



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אשר קולה – אב"ד
בפני כבוד השופט דני צרפתי
בפני כבוד השופטת עירית הוד

המעוררים 1. ג' ס'
2. מ' ס'

נגד

המשיב ע' א' ס'

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

א. קולה, שופט – אב"ד;

מבוא

1. ערעור בפנינו על פסק דינו של בית המשפט קמא (כב' ס. הנשיא, השופט א. זגורי מיום יא' באדר תשע"ז – 9.3.17), לפיו נדחתה תביעת המערערים שבפנינו להצהיר על בטלותו של ייפוי כח בלתי חוזר שחתמה אמם המנוחה של הצדדים שבפנינו.
2. לפסק דינו זה של בית המשפט קמא, קדם פסק דין מיום 30.11.16 (להלן: "פסק הדין הראשון") שגם בו הגיע כב' השופט קמא לאותה מסקנה ולפיה, ייפוי הכוח (אשר יוגדר (להלן) הינו תקף ויכול היה המשיב להעביר (על שמו או על שם צד ג') זכויות במקרקעין מושא יפוי הכח.
3. פסק הדין הראשון ניתן, ללא שמיעת ראיות, כך בהתאם להסדר הדיוני שבין הצדדים ועל כך הוגש ערעור (להלן: "הערעור הראשון").
4. פסק הדין בערעור הראשון (בהרכב ס. הנשיא, כב' השופט ז. הווארי, חברי השופט ד. צרפתי ואנוכי) ניתן בהסכמת הצדדים ועיקרו, כי התיק יוחזר לבית המשפט קמא לשמיעת ראיות בתיק, תוך שהדגשנו אז ואני מצטט "כי לא ניתן לתת פסק דין על פי ייפוי הכח הבלתי חוזר בלבד".
5. כב' השופט קמא, ראה עצמו כ"אנוס" לשמוע את הצדדים וכלשונו שלו "...לא ברור לבית המשפט מדוע נדרש לבזבז זמן שיפוטי רב הכרוך בשמיעת העדויות ובכתיבת פסק דין זה, אך אנוס היה לעשות כן בשל מצוות ערכאת הערעור..."



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 6. מכל מקום, גם לאחר שמיעת הראיות, הגיע בית המשפט קמא לאותה מסקנה ולפיה
2 רשאי המשיב לעשות שימוש בייפוי הכח לשם העברת הזכויות במקרקעין מושא ייפוי
3 הכח על שמו, ודעתו זו, אך התחזקה לשמע הראיות בתיק.
- 4 7. במאמר מוסגר, אעיר כבר עתה, שביהמ"ש קמא לא ירד לסוף דעתנו, ואולי הכשל הוא
5 בניסוח שלנו לפסק הדין בערעור הראשון, באמירתנו ולפיה, לא ניתן ליתן את פסק
6 הדין על סמך ייפוי הכח בלבד.
- 7 כוונתנו הייתה ולכך אדרש להלן באריכות, כי לא ניתן להסתמך על ייפוי הכח כמקור
8 משפטי להעברת הזכויות על שם המשיב, או על שם צד ג' אחר כלשהו.
- 9 **המחלוקת המשפטית**
- 10 8. השאלה המשפטית אכן נוסחה כדבעי על ידי בית המשפט קמא, כך בפתיח לפסק הדין
11 מושא הערעור.
- 12 9. לשם הבהרה נבהיר את המחלוקת שבין הצדדים, שמקורה בייפוי כח בלתי חוזר שניתן
13 על ידי אמם המנוחה של הצדדים ביום ***** והמתייחס לאדמות שונות שבהן יש
14 למנוחה זכויות (לעיל ולהלן: "ייפוי הכח").
- 15 אין חולק, כי מדובר בטופס סטנדרטי של ייפוי כח בלתי חוזר, הניתן דרך כלל לעורך
16 דין לבצע פעולות בשם מרשו (לעניין זה, ראה הערות בית המשפט קמא בסעיף 43
17 לפסק דינו).
- 18 אין חולק גם, כי למנוחה היו זכויות כאלה או אחרות במקרקעין הנ"ל, זכויות אותן
19 ירשה מבעלה המנוח (ראה לעניין זה סעיפים 3 ו-4 לפסק הדין קמא).
- 20 10. אם כך אפוא, ואם אשוב למחלוקת המשפטית, הרי שזו מתמצית, כך לטעמי, בשאלה
21 האם ייפוי הכח נתן למשיב זכויות להעביר את הזכויות במקרקעין על שמו, או על שם
22 צד ג', או שמא ייפוי הכח נועד ליתן בידי המשיב את הכח לפעול בשם אמו המנוחה
23 ובמקומה, בכל הקשור לזכויותיה במקרקעין.
- 24 11. לשם הנוחות, ועל מנת שדבריי להלן, יפורשו כהלכה, מבקש אני לצטט חלקים נרחבים
25 מאותו ייפוי כח וכדלהלן:
- 26 "אני/אנו החי/ה"***** כולנו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה
27 *****



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

את כולם ביחד ו/או את כל אחד מאיתנו לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

בנכסים הידועים בתור: את מלוא זכויותי בחלקה מס' * גוש **** מאדמות **** ובחלקות: ** גוש **** – חלקה ** גוש ****, חלקה * + ** גוש ****, חלקה * גוש ****, בחלקה ** גוש ****, חלקה ** גוש ****, חלקה * + ** גוש ****, חלקה * גוש ****1 גוש **** חלקה * גוש ****, חלקה * גוש **** ובחלקה * גוש **** מאדמות **** – להלן "הרכוש הנ"ל". באופן ובתנאים כפי הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף. אחד חלוקה הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות, המסמכים הדרושים לשם כך.

3. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

...

9. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה. בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'".

פסק הדין של בית המשפט קמא

12. כאמור, בפסק הדין דחה כבי' השופט קמא את טענות המערערים שבפניי תוך שקבע, כי מאמין הוא לעו"ד ***** אשר ערך את ייפוי הכח, כמו גם לעד נוסף שנכח במשרדו, כי בכוונת המנוחה היה להעביר את הזכויות במקרקעין למשיב, על מנת שיעשה בהם כרצונו.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 13. על כך הוסיף בית המשפט קמא, כי הגם שיש פגמים בייפוי הכח, הרי שסופו של יום,
2 עונה ייפוי הכח על הדרישות של מסמך בכתב הדרוש לשם ביצועה של עסקה במקרקעין
3 ויש בו כל הדרישות, כדי ליצור התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כדרישת סעיף 8
4 לחוק המקרקעין.
5
- 6 14. לעניין זה, מפנה בית המשפט קמא לסעיפים 2 ו-3 לייפוי הכח, מהם למד הוא, שיכול
7 היה המשיב להעביר את הזכויות במקרקעין על שם כל צד ג' מטעמו (ראה סעיפים 19 ו-
8 40 לפסק הדין קמא).
9 כב' השופט קמא מוסיף וקובע, כי המנוחה ייפתה את כוחו של המשיב "להעביר"
10 (המרכאות במקור א"ק) את הרכוש ואת כל סוגי הזכויות שבו.
11 עוד מפנה בית המשפט קמא לסעיף 9 ליפוי הכח בו נקבע כי **"היות ויפוי הכח ניתן**
12 **לטובת צד ג' הנ"ל...הרי שהוא יהיה בלתי חוזר"**.
13
- 14 15. על האמור מוסיף בית המשפט קמא, כי לכל הדעות ולשיטתו, גם לטענות המערערים
15 כאן, וכדבריו **"...אין חולק שהוא (הכוונה למשיב –א"ק) יכול להעביר זכויות**
16 **במקרקעין כשלוח של האם המנוחה על שם כל צד ג' מטעמו, גם ללא תמורה (סעיפים**
17 **2-3 לייפוי הכח ועיקרי הטיעון של התובעים בפני ערכאת הערעור)"**.
18 משכך, ולשיטתו של בית המשפט קמא המשיב כבר עשה שימוש ביפוי הכח להעביר
19 הזכויות במקרקעין על שם בנו, **"כבר אז ניטל כל העוקץ מהתביעה..."** (סעיף 19 לפסק
20 הדין קמא), על כך חוזר שוב בית המשפט קמא ובהדגשה בסעיף 47 לפסק דינו.
21
- 22 16. סוף דבר איפוא, דחה כב' השופט קמא את התביעה, תוך שקבע כאמור שיפוי הכח תקף,
23 וחייב את המערערים לשלם למשיב הוצאות משפט ושכ"ט עורך דין בסך של 20,000 ₪.
24
25
- 26 **טענות המערערים**
- 27
- 28 17. המערערים שבים על טענתם כפי אשר באה לידי ביטוי כבר בערעור הראשון ולפיה, ייפוי
29 הכח נעדר עסקת יסוד, וכי אין בייפוי הכח התחייבות חוזית של מייפה הכוח, דהיינו
30 המנוחה, להקנות זכויות למאן – דהוא.
31



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 18. לטענת המערערים אין ייפוי הכח כולל בחובו, לא עסקת מתנה ולא כל עסקה אחרת,
2 וכל כולו לא נועד אלא ליתן למיופה הכח את הזכות לפעול כשלוח עבור המנוחה, לאותן
3 פעולות שאותן הסמיכה אותו לבצע בשמה ובמקומה, על פי ייפוי הכח.
4
5 19. למעשה, כך לטענת המערערים, בית המשפט קמא ויתר על דרישת הכתב חרף העובדה,
6 שמדובר בעסקה, או בהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין, והסתפק בעדויות שבע"פ.
7
8 20. למערערים טענות נוספות, אולם, אלו אינן צריכות לי לצורך כתיבת פסק הדין ולפיכך
9 לא אדרש להן.
10

טענות המשיב

- 11
12
13 21. המשיב מבקש לאמץ את פסק הדין קמא ולדידו לא נפלה בו כל שגגה.
14
15 22. לטעמו, מדובר בייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני אשר ניתן לטובת צד ג' והוא יישאר
16 בתוקף גם לאחר מותו של מייפה הכח.
17
18 23. עוד מפנה המשיב לעדותו של עו"ד*****אשר לא נסתרה ולפיה, החליטה המנוחה
19 להעביר את מלוא זכויותיה במקרקעין לידי המשיב.
20
21 24. עוד מפנה ב"כ המשיב לפסקי דין רבים בהם נקבע, שייפוי הכח יכול להעיד גם על עסקת
22 היסוד, ולפיכך יש לראות בייפוי הכח הן את עסקת היסוד, של מתנה מהמנוחה למשיב,
23 והן את יסוד השליחות.
24
25 25. לסיכום טוען ב"כ המשיב, כי ככל שיש חסר בייפוי הכח, הרי שיש בעדותו של עו"ד
26 ***** כדי למלא חסר זה ולפיכך עותר הוא לדחיית הערעור ולחיוב בהוצאות.
27

דיון והכרעה

- 28
29
30 26. אף אני, כדרכו של בית המשפט קמא, אקדים אחרית לראשית ואקבע כבר עתה, כי
31 לטעמי דינו של הערעור להתקבל וכך אמליץ לחבריי.
32
33 27. השאלה המרכזית בערעור, שבפנינו הינה אכן, מה כלל בחובו ייפוי הכח.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

1
2 28. אין חולק, כי ייפוי הכח יכול שיכלול בחובו הן את עסקת היסוד והן את עסקת
3 השליחות, ראה דרך משל (אך לא רק, כמובן) בע"מ 9825/05, סמיר מוחמד חג' אחמד
4 חמדאן, נ' עזבון המנוח פריד מוחמד חמדאן חג' אחמד (28.10.09) (להלן: "עניין
5 חמדאן") ושם בסעיף 29 וכדלהלן :

6
7 "כידוע, אין ייפוי כוח בלתי חוזר להעברת זכות במקרקעין מהווה
8 הקנייה של הזכות, אלא אך יצירתה והגדרתה של שליחות,
9 המכוונת למימושה של העברת הזכות המהותית. יש להבחין על כן
10 בין ההסכם הבסיסי היוצר את ההתחייבות להקניית הזכות ובין
11 הכלי למימושו של הסכם זה בדמות ייפוי הכוח (ראו ע"א 3/78
12 וינברד נ' רוקמן, פ"ד לג' (2) 359, 362-363 (1979), וההפניות שם).
13 ככלל, אין מניעה כי שתי מערכות אלו – ההסכם הבסיסי
14 והשליחות – תתמזגנה ותבואנה לידי ביטוי שתיהן בייפוי הכוח.
15 משכך, אף במידה ואין בנמצא הסכם עצמאי להקניית הזכות אשר
16 לשם יישומו ניתן ייפוי הכוח, יהיו מקרים בהם ייפוי הכוח עצמו
17 ייראה כמבטא את ההסכם הבסיסי וכולל אותו (ראו ע"א 380/88
18 טוקאן נ' אלנשיבי, פ"ד מה' (5) 410, 423 (1991)) (להלן: ענין
19 טוקאן)).".

20
21 ואולם עוד נקבע שם וזה החשוב לעניינינו :

22
23 "הנוסח המילולי של ייפוי הכוח, שהוא חד-משמעי, מעיד על כוונה
24 להשלים עיסקת מכר. המשיבה העידה בו על עצמה: "והיות ואני מכרתי
25 את כל זכויותי בנכסים הנ"ל לבן אחותי...". ולהלן: "והיות ואני רוצה
26 לתת תוקף למכירה הנ"ל...". ועוד להלן: "לכן אני ממנה ומיפה את
27 כוחם של... לשם עשיית בשמי ובמקומי את המכירה והויתור על
28 זכויותי...".

29 בעניין שם נקבע באופן פוזיטיבי, כי סעיף 5ב' בייפוי הכח שם, מבטא בחובו את עסקת
30 היסוד.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

29. עוד ראה בעניין טוקאן (אשר הוזכר הן בעניין חמדאן לעיל והן בפסק הדין של בית המשפט קמא), שם במפורש נקבע בייפוי הכח, שלמיופה הכוח ניתנת הזכות להעביר הזכויות שם על שמו של צד ג' וכלשהו (ראה שם סעיף 2 לפסק דינו של השופט ג. בך).

אני הח"מ פאטומה פאהימה אלנששיבי מירושלים...

(1) היות ואני בעלת הנכס והמחזיקה בנכסים הבאים....

(2) והיות ואני מכרתי את כל זכויותיי בנכסים הנ"ל לבן אחותי מוהיב

עפיף טוקאן מירושלים...תמורת הפרנסה שלי וניהול העניינים הנוגעים

לי והשמירה עלי מבחינה רפואית וחברתית ונפשית; (3) והיות ובן

אחותי מוהיב עפיף טוקאן הסכים למוזכר בסעיף (2) לעיל, והיות ואני

רוצה לתת תוקף למכירה הנ"ל והעברת הבעלות של חלקי באדמות

הנזכרות בסעיף (1), לכן אני ממנה ומיפה את כוחם של להיות לב"כ

החוקיים שלי לשם עשיית בשמי ובמקומי את המכירה והוויתור על

זכויותיי ולחתום על כל המיסמכים הדרושים לביצוע ההעברה ורישום

הנכס ע"שם בן אחותי הנ"ל....היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' (בן

אחותי הנ"ל) ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה והוא יהיה בלתי

חוזר ולא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו."

עוד ראה האמור שם בסעיף 9 וכדלהלן:

"נוכל, אם כן, לסכם, כי דרישת הכתב היא מהותית במובן זה, שללא

מסמך בכתב, המעיד על קיום עיסקה במקרקעין (על כל פרטיה

המהותיים שאינם ניתנים להשלמה מהחוק), העיסקה איננה תקפה,

ולא ניתן להוכיח את קיומה בדרכים חלופיות (וראה הסבריה של כהן

במאמרה הנ"ל, בעמ' 396-400). עם זאת, אין המסמך חייב לגלם את

ההתחייבות עצמה, אלא מספיק שהוא מעיד באופן ברור על קיומה.

בפסק-דין שניתן לאחרונה הכיר בית-משפט זה במפורש בייפוי-כוח

בלתי חוזר להעברת מקרקעין כמסמך בכתב לצורך סעיף 8 לחוק

המקרקעין (ע"א 309/87). ייפוי הכוח הראשון שחתה עליו המשיבה

אכן מעיד על התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין, כאשר הוא אומר

במלים מפורשות, כי המשיבה מכרה את זכויותיה במקרקעין למערער,

וכי המערער הסכים לתמורה המפורטת בייפוי הכוח."



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 הנה כי כן, גם במקרה שם נקבע באופן פוזיטיבי, כי ייפוי הכל כלל בחובו, במילים
2 מפורשות, את העובדה שהמשיבה שם מכרה זכויותיה במקרקעין למערער שם.
3
4 30. עוד ראה בדברי כב' השופט מצא שם בסעיף 2 לחוות דעתו וכדלהלן :
5
6 "הנוסח המילולי של ייפוי הכוח, שהוא חד-משמעי, מעיד על כוונה
7 להשלים עיסקת מכר. המשיבה העידה בו על עצמה: "והיות ואני מכרתי
8 את כל זכויותי בנכסים הנ"ל לבן אחותי...". ולהלן: "והיות ואני רוצה
9 לתת תוקף למכירה הנ"ל...". ועוד להלן: "לכן אני ממנה ומיפה את
10 כוחם של... לשם עשיית בשמי ובמקומי את המכירה והויתור על
11 זכויותי...".
12
13 31. מכאן לעניין שבפנינו, כב' השופט קמא, כמו גם המשיב סוברים, כי עניינם של פסקי
14 הדין דלעיל, כמו גם אחרים שעליהם הסתמכו, כוחם יפה גם לעניין שבפנינו.
15
16 32. כאמור, בית המשפט קמא ראה גם בייפוי הכח שבפנינו, משום הוראה פוזיטיבית ולפיה
17 העבירה המנוחה זכויות כלשהן לבנה המשיב.
18 חוששני, ובכל הכבוד הראוי, כי בית המשפט קמא נפל לכלל טעות בפרשנות שנתן לייפוי
19 הכח.
20 לטעמי, ייפוי הכח (לבד מהפגמים הרבים האחרים שנפלו בו) אינו כולל כל עסקת יסוד,
21 לא של מתנה, לא של מכר ולא של העברת זכויות כלשהי לצד ג' כלשהו, ואבהיר דבריי
22 להלן.
23
24 33. ייפוי הכח, כל כולו, לא נועד אלא לתכלית אחת, זו הכתובה בפתיח לו, "לעשייה בשמי
25 ובמקומי ... פעולות ברכוש הנ"ל... שתכליתן לקבל בשמי ובמקומי את הרכוש
26 הנ"ל...".
27 את המילה "להעביר" שבסעיף 3 לייפוי הכח, יש לפרש בהקשרה שהוא, ואני מצטט
28 "להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה.....".
29 הווי אומר, האמור בסעיף זה בא לעשות את מיופה הכח, דהיינו המשיב, כידה הארוכה
30 וכשלוחה של המנוחה, לביצוע כל פעולה ברכוש הנ"ל, שתכליתה לשמר את זכויותיה
31 ברכוש הנ"ל.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 אין בכל ייפוי הכח כל הוראה אופרטיבית המאפשרת למיופה הכח, דהיינו המשיב,
2 לבצע פעולה של העברת זכויות על שמו, או על שם צד ג' כלשהו.
3 (להלן אדרש לסעיף 9 לייפוי הכח).
4
- 5 34. דומני גם, שהדברים משתלבים דווקא בעדותו של עוה"ד ***** אשר ציין בעדותו, כי
6 הרקע למתן ייפוי כח היה העובדה שבנה האחר של המנוחה (***** - המערער 2) כך
7 לטענתה, בפני עוה"ד ***** , זייף את חתימתה על ייפוי כח בלתי חוזר אחר, ולפיכך
8 ואני מצטט "היא אמרה שהיא שבורה ועייפה ורוצה שכל מה שבעלותה יהיה אצל
9 הנתבע, הנתבע יהיה אחראי על זה ולא רוצה שום דבר על שמה".
10
- 11 משכך אפוא, יכול, שאכן מתוך חשש שמא מישהו יבצע פעולות שבמקרקעין שלא
12 בידיעתה ושלא בהסכמתה, מינתה היא את המשיב להיות מיופה כח שלה, אולם אך
13 ורק לצורך שמירת זכויותיה ברכושה שלה!
14
- 15 35. עוד אוסיף ובבחינה של למעלה מן הצורך, כי המנוחה, כמו גם המשיב, לא רצו
16 משיקולים שלהם לערוך הסכם מתנה (סעיף 24 לפסק הדין קמא).
17 משכך, אפוא, כיצד ניתן לטעון שייפוי הכח, הוא הוא זה המהווה גם עסקת המתנה?
18 כלום ב"הסוואת" עסקת המתנה בתוך ייפוי הכח, יש משום דרך להערים על רשויות
19 מיסוי מקרקעין? והלא בעסקת מתנה מדובר? כך לטענת המשיב וכקביעת בית המשפט
20 קמא, ואז לא יהיו קנסות על עסקאות אלו? אך ברור הוא, שכוונת ייפוי הכח הייתה
21 מחד גיסא לשמור על זכויותיה של המנוחה ברכוש ומאידך גיסא, להמנע מתשלום
22 קנסות. הדרך היחידה, למיטב הבנתי להימנע מתשלום קנסות הינה בכך, שלא תיערך
23 עסקת מתנה לא במסמך נפרד ואף לא במובלע בתוך ייפוי הכח.
24
- 25 36. מכאן נחזור לעניין העברת הזכויות לצד ג'. אכן בייפוי הכח בסעיף 9 שבו מוזכר
26 "שייפוי הכח ניתן לטובת צד ג' הנ"ל". אלא, שבכל הכבוד הראוי, במסמך כולו,
27 לא מוגדר צד ג' ובוודאי שלא ניתנה תמורה כלשהי, ומשכך איפוא, לטעמי, העיקר חסר
28 מן הספר, דהיינו אין במסמך כל הוראה פוזיטיבית המאפשרת למשיב לבצע עסקה
29 להעברת זכויות כלשהן במקרקעין.
30
- 31 37. עניין נוסף שיש לענות בו, הוא קביעתו של בית המשפט קמא, לפיה, כביכול אין חולק,
32 שהמשיב יכול היה להעביר הזכויות על שמו של צד ג', וממילא ושעה שהזכויות כבר
33 הועברו על שמו של בנו של המשיב, הרי שממילא כל הדיון התייתר.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
38. בכל הכבוד הראוי, איני יודע מניין לו לבית המשפט קמא שהמערערים עצמם הסכימו לקביעה זו.
- לעניין זה, הפנה בית המשפט קמא לעיקרי הטיעון בהליך הראשון שבפנינו (ראה סעיף 19 לפסק הדין).
39. שבתי ועיינתי בעיקרי הטיעון בהליך הראשון שבפנינו, ולא מצאתי את שקבע בית המשפט קמא. נהפוך הוא, כבר בהליך הראשון טענו המערערים, בעיקרי הטיעון מטעמם, ואני מצטט "לרבות טענת המערער לפיה, בייפוי הכח לא נכללה כל הוראה מפורשת המעניקה למשיב, שהינו מיופה כח, את הכוח להעביר לשמו ו/לשמו של צד ג' את הזכויות במקרקעין עסקינן ומכאן טענת המערער. " ייפוי הכח לא כלל פרטיו ו/או זהותו אשר לשם הבטחת זכויותיו ולשם הבטחת העברת זכויות הבעלות בנכס נחתם ייפוי הכח על ידי המנוחה".
- הנה כי כן עיננו הרואות, שהמערערים לאורך כל הדרך והחל מהערעור הראשון שבפנינו, טענו שהמשיב מנוע היה מהעברת זכויות הן על שמו והן על שמו של צד ג' כלשהו.
40. עוד מפנה בית המשפט קמא, כמקור לקביעתו ולפיה המערערים הסכימו לכך שהמשיב יכול היה להעביר זכויותיו לצד ג', לסיכומים בפניו, אלא שעיינתי גם בסיכומים אלו, וגם שם נכתבו היפוכם של דברים וראה סעיף 31 שם, שזו לשונו:
- "התובעים יטענו, כי בגוף ייפוי הכח לא נכללה הסכמה מפורשת לנתבע להעביר לעצמו או לצד שלישי אחר זכויות הבעלות במקרקעין כמפורט בייפוי הכח. בייפוי הכח לא פורטו רכיבי ההסכמה שבלעדיהם אין ומשכוחם ייפוי הכח יכול להיחשב כהתחייבות בכתב לעשיית עסקה במקרקעין לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין או כהתחייבות בכתב להעניק מתנה לפי סעיף 5 לחוק המתנה (השוו): ע"א 380/88 טוקאן נ' אלנשיבי, פ"ד מה (5), 410 ע"א 3205/00 נאטור נ' יאסין, פ"ד נה(4) 145."**

סוף דבר



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

41. סוף דבר איפוא, אין בייפוי הכח כל איזכור או, מקור כלשהו לעיסקת יסוד כלשהי, ומשכך וגם אם נפרש את עדותו של עו"ד ****, כפי שפירשה בית המשפט קמא (וכאמור יש לי ספק בכך) אזי עסקת היסוד, שהינה עיסקה או התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין חסרה ואיננה, ואין לגביה כל מסמך בכתב. משכך ובהתאם להלכה הפסוקה, וגם בין בני משפחה, אי אפשר לוותר עליה כליל ולהשלימה רק באמצעות דברים שבעל פה. ראה לעניין זה את שציטטו התובעים בסיכומיהם לבית המשפט קמא וכדלהלן:

"אין בין הצדדים מחלוקת, כי אמנם מדובר בהתחייבות לעשות עיסקה במקרקעין, במובן סעיף 8 הנ"ל. בנסיבות אלה, המבנה המשפטי שעליו סמך בית משפט קמא עת הכרעתו – היינו, כי נוכח טיבם המיוחד של היחסים שבין בני הזוג, התקשרויות רצוניות ביניהם נהנות מפטור גורף מתכולת סעיף 8 לחוק המקרקעין – מעורר בעיניי קושי ממשי. לפטור האמור אין יסוד בחוק המקרקעין או במטרתו. יש בו כדי לפתוח פתח רחב ביותר לטענות שונות ומשונות בדבר שלל התקשרויות בתחום המקרקעין." (ע"א 7388/97 עזבון המנוח משה שמיר נ' יעל דולב (שמיר), פ"ד נג (1) 596).

42. משכך, איפוא, אמליץ לחבריי לקבל את הערעור. לבטל את פסק דינו של בית המשפט קמא ולקבוע, כי אין בייפוי הכח כדי להעניק למשיב זכויות לבצע עיסקה כלשהי במקרקעין מושא ההכרעה בבית המשפט קמא. בנסיבות אלו הייתי מוסיף וממליץ לחבריי לחייב את המשיב בהוצאות ושכ"ט עורך דינם של המערערים בשתי הערכאות בסך כולל של 40,000 ₪ ועליו מע"מ כחוק.

23

אשר קולה, שופט
[אב"ד]

29

ד. צרפתי, שופט;

1. מסכים אני עם פסק דינו של חברי, אב בית הדין, על נימוקיו.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 מבלי לפגוע באמור, אני רואה לנכון להוסיף מספר הערות קצרות; 2
- 2 כידוע, ייפוי כוח בלתי חוזר להעברת זכות במקרקעין אינו מהווה הקניה של הזכות, 3
אלא אך יוצר ומגדיר את השליחות, המכוונת למימושה של העברת הזכות המהותית.
- 4 ככלל, את ההתחייבות המהותית החוזית, להקניית הזכות, לומדים מההסכם 5
הבסיסי (בלשון חברי – עסקת היסוד).
- 6 כאמור וכפי שפורט, אין מניעה ולמעשה בבחינת חריג לכלל, כי שתי מערכות אלו – 7
ההסכם הבסיסי (הפן החוזי) והשליחות – תתמזגנה ותובאנה לידי ביטוי שתיהן 8
בייפוי הכוח, זאת מקום בו ייפוי הכוח עצמו יראה כמבטא גם את ההסכם הבסיסי, 9
היינו, את ההתחייבות להעברת זכויות במקרקעין (למשל כבענין חמדאן שציטט 10
חברי).
- 11 בחינה זו מתבצעת על פי כללי הפרשנות המקובלים, במסגרתם עלינו לבחון, בין 12
השאר, את תוכן המסמך, תכליתו והמטרות לשמן נערך.
- 13 זאת ועוד, על מנת שניתן יהיה לראות בייפוי הכוח כטומן בתוכו התחייבות לביצוע 14
עסקה במקרקעין, עליו לכלול את האלמנטים הממלאים את דרישת הכתב, בהתאם 15
לסעיף 8 לחוק המקרקעין.
- 16 נוסף כי כשעסקינן בייפוי כוח המבטא עפ"י הנטען עסקה שבוצעה בין קרובי 17
משפחה, אמנם הוכרה גמישות בפירוט הנדרש לשם עמידה בדרישת הכתב, ברם, 18
עדיין ובבחינת "המינימום" הדרוש לצורך הכתב, על ייפוי הכוח האמור ובזיקה 19
להסכם הבסיסי, לכלול פרוט קונקרטי באשר למהות העסקה והצדדים לאותה 20
עסקה.
- 21 ויודגש, על מנת לראות בייפוי הכוח כמבטא גם התחייבות חוזית להעברת זכויות 22
במקרקעין וכעומד בדרישת הכתב כאמור, אין די ולמעשה אין רלבנטיות לפירוט 23
רשימת הפעולות הכלליות שהוסמך לבצען מיופה הכוח בייפוי הכוח, עפ"י נוסחו.
- 24 רשימת פעולות כאמור, רחבה ככל שתהיה, ואף בהנחה וכוללת סמכות לביצוע 25
עסקאות מגוונות במקרקעין, נוגעת היא לתיאור היקף השליחות של מיופה הכוח 26
ואין בינה להסכם הבסיסי ו/או לדרישת הכתב, דבר וחצי דבר.
- 27 לענייננו וכפי שהכריע חברי, בייפוי הכוח שבדיון, אין כל פירוט או התייחסות להסכם 28
הבסיסי הנטען ע"י המשיב ולא ניתן ללמוד ממנו על כל התחייבות להעברת זכויות 29
במקרקעין מכל סוג שהוא.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

- 1 ייפוי הכוח חסר כל פירוט קונקרטי באשר למהות העסקה הנטענת והצדדים לה,
2 לרבות לצורך עמידה בדרישת הכתב.
- 3 **.8** רשימת הפעולות המנויות בייפוי הכוח דנן נוגעת לתיאור היקף השליחות, לה הוסמך
4 המשיב ע"י אימו, זאת ותו לא. בהתאם לא ניתן לבסס מתיאור פעולה כזו או אחרת
5 בנוסח ייפוי הכוח, על הפן החוזי שבדיון.
- 6 כאן המקום להפנות לכך כי ייפוי הכוח שבדיון, מהווה למעשה על פי נוסחו, כותרתו
7 ויעודו, ייפוי כוח הניתן, דרך הכלל, לעורך דין ככלי למימוש העברת זכויות.
- 8 מנסח ייפוי הכוח בענייננו, לא הוסיף לתוכנו הסטנדרטי, כל הוראה הנוגעת
9 להתחייבות עפ"י עסקת יסוד, לרבות פירוט של מהות העסקה והצדדים לה (כפי
10 שכאמור נעשה באותם ייפויי כוח שנבחנו בענין טוקאן וחמדאן ועוד הלכות רבות
11 נוספות).
- 12 **.9** הדברים המפורטים לעיל יפים בהתאמה גם בכל הנוגע לתוקף העברת הזכויות לצד ג'
13 מכח ייפוי הכוח, לרבות לבנו של המשיב.
- 14 **.10** נוסח ייפוי הכוח דנן אינו כולל כל פירוט ומסוימות בקשר להתחייבות חוזית כלפי צד
15 ג' ובוודאי לא כלפי צד ג' מסוים כמתחייב.
- 16 **.11** אוסיף כי האזכור בסעיפים 9 ו- 10 לייפוי הכוח כי הוא ניתן לטובת צד ג', ממנו
17 נתקבלה תמורה, נועד על מנת ליצור לייפוי הכוח מעמד של ייפוי כוח בלתי חוזר.
- 18 אין באזכור זה, אשר כשלעצמו נוגע גם הוא לסוגיית היקף השליחות, כדי ללמד על
19 קיומה של עסקה מסוימת עם צד ג' או ללמד כי נוסח ייפוי הכוח די בו לצורך דרישת
20 הכתב ביחס לעסקה שכזו.
- 21 **.12** אוסיף כי שעה ומוכח כי בניגוד לנוסח ייפוי הכוח לא קיימת עסקת יסוד עם צד ג'
22 כלשהו, הרי אין בפנינו כלל ייפוי כוח בלתי חוזר, על ההשלכות שיש לכך לשאלת
23 תוקפו של ייפוי כוח, לאחר מותו של מיופה הכוח.
- 24 **.13** גם אני שותף לסימני השאלה שמעלה חברי, מעבר לנדרש, לסוגיית גמירות הדעת של
25 אמם המנוחה של הצדדים להליך שבפנינו, לרבות בזיקה לעדויות שעלו.
- 26 האמור גם מחדד כשלעצמו את התכלית שבעמידה ובהקפדה על דרישת הכתב
27 והמסוימות, על פי מצוות המחוקק.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

1

2

זְּבִי צַרְפָּתִי, שׁוֹפֵט

6

7

8

9

10

11

12

13

ע. הוד, שופטת

14

אני מסכימה עם פסק דינו של חברי כב' השופט אשר קולה ועם הערותיו של חברי כב' השופט דני צרפתי.

15

16

19

עִירִית הוֹד, שׁוֹפֵטֶת

20

21

הוחלט איפוא, פה אחד, כאמור בחוות דעתו של כב' השופט א. קולה, לפיה דינו של הערעור להתקבל.

22

23

המשיב ישא בהוצאות ושכ"ט המערערים בשתי הערכאות בסך כולל של 40,000 ₪ ועליו מע"מ כחוק.

24

25

פסק דין זה ניתן לפרסום בהשמטת הפרטים המזהים.

26



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

תיק חיצוני:

1 ניתן היום, כ"ה תשרי תשע"ח, 15 אוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.

2

ע' הוד, שופטת

ד' צרפתי, שופט

א' קולה [אב"ד]

3

4