



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

1

בפני כב' השופטת ורד שביט פינקלשטיין

### התובעת:

נ' ג'

ע"י עו"ד ליאן קהת ואח'

נגד

### הנתבעת:

נ' ג'

ע"י עו"ד דורון קילשטיין ואח'

## פסק דין

2

מונחת לפני תביעה למתן פסק דין הצהרתי שהגישה התובעת כנגד בתה – הנתבעת, בה עתרה להורות כי הינה זכאית להירשם כבעלים של שלוש דירות שהועברו ללא תמורה לבת ונרשמו על שם הבת בלשכת רישום המקרקעין;

3

כן עתרה התובעת למתן סעדים נוספים בעניין שלוש הדירות לרבות בעניין דמי השכירות המתקבלים מהן, והכל כמפורט להלן.

4

### הרקע העובדתי:

5

1. התובעת (להלן גם: "האם") הינה אמה של הנתבעת והנתבעת (להלן גם: "הבת") הינה בתה היחידה (להלן שתיהן: "הצדדים").

6

2. האם, אדריכלית במקצועה, גידלה את בתה לבדה ללא נוכחות אב ברקע. בעברה ניהלה משרד אדריכלות עם שותפה וליוותה עסקאות נדל"ן לרבות בנושא תכנון בנייני מגורים, הוצאת היתרי בנייה, יזמות, ועוד.

7

3. הבת בעלת תואר ראשון במדעי המחשב ותואר במשפטים. עד לשנת 2012 עסקה הבת בעריכת דין וכיום לאחר הסבה מקצועית היא עובדת כעורכת וידאו.

8

4. ביום 20.12.2000 העבירה האם לבת את הבעלות בשני נכסי מקרקעין וזאת באמצעות תצהירי מתנה ושטרי מכר ללא תמורה, כדלקמן:

9

א. דירה ברח' --- בבת ים (בקומה השלישית) הידועה כגוש --- חלקה --- תת חלקה --- (להלן:

10

"הדירה בבת – ים"). יצוין, כי ביום 9.11.06 נחתם שטר מכר ללא תמורה (נספח 9 לתצהיר

11

הנתבעת) בו העבירה האם את כל זכויותיה בדירה זו לבת. ביום 6.12.2006 הושלם הרישום

12

בנוגע לדירה זו בלשכת הרישום המקרקעין והנתבעת נרשמה כבעלת הנכס.

13



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 ב. דירה ברח' \*\*\* נתניה הידועה כגוש \*\*\* חלקה \*\*\* תת חלקה \*\*\* (להלן: **"הדירה בנתניה"**). יצוין,  
2 כי ביום 9.11.06 נחתם שטר המכר ללא תמורה בו העבירה האם את כל זכויותיה בדירה זו לבת.  
3 **ביום 18.01.2007** הושלם רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לדירה זו והנתבעת  
4 נרשמה כבעלת הנכס.
- 5 5. יוער, כי בפני בית המשפט לא הוצגו תצהירי המתנה, אולם הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי  
6 ביום 20.12.2000 נערכו תצהירי מתנה בקשר לדירה בנתניה ולדירה בבתי-ים במסגרתם העבירה  
7 האם את הבעלות בדירות אלו לבת (**סעיף 12 לתצהיר התובעת**).
- 8 6. בנוסף לכך, ביום 25.7.2001 נכרת הסכם מכר בין התובעת לנתבעת בנוגע לדירה נוספת ברח' ###  
9 בבתי-ים הידועה כגוש ### חלקה ### תת חלקה ### (להלן: **"הדירה הנוספת בבתי-ים"**). כן, ביום  
10 9.11.06 נחתם שטר מכר בו העבירה האם לבת את כל הזכויות בדירה זו. בסופו של יום, הבעלות  
11 בדירה זו נרשמה על שם הנתבעת בלשכת רישום המקרקעין ביום **6.12.2006** (אותו תאריך בו נרשמה  
12 הדירה בבתי-ים, כאמור בסעיף 4 א' לעיל).
- 13 7. אין חולק, כי הבת לא שילמה את הסכום האמור בהסכם המכר בנוגע לדירה הנוספת בבתי-ים וחרף  
14 האמור הבעלות בדירה הנוספת בבתי-ים נרשמה על שמה בלשכת רישום המקרקעין.
- 15 8. למרות שתצהירי המתנה בנוגע לדירה בנתניה ובנוגע לדירה בבתי-ים נחתמו בשנת 2000 והסכם  
16 המכר לגבי הדירה השנייה בבתי-ים נחתם בשנת 2001, כאמור, בפועל, הבעלות בדירה בבתי-ים  
17 ובדירה הנוספת בבתי-ים נרשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם הנתבעת ביום 6.12.2006 והבעלות  
18 על הדירה בנתניה נרשמה על שם הנתבעת ביום 18.01.2007, היינו כ-6 שנים לאחר החתימה על  
19 תצהירי המתנה/הסכם המכר.
- 20 9. יצוין, כי עסקאות המתנה וכן עסקת המכר נערכו בזמנו על ידי עו"ד ש' ח' שהינו בנו של עו"ד ח' ז"ל,  
21 אשר באותה העת היה עו"ד של התובעת בענייני נדל"ן ובענייני מיסוי מקרקעין והתובעת פנתה אליו  
22 לצורך טיפול בעסקאות אלו והעברת הדירות נשוא התביעה ע"ש הנתבעת (ס' 28 לתצהיר התובעת).
- 23 10. **מאז ועד היום רשומה הנתבעת בלשכת רישום המקרקעין כבעלים היחיד של שלוש הדירות נשוא**  
24 **התביעה**.
- 25 11. למרבה הצער, בין האם לבין הבת נוצר קרע עמוק ביחסים ביניהן שהגיע לכדי נתק של ממש ולמצב  
26 שבו הבת נאלצה לנקוט ביום 29.11.07 בהליך למתן צו למניעת הטרדה מאיימת כנגד האם (תמ"ש  
27 55540/07). הליך זה נדון בפני כב' השופט (בדימי') נחמני, ובמסגרתו ניתן לבת צו כמבוקש וזאת  
28 לאחר שנטען כי האם עוקבת אחרי הבת בדירתה השכורה, אורבת לה ומטרידה אותה ואף עקבה  
29 אחריה ברחוב.
- 30 12. ביום 8.11.2007 רשמה הבת הערת אזהרה בנוגע לדירה הנוספת בבתי-ים, וזו לשונה: **"ביטול כל**  
31 **הרשאה ו/או יפוי כח לפעול בשמי בנכס"**.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

13. להשלמת התמונה יצוין, כי בשנת 2014 הגישה התובעת נגד הנתבעת תביעה בגין אותם נכסים נשוא התביעה דנן, אשר התנהלה בפני מותב זה (תמ"ש 9047-08-14) (להלן: "**ההליך הקודם**"). בהליך הקודם עתרה האם למתן פסק דין הצהרתי, לפיו ההכנסות מדמי השכירות עבור שתי הדירות - **הדירה בבת - ים והדירה בנתניה** - תהיינה שייכות במלואן לאם עד אריכות ימיה ושנותיה וכן כי הסכם המכר בנוגע **לדירה הנוספת בבת-ים** הופר על-ידי הבת ולכן בטל. הליך זה **נמחק בסופו של יום ביום 20.10.15** וזאת לאור בקשתה של התובעת אשר טענה שההליך נוסח ללא ייצוג משפטי הולם ואינו פורש את יריעת המחלוקת כדבעי.
14. יצוין, כי האם והבת ניסו לשקם את היחסים ביניהם באמצעות טיפול משפחתי אולם הטיפול לא צלח.
15. יצוין, כי מלבד שלוש הדירות נשוא התביעה, בבעלות התובעת 12 דירות נוספות וזאת בנוסף לדירה בה היא מתגוררת ב ++ ת"א. כן יצוין כי את הדירות נשוא התביעה קיבלה האם מאביה המנוח עוד לפני שנת 1993.
16. כאמור, ביום 27.3.17 הגישה התובעת את התביעה דנן, בה עתרה לביטול העסקאות בדירות נשוא התביעה והשבת המצב לקדמותו, דהיינו העברת הבעלות בחזרה על שמה.
- טענות הצדדים :**
17. התובעת מבססת את תביעתה על הטענות שלהלן :
  - א. שתי עסקאות המתנה בקשר לדירות בבת-ים ובנתניה והסכם המכר בקשר לדירה הנוספת בבת-ים הינן עסקאות בהסכם חסר שבית המשפט מתבקש להשלימם בהתאם לרקע ההיסטורי ולהתנהלות הצדדים ולמסמכים שחתמו עליהם. בית המשפט מתבקש לקבוע, שהסכמים אלו הם הסכמים להעברת זכויות פורמליות בלבד שאינן מהותיות, כאשר הזכויות המהותיות והפוזיטיביות נותרו אצל התובעת או לשם יצירת נאמנות משתמעת לטובת התובעת.
  - ב. בענייננו, אין ולא היה כל היגיון להעביר שלוש דירות לחיילת משוחררת בת 21 שאינה בעלת משפחה וגרה באותה עת עם אמה כאשר גם אין לה כל ניסיון בהשכרת דירות ובהתנהלות מול שוכרים. כן, יש לדחות את טענת הנתבעת כי העברת הדירות היתה רצונו של הסב שכן אילו זה היה רצונו של הסב, יכול היה להעביר את הדירות שהיו בעבר רשומות על שמו ישירות לנתבעת, בעודו בחיים.
  - ג. בתקופה בה הועברו הדירות לידי הנתבעת, התנהגו הנתבעת והתובעת בשותפות כלכלית. הפקדת ההכנסות שלהן נעשתה לחשבון אחד וגם ההוצאות נעשו באותו חשבון, כאשר לנתבעת היתה גישה חופשית לחשבון זה וגם לפני העברת הדירות לידי הנתבעת, הנתבעת משכה כספים באופן חופשי מחשבון האם ועתידה הובטח גם ללא העברת הדירות.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

- 1 ד. המניע להעברת הנכסים לטובת הבת היה תכנון מס, בכדי לחסוך מס עיזבון ומס מתנה בשתי  
2 הדירות שהועברו במתנה, וזאת לאור המלצות ועדת בן בסט ולאור הצעת חוק שעלתה לראשונה  
3 לאישור הכנסת בנובמבר 2000. על כן, בסמוך להצעת חוק זו נחפזה התובעת בדצמבר 2000  
4 להעביר את הבעלות בשתי הדירות שניתנו במתנה לידי הנתבעת, למרות שבפועל בסופו של יום  
5 לא חל המס האמור.
- 6 ה. באשר לדירה הנוספת בבית ים, בעניינה נחתם הסכם מכר, מאחר שבאותה עת לא חל מס עיזבון  
7 על עסקאות בתמורה (אלא רק על עיזבונות ועסקאות מתנה) לא היתה בהילות לכריתת הסכם  
8 המכר לפני ההצבעות על החוק ולכן נדחתה עסקת המכר עד ליולי 2001, כאשר הסיבה לכריתת  
9 הסכם המכר היתה לצורך צמצום מסת הנכסים שיהיו בידיה של התובעת לפני כניסת החוק  
10 לתוקף. אמנם, ההעברות נועדו לחסוך מהצדדים מס עיזבון ומס מתנה, אך העברות הדירות לא  
11 היו נגועות באי חוקיות ולא היה בהן שום היבט נסתר כאשר הכל היה גלוי מול רשות המיסים  
12 והתובעת אף דיווחה לרשויות המס על דמי השכירות כהכנסה שהיא שלה.
- 13 ו. התנהלות הצדדים לפני, בעת ואחרי העברות הנכסים ועד היווצרות הקרע ביניהם מלמדת  
14 שהצדדים ידעו כי הבעלות של הנתבעת בנכסים היא רק בעלות פורמלית ולא מהותית מכל  
15 ההיבטים לרבות היכולת למכור נכסים אלו וגם להפיק מהם הנאה לפי שיקול דעתה המוחלט  
16 של התובעת.
- 17 ז. בתקופת הביניים מיום החתימה על תצהירי המתנה והסכם המכר ועד ליום השלמת הרישום  
18 לטובת הנתבעת, לא נרשמו הערות אזהרה לטובת הנתבעת על הנכסים, כאשר הנתבעת לא  
19 הוטרדה מכך ובסופו של יום הגורם הפועל והדומיננטי להשלמת רישום הזכויות לטובת הבת  
20 היתה התובעת ולא הנתבעת.
- 21 ח. טרם השלמת הרישום לטובת הנתבעת בדירות שהועברו במתנה, חתמו בשנת 2005 התובעת  
22 והנתבעת על הסכם בכתב בנוגע לשכר הדירות בבית-ים ובנתניה, כך שהזכות להפקת הנאה  
23 מהנכסים נתונה באופן בלעדי לתובעת, דבר המעיד כי העברת הבעלות היתה רק פורמאלית ולא  
24 מהותית והבעלות המהותית נשארה אצל התובעת.
- 25 ט. אילו בעת העברת הנכסים לידי הבת, היתה מתבקשת הבת לחתום על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת  
26 האם, אין ספק שהיתה חותמת עליו וייתכן כי אף חתמה, אולם הוא אבד ועל כן הנתבעת רשמה  
27 הערת אזהרה בטאבו לביטול יפוי כוח בשלושת הנכסים.
- 28 י. השלמת הרישום בוצעה בעיתוי שבו בוצעה מאחר שעו"ד ח' אשר הלך לעולמו בשנת 2009 או  
29 בשנת 2010 תכנן לפרוש ממשרדו ולקראת הפרישה דאג "לנקות שולחן" ולהשלים את העסקאות  
30 ברישום, על אף שמבחינה מהותית לא היה צורך בכך בעסקאות אלה.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 יא. ככל ובית המשפט לא יכיר בכך שהסכמי המתנה והסכם המכר נכרתו לשם העברת בעלות  
2 פורמאלית בלבד, מתבקש בית המשפט לקבוע שרישום הבעלות של הנתבעת בנכסים הינו רישום  
3 של נאמנות משתמעת שנוצרה ע"י התובעת לטובת עצמה או נאמנות מכללא.
- 4 יב. אומנם הנאמנות הנטענת הינה נאמנות כנגד רישום בלשכת רישום המקרקעין, אולם אין חובה  
5 לרישום נאמנות בלשכת רישום המקרקעין. מכאן שהתובעת שהיא הנהנית מבקשת לסלק את  
6 הנתבעת מתפקידה כנאמנת עבורה ולמעשה לחסל את הנאמנות וזאת משום שהנתבעת כופרת  
7 לחלוטין בקיומה של הנאמנות ואף מתכחשת לחובתה להעביר את דמי השכירות לתובעת.
- 8 יג. באשר לדירה בבית ים, טוענת התובעת כי לכל היותר הנתבעת היא ברת רשות בדירה ועל כן על  
9 הנתבעת להחזיר לה את החזקה בדירה או לשלם לה דמי שכירות או להעביר לה את דמי  
10 השכירות שמשולמים בעד הנכס.
- 11 יד. כן לטענת התובעת, הטענות הנטענות בכתב תביעה דגן מסתמכות גם על דברים שטענה הנתבעת  
12 בהליך הקודם שהתנהל בין הצדדים.
- 13 טו. יש לדחות את טענת הנתבעת בכל הנוגע ל"השתק שיפוטי" מכוח טענות שנטענו בהליך הקודם,  
14 הן מאחר שבית המשפט לא דן בטענות שהעלתה התובעת בהליך הקודם והן בשל כך שלא קמה  
15 כל טובת הנאה לאם מהעלאת הטענות בתביעה הראשונה, כאשר תביעתה של התובעת בהליך  
16 הקודם הוגשה בתום לב מבלי שהיתה מיוצגת וללא ידע משפטי.
- 17 טז. באשר לנושא ההתיישנות, טוענת התובעת כי עסקין בזכויות רשומות במקרקעין ועל כן תקופת  
18 ההתיישנות הינה 25 שנים. יתירה מכך, בהתאם לחוק ההתיישנות מרוץ ההתיישנות לא היה  
19 אמור להתחיל ביום שבו נחתמו תצהירי המכר והמתנה, אלא ביום שבו נולדה עילת התובענה  
20 והוא היום שבו התנערה הנתבעת מחובותיה. בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין, רק ביום  
21 8.11.2007 רשמה הנתבעת הערת אזהרה בדבר ביטול ייפוי כוח שנחתמו לטובת התובעת ולכן  
22 מרוץ ההתיישנות מתחיל ממועד זה.
- 23 יז. כך גם באשר לשיהוי, מאותו יום בו התברר לתובעת כי הנתבעת מתכחשת לחובותיה, התובעת  
24 לא זנחה את תביעתה לביטול הרישום של התובעת בנכסים. בכל מקרה, הנטל להוכיח את  
25 התקיימות השיהוי מוטל על הנתבעת.
- 26 18. מנגד, טוענת הנתבעת את הטענות שלהלן:
- 27 א. לטענת הנתבעת, כל מטרתה של תביעה זו היא ניסיון נוסף ליצור קשר עמה או לייצר עמה  
28 אינטראקציה כלשהי כחלק מהתנהגותה האובססיבית של האם כלפיה. האם הינה אישה אמידה  
29 מאוד ועתירת נכסים, כך שאין המדובר במחלוקת כלכלית בכלל, אלא בהמשך ישיר של ההליך  
30 הקודם ונועדה על מנת לחדש את היחסים ביניהן. התנהגותה האובססיבית של האם כלפי הבת  
31 חייבה את הבת להוציא בעבר צו למניעת הטרדה מאיימת נגד האם, צו שניתן ביום 29.11.07



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 והוארך במעמד שני הצדדים ביום 5.12.2007. כן, בשנים האחרונות נאלצה הבת לפנות מספר  
2 פעמים למשטרת ישראל כדי למנוע הטרדות נוספות על ידי האם.
- 3 ב. הענקות הדירות במתנה הושלמו לפני למעלה מעשור עם רישום הבעלות במרשם המקרקעין על  
4 שם הנתבעת ללא כל תנאי או סייג. משהמתנה הושלמה אין המעניקה יכולה לחזור בה. שעה  
5 שהמתנה הסתיימה והושלמה ברישום, אין כל רלוונטיות לטענות בדבר יחס מחפיר כביכול מצד  
6 הבת.
- 7 ג. מדובר במתנה שהיא מעשה עשוי שעה שכל הדירות הועברו לבעלות הבת ונרשמו בטאבו על שמה  
8 כבר בשנת 2006 ובשנת 2007, היינו כ – 11 שנים לפני הגשת התביעה. כעת האם אינה יכולה  
9 לדרוש בחזרה את הדירות רק משום שיחסייה עם הבת עלו על שרטון. כלל הטיפול בהעברת  
10 הנכסים נעשה על-ידי האם בסיוע עו"ד מטעמה, אשר הכין את מסמכי ההעברה לפי הוראות  
11 האם, כאשר הבת נדרשה רק להגיע ולחתום על המסמכים שיאפשרו ליישם את רצון האם  
12 להעביר לבת את שלוש הדירות נשוא התביעה. כך לאורך השנים הבת ידעה כי שלוש הדירות  
13 ניתנו לה במתנה מבלי שנדרשה לשלם עליהן דבר, גם לא את המיסים שחלו בגין ההעברות אשר  
14 שולמו על-ידי האם. לו האם היתה רוצה לסייג את המתנה, אזי היה עליה לעשות כן באותה  
15 העת.
- 16 ד. הדירות הועברו לבת בהמשך לרצונו של הסב שחפץ בהבטחת עתידה של הבת וכן כחלק מהעברת  
17 נכסים בין דורית מהאם לבת, כפי שהיה נהוג גם בין הסב לבין התובעת, כך שלא ניתן לומר כי  
18 מדובר בהעברה שלא היתה מתוכננת.
- 19 ה. טענת האם כי העבירה את הדירות לבת מטעמי מס היא טענה לחוזה בלתי חוקי שמטרתו  
20 הונאת הרשויות. משמעות טענותיה של האם בעניין זה היא כי למעשה מדובר בהעברה  
21 פיקטיבית ועל כן אין היא יכולה לדרוש אכיפה של חוזה בלתי חוקי.
- 22 ו. הדירות נוהלו ע"י האם גם לאחר מתן המתנה כמו כל הרכוש המשפחתי שנוהל ע"י האם  
23 לטובתה ולטובת הבת עת היו האם והבת מושכות כספים מאותו חשבון. כאשר יחסי הצדדים  
24 עלו על שרטון העדיפה הבת להתנתק מהאם ועל מנת למנוע כל אינטראקציה עם האם החליטה  
25 שלא תפעל לשינוי העובדה שהאם מנהלת את הדירות וגובה שכר דירה, אלא תפרנס את עצמה  
26 מעבודתה ובלבד שתוכל לנהל את חייה הרחק מן הקשר הקשה וההרסני עם האם.
- 27 ז. האם הינה אישה עשירה מאוד, המחזיקה ברכוש רב מאוד, לרבות 12 דירות במרכז הארץ, שאין  
28 כוללות את שלוש הדירות נשוא התביעה וכן דירת גג בה היא מתגוררת ב+++ וכן כספים רבים  
29 בבנקים. לאורך שנים מצבה הכלכלי של האם היה טוב מאוד, דבר שאפשר לה לדאוג לכל צרכיה  
30 הפיננסיים של הבת. משך כל השנים התובעת התייחסה לבת כשותפתה לרכוש. במשך שנים רבות  
31 לבת כלל לא היה חשבון בנק משלה והיא עשתה שימוש חופשי בחשבון האם, אליו גם הפקידה  
32 הבת את משכורתה הצבאית הזעומה.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- ח. לאורך השנים היתה האם מעורבת באופן אובססיבי בחייה של הבת מתוך תפיסה של האם כי היא יודעת מה הכי טוב עבור בתה וכאשר מעשי הבת לא תאמו את רצון האם, התנהגות האם הפכה לתוקפנית וכפייתית בניסיון לכפות את דעתה, דבר שהחריף עם השנים. במהלך שנת 2007 או בסמוך לכך עזבה הבת את בית האם ועברה להתגורר בדירה שכורה עם שותפים. לאחר עזיבת הבת, התנהגות האם החריפה שכן האם סברה שהדירה השכורה אינה מתאימה לבת והחלה להציץ לדירתה ולהטריד את הבת בדירתה השכורה. נוכח זאת בדצמבר 2007 הוציאה הבת צו למניעת הטרדה מאיימת נגד האם. בלית ברירה ניתקה הבת את קשריה עם האם, כאשר גם ניסיונות לגשר בין השתיים לא צלחו. בשנים האחרונות האם נוהגת להטריד את הבת בדירתה, לעקוב אחריה, משאירה חבילות, מכתבים או פתקים על הדלת.
- ט. בניגוד לטענת האם בכתב התביעה, הדירות לא הוחזקו עבור האם בנאמנות, אלא ניתנו לבת במתנה שהושלמה ברישום בלשכת רישום המקרקעין, וזאת, ללא כל תנאי. לא נעשה כל דיווח על נאמנות על פי חוק מיסוי מקרקעין כאשר סעיף 69(ג) לחוק מבהיר כי לא יראו אדם כנאמן אלא אם נתן הודעה בהתאם לסעיפי החוק. כן לא נעשה כל הסכם או מסמך נאמנות ע"י משרד עו"ד שטיפל בעסקאות האלה וכן לא על-ידי כל גורם אחר. אילו התובעת אכן רצתה להעביר את הדירות בנאמנות, לא היתה צריכה לשלם כלל מס רכישה, כיוון שמדובר בהעברת נאמנות בלבד ואילו בענייננו שולם מס מלא על-ידי האם, לראייה שמדובר בעסקאות מתנה ולא בנאמנות.
- י. באשר למסמך שנחתם בשנת 2005 שצורף כנספח ג' לכתב התביעה, הנתבעת טוענת כי אינה זוכרת כי חתמה על מסמך שכזה. למען הזהירות בלבד, טוענת הנתבעת, כי אף במסמך זה נרשם כי הדירות בבת ים ובנתניה ניתנו לבת במתנה. לגבי הדירה הנוספת בבת ים לא מופיע דבר בהסכם הנטען. מכאן, שלגבי הדירה הנוספת בבת ים אין לאם כל טענה וכל פירוט של דירה זו שייכים לבת ואין היא צריכה להשיב דמי שכירות כלשהם. כן טוענת הבת, כי ככל ונחתם מסמך כזה, אזי הוא מהווה לכל היותר התחייבות הבת לתת מתנה לאם, למתן שכר דירה עתידי, כאשר הבת יכולה לחזור בה מהתחייבות זו בשל התנהגות מחפירה. כן טוענת הבת כי מסמך זה מנוגד לטענת האם כי מדובר בנאמנות, שהרי אילו הדירות אכן היו של האם והן רק מוחזקות בנאמנות ע"י הבת, אזי לא היה צורך במעין עריכת מסמך שכזה המזכה את האם בזכות לקבל את דמי השכירות. כן בנוגע לדירה הנוספת בבת-ים טוענת הנתבעת כי מעולם לא נדרשה לשלם כל תמורה בעד הדירה וכי האם לא התכוונה שהבת אי פעם תשלם תמורה בגין דירה זו.
- יא. יתירה מכך, לטענת הבת מספר ימים לאחר חתונתה קיבלה הבת את מפתחות הדירה בבת ים, באמצעות מכר משותף מר ג' וזאת לאחר שהאם ביקשה ממנו להעביר את מפתחות הדירה לבת "כמתנת חתונה" על מנת שתוכל לנהל את הדירה ולעשות בה כרצונה. הבת שיפצה את הדירה הזו והיא הושכרה על ידיה בפברואר 2014. הבת מבהירה, שאין המדובר כלל "במתנת חתונה" שכן דירה זו ממילא כבר הועברה לה שנים לפני כן.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

יב. התובעת מציגה בהליך דנן טענות הפוכות לחלוטין מאילו שנטענו על-ידה בהליך הקודם ועל כן יש לדחות את תביעתה ולו מטעם של "השתק שיפוטי". אין האם יכולה לטעון כעת כי הגרסה שטענה בהליך הקודם אינו אמת. מדובר בטענות עובדתיות שנטענו במסגרת תצהיר שהוגש לבית המשפט, טענות שאינן יכולות לדור בכפיפה אחת עם הטענות הנוכחיות של האם ומעידות על חוסר אמיתות וחוסר אמינות האם.

יג. התביעה התיישנה מאחר ובהתאם לגרסת התובעת אין המדובר בתביעה במקרקעין, אלא בהפרת חוזה נאמנות או כפירה בנאמנות. הכפירה בנאמנות חלה בשנת 2007 עת רשמה הבת הערת אזהרה על ביטול כל ייפוי כוח ועל כן ההתיישנות נספרת משנת 2007. מאחר ומאז חלפו למעלה מ- 7 שנים, תקופת ההתיישנות הסתיימה בנובמבר 2014.

יד. אף אם לא חלה התיישנות, התביעה הוגשה בשיהוי ניכר ולאחר שהבת שינתה את מצבה לרעה לנוכח התנהלות האם.

### דיון והכרעה:

#### כללי – מתנה במקרקעין:

19. סעיף 2 לחוק המתנה, תשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק המתנה") קובע כי: "מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על-ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן במתנה".

20. סעיף 6 לחוק המתנה שכותרתו "דרכי ההקניה" מנחה אותנו באשר לאופן בו מושלמת הבעלות על המתנה, לאמור:

"בעלות בדבר מתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו, או במסירת מסמך לידו המזכה אותו לקבלו, ואם היה הדבר ברשות המקבל – בהודעת הנותן למקבל על המתנה; והכל כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון".

21. בענייננו, מאחר ועסקינן במתנה במקרקעין קיימות הוראות מיוחדות לעניין זה שמצויות בסעיפים 6 ו- 7 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 המורות אותנו כדלקמן:

6. "עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.  
7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום".

22. בכל הנוגע למקרקעין הניתנים במתנה, הפסיקה הבחינה בין מתנה בזכויות רשומות בספרי

המקרקעין שאז הקניית המתנה תלויה ברישום וחל עליה סעיף 7(א) לחוק המקרקעין לעיל לבין

מתנה בזכויות שאינן רשומות במרשם המקרקעין- שאז מדובר בזכויות אובליגטוריות שניתנות

להקניה לאלתר עם מסירת המסמך בדבר המתנה לידי המקבל (ע"א 6439/99 "טפחות" בנק

משכנתאות לישראל בע"מ נ' פרח פ"ד נח (2); ע"א 641/83 אליהו פרידמן נ' יהודה פרידמן, פ"ד

מ (2) 253).





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

23. בענייננו, עסקינן במקרקעין מוסדרים ועל כן חל הכלל כי המתנה מושלמת ומוגמרת בעת רישום הזכות בלשכת רישום המקרקעין (ע"א 588/81 אריה ציזיק נ' דבורה הורביץ, פ"ד מ(1) 321 (1986)).

24. מתנה היא חוזה הנכרת בדרך של הצעה וקיבול ככל חוזה אחר וכרוך בהסכמה בין הצדדים. אולם, מאחר והמתנה מהווה אקט/חוזה חד-צדדי הרי שאין מייחסים משקל שווה לרצון המקבל ולרצון הנותן, אלא יש לשים דגש מיוחד על רצון הנותן ועל גמירות דעתו בזמן יצירת החוזה ויש לתת לו חשיבות גדולה יותר מזו של המקבל.

25. בספרם של ד. פרידמן ונ. כהן, חוזים (כרך א') תשנ"א בעמ' 494 נקבע: **"יודגש: אף שהחוק מדבר על הסכמה (בין הנותן למקבל) שהדבר ניתן במתנה, הרי כמו במקרים אחרים בהם מתעוררת שאלה של כוונה בהקשר לעסקת חסד, היסוד המכריע הוא כוונתו של הצד הנותן"**.

26. משכך, על ביהמ"ש להשתכנע שהמקנה הסכים ורצה שהדבר יינתן במתנה אחרת לא בחוזה מתנה עסקינן. על כוונת המקנה ניתן ללמוד מהתנהגות הצדדים וממכלול נסיבות העניין תוך שנפרשם על פי כללי ההיגיון וניסיון החיים. בעקרון זוהי שאלה שבעובדה: האם ההקניה לוותה גם בכוונה ורצון לתת מתנה (ע"א 712/74 פרומן נ' פרומן, פ"ד ל (3) 110).

### נטל ההוכחה:

27. הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הקובעת כי **"רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנו"**.

28. בפסיקת בתי המשפט בעניין זה נפסק לא אחת כי **"סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי הרישום ביחס למקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו ... הנטל לסתירת הרישום ולהוכחת הטענה כי הוא אינו משקף את מצב הדברים האמיתי, כך שהבעלים האמיתי של החלקה היה דווקא המנוח (ולא ביידיס או לאלו), הוא נטל כבד מאוד"** (ע"א 2576/03 וינברג נ' האפטרופוס לנכסי נפקדים (פורסם במאגרים, 21.2.07) בפס' 37).

29. יצוין, כי בפסיקה נתגבשה חזקה הפוכה בדבר מתנה כאשר קיימים יחסי קרבה מיוחדים, במיוחד בין הורים לילדים, שאז חלה חזקת המתנה ומתהפכת חובת ההוכחה והיא תחול על הטוען שלא במתנה עסקינן. בעניין זה נקבע בע"א 3829/91 אבינועם וואלס נ' נחמה גת, פ"ד מח(1) 801 (להלן: **"פרשת וואלס"**), כך:

**"לעומת זאת, כאשר מדובר ביחסי משפחה – קיימת חזקה, שאף היא ניתנת לסתירה, כי העברה ללא תמורה נעשית מתוך כוונה לתת מתנה ... יחד עם זאת, יש להדגיש כי חזקה זו מצומצמת רק לקשרים אשר בהם טבעי להניח שמדובר במתנה, למשל, כאשר מדובר ביחסים שבהם המעביר מחויב לדאוג לרווחתו הכלכלית של הנעבר (כמו ביחסים שבין הורים וילדים) ... והיא אינה חלה כאשר הקשר בין הצדדים, אף אם מדובר בקשרי משפחה, אינו יוצר הנחה כי המעביר התכוון להעניק לנעבר מתנה ..."**



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

### מתווה ההכרעה:

30. יוצא, אפוא, כי בענייננו לאור יחסי הקרבה בין התובעת לנתבעת, נטל ההוכחה להוכחת יסודות התביעה מוטל על התובעת ועליה בלבד וכי מדובר בנטל כבד מאד.
31. למקרא טענות הצדדים נלמד כי המחלוקות בין הצדדים מתמצות בסוגיות הבאות: האם חרף עסקאות המתנה ורישום הבעלות על שם הנתבעת, כוונת התובעת היתה להעביר לידי הנתבעת את הזכויות הפורמליות בלבד תוך הותרת הזכויות המהותיות בידיה או לחילופין ליצור נאמנות משתמעת לטובת התובעת. כן עולה שאלת מעמדה של הנתבעת בדירה הנוספת בבת - ים וכן סוגיית תשלום דמי השכירות המתקבלים מדירות אלו.
32. על מנת להכריע במכלול המחלוקות, יש להידרש למתווה הבא: ראשית, יש להכריע בטענות המקדמיות בדבר ההתיישנות והשיהוי בהגשת התביעה. לאחר מכן יש לדון בטענות התובעת כי העברת הזכויות בדירות היתה פורמלית בלבד וכי הזכויות המהותיות בדירות נותרו בידיה וכן בטענתה החלופית כי הזכויות בדירות נרשמו על שם הנתבעת בנאמנות בלבד. בהמשך, יש להידרש לטענות התובעת בדבר פרשנות והשלמת ההסכמים. לאחר מכן, יש לדון בטענת התובעת לביטול המתנה בגין התנהגותה המחפירה של הבת. ולבסוף, יש לבחון את טענות התובעת בסוגיית דמי השכירות המשתלמים בגין הדירות ומעמדה של הבת כבת רשות בדירה בבת ים.
33. נפנה לבחינת טענות אלו, אחת לאחת.
- טענת ההתיישנות ושיהוי בהגשת התביעה:
34. סעיף 5 לחוק ההתיישנות, תשי"ח - 1958 קובע כדלקמן:
- "התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –
- (1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים;
- (2) במקרקעין – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) – עשרים וחמש שנה".
35. בענייננו, מדובר בתביעה לבטלות עסקאות מתנה במקרקעין כאשר הזכויות בדירות נרשמו על שם התובעת והושלמו ברישום בשנים 2006 ו- 2007 כאשר ממועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין ועד להגשת התובענה חלפו כ- 11 שנים בלבד. בנסיבות אלו, לא חלה ההתיישנות בענייננו בהתאם לסעיף 5 (ב) לחוק ההתיישנות אשר קובע פרק זמן של 25 שנים כאמור.
36. באשר לטענת השיהוי שטענה הנתבעת, נקבע בפסיקה "חסימת תביעתו של אדם מחמת שיהוי הינה צעד דרסטי: "קבלת טענת שיהוי משפיעה על זכויותיהם הדיוניות של הצדדים למחלוקת וחוסמת את דרכם להוכיח את זכותם לסעד משפטי על פגיעה בזכויותיהם, ובכלל זה פגיעה בזכויות יסוד מהותיות" (ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד נז(5) 433, 445 (2003)).



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

37. הלכה היא כי שיהוי כשלעצמו בהגשת תביעה לביצוע בעין איננו יעמוד לתובע כמכשול, אלא אם קיימים שני תנאים נוספים שעל הטוען לשיהוי להוכיח: האחד, האם יש לראות בשיהוי משום ויתור על הזכות, והשני, האם הורע מצבו של הצד השני עקב השיהוי (ע"א 216/80 בויאר נ' שיכון עובדים בע"מ (פורסם במאגרים, 3.06.84); ע"א 2576/03 אהובה וינברג נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, (פורסם במאגרים, 21.02.07)).
38. בענייננו, אומנם מעת החתימה על תצהירי המתנה ועל הסכם המכר בשנים 2000 ו- 2001, חלפו כ- 17 שנה עד להגשת תביעה זו ומעת השלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין חלפו כ- 11 שנים, אולם לא שוכנעתי כי בנסיבות העניין יש לדחות את התביעה על הסף רק מחמת טענת השיהוי, מהנימוקים שלהלן: ראשית, מאחר ועסקינן ביחסים מיוחדים בין בת לאם, אשר מטבע הדברים הושתנו על יחסי אהבה ואמון בין אם לבת כאשר האם הצהירה כי מה ששלי שלך וכך נהגה עמה גם בחשבוניות בנק משותפים, התרשמתי כי כל עוד יחסים האם והבת היו טובים לא היה לאם כל מניע לפעול לביטול העסקאות. שנית, לאחר שיחסי הצדדים עלו על שרטון בשנת 2007 לערך, האם ניסתה בדרכים שונות ליצור קשר כלשהו עם בתה כאשר בפועל היא ממשיכה להשכיר את הדירות ולקבל מהן דמי שכירות ואף מדי פעם העבירה כספים לבתה, ועל כן לא שוכנעתי כי השיהוי בהגשת התביעה גרם לנזק כלשהו לנתבעת, מאחר שבנוגע לדירה בבת-ים ובנוגע לדירה בנתניה, האם המשיכה לגבות את דמי השכירות מהדירות כפי שעשתה קודם להעברת הבעלות כאשר הבת מצידה השלימה עם מצב זה ולא התנגדה לכך, מאחר שלטענתה לא רצתה להיכנס לעימות עם האם, כך שהשיהוי לא גרם לנזק כלשהו לנתבעת. שלישית, עסקינן בזכויות במקרקעין שלהן ערך כלכלי רב כאשר הנתבעת לא הוכיחה את הנזק שנגרם לה, אם בכלל כתוצאה משיהוי זה, ועל כן במאזן הנוחות, לא ראיתי לנכון לדחות את התביעה על הסף מבלי לדון בה לגופו של עניין.
39. עם זאת, העובדה כי התובעת לא פעלה במשך שנים להחזרת המצב לקדמותו ולא ביטלה את תצהירי המתנה במשך 17 שנה ולאחר מספר שנים אף השלימה את הרישום בעסקאות, יש בה כדי להוות נסיבה שפועלת לחובת התובעת כמפורט להלן.
40. הטענה כי העברת הבעלות בדירות היא פורמלית בלבד כך שהבעלות המהותית נותרה בידי התובעת: טענתה העיקרית של התובעת היא כי העבירה לבתה רק את "הזכויות הפורמליות" בדירות ולא את "הזכויות המהותיות" בדירות, כך שהבעלות האמיתית בדירות נותרה בידיה, וכל זאת חרף השלמת הרישום בשלוש הדירות ע"ש הבת בלשכת רישום המקרקעין.
41. בענייננו, לאחר בחינת מכלול הראיות ועדויות הצדדים ובחינת נסיבות המקרה שוכנעתי כי התובעת לא הרימה את הנטל להוכיח כי חרף רישום והשלמת עסקאות המתנה כוונת התובעת היתה להעביר רק את הזכויות הפורמליות בדירות תוך שהזכויות המהותיות נותרו בידי התובעת. אפרט להלן הנימוקים ביסוד מסקנתי זו.
42. ראשית, התובעת בעצמה העידה כי נתנה את הדירות במתנה וכן חזרה וטענה בכתב טענותיה ובסיכומיה כי אין המדובר בעסקה למראית עין ואין המדובר בעסקה שכוונה להונאת רשויות המס.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 גם בעדותה אמרה התובעת בפשטות כי העבירה הן את הדירה בבת-ים והן את הדירה בנתניה  
2 במתנה. בהמשך אמרה לגבי הדירה הנוספת בבת-ים שלגביה נערך הסכם מכר, כי לא היתה כל כוונה  
3 לקבל תמורה בגין דירה זו וכי סכום תמורת המכר בחוזה נרשם בהמלצת עורך דינה, דאז, כך שגם  
4 דירה זו ניתנה במתנה. ומן הראוי לצטט מעדותה כדלקמן:
- 5 "ש. אני רוצה לדבר איתך על שלושת הדירות שהן מוקד הסכסוך פה. לגבי הדירה הראשונה  
6 בבת-ים ב --- (קומה שלישית).  
7 ת. זו דירה שנמסרה במתנה.  
8 ש. תאשר לי ביחס לדירה הזו, חתמת בשנת 2000 אצל עו"ד ח' על תצהירי מתנה לצורך  
9 הגשת הבקשה למיסוי מקרקעין.  
10 ת. כן.  
11 ש. תאשר לי שהעסקה שדווחה לרשויות המס הייתה עסקת מתנה.  
12 ת. כן, הדירה הייתה במתנה. דירה בקומה שלישית בבת-ים (עמ' 11 לפרוט' ש' 13-6).  
13 43. וכן בהמשך העידה התובעת כדלקמן:
- 14 "ש. בואי נדבר על הדירה בנתניה \*\*  
15 ת. אותו דבר.  
16 ש. הדירה הזו הועברה על ידך בשנת 2000 לנ' במתנה?  
17 ת. כן.  
18 ש. ובשנת 2000 חתמת אצל עו"ד ח' על העברה ללא תמורה?  
19 ת. אני מניחה שכל מה שהיה נחוץ כדי לבצע את המתנה הוא עשה. הוא עשה נכון. היו ביני  
20 לבין נ' יחסים שהכל היה בניהולי והכל היה באמון מוחלט. נ' הייתה חותמת על כל דבר  
21 שהראיתי לה.  
22 ש. מפנה לשטר המכר בדירה בנתניה. "שטר מכר ללא תמורה". שטר מכר שאת ונ' חתומות  
23 עליו בשנת 2006 ומי שאימת אותו היה ש' ח' – מאשרת?  
24 ת. כן, למה צריך לדבר על דברים שמובנים מאליהם, למה לטחון מים" (עמ' 11 ש' 36 - עמ' 12  
25 ש' 10).  
26 44. כאשר נשאלה התובעת במסגרת חקירתה הנגדית בנוגע לדירה הנוספת בבת-ים אשר הועברה  
27 לנתבעת מכוח הסכם מכר, העידה התובעת כי למרות שבין הצדדים נערך הסכם מכר, לתובעת לא  
28 היתה ציפייה אמיתית שהתמורה תשולם מאחר שגם דירה זו היתה ניתנה במתנה וכדברי  
29 התובעת:
- 30 "ש. בואי נדבר על הדירה האחרונה, דירה ברח' ### בבת-ים (קומה ראשונה).  
31 ת. זו אחת הדירות שקיבלתי בעסקת הקומבינציה. אבא ניהל את הכל. אבא שם את ההשקעה  
32 שלו.  
33 ש. לגבי הדירה הזו נערך בינך לבין נ' הסכם מכר.  
34 ת. נכון.  
35 ש. על סך של 920,000 ₪.  
36 ת. כן.  
37 ...



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- ש. תענייני בשטר המכר שנתתי לה. אחרי שמות הצדדים למטה "כן מצהירים הצדדים  
שהתמורה המלאה עבור המקרקעין שולמה".  
ת. כנראה זה הנוסח המקובל והרגיל וזה מה שעשינו. תהיה בטוח שאני לא קראתי את זה.  
ואתה יודע מה? גם נ' לא קראה.  
ש. אבל התמורה לא באמת שולמה?  
ת. נכון.  
ש. וגם לא הייתה לך ציפייה אמיתית שהתמורה תשולם.  
ת. נכון.  
ש. כי זו הייתה דירה במתנה.  
ת. נכון" (עמ' 12 לפרוט' ש' 15- עמ' 13 ש' 1).  
45. בנוסף לכך, במסגרת הדיון שהתקיים בפני, ביום 12.12.2017 כאשר נשאלה באת כוחה של התובעת  
בנוגע לדירה הנוספת בבתי-ים שהועברה מכוח הסכם המכר, השיבה כדלקמן: "לשאלת בית  
המשפט: בהליך הקודם הועלתה טענה שחלק מהתשלום הועבר וחלק מהתשלום לא הועבר אני  
משיבה שמרשתי הגיעה לבית משפט לא מיוצגת. בפועל לא היתה כוונה שהבת תשלם דבר והבת  
לא שילמה שום דבר עבור שום תמורה" (עמ' 3, ש' 11-13).  
46. יוצא, אפוא, כי לאור דבריה המפורשים של התובעת עצמה מדובר בהקניית שלוש דירות במתנה  
כשמה כן היא ולא עסקאות אחרות של העברת בעלות פורמלית בלבד שאינה מתנה.  
47. שנית, התובעת לא הציגה כל ביסוס ו/או תימוכין משפטי לטענתה. אומנם, התובעת הפנתה למספר  
פסקי דין בעניין זכויות מהותיות וזכויות פורמאליות לרבות פסק הדין של חברי כב' השופט יהורם  
שקד בתמ"ש 6811-01-14 פלוניס נ' פלוניס (פורסם במאגרים ביום 25.1.15) (להלן: "עניין פלוניס")  
אשר התייחס בפסק דינו גם לשני פסקי דין נוספים בעניין זה: ע"א 763/88 פילובסקי נ' בלס, פ"ד  
מה(4) 521 (להלן: "עניין פילובסקי") וה"פ (ת"א) 155/94 כספרי נ' יעקובי תשנ"ה (1) 368 (להלן:  
"עניין כספרי") בעניין זכויות בעלות. אולם, עיון בפסקי דין אלו מלמד כי אין בהם כדי להועיל  
לתובעת שכן נסיבותיהם אינן דומות כלל למקרה שבפנינו, כמפורט להלן:  
48. נסיבות פסק הדין בעניין פלוניס לעיל, אינן דומות לענייננו מהטעם ששם נערך הסכם מתנה מפורט  
שהתנה את העברת הבעלות במספר תנאים לרבות הזכות להתגורר בדירות, זכות החזקה בדירות,  
אפשרות להחזרת המתנה והגבלות על עסקאות בדירות, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר  
להעביר את הבעלות בחזרה ע"ש נותנת המתנה. ואולם, בענייננו כלל לא הוצגו תצהירי המתנה או  
הסכמי המתנה וכפועל יוצא, לא הוצג כל תנאי הרשום בתצהירי המתנה או הסכמי המתנה המגביל  
את הבעלות על הדירות או מאפשר החזרתן לאם, אלא הוצגו שטרי מכר ללא תמורה בלבד, שאינם  
כוללים כל תנאי או הגבלה על העברת זכויות הבעלות ובוודאי אינם עושים הפרדה בין "זכויות  
פורמאליות" לבין "זכויות מהותיות". כן, התובעת העידה בעצמה שהעבירה את הדירות במתנה ובכל  
מקרה לא הוצג ייפוי כח בלתי חוזר המאפשר לבטל את המתנה או להחזיר את הבעלות לידי  
התובעת.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

49. כן, **בעניין פילובסקי** דובר בדירה שנרכשה מכספים של הסבתא ונרשמה בחלקה ע"ש נכדיה כאשר הסבתא התגוררה בדירה כל ימי חייה ועד יום פטירתה וכאשר נרשם מסמך נוסף ונפרד ובו התחייבויות שונות כלפי הסבתא, לרבות התחייבות כי הסבתא תישאר לגור בדירה כל ימי חייה ותוכל לעשות בדירה כל מה שתמצא לנכון וכי במידה ותרצה למכור את הדירה, הנכדים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך והם יעבירו לה כל תמורה שתתקבל ממכירתה. בית המשפט קבע כי לנוכח מסמך זה הבעלות למעשה נותרה בידי הסבתא ולמעשה מדובר כאן במתנה הניתנת ליורשים רק לאחר או עם מות הנותן ומתנה שכזו אינה בת-תוקף, לאור קביעתו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה, אולם בענייננו לא נטען לסעיף 8(ב) לחוק הירושה ובכל מקרה אין עסקינן באותן נסיבות, שכן, אין המדובר בהענקת מתנה לאחר פטירה, אלא במתנה שהועברה והעברתה הושלמה בעוד האם בחיים ולכל היותר מדובר במתנה עם חיוב בצידה בנוגע לדמי השכירות, אליהם נתייחס בהמשך.
50. בדומה לכך, גם האמור **בעניין כספרי** אינו יכול להועיל לתובעת. נהפוך הוא, פסק הדין תומך דווקא בעמדת הנתבעת. שם קבע בית המשפט, כי המתנה הושלמה ונגמרה למרות התנאים שנלוו למתנה ולמרות שבהסכם נכתב כי האב מעביר לבנותיו את הזכויות בדירה בכפוף לזכותו להתגורר בדירה כל ימי חייו וקבלת הסכמתו בכתב לכל פעולה שתמצא המשיבות לעשות בדירה. כן נקבע בהסכם כי האב יישא בהוצאות אחזקת הבית וכי הדירה תימכר רק לצורך מימון טיפול רפואי של האב אם יהיה בכך צורך ובמעמד הרישום נרשמה הערת אזהרה לטובת האב. בית המשפט קבע כי העברת הזכויות לבנותיו הושלמה בעוד האב היה בחיים ועל כן לא חל סעיף 8(ב) לחוק הירושה. כן קבע בית המשפט כי הקניית הזכויות בדירה לבנות היוותה מתנה על – תנאי שצמוד לה חיוב, אשר סעיף 4 לחוק המתנה מכיר בתוקפה. התנאי לא הופר וכן החיוב הצמוד למתנה לא הופר. כן נקבע, כי העובדה שההסכם נכתב ונחתם בנוכחות עורך דין מחזקת את המסקנה כי מדובר במתנה לאלתר ובמתנה מוגמרת בעוד האב בחיים. **כן מציין כב' בית המשפט, כי אף אם החיוב הצמוד למתנה, היה מופר, היתה לנותן המתנה לכל היותר זכות לאכוף את החיוב, אולם לא לבטל את המתנה.**
51. פסק הדין **בעניין כספרי** לעיל, מאזכר אף פסק דין נוסף ע"א 36/86 **רוז בלוס מני נ' מלכיאל מני**, פ"ד מא(1) 248 (להלן: **"עניין בלוס"**), אשר גם הוא תומך בעמדה כי זכויות הבעלות בדירה הועברו בשלמותן לנתבעת. במקרה בלוס, בין האם לבין שני בניה נכרת הסכם מתנה להקניית זכויותיה בנכס במסגרתו נרשם **"הותנה והוסכם כי הקניית הבעלות ושאר הזכויות בבית לילדים מכוח הסכם זה כפוף לזכותה של האמא לקבל לרשותה, ולהחזקתה ולשימושה את כל פירות הבית והכנסותיו מכל מין וסוג שהוא כפי שיהיו מזמן לזמן. לאחר ניכוי כל הוצאות הבית, החזקתו והנהלתו, ובהתאם לניהולם ולהחלטותיהם הבלעדיות של הילדים או כל מי שיקבע לשם כך, וזאת במשך כל ימי חייה"**. כן הותנה, כי לא תיעשה על ידי הילדים שום עסקה בבית, בחיי האם, אלא אם כן נתנה האם את הסכמתה לכך, אולם הילדים יהיו רשאים להשכיר את הבית לתקופה שלא תעלה על 10 שנים וזאת על פי שיקול דעתם המוחלט. האם עתרה להכריז כי העברת הזכויות שביצעה בהתאם להסכם המתנה- בטלה וביקשה להשיב את הרישום לקדמותו. למרבה הצער, האם נפטרה לאחר



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 הגשת הערעור. בתובענה שהוגשה לבית המשפט נטען כי בניגוד להסכם המתנה עשה אחד הילדים  
2 דיספוזיציות בנכס, השכיר חלקים ממנו לדיירים מוגנים ונטל לשימושו מפירות הנכס שלא כדין ועל  
3 כן העברת הזכויות מבוטלת ויש לתקן בהתאם לכך את רישום המקרקעין. בית המשפט דחה את  
4 התביעה על הסף מחוסר עילה בקבעו כי "משמטמטמות טענות המבקשת להפרת החיובים  
5 הצמודים למתנה, ברור כי אין היא זכאית לביטול המתנה". בית המשפט של הערעור היה אף הוא  
6 באותה עמדה והוסיף וקבע כי ככל והמדובר במתנה שבצידה חיוב, כגון זכות ליהנות מפירות הנכס,  
7 נותן המתנה אינו רשאי לבטלה, רק משום שהחיוב הצמוד לה הופך מאחר שהחיוב הצמוד לעיסקת  
8 המתנה הוא חיוב העומד ברשות עצמו, אולם אף בהפרת החיוב אין בכדי לבטל את עסקת המתנה.
- 9 מעניין בלום לעיל, ניתן אף להקיש לענייננו. במקרה דנן, אף אם נאמר שהתובעת שמרה לעצמה את  
10 הזכות להמשיך ולגבות דמי שכירות משלוש הדירות, הרי שלכל היותר עסקינן במתנה שלצידה חיוב  
11 והחיוב הוא דמי השכירות שהאם רשאית לגבות מהדירות בהתאם לסעיף 4 לחוק המתנה הקובע  
12 כדלקמן: "מתנה יכול שתהיה על תנאי ויכול שתחייב את המקבל לעשות מעשה בדבר-המתנה או  
13 להימנע מעשותו; נותן המתנה רשאי לדרוש מהמקבל את מילוי החיוב, ורשאי לדרוש זאת מי  
14 שהחיוב הוא לזכותו...". אין בכך בכדי לקבוע שהבעלות המהותית בדירות הושארה בידי האם או  
15 שהמתנה מבוטלת או שהבעלות בדירות לא הועברה, אלא שלכל היותר עומד לזכותה חיוב הצמוד  
16 למתנה או זכות לתבוע דמי שכירות מדירות אלה.
- 17 אם כן, מסיכום הפסיקה לעיל עולה כי רק במקרים בהם הותנה באופן מפורש וברור, כי מעביר  
18 המתנה הותיר בידו את השליטה המלאה והמוחלטת בנכס, בין אם באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר  
19 המאפשר לו למכור את הנכס או להחזיר את הבעלות לידיו ובין אם על ידי תנאים המגבילים את  
20 העברת הבעלות שנרשמו במפורש בהסכם בין הצדדים, כגון תנאים האוסרים על מכירה או תנאים  
21 הקובעים כי הנותן יתגורר בנכס עד אריכות ימיו, או אז ניתן היה לשקול בהתחשב במכלול הנסיבות  
22 וגם אז לא באופן גורף כי הבעלות המהותית נותרה בידי הנותן. אולם, בענייננו, לא לו בלבד שאין  
23 כל הגבלה על העברת הבעלות והבעלות הושלמה ונגמרה ברישום ביוזמתה של האם, אלא גם יתר  
24 נסיבות המקרה, מעידות על כוונתה של האם להעביר את הדירות במתנה לבתה, כוונה התואמת את  
25 ההעברה שנעשתה בפועל וכן את הודאת האם עצמה כמפורט לעיל.
- 26 שלישית, התובעת לא הציגה כל מסמך היכול לתמוך בטענתה כי השאירה את הזכויות המהותיות  
27 בידיה. כן יש לציין כי תצהירי המתנה בנוגע לדירה בנתניה ולדירה בבת-ים לא הוצגו ובעדותה  
28 התובעת טענה שהם אינם נמצאים ברשותה, אלא רק נסחי הטאבו ושטרי המכר ללא תמורה וכן  
29 הסכם המכר בנוגע לדירה הנוספת בבת-ים. כן, לא הוצג בפני כל ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת  
30 התובעת המאפשר להחזיר את הבעלות אליה, כאשר בתכתובות דואר אלקטרוני בין הצדדים (למשל,  
31 המייל מיום 14.10.2007 שנשלח בשיאו של הסכסוך בין הצדדים) התובעת מפצירה בנתבעת לחתום  
32 לה על ייפוי כח כזה, אולם הנתבעת התעלמה מפניות אלה ולטענתה לא חתמה על כל ייפוי כח כזה.  
33 בהקשר זה, טענה הנתבעת כי לאור החשש מהתובעת כי היא עוד עלולה לזייף ייפוי כוח כזה  
34 בחתימתה, בכדי להחזיר את הדירות אליה, רשמה הנתבעת הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

1 המבטלת כל ייפוי כח בלתי חוזר שניתן מטעמה. בהקשר זה, הנני סבורה, כי ניסיונה של האם  
2 להחתים את הבת על ייפוי כוח בלתי חוזר בשנת 2007 לצורך החזרת הדירות חזרה לידיה או לצורך  
3 מכירתן, מעיד אף הוא כי האם ידעה שהעברת הדירות הינה מתנה גמורה ומוחלטת ורק אם תצליח  
4 להשיג ייפוי כוח בלתי חוזר לטובתה המאפשר לה למכור את הדירות נשוא התביעה, תוכל כך להשיב  
5 את המצב לקדמותו.

6 רביעית, במסמך שהאם טוענת שנחתם בשנת 2005 בין התובעת לנתבעת, אולם הנתבעת מתכחשת  
7 לו ואינה זוכרת שחתמה עליו, נרשם כי הדירה בבת - ים וכן הדירה בנתניה **"ניתנו במתנה לבת ע"י**  
8 **האם"** והוסכם כי החל מה - 1.1.06 כל עוד האם בחיים תהיה ההכנסה משתי דירות אלה שייכות  
9 לאם בלבד. מאחר והתובעת אינה מתכחשת להסכם זה ואף מסתמכת עליו בתמיכה לטענותיה כי  
10 מהסכם זה עולה כי לכל היותר האם השאירה בידיה את הזכות לגבות דמי שכירות בלבד מדירות  
11 אלו. ודוק, **לא ניתן להתעלם מכך שגם בהסכם זה נכתב במפורש כי האם העבירה את הדירה**  
12 **בנתניה ואת הדירה בבת-ים במתנה לבת כאשר אין כל אזכור על תנאי המאפשר את החזרה**  
13 **מהמתנה או מגביל את עבירות הבעלות או מונע אותה.** ההיגיון והשכל הישר מלמד כי אילו היה  
14 בכוונתה של האם להגביל את זכויות הבעלות, היתה מעגנת זאת בהסכם מאוחר לעסקאות המתנה  
15 כפי שעשתה כן לטענתה בנוגע להסכם המתייחס לדמי השכירות, וזאת לא נעשה. יתרה מכך, אילו  
16 רצתה האם להגביל את עבירות הבעלות, אזי מדוע פעלה בעצמה להשלמת הרישום בלשכת רישום  
17 המקרקעין ע"ש הבת ללא כל תנאי וסייג, ללא כל הגבלה, ללא ייפוי כוח בלתי חוזר. מכאן, המסקנה  
18 המתבקשת היא שלכל היותר, האם ביקשה ליהנות אך ורק מפירות הדירות, דהיינו מדמי השכירות  
19 שהפיקה מהן ולא ביקשה להגביל או לסייג את העברת הבעלות עצמן בדירות ואף פעלה להשלמת  
20 הרישום בעצמה. כן יש לציין כי הזכות לגבות דמי השכירות לא נרשמה במסמך משנת 2005 לגבי  
21 הדירה הנוספת בבת ים והיא מתייחסת אך רק לדירה בנתניה ולדירה בבת ים, וזאת למרות שבפועל  
22 גם בנוגע לדירה הנוספת בבית ים פעלו הצדדים בהתאם, ועל כך בהמשך.

23 חמישית, בענייננו, מתעוררת שאלה מהותית כטענת הנתבעת והיא: **אם העברת הזכויות לא נועדה**  
24 **מלכתחילה להיות העברה גמורה לכל דבר ועניין מדוע הבעלות הושלמה בסופו של דבר ברישום?**  
25 יתירה מכך, הרי איום המס על הנכסים שהיה חשש שיוטל בשנת 2000 או בשנת 2001, כבר לא היה  
26 קיים בשנת 2006 וכאשר מעת החתימה על תצהירי המתנה ועד להשלמת הרישום חלפו כשש שנים,  
27 מבלי שהאם נוקטת בכל פעולה בכדי לבטל את העברת הבעלות. תשובת האם לעניין זה היתה כי לפי  
28 בדיקה שערכה באינטרנט, עו"ד ח' הלך לעולמו בשנת 2009 או בשנת 2010 וייתכן שעו"ד ח' ז"ל תכנן  
29 לפרוש ממשרדו ולקראת הפרישה החליט "לנקות שולחן" ולכן השלים את העסקאות ברישום, על  
30 אף שמבחינה מהותית לא היה צורך בכך (סעיף 85 לתצהירה). בכל הכבוד, ההסבר שניסתה התובעת  
31 לתת להשלמת רישום הבעלות ע"ש הבת, אינו סביר בנסיבות העניין והוא אף עומד בסתירה לעדותה  
32 בבית המשפט כפי שיפורט להלן ;

33  
34 ראשית, ההנחה כי עו"ד ח' רצה לנקות שולחן, הינה השערה שאין לה כל סימוכין, כאשר אף בנו של  
35 עו"ד ח' שעבד עמו במשרדו וטיפל ברישום העסקאות לא הגיע להעיד מטעם התובעת. כן סבורני, כי





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

אילו היה ממש בגרסה זו, היה ניתן לפנות לבנו של עו"ד ח' אשר ביצע את הרישום בפועל בכדי לנסות ולשפוך אור על העסקה, אולם הדבר לא נעשה. משכך, התנהלות זו נזקפת לחובת התובעת. שנית, מאחר והבעלות בשתי דירות הועברה בשנת 2006 ואילו לטענת התובעת עו"ד ח' הלך לעולמו בשנת 2009 לערך, לא סביר בעיני כי עו"ד ח' צפה שלוש שנים מראש את מועד פטירתו ולכן על דעת עצמו ביצע את העברת הבעלות במקרקעין. שלישית ועיקר, מעדותה של התובעת עולה כי היא זו שפעלה להשלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין ואף שילמה את כל הנדרש בגין העברות הבעלות לרבות הוצאות הרישום והמיסים בגין העסקאות. כך שעדותה בנקודה זו עומדת בסתירה לנטען בתצהיר עדותה הראשית וודאי שאינו מוסיף למהימנותה. התובעת העידה בעניין זה כדלהלן:

**ש"ש. בשנת 2001 חתמתן על תצהירי מתנה ובשנת 2006 הייתן צריכות לחתום על שטרי מכר. תאשרי לי שאת יזמת את הפנייה לח' בשנת 2006 על מנת להשלים את הרישום?**

**ת. בקשר שלי עם ח' באחת שיחות הוא העלה את הנושא ואני חזרתי ואמרתי למה לא השלמנו את הרישום.**

**ש. מי יזם את השלמת הרישום בשנת 2006?**

**ת. אני ניהלתי את הרישום, נכון, שילמתי גם את מה שצריך לשלם.**

**ש. המומחה מטעמך, א' ע', כותב בחוות דעתו שבשנת 2002 כל הענין שהיה סביב מס עיזבון התאדה. למה בשנת 2006 אם כל התמריץ היה לחסוך מס עיזבון, את לוחצת על נ' להשלים את הרישום?**

**ת. ב – 2006 השלמנו את מה שעשינו בשנת 2000. לא הייתה שום סיבה לא להשלים. לא לחצתי על נ'. נ' עשתה כל מה שאמרתי בקשר לרכוש ובקשר לחשבונות הבנק. נ' חתמה וידעה שאני פועלת לטובתה.**

**ש. אבל התמריץ היחידי היה חיסכון במס עיזבון. בשנת 2006 אין חשש ממס עיזבון. אז למה אתם משלימים את הרישום?**

**ת. למה לא? מה הקשר בכלל? הפעולות נעשו וטוב שנעשו.**

**ש. אז אין קשר בין השלמת הרישום לבין הרצון לחסוך במס עיזבון.**

**ת. אין קשר.**

**ש. יכול להיות שהתמריץ להעביר את הדירות בשנת 2000 היה בגלל מס עיזבון, אבל בשנת 2006 אין חשש למס עיזבון אבל אז אתם משלימים את הרישום?**

**ת. נכון" (עמ' 19 ש' 24 – עמ' 20 ש' 8)**

57. הנה כי כן, עינינו הרואות, כי למרות שבשנת 2006 ובשנת 2007 כבר ירד נושא המיסוי מהפרק מאחר ולא היה קיים חשש למס עיזבון, עדיין טרחה התובעת ופנתה מיוזמתה לעו"ד ח' בכדי להשלים את הרישום בדירות נשוא התביעה, שילמה את כל התשלומים הנדרשים לצורך השלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין, אף שיכלה לבחור שלא להשלים את הרישום על שם הנתבעת. מכאן שגם עדות זו מחזקת את המסקנה שאין עסקינן בהעברת זכויות פורמליות בלבד או בהעברה לצרכי תכנון מס או מיסוי אלא בהעברת מתנה שלמה וגמורה שנעשתה ברצונה וביוזמתה של האם, ללא קשר למס עיזבון עתידי. עדותה זו אף תואמת את התביעה הראשונה שהגישה בהליך הקודם, שם לא נכתב כי הדירות הועברו בשל שיקולי מס.

58. שישית, לא מן הנמנע לציין כי גרסתה של האם בתביעה זו אינן מתיישבות עם טענותיה **בהליך הקודם** שהגישה לבית המשפט ויש בכך משום חוסר תום לב מצד התובעת. כאמור בהליך הקודם,



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

- 1 האם טענה כי אכן שתיים מהדירות ניתנו לבת במתנה, עם תנאי, ששכר הדירה משתי דירות אלה  
2 יועבר אליה כל עוד היא בחיים ועל כן עתרה אך ורק לקבלת תשלום שכר הדירה מדירות אלה, אולם  
3 לא לבטלות עסקאות המתנה. כן, עתרה התובעת לאכיפת הסכם המכר בנוגע לדירה הנוספת בבת –  
4 ים ואף טענה ששולמה לה חלק מהתמורה (דבר שהתברר כלא נכון בהליך זה) ולחילופין ביטול  
5 ההסכם והחזרת הרישום על שמה. כן בהליך הקודם, האם לא טענה כל טענה כי הדירות הועברו  
6 בשל שיקולי מס או שהיו יחסי נאמנות ונראה כי לא בכדי בסופו של יום ביקשה התובעת למחוק את  
7 תביעתה. אומנם, לטענת התובעת הגישה את התביעה ללא ייצוג משפטי הולם, אולם לרוב דווקא  
8 מה שאדם אומר מדם ליבו, בטרם קיבל ייצוג משפטי וללא פלפולים משפטיים הוא זה שמשקף את  
9 האמת לאמיתה, שהרי אם התובעת טענה שהעבירה את הדירות רק בשל חשש ממס עיזבון ולשם  
10 כך פנתה לעו"ד מטעמה, הכיצד הדבר לא נטען בתביעה הראשונה שכן מדובר בטענה עובדתית  
11 ועיקרית להליך. גם ניסיונה של התובעת להקטין עצמה ולטעון כי היא "הדיוט" ולא הגישה את  
12 תביעתה הראשונה באופן נכון, אינו יכול להסביר את העובדה כי מדובר בגרסה חדשה שהועלתה רק  
13 כעת שהרי מדובר בטענה עובדתית. נראה כי דווקא גרסתה הראשונה של התובעת היא זו הנכונה,  
14 היינו התובעת אכן העבירה את הדירות נשוא התביעה במתנה.
- 15 59. כן, יש לציין בהקשר זה כי בתביעתה הראשונה של התובעת, הנתמכת בתצהיר, טענה התובעת כי  
16 מכרה את הדירה הנוספת בבת-ים לנתבעת וכי הנתבעת אף שילמה לה על חשבון התמורה סך של  
17 20,000 ₪ כאשר בהליך זה התברר כי כלל לא שולם סכום כסף על חשבון התמורה וגם לא 20,000  
18 ₪ וכי לתובעת כלל לא היתה ציפייה לקבל את התמורה בגין הדירה הנוספת בבת-ים ועובדה זה  
19 עומדת בסתירה מהותית לנטען על-ידה בהליך הראשון וגם בכך יש חוסר תום לב בהתנהלות  
20 התובעת בכל הנוגע להצגת הטענות בפני ביהמ"ש. כן, כאמור בכתב התביעה בהליך הקודם עתרה  
21 התובעת לאכיפת הסכם המכר בנוגע לדירה הנוספת בבת-ים ותשלום התמורה ולחילופין ביטול  
22 העסקה, כאשר לא אוזכרה כל טענה על יחסי נאמנות או על זכויות מהותיות ופורמאליות וכעת  
23 בהליך זה, התברר כי מעולם לא ציפתה לתמורה בגין דירה זו.
- 24 60. שביעית, אף התובעת עצמה הדגישה, כי אין המדובר בחוזה למראית עין או בחוזה פיקטיבי שנועד  
25 להונות את רשות המיסים, אלא בהעברת בעלות אמיתית וכך הדבר אף הוצג כלפי רשות המיסים,  
26 כך שגם עניין זה מחזק את הקביעה שבפנינו מתנה גמורה ושלמה במקרקעין.
- 27 61. כן, כלל ידוע הוא כי אי ידיעת החוק אינה פוטרת. התובעת הינה אדריכלית במקצוע, אישה משכילה,  
28 שהיתה בעברה שותפה במשרד אדריכלות ואף העידה על עצמה, כי היא היתה יזמית, ערכה תוכניות  
29 מתאר, הגישה היתרי בנייה ובמסגרת עבודתה גם התוודעה לנושא המיסוי (עמ' 7 לפרוט', ש' 23-7)  
30 שאף נעזרה בעורך דין לצורך ביצוע עסקאות המתנה ע"ש הבת ואף עקבה אחר נושא המיסוי, כאשר  
31 לטענתה רק בעקבות הדיונים בכנסת על אפשרות של הטלת מס עיזבון, ביקשה לבצע את העברות  
32 נשוא התביעה. לא סביר בעיני, כי התובעת לא הבינה את משמעות תצהירי המתנה ורישום הבעלות  
33 ע"ש הנתבעת. התובעת אף הדגישה, כי אין היא מתכוונת להעברה פיקטיבית או לחוזה למראית עין  
34 ושלא היה בכוונתה חלילה לרמות את רשויות המס, שהרי אין בענייננו מצב של "חוזה גלוי" ו"חוזה



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- נסתר". התובעת מצהירה בריש גלי כי אכן התכוונה להעביר את הדירות במתנה לנתבעת ואכן העבירה אותן במתנה לנתבעת, אולם ביקשה להשאיר בידיה את הזכויות "המהותיות". בכל הכבוד, אין בידי לקבל טענה זו ושוכנעתי כי התובעת הבינה היטב את משמעות העסקאות והעברות שביצעה.
62. שמינית, התרשמתי כי העברת הדירות תואמות אף את רצונו של סבה של הנתבעת ואביה של התובעת שביקש מהתובעת לדאוג לעתידה של נכדתו. מהעדויות בתיק עולה כי לפחות חלק מהדירות שבבעלות התובעת הועברו לה על ידי אביה המנוח, סבה של הנתבעת. כן עולה, כי הסב אמר לאם כי עליה לדאוג לדירה לנכדתו וכי האם הבטיחה לו, כי כך ייעשה, כאשר גם הדירות נשוא התביעה אלו דירות שהועברו מהסבא לתובעת, בעוד הסבא היה בחיים (עמ' 10 לפרוט' ש' 29-22). כך מתוך עדות התובעת:
- "ש. האם לאביך היה חשוב שלנו' תהיה דירה שלה?  
 ת. בוודאי  
 ש. האם הוא דיבר איתך על זה בעבר?  
 ת. הוא אמר לי שצריך לדאוג לנו'. אמרתי לו מה ששלי שלה. בזה זה נגמר. הוא קיבל את זה ב- 100%.  
 ש. זו הבטחה שנתת לאביך?  
 ת. בוודאי, לא רק שנתתי לאבי הבטחה, אלא שני' גם ידעה. שביקשתי ממנה לעבור דירה ניסיתי לשכנע אותה לעבור לדירה שהוא גר בה כי הבטחתי לו ולה שאני אדאג לה, והבטחתי לה שמה ששלי שלה. אני מבקשת ממנה שתנצל את ההבטחה שלי.. זה היה מצב ברור, שלי שלה. זה היה מובן. ביני לבין נ' היו יחסי אמון ואהבה, של קרבה..." (עמ' 9 ש' 20-29).
63. תשיעית, לא ניתן להתעלם ממערכת היחסים בין האם לבין הבת והשלכתה על הולדתה של תביעה זו. בעת העברת הדירות יחסי האם והבת היו טובים כאשר האם נהגה להציג את רכושה כ"מה ששלי שלך" ואף נתנה לבתה יד חופשית בחשבון הבנק שלה. עניין זה מחזק את כוונתה של האם להעניק מתנה גמורה לבתה שהרי ממילא ראתה בבתה כשותפתה לחשבונות הבנקים (שותפות שבוטלה לאחר הקרע בין הצדדים) וכיורשת הטבעית היחידה שלה שתירש את כל נכסיה. כן, אין חולק כי העברת הדירות לבת נעשתה מתוך רצון חופשי של האם, ללא כפייה, ללא עושק, מבלי שנטענה כל טענה לפגם ברצון או ניצול כלשהו. כן, מעת שנחתמו מסמכי העברת הדירות במתנה ועד להגשת תביעה זו, חלפו כ- 17 שנים וכאשר ממועד רישום הבעלות על שם הבת בדירות המתנה (בשנת 2006) חלפו כ- 11 שנים, כאשר במהלך כל השנים הנ"ל האם לא פעלה לביטול העסקאות למרות שהקרע בין הצדדים החל לפני שנת 2007 כאשר שיאו עת עזבה הבת את בית האם בשנת 2007 ועברה להתגורר בשכירות בדירה אחרת כאשר הבת נאלצה להגיש כנגד האם בקשה למניעת הטרדה מאיימת בגין הטרדה ומעקב אחריה בדירה אליה עברה. התנהלות זו מחזקת את הטענה כי עסקינן בעסקאות מתנה מוגמרות ושלמות, שאם לא כן האם היתה פועלת לביטול העסקאות עוד בשנת



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 2007 או בסמוך לכך, עת חל קרע עמוק בין הצדדים, אולם רק בחלוף כעשור ממועד הקרע פנתה  
2 לבית המשפט בתביעתה הנוכחית.
- 3 64. כן, התרשמתי כי המניע העיקרי להגשת תביעה זו נעוץ ביסודם של היחסים בין האם לבתה. כל עוד  
4 האם והבת היו ביחסים טובים, האם נתנה לבת מכל טוב ואף היתה מיופת כוח בחשבונה, הבת  
5 נהנתה מחיי רווחה טובים והאם דאגה לכל מחסורה גם בבגרותה לאחר גיל 18 ונראה כי מהבחינה  
6 החומרית האם לא החסירה דבר מהבת. כן, התרשמתי כי האם דואגת מאוד לבתה ורוצה עבורה  
7 את הטוב ביותר וכמהה לקשר טוב עם הבת. עם זאת, נראה כי החל מהתקופה בה הפגינה הבת  
8 עצמאות כאשר שיאה בשנת 2007 עת עזבה הבת את הבית ועברה לגור בדירה שכורה התדרדרו  
9 היחסים בין הצדדים עד לכדי נתק מוחלט. כך, במסגרת ההליך לצו הטרדה מאיימת שהגישה הבת  
10 נגד האם טענה האם כי הדירה השכורה בה עברה להתגורר הבת אינה ראויה לבתה ואף מסוכנת לה,  
11 חשופה לפורצים, מאחר והיא בקומת קרקע ובסביבה לא בטוחה, ועל כן ביקשה שבתה תעבור לדירה  
12 טובה יותר ובסביבה טובה יותר. אולם, הבת ראתה בהתנהגות האם התנהגות אובססיבית, כפייתית  
13 ואפילו אלימה, שאינה מאפשרת לה לחיות את חייה בחופשיות ולדבריה אף הרסנית ביותר עבורה  
14 מבחינה נפשית, ומשכך העדיפה הבת לנתק כל קשר עם האם למרות המחיר הנפשי והכלכלי הכרוך  
15 בכך. הדבר אף נלמד מהתכתבויות בין האם לבת, בהן מבקשת הבת מהאם כי תעזוב אותה לנפשה  
16 ואילו האם מפצירה בה לנסות וליישר את ההדורים. הבת והאם אף ניסו טיפול משפחתי לשיקום  
17 היחסים ביניהם אולם טיפול זה לא צלח. בנסיבות אלו, התרשמתי כי הולדתה של התביעה היא  
18 כתוצאה מהנתק ביחסים בין הצדדים ומשהבינה האם כי לא תהיה תקומה ליחסים אלו. אולם, אין  
19 ביכולתה של האם לבטל כעת העברות אלו שהרי מדובר במתנה גמורה שהושלמה ברישום בלשכת  
20 המקרקעין וניתנה מתוך כוונה ליתן מתנה כמפורט לעיל.
- 21 65. בנסיבות אלו, התרשמתי כי בעת העברת הנכסים לידי הבת האם ראתה בבת כשותפתה בכל רכושה  
22 לרבות בחשבון הבנק שלה, ועל כן "שיקולי המס" היו רק שיקולים משניים (אם בכלל) בהעברת  
23 הדירות ובכל מקרה לא הסיבה העיקרית להן. כן התרשמתי כי התביעה דנן, לא הוגשה מתוך צורך  
24 כלכלי של האם או מתוך כוונה אמיתית לעתור לביטול עסקאות המתנה, שהרי בהליך הקודם האם  
25 כלל לא עתרה לביטול עסקאות המתנה, אלא רק ביקשה להצהיר כי דמי השכירות שייכים לה. מעבר  
26 לכך, גם לאחר העברת הדירות במתנה לבת, האם המשיכה לעזור כלכלית לבת כאשר בשנת 2013  
27 היא מוסרת לה את מפתחות הדירה בבת- ים באמצעות קרוב המשפחה מר ג' בצירוף מסר שהיא  
28 יכולה לעשות עם הדירה מה שהיא רוצה והן במסגרת ההתכתבויות ביניהן שם היא מציעה את  
29 עזרתה הכלכלית אם רק תואיל לעזוב את הדירה בה היא מתגוררת כעת למקום טוב יותר. כן, אף  
30 לאחר שיחסי הצדדים עלו על שרטון, העבירה האם כמתנת יום הולדת לבתה סך של 30,000 ₪,  
31 ללמדך כי לא התחשבנות כספית או כלכלית עמדה בראש מעייניה או תביעה להשבת כספים, אלא  
32 רצון להתקרב לבתה או לנקוט באמצעי חריף ונוקב בדמות תביעה משפטית על מנת "להוכיח" את  
33 הבת וללמד אותה מהו מחיר הניתוק ביניהן, אולם לא מצאתי לדון את הבת לכף חובה שכן לדבריה



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

שלה חשה שמערכת היחסים עם האם היתה הרסנית עבורה ולדבריה הקשר היה "גדול עליה" ואין לשפוט נימי נפשו של אדם במיוחד במערכות יחסים מורכבות כאלו בין בני משפחה.  
66. וכך העידה התובעת במסגרת ההליך לצו למניעת הטרדה מאיימת ב- תמ"ש 55540/07 בפני כב' השופט נתן נחמני, בעמ' 4 לפרוטוקול (נספח 8 לתצהיר הנתבעת):

"יש לי יכולת כלכלית לא מבוטלת וגם פה התייחסתי לבתי כשותפה לא כיורשת. זה שלך הכל. המשמעות של זה היתה שחשבונו שפתחתי בבעלות משותפת ויפויי כוח שנתתי לה בחשבונו שלי. ועכשיו העברתי לה 3 דירות על שמה כדי שנוכל אחר כך ליהנות מפטורים של מס שבח, כי יש לנו הרבה רכוש. לא רדפתי אחרי הכסף וזה לא בראש מעייני. זה הגיע וטוב שזה ישנו. בשלבי ההתנתקות כשהיא לא שום דבר איתי ולא מעניין אותה מה קורה בענייני, והזמן עובר ועברו 3 שנים, לפני 7 שנים ביצענו את הפעולות וזאת זכותה. לא מעניין אותה רכוש, היא רוצה לבנות את עצמה מא' וזה מצויין".

67. וכן בהמשך הפרוטוקול, בעמ' 6:

"לעומת זאת אני כאמא שדואגת לשלומה ובטחונה, אני יודעת שבדירה הזאת היא מופקרת. הביטחון האישי שלה זה דבר שאם לא עובר אף אחד ברחוב, אז הכל בסדר. זו הבעיה שלי כרגע. אני מוכנה לעשות כל דבר, הצעתי לה וגם לשותף שלה שילכו לדירה גדולה ומסודרת. היא החליטה היום שהיא יכולה לחיות במשכורתה. ולכן אין לה אפשרות לשכור דירה אחרת והיא מסתפקת בדירה הזולה הזאת. אז בתי במסגרת העויינות אמרה שהיא לא רוצה. הצעתי לה בזמנו, הופקד סכום כסף בחשבונו כל חודש, כדי שלא תהיה תלויה.  
הרגשתי הרבה זמן שאין לי בת. כשבאתי כאן וראיתי את התנאים בהם היא חיה ואני מדברת רק על הביטחון האישי, לא מתייחסת לאיך שהיא גרה, אני מכבדת את הדרך שלה".

68. בתגובה לדברי האם העידה הבת בהליך למניעת הטרדה מאיימת, בין היתר כדלקמן:

"המצב כל הזמן הולך ומתדרדר. היא נתפסת למשהו, היא חייבת שאני אקיים אותו ולא מוכנה לשמוע אף דעה אחרת. אין שום בעיה במקום שאני גרה. רוב הבתים מסביבי יש להם דירת קרקע. זה לא שכונת פשע. זה בלב תל אביב. "ובהמשך: " אני חושבת שאם הייתי עוברת דירה היא היתה מוצאת סיבה אחרת להציק לי, שאולי כדאי שלא אנהג ולא אעבור את הכביש. זה אין סופי. הרבה שנים אני שמה את הגבול לגבי מה שאני מוכנה לעשות עבורה. לעזוב את דירתי זה ויתור ענקי מצדי. אני לא רוצה שתיגע אלי לדירה, ושהיא תסתובב ליד הבית שלי, שלא תציץ לי על החלון, שלא תדפוק לי על החלונות, שלא תרדוף אחרי ושימנעו ממני לעלות על מונית. היא מנעה ממני לצאת מהבית ותפסה אותי בכוח. היא נכנסה לאטרף ורדפה אחרי. אני רוצה שתעזוב אותי לנפשי".

69. כל האמור תומך במסקנה כי כל עוד היו יחסי האם והבת טובים האם הרעיפה על הבת מכל טוב ואף ראתה בה שותפתה לכל רכושה והיורשת היחידה והעברת הדירות במתנה לבת היתה פעולה מתבקשת וטבעית בין שותפים שכאלה, אולם מרגע שרצונות הצדדים התנגשו ומרגע שהבת לא מילאה אחר רצון האם בעניינים שונים, אזי כטענת הבת יחסה של האם כלפי הבת השתנה והיחסים ביניהן התדרדרו עד לכדי נתק מוחלט. אכן, כיבוד אב ואם הינו עיקרון חשוב ונעלה, אולם גם כיבוד



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

### טענת הנאמנות:

רצונו של הילד שבגר ורצונו לחיות את חייו כפי שהוא רואה לנכון הינו ערך שיש לכבד. משהעבירה האם את הדירות במתנה גמורה ומוחלטת לידי הבת, לא ניתן להתחרט על הענקתן במתנה וביטול רישומן ע"ש הבת ובפרט לנוכח הנסיבות דנן.

70. כאמור, לחלופין טענה התובעת כי רישום הבעלות של הנתבעת בנכסים אינו רישום בעלות לכל דבר ועניין אלא רישום של נאמנות משתמעת שנוצרה על ידה לטובת התובעת או נאמנות מכללא.

71. סעיף 1 לחוק הנאמנות, התשל"ט – 1979 (להלן: "**חוק הנאמנות**") מגדיר מהי נאמנות: "**נאמנות היא זיקה לנכס שעל פיה חייב נאמן להחזיק או לפעול בו לטובת נהנה או למטרה אחרת**". אופן יצירת חוזה הנאמנות קבוע בסעיף 2 לחוק הנאמנות: "**נאמנות נוצרת על פי חוק, על פי חוזה עם נאמן או על פי כתב הקדש**".

72. הנאמנות יכול שתעשה בעל-פה, בכתב או בצורה אחרת (ש. כרם **נאמנות**, מהדורה רביעית ומתוקנת, 2004, בעמ' 184), וזאת אף כאשר הנאמנות נסובה סביב עסקה במקרקעין כנטען בענייננו (ע"א 8168/09 **ועד חברת עולי משהד (אירן) ירושלים נ' הועד המרכזי לעולי (אנוסי) משהד אירן בישראל** (פורסם במאגרים, 23.10.12, בפס' 18).

73. בנוסף לנאמנות הנכרתת במפורש ולנאמנות המוכתבת מכוח חוק הכיר בית המשפט העליון באפשרות ליצור נאמנות משתמעת במשפט הישראלי. כך נקבע בע"א 3829/91 **וואלס נ' גת**, פ"ד מח(1) 801:

"**Trust Implied** נוצר במשפט האנגלי כדי לענות על מקרים שבהם עולה מהתנהגות הצדדים ומפעולותיהם כי הייתה כוונה ליצור נאמנות, אך מסיבה זו או אחרת כוונה זו לא הובעה במפורש... כך למשל, כאשר נכס מועבר לגורם כלשהו לצורך מטרה שלא יצאה אל הפועל, או כאשר הנכס מועבר לנאמן ללא ציון מטרת העברה, או כאשר א' רוכש נכס בעבור ב' אך רושם אותו, כפתרון זמני או קבוע, על שמו. בכל המקרים האלה, אף שכוונת הצדדים לא הובעה במפורש, משתמע ממערכת היחסים שביניהם ומהתנהגותם, כי למרות זאת שהנכס רשום על שם אדם אחד, "הזכויות שביושר" בו שייכת לאדם אחר".

74. במקרה דנן, לאחר בחינת מכלול הנתונים, לא מצאתי כי עלה בידי התובעת להוכיח את דבר קיומה של נאמנות מפורשת ואף אין להסיק את קיומה של נאמנות המשתמעת. להלן יפורטו נימוקיי.

75. ראשית, אין חולק כי בענייננו לא הוצג כל מסמך המעיד על נאמנות, לא נחתם כל הסכם נאמנות בין הצדדים או כל מסמך אחר המעיד על יחסי נאמנות כלשהם. כן, מקובלת עלי טענתו של ב"כ הנתבעת בעניין כי אילו אכן היה מדובר בנאמנות, אזי מבחינת חוקי המס, יש לדווח על נאמנות זו לרשויות המס, בייחוד כאשר מדובר בהחזקת מקרקעין עבור אחר, כאשר גם עד התובעת עו"ד א' ע' העיד כי מקרה כזה חייב להיות מדווח לרשויות המס, וזאת לא נעשה בענייננו, כך שאין כל אינדיקציה ממשיית ליצירת נאמנות כלשהי.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

76. שנית, באשר לנאמנות מכללא, לא שוכנעתי, כי יחסי הצדדים יצרו סוג של נאמנות משתמעת. כפי שפורט לעיל בפרק של הזכויות הפורמאליות והמהותיות, לא שוכנעתי כי הזכויות המהותיות נותרו בידי האם, אלא כי בוצעה העברה גמורה ושלמה בדירות נשוא התביעה ועסקינן במתנה גמורה שהושלמה ברישום, הן מהבחינה המהותית והן מהבחינה הפורמלית. כן טענות אלו נשמעו לראשונה במסגרת תביעה זו ולא הועלו בהליך הקודם. טענת הנאמנות אף עומדת בסתירה לטענת האם בהליך הקודם כי הדירה הנוספת בבת ים נמכרה לה והיא חייבת לה כספים בגין מכר הדירה ואף עומדת בסתירה למסמך משנת 2005 שם נרשם במפורש כי הדירה בבת ים והדירה בנתניה הועברו במתנה.
77. שלישית, מקובלת עלי טענתו של ב"כ הנתבעת אשר הפנה בעניין זה לפרשת וואלס לעיל, כי כאשר מדובר ביחסי משפחה – קיימת חזקה, שאף היא ניתנת לסתירה כי העברה ללא תמורה לבן משפחה נעשית מתוך כוונה לתת מתנה, כאשר מדובר בקשרים אשר בהם טבעי להניח שמדובר במתנה, למשל, כאשר המעביר מחויב לדאוג לרווחתו הכלכלית של הנעבר כמו ביחסים שבין הורים וילדים. בענייננו, כאמור, התרשמתי כי אכן התובעת התכוונה להעניק במתנה את הדירות נשוא התביעה ואף הצהירה על כך מפורשות, רצון זו אף תאם את רצון הסב כפי שתיארה האם בהתכתבותיה עם הבת. כן, לא ברור איזו סיבה היתה לתובעת ליצור קונסטרוקציה של יחסי נאמנות, כאשר מתברר שגם עניין המס כבר לא היה רלוונטי עת הושלמה הבעלות ברישום. נאמנות הינה החובה של מי שניתן לו הכוח, ומוטלת עליו החובה לפעול לטובת מישהו זולתו, כאשר בענייננו אם כטענת האם, הבת היא רק מחזיקה בנאמנות, לא ברור מהן הפעולות שהיה על הבת לבצע כנאמנה לטובת האם ומהי מטרת הנאמנות.
78. יתירה מכך, התובעת טענה כי היא זאת שגבתה לאורך כל השנים את דמי השכירות מהדירות ואף המשיכה לטפל בדמי השכירות מדירות אלה, גם לאחר שבוצעה העברת הבעלות לבת, ועניין זה רק מחזק את השאלה, מה הטעם בנאמנות או מה היתה חובתה של הבת כנאמנה ולא יזו מטרה נוצרה הנאמנות, אם ממילא האם היא זו שהשכירה את הדירות וגבתה את דמי השכירות מהדירות הנ"ל. בהיעדר כל סיבה ו/או מטרה לנאמנות ולו מטרה משתמעת, לא מצאתי ולו בדל של ראיה לטובת הטענה כי כוונת הצדדים היתה ליצור נאמנות מכללא.
79. רביעית, לא ייתכן כי טענת נאמנות תועלה כל אימת שאדם מתחרט על עסקה גמורה ורשומה, דבר העומד בניגוד לעקרון הסופיות והוודאות המשפטית. בעניין זה אזכיר עוד את סעיף 125 לחוק המקרקעין הקובע כי הרישום בפנקסי המקרקעין מהווה ראיה חותכת לאמיתות תוכנו, כאשר הנטל לסתור את האמור במרשם, הינו נטל גבוה ולא שוכנעתי כי התובעת הצליחה להרים נטל זה ולסתור את האמור במרשם המקרקעין.
- טענת התובעת להשלמת ההסכמים :**
80. לטענת התובעת, הסכם המכר המתייחס לדירה הנוספת בבת ים וכן תצהירי המתנה המתייחסים לדירה בבת-ים ולדירה בנתניה אינם חוזים למראית עין, אלא חוזים חסרים שבית המשפט מתבקש להשלימם. כן טענה התובעת בנוגע להסכם המכר המתייחס לדירה הנוספת בבת-ים כי הסכם זה





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

- 1 היה למראית עין בלבד בכל הנוגע לפרק התמורה. התובעת סומכת ידה על הלכת אפרופים וכללי  
2 הפרשנות של חוזים שנקבעו בהלכה זו כך שיש לקרוא לתוך הוראות בחוזה מילים נוספות שאינן  
3 מצויות בו או לגרוע ממנו מילים המצויות בו.
- 4 81. **אין בידי לקבל טענות אלה של התובעת.** מדובר בטענות מרחיקות לכת, כאשר האם הצהירה בריש  
5 גלי ומבלי שהדבר משתמע לשתי פנים, כי הדירות הועברו במתנה.
- 6 82. כן מסיכומי התובעת, לא ברור אלו השלמות מבוקש לערוך בהסכמים כאשר בנוגע לדירה בנתניה  
7 ולדירה בבית – ים **אף לא הוצגו בפני בית המשפט הסכמי המתנה**, אלא רק שטרי מכר סטנדרטיים  
8 להעברה ללא לתמורה ונסחי טאבו המעידים על עסקאות מתנה בנכסים אלה. כן התובעת אף לא  
9 הצביעה על פסקאות כלשהן בשטרי המכר ללא תמורה שנדרשות לפרשנות ונראה שלא בכדי, שהרי  
10 מדובר בשטרי מכר סטנדרטיים להעברת הבעלות ללא תמורה, כך שבנסיבות אלה, אין בית המשפט  
11 יכול לצקת תוכן יש מאין לתוך חוזה שאפילו לא הוצג בפניו.
- 12 83. באשר לחוזה המכר המתייחס לדירה הנוספת בבית ים התובעת הודתה, כאמור לעיל, כי לא היתה  
13 כל כוונה לקבל תמורה כספית בגין דירה זו וכי סכום תמורת המכר נרשם בהמלצת עו"ד שטיפל דאז  
14 בעסקאות המתנה, כך שלא היתה ציפייה לקבל תמורה בגין דירה זו. כך שמהעדויות עולה, כי שני  
15 הצדדים מסכימים כי הדירה הנוספת בבית-ים היא דירה שהועברה במתנה, ללא תמורה. מאחר  
16 שנקודת המוצא היא כי הדירות ניתנו במתנה ומאחר והתובעת הודתה במסגרת עדותה כי הדירה  
17 ניתנה במתנה ללא ציפייה לקבלת תמורה, אין המדובר בחוזה חסר הדורש התערבות או השלמה  
18 כלשהי מבית המשפט, ועל כן טענה זו - נדחת.
- 19 **התנהגות מחפירה של הבת כעילה לביטול:**
- 20 84. כאמור, לטענת התובעת יש לבטל את העסקאות לאור התנהגותה המחפירה של הבת כלפיה וזאת  
21 למרות שמדובר במתנות שהושלמו והסתיימו ברישום. התובעת מפנה לפסק דינו של כב' השופט  
22 זגורי בתה"ס (נצ) 47590-04-13 **ש.נ. נ' א.נ.ב.מ.** (פורסם במאגרים, 11.05.14) ולציטוטים מתוך פסק  
23 וטוענת כי אפילו היה מדובר בעסקה שהושלמה והסתיימה יש להחיל עליה את דיני תום הלב ודיני  
24 החוזים הכללים ולראות בהתנהגות המחפירה של הבת כלפי אביה משום תנאי מפסיק מכללא,  
25 המבטל את עסקאות המתנה.
- 26 85. בכל הכבוד, אין בידי לקבל בנסיבות ענייננו טענה זו מהנמוקים שלהלן: **ראשית**, נסיבות פסק הדין  
27 של כב' השופט זגורי שונות מענייננו. בפסק הדין הנ"ל דובר במתנה של משק חקלאי מאב לבתו,  
28 כאשר המתנה טרם הושלמה ברישום מקרקעי ישראל ונקבע כי מדובר בהתחייבות לתת  
29 מתנה שהאב רשאי לחזור ממנה עקב התנהגות מחפירה של הבת. באותו משק חקלאי התגורר עדיין  
30 האב יחד עם בת זוגו וילדיה, כאשר זהו רכושו היחיד וכאשר בהסכם בין הצדדים עוגנה במפורש  
31 זכותו של האב להמשיך ולהתגורר בנכס, ללא כל תמורה לכל ימי חייו. כן הבת התחייבה שלא למכור  
32 את המשק כל עוד האב חי והתחייבה לדאוג לכל מחסורו של האב לרבות תשלום חשבונות, אוכל,  
33 תרופות ועוד. מנגד, בענייננו אין המדובר במשק חקלאי בו מתגורר ההורה שכן האם מחזיקה





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

- 1 בלפחות 12 דירות וכן אין המדובר בדירת מגורים ובעיקר אין כל תנאי או הגבלה על העברת הבעלות  
2 ואף לא הסכם מתנה שנחתם בין הצדדים, מלבד שטרי מכר להעברה ללא תמורה ויחסי האם והבת  
3 הינם כה מורכבים לאורך העשור האחרון, כך שלא מצאתי להאשים צד כזה או אחר בניתוק היחסים  
4 ביניהן. שנית, אין חולק כי בין האם לבין הבת נוצר קרע עמוק ביחסים עד כדי ניתוק מוחלט. עם  
5 זאת, בענייננו, לא מצאתי כי יש להגדיר בנסיבות העניין את התנהגות הבת "כהתנהגות מחפירה"  
6 בכל הנוגע לדיני המתנה כמפורט לעיל וזאת למרות התמונה העגומה שבפנינו. לא שוכנעתי כי הבת  
7 היא האשמה הבלעדית במצב שנוצר או כי התנהגותה מחפירה ויש "להענישה" בגין התנהגות זו שכן  
8 מדובר בעניינים שבנפש האדם וביחסים שנמשכו על פני שנים רבות שהלכו והתדרדרו עד לכדי נתק  
9 מוחלט, כאשר גם התנהגות האם תרמה לכך.
- 10 86. לסיכום – מכל האמור לעיל עולה כי כל שלוש הדירות נשוא התביעה, הועברו במתנה גמורה  
11 ומושלמת לידי הנתבעת ולכן דין כלל טענותיה להשבת הבעלות על שמה - להידחות.  
12
- 13 **סוגיית תשלום דמי השכירות בדירות והטענה כי הנתבעת ברת רשות בדירה בבת-ים :**
- 14 87. כאמור, לטענת התובעת בשנת 2005 נערך הסכם בין האם לבת (נספח 5 לתצהיר התובעת), לפיו כל  
15 עוד האם בחיים, ההכנסה משתי הדירות המצוינות בהסכם (הדירה בבת-ים והדירה בנתניה) תהיה  
16 של האם. מאחר ומדובר בהסכם קצר הכולל פסקה אחת נצטט להלן תוכנו:
- 17 "מאחר והדירה בקומה שלישית ב- --- בת-ים (גוש ---, חלקה ---, תת חלקה -), והדירה  
18 בקומה שלישית ב- \*\*\* נתניה (גוש ---, חלקה ---, תת חלקה \*), ניתנו במתנה לבת ע"י  
19 האם, הוסכם כי החל מה- 1/1/06, כל עוד האם בחיים תהיה ההכנסה משתי דירות אלה  
20 שייכת לאם בלבד.  
21 תאריך: 1/10/05."
- 22 88. ההסכם נחזה להיות חתום מצד אחד ע"י התובעת ומצד שני ע"י הנתבעת כאשר על פי האמור בו  
23 הוא נערך באוקטובר 2005 ומועד תחולתו חודשיים לאחר מכן, היינו החל מינואר 2006. לטענת  
24 האם, ההסכם שלעיל נערך לדרישת ר"ח מטעמה לצורך הצהרה לרשויות המס על הכנסותיה מדמי  
25 שכירות.
- 26 89. בקשר לדמי השכירות המתקבלים מהדירות, טוענת האם כי מכוח ההסכם משנת 2005 קיימת לה  
27 הזכות להמשיך לקבל דמי שכירות מהדירה בנתניה ומהדירה בבת-ים. כן באשר לדירה הנוספת  
28 בבת-ים טוענת האם כי כפי שנהגה כל השנים ועד היום לגביית דמי השכירות מדירה זו (גם לאחר  
29 רישום הנכסים בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הנתבעת), אזי זכאית היא להמשיך דמי השכירות  
30 מדירה זו.
- 31 90. בנוסף ולגבי הדירה בבת-ים טוענת האם אומנם מסרה לבת את מפתחות הדירה, אולם בניגוד  
32 לטענת הבת הדבר לא נעשה כ"מתנת חתונה" אלא אך ורק כדי שהבת תקבל את שכר הדירה (כפי  
33 שכל השנים המשיכה האם להפקיד כספים בחשבון הבת למרות התנכרותה) וכדי שהבת תיווכח



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

- 1 בקשתי ההשכרה כששוכרים קשתי יום פינו את הדירה. כך או כך, הבת הינה **ברת רשות** בדירה זו ועל  
2 כן זכותה של האם לבטל רשות זו בכל עת ועל כן היא מבקשת לבטל את הרשות שניתנה לבת לגור  
3 בדירה זו ולהשיב לידיה את דמי השכירות שהתקבלו בגין דירה זו. כן, לטענת האם, הבת מחזיקה  
4 בדירה בבת-ים מאז חודש יולי 2013, קרי למעלה מחמש וחצי שנים ואף אם נכונה טענת הבת כי  
5 השקיעה כספים בשיפוץ הדירה, הרי ששכר הדירה שקיבלה הבת מדירה זו, כיסה את עלויות השיפוץ  
6 ובכל מקרה, אין לבת כל זכויות בדירה זו.
- 7 91. מנגד, טוענת הבת כי היא אינה זוכרת שחתמה על ההסכם משנת 2005 וכי נסיבות עריכת המסמך  
8 ובכלל זה מועד עריכתו הנטען, כחמש שנים לאחר חתימת הסכמי המתנה וכשנה לפני השלמת  
9 הרישום, מעלות סימני שאלה בדבר אותנטיות המסמך. כן לטענת הבת, טענת האם כי לאחר חמש  
10 שנים ביקש רו"ח שלה לערוך את ההסכם משנת 2005 על פי בקשת רשויות המס אינה אמינה  
11 והתובעת לא הציגה כל ראיה לתמוך בכך. כן לטענת הבת, האם סיכלה כל ניסיון להביא לבחינה  
12 גרפולוגית של המסמך ונאותה לביצוע הבדיקה רק במשרדי באי כוחה, כאשר ברור כי לא ניתן לערוך  
13 בדיקה מקצועית הדורשת מכשור מיוחד במשרדי ב"כ התובעת.
- 14 92. באשר לגביית דמי השכירות בפועל, טוענת הבת כי לאורך השנים וגם לאחר מתן הדירות במתנה  
15 נוהלו כל הדירות על-ידי האם בדומה ליתר הרכוש המשפחתי שנוהל על-ידיה וזאת לטובת שתיהן עת  
16 התנהלו מחשבון בנק משותף. עוד לטענת הבת, לאחר שהתערערו היחסים בין הצדדים והגיעו לידי  
17 קרע של ממש בסוף שנת 2007 האם המשיכה לנהל את הדירות ולקבל דמי שכירות בגין על אף  
18 שהבת לא הסכימה לכך, אולם הבת העדיפה שלא להתעמת על כך עם האם מאחר שלא היו לה כוחות  
19 נפשיים לעשות כן (ס' 43-48 לתצהיר הבת).
- 20 93. בנוסף ובנוגע **לדירה בבת-ים** טוענת הבת כי הדירה הועברה לה במתנה מוגמרת, כולל הזכות לגביית  
21 דמי השכירות כאשר הדירה הועברה במתנה גמורה שנים לפני כן עם השלמת הרישום בטאבו. כן,  
22 בשנת 2013 מסרה האם את מפתחות הדירה לידי הבת באמצעות קרוב המשפחה מר ג' לאחר  
23 חתונתה כאשר זה האחרון העביר לה את המסר כי מעכשיו הדירה שלה והיא יכולה לעשות עם דירה  
24 זו **"מה שהיא רוצה"**. לטענת הבת, מאז פברואר 2014 הדירה מושכרת על-ידיה ושכר הדירה  
25 המתקבל מדירה זו מועבר אליה. כן טענה הבת כי שיפצה את הדירה בבת-ים על חשבונה בסכום  
26 של כ – 150,000 ₪.
- 27 94. במקרה דנן, לאחר בחינת מכלול הטענות, הראיות והעדויות שהונחו לפני ולנוכח נסיבות המקרה  
28 והתנהגות הצדדים דנן, שוכנעתי כי בכל הנוגע לדמי השכירות גובשה הסכמה בין הצדדים בין  
29 במפורש ובין בהתנהגות לפיה האם תהיה זכאית לקבל את דמי השכירות מהדירה בנתניה והדירה  
30 הנוספת בבת-ים עד אחרית ימיה ושנותיה וכי אין במשבר שנוצר בין הצדדים כדי לשנות הסכמה  
31 זו. להלן יפורטו טעמי.
- 32 95. אין חולק כי לאורך כל השנים התנהגו הצדדים באופן שהאם גבתה את דמי השכירות משלוש  
33 הדירות ואף ניהלה את השכירויות של הדירות בכל ההיבטים. אומנם, ההסכם משנת 2005 אשר



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

1 מבטא בכתב את התנהגות הצדדים בפועל מתייחס רק לדירה בבת –ים ולדירה בנתניה, אולם אין  
2 בכך כדי לפגוע בעובדה כי כך נהגו ופעלו הצדדים לאורך כל השנים ביחס לשלוש הדירות. יצוין, כי  
3 לגבי הסכם 2005 העידה האם כי ההסכם נעשה בעיקר לצרכי מס ובעקבות דרישת רו"ח שלה לצורך  
4 דיווח על הכנסותיה למס הכנסה (שכן הבעלות בדירות הועברה במתנה לידי הבת) וגם אם הבת כפרה  
5 בתוקפו של הסכם זה, אין הוא מעלה ואין הוא מוריד מהתנהגות הצדדים בפועל לאורך השנים.  
6 משכך, התרשמתי כי האמור בהסכם לפיו קיימת לאם זכות לגבות את דמי השכירות עד אחרית  
7 ימיה ושנותיה בדירות בבת ים ובנתניה שיקף את המצב בפועל והיה מוסכם ומקובל על הבת, וכך  
8 גם בקשר לדירה הנוספת בבת ים כפי שנהגו הצדדים בפועל, ולא בכדי לאחר התערעורת היחסים  
9 ביניהן לא פנתה ולא נקטה הבת בכל הליך על מנת להשיב לידיה את דמי השכירות בגין הדירות  
10 הנ"ל.

11 עם זאת, אין חולק כי בשנת 2013 **אירע אירוע מכונן** בכל הנוגע לדמי השכירות וניהול השכירויות 96.  
12 של הדירה בבת ים במסגרתו מסרה האם לבת את מפתחות הדירה בבת –ים, וזאת באמצעות קרוב  
13 המשפחה מר ג', אשר דאג גם להעביר לבת את המסר מהאם כי מעכשיו הבת יכולה לעשות עם הדירה  
14 מה שהיא רוצה. תצהירו ועדותו של העד היו אמינים בעיני ולא נסתרו. העד הצהיר כי במסגרת  
15 ניסיונו להביא לתיקון היחסים בין הצדדים ולאחר חתונת הבת התברר לו מהבת כי האם לא הביאה  
16 לה מתנה לחתונה ועל כן באחת משיחותיו עם האם, העיר לה על כך. לאחר זמן מה, פנתה אליו האם  
17 וביקשה ממנו להעביר לבת את מפתחות הדירה בבת ים ומסמך מהעירייה על פטור כספי כלשהו.  
18 לטענתו האם מסרה לו את מפתחות הדירה ואת המסמכים וביקשה ממנו למסור אותם לבת ואמרה  
19 לו שמבחינתה הבת תעשה עם זה מה שהיא רוצה, מאחר ובכל מקרה הדירה שלה והיא יכולה למכור  
20 או להשכיר ולעשות בה כרצונה. משכך, העביר את המסר לבת ומסר לה את מפתחות הדירה  
21 והמסמכים.

22 הגם שהאם ניסתה "לגמד" אירוע זה, התרשמתי כי אירוע זה לא היה עניין של מה בכך וכי כוונת 97.  
23 האם במסירת המפתחות והמסמכים היתה להעביר לידי הבת במתנה גם את הזכות ליהנות מדמי  
24 השכירות של הדירה בבת –ים, זכות שעד לאותו מועד זה היתה שייכת לאם. כשנשאלה האם על כך,  
25 העידה כך:

26 "ת. ... לי לא היה כוח לטפל בנושא ההשכרה וגם ידעתי שלני' אין הכנסה, כי היא הפסיקה  
27 לעבוד כעו"ד. היא נהייתה עורכת סרטים, סרטי סטודנטים בהתנדבות, הכנסה מזערית,  
28 ולא היתה לה הכנסה משכר דירה ומכלום, ולמרות הנתק בינינו כל הזמן הפקדתי לה  
29 כספים, לכן חשבתי לעצמי שהיא תיקח עליה כי היא יכולה לבקש פטור מארנונה והיא  
30 תתעסק בהשכרת הדירה והיא תראה כמה זה קשה ושהיא תקבל את שכר הדירה במקום  
31 שאני אפקיד לה כסף כדי לתמוך בה. וזה למרות ההתנהגות הנוראית שלה..." (עמ' 23  
32 לפרוט', ש' 27 ואילך).

33 אם כן, האם העידה כי החל ממועד מסירת המפתח לידי הבת היא התכוונה כי את דמי השכירות 98.  
34 מהדירה בבת- ים תגבה הבת וכי הבת תעשה שימוש בדמי השכירות תוך שאירוע זה התרחש בעיצומו  
35 של הנתק בין הצדדים, ולכך יש משמעות רבה.



## עותק לפרסום

101. הפועל היוצא של האמור לעיל, הוא כי למרות שהדירות נשוא התביעה הועברו במתנה גמורה  
ומושלמת לידי הבת, **עדיין נשמרה זכותה של האם לגבות דמי שכירות מכל הדירות כפי שעשתה**  
**כל השנים**. משכך, וכאמור לעיל, עסקינן במתנה וחיוב בצידה כאמור בסעיף 4 לחוק המתנה כאשר  
חיוב זה בוטל ע"י האם אך ורק בכל הנוגע לדירה בבית ים עם מסירת המפתחות של הדירה לידי הבת  
והבעת גמירות דעתה המלאה השלמה של האם אף בפני צדדים שלישיים (מר ג' והשוכר של הדירה



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 17-03-57792

### עותק לפרסום

- 1 הנוספת בבית ים כאמור לעיל) לכך שמעתה הבת היא זו שמנהלת את נושא השכירות וזכאית ליהנות  
2 מפירותיה של דירה זו באופן בלעדי.
- 3 102. התוצאה היא כי לאור התנהגות הצדדים בפועל לאורך השנים, אני קובעת כי באשר לדירה בנתניה  
4 ובאשר לדירה הנוספת בבית ים - הדירות הועברו במתנה מושלמת ומוגמרת לבת, בכפוף לזכותה של  
5 האם להמשיך ליהנות מהכנסות ומדמי שכירות שיתקבלו והתקבלו מדירות אלה עד לאחרית ימיה  
6 וכפי שהיה לפני הסכסוך בין הצדדים ועד לעצם היום הזה. בהיבט זה מה שהיה ימשיך להיות ואין  
7 בהתערערו היחסים בין הצדדים כדי לשנות עובדה זו (ולראייה- אף לאחר הנתק ביחסים ביניהם  
8 לא השתנתה התנהגות הצדדים לגבי גביית דמי השכירות מדירות אלו). לעומת זאת, באשר לדירה  
9 בבית ים, אני קובעת כי דירה זו הועברה במתנה מושלמת ומוגמרת לבת, ללא כל תנאי או סייג וכי  
10 זכותה של הבת להמשיך ולגבות דמי שכירות מדירה זו, כפי שעשתה בפועל החל ממועד מסירת  
11 המפתחות והמסמכים לידיה.
- 12 103. לנוכח האמור, מאחר וקבעתי כי הדירה בבית ים ניתנה במתנה גמורה ומושלמת לבת לרבות זכותה  
13 של הבת לגבות דמי שכירות מהדירה החל ממועד מסירת המפתחות לידיה, הרי כפועל יוצא, טענת  
14 האם כי הבת היא רק במעמד של בת –רשות בדירה זו דינה להידחות.
- 15 104. כן, אציין כי לא מצאתי לקבל את טענת הבת כי גביית דמי השכירות של האם מהדירה בנתניה  
16 והדירה הנוספת בבית ים הינה בבחינת "התחייבות לתת מתנה". מדובר בטענה דחוקה, אשר אינה  
17 תואמת את התנהלות הצדדים לאורך השנים ואף לאחר הנתק ביחסים בין הצדדים, ולמעשה אין  
18 לה על מה לסמוך.
- 19 **סוף - דבר :**
- 20 105. לאור כל האמור לעיל, מכלל הטעמים שפורטו לעיל - אני מורה כדלקמן :
- 21 א. התביעה לסעד הצהרתי בדבר זכותה של התובעת להירשם כבעלים של שלוש הדירות נשוא  
22 התביעה – נדחית.
- 23 ב. טענת התובעת כי הנתבעת היא ברת רשות בלבד בדירה בבית ים – נדחית.
- 24 ג. טענת התובעת כי היא זכאית לקבלת דמי שכירות מכל הדירות עד אחרית ימיה – נדחית בקשר  
25 לדירה בבית ים.
- 26 ד. המשמעות היא כי התובעת זכאית להמשיך ולגבות את דמי שכירות מהדירה בנתניה ומהדירה  
27 הנוספת בבית ים למשך כל ימי חייה, כפי שנעשה בפועל לאורך כל השנים.
- 28 106. בשים לב לכך שרוב רובן של טענותיה של התובעת נדחו ולאור היקף ההליך שלפני, ריבוי הטענות  
29 והעיתירות ובשים לב לקיומו של ההליך הקודם שנמחק -אני מורה כי התובעת תשלם לידי הנתבעת  
30 את הוצאות בגין ההליך בסך 25,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא  
31 התשלום הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד החיוב ועד התשלום בפועל.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 57792-03-17

### עותק לפרסום

- 1 107. ניתן לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.
- 2 108. המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.
- 3
- 4 ניתן היום, ו' טבת תש"פ, 03 ינואר 2020, בהעדר הצדדים.
- 5

ורד שביט פינקלשטיין, שופטת

- 6
- 7
- 8
- 9