



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

[Redacted]

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

לפני כבוד השופט, סגן נשיא י' שנלר- אב"ד

כבוד השופט, סגן נשיא ד"ר ק' ורדי

כבוד השופטת ע' רביד

המערער:

[Redacted]
ע"י ב"כ עו"ד זאן שכטר ועו"ד ליאור ברקנפלד

נגד

המשיב:

[Redacted]
ע"י ב"כ עו"ד מרדכי לנצינר

פסק דין

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13

השופט ד"ר קובל ורדי, סג"נ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב יפו (כבוד השופט ארז
שני) מיום 9/9/15 בתמ"ש [Redacted].

הרקע העובדתי, ההליכים והמחלוקות

1. המערער הינו בנו של אביו המנוח [Redacted] ז"ל שנפטר ביום 8/9/64 (להלן: "המנוח") ואחיו של המשיב.

2. ביום 5/3/14 הגיש המערער כתב תביעה כנגד המשיב לפס"ד הצהרתי כי המערער הינו
הבעלים של 11/12 מזכויות הבעלות בנכס שהוא בניין ברח' [Redacted] הידוע



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1 כחלקה (בעבר חלקה) בגוש (להלן: "הגוש") שהזכויות בו רשומות
2 בלשכת רישום המקרקעין ת"א ע"ש עזבון המנוח.
3
4
5 3. כן מבוקש היה בכתב התביעה להצהיר כי המערער הינו הבעלים של 7/12 מזכויות
6 הבעלות בנכס שהוא בניין ברח' הידוע כחלקה בגוש (להלן:
7 "הגוש") שגם הזכויות בו רשומות ע"ש המנוח.
8
9 4. כן מבוקש בתביעה להצהיר כי המערער הינו הבעלים של מחצית זכויות הדיירות
10 המוגנת בשטח של 29 מ"ר מתוך 70 מ"ר של החנות המצויה בקומת הקרקע של הנכס
11 (להלן: "החנות") כשהמשיב הינו הבעלים של המחצית השניה בזכויות האלה.
12
13 5. לפי צו הירושה של המנוח מיום 9/7/65 יורשיו על פי דין של המנוח הינם אשתו -
14 ז"ל (להלן: "האם" או "המנוחה") שחלקה בעיזבון המנוח 3/12 ו-9 ילדיו
15 שחלקו של כ"א מהם בעיזבון המנוח 1/12 (וכך גם חלקו של המשיב בנכסים - 1/12).
16 מבין יורשי המנוח נפטרו המנוחה (ביום 19/10/04), בתו ז"ל, בתו ז"ל,
17 ז"ל, בתו ז"ל ובתו ז"ל.
18
19 6. לטענת המערער, הוא זה שטיפל בנכס ובנכס לאורך השנים ומילא
20 למעשה את תפקיד הבעלים, וכך התייחסו אליו כל יתר בני משפחתו, כאשר אמו וכל
21 אחיותיו העבירו אליו, ללא כל תמורה, בתאריכים שונים, את חלקיהן בזכויות הבעלות
22 על הנכס ועל הנכס
23 חלק מהאחיות והאם העבירו למערער את הזכויות בנכסים הנ"ל על פי תצהירי העברה
24 שנערכו ע"י עו"ד ז"ל.
25



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

7. לטענתו, עו"ד [REDACTED] לא ערך גם את תצהירי המערער - מקבל הזכויות, שהועברו אליו
ללא תמורה ולכן העברת זכויות אלו לא דווחה לשלטונות המס וללא אישורי מס שבח
ומס רכישה לא ניתן היה לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין אף לא בקשר
לנכס ברחוב [REDACTED] ובוודאי שלא בקשר לנכס [REDACTED], שזכויות הבעלות בו הוסדרו רק
בינואר 2014, כאשר למערער 11/12 מזכויות הבעלות ולמשיב 1/12.
8. חלק מהאחיות העבירו למערער ללא כל תמורה את זכויותיהן בנכס
כשהעברות אלו כן דווחו לרשויות המס שהוציאו את האישורים המתאימים לרישום
בלשכת רישום המקרקעין. ואכן בנכס [REDACTED] נרשמו הזכויות על שמו של המערער
ואח"כ הם הועברו על ידו ללא תמורה לילדיו (4/12), כך שזכויות הבעלות בנכס [REDACTED]
רשומות באופן שלמערער תהיינה 7/12 לאחר שתשמנה העברות ללא תמורה מבני
משפחתו ולמשיב 1/12 מזכויות אלו.
9. לטענת המערער הוא ריצה עונש מאסר ממושך מ-6/9/80 ועד 25/1/99 עת שוחרר
ממאסרו ואז החל לברר את זכויותיו לגבי הנכסים והזכויות ורישומם.
10. לטענת המערער הוא רכש זכויות נוספות בדיירות מוגנת בחנות מעבר ל-29
מ"ר והעניק מחצית מהזכויות למשיב בהתאם לתנאי-שבתצהיר אמו, כשהמשיב הינו
דייר מוגן במחצית מהחנות ובעל 1/12 מזכויות הבעלות בחנות בעוד המערער בעל 11/12
בזכויות הבעלות בחנות, כשהם שותפים רק בזכויות הדיירות המוגנת בחנות בגודלה
המקורי 29 מ"ר בלבד כפי שהייתה בעת הענקת מחצית זכויות אלה ע"י המערער למשיב
בציווי האם בתצהירה מיום 6/4/87 שהעניקה למערער במתנה את הנכסים ללא תמורה
תוך הוספת תנאי בתצהיר: "בתנאי שבני [REDACTED] יעניק דיירות מוגנת ב-50%
בחנות הנמצאת ברח' [REDACTED] ת"א לבני [REDACTED]".



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

[REDACTED]

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

11. בכתב ההגנה טען יזמשיב כי המערער השתלט על הנכסים בכוח, עשה בהם כבשלו ללא הסכמתו, כשהמערער הוציא מאמו ומאחיותיו תצהירים שלא באו לידי מימוש, לא דווחו לרשויות ולא בוצעה לכן כל עסקה של העברת זכויות אליו וכל העברת זכויות שנחתמה היא פיקטיבית (בין המערער לילדיו) כשהמערער בדרכו כל חייו השליט טרור ופחד על הסובבים אותו ובני משפחתו וניסה לנכס את הנכסים לעצמו כשרק המשיב עמד מולו ולא נכנע לו.
12. כן נטען כי המערער היה מודע היטב לכל מה שקרה גם במהלך מאסרו, כשהוא לא רכש דבר מאיש ובדרכו העבריינית סילק כל דייר שהפריע לחנות ושטח החנות היה בדיוק כמו היום (70 מ"ר) ומחצית שייכת למשיב.
- פסק דינו של בית משפט קמא**
13. בית משפט קמא דן בשאלה האם התצהירים המוקדמים שחתמו אחיותיו של המערער ואמו להעברת הזכויות בנכס ובנכס שלא דווחו לרשויות המס מהווים מסמך היוצר את המתנה (כאשר המערער חתם עליהם ב-28/11/13).
14. בית המשפט קמא קבע כי מעדות עו"ד [REDACTED] לגבי נסיבות חתימת התצהירים עולה תמונה מדאיגה ביותר וזאת מעבר לפסיביות המצטיירת מטעם המצהירים אל מול האקטיביזם מצד המערער, כשמתעורר ספק לגבי ההבנה וגמירות הדעת של המצהירים, וספק אם יש להכיר באותן זכויות.
- בית המשפט מציין כי אינו מתייחס לעברו של המערער ולא מפעיל מנגנון של "חזקת קיום הרתעה" ביחס למערער בשל עברו, אך למרות זאת, לא ניתן שלא להתרשם מכך כי המערער נהג מנהג בעליש: בנכסים ללא קשר לאופן רישום הזכויות, דבר היכול גם להיות פרי כפיה, פלישה או רשות, אך התנהגות שכזו לא יוצרת בעלות.



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

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

15. כך גם קיים שיהוי בלתי סביר וחוסר תום לב בהתנהגות המערער שלא פעל לעיגון
זכויותיו ויש לראותו כמי שעצם את עיניו.
16. בית המשפט דוחה את תביעת המערער לגבי הזכויות הנטענות להעברת זכויות מכוח
תצהירי האם ואחיותיו שלא דווחו לרשויות (ז"ל, ז"ל, ז"ל, ז"ל וע"ל ז"ל),
וקובע שלא מדובר בהעברת זכויות במתנה, כשאין לייחס משקל מספיק לתצהירי
האחיות שנפטרו ומדובר במצב שבו כאילו בוטלה המתנה שספק אם נתקבלה והוא הפך
להיות יורש.
באשר לחנות, בית המשפט דוחה את תביעת המערער לגבי החנות שכן, בדומה לנכסים
האחרים, לא גובשה כל עסקה /או מתנה במקרקעין.
- באשר להעברת הזכויות בנכסים שכן דווחו לרשויות (האחיות רבקה, צפורה ופנינה) יש
הוכחה למתנה מוגמרת שהושלמה ולכן תביעת המערער לזכויותיו בקשר לזכויות אלה
התקבלה.
- טענות הצדדים בערעור**
17. לטענת המערער פסק הדין ניתן בניגוד ובסתירה מוחלטת לפסקי דין החלקיים של כבוד
השופט גייפמן מיום 19/12/12 בעניין העברת הזכויות מהאחות ז"ל למערער ומיום
16/9/13 בעניין העברת הזכויות מהאחות ז"ל למערער (בה פ. 7735-07-12).
כן מנוגד פסק הדין לפסק הדין החלקי של כבוד השופטת מילר מיום 26/3/12
ולפסיקתא שחתם כבוד השופט שני ביום 29/1/13 בעניין העברת הזכויות מהאחות
ז"ל למערער.



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

בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

18. פסק הדין גם נוגד את הצהרות המשיב עצמו בכתב ההגנה בבית המשפט המחוזי בת"א בה"פ 2017/10000 לפיהן התנגדותו להצהרות שהתבקשו ע"י המערער מצומצמת לזכויותיו כיוורש של אמו ז"ל ושל אחותו ז"ל בלבד, ולכן אינו רשאי להתנגד להעברת הזכויות ללא תמורה מהאחיות האחרות מלבד האחיות ז"ל.
19. לטענת המערער, לאם המנוחה הייתה הבנה וגמירות דעת בקשר להעברת הזכויות למערער, כשתצהירה נערך ואומת ע"י עו"ד ז"ל שהעיד על כך שהיא ביקשה לתקן בטיפקס את תצהירה ולכן הוסיף לבקשתה תנאי בתצהירה לפיו המערער יעניק למשיב דיירות מוגנת ב-50% בחנות [REDACTED] בנכס [REDACTED], והמנוחה חתמה מרצונה החופשי על התצהיר לאחר שהקריא לה את תצהירה, כאישה דעתנית שהבינה היטב על מה חתמה.
20. לטענת המערער, המשיב לא הרים את הנטל להוכחת כפיה ורמיה וחוסר גמירות דעת לגבי ההעברות מבני המשפחה למערער והוא עצמו אישר בחקירתו שלמערער יש מחצית מהחנות מכוח תצהירי המתנה וכי אמו ואחיותיו העבירו את זכויותיהן למערער.
21. לטענת המערער, המתנה הושלמה ללא צורך ברישום שכן בעת מתן המתנה זכותה במקרקעין של נותנת המתנה הייתה זכות אובליגטורית בלבד ונותן המתנה – המצהיר העביר את כל הזכויות שהיו לו למערער (זכויות אובליגטוריות).
22. המשיב גם לא יכול לאחוז את החבל משני קצותיו ומחד לטעון כי הוא הבעלים של מחצית מהזכויות המוגנות בחנות מכוח תצהיר האם ומאידך לטעון כי תצהיר האם המעביר את זכויותיה למערער כפוף להענקת 50% מזכויות הדיירות המוגנת בחנות למשיב דינו בטלות.



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

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

- 1 23.לטענת המשיב, ברור מעל לכל ספק שתצהיר המתנה של האם המנוחה הוחתם ללא
2 ידיעת החותמים, בלא שנעשו דיווחים לרשויות ולא נעשתה כאן כל עסקת מקרקעין,
3 כשהתביעה הינה בניגוד לצווי הירושה שהוצאו לאחר פטירתם של ז"ל וז"ל ז"ל
4 אחרי שכבר ניתנו צווי ירושה, כשלא הייתה כל כוונה לבצע עסקה במקרקעין או להעביר
5 זכויות.
6
7 24.כל זאת בזמן שעשרות שנים לא נעשתה כל פעולה על ידי המערער למימוש זכויותיו
8 ומשבחר לקבל זכויותיו עפ"י צווי ירושת אמו ואחותו פגה זכותו לקבל זכויות אלו
9 במתנה.
10
11 25.כך גם המערער לא רכש כל זכויות בחנות מעבר לזכויות של מחצית. כן נטען כי המערער
12 ישב שנים רבות בבית סוהר על רצח וכפה עצמו בכוח
13 ובאיומים על בני משפחתו שפחדו ממנו והוא החתימם על מסמכים שונים תוך ניסיון
14 להשתלט על רכושם כשרק המשיב לא פחד ממנו, כשמעשיו של המערער נגועים גם
15 בשיהוי.
16
17
18
19 **דיון והכרעה**
20
21 26.לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו בהודעת הערעור, בעיקרי הטיעון ובהשלמת
22 הטיעונים שנעשתה לבקשתנו בעקבות הדיון בערעור אמליץ לחברי להרכב לקבל את
23 הערעור.
24
25
26



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

1

2

3

דגשים מהפן העובדתי

27. ראשית, יודגש כי למעשה לגבי כל הנכסים כל בני המשפחה ויתרו על חלקם לטובת המערער, או במסגרת הסכמתם או במסגרת הליכים משפטיים ופסקי דין (האחיות ~~מנוחה~~, ~~מנוחה~~ ו~~מנוחה~~) או במסגרת תצהירים להעברת זכויות במתנה למערער (האם המנוחה ~~מנוחה~~) כאשר למרות זאת, קבע בית משפט קמא (בסעיף 132 לפסק דינו) כי התובענה בעניין העברת הזכויות הנטענות מכוח תצהירי האם ~~מנוחה~~ ז"ל, ואחיותיו של המערער ~~מנוחה~~ ז"ל, ~~מנוחה~~ ז"ל, ~~מנוחה~~ ז"ל ו~~מנוחה~~ ז"ל נדחתה.
- כן יודגש כי למעשה החלק של המערער היום הינו 1/12 בנכסים מכוח ירושת אביו המנוח, כאשר טענתו הינה לגבי זכויות מכוח ירושת האם המנוחה (3/84) מכוח ירושת האחות ~~מנוחה~~ ז"ל (5/960).
28. והנה, קיימים כאמור פסקי דין חלוטים שניתנו ביום 26/3/12 ע"י כבוד השופטת מילר לגבי העברת הזכויות מתמר ז"ל למערער ופסקי דין חלוטים של כבוד השופט גייפמן מיום 19/12/02 לגבי העברת הזכויות ~~מנוחה~~ ז"ל למערער ומיום 16/9/13 לגבי העברת הזכויות ~~מנוחה~~ ז"ל למערער, כך שברי כי לא ניתן היה ליתן פסק דין לפחות לגבי חלקם של ~~מנוחה~~ ז"ל ו~~מנוחה~~ ז"ל בניגוד לפסקי דין חלוטים.
29. לא זו אף זו, המשיב מחד טוען לכך שהאם לא הבינה על מה היא חתמה ושאלין נפקות לתצהירה ולחתימתה ו"באותה נשימה" טוען לזכויות שלו מכוח אותו תצהיר ובכך למעשה "כורת את הענף עליו הוא יושב".
30. כך בעמוד 68 לפרוטוקול מיום 14/1/15 המשיב טוען לזכויות במחצית מהחנות "מכוח היותורים של האחרים, יכול להיות".

26



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

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

- 1 31. כך, המשיב עצמו מסתמך על התצהיר של האם המקנה לו זכות של חמישים אחוז
2 דיירות מוגנת בחנות ומשמקריאים לו את תצהירה של האם הוא אומר "יכול להיות
3 שזה ההסכם" והוא מסתמך על התצהיר של האם כמקור לזכויותיו בחנות (עמודים
4 71-73 לפרוטוקול).
5 כלומר, לולא תצהיר זה של האם לא היו לו כלל זכויות בחנות וברי שאם הוא מנכס
6 לעצמו זכויות בחנות מכוח התצהיר של האם הוא אינו יכול להתכחש לאמור בתצהיר
7 זה ולזכויות המערער מכוחו.
8
- 9 32. דהיינו, המשיב מחד מסתמך על תצהירי האם כמקנה לו, עקב התנאי שהוסף בתצהיר
10 לדרישתה בכתב ידו של עו"ד [REDACTED] המקנה לו מחצית בזכויות הדיירות המוגנת בחנות
11 ומאידך מתכחש לתצהיר זה וטוען שהוא נעשה בכפייה ובאי הבנת האם על מה חותמת
12 ומדובר בטענות סותרות המכחישות זו את זו ולכן המשיב מושתק ומנוע מלטעון אותן
13 וברגע שהוא טוען לזכות מכוח תצהיר האם סימן שהתצהיר נעשה כדין.
14
- 15 33. כך גם, אם המשיב לא טוען טענות כנגד התצהירים של כל האחיות האחרות שאומתו
16 גם הם והוכנו ע"י עו"ד [REDACTED], מדוע יש לקבל את הטענות רק כלפי תצהירי האם [REDACTED]?
17
- 18 34. עובדה היא שהמשיב עצמו הסתמך על תצהירי המתנה של האם כמקנות לו זכויות
19 בחנות, כך שהוא מכיר בתוקף ההעברה ללא תמורה ובתוקף התצהירים, כשם שהוא
20 לא מתכחש למעשה לזכויותיו של המערער בנכסים מכוח ההעברות של האחיות
21 האחרות (מלבד [REDACTED]) ואם תקפים העברות אחרות אלו אין כל סיבה לקבוע שרק
22 להעברת הזכויות במתנה ע"י [REDACTED] אין זכויות.
23
- 24 35. כך גם לא נסתרה למעשה עדותו של עו"ד [REDACTED] שערך את תצהירי המתנה, נתן תצהיר
25 והעיד בבית המשפט.
26



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

36. וכך נאמר בתצהירו של עו"ד [REDACTED] לגבי האם:

"כמו כן, ערכתי תצהיר נוסף שעותקו מצ"ב, לפיו ויתרה [REDACTED] לטובת בנה [REDACTED], ללא כל תמורה, על זכויותיה במקרקעין הנ"ל, זכויות אותן ירשה ביחד עם בנה הנ"ל וילדיה הנוספים, מאת בעלה המנוח [REDACTED] בתאריך 06.04.87 הגיעה למשרדי הגב' [REDACTED] כדי לחתום על התצהיר, ולבקשה במעמד החתימה, תיקנתי בטיפ-אקס את התצהיר, כך שבסעיף 2 במקום המילים המקוריות "מוותרת על" נרשמה המילה "מעבירה", כן תיקנתי אותו לבקשתה, בדרך של הוספה בעט, בסעיף 2 של התצהיר, של המילים "בתנאי שבני [REDACTED] יעניק דיירות מוגנת ב-50% בחנות הנמצאת ברח' [REDACTED] לבני [REDACTED]". לאחר ביצוע התיקונים בטיפ-אקס וההוספה בעט כאמור, לבקשתה של [REDACTED] הנ"ל, חתמה בפני הנ"ל על התצהיר המתוקן בטיפ-אקס ובעט (ללא חתימה נוספת ליד התיקון וההוספה), כשהחתימה כאמור נעשתה מרצונה החופשי וללא כל כפייה שהיא, ולאחר שהזהרתי אותה שעליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן".

37. ואכן ניתן לראות את תצהירה של [REDACTED] מ-6/4/87 שלשונו כך:

1. אני אמו של [REDACTED]. אני הבעלים הרשומה בחלקים בבנין ברח' [REDACTED], הידוע כחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED] וכן בחלקים בבנין ברח' [REDACTED], הידוע כחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED] (להלן: "החלקים").



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

בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 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
2. אני מעבירה החלקים הנ"ל ללא תמורה לטובת צי [REDACTED] בתנאי שבני [REDACTED] יעניק דיירות מוגנת ב-50% בחנות הנמצאת ברח' [REDACTED] [REDACTED] לבני [REDACTED].
3. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי לעיל אמת".
38. עו"ד [REDACTED] נחקר על תצהירו בבית משפט, בתור מי שערך את כל התצהירים, כשהוא העיד ש[REDACTED] הייתה אישה דעתנית, הוא הקריא לה את התצהיר והיא עמדה על דעתה והוסיפה את התנאי שנכתב לבקשתה בכתב ידו ואחרת, לולא התנאי, לא הייתה מוכנה לחתום על התצהיר.
39. עדותו של עו"ד [REDACTED] לא נסתרה ועצם הוספת התנאי בתצהירה לטובת בנה – המשיב מלמד אכן על היותה דעתנית ועומדת על זכויותיה.
40. כך גם המשיב בעצמו ובאמצעות בא כוחו הצהיר הן בדיון בפנינו והן בדיונים בהליכים אחרים כי כל טענותיו מתמצות לגבי חלקם של אמו [REDACTED] ז"ל ושל אחותו [REDACTED] ז"ל.
41. כך ב-19/12/12 בהליך בהפ. [REDACTED] בפני כבוד השופט גייפמן, הצהיר המשיב שהוא טוען את כל טענותיו רק כיו"ש של האם [REDACTED] ז"ל ושל האחות [REDACTED] ז"ל ולא טוען טענות בשם שאר האחיות וכך גם בדיון בפנינו בערעור הצהיר שאין לו עניין בזכויות של יתר האחיות (מלבד [REDACTED] ז"ל ואמו [REDACTED] ז"ל).
42. המשיב שלא טען ולו טענה אחת לעילת ביטולן של המתנות בכתב הגנתו (אלא טענות כלליות בלבד כמו "אף אחד לא העביר דבר ותובע") טוען מחד כי כל בני המשפחה לא העבירו זכויות למערער אלא עשו כן כי פחדו ממנו עקב היותו עבריין מורשע ומוכר



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1 שריצה עונש מאסר כבד ומאידיך הוא עצמו לא טוען דבר כלפי ההעברות של האחיות
2 האחורות ומסתמך על תצהיר האם כמקור לזכויותיו בחנות.
3
4 43. כך גם אין למשיב כל טענה או כל הסבר לגבי חתימתן של יתר האחיות על תצהירים
5 זהים בפני עו"ד [REDACTED] שהן אישרו זאת גם בהסכמים ובהליכים משפטיים ופעלו לפיהם
6 וכן לגבי חתימתה של אחותו [REDACTED] על תצהיר זהה ב-20/6/91 שאין טענה לגביה שאינה
7 מבינה את הכתוב או אינה יודעת קרוא וכתוב כפי שנטען לגבי האם.
8
9 44. כך גם בדיון בפני כבוד השופטת מילר בתמי"ש [REDACTED] מיום 4/4/12 מציין ב"כ
10 המשיב "לגבי העברות של אחיות שלו אליו שהוא אומר שהעבירו אין לי בעיה עם זה.
11 העניין שלנו הוא רק לגבי החלק של האמא שהוא מגיש תצהיר משנות ה-80 שלא דווח
12 עליו לשום מקום שאין לנו מושג איך ומתי הוא ניתן" (עמוד 1 לפרוטוקול).
13
14 כן נאמר בעמוד 2 לפרוטוקול הנ"ל שהוויכוח והמחלוקת הינה רק לגבי חתנות.
15
16 45. למשיב אין כל ראיה לחתימת התצהירים של בני המשפחה (כולל [REDACTED]) בכפיה
17 ובפחד, כשהוא עצמו מודה בחקירתו שאין לו מידע ספציפי על התצהירים ולא היה נוכח
18 בחתימתם אין לו כל עדים וראיות ולא דיבר עם אחותו (עמודים 46, 82, 85 לפרוטוקול
19 מיום 14/1/15).
20
21 46. המשיב מנסה לצייר את דמותו הרעה של המערער, כמי שהורשע ברצח וישב שנים רבות
22 בכלא כראיה לכך שכולם פחדו ממנו ולכן לא מדובר במתנה. המערער לא טומן ידו
23 בצלחת ומציין שגם המשיב אינו נימנה על "ל"ו צדיקים" ושגם הוא ריצה עונשי מאסר
24 והוא נרקומן.



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

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

- 1 יודגש כי לא מדובר בתחרות של "יצאת צדיק" אלא בתחרות בין זכויות והשאלה אם
2 התגבשה מתנה אם לאו ואין מקום להיגרר למחוזות האפלים אליהם מנסים הצדדים
3 להסיט את הדיון המשפטי, כשאין כל ראיות או מידע לגבי הנ"ל.
4
- 5 47. כך גם לא ניתן להתעלם מכך שלגבי אותן תצהירי העברה של חלק מבני המשפחה
6 שהרישום לגביהן הושלם והועברו הזכויות לאחר ההסדר (המסמך המצויין) בית המשפט
7 אישר העברת זכות זו ואין שום סיבה להבדיל בין העברת הזכויות הנ"ל לבין העברות
8 הזכויות האחרות שלגביהן ניתנו אותם תצהירי העברה וכל ההבדל שבעת מתן פסק
9 הדין לא ניתן היה עדיין לרשום את הזכויות בהן או לא דווחו לרשויות המס ודין אחד
10 צריך לחול לכולם.
11
- 12 48. עד כאן בפן העובדתי התומך בקבלת הערעור ועולה בקנה אחד עם הפן המשפטי שיפורט
13 להלן.
14
- 15 **האם מתנה גמורה /או מתנה שהושלמה**
16
- 17 49. כאשר דבר המתנה היא זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין, עסקינן בעסקת מתנות
18 בזכויות הניתנות להשלמה גם בלא רישום בלשכת רישום המקרקעין (ע"א 1284/92
19 רתם נ' רתם פ"ד מט(5) 257 (1996) (להלן: "פס"ד רתם"), רע"א 4890/15 אלוש נ'
20 עיריית טבריה (31/12/15) (להלן: "פס"ד אלוש"), ע"א 879/14 נחשון נ' נחשון (5/5/16)
21 (להלן: "פס"ד נחשון").
22
- 23 50. בפס"ד רתם ציינה כבוד השופטת שטרסברג כהן לגבי מקרה שזכותו של נותן המתנה
24 הינה זכות אובליגטורית שבחעבירו זכות זו לאחר הוא משלים את המתנה.
25



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

1 וכדבריה בעמוד 260 :

2
3 "אין מניעה לתת מתנה במקרקעין, כפי שאין מניעה להתחייב לתת מתנה במקרקעין,
4 והכול תלוי בזכות שבידי נותן המתנה או ההתחייבות. אם זכותו של הנותן היא זכות
5 אובליגטורית בלבד, דהיינו, אם הוא עצמו אינו הבעלים הרשום של המקרקעין אלא
6 הוא בעל הזכות לקבל רישום (בין של בעלות בין של חכירה), הרי בהעבירו זכות זו
7 לאחר מעביר הוא כל מה שיש לו באותם מקרקעין ובכך משלים הוא את המתנה, ומי
8 שהופך להיות בעל הזכות האובליגטורית תחתיו, הוא מקבל המתנה. לעומת זאת, אם
9 הוא רשום כבעל הזכות במקרקעין והוא מתחייב להעביר לאחר במתנה את הזכות
10 הרשומה, הרי כל עוד לא בוצע הרישום על שם הנעבר, לא הושלמה המתנה, והנעבר
11 מחזיק בידיו רק התחייבות למתנה".

12
13 51. וכדברי כבוד השופטת חיות לגבי עסקת מתנה במקרקעין בע"א 4593/09 סעיד נ' יורשי
14 המנוח סעיד ז"ל (15/11/11) בעמודים 16-17):

15
16 "עם זאת, הבחינה הפסיקה בין "דבר מתנה" שהוא זכות במקרקעין לבין "דבר
17 מתנה" שהוא זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין. כך מקום שבו "דבר המתנה" הוא
18 זכות במקרקעין, מדובר בהתחייבות לעשות עסקת מתנה עד לרישום הזכות במרשם
19 המקרקעין. לעומת זאת מקום שבו "דבר המתנה" הוא זכות אובליגטורית ביחס
20 למקרקעין מדובר בנכס שאינו מקרקעין לגביו יחולו דרכי ההקניה הקבועות בסעיף 6
21 לחוק המתנה, ועסקת מתנה בו ניתנת להשלמה גם בלא רישום במרשם המקרקעין
22 (ראו ע"א 1284/92 רתם נ' רתם, פ"ד מט(5) 257, 260 (1996) (להלן: עניין רתם)).
23 חשוב להדגיש עם זאת את שכבר נקבע בעניין בע"א 6439/99 "טפחות" בנק
24 משכנתאות לישראל בע"מ נ' פרח, פ"ד נו(2) 106, 118 (2003) (להלן: עניין טפחות),
25 כי עצם העובדה שיש לנותן המתנה, כבעניינו, זכות אובליגטורית ולא זכות קניין
26 במקרקעין בשלב הענקת המתנה, אין בה כדי ללמד בהכרח שזוהי הזכות אותה העביר



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1 וייתכן שכוונתו הייתה להתחייב להקנות למקבל המתנה זכות במקרקעין לאחר שזו
2 תגיע לידי (של נותן המתנה).
3
- 4 סיווגו של "דבר המתנה" שניתן על-ידי בעל הזכות האובליגטורית נקבע על-פי כוונת
5 הצדדים לעסקה (ראו שם, 118) ולסיווג האמור עשויה להיות השלכה על יכולתו של
6 נותן המתנה לחזור בו ממנה. כאשר מדובר בהמחאת זכות אובליגטורית, מקבל מתנה
7 (הנמחה) הופך להיות בעל הזכות האובליגטורית, בהתקיים התנאים שנקבעו בסעיף
8 6 לחוק המתנה. במקרה כזה אין נותן המתנה יכול לחזור בו מן המתנה שהושלמה
9 והזכות האובליגטורית שהייתה לו במקרקעין עוברת למקבל המתנה (ראו: עניין
10 טפחות, 121-122; עניין רתם, 260; מרדכי א' ראבילו חוק המתנה, תשכ"ח-1986 358
11 (מהדורה שנייה, 1996) (להלן: ראבילו, חוק המתנה)). לעומת זאת, מקום שבו מדובר
12 בהתחייבות של נותן המתנה כלפי מקבל המתנה להעביר את זכויותיו במקרקעין
13 בעתיד, הרי ש"דבר המתנה" הינו זכות במקרקעין וכל עוד לא נרשמה הזכות על שמו
14 של מקבל המתנה במרשם המקרקעין, בפנינו התחייבות לעשות עסקת מתנה
15 במקרקעין שנותנה יכול לחזור בו ממנה בהתקיים הנסיבות המפורטות בסעיף 5(ב)
16 לחוק המתנה.
17
- 18 52. על מנת לאיין את "דבר המתנה" יש לבחון את כוונת הצדדים כפי שעולה מתצהירי
19 המתנה וממכלול נסיבות המקרה.
20
- 21 53. בעניין זה, נקבע גם בפסיקה כי טיב הזכות הנתונה בידי נותן המתנה אינה גוזרת
22 כשלעצמה את התשובה לשאלה מהי הזכות שניתנה במתנה ונושא העסקה ייקבע על פי
23 כוונת הצדדים ביחס להתחייבות (וראו פס"ד אלוש ופס"ד נחשון).
24 (ע"א 2643/97 גז' נ' בריטיש וקולניאל חברה בע"מ (5/2/03) (להלן: "פס"ד גז'").
25



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

בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

54. בפס"ד גנז נקבע, בין היתר, כי יש לקבוע את סיווגה של עסקה – התחייבות להעביר זכויות קנייניות או העברת זכויות אובליגטוריות, לפי לשון החוזה ותכליתו וכי אין הדבר מוכרע אך ורק לפי השאלה האם יש למעביר זכויות קנייניות בנכס או שמא אלה טרם התגבשו ואין מקום לסיווג "אוטומטי" של עסקה בהתבסס אך ורק על מצבת הזכויות של מעביר וסיווגה של עסקה נעשה בראש ובראשונה בהתאם לכוונת הצדדים כפי שהיא משתמעת מלשון החוזה ומתכליתו.
55. וכדברי כבוד השופט מזוז בבע"מ 7996/15 פלוני נ' פלוני (7/3/16) (להלן: "פס"ד פלוני"):
- "יש שצדדים לחוזה התכוונו לקבוע כי הממכר או דבר המתנה הוא זכויות אובליגטוריות, ויש שצדדים לחוזה התכוונו לקבוע כי הממכר או דבר המתנה הוא זכויות קנייניות; שני המצבים אפשריים הם. אמנם, אם המעביר איננו בעל הזכויות הקנייניות בנכס המועבר, אין העסקה הקניינית יכולה להסתיים מיד. אך המסקנה במקרה זה לא חייבת להיות כי הצדדים התכוונו להעביר זכויות אובליגטוריות (ומכאן כי העברתן נשלמה בסמוך לאחר מכן). המסקנה יכולה להיות גם, כי הצדדים התכוונו להעביר זכויות קנייניות, לאחר שאלה תתגבשנה, ועל כן מדובר בהתחייבות להעביר זכויות קנייניות".
- "בעניין רתם וכן בפסקי הדין האחרים הנזכרים לעיל הייתה נקודת המוצא כי הזכות שבידי נותן המתנה משפיעה באופן מכריע על מהותו של 'דבר-המתנה'. נראה כי נקודת מוצא זו אין לה עוד מקום לאחר פסק-דינו של בית משפט זה [בענין גנז], שכן בענין גנז נקבע כי מושא העיסקה במקרקעין ייקבע על-פי כוונת הצדדים, ואילו השאלה מה הן הזכויות שהיו בידי המוכר בעת עשיית העיסקה, אינה מכריעה את הכף... [] נותן המתנה, כמו כל אחד אחר העושה עיסקה במקרקעין, יכול לתת יותר או פחות מן הזכויות שיש לו ב'דבר-המתנה' בעת הנתינה. כך למשל יכול ראובן להתחייב להקנות זכות במקרקעין, לכשזו תגיע לידיו, אך שהוא עצמו איננו בעל הזכות באותה



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

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

- 1 העת. במילים אחרות, הזכות שיש בידי נותן המתנה במועד הנתינה אינה תוחמת,
2 כשלעצמה, את מהותו של 'דבר-המתנה' הניתן" (ע"א 6439/99 "טפחות" בנק
3 משכנתאות לישראל בע"מ נ' פרח, פ"ד נח(2) 106 (2003) (להלן: ענין טפחות))".
4 "הנה כי כן, יש ממש בטענת האב כי בעקבות פסק הדין בענין גנז אין עוד מקום
5 למסקנה לפיה אם נותן המתנה איננו בעל הזכויות הקנייניות אין הוא יכול להעביר
6 אלא את זכויותיו האובליגטוריות. הדבר תלוי כאמור בכוונת הצדדים להסכם. ברצותם
7 יעבירו זכויות אובליגטוריות וברצותם יתחייבו להעביר זכויות קנייניות".
8
9 56. בענייננו, גם אם לא הושלמה המתנה טרם פטירת האם המנוחה ולא דווחה לרשויות
10 (כשלא ניתן להתעלם מכך שהמשיב ריצה עונש מאסר ארוך בכלא) לא מדובר במקרה
11 שבו האם חזרה בה מהמתנה (וכנ"ל האחות ~~האחות~~), ובנסיבות אלו זכאי בכל מקרה
12 המערער להשלמת הרישום ולאחר שהמערער "תפס חזקה בנכס" המתנה הושלמה ולא
13 ניתן היה לחזור ממנה, כך שצו הירושה של האם שנפטרה לא כלל את מה שהועבר כבר
14 במתנה למערער ולא ביטל את המתנה שהושלמה.
15
16 57. וכדברי כבוד השופט ריבלין בע"א 2698/00 חורי נ' לולו (23/4/01):
17
18 "המתנה שהתחייב המנוח ליתן למשיב 1 לא הושלמה, משהזכויות במקרקעין שביקש
19 להעביר לא נרשמו על שם המשיב 1 בלשכת רישום המקרקעין (סעיף 7 לחוק
20 המקרקעין). אלא שהמנוח לא חזר בו מן המתנה, וירשיו אינם רשאים לחזור מן
21 המתנה במקומו הוא (ראו ע"א 11/75 ועד הישיבות בא"י נ' מיכאלי, פ"ד ל(1) 639
22 וע"א 2555/98 הרב אליהו אברג'יל נ' עזבון המנוח בן יאיר ז"ל ואח', תקדין-עליון
23 455 (3) 99 מפי השופט י' אנגלרד). כיוון שכך, תקפה ההתחייבות ליתן מתנה גם לאחר
24 מותו של המנוח, וניתן יהיה להשלימה, אם יינקטו הצעדים הדרושים, על פי חוק
25 המקרקעין".
26



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

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

- 1 58. לכן, אין מניעה שהמערער ישלים את הרישום ויפעל להשלמת המתנה, כפי שעשה עת
2 חתם על תצהירי קבלת המתנה.
3
- 4 59. כך גם אין כל שמץ של ראיה לחזרתה של האם מהקניה (או חזרת האחות) ולא
5 הייתה גם צוואה של האם המנוחה (או של) שציוותה את הרכוש לאחרים,
6 כשמדובר בזכות החזרה כשזכות אישית של המצווה שאינה עוברת עם פטירתו לעיזבון.
7
8 וכדברי כבוד השופטת זורנר בע"א 2215/00 גורי נד דנגורי פ"ד נ(3) 934 (2002):
9
- 10 15". על פי סעיף 5(ב) לחוק המתנה, יכול המתחייב לחזור בו מן המתנה, שהיא התחייבות
11 חד צדדית, אם לא ויתר על זכותו זאת בכתב וכל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו
12 לרעה בהסתמך על ההתחייבות. אף בהתקיים התנאים השוללים חזרה עומדת
13 למתחייב הזכות לחזרה אם המקבל התנהג כלפיו באופן מחפיר. ברם הזכות לחזרה
14 של הנותן היא אישית ואין היא עוברת לעיזבונו. אכן, העיזבון חייב לכבד את רצון המת,
15 כך שאם הנותן נפטר, הופכת התחייבותו לבלתי הדירה. הסביר זאת השופט לנדוי
16 בע"א 11/75 ועד הישיבות בא"י נ' מיכאלי (פ"ד ל(1) 639 (29/12/15)).
17
- 18 "חובתם של מנהלי העזבון, שנתמנו לשם ביצוע צוואה, היא לבצע את רצון המת
19 בהתאם לצוואה. אין זה מתפקידם לסכל את רצון המת כפי שרצונו בא לידי ביטוי לפני
20 מותו, בלי שחזר בו עד ליום מותו. לשון אחרת, החזרה לפי סעיף 5(ב) היא זכות אישית
21 הבאה להבטיח 'מקום חרטה' למי שהתחייב לתת מתנה, וגם זאת רק אם מקבל
22 המתנה לא שינה בינתיים את מצבו בהסתמך על ההתחייבות. כל זה נוגע לתחום
23 הפרטי של הנותן, השמור לו עצמו בלבד, וממילא אינה עוברת זכות אישית זו לא
24 למנהלי עזבונו ולא ליורשיו".
25



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

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1 60. במקרה דנן, גם אם לא מדובר במתנה גמורה, לא הוכחה כל חזרה מהתחייבות למתנה
2 בחיי המנחה וזכות הביטול לא עברה לעזבון והמשיב לא יכול לבטל את התחייבותה
3 ואין בעצם הפטירה והוצאת צו ירושה לבטל את המתנה (כפי שסבר בית שמפט קמא).
4
- 5 61. יש לציין כי במקרה שלנו להבדיל מע"א 3684/15 עזבון המנוח נדיב כמאל ז"ל נ' עזבון
6 המנוחה איניסה נחאס ז"ל (7/2/17) (להלן: "פס"ד כמאל") שם לא היה קיבול של
7 המתנה שכן לא הייתה ידיעה על המתנה של המציע – מקבל המתנה וזאת במקרה
8 שהייתה עסקה נוגדת, הרי בענייננו היה קיבול של המתנה שכן הייתה ידיעה של
9 המערער על המתנה (המשיב אף טען שהוא ו/או בנו היו מעורבים והשפיעו על נותן
10 המתנה) והמערער קיבל את החזקה בנכס ועשה בו מנהג בעלים (ראו סעיף 6 לחוק
11 המתנה) מה גם שלא הייתה כל עסקה נוגדת בענייננו ולכן אין זה משנה שתצהירי קיבול
12 המתנה נעשו ע"י המערער במועד מאוחר יותר מבחינת קיומו של הסכם מתנה.
13
- 14 62. בענייננו (כמו בעניין פלוני ועניין נחשון) אין חשיבות לכך האם מדובר בהתחייבות לתת
15 מתנה ובלא שנעשה הדיווח לרשויות והרישום, שכן לא הייתה חזרה של מעבירי המתנה
16 מהמתנה ולא הוכחו התנאים הנדרשים וזאת בנוסף לכך שהוכחה הכוונה ליתן המחאת
17 זכות אובליגטורית שלא ניתן לחזור ממנה.
18
- 19 63. דהיינו גם אם יש צורך בקיבול של הסכם המתנה ולא די בכך שהמערער נהג מנהג בעלים
20 וקיבל חזקה בנכסים, הרי במקרה שלנו וגם אם מדובר בהתחייבות ליתן מתנה לא
21 הייתה חזרה ממנו ולא התקיימו תנאי חזרה ממנה, והייתה כוונה ליתן המחאת זכות
22 אובליגטורית, כך שניתן היה להשלים את הרישום, כפי שנעשה, בזמן שנותן המתנה לא
23 יכול לחזור בו מן המתנה שהושלמה.
24



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

בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1 64. כך גם, הוכח כי כוונת הצדדים כפי שעולה מתצהירי האחיות והאם ועדות עו"ד [REDACTED]
- 2 הייתה ליתן מתנה למערער.
- 3
- 4 65. הדבר עולה הן מתצהירו ומעדותו החד משמעית של עורך התצהירים של המתנות עו"ד
- 5 [REDACTED] לגבי הכוונה של נותני המתנה, דעתנותם והבנתם ורצונם הברור תוך הוספת
- 6 התנאי בתצהירה של האם המקנה למשיב מחצית דיירות מוגנת בחנות.
- 7 66. כך גם המערער קיבל חזקה בנכסים השכירים ונהג בהם כמנהג בעלים במשך שנים.
- 8
- 9 67. כך גם המשיב עצמו מסתמך על התצהיר של האם כמקנה לו זכויות בחנות וכך ראו זאת
- 10 כל בני המשפחה האחרים, שאף פעלו להעברת הזכויות והסכימו לכך בהסכמים
- 11 והליכים משפטיים והראיה גם שחלק מהזכויות כבר נרשמו בלשכת רישום המקרקעין
- 12 ואין מקום להבחין בין אלו שנרשמו ודווח עליהם לרשויות ואלו שלא.
- 13
- 14 68. המסקנה הינה אם כן שמדובר במתנה גמורה שניתנה לאלתר כאשר מדובר בזכויות
- 15 אובליגטוריות שניתנו לאלתר והועברו למערער עם תצהירי המתנה ושכונת הצדדים
- 16 מצביעה על כך שהכוונה הייתה להקנות למערער זכויות אובליגטוריות בנכס כמתנה
- 17 גמורה לאלתר (בדומה למסקנת כבוד השופטים כהן ופוגלמן בפס"ד נחשון).
- 18
- 19 69. גם לפי הגישה השנייה, שלא מדובר במקרה דנן במתנה גמורה אלא רק בהתחייבות ליתן
- 20 מתנה (בדומה לשיטת כבוד השופט עמית בפס"ד נחשון) הרי גם לפיה הושלמה המתנה,
- 21 שכן המנוחה נפטרה בטרם חזרה בה מהמתנה ובמצב זה היא כבר לא יכולה לחזור
- 22 מהמתנה וגם יורשיה לא יכולים לעשות כן, כך שמדובר בכל מקרה במתנה שהושלמה
- 23 או שלא ניתן לחזור ממנה לפי כל הגישות.
- 24



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

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

- 1 70. בענייני לא מדובר בהתחייבות של נותני המתנה כלפי מקבל המתנה (המערער) להעביר
2 את הזכויות במקרקעין בעתיד שאז כל עוד לא נרשמה הזכות על שמו של המערער ניתן
3 לחזור מכך לפי תנאי סעיף 5 לחוק המתנה (דבר שלא קרה), אלא מדובר בהמחאת זכות
4 אובליגטורית שהמערער הפך להיות בעל הזכות וקיבל את החזקה בנכס (לפי סעיף 6
5 לחוק המתנה) שלא ניתן לחזור ממנה, ולכן עצם הדיווח לרשויות המס (שלפי זה קבע
6 בית שמפט קמא האם מדובר במתנה שהושלמה או לא) לא משנה והעובדה שהאם
7 נפטרה ב-2004 טרם רישום הזכויות והדיווח עליהם לרשויות לא גורע מכך שהמתנה
8 הושלמה ואו ניתנת להשלמה ותקפה.
9
- 10 71. בית המשפט קמא ראה את קו פרשת המים המבחין בין מתנה שהושלמה ולא בוטלה
11 בדיווח לרשויות המס (שחלקן נעשה לאחר פטירתה של האם), ברם במקרה דנן לא היה
12 מקום לאבחן בין הזכויות שדווח עליהם לרשויות המס לבין אלו שלא דווח עליהם (מה
13 גם שחלק מהזכויות כבר נרשמו ע"ש המערער (מקום הישירות) והזכויות של המנוח בנכס
14 ~~מנוח~~ הוסדר רק ב-13/14) ויש להחיל דין אחד לכל ההעברות שנעשו באותה דרך
15 ובאותה כוונה.
16
- 17 **החנות**
- 18 72. משקבענו שהתצהירים תקפים והמתנה הושלמה ברי גם כי מכוח התנאי שבתצהיר של
19 האם קיבל המשיב מחצית מזכויות דיירות מוגנת בחנות.
20
- 21 73. לגבי החנות, המשיב מודה שיש לו מחצית מהחלקים בחנות (עמוד 67-68 לפרוטוקול
22 מיום 14/1/15).
23



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

[REDACTED] **בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו**
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

- 1 74. כך גם בחוות דעת השמאי [REDACTED] מיום 18/9/95, נכתב בה שמזמין ההעברה הינו המשיב
2 ובחקירתו בבית המשפט העיד השמאי שלמשיב יש מחצית מזכות הדיירות המוגנת,
3 כשהוא העיד שהדו"ח היה בתיאום עם המשיב ונמסר למשיב.
4
- 5 75. כך גם ניתן לראות מתצהיר האם עליו מסתמך המשיב בעצמו כמקור לזכויותיו שכל
6 מה שקיבל לגבי החנות זה זכויות בדיירות המוגנת ולא זכויות אחרות.
7
- 8 76. ניתן לראות מהמסמכים שצורפו לתביעה כמו גיליון בירור של עיריית ת"א מיום
9 29/6/88 ומכתב עיריית ת"א מיום 30/6/14 ופרטים נוספים מ-3/1/08 ששטח החנות
10 המקורית היה 29 מ"ר בשנים הרלבנטיות (מתן התצהיר ב-1987 על ידי האם) ורק ב-
11 1/1/06 גדל שטחו ל-70 מ"ר כפי שעולה גם מהסכם השכירות מיום 13/8/01 ואח"כ את
12 השטח הנוסף משכיר המערער לבדו כעולה מחוזי השכירות הבאים.
13
- 14 77. לכן, המערער זכאי לפס"ד הצהרתי שהוא הבעלים של מחצית הזכויות בדיירות המוגנת
15 כפי שהייתה בזמן שהאם העניקה זכות זו למשיב, דהיינו מחצית מתוך 29 מ"ר דיירות
16 מוגנת.
17
- 18 יובהר כי למשיב יש זכות בעלות בחנות מכוח החלקים שירש מאביו (1/12) ושאר
19 זכויותיו בחנות הינן של דיירות מוגנת בלבד ונובעות אך ורק מכוח התנאי שבתצהיר
20 המתנה של האם, דהיינו מחצית זכויות דיירות מוגנת מתוך 29 מ"ר.
21
- 22 **התוצאה**
- 23
- 24 78. התוצאה הינה כי הערער מתקבל באופן שניתן סעד הצהרתי לפי המערער הינו הבעלים
25 של 11/12 מזכויות הבעלות בנכס [REDACTED] וכן בעלים של 7/12 מזכויות הבעלות בנכס



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

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

1 **בשטח** וכן שהינו הבעלים של מחצית זכויות הדיירות המוגנת בשטח של 29 מ"ר מתוך
 2 החנות כשהמשיב הינו הבעלים של מחצית זכויות הדיירות המוגנת השניה.
 3 כמובן שזכויות הבעלות וכל הזכויות בכל הנכסים כפופות להסדרת כל הנדרש מבחינת
 4 הדין כמו שאלת המיסים וכיו"ב.
 5
 6 79. המשיב ישלם למערער שכ"ט עו"ד בסך של 20,000 ₪.
 7
 8 העירבון שהפקיד המערער יוחזר לו באמצעות בא כוחו.
 9
 10

11 *א. רבי*
 12
 13
 14

15 **השופט י' שנלר, אב"ד, סג"נ:**
 16 אני מסכים ומצטרף לחוות דעתו המקיפה של חברי כב' השופט ד"ר ורדי.
 17 במקרה דנן, להבדיל ממקרים אחרים שנדונו בפסיקה, בין אם נראה בכוונת הצדדים
 18 כהמחאת הזכות האובליגטורית שהושלמה ובין אם נראה בכוונת הצדדים כהתחייבות
 19 להעביר בעתיד את הזכויות הקנייניות לאחר גיבושן ובהתחשב בפטירת נותנת המתנה
 20 – שוב אין למשיב כל זכות בירושת מי מהן כאשר אף אחת מהן, לא חזרה בה ממתן
 21 המתנה.
 22
 23
 24
 25

י' שנלר

ישעיהו שנלר, שופט, סג"נ
אב"ד

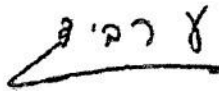


**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

~~מסמך מס' 2545/17~~ בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

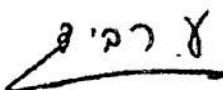
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

השופטת ע' רביד:
אני מסכימה.



עינת רביד, שופטת

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט ד"ר קובי ורדי, סג"ן.

המזכירות תשלח העתק מספק הדין לצדדים.
ניתן היום, ח' ניסן תשע"ז, 04 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.


עינת רביד, שופטת


ד"ר קובי ורדי, שופט, סג"ן
16


ישעיהו שנלר, שופט, סג"ן
אב"ד