



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

בפני כב' השופטת ברכה בר-זיו

התובעת זוהרה אלהרר

נגד

הנתבע אושרי נידם

פסק דין

- 1
- 2
- 3 1. בפני בקשה למתן פסק דין הצהרתי, לפיו יקבע כי המשיב הפר את חוזה המכר בנוגע לדירת
- 4 המגורים הנמצאת ברחוב אפריים 4/19 גוש 10444 חלקה 1863 בקרית חיים (להלן: "הדירה").
- 5
- 6
- 7 2. המבקשת הינה יורשת של המנוח שמעון אביטן ז"ל (להלן: "המנוח") שנפטר ביום
- 8 02/10/07 וזאת מכוח צו ירושה שניתן ביום 09/03/08.
- 9
- 10 3. המנוח היה הבעלים של הזכויות בדירה. הדירה רשומה במשרדי עמיגור ובמינהל מקרקעי
- 11 ישראל.
- 12
- 13 4. ביום 19/08/07 נערך בין המנוח לבין המשיב הסכם (להלן: "ההסכם"), על פיו מכר המנוח
- 14 למשיב את הדירה תמורת הסכום של 110,000 ₪ (להלן: "התמורה"). מתוך מחיר הדירה
- 15 סכום של 70,000 ₪ היה אמור להשתלם לא יאחר ממועד החתימה על ההסכם והיתרה עד
- 16 יום 11/11/07 – כנגד מסירת החזקה.
- 17
- 18 5. בכתב התביעה טענה המבקשת כי המשיב הפר את ההסכם ולא שילם את התמורה ולכן היא
- 19 זכאית לבטלו. המבקשת טענה כי לגבי הסכום של 70,000 ₪ על המשיב להציג ראיה כי
- 20 שילמו ולגבי היתרה – אין חולק כי סכום זה לא שולם.
- 21
- 22 6. בכתב ההגנה טען המשיב כי בין אמו, הגב' חנה נידם (להלן: "חנה") ובין המנוח התקיימו
- 23 יחסים מיוחדים, כי המנוח התכוון לצוות לחנה את כל רכושו וכן לתת לחנה ולמשיב את
- 24 הדירה ללא תמורה, וכי התמורה ננקבה בהסכם, מבלי שתהיה כוונה לגבותה. המשיב גם



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

- 1 טען כי לא חלה עליו כל חובה להוכיח את ביצוע התשלום וכי המנוח ממילא לא התכוון
2 לגבותו.
3
- 4 .7 בכתב ההגנה צויין כי חנה היא זו שהיתה צריכה להיות המשיבה לאור מערכת היחסים בינה
5 ובין המנוח וכי כתב ההגנה מוגש גם בשמה. עוד נאמר שם כי חנה הגישה בקשה לביטול צו
6 הירושה.
7
- 8 .8 יצויין כבר עתה כי הבקשה של חנה לביטול צו הירושה נדחתה בת"ע 10603-03-09, בבימ"ש
9 לענייני משפחה בחיפה. בפסק הדין מיום 9.3.11, נקבע כי חנה ניסתה לגרום למנוח לערוך
10 צוואה לטובתה אולם הוא סירב וכל שהסכים לעשות הוא ייפוי כוח נוטריוני מסויג, וכי לא
11 היה בידי חנה להוכיח כי המנוח הביע את דעתו באופן מפורש וחד משמע כי ברצונו לצוות
12 לה את רכושו.
13
- 14 .9 מטעם המבקשת הוגש תצהיר של בתה, הגב' רחל בכר, שציינה כי המבקשת אינה במצב
15 בריאותי המאפשר לה לתת תצהיר ולהחקר עליו. הגב' בכר הצהירה כי המשיב וחנה מודים
16 כי לא שולמה התמורה ולכן יש לבטל את ההסכם. בחקירתה העידה כי המנוח היה נתון
17 להשפעתה של חנה וכי היה אדם תמים, אך לדבריה המבקשת היתה בקשר יומיומי עם
18 המנוח. היא הוסיפה וציינה, כפי שנאמר גם בתצהיר, כי התמורה שנקבעה בהסכם הינה
19 "סכום מצחיק" שלא משקף את ערך הדירה.
20
- 21 .10 מטעם המשיב הוגשו שני תצהירים של חנה, שהוגשו בת"ע 10603-03-09 הנ"ל. חנה הצהירה
22 כי היא הגיעה עם המנוח למשרדו של עו"ד סטלקול, על מנת שיטפל עבורו ברכישת דירה
23 ברחוב ז'בוטינסקי, קרוב לדירתה, מאחר והיה נתק מוחלט בין המנוח ובני משפחתו והיא
24 ובני משפחתה הפכו להיות משפחת המנוח. לאחר רכישת הדירה ביקש המנוח לתת לה
25 במתנה את הדירה בה התגורר עד אותו מועד. עו"ד סטלקול הסביר למנוח כי יש לערוך
26 הסכם ולקבוע תמורה "כדי שההסכם יראה אצל השלטונות כאילו, באמת נמכרה לי
27 הדירה, מאחר ומדובר בשני זרים ולא בבני משפחה. וזה כשנאמר לעו"ד סטלקול במפורש
28 שמדובר בדירה שניתנת לי במתנה וללא תמורה!". לדבריה לאחר שנמסרו לעו"ד סטלקול
29 הפרטים היא ביקשה כי הדירה תרשם על שם בנה, המשיב, וכך נעשה. חנה מפנה לעובדה
30 שבהסכם נאמר כי לאחר התשלום של 70,000 ₪ היה עו"ד סטלקול אמור לדווח על העיסקה
31 לחברה ולמינהל והוא עשה כן למרות שהסכם לא שולם – מאחר והמנוח אמר לו במעמד
32 ההסכם כי התשלום לא יבוצע מאחר והדירה ניתנה לה במתנה. התצהירים הוגשו בהסכמה,
33 וחנה לא נחקרה בבית המשפט.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

- 1 מטעם המשיב העיד עו"ד סטלקול אשר ערך את ההסכם. עו"ד סטלקול העיד כי המנוח
2 הגיע למשרדו ביחד עם חנה לצורך רכישת דירה ברחוב ז'בוטינסקי ובאותו מעמד המנוח
3 הציג בפניו את חנה כמי שמהווה עבורו את התא המשפחתי מאחר ואין לו משפחה. לדבריו,
4 המנוח התעניין לגבי ייפוי כוח נוטריוני, לגבי צוואה ולגבי עסקת מתנה לגבי הדירה. לשאלה
5 מדוע המנוח ביקש לעשות העברה ללא תמורה השיב עו"ד סטלקול כי:
6
7 **" כיון שהציג את גב' נידם כמשפחתו ושהוא רוצה להוקיר תודה לגב' נידם על כל**
8 **העזרה והתמיכה אבל אני אמרתי שאני לא עושה עסקאות מתנה. לא עשיתי**
9 **עסקת מתנה כיון שלא עשיתי עד אותה תקופה עסקאות מתנה ולא ידעתי איך**
10 **עושים עסקת מתנה כזו. עד היום אפילו לא עשיתי עסקת מתנה בין אנשים שהם**
11 **לא בני משפחה".**
12
13 עו"ד סטלקול הוסיף כי הוא הפנה את המנוח לעו"ד אחר במשרדו והמנוח ערך אצלו יפוי
14 כח נוטריוני לטובת חנה, כך שהם יכלו לעשות עסקת מתנה אצל עורך דין אחר, אך הוא
15 ערך להם הסכם מכר בתמורה, בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
16
17 לדבריו, הוא דיווח על העסקה לרשויות, אך לא הספיק לבצע את ההעברה כיוון שהמנוח
18 נפטר. הוא הוסיף כי במעמד ההסכם לא שולמה כל תמורה ואולם הצדדים הודיעו לו כי הם
19 מסתדרים וימציאו לו אישור על התשלום. לאחר פטירת המנוח, ולאחר שקיבל פניה מב"כ
20 המבקשת, פנה עו"ד סטלקול לחנה וביקש אסמכתא על ביצוע התשלום, אך נאמר לו כי
21 קיים סכסוך והדבר יתברר בבית המשפט.
22
23 **12. בסיכומים טען ב"כ המבקשת כי חנה היא זו שלקחה את המנוח לעו"ד סטלקול על מנת**
24 **לבצע עסקאות שינשלו אותו מכל רכושו ואולם מזימתה לא צלחה. המנוח סרב לערוך**
25 **צוואה, הוא סרב לחתום על יפוי כח נוטריוני כללי אלא מוגבל בלבד ואף סרב להעביר לחנה**
26 **את הדירה במתנה ללא תמורה, אלא ערך הסכם מכר בתמורה. ב"כ המבקשת גם מפנה**
27 **לתצהירה של חנה בו נאמר כי המשיב רכש את דירת המנוח בתמורה; לכתב ההגנה שם**
28 **נאמר כי על המבקשת להוכיח כי הסכום של 70,000 ₪ לא שולם; ולגרסה השלישית, לפיה**
29 **המדובר בעסקת מתנה. ב"כ המבקשת טען כי חנה שיקרה בתצהירה וכי יש לדחות**
30 **גרסתה. ב"כ המבקשת טען כי מאחר והיה חוזה מכר ולא שולמה התמורה – דין החוזה**
31 **להתבטל והוא מבקש הצהרה ברוח זו.**
32
33 **13. ב"כ המשיב טען כי בסיכומי ב"כ המבקשת עוותו כל העובדות וכי השתלשלות הדברים**
34 **פורטה על ידי עו"ד סטלקול, המאשר כי המנוח הגיע למשרדו לשם רכישת דירה, כי המנוח**
35 **ציין בפניו כי חנה היא משפחתו היחידה וכי המנוח ביקש להעביר לחנה את דירתו במתנה**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

1 ללא תמורה. ב"כ המשיב הוסיף וטען כי העובדות לאשורן התבררו רק לאחר שהתקבל
2 חומר ממשרדו של עו"ד לפידות שטיפל בעניינה בעבר, ומכאן הסתירה בין התצהירים. ב"כ
3 המשיב טען כי התקיימו כל יסודות המתנה וכי רק עקב חוסר נסיונו של עו"ד סטלקול נערך
4 הסכם בתמורה "מצחיקה", שאיש מהצדדים לא התכוון לגבות. לטענת ב"כ המשיב לא ניתן
5 לפסול מתנה רק מהטעם שעורך הדין שערך את העיסקה לא ידע כיצד עורכים הסכם מתנה
6 של דירה שלא בין קרובי משפחה.

7
8 ב"כ המשיב הפנה גם לעדותו של עו"ד סטלקול בפני כבוד השופטת ברגר, שגם שם אמר כי
9 המנוח אמר לו שחנה היא בת משפחתו היחידה וכי רצה לתת לה את רכושו.

10
11 ב"כ המשיב ביקש לדחות את התביעה ולהורות לעו"ד סטלקול להשלים את העברת הדירה
12 על שם המשיב "ששמו ננקב באופן פורמלי ב"חווזה המכר" הפיקטיבי כ"קונה הדירה".

13
14 14. ב"כ המבקשת הפנה בסיכומי התשובה לפסק דינה של כבוד השופטת ברגר וטען כי גרסת
15 חנה נדחתה שם וכי קיים כלל אחידות בפסיקה וכי משנדחו שם תצהיריה של חנה והמשיב
16 עצמו לא הגיש תצהיר מטעמו בתביעה זו – יש לדחות את התביעה. בהמשך משתלח ב"כ
17 המבקשת בב"כ המשיב (לאחר שטען כי האחרון השתלח בו ובכבוד השופטת ברגר), וחוזר
18 וטוען כי חנה הצהירה דבר שקר וכי יש לדחות את גרסתה.

19
20 דין –

21
22 15. אקדים ואומר כי פסק דינה של כבוד השופטת ברגר אינו מהוה מעשה בי-דין בתביעה שבפני
23 וקביעתה מתייחסת רק לבקשתה של חנה לבטל את צו הירושה מהטעם שהמנוח ציווה לה
24 את רכושו. כבוד השופטת ברגר קבעה כי "גרסתה של המבקשת בדבר רצונו של המנוח
25 לערוך צוואה לטובתה, נמצאה בלתי אמינה ונסתרה על יד עדותם של עו"ד טל וסטלקול"
26 ואולם דוקא הסתמכותה של עדותו של עו"ד סטלקול מביאה אותי למסקנה כי בענין הענקת
27 הדירה במתנה לחנה (באמצעות המשיב) גרסתה הוכחה.

28
29 16. בפני כבוד השופטת ברגר העיד עו"ד סטלקול ביום 11.1.11 ועל פי עדותו המנוח העלה את
30 נשוא העברת הדירה ללא תמורה לחנה.

31
32 בפני העיד עו"ד סטלקול ביום 23.1.11 ועל פי עדותו המנוח ביקש לעשות "עיסקת מתנה
33 לגבי דירה בבעלותו" ורק על פי יעוץ שנתן לו, כיון שהיה עו"ד צעיר ולא ידע איך עושים
34 עיסקה כזו – ערך המנוח הסכם מכר בתמורה.





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

- 1 הוא הדין באשר לתשלום התמורה. בהסכם נאמר כי הסכום של 70,000 ₪ ישולם "לא
2 יאוחר ממועד חתימת חוזה זה" (דהיינו, על פי הפשט, הסכום כבר שולם) ועל פי עדות עו"ד
3 סטלקול נאמר לו על ידי הצדדים כי הם יסתדרו בעצמם.
4
5 גם נאמר בהסכם כי "מיד עם ביצוע התשלום (של 70,000 ₪ - הערה שלי - ב.ב.) יהא רשאי
6 הרוכש להודיע לחברה ולמינהל מקרקעי ישראל על כריתת חוזה זה" ועו"ד סטלקול אישר
7 כי אכן דיווח על העיסקה בשם הרוכש.
8
9 עו"ד סטלקול העיד במפורש כי המנוח אמר לו שחנה היא בת משפחתו היחידה וכי אין לו .17
10 משפחה – דבר העולה קנה אחד עם תצהירה של חנה – ובניגוד לעדותה של הגב' בכר בדבר
11 הקשרים הטובים ו"היומיומיים" בין המנוח לאמה.
12 גם עו"ד טל העיד בפני כבוד השופטת ברגר, כעולה מהפרוטוקול שהוגש כראיה, כי הבין
13 מהמנוח שאין לו אף בן משפחה שידאג לו ולכן ביקש לערוך יפוי כח לחנה.
14
15 העובדה שהמנוח לא ערך צואה אלא רק יפוי כוח נוטריוני והסכם למכירת הדירה, היא .18
16 הנותנת כי המנוח לא היה נתון להשפעה מוחלטת של חנה וכי פעל על פי רצונו, כאשר הוא
17 רואה בה בת משפחתו היחידה .
18
19 ויוער כי בפני כבוד השופטת ברגר העידה הגב' בכר אפילו שהמנוח היה חולה בנפשו במחלת
20 הרדיפה (דברים שלא נתמכו שם במסמכים רפואיים) , בניגוד לעדותו של עו"ד טל לפיה
21 המנוח היה צלול וידע בדיוק מה הוא רוצה (במיוחד כאשר קיבל הסבר על מהות יפוי כח
22 נוטריוני והחליט להגבילו בעצה אחת עם חנה).
23
24 אכן – חנה מסרה בתצהירים מטעמה גרסאות שונות ואם הייתי נדרשת לפסוק על סמך .19
25 מהימנותה יתכן והייתי קובעת כפי שקבעה כבוד השופטת ברגר. ואולם, איני נדרשת כלל
26 לגירסאות שהעלתה מאחר ובענין הדירה הוכח מעדותו של עו"ד סטלקול כי כוונת המנוח
27 היתה לערוך הסכם מתנה וכי בפועל נערך הסכם בתמורה "מצחיקה" (כפי שכונתה על ידי
28 הגב' בכר) – להעיד כי לו היתה הכוונה למכר בתמורה – גם התמורה היתה צריכה להיות
29 ראויה.
30
31 מכל האמור – אני קובעת כי כוונת הצדדים היתה כי המנוח יעביר לחנה (באמצעות בנה – .20
32 הנתבע) את הדירה ללא תמורה – דהיינו, בכל הנוגע לתמורה, התכוונו הצדדים כי זו לא
33 תשולם בפועל, חרף רישומה בהסכם.
34





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

- 1 עסקינן בחוזה למראית עין, אשר מראית העין בו יחסית. בספרה של המלומדת ג. שלו, דיני
2 חוזים-החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי, עמוד 259, נאמר על חוזה
3 שכזה :
4
5 "חוזה שמראית העין בו היא יחסית הוא חוזה שמאחוריו מסתתר חוזה אחר,
6 שונה. השוני בין החוזה למראית עין לבין החוזה האמיתי יכול להתייחס לסוג
7 העיסקה החוזית, לאישיות הצדדים המתקשרים או לתנאי העיסקה. לסוג
8 העסקה, כיצד? הצדדים מצהירים למראית עין על חוזה מכר, אך למעשה מעניק
9 אחד מהם למשנהו את הנכס במתנה.....
10 בחוזה שמראית העין בו היא יחסית, קיימת בין הצדדים מערכת משפטית כפולה:
11 חוזה גלוי – הוא החוזה למראית עין, וחוזה נסתר – הוא החוזה האמיתי. חוק
12 החוזים, בסעיף 13 דן רק בחוזה הגלוי וקובע את בטלותו. חוזה שנעשה למראית
13 עין בלבד – אין לו תוקף. סעיף זה אינו דן כלל בחוזה הנסתר, ומכאן גם שאינו
14 מבטל אותו.... תוקפו של החוזה הנסתר נקבע, אם כן, באופן עצמאי, בלא זיקה
15 להוראות סעיף 13 רישא.... בסיסו הרעיוני של סעיף 13 הוא – כמבואר לעיל –
16 מתן תוקף לכוונת הצדדים ולרצונם המשותף. הכרה כזו ברצון הצדדים מחזקת את
17 הגישה הרואה כבטל גם חוזה שמראית העין בו יחסית, תוך הקניית תוקף לחוזה
18 הנסתר המשקף את כוונת הצדדים".
19
20 22. ובענייננו – יש ליתן תוקף לחוזה הנסתר – זה הקובע העברת הזכויות בדירה ללא תמורה
21 מהמנוח למשיב.
22
23 23. מכל האמור – אני דוחה את התביעה.
24
25 24. כפועל יוצא אני קובעת כי חוזה המכר הינו בתוקף וכי על עו"ד סטלקול לפעול להשלמת
26 הליך העברת הדירה על שם המשיב.
27
28 25. המבקשת תשלם למשיב שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪.
29
30 ניתן היום, ה' אב תשע"א, 05 אוגוסט 2011, בהעדר הצדדים.
31



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 17098-03-09 אלהרר נ' נידם

ברכה בר-זיו, שופטת

- 1
- 2
- 3
- 4

