|  |
| --- |
| **בית משפט לענייני משפחה בתל אביב -יפו** |
|  |  |
| **תמ"ש 28302-12-22 פלוני נ' פלוניות ואח'** |

|  |  |
| --- | --- |
| **בפני**  | **כב' השופטת** **תמר סנונית פורר** |
| **התובע:** | **התובע****ע"י ב"כ עו"ד גל** |
| **נגד** |
| **הנתבעות:** | **1. הנתבעת 1****2. הנתבעת 2****ע"י ב"כ עו"ד יפה** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

1. בפניי תביעה במסגרתה עותר התובע להורות על פירוק שיתוף בדירת מגורים המצויה ברחוב \*\*\*, \*\*\* (להלן: "**הדירה**").
2. **רקע עובדתי וההליכים המשפטיים**
3. התובע (להלן: "**התובע**" או "**הבן**") הוא בנה של נתבעת 1 (להלן: "**הנתבעת**" או "**האם**") ואחיה של נתבעת 2 (להלן: "**הבת**").
4. המנוח --- (להלן: "**המנוח**") היה בעלה של הנתבעת ואביהם של הבן ושל הבת.

ביום 2.10.2012 נפטר המנוח בלא שהותיר אחריו צוואה.

ביום 6.10.22 ניתן צו ירושה אחר המנוח מאת הרשם לענייני ירושה בת"א (תיק מס' 343567) (להלן: "**צו הירושה**") ולפיו הצדדים בהליך זה הינם יורשיו בחלקים כדלהלן:

הבן - 1/4.

הבת - 1/4.

האם - 2/4.

בצו נרשמה הערה בדבר הליכי פשט"ר של תובע 1 ומינוי נאמן לנכסיו. (צורף כנספח 3 לתצע"ר תובע).

1. הנכס נשוא הליך זה הינה דירת מגורים של הנתבעת ושל המנוח אשר הייתה רשומה על שמם בחלקים שווים ואשר בעקבות צו הירושה הינה בבעלות משותפת לצדדים בחלקים כדלהלן: (צורף נסח טאבו עדכני ביום 30.5.23)

הבן - 1/8.

הבת - 1/8.

האם – 3/4.

1. ביום 13.12.22 הגיש התובע תביעה זו במסגרתה עתר לפירוק השיתוף בדירה בדרך של מכירתה לכל המרבה במחיר. כמו כן עתר התובע למינוי בא-כוחו ככונס נכסים לצורך מכירת הדירה ולמינוי שמאי מקרקעין שיישום את שוויה. לתובע ניתן היתר להגיש את התביעה מבית משפט של תיק הפש"ר.
2. בהחלטה מיום 13.6.23 קבעתי כי לאור טיבן של טענות ההגנה נטל ההוכחה הינו על הנתבעות, והתיק נקבע להוכחות בהתאם. כך גם הוגשו הסיכומים.
3. יודגש כי הנתבעות הציעו לשלם לתובע דמי שכירות עבור חלקו לפי שווי שכ"ד חודשי של 8,000-9,000 ₪ לחודש, אולם התובע סירב. בהחלטה מיום 13.6.23 קבעתי כי החל ממועד הגשת התביעה בחודש 12/2022 ישלמו הנתבעות לתובע עבור חלקו בדירה סך של 1,125 ₪ לחודש מדי 10 לחודש. סכום זה מגלם שווי שכירות של 9,000 ₪ ובהתאם חלקו של התובע 1/8 - 1,125 ₪. איש מהצדדים לא התייחס להחלטה זו בסיכומיהם.
4. בתיק נעשו מאמצים רבים ע"י בית המשפט וב"כ הצדדים להביא את הצדדים להסכמות, אולם הדבר לא צלח.
5. בהליך התקיימו שני דיוני קדם משפט ודיון הוכחות. הוגשו סיכומים בכתב ובהתאם לכך ניתן כעת פסק הדין.
6. **טענות הצדדים**
7. **התובע** עתר למתן צו לפירוק שיתוף בדירה בהתאם לזכותו ע"פ [חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897) בדרך של מכירת הדירה לכל המרבה במחיר לאור זכותו כבעלים של 1/8 מהדירה בהתאם לצו הירושה.
8. **הנתבעות** עותרות לדחיית התביעה ולחילופין לקבוע כי האם היא דיירת מוגנת ו/או זכאית להגנת [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) ולקבוע את היקף זכאותה.
9. יוער כי הבת לא הגישה תצע"ר מטעמה ולא נחקרה. כמו כן בכתב ההגנה ובסיכומים שהוגשו מטעם הנתבעות במאוחד, לא טענה הבת טענות משל עצמה אלא הצטרפה לטענות האם.
10. להלן תמצית טענות הצדדים ולאור החלטתי כי על הנתבעות נטל ההוכחה יובאו תחילה עיקרי טענותיהן.
11. **הנתבעות טענו בכתב ההגנה בתצע"ר ובסיכומים מספר טענות חלופיות**:
12. **לטענת האם יש לה זכות להמשיך להתגורר בדירה במשך כל ימי חייה לאור** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **ל**[**חוק הירושה**](http://www.nevo.co.il/law/72178) אשר גוברת על הזכות לפירוק שיתוף תוך חיובה לשלם לידי התובע שכר דירה ראוי. זאת לאחר שהוכיחה קיומם של שני תנאים מצטברים: הדירה הייתה ערב מותו של המוריש בבעלותו ובן הזוג הדורש את הזכות גר בדירה ערב מותו של המוריש ביחד עמו. בסיכומיה טענה האם כי בהתאם לפסיקה יש לאפשר לה להמשיך להתגורר בדירה במשך 5 שנים **נוספות** החל ממועד הגשת הסיכומים ולחייבה בדמי שכירות מופחתים אשר בשיעורם לא נקבה, בהתאם לחלקו של התובע בדירה (1/8) ותוך ניכוי או למצער התחשבות בסכומים שהיא והמנוח העבירו לידי התובע ברבות השנים.
13. לחילופין לטענת האם היא בבחינת **דיירת מוגנת למשך כל ימי חייה** ביחס לחלקו של התובע בדירה (1/8) מכוח [**סעיף 33**](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) **ל**[**חוק הגנת הדייר**](http://www.nevo.co.il/law/71616) וככל שתתקבל טענת פירוק השיתוף, הדירה צריכה להימכר כתפוסה ולא כדירה פנויה. לטענת האם היא נכנסת לגדר הגנת [סעיף 33](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) לאחר שעמדה בנטל להוכיח כדלהלן: היא החזיקה חזקה ייחודית בדירה, בהסכמתו הפוזיטיבית של התובע אשר הסכים למגורי האם ובן זוגה בדירה בעשור שחלף מאז מות האב וזאת עד למועד פירוק השיתוף העתידי וכן שדרישתה לחסות תחת הגנת הסעיף אינה חסרת תום לב.
14. כמו כן לטענת הנתבעות **בין הצדדים הייתה הסכמה בע"פ ובהתנהגות לחלוקת העיזבון/ הסדר ירושה** **בע"פ** אשר הצדדים נהגו לפיה. **בהתאם זכויותיו של התובע בדירה** נפדו בדרך של קבלת כספים בסך של למעלה מ-1.5 מיליון ש"ח שקיבל התובע מהנתבעת ומהמנוח במשך השנים על חשבון חלקו בדירת הירושה. על כן אין לתובע זכות נוספת לקבלת כספים לגבי הדירה ותביעה זו הוגשה על ידי התובע בחוסר תום לב. **כמו כן לטענת הנתבעות, הצדדים הסכימו כי האם תמשיך להתגורר בדירה במשך כל ימי חייה ללא הגבלה.** לטענת הנתבעות הצדדים נהגו בהתאם להסכם והסתמכו עליו והוא מחייב את התובע אשר מנוע ומושתק מלטעון כנגדו. לטענת האם היא הסתמכה על ההסכם בין הצדדים ושינתה מצבה לרעה שכן העבירה לתובע את כל כספה וחסכונותיה וכאשר אלו אזלו נטלה הלוואה שגם אותה העבירה לתובע תוך הסתמכות על ההסכם ביניהם, ועל כן כעת התובע מושתק ומנוע מלהפר או לחזור בו מההסכם שבין היורשים.

לטענת הבת גם היא הסתמכה על הסכמות הצדדים לגבי חלוקת העיזבון ועל כך שאחיה התובע יבוא עימה חשבון על כל הכספים שקיבל על חשבון חלקו בעיזבון אביהם.

**לטענת האם השיהוי הרב בהגשת התביעה ע"י התובע בחלוף עשור ממות האב היה לאור הסכמת הצדדים לגבי חלוקת העיזבון וכיום התובע מושתק מלדרוש את חלקו בדירה.**

1. בתצע"ר טענה האם כי היא בת מעל ל-80 וכבר כילתה את כספה לאחר שהעבירה לתובע שהסתבך בחובות את כל כספם וחסכונותיהם שלה ושל בעלה מתוך הסכמה שתיערך התחשבנות כספית וחלוקה בין כל היורשים לאחר מותו של האב, ומסיבה זו ובידיעה שהצדדים יערכו הסכם בין יורשים שיישקף את חלוקת העיזבון ביניהם תוך התחשבות בכספים שהועברו לתובע, אף לא הוציאה צו ירושה לאחר מותו של בעלה.
2. לטענת האם היא לקתה בשבץ מוחי קל ומתגוררת בדירה עם בן זוגה שהינו בן 81 וסובל ממחלת פרקינסון חמורה, חייה אינם פשוטים ואין באפשרותה בגילה ובמצבה הבריאותי למכור את הדירה ולהעתיק את מקום מגוריה.
3. כמו כן לטענת הנתבעות המשך מגורי האם בדירה מחויב גם מצד קיום רצון המת – האב אשר סמך על ילדיו שיאפשרו את המשך מגורי האם בדירה ללא הגבלה.
4. האם והאחות לא צירפו ראיות להוכחת טענותיהן למעט לגבי הלוואה ע"ס 30,000 ₪ שנטלה האם בשנת 2012 כמו כן לא צורפו תצהירים של עדים מטעמן.
5. **התובע טען והשיב בתצע"ר ובסיכומיו כדלהלן**:
6. לטענת התובע יש **לדחות את הטענה לדיירות מוגנת של האם בדירה**. לטענתו, אמו לא הוכיחה חזקה ייחודית בדירה ואף העידה בחקירתה כי ככל שהתובע ירצה הוא רשאי להתגורר בדירה ביחד עמה. כמו כן לטענת התובע אין לאם הוכחה פוזיטיבית לחזקה ייחודית בדירה. לטענת התובע, האם אינה עונה על דרישות [סעיף 33](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) ל[חוק הגנת הדייר](http://www.nevo.co.il/law/71616) אשר פורש בפסיקה באופן מצמצם ואינה בבחינת דיירת-מוגנת בהתאם לחוק. לטענת התובע זכות חזקה ייחודית פורשה בפסיקה כזכות שניתנה בהסכמת כלל השותפים במקרקעין לרבות היעדרה של התנגדות מאוחרת, מה שאין כן במקרה זה. לטענת התובע גם רשות חינם שניתנת במקרקעין אינה בלתי הדירה ואינה יוצרת דיירות מוגנת וכן חזקה נוגדת של יורש מחזיק אינה מקנה לו זכות עדיפה על פני מחוסרי החזקה. כמו כן לטענת התובע הוראות [סעיף 33](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) ל[חוק הגנת הדייר](http://www.nevo.co.il/law/71616) אינן חלות לגבי מי שהיה שותף בדירה שבימ"ש החליט על פירוק שיתוף בה.
7. לטענת התובע **לאם גם לא עומדת הגנת** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **ל**[**חוק הירושה**](http://www.nevo.co.il/law/72178) שכן בהתאם לפסיקה מדובר בזכות שניתנת למשך תקופה סבירה בלבד בהיעדר הסכמה מצד כלל היורשים. בענייננו האם מתגוררת בדירה כעשור מאז פטירת המנוח והזמן הסביר להמשך מגוריה בדירה - חלף. כמו כן הגנת [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) אינה חלה שכן האם אינה עומדת בדרישת תום הלב לאור אי תשלום דמי שכירות ראויים לתובע בגין מגוריה בדירה.

לטענת התובע היעתרות לתביעה לא תותיר את האם ללא מקום מגורים. שווי הדירה הינו כ-6 מיליון ש"ח וככל ותימכר ולאחר שישולם לו חלקו יוותר לאם די והותר לשם רכישת דירה חלופית למגוריה.

1. לטענת התובע הוא קיבל מהוריו **סכומי כסף** ברבות השנים אולם הם **ניתנו לו במתנה** ולא על חשבון חלקו בדירה או בירושה. לטענת התובע אביו היה איש מחושב אשר בחר מרצונו שלא לערוך צוואה ומתוך כוונה להוריש לתובע חלק בדירה ללא כל תנאי ובנוסף לכספים שקיבל מהוריו. לטענת התובע סכומי הכסף שנתנו לו הוריו נמוכים מהנטען ע"י הנתבעות וכן שיעורם לא הוכח.
2. לטענת התובע בסיכומיו ככל שתביעתו תידחה הנאמן שמונה לנכסיו יפעל למימוש הדירה במסגרת הפש"ר ולאור העלויות הגבוהות ייתכן והאם לא תוכל לרכוש דירה חלופית למגוריה.
3. לטענת התובע הוא שרוי במצוקה כלכלית והכסף ממכירת חלקו בדירה נדרש לו בין היתר לשם טיפול שיניים לאשתו ואלמלא הקושי הכלכלי בו הוא נתון לא היה מגיש תביעה זו.
4. לטענת התובע בסיכומיו משלא עתרה אמו לסעד הצהרתי של חזקה בלעדית בדירה אין מקום להעניק לה סעד זה במסגרת תביעה לפירוק שיתוף.
5. **דיון והכרעה**
6. התובע ואמו הגישו תצע"ר מטעמם ונחקרו על תצהיריהם חקירות קצרות וממוקדות. האחות לא הגישה תצע"ר ולא נחקרה. היא הצטרפה בכתבי הטענות לעמדת האם. מאחר שהחקירות הן הבסיס לקביעות המשפטיות שיובאו להלן, הן מובאות בראשית פסק הדין.
7. **התובע** אישר בחקירתו כי קיבל מהוריו כספים בסכום מצטבר של קרוב ל-1.5 מיליון ₪:

"עו״ד יפה: אתה יכול להעריך כמה כסף קיבלת?

העד, התובע: בהערכה גסה, קיבלתי סכום לא מעט כשקניתי את הבית ב--- בשנת 2009, זה היה עזרה לבית בזמנו ואחרי מספר שנים היו לי תקופות שההורים קצת עזרו כשלא הייתה לי עבודה, גם כן סכומים לא גדולים אבל היו סכומים שהצטברו להערכתי, אני לא יכול לתת לך סכום מוגדר אבל מעל למיליון, יותר ממיליון.

עו״ד יפה: יותר ממיליון שקל.

העד, התובע: כן, במצטבר.

עו״ד יפה: במצטבר. אמא שלך טוענת שהיא הביאה לך קרוב ל-1.5 מיליון שקל. יכול להיות?

העד, התובע: במצטבר אולי.

עו״ד יפה: יכול להיות.

העד, התובע: הערכה גסה, אולי קרוב לזה, אבל לא יכול להגיד לך במדויק." (ההדגשות בקו – הוספו).

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 9 שורות 4-16)

1. כמו כן אישר **התובע** בחקירתו כי **הסכים ועודנו מסכים למגורי האם בדירה** מאז פטירת האב:

"עו״ד יפה: תגיד לי, וכשאבא נפטר ב-2012, ביקשת מאמא שלך את החלק שלך בדירה?

העד, התובע: לא.

עו״ד יפה: לא ביקשת, נכון?

העד, התובע: לא.

עו״ד יפה: האם אי פעם התנגדת למגורים של אמא שלך בדירה?

העד, התובע: לא.

 עו״ד יפה: היה מוסכם עליך כל השנים, מאז שאבא נפטר, אפילו עד היום, שאימא שלך תמשיך להתגורר בדירה, נכון?

העד, התובע: כן, ברור.

עו״ד יפה: ברור. ואתה מסכים שגם היום היא תגור בדירה, נכון?

העד, התובע: כן, בטח." (ההדגשות בקו – הוספו).

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 10 שורות 9-19).

1. **התובע** אישר בחקירתו כי **רצונו של אביו המנוח היה שהאם תמשיך להתגורר בדירה,** וכי הוא והבת יאפשרו את המשך מגורי האם בדירה:

"עו״ד יפה: אבל בעצם מאז שאבא שלך נפטר, אני מבין ממך, קודם לכן אמרת את זה, לא ביקשת לקבל את החלק שלך בדירה, נכון? לא ביקשת.

העד, התובע: לא, אף פעם לא ביקשתי.

עו״ד יפה: אף פעם ביקשת. עכשיו, תגיד לי רגע, למה לא פנית להוציא צו ירושה אחרי שאבא נפטר?

העד, התובע: לא ראיתי טעם, אתה יודע, אמא שלי גרה בדירה, הכסף שלה, תיארתי לעצמי שאבא שלי השאיר את הכול כמו שהוא ולא הבנתי שהוא לא עשה צוואה. לא דיברנו על זה.

עו״ד יפה: אבל אבא שלך, כמו שאתה חושב, מה הוא התכוון? שאמא שלך תישאר לגור בדירה, נכון?

העד, התובע: זה מובן מאליו שהיא תגור בדירה.

עו״ד יפה: שזה מה שהוא רצה, זה מה שאבא שלך רצה.

העד, התובע: ברור שזה מה שהוא רצה.

עו״ד יפה: נכון. זה מה שהוא רצה. והוא סמך עליך וגם על --- שתיתנו לאמא להמשיך לגור בדירה, נכון? הגיוני.

העד, התובע: כן, הגיוני." (ההדגשות בקו – הוספו).

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 12 שורות 25-34 ועמ' 13 שורות 1-6)

וכן:-

"עו״ד יפה: אתה אומר בעצמך שאבא שלך רצה שאימא תישאר בדירה עד 120, אתה אומר את זה בעצמך. אתה אמרת את זה.

העד, התובע: נכון."

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 20 שורות 24-26)

וכן:-

"עו״ד יפה: אבא שלך לא חשב שאתה ואחותך תתנו לאמא שלך לגור בדירה כל החיים? הוא לא חשב את זה?

העד, התובע: זה היה דבר מובן מאליו שהיא תגור כל החיים בדירה. זה לא משהו שבכלל עלה על הפרק." (ההדגשה בקו – הוספה).

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 26 שורות 29-32)

1. **התובע** אישר בחקירתו כי אמר לבת-לאחותו שבכוונתו לבוא עמה בחשבון לגבי סכומי הכסף שקיבל מהוריהם כעזרה:

"העד, התובע: תשמע, יש דברים שהם מתפתחים עם השנים, אני גם לא חלמתי שאני אגיע למצב כמו שאני נמצא היום, לא חלמתי שאני אגיע למהלך כזה בחיים שלי, אני גם אמרתי לאחותי שההורים עזרו לי ובעתיד אני אבוא איתך בחשבון על הדברים האלה. זה ביני לבין אחותי, זה לא משהו שאתה צריך להוציא ממני.

עו״ד יפה: מתי אמרת לה את זה?

העד, התובע: אמרתי לה את זה הרבה פעמים.

עו״ד יפה: שמה?

העד, התובע: גם לפני המשפט הזה אמרתי לה.

עו״ד יפה: שמה?

העד, התובע: שההורים עזרו לי ובעתיד אני מקווה להתחשבן איתך על החלק.

עו״ד יפה: מה? על הדירה כאילו?

העד, התובע: בכלל, בכל מה שיישאר.

עו״ד יפה: גם מהדירה?

העד, התובע: גם, כן."

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 21 שורות 1-14)

1. **האם** בחקירתה חזרה על גרסתה כי היא ובעלה המנוח נתנו לתובע כספים רבים מתוך הבנה והסכמה שתיערך ביניהם התחשבנות מתוך כספי הירושה:

"עו״ד רענן: זה הכול? את כותבת בסעיף 15 שאת נתת כסף בסכומי כסף נכבדים לXXX, בהרבה כסף.

העדה, הנתבעת: נכון.

עו״ד רענן: ואת כותבת בהמשך של הסעיף שהכול היה מתוך הבנה והסכמה שאתם תערכו התחשבנות. נכון?

העדה, הנתבעת: כן.

עו״ד רענן: איזו התחשבנות?

העדה, הנתבעת: אני מקבלת את הירושה." (ההדגשות בקו – הוספו).

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 26 שורות 29-32)

1. בחקירתה חזרה **האם** על גרסתה כי היא ובעלה המנוח נתנו לתובע את כל כספי חסכונותיהם ע"ס כ-2 מיליון ש"ח אולם לא סיפקה הסבר מניח את הדעת להיעדר מסמכים המעידים על גובה הסכומים שהועברו (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 30 שורות 11-25). יחד עם זאת לאור עדותו המפורשת של התובע שאישר כי הוריו העניקו לו סכומי כסף ע"ס כ-1.5 מיליון ש"ח אין בחסר הראייתי בכדי לערער את גרסת האם אלא רק את גובה הסכומים שהועברו.
2. כשנשאלה **האם** לגבי היעדרה של צוואה מצד האב השיבה כי הם לא חשבו על האפשרות ולא התייעצו בעניין זה:

עו״ד רענן: אם הייתה התחשבנות, למה בעלך לא אמר ׳אני רוצה לעשות צוואה ולהגיד ככה׳?

העדה, הנתבעת: בעלי היה חולה.

עו״ד רענן: במה הוא היה חולה?

העדה, הנתבעת: היה חולה, היה בבית חולים.

עו״ד רענן: אבל לפני, כשהוא נתן לXXX את הכסף הוא היה בריא, נכון?

העדה, הנתבעת: ככה.

עו״ד רענן: ככה. אבל בזמן שהוא היה בריא ככה, הוא יכול היה לעשות צוואה ולרשום ׳נתתי לתובע 200,000 שקל, להוריד את זה מהחלק שלו בירושה׳. יכול היה?

העדה, הנתבעת: יכול היה אבל לא חשבנו על זה."

(ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 29 שורות 31-34 ועמ' 30 שורות 1-6).

1. יוער כי גם התובע בחקירתו השיב כי מעולם לא העלה על דעתו שיימצא במצב בו נמצא כיום (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 21 שורות 1-4).
2. **עדויות שני הצדדים מהימנות עליי ושוכנעתי כי תשובותיהם משקפות את מצב הדברים כפי שהוא. מעדויות שני הצדדים עולים הדברים הבאים:**
* התובע אישר בחקירתו כי קיבל מהוריו כספים בסכום מצטבר של קרוב ל-1.5 מיליון ₪.
* התובע אישר בחקירתו כי מאז פטירת האב ועד עתה הוא הסכים ועודנו מסכים למגורי האם ובן זוגה בדירה.
* התובע גם לא הגיש תביעה לסילוק ידה של האם מהדירה.
* האם חזרה בחקירתה על גרסתה כי היא והמנוח נתנו לתובע כספים רבים שלגביהם תיערך התחשבנות מתוך כספי הירושה. התובע מצידו אמנם טען בחקירתו כי הכספים ניתנו לו כמתנה. אולם טען מפורשות בחקירתו כי חזר ואמר לבת-לאחותו שבכוונתו להתחשבן עמה לגבי סכומי הכסף שקיבל מהוריהם כעזרה.
1. אין מחלוקת כי לאם ולבת יש את רוב הזכויות בדירה. לאם: 3/4 מהזכויות, לבת 1/8 ולבן בהתאמה 1/8. בין האם לבת הסכמה כי יש להורות על דחיית התביעה ולקבל את אחת מטענות ההגנה שהועלו לחילופין על ידן.
2. [סעיף 37](http://www.nevo.co.il/law/72897/37) ל[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897) קובע כדלהלן:

**"זכות לתבוע פירוק השיתוף**

**"37. (א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.**

**(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין."**

1. על פניו בהתאם ל[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897) זכאי הבן לעתור לפירוק השיתוף בדירה (כאשר אין מחלוקת כי הדירה לא ניתנת לחלוקה בעין וניתנת רק לפירוק שיתוף באמצעות מכירתה). בהתאם על הנתבעות לשכנע כי מתקיימת אחת מטענות ההגנה שהעלו
2. **טענת הנתבעות לקיומו של הסכם בין יורשים בע"פ המונע את פירוק השיתוף –** הנתבעות לא עמדו בנטל ההוכחה הנדרש לקיומו של הסכם בין יורשים. לא הובאה כל ראיה שיכולה ללמד על קיומו של הסכם בין יורשים או על התחייבות בלתי חוזרת מצד התובע שלא לפרק את השיתוף בדירה. הוכח שהייתה הסכמה ארוכת טווח למגורי האם בדירה. התובע אישר זאת מפורשות בחקירתו. אולם לא הוכח כי הייתה הסכמה קטגורית למניעת פירוק השיתוף מעת שהאב נפטר.
3. **הבן** אישר בחקירתו כי אמר לבת שבכוונתו לבוא עמה בחשבון לגבי סכומים שקיבל מהוריהם באופן בלעדי (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 21 שורות 1-14). אולם לא הוכח כי כוונת הצדדים הבשילה לכדי הסכם מחייב בין הצדדים. כמו כן קיומו של הסכם נטען בכלליות ע"י הנתבעות בלא שצוינו פרטיו ובכלל זה שיעור הסכומים אותם עליו להשיב, תנאי התשלום ומועדם.
4. גם טענת הנתבעות כי משתיקתו של התובע במשך עשור ניתן ללמוד על קיומו של הסכם כאמור דינה להידחות. התובע טען והעיד בחקירתו כי הסכים למגורי אמו ובן זוגה בדירה ובהיעדר צורך מצדו לא התנה את המשך מגורי האם בתשלום דמי שימוש או בקבלת תמורה בגין חלקו ולא ביקש מהאם לפנות את הדירה (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 10 שורות 9-19).
5. בעצם הגשת תביעה לבית המשפט אין משום שימוש בזכות בחוסר תום לב. התובע הסביר בכתב התביעה, בחקירתו ובסיכומיו כי הצורך קם בשל מצבו הכלכלי ולולא מצבו הכלכלי לא היה מגיש תביעה זו. דווקא עמדה זו מחזקת את תום ליבו של התובע בהגשת התביעה. עם זאת ייאמר כי "ההערה" בסיכומים כי לו בימ"ש לא ייעתר לתביעה מובטח לאם כי הנאמן יפעל לפירוק שיתוף ובלשונו בסעיף 8 לסיכומים: "[..] **הרי ברור כי לו תדחה תביעה – מיד תוגש בקשה למימוש הנכס ע"י הנאמן בפש"ר של התובע [...] נהיר ברור ומוחלט כי הנאמן לא יישב בחיבוק ידיים ומיד יחל בהליכי מימוש הנכס במסגרת הפש"ר ומסגרת הידיעה שיפוטית והניסיון המשפטי ידוע כי הליכי המימוש הינם אלימים ביותר שיותירו את הנתבעת 1 עם הרבה פחות כסף ואפשרות לרכוש דירה חליפית"**. הינה אמירה החורגת מניסוח סביר, תם לב ומצופה מבעל דין המבקש סעד מבימ"ש. התובע הוא שבחר לפנות לבימ"ש, הוא שבחר לבקש סעד. אמירה שכזו כלפי האם (ובהיבטים מסויימים גם כלפי בימ"ש לו לא ייעתר למבוקש), ובה הבטחה לניהול הליך מימוש חלופי תוך ציון שהליכי המימוש יהיו "אלימים ביותר", ראויה לגנאי הרבה מעבר למערכת היחסים בין הבן התובע לאימו הנתבעת.
6. יצויין עוד כי כאשר הוצא צו הירושה לא התבקש לאשר הסכם בין יורשים ואין בצו כל התניה או אישור הסכמה שהיא. הנתבעות גם לא פנו מיוזמתן טרם הגשת התביעה בטענה כי יש הסכם בין יורשים, דבר המפחית מהמשקל שיש לתת לטענתן זו. ניכר כי היא הועלתה רק בשל הגשת התביעה.
7. אשר על כן הנתבעות לא הוכיחו קיומו של הסכם בין יורשים שיש בו לגבור על זכותו של התובע לעתור לפירוק השיתוף.
8. אשר על כן הטענה לגבי קיומו של הסדר בין יורשים נדחית.
9. **טענת הנתבעת כי לאורך השנים שילמה לתובע עבור זכותו בדירה ועל כן יש להורות על דחיית התביעה -** לטענת הנתבעת לאורך השנים כילתה את כספה וחסכונותיה ושילמה לתובע בין 1.5 ל-2 מיליון ₪ שיש לראותם תשלום עבור חלקו בדירה. התובע ציין בחקירתו כי יש לדחות טענה זו מאחר ומדובר היה במתנה שניתנה על ידי הוריו ולאחר פטירת אביו על ידי אימו ולא במקום זכויותיו בדירה.
10. לאחר בחינת טענה זו דינה להידחות.
11. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת העבירה לאורך השנים סכומי כסף בסכומים גבוהים ביותר לתובע. שני הצדדים אישרו זאת בחקירה. עם זאת הנתבעת לא הביאה הוכחות ישירות לכספים ששולמו, שיעורם, מועדיהם ומטרתם.
12. אולם הנתבעת לא הוכיחה כי כאשר הכספים ניתנו לתובע סוכם כי הם יהיו עבור חלקו בדירה. גם הסכומים הנטענים השתנו בכתבי טענותיה של הנתבעת ונעו בין 1.5 ל-2 מיליון ₪. הנתבעת סייעה לתובע באופן מעורר התפעלות. אולם אין בין כך לבין יצירת זכות משפטית בדיעבד. זכות שלא הוסכם עליה – לא בעל פה ולא בכתב. שלילת זכותו הקניינית של אדם דורשת יותר מטענות כעת בעל פה ובהגנה בלבד לתביעה שהגיש.
13. הטענה כי זכויותיו בדירה נפרדו לאורך השנים לא הועלתה כאשר הוצא צו הירושה של האב והקנה לו זכויות בדירה והועלה לראשונה כהגנה מפני התביעה לפירוק שיתוף.
14. גם בעובדה שהתובע אישר כי סיכם עם אחותו כי יערכו התחשבנות בעתיד על הכספים אין בינה לבין שלילת זכויותיו בדירה. מדובר במישור אחר של הסכמה בין האחים. ויוזכר כי האחות לא העידה ולא הגישה תצע"ר.
15. הדירה רשומה בהתאם לצו הירושה ובהתאם לרישום זכותו של התובע היא 1/8. הנתבעת לא טענה כנגד צו הירושה ולא כנגד רישומו והשימוש בטענה על "צביעת הכספים" לפידיון הזכויות נולדה כמגן ולא כחרב בעת הגשת תביעה זו. על כן דינה להידחות. הנתבעת לא עמדה בנטל הכבד של הוכחה לרכישת זכויות התובע בדירה.
16. **טענת הנתבעות כי יש לקיים את רצון המנוח ולהורות על דחיית התביעה** – לטענת הנתבעות כוונת המנוח הייתה לאפשר לאם להתגורר בדירה למשך כל חייה, לפיכך יש לקיים את רצונו ולדחות את העתירה לפירוק השיתוף.
17. לאחר בחינת טענות הצדדים בעניין זה, דין טענה זו להידחות.
18. הנתבעות לא הביאו ראיה כלשהי לכוונת המנוח. אדרבא המנוח לא הותיר אחריו צוואה בה הביע את רצונו והנתבעות לא הביאו עדים וראיות לעניין זה.
19. אין מחלוקת כי צו הירושה שניתן ביום 6.10.22 ניתן ללא התנגדויות.
20. האם נשאלה בעניין זה אך לא העלתה טעם מניח את הדעת מדוע לא ערך המנוח צוואה בה פירט את הסכמות הצדדים לגבי חלוקת עזבונו.
21. בין כך ובין כך הנתבעות לא הוכיחו לא את רצון המנוח ולא נימקו די הצורך. גם אם אלך לשיטתן כי כך היה, כיצד אותו רצון והעדרו באמצעות צוואה או הסכם בין יורשים, יש מקום לאוכפו. על כן הטענה נדחית.
22. **טענת הנתבעות להתקיימות תנאי** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **ל**[**חוק הירושה**](http://www.nevo.co.il/law/72178) **-** לטענת הנתבעות מתקיים [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) לחוק הירושה ועל כן האם זכאית להמשיך ולהתגורר בדירה. בסיכומים עתרו להמשך מגוריה בדירה לעוד 5 שנים ובסיכומי התשובה עתרו ל"מספר שנים ראוי" לפי החלטת בימ"ש.
23. [סעיף 115 (א) ו- (ב)](http://www.nevo.co.il/law/72178/115.a.;115.b) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) קובע כדלקמן:

**"115. דירת המגורים**

**(א) דירה שהמוריש היה ערב מותו בעלה וגר בה, רשאים בן-זוגו, ילדיו והוריו שהיו גרים בה אותה שעה עם המוריש, להוסיף ולגור בה כשוכרי היורשים שבחלקם נפלה הדירה; דמי השכירות, תקופתה ותנאיה ייקבעו בהסכם בין הנשארים בדירה לבין אותם היורשים, ובאין הסכם ביניהם - על-ידי בית המשפט.**

**(ב) בית המשפט רשאי לקבוע, לפי בקשת היורשים האמורים:**

**(1) שיוסיפו לגור בדירה רק אלה שאין להם דירה אחרת למגורים;**

**(2) שהנשארים בדירה יוסיפו לגור רק ב****חלק מן הדירה, ובלבד ש****חלק זה יכלול את המטבח וחדרי-השירות, אם ישנם."**

1. [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) קובע כי דירה שהמוריש דירה שהמוריש היה ערב מותו בעלה וגר בה – כפי שהיה בענייננו לגבי המנוח, רשאי בן הזוג שגר עימו באותה העת – בענייננו הנתבעת - להוסיף ולגור בה כשוכרי היורשים שבחלקם נפלה הדירה.
2. שני התנאים הראשונים והמהותיים הקבועים [בסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) מתקיימים בענייננו.
3. האם והמנוח היו נשואים זה לזה במהלך נישואיהם ומאז שנת 1967 התגוררו יחד בדירה. בעת פטירת המנוח הייתה הדירה בבעלותם המשותפת של המנוח ושל האם בחלקים שווים. לאחר רישום צו הירושה (ורק לאחר פתיחת הליך זה) האם הינה בעלת 3/4 מהזכויות בה וכ"א מילדיה בעל 1/8 מהזכויות.
4. בהתאם [לסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) בנסיבות הללו זכאית האם להוסיף ולגור בדירה כשוכרת של היורשים שבחלקם נפלה הדירה, בענייננו התובע והנתבעת 2. הנתבעת 2 אינה מבקשת את חלקה מהאם.
5. מאחר ודמי השכירות, תקופתה ותנאיה לא נקבעו על ידי הצדדים – על בית המשפט לקבוע את התנאים הללו.
6. יצויין כי בסיכומי שני הצדדים לא הייתה התייחסות ישירה לשווי דמי השכירות המבוקש/ הנדרש בהתקיימות תנאי [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178). גם בבקשה שהגיש התובע (בקשה 6) הוא ביקש מינוי שמאי לצורכי מו"מ ולצורך שווי כלל הדירה ולא שכירות. לטענת הנתבעות בפרוט' הדיון מיום 3.4.23 (עמ' 3 שורות 13-16) שכירות עבור חלקו של התובע היא בסך של כ-1,000 ₪ לחודש, כאשר ציינו כי להערכתן ששכ"ד הוא בין 8,000-9,000 ₪ לחודש. התובע לא חלק על נתונים אלה. למעשה מאחר והוא טוען כי [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) אינו מתקיים ולכל היותר יש לראות כבר בתקופת המגורים כעונה על הסעיף, לא הרחיב בנימוקיו את התקיימות או העדר התקיימות תנאי הסעיף.
7. בהחלטה מיום 13.6.2023 נקבע כי הנתבעת תשלם לתובע עבור חלקו בדירה סך של 1,125 ₪. איש מהצדדים לא התייחס להחלטה זו מעת שניתנה וגם לא בסיכומים.
8. בתצע"ר של הנתבעת היא פירטה על ניסיונותיה ורצונה להמשיך להתגורר בדירה:



1. הצעות אלה כולן לא הבשילו להסכמות והן מובאות כאן על מנת להראות לא חלק ממו"מ בין הצדדים, מדובר בהצעה מפורשת של האם מציגה ולא חלק ממו"מ. הדברים מובאים על מנת להראות את ניסיונה של הנתבעת כמעט בכל מחיר להישאר בדירת מגוריה.
2. הדירה היא בגודל של 62 מ"ר. מתגוררים בה כעת הנתבעת ובן זוגה מזה שנים ארוכות – לגבי שניהם חזר התובע שוב ושוב בחקירתו כי אינו מבקש לפנותם. אין מדובר בגודל דירה שניתן לחלקו בעין ולאפשר לתובע עם משפחתו מגורים עם הנתבעת. התובע גם לא ביקש זאת.
3. דירת המגורים היא דירת המגורים היחידה של הנתבעת. אין לנתבעת נכס אחר שיכול לשמש למגוריה. הנתבעת גם שכנעה בחקירתה ובתצע"ר כי אין לה נכסים אחרים שאותם היא יכולה לפדות והמגורים בדירה מהווים עבורה חלק מזכויות האדם הבסיסיות שלה בגילה, במצבה הרפואי, בכך שמדובר בנכס העיקרי והיחיד של הנתבעת ושל המנוח ומגוריה בדירה משנת 1967. התובע במקום להתמודד עם טענות אלה השיב להן שוב ושוב כי מדובר ב"טענות אווירה", טענות שנועדו ליצור אמפתיה של בימ"ש אך חסרות תוקף משפטי. אין בידי לקבל טענה זו. חלק מהשיקולים שעל בית המשפט לשקול בהתאם [לסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) נוגעים ישירות למצב בן הזוג המתגורר בדירה, האם יש לו מדור חלופי, מה מצב המדור, מה מצבו, מה יכולתו הכלכלית, שיעור זכויותיו בנכס – שאחרת כיצד יוכל בימ"ש לקבוע את כל הנדרש בהתאם לסעיף? התובע לא השיב על כל לעומקם של דברים. בסיכומיו ההתייחסות [לסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) לא הייתה מספקת.
4. הנתבעת אישה קשישה שכל חייה הבוגרים חיה בדירה זו, גם מאז פטירת בן זוגה בשנת 2012, זו דירת מגוריה היחידה, אין לה משאבים כספיים נוספים להתקיים מהם באופן נזיל במקום זאת. מצבה הרפואי אינו משופר. יש לכך משמעות רבה כאשר עותר התובע כי הדירה תימכר "כאן ועכשיו", ובימ"ש יסב פניו ממצבה של אימו, לא יביט במצבה אלא יבחר להביט רק במצבו ולתת בכורה לטענותיו בלבד.
5. לתובע יש זכות ואיש לא ביקש למנוע ממנו או לשלול ממנו את זכותו. אולם זכותו אינה יחידה [וסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) קובע את האיזונים הנדרשים גם בהינתן יורשים אחרים, תוך שהוא נותן זכות מפורשת קודמת לפירוק שיתוף באופן זמני לבן משפחה קרוב שהוגדר בסעיף.
6. המלומדים שוחט, גולדברג ופלומין עמדו על מטרת ההוראה [בסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) כמטרה סוציאלית חשובה אולם זמנית ולא כזו המקנה זכות לכל החיים (ולא כזו המקנה זכות לדיירות מוגנת): "**מטרת הוראה זו למצוא פתרון זמני למגוריהם של בני משפחה קרובים אשר התגוררו בביתו של המוריש ערב מותו, כדי שלא ימצאו עצמם פתאום מחוסרי קורת גג בסמוך לפטירה, ולמנוע על ידי כך את אי הנוחות ואת הסבל שהדבר עלול לגרום להם [...]. אין כל בסיס לטענה** [**ש****סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **לחוק מקנה לבן המשפחה הזכאי על פיו זכות חזקה ייחודית לכל החיים. כל שמעניק** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **לבן המשפחה, היא הזכות להוסיף ולגור בדירה כשוכר של היורשים שבחלקם נפלה הדירה באותם דמי שכירות ולאותה תקופה בתנאים שייקבעו בהסכם, ובאין הסכם – על ידי בית המשפט"**.

ראו: שוחט, גולדברג, פלומין **"**[**דיני ירושה ועיזבון"**](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/2287) מהדורה שישית, עמ' 199.

1. שני הצדדים ובפרט הנתבעת התייחסו לתקופת השכירות המבוקשת על פי [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178). תקופת השכירות נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט והיא נטועה במקרה הספציפי שלפנינו. לטעמו של התובע הסעיף לא חל כלל ועל כן אין לאם כל זכות נוספת למגורים בדירה גם אם לא הגיש תביעה לפינוי. לטענתה הנתבעת יש לאפשר לה על פי סיכומיה עוד 5 שנים מעת פסק הדין או מספר שנים ראוי על פי שיקול דעת בית המשפט.
2. בענייננו אני סבורה לאור דבריו הנכוחים של התובע בחקירתו כי לא הייתה לו כוונה לפנות את האם, כי לא ביקש לעשות זאת מאז נפטר האב וכי אין בכוונתו לפנותה לרבות את בן זוגה, וכי יש לתת משקל לעובדה כי התובע לא הגיש את התביעה מייד עם הפטירה אלא המתין עם הגשת התביעה לחודש 12/2022, כאשר האב נפטר בחודש 10/2012. התנהלות זו גם אם אינה יוצרת הסכם בין יורשים במובנו של החוק היא בעלת משמעות עבור האם, מצבה הבריאותי, מצבה הכלכלי ויכולתה לקבל מדור המתאים לצרכיה כעת. היא שיקול משמעותי שיש לקחת אותו בחשבון בפסיקה על פי [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) לחוק.
3. **התובע** הדגיש בפני בימ"ש בחקירתו מספר רב של פעמים ובאופן משכנע כי אביו סמך עליו ועל אחותו שהאם תשאר להתגורר בדירה (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 12 שורות 25-34 ועמ' 13 שורות 1-6). הוא הדגיש שהאב רצה שהאם תשאר להתגורר בדירה עד 120 (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 20 שורות 24-26). התובע אמר במילותיו – שאיש לא הכתיב לו ומיוזמתו – "**זה היה דבר מובן מאליו שהיא תגור כל החיים בדירה. זה לא משהו שב****כלל עלה על הפרק**." (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 26 שורות 29-32). התובע חזר וציין בפני בימ"ש כי מעולם לא התנגד למגורים של האם בדירה, והיה מוסכם עליו כי תתגורר בה. כאשר נשאר התובע מפורשות בחקירה האם הוא מסכים שגם היום האם תתגורר בדירה השיב: "**כן, בטח**" (ראו: פרוטוקול מיום 25.1.24 עמ' 10 שורות 9-19). הסכמה זו מהווה הסכמה משמעותית וגם אין היא מגיעה כדי הסכם בין יורשים או זכות בלתי הדירה של האם היא הסכמה שיש לקחתה בחשבון משמעותי בקביעת זמן השכירות בהתאם [לסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) לחוק. יתרה מכך, מאחר והדברים הם לכאורה בניגוד לאינטרס של התובע יש לתת לכך אף משקל רב יותר.
4. הטענה עליה חזר התובע שוב ושוב באמצעות ב"כ כי לנתבעת יהיה די והותר לרכוש דירה מתאימה לצרכיה לאחר פירוק השיתוף, לא לוותה בכל ראיה ולא התייחסה למצב הדירה הנוכחי ומצבה של האם, לפרק זמן המגורים בדירה מאז שנת 1967, היות הדירה דירת המגורים היחידה והנכס היחידי למגורי האם ומשמעות פירוק השיתוף מיידית על מצבה של האם. היא גם הייתה בהתעלם מהסכמתו הנמשכת, הנוכחית של התובע למגורים בדירה עליה חזר בחקירתו.
5. **שוכנעתי כי מתקיימים התנאים על פי** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **לחוק במלואם. בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט ולאור הנסיבות שפורטו לעיל אני קובעת כי האם זכאית להתגורר בדירה תקופה נוספת החל מחודש 8/2024 עד לחודש 1/2029 (כולל). זכות זו תפוג ככל והאם תדרש לסידור חוץ ביתי או תבקש לעבור למקום מגורים אחר והיא תפוג חלילה ובאיחולי בריאות טובה ואיתנה עם פטירת האם.**
6. **בכל הנוגע לשכירות הראויה –** על האם לשלם לתובע עבור חלקו בלבד 1/8 מהדירה ולא עבור כלל מגוריה בדירה. כאמור לעיל ניתנה החלטה לתשלום בסך של 1,125 ₪ המגלם סך כולל של 9,000 ₪ דמי שכירות עבור הדירה. התובע לא חלק על סכום זה ואף לא התייחס אליו כלל. האם כפי שצויין לעיל הייתה מוכנה לתשלום גבוה אף יותר. שקלתי האם יש מקום להכניס את הצדדים כעת למינוי שמאי/ חוו"ד והתנהלות נוספת ואני סבורה כי הדבר לא רק שאינו בטובתם אלא אין בו לסייע להם לשים את הסכסוך מאחוריהם. אני מוכנה להניח מאחר והתובע לא חלק על הנתונים שהוצגו על ידי הנתבעת לגבי סכום השכירות כי השכירות אף עלתה. מאחר וגובה השכירות הוא בשיקול דעת בימ"ש על פי הסעיף ולאור נכונותה של האם אף לתשלום גבוה יותר, **אני קובעת כי האם תשלם לבן החל ממועד הגשת התביעה עבור חלקו (1/8) סך של 1,250 ₪ לחודש המגלמים שכירות כוללת של 10,000 ₪ לחודש. סכום זה ישולם עד ליום 1/2029 (כולל) מדי חודש בחודש כל 1 לחודש.**
7. ויוזכר עוד לגבי גובה השכירות שנקבע שבספרם של המלומדים שוחט, גולדברג, פלומין צויין כי: "**מאחר שהשכירות שבה מדבר** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **לחוק אינה שכירות מוגנת, מחיר הדירה יפחת כדי 30% ממחירה של דירה פנויה שעה שבן הזוג מתגורר בדירה ולא כדי 60% כנהוג לגבי דירה מוגנת לפי** [**חוק הגנת הדייר**](http://www.nevo.co.il/law/71616) **[..]. מדובר בהערכה בלבד וללא שומה של ממש".**

ראו: שוחט, גולדברג, פלומין **"**[**דיני ירושה ועיזבון"**](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/2287) מהדורה שישית, עמ' 201.

קרי ניתן לקבוע שכירות נמוכה אף יותר.

1. **אשר על כן לאור כל הנימוקים לעיל שוכנעתי כי מתקיימים התנאים על פי** [**סעיף 115**](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) **לחוק במלואם. בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט ולאור הנסיבות שפורטו לעיל אני קובעת כי האם זכאית להתגורר בדירה תקופה נוספת החל מחודש 8/2024 עד לחודש 1/2029 (כולל). זכות זו תפוג ככל והאם תידרש לסידור חוץ ביתי או תבקש לעבור למקום מגורים אחר והיא תפוג חלילה ובאיחולי בריאות טובה ואיתנה עם פטירת האם. אני קובעת כי האם תשלם לבן החל ממועד הגשת התביעה עבור חלקו (1/8) סך של 1,250 ₪ לחודש המגלמים שכירות כוללת של 10,000 ₪ לחודש. סכום זה ישולם עד ליום 1/2029 (כולל) מדי חודש בחודש כל 1 לחודש.**

**זכות השכירות המוקנית לאם הינה אישית ואינה ניתנת להעברה ככל שלפי האמור לעיל תפוג הזכות, יעדכנו על כך הנתבעות את התובע באופן מידי ויפעלו לאלתר למכירת הדירה בשוק החופשי כדירה פנויה לאלתר, ללא צורך בפניה נוספת לבית המשפט.**

**החל מחודש 2/2029 יפורק השיתוף בדירה באמצעות מכירתה בשוק החופשי לכל המרבה במחיר. ניתן יהיה להתחיל בהליכי המכר החל מחודש 10/2028. ככל והצדדים לא יצליחו למכור את הדירה בכוחות עצמם, ניתן יהיה לפנות לבימ"ש למינוי כונס נכסים.**

1. **טענת הנתבעות להתקיימות תנאי** 33[**סעיף 33**](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) **ל**[**חוק הגנת הדייר**](http://www.nevo.co.il/law/71616) **–** לטענת הנתבעות לחילופין יש לקבוע כי האם הינה דיירת מוגנת בדירה למשך כל ימי חייה ויש להורות על מכירת הדירה כדירה תפוסה. התובע עותר לדחיית טענה זו.
2. [סעיף 33](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) ל[חוק הגנת הדייר](http://www.nevo.co.il/law/71616) קובע כדלהלן:

**"בעל בית שהיה לדייר**

**(א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרו-לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור** [**ב****סעיף 42**](http://www.nevo.co.il/law/72897/42) **ל**[**חוק המקרקעין**](http://www.nevo.co.il/law/72897)**, תשכ"ט-1969 – יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של [...]**

**(ד) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכריו-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירת חלקו של שותפו, בין מרצון ובין בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל – יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של חוכרו-לדורות החדש, לפי הענין. "**

1. **לאחר בחינת טענות הצדדים דין טענת האם לדיירות מוגנת להידחות.**
2. בהתאם [לסעיף 33(א) ו-(ד)](http://www.nevo.co.il/law/71616/33.a.;33.d) ל[חוק הגנת הדייר](http://www.nevo.co.il/law/71616) במקרה של פירוק שיתוף בנכס אשר בגינו פוקעת זכותו של בעל נכס או אחד מבעליו המחזיק בנכס, אזי המחזיק בנכס יהיה לדייר של בעלו החדש של הנכס.
3. הפסיקה העניקה פרשנות מצמצמת לתחולת [סעיף 33(א)](http://www.nevo.co.il/law/71616/33.a) ל[חוק הגנת הדייר](http://www.nevo.co.il/law/71616).

ראו: [רמ"ש (חי') 36410-01-24](http://www.nevo.co.il/case/30627199) ה' נ' ה' [נבו] (3.4.2024).

[תמ"ש (נצ') 36750-02-14](http://www.nevo.co.il/case/12002832) ע.פ נ' ג.פ [נבו] (26.7.15).

1. בענייננו עמדתי בהרחבה על הסכמת התובע למגוריה של הנתבעת. אולם זכות זו אינה זכות בלתי הדירה והנתבעת לא הוכיחה כי הסכמתו זו הייתה לא מסוייגת לכל ימי חייה. להסכמתו של התובע למגורים ניתן משקל ניכר [בסעיף 115.](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) איני סבורה כי ההסכמה שהייתה הינה באופן המשפיע על שוויו זכותו של התובע לפירוק שיתוף, הקניית זכות לכל ימי חייה של הנתבעת ומכירת הדירה כתפוסה. זאת לא דובר מעולם בין הצדדים והנתבעת לא הביאה כל הוכחה לכך.
2. הגשת התביעה לפירוק שיתוף מהווה הבעת עמדה מובהקת לפירוק השיתוף. אמנם קבעתי לעיל כי מתקיימים תנאי [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178). אולם מטרות הסעיפים והיחס ביניהם שונה. [סעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178) נועד להוות פתרון זמני לתקופה קצובה. [סעיף 33](http://www.nevo.co.il/law/71616/33) ל[חוק הגנת הדייר](http://www.nevo.co.il/law/71616) מהווה זכות קבועה המשפיעה ישירות על ביצוע פירוק השיתוף ושוויו.
3. לא שוכנעתי מנימוקי הנתבעת כי היא עומדת בפרשנות המצמצמת של הפסיקה לתחולת הסעיף לגביה.
4. על כן אני מורה על דחיית טענה זו.
5. **סיכום**
6. אשר על כן אני מורה על דחיית כלל טענות הנתבעות למעט קבלת הטענה כי מתקיים הנדרש בהתאם [לסעיף 115](http://www.nevo.co.il/law/72178/115) ל[חוק הירושה](http://www.nevo.co.il/law/72178). תקופת שהותה של הנתבעת בדירה, התשלום לתובע, והמועד בו ייכנס פירוק השיתוף לתוקף יהיו בהתאם לאמור בסעיף 79 לעיל.
7. **הוצאות ההליך** – לאור התוצאה אליה, היקפו של הליך זה והצורך שלא להסלים את היחסים בין הצדדים והיותם יחסים נמשכים, סברתי כי אין מקום ליתן צו להוצאות. יש לציין עוד כי האם והבת בסיכומיהן ביקשו כי גם אם טענותיהן תתקבלנה לא יחוייב התובע בהוצאות בשל מצבו הכלכלי. על כן כ"א מהצדדים יישא בהוצאותיו (ראו: [ע"א 7627/20](http://www.nevo.co.il/case/27136151) אייזלר החברה לניהול בע"מ ואח' נ' תפן מדיקל בע"מ [נבו] (24.2.2022) סעיף 7 לפסק דינו של כב' השופט עמית).
8. **המזכירות** תסגור את תלה"מ 28302-12-22.

5129371ניתן היום, כ"ד תמוז תשפ"ד, 30 יולי 2024, בהעדר הצדדים.

54678313



5129371

54678313פסק הדין הותר לפרסום ללא פרטים מזהים בהחלטה מיום 02 בדצמבר 2024.