



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1

לפני כבוד השופט אילן ש' שילה, סג"נ

**המבקשת** **אסתר חנה מובשוביץ**  
באמצעות ב"כ עו"ד אמיר פבה

נגד

**המשיבים** **1. מרים לאה עפרון**  
**2. יעקב עזרן**  
באמצעות ב"כ עו"ד יונה מושקוביץ

**משיבה פורמאלית** **3. לשכת רישום המקרקעין בחולון**

2

3

### פסק דין

4

5

6 תובענה להצהרה כי בעלות הדין כרתו הסכם מתנה שבו התחייבה המשיבה ליתן במתנה למבקשת  
7 בית (להלן: "קוטג'") ברחוב בן גוריון 119, באזור, וכי ההסכם תקף ומחייב. כן מבוקש צו לאכיפת  
8 ההסכם, מתן הוראה למשיבה להעביר לשמה של המבקשת את הזכויות בקוטג' ולמסור לה את  
9 החזקה בו.

10

11

1. אציג תחילה את בעלי הדין:

12

13

#### 1.1 המבקשת

14

15

16

17

18

19

20

21

#### 1.2 המשיבה

22

23

24

25

26

המשיבה גב' מרים לאה עפרון (להלן: "מרים" או "המשיבה"), אלמנה חולנית בשנות  
ה-60 לחייה, אם לבן חסוי הנמצא במוסד סגור, ולבן נוסף המתגורר עימה ואינו עובד;  
היא עצמה אינה עובדת, משתכרת מקצבה ותו לא. פטירתו של אבי המשפחה הותירה  
את המשפחה במצב כלכלי קשה, בלשונה של מרים: "בעלי נפטר באופן פתאומי בשנת  
2004. אנחנו כולנו היינו בשוק. היינו במצב מאוד לא טוב, מאוד לא טוב. נכנסתי



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 להרבה חובות והרבה דברים, גם בעלי השאיר חובות". מרים מסכימה כי היכרותה  
2 עם אסתר אכן ארוכת שנים, וגורסת כי עם פטירת בעלה המנוח החלה לפתח תלות  
3 במבקשת, אשר הייתה אז בעיניה משענתה היחידה.  
4

### 1.3 המשיב

5 המשיב מר יעקב עזרן (להלן: "המשיב") הוא קבלן בניין. המשיב התקשר עם מרים  
6 בהסכם, שבאשר לו אפרט להלן, ושבמסגרתו קיבלה מרים את הקוטג' נושא התובענה.  
7  
8

### 2. רקע עובדתי

9  
10  
11 2.1 בזמנים הרלוונטיים לתובענה זו, התגוררה מרים בתנאים מחפירים (ר' תמונה נ/5),  
12 בצריף קטן ומוזנח, על חלקת אדמה בניהול מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"),  
13 כאשר זכויותיה כלפי המינהל, היו 7/12 מזכויות חכירה חלקיות ב"משק עזר", וכאשר  
14 תקופת החכירה הסתיימה ופגה. אוסיף מעט באשר לזכויות אלו: המקרקעין שבהם  
15 מדובר, בשטח של כ- 5 דונם, נמצאים בעיר אזור, ברחוב כצנלסון 26, וידועים כחלקה  
16 88 גוש 6024 (להלן: "הנכס"). בעלי הזכויות הנותרים היו ילדיה של מרים, שירשו את  
17 חלקיהם (5/12) מאביהם המנוח. למרים ולילדיה הייתה זכות להארכת תוקף החכירה,  
18 אך לשם כך נדרשו לתשלומים בסכומים ניכרים למינהל, לרבות בגין הגדלת שיעור  
19 ההיוון ובגין תוכנית מתאר חדשה שאיפשרה זכויות בנייה רחבות בנכס, ונוכח טיבן  
20 הנחות של הזכויות ב"משק עזר". כן היה על מרים וילדיה לשאת בתשלום היטל  
21 השבחה בשיעור גבוה, עקב אותה תוכנית.  
22

### 2.2 מעשה המתנה

23 ביום 15.11.07, כרתו אסתר ומרים הסכם מתנה (להלן: "ההסכם" או "הסכם  
24 המתנה"). הואיל וההסכם עומד ביסוד התובענה אביא להלן את הוראותיו העיקריות:  
25 "הואיל ונותן המתנה הינו בעל מחצית הזכויות והמחזיק הבלעדי של משק  
26 ברח' כצנלסון 26 באזור, אשר שטחו הינו כ-5,024 מ"ר והידוע כחלקה 88 בגוש  
27 6024; והואיל ונותן המתנה מתעתד להתקשר עם קבלן בהסכם קומבינציה, על  
28 פיו הוא ימסור לקבלן את השטח שבבעלותו ובתמורה הוא יקבל תמורה כספית  
29 ו/או מספר קוטג'ים מהקוטג'ים אשר אמורים להיבנות ע"י הקבלן על שטחו;  
30 וברצונו של נותן המתנה ליתן למקבל המתנה את אחד הקוטג'ים שיקבל  
31 מהקבלן או תמורה כספית בשווי הקוטג',  
32  
33

34 1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו.  
35



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

3. נותן המתנה מצהיר כי הוא עומד להתקשר עם קבלן בהסכם קומבינציה על פיו הקבלן יקבל את השטח שבבעלות נותן המתנה ובתמורה הקבלן יעביר לבעלות נותן המתנה מספר קוטג'ים שהוא יבנה על שטחו ו/או בתמורה כספית.

4. נותן המתנה מתחייב בזה לתת במתנה גמורה וללא תנאי ובלא תמורה כלשהי את אחד הקוטג'ים שיקבל מהקבלן או שווי כספי של קוטג', אשר לא יפחת מסך של \$ 400,000 (ארבע מאות אלף דולר ארה"ב) מיד עם קבלת התמורה מהקבלן ולפי שער הדולר היציג שיהיה במועד קבלת התמורה מהקבלן הכל לפי בחירת מקבל המתנה.

...

6. נותן המתנה יישא בכל חבות מס שתיווצר עקב או בקשר עם ביצוע רישום הקוטג' ע"ש מקבל המתנה אשר בד"כ חלה על מוכר נכס מקרקעין.

...

10. באם מסיבה כלשהי לא יחתם הסכם קומבינציה בין נותן המתנה לקבלן כלשהו תוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, נותן המתנה מתחייב לתת במתנה גמורה וללא תנאי ובלא תמורה כלשהי ולהעביר ברישום למקבל המתנה מחצית מהשטח שבבעלותו (להלן: "השטח") כשהוא חופשי ונקי מכל חוב, שיעבוד או כל זכות אחרת לצד שלישי וסעיפים 5,6,7,8,9 יחולו בהתאמה לגבי השטח.

11. נותן המתנה מצהיר בזה כי הענקת הקוטג' הנ"ל/השטח הנ"ל/התמורה הכספית למקבל המתנה, הינה סופית ומוחלטת והוא מוותר בזה על זכותו לחזור בו ממנה. מה גם שידוע לו כי מקבל המתנה שינה את מצבו בהסתמך על התחייבותו של נותן המתנה לתת הקוטג' הנ"ל/השטח הנ"ל/התמורה הכספית במתנה".

יש להדגיש מעתה כי הקוטג' שתובעת מרים על יסוד הסכם המתנה, איננו כלל הקוטג' נושא הסכם המתנה. אסתר תובעת קוטג' שבנה המשיב במקום אחר, שאותו קיבלו מרים וילדיה, עם קוטג' נוסף, בתמורה לזכויותיהם בנכס.

### 2.3 לאחר הסכם המתנה

מרים לא התקשרה בעיסקת קומבינציה, כפי שצפו בעלות הדין בהסכם, ככול הנראה עקב הקשיים הרבים והמורכבות המיוחדת בחידוש זכויות החכירה שלה ושל ילדיה, ובמיוחד הצורך בהרחבתן והתאמתן לאפשרויות הבנייה במקרקעין, על העלויות הכספיות הגבוהות שהיו כרוכות בכך. יצוין כי אין בפיה של אסתר טענה כלשהי באשר לאי כריתת הסכם הקומבינציה.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 במקום זאת כרתו מרים וילדיה, ביום 11.8.08, הסכם עם המשיב (להלן: "הסכם"  
2 המכר"). המשיב בא בדברים עם מרים עוד לפני כריתת הסכם המתנה, במחשבה שהוא  
3 יהיה הקבלן שיתקשר בהסכם קומבינציה לבנייה על הנכס. על פי ההסכם רכש המשיב  
4 את זכויות מרים וילדיה בנכס, בתמורה ל-200,000 דולר ו-2 קוטג'ים שעמד לבנות  
5 באתר אחר - ברחוב בן גוריון 119 באזור (חלק מחלקה 32 בגוש 6840; להלן:  
6 "מקרקעי עזרון"). כן נשא המשיב במיסים ובתשלומים למינהל ולגורמים אחרים, אשר  
7 נדרשו לצורך קבלת הזכויות בנכס ורישומן.  
8 במהלך תקופת הבנייה חשבו אסתר ומרים כי אחד הקוטג'ים במקרקעי עזרון יימסר  
9 במתנה לאסתר, והן אף הלכו יחדיו לספקים כדי לבחור כלים לקוטג'ים.  
10 בחודש פברואר 2012 קיבלו מרים וילדיה את אחד הקוטג'ים ועברו להתגורר בו. את  
11 הקוטג' השני מכרו לשולה ויוסף עזרון, הוריו של המשיב, לפי הסכם שכרתו ביום  
12 19.2.12. מרים טוענת כי התמורה בגין הקוטג' שמכרה שולמה, והמכר אף דווח למנהל  
13 מס שבח. אסתר טוענת כי מדובר בהסכם פיקטיבי, שמטרתו לסכל את ביצוע הסכם  
14 המתנה, ודורשת לאכוף על מרים את ההסכם באופן שהקוטג' יימסר לה.

#### 4. ההליך

18 אסתר הגישה תובענה זו, על דרך המרצת פתיחה, נגד המשיבים, ביום 4.4.12. בית המשפט  
19 מתבקש להצהיר כי בין מרים ובין אסתר נכרת הסכם מתנה, לפיו התחייבה מרים להקנות  
20 לאסתר קוטג' ברחוב בן גוריון 119 באזור (במקרקעי עזרון), וכי ההסכם תקף ומחייב. כן  
21 מתבקש בית המשפט ליתן צו לאכיפת הסכם המתנה, בדמות הוראה על העברת הרישום  
22 ומסירת החזקה. הוראת האכיפה מתבקשת גם נגד המשיב.

24 בד בבד עם הגשת התובענה, הגישה אסתר בקשה למתן סעדים זמניים האוסרים כל  
25 דיספוזיציה בקוטג'. בית המשפט (חברתי השופטת א' שטמר) נתן צו ארעי כמבוקש,  
26 במעמד צד אחד. הבקשה נקבעה לדיון במעמד הצדדים לפניי.

28 ביום 23.4.12 קיימתי ישיבה בנוכחות בעלי הדין ובאי כוחם, ועל דעתם החלטתי כי הדיון  
29 ישמע בתובענה לגופה. ב"כ המבקשת אישר באותה ישיבה כי מרשתו אינה תובעת סעד  
30 חלופי של פיצוי כספי לפי סעיף 4 בהסכם (פר' עמ' 1 ש' 15). ביום 7.5.12 התקיימה ישיבה  
31 נוספת, שבה הובהר לבא כוחה של אסתר הסיכון שהוא ומרשתו נוטלים, באי צירופם  
32 כמשיבים של רוכשי הקוטג' – הוריו של המשיב, וחרף זאת הודיע ב"כ המבקשת כי אינו  
33 רואה צורך לצרפם (עמ' 30 ש' 5-12). עוד חזר ב"כ אסתר והבהיר באותה ישיבה (עמ' 29 ש'  
34 12-20), כי הסעד היחיד שאסתר עותרת לו הוא הצהרה ואכיפת התחייבות למסירת הקוטג',  
35 וכי אין היא תובעת סעד, ולו חלופי, של תשלום הסכום של 400,000 דולר (סעיף 4 בהסכם).



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1

2 ביום 18.6.12, בתום שמיעת הראיות והסיכומים, שאלתי "את הצדדים לעמדותיהם לעניין  
3 מינוי מומחה, אשר יבחן את המשיבה כדי לומר דברים על כשרותה המשפטית, יכולתה  
4 ליטול החלטות כלכליות מהותיות, תלותה באחרים בכלל ובעניינים כלכליים ובהחלטות  
5 אחרות במיוחד, והכול באשר לתקופה שמאז שנת 2007, ובמיוחד בקשר עם העסקאות  
6 שעשתה והתחייבה לעשות בעניין נושא תובענה זו" (עמ' 68 ש' 1-5). אלו הסכימו, הגם  
7 שבסייגים מסוימים (מ' 68 ש' 8-17), והחלטתי למנות את הפסיכיאטר פרופ' משה קוטלר.

8

9 ביום 25.6.12 הגישו בעלי הדין בקשה מוסכמת להימנע מביקור פסיכיאטרית כאמור, לבטל  
10 את מינוי המומחה, וליתן פסק דין על יסוד פרשת הראיות וסיכומי הפרקליטים. בישיבה  
11 שקיימתי עם הפרקליטים ביום 15.10.12 החלטתי לקבל את בקשתם ולבטל את מינוי  
12 המומחה.

13

14

### 4.1 עיקר הראיות

15 אסתר צירפה לתובענה ולתצהירה התומך בה את הסכם המתנה (נספח 1), את נסח  
16 הרישום של מקרקעי עזרן (נספח 2), הסכם מיום 11.8.2008 שנערך בין מרים וילדיה  
17 לבין המשיב על נספחיו (נספח 3); מכתבים ששלח עו"ד צבי שוב למרים והעתקיהם  
18 לאסתר (נספח 4), צוואה שערכה וחתמה מרים ביום 24.1.06 (מב/1), שבה הנחילה  
19 לאסתר 2/8 מזכויותיה בנכס, זיכרון דברים שנכרת בין מרים ובנה לבין המשיב  
20 מתאריך 12.2.2008 (מב/2), מכתב מודפס המופנה "לכל מאן דבאי (כך – אש"ש)  
21 לכולם בלבד..." , נושא כותרת "הנדון: הקשר שלי עם אתי היקרה" ובסופו הודפסו  
22 המילים "בברכה משפ' עפרון מרים, זאב ומוטי – (ניר)" (מב/3), וכן כרטיסי ברכה  
23 שכתבה מרים לאסתר (מב/4 ומב/5). אסתר הייתה העדה היחידה מטעמה.

24

25 לכתב התשובה צירפו המשיבים עמוד ראשון מהסכם מכירה, מיום 19.2.12, שעל פיו  
26 מכרה מרים להורי המשיב את אחד הקוטגיים שקיבלה מהמשיב (אסתר הגישה את  
27 ההסכם עצמו בזמן הדיון - מב/6), העתק הצהרה מיום 29.3.12 למנהל מס שבח בדבר  
28 מכירה זו (מב/3), אישור על מגורי בנה של מרים בדיון מוגן, הודעה על הגבלה בנסיבות  
29 מיוחדות שנשלחה למרים ביום 9.5.11 ממנהלת מדור שיקים ללא כיסוי בבנק ישראל,  
30 החלטת ראש ההוצאה לפועל מיום 8.4.08 שמינה כונס נכסים על זכויות מרים בנכס,  
31 רשימת תיקי הוצאה לפועל שמרים חבה בהם סך של כ-163,000 ₪ (ר' גם מב/2), רשימת  
32 תיקי הוצאה לפועל שבנה של מרים חב בהם בסכום של כ-46,500 ש"ח, כתב תביעה  
33 לסכום של 10,000 ש"ח שהגיש בנק אוצר החייל בע"מ נגד מרים, והודעה "לפני/על  
34 ניתוק חשמל". כן צירפו המשיבים תמונה של בית מגורים פרטי ומרשים שבו מתגוררת  
35 אסתר, ותמונות של ביתה המוזנח של מרים (מב/5). המשיבים הגישו תצהירי עדות



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 ראשית שלהם וכן תצהיר שעשה עו"ד צבי שוב, אשר ליווה את משפחתה של מרים  
2 במשך השנים בכל הקשור בנכס.

3  
4 כל המצהירים נחקרו בחקירה שכנגד.

### 4.2 העדויות והערכתן

7 אסתר מעידה כי החברות בינה לבין מרים התקיימה מאז שנות ה-80 של המאה  
8 הקודמת, וכי ליוותה את מרים מאז התאלמנה וסייעה לה בכל הנדרש. לדבריה, ידעה  
9 שמצבה הכלכלי של מרים קשה, אך בתשובה לשאלות בחקירה שכנגד לא ידעה לפרט  
10 מה היה הקושי, ואף לא ידעה שמרים הוגבלה בחשבון הבנק שלה, שנפתחו נגדה תיקי  
11 הוצאה לפועל ושאר מונה כונס נכסים לביתה, הוא הנכס (עמ' 4 ש' 2-15).

12 באשר לכריתת הסכם המתנה מעידה אסתר כי מרים הביעה רצונה לתת לה במתנה  
13 בית מהבתים שייבנו על הנכס. לדבריה פנתה בטלפון לבעלה, במעמד מרים, וביקשה  
14 המלצה על עורך דין שיערוך את ההסכם וזה הציע את עו"ד תורג'מן. השתיים היו אצל  
15 עו"ד תורג'מן פעם אחת בלבד לחתימה על הסכם המתנה, והוא שימש עו"ד של שתיהן  
16 (עמ' 5 ש' 19-28). באשר למיסוי, לשאלה אם "עניין המיסים עלה במשרדו של עו"ד  
17 תורג'מן?" השיבה אסתר: "לא. עד כמה שאני זוכרת לא" (עמ' 6, ש' 9-10). לשאלה  
18 אחרת השיבה שעו"ד תורג'מן הסביר כי "מדובר בהרבה כסף ולא נקב בסכום" (עמ' 6  
19 ש' 15). עוד יש לציין כי אסתר אישרה בעדותה שמרים קיבלה שני קוטג'ים מהמשיב,  
20 האחד בעבורה והאחר בעבור ילדיה (עמ' 7 ש' 14-19), ולשאלה אם "רצית את הקוטג'  
21 שלה?" השיבה "לא רציתי כלום", וכי הגישה את התובענה "על כפיות הטובה" ו-"על  
22 הביזיון שעשתה לי" (עמ' 7 ש' 22-27). עוד אישרה אסתר במהלך חקירתה כי "אני לא  
23 רוצה שזה יעלה לה שקל. היא אמרה לי שזה שני בתים שהיא צריכה לקבל מהקבלן  
24 ללא מיסים. על פניו לא נכון להטיל עליה את המיסוי, כיוון שבשיחה שהייה זה לא  
25 עלה על הפרק" (עמ' 8 ש' 1-4). בהמשך אף הביעה אסתר רצונה לשלם את המסים אם  
26 תקבל את הקוטג'.

27  
28 מרים מעידה על קשר שהיה לה עם אסתר שסייעה לה בעניינים שונים. במשך השנים  
29 נתנה מרים כסף במתנה לאסתר; כך למשל, אסתר מודה כי קיבלה ממרים 60,000  
30 ש"ח לרכישת רכב, כדי שישמש אותה ועל מנת שתסיע בו גם את מרים וילדיה (עמ' 8,  
31 ש' 13 - 20). אמנם אסתר טוענת כי גם היא שילמה כספים למרים ולטובתה, אך מרים  
32 העידה כי החזירה את הכספים ששילמה לה אסתר (כגון להוצאות השבעה לבעלה  
33 המנוח), או דמי שימוש בדירת הנופש שלה. לא מצאתי מקום לפקפק בדברי מרים  
34 בעניינים אלו, במיוחד, וכפי שנראה להלן, שאסתר הודתה שלא הכירה את המצוקות  
35 הכספיות שאליהן נקלעה מרים. מרים רצתה לתת את הבית במתנה לאסתר, אך לא



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 ניתנו לה הסברים באשר להוראות השונות שבהסכם המתנה, ולעומת זאת הוסבר לה  
2 כי שמורה זכותה לחזור בה ממנו.  
3  
4 עו"ד צבי שוב העיד כי ליווה את משפחת עפרון שנים רבות (עמ' 32 ש' 18), וכי הנכס  
5 היה בטיפולו בערך משנת 1996 (עמ' 33, שו' 18). עו"ד שוב הסביר, ועדותו מקובלת עלי  
6 לחלוטין, כי מדובר בנכס מורכב אשר לא היה פשוט למוכרו, בין השאר בשל סוגיות  
7 מיסוי והיטל השבחה, וכי משרדו פעל "מול המינהל בנסיון למצות עסקה כבר בשנות  
8 ה-90 או תחילת שנות ה-2000" (עמ' 33, שו' 1-3). עו"ד שוב הבהיר כי ההסכם המקורי  
9 עם המינהל היה להקמת משק עזר, המאפשר בנייה של בית אחד בלבד בנכס. כדי  
10 לבנות על הנכס יותר מיחידה אחת, נדרשה שורה של פעולות, כולל קבלת היתר  
11 לרכישת זכויות מהמינהל, כי קבלת הסכמת המינהל אינה עניין של מה בכך, וכי  
12 לפעולות הללו השלכות מיסוי רחבות (עמ' 34, שו' 9-18). ועוד העיד: "אדון עזרן קנה  
13 את הזכויות של עפרון ושילם למנהל סכומי עתק שמשפחת עפרון לא הייתה מסוגלת  
14 לשלם" (עמ' 34, שו' 21-22). לדעת עו"ד שוב, אם הייתה מרים צריכה לשאת במיסים  
15 אלו, העיסקה לא הייתה יכולה לצאת לפועל (עמ' 34, שו' 31-32). באשר להסכם  
16 המתנה אמר העד: "הוא חשיפת מס אדירה מבחינת מועדו והן מבחינת מס שבח והן  
17 מבחינת היטל השבחה ומס רכישה, הוא אומר שהייתה עיסקה ומימוש בשנת 2007  
18 שלא פטור מאף מס, וזה יצור בלאגן אדיר" (עמ' 34, שו' 31-32, עמ' 35, שו' 1-2).  
19 ובהמשך: "לא יודע איזה עורך דין ערך אותו אבל השלכות המס שלו חמורות והוא  
20 יכול ליצור ערבוב שלם, אם תוצאותיו היו מתקבלות אז כדי לשלם את המיסים של  
21 אותה העברת מחצית, היה צריך לקחת את היחידה של החסוי" (עמ' 35, שו' 30-32,  
22 עמ' 36, שו' 1-2). עו"ד שוב חזר והדגיש כי "המיסוי לגבי הנכס המדובר הוא פי כמה  
23 וכמה מהזכויות בנכס באותה תקופה, נלדעתי מי שערך את ההסכם לא היה מודע  
24 למשמעות שכתב ואין לי ספק שגברת עפרון וודאי לא הייתה מודעת למה שחתמה".  
25  
26 באשר ליחסים בין בעלות הדין, ולסיבה שכיתב גם את אסתר למכתבים שכתב למרים,  
27 העיד עו"ד שוב: "היה נוח שהיא תבוא יחד עם גברת עפרון לצורך הסבר הדברים,  
28 מדובר על אישה אינטליגנטית ואין ספק שקל לי יותר ונוח שיש עוד אוזן שמקשיבה  
29 ומתעסקת בנושאים של הדברים, מבחינתנו היא הייתה ידידה שמבקשת לסייע ותו  
30 לא. לא היה לנו מושג על הסכם או תמורה שאמורה להשתלם מבחינתה, אם הייתי  
31 יודע על הסכם כזה, הייתי עוצר ובודק הדברים בצורה מסודרת" (עמ' 37, שו' 29-33).  
32 עו"ד שוב העיד כי התנהגותה של אסתר עולה כדי ניצול חולשה ומצוקה נפשית של  
33 מרים (עמ' 38, שו' 5-7), וכי הייתה מעורבות של אסתר משך תקופה מסוימת, אך הוא  
34 סבר בתמימות שהיא מסייעת לה "למטרה אמיתית של עזרה" (עמ' 41, שו' 15-16).  
35



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 המשיב העיד כי אף הוא לא הבין בתחילה את מורכבות העסקה אליה נכנס, וכי  
2 המינהל דרש ממנו בתחילה קרוב ל-16 מיליון ₪ עבור הזכויות (עמ' 46, שו' 9-18).  
3 באשר לדירת מגוריה של מרים העיד כי "שנכנסתי לדירה הזדעזענו שאפילו הסודנים  
4 לא רצו לנקות את הדירה. שכנים שבאו וצילמו את זה, הם רצו לבוא למועצה כי הם  
5 התלוננו שנים על מפגע תעבורתי [צ"ל – תברואתי – אש"ש]. אני מעל 20 שנה בענף  
6 וראיתי הרבה דברים. דבר כזה לא ראיתי. זה היה משהו לא יאומן."  
7  
8 איני רואה צורך לפרט את יתרת דבריו של המשיב, בין השאר מפני שלא נתמכו  
9 במסמכים שבכתב, ובנסיבות אלו לא אזקק לעדותו לצורך קביעת העובדות. עם זאת  
10 מקובלת עליי עדותו בשאלת מצב ביתה של מרים בנכס ובצורך להשקיע כסף רב כדי  
11 לממש את זכויות מרים בנכס, על זכויות הבנייה החדשות בו.  
12

13 כפי שעלה מן העדויות וכפי שהתרשמתי, מרים היא אישה חסרת ניסיון והבנה כלכלית  
14 בסיסית, ניתנת להשפעה בקלות, אינה יודעת לנהל את ענייניה, ונראה שאף אינה  
15 מבינה די הצורך את השלכות מעשיה.  
16

### 5. עיקר הטענות

#### 5.1 עיקר טענות אסתר

20 א. הסכם המתנה מחייב את מרים, שאף ויתרה במפורש על זכותה לחזור בה ממנו  
21 (סעיף 5(ב) בחוק המתנה, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המתנה")).  
22 ב. על סמך ההסכם שינתה אסתר מצבה לרעה, שגם בשל כך אין מרים זכאית לחזור  
23 בה מן המתנה.  
24 ג. אין ממש בטענת מרים להתנהגות מחפירה מצד אסתר – התנהגות המזכה את  
25 המתחייב ליתן מתנה לחזור בו מהתחייבותו (ס' 5(ג) בחוק המתנה). ראייה לכך  
26 תימצא בחברות ארוכת השנים בין אסתר לבין משיבה, ובהתנהגותה של מרים  
27 בימים הסמוכים לחזרתה מן המתנה.  
28 ד. לא חלה הרעה במצבה הכלכלי של מרים שעל כן אין היא זכאית לחזור בה מן  
29 ההתחייבות על פי הסייג שבסעיף 5(ג) בחוק המתנה.  
30 ה. מרים כרתה את ההסכם מרצונה החופשי, והיא שביקשה לעגנו בהסכם. מרים אף  
31 בחרה לקבוע בהסכם כי אם לא ייבנו הקוטגים על הנכס שלה, היא תעניק  
32 למבקשת רבע מהזכויות בנכס. מרים אף הדגישה בפני עו"ד תורג'מן שערך את  
33 ההסכם כי "אין סיכוי" שתחזור בה. אציין כבר עתה כי טענות אלו לא הוכחו.





## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

- 1 טענת המשיבים כי מרים מכרה את הקוטג' שקיבלה להוריו של המשיב איננה  
2 נכונה. עיסקת המכר פיקטיבית, לא שולמה בגינה התמורה, היא נעשתה בחוסר  
3 תום לב כדי להבריח את הקוטג' מאסתר ולא נגמרה ברישום.  
4 ז. המשיב הוא שגרם למשיבה לסגת מהתחייבותה למתנה, והוא שהציע למבקשת  
5 למכור את הקוטג' להוריו, והמכירה פיקטיבית.  
6

### 5.2 עיקר טענות המשיבים

- 7  
8 א. התובענה "הזויה ומרושעת" והוגשה בחוסר תום לב.  
9 ב. חוזה החכירה שהיה למשיבה היה חוזה חכירה למשק עזר חקלאי שפג תוקפו.  
10 חידוש החכירה ושינוי תנאיה הצריכו תשלומים ניכרים. מרים עשתה מאמצים  
11 למכור את הנכס, עקב מצבה הכלכלי הקשה שהגיע עד כדי מינוי כונס נכסים לנכס.  
12 ג. הסכם המתנה חסר תוקף הואיל ומדובר בעסקה בדבר שלא בא לעולם. בחוזה  
13 דובר על קוטג' שיבנה על הנכס שבו התגוררה מרים, אך אסתר מנסה לשים ידה על  
14 נכס אחר לחלוטין, אשר במועד ההסכם לא נבנה ואף לא תוכנן שייבנה בעבורה.  
15 ד. הסכם המתנה בטל גם מן הטעם שאסתר לא דיווחה עליו לשלטונות המס.  
16 ה. ההסכם בטל גם משום שנעשה מתוך לחץ ופחד, תוך עושק וניצול חולשתה  
17 השכלית וחוסר ניסיונה של מרים. עורך הדין שערך את הסכם המתנה היה עורך  
18 דין מטעם אסתר, והובטח למשיבה שהיא רשאית לחזור בה מן ההסכם.  
19 ו. מרים הייתה במצב נפשי וכלכלי קשה, שגרם לה לתלות במבקשת ואף ליראה ופחד  
20 מפניה. אסתר ניצלה מצב זה תוך הפעלת השפעה בלתי הוגנת, החתימה את מרים  
21 על הסכם המתנה, שעל פיו נתנה לה מרים את מרבית רכושה ורכוש ילדיה (ואף  
22 התחייבה לשלם את המיסים על המתנה), בנסיבות העולות אף כדי עושק.  
23 ז. לחלופין, מרים זכאית לחזור בה מן ההתחייבות ליתן מתנה, עקב התנהגות  
24 מחפירה של אסתר והרעה שחלה במצב מרים.  
25 ח. יש לדחות את התובענה מכיוון שהקוטג' שלגביו מתבקשת אכיפה נמכר, התמורה  
26 התקבלה ואף ניתנו הצהרות לשלטונות מס שבח מקרקעין. מדובר אפוא במעשה  
27 עשוי. יתר על כן, אסתר לא צירפה לתובענה את רוכשי הקוטג', אף על פי שניתנה  
28 לה הזדמנות לעשות כן.  
29 ט. אין כל עילת תביעה נגד המשיב, שכן אין לו כל זכויות בקוטג' הנמכר.  
30

### דיון והכרעה

#### 6.1 כללי

- 31  
32 דין התובענה להידחות מכל וכל. שני נימוקים מרכזיים עומדים ביסוד קביעה זו: ראשית,  
33 הסכם המתנה אינו חל, והצדדים לא התכוונו שיחול, על הקוטג' נושא התובענה. לפיכך אין  
34



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 12-04-7980 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 ביד אסתר מסמך בכתב, להוכחת טענתה שמרים התחייבה לתת לה במתנה את הקוטג'  
2 נושא התובענה. שנית, הסכם המתנה הוא התחייבות ליתן מתנה שלא נגמרה, ובנסיבות  
3 העניין זכאית מרים לחזור בה ממנה, אף ללא הנמקה.

4  
5 אף על פי שהדברים ברורים, ארחיב מעט בהנמקתם.

6  
7 השאלה המרכזית שיש לדון בה היא שאלת תוכנו ונושא תחולתו של הסכם המתנה,  
8 ובמלים אחרות: האם ההסכם דן חל על הקוטג' נושא התביעה, שלא נזכר בו כלל וכלל?  
9 כרוכה בשאלה זו סוגיית מסוימות ההסכם וגמירות דעתם של הצדדים, ובכך כוונתי הן  
10 להסכם הכתוב, הן לטענת אסתר ליישומו של הסכם זה על הקוטג' הנדון. אף על פי שאין  
11 אסתר אומרת זאת במפורש, אין יסוד לתובענה ואין היא מקימה עילה, אלא אם ייקבע  
12 שמרים התחייבה, בהסכם נוסף, לתת לאסתר במתנה את אחד הקוטג'ים שקיבלה  
13 מהמשיב, וכמובן שגם הסכם שכזה צריך להיות בכתב (ס' 5(א) בחוק המתנה).

### 6.2 מסוימות וגמירת דעת (או העדרן)

14  
15 על חוזה מתנה חלות שתי מערכות דינים, זו לצד זו, מערכת הדינים המיוחדת הקבועה  
16 בחוק המתנה, ומערכת דיני החוזים החלה בהעדר הסדר מיוחד בחוק המתנה. עמד על כך  
17 השופט (כתוארו אז) "כהן":

18  
19 **"... על המתנה יש להחיל את הדין הכללי של חוזים בנושאים שלא הוסדרו על ידי**  
20 **חוק המתנה, כגון אופן קשירת חוזה, בטלות והזכות לבטלו. העובדה, שנותן**  
21 **המתנה אינו יכול לחזור בו ממנה איננה עומדת בסתירה לאפשרות ביטול הסכם**  
22 **המתנה בגלל פגמים בחוזה ... אין ולא כלום בין זכות החזרה ובין בטלות ההסכם**  
23 **או הזכות לביטולו בגלל מרמה ומסיבות דומות ... כשם שהדין הכללי של חוזים ...**  
24 **ממשיך לחול על חוזה מכר, חוזה משכון וחוזים אחרים שלגביהם חוקקה הכנסת**  
25 **חוקים מיוחדים, כן חל דין זה על המתנה."**

26 (ע"א 173/72 גנאיים נ' גנאיים, פ"ד כז(1) 414, 420 (1973))

27  
28 (עוד ראו בסוגיה זו: מרדכי א' ראבילו חוק המתנה, תשכ"ח-1968 (1996) 32-33 (להלן: "ראבילו");  
29 ע"א 495/80 ברקוביץ' נ' קלימר, פ"ד לו(4) 57, 61-62 (1982); ע"א 343/87 פרי  
30 נ' פרי, פ"ד מד(2) 154, 158 (1990)).

31  
32 כדי שישתכלל חוזה בכלל וחוזה מתנה בפרט, עליו לעמוד בדרישות המסוימות וגמירות  
33 הדעת, כאמור בסעיף 2 בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים").  
34 פרידמן וכהן, בספרם "חוזים" (להלן: "פרידמן וכהן") מטעימים כי השיקול המכריע, באשר  
35 לתוקפו של הסכם מתנה, יימצא בכוונתו (הסובייקטיבית) של המתחייב, כאשר, לפחות כל



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 עוד לא השתנה מצבו של המקבל לרעה, אין תחולה למבחן האובייקטיבי (פרידמן וכהן,  
2 בעמ' 492), ולרצונו של נותן המתנה חשיבות מכרעת.

3  
4 בעניין אחד הטעים הנשיא שמגר את חשיבות קיומה של גמירת דעת, במיוחד באשר למתנה  
5 במקרקעין, וכך אמר:

6 **"אכן, בהיות המתנה חוזה חד צדדי, ובפרט כאשר המדובר במתנה במקרקעין**  
7 **חייבת להיות הבדיקה לגבי גמירת דעתו של הנותן קפדנית במיוחד"**.  
8 (ע"א 7051/93 האפוטרופוס הכללי נ' גולדברג (1995); עוד ראו בעניין זה ע"א  
9 3601/96 בראשי נ' עזבון המנוח זלמן בראשי ז"ל, נב(2) 582, 602 (1998))

10  
11 וכך אומר המלומד ראבילו:

12 **"יש לוודא מעל לכל ספק, כי נותן המתנה אכן התכוון לתת מתנה מתוך רצון**  
13 **חופשי וכי אין ליקוי רצון הפוגע בגמירת דעתו**. במקרה זה דרוש 'חופש מצפון  
14 והחלטה מלאים ושלמים יותר מאלו הדרושים בחוזים דו צדדים'. מאחר  
15 שמדובר במתנה, שהיא, כאמור, חוזה חד צדדי, יש לשים דגש מיוחד על רצונו  
16 של הנותן ועל גמירת דעתו בזמן יצירת החוזה."  
17 (ראבילו, עמ' 37; ההדגשות שלי - אש"ש)

### 6.3 לענייננו

18  
19 א. אסתר היא שבחרה, לצורך הכנת ההסכם, את עורך דין תורג'מן, והיא זו שיצרה את הקשר  
20 עימו. כלשונה: **"הרמתי בנוכחותה טלפון לעוה"ד ... עוה"ד הגיע מבעלי"** (עמ' 5, שו' 14-  
21 13). אין לפניי ראיה כלשהי מי וכיצד נתנה לעו"ד תורג'מן הוראות באשר לתוכן הסכם  
22 המתנה ונוסחו, אולם, ברור בעליל שמנסח ההסכם בחר להבטיח את אסתר בכל דרך  
23 אפשרית, תוך קיפוח הגנתם של אינטרסים חיוניים של מרים. בנסיבות אלו יש להניח  
24 שאסתר, או מי מטעמה, היא שנתנה את ההוראות המפורטות לתוכנו של ההסכם, שהרי  
25 קשה להעלות על הדעת שעו"ד תורג'מן המציאן יש מאין. דברים שנכתבו בהסכם נתנו ביטוי  
26 למצב דברים עובדתי שאינו נכון, ונראה כי עורך ההסכם לא בחן כלל את העובדות  
27 היסודיות.

28  
29 ב. כך, למשל, ההסכם רואה את זכויות מרים בנכס כזכויות בעלות מלאות (ס' 3 ו-9), ואין  
30 צריך לומר שלא אלה היו פני הדברים. ההסכם מתעלם לחלוטין מאופי זכויותיה של מרים  
31 בנכס, מכך שתקופת החכירה הסתיימה, מחלקם של בניה בזכויות בנכס ומערכן היחסי של  
32 זכויות מרים בחכירת משק עזר, לעומת זכות בעלות מלאה במקרקעין. דוגמה נוספת ואף  
33 מקוממת היא הקביעה בהסכם, כי כבר בעת כריתתו שינתה אסתר את מצבה, בהסתמך על  
34 התחייבותה של מרים, כאשר אפילו אסתר לא טענה כי כך היה באותה עת.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

- 1      ג. כך גם לא נעשתה מלאכת חשיבה ראויה להתאמת ההסכם לעיסקה המיוחדת, ולתשלומים  
2      ולמסים הכרוכים בביצועה, כגון מס שבח, דמי הסכמה והיטל השבחה. ראו למשל את  
3      חיובה של מרים לשאת במס שבח על נושא המתנה – מס שאילו שולם, כמתחייב על פי חוק,  
4      היה עולה לכדי מחצית משווי המתנה. גם בעניין זה נראה כי מנסח ההסכם לא עשה את  
5      הנדרש לניסוח הסכם הוגן, תוך מניעת תוצאות פוטנציאליות הרסניות לזכויותיה ולרכושה  
6      של מרים, שאילו קיימה את ההסכם כלשונו הייתה נותרת עם מחצית מקוטג' אחד שהוא  
7      למעשה רכוש ילדיה.  
8
- 9      ד. אין ראיה כי הוראות ההסכם והשלכותיו הוסברו למרים, וברור שהמידע היסודי באשר  
10     לזכויותיה בנכס, ומה יוותר לה מעיסקת קומבינציה שתעשה בו, אף הם לא היו בפניה.  
11     מרים לא החזיקה בידיה את ההסכם המתנה, ונראה כי עד למועד הגשת התובענה היא לא  
12     ידעה כלל מה כתוב בו! אסתר העידה כי **"עו"ד תורג'מן שאל אותה על כל המשתמע מכך,**  
13     **והיא עמדה והתעקשה"** (עמ' 5, ש' 29-32), אך עדותה זו, שאינה אלא אמירה כללית, לא  
14     נתמכה בעדותו של עו"ד תורג'מן, ולא התרשמתי שכדברי אסתר כך היה.  
15
- 16     אמנם מרים רצתה לתת מתנה, אך היא לא נשאלה כלל לפרטי ההסכם, וזה גם לא הוקרא  
17     ולא הוסבר לה לפני שחתמה. כפי שהעידה מרים: **"הובאתי אל עו"ד מטעם המבקשת**  
18     **וחתמתי על ההסכם"** (סעיף 8 בתצהיר מרים).  
19
- 20     ה. יתר על כן, הוכח כי אסתר עצמה לא ידעה את תוכנו של ההסכם, ואף לא זכרה כי חתמה  
21     עליו (עמ' 5, ש' 20-21), בעוד שההסכם נושא גם את חתימתה. גם מעדותה של אסתר כי  
22     המשיב צריך לשלם את המיסים (עמ' 6, ש' 17-24) למדים אנו כי לא ידעה ולא הבינה את  
23     האמור בהסכם שעליו חתמה, שהרי המשיב לא היה בתמונה כלל בעת כריתת ההסכם,  
24     והטלת חובת התשלום עליו לא נזכרה ואפילו לא נרמזה בו. אם נותר ספק בנקודה זו, באה  
25     אסתר והעידה כי היא לא יודעת מה נאמר בהסכם: **"לא יודעת לא התעמקתי בחוזה. היינו**  
26     **שם, חתמנו. היא לקחה העתק ואני לקחתי העתק"** (עמ' 6, שו' 3-4).  
27
- 28     ו. אסתר בחרה שלא לזמן לעדות את עורך דין תורג'מן, אשר הכין וניסח את ההסכם שנחתם  
29     במשרדו. כלל ידוע הוא שאי הבאת עד רלוונטי יוצרת הנחה, שאילו היה מעיד הייתה עדותו  
30     פועלת לטובת הצד שכנגד (ע"א 240/77 שלמה כרמל נ' פרפורי ושות' פ"ד לד (1) 701, 705 ;  
31     ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980)).  
32
- 33     ז. עדותה של אסתר כי לא ידעה שבחוזה נאמר שמרים צריכה לשאת במיסוי עבור הבית וכי  
34     אין זה נכון לדעתה להטיל עליה את המיסוי (עמ' 8, ש' 2-4), הצהרתה כי **"אם הקוטג'**  
35     **יעבור אלי אני אשלם את הסכום"** (עמ' 8, ש' 10), והודעת ב"כ אסתר כי לא יעמדו על



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

- 1 התנאי המחייב את מרים לשלם לאסתר 400,000 דולר, במקרה שלא תמסור לה את הבית  
2 נושא ההסכם, מלמדים כולם על העדר סבירותם של התנאים, ועל אי ידיעתה (וכך גם אי  
3 ידיעת מרים) את תוכן ההסכם.  
4
- 5 ח. עו"ד צבי שוב, שעדותו מקובלת עליי במלואה, הטעים כי "מי שערך אותו לא היה מודע  
6 למה שהוא עושה. המיסוי לגבי הנכס המדובר הוא פי כמה וכמה מהזכויות בנכס באותה  
7 תקופה ולדעתי מי שערך את ההסכם לא היה מודע למשמעות שכתב ואין לי ספק שגברת  
8 מרים וודאי לא הייתה מודעת למה שחתמה" (עמ' 38, שו' 20-22). עוד ציין עו"ד שוב: "אם  
9 הייתי יודע על הסכם כזה, הייתי עוצר ובודק הדברים בצורה מסודרת. חשבתי שהיא  
10 חברה המסייעת בשביל לעזור, בדיוק מהסיבה שבחרתי להעיד פה כדי לעזור, אני חושב  
11 שההסכם הזה הוא בעייתי בלשון המעטה ואני חשבתי שהגברת אסתר מסייעת לגברת  
12 מרים בקשיים שלה שחוזרים במהלך השנים האחרונות ומזלה של משפחת מרים הוא  
13 ההסכם בשנת 2008 עם אדון עזרן שבעצם הציל את המשפחה." (עמ' 38, שו' 1-4).  
14 איני רואה צורך להכביר מילים על מצבה הנפשי וטיב הבנתה של מרים, אך כפי שהזכרתי  
15 לעיל, יש להניח שאם אסתר לא ידעה ולא הבינה את תוכן ההסכם ותנאיו (למעט הבנתה  
16 שהיא זוכה בקוטג'), ודאי שגם מרים כך.  
17
- 18 ט. אחרי ככלות הכול, לשיטת אסתר, אילו קיימה מרים את ההתחייבות הנטענת, הרי שלאחר  
19 שמרים הייתה מקבלת את שני הקוטגיים (עם ילדיה יחד), מוסרת אחד מהם לאסתר  
20 ומשלמת את המיסים הקשורים בכך, הייתה נותרת בידיה כמחצית בלבד מבית אחד, ואף  
21 זאת בשותפות עם ילדיה. קשה להלום כי לכך התכוונה מרים כאשר הביעה רצונה לתת  
22 מתנה לאסתר. ודוק, אין המבקשת טוענת נגד כנותה ואמיתותה של עיסקת המכר של הנכס  
23 למשיב, או נגד התמורה שקיבלה מרים; טענותיה מופנות נגד מכירת קוטג', אחד מהשניים  
24 שמכרו מרים וילדיה להוריו של המשיב.  
25
- 26 י. לא אוכל לקבל אפוא את הטענה כי ההסכם נערך ונחתם לבקשת מרים, תוך התייעצות  
27 עימה ושמיעת משאלותיה, וכי למרים הייתה גמירות הדעת הנדרשת בזמן כריתת הסכם  
28 המתנה.  
29
- 30 י"א. ועוד, וזה עיקר! ההסכם דגן עוסק אך ורק במתנת קוטג' שייבנה בנכס (שברחוב כצנלסון),  
31 בעוד שהקוטג' שהמבקשת תובעת לעצמה נמצא במקרקעי עזרן, ברחוב בן גוריון. מדובר  
32 בשני נכסים שונים בתכלית, כאשר במועד כריתת ההסכם לא העלו הצדדים על דעתם מתנה  
33 של קוטג' במקרקעי עזרן. אזכיר כי באותו זמן אפילו עיסקת הקומבינציה, שאותה ראו  
34 בעלות הדין לנגד עיניהן בעת כריתת הסכם המתנה, טרם התגבשה. אפילו בא כוח המבקשת  
35 גורס: "עיסקת המתנה נעשתה כרונולוגית כאשר היו הבנות בין המשיבה לעזרן אודות



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 העיסקה המקורית, אך עדיין לא הייתה המסוימות הנדרשת" (עמ' 59 ש' 19-20), וכן:  
2 "במועד עסקת המתנה גם לא ניתן היה לדווח עליה שכן ... עדיין לא הייתה מסוימות  
3 הנדרשת" (עמ' 59 ש' 19 - 20). צא ולמד, מסוימות באשר לעצם עיסקת הקומבינציה  
4 והוודאות שמרים תקבל קוטג' בנכס, שאותו התחייבה בהסכם ליתן במתנה, טרם הייתה;  
5 קל וחומר שלא הייתה כל מסוימות או גמירות דעת בדבר מתנת קוטג' במקרקעי עזרן. נעדר  
6 אפוא מן ההסכם פרט מהותי וחיוני, דהיינו הנכס נושא התובענה. במלים אחרות אין בפנינו  
7 הסכם שבו גמרו הצדדים בדעתם על מתנת קוטג' במקרקעי עזרן, והסכם המתנה, שהוא  
8 לתובענה דנן אבן הפינה ואבן הראשה גם יחד, חסר את ה"מסוימות הנדרשת" (כדברי ב"כ  
9 המבקשת).

10  
11 י"ב. חוזה שאין בו זיהוי ברור של נושא המכר או המתנה לא ישתכלל ובית המשפט לא יתן לו  
12 תוקף. בלשונו של הנשיא שמגר:

13 "בענייננו, אינני רואה שום דרך, שבאמצעותה ניתן היה למלא כאן את  
14 שהחסירו הצדדים, כי כבר נפסק, שבכגון דא אין מתחשבים בראיות חיצוניות  
15 ואין מבקשים להתחקות על הסכמה בעל-פה, שאין לה זכר במסמך בכתב (ע"א  
16 252/78; ע"א 664/81, בעמ' 307), וכך, משמצא בית המשפט קמא, שאין בידו  
17 לזהות את הנכס בוודאות, נדונה תביעת המערערים לכישלון ... אמנם נכון,  
18 שבית-משפט זה נעזר, לא פעם, בהוראות חוק משלימות כדי להתגבר על העדר  
19 פירוט מספיק בעיסקאות מקרקעין (ע"א 235/75; ע"א 62/78; ע"א 18/77). ...  
20 אבל ליקוי של העדר זיהוי ברור של הנכס הנמכר הוא, מטבע הדברים, פרט  
21 שאין להשלימו (ע"א 269/77, בעמ' 205). לכן, כל עוד נושא העיסקה הינו,  
22 למשל, מגרש ריק, די לנקוב במספר הגוש והחלקה כדי לזהותו (ע"א 235/75  
23 הנ"ל). דא עקא, שכאשר המדובר בדירה קיימת או בדירה העתידה להיבנות,  
24 חובה להביא לזיהויה המדויק, בדרך של ציון הקומה בה היא מצויה, כיווני  
25 הרוח בה או כל אמצעי זיהוי נוסף אחר, יחד או לחוד, שדי בו כדי לייחד אותה  
26 דירה מכל דירה אחרת. ...

27 מסקנתי היא, על-כן, כמסקנת בית המשפט קמא, כי זיכרון הדברים לוקה  
28 בהעדר פרט מהותי, ועל-כן אין בו כדי ליצור קשר חוזי מחייב."



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 12-04-7980 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 (ע"א 686/83 אליסיאן נ' חברת יעקוב יהלומי בע"מ, פ"ד מא(4) 160, 165 (1987) (להלן):

2 עניין אליסיאן").

3 גם הסכם המתנה שבפנינו חסר פרט מהותי דהיינו זיהוי הקוטג' שאותו תובעת המבקשת,  
4 שעל כן לא השתכלל ההסכם, למצער לגבי הקוטג' נושא התובענה.

5  
6 ה"ג. ההסכם לא החיל עצמו ולא התכוון להחיל עצמו על הקוטג' נושא התובענה. אילו סברו  
7 בעלות הדין, במועד עריכת ההסכם, שקיימת אפשרות שהמשיבה תקבל בגין הנכס תמורה  
8 אחרת, מאשר בנייה עליו במסגרת עיסקת קומבינציה, היה עליהן לפרש את הדברים  
9 בהסכם המתנה. לו רצו בעלות הדין לערוך חוזה מתנה שבו תקבל אסתר במתנה קוטג'  
10 במקרקעי עזרן, היה עליהן לכרות הסכם אחר לחלוטין, ברור ומפורש, דבר שלא נעשה.  
11 הדברים בולטים במיוחד לנוכח הוראת סעיף 10 בהסכם שקבעה הסדר למקרה שמרים לא  
12 תכרות הסכם קומבינציה בקשר לנכס, וחייבה אותה במקרה שכזה ליתן מחצית הנכס  
13 לאסתר.

### 6.4 הטענה למתנת קוטג' במקרקעי עזרן

14  
15  
16  
17 אחר הדברים האלה אוסיף: אמנם במועד כלשהו, לאחר כריתת הסכם המתנה, התכוונה  
18 מרים לתת במתנה לאסתר את הקוטג' במקרקעי עזרן, אך פרט לכוונה ערטילאית זו,  
19 שהובעה בפניות משותפות לבחירת אביזרים לשני הבתים ובמסירת מפתח לבית בלתי גמור  
20 שטרם נמסר למרים, אין לפניי ראיות מספיקות לקביעה כי מרים התחייבה ליתן במתנה  
21 לאסתר את הקוטג' נושא התובענה. ודאי וודאי שאין ולא היה מסמך בכתב לגבי התחייבות  
22 שכזו, כאשר קיומו של מסמך שכזה הוא תנאי יסודי להתחייבות לתת מתנה (סעיף 5(א)  
23 בחוק המתנה), ולא כל שכן במתנה במקרקעין (סעיף 8 בחוק המקרקעין).

### 6.5 לסיכום פרק זה

24  
25  
26 המסקנה הברורה מהאמור לעיל היא כי הסכם המתנה לא השתכלל ומכל מקום אין הוא חל  
27 על הקוטג' נושא התובענה, ואין כל תוקף לכוונתה המאוחרת של מרים לתת לאסתר קוטג'  
28 במקרקעי עזרן, כוונה שלא עלתה כלל כדי התחייבות תקפה, ועל אחת כמה התחייבות  
29 בכתב כדרישת החוק.

30  
31 די באמור לעיל לדחיית התביעה.

### 7. סוגיות נוספות

32  
33  
34 אף על פי שדין התביעה להידחות אדון להלן בקצרה גם באחדות מהטענות האחרות, וזאת  
35 בהנחה, שאותה דחיתי, כי מרים אכן התחייבה ליתן לאסתר במתנה קוטג' במקרקעי עזרן.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

### 7.1 חזרה ממתנה

המדובר בענייננו בהתחייבות ליתן מתנה במקרקעין, שלפיכך רשאית המשיבה לחזור בה מן המתנה בהתקיים אחת מהחלופות המנויות בסעיף 5 בחוק המתנה:

"5. (א) התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.

(ב) כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי

הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו.

(ג) מלבד האמור בסעיף קטן (ב), רשאי הנותן לחזור בו מהתחייבותו אם

הייתה החזרה מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן

או כלפי בן-משפחתו או בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן."

### 7.2 בטלות הוראת ההסכם בדבר ויתור על זכות החזרה

דרישה מהותית לויתור על זכות החזרה היא העלאתה על הכתב כאמור בסיפא של ס' 5(ב) בחוק (ראו גם פרידמן וכהן, 485). כאמור, על הסכם מתנה לא חל המבחן האובייקטיבי הנוהג בדיני חוזים, שכן השיקול המכריע הוא כוונתו של נותן המתנה. לפיכך, יש מקום לבחון אם נותן המתנה אכן התכוון לוותר על זכות החזרה. פרידמן וכהן אף סבורים כי במצב שכזה יכולה עדות בעל פה לגבור על מסמך כתוב (פרידמן וכהן, 486).

סבורני כי אכן ההוראה שבהסכם בטלה מן הטעם שמרים לא ידעה ולא הבינה שהיא מוותרת על זכותה שבחוק לחזור בה. אפילו גמרה המשיבה בדעתה לכרות את הסכם המתנה, עדיין לא הוכח כי גמרה בדעתה גם לוותר על זכות החזרה ממתנת הקוטג' נושא התובענה, במיוחד לנוכח דבריה, שלא נסתרו, כי הובטח לה "במעמד חתימת ההסכם כי תמיד אוכל לבטלו".

### 7.3 מצבה של אסתר לא שונה לרעה

על מקבל מתנה הטוען לשינוי מצבו לרעה הנטל להוכיח את טענתו (ע"א 760/83 פילובסקי נ' זילטני, פ"ד לט(4) 277, 279 (1985) (להלן: "עניין פילובסקי"). שינוי המצב צריך להיות משמעותי (פרידמן וכהן בעמ' 489). כשם שתמורה סמלית איננה הופכת עיסקת מתנה לחוזה בתמורה, כך שינוי פעוט איננו עושה התחייבות לבלתי הדירה (עניין פילובסקי, בעמ' 279). שינוי המצב לרעה צריך שיקרה קודם שנודע למקבל כי נותן ההתחייבות חזר בו, וצריך גם תום לב של הטוען (פרידמן וכהן, 487-490).

בענייננו, טענת אסתר כי חל שינוי לרעה במצבה היא טענה בעלמא, שאין בצידה פירוט ותשתית של ממש. אסתר לא הצביעה על שינוי שחל במצבה, ולא הביאה כל ראיה להוכחתו; על אחת כמה וכמה שאסתר לא הוכיחה שינוי משמעותי לרעה במצבה. מכאן





## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 שאסתר לא הוכיחה כי התקיים התנאי בדבר שינוי מצבה לרעה, באופן המונע ממרים  
2 לחזור בה מן ההתחייבות.

### 7.4 זכות נותן המתנה לחזור בו עקב הרעה ניכרת במצבו הכלכלי

5 הוראת סעיף 5(ג) בחוק מאפשרת למתחייב ליתן מתנה לחזור בו, אפילו ויתר במפורש  
6 ובכתב על זכות החזרה, ואפילו אם המקבל שינה מצבו לרעה בהסתמך על המתנה  
7 (ראבילו, בעמ' 384).

8 הסכם המתנה נכרת ביום 15.11.07. ביום 8.4.08 מונה עו"ד ישראל בודה כונס נכסים על  
9 הנכס -ביתה של המשיבה – לבקשת בנק בנק אדנים למשכנתאות בע"מ. בנסיבות דן  
10 ניתן לראות במינוי כונס הנכסים, המוסמך למכור את נכסה היחיד ובית מגוריה של  
11 מרים, עדות להרעה ניכרת במצבה הכלכלי. אמנם, כטענת ב"כ אסתר, לאחר מינוי כונס  
12 הנכסים נפרעו מרבית חובותיה של מרים, אך מה שסייע בעדה לפורעם היה ההסכם  
13 שכרתה עם המשיב, אשר הותיר בידיה תמורה בשיעור נמוך בהרבה מזו שצפו הצדדים  
14 בעת כריתת הסכם המתנה, והסכם זה היה כרוך בביטול המתנה. אציין כי הנחת  
15 הצדדים להסכם המתנה הייתה שעל הנכס, בן 5 דונם, ניתן לבנות 18 קוטגיים, ומכאן  
16 שהמשיבה תקבל כמות של קוטגים ולא שניים בלבד, ועם ילדיה יחד. הנחה זו היא  
17 שעמדה ביסוד המתנה, שהרי יש להניח שאילו הייתה המשיבה יודעת שכל שתקבל הוא  
18 קוטג' אחד וחלק מזערי בקוטג' שני (1/6), לא הייתה מתקשרת בהסכם. הנחה זו  
19 התבררה כמוטעית, ולצורך העניין שבפנינו יש לראות במשיבה מי שמצבה הכלכלי הורע  
20 באופן ניכר, אפילו מדובר בהרעה של מצב מדומה, ויש למנוע בעד אסתר לטעון שלא כך  
21 פני הדברים.

### 7.5 לסיכום סוגיית זכות החזרה

24 ראינו כי אין תוקף לויתורה של מרים על זכות החזרה כפי שחתמה עליו בהסכם המתנה.  
25 ראינו כי הוראת הויתור אינה חלה על המתנה הנטענת, שהסכם המתנה לא עסק בה.  
26 ועוד ראינו כי לא חל שינוי לרעה במצבה של אסתר, אך חלה הרעה ניכרת במצבה של  
27 מרים. על כן, קיימת ועומדת למרים זכותה שבחוק לחזור בה מן ההתחייבות, כפי  
28 שעשתה.

### 7.6 השפעה בלתי הוגנת

31 נוכח התוצאה שאליה הגעתי, איני רואה צורך לדון בטענה זו, אף על פי שסבורני כי  
32 אסתר אכן השפיעה השפעה שכזו על מרים, בכל הקשור בכריתת הסכם המתנה.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 7980-04-12 מובשוביץ נ' עפרון ואח'

1 7.7 אי צירופם של הורי עזרן

2 נימוק נוסף, אם כי משני, לדחיית התובענה הוא שהמבקשת לא צירפה כמשיבים את  
3 הוריו של המשיב, המחזיקים בקוטג' נושא התובענה, ואשר מתן ההצהרה המבוקשת  
4 עלול לפגוע בהם. למבקשת ניתנה הזדמנות לצרף את הורי המשיב, והיא בחרה שלא  
5 לעשות כן.

6

7 8. לסיכום

8

9 לא ראיתי צורך לדון בשאר טענות הצדדים שאין בהן כדי להשפיע על התוצאה העולה  
10 מפסק הדין דלעיל.

11

12 לא היה ממש בתובענה זו והיא נדחית.

13

14 המבקשת תישא בשכר טרחת עו"ד של המשיבה, בהתחשב גם בשווי המחלוקת, בסכום של  
15 93,600 ₪ (כולל מע"מ).

16

17 ניתן היום, כ"א חשון תשע"ג, 06 נובמבר 2012, בהעדר הצדדים.

18

אילון ש' שילה, שופט  
סג"ן

19

20