

בית משפט לעניני משפחה בתל אביב - יפו

10 יול 2023
49284-10-21

פס"ד בתביעה להכיר בדירה שרשומה רק על שמו של אחד מבני הזוג
כדירה משותפת

ענת הלר-כריש

השופטת

פלוני
ע"י עו"ד איילת בן גור כהן ועו"ד ארתור שני

התובע

- נגד -

אלמוני
ע"י עו"ד יואב מזא"ה

הנתבע

פסק דין

לפניי תביעה לפסק דין הצהרתי לפיו דירה אשר הזכויות בה רשומות על שם הנתבע בלבד שייכת לשני הצדדים, המבוססת על טענות התובע בעניין השקעותיו בדירה, כוונת הצדדים ואופי הקשר ביניהם כשלשיטת התובע הצדדים חיו כבני זוג ידועים בציבור וניהלו חיי שיתוף.

א. רקע עובדתי:

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

1. התובע הוא אזרח ותושב ישראל, והנתבע הוא אזרח ותושב [מדינה אחרת, להלן בעותק לפרסום: א']. שני הצדדים הם עורכי דין וכל אחד מהם עוסק במקצועו ומנהל את חייו במדינה בה הוא מתגורר.
2. בתקופה שמשנת 2009 ועד חודש אפריל שנת 2021 ניהלו התובע והנתבע קשר אשר אופיו שנוי במחלוקת ביניהם. לטענת התובע, הצדדים הכירו בראשית שנת 2009 והחל מחודש מרץ באותה שנה הם ניהלו קשר של בני זוג ידועים בציבור. לעומת זאת, לטענת הנתבע, מערכת היחסים בין הצדדים הייתה בעיקרה של חברים הנהנים להיפגש מעת לעת לבילוי משותף, הם לא ניהלו "קשר זוגי במשמעותו הרגילה" (סעיף 4 לכתב ההגנה), לא ניהלו משק בית משותף ולא חיו כבני זוג ידועים בציבור.
3. ביום 00.00.2009 חתם הנתבע על חוזה לרכישת דירה הנמצאת ב [ישראל] --- (להלן: הדירה). הזכויות בדירה נרשמו במלואן על שם הנתבע.
4. עם קבלת החזקה בדירה עבר התובע להתגורר בה, והוא ממשיך לגור בה מאז עד עצם היום הזה, משך כ- 13 שנים.
5. הדירה נרכשה תמורת סך של 1,500,000 ₪. אין מחלוקת כי מתוך סכום זה, סך של כ- 500,000 ₪ שולם על ידי הנתבע ממקורותיו, בין מכספים שהיו ברשותו בין מכספים שקיבל מבני משפחתו ובין מהלוואות שנטל. היתרה שולמה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתה בסך של 1,050,000 ₪ שנטל הנתבע מבנק לאומי למשכנתאות (להלן: המשכנתה). כפי שיפורט להלן, התובע טוען כי הוא לבדו משלם את מלוא החזרי המשכנתה לאורך כל השנים. לעומת זאת הנתבע טוען כי הוא זה אשר משלם את כל החזרי המשכנתה, בעוד התובע משלם לו דמי שכירות עבור מגוריו בדירה.
6. ביום 4.8.2021 הגיש התובע נגד הנתבע בקשה ליישוב סכסוך, וביום 20.10.2021 הגיש את התביעה בה עוסק פסק דין זה בה עתר למתן פסק דין הצהרתי לפיו הצדדים חיו כידועים בציבור מחודש מרץ 2009 עד חודש אפריל 2021, והתובע הוא "בעלים משותפים של דירת המגורים בהתאם להשקעתו בדירה ולכל הפחות בשני שלישים מהדירה" (סעיף 43.3). התובע המשיך ועתר כי, ככל שהנתבע יתכחש לזכותו בדירה, יינתן פסק דין הצהרתי לפיו "התובע זכאי למחצית הרכוש הרשום ע"ש הנתבע ו/או רכוש שהנתבע עשה בו מנהג בעלים ו/או רכוש אשר נצבר במהלך חייהם המשותפים של הצדדים, כל זאת מכוח כללי השיתוף הזוגי" (שם). **ב. טענות הצדדים:**
7. תמצית טענות התובע:
 - מחודש מרץ 2009 עד חודש אפריל 2021 חיו הצדדים כבני זוג ידועים בציבור. מערכת היחסים ביניהם הייתה זוגית, אינטימית ומונוגמית, הם נפגשו בממוצע אחת לחודש וחצי למשך שבוע-שבועיים, ובחודשי הקיץ נפגשו למשך כחודש וחצי. הצדדים תכננו להקים משפחה ולהביא יחד ילד לעולם, חיו בשיתוף ובני משפחותיהם ראו בהם בני זוג.
 - הצדדים החליטו יחד לרכוש את הדירה וחיפשו יחד דירה לרכישה עד שמצאו את הדירה אשר נרכשה על ידם.

התובע מתגורר בדירה למן רכישתה והוא גר בה עדיין. הנתבע גר בדירה יחד עם התובע בעת ביקוריו התכופים בישראל. כאשר ביקר התובע בא', גרו השניים בבית הנתבע שם.

התובע נשא ועודנו נושא לבדו בהחזרי המשכנתה וביטוח המשכנתה. טענת הנתבע כי השיב לתובע סכומי כסף אשר היוו הפרש בין גובה המשכנתה לבין דמי שכירות ששילם התובע לנתבע, הועלתה בצורה לא קוהרנטית ולא הוכחה.

התובע שילם לבדו את תשלומי החזקת הדירה, תיקונים שוטפים ושיפוצים שבוצעו בדירה. כך שילם התובע עבור התקנת מזגנים, זיפות גג הבניין, החלפת אינטרקום בבניין, וביטוח הדירה לרבות ביטוח מבנה. בנוסף נטל התובע חלק בתמ"א שתוכננה לבניין והיה בוועד הבניין.

התנהלות הצדדים בתקופת חייהם המשותפים מעידה על כוונתם לשיתוף לכל הפחות ביחס לדירה. התובע הסתמך על כך שהדירה משותפת ונהג בה מנהג בעלים תוך שיתוף פעולה מלא של הנתבע.

8. תמצית טענות הנתבע:

הצדדים ניהלו קשר שהתמצה בבילויים וטיולים בחו"ל, הם לא גרו יחד אלא כל אחד מהם גר במדינה אחרת, לא ניהלו חשבון בנק משותף, לא חלקו הוצאות והכנסות שוטפות, הקשר ביניהם היה באמצעות הטלפון או תכתובות וביילויים כשנפגשו מעת לעת וברובו היה אפלטוני, הם לא היו נאמנים זה לזה ולא היו להם תכניות משותפות לעתיד. התובע ניצל את העובדה שהיה לו היכן להתגורר בעת שהותו בא', ולכן נהג להגיע אל הנתבע לחופשת הקיץ, ולכך הצטרפו חבריו ובני משפחתו. הצדדים לא קשרו גורלם זה בזה ולא ניתן לומר שהם חיו כידועים בציבור.

לא היה בין הצדדים כל שיתוף כלכלי. לא היה להם חשבון בנק משותף, הם לא היו מורשים למשוך כספים זה מחשבונם של זה, הם לא חלקו הכנסות ולא רכשו יחד כל רכוש, לא ערכו קניות משותפות ולא נשאו יחד בתשלומים שוטפים. למעט שלוש העברות כספים מחשבון הבנק של הנתבע לחשבון הבנק של התובע, עבור החזר המשכנתה, לא היו העברות כספים בין חשבונות הצדדים. כל אחד מהצדדים חי כיחידה כלכלית עצמאית ולא הייתה קופה רעיונית משותפת.

לא הייתה לצדדים כוונת שיתוף בנוגע לדירה. התובע נהנה מהדירה שרכש הנתבע בישראל, כשהנתבע בנדיבותו אפשר לו להתגורר בה ולשלם שכר דירה בגובה שכר הדירה ששילם עבור דירתו הקודמת שהיתה קטנה יותר.

הנתבע רכש את הדירה באמצעות הון עצמי ומשכנתה שנטל. בתשלומים שקיבל הנתבע מהתובע עבור מגוריו בדירה הוא השתמש לשם כיסוי חלקי של חיובי המשכנתה שהיו גבוהים בהרבה משכר הדירה ששילם התובע. זאת עד אשר הנטל הכלכלי על הנתבע היה כבד והוא דרש להעלות את גובה שכר הדירה ששילם לו התובע לסך של 6,200 ₪ לחודש. הנתבע

נעזר בתובע לשם ביצוע הפקדות בחשבון הבנק שלו בישראל של כספים שהוא נתן לו.

התובע מבקש לבסס את תביעתו על טענתו בדבר הונאה של רשויות המס. יש לשלול סעד מאדם שביצע מעשה בלתי חוקי על מנת שחוטא לא ייצא נשכר. בהתאם להוראת סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), ההסכם הנטען לפי הצדדים רכשו את הדירה במשותף בטל בהיותו בלתי חוקי ועל כן לא ניתן לאכפו. ג. **דיון והכרעה: האם יחסי הצדדים עונים על הגדרת "בני זוג ידועים בציבור"?**

9. המונח "ידועים בציבור" במשפט הישראלי הוא כינוי לבני זוג שהיחסים ביניהם מדמים יחסים שבין בני זוג נשואים, ואולם הם אינם נחשבים לנשואים מן הבחינה המשפטית (שחר ליפשיץ הידועים-בציבור בראי התאוריה האזרחית של דיני המשפחה 17 (2005)). על מנת שבני זוג יוכרו כ"ידועים בציבור", נדרש הטוען לכך להוכיח כי התקיימו שני יסודות מצטברים: קיום חיי משפחה וניהול משק בית משותף. "היסוד הראשון מורכב מחיים אינטימיים כמו בין בעל ואשתו המשותפת על אותו יחס של חיבה ואהבה, מסירות ונאמנות, המראה שהם קשרו את גורלם זה בזה... היסוד השני הוא ניהול משק בית משותף. לא סתם משק בית משותף מתוך צורך אישי, נוחות, כדאיות כספית או סידור ענייני, אלא כפועל יוצא טבעי מחיי המשפחה המשותפים, כנהוג וכמקובל בין בעל ואשה הדבקים אחד בשני בקשר של גורל חיים" (ע"א 621/69 נסיס נ' יוסטר, פ"ד כד(1) 617, 619 (1970)). בחינת יסודות אלה צריכה להיעשות על ידי קריטריונים סובייקטיביים, תוך מתן משקל מכריע וממשי לאופן שבו ראו את עצמם בני הזוג, והאם בעיני עצמם ובראי תפיסתם התייחסו הם לעצמם כידועים בציבור אשר קשרו את חייהם איש ברעהו (ע"א 79/83 היועץ המשפטי לממשלה נ' שוקרון, פ"ד לט(2) 690 (1985), להלן: עניין שוקרון; רע"א 9755/04 ביטון נ' קצין תגמולים – משרד הביטחון (31.8.2008); ע"א 1966/07 עמליה אריאל נ' קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ (9.8.2010); ע"א 3352/07 בנק הפועלים נ' הורש (7.12.2009)).

10. את המבחנים האמורים יש להחיל בשים לב לתמורות שחלו בנורמות החברתיות לאורך השנים אשר יש בהן כדי להשפיע על הגדרת "חיי משפחה". ראו בעניין זה דברי כב' השופטת ד' בייניש בבג"ץ 4178/04 פלוני נ' בית הדין הרבני לערעורים (13.12.2006): "השאלה מהם 'חיי משפחה' קשה להגדרה ממצה, וכך במיוחד נוכח השינויים החברתיים הרבים שחלו במהלך השנים האחרונות ביחס לאופיו ולטיבו של התא המשפחתי. דומה כי הגבלת תחומי המונח 'חיי משפחה' לבני-זוג הרוצים להמשיך את הדור ולגדל צאצאים... היא צרה מידי. במציאות אפשר שלא כל זוג נשוי מעוניין בהרכב הדור ובגידול צאצאים. במקרים מתאימים, יש להכיר בתא המשפחתי אף כאשר הזוגיות אינה מבוססת על קשר פורמאלי של נישואין ואין תכליתה גידול צאצאים, אולם בני-הזוג דבקים אחד בשני בקשר של גורל-חיים והקשר הזוגי ביניהם מבוסס על יחסי-אישות וכולל יסודות אמוציונאליים וכלכליים... אין ספק אמנם כי כוונה מצד בני-זוג החיים יחדיו לגדל ילדים ולהמשיך את הדור, עשויה להוות אינדיקציה משמעותית לקיומם של חיי משפחה במשק בית משותף; בנסיבות מתאימות, היא אף עשויה לתמוך במסקנה כי בני-הזוג התכוונו ליצור שיתוף בנכסיהם. עם זאת, אין מדובר בדרישה הכרחית ויש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו". ברם, עדיין יש להיצמד למבחנים שנקבעו בפסיקה. לאור ההשלכות

המשמעותיות היכולות להיות להכרה בבני זוג כידועים בציבור – הן במישור היחסים הפנימיים ביניהם והן במישור היחסים החיצוניים – הובעה בפסיקה דעה כי נראה שיש לנקוט משנה זהירות בטרם הכרזה על בני זוג כידועים בציבור (רע"א 5096/21 פלוני נ' שלמה חברה לביטוח בע"מ (15.12.2021)).

11. במקרה שלפניי, כאמור, כל אחד מהצדדים הציג תמונה שונה לחלוטין בעניין אופי הקשר ביניהם. התובע טען, כי בתקופה שחודש מרץ 2009 עד חודש אפריל 2021 ניהלו הצדדים קשר זוגי של ידועים בציבור. לדבריו, "הצדדים אמנם התגוררו במדינות שונות, אלא שבכל רגע נתון בילו את זמנם יחד, בין אם בשיחות טלפוניות, הודעות ומיילים, ובין אם בביקורים ארוכים וקצרים זה אצל זה, בא' ובישראל, יצאו לחופשות ארוכות יחדיו, הגיעו יחדיו לאירועים משפחתיים ואף תכננו להביא לעולם ילד משותף" (סעיף 31 לכתב התביעה). לטענתו, במשך 11 שנים רצופות ניהלו הצדדים חיי משפחה למופת, משק בית משותף ובחרו שלא להינשא לאחרים, התגוררו יחד כשהתאפשר להם ובילו יחדיו (סעיפים 34-35 לכתב התביעה). לעומת זאת, הנתבע טוען כי הצדדים ניהלו מערכת יחסים של חברים הנהנים להיפגש מעת לעת לבילוי משותף, אשר גלשה לפסים אינטימיים לעיתים רחוקות מאוד, ולא דובר בחיי זוגיות רומנטית. לדבריו, הצדדים לא ניהלו משק בית משותף, שהרי כל אחד מהם חי את חייו במדינה אחרת, הצדדים לא התגוררו יחד, לא ניהלו חשבון בנק משותף, לא היה ביניהם כל שיתוף כלכלי, לא נשאו בהוצאות משותפות ולא רכשו דברים משותפים למעט מספר מועט של רהיטים לדירה, והם נפגשו מעת לעת בסופי שבוע, חופשות וחגים, בממוצע אחת לחודשיים. להלן תיבחנה העובדות אשר הוכחו.

12. התובע צרף תכתובות בין הצדדים באמצעות אפליקציית ווטסאפ לאורך תקופה בת כ- 7 שנים, בשנים 2013-2020 (נספח 10). התכתובות תכופות מאוד, בדרך כלל התקיימו מספר רב של פעמים ביום, כוללות עדכונים שוטפים בעניינים יום יומיים, התעניינות הדדית זה בחוויותיו של זה וכן מילות אהבה, ומלמדות על קשר קרוב, אינטימי ואינטנסיבי, כשל בני זוג.

13. טענת הנתבע כי כל אחד מבני הזוג קיים במקביל קשרים עם גברים נוספים לא הוכחה בכל דרך. כך אף טענת הנתבע כי הקשר בין הצדדים התחיל כרומנטי והמשיך כאפלטוני לא הוכחה. טענה זו אף אינה עולה בקנה אחד עם עדויות אמו ואחיו של הנתבע. יש לציין כי מטעם התובע העידו גם אמו, אחיו, עו"ד שהייתה עם התובע בקשרים מקצועיים וחבריים וכן סוכנת הנסיעות של התובע. לעומת זאת הנתבע הסתפק בעדותו שלו ולא ביקש לתמוך טענותיו בעדויות של אנשים נוספים.

14. בשנת 2017 פנו הצדדים יחד לסוכנות פונדקאות במטרה להביא יחד ילד לעולם. הנתבע טען כי אין יסוד לטענת התובע כי היו לצדדים תכניות להורות משותפת. לדברי הנתבע, הוא לבדו שקל להתחיל בהליך פונדקאות, בעוד התובע אך הצטרף אליו לפגישה אחת בסוכנות פונדקאות לביור מידע, לבקשתו כיוון שלא הכיר את ההליכים בישראל. קשה לקבל טענה זו של הנתבע, לנוכח העובדה שבעקבות אותה פגישה שלחה סוכנות הפונדקאות דוא"ל לשני הצדדים בהצעה לסייע בקבלת ההחלטה או להתייעץ בנוגע להליך (נספח 6 לתצהיר עדותו הראשית של התובע). העובדה שהצדדים שקלו להביא יחד ילד לעולם מלמדת על רצינות הקשר ביניהם. מנגד, מדובר רק במחשבה אשר לא השתכללה למעשה כלשהו. הצדדים אך החלו

בבירור ראשוני וסופו של דבר לא המשיכו בניסיון להביא ילד לעולם, לא קיבלו החלטה להביא ילד לעולם יחד ולא ניסו להוציא אל הפועל תכנון שכזה.

15. טענת הנתבע לפיה במהלך שנות הקשר בין הצדדים, הוא ניסה להביא ילד לעולם עם שתי נשים שונות אך הדבר לא צלח, לא הוכחה בכל דרך. כך למשל הנתבע לא צרף תצהירים מאת אותן נשים שלדבריו ניסה להביא יחד עמן ילד לעולם.

16. בין בני משפחתו של התובע לבין הנתבע התקיים קשר קרוב. אמו של התובע העידה כי הצדדים נהגו לבקר יחד בביתה וללון אצלה, וכי היא ומשפחתה ביקרו אצל הנתבע בא', חגגו לא אחת יחד בחגים, טיילו יחד במקומות שונים בעולם וכן טיילו יחד בישראל בעת ביקוריו של הנתבע (סעיפים 7-8 לתצהיר עדותה הראשית). אמו של התובע העידה כי ראתה בנתבע כבן (עמ' 11 ש' 28-30), כי הכירה את בני משפחתו ואת חבריו ואף ארחה בביתה את בני משפחתו וחבריו לרגל חגיגת בר מצווה (סעיפים 9-11 לתצהיר עדותה הראשית). בעניין הקשרים הקרובים והחמים בין משפחת התובע לבין הנתבע ובני משפחתו, אשר כללו אירוח אחד את השני וחופשות משותפות, ראו גם עדות אחיו של הנתבע בסעיפים 7-10 לתצהיר עדותו הראשית, וכן בחקירתו הנגדית עמ' 10 ש' 6-19 ועמ' 23 ש' 22-28. עו"ד ק' העידה כי בינה לבין התובע מתקיימים קשרי חברות וכן קשרי עבודה, וכי הייתה עדה לקשר הזוגי בין הצדדים (סעיפים 2 - 9 לתצהיר עדותה הראשית).

17. סוכנת הנסיעות של התובע העידה כי התובע רכש דרכה חופשות זוגיות עבורו ועבור הנתבע, וכי התובע הוא שמימן את החופשות. אמנם, בחקירתה הנגדית העידה סוכנת הנסיעות כי אינה יודעת אם הנתבע השיב לתובע את חלקו בעלות החופשות, אך הנתבע עצמו לא הוכיח כי עשה זאת ומכאן שניתן לקבל את טענת התובע שהוא זה אשר מימן עבור שני הצדדים את אותן החופשות הזוגיות שהוזמנו באמצעות סוכנת הנסיעות.

18. בעת בחינת השאלה האם הצדדים עונים על הגדרת ידועים בציבור אם לא, יש להביא בחשבון בין יתר השיקולים גם את העובדה שהצדדים הם בני זוג מאותו המין ומשכך אינם יכולים להינשא זל"ז במדינת ישראל. על כן יתכן שהעובדה שלא נישאו אינה מלמדת שלא ראו בעצמם בני זוג נשואים.

19. אין מחלוקת כי הצדדים מעולם לא ניהלו חשבון בנק משותף. הצדדים לא היו מורשים לפעול אחד בחשבון הבנק של משנהו, ולא היה למי מהם כרטיס אשראי לחיוב חשבון משנהו. כל אחד מהם ניהל את חשבון הבנק שלו בנפרד ואף מימן את חיי היום יום שלו בעצמו. ראו בעניין זה תשובת התובע בקדם המשפט, לשאלה באשר להתנהלות הכלכליות היומיומית ומימון הוצאותיו השוטפות של כל אחד מהצדדים כרכישת מזון ובגדים: "זה קצת יותר מורכב מאחר והחיים המשותפים לא התנהלו על בסיס הימצאות יום יומית מטבע הדברים מאחר ומערכת היחסים התנהלה מה שנקרא על "הקו" אבל ההתנהלות הכספית בינינו הייתה ... התנהלות כספית משותפת לכל דבר. שבד"כ היינו יוצאים לחופשות בארץ ובחו"ל שאני מימנתי את ההוצאות של שנינו. כרטיסי טיסה, אני שילמתי של שנינו. בתי מלון של שנינו. בנוסף גם בארץ היו חופשות וגם הם מומנו מחשבוני. בא', מן הסתם כשהיינו בדירה של [הנתבע] אז לא היו הוצאות ...". (עמ' 4 ש' 10 - 17). מדברים אלה ניתן לחלץ שתי מסקנות – האחת, כל אחד מהצדדים מימן את הוצאותיו השוטפות

מחשבון הבנק שהתנהל על שמו, שהרי כאשר נשאל התובע על מימון הוצאות שוטפות לא השיב כי אלו מומנו במשותף, אלא התייחס רק לחופשות משותפות (אותן לדבריו הוא מימן). השנייה, העובדה שהצדדים מנהלים את חייהם במדינות שונות השפיעה על אופי מערכת היחסים ביניהם והתנהלותם הכלכלית. שכן, כדברי התובע, ה"הימצאות היום יומית" של הצדדים לא היתה משותפת באותו מקום, ולמעשה כל אחד דאג למימון צרכיו השוטפים ממקורותיו. גם אם אחד מבני הזוג מימן את חופשותיהם המשותפות של הצדדים, עדיין אין בעובדה זו כשלעצמה כדי ללמד על התנהלות כלכלית משותפת.

20. לאורך כל שנות הקשר בין הצדדים התגורר התובע בישראל בעוד הנתבע התגורר בא', כל אחד מהם עבד כעורך דין במדינה בה גר וניהל בה את חייו. אמנם, הצדדים נפגשו מעת לעת ואף נסעו יחד לחופשות משותפות, אך כל אחד מהם שמר על מרכז חייו במדינה אחרת, וגר במדינה אחרת.

21. בעניין שוקרון הוכרו בני זוג ידועים בציבור הגם שכל אחד מהם שמר על דירתו הנפרדת ולעתים שהה כל אחד בדירתו. ברם, להבדיל מעובדותיו של המקרה שלפניי, בעניין שוקרון בדרך כלל גרו בני הזוג יחד, לעתים בדירת האישה ולעתים בדירת האישה. לעומת זאת, הצדדים שלפניי לא שהו ביחד מרבית ימות השנה. על פי המסמכים שצרף התובע, בשנת 2013 שהה הנתבע בישראל כ- 38 ימים סך הכל וזאת ב- 5 ביקורים, והתובע שהה בא' בשנה זו כ- 20 ימים סך הכל וזאת ב- 3 ביקורים. בשנת 2014 שהה הנתבע בישראל סך הכל כ- 25 ימים ב- 4 ביקורים, והתובע שהה בא' כ- 23 ימים ב- 3 ביקורים. בשנת 2015 שהה הנתבע בישראל סך הכל כ- 18 ימים ב- 3 ביקורים, והתובע שהה בא' כ- 67 ימים ב- 5 ביקורים מהם ביקור אחד בחופשת הקיץ משך למעלה מחודש ימים. בשנת 2016 שהה הנתבע בישראל סך הכל 15 ימים ב- 2 ביקורים, והתובע שהה בא' 51 ימים ב- 3 ביקורים מהם אחד בחופשת הקיץ אשר נמשך למעלה מחודש ימים. בשנת 2017 שהה הנתבע בישראל סך הכל 14 ימים ב- 2 ביקורים, והנתבע שהה בא' סך הכל 14 ימים ב- 2 ביקורים. בשנת 2018 שהה הנתבע בישראל 15 ימים ב- 3 ביקורים ובשנת 2019 שהה בישראל 12 ימים ב- 2 ביקורים. לעניין התובע, צורף אמנם טופס תעודת פרטים על נוסע לשנים אלה, אך לא צורפה אסמכתא לפיה נסיעותיו היו לא' דווקא ועל כן לא ניתן לקבוע כמה ימים שהה בא' בתקופה זו. נמצא, כי מרבית הזמן התגוררו הצדדים בנפרד, כל אחד במדינה בה ניהל את חייו. הוכח כי בשנים 2013-2017 שהו שני הצדדים באותה מדינה באותו זמן כ- 57 ימים בשנה במוצק היינו כ- 15% מהשנה, אשר חולקו למספר ביקורים, חלקם בישראל וחלקם בא'. גם אם יש להוסיף לכך מספר ימים בשנה בהם שהו הצדדים יחד בחופשה במדינה שלישית, לא ישראל ולא א', עדיין מרבית הזמן שהו הצדדים בנפרד זה מזה. בכך אין כדי לענות להגדרת מגורים משותפים ומשק בית משותף.

22. בבע"מ 3497/09 פלוני נ' פלונית (4.5.2010), נדחתה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אשר דחה ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה, במסגרתו הוכרו בני זוג כידועים בציבור במצב בו כל אחד מהם החזיק בדירה נפרדת, שתי הדירות היו סמוכות זו לזו, והוכח כי בני הזוג ניהלו משק בית משותף כששתי הדירות שימשו כמעין דירה אחת מורחבת. גם באותו מקרה הוכח כי בני הזוג בילו את מרבית שעות היממה יחדיו. כאמור, להבדיל מהמקרה שנדון שם, הצדדים שלפניי לא התגוררו בסמיכות זה לזה אלא במדינות

שונות, כל אחד מהם מימן מחשבון הבנק שלו את חייו השוטפים, והגם שהם נפגשו בתדירות לא נמוכה והתקשורת ביניהם הייתה תכופה ויומיומית, רוב רובו של זמנם הם שהו בנפרד זה מזה.

23. זאת ועוד, הוכח ברמה הדרושה הנתבע טען כי שקל לעבור להתגורר ב[מדינה שלישית]. אין מחלוקת כי הנתבע רכש דירה ב[מדינה שלישית] וניגש שם למבחני לשכת עורכי הדין. אמנם התובע הכחיש כי הנתבע תכנן לעבור לגור ב[מדינה שלישית] (עמ' 43 ש' 31 - עמ' 44 ש' 9), אך טענת הנתבע בעניין זה נתמכה בעדות אמו של התובע (עמ' 18 ש' 24-25) וכן בעדות אחיו של התובע (עמ' 23 ש' 31-32), שניהם העידו מטעם התובע, ומשכך מצאתי כי היא הוכחה ברמה הדרושה. לא נטען וממילא לא הוכח כי התובע תכנן להגר ל[מדינה שלישית] על מנת לגור יחד עם הנתבע.

24. בבע"מ 3497/09 המוזכר לעיל התייחסה כב' השופטת ע' ארבל לסוגיית המגורים המשותפים כמושפעת מנקודת מבטם הסובייקטיבית של בני הזוג: "מאחר ואין מתכונת של "חיי משפחה" ב"משק בית משותף" המצויה אצל כל הזוגות הנשואים והדברים שונים מזוג לזוג בהתאם לגילם, השכלתם, השקפת עולמם, הרגלי חייהם, מקצועם, מצבם הכספי, מצב בריאותם וכיוצא באלה, על בית המשפט לבחון את מרכיב המגורים במקרה הקונקרטי המובא להכרעתו, תוך שהוא בוחן את נסיבות הענין מנקודת מבטם הסובייקטיבית של בני הזוג. היינו, יש להתחקות אחר אומד דעתם של בני הזוג לעניין קביעות הקשר ומיסודו". במקרה שלפניי, לנוכח הנסיבות שפורטו לעיל ובפרט העובדה שמרבית הזמן לא התגוררו הצדדים יחד אלא כל אחד מהם גר במדינה אחרת, ניהל בה את חייו, ומימן את חיי היום יום שלו ממשאביו הנפרדים, ובשים לב לכך שלא דובר במגורים נפרדים באופן מתוחם בזמן אלא במצב קבוע אשר אפיין את הקשר בין הצדדים לכל אורכו, לא ניתן להגיע למסקנה כי הצדדים ראו עצמם כמתגוררים יחד ומנהלים משק בית משותף.

25. לאחר בחינת העובדות אשר הניחו הצדדים, שוכנעתי כי אופי יחסי הצדדים לא היה בדיוק כפי שמתאר התובע אך רחוק מהאופן בו תואר על ידי הנתבע. הראיות שהוגשו מלמדות כי בין הצדדים התקיים קשר זוגי, אינטימי, קרוב ועמוק אשר כלל תקשורת תדירה משך תקופה משמעותית בת למעלה מ-10 שנים. אולם, קשר זה איננו עונה על הגדרת בני זוג ידועים בציבור, שכן הצדדים לא חיו יחד ולא ניהלו משק בית משותף, אלא, כאמור, כל אחד מהם ניהל חיו במדינה בה התגורר וזאת לא לפרק זמן תחום אלא לאורך כל הקשר ביניהם. בבג"ץ 4178/04 פלוני נ' בית הדין הרבי לערעורים (13.12.2004), כתב כב' השופט א' רובינשטיין את הדברים הבאים אליהם הפנה גם ברע"א 9755/04 ביטון נ' קצין תגמולים – משרד הביטחון (31.8.2008): "אודה ולא אבוש, כי העולם דהאידינא מזמן לפנינו מערכות יחסים שלא שערום אבותינו, ובעוד איננו יכולים לעצום עינינו כלפי קיומן, עלינו גם לגלות זהירות בבואנו להשתית זכויות שונות על יסודות שאיננו יודעים אם יתבררו כסלע איתן או כחולות נודדים (וגם לא להטיל מסגרת על מי שאינו רוצה בה). לא שבמשפחה המסורתית הדבר היה פשוט וקל, אלא שבצירופים דהאידינא היעדר הצורך בפורמליזציה מקשה על הזיהוי והאפיון – ומכאן לדעתי נטל ההוכחה המוגבר". לא כל זוג המקיים קשר אינטימי, אינטנסיבי וקרוב, אף אם הקשר נמשך שנים ארוכות ואף אם מדובר בזוג אשר נמנע ממנו להינשא במדינת ישראל, עונה על הגדרת ידועים בציבור. במקרה זה, בעובדות אשר הוכחו אין כדי לשכנע על

הצדדים ראו עצמם כזוג נשוי. זאת בפרט בהעדר מגורים משותפים וללא קיום משק בית משותף. המשטר הרכושי שחל על הצדדים:

26. מעת שנדחתה הטענה לפיה הצדדים חיו כבני זוג ידועים בציבור, מתייתר הצורך להמשיך ולבחון מהו המשטר הרכושי שחל עליהם כבני זוג ידועים בציבור. אף על פי כן ולמעלה מהצורך יצוין כי גם אם היה מקום לקבוע כי הצדדים עונים על הגדרת בני זוג ידועים בציבור, אין בכך בהכרח כדי להביא למסקנה שחל עליהם משטר של שיתוף בנכסים. כאשר בני זוג שלא נישאו מקיימים אורח חיים תקין ומאמץ משותף ברכישת הנכסים או בניהול משק הבית המשותף וגידול הילדים, יש בכך כדי ליצור חזקה בדבר כוונת שיתוף בנכסיהם. אולם גם אם נוצרה חזקת השיתוף, יכול הנתבע לסתור חזקה זו מקום בו על פי ראיות אחרות אין לצדדים גמירות דעת לשיתוף בנכסים (ע"א 52/80 שחר נ' פרידמן, פ"ד לח(1) 443 (1984)). הנטל הרובץ על ידוע בציבור, הטוען לזכות לשיתוף בנכסי בן-זוגו, הוא כבד יותר מן הנטל הרובץ בנסיבות דומות על בן-זוג נשוי. טעמו של השוני נעוץ בהבדל שבין רמת המחויבות ההדדית המאפיינת את קשר הנישואים לבין זו המאפיינת את הקשר שבין ידועים בציבור. העובדה שבני זוג חיים יחד ללא נישואים עשויה להיות בעלת משמעות לא רק לעצם תחולת הלכת השיתוף על בני זוג ידועים בציבור, אלא גם על היקף תחולתה (ע"א 4385/91 סלם נ' כרמי, פ"ד נא(1) 337 (1997)). חזקת השיתוף שחלה על בני זוג ידועים בציבור מעידה, במקרה הרגיל, על שיתוף בנכסים שנרכשו במשותף או כאלה שמשמשים את בני הזוג בחיי היום יום. לעומת זאת, על מנת להחיל דין שיתוף על נכסים אחרים של מי מבני הזוג, תידרש ראיה נוספת כלשהי שתעיד, אפילו באופן נסיבתי, על כוונת שיתוף בנכס מסוים. בתי המשפט חזרו על כך שיש להיזהר מפני החלת הסדר של שיתוף רכושי על ידועים בציבור מקום בו הצדדים עצמם לא התכוונו להחיל על עצמם שיתוף. ראו דברי כב' השופטת ד' בייניש, בבג"ץ 4178/04 פלוני נ' בית הדין הרבני לערעורים, פסקה 7 (13.12.2006): "ההלכה לפיה לשם הוכחת כוונה לשיתוף נכסים בין בני-זוג ידועים-בציבור נדרשות ראיות נוספות מעבר לעצם החיים המשותפים יחדיו, נובעת מהזהירות שלא לכפות על הצדדים הסדר של שיתוף רכושי מקום בו בני-הזוג בחרו שלא להחיל על עצמם הסדר כאמור". בחינת כוונת הצדדים צריכה להיות הקשרית, בשים לב למכלול הנסיבות בכל מקרה ומקרה, לרבות הנסיבות בשלן לא מוסד הקשר. נפסק כי אין להחיל דין שונה על זוגות אשר לא נישאו משום העדר אפשרות להינשא ועל זוגות אשר לא נישאו משום שזו היתה בחירתם. אולם במסגרת בחינת הנסיבות כולן בעת התחקות אחר כוונת הצדדים, יש להביא בחשבון בין היתר אף את הטעם בשלן לא נישאו הצדדים (בע"מ 2478/14 פלונית נ' פלונית (20.8.2015)). על בית המשפט להתחקות אחר כוונת הצדדים העומדים לפניו ולבחון על פי מכלול נסיבות המקרה האם שררה בין בני הזוג הסכמה לשיתוף בנכסים או בנכס מסוים אם לאו, והכל תוך שקילת שיקולי צדק, יושר, הגינות ושוויון.

27. במקרה שלפניי, גם אם היה מקום לראות בצדדים כבני זוג ידועים בציבור, כעולה מהעובדות שפורטו לעיל, לא הוכח רכיב המאמץ המשותף, ומשכך לא היה מקום לראות בצדדים כמי שהתכוונו לשתף איש את רעהו בנכסיהם. יצוין כי מלבד העובדה שכל אחד מהצדדים ניהל חשבון בנק על שמו בלבד, והעובדה שלא הייתה לאף אחד מהצדדים הרשאה לפעול בחשבון הבנק של משנהו, אשר הוזכרו לעיל, כמעט שלא היו העברות כספיים בין חשבונות הצדדים (למעט ההפקדות החודשיות

שנועדו להחזר המשכנתה לטענת התובע וכדמי שכירות לטענת הנתבע), ואף בכך יש כדי ללמד שהם לא התנהלו כ"קופה רעיונית משותפת". הצדדים הצביעו על שלוש העברות כספיות בלבד מחשבון הבנק של הנתבע לחשבון הבנק של התובע, בסך של 3,200 ₪ כל אחת, לאורך הקשר בין הצדדים אשר נמשך למעלה מ-10 שנים. גם אם אין מקום לקבל את טענת הנתבע כי מדובר בהחזר תשלומי המשכנתה, אין ב-3 העברות בין החשבונות לאורך תקופה ארוכה של למעלה מ-10 שנים כדי להצביע על התנהלות כקופה רעיונית משותפת, אלא הפוך מכך.

28. התובע אף העיד כי היו מקרים בהם "נתקע עם המשכנתא", כדבריו, וביקש מאמו או מאחיו סיוע (עמ' 34 ש' 32-35). העובדה שפנה לבני משפחתו באותם מקרים ולא עשה שימוש בכספים שהיו לנתבע, תומכת במסקנה שהצדדים לא התנהלו כ"קופה רעיונית משותפת".

29. התובע העיד אמנם בחקירתו הנגדית כי "כש[הנתבע] היה צריך משהו אז אני שילמתי וכשאני הייתי צריך משהו אז [הנתבע] שילם" (עמ' 33 ש' 14). אולם, עת התבקש התובע לתת דוגמא לדבריו, לא התייחס למימון הוצאותיהם השוטפות או הרגילות של מי מהצדדים, אלא למימון הוצאות של אחד מהצדדים כאשר שהה במדינה בה התגורר משנהו ולא נותרו בידיו כספים. כדבריו: "אם [הנתבע] היה בישראל ונתקע בלי כסף מזומן או היה נתקע בלי מספיק [מטבע זר]", הוא "תמיד ידע שהוא בא אלי ואם זה היה הפוך בפעמים שבהם הייתי בחו"ל ואני הייתי נתקע זה היה עובד ככה" (ש' 16-18). בכך אין כדי ללמד על שיתוף כלכלי. **הבעלות בדירה:**

30. חרף כל המפורט לעיל, שוכנעתי כי בנוגע לדירה התגבשה בין הצדדים הסכמה לפיה הבעלות בה אינה רק של הנתבע למרות שמלוא הזכויות נרשמו על שמו בלבד.

31. הנטל המוטל על התובע להוכיח שהבעלות אינה כפי הרישום, אינו נטל קל. סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אשר כותרתו "כוח ההוכחה של רישום", קובע: "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון". חזקת נכונות המרשם הקבועה בסעיף זה, אינה חזקה חלוטה והיא ניתנת לסתירה. אולם, בשל חשיבות המרשם, אשר נועד ליידע כי הרישום הוא סופי, אמין ומשקף נכונה את הזכויות הרשומות בו על מנת לאפשר לציבור להסתמך עליו, הנטל לסתירת הרישום ולהוכחת הטענה כי הוא אינו משקף את מצב הדברים האמיתי, הוא נטל כבד (ע"א 2576/03 אהובה וינברג נ' האפוטרופוס הכללי לנכסי נפקדים ((21.7.2007)).

32. כידוע, עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב (סעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). אולם, ברבות השנים רוככה בפסיקה דרישת הכתב, תוך שנקבע כי במקרים המתאימים, שהם מקרים מיוחדים ויוצאי דופן אשר בהם מתקיימת "זעקת ההגינות", יש מקום להיזקק לעיקרון תום הלב כדי להתגבר על דרישת הכתב (ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185 (1996); ע"א 8234/09 שם טוב נ' פרץ, פ"ד סד(3) 60 (2011); בע"מ 329/15 פלוני נ' פלוני (25.2.2015)). מן הכלל אל הפרט –

33. כפי שיפורט להלן, התובע הוכיח כי הוא מימן חלק מרכישת הדירה, בדרך של תשלום החזרי משכנתה. כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי הדירה נרכשה תמורת סך של 1,500,000 ₪, מתוכו סך של כ- 500,000 ₪ שולם על ידי הנתבע ממקורותיו, והיתרה בסך של 1,050,000 ₪ שולמה מהלוואה מובטחת במשכנתה שנטל הנתבע מבנק לאומי למשכנתאות. המחלוקת היא בשאלה מי מהצדדים נשא בהחזרי המשכנתה. התובע טען הן בכתב התביעה, הן בתצהיר עדותו הראשית והן בסיכומיו, כי הוא לבדו השיב את מלוא המשכנתה למן נטילתה וכי הוא משלם את החזריה גם היום. ברם טענה זו של התובע נסתרה באופן חלקי מתוך דברי התובע עצמו. שכן, בקדם המשפט אמר התובע כי "בשנה שנה וחצי הראשונות" הוא שילם רק מחצית מהחזרי המשכנתה בעוד הנתבע שילם מחצית, ורק לאחר מכן, "החל משנת 2011 אם אני זוכר נכון" מסר הנתבע שהוא אינו יכול לעמוד בתשלומים ומאז משלם התובע את כל החזרי המשכנתה לבדו (עמ' 4 ש' 26 - 28). כמוסבר בהמשך, הגם שהתובע לא דייק בטענתו, עלה בידו להוכיח שהחל משנה וחצי לערך לאחר נטילת המשכנתה, הוא נשא בהחזריה במלואם.

34. גרסת הנתבע באשר למגורי התובע בדירה היא, כי מעמדו היה כשל שוכר. לטענת הנתבע, כאשר הוא רכש את הדירה, הוא הציע לתובע לעבור להתגורר בה, משום שהעדיף שהדירה לא תעמוד ריקה וכן שיהיה לו היכן להתגורר בעת ביקוריו בישראל. לטענתו, סוכם בין הצדדים כי עבור מגוריו בדירה ישלם התובע לנתבע סכום זהה לשכר הדירה ששילם עבור הדירה הקודמת בה התגורר, של 3,700 ₪ לחודש כטענתו בכתב ההגנה. הנתבע טען עוד, כי בתחילה הוא היה מעביר לחשבון הבנק שלו בישראל את ההפרש בין סכום השכירות שהתובע הפקיד לחשבונו לבין סכום החזר המשכנתה, ולעתים נעזר לשם כך בתובע, כך שהתובע הפקיד את מלוא החזר המשכנתה החודשי, והנתבע החזיר לו את ההפרש בין החזר החודשי לבין הסך של 3,700 ₪. אולם "בשלב מסוים ועל מנת למנוע סרבול ולוודא שמלוא סכום המשכנתא ישולם" (סעיף 13 לכתב ההגנה), על פי בקשת הנתבע, הפקיד התובע לחשבון הנתבע בישראל כל חודש סך של 6,200 ₪, שהוא סכום שלדברי הנתבע נמסרו לו מהבנק כי יכסה את החזרי המשכנתה החודשיים, והנתבע החזיר לתובע את ההפרש בין סכום זה לסכום השכירות, היינו סך של 2,500 ₪ לחודש, במזומן, כאשר השניים נפגשו. לדברי הנתבע, כך התנהלו הצדדים "עד לשנת 2018/2019" שאז דרש הנתבע מהתובע להעלות את סכום התשלום עבור מגוריו בדירה לסך של 6,200 ₪ לחודש ומאז משלם התובע לנתבע מדי חודש סכום זה (סעיף 14 לכתב ההגנה). כלומר, הנתבע מודה שהתובע הפקיד לחשבון הבנק שלו בישראל את מלוא החזרי המשכנתא החודשיים, וזאת החל ממועד כלשהו שהנתבע אינו נוקב בו. אולם, לטענתו, עד "לשנת 2018/2019" הוא השיב לנתבע סך של 2,500 ₪ לחודש, שהוא לשיטתו הפער בין דמי השכירות החודשיים ששילם התובע במשך אותה תקופה לבין סכום החזר המשכנתה החודשי. לדבריו, את הסכום האמור שילם לתובע כאשר השניים נפגשו, במזומן. אך, טענת הנתבע כי השיב לתובע כספים – המוכחשת על ידי התובע – לא הוכחה. הנתבע לא צרף תדפיסים של חשבון הבנק המתנהל על שמו בא' מהם ניתן ללמוד על משיכת מזומנים בסמוך למועדים בהם נפגש עם התובע או בכלל, ולא צרף כל ראיה או עדות אחרת אשר יכולה לתמוך בטענתו הן כי היו בידיו כספים מזומנים בסכומים גבוהים במועדים הרלבנטיים והן בעניין עצם התשלום. הנתבע הפנה לשלוש העברות כספיים שנעשו מחשבון הבנק שלו לחשבון הבנק של

התובע בימים 11.6.2011, 12.6.2012 ו- 8.4.2014 על סך 3,700 ₪ בכל פעם. אולם, שלוש העברות כספיים סך הכל, לאורך תקופה של כ- 10 שנים, אין בהן כדי ללמד שהנתבע השיב לתובע כספים באופן קבוע. זאת ועוד, טענת הנתבע כי אותן העברות מחשבונו לחשבון התובע נעשו משום שהצדדים לא נפגשו בתקופות בהן בוצעו ההעברות ועל כן לא היה באפשרותו להשיב לתובע את הסכומים ששילם ביתר במזומן, כפי שנהג לדבריו בדרך כלל, אינה מתיישבת עם חומר הראיות. שכן, על פי הצרופות לתצהיר עדותו הראשית של התובע, הנתבע היה בישראל בימים 1.4.2014 - 27.3.2014, היינו בסמוך לפני 8.4.2014 שאז העביר סכום כסף מחשבון הבנק שלו לחשבון הבנק של התובע. הנתבע הגיע שוב לישראל ביום 28.4.2014 היינו 10 ימים בלבד לאחר המועד בו הועברו הכספים מחשבונו לחשבון התובע. מכאן שלא הייתה מניעה שיעביר לו כספים במזומן.

35. יש לציין כי הן התובע והן הנתבע צרפו מסמכי בנק חלקיים בלבד לתיק בית המשפט, ואף אחד מהם לא צרף את מלוא תדפיסי חשבון הבנק שלו לתקופה בה שולמו החזרי המשכנתה. ניסיון לתור אחר מסקנה מתוך המסמכים אשר צורפו מלמד, כי החל מיום 5.12.2011 ועד חודש יוני 2019 העביר התובע לחשבון הבנק של הנתבע 62 פעמים סך של 6,200 ₪, ועוד פעמיים העביר סכומים נמוכים יותר. עוד ניתן לראות בחלק מהחודשים הפקדת חלק מהסכום במזומן. לגבי חלק מההפקדות במזומן צרף התובע אסמכתא כי הוא זה אשר ביצע את ההפקדה. בחודש יולי 2019 ניתנה הוראת קבע על לעברת סך של 6,200 ₪ לחודש מחשבון הבנק של התובע לחשבון הבנק של הנתבע, ומאז משולם בכל חודש סך של 6,200 ₪ מהתובע לנתבע (למעט בחודשים ספורים בהם הוקפאה המשכנתה). הנתבע טוען כי העובדה שבחלק מהחודשים חלק מהתשלום בוצע בהעברה מחשבון לחשבון וחלק במזומן, מוכיחה את נכונות גרסתו. אולם, הואיל ולא הוכח כי הכספים המזומנים הם כספיו של הנתבע, בעובדה זו אין די. מעבר לכך, במרבית החודשים מלוא תשלום הסך של 6,200 ₪ נעשה בהעברה מחשבון הבנק של התובע לחשבון הבנק של הנתבע, ורק במקרים בודדים נעשתה ההפקדה בחלקה במזומן. גם מטעם זה אין באותן העברות בודדות כדי להוכיח את נכונות גרסת הנתבע. בפסק דין שניתן לאחרונה עמד כבוד השופט א' שטיין על כך שבמקרים בהם קיים ערפל ראייתי, "טוב יעשה בית המשפט אם יכריע בסכסוך בעזרתם של דיני הראיות שעניינם חלוקת נטלי ההוכחה – נטל השכנוע ונטל הבאת ראיות – בין בעלי הדין ועל בסיסם של כללים הנלווים לדינים אלו. בעל דין שטענותיו העובדתיות ביחס לעילת התביעה או לעילת ההגנה הנישאת בפיו נמצאו בלתי מוכחות במאזן ההסתברויות – טענותיו תדחנה" (ע"א 6460/21 טובי פרץ נ' יגאל כהן (18.6.2023)). התובע הוכיח במסמכים כי העביר סך של כ- 567,930 ₪ מחשבון הבנק שלו לחשבון הבנק של הנתבע עד למועד הגשת התביעה, ועד היום סך של כ- 690,000 ₪. זאת, כאמור, כמוכח במסמכים, ומבלי להביא בחשבון כי גם לשיטת הנתבע התובע הפקיד לחשבונו סך של 6,200 ₪ לחודש אלא שהוא השיב לדבריו חלק מהסכום. הנתבע לא תמך טענתו כי השיב חלק מהסכום במסמך או בראיה כלשהי. מכאן כי הנתבע לא הוכיח את טענתו.

36. זאת ועוד, אף שטענת הנתבע לפיה השיב לתובע את ההפרש בין הסך של 6,200 ₪ לחודש שהעביר התובע לחשבונו לבין גובה שכר הדירה עליו סיכמו הצדדים לדבריו, היא מרכזית ביותר בהגנתו, גרסה זו הועלתה באופן לא קוהרנטי תוך

שהנתבע טען טענות שונות וסותרות. כך, בכתב ההגנה טען הנתבע כי עד לשנת 2018 או 2019 סיכם עם התובע על תשלום שכר דירה בסך של 3,700 ₪ לחודש, ועל כן הנתבע השיב לתובע סך של 2,500 ₪ לחודש (סעיפים 12-14 לכתב ההגנה). בתצהיר עדותו הראשית לא מסר הנתבע כל גרסה לגבי גובה שכר הדירה עליו סוכם. לעומת זאת, בחקירתו הנגדית העיד כי עבור הדירה הקודמת בה התגורר שילם התובע שכר דירה בסך של 2,200 ₪ לחודש, כי עד לחודש אוגוסט 2018 שילם התובע לנתבע סך של 2,500 ₪ לחודש, באמצעות העברה חודשית בסך של 6,200 ₪ לחודש והשבה מהנתבע לתובע של 3,700 ₪ לחודש ("כל חודש הייתי שולח לו בערך 3,700 שקל והוא היה משלם 2,500 עד אוגוסט 2018", עמ' 57 ש' 24-31). בסיכומיו טען הנתבע גרסה שלישית, המנוגדת לחלוטין לטענתו בכתב ההגנה, כי עד לשנת 2018 עמד גובה שכר הדירה על סך של 2,300 ₪ לחודש (סעיף 15 לסיכומים). שינוי זה בגרסה יש בו כדי להחליש מאוד את טענת הנתבע.

37. העובדה שהנתבע לא נקב בתאריך מדויק בו עלה לשיטתו שכר הדירה מ-3,700 ₪ לחודש ל-6,200 ₪ לחודש, אף היא מחלישה את גרסתו. ככל שיחסי הצדדים בנוגע למגורי התובע בדירה היו של שוכר ומשכיר, הדעת נותנת שהנתבע כמשכיר ידע בדיוק מתי הודיע לתובע כשוכר על העלאת גובה שכר הדירה, בפרט כאשר מדובר בעלייה כה משמעותית, ומתי החל התובע לשלם שכר דירה בשיעור גבוהה יותר. הגם שכך, כאמור, בכתב ההגנה טען הנתבע כי המועד בו עלה שכר הדירה היה ב"שנת 2018/2019" (סעיף 14 לכתב ההגנה), ולא נקב במועד מדויק. גם בקדם המשפט לא ידע הנתבע לציין באיזה מועד עלה גובה שכר הדירה, אלא טען שהיה זה "בסביבות שנת 2017-2018" (עמ' 6 ש' 7).

38. בין הצדדים לא נחתם מעולם הסכם שכירות, ואף בכך יש כדי להחליש את טענת הנתבע כי התקיימו ביניהם יחסי שוכר-משכיר בנוגע למגורי התובע בדירה. זאת בפרט לנוכח טענת הנתבע באשר לאופי היחסים בין הצדדים, לפיה בין הצדדים התנהל קשר של חברים הנהנים להיפגש מעת לעת לבילוי משותף, אשר גלשה לפסים אינטימיים לעיתים רחוקות מאוד. טענה זו בצירוף הטענה שהתובע היה במעמד של שוכר בדירתו של הנתבע, אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שהנתבע אפשר לתובע להתגורר בדירה מבלי להגן על זכויותיו במסגרת הסכם שכירות.

39. עוד בהקשר זה, הנתבע טען כי בשנת 2018 או 2019 החליט להעלות את הסכום שמשלם לו התובע (טענה אשר כאמור לא הוכחה), וזאת לדברי הנתבע, לסכום אשר על פי בירור שערך מול הבנק יכסה את מלוא החזרי המשכנתה. הנתבע לא טען כי החליט להעלות את גובה התשלום לסכום אשר ישקף את דמי השכירות הריאליים. היינו, גם מתוך גרסת הנתבע עצמו (אשר לא הוכחה) נחלשת טענתו כי התשלומים ששילם לו התובע היוו שכר דירה.

40. שוכנעתי כי התובע נטל חלק בחיפוש דירה לרכישה. הוכח כי הנתבע שלח לתובע קישורים לאתרי חיפוש דירות (נספח 7 לתצהיר עדותו הראשית של התובע). התובע העיד בפירוט כי היה שותף מלא לחיפוש ומציאת דירה המתאימה לצרכי הצדדים, תוך מסירת פרטים רבים בעניין החיפוש הנרחב שביצע והקשר עם מתווכים (סעיף 15 לתצהיר עדותו הראשית של התובע, חקירתו הנגדית של התובע בעמ' 26 ש' 34 - עמ' 27 ש' 14, עמ' 28 מש' 22). אף אמו של התובע

העידה כי התלוותה אל הצדדים לראות דירות לפני רכישת הדירה (עמ' 14 ש' 10-8). טענת הנתבע לפיה הליך רכישת הדירה נעשה על ידו בלבד "ללא כל מעורבות ממשית מצד התובע" (סעיף 30 לתצהיר עדותו הראשית), אינה מתיישבת עם התכתובות שצורפו לתיק כאמור וכן עם שאר העדויות.

41. גם אחיו של התובע העיד כי שמע מהתובע בזמן אמת שהוא מחפש דירות לרכישה עם הנתבע; וכן כי שמע מהצדדים עת נרכשה הדירה כי הסיכום ביניהם הוא שהנתבע משלם את ההון ההתחלתי והתובע משלם את המשכנתה (עמ' 22).

42. התובע ערך שיפוצים קלים בדירה וכן השתתף במימון תיקונים שונים בבניין בו הדירה נמצאת. ראו בעניין זה עדות אמו של התובע לפיה עת שהה התובע בא' עם הנתבע, היא דאגה להביא בעל מקצוע לצביעת הדירה, התקנת דוד שמש ותיקון הגג (עמ' 17 ש' 1-8). כן ראו עדות התובע בעניין שיפוצים שמימן בדירה ובבניין (עמ' 31-32). התובע צרף לתצהירו אסמכתאות לכך ששילם עבור גיזום (עמ' 106) ועבור סיווד גג הבניין ותיקון צנרת הבניין (עמ' 110), תשלומים אשר בדרך כלל מבוצעים על ידי הבעלים ולא על ידי השוכר. כמו כן, הוכח כי התובע רכש מזגן לדירה (מסמך אשר הוגש במהלך חקירתו הנגדית של הנתבע, נסרק לתיק ביום 2.11.22). אמנם לא הוכח כי התובע השקיע כספים רבים בשיפוץ, אך עצם העובדה כי נשא במימון תיקונים שונים בהם נושא בדרך כלל הבעלים, תומכת במסקנה כי לא היה אך במעמד של שוכר. התובע אף נטל חלק בהחלטות וועד הבניין והיה מכותב לדואר אלקטרוני בנושאים שונים שאינם רלבנטיים לשוכר אלא לבעלים, לרבות בעניין הליכי תמ"א לבניין (נספח 8 לתצהיר עדותו הראשית של התובע). התובע צרף גם תכתובת דוא"ל שנשלחה מחברת האחזקה בבניין נושאת כותרת "לכבוד בעלי הדירות", אליה הוא היה מכותב (עמ' 121 לתצהיר התובע). בכך יש כדי לתמוך במסקנה כי הצדדים ראו בתובע כבעלים של הנכס. אמנם בתצהיר עדותו הראשית הפנה הנתבע למכתב ששלח לעוה"ד בעניין הליכי תמ"א ובו כתב כי הוא הבעלים של הדירה, כי הדייר הודיע לו על הליך תמ"א המתוכנן וכי בתור הנמען היחיד יש לשלוח לו את הפרטים בנוגע לפרויקט (נספח 12 לתצהיר). אולם, מכתב זה נשלח ביום 14.12.2021, היינו לאחר שהתביעה מושא פסק דין זה כבר הוגשה, ומכאן שאין בו כדי לסתור את המסקנה שהצדדים ראו בתובע שותף בדירה.

43. בתדפיס העו"ש של חשבון הבנק של התובע, ליד העברת הסך של 6,200 ₪ בימים 12.7.2018 ו-12.8.2018 נכתב "RENTAL FEES" וגם במסמך פעולה מיום 9.12.16 נכתב "RENT FOR DEC 2016" (עמ' 78-79 ו-103 לנספחי תצהיר התובע). רישום זה מחליש את המסקנה שהתובע היה בעלים בדירה ותומך במסקנה שהתשלומים ששילם התובע לנתבע היוו שכר דירה. אולם, מדובר בהערות לצד שלושה תשלומים חודשיים בלבד, מתוך תשלומים רבים ביותר אשר בוצעו לאורך שנים רבות אשר לצדם לא נרשמה הערה כלשהי. בבחינת מכלול הנסיבות, אשר פורטו לעיל ואשר יפורטו להלן, לא מצאתי כי באותם שלושה רישומים במסמכי הבנק יש כדי להביא למסקנה שלתובע אין חלק בדירה. יש לציין כי ביום 10.2.14 שלח התובע לנתבע הודעה באפליקציית ווטסאפ בה כתב לו ששילם את המשכנתה, ולא כתב כי שילם שכר דירה, וכלשון התכתובת: הנתבע – "Ma kore chounette"? התובע – "Good my love I paid the mortgage".

44. זאת ועוד, ביום 5.2.2019, לנוכח קשיים מול הבנק בהם נתקל התובע עת ניסה להפקיד את החזרי המשכנתה החודשיים, כתב הנתבע מכתב לבנק, בו ציין כי התובע הוא שותפו אשר שילם את החזרי המשכנתה בסך של 6,200 ₪ לחודש במשך 10 שנים. הנתבע לא כתב שהתובע הוא השוכר שלו, אלא כינה אותו שותפו. כך נכתבו הדברים במקור בשפה האנגלית (נספח 9 לתצהיר עדותו הראשית של התובע בעמ' 296): "As my partner, --- has paid on my behalf 6,200 ₪ shekels a month … For three month, Mr --- has encountered difficulties to deposit the money as he always used to do for the last "ten years".

45. כאמור, החל מחודש יולי 2019 שילם התובע את החזרי המשכנתה בהוראת קבע בסך של 6,200 ₪ בכל חודש. בחודשים בהם הוקפאו החזרי המשכנתאות במהלך משבר הקורונה בשנת 2020, הפסיק התובע לשלם לנתבע את הסך של 6,200 ₪ לחודש, ועם תום ההקפאה שב לשלם את החזרים החודשיים. אף בכך יש כדי לתמוך במסקנה שהתשלום החודשי היווה החזר המשכנתה, ולא דמי שכירות כפי שמנסה הנתבע לטעון. שהרי אילו היה מדובר בדמי שכירות, לא הייתה כל הצדקה להפסקת התשלום מאת התובע בתקופה בה הוקפאו החזרי המשכנתה (ראו בעניין זה מכתב התובע לבנק, עמ' 297 לנספחים לתצהיר עדותו הראשית).

46. אין מחלוקת שאת עוה"ד אשר טיפל ברכישת הדירה איתר הנתבע. לדברי התובע הדבר נבע מכך שלנתבע היה חשוב לבחור בעו"ד דובר --- [שפתו של הנתבע] (עמ' 29 ש' 1-5). אין מחלוקת גם כי התובע לא נפגש כלל עם עוה"ד, הגם שלדבריו הוא ראה את טיוטת הסכם המכר לפני הרכישה (ש' 12 - 17). במעמד החתימה על הסכם רכישת הדירה לא נכח התובע, אלא אך הנתבע אשר חתם עליו לבדו כמי שנרשם כבעל הזכויות. התובע העיד כי היה עם הנתבע בשתי פגישות בבנק עם יועץ משכנתאות (עמ' 30 ש' 20-22), אך מנגד לא ידע למסור בחקירתו פרטים מדויקים אודות תנאי המשכנתה שניטלה בסופו של דבר (ש' 28-30). עובדות אלה מחלישות את זיקתו של התובע לרכישת הדירה. אולם, בבחינת מכלול הנסיבות ובפרט השקעותיו בפועל של התובע בדירה וברכישתה, אין בעובדות אלה כדי להביא לדחיית התביעה.

47. ראוי להזכיר, כי הגם שלא הוכח שהצדדים חיו כבני זוג ידועים בציבור, הוכח כי – בניגוד לטענת הנתבע – הם ניהלו קשר זוגי קרוב מאוד. הדירה נרכשה כ- 10 חודשים בלבד לאחר ההיכרות בין הצדדים, אך כעולה מהתכתובות שצורפו בתקופה זו יחסי הצדדים כבר אופיינו בקרבה רבה (תכתובות דוא"ל לתקופה הרלבנטית צורפו כנספח 7 לתצהיר עדותו הראשית של התובע). היחסים בין הצדדים אופיינו באמון רב. גרסת התובע לפיה השניים הסכימו על רישום מלוא הזכויות על שם הנתבע חרף מימון הרכישה גם על ידי התובע ואף שסוכם ביניהם כי התובע אף הוא יהיה בעל חלק מהזכויות, היא גרסה מסתברת. ראו גם דברי התובע בחקירתו הנגדית כי לא ראה צורך "לבטח את עצמו" באמצעות הסכם כתוב, משום הקשר הזוגי בין הצדדים (עמ' 26 ש' 18-19).

48. הנתבע מבקש להיבנות מכך שאף שהתובע עובד כעו"ד במדינת ישראל, לא הוא טיפל ברכישת הדירה אלא עו"ד אשר נשכר לשם כך. אולם, לנוכח מכלול הנסיבות ואף בשים לב לכך שהתובע עוסק בתחום --- בלבד ואינו עוסק כעו"ד בעסקאות

מכר, איני מוצאת שיש בעובדה שלא הוא טיפל כעו"ד ברכישת הדירה כדי להוכיח שאין לו חלק בה.

49. לא ניתן לסיים מבלי להתייחס להתפתחות בגרסאות שהציג התובע בנוגע לטעם בשלו לא נרשמה הדירה לכתחילה על שני הצדדים בהתאם להסכמות ביניהם בעניין הבעלות. בכתב התביעה טען התובע, כי לכתחילה נרשמה הדירה על שם הנתבע בלבד, משיקולי מס (סעיפים 2, 5, 11, 21). בקדם המשפט נשאל התובע על ידי בית המשפט לעניין טענתו זו, והשיב כי "אלו היו שיקולים שלו [של הנתבע] היות והוא תושב חוץ, וזו היתה בקשתו" (עמ' 4 ש' 29-30), ובהמשך כשנשאל מה בדיוק היו שיקולי המס השיב "מאחר והוא תושב חוץ ובזמנו לדעתי היו שיקולי מס ובזמנו היה מיסוי אחר... הגענו בסופו של דבר להסכמה שהדירה תירשם על שמו, כדי שהמיסוי שלו לא יהיה כמו מיסוי של תושב ישראל" (עמ' 5 ש' 1-5). התובע הוסיף, לראשונה, כי הדבר נעשה גם על מנת שכלל שבעתיד ירצו הצדדים לרכוש דירה נוספת לא תיפגע זכותו של התובע ליטול הלוואה מובטחת במשכנתה. טענה זו לא הועלתה בכתב התביעה, במסגרתו שב התובע מספר פעמים, כאמור, על הטענה שהרישום על שם הנתבע בלבד נעשה משיקולי מס. בחקירתו הנגדית עת נשאל התובע מדוע לא רשם כבעלים של הדירה השיב: "אנחנו חשבנו או החלטנו שבגלל כדי לא לאבד למעשה את הזכות לדירה או למשכנתא לדירה ראשונה מה שאנחנו נעשה זה שהדירה תירשם בסופו של דבר הוחלט על [הנתבע] ואם בעתיד אנחנו נרצה דירה נוספת אז אני אוכל לקבל משכנתא" (עמ' 29 ש' 31-34). בסיכומיו טען התובע, כי "הדירה נרשמה ע"ש הנתבע ע"מ לא "לבזבז" הטבות מס וכו'" (סעיף 3). התפתחות הגרסאות מחלישה את האמון שניתן לתת בדבריו של התובע. אולם, עדיין בעת בחינת מכלול הנסיבות, ובפרט החזרי המשכנתה בהם נשא התובע, התשלומים בהם נשא אשר בדרך כלל בהם נושא בעלים ומנהג הבעלים שעשה בדירה, מביאה למסקנה כי על פי הסכמת הצדדים, התובע הוא בעל חלק מהזכויות בדירה.

50. איני מקבלת את טענת הנתבע לפיה הואיל ולדברי התובע לא נרשמו על שמו זכויות בדירה כדי לקבל הטבה מהרשויות, יש לדחות את תביעתו. הנתבע מפנה בעניין זה להוראת סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, המורה כי: "חוזת שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור – בטל". ברם, גם אם יש לראות בהסכמה בין הצדדים לפיה הנתבע יירשם כבעל מלוא הזכויות בדירה אף שבפועל גם לתובע ישנן זכויות בדירה, כהסכם בלתי חוקי – עדיין אין משמעות הדבר העדר כל נפקות לחוזה זה. אלא בית המשפט רשאי להיזקק לחוזה שכזה כדי לעשות צדק בין הצדדים (גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים (מהדורה רביעית, 2019), 618-621). הוראת סעיף 31 לחוק החוזים קובעת כי "בבטלות חוזה לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון... במידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו". מעת שהתובע ביצע את חלקו ושילם מכספיו לטובת רכישת הדירה, בדרך של החזר המשכנתה, יאה זה בלתי צודק לפטור את הנתבע מקיום חיובו שלו בהסכמה שבין הצדדים ולקבוע כי חרף התשלום לתובע לא יהיה כל חלק בדירה.

51. לסיכום, עלה בידי התובע להוכיח כי הוא השקיע כספים ברכישת הדירה בכך שנשא בהחזר חלק מהמשכנתה וכי הצדדים ראו גם בתובע כבעלים של הדירה. הראיות

מלמדות כי בין הצדדים הוסכם שהתובע יהיה בעלים של חלק מהזכויות, בשים לב למידת השקעתו ברכישה. נשיאת התובע בחלק מהחזרי המשכנתה, היא שאפשרה, בין היתר, את רכישת הדירה עבור שני הצדדים.

52. איני מקבלת את טענת התובע כי השקעותיו ברכישת הדירה עולות כדי 2/3 וכי יש לקבוע כי חלקו בדירה הוא בשיעור של 2/3 מכלל הזכויות. אמנם, מתוך הסכום בו נרכשה הדירה (1,500,000 ₪), כ- 2/3 שולם באמצעות המשכנתה (1,050,000 ₪). אך, כפי שפורט לעיל, בניגוד לטענת התובע לאורך ההליך, על פי דבריו בקדם המשפט, במשך כשנה וחצי שולמו החזרי המשכנתה על ידי שני הצדדים בחלקים שווים ורק לאחר מכן החל לשלם את מלוא החזרי המשכנתה לבדו. התובע הוא המוציא מחברו, עליו נטל השכנוע ואי ציון מועד מדויק בו החל לשלם את מלוא החזרי המשכנתה החודשיים פועל לרעתו. זאת ועוד, בעת בחינת היקף השקעותיו של התובע ברכישת הדירה לא ניתן להתעלם מכך שלאורך כ- 13 שנים התובע מתגורר בדירה וכתוצאה מכך נחסכת לו הוצאת שכר דירה, ומנגד הנתבע אינו משכיר את הדירה לצד שלישי ואינו מקבל עבורה דמי שכירות בתקופות בהן הוא אינו מגיע לישראל ואינו עושה בה שימוש. במכלול הנסיבות, ובשים לב לחוות דעת שמאי המקרקעין באשר לגובה דמי השכירות הראויים (הוגשה לתיק ביום 2.11.22), אני מעריכה כי חלקו של התובע בדירה הוא בשיעור של 25% מכלל הזכויות.

53. אשר על כן: ניתן בזה פסק דין הצהרתי לפיו התובע הוא בעלים של 25% מהזכויות בדירה. הואיל והתביעה התקבלה באופן חלקי, אני מורה כי הנתבע ישא בהוצאות התובע ושכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪. המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק. ניתן היום, כ"א תמוז תשפ"ג, 10 יולי 2023, בהעדר הצדדים.

ענת הלר-כריש, שופטת