



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

בפני כבוד השופטת גילה ספרא-ברנע

- 1. פלוני ת.ז.
- 2. גב' פלונית ע"י ב"כ

תובעים

נגד

- 1. אלמוני
 - 2. אלמוני
- ע"י ב"כ עוה"ד בכר יאסין

נתבעים

פסק דין

לפני תביעה לסעד הצהרתי לפיו התובע מס' 1' (להלן: "התובע") זכאי להירשם כבעלים של שליש מחלקה 00 בגוש 19411 שנקראת גם חלקה "X" (מלוא החלקה ייקרא להלן: "חלקה 00") מאדמות X וכבעלים של הבית, שהיה בנוי עליה (להלן: "הבית" או "הבית שבמחלוקת") בהתאם להתחייבות לתת מתנה שקיבל מאביו, הנתבע 3 (להלן: "האב"). בנוסף ביקש התובע לקבוע כי עסקת המתנה מאת האב לטובת הנתבעים מס' 1 ו-2, בניו, אחי התובע, (להלן: "פלוני" ו"פלמוני" בהתאמה) שנרשמה ביום 11.5.16, תבוטל.

העובדות הרלוונטיות לענייננו

1. הצדדים הינם תושבי היישוב X. התובע הוא בנם הבכור של האב ושל האם להלן: "האם". התובע הנו עורך דין המתמחה בענייני מקרקעין. התובעת 2 היא רעייתו של התובע ובת דודתו מצד האב. הנתבעים 1-2 הינם אחיו של התובע ונכדיו של הסב X, אביו של האב (להלן: "הסב").
2. לצורך השלמת התיאור המשפחתי יובהר כי להורי התובע יש שישה ילדים, התובע יליד 1958, X יליד 1960, X יליד 1962, X יליד 1963, ושני הנתבעים שהינם אחיו הצעירים של התובע, נתבע יליד 1964 שבמקצועו אף הוא עורך דין והאח הקטן נתבע יליד 1968, שהינו ד"ר.
3. סמוך לשנת 1958 רכש האב את חלקה X גוש 19411 בשלמותה בשטח 1916 מ"ר ברוטו לרבות הבית הקיים עליה וסמוך לשנת 1970 בנה האב יחידת דיור נוספת מעל הבית הקיים בהתאם לרישיון בניה מספר 70-00 מיום 70.3.31 (נסח החלקה והעתק הבקשה להיתר צורפו כנספחים 1 ו-2 לתצהיר העדות הראשית) להלן: "תע"ר" (של התובע). הורי התובע התגוררו ביחידת הדיור מעל הבית הקיים, כאשר לפי טענות הצדדים, הקומה התחתונה הייתה במשך השנים לא בשימוש ולא ברור האם הייתה יכולה לשמש למגורים.



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 .4 בשנת 1978 ניבנה הבית שבמחלוקת על חלקה X. היתר הבניה שהוצא לצורך בניית הבית,
2 הוא על שם התובע (המפרט להיתר הבניה, והיתר הבניה צורפו כנספחים 6-7 לתע"ר התובע.
- 3 .5 סמוך לשנת 1976 הסב המנוח חילק את נכסיו בין ששת בניו, בניהם האב והדוד ,
4 אביה של התובעת 2 (להלן: "הדוד"). בין נכסיו של הסב המנוח חולקה חלקה X בגוש 19428,
5 שנקראת גם "X" (להלן: "חלקה X") בין ששת בני הסב, כאשר חלקו של האב היה
6 280,2 מ"ר נטו וחלקו של הדוד היה 337,2 מ"ר. התובע הוא מי שטיפל תחילה ברישום העסקאות
7 על שם הדודים, ובידיו בהמשך היה עותק מצוואת הסב המנוח, לצדדים מחלוקת רבות סביב
8 עניין החלקות שהתקבלו מהסב המנוח, חלקן של המחלוקות מתבררות במסגרת ערכאות
9 בתי משפט שונות, ואתייחס מתוך מחלוקות אלה, רק למחלוקות הרלוונטיות לענייננו.
- 10 .6 המחלוקת בתיק דנן, היא טענת התובעים, כי סמוך לשנת 1977, החליט האב להעניק את
11 חלקה X לו, ולשני הנתבעים, באופן שכל בן קיבל שליש מהחלקה. לטענת התובע באותו מעמד נתן
12 האב את חלקה X, שקיבל מהסב המנוח, לבניו X, X ו X
- 13 .7 בשנת 1986 התובע והתובעת נישאו בחתונה משותפת יחד עם האח X וכלתו, והתובעים טסו
14 ביחד לצ'כיה על מנת שהתובע ישלים את לימודי המשפטים.
- 15 .8 בשנת 1987 זכה התובע במלגה לרפואת שיניים, ונתן אותה לאחיו הצעיר הנתבע ללא תמורה.
16 .9 סמוך לשנת 1981 האח X התחתן והתגורר בבית שבמחלוקת עד שהשלים בניית ביתו על
17 חלקה X, (היתר הבניה על שם האב, תשריט החלוקה בחלקה ואישורי מיסוי מקרקעין על
18 העברת החלקה מהאב לבניו צורפו כנספחים 13 לתע"ר התובע).
- 19 .10 סמוך לשנת 1982 האח X בנה ביתו על חלקה X לאחר שהתחתן לפי היתר בניה שהוצא על שמו
20 ביום 82.11.7 (העתק היתר הבניה על שם X צורף כנספח 14 לתע"ר התובע).
- 21 .11 סמוך לשנת 1985 האח X בנה ביתו על חלקה X בהתאם להיתר בניה מיום 85.7.11 (העתק
22 היתר הבניה צורף כנספח 15 לתע"ר התובע).
- 23 .12 בזמן התובע והתובעת היו בצ'כיה, האח X התחתן והתגורר בבית שבמחלוקת משנת 1981
24 ועד לשנת 1986 עת עבר להתגורר בבית שבנה על חלקה X לפי היתר שקיבל מהאב, והאח
25 X התגורר, לאחר נשואיו, בבית שבמחלוקת, משנת 1986 ועד 1989 עד שהשלים בניית ביתו על
26 חלקה X, לפי רשות שקיבל מהאב .
- 27 .13 סמוך לשנת 1989 עת סיים התובע לימודיו בצ'כיה, חזרו התובע והתובעת לארץ, התגוררו בבית
28 שבמחלוקת, שם נולדו ארבעת ילדיהם .
- 29 .14 בשנת 1991 האח הנתבע התקבל למשרת מזכיר המועצה המקומית ביישוב X, ובשנת 1993 נבחר
30 התובע לחבר המועצה המקומית ביישוב X, וחבר הנהלה, וסמוך לשנת 1996 התפטר, לטענתו ,
31 למורת רוחם של הוריו. סמוך לשנת 1999 הנתבע פוטר מהמועצה. סביב פיטורי הנתבע, החל מת
32 רב במשפחה, למחרת פיטורי הנתבע, האב תקף את התובע בכניסה לביתו .
- 33 .15 סמוך לשנת 1995, הגיש התובע לבית המשפט המחוזי בנצרת בקשה לצו הצהרתי לפיו האב



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

34

הוא הבעלים של חלקה X)המסמכים מת.א. 95/301 צורפו כנספחים 16 לתע"ר התובע.)

איסור פרסום





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 16. סמוך לשנת 1998, נרשמה על שם התובעים, כהעברה ללא תמורה, חלק מחלקה X שהועברה להם
2 מהדוד, אביה של התובעת, החלק שהועבר לתובעים היה החלק שקיבל הדוד מהסב
3 המנוח כפי שתואר לעיל. התובע קיבל היתר בניה על חלקה X ביום 01.7.31 (נספח 17 לתע"ר הנתבע.)
4 . סמוך לשנת 1998, לפני שהאב ואשתו X) להלן: "האם" (האב והאם
5 ייקראו להלן יחד: "ההורים") עלו לרגל למכה בסעודיה על מנת לקיים את מצוות החאג', כינס
6 האב את כל המשפחה וחילק בין ילדיו חלקות שהיו בבעלותו כפי שיפורט בהמשך פסק הדין
7 (להלן: "מפגש החלוקה") בתצהיר העדות ראשית מטעם התובע נכתב כי השנה בה נערך מפגש
8 החלוקה היה בשנת 2000 ואולם לאחר בחינת הנתונים טענו התובעים כי לפי שנת טיסת ההורים,
9 מפגש החלוקה הנ"ל היה בשנת 1998.
10 18. משנת 1989, ולאחר התובע סיים לימודיו בצ'כיה, התגוררו התובע והתובעת בבית שבמחלוקת על
11 חלקה X וזאת ועד לסוף שנת 2007.
12 19. ביום 05.11.1 דיווח התובע לרשויות המס על רכישת האב את חלקה X מהבעלים
13 ההיסטוריים (נספח 32 לתע"ר התובע), על דיווחו ניתן חשבון מס רכישה ממיסוי מקרקעין (נספח
14 33 לתע"ר התובע), ובשנת 2006 הגיש התובע השגה לגבי הקרקע לשנת 2006, במסגרת השגה צירף
15 תצהיר חתום מאביו כי התובע בעל מחצית החלקה.
16 20. בחודש 2007/11 הגיש התובע התנגדות בתיק הבניה שהגיש הנתבע אשר רצה לבנות בית במקום בית
17 ההורים, וזאת, לטענת התובע, בשל מחלוקת בנוגע לדרך הגישה לחלקות. בהמשך משך התובע את
18 התנגדותו כפי שיתואר בהמשך פסק הדין.
19 21. בשנת 2008 הגיש הנתבע בשם האב תביעה לשחזור פסק הדין משנת 1995 בדבר בעלות האב
20 על חלקה X ותביעתו התקבלה (נספח 42 לתע"ר התובע).
21 22. סמוך לשנת 2008 עבר התובע ומשפחתו להתגורר בבית שבנו על חלקה X.
22 23. משנת 2009 ועד לשנת 2012 התגוררו בבית שבמחלוקת ההורים, ולאחר מכן עברו להתגורר אצל
23 בנם הנתבע.
24 24. בשנת 2010 נרשמה חלקה X ע"ש האב.
25 25. בשנת 2011 העביר האב ללא תמורה את חלקה X לבניו הנתבעים באופן בו 1/3 מהחלקה
26 הועבר לנתבע 1 ו-2/3 מהחלקה לנתבע 2) (ההסכם ותצהירי המתנה צורפו כנספחים 5 לתע"ר הנתבע).
27 26. ביום 18.6.29 נהרס הבית שבמחלוקת.

גרסת התובעים בקשר לאירועים שקדמו להגשת התביעה

- 28 27. התובעים טענו כי התובע עבד בחופשות בית הספר בו למד החל משנת 1971, ולאחר סיום לימודיו
29 החל לעבוד באופן רצוף למשך 3 שנים וזאת על מנת לעזור להוריו במימון בניית ביתו בשנים 1977-
30 1978) (התובע צירף אישור מביטוח לאומי לפיו החל לעבוד משנת 1971, נספח 3 לתע"ר התובע).
31 28. התובעים טענו כי סמוך לשנת 1977 החליט האב להעניק לתובע לנתבע 1 ולנתבע 2 את חלקה
32 X בחלקים שווים, ואת חלקה X נתן האב לבניו X, X ו-X.
33



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

29. לטענתם, לאחר שהתובע סיים לימודי תיכון בקיץ 1976 והתחיל לעבוד באופן רצוף, עלה הרעיון להקים את ביתו בטרם יתחתן עם התובעת כפי שהיה נהוג ואכן ביום 77.2.20 ערך המהנדס X

את הבקשה לקבל היתר בניה לבית שבמחלוקת באמצעות האב כפי שנהוג במגזר (המפרט להיתר והיתר הבניה צורפו כנספחים 6-7 לתע"ר התובע). לטענתם, לאחר קבלת ההיתר החל התובע בבניית הבית כאשר האב פעל בשמו בפני כל בעלי המקצוע והוא היה מעביר להם את שכרם. לטענתם, במחצית הראשונה של שנת 1987 הסתיימה בניית הבית.

30. עוד טענו, כי בשנת 1979 ההורים התגוררו עם הילדים בדירה שנבנתה בשנת 1970, כאשר הדירה הישנה בקומת הקרקע הייתה לא מאוכלסת ושימשה את המשפחה לאירועים משפחתיים והבנים שנישאו יכלו להתגורר בדירה התחתונה עד שכל אחד מהם יבנה ביתו לו היו חפצים בכך, ולכן לא היה צורך ל"דירת מעבר".

31. לטענת התובעים, טרם עברו להתגורר בבית שבמחלוקת לאחר שהותם בציכיה שיפצו את הבית שיהיה מוכן למגוריהם.

32. לטענתם, התובע הוא מי שטיפל ברישום העסקאות של חלוקת הנכסים מהסב המנוח למשפחה ולדודים, אולם לא השלימן אצל כל הדודים בשל חוב למס רכוש שהיה צריך להסדירו, כך שחלק מהעסקאות נרשמו רק בשנת 2005 בלשכת רישום המקרקעין (העתק ייפוי הכח הבלתי חוזר שנתן הסב המנוח, שטרי מכר והעתק ביטול שיעבוד מס רכוש צורפו כנספחים 25 לכתב התביעה המתוקן).

33. לטענת התובעים, בחודש 2000/5 טיפל התובע בהעברת זכויותיו של X בחלקה X בהעברה ישירה מהסבא המנוח, ובחודש 2005/3 דיווח על העסקה לאחר סילוק חוב הסב המנוח במס רכוש, ורישום החלקה ע"ש X הושלם בשנת 2006.

34. לטענתם, הן בבניית הבית שבמחלוקת, והן בבניית הבתים של האחים X, X ו-X, האב פעל בשם בפני כל בעלי המקצוע והתשלום להם היה באמצעות האב כפי שנהוג ומקובל בקהילה שלהם, כאשר הם היו מעבירים להורים את כל שכרם.

35. לטענתם, עת נבנה הבית שבמחלוקת, וכן בעת בניית בתיהם של אחיו X, X ו-X בחלקה X, רשום הקרקע בפנקס המקרקעין היה על שם הבעלים הקודמים ומצב זה נמשך שנים רבות כפי שעולה מנסחי הרישום ההיסטוריים.

36. לטענת התובעים, בשנת 1985 התובע הגיע מצ'כיה לביקור בארץ כדי לבקש את ידה של התובעת באופן רשמי מאביה, ועל כן בנוכחות קרובי משפחה ביקש את ידה והובהר כי לאחר החתונה הבית שבמחלוקת יהיה ביתם והם יתגוררו בו לאחר שהתובע יסיים לימודיו. התובעים הדגישו כי תנאי להסכמת הורי התובעת לחתונתם הוא כי התובעת תתגורר בבית שבמחלוקת לאחר החתונה.

37. לטענת התובעים, לאחר שחזרו לארץ ועברו להתגורר בבית שבמחלוקת נאלצו לשפץ את הבית,





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 30 ולצורך כך קיבלו הלוואה מהאח X.
- 31 38. לטענת התובעים, התובע הסתמך על הזכויות בחלקה X, ועל כן, העביר שכרו להוריו, העביר מלגת
- 32 לימודי רפואת שיניים לאחיו הנתבע ללא תמורה, ורישום הבית על שמו פגע בזכאותו לקבל מגרש
- 33 ממנהל מקרקעי ישאל לצורך בניה עצמית.

איסור פרסום



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 39. לטענתם, האח הנתבע חקר מגרש הידוע כחלקה X גוש 19430 ממנהל מקרקעי ישראל סמוך לשנת
2 1991 לצורך בניה עצמית, כי לא רצה לבנות ולהתגורר בחלקו בחלקה X והקים ביתו עליה סמוך
3 לשנת 1992, לטענתו הנתבע עבר להתגורר בביתו סמוך לשנת 1997.
- 4 40. לטענת התובעים, בסוף שנת 2006, התחלת שנת 2007, הוזמן התובע לבית הוריו יחד עם יתר אחיו
5 ובפגישה הועלתה דרישת האח הנתבע להרוס את בית ההורים בחלקה X ולבנות את ביתו במקומו
6 בנוסף, הועלתה דרישת הנתבע למכור את חלקו בחלקה כי הוא לא רוצה לבנות בחלקה. לטענת
7 התובעים, בית ההורים ממוקם בכניסה לחלקה X והקמת ביתו של הנתבע במקום בית ההורים
8 עלולה לחסום או להקשות על הכניסה לבית שבמחלוקת או למגרש הפנוי של הנתבע 2.
- 9 41. לטענתם, על מנת לשפר את היחסים במשפחה, הסכים התובע לבקשת אמו כי הנתבע יבנה במקום
10 הבית שלו, ובמקום של בית ההורים תהיה חצר, לטענתם, הוסכם כי התובע והנתבע ירכשו יחד את
11 חלקו של נתבע 2 בחלקה, וחלקה X תהא שייכת להם בחלקים שווים ואת התמורה הם ישלמו לאח
12 הנתבע בעוד מספר חודשים. על מנת להוכיח טענתם צרפו התובעים מסמכים אשר התובע הכין על
13 מנת להשלים עסקה זו (נספחים 35 לתע"ר התובע).
- 14 42. לטענתם, לאחר מספר חודשים נודע לתובע במקרה כי הנתבע בתיאום עם נתבע 2 והאח X
15 ובהסכמת ההורים פועלים אצל מהנדס ומודד על מנת להרוס את בית ההורים ולבנות במקומו
16 את ביתו של הנתבע והכל מאחורי גבו ובניגוד להסכם אליו הגיעו. לטענתו, בעקבות גילוי זה
17 התנהל בניהם משא ומתן בנוגע לדרך הגישה, אולם המשא ומתן התפוצץ.
- 18 43. עוד טענו התובעים, כי המהנדס XX והמודד XX התערבו בסכסוך ואף
19 הגישו הצעה שצורפה כנספח 37 לתע"ר התובע. בהקשר זה הצהיר התובע כי האב כלל לא
20 היה מעורב בסכסוך וכל שרצה הוא שילדיו יגיעו לכדי הסכמה בניהם.
- 21 44. התובעים טענו, כי סמוך לחודש 2007/10 נודע לתובע כי הנתבע הגיש בקשה לוועדת התכנון והבניה
22 לקבל היתר הריסה לבית ההורים ולקבל היתר בניה במקומו תוך התעלמות ממנו, ועל כן הגיש
23 ביום 07.11.5 התנגדות למתן ההיתר, בנוסף, טען, כי ביום 08.1.7 הגיש חוות דעת מומחה כחלק
24 בלתי נפרד מהתנגדותו (מסמכים אלה צירף התובע כנספחים 38 לתע"ר מטעמו).
- 25 45. לטענת התובעים, באותו היום הגיעו למשרדו של התובע X והשכן XX וביקשו לבטל
26 את ההתנגדות לוועדת התכנון והבניה וטענו כי הם ידאגו שתהיה דרך גישה סבירה למגרש של
27 התובע ולביתו ולאחר מחשבה עמוקה ועל מנת לא להתעמת עם הוריו ביטל התובע את ההתנגדות
28 (נספח 41 לתע"ר התובע).
- 29 46. לטענת התובעים, בשנת 2015 כאשר התכוונו להכין את הבית שבמחלוקת למגורי בנם לאחר
30 חתונתו, נדהמו לגלות כי חלקה X נרשמה ע"ש האב בשנת 2011 וממנו במתנה ללא תמורה
31 לנתבע 2 ולנתבע 1, לטענתם כאשר התובע התעמת על כך עם אביו, הסביר לו האב כי עשה זאת כדי



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 32 לא להפסיד את קצבת השלמת ההכנסה לביטוח לאומי וטען כי הדבר יתוקן.
- 33 47. לטענת התובעים, סמוך לחודש 12/2014 פנה לתובע אחיו X על מנת שיטפל עבורו בהעברת
- 34 זכויותיו בחלקות XX ו-XX על שמו וכן בהכנת תביעה כנגד שותפו בחלקה XX, ובנוסף ביקש יטפל
- 35 בענייניו בפני ועד התכנון והבניה. לטענתם, רק התובע יכול היה לטפל בעניינים אלה בשל ייפוי כח

איסור פרסום



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 בלתי חוזר שניתן לו בקשר לחלקה מהבעלים ההיסטוריים של החלקה, ועל כן הוא החל לטפל
2 בכך למרות נתק של שנים שהיה בין הצדדים .
- 3 48. לטענת התובעים, הנתבע העביר להוריו ולאח X מידע שקרי לפיו התובע גורם לסחבת בטיפול ,
4 וכי אין לו כוונה לעזור לו, וזאת כאשר לטענתם התובע פעל ביעילות והעביר זכויות X אליו עוד
5 ביום 15.9.21, והתיק הופקד לרישום בטאבו ביום 17.5.28.
- 6 49. לטענת התובעים, ביום 17.6.5 הגיש האח X תביעה כנגד התובע (ת.א 10124-06-17) בבית
7 המשפט המחוזי בחיפה, לטענת התובעים מאחורי הגשת התביעה עומד האח הנתבע, אשר ניסה
8 למנוע ממנו השלמת העסקה של X, לאחר שהניסיון שהוא ירשום את העסקה נכשל. כן טענו
9 התובעים, כי הנתבע הגיש בהקשר תביעתו של X מסמכים אותם השיג בדרך של מרמה. לא
10 ראיתי לנכון להיכנס לתיאור המחלוקת בתיק זה, רק אציין כי התובעים מדגישים בטיעוניהם כי
11 הנתבע עומד מאחורי הסכסוך.
- 12 50. התובעים טענו כי לקראת סוף שנת 2016, התברר לתובע כי בשנת 2010 נחתם הסכם חלוקת
13 עיזבון לסבא המנוח לפיו חלק מזכויותיה של X חמותו בחלקה X גוש X עברו על
14 שם האב וממנו לבנו X בחוסר תום לב. לטענת התובעים הנתבע עומד מאחורי ההתנהלות
15 הני"ל.
- 16 51. עוד טענו, כי סמוך לקראת סוף שנת 2016 התברר כי האח הנתבע זייף יפוי כח שניתן לתובע
17 להעברת חלקה X מגב' X לאם, ועל סמך יפוי הכוח המזויף הועברה לאם
18 החלקה ביום 12.12.26 וממנה הועברה לאח הנתבע ביום 13.4.4, כאשר הנתבע עמד מאחורי
19 התנהלות זו, והטיפול היה במשרדו של עורך הדין אצלו עבד .
- 20 52. בהמשך לכך, בחודש 2017/4 הגישה גב' X, אמה של התובעת, תביעה לרישום זכויותיה על
21 חלקה X בגוש X (ת"א 23874-04-17) (להלן: "תביעת X"), ביום 18.6.10 הגיש התובע
22 תצהיר עדות ראשית התומך בתביעת X. לטענת התובעים, בתגובה להגשת התצהיר, האחים
23 X ו X הרסו את הבית שבמחלוקת ביום 18.6.29.
- 24 53. לטענת התובעים, עד התערבות התובע בתביעת X בשנת 2016-2017, היה התובע מבקר בבית
25 הוריו בהזדמנויות רבות, גם לאחר שידע על רישום זכויותיו בחלקה X ע"ש הנתבעים.
- 26 **גרסת הנתבעים בקשר לאירועים שקדמו להגשת התביעה**
- 27 54. לטענת הנתבעים, היתר הבניה על הבית שבמחלוקת נרשם ע"ש התובע מסיבה טכנית, היות והאב
28 לא רצה שיירשמו על שמו שני בתים. יחד עם זאת, בניית הבית ומימון הוצאות הבניה נעשו
29 על ידו של האב ומכיסו.
- 30 55. לטענת הנתבעים, בעת שהות התובע בצ'כיה לצורך לימודיו, האב מימן את שכירות דירתו
31 בצ'כיה ואת מגוריו.
- 32 56. לטענת הנתבעים, טרם חזר התובע מצ'כיה ועבר להתגורר בבית, האב שיפץ עבורו את הבית



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 33 שבמחלוקת והכין אותו למגוריו.
- 34 57. לטענת הנתבעים עם נישואי האחים X ו X בשנות ה-80 נתן להם אביהם לבנות בתים על
- 35 חלקה X, שקיבל מהסב המנוח, ובמועד פגישת החלוקה, האב נתן להם חלקם בחלקות

איסור פרסום





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 אלה ללא תמורה) ראו חקירתו הנגדית של הנתבע, ע' 30, ש' 32-35, עמ' 31 ש' 4-5 לתמליל מיום
2 27.10.20).
- 3 58. עוד טענו, כי בשנת 1995 לאחר שהתובע השיג לאב פסק דין הצהרתי לפיו הוא בעל חלקה
4 X, התובע פעל לעכב את השלמת רישום החלקה ע"ש אביו, וסירב למסור לאב את פסק הדין
5 משנת 1995) עמ' 36 לחקירה הנגדית של הנתבע, ש' 24-31, וכן עמ' 37 ש' 5-8 לתמליל מיום
6 20.10.20, וזאת עד שהנתבע פנה בשנית לביהמ"ש במהלך שנת 2009, השיג העתק מפסק הדין
7 המקורי, והשלים רישום החלקה ע"ש האב.
- 8 59. עוד טענו, כי בפגישת החלוקה האב ביקש מהתובע להשלים את בנית חלקו על חלקה X) על
9 החלקה שקיבל מחמו) כדי שהנתבע 2 בתורו יוכל להתגורר בבית שבמחלוקת.
10 60. לטענת הנתבעים, מסמך החלוקה נערך על ידי התובע, והשטחים הרשומים בו לא מדויקים.
11 61. עוד טענו הנתבעים, כי כבר בשנת 1998 היה ידוע כי חלקה X בגוש X אשר האב ייחד
12 לתובע, כלולה בתכנית המתאר של היישוב X לשינוי ייעוד מחקלאי לבניה.
- 13 62. לטענתם, בשנת 2007 האח הנתבע הגיש בקשה להיתר בניה להקמת ביתו על חלקה שבעלותו, אך
14 התובע עיכב הרישום בשל סירובו להשלים רישום זכויות החלקה ע"ש האב כפי שתיארו לעיל.
15 63. לטענת הנתבעים, התובע ניסה לפגוע באח הנתבע והגיש התנגדות להיתר הבניה שהגיש על חלקה
16 X אב כעס ושלח לתובע מסר חריף באמצעות X, ועל כן הסיר התובע את התנגדותו.
17 64. לטענתם, מעולם לא התקיים במשפחה משא ומתן אודות חלקה X, היה ידוע כי החלקה של האב
18 מוחזקת אצלו לטובת הנתבע 1 והנתבע 2 וכל טענות התובע להסכמים שונים הן שקריות.
- 19 65. כך טענו כי התובע סרב להשלים את רישום חלקה X על שם אביו וסירב לקיים את צוואת הסב
20 המנוח, ודברים אלה גרמו לחוסר אימון מוחלט בין התובע לאב ולסכסוך משפחתי בין
21 התובע הוריו, דודיו ואחיו.
- 22 66. לטענתם, בשנת 2018 החליט האב להרוס את הבית שבמחלוקת נוכח מצבו הרעוע, לאחר
23 שקיבל בעניין חוות דעת הנדסית)נספחים 6 ו-7 לתע"ר הנתבע).
- 24 67. הנתבעים טענו, כי הנתבע לא טיפל בהעברת הזכויות בחלקה לחמו של התובע, ולא טיפל בהעברת
25 חלקה X לאם X, וכן טען, כי לא טיפל בהעברת חלקה X של אחיו הנתבע,
26 בצוואת הסב המנוח או בהעברת חלקות X ו-X בגוש X לאח X.
- 27 68. עוד טענו, כי האב בנה את הקיר תומך מבטון וכי עלות הבניה הייתה על חשבון שני הצדדים,
28 החלק של המשפחה הסתכם בכ-6,000 ₪ שנמסר לתובע ובאמצעותו שולם הסכום לקבלן.
29 69. עוד טענו, כי לאחר פטירת הסב המנוח, פנו לתובע יורשי המנוח, על מנת להוציא צוואתו, היות
30 והוא זה שערך אותה והחזיק בעותק ממנה, אולם התובע סירב לקיים אותה וסירב למסור ליורשיו
31 העתק מצוואתו בתואנה כי הצוואה אבדה ובמקום זה ביקש לרשום להם את הקרקעות שירשו
32 מהסב ישירות אליהם תמורת שכ"ט. לטענתם, בהמשך כאשר גילו יורשי הסב יוסף המנוח כי
33 התובע עבד עליהם, פנו לעורך דין אחר, באמצעותו הגישו בשנת 2010 בקשה לקיום הצוואה וערכו



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

34 הסכם חלוקת עזבון) נספח 19 לתע"ר סמיר). לטענתם, לאחר שניתן צו קיום הצוואה ובעת הכנת
35 הסכם החלוקה לפיו, התברר כי התובע העביר חלק מהעזבון לגורמים שלישיים, ובין היתר חלק

1 מהמקרקעין שנפלו בחלקו של האב (בהקשר תביעתה של גב' X), וזאת ללא ידיעתו ובניגוד
לצוואת הסב יהמנוח.

2
3

השתלשלות ההליכים בתיק

- 4 70. כתב תביעה הוגש ביום 18.7.17.
- 5 71. ביום 18.8.12 בשל בקשת התובעים ולאחר תגובת הנתבעים, הורה כב' השופט זיתוני על רישום
6 הערת אזהרה בנסח הטאבו של המקרקעין בגין התביעה דנן, ודחה בקשת התובעים למתן צו
7 מניעה.
- 8 72. ביום 18.9.4 נוהל בתיק קדם משפט, בו הוסכם כי כפוף להפקדת ערבות מטעם התובעים ע"ס של
9 000,20 ש"ח, יינתן צו מניעה למניעת כל דיספוזיציה בחלקה X.
- 10 73. ביום 18.11.12 התקיים דיון בבקשה לביזיון בית משפט שהגישו התובעים ובהסכמת הצדדים,
11 מועד הדיון נדחה.
- 12 74. ביום 19.1.20 התנהל דיון בבקשה לביזיון בית משפט, וביום 19.1.28 דחיתי הבקשה תוך מתן
13 הבהרות לצדדים. בנוסף באותו יום, דחיתי בקשת הנתבעים לדחות התביעה מחמת התיישנות.
- 14 75. ביום 19.1.28 הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן.
- 15 76. ביום 19.4.2 דחיתי בקשה נוספת מטעם התובעים לביזיון בית משפט, והתקבלה בקשת הנתבעים
16 להעיד את האב בעדות מוקדמת.
- 17 77. ביום 19.4.16 הוגש תע"ר מטעם האב, והוא נחקר על תצהירו בעדות מוקדמת ביום 19.5.8.
- 18 78. ביום 19.11.24 הגישו התובעים, ברשות, כתב תביעה מתוקן.
- 19 79. ביום 20.2.16 הוגשו תע"ר מטעם התובעים - הוגש תע"ר של התובע, התובעת, בנם הבכור מר X
20 (להלן: "הבן"), גב' X, מר X) אחיו של התובע, מר X, שכן
21 בחלקה X, מר X, קבלן ומי שהיה אמון על בניית קיר הבטון בחלקה X בשנת '94, מר
22 X, מהנדס ומודד שסייע בעריכת דרך גישה בין החלקות בשנת 2007 ותע"ר מטעם
23 מר X, מי שעבד לתקופה כפקיד במשרדו של התובע. ביום 22.2.19 הוגש תצהירו של
24 מר X, מהנדס אליו הצדדים פנו בדיון על דרך הגישה.
- 25 80. ביום 20.4.2 הוגשו תע"ר מטעם הנתבעים, הנתבעים, תע"ר של בני האב - X ו X,
26 וכן של האם.
- 27 81. ביום 20.5.20 קיים קדם משפט נוסף, במסגרתו התקבלה בקשת התובעים לזמן לעדות שלושה
28 עדים נוספים, מר X, מר X ומר X.
- 29 82. בימים 20.10.20, 20.10.21 ו- 20.10.27 נערכו ישיבות הוכחות בתיק בהקלטה, תמלילי הישיבות
30 התקבלו בחודש נובמבר.





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 31 83. סיכומי התובעים הוגשו ביום 21.1.6, סיכומי הנתבעים הוגשו ביום 21.1.31. ביום 21.2.21 לאחר
- 32 הסכמתי, הגישו התובעים סיכומי תשובה קצרים, והנתבעים הגישו ביום 21.2.23 סיכומי תגובה
- 33 על סיכומי תגובת התובעים.
- 34 84. סיכומי התובעים עמדו על 25 עמודים בכתב צפוף ולא כפי שנקבע בהחלטתי מיום 20.11.5, בנוסף
- 35 הסיכומים כללו 6 עמודים נוספים שכונו "הפניה והסבר לנספחים שצורפו לתביעה המתוקנת

איסור פרסום





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1 והמוזכרים בסיכומים לפי המספרים המופיעים באדום בסיכומים" (להלן: "מסמך ההפניות
2 **וההסבר**"), כאשר בשישה עמודים אלה הופיע פירוט נוסף והפניות. הנתבעים צרפו לסיכומים
3 כנספח א' נספח "ציר זמן" ביחס לנטען בתביעה.

4 85. זה המקום להתנצל לפני הצדדים על האיחור במתן פסק הדין, שנבע מההיקף הרב של החומר
5 ומתיקים דחופים יותר, לכאורה, שדרשו הכרעה קודם.

6 86. בתיק זה תוארה מסכת עובדתית רבה שכללה חלוקת חלקות רבות במשפחה המורחבת של התובע
7 לאורך השנים, וכן הליכים רבים מסוגים שונים המתנהלים בתוך המשפחה המורחבת. לא ראיתי
8 לנכון להיכנס למלוא התיאור הרחב שהובא בתביעה זו בהקשר זה, אלא רק לחלקים שמצאתי
9 בהם רלוונטיים לסכסוך שבפניי.

10 דיון והכרעה

11 עיקר המחלוקת בין הצדדים

12 87. התובעים מבקשים להוכיח כי עוד בשנת 1977 התחייב האב לתת במתנה לתובע שלישי
13 מחלקה X וכן את הבית שבמחלוקת שהיה בנוי עליה. לעסקת המתנה לא נעשה מסמך בכתב כפי
14 שמחייב חוק המתנה, (התשכ"ח-1968) (להלן: "חוק המתנה"), ועל כן, יש לבחון האם התובעים
15 יכולים להוכיח עסקת מתנה ללא מסמכים התומכים בעסקה, ובמידה וכן, האם הרימו את הנטל
16 להוכיח כאמור.

17 88. לטענת התובעים, האב סעיד, הנתבע 1 ונתבע 2, וכן X וX, חברו יחדיו על מנת לנשל את התובע
18 מחלקו בחלקה X, בשל כך שהעז להעיד כנגדם בתביעת גב' X בשנת 2018.

19 89. לטענתם, בהסתמך על כך שהזכויות במגרש X עברו לתובע, הוא שינה מצבו בכך שבנה את ביתו
20 על חלקה X, העביר להורים את שכרו לצורך מימון בניית ביתו, העביר את מלגת רפואת השניים
21 לאח הנתבע, שיפץ את הבית שבמחלוקת ונהג בו מנהג בעלים והתגורר בו כ-18 שנה. לטענתם,
22 לאחר שעברו מהבית שבמחלוקת להתגורר בבית אותו בנו של חלקה X, תכננו לשפץ את הבית על
23 מנת שהבן יתגורר בו לאחר נישואיו.

24 דחיית תביעת התובעת 2, פלונית

25 90. בטרם אתייחס לטענות התביעה, טענו הנתבעים בסעיף 7 לסיכומיהם, כי יש לדחות את התביעה
26 ביחס לתובעת 2 וזאת משאין לה כל עילת תביעה נגדם. התרשמתי, בלי קשר לתוצאות ההליך,
27 כי יש לקבל טענתם.

28 91. לא ברורה הסיבה בגינה צורפה התובעת 2, לתביעה מלכתחילה. בסעיף 86 לכתב התביעה המתוקן
29 (כתב התביעה תוקן 3 פעמים), לא נטען כל סעד אותו היא תובעת, כל שנכתב בכתב התביעה
30 המתוקן בהקשר זה הוא כי טרם נישואיה של התובעת לתובע וכתנאי לנישואיהם הובטח להוריה
31 כפי שמקובל במגזר המוסלמי כי "הבית של התובע הוא ביתם לאחר החתונה" ובו יתגוררו לאחר
32 סיום לימודיו. מתיאור זה עולה כי ככל שניתנה הבטחה שכזאת הרי היא נמסרה להוריה של



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

33 התובעת, ואולם, כפי שנראה בהמשך פסק דין זה, תנאי זה לא הוכח על ידי התובעים.

איסור פרסום



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

92. בנוסף, בעת חקירתו הנגדית נשאל התובע למה הוא חושב שמגיע לאשתו חלק בבית שבמחלוקת והוא השיב: "... זה עניין של פרשנות" (עמ' 7, ש' 24 לתמליל מיום 20.10.21), כאשר נאמר לו "זו פרשנות אישית שלך", השיב: " זה עניין של פרשנות. אתה תפרש את מה שאתה רוצה, אני מפרש מה שאני רוצה" עמ' 7, ש' 25-26 לתמליל מיום 20.10.21. בנוסף, גם התובעת לא ידעה להסביר מדוע צורפה לתביעה, וטענה " מגיע לי, אני לא מדברת על הקרקע אני מדברת על הבית. " (עמ' 40 ש' 9 לתמליל מיום 20.10.21) ובהמשך טענה שהזכויות המגיעות לה הן " בקרקע וגם בבית לדעתי" (עמ' 40 ש' 14 לתמליל מיום 20.10.21).

93. התרשמתי כי יש לדחות את התביעה ביחס לתובעת 2, שכן על פי סעיף 5(א)1 לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973, אין תחולה לחוק שחל בין בני זוג בהקשר למתנות שהתקבלו טרם הנישואין, ואף לא אלה שבמהלך הנישואין. לתובעת 2 אין כל עילת תביעה כלפי הנתבעים, לא הובטחה לה אישית כל מתנה, ככל שיוכח כי התובע אכן קיבל מתנה מהאב, הרי שבמקרה כזה לפי חוק יחסי ממון ולפי רצונו של התובע ניתן לקבוע כי המתנה משותפת, ביחסים בין בני הזוג התובעים לבין עצמם, אולם לתובעת 2, אין מקום בתביעה זו - להוכחת מתנה שנתן האב לבנו - ואין הנתבעים חבים לה אישית דבר.

94. בהתאם לאמור אני מורה על דחיית תביעת התובעת 2. למען הנוחות אמשיך להתייחס לתובע והתובעת יחד כתובעים, שכן שניהם העידו לפניי.

נטל הראיה - כללי

95. כלל ראייתי בסיסי הרווח במשפט האזרחי בשיטתנו המשפטית, הוא כי נטל ההוכחה רובץ על התובע, ומידת ההוכחה היא עודף הסתברות, בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה". על-פי כלל זה, יזכה התובע בטענותיו אם ירים את נטל הוכחתו בשיעור העולה על 50%, שאז, תוטל החבות או האחריות במלואה על הנתבעים. כלל זה הוא לכאורה יעיל, הוגן, רציונלי, אחיד וישים לכל משפט. (ראו בהקשר זה: ע"א 93/2781 דעקה נ' בית חולים "כרמל" חיפה, פ"ד נג(52) 1999). נטל הוכחה זה מטיל על התובע הן את "חובת השכנוע" והן את "חובת הבאת הראיות" להוכחת תביעתו. (ראו: ע"א 11/7456 ברנוי ואח' נ' מלחי ואח') 2013.4.11; נ. קדמי, "על הראיות", חלק שלישי, תש"ע-2009, בעמ' 1673-1672).

96. לא התרשמתי כי במקרה זה יש להעביר את נטל ההוכחה לנתבעים בשל כך שנותן המתנה הוא אביו של התובע. בהיעדר מסמך כתוב אודות המתנה הנטענת, על התובעים להוכיח תביעתם.

97. הרישום בפנקסי המקרקעין

98. לפי סעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969) להלן: " חוק המקרקעין" (לרישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יש חשיבות גבוהה מבחינה קניינית, בסעיף נקבע כי: " רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו..." חזקה זו באה להגנת טובת הציבור, אשר יוכל להסתמך על הרישום, ולדעת כי הרישום סופי, אמין ומשקף נכונה את הזכויות הרשומות בו. (ע"א





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 97/4140 חברת האוניברסיטה העברית בירושלים נ' הסתדרות נשים ציוניות הדסה באמריקה,
 2 פ"ד נג (3) 49 (1999)).
- 3 99. חרף האמור לעיל, אין [סעיף 125א](#) לחוק המקרקעין מהווה "חזקה חלוטה" אלא עסקינן בחזקה
 4 שניתן לקעקע אותה (ראו: ע"א 85/371 פיליפ נ' רוזנברג ואח' פ"ד מב(1) 584 (1988)), אולם הנטל
 5 לסתור אותה הוא כבד מאוד (ע"א 03/2576 וינברג נ' האפוטרופוס הכללי לנכסי נפקדים
 6 (21.02.2007)).
- 7 100. במקרה זה, לפי העתק רישום מפנקסי המקרקעין מיום 18.7.8, ביום 11.1.12 נרשם בחלקה
 8 מכר לפי צו בית משפט כך שבעלי החלקה שהופיע היה האב. ביום 11.5.16 נכתב כי נרשם
 9 "מכר ללא תמורה" ובעלי 2/3 מהחלקה הוא "נתבע 1" ושל 1/3 מהחלקה הבעלים הרשום הוא
 10 "הנתבע 2". דהיינו כיום חלקה X רשומה על שם נתבע 1 ונתבע 2, לאחר שעברה אליהם בעסקת
 11 מכר ללא תמורה ע"י האב.
- 12 101. התובעים טענו כי חרף העובדה שהחלקה כיום רשומה ע"ש הנתבעים, אין בה כדי לפגוע
 13 בזכות הבעלות הנטענת של התובע, והפנו בהקשר זה לע"א 13/6107 **עזבון המנוח שפיק מוחמד**
 14 **עות'מאן נ' עזבון המנוח עבד אלרחים מוחמד חמדאן** (18.2.4) (להלן: "ע"א 13/6107") (לטענתם,
 15 באותו מקרה, חרף העובדה כי בית המשפט קבע שהרוכש הראשון ויורשיו נהגו ברשלנות בעת
 16 שנמנעו מלתעד ברישום את העסקה הראשונה, גם לא באמצעות רישום הערת אזהרה, יש להעדיף
 17 את זכותם של הרוכש הראשון ויורשיו, כאשר בהקשר זה ציין בית המשפט כי רשלנותם הייתה
 18 עשויה להוביל לדחיקת זכויותיהם מפני רוכש מאוחר בתום לב, אולם במקרה זה, ידע הרוכש
 19 המאוחר על ההתקשרויות המוקדמות ולכל הפחות על המחלוקת ביחס לזכויות בקרקע, ועל כן
 20 זכויותיהם של יורשי הרוכש הראשון גוברת ועדיפה. לטענת התובעים, מקרה זה דומה למקרה
 21 בע"א 13/6107, ובעלי החלקה הרשומים (הנתבעים) ידעו כי שליש מהחלקה ניתן לתובע ע"י
 22 אביו במתנה. טענות אלה של התובעים ייבחנו במסגרת פסק הדין.
- 23 **ההתחייבות לתת מתנה, האם ההתחייבות קניינית או אובליגטורית**
 24 **החוק והפסיקה הרלוונטיים**
- 25 102. לפי הפסיקה, עסקת מתנה, ככל עסקת מקרקעין, מחייבת מסמך בכתב, כל שכן כאשר מדובר
 26 בהתחייבות ליתן במתנה נכס מקרקעין ללא תמורה.
- 27
 28 103. סעיף 1(ב) לחוק המתנה, מגדיר את מהות המתנה וקובע ש"דבר-המתנה יכול שיהיה
 29 **מקרקעין, מטלטלין או זכויות**".
- 30
 31 104. סעיף 2 לחוק המתנה קובע כדלקמן:
 32 **"מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על-ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן**
 33 **במתנה**".



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

34

105. סעיף 5 לחוק המתנה קובע כדלקמן:

איסור פרסום





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 **התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.** (א)
- 2 **כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן** (ב)
- 3 **לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו.**
- 4 **מלבד האמור בסעיף קטן (ב), רשאי הנותן לחזור בו מהתחייבותו אם היתה החזרה** (ג)
- 5 **מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן או כלפי בן-משפחתו או**
- 6 **בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן) ההדגשה שלי, ג.ס.ב.)**
- 7 106. עפ"י ההלכה הפסוקה, המסמך הכתוב המעיד על עסקת המתנה לא צריך להיעשות בצורה
- 8 מסויימת ויכול להיערך בתצהיר, יפוי כוח או מכתב אולם נדרש שיעלה מהמסמך רצון ברור של
- 9 נותן המתנה לתת אותה (ראו לעניין זה: ע"א 11/75 ועד הישיבות בא"י נ' אברהם מיכאלי, עו"ד,
- 10 פ"ד ל)1(639)1975)).
- 11 107. בענייננו דבר המתנה הנטען הוא שליש חלקה X. דרך ההקניה של זכות במקרקעין מוסדרת
- 12 בסעיף 7 לחוק המקרקעין הקובע:
- 13 **(א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה**
- 14 **אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.**
- 15 **(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.** (ההדגשה שלי,
- 16 ג.ס.ב.)
- 17 108. בע"א 99/6439 "טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' פרח, פ"ד נח)2(106)2003
- 18 (להלן: "עניין פרח") נקבע בעניין ההבדלים בין סוגי העסקאות השונים כדלקמן:
- 19 "בפסיקה מוכרת ההבחנה בין זכות במקרקעין ובין זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין ...
- 20 הבחנה זו ואפיונה של עיסקת המתנה במקרה שלפנינו לאחת משתי הקטגוריות יש לה
- 21 השלכה ישירה על סיווגה של העיסקה כמתנה מוגמרת לאלתר או כהתחייבות בלבד לתת
- 22 מתנה בעתיד. מקום שבו "דבר-המתנה" הינו זכות במקרקעין, לא יראו בו כנכס שהוקנה
- 23 במתנה מוגמרת עד אשר תירשם הזכות על שמו של מקבל המתנה במרשם המקרקעין,
- 24 כאמור. לעומת זאת מקום שבו "דבר-המתנה" הינו זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין, די
- 25 לכאורה ב"מסירת" הזכות לידי של המקבל כדי להקנותה לו לאלתר בלא שיידרש רישומה
- 26 של הזכות על שמו של המקבל."
- 27 109. בע"א 97/2643 גנז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ פ"ד נז)2(385)2003 (להלן: "עניין
- 28 גנז"), נקבע כי מושא העסקה במקרקעין ייקבע על-פי כוונת הצדדים, וזאת בניגוד לפסקי דין
- 29 קודמים, בהם נקבע כי הזכות שבידי בעל המקרקעין משפיעה באופן מכריע על הזכות המועברת
- 30 (ראו דוגמא לפסק דין קודם, אותו ציטטו התובעים בסיכומיהם: ע"א 92/1284 רתם נ' רתם, פ"ד
- 31 (מט)5(257)1996)). על כן, השאלה מה היו זכויותיו של האב סעיד בחלקה 32, אף כי חשוב לאתרן
- 32 ולהגדירן, אינה חזות הכול בבואנו לקבוע מהו אותו "דבר-מתנה", ככל שזה ניתן, משום שנותן
- 33 המתנה, כמו כל עושה עסקה במקרקעין, יכול לתת יותר או פחות מן הזכויות שיש לו ב"דבר-



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 1 המתנה" בעת הנתנה, כך נקבע כי" הזכות שיש בידי נותן המתנה במועד הנתנה אינה תוחמת ,
 2 כשלעצמה, את מהותו של "דבר-המתנה הניתן" (ראו עניין פרח).
 3 110. על כך יובהר כי בהקשר לעסקה בנכס מקרקעין, נקבע בפסיקה: "... מקום שבו "דבר
 4 המתנה" הינו זכות במקרקעין, לא יראו בו כנכס שהוקנה במתנה מוגמרת עד אשר תירשם
 5 הזכות על שמו של מקבל המתנה במרשם המקרקעין, כאמור. לעומת זאת מקום שבו "דבר
 6 המתנה" הינו זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין, די לכאורה ב"מסירת" הזכות לידי של
 7 המקבל כדי להקנותה לו לאלתר בלא שיידרש רישומה של הזכות על שמו של המקבל". (ראו:
 8 סעיף 8 לפס"ד פרח).
 9 111. בבע"מ 15/7996 פלוני נ' פלוני (16.3.7) (להלן: "בע"מ 15/7996") בית המשפט המחוזי
 10 התייחס להבדלים בין הזכויות וקבע:
 11 " ... יש שצדדים לחוזה התכוונו לקבוע כי הממכר או דבר המתנה הוא זכויות
 12 אובליגטוריות, ויש שצדדים לחוזה התכוונו לקבוע כי הממכר או דבר המתנה הוא
 13 זכויות קנייניות; שני המצבים אפשריים הם. אמנם, אם המעביר איננו בעל הזכויות
 14 הקנייניות בנכס המועבר, אין העסקה הקניינית יכולה להסתיים מיד. אך המסקנה
 15 במקרה זה לא חייבת להיות כי הצדדים התכוונו להעביר זכויות אובליגטוריות
 16 (ומכאן כי העברתן נשלמה בסמוך לאחר מכון). המסקנה יכולה להיות גם, כי
 17 הצדדים התכוונו להעביר זכויות קנייניות, לאחר שאלה תתגבשנה, ועל כן מדובר
 18 בהתחייבות להעביר זכויות קנייניות."
 19 "בעניין רתם וכן בפסקי הדין האחרים הנזכרים לעיל הייתה נקודת המוצא
 20 כי הזכות שבידי נותן המתנה משפיעה באופן מכריע על מהותו של 'דבר-
 21 המתנה'. נראה כי נקודת מוצא זו אין לה עוד מקום לאחר פסק-דינו של
 22 בית משפט זה [בענין גנז], שכן בענין גנז נקבע כי מושא העיסקה
 23 במקרקעין ייקבע על-פי כוונת הצדדים, ואילו השאלה מה הן הזכויות שהיו
 24 בידי המוכר בעת עשיית העיסקה, אינה מכריעה את הכף... [נותן המתנה ,
 25 כמו כל אחד אחר העושה עיסקה במקרקעין, יכול לתת יותר או פחות מן
 26 הזכויות שיש לו ב'דבר-המתנה' בעת הנתנה. כך למשל יכול ראובן
 27 להתחייב להקנות זכות במקרקעין, לכשזו תגיע לידיו, אך [צ"ל אף, ג.ס.ב].
 28 שהוא עצמו איננו בעל הזכות באותה העת. במילים אחרות, הזכות שיש
 29 בידי נותן המתנה במועד הנתנה אינה תוחמת, כשלעצמה, את מהותו של
 30 'דבר-המתנה הניתן' (ע"א 99/6439 "טפחות" בנק משכנתאות לישראל
 31 בע"מ נ' פרח, פ"ד נח(2) 106 (2003) (להלן: ענין טפחות))."
 32 "הנה כי כן, יש ממש בטענת האב כי בעקבות פסק הדין בענין גנז אין עוד מקום
 33 למסקנה לפיה אם נותן המתנה איננו בעל הזכויות הקנייניות אין הוא יכול להעביר



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1 אלא את זכויותיו האובליגטוריות. הדבר תלוי כאמור בכוונת הצדדים להסכם .
2 ברצותם יעבירו זכויות אובליגטוריות וברצותם יתחייבו להעביר זכויות קנייניות".

3 טענות הצדדים

4 112. במקרה שלפנינו, הנתבעים טוענים שכלל לא התקיימה עסקת מתנה, אין בידי התובעים
5 מסמך בכתב המעיד כי ניתנה מתנה או התחייבות לתת מתנה, וקשה להתחקות אחר כוונת
6 הצדדים, כאשר האב מכחיש כי בכלל נתן או רצה לתת מתנה לתובע.
7 113. התובעים טוענים בסעיף 49 לסיכומיהם, כי זכויות האב במקרקעין היו זכויות חוזיות
8 – אובליגטוריות להירשם כבעלים של המקרקעין, ועל כן, משלא מדובר בזכויות קנייניות, עסקת
9 המתנה כבר הושלמה, והאב לא יכול לחזור בו ממתן המתנה.
10 114. הנתבעים בסעיף 21 לסיכומיהם הסכימו כי בשנת 1977 טרם נרשם האב בנסח הטאבו
11 כבעל חלקה X, אולם בשנת 1995, לכל המאוחר, יכול היה להירשם כבעלי החלקה, מכוח פסק
12 דין שהתובע עצמו השיג. עוד טענו, כי ככל ואכן לא מדובר בזכות קניינית, הרי זכות התובעים
13 הנטענת בחלקה X התיישנה. בנוסף, טענו, כי טרם הוכרע בפסיקה כיצד יש להחיל את ההקלה
14 בעניין דרישת הכתב, כפי שפותחה בפסיקה, בענייני מתנה בין בני משפחה.

15
16 דיון והכרעה

17 115. במקרה שלפנינו, יש לבחון האם ההתחייבות לתת מתנה עוסקת ב"זכות במקרקעין" או
18 ב"זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין" כאשר ככל ומדובר בזכות במקרקעין, הרי שנוכח העובדה
19 כי הנכס לא נרשם ע"ש התובע, "דבר המתנה" טרם הושלם על כל המשתמע מכך.
20 116. לאחר עיון בטענות הצדדים בהקשר זה, ולפי בע"מ 15/7996 דלעיל, התרשמתי, כי חרף טענת
21 התובעים בסיכומיהם, כי בעסקת המתנה הועברו זכויות אובליגטוריות בלבד, הזכויות שהועברו,
22 ככל שהועברו, הן זכויות קנייניות שלא הסתיימו ברישום ואפרט.
23 117. אכן האב לא היה רשום כבעלי חלקה X עת נערכה ההתחייבות הנטענת לתת מתנה,
24 אולם אין מחלוקת כי החלקה הייתה בבעלותו בפועל לכל דבר ועניין ועצם זה שהאב לא
25 רצה ממניעיו שלו כי הבית יירשם על שמו, לא ממעיט מכך כי ככל ונעשתה עסקה בחלקה, מהותה
26 הוא העברת זכות הבעלות הקניינית הקיימת לאב למי שלו האב חפץ. כך יובהר כי בנקודת הזמן
27 בה הזכות הנטענת הועברה, הזכות הייתה בבעלות האב (חרף העובדה כי בחר שלא תירשם
28 על שמו), אשר ללא עוררין רכש את חלקה X מאדם אחר עוד בשנת 1958 ולא הייתה מניעה כי
29 החלקה תעבור על שמו. בנוסף, כאשר האב רצה כי החלקה תירשם על שמו, בנקל (ובסיוע
30 מי מילדיה) החלקה נרשמה על שמו ולא הייתה כל מניעה לעשות כן. בנסיבות אלה, לא ראיתי
31 לנכון לקבוע כי הזכות שהועברה, ככל שהועברה, היא זכות אובליגטורית בלבד, אלא התרשמתי
32 כי ככל שהועברה לתובע מאביו זכות בחלקה, הרי הזכות בפועל הייתה זכות קניינית.
33 118. בהתאם לאמור לעיל, ככל והתובע יוכיח כי האב התחייב לתת לו מתנה, הרי שהמתנה



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

34

טרם הושלמה נוכח העובדה כי מתן המתנה לא הסתיים ברישום.

איסור פרסום





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

1

דרישת הכתב

119. אין מחלוקת כי במקרה שלפנינו, לא נעשתה בין התובע לבין האב **עסקת מתנה בכתב**, ואין כל פתק או תיעוד כלשהו בכתב לעסקת המתנה הנטענת על ידי התובעים. 3

120. סעיף 8 לחוק המקרקעין, בדומה לסעיף 5 לחוק המתנה, קובע: "**התחייבות לעשות עסקה במקרקעין 4טעונה מסמך בכתב**". מכאן כי הסכם מתנה במקרקעין טעון מסמך בכתב מכוח דרישת הכתב 5מהותית הן **בחוק המתנה** והן בחוק המקרקעין. ראו לענין זה: ע"א 11/75 ועד הישיבות א"י נ' מיכאלי, פ"ד ל(1) 639 (1975); ע"מ (חיפה) 06/358 ס.י. נ' ס.א. (06.9.25) (להלן: "ע"מ 06/358"). 7121. על מנת להוכיח עסקת מתנה במקרקעין, יש להוכיח לפי עמ"ש (חיפה) 19-55156-10 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח' (20.1.22) (להלן: "עמ"ש 19-10-55156" שני יסודות, והם: 9

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

ב. היסוד השני שיש להוכיחו הוא הכוונה של נותן המתנה להקנות את המקרקעין 11במתנה למקבל המתנה".

122. במקרה זה קיימת בעייתיות עם שני היסודות. עסקת המתנה הנטענת לא נעשתה בכתב ומעניק המתנה הנטענת, האב, טוען כי לא התכוון לתת לתובע מתנה.

123. לעניין היסוד הראשון, דרישת הכתב, קיימת פסיקה רבה שעוסקת בעסקאות מכר מקרקעין שנעשו לא מסמך בכתב, אסקור את הפסיקה בענייני.

124. בפסיקה נקבע, כי דרישת הכתב היא דרישה מהותית ועל כן מותנה תוקפה המשפטי של ההתחייבות בקיומו של מסמך בכתב. אולם, עם השנים, הדרישה התרככה "לכלל גמיש שיש בו איזון בין פורמליזם לשיקול דעת שיפוטי או "בין הערך המייחס משקל לעניין הצורני לבין דרישת המהות שעיקרה - הבאה לתוצאה צודקת תוך מתן משקל לכוונת הצדדים" (תמ"ש (קריית) 17-07-13123 א.א. נ' ש.ש. 20) 2019.9.4 (וע"א 93/986 קלמר נ' גיא, פ"ד ל(1) 185 (1996) (להלן: "עניין קלמר").

125. במסגרת ע"א 09/8234 שם טוב נ' פרץ ואח' פ"ד סד(3) 60 (2011) נבחנה השאלה: "האם למרות העדרו של מסמך בכתב ניתן להכיר בקיומה המשפטי של התחייבות לעשות עסקה במקרקעין בשל "זעקת ההגינות" העולה מנסיבות המקרה?". בית המשפט העליון פסק כי למרות היעדרו של מסמך בכתב ניתן להכיר בקיומה המשפטי של התחייבות לעשות עסקה במקרקעין ללא מסמך בכתב בשל "זעקת 25ההגינות" וכך קבע:

"בהינתן כל האמור לעיל נראה כי שלילת התוקף המשפטי מן העסקה בשל היעדר כתב אינה מתיישבת עם עקרון תום הלב ומכוחו יש להעמיד את העסקה בחזקתה... מן העדויות עולה כי הסיבה העיקרית אשר בגינה לא נערך מסמך כתוב בין סמי לכדורי נעוצה בכך שמדובר בקרובי משפחה שהאמינו זה לזה... ודוק: מקובלת עליי לחלוטין עמדתו של השופט (כתוארו אז) ת' אור בעניין שמ"ד הנ"ל לפיה אין ליצור בהקשר זה





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

קטגוריה נפרדת המקלה עם בני משפחה לעניין דרישת הכתב... אך משהוכח כי קרבת המשפחה בין הצדדים היא שעמדה ביסוד הוויתור על המסמך הכתוב ולא הרצון להונות את שלטונות המס, אין באי הדיווח כדי לשלול¹ את קיומה של 'זעקת הגינות' במקרה דנן".

בנוסף, בהקשר זה, ראו עמ"ש (מרכז) 57299-03-15 ה. נ' י.ה. (2016.1.25) שם נפסק: 126. "הובהר בפסיקת בתי המשפט כי על אף דרישת הכתב

הנזכרת בדין בכל הקשור לעיסקה⁴ במקרקעין כמו גם באשר להתחייבות לביצוע עיסקה במקרקעין, הרי שבנסיבות כאלה ואחרות⁵ כאשר קיומו של ההסכם מוכח בראיות שונות ניתן לרכז את דרישת הכתב, כך למשל, בפסק הדין ע"א 75/235 קאדרי נ' מסדר האחיות צ'רלס הקדוש, פ"ד (ל) 1(800) 1976, נקבע כי ניתן לבסס הסכם מקרקעין על קבלה המאשרת תשלום בסך של 000,5 לירות על חשבון מכר של מקרקעין, ואף בענייננו קיימות ראיות ברורות על פרעון תשלומי משכנתא שנלקחה למימון רכישת הדירה, על ידי המשיב...".

127. הפסיקה שהובאה לעיל, עוסקת, כאמור, בדרישת הכתב בעסקאות מקרקעין ולא בעסקת מתנה או 11 התחייבות לתת מתנה.

128. בע"מ (תל אביב יפו) 04/1277 פלוני נ' פלוני (2006.03.12) נדרש כב' השופט שנלר לשאלה האם עקרון תום הלב יגבר בנסיבות מיוחדות על דרישת הכתב גם בהקשר של "מתנה" לפי לחוק המתנה ולא רק בעסקאות לפי חוק המקרקעין, וכך פסק:

"השאלה הניצבת היא האם מכח ההיקש, יש ליישם את הלכת קלמר גם בהתייחס לדרישת הכתב במתנה. מחד גיסא, ניתן לטעון כי אין הבדל בין שתי ההוראות וכי אותו חריג שקבע בית המשפט בפרשת קלמר, יכול ויחול גם בענייני מתנה. כך, מעת שבמתנה ניתן להיווכח שלכאורה הוענקה זכות, הגם שלא בכתובים, כגון עם מסירת החזקה במקרקעין. דהיינו כי קיים לכאורה מקור חליפי שיהיה בו למלא את העדר הכתב. מאידך גיסא, בבואנו לבחון את הרציונאל של הוראת חוק המתנה, דהיינו אותה שמירה על "פזיזות" מצד נותן המתנה מול אותה "הגינות" מעת שניתנה תמורה בענייני חוק המקרקעין, יכול וייטען כי אין מקום להשוואה זו. יתר על כן, ניתן לטעון כי בעסקת מקרקעין בתמורה, ניצבים אנו בפני שני הדדים אשר ניתן לבחון התנהגותם והמתחייב מכך, בשונה לכאורה מחוזה חד צדדי של עסקת המתנה".

129. בעמ"ש (תל אביב-יפו) 13133-09-12 י' נ' ר' (16.8.23) (להלן: "עמ"ש 13133-09-12") נפסק בהקשר דרישת הכתב בעסקת מתנה, כדלקמן:

"הנה כי כן, לשיטתי רק במקרים חריגים ויוצאי דופן יש לקבוע כי גם בהעדר מסמך בכתב, כוונת ההורים או מי מהם הייתה להעניק זכויות במקרקעין במתנה, להבדיל מתן אפשרות לבניה, וכשהכרעה בשאלה זו, אינה אמורה להיגזר בהכרח, משאלת מימון



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

הבניה. עם זאת, כמובן שאין באמור לשלול את החזר "ההשקעה", במקרים המתאימים ("ההדגשה שלי, ג.ס.ב).

1 עמ"ש 13133-09-12 שלעיל, הוגש על תמ"ש (ת"א 04/47786, תמ"ש (ת"א) 4571-12-09 ר.ט נ' י.ט .130
2 12.6.28) (להלן: **תמ"ש 04/47786**), בתיק זה הועלו טענות דומות לטענות שהועלו במקרה שלפניי ,
3 ועל כן אביא התייחסות רחבה לפסק הדין. באותו מקרה, בדומה למקרה שבפנינו, נבחנה התחייבות
4 לתת מתנה בין אב לבנו. באותו מקרה (תמ"ש 04/47786) טענו התובעים כי בית המגורים שבמחלוקת
5 נבנה ברובו (ממצב שלד) על ידם, בהתאם לטענתם כי "שלד הבית" ניתן להם בהתחייבות ליתן מתנה
6 ע"י אב התובע, לטענתם ניתן להם ייפוי כח בלתי חוזר וכל שאר בניית הבית נעשתה על חשבונם מתוקף
7 מקצועו של התובע ויכולותיו, התובעים התגוררו על החלקה בה נבנה הבית שבמחלוקת מעל כ-14
8 שנים, בחלק מהשנים התגוררו בצריף ליד הבית שהיה בתהליכי בניה, וחלקם בבית לאחר שזה נבנה ,
9 ושם גידלו את ילדיהם. הבית או המגרש עליו בנוי הבית לא נרשמו ע"ש התובעים. לטענת הנתבע 1,
10 אב התובע, אכן בנה את הבית עבור בנו, אולם לא התכוון לתת לו את הבית במתנה, אלא רק לתת לו
11 רשות מגורים בבית, לטענתו לא הוצג כל מסמך המקיים את דרישת הכתב וייפוי הכח שבידי הבן נועד
12 לצרכים מנהליים של אישורי הבניה של הבית. הנתבעת 2, אם התובע, תמכה בטענותיו של התובע.
13 באותו מקרה פסק בית המשפט:

14
15 **"בנסיבות אלה של כבוד, יחסי משפחה קרובים, אמון וקשר משפחתי הדוק בין התובעים**
16 **לנתבעים ובמבנה הפטריארכלי של המשפחה בה היה האב מאוד דומיננטי, נראה כי יש**
17 **טעם רב בנימוקי התובע דלעיל. משך שנים רבות התגוררו התובעים במקום, התובע עבד**
18 **יחד עם אביו והיחסים במשפחה היו מעל לתקינים אשר על כן ובהסתמך על מכלול**
19 **הנסיבות, נסיון הנתבע כעת להיתלות באי עריכת מסמך בכתב של ההתחייבות ו/או**
20 **רישום פורמאלי כלשהו של התובעים ביחס לבית הינו ניסיון לזכות בסעד משפטי שלא**
21 **בתום לב.**

22 א. יחד עם זאת, יש להקפיד כי יישום עקרון זה של התגברות על דרישת הכתב לא ייפרץ
23 מעבר למותחם ויוגבל למקרים בהם היתה הסתמכות משמעותית על החוזה וכי אי-עריכת
24 המסמך בכתב לא ארעה בכוונת מכוון.

25 דוק- מקובלת עליי עמדתו של כב' השופט אור בע"א 9/73887 עזבון המנוח משה שמיר
26 ז"ל נ' דולב, פד"י נג (1) 596, 608 — לפיה אין ליצור בהקשר זה קטגוריה נפרדת המקלה
27 לחלוטין עם בני משפחה לעניין דרישת הכתב ובמילותיו:



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 28 "... המבנה המשפטי שעליו סמך בית משפט קמא את הכרעתו - היינו, כי נוכח
- 29 טיבם המיוחד של היחסים שבין בני-זוג, התקשרויות רצוניות ביניהם נהנות מפטור
- 30 גורף מתחולת סעיף 8 [לחוק המקרקעין](#) - מעורר בעיניי קושי ממשי. לפטור האמור
- 31 אין יסוד [בחוק המקרקעין](#) או במטרתו. יש בו כדי לפתוח פתח רחב ביותר לטענות
- 32 שונות ומשונות בדבר שלל התקשרויות בתחום המקרקעין, אף שלא הועלו על הכתב "
- 33 ראה גם: [ע"א 0/92877 דנוך נ' נגר](#), פיסקה 14 (פורסם בנבול, פס"ד מיום 2011.3.1).

איסור פרסום



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

באותו מקרה, נקבע כי ההתחייבות עליה הסתמכו התובעים ועל בסיסה שינו מצבם הינה זכות למגורים בבית בלבד ולא התחייבות המעניקה לאחרונים זכות בעלות קניינית במקום. בסופו של דבר נקבע כי מעמד התובעים בנכס הינו של ברי-רשות, אשר העמידו תמורה בגין רשות זו ואשר זכותם בלתי-הדירה ומשכך אין בסיס שבדין לסילוק ידם מהבית (פסק הדין נבחן בשתי ערכאות ערעור, עמ"ש 13133-09-12 שלעיל, וכן בע"מ 16/7735 (16.5.5), בבית משפט המחוזי התקבל חלקית ערעורו של האב ונפסק כי האב יכול לחזור בו ממתן הרישיון שנתן לבנו להתגורר בנכס בנסיבות שפורטו בפסק הדין, ובית משפט העליון החליט להחזיר הדין לבית המשפט לענייני משפחה בשל טענות שאינן קשורות לעניינינו אלא לחלקה של האם הנתבעת במגרש).

131. מצאתי כי בדומה לתמ"ש 04/47786 שלעיל, ניתן להחיל את הגמשת דרישת הכתב גם בהתייחס

להתחייבות ליתן מתנה, ובעניינינו יש לבחון האם עקרון תום הלב גובר על דרישת כתב דווקנית וזאת משאין מחלוקת כי אין תיעוד ממשי לעסקת המתנה הנטענת.

132. נוכח האמור לעיל, ובמיוחד בשל העובדה כי מדובר בעסקת מתנה הנעדרת מסמך בכתב, הנטל המוטל על כתפי התובעים להוכיח כי שליש מחלקה X הועבר במתנה לתובע, הוא גבוה במיוחד, הן בשל העובדה כי אין תיעוד בכתב לביצוע העסקה, הן בשל עמדת האב, נותן המתנה הנטענת, אשר העיד בפניי שלא התכוון ולא התחייב ליתן הבית או שליש החלקה לתובע במתנה, והן בשל העובדה כי חלקה X רשומה כיום על שם הנתבעים.

מועד עסקת המתנה הנטענת

לטענת התובעים הן בתע"ר מטעם התובע והן בסיכומיהם, שליש מחלקה X הועבר לתובע במתנה מהאב בשנת 1977. הנתבעים טענו כי טענה זו סותרת את טענותיהם של התובעים בתחילת ההליכים לפיהן שליש מחלקה X ניתן לתובע במפגש החלוקה בשנת 1998 או סמוך לשנת 2000 (כפי שטענו התובעים תחילה).

133. בתחילת ההליכים טענו התובעים בסעיף 10 לכתב התביעה מיום 18.7.17 כי: "התובע יטען כי בשנת

1978 הקים את ביתו בעזרת ההורים כפי שנהוג במגזר... והבית היה ראוי למגורים בשנת 1979".
23 בהמשך בסעיף 27 לאותו כתב תביעה, טען התובע: "התובע יטען כי סמוך לשנת 2000 כאשר ההורים

התכוונו לנסוע למכה בשל מצוות החאג, התכנסו ההורים וששת הבנים, והאב חלק את רכושו לששית בניו כאשר: חלקה X ... ביעוד מגורים הידועה כX יוחדה לתובע, לנתבע 1 ולנתבע 2 בחלקים שווים כך שהמגרש עליו קיים ביתו של התובע יהיה לתובע...". התובעים אף הגישו תצהיר התומך בעובדות אלה, שצורף לבקשתו של התובע למתן צו מניעה זמני. בנוסף, בכתב תביעה זה, לא הופיעה טענתו של התובע כי טרם נישואיו לתובעת, הובטח לה ולמשפחתה כי הבית שבמחלוקת יינתן לשניהם.

135. בסיכומי התשובה של התובעים, טענו התובעים כי טענת הנתבעים בעניין הסתירה הנ"ל, מסולפת, לא מדויקת ומטעה, ושליש מחלקה X חולק לתובע כבר על ידי האב בשנת 1977 ועל כן נעשתה



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

הגרלה על כל החלקות למעט חלקה X וחלקה X שכבר יוחדו למי מהאחים אשר כבר הקימו עליהם את ביתם, לטענתם, חיזוק לכך שהחלקות חולקו, ניתן לראות במסמך שנכתב בכתב ידו של הנתבע בו נרשם "X – ס, ס ע (, כאשר מסמך זה מעיד כי התובע קיבל שליש מחלקה X) להלן:
1 "מסמך החלוקה" (מסמך החלוקה ותרגומו צורפו כנספחים 21 לתע"ר התובע).

136. לטענתם של התובעים, חלקה X וחלקה X היו מחולקות טרם מועד פגישת החלוקה ונכתבו בצד אחד של הדף בצד העליון השמאלי, כאשר יתר הנכסים של האב ביעוד חקלאי שלא היו מחולקים רשם האח הנתבע מתחת לחלקות המגורים בכתב ידו בצד השני של המסמך. יובהר כי עותק מקורי של מסמך החלוקה הובא לעיוני במועד ישיבת ההוכחות מיום 20.10.20 כפי שניתן לראות בעמוד 38 לתמליל. התובע עומת עם סתירה זו במסגרת חקירתו הנגדית וטען כי החלוקה שנעשתה במפגש החלוקה היא רק של קרקעות חקלאיות ולא של חלקה X: "אני אומר כך. המצב בפועל הוא משנת 77'. בשנת 77' 8 כשבא הרעיון לבנות את הבית אז אבא קבע שחלקה זו תהיה לתובע, לקטן ס' ולס'. ושלושת האחים יבנו בחלקת המגורים האחרת Bx. זה היה מ-70'. עכשיו ב-77' אני בניתי 78'. ב-80' האח מ' בנה. ב-82' האח נ' בנה. ב-85' האח מ' בנה. אז זה מצב שנמצא בשטח מאז שנות ה-80. עכשיו, ב-2000 או בסמוך לכך, כאשר נעשתה החלוקה היה ברור, חלקה, חלקת X בחלקת הבית הזה, הם כבר מחולקים. וכבר כל אחד מכיר את השטח שלו ואבא חילק את השטח הזה מאז. בשנת 2000 אנחנו חילקנו רק את הקרקע החקלאית. ולכן נעשו פתיקים וכל אחד בהגרלה קיבל את החלק שלו. זה היה ברור..." (ראו ע' 7 ש' 39-35 לתמליל מיום 20.10.20, וכן עמ' 8' 15 ש' 5-1 לתמליל מאותו היום), וכן טען בהמשך: "כן. אני הבהרתי גבירתי ואני עוד מוסיף שב-2000 אנחנו חילקנו את הקרקע החקלאית מכיוון שחלקות המגורים היה כבר מצב, המעשה עשוי כבר. שלושה יש להם פה ושלושה יש להם כאן. לכן בהגרלה לא כללנו את החלקות האלו. במסמך שרשם ס' בכתב ידו נכתב שם) לא ברור (ע', ס', ס'. X מ', מ', נ', ואת רשימת החקלאיות שאנחנו חילקנו" (עמ' 8', ש' 28-23 לתמליל מיום 20.10.20).

138. בנוסף, בהתנגדות להיתר בניה שהגיש התובע ביום 07.11.1 (נספח 38 לתע"ר התובע) טען התובע: "למוטב לציין כי סמוך לשנת 1998 לפני שנסע אבי למכה בסעודיה... חלק את כל נכסיו במקרקעין לששת בניו ובין היתר את חלקה X הנ"ל... וזאת על דרך של הגרלה ביננו ומאז כל אחד מבניו מחזיק ומשתמש בחלקו ונוהג בו מנהג של בעלים". כלומר בהתנגדות להיתר הבניה טען התובע במפורש כי החלקה שבמחלוקת הועברה לו בשנת 1998 ולא בשנת 1977 כפי שהחל לטעון במהלך תביעה זו. בנוסף, לא ברור למה בכל הליך שהגיש התובע אין אחידות בשנים הנטענות, כאשר עת הגיש התביעה טען כי מפגש החלוקה היה סמוך לשנת 2000, ואילו בהתנגדות להיתר טען כי מפגש החלוקה היה סמוך לשנת 1998. בנוסף, מועד עסקת המתנה הנטענת לא הופיע גם בתצהיר עדות ראשית שהגיש התובע בת.א. (מחוזי חיפה) 17-04-23874 במסגרת תביעה אחרת שהגישה אמה של התובעת גב' Z תצהיר זה צורף כנספח 2 לתע"ר הנתבע. (תצהיר התובע שם נחתם ביום 18.6.3 ושם טען התובע בסעיף 16: "אבי סרב בתוקף להעביר הנכסים שרכש וקבל מסאבא המנוח על שמו והוא בקש שהנכסים יעברו ישירות מסאבא לי ולאחים שלי בהתאם לחלוקה ביננו וזאת על מנת שלא תשלל ממנו קצבת הבטחת ההכנסה, ובהתאם הייתי עורך המסמכים ביחס לנכסים השייכים לאבא ושחולק ביני לבין האחים שלי...". בתצהיר זה



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

התרשמתי כי התובע מעלה גרסה אחרת, לפיה חלוקת החלוקות נעשתה בכלל על ידי האחים ללא מעורבות האב כפי שטוען הוא בתביעתו הנ"ל.

140. התרשמתי כי בתחילת ההליכים, וכן בהליכים קודמים שהתנהלו, התובע לא טען כי שליש מחלקה X ניתן לו במתנה בשנת 1977, וגרסה זו התעוררה רק בהמשך, לאחר הגנת התובעים, על מנת להתאים עם היתר הבניה עליו ביקש להסתמך כמסמך המוכיח את עסקת המתנה.

141. בנוסף, לגרסת התובע, בשנת 1977, בה האב חילק לו, לסי' ולסי' את חלקה X, היה סי' בן כ-13, וסי' בן כ-9, ולא התרשמתי כי האב בחר כבר בגילם הצעיר להקנות להם במתנה חלק מחלקה. מצאתי כי טענותיהם הנ"ל של התובעים הן סותרות, יש הבדל בין מתן זכות מגורים ושימוש בבית ולבין מתנה של שליש מחלקת מקרקעין כאשר זה ההבדל בין ניסוח כתבי התביעה השונים. בנוסף, לא מצאתי כי ניתן ללמוד ממסמך החלוקה כי חלקה X חולקה בשלב מוקדם יותר, מהשלב בו חולקו חלקות נוספות של האב וזאת כי במסמך לא נכתב כי החלקה חולקה כבר בעבר ועצם זה שחלקות X ו-Y נכתבו בצד אחד של המסמך והחלקות החקלאיות נכתבו במצד השני, אין בכך כדי להוכיח דבר, וזאת במיוחד עת אין מחלוקת כי סוג החלקות שונה. לעניין מסמך החלוקה והדעות החלוקות לעניין זהות כותבו ומטרתו אתייחס בפרק הבא של פסק הדין.

144. התרשמתי כי התובע בהליך זה ובהליכים קודמים שניהל תיאר את מועד עסקת המתנה לפי רצונו ולפי מה שהתאים לבקשותיו. נוכח העובדה כי גרסתו של התובע איננה עקבית לעניין זה, יש בכך כדי להשליך

על אמינותו ואזכיר כי נטל הוכחת התביעה המוטל על התובעים הינו נטל גבוה במיוחד. נוכח טענת התובעים בסיכומיהם כי התחייבות האב לתת לתובע שליש מחלקה X הייתה בשנת 1977, אבחן התביעה לפי מועד זה.

מפגש החלוקה לפני נסיעת ההורים ל"מכה" ומסמך החלוקה שלטענת התובע רשם האח ס'

טענות הצדדים

146. התובעים טענו, כאמור, בתחילת הליכים משפטיים אלה כי לפני נסיעת ההורים ל"מכה", ההורים כינסו את כל המשפחה לפגישה במסגרתה האב חילק את חלקות X ו-Y בינו לאחיו כפי שתואר לעיל. בהמשך ההליכים טען התובע כי בשנה זו חילק האב רק את אדמותיו החקלאיות, ואת חלקות X ו-Y חילק כבר בשנת 1977 ואולם חלוקות אלה הוזכרו רק במפגש החלוקה.

147. בהקשר זה, לפי גרסתו הראשונה של התובע, תחילה טען כי מפגש החלוקה היה אחרי שאביו תקף אותו בעקבות פיטורי אחיו מהמועצה (ראו סעיפים 38 ו-39 לתע"ר התובע וכן חקירתו הנגדית של התובע בעמ' 26, ש' 26-8 לתמליל מיום 20.10.20, ולאחר מכן, לאחר שהתברר מועד טיסת ההורים ל"מכה" טען התובע כי הותקף על ידי אביו לאחר מפגש החלוקה סעיף 4 לסיכומי התשובה של התובעים). לצורך פסק דין זה, אאמץ גרסתם המעודכנת של התובעים).



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

148. לטענת התובעים, חלוקת הקרקעות החקלאיות הייתה על דרך ההגרלה, במסגרתה, חלקה X בגוש Y ששטחה 795 מ"ר בX יוחדה למי, חלקו של האב בחלקה X בגוש X בשטח 7000 32 מ"ר בZ ניתנה לתובע, לני, מי ומי. חלקה N גוש H בשטח 1301 ניתנה לתובע, חלקו של האב בחלקות X בגוש Y בX בשטח 1100 מ"ר ניתנה למי, חלקה X בגוש Y בX בשטח 907 מ"ר ניתנה לני, חלקה X בגוש Y בX בשטח 282, מ"ר ניתנה לסי, חלקו של האב בחלקה X בגוש Y בא' ניתנה לסי וחלקות X בגוש Y בX בשטח כולל של 798,2 מ"ר ניתנו לסי.

2

148. לטענת התובעים, אסמכתא לכך שהחלקות חולקו כפי טענותיהם במסגרת מפגש החלוקה ניתן לראות במסמך החלוקה שערך האח ס'. במסגרת טענה זו ועל מנת להוכיח כי ס' רשם את המסמך הפנו התובעים למסמך ההפניות וההסבר, שם הורחב כי מסמך החלוקה נבחן במסגרת התביעה בתיק גב' ס', שם הוגשו חוות דעת לפיהן כתב היד ביחס לנכסים של האב במסמך החלוקה הוא של ס'.

150. הנתבעים דוחים טענת התובעים כי האח ס' ערך את מסמך החלוקה. לטענתם כתב היד במסמך החלוקה הוא של התובע. לטענם, האב הבהיר במועד מפגש החלוקה כי חלקה X מיועדת לשני בניו הצעירים, האחים ס' וסמ'. בנוסף, טענו, כי בכתבי טענותיו התובעים גרמו לרושם לפיו מסמך החלוקה הוא תיעוד לאותה חלוקה שנערכה במפגש החלוקה, וכי במועד חקירתו הנגדית אף טען זאת התובע במפורש (עמ' 37, ש' 13-8 לתמליל מיום 20.10.20). אולם בהמשך חקירתו הנגדית הודה התובע כי מסמך החלוקה הוכן שנים טרם פגישת החלוקה והוא לא נערך בנסיבות הקשורות לאותו מפגש. להוכחת טענתם הפנו הנתבעים לסעיפים 41 ו-42 לתצהיר התובע בתיק 17-04-5654 שצורף כנספח 2 לתע"ר האח ס'. בסעיף 41 לתצהיר זה הצהיר התובע: " הנני להצהיר כי סמוך לשנת 1996 כאשר פניתי לאח ס' שכהן כמזכיר המועצה למסור... העתק מנסחי הרישום לנכסי סאבא, מסרתי לו רשימת הנכסים של כל אחד מהדודים בהתאם לחלוקה בניהם, ואשר מסר לי הדוד מ...". בהמשך, בסעיף 42 הצהיר התובע: " הנני להצהיר כי על רשימת הנכסים של המנוח מ', ס' מהצד השני רשם ס' כל הנכסים השייכים לאבי לרבות הנכסים שרכשו ההורים מצדדים שלישיים...". לטענתם, גם לפי טענות התובע בתצהיר זה לא ס' הוא מי שערך את מסמך החלוקה. בסיכומי התשובה טענו התובעים בתגובה לטענות אלה כי הן סותרות את טענת הנתבעים כי מסמך החלוקה נערך ע"י התובע.

יש לבחון מה משמעותו של מסמך החלוקה, והאם יש בו בכדי לחזק את טענותיהם של התובעים.

דיון והכרעה:

153. לאחר עיון בטענות הצדדים אין מחלוקת כי טרם נסיעת ההורים ל"מכה" בפגישת החלוקה חילק האב

לילדיו חלקות, ואף לטענת התובע חולקו חלקות חקלאיות שגם הוא קיבל מהן. התרשמתי, כי באופן עקבי, האב טען שאת חלקה X בחר לא לחלק באופן רשמי באותו מעמד או במעמד מוקדם יותר ולשמור אותה לילדיו הקטנים, לסי ולסי, שטרם נישאו אותה העת (עמ' 8, ש' 24-23 לפרו' מיום 19.5.8). טענה זו מתאימה עם העובדה כי את חלקה X קיבלו בניו המבוגרים יותר של האב, לרגל נישואיהם.



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

156. לטענת התובע, הוא קיבל את חלקה X בשנת 1977, יחד עם אחיו הצעירים שהיו אותה עת בני 9 ו-13, לא ברור מדוע שלושת האחים הגדולים לא קיבלו חלקה אחת ושלושת האחים הצעירים את השניה. התרשמתי כי האב החליט כיצד לחלק חלקותיו, לאו דווקא באופן שווה, אלא לפי איך שהוא ראה לנכון, ראייה לכך ניתן לראות כי את חלקה X נתן האב בשנת 2011 לסי' ולסי' לא בחלקים שווים, כאשר יכל לתת להם את החלקה במתנה בחלקים שווים.

157. התרשמתי שגרסת התובע כי האב נתן את חלקה X לו ולאחיו הצעירים היא בעייתית נוכח גיל

אחיו הצעירים אשר היו אותה עת בני 9 ו-13, ומועד אירוסיהם לא היה קרוב. האח סי' תיאר בחקירתו הנגדית כי האב ביקש במהלך השנים מהתובע לעבור לבית אותו בנה על חלקה X, והבהיר לתובע כי אין לו חלק בחלקה X (ראו: עמ' 40 ש' 3-1 לתמליל מיום 20.10.21), וכך טען: "אני אומר לך, אני אומר לך. מפגשים רבים. כשהיינו נפגשים אצל ההורים, אבא היה מבקש ממנו שייצא מהבית, שיעבור לגור בבית שלו. והתובע, לא רק זה, היה אומר לו אבא 'אתה יודע שאין לך פה זכויות, זה של האחים הקטנים שלך, למה אתה ממשיך מושך את הזמן? תסיים את הבית שלך ותעבור לגור לשם'. וכשאבא חילק בשנת 2000 או בסמוך לכך את הקרקעות אמר לו במפורש, יש שלוש חלקות שאני ממשיך להחזיק בהן, זה של, אמר לכל האחים שלי, לא רק לתובע, זה שלוש חלקות, אני ממשיך להחזיק בהן, שזה חלקת X, Y, חלקת Z וחלקת H, וזה לטובת האחים הקטנים שלכם."

159. אמו של התובע, גברת פלמונית, דחתה גרסתו של התובע וטענה כי חלקה X ניתנה לילדיה הצעירים, 14 לטענתה התובע קיבל חלקות אחרות (ראו עמ' 4 ש' 27-30, עמ' 5 ש' 3-4, עמ' 6 ש' 33-36, עמ' 7, ש' 15-23)

16. 30. , עמ' 9, ש' 28 לתמליל מיום 22.10.27.)

160. האח מ' טען בהקשר זה: " בשנת 2000. ואבא שלי... החזיק, ... בשלוש חלקות, אבא שלי, האחים שלי הקטנים היו קטנים, החזיק עוד בשלוש חלקות, חלקה בX, חלקה בY וחלקה איפה שאנחנו מדברים עליה, שאבא בנה את הבית לבנים שלו, ואז אמר אני מחזיק את זה לאחים שלכם הקטנים, (לא ברור) לקטנים, אני אסיק את הזיתים מכיוון שסי' לא נשוי, וסי' עדיין צעיר, אני אסיק את הזיתים ואחר כך אני אחלק להם את זה. וזה היה ככה" (עמ' 18, ש' 22-28 לתמליל מיום 20.10.21). האח מ' תיאר את מפגש החלוקה: " לא עשה הגרלה, אלא ישבנו ככה. אני, אבא, התובע, נ' ומ', אפילו סי' הגיע יותר מאוחר, וסמ' בכלל לא היה. אבא שלי, כמובן שזה שייך לאבא שלי, החלקה הזו, זה, תרשום החלקה הזו לנ', תרשום בגלל שהיא רשומה על הקרובים של חמתו, אז לא יעלה לו, אני קיבלתי את החלקה הזו, התובע קיבל את החלקה הזו" (עמ' 22, ש' 17-21 לתמליל מיום 20.10.27.)

161. גם האח סי' חזק טענות אחיו וטען בחקירתו הנגדית: "...האחים שלי עם ההורים שלי עשו ישיבה בבית, אבא החליט בזמנו לחלק את האדמה, אני אישית לא הייתי שם. באתי במאוחר, חלק מהאחים שלי כבר לא היו שם, אז בסופה, בסוף היום, בסוף הלילה, אבא שלי עידכן אותי מה היה בפגישה. אמר לי, יש שני דברים. יש חלקה של א', איפה שאבא גר ואיפה שאני בניתי, ויש



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

עוד שתי חלקות, אחת קוראים לה ל' ואחת קוראים לה ד'. הוא אמר לי, אני רוצה להשאיר את החלקות הזה, ולהחזיק בהן, כל עוד אני חי, ואחר כך זה יעבור אליכם. לס' ולסמ' הכוונה " (עמ' 52, ש' 11-18 לתמליל מיום 20.10.27).

162. האח מ' גם תיאר כי האב הבהיר לתובע כי אין לו חלק בחלקה X וכך טען: "באותו, באותו יום שחילקנו בשנת 2000 אבא ידע, אמר, אני מחזיק את האלה ולחץ על התובע שיעביר את הייפוי כוח או יעשה, על שם אבא שלי. כמה שנים זה נמשך נמשך ולא נעשה כלום. עד שהלכנו לבית משפט, ועשינו את זה דרך בית המשפט גברתי השופטת" (עמ' 61, ש' 20-23, לתמליל מיום 20.10.27). לעניין מסמך החלוקה, אשר התובע טוען כי ס' כתב אותו, התובע לא הוכיח כי המסמך נכתב בכתב ידו של ס' והתרשמתי כי קיימת עמימות סביב נושא זה, כאשר לא הובהר עד הסוף איזה חלק נכתב ע"י ס' ואיזה חלק על ידי אחר (ראו חקירתו הנגדית של התובע עמ' 39 עד 41 לתמליל מיום 20.10.20). במהלך הדיון התייחסו הצדדים למסמך, ב"כ התובעים ציין כי הוגשה לגביו חוות דעת גרפולוגיות בתיק שמתנהל בבית המשפט המחוזי, ואולם בפניי לא הוכח מי כתב את המסמך, מתי ולאילו מטרה (עמ' 27, ש' 8-10 לתמליל מיום 20.10.21).

164. התרשמתי כי התובע אכן ניסה ליצור רושם ואף טען במפורש כי מסמך החלוקה נעשה בפגישת החלוקה

(ראו עמ' 36, ש' 8-13 לתמליל מיום 20.10.20), ואולם נאלץ בהמשך חקירתו הנגדית להודות כי המסמך לא היה קשור לאותה פגישה משפחתית ונערך במועד מוקדם יותר בקשר לחלוקת נכסי סבא (המנוח) עמ' 40, ש' 18-34 וכן עמ' 42 לתמליל מיום 10.10.20), כאשר עומת התובע עם השאלה כיצד במועד המוקדם לפגישת החלוקה ידע ס' על חלוקת החלקות השיב התובע: "ס' לא רשם חלוקה" (13) עמ' 41, ש' 11 לתמליל מיום 20.10.20), על תשובתו זו הרחיב התובע וטען: "רשימת הנכסים של ההורים בכתב ידו, כן, זו לא חלוקה, רשימת נכסים. אלו הנכסים שאנחנו חילקנו. זה רשימת הנכסים שחילקנו. זה לא חלוקה" (עמ' 41, ש' 19-20). מהסברי התובע, ומטענתו כי המסמך לא מתאר את החלוקה עצמה, לא ברור מה ניסה התובע להוכיח מהמסמך, וכאמור לא הוכח מי כתב את כולו, האם כולו נכתב באותו מועד, באיזה מועד, ולאילו מטרה נכתב המסמך או חלקיו. בנוסף, במידה והמסמך נערך בשלב מוקדם, טרם מפגש החלוקה, לא ברור כיצד ידע רושם המסמך איזה ילד מילדי האב יקבל כל אחת מהחלקות החקלאיות, אשר התובע טוען שחולקו בהגרלה בשלב מאוחר יותר במסגרת מפגש החלוקה, ובמידה ונתון זה הושלם במועד מאוחר יותר, לא נכתב במפורש מתי הושלם המסמך ועל ידי מי. התרשמתי כי העמימות עליה שמר התובע סביב המסמך, והפרטים הלא מדויקים שמסר בנוגע אליו, פוגעים ביכולת בית המשפט להסיק מסקנות מהמסמך.

165. על כן, ככל ואכן ס' כתב את המסמך, לא ניתן לראות בו ראיה לרצון האב ליתן שליש מחלקה X



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

לתובע, המסמך לא נרשם במועד פגישת החלוקה, ולא קשור לביטוי רצונו של האב, כך המסמך לא חתום על ידי האב, ולא התרשמתי כי המסמך מעיד על כך כי שליש מחלקה X נמסר במועד כלשהו לתובע.

166. מכל האמור לעיל, התרשמתי כי במפגש החלוקה אכן חילקו ההורים קרקעות לילדיהם, את הקרקעות החקלאיות, לא התרשמתי כי במועד זה, או במועד מוקדם יותר, הוכח כי האב נתן שליש מחלקה X לעארף.

המסמכים שבידי התובעים לפיהם לטענתם הועברה החלקה לתובע

טענות התובעים

167. לטענת התובעים, הקניית הזכויות החוזיות האובליגטוריות של האב לתובע בוצעה בפועל הן באמצעות חתימתו של האב על תכניות הבניה ע"ש התובע, והן בעת הוצאת היתר הבניה, כאשר בעל היתר הוא התובע. לטענתם, גם בחתימת הבקשה לוועדת תכנון ובניה ומתן היתר הבניה מופיע התובע והוא מי שנשא בתשלומי היטל ההשבחה ונטל הבניה עצמה, בעזרת כספים שלו, כספים שקיבל מאביו ומשאר המשפחה, ועל כן לטענת התובעים, בוצעה הקנייה של המתנה הן בכתב והן בעל פה. עוד טענו, כי גם העובדה כי התובע שיפץ הבית לאחר שחזר מחו"ל, והשקיע בו סכומי כסף גדולים, התגורר בו שנים רבות עם בני משפחתו, ונהג בו מנהג בעלים, והבית נרשם על שם התובע במס הכנסה, במועצה המקומית, בוועדת התכנון והבניה, בחברת חשמל, בתאגיד המים, במחלקת הגביה, בחיבור הבית לביו, וכן בכך כי התובע בנה קיר תמך בגבול המשותף עם השכן שעלה לו עשרות אלפי שקלים, וכן הגיש הבקשה לפטור את המגרש ממס רכוש, מעידים כי המקרקעין שבחלוקת ניתנו לו במתנה. עוד טענו, כי הסתמכו בפעולותיהם על כך כי ההתחייבות לתת מתנה הושלמה. לטענתם, התובע הסתמך על הזכויות במגרש שקיבל מאביו ולכן העניק את מלגת לימודי רפואת השיניים לאחיו סי' במקום למכור אותה, כדי לעזור להוריו, אשר עזרו לו עם החלקה, וכן פעל להשגת צו הצהרתי כי מגרש X שייך לאביו, וזאת כי לאב לא היה מסמך תומך בכך כי המגרש שלו.

דיון והכרעה

170. בע"מ 06/358 דלעיל נקבע כי בנסיבות התיק בו שררו בין הצדדים יחסי אמון קרובים, כפי שהתובע טוען שהיו במשפחתו, ניתן למלא אחר דרישת הכתב באמצעות היתר הבניה שהוצא ומסמכים נוספים, וכך

נקבע: "...אין התחייבות מפורשת בכתב של המערער 2 להעברת הזכויות במקרקעין ללא תמורה לבנו המערער לכלתו המשיבה. עם זאת, ניתן להתגבר על דרישת הכתב תוך צירוף של שלושה אלמנטים והם: () - (אסופת מסמכים) בקשה להיתר בניה, היתר הבניה וכתב התחייבות לרישום משכנתא. () - (ביצוע העסקה) הבנייה והמגורים בפועל, הבית הוא המסמך בכתב - גישת השופט זמיר בעניין קלמר. () - (עקרון תום הלב) גישת הנשיא ברק בעניין קלמר. () - ..."



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

171. יחד עם זאת, בעמ"ש 55156-10-19 דלעיל, נסקרה האפשרות של התגברות על דרישת הכתב ע"י היתר בניה, ובהקשר זה נסקר ע"מ 06/358, ונקבע כדלקמן:

"היסוד הראשון – דרישת הכתב להוכחת עסקת מתנה במקרקעין במשמעותה המרוככת

לכאורה

מתקיימת במקרה דנן מהוצאת היתר על שם המערער וקיומו של תשריט חלוקת חלקה 47 עליו חתומים המנוח והמערער, תוך יחוד תת חלקה ד' למערער. בנדון איני מסכים עם קביעת השופט קמא בפסק דינו כי מסמכי תשריט החלוקה וההיתר שניתן למערער בנוגע לחלקה 47 הם מסמכים תכנוניים גרידא שאין בהם להקנות זכות קניינית (ראו סעיף 9 רישא לעיל). מסמכים כאמור, על אף היותם תכנוניים, יכולים לספק את דרישת הכתב המרוככת, שכן מצויינים בהם פרטי המקרקעין המדוברים, אך אין בהם כשלעצמם כדי ללמד על הכוונה להקנות את המקרקעין במתנה למקבל המתנה, להבדיל למשל מרשות לבנות במקרקעין. ראו לענין זה ענין ס.י. – שם בית המשפט ראה בבקשה להיתר ובהיתר, על אף היותם מסמכים תכנוניים, כעומדים בדרישת הכתב המרוככת להתחייבות ליתן מתנה במקרקעין, אך לא ראה בהם כמלמדים על מהות העסקה שהינה, הקניית המקרקעין במתנה למקבל המתנה. על מהות העסקה שם למד בית המשפט מכתב התחייבות לרישום משכנתא שנחתם על ידי הבעלים הרשום של המקרקעין לטובת בנק למשכנתאות בכדי לאפשר למקבלי המתנה ליטול הלוואה. מכוחה של התחייבות זאת נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה. מכתב ההתחייבות עלתה מפורשות תחייבותו של נותן המתנה להעביר את הזכויות במקרקעין למקבלי המתנה – בנו וכלתו (פסקה 16 לפסק הדין שם). 8 היינו – היו מסמכים בכתב שלימדו על התקיימותם של שני היסודות הנדרשים להתחייבות ליתן מתנה במקרקעין. לא כן במקרה דנן הנעדר מסמך בכתב להתקיימות היסוד השני – הכוונה להקנות המקרקעין במתנה, כפי שנראה להלן ("ההדגשות אינן במקור, ג.ס.ב.)

172. במקרה שלפנינו, המסמכים שצירף התובע לתע"ר מטעמו, להוכחת עסקת המתנה, על מנת לעמוד בדרישת הכתב המרוככת הם:

- נספח לבקשה להיתר בניה משנת 1969 (נספח 2 לתע"ר התובע. שם המבקש בבקשה הוא "האבד X" והוא מי שמופיע כאחראי על ביצוע העבודה, מהות הבקשה שנכתב: "תוספת מרפסת (קרקע) – ושלושה חדרים. מרפסת. ונוחיות (א), "המסמך נחתם ע"י האב ביום 69.12.1729. לטענת התובע, מדובר בבניה מעל הבית שהיה קיים בחלקה X.
- בקשה להיתר בניה ע"ש התובע על חלקה X מיום 77.2.20 - בבקשה מופיע שם התובע כמבקש ובעל הנכס המופיע הוא האב. מהות הבקשה הוא: "יחידת דיור אחת" (נספח 6 לתע"ר התובע.
- היתר בניה בחלקה X ע"ש התובע מיום 77.11.1 (נספח 7 לתע"ר התובע).
- העתק צילום ממיפוי ישראל וכן תצהיר מהנדס לפיו ביום 78.8.26 הבית על חלקה X מופיע כבנוי (נספחים 8 לתע"ר התובע).



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- עמוד חלקי של תכנית הבית בקנ"מ של 1: 250 שנמדד סמוך לשנים 1988-1999 במסמך מופיע משפט חתוך - "...על הבניין" ואולי ההשלמה היא: "בעל הבניין" ואז מופיע שם התובע (נספחים 9 לתע"ר התובע.

יובהר כי ההתמקדות במסמכים אלה היא על מנת למצוא אם קיים תיעוד להתחייבות האב לתת שלישי מחלקה X לתובע והאם ניתן לראות בבית הבנוי כמשלים את דרישת הכתב.

173. לאחר שעיינתי במסמכים שצירף התובע, ובטענות הצדדים, התרשמתי כי במקרה זה, לא ניתן ללמוד על מתנה ללא תמורה ממסמכי היתר הבניה. אפרט מסקנתי.

174. בבקשה להיתר בניה ע"ש התובע נכתב במפורש כי בעלי הנכס הוא האב ולא התובע, על אף שהאב והתובע לא היו בעלי הנכס בלשכת רישום המקרקעין, דהיינו כפי שהאב נרשם כבעלי הנכס בבקשה, יכל להירשם ככזה גם התובע. בנוסף, התובעים בסעיף 5 לסיכומיהם מבהירים כי המסמך 1 להיתר בניה לא משקף את הזכויות בחלקה לאשורן: "והתובע מבקש להבהיר כי על אף ששטח המגרש במפרט הוא מחצית החלקה בעת הוצאת ההיתר... הסיכום היה שהחלקה תחולק לתובע, לס' ולסמ' בחלקים שווים, דהיינו חלק של 1/3 בשטח 639 מ"ר לכל אחד". דהיינו, מסמכי היתר לא שיקפו את זכויות הצדדים בחלקה בפועל ולא ניתן ללמוד מההיתר על הזכויות שלטענת התובע אביו העביר לו.

175. האב הסביר כי ההיתר בניה נרשם ע"ש התובע ולא על שמו כי: "אני ברגע שבניתי, לא רציתי לרשום על שמי. אני הייתי רושם את הבית על כל ילד, לא רציתי לרשום את זה על שמי, את היתר הבנייה על שמי" (עמ' 5, ש' 26-27 לפרוי' מיום 19.5.8) ונראה לפי התנהלות האב כי נתן לבניו לנהל את ענייניו המשפטיים מחד אולם הוא מי שעמד מאחורי ההתנהלות מאידך. בנוסף, כפי שקבעתי לעיל, בתחילת הליך זה, ואף בהליכים קודמים שהתנהלו, טען עארף כי חלקה X ניתנה לו במתנה בשנת 2000 ולא הוזכר כי החלקה ניתנה בשנת 1977, ומצאתי כי טענתו הנ"ל של התובע נועדה להתאים עם מועד הוצאת היתרי הבניה לבית כמסמך התומך בעסקה. על כן התרשמתי כי היתרי בניה אלה לא יכולים להעיד על העברת בעלות בחלקה.

177. התרשמתי, כי בנסיבות תיק זה, לא ניתן להתרשם מהמסמכים שצורפו כי האב רצה לתת במתנה

1/3 מהמקרקעין לתובע. המסמכים שצורפו לא מדייקים את חלקו של התובע במקרקעין ובכך פוגעים בעיקרון תום הלב של התובע, ולא מעידים על רצונו של האב לתת במתנה גמורה ללא תמורה 1/3 מהחלקה ואף סותרים את מועד עסקת המתנה שטען התובע בתחילת ההליך והתיקונים שנדרשו לכתב התביעה לאחר הגשתו. נראה כי לא ניתן לשלול עמדתו של האב, כי בחר לרשום את היתר הבניה ע"ש התובע, בנו הבכור, משיקוליו שלו.

178. בנוסף, כפי שארחיב בהמשך פסק דין זה, לא התרשמתי כי התובע הוכיח כי הוא בנה או שילם כספים על מנת שהבית שבמחלוקת יבנה, אביא בהקשר זה דברי התובע שטען כי אביו "פעל בשמי בפני כל בעלי המקצוע..." (ראו סעיף 11 לתע"ר התובע, בנסיבות אלה, משלא הוכחו העברות



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

כספים, או כספים משמעותיים שהיו לתובע אותה עת, לא התרשמתי כי הבית שבמחלוקת נבנה מכספים של התובע או מכספים עבורו .

179. נראה כי לא ניתן להסיק לפי מסמכי ההיתר, ללא ראיות חזקות נוספות, כי האב התכוון לתת 1/3 מהמקרקעין לתובע בשנת 1977 או לחלופין בשנת 2000.

180. בהתאם לקביעתי זו, אמשיך לבחון את טענותיו של התובע והמסמכים אליהם התייחס תוך הדגשה כי נטל הוכחת התביעה המוגבר מוטל עליו.

עדות האב

181. בתביעה זו, התובעים מבקשים להוכיח כי האב נתן 1/3 מחלקה X במתנה לתובע בשנת 1977, התרשמתי כי בהעדר תיעוד בכתב לטענות התובעים יש לעדות האב על רצונו בפועל משקל רב.

182. כבר בשלב קדם המשפט העיד האב :

"את האדמה קניתי אותה ואת הבית אני בניתי עבור הילדים כדי שכל אחד שיתחתן יגור לתקופת מעבר בבית הזה. שני אחיו הקודמים התחתנו וישבו בבית הזה לפניו. ואת האדמות הללו שקניתי העברתי לילדי הקטנים. והבית עמד להתמוטט ופחדתי שימוטט על השכנים ולכן הרסתי אותו".

(עמ' 3' לפרו', ש' 9'-4).

183. האב נחקר נגדית בישיבת הוכחות מוקדמת ביום 19.5.8, וטען בצורה עקבית כי הבית נבנה על מנת שישמש לתקופה את ילדיו לאחר נישואיהם ועד שיצאו ויגורו במקום אחר.

"היכן שקניתי בניתי והם כשהתחתנו יצאו ובנו. הדירה שבניתי אני בניתי לפני שהם התחתנו וחשבתי שאחרי שהם יתחתנו הם יגורו בדירה הזאת ואחר כך יצאו ויגורו במקום אחר"
(עמ' 3')

לפרו' מיום 19.5.8, ש' 6-5. ובהמשך חקירתו טען: **"אני עדין חי וקיים ואני מצהיר בפני כבוד השופט שאני עושה את מה שאני עושה ומחלק. בשביל מה כל הניירת הזאת"** (עמ' 12', ש' 21-20).

183. האב העיד באופן עקבי כי הבית שבמחלוקת נועד לשמש כ"בית מעבר" לילדיו עד שישתדרו ויעברו לבית שלהם, וכי לבסוף בחר להקצות את החלקה לילדיו הצעירים. עדותו היתה אמינה בעיני בעיקר בשל כך שהוכח כי לאחר בניית הבית התגוררו בו ילדיו של האב. כך אין מחלוקת כי האב מ' התגורר בבית סמוך לשנת 1981 עד שביתו בחלקה 6 נבנה, והאב מ' התגורר בבית משנת 1986 ועד לשנת 1989. גם ע' עצמו עזב את הבית שבמחלוקת בשנת 2007 ועבר לגור בבית שבנה במקום אחר. אכן, כטענת התובע, התרשמתי כי בגרסתו של האב היו אי דיוקים (ראו סעיף 40 לסיכומי התובעים, יחד עם זאת, התרשמתי כי אין באי דיוקים אלה כדי לשלול את עדותו של האב ואת אמינותו. האב לא זכר את גילו של מ' עת הוצא היתר הבניה על שמו וטען שהיה קטין, כאשר מ' כבר היה בן 20, טען שהתובע זייף מסמך ולא טען מה הוא זייף, השיב שחלוקת החלקות לא הייתה בהגרלה, כאשר העד מ' טען שהחלוקה הייתה בהגרלה, בנוסף, כאשר נשאל על הצהרות שהגיש על



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

מנת לזכות בגמלה או הנחות, טען שהוא לא טיפל בהן אלא ילדיו. התרשמתי כי האב מך על ילדיו, ביניהם על התובע ששימש אותה עת כעורך הדין של המשפחה, שידאגו לזכויותיו ולמימוש רצונו בחלקות. התרשמתי כי לאור העובדה כי ילדיו של האב הינם משכילים, האב אדם פשוט, אשר ביקש מילדיו למלא את רצונותיו, כאשר התרשמתי כי הוא איתן ונחוש בעמדתו כי לא התכוון ולא רצה להעביר חלק מחלקה X לתובע בשנת 1977 או במועד מאוחר יותר ולכל היותר נתן לו זכות להתגורר בבית שבמחלוקת עד שיבנה את ביתו כפי שעשה בפועל. לא מצאתי כי יש באי הדיוקים שבעדותו בכדי להביא לפסילתה.

186. בנוסף, חיזוק לעדות האב אני מוצאת בכך כי לאחר שהתובע ומשפחתו עזבו את הבית שבמחלוקת בסוף שנת 2007, מיהר האב לתפוס בבית חזקה והתגורר בו עד לשנת 2012, כאשר מסוף שנת 2007 ועד לשנת 2018 בה נהרס הבית, ובמשך תקופה של למעלה מ-10 שנים, התובע לא הפיק כל טובת הנאה מהבית שבמחלוקת, לא התגורר בו ולא קיבל עליו כל תשלום ומי שנהג בבית מנהג בעלים הוא האב.

187. כעת אעבור לבחון את טענותיהם של התובעים.

188. **טענות נסיבתיות של התובעים לפיהן לא הגיוני כי שליש חלקה X נמסר לתובע**

טענות התובעים

188. התובעים טוענים כי החלקה ניתנה לתובע מאביו ללא תמורה בשנת 1977 כאשר היחסים ביניהם היו טובים, על מנת שיבנה שם את ביתו. לטענתם התובע הוציא את היתר הבניה על החלקה, ופעל לבנות עליה את הבניין בן 3 הקומות.

189. לטענתם כי יש לשלול את טענת האב כי הבית שבמחלוקת שימש כ"בית מעבר" נוכח העובדה כי קומת הקרקע בבית ההורים הייתה ריקה, וילדי האב שהתחתנו יכלו להתגורר בה, ולא הגיוני האב בנה בית בן 3 קומות רק כדי שישמש כ"תחנת מעבר".

190. בנוסף, התובעים פירטו בסיכומיהם ובתע"ר שהגיש התובע כי חלקה X חולקה כבר לפני שנת 1980, כפי

שחולקה לטענתם חלקה Y. כך טענו כי ביתו של מ' נבנה סמוך לשנת 1980 על חלק מחלקו של האב בחלקה בהתאם להיתר בניה שהוצא ביום 80.6.17, ומאחר שהאב לא רצה שהחלקה תרשם על שמו, העביר את המגרש והבית ע"ש מ' במיסוי מקרקעין ביום 83.2.1 (מסמכי ביתו של מ' צורפו לתע"ר התובע כנספחים 11, 12, ו-13). בנוסף טענו, כי סמוך לשנת 1982 נ' בנה ביתו על חלקה 6, בהתאם להיתר בניה שהוצא ביום 82.11.7 על שמו) נספח 14 לתע"ר התובע (. עוד טענו, כי מ' בנה ביתו על חלקה 6 בהתאם להיתר בניה שהוצא על שמו ביום 85.7.11 (נספח 15 לתע"ר התובע). לטענתם, גם הבית שבמחלוקת נבנה באותו אופן וזאת כי הוא נמסר במתנה לתובע. לטענתם, בעת בניית בתיים של האחים מ', נ' ומ' בחלקה 6, רישום הקרקע בפנקס המקרקעין היה על שם הבעלים הקודמים וכך נשאר הרישום שנים רבות לאחר הבניה כפי שעולה מנסחי הרישום ההיסטוריים, לטענתם בשל יחסי האמון במשפחה לא דאגו לרשום את העברות אלה בנסח הטאבו.



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

192. לטענת התובע, לא יעלה על הדעת שהאב יעניק חלקה 6 למי מ' וני, ולו, לבן הבכור, לא יעניק חלקה, בנוסף טען, כי הטענה כי הבית שבמחלוקת נבנה על מנת לשמש "תחנת מעבר" לילדים איננה הגיונית, כי לא היה צורך בבית כזה, כי יש דירה פנויה בקומת הקרקע בבית ההורים הישן, בה ניתן להתגורר זמנית. לטענתו, אחיו מ' ומו' התגוררו בבית שבמחלוקת, באישורו, רק כי היה בלימודים בחוץ לארץ.
193. עוד טען, כי לפי המסורת בחברה הערבית, לא מקובל כי הבן יתחתן ויבנה על קרקע מחמו, זה דבר מביש, במיוחד כאשר לאב יש קרקע להעניק לבנו. הדבר שונה כאשר הבן רוכש קרקע מדודו אחרי שנים כפי שהתובעים עשו ורכשו חלק מחלקה 6. על כן, טען כי הקרקע שניתנה לו טרם נישואיו הייתה חלקה X, כאשר הקרקעות האחרות, אשר הנתבעים טוענים כי קיבל, הן קרקעות חקלאיות. לטענת התובעים, התגוררו בחלקה 20 שנה והשקיעו בבית ולא ניתן לראות בו "תחנת מעבר" בלבד.
194. דיון והכרעה
195. לאחר עיון בטענות התובעים, התרשמתי כי לא ניתן ללמוד מעצם מגורי התובע בבית שנים רבות וכן מכך שהאב נתן את חלקה 6 לשלושת אחיו של התובע עת נישאו, כי האב התכוון לתת לתובע זכויות קניינית (בשונה מזכות למגורים) בבית שבמחלוקת או בחלקה X. אפרט התרשמותי.
196. אין מחלוקת כי כאשר האח מ' התחתן הוא התגורר בבית משנת 1981 עד לשנת 1986, וכאשר האח מ' התחתן הוא התגורר בבית משנת 1986 עד לשנת 1989, כך שנראה כי במשך כ-8 שנים התגוררו בבית אחיו של התובע, ולא שילמו לו עבור מגוריהם, ואין תיעוד לכך שביקשו את רשותו להתגורר בנכס. בנוסף, אין מחלוקת, כי לאחר מגוריהם בבית, עברו שני אחיו של התובע להתגורר בבית משלהם, אותו בנו על חלקה 6, בזמן שהתגוררו בבית שבמחלוקת.
197. בנוסף, התובעים, חזרו לארץ מצ'כיה בשנת 1990 ועברו להתגורר בבית שבמחלוקת וזאת עד לסוף שנת 2007, בסופה עברו להתגורר בבית שבנו על חלקה, שלטענתם רכשו מאביה של התובעת שנמצא גם הוא על חלקה 6.
198. לעניין חלקם של התובעים בחלקה 6 אבהיר, כי לא אוכל לקבל את טענת התובעים כי רכשו את חלקה 6 מאביה של התובעת, דודו של התובע, העברת החלקה הנ"ל רשומה בלשכת רישום המקרקעין כהעברה ללא תמורה ולא התרשמתי כי התובעים הוכיחו כי שילמו כסף עבור זכותם בחלקה. התובעים העידו בעניין זה את אמה של התובעת, שטענה כי בתה שילמה עבור הבית 25 אלף דולר (עמ' 7, ש' 34 לתמליל 12 מיום 20.10.21), אולם התובע בתצהירו התייחס לרכישת החלקה בסעיף 57 לתצהיר בצורה כללית ללא שנקב בסכום הרכישה, וללא שצירף כל ראיה בכתב לטענתו, חרף העובדה כי היו לו אסמכתאות רבות לכל העסקאות של משפחתו בהן טיפל לאורך השנים. על כן אני קובעת כי חלקה 6 ניתנה לתובעים, כפי שנכתב בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל תמורה ולא ניתנה הוכחה מספקת על מנת לסתור את



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

הרישום.

199. יובהר כי חלקם של התובעים בחלקה 6 נרשם על שמם עוד בשנת 1998, והתרשמתי מעצם זה שלתובעים היה צורך בחלקה נוספת) היא חלקה 6 והם בחרו עליה לבנות את ביתם, כי יש בכך כדי לפגוע בגרסתם כי קיבלו זכויות קנייניות בשליש מחלקה 3 סמוך לפני כן. המצב שנוצר בפועל הוא שארבעת הבנים הגדולים של האב בעלי זכויות בחלקה 6, החלקה שחולקה מהסבא המנוח, ולא ניתן לשלול כי בעת מפגש החלוקה האב ידע כי התובע "מסודר" ואין הוא צריך לדאוג לחלקה לבניה מיידית גם לו, ועל כן החלקות חולקו כפי שחולקו.

200. לא התרשמתי כי בשל מגוריהם הממושכים של התובעים בבית שבמחלוקת ניתן ללמוד על בעלותם על הבית, ולכל היותר התרשמתי כי האב נתן לתובע זכות מגורים בבית על חלקה X, זכות שהסתיימה ביום בו עבר להתגורר בבית שבנה על חלקה 6. בנוסף, לאחר שהתובע ומשפחתו עזבו את הבית שבמחלוקת, התובע לא עשה בבית כל שימוש, ולא פעל לשומרו או להכינו למגורי בנו כטענתו, וזאת עד מועד הריסת הבית בשנת 2018, ויש בכך כדי לפגוע בטענתו כי הבית ניתן לו.

201. מהתנהלות התובע, אשר עבר מהבית שבמחלוקת וחדל לעשות בו שימוש, וכן מהתנהלות האב שמיחר לתפוס חזקה בבית ולרשום אותו על שמו בסמוך לאחר עזיבת התובע, ניתן להסיק כי לאחר עזיבת התובעים חזר הבית לבעליו, וכי האב כלל לא התכוון להעביר לתובע זכות בעלות על הבית.

202. בנוסף, האם פ' חזקה גרסתו של האב וטענה:

אנחנו בנינו את הבית, אני ובעלי, לילדים שיגדלו, כשהוא יגדל ויתחתן ויגור בו. הראשון התחתן, הוא ישב שש שנים, הוא התחתן ישב שש שנים עד שבנה בית ויצא. והשני התחתן ישב שש חמש שש שנים עד שבנה, התובע חזר, גר בבית בערך 10 11 שנה, עד שבנה, ויצא. ולאחר מכן אנחנו גרנו בבית, מאחר והבית לא היה בשימוש, הבית מה שנקרא היו בו נזקים וכאילו דליפות."

(עמ' 3, ש' 6-1 לתמליל מיום 20.10.27).

3

203. גם האח ס' תיאר בחקירתו הנגדית: "... עוד פעם, אני בתקופה היא הייתי בן 12 שנים, אבל לפי מה שהבנתי מאבא שהוא בנה את הבית כי לא רצה האחים שלי, כל אחד שיתחתן, שיילך לגור בשכירות במקום אחר. הוא רצה לדאוג לבנים שלו, בנה את הבית, וכל אחד מהבנים שהתחתן התגורר בבית. אותו דבר גם התובע עצמו, כשחזר מחו"ל התגורר, אחר כך אבא התגורר בבית, בסוף, עד שהוא הרס אותו) "עמ' 28, ש' 39-34 לתמליל מיום 20.10.27 (ראו גם דברי ס' בעמ' 29, ש' 39-35 לתמליל 8 מיום 20.10.27) וכן טען: "התובע בנה את ביתו על קרקע שקיבל במתנה מחמו, שהוא דוד שלי, בעלה של גב' ס', חמתו. וכשאבא חילק את הקרקעות, ערף כבר התחיל לבנות את הבית הזה, ואני זוכר שאבא ביקש ממנו תזרז השלמת הבית ותעבור לגור שם, כי אני רוצה את הבית לאחיד" (עמ' 31-32, 11 ש' 38-37, 2-1 לתמליל מיום 20.10.27).

204. לעניין טענת התובע כי לא הגיוני כי האב בנה בית רק כדי שישמש כ"תחנת מעבר" כאשר ילדיו יכלו להתגורר בדירה הבנויה מתחת לבית ההורים, אפנה לדברי האם ואחי התובע אשר טענו כי הדירה מתחת לדירה בה התגוררו תחילה ההורים בחלקה X לא הייתה ראויה למגורים, לפי עדויותיהם



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- הדירה שימשה כמחסן) מ', עמ' 16, ש' 4-6 לתמליל מיום 20.10.27, ס' עמ' 29, ש' 1-32 לתמליל מיום 20.10.27, כחדר עבודה (גב' פ', אם התובע, עמ' 4, ש' 22-24, לתמליל מיום 20.10.27), ולא היה בה כלל מטבח ותנאים למגורים) מ', עמ' 16, ש' 8 לתמליל מיום 20.10.27, ועל כן יש לדחות טענתו של התובע כי הדירה מתחת לבית הוריו יכלה לשמש כ"דירת מעבר". התובע טען כי טענותיהם הנ"ל של משפחתו הנן סותרות, אולם לא מצאתי סתירה בטענותיהם, משלפי עדות כל אחד מהם הדירה שמתחת לבית ההורים לא שימשה למגורים ולא בכדי.
205. בנוסף, גרסה זו של הנתבעים מסתדרת עם העובדה כי בגלל שהתובע המשיך להתגורר בבית שבמחלוקת לא היתה לסי' דירת מעבר עד שנבנה ביתו, ועל כן, התגורר לתקופה של כמה שנים בביתו של אחיו סמ', וכך טען סמ' בחקירתו הנגדית: "... ס' התחתן בשנת 2003. התובע יצא מהבית בשנת 2007. סמ' התגורר אצלי במרתף, אוקיי? כי התובע לא יצא בזמן. כשהתובע יצא, אבא תפס את הבית, והרסנו את הבית של ההורים, הישן" (עמ' 31, ש' 32-34 לתמליל מיום 20.10.27).
206. לעניין טענת התובע כי לא הגיוני כי האב סעידי לא נתן לו חלקות כפי שנתן לשאר ילדיו, האח ס' טען כי התובע קיבל חלקות כמו אחיו: "מה שהחליט אבא לחלק, חילק. בתוך החלוקה הזאת התובע קיבל בחלקה 16 כדונם וחצי, זה שטח לבנייה, ועוד קיבל, בחלקה דיל עוד דונם וחצי שטח חקלאי. זה מה שקיבל, וזה, פלוס מינוס, פלוס מינוס שווה למה שקיבלו כל האחים, כולל אני וס'" (עמ' 41, ש' 18-30 לתמליל מיום 20.10.27). יובהר כי התובע טען כי חלקו בחלקה 16 הוא 1301 מ"ר בלבד ולא כפי שאחיו טוענים.
207. האח מ' טען כי החלקות שהתובע קיבל הן: "התובע קיבל בדיל כמו מ' ונ' דונם וחצי, וקיבל קרוב לדונם וחצי אדמה בק' שהיא אמורה להיות בניין. כבר 98 הכריזו עליה שהיא אמורה להעביר את הקרקע מחקלאות לבניה. 98. אתם יכולים להסתכל בכל הניירת, גם במועצה. ואז, כמוכן שזה תהיה קרוב לדונם וחצי. כמה, אני לא, קרוב לדונם וחצי" (עמ' 17, ש' 34-38 לתמליל מיום 20.10.27). כאשר נשאל איפה האב נתן לתובע לבנות השיב האח מ': "התובע שנתיים לפני כן, שנתיים לפני כן, הוא קיבל חלקת אדמה במתנה מדוד שלי, שזה חמו, ואז התחיל להכשיר את הקרקע, וידענו, הוא קיבל את החלקה והוא התחיל להכשיר את הקרקע, ושם הוא בונה, יש לו, זאת אומרת, חלקה לבנות" (עמ' 18, ש' 3-6 לתמליל מיום 20.10.27).
208. האח מ' חיזק עמדת אחיו וטען: "אבא נתן לו דונם וחצי בנייה, אז כשחילקנו את האדמה. ובגלל שהוא 98 התחיל להכשיר קרקע שקיבל מתנה מחמו, אז אבא עשה חשבון וזה ונתן לו דונם וחצי יותר מכולנו, בגלל גם נתן לו 12 שנות לימוד בחו"ל והשקיע עליו המון כסף" (עמ' 59, ש' 20-23 לתמליל מיום 20.10.27). התרשמתי כי האב רצה לראות את ילדיו, גם ילדיו הקטנים, מסודרים, וחילק את חלקותיו בצורה שתטיב עם ילדיו ותסייע למי שזקוק לסיוע וזאת לאו דווקא בדרך שוויונית. התרשמתי כי התובע קיבל מאביו חלקות כפי שהאב ראה כצודק ונכון ויכול להיות שהסיבה בגינה לא קיבל התובע מאביו קרקע לבניה היא בשל הקרקע לבניה שקיבל (או רכש) התובע מחמו (חלק מחלקה 6), אולם לא ראיתי לנכון להכריע בכך. התרשמתי כי לא ניתן לקבל את התביעה על בסיס טענותיהם הנסיבתיות הנ"ל של התובעים.
209. עדי התובעים



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

210. התובעים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעם עדים רבים, ועדיהם נחקרו בחקירה נגדית, על מנת להוכיח טענתם כי שליש מחלקה X ניתן לתובע במתנה מאביו. התרשמתי כי עדי התובעים לא מסייעים להם בצורה מספקת על מנת להוכיח את תביעתם.

211. מעבר לעדותם של התובעים, העידו מטעמם מר X, מר Y, מר Z, מר פ', גברת ס', מר נ' ע', ובן התובעים מ'. לא התרשמתי כי עדים אלה תמכו ואישרו את עצם עסקת המתנה שנערכה לטענת התובע בשנת 1977, בה רוב המצהירים כלל לא הכירו את התובע, לא נולדו או היו צעירים מאד, ולא יכלו להעיד על רצונם וכוונתם של הצדדים בעת ההסכם הנטען.

212. מעבר לעדות התובע, העד הראשון מטעם התובעים, שנחקר נגדית על תצהירו היה מר א' , מי שסייע בעריכת דרך הגישה בשנת 2007. חקירתו הנגדית נמצאת בתמליל מיום 20.10.20 בעמודים 2674 עד 80. לא מצאתי כי יש בתצהירו ובעדותו של א' בכדי להוכיח את בעלותו בפועל של התובע על שליש מחלקה X. אין מחלוקת כי בשנת 2007 התובעים עדיין התגוררו בבית שעל החלקה, כאשר התגוררו בבית תקופה ממושכת, ועל כן עצם זה שמר א' טוען כי לא הייתה מחלוקת על הבעלות אלא רק לגבי שביל הגישה, אין בכך כדי לסייע לתובעים כי מבחינת א' התובע היה הבעלים של החלקה ומי שדיבר איתו לגביה. כאשר נשאל א' כיצד יכל לדעת דברים שלא עלו מתוך ההתנגדות כמו בעלות על החלקה, טען: " **כוונתי הייתה בעניין הוצאת היתרי הבנייה**" (עמ' 3276, ש' 28 לתמליל מיום 20.10.20). בנוסף, אישר העד א' כי בטרם הכין את חוות הדעת לא פגש במי מאחי התובע והוא ניזון מהתובע בלבד (עמ' 74 לתמליל מיום 10.20). לא התרשמתי כי בעלות על חלקה יכולה להילמד מהרשום על היתר הבנייה או מעצם מגוריו של האדם בבית.

214. העד השני מטעם התובעים שנחקר נגדית על תצהירו היה מר א' ר', מי שעבד כפקיד במשרדו של התובע סמוך לשנת 1997. חקירתו הנגדית נמצאת בתמליל מיום 20.10.20 בעמודים 86-80. מר א' ר' הצהיר בסעיף 10 לתצהירו כי כאשר ביקר את התובע בביתו, ידע כי זה ביתו, וכי לאחר שיעבור לביתו החדש הוא עתיד לשפץ את הבית שבמחלוקת על מנת שבנו מ' יתגורר בו לאחר נישואיו. בחקירתו הנגדית נשאל העד א' ר', כיצד ידע כי זה ביתו של התובע והשיב: " **שמע, זה, אני הולך, בא לבקר אצלו בבית אני יודע שהוא גר שם הרבה שנים**" (עמ' 81, ש' 12), " **ועוד פעם, אחרי, כך, גם עוד 10 שנים שאני מבקר שם, אני יודע שזה הבית שלו. מה, אין מחלוקת, לא היה מחלוקת**" (עמ' 81 ש' 14-25), " **גם כולם אומרים לי שזה הבית של התובע, גם אני אחד מהם**". לא התרשמתי כי ניתן ללמוד בעלות על חלקה לפי מגורים בפועל, גם אם מגורים אלה היו לתקופה ממושכת, על כן לא מצאתי בעדות זו על מנת לסייע לתובעים.

215. העד השלישי מטעם התובע הוא מר פ' א', מי שביצע עבודות עפר בחלקה. חקירתו מופיעה בעמודים 86-90 בתמליל מיום 20.10.20. העד פ' א' טען בעניין הבעלות על החלקה: " **... התחלתי להוביל לדי' ס' שם לחלקה מתחת לאדמה שלו שעשה שם גינון, הזמין אותי לקפה מתחת לבית. שתיתי שם קפה עם ד' ס', שאלתי אותו זה הבית של התובע? מאחוריך? אמר לי כן. זה מה שאני יודע. חלקות ולא חלקות לא יודע כלום**" (עמ' 87, ש' 10-16). כאשר נשאל ע"י ב"כ הנתבעים האם הוא יודע שזה ביתו של התובע כי התובע היה גר שם השיב " **כן**" (עמ' 88, ש' 3-1), והשיב, " **כי זה הבית של התובע,**





י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

היה גר שם, התובע, גר שם". (עמ' 88, ש' 21). גם מעדות זו, כמו מהעדות הקודמת, המבוססת על אמירה נטענת של ס', לא ניתן להסיק כי התובע היה הבעלים של החלקה אלא לכל היותר כי התגורר בה.

216. העד הרביעי מטעם התובעים שנחקר נגדית על תצהירו הוא מר פ' ח', שכן בחלקה. חקירתו מופיעה בעמודים 91-96 לתמליל מיום 20.10.20. בתצהיר שהגיש העד ח' הוא טען כי הוא ביחסים טובים וקרובים עם משפחת התובע, מאז בנה ביתו על יד ביתם (סעיף 5 לתצהיר), וכי ביתו של התובע נבנה עת התובע היה בחו"ל, וכי... "כל אחד בשכונה בישוב יודע שזה הבית של התובע" (סעיף 9 לתצהיר). בחקירתו הנגדית של העד ח', הודה האחרון כי קיים סכסוך בינו לבין משפחת ע' בנוגע לגבול החלקות ולכן הם לא מדברים (עמ' 91, ש' 31-19). התרשמתי כי אין בעדות זו כדי לסייע לתובע להוכיח את זכות בעלותו על החלקה, אין ספק כי העובדה כי התובע התגורר במשך שנים רבות בחלקה יכולה לגרום לסביבה לחשוב כי החלקה היא שלו, אולם אין בכך כדי להקנות לו בעלות בחלקה בפועל.

217. העדה החמישית מטעם התובעים שנחקרה נגדית על תצהירה היא ס' ע', אמה של התובעת. חקירתה מופיעה בעמודים 1-9 לתמליל מיום 20.10.21. העדה הצהירה כי התובע בנה את ביתו על קרקע שייחד לו אביו בסיוע המשפחה (סעיף 7 לתצהיר), לטענתה, הסכימה לבתה להתחתן עם התובע, בתנאי שהבית שבמחלוקת, יהפוך להיות ביתם המשותף לאחר שיתחתנו, ולכן היא ובעלה נתנו הסכמה לנישואין (סעיף 11 לתצהיר). לטענתה, הבית שבמחלוקת נועד למי בן התובעים. כאשר נשאלה העדה מאיפה היא ידעה על חלוקת החלקות, השיבה העדה כי היא יודעת מגיסה (עמוד 4, ש' 6-3). לא מצאתי בעדותה של העדה ראייה לכך כי שליש חלקה X ניתנה לתובע, לכל היותר העידה העדה כי הובטח כי התובע ואשתו יתגוררו בבית שבמחלוקת שבינתיים נהרס. בנוסף, גרסת התובע לפיה הובטח לאשתו ולמשפחתה כי הבית שבמחלוקת יהיה בבעלותם, לא הוכחה, וטענה זו הינה טענה שהופיעה רק בכתב התביעה המתוקן.

218. העד השישי מטעם התובעים שנחקר בחקירה נגדית על תצהירו הוא נ' ע', אחיו של התובע. חקירתו מופיעה בעמודים 12-38 לתמליל מיום 20.10.21. העד הצהיר בתצהירו כי האב יעד שליש מחלקה X לתובע בשנת 1977 (סעיף 1 לתצהיר), וכי התובע התגורר בבית קרוב ל-20 שנה ונהג בבית מנהג בעלים (סעיף 14.2 לתצהיר), עוד טען כי התובע שיפץ את ביתו והוסיף לו קיר תומך (סעיף 17 לתצהיר), וטען כי סמוך לשנת 2000 הוריהם חילקו בין ילדיהם את כל הקרקעות שקיבלו מהסבא על דרך ההגרלה (סעיף 21 לתצהיר) וכי על חלקה X לא היתה הגרלה כי היא חולקה כבר בשנות ה-70 או ה-80 (סעיף 2 לתצהיר). העד נ' היה בן כ-15 עת נערכה עסקת המתנה הנטענת, לא התרשמתי כי עדותו ניתנה על בסיס זכרונו מהעבר, ולא ברור מדוע הוא היחיד שתומך בגרסת התובע, מתוך משפחת "הגרעין" של התובע המונה 8 נפשות (יחד איתו). בנוסף, כפי שעולה מסיכומי התובעים, גם נ' העיד בתביעת ס' כנגד משפחתה, ועל כן, המשפחה מסוכסכת גם עמו.

219. התובעת – א' נחקרה נגדית על תצהירה לאחר מכן. עדותה מופיעה בעמודים 39 עד 45 לתמליל מיום 20.10.21. העדה הודתה בכך שלא נכחה עת נעשה מפגש החלוקה (עמוד 41, ש' 20), ולא היתה עת



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

סוכם לכאורה בין משפחתה ומשפחת התובע כי הבית שבמחלוקת יימסר להם (עמ' 42, ש' 19-18). לא התרשמתי כי יש בעדותה בכדי לסייע בהוכחת התביעה.

220. העד השביעי שנחקר נגדית על תצהירו הוא בן התובעים, מ', יליד 1991. עדותו מופיעה בעמודים - 45 55 לתמליל מיום 20.10.21. לאחר עיון בתצהירו ובעדותו, שרובה היתה מתחמקת ולא הצליח להיכנס לפרטים ומועדים, לא ראיתי כי יש בה כדי לחזק את טענות התובעים בתביעה, באין לו ידיעה אישית על העובדות, ובהיותו בעל עניין מובהק. בנוסף, מצאתי כי עיון בתצהירי עדי התובעים ובעדותם לא מסייע להם להוכיח את עסקת המתנה הנטענת משנת 1977. עצם מגוריהם הממושכים של התובעים בבית, והעובדה כי בבית נולדו ילדיהם, גרמה אולי לסביבה לחשוב כי הבית שייך להם, אולם מעבר להתרשמות זו, לרוב העדים לא היה מידע ממקור אמין בנוגע לשאלת הבעלות על החלקה. אבהיר כי למגורים הממושכים של התובעים בבית שבמחלוקת יש משמעות, ומשמעות זו תיבחן בהמשך.

התובע לא רשם שליש מחלקה X על שמו חרף הזדמנויות שהיו לו לכך

אי רישום החלקה על שם התובע בשנת 1995-

- 1.222. עת נערכה עסקת המתנה הנטענת בשנת 1977, חלקה X לא הייתה רשומה על שם האב, אולם ביום 95.9.5, ניתן ע"י בית המשפט המחוזי בנצרת במסגרת ת.א 95/301 פסק דין, בהיעדר הגנה, לפיו "התובע ס' ע'... הוא הבעלים של חלקה ... בשלמות משנת 1958..." (ראו נספח 17 לתע"ר התובע). לטענת התובע בסעיף 25 לכתב התביעה המתוקן הוא יזם את ההליך על מנת לרשום את חלקו בחלקה על שמו. לא ברור כיצד התובע, אשר היה באותה עת עורך דין ותיק בתחום המקרקעין, וטיפל בענייני זכויות מקרקעין של משפחתו, לא פעל מידיית בשנת 1995 לרשום את החלקה על שם האב וממנו על שמו. מתוקף מקצועו כעורך דין, והידע הרב שצבר
- 1 דווקא בענייני מקרקעין, היה מצופה ממנו, במידה ואכן שליש מחלקה X שלו, כי יפעל לרשום
2 את חלקו החלקה על שמו באופן מיידי.
- 3.222. התובע טען כי לא רשם את שליש מחלקה X על שמו בשנת 1995, כי לא ידע מה הנתבע רוצה לעשות
4 עם חלקו, האם להשאיר או למכור וכדי שקצבת אביו לא תפגע (עמ' 12, ש' 18-6 לתמליל מיום
5 20.10.20, בנוסף טען, כי האב לא רצה כי החלקה תירשם על שמו) עמוד 16, ש' 22-31
6 לתמליל מיום 20.10.20) וכן כי רצה להימנע מתשלום "מס רכוש" (עמ' 14, ש' 32-25), על כן,
7 נשאלת השאלה מדוע טרח התובע להוציא פסק דין בשנת 1995 המעיד כי האב הוא בעל חלקה
8 אם לא תכנן לעשות בו כל שימוש.
- 9.3.222. לעניין טענת התובע כי רצה להימנע מתשלום מס רכוש, התובע העיד כי כבר בשנת 2000 בוטל
10 תשלום המס (עמ' 15 ש' 16-11 לתמליל מיום 20.10.20).
- 4.222. בנוסף, בחודש 7/2010 הגיש האב תביעה להשלמת הכנסה, בתביעה עלה כי האב
11 מחזיק בחלקה X ועל כן נדחתה תביעתו (ראו תעודת עובד ציבור מיום 18.11.19, נספח 26 לתע"ר
12 התובע), ועל כן, לא הייתה מניעה להעביר את חלקה X לתובע כאשר הובהר כי ידוע לרשויות כי
13



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 14 חלקה X שייכת לאב והתובע אשר שימש אותה עת כ"עורך הדין המשפחתי" ידע זאת (עמ' 10, ש' 14-15 לפרו' מיום 15.5.8).
- 15
- 16 5.222. בעיקר מצאתי לדחות טענות התובע בשל דבריו בחקירתו הנגדית, בה טען:
- 17 **"אם היינו מחליטים מאבא לבנים שלו איך לרשום הייתי עושה את זה בכל, בכל, בכל**
- 18 **שנה, בכל מועד אחר, לא ישפיע. כי אני הייתי עושה את זה באופן שלא נשלם ואבא לא**
- 19 **ייפגע מקצבת השלמת הכנסה. הוא לא ייפגע, אם הייתי עושה את זה. אני לא עשיתי כי**
- 20 **אבא לא רצה. ועדיין לא השלמנו איך לרשום את זה. איך לרשום את זה, אתה מבין? כל**
- 21 **הזמן אנחנו בדילמה. הנתבע רוצה להישאר כאן או למכור. הוא הצהיר במספר הזדמנויות**
- 22 **שהוא לא רוצה כאן להישאר. הוא רוצה למכור את החלק שלו. עד שסיכמנו ב-2006 שהוא**
- 23 **ימכור את החלק שלו, ועשינו פגישה אצל ההורים, הוא אמר זה לבקשת אמא שאני וס'**
- 24 **נקבל את החלק שלו, וסיכמנו, והכנתי את המסמכים. אחר כך לצערי הרב, מאחורי הגב**
- 25 **אני מגלה שהם עושים בניגוד למה שסיכמנו)** "עמ' 17, ש' 7-17 לתמליל מיום 20.10.20).
- 26 התרשמתי כי בציטוט לעיל מודה התובע כי יכל לבצע את העברת החלקה על שמו ללא תשלום מס,
- 27 וללא שקצבת אביו תפגע, אולם הוא לא עשה כן – **בשל התנגדות אביו אשר לא רצה**. על כן נשאלת
- 28 השאלה מדוע התנגד האב להשלמת העברת הזכויות בחלקה X לתובע אם קצבתו וזכויותיו
- 29 לא היו נפגעות. ההסבר להתנגדות זו של האב יכול להיות בכך כי האב לא הסכים ולא
- 30 רצה כי שליש מהחלקה יירשם על שם התובע כי לא רצה להעביר לו את שליש הזכויות בחלקה.
- 31 6.222. סיבה נוספת שציין התובע בציטוט זה לבחירה להמתין עם רישום חלקה X על שמו היא כי היה
- 32 חוסר וודאות באשר לחלקו של הנתבע בחלקה, כאשר התובע טוען כי הנתבע חשב אותה עת למכור
- 33 את חלקתו. בהקשר זה, בחקירתו הנגדית טען התובע **"היה דדליין. הדדליין ... הוא כאשר נחליט**
- 34 **בקשר לחלק של הנתבע"**. (עמ' 12, ש' 31 לתמליל מיום 20.10.20). טענה זו לא ברורה, נוכח הודאת



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

התובע כי רק בשנת 2006 הוחלט שהנתבע ימכור את החלק שלו (ראו עמ' 17, ש' 7-17-7 שצוטטו לעיל בתמליל מיום 20.10.20), לא ברור כיצד עוד בשנת 1995, ידע התובע כי הנתבע רוצה למכור את חלקתו, ומה מנע ממנו לרשום באותה תקופה רק שליש מהחלקה על שמו כמתנה מאביו במיוחד כאשר אין כל תיעוד אחר לטענות הבעלות שלו, והוא כבר החל משפטית לטפל בעניין והוציא את פסק הדין על שם אביו.

7.222. כמו כן, גם אם לטענת התובע, באותה תקופה יחסיהם היו טובים, מספר שנים מאוחר יותר, בשנת

1999 החלו היחסים במשפחה להתערער בשל פיטורי אחיו מהמועצה, ואביו נהג כלפיו באלימות, והיה מצופה מהתובע לפעול להבטחת זכויותיו הנטענות כפי שאפרט להלן.

אי רישום החלקה על שם התובע לאחר מפגש החלוקה בשנת 1998 או לאחר פיטורי הנתבע מהמועצה

1.223. בשנת 1998 לטענת התובע הייתה חלוקה מסודרת של נכסי האב. בכתב התביעה המקורי נטען כי בשנת

2000 התובע קיבל במתנה את חלקו הנתען בחלקה X, אולם בתצהירו טען כי באותה תקופה חולקו רק הקרקעות החקלאיות, ואת חלקו בחלקה X קיבל כבר בשנת 1977.

2.223. לא ברור מדוע בשנת 1998 לא הזדרז התובע לרשום את חלקו הנתען בחלקה על שמו, וזאת במיוחד נוכח העובדה כי התובע טוען כי בסמוך למפגש החלוקה היה סכסוך משמעותי במשפחה נוכח פיטורי האח הנתבע מהמועצה ואביו אף היכה אותו על עניין זה ועל כן הגדיר התובע את היחסים עם הוריו כ"יחסים קרירים..." (עמ' 26, ש' 21, לתמליל מיום 20.10.20).

3.223. כך, אין מחלוקת כי בשנת 1998, לפי פסק הדין שניתן שנים ספורות קודם למפגש החלוקה, חלקה X היתה בבעלות האב והיה מצופה מהתובע, בכובעו כעורך דין, להבטיח את זכויותיו בחלקה ולמהר לרשום אותן על שמו במיוחד כאשר בסמוך לאותו מועד היחסים במשפחה כבר לא היו קרובים וחמים, ועל כן התובע לא יכול לטעון כי נמנע מלרשום שליש החלקה על שמו בשל היחסים הטובים שהיו במשפחה.

4.223. התרשמתי כי לו האב אכן נתן שליש מהחלקה לתובע, היה הגיוני כי התובע ימהר לרשום בלשכת המקרקעין את זכותו לכל המאוחר לאחר שאביו תקף אותו ולאחר ששוב הובטחה זכותו בחלקה X במפגש החלוקה כטענתו.

אי רישום החלקה על שם התובע בשנת 2005

1.224. ביום 05.11.1 דיווח התובע לשלטונות המס על פסק הדין בעניין בעלות האב על חלקה X, לצורך פטור מחצית החלקה ממס רכוש. לא ברור מדוע דווקא בשנת 2005 ביצע התובע דיווח זה, וגם לתובע לא היה הסבר לכך "אין שום סיבה. דיווחתי" (עמ' 15, ש' 32 לתמליל מיום 20.10.20, ולא ברור מדוע באותה הזדמנות לא רשם התובע חלקו הנתען בחלקה על שמו, וזאת כאמור כאשר היחסים במשפחה כבר לא היו קרובים ותוך הדגשה כי התובע הינו עורך דין לענייני מקרקעין).



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

225. אי רישום החלקה על שם התובע בשנת 2006

225.1. לגרסת התובע שפורטה לעיל, לכל המאוחר בשנת 2006, ידע מה הנתבע מתכוון לעשות עם חלקתו ועל כן הגענו ל"דדליין" שהציב התובע, ועדיין התובע לא פעל לרישום חלקו הנתבע בחלקה על שמו.

225.2. לטענת התובע, בהקשר זה, בשנת 2006 הסכים לבקשת אמו כי נתבע 1 יבנה במקום הבית שבמחלוקת והבית ייהרס, והוא ירכוש את החלק של נתבע 2 בחלקה יחד עם נתבע 1 כך שהוא ונתבע 1 יהיו בעלי חלקה X בחלקים שווים. לטענתו, פעל להכין מסמכים אשר מתארים את העסקה עליה הוסכם בלחיצת יד (סעיף 50 לתע"ר התובע וכן נספחים 35 שהכין התובע ולא נעשה בהם שימוש). בהקשר זה טען התובע בחקירתו הנגדית כי הסכים להרוס את הבית שבמחלוקת וכי יקבל מחצית ממגרש X על מנת לפתור את המחלוקת במשפחה: "לא. שמע, הייתה מחלוקת לגבי הדרך של הבית שלי. אמא בזמנו ביקשה ממני שתן לנתבע 1 לבנות במקום הבית שלך, שייקח את החלק שלך, יהרוס, יבנה, יעשה מה שהוא רוצה, ואתה תיקח אחר כך במקום אחר ותקנו את החלק של נתבע 2. זו הייתה הבקשה מאמא. אני סירבתי. כשנפגשנו אני אגיד לך את האמת, אני הפתעתי אותם. כשנפגשנו אני רציתי את המתח הזה להוריד. אז כשהתכנסנו אני אמרתי לאמא, אמא את אמרת לי שאני ונתבע 1 נקנה את החלק של נתבע 2 כי נתבע 2 לא רוצה לבנות כאן נכון? אמרה לי כן. בפני כל האחים. אמרתי לה, את אמרת לי על מנת לפתור עניין, תן לו את המגרש, תחליפו ביניכם. אמרתי לה זה נכון? אמרה כן. אז אמרתי על מנת לא לסכסך ולא להמשיך בוויכוח הזה, אני היום מסכים) "עמ' 43' ש' 30-21 לתמליל מיום 20.10.20, עוד ראו עמ' 44', ש' 25-24, ש.ס.)

14 בהמשך חקירתו הנגדית התובע הודה כי הסיכום הנ"ל לא יצא לפועל: "כן. מייד אחרי שהתכנסנו והסכמנו התברר בדיעבד כי נתבע 1 לא מסכים וההורים ביקשו לסיים את העניין הזה והסכימו שנתבע 1 יהרוס את הבית של ההורים ולבנות במקומו. זה גרם למחלוקת בינינו שוב. ולכן, העניין לא נמשך לרשום לפי הסיכום" (עמ' 45', ש' 13-10 לתמליל מיום 20.10.20).

4.18225 בהקשר של ציטוטים אלה, התובע לא נתן הסבר מספק מדוע במועד ההגעה להסכם הנתבע בו הוא ונתבע 1 יקנו את חלקו של נתבע 2, לא החתים את משפחתו, אשר היחסים בה התחילו להתערער, על מסמך עם ההבנות הנ"ל, ומדוע לא הזדרז להשלים את העסקה במהירות, וגילה על כך שאחיו חזרו בהם מהעסקה רק "לאחר מס' חודשים" אשר נראה כי במהלכם לא פעל לפי הסיכום (סעיף 51 לתע"ר התובע, וכן עמ' 46', ש' 9-8 לתמליל מיום 20.10.20). בנוסף, במסמכים שצירף התובע, מופיע שמו בלבד כרוכש ולא יחד עם נתבע 1 לפי הסיכום. בנוסף, יוזכר כי חוץ מאח אחד, כל המשפחה העידה נגד גרסתו של התובע, כאשר לטענת התובע, הגיעו להסדר הנתבע הנ"ל בפורום משפחתי מורחב (עמ' 43', ש' 5-4 לתמליל מיום 20.10.20).



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

226. אי רישום החלקה על שם התובע או אי התנגדות התובע לרישום הדירה על שם נתבע 2 ונתבע 1

בשנת 2011 או לחלופין בשנת 2015 .

בשנת 2011, העביר האב, בהעברה ללא תמורה, את חלקה X לנתבעים והיא נרשמה על שםם בלשכת רישום המקרקעין. התובע אומנם טוען כי גילה על העברת הבעלות בחלקה רק בשנת 2015, עת רצה לשפץ את הבית שבמחלוקת לבנו, אולם לא תמך טענתו הנ"ל בראיות, וטענתו הנ"ל לא מתאימה עם תלונה שהגיש ביום 18.7.2 לועדה המקומית לתכנון ובניה על הריסת הבית שבמחלוקת ע"י הנתבעים. בתלונה משנת 2018 טען התובע כי נודע לו על רישום הבית על שם הנתבעים "לאחרונה" (נספח 71 לתע"ר

התובע). כך מצאתי, כי הסבריו של התובע לגילוי על הרישום בשנת 2015 שהובאו בחקירתו הנגדית של התובע בעמודים 53-55 לתמליל מיום 20.10.20 לא היו משכנעים.

3.226. יחד עם זאת, גם אם אקבל טענתו הנ"ל של התובע, לא ברור מדוע לא פעל התובע מיידית להסדרת זכויותיו בחלקה ולביטול הרישום משנת 2011 כאשר גילה כי אביו העביר לנתבעים, ואבהיר כי הסבריו של התובע לסיבה בגינה בשנת 2015 לא פעל מיידית להסדרת זכויותיו בחלקה (X) ראו למשל דבריו בעמ' 55 ש' 6-9 לתמליל מיום 20.10.20) לא משכנעים נוכח העובדה כי לגרסת התובע משפחתו – הוריו ואחיו- פעלו מאחורי גבו, ולא הגיוני כי אירוע בסדר גודל שכזה עבר במשפחה בצורה חלקה ללא שיש תיעוד כלשהו בכתב לכעסו של התובע על התנהלות משפחתו ולהבטחת ההורים הנטענת לשנות זאת. היה מצופה מהתובע בכובעו בעורך דין לדאוג לזכויותיו, להעלות על הכתב הבטחת הוריו, ולא לשקוט על השמרים עד לשנת 2018 אז הרסו הנתבעים את הבית שבמחלוקת.

227. לסיכום פרק זה, לא מצאתי, כי הסבריו הנ"ל של התובע להימנעותו מלרשום את החלקה שבמחלוקת על שמו, אינם מספקים, וזאת במיוחד נוכח היותו עורך דין עם מומחיות בתחום המקרקעין. התרשמתי כי היו לתובע מספר הזדמנויות משמעותיות להעביר את חלקו הנתען בחלקה על שמו, ומצאתי כי הימנעות התובע מלרשום את חלקו הנתען בחלקה על שמו פוגעת באמינות גרסתו. התרשמתי כי התובע מתוקף התמחותו המקצועית הבין את חשיבות רישום הנכס על שמו ולכל הפחות רישום של תיעוד עסקה בכתב) כמו ההסכם המשפחתי אליו הגיעו הצדדים בשנת 2006 והבטחת ההורים המאוחרת כי חרף כך שהחלקה נרשמה על שם אחיו, היא תעבור אליו) ויודגש כי באותו תקופה כבר היו מחלוקות רבות בתוך המשפחה, והתובע כבר לא יכול לטעון כי נמנע מרישום ההסכם בשל היחסים הקרובים במשפחה.

228. לא הובן מגרסתו של התובע באיזה שלב החל אביו להכחיש כי נתן לו חלק מחלקה X במתנה. התובע הצביע על מספר סכסוכים שהיו בין הצדדים במהלך השנים, תחילה בשנת 1999 בסמוך לפיטורי נתבע 2 מהמועצה, בהמשך בשנת 2006 בעניין החלפת החלקות ורכישת חלקו של נתבע 2, ובשנת 2018 הסכסוך שנוצר בשל כך שהתובע נתן תצהיר עדות ראשית בתביעת גב' ס'. התרשמתי כי לאורך השנים היו בין הצדדים יחסים שאינם קרובים, עד כי סמוך לפיטורי נתבע 2 מהמועצה נקט כלפיו האב באלימות) ראו גם דברי התובעת אשר אישרה בחקירתה הנגדית "תמיד היו עליות וירידות" (עמ' 39, ש' 18 לתמליל מיום 20.10.21). לא מצאתי בהסבריו של התובע סיבה מספקת



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

למחדל בגינו בחר שלא לרשום על שמו את החלק שלטענתו מגיע לו מחלקה X ועל כן התנהלותו הנ"ל של התובע מתפרשת לחובתו.

229. חיזוק לקביעתי הנ"ל אני מוצאת מכך כי התובע בהיותו עורך דין סייע לאורך השנים לאחיו לרשום את החלקות שקיבלו מהאב על שם (וכן סייע בעניין זה לדודיו בהקשר הנכסים שקיבלו מהסבא המנוח), וחרף העובדה שהחלקות של אחיו ודודיו נרשמו, בסיועו, על שם, החלק שבמחלוקת מחלקה X לא נרשם על שמו של התובע ויש בכך כדי לפגוע בגרסת התובעים. בנוסף, יובהר כי בניגוד לקביעת בית המשפט בע"א 13/6107 אליו הפנו כאמור התובעים, לא התרשמתי כי האב אכן התחייב לתת שלישי מהמגרש לתובע, ועל כן התרשמתי כי לכל היותר ידעו הנתבעים במועד בו הועברה החלקה לנתבעים ללא תמורה, כי התובע חושב כי חלק מחלקה X צריך להירשם על שמו, לא מצאתי בכך חוסר תום לב. התרשמתי כי לפי פסק דין זה, אכן יש משקל לא מבוטל להתנהלות התובע, אשר בכובעו כעורך דין, לא פעל, חרף הזדמנויות שהיו לו לכך, לרשום שלישי מהחלקה על שמו, ובמיוחד במצטבר להעדר מסמך בכתב התומך בהתחייבות לתת מתנה.

230. התייחסות לטענות התובע לזכותו בחלקה

231. מגורים ממושכים בבית, בניית הבית והשקעות כספיות בו כראיה לכך כי הבית והמגרש עליו נבנה נינתנו לתובע

1.231. התובעים הפנו לתמ"ש (קריית) 03/3650 פ' - האם ואח' נ' פ' - הבן הבכור

(09.10.29) להלן: "תמ"ש 03/3650" (וטענו כי בפסק דין זה הסיק בית המשפט

כי לתובעת ניתנה זכות בעלות על המגרש מתוקף מגוריה במגרש במשך 25 שנה ועד למועד מתן פסק הדין, לטענתם, יש להכיר בזכות בעלותם על שלישי מחלקה X מתוקף מגוריהם הממושכים, משך כ- 18 שנים, בחלקה.

2.231. מצאתי כי יש לאבחן את תמ"ש 03/3650 מהמקרה שבפניי. אכן

התובעים התגוררו בבית שבמחלוקת שנים רבות, וככל הנראה גם השקיעו בו סכומים כספיים שגוברים לא הוכח או נטען, אולם בסופו של דבר התובעים וילדיהם עזבו את הבית ולא עשו בו כל שימוש כ-10 שנים, ובכך יש שוני רב בין המקרים. בנוסף, עיון בתמ"ש זה מעלה כי לטובת האם התובעת באותו מקרה היה ייפוי כח בלתי חוזר המעיד על זכויותיה 16 בחלקה.

3.231. בנוסף, בתמ"ש 4704/786 שאוזכר לעיל, תואר, כאמור, מקרה בו התובעים התגוררו

18 שנים בנכס שבמחלוקת, ואף השקיעו כספים רבים בבנייתו, ואולם התנהלותם הנ"ל לא סייעה להם להוכיח את בעלותם בנכס, וכך נקבע:

"מן הראיות שהוצגו בפני בית המשפט עולה כי חרף ההבטחות וחלופי השנים,

התנגד האב ליתן בידי הבן מסמך כתוב כלשהו אשר יהווה אסמכתא כתובה להענקת מתנה

ו/או העברת זכות בעלות בבית. לטענת הבן הסיבה העיקרית אשר בגינה לא נערך מסמך

כתוב בין הצדדים נעוצה בכך שמדובר בקרובי משפחה אשר האמינו זה לזה; אולם יהא זה

מרחיק לכת בנסיבות העניין וכאמור להתעלם מהעדר ראיה פוזיטיבית ובכתב להתחייבות

להעניק מתנה במקרקעין... חרף התנהלות הנתבע משך השנים והפגמים בעדותו בפניי,



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

לא מצאתי לשנות מהכרעתי דלעיל כי במקרה דנן לא ניתנה התחייבות למתנה והנתבע לא הבטיח לטעמי להעניק את זכויות הבעלות בבית לתובעים ("ההדגשות אינן במקור, ג.ס.ב.).

4.29231. התובעים אכן התגוררו שנים רבות בבית שבמחלוקת, אולם כפי

שקבעתי לעיל, לא התרשמתי כי מגוריהם הממושכים בבית, יחד עם היתר הבניה שהוגש, בנסיבות תיק זה, מתגברים על דרישת הכתב. חיזוק לעמדתי זו אני מוצאת, כאמור, מכך שהתובע בכובעו כעורך דין, לא רשם את הבית על שמו, חרף ההזדמנויות הרבות שהיו לו לעשות כן,

1 המעידות בעיניי על כך כי האב התנגד לאורך השנים ולא רצה להקנות לתובע זכויות

2 רשומות בבית.

3 5.231. התרשמתי כי לו התובעים היו מתגוררים בבית נכון להיום, ניתן היה לומר כי האב

4 התכוון לתת להם להתגורר בבית כל עוד יחפצו בכך ולא ניתן היה ניתן לפנותם מהבית

5 בדומה לתמ"ש 4571-12-09) בכפוף לבחינת יכולתו של האב לחזור בו ממתן הזכות),

6 ואולם נראה כי התובעים בחרו בסופו של דבר לעזוב את הבית על חלקה X ולא עשו

7 בביתם שם שימוש במשך שנים רבות ונראה כי זכות המגורים שהייתה להם בבית חלפה

8 בהסכמתם.

9 6.231. בנוסף, לא התרשמתי כי התובע הוכיח כי הוא בנה את הבית או השקיע בבנייתו סכומי

10 כסף משמעותיים, אף התובע עצמו טען כי האב "פעל בשמי בפני כל בעלי המקצוע

11 ובעזרת המשפחה" (ס' 10 ו-11 לתע"ר התובע). כך התרשמתי כי גם לו הוכיח התובע כי

12 החל לעבוד בגיל צעיר, אין בכך כדי להוכיח כי הייתה לו יכולת כספית לבנות בית כשהיה

13 בן 18 או 19, ולפי תע"ר התובע, טענה זו גם לא נטענה ולא בכדי האב תיאר בחקירתו

14 כי סייע לתובע כלכלית עת למד בצ'כיה) ראו דברי האב בעמ' 9 ש' 7-15 לפרו' מיום

15 8.5.19).

16 7.231. בנוסף, לא מצאתי כי טענתו של התובע כי בנה בבית עמודי תמך והשקיע בו סכומי כסף

17 משמעותיים יכולה לסייע לו, התרשמתי כי התובע קיבל מאביו זכות מגורים בבית ללא כל

18 תמורה והתגורר בבית במשך שנים רבות ועל כן השקעותיו של התובע בבית שימשו בפועל

19 את מגוריו שלו, של אשתו וילדיו, כאשר בהמשך בית זה נהרס בשל טענת הנתבעים כי

20 הבית כבר היה רעוע.

21 8.231. אבהיר כי הנתבעים טענו כי המשפחה והאב הם אשר שילמו עבור קיר התמך בבית

22 שבמחלוקת, נוכח חלוף השנים קשה לדעת מי נשא בפועל בתשלומים אלה, אולם כפי

23 שקבעתי לעיל, גם במידה והתובע השקיע סכומים כלשהם בבית לאור מגוריו בהם, לא

24 מצאתי כי כספים אלה, שלא הוכח גובהם, גרמו לבעלותו על הבית שבמחלוקת.



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- 25 הצהרת האב מיום 06.12.28 לפיה העביר מחצית חלקה X לתובע (נספח 5.34 לתע"ר התובע) וכן .232
- 26 פרוטוקול דיון משנת 2008 בה לטענת התובעים מודה האח נתבע 1 כי הבית שבמחלוקת בבעלות התובע
- 27 טענות הצדדים
- 28 1.232. התובעים טענו שצורף לתביעה להשגה לגבי הקרקע שהוגשה בשנת 2006 למס רכוש ,
- 29 תצהיר, בו האב מודה בבעלותו של התובע על חלקה X, בתצהיר נכתב:
- 30 "הנני הבעלים של חלקה X...."
- 31 הנני להצהיר כי סמוך לשנת 1977 העברתי לבני התובע הנ"ל חלק של 1/2
- 32 מזכותי בחלקה הנ"ל, עליו הקים ביתו בהתאם להיתר בניה מס..."
- 33 תצהיר זה אני נותן כתמיכה לבקשת בני התובע לפטור את החלק שהעברתי
- 34 לו מחיוב מס רכוש."



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

2.232. לטענת הנתבעים לא ניתן ללמוד מהשגה זו על זיקה קניינית של התובע לחלקה וזאת מאחר וההשגה הוגשה מטעם התובע ללא מעורבותו או ידיעתו של האב, כן טענו כי החל ממפגש החלוקה יש להתייחס בחשדנות למעשיו של התובע אשר ידע כי אביו לא רוצה לתת לו חלק מחלקה X, עוד טענו כי תכלית ההשגה הייתה לפטור ממס רכוש ולא הייתה להשגה כל משמעות אחרת, כאשר הדיווח הוא דיווח כוזב שהרי לפי כתב התביעה המתוקן לא מגיעות לתובע זכויות על מחצית מהחלקה גם לשיטתו. עוד טענו, כי מעצם זה שהתובע לא הגיש את ההחלטה על ההשגה הם מסיקים כי המסמך הנטען כלל לא הוגש.

3.232. בנוסף הפנה התובע לפרוטוקול דיון מיום 08.4.7 בבש"א 08/211)נספח 42 לתע"ר

9

התובע) בו ייצג נתבע 2 את האב בהליך לשחזור פסק הדין משנת 1995 וטען כי שם, בין היתר, טען נתבע 2 כי יש על החלקה שני בתים של האב ושל בנו, והבתים עם היתרי בניה, האב שנכח באותו דיון אישר את דברי נתבע 2. לטענת התובע יש בכך הודאה בכך כי חלק מחלקה X ניתן לו.

דיון והכרעה

4.232. לאחר שעיינתי בתצהיר משנת 2006 וכן בהשגה התרשמתי כי לא ניתן ללמוד ממנו על כך כי התובע קיבל מאביו במתנה 1/3 מחלקה X. התצהיר רשום בשפה העברית ולא בערבית חרף העובדה כי האב כלל לא דובר עברית וברי כי לא הבין את תוכנו הכתוב של המסמך (אציין כי לצורך חקירתו הנגדית של האב הסתייע בית המשפט זה במתורגמן) על כן, לא ברור האם לאב הוסבר תוכנו של המסמך וזאת במיוחד עת מי שאימת חתימתו הוא התובע, והאב העיד כי הוא לא הגיש כלום אלא הילדים שלו הגישו מסמכים בשמו) עמ' 10, ש' 15-16 לפרו' מיום 19.5.8. בנוסף, יובהר, כי במילא תוכן התצהיר אינו תואם את טענתו של התובע כי זכותו בחלקה היא 1/3 ולא ברור מדוע נכתב בתצהיר כי מחצית מהחלקה ניתנה לתובע ועובדה זה לבדה פוגעת באמינות בתצהיר, וזאת גם אם לטענת התובע חשב כי סוכם במשפחה כי הוא ירכוש את חלקו של האב הנתבע 2 מחלקה X, שאז חלקו היה 2/3.

6.25232. בהקשר זה אוסיף כי גם בתצהיר התובע לוועדת התכנון והבניה משנת 2004) טרם סוכם במשפחה, לגרסתו של התובע, כי ירכוש את חלקו של נתבע 2 בחלקה X, (טען התובע כי הוא בעלים של מחצית מחלקה X, ויש בהתנהלותו הנ"ל, בה התובע טוען בכל הליך טענות שונות לפי בחירתו, עובדות הפוגעות באמינותו) נספח 31 לתע"ר עארף.

7.29232. בנוסף, לעניין הטענה כי נתבע 2 והאב הודו בבעלות התובע על הבית שבמחלוקת בפרוטוקול הדיון משנת 2008, התרשמתי כי אין בדברים שנאמרו שם כדי לקבוע כי זכות התובע בבית שבמחלוקת היא בעלות. נתבע 2 טוען שם "המשיבים) (הכוונה למי שממנו רכש האב את זכויותיו בחלקה X, ההערה שלי- ג.ס.ב) אינם בחיים ואבי מחזיק בקרקע לאורך השנים, משנת '58 ועד היום והוא זה.. מנהג בעלים, ייעודה הוא למגורים. יש שם שני בתים בנויים שלו ושל בנו, כולם עם היתר בניה". לא מצאתי במשפט זה, קביעה כי הבית



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

שבמחלוקת הוא בבעלות התובע, אלא לכל היותר כי התובע מתגורר ומחזיק בבית, במשפט הובהר כי האב מחזיק בקרקע לאורך השנים ונוהג בו מנהג בעלים והחלקה שלו, ולא בכדי ערך נתבע 2 את ההבחנה.

8.4232. לא מצאתי כי יש במסמכים אלה כדי להוכיח כי שלישי במחלקה X ניתן לתובע.

233. הצהרת האב בפני המוסד לביטוח לאומי כי אין לו נכסים ואין לו בתים (נספחים 26 לתע"ר התובע)

1.233. התובעים טענו כי סמוך לאחר חלוקת נכסיו במסגרת מפגש החלוקה, הצהיר האב במספר הזדמנויות ובין היתר בתביעתו לקצבת הבטחת הכנסה והשלמת הכנסה במל"ל כי אין לו יותר נכסים ומסיבה זו הוא פעל להעביר חלק מזכויותיו לו ולאחים שביקשו וזאת ישירות מהסבא המנוח.

2.233. הנתבעים פירטו וטענו כי בעניין זה הוגשה תעודת עובד ציבור מיום 18.11.19, בה פורט כי האב הגיש לראשונה תביעה לענף הזקנה בחודש 2001/2. בחודש 2010/7 הוגשה תביעה נוספת להשלמת הכנסה, ואז עלה כי לאב קרקע בחלקה X ונדחתה תביעתו. לטענתם, האב לא יודע קרא וכתוב ולא הוא שמילא את הטפסים לצורך התביעה אלא אלה מולאו ע"י עורכי דין מטעמו. יובהר כי התובעים טענו כי יש לדחות את הטענה כי האב לא יודע קרא וכתוב משהועלתה בסיכומים ולא בשלב מוקדם יותר, אך מתצהיר העדות הראשית שלו מיום 19.4.10 יחד עם זאת, התרשמתי כי האב לא יודע קרא וכתוב בעברית, כך שדחיית טענה זו, אין בה כדי לסייע לתובעים.

3.233. לאחר עיון בהצהרה, התרשמתי כי אין בהצהרה זו כדי להעיד כי לא היו לאב נכסים בשנת 2001 בפועל, האב ממניעיו שלו, ואולי על מנת שלא תפגע קצבה אותה רצה לקבל, העדיף שלא יירשמו נכסים על שמו, ועל כן לא ניתן לראות בהצהרתו עדות לכך כי אכן לא היו נכסים על שמו, אלא לכל היותר כי כך בחר להצהיר זאת משיקוליו שלו.

4.233. בנוסף, התרשמתי כי האב לא הכין מסמכים משפטיים לבדו, במיוחד עת הוא לא דובר ולא כותב בשפה העברית, ומי ממשפחתו סייע לו בדיווחים אלה ולא ניתן לדעת אם הוסבר לאב בצורה ברורה על מה הוא חותם.

5.233. במכלול הנסיבות לא התרשמתי כי הצהרה זו לבדה יכולה לסייע לתובעים בהוכחת 28

29 תביעתם.

30 הצהרות ההון בהן התובע מפרט בעלותו על הבית שעל חלקה X 234.

1.234. לטענת התובע בתצהירו, בהצהרות ההון שהגיש משנות התשעים ואילך ציין כי בבעלותו דירת מגורים מיום 79.1.1 על חלקה X וכן שתי חלקות נוספות שקיבל סמוך למפגש החלוקה, להוכחת טענתו צירף התובע 3 הצהרות הון מהשנים 2005, 2009 ו-2017 (נספחים 46 ו-47 לתע"ר עארף).



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

2.234. עיון בתצהיר שהגיש התובע לרשויות ביום 2006.12.31, מעלה כי בסעיף 47 תחת הכותרת "נדל"ן" מופיעה רשימה של מקרקעין שונים בבעלות התובע וכן דירת מגורים על חלקה X ששוויה מוערך ב- 100 ₪ וכך גם בשאר ההצהרות שהוגשו.

3.3234. לאחר עיון בהצהרות אלה התרשמתי כי אין בהן להוכיח כי התובע קיבל חלק מחלקה X. ההצהרה הראשונה שצורפה היא מסוף שנת 2005, תקופה בה כבר יחסי המשפחה התחילו להתערער, ובנוסף ההצהרה מתייחסת ל**בית** ולא לבעלות על שליש מהמגרש, כאשר בהתייחס לחלקות אחרות שקיבל התובע, ידע האחרון לציין כי החלק המגיע לו הוא חלקה/מקרקעין ולא זכות ב"דירת מגורים". בנוסף, מצאתי חשיבות לתמחור שרשם התובע על זכותו על הבית אשר העמידה על 100 ₪ בלבד בנגוד לזכותו בדירת מגוריו על חלקה 6 אותה העריך בהצהרה מיום 09.12.31 ע"ס 500,043,101 ₪ (בניגוד לזכות הנטענת בבית על חלקה X, אותה העמיד ע"ס 100 ₪ 11 כאמור) ויש בכך כדי ללמד על שווי הזכות שיש לתובע בחלקה X וזאת במיוחד עת התובע בכובעו כעורך דין מודע להבדלים אלה. בנוסף, בעניין חלקה 6 בהצהרה משנת 2009 רשם התובע הן את זכותו על המגרש והן את זכותו על הבית, וגם בכך יש להעיד כי ראה את זכויותיו על חלקה X בהסתייגות. ממילא המסמך נערך על ידי התובע, ורק זמן רב לאחר רכישת הזכות כנטען ולאחר פרוץ הסכסוך, ואין לשלול את האפשרות שעשה כך על מנת לזרוע ראיות לזכותו, שידע כי היא מוכחשת ע"י אביו.

4.17234. בשל האמור לעיל, מצאתי כי התובע בעצמו לא ראה עצמו כבעל זכות בחלקה X אלא לכל היותר כבעל זכויות מסויימות בבית שבמחלוקת וגם בהקשר זה העריך את זכותו ע"ס 100 ₪ בלבד. התרשמתי כי לא ניתן להסיק ממסמכים אלה מסקנות בעניין בעלותו של התובע על חלק מחלקה X.

טענות התובע להסתת האב ע"י נתבע 2 כנגדו

235. לאורך חקירתו של התובע, וכן בתע"ר שהגיש טען האחרון כי מאחורי כל העוולות שנעשו לו ולאחרים, הן בעניין גזילת חלקה X ממנו, הן בעניין הסכסוך עם אחיו מ', הן בעניין רמאות בהקשר חלקתה של האם פ', וכן מאחורי גזילת החלקה של חמותו, ס', עומד האח נתבע 2 אשר פעל בתחכום ועשה כל שעל ידו על מנת לנקום בתובע בשל סיבות שונות שפורטו לעיל. לטענתו נתבע 2 מסית את הוריו כנגדו ועל כן אביו נמצא תחת השפעה בלתי הוגנת וטוען בהשפעתה טענות שקריות (סעיף 40 לסיכומים, וכן סעיף 41 א לסיכומים).

236. עוד טען התובע, כי נתבע 2 פעל בשנת 2008 לשחזר פסק הדין משנת 1995, המעיד על בעלות האב על חלקה X, ללא לבקש ממנו את פסק הדין, תוך העלאת טענות שקריות לגבי הצורך בשחזור במסגרת פרוטוקול הדיון (נספח 42 לתע"ר התובע). כך לטענת התובע, נתבע 2 טען תחילה בעניין זה כי התובע סרב למסור לו עותק



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

- של פסק הדין ובהמשך טען כי התובע אמר לו כי עותק פסק הדין לא אצלו אלא במשרד עו"ד ע'.
237. גם העד נ' ע' טען כי נתבע 2 הוא מי שהסית את ההורים נגד התובע ללא כל סיבה, והוא אף שמע את הסתותיו של נתבע 2, ועל כך חזרה גם התובעת בחקירתה הנגדית ובתע"ר שהגישה. להוכחת טענותיהם של התובעים, טען התובע בתצהירו כי נתבע 2 פעל להעביר חלקות מאחורי גבו, והיה מוכן לשם כך לגרום לתשלום מיסים גבוהים ולא נצרכים, כאשר התובע בטיפולו הצליח להימנע מתשלוםם (סעיף 78 לתע"ר התובע והנספחים וצורפו בהקשר סעיף זה).
238. כך טענו התובעים כי בין הנתבעים והאחים מ' ומ' והאם פ' נרקמה עסקה לפיה מ' יקבל החלק שגנבו מס', נתבע 2 יקבל חלקה 31 גוש X של האם פ' שנרשמה על שמה תוך זיוף, ונתבע 1 יקבל בנוסף לחלקו בחלקה X, את החלק של נתבע 2 אשר החזיק בו ופיתח, ומ' יקבל פיצוי כספי לצורך איזון בניהם כאשר את החלק של התובע בחלקה X רשם נתבע 2 על שמו על מנת לסחוט אותו שלא יחשוף את מעשיו ולא יתמוך בחמותו ס' כפי שעשה בפועל.
239. לא אוכל לקבל תביעתו של התובע על סמך טענות חמורות אלה שלא הוכחו ואין בהן כדי לשנות את רצונו של האב. האב העיד בפני כשהוא צלול ומבין את ההשלכות לעדותו כי לא היתה לו כל כוונה לתת חלק מחלקה לתובע (כפי שפורט 15 לעיל בפרק העוסק בעדות האב). התובע לא הוכיח כי אביו נמצא תחת השפעה בלתי הוגנת או חסר כשרות משפטית כיום ואף לא טען זאת.
240. 17240. התרשמתי, כפי שקבעתי בפרק שעוסק בעדותו של האב, כי האב במודע ומרצון בחר להעיד במשפט, להתייצב הן לקדם משפט והן לחקירתו הנגדית, וטען כי לא התכוון לתת את חלקה X לתובע בשום שלב ונתן לו זכות להתגורר בבית שבמחלוקת עד שיבנה את ביתו, כפי שנתן לשאר ילדיו.
241. בנוסף, התובע טען טענות חמורות מאד כלפי משפחתו, חלקן מתבררות בערכאות משפטיות אחרות, טענות חמורות אלה לא הוכחו בפני בית משפט זה ואין בהן כדי לסייע לתובעים בהוכחת תביעתם.
242. בנוסף, בהקשר שחזור פסק הדין משנת 1995, לצדדים טענות סותרות, אולם גם אם טענתו של התובע נכונה, ונתבע 2 לא פנה אליו וביקש את שחזור פסק הדין אלא פנה ישירות לבית המשפט והעלה טענות שקריות, אין בכך כדי לסייע לתובע בהוכחת תביעתו, אלא ההפך. הדבר מראה כי עוד משנת 2008, האב פעל מאחורי גבו, על מנת למנוע ממנו להשתלט על החלקה.
243. בהקשר זה אציין כי הנתבעים ביקשו בסיכומיהם כי אמחק התביעה כנגד נתבע 2 על הסף משלנתבע 2 מגיע ממילא 1/3 מחלקה X גם לפי גרסתם של התובעים, וכן בשל כך כי לטענתם נתבע 2 הוכנס לתביעה כנתבע רק כי התובע שונא אותו ורוצה לנקום בו ורק מטעם זה יש למחוק את התביעה כנגדו. לא התרשמתי כי יש לדחות



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

את התביעה כנגד נתבע 2 מטעם זה על הסף וזאת נוכח העובדה כי היה על התובע לצרפו לתביעה בהיותו הבעלים הרשום של החלקה יחד עם אחיו נתבע 1.

תשלום חשבונות הבית על שם התובע גם בתקופה בה לא התגורר בבית שבמחלוקת

1.243. התובע צירף לתע"ר מטעמו מסמכים לפיהם דאג לשלם חובות חשמל, ארנונה ומים על הבית שבמחלוקת גם בתקופה בה בר לא התגורר בבית אלא הוריו, וגם לאחר שעזבו את הבית ועברו להתגורר אצל נתבע 1 וזאת עד להריסתו של הבית (נספחים 43-45 לתע"ר התובע).

2.243. לא מצאתי במסמכים אלה כדי להוכיח בעלתו של התובע על החלקה וזאת משמסמכים אלה מתייחסים לתקופה בה התובע החל לפעול על מנת לנכס לעצמו חלק מחלקה X (חצי או שלישי) ותואר לעיל כי הכין מסמכים בעניין זה. בנוסף, לא הוכח כי התובע נשא בתשלומים אלה לכל היותר כי תשלומים אלה הופנו אליו מתוקף העובדה כי התגורר בבית משך זמן לא מבוטל ומי מהצדדים לא פעל לשנות את הפניה אליו לתשלום. בנוסף, כפי שעולה מנספח 3 לתצהירו של האח נתבע 2, החל משנת 2008 לא חלה על הבית חובת ארנונה. כמו כן, אין בתשלום חשבונות לה, ככל ששולמו, כדי להוכיח זיקה קניינית לנכס.

3.243. חיזוק לכך שאין לראות בתשלומים אלה כמצביעים על בעלות התובע על שלישי מחלקה, אני מוצאת מכך שחרף היותו של התובע עורך דין, העברת הבעלות על חלקה X לאחיו הנתבעים נעשתה ללא סיועו של התובע ומאחורי גבו עוד בשנת 2011, והתרשמתי כי הסיבה לכך הייתה כי באותה תקופה התובע רצה להירשם כבעלי חלקה X ללא שקיבל החלקה מאביו ובניגוד לרצון אביו, ועל כן המשפחה פעלה בעת רישום חלקה X בסתר.

האם הובטח להורי התובעת כי לאחר נישואי בתם היא והתובע יקבלו שלישי מחלקה X

4.432. לטענת התובע, בשנת 1985 הגיע מצי"כה לביקור בארץ כדי לבקש את ידה של התובעת מאביה באופן רשמי, לטענתו בנוכחות קרובי משפחה ואנשים מכובדים שנכחו הובהר כי לאחר החתונה הבית שבמחלוקת יהיה ביתם, והם יתגוררו בו לאחר שיסיים את לימודיו בצי"כה. לטענתו, זה היה תנאי להסכמת הוריה של התובעת לנישואין, ורק לאחר הבהרת העניין, אביה של התובעת, מ', דודו של התובע, נתן הסכמתו לנישואין.

5.243. לא התרשמתי כי ככל וניתנה הסכמה זו להוריה של התובעת היא מתייחסת לשלישי מחלקה X, והתרשמתי כי ככל שהובטח במועד זה דבר מה למשפחתה של התובעת, היה זה לכל היותר כי לזוג הצעיר יהיה סידור למגורים (כך גם התרשמתי כאמור מעדותה של ס'), ועל כן ניתנה לתובעים הזכות להתגורר בבית שבמחלוקת עם שובם לארץ ועד שעברו לביתם אותו בנו על חלקה 6.

6.243. בנוסף, התרשמתי כי לא בכדי נתן מ' (אביה של התובעת) לתובעים, חלקה אחרת, חלקה 6, עליה בנו לבסוף את ביתם. המתנה מאביה של התובעת, בניית הבית האחר, ועזיבת הבית שבמחלוקת תומכים בטענות הנתבעים ולא באלה של התובעים.



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

דחיית התביעה - התובעים לא הצליחו להוכיח את תביעתם

244. לאחר עיון בטענות הצדדים הרבות, במסמכים הרבים שצורפו לתיק, בחינת עדויות הצדדים ועדיהם שהשתרעה על פני עמודי פרוטוקול ותמלולים רבים, נחה דעתי כי יש לדחות את התביעה משהתובעים לא הרימו את הנטל להוכיח כי האב בחר לתת לתובע, ללא תמורה, שליש מחלקה X כפי שפורט בהרחבה בפסק דין זה. יש לזכור, כאמור, כי נטל ההוכחה שהוטל על כתפי התובעים הינו כבד, בשל העובדה כי עסקת המקרקעין נעשתה ללא מסמך בכתב וכן בשל העובדה כי חלקה X כיום רשומה ע"ש הנתבעים, לאחר שהאב העביר להם את החלקה מרצונו ללא תמורה.

245. חרף העובדה כי לתובעים היו מסמכים הקושרים את התובע לזכויות בחלקה X (לאו דווקא לזכויות הנטענות על ידו), התרשמתי כי מסמכים אלה לא מספיקים על מנת לקבוע כי אכן הובטח לתובע חלק מהחלקה, וזאת, בין היתר, בשל העובדה כי הוכח כי לכל המאוחר בשנת 1999 יחסי הצדדים התערערו, ולמרות זאת, התובע לא טרח לרשום על שמו את הזכויות שלטענתו הובטחו לו בכל מועד לפחות מאז פסק הדין משנת 1995 בו החזיק.

246. כפי שהבהרתי בתחילת פסק הדין, נטל ההוכחה שהיה מוטל על התובעים הוא נטל מוגבר, והתרשמתי כי התובעים לא הצליחו להרימו. בהחלטתי לדחות את התביעה אין זה אומר כי עדויותיהם של הנתבעים היו חפות מסתירות ומקשיים, ואולם לא היה בכך די כדי לשכנע בנכונות טענות התובעים במאזן ההסתברויות.

247. יחד עם זאת אבהיר, כי גם לו הייתי סבורה כי "זעקת הגינות" עולה ממקרה זה, לא היה הדבר משמיע כי ניתן לתת תוקף משפטי לעסקת מתנה חרף היעדר מסמך כתוב כדרישת החוק.

247. ערה אני לכך, כי הפסיקה אשר הובאה במסגרת פסק דין זה, ריככה את דרישת הכתב הדווקנית שהייתה בעבר, וזו נסוגה לעיתים מפני עקרון תום הלב, ברם על אף קיומן של מספר נסיבות חיצוניות המעידות על קשר קנייני לכאורי כלשהו בין חלקה X לתובע (התצהירים שהגישו התובע ואביו והיתר הבניה), לא ניתן לדעתי ליצור יש מאין ולטעון, בנסיבות תיק זה, כי המדובר בהתחייבות להעברת זכויות בעלות במקרקעין, הובהר בפסיקה שציטטתי בפסק דין זה, כי אין להידרש להלכת קלמר כדבר שבשגרה והיא מיועדת למקרים חריגים (ראו: ע"א 00/2143 לוינ' נ' שולר, פ"ד נז(3) 183 (2003), רע"א 10/1681 עיני ואח' נ' 26 סידי) 10.7.5, ועל מנת שתקיים "דרישת כתב מרוככת" יש צורך במערכת ראייתית חלופית משמעותית, שאני סבורה שלא התקיימה במקרה

249. **למעלה מן הצורך – בחינת יכולת האב לחזור בו ממתן מתנה**



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

250. ככל והתובעים היו מוכיחים כי האב התחייב לתת לתובע במתנה שליש מחלקה X, טענו התובעים כי האב לא יכול לחזור בו ממתן מתנה זו, בשל כך כי מדובר בזכויות אובליגטוריות שכבר הועברו לתובע וזאת בשל כך כי בשנת 1977 החלקה לא הייתה רשומה על שם האב ועל כן האב יכל להעביר רק את הזכויות שהיו ברשותו.

251. כפי שתואר לעיל, התרשמתי כי ככל והייתה התחייבות לתת מתנה, הרי שהתחייבות זו הייתה קניינית ולא הושלמה בשל העובדה כי לא הסתיימה ברישום (ראו הפרק בו בחנתו האם ההתחייבות לתת מתנה היא קניינית או אובליגטורית).

252. נכון הוא, כי במועד עסקת המתנה הנטענת – בשנת 1977 – חלקה X לא הייתה רשומה ע"ש האב, אולם אין מחלוקת כי החלקה הייתה שייכת לאב, והוכח כי לא הייתה מניעה אמיתית לרשום את הבית ע"ש האב וממנו להעבירה לתובע.

253. נוכח העובדה כי זכותו הנטענת של התובע לא נרשמה על שמו, המתנה לא הושלמה, ויש לבחון אם לפי סעיף 5 לחוק המתנה, האב יכול לחזור בו מהתחייבותו הנטענת לתת מתנה לתובע. סעיף 5 (ב) לחוק המתנה קובע כי:

"כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו".

254. לעניין יכולתו של האב לחזור בו ממתן המתנה לפי סעיף 5(ב) לחוק, טענו התובעים כי יש לבחון את השינוי לפי השלכתו על מקבל המתנה, כך "ככל שהמתנה יקרה יותר וככל שהשינוי שולי יותר או ניתן להחזרה לקדמותו בדרך קלה והונת [צ"ל והוגנת, ג.ס.ב.], גם מיצמצמת הנטייה לראות את ההתחייבות כבלתי-הדירה" (ע"א 83/760 פילובסקי נ' 16 זיטלני, פ"ד (לט) 4(277) 1985). לטענת התובעים לפי מבחן ההסתמכות, האב אינו יכול לחזור בו ממתן המתנה. לטענתם, התובע קיבל מאביו את הזכויות שהיו לאב במקרקעין, התובע הגיש תכניות בניה על מגרשו, קבל היתר בניה על שמו, שילם היטלי השבחה בגין הוצאת הבניה אל הפועל, השלים בניית שלד וגמר הדירה, ולאחר שהתחתן וסיים לימודיו התגורר בדירה בפועל עם אשתו שסמכה שזה הבית שלהם במשותף בהתאם להבטחה שנתן האב להם לפני החתונה, בנסיבות אלה טענו, יש להכיר בשינוי מצב בהסתמך על המתנה שהעניק האב. עוד טענו, כי בבית שבמחלוקת נולדו ילדיהם, הם נהגו בו מנהג בעלים, שיפצו והשביחו את הבית, החליפו מערכות מים, חשמל, בנו תוספות לבית, סגרו מרפסות, אטמו, צבעו, החליפו חלונות ודלתות, חיברו למערכות ביוב, והכל מכספם המשותף.



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

31 מקרה דנן, לכאורה, לא ויתר נותן המתנה (האב) על זכותו לחזור בו ממנה, והתרשמתי כי ככל ואכן הייתה התחייבות לתת מתנה, הרי שהייתה זו מתנה על תנאי שהתובע יפעל כפי שמשפחתו מצפה שינהג. התובע עצמו העיד כי "אבא לא רצה בנתיים..." (עמ' 34, ש' 11, לתמליל מיום 10.20.20), ועל כן נראה כי האב שמר על זכותו לחזור בו ממתן המתנה, אך קבלת אני את טענות התובעים כי שינו את מצבם בהסתמך על שניתן להם, וזאת חרף העובדה כי קיבלו מגרש מאביה של התובעת, ששינה מצבם לטובה.

257. התרשמתי כי ככל והיתה מוכחת עסקת מתנה, לא ניתן לבטלה לפי הוראות סעיף 5ב. (סעיף 5ג) לחוק המתנה. סעיף 5 (ג) לחוק, קובע כי גם אם לא נתמלאו תנאי סעיף קטן (ב) "... רשאי הנותן לחזור בו [מהתחייבותו אם היתה החזרה מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן או כלפי בן-משפחתו או בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן]." זכות החזרה לפי סעיף 5ג) לחוק המתנה אינה מוגבלת, ומתאפשרת מקום בו התקיימה התנהגות מחפירה של מקבל המתנה, כלפי הנותן או בשל הרעה במצבו הכלכלי של הנותן (ראו 5ע"מ (תל-אביב יפו) 0/11190 פלוני נ' פלוני) 02.1.3).

260. האם במקרה דנן בהנחה שהיה נקבע כי האב התחייב ליתן שליש מחלקה X לתובע, יכול הוא לחזור בו מהתחייבותו ולטעון כי התנהגות התובעים עולה לכדי התנהגות מחפירה? משמעותו של המונח "התנהגות מחפירה" נדון בע"א 96/350 וייסר ואח' נ' שביט ואח', פ"ד (נב) 797 (1999) וכך נקבע:

"... לאור מאפיינייה הנזכרים של המתנה נגזרת מחובת תום-הלב המוטלת על המקבל חובתו לנהוג כלפי הנותן בהכרת תודה, בכבוד ובדרך ארץ. דומה שכך היה מקובל בעמנו מדורי דורות, וסבורני שכך יש לנהוג גם היום... לאור אופייה המיוחד של המתנה ולאור חובת תום-הלב של המקבל כפי שאני מבין אותה, אין לפרש את הביטוי לפי משמעותו הרגילה, אלא לפי המשמעות שיש לתת לו על רקע מערכת היחסים שבין נותן מתנה למקבל המתנה. לדוגמא, מילת גנאי, אמירה של זלזול ואפילו עקימת פרצוף, שייחשבו עניין של מה בכך על רקע מערכת יחסים אחרת, משמעותן רעה וחמורה כאשר מדובר בנותן מתנה ובמקבלה. לפי שיטתי, לענייננו של סעיף 5ג) לחוק המתנה, די בהתנהגות בלתי ראויה כלשהי כדי להקים עילת החזרה." (ראו בהקשר זה גם ע"א 7156/06 צמח נ' גבאי) 09.7.19 (לטענת התובעים, התערערו היחסים בין האב לתובע לא מהווה התנהגות מחפירה מצידו של התובע, היות והיא נגרמה כתוצאה מההתנהלות הפסולה והסתתרו של האח הנתבע 2 ומאירועים שיצר נתבע 2 מתוך נקמה, וההורים האמינו לו והגנו עליו ועשו דברו בשל השפעתו הבלתי הוגנת עליהם.

263. ההורים העידו כי התובע לא התנהג אליהם יפה ובכבוד, האם פ' העידה כי "אני לא אוהבת את המעשים שלהם" והתכוונה לתובע וטענה כי "שאנחנו בבתי חולים ובעיות, הוא



י"ט אלול תשפ"ב, 15 ספטמבר 2022

תמ"ש 40186-07-18 פלוני ואח' נ' אלמוני ואח'

בחיים שלו לא בא לא שאל עליי" (עמ' 5, ש' 13-14, 27, ובעמ' 12, ש' 4-8 לתמליל מיום 27.10.2021). גם האב העיד כ"י מאז שהוא חזר הביתה הוא לא מכיר את ההורים שלו ואת האחים שלו" (עמ' 2 ש' 27 לפרו' מיום 19.5.8 (עוד טען: "הוא לא מדבר איתי, הוא לא מגיע אלי הביתה, אני נתתי לו יותר אדמה ממה שנתתי לאחים שלו" (עמ' 7, ש' 19-17 לפרו' מיום 19.5.8).

264. התרשמתי כי כיום מערכת היחסים בין התובע לאביו ומשפחתו היא קשה מאד, התרשמתי מעדות האב כי הוא מלא כעס ופגוע מבנו התובע ומכלתו התובעת.

265. האב בתע"ר שהגיש הצהיר: "הכי צד מצפה ממני התובע לקבל מתנה בהחלקה הנדונה (או בכל חלקה אחרת) כאשר הוא אינו בקשר טוב עימי עוד משנות התשעים לפחות?! גם כהתובע גר בבית ובקרבתי, יחד עם משפחתו, הוא לא שמר על קשר טוב עימי. הוא בקושי נכנס אלי הביתה ושואל לשלומי, שלא לדבר על אשתו. מאז שהתובע עזב את הבית ועבר לגור בבית שבנה, הוא ניתק כל קשר כמעט עימי ועם יתר בני משפחתו. הוא לא נכנס אלי הביתה מאז, אלא פעמים בודדות, וגם זאת עשה בליווי קרובי משפחה או מכרים אחרים, ולמטרות מסוימות."

266. מטיעוני הצדדים ומהמסמכים שצורפו לתביעה התרשמתי כי רוב אחיו של התובע, וכן האב, כועסים על התובע ומאשימים אותו בפיטורי האח נתבע 2 מהמועצה, מאשימים כי משך את הטיפול המשפטי ברישום הקרקע על שם אחיו מ', והפיצוץ הגדול ביניהם אירע בשל העובדה כי בחר להעיד במשפט כנגד עמדת המשפחה והאב ולטובת חמותו במסגרת תביעת ס'. התובע ניסה להוכיח כי כל האשמות אלה של משפחתו אינן נכונות, והוא נהג כלפי אחיו ומשפחתו בצורה ראויה ונאלץ להעיד כנגד משפחתו רק בשל עוול גדול שרצו לגרום לחמותו, עוול שהאח ס' עומד מאחוריו. בהקשר זה אבהיר כי כבר נקבע בפסיקה כי צידוד בן באביו בסכסוך בין האב לאם ומתן עדות לטובתו מהווה התנהגות מחפירה כלפי האם (בתמ"ש [0/341416 פלוני נ' פלונית](#)) 2012.02.5, ואני מתרשמתי כי גם האשמות כה חמורות, שלא הוכחו כנגד האח ס', יש בהן כדי לפגוע במשפחה ובאב שגם ס' הוא בנו.

267. התרשמתי כי בנסיבות תיק זה, עם עצימות גבוהה של סכסוך וכעס משפחתי גדול כלפי התובע, לא ניתן לשלול את רצונו של האב לחזור בו ממתן ההתחייבות לתת מתנה ככל שזו ניתנה. מסקנתי זו מתחזקת בשל העובדה כי התובע עצמו הבין, כפי שפירט לעיל, כי ככל ונמסרה לו מתנה, אביו לא מרשה לו לרשום אותה על שמו כל עוד לא ייפעל כפי שמשפחתו מצפה ממנו שיפעל, ולפי תיאורו של התובע עצמו, בחר הוא משפטית בלפחות שני מקרים להתנהל בניגוד לעמדת המשפחה, תוך האשמת משפחתו בהאשמות חמורות מאד, בנסיבות אלה, רצונו של האב לחזור בו ממתן המתנה הוא מובן. בנוסף, אדגיש, כי התובע לא הצליח לשכנע אותי כי הייתה מניעה ממשית כי יירשום הבית שבמחלוקת על שמו, כך שהתובע במודע נמנע מהשלמת עסקת המתנה, ועל כן בצירוף התנהלותו הנ"ל של התובע, מצאתי כי האב ס' יכול לחזור בו מההתחייבות לתת מתנה, ככל שזו ניתנה.

268. לסיכום

אני דוחה את התביעה, שהגישה התובעת, וזאת משאין לה עילת תביעה כנגד הנתבעים. 269.

