: "הדרישה הנוספת של חיים
- 13 בשלום יש לפרשה כהעדר קרע או פירוד של ממש, להבדיל ממריבות, אפילו הן תכופות וראו
- 14 דברי כבי' השופטת נתניהו בע"א 234/80 גדסי נ' גדסי, פ"ד לו(2) 645 (1982) עמ' 650 ורע"א
- 15 964/92 אורון נ' אורון, פ"ד מ"ז(3) 758 (1993):
- 16
- 17 "אמנם לפי הפסיקה היום, אין עוד דרישה של הוכחת חיים הרמוניים במיוחד לצורך קיום
- 18 החזקה די כי יוכח שבני הזוג ניהלו אורח חיים משותפים ביחוד מגורים משפחתיים, תחת
- 19 קורת גג אחת, כדי ללמוד על קיום חזקת השיתוף".
- 20
- 21 על פי הלכת השיתוף בזכויות, חזקה על בני זוג, המנהלים אורח חיים תקין ומאמץ משותף,
- 22 כי הרכוש שנצבר מצוי בבעלותם המשותפת, ראו, בין היתר, ע"א 253/65 בריקר נ'
- 23 בריקר, פ"ד כ(1) 589 (1966) וע"א 135/68 בראלי נ' מנהל מס עזבון, פ"ד כג(1) 393 (1969),
- 24 זאת, אף אם הנכסים רשומים על שם בן הזוג האחד, או נמצאים בחזקתו הבלעדית. החזקה
- 25 בדבר השיתוף בזכויות נלמדת מאופיים של חיי הנישואין. יחד עם זאת, חזקה זו, המבוססת
- 26 על הסכמתם המפורשת או המשתמעת של בני הזוג, ניתנת לסתירה. כדי לסתור את החזקה
- 27 ולהוציא נכסים מסוימים מתחולתה של חזקת השיתוף, נדרשות ראיות כבדות משקל. הנטל
- 28 הוא על הטוען לאי התקיימותה, ראו רע"א אורון הנ"ל.
- 29
- 30 עובדת רישומו של פריט רכוש על שם אחד מבני-הזוג הינו בעל ערך הוכחתי מסוים,
- 31 במסגרת הלכת השיתוף אולם אין בו כדי לשלול, מניה וביה, את החלת חזקת השיתוף עליו.
- 32 יש לבחון לעניין זה את מועד רכישתו של הנכס, את המקורות לרכישתו, את אופי יחסי בני-
- 33 הזוג בעת הרכישה, את סיבת רישומו על שם אחד מבני-הזוג וכיוצא באלה עניינים. כך,



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

1 לדוגמה, עובדת רישומה של דירה על שם אחד מבני-הזוג אינה ראייה חותכת להיעדר שיתוף
 2 לגבי נכס זה, ויש לבחון לגופן את הנסיבות הרלוונטיות, הכוללות הקשורות ברישום זה ואת
 3 השלכתן על יישומה של חזקת השיתוף. ברע"א אורון הנ"ל נאמר:
 4
 5 "רישום הדירה על שם בן-זוג אחד אינו נטול ערך ראייתי כלשהו, אך אין בו כשלעצמו כדי
 6 לסתור את חזקת השיתוף בדירה, ובמיוחד כאשר המדובר, כמו במקרה דנן, בחיים
 7 משותפים במשך שנים רבות תוך נשיאה מתמשכת במאמץ משפחתי משותף".
 8
 9 במקרה דנן, המדובר בדירת המגורים שהינה "גולת הכותרת של חזקת השיתוף", ע"א 25.
 10 806/93 הדרי נ' הדרי, פ"ד מח(3) 685 (1994).
 11
 12 הנכס נרכש במהלך הנישואין והזכויות בו נרשמו על שם המנוחה לבדה. בבעלות שני בני
 13 הזוג הייתה דירת מגורים. בשלב מסויים, מכר החסוי את הדירה, מבלי שנועץ במנוחה
 14 ומבלי שדאג לנכס חלופי. המנוחה כעסה מאוד וסרבה להתפנות. בהמשך דרשה שבמקום
 15 הדירה שנמכרה ובתמורתה, יירכש בית והזכויות בו יירשמו על שמה בלבד. נטען שרישום
 16 הזכויות בנכס על שם המנוחה נועד למנוע בעד החסוי לשוב ולמכור נכס של שני בני הזוג,
 17 ללא אישור המנוחה. על כן, אין ללמוד מעצם רישום הזכויות בנכס על שם המנוחה, כוונה
 18 של הצדדים שהנכס שייך למנוחה לבדה, או למצער שהחסוי נתן למנוחה את הנכס במתנה.
 19 מבקשות להסתמך על העובדה שהחסוי מכר דירה קודמת ולאחר מכן נרשם
 20 הנכס על שם המנוחה, כהוכחה להפרדת הרכוש ואולם דווקא הסמיכות בין מכירת הדירה
 21 הקודמת ורישום הנכס על שם המנוחה מוכיח שהמטרה היתה מניעת מכירה נוספת, חד
 22 צדדית, מצד החסוי ולא מסירת הזכויות הבלעדיות בנכס למנוחה. בנוסף, הנכס נרכש,
 23 לפחות בחלקו, מכספי מכירת הדירה הקודמת ועל כן, המקור לרכישת הנכס היה בכספים
 24 משותפים.
 25
 26 עוד יש לזכור שהחסוי והמנוחה חיו בנכס ביחד, במשך כ- 40 שנה, בשלום ובשלווה ולא
 27 הוכח שהיו ביניהם חילוקי דעות, למעט המחלוקת שארעה בעת מכירת הדירה הקודמת.
 28 הצהירה אמנם שבין הוריה לא שררה הרמוניה, אך בעדותה אישרה שההורים חיו
 29 בשלום ובשלווה. עוד הוסיפה שב- 10 שנותיה האחרונות, טיפל החסוי במנוחה.
 30
 31 בתסקיר לצורך מינוי אפוטרופוס לחסוי צויין שהחסוי התקשה לפרנס את משפחתו הגדולה
 32 והמשפחה היתה מוכרת לשירותי הרווחה, משנת 1975, על רקע מצבה הכלכלי והסוציאלי
 33 הקשה. לעומת התיאור הפסטורלי, כאילו עבדה המנוחה לפרנסת המשפחה, נכתב, באותו



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 תסקיר, שהמנוחה סבלה, במשך שנים, ממחלת ריאות חסימתית כרונית, עם אשפוזים
 2 חוזרים ונוקקה לעזרה בפעולות היום יום הפשוטות.
- 3
- 4 גם התנהלות המנוחה והחסוי, מוכיחה שבני הזוג ראו בנכס רכוש משותף. העידה .26
 5 שהחסוי היה זה שקיבל את החלטות ואף מכר מחצית מהמגרש והמנוחה לא התנגדה. גם
 6 בבקשה לרשיון בניה ובמסמכים שונים שהוגשו צויין שהמדובר בבית של [REDACTED].
 7 עצמה העידה שהזכויות מתחלקות "באופן אוטומטי" בין ההורים. העידה ששני
 8 ההורים החליטו למי רוצים לתת. בנוסף, הפסיקו את עבודות הבניה בעקבות
 9 התנגדות החסוי להמשך הבניה. טענה שהעבודות פסקו על מנת להחזיר את שלום
 10 הבית במשפחה, משמע, הייתה אי הסכמה בין ההורים, לגבי הבניה שביצעו [REDACTED],
 11 בעקבותיו נפסקה הבניה.
- 12
- 13 עדות אוטנטית ליחסו של החסוי לבית ניתן ללמוד מהדיון בו הוחלט למנות לו אפוטרופוס. .27
 14 ביום 13.8.03, שאל כבי' סגן הנשיא פיליפ מרכוס, בתוארו אז, את החסוי, מהו רכושו, השיב
 15 החסוי: "יש לי בית ב [REDACTED], אין לי עוד בתים. אין לי כסף או חסכוניות" וכאשר נשאל
 16 אם ברצונו לחזור לבית השיב בחיוב.
- 17
- 18 אם לא די בכל אלה, הרי שאף בזיכרון הדברים, שנטען שהמנוחה חתמה עליו, צויין .28
 19 שהקומה העליונה שייכת ל"משפחת [REDACTED]" ולא צויין שהוא שייך למנוחה.
- 20
- 21 לאור האמור לעיל, אני מקבל את תביעת החסוי ומצהיר שהחסוי היה והינו הבעלים של .29
 22 מחצית מהזכויות בנכס. בנוסף, הואיל והחסוי ירש מחצית מעיזבון המנוחה, הרי שהוא
 23 הבעלים של רבע נוסף מהזכויות בנכס ובסה"כ הינו בעלים של שלושה רבעים מכלל הנכס.
- 24
- 25 במצב דברים זה, ניטל, לכאורה, עוקצן של תביעותיהן של [REDACTED] ושל [REDACTED] שכן אף אם .30
 26 התיימרה המנוחה להעביר להן זכויות במקרקעין, היא לא היתה הבעלים הבלעדיים של
 27 זכויות אלה ובוודאי שלא היתה מוסכמת להעביר זכות שאינה שייכת לה. המשך הדיון
 28 בתובענות מגלה שהדרך לקבלת תביעותיהם של [REDACTED] [REDACTED], רצופה מכשולים נוספים.
- 29
- 30 **זיכרון הדברים**
- 31 כאמור, הן [REDACTED] והן [REDACTED], ביקשו להסתמך בתביעותיהן על זיכרון הדברים, הנושא .31
 32 תאריך 6.7.94, כמקנה להן זכות במקרקעין, בחלקים שונים של הנכס ועל כן אפנה תחילה



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 לדון בו. זיכרון הדברים נחתם, לכאורה, בין המנוחה לבין [REDACTED]. עיקרי זיכרון הדברים
2 יובאו להלן:
- 3 "מסוכם בין הצדדים כי [REDACTED] להלן הבעלים נותנת במתנה למשפחת [REDACTED]
4 ו [REDACTED] חלק בבנין ברח' [REDACTED] ...
5 מסוכם כי המבנה הנמצא בחלקה הנ"ל יחולק עפ"י התסריט המובא כאן.
6
7
8
9 הקומה העליונה בתסריט מצויינת כ – א' שייכת כולה למשפחת [REDACTED].
10 הקומה ב' מועברת למשפחת [REDACTED] ועוד אופציית תוספת בניה המופיעה
11 בתסריט 001.
12 קומת המחסנים המצויינת בתסריט ג' תהייה בבעלות [REDACTED] ת"ז... והיא תהיה חלק
13 ובבעלות [REDACTED] להלן הבעלים".
14
- 15 32. טענו שבמסמך זה העבירה להם המנוחה את דירת הביניים במתנה [REDACTED] טענה
16 שבמסמך זה נכתב במפורש שקומת המרתף, אשר צויינה בזיכרון הדברים כ"קומת
17 המחסנים" תהיה בבעלותה.
18
- 19 33. הרקע לעריכת זיכרון הדברים הובא מפני האדריכל, [REDACTED] (להלן: "האדריכל")
20 אשר ערך את המסמך. לטענתו, המנוחה ואחיה, שאף הוא נפטר בינתיים, פנו אליו וביקשו
21 את עזרתו בניסוח זיכרון הדברים. לטענתו, המנוחה אמרה לו שהיא נותנת את הקומה
22 האמצעית [REDACTED], כיון ש [REDACTED] מטפל בה ונותן לה אוכל.
23
- 24 34. על זיכרון הדברים חתמו, לכאורה, המנוחה, [REDACTED], והאדריכל, כעד. המתנגדים
25 לתביעות [REDACTED] ו [REDACTED], טענו שהמנוחה לא ידעה קרוא וכתוב וכי נהגה לחתום בהטבעת
26 אצבע. [REDACTED] אישרו טענה זו וטענו שהמנוחה חתמה על זיכרון הדברים בטביעת
27 אצבע. גם האדריכל העיד שהמנוחה חתמה מולו בטביעת אצבע. אין חולק שעל המסמך לא
28 נראית טביעת אצבע או כל שריד לטביעה שכזו. בסיכומיהם טענו המתנגדים שמעיון
29 במסמך נראה שמתחת לשם המנוחה מצויין הסימן (-), כאילו היתה אמורה להופיע שם
30 חתימה. טענה זו עומדת בסתירה לטענת האדריכל ומכל מקום לא ידוע מי הוסיף את
31 הסימן למסמך ואין לראות בהוספת סימן זה חיזוק לתוקפו.
32



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

35. הוכח ש [REDACTED] לא נכחה בעת חתימת המסמך ועל כן לא יכול היה האדריכל לאשר את חתימתה. בעלה, [REDACTED] הביא לה את המסמך מאוחר יותר לחתימה. מאותה סיבה, לא יכולה היתה [REDACTED] להעיד, מידיעה אישית, על מעמד החתימה. [REDACTED] שהיה עד לחתימה וחתם לכאורה, בעצמו על המסמך, לא הגיש תצהיר בתובענה שהגישו הוא [REDACTED] ולא העמיד עצמו לחקירה. יצויין שבתצהיר שהגיש [REDACTED] בתמיכה לתביעתה של [REDACTED], טען [REDACTED] שזיכרון הדברים נחתם, בין היתר, בנוכחות [REDACTED].
- 7
- 8 האדריכל העיד שגם החסוי נכח בעת חתימת זיכרון הדברים ולא התנגד לו כלל. לא ניתן
- 9 היה לאשש טענה, זו שכן לא ניתן להעיד את החסוי. בתצהיר שהגיש בתמיכה לתובענה
- 10 שהגיש [REDACTED], לא ציין [REDACTED] את החסוי בין הנוכחים בעת חתימת זכרון הדברים וכאמור,
- 11 [REDACTED] לא נכחה במעמד החתימה. לטענת האדריכל, היו שני עדים נוספים לחתימה על
- 12 המסמך, בן דוד שלו, [REDACTED] ועד נוסף, שאינו זוכר את שמו. טענה זו עומדת בסתירה
- 13 לתצהירו האמור של [REDACTED], אשר ציין רק את עצמו, את האדריכל, את המנוחה ואת [REDACTED].
- 14 עוד אוסיף שהאדריכל, אשר, כאמור, ניסח את זיכרון הדברים, לא דאג לציין במסמך את
- 15 שמות העדים והסתפק בציון שמו בלבד. כאשר נשאל בעניין זה השיב שהעדים לא ידעו
- 16 לקרוא את המסמך ולא ידעו לחתום...
- 17
36. במהלך הדיון התברר שפעולות הבניה שבוצעו ע"י [REDACTED] נמשכו בין 2 ל - 3 חודשים.
- 19 מחקירת [REDACTED] התברר שהחסוי היה זה אשר הזמין את הפיקוח העירוני, על מנת לעצור את
- 20 הבניה. מעובדה זו ניתן ללמוד שהחסוי לא הסכים לפעולות הבניה, אשר בוצעו זמן קצר
- 21 לאחר חתימת זכרון הדברים, דבר המחזק את הספק ביחס לטענה שהסכים לאמור בזיכרון
- 22 הדברים.
- 23
37. העידה שאין הסכם חתום. לטענתה, ההורים רצו לתת ל [REDACTED] לגור בקומת הביניים,
- 25 אולם לא חתמו על כך.
- 26
38. זיכרון הדברים המקורי לא הוצג כראיה. נטען שהמסמך הושמד ע"י אחת האחיות.
- 28 המתנגדות לתביעת [REDACTED] הכחישו טענה זו.
- 29
39. בעלה של [REDACTED] (להלן: " [REDACTED] "), העיד שבעת עבודות השיפוץ, לא
- 31 ידע על הסכם בין המנוחה לבין [REDACTED] וטען ששמע מההורים כי נתנו ל [REDACTED] לגור בקומה
- 32 האמצעית. בהמשך העיד שההורים הראו לו את ההסכם ביניהם לבין [REDACTED]. הואיל ולא
- 33 ידע על ההסכם, היה המום. הוא הסביר להורים מהות ההסכם והמנוחה "היתה נשענת על



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 השיש, אמרה איזה הסכם, לא תקבל שום דבר". אז הכניס החסוי את ההסכם לחבית ושרף
 2 אותו. לדבריו, ההסכם שנשרף לא היה חתום. עוד הוסיף שהמסמך החתום שהוצג
 3 בביהמ"ש לא היה המסמך שההורים הציגו בפניו.
 4
- 5 האדריכל העיד שזיכרון הדברים המקורי נותר אצלו וכי נתן העתק לכל אחד מחותמיו.
 6 בסתירה לעדות זו העיד בהמשך שמסר את המקור לחסוי. עוד הוסיף שבפגישה בינו לבין
 7 [REDACTED] ובעלה במשרדו, טענה [REDACTED] שקרעה את זיכרון הדברים המקורי. אם אכן מסר
 8 האדריכל העתקים לכל אחד מהצדדים, הרי שלפחות [REDACTED] ו[REDACTED] היה אמור להיות
 9 לפחות העתק צילומי ועל כן אף אם הושמד ההעתק שהגיע לידי החסוי, היו אמורים להיות
 10 העתקים נוספים וכפי שיובהר בהמשך, אף לא אחד מהם הוגש כראיה.
 11
- 12 הוגש מכתב, הנושא תאריך 4.1.95, מוצג נ/104א' (להלן: "המכתב"), בו אישר האדריכל
 13 שנחתם זיכרון הדברים. במכתב זה כתב האדריכל שהחסוי והמנוחה חתמו על מסמך
 14 שצולם ואשר ניתנו להם ולעו"ד [REDACTED] העתקים ממנו. אין צורך לומר שהאמור במכתב
 15 זה אינו תואם את האמור בזכרון הדברים, שכן אין חולק שהחסוי לא חתם על זיכרון
 16 הדברים.
 17
- 18 האדריכל העיד שההסכם בין [REDACTED] לבין ההורים היה מבוסס על כך ש[REDACTED] תטפל בהם.
 19 החסוי לא היה מרוצה וטען שהדבר לא נעשה. כאשר הוסבה תשומת לבו לעובדה שהתנאי
 20 האמור אינו מופיע בזיכרון הדברים, הביע האדריכל פליאה, שכן, לטענתו, זה היה הבסיס
 21 להסכם. עוד הוסיף: "באלף אחוז היתה התחייבות ברורה. אני לא זוכר אם בכתב. וגם על
 22 זה זה התפוצץ". בעדותה הכחישה [REDACTED] שהמנוחה התנתה את מתן הדירה בטיפול בה
 23 ובחסוי. עוד הוסיפה שהמנוחה ידעה ש[REDACTED] נכה ומכאן שלא היתה יכולה לטפל בה.
 24
- 25 הוגשו 2 צילומים שונים של זיכרון הדברים, נ/102 ו - נ/103. בין שני הצילומים קיימים
 26 הבדלים שונים. בין היתר, באחת הגרסאות נצבעה קומת המרתף בשחור והוסף מס' תעודת
 27 הזהות של [REDACTED] ובגרסה האחרת לא נצבעה הקומה בשחור ולא צויין מס' ת"ז של [REDACTED].
 28 לא הוברר איזה משני הצילומים הינו צילום של המסמך המקורי, אם בכלל. [REDACTED] צירפה
 29 לתצהירה צילום של נ/103 והעידה שהמסמך הנכון הוא נ/102. כאשר נשאלה [REDACTED] איזה
 30 מהמסמכים הוא הנכון השיבה: "אני לא זוכרת. לא זה ולא זה". גם מעדותו של האדריכל
 31 לא ניתן היה לדעת איזה העתק משקף את המסמך המקורי. לא רק זאת, אלא שהאדריכל
 32 העיד שהוספת מספר תעודת הזהות לא נעשתה בכתב ידו.
 33



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 הסתירות המרובות בעדויות ובהצהרות, הן באשר לזהות הנוכחים במעמד חתימת זיכרון
2 הדברים, מצטרפות לעובדה שלא הוגש מסמך חתום ע"י המנוחה. כאמור, גם צילום של
3 מסמך חתום לא הוגש. הוגשו צילומים של מסמך לא חתום, אך, כאמור, אין וודאות איזה
4 מבין הצילומים שהוגשו, הוא צילום מתאים למקור של המסמך המקורי. עוד יש להוסיף,
5 שעל פניו, צילום זיכרון הדברים שהוגש, אינו משקף את המסמך השלם, שכן התסריט 001,
6 הנזכר בו, לא צורף. אמנם האדריכל העיד שהתסריט הנזכר בזיכרון הדברים הוא התסריט
7 שמופיע בגוף המסמך, אולם לא מצאתי את הספרות 001 ליד אותו "תסריט" ומכל מקום,
8 בתסריט 001 אמורים היו להופיע "אופציות תוספת בניה" ואלה אינן מופיעות בזיכרון
9 הדברים.
- 10
- 11 44. כאמור, האדריכל אישר במכתב שהמנוחה והחסי חתמו על מסמך בו הצהירו שהם נותנים
12 את קומת הביניים ל [redacted], ללא תמורה והמחסנים יהיו שייכים ל [redacted] (האדריכל הודה
13 בעדותו שהשנה שצויינה במכתב, שגויה). לטענתו, התבקש לערוך את המכתב לבקשת [redacted]
14 או נציג מטעמו.
- 15
- 16 כאמור, בניגוד לאמור במכתב, לא היה המנוח צד לזיכרון הדברים, אף לא לכאורה וטענה זו
17 אף לא נטענה בתובענה שהגישה [redacted]. לעומ"ז, בתצהיר שחתם לבקשתה, הצהיר [redacted]
18 שהמנוחה והחסי נתנו ל [redacted] את קומת המרתף. יצויין שלו היה אמת בטענה שהחסי היה
19 צד לזיכרון הדברים, היה הדבר מחזק את המסקנה שהזכויות בנכס לא היו של המנוחה
20 לבדה. בנקודה זו אוסיף שהאדריכל טען במכתב, שהמנוחה הסכימה לחתום, בכל עת, על
21 חוזה לטובת [redacted], שכן הזכויות בנכס רשומות על שמה ו"אולם נמנענו מלעשות זאת
22 בכדי לא לפגוע בשלום בית אצל זוג קשישים". מכאן ניתן ללמוד שהחסי לא הסכים
23 להעברה ויתכן שהמנוחה השלימה עם כך שעובדת רישום הזכויות על שמה בלבד אינה
24 מקנה לה זכות לעשות בנכס כחפצה.
- 25
- 26 45. על כל אלה יש להוסיף שהן בזיכרון הדברים והן במכתב אין המדובר בחלקים מוגדרים ואין
27 המדובר ביחידות נפרדות במקרקעין, שניתן לבצע בהן פעולה. ניתן להתייחס אל זיכרון
28 הדברים כאל רעיון או כאל טיוטה ולא כמסמך מגובש, שנועד למימוש. זיכרון הדברים לא
29 נערך ע"י משפטן ולא ניכר בו שהיתה למנוחה גמירת דעת לבצע עסקה במקרקעין. גם
30 האדריכל השיב, במענה לשאלות ביהמ"ש: "היום אני יודע שזו היתה שטות גמורה...".
31 במקום אחר בעדותו טען האדריכל שהמנוחה ציוותה ל [redacted] חלק זה שבבית אך אח"כ חזר
32 בו מטענה זו.
- 33



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

1 אף לו היתה גמירת דעת, אין המדובר במסמך שניתן היה לבצע באמצעותו העברה במינהל,
 2 לקבל באמצעותו הלוואה מובטחת במשכנתא, לרשום באמצעותו הערת אזהרה בטאבו או
 3 לרשום באמצעותו בית משותף. כך לדוגמה, למרות שה"תסריט" נערך ע"י אדריכל, לא
 4 נרשמו בו מידות, לא צוין כיצד לאתר העברת הזכויות בקומת הביניים יתאפשר למנוחה
 5 ולחסוי להגיע לקומה העליונה, לא הוגדר מה יותר כרכוש משותף ומהם החלקים שיוצמדו
 6 לכל יחידה ויחידה, לא בוצעה חלוקה של השטח הלא מבונה, שנוטר במגרש ועוד ועוד. על
 7 כך יש להוסיף שחלק מהנכס ובכלל זה הבניה שבוצעה ע"י [REDACTED], נבנה שלא כדין, מבלי
 8 שניתן היתר בניה, מבלי שנתקבלה הסכמת בעלי המקרקעין – המינהל ומבלי ששולמו דמי
 9 ההסכמה ותיטל ההשבחה הכרוכים בכך. גם מעדות [REDACTED] עצמה עולה שהאדריכל הבהיר
 10 למנוחה שלא ניתן לחתום על מסמך העברה לגבי חלק מהבית ובהמשך הודתה שחלוקה
 11 ברישום לא בוצעה.

12
 13 46. לאור האמור לעיל, כבר עתה נקבע שאין בזיכרון הדברים כדי להוכיח נתינת מתנה ל [REDACTED]
 14 או ל [REDACTED]. הואיל ושתי התובענות, הן זו של [REDACTED] והן זו של [REDACTED] מבוססות על זכרון
 15 הדברים, ניתן היה לסיים בנקודה זו את פסה"ד בשתי התובענות למתן פס"ד הצהרתי
 16 ולמעלה מן הנדרש אמשיך לדון בתביעותיהן.

17
 18 תמ"ש 17370/02, התובענה לפס"ד הצהרתי שהגישה [REDACTED]:

19
 20 47. בתביעתה למתן פס"ד הצהרתי, עותרת [REDACTED] לרשום אותה כבעלת הזכויות בדירת המרתף.
 21 לא נטען בכתב התביעה ש [REDACTED] זכאית לגור בדירת המרתף עד סוף ימיה ולא נטען שהיא
 22 זכאית לקבל, בתמורה לפינוי דירת המרתף, דירה אחרת, או לקבל החזר עבור הוצאותיה.
 23 על כן לא אדון בטענות אלה, שהועלו בשלב מאוחר יותר.

24
 25 48. טענה שבהיותה אם חד הורית לילדה ובהיותה בהריון, ביקשה המנוחה לסייע לה ועל
 26 כך נתנה לה את קומת המרתף. קודם לכן שימשה קומת המרתף את החסוי כדיר עיזים ועל
 27 מנת להתגורר שם היה צורך לבנות דירה מהיסוד. בעקבות מתן דירת המרתף ל [REDACTED],
 28 התערערו היחסים בין [REDACTED] לבין אחיותיה.

29
 30 49. לטענת [REDACTED], בהתאם לזיכרון הדברים העבירה לה המנוחה במתנה את דירת המרתף, ללא
 31 תמורה. לדבריה, רישום הזכויות על שמה לא יצא אל הפועל, מסיבות שונות. בתצהירה
 32 טענה [REDACTED] שגם לחסוי היה ברור, בכל עת, שדירת המרתף שייכת לה בלעדית.

33



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 50. [redacted], [redacted], [redacted] ו [redacted] הסכימו לתובענה. החסוי, [redacted], [redacted]
- 2 [redacted], [redacted] ו [redacted], מתנגדים לתובענה (להלן: "המתנגדים"). מטעם [redacted]
- 3 [redacted] לא נתקבלה כל תגובה. יצויין שפרט ל [redacted], כל המסכימות לתביעתה של
- 4 [redacted], הביעו התנגדות לתביעת החסוי.
- 5
- 6 51. בכתב ההגנה שהגישה, טענה [redacted] שכל שניתן ל [redacted] היה זכות להתגורר כאורחת בקומת
- 7 המרתף ותו לא. לטענתה, [redacted] התגוררה בדירת המרתף, ללא כל תמורה ועל כן כל שהיא
- 8 זכאית לו הוא החזר השקעותיה, בקיזוז דמי שימוש ראויים.
- 9
- 10 52. המתנגדים טענו שאמנם המנוחה רשומה כבעלים של המגרש, אולם הואיל והחסוי הינו
- 11 בעלים של מחצית מהזכויות במגרש, בהתאם להלכת השיתוף בנכסים, לא היה די בהסכמת
- 12 המנוחה לבדה. עוד נטען ש [redacted] קיבלה את הסכמת הוריה להתגורר בדירת המרתף בלבד
- 13 ולא היתה כל כוונה להקנות לה זכות קניינית כלשהי בדירה.
- 14
- 15 53. המתנגדים טענו שבניית דירת המרתף נעשתה ללא רישיון בניה ובניגוד לתוכניות המתאר
- 16 ולהסכם בין המנוחה לבין המינהל. על כן, גם לו רצתה המנוחה להעביר ק [redacted] את דירת
- 17 הקרקע, לא ניתן היה לבצע זאת וגם לו ניתן היה לעשות כן, הרי שהדבר כרוך בעלויות
- 18 (כגון: דמי היתר למינהל, היטל השבחה ואגרות) בנוסף, עצם בניית דירת המרתף גורמת
- 19 לנזק לבעלי הנכס, אשר קיבלו מאת המינהל דרישת תשלום בגין הבניה והם אף חשופים
- 20 לתביעות נוספות מהרשויות השונות בגין הבניה.
- 21
- 22 54. לטענת המתנגדים, גם לו התכוונה המנוחה לתת ל [redacted] את הזכויות בדירת המרתף במתנה,
- 23 הרי שהמתנה לא הושלמה, כיון שכך, הרי שהמדובר בהתחייבות לתת מתנה. המתנגדים
- 24 הודיעו על חזרתם מההתחייבות לתת מתנה, בין היתר, בטענה ש [redacted] נהגה כלפיהם בצורה
- 25 מחפירה ונכח ההרעה הניכרת שחלה במצבו הכלכלי של החסוי. לבסוף נטען שהמנוחה
- 26 נפטרה עוד בשנת 1996 והתובענה הוגשה רק בשנת 2002 וכי בגין שיהוי זה, דין התובענה
- 27 להדחות.
- 28
- 29 55. העידה שההורים אפשרו ל [redacted] לגור בדירת המרתף, ללא כל תנאים.
- 30
- 31 56. האדריכל העיד שהמנוחה הסבירה לו שהיא רוצה שדירת המרתף תהיה של [redacted] ולא יהיה
- 32 על זה ויכות. בהמשך העיד שבעוד שהענקת הזכות ל [redacted] היתה מותנית בכך ש [redacted]
- 33 [redacted] יטפלו בה ובחסוי, (תנאי שמסיבה לא ברורה לא נזכר בזיכרון הדברים) לגבי [redacted]



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02
תמ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

1 לא היתה כל התניה. לדבריו, המנוחה ביקשה ממנו במיוחד שלא יוציאו את [REDACTED] מהדירה.
 2 עם זאת, הודה שלא נכתב הסכם בין המנוחה לבין [REDACTED].

3 דיון
 4

5 57. החסוי היה במשך כל השנים בעלים בנכס במשותף עם המנוחה ולא הוכח, בשום דרך,
 6 שהחסוי הביע אף הוא הסכמה למתן הזכויות בזירת המרתף ק [REDACTED].
 7

8 58. מתנה או התחייבות לתת מתנה במקרקעין, טעונה מסמך בכתב, המזכה בקבלת הזכות.
 9

10 59. כאמור, לא ניתן להסתמך על זיכרון הדברים שהוגש. מכל מקום, זיכרון הדברים הינו בין
 11 המנוחה לבין [REDACTED] ו [REDACTED] אינה צד לו. בנוסף, גם בזיכרון הדברים כתוב "קומת
 12 המחסנים המצויינת בתסריט ג' תהיה בבעלות [REDACTED] ... והיא תהיה חלק ובעלות [REDACTED]
 13 [REDACTED] להלן הבעלים", נוסח מעורפל ודו משמעי שלא ניתן להסיק ממנו שהיתה כוונה להעביר
 14 זכויות.
 15

16 כאשר התבקש האדריכל להבהיר בעדותו מה היתה כוונת הדברים טען שהכוונה היתה שכל
 17 עוד המנוחה חיה, לא יכלה לעשות שום דבר ואחרי שהיא הולכת לעולמה [REDACTED]
 18 יכלה לעשות מה שהיא רוצה... " אך לאחר התערבות [REDACTED], חזר בו מפרשנות זו וטען
 19 שאינו יכול להסביר פירוש המילים. במקום אחר העיד האדריכל שלא ניתן היה להכריז על
 20 חלק הבית בו התגוררה [REDACTED], כעל דירה משום שהתקרה שלה היתה נמוכה ומתאימה
 21 לשטח שירות ולא למגורים. עוד אישר שבעת עריכת זיכרון הדברים לא ניתן היה לרשום את
 22 הדירה ע"ש [REDACTED] במינהל או במקום אחר.
 23

24 מכל מקום, במקרה של ספק יש לצאת מן ההנחה שהמנוחה ביקשה לשמר את זכות הבעלות
 25 בידה.
 26

27 60. לא הוצג כל מסמך חתום אחר בין המנוחה או החסוי לבין [REDACTED] ולא נטען שקיים מסמך
 28 שכזה. לא נחתם תצהיר מתנה, חוזה, ייפוי כוח בלתי חוזר וכיוצ"ב. לא דווח גם על כל
 29 עסקה בנכס למשרדי מס שבח מקרקעין. משכך, גם לו היה ברצון המנוחה להעניק ק [REDACTED]
 30 מתנה, הרי שהמתנה לא הושלמה ואף אין כל התחייבות בכתב לתת מתנה.
 31



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 61. כאמור, העלתה בסיכומיה, טענות חדשות, לפיהן קיבלה "רישיון במקרקעין", קיימת
2 הסכמה שבשתיקה והשתק. הואיל וטענות אלו נטענו לראשונה בסיכומים, אני דוחה אותן.
3
- 4 62. בסיכומיהם, דנו המתנגדים בדרישה לפינוי [REDACTED] מהנכס ולתשלום דמי שימוש ראויים.
5 הואיל ולא הוגשה תובענה בעניין זה, אני מתעלם מסעד זה בסיכומי המתנגדים. אין בכך
6 כדי למנוע הגשת תובענה לפינוי.
7
- 8 63. התוצאה היא שתביעת [REDACTED] למתן פסק דין הצהרתי, נדחית.
9
- 10 **החזר הוצאות הבניה**
- 11 64. בכתב התביעה לא תבעה [REDACTED] החזר כספים עבור הפיכת המרתף מדיר עיזים לדירה והיא
12 ביקשה להשמיע טענות בעניין זה רק בשלב מאוחר יותר. גם לאחר ש [REDACTED] ביקשה וקיבלה
13 רשות לתקן את כתב התביעה ולהוסיף בו טענות לגבי קבלת החזר כספי, לא הגיש [REDACTED]
14 בקשה דומה ולפיכך אני פטור מלדון בחלק זה בטענותיה.
15
- 16 65. למעלה מן הצורך אוסיף שהמתנגדים דחו את טענת [REDACTED] כאילו היא זכאית לתשלום
17 כלשהו בגין בניית הדירה ושיפוצה. לטענתם, [REDACTED] התגוררה בדירת המרתף, מבלי לשלם
18 דמי שימוש או תשלום למנוחה, לחסוי או לעיזבון ועל כן אין היא זכאית לפיצוי.
19
- 20 66. עוד יש לציין שעל מרבית הפעולות שביצעה [REDACTED] חלה התיישנות שכן בוצעו למעלה מ- 7
21 שנים לפני הגשת התביעה, על כן גם לו היתה נטענת במועד טענה בדבר דרישה להחזר כספי,
22 היתה הטענה נשמעת רק לגבי פעולות שבוצעו ב - 7 השנים שקדמו להגשת התובענה.
23
- 24 67. בביקור שערכתי במקום, הצביעה [REDACTED] על חלק הבית, אשר, לטענתה, הפכה מדיר עיזים
25 לקורת גג למחייטה. לא יכול להיות חולק שלשם כך השקיעה [REDACTED] כספים. מצד שני,
26 שיפוצים אלה לא השביחו את הנכס שכן עיקר ערכו של הנכס הינו כמגרש לבניה. עוד אוסיף
27 ש [REDACTED] לא ביססה חלק זה בתביעתה בקבלות, אישורי תשלום או אף הערכה מקצועית של
28 עלויות הבניה ולא ניתן להסתמך על טענותיה בלבד.
29
- 30 68. לאור האמור לעיל, אני דוחה את דרישתה של [REDACTED] להחזר התשלומים. יחד עם זאת, אני
31 ממליץ בפני בעלי הדין שבמקרה ש [REDACTED] תפנה את המרתף, מכל אדם וחפץ, בתוך 6 חודשים
32 ממועד מתן פסייד זה, יסכימו לשלם לה, לפנים משורת הדין, סכום שייקבע ע"י שמאי



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02
תמ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

- 1 מוסכם, כשווי השקעותיה בדירה, בכל זמן שהוא ויוותרו לה על דמי השכירות הראויים
2 להם הם זכאים.
- 3
- 4 ת"ע 30130/06, התובענה לפס"ד הצהרתי שהגישו : [redacted]
- 5
- 6 69. בתביעתם, עתרו [redacted] למתן פס"ד הצהרתי בדבר זכויותיהם בקומת הביניים, בטענה
7 שהזכויות שייכות להם במלואן, על פי זיכרון הדברים. לחילופין, תבעו החזר שווי
8 ההשקעות שביצעו בבית.
- 9
- 10 70. כצפוי, אישרה [redacted] את נכונות זיכרון הדברים והתרשים והסכימה למתן פס"ד הצהרתי
11 לטובת [redacted]
- 12
- 13 71. כאמור, טענו שבהסתמך על המוסכם בזיכרון הדברים, הם שיפצו את הקומה
14 האמצעית. בשלב ראשון נהרסו המדרגות, המוליכות לקומה העליונה ונבנו במקום אחר,
15 בחזית הבניין ובשלב שני נהרסו המחיצות בקומת הביניים. לטענתם, במקביל ולבקשת
16 המנוחה, החלו, בעבודות חפירה לתוספת מחסנים, הם יצקו קירות ויסודות ובשלב מסוים
17 הופסקו העבודות.
- 18
- 19 בביקור שערכתי בנכס, נוכחתי שאכן בוצעו עבודות חפירה, בחלקו הדרומי של המגרש ואף
20 הוחל בבניית יסודות וקירות בטון, עד גובה החלונות. עוד הוצג בפני גרם המדרגות המוביל
21 לקומה העליונה, אשר אין חולק שנבנה ע"י [redacted]
- 22
- 23 72. טענו שהחסוי, שלא היו לו זכויות בנכס, נכנע לדרישות יתר האחיות וסרב לאפשר
24 את המשך העבודות, לטענתם, הפסיקו את הבניה, כדי לא ליצור מתחים בין המנוחה לבין
25 החסוי, זאת למרות שהשקיעו בבניה, עד אז, עשרות אלפי דולרים.
- 26
- 27 73. המתנגדים טענו שהעברת הזכויות בקומת הביניים ל [redacted], בהתאם לתביעתם, כרוכה
28 בעלויות, לרבות לצורך רישום נפרד של היחידה. לטענתם, ק [redacted] היתה דירה בבעלותם,
29 שם התגוררו. לאחר ש [redacted] נפגעה בתאונת דרכים ומצבה הרפואי החמיר, עברה משפחת
30 [redacted] להתגורר בשכירות בדירה. לאחר מכן, הרשתה להם המנוחה להתגורר בקומת
31 הביניים, בתמורה לכך שהם יכלכלו אותה ואת החסוי. לא עמדו בהתחייבותם.
32 לפיכך, ככל שהיה הסדר בין המנוחה לבין [redacted], הרי ש [redacted] לא עמדו בו ועל כן הוא
33 בוטל וההרשאה שניתנה, בטלה אף היא. עוד הוסיפו שבהמשך, זכו [redacted] במכרז לרכישת



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנ"ש 17370-02
תנ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

- 1 מגרש ובנו עליו בית, בו הם מתגוררים עד היום. הבית מותאם לצרכי [REDACTED], שהינה נכה
2 בשיעור 100% ומרותקת לכיסא גלגלים.
3
- 4 לבסוף נטען ע [REDACTED] ויתרו על זכויותיהם בנכס, ככל שהיו להם זכויות שכאלה ומכל
5 מקום, יש לדחות את תביעתם גם בשל השיהוי הרב בהגשתה.
6
- 7 .74 [REDACTED] הצהיר שההורים התלוננו על השיפוצים שערכו [REDACTED] בדירה וכי כאשר עלו
8 הטרקטורים על עצי הפרי שבחצר, התלוננה המנוחה על כך בפניו. היה ברור שהמנוחה חשה
9 שהעניינים הוצאו משליטתה וכל מה שקורה אינו בהסכמתה. עוד טען שהמנוחה התלוננה
10 שלמרות ע [REDACTED] הבטיחה לכלכל אותה ואת החסוי, היא אינה עושה כן.
11
- 12 .75 [REDACTED] העידה שהמנוחה ריחמה על [REDACTED] ואפשרה לה ולבעלה להתגורר בקומת הביניים, עד
13 שתזכה במכרז, עם זאת, הודתה שלא שמעה בעצמה מה היה הסיכום בין ההורים לבין
14 [REDACTED]
15
- 16 .76 אין חולק שהחסוי סרב לאפשר ק [REDACTED] להשלים את העבודות שחפצו לבצע בנכס ונשמעה
17 עדות שהוא היה זה אשר הזמין את הפיקוח העירוני כדי לעצור את הבניה. לטענת
18 המתנגדים, העבודות לא היו גם על דעת המנוחה. המנוחה הסכימה לביצוע עבודות, לצורך
19 התאמת המקום למגורי [REDACTED], אולם העבודות שבוצעו, בוצעו ללא אישורים נדרשים
20 והסבו נזק לנכס. [REDACTED] נתבקשו להפסיק את העבודות, לעזוב את המקום ולא להתגורר
21 בנכס.
22
- 23 זמן קצר לאחר מכן ניסו [REDACTED] להחתיים את המנוחה ואת החסוי, או מי מהם, על
24 מסמכים נוספים, אך אלה סירבו בתוקף ומאו נוצר נתק בין [REDACTED] ובעלה לבין המנוחה.
25 נתק זה היה גם עם החסוי, עד לשלב מסוים שלאחר פטירת המנוחה.
26
- 27 .77 התברר שלאחר הפסקת ביצוע העבודות, השכירו החסוי והמנוחה את קומת הביניים, גבו
28 את דמי השכירות והשתמשו בו. כל אותו זמן, לא העלו [REDACTED] כל טענה בעניין זכויותיהם
29 בדירה. גם כאשר טיפל בנם בהשכרת הדירות, הועברו דמי השכירות לשימוש החסוי.
30 [REDACTED] אף לא התנגדו למינוי הקרן לטיפול בחסויים, כאפוטרופוס לחסוי והקרן קיבלה
31 מהם את ההחזקה בדירות וגבתה דמי שכירות.
32



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1 העידה שהמנוחה אמרה לה להתחיל לבנות וכי לולא אפשרה לה המנוחה, לא היתה
 2 משפצת. לטענתה, גם לאחר הפסקת ביצוע השיפוצים, היה ברור שקומת הביניים שלה
 3 והמנוחה אף התקשרה אליה כדי לברר אם האחות יכולה להתגורר בדירה במשך
 4 תקופה, עד לסיום בניית ביתה. לטענתה, המנוחה רצתה לחתום על תצהיר העברה ללא
 5 תמורה, אך לא הספיקה.
- 6
- 7 מנגד טענו המתנגדים שהמנוחה, שהיתה ידועה בחשדנות ביחס לרכושה, הודיעה שאינה
 8 מתכוונת לחלק את רכושה בחייה ורצונה היה שלאחר מותה יקבלו יורשיה את רכושה ועל
 9 כן גם אם נתנה זכות כלשהי, הרי שהזכות ניתנה, לכל היותר, עד ליום פטירתה.
- 10
- 11 78. בבקשם להוכיח שלא דובר בפתרון דיור זמני, אלא בקבלת מתנה, טענו שעשו
 12 שיפוצים נרחבים, במשך חודשיים – שלושה ונכנסו להשקעות כבדות. בתצהירה טענה
 13 שהמנוחה העניקה לה את קומת הביניים כנגד עבודות השיפוץ. אין חולק שעבודות
 14 השיפוץ לא הושלמו וגם כיום מונחים היסודות, שהוקמו בחצר הבית, כאבן שאין לה הופכין
 15 ואם אמנם הותנתה המתנה בשיפוץ, דבר שלא עלה מעדותו של האדריכל, הרי לא
 16 קיימו את התנאי הנטען על ידם.
- 17
- 18 79. בכל מקרה, גם לו ביקשה המנוחה להעביר למתנה את הזכויות בדירת בקומת
 19 הביניים, הרי שהמתנה לא הושלמה ועל כן, לכל היותר, המדובר בהתחייבות ליתן מתנה.
 20 בהעדר מסמך מחייב בכתב, אין להתחייבות זו כל תוקף. יצויין שבתביעתה טענה
 21 שבשנת 1992, ניסו להחתים את המנוחה על תצהיר, לפיו היא מעבירה להם את כל
 22 הנכס, ללא תמורה. לדבריה, ניסיון זה לא צלח, לאחר שהאדריכל הסביר למנוחה את
 23 משמעות האמור בתצהיר ולאחר מכן מאנה המנוחה לחתום על מסמכים בקשר לנכס.
 24 האדריכל לא שלל בעדותו אפשרות שהמנוחה והחסוי התייעצו עמו, אם לחתום על תצהיר
 25 העברת זכויות והוא המליץ בפניהם שלא לחתום ומכאן ששני הצדדים לא ראו בזיכרון
 26 הדברים מסמך סופי. על זאת יש להוסיף שגם לו היה תוקף להתחייבות המנוחה, הרי
 27 שהתחייבות זו הינה חסרת תוקף כלפי החסוי, אשר עמו אין מחלוקת שלא קיים כל מסמך
 28 בכתב. גם במקרה זה, העסקה לא דווחה לרשויות מס שבח מקרקעין, לא נחתם שטר מתנה
 29 ולא ניתן יפוי כוח.
- 30
- 31 80. כידוע, מתן פס"ד הצהרתי הינו בשיקול דעת ביהמ"ש. גם לטענת , הביעו החסוי
 32 והמנוחה התנגדות לבניה והבניה הופסקה כ – 2 – 3 חודשים לאחר שהחלה ועל כן השתרו



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנ"ש 17370-02
תנ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

1 בתביעתם. בינתיים הפך האב לחסוי, שהתגוננות בתובענה קשה עליו, על כן הם אינם
2 ראויים לסעד.

3
4 81. לאור האמור לעיל, אני דוחה את תביעת [REDACTED], למתן פס"ד הצהרתי בקשר לקומת
5 הביניים.

6
7 **הסעד החלופי – החזר הוצאות השיפוץ**

8
9 82. במהלך הדיון, ביקשו וקיבלו [REDACTED] היתר להגיש כתב תביעה מתוקן, בו יוסף הסעד
10 החלופי של החזר הוצאות השיפוץ. בכתב התביעה המתוקן, נתבעו הוצאות שיפוץ בסך
11 234,958 ש"ח, שהינם \$25,000, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מאוגוסט 1994.

12
13 83. המתנגדים טענו שהתובענה לסעד כספי התיישנה ומשום כך דינה להזחות. ממכתבו שלא
14 האדריכל מינואר 1995 (נ/104א), עולה שבאותו מועד כבר פסקו העבודות והואיל וחלפו
15 ממועד זה 7 שנים, הרי שהתובענה התיישנה.

16
17 כאמור, [REDACTED] טענו שעבודות הבניה נמשכו בין חודשיים לשלושה חודשים והואיל והם אף
18 דרשו הצמדת סכום ההשקעה מאוגוסט 1994, הואיל וכתב התביעה הוגש ביום 18.1.06, הרי
19 שחלפו למעלה מ- 7 שנים מעת ביצוע ההשקעות ועד ליום הגשת התובענה. במקרה דנן, אין
20 המדובר בתובענה במקרקעין ועל כן, לכאורה, התיישנה התובענה.

21
22 84. [REDACTED] טענו שלא ידעו על התנגדות המתנגדים לפס"ד הצהרתי עד להגשת כתב ההגנה.

23
24 85. במכתב ציין האדריכל, שעבודות השיפוץ של [REDACTED] נעשו ברוח טובה וללא לחץ מצד
25 משפחת [REDACTED]. [REDACTED] טענו שבשלב מסויים, חלק מהבנות לחצו על ההורים לחזור בהם
26 מההסכמות עם [REDACTED]. האדריכל תיאר במכתב ניסיון לשלום בית עם מכובדים מהכפר,
27 ניסיון שככל הנראה לא צלח ואולם צויין שהחסוי לא התכחש להבטחתו ליתן את הקומה
28 האמצעית ל [REDACTED]. בעקבות הלחצים, החליט החסוי להפסיק את עבודות השיפוץ.

29
30 86. בחוות דעת מומחה שהגישו [REDACTED], נטען שערכן של הוצאות השיפוץ עולה על הסכום
31 הנתבע (\$34,000). למרות זאת הותירו את סכום התביעה בעינו. המומחה נחקר על חוות
32 דעתו. לא הוגשה חוות דעת נגדית.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תמ"ש 17370-02

תמ"ש 12941-03

ת"ע 40130-06

- 1
- 2 87. לא צירפו קבלות אודות ההשקעה הנטענת בבניה, עם זאת, לא היתה מחלוקת בדבר
- 3 ביצוע עבודות השיפוץ.
- 4
- 5 88. יצויין שהשומות בחוות הדעת נעשו על פי מחירון דקל לענף הבניה. על פי הראיות שבפני,
- 6 עסק [REDACTED] בקבלנות, ראו גם עדותה של [REDACTED] שטענה שכאשר היה [REDACTED] זמן
- 7 היה הולך ומשפץ את הבית ובהמשך ציינה ע' [REDACTED] ובנה בנו בעצמם בעזרת פועלים ועל כן
- 8 היה מקום להפחית מסכום ההערכה. עפ"י השמאי שיעור ההפחתה הוא 20% ממחירון דקל.
- 9
- 10 89. כפי שציינתי כבר בחלק פסה"ד הנוגע לדרישתה של [REDACTED], להשבת כספי ההשקעה, גם
- 11 במקרה דנן, פעולות הבניה שביצעו [REDACTED] לא שיפרו את הבנין ולא הוסיפו על ערכו. כך
- 12 לדוגמה, גרם המדרגות שנבנה, בא במקום גרם המדרגות ע' [REDACTED] הרסו, מצד דרום של
- 13 הבנין. עצי הרימונים והשזיפים שהיו במקום נעקרו ובמקומם נחפרה חפירה עמוקה, בה
- 14 נוצקו יסודות ותחילת קירות, המלאים כיום בשפכים ובפסולת. פעולות אלה בוצעו ללא
- 15 היתר בניה. במצב הנוכחי, המדובר ב"פיל לבן", אשר פגע במראהו החיצוני של הבית ולא
- 16 הוסיף על ערכו. לא רק זאת, אלא שנראה שדינו של הבית להריסה ובמקרה כזה, אף לו היה
- 17 ערך למבונה, הרי שאף השקעות אלה היו יורדות לטמיון. עפ"י המומחה הוצאות פינוי
- 18 המגרש תגענה לסך 150,000 ₪.
- 19
- 20 90. מצד שני, בניגוד [REDACTED], אשר התגוררה בדירת המרתף במשך שנים וממשיכה להתגורר בה,
- 21 ללא תשלום שכ"ד ויש שכר להשקעתה, הרי ש [REDACTED] ו [REDACTED] לא התגוררו מעולם בנכס ולא
- 22 נהנו, בכל דרך, מפירות השקעתם.
- 23
- 24 91. למרות האמור בפיסקה הקודמת, ובשקלי את כל טענות הצדדים, הגעתי למסקנה שיש
- 25 לדחות אף את תביעת [REDACTED] לקבלת החזר הוצאות הבניה.
- 26
- 27 92. לא אוכל לסיים את פסה"ד מבלי להביע את תקוותי שתוצאות פסה"ד, שניתן על סמך
- 28 המצב המשפטי, כפי שנראה לי, לא ימנע בעד האחים לפעול במידת האנושיות הנדרשת מהם
- 29 ולסייע לאחותם, [REDACTED], למצוא פתרון מגורים הולם.
- 30
- 31 93. נוכח נסיבות העניין אסתפק בחיוב [REDACTED] ו [REDACTED] בהוצאות המשפטיות של החסוי בגין
- 32 הליך זה בסך 5,000 ₪ כל אחד, בתוספת מע"מ כדין. סכום שלא ישולם בתוך 30 ימים יהא
- 33 צמוד למדד יוקר המחירים לצרכן וישא רבית חוקית מרבית.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

20 ספטמבר 2010

תנ"ש 17370-02
תנ"ש 12941-03
ת"ע 40130-06

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

94. מסקנות פסה"ד הן:

א. בתובענה בתמ"ש 12941/03 נקבע שהחסוי, נושא ת"ז מס', הוא הבעלים של מחצית הזכויות במגרש, הידוע כגון חלקה, הנמצא ברח' , ושל הבית הבנוי עליו, על כל חלקיו. בנוסף לזכות זו, זכאי החסוי שמחצית הזכויות ביתרת המגרש והבית ירשמו על שמו, מכוח צו הירושה שניתן לאחר פטירת אשתו, המנוחה, ז"ל.

ב. תובעת, בתמ"ש 17370/02 נדחית.

ג. תובעת, בת"ע 40130/06 נדחית על כל סעיפיה.

ד. חיוב בהוצאות כקבוע בסעיף 93 לפסה"ד.

ניתן היום, י"א תשרי תשע"א, 20 ספטמבר 2010, בהעדר הצדדים.

שלמה אלבז, שופט

בית משפט לענייני משפחה בירושלים
22
מספרה בית המשפט



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

18 ינואר 2011

עמ"ש 33698-11-10 ואח' נ' [redacted]
כהן ואח'

1

בפני כב' השופט יוסף שפירא, שופטת תמר בזק רפפורט, שופט דוד מינץ

1. עזבון המנוחה [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

המערערים

נגד

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

4. [redacted]

5. [redacted]

6. [redacted]

7. [redacted]

8. [redacted]

9. [redacted]

10. [redacted]

11. [redacted]

12. מינהל מקרקעי ישראל

המשיבים

ב"כ המערערות עו"ד רוני דובר

ב"כ המשיב 1 - [redacted] - עו"ד מרים מהלה

מנהל סניף ירושלים של הקרן לטיפול בחסויים [redacted]
המשיבות 2, 4 ו-7

2
3
4
5
6
7
8



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

18 ינואר 2011

עמ"ש 10-11-33698-7 ואח' נ'
כהן ואח'

פרוטוקול

1
2
3
4 עו"ד דובר: בית המשפט קמא אמנם התייחס בפסק דינו לנושא של אותם 25,000 דולר שהושקעו
5 בבית ששוויים ליום הגשת התביעה עומד מעל 200,000 ₪. על אף שקיבל את חו"ד המומחה
6 בקביעת שווי עבודות שבוצעו, לא נימק בית משפט קמא מדוע הוא לא פוסק את הסכום הזה.
7 הנימוק היחיד אמר שזה לא השביח, אבל זו לא היתה הטענה. הוא לא פסק בשאלת ההתיישנות.
8 היתה פה טענה של חברתי שישנה התיישנות. היתה תגובה מצדנו בסיכומים שלנו לשאלת
9 ההתיישנות, אבל בית המשפט לא הכריע בשאלה זו. לו היה מכריע בשאלת האחריות, יכול להיות
10 שלא היינו פה היום. אבל הוא לא נתן הכרעה ויש כאן שאלה עובדתית מתי נוצרה העילה. אמנם
11 חברתי צירפה פסק דין שממנו אפשר ללמוד שאי אפשר לחכות לתוצאות הליך משפטי כדי לראות
12 שקמה הזכות, אבל המקרה הזה שונה כי הצד שלכאורה ביטל את ההתקשרות או החליט שלא
13 לקיים אותה, לא היה צד להליכים.

14
15 לשאלת בית המשפט, ביחסים שבין [redacted] לבין מרשיי, היתה הסכמה הדדית. אמנם גם שם
16 היחסים לא היו טובים, אבל עורכי הדין הגיעו להסכמה הדדית בבית המשפט קמא שהם לא יתנגדו
17 לסעד המבוקש על ידינו ואנו לא נתנגד לסעד המבוקש על ידה.

18
19 שאלת ההתיישנות שלא הוכרעה שונה בתיק שלפנינו מאותו פסק דין שחברתי הפנתה בעיקרי
20 הטיעון, בכך שאצלנו המדובר בבעלי דין שלא הם אלה שהיו הצד שחזר בו או ביטל את ההתקשרות
21 שבין הצדדים. המערערים יכלו לדעת לראשונה על כך שאין כוונה לאפשר להם לקבל את הקומה
22 האמצעית רק לאחר הפטירה משהוגשה הבקשה לבית המשפט קמא על ידי המשיבים.

23
24 הנכס עמד ריק תקופה מסוימת. חדר אחד הושכר. דמי השכירות גבו תקופה מסוימת על ידי בנם של
25 המערערים ולאחר מכן משמונה הקרן לטיפול בחסויים המשיכה הקרן לטפל בקבלת דמי השכירות
26 וגם קיבלה את הכספים שהיו בחשבון עד אותו מועד. לו היתה כוונה לשלול מהם את הזכויות של
27 קומה ב' כבר מלכתחילה, כל הנושא של העבודות, המדרגות שבוצעו, החלוקה, או שהיו הורסים או
28 שהיו מבטלים או שהיתה הודעה על ביטול. כלום לא היה. היה כפי שעולה בתצהיר המערערת בבית
29 המשפט קמא שהפניה אליה מאמה המנוחה היתה שכרע בגלל ה"בלאגן" שנוצר לעצור ולא
30 להמשיך כרגע. האם אז נולדה עילת התביעה? האם מאז יש לספור את תקופת ההתיישנות? אני
31 סבור שלא, אבל בית המשפט היה צריך להכריע בו ולא הכריע, ולדעתי עקב טעות.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

18 ינואר 2011

עמ"ש 10-11-33698-11 ואח' נ'
כהן ואח'

1 בית המשפט קבע ממצא לגבי זכרון הדברים. הוא קבע שלא ניתן ללמוד שאותה קומה ניתנה
2 במתנה. אבל זו לא היתה התובענה. הוא לא כבר ממצא בדברי המרכזי, הוא לא ביטל את זכרון
3 הדברים הוא רק קבע שזה לא ניתן במתנה. לא נטענה מתנה. אם אני רוצה להעצים את האדנים של
4 טענת הפיצוי שמגיעה לי על יסוד אותו זכרון דברים, גם כאן אין הכרעה שיפוטית. כי אין ספק
5 שהצדדים התנהלו על פי זכרון הדברים. היתה בניה של מעל 25,000 דולר. מפנה לפסקי הדין
6 שמדברים על ביצוע בפועל. פסק דין קלמר נ' קלמר, שבאים שני שופטי בית המשפט העליון, השופט
7 זמיר אומר מהביצוע בעין שהצדדים קיימו את ההסכם. אין התייחסות לעניין הזה של ביצוע בכלל
8 בפסק הדין קמא רק אומר שזה לא ניתן במתנה. מה הרבותא לכך. לא טענו למתנה אלא טענו
9 לתמורה. לכל הפחות צריך להחזיר את התיק לבית משפט קמא שיתן הכרעה בסוגיות האלה. הן לא
10 הוכרעו. הייתי מעדיף שכבודכם יעשו את העבודה הזאת, אבל במקרה הפחות טוב, לפחות להחזיר.
11 אם האמא היתה בחיים לא היה צריך השבה. משפטית, אם הבית היתה מוכיחה שהאם נתנה לה את
12 האוקיי לעשות בניה במשך 3 חודשים ואחרי שנעשתה הבניה החליטה לחזור בה, בהחלט היתה
13 זכאית להשבה.

14 בית ה משפט קמא למרות שהלך את הדרך המסוימת לעניין הפיצוי הכספי, בשלב מסוים, לא נתן
15 דעתו לשאלות שהועלו בסיכומים ובכתבי הטענות.

16
17 עו"ד מהלה: מבקשת להתייחס לטענה שעלתה לראשונה בעיקרי הטיעון, כיוון שניתנה לנו הוראה
18 להגיש את עיקרי הטיעון במקביל, יש לי אפשרות להתייחס רק עתה.
19 בסעיף 25 לעיקרי הטיעון יש טענה על הסתמכות של מצג שווא של המנוחה שעליה הסתמכו לצורך
20 העבודות. הטענה הזאת מועלית לראשונה בעיקרי הטיעון, לא עלתה בכתב התביעה המתוקן וגם לא
21 בבית משפט קמא. מבקשת שייקבע שאין צורך להתייחס לטענה זו מאחר והיא חדשה.
22 כל מה שנדון בערכאה דלמטה וכל מה שמופיע בהודעת הערעור זה הסתכמות על זכרון הדברים. בית
23 המשפט קמא לא קבע שזכרון הדבר בוטל אלא קבע שהוא חסר תוקף. הניסיון לתת תוקף להסכמות
24 שלא התגבשו ולא הגיעו לידי מימוש באצטלה של מצב או מ ונחים שחברים משתמש עכשיו, זה
25 ניסיון לאכוף את הדרישות על פי הדין להתחייבות של מתנה וגם את הממצאים בפסק הדין.

26
27 לעניין ההתיישנות. טוען פה חברי שנודע להם על ההתנגדות רק לאחר הפטירה. המנוחה נפטרה
28 בשנת 1996 והתביעה הוגשה בשנת 2006 חלפו למעלה מ-7 שנים, גם לשיטת חברי, התביעה הכספית
29 התיישנה.

30 התביעה מבוססת בין היתר על המכתב של האדריכל מינואר 95. מפנה במוצג 5 למוצגי המשיב
31 מסומן בבית משפט קמא נ/104א. העיד אדריכל [REDACTED] בערכאה למטה שהמכתב הזה הוזמן
32 ונכתב לבקשת ב"כ המערערים ומכאן ברור שהוא צפה פני הליך משפטי וגם מהטעם הזה ברור



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

18 ינואר 2011

עמ"ש 33698-11-10 ואח' נ' [redacted] ואח' [redacted]

1 שכבר בשנת 95 היה ידוע למערערים שהטענות שלהם שנויות במחלוקת. בניגוד למה שמסר חברי,
2 כפי שנפרס בפסק הדין, הדירה הושכרה ראשית עוד בחייה של המנוחה. המכתב מינואר 95 כבר
3 מתייחס להפסקת העבודות והמנוחה נפטרה בשנת 96, סמוך מאוד למועד המחלוקת כבר הושכרה
4 הדירה על ידי המנוחה והחסוי. לאתר מכן במשך כמה שנים הושכרה הדירה על ידי החסוי בעצמו
5 וכאשר הוא לא היה במצב מתאים, הושכרה על ידי הבנות האחרות, ולאחר מכן בנם של המערערים
6 השכיר את הנכס והכניס את הכספים לחשבוננו של החסוי ולאחר שמונתה קרן לטיפול בחסויים הם
7 מסרו לו את החזקה בדירה ואת הכספים מבלי שבשום אחד מהשלבים האלה הועלו טענות ביחס
8 לזכויות שלהם בנכס.
9 עצם הגשת התביעה במקום פניה למשיבים לקבל את מה שאין עליו מחלוקת, מצביע על כך שהיה
10 להם ברור שיש מחלוקת בעניין זה.
11 לגבי ההתנהלות הזאת – חוזרים על מה שאמרנו בעיקרי הטיעון ביחס לשיהוי.
12 לעניין ההשבה – מה שחברי ציין שבית המשפט קבע שחוו"ד מקובלת עליו, זה לא כתוב בפסק הדין.
13 חוזרת על מה שכתבנו בעיקרי הטיעון.
14
15 עו"ד דובר: פטירת האם עדיין לא יצרה את העילה. לא בשלב זה וגם לא בשלב לאחר מכן, ומי
16 שטיפל בגביית הכספים היה הבן של המערערים. המצב של ההורים גם של האם לפני הפטירה וגם
17 של החסוי הכלכלי היה לא טוב. גם המנוחה אחרי הארוע של הפיצוץ הזה התגוררה 3 חודשים בבית
18 של ביתה המערערת. זאת אומרת לבוא ולצייר פה כאילו הפיתולים היו מצידה של המנוחה זה פשוט
19 תמונה לא נכונה. והסיבה שאותו אדריכל [redacted] התבקש לציין באותו מכתב לא היה בגלל טענות
20 של המנוחה, זה בגלל החשש לא מהמנוחה אלא מהאחיות, אבל זה לא יוצר לי עדיין עילת תביעה
21 כל עוד לא מבוקש מהעזבון להצהיר שזה לא חלק מהעזבון, ואז פעם הראשונה שנוצרת עילת
22 התביעה. אין פה טענת התיישנות.
23 למעלה מן הצורך אוסיף, שאם מסתכלים יכול להיות שלפי דיני עשיית עושר נאמר שאין פה
24 התיישנות, אבל אנו צריכים להסתכל על הפרספקטיבה לא של היום אלא של אז. אז זה כן השביח
25 את הנכס. זה כן יצר 3 יחידות דיור. היום בונים בניין מודרני, יש להסתכל על מה היה אז. למרות
26 הרושם שלא שכנעתי את כבודכם, התחושה היא כבדה. כי יש פה אנשים שהוציאו והשקיעו ממון
27 רב, כל מה שהם ביקשו, וכאשר יימכר הנכס בעתיד, לפחות ההשקעות שירדו לטמיון, אם ייהרס
28 ולא ישתמשו, יוחזרו בהם. זה כל מה שביקשנו. לא ערערתי על החלק הראשון של פסק הדין זה
29 משום שהלקוחות שלי חושבים שלמרות שלדעתם הנכס היה רק שלהם לא יפגעו בכבוד האב ולא
30 יערערו על קטע זה.

31

32

לאחר הפסקה קצרה



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

18 ינואר 2011

עמ"ש 33698-11-10 ואח' נ' [redacted] ואח' כהן ואח'

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

עו"ד דובר: לאור המלצת בית המשפט, שוחחתי עם מרשיי, ואנו נחזור בנו מן הערעור ללא צו להוצאות.

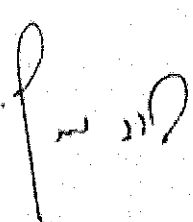

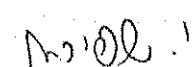
עו"ד מהלה: מסכימה.

פסק דין

לאור הודעת ב"כ המערערים כי הוא חוזר בו מן הערעור, בהמלצת בית המשפט, הערעור נדחה בזאת ללא צו להוצאות.

הפקדון יוחזר למפקידו.

ניתן והודע היום י"ג שבט תשע"א, 18/01/2011 במעמד הנוכחים.

דוד מינץ, שופט

תמר בזק רפפורט, שופטת

יוסף שפירא, שופט