



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

כבוד השופטת ברנט – אב"ד כפני

כבוד השופטת פלאוט

כבוד השופט ויצמן

- | | | |
|---------------|----|------------|
| א. ג. | .1 | המערערים : |
| א. ג. | .2 | |
| א. א. | .3 | |
| א. ש. | .4 | |
| א. ר. | .5 | |
| א. א. | .6 | |
| א. ש. | .7 | |
| א. ג. – קטיין | .8 | |
- ע"י ב"כ עוה"ד יגאל מצלאוי ואח'

נגד

- | | | |
|---|----|-----------|
| א. מ. | .1 | המשיבים : |
| א. ע. | .2 | |
| ע"י ב"כ עו"ד איתי שרף ואח' | | |
| מינהל מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י) | .3 | |
| הסוכנות היהודית לארץ ישראל- המחלקה לפיתוח והתיישבות | .4 | |
| מושב עזריה – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ | .5 | |

פסק דין

פתח דבר

ערעור על פסק דינו של בית משפט לענייני משפחה בראשון לציון (כב' הש' ח. חטליון) מיום 31.5.15, במסגרתו התקבלה תביעת המשיבים 1-2 לסילוק ידם ופינויים של המערערים ממשק מס' 17 במושב עזריה (תמ"ש 10158-03-10), ומנגד נדחתה תביעתם של המערערים כנגד המשיבים למתן סעד הצהרתי לפיו הם בעלי זכויות במשק ולפיצול רישומי של המשק בינם לבין המשיבים 1-2 (תמ"ש 8593-03-13). בנוסף, חויבו המערערים לשאת בהוצאות המשיבים בסכום של 15,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית החל ממועד מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

בהחלטתו מיום 20.7.15 נעתר בית משפט קמא לבקשת המערערים ועיכב את פינוי המערערים מן המשק עד למתן החלטה בערעור.

רקע עובדתי

1. המערער 1 (להלן- המערער) והמשיב 1 (להלן- המשיב) הם אחים, שניים מבין תשעת ילדיהם של המנוחים א. וס. א. ז"ל (להלן – המנוחים ; ובהתאמה – המנוח או המנוחה).

2. המערערת 2 היא אשתו של המערער (להלן- המערערת), כאשר המערערים 3-8 הם ילדיהם – חמישה בגירים ואחד קטין (כלל המערערים יכוננו להלן - המערערים). המשיבה 2 (להלן – משיבה) היא אשתו של המשיב (יכוננו להלן יחדיו - המשיבים).

3. בחייהם היו המנוחים בעלי זכויות בר רשות במשק מס' 17 במושב עזריה שהוא מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן- המשק). אדמות המושב הן בבעלות רשות הפיתוח המנוהלת ע"י מנהל מקרקעי ישראל (כיום רמ"י, להלן תכונה - המנהל) כאשר עניין הזכויות בקרקעות המושב מוסדר בהסכם משולש: בין המנהל כבעלים של הקרקע, בין הסוכנות היהודית כשוכרת (להלן- הסוכנות), ובין אגודת המושב (להלן- האגודה; ההסכם יכונה - ההסכם המשולש).

ביום 8.11.82 נפטר המנוח ואילו המנוחה נפטרה ביום 19.3.85.

4. לאחר פטירת המנוח עברו מלוא הזכויות במשק, ע"פ ההסכם המשולש, למנוחה. כחודש לפני פטירת המנוח, ביום 4.10.82, חתמו ההורים המנוחים על מסמך בו הצהירו כי הם מבקשים למנות את המערער כבן ממשיך שיקבל את המשק לחזקתו לאחר פטירתם. חתימתם נעשתה בנוכחות מזכיר האגודה במשק דאז, מר שלמה טוייג. המלצת האגודה ניתנה מתחת להצהרת ההורים בחתימת מר טוייג מיום 4.10.82. ביום 27.5.83 אישרה הסוכנות את מינוי המשיב כבן ממשיך, זאת אחר שהמנוחה חתמה ביום 15.5.83 על טופס "עזיבת כפר" וכן חתמה עם המשיבים ביום 17.5.83 על "כתב התחייבות לשינוי שם מחזיק המשק".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

5. והנה, על אף מינויו של המשיב כבן ממשיך הוסיפו המנוחה והמשיבים וחתמו, ביום 21.6.83, על תצהירי העברה ללא תמורה של המשק למשיבים, והמשיב חתם על תצהיר לפיו התחייב לדאוג לאם המנוחה לכל ימי חייה, התצהירים נחתמו בפני עוה"ד נח רבינוביץ (להלן – הסכם המתנה הראשון).

6. ביום 1.3.84 שבו המשיבים וחתמו על תצהירים לפיהם הם מקבלים מהמנוחה את הזכויות במשק במתנה וללא תמורה ומתחייבים לדאוג לה לכל ימי חייה (להלן – הסכם המתנה השני), אלא שכשלושה ימים לאחריו, ביום 4.3.84, שבו וחתמו המנוחה והמשיבים על הסכם אחר השונה לחלוטין מהסכמי המתנה הנזכרים.

הפעם חתמו המנוחה והמשיבים על הסכם מכר על פיו האם המנוחה מוכרת את המשק למשיב תמורת סך של 2,500,000 שקלים ישנים, ובנוסף, הוסכם כי המשיבים ישלמו את כלל חובות המשק לסוכנות, חוב בסך של 500,000 שקלים ישנים לאגודה, וכן דמי הסכמה וחובות למנהל (להלן – הסכם המכר). עוד הוסכם בהסכם המכר כי עם חתימת ההסכם ישלמו המשיבים סך של 300,000 שקלים ישנים והיתרה תשולם עם קבלת המשכנתא והעברת הזכויות על שם המשיבים בכל המוסדות המתאימים.

בהסכם המכר צוין כי הצדדים מוסרים את ביצוע ההסכם לעו"ד נח רבינוביץ (להלן – עו"ד רבינוביץ).

כמו כן, באותו יום, 4.3.84, חתם המשיב על תצהיר בתמיכה לבקשה לקבלת המשק לידי בן מצהיר כי הוא מתגורר במשק.

7. כשלושה שבועות לאחריו, ביום 23.3.84, הוסיפו המשיבים והמנוחה וחתמו על תצהיר לפיו הם מבטלים את כלל התצהירים שנחתמו על ידם להעברת המשק ללא תמורה ומצהירים כי המשק מועבר מהמנוחה למשיבים בתמורה ובהתאם להסכם המכר.

8. ביום 7.6.84 הודיע המושב במכתב למנהל כי התובע אושר כחבר במשק במקום האם המנוחה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

כשבע שנים לאחרי כן, ואחר שהמנוחה כבר הלכה לבית עולמה, ביום 11.12.91, הודיעה הסוכנות במכתב למנהל כי המשק עומד להימסר למשיבים ובתחתית המכתב מצוי "אישור מנהל מקרקעי ישראל" מיום 19.12.91 לפיו המנהל מאשר את הודעת הסוכנות.

ביום 22.12.91 חתמו המשיבים על חוזה התיישבות עם הסוכנות, וביום 5.1.92 ניתן אישור ע"י המנהל להעברת הזכויות במשק לידי המשיבים.

זאת ועוד, בהתאם לאישור המנהל מיום 28.6.09 שכותרתו "מצב זכויות בנחלה מס' 17 במושב עזריה", זכויות בר הרשות במשק רשומות במרשמי המנהל על שם המשיבים.

9. מכל מקום, גם אחר שנחתמו המסמכים הנזכרים לעיל במשק המשיכו משיבים והמבקשים להתגורר זה לצד זה במשק, המשיבים בבית שבנו ואילו המערערים בבית ההורים המנוחים שהינו בית קטן וישן במצב תחזוקתי ירוד. כך היה עד אשר בשנת 2010 החלו ההתדיינויות המשפטיות להן אנו נדרשים, וזאת אחר שהצדדים הגישו בבית משפט קמא תביעות הדדיות האחד כנגד משנהו, כדלקמן:

המשיבים הגישו כנגד המערערים תביעה במסגרת בה עתרו לפנות את המשיבים מהמשק (תמ"ש 10158-03-10; להלן – תביעת הפינוי).

מנגד, המערערים הגישו כנגד המשיבים, כנגד המנהל, הסוכנות והמושב, תביעה ובה עתרו למתן צו הצהרתי לפיו הם בעלי זכויות קנייניות במשק או בעלי מעמד של בר רשות בלתי הדירה במשק או כל זכות אחרת במשק, וכי המערער הוא הזכאי לנהל את המשק על פי סע' 114 לחוק הירושה. לחילופין, עתרו להורות על פיצול פורמאלי של המשק בין המערער למשיבים (תמ"ש 8593-03-13; להלן – התביעה ההצהרתית).

הדיון בשתי התביעות אוחד בהחלטת בית משפט קמא מיום 18.3.13 ופסק דינו, כמפורט להלן, מתייחס לשתי התביעות כאחד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

פסק דינו של בית משפט קמא

10. בית משפט קמא מצא לדחות את התביעה לסעד הצהרתי שהוגשה ע"י המערערים ומאידך קיבל את תביעת הפינוי שהוגשה ע"י המשיבים והורה על פינוי המערערים מהמשק תוך 120 יום ממועד מתן פסק הדין.

בית המשפט קבע כי המערערים לא הוכיחו כלל זכות עמידה להגשת התביעה ההצהרתית שכן לא צרפו לכתב תביעתם, ואף במהלך ההליכים שהתקיימו לפני בית המשפט, צו ירושה או צו קיום צוואה המלמדים על זכויותיהם בעזבון המנוחה ולכד מכך גם אם מוכח היה כי למערערים זכות עמידה כיורשי עזבון המנוחה הרי שתביעה הוגשה שלא כדין ובניגוד להוראת סעי' 122 (ב) לחוק הירושה התשכ"ה – 1965 (להלן – חוק הירושה). ואולם בית המשפט לא הסתפק בכך והבהיר כי דין תביעת המערערים להידחות אף לגופה, כפי שיפורט להלן.

11. בית המשפט קבע כי הוכח שהזכויות במשק הועברו לידי המשיבים מכח הסכם המכר שנחתם בין המערער למנוחה, זאת אחר שהסכם זה והתצהירים שנחתמו ע"י המערער והמנוחה בסמוך לאחר חתימתו ביטלו את העברות הקודמות של המשק למערער על דרך "בן ממשיך" או מתנה בחיים. כך נקבע כי לא עלה בידי המערערים להוכיח כי תנאי הסכם המכר לא קוימו ובכלל זה לא עלה בידם להוכיח כי התמורה נשוא הסכם המכר לא שולמה ע"י המערער. כך נקבע כי המערערים ואחיהם ידעו על הסכם המכר זמן רב קודם להגשת תביעתם ועל אף שכן לא הגישו כל תביעה בעניין זה אלא לאחר שהוגשה תביעת הפינוי ע"י המשיבים, השתהות זו יש בה ללמד על כך שסברו שאכן הזכויות במשק שייכות למשיבים.

12. עוד נקבע כי טענות המערערים לפגמים בחתימת המנוחה על הסכם המכר היו סותרות ובלתי אמינות. כך נטען, מחד, כי חתימת המנוחה על ההסכם זויפה ומאידך כי חתמה מבלי להבין את תוכנו של ההסכם. בית המשפט הוסיף וקבע כי לא הוכחה טענת הזיוף בהעדר צירופה של חוות דעת מתאימה לעניין זה וכן לא הוכחו הטענות האחרות הנוגעות לפגמים ברצונה של המנוחה בכל הקשור לחתימתה על הסכם המכר. כך, לא הוכח כי המנוחה לא הבינה בטיבו של ההסכם עליו חתמה בשל מצבה הקוגניטיבי. בהעדר צירוף חוות דעת מתאימה, נשללה טענת המערערים כי המנוחה לא ידעה קרוא וכתוב ולא הבינה על מה היא חותמת נוכח ההלכה הקובעת כי חתימה על הסכם מהווה חזקה כי החותם הבין את תוכנו. כן נדחתה טענת המערערים להשפעה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

בלתי הוגנת של המשיבים על המנוחה, אחר שהוכח כי כלל האחים היו בקשרים טובים עם המנוחה, ביקרו אותה באופן יומיומי וסייעו לה.

בית המשפט הבהיר כי אין למערערים זכות לטעון לביטול ההסכם בגין הפרתו בהעדר תשלום התמורה, שכן זכות זו עומדת בראש ובראשונה למנוחה עצמה ומעת שזו לא ניצלה זכות זו אין היא עומדת ליורשיה. כך הובהר כי על פי דיני החוזים הרי שלו אכן לא שולמה התמורה שומה היה על המנוחה עצמה לעתור לביטול ההסכם תוך זמן סביר לאחר ההפרה והיא לא עשתה זאת בשנה שחלפה מיום חתימתו ועד לפטירתה. יתר על כן, אף אחד מהמערערים ועדיהם לא העיד כי המנוחה הלינה על כך שהמשיבים הפרו את ההסכם או כי לא שילמו חלק מהתמורה הנדרשת ע"פ הוראת הסכם המכר. זאת ועוד, המערערים על אף שידעו על הסכם המכר בין המערער למנוחה משך זמן רב לא הגישו כל תביעה לעניין זה בסמוך ולאחר פטירת המנוחה. בית המשפט קבע כי זכות התביעה של יורשים מוגבלת אף היא בעקרון בתום לב ובנדון השנים הרבות שחלפו מאז פטירת המנוחה להגשת התביעה יש בהן לאיין את דרישת תום הלב ולהצדיק דחיית תביעתם.

ויותר מכך – בית המשפט קבע באופן פוזיטיבי כי הוכח שהמערערים שילמו למנוחה את התמורה נשא ההסכם וזאת כעולה מאישורי הלוואות ומשכנתאות שנלקחו על ידם מיד לאחר חתימת ההסכם וההמחאות שניתנו ונמשכו לטובת המנוחה.

לבסוף, בית המשפט הוסיף וקבע כי המערערים יושבים במשק מכח רשות שניתנה להם ע"י המשיבים, רשות זו היא הדירה והמשיבים רשאים היו לחזור בהם ממתן הרשות בכל עת. מתוך שכך הורה בית המשפט על פינוי המערערים מהמשק תוך 120 יום ממתן פסק הדין.

עיקר טענות המערערים

13. שגה בית המשפט בהתעלמו מהשיהוי הרב בהגשת תביעת הפינוי של המשיבים, שיהוי שגרם למערערים לנזק ראייתי בהוכחת טענותיהם ולחלופין יש בו להצדיק, למצער, פיצוי המערערים בגין הפינוי. שגה בית המשפט בהתמקדו בשיהוי בהגשת תביעת המערערים לסעד הצהרתי אך התעלמותו מאידך גיסא משיהוי המערערים בהגשת תביעת הפינוי 26 שנה אחר חתימת הסכם המכר.

14. שגה בית המשפט בקבעו כי אי צירוף צו ירושה מצדיק כשלעצמו את מחיקת תביעת המערערים ולא עמד על תיקון הדבר בדרך של צירוף צו ירושה (צו אשר ניתן בסופו של יום אחר מתן פסק הדין ביום 27.7.16).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

15. שגה בית המשפט בהתעלמו מכך שהמשיבים טענו לזכויות במשק בכמה אופנים הסותרים זה את זה – מכח "בן ממשיך" בשנת 1982, מכח חוזה מתנה והעברה ללא תמורה בשנת 1983 ומכח רכישת הזכויות במשק כנגד תמורה בשנת 1984. בית המשפט קיבל בסופו של יום את טענת רכישת הזכויות כנגד תמורה וזאת למרות שלא הובאו ראיות של ממש לעניין עצם תשלום התמורה.

16. בית המשפט לא נתן משקל ראוי לכך שהמשיבים לא ויתרו על חסיון עו"ד-לקוח בינם לבין עו"ד רבינוביץ. לכאורה העובדה שזכויות המשיבים במשק נרשמו רק בשנת 1992 יש בה ללמד כי מלוא התמורה לא שולמה למנוחה קודם לכן וכי למעשה היא נפטרה קודם ששולמה תמורה ההסכם לידיה. לא הובאה כל ראיה כי תמורת ההסכם הועברה לידי המנוחה, שכן האדם היחיד שהיה אמון על העברת כספים ותשלומי המיסים עבור המנוחה היה עו"ד רבינוביץ. בסירובם של המשיבים לותר על החסיון נמנעה העדת עו"ד רבינוביץ ונמנע המידע המהותי הנדרש לבית המשפט להכרעה בתביעה ויש לפרש הימנעות זו לחובתם.

17. בית המשפט התעלם מכך שהסכם המכר חסר מסוימות בכך שלא פורטו בו מועדי תשלום התמורה עבור המשק, לא הוסדר בו עניין מגורי המנוחה במשק, לא נקבע סכום הפקדון שיופקד בידי עו"ד רבינוביץ כנאמן לתשלום המיסים החלים על המנוחה וכיוצ"ב.

18. שגה בית המשפט בכך שלא פירש את הוראות ההסכם באופן שהעולה מהן הוא שהמשק נמכר למשיבים על תנאי שהמערערים יוכלו להוסיף ולהתגורר במשק וזאת בהתחשב בעובדה שבמועד חתימת הסכם המכר התגוררו המערערים במשך משך שנים רבות, וכי המערער למעשה לא עזב את המשק מאז יום הולדתו. שגה בית המשפט בכך שלא ראה בהתנהגות המשיבים משום ויתור והסכמה כי המערערים יוסיפו ויתגוררו במשק.

19. שגה בית המשפט בכך שלא קיבל את טענת המערערים החלופית כי זכות המגורים במשק ניתנה להם כנגד תמורה והיא – פרישת המערער משותפות עם המשיב וויתורו על ריווחי השותפות. בית המשפט התעלם מרשומה מוסדית (רשויות מע"מ) אשר יש בה ללמד על השותפות בין המערער למשיב.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

20. שגה בית המשפט בכך שלא מצא בנדון לקבל את טענתם החלופית של המערערים כי הרשות להתגורר במשק הייתה בלתי הדירה. בנדון פרק הזמן הארוך בו ניתן למערערים להתגורר במשק ללא כל הפרעה יש בו ללמד על רשות בלתי הדירה מה גם שאין זה ראוי כי בשל קרע שנגלע בין האחים ואשר הורתו, לטענת המערערים, במסיבות קריוקי שערכו ילדי המערער, תפונה המשפחה ותושלך לרחוב.

ניקר טענות המשיבים

21. בדין קבע בית המשפט כי הסכם המכר נחתם ע"י המנוחה לאחר שהבינה את תוכנו ומהותו אשר הובהרו לה ע"י אנשי מקצוע שהיו נוכחים בחתימתו. העברת המשק בדרכים השונות לידי המשיבים נעשתה ביוזמת המנוחה וע"פ רצונה ובקשתה, כאשר הכל נעשה בידיעת אחי הצדדים, אשר שימשו כערבים להלוואה שניטלה ע"י המשיב לרכישת המשק.

22. המשיב איפשר לאחיו המערער ולבני משפחתו להתגורר במשק כנגד תשלום הוצאות ואף סייע לו בעניינים שונים אלא שהמערער מנגד ניסה להשתלט על המשק בהכנסת ילדיו להתגורר בו והחל לבנות מבנים שונים במשק בהעדר אישור המשיבים ו/או הרשויות, ובנסיבות אלו מצאו המשיבים שלא להוסיף ולהרשות את מגורי המערערים במשק, כפי שזכותם לעשות כבעלי הזכויות במשק.

23. הוכח ע"י המשיבים כי שולמה התמורה נשוא הסכם המכר, הוכח כי המערערים ושאר האחים היו מודעים להסכם המכר ואף תמכו במהלך מכירת המשק למשיבים וערכו להלוואת משכנתא שנלקחה ע"י המשיבים מבנק מזרחי. בדין דחה בית המשפט את טענות המערערים ועדיהם אשר נמצאו כוזבות וסותרות.

24. אין כל ממש בטענת המערערים כי המשיבים עמדו על חסיון עורך דין לקוח בינם לבין עורך דין רבינוביץ או כי מנעו מעו"ד רבינוביץ להציג מסמך כזה או אחר למערערים. ומכל מקום, עו"ד רבינוביץ נפטר במהלך ההליכים המשפטיים וממילא לא יכול היה להעיד בסופו של יום.

25. בדין קבע בית המשפט כי הרשות שניתנה למערערים להתגורר במשק היא רשות הדירה נוכח קביעת הפסיקה כי רשות חנם אינה יכולה כלל להיות בלתי הדירה וכי היא ניתנת לביטול



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

בכל עת. לא הוכחה כל הסכמה מפורשת מצד המשיבים כי הרשות שניתנה על ידם היא בלתי הדירה.

עיקר טענות המנהל

26. המנהל חזר על טענתו בבית משפט קמא לפיה הוא אינו צד לסכסוך בין הצדדים והוא מותיר ההכרעה בה לשיקול דעתו של בית המשפט, בצד זה הבהיר כי אין ממש בטענות המערערים לאפשרות פיצול רישומי פורמאלי של המשק וכי הדבר נוגד את מדיניות המנהל ואת פסיקת בית המשפט.

27. לטענת המנהל גם עצם מגוריהם של הצדדים יחדיו במשק נוגדת את החלטת המנהל ונהליה התקפים כיום ובפרט החלטת מועצה מס' 1252 אשר קובעת מפורשות כמה יחידות דיור ניתן להקים בנחלה ומי רשאי להתגורר בנחלה. לבד מכך, לטענת המנהל במשק מתקיימים שימושים חורגים ובנייה בלתי חוקית בהיקף נרחב ובמשך שנים המהווה הפרה יסודית של הסכם המשבצת ובכוונת המנהל לפעול ולדרוש דמי שימוש ראויים בגינם. המנהל ציין כי בבית המשפט לענייני משפחה מתנהלת תביעת המשיבים כנגד המערערים לדמי שימוש ראויים וכי במסגרת תביעה זו ברצונו לפקח ולבקר את הנעשה במשק. נציין כי לא הוגשו עיקרי טיעון מטעם הסוכנות או האגודה.

דיון והכרעה

28. אחר שעיינו עיין היטב בטענות הצדדים ובפסק דינו של בית משפט קמא מצאנו כי אין מקום להתערב בקביעות העובדתיות שנקבעו על ידו בכל הקשור למכירת הזכויות במשק ע"י המנוחה למשיבים, שכן מצאנו כי הן תואמות את הראיות והעדויות שהובאו לפני בית המשפט (על אי התערבות ערכאת הערעור בקביעות עובדתיות של הערכאה הדיונית אלא אם כן נפלה בהן טעות חריגה ראו - ע"א 5234/13 כרסנטי נ' בנק הפועלים משכן בע"מ (2015); ע"א 2976/12 בראל נ' קאופמן (2014); ע"א 8320/09 אלי אלחדד נ' מרדכי שמיר (2011)), מאידך מצאנו להתערב בחלק ממסקנותיו בכל הקשור לטיבה ואופייה של הרשות שניתנה למערערים, הכל כפי שיפורט להלן.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

האם הועברו הזכויות במשק למשיבים?

29. בית המשפט שוכנע כי הזכויות במשק הועברו, בסופו של יום, למשיבים ע"פ הסכם המכר. דומה כי קביעתו זו של בית המשפט הוכחה כדבעי במסכת הראיות שהונחה לפתחו של בית המשפט.

הוכח כי המנוחה חתמה על הסכם המכר ביום 4.3.84 ע"פ ישאו המשיבים בחובות המשק וישלמו לידיה סך של 2,500,000 שקלים ישנים (סך זה בהצמדה למדד או בערכים דולרים עולה לסך זניח באופן יחסי נכון להיום), הסכם המכר בא לשנות הסכמות קודמות של המנוחה והמשיבים בכל הקשור להעברת הזכויות במשק לידם.

כך ביום 4.10.82 חתמו הורי הצדדים על התצהירים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במשק לידי המשיב כ"בן ממשיך" והסוכנות אף אישרה את המשיב כבן ממשיך ביום 27.5.83 ולכאורה די במסמכים אלו לצורך השלמת זכויותיו של המשיב כבן ממשיך, ויותר מכך ביום 21.6.83 הוסיפו הצדדים וחתמו אף על תצהיר העברת זכויות ללא תמורה. מכאן ניתן ללמוד כי המנוחה הייתה מעוניינת כי הזכויות במשק יועברו לידי המשיב עוד בחייה ולא אחר פטירתה, כפי שיש הרואים ומפרשים את העברה על דרך מינוי "בן ממשיך" (וראו לעניין זה, כדוגמה - עא 5136/91 - יצחק קוגלמס ואח' נ' דורה) (דבורה) קוגלמס (1995).

מכל מקום, נראה כי אחר זמן, ביום 4.3.84, ביקשה המנוחה לדאוג לכך שכל החובות הרובצים על המשק ישולמו וכן שתובטח פרנסתה וכלכלתה, לפיכך הסכימה עם המשיב כי תצהירי המתנה והעברת על דרך בן ממשיך יבוטלו ובמקום זאת העברה תעשה בדרך של מכר בתמורה, כעולה מהתמורה המוסכמת, נראה כי זו אכן נועדה להבטחת כלכלת המנוחה וכיסוי חובות המשק (וראו לעניין זה עדות המשיב עמ' 16 ש' 4-7 לפר').

העובדה שהסכם המכר ביטל את העברה במתנה מוכחת באופן שאינו משתמע לשני פנים מתצהירי המנוחה והמשיב שנחתמו ביום 23.3.84, התצהירים צורפו כנספח ה' לכתב ההגנה של הסוכנות, ומכאן כי הם אותנטיים. הדעת נותנת כי המשיבים לא יחפצו להרע את מצבם – לכאורה הם מחזיקים בידם מסמכים משפטיים ברורים המזכים אותם בקבלת הזכויות במשק ללא תמורה. ואולם, העובדה שהוסיפו וחתמו על הסכם המכר יש בה להעיד כי נאותו לדרישת המנוחה לבטל את הזכויות שהועברו אליהם ללא תמורה מורה ולהוסיף ולהעביר לידיה את הסך הנדרש הן לצורך כיסוי חובות המשק והן לצורך כלכלתה.

30. המערערים ביקשו לתקוף את טענות המשיבים כי תמורת המכר נועדה לכיסוי צרכי וחובות המנוחה וכי הסכם המכר נועד לצורך לקיחת הלוואה לצרכי המשיבים עצמם. ואנו נשיב



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

להם ומה בכך? אם תמצי לומר, כטענת המשיבים, כי הסכם המכר נועד לכסות את חובות המשק ולספק את כלכלת המנוחה הרי שהזכויות במשק הועברו לידם ע"פ הסכם זה והמנוחה מעולם לא טענה כי המוסכם לא קיים, ואם תרצה לומר כי הסכם המכר נועד על מנת שהמשיבים יוכלו ליטול הלוואה מהבנק לצרכיהם שלהם וכי ביטול הסכמי ה"בן ממשיך" ו"מתנה" הוא רק למראית עין, הרי שגם אז מראית העין היא רק לעניין עצם התשלום והצדדים להסכם הסכימו כי בכל מקרה הזכויות במשק יעברו לידי המשיבים, ואין למערערים כל פתחון פה באשר להעברת זכויות זו. מכל מקום, לא מצאנו עילה של ממש להתערב במסקנת בית משפט קמא כי הסכם המכר משקף את האמור בו. היינו, רכישת המשק ע"י המשיבים כנגד תמורה שנועדה לכיסוי צרכי המנוחה וחובות המשק, ככלות הכל המנוחה מעולם לא טענה לפני מאן דהו מילדיה כי המשיבים הפרו את ההסכם עמה.

31. זאת ועוד, בית המשפט קבע כי לא הוכח שחתימתה של המנוחה זויפה או כי חתמה מבלי שהבינה טיבו של הסכם המכר או כי חתמה עליו מתוך השפעה בלתי הוגנת. כלל הטענות הנזכרות והמהוות טענות עובדתיות הסותרות במידת מה זו את האחרת, נטענו ע"י המערערים כלאחר יד ומבלי להביא להן כל ביסוס ולו קל שבקלים. לא הובאה כל חוות דעת או ראיה אחרת מצד המערערים להוכיח כי חתימת המנוחה על הסכם המכר אינה חתימתה או כי אינה תואמת חתימות אחרות שלה. לא הובאה כל ראיה כי למרות העובדה שההסכם נערך בנוכחות עורכי דין, המנוחה לא הבינה את טיבו של ההסכם ומשמעותו וכי מצבה הקוגנטיבי לא איפשר לה את הבנתו, גם לעניין זה לא הוגשה ע"י המערערים חוות דעת רפואית או ראיה אחרת. בדומה הוכח כי גם הטענה להשפעה בלתי הוגנת של המשיבים על המנוחה הופרחה סתם כך ללא כל עיגון של ממש. היפוכם של דברים, המערערים עצמם ציינו בכתב הסיכומים מטעמם שהוגש לבית משפט קמא כי כלל האחים היו בקשר טוב עם המנוחה וביקרו אותה באופן יומי (סע' 79 לסיכומי המערערים, וכך ראו עדות האחות סוזן עמ' 52 ש' 5-6 לפר') הוסף לכך שלא הוכח כלל כי המנוחה הייתה במצב רפואי רעוע או נוחה להשפעה, ומכאן שלא נפל כל פגם בקביעת בית משפט קמא כי לא הוכחו כל פגמים ברצונה של המנוחה בכל הקשור לחתימתה על הסכם המכר.

האם שולמה התמורה נשוא הסכם המכר?



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

32. גם לעניין זה לא מצאנו כל מקום להתערב בקביעותי העובדתיות ובמסקנותיו המשפטיות של בית משפט קמא. כפי שציין בית המשפט, מתוך הראיות שהובאו ע"י המשיבים הוכח כי אכן עבר סך משמעותי הקרוב לתמורה המוסכמת לידי המנוחה.

כך הוכח שביום 18.5.84 נחתם בין המשיבים לבנק טפחות הסכם הלוואה ע"ס 600,000 שקל ישן כאשר ניתנה הוראה לבנק המלווה להעביר את סך הלוואה למנוחה (סע' 3 להסכם הלוואה) על הלוואה הנזכרת חתמו בין השאר המערער ושניים מאחיו ואחיין, מטרת הלוואה בהסכם הייתה "רכישת/שכירות/שיפוץ משק 17 במשק עזריה".

ביום 25.4.84 הוגשה בקשה נוספת ללקיחת הלוואה מבנק טפחות בסך של 1,750,000 שקל ישן ושוב היו ערבים להלוואה המערער ואחיו, וגם הפעם צוין כי הלווה נותן הוראה לבנק לשלם את סכום הלוואה למנוחה (סע' 3 להסכם הלוואה השני).

אין בעובדה שהאחים טוענים בעדותם כי סברו כי ההלוואות ניטלות לצורך שיפוץ בית בכדי לאיין את טענת המערערים כי התמורה הועברה על ידם לידי המנוחה. אין זה משנה לאיזה צורך הועבר הסך לידי המנוחה, ומכל מקום, כפי שרמזנו לעיל, מתוך כך שהמנוחה לא טענה באוזני מי מילדיה כי המשיבים הפרו את ההסכם עמה יש ללמוד כי אכן ההסכם קיים מבחינתה. מעת שהובאה ראיה על נטילת הלוואות בסך הדומה לסך עליו הוסכם בין המנוחה למשיבים שומה על המערערים להוכיח כי הסך לא הועבר בסופו של יום למנוחה וכי ההסכם הופר.

33. ויותר מכך, אין דומה זכות העמידה של המערערים בכל הקשור לטענות לביטול ההסכם מחמת הפרתו לזכותה של המנוחה. אם וככל שהפרו המשיבים את הסכם המכר, הזכות לביטולו תוך פרק זמן סביר, כמפורט בסע' 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1971 (להלן – חוק החוזים תרופות) עומדת דווקא למנוחה ואם היא בחרה שלא לנצל לא יוכלו יורשיה לטעון לזכות זו תחתיה.

גם אם נאמר כי המנוחה נפטרה קודם למועד תשלום מלוא התמורה, גם אז אין בכך כדי להועיל למערערים, אשר לא עמדו על זכויותיהם הנטענות, ולא טענו דבר וחצי דבר כנגד המשיב משך שנים רבות.

ודוק, בנדון נלקחו ההלוואות הנזכרות כחודש לאחר חתימת הסכם המכר והדעת נותנת כי אם הסך לא היה מועבר למנוחה או כי לא נעשה בו שימוש המתקבל על דעתה, היא הייתה פונה לביטולו של ההסכם זמן קצר אחרי כן או, למצער, מלינה על כך. ואולם, המנוחה לא עשתה כן עד לפטירתה כשנה לאחר חתימת הסכם המכר (לעניין ביטול הסכם תוך זמן סביר אחר הפרתו ראו,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

כדוגמה עא 7862/11 - חברת התחנה המרכזית החדשה בתא בעמ נ' איתמר מרקור המשיב (2013) בסע' 23 לפסק הדין; עא 10258/06 - Bielloni Castello SpA נ' גלובל רוטו שקע (1983) בעמ, (2009); ע"א 11/84 רבינוביץ נ' שלב - הקואפרטיב המאוחד להובלה בע"מ(1985)).

34. כידוע, הפרת חוזה אינה מביאה לביטול החוזה מאליה עקב הפרתו, ועל הנפגע להפעיל את זכות הביטול באופן אקטיבי (ע"א 92/89 עובדיה נ' סיבהי, (1991); ע"א 288/81 קרן תורה ועבודה נ' אגודת בית כנסת שנת הניצחון עולי אירן, (1984)). אף ייתכנו מקרים בהם ניתן יהא להסיק מאי ביטול החוזה תוך זמן סביר לאחר ההפרה, כי הנפגע בחר בקיום החוזה (ע"א 1407/92 י.ח. ייזום והשקעות בע"מ נ' סולל בונה בע"מ, (1993)). ייתכנו מקרים בהם התנהגותו של הצד הנפגע וחוסר המעש מצדו יהפכו תניה יסודית לתניה לא יסודית שהפרתה מצריכה משלוח הודעת ביטול (ראו דעתו של השופט אנגלרד בע"א 2825/97 אבו זייד נ' מקל, (1999)). גם אם לא נראה בחלוף הזמן משום ויתור על זכות הביטול, הרי שנפגע המבקש לבטל חוזה בגין הפרה יסודית, צריך להפעיל את זכותו תוך זמן סביר מהיום בו נודע לו על ההפרה, שאם לא ביטל את החוזה תוך זמן סביר, הוא נדרש לשלוח התראה למתן ארכה למפר לקיים את חיובו (ע"א 3940/94 שמואל רונן חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ, (1998); ע"א 512/08 שופרסל בע"מ נ' עבד אלקאדר ושות' בע"מ, סעיף 15 והאסמכתאות שם (2011)).

בנדון, מעת שלא עמדה המנוחה על זכותה זו, ככל שהייתה קיימת, לא יכולים המערערים לטעון לכך תחתיה, מה גם שהוכח, כאמור, כי המנוחה לא התלוננה על הפרת ההסכם בידי המשיב לפני מי מהמערערים או עדיהם.

בדומה מצאנו דבריו של כב' הש' שוחט בעז' (תל-אביב-יפו) 581/98 - עזבון המנוח פייזולה שקיב זל נ' דוד שקיב ואח', (2005) -

" אפילו אם נצא מנקודת הנחה, כי כל שנאמר מפי התובע אודות תנאי ההסכם שהינם גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל ומצוקתו השכלית והגופנית של המנוח, הרי שכל אלה מעניקים בידי המנוח זכות לבטל את ההסכם אלא שהוא לא ביטל אותו. טעם זה לבדו די בו בכדי לדחות את הטענה הנסמכת על עילת העושה. עילת העושה אינה נותנת בידינו להכריז על בטלות ההסכם (מעיקרא), כי אם נותנת בידי המתקשר, ובידיו בלבד, זכות לבטלו. משלא ביטל אותו המתקשר (הנעשק) - נותר ההסכם על תילו ובמלוא תוקפו".

כך הובהר בפסיקה כי מעת שעולה לכאורה כי מנוח ויתר על זכות תביעה בחייו, זכות זו לא תעמוד עוד ליורשיו (ע"א 5774/91 יהלום נ. מס שבח (1994); תמ"ש (ת"א) 7610/02 כ.מ.נ. רשם המקרקעין ת"א (2004); תמ"ש (ת"א) 70580/97 שליטא נ. נמרוד (2002)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

35. אם נסכם מסענו עד כה, נמצא כי הזכויות במשק הועברו לידי המשיבים על פי הסכם המכר וכי לא הוכח שתנאי המכר הופרו או כי יש מקום לבטל את הסכם המכר.
36. מסקנתו זו מתחזקת, כאמור, מעצם העובדה שאף אחד מהאחים לא טען לזכויות במשק במהלך עשרות השנים שחלפו מפטירת ההורים המנוחים ועד להגשת התביעות בשנת 2010. היעלה על הדעת כי לאחים יש זכויות במשק השווה מליוני שקלים ואין הם עומדים על זכויותיהם אלו? אלא ודאי שידעו כלל האחים כי ההורים המנוחים בקשו לתת ונתנו בפועל את המשק למשיבים ומתוך שכך לא הלינו על כך, לא בחיי המנוחים ולא אחר פטירתם.
נותר לנו, אפוא, לבחון את טיבה של הזכות או הרשות בגינה שוהים המערערים במשק עובר לחתימה על הסכם המכר ולאחרי כן. נעמוד תחילה על עיקרו של הדין בכל הקשור למתן רשות שימוש במקרקעין ולאחרי כן נביא הדין אל הנדון.

רשיון במקרקעין - קיצורה של הלכה

37. "רשיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס ... (אשר) אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים ... או תלמד משתיקתו ואי-מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס (להלן: "רשות גרידא")..." (נ. זלצמן, רשיון במקרקעין, הפרקליט, כרך מ"ב (תשנ"ה) עמ' 24)

מוסד הרשות במקרקעין הינו יציר הפסיקה, מקורו ב"תורת ההשתק" (estoppel) שפותחה בדיני היושר האנגליים ועיקרה מניעת תוצאות בלתי-צודקות, הנובעות מישומו של הדין כפשוטו, בדרך של "השתקת" המתנגדים מלטעון בבית המשפט טענות משפטיות או עובדתיות, שהן נכונות כשלעצמן. מבחינתו של הדין האזרחי הנוהג היום, ניתן לעגן את ההשתק בדוקטרינת תום הלב, שאומצה בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד (2004); רע"א 4928/00 עזרא נ' המועצה המקומית תל מונד, (2002); דניאל פרידמן, עוד לפרשנות החקיקה הישראלית החדשה, עיוני משפט ה' (תשל"ו-תשל"ז), (463).

38. ודוק, בתי המשפט בפסיקתם הוסיפו וקיימו את מוסד "הרשיון במקרקעין" גם אחר חקיקתו של חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן - חוק המקרקעין), למרות שזכות זו אינה נזכרת בו



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

מפורשות ועל אף קביעתו המפורשת של סע' 161 לחוק המקרקעין, שכותרתו "שלילת זכויות שביושר", כי - "מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק", וזאת מתוך הסתמכות והישענות על דוקטרינת תום הלב (מ' דויטש, דיני קניין, חלק ב', 413; ולמשל- ע"א 2836/90 בצר נ. צילביץ, (1992); ע"א 5136/91 קוגלמס נ. קוגלמס, (1995); תמ"ש (משפחה ת"א) 20094/97 ס. א' נ' ס. י. (2004) ורבים אחר).

אומנם נמצאו כאלה שערערו על חלותו של "רישיון במקרקעין בלתי הדיר" נוכח הוראות חוק המקרקעין והוראות חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, וזאת בשל הפגיעה הנגרמת לקניינו של בעל המקרקעין במיוחד כאשר עסקינן ברשות מכללא שניתנה ללא תמורה (ראו דברי כב' הש' אנגלרד בע"א 7242/00 רשות הנמלים והרכבות נ. יוסף כדורי, (2002) וכן ראו תמ"ש (משפחה ת"א) 89570/98 א. י. נ' א. ג., (2003) וראה באריכות דבריו של כב' הש' א. זגורי בסוגיה זו בתמ"ש (טבריה) 40129-10-10 - ד. ש. נ' ו. ח. ואח' (2011)). ועם כל זאת, דומה כי לא נטעה אם נאמר שדרך המלך בפסיקת בתי המשפט בסיווג ובחינת טענות הנוגעות לשימוש ומגורים במקרקעין בשל הרשאת בעל הזכות במקרקעין הינה באמצעות דוקטרינת ה"רישיון במקרקעין". נבחן, אפוא, להלן גדריה של תורה זו.

39. רשות במקרקעין אינה מותנית בהסכם מפורש ודי שניתן יהיה להסיק מהתנהגות בעלי המקרקעין כי הסכימו בדיעבד לשימוש של אחר ברכושם (ע"א 32/77 אליאסף טבוליצקי נ. בית כנסת ובית מדרש החסידים, (1977); ע"א 463/79 חנא פרח ג'בראן נ. סימון ג'בראן, (1982) פסקה 7 לפסק הדין); תמ"ש (משפחה ת"א) 89570/98 א. י. נ' א. ג., (2003)).

על דרך הכלל, על מנת שהרשות תהא בלתי הדירה, תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל הקניין לכך. הסקתה של רשות בלתי הדירה מכללא, מכח הנסיבות בלבד, היא מהלך נדיר שיש להיזהר בו, שהרי משמעותה שלילת אפשרותם של הבעלים לממש את זכותם הקניינית או זכותם החוזית שהינה "מעין קניינית" במקרה של זכות ברשות.

כך ובנוסף, הבחינה הפסיקה בין הרשאה שניתנה בתמורה, הניתנת לביטול בכפוף להוראות דיני החוזים הכלליים ולהוראות סע' 31 לחוק השכירות והשאילה, לבין הרשאה ללא תמורה הניתנת על פי רוב לביטול "כהרף עין" מיד עם גילוי דעתו של המרשה שאין הוא מעוניין בהמשך מתן הרשאתו (ע"א 346/62 ריכטר ואח' נ' מנהל מס עזבון ירושלים, (1963); ע"א 517/70 גרוס נ' מועדון נ. צ. בע"מ ואח', (1971); ע"א 32/77 הנ"ל). וכלשונה של המלומדת נ. זלצמן בסיפרה הנזכר-



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

"רשות מכללא אינה מונעת את בעל המקרקעין מלהביא לסיומה בכל עת על ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאין הוא מוכן עוד להמשיכה. זו היא רשות חנם המתחדשת מרגע לרגע, כל עוד לא פעל בעל המקרקעין לסילוקו של פלוני" (זלצמן, שם, בעמ' 57).

ועל אף שכך, אפשר שבמקרים חריגים נכיר ברישיון כבלתי הדיר וזאת כאשר עקרונות הצדק ותום הלב דורשים זאת וכאשר ברי לנו כי הנסיבות יצרו הסתמכות צפויה הגיונית ולגיטימית של מקבל הרשות, לפיה הרשות שניתנה לו הינה לצמיתות (ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, (1981); ע"א 5136/91 הנ"ל; ע"א 2836/90 הנ"ל; ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ (1986)).

40. כאשר לשיקולים אותם יבחן בית המשפט לצורך קביעה האם מדובר ברישיון בלתי הדיר נקבע בפסיקה כי על ביהמ"ש לבחון, בין השאר, את כוונת הצדדים ליצירת רישיון, תנאי הרישיון, משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעליה לסילוקו; כמו כן תבחן השאלה האם בהסתמך על ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס, כגון הקמת מבנה או שיפור מבנה קיים, ומה היקף ההשקעות; האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו וכיוצא ב"ע"א 463/79 הנ"ל; ע"א 2836/90 הנ"ל; רע"א 2701/95 כנען נ' אלטיף, (1999); תמ"ש (משפחה יר') 11900/98 ד' נ' א' (2007); תמ"ש (משפחה קר') 4141/02 פלונית נ' פלוני, (2009)).

41. ואם כן, ההשתק הקנייני כמו גם עקרון תום הלב, מחייבים לבחון את מערכת היחסים שנוצרה, לא רק במשקפיו של הדין הפורמלי אלא גם על פי שיקולי צדק, תוך בירור השאלה האם יהיה זה צודק לאפשר לבעל המקרקעין שמבקש לחזור בו מהרשות שנתן למשתמש ולתבוע סילוקו מהנכס. מתוך שכך רשאי בית המשפט, משיקולים של צדק, למנוע את ביטול הרשות, או להתנות את הביטול בפצויים על ההשקעות שהשקיע או על הנזק שנגרם לו, על פי הנראה נכון וצודק בעיניו תוך איזון האינטרסים של שני הצדדים - המרששה והמורששה.

כך מצאנו בפסיקה מקרים בהם סירב בית המשפט לאפשר סילוקו של בר-הרשות, משיקולי צדק (ע"א 87/62 בדיחי נ' בדיחי (1962)) אם בשל השבחתו של הנכס, על ידי בר-הרשות (ע"א 346/62 הנ"ל) ואם בשל השימוש החיוני של בר-הרשות במקרקעין (ע"א (ת"א) 3356/00 בית ברחוב אלנבי בתל-אביב בע"מ נ' ורבה בלה (2003)), ומאידך מצאנו כי ביהמ"ש הורה על סילוקו של המורשה מהנכס כנגד פסיקת פיצויים (ע"א 515/76 הנ"ל). וכך הבהיר את הדברים כב' הש' שמגר בענין רזן -

"לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו דורש הצדק את המשך קיומו של הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, היינו, יש נסיבות, בהן תשלום פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת הצדק" (ע"א 496/82 יצחק רוזן ואח' נ. יגאל טלונים ואח' בע"מ, (1985))

וכעת נבוא מן הדין אל הנדון.

42. המערער יליד 1957, מתגורר בבית הוריו שעל המשק מיום לידתו. המערערים נישאו בשנת 1981 והתגוררו מאז חתונתם בבית ההורים במשק ושם אף גדלו את ששת ילדיהם (עמ' 65 ש' 19-20 לפר'). כאשר חתמה המנוחה על הסכם המכר בשנת 1984 היה המערער כבן 27, נשוי ואב לילד.

בנסיבות אלו כאשר המערער היה בגיר, נשוי ואב, הדעת נותנת כי אמו המנוחה לא התכוונה להוציאו מן הבית עם מכירת המשק וזאת על אף שעניין מגורי המערער בבית או הרשות לדור בו אינה נזכרת כלל בהסכם המכר. ודוק, אין לזקוף חסר. זה לחובת המערערים, שכן הסכם המכר חסר אף פרטים נוספים אשר הדעת נותנת כי הצדדים הסכימו עליהם וניתן להשלימם מתוך העולה מן הנסיבות האופפות את חתימת ההסכם, כך ברור מתוך נסיבות העניין כי למנוחה הייתה זכות להוסיף ולהתגורר במשק בביתה עד למותר ימיה ושנותיה, למרות שהדבר לא נזכר כלל בהסכם המכר. באותה מידה הדעת נותנת כי לא הייתה כל כוונה מצד המנוחה להוציא את בנה הבגיר המתגורר בבית מאז ומעולם מביתה, וכיוון שהדבר היה פשוט וברור לצדדים הוא לא צוין מפורשות בהסכם המכר. גם העובדה שהמשיב לא ביקש מעולם את הוצאתו של המערער מבית ההורים שעל המשק גם אחר שהתחתן ונולדו ילדיו וזאת משך כ- 26 שנה מיום שנחתם הסכם המכר, יש בה ללמד כי המשיבים הכירו באותה הרשאת מגורים בלתי כתובה שניתנה למערער על ידי אמו.

מסקנתנו הנזכרת מושתתת על אותם פרמטרים שנקבעו בפסיקה לבחינת טיבה של הרשות במקרקעין ובכללם פרק הזמן הארוך בו מתגורר המערער בבית מבלי שנטען כנגד מגוריו בו, העובדה שמגוריו בבית היו מאז ומעולם - מרגע לידתו ועד להגשת התביעה ע"י המשיב, המשך מגוריו בבית אף לאחר נישואיו והולדת ילדיו בבית זה, הכל מבלי שנחתם מסמך בינו לבין המשיבים המגביל את תקופת שהותו או תנאי שהותו בבית, וכן היותו בגיר בעת חתימת הסכם המכר, עניין שיש בו ללמד, לכאורה, כי המשק נמסר למשיבים כמצבו AS IS כאשר בית ההורים תפוס ע"י המערער, גם היותו של בית ההורים בית רעוע וקטן והצטופפות המערער ומשפחתו בו מלמדת כי אין באפשרותם הכלכלית למצוא מקום מגורים חלופי ראוי. כל אלו מצטרפים לטעמי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

ועולים לכדי טעמים שבצדק וטעמים עניינים המצדיקים לראות ברשות שניתנה למערערים כרשות בלתי הדירה.

ואולם כאן יש להוסיף ולומר שלושה – האחד, אותה רשות הדירה, גבולותיה מוגבלים בעיקרם למצב עובר לחתימת המנוחה על הסכם המכר, מדובר ברשות להתגורר בבית ההורים בלבד, לא להרחיבו ולא לבנות במשק מבנים נוספים, ודאי כאלו אשר מהווים בנייה בלתי חוקית. השני, הרשות היא דווקא למערערים ולילדיהם הקטינים, לא כן כאשר יבגרו ילדיהם שאז אותה רשות אינה חלה אף על הילדים הבגירים, והשלישי - הוצאות מגורי המערערים במשק מוטלות לשכמם בלבד היינו הם אלו האמורים לשאת בהוצאות המים, חשמל, ארנונה וכיוצ"ב בשל מגוריהם במשק.

ואולם כאן לא תמה דרכנו.

43. הובהר לא אחת בפסיקה כי גם אם שוכנע בית המשפט כי עסקינן ברשות לצמיתות אשר אינה מוגבלת בזמן, אין פירושו של דבר כי בהכרח לא ניתן לפנות את בר הרשות, אפשר גם אפשר כי בנסיבות העניין יהיה ראוי להורות על פינוי וזאת בכפוף לתשלום פיצויים. כך בע"א 515/76 - יצחק, רחל ו-רות לוי נ' חיים ויימן, 1-4 אה' (1977) הובהר כי על אף שהרשות שניתנה הינה רשות בלתי הדירה, הרי שנוכח הסכסוכים הקשים שבין הצדדים אין מנוס מפינוי בעלי הרשות כנגד פיצוי הולם, ובלשון בית המשפט -

"כדי לבחון אם מן היושר הוא שרשות בלתי-הדירה, ללא הגבלת זמן, תבוטל על-ידי מי שהעניקה, יש לבחון נסיבותיו של כל מקרה ומקרה. אשר לכך היתה מסקנתן של שתי הערכאות השיפוטיות שקדמו לנו, כי לאור הניכור והסכסוכים בין הצדדים במשך השנים ולאור העובדה כי למערער מקום מגורים חליף, אין הצדק דורש כי המערער ימשיך ויקיים את הרשות שהוענקה לו לגבי מקום המגורים הנוכחי ; מאידך גיסא, אחרי עשרים שנה ומעלה מאז נכנס לגור בדירה, הדין שיקבל פיצוי מלא, עובר לביטולה של הרשות..."

לענין הנסיבות שבפנינו, הרי נחה דעתי כי צדקו שתי הערכאות שקדמו לנו, כי אכן היה מדובר במקרה דנן במתן רשות, בלתי-הדירה, למערער לבנות דירה על הגג ולהפכה לבית מגורים לו ולבני ביתו, ללא הגבלה בזמן. כן מקובל עלי, כי בנסיבות הענין כפי שנקבעו על-ידי בתי-משפט השלום והמחוזי - מן הראוי והצודק להורות על פינויים של המערערים והקושיה השניה שניצבה עתה בפנינו היא, מה הפיצוי לו זכאי המערער"

בנדון דומה כי אין מחלוקת שקיימת איבה רבה בין הצדדים ואין הם יכולים להוסיף ולהתגורר יחדיו באותו המשק, הדברים עולים הן מעדויותיהם לפני בית משפט קמא והן מתוך דברי ב"כ הצדדים לפנינו כי אין סיכוי ששלום הבית יחזור למעונם של הצדדים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 5174-09-15 א. ואח' נ' א. ואח'

כאשר צד מעוניין בהפסקת רשות מגורים בלתי הדירה, שומה עליו לפצות את משנהו בפיצוי ממשי המשקף את שווי אותה רשות מגורים הנמנעת מבעל הרשות. בנדון אנו סבורים כי הפיצוי המגיע למשיבים שהינם כבני שישים כיום, ישקף שכירת מגורים בדירה סבירה בת שלושה חדרים למשך 20 שנה, אנו מעריכים סך זה בדמי שכירות חודשיים של כ- 3,750 ₪ למשך כ- 20 שנה בהכפלת מקדם היוון (180.3) לתקופה זו בסך של כ- 675,000 ₪.

44. סוף דבר

הערעור מתקבל באופן חלקי, כך שפינוי ילדי המערערים הבוגרים מהמשק יעשה תוך 30 יום מהיום ללא כל פיצוי. פינוי המערערים ובנם הקטין יעשה אחר תשלום פיצוי בסך של 675,000 ₪ לידיהם, כאשר סך זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד לתשלום בפועל.

המשיבים יישאו בהוצאות הערעור בסך של 15,000 ₪.

הערכון שהפקידו המערערים יושב להם באמצעות בא כוחם.

ניתן לפרסום ללא שמות הצדדים.

ניתן היום, כ"ג שבט תשע"ז, 19 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.

טואלס הדלו טטוט

טואלס הדלו טטוט