



בב' השופטת
עפרה גיא

"רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתוכנו..."

על חשיבות המרשם על פי חוק המקרקעין ועקרון הפומביות אין עוררין. תכלית החזקה הקבועה בסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין מטרתה להגן על אמינות המרשם ויציבותן של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, כך שהמרשם ישקף באופן סופי את הזכויות הללו.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב. נ' י.ר. ואח'

בפני כב' השופטת עפרה גיא

תובע

ר.ב.

באמצעות בא כוחו- עו"ד אשר אשר

נגד

נתבעים

1.י.ר.

2.י.ק.

3.ט.ק.

באמצעות בא כוחם- עו"ד חיים פאשי לוין

פסק דין

1

2 לפני תובענה כספית שהוגשה על ידי האיש כנגד האישה והוריה בסך של 900,000 ₪, בגין זכויותיו
3 לטענתו, בדירה שנמכרה על ידם. עוד עתר האיש בתביעתו להורות על פירוק השיתוף בדירה, קבלת דמי
4 שימוש בסך של 2,500 ₪ ממועד ניתוק הקשר בין בני הזוג, איזון במיטלטלין ומחצית הכספים בגין רכב
5 שנמכר על ידי האישה בסך של 15,000 ₪.

6

7 1. רקע ועובדות שאינן במחלוקת

8

9 א. התובע (להלן: "האיש" ו/או "התובע") והנתבעת 1 (להלן: "האישה" ו/או "הנתבעת") בני זוג
10 לשעבר, חיו כידועים בציבור ממאי 2003 עד לדצמבר 2019 ולהם שתי בנות, כיום בגירות.

11

12 ב. הנתבעים 2-3 הם הורי האישה (להלן: "ההורים". הנתבעת 2, להלן גם: "האם" והנתבע 3,
13 להלן גם: "האב").

14

15 ג. האישה והוריה רכשו את הדירה נשוא ההליך (להלן: "הדירה") ביום 14/05/2002.

16



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

ד. הצדדים הסכימו במהלך דיון ההוכחות ששווי הדירה בעת רכישתה עמד על 970,000 ₪ כאשר הורי הנתבעת שלמו סך של 50,000 דולר לטובת רכישתה.

ה. בין האיש לבין האישה (להלן: 'בני-הזוג') התנהלו מספר הליכים. האיש הגיש תחילה תביעה רכושית בתיק 44687-02-21, במסגרתה טען כי הדירה שייכת לבני-הזוג. תביעה זו נמחקה על ידי ביום 15/06/2021 משלא שולמה מלוא האגרה עבורה.

ו. האיש הגיש תביעה נוספת לפירוק השיתוף בתיק 49427-06-21, תביעה שנמחקה לאחר שהתברר שביום 08/12/2021 הועברו הזכויות בדירה על שם צדדי ג', ולפיכך, לא ניתן עוד להורות על פירוק השיתוף בה.

ז. עוד הגיש האיש תביעה לאיזון משאבים בתיק 34367-12-21, במסגרתה עתר לאזן חשבונות הבנק וזכויות הפנסיה של הצדדים. תביעה זו נמחקה בהסכמה ביום 22/02/2023.

ח. משכך, הוגשה התובענה דנן במסגרתה עתר לקבל סך של 900,000 ₪, מחצית שווי הדירה בקיזוז יתרת המשכנתא שנותרה בעת מכירתה. עוד עתר לבצע איזון במיטלטלין וברכבה של האישה.

2. טענות האיש

א. בני-הזוג חיו חיים משותפים ממאי 2003 ועד לדצמבר 2020.

ב. לבני-הזוג היתה דירה שנרכשה על שם הנתבעים, אולם צמוד לרכישה ניתנה הסכמה שהדירה תהיה של בני-הזוג בתנאי שישלמו בעצמם את המשכנתא.

ג. הדירה לא הועברה על שם בני-הזוג מאחר והלוואת המשכנתא להורים ניתנה בתנאים טובים של עולים חדשים ולא היתה כדאיות כלכלית להעביר המשכנתא על שמם.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

ד. הורי האישה לא השתתפו ולא שילמו משכנתא לאורך כל התקופה.

ה. הוא זכאי לקבל מחצית תמורת הדירה ודמי שימוש בסך של 2,500 ₪ ממועד ניתוק הקשר בין בני-הזוג.

ו. יש לבצע איזון במיטלטלין וברכבה של האישה.

ז. בסיכומיו הוסיף וטען האיש כי הנתבעים לא הציגו כל אסמכתא על העברת תשלומי משכנתא וכך גם הנתבעת. הנתבעים 2-3 עזבו את הדירה תקופה קצרה לאחר שעבר להתגורר בה ולא היו שותפים בה; הדירה נמכרה במהלך ההליכים לטובת הברחתה; הנתבעים רימו בכך שנטלו משכנתא בתנאים של עולים ועזבו את הארץ; לנתבעת עצמה אין יכולת להשיב משכנתא; חלה הלכת השיתוף וכל רכוש שנצבר בחיים המשותפים הינו רכוש משותף; מדובר בדירת מגורים ויש להקל על בן הזוג שטוען לשיתוף בה; יש להחיל המודל הקישורי ועל בן הזוג הרשום להבהיר לבן זוגו שאין הוא מתכוון לשיתוף בנכסים פרטיים; ניתן להחיל את סעיף 8 (2) לחוק יחסי ממון ולהורות על חלוקה לא שוויונית ובנסיבות אלו, יש לקבל תביעתו.

3. טענות האישה

א. האישה עלתה ארצה בשנת 1999 ורכשה יחד עם הוריה את הדירה והיא נרשמה על שם כל אחד מהם בחלקים שווים.

ב. חזקת השיתוף אינה חלה על חלקם של ההורים אלא לכל היותר על בני-הזוג בלבד.

ג. האיש עבר להתגורר עמה ועם הוריה, כאשר ההורים גרו בחדר אחד ובני הזוג בחדר אחר. גם סבתה של האישה התגוררה בדירה וישנה בחדר נפרד.

ד. במשך שנים הוריה מימנו המשכנתא כאשר אביה עבד בחברת א' ואמה עבדה בניקיון ואף סבתה שילמה את חלקה מכספי הפנסיה שלה וכל כולם מימנו המשכנתא.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב. נ' י.ר. ואח'

- ה. כשהכירו האיש עבד במפעל רהיטים, למד נגרות ובהמשך הקים נגרייה מצליחה לקהל הרוסי, אשר נרשמה על שם האיש בלבד והיא אינה יודעת מה רווחיו, שכן מעולם לא שיתף אותה.
- ו. האיש שהוא בן יחיד לאמו, דאג לאמו תמיד ומימן חלק גדול מהוצאות השוטפות בדירת האם שעה שהיא שילמה מחשבונה את כל חשבונות הדירה.
- ז. האיש התחמק מלשלם חשבונות שוטפים של הדירה בטענה כי אינו צריך לשאת במימון משפחתה המורחבת ומעולם לא סייע בתשלומי משכנתא.
- ח. אף כשחלתה בסרטן צוואר הרחם בשנת 2017 סרב לעזור בטענה שאין לו כסף, עד שנאלצה לפנות לדודו שישלם מספר תשלומי משכנתא והיא תחזיר לו וכך נעשה.
- ט. מעולם לא היתה שותפות כלכלית בין בני הזוג והמכונת של האיש, רשומה על שמו ומשמשת רק אותו. כך גם הנגרייה שיש בה ציוד רב העולה על 300,000 ₪ שייכת לאיש בלבד.
- י. האיש הצהיר שהכנסותיו עומדות על סך של 4,500 ₪ ומהן שילם מזונות בתו (שאינה משותפת לצדדים) בסך של 1,300 ₪ עד למועד שפרץ הסכסוך בין בני הזוג.
- יא. בתקופת החיים המשותפת היא השתכרה פי שניים ממנו והרוויחה כ- 6,000 ₪.
- יב. אמה, שעם השנים עזבה את הארץ, נהגה להביא עמה כל ביקור ארצה כסף עבור המשכנתא ואף נהגה להשתכן בה בין חודש לחודשיים כל שנה. וכשהוריה לא יכלו להגיע ארצה, העבירו לה כספים באמצעות חברות פריטת כספים. עוד הוסיפה כי עד פרוץ המלחמה באוקראינה, הוריה נהגו להעביר לה כספים.
- יג. בריבים בין בני הזוג במהלך השנים, האיש עזב כל פעם את הבית במחאה למספר חודשים, חי ביחידת דיור בנגרייה ולא סייע כלל בהוצאות הבית ואף לא היה נאמן לה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

יד. בסיכומיה הוסיפה כי האיש ירש את דירת אמו; אינו מעוניין בהלכת השיתוף; ידע כשנכנס לדירה כי חלקה של האשה בדירה 1/3; ידע ששולמה משכנתא שנה לפני כניסתו לדירה בנוסף ל- 50,000 דולר ששולמו. דודו של האיש הגיש תצהיר אך לא העיד; מדובר בזוגיות שנייה לשני בני הזוג ויש צורך ברף גבוה יותר לכוונת שיתוף; לא הוכח שהאיש שילם חשבונות; לא היה חשבון בנק משותף; האיש אינו אמין ומבחינתו שיתוף קיים רק ברכושה של האשה.

טו. משכך, ביקשו הנתבעים לדחות התביעה.

4. המתווה הנורמטיבי

אומר כבר עתה שאין מחלוקת בין בני הזוג כי היו ידועים בציבור וכי חיו יחד בין השנים 2003-2019 ואף האשה טענה כאמור בתביעת המזונות שהגישו כנגד האיש ומנגד, האיש טען כי מדובר בבני זוג ידועים בציבור בתביעותיו לשיתוף בדירה.

כך גם אין מחלוקת כי הדירה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין בחלקים שווים על שם האשה והוריה כך שחלקו של כל אחד מהם בדירה עומד על 1/3 מהזכויות בה.

טענתו העיקרית של האיש בכתב תביעתו הינה כי הדירה נרכשה על שם התובעת והוריה (הנתבעים), אולם הוסכם בין הצדדים שהדירה תהיה של התובע והנתבעת 1 ובלבד שהם ישלמו את המשכנתא. מיותר לציין שאין כל הסכם בכתב התומך בטענה זו. על אף האמור, אדרש לטענות לגופן.

5. בעניין רישום הזכויות קובע סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 כדלקמן:

"רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו..."

על חשיבות המרשם על פי חוק המקרקעין ועקרון הפומביות אין עוררין. תכלית החזקה הקבועה בסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין מטרתה להגן על אמינות המרשם ויציבותן של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, כך שהמרשם ישקף באופן סופי את הזכויות הללו.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב. נ' י.ר. ואח'

1 ראו: הפ (מרכז) 30380-04-10 אוטיליה קרפ נ' יעקב קרפ.
2 ע"א 4140/97 חברת האוניברסיטה העברית בירושלים נ' הסתדרות נשים ציוניות הדסה
3 באמריקה אינק, פ"ד נג (3) 49 (1999).
4
5 6. לפיכך ובשל החשיבות הרבה אותה מייחסים למרשם, נקבע בפסיקה כי ניתן במקרים חריגים
6 לסתור את האמור במרשם, אלא שהנטל לסתירת הרישום ולהוכחת הטענה כי הרישום אינו
7 משקף את מצב הזכויות במקרקעין לאשורן, הוא נטל כבד ביותר ורובץ לפתחו של הטוען לכך.
8 ראו: ע"א 2576/03 אהובה וינברג נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים (פורסם במאגרים
9 האלקטרוניים).
10
11 7. כאשר עסקינן בטענה לפיה רישום זכויות על שם פלוני אינו משקף את הבעלות האמיתית
12 בזכויות, יש להידרש, בין היתר, לשתי שאלות מרכזיות:
13
14 האחת, האם הטוען כי הרישום אינו משקף את הבעלות האמיתית הוא שמימן את רכישת הזכויות.
15 השניה, מדוע לא נרשמו הזכויות על שם הטוען למימון רכישת הזכויות.
16 ראו: עמ"ש (ת"א) 41483-05-13 פלוני נ' פלונית (פורסם במאגרים האלקטרוניים) ואדרש
17 לכך במקרה שלפניי.
18
19 עוד אוסיף, כי הרישום בלשכת המקרקעין אינו סותר טענת "נאמנות", אלא שעל הטוען
20 לקיומו של הסכם נאמנות, להוכיחו, כאשר חוזה בדבר יצירת נאמנות אינו חייב להיערך בכתב,
21 אפילו כשעסקינן ברכישת מקרקעין.
22
23 בבע"מ 2101/13 פלוני נ' פלוני (פורסם במאגרים המשפטיים) נקבע כדלקמן:
24 " . . . על מנת לבסס חזקה בדבר קיומם של יחסי נאמנות (ובהתאמה, להעביר את נטל ההוכחה
25 ליריבו), נדרש בעל הדין שהנכס לא נרשם על שמו, למצער, להקדים ולהוכיח שהוא מימן את
26 רכישתו "



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

1

2 8. בעניין הנדון טען האיש, כי אומנם הדירה נרכשה על שם הנתבעים כולם, אולם בסמוך לרכישה
3 ניתנה הסכמה לפיה הדירה תהיה של בני הזוג והנתבעים 2-3 ויתרו על חלקם בדירה בתנאי שבני
4 הזוג ישלמו את המשכנתא. יוער, כי הנתבע לא ציין דבר בדבר קיומה של נאמנות בכתבי טענותיו,
5 אלא שעל אף שלא עשה כן, הרי שזו טענתו, לפיה הדירה שייכת לו מכח הסכמת הנתבעים, שויתרו
6 על זכותם בה בכפוף לקיום התנאי שלפיו ישלם המשכנתא יחד עם הנתבעת.

7

8 9. הוראות סעיף 2 לחוק הנאמנות, תשל"ט- 1979 קובעות כי:

9

10 "נאמנות נוצרת על פי חוק, על פי חוזה עם נאמן או על פי כתב הקדש".

11

12 מכאן שדרישת הכתב אינה הכרח לצורך יצירת הסכם נאמנות ואין חובה לרשום אותה בלשכת
13 רישום המקרקעין או בכל פנקס אחר ואין כל חובה להקפיד על דרישות פורמאליות אלו וזאת מכח
14 האמון הרב שיוצר הנאמנות חש כלפי הנאמן (ראו ספרו של שלמה כרם, חוק הנאמנות, התשל"ט-
15 1979, מהדורה רביעית 2004, עמוד 307).

16

17 מן הכלל אל הפרט

18

19 10. אם כן, יש להידרש לבחינת שתי השאלות שפורטו לעיל. האחת, זהות הגורם שמימן את רכישת
20 הדירה והשנייה, מדוע לא נרשמו הזכויות על שם התובע, הטוען כי הנתבעים ויתרו על חלקם בדירה
21 לטובת בני הזוג בכפוף לתשלום המשכנתא.

22

23 כך גם יש לנתח הראיות שהוצגו על ידי התובע ולבחון האם הראיות שצרף תומכות בגרסתו לפיה
24 הוסכם כי הדירה תהא שלו ושל הנתבעת בכפוף לתשלום תשלומי המשכנתא.

25

26 11. מי מימן את רכישת הדירה?



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

א. בדיון ההוכחות שהתקיים לפניי הוסכם על ידי הצדדים כי שווי הדירה בעת רכישתה על ידי הנתבעים עמד על סך של 970,000 ₪ (ראו עמוד 12 לפרוטוקול הדיון מיום 13/11/2024, שורה 10) וכי הנתבעים 2-3 נתנו סך של 50,000 דולר לטובת רכישתה.

ב. יובהר כבר עתה כי חרף ההסכמה לעיל בדבר שווי הדירה בעת רכישתה, הרי שטענה זו אינה עולה בקנה אחד עם מסמכי חוזה המכר שהוצגו לפניי.

ג. מעיון בסעיף 8 א לחוזה מכר הדירה שנערך בין הנתבעים לבין החברה הקבלנית, מוכרת הדירה, עולה כי התמורה לדירה שולמה בהתאם לנספח ג, הוא נספח התשלומים.

ד. עיון בנספח ג', נספח התשלומים מלמד כי סכום תמורת המכר עבור הדירה עמד על סך של 582,000 בלבד.

ה. על פי תנאי התשלום כעולה מנספח ג' לעיל, סך של 15,000 ₪ שולם במועד עריכת ההסכם 14/05/2002; סך של 13,000 ₪ שולם עד ליום 27/05/2002; סך של 238,000 ש"ח שולם עד ליום 15/12/2002 וסך של 316,000 ₪ שולם עד ליום 30/12/2002.

ו. עוד עולה מהנספחים שצורפו לתיק המזונות הקשור שמספרו 6071-04-21, כי ניטלה משכנתא בסך של 553,000 ₪ לטובת רכישת הדירה ביום 15/10/2002. המשכנתא נרשמה על שם הנתבעים. נכון ליום 02/06/2021 יתרת המשכנתא לתשלום עבור הדירה עמדה על סך של 244,645.64 ₪. (יתרת קרן המשכנתא לסילוק באותה העת, ללא ריבית והצמדה עמדה על סך של 181,343.77 ₪).

ז. עוד יצוין כי מעיון בדו"ח הבנק מתברר כי סך של 70,100 ₪ מתוך המשכנתא הינו מענקים שניתנו לנתבעים והסתיימו ביום 15/10/2017 וההחזר החודשי על כלל ההלוואות נכון ליום 02/06/2021, עמד על סך של 3,348.31 ₪.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

- ח. אם כן, ניתן לומר כי ממועד נטילת המשכנתא ועד ליום 02/06/2021 שולם על חשבון הקרן של המשכנתא סך של 301,556.23 ₪, כאשר אין מחלוקת שבמהלך השנה הראשונה סכום המשכנתא שולם על ידי הנתבעים בלבד וכך גם לאחר מועד הקרע.
- ט. כאמור לעיל, הדירה נרכשה בסך של 582,000 ₪, אולם נוכח טענות הנתבעים לפיהן הדירה היתה מרוהטת כולה והיא נרכשה מקבלן וסביר כי נדרשו גם לתשלום שכר עו"ד ויכול וגם תשלומים נילוויים אחרים כשכר מתווך, עומדת בעינה הסכמת הצדדים לפיה שווי הדירה נכון למועד רכישתה עמד על סך של 970,000 ₪. עוד יצוין כי גם לשיטת התובע, הסכום ששילמו הנתבעים 2-3 כולל גם ההוצאות סביב רכישת הדירה ולא דווקא הסכום ששולם עבור רכישת הדירה עצמה(ראו עמוד 12 לפרוטוקול, שורות 4-3).
- י. אם כן, שווי הדירה ששולם תמורת רכישתה בפועל הינו 582,000 ₪, כאשר על סכום זה ניטלה משכנתא כאמור בסך של 553,000 ₪ (יוזכר כי מסכום המשכנתא יש לקזז סך של 70,100 ₪ שניתן לנתבעים כמענק עד ליום 15/10/2017 והצדדים לא שילמו סכום זה). אם כן, שווי המשכנתא שנלקחה בקיזוז סכום המענק, עמד על שווי של כ-83% משווי הדירה באותה העת.
- יא. מתוך המשכנתא שולם עד ל-02/06/2021 כאמור לעיל, 51% משווי הדירה נכון למועד רכישתה. בשים לב לכך שהצדדים נפרדו כחצי שנה לפני מועד הפקת המסמכים מבנק לאומי ובהינתן כי ביחס לשנה הראשונה אין מחלוקת כי המשכנתא שולמה על ידי הנתבעים לבדם, הרי שניתן להעריך את החלק ששולם בתקופת החיים המשותפת בסך של כ-47% מכלל שווי הדירה.
- יב. על אף האמור וחרף העובדה שמדובר בסכום לא מבוטל ובחלק משמעותי ששולם בתקופת החיים המשותפת, לא עלה בידי התובע להוכיח כי שילם בעצמו תשלומים. האיש לא צרף אסמכתאות לפיהן העביר כספים לטובת תשלום המשכנתא. אומנם, לטענתו, הסכום שולם במזומן על ידו, אלא שלא הוצגה כל אסמכתא לתשלומים הללו.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

לא זו אף זו, האיש צרף לתיק תצהיר של דודו, לפיו הוא שהעביר לאישה כספים במזומן לטובת תשלום המשכנתא, אלא שלא מצאתי הסבר הגיוני לכך שהאיש בחר שלא להביא הדוד לתמוך בגרסתו.

ההלכה בנוגע לאי זימון מטעם בעל דין ידועה ומוכרת ולפיה בעל דין שנמנע מלזמן עד, חזקה שעדותו פועלת לרעתו. האיש כאמור הגיש לתיק תצהיר העד בנוגע להעברות כספים, אלא שבסופו של יום, לא התייצב העד ואין ליתן כל משקל לתצהירו והוא נמחק.

מטעמים אלו, עדיפה בעיני גרסת הנתבעת לפיה כאשר חלתה בסרטן צוואר הרחם ולא יכלה לעבוד מאחר ועברה טיפולים והאיש סרב לסייע לה, פנתה לדודו של האיש על מנת שיסייע בתשלומי המשכנתא והוא עשה כן במשך מספר חודשים, שכן אחרת סביר שהעד היה מתייצב ותומך בגרסת אחיינו.

יג. זאת ועוד, מטעם האישה העידה אמה, הנתבעת 2, אשר העידה כי היתה מעבירה לאשה כספים לטובת המשכנתא, כחמש שש פעמים בשנה (ראו עמוד 18 לפרוטוקול, שורות 13-18), טענה זו לא נסתרה. האיש גם בחר שלא לחקור את הנתבע מספר 3, אבי הנתבעת, ביחס לטענות לפיהן גם הוא העביר לה כספים במהלך השנים.

יד. בנוסף, לטענת האיש בהליך קודם בין הצדדים שמספרו 14548-07-22, עתר לפטור מתשלום אגרה בטענה כי עקב הקורונה ירדו הכנסותיו ואלו עמדו בשנת 2020 על סך של 5,000 ₪ לחודש. משכך, לא ברור לי כיצד יכול היה האיש לשלם את דמי המשכנתא החודשיים, יחד עם תשלום מזונות לבתו מקשר אחר ויחד עם נשיאה בהוצאות מחיה. אומנם לטענת האיש עבד במהלך השנים בשלוש עבודות והשתכר כ- 12,000 ₪, אלא שמדובר בטענות בעלמא, ללא תימוכין ואף אינן מתיישבות עם טענות קודמות שעה שהאיש טען שבשנת 2020 השתכר כ- 5,000 ₪ ובשנת 2019 השתכר כ- 7,000 ₪ (ראו הבקשה לפטור מאגרה שהוגשה בתיק הקשור).



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

טו. כך גם האיש לא הציג לפניי, ולו ראייה אחת, לפיה שילם בעצמו תשלומי משכנתא, אם במזומן ואם בכל דרך אחרת. יתרה מזאת, האישה צרפה אסמכתאות בהליכים קודמים לפיהן אכן שולמו על ידי סכומים לא מבוטלים במזומן. כך צרפה בתיק 14548-07-22 שוברים לתשלום במזומן שבוצעו על ידי בסך של 7,500 ₪ מיום 15/09/2020; 19/10/2020 שולם על ידי האישה במזומן סך של 3,700 ₪ וביום 30/11/2020 שילמה במזומן סך של 6,500 ₪.

אומנם, המדובר באסמכתאות לתשלומים שבוצעו לאחר מועד הקרע בין הצדדים בדצמבר 2019. מנגד, לא עלה בידי התובע להציג לעיוני ולו תשלום אחד ששולם על ידו.

כאמור לעיל, התובע טען כי נשא בכלל הוצאות הבית במהלך השנים המשותפות לרבות תשלום המשכנתא, אלא, שהטענה אינה נתמכת בכל ראייה שהוצגה על ידי האיש ולו בדוחק. האיש בחר שלא לצרף אסמכתאות בנוגע להכנסותיו בשנים הרלוונטיות בהן בני הזוג התגוררו יחד ובחר לצרף תדפיס חשבון הבנק שלו רק כאשר ביקש שבית משפט יפטור אותו מתשלום אגרת בית משפט נוכח מצבו הכלכלי הקשה בשנות הקורונה.

אם כן, נוכח האמור לעיל ובשים לב להוראות סעיף 54 (נוסח חדש) לפקודת הראיות-תשל"א-1971 ובהיעדר כל ראיות לנטען, לא מצאתי מקום להעדיף את גרסת התובע, לפיה שילם בעצמו את המשכנתא במהלך השנים בהן בני הזוג חיו יחד, על פני גרסת הנתבעים, לפיה הנתבעים הם אלו ששילמו יחד את תשלומי המשכנתא במזומן במהלך כל השנים ובהתאם ליכולתם. לפיכך, הרי שהתובע לא עמד בנטל ההוכחה להוכיח גרסתו זו.

בסיכומיו טען האיש כי האישה לא הצליחה להראות שום תשלום משכנתא, אולם שעה שמדובר בגרסת התובע, שכן הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם הנתבעים בחלקים שווים, עליו הנטל להוכיח תביעתו והוא שנדרש לצרף אסמכתאות לפיהן נשא בתשלום המשכנתא. משלא עשה כן, דין הטענה להידחות.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

בנסיבות אלו, מצאתי מקום להעדיף גרסת הנתבעים לפיה האישה יחד עם הוריה, הנתבעים כולם, יחד עם הסבתא שהתגוררה בדירה מעת עלייתה ארצה, נשאו בכל תשלומי המשכנתא ונדחית טענת האיש לפיה מי מתשלומי המשכנתא שולם על ידו שעה שגרסתו לא נתמכה בראיות חיצוניות ובעדות עדים זרים שיש בהם בכדי לבסס ולהוכיח נשיאה במי מתשלומי המשכנתא.

מדוע בוצע הרישום כפי שבוצע?

12. כאמור לעיל, לטענת האיש, הדירה כולה נמסרה לו ולאשה במלואה ובתנאי שיישא בעצמו יחד עם האישה בתשלומי המשכנתא. לטענתו, הסיבה לאי רישום הדירה על שמו ועל שם האישה בחלקים שווים נבע מהעובדה שהנתבעים 2-3 היו עולים חדשים והיו זכאים למשכנתא בתנאים מועדפים. אף טענה זו לא נתמכה בכל ראיה ללא הסבר מניח הדעת, מה גם שלא מצאתי הגיון בטענה, שכן האישה בעצמה היתה עולה חדשה באותה העת וסביר שהיתה זכאית למשכנתא באותם תנאים של הוריה ואין די בטענה סתמית שאין לה כל תימוכין. מכל המקובץ לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי התובע לא עמד בנטל המוגבר הרובץ לפתחו לסתור את המרשם ולא הוכיח, כי מלוא הכספים ששימשו לרכישת הדירה מקורם בכספים שהניבו לו עסקו ועבודותיו בעבר במזומן.

13. כך גם לא הוכח קיומו של הסכם לפיו הורי הנתבעת ויתרו על זכותם בדירה בכפוף לתשלום המשכנתא על ידי האיש והנתבעים אף לא נחקרו לעניין זה. גרסת התובע כאמור, לא נתמכה בראיות חיצוניות ובעדות עדים זרים, אשר יש בהם כדי לתמוך ולבסס את גרסתו ולהוכיח בעלותו בדירה. בנוסף, לא צורפה כל ראיה בכתב התומכת בגרסה זו.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

התובע אף לא מצא לנכון לפרט פרטי ההסכם, מתי הוסכם בינו לבין הנתבעים כי הדירה תעבור לבעלותו ולבעלות האישה בכפוף לתשלומי המשכנתא; לא פרט כיצד נערך ההסכם; לא פרט מה בדיוק הוסכם והאם הוסכם כי הדירה תעבור לבעלותו בכפוף לתשלום מלוא תשלומי המשכנתא. ויודגש, בפועל וכפי שקבעתי לעיל, הוכח כי עד מועד מכירת הדירה שולמו לכל היותר 47% מתשלומי המשכנתא.

אשר על כן, דין טענתו של האיש לפיה הוסכם בין הצדדים כי הוא והאישה יקבלו חלקם של הורי האישה בדירה בכפוף לתשלום מלוא המשכנתא נדחית, בהיעדר כל ראיה בכתב לקיומו של הסכם כנדרש בסעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ובהיעדר כל ראיה לקיומו של הסכם נאמנות בין הצדדים. בעניין קיומו של הסכם נאמנות אוסיף ואומר כי לא הוצגו ראיות לכך שהתובע שילם בעצמו מי מתשלומי המשכנתא ואין בתשלום מספר תשלומים מצומצם על ידי דודו, שעה שהאישה חלתה בסרטן, בכדי להוכיח כי נשא במלוא תשלומי המשכנתא במהלך כל תקופת החיים המשותפת.

במצב דברים זה נדחית טענת התובע לפיה הנתבעים 2-3 נתנו לו ולנתבעת את חלקם בדירה בהסכם על תנאי לפיו ישלם המשכנתא. כאמור, לא הוכח קיומו של הסכם בין הצדדים, לא הוצגה כל ראיה בכתב לכך.

למעלה מן הצורך יובהר, כי אף אם הייתי מקבלת הטענה לפיה אכן הוסכם בין הצדדים כי התובע יקבל מחצית הדירה בכפוף לתשלומי המשכנתא, בהיעדר כל הוכחה לתשלום תשלומי המשכנתא על ידו, הרי שלא עמד בהסכמות לכאורה אליהן הגיעו הצדדים. בעניין זה קובעות הוראות סעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, שכאשר חוזה מותנה בתנאי והתנאי לא התקיים תוך תקופה סבירה ומדובר בתנאי מתלה, דין החוזה להתבטל שעה שלא נכנס כלל לתוקף. מכאן, דעה דלא נוכח כי שילם מלוא תשלומי המשכנתא, דין החוזה ככל שהיתה מתקבלת גרסתו, להתבטל, שעה שלא קיים התנאי המתלה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

אם כן, חלקה של הנתבעת בדירה הינו 1/3 מהזכויות בה, בהתאם לרשום במרשם המקרקעין, שעה
שלא הצליח להרים הנתבע להרים הנטל לסתור הרשום במרשם, משלא הוכח כי הדירה נרשמה על
שם הנתבעים בנאמנות, לא הוכח קיומו של הסכם על תנאי ולא הוכח כי התקיים התנאי.

14. האם יש בהיותם של בני הזוג ידועים בציבור בכדי לתמוך בטענות התובע?

לכאורה ניתן היה לסיים התביעה ולדחותה נוכח האמור לעיל, שכן תביעתו זו מתבססת על
טענתו לפיה הוסכם כי הדירה תעבור על שמו ושם הנתבעת 1 בכפוף לתשלום תשלומי
המשכנתא. בסיכומיו הוסיף וטען כי הצדדים ידועים בציבור ואף מטעם זה ולאור תחולתה של
חזקת השיתוף זכאי למחצית הזכויות בדירה. המדובר בטענה שאין לה זכר בכתבי הטענות ולמעלה
מן הצורך, אדרש לה.

15. כאמור לעיל, התובע טען כי מימון המשכנתא על ידו עבור הדירה התאפשר באמצעות כספים שקיבל
משלוש עבודותיו ואף הוסיף כי מכוח היות הצדדים ידועים בציבור הרי שיש לקבוע תחולה לשיתוף
ספציפי שעה שעסקינן בדירת מגורים של בני הזוג. אומר כבר עתה כי שעה שנדחו טענותיו של
האיש בדבר הסכם בינו לבין הורי ונדחו טענותיו לפיהן נשא בתשלומי המשכנתא, דין הטענה
להידחות.

16. אין מחלוקת בין הצדדים כי היו ידועים בציבור בתקופת החיים המשותפת. בשלב זה ואף מבלי
להידרש לכך שחלקה בדירה של האישה עמד על 1/3 מהזכויות בה, אין די בכך בכדי לקבוע כי
התובע זכאי לזכויות בדירה ואנמק עמדתו.

17. שיתוף בדירה מכוח חזקת השיתוף בנכסים בין ידועים בציבור

המתווה הנורמטיבי לעניין המשטר הרכושי החל על "הידועים בציבור":



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

אשר לשאלת נטל ההוכחה לקיומם של יחסי 'ידועים בציבור', נקבע בפסיקה כי בשלב הראשוני, נטל ההוכחה רובץ לפתחו של הטוען למעמד של 'ידוע בציבור', על פי הכלל 'המוציא מחברו עליו הראיה', ובמקרה שלנו על התובע.

ראו: ע"א 714/88 נירה שנצר נ' יובל ריבלין, פ"ד מה (2), 89 (1991)).

מקום בו עומד תובע בנטל ההוכחה הרובץ לפתחו ומוכיח כי יחסי הצדדים הינם כשל ידועים בציבור, כי אז יש להוכיח כי התקיים משטר של שיתוף רכושי.

18. עם זאת וכפי שנפסק לא פעם, "מהעובדה בלבד שגבר ואישה חיים ביחד בנסיבות שהן

ידועים הם בציבור כבני זוג נשואים, אין עדיין להסיק שרכוש שנרכש על ידי כל אחד מהם בנפרד, רכוש משותף הוא" (דברי השופט בכ"ע"א 52/80 שחר נ' פרידמן, פ"ד לח (1) 443, 456. כן ראו ע"א 107/87 אלון נ' מנדלסון, פ"ד מג(1) 431, 438. עצם העובדה שמתקיימים בין צדדים יחסי קרבה ואף הבאת ילדים משותפים, אין כדי להקנות שיתוף בנכסים. כדי שייקבע שיתוף, יש להוכיח כוונת שיתוף מפורשת.

19. ויובהר, משהוגדרה מערכת היחסים בין בני הזוג כ"ידועים בציבור", הנטל הרובץ על ידוע בציבור הטוען לזכות לשיתוף בנכסי בן זוגו הוא כבד יותר מן הנטל הרובץ בנסיבות דומות על בן זוג נשוי. משכך, על בן הזוג הטוען לשיתוף מוטל נטל ראיתי מוגבר ועליו להוכיח כוונת שיתוף מיוחדת. ראו ע"א 4385/91 סלם נ' כרמי, פ"ד נא(1) 337, 348.

ראו בעניין זה את דבריו של כב' השופט א. מצא בעניין סלם נ' כרמי לעיל, בעמ' 348, לעניין נטל ההוכחה:

"אמור מעתה, כי בעוד שביחס לבני-זוג נשואים, הרי שבהעדר ראיה לסתור, די בהתקיימות התנאים להקמתה של חזקת שיתוף (קרי: אורח חיים תקין ומאמץ משותף) כדי להחיל עליהם דין שיתוף ביחס לכל נכסיהם מכל סוג שהוא, הרי שביחס לבני-זוג ידועים בציבור, הקמתה



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

של חזקת שיתוף - שלא הובאו ראיות לסתירתה - עשויה להעיד רק על שיתוף בנכסים המשמשים את בני-הזוג בחייהם היומיומיים, או שנרכשו על-ידם במשותף. להחלת דין שיתוף על נכסים אחרים של מי מהם, ולו גם כאלה שנצברו על-ידיהם בתקופת החיים המשותפים, תידרש ראיה נוספת כלשהי, שתעיד (לפחות באורח נסיבתי) על כוונת שיתוף בנכס המסוים (או בכלל נכסיו) של בן-הזוג".

20. מכל אלה נובע איפוא, כי השוני בין בני-הזוג הנשואים לבין בני-זוג "הידועים בציבור" הינו בנטל ההוכחה. שכן נפסק, כי העובדה שהחיים המשותפים אינם מעוגנים באקט פורמאלי של נישואין, עשויה להצביע, בנסיבות מתאימות, על ארעיות הקשר שבין בני הזוג ועל העדר גמירת דעת באשר לשיתוף בזכויות. אלא, שאין לקבוע בעניין זה כל מסמרות, והכול תלוי בנסיבות העניין.

21. אם כן, לא די בכך שהקשר בין הצדדים השתכלל לכדי קשר של "ידועים בציבור" ויש להידרש לשאלה הנוספת והיא, האם בני הזוג שקיימו אורח חיים זוגי פעלו במאמץ משותף.

קרי, האם התובע הרים את נטל הראיה המוגבר והמיוחד המושת עליו כדי להוכיח כוונת שיתוף מיוחדת/ספציפית בדירה אשר איפשרו את מימון רכישתה והמשכנתא ששולמה עבורה.

על שאלה זו אשיב בשלילה ואנמק.

כידוע, הלכת השיתוף קובעת חזקה בנוגע לבני זוג החיים יחד ומקיימים משק בית משותף לפיה הרכוש שנצבר במהלך החיים המשותפים, הוא רכוש משותף להם. בהיעדר ראיות ברורות לכך שהתגבשה ביניהם הסכמה אחרת (ראו בע"מ 23-1983, פורסם ביום 10/08/2023).

"הלכת השיתוף עניינה שותפות קניינית, שוויונית ומיידית בנכסים הנידונים; משמעותה היא שזכות אשר נתונה לפי הדין הכללי לאחד מבני הזוג, מועברת במחציתה לבן הזוג השני, כבר במהלך הקשר הזוגי" (בע"מ 1823/23, פסקה 25).



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

- 1
22. כאמור לעיל, הוכח די הצורך כי אכן הצדדים היו ידועים בציבור ועל כך גם אין מחלוקת בין הצדדים,
- 3 אלא שלטענת האיש, הוסכם לשיתוף ספציפי בדירה. לטענה זו אין כל תימוכין בהיעדר כל ראיה
- 4 לתשלום קבוע של המשכנתא, פרט למספר תשלומים שנקבע כי שולמו על ידי דודו של התובע.
- 5 מגורי התובע בדירה, אינם מהווים כשלעצמם ראיה מספקת להקניית מחצית הזכויות בה (ראו ע"א
- 6 806/93 הדרי נ' הדרי, פ"ד מח (3) 685). המדובר בדירה שנרכשה על ידי האישה והוריה לפני
- 7 החיים המשותפים, גם אם חלק נכבד מהמשכנתא שולם בתקופת החיים המשותפת. בני הזוג לא גרו
- 8 לבדם בדירה, יחד עמם התגוררו תחילה בדירה הוריה של האישה שבמהלך השנים עזבו את הארץ
- 9 וסבתה, שהמשיכה להתגורר עמם ובתה של האישה ממערכת יחסים קודמת ובעת כניסתו של האיש
- 10 לדירה, גרו בה שישה אנשים.
- 11
23. יתרה מזאת, הוכח די הצורך כי בני הזוג לא נהגו בשיתוף בנכסיהם. כך, לכל אחד מהם היה חשבון
- 12 בנק נפרד בו השתמש ולא הוכח כי היה ברשותם חשבון בנק במשותף ממנו בוצעו רכישות משותפות.
- 13 בעניין זה העיד האיש כי במהלך החיים המשותפים האישה שילמה את כל החשבונות בבית ואילו
- 14 הוא שילם את הקניות (ראו עמוד 14 לפרוטוקול, שורות 9-11).
- 15
- 16
24. כך גם האיש שהגיש תביעה לאיזון משאבים בחר שלא לפרט את רכושו שלו. במסגרת חקירתו לפני
- 17 בתיק 34367-12-21 התברר כי לאיש נגרייה, יש לו עובדים בנגרייה והוא אף גר בה במשך שנתיים
- 18 (ראו עמוד 2 לפרוטוקול מיום 12/05/2022), בעניין זה יובהר כי חרף טענות האיש, בחר שלא
- 19 לשותף האישה ברכושו זה ומעולם לא ראה בנגרייה רכוש משותף. כך גם טען כי רכב הסוויקי
- 20 שנרכש על ידו לטובת האישה במהלך החיים המשותפים אצלו ושלו מאחר והאישה לא שילמה עליו
- 21 דבר (ראו עמוד 13 לפרוטוקול, שורות 6-7).
- 22
- 23
25. זאת ועוד, בהתאם להוראות סעיף 27 לחוק המקרקעין לפיו 'מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו
- 24 של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים
- 25 בהם'. משכך ושעה שהאישה אינה בעלים יחיד בנכס, אין ביכולתה לגבש כוונת שיתוף ספציפי ביחס
- 26



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

- 1 לכלל הנכס שעה שזכויותיה בו הן שליש בלבד ובוודאי שאין ביכולתה ליתן לאיש יותר מכפי
2 זכויותיה.
- 3
- 4 26. עוד אוסיף שלצורך בחינת הטענה, יש לבחון את כלל זכויותיו של האיש לעומת זכויותיה של האישה.
5 בנסיבות הקיימות הוכח כי זכויותיה של האישה בדירה הן שליש בלבד. מנגד, האיש ירש את דירת
6 אמו המנוחה במלואה ונותר בעלים יחיד של נגרייה, על אף שנרכשה במהלך החיים המשותפים. כך
7 גם האיש החליט כי רכב שנרכש על ידו במהלך החיים המשותפים וניתן לאישה, שייך לו שעה
8 שנרכש על ידו.
- 9
- 10 27. אם כן, התמונה המצטיירת היא שהאיש סבור שעל האישה לשלם ברכושה אולם הוא אינו נדרש
11 לעשות כן ואף אין לו כל כוונה לשתף האישה בזכויותיו. כך גם התרשמתי כי הוכח די הצורך
12 שהדירה נרכשה על ידי האישה והוריה והיא וכל בני משפחתה הקרובה, לרבות הסבתא שהתגוררה
13 בה, עשו מאמץ משותף על מנת לשלם המשכנתא עבורה באופן קבוע. האיש, למעט מספר תשלומים
14 בודדים ששולמו על ידי דודו, לא היה שותף במאמץ תשלומי המשכנתא.
- 15
- 16 28. עמדתו של האיש לפיה אינו נדרש לשתף האישה ברכוש שצבר במהלך החיים המשותפים אף היא
17 מחזקת מסקנתי לפיה, מעולם לא היה שיתוף ברכוש הצדדים חרף החיים המשותפים ביניהם.
- 18
- 19 29. האיש עבר לגור בדירה לאחר שהנתבעים, סבתה של הנתבעת ובתה מקשר קודם, התגוררו בה
20 למעלה משנה כאשר הדירה היתה מרוהטת. כלומר, התובע הצטרף לדירה בה התגוררו לפניו חמישה
21 מבני משפחה אחת, אשר עשו מאמץ משותף לשלם המשכנתא. לא הוכח שהאיש תרם באופן כלשהו
22 לחיים המשותפים, מה גם שגם לגרסתו לא נשא בתשלום החשבונות המשותפים בדירה. מדובר בבני
23 זוג בפרק ב' לחייהם, כאשר לכל אחד מבני הזוג, ילדים ממערכת יחסים קודמת, האיש בעצמו הודה
24 כי היו תקופות בהן יצא מהבית והתגורר בנגרייה. משכך ובהיעדר כל ראיה בעניין השיתוף, לא
25 מצאתי מקום לקבל עמדת האיש ביחס לשיתוף בדירה שכאמור, רק שליש ממנה בבעלות האישה.
- 26
- 27 30. אשר על כן ומכל האמור לעיל, לא שוכנעתי כי היתה כוונת שיתוף ספציפית בזכויות האישה ואף
28 למעלה מכך בדירה ודין טענת האיש לעניין זה להידחות.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

31. יתר טענות האיש, לא מצאתי בהן ממש ואיני נדרשת להן. למעלה מן הצורך אוסיף ואומר כי עסקינן בבני זוג ידועים בציבור ואין להחיל הוראות חוק יחסי הממון עליהם. כך גם אין להידרש לטענות בדבר חלוקה לא שיויונית ובמיוחד נוכח האמור בבע"מ 1983/23, במסגרתו נקבע כי במשטר חלוקת רכוש הקובע שיתוף קנייני, לא ניתן לחלק רכוש משותף באופן לא שיויוני ללא הסמכה מפורשת בחוק.

32. בנסיבות אלו, דין טענות התובע לפיהן הוא זכאי לקבלת סך של 900,000 ₪, שווי מחצית הזכויות בדירה לאחר מכירתה, להידחות וכך הינני מורה.

33. יתר טענות התובע לעניין המיטלטלין והרכב נזנחו בסיכומים ואיני נדרשת להם. למעלה מן הצורך, אוסיף ואומר כי טענות אלה אף לא הוכחו כלל ובמיוחד כאשר התובע הודה בחקירתו שלקח את הרכב שהיה בחזקתה של האישה ונקנה על ידו.

34. אשר על כן, התביעה נדחת במלואה.

האיש יישא בהוצאות הנתבעים בסך של 30,000 ₪. ההוצאות ישולמו תוך 30 יום, שאם לא כן, יישאו הפרשי ריבית והצמדה כחוק.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים ותסגור התיק.

פסק הדין מותר לפרסום בשינויי הגהה ונוסח בלבד וללא פרטים מזהים.

ניתן היום, ח' שבט תשפ"ה, 06 פברואר 2025, בהעדר הצדדים.

עפרה גיא, שופטת



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תלה"מ 14548-07-22 ר.ב.נ' י.ר. ואח'

- 1
- 2
- 3
- 4



משפחה • משפט • ומה שביניהם