



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

בפני כבוד השופט חננאל שרעבי [אב"ד]

כבוד השופטת אספרנצה אלון

כבוד השופטת רבקה איזנברג

המערערים

1. פלוני

2. פלונית

ע"י ב"כ חנא בולוס

נגד

משיבים

1. אלמוני

ע"י ב"כ עו"ד ג'סאן חורי

2. אלמוני

3. אלמוני

4. אלמוני

5. אלמונית

6. אלמונית

ע"י ב"כ עו"ד ג'סאן חורי

7. אלמונית

ע"י ב"כ עו"ד יוסף חורי

8. אלמוני

ע"י ב"כ עו"ד ג'סאן חורי

פסק דין

השופט חננאל שרעבי, אב"ד:

1. עסקינן בערעור על פסק דינו של בית משפט לענייני משפחה בקריות (כב' השופט ניר זיתוני)
- מיום 8.9.19 בתמ"ש 29668-07-17 במסגרתו נדחתה תביעת המערערים להצהרתם כבעלים
- של רבע (1/4) מחלקה 46 בגוש ... מאדמות .. (להלן: "חלקה 46") מכח מתנה שקיבלו מאביו
- של המערער בעל הזכויות הרשום של חלקה 46, ולהיותו של המערער 1 (להלן: "המערער")
- הבעלים של 740/4275 חלקים מחלקה 47 בגוש .. מאדמות ... (להלן: "חלקה 47") מכח
- מתנה שקיבל מאביו בעל הזכויות הרשום של חלקה 47.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

רקע בקצרה

- 1
- 2
- 3 המערערים הם בני זוג.
- 4 המערער והמשיבים הם אחים.
- 5 המנוח ... ז"ל (להלן: "המנוח"), שהלך לעולמו ביום ... [בשנת 2015], אביהם של המערער
- 6 והמשיבים, היה במועד פטירתו הבעלים הרשום של חלקה 46 (ששטחה הכולל הוא 754
- 7 מ"ר) וחלקה 47 (ששטחה הכולל הוא 4,275 מ"ר).
- 8 אשת המנוח, הגב' ... ז"ל, הלכה לעולמה ביום [בשנת 2017] (להלן: "המנוחה").
- 9 צווי ירושה שהוצאו לעזבונות המנוח והמנוחה מלמדים, כי חלקו של כל יורש מיורשיהם
- 10 על פי דין (המערער והמשיבים) בעזבונות האמורים הוא 1/9 (תשיעית).
- 11 בתביעה קמא טענו המערערים כדלקמן:
- 12 באשר לחלקה 46 נטען – ביום 8.3.92 העניק להם המנוח 1/4 מזכויותיו בחלקה זו ללא
- 13 תמורה בהתאם לתצהירי מתנה שנחתמו בפני דין אבו חילו חביב (להלן: "עו"ד אבו
- 14 חילו"). עסקת מתנה זאת דווחה למיסוי מקרקעין, שולמו כל המסים החלים על העסקה
- 15 והתקבלו כל האישורים הנדרשים על מנת להשלים את רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין,
- 16 אך הרישום טרם בוצע.
- 17 עוד טענו המערערים, כי בחלקה 46 בנה המערער, ברשות הוריו המנוחים, במהלך השנים
- 18 (בסמוך לשנת 1974) דירת מגורים מעל דירת המנוחים, והתגוררו בה עם משפחתם משנת
- 19 1974 ועד לשנת 1994.
- 20 באשר לחלקה 47 נטען – בשנת 1984 העניק המנוח במתנה למערער שטח של 740 מ"ר
- 21 מזכויותיו בחלקה זו בכדי שיוכל לבנות בית גדול יותר ומרווח למשפחתו שגדלה והתרחבה.
- 22 טענו המערערים כי הגם שאודות מתנה זו אין הסכם מפורש בכתב או תצהירי מתנה, ראייה
- 23 בכתב למתנה האמורה יש במסמכים הבאים:
- 24 היתר בניה על שם המערער שהוצא לבניית ביתם בחלקה 47 ביום 21.3.85 ותשריט חלוקה
- 25 שהוגש לוועדה המקומית במהלך הוצאת ההיתר (בו הוקנתה לכאורה לתובע חלק מסויים
- 26 בחלקה 47 שסומן 47/ד, עליו נבנה ביתם של המערערים), שעליו חתומים המנוח והמערער
- 27 כשותפים בחלקה 47.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 מסמכים אלה עם ריכוך דרישת הכתב הנדרשת להתחייבות ליתן מתנה, כקבוע בסעיף 5(א)
- 2 לחוק המתנה, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק המתנה**") די בהם בכדי ללמד על המתנה הנטענת
- 3 הנוגעת לחלקה 47.
- 4 **המשיבים 1,5,6,8 טענו בכתב הגנתם כי יש לדחות התביעה על שני מרכיביה, מנימוקים**
- 5 **כדלקמן:**
- 6 א. המנוח לא התכוון לתת למערערים חלק כלשהו במתנה בחלקה 46. תצהירי המתנה
- 7 על אודות רבע מזכויותיו של המנוח בחלקה זאת מזוייפים או נחתמו למראית עין,
- 8 בכדי לעזור למערער לקבל משכנתא.
- 9 ב. המנוח לא נתן למערער חלק כלשהו במתנה בחלקה 47. כל שהמנוח נתן למערער
- 10 בחלקה זאת היה רשות לבנות את ביתם, כאשר נתון זה יילקח בחשבון בעת איזון
- 11 חלוקת ירושת ההורים המנוחים בין יורשיהם.
- 12 **המשיבים 3-4 הצטרפו בכתב הגנתם לטענות המשיבים 1,5,6,8.**
- 13 המשיבה 7 לעומת זאת גם הכחישה את שתי עסקות המתנה הנטענות, אך הסכימה כי
- 14 המערערים יקבלו פסק דין הצהרתי כמבוקש לגבי החלקים הנטענים בחלקה 47 ובלבד
- 15 שיוותרו ויתור מקביל על חלקים אחרים מהעזיבון.
- 16
- 17 **פסק הדין קמא**
- 18 **בפסק הדין קמא בחן השופט קמא את שתי עסקות המתנה הנטענות, ודחה את תביעת**
- 19 **המערערים לגביהן.**
- 20 **באשר לחלקה 46** – לאחר בחינה וניתוח הראיות שעמדו בפניו השתכנע השופט קמא כי
- 21 עסקינן בעסקת מתנה אמיתית, לא מזוייפת ולא פיקטיבית, וזאת במועד עריכת וחתימת
- 22 תצהירי המתנה על ידי המנוח בשנת 1992.
- 23 היינו בשנת 1992 התכוון המנוח ליתן למערערים את החלק הנטען (רבע) בחלקה 46.
- 24 יחד עם זאת התנהלות המנוח משנת 1992 ועד מועד פטירתו (בשנת 2015) מלמדת כי לא
- 25 היתה מצידו גמירות דעת להשלים את ההתחייבות לתת מתנה למערערים מהטעמים
- 26 הבאים:
- 27 א. המערערים אכן צירפו אסמכתא בדבר תשלום מס רכוש לשנת המס 1994 בגין
- 28 הזכויות בחלקה 46. יחד עם זאת שאר המסים החלים על עסקת המתנה האמורה
- 29 שולמו באיחור (בשנת 2017) ללא הסבר משכנע ועקבי מצד המערערים. אמנם אין



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 בכך כדי לגרוע מכוונת המנוח בשנת 1992 להעניק המתנה הנדונה, אך יש בכך כדי
2 ללמד על העדר כוונה להשלים את ההתחייבות לתת מתנה משנת 1992 ברישום
3 בחיי המנוח.
- 4 הוסיף וציין השופט קמא, כי אינו שולל שתשלום מיסי העסקה באיחור נובע
5 מקושי כלכלי של המערער או הזנחה מצידם, אך אפשר היה לצפות מהמערער
6 למסור גרסה ברורה בעניין זה בהזדמנות הראשונה, דבר שלא נעשה.
- 7 ב. ייחוס משקל רב לטענות משיב 1 ביחס למה שהתרחש במשרדי עו"ד אבו חילו
8 בשנת 1998. גרסת המשיב 1 בנדון היא – שבשנת 1998 התייצב המנוח במשרדו של
9 עו"ד אבו חילו והלה קרע בנוכחותו את ייפוי הכח הבלתי חוזר עליו חתם בזמנו
10 המנוח לצורך השלמת רישום המתנה בחלקה 46, וזאת בכדי כדי להרגיע את
11 המנוח שעסקת מתנה זאת לא תושלם ברישום.
- 12 היות שעו"ד אבו חילו לא הוזמן לעדות על ידי מי מהצדדים, ייחס השופט קמא
13 מחדל זה לחובת המערער דווקא בהיותו התובע, והוא זה המבקש להוציא נכסים
14 מעיזבון המנוח.
- 15 בנדון סבר השופט קמא כי אי הזמנתו לעדות של עו"ד אבו חילו בכדי להפריך את
16 גרסתו של המשיב 1 בדבר קריעת ייפוי הכח מקים את החזקה שבפסיקה, לפיה
17 אם היה מגיע לעדות היה בדבריו כדי לפעול נגד גרסת המערער, במיוחד כשהתובע
18 מאשר בעדותו את טענת המשיב 1 בדבר קיומו של מפגש בנוכחות המערער והמשיב
19 1 במשרדו של עו"ד אבו חילו.
- 20 הדגיש השופט קמא, כי יש להניח שעו"ד אבו חילו ידע שלמרות מרכזיותו של יפוי
21 הכח בהשלמת עסקת המתנה, דרך המלך לבטל עסקת מתנה היא לערוך מסמך
22 בכתב ולא להסתפק בקריעת ייפוי הכח. עם זאת, כאשר ניתן היה לזמן את עו"ד
23 אבו חילו לעדות והדבר לא נעשה, העדר הזימון פועל לחובת המערער ומטה את
24 הכף לכיוון המסקנה לפיה המערער לא עמד בנטל הכבד המוטל על מי שמבקש
25 לסטות מדרישות החוק ולהוציא נכסים מהעיזבון.
- 26 ג. המערער עצמו אישר כי עסקת העברת הזכויות בחלקה 46 מאביו המנוח אליו
27 בוטלה שבועיים לאחר שנחתמה.
- 28 ד. יש ממש בטענת המשיבים לפיה המערער לא נהג מנהג בעלים בדירה בה התגורר
29 בעבר בחלקה 46, כפי שעולה מהעובדה שהדירה שימשה לאחר עזיבת המערער
30 למגורי בני משפחה אחרים, מבלי שנדרשה לעניין זה רשות מפורשת מהמערער. די



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1 היה ברשות משתמעת של המנוח אשר התגורר בקומה מתחת לקומה בה קיימת
2 הדירה, ששימשה בעבר למגורי המערערים ואף נבנתה ע"י המערערים.

3
4 לכן ובכל הקשור לחלקה 46 דחה השופט קמא את תביעת המערערים, תוך שציין כי
5 ההשקעה של המערערים בבניית הדירה בחלקה 46 (מעל דירת ההורים) תלקח בחשבון
6 בעת חלוקת עזבון המנוח.

7 באשר לחלקה 47 – השופט קמא קבע כי אין בהיתר הבניה ובתשריט החלוקה לענות על
8 דרישת הכתב הנדרשת בהתחייבות ליתן מתנה בהתאם לסעיף 5(א) לחוק המתנה.

9 הדגיש השופט קמא, כי מסמכי תשריט החלוקה וההיתר שניתן למערער בנוגע לחלקה 47
10 הם מסמכים תכנוניים גרידא שאין בהם להקנות זכות קניינית.

11 השופט קמא גם בחן את טענה האם יש מקום להקל במקרה הנדון על דרישת הכתב
12 שבסעיף 5(א) לחוק המתנה מכח "זעקת ההגינות", ושלל זאת מהטעמים הבאים:

13 א. אם המנוח רצה להעניק למערער את זכות הבעלות בחלק מחלקה 47 הוא ידע
14 לעשות זאת בכתב כמו שעשה ביחס לזכויות בחלקה 46.

15 ב. המערער מבסס את תביעתו על תשריט החלוקה לפיו הוקנו לילדיו הבנים של
16 המנוח זכויות בחלקה 47. דא עקא המנוח לא נתן ביטוי ברור לרצונו זה.

17 אף אם נקבל את גרסתו של המערער לפיה המנוח רצה להעניק את הזכויות בחלקה
18 47 לילדיו הבנים, אין בכך כדי לקבוע כי המנוח העביר למערער זכות בעלות בחלק
19 הנטען על ידו. בין אם זה היה רצונו של האב ובין אם לאו, אין בכך כדי להקנות
20 זכות בעלות לידי מי מהילדים. בהתאם אין מקום להוציא את החלק הנטען
21 מהחלקה מעיזבון המנוח.

22 במלים אחרות, ייתכן כי המנוח אכן רצה להעניק את חלקה 47 ספציפית לבנים
23 אולם תוך איזון שאר הזכויות בעיזבון בין שאר ילדיו. מכל מקום אין אנו דנים
24 בתביעה לחלוקת עיזבון. התביעה היא לקבלת סעד הצהרתי בדבר זכותו של
25 המערער להירשם כבעלים בחלק של 740/4275 חלקים מחלקה 47, ולא עלה בידיו
26 לעמוד בנטל המוגבר המוטל עליו כתובע שעומד להוציא נכס מעיזבון.

27 במצב דברים זה, גם בכל הקשור לחלקה 47 דחה השופט קמא את תביעת המערערים.

28
29 טענות המערערים בערעור



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

10. בעיקרי הטענות מטעמם טענו המערערים כי טעה השופט קמא עת דחה אך תביעתם
וטענותיהם באשר לעסקות מתנה בחלקות 46 ו-47.
11. לגבי קביעותיו של השופט קמא הנוגעות לחלקה 46 טענו המערערים כדלקמן:
- א. טעה בית משפט קמא עת קבע כי המנוח לא גמר בדעתו להשלים את רישום
המתנה, זאת משום שטענה זו לא הועלתה כלל על ידי המשיבים.
- לא הובאו ראיות גם לכך כי המנוח חזר בו מהתחייבותו להעניק במתנה למערערים
חלק מחלקה 46, ועובדתית לא הייתה כל ראיה המעידה על חזרתו של המנוח
מכוונתו להשלים את עסקת המכר ללא תמורה.
- ב. לא ייתכן כי בית המשפט קמא ידחה את קו הגנת המשיבים ונימוקיהם בכל
הקשור לאמיתות עסקת המכר, ויותר מאוחר ומיוזמתו ישתמש בטענות המשיבים
(שנדחו כאמור) הפעם לצורך קביעה כי המנוח חזר בו מכוונתו להשלים את
העסקה.
- ג. בית המשפט קמא קבע קביעה עובדתית שגויה, לפיה עו"ד אבו חילו שטיפל בהליך
כריתת ההסכם, קרע את יפוי הכוח הבלתי חוזר על מנת להרגיע המנוח כי העסקה
לא תושלם. טענה זו היא טענה כבושה שלא הועלתה בכתב ההגנה ולכן בית
המשפט קמא היה צריך להתעלם ממנה. מעבר לכך, לא היתה סיבה לקריעת יפוי
הכח ולא הוכח כי המנוח ביקש מעו"ד אבו חילו לקרוע את יפוי הכוח.
- ד. מועד הנפקת אישורי המסים המאוחר לא מעיד, בניגוד לקביעת בית המשפט קמא,
כי לא היתה כוונה להשלים הרישום. בית המשפט עצמו דן בעניין וקבע (סעיף 59
לפסק הדין קמא) כי נימוקי המערער לאיחור בהנפקת האישורים הם הגיוניים.
- בנוסף בית המשפט קמא הסתמך על מועד הנפקת האישורים לצורך רישום בלשכת
רישום המקרקעין, להבדיל ממועד תשלום המסים בפועל שהיה בשנת 2005.
- כמו כן מי שהתעכב בתשלום המסים היה דווקא המערער ולא המנוח.
- לאור כל האמור אין לייחס למנוח כוונה לביטול העסקה בהסתמך על מועד הנפקת
אישורי המסים על אודות עסקת המתנה המדוברת או מועד תשלומם בפועל.
- ה. בית המשפט קמא הסתמך (סעיף 61 לפסק הדין קמא) על טענה אחת ויחידה כדי
להגיע למסקנה כי דין התובענה להידחות, והיא אי זימונו של עו"ד אבו חילו למתן
עדות. בית המשפט קמא התעלם מהעובדה כי טענת משיב 1 היתה שהתנהלות עו"ד



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 אבו חילו היתה כתוצאה מכעסו של אביו המנוח (עת גילה כי נעשה שימוש בעסקה
2 פיקטיבית) ובית המשפט עצמו "שכח" כי דחה טענה זו של פיקטיביות העסקה. כן
3 התעלם בית המשפט קמא מהעובדה כי עדות משיב 1 היתה מפי השמועה וכי עדותו
4 לא קבילה, ועל כן לא קמה כל חובה על המערערים לסתור טענה שלא הוכחה, ולא
5 היה מקום לטעמם לזמן את עו"ד אבו חילו לעדות. ככל שעדות זו היתה כל כך
6 קריטית וכל פסק הדין קמא נשען עליה, הרי ניתן לעשות שימוש בסעיף 9 לחוק
7 בתי המשפט לענייני משפחה ולגבות מעו"ד אבו חילו עדות בכתב או על ידי זימונו
8 לבית המשפט של ערעור.
- 9 ו. לא הוכחה כל סיבה שתגרום למנוח לחזור בו מכוונותיו האמיתיות, כקביעת
10 השופט קמא, להעניק למערערים במתנה רבע מחלקה 46.
- 11 לגבי קביעותיו של השופט קמא הנוגעות לחלקה 47 טענו המערערים כדלקמן: 12
- 12 א. טעה בית המשפט קמא בקביעתו כי קיים קושי ללמוד על רצונו של המנוח להעניק
13 למערערים זכות בעלות בחלקה 47 להבדיל מזכות שימוש ורשות לבנות, תוך
14 חלוקה מאוזנת בעתיד ביחס לעזבון המנוח.
- 15 ב. מדובר בהקניית בעלות ב-740 מ"ר קרקע, המסומנים כתת חלקה 47/ד בתשריט,
16 כמשמעותה בסעיף 1 לחוק המתנה. לא היתה מחלוקת בין המערערים לבין
17 המשיבים כי המנוח ייחד למערערים את תת החלקה 47/ד. כן לא היתה מחלוקת
18 בדבר מתן ההיתר למערער לבנות על החלקה הנ"ל. לכן גם לא היתה צריכה להיות
19 מחלוקת כי כאשר המנוח נותן לבנו לבנות את ביתו, הוא לא מתכוון לתת רק את
20 זכות הבנייה במקרקעין אלא מתכוון ליתן לו במתנה את הבעלות באותה חלקה.
- 21 ג. המשיבים אף אישרו את הטענה כי המנוח הצהיר לאורך שנים כי הוא מעניק
22 לארבעת ילדיו את הבעלות בחלקה הנ"ל, ולא רק זכות שימוש כפי שנטען בכתבי
23 ההגנה. אב לא משאיר את הבעלות על שמו אלא מעבירה לילדיו. בית המשפט קמא
24 לא התמודד עם הטענה הנ"ל שממנה השתקף רצון המנוח להעניק במתנה את
25 חלקה 47/ד למערערים, זאת למרות שעובדתית אישר בית המשפט קמא כי חלק
26 מהמשיבים הסכימו כי המנוח הצהיר על רצונו ועל כוונותיו אלה.
- 27 ד. עצם העובדה כי המנוח הכין תשריט חלוקה והגדיר את המערער כבעלים של תת
28 חלקה 47/ד וכשותף בחלקה, מלמדת כי הוא העביר לו את הבעלות בתת חלקה
29 זאת. אף החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שדרשה חתימת השותפים, באה
30 ללמד כי המערער חתם כשותף לחלקה, שותף בבעלות.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- ה. מסירת חזקה בחלקה היא הקניית דבר המתנה למקבל המתנה. המנוח הקנה
למערער בנו את תת החלקה עת חתם על התשריט, והמערער קיבל החזקה בתת
החלקה והחל לבנות את ביתו ולאחר מכן התגורר שם במשך שנים. כל אלו מעידים
כי המנוח, נותן המתנה גמור בדעתו לתת מתנה לבנו, את תת חלקה ד' בחלקה 47.
ו. המנוח התנהל בחוכמה ובתבונה וחתם על התשריט בנחת ולא בחופזה. כל זה מעיד
על רצון מחושב לתת במתנה את תת חלקה 47/ד למערער.
ז. לעניין דרישת הכתב, כיוון שמדובר במתנה, מטבע הדברים במסמך לא צריכה
להיות כל התייחסות למחיר ולאופן התשלום. לגבי המסירה, הוכח הדבר
בהתנהגות הצדדים, עת עברה החזקה בתת החלקה למערער, שהחל בבניה ולאחר
מכן התגורר בבית. המערער הסתמך על המתנה, שינה את מצבו לרעה, השקיע את
מיטב כספו, שיפר את הקרקע והכל לעיני אחיו, המשיבים.
ח. בית המשפט קמא לא יישם הפסיקה המתאימה לריכוך דרישת הכתב ולא התמודד
עם טענת המערער, כי תשריט החלוקה עונה על דרישת הכתב.

14

15 טענות המשיבים 1,5,6,8 בעיקרי הטעון

13. המשיבים האמורים סבורים כי יש לדחות הערעור, ולא להתערב בקביעותיו של השופט
קמא בנוגע לשתי החלקות המדוברות, המבוססות על קביעות עובדה ומהימנות, בהן
ממעטת ערכאת הערעור להתערב.

14. לגבי חלקה 46 טוענים המשיבים האמורים כדלקמן:

- א. צדק בית משפט קמא בקביעתו כי לא היתה גמירות דעת מצד המנוח להעביר
בעלות ברבע מחלקה 46 למערערים. המערערים המתינו עד אחרי פטירת המנוח
ורק אז טענו כי התכוון לתת להם רבע מהחלקה תוך ניצול לרעה של המסמכים
שמולאו על ידם.

- ב. עו"ד אבו חילו קרע את ייפוי הכוח שניתן לו להשלמת עסקת המתנה המדוברת,
ובכך הניח את דעתו של המנוח, כי אין לעו"ד אבו חילו ו/או לבנו המערער את
היכולת לעשות כל פעולה להשלמת רישום המתנה ללא הסכמתו בכתב. בכך ראה
לאי גמירות דעתו או רצונו בהשלמת המתנה.

- ג. באשר לאפשרות זימונו של עו"ד אבו חילו לערכאת הערעור, אין סיבה לעשות כן
כשהיה ניתן לזמן את עו"ד אבו חילו לעדות בבית משפט קמא.

15. לגבי חלקה 47 טוענים המשיבים האמורים כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 המערער עצמו הודה בעדותו בבית משפט קמא מיום 6.12.17, כי אביו המנוח
2 הרשה לו לבנות על חלקה 47 שבבעלותו. לא דובר על הענקה במתנה.
3 לכן לא היתה כוונה להעביר בעלות בחלק מחלקה 47, אלא הרשאה לשימוש תוך
4 מתן משקל לאיזון החלוקה בין היורשים בעתיד.
5 ב. לעניין החתימה על תשריט החלוקה, לפי עדות המערער עצמו ועדת תכנון ובניה לא
6 קיבלה את טענתו שהוא חלק מהבעלים של חלקה 47. לכן ביום 27.1.85 כתב
7 המנוח מכתב לוועדה המקומית כי הוא מסכים שבנו המערער יבנה על החלקה
8 האמורה.
9 מכאן כי אין בעצם החתימה על התשריט כדי ללמד על עסקת מתנה או כוונה
10 לעשות עסקה כאמור, להבדיל מהרשאה לבניה.
11 ג. דרישת הכתב היא דרישה מהותית וקונסטיטיוטית, משמע – באין כתב אין
12 התחייבות. דרישת הכתב לא מולאה בעניין חלקה 47, ובניגוד לטענת המערער, הפסיקה
13 שמדברת על ריכוך הדרישה למסמך בכתב לא חלה על המקרה דנן, שכן
14 הפסיקה מתייחסת למקרים "מיוחדים ויוצאי דופן" שעולה מהם זעקת ההגנות.
15 בית המשפט קמא קבע כי העניין דנן לא נופל לאותם מקרים, ואין מקום להתערב
16 בקביעה זאת.

טענות משיבה 7 בעיקרי הטיעון

- 18
19 משיבה 7 חזרה על עיקר הטענות כפי שפורטו בעיקרי הטיעון של משיבים 1,5,6,8 לעיל,
20 והוסיפה כדלקמן:

- 21 אין בכוונת המשיבה לגרום חלילה לסילוק ידו של אחיה ואשתו (המערערים) מביתם הבנוי
22 על חלק מחלקה 47. יחד עם זאת לדעתה יש מקום לערוך איזון של שווי עזבונות ההורים
23 המנוחים ולאחר מכן לחלקו שווה בשווה בין כל היורשים, כאשר בזכויות המערער יבוצע
24 ויתור ביתרת חלקה 47 למול קבלת הדירה והשטח לו הוא עותר.

דין והכרעה

- 26
27 לאחר עיון ושקילה של טענות הצדדים בערעור שוכנעתי, וכך אמליץ לחברותיי להרכב
28 לקבוע, כי דין הערעור להתקבל באשר לחלקים הנטענים בחלקה 46 ודינו להידחות בכל
29 הקשור לחלקים הנטענים בחלקה 47.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

18. טרם שנצלול לגופם של דברים אקדים מספר מילים לגבי מהות ההתחייבות ליתן מתנה
במקרקעין, דרישת הכתב הנדרשת לכך וזכות החזרה מהתחייבות כאמור, דוגמת הנטען
במקרה דנן.

19. הסכם מתנה של זכות במקרקעין – דרישת הכתב:

סעיף 1 לחוק המתנה קובע כי מתנה היא הקניית נכס שלא בתמורה וכי דבר המתנה יכול
שיהיה גם מקרקעין.

7

8 סעיף 6 לחוק המתנה קובע כדלקמן:

9 "הבעלות בדבר-המתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו, או
10 במסירת מסמך לידו המזכה אותו לקבלו, ואם היה הדבר ברשות
11 המקבל - בהודעת הנותן למקבל על המתנה; והכל כשאין בדין אחר
12 הוראות מיוחדות לענין הנדון".

13 הקנייתה של זכות במקרקעין מוסדרת בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק
14 המקרקעין"). סעיף 7 לחוק המקרקעין קובע כי עסקה במקרקעין טעונה רישום וכל עוד לא
15 נגמרה העסקה ברישום, רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה. סעיף 8 לחוק המקרקעין
16 קובע כי התחייבות במקרקעין טעונה מסמך בכתב, וסעיף 5(א) לחוק המתנה קובע כי
17 התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.

18 מכאן כי הסכם מתנה במקרקעין טעון מסמך בכתב מכוח דרישת הכתב המהותית הן בחוק
19 המתנה והן בחוק המקרקעין.

20 ראו לענין זה:

21 ע"א 11/75 ועד הישיבות א"י נ' מיכאלי, פ"ד ל(1) 639 (1975) – (להלן: "ענין ועד
22 הישיבות");

23 ע"מ (חי) 358/06 ס.י. נ' ס.א. (25.9.06) – (להלן: "ענין ס.י.").

24 ראבילו, פירוש לחוקי החוזים, חוק המתנה, מהדורה שניה, עמ' 401-403 (להלן:
25 "ראבילו").

20. דרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין:

27 כשנערך הסכם פורמלי להעברת זכויות במקרקעין, פשיטא כי מתקיימת דרישת הכתב
28 שבסעיף 8 לחוק המקרקעין (וממילא מתמלאת דרישת הכתב שבסעיף 5(א) לחוק המתנה
29 הנדרשת להתחייבות ליתן מתנה במקרקעין).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

מה נעשה כשאין הסכם פורמלי כאמור, אלא מסמכים אחרים שמהם, כך נטען, ניתן
ללמוד על עסקת המקרקעין (בתמורה או ללא תמורה)?

בשאלה זאת דן כב' השופט עמית בענין ס.י, שם ציין בסעיף 15 לפסק דינו כדלקמן:

"קיימת פסיקה עניפה לעניין הפרטים שיש להעלות על הכתב לצורך
דרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין.

ניתן לזהות בפסיקה גישה מחמירה, שראשיתה בע"א 726/71
גרוסמן נ' בידרמן, פ"ד כו(2) 781 (1972) ולאחריה ע"א 649/73
קפולסקי נ' גני גולן, פ"ד כח(2) 791 (1974), שם מנה השופט עציוני
מספר תנאים מהותיים שיש להעלות על הכתב כגון: "שמות
הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום,
הוצאות ומסים, אם אין הוראה אחרת עליהם בחוק..." (הדגשה שלי
– י.ע.).

מנגד, אנו מוצאים מגמה מצמצמת שהגיעה לשיאה בע"א 235/75
קאדרי נ' מסדר האחיות צ'רלס הקדוש, פ"ד לו(1) 800 (1970). באותו
מקרה, הכיר בית המשפט בקבלה דלת פרטים, שכללה רק מקצת
מהיסודות המהותיים שנקבעו בהלכת קפולסקי לעיל, וזאת על ידי
השלמת פרטים חסרים באמצעות פניה להוראות החוק והנוהג. וראה,
בדומה, הקבלה שנדונה ברע"א 10/87 ג'דיר נ' שופאניה, פ"ד מא(2)
553 (1987).

באמצעות הוראות השלמה שונות ריככה אפוא הפסיקה את דרישת
הכתב המהותית, ובשורה ארוכה של פסקי דין, השלים בית המשפט
חוסרים בדרישת הכתב לגבי הוצאות ומסים, מועד מסירה ומועדי
תשלום – נילי כהן "צורת החוזה" הפרקליט לח 383, 424
(התשמ"ט).

ומהם הפרטים הנדרשים לצורך עסקת מתנה? בהתחייבות ליתן
מתנה, די בכך ש"המסמך מזהה בצורה ראויה את הצדדים להסכם,
את הנכס נשוא החוזה ואת מהות העסקה המתבצעת - הענקת בעלות
במקרקעין בדרך מתנה - ע"א 588/81 צ'יזיק נ' הורביץ, פ"ד מ(1)
321, 323 (1986).

21. ככל שעסקינן במסמך שאינו כולל רכיב של "מהות העסקה" האם ניתן להתגבר על כך?

גם על שאלה זאת השיב כב' השופט עמית בענין ס.י. (סעיף 16-17) במילים הבאות:



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1 "עקרונית, הפסיקה הייתה נכונה להשלים גם את הפרט החסר של
2 מהות העסקה. בע"א 664/81 הווארד נ' ארז, פ"ד לח(3) 301 (1984),
3 לא נזכר במסמך אותו ערכו הצדדים, אם בעסקת מכר עסקי או
4 בעסקה של חכירה לדורות או בעסקה אחרת. השופט ש. לוי, בדעת
5 מיעוט, גרס כי אין להשלים את המסמך. ואילו השופט ברק (כתוארו
6 אז) גרס כי ניתן להתגבר על הפרט החסר במסמך, וניתן להיוודע על
7 מהות העסקה תוך הזדקקות לראיות חיצוניות למסמך. עם זאת,
8 ולהבדיל מהמקרה שבפנינו, הצדדים שם כינו עצמם כ"קונה
9 ו"מוכר" כך שספק עד כמה ניתן לראות בהיעדר ציון מהות הזכות
10 המועברת, כחוסר ממשי. ואכן, השופט גולדברג גרס כי אין צורך כלל
11 להיזקק לפרשנות חיצונית באשר המסמך מדבר בעד עצמו. בדומה,
12 גם ברע"א 10/87 ג'דיר נ' שופאניה, פ"ד מא(2) 553 (1987) שהזכרנו
13 לעיל, המסמך היה קבלה בלבד, ובית המשפט השלים את היסוד של
14 מהות העסקה, בכך שהסיק מהמילה "תמורה" שנזכרה בקבלה, כי
15 מדובר בעסקת מכר.

16 בפסיקה אנו מוצאים נכונות לקבל ראיות חיצוניות בכתב, כדי
17 להשלים פרטים חיוניים, על דרך של אינקורפורציה עם מסמכים
18 אחרים הקשורים למסמך שיש להשלימו – ראה, לדוגמה, ע"א
19 335/78 שאלתיאל נ' שני, פ"ד לו(2), 151 160-161 (1981) (שם
20 הושלם המחיר על פי שטר חוב); ע"א 251/85 רוטמנש נ' ויניגר, פ"ד
21 מא(3) 827 (1987) (שם נלמד המחיר מקבלה); ע"א 504/83 זיתון נ'
22 זעוררה, פ"ד מא(2) 154 (שם צוין המחיר ביפוי הכח והעסקה כבר
23 בוצעה); ע"א 475/87 אהרונוב נ' אהרונוב, פ"ד מג(3) 165 (1989) (שם
24 נאמר במסמך השני כי הבעל מילא אחר התחייבויותיו על פי המסמך
25 הראשון)".

26 לסיכום ייאמר בכל הקשור להתחייבות ליתן מתנה זכות במקרקעין כדלקמן: 22.

27 א. דרישת הכתב היא היסוד הראשון הנדרש להוכחת עסקת מתנה במקרקעין;

28 ב. היסוד השני שיש להוכיחו הוא הכוונה של נותן המתנה להקנות את המקרקעין
29 במתנה למקבל המתנה.

30 ראו לענין זה:

31 ענין ס.י. פסקה 19;



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 ת.א.(חי') 4418-11-12 בלנקשטיין נ' מידן, פסקאות 21-22 (12.5.2014).
- 2 **אפשרות חזרת נותן המתנה מהתחייבותו ליתן מתנה :** 23.
- 3 על התחייבות ליתן מתנה, להבדיל ממתנה שהוקנתה לאלתר, חל סעיף 5(ב) לחוק המתנה
- 4 הקובע כי "כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן
- 5 לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו". לפנינו כלל ושני חריגים בצדו.
- 6 הכלל הוא, שכל עוד לא הסתיימה העסקה ברישום, רשאי נותן המתנה לחזור בו
- 7 מהתחייבותו ליתן מתנה. היינו אין הגבלה בזמן כל עוד לא הושלמה המתנה וכל עוד לא
- 8 שינה המקבל את מצבו בהסתמך על המתנה.
- 9 אין צורך במסירת מסמך פורמלי שבו נותן המתנה מודיע למקבל המתנה על חזרתו מן
- 10 ההתחייבות ליתן מתנה, ודי, למשל, בהודעה בעל פה או בהגשת תביעת ביטול.
- 11 זכות החזרה של נותן המתנה אינה מוגבלת בשום אמת מידה להערכת הסיבה לחזרה
- 12 מהמתנה. היינו – נותן המתנה רשאי לחזור בו מכל סיבה שהיא, אם כי גם במקרה כזה יש
- 13 להשתמש בזכות החזרה בתום לב כהוראת סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973.
- 14 בצידו של הכלל בדבר זכות נותן המתנה לחזור בו מהתחייבותו ליתן מתנה, שני חריגים
- 15 והם: ויתור בכתב של נותן המתנה על הזכות לחזור בו, או שינוי מצב של מקבל המתנה
- 16 בהסתמך על ההתחייבות.
- 17 ראו לענין זה :
- 18 **ראבילו**, עמ' 357-359 ;
- 19 **ענין ס.י.** סעיף 21.
- 20 **זכות החזרה מהתחייבות ליתן מתנה כזכות אישית** 24.
- 21 הגישה הרווחת בפסיקה ובספרות המשפטית היא, כי "זכות החרטה", היינו זכות החזרה
- 22 מהתחייבות ליתן מתנה, היא זכות אישית של נותן המתנה שאינה ניתנת להעברה ליורשים
- 23 או למנהל עזבון.
- 24 ראו לענין זה :
- 25 **ראבילו**, עמ' 360-361 ;
- 26 **ענין ועד הישיבות ;**
- 27 ע"א 2215/00 ג'ורי נ' דנגורי פד"י נו(3), 932,942 (2002).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

25. לנוכח מצב הדברים המשפטי דלעיל נבחן את המקרה דנן, לגביו טען המערער כי המנוח נתן לו התחייבות למתנה במקרקעין (בחלקות 46 ו-47 כמפורט לעיל), תוך התייחסות לקביעות פסק הדין קמא.

4

5

חלקה 46

26. את טענות הצדדים הנוגעות לעסקת המתנה הנטענת בחלקה 46, כמו גם את הכרעת השופט קמא בנדון פירטנו לעיל. נדגיש כי לגבי עסקת המתנה הנטענת הנדונה אין עמימות בדרישת הכתב, אלא יש תצהירי מתנה ברורים וחד משמעיים החתומים על ידי המנוח כנותן המתנה והמערערים כמקבלי המתנה.

10

27. בתמצית ייאמר כי השופט קמא דחה את טענות המשיבים בדבר זיוף מסמכי העסקה ו/או הפיקטיביות הנטענת לגביה, וקבע כי עסקינן בעסקת מתנה אמיתית. היינו בעת כריתת העסקה (מועד החתימה על תצהירי המתנה בשנת 1992) התכוון המנוח ליתן למערערים במתנה את החלק הנטען (רבע) בחלקה 46.

15 יחד עם זאת הוסיף וציין השופט קמא כי בחינת התנהלות המנוח לאחר חתימת תצהירי המתנה, משנת 1992 ואילך עד מועד פטירתו בשנת 2015, מלמדת כי לא היתה מצידו גמירות הדעת להשלים את ההתחייבות ליתן מתנה.

28. טרם שניכנס לבחינת נימוקי השופט בנקודה זו נאמר כי קביעה זאת של השופט קמא אינה ברורה.

20 ככל שעסקת המתנה בעת כריתתה היתה אמיתית, כקביעתו של השופט קמא, ממילא התמלאו שני היסודות הנדרשים להתחייבות ליתן מתנה במקרקעין: דרישת הכתב (תצהירי המתנה) והכוונה של נותן המתנה להקנות את המקרקעין במתנה למקבל המתנה (ראו סעיף 22 לעיל).

24 לכן קביעתו של השופט קמא כי לאחר כריתת עסקת המתנה בשנת 1992, ועד לפטירתו של המנוח נמצאו למדים כי לא היתה מצידו גמירות דעת להשלים את התחייבותו האמורה אינה מדויקת.

27 על גמירות הדעת לכרות ולהשלים את עסקת המתנה כבר למדנו מקביעת השופט קמא בדבר אמיתות עסקת המתנה, ואין צורך להוכיח גמירות דעת נוספת.

29. לכל היותר ניתן לומר כי המנוח חזר בו מהתחייבותו ליתן המתנה למערערים בחלקה 46, כזכותו מכח סעיף 5(ב) לחוק המתנה (ראו לענין זה הפירוש בסעיף 23 לעיל). דא עקא



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 שטענה כזאת, כי עסקת המתנה לגבי חלקה 46 היתה אמיתית בעת כריתתה אך לאחר מכן
2 המנוח חזר בו מהתחייבותו האמורה לא נטענה על ידי מי מהמשיבים בכתבי הגנתם ו/או
3 תצהירים (שם טענו לעסקת מתנה מזוייפת או למראית עין).
- 4 בצדק עמדו המערערים על נקודה זאת בסעיף 19 לעיקרי הטיעון מטעמם, תוך שצינו גם
5 כדלקמן:
- 6 א. לא הוכח על ידי המשיבים, ולא נקבע על ידי בית המשפט, מתי בדיוק חזר בו המנוח
7 מהתחייבותו ליתן המתנה בחלקה 46 ומה הסיבה לכך ;
- 8 ב. משהסוגיה לא עלתה במישרין בבית משפט קמא, לא ניתנה למערערים ההזדמנות
9 להתמודד ראייתית עם סוגיה זאת (חזרה מן ההתחייבות), שכן התמקדו בהוכחת
10 אמיתות עסקת המתנה בעת כריתתה, שכן רק לכך כוונו טענות המשיבים.
- 11 30. הגם שהיה ניתן להסתפק בדברים אלה כדי לקבל הערעור בכל הנוגע לחלקה 46, אבחן
12 לגופם, אחד לאחד את נימוקי השופט קמא שהובילוהו למסקנה כי לאחר כריתת עסקת
13 המתנה בשנת 1992, חזר בו מכוונתו להשלים את עסקת המתנה הנדונה.
- 14 נימוקי השופט קמא בנדון פורטו בסעיף 8 לעיל, ומדובר בארבעה נימוקים.
- 15 31. נימוק א' עניינו תשלום ה מסים שחלו על עסקת המתנה הנדונה באיחור בשנת 2017, ללא
16 הסבר משכנע ועקבי מצד המערערים.
- 17 נימוק זה של השופט קמא אינו ברור לי, שכן הוא מציין במפורש בפסק דינו כי אינו שולל
18 שתשלום מיסי העסקה באיחור נבע מקושי כלכלי של המערערים או הזנחה מצידם. מכאן
19 כי יש בכך הסבר סביר, הגם שלא נטען בהזדמנות ראשונה (כקביעת השופט קמא), לתשלום
20 ה מסים באיחור, שאינו מלמד כלל או בהכרח על כוונת המנוח לחזור מהתחייבותו ליתן
21 מתנה בחלקה 46.
- 22 **במצב דברים זה, לא ירדתי לסוף דעתו של השופט קמא לקשר בין השניים: בין תשלום**
23 **מיסוי המקרקעין באיחור לבין היות הדבר ראיה לחזרת המנוח מכוונתו ליתן מתנה**
24 **בחלקה 46.**
- 25 זאת ועוד – השופט קמא התייחס דווקא למועד תשלום מיסוי המקרקעין להבדיל ממועד
26 הדיווח על עסקת המתנה המדוברת בחלקה 46, ממנו ניתן ביתר שאת ללמוד על גמירות
27 הדעת לביצוע עסקת המתנה.
- 28 המערער ציין בתצהיר עדותו הראשית כי העסקה דווחה למיסוי מקרקעין במועד (סעיף 6
29 לתצהירו), ולא נחקר כלל על סעיף זה בתצהירו (אליו צורפו מסמכי מש"ח שנחתמו על ידי
30 הצדדים ביום 8.3.1992, מועד החתימה על תצהירי המתנה בהתייחס לחלקה 46).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 בנוסף, בעיקרי הטיעון ציינו המערערים ללא כל הסתייגות מצד מי מהמשיבים, כי מועד
2 תשלום המיסוי הנובע מעסקת המתנה הנדונה היה בשנת 2005 (סעיף 34 לעיקרי הטיעון).
3 רק מועד הנפקת אישורי המסים היה בשנת 2017, להבדיל ממועד הדיווח ומועד תשלום
4 המיסוי בפועל.
- 5 לתצהיר ההזמה מטעמו של המערער אף צורף אישור המועצה המקומית פקיעין לרישום
6 בטאבו מיום 18.1.1993, המלמד לכאורה כי המערערים פעלו לרישום המתנה כבר סמוך
7 לאחר כריתתה.
- 8 מכאן כי הצמדותו של השופט קמא דווקא למועד הנפקת אישורי המיסוי לרישום בטאבו
9 (שנת 2017) להבדיל ממועד הדיווח והתשלום בפועל, אינה במקום, ואין בכך לטעמי ללמד
10 על כי המנוח חזר בו מהתחייבותו ליתן מתנה למערערים בחלקה 46.
- 11 נימוק ב' – קריעת יפוי הכח הבלתי חוזר שניתן לעסקת המתנה המדוברת על ידי עו"ד אבו
12 חילו. 32.
- 13 נימוק זה מפורט בסעיף 8(ב) לעיל, ועולה מפסק הדין קמא כי השופט קמא נתן לו משקל
14 רב במסקנתו כי המנוח חזר בו מהתחייבותו ליתן מתנה למערערים.
- 15 כזכור, חזרה מהתחייבות ליתן מתנה אינה מחייבת כאמור מסמך בכתב אלא יכולה
16 להיעשות אף בעל פה (ראו דברינו בנדון בסעיף 23 לעיל). לכן בצדק נתן השופט קמא משקל
17 רב לאירוע קריעת יפוי הכח הנטען, במידה שהוכח בפניו כראוי (ולא כך הוא המצב, כפי
18 שנראה להלן).
- 19 טענת קריעת יפוי הכח על ידי עו"ד אבו חילו עלתה לראשונה בתצהירו של המשיב 1 (לא
20 עלתה בכתב הגנתו) וגם זאת לא בצורה מפורשת.
- 21 צוין בסעיף 19 לתצהירו של המשיב 1, כי ידוע לו (היינו לא נכח אישית בפגישה) כי במהלך
22 שנת 1998 התקיימה פגישה בין המערער, למנוח ולעו"ד אבו חילו במשרדו של עורך הדין,
23 במסגרתה המנוח דרש מעו"ד אבו חילו לקרוע את מסמכי עסקת המתנה הנוגעת לחלקה
24 46 וכך עשה עו"ד אבו חילו.
- 25 היינו נקרעו כל מסמכי עסקת המתנה האמורה, ומכאן ניתן להסיק כי נקרע גם יפוי הכח
26 הבלתי חוזר.
- 27 בחקירתו הנגדית חזר המשיב 1 על גרסה זאת, תוך הדגשה כי כך נמסר לו מאביו (עמ' 29
28 לפרו' שו' 9-16).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1 כאמור השופט קמא נתן משקל רב לעדות זאת של המשיב 1, כי סבר, **בטעות**, שהמשיב 1
2 נכח באותה פגישה בה נקראו המסמכים הנטענים, ואלה נקראו **בנוכחותו** (ראו עמ' 20 לפסק
3 הדין קמא שו' 17-25).

4 המערער בחקירתו הנגדית ציין כי אכן נחתם ייפוי כח בלתי חוזר על ידי אביו המנוח בעת
5 החתימה על תצהירי המתנה, שלו היה העתק ממנו, אך הוא אבד עם הצפת ביתו. עם זאת
6 אצל עו"ד אבו חילו צריך להיות העתק (עמ' 20 לפרו' שו' 11-17).

7 לא נעלם מעיניי כי בתצהירו מיום 12.7.17, שצורף בתמיכה לבקשתו לסעד זמני בתיק
8 קמא, ציין המערער (בסעיף 15) כי **"מבירור שעשיתי עם עו"ד אבו חילו נאמר לי כי ברשותו
9 לא נאתר ייפוי כח בלתי חוזר שהמנוח חתם עליו לשם השלמת המתנה"**, בניגוד לגרסתו
10 בחקירתו הנגדית כי אצל עו"ד אבו חילו צריך להיות העתק, ולא היה לו הסבר משכנע
11 לסתירה זאת (עמ' 20 לפרו' שו' 28-36). יחד עם זאת המערער הכחיש נמרצות כי עו"ד אבו
12 חילו קרע את מסמכי העסקה, לרבות ייפוי הכח הבלתי חוזר, לנוכח כעסו של אביו המנוח,
13 באומרו: **"לא היה ולא נברא...זה לא נכון"** (עמ' 22 לפרו' שו' 22-26).

14 **השאלה היא – על מי נטל הראיה והשכנוע להוכיח את קריעת המסמכים?**

15 ככלל, בתחילת המשפט נטל הבאת הראיות רובץ על מי שנושא בנטל השכנוע.

16 השאלה על מי רובץ נטל השכנוע, נקבעת על-פי הדין המהותי. נטל השכנוע להוכחת טענה
17 מסוימת מוטל על הצד **שהטענה מקדמת את עניינו במשפט** כאשר הכלל הבסיסי הינו
18 **"המוציא מחברו – עליו הראיה"**. על התובע הנטל להוכיח את כל יסודותיה של עילת
19 התביעה, החיובים והשליליים, ואילו על הנתבע הנטל להוכיח את כל רכיביה של טענת
20 ההגנה שהוא מעלה [ע"א 78/04 **המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ**,
21 פסקה 13, (5.10.2006)].

22 לכן לטעמי נטל הראיה להוכיח את חזרת המנוח מהתחייבותו ליתן מתנה למערערים מוטל
23 על הטוען לה. במקרה דנן – המשיבים.

24 זאת בניגוד לקביעת השופט קמא בפסק דינו שהנטל הוא על המערערים המבקשים להוציא
25 נכסים מהעזבון. **בכל הכבוד סבורני כי בכך טעה השופט קמא.**

26 המערערים טוענים להתחייבות שרירה וקיימת של המנוח ליתן להם מתנה (רבע בחלקה
27 46). הם מסתמכים בנדון בעיקר על תצהירי מתנה העומדים בדרישת הכתב והכוונה ליתן
28 מתנה (זאת מעבר למסמכים הנוספים דוגמת חתימה על מש"חים, שטרי מכר וייפוי כח
29 בלתי חוזר).

30 המשיבים טוענים כטענת הגנה, כי המנוח חזר בו מהתחייבותו, ומסיקים זאת מקריעת
31 מסמכי עסקת המתנה, לרבות ייפוי הכח, על ידי עו"ד אבו חילו בהוראת המנוח. טענה זאת



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 מתבססת על עדות שמועה של המשיב 1 שעלתה לראשונה רק בתצהירו, בניגוד לקביעתו
2 **השגויה** של השופט קמא כי קריעת המסמכים היתה בנוכחותו של המשיב 1.
- 3 לכן במצב דברים זה עדותו של עו"ד אבו חילו חיונית יותר למשיבים ומקדמת את עניינם
4 בהתייחס לטענת המערערים בדבר עסקת מתנה תקפה, והם אלה שהיו צריכים להעידו על
5 עובדת קריעת המסמכים ו/או על רצונו של המנוח לחזור בו מעסקת המתנה הנדונה.
- 6 באופן תמוה בחרו המשיבים שלא להעיד את עו"ד אבו חילו, ועובדה זאת אמורה לשמש
7 לחובתם מכח הכלל שבפסיקה הקובע לאמור, כי צד שנמנע מלהביא עד רלבנטי בהעדר
8 הסבר אמין וסביר, מעורר מדרך הטבע את החשד שיש דברים בגו, וכי נמנע מהבאתו לעדות
9 כי הוא חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה נגדית. לשון אחרת, מחדל זה פועל לחובתו, ויש
10 בו בכדי לתמוך בגרסת הצד היריב. על כן, ביהמ"ש רשאי להסיק מאי הזמנת עד רלבנטי
11 כאמור, מסקנות מחמירות וקיצוניות נגד מי שנמנע מהבאת העד (לעניין זה ראה: יעקב
12 קדמי, **על הראיות**, חלק שלישי, עמ' 1649, מהדורה משולבת ומעודכנת תש"ע – 2009).
- 13 זאת בניגוד לקביעת השופט קמא כי את מחדל אי הבאת עו"ד אבו חילו לעדות יש ליחס
14 לחובת המערערים.
- 15 באופן עוד יותר תמוה בחרו המשיבים להתנגד להצעת המערער בעיקרי הטעון מטעמו
16 לשמוע את עו"ד אבו חילו בפני ערכאת הערעור מכח סעיף 9 לחוק בתי המשפט לענייני
17 משפחה.
- 18 לאור כל זאת, ומשנימוק ב' הושתת על עובדה שגויה (כי קריעת מסמכי עסקת המתנה
19 הנדונה נעשו בנוכחות המשיב 1), אין בכוחו של נימוק זה ללמד על חזרת המנוח
20 מהתחייבותו ליתן מתנה למערערים בחלקה 46.
- 21 במיוחד כך הוא המצב לאור דבריי לעיל, המלמדים לכאורה כי לא הוכחה כראוי עובדת
22 קריעת המסמכים על ידי עו"ד אבו חילו שנטענה על ידי המשיבים, והתבססה על עדותו
23 שמועה שניתנה על ידי המשיב 1.
- 24 נימוק ג' – המערער עצמו אישר כי עסקת העברת הזכויות בחלקה 46 מאביו המנוח אליו
25 בוטלה שבועיים לאחר שנחתמה. 33.
- 26 בנדון הפנה השופט קמא בפסק דינו לעדותו של התובע בעמ' 20 לפרו' שו' 22-25.
- 27 סבורני כי גם בכך טעה השופט קמא כשייחס את עדותו של המערער לעסקת המתנה דנן
28 משנת 1992, בעוד שהמערער העיד על עסקת רכישת הבית שבנה על גג בית הוריו בחלקה
29 46 שנים בשנת 1984, כשמונה שנים טרם עסקת המתנה, עסקה שבוטלה סמוך לאחר
30 כריתתה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

עמד על כך ב"כ המערערים בישיבת יום 13.1.20 בערעור הנדון בציינו, כי בית משפט קמא התבלבל בין עסקת הבית, אליה התכוון המערער בעדותו, שאכן בוטלה, לבין עסקת המתנה השרירה וקיימת.

בלשונו של ב"כ המערערים (עמ' 2 לפרו' שו' 7-10):

"נקודה שניה, בפסק דין עמ' 20 שורה אחרונה 34, ממשיכה בעמ' 21 שורה 1, ביהמ"ש מציין כי כאילו התובע אישר כי עסקת העברת הזכויות מאביו בוטלה שבועיים לאחר שנחתמה. אם נפנה לעמ' 20 לפרוטוקול לשם הפנה בימ"ש קמא, מסתבר כי התובע התכוון לעסקה משנת 84 לגבי בית המגורים שלו ולא לגבי חלקה 46. ביהמ"ש מתבסס על נתון לא נכון".

היינו - כוונת דבריו של המערער באומרו את הדברים נשוא נימוק ג' לעיל היתה לעסקת הבית משנת 1984 ולא לעסקת המתנה משנת 1992.

בחינת דבריו המדוקדקת של המערער בעדותו בחקירתו הנגדית גם תומכת במסקנה כי דבריו כוונת לעסקת הבית ולא לעסקת המתנה בחלקה 46 שנכרתה שנים לאחר מכן.

נצטט בנדון את דבריו של המערער בעדותו תוך מתיחת קו מתחת למילים מהן ניתן ללמוד כי הדברים כוונת לעסקת הבית ולא לעסקת המתנה:

"... אני משיב שאני קודם כל לא מימשתי את זה, לא השלמתי את הליך הטאבו בענין הבית שרכשתי מאבא בזמנו, זה כבר ירד מהפרק בכלל, ביטלנו את כל העסקה הזו שבועיים אחרי שחתמנו.

ש. ביטלתם את העסקה ולא היה צורך להמשיך?

ת. עסקת הבית איפה שקניתי בבית שמעל לביתם של ההורים, בחלקה 46, הציעו לי כאילו לקנות שאקח משכנתא פעם אחת ואשמור את זכויותי בבית, לא עשינו את העסקה, אולי שבועיים שלוש, ביטלנו את התהליך הזה, אני מתכוון לחלקה 46, הבית בחלקה 46" (עמ' 20 לפרו' שו' 18-24, ההדגשה שלי, ח"ש).

כפי שציינו בסעיף 46 לעיל, טרם עסקת המתנה, כנראה בשנת 1974 (עמ' 11 לפרו' שו' 26) בנה המערער בית מעל בית הוריו בחלקה 46 וגר בו עד שנת 1994, שנה בה עבר להתגורר בבית מרווח וגדול יותר שבנה בחלקה 47.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

מעדותו של המערער עולה, כי לאחר בניית הבית ומגוריו בו, אך טרם עסקת המתנה, הציעו לו הוריו לרכוש את הזכויות בבית שבנה, וכנראה נחתמה עסקת מכר כזאת, אך זאת בוטלה על ידי הצדדים כשבועיים לאחר כריתתה.

הבהיר המערער קודם לכן בעדותו, כי הכוונה היתה לרכוש הבית שבנה בחלקה 46 מהוריו ולאחר מכן לרשום בית משותף, בכדי שיוכל לקבל משכנתא למימון בניית ביתו בחלקה 47 (עמ' 12 לפרו' שו' 29; עמ' 13 לפרו' שו' 9).

הדגיש המערער כי הצעה זאת של רכישת הבית באה מצד בנק למשכנתאות, ממנו רצה לקבל משכנתא בשנת 1984 לערך בכדי לממן את בניית הבית בחלקה 47. בלשונו של המערער:

...” הצעת הבנק אם אתה כבר גר בדירה נפרדת עם כניסה נפרדת ולא קשורה לבית ההורים, ככה אתה מרוויח פעמיים, מקבל את המשכנתא בבת אחת ומבטיח זכותך בבית שלא רשום על שמך. הוא שלי, אני בניתי.

ש. אתה הגשת לבנק מסמך שהוא לא נכון, ורימית את הבנק.

ת. לא. הוא נכון מאוד. בבנק היה תנאי שאעשה בית משותף, אני כבר יותר משנה טרטורים, היתר בניה, מועצה, ועכשיו כשהבנתי שזה יקח עוד זמן וכסף, אמרתי לאבא אי אפשר ככה, אני אבטל את זה. פנינו ביחד לבנק אני ואבא, ביקשנו לבטל את הנושא של הבית המשותף והבנק אמר לא בוער לנו, יש לנו הבטחות שקיבלנו את המשכון, הערת האזהרה ויש לך משכורת חודשית, לנו זו לא בעיה להישאר בינתיים עם הערת אזהרה” (עמ' 13 לפרו' שו' 25-17).

בסופו של דבר עסקת רכישת הבית בוטלה, והאב המנוח שעבד את חלקה 46 במישרין לבנק למשכנתאות, ובשנת 1992 כרת את עסקת המתנה המדוברת במסגרתה העביר ללא תמורה רבע מחלקה 46 למערערים (עמ' 13 לפרו' שו' 5-1; עמ' 17 לפרו' שו' 9-2).

לכן כשהמערער העיד על ביטול העסקה בחלקה 46 כשבועיים לאחר כריתתה (בעמ' 20 לפרו' שו' 25-22), עדות עליה התבסס השופט קמא כנימוק לביטול עסקת המתנה בחלקה 46, הוא לא התכוון לעסקת המתנה אלא לעסקת רכישת הבית, והשופט קמא טעה בנדון.

לכן גם בנימוק ג' דלעיל של השופט קמא אין בכדי ללמד על חזרת המנוח מהתחייבותו ליתן מתנה למערערים בחלקה 46.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

34. נימוק ד' – המערערים לא נהגו בדירה מנהג בעלים, ושימשה למגורי בני משפחה אחרים לאחר פינויה על ידי המערערים ומעברם לביתם בחלקה 47.
הנימוק הנדון מופיע בסעיף 62 לפסק הדין קמא במילים הבאות:

”יש ממש בטענת הנתבעים לפיה התובע לא נהג בדירה בה התגורר בעבר בחלקה 46 מנהג בעלים, כפי שעולה מהעובדה שהדירה שימשה לאחר עזיבת התובעים למגורי בני משפחה אחרים, מבלי שנדרשה לעניין זה רשות מפורשת מהתובע (ההדגשה שלי – ח"ש). די היה ברשות משתמעת של המנוח אשר התגורר בקומה מתחת לקומה בה קיימת הדירה ששימשה בעבר למגורי התובעים ואף נבנתה ע"י התובעים. התובע עצמו העיד כי ראה עצמו מחויב לאפשר ל... (המשיב 1 – ח"ש) להתגורר בדירה השייכת לתובע (ע' 16 לפרוט' ש' 7).”

לטעמי גם בנימוק זה השופט קמא לא דק פורתא.

מדברי השופט קמא עולה כי הכנסת בן משפחה לבית זה חייבה לפחות רשות משתמעת של המערערים (ראו הקטע המודגש בציטוט דלעיל מפסק הדין). היינו בן משפחה לא היה נכנס להתגורר בבית שבנו המערערים בחלקה 46 אם הם היו מתנגדים לכך.

מסקנה זאת מתבקשת גם מעדותו של המערער שהוזכרה על ידי השופט קמא בפסק הדין בעמ' 16 לפרו' שו' 7, אלא שהשופט קמא לא ציטט את עדותו של המערער במלואה שהינה כדלקמן, ממנה ניתן ללמוד בדיוק ההיפך ממסקנת השופט קמא:

”[משיב 1] אפילו התגורר אצלי בבית אחרי שנה, שנתיים. נתתי לו (ההדגשה שלי – ח"ש). אני חשבת שזו חובתי.”

היינו – המשיב 1 נכנס להתגורר בבית ברשותו של המערער, ולא בניגוד לדעתו או ללא רשותו המפורשת, כפי שקבע השופט קמא.

במצב דברים זה גם הנימוק הרביעי של השופט קמא אין בכוחו ללמד על חזרת המנוח מהתחייבותו ליתן מתנה למערערים.

35. לאור כל האמור לעיל, ומשמצאנו כי נימוקי השופט קמא מהם למד על חזרת המנוח מהתחייבותו ליתן למערערים מתנה בחלקה 46 אינם מלמדים או מובילים למסקנה כאמור, לא נותר אלא לקבוע כי עסקינן במתנה שרירה וקיימת, שלא בוטלה על ידי המנוח עד מועד פטירתו, ויורשיו האחרים (מעבר למערער) אינם יכולים לבטלה לאחר פטירתו (ראו דברינו בסעיף 24 לעיל).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

36. מעבר לצורך, והגם שהדבר לא הוזכר על ידי הצדדים בטיעוניהם ועל ידי השופט קמא בפסק דינו, אציין נימוק נוסף התומך במסקנה כי ההתחייבות ליתן מתנה בחלקה 46 גם לא היתה יכולה להיות מבוטלת על ידי המנוח עם חתימתו על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת השלמתה.

סעיף 5(ב) לחוק המתנה קובע כדלקמן:

"כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו"
(ההדגשה שלי – ח"ש).

היינו – ככל שנותן המתנה ויתר בכתב על הזכות לחזור בו מהתחייבותו ליתן מתנה, הוא אינו רשאי לחזור בו מהתחייבותו האמורה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי המנוח חתם במעמד החתימה על תצהירי המתנה גם על ייפוי כח בלתי חוזר להשלמת עסקת המתנה (זאת מעבר לחתימתו על טפסי מש"ח ושטרי מכר).

המחלוקת היתה, האם עו"ד אבו חילו קרע ייפוי כח זה אם לאו (ראו דברינו בסעיף 32 לעיל).

מסקנתנו לעיל (בסעיף 32) היתה, כי לא הוכחה עובדת קריעת ייפוי הכח על ידי המשיבים (ועליהם נטל השכנוע בנקודה זאת).

הדעה הדומיננטית בפסיקה ובספרות היא, כי ייפוי כוח בלתי חוזר מהווה, ככלל ובהעדר ראיות אחרות, משום ראיה לויתור של נותן המתנה על זכותו לחזור בו מהתחייבותו, זכות המוקנית לו בסעיף 5(ב) לחוק.

ראו לענין זה:

בע"מ 4778/17 פלוני נ' פלוני (2.8.17);

בע"מ 3948/14 פלוני נ' פלוני (16.7.14).

במקרה דנן כאמור ניתן לומר, בהעדר הוכחה כנדרש לקריעת ייפוי הכח, להבדיל מאי איתורו במשרדו של עו"ד אבו חילו, כי בעצם חתימתו של המנוח על ייפוי כח בלתי חוזר להשלמת עסקת המתנה הנוגעת לחלקה 46, יש משום ויתור על זכותו לחזור בו מהתחייבותו ליתן המתנה האמורה למערערים.

37. **לסיכום הדברים ייאמר כי שוכנעתי לקבוע, וכך אמליץ לחברותיי להרכב להורות, כי דין**

הערעור בנוגע לחלקה 46 להתקבל. המנוח התחייב ליתן למערערים רבע מחלקה 46

במתנה, כעולה מתצהירי המתנה (כמפורט לעיל), ולא הוכח כי חזר בו מהתחייבותו זאת.

לכן יש לפעול להשלמת המתנה. לשם כך ניתן להצהיר כי המערערים זכאים להירשם



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

כבעלים של רבע מחלקה 46, בכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים לכך בהתאם
להוראות רשם המקרקעין.

חלקה 47

38. בכל הקשור לחלקה 47 המצב שונה, ויש לדחות הערעור בנדון.

39. להבדיל ממצב הדברים בחלקה 46, בחלקה 47 אין מסמכי מתנה ברורים, והמערערים
מסתמכים על ריכוך דרישת הכתב מכוחה של זעקת ההגינות.

בנדון מסתמכים המערערים על היתר הבניה בחלקה זו שהוצא על שם המערער ותשריט
החלוקה עליו לכאורה חתומים המנוח והמערער כשותפים בחלקה 47 (ראו טענות
המערערים בנוגע לחלקה 47 בסעיף 4 לעיל).

40. השופט קמא דחה את טענות המערערים בנוגע לחלקה 47, ונימוקיו פורטו בסעיפים
9(א)+(ב) לעיל, **המקובלים עליי**.

41. אכן דרישת הכתב הנדרשת בסעיף 8 לחוק המקרקעין ובסעיף 5(א) לחוק המתנה (בנוגע
להתחייבות ליתן במתנה זכות במקרקעין) רוככה עם השנים כמפורט בהרחבה בסעיף 20
לעיל.

יחד עם זאת ככל שעסקינן בהתחייבות ליתן במתנה זכות במקרקעין יש צורך להוכיח שני
יסודות, כמפורט בסעיף 22 לעיל, כדלקמן:

א. דרישת הכתב להוכחת עסקת מתנה במקרקעין ;

ב. הוכחת מהות העסקה. היינו – הכוונה של נותן המתנה להקנות את המקרקעין
במתנה למקבל המתנה.

42. נבחן אם מתקיימים במקרה הנדון ובנוגע לחלקה 47 שני היסודות האמורים.

43. **היסוד הראשון** – דרישת הכתב להוכחת עסקת מתנה במקרקעין במשמעותה המרוככת
לכאורה מתקיימת במקרה דנן מהוצאת ההיתר על שם המערער וקיומו של תשריט חלוקת
חלקה 47 עליו חתומים המנוח והמערער, תוך יחוד תת חלקה ד' למערער.

בנדון איני מסכים עם קביעת השופט קמא בפסק דינו כי מסמכי תשריט החלוקה וההיתר
שניתן למערער בנוגע לחלקה 47 הם מסמכים תכנוניים גרידא שאין בהם להקנות זכות
קניינית (ראו סעיף 9 רישא לעיל). מסמכים כאמור, על אף היותם תכנוניים, יכולים לספק
את דרישת הכתב המרוככת, שכן מצויינים בהם פרטי המקרקעין המדוברים, **אך אין בהם**



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

כשלעצמם כדי ללמד על הכוונה להקנות את המקרקעין במתנה למקבל המתנה, להבדיל
למשל מרשות לבנות במקרקעין.

ראו לענין זה ענין ס.י. – שם בית המשפט ראה בבקשה להיתר ובהיתר, על אף היותם
מסמכים תכנוניים, כעומדים בדרישת הכתב המרוככת להתחייבות ליתן מתנה במקרקעין,
אך לא ראה בהם כמלמדים על מהות העסקה שהינה, הקניית המקרקעין במתנה למקבל
המתנה. על מהות העסקה שם למד בית המשפט מכתב התחייבות לרישום משכנתא שנחתם
על ידי הבעלים הרשום של המקרקעין לטובת בנק למשכנתאות בכדי לאפשר למקבלי
המתנה ליטול הלוואה. מכוחה של התחייבות זאת נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק
המלווה. מכתב ההתחייבות עלתה מפורשות התחייבותו של נותן המתנה להעביר את
הזכויות במקרקעין למקבלי המתנה – בנו וכלתו (פסקה 16 לפסק הדין שם).

היינו – היו מסמכים בכתב שלימדו על התקיימותם של שני היסודות הנדרשים להתחייבות
ליתן מתנה במקרקעין.

לא כן במקרה דנן הנעדר מסמך בכתב להתקיימות היסוד השני – הכוונה להקנות
המקרקעין במתנה, כפי שנראה להלן.

44. היסוד השני – מסמך בכתב המלמד על הכוונה להקנות המקרקעין במתנה. במקרה דנן לא

הוכח היסוד השני. בעוד שבענין ס.י. נלמד היסוד השני (הכוונה להקנות במתנה) מכתב
ההתחייבות לרישום משכנתא, כמפורט לעיל, במקרה דנן חתם המנוח על מסמך אחר
המכוון לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ממנו ניתן ללמוד לכאורה, כי למרות חתימתו על
הבקשה להיתר (חתימה כבעלים הרשומים מכוחה הוצא ההיתר על שם המערער) ועל
התשריט, כוונתו היתה להתיר למערער שימוש בלבד במקרקעין, אך לא להקנות בעלות.

כוונתי למסמך שהוגש כראיה בתיק קמא (וכמוצג בתיק הערער), נושא תאריך 27.1.1989,
הרשום בכתב יד ומופנה "לכל המעוניין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה", עליו חתום
המנוח, ולשונו כדלקמן:

"אני החתום מטה [המנוח] ...נותן בזה את הסכמתי למר [המערער]

...לבנות בנין מגורים בחלקה 47/4 מבלוק שבבעלותי. ולראיה

באתי על החתום..."

ממסמך זה למדים ברורות כדלקמן:

א. המנוח, כבעלים הרשום של חלקה 47, נתן רשות למערער לבנות על תת חלקה ד'
בחלקה זאת (כהגדרתה בתשריט).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 ב. למרות מתן הרשות לבנות כאמור, תת חלקה ד' בחלקה 47 נותרה בבעלות במנוח
2 (ראו בנדון המילה "שבבעלותי").
- 3 מסמך זה מלמד לכאורה כי המנוח, עת נתן הרשות למערער לבנות, לא התכוון להקנות לו
4 את תת חלקה 47 במתנה אלא לשמור הבעלות בידיו. מכאן כי מסמך זה שולל למעשה את
5 התקיימותו של היסוד השני הנדרש בעסקת מתנה במקרקעין.
- 6 סבורני כי הדבר אף עולה מעדותו של המערער בחקירתו הנגדית, במענה לשאלה האם היו
7 ניסיונות בין האחים לפתור הסכסוך ביניהם טרם הגשת התובענה. שם ציין המערער כי
8 היה ברור גם לו, כי על אף הבניה בחלקה 47 (תת חלקה ד' על פי התשריט), אין המקרקעין
9 מוקנים לו במתנה, אלא מיועדים לחלוקה בין ארבעת בניו של המנוח. ככל שחלקו גדול
10 יותר (בתת חלקה ד' בחלקה 47) הוא יצטרך לפצות את יורשי המנוח האחרים. לכן גם לא
11 הבין את טענות אחיו כנגדו בנדון (עמ' 16 לפרו' שו' 1-3).
- 12 וכן – כשנשאל המערער אם אביו העניק לו ולשלושת אחיו את הזכויות בחלקה 47, השיב:
13 "לא העניק אני אמרתי, אני ברור, אני אומר שזה רצונו..." (עמ' 21 לפרו' שו' 15). היינו
14 זאת היתה כוונת האב המנוח, אך הוא טרם העניק חלק מחלקה 47 למי מבניו, לרבות
15 המערער.
- 16 45. לאור כל זאת שוכנעתי כי דיו הערעור בנוגע לחלקה 47 להידחות, וכך אמליץ לחברותיי
17 להורות.

18

19 סיכום הדברים

- 20 46. ככל שדעתי תשמע דין הערעור להתקבל בחלקו ובנוגע לחלקה 46 בלבד.
21 דין הערעור בנוגע לחלקה 47 להידחות.
22 משהתקבל הערעור בחלקו אמליץ כי לא יעשה צו להוצאות בערעור זה.

23

24 השופטת אספרנצה אלון:

25 אני מסכימה.

26

27 השופטת רבקה איזנברג:

28 אני מסכימה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

לאור האמור הערעור מתקבל בחלקו, כמפורט בפסק דינו של כב' השופט חננאל שרעבי ו בנוגע לחלקה 46 בלבד, תוך דחיית הערעור בנוגע לחלקה 47.

אין צו להוצאות.

הערבון שהופקד בתיק זה על ידי המערערים יוחזר לידיהם באמצעות בא כוחם.

פסק דין זה מותר לפרסום תוך השמטת שמות הצדדים וכל פרט מזהה אחר.

ניתן היום, כ"ה טבת תש"פ, 22 ינואר 2020, בהעדר הצדדים.


ר. איזנברג, שופטת
א. אלון, שופטת
ח. שרעבי, שופט
אב"ד



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55156-10-19 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1
2
3
4
5
6