



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

לפני כבוד השופט, סגן הנשיא שאול שוחט

כבוד השופטת עינת רביד

כבוד השופט נפתלי שילה

המערערת

ר'
ע"י עו"ד רן רייכמן

נגד

המשיבים

1. י'
ע"י עו"ד עינבר לב

2. ח'

3. א'

ע"י עו"ד טל אבנרי

פסק דין

השופט נפתלי שילה:

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב מיום 5.2.20 (תמ"ש - 20384-11 מפי כב' השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר) שקבע שסבתה המנוחה של המערערת לא העניקה לה דירה במתנה ולכן הדירה מהווה חלק מעיזבון המנוחה.

א. רקע עובדתי

1. למנוחה ח' ז"ל (להלן: **המנוחה**) היו שני בנים: י' שהוא המשיב 1 (להלן: י') וא' אשר נפטר ביום 23.12.10. המערערת (להלן גם: ר') והמשיבות 2-3 הן בנותיו של א'.
2. ביום 5.12.07 ערכה המנוחה צוואה בעדים (להלן: **הצוואה**). במסגרת הצוואה, המנוחה העניקה דירה ברח' --- בתל אביב לשלוש נכדותיה, דירה ברח' ---- לבן של י' ואת כל יתרת רכושה היא העניקה בחלקים שווים לשני בניה י' וא' ואם מי מהם לא יהיה בחיים במועד פטירתה, היא הורתה שחלקו יועבר לצאצאיו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

- 1 המנוחה התגוררה כדיירת מוגנת בדירה ברח' ---- בתל אביב (להלן : **הדירה**) וביום 12.2.09
2 היא רכשה את זכות הבעלות בדירה מבעלת הבית בתמורה לסך של 532,000 ש"ח.
3
- 4 ביום 8.10.09 חתמה המנוחה על הסכם למכירת הדירה למערערת ולבעלה בתמורה לסך
5 של מיליון ₪ (להלן : **ההסכם**). למרות שעל ההסכם מתנוססות חתימות המערערת ובעלה,
6 המערערת טענה שהיא לא חתמה על ההסכם וחתימתה זויפה. בו ביום, חתמה המנוחה גם
7 על יפוי כוח בלתי חוזר המסמיך את עו"ד פרידמן להעביר את הדירה לצד ג' ועו"ד פרידמן
8 אישר את חתימת המנוחה (להלן : **יפוי הכוח**).
9
- 10 המערערת טענה שבאותו יום, 8.10.09, היא חתמה על מסמך שכותרתו "**תוספת להסכם**
11 **מיום 8.10.09**" שנחתם באותו יום בפני עו"ד פרידמן, ולפיו הוסכם שהתמורה עבור הדירה
12 היא 400,000 ₪ ולא מיליון ₪ (להלן : **התוספת להסכם**). התוספת להסכם הוצגה ע"י
13 המערערת לראשונה באחד מדיוני ההוכחות שהתקיים ביום 28.2.19.
14
- 15 ביום 16.11.10 חתמה המנוחה על תצהיר העברה ללא תמורה של הדירה למערערת
16 והמערערת חתמה בו ביום על תצהיר קבלת הדירה ללא תמורה. התצהירים אומתו ע"י
17 עו"ד פרידמן (להלן : **תצהירי המתנה**).
18
- 19 בנוסף, חתמו המערערת ובעלה באותו יום על כתב התחייבות המופנה למנוחה שבו הם
20 התחייבו לשלם לה "עבור הדירה" סך של 350,000 ₪ בתוך 4 חודשים. עורכי הדין פרידמן
21 (ארדון ואורית) אישרו את החתימות על מסמך זה (להלן : **כתב ההתחייבות**).
22
- 23 המערערת ובעלה לא שילמו ולו שקל אחד למנוחה עבור הדירה והמנוחה המשיכה להתגורר
24 בה. בשנה האחרונה לחייה, המנוחה עזבה את הדירה ועברה לבית אבות, הדירה נותרה
25 ריקה והמערערת לא תפסה בה חזקה.
26
- 27 ביום 4.7.11 המנוחה נפטרה וביום 22.2.12 צוואתה קוימה. ביום 11.3.12 העבירה
28 המערערת באמצעות תצהירי המתנה ויפוי הכוח את הדירה על שמה בלשכת רישום
29 המקרקעין ובחודש אוקטובר 2012 היא תפסה חזקה בדירה לאחר שהחליפה את המנועול.
30
- 31 לאחר שהמשיבות הגישו תביעה כספית כנגד י' בנושא חשבון הבנק של המנוחה, הגיש י'
32 תביעה שכנגד שמהותה "היקף עיזבון". בתביעה טען י' (בסעיף 76) שהעברת הדירה :
33 "נעשתה שלא כדין, תחת מחטף ובגניבה לאור יום ... התמורה בגין הדירה לא שולמה"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

- 1 ולכן יש לרשום את הדירה בהתאם לצוואה, דהיינו מחציתה על שמו ומחציתה ע"ש בנותיו
2 של א'.
3
- 4 11. המערערת טענה בכתב הגנתה שהמנוחה העניקה לה במתנה את הדירה בחייה ותצהירי
5 המתנה נחתמו כדין בפני עו"ד פרידמן ביום 16.11.10. לדבריה, העובדה שהרישום בפועל
6 בלשכת רישום המקרקעין נעשה כשנה וחצי לאחר חתימת תצהירי המתנה אינה מהווה
7 דבר חריג ומדובר ב"חזון נפרץ" בעסקאות מקרקעין. המערערת טענה שהיא לא זוכרת
8 שחתמה על כתב ההתחייבות ואולם גם אם היא חתמה על מסמך זה, לאחר מכן כתב
9 ההתחייבות בוטל בהסכמת המנוחה, מאחר שלא היה למערערת ובעלה יכולת לשלם סכום
10 זה והמנוחה וויתרה על תשלום בגין הדירה. לטענתה, העובדה שי' לא הגיש תביעה בסמוך
11 לאחר פטירת המנוחה והמתין כמה שנים והוא נזכר להגיש את תביעתו רק לאחר
12 שהמשיבות הגישו תביעה כספית נגדו וכן העובדה שהדירה לא נזכרה בצוואה, מלמדות
13 שהמנוחה העניקה למערערת את הדירה במתנה בחייה ויש לדחות את תביעתו.
14
- 15 12. ביהמ"ש קמא קיבל את תביעת י' וקבע שאין לקבל את גרסת המערערת שהמנוחה העניקה
16 לה את הדירה במתנה. נקבע שהמנוחה מכרה למערערת את הדירה בתמורה לתשלום כספי
17 ואולם המערערת לא שילמה כל תמורה בגין הדירה והפרה את ההסכם הפרה יסודית ולכן
18 הדירה לא שייכת לה אלא מהווה חלק מעיזבון המנוחה (להלן : **פסק הדין**).
19
- 20 13. המערערת לא השלימה עם פסק הדין והגישה ערעור.
21
- 22 **ב. תמצית פסק הדין**
23
- 24 1. ר' ובעלה שהכחישו שחתמו על ההסכם ועל כתב ההתחייבות וטענו שחתימתם זויפה, לא
25 הוכיחו טענה מרכזית זו. בנוסף, בכתב ההגנה ר' טענה רק שהיא לא זוכרת שחתמה על כתב
26 ההתחייבות והיא לא טענה שהחתימות זויפו. טענת הזיוף נטענה לראשונה במפורש רק
27 במסגרת חקירתה, למרות שטענת זיוף יש לטעון בצורה מפורשת. עצם העובדה שטענת
28 הזיוף לא נטענה במפורש בכתב ההגנה מצדיקה כשלעצמה את דחייתה של טענה זו.
29
- 30 2. יש לדחות את טענת הזיוף גם לגופה. המערערת לא זימנה את עו"ד פרידמן לעדות, למרות
31 שהוא זה שהכין את ההסכם והוא זה שאימת את חתימת המערערת ובעלה על כתב
32 ההתחייבות. אי זימונו פועל לחובתה. בנוסף, למרות שביהמ"ש מינה מומחית להשוואת
33 כתבי יד על מנת שתחווה דעתה האם החתימות זויפו, המערערת לא פעלה להגשת חוות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

- 1 הדעת. כמו כן, ר' טענה שחתמה על התוספת להסכם בפני עו"ד פרידמן ולא סביר כלל שהיא
2 חתמה על התוספת להסכם ולא על ההסכם עצמו שהתוספת מתייחסת אליו.
3
- 4 3. ר' מודה שהיא דיברה עם המנוחה על מתווה של תשלום עבור רכישת הדירה ולא הוכח
5 שהמנוחה החליטה לתת לה את הדירה במתנה. אדרבא, הן מההסכם, הן מהתוספת
6 להסכם והן מכתב ההתחייבות עולה בבירור שר' התחייבה לשלם תמורה עבור הדירה.
7
- 8 4. ביום שבו נחתמו תצהירי המתנה ר' ובעלה חתמו על כתב ההתחייבות שלפיו עליהם לשלם
9 למנוחה סך של 350,000 ₪ עבור הדירה. הדבר מלמד שהמנוחה לא התכוונה להעניק
10 למערערת את הדירה ללא תמורה ותצהירי המתנה נחתמו משיקולי מס בלבד. מכיוון שאין
11 מחלוקת שלא נוהל שום מו"מ על דירה אחרת, ברור שהמילה "דירה" בכתב ההתחייבות
12 מתייחסת לדירה.
13
- 14 5. למרות שר' טענה בכתב ההגנה שהמנוחה החליטה להעניק לה את הדירה במתנה מאחר
15 שהיא היתה נכדתה הבכורה והאהובה, בחקירתה היא טענה שהדירה הוענקה לה במתנה
16 לאור מצבה הכלכלי. ברם, התברר שלר' יש כבר דירה בבעלותה ולכן נימוק זה אינו מסתבר,
17 במיוחד שעה שהמנוחה לא נתנה לאף אחד מנכדיה דירה במתנה. בנוסף, ר' לא הוכיחה
18 שהקשר שלה עם המנוחה היה טוב יותר וקרוב יותר מאשר הקשר של המנוחה עם יתר
19 הנכדים.
20
- 21 6. חיזוק נוסף לכך שהמנוחה לא התכוונה להעניק למערערת את הדירה ללא תמורה, נעוץ
22 בעובדה שהזכויות בדירה לא הועברו על שמה בחייה אלא רק לאחר פטירתה. הטענה
23 שהדבר נבע מפטירת אביה ומהאירוע המוחי שעברה המנוחה אינה מהווה הצדק סביר
24 לשיהוי ברישום, היות שמדובר בפעולה משפטית שעו"ד פרידמן היה יכול לעשות מיד לאחר
25 חתימת התצהירים לו אכן המנוחה התכוונה להעביר לר' את הדירה במתנה.
26
- 27 7. גם העובדה שר' לא קיבלה את החזקה בדירה גם לאחר שהמנוחה עברה להתגורר בבית
28 אבות וכניסתה של ר' לדירה נעשתה רק בחודש אוקטובר 2012 לאחר שהחליפה על דעת
29 עצמה את מנעול הדירה, סותרת את טענותיה שהיא קיבלה את הדירה במתנה עוד בחייה
30 המנוחה.
31
- 32 8. המסקנה היא שהמנוחה הסכימה להעביר לר' את זכויותיה בדירה רק כנגד תמורה שלא
33 שולמה כלל ע"י המערערת ולא היתה למנוחה כל כוונה להעביר לה את הדירה במתנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
9. יש לדחות את טענת המערערת שהועלתה לראשונה רק בסיכומיה בחוסר תם לב, שהיה על י' להגיש תביעה לאכיפת ההסכם או לאכיפת כתב ההתחייבות או לביטול תצהירי המתנה ומשהוא לא עשה כן לא ניתן לקבל את הסעד שהוא עתר לו שעניינו הצהרה שהדירה מהווה חלק מהעזיבון. זאת, מאחר שסעדים אלו שלובים זה בזה והיות שהוכח שטענת המערערת שהיא קיבלה את המתנה אינה נכונה, התוצאה היא שרישום הדירה ע"ש המערערת דינו בטלות והדירה היא חלק מעיזבון המנוחה. אכן, ככלל, לא ניתן להעניק סעד שלא התבקש בתביעה ואולם במקרה דנן, מתקיימים החריגים המאפשרים זאת. שהרי, הקביעה שהדירה חלק מהעזיבון קשורה קשר הדוק לקביעה שהעברת הזכויות בדירה נעשתה שלא כדין ולכן יש לקבלה. כל העדויות והטענות בתיק נועדו לצורך הכרעה בדבר תוקפה של העברת הזכויות בדירה למערערת ולצורך בירור השאלה האם הדירה מהווה חלק מנכסי עיזבון המנוחה. התברר לאחר שמיעת הראיות שאין כל תוקף להעברת הזכויות שנעשתה שלא כדין וכי המנוחה לא התכוונה להעניק לר' את הדירה במתנה.
10. משר' ובעלה הודו שהם לא שילמו כל תמורה עבור רכישת הדירה, לא ניתן היה לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך רישום הדירה ע"ש המערערת. שהרי, ייפוי הכוח שהופקד בנאמנות אצל עו"ד פרידמן ניתן מכוח סעיף 6 להסכם שבו נקבע שהשימוש בו ייעשה רק לאחר שתשולם מלוא התמורה למנוחה. לכן, הרישום בוצע שלא כדין ותוך הפרה ברורה של תנאי ההסכם. די בכך בכדי לקבוע שלהעברת הזכויות בדירה ע"ש ר' אין כל תוקף ודינה להתבטל. לפיכך נפסק שהדירה מהווה חלק מעיזבון המנוחה.
- ג. **תמצית טענות המערערת**
1. המנוחה לא חתמה על כתב ההתחייבות, אין בו את הפרטים הנדרשים לצורך הפיכתו להסכם מחייב ולכן אין לו כל תוקף. המנוחה לא חזרה בה מהמתנה עד פטירתה ולכן המתנה הפכה לבלתי הדירה. המנוחה גם לא דרשה בימי חייה את אכיפת כתב ההתחייבות וגם בצוואתה היא לא התייחסה לדירה כרכושה ולא הזכירה אותה. גם י' לא הגיש שום תביעה לאכיפת ההסכם מאחר שהוא ידע שהמסמך נעדר תוקף משפטי.
2. המנוחה רצתה להעניק למערערת את הדירה ללא תמורה ולכן חתמה בפני עו"ד פרידמן על תצהיר מתנה ועל ייפוי כוח בלתי חוזר המסמך את עו"ד פרידמן לבצע את העברת הדירה על שמה גם ללא תמורה. המנוחה לא חזרה בה מהמתנה עד יום מותה ולא שלחה הודעת ביטול. לפיכך, הענקת הדירה במתנה למערערת הפכה לבלתי הדירה. אף אם המנוחה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

1 ביטלה את התחייבותה לתת את הדירה במתנה למערערת, הביטול לאו ביטול, מאחר שהיא
2 לא יידעה את המערערת ואת עוה"ד אודות הביטול.

3
4 3. י' לא הגיש תביעה לאכיפת ההסכם או לביטול המתנה ולכן ביהמ"ש לא יכול היה להעניק
5 לו סעד שלא נתבע כלל. היה על ביהמ"ש לכל היותר להורות על אכיפת כתב ההתחייבות
6 ולקבוע שעל המערערת לשלם את התמורה בסך של 350,000 ₪ לעיזבון "ולא לגזול את
7 זכויותיה בדירה שלא כדין". טעה ביהמ"ש קמא, שעה שהעניק לי' סעד שהוא כלל לא תבע
8 וגרם למערערת עיוות דין.

9
10 4. משהמנוחה חתמה על ייפוי הכוח, היא נקטה בפעולה בלתי הדירה שמשמעותה ויתור על
11 זכות החזרה.

12
13 5. מאחר שהדירה רשומה ע"ש המערערת, הנטל לסתירת הרישום הוא נטל כבד. לפיכך, היה
14 דווקא על י' לזמן לחקירה את עו"ד פרידמן על מנת לסתור את הרישום ולא על המערערת
15 ולכן טעה ביהמ"ש קמא כשזקף את העדר זימונו לחובתה.

16
17 6. יש להתערב בממצאיו ובמסקנותיו של ביהמ"ש קמא שהתעלם מראיות משמעותיות
18 שתומכות בגרסת המערערת "בניגוד לכל היגיון סביר". גם אם יוותרו על כנס הממצאים
19 העובדתיים של ביהמ"ש קמא, עדיין יש לקבל את הערעור מאחר שחומר הראיות תומך
20 במסקנה הפוכה מהמסקנה אליה הגיע ביהמ"ש קמא ולכן יש לבטל את פסק הדין ולקבוע
21 שהדירה שייכת למערערת בלבד.

22
23 7. בדיון בפנינו העלה ב"כ המערערת טענות חדשות שלא בא זכרן בבית המשפט קמא ואף לא
24 בהודעת הערעור ובעיקרי הטיעון. בין היתר נטען, כי משהגיע ביהמ"ש קמא למסקנה שלא
25 מדובר במתנה אלא בעסקת מכר בתמורה והמערערת לא שילמה את התמורה, היה על בית
26 המשפט לקבוע שמאחר שלא נשלחה הודעת ביטול עקב הפרת ההסכם ע"י המנוחה ואף לא
27 ע"י יורשיה לאחר מותה בתוך זמן סביר, ההסכם לא בוטל מעולם. לדבריו, היה על ביהמ"ש
28 קמא לאפשר למערערת לתקן את ההפרה ולשלם את תמורת הדירה בסך של 350,000 ₪
29 כמפורט בכתב ההתחייבות ולא ניתן היה לקבוע שעסקת המכר בטלה עקב ההפרה. טענה
30 זו של המערערת מהווה כמובן הרחבת חזית אסורה שיש לדחותה רק בשל כך ואולם למרות
31 זאת, אתייחס להלן אף לטענה חדשה זו.

32
33 ד. תמצית טענות המשיבים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
1. הטענה שביהמ"ש קמא העניק סעד שלא התבקש לא הועלה במסגרת כתב ההגנה אלא לראשונה רק בסיכומי המערערת ומדובר בהרחבת חזית אסורה הלוקה בחוסר תום לב. בכל מקרה, כפי שקבע בצדק ביהמ"ש קמא, התקיימו בעניינו שלושת התנאים המצדיקים מתן סעד אף אם הוא לא נתבע במפורש בתביעה.
2. בסעיף 76 לכתב התביעה עתר י' לכך שייקבע שהעברת הדירה למערערת נעשתה שלא כדין ולכן ביהמ"ש קמא העניק לי' את הסעד שנתבע. מאחר שנקבע בניגוד לגרסת המערערת, שהדירה לא ניתנה במתנה, ממילא הדירה מהווה חלק מעיזבון המנוחה והמשמעות היא שיש לבטל את הרישום ע"ש המערערת היות שהוא בוצע שלא כדין ובניגוד לרצון המנוחה.
3. המערערת הרחיבה חזית תוך העלאת טענות עובדתיות סותרות. בביהמ"ש קמא היא טענה שחתימתה על ההסכם זויפה והיא אף לא חתמה על כתב ההתחייבות וגרסתה היתה שהדירה הועברה אליה במתנה. והנה, משגרסתה נדחתה ע"י ביהמ"ש קמא, היא מעלה טענה חדשה לפיה זכותה לקיים את כתב ההתחייבות.
4. המערערת לא עמדה בנטל שהוטל עליה להוכיח שהיא לא חתמה על הסכם המכר ואף לא על כתב ההתחייבות, למרות שעו"ד פרידמן אישר את חתימתה על כתב ההתחייבות. על מנת להוכיח את טענתה שהיא לא חתמה על כתב ההתחייבות, היה עליה לזמן את עו"ד פרידמן ואולם היא בחרה שלא לזמנו וצדק ביהמ"ש קמא שקבע שהדבר פועל לחובתה. כמו כן, בצדק קבע ביהמ"ש קמא שכתב ההתחייבות גובר על תצהירי המתנה וכי תצהירי המתנה נערכו רק משיקולי מיסוי והם לא מלמדים שהמנוחה התכוונה להעניק את הדירה למערערת ללא תמורה.
5. המערערת לא טענה בבית המשפט קמא ואף לא במסגרת כתב הערעור שהמנוחה לא פעלה בחייה לאכיפת ההסכם וכתב ההתחייבות והדבר מלמד שהיא ויתרה על קבלת תמורה. מעבר לכך שמדובר בהרחבת חזית אסורה, יש לדחות את הטענה מאחר שאף אם המנוחה לא פעלה לאכיפת ההתחייבות, אין בכך בכדי לאיין את ההתחייבות שנותרת תקיפה ומחייבת. בכל מקרה, גם המערערת מודה שהיא הפרה את כתב ההתחייבות בהפרה יסודית ולכן עסקת המכר בטלה.
6. המערערת פעלה בניגוד להסכם, עשתה דין לעצמה ורשמה את הדירה על שמה תוך שימוש בתצהירים פיקטיביים ובאמצעות שימוש שלא כדין בייפוי הכוח שניתן לעסקה בתמורה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

1 ייפוי הכוח נחתם ע"י המנוחה כשנה לפני החתימה על תצהירי המתנה וללא קשר אליהם
2 והוא נועד לשימוש לצורך ביצוע הסכם המכר בלבד. ההסכם, התוספת להסכם וכתב
3 ההתחייבות מלמדים על מכר בתמורה כספית ולא במתנה. מדובר בראיות בכתב שעליהם
4 חתומה המערערת שלא הוכיחה שחתמתה זויפה.

5
6 7. הטענות החדשות שהעלתה המערערת במסגרת הדיון בערעור לפיהן כתב ההתחייבות לא
7 בוטל כדין, מהוות הרחבת חזית אסורה. גם לגופן יש לדחות את הטענות, היות שהמערערת
8 טענה שהדירה הוענקה לה במתנה והיא התכחשה שחתמה על כתב ההתחייבות וההסכם
9 ולכן היא לא יכולה כיום לטעון לתוקפם ולאכיפתם. לפיכך, יש לדחות את הערעור.

ה. דיון והכרעה

10
11
12
13 1. לאחר עיון בטענות הצדדים בכתב ובעל פה, אני סבור שיש לדחות את הערעור. אין כל
14 הצדקה להתערב בקביעותיו העובדתיות של ביהמ"ש קמא, אשר מבוססות היטב על ניתוח
15 נכון והגיוני של המסמכים והעדויות שנשמעו בפניו ועל התרשמותו הבלתי אמצעית
16 מהעדים.

17
18 2. בצדק דחה ביהמ"ש קמא את טענת המערערת לפיה ביהמ"ש התבקש להעניק לי סעד שלא
19 התבקש בכתב התביעה ולפיכך פגע בזכויותיה. שהרי, על מנת להעניק את הסעד שהתבקש
20 – הצהרה שיש לבטל את רישום הדירה ע"ש המערערת וקביעה שהדירה מהווה חלק
21 מעיזבון המנוחה – לא היה מנוס אלא לבחון לעומק את טענתה של המערערת לפיה היא
22 קיבלה את הדירה במתנה מהמנוחה. לפיכך, אף שיש לא עתה במפורש לסעד של ביטול
23 תצהירי המתנה, למעשה זו משמעות עתירתו להצהרה שהרישום לא נעשה כדין.

24
25 3. במקרה דנן, מתקיימים כל שלושת התנאים המצטברים שנקבעו בפסיקה (ראו: בע"א
26 8570/09 סמירה חגולי נ' עריית ראשון לציון (15.3.11)), אשר בהתקיימותם רשאי בית
27 המשפט לפסוק סעד שלא נתבקש במפורש: הצורך ללבן את השאלות המהותיות
28 שבמחלוקת מחייבת את מתן הסעד, הסעד נובע ישירות מהסעד שהתבקש והתבררו כל
29 העובדות הדרושות להענקת הסעד ואין כל צורך בקיומה של התדיינות נוספת.

30
31 4. בעניינינו, הצדדים התמקדו בשאלה מה תוקפו של רישום הדירה ע"ש המערערת והראיות
32 והחקירות שנערכו התייחסו לנושא זה. בין הנושאים המרכזיים שנדונו לצורך הכרעה
33 בשאלת תוקף רישום הדירה ע"ש המערערת, נדונה שאלת תוקפם של ההסכם, התוספת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

להסכם, כתב ההתחייבות, ייפוי הכוח ותצהירי המתנה. לפיכך, לא נפגעה כהוא זו שום זכות דיונית או מהותית של המערערת ובדין דחה ביהמ"ש קמא טענה זו.

5. המערערת בחרה "להרחיק עדותה" ולהכחיש את חתימתה על ההסכם ועל כתב ההתחייבות, למרות שחתימתה על כתב ההתחייבות אושרה ע"י עו"ד פרידמן. בצדק קבע ביהמ"ש קמא, שהיה על המערערת לזמן את עו"ד פרידמן על מנת להוכיח את טענתה שלמרות שאישורו מתנוסס על חתימתה בתוספת להסכם והוא הכין את ההסכם וכן אישר את חתימתה על כתב ההתחייבות, היא לא חתמה על מסמכים אלו ואי זימונו פעל לחובתה.

6. גרסתה של המערערת היתה גרסה מתפתחת ו"מתגלגלת" וזאת בנושאים מהותיים ביותר המהווים חלק מרכזי מליבת המחלוקת. במה דברים אמורים: בסעיף 10 לכתב הגנתה המערערת טענה שהיא "אינה זוכרת" אם חתמה על כתב ההתחייבות ובסעיף 53 לכתב הגנתה היא הכחישה באופן סתמי שחתמה על ההסכם ואולם היא לא טענה שחתימתה זויפה. מאידך, בסעיף 16 לתצהיר העדות הראשית שהגישה המערערת, היא טענה שכתב ההתחייבות מזויף וגם חתימתה זויפה עליו והיא לא התייחסה כלל להסכם. ברם, בחקירתה ביום 24.10.17 (עמ' 39 שורות 20-26, עמ' 40 שורות 5-2 ועמ' 41 שורות 19-20) היא טענה לראשונה שגם חתימתה על ההסכם זויפה ואף בעלה העיד שחתימתו זויפה והוא ראה את ההסכם לראשונה רק במועד אותו דיון (עמ' 55 שורה 23 עד עמ' 56 שורה 25).

7. המערערת לא הוכיחה את טענת הזיוף ולמרות שבית המשפט קמא מינה מומחית להשוואת כתבי יד על מנת שהמערערת תוכל להוכיח את טענתה שמהווה את טענת ההגנה המרכזית שלה, המערערת לא ניצלה אפשרות זו וויתרה על הגשת חוות דעת המומחית. הדבר מלמד שהיא חששה שחוות הדעת תסתור את גרסתה והדבר כמובן פועל לחובתה. גם אי זימונו של עו"ד פרידמן, שיכול היה לאשש את טענתה שהיא לא חתמה על ההסכם שהוא ערך ועל כתב ההתחייבות שנחתם בפניו, מלמדת שצדק לחלוטין ביהמ"ש קמא כשקבע שאין לקבל את גרסת המערערת לפיה הדירה הוענקה לה במתנה. משנקבע כי הדירה לא הוענקה למערערת במתנה, לא היה מקום לדון כלל בטענת המערערת שהמנוחה לא חזרה מהמתנה בחייה, היות שטענה זו כלל אינה רלוונטית כשלא עסקינן במתנה אלא במכר בתמורה.

כפי שנקבע בע"א 765/18 חיון נ' חיון (1.5.19) מפי כב' השופט שטיין (סעיפים 26-28):

"שקרים אלו של בעל דין הנוגעים לעניינים המצויים בליבת המחלוקת – הם לבדם – צריכים היו לשמש בסיס לדחיית תביעתו ללא צורך בניתוח ראיות נוספות... ברוב רובם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

של מקרים כאלה, אם נכריע את הדין לחובתו של בעל הדין ששיקר – וזאת אף מבלי לנתח
ראיות אחרות – לא נטעה".

8. זאת ועוד: ביום 28.2.19, במהלך דיון הוכחות שהתקיים בביהמ"ש קמא, הציגה המערערת
לראשונה את התוספת להסכם והיא טענה בחקירתה שמצאו אותו בבית המנוחה "לפני
חודש חודשיים" (עמ' 153 שורות 25-26) בארגז קרטון שלטענתה היא השאירה בדירה ושב
היו גם תצהירי המתנה וזאת, למרות שהיא תפסה חזקה בדירה עוד בחודש אוקטובר 2012
ומאז השכירה את הדירה. אף אם נתעלם מהתמיהות הרבות שגרסה זו מעוררת, המערערת
העידה ש"יכול להיות שחתמתי" על התוספת (עמ' 154 שורה 26) והיא אמרה שהיא
מסופקת אם חתמה על התוספת (עמ' 155 שורה 3 ושורה 13). דהיינו, המערערת הגישה
מסמך שנמצא לטענתה שנים רבות בדירת המנוחה והיא איתרה רק לאחרונה, ואף ביחס
אליו היא טוענת שהיא לא יודעת אם היא חתמה עליו. לא מובן גם, מדוע באותו יום שנחתם
הסכם לפיו התמורה היא מיליון ₪, נחתמה תוספת להסכם לפיה התמורה היא 400,000 ₪
בלבד? אם המנוחה הסכימה לתת הנחה למערערת, מדוע המחיר לאחר ההנחה לא נקבע
כבר בהסכם? כמו כן, עצם החתימה על התוספת להסכם מלמדת שנחתם גם הסכם. שהרי,
כיצד קיימת תוספת לדבר שכלל לא היה קיים? כיצד טוענת המערערת שחתמתי על
ההסכם זויפה ומעולם לא נחתם ההסכם ולמרות זאת אולי היא חתמה על התוספת? אף
תמיהות אלו מלמדות על חוסר אמינותה המובהק של המערערת כפי שנקבע ע"י ביהמ"ש
קמא.

9. בכך לא תמו שינויי הגרסאות של המערערת. למרות שכאמור המערערת טענה שאין כל
תוקף להסכם ולכתב ההתחייבות שהיא מעולם לא חתמה עליהם, בערעורה היא טוענת
(סעיף 27) שהיה על ביהמ"ש קמא "לכלל היותר להורות על אכיפת ההתחייבות הלכאורית
מיום 16.11.10 ולקבוע כי ככל והמערערת עומדת על זכותה להיוותר הבעלים הרשום של
הדירה ובעלת הזכויות הבלעדית, עליה לשלם את התמורה בסך של 350,000 ₪ לעיזבון ולא
לגזול את זכויותיה בדירה בניגוד לכל דין". מעבר לכך שמדובר בהרחבת חזית אסורה,
מדובר בשינוי גרסה והעלאת טענה עובדתית סותרת. שהרי, המערערת טענה לאורך כל
ההליך שהדירה הוענקה לה במתנה ומעולם לא נכרת הסכם בדבר תשלום תמורה ואם כן,
כיצד לפתע מבקשת המערערת לאכוף הסכם והתחייבות שהיא טענה שהם מזויפים וחסרי
כל תוקף?

10. כפי שקבע כב' השופט טירקל בע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל נ' זהבה לופו, פ"ד נד(2)
559 בעמ' 576:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

1

2 "טיעון עובדתי חילופי המועלה לראשונה בערכאת הערעור, אחרי שהערכאה הדיונית
3 פסקה על פי הטיעון המקורי, הוא בגדר שימוש לרעה בהליכי בית המשפט ואינו עולה
4 בקנה אחד עם התנהגות ראויה ועם תום לב הנדרשים מבעל דין".
5

6

7 11. העובדה שכתב ההתחייבות נחתם באותו יום שבו נחתמו תצהירי המתנה מלמדת כפי שקבע
8 ביהמ"ש קמא, שתצהירי המתנה נחתמו רק על מנת לחסוך בתשלום מס ואולם מהותית,
9 המערערת התחייבה לשלם תמורת הדירה סך של 350,000 ₪ שהיא מעולם לא שילמה
10 ולפיכך, ההסכם הופר על ידי הפרה יסודית. ביהמ"ש קמא גם קבע בצדק, שרישום הדירה
11 ע"ש המערערת נעשה שלא כדין, היות שלפי סעיף 6 להסכם ניתן היה לעשות שימוש בייפוי
12 הכוח לצורך העברת הדירה ע"ש המערערת רק בכפוף לתשלום תמורת הדירה והמערערת
13 הודתה שלא שילמה כל תמורה עבור הדירה בניגוד להסכם, לתוספת להסכם ולכתב
14 ההתחייבות. ב"כ המערערת אף הודה במסגרת הדיון בערעור שהשימוש בייפוי הכוח נעשה
15 שלא כדין (עמ' 9 שורות 11-12).

16

17 12. כאמור, המערערת טענה לראשונה בדיון שהתקיים לפנינו, שהיה על ביהמ"ש קמא לקבוע
18 שמאחר שמעולם לא נשלחה הודעת ביטול של ההסכם ע"י המנוחה ואף לא נשלחה הודעת
19 ביטול ע"י יורשיה בתוך זמן סביר ממועד ההפרה - שהרי התביעה הוגשה רק בסוף שנת
20 2015 - היה צריך לאפשר למערערת לתקן את ההפרה בתוך זמן סביר ולהורות לה לשלם
21 את הסך של 350,000 ₪ ולא לבטל כליל את זכויותיה בדירה. טענה זו נטענה לראשונה
22 בדיון בערעור והיא כמובן מהווה הרחבת חזית מובהקת ואסורה.

23

24 13. ברם, גם לגופה, יש לדחותה. המערערת לא יכולה לטעון טענה עובדתית לפיה הדירה
25 הוענקה לה במתנה גמורה וההסכם וכתב ההתחייבות שבמסגרתם היא התחייבה לשלם
26 תמורה מזויפים, ואחר כך לטעון בערעור - אחרי שגרסתה העובדתית התבררה כשקרית -
27 שיש לאכוף התחייבות שהיא טענה שהיא מזויפת. מדובר בלוליינות חסרת תום לב משווע
28 שמשמעותה מתן היתר לבעל דין לטעון עובדות חלופיות סותרות לחלוטין בערכאות
29 השונות. ניתן היה לדון בטענות לפיהן ההסכם לא בוטל כדין או שהיה מקום להעניק
30 למערערת ארכה לקיום ההתחייבות הכספית, אם גרסתה מלכתחילה הייתה שאכן נחתם
31 הסכם מכר בתמורה ונחתם כתב ההתחייבות ואולם יש מקום לאכוף אותם ולאפשר את
32 תיקון ההפרה. ברם, משבחרה המערערת לטעון לאורך כל ההליך בביהמ"ש קמא שהדירה
33 התקבלה במתנה ואין כל תוקף להסכם ולהתחייבות, היא מנועה ומושתקת לטעון טענות
שמטרתן אכיפת הסכמים אלו, דבר העומד בסתירה חזיתית לגרסתה בבית המשפט קמא.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

- 1 משהמערערת בחרה בגרסה עובדתית שהוכח שאינה אמת, אין לה להליך אלא על עצמה
2 והיא לא יכולה לבצע "מקצה שיפורים" עובדתי במסגרת הערעור.
3
4 14. כמו כן, בצדק קבע ביהמ"ש קמא שהעובדה שהמערערת לא פעלה להעברת הדירה על שמה
5 בחיי המנוחה ולא תפסה חזקה בדירה בחייה לאחר שהמנוחה עברה לבית אבות והיא פרצה
6 לדירה "כגנב בלילה" כשנה ורבע לאחר פטירת המנוחה בחודש אוקטובר 2012 (עמ' 49
7 שורה 10) מבלי להודיע למשיבים, מלמדת שאף היא ידעה היטב שאין לה זכויות בדירה
8 מאחר שהיא לא שילמה את התמורה שהיא התחייבה לשלם בגין רכישתה מהמנוחה.
9
10 15. בנוסף, טענת המערערת שהיא היתה הנכדה המועדפת לא הוכחה כלל וגם לא הוכח שמצבה
11 הכלכלי היה גרוע ממצבם של יתר נכדי המנוחה שלא קיבלו דירה במתנה בחיי המנוחה.
12 המערערת הודתה שהיתה לה כבר דירה בבית ים שאותה רכשה בשנת 2007 (עמ' 24 שורות
13 17-19). גם העדר אזכור הדירה בצוואה לא מסייע לגרסת המערערת שטענה שהדבר מלמד
14 שהמנוחה העניקה לה את הדירה במתנה עוד בחייה. שהרי, שעה שהצוואה נערכה בשנת
15 2007 המנוחה טרם רכשה את זכות הבעלות בדירה ואי אזכור הדירה בנפרד, לא מלמד
16 שהיא לא ראתה בדירה חלק ממכלול נכסיה.
17
18 16. **סיכומו של דבר** : אציע לחבריי לדחות את הערעור, לחייב את המערערת בהוצאות בסך של
19 40,000 ₪ (מחצית למשיב 1 ומחצית למשיבים 2-3) ולהורות על העברת הערובה
20 שהמערערת הפקידה, על פירותיה, למשיבים באמצעות ב"כ, על חשבון ההוצאות.
21

22 

23
24 **נפתלי שילה, שופט**

25
26
27 **השופט שאול שוחט, סגן הנשיא, אב"ד:**

28
29 אני מסכים.

30
31 ארבעה מסמכים הונחו לפני בית משפט קמא, כולם נוגעים לדירה ברחוב ----, תל אביב, שנרכשה
32 על ידי המנוחה ביום 12.9.09 ומצאה עצמה רשומה, לאחר מות המנוחה, במכר ללא תמורה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

באמצעות ייפוי כוח בלתי תואם, על שם המערערת. האחד – הסכם מכירה/רכישה בתמורה כספית של מיליון ש"ח, מיום 8.10.09 (להלן: **הסכם המיליון**); השני – תוספת להסכם המיליון בדמות מסמך בכתב, אף הוא מיום 8.10.09, לפיו הוסכם שהתמורה עבור הדירה היא 400 אלף ₪ (להלן: **התוספת**); השלישי – תצהירי העברה ללא תמורה, מיום 16.11.10, לפיהם המנוחה מעבירה והמערערת מקבלת את הדירה במתנה וללא תמורה (להלן: **תצהירי המתנה**); הרביעי – כתב התחייבות מאותו יום בו נחתמו תצהירי המתנה בו התחייבו המערערת ובעלה לשלם למנוחה 350 אלף ₪ עבור הדירה (להלן: **כתב ההתחייבות**).

המערערת, הנתבעת בתביעה קמא, כפרה בהסכם המיליון וטענה כי הוא לא חתום על ידה וכי חתימתה זויפה; אחזה בטענה כי הדירה ניתנה לה במתנה באמצעות תצהירי המתנה (על קיומה של התוספת היא נזכרה תוך כדי הליך ההוכחות וטענה כי היא מסופקת שחתמה עליה); התכחשה לחתימתה על כתב ההתחייבות (בכתב ההגנה טענה, במקום אחד, שאינה זוכרת כי חתמה עליו ובתצהיר עדותה הראשית טענה שהחתימה שנחזית להיות שלה, מזויפת).

משנדחתה גרסתה של המערערת, ובדין, כי המנוחה העניקה לה את הדירה במתנה, התוצאה המתבקשת היא זו אליה הגיע בית משפט קמא. היא ולא אחרת. אין מקום לשעות לוליינות המשפטיות של המערערת, **בערעור שהגישה**, לפיה שעה שבית משפט קמא קבע כי העסקה האמתית הייתה העברה בתמורה היה עליו ליטול חלק באותו מעשה לוליינות ולקבוע כי לא נשלחה הודעת ביטול כדין ולמצער היה עליו לאכוף את העסקה ולא לבטלה על דרך חיוב המערערת לשלם את הסכום שנקבע בכתב ההתחייבות, אותו מסמך שהתכחשה אליו.

בכל הכבוד, גבולות המשחק במגרש המשפטי נקבעים במחזור הראשון - בערכאה הדיונית. ההתנהלות הדיונית של המערערת בערכאה זו כיוונה, לאורך כל הדרך, להעברה ללא תמורה. לא ניתן לשנות את כללי המשחק במחזור השני - לפני ערכאת הערעור - גם לא בענייני משפחה (ס' 9 לחוק ההסמכה).

שאל שוחט, שופט

סג"נ, אב"ד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 42309-03-20 ר' נ' י' ואח'

השופטת עינת רביד:

אני מסכימה.

עינת רביד, שופטת

נקבע כאמור בפסק דינו של כבוד השופט נפתלי שילה.
פסק הדין מותר לפרסום בכפוף להשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, ב' אדר תשפ"א, 14 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.

נפתלי שילה, שופט

עינת רביד, שופטת

שאול שוחט, שופט, סגן הנשיא
אב"ד