



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

בפני כבוד השופטת הילה גורביץ שינפלד

התובע: א.מ. ת"ז -----
על-ידי ב"כ עוה"ד מרדכי עמוס

נגד

הנתבעות: 1.פ.ר. ת"ז -----
2.א.מ.מ. ת"ז -----
על-ידי ב"כ עוה"ד א.מ. גרוס

פסק דין

תביעה לביטול עסקאות מתנה.

הצדדים והעובדות שאינן במחלוקת:

1. התובע הוא אביהן של הנתבעות.

2. אימן של הנתבעות והתובע חיים בנפרד מאז תחילת שנת 2015.

3. במועדים הרלוונטיים לתביעה היה הבעלים הרשום של כל הזכויות בדירה המצויה ברחוב ו' -
-----והידועה כגוש ----- (להלן: "הדירה ברחוב ו'") וגם הבעלים של מחצית הזכויות בדירה
המצויה ברחוב -----. מחצית הזכויות הנותרת הייתה על שם אימן של הנתבעות (להלן:
"הדירה ברחוב ב'").

4. מאז פרידת התובע מאם הנתבעות, מתגורר התובע בדירה ברחוב ו' ח' ואילו אם הנתבעות
והנתבעות נותרו להתגורר בדירה ברחוב ב'.

5. זכויות התובע בדירה ברחוב ו' הועברו ונרשמו על שם נתבעת 1, מכוח מסמכי עסקת מכר ללא
תמורה, ביום 07.09.2017. מסמכי עסקת המכר ללא תמורה הם: תצהיר מתנה וייפוי כוח בלתי
חוזר נושאים תאריך 02.11.2014 (להלן: "עסקת ו'").



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

- 1 זכויות התובע בדירה ברחוב ב' הועברו ונרשמו על שם נתבעת 1, מכוח מסמכי עסקת מכר ללא
2 תמורה, ביום 08.09.2015. מסמכי עסקת המכר ללא תמורה הם: תצהיר מתנה וייפוי כוח בלתי
3 חוזר, נושאים תאריך 05.02.2015 (להלן: "עסקת ב").
4
5 6. בתאריך 18.01.2017, הועברו ונרשמו מחצית הזכויות הנותרות של דירת ב' מכוח עסקת מכר
6 ללא תמורה מאת אשתו בנפרד של התובע – על שם בתה, נתבעת 2.
7
8 7. דירת ב' נמכרה לצד ג' ובעקבות המכר, הנתבעות יחד עם אימם העתיקו את מקום מגוריהם
9 לדירה ברחוב ש' -----.
10 דירה זו נרשמה על שם נתבעת 2.
11
12 8. התובע הגיש תביעות דנן, במסגרת התביעה עתר לביטול שתי עסקאות המתנה.
13
14 9. קודם להגשת תביעת התובע, הגישה נתבעת 1 כנגד התובע ובת זוגו, תביעת פינוי הדירה ברחוב
15 ו' (הליך -----). לתביעה זו צירפה נתבעת 1 הסכם שכירות נושא תאריך 01.02.2015 ולפיו
16 שכר התובע מאת הנתבעת את הדירה ברחוב ו' למשך 3 שנים תמורת דמי שכירות בסך של 200
17 ₪ לחודש. נטען שם שהתובע לא שילם את דמי השכירות ותקופת השכירות תמה, ועל כן יש
18 להורות על פינוי מהדירה.
19
20 ההכרעה בתביעת הפינוי מעוכבת עד למתן פסק דין בתביעה כאן.
21
22

טענות הצדדים:

- 23
24 9. **כתב התביעה נפתח במילים:** "תביעה זו הינה דוגמא קיצונית לחובתם של הורים להיזהר גם
25 מילדיהם הורים זקוקים, לאור אדום שאם לא יזהרו, עלולים הם למצוא עצמם, כמו במקרה
26 זה, חסרי כל ותלויים בחסדיהם של ילדיהם אשר עלולים גם לזרוק אותם לרחוב. ילדיהם
27 לא יחוסו עליהם. תוך התקיימות האימרה **"בנים דיגלתי ורוממתי והם פשעו בי"** במקרה
28 שלנו: **בנות גידלתי ורוממתי והן פשעו בי"**. לא רק זאת אלא אף זאת התובע זכאן למד על
29 בשרו בתביעה זו שמתק שפתיים של בתו הפכה למלכודת דבש". (טעויות והדגשות במקור).
30



תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

1 אשר לעסקת ו', טען התובע כי העברת הזכויות על שם נתבעת 1 נעשתה לבקשת הנתבעות, על-
2 מנת להגן על זכויות התובע (וירושת הנתבעות) מפני נשים זרות, ובפועל התובע ימשיך לגור
3 בדירה ברחוב ו' כל חייו והוא נותר הבעלים (סעיף 6 לכתב התביעה). עוד נטען כי התובע
4 "מעולם לא חתם בידיעה על הסכם השכירות" ולא נדרש לשלם דמי שכירות. התובע הוסיף
5 וטען כי לא התכוון לתת מתנה בחייו, אלא העברת הזכויות נעשתה בנאמנות ומבלי להעביר
6 לתובעת את החזקה בה. עוד נטען כי התובע זכאי לבטל את הסכם המתנה בשל מרמה או
7 "התנהגותה הבוגדנית" של נתבעת 1 המבקשת "לזרוק את אביה לרחוב" בניגוד לכוונת
8 הצדדים, ובשל העובדה כי לא קיבלה את החזקה בדירה.

9
10 אשר לעסקת ב', טען התובע כי מסמכי העברת הזכויות נעשו שלא בידיעתו ללא שהתכוון
11 להעניק בחייו את חלקו בדירת ב'. נטען כי התובע היה במשרד עו"ד צ' שערכה את המסמכים
12 פעם אחת – בעת החתימה על מסמכי דירת ו', ופגישה זו התקיימה לבקשת הנתבעות ובנוכחותן
13 שכן הן ביקשו להגן על הזכויות מפני נשים זרות. באותו מועד עו"ד צ' הגישה לתובע מסמכים
14 שונים שתוכנם לא הוקרא לו ולא היה סיפק בידו לקוראם והוא חתם עליהם מתוך אמונה שעו"ד
15 צ' מייצג אותו ובלי לדעת כי זכות המגורים שלו אינה רשומה. התובע טען כי נודע לו על עסקת
16 המתנה הנוגעת לדירת ב' רק לאחר שעיין במסמכים ב-"מתיקי הדירות בשלטונות". נטען כי
17 מאחר ודירת ב' נמכרה, זכאי התובע, מכוח זכות עקיבה, לחלק יחסי בדירה שנרכשה ברחוב
18 ששת הימים, ולחילופין לשווי מחצית דירת ב'.

19
20 עוד טען התובע כי הנתבעות התעשרו שלא כדין, כי פעלו במרמה, הטעיה וניצול מצבו הרפואי
21 והנפשי. נטען כי ברקע התקף לב (ביום 26.06.2015) שהוכר כתאונת עבודה ופגיעה נפשית,
22 שנגרמו לתובע לאחר שחשף שחיתות במקום עבודתו ונרדף בשל כך, וגם נקלע לסכסוך עם
23 פרודתו. נטען כי הנתבעות ניצלו מצבו הנפשי כפי שהיה באותה עת.

24
25 10. בכתב ההגנה הוכחו כל טענות התובע. נטען כי המתנות הושלמו ואינן ניתנות לביטול. עוד
26 נטען כי התובע הביא אסון על משפחתו כאשר הודיע "ביום בהיר אחד", שהוא עוזב ובדיעבד
27 התברר כי חי חיים כפולים והוא עבר לגור עם בת זוגו מזה שנים רבות, עמה יש לו ילד שנולד
28 מחוץ למסגרת נישואיו. נטען כי לנתבעות "משקעים רגשיים, חוויות וצלקות קשות מהעבר
29 לאור התנהגותו המשפילה, המזלזלת והמבישה של התובע כאבא, כבעל וכדמות
30 הפטריארכלית במשפחה...". עוד נטען כי מדובר באיש מדון, חסר הגינות ויושר, המוציא דיבה
31 ומעוות מציאותיות.



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

1 אשר לדירת ו', נטען כי מדובר בדירה שהתובע ירש 25% ממנה, ויתרת הזכויות בה נרכשו על-
2 ידי התובע ואם הנתבעות מאת אחות התובע ומאת בת זוגו של אביו. נטען כי מאחר ולאחר
3 פטירת אביו של התובע (סבן של הנתבעות) נאלץ התובע לרכוש זכויות מבת הזוג של הסב,
4 החליט התובע מיוזמתו להעביר עוד בחייו וללא תמורה את זכויותיו לנתבעת 1. נטען כי עסקת
5 המתנה הושלמה ברישום ביום 24.02.2015. הנתבעות טענו כי התובע החליט להיפרד מאימן
6 בחודש פברואר 2015 ועזב את מגוריו בדירת ב' בחודש אפריל 2015. נטען כי בד בבד חתמו
7 הצדדים על הסכם שכירות בו הוסכם על שכר דירה מופחת למשך 3 שנים והוסכם גם על העברת
8 הזכויות בדירת ב' לנתבעת 1 על-מנת שתעבירה לנתבעת 2 שהייתה במועד הרלוונטי קטינה.

9
10 עוד נטען כי בתאריך 20.08.2017 נדרשו דיירי הבניין ברחוב ב' על-ידי עיריית ח' לשפץ את
11 המבנה. חלקה של נתבעת 1 היה 12,000 ש"ח וכי לשם מימון השיפוץ, נתבעת 1 נטלה הלוואה
12 מאמה וביקשה מהתובע כי ישלם את השכירות בה הוא חב עבור התקופה – 6,400 ש"ח, אך
13 התובע סירב. נטען כי נוסף על כך, התברר באותה עת לנתבעת כי בדירה מתגוררת בת זוג התובע
14 בניגוד להסכם השכירות, ועל כן עתרה נתבעת 1 לפינויים מהדירה.

15
16 אשר לדירת ב' נטען כי עסקת המתנה הסתיימה ברישום ביום 08.09.2015 וכי חלקה של אם
17 הנתבעות בדירה זו הועבר לנתבעת 2 בתאריך 11.09.2016. ביום 16.05.2017 דירה ב' נמכרה,
18 וביום 28.05.2017, נתבעת 2 רכשה, בסיוע אימה, את הדירה ברחוב ששת הימים. נטען כי,
19 עובדתית, נתבעת 2 לא קיבלה מהתובע דבר.

20
21 נטען כי בחודש נובמבר 2014, הנתבעות והתובע פנו למשרד עו"ד צ' על מנת להעביר את
22 זכויות התובע בשתי הדירות – אלא שבסוף נחתמו מסמכי מתנה רק ביחס לדירת ו' בשל שתי
23 סיבות: הסיבה הראשונה היא כי עו"ד צ' הסבירה כי מאחר ונתבעת 2 קטינה, יש לקבל את
24 אישור בית המשפט; הסיבה השנייה היא כי הייתה רשומה משכנתא על הדירה בב' ועו"ד צ'
25 הסבירה כי טרם העברת הזכויות - יש לקבל את אישור הבנק או לפרוע את המשכנתא. נטען כי
26 בנסיבות אלו נחתמו רק מסמכי המתנה של דירת ו' והוסכם כי שני הנכסים ירשמו על שם נתבעת
27 1 אשר תעביר את הזכויות ב', לאחר מכן, לנתבעת 2.

28
29 נטען כי לאחר מכן, בחודש פברואר 2015, התקיימה פגישה נוספת במשרד עו"ד צ'. בפגישה
30 נוספת זו נכחה נתבעת 1 והתובע. נטען כי במועד זה נחתמו מסמכי המתנה של מחצית דירת ב'
31 ולאחר שבאפריל 2015 נפרעה המשכנתא - הועברו הזכויות. נטען כי התובע לא המתין



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

1 לבגרותה של נתבעת 2 מאחר ורצה לעזוב את הבית בהקדם, וביקש לבצע את העברת הזכויות
2 טרם עזיבתו. נטען כי באותו מעמד נמסר לתובע הסכם שכירות, הוא ביקש לחשוב על כך טרם
3 חתימתו ולבסוף הצדדים חתמו על הסכם השכירות שלא בנוכחות עו"ד צ'.

4
5 11. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית.

6 מטעם התובע הוגש תצהירו ת/2 ותצהיר עד מטעמו עו"ד מ.מ.ת/1.

7 מטעם הנתבעות הוגשו תצהירין נ/1, נ/2 .

8 הנתבעות ביקשו לזמן את עו"ד צ' לעדות אך חזרו בהן מהזימון לאחר שהחליפו ייצוגן, ועו"ד
9 צ' לא העידה.

10
11 12. בסיכומיו העלה התובע טענות חדשות. נטען כי עסקת ו' היא הסכם מתנה למראית עין, שכן
12 התובע ביקש לערוך הסכם נאמנות. התובע הדגיש כי מעולם לא התכוון לתת את זכויותיו
13 לנתבעות או לחתום על הסכם השכירות. עוד נטען שם כי מדובר במירמה. הנתבעות לא טענו
14 לשינוי חזית.

15 16 דיון והכרעה:

17
18 13. אציין כבר כעת כי מצאתי לדחות את התביעה - התובע לא עמד בנטל להוכיח כי נפל פגם
19 המקנה לו עילת ביטול או כי בוצעה כלפיו תרמית או כי עסקת ו' היא הסכם למראית עין.

20 21 מסמכי המתנה:

22
23 14. בלשון רפה טען התובע כי תצהירי המתנה אינם "הסכם מתנה".

24
25 15. עיון במסמכי המתנה מעלה כי התקיימו בהם כל התנאים הנדרשים לקיומו של הסכם מתנה
26 תקף. בתצהירי המתנה מסוימות וגם התקיים קיבול. אשר לגמירות דעת על פי הנסיבות והמבחן
27 האובייקטיבי, התקיים גם גמירות דעת מצד התובע, נותן המתנה, וגם מצד מקבלת המתנה.

28
29 16. הסכם מתנה הוא הסכם חד-צדדי. ככזה, ישנו משקל רב לשאלת גמירות הדעת של נותן המתנה
30 ודרוש "חופש מצפון והחלטה מלאים ושלמים יותר מאלו הדרושים בחוזים דו צדדים" -



תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

ראבילו, חוק המתנה, התשכ"ח-1986 פירוש לחוקי החוזים (מהדורה שנייה, המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי סאקר, ג' טדסקי עורך, תשנ"ז-1996, עמ' 37-38).

המבחן לגמירות דעת הוא מבחן חיצוני-אובייקטיבי ולא מבחן פנימי או הלך רוח סמוי. ראו ע"א 539/86 קליר נ' אלעד, פדי מג (1) 602, 611, ע"א 692/82 בוטקובסקי נ' גת פד"י מד(1) 57, 67. בע"א 1932/90 פרץ בוני הנגב - אחים פרץ בע"מ נ' יששכר (יצחק) בוחבוט, פד"י מז(1) 357, 368 שם בהתייחס למבחן האובייקטיבי נאמר:

"...אומרת לעניין זה פרופ ג שלו בספרה דיני חוזים (דיו, תש"ן) 91-93 'גמירת דעת היא רצון מגובש, כוונה רצינית להתקשר בחוזה והחלטיות. בניגוד לכוונה ליצור יחסים משפטיים שהיא מופשטת וכללית, גמירת הדעת היא מוגדרת וצריכה להיות מכוונת להתקשרות מסוימת עם צד מסוים... מבחן גמירת הדעת הוא מבחן חיצוני של ההצהרה ולא מבחן פנימי של הכוונה'. החוק אינו מסתפק בגמירת דעת בעלמא, אלא תובע השתקפות חיצונית שלה...אלו הם שני הצדדים לאותה דרישה: הצד הסובייקטיבי של ההחלטה גופה והצד האובייקטיבי של הבעת ההחלטה...מבחן גמירת הדעת הוא אפוא מבחן אובייקטיבי. משמעותו המעשית של המבחן האובייקטיבי היא, כי גמירת דעתם של הצדדים לחוזה נלמדת על פי אמות המידה של האדם הסביר. בדיקת נסיבות העניין, התנהגות הצדדים, דברים שאמרו לפני כריתת החוזה ולאחריה ותוכן החוזה עצמו, הם הנתונים שעל פיהם יקבע האדם הסביר את קיומה או היעדרה של גמירת דעת... המבחן האובייקטיבי הוא מבחן נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ודבריהם לפני כריתת החוזה ולאחר מכן...ונדגיש: 'קנה המידה האובייקטיבי אינו של אדם חיצוני, זר להתקשרות, אלא של המתקשרים עצמם, שאת מעשיהם, דבריהם, התנהגותם, יש להעביר במשקפת הסבירות, ולשאול אם מתקשר סביר במעמדם היה מסיק ממה שהתרחש ביניהם, כי הם אכן גמרו בדעתם לכרות חוזה' (פרידמן וכהן חוזים (אבירם, כרך א, תשנ"א 157)).

17. במקרה כאן, תצהירי המתנה קצרים, ומנוסחים באופן קצר וברור.

תצהיר המתנה שעניינו הזכויות בדירה ברחוב ו' מונה 5 סעיפים על פני פחות מחצי עמוד ועיקרו בסעיף 4 בו נכתב:

"הנני מעביר לבתי פ.ר. את הזכויות ברחוב ו' ---- הידועה...ללא כל תמורה".

תצהיר המתנה שעניינו הזכויות בדירה ברחוב ב' מונה 6 סעיפים ועיקרו בסעיף 3 בו נכתב:

"הנני מאשר העברת הזכויות בדירה ברחוב ב' ---- הידועהללא כל תמורה לבתי פ.ר. ת.ז.".



תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

1 נוסף על כך, חתם התובע על ייפוי כוח בלתי חוזרים כך שאף ויתר על זכותו לחזור ממתן
2 המתנה (ככול שהיה מבקש לעשות כן טרם השלמתה) כעולה מסעיף 8 לייפוי הכוח.

3
4 חתימת התובע על תצהיר מתנה המנוסח באופן ברור ונהיר, יחד עם חתימתו על ייפוי כוח בלתי
5 חוזרים, והעובדה כי התובע חיכה עם הגשת תביעתו כאן והגיש רק לאחר שהוגשה תביעת
6 פינוי כנגדו - ממלאים לטעמי אחר המבחן האובייקטיבי של גמירות הדעת. ודוק, טרם הגשת
7 התביעה שלחה נתבעת 1 לתובע מכתב דרישה לפינוי נושא תאריך 13.10.2017. תביעת התובע
8 כאן הוגשה כ-6 חודשים לאחר מכן. ברור כי אם היה פגם בגמירות הדעת של התובע, למצער
9 היה התובע שולח הודעת ביטול, פונה בכתב או מגיש תביעתו זו קודם לכן.

10
11 נוסף על כך, עמדה לתובע האפשרות לזמן לדיון את עו"ד צ' אך הוא בחר לא לעשות כן. עדותו
12 היחידה, כשהוא בעל הדין, אין בה די. הלכה פסוקה היא כי כאשר בעל דין נמנע מלהציג ראיה
13 או להביא עד, יש להניח כי המדובר בראיה או עדות הפועלת לחובתו ותשמש כנגדו. ראו ע"א
14 465/88 הבנק למימון מסחר בע"מ נ' סלימה מתיתיהו ואח', פד"י מ"ה (4) 651, ע"א 795/99
15 פרנסואה נ' פוזיל פד"י נ"ד (3) 107.

16
17 18. יתר על כן, ביחס לזכויות התובע בדירה ברחוב ו', גם בתביעתו היום התובע אינו טוען כי לא
18 הייתה לו גמירות דעת ליתן את המתנה. טענתו בתביעה כאן היא כי הזכויות שהועברו אינן
19 כוללת את החזקה בדירה ונותרה בידו זכות המגורים. משמעות הטענה היא כי התובע מודה
20 שהייתה לו גמירות דעת ליתן לנתבעת 1 את הזכויות בדירת ו'.

21
22 19. לאור האמור, הרי שיש בפנינו שני הסכמי מתנה תקפים.

23 האם עומדת לתובע עילת ביטול?

24
25
26 20. על הסכם העברת נכס ללא תמורה חל חוק המתנה, התשכ"ח-1968, הקובע בסעיף 1 כי מתנה
27 היא הקניית נכס שלא בתמורה (ההדגשה לא במקור):

28 "בעלות בדבר מתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו או במסירת
29 מסמך לידו, המזכה אותו לקבלו, ואם היה הדבר ברשות המקבל –
30 בהודעת הנותן למקבל על המתנה, והכל כשאין בדין הוראות
31 מיוחדות לעניין הנדון".



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

21. מסעיפים 2 ו-6 לחוק המתנה, התשכ"ח-1968 עולה כי הדין מפריד בין שלב ההסכמה ובין שלב הקנייה והעברת הבעלות (אין בכך לסתור מקרים בהם מוזגו השלבים ומדובר במתנה לאלתר). היטיב להסביר זאת מרדכי אלפרדו ראבילו, **חוק המתנה, התשכ"ח-1968 פירוש לחוקי החוזים**, מהדורה שנייה, המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי סאקר, ג' טרסקי עורך, תשנ"ז-1996, בעמ' 238-239 (ההדגשה לא במקור):

"... מפגש הרצונות של הנותן ושל המקבל, ההסכמה, אמנם חסרה צורה פורמלית, אך מצד אחר קיימת פעולה / העברת הנכס... כל עוד לא נמסר החפץ, ניתנת שהות לנותן למהסס לשנות את דעתו ולחזור בו ממתנתו. במשפטנו הסכמה לכשעצמה אינה מעבירה את הבעלות... פעולת ההקנייה נפרדת מהחזרה המחייב לתת. עם זאת יש להדגיש, כי גם מתנה לאלתר היא חוזה. ההסכם קיים בכל מקרה, ובמקרים שבהם יש **מתנה ומסירה** בעת ובעונה אחת, החוזה נוצר ומקיים בעת ובעונה אחת; אולם ברוב המקרים המתנה לא קמה ומתקיימת בעת ובעונה אחת. גם לשון החוק מצביעה על כך: "המתנה נגמרת ב- [...]", ומכאן, שעד לרגע קיום המתנה, רשאי הנותן לחזור בו ממנה – כפי שנקבע בסעיף 5 (ב) לחוק. יש לו שהות לשקול את צעדיו. לאחר שהמתנה נגמרה בהקנייה, אין הנותן יכול עוד לחזור בו מהמתנה, והמתנה תהיה בלתי חוזרת כמו כל חוזה אחר."

ובהמשך בעמוד 392:

"סעיף 2 קובע, כי המתנה נגמרת בהקניית דבר המתנה על-ידי הנותן למקבל, תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן במתנה. סעיף 6 בא לפרט מהן דרכי ההקנייה."

22. הקניית זכויות במקרקעין מוסדרת על פי הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 והן מהוות הוראות מיוחדות כמצוות סעיף 6 לחוק המתנה, התשכ"ח-1968. ראו ע"א 588/81 **אריה ציזיק נ' דבורה הורוביץ ואח'**, פד"מ (1) 321, 323. ההוראות הרלוונטיות הן סעיף 8 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 הקובע כי התחייבות במקרקעין טעונה מסמך בכתב (כך גם סעיף 5(א) לחוק המתנה, התשכ"ח-1968), סעיף 6 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, הקובע כי עסקה במקרקעין היא הקנייה של בעלות, וסעיף 7 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, הקובע כי עסקה במקרקעין טעונה רישום, נגמרת ברישום ושעת הרישום היא השעה בה אושרה לרישום. עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה. משמעות הדבר כי לאחר שנרשמו הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם מקבלת המתנה, מדובר במתנה שהושלמה.



תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

23. מתנה שהושלמה, אין נותן המתנה יכול לחזור בו ממנה, אלא אם עומדת לו עילת ביטול מכוח

דיני החוזים הכלליים (והשווה התחייבות ליתן מתנה והוראות סעיף 5 לחוק המתנה התשכ"ח-

1968). ראו ע"א 343/87, פרי נ' פרי, פ"ד מד (2) 154, 158.

על חוזה המתנה חלות שתי מערכות של הוראות חוק: ראשית, זו המיוחדת שנכללה בחוק המתנה, התשכ"ח-1968, ושנית, בהיעדר הסדר ספציפי בחוק הנ"ל, ההוראות הכלליות של דיני החוזים, החלות על כל החוזים לסוגיהם, אלא אם כן נקבע הסדר מיוחד לסוג מסוים של חוזים.

24. טענותיו האחרות של התובע נוגעות לעילות ביטול חוזה מצויות בפרק ב' של חוק החוזים (חלק

כללי) התשל"ג-1973. רלוונטיים לעניינו סעיפים 13, 15 ו-18 שעניינם חוזה למראית עין,

הטעיה ועושק שאלו הוראותיהם:

13. חוזה למראית עין.

חוזה שנכרת למראית עין בלבד - בטל; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום החוזה.

15. הטעיה.

מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" - לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן.

18. עושק.

מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה.

25. אשר לטענה בדבר חוזה למראית עין, על פי טענות התובע, בסיכומיו, עסקת ו' היא הסכם מתנה

למראית עין, שכן כוונת הצדדים הייתה להשאיר את הדירה בבעלות התובע ולמגוריו - ראו

סעיף 15.1 לסיכומי התובע. טענה זו לא הוכחה שכן לא הובא בדל ראייה להוכחתה.

ראשית אציין כי טענה זו סותרת את טענת התובע בכתב תביעתו ותצהירו לפיו ביחס לדירת ו'

הוא העביר זכויותיו במתנה לנתבעת 1 למעט זכות החזקה.

שנית, אסביר, כי איני סבורה שדי בכך שהתובע מצביע על חוסר היגיון כלכלי בהעברת זכויותיו

בדירה והיותותו ללא קורת-גג כדי להוכיח את הטענה. המדובר בטענה כנגד מסמך בכתב,

בשיהוי בהעלאת הטענה והעלאתה, רק לאחר שהוגשה כנגדו תביעה - בבחינת משקל נגד.



תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

חשוב בהקשר זה להדגיש כי התובע לא טען לזכות מגורים או היותו בר-רשות, התובע טען להסכם למראית עין וחרף זאת, לא זימן את עו"ד צ' לעדות, לא את בעלה וגם לא את אביה של עו"ד צ', אשר נטען כי הוא חברו וכי ידע, לטענת התובע, כי ניתנה לו זכות מגורים לכל החיים. הדבר פועל לחובת התובע ויש להניח כי אם היה מזמן את העדים לעדות, הדבר היה משמש כנגדו. ראו ע"א 465/88 הבנק למימון מסחר בע"מ נ' סלימה מתיתיהו ואח', פד"י מ"ה (4) 651, ע"א 795/99 פרנסואה נ' פוזיל פד"י נ"ד (3) 107 שאוזכרו לעיל בסעיף 17.

גם גרסת התובע כי עסקת המתנה נועדה להגן עליו מפני נשים זרות לאחר שנאלץ "לחלוק" את ירושת אביו עם הידועה בציבור של אביו - גירסה שאותות האמת לקיומה עלו גם בחקירת הנתבעות, אין בה לשמש תימוכין להוכחת גרסתו כי מדובר בהסכם למראית עין. במקרה כאן גם התובע וגם התובעות מאשרים כי לא ראו בהסכם הסכם למראית עין ביחסים ביניהם וביחסים החיצוניים הואיל וביקשו לבצע בפועל את הערת הזכויות.

26. אשר לטענה בדבר הטעיה, בנוגע לעסקת ו', גרסת התובע היא כי האמין שנתבעת 1 תמלא אחר ההסכמות ביניהם לפיהן נותרה בידו זכות מגורים. בסיכומיו חזר בו התובע מגרסתו זו עת טען כי עסקת ו' היא הסכם למראית עין, מה גם שאמונתו של התובע, שלא באה לידי ביטוי במסמכי עסקת המתנה, גם אם התבדתה - אינה מקיימת את עילת ההטעיה.

בנוגע לעסקת ב', גרסת התובע היא כי הוטעה לחתום על מסמכי המתנה בסוברו שמדובר במסמכים הנוגעים לעסקת ו'. בהקשר זה טען התובע כי הוטעה לחשוב, על ידי בעלה של עו"ד צ', כי הוא חותם על מסמכים הקשורים לדירת ו' ובפועל הוחתם על מסמכי המתנה לדירת ב'. התובע הצהיר בתצהירו ת/2 כי בעלה של עו"ד צ' התקשר אליו, מסר "ששכחנו" לחתום על מסמכים נוספים, ובתיאום עמו הגיע לבית התובע והחתים אותו על מסמכים נוספים. כאמור התובע סבר שאלו הם מסמכים הקשורים לדירת ו' ובדיעבד התובע מניח כי היו אלו מסמכי דירת ב'.

גם לגרסה זו לא הביא התובע כל תימוכין - התובע לא זימן את עו"ד צ', לא את בעלה וגם לא את אביה של עו"ד צ', שנטען שהוא חברו וידע לטענת התובע כי ניתנה לו זכות מגורים לכל החיים. הדבר פועל לחובת התובע ויש להניח כי אם היה מזמן את העדים לעדות הדבר היה משמש כנגדו. ראו האסמכתאות שאוזכרו לעיל בסעיף 17.



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' מ' ואח'

27. אשר לטענה בדבר **ניצול מצבו**, הרי שעל מנת להוכיח עילה זו, על הטוען לשכנע כי התקיימו 3 תנאים במצטבר: מצבו של העשוק מאפשר את העושק; הצד שכנגד ניצל את מצבו ובשל כך נחתם חוזה שתנאיו אינם סבירים. ראו ע"א 403/80 **סאסי נ' נעימה קיקאון**, פד"י לו(1) 762, 767, שם, מפי השופט טירקל:

"לפיכך חייבים המצוקה, החולשה השכלית או הגופנית וחוסר הניסיון להיות כבדי משקל ועל בית המשפט להשתכנע, שפעלו את פעולתם על העשוק והסיטו את שיקול-דעתו סטייה של ממש מנתיבו הנכון. גורמים קלי ערך מסוג 'הרבה יין עושה, הרבה שחוק עושה, הרבה ילדות עושה, הרבה שכנים הרעים עושים' (סוטה, ז, א'), לא די בהם".

למעט טענה בעלמה של התובע כי סבל מפגיעה נפשית קשה ולקה בליבו, לא הובאה כל ראיה המעידה על חולשה קוגניטיבית או גופנית שיש בה כדי להסית את שיקול דעתו של התובע סטייה של ממש. יתר על כן, המדובר בטענה של דבר שברפואה ויש להוכיחה באמצעות חוות דעת. התובע לא הגיש חוות דעת מומחה רפואי אודות מצבו הרפואי והשפעת המצב עליו. היעדר חוות דעת או ראיות בדבר השפעת מצבו הרפואי התובעת - פועל גם הוא לחובת התובע.

28. לא זו אף זו אלא שביחס לעסקת ב' טעון התובע טענת "לא נעשה דבר" (Non est Factum). הנטל להוכיח טענת "לא נעשה דבר" (Non est Factum) והנטל להוכיח טענת תרמית מכוח סעיף 56 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] הוא כבד מהנטל הרגיל שבמשפט אזרחי. על הטוען טענה זו להוכיחה בראיות פוזיטיביות. ראו ע"א 1548/96 **בנק איגוד לישראל בע"מ נ' זהבה ויעקב לופו פד"י נ"ד(2) 559, 570** והאסמכתאות שם. וראו גם תקנה 78, בפרק ז' לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 הקובעת כי:

"כל מקום שבעל דין טוען טענת מצג-שווא, תרמית, זדון או השפעה בלתי הוגנת, ובכל מקרה אחר המזיק לפרטים, יפורשו הפרטים ותאריכיהם בכתב הטענות".

29. התובע לא הביא פרטים ושינה גרסתו ביחס למועדים בהם נחתמו מסמכי עסקת ב' וגם לא הביא התובע ראיות אובייקטיביות להוכחת טענותיו בדבר נסיבות החתימה.

מצופה היה גם בעניין זה, כי התובע יזמן את העדים הרלוונטיים – עו"ד צ' למשל, אשר הנתבעות טענו כי המסמכים נחתמו במשרדה והתובע הכחיש כי הגיע למשרדה פעם נוספת, או את בעלה של עו"ד צ' אשר התובע טען כי הגיע להחתים אותו על מסמכים אשר התובע סבור כי הם מסמכי עסקת ב', והתובע לא עשה כן. על כן הדבר פועל לחובתו.



תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

30. זאת ועוד, על פי ההלכה הפסוקה, חזקה על אדם שחתם על מסמך כי חתם עליו לאחר שהבין את תוכנו ומהותו של המסמך.

במקרה כאן, לגרסת התובע, הוא הבין את מהות המסמך, העברת זכויות, אך לא קרא ולא ראה ולא ידע כי מדובר בהעברת זכויות בדירת ב'. התובע לא הסביר או הבהיר מדוע לא קרא את המסכים ולא טען כי לא ניתנה לו הזדמנות לקרוא את המסמכים. להיפך, התובע תיאר חברות והתייעצות עם עו"ד צ' שערכה את המסמכים. נפסק כי נסיבות שכאלו די בהן לדחות הטענה. ראו ע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבניין נ' מנצור פד"י ל"ד(4), 29, 38, שם נאמר כי כאשר החותם מבין כי מדובר על עסקה בקשר לנכס פלוני, אך שגה באשר לתוצאות המשפטיות של העסקה, או באשר להוראות המפורטות במסמך, או לא טרח לקרוא - אין המסמך בטל. כמו כן נאמר שם כי כאשר אדם חותם על מסמך משפטי על פי עצת אחר שהוא סומך עליו, חזקה על החותם שהתכוון לחתום על המסמך, ובחתימתו הוא לוקח על עצמו את התחייבויותיו המפורטות במסמך, כדלקמן:

"...לא ניתן להישען על הטענה הנ"ל אם החותם הבין כי מדובר במסמך המתייחס, למשל, לעסקה בקשר לנכס פלוני, אך שגה באשר לתוצאותיה המשפטיות של העסקה, או באשר להוראות המפורטות הכלולות במסמך. אין הטענה העומדת גם למי שלא טרח לקרוא על מה הוא חותם ומה תוצאותיה של החתימה. רק מקום בו הונה החותם לחשוב כי המסמך הוא בעל משמעות בסיסית שונה ממה שהוא לאמיתו של דבר, יהיה בית המשפט נכון להסיק כי החתימה - והמסמך עליו היא מובאת - הם בטלים... לא תעמוד טענת Non est factum גם כאשר החותם חתם בלי דעת וזאת כאשר האדם חותם על-פי עצת פרקליטו או יועץ אחר המהימן עליו, מבלי שהייתה טעות או הטעיה באשר למהותו של המסמך, אלא מתוך הסתמכות עיוורת על דעת היועץ האמור, ואמון בה, ותוך נכונות לחתום על כל מסמך על-פי שיקולו של הלה, יהיה המסמך אשר יהיה..."

ראו גם פרופ' שלו, "טעות בחתימה - 'האמנם לא נעשה דבר?'", משפטים י"א 505, 510.

31. לאור האמור, ובהיעדר ראיות אובייקטיביות חיצוניות אשר תומכות בטענת התובע כי הנתבעות נהגו כלפיו בטעייה, ניצול, תרמית או מרמה אחרת, או כי מצבו הרפואי או הרגשי לא אפשר לו לבדוק או להבין תוכנם או מהותם של המסמכים, ובשים לב כי התובע הבין מהותו של המסמך - העברת זכויות במקרקעין, וחתם על המסמך בשל אמון בנתבעת או בעו"ד צ', אני דוחה את טענת התובע כי עסקאות המתנה נחתמו בשל הטעיה, ניצול, תרמית או מרמה או כי יש לבטל את עסקת ב' בשל טענת "לא נעשה דבר".



בית משפט לענייני משפחה בח'

תמ"ש 22116-02-18 מ' נ' מ' ואח'

32. למעלה מן הדרוש, אציין כי בכל הנוגע לכלל טענותיו של תובע, זימן התובע עד יחיד שעדותו מפי השמועה, עו"ד ס.מ. עדות עד זה לא רק שלא יכולה הייתה לסייע בידי התובע אלא אף החלישה טענותיו לאחר שהעד העיד עד כמה התובע היה אב מסור שנתן כל שבידו לבנותיו וגם העביר להם במתנה 2 דירות. ראו עמוד 15 שורות 4-5 בפרוטוקול.

33. מבלי לגרוע מהאמור, ומאחר והדברים עלו בכתב התביעה, אציין כי יש לדחות גם את טענת התובע – כפי שנטענה בכתב התביעה והוא חזר ממנה - כי עסקת המתנה בו' הייתה הקניית זכויותיו ללא זכות החזקה. טענה זו מהווה טענה בעל פה נגד מסמך בכתב, ומצביעה על עסקה בירושה בניגוד להוראות סעיף 8 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965, וזאת מבלי לגרוע מכך שכמפורט לעיל - לא עמד התובע בנטל להוכיח מתן רשות או זכות מגורים.

34. אופי יחסי התובע ואשתו בנפרד – טרם הפרידה הפיזית ולאחריה, אינם חלק מהעובדות הרלוונטיות להכרעה בהליך שלפני והמחלוקות שנדונו, ועל כן לא מצאתי להכריע במחולקת העובדתית שנפלה בין הצדדים בנושא זה.

נפסק:

35. התביעה נדחת. משהתביעה נדחתה, יש לפסוק הוצאות הנתבעות. בשל תחושת האי נוחות מכך שהתובע העביר לבנותיו את זכויותיו במקרקעין ונותר ללא קורת גג, אני פוסקת סכומים מופחתים. התובע ישלם לנתבעות הוצאות משפט בסך של 3,000 ₪ ושכר עורך הדין, בסך של 15,000 ₪.

מותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים ותיקוני עריכה והגהה.

המזכירות תמציא פסה"ד לצדדים ותסגור ההליך שבכותרת.

ניתן היום, י"ח אייר תש"פ, 12 מאי 2020, בהעדר הצדדים. הילה גורביץ שינפלד, שופטת