



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

לפני כבוד השופטת גילה ספרא-ברנע

התובע

ע.מ.

ע"י ב"כ עוה"ד שרין סולן

נגד

הנתבע

נ.מ.

ע"י ב"כ עוה"ד נדב קנימח

פסק דין

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
1. לפניי תביעה לביטול הסכם מתנה, אשר נחתם ביום 7.6.2022 בין התובע, מר ע.מ., כיום בן למעלה מגיל 80 (להלן: "התובע"), לבין הנתבע, בנו, נ.מ. (להלן: "הנתבע") (להלן: "הסכם המתנה").
2. התובע ואשתו צ' (להלן: "צ'"), שאין מחלוקת כי כיום איננה כשירה לצוות, הינם בעלים של זכויות חכירה במגרש מספר ... בגוש ... בחלקות ... (בחלק), ... (בחלק), ... (בחלק) הרשומות בספרי רמ"י, תיק מס' 20431473, תכנית מפורטת ג/14061 ביישוב ... (להלן: "המגרש"). על המגרש בנוי בית ההורים.
3. במסגרת הסכם המתנה הועבר לנתבע מלוא חלקו של התובע (מחצית) מזכויות החכירה המהוונות במגרש.
4. לטענת התובע, ההסכם נערך תוך השפעה בלתי הוגנת מצד הנתבע, ניצול מצוקתו, מצגי שווא, והטעיה. התובע מוסיף וטוען כי לא הבין את מלוא המשמעות של ההסכם, בין היתר בשל אמונה שההסכם מסדיר זכויות שוות לכל שבעת ילדיו, ולא העברת זכויות קנייניות בלעדית לנתבע.
5. מנגד, טוען הנתבע כי מדובר בהסכם מתנה רצוני, שנערך לאחר בחינה מעמיקה בליווי עו"ד הראל קינן, תוך שמירה על זכויות מגורים לתובע ולרעייתו לכל ימי חייהם, ותוך ויתור מצד הנתבע על זכויות עתידיות בירושת האם.

השתלשלות ההליכים בתיק

6. כתבי הטענות הוגשו בשנת 2022.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

7. ביום 15.11.22 נתתי צו מניעה במעמד צד אחד לבקשת התובע האוסר על הנתבע מלבצע כל שינוי במצב זכויות הצדדים במקרקעין.
8. בין הצדדים התקיים ניסיון גישור במסלול מהו"ת שלא צלח.
9. בתיק הוגשו תצהירי עדות ראשית (להלן: "תע"ר").
10. ביום 15.4.24 התקיימה ישיבת הוכחות במסגרתה נחקרו הצדדים נגדית על התע"ר מטעמם ונחקר עו"ד הראל קינן, שהוזמן מטעם הנתבע, בחקירה ראשית ונגדית (להלן: "עוה"ד קינן"). ישיבת ההוכחות התקיימה בהקלטה שתמלולה מהווה את הפרוטוקול (להלן: "התמליל").
11. סיכומי הצדדים הוגשו.
- 9.
10. **העובדות שאינן במחלוקת**
12. התובע ואשתו צ' הינם הוריו של הנתבע ולהם שישה ילדים נוספים, ג' (להלן: "ג'"), ל', כ', ב', ז' וא', כולם בגירים ובעלי משפחות (ששת אחי הנתבע, ילדי התובע וצ', ייקראו להלן: "האחים").
13. אביו של התובע, המנוח י.מ. (להלן: "הסב המנוח") ושני אחיו הינם מראשוני המתיישבים ביישוב ... שהוקם בשנות ה-50, לפני המושב הסמוך ... הסב המנוח נפטר בשנת 2001.
14. התובע וצ' נרשמו בסביבות שנת 1998 כבעלי זכויות החכירה במגרש ... ביישוב ..., עליו בנוי בית מגוריהם הישן.
15. התובע הינו בעל מחצית הזכויות במקרקעין, כאשר המחצית השניה רשומה ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") על שם צ' (חוזה החכירה צורף כנספח 8 לתע"ר התובע).
16. מגרש ... הינו בשטח כ-1,040 מ"ר, בסמוך אליו קיימים עוד שני מגרשים השייכים למשפחה וכן שטח פרטי פתוח (מסומן כמגרש ...) שגם הוא עתיד להיות משויך לתובע - האחד מגרש ... שהינו מגרש ששווייך לסב המנוח עבור בן ממשיך והשני מגרש ... ששווייך לתובע כמגרש עבור בן ממשיך ונרשם בחלקים שווים ע"ש שניים מהאחים, א' וז'. (תשריט המגרשים צורף כנספח 1 לכתב ההגנה).
17. בתאריך שלא פורט, הוסכמה במשפחת הצדדים תכנית לחלוקת שטח המגרש, השטח הפרטי הפתוח ושני המגרשים הנוספים, באופן שיאפשר בניה לכל שבעת ילדי התובע, נשכר האדריכל כהנא, התכנית קודמה מול וועד המושב, רמ"י והוועדה המקומית לתכנון ובניה ... (להלן: "תכנית כהנא"). תכנית כהנא לא יצאה בסוף לפועל, והצדדים חלוקים על הסיבות לכך.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

18. ביום 24.5.22 חתם התובע על ייפוי כוח כללי לעוה"ד קינן. בסיום ייפוי הכוח הכללי, התחייב עוה"ד קינן לקבל אישורו של התובע, מייפה כוחו, על כל בקשה ופעולה (נספח 1 לתע"ר התובע).
19. ביום 7.6.22 חתמו הצדדים, בפגישה עם עוה"ד קינן, בבית קפה "ארומה", על הסכם מתנה ביניהם לגבי זכויות התובע במגרש. במסגרת הסכם המתנה, נחתמו ביום 7.6.22 המסמכים הבאים:
- א. הצדדים חתמו על הסכם המתנה (נספח 2 לתע"ר התובע).
- ב. התובע חתם על תצהיר לפיו הוא נותן את חלקו במגרש במתנה ללא תמורה לנתבע (נספח 3 לתע"ר התובע).
- ג. הנתבע חתם על תצהיר קבלת המתנה ללא תמורה (נספח 4 לתע"ר התובע);
- ד. התובע חתם על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הנתבע (ייפוי הכוח צורף כנספח 5 לתע"ר התובע);
- ה. עוה"ד קינן חתם על הצהרה והתחייבות כי יעביר המסמכים לרמ"י לצורך העברת הזכויות (ההצהרה צורפה כנספח 6 לתע"ר התובע);
- ו. עוה"ד קינן החתים את הצדדים על טופס בקשה להעברת זכויות במגרש העירוני (צורף כנספח 7 לכתב התביעה);
- ז. התובע חתם על תצהיר "היעדר חריגות בבניין בבקשה להעברת זכויות" (צורף כנספח 9 לתע"ר התובע).
- ח. נחתם דיווח לאגף מס הכנסה מיסוי מקרקעין (נספח 10 לתע"ר התובע).
20. באותו יום, ביום 7.6.22 נחתם בין הצדדים הסכם נוסף, בהסכם הנוסף התחייב הנתבע לוותר על כל זכות שיהא זכאי לקבל מאמו צ' (סעיפים 1, 1.2 ו-4 להסכם הנוסף). בסעיף 5 להסכם העניק הנתבע לתובע זכות מגורים במקרקעין לכל חייו (להלן: "ההסכם הנוסף").
21. ביום 21.8.22 פנה התובע לעו"ד קינן ולרמ"י, והודיע על ביטול הסכם המתנה.

טענות התובע

22. בחודש 5/22 או בסמוך לכך פנה הנתבע אל התובע וביקש כי יפתיעו את שאר ילדי התובע באופן שיעביר התובע לכל אחד מילדיו שטח לבניה ועל מנת שיוכל כל אחד מהילדים לבנות על שטח זה דירות מגורים על מגרש שהינו בבעלות התובע ואשתו ביישוב ... בהקשר זה פנו הצדדים לעו"ד מטעם הנתבע – עו"ד הראל קינן.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

23. ההסכם הנוסף סותר את הסכם המתנה, בהסכם הנוסף מוזכרים ששת ילדיו של התובע, האחים, להם מתחייב הנתבע לוותר על זכויותיו שיקבל מאמו צ'. הסכם המתנה גובל בהטעיה קיצונית, ועל כן הודיע התובע לעו"ד קינן כי הוא מבטל את ההסכם.
24. הנתבע הפעיל על התובע לחצים כבדים, נהג כלפיו בעושק ובהטעיה, כאשר הנתבע הבהיר לתובע כי אין בהענקת המתנה כדי לסכל את רצון התובע להעניק לכל שבעת ילדיו, לרבות לנתבע, שבעה בתים, במקרקעין השייכים לו ולאשתו, ואילו הסכם המתנה מסכל את רצונו הכן ותם הלב של התובע ועומד בניגוד גמור לכוונותיו.
25. לא הוסבר לתובע על ההסכם, משמעותו, והשלכותיו, הן לגבי התובע ואשתו, והן לגבי האחים.
26. לאחר שהתובע הבין כי בהסכם המתנה הוא מוותר על כלל זכויותיו, ללא הבטחת עתידו ועתיד אשתו, ובעיקר ללא התנהלות הוגנת כלפי שאר ילדיו, הוא פנה באמצעות עו"ד עדי חן במכתב מיום 21.8.22 לעו"ד קינן וביקש לבטל את ההסכם המתנה (נספח 12 לתע"ר התובע).
27. ביום 21.8.22 פנה התובע לרמ"י, והודיע על ביטול המתנה.
28. הטעיה ומצג שווא. לפי ייפוי הכוח היה אסור לעו"ד קינן לבצע כל פעולה ללא אישור מראש וכן נחתם באותו יום הסכם נוסף הסותר את ההסכם הראשון. הסכם המתנה אינו תואם את רצונו של התובע, אינו עולה בקנה אחד עם גמירות דעתו, הנתבע הטעה אותו.
29. התובע ציטט קטעים מחקירתו של עוה"ד קינן, וטען כי הם מסייעים לו להוכחת עמדתו.
30. בית המשפט קבע כי האחים א' ונ' יהיו האפוטרופסים של האם, ומתח ביקורת על התנהלות הנתבע, שטען מחד כי האם איננה זקוקה לאפוטרופוס ומאידך ביצע פעולות כמו הצטרפות לחשבון שלה. התנהלותו מעידה על עושק ומרמה.
31. התובע ציטט קטעים מחקירתו, וטען כי לאחר הדיון פנה לנתבע וביקש לממש את תוכנית כהנא לחלוקה לשבעה מגרשים, כאשר שאר האחים התחייבו לשלם את דמי ההיוון באופן מיידי והחלוקה תהא בהתאם להגרלה, והנתבע סירב.
32. התובע הפנה לפסיקה אשר לטענתו תומכת בעמדתו.
33. לתובע לא הייתה כל כוונה שהעסקה תצא לפועל, מבלי שייוודע לו באופן חד משמעי כי ניתן לחלק את השטח לכל שבעת הילדים ומבלי לקבל את הסכמת כולם, ובטח שלא לפעול מאחורי גבם של האחים.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 הנתבע קידם בנמרצות את עסקת המתנה, הוא זה שיצר קשר עם עוה"ד קינן, שלח מסמכים, קישר בינו
- 2 לבין עו"ד קינן ופעל לבד באופן מוחלט, כאשר הנתבע לאורך כל הדרך מודע לרצונו של התובע שלא
- 3 להוציא את העסקה לפועל.
- 4 יש לתת משקל מוגבר לרצונו של התובע, להורות על ביטול הסכם המתנה ולחלופין להורות כפשרה על
- 5 ביצוע עסקת כהנא.

טענות הנתבע

- 6
- 7 36. התביעה הוגשה נגד רצונו של התובע, כאשר "הרוח החיה" מאחורי התביעה הוא רצונם של האחים,
- 8 אשר כל מטרתם היא סיכול רצונם המשותף של התובע והנתבע כפי שניתן לו ביטוי בהסכם. ההסכם
- 9 נחתם מרצון חופשי, ללא כפייה ומתוך הבנה מלאה.
- 10 37. התובע נמנע מלהביא עדים, כגון ילדיו.
- 11 38. הסב המנוח, עוד קודם פטירתו, ייעד את מגרש ... לנתבע, ואמר זאת לנתבע ולתובע ולאחיו. הבטחה זו
- 12 לא עוגנה במסמך בכתב ולאחר פטירתו נקבעו כיוורשיו שני ילדיו – התובע ואחיו.
- 13 39. ללא ידיעת הנתבע נעשה ניסיון מצד אחיו של הנתבע, ג', לרשום את הזכויות במגרש ... ברמ"י ע"ש
- 14 הנתבע ועל שמו של ג', אולם ניסיון זה לא צלח (ראו תשובת רמ"י לג' שצורפה כנספח 3 לתע"ר
- 15 הנתבע).
- 16 40. בניגוד לטענתו של התובע, הזכויות במגרש ... נותרו רשומות עד היום ע"ש הסב המנוח, ועל פי צו
- 17 הירושה שני ילדי הסב המנוח יורשים אותו.
- 18 41. הנתבע ניסה להביא ליישום את תכנית כהנא, אך נסיונותיו סוכלו ע"י האחים.
- 19 42. לאורך השנים הטיפול בקרקעות המשפחה נעשה ע"י ג', אולם במשך 13 השנים בהן טיפל בכך לא נעשה
- 20 דבר מצידו, למעט הגשת התנגדויות שנדחו כלפי תכנית של המושב ... נוכח האמור לעיל, הנתבע החל
- 21 לקדם הליכים מול האדריכל מור בלילתי שהציג לו ולכל האחים תכניות שונות לחלוקת השטח באופן
- 22 שיאפשר בניה לכולם, האחים הסכימו כי תערך תכנית חלוקת השטח.
- 23 43. הנתבע פתח חשבון בבנק הדואר למימון העלויות הנדרשות, כאשר מתוך חשבון זה שולמו עלויות המודד
- 24 והאדריכל דניאל כהנא, שנבחר להוביל את הפרויקט. בהובלת הנתבע התקיימה פגישה מול וועד המושב
- 25 ... ואף גובשו הסכמות אל מול הוועד על תמיכתם בתכנית שגובשה. בנוסף, התקיימו פגישות עם הוועדה



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 המקומית לתו"ב ... ופגישה מסכמת עם נציגים מהמושב ..., רמ"י והוועדה המקומית לתו"ב להוציא
2 לפועל את תכנית החלוקה.
- 3 תכנית כהנא הנ"ל לא יצאה לפועל בשל התנגדות האחים לעלויות. בעקבות התכנית האחים התנהגו כלפי
4 הנתבע באלימות פיזית ומילולית והוציאו אותו מקבוצת הוואטסאפ של האחים.
- 5 התובע טען טענות סותרות בנוגע לאפשרות מימוש "תכנית כהנא". התובע טען כי רמ"י לא מאשרת את
6 חלוקת השטח ל-7 מגרשים, אבל טענה זו לא הוכחה ולא הובאה לה כל ראיה. התובע בחר שלא להביא
7 לעדות את ילדיו שלטענתו היו איתו בפגישה מול רמ"י – ז' וכו', או נציג מרמ"י, ועל כן, חזקה שמדובר
8 בטענות שאינן נכונות והדבר פועל לחובתו. בסיכומי טוען התובע את ההפך – שתכנית כהנא שרירה
9 וקיימת וניתנת לביצוע, ואף הציע זאת כפשרה.
- 10 נוכח האמור לעיל, כל הטענות שנטענו ע"י התובע במסגרת עדותו לפיה נאמר לו ברמ"י כי אין היתכנות
11 לביצוע תכנית כהנא הינן טענות בלתי נכונות, שהועלו ללא בסיס ראייתי, על מנת לנסות ליצור מצג
12 שקרי.
- 13 התובע התנצל בפני הנתבע על כך כי לא שייך את מגרש ... של הסב המנוח לנתבע, והתנצל על שמנע
14 ממנו להקים את ביתו במושב בסמוך לבית ההורים, והציע לנתבע לבדוק אפשרות של בניית ביתו בחלק
15 הדרומי של מגרש ... עליו בנוי גם בית ההורים, וזאת ללא ביצוע תכנית איחוד וחלוקה וללא קשר
16 לבניית בתי האחים.
- 17 לצורך כך גיבשו הנתבע והתובע בהסכמה תכנית לפיה התובע יעביר לנתבע את זכויותיו במגרש ...
18 במתנה, כאשר ממילא המחצית השניה של המגרש שייכת לצ', שמצבה הקוגניטיבי לא אפשר לה לבצע
19 העברה, תוך שהמתנה כפופה לכך שהנתבע יוותר על כל זכות שהיא מכח זכויותיה של צ' במגרש, ככל
20 שיגיעו אליו בעתיד, וכפוף לזכות מגורים לתובע לכל ימיו בביתו. דהיינו, מתוך כל שטחי המשפחה
21 שגודלם למעלה מ- 6,000 מ"ר העסקה כללה מתן זכויות לתובע בשטח של כ-520 מ"ר ולא יותר
22 מכך.
- 23 לצורך גיבוש ההסכמות פנו הצדדים לעו"ד קינן וביקשו ממנו להכין את כל הנדרש לצורך ביצוע
24 העסקה הנ"ל. טרם חתימת העסקה, עו"ד קינן הסביר באופן מקיף על העסקה שעתידיה להיחתם והתובע
25 עבר בקפדנות על המסמכים. התובע היה כשיר לחתום על המסמכים במועד חתימתם והוא אישר במועד
26 חקירתו שחתם על המסמכים מרצונו החופשי.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 התובע לא טען להשפעה בלתי הוגנת או יחסי תלות, וההסכם נחתם ללא לחץ וכפיה. 50.
- 2 ההסכם המשלים שנחתם יחד עם הסכם המתנה מוכיח כי החתימה על הסכם המתנה אינו מהווה "מחטף" 51.
- 3 של הנתבע. הסכם המתנה הוא חיצוני וההסכם הנוסף הוא פנימי ליחסים בין הצדדים ומתייחס גם לאחים. 52.
- 4 ההסכמים שלובים ומחייבים ואין מדובר בהסכמים נפרדים וסותרים. 53.
- 5 במהלך ניהול המשפט הוכח כי האחים הם אלו שלחצו על התובע לבטל את עסקת המתנה, והם אלה 54.
- 6 שלקחו את התובע לעו"ד עדי חן לצורך שליחת המכתב לביטול עסקת המתנה. 55.
- 7 הנתבע טען לשינוי לרעה במצבו ממועד חתימת ההסכמים ועד להיום, וכן נגרמו לו נזקים כתוצאה 56.
- 8 מהגשת התובענה והקפאת רישום עסקת המתנה. 57.
- 9 הנתבע מתגורר כיום בשכירות, נמנע מלרכוש נכס אחר, והחל בתכנון ביתו ב..., כאשר בתקופה זו 58.
- 10 מחירי הדיור עולים בקצב מהיר. 59.
- 11 הזכויות נשוא המתנה הן זכויות אובליגטוריות, רשומות בספרי רמ"י זכות חכירה, ואינן רשומות 60.
- 12 בלשכת רישום המקרקעין, כך שלכל היותר עומדת לתובע הזכות להירשם בבוא היום בלשכת רישום 61.
- 13 המקרקעין כבעל זכות חכירה מרמ"י. נוכח העובדה כי מדובר במתן זכות אובליגטורית, הרי שמדובר 62.
- 14 במתן מתנה מוגמרת. 63.
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19

דיון והכרעה

20 נוסח הסכם המתנה (בשל חשיבות העניין להלן יובא כמעט מלוא נוסח הסכם המתנה)

והואיל: והמעביר הינו הבעלים הרשומים של מחצית מזכויות החכירה המחוות במגרש עזי
בניו בית מגורים ביישוב [REDACTED] הרשום כמגרש מס' [REDACTED] בגוש [REDACTED] חלקות [REDACTED]
[REDACTED] (בחלק), [REDACTED] (בחלק), [REDACTED] (בחלק) בספרי רמ"י, תיק מס' 20431473 א' תוכנית מפורטת
ג/14061 (להלן: "הנכס" או "המגרש").
מצ"ב חוזה חכירה ואישור זכויות מרמ"י המסומן "א" ומחוזה חלק בלתי נפרד מהסכם
זה.

והואיל: והמעביר מבקש להעניק ואז ליתן במתנה וללא תמורה את מלוא זכויותיו בנכס למקבל;

21 והואיל: והמקבל מסכים לקבל במתנה וללא תמורה את מלוא זכויות המעביר בנכס;



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

והואיל: והמעביר מבקש להעניק ואו ליתן במתנה וללא תמורה את מלוא זכויותיו בנכס למקבל;

והואיל: והמקבל מסכים לקבל במתנה וללא תמורה את מלוא זכויות המעביר בנכס;

1

1. המבוא והנספחים לחסכם זה מחווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן כולם יחדיו - "החסכם").

2. המעביר נותן ואו מעניק במתנה, וללא קבלת תמורה את מלוא זכויותיו בנכס למקבל.

2

3. המקבל מקבל בזאת וללא מתן תמורה את מלוא זכויות המעביר בנכס.

4. הצדדים יחתמו על כל המסמכים ו/או החצרות לצורך העברת זכויות המעביר בנכס על שם המקבל, ולצורך כך יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר אשר על פיו ימנו את עות'ד הראל קינן מ.ר. 40920 לצורך ביצוע ו/או מימוש הוראות הסכם זה.

3

4

נוסח ההסכם הנוסף

והואיל: חינו בנו של [שם] [שם]

והואיל: וביום 07.06.2022 נחתם בין הצדדים הסכם מתנה ללא תמורה (להלן: "הסכם המתנה"), להעברת זכויות החכירה המהוונות של [שם] במגרש מספר [שם] ביישוב [שם] הידוע גם כגוש [שם] חלקות [שם] (בחלק), [שם] (בחלק), [שם] (בחלק) בספרי רמ"י, תיק מס' 20431473 תוכנית מפורטת ג/14061 בשטח כולל של כ- 1,040 (להלן: "הנכס ו/או המגרש"), אשר [שם] שייכות מחצית הזכויות בו והמחצית השנייה של הזכויות במגרש שייכות לאשתו של [שם] ולאמו של [שם] חג' [שם] (להלן: "צ"צ");

והואיל: ו[שם] ו[שם] מלבד [שם] עוד 6 ילדים משותפים נוספים;

והואיל: וברצון הצדדים להצחיר ולהתחייב בדבר אי קבלת זכויות נוספות של [שם] במגרש מעבר לזכויות שהוענקו לו בהסכם המתנה הנ"ל מ[שם] באופן שבו הוא יתחייב לוותר לאחיו על כל זכות נוספת שיחיה זכאי לקבל במגרש מכוח זכויותיו של אימו צ[שם] באם יקבל;

5

1. נ[שם] מצהיר כי בכפוף להשלמת קבלה ורישום מלוא זכויותיו בנכס מכוח הסכם המתנה שנחתם בינו לבין אביו ע[שם], הוא יוותר לאחיו ללא קבלת תמורה כלשהי על כל זכות עתידית נוספת בנכס שתגיע לידיו מכוח זכויות אימו צ[שם] בנכס ככל ואם תגיע.

6

2. נ[שם] מצהיר ומתחייב כי הוא לא יהיה זכאי לכל זכות נוספת בנכס מכוח זכויותיו של אימו צ[שם] בנכס, מעבר לזכויות אביו ע[שם] בנכס שהועברו לו בהסכם המתנה הנ"ל.

3. לצורך מימוש התחייבות זו של נ[שם] הוא מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש באם יידרש.

7



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

4. מוסכם כי נ[] יהיה רשאי לבצע כל פעולה ו/או תכנון ו/או בניה בנכס בהתאם לזכויות שניתנו לו בהסכם המתנה מע[] ומעת רישומו כבעל מחצית זכויות החכירה במגרש במרשמי רמ"י מכוח הסכם המתנה הנ"ל, ובכלל זה שימוש במחצית מזכויות הבניה הכוללות של מלוא שטח המגרש.
5. נ[] מצהיר ומתחייב כי לע[] תהיה זכות החזקה והמגורים בבית המגורים שבנוי נכון להיום בנכס עד לסוף ימי חייו.
6. הצדדים מאשרים כי חתמו על הסכם זה סתוך רצון חופשי וברעה צלולה לאחר שקראו אותו היטב והבינו את תוכנו.

7. ☒ מתחילת ספטמבר ין $\frac{1}{3}$ משרה הוציאה הכנסה
של המנהל ויזנה יחד הוצאתו של הכס. דוחי של
במחבר.

56. אין מחלוקת כי הסכם המתנה וההסכם הנוסף נחתמו באותו היום, כאשר התרשמתי כי החתימה באותו יום נועדה לגרום לכך כי חיובי הצדדים בשני ההסכמים יהיו שלובים.

החקיקה והפסיקה המתאימה לענייננו

האם הזכויות שהועברו במתנה מהתובע לנתבע היו זכויות קנייניות או אובליגטוריות?

57. לפי הפסיקה, על מנת לבחון אם הושלמה עסקת המתנה, יש לבחון האם התובע העניק לנתבע "מתנה לאלתר" כמשמעה על פי חוק המתנה, או שיש בהענקה התחייבות לתת מתנה, התחייבות ממנה רשאי נותן המתנה לחזור.

58. סעיף 1(ב) לחוק המתנה, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק המתנה**") מגדיר את מהות המתנה וקובע ש "... דבר-המתנה יכול שיהיה מקרקעין, מיטלטלין או זכויות".

59. סעיף 2 לחוק המתנה מדגיש שאין המתנה נגמרת אלא בהקנייתה מן הנותן למקבל: "**מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על-ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן במתנה**". הקניה משמעותה העברת הבעלות על הנכס מן הנותן למקבל, והיא מסמלת את השלמת תהליך המתנה.

60. [סעיף 6 לחוק המתנה](#) קובע את דרכי הקנייתה של מתנה: "בעלות בדבר-המתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו, או במסירת מסמך לידו המזכה אותו לקבלו, ואם היה הדבר ברשות המקבל – בהודעת הנותן למקבל על המתנה; והכל כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון".



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

61.

במקרה זה מדובר על מתנה שהיא זכויות במקרקעין שבמחלוקת, מחצית זכויות חכירה בחלקה. דרך ההקניה של זכות במקרקעין מוסדרת בסעיף 7 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הקובע:

"(א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה."

62.

בע"א 1284/92 רתם נ' רתם, מט(5) 257, 260 (1996) קבעה כב' השופטת שטרסברג-כהן:

"אין מניעה לתת מתנה במקרקעין, כפי שאין מניעה להתחייב לתת מתנה במקרקעין, והכול תלוי בזכות שבידי נותן המתנה או ההתחייבות. אם זכותו של הנותן היא זכות אובליגטורית בלבד, דהיינו, אם הוא עצמו אינו הבעלים הרשום של המקרקעין אלא הוא בעל הזכות לקבל רישום (בין בעלות בין של חכירה), הרי בהעבירו זכות זו לאחר מעביר הוא כל מה שיש לו באותם מקרקעין ובכך משלים הוא את המתנה, ומי שהופך להיות בעל הזכות האובליגטורית תחתיו, הוא מקבל המתנה. לעומת זאת, אם הוא רשום כבעל הזכות במקרקעין והוא מתחייב להעביר לאחר במתנה את הזכות הרשומה, הרי כל עוד לא בוצע הרישום על שם הנעבר, לא הושלמה המתנה, והנעבר מחזיק בידי רק התחייבות למתנה."

63.

בע"א 6439/99 "טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' פרת, פ"ד נח(2) 106 (2003) (להלן: "עניין פרת") נקבע בעניין ההבדלים בין סוגי העסקאות השונים כדלקמן:

"בפסיקה מוכרת ההבחנה בין זכות במקרקעין ובין זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין... הבחנה זו ואפיונה של עיסקת המתנה במקרה שלפנינו לאחת משתי הקטגוריות יש לה השלכה ישירה על סיווגה של העיסקה כמתנה מוגמרת לאלתר או כהתחייבות בלבד לתת מתנה בעתיד. מקום שבו "דבר-המתנה" הינו זכות במקרקעין, לא יראו בו כנכס שהוקנה במתנה מוגמרת עד אשר תירשם הזכות על שמו של מקבל המתנה במרשם המקרקעין, כאמור. לעומת זאת מקום שבו "דבר-המתנה" הינו זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין, די לכאורה ב"מסירת" הזכות



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

לידיו של המקבל כדי להקנותה לו לאלתר בלא שיידרש רישומה של הזכות על שמו של המקבל".

64. במקרה שלפנינו, יש לבחון האם הסכם המתנה עוסק ב"זכות במקרקעין" או ב"זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין", כאשר ככל ומדובר בזכות במקרקעין, הרי שנוכח העובדה כי הנכס לא נרשם ע"ש הנתבע, "דבר המתנה" טרם הושלם, על כל המשתמע מכך.

65. לאחר עיון בטענות הצדדים ובסיכומיהם, התרשמתי כי התובע כלל לא התייחס לסוגיית טיב הזכויות שהועברו במתנה אם הן זכויות קנייניות או אובליגטוריות, וממילא התובע כלל לא טען כי קיימות לו עילות לחזור בו מהמתנה לפי חוק המתנה, וכל טענותיו מתייחסות לחוק החוזים בלבד. בנסיבות אלה, התרשמתי כי אין מחלוקת בין הצדדים, במקרה זה, כי הזכויות שהועברו במתנה הן זכויות אובליגטוריות, ואין אפשרות לחזור מהמתנה בהתאם לעילות בחוק המתנה, ועל כן, טענות התובע הן בהתאם לעילות לביטול עסקה (מוגמרת) בהתאם לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים").

האם התובע הבין את משמעות הסכם המתנה עת חתם עליו?

66. התובע טען כי יש לבטל את ההסכם כי חתם על ההסכם בהיעדר גמירות דעת. בהקשר זה העיד עו"ד קינן:

"... ואז התרשמתי משניהם שהם מבינים מה משמעות העסקה, ע' היה נראה לי, ואני גם עכשיו חושב אדם שהוא אינטליגנט, אדם שמבין עניין, בדקתי את ההבנה שלו ואז ע' קרא בעצם את, גם, עבר עוד פעם על המסמכים. לגבי ההסכם המשלים לעסקת המתנה, ע' ביקש שאני אוסיף בכתב ידי את התוספת שהוספה, זאת אומרת, הוא אמר לי הכל בסדר, אבל זה אני רוצה שירשם משהו נוסף" (ראו עמ' 3 ש' 22-17 לתמליל).

67. עוד מסר עו"ד קינן בעדותו:

"חשוב להגיד שההסכם המשלים בעצם מתייחס גם לצ', גם לשישה הילדים הנוספים שקיימים, והמחשבה הייתה לאורך כל הדרך בעצם, שעל ידי זה נשמרות הזכויות של כולם ובעצם העסקה היא עסקה אחת, שזה בעצם הסכם המתנה עם המסמך המשלים. לאחר מכן, הצדדים קיבלו את העותקים של מה שהם חתמו עליהם, ונפרדנו לדרכנו, הייתה פגישה של לדעת, שעה, שעה ורבע, שעה וחצי, ואז בעצם התחלתי לעבוד על מימוש והוצאת העסקה לפועל,



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 שבעצם דיווחתי למיסוי מקרקעין על העסקה כעסקת מתנה, נתנו שווי מסוים, קיבלנו פטור,
2 בגלל שזה עסקת מתנה ובגלל שלנ' אין נכס נוסף, זאת אומרת, אין לו דירת מגורים נוספת,
3 וכבר התחלתי לשלוח את המסמכים למנהל מקרקעי ישראל ופניתי למועצה האזורית לצורך
4 קבלת האישורים הנדרשים להעברת הזכויות במנהל מקרקעי ישראל וכל הפרוצדורה
5 הסטנדרטית שאני עושה בכל עסקה, עוד פעם, תלוי איפה היא רשומה, במקרה הזה הזכויות
6 רשומות במנהל מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל כמו שהיא נקראת היום, עם שמה
7 החדש. בזה הסתיים בעצם החלק שלי בעניין, והפעם הבאה שאני נתקל בסיפור הזה זה שאני
8 מקבל שיחת טלפון מעורכת שין [צ"ל 'דין', ג.ס.ב.] שקוראים לה עדי חן... והיא אומרת לי...
9 תבטל מיד את העסקה, תחזור כך וזה, אמרתי לה... מבחינתי זו הייתה עסקה שביטאה את רצון
10 הצדדים, אני חושב שזה מה שהם התכוונו, אני חושב שזה מה שהם רצו, היא בכלל לדעתי
11 לא הייתה מודעת להסכם המשלים שקיים שבעצם נותן הגנה גם לזכויות זה של ע' וגם הוויתור
12 של נ', שהוא בעצם מוותר על הזכויות אם יהיו לו בזכויות של צ'...". (עמ' 4 ש' 1-30 לתמליל).
13 (ראו בהקשר זה גם עמ' 12 ש' 1-14 לתמליל).
14 68. בהקשר זה השיב עוה"ד קינן בחקירה נגדית:
15 "לא ביקשתי אישור רפואי, פגשתי אותו, ראיתי שהוא בן אדם, דיברתי איתו בטלפון, פגשתי
16 אותו ראיתי שהוא בן אדם, כמו שאמרתי, אינטליגנטי, מבין עניין, מגיע לפגישה מסודר עם
17 עט בצד, זה אני זוכר, כאילו, עד כמה שאני זוכר, דיברנו לפני, בשביל להבין, כאילו, שוחחנו
18 על דברים אחרים, חלקם דברים אחרים, ורציתי לדעת אם הוא באמת כשיר ומצאתי אותו
19 כשיר לגמרי" (עמ' 11 ש' 28-32 לתמליל).
20 69. התרשמתי שעדות עוה"ד קינן, שייצג את שני הצדדים, הינה עדות אמינה ויש לקבלה במלואה. מעדות
21 עוה"ד קינן עולה כי התובע היה כשיר להבין על מה הוא חותם, הבין את משמעות הסכם המתנה שחתם
22 עם הנתבע, ובחר להגן על זכויות שאר ילדיו בעזרת ההסכם המשלים.
23 70. יובהר כי גם אם בהתאם להסכם המשלים לא יקבל כל אחד מילדי התובע 1/7 מהחלקות של התובע,
24 הרי שעדיין התרשמתי כי התובע חתם על ההסכם מרצונו, הוא היה כשיר לחתום עליו ולא הוכח כי לא
25 גמר בדעתו לחתום על ההסכמים כפי נוסחם. בהקשר זה יודגש כי להסכם הנוסף נוספה תוספת בכתב
26 יד, מה שמראה כי התובע יכול היה לערוך שינויים ותוספות בנוסחי ההסכמים, בניגוד לטענתו בעדותו



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

לפיו לא קרא אותם או לא קרא באופן מסודר כי הסתמך על כך שיישלחו אליו לאחר מכן ותהיה לו זכות ביטול (תמליל עמ' 25 ש' 37 עד עמ' 26 ש' 31).

האם התובע יכול לבטל את עסקת המתנה בהתאם לסעיפי חוק החוזים?

71. התובע העלה טענות רבות מתחום דיני החוזים בעטיין ביקש את ביטול הסכם המתנה, כך טען כי יש לבטל את הסכם המתנה בשל היעדר גמירות דעת, חוסר תום לב, טעות, הטעיה או עושק.

72. עוה"ד קינן, מי שערך את הסכם המתנה ואת ההסכם הנוסף, העיד בפניי ראשית ונגדית, במסגרת עדותו טען:

"בסדר, אז אני אתחיל מזה שנתבקשתי בחודש מאי 22 על ידי שני הצדדים לקדם מתווה או לנסח הסכם מתנה ביניהם שמתייחס למגרש בבית המגורים של ע' וצ'. הסכם מתנה שבו מחצית מהזכויות הכוללות במגרש, בעצם הזכויות של ע' יעברו לידי נ'. למעשה כשהם פנו אלי, אמרתי להם תראו, אני בשביל לבצע או להוציא לפועל את העסקה, אני צריך לראות איך הנכס הזה רשום, אני צריך להבין מבחינה משפטית איך אפשר לבצע את העסקה? ולכן ביקשתי מהם לחתום על ייפוי כוח שיאפשר לי לברר במנהל מקרקעי ישראל, ששמה הזכויות רשומות, לקבל חוזה חכירה, ולהבין בעצם איך אפשר לבצע את העסקה הזאת. ע' חתם לי על ייפוי כוח ב-24 למאי, הייתה לו בקשה שאני עושה שאני אוסיף על גבי הייפוי כוח שאני לא אבצע פעולה או בקשה בלי האישור שלו, הסברתי להם שכל מה שאני מבקש לעשות כרגע בשלב הזה זה רק לראות איך הזכויות רשומות, לראות את החוזה חכירה, להבין את הנכס, איפה הוא נמצא איך הוא רשום, מה המטרים. אחרי שקיבלתי לידיי באמת את חוזה החכירה מהמנהל, פניתי לניסוח ההסכם ואני אומר בעצם הסכמים, כי כשהם באו אלי, הכוונה שלהם הייתה לבצע עסקת מתנה מע' לנ' תוך סייגים מסוימים, והסייגים בעצם היו שא', לע' תהיה זכות מגורים כל ימי חייו בבית המגורים, ב', שנ' יוותר על כל הזכויות שמגיעות לו, אם יגיעו לו מכוח הירושה של צ'. חשוב להגיד שבשלב מוקדם הם אמרו לי שצ' היא לא כשירה ולכן היה ברור שלא ניתן לבצע עסקה איתה ואין, זאת אומרת, העסקה יכולה להתבצע רק על הזכויות של ע' ולאחר שהם הסבירו לי בעצם שהעסקת מתנה, יש לה סייגים והסייגים הם שע' ימשיך לגור בבית המגורים עד סוף ימי חייו ושנ' וותר על הזכויות שלו על הירושה של צ' והדבר הנוסף זה שהוא ישתמש בזכויות בנייה חלקיות במחצית הזכויות שהוא מקבל, זאת אומרת,



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 לא יכולה להשתמש בכל זכויות המגרש. בעצם הכנתי את המסמכים, שלחתי את הטיוטות,
- 2 העסקה בעצם כמו שאמרת, הורכבה משני מסמכים, מהסכם מתנה והסכם משלים. בעצם
- 3 ההסכם מתנה נועד להיות כלפי הרשויות במובן הזה שלצורך הדיווח לרשות המיסים, כי את
- 4 רשות המיסים לא מעניין, בעצם מה שמעניין אותם שעוברת פה, שיש פה עסקת מתנה על
- 5 חצי מהזכויות, וההסכם המשלים שהוא בעצם נועד להיות עבור ע' ונ' שכל אחד מהם בעצם
- 6 יצטרך לעמוד בו בהמשך לצורך קיום העסקה. בעצם אחרי שהמסמכים הוכנו, כל מסמכי
- 7 העסקה, לרבות טופס הצהרה על דיווח לרשות המיסים, טופס בקשה להעברת זכויות במנהל
- 8 מקרקעי ישראל, תצהיר על העדר חריגות בבנייה וכל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע עסקת
- 9 מקרקעין... בגלל שע' אדם מבוגר... מה שאני עושה כשיש אנשים שקשה להם אז אני לא
- 10 מטריח אותם ואני, וקבענו פגישה בארומה בכרמיאל, הגענו לפגישה, ע' ונ', ישבנו, עברנו על
- 11 כל המסמכים כולם, בלי יוצא מן הכלל, הסברתי להם בדיוק מה המשמעות של העסקה שהם
- 12 הולכים לעשות, שבעצם אחרי החתימה שלהם היום על המסמכים, אני צריך להוציא אותה
- 13 לפועל, זאת אומרת אני הולך לדווח לרשויות המס על העסקה, אני הולך לדווח על המנהל, וזה
- 14 מסתיים בעצם כשאני, הזכות עוברת במנהל" (ראו עמ' 2 ש' 39-11 ועמ' 3 ש' 4-1 לתמליל,
- 15 ההדגשה איננה במקור, ג.ס.ב.).
- 16 73. מדברי עוה"ד קינן וכן מעיון בהסכמים ושמיעת הצדדים התרשמתי כי הסכם המתנה אינו סותר את
- 17 ההסכם הנוסף, אלא מדובר בהסכמים משלימים.
- 18 74. ממכלול הטענות והראיות מצאתי כי הסכמתו של התובע לחתום על הסכם המתנה היתה תלויה באופן
- 19 ישיר בקיום ההסכם הנוסף, דהיינו ככל ואין נפקות לתנאי עיקרי מההסכם הנוסף, אזי אין נפקות לשני
- 20 ההסכמים, ויש לבטל את שניהם. התרשמתי כי התובע הבין את משמעות שני ההסכמים יחד, שאינם
- 21 סותרים האחד את השני, אלא משלימים האחד את השני.
- 22 75. נוכח האמור דלעיל, יש לבחון שאלה משפטית שעומדת במחלוקת, והיא האם ההסכם הנוסף הוא הסכם
- 23 שריר וקיים או אם אין לו כל נפקות כי מדובר בעסקאות בירושה עתידה.
- 24 סעיף ויתור הנתבע על חלק נוסף במגרש, ככל שיקבל מירושת אמר



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

76. במסגרת ההסכם הנוסף, הנתבע ויתר על כל זכות עתידית נוספת במקרקעין הנ"ל ככל שתגיע לידיו מכוח זכויות אימו צ'.
77. סעיף 8(א) לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק הירושה") קובע:
- "הסכם בדבר ירושתו של אדם וויתור על ירושתו שנעשו בחייו של אותו אדם – בטלים."
78. בהקשר סעיף זה טען עוה"ד קינן:
- "... אם תראי... זה מנוסח בצורה הזאת שאם הוא יקבל זכויות, הוא מוותר עליהן. במישור הפנימי שבינו לבין הילדים או לבין זה, אין פה, זה לא עניין שהוא מוותר מראש על זכויות. אמרנו שהכוונה הייתה שאם אי פעם יגיעו לידיו זכויות של צ', אז הוא מוותר עליהן, זה הכל, זו הייתה הדרישה שלהם". (עמ' 8 ש' 25-22 לתמליל).
79. לפי הפסיקה, סעיף 8(א) לחוק הירושה, חוקק על מנת להרחיב את חופש המוריש ומבלי לאפשר כי הסכם לעניין ירושה עתידית יגביל בצורה ישירה או עקיפה את יכולתו של המוריש לשנות מצוואתו:
- "דין הירושה הישראלי אינו מוכן להכיר בהסכמה בין שניים ביחס לגורל הירושה כלפי מי מהם. הסכם כזה בטל, לרבות האפשרות שצד אחד, למשל בן הזוג, יוותר על זכויותיו לרעהו" (בע"מ 7468/11 פלוני נ' אלמונית (3.7.2012) שם בהקשר של בני זוג).
80. שאלת משמעותו של סעיף 8 לחוק הירושה עמדה לדיון בע"א 682/74 יקותיאל נ' ברגמן, פ"ד כט(2) 725 (1975), בו נקבע כי יש לפרש את הסעיף על דרך הצמצום לאור הגבלת חופש החוזים, בנוסף נקבע כי יש להבחין בין "ירושה" לבין "עזבון", דהיינו, בין הזכות אשר מכוחה עובר העזבון ליורשים וכאשר אין בסעיף האמור לאסור עסקאות בעיזבון אלא רק בירושה, וכך קבע:
- "מה שאסור הוא לפי סעיף 8(א) אינו הסכם הנוגע לעזבונו העתיד של מוריש אשר עודנו חי, ובוודאי לא הסכם בדבר נכס מסויים מנכסי עזבונו. האיסור חל אך ורק על הסכמי ירושה – והם אינם אלא הסכמים המתיימרים להעביר יורש מירושתו או לעשות ליורש את מי שאינו



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 יורש לא על-פי-דין ולא על-פי-צוואה ככתוב בחוק. המדובר הוא בהענקה או בשלילה של
- 2 זכות ירושה, ולא בעסקאות הנוגעות לנכסי עזבון" (ההדגשה שלי, ג.ס.ב.).
- 3
- 4 81. בד"נ 39/80 ברדיגו ואח' נ' ד.ג.ב. 9 טקסטיל בע"מ ואח', פ"ד לה (4), 197 (1981), נקבע בעניין
- 5 סעיף 8 לחוק הירושה:
- 6 "דיני הירושה אינם אוסרים על עשיית פעולות משפטיות בנכסי העיזבון, אלא שוללים
- 7 הסכם, שיש בו התערבות בסדר הירושה שלא בדרך של צוואה".
- 8 82. בע"א 489/78 סנוב נ' סנוב, פ"ד לה(1) 401 (1980), נדון הסכם בין אחים, וכך נקבע:
- 9 "במידה שהאחים הסכימו ביניהם לשנות מסדרי הירושה הקבועים בחוק, ההסכם בטל,
- 10 מה שאין כן במידה שהסכימו ביניהם מה לעשות בנכסים מסוימים, שלפי דיני הירושה
- 11 יפלו להם בבוא הזמן בירושה (ע"א 682/74 [1]). ההתחייבות לתת מחציתו של נכס
- 12 שיפול לו בירושה מתנה לאחיו, היא התחייבות כשרה ותופסת (בפוף [צ"ל בכפוף]
- 13 להוראות סעיף 5 לחוק המתנה, תשכ"ח-1968): והיה אם יפול לו הנכס בירושה, יקיים
- 14 התחייבותו; לא יפול, לא יוכל ולא יצטרך לקיימה. אמת ונכון הדבר שההתחייבות לוותר
- 15 על מחצית חלקו בירושה פלונית, היא בטלה, אבל אין צורך בוותורים, כשיש בהסכם
- 16 החלוקה שווה בשווה משום התחייבות תקפה לתת מתנה". (ההדגשה והתיקון שלי,
- 17 ג.ס.ב.).
- 18 83. לפי ההבחנה האמורה בין עסקה בירושה לבין עסקה בעיזבון, יש להכשיר את ההסכם הנוסף, עליו חתמו
- 19 הצדדים, גם בנוגע לתחולתו על זכויות בירושה עתידית של צ'. ההסכם אינו מבקש לעשות את מי שאינו
- 20 יורש ליורש, או להפקיע יורש ממעמדו כדין, אלא ההסכם מתייחס לעסקה ספציפית בעיזבונה העתידי
- 21 של צ' ומתייחס אך ורק למגרש שבמחלוקת.
- 22 84. התרשמתי כי אין איסור לקיים את ההסכם אליו הגיעו התובע והנתבע במסגרת ההסכם הנוסף, אשר דן,
- 23 בין היתר, בהיקף הירושה מצ', ככל שיקבל הנתבע, ולא מעביר יורש מירושתו.
- 24 85. התרשמתי כי ככל והנתבע היה חוזר בו מההסכם הנוסף או שהתובע היה מוכיח כי הנתבע מונע את קיום
- 25 ההסכם הנוסף ומתכחש לו, הרי שנוכח העובדה כי ההסכמים שלובים, היה ניתן לבטל גם את הסכם



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

המתנה. נוכח העובדה כי שני ההסכמים שרירים וקיימים, ואין לבטל את ההסכם הנוסף בהתאם לסעיף 8 לחוק הירושה, הרי ששני ההסכמים מחייבים, והנתבע אף התחייב לחתום בהקשר ההסכם הנוסף על כל מסמך שיידרש באם יידרש (סעיף 3 להסכם הנוסף).

טעות/הטעיה

86. התובע טען כי הוטעה לחשוב שהוא חותם על הסכם בו כל אחד מילדיו מקבל שביעית מהמגרש. לטענתו, לא קיבל לידיו כלל את ההסכם לאחר שחתם עליו, כאשר הוא ביקש לקבל את ההסכם לידיו כדי להראות לילדיו. לטענתו, קיבל את ההסכם רק אחרי שלושה שבועות במהלכם עורך הדין כבר היה ברמ"י ורשם את העסקה (עמ' 15 ש' 27-31 לתמליל).

87. בנוסף, התובע בחקירתו הנגדית טען כי תכנית כהנא לא יצאה לפועל בשל כך שאי אפשר לממש. לטענתו, הלך עם שני ילדיו, ז' וז', לרמ"י, ושם נאמר להם שהתוכנית אינה יכולה לצאת לפועל (עמ' 17 ש' 14-21 לתמליל).

88. סעיף 14 לחוק החוזים עניינו בטעות של צד להסכם קובע:

"(א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד

השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה.

(ב) ...

(ג) טעות אינה עילה לביטול החוזה לפי סעיף זה, אם ניתן לקיים את החוזה בתיקון הטעות

והצד השני הודיע, לפני שבוטל החוזה, שהוא מוכן לעשות כן.

(ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא

בכדאיות העסקה."

89. סעיף 15 לחוק החוזים עניינו בהטעיה של צד אחד להסכם כלפי הצד השני:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעוהו הצד השני או אחר מטעמו,

רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" – לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי

נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן."

90. לאחר עיון בכל טענות הצדדים ומסמכיהם, התרשמתי, כאמור, מעדות עוה"ד קינן, כי התובע הבין על

מה הוא חותם, ידע את תוצאות חתימתו, ואף בחר לעשות שינויים בנוסח שהוצע לו לחתימה.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

91. בנוסף, התרשמתי כי התובע סתר את טענותיו מכך שמחד טען כי לא ניתן לקיים את תכנית כהנא ומנגד ביקש כי לחלופין בית משפט ייתן תוקף לתכנית כהנא על דרך הפשרה (ראו סעיף 10 לסיכומי התובע בהם ביקש: "לחילופין, ומטעמי זהירות, לאשר את המתווה של "תכנית כהנא" כמתווה פשרה").
92. כמו כן, התובע טען כי התוספת להסכם הנוסף לפיה הנתבע יוכל לבנות רק על שליש משטח המגרש נכתבה בכתב יד בהסכם הנוסף לבקשתו של הנתבע. לא אוכל לקבל טענתו של התובע והתרשמתי כי התוספת נכתבה לבקשתו של התובע, אשר הבין את משמעות ההסכם וביקש במסגרת ההסכם הנוסף להגן על זכויות שאר ילדיו, והנתבע הסכים. אין לקבל את טענת התובע בסיכומים לפיה התכוון ששבעת ילדיו יבנו דירות מגורים "על שטח זה" שגודלו 1,040 מ"ר (סעיף 2, 19 לסיכומים).
93. בנוסף, טען התובע במסגרת חקירתו הנגדית: "חתמתי שבמצב כזה, שאני אקבל את החומר לבדוק, ויש לי זכות לבטל את זה תוך, נאמר שבועיים" (עמ' 26 ש' 26-27 לתמליל). מצאתי לדחות גם טענתו הנ"ל של התובע לפיה יש לבטל את ההסכם בשל כך כי עוה"ד קינן לא מסר לו את המסמכים מיד לאחר חתימתם, אלא רק כשלושה שבועות לאחר מכן. התרשמתי כי גם אם עוה"ד קינן פעל כך, בניגוד לגרסה אותה מסר בפניי (לפיה התובע קיבל את מסמכי העסקאות מייד לאחר חתימתם, לאחר שהביא לפגישה די עותקים), הרי שהתובע עדיין היה מוכן לחתום על עסקת המתנה ולהשלימה במעמד הפגישה שקיימו הצדדים בבית הקפה. לו היה מבקש התובע להתייעץ עם שאר ילדיו הרי שלא היה חותם כלל על המסמכים, מבקש עותק, טרם חתימתו על ההסכם, ובודק עם ילדיו אם לחתום עליהם. התובע לא פעל כך, וכבר בתום הפגישה שהתקיימה ביום 7.6.22 היו מסמכי המתנה חתומים. בנוסף, נוכח ההערות שהוספו בכתב יד להסכם, התרשמתי כי התובע ידע לעמוד על זכויותיו, ועל כן, לו אכן ההסדר בין הצדדים היה כי ניתן תוך שבועיים לבטל את ההסכם, חזקה שהדבר היה מעוגן בהסכם, ולחלופין שהתובע היה פונה לעוה"ד קינן ודורש במהירות ולא יאוחר מתוך שבועיים מהחתימה לקבל את מסמכי העסקה טרם יחלוף הזמן המוסכם. מכתב הביטול נשלח רק ביום 22.8.22.
94. אני דוחה טענת התובע כי חתם על ההסכם בשל טעות או הטעיה.
- טענת העושה
95. סעיף 18 לחוק החוזים קובע תחת כותרת השוליים "עושה":



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 "מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר,
- 2 חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן
- 3 המקובל, רשאי לבטל את החוזה."
- 4 התובע לא פירט בהרחבה את התקיימות תנאי סעיף זה. על מנת לבוא בשעריה של עילת העושה, על
- 5 הטוען אותה להוכיח שלושה יסודות שלובים זה בזה והמאזנים זה את זה: האחד - מצבו של המתקשר,
- 6 השני - ניצול מצבו ע"י העושה, והיסוד השלישי - תנאי חוזה גרועים מהמקובל במידה בלתי סבירה
- 7 ראו: ע"א 403/80 סאסי נ' קיקאון, פ"ד לו(1) 762 (1981) (להלן: "עניין סאסי").
- 8 בע"א 2041/05 מחקשווילי נ' מיכקשווילי (19.11.2007) נקבע:
- 9 "... היסודות הנ"ל אינם רק מצטברים אלא "שלובים זה בזה ככלים שלובים" וקיימת ביניהם
- 10 תלות הדדית המתבטאת בכך שכלל שמתקיים אחד היסודות באופן מובהק יותר כן תטה הכף
- 11 לכיוון המסקנה שמתקיימים היסודות האחרים."
- 12
- 13 בנוסף, לפי הפסיקה, מצבו של הצד המתקשר אינו נבחן רק ב"חולשתו השכלית או הגופנית", אלא גם
- 14 ב"חוסר ניסיונו" ראו: ע"א (ת"א-יפו) 17976-06-17 ילניק נ' בנימין ואח' (27.5.18).
- 15
- 16 בעניין סאסי עמד כב' השופט טירקל על ההבדל בין העדר מוחלט של גמירות דעת לבין נסיבות המקיימות
- 17 את עילת העושה:
- 18 "... כן אין לומר, שאותו עשוק הוא בגדר מי שלא ידע ולא הבין מה הוא עושה, שאינו מסוגל
- 19 כלל לאותו רצון הדרוש לכריתת חוזה, שמעשיו כלא היו (non est factum) ...
- 20 מכאן, שאותם דברים שמנינו בעשוק אינם מעמידים אותו במקום שפסולי דין עומדים, שכן
- 21 אין הוא חולה נפש או לקוי בשכלו, שמחמתם אינו מסוגל לדאוג לענייניו, ואף במקומו של
- 22 מי שלשעה או לעניין לא ידע ולא הבין מה הוא עושה אינו עומד. ואף-על-פי-כן, אין לומר
- 23 שדעתו היתה מיושבת, וכי גמירת-הדעת שלו היתה כגמירת דעתו של כל מתקשר צלול
- 24 בדעתו. הוא מצוי אי שם בין הקצוות; אין הוא בעל מום, שמומו פוסל אותו, ואין הוא חסר
- 25 דעה וידיעה, שחסרונם עושה את פעולתו כאין וכאפס, אלא הוא בגדר "מעין בעל מום",
- 26 הקרוב או דומה לשני אלה מבחינת הפגם בשיקול-דעתו, ש"מומו" פוגם בהתקשרות חוזית



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 מסויימת, הניתנת לביטול רק בהתקיים יתר יסודותיה של עילת העושה. לפיכך חייבים
- 2 המצוקה, החולשה השכלית או הגופנית וחוסר הנסיון להיות כבדי משקל, ועל בית המשפט
- 3 להשתכנע, שפעלו את פעולתם על העושה והסיטו את שיקול-דעתו סטייה של ממש מנתיבו
- 4 הנכון".
- 5 ברע"א 617/08 מלון עדן נהריה בע"מ ואח' נ' יוסף קסל ואח', (21.9.2014) ציין בית המשפט העליון .100
- 6 בהרכב של שלושה שופטים כי העושה צריך להיבחן לפי "נסיבותיו ובשים לב לאופייה, לטיבה
- 7 ולמאפייניה של העסקה הנדונה", וכי "במקרים קיצוניים של חוסר הגינות בתנאי החוזה – יש
- 8 לפרש את המושגים 'מצוקה' ו'חוסר נסיון' בצורה ליברלית" ולכלול בהם אף: 'תמימות, חוסר
- 9 הבנה או חוסר התמצאות'".
- 10 בנוסף, במקרה של צדדים בני אותה משפחה נקבע בתמ"ש (ת"א-יפו) 14503/05 א' א' נ' א' .101
- 11 (2.12.2011) כדלקמן:
- 12
- 13
- 14 "במקרים בהם שני הצדדים הם בני משפחה, חזקה כי קיימים יחסי אמון מיוחדים בין הצדדים.
- 15 כמו כן, ברור שהמודעות של הצד העושה למצב הנפשי של העושה גדולה יותר, כמו גם
- 16 הפגיעות של הצד העושה ויחסי האמון שהוא מעניק לצד השני.
- 17 במצבים כאלו יהיה קל יותר להכנס בשערי עילת העושה".
- 18 לאחר עיון בטענות הצדדים, התרשמתי כי יש לדחות את טענת התובע כי הסכם המתנה נחתם בנסיבות .102
- 19 של עושה. התרשמתי כי התובע לא הוכיח כי היה במצב רפואי גופני או נפשי המונע את גמירות דעתו
- 20 עת חתם על הסכם המתנה וכי הנתבע ניצל את מצוקתו. התרשמתי כי במועד בו נחתם הסכם המתנה,
- 21 כמו גם היום התובע עמד על דעתו, הבין את משמעות ההסכם, ועל כן, מרצונו, נחתם גם ההסכם הנוסף.
- 22 לא פורט במה תנאי ההסכם עליו חתם התובע הינם גרועים מהמקובל במידה בלתי סבירה.
- 23 נוכח כל האמור לעיל, אני דוחה טענת התובע כי הוא זכאי לבטל את הסכם המתנה בשל עושה. .103
- 24
- 25 דחיית טענת התובע כי הנתבע נהג כלפיו בחוסר תום לב.
- 26 סעיף 12 לחוק החוזים קובע: .104



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

- 1 "(א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.
- 2 (ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו
- 3 עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות
- 4 בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו בשינויים המחוייבים."
- 5
- 6 105. לא הוכח כי הנתבע נהג כלפי התובע בחוסר תום לב.
- 7 106. התרשמתי כי התובע שוחח או הייתה בפניו האפשרות לשוחח עם עוה"ד קינן טרם החתימה על הסכם
- 8 המתנה, כאשר עוד בחודש 5/22 פנה יחד עם הנתבע לעוה"ד קינן, וחתם לו על ייפוי כוח כללי, גם בו
- 9 הוסיף תנאי בכתב יד. בהערת אגב, גרסת התובע בסיכומים (סעיפים 6-3) לפיה הגיע לעוה"ד קינן ושם
- 10 חתם על ייפוי הכח הראשון ולאחר מכן על הסכמי המתנה ונספחיהם במשרדו אינה מדוייקת, דבר התומך
- 11 בטענה כי אחרים עומדים מאחורי הגשת התביעה וניהולה.
- 12 107. בנוסף, מעצם זה שבין הצדדים נחתם ההסכם הנוסף התרשמתי כי התובע שמר על זכויות ילדיו, עליהן
- 13 בחר לשמור, וכן התרשמתי כי היה דיון על תנאי ההסכמים, ועוד ביום החתימה נוסף להסכם הנוסף
- 14 סעיף בכתב יד.
- 15 108. התובע לא הוכיח גם את טענתו הבסיסית לפיה רמ"י אינה מאפשרת הקמת בתים לכל הילדים בכל מגרשי
- 16 התובע וצ' לפי תכנית כהנא או אחרת. התובע כאמור טען טענות סותרות בעניין בדיון ובסיכומים.
- 17 **סוף דבר**
- 18 109. אני דוחה את תביעת התובע לביטול המתנה, וקובעת כי ההסכמים והמסמכים, שנחתמו ביום 7.6.22
- 19 בין התובע לנתבע, הינם שרירים, קיימים ומחייבים.
- 20
- 21 110. אני מורה על ביטול צו המניעה הזמני מיום 15.11.22.
- 22
- 23 111. לא בלי התלבטות, מצאתי שלא לחייב את התובע בהוצאות משפט ושכ"ט עוה"ד לטובת הנתבע, על מנת
- 24 לא להכביר מדון בין אב לבן, ובהינתן כי הצדדים צפויים להיות שכנים עד 120 שנותיהם של התובע
- 25 ושל צ'.



בית משפט לענייני משפחה בקריות

ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025

תמ"ש 39488-09-22 מ' נ' מ'

1

2

112. התביעה נדחת ללא צו להוצאות.

3

4

113. פסק הדין יהיה מותר לפרסום לאחר השמטת פרטים מזהים, ולא לפני 10 ימים ממסירתו לב"כ הצדדים

5

(הפגרה נמנית).

6

7

המזכירות תדוור עותק מפסק הדין לב"כ הצדדים, ותסגור את התיק שבכותרת.

8

9

ניתן היום, ב' אב תשפ"ה, 27 יולי 2025, בהעדר הצדדים.

10

11

גילה ספרא-ברנע, שופטת

12