|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בצפת** |
|  |
| ת"א 18808-04-13 ד. ואח' נ' ש. | 24 אוג 201618808-04-13 |
|  |
| **השופט** | דניאל קירס |
|  |
| **תובעים** | 1. ג.ד.2. ש.מ.3. ד.ד. |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **נתבעים** | 1. מ.ש.2. נ.ש.ע"י עו"ד יורם ביטון ואורטל טייכמן |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

1.הנתבע מס' 1 (להלן גם: "האח מ.") והתובעים (להלן גם: "האח ג.", "האחות ש." ו"האחות ד.", בהתאמה) – אחים הם. הם ושלוש אחיותיהם הנוספות – הגב' ב.ש., הגב' מ. ש. והגב' מ. ש. (להלן: "האחות ב.", "האחות מ.", "האחות מ." או "האחיות הנוספות", בהתאמה), קיבלו בירושה מאמם המנוחה, הזכויות החוזיות ו/או זכויות החכירה כלפי רשות הפיתוח ו/או כלפי עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ בדירת מגורים הממוקמת ב\*\*\*(להלן: "הדירה"ו"הזכויות בקשר לדירה", בהתאמה). כל אחד מהאחים קיבל 1/7 מהזכויות בקשר לדירה.

2.הנתבעת מס' 2 היא אשתו של נתבע מס' 1.

3.התובעים והאחיות הנוספות מזה, והאח מ. ואשתו (הנתבעים) מזה, חתמו על הסכם לפיו מכרו הראשונים את חלקיהם בזכויות בקשר לדירה (6/7 מהזכויות) לאחרונים (כאשר האח מ., הוא הנתבע 1, כבר החזיק ב-1/7 הנותרת) (להלן: "ההסכם שבכתב").

4.בסעיף 7 להסכם שבכתב נקבע כדלקמן:

"7. תמורת הנכס.

7.1 תמורת קיומן של התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכר התמורה בסך של 1,000,000 ₪ כדלקמן:

7.1.1 מקדמה בסך של 580,000 ₪ תשולם לכ"א מהמוכרים ביום חתימת הסכם זה בחלקים שווים לכל אחד מהמוכרים.

7.1.2 סך של 420,000 ₪ ישולם תוך עד 60 ימים מיום חתימת הסכם זה בחלקים שווים לכל אחד מהמוכרים בכפוף לרישום מישכון ברשם משכונות לטובת הקונים, ולטובת בנק למשכנתאות מטעם הקונים.

7.2 המוכר יחתום על כתב התחייבות מוכר לטובת בנק למשכנתאות מטעם הקונה.

7.3 אסמכתאות לתשלומים יועברו למשרדו של עו"ד טל

7.4 פיגור בתשלום שיעלה על 10 ימים ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

7.5 המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הינו זכאי לפטור- סעיף 49 ב(5) המהווה סעיף פטור ירושה וכי הוא עומד בתנאי הסעיף כאמור בחוק ובתקנות" (ראו ת/10).

5.התובעים טוענים כי הנתבעים לא שילמו להם את מלוא התמורה הקבועה בסעיף 7 להסכם שבכתב המצוטט לעיל. לטענת התובעים, הנתבעים שילמו להם אך ורק את חלקם בסכום הנזכר בסעיף 7.1.2 להסכם שבכתב (70,000 ₪ לכל אחד מהם, שכן הסך 420,000 ₪ בסעיף 7.1.2 להסכם שבכתב צריך להתחלק בין ששת המוכרים). לטענת התובעים, הנתבעים לא שילמו להם את חלקם במקדמה על סך 580,000 ש"ח הקבועה בסעיף 7.1.1 להסכם שבכתב (סך של- 96,667 ₪ לכל תובע).

6.התובעות מס' 2 ו- 3 טענו בנוסף כי במעמד החתימה על ההסכם, עורך דין טל מ. אשר ייצג את שני הצדדים בהסכם, החתים אותן על שורה ארוכה של מסמכים, בהם לא התאפשר להן לעיין, ומסר להן כי המסמכים דרושים על מנת שהנתבעים יוכלו לקבל הלוואת משכנתא מבנק מזרחי טפחות. התובעות מס' 2 ו-3 טוענות כי כל אחת מהן חתמה בין היתר, על מסמך המיועד לבנק מזרחי לפיו היא מאשרת קבלת סך של- 96,667 ₪ (ראו ת/2 ו- ת/3).

7.התובע מס' 1 טוען כי הוא הוחתם גם כן, על- ידי עו"ד מ., על שורה ארוכה של מסמכים, מספר שבועות לאחר שהוחתמו התובעות מס' 2 ו- 3 כמפורט לעיל. לטענתו, הוא נתבקש לחתום על מסמך המיועד לבנק לפיו הוא מאשר קבלת סך של- 96,667 ₪ אך סירב לעשות כן, והחתימה המופיעה על גבי המסמך כחתימתו, אינה חתימתו (ראו ת/1; פס' 13.2 לכתב התביעה).

8.הנתבעים טוענים כי מטרת התביעה היא נקם, והיא מהווה המשך לסכסוך רב שנים במשפחה. הנתבעים אינם מכחישים את תוכנו של ההסכם שבכתב ואינם מכחישים שחתמו עליו, אך לטענתם, המדובר בחוזה למראית עין, והתמורה הנקובה בהסכם שבכתב אינה משקפת את כוונתם האמתית של הצדדים.

9.לטענת הנתבעים, כל האחים, לרבות שלושת התובעים דנן, הסכימו לערוך חוזה למראית עין שבו יירשם שהתמורה למכירת הזכויות בקשר לדירה עומדת על סך של- 1,000,000 ₪, וזאת רק על מנת שהנתבעים יקבלו מהבנק הלוואת משכנתא לפי סכום זה (ראו פס' 6 לכתב ההגנה). לטענת הנתבעים, לפני שנחתם ההסכם, סוכם בין האחים שהמכר ייעשה לפי שווי הזכויות בקשר לדירה העומד על סך של- 490,000 ₪, ובנוסף לסכום זה ישלמו הנתבעים את כל החובות שהצטברו בקשר לדירה. מכר לפי שווי כאמור משמע שכל אחד מהאחים המוכרים זכאי לקבל 70,000 ₪ (המהווה שביעית מסך 490,000 ₪ לכל אח, כאשר כזכור האח מ. כבר החזיק ב-1/7 מהזכויות והאחים האחרים החזיקו ב-6/7 הנותרות, כך שסך התמורה שתשולם לששת האחים המוכרים הוא 420,000 ₪). לטענת הנתבעים חלקו של כל אחד מהתובעים, על סך 70,000 ₪, שולם לו, ובנוסף שולם לכל אחד מהם סך של- 20,000 ₪ נוספים (ראו פס' 4 ו- 5 לכתב ההגנה). לטענת הנתבעים, התובעים קיבלו את מלוא התמורה עבור חלקם בדירה ולכן יש להורות על דחיית התביעה.

10.עוד טענו הנתבעים כי המסמכים עליהם חתמו התובעים, בהם אישר כל אחד מהם קבלת סך של- 96,667 ₪ (ת/1, ת/2 ו- ת/3) נוצרו כתמיכה למראית העין הנטענת, ובמטרה לקבל משכנתא מוגדלת (ראו פס' 20 לכתב ההגנה).

11.דין התביעה להתקבל.

12.בענייננו, על כתפי התובעים, העותרים לחייב את הנתבעים לשלם להם כספים מכוח חוזה, רובץ הנטל להוכיח שנכרת חוזה בין הצדדים; כי החוזה קובע כי על הנתבעים לשלם להם את התמורה הנטענת וכי התחייבות זו הופרה על- ידי הנתבעים.

13.אין מחלוקת בין הצדדים שהתובעים, האחיות הנוספות והנתבעים חתמו על ההסכם שבכתב, ואין חולק כי המטרה האמתית של הצדדים לחוזה היתה למכור לנתבעים את 6/7 מהזכויות בקשר לדירה שלא היו בידיו של הנתבע. בנוסף, אין חולק כי ההסכם שבכתב קובע מפורשות כי התמורה בגין מכירת זכויות אלה עומדת על סך של- 1,000,000 ₪.

14.סלע המחלוקת בתיק נוגע לחלק מהתמורה הקבוע בסעיף 7.1.1 להסכם, על סך 580,000 ש"ח. והשאלה שעולה היא האם סעיף 7.1.1 להסכם שבכתב משקף את כוונתם האמתית של הצדדים, שאז יש לקבוע שהנתבעים חייבים לשלם לתובעים את חלקם בסכום זה, או שמא מדובר בסכום שנרשם בהסכמת התובעים למראית עין בלבד.

15.הנטל להוכיח שחוזה נכרת למראית עין רובץ על כתפו של הטוען זאת (ראו ע"א 3642/11 כהן נ' גטאס, פס' 7 (3.3.2014) והאסמכתאות שם (להלן: עניין כהן); ע"א 8567/02 גליק נ' מיוסט, פ"ד נז(6) 514, 525 ליד האות ז' (2003); ע"א 6295/95 בוחסירה נ' בוחסירה, פ"ד נ(1) 259, 262 (1996)). בהעדר מחלוקת בדבר חתימת הצדדים על החוזה שבכתב, ומשטענו הנתבעים כי מדובר בחוזה למראית עין, על התובעים הנטל להוכיח את מראית העין.

16.מאחר ואין מחלוקת כאמור כי ההסכם שבכתב משקף כוונה אמתית למכור זכויות בקשר לדירה, ככל שיש אמת בטענות הנתבעים בענין מראית עין בקשר לתמורה, הרי שעסקינן בחוזה שמראית העין שבו חלקית. ב-ע"א 630/78 ביטון נ' מזרחי (13.6.1979) הביע כבוד השופט א' ברק, במסגרת דעת מיעוט, דעה לפיה בנסיבות כגון אלה, יש לראות את החוזה הגלוי, שהוא חוזה למראית עין, כבטל כמצוות סעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ואילו ליתן תוקף לחוזה הנסתר והאמיתי בין הצדדים (פס' 4 לפסק דינו); כבוד השופט א' ויתקון הותיר שאלה זו בצריך עיון. ב-ע"א 4305/10 אילן נ' לוי (9.5.2012) סבר כבוד השופט נ' הנדל בדומה לגישת ברק, כי יש לפסול את החוזה הגלוי למראית עין לפי סעיף 13 לחוק החוזים, ואילו את החוזה הנסתר לבחון בנפרד ושלא לפי סעיף 13 (פס' 5 לחוות דעתו). כבוד השופט ע' פוגלמן הותיר סוגיה זו בצריך עיון; כבוד המשנה לנשיאה א' רובינשטיין נוטה לדעתו של השופט הנדל אך הותיר גם הוא את הסוגיה בצריך עיון (ראו פס' ז לחוות דעתו).

17.בענייננו מראית העין הנטענת בידי הנתבעים היא מראית עין על מנת לרמות בנק למשכנתאות. לשם הוכחת הטענה בדבר חוזה למראית עין אשר גובלת בייחוס כוונת כזב לצדדים לחוזה, נדרשת רמת הוכחה גבוהה (ע"א 3725/08 חזן נ' חזן, פס' 31 לפסק דינה של כבוד השופטת א' פרוקצ'יה (3.2.2011)).

18.טענת הנתבעים לפיה שיעור התמורה בחוזה שבכתב נקבע למראית עין, היא בגדר טענות בעל- פה נגד מסמך בכתב. סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני (להלן: "חוק הפרוצדורה") קובע:

80. תביעות הנוגעות להתחייבויות וחוזים או לשותפות, למוכסנות או להלוואות שעל פי הרגיל והנהוג הם נעשים במסמך בכתב, והעולות על עשר לירות, צריך להוכיח במסמך בכתב.

טענה ותביעה נגד מסמך בכתב בנוגע לדברים האמורים, אף אם איננה עולה על עשר לירות, צריך להוכיח במסמך בכתב או ע"י הודאתו או פנקסו של הנתבע.

19.סעיף 82(א) לחוק הפרוצדורה קובע:

82.הוראות הסעיף 80 לא תהיינה חלות במקרים הבאים שבהם אפשר להוכיח את התביעה ע"י עדים, ואלה הם:

(א) בפעולות שבין הבעל והאשה והקרובים במדרגה יורדת ועולה, בין האחים והאחיות וביניהם, או בין האב והאם, ואחות האב והאם והחותן והחותנת.

....

20.ב-ת.א. (מחוזי ח"י) 626/72 חרמון נ' חרמון פ"מ תשל"ד (1) 206, 212 (1973)), נקבע כי החריג בסעיף 82 לחוק הפרוצדורה בענין פעולה בין קרובי משפחה לא רק מתיר עדות בעל פה להוכחת עסקה בין קרובי משפחה ללא מסמך (כאמור בסעיף 80 רישא), אלא מתיר גם עדות בעל פה נגד מסמך בכתב (כאמור בסעיף 80 סיפא). ראו גם ה"פ (מחוזי חי') 177/04 שעבאן נ' עזבון המנוח חסן אחמד חסן שעבאן, פס' 7 (2.1.2006). ועוד: בענייננו מדובר בעדות בעל פה נגד חוזה בכתב, שבו, על-פי הנטען, מראית עין, וכבר נקבע כי ניתן להביא עדות בעל פה נגד חוזה למראית עין, שהוא קנוניה לשם הטעיית הרואה (ראו ע"א (מחוזי י-ם) 18/83 גולדמן נ' חיימוביץ, פ"מ תש"ם (1) 27 (1984)). כך או כך, התובעים לא התנגדו לקבילותן של הראיות בעל-פה נגד ההסכם שבכתב, ובהיעדר התנגדות הופכות ראיות אלה ממילא לכשירות לכל דבר וענין (ראו רע"א 2273/90 קהאן נ' פלג (17.9.1990); ע"א 207/86 מגן נ' בכר, פ"ד מב(4) 63, 71 (1988); (יעקב קדמי על הראיות חלק שלישי 1505 (מהדורה משולבת ומעודכנת 2009))).

21.הגעתי למסקנה לפיה הנתבעים לא הצליחו להוכיח שהתמורה נקבעה מול התובעים למראית עין, לא באמצעות ראיותיהם על-פה ולא באמצעות אלו שבכתב. למעלה מן הצורך אעיר כי התמונה העולה מהראיות היא, כי הנתבע פעל בתחכום. הוא סיכם עם האחיות הנוספות או חלקן – ולא עם התובעים – על תמורה למכר הזכויות בסך של- 420,000 ₪. עם התובעים, אשר התנגדו למכירה בסכום נמוך – סיכם על תמורה בסך 1,000,000 ₪. בין אם הסכים הנתבע עם האחיות הנוספות על עריכת חוזה למראית עין על מנת לרמות את הבנק, בין אם לאו, הוא לא שיתף בכך את התובעים. את כל אחיו החתים על החוזה שבכתב, הקובע תמורה בסך של- 1,000,000 ₪. האחיות הנוספות אינן דורשות כסף נוסף מהנתבעים, כי הן הסכימו לתמורה שהן קיבלו בפועל, וזאת בין אם ידעו על כתיבת התמורה הפיקטיבית במסמכי החוזה בכתב, בין אם לא ידעו. התובעים, עמם סיכם הנתבע על תמורה בסך של- 1,000,000 ₪ - והיא התמורה המופיעה בחוזה בכתב – עומדים על קבלת חלקם היחסי שמהתמורה שהובטח להם.

**המשא ומתן החוזי**

22.כאמור, הנתבעים טוענים כי הסכמת הצדדים בענין התמורה בגין הזכויות הנמכרות בקשר לדירה לא היתה לתמורה בסך של- 1,000,000 ₪ כמופיע בהסכם שבכתב, אלא לתמורה בסך של- 420,000 ₪ (70,000 ₪ לכל אחד), ששולמה, וכי שולם לכל אחד מאחים המוכרים, בנוסף, סך נוסף של 20,000 ₪. לטענת הנתבעים, כאמור, הוסכם לערוך חוזה למראית עין שבו יירשם שהתמורה עומדת על סך של- 1,000,000 ₪, על מנת שיוכלו הנתבעים לקבל מהבנק משכנתא בהתאם לסכום זה.

23.**התובעת מס' 3**, היא האחות ד., העידה בחקירתה הראשית כי לפני כריתת החוזה, האחים ניסו למכור את הדירה לאחרים מספר פעמים, אך לא הצליחו לעשות כן בשל התנגדויות הנתבע מס' 1 (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 4 ש' 22-27). כן העידה, כי לאחר מספר שנים האחים הגיעו להחלטה משותפת למכור את הבית תמורת סך של- 1,000,000 ₪. לדבריה, לא נאמר לתובעים שמדובר בחוזה למראית עין. לטענתה מדובר בהסכם כתוב שעליו הם חתמו, ולכן הם ציפו לקבל את המגיע להם על-פיו (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 5 ש' 24-28).

24.**התובע מס' 1,** הוא האח ג., העיד שהוא מאשר את שנאמר בחקירתה הראשית של התובעת מס' 3 (פרוטוקול 29.12.2014 עמ' 13 ש' 28) והסביר שההחלטה למכור את הדירה תמורת סך של- 1,000,000 ₪ הייתה סוג של פשרה (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 20 ש' 18-19).

25.**התובעת מס' 2**, היא האחות ש., העידה אף היא כי היא חוזרת על מה שנאמר בחקירתה הראשית של התובעת מס' 3 (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 21).

26.**עו"ד מ.**, אשר כאמור ייצג את הצדדים לחוזה שבכתב, אישר בעדותו כי התמורה עבור הזכויות הנמכרות היא מיליון ₪, בהתאם למה שרשום בהסכם שבכתב (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 36 ש' 9-11) והעיד שהוא הבהיר לכל אחד מהצדדים את התחייבויותיו טרם החתימה על ההסכם (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 37 ש' 1-2 ו- 11-19). עדותו של עו"ד מ., היתה כי ההסכם אינו למראית עין. לשיטתו, אשר מתבססת על תשלום הסך 420,000 ₪ בסעיף 7.1.2 להסכם בכתב ועל חתימתו של כל מוכר לפיו קיבל לידיו 96,667 ₪, היתה כי החוזה על סך 1,000,000 ₪ בוצע, דווח ונרשם (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 47 ש' 23-25). כזכור, איש מהצדדים לתביעה אינו טוען כי הנתבעים שילמו 1,000,000 ₪, וטענת הנתבעים היא שהתמורה על סך 1,000,000 ₪ היא למראית עין.

27.**הנתבעת מס' 2**, אשת האח מ. (הנתבע 1), העידה שהיא לא הייתה מעורבת באופן ישיר במשא ומתן שהתקיים בין האחים בטרם נחתם ההסכם, וכי את העדכונים היא קיבלה מבעלה (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 54 ש' 8-12).

עוד העידה נתבעת זו, כי האחים הגיעו להסכמה על מחיר לפי שווי של- 490,000 ₪, וכי מדובר בבית שנבנה בשנות ה- 50, שצריך היה לעשות בו הרבה תיקונים ושיפוצים, וכי הרבה עיקולים היו רשומים עליו (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 54 ש' 21-24).

נתבעת זו העידה, בנוסף, כי התובעים ידעו כי בהסכם תירשם תמורה בסך מיליון ₪ על אף שבפועל הדירה תימכר לפי שווי של- 490,000 ₪. אך במהלך חקירתה התברר שהיא לא הייתה נוכחת במהלך ניהול המשא ומתן וכי כל דבריה מבוססים על מה שנמסר לה על- ידי בעלה, הנתבע מס' 1, וכי המדובר בעדות מפי השמועה (פרוטוקול 24.12.2015, ע' 57 ש' 25 - ע' 58 ש' 1-11 ו- 22-23; ע' 59 ש' 2-6).

28.**הנתבע מס' 1**, האח מ.מ. העיד כי אחרי שהאחים לא הגיעו תחילה להסכמות בענין מכר הזכויות בקשר לדירה, האחות מ. התקשרה אליו ואמרה לו שהאחיות החליטו למכור לו את הדירה (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 61 וע' 62 ש' 1-3). לטענתו, הוא סירב כי לא היה לו כסף, ואולם לאחר מכן האחות מ. התקשרה אליו שוב, והוא ביקש ממנה להודיע ליתר האחים שהוא מוכן לקנות את הדירה לפי חצי מיליון ₪. לטענתו, יומיים אחרי שהאחים קיבלו הודעות בענין חובות בקשר לדירה, האחות מ. חזרה אליו בטלפון והודיעה לו שכל האחיות מסכימות (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 62 ש' 5-11). עדות זו של נתבע מס' 1 באשר לנסיבות שהובילו להתגבשות ההסכמות ועריכת ההסכם לא מצאה חיזוק בשום עדות אחרת. האחות מ. לא העידה כי היא התקשרה לנתבע בשם האחיות כדי להודיע כי הן החליטו למכור לו את הדירה, והיא לא נשאלה בחקירה ראשית מטעם הנתבעים באופן פרטני על כך (ראו עדותה בפרוטוקול 24.12.2015 החל מע' 75). גם האחות מ. לא העידה כי בישרה לנתבע על הסכמת האחיות למכירה בחצי מיליון ₪, או בפרט כי עשתה זאת בסמוך לאחר קבלת הודעות בדבר חובות בקשר לדירה, והיא לא נשאלה על כך באופן בפרטני בחקירה הראשית מטעם הנתבעים (ראו עדותה של האחות מ. בפרוטוקול הנזכר החל מע' 86).

29.**האחות מ.** העידה, בנוסף, כי התובעת 2, היא האחות ש., התקשרה אליה ואמרה לה שסוכם על סכום של- 490,000 ₪ ושכל אחד ילך לחתום ויקבל את החלק שלו (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 83 ש' 27-29), אם כי טענה זו לא מצאה תמיכה בעדויותיהם של מי מהאחים האחרים.

**הסכמה על חוזה למראית עין חלקית**

30.כאמור, טענת הנתבעים היא כי האחים כולם הסכימו לרשום תמורה בסך של- 1,000,000 ₪ בחוזה שבכתב, למראית עין ועל מנת לאפשר לנתבעים לקבל הלוואת משכנתא בהתאם.

31.הנתבע מס' 1, האח מ.מ. העיד כי לפני שהאחים הלכו לחתום על החוזה שבכתב, הוא שלח להם צילום של ההסכם ועליו רשום בכתב ידו שבהסכם יירשם מיליון ₪ לטובת קבלת משכנתא, ובחלקו האחורי של ההסכם הוא רשם הערכה של סכום ההוצאות הכלליות של הבית (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 62 ש' 21-23). לטענתו, כולם ידעו לפני שהגיעו לחתום אצל עו"ד מ. איזה סכום יירשם בהסכם וכמה יקבלו בפועל, והם קיבלו את החוזה חודש ימים לפני בואם לחתום (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 63 ש' 1-3). הנתבע 1 העיד שהאחות מ. דאגה שכל האחים יקבלו העתק מההסכם והיא הסבירה להם גם מה יירשם בו וכמה יקבלו (שם, בעמ' 69 ש' 20-23) וכי התובעים ידעו שמדובר בחצי מיליון ₪ בלבד לפני שהגיעו לחתום (שם, בעמ' 70, ש' 15-16).

32.בנוסף, ולתמיכה בטענותיהם, הגישו הנתבעים שלושה תצהירים שתוכנם זהה, והחתומים על- ידי שלוש האחיות הנוספות (ראו נ/16, נ/17 ו- נ/18), שנערכו כשנה לאחר חתימת ההסכם שבכתב. בתצהירים הצהירה כל אחת משלוש האחיות הנוספות כי מחיר הדירה שסוכם בין כל הצדדים הוא 490,000 ₪, כי בין הצדדים סוכם כי הנתבעים ירכשו את הדירה על- פי שווי של 490,000 ₪ וכי כל החובות שהצטברו על הדירה יחולו על הנתבעים. עוד הצהירו האחיות הנוספות, כי על-פי בקשת הנתבע מס' 1, הן הסכימו לרשום בהסכם את הסכום של מיליון ₪ על מנת שיוכל לקבל משכנתא על-פי סכום זה.

33.דין גרסת הנתבעים – דחיה.

34.הנתבע לא הגיש העתק של טיוטת ההסכם שבכתב שעליה רשום כטענתו בכתב יד ענין הרישום הפיקטיבי של התמורה בסך 1,000,000 ₪. למרות שלשיטתו מסמך כזה הופץ לכל אחד מ-6 אחיו, גם לא הוגש אפילו עותק של אחת משלוש האחיות הנוספות, אשר העידו כעדות הגנה מטעמו ומטעם אשתו, ואף אחת מהאחיות הנוספות לא נשאלה אם קיבלה מסמך כזה. ועוד: הנתבעים, אשר היו מיוצגים בידי עורכי דין בהליך זה, לא פנו לבית המשפט לשם קבלת צו לגילוי ההעתקים הנטענים שנמצאים, לשיטתם, אצל התובעים.

35.כפי שיבואר, האחיות הנוספות אף התנערו מהאמור בתצהירים הנזכרים, בדבר הסכמת האחים לרישום פיקטיבי בסך של- 1,000,000 ₪ בחוזה שבכתב.

36.**האחות מ.** העידה, בניגוד גמור לתצהירה הנזכר, כי לא ידעה כלל על המיליון ₪, לא שמה לב לכך שהיה רשום כך בחוזה בכתב, וכי חתמה בידיעה שמדובר ב- 490,000 ₪:

"ש. כתוב בהסכם בסעיף 7.1 שמחיר הדירה הוא 1,000,000 ₪.

ת. (העדה מעיינת). איזה סעיף? המיליון שקל לא ידעתי עליהם. לא שמתי לב. חתמתי בידיעה שזה 490,000 ₪.

ש. ואין לך מושג למה רשום מיליון ₪?

ת.רק יכולה לשער שזה קשור להוצאות עתידיות על הבית".

(פרוטוקול 24.12.2015 ע' 76 ש' 12-14).

עדה זו הסבירה שהיא לא ממש דקדקה בחוזה, עו"ד מ. הסביר לה היכן עליה לחתום והיא סמכה עליו וחתמה (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 82 ש' 19-21).

כשנשאלה האחות מ. בחקירה נגדית מדוע הצהירה בתצהיר שלה כי האחים הסכימו לבקשת הנתבעים לרשום סכום גבוה יותר בהסכם, השיבה כי זה אמנם כתוב בתצהיר, אך היא אינה זוכרת:

"ש. אבל כתוב מיליון בהסכם?

ת. אני לא יודעת, אני יודעת על 490,000 ₪.

ש. על פי בקשת הנתבע הסכמנו לרשום סך גבוה יותר?

ת. נכון שזה רשום אבל אני לא זוכרת.

....

ש. למה הסכמנו?

ת. זה כתוב בתצהיר אבל אני לא זוכרת" (עמ' 84, ש' 1-15).

עינינו הרואות: האחות מ. סתרה את האמור בתצהירה בענין ההסכמה על רישום סך של 1,000,000 ₪ בחוזה והעידה פוזיטיבית כי היא לא ידעה על רישום זה בחוזה בכתב, ואינה זוכרת מדוע חתמה על תצהיר לפיו הוסכם על רישום כזה. ובהמשך כשנשאלה בחקירה החוזרת האם היא הייתה אמורה לקבל את הסכום של 96,667 ₪ השיבה כי היא לא יודעת (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 85, ש' 29- 30).

37.**האחות מ.** העידה שהיא אינה זוכרת שראתה את הסכום מיליון ₪ רשום בחוזה (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 89 ש' 29-30): "אני לא זוכרת שראיתי דבר כזה מיליון ₪" (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 92 ש' 13- 14).

כשנשאלה מדוע, אם כן, היא הצהירה בסעיף 8 לתצהיר שלה כי לבקשת הנתבעים הוסכם לרשום סכום גבוה יותר של מיליון ₪ בהסכם, היא השיבה שהיא אינה זוכרת את זה (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 93 ש' 26-27) והסבירה שהיה הסכם שחתמה עליו, לא ראתה מיליון ₪ ולא ידעה על מה היא חותמת (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 96 ש' 18- 19).

כך, אף האחות מ. העידה כי לא ידעה כלל על הסכמה לרשום מיליון ₪ בחוזה בכתב, וכי היא לא זוכרת את האמור בתצהיר עליו חתמה בענין הסכמה כזו.

38.כאשר האחות ב. נשאלה, בין היתר, על רישום מיליון ₪ בהסכם שבכתב, היא השיבה כי היא לא קראה את ההסכם (פרוטוקול 4.5.2016 ע' 112 ש' 20-24). כאשר נשאלה בענין תצהירה, בו כתוב כאמור, בין היתר, כי האחים הסכימו לרשום 1,000,000 ₪ בחוזה על מנת שהנתבעים יקבלו משכנתא, השיבה: "המסמכים שחתמתי עליהם זה לאשר מה שסיכמתי עם מ. על 90 אלף שקל. אם כתוב משהו אחר במסמך כזה או אחר, זה לא מעניין אותי" (פרוטוקול 4.5.2016 ע' 114 ש' 22-23).

בנוסף, בסעיף 8 לתצהיר רשום בבירור כי הוסכם לרשום סכום "גבוה יותר בסך של 1,000,000 ₪", אולם כאשר נשאלה עדה זו איזה סכום גבוה יותר רשום בסעיף 8 לתצהירה העידה "לא יודעת" (פרוטוקול 4.5.2016 ע' 115 ש' 24-25). כאשר נשאלה אם היא מאשרת את התצהיר והסעיפים בו, העידה "בזמנו קראתי, לא זוכרת נכון לעכשיו" (ע' 116 ש' 6-7)

39.סיכום ביניים: הנתבע טען כי קיימים מסמכים (כיתוב בכתב יד על טיוטא שהופצה לאחים) בענין ההסכמה לרשום באופן פיקטיבי סך של 1,000,000 בחוזה בכתב, אבל הוא לא הגיש אף מסמך כזה, ואף אחת מהאחיות הנוספות לא אישרה בעדותה בבית המשפט את הטענה שלפיה סוכם עמה לערוך רישום פיקטיבי כזה בחוזה.

**אישורי קבלת סך של 96,667 ₪**

40.כאמור, נטען כי כל אחד מהתובעים הוחתם על ידי עו"ד מ., במעמד חתימתו על ההסכם שבכתב, על אישור לפיו הוא קיבל לידיו סך של 96,667 (ראו ת/1, ת/2 ו- ת/3). אין מחלוקת על כך שאף אחד מהם לא קיבל את הסכום הנזכר. לטענת הנתבעים חתימת התובעים על המסמך למרות שהם לא קיבלו את הסכום מוכיחה כי התובעים הסכימו כי רישום תמורה בסך 1,000,000 ₪ הוא פיקטיבי. עו"ד מ. העיד כי כל אחד מהמוכרים הגיע בנפרד לשם חתימה על מסמכי החוזה (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 35 ש' 20-25). התובע 1 טען כי החתימה הנחזית להיות שלו על האישור – אינה שלו. בסעיף 13.1 לכתב התביעה טענו התובעים כי התובעות לא הבינו כלל כי המסמך שעליו הן חתמו הוא אישור על קבלת סך 96,667 ₪ (לא נעלם מעיני השיבוש במספרי התובעות שם). התובעת 3, האחות ד., העידה בהתאם לטענה זו. התובעת 2, האחות ש., העידה בחקירה נגדית, בניגוד לטענה לפיה לא ידעה כי היא מאשרת קבלת כספים, כי עו"ד מ. מסר לה שאין לנתבע מ. את כל כספי התמורה, ולכן יעביר לכל אחד 70,000 ₪ וכשיקבל את מלוא הלוואת המשכנתא הוא ישלם את היתר (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 22 ש' 1-3). לפי עדותה של התובעת 2, בניגוד לנטען לגביה בכתב התביעה לפיו היא לא הבינה שהי חותמת על אישור קבלת כספים, היא חתמה על האישור בהבנה שמדובר בהצגת מצג שווא בפני הבנק לפיו המקדמה בסעיף 7.1.1 להסכם בכתב, שהוא לשיטת התובעים תשלום מחייב ולא למראית עין, כבר שולמה בפועל, וזאת על מנת לאפשר לנתבעים לקבל את הלוואתם.

41.בדיון התברר כי גם האחיות הנוספות הוחתמו על מסמך אישור בעל תוכן זהה, לפיו כל אחת מהן קיבלה סך של 96,667 ש"ח, אם כי האישורים של האחיות הנוספות לא הוגשו לבית המשפט כראיות מטעם מי מהצדדים.

42.טענות התובעות 2 ו-3 הן טענות המועלות נגד חתימתן על מסמך בכתב. אלא שטענת התובעות היא למעשה שהן הוחתמו על המסמך בעקבות הטעיה. עו"ד מ. העיד כי הוסבר לו, כי כל אחד מהאחים "קיבל" לידו את הסכום מושא האישור באמצעות התחשבנות קודמת שבין הצדדים. תחילה העיד עו"ד מ. כי גם הנתבעים וגם המוכרים הבהירו לו בענין ההתחשבנות הקודמת (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 37 ש' 2-31). אולם בהמשך ניכר שינוי אזימוט משמעותי בעדותו של עו"ד מ. בענין זה, והוא העיד כי התובעים לא אישרו בפניו בעל פה שהם קיבלו את הסכום הנטען, אלא הם אישרו זאת רק בכתב (כלומר – אישרו זאת בעצם החתימה על האישור – ע' 41 ש' 30 – ע' 42 ש' 19). נוכח טענת התובעות 2 ו-3 לפיה הן הוחתמו על אישור קבלת כספים, בבואם לחתום על חוזה המבוסס על הסכמה עם הנתבעים לתשלום סל 1,000,000 ₪ עבור הזכויות (ולא מדובר בחוזה למראית עין); נוכח טענת התובעת 3 ד. לפיה היא לא הבינה שהיא חותמת על אישור קבלת כספים; וטענת הנתבעת 2 ש. לפיה עו"ד מ. הסביר לה שהנתבע ישלם את הכספים בהמשך – מדובר אכן בטענות הטעיה. מותר להביא עדות על-פה נגד מסמך בכתב בטענה לתרמית או הטעיה (ראו ע"א 5143/90 עובד נ' שלוש (31.12.1990); קדמי, בע' 1526-1527).

**התובעת 3**

43.בנוגע לטענתה של התובעת 3, האחות ד., לפיה היא לא הבינה על מה היא חותמת, הרי חזקה על אדם כי הבין את תוכנו של מסמך עליו חתם: "בדרך כלל דין הוא, שאדם החותם על מסמך ולא יודע על מה חתם ובמה התחייב, חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" (ראו ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור, פ"ד יט(2) 113, 117 (1965)), והנטל להוכיח שהיא לא הבינה על מה חתמה רובץ על שכמה. השאלה אינה האם תוכן המסמך אמת, כי בענייננו אין מחלוקת על כך שתוכן המסמך אינו אמת, שכן התובעים לא קיבלו לידיהם במעמד חתימת ההסכם סך של 96,667 ש"ח. השאלה בקשר לתובעת 3 היא האם היא הבינה על מה היא חותמת: האם היא הבינה שלמרות שהיא לא קיבלה לידיה את הסכום הנזכר במעמד חתימת ההסכם בכתב, היא חותמת על אישור לפיו היא כן קיבלה סכום זה. זו טענת הנתבעים, אשר טוענים כי התובעים הסכימו לחוזה למראית עין בענין התמורה למכר הזכויות.

44.התובעת 3 העידה בחקירתה הראשית כי במהלך חתימת האישורים השונים אצל עו"ד מ., התובעים נתבקשו לחתום על האישור על קבלת סך 96,667 ש"ח טרם קבלת התמורה. היא הודתה שהחתימה על האישור היא שלה, אך טענה שעשתה זאת בתום לב כי הוסבר להם על- ידי עו"ד מ. שעליהם לחתום על מנת לאפשר לנתבעים לקבל את המשכנתא ובכך לשלם להם (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 4 ש' 3-7). יושם אל לב כי בעדות זו של התובעת 3 אמנם מתואר הסבר של עו"ד מ. בקשר לצורך לחתום על המסמך על מנת שהתמורה תשולם, אך לאו דווקא הסבר לפיו המסמך כולל אישור בדבר קבלת כספים בפועל, ואין כאן עדות על כך שההסבר ניתן בתשובה לשאלה מדוע יש לאשר קבלת כספים כאשר לא התקבלו כספים בפועל. על כן אין בעדות זו של התובעת 3 כדי לסתור את טענתה לפיה היא לא ידעה כי היא חותמות על אישור קבלת כספים בפועל.

**התובעת 2**

45.עדותה של התובעת מס' 2 האחות ש. היתה כאמור שונה מזו של התובעת 3 ד. . התובעת 2 העידה, כאמור, כי עו"ד מ. הסביר לה בעת שהיא הגיעה כדי לחתום על החוזה, שלמרות שבחוזה כתוב שהמוכרים צריכים לקבל בשלב הראשון את המקדמה בסעיף 7.1.1 לחוזה בסך 580,000 ש"ח (שחלקו של כל מוכר בו הוא 96,667 ₪) ורק לאחר מכן סכום נוסף לפי סעיף 7.1.2 לחוזה על סך 420,000 ₪ (שחלקו של כל מוכר בו הוא 70,000 ₪), המוכרים יקבלו את המקדמה דווקא לאחר הסכום האחר, כי לנתבע אין את כל הכסף הנדרש בחזקתו. האחות ש. העידה כאמור כי היא הבינה כי היא חותמת על אישור לפיו היא קיבלה בפועל את הסך 96,667 ₪ למרות שהיא לא קיבלה סכום זה; היא אישרה כי היא הבינה שהדבר נעשה כדי לרמות את הבנק (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 21 ש' 25 – ע' 22 ש' 13). אלא שאין זהות בין רמיית הבנק שעליה העידה תובעת זו, לבין רמיית הבנק לפי גרסת הנתבעים. לטענת הנתבעים, הצדדים להסכם הסכימו לרשום מחיר פיקטיבי בחוזה על מנת שהנתבעים יוכלו לקבל משכנתא בהתאם לאותו מחיר. לטענתה של העדה ש., לעומת זאת, המחיר המוסכם אכן היה 1,000,000 ₪, ואילו המרמה כלפי הבנק היתה אך בשאלה אם סכום המקדמה כבר הועבר לידי המוכרים אם לאו.

**התובע 1**

46.כאמור, התובע מס' 1 טען והעיד כי החתימה על האישור אינה שלו, כי הוא לא הסכים לחתום עליו (פרוטוקול 29.12.2014, ע' 16 ש' 26 - ע' 17 ש' 7), וכי הוא לא רצה לחתום עליו כי הוא לא קיבל את הכסף (ע' 17 ש' 25-26).

47.**עו"ד מ.** העיד כי הוא מופתע מאוד מטענה זו, כי החתימה על האישור היא החתימה של התובע 1 וחתימתו (של עו"ד מ.) מאשרת זאת (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 49 ש' 19-20).

48.נטל ההוכחה, נוכח טענת זיוף חתימה, מוטל על המסתמך על החתימה (בענין זה ראו למשל ע"א 2032/06 האג'י נ' עזבון המנוח סלמאן יוסף זיאן, פס' 41 לפסק דינו של כבוד השופט י' דנציגר (1.2.2009); ע"א 513/67 כהן נ' שהבר, פ"ד כב(1) 194, 195 (1968); בר"ע 50/71 אברהם נ' מתנה פ"ד כה(1) 481 (1971); ה"פ (נצ') 41560-12-13 מזאריב נ' אא רדאש בע"מ, פס' 6(א) (28.1.2015)). הגעתי למסקנה כי הנתבעים לא הוכיחו את חתימתו של התובע 1 על האישור קבלת הכספים. הנתבעים לא הגישו חוות דעת מומחה בענין החתימה. אף שניתן להוכיח חתימה שלא באמצעות חוות דעת, לא מצאתי כי הנתבעים עשו זאת בדרך אחרת. אמנם עו"ד מ. העיד אשר העיד לעיל בעניין חתימתו של התובע 1, אולם לאור אי-אחידות בעדותו של עו"ד מ. בנקודה מרכזית אחרת כפי שפורט לעיל (בשאלה אם המוכרים הסבירו לו שהם קיבלו את הסך 96,667 ₪ על דרך התחשבנות קודמת), נוכח הרושם המהימן שהותיר עלי התובע 1, ובהימנעות הנתבעים מלהגיש חוות דעת להוכחת החתימה, איני מוכן לקבוע כי הנתבעים הוכיחו את חתימתו של התובע 1.

**עדויות נוספות בענין החתימה על אישור קבלת כספים**

49.כאשר האחות מ. נשאלה בעדותה אם היא חתמה על אישור קבלת סך 96,667 ₪, היא השיבה:

"כן. אני לא ידעתי על זה עד יום שני שעו"ד יורם הראה לי את זה ולא זוכרת את הסכומים, אולי חתמתי על זה ריק, אני לא יודעת. אבל אני לא ידעתי. מעבר ל-70,000 ₪ לא קיבלתי (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 82 ש' 32 – ע' 83, ש' 1-2).

50.**האחות מ.** העידה כי לא אישרה קבלת סכום המקדמה בפני אף אחד (ע' 90, ש' 26- 27) וגם אם עו"ד מ. אומר שהיא חתמה על טופס כזה, היא אינה זוכרת שחתמה על מסמך זה (ע' 91 ש' 1-3).

51.**האחות ב.** העידה אף היא כי היא אינה זוכרת שהיא חתמה על מסמך זה (פרוטוקול 29.2.2016, ע' 108 ש' 25 – ע' 109 ). עוד העידה אחות זו:

"...לא קראתי בדיוק מה כתוב במסמכים. יודעת שסך הכל קיבלתי 90,000 ₪. כך סיכמתי עם אחי וזה מה שאני עדיין אומרת שסיכמתי איתו.

ש. עו"ד מ. טען בעדותו שכל המוכרים הודיעו לו וגם את ביניהם, שהקונים שילמו לכל אחד את ה 96,667 ₪. איך את מסבירה את הסבירה בדבריכם?

ת. תשאלי את עו"ד מ..

ש. הנתבעים הציגו אישורי תשלום אלה על סך 96,667 ₪ כל אחד שלמעשה לא שולמו למוכרים על ידי הקונים בבנק למשכנתאות כדי לקבל משכנתא על מיליון שקלים במרמה. האם ידעת?

ת. זה לא ענייני"(פרוטוקול 4.5.2016 ע' 113 ש' 7-19).

52.כאמור, עו"ד מ. העיד תחילה כי הוסבר לו גם בידי המוכרים כי הם "קיבלו" את הסך 96,667 ₪ כל אחד על דרך התחשבנות קודמת, אולם בהמשך הדברים הוא נסוג מעדות זו, ואישר כי אישורם של המוכרים בפניו בענין קבלת כספים היה רק בכתב (כלומר – רק בכך שכל אחד מהם חתם על מסמך האישור).

**הטענה בענין וויתור הנתבעים על שטח של כ- 200 מ"ר**

53.הנתבעים טענו, כתמיכה לטענתם לפיה המחיר האמיתי המוסכם לא היה 1,000,000 ₪, כי על פי חוות דעת שהגישו, שווי הזכויות בדירה היה בעת חתימת ההסכם רק 865,000 ₪. שביעית מהזכויות היתה כאמור מלכתחילה של הנתבע 1. לטענת הנתבעים, הם הסכימו לשאת לבדם במסגרת המכירה בחובות בקשר לדירה בסך של כ- 165,000 ₪, והם חילקו למוכרים, בנוסף לתשלום 420,000 ₪ (70,000 ₪ לכל אחד), 120,000 ₪ נוספים (20,000 ₪ נוספים לכל אחד). צירוף סכומים אלה של כ-165,000 ₪ בגין הוצאות ותשלום ו-120,000 ₪ בתשלומים נוספים, לסך הנזכר של- 420,000 ₪, מסתדר לטענתם, עם השווי שנקבע בחוות הדעת, ולא עם שיעור התמורה על סך 1,000,000 (לפני תשלום ההוצאות בגין הדירה) המופיע בחוזה שבכתב (ראו סיכומי הנתבעים, פרוטוקול 4.5.2016 ע' 120 ש' 22-31). לטענת הנתבעים, מאחר ולא נחקר השמאי על חוות דעתו, יש לקבלה. אכן, לא נחקר השמאי על חוות דעתו. אולם השאלה היא – גם אם מניחים שמה שרשום בחוות הדעת אמת והשמאי הגיע אל חוות דעתו באופן מקצועי – מה בעצם אומרת חוות הדעת. כפי שאבאר, הגעתי למסקנה שהנתבעים לא הוכיחו כי יש בחוות הדעת את מה שהם מבקשים לראות בה.

54.חוות הדעת המדוברת, הקובעת שווי של 865,000 ₪, היא חוות דעת, המבקשת לקבוע את שווי הנכס נכון לשנת 2009; מדובר, עם זאת, בחוות דעת שנערכה בשנת 2014, לאחר הגשת התביעה בשנת 2013 ולבקשת בא כוח הנתבעים (נ/13). למען הסר ספק שמא תאריך הדפסה מעודכן הופיע אוטומטית על חוות דעת ישנה, יובהר כי רשום מפורשות בחוות הדעת כי בנוסף לביקור בשנת 2009 נערך ביקור בנכס בשנת 2014 (ע' 3). כפי שיבואר, וככל שניתן להבין את שיטת הנתבעים בענין זה, חוות הדעת משנת 2014 מיועדת להראות כי חוות הדעת המקורית משנת 2009, בה הוערך שווי הנכס דווקא ב-1,075,000 ₪, התבססה על "ויתור" של הנתבעים על שטח במגרש סמוך לטובת הדירה מושא התביעה, וזאת על מנת שהממכר ייראה כבעל ערך גבוה; אולם מאחר וה"וויתור" של הנתבעים לא יצא אל הפועל, והשטח מושא ה"וויתור" ממילא היה של הנתבעים, הרי שהשווי האמתי של הנכס בעת המכירה לנתבעים עמד על כ-865,000 ₪ בלבד בהתאם לטענתם.

55.לא מצאתי כי יש בחוות הדעת משנת 2014 כדי להראות כי שווי הממכר בעת חתימת ההסכם היה נמוך מהסכום המופיע בחוות הדעת משנת 2009 (1,075,000 ₪).

56.חוות הדעת משנת 2009 (נ/14) קבעה ערך של 1,075,000 ₪, בהתייחס לנכס המתואר כך: "המדובר בגוש 13195, חלקה 133, 135 יחידה 2 במבנה 4085". המדובר ב"חלקו הצפוני של בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי הבנוי ב 2 קומות עם גג רעפים על מגרש בשטח רשום של 875 מ"ר...." (סעיף 4.5 לאותה חוות דעת). השומה בסך 1,075,000 ₪ נקבעה "בכפוף לביטול תשריט חלוקה קיים". סעיף 5.1.4 לאותה חוות דעת מתייחס לתשריט איחוד וחלוקה מיום 20.12.2006, אשר אינו מצורף לה.

57.חוות הדעת משנת 2014 (נ/13) קובעת את שטחי הנכס כך: "שטח במגרש 133/2 442 מ"ר (ע"פ תשריט החלוקה מיום 20/12/2006", וקובעת כאמור, עבור חלקו הצפוני של בית מגורים "בשטח מדוד של 442 מ"ר" (סעיף 7) שומה בסך 865,000 ₪.

58. התשריט מיום 20.12.2006 צורף לחוות הדעת משנת 2014, והוא מסביר את ההבדל בין חוות הדעת משנת 2009 לזו משנת 2014. על פי תשריט המצב הקיים (ראו נ/13 ע' 10), הבנוי בחלקה 133 אכן מהווה את החלק הצפוני בלבד של מבנה, כאשר החלק האחר של המבנה נמצא בחלקה 135 (וזו הסיבה שחוות הדעת משנת 2009 התייחסה לחלקה 135). כפי שראינו, חוות הדעת משנת 2009 לקחה בחשבון 875 מ"ר בחלקה 133, ואילו חוות הדעת משנת 2014 לוקחת בחשבון 442 מ"ר בלבד, וזאת "בחלקה 133/2". עיון בתשריט האיחוד וחלוקה (נ/13 ע' 11), והשוואה בינו לבין תרשים הסביבה (עמ' 10, נ/13), מעלה כי מגרש מוצע 133/2, עליו בנויה הדירה מושא ענייננו, ומגרש מוצע 133/1, מהווים, יחד, את חלקה 133 אליה התייחסה חוות הדעת משנת 2009 בכללותה (זאת, תוך "חילופי שטחים" עם חלקה 134, בדמות גריעה קטנה לטובת חלקה 134 בחלק הדרומי של החלקה ותוספת קטנה על חשבון חלקה 134 בחלק הצפוני של החלקה). במגרש 133/1 המוצע לא מופיע כל מבנה – הוא מופיע כשטח ריק.

59.ההבדל בין חוות הדעת משנת 2009 וחוות הדעת משנת 2014 הוא, שחוות הדעת משנת 2009 מתייחסת לשווי חלקה 133 בכללותה, ואילו חוות הדעת משנת 2014 מתייחסת לשוויו של מגרש 133/2 בלבד. בחוות הדעת משנת 2009 נרשם כי השומה על סך 1,075,000 ₪ "כפופה לביטול תשריט חלוקה...", אולם מבחינה קניינית לא היה צורך בכל ביטול: המצב הקנייני בשנת 2009 היה כך, שהזכויות בחלקה 133 כלל לא פוצלו לתתי-חלקות, ואילו תשריט החלוקה הוא בגדר תכנית לשינוי מצב זה. כאשר קיים תשריט איחוד וחלוקה שלא נרשם במרשם הרלוונטי – וגם אם רשויות התכנון נתנו את הסכמתן ("אישורן") לביצוע החלוקה – המצב הקנייני הוא שהחלקה טרם חולקה ליותר מחלקה אחת. משמעות ההערה בחוות הדעת משנת 2009 לפיה ההערכה "כפופה לביטול תשריט חלוקה" היא, שההערכה מתייחסת למלוא החלקה ואינה מתיישבת עם חלוקתה העתידית הצפויה בהתאם לתשריט האיחוד והחלוקה.

60.הנתבעים – לא הוכיחו כי מגרש 133/1, שהכללת רוב שטחו בשומה משנת 2009 הביאה לשומה בסך 1,075,000 ₪, היה שלהם או של מי מהם. הנתבע 1 הצהיר בתצהיר תשובה לשאלון שהגיש כראיה (נ/10) כי "עוד לפני עריכת ההסכם ועוד לפני שידענו שנרכוש את הנכס, ויתרנו על שטח של כ-200 מ"ר משטח הבית הפרטי שלנו, הצמוד לנכס הנמכר" (פס' 1 לתשובה לשאלון). אלא שהנתבע 1 לא פירט שם, או בכל מקום אחר, את זיהוי השטח הסמוך בו מצוי ביתו.

61.זאת ועוד: ראינו כי ההבדל העיקרי בין השומה משנת 2009 לבין השומה משנת 2014 היא שהשומה הגדולה יותר משנת 2009 כללה את רוב רובו של השטח במגרש המוצע 133/1, ואילו השומה הקטנה יותר משנת 2014 לא כללה שטח זה. אלא שכאמור, על פי תשריט החלוקה, במגרש 133/1 אין בית כלשהו. על כן ממילא אין זה ברור מאליו שמגרש 133/1 הוא המגרש בו היה מצוי ביתם של הנתבעים, מושא ה"וויתור" הנטען על שטח.

62.ועוד: תשריט החלוקה אינו כולל שינוי בשטח חלקה 135 (בו מצוי החלק הדרומי של המבנה שבו מצויה דירת ההורים מושא התביעה), כך שלא מסתבר שהוויתור הנטען של הנתבעים על שטח לטובת שמאות 2009 הגיע מחלקה 135.

63. הגריעה מחלקה 133, וכן התוספת לה, ב"חילופי השטחים" המוצעים בתשריט החלוקה, הן בעלות היקף דומה, כך שגם אם בית הנתבע הוא הבית המשורטט בחלקה 134, לא נראה כי מדובר שם בוויתור על מאות מ"ר של שטח לטובת חלקת 133.

64.המבנה הנוסף היחיד המופיע בתשריט החלוקה, מופיע בחלקה שאין לה נקודת ממשק עם חלקה 133 (היא חלקת 132) ומדובר, ממילא, במקלט.

65.טענת הנתבעים בקשר לשטח מושא הוויתור הנטען היא, כי שטח זה "היה על שמי בועדה לתכנון ובניה. חלק מהמגרש שלי וחלק מהמגרש של ההורים בהסכמה של אימא שלי עבר על שמי בוועדה" (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 61 ש' 13-15). זכויות בקשר למקרקעין – אינן מתנהלות ואינן "נרשמת" ברשויות התכנון. גם בהנחה שאמם ז"ל של האחים הסכימה להגשת תכנית איחוד וחלוקה, ואף אם התכנית אושרה בידי רשויות התכנון, אין בכך, כשלעצמו, העברת הזכויות עצמן. מהמסמכים בתיק עולה כי המקרקעין עליהם בנויה הדירה מושא התביעה הם בבעלות רשות הפיתוח, ומוקצים לעמידר. השומה בחוות הדעת משנת 2014 מתייחסת רק למגרש מוצע 133/2, אולם הנתבעים לא הגישו כל מסמך של רמ"י (המנהלת את מקרקעי רשות הפיתוח) או של עמידר, המצביע על כך שבעקבות תשריט החלוקה נרשמו זכויות במגרשים המוצעים בו כמגרשים נפרדים, או כי הנתבעים (לבדם, ולא האם ז"ל או העזבון) היו רשומים ברמ"י או בעמידר כבעלי זכויות במגרש 133/1. גם החוזה שבכתב בענייננו מתייחס ל-875 מ"ר במגרש 133 (ללא התייחסות לפיצול), בהתאם לשומה משנת 2009. אכן בעובדה זו כשלעצמה אין כדי לחתוך את השאלה, שכן כאמור לטענת הנתבעים החוזה בכתב הוא חוזה למראית עין בענין שווי הממכר. אולם החוזה שבכתב אינו המסמך היחיד ממנו אפשר ללמוד כי העסקה שבוצעה אכן היתה עסקה בקשר לחלקה 133 בכללותה (ולא רק מגרש 133/2 המוצע בתשריט האיחוד והחלוקה). אישור עמידר להעברת הזכויות בעסקה הוא אישור לנכס המזוהה כך: "מבנה \*\*\*חלקת משנה 0135" (ההדגשה הוספה; ת/ 16). עינינו הרואות כי אין רשום ברובריקה בענין "חלקת משנה" המספר "133/2" (והמספר שכן מופיע בענין "חלקת משנה", הוא ככל הנראה חלקה 135, שכן כאמור, המבנה המהווה את הדירה מושא התביעה הוא החלק הצפוני של בית מגורים, כאשר החלק הדרומי של בית המגורים מצוי בחלקה 135). בהעדר כל ראיה לכך שמנהלי רישום זכויות (המינהל או עמידר) רשמו חלוקת זכויות כלשהי בחלקה 133, ונוכח אישור העברת זכויות בגין העסקה מושא ענייננו המתייחס לחלקה 133 (ולא לחלקה 133/2), המסקנה היא שהנתבעים לא הטו את מאזן ההסתברויות בניסיונם להראות כי מה שירשו האחים כולם לא היה הזכויות בקשר לחלקה 133 בכללותה, אלא רק בקשר לחלק ממנה (מגרש 133/2 המוצע). המסקנה המתבקשת היא שהעסקה אכן התייחסה לזכויות בקשר לחלקה 133 בכללותה. השומה הרלוונטית לחלקה 133 בכללותה (ולא אך למגרש 133/2), היא כאמור השומה בחוות הדעת משנת 2009 הקובעת שווי של 1,075,000 ₪. דין טענת הנתבעים לפיה שווי הממכר היה כ-875,000 ₪ בלבד, ומכאן שלא מסתבר (כפירוט הטענה לעיל) שהמחיר האמיתי בחוזה הממכר היה 1,000,000 ₪ - להידחות.

**תשלום נוסף של 20,000 ₪ לכל קונה**

66.אין מחלוקת על כך שבנוסף לסך של- 70,000 ₪ שהעבירו הנתבעים לכל אחד מהקונים (ובסך הכל – 420,000 ₪, שהוא התשלום מושא סעיף 7.1.2 לחוזה שבכתב), הועבר לכל אחד מהם, באמצעות עו"ד מ., סך נוסף של 20,000 ₪.

67.לטענת התובעים מדובר בכספים מתוך כספי הירושה של אמם, אותם ניהל הנתבע מס' 1.

68.הנתבע מס' 1 טוען כי מדובר בכספים שיצאו מחשבונו הפרטי וכי מדובר בסכום נוסף שהוא העביר להם "מרצונו הטוב" (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 74 ש' 10- 11). לטענתו, לאחר שהנתבעים חתמו על ההסכם שבכתב, אשתו המליצה לו לחלק את סך ה-120,000 ₪ לאחיו על מנת לנסות לפתור את הסכסוך הנטען ביניהם (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 62 ש' 15-19 – "חתמנו על חוזה כלכלנו את עצמנו אשתי ואני ראינו שאנחנו יכולים להוסיף לכל אחד מהאחים 20,000 ₪").

69.אין בידי לקבל את טענת הנתבעים בענין נסיבות חלוקת הסך 120,000 ₪. שכן החוזה בכתב נושא תאריך 10 מאי 2012 (על אותו מועד הוצהר בידי האחיות הנוספות שהגישו הנתבעים (נ/16, נ/18 ו-נ/20); גם עו"ד מ. העיד כי ההסכם נערך ביום 10.5.2012 (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 35 ש' 8-10); ואילו העתקי השיקים על סך 20,000 ₪ כל אחד, שניתנו לתובעות 2 ו-3 ואשר הוגשו בידי הנתבעים, מעלים כי מועד פרעונם כחודשיים קודם לכן ("22.3.012"), והעתק דפי חשבון שהגישו הנתבעים עצמם מעלה כי השיקים נפרעו ביום 26.3.2012, גם כן כחודשיים לפני מועד החוזה בכתב. גרסתם של הנתבעים, לפיה התשלום על סך 20,000 ₪ שהועבר לכל אחד מהאחים שולם לאחר חתימת ההסכם שבכתב כחלק ממכירת הזכויות, להידחות.

**סיכום**

70.הנתבעים לא הטו את מאזן ההסתברויות בניסיונם להוכיח כי החוזה בכתב הינו, ביחסים עם התובעים, חוזה למראית עין בענין התמורה. עו"ד מ. אשר העיד תחילה כי לא רק הנתבעים אלא גם המוכרים הסבירו לו כי הם כבר "קיבלו" את סכום המקדמה בסך של- 580,000 ₪ בסעיף 7.1.2 להסכם שבכתב בעקבות התחשבנות קודמת, שינה אזימוט בהמשך עדותו ונסוג מטענה זו. הנתבעים (המיוצגים) לא ראו לנכון להביא חוות דעת בתחום השוואת כתב היד כדי להוכיח את חתימתו של התובע מס' 1 על האישור בדבר קבלת כספים. נוכח שינוי הגרסאות של עו"ד מ. בעדותו בשאלה מה נאמר או לא נאמר בפגישותיו עם התובעים לשם חתימה על ההסכם שכתב, גם לא הופרכה עדות התובעת 2 לפיה, אמנם הוסבר לה שהיא חותמת על האישור למרות שהיא לא קיבלה את המקדמה, על מנת לאפשר לנתבעים לקבל משכנתא (אך לא כי התמורה הרשומה בחוזה אינה אמיתית). אף לא הופרכה עדותה של התובעת 3 לפיה לא ידעה שהיא חותמת על אישור קבלת כספים, ועדותה זו קיבלה חיזוק משמעותי בעדויות האחיות הנוספות – שהיו עדות מטעם הנתבעים – אשר נשאלו בענין האישור ואף אחת מהן לא העידה כי היתה ערה לכך שהיא חותמת על אישור שכזה.

71.הנתבעת - אישרה כי היא אינה יודעת מכלי ראשון מה סוכם עם האחים בענין שיעור התמורה, אלא ניזונה מבן זוגה הנתבע 1. הראיות שהגישו הנתבעים עצמם בענין התשלום הנוסף בסך 20,000 ₪ מוכיחות כי למצער עדות הנתבע 1 בענין זה אינה אמת. עדויות האחיות הנוספות בפרשה, המצויות ביחסים סבירים עם הנתבעים, כטענת הנתבעים עצמם (פרוטוקול 24.12.2015 ע' 67 ש' 15-27) ושהיו עדות מטעם הנתבעים – לא הרימו עבור הנתבעים את הנטל בענין הסכמת כל האחים לעריכת חוזה למראית עין בענין סכום התמורה, בלשון המעטה. אף אחת מהאחיות הנוספות, אשר חתמו על תצהירים זהים לפיהם האחים הסכימו לרשום בחוזה תמורה בסך 1,000,000 ₪ למרות שהתמורה היתה נמוכה יותר, לא עמדה מאחורי הצהרה זו בבית המשפט.

72.אעיר, למרות שהנתבעים לא טענו זאת, כי לא נעלמה מהרהוריי האפשרות שמא האחיות הנוספות פחדו לאשר בעדותן בבית המשפט הסכמתן לרישום פיקטיבי של התמורה שמא יסתבכו בפלילים. אולם משימת הוכחת טענת החוזה למראית עין היתה של הנתבעים, וכאשר האחיות טענו שהן לא זכרו או לא ידעו על אודות האמור בתצהיריהן בדבר רישום פיקטיבי של מחיר בסך 1,000,000 ₪, לא ביקשו הנתבעים להעידן כעדות עוינות (בענין הכרזה על עד כעוין גם בשלב החקירה הנגדית ראו ע"פ 697/79 כהן נ' מדינת ישראל, פ"ד לד(3) 347, 354 (1980); יעקב קדמי על הראיות חלק ראשון 478 (מהדורה משולבת ומעודכנת 2009)). אעיר, בבחינת למעלה מן הצורך, כי התרחשו להערכתי רגעים של הפתעה ספונטנית, כנה ואמתית בעדויות של האחיות הנוספות, עת עומתו עם האישורים עליהם חתמו לפיהן קיבלו, כביכול, סך של- 96,667 ₪ ועם האמור בתצהירים עליהן חתמו, שמא אומר עליהם הוחתמו, בענין הסכמה לרשום תמורה פיקטיבית בחוזה.

73. לדעתי די באמור לעיל כדי להסיק כי הנתבעים לא הרימו את הנטל להוכיח שביחסים בינם לבין התובעים הוסכם על רישום תמורה למראית עין. אוסיף, בבחינת למעלה מן הצורך בלבד, נקודה נוספת. קריאה בעדויות ובמסמכי התיק מעלה כי לא אחת התייחסו הנתבע 1 וחלק מהעדים האחרים להסכמה לתשלום סכום של 490,000 ₪ (או "חצי מיליון ₪"). כאמור, הנתבע 1, אשר קנה את יתר הזכויות בקשר לדירה מאחיו, החזיק כבר ב-1/7 מהזכויות. כאשר מדובר במכירה "לפי שווי של" 490,000 ₪, אכן יוצא כי כל אחד מהאחים לרבות הנתבע 1 החזיק בזכויות בשווי 70,000 ₪, והתשלום לאחים יהיה בסך 420,000 ₪ (כי 1/7 מהזכויות, ששווין 70,000, כבר בבעלות הנתבע 1). מכאן שלא ראיתי ליתן פרשנות מילולית מדקדקת לאמרות בדבר "תשלום" או "מחיר" על סך 490,000 ₪, אשר עומד בסתירה עם הסכום 420,000 ₪ ששולם בפועל. זאת, עד אשר הגעתי לעדותה של האחות ב.. כאמור לעיל, האחות ב. העידה מפורשות שהנתבע 1 הבטיח לה 90,000 ₪ בגין זכויותיה. כאן לא מדובר בפער בין נקיבה בסך ה"שווי" של זכויות כל האחים לבין התשלום שעל אחד מהם (הנתבע 1) לשלם לאחים האחרים כדי להשלים את החזקתו בזכויות. טענה בדבר הבטחה לשלם 90,000 ₪ אף לא מתיישבת עם טענה בענין מכירה "לפי שווי" של 490,000 ₪ כשיטת הנתבעים, שכן, לפי שיטה זו לכל אח מגיע סך 70,000 ₪ בלבד. עדותה של ב. בענין 90,000 ₪ אף לא מתיישבת עם טענת הנתבעים (אשר ממילא נדחתה), לפיה הנתבע 1 החליט לאחר חתימת ההסכם שכתב, ומטוב לבו, לתת לכל אח 20,000 ₪ נוספים. שכן עדותה של ב. לא היתה כי תחילה הובטחו לה 70,000 ₪ והגיעו אליה כספים נוספים מהנתבע 1 שלא הובטחו; עדותה הברורה היתה שהמחיר שהיא סיכמה עם הנתבע 1 בגין זכויותיה היה 90,000 ₪. בשונה מענינים חשובים אחרים שב. לא זכרה בעדותה, זאת היא זכרה ברורות. אם העדות בענין 90,000 ₪ היא אמת, הדבר לא רק שאינו מתיישב היטב עם שיטת הנתבעים בענין תשלום לכל אח לפי שווי 490,000 ₪; היא אף תומכת באפשרות המסתברת בקשר לתובעים, שהנתבע 1 פעל בשיטת "הפרד ומשול", והגיע לסיכומים שונים עם אחים שונים: מי לפי מכירה לפי שווי 1,000,000 ₪ (התובעים), מי לפי מכירה לפי שווי 490,000 ₪ המניבה 70,000 ₪ לכל אח; ומי במחיר 90,000 ₪.

74.די באי-הרמת הנטל על ידי הנתבעים, שתמורה על סך 1,000,000 ש"ח בהסכם שבכתב נרשמה למראית עין, כאשר אין מחלוקת ששולמו במסגרת העסקה 420,000 ₪ (ולטענת הנתבעים, שנדחתה, שולמו 120,000 ₪ נוספים בזיקה לעסקה), כדי לקבל את התביעה. העובדה שב"כ הנתבעים הביאה את התובעת 3 לאשר כי היא הורשעה בעבר בפרשה לפיה ביצעה רכישה בכרטיס האשראי של בן זוגה ללא רשותו (פרוטוקול 29.12.2014 ע' 7 ש' 11-12; נ/1), לא הביאה אותי להפוך את המסקנה העולה מכל האמור לעיל. אוסיף, בבחינת למעלה מן הצורך בלבד, כי אינני פוסל את האפשרות כדלקמן: הנתבע 1 גמר בלבו לעשות כל שנדרש על מנת לרכוש את זכויות אחיו בקשר לדירת ההורים, אשר מצויה, לשיטתו, בסמוך לביתו. האחיות הנוספות הסכימו לקבל סך של- 70,000 ₪ (או 90,000 ₪ ) כל אחת. התובעים לא הסכימו לקבל מחיר כזה. התובע, באופן מתוחכם, פעל כדי להחתים את אחיו, אשר אינם מקפידים לקרוא מסמכים, על חוזה אשר מצד אחד נוקב בתמורה בסך 1,000,000 ₪, ומצד שני "משתיק" את המוכרים בענין כל סכום מעל 420,000 ₪, בכך שהוחתמו על אישור לפיו הם כבר קיבלו סך של- 96,667 ₪ כל אחד. ממי שקיבלה מהנתבעים בפועל את שהובטח לה בעל פה – לא צפויה בעיה. התובעים, אשר הסכימו למחיר בסך 1,000,000 ₪, יהיו "מושתקים" בידי האישור עליו חתמו בענין קבלת סך של- 96,667 ₪ בפועל (בנוסף ל-70,000 ₪ שאכן שולמו להם). תחכום דומה מצאתי גם בטענות הנתבעים בקשר לשתי השומות של הדירה, כפי שמפורט לעיל.

**הסעדים**

75.כפי שפורט בהרחבה לעיל, הנתבעים לא הצליחו להוכיח בפניי שהתמורה בהסכם שבכתב היתה למראית עין, והגעתי למסקנה שמדובר בהסכם תקף לכל דבר וענין. אין מחלוקת כי לא שולם לתובעים חלקם במקדמה (סך של- 96,667 ₪ לכל אחד מהם), והטענה שמא התשלום על סך של- 20,000 ₪ שהועבר לכל אחד מהם לאחר כריתת החוזה בקשר למכירת הזכויות בדירה ובזיקה אליה, נדחתה.

76.התובעים עתרו במסגרת כתב התביעה לקבל חלקם ביתרת סכום התמורה שלא שילמו הנתבעים (סך של- 96,667 ₪ לכל תובע), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. בנוסף, עתרו התובעים להוצאות משפט, הוצאות בגין ניסוח כתב התביעה ושכר בגין הזמן שהושקע בניהול התביעה (ראו פס' 18 לכתב התביעה).

77.בסיכומים, שנשמעו על-פה בדיון שהתקיים בפניי ביום 4.5.2016, התובעים, שאינם מיוצגים, דיברו על סעדים חדשים: ביטול ההסכם, קבלת זכויותיהם בחזרה בנכס, קבלת פיצויים בהתאם לקבוע בסעיף 9.1 להסכם (פרוטוקול 4.5.2016 ע' 119 ש' 20-25) וקבלת חלקם בהכנסה הכספית לה זכו הנתבעים מהשכרת הנכס משנת 2012 ועד היום.

78.הסעדים החדשים לא נתבקשו על-ידי התובעים במסגרת כתב התביעה ואין מקום לתת אותם. הנתבעים – אשר כן היו מיוצגים – לא טענו לזניחת סעדים בתביעה, אלא סיכמו לגוף הפלוגתאות בתביעה.

**סוף דבר**

79.התביעה מתקבלת.

80.הנתבעים ביחד ולחוד, ישלמו לתובע 1 סך של 96,667 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום 10.5.2012 ועד התשלום בפועל.

81.הנתבעים ביחד ולחוד, ישלמו לתובעת 2 סך של 96,667 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום 10.5.2012 ועד התשלום בפועל.

82.הנתבעים ביחד ולחוד, ישלמו לתובעת 3 סך של 96,667 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום 10.5.2012 ועד התשלום בפועל.

83.כן יישאו הנתבעים, ביחד ולחוד, בהוצאות משפט של התובעים יחד ולחוד, בסך כולל של- 13,500 ₪.

ניתן היום, כ' אב תשע"ו, 24 אוגוסט 2016, בהעדר הצדדים.

|  |
| --- |
| תמונה 4 |
| **דניאל קֵירֹס, שופט**  |