



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

לפני כבוד השופטת הילה גורביץ שינפלד

- תובעים
1. עיזבון המנוחה נ' ה' ד' ז"ל ת.ז. -----
  2. ר' ה' (קטינה) ת.ז. -----
  3. א' ה' (קטין) ת.ז. -----
  4. ח' ה' ת.ז. -----
- ע"י ב"כ עו"ד זיו גרובר

נגד

נתבעת

ש' ג' ת.ז. -----

ע"י ב"כ עו"ד פנחס ממון

### פסק דין

תביעה לביטול הסכם מתנה בטענה לקיומה של עסקה נוגדת, הקודמת בזמן.

#### הצדדים וטענותיהם:-

1. זו היא תביעת עיזבון גב' נ' ה' ד' ז"ל – אחותה למחצה מצד האם של הנתבעת (להלן: "נ' ז"ל").
2. נ' ז"ל הלכה לעולמה ביום 27.6.2007 וניתן צו לקיום צוואתה מיום 21.6.2001.
3. התביעה הוגשה בשם עיזבון נ' ז"ל ויורשיה, התובעים 2-3 שהם ילדיה הקטינים של נ' ז"ל וזוכים על פי צוואתה מיום 21.6.2001 ותובע 4, האלמן, בעלה של נ' ז"ל, אבי תובעים 2-3 וזוכה על פי צוואתה מיום 21.6.2001.
4. גב' א' ד' ז"ל היא אימן של הנתבעת ושל נ' ז"ל (להלן: "האם"). אימה של הנתבעת מנישואיה הראשונים ואימה של נ' ז"ל מנישואיה השניים – למר י' ד'.
5. ביום 12.6.2001 הוריה של נ' ז"ל, א' וי' ד' ז"ל, העבירו במתנה וללא תמורה, את כל זכויותיהם בדירה ברחוב XXX XX הידוע כחלקה XXX גוש XX (להלן: "הדירה"), לנ' ז"ל.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

6. על פי צוואת נ' ז"ל שנערכה ביום 21.6.2001 וניתן צו לקיומה ביום 27.3.2008 זכויותיה בדירה הונחלו לילדיה, תובעים 2-3.
7. ביום 16.8.2012 הועברו הזכויות בדירה מהאם לנתבעת.
8. בכתב התביעה נטען כי במהלך נישואיה השניים של האם לאביה של נ' ז"ל, מר י' ד' ז"ל, מערכת היחסים בין האם ובין הנתבעת הייתה רעועה והנתבעת הגיעה לבקרה כאשר נזקקה לכסף.
- נטען כי ביום 12.6.2001 הוריה של נ' ז"ל העבירו את דירתם שברחוב XX, XX, במתנה וללא תמורה לנ' ז"ל (להלן: "הדירה"). נטען גם כי במועד החתימה על תצהירי המתנה נחתם גם ייפוי כוח בלתי חוזר וגם צוואות הדדיות של ההורים. עסקת העברת הזכויות דווחה למס שבח אך העברת הזכויות לא הושלמה.
- עוד נטען כי עם היוודע דבר המתנה לנתבעת התדרדרה מערכת היחסים עד כדי נתק בין הנתבעת ובין האם, י' ד' ז"ל ונ' ז"ל. נטען כי לאחר פטירת נ' ז"ל החלה הנתבעת בניסיונות לחדש את הקשר בינה ובין האם וכן לחצה על האם להעביר לה כספים ואת הזכויות בדירה. לחצים אלו גרמו לאם לבקש מהנתבעת לא להתקשר אליה וגם גרמו לאם לחרדות עד כי היא נאלצה גם להחליף את מנעול דירתה ומסרה העתק ממפתח הדירה לתובע 4 בלבד.
- נטען גם כי לאחר פטירת נ' ז"ל המשיך התובע 4 לשמר על קשר טוב עם האם וגם בינה ובין נכדיה, התובעים 2-3 שהיו כל עולמה. נטען כי תובע 4 הפיג את בדידותה של האם, היא שיתפה את תובע 4 בחייה והוא שמע ממנה על הלחצים שהפעילה עליה הנתבעת והטרדותיה הטלפוניות כלפי האם, ממנה חפצה לקבל כספים. נטען כי כחודש טרם פטירת האם, האם שוחחה עם התובע 4 והזכירה כי דירתה מועברת לתובעים 2-3.
- נטען כי הנתבעת ניצלה את ימיה האחרונים של האם על מנת לבודדה ולהשתלט על רכושה. נטען כי עוד קודם לכן הנתבעת התבטאה באוזני צדדי ג' כי היא עוד תפתיע בעניין הדירה. נטען גם כי לאחר פטירת האם ועוד טרם הלוויה התברר לתובע כי הנתבעת החליפה את מנעול הדירה ובבדיקה שערך התברר כי הזכויות בדירה עברו על שם הנתבעת.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

עוד נטען כי בדיעבד התברר שהנתבעת פעלה במרמה וסמוך לפטירת האם החתימה את האם על מסמכים להעברת הזכויות. נטען כי בתקופה זו האם לא קיבלה טיפולים נגד מחלתה ועל כן נטלה מורפיום. עוד נטען כי העברת הזכויות נעשתה במחטף אגב ניצול טעות במס שבח. נטען כי לאם לא הייתה זכות לבטל את המתנה, כי גם אם מדובר בעסקאות נוגדות - הנתבעת פעלה בחוסר תום לב, מרמה ועושק. נטען כי לאור כך, מסמכי העברת הזכויות לנתבעת בטלים. נטען כי לנתבעת חובות בהוצאה לפועל, היא חסרת מעצורים וחסרת מצפון.

בית המשפט התבקש לבטל את העברת הזכויות על שם הנתבעת, להורות לנתבעת לסלק ידה מהדירה ולפעול לביטול עיקולים שנרשמו על זכויותיה ולשלם לתובעים דמי שימוש ראויים מיום פטירת האם (11.8.2012) ועד מועד הגשת כתב התביעה המתוקן בסך של 134,400 ₪ וסך של 3,200 ₪ בגין כל חודש ממועד זה ועד למועד הפינוי בפועל.

9. בכתב ההגנה הוכחו כל טענות כתב התביעה. נטען כי האם וי' ד' נישאו עת הנתבעת הייתה בת 11 שנים והם גידלו אותה יחדיו. נטען כי הקשר בין הנתבעת לבין האם היה קשר חם ואוהב והאם נאלצה להגן עליה מי' ד' ז"ל שהתעלל בה נפשית. נטען כי לאחר גירושי הנתבעת היא קיבלה מאימה סיוע כלכלי ואחר.

נטען כי הנתבעת טיפלה באם במסירות עד יומה האחרון ודברי התובע שדרכו היא סחטנית שקרנית ומניפולטיבית - הם דברי הבל. הנתבעת טענה כי היא וילדיה היו כל עולמה של האם, כי ילדיה ביקרו את סבתם באופן קבוע ובפרט בנה הבכור י' אשר היה מגיע לסבתו כמעט יום יום וסייע לה בהליכים מול המוסד לביטוח לאומי. הנתבעת טענה כי משך 4 חודשים, עד פטירת הנתבעת, שהתה ליד מיטת האם בבית, דאגה לכל מחסורה וליוותה אותה לטיפולים. הנתבעת טענה כי כל נטל הטיפול נפל על כתפיה בהיותה הבת היחידה שנותרה ועל כן לשם הטיפול המסור לאימה, נאלצה להפסיק עבודתה כמתווכת עצמאית - דבר שגרם לה להסתבכות כלכלית וגם הביא לכך שהיא נאלצה ליטול הלוואות על-מנת להימנע ממכירת הדירה בכינוס נכסים בשל חוב לבנק הפועלים.

נטען גם כי תובע 4 לא נישא לנ' ז"ל וכי ממניעים כלכליים לא ישב שבעה על נ' ז"ל בביתו אלא בית הסבתא.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

עוד נטען כי התובע אסף את ילדיו לבית האם לפי "מצב רוחו" והאם הצהירה כי היא פוחדת ממנו ומאיומיו וגם נאלצה להחליף את מנעול ביתה לאחר שפרץ אליו. נטען גם כי האם הגישה תלונות בגין כך למשטרה וניתן כנגדו "צו הרחקה".

נטען גם כי תצהיר העברת הזכויות ללא תמורה אל נ' ז"ל מזויף, כי י' ד' לא ידע קרוא וכתוב וחתימת האם זויפה גם. הנתבעת טענה כי האם התייעצה עמה על כל דבר, ולמרות זאת האם לא אמרה לה מעולם כי חתמה אצל עורך דין על העברת זכויות או מסמך אחר ולא הייתה לנתבעת כל ידיעה אודות כך וגם לא אודות הצוואות ההדדיות מאותו מועד. נטען כי גם מסמכי העברת הזכויות והדיווח למס שבח מזויפים וכך גם צוואת נ' ז"ל. נטען כי הנתבעת שהתה ליד נ' ז"ל במחלקה האונקולוגית ברמב"ם במועד עריכת הצוואה ונ' ז"ל הייתה על ערש דווי ממועד זה ועד פטירתה מספר ימים לאחר מכן, ביום 27.6.12, ובתקופה זו לא נטלה מורפיום. עוד נטען כי יחסי הנתבעת ונ' ז"ל היום יחסים טובים ומי שפעל להרחיק את נ' ז"ל מהנתבעת היה התובע 4 שהטיל אימה ופחד על האם. נטען כי התובע 4 איים על האם המנוחה כי לא תראה את נכדיה אם לא תעביר לו כספים ובשל איומים אלו האם רכשה לביתם של נ' ז"ל והתובע 4 את כל הריהוט ומיטלטלין נוסף.

אשר להעברת הזכויות נטען כי העברת הזכויות נעשתה כדין ונרשמה כדין. הנתבעת הכחישה כי האם נטלה מורפיום. נטען כי העברת הזכויות נעשתה עת האם הייתה צלולה, האם היא שהציעה לנתבעת להעביר את הדירה על שמה מאחר ולאחר גירושיה נותרה ללא רכוש וללא קורת גג ואילו לתובע ולנ' ז"ל יש נכסים רבים, הם קיבלו מהאם מוצרים וכספים מרצון טוב. הנתבעת הפנתה לתצהיר האם המנוחה מיום 23.07.2012 שצורף כנספח ו' לכתב ההגנה. נטען כי התצהיר נחתם בפני עו"ד צמרני לאחר שישב עם האם המנוחה כשעה וחצי והביא עימו מסמכים רפואיים בדבר כשירות האם. נטען כי במועד זה, לאחר בדיקות נוספות בדבר כשירותה, חתמה האם על המסמכים - והזכויות הועברו.

הנתבעת הכחישה כי השתלטה על רכוש האם. נטען כי קודם לפטירת האם התגוררה הנתבעת התגוררה. תכולת הדירה הייתה צנועה ולאחר פטירת האם הנתבעת השקיעה בדירה על-מנת להפכה מדירה ישנה ומוזנחת לדירה עכשווית, המשיכה להתגורר בה כשנה ולאחר מכן השכירה אותה משלא יכלה לשאת את הזיכרונות הקשים ללא האם. אשר לחובותיה נטען כי לנתבעת תיק איחוד במסגרתו היא משלמת כסדרם את התשלומים שהוטלו עליה.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

10. יוער כי במועד הגשת התביעה הזכויות בדירה רשומות מחציתן על שם י' ד' ז"ל ומחציתן על שם הנתבעת מכוח העברה ללא תמורה. בהמשך זכויות י' ז"ל הועברו על שם תובעים 2-3 בחלקים שווים מכוח צוואת אימם נ' ז"ל (לאחר שחלקו של י' הועבר לנ' ז"ל ללא תמורה).
11. בנסיבות אלו, הרי שהמחלוקת בין הצדדים עניינה מחצית הזכויות של הדירה אשר היו רשומות על שם האם המנוחה, א' ד' ז"ל.
- בהתאמה, בהחלטתי מיום 10.11.2016, הורתי לנתבעת להפקיד מחצית מדמי השכירות המתקבלים תמורת השכרת הדירה החל מחודש נובמבר 2016. הנתבעת עשתה כן באופן חלקי ביום 7.8.2017.
12. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית.
- מטעם התובעים הוגשו תצהיר תובע 4 ת/3, תצהיר עו"ד גדות שערך את מסמכים העברת הזכויות ביום 12.6.2001 ת/2, תצהיר חברתה של נ' ז"ל גב' ל' פ' ת/1 וזומנו לעדות מר מ' א' אחיינה של האם המנוחה ואחיו מר מ' א'.
- מטעם הנתבעת הוגש תצהיר עדותה הראשית 4/נ, תצהיר עו"ד עמרני 2/נ ותצהיר גב' י' ר' 3/נ.
13. ניתן צו הסרת חסיון למסמכים רפואיים של האם המנוחה בקופת חולים "מכבי" ובית חולים "XXX" בחיפה.
- בעיצומם של שמיעת הראיות, לבקשת הנתבעת, מונה מר אמנון בצלאל כמומחה מטעם בית המשפט לבחינת חתימות ההורים המנוחים וחתימת נ' ז"ל על צוואתה (החלטה מיום 13.7.2017) ובהמשך לבקשת התובעים, הורחב צו הסרת החיסיון גם למסמכים מ-"XXX XX-XX" שם שהתה האם עובר לפטירתה (החלטה מיום 30.11.2017).
- המומחה הגיש חוות דעת נושאת תאריך 8.8.18 וחוות דעת מתוקנת בשל טעות הגהה ביום 26.8.2018. על פי חוות הדעת חתימות הצדדים לעסקה הראשונה, י' וא' ד' ז"ל ונ' ז"ל, הם חתימותיהם. שני הצדדים לא ביקשו לחקור את המומחה על חוות דעתו.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

### דיון והכרעה:

- 1
- 2
- 3 14. לאחר ששמעתי העדויות ובחנתי הראיות שהוגשו אני מקבלת את התביעה.
- 4
- 5 15. במקרה כאן עסקינן בשתי עסקאות נוגדות.
- 6 הראשונה, העברת זכויות ללא תמורה מאת האם לנ' ז"ל בתאריך 12.6.2001.
- 7 השנייה, העברת זכויות האם ללא תמורה מאת האם לנתבעת בתאריך 23.7.2012.
- 8
- 9 16. הבסיס המשפטי לדון בהתנגשות עסקאות נוגדות ומתן הסעד המבוקש מצוי בסעיף 9 לחוק
- 10 המקרקעין, התשע"ט-1969 שכותרתו "עסקאות נוגדות" וקובע:
- 11
- 12 התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום
- 13 חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה
- 14 הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה
- 15 לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב - זכותו עדיפה.
- 16
- 17 17. מעיון בסעיף 9 הנ"ל עולה כי הכלל הוא שעסקה הראשונה בזמן גוברת אלא אם התקיים
- 18 החריג. החריג הוא שהעסקה השנייה נעשתה בתמורה ובתום לב ונרשמה בעוד הקונה תם
- 19 לב. התנאים הם תנאים מצטברים. אשר לתנאי סעיף 9 הנ"ל ראו בין היתר ע"א 4836/06
- 20 עזבון המנוח סאלח יוסף חמוד ז"ל נ' כמאל חוסיין חרב, מיום 13.7.2008 בפסקה כ"ב
- 21 ואילך לפסה"ד.
- 22
- 23 18. הנתבעת לא הוכיחה כי העסקה הראשונה בזמן אינה תקפה.
- 24 טענת הזיוף לאו הוכחה ונסתרה מחוות דעת המומחה שלא נחקר על חוות דעתו.
- 25
- 26 19. אשר לטענות כי העסקה הראשונה בטלה מאחר ומדובר בהסכם למראית עין שכן העסקה
- 27 הראשונה לכאורה סותרת את צוואת האם במסגרתה ציוותה את זכויותיה בדירה לנ' ז"ל,
- 28 או כי הנתבעת חזרה בה ממתן המתנה בטרם הזכויות נרשמו - גם טענות אלו דינן להידחות.
- 29 העובדה כי נחתם הסכם העברת זכויות ובו ביום נערכה ונחתמה גם צוואה המעבירה את
- 30 הזכויות למקבל הזכויות אינה מביאה לבטלות העסקה הראשונה. אין המדובר בעסקה
- 31 במובן סעיף 8 לחוק הירושה התשכ"ה-1965 ובוודאי שאין המדובר בהסכם למראית עין –
- 32 שכן הצדדים התכוונו לקיים את הסכם העברת הזכויות וראו אותו כמחייב אותם.
- 33



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

אשר לביטול המתנה, אומנם מאחר ועסקינן בזכויות במקרקעין ועל כן מדובר בהתחייבות לתת מתנה כל עוד הזכויות לא נרשמו, אלא שהאם חתמה על ייפוי כוח בלתי חוזר כך שמשמעות הדבר הוא כי היא ויתרה על זכותה לבטל את ההתחייבות. ראו בהקשר זה תמ"ש 21807-08-13 ק.ח. נ' ב.פ.ח. מיום 16.8.2018 בפסקה 23 לפסק דיני. לאור זאת, ומאחר ואין מחלוקת כי העסקה השנייה נעשתה שלא בתמורה - די בכך כדי להביא לקבלת התביעה ולהצהיר כי העסקה השנייה בטלה.

20. למעלה מן הדרוש אוסיף כי מצאתי שגם התנאים הנוספים אינם מתקיימים. מהעדויות והראיות שהוגשו עלה כי הנתבעת בעת ביצוע העסקה השנייה לא נהגה בתום לב וכי גם אם קיבלה את הזכויות בתום לב, בעת רישומן לא נהגה בתום לב. עדותה של הנתבעת לא עשתה רושם מהיימן וטענותיה נסתרו ברובן.

21. כך למשל מהעדויות עלה כי גרסת תובע 4 אשר למערכת יחסים עכורה בין האם ובין הנתבעת להבדיל ממערכת יחסים טובה בינו וילדיו ובין האם המנוחה היא הגרסה התואמת את המציאות, ומציאות זו תומכת בטענות התובעים כי העברת זכויות האם המנוחה לנתבעת לא נעשתה בתום לב. בעניין זה העיד העד מר מרדכי ארנון בעמוד 10 שורות 6-10 כי:

"היא אהבה מאוד את ח', את ח' שהוא הבעל של נ'. היא כיבדה אותה מאוד ואהבה אותו מאוד, ודיברה עליו בלי הרף, היא דיברה עליו בכל פגישה שלנו ובכל טלפון שהיה לנו. בשלב מסוים היה חולה, היא דאגה מאוד, היא בכתה, היא אהבה מאוד את ח'". ראו גם עמוד 12 שורות 32-33.

22. אשר לרצון האם להעביר את הזכויות לנ' ז"ל עוד בחיים ומערכת היחסים בין המנוחה ובין הנתבעת, אביא תמצית העד מר מ' א' שעשה עלי רושם מהיימן. העד הוא קרוב משפחה שהיה קרוב לאם ומעיד על הדברים כהווייתם, החל מעמוד 11 שורות 12 ואילך:

**"ש. לבית של.**

ת. של ש'. היא הייתה נותנת, היו צריכים לבקש, ואולי היו צריכים לבקש חזק, אך הייתה נותנת ואומרת שנתנה שכל העולם ידע שהיא נתנה. אין לי ספק בקשר לנושא המדובר, אני מבין שהנושא המדובר מה הוא, ואני אומר מבחינתי לא דו משמעי, אלא חד משמעי בהחלט, אתם יודעים בחתונה הזאת שהייתי והראתה לי את התמונה, ואמרה שהכל של נ' והילדים, אני לא צריך לשאול לאיזה ילדים, היה ברור שזה לנ' ולילדים של נ'. לידי ישיבה ש', שאלתי את ש', מה קורה איתך ש', מה המצב, אולי זה היה חיטוט אבל חיטטתי. שאלתי האם השאירה לך משהו, אז ש' אמרה שכלום, לא השאירה לי כלום...



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

ת. ...בן שבעים לפני שבוע. הרגשה אישית שלי, אם הגענו לפה לא הגענו בדרך הטבע. מותר לי דעה. הגענו לא בדרך הישרה אלא בגלל מניפולציות שונות שנעשו בדרך.

### ש. מי עשה?

ת. ...לא יתכן פה ואין סבירות לחשוב שע' עשתה פה שינוי בהתנהגות קיצוני כזה. במה שהיא הייתה אמורה באופן טבעי והבטיחה לעשות ואמרה שהיא עשתה הכל כמו ברוח הדברים שדיברנו שנים שהכל שייך לנ' ולילדים שלה. לא יתכן דבר אחר אלא ... אם נעשו פה. יש לי אלפי סיפורים שליד מיטת החולי הצוואה משתנה... אני רוצה לומר, אני אוהב את ש', היא חלק מדמי ובת דודה שלי, אין לי שום דבר נגד ש', אני כאב לי תמיד שיש לה קושי בחיים אבל אני לא רוצה להגיד שלא יקופחו אלא שלא יילקח מהילדים האלה וממה שהאמא נפטרה והיא יודעת שלילדים שלה יש מה לחיות ויילקח מהם. זה מה שהביא אותי לפה ואני לא רוצה שיילקח מהם מה ששייך להם.

ובהמשך כאשר מתאר מפגש בינו לבין האם המנוחה 10 ימים טרם פטירתה מעיד העד:

### ש. דיברתם?

ת. אני דיברתי עם ש' וגם בנוכחות הזו אחרי חצי שעה אני יצאתי החוצה לנוח ואח' נשאר בפנים ואחר כך הופיעה ש' ואני יצאתי לעשן... ואז אמרה לי XXXמה שלומך וניגשתי לאוזן שלה ושאלתי אותה בשפה שלנו ברומנית כמו שדיברנו תמיד, הכל בסדר אני יכול להיות רגוע, היא אמרה לי XXX תהיה רגוע אני יודעת מה אני עושה והכל בסדר, נישקתי אותה והלכתי הביתה.

### ש. איך היא הייתה קוראת לח'?

ת. ח'. היא הייתה אישה רחבת לב.

### ש. איך היו הקשרים אחרי שני נפטרה בינה לבין ח'?

ת. הדוקים ביותר. היא הייתה חיה יותר אצלו מאשר בבית שלה. היא הייתה חיה רק אצלו והייתה משבחת אותו. היא בעיקר הייתה הולכת לנכדים שלה.

### ש. קודם שאלתי מה אמרה ע' באותו מעמד?

ת. ברוח הדברים כל החיים. כמו שדיברנו תמיד "תהיה רגוע".

### ש. מה הכוונה שדיברתם כל החיים?

ת. שההבטחה שלה שהכל של נ' ושל הילדים ולא הופרה. היא הייתה עדיין צלולה וההבטחות לא הופרו.

### ש. אתה שמעת מע' בחייה לגבי דברים ביחסים שלה לש' בהיבט הכספי בכלל?

ת. הם לא היו ביחסים טובים, הם רבו כל הזמן, על כל שטות הם היו רבים א' הייתה מתלוננת עליה כל הזמן.

### ש. איזה דברים?

ת. זה לא שייך לבית המשפט. היא לא הייתה בת אהובה. בשלב מסוים היא אמרה היא לא הבת שלי אני לא רוצה לדאוג אותה, זה מה ששמענו כל הזמן.

### ש. אני מבקש לחדד, מה היא דיברה בהיבטים כספיים לגבי ש'?

ת. ש' ביקשה ממנה, היא הייתה בקשיים, כלכלית היו לה בעיות, אבל ע' לא נתנה לה. אם ש' הייתה יושבת לה טוב טוב, את מותק את אמא טובה, היא הייתה נותנת, אפשר היה להוציא ממנה אם ידעת איך.

וגם, אשר לרצון להעביר את הזכויות עוד בחיים, ראו עדות העדה גב' ל' פ' בעמוד 21

שורות 21-7 ובעמוד 23 שורות 17-22 וגם, עדות עו"ד גדות בעמוד 25 שורות 24-28 שם





## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

העיד כי י' וא' ד' ז"ל רצו באופן נחרץ להעביר את הזכויות לנ' ז"ל ולא לנתבעת וגם הודאתה של הנתבעת בעמוד 68 שורות 23-25 כי אימה ונ' ז"ל הוסתו נגדה.

23. התגלו סתירות בנסיבות החתימה על העסקה השנייה ומצבה של האם במועד זה. יתר על כן, לא נתתי אומן כלל וכלל בעדותה של הנתבעת בעניין נסיבות החתימה על העסקה השנייה וטענתה כי לא ידעה על העסקה הראשונה. אביא בתמצית נקודות לדוגמא, הנתבעת טענה כי עו"ד עמרני הביא את המסמכים הרפואיים של האם (כך במקור) ואילו עו"ד עמרני העיד כי האם מסרה לו את המסמכים ואחר כך העיד כי הנתבעת מסרה לו את המסמכים. ראו עמוד 50 שורות 18-31 ואילו הנתבעת העידה כי האם מסרה את המסמכים. ראו עמוד 63 שורות 8-26 זאת, בניגוד לטענתה בכתב ההגנה. אחר כך, בעדותה, חזרה גם מגרסה זו בעמוד 64 שורות 9-29, עדות שנסתרה מהמסמך ראו עמוד 64 שורות 32-35.

הנתבעת טענה בעדותה בעמוד 39 שורות 29-34 כי לא הייתה נוכחת בעת החתימה על העסקה השנייה ואילו בעמוד 40 שורות 15-35 כשניסתה להסביר מדוע בעדותה טענה שהחתימה שהוצגה לה היא חתימה מזויפת ולאחר שהתברר כי מדובר בחתימה על העסקה השנייה - טענה שכן הייתה נוכחת. ראו גם עדותה בעניין מסירת התמונות האישיות של נ', טענתה כי הוצא צו הרחקה כנגד התובע, טענה שחזרה בה ממנה בחקירתה בעמוד 57 שורות 27-35 וגם בעמוד 58 שורות 10-18 ואשר נסתרה ממוצג ת/26, ועוד ראו חזרתה בחקירתה מטענתה כי האם אמרה שלנ' ז"ל יש בית ועל כן היא מעבירה לנתבעת את חלקה ראו עמוד 59 שורות 1-14.

להבדיל מהעסקה הראשונה אשר נחתמה לבקשת האם ולאחר שהאם ובעלה ז"ל מסרו פרטים לעו"ד גדות במשרדו, ראו עדותו של עו"ד גדות בעמוד 25 שורות 1-12, וגם שורות 24-28. בעסקה השנייה הפרטים נמסרו לעו"ד עמרני על ידי הנתבעת, המסמכים הוכנו מראש והובאו לבית האם לחתימתה. ראו עמוד 50 שורות 14-17, והנתבעת הייתה נוכחת כל זמן הפגישה ואף הגיעה עם עו"ד עמרני לבית האם.

איני סבורה שיש בעובדה שהעסקה הראשונה לא נרשמה לשנות מהחלטתי. לא מצאתי כי התקיים מצד התובעים חוסר תום לב השולל עדיפותה של העסקה הראשונה. תובע 4 העיד כי עד לאחר פטירת האם לא הייתה לו כל סיבה לבחון את הרישום. אומד דעתו זה נבע



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

מהעובדה כי האם עצמה אמרה לו שהדירה הועברה לנ' ז"ל ואחר כך לילדיו ולא הייתה לו סיבה לבדוק את הרישום. ראו עמוד 37 שורות 16-3 שם העיד כי בשנת 2007 לאחר פטירת נ' ז"ל פנה לעו"ד גדות שאמר כי יש להוציא צו קיום צוואה כי הגיע השלב שהדירה תעבור לתובעים 2-3 על פי רצון הורי נ' ז"ל ונ' ז"ל. וגם בעמוד 37 שורות 31-28, וגם בעמוד 38 שורות 11-3 ושוב בעמוד 40 שורות 25 ואילך ועוד. עדות זו הגיונית בעיני. ראו בקשר זה ע"א 4836/06 עזבון המנוח סאלח יוסף חמוד ז"ל נ' כמאל חוסיין חרב, מיום 13.7.2008 בפסקה ל"ד ואילך לפסה"ד והשווה עם החריג שנקבע בע"א 2643/97 גנז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ, פד"י נז (2) 385, 406.

זאת ועוד, עדותו של עו"ד עמרני בעמוד 51 שורות 16-13 כי האם הלכה בכוחות עצמה, הייתה עצמאית והגישה לעו"ד עמרני קפה ותה (עמוד 51 שורות 16-13 ושורות 25 ואילך) – אינה תואמת את המסמכים הרפואיים המתארים את מצבה של האם באותו מועד, נסתרה מעדות הנתבעת עצמה אשר העידה כי האם נעזרה בהליכון, כסא גלגלים והייתה לה מטפלת. ראו עמוד 60 שורות 23-12, ולא נתתי בעדותו זו אמון. עדות זו גם נסתרה מהמסמכים הרפואיים שהוצגו שכן מהם עלה כי מצבה הבריאותי של האם ומצבה הנפשי התדרדרו מאוד היא סבלה מכאבים עזים. ראו עמוד 50 שורות 32 ואילך והמסמכים הרפואיים שהוגשו ביום 14.11.2017 וצורפו לראיות התובעים וניתוח מסמכים אלו בסיכומים התובעים. לא ניתן גם להתעלם מכך שהאם נפטרה ימים ספורים לאחר מכן.

הנתבעת שינתה טענותיה בנקודות מהותיות על מנת לנסות וליישב גרסתה. כך חרף טענותיה כי מסמכי העסקה הראשונה מזויפים – הן חתימת האם והן חתימת י' – חזרה בה מטענותיה אלו כאשר עומתה בחקירתה עם האסון שפקד את תובעים 2-4 וטענה שם כי היה ידוע לאם שחצי מהדירה ניתן לנ' ז"ל ואחר כך לילדיה ולכן היא רצתה לתת לנתבעת את החצי שלה בדירה, ראו עמוד 65 שורות 13-11, ולא בחלה גם בנטילת מלוא דמי השכירות והחלפת מנעול הדירה ובדרך זו השתלטה על כל הדירה – חרף ידיעתה – הודתה בסופו של יום, כי, לכל היותר, היא זכאית למחצית. להסר ספק יוער כי מומחה בית המשפט קבע כי החתימות על גבי מסמכי העסקה הראשונה הן חתימות י' וא' ד' ז"ל ונ' ז"ל. המומחה לא נחקר על חוות דעתו וחוות הדעת לא נסתרה ועל כן יש לקבל מסקנותיה.

השתכנעתי כי עובר לפטירת האם, הנתבעת פעלה על-מנת למדר ולבודד את האם שהייתה תלויה בה בערוב ימיה. בעניין זה נתתי אמון בעדות תובע 4 שתימוכין לה קיימים בעדות גב' פ' שהצהירה על כך בסעיף 9 לתצהירה וחזרה על כך בעדותה בעמוד 19 שורות 13-30,



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

שם העידה כי מקום אשפוז האם על ידי הנתבעת נשמר בסוד ולא ניתן היה לבקר אותה. ראו גם בעמוד 20 שורות 1-8. התנהלות זו מעידה על חוסר תום לב במועד ביצוע העסקה השנייה.

ראו גם עדות הגב' י' ר' שזומנה לעדות מטעם הנתבעת אשר העידה כי האם הייתה תלויה בנתבעת בחודשים הסמוכים לפטירתה. עמוד 55 שורות 1-8.

24. השתכנעתי גם כי הנתבעת ידעה שהאם העבירה את זכויותיה בדירה לנ' ז"ל עוד בחיים. כך העידה בעניין זה גב' ל' פ' בעמוד 21 שורות 7-21:

ש. את כותבת שהיה ידוע לך שהדירה ניתנה במתנה לנ'. דרך צוואה או דרך הסכם מתנה.

ת. אני לא נכנסת לצוואות, זה לא העניין שלי. אני יודעת שהבית עבר מאמא שלה עוד. נ' קיבלה את הבית במתנה מאמא שלה, שנ' קיבלה את המחלה, היה צריך לעבור לשני הילדים של נ'. אתה מבין. עוד משהו אוסיף שלא כתוב בתצהיר, שש' הייתה אצלי בבית מאוד כועסת, ואני הבנתי לליבה, שש' אמרה שתשאיר לה טלוויזיה. אני זוכרת על זה כמו אתמול.

ש. את זה מה שאמרת לפני רגע.

ת. זה לא ח' אמר לי אלא נ' אמרה לי בבית החולים.

ש. זה היה מתנה צוואה. מה?

ת. אני לא יודעת מה היה כתוב בצוואה. אני אומרת מתנה. אני לא יודעת מה קורה בצוואות. גם לפני שנ' הלכה לעולמה, שהייתה עוד מדברת ובסדר, וגם שהייתה בבית חולים, היא הייתה כותבת, של' "הבית הזה אם יקרה לי משהו הבית הזה שייך לא לח' אלא לילדים שלי, אם אני הולכת לעולמי ולאמא שלי יקרה משהו, הבית ישכיר אותי, וחשבון הכסף ייכנס לילדים" גם לש' סיפרתי את זה. אחר כך הוא של שני הילדים שלי. זה אמא שלה ביקשה. אתה מבין. נ' אמרה את זה. סיפרתי לש', וזה מאוד קשה לי, אני בין הפטיש לסדן..."

והעידה גם בהמשך בעמוד 23 שורות 17-22 שוב כי הנתבעת כעסה כאשר התברר לה שהאם העבירה את הזכויות לנ' ז"ל. וראו כי הנתבעת הודתה כי סיפרה לגב' פ' "דברים אישים" וכינתה אותה "Double Agent", מה שמעיד על אמיתות עדות של גב' פ'.

25. לסיכומם של דברים השתכנעתי כי העסקה השנייה, במסגרתה הועברו זכויות האם לנתבעת, לא נעשתה בתום לב וכפועל יוצא גם לא נרשמה בתום לב – מה גם שלא שולמה בגינה תמורה.

משמעות הדברים היא כי העסקה הראשונה בזמן גוברת - והעסקה השנייה בטלה.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

26. משבטלה העסקה השנייה, ואין מחלוקת כי מיום פטירת האם הנתבעת החזיקה בדירה כולה, זכאים התובעים לדמי שימוש ראויים מיום הפטירה ועד למסירת החזקה בדירה בפועל.

הנתבעת לא סתרה את הטענה כי דמי השימוש הראויים עבור הדירה הם בסך של 3,200 ₪ לחודש ואף לא טענה לכך בסיכומיה. לאור זאת אני מקבלת את טענת התובעים בעניין זה.

27. מבלי לגרוע מפסה"ד אציין כי בדין נטען על ידי התובעים כי מאחר והנתבעת אינה מפקידה מחצית מדי השכירות החודשים, כפי ההחלטות שניתנו, היה מקום למחוק כתב הגנתה.

### נפסק:

28. עסקת העברת הזכויות בין גב' א' ד' ז"ל שנשא בחייה ת.ז. מספר----- ובין הנתבעת גב' ש' ג' נושאת ת.ז. מספר----- בקשר עם העברת הזכויות ללא תמורה של הזכויות בדירה שברחוב XX XX הידועה כחלקה XX בגוש XX על פי תצהירי מתנה מיום 23.7.2012 – בטלה.

הנתבעת תשלם לתובעים 2-3 דמי שימוש בגין התקופה בה החזיקה את החזקה בדירה בסך של 3,200 ₪ לחודש החל מיום 12.8.2012 ועד למועד הגשת כתב התביעה המתוקן בסך של 134,400 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה המתוקנת ועד למועד התשלום המלא בפועל.

הפיקדון שהופקד בסך של 14,400 ₪ ישוחרר לידי תובעים 2-3 באמצעות כ"כ על חשבון חוב הנתבעת בגין דמי שימוש על פי פסק דין זה.

אשר לתקופה שממועד הגשת התביעה המתוקנת, יש להגיש תביעה כספית נפרדת ולשלם בגינה את האגרה הנדרשת.

הנתבעת תשלם לתובעים את כל האגרות ששילמו במסגרת ההליך כאן על פי קבלות, הוצאות משפט בסך של 5,000 ₪ ושכר טרחת עורך דין בסך של 35,000 ₪.



## בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 1647-02-15 ה' ד' (המנוח) ואח' נ' ג' ואח'

1 מותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים, תיקוני הגהה ועריכה.

2 המזכירות תמציא לצדדים ותסגור ההליך.

3 ניתן היום, כ"ו אב תשע"ט, 27 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

4  
5  
6

הילה גורביץ שינפלד, שופטת