



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אברהם בולוס

תובעת

[REDACTED]
ע"י ב"כ עוה"ד [REDACTED]

נגד

נתבעים

1. [REDACTED]
ע"י ב"כ עוה"ד מיכאל עצמון

2. [REDACTED]
ע"י ב"כ עוה"ד [REDACTED]

3. [REDACTED]
ע"י ב"כ עוה"ד [REDACTED]

4. המפקח על רישום מקרקעין [REDACTED]

פסק דין

תביעה למתן פסק דין הצהרתי.

רקע וכתבי הטענות

1. ביום 4.11.15 ניתן כנגד הנתבעים 2-3 בבימ"ש שלום בקריות פס"ד לפיו, חויבו לשלם לתובעת סך של כ-85,000 ₪, סכום הכולל הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד. לביצוע פסה"ד התובעת פתחה תיק הוצל"פ, כאשר החוב בתיק זה נכון ליום הגשת תביעה זו עמד על סך של 109,000 ₪ לערך (להלן: **החוב**).

2. עפ"י הנטען בכתב התביעה, הנתבעים 2-3, הוריו של נתבע 1 (להלן: **הנכס**) כיום פרודים, רכשו בשנת 2003, בעודם נשואים, זכויות החכירה במגרש עליו שלד של בית מגורים ברח' [REDACTED] [REDACTED] כגוש [REDACTED] חלקה [REDACTED] (להלן: **הנכס**) תמורת תשלום סך של \$250,000 (להלן: **הסכום הרכישה**). עוד נטען בתביעה כי, נתבעים אלה השלימו את בניית הבית בהשקעת סכום נכבד נוסף.

למען שלימות התמונה יצוין, כי מעיון בהסכם הרכישה שנחתם ביום 15.4.03 (נספח ב' לתצהיר התובעת) עולה כי הקונה הינה הנתבעת מס' 2 (להלן: **הנכס**), אשר רכשה את זכויות החכירה בנכס.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

3. לטענת התובעת, בעקבות הסתבכות כלכלית אליה נקלעה [REDACTED], ובעיקר בשל חובה לבנק לאומי (להלן: **הבנק**), היא חששה מעיקול ומימוש הנכס ע"י הבנק לצורך כיסוי החוב. בשל כך, [REDACTED] והנתבע מס' 3 (להלן: [REDACTED]) חתמו על הסכם מתנה ביום 7.12.06 שבגדרו העבירו את מלוא הזכויות בנכס [REDACTED] (להלן: **הסכם המתנה**). לאחר מכן פנו יחדיו בשנת 2006 לבימ"ש לענייני משפחה בנצרת וביקשו לאשר העברת זכויותיהם בנכס במתנה לבנם [REDACTED], אשר היה באותה העת קטין בן 16. עסקת המתנה אושרה בפס"ד מיום 8.11.07, והושלמה ברישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש יקיר ביום 11.12.08.

4. כן נטען בתביעה, כי לאורך שנות היכרות התובעת עם הנתבעים [REDACTED], הם הציגו עצמם כבעלים של הנכס, עניין העברת הזכויות לבן [REDACTED] מעולם לא הועלה על ידם ואף הם אלה שהמשיכו לשאת בהוצאות השוטפות של הנכס. מכל אלה, מהעובדה [REDACTED] הייתה חדלת פירעון בזמן ביצוע עסקת המתנה וגילו של [REDACTED] באותה התקופה, ניתן לעמוד על כוונת המרמה בעסקה פיקטיבית זו.

5. אלו היו התשתית העובדתית עליה סמכה התובעת וטענותיה, ועל יסודן היא עתרה למתן פס"ד הצהרתי לפיו הסכם המתנה הינו למראית עין, כן כל הפעולות המשפטיות שנעשו מכוחו, הינם בטלים.

6. הנתבעים, שלושתם, הגישו כתב הגנה אחד. הנתבעים טענו בכתב הגנתם, כי הנכס הועבר ל[REDACTED] בהיותו קטין והעסקה אושרה על ידי בימ"ש לענייני משפחה לאחר בדיקת האפוטרופוס הכללי אשר מצא כי הינה כשרה ונקה מכל חוב. הנתבעים הכחישו את טענת התובעת להברחת נכסים וכראיה טענו, כי הזכויות בעקבות הסכם המתנה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין בשנת 2008, לפני 10 שנים, כשבאותה העת לא עמדו כנגד הנתבעים כל תביעה ו/או עיקול אשר יכלו למנוע את העברת הזכויות בנכס. הנתבעים אף הכחישו כי במועד העברת הזכויות הם היו חייבים כספים לבנק.

7. באשר לטענת התובעת לפיה [REDACTED] הציגו עצמם כל הזמן כבעלים של הנכס ועניין העברת הזכויות הוסתר על ידם, הוסבר כי בינם לבין התובעת לא התקיים קשר המחייב דווח או קבלת אישור להתנהלותם בחייהם הפרטיים. עוד הדגישו הנתבעים, כי באותם שנים, [REDACTED], העבירו לכל אחד מארבעת ילדיהם נכסים וזכויות, וזו הראיה לאיתנותם הכלכלית ולכך שלא הייתה אף כוונת מרמה.

8. אלה הן הטענות והמחלוקות שהתגלעו בין הצדדים. למרות שהעמדות קוטביות, אך בעיקר בשים לב להיקפו של החוב, ניסיתי רבות להביא את הצדדים להבנות אך לשווא. משכך הוריתי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [redacted] ואח'

תיק חיצוני:

להם להגיש את תצהירי עדיהם, ונקבע דיון לשמיעת ראיות הצדדים ליום 14.5.18.

הראיות וסיכומי הצדדים

9. בדיון שיועד להוכחות והתקיים ביום 14.5.18 נחקרו נגדית התובעת והנתבעים, ובסופו ניתנה הוראה לצדדים להגיש את סיכומיהם בכתב.

10. התובעת פתחה את סיכומיה בטענה, כי הסכם המתנה הינו הסכם למראית עין ותכליתו הברחת הנכס מידי הבנק, שהיה נושה של [redacted] באותם הזמנים.

התובעת סקרה את עמדת הפסיקה לעניין חוזה למראית עין וטענה, כי ניתן לעמוד במקרה זה על כוונת המרמה מנסיבות רבות ומגוונות; כמו, למשל, ההעברה של הזכויות נעשתה במשפחה; באותם הזמנים [redacted] הייתה חדלת פירעון וחייבת כספים רבים לבנק אשר אף נקט בהליכי כינוס למימוש הנכס בגין חוב זה; המשך מגוריהם של [redacted] בנכס, תשלום ההוצאות השוטפות והדרך החריגה בה נכרתה עסקה חשודה זו.

התובעת טענה, כי לאור הראיות שהובאו בפני ביהמ"ש, הכוללות את הודאתו של [redacted] בעובדות כתב התביעה הן בכתב (ת/4) וגם במסגרת עדותו בפני ביהמ"ש (בעניין זה ארחיב בהמשך הדברים); עדותם הבלתי מהימנה של [redacted]; המסמכים אשר מעידים כי זכויות [redacted] בנכס היו מעוקלות והבנק החל בהליכי כינוס, וגם חוסר ההיגיון שדבק בהעברת נכס בשווי רב [redacted] שהיה קטין - הרי שיש בכך כדי להעביר את נטל ההוכחה אל הנתבעים לסתור אותות המרמה או להוכיח כי אין עסקינן בחוזה למראית עין – נטל שבו התובעים לא עמדו.

התובעת טענה, כי אין לתת אמון בעדותה של [redacted], אשר רצופה סתירות ואי דיוקים; נטען כי הוכח שבעבר נתבעת זו זייפה הסכם שכירות כדי להונות את ראש ההוצל"פ; רכשה מלכתחילה את הנכס על שמה בלבד כדי להתחמק מתשלום מס לרשויות; כן התובעת הפנתה לשורה של פסקי דין שניתנו בעניינה של קטי ובגדרם נקבע כי אינה אמינה, מציגה מצגי שווא בפני אנשים תמימים ומתחזה כעורכת דין אותם מייצגת בהליכים משפטיים.

התובעת הוסיפה לחילופין, כי היה וביהמ"ש לא ישתכנע שעסקינן בחוזה למראית עין הבטל מעיקרא, הרי יש לקבוע כי מכלל הנסיבות ניתן להסיק קיומה של נאמנות משתמעת אשר לפיה, [redacted] מחזיק בנאמנות בנכס בעוד הזכויות בנכס נותרו בבעלות [redacted] - הנהנים.

התובעת הפנתה להליך שהתנהל כנגד [redacted] בשנת 2006 בבית משפט זה במסגרת ה"פ 271/06



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-12-375 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

(להלן: **ההליך הקודם**). בהליך זה פתח הבנק כנגד [REDACTED] והבעלים הקודם של הנכס, והתבקש פס"ד הצהרתי הקובע כי הזכויות בנכס הינן בבעלותה של [REDACTED]. הודגש כי [REDACTED] לא חלקה על בעלותה בנכס וביום 13.5.07, כחצי שנה לאחר כריתת הסכם המתנה, ניתן פס"ד חלוט באותו הליך. בפס"ד זה נקבע, בין היתר, כי [REDACTED] זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה בנכס והוטל עיקול לטובת הבנק על זכויות אלו. על כן, לטענת התובעת, [REDACTED] מושתקת, מכוחו של השתק שיפוטי, מלטעון בהליך זה כי היא העבירה את זכויותיה בנכס [REDACTED].

על כן, מכל הנטען התובעת סבורה כי יש לקבל את התביעה ולבטל את הסכם המתנה שנכרת בין הנתבעים.

11. טען בסיכומיו, כי טענות התובעת לפיהן הוריו, [REDACTED], העבירו לו את הנכס במתנה במטרה להתחמק מתשלום חובות הינה בגדר השערה. הוא הזכיר, כי עסקת מתנה זו הסתיימה ברישום הזכויות על שמו, ורישום זה הינו ראיה חותכת בהתאם לסעי' 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; ההסכם נבחן ע"י האפוטרופוס הכללי ואושר ע"י בימ"ש לענייני משפחה, ומכאן קמה חזקה שביהמ"ש לענייני משפחה בחן היטב את כוונת הצדדים.

כן טען, כי לתובעת אין כל תביעה כספית או טענה לחוב כנגדו אלא רק כלפיו הוריו; אין היגיון בטענה לפיה [REDACTED] יבריחו נכס בשווי מיליוני שקלים בגשל חוב לבנק בסך 200,000 ₪, הגם שטענה זו לא הוכחה בשים לב גם לנטל הכבד הרובץ לפתחה של התובעת בהוכחת מרמה. [REDACTED] הדגיש בסיכומיו, כי החוב כלפי הבנק סולק במלואו ורק לאחר מכן התאפשרה השלמת עסקת המתנה ברישום, כשאין הטוען כי בשלב זה [REDACTED] או [REDACTED] היו חייבים למאן דהוא סכום כלשהוא, ובוודאי לא לתובעת שאת תביעתה היא הגישה שנים לאחר מכן.

יקיר בגישה, כי התובעת נקלעה לטעות משסמכה על גרסתו של [REDACTED] אשר הודה כי עסקין בהסכם פיקטיבי. בהקשר זה [REDACTED] עמד על התמורות והשינויים החדים שחלו בגרסתו של [REDACTED] במסגרת הליך זה ואף הבהיר, כי הכל תוצאה של סכסוך הגירושין המר שפרץ בין [REDACTED] במקביל להליך זה, דבר שאף [REDACTED] אשר במסגרת עדותו.

באשר לטענה בדבר הסכם נאמנות, לטענת [REDACTED], המדובר הוא בהרחבת חזית שכן טענה זו הועלתה לראשונה בסיכומי התובעת ולא זכתה לאף זכר קודם לכן.

12. [REDACTED] בסיכומיה, הדגישה כי אין לקבל את גרסתו האחרונה של [REDACTED] ואין ליתן אימון בדבריו. עסקין, כך טענה [REDACTED], בנתבע שלא בחל בשינוי גרסתו העובדתית מהקצה אל הקצה וכל זאת כדי לפגוע בה בעקבות הקרע וההליכים שהתנהלו ביניהם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

1 גם הסבירה, כי בפועל המחלוקת הינה עובדתית באשר לכוונה שעמדה מאחורי הסכם
2 המתנה, והנטל בכגון דא שהינו כבד רובץ לפתחה של התובעת. לא רק שהתובעת לא הביאה אף
3 ראיה התומכת בעמדתה כי המדובר הוא בהסכם למראית עין, אדרבא הראיות שהתובעת עצמה
4 צרפה לתצהירה לא מתיישבות עם טענתה.

5
6 גם הבהירה, כי אין כל פסול בכך שבהסכם המתנה צוינה זכות ההורים ([REDACTED])
7 להמשיך ולהתגורר בנכס משך חייהם; הסכמה זו לא יכולה להעיד כי כוונת מרמה עמדה
8 מאחורי הסכם זה, גם לא מכך שקטי הייתה חייבת כספים לבנק, שכן לפני העברת הזכויות לשמו
9 של [REDACTED] חוב זה סולק במלואו.

10
11 הצטרפה לסיכומיו של [REDACTED], ואף היא בדעה כי אין לשעות לטענתה של התובעת באשר
12 לקיומה של נאמנות משתמעת, מהטעם שעסקין בשינוי חזית הגם שטענה זו נטענה בעלמא מבלי
13 שהונחה ביסודה תשתית ראייתית.

14
15 13. [REDACTED] בסיכומיו טען, כי [REDACTED] הינה נוכלת אשר מתחזה לעורכת דין וניתנו כנגדה מספר פסקי
16 דין בעניין זה. לדבריו, הבנק עיקל את הנכס ופתח בהליך כינוס נכסים ורק בשלב זה בוצעה
17 העברת הזכויות ל[REDACTED], מבלי שיתר ילדיהם קיבלו מהם דבר ותוך התניה, שקיבלה ביטוי
18 בהסכם המתנה, כי ההורים ([REDACTED]) ימשיכו להתגורר כל ימי חייהם בנכס. לטענתו,
19 עובדות אלו מדברות בעד עצמן ומצביעות על העברה פיקטיבית לשם הברחת הנכס מהנושים.
20 נטל ההוכחה במקרה זה הינו מנת חלקם של [REDACTED] להראות כי אין מדובר בהעברה
21 שמטרתה הברחת נכסים, כאשר נטל זה לא הורם כלל ועיקר.

22
23 כן טען [REDACTED], כי הוא העיד ביושר והשינוי בגרסתו נובע מכך שהשתחרר משליטתה של [REDACTED]
24 שהינה "קשה ושתלטנית". הזכיר כי עמדתו נוגדת לאינטרס שלו וכל זאת כדי שהאמת
25 תצא לאור ויעשה עם התובעת משפט צדק.

דיון והכרעה

26
27
28
29 14. לפני שנבחן את טענותיה של התובעת במשור המשפטי יש להכריע תחילה במחלוקות העובדתיות
30 שנטשו בין הצדדים. לעובדות חשיבות מכרעת, שכן ביסוד טענותיה של התובעת עומדת גרסתה
31 העובדתית, גרסה השנויה במחלוקת.

32
33 15. אזכיר, כי התובעת לא טוענת שהסכם המתנה נכרת מתוך כוונה להשתמט מתשלום החוב
34 לתובעת, הרי באותו שלב בו התגבשה עסקת המתנה ונרשמה, עדיין לא ניתן פס"ד לטובת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [redacted] ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התובעת, אף האחרונה לא הגישה את תביעתה כנגד [redacted].
- 2
- 3 16. טענתה של התובעת מושתת על העובדות לפיהן באותו שלב שנערך ונחתם הסכם המתנה [redacted]
- 4 הייתה חייבת כספים רבים לבנק, וכל מטרתה של העברת הזכויות הייתה סיכול יכולתו של
- 5 הבנק להיפרע מאת [redacted] באמצעות עיקול ומימוש זכויותיה בנכס. העובדות אינן ידועות לתובעת
- 6 (עמ' 11, ש' 15-27), אולם היא סבורה כי ניתן להסיק מסכת עובדתית זו מהודאתו של [redacted]
- 7 וגם מההליכים שהתנהלו בין [redacted] לבנק.
- 8
- 9 17. אכן [redacted] לקראת סוף ההליך ואף בסיכומיו תמך בתביעתה של התובעת. [redacted] הדגיש כי
- 10 חשוב לו שהאמת תיחשף וכי סוף כל סוף יעשה צדק עם התובעת. בביטחון רב אני יכול לומר
- 11 ואף לקבוע כי האמת וגילוייה, לא היו אלו שהניעו את [redacted] להיחלץ לעזרתה של התובעת.
- 12 שיקוליו ומניעיו הינם אחרים, אך החמור מכל הוא [redacted] לא בחל במסירת גרסאות
- 13 עובדתיות שונות בתכלית השינוי במסגרתו של הליך זה.
- 14
- 15 כפי שצינתי מקודם, בתחילת ההליך שלושת הנתבעים הגישו כתב הגנה אחד בגדרו הכחישו
- 16 מכל וכל טענותיה של התובעת. לכתב הגנה זה הנתבעים צרפו תצהירו של [redacted] עצמו מיום
- 17 26.1.17, אשר הצהיר בסע' 12 לתצהירו, בזו הלשון:
- 18
- 19 "טענת התובעת שהנכס הוברח אינו נכון [כך במקור – א.ב.] כלל ועיקר מאחר שלא עמדו כנגדנו
- 20 חובות משמעותיים"
- 21
- 22 כך הצהיר [redacted] אחרי שהוזהר אודות חובתו לומר אמת, אלא שבהמשך מסתבר כי [redacted]
- 23 מסר לב"כ התובעת מסמך הכתוב בכתב ידו ללא תאריך (ת/4) ובו הוא מציין, בין השאר,
- 24 כלהלן:
- 25
- 26 "הסיבה העיקרית להעברת הבית כמתנה [redacted] הייתה האיום במימושו עקב תיק הוצל"פ של
- 27 הזוכה בנק לאומי נהריה כנגד [redacted] אשתי שנפתח עוד בשנת 1995 טרם עברנו להתגורר כזוג
- 28 וטרם נישאנו "(עמ' 2, נספח י' לתצהיר התובעת).
- 29
- 30 ושוב חל שינוי מהותי בדבריו של [redacted] זאת בתצהיר עדותו הראשית מיום 8.9.17. בתצהיר
- 31 זה [redacted] הצהיר כי ביום 25.9.16 יחסיו עם [redacted] עלו על שרטון ואף ניתן נגדו צו לפיו הורחק
- 32 מביתם המשותף. באותה תקופה [redacted], כך הצהיר, היה נתון בסערת רגשות קשה אותה ניצל
- 33 לא אחר מאשר ב"כ התובעת אותו פגש במשרדו. לגרסת [redacted], בפגישה זו הוא התבקש לערוך



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-12-375 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

את המסמך (ת/4), עליו עמדתי מקודם, תוך התערבות של ב"כ התובעת בתכנים. בתצהיר העדות הראשית [REDACTED] חזר ושטח את גרסתו המקורית, כי הסכם המתנה נעשה כדין ולא עמדו מאחורי העברת הזכויות שיקולים פסולים כלשהם.

בכך לא תמו התהפוכות בגרסתו העובדתית של [REDACTED]. בדיון מיום 14.5.18 גם [REDACTED] כמו יתר בעלי הדין התייצב והוא נחקר נגדית ע"י ב"כ התובעת. בעדותו [REDACTED] חזר וטען כי כל התכלית שעמדה מאחורי הסכם המתנה הינה הברחת נכסים מנושיה של [REDACTED] (עמ' 28, ש' 9-15). אף בהמשך אשר כי ת/4 נערך ונחתם על-ידו "בתקופה של הפרידה הראשונה מהבית, שיצאתי לשלושה חודשים מהבית בצו בית המשפט" (עמ' 28, ש' 17-18). עוד הצהיר, כי בהמשך השלים עם [REDACTED] וניסו לשקם את הקשר ביניהם. בתקופה זו [REDACTED] חתם על תצהיר העדות הראשית שעל עריכתו הייתה, כך טען, אחראית [REDACTED] והוא חתם "בתקווה שנמשיך יחד" (עמ' 28, ש' 24).

התקווה התבדתה, ולפני הדיון שיועד לשמיעת ראיות הצדדים כנראה הקרע הפך להיות סופי, [REDACTED] עזב את הבית ובדבריו בפניי שוב סתר את הגרסה שקיבלה ביטוי בתצהירים עליהם חתם (התצהיר התומך בכתב ההגנה ותצהיר העדות הראשית). [REDACTED] חזר ודבק בגרסתו שקיבלה ביטוי בת/4, ולפיה הכל היה מתוכנן והסכם המתנה הינו פיקטיבי.

18. במקרה זה ברור וחד [REDACTED] אין להאמין גם לא ליחס משקל כלשהו לדבריו. עסקינן בבעל דין ובעד שמוכן לשנות את גרסתו העובדתית חדשות לבקרים והכל בהתאם וכתוצאה מהתפתחות הסכסוך שהתגלע בינו לבין [REDACTED], והוא אף מודה בכך. כשיחסינו עם [REDACTED] היו תקינים מסר תצהירים שבהם הכחיש מכל וכל את העובדות להן טענה התובעת, וכאשר נפרד [REDACTED] הוא ראה לשנות את טעמו, למסור גרסה עובדתית התואמת לזו של התובעת, וכל זאת, כך אני משוכנע, במטרה לסגור חשבון עם [REDACTED].

19. על דבריו של [REDACTED] אין לסמוך, אלא שהתובעת צרפה לתצהירה מסמכים שלגישתה אף הם תומכים בעמדתה. מסמכים אלה הינם כתבי הטענות והבקשות שהוגשו בהליכים שהתנהלו בעבר בין הבנק [REDACTED] - על עיקרם אעמוד להלן:

עוד בשנת 1997 הבנק הגיש נגד [REDACTED] שתי תביעות כספיות שהתקבלו וניתנו שני פס"ד. [REDACTED] לא פרעה את החוב ובעקבות כך נפתחו שני תיקי הוצל"פ, שהיתרה בשניהם נכון לסוף שנת 2006 עמדה לערך על סך כ-200,000 ₪ (נספחים ג ו-ד לתצהיר התובעת).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' **המחוזי** ואח'

תיק חיצוני:

מאמצי הגביה של הבנק העלו חרס והוא לא הצליח לעקל את זכויות **המחוזי** בנכס, כנראה משום שבאותו שלב עדיין לא נרשמו על שמה. הבנק הגיש לביהמ"ש המחוזי המרצת פתיחה במסגרת תיק 271/06 (ההליך הקודם), כנגד **המחוזי**, מוכר הזכויות בנכס **המחוזי** ומנהל מקרקעי ישראל. הבנק עתר למתן פס"ד המצהיר כי **המחוזי** הינה בעלת הזכויות בנכס וגם לרישום הזכויות על שמה. בסופו של הליך ניתן פס"ד ביום 13.5.07 על יסוד הסכמת הצדדים, הקובע כי **המחוזי** זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה בנכס, הוטל עיקול לטובת הבנק על זכויותיה של **המחוזי** ואף מונה ב"כ הבנק ככונס נכסים (נספח ו' לתצהיר התובעת).

אף שהתיק נסגר עם מתן פס"ד סופי, ביום 8.1.08 הוגשה בקשה דחופה מטעם ב"כ הבנק בה הודיע כי **המחוזי** סלקה את מלוא החוב וביקש לבטל את צו העיקול וכינוס הנכסים, בקשה שהתקבלה (נספחים, ח לתצהיר התובעת).

20. עוד יש להזכיר ולהדגיש, אמנם הסכם המתנה נחתם ביום 7.12.06 ואושר ע"י ביהמ"ש לענייני משפחה בנצרת ביום 8.11.07, אלא וכפי שעולה מנסח הרישום (נספח ט לתצהיר התובעת) עסקה זו הושלמה ברישום זכויות החכירה על שמו של **המחוזי** ביום 11.12.08.

21. לעיל מצאתי כי עדותו ודבריו של **המחוזי** חסרי כל משקל; התובעת לא מעורה בפרטים ובעובדות וכך גם **המחוזי** שהיה קטין באותם הימים ובעדותו הוא לא הצליח להאיר נקודות רבות שנתרו סתומות גם לא לתמוך או לחזק את גרסתה של **המחוזי**. באשר לאחרונה, התרשמותי ממנה הינה שלילית ביותר; בעדותה ובהתנהלותה במסגרתו של הליך זה ניכר כי הינה מניפולטיבית, מתחכמת ואף לה ולדבריה, כמו **המחוזי**, אין ליתן אימון וגם לא ליחס משקל כלשהו.

22. מכל האמור ניתן לסכם, כי העובדות שהוכחו כדבעי הן אלה שעלו מהמסמכים אשר צורפו לתצהירה של התובעת ועליהן עמדתי לעיל. לא הובאו ראיות ולא העידו עדים המעורים בפרטים ובהתרחשויות שעמדו מאחורי הסכם המתנה אשר הותירו רושם חיובי ולדבריהם ניתן ליחס משקל.

23. אלה הן העובדות שהוכחו, וכעת על יסוד תשתית ראייתית זו אבחן את טענותיה המשפטיות של התובעת, אחת לאחת.

חוזה למראית עין

24. בסעי' 13 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, [להלן: **חוק החוזים**], נקבע:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-12-375-12 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

**"חוזה שנכרת למראית עין בלבד - בטל; אין בהוראה זו כדי
לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום
החוזה."**

25. בחוזה למראית עין קיימת אי התאמה בין הצהרת הצדדים שקיבלה ביטוי בגדרו לבין רצונם האמיתי (פסקה 20 בחו"ד של כב' השופט פוגלמן ע"א 4305/10 מזל אילן נ' יוסף לוי (9.5.12) (להלן: **עניין מזל אילן**). חוזה למראית עין הינו בטל מעיקרא משום שהוא סוטה מכוונת הצדדים. קיימים שני סוגים של חוזים למראית עין. כשאין מאחורי החוזה למראית עין ולא כלום והצדדים לא התכוונו לשנות את המצב המשפטי, זוהי סימולציה מלאה. ואילו סימולציה יחסית הינה שעה שמאחורי החוזה הגלוי קיים אחר סמוי השונה חלקית או באופן מלא מהחוזה הגלוי ואשר בהתאם לו הצדדים כן התכוונו לשנות את מערך הזכויות ביניהם (ע"א 630/78 ביטון נ' מזרחי, פ"ד לג' (2) 576, 582 (1979) (להלן: **עניין ביטון**). מתוך שאיפה לקיים אחר רצונם המשותף של הצדדים יש לקיים את החוזה הסמוי כל עוד הוא עומד בדרישות הדין לרבות לעניין הצורה (**עניין ביטון**, בעמ' 582); ראו גם סע' 3 בחו"ד של כב' השופט הנדל וסע' ז' בחו"ד של כב' השופט רובינשטיין **בעניין מזל אילן**).

26. עוד יש להזכיר את ההלכה לפיה, קביעת העובדות אודות חוזה למראית עין וקיומו של חוזה סמוי הינה תוצר של בחינה עובדתית המוכרעת על יסוד מכלול הראיות וביניהן הנסיבות (פס' 30 בחו"ד של כב' השופט פוגלמן **בעניין מזל אילן**), כאשר הנטל להוכיח כי ההסכם נכרת למראית עין ומאחוריו קיים הסכם אחר מוטווה הינו מנת חלקו של הטוען, (ע"א 8567/02 גליק נ' מיוסט, פ"ד נו' (6) 514, 525; ע"א 6295/95 בוחסירה נ' בוחסירה, פ"ד 262, 259; ע"א 7497/07 רינגלר נ' לינדאור, פס' 11 [22.2.10]).

27. בהקשר זה ולפני שאגש לעובי הקורה חשוב גם להדגיש, כי בהתאם להלכה ניתן להוכיח חוזה למראית עין וגם פרטיו של ההסכם הסמוי בראיות בע"פ זאת למרות הכלל הקבוע בסעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני; שכן עסקינן בטענה היורדת לשורשו של המסמך ולא מכוונת לסתור אך את תוכנו (ע"א 1570/92 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' פרופ' צבי ציגלר, מט' (1) 369, 390 והאסמכתאות שם; ראו גם ע"א 4997/92 יאסר צביח נ' מוסא צביח, פ"ד נ' (2) 525, 526). למרות האמור, אמות המידה להוכחת טענה זו הינן מחמירות ומחייבות הנחת תשתית ראייתית סגולית; כך שהרמת הנטלים הרובצים לפתחו של הטוען, כמו התובעת, הינה אפשרית באמצעות הצגת ראיות בעלות עוצמה מיוחדת, (ע"א 359/79 אלחניי נ' רפאל, פ"ד לה (1) 701, 711; ע"א 3728/08 חזן נ' חזן, פס' 31 (3.2.11)). הנטל הינו כבד אף ביתר שאת כאשר בהתאם לנטען, התכלית האמתית העומדת מאחורי החוזה למראית עין הינה מרמה, כמו ניסיון



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

להונות נושים ולהשתמט מתשלום חובות (ע"א 45/15 חלימה נבולסי נ' נביל נבולסי, פס' 13 והאסמכתאות שם (15.5.17)).

28. אכן במקביל לניהול ההליכים ע"י הבנק כנגד [REDACTED] במסגרת ההליך הקודם, עיקול הזכויות ומינוי כונס נכסים, [REDACTED] בהסכמת [REDACTED], החליטה להקנות את זכויותיה בנכס [REDACTED]. אין זה סביר, דבר שגם לא הוכח עובדתית, שהכוונה שעמדה מאחורי הקניה זו הינה התחמקות מתשלום החוב לבנק וסיכול ניסיונות הגביה של האחרון וזאת ממספר טעמים.

הראשון, זכויותיה של [REDACTED] בנכס באותו שלב עוקלו ואותן לא ניתן היה להעביר [REDACTED] ללא הסכמתו של הבנק הנושה. הווה אומר, הטענה לא מתיישבת עם ההתרחשויות בפועל, וביחוד עם העובדה, שאין חולק לגביה, כי הזכויות עוקלו ואף מונה כונס נכסים למימוש הנכס.

השני, טענה זו של התובעת גם נסתרת בעובדה כי החוב לבנק סולק במלואו. אמנם [REDACTED] השתהתה ונמנעה משך שנים מתשלום חוב זה, ויתכן כי עיקול זכויותיה בנכס מנף את הליכי הגביה והביא את [REDACTED] לתשלום החוב. אך כאמור, קיומו של חוב זה לא תומך בטענתה של התובעת להסכם מתנה פיקטיבי כדי לרמות את הבנק, כאשר החוב כן נפרע במלואו לפני השלמת העברת הזכויות בנכס [REDACTED].

השלישי, נראה כי עסקינן בהסכם מתנה במקרקעין וכידוע עד לרישום הזכויות על שמו של [REDACTED] בפנקס הזכויות, המדובר הוא בהתחייבות ליתן מתנה, להבדיל ממתנה שהושלמה, שאותה ניתן לבטל כקבוע בסעי' 5(ב) לחוק המתנה, תשכ"ח-1968. כל עוד העסקה (שהינה מתנה במקרקעין) לא הסתיימה ברישום אזי עסקינן בהתחייבות ליתן מתנה, ורשאי נותן המתנה לחזור בו אף ללא מתן הסבר (ע"א 879/14 עמוס נחשון נ' יהודה נחשון, סע' 5 בחו"ד של כבי' השופט עמית (5.5.16)). כזכור בענייננו, לאחר [REDACTED] פרעה את חובה לבנק, היא לא שקלה לבטל את הסכם מתנה זה, אלא ההיפך מכך - היא קדמה את עסקת המתנה ואותה השלימה בהעברת הזכויות בנכס על שמו של [REDACTED] בלשכת רישום המקרקעין.

אני ער לכך כי קיימת עמימות באשר למהות זכויותיה של [REDACTED], אובליגטוריות בלבד או זכויות במקרקעין, עת אישר ביהמ"ש לענייני משפחה את הסכם המתנה. כידוע לאבחנה זו חשיבות בסיווג ההסכם כהתחייבות לעשות עסקה במתנה הניתנת לביטול או כמתנה סופית (ע"א 4593/09 סעיד נ' יורשי המנוח סעיד, פסקה 17 (15.11.11); רע"א 4890/15 אלוש נ' עיריית טבריה, פסקה 6 (31.12.15)). בהקשר זה יש להדגיש, כי הזמן הקובע להשתכללות הסכם המתנה לכדי הסכם מחייב הינו אישורו של ביהמ"ש לענייני משפחה זאת בהתאם לדין, כן בשל העובדה כי הסכם המתנה היה מותנה בתנאי מתלה - שהינו אישורו של ביהמ"ש לענייני משפחה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

(סעי' 3 להסכם המתנה, ת/3).

למרות שהתמונה בהקשר זה לא התבהרה די צורכה, עם זאת מהראיות שהונחו בפניי ניתן לקבוע כי בזמן כניסת הסכם המתנה לתוקף [REDACTED] החזיקה בזכויות במקרקעין. מסקנתי זו מושתתת על העובדה שהוכחה לפיה, פס"ד בהליך הקודם אשר בגדרו נקבע כי [REDACTED] רשאית להירשם כבעלת זכויות החכירה ניתן ביום 13.5.07, כחצי שנה לפני אישור הסכם המתנה ע"י ביהמ"ש לענייני משפחה ביום 8.11.07. בפרק זמן זה, כך סביר להניח, הזכויות נרשמו אם לא על ידי [REDACTED] עצמה, לבטח הבנק דאג כי הזכויות ירשמו כדי לקדם את הליכי הגביה. אף יתרה מכך, הטענה כי הזכויות בזמן השתכללות הסכם המתנה היו אובליגטוריות, הומחו באותו שלב [REDACTED] והמתנה הפכה לסופית, מקדמת את עניינה של התובעת עצמה שלא טרחה להביא ולו בדל ראיה בהקשר זה על אף שהדבר אפשרי ופשוט, כמו הגשת נסח רישום נכון למועד אישור ביהמ"ש לענייני משפחה להסכם המתנה.

29. התובעת בסיכומיה טענה, כי העובדה שבהסכם המתנה הוסכם כי ההורים, [REDACTED], ימשיכו להתגורר בנכס, היא הנותנת כי בפנינו הסכם פיקטיבי. מסקנתה של התובעת מרחיקת לכת ואינה מקובלת עלי. תנאי זה הינו תנאי סביר ולא יכול ללמד, ולו בדוחק, כי הכוונה מאחורי הסכם המתנה אינה כשרה; הגם, כפי שהקדמתי, הנטל הרובץ לפתחה של התובעת בהקשר זה הינו נטל כבד ולא די בהנחות התובעת עצמה כדי להרימו.

30. התובעת לא הוכיחה כי ההסכם הינו למראית עין. לבד מטענות כלליות שלא גובו ולא הוכחו כראוי, התובעת לא הניחה תשתית משכנעת שהמנה ניתן להסיק כי ההסכם בו עסקינן הינו למראית עין הבטל מעיקרא.

נאמנות משתמעת

31. התובעת בגישה שאם יקבע כי הסכם המתנה אינו למראית עין, הרי לנוכח העובדה [REDACTED] [REDACTED] המשיכו לנהוג בנכס מנהג בעלים, אזי הזכויות בנכס נותרו בפועל בידי [REDACTED]. הוזה אומר, לטענת התובעת, מהתנהגות הצדדים ניתן להסיק אודות קיומה של נאמנות משתמעת, לפיה יקיר מחזיק ורשום כבעלים של הנכס בהיותו נאמן של [REDACTED] והוא [REDACTED] הם הנהנים.

32. נאמנות ניתן ליצור גם בחוזה כקבוע בסעי' 2 לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979 (להלן: **חוק הנאמנות**). אפשר לערוך חוזה נאמנות בע"פ, בכתב או בכל צורה אחרת לרבות בהתנהגות ואף במשתמע (בע"מ 7033/15 **פלוני נ' פלוני**, סעי' 6 (1.9.16), אם כי חשוב לציין כי נאמנות משתמעת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

במהותה הינה נאמנות שנוצרה מכח יחסים חוזיים (ע"א 4351/01 עו"ד ארז נ' מדינת ישראל פ"ד ס(1) 467, 475).

33. נאמנות מוגדרת בסעי' 1 לחוק הנאמנות כזיקה בנכס הכוללת כל יחס משפטי המאפשר לנאמן לשלוט או לפעול בנכס; כגון בעלות באמצעות רישום הזכויות בדירתו של אחר על שמו, בהן הוא מחזיק ופועל לטובת הנהנה הוא הבעלים האמיתי (ע"א 8168/09 ועד חברת עולי משהד (אירן) ירושלים נ' הוועד המרכזי לעולי (אנוסי) משהד אירן בישראל, סעיף 18, (23.10.12) (להלן: עניין עולי משהד); ראו גם שלמה כרם, נאמנות, מהדורה רביעית עמ' 100).

34. אף יתרה מכך, כפי שנקבע, הסכם נאמנות גם בגין זכויות במקרקעין, כפי ענייננו, יכול ויערך בע"פ:

"ככל שביחסי נאמנות לצורך השאלת שם עסקינן נראה כי החוזה עם הנאמן שבו מדבר סעיף 2 לחוק אינו חייב להיערך בכתב גם מקום שבו הנאמנות סבה סביב רכישת נכס במקרקעין על-ידי הנאמן עבור הנהנה ורישומו על שם הנאמן. זאת להבדיל מן ההתחייבות לעשות עסקה במקרקעין שתיערך בין המוכר לנאמן (עבור הנהנה), הטעונה מסמך בכתב מכוח סעיף 8 לחוק המקרקעין" (סעי' 18 בעניין עולי משהד והאסמכתאות שם).

35. על אף העובדה שהיעדר מסמך בכתב לא יכול לעמוד בדרכה של התובעת, אלא שהאחרונה בטיעונה זה מתעלמת מכך שלבד מהטענה היא לא הניחה ולו תשתית לכאורית שתצביע על קיומה של נאמנות אף לא משתמעת מיחסי הנתבעים. ההלכה מכירה בנאמנות המשתמעת מהתנהלות והתנהגות הצדדים ובנסיבות מיוחדות אף בחזקת הנאמנות (ע"א 9555/10 הופמן נ' יפה, פסקה 28 (15.7.13) והאסמכתאות שם; ראו גם ע"א 34/88 ג'וזפינה רוטנברג רייס נ' עיזבון המנוחה חנה אברמן ז"ל, פ"ד מד(1) 278, 285; בע"מ 2101/13 פלוני נ' פלוני, פסקה 15 (21.05.13)); אך כל זאת בקיומה של מסכת ראייתית המוכיחה כדבעי את יסודותיה העובדתיים של הנאמנות, ולא על יסוד טענה הנטענת בעלמא.

36. העובדה היחידה שהוכחה ועליה סומכת התובעת בטיעון זה, הינה שגם לאחר כריתת הסכם המתנה [REDACTED] המשיכו להתגורר בנכס ואף הם אלה שנשאו בהוצאות השוטפות. לעניין תשלום ההוצאות יש לציין כי הדבר נעשה בהתאם לפס"ד של ביהמ"ש לענייני משפחה אשר קבל את הסכם המתנה בקובעו כי הינו לטובתו של [REDACTED], ובגדרו (בסעי' 8 לפס"ד) [REDACTED] חויבו



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

לשאת בהוצאות השוטפות של הנכס לפחות עד הגיע [REDACTED] לגיל 18 (תמ"ש 10720/06 ביהמ"ש לענייני משפחה בנצרת). לא זו אף זו, מגורי [REDACTED] בנכס הינם מכוחו של אותו הסכם מתנה שבמסגרתו נקבעה זכות זו (סעי' 6.3 לת/3), ולא משום קיומו של הסכם נאמנות עצמאי ונפרד ואשר לא הוכח כלל וכלל. הווה אומר, הזכות למגורים שואבת את חיותה מהסכם המתנה עצמו, אינה סותרת אותו ולא תומכת בטענתה הכללית והגורפת של התובעת לקיומה של נאמנות משתמעת או אחרת.

השתק שיפוטי

37. התובעת לא הסתפקה בכך וטענה כי לפחות [REDACTED] מושתקת מלהכחיש כי הינה הבעלים בנכס. בטיעון זה התובעת סומכת על פס"ד שניתן בהליך הקודם לפיו נקבע, בין השאר, על יסוד הסכמתה של [REDACTED] כי היא שרכשה את הזכויות בנכס בהסכם משנת 2003 וזכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס זה.

38. גם טענה זו אין בה ממש ודינה דחיה, שכן בהתאם לגישה הרווחת בפסיקה טענה זו אפשרית כמגן מפני תביעה ולא כחרב בידי התובעת (ע"א 4170/14 אילן כהן נ' יהודה (אריק) כהן, פסקה 10 (14.1.16)).

39. גם אם הטענה אפשרית, כלל זה לא יכול לחול בנסיבותיו של מקרה זה, שכן:

"בעל דין שטען טענה בהליך אחד וטענתו התקבלה, מושתק מלהתכחש לטענתו גם בהליך נגד יריב אחר (שבעניינו לא נוצר מעשה-בית-דין) ולטעון טענה הפוכה" (ע"א 513/89 Exin-Lines נ' Interlego, פ"ד מח(4) 133, 194; ראו גם רע"א 4224/04 בית ששון בע"מ ואח' נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ פ"ד נט(6) 625, 632-633).

במסגרת אותו הליך קודם שהתנהל בפני ביהמ"ש המחוזי, אשר עמד במוקד הוא הסכם הרכישה משנת 2003 לפיו [REDACTED] רכשה את הזכויות בנכס מהבעלים הקודם, ובהסכם זה [REDACTED] הודתה. הפרשנות בה אוחות התובעת חסרת כל בסיס, הרי לשם בחינת הטענה והצלחתה בהליך הקודם אין להתעלם מהמחלוקות שניטשו באותו ההליך וגם לא להוציא דברם מהקשרם, כפי שהתובעת מנסה בטיעון זה. בהליך הקודם אין זכר להסכם המתנה ואין הכחשה לקיומו גם לא מטעמה של [REDACTED], כך שגם טענה סותרת לתוקפו ונפקותו של הסכם המתנה לא נטענה כלל וכלל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 375-12-16 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

40. יתרה מכך, ולא פחות חשוב מהאמור לעיל, גם לו הייתי מקבל טענה זו כנגד [REDACTED] הדבר לא היה כובל את ידי [REDACTED], שלא היה צד בהליך הקודם, לא טען ולא זכה באף טענה. מכאן, ברור הוא שקבלת הטענה במישור היחסים בין [REDACTED] לתובעת לא תצמיח תועלת כלשהיא לאחרונה שמחובתה להוכיח את כל הנטען גם כלפי [REDACTED] בעל הזכויות הרשום ובעל הדין העיקרי שהתביעה מכוונת לבטל את זכויותיו בנכס – טענות שלא הוכחו.

הערה לפני סיום

41. בעמדתו האחרונה של [REDACTED] הוא הודה בטענות התובעת, ועם זאת לא ראיתי טעם לקבל את התביעה כנגדו. מתן הסעד כנגד [REDACTED] בלבד לא יצמיח תועלת כלשהיא לתובעת, מהטעם שטענותיה, אחת לאחת, נדחו כלפי [REDACTED] אשר היה ונשאר בעל הזכויות בנכס.

42. הסעד המבוקש במישור היחסים בין התובעת [REDACTED] בלבד, הינו תיאורטי וחסר כל נפקות. למרות האמור, ובשים לב להתנהלותו של [REDACTED] ששינה לא אחת את גרסתו העובדתית דבר שתרם להארכת ההליך ולהשחתת זמן, אני סבור כי יש לחייבו בתשלום הוצאות משפט לטובת התובעת.

סוף דבר

מכל האמור לעיל, אני מורה על דחיית התביעה.

מחייב את התובעת לשלם רק לנתבע מס 1 ([REDACTED]) הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪, סכום הכולל מע"מ.

כן, מחייב את הנתבע מס' 3 ([REDACTED]) לשלם לתובעת סכום זהה בגין הוצאות משפט ושכ"ט.

המזכירות תשלח פס"ד זה לצדדים.

ניתן היום, י"ט אלול תשע"ח, 30 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.


אברהם בולוס, שופט



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-12-375 נ' [REDACTED] ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2

