

בית משפט לענייני משפחה בירושלים

21 מאי 2020

תלה"מ 22336-10-17 א' נ' א' ואח'
 תמ"ש 29787-09-18 א' נ' א'
 תמ"ש 9988-08-16 ת' נ' א'

בפני כב' השופט פליקס גורודצקי

תובעת בתלה"מ 22336-10-17 1. ע.א.ת"ז XXX

נגד

נתבעות בתלה"מ 22336-10-17 1. ת.א.ת"ז XXX
 2. רשות מקרקעי ישראל
 3. פרקליטות מחוז ירושלים אזרחי

תובעת בתמ"ש [29787-09-18](#) 1. ת.א.ת"ז XXX

נגד

נתבעת בתמ"ש [29787-09-18](#) 1. ע.א.ת"ז XXX

תובעת בתמ"ש [9988-08-16](#) 1. ת.א.ת"ז XXX

נגד

נתבעת בתמ"ש [9988-08-16](#) 1. ע.א.ת"ז XXX

ספרות:

[ג' שלר, דיני תזוים - החלק הכללי](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הירושה, תשכ"ה-1965: סע' 114](#)

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 1, 2, 5, 23, 30](#)

פסק דין

לפני שלושה הליכים משפטיים העוסקים בזכויות במשק מספר 50 (להלן - "המשק/הנחלה") במושב X (להלן - "המושב") הרשום ברשות המקרקעין על שם הגב' ת.א (להלן - "האם"):

תיק מספר 9988-08-16 – תביעה לסילוק יד שהגישה האם כנגד בתה הגב' ע.א (להלן - "הבת/ע"). בתביעה זו עתרה האם לסלק את ידה של הבת מהמשק (להלן - "התביעה לסילוק יד").

תיק מספר 22336-10-17 – תביעה לפסק דין הצהרתי שהגישה הבת כנגד האם (להלן - "התביעה ההצהרתית"). בתביעה זו עתרה הבת, בין היתר:

א. להצהיר כי הבת היא בעלת הזכויות ביחידת הדיור בה היא מתגוררת בתחומי המשק (להלן- "יחידת הדיור") וזכאית להירשם כבעלת הזכויות היחידה במשק לאחר פטירת האם, למעט חצי דונם אשר יועדו לבת נוספת של האם הגב' א.א (להלן-"א") (להלן- "סעד א' לתביעה ההצהרתית").

ב. להצהיר כי האם איננה יכולה לחזור בה מהתחייבותה להעניק לבת את זכות המגורים ביחידת הדיור ו/או לקבוע כי האם אינה רשאית להביא לסיומה זכות זו (להלן-"סעד ב' לתביעה ההצהרתית").

ג. לחילופין, להצהיר כי הבת היא בעלת זכות מגורים בלתי הדירה במשק וכי היא זכאית להירשם כבעלת הזכויות היחידה במשק לאחר פטירת האם, למעט חצי דונם אשר יועדו לא' (להלן- "סעד ג' לתביעה ההצהרתית").

ד. לחילופין חילופין להצהיר כי הבת היא בעלת זכות מגורים בלתי הדירה ביחידת הדיור והיא זכאית להירשם כבעלת זכויות יחידה במשק לאחר פטירת האם, למעט חצי דונם אשר ייעוד לא' (להלן- "סעד ד").

ה. לחילופין חילופין, ולמען הזהירות בלבד, ככל והתביעה ההצהרתית תתקבל בחלקה ו/או לא תתקבל, לחייב את האם בתשלום פיצוי ריאלי שישקף אובדן מקום מגורים לפי הסכום הדרוש כיום לרכישת מקום מגורים חלופי. כן לחייב את האם בתשלום פיצויים על הנזקים של הבת בגין הפסד זכויות למשכנתא, מכירת דירתה בתמורה נמוכה משוויה בשוק, החזר הוצאות בגין שיפוץ והשבחת הנחלה, נזקים נפשיים, עוגמת נפש (להלן-"סעד ה' לתביעה ההצהרתית").

1. לחייב את האם בהשבת כספים שהבת העבירה ביתר מעבר לכיסוי חובות המשקם ו/או כספים שהיה עליה להשיבם ונמנעה (להלן – "סעד ו' לתביעה ההצהרתית").

תיק מספר 29787-09-18 – תביעה לדמי שכירות ראויים (להלן – "התביעה לדמי שכירות ראויים") שהגישה האם כנגד הבת. בתביעה זו עתרה האם לחיוב הבת בדמי שכירות בסך של 252,000 ₪ כולל הפרשי ריבית והצמדה בגין מגורי הבת ביחידת הדיור בין השנים 2012-2018 וזאת בהתאם לתחשיב דמי שכירות בסך של 3,000 ₪ לחודש.

רקע עובדתי רלוונטי לשלושת ההליכים

1. האם הייתה נשואה למר ב.א ז"ל שנפטר בשנת 2001 (להלן – "המנוח").
2. לאם ולמנוח נולדו 5 ילדים: אב' (להלן – "אב'"), א', ל' (להלן – "ל'"), א' (להלן – "א'") והבת.
3. לאחר פטירת המנוח, הזכויות במשק נרשמו על שם האם.
4. הבת, בעלה לשעבר (להלן – "ש'"), וילדיהם, התגוררו במושב בבית הרשום על שמם (להלן – "הבית").

הערה מקדימה

5. על אף שהתביעה לסילוק יד הוגשה לפני התביעה ההצהרתית, קודם תדון ותוכרע התביעה ההצהרתית שכן ההכרעה בתביעה זו תשליך על ההכרעה בתביעה לסילוק יד ועל התביעה לדמי שכירות ראויים.
6. במילים אחרות, ככל שתקבל התביעה ההצהרתית, יידחו התביעה לסילוק יד והתביעה לדמי שכירות ראויים.

תיק מספר 22336-10-17 – התביעה ההצהרתית

עיקר טענות הבת

7. הבת היא גרושה, אם לארבעה ילדים.
8. הבת מתגוררת ביחידת הדיור משנת 2005 בהתאם להסכמתה והתחייבותה של האם.

9. על פי פסק משקם, על המשק רבצו חובות לגורמים המיישבים וביניהם מנהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית בהיקף של למעלה מ- 600,000 ₪ (להלן-"**החוב**").
10. ניסיון האם לבטל את פסקי המשקם לא הניבו פרי וביום 16.6.04 פסק המשקם הפך לחלוט.
11. האם, בהיותה אלמנה אשר השתכרה בתקופה הרלוונטית מעבודתה כסייעת לגנת, לא יכלה לעמוד בפירעון החוב והיא החלה לפנות לילדיה לשם קבלת עזרה בסילוק החוב ובתמורה הבטיחה כי מי שיירתם לעזרתה, יקבל את הזכויות במשק.
12. הבת לא יכלה לעמוד במצוקתה של האם והיא נרתמה לעזרה. האם הבטיחה לבת באופן חד משמעי כי היא תעניק לה זכות מגורים בלתי הדירה ביחידת הדיור, ובבוא היום, לאחר מותה של האם, תקבל הבת את מלוא הזכויות במשק, למעט חצי דונם שיועדו לא'.
13. נוכח יחסי המשפחה הקרובים ויחסי אמון בין האם לבת (האם והבת יחד ייקראו להלן-"**הצדדים**"), לא נחתם הסכם והדברים סוכמו בעל פה.
14. הבת העבירה לאם על חשבון חובותיה סך של 32,000 ₪. בנוסף, הבת ושי' (הבת ו-שי' ביחד ייקראו להלן – "**בני הזוג**") העמידו את ביתם למכירה, על מנת שתמורתו תשמש לסילוק החוב.
15. נוכח דרישת האם לסלק את החוב במהירות ובהתאם להנחיית בא-כוחה של האם עוה"ד x (להלן – "**עוה"ד**") אשר ייצג את האם בהליכים בקשר לסילוק החוב, בני הזוג מכרו את ביתם במחיר נמוך ממחיר השוק.
16. בני הזוג וילדיהם עברו להתגורר ביחידת הדיור וזאת לא לפני שביצעו בה שיפוץ נרחב על מנת להביאו למצב ראוי למגורים. השיפוץ כלל החלפת רצפות, אמבטיה, שירותים, קרמיקה, מרפסת, דוד שמש, קולטים, הכנה להסקה ועוד (להלן-"**השיפוץ**"). הבת ובעלה נשאו בהוצאות השוטפות של המשק לרבות ארנונה, חשמל, גז ועוד.
17. בשנת 2005 התגבש הסדר כולל מטעם המושב לסילוק חובות והאם, באמצעות עוה"ד הצטרפה להסדר זה. בחודש מאי 2008, הושג הסדר עם המשקם והחוב הופחת לסך של 83,883 ₪ (להלן גם - "**החוב הסופי**").
18. בני הזוג העבירו לאם את הסכום הדרוש לסילוק החוב הסופי.
19. בסמוך לאחר סילוק החוב הסופי, יחסי בני הזוג עלו על שרטון והם התגרשו.
20. האם הביעה חשש כי שי' עלול לתבוע, במסגרת הליכי הגירושין, את הזכויות במשק.

21. הבת פנתה לייעוץ משפטי והוצע לה לפעול להשבת הכספים אשר נועדו לסילוק החוב הסופי, תוך הצגת מצג כי מדובר בהלוואה.
22. בין הצדדים בוצעו העברות כספיות שהבת איננה יכולה לפרט בשל חוסר בקיאות בפרטים.
23. בהליך הגירושין בין בני הזוג בוצע איזון משאבים אשר הביא בחשבון גם את הזכויות במשק וזאת בדרך של איזון תשלומים וקיזוז שבא לידי ביטוי, בין היתר, בשיעור מופחת של דמי המזונות לילדים.
24. לאחר הגירושין הבת המשיכה להתגורר במשק עם ילדיה באופן רציף בהתאם להתחייבותה של האם.
25. ככל הנראה בשל אי קבלת בן זוגה של האם על ידי הבת ויתר בנותיה וכאקט של נקמה הגישה האם כנגד הבת את תביעת הפינוי.
26. האם הוליקה את הבת שולל, הפרה את ההתחייבות שנתנה לבת ופגעה באמון שהיה בין השתיים.
27. כתוצאה מההסתמכות של הבת על ההתחייבות של האם נגרמו לבת נזקים כבדים, בעיקר בדמות של אובדן הבית, הפסד כספי בשל מכירתו והצורך הדחוף לסלק את החוב.

עיקר טענות האם

28. התביעה הוגשה בשיהוי ניכר והיא נועדה למנוע את סילוקה של הבת מיחידת הדירור.
29. לבת אין זכויות במשק, גם לא רשות למגורים בלתי הדירה. המשך רישיון המגורים שניתן לבת מאת האם פקע לפני הגשת התביעה ההצהרתית. מגורי הבת במשק הם פרי רצונה של האם בלבד וזאת נוכח כוונתה של האם להקל על הבת במישור הכלכלי.
30. עם פטירת המנוח עברו הזכויות במשק לאם בהתאם לכללי רשות מקרקעי ישראל והסכם המשבצת, החל על המושב.
31. החוב שרביץ על המשק הופחת בשיעור ניכר בעקבות הסכם שהושג.
32. לאחר פטירת המנוח, קיבלה האם סך של 300,000 ₪ כספי ביטוח החיים וסך של 50,000 ₪ פיצויים מעבודתו והייתה לאם היכולת הכלכלית לסלק את החוב. האם לא פנתה לאף אחד מהילדים לשם קבלת העזרה בסילוק החוב.
33. כספים שניתנו לאם על ידי הבת הם הלוואה.
34. האם לא ידעה "בזמן אמת" כי הבת מכרה את ביתה.

35. האם לא עודדה את הבת לבצע שיפוצים ביחידת הדיור והיא אף ציינה בפני הבת כי אין כל צורך לשפץ את היחידה כיוון שזו הייתה במצב תחזוקתי ראוי ביותר. השיפוץ נעשה על דעתה של הבת ובניגוד לעמדתה של האם.
36. הבת לא שילמה את כל התשלומים הכרוכים באחזקת המשק באופן מיידי וחשבון החשמל שולם על הבת כיוון שרוב רובה של צריכת החשמל נעשתה על ידה.
37. האם מעולם לא הביעה חשש כי ש' יתבע חלק מהזכויות במשק במסגרת הליך הגירושין, וזאת הן מכיוון שהזכויות במשק רשומות על שם האם והן מכיוון שהכספים שניתנו לאם על ידי בני הזוג הוגדרו כהלוואה. הכספים בסך של 60,000 ₪ הוחזרו לבת.
38. סילוק ידה של הבת וילדיה מהמשק, הוא פרי מורת רוחה של האם מהתנהלות ואורח חייה של הבת לאחר הגירושין והתנהלות ילדיה, אשר הפרו את שלוות חייה של האם.
39. בין הצדדים לא נערך כל מסמך בכתב כיוון שלא הייתה כל התחייבות.
40. הסתמכות הבת איננה הסתמכות לגיטימית והיא חורגת ממתחם הסבירות.
41. ככל שנגרמו לבת נזקים, אלה נגרמו בשל פזיזותה, מהירותה ושיקול דעתה הלקוי.

תמצית עמדת רשות מקרקעי ישראל (להל- "רמ"י")

42. המשק רשום על שם האם.
43. כל פעולה שיש בה דיספוזיציה ביחס למשק דורשת לא רק את הסכמת רמ"י אלא גם את אישור הסוכנות והאגודה.
44. לאור טענת הבת אודות התחייבות האם להעביר אליה את הזכויות במשק, על רמ"י, מתוקף תפקידה, לוודא שהתחייבות זו עולה בקנה אחד עם החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נהלי הרשות והסכם המשבצת הרלוונטי.
45. מכיוון שהמשק רשום על שם האם, הזכויות בו יועברו בהתאם להסכם המשבצת, קרי : לבן ממשיך ככל שימונה בהתאם לנהלי רמ"י.
46. בהעדר בן ממשיך יועברו הזכויות בהתאם לעקרונות הקבועים בסע' 114 לחוק הירושה. בהתאם לחוק הירושה ולהסכם המשבצת, המשק אינו חלק מהעזבון והוא יימסר ליורש אשר יכול ומסוגל לקיימו וככל שהיורשים לא יגיעו להסכמה בעניין זה, העניין יוכרע על ידי בית המשפט כאשר הזכות תימסר לאחד היורשים בלבד או לאדם אחר, ובלבד שאותו אדם יהיה מסוגל לקיים את המשק ואין לו זכויות במשק נוסף.

47. רמ"י לא תאפשר פיצול במשק. היות וחצי דונם יועדו לא' ויעוד זה נוגד את עקרון פיצול הנחלה, רמ"י ככלל תדחה כל רישום העלול להוביל לפיצול הזכויות בנחלה.
48. אמנם קיים חריג לעקרון אי פיצול הנחלה אך הוא לא מתקיים בענייננו מאחר והבת אינה בעלת הזכויות בנחלה והיא לא תוכל להגיש בקשה לפיצולה.
49. רמ"י לא תתיר כל דיספוזיציה במשק ולא תבצע העברת זכויות במשק עד להסדרת ו/או הריסת ו/או פינוי השימושים החורגים וחריגות הבנייה, ובכלל זה תשלום דמי שימוש בגינם ובהתאם להחלטות ונהלי רמ"י התקפים.

תיק מספר 16-08-9988 – תביעה לסילוק יד

עיקר טענות האם

50. בנוסף לטענות האם בכתב ההגנה אשר הוגש על ידה בתביעה ההצהרתית, טענה האם בהליך זה, בין היתר, כי הבת הוזמנה על ידה לגור בנחלה בשנת 2005 לאור הקשיים הכלכליים של הבת.
51. לאחר ההתדרדרות ביחסים בין הצדדים, דרשה האם את פינויה של הבת וילדיה מהמשק והבת דרשה דמי פינוי בסכום אסטרונומי.
52. הבת וילדיה נוהגים בבית מנהג בעלים, מארחים את חבריהם ומפריס את שלוותה של האם, מלכלכים והורסים את חצר המשק. לבת ולבן זוגה נשלחו מכתבי התראה ובעקבותיהם נעשה ניסון הדברות. הבת דרשה פיצוי כספי בסך של 100,000 ₪ לשם עזיבתה את המשק ולאחר שהאם הסכימה, הבת החליטה לסחוט את האם ודרשה סכומים גבוהים עבור פינויה.
53. הבת היא פולשת והאם עותרת לפינויה אגב שמירת הזכות להגיש תביעה כספית כנגד הבת.

עיקר טענות הבת

54. בנוסף לטענות הבת בכתב התביעה אשר הוגש על ידה בתביעה ההצהרתית, טענה הבת בהליך זה, בין היתר, כי האם נוהגת בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים.
55. התביעה נגועה בשיקולים זרים והיא הוגשה מכיוון שהאם מנהלת מערכת יחסים עם גבר אשר הורשע בעבירות מין בקטינים ואף ריצה עונש מאסר בפועל. לכן הבת ואחיותיה ביקשו להרחיק את ילדיהן מבן זוגה של האם.
56. בעצם הגשת תביעה זו, האם מתנערת מהתחייבויותיה כלפי הבת להעניק לה זכויות במשק.

57. בני הזוג עברו להתגורר במשק על פי הצעת האם בתמורה לסילוק החוב ואגב הבטחה להעברת הזכויות במשק לבת.
58. הצדדים עמדו לפני ביצוע שיפוץ והרחבת הבית.
59. האם לא ניהלה את ניסיונות ההדברות בתום לב ובנפש חפצה.

תיק מספר 18-09-29787 – תביעה לדמי שכירות ראויים

עיקר טענות האם

60. בנוסף לטענות האם בתביעה ההצהרתית ובתביעה לסילוק יד טענה האם במסגרת הליך זה כי הבת מחזיקה ביחידת הדיור בגודל של 90 מ"ר הכוללת 3 חדרי שינה, חדר ארונות, שירותים, אמבטיה, סלון ומטבח. יחידת הדיור נבנתה בשלמותה על ידי א' ואשתו.
61. עוד בשנת 2012 פנתה האם לבת לראשונה בבקשה להתפנות מהמשק והציעה לה עזרה כספית על מנת להקל עליה ועל ילדיה את המעבר.
62. הפניות של האם לא הניבו פרי והבת ממשיכה להתגורר במשק, נוהגת בו מנהג בעלים וזאת בניגוד מוחלט לרצון האם ומבלי לשלם דמי שכירות ראויים בגין מגוריה.
63. בהתאם לדמי שכירות חודשיים המשולמים באזור בסך של 3,000 ₪ בחודש, על הבת לשלם לאם סך של 252,000 ₪ כולל הפרשי ריבית והצמדה וזאת עבור 7 שנות מגורים ביחידת הדיור.

עיקר טענות הבת

64. בנוסף לטענות הבת בתביעה הצהרתית ובתביעה לסילוק יד טענה הבת בהליך זה, בין היתר, כי התביעה הוגשה בשיהוי ניכר.
65. הבת מתגוררת במשק בהתאם להבטחת האם לאחר שזו האחרונה התחייבה להעניק לה זכויות במשק.

66. לשם הכשרת המגורים בוצע ביחידת הדיור, בהסכמת האם, שיפוץ נרחב בעלות של 70,000 ₪.
67. הבת נושאת בהוצאות שוטפות של המשק כגון: ארנונה, חשמל, גז ועוד.
68. התביעה הוגשה בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים.
69. לא הייתה כל פניה של האם לפינוי המשק בשנת 2012 ו/או לפני שנת 2016.
70. דמי השכירות הנדרשים הם מוגזמים ומופרזים ביחס לנכסים דומים באותו אזור.

דיון והכרעה

71. לאחר עיון במלוא התשתית הראייתית, הגעתי למסקנה כי דין התביעה ההצהרתית להתקבל.
72. על אף שתביעתה של הבת הוכתרה כתביעה הצהרתית, בפועל עסקינן בתביעה לאכיפת הסכם. כידוע, בית המשפט רשאי לדון מיוזמתו במשמעות המשפטית הנגזרת מהמסכת העובדתית אשר נפרשה לפניו **ראו: עמ"ש - 41636-11-17 מיום 15.05.18 (פורסם בנבו)**.
73. בתוך כך, בראש ובראשונה יש להכריע בשאלה האם נכרת בין האם לבת הסכם לפיו, בתמורה לסילוק החוב על ידי הבת, יוענקו לה על ידי האם הזכויות במשק (זאת מבלי להגדיר בשלב זה את מהות הזכויות).
74. לשם ההכרעה בשאלה הזו, יש לבחון תחילה את המסכת העובדתית על רקע טענות הצדדים והראיות.

קיומו של החוב

75. אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי על המשק רבץ חוב בשיעור גבוה **ראו: ס' 9 לכתב התביעה וס' 15 לכתב ההגנה בתביעה ההצהרתית**.

המשמעות של אי סילוק החוב

76. המשמעות של אי סילוק החוב היא כי המשק יימכר בהליכי הכינוס **ראו: החלטת המשקמת מיום 1.11.05 לפיה, בין היתר, ככל שעד ליום 13.06.05 לא תושג ההסכמה, ימונה כונס נכסים נספח י" לסיכומי הבת; עדותה של אב' עמ' 44 ש' 25-29; עדותה של הגב' ש' עמ' 41 ש' 5.**

העדר היכולת הכלכלית שם האם לפרוע את החוב

77. האם טענה כי היא לא הייתה זקוקה לעזרת הבת וכי היא סילקה את החוב בכוחות עצמה
ראו: ס' 5 לתצהיר האם. טענה זו של האם לא הוכחה.
78. בתקופה הרלוונטית לקיום החוב, שכרה של האם הגיע לסך של 5,000-6,000 ₪ לחודש **ראו:**
פרוט' עמ' 25 ש' 9-8 ומצבה הכלכלי לא היה שפיר בלשון עדינה.
79. במסגרת המאבק המשפטי של האם בפסק המשקם, האם הגישה תצהיר מיום 24.09.03
בתמיכה בבקשה לפטור מתשלום אגרה במסגרת בר"ע 3595/03, בו הצהירה, בין היתר, כי
היא אישה קשת יום ומצבה כלכלי קשה **ראו: ס' 14 לתצהיר; ראו גם תצהיר מיום 12.8.2**
שהוגש לבית המשפט המחוזי ופרט ס' 9, 45, 47, 56 נספח ט"ו לסיכומי הבת.
80. עוה"ד אשר ייצג את האם במאבק המשפטי בפסק המשקם אישר הצהרה זו של האם בעדותו
ראו: פרוט' עמ' 58 ש' 17-18.
81. טענת האם כי היא קיבלה את כספי ביטוח החיים של המנוח וסכומים נוספים ממקום
עבודתו **ראו: ס' 5 לתצהיר האם** לא נתמכה בראיה כלשהי ומכל מקום, גם לשיטתה של
האם, כספים אלה לא שימשו לסילוק החוב **ראו: פרוט' עמ' 31 ש' 5-16.**
82. בהחלטת המשקמת מיום 21.11.04 **ראו: נספח ט' לסיכומי הבת**, נקבע כי: "בדין נכחה בתה
של החייבת ואני ממליצה לילדה של החייבת להתארגן ולעשות מאמצים לעזור לאמם כדי
לשמור על הנחלה ולהציע הצעה לתשלום חובה".
83. העדים מטעם הבת העידו כי היכולת הכלכלית של האם לא אפשרה פירעון החוב **ראו: ס' 6**
לתצהיר של אבי; ס' 7 לתצהיר של א', ס' 4 לתצהיר של הגב' ש' (להלן-"הגב' ש'").
84. בין לבין הודתה גם האם כי לא היה לה כסף לפירעון החוב **ראו: פרוט' עמ' 26 ש' 22-23.**
כידוע, "הודאת בעל דין כמאה עדים דמי" **ראו: תמ"ש (ת"א) 54490/09 מיום 11.6.12**
(פורסם בנבו).
85. לא ניתן לקבל את הטענה כי האם ידעה שסכום החוב יופחת **ראו: פרוט' עמ' 26 ש' 19-20**
משום שטענה זו לא הופיעה במי מכתבי הטענות או בתצהיר **ראו: פרוט' עמ' 4 ש' 4-12**
והיא בבחינת הרחבת חזית אסורה **ראו: רע"א 9123/05 אדמוב פרויקטים (89) בע"מ נ'**
סיטי סטייט מקבוצת אלפו בע"מ מיום 25.10.07 (פורסם בנבו).
86. טענה זו של האם באה לעולם בעקבות עדותה של ל' **ראו: פרוט' עמ' 17 ש' 13-15** אשר
העידה לפני האם.

87. האם, מכוח היותה בעלת דין, נכחה באולם הדיונים בעת מסירת העדות של ל' **ראו: רמ"ש** **27141-01-18 מיום 14.01.18 (פורסם בנבו)**, שמעה עדות זו והתאימה את גרסתה בהתאם לעדותה של ל'. לכן, המשקל של הגרסה כי האם ידעה שהחוב יופחת, שואף לאפס.
88. המסקנה העולה מהתשתית הראייתית היא כי לאם לא הייתה היכולת הכלכלית לפרוע את החוב.

למי פנתה האם לקבלת הסיוע לסילוק החוב

89. בשל העדר היכולת הכלכלית לסלק את החוב, האם פנתה לבנותיה בבקשה לסייע לה בסילוק החוב **ראו: ס' 15-16 לתצהיר הבת; ס' 8 לתצהירה של אב' ועדותה בעמ' 44 ש' 13-15, ש' 30-31; ס' 11 לתצהירה של א' ועדותה בעמ' 47 ש' 10; עדותה של ל' עמ' 17 ש' 1-2, ש' 18-19; עדותה של האם עמ' 26 ש' 8-9.**

מי נעתר לעתירת האם לסייע לה

90. הבת ל' לא הסכימה לסייע לאם לסלק את החוב מכיוון שדרשה להגן על זכויותיה בפני עורך דין והאם סירבה **ראו: פרוט' עמ' 17 ש' 2-8.**
91. הבת אב' לא הסכימה לסייע לאם לסלק את החוב מכיוון שדרשה להגן על זכויותיה בפני עורך דין והאם סירבה **ראו: ס' 8 לתצהירה של אב'.**
92. הבת א' הייתה בתקופה הרלוונטית בת 18, חיילת בשירות חובה **ראו: פרוט' עמ' 28 ש' 31-32** ולא הייתה לה היכולת הכלכלית לסייע לאם בסילוק החוב.
93. הבן א' עזב את המשק בשנת 2001 **ראו: פרוט' עמ' 25 ש' 15-20** בשל סירובו לחתום על תצהיר ההסתלקות מעיזבון המנוח, לטובת האם וזאת לא לפני שבילה לילה במעצר **ראו: פרוט' עמ' 13 ש' 32 עד עמ' 14 ש' 4** וקיבל צו הרחקה מהמושב **ראו: פרוט' עמ' 15 ש' 2** כך שהוא לא היה "הכתובת" לפניית האם לקבלת הסיוע מכיוון שהשניים לא הסתדרו **ראו: פרוט' עמ' 25 ש' 20-21.**
94. היחידה שהסכימה לסייע לאם בפירעון החוב הייתה הבת **ראו: ס' 25-26 לתצהיר הבת; ס' 10-11 לתצהירה של אב' ועדותה בעמ' 44 ש' 30-31; ס' 9 לתצהיר של ש'; ס' 14-15, 22 לתצהירה של ל'.**

האם הבטיחה האם לבת כי בתמורה לסילוק החוב יוענקו לבת הזכויות במשק

95. בחינת התשתית הראייתית מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית כי האם הבטיחה כי בתמורה לסילוק החוב, תעניק את הזכויות במשק לבת.

96. הבטחתה של האם להעניק את הזכויות במשק לבת נלמדת מגרסאות הצדדים ועדיהם. הבת הצהירה כי האם "הבטיחה שאם נתגייס לטובת החוב ונציל את הנחלה ממכירה נקבל זכות מגורים ביחידה שבנחלה ולאחר מותה נקבל את הנחלה כולה למעט חלקה קטנה שייעדה לא' אחותי" **ראו: ס' 27 לתצהיר הבת**. הבת לא נחקרה על גרסה זו והגרסה לא נסתרה.

ש' אשר לאחר הגירושין אינו מצוי בקשר וביחסים טובים עם הבת, הגיש תצהיר "למען הצדק" **ראו: ס' 21 לתצהירו** בו הצהיר כי האם "פנתה אלינו וביקשה מע' וממני שנשלם את החוב ונקבל את היחידה במשק ובהמשך את כל הנכס" **ראו: ס' 5 לתצהיר של ש'**. ש' לא נחקר על גרסתו זו והגרסה לא נסתרה.

א' אשר הייתה "צמודה" לאם **ראו: ס' 8 לתצהירה** הצהירה כי האם "הציעה שמי שתגייס לטובת החוב ותציל את הנחלה מהמכירה, תקבל זכות מגורים ביחידה שבנחלה עד מותה ולאחר מכן את הנחלה כולה" **ראו: ס' 11 לתצהירה**. א' הוסיפה כי "הצעה של אמי הייתה ברורה וחד משמעית. אמא שלי אמרה במפורש שמי שיקח על עצמו את החוב יקבל זכות מגורים בנחלה ולאחר מותה את הזכויות בנחלה כולה" **ראו: ס' 17 לתצהירה**.

לא זו בלבד שגרסתה של א' לא נסתרה בחקירה הנגדית אלא שא' אף העידה כי "ביני לבין אמא נערכו שיחות ומה שנאמר שמי שלוקח את החוב וישלם את החוב הוא זה שיקבל את כל הנחלה. זה נאמר בצורה מאוד ברורה" **ראו: פרוט' עמ' 47 ש' 29-31**. א' הוסיפה כי היא מצפה שהאם תפעל בהתאם להבטחתה ותיתן את הנחלה לבת **ראו: פרוט' עמ' 49 ש' 6-1**.

מ' העידה – ועסקינן בעדה מטעם האם - כי האם אמרה שמי שייקח על עצמו את החוב, יקבל את הנחלה **ראו: פרוט' עמ' 19 ש' 16-17**.

97. גב' ש' אשר הייתה בקשר מעולה עם האם **ראו: ס' 6 לתצהירה** הצהירה כי האם "הגיעה עם האמירה שהיא הולכת לתת את המשק לע', ע' תעבור לגור במשק, הבית של ע' יימכר בשביל שכספי המכירה ישמשו לפירעון החובות של אמא שלה ושאלה את דעתי" **ראו: ס' 7 לתצהירה**.

98. הגב' ש' הוסיפה כי "אני יודעת שהמכירה של הדירה של ע' הייתה בעקבות החוב של אמא. זה היה הפיתרון, היה מדובר שע' מקבלת את המשק, המשק עובר כמכלול אחד לע'" **ראו: ס' 15**

לתצהירה. גרסתה של הגב' ש' לא נסתרה בחקירה הנגדית והיא אף חזרה על האמור בתצהיר בעדות **ראו: פרוט' עמ' 42 ש' 17-18.**

99. **האם** העידה כי הבטיחה שמי שישלם את החוב יקבל את המשק ובלבד שהאם לא תצליח לסלק את החוב בכוחות עצמה **ראו: פרוט' עמ' 30 ש' 17-19** והוכח, כמפורט לעיל, כי לאם לא הייתה היכולת הכלכלית לסלק את החוב.

100. הבטחתה של האם להעניק את הזכויות במשק לבת נלמדת מהראיות הנוספות.

101. כך למשל, במסגרת תביעת הגירושין ציין ש', בין היתר, כי יש לפסוק מזונות ילדים בסך של 2,500 ₪ "בהתחשב בעובדה שלא צריכים הוצאות מדור" **ראו: נספח י"ג לסיכומי הבת.**

102. המסקנה אשר עולה מהעיון בתשתית הראייתית מובילה למסקנה כי האם הבטיחה כי בתמורה לסילוק החוב, תעניק לבת את הזכויות במשק.

מהות הזכות שהובטחה לבת

103. הבת מתגוררת ביחידת הדיור משנת 2005.

104. טענת האם כי היא פנתה לבת בשנת 2012 בדרישה לפנות את הנחלה לא הוכחה.

105. מכתב ההתראה נשלח לבת ביום 05.05.16 **ראו: נספח 2 לסיכומי האם** וגם בו הציעה האם לבת כחלופה הראשונה, את הסדרת מגוריה במשק בהסכם כתוב.

106. האם גם העידה כי תקופת המגורים של הבת ביחידת הדיור לא הוגדרה **ראו: פרוט' עמ' 34 ש' 12.**

107. במילים אחרות, עד למשלוח מכתב ההתראה והגשת התביעה לסילוק יד, הבת התגוררה במשק באין מפריע כ-11 שנים ותקופת מגורים זו מוכיחה כי האם העניקה לבת את זכות המגורים ביחידת הדיור.

האם נכרת הסכם בין הבת לאם כי בתמורה לסילוק החוב יוענקו לבת הזכויות במשק

108. חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבלו **ראו: ס' 1 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973** (להלן-"חוק החוזים").

109. שני המרכיבים הנדרשים לשם כריתת חוזה הם: גמירת דעת ומסוימות **ראו: סעיף 2 לחוק החוזים.**

110. גמירת הדעת היא גמירת דעתם של שני הצדדים: המציע והניצע **ראו: סעיפים 2 ו-5 לחוק החוזים**.

111. קיימים קשרי גומלין בין יסוד המסוימות לבין יסוד גמירת הדעת, השלובים זה בזה, ומאפשרים ללמוד על דבר קיומו של האחד מתוך בחינתו של האחר **ראו: ע"א 3380/97 תמגור חברה לבניין ופיתוח בע"מ נ' גושן, פ"ד נב(4) 673**.

112. ההצעה היא מסוימת כאשר ניתן עם קיבולה להפכה לחוזה שלם ומחייב **ראו: פרופ' גבריאלה שלו, דיני חוזים – החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי, להלן – שלו, עמ' 175**.

113. לפיכך, על ההצעה להיות מלאה ומדויקת במידה מספקת, עד שניתן יהיה לראות באמור בה, עם קיבולה, חוזה מלא ובר ביצוע, ללא צורך במשא ומתן משלים נוסף **ראו: ע"א 440/75 זנדבק נ' דנציגר, פ"ד ל(2), 260, 269**.

114. בענייננו – לנוכח התשתית הראייתית המפורטת לעיל ובפרט מגורי הבת ביחידת הדיור תקופה העולה על עשור - אני קובע כי התקיימו כל היסודות לכריתת הסכם מחייב בין הצדדים לפיו בתמורה לסילוק החוב תוענק לבת, בחיי האם, זכות המגורים ביחידת הדיור ולאחר מותה של האם, מלוא הזכויות במשק.

העדר הסכם בכתב

115. האם טענה בסיכומים כי הבת לא הציגה מסמך בכתב בתמיכה לקיומו של ההסכם **ראו: ס' 33 לסיכומי האם**.

116. סבורני כי אין בעובדה שלא נחתם הסכם בין הצדדים כדי לאיין קביעה לגבי תוקפו של ההסכם שנעשה ביניהם:

ראשית, **סעיף 23 לחוק החוזים** קובע כי חוזה יכול להיערך בעל - פה בכתב או בהתנהגות ראו גם: **גבריאלה שלו "דיני חוזים-החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי", דין הוצאה לאור, תשס"ה-2005, 377**.

שנית, הובהר בפסיקה, לא פעם, כי חוזים משפחתיים הם פחות פורמאליים **ראו: עמ"ש 23166-05-14 מיום 29.02.16 (פורסם בנבו) כי בחוזים "משפחתיים" קיימת "גמישות יתר והסתמכות רבה יותר על שיקולים לבר חוזיים ועל עקרונות כלליים של משפט, עקרונות של צדק, שוויון, הרצון להגן על החלש והצורך להגן על התא המשפחתי" ראו: ע"מ 1131/02 כ. צ. נ' כ. ת. (פורסם בנבו); תמ"ש (י-ם) 26111/04 מיום 27.8.12 (פורסם בנבו);**

שלישית, על הקושי להוכיח הסכם בכתב, ובפרט כשמדובר בבני משפחה כגון אם ובת, ניתן להתגבר באמצעות ראיות אחרות **ראו: תמ"ש (ראשל"צ) 42290/09 ד.י. נ' ו.נ' (פורסם בנבו)**, לרבות עדויות חיצוניות. בענייננו - אב' הצהירה כי "אתה לא עורך הסכמים עם ההורים שלך, אתה לא מדמיין ובטח לא צופה שאמא שלך תרמה אותך 'ותפיל אותך בפח' **"ראו: ס' 19 לתצהירה של אב' וגרסתה לא נסתרה. ראו גם: עדותה של א' פרוט' עמ' 49 ש' 7-10.**

בבחינת למעלה מן הצורך ייאמר כי גם העברת הכספים בין הבת לאם ולהפך – ועסקינן בסכומי כסף לא מבוטלים אשר הוגדרו על ידי האם כהלוואה – נערכה ללא עריכת מסמך בכתב **ראו: פרוט' עמ' 28 ש' 22-23.**

117. המסקנה היא כי הוכחה לפניי כי נכרת הסכם על אף שהוא לא נערך בכתב.

האם הבת קיימה את חלקה בהסכם

118. על פי פסק משקם חלקי מתוקן גובה החוב עמד על סך של 658,682 ₪ **ראו: נספח א' לסיכומי הבת.**

119. עוה"ד לא הרים ידיים, וגם לאחר שהמאבק המשפטי בערכאות נכשל **ראו: נספח ב' לסיכומי הבת**, המשיך עוה"ד לנהל מגעים להפחתת החוב ולהסדרתו, ולשם כך נערכה ביום 29.03.05 פגישה בין עוה"ד, האם וש', במסגרתה הוצעה לסיים את המחלוקת באמצעות תשלום בסך של 350,000 ₪ **ראו: נספח י"ב לסיכומי הבת; עדותו של עוה"ד פרוט' עמ' 59 ש' 4-9; ס' 11 לתצהיר של ש' ועדותו פרוט' עמ' 37 ש' 8, 12-13, 18-19, עמ' 35 ש' 7, 17.**

120. בעקבות פגישה זו, ביום 9.5.05 בני הזוג מכרו את הבית **ראו: נספח י"ב לסיכומי הבת** וזאת על מנת שכספי המכר ישמשו לפירעון החוב **ראו: ס' 12 לתצהירה של אב' ועדותה פרוט' עמ' 44 ש' 33, עמ' 45 ש' 35; ס' 9-10 לתצהיר של ש' ועדותו פרוט' עמ' 37 ש' 29-30; ס' 22-23 לתצהירה של א'; ס' 14 לתצהירה של הגב' ש'.**

121. לאחר מכירת הבית – וזה נמכר תמורת סך של כ-480,000 ₪ **ראו: פרוט' עמ' 37 ש' 24-25**, סילוק המשכנתא **ראו: ס' 47 לתצהיר הבת** בסדר גודל של 130,000 ₪ **ראו: פרוט' עמ' 26-28** וביצוע השיפוץ בעלות של כ-70,000 ₪ **ראו: ס' 51 לתצהיר הבת ועדותה עמ' 51 ש' 4; ס' 13 לתצהירו של ש' ועדותו פרוט' עמ' 38 ש' 28-30** נותר בידי בני הזוג סך של כ-

- 280,000 ₪ וחיסכון כספי בסך של כ-260,000 ₪ **ראו: פרוט' עמ' 38 ש' 4, 7, נספח כ' לסיכומי הבת.**
122. במילים אחרות, היה לבני הזוג סך כספי העולה על חצי מיליון ₪ "בסטנד באיי" **ראו: פרוט' עמ' 37 ש' 4-5 וזאת על פי הצעתו של עוה"ד ראו: פרוט' עמ' 37 ש' 8** כאשר בתקופה הרלוונטית סכום החוב עמד על סך של 350,000 ₪ למשקם **ראו: פרוט' עמ' 37 ש' 18-19** והתנהל מו"מ להפחתה נוספת של החוב **ראו: ס' 11 לתצהירו של ש' ועדותו פרוט' עמ' 38 ש' 7-8.**
123. כאשר המאבק המשפטי הניב פרי וסכום החוב הופחת לסך של 83,883 ₪ החוב הסופי שולם על ידי הבת **ראו: ס' 68-70 לתצהיר הבת; עדותה של א' עמ' 47 ש' 19-20; נספח ד' לסיכומי הבת.**
124. יוצא, איפוא כי הבת פרעה ביום 19.10.06 את מלוא החוב לסוכנות היהודית בסך של 31,813 ₪ וביום 30.05.08 את החוב הסופי למשקם **ראו: נספח ד' לסיכומי הבת, ס' 66, 68-70 לתצהירה, עדותה פרוט' עמ' 54 ש' 22.**
125. יצוין יודגש ויובהר כי הצדדים מעולם לא סיכמו מהו גובה החוב אותו צריכה לסלק הבת בתמורה לקבלת הזכויות במשק כך שסילוק החוב הסופי הוא בחינת סילוק החוב. החוזה שנכרת בעקבות ההצעה צריך להיות שלם, לא מושלם **ראו: ע"א 3102/95 כהן נ' כהן, פ"ד מט(5), 739, 747.**
126. המסקנה היא כי הבת, בהסתמך על הבטחת האם **ראו: ס' 41 לתצהיר הבת ועדותה פרוט' עמ' 53 ש' 23-29, עמ' 53 ש' 33 עד עמ' 54 ש' 2** קיימה את חלקה בהסכם, הצילה את המשק ממכירתו בהליכי הכינוס, נותרה ללא הבית אשר נמכר במהירות, במחיר של הפסד לטובת סילוק החוב של האם.
127. ולראיה, בדיון שהתקיים לפני המשקמת ביום 21.11.14 האם הציעה לסלק את החוב תמורת סך של 300,000 ₪ אשר יגויס בתוך חצי שנה **ראו: נספח ח' לסיכומי הבת.** הצעה זו של האם מתיישבת עם מועד מכירת הבית, אשר נמכר בחודש מאי 2005 ועם גרסת הבת לפיה הבית נמכר בדחיפות, אגב הפסד כספי משמעותי **ראו: ס' 44 לתצהיר הבת.**
128. אינני מקבלת את טענת האם כי הבית נמכר מכיוון שהוא היה קטן ובמצב תחזוקה לקוי **ראו: ס' 4 לתצהיר האם.** הבית אומנם היה קטן **ראו: פרוט' עמ' 50 ש' 25-26** ואולם, הבית היה מתוחזק, בני הזוג הגישו בקשה להרחבתו **ראו: נספח כ"א לסיכומי הבת,** על הבית רבצה משכנתה בסך של 700 ₪ לחודש בלבד **ראו: ס' 30 לתצהיר הבת; ס' 15 לתצהיר של ש' ואלמלא הצורך בסילוק החוב ותכנוני האם ראו: ס' 34 לתצהיר האם, לבני הזוג לא הייתה כל כוונה "להיפטר ממנו כמה שיותר מהר" ראו: ס' 47 לסיכומי האם אלא להמשיך ולגור בו ראו: ס' 31 לתצהיר הבת.**

129. אינני מקבל את טענת האם כי בני הזוג היו במצב כלכלי קשה. ש' אומנם פירט בתביעת הגירושין סדרה של הלוואות **ראו: נספח י"ג לסיכומי הבת** ואולם עולה מהעדויות כי מצבם הכלכלי של בני הזוג היה טוב **ראו: ס' 15 לתצהיר של ש' ועדותו בעמ' 39 ש' 5-6**, שניהם היו עובדי מדינה בעלי ותק וקביעות **ראו: ס' 32 לתצהיר הבת**, והופקד לחשבונם שכר נטו, לאחר סילוק ההלוואה, בסך של 14,000 ₪ **ראו: פרוט' עמ' 39 ש' 7-14**.
130. ער אני לעובדה כי האם השיבה לבת ביום 28.07.08 סך של 83,883 ₪ **ראו: ס' 42 לסיכומי האם ונספח 5 לסיכומיה**; **עדות הבת פרוט' עמ' 54 ש' 24-25**. ואולם, מקובלת עלי טענת הבת כי השבת הכספים נבעה מחששה של האם כי ש', במסגרת הליך הגירושין בינו לבין הבת, יעתור לקבלת הזכויות במשק **ראו: ס' 73 לתצהיר הבת**. ולראיה, במסגרת תביעת הגירושין, עתר ש', בין היתר, "לקבל מחצית הזכויות במשק ו/או תמורתו" **ראו: נספח 7 לסיכומי האם**.
131. בתוך כך מתקבלת טענת הבת כי סך של 83,883 ₪ הוחזר לה על ידי האם בהתאם ליעוץ המשפטי שקיבלה להציג מצב של נטילת הלוואה **ראו: ס' 74 לתצהיר הבת**.
132. מנגד, נדחית טענת האם כי לא ידעה שהבת מצויה בהליכי גירושין **ראו: פרוט' עמ' 32 ש' 28**. גרסה זו של האם, איננה מתיישבת עם גרסת הבת, עם גרסתה של מ' שהעידה כי האם הצטרפה אליה ולבת לפגישה עם עו"ד בנושא הגירושין של הבת **ראו: פרוט' 23 ש' 24-26** ואף עם גרסת האם שהודתה כי נכחה בפגישת היועץ אך לא ידעה כי ש' עזב את הבית ומתי הוא והבת מתגרשים **ראו: פרוט' עמ' 32 ש' 31-32**.
133. לא ניתן לקבל טענת האם כי הכספים שניתנו לה על ידי הבת הם כספי הלוואה **ראו: ס' 15 לתצהיר האם ועדותה פרוט' עמ' 28 ש' 18-19, ס' 41-42 לסיכומי האם**.
- ראשית, גרסה זו של האם איננה מתיישבת עם גרסתה "ההפוכה" כי בתקופה הרלוונטית הבת "סבלה מקשיים כלכליים" **ראו: ס' 4 לתצהיר האם** כך שאין זה סביר כי הבת, אשר מצויה בקשיים הכלכליים, תעניק הלוואות לאם.
- שנית, הכספים אשר שולמו על ידי הבת לסוכנות היהודית עוד ביום 19.10.06 **ראו: נספח ד' לסיכומי הבת** אשר הוגדרו על ידי האם כהלוואה, לא הוחזרו לבת עד היום **ראו: פרוט' עמ' 28 ש' 18-19**.
- שלישית, סך של 83,833 ₪ הוחזר לבת ביום 28.07.18 **ראו: ס' 42 לסיכומי האם ונספח 5 לסיכומיה**, דהיינו בתוך פחות מחודשיים מהמועד בו הבת סילקה את החוב למשקם. ביום 7.8.08 ש' הגיש תביעת הגירושין **ראו: נספח 5 לסיכומי האם**, בה עתר לזכויות במשק ו"סמיכות הזמנים" בין השבת הכספים לבת לבין הגשת תביעת הגירושין, תומכת בטענת

הבת כי הכספים הוחזרו מפאת חששה של האם ולא מכיוון שהאם "לא הייתה בעניינים" **ראו:**
פרוט' עמ' 32 ש' 18-19.

134. לפיכך, ההסכם בין האם לבת קיים במלואו על ידי הבת באופן סופי ביום 30.05.08 המועד בו סילקה הבת את החוב הסופי למשקם **ראו:** **נספח ד' לסיכומי הבת,** ונוכח דחיית הטענה כי הכספים שהעניקה הבת לאם הם כספי הלוואה, כל פעולה כספית מאוחרת למועד הסילוק של החוב הכספי, לרבות השבת סך של 83,883 ₪ לבת, היא אינה חלק מקיום ההסכם.

135. הוא הדין ביחס לטענת האם כי הבת הייתה מוכנה לפנות את יחידת הדיור בתמורה לתשלום סך של 130,000 ₪ ותקופת מגורים נוספת של שנה אחת **ראו:** **ס' 13 לתצהיר האם;** **ס' 7 לתצהיר הרב** (להלן-"**הרב**") **ועדותו פרוט' עמ' 12 ש' 14-25** כאשר יצוין כי ספק אם הסכמת הבת הייתה הסכמה רצונית, משעה שקדמה לה הודעת הרב כי המנוח סובל בשל הסכסוך בין האם לבת **ראו:** **פרוט' עמ' 12 ש' 26-28.**

136. יש להוסיף כי הרב לא ידע אפילו כי לבני הזוג היה בית **ראו:** **פרוט' עמ' 13 ש' 4-5** וספק אם הרב היה בקי בכל פרטי הסכסוך בין הצדדים.

האם קיימה האם את חלקה בהסכם

137. על רקע הקביעה כי הבת קיימה את חלקה על פי ההסכם, יש לבחון האם עמדה האם בהתחייבותה.

138. בחינת התשתית הראייתית מובילה למסקנה כי התשובה לשאלה זו שלילית.

139. על פי ההסכם, למצער לגרסת הבת היה על האם, בחייה, לאפשר לבת להתגורר ביחידת הדיור ולאחר מותה, להעביר את הזכויות במשק לבת, למעט חלקה קטנה שייעדה **לא' ראו:** **27 לתצהיר הבת.**

140. תמיכה לגרסה זו של הבת "בשינויים המחויבים" ניתן למצוא בגרסת האם לפיה האם, לאחר מות המנוח, חשה בודדה והיא הציעה לבת לעבור להתגורר ביחידת הדיור **ראו:** **ס' 3-4 לתצהיר האם, ס' 9 לסיכומי האם.**

141. במילים אחרות, אין מחלוקת כי בני הזוג וילדיהם עברו להתגורר ביחידת הדיור בהסכמת האם ובהתאם להצעתה.

142. נשאלת איפוא השאלה האם הגבילה האם את תקופת המגורים ביחידת הדיור כטענתה **ראו:** **ס' 9 לכתב התביעה בתביעה ההצהרתית.**

143. התשובה לשאלה זו שלילית.

144. האם העידה כי תקופת המגורים ביחידה הדיור לא הוגדרה **ראו: פרוט' עמ' 34 ש' 12.**
145. הבת גרה ביחידת הדיור משנת 2005 ולכן לא ניתן לקבל גרסתה החלופית של האם כי זכות המגורים הוענקה לבת עד אשר תשפץ את הבית **ראו: פרוט' עמ' 33 ש' 31-32.**
146. עם כניסתם של בני הזוג ליחידת הדיור, בוצע ביחידת הדיור השיפוץ **ראו: ס' 48-49 לתצהיר הבת; ס' 13 לתצהיר של ש'.**
147. גם אם אקבל את טענת האם כי השיפוץ נעשה ללא כל צורך ועל דעתה של הבת **ראו: ס' 18 לתצהיר האם** – ואיני קובע כך נוכח העובדה כי לפני כניסתם של הבת ושי' הבית היה מושכר לצדדים שלישיים **ראו: פרוט' עמ' 33 ש' 13-14** - עצם ביצוע השיפוץ מלמד על הכוונה להשתקע בבית לתקופה ממושכת **ראו: פרוט' עמ' 51 ש' 24-25**, וודאי לא ל"בינתיים" כגרסת האם **ראו: פרוט' עמ' 27 ש' 28.**
148. לכן, בעצם הגשת התביעה לסילוק יד והתביעה לדמי שכירות ראויים, האם הפרה את ההסכם בינה לבין הבת.
149. הטיבה להגדיר זאת א':
- "אני יודעת מה הובטח לע', בהתאם להבטחה הזו אני מצפה מאמא שלי שתפעל" **ראו: פרוט' עמ' 49 ש' 1;**
- "ההבטחה של אמא הייתה שמי שלוקח את החוב ומשלם יקבל את כל הנחלה בהתאם לדבר הזה אני מצפה שאמא תיתן לע' את כל הנחלה" **ראו: פרוט' עמ' 49 ש' 3-4;**
- "אני יודעת מה אמא שלי הבטיחה ובהתאם להבטחה שלה היא צריכה לעמוד" **ראו: פרוט' עמ' 49 ש' 6.**
150. לפיכך, הוכח לפני כי האם העניקה לבת רשות למגורים **ראו: ס' 9 לסיכומי האם** כאשר רשות זו לא הוגבלה בזמן.
151. האם טענה בסיכומים כי הרשות שהוענקה לבת היא רשות חניס והיא רשות הדירה **ראו: ס' 63-73 לסיכומי האם.**
152. אכן, "בפסיקה מאוחרת יותר נפסק מפורשות שרשות חניס אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה וכי היא ניתנת לביטול בכל עת. עוד נקבע, בהסתמך על פסיקה קודמת, שהמגמה צריכה להיות צמצום מופעיה של רשות בלתי הדירה ולא הרחבתם" **ראו: תמ"ש**

(טבריה) 45382-03-10 מיום 11.01.12 (פורסם בנבו) ואולם, בענייננו, מכיוון שהרשות למגורים הוענקה בכפוף לסילוק החוב, אין מדובר ב"רשות חינם" אלא ב"רשות בתמורה", אשר ניתנה במפורש על ידי האם ראו: עמ"ש 37005-01-14 מיום 30.12.14 (פורסם בנבו).

153. בבחינת למעלה מן הצורך יובהר כי גם אם הייתי מקבל את טענת האם שהתמורה ששולמה איננה מצדיקה הענקת מגורים ללא הגבלת זמן ביחידת הדיור, עדיין, נוכח העובדה כי הבת נותרה ללא הבית בשל הצורך לסלק את החוב, הבת זכאית לקבלת רשות בלתי הדירה לאור עקרונות הצדק ותום הלב, כאשר ברי כי הנסיבות יצרו הסתמכות צפויה, הגיונית ולגיטימית של הבת, לפיה הרשות ניתנה לה היא לצמיחות ראו: ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד פ"ד נח (49) 27 וע"א 5136/91 קוגלמס נ' קולמס פ"ד מט (2) 419; תמ"ש 3915-05-15 מיום 4.6.19 (פורסם בנבו).

154. המסקנה אשר עולה מהעיון בתשתית הראייתית היא כי האם לא קיימה את חלקה בהסכם.

הסכמים יש לקיים

155. משעה שהוכח לפניי כי ההסכם קיים על ידי צד אחד בלבד – הבת – יש לפעול לאכיפתו שכן האכיפה הוא סעד ראשון במעלה ראו: ע"א 5131/10 אזימוב נ' בנימיני [פורסם בנבו] (7.3.2013); תלה"מ 37097-12-18 מיום 13.2.20 פורסם בנבו).

156. אכיפת ההסכם מתיישבת גם עם העיקרון לפיו הסכמים יש לכבד ראו: בג"צ 1930/94 נתן נ' שר הביטחון, פ"ד מח (3) 643 ולקיים ראו: ע"א 8611/06 בנק הפועלים בע"מ נ' מרטין [פורסם בנבו] (2011)) גם אם אלה אינם נושאים תוקף של פסק דין ראו: ע"א 8184/12 מרכז תורני לאומי נ' הרב קפלן מיום 28.10.15 (פורסם בנבו).

157. על רקע מסקנה זו יש לקבוע את הזכות לה זכאית הבת בהתאם לסעדים שעתרה.

158. נוכח עמדת רמ"י לפיה העברת הזכויות במשק, בחיים, טעונה הסכמתה ראו: ס' 13 לעמדת רמ"י וההסכמה לא תינתן לאור קיומם של שימושים לא מוסדרים וחורגים ראו: ס' 65 לעמדת רמ"י, לאור העיקרון של אי פיצול הנחלה ראו: ס' 42 לעמדת רמ"י ומשעה שהמשק אינו חלק מהעזיבון ולאחר פטירת האם תחול הוראת ס' 114 לחוק הירושה תשכ"ה – 1965 לפיה, לא ניתן להיעתר לסעד א', ג ו-ד' לתביעה ההצהרתית ראו: גם ס' 30 לחוק החוזים.

159. יחד עם זאת, ניתן להיעתר **לסעד ב' לתביעה ההצהרתית** במלואו ובאופן חלקי **לסעד ה' לתביעה ההצהרתית** ככל שזה נוגע לתשלום פיצוי ריאלי לבת שישקף אובדן מקום מגורים לפי הסכום הדרוש היום לרכישת מקום מגורים חלופי במידה והאם תעדיף פינויה של הבת בתמורה לתשלום הפיצוי.
160. יתר הנזקים המופיעים **בסעד ה' לתביעה ההצהרתית וסעד ו' לתביעה ההצהרתית** – לא הוכחו או "נבלעו" **בסעדים ב' ו-ה' לתביעה ההצהרתית**.

התוצאה

161. התוצאה היא כי התביעה ההצהרתית מתקבלת בהתאם **לסעד ב' לתביעה ההצהרתית וסעד ה' לתביעה ההצהרתית** ככל שזה נוגע לתשלום הפיצוי הריאלי לבת שישקף אובדן מקום מגורים לפי הסכום הדרוש כיום לרכישת מקום מגורים חלופי.
162. כפועל יוצא, נדחית התביעה לסילוק יד והתביעה לדמי שכירות ראויים.

הוראות האופרטיביות

163. הבת וילדיה ימשיכו להתגורר ביחידת הדיור וזאת עד לפטירת האם וללא תשלום של דמי שכירות.
164. הבת תשלם את ההוצאות השוטפות בגין השימוש ביחידת הדיור: מים, חשמל, גז, מסים המשולמים למושב ו/או לכל גורם אחר בגין המגורים ביחידת הדיור (להלן- "**ההוצאות השוטפות**").
165. במקרה של מחלוקת באשר לגובה התשלומים בגין ההוצאות השוטפות, תבוצע, במידת הצורך הפרדת התשלום אצל הגורמים הרלוונטיים, לרבות על דרך הפרדת מונים. ככל שלא ניתן לבצע את ההפרדה, הבת תישא במחצית מכלל ההוצאות השוטפות ישירות לאם וזאת בתוך 10 ימים מהמועד בו הציגה האם, לבת, דרישת תשלום בצירוף אסמכתה בדבר ביצוע התשלום בפועל.
166. במידה ותעדיף האם לפנות את הבת ואת ילדיה מיחידת הדיור, הפינוי יתבצע בכפוף לתשלום אשר משקף את עלות הבית בהתאם לשוויו כיום, וזאת ככל שיעלה בידי שמאי מקרקעין לקבוע עלות זו. האם תהיה רשאית, במסגרת הליך זה, לעתור למינוי שמאי מקרקעין אשר יגיש חוות דעת שמאית כאמור לעיל ולקביעת מנגנוני ביצוע והוראות להבטחת ביצוע התשלום וקביעת המועדים לפינוי של יחידת הדיור על ידי הבת.

הוצאות משפט

167. לאור התוצאה בשלושת ההליכים, האם תישא בהוצאות משפט בסך של 70,000 ₪ אשר ישולמו לבת בתוך 30 יום.

המזכירות תסגור את שלושת ההליכים.

פסק הדין מותר לפרסום בכפוף להשמטת פרטים מזהים

ניתן היום, כ"ז אייר תש"פ, 21 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה](#)

[ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

פליקס גורודצקי 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה