



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

מבקשים  
1. מלכה אלקה בראון רובינשטיין - החייבת  
ע"י ב"כ עו"ד חגי פישר  
2. יצחק בראון ז"ל  
ע"י ב"כ עו"ד ניב שטרן

נגד

משיבים  
1. אלון וולך, עו"ד (נאמן)  
2. כונס נכסים רשמי תל אביב  
ע"י ב"כ עו"ד אילון מנשה  
3. פרי פייד כארד בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד פלץ

### פסק דין

### כללי:

1. האם זכותו האובליגטורית של המבקש 2, אחי החייבת בנכס מקרקעין שהוענק לו על ידה לפני 12 שנה, בעסקת מתנה שלא נסתיימה ברישום ושלא נרשמה בגינה הערת אזהרה, גוברת על עיקול ומינוי כונס נכסים מאוחרים בזמן שנרשמו על הנכס? זוהי השאלה העיקרית הטעונה הכרעה.

המבקשת 1 תיקרא להלן גם "החייבת". היא מצויה בכינוס נכסים מאז יום 29.5.2016 והוכרזה כפושטת רגל בישיבת יום 14.1.2018. החייבת מתגוררת בשכירות כאשר גם בעלה מצוי בהליך פש"ר. שניהם הורים לבת בגירה.

כנגד החייבת הוגשו שמונה תביעות חוב בהיקף כולל של 1.3 מיליון ₪. הנושה הגדול ביותר פרי פייד כארד בע"מ (ייקרא להלן: "הנושה") הגיש תביעת חוב בסכום של 1.1 מיליון ₪. נושה זה גם בחר להיות חלק בכל הדיונים בעניינה של החייבת.

אחיה של החייבת החייבת הינו המבקש 2 (ייקרא להלן גם: "האח").



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

2. עניינו של פסק דין זה נסב על דירת המגורים ברח' רוטשילד 56, בת-ים, הידועה כגוש 7149 חלקה 207 תת חלקה 19 (להלן: "הדירה"). הזכויות בדירה רשומות במלואן על שם החייבת. מחצית מן הזכויות בה הועברו לחייבת בירושה בשנת 1984, והמחצית הנותרת הועברה לחייבת ללא תמורה בשנת 1985. על זכויות בדירה הוטלו עיקולים וכן רשומה הערה בדבר מינוי ב"כ הנושה ככונס נכסים לצורך מכירתה.
3. לצורך הליך הפש"ר גרס המנהל המיוחד בדו"ח אותו הגיש במסגרת בקשה מספר 4 עוד בשנת 2017, כי החייבת היא בעלים של דירה אותה ניתן לממש לתועלת הנושים.
4. החייבת טענה, כי אינה הבעלים של הדירה האמורה. לגרסתה, במהלך שנת 2008 העבירה לידי אחיה יצחק בראון המבקש 2 את הדירה בהעברה ללא תמורה. הטענה להעברה דן לא נתמכה בהסכם מכר ולא מצאה ביטוי בלשכת רישום המקרקעין כך שהדירה נשארה רשומה על שם החייבת. הטענה חזרה מפי שני האחים המבקשים לאורך ההליך. בישיבת יום 15.1.2018 הוריתי לחייבת ולאחיה לפנות ליעוץ משפטי (ראו עמ' 4 לפרוטוקול אותה ישיבה ש' 23 – 29) על מנת שטענותיהם תבוררנה לאשורן בכלים משפטיים הולמים.
5. במסגרת בקשה מספר 5 בתיק, הגיש בקשה לביטול עיקולים על הדירה, בטענה כי אינה רכושה של החייבת אלא רכושו בלבד. החייבת הצטרפה לעמדה זו.
6. מפאת חשיבות הנושא והשלכתו על יכולת הפירעון של החייבת והשאת קופת הכינוס בהתאם, ראיתי לנכון לקיים דיון נפרד ומיוחד לנושא זה. ישיבת הוכחות בה נחקרו החייבת ואחיה התקיימה עוד ביום 4.4.2019.
7. הצדדים הגישו סיכומים. סיכומי המבקשים הוגשו תחילה ביום 19.8.2019, סיכומי הנאמן הוגשו ביום 2.10.2019 ואף הנושה בחר להגיש את סיכומיו ביום 7.10.2019. סיכומי הכנ"ר הוגשו ביום 4.3.2020.
8. בין לבין, לצערנו, הלך האח לבית עולמו ביום 31.10.2019. פטירתו המצערת של האח זכתה להתייחסות, כאשר בהחלטתי בבקשה מספר 19 מיום 31.10.2019, הוריתי כי: **"יש לבחון המשך ההליך לאחר קבלת אישורו של בית המשפט לענייני משפחה בתיק העיזבון"**. בעקבות החלטה זו עדכן הנאמן במסגרת בקשה מספר 22, כי לא נפתח תיק עיזבון בבית המשפט לענייני משפחה בעניינו של האח המנוח. עם זאת, הנאמן עודכן ע"י הכנ"ר ביום 27.1.2020 כי הוגשה בקשה לענייני ירושה בקשה לצו קיום צוואה בעניינו של המנוח.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

שקלתי האם יש מקום להמתין להכרעה בבקשה לצו קיום צוואה ולצרף את היורשים  
להליך הנוכחי. הוריתי, כי צוואת המנוח תומצא לעיוני.

9. לאחר שעיינתי בצוואת האב המנוח שהוגשה לעיוני, הוריתי לנאמן לעדכן את כלל הזוכים  
מכוח צוואת המנוח אודות קיומו של תיק זה ובדבר הבקשה העומדת על הפרק בעניין  
הדירה, בקשה מספר 5 בתיק.

10. מאחר שנשמעו כלל טענות הצדדים וההליך מוצא למעשה עד תום, נראה כי על אף פטירתו  
המצערת של האב ניתן להכריע בבקשה מספר 5 לפי מצב התיק הנוכחי. כך סבר אף הנאמן  
בבקשה מס' 25 בהודעתו מיום 25.3.2020 וכך אני מחליטה לעשות.

### עמדת האב:

11. האב הגיש תצהיר כתמיכה לבקשתו מיום 6.9.2018. לפי הנטען שם, הדירה הייתה רשומה  
בלשכת רישום המקרקעין בבעלות אחותו החייבת, עד ליום 1.1.2008. הזכויות בה הועברו  
לבעלותו לפי תצהיר העברת זכויות שנחתם על ידו ועל ידי אחותו החייבת, לפני עו"ד דפנה  
קאירי-בכור במשרדה ברח' שינקין 29, תל-אביב. במסגרת זו העבירה אחותו את כל  
זכויותיה בדירה לבעלותו וויתרה על זכותה באופן בלתי חוזר לחזור בה מהמתנה.  
תצהירי ההעברה צורפו **כנספחים א'** לתצהירו.  
הוא מוסיף ומסביר, כי העברת הדירה לבעלותו נעשתה כחלק מחלוקת העיזבון של האב  
המנוח בין היורשים ובהתאם לאמור בצוואתו מיום 21.7.1994.  
עותק הצוואה צורף **כנספח ב'** לתצהיר וממנה עלה, כי האב המנוח בראון מקס ז"ל, ציווה  
את זכויותיו בדירה הספציפית בחלקים שווים לשלושת ילדיו בראון יצחק, בראון יעקב  
ובראון מלכה אלקה.

12. האב טען בתצהירו, כי במועד ביצוע העברת הזכויות אליו ביום 1.1.2008, מצבה הכלכלי  
של אחותו ובעלה היה מצוין, לא היו להם חובות ואף היו בבעלותם שתי דירות נוספות.  
לעומת זאת, מצבו הכלכלי באותה עת היה בכי רע (סעיפים 5 ו-6 לתצהירו).

13. האב הסביר, כי אמו ז"ל נפטרה בשנת 1982 ללא צוואה. באותה עת הייתה החייבת מלכה  
רווקה שהתגוררה עם ההורים ועזרה להם במשק הבית. באותה עת היא נחזתה כבת  
הקטנה שיש לדאוג לה ולהבטיח את עתידה ולכן לאחר מות האב הוחלט בין האב המנוח  
מקס בראון ז"ל האב יעקב והאב המבקש, מתוך דאגה לעתידה של מלכה החייבת, לוותר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

- 1 על חלקם בעיזבון האם בידיעה שזכויותיהם בעיזבון האם יעברו למלכה החייבת באופן  
2 זמני בלבד. זאת ועוד, באותן שנים, נרשמה מלכה כשותפה עם האב בכל חשבונות הבנק  
3 וכבעלת זכות חתימה בחשבונות, למרות שאותם כספים היו פרי עמלו של האב במשך שנים,  
4 זאת לצורך סיוע לאב בניהול הכספים (סעיפים 1 – 4 לתצהירו).  
5
- 6 14. לאור הוויתור האמור על החלק בעיזבון האם לטובת הבת החייבת, נרשמה בשנת 1984  
7 מחצית הדירה בטאבו על שמה כירושת האם המנוחה.  
8 בשנת 1985 האב המנוח העביר במכר ללא תמורה את זכויותיו במחצית הדירה לחייבת  
9 מלכה, כך שמלוא הבעלות בדירה נרשמה על שמה. למרות זאת, בשנת 1994 - 11 שנים  
10 לאחר שהדירה בפועל נרשמה על שם החייבת, ערך האב צוואה והוריש את זכויותיו באותה  
11 דירה לשלושת ילדיו שווה בשווה, הכל מבלי להיות מודע לעובדה שהדירה לא היתה רשומה  
12 על שמו באותו מועד אלא על שם החייבת מלכה.  
13 האב הוסיף לכך זכות מגורים לחייבת בדירה, עד אחרית שנותיה בתנאי שלא תהיה לה  
14 דירה אחרת. האח מציין בסעיף 7 לתצהירו כי זכות המגורים הזו פקעה משום שהחייבת  
15 אינה מתגוררת בדירה הספציפית מזה שנים, אלא יחד עם בעלה בנכס אחר.  
16
- 17 15. האח טוען כי לעומת מצבה הכלכלי של אחותו שהשתפר בעשור הראשון של שנות האלפיים,  
18 מצבו הכלכלי הורע, נחתו על משפחתו ועליו באופן אישי מכות בריאותיות. דבר שהשפיע  
19 לרעה גם על מצבו הכלכלי (ראו סעיף 11 לתצהירו).  
20 בין לבין, בשנת 2002 חתם האב המנוח על ערבות בנקאית לטובת מלכה ובעלה לבנק לאומי  
21 לישראל בע"מ. בתמורה נתנה החייבת ביום 18.8.2002 הוראה בלתי חוזרת כלפי אביה, שם  
22 התחייבה להחזיר לו כל סכום שיחולט מכספו לטובת בנק לאומי ואף העמידה את דירתה  
23 הנוספת לצורך כיסויי חוב לאב ככל שיהיה. האח מוסיף, כי למיטב ידיעתו אכן בנק לאומי  
24 נטל מכספו של האב במסגרת הערבות האמורה בסכום של 200,000 ₪.  
25
- 26 16. לאחר מות האב, הגיעו שלושת האחים – מלכה החייבת, האח יעקב והאח המבקש –  
27 להסכמה בחלוקת העיזבון ביניהם, באופן בו מלכה קיבלה את מלוא הכספים בחשבונות  
28 הבנקים שהסתכמו בסך של 800,000 ₪. בנוסף, העיזבון ויתר על החזר החוב בשיעור  
29 200,000 ₪. בתמורה, החייבת העבירה את מלוא זכויותיה בדירה לידי האח המבקש, כאשר  
30 בעתיד באחריותו לדאוג לכך שגם האח יעקב יקבל את חלקו (סעיף 19 לתצהירו). זה היה  
31 הרקע לחתימת מסמכי ההעברה ללא תמורה ביום 1.1.2008 בפני עו"ד דפנה קאירי-בכור  
32 (סעיף 20 לתצהירו).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

האח המבקש חוזר ומדגיש: "במועד הנ"ל, שמלכה מעבירה לי את הדירה, מצבה הכלכלי של מלכה טוב מאוד, היא ובעלה מנהלים עסק רווחי, יש לה את הדירה הנוספת שמושכרת על ידה לצד ג' ונמצאת ברח' רוטשילד 56 בת-ים (באותו בניין) אשר נקנתה בעבורה ע"י אבי ז"ל ואשר אותה היא מוכרת רק בשנת 2010. כמו כן, במועד זה גם לשמואל בעלה של מלכה, דירה בבעלותו באזור מבוקש ברח' בלוך 16 בתל-אביב שנמכרה רק בשנת 2013, בה הם מתגוררים" (סעיף 22 לתצהירו).  
לעומת זאת, מצבו הכלכלי של האח קשה ביותר (סעיפים 23 – 25 לתצהירו).

17. האח טוען כי מלכה, אחותו החייבת, העבירה את הדירה אליו מסיבות אישיות פנים משפחתיות הנובעות מרצון כלל בני המשפחה להגיע לחלוקת הסדר העיזבון של ההורים בין האחים באופן שוויוני וצודק אשר ישקף את רצונו המלא של האב המוריש כעולה מצוואתו.

כפועל יוצא, העיזבון חולק באופן הבא: מלכה החייבת קיבלה את הכספים שהופקדו בחשבונות הבנק של האב המנוח והדירה נשוא ההליך שערכה היה שווה לערך הכספים, הוקנתה לאח המבקש. אשר לאח השלישי יעקב, הוא התגורר באותה עת במונטריאול, קנדה. לטענת המבקש הוא והאחות החייבת מלכה הסכימו ביניהם, שהמבקש ידאג שיעקב יקבל את חלקו בעיזבון בעתיד (סעיף 31 לתצהירו). דפי החשבון לאישוש הטענות בדבר שווי הכסף בחשבונות הבנק צורפו כנספחים י' – י"א לתצהירו.

18. לא זו אף זו, החזקה בדירה עברה לידו החל מיום 1.1.2008 כך לפי סעיף 33 לתצהירו. הוא מציין כי נהג בדירה מנהג בעלים, השקיע כספים בשיפוץ, בתחזוקתה ובתפעולה לרבות השכרתה לשוכרים. מאחר ומצבו הכלכלי לא היה בכי טוב, כל הכנסתו נסמכה על ההכנסות מן הדירה. לאורך כל השנים בהם החזיק בה, ערך ביטוחים לדירה ופעל מול הרשויות והתאגידים השונים כגון מים וחשמל כבעלים וכמחזיק לכל דבר. ראו נספחים ח' – י"ב לתצהירו.

הוא טען כי חלפו יותר מעשר שנים מאז עברה החזקה בדירה לרשותו ולכן יש לראותה כהעברה שנגמרה בהקניה ואין אפשרות לבטלה. כל פעולותיו ביחס לדירה נעשו בתום לב. אין כל צידוק לכך שהדירה תוקנה לאחותו החייבת בשלב כה מאוחר ובניגוד לכוונת המוריש והמשפחה לחלק את עיזבון ההורים באופן שווה בין האחים.  
הוא מוסיף כי סבר שהזכויות יירשמו על שמו עוד בשנת 2008. כאשר ביקש לתקן את המעוות ולבצע את הרישום בשנת 2018 נתקל בהתנגדות עקב הליכי הפס"ר בהם נתונה עתה אחותו החייבת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

### עמדת החייבת:

- 1
- 2
- 3 החייבת אף היא תומכת בבקשה. גרסתה תואמת את גרסת אחיה.
- 4 לדבריה, אמה נפטרה בשנת 1982 בהיותה בת 25 שנה ואזי ויתרו האחים והאב לטובתה על
- 5 חלקה בזכויות האם בדירת המגורים (סעיף 5 לתצהיר).
- 6 הזכויות נרשמו על שמה בשנת 1984 (סעיף 7 לתצהיר).
- 7 בשנת 1985 העביר האב המנוח על שמה את מחצית זכויותיו בדירה כך שכל הזכויות נרשמו
- 8 על שמה (סעיף 8 לתצהיר).
- 9 עם זאת, ביום 21.7.1994 כעשר שנים לאחר העברת הזכויות בדירה על שמה, ערך האב
- 10 המנוח צוואה במסגרתה הוריש לה ולשני אחיה בחלקים שווים את כל הזכויות באותה
- 11 דירה. מכאן מסיקה החייבת, כי רצונו של האב ז"ל היה כי לאחר לכתו לבית עולמו יחולקו
- 12 הזכויות בדירה שווה בשווה בין הילדים.
- 13
- 14 20. נוכח הוראות הצוואה, בשנת 1995 ומתוך דאגה לעתידה ורצון שתמשיך להתגורר לצדו,
- 15 רכש עבורה האב דירה נוספת בקומה מעל באותו בניין.
- 16 במקביל, נישאה החייבת למר שמואל רובינשטיין ועברה להתגורר עמו בדירתו ברח' בלוח
- 17 21 תל-אביב. לעומת זאת, אחיה חווה קשיים ואובדן בחייו (סעיפים 12 ו-13 לתצהיר).
- 18 היא ואחיה המשיכו לטפל באב ולדאוג לו כאשר היא סייעה בניהול חשבונות הבנק.
- 19 האב חתם עבורה ועבור בעלה על ערבות לבנק לאומי, כאשר בתמורה חתמה על התחייבות
- 20 להשיב לאב כל סכום שיידרש לשלם כתוצאה מערבותו זו – מסמך מיום 18.8.2002,
- 21 סעיפים ד' לתצהירה (סעיף 15 לתצהיר).
- 22
- 23 21. האב עבר להתגורר בבית אבות בשנת 2004 ומראשית שנת 2005 הושכרה הדירה לצדדי ג'
- 24 ע"י האח המבקש, כאשר היא לא היוותה צד ולא הייתה מעורבת בהסכמי השכירות.
- 25 היא מציינת בסעיף 16 לתצהירה: **"מבחינתי החל משנת 1995 משעה שאבי ז"ל רכש**
- 26 **עבורי דירה אני לא הבעלים של הדירה ואבי ויצחק נהגו בדירה מנהג בעלים"**.
- 27
- 28 22. בדומה לאחיה, היא מפרטת בסעיף 17 לתצהירה את חלוקת הנכסים בין האחים לאחר
- 29 פטירת האב ביום 17.4.2007, כאשר היא והאח יצחק איזנו ביניהם את חלוקת הרכוש
- 30 באופן בו היא נטלה את הכספים והאח יצחק קיבל לחזקתו את הדירה נשוא ההליך הנוכחי.
- 31 על רקע זה בהתאם להסכמות, היא חתמה בפני עו"ד דפנה קאירי-בכור במשרדה ברח' שינקין בתל-אביב על תצהירי העברה ללא תמורה של הדירה לאח יצחק ביום 1.1.2008.
- 32
- 33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

- 1 וכך היא מציינת בסעיף 18 לתצהירה :  
2 "מבחינתי, החל מהמועד הנ"ל מילאתי את התחייבותי כלפי יצחק להעברת מלוא  
3 זכויותי בדירה לבעלותו. לצערי, מאחר ומעולם לא טיפלתי בהליכי מכירה ו/או  
4 רכישה של נדל"ן, כלל לא הייתי מודעת לחובתי להגיש הצהרה לשלטונות מיסוי  
5 מקרקעין בדבר העברת הדירה לאחי במסגרת חלוקת העיזבון. אני סברתי כי  
6 כשם שבעבר אני ז"ל טיפל בדברים כך עורכת הדין מטעמו של אחי תטפל  
7 בדברים".  
8  
9 23. הדיווח לרשות המסים נעשה רק בשנת 2018 והיא שיתפה פעולה עם המהלך, כמפורט  
10 בסעיף 19 לתצהירה.  
11  
12 24. עוד היא מציינת, כי במועד ביצוע העברת הדירה לאחיה בינואר 2008, מצבה הכלכלי היה  
13 תקין ואיפשר לה לפרוע את כל התחייבויותיה (ראו סעיף 23 לתצהירה והמסמכים שצורפו  
14 אליו כנספחים י"ב - י"ט). היא מדגישה בסעיף 24 לתצהירה, כי הגם שהדירה היתה רשומה  
15 באותה עת של שמה באופן מלא, הרי לאור העובדה שלא ייחסה למשמעות כנכס שבבעלותה  
16 היא לא עשתה בה שימוש בשום צורה ואופן, לא כבטוחה להחזר הלוואה ולא בכלל. מלוא  
17 דמי השכירות שהתקבלו מהדירה, שימשו את האח יצחק ולא אותה. כך גם לא תרמה  
18 מאומה לתחזוקת הדירה.  
19 בהקשר זה חשוב לציין, כי במסגרת בקשה מספר 22 בתיק זה, הגישה החייבת ביום  
20 7.10.2019 כהשלמה דפי בנק רלוונטיים המעידים על הכספים שהיו בחשבונות הבנק של  
21 האב המנוח בבנק הפועלים ובבנק לאומי, של תדפיס יתרת החשבונות של החייבת ובעלה  
22 בחודש ינואר 2008 בשני חשבונות שונים בבנק לאומי.  
23 עוד צרפה החייבת נסח רישום היסטורי של הדירה בבניין שהיתה ידועה אז כחת חלקה 27.  
24 אלה רשומות מוסדיות כמובנו של ביטוי זה **בפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א-1971**  
25 ולפיכך ראיתי מקום להתייחס אליהן.  
26  
27 25. החייבת התייחסה פרטנית לדרישותיה של הנושה פרי פרייד וטענה כי החובות כלפיו נפרעו  
28 כמעט במלואם. מאחר ובעלה לקה בליבו בתחילת חודש מרץ 2015 ולאחר מכן עבר תהליך  
29 שיקום ממושך וארוך, הפסיקה את עבודתה ולא טיפלה בהליכים מולו ובחוב שהתגבש  
30 ותפח לסכום גבוה במידה משמעותית.  
31  
32 26. אשר על כן טוענת החייבת, כי הדירה הגם שרשומה על שמה אינה בבעלותה ואין לקופת  
33 הכינוס חלק ונחלה בה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

### עמדת הנושה:

27. הנושה טוען כי זו טענה כבושה, שהתעוררה רק כאשר חרב המימוש הונחה על צווארו של האח. לטענתו, הגרסאות המתואמות בין האח והאחות השתנו מעת לעת כאשר החקירה שנערכה להם בהוצל"פ העלתה גרסה שונה מזו המובאת כיום לפני בית המשפט. הם טענו, כי מדובר בהחזר כספים בעקבות חלוקת עיזבון מצד אחד ובהעברה ללא תמורה מצד שני. בהמשך טענו כי החייבת צברה חובות כלפי אחיה, גרסה שנולדה בחקירה נגדית בזמן ישיבת ההוכחות לפני ביום 9.4.2019. חוסר האחידות בגרסאות, כך לטענת הנושה, מלמד על חוסר אמינותם.

28. עוד טוען הנושה כי לאח המבקש דירה נוספת, כך שאין המדובר באדם דל וחוסר אמצעים. יתר על כן, לטעמו החייבת ובעלה היו שרויים בחובות גם במועד החתימה על תצהירי ההעברה ביום 1.1.2008. כיוון שצורפו אסמכתאות על פתיחת תיקי הוצל"פ נגד החייבת בשנת 2009, הוא מבקש להקיש מכך שהחובות נולדו קודם לכן (סעיף 8 ג' לסיכומיו). לאלתר יאמר, כי גישה זו אינה עולה בקנה אחד עם האסמכתאות שצורפו על ידי החייבת בבקשה מספר 22. אומנם החייבת מכרה דירה נוספת בשנת 2010 וסילקה את כל חובותיה, אך לדעתו אין זה משנה כלל (סעיף 8 ד' לסיכומיו).

29. במישור המשפטי טוען הנושה, כי ההעברה לא הושלמה והדיווח לרשויות המס נעשה רק בעיצומם של הליכי הפש"ר בעניינה של החייבת בשנת 2018. אף אחת מן הפעולות הנחוצות להשלמת ההעברה והרישום בטאבו לא בוצעה בפועל. מכאן, שהמתנה לא הסתיימה ברישום ולכן העיסקה אינה תקפה. אפילו הערת אזהרה בעניינה לא נרשמה. זאת ועוד, עו"ד קאירי-בכור לא זומנה להתייצב ולהעיד, דבר שלטענת הנושה יש לו משמעות.

30. מכל האמור לעיל, טוען הנושה, כי אין להיעתר למבוקש, יש לראות בדירה כדירתה של החייבת וכפועל יוצא לממשה לטובת הליך הכינוס.

### עמדת הנאמן:

31. הנאמן הצביע על כך שמדובר בדירה שהזכויות בה רשומות במלואן על שם החייבת ללא שינוי עוד משנת 1985. אומנם, בתאריך 1.1.2008 חתמו החייבת ואחיה על תצהירי עסקת העברה ללא תמורה. אולם, הנאמן סבור, כי אין זו עסקת העברה ללא תמורה שכן מלבד





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

- 1 חתימה על גבי תצהירים, לא חתמו החייבת ואחיה על מסמך אחר כלשהו לקידום העברת
- 2 הזכויות בדירה משמה של החייבת לשמו של האח. כפועל יוצא, אין לפנינו טפסי דיווח
- 3 למס שבח, שטרי מכר וייפויי כוח ביחס לעסקת ההעברה ללא תמורה. אפילו בקשה לרישום
- 4 הערת אזהרה לא הוגשה. רק בשנת 2018 בעיצומם של הליכי פש"ר החל האח לפעול בנושא.
- 5
- 6 32. אשר להסכמי השכירות, עליהם נסמכו החייבת והאח כאסמכתא לכך שהאח לבדו ניהל
- 7 את עניין הדירה, סבור הנאמן כי ניתן לראות בבירור ששמה של החייבת צוין כמשכירת
- 8 הדירה ולא שמו של האח, דבר שלטעמו מדבר בעדו (סעיף 37 לסיכומים).
- 9 ייפוי הכוח שלטענתו העניקה החייבת לאח ביום 22.8.2016 הוא לדעת הנאמן, ייפוי כוח
- 10 שמאשר לו לפעול בשמה כבעלת נכס ולא ייפוי כוח של העברת זכויות במקרקעין.
- 11
- 12 33. אשר לטענה כי הקניית הזכויות בדירה לאח נעשתה במסגרת חלוקה הוגנת של העיזבון בין
- 13 האחים, טוען הנאמן כי גרסה זו אינה עולה בקנה אחד עם הגרסה המקורית שהועלתה לפני
- 14 ראש ההוצל"פ בחקירה ביום 6.9.2015. שם טענה כי מדובר בהעברה ללא תמורה.
- 15
- 16 34. עוד סבור הנאמן כי אין לקבל את עמדתו של האח לפיה ביטל בדיעבד את הסתלקותו
- 17 מעיזבון האם המנוחה, לטובת אחותו החייבת, שעה שזכויות עיזבון האם המנוחה עברו
- 18 עוד בשנות השמונים על שם החייבת. במיוחד כאשר יחד עמו הסתלקו מהזכויות גם האב
- 19 המנוח והאח יעקב.
- 20
- 21 35. הנאמן אף שולל את הטענות כי היה איזון משאבים בין החייבת לבין אחיה עם פטירת האב,
- 22 שכן אסמכתאות לא הוצגו (סעיפים 56 – 63 לסיכומים). אעיר, כי עניין זה מצא את פתרונו
- 23 במסמכים שצרפה החייבת במסגרת בקשה 22.
- 24 הנאמן סבור, כי לא ניתן לייחס לתצהירים משמעות כלשהי ביחס לחלוקת העיזבון בין שני
- 25 האחים- המבקשים. שכן לא ברור כיצד משתלב האח הנוסף המתגורר בקנדה, בכל מכלול
- 26 חלוקת העיזבון. הרי הוא אמור לרשת שליש מכל הנכסים.
- 27
- 28 36. ביחס לצוואת האב המנוח גורס הנאמן, כי המנוח הקנה את הזכויות בחלקים שווים לדירה
- 29 אחרת המצויה בגוש 7149 חלקה 207/27 ולא לדירת המריבה המצויה בגוש 7149 חלקה
- 30 207/19. לכן, כל התיאוריות שהחייבת והאח קושרים לירושה זו אינן נכונות לדעת הנאמן.
- 31 הנאמן מצדו משער השערות, כי ייתכן והמנוח התכוון בכלל לדירה אחרת, ואין אנו יכולים
- 32 להיות בטוחים כי לדירה נשוא בקשה זו הוא התכוון בצוואתו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

אציין כבר עתה, כי תאוריה זו של הנאמן אף היא הופרכה על ידי המסמכים שצורפו על ידי  
החייבת לבקשה מספר 22, ומשם עלה ללא צל של ספק, כי הדירה הרלוונטית היתה רשומה  
בזמנו כתת חלקה 207/27.

מכל האמור, סבור הנאמן, כי אין לקבל את עמדת החייבת והאח. יש לכבד את האופן בו  
רשומה הדירה בלשכת רישום המקרקעין כיום, דהיינו בבעלות על שם החייבת.

### עמדת הכנ"ר:

הכנ"ר אף הוא סבר, כי אין לקבל את עמדת החייבת והאח.  
לטענתו, הם לא הצליחו להרים את נטל הראיה ולהוכיח שאכן סבר בטעות כי הזכויות  
בדירה נותרו בבעלותו. עוד סבור הכנ"ר, כי אין בכך שהאב רכש דירה נוספת לחייבת כדי  
לאיין את זכויותיה בדירה (סעיף 49 לסיכומיו).  
האסמכתא האובייקטיבית היחידה הקיימת היא נסח הטאבו, אשר מראה גם היום, כי  
החייבת היא בעלת מלוא הזכויות בדירה.

הכנ"ר שולל את עמדת החייבת והאח כי יש לראות בהסכם המתנה משום הסכם חלוקת  
העזבון של ההורים ביניהם.  
בשיקולי מס בחלוקת עזבון, לא היו הצדדים חייבים במס, מה שאין הדבר כן בעסקת  
מקרקעין. בנוסף, החייבת כנותנת מתנה חתמה על התחייבות בלתי חוזרת וניתן לטעון כי  
בחתימה זו היא ויתרה על זכותה לחזור בה מהתחייבות.  
עם זאת, עסקת המתנה לא הושלמה ברישום. עצם העובדה שהחייבת נכנסה להליכי  
פשיטת רגל הוא מצב בו חלה הרעה כלכלית ניכרת במצבה ולכן הנאמן, שנכנס בנעליה,  
יכול לחזור בו ממתנה זו כפי שאכן נעשה בענייננו.

הכנ"ר קיבל את עמדת הנאמן והנושה, כי מאחר ואין בענייננו אלא תצהירי העברה ללא  
תמורה, לא התקיימה כלל עסקת מקרקעין, לא היה דיווח ברשויות המס, לא נחתמו שטרי  
מכר, לא נרשמה הערת אזהרה ולכן הדירה נותרה על שם החייבת, על כל המשתמע מזה.  
משכך, מצדד הכנ"ר בעמדת הנושה והנאמן וסבור כי יש לראות בדירה קניינה של  
המבקשת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

### דיון והכרעה:

1

2

3 41. השאלה המרכזית הדרושה הכרעה במקרה שלפני נוגעת ל"דיני עסקאות נוגדות".

4

מי גובר?

5

האם עסקת מתנה קודמת בזמן שבוצעה ביחס לדירה בין החייבת לאחיה, ללא הסכם מכר,

6

מבלי שהעסקה הסתיימה ברישום ומבלי שנרשמה הערת אזהרה לטובת האח?

7

או –

8

עיקולים ומינוי כונס נכסים שבוצעו לאחר מכן.

9

תכלית משמעותית אשר ניצבת לנגד עינינו במקרה דנן היא העובדה כי נכס המקרקעין עודנו

10

רשום בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החייבת. הלכה פסוקה וחקוקה היא, כי תוקף

11

המרשם מחייב ובעל משמעות ראו הוראות **סעיף 125 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969**

12

(להלן: "**חוק המקרקעין**") אשר קובע, כי רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה

13

ראיה חותכת לתוכנו. עם זאת, ערים אנו לכך שבסיטואציות מסוימות אופן הרישום של

14

נכס מקרקעין עשוי שלא לשקף את העסקאות שבוצעו בנכס.

15

יש לבחון תחילה האם יש ליתן תוקף לעסקה שבוצעה בין החייבת לאחיה, וככל שהתשובה

16

לכך חיובית, מה נפקותה ומעמדה ביחס לעיקולים שהוטלו על הדירה.

17

18 43. לצורך הכרעה בשאלה זו, יש לבחון את המצב כפי שמשתקף מגרסאות הצדדים שהובאו

19

לפני. הכל בראי הדין והפסיקה.

20

21 44. כידוע, דרישת הכתב היא נשמת אפה של עסקה במקרקעין. **סעיף 8 לחוק המקרקעין** קובע

22

כי: "**התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב**".

23

בפסיקה נקבע כי דרישת הכתב העולה מהסעיף איננה דרישה ראייתית גרידא אלא דרישה

24

מהותית המתנה את תוקפה המשפטי והמחייב של העסקה.

25

ראו:

26

ע"א 726/71 גרוסמן את ק.ב.ק. **שותפות רשומה נ' מנהלי עזבון המנוח יהושע בידרמן**, פ"ד

27

כו(2) 781, 789-788 (1972);

28

ע"א 158/77 **רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק)**, פ"ד לג(2) 281, 290-291 (1979);

29

ע"א 701/87 **ביהם נ' בן יוסף**, פ"ד מד(1);

30

ע"א 986/93 **קלמר נ' גיא**, פ"ד נ(1) 185, 190-191 (1996);

31

32 45. עם זאת, במשך השנים רוככה דרישת הכתב וניתנה האפשרות להשלים פרטים חיוניים

33

הנעדרים מהמסמך הכתוב, ובדרך זו ניתן תוקף משפטי לעסקאות מכר (ע"א 7424/15



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

חליליה נ' בנאת, פסקה 10 (פורסם בנבו, 11.9.2017); ע"א 8234/09 שם טוב נ' פרץ (פורסם  
בנבו, 21.3.2011) (להלן: "עניין שם טוב").  
בפסק דינה המקיף של כב' השופטת (כיום הנשיאה) חיות (בהסכמת כב' השופטים  
רובינשטיין ועמית) בעניין שם טוב נאמר כי:  
"עמידה דווקנית על דרישת הכתב עלולה עם זאת לעורר קשיים לא  
מבוטלים עד כי "השכר שבהחמרה יצא בהפסד של ביטול עסקאות גם  
במקרים בהם הוכחה כוונה ברורה וחד משמעית להתקשרות מחייבת".

ובהמשך:

"תיבת הפתרונות המרכזיים" החלה אכן להתמלא אט אט. הגישה  
הנוקשה המיישמת את דרישת הכתב כדרישה מהותית שאין אחריה ולא  
כלום (ראו: ע"א 651/72 פסטרנק נ' חברת יוסף לוי פתח-תקוה בע"מ,  
פ"ד כח(1) 617 (1974); ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד כח(2)  
291, 296 (1974); ע"א 269/77 בוגנים צ'צ'ק חברה לבנין בע"מ נ' יורשי  
המנוח אברהם כץ, פ"ד לב(2) 203, 205-206 (1978)), פינתה בהדרגה את  
מקומה לכלל גמיש שיש בו איזון בין פורמליזם לשיקול דעת שיפוטי (כהן,  
צורת החוזה, 452) או "בין הערך המייחס משקל לעניין הצורני לבין דרישת  
המהות שעיקרה - הבאה לתוצאה צודקת תוך מתן משקל לכוונת  
הצדדים".

ועוד בהמשך:

"צעד "מרכז" נוסף פסע בית המשפט בקובעו כי ניתן להכיר בתוקפה של  
התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין גם אם המסמך הכתוב נעדר פרטים  
"גרעיניים" שאינם ניתנים להשלמה מכוח הדין או הנוהג, כאשר קיימות  
ראיות חיצוניות למסמך הכתוב המעידות בבירור על התגבשותה של  
העסקה ועל גמירות דעתם של הצדדים". (שם, פסקה 19).

בפסיקה אף נקבע כי כאשר:

"...מדובר בייפוי כוח המבטא עסקה שבוצעה בין קרובי משפחה, כבענייננו, יש  
בעובדה זו כדי לאפשר את הגמשתו של הפירוט הנדרש לשם עמידה בדרישת  
הכתב, ואף כדי להביא לויתור על הצורך בקביעתם של תנאים מפורטים ונוקשים  
לשם הבטחת המסויימות הדרושה לשם עמידה בדרישה זו (ע"א 380/88 טוקאן  
נ' אלנשיבי, מה (5) 410, 429 (1991))."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

46. במקרה דנן, אין הסכם מכר כתוב בין החייבת לאחיה. מאידך, ראינו כי נחתמו על ידי החייבת ואחיה תצהירים בדבר העברה הדירה ללא תמורה. דא עקא, שהעסקה לא קודמה מעבר לכך עד שנת 2018 ואף לא היה דיווח לרשויות המס ולא ננקטו פעולות משפטיות נוספות לקידום העברת הזכויות בטאבו.

בנסיבות העניין, לאחר שאני שוקלת את העדויות שהובאו על ידי החייבת והאח ואשר תאמו זו לזו ולא נמצאו סתירות ביניהן, אני מוצאת, כי בנסיבות החריגות שבענייננו די בתצהירי ההעברה כדי לקבוע שבוצעה עסקה במקרקעין לפיה הוענקה הדירה ללא תמורה מהחייבת לאחיה, על אף שלא הושלמה ברישום ועל אף שלא נחתם הסכם מכר פורמאלי.

ראשית, מדובר בעסקה שבוצעה בין קרובי משפחה – עובדה שיש בה כדי להגמיש את דרישת הכתב, כפי שראינו לעיל.

תצהירי החייבת ואחיה בדבר העברת הדירה ללא תמורה, אשר מאומתים על ידי עו"ד קאירי בכור דפנה, נראים תקינים הגם שאינם מקוריים, ומשקפים בבירור את רצונם ואת אומד דעתם לבצע עסקת מתנה בדירה.

החייבת הצהירה באופן מפורש ושאינו משתמע לשני פנים, כי היא מעבירה את מלוא זכויותיה בדירה לאחיה, ללא כל תמורה וכי מדובר בהתחייבות בלתי חוזרת מצדה (ראו סעיפים 4, 5 ו-6 לתצהיר ההעברה ללא תמורה מטעם החייבת).

אח החייבת אישר זאת בתצהיר ההעברה ללא תמורה מטעמו.

שני המבקשים שמרו על אחידות בגרסתם.

בעמדת הנושה אליה הצטרפו הנאמן והכנ"ר לא מצאתי עילה לקעקע את גרסאות החייבת והאח. הנושה גרס, כי החייבת והאח הציגו גרסאות שונות בסיטואציות שונות, לפני ראש ההוצל"פ, לפני בית משפט של פש"ר ובישיבת יום 9.4.2019.

לטעמו, העירוב בין הגרסאות – העברה ללא תמורה או חלוקת עיזבון או העברה בתמורה בגין חובות עבר – מלמד על חוסר אמינות.

בכל הכבוד, דעתי שונה.

אני מוצאת כי גרסאות החייבת והאח היו לכל הדרך קוהרנטיות וברורות.

החייבת ביקשה להעביר את הזכויות בדירה לאח יצחק. אחת היא הלבוש המשפטי בו בחרו שני האחים להגדיר את אותה העברה. גם אם ראו בכך תחילה כי העברה ללא תמורה וגם אם הייתה זו ביניהם חלוקה צודקת של זכויות וחובות העיזבון. הם טרחו והסבירו בדיון לפני כי החייבת נטלה את כספי הירושה של האב המנוח שעה שהאח יצחק קיבל לחזקתו את הדירה ובכך איזנו ביניהם השניים את כספי הירושה.

כך או כך, ההתנהלות הייתה אותה התנהלות. החייבת העבירה את הזכויות לאחיה יצחק. כך טענו לאורך כל הדרך מאז פטירת האב המנוח ועד היום. אני סבורה כי הנושה טוען



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

1 לבלבול גרסאות אך בפועל הגרסאות היו אחידות כל העת. החייבת והאח יצחק הסכימו  
2 ביניהם עוד ביום 1.1.2008 כי הזכויות בדירה הספציפית יוקנו לאח יצחק.

3  
4 47. אני תומכת יתד מסקנותיי בין השאר' בהתנהלות הצדדים לגבי אותה דירה עוד קודם  
5 לפטירת האב המנוח. ראינו כי הזכויות בדירה הועברו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש  
6 החייבת באופן מלא עוד בשנת 1985. למרות כל זאת, ערך האב המנוח צוואה בשנת 1994  
7 ובה הסביר מפורשות כי הוא מוריש את הזכויות באותה דירה בחלקים שווים לשלושת  
8 צאצאיו. כיצד יכול האב המנוח להוריש זכויות בדירה שכבר עברה ונרשמה ע"ש החייבת ?  
9 פשיטא שכל הנוגעים בדבר, כל בני המשפחה, ידעו והבינו כי מדובר בדירה שנרכשה על ידי  
10 ההורים מיגיע כפיהם וכי האב נוהג בה עד לפטירתו מנהג בעלים והוא אשר בוחר להעניק  
11 את הזכויות בה לילדיו.

12 עוד ראינו, כי הערפל הקל שפיזר הנאמן ביחס למספר הרשום של אותה דירה – האם תת  
13 חלקה 207/19 או תת חלקה 207/27 פוזר לחלוטין עם המסמכים שהגישה החייבת בבקשה  
14 מספר 22. כאמור, אלה רשומות מוסדיות ולא נוכל לטמון ראש בחול ולהתעלם ממשמעותן  
15 ולא להתייחס אליהן בפסק דין זה.

16  
17 48. אם לא די בכך שהאב המנוח בחר להוריש את הזכויות בדירה הרשומה ע"ש החייבת לילדיו,  
18 יש לקחת בחשבון גם את טענות החייבת והאח יצחק, כי החייבת העניקה לו את הדירה  
19 בהענקת מתנה ללא תמורה, בשנת 2008.  
20 גם כאן הנושה ובעקבותיו הנאמן והכנ"ר ביקשו לתלות תילי תילים של מסקנות בכך שעו"ד  
21 קאירי-בכור שערכה את תצהירי ההענקה ואימתה אותם, לא הוזמנה על ידי החייבת והאח  
22 להופיע. על כך אומר, שפרקליט אשר מאמת חתימת לקוח על תצהיר אינו חייב להיות  
23 מוזמן כדבר שבשיגרה לבתי המשפט, כל אימת שמתגלע סכסוך ביחס לעסקה שלצורך  
24 כריתתה נחתם התצהיר. אין צורך להפליג עד לחיסיון המוחלט הקיים בסעיף 48 לפקודת  
25 הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971 במערכת היחסים בין פרקליט לבין לקוחו. די בכך שנבין  
26 כי אימות של תצהיר אינו מחייב התייצבות של הפרקליט המאמת בבית המשפט, שכן לא  
27 תמיד הוא יודע, ולא מוטלת עליו החובה לדעת, את הרקע ואת נסיבות העסקה.

28  
29 49. אוסיף ואומר, כי השאלה עלתה לפני גם בישיבת יום 4.4.2019 ומתוך האג'נדה המפורטת  
30 לעיל, קיבלתי את התנגדותו של ב"כ האח עו"ד שטרן ולא התרתי תשובה לשאלה זו (עמ'  
31 10 לפרוטוקול ש' 3 – 5).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020**

בכל זאת עורר הנושא שאלה נוספת אצל ב"כ הנושה עו"ד פלץ והתשובה שניתנה על-ידי  
האח בעמ' 11 לפרוטוקול בין הש' 15 – 17 מדברת לטעמי בעד עצמה :

**עו"ד קהירי שלא השלימה לכם את העסקה ב-2008 פנית אליה ?**  
**ת. היא הפסיקה לעבוד, יצאה מהמקצוע. אני אלך לשפוך מלח ? דבר שני,**  
**אני שכלתי ילד בגיל 24 מסרטן, יכלתי לתבוע את הרופא ולא עשיתי את**  
**זה. מה אני צריך לעשות עכשיו לקהירי ?**

כלומר, עו"ד קאירי-בכור עזבה את המקצוע, וממילא זימונה לעדות לא היה מועיל. כל זאת  
מבלי להפליג להשערות בדבר עזיבת המקצוע והשלכתה על השלמת הרישום.

50. הנה כי כן, לאחר שקבעתי כי יש ליתן תוקף לעסקת המתנה בין החייבת לאחיה, על אף  
העדר הסכם מכר, יש לבחון עתה כיצד יש להגדיר את העברת הזכויות –  
האם כמתנה ? האם כאיזון משאבים בין שני האחים בירושת האב ? וכיצד הדבר עולה  
בקנה אחד עם העובדה שהאח השלישי יעקב המתגורר בקנדה לא היה שותף לאיזון  
משאבים זה ?

51. שני האחים המבקשים ראו תחילה את העברת הזכויות בדירה, ולו בפן המשפטי, כמתנה.  
כך זאת במסמכי העברה שנחתמו אצל עו"ד קאירי-בכור.

52. החיקוק הרלוונטי לענייננו הוא חוק המתנה תשכ"ח-1968 (להלן : **"חוק המתנה"**).  
בסעיף 1 בו מוגדרת מהות המתנה :

### **"מהות המתנה"**

1. (א) **מתנה היא הקניית נכס שלא בתמורה.**
- (ב) **דבר-המתנה יכול שיהיה מקרקעין, מטלטלין או זכויות.**
- (ג) **מתנה יכול שתהיה בויתורו של הנותן על זכות כלפי המקבל או**  
**במחילתו של הנותן על חיוב המקבל כלפיו."**

53. להוראות סעיף קטן 1(ג) יש חשיבות בענייננו, משום שהוא מיישב את כל הספקות שהעלה  
הנושה ובעקבותיו הנאמן והכנ"ר ביחס להגדרת העסקה. שכן, אם האח יצחק ויתר לחייבת  
על זכויותיו בכספים שהותיר אחריה האב המנוח חלף קבלת הזכויות בדירה מאת אחותו  
החייבת, הרי עדיין נכנס הדבר להגדרת מתנה. הוא הדין, אם בדרך זו ויתרו האחים זל"ז  
על כספים שניתנו לחייבת בעבר על ידי האב, כתוצאה מערבותו והכספים שמומשו בגינה  
כלפי העסק של החייבת ובעלה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

54. ההגדרה המשפטית היא אפוא מתנה. ראינו כי סעיף 2 לחוק המתנה קובע:

**"מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על-ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם  
שהדבר ניתן במתנה".**

לעניין עסקת מתנה – ראו את פסק דינו של בית המשפט העליון שניתן לפני ימים בודדים  
(מפי כב' השופטת ברון, בהסכמת כב' השופטים הנדל ווילנר) בע"א 3354/18 **פלונית נ'**  
**פלונית** (פורסם בנבו, 23.3.2020) במיוחד בפסקה 18 שם, על אינטרס ההסתמכות של מקבל  
המתנה, ורצונו החופשי של המעניק.

זאת ועוד – סעיף 6 לחוק המתנה, שכותרתו "דרכי ההקניה", קובע כי:

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

בע"א 6439/99 **"טפחות"** בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' פרח פ"ד נח(2) 106, 116  
(2003), נאמר על ידי כב' השופט, כיום הנשיאה, חיות, בהסכמת כב' הנשיא דאז ברק וכב'  
השופטת פרוקצ'יה, כדלקמן:

**"כאשר "דבר-המתנה" הוא זכות בעלות במקרקעין, תחול הוראת הסיפה של  
סעיף 6 לחוק המתנה, שכן דרך הקנייתה של זכות במקרקעין מוסדרת בחוק  
המקרקעין, תשכ"ט-1969. על-פי חוק המקרקעין, עיסקה במקרקעין טעונה  
רישום, וכל עוד לא נגמרה העיסקה ברישום, רואים בה כהתחייבות לעשות  
עיסקה. בכך כופה הוראת הדין הספציפית שבסעיף 7 לחוק המקרקעין את  
משטרה על ההסכם שבין הצדדים, ומכוחה הופכת עיסקה ריאלית לעיסקה  
אובליגטורית".**

ובהמשך שם:

**"במילים אחרות, כאשר "דבר-המתנה" הוא זכות במקרקעין מותנה קיומה של  
מתנה לאלתר" ברישום הזכות על שם מקבל המתנה בלשכת רישום המקרקעין,  
כדרישת סעיף 7 לחוק המקרקעין, וכל עוד לא בוצע הרישום, אין בפנינו הקניה,  
כמובנה בסעיף 2 לחוק המתנה".**





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020**

- 1 ראו גם :  
2 ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ פ"ד מ[1], 321, 323 ;  
3 ע"א 1284/92 רתם נ' רתם פ"ד מט(5) 257, 260 ;  
4 מ' א' ראבילו "התחייבות ליתן מתנת מקרקעין" ספר ויסמן (ש' לרנר, ד' לוינסון-זמיר  
5 עורכים, תשס"ב) 561 ;  
6  
7 55. בהתאם לפסיקה ובהינתן העובדה שהדירה עדיין רשומה על שם החייבת, הרי שלפנינו  
8 עסקת מתנה במקרקעין בין החייבת לאחיה שלא הושלמה ברישום. לאור זאת, עסקין  
9 בזכות אובליגטורית ולא בזכות קניינית.  
10  
11 56. מכאן, עולה השאלה האם זכותו של המעקל המאוחר גוברת על זכותו האובליגטורית של  
12 האח לקבל את הדירה במתנה?  
13 נוסח אחר : לפנינו תחרות זכויות בין התחייבות מוקדמת לתת מתנה לבין עיקול מאוחר.  
14  
15 נקודת המוצא לדיוננו היא ההלכה שנקבעה בע"א 189/95 בנק אוצר החייל נ' אהרונוב, פ"ד  
16 נ"ג (4) (1999) (להלן : "הלכת אהרונוב"), שם נקבע כי התחייבות מוכר להקנות בעלות  
17 במקרקעין היא בבחינת זכות "מעין קניינית", שכוחה יפה כלפי צדדים שלישיים אף טרם  
18 רישומה. בהתאם להלכת אהרונוב, זכות זו גוברת על זכותו של נושה המטיל עיקול על  
19 המקרקעין, לאחר עסקת המכר, אף אם הקונה לא רשם לזכותו הערת אזהרה.  
20  
21 נראה כי המקור הנורמטיבי לביסוסה של הלכת אהרונוב נמצא באופי המעין קנייני שניתן  
22 בסעיף 9 לחוק המקרקעין לזכותו של הקונה בעסקת מקרקעין שלא נרשמה, שזו לשונו :  
23  
24 "התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר  
25 והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה,  
26 אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב  
27 - זכותו עדיפה".  
28  
29 השאלה האם יש להחיל הלכה זו כאשר העסקה הקודמת לעיקול היא עסקת מתנה שלא  
30 נסתיימה ברישום, נותרה בצריך עיון בע"מ 1516/99 לוי נ' חג'אזי, פ"ד נ"ה(4), 730 (2001),  
31 ובהמשך הוכרעה בע"א 11502/05 לאניאדו נ' הולנד ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 24.2.2008)  
32 (להלן : "הלכת לאניאדו"). בהלכת לאניאדו נקבע כי במקרה המתואר, ידו של המעקל  
33 המאוחר בזמן – גוברת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

עם זאת, **הלכת לאניאדו** אינה קובעת באופן גורף כי ידו של המעקל המאוחר תמיד תהא על העליונה, ויש לקרוא הלכה זו בזהירות שכן היא מושתתת בעיקרה על מבחן תום הלב של נותן המתנה והחשש כי ההתחייבות למתנה מונעת מרצון להברחת רכוש מהנושים.

ראו:

פסק דינו של כב' השופט עמית (בהסכמת כב' השופטים רובינשטיין וג'ובראן כתוארם אז) בע"א 8630/08 **בנק אגוד לישראל בע"מ נ' צרפתי**, פסקה 5 (פורסם בנבו, 29.4.2010); פסק דינו של כב' השופט סולברג (בהסכמת כב' המשנה לנשיאה (כתוארה אז) נאור וכב' השופטת ברק-ארז) בע"א 1629/11 **יצחקי נ' וכטר** (פורסם בנבו, 4.11.2012).

כלשון בית המשפט העליון (ניתן מפי כב' השופט אלון בהסכמת כב' השופטים פרוקצ'יה ורובינשטיין) **בהלכת לאניאדו**:

"יהיו ודאי מקרים בהם גם בתחרות שבין מקבל המתנה לבין הנושה תגבר ידו של מקבל המתנה. הבחינה העיקרית לאותם המקרים תהיה בבחינת תום הלב של נותן המתנה והמקבל והסרת כל ספק סביר שמא ההתחייבות למתנה נובעת מניסיון להברחת רכוש מנושי הנותן וניסיונו לשימור הרכוש במסגרת בני המשפחה או החברים הקרובים לו...  
...ראש וראשון לאלה יהיה בהוכחת תום הלב של נותן המתנה ונסיבות נתינתה ובהפרכת והסרת כל ספק סביר שמא נועדה אותה המתנה להברחת הנכס מנושיו או למטרה בלתי ראויה אחרת".

(שם, פסקה 9).

57. בענייננו, אין חולק כי החייבת לא ביקשה לחזור בה בשום שלב מעסקת המתנה. הדבר נתמך היטב בעובדות. ראינו כי החייבת לא עשתה שימוש בדירה מכאן ואילך לצרכיה האישיים. שני המבקשים העידו לפני, ואני מאמינה, כי מאותו מועד ואילך האח יצחק הוא שקיבל לידי את הדירה ואת הזכויות הצומחות ממנה ואף את החובות הכרוכות בה. הוא זה שטיפל בחוזי השכירות והוא זה ששילשל לכיסו את התמורה. הוצגו אסמכתאות לכך שהאח יצחק הוא זה שהיה המוציא והמביא מול הרשויות השונות בנוגע לאותה דירה למשל חשבונות החשמל, המים והעיריה. הוא זה שהיה בקשר עם השוכרים. נכון, שמה של החייבת נזכר בחוזים כמשכירה, משום שרישום זכויות הבעלות על שמה לא השתנה, אך פרט לנתון זה האח יצחק נהג בדירה מנהג בעלים לכל דבר ועניין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

1 כך אמר האח בעדותו עמ' 12 לפרוטוקול ש' 1 – 5 :

2  
3 לפי הכתוב פה שאל אותך חברי לגבי המילה "לרבות" האם בתקופה הזו  
4 ב-2008, שזה כשמונה חודשים אחרי שהאבא נפטר, אתה בקשר עם  
5 השוכרים, מנהל את הדירה?  
6 ת. אני מהיום הראשון שאבא שלי עזב את העולם ניהלתי את הכל לגבי  
7 הדירה, אינסטלציה וכל מיני עניינים, מה שהיה צריך בעניין השוכרים,  
8 הכל אני האדם היחידי שניהלתי את הכל בדירה".  
9

10 58. בבחינת הענקת מתנה על ידי החייבת לאח יצחק בראשית שנת 2008 יש לבחון עתה, האם  
11 מדובר, כפי שרמז הנושה, בהעברה פיקטיבית ובמטרה למלט את הנכס מידי נושים. לצורך  
12 כך יש חשיבות לשאלה, האם החייבת ובעלה היו נתונים בקשיים כלכליים בעת ביצוע  
13 ההעברה.  
14 שני האחים העידו שמצבה הכלכלי של החייבת בשנת 2008 היה מצוין ולעומת זאת מצבו  
15 הכלכלי של האח יצחק היה בכי רע. כך אמר האח בעדותו (עמ' 10 לפרוטוקול ש' 28 – 31):  
16 "...מלי מצבה היה מצוין, היתה לה דירה בבת ים קומה 5 ברוטשילד 56, דירה  
17 טובה בבלוץ. היא פשוט מאוד ראתה שמצבי שלא עבדתי, נפטר לי ילד בגיל 24,  
18 אישה בגיל 45, יש לי ילד מפגר נמצא במוסד בראש העין אז היא עזרה לי".  
19

20 החייבת עצמה העידה בעמ' 14 לפרוטוקול ש' 2 – 3 :  
21 "אני חתמתי ב-2008, שאני מעבירה את הבית לאחי בתמורה לכספים שהייתי  
22 עם אבא שלי בחשבון בנק. אני לא רכשתי שום נכסים, ב-2008 מצבי הכלכלי היה  
23 מצוין.  
24

25 גרסה זו למצב כלכלי איתן של החייבת ובעלה בשנת 2008 בעת ביצוע ההעברה, מצאה  
26 תימוכין גם בבקשה 22 בתיק זה. שם צורפו מסמכים המעידים על מצבם הכלכלי של  
27 החייבת ובעלה בבנק לאומי, חשבונות 701390/40, 120900/98 סניף כיכר רבין נספחים 1.3  
28 ו-1.4 לאותה בקשה.  
29 כפועל יוצא, הוכח להנחת דעתי כי החייבת ובעלה היו במצב כלכלי איתן בשנת 2008 בעת  
30 החתימה על העברת הזכויות בדירה לידי האח יצחק.  
31

32 59. עוד יש מקום לציין, כי החייבת ובעלה עשו שימוש בכספים שקיבלו מאביה המנוח של  
33 החייבת, כדי לצמצם ולפרוע חובות. גם כספים שנלקחו מחשבונותיו – חילוט בגין ערבות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020**

נספחים ד' לתצהיר החייבת ונספחים 1.1 ו- 1.2 לבקשה מספר 22. על פני הדברים, מדובר באנשים הגונים שעשו באותה עת את המיטב כדי לתפעל את עסקיהם ולעמוד במילוי התחייבויותיהם. יתר על כן, אילו החייבת הייתה נוכלת שמבקשת למלט את הזכויות בדירה מפני נושיה, חזקה שלא הייתה ישנה על הזכויות והייתה דואגת להשלמת העברת הזכויות בדירה לאח יצחק. דווקא העובדה שהדבר לא נעשה מלמדת אותי על כנות ההעברה.

ככלל, ההתנהלות המשפחתית של כל הנוגעים בדבר ביחס לדירות ולרכוש, נחזית כהתנהלות של אנשים ישרי דרך. בני משפחה קרובים שאינם מקפידים זה עם זה ודואגים לצורכי האחר. האח העיד לפני בישיבת יום 9.4.2019 כי האב הסתלק מהזכויות בעיזבון לטובת החייבת, משום שהוא ואחיו היו באותה עת נשואים ובעלי משפחות והיא הייתה צעירה והתגוררה עם אביה באותה דירה (עמ' 7 לפרוטוקול ש' 15 – 18, עמ' 8 ש' 1 – 2).

אני מקבלת באופן מלא את עדותו הצלולה של האח אשר אמר בעמ' 8 לפרוטוקול ש' 32 :  
"אף אחד לא דש ולא עבד על הדירה ולא חשב על הדירה".

60. במסגרת זו חשוב לקחת בחשבון, כי גם לאחר שמצבם הכלכלי של החייבת ובעלה התדרדר, עד כדי כך שפנו לנושה חוץ בנקאי, הנושה פרי פייד בע"מ, בשום שלב הם לא חשבו ולא מישכנו את הדירה נשוא ההליך הנוכחי כבטוחה לפירעון חובותיהם. הם אף לא נקטו אקט של מכירת אותה דירה, למרות שראינו כי דירות אחרת שהיו בבעלות החייבת עת, נמכרו על ידה לצורך פירעון חובות העסק. הן דירה באותה כתובת ברח' רוטשילד 56 בת-ים (סעיף 23.4 לתצהירה, והסכם מכירתה, **נספח י"ד** שם), והן דירתו של בעלה שמואל ברח' בלוד 16 בתל-אביב (סעיף 23.5 לתצהירה, והסכם מכירתה, **נספח ט"ו** שם).

בשיקול מלוא הנתונים נתון זה הוא בעל חשיבות רבה ומטה בחוזקה את כף המאזניים לכיוון קבלת גרסת המבקשים.

אילו החייבת הייתה רואה בדירה נשוא ההליך דירה שבבעלותה, חזקה שהייתה פועלת להציע אותה כבטוחה לגורם בנקאי ולא פונה לאפיק חוץ בנקאי. לחילופין, הייתה מוכרת את אותה דירה לצורך מימון ואשראי, כפי שמכרה באותה תקופה את הדירות האחרות. היא לא עשתה כן, משום שלפי תפיסתה העניקה את הדירה במתנה לאחיה יצחק ולא היתה מכך דרך חזרה.

61. אבחן עתה - מה מעמדו של האח יעקב המתגורר בקנדה מונטריאול, בכל איזון המשאבים הזה בירושת האב בין האח יצחק לבין החייבת מלכה? לפי עדויות שני המבקשים הם חילקו ביניהם את ירושת האב שווה בשווה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

1 מה מעמדו של האח יעקב בכל זה?  
2 השליש המגיע לו, גם לפי דבריהם בחקירה ביום 9.4.2019, לא הוענק לו.  
3 נראה כי מדובר בהחלטה משפחתית שקיבלו ביניהם שני המבקשים, שעה שהאח יעקב  
4 מרוחק מזירת ההתרחשות והוא מצוי בקנדה. גרסתו לא הובאה לפני אך לא ראיתי  
5 אסמכתאות כי האח יעקב הגיש התנגדות למוסדות הבנקאיים והאחרים לאופן החלוקה  
6 שבוצעה בין שני המבקשים. ניתן להניח כי אילו היתה לו התמרמרות הוא היה משמיע  
7 אותה זה מכבר. מכאן יש לשער ולהניח כי החלוקה שנעשתה בין שני המבקשים היא  
8 לגיטימית, בני המשפחה נתנו לה נפקות, התנהלות גם מול גורמים חיצוניים מתוך הבנה  
9 ברורה של זכויות בדירה נשוא ההליך הנוכחי מוקנות לאח יצחק, לא ראיתי מקום לשנות  
10 מכך עתה.

11  
12 62. בשולי הדברים אתייחס לדיווח לרשויות המס, שנעשה רק בשנת 2018, ולניסיון לקדם את  
13 עסקת רישום הדירה על שם האח באותו שלב.  
14 אינני מקבלת את התיאוריה המובלעת בגרסת המשיבים, כאילו הדבר מלמד על חוסר תום  
15 לב מצד המבקשים. כביכול ניסו בשנת 2018 לאחר שהחייבת נקלעה להליכי כינוס בשנת  
16 2016, להבריא את הזכויות בדירה מפני הנושים.  
17 כפי שצינתי לעיל, התנהלותם של המבקשים לגבי הזכויות בדירה לאורך כל השנים, היתה  
18 כזו שהם ראו בדירה כדירתו של האח יצחק בלבד.  
19 נפלא מבינת המשפטן הסביר, כיצד ניתן לבצע עיסקה ולא לרשום אותה במירשם באופן  
20 מיידי. אך האדם הסביר, האדם מן הרחוב, אינו נחפז תמיד להעניק לבוש משפטי לפעולות  
21 שהוא מבצע. מרשמים רבים נותרים על שם הורים שהלכו לעולמם זה מכבר, זכויות רבות  
22 אינן רשומות כפי שצריך. בני משפחה קרובים שמערכת היחסים ביניהם טובה, נוטים  
23 להגיע להבנות ביניהם ולא תמיד לרשום אותן עלי ספר ומרשם. הדבר מצער ואינו רצוי, אך  
24 זוהי עובדת חיים שאין להתעלם ממנה.

25  
26 63. כאשר אותו אדם סביר, שהזניח את אופן רישום זכויותיו המשפטיות לאורך השנים בשל  
27 הבנות עם בני משפחה, נתקל בקשיים כתוצאה מהרישום הישן והלא מעודכן שנותר  
28 במרשם, הוא מתעורר להבין את טעותו ולנסות לתקנה. לא אחת נדרשים בתי המשפט  
29 לעניינם של בעלי דין שלא רשמו את זכויותיהם בזמן אמת.  
30 הדעת נותנת, כי כאשר נקלעה החייבת להליכי פש"ר ולאחר שדבר צו הכינוס נרשם על  
31 הדירה הרלוונטית ע"י הנאמן ואף התבקש מינוי שמאי מקרקעין לכנוס את אותה דירה,  
32 הם הבינו כי אדישותם לביצוע המרשם הנכון יצרה בעיה. לפי עצה משפטית שקיבלו (דברי  
33 עו"ד פישר ב"כ החייבת בעמ' 12 לפרוטוקול מיום 9.4.2019 ש' 29), הם פעלו לתיקון



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

המעוות. התנהגות זו אינה מעידה על כוונה להברחת נכסים אלא לתיקון המרשם  
והתאמתו לעובדות בשטח.

64. מכל המקובץ לעיל, אני מוצאת, כי יש להחריג מקרה זה מן הכלל שנקבע **בהלכת לאניאדו**  
ולקבוע כי על אף שלא נרשמה הערת אזהרה לטובת מקבל המתנה, אח החייבת, זכותו של  
האח בדירה הרלוונטית גוברת על זכותו של המעקל.  
אני מקבלת את גרסתם הקוהרנטית והאמינה של שני המבקשים, אשר מצאה ביטוי  
במכלול נסיבות חייהם:

עצם העובדה שהאב המנוח כתב בשנת 1994 צוואה המורישת את הזכויות בדירה לילדיו,  
למרות שהיתה רשומה ע"ש החייבת עוד משנת 1985;  
חלוקת עזבון האב המנוח בין המבקשים, והאופן בו שיקללו את כספי המוריש, לרבות אלו  
שחולטו בגין ערבויות לעסק של החייבת ובעלה מול הזכויות בדירה;  
באופן בו האח יצחק נהג בדירה מנהג בעלים כל השנים ונהנה מפירותיה;  
באופן בו החייבת לא זקפה את הדירה לחובת אשורים אותם נטלה עבור העסק ולא מכרה  
אותה לצורך כך;  
בחירת החייבת לפנות לנושה מלווה חוץ בנקאי, וליטול ממנו אשראי, אפילו בריבית  
קצוצה, תחת מכירת או מישכון הדירה, מדברת בעד עצמה;

65. להשלמת התמונה, אבהיר כי ספק בעיני אם **סעיף 96 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש]**,  
**תש"ס-1980** (להלן: "**הפקודה**") מתאים לבחינה בנסיבות ענייננו. מכל מקום, לאור  
קביעותיי דלעיל בעניין תום ליבם של החייבת ואחיה ואופן התנהלות האחים והתא  
המשפחתי ביחס לרכוש המשפחתי וצוואת האב, ניתן לומר כי בלאו הכי מתקיימות  
הוראות **סעיף 96(ג)(2) לפקודה**, קרי – מדובר בהענקה "**לטובת קונה... בתום לב ובתמורה**  
**בת ערך**", כך שאין מדובר בהענקה אשר בטלה לטובת הנאמן.

### סיכום:

66. אשר על כן, מתקבלת בזה בקשה מספר 5 בתיק זה.  
אני קובעת, כי הדירה המצויה ברח' רוטשילד 56, בת-ים והידועה כגוש 7149 חלקה 207/19  
הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החייבת, אינה מוקנית לקופת הכינוס וכי זכותו  
של המעקל המאוחר בזמן נסוגה מפני זכותו האובליגטורית של אח החייבת ז"ל. אין מניעה  
משפטית מצד תיק הפש"ר לרשום את הזכויות בדירה זו על שמו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 58846-02-16 בראון רובינשטיין ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'  
5 באפריל 2020

אני מורה על ביטול העיקולים ומינוי כונס הנכסים שנרשמו על הדירה, במסגרת תיק זה  
ובהליכי הוצל"פ שננקטו כנגד החייבת. פסיקתא מתאימה תוגש על ידי הנאמן לחתימתי  
בתוך 30 ימים.

67. אי הבהירות ביחס למצב הזכויות בדירה, נבעה מהתנהלותם של שני המבקשים.  
הגם שלא פעלו בזדון, גרמו באדישותם לחוסר הבנה של מצב הזכויות בדירה זו.  
משכך, אני מחליטה לקבוע כי כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, י"א ניסן תש"פ, 05 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

נועה גרוסמן, שופטת