



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 14-02-31157 עאסי נ' עאסי ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת מרים קראוס

תובע ממדוח עאסי ת.ז. 035417559  
ע"י ב"כ עוה"ד אלחנן ויניצקי

נגד

נתבעים 1. מונזר עאסי ת.ז. 058978511  
2. אמיר מונדר עאסי ת.ז. 305207144  
ע"י ב"כ עוה"ד יואב נרי ו/או עוה"ד הדס גרייפנר

### פסק דין משלים

- 1
- 2 1. ביום 8.5.15 ניתן פסק דין על ידי מותב זה, במסגרתו תביעת התובע לפינוי וסילוק יד
- 3 התקבלה באופן כך שהוריתי על סילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין הידועים כגוש
- 4 8891 חלקה 41 תוך שנה ממועד מתן פסק הדין.
- 5 2. ביום 17.5.17 ניתן פסק דין בערעור הנתבעים ולפיו:
- 6 "אחר שעיינו בפסק דינו של ביהמ"ש קמא ובטענות הצדדים אנו סבורים כי יש
- 7 להחזיר את התיק לביהמ"ש קמא על מנת שישלים את פסק דינו בסוגיות הבאות –
- 8 האם הרשות אשר נתנה לכל אחד מהמערערים הינה רשות הדירה אם לאו.
- 9 ככל שייקבע שהרשות היא הדירה האם בוטלה כדין אם לאו ולבסוף – ככל שייקבע
- 10 שהרשות שנתנה לכל אחד מהמערערים אכן בוטלה האם יש להתנות את ביטולה
- 11 בתשלום פיצוי וככל שכך - מהו שיעורו של הפיצוי (וראו לעניין זה פס"ד של
- 12 ביהמ"ש העליון בבע"מ 1894/16).
- 13 כמו כן יבחן ביהמ"ש באופן יסודי האם מדובר בהתחייבות ליתן מתנה וככל שכן –
- 14 האם בנדון עמדו התנאים לביטולה על פי דין כאשר ביהמ"ש יקפיד לנמק את
- 15 קביעותיו."
- 16 3. בהמשך לזאת, ולאחר שהתקיימו בפני מותב זה שלושה דיונים נוספים והוגשו סיכומי
- 17 הצדדים, ניתן פסק דין משלים זה.



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 14-02-31157 עאסי נ' עאסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. בפסק הדין מיום 8.5.16 מותב זה נימק מדוע אין מדובר בעסקת מתנה (ראו סעי' 57  
2 ואילך לפסה"ד).
- 3
- 4 5. באשר לשאלה האם מדובר בהתחייבות ליתן מתנה (וככל שכן – האם בנדון עמדו  
5 התנאים לביטולה), ייאמר כדלקמן:
- 6 6. באשר להתחייבות למתנה, קובע סעיף 5 לחוק המתנה כדלקמן:  
7 "א. התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.  
8 ב. כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן  
9 לחזור בו ממנה זולת אם ויתר בכתב על רשות זו.  
10 ג. מלבד האמור בסעיף קטן (ב) רשאי הנותן לחזור בו מהתחייבותו אם היתה החזרה  
11 מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן או בני משפחתו או  
12 בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן."
- 13 7. בהתחייבות לתת מתנה, דרישת הכתב היא דרישה מהותית. (ראו גם ראבילו בספרו  
14 בעמ' 341; ע"א 726/71 גרוסמן את ק.ב.ק נ' מפעלי עזבון י" בידרמן, פ"ד כו (2) 789).
- 15 8. יחד עם זאת, ייתכנו מקרים מיוחדים ויוצאי דופן אלו, מהם עולה "זעקת ההגינות"  
16 המצדיקה סטייה מעקרון הכתב הינם בעלי נסיבות חריגות וראה ע"א 986/93 קלמר  
17 נ' גיא (פורסם בנבו), פס"ד מיום 12.06.1996 וכן ראה ע"א 8234/09 שם טוב נ' פרץ  
18 ואח' (פורסם בנבו), פס"ד מיום 21.03.2011.
- 19 9. בענייננו נמצא כי התקיימו נסיבות חיצוניות לכתב מהן ניתן להסיק על קיומה של  
20 התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, כפי שסיכם מותב זה בסעיף 63 לפסה"ד מיום  
21 8.5.16, בהמשך לפירוט בסעי' 58-62 שם. נכתב כי לכל היותר יש בפנינו התחייבות  
22 ליתן מתנה.
- 23 10. עת מדובר בהתחייבות ליתן מתנה, מציב חוק המתנה תנאים באשר לאפשרות של נותן  
24 המתנה לחזור בו מהקנייתה, כמפורט בסעיף 5 לחוק.
- 25
- 26 11. באשר לשאלה האם בנסיבות המקרה שלפנינו רשאי התובע לחזור בו מן ההתחייבות  
27 ליתן המתנה, מצא מותב זה, לאחר שמיעת כלל העדויות ולאור התרשמותו  
28 מהצדדים, כי התובע רשאי לחזור בן מן ההתחייבות ליתן המתנה, מן הנימוקים  
29 הבאים:



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 14-02-31157 עאסי נ' עאסי ואח'

תיק חיצוני:

12. אין מחלוקת כי לא נמצא בענייננו ויתור בכתב של התובע על הרשות לחזור  
מהתחייבותו ליתן מתנה.
13. לא הוצגו אסמכתאות מתאימות לכך שמקבלי המתנה שינהו את מצבו/ם בהסתמך  
על ההתחייבות (ר' סע' 64-65 לפסה"ד). ההפך הוא הנכון. על בסיס עדותם התרשמתי  
כי מצבם הכלכלי איתן. (ר' פרו' מיום 27.12.15, עמ' 144-147 ופרו' 30.12.15, עמ' 177,  
שו' 15).
14. ההפך הוא הנכון. לאורך חקירות התובע עלה כי התובע הינו אב אשר דאג לכך  
שלצאצאיו הנישאים תהיה קורת גג ראויה למגורים וכי פועלם של הנתבעים נעשה "על  
חשבונו" (ר' גם חקירתו בפרו' מיום 26.2.18, עמ' 59, 57).
15. לא הוכח שהנתבעים השביחו את הנכס, על חשבונם, - ולמעלה מכך, ככל שעשו כן –  
הרי שקיבלו בגין כך תמורה מלאה בהחלט. בנסיבות אלה, הרי שאין תועלת במינוי  
שמאי שיטום את שווי ההשבחות/ההשקעות בנכסים.
16. כמו-כן, התנהגות מקבל המתנה כלפי הנותן, ולו בשעת הדיונים שהתקיימו בפני, הינה  
בגדר התנהגות מחפירה. (ר' סע' 44 לפסה"ד).
17. פסיקת בית המשפט העליון נקטה גישה מקלה עם מי שהתחייב להעניק מתנה וקבעה  
שיש ליתן לביטוי "התנהגות מחפירה" פרשנות רחבה.
18. אציין כי לא הוכחה הרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן. (ר' חקירתו בפרו'  
מיום 18.3.15, עמ' 21 ואילך).
19. יודגש: גם בחקירת התובע ביום 26.2.18 התרשמתי מכנותו עת העיד שהוא, כאבא,  
דאג לכל שלכל ילד שלו שהתחתן יהיה איפה לגור. (ר' עמ' 57).
20. האם הרשות אשר ניתנה לכל אחד מהמעוררים הינה רשות הדירה אם לאו?
21. על השאלה אם המדובר ברשות הדירה או בלתי הדירה יש להשיב לאחר בחינת  
נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה.
22. נפסק לא אחת כי: "כידוע, הכרה ברשיון בלתי הדיר במקרקעין מעוררת קשיים בלתי  
מבוטלים ומשכך הרשאה כאמור תוכר במקרים חריגים" ... רע"א 2427/14 דוד  
מרגוליס נ' חיים דיין) פורסם בנבו) פס"ד מיום 29.04.2014
23. עוד נפסק כי: "רשות שנותן בעל מקרקעין לאחר, להחזיק או להתגורר בנכס מקרקעין  
שלו, בלי כוונה להקנות זכות בנכס, יכול שתהיה מעוגנת בחוזה ותצמיח למקבל  
הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין; ויכול שתיתן כ"רשות גרידא", ללא כוונה  
ליצור התחייבות חוזית, כביטוי של רצון טוב, בלי שתצמיח למקבל הרשות זכות



## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 14-02-31157 עאסי נ' עאסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כלשהי כלפי בעל המקרקעין (ראו, למשל: נ' זלצמן, "רשיון במקרקעין" הפרקליט  
2 מב (תשנ"ה) 24). ע"א 1156/02 עבד אל סלאם חיר נ' אלון לידאני (פורסם בנבו),  
3 פס"ד מיום 11.05.2003.
- 4 24. כן ראה לעניין זה דעתו של כב' השופט ח. ברנר בעמ"ש 13133-09-12 פלוני נ' אלמוני  
5 (פורסם בנבו), פס"ד מיום 23.08.2016.
- 6 25. במקרה דנו, עסקינן ביחסים שבין אב לבנו ובן בנו וברשות שהעניק להם להתגורר  
7 בבית כאשר היחסים היו תקינים וטובים.
- 8 26. לכן דומה כי המקרה שבפנינו נופל בגדרה של החלופה השנייה, קרי, מתן רשות  
9 להתגורר כביטוי של רצון טוב. הא ותו לא. כמו כן, רשות מסוג כזה כפופה מטבע  
10 הדברים להמשך קיומם של יחסים טובים בין הצדדים וקשה לייחס לאב כוונה ליתן  
11 רישיון בלתי הדיר לבנו, אותו לא יוכל לבטל לעולם.
- 12 27. ככלל, גבולות ההגנה שתוענק לבר-הרשות תלויים בנסיבות המיוחדות של כל מקרה  
13 ומקרה, וגם כאשר מדובר ברישיון שניתן כנגד קבלת תמורה, לא בהכרח מדובר  
14 ברישיון בלתי הדיר, הגם שבמקרה כזה זכאי בדרך כלל בר הרשות לפיצוי בגין  
15 השקעתו במקרקעין וראה- ע"א 7242/00 רשות הנמלים והרכבות נ' יוסף  
16 כדורי (פורסם בנבו), פס"ד מיום 25.11.2002.
- 17 28. קל וחומר כבמקרה דנו, בו ניתנה הרשות ללא תמורה. הבן והנכד לא שילמו דבר בגין  
18 הרשות להתגורר בבית וראה גם ע"א 463/79 חנא פרח ג'בראן נ' סימון ג'בראן, פ"ד  
19 לו (4) 403 (פורסם בנבו), פס"ד מיום 27.10.1982.
- 20 29. בסופו של דבר, השיקולים המרכזיים בסוגיה של ביטול רישיון לשימוש במקרקעין הם  
21 שיקולים של צדק ותום לב: "מבחן הצדק, [הוא] אשר יקבע בנסיבות כל מקרה  
22 ומקרה, אם ניתן הרישיון לביטול, אם לאו. "המסקנה, לפיה דורש הצדק את קיום  
23 החוזה, צריכה להתבסס על נסיבותיו של כל ענין וענין, ועל כן יש לבדוק את העובדות  
24 כדי ללמוד ולהסיק מהן, אם אכן זו המסקנה המתבקשת" ... ע"א 2836/90 אריה בצר  
25 נ' נחמה צילביץ, פ"ד מו (5) 184 (פורסם בנבו), פס"ד מיום 08.10.1992.
- 26 30. כך גם נפסק כי: "לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש  
27 הצדק את המשך קיומו של הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק  
28 בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של  
29 פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, היינו, יש נסיבות, בהן תשלום  
30 פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת  
31 הצדק" ... ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט (2) 337, 342 (1985).





## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 31157-02-14 עאסי נ' עאסי ואח'

תיק חיצוני:

31. במקרה דנן, לא רק שהבן/הנכד היו במעמד בר רשות שלא בתמורה בבית, הרי שגם השקעתם הכספית בבית, או לכל הפחות רוב רובה, היתה "על חשבון" התובע, - כך עלה בבירור ממארג היחסים בין הצדדים, כפי שהתרשמתי מעדותם, וכן לאור כך שלא עלה בידי הנתבעים לספק ולו "ראשית ראיה" להשקעתם הנתבעת (ר' פרו' מיום 30.12.15, עמ' 61). יתרה מכך, לעניין הרשות ההדירה, אין די בהשקעת הבן/הנכד בבית כדי להקים בסיס בדבר זכות מגורים בלתי הדירה.
32. גם אם נבחן שיקולים של צדק ותום לב וכן טענה "רלוונטית" כזו או אחרת של הנתבעים לפיה הסתמכו על המצג של התובע ועל רשות מגורים, כזו או אחרת, הרי שהפיצוי לו הם זכאים, בגין כל השקעה שהיא, בא על סיפוקו במישור טובת ההנאה שקיבלו משך כל השנים בהם התגורר בבית ללא כל תמורה.
33. יפים לענייננו הדברים הבאים: "האם יש לפצות את המבקשים מכוח "שיקולים של צדק", שאינם מן הדין? עד ביטול הרשות התגוררו המבקשים בנכס במשך 40 שנה בקירוב ומשהגיע המבקש לגיל פרישה, עליהם לפנות את הנכס שבו התגוררו ולמצוא לעצמם מקום מגורים אחר. כנגד קושי זה של המבקשים עומדת טובת ההנאה שהיתה להם - למבקש, לאשתו ולילדיהם - במשך תקופה כה ארוכה שבמהלכה התגוררו בנכס ללא תמורה; אין זאת הטבה של מה בכך. המבקשים היו יכולים, אפוא, לחסוך במשך התקופה סכום נכבד - כשיעור דמי השכירות שלא שילמו - ולהבטיח לעצמם מקום מגורים..." ע"א 1156/02 עבד אל סלאם חיר נ' אלון ליזאני (פורסם בנבו), פס"ד מיום 11.05.2003.
34. העולה מן המקובץ הוא שהרשות שניתנה לנתבעים להתגורר בבית היתה רשות הדירה, והתובע רשאי לבטלה.
35. עוד עולה כי אין להתנות את פינוי הנתבעים מהבית בתשלום פיצויים נפרדים שכן בהתבסס על דיני היושר ועקרון תום הלב מצאתי לקבוע כי במגורי הנתבעים בבית עד כה, בלא כל תמורה באו הנתבעים על סיפוקם.
36. על בסיס האמור לעיל, לא נותר לי אלא לחזור על תוצאות הפסיקתא שניתנה ביום 8.5.16, - וזו תחול תוך שנה ממועד מתן פסק דין משלים זה.
37. לאור עובדת כך שפסק דין משלים זה ניתן בהמשך לפסק דין של בית המשפט המחוזי, איני עושה צו להוצאות.
38. המזכירות תמציא את פסק הדין המשלים לב"כ הצדדים.





## בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 31157-02-14 עאסי נ' עאסי ואח'

תיק חיצוני:

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

ניתן היום, כ"א אדר ב' תשע"ט, 28 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.

  
מרים קראוס, שופטת

הלהתנים סגורות

