



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט שמואל מנדלבום

התובעים

1. סיון רדיאן
 2. רוחה רוחמה כהן
 3. יוני סיסו
 4. דקלה בן סימון
 ע"י ב"כ עו"ד יובל אדלר ואח'
 נגד

הנתבעים

1. שבלי נסיירי
 2. תיריז נסיירי
 ע"י ב"כ עו"ד מועין חירי ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

פסק דין

מבוא

1. לפני תביעה שהגישו ארבעת ילדיהם ויורשיהם של המנוחים דן סיסו ז"ל (להלן – "המנוח"), אשר נפטר ביום 9.5.20 ואסתר סיסו ז"ל אשר נפטרה ביום 3.3.09 (להלן – "המנוחה" ושניהם יקראו ביחד להלן "המנוחים").
2. במוקד התביעה עומד בית מגורים ברחוב יעקב כהן 13 בקרית אתא (להלן – "הבית") המהווה גם 1/2 מזכויות הבעלות הרשומה (במושע) במקרקעין הידועים כגוש 11038 חלקה 62 (להלן – "החלקה").
3. כמפורט בכתב התביעה המתוקן, וכעולה גם מנסח רישום היסטורי מיום 15.6.20 (נספח 8 לכתב התביעה המתוקן), המנוחים רכשו את מחצית הזכויות בחלקה בשנת 1993 או בסמוך לכך, ולטענת התובעים הם השלימו את בניית הבית בשנת 1994, ואין למעשה מחלוקת על כך שהמנוחים התגוררו ברציפות בבית לכל אורך השנים, והתובע מס' 2 – יוני סיסו מתגורר בבית עד היום.
4. מאידך, אין מחלוקת שביום 7.1.19 נרשמה בלשכת רישום המקרקעין פעולת מכר (על פי שטר מס' 1086/2019/2) ובה הועברו מלוא הזכויות שהיו רשומות על שם המנוח בחלקה (שאת מחציתן קיבל בירושה מהמנוחה) על שם הנתבעים 1-2 (להלן – "הנתבעים") בחלקים שווים. לטענת התובעים, העובדה שאביהם המנוח מכר והעביר עוד בחייו, את זכויותיו בחלקה אל הנתבעים נודעה להם רק לאחר פטירתו של המנוח, מפי הנתבע 1, והם נדהמו לגלותה מאחר והמנוח לא אמר להם דבר על כך בחייו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 5. כפי שיפורט בהמשך, התובעים מאשרים כי הם היו מודעים להיכרות ממושכת שהייתה בין
2 המנוח לנתבע 1 שהיה ה"בוס" של אביהם במשך שנים (סעיף 2 לכתב התביעה). זאת ועוד, הם
3 ידעו על קיומה של הלוואה שניתנה ע"י הנתבע 1 למנוחים על סך 90,000 ₪ לצורך סילוק
4 הלוואת משכנתא שרבצה על הבית. לטענתם, לאחר פטירת המנוח, בעלה של התובעת 4 פנה
5 בשם הנתבע 1 על מנת לברר מהי יתרת החוב בגין הלוואה שעליה סיפר להם המנוח, ואז
6 מסר הנתבע 1 כי "הבית שלו". התובעים טוענים גם כי הנתבע 1 הציע להם תשלום של 300,000
7 ₪ עבור הבית (סעיף 34 לתצהיר התובעת 1 (ת/4)) אך טענה זו מוכחשת על ידי הנתבע 1 הטוען
8 כי הציע רק "עמלה" באם ימכר הבית בסכום של 2.5 מליון ₪ (סעיף 17 לתצהיר תשובות
9 לשאלון – נספח 12 לתצהיר התובעת 1).

10
11 בנוסף שלח הנתבע 1 לתובע 2 המתגורר עד היום בבית, נסח רישום עדכני, וכן דרישה לחתימת
12 הסכם שכירות ולחילופין פינוי הבית, זאת בתאריכים 30.6.20 ו- 6.7.20 (נספח 1 לתצהיר
13 התובע 2 – ת/1).

14
15 6. מכל מקום, לאחר גילוי עובדת העברת הזכויות בחלקה על שם הנתבעים ודרישות הנתבע 1,
16 ערכו התובעים בירורים שונים וקיבלו לידיהם בין היתר מסמכים מלשכת רישום המקרקעין
17 שעניינם מכירת והעברת הזכויות בבית ובחלקה על ידי המנוחים לנתבעים, וכן מסמכים
18 הנוגעים להליך נוסף שבו היו המנוחים והנתבע 1 מעורבים ועניינו דירה במגדל העמק (להלן
19 –"ההליך הנוסף"), ועל בסיס הבירורים והמסמכים הוגשה התביעה שבה מבקשים התובעים
20 בתמצית לבטל את העברת הזכויות על שם הנתבעים ולקבוע כי המנוח ומכוחו התובעים
21 כיורשי המנוח, הם שנותרו בעלי הזכויות בבית והם שצריכים להיוותר רשומים כבעלי
22 הזכויות במחצית החלקה.

23
24 7. להשלמת התמונה יוקדם ויצוין כי כפי שיפורט בהמשך, התובעת 1 שהינה עו"ד במקצועה,
25 ידעה כבר במהלך שנת 2012 על מעורבותו של המנוח בהליך הנוסף, ביחד עם הנתבע 1,
26 ומעדותה אף התברר כי היא הוציאה נסח רישום בשנת 2018, וראתה כי על זכויות המנוחים
27 בבית רשומות הערות לטובת הנתבעים ולטובת הנתבע 3 – בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן-
28 "מזרחי טפחות"), אך לטענתה היא סברה, לאור גרסת המנוח שנמסרה לה בעבר, כי כל
29 האמור הינו בקשר לאותה הלוואה שהעמיד הנתבע 1 למנוח.

30

31 **המסמכים העומדים במוקד התביעה**

32 8. אין מחלוקת כי ביום 28.4.99 נערך הסכם מכר (נספח 5 לתצהיר התובעת 1) (להלן- "הסכם
33 המכר"), שעל פיו נמכרו מלוא זכויות המנוחים בבית לנתבעים בתמורה לתשלום סכום של
34 \$ 310,000 (שלוש מאות ועשר אלף דולר אמריקאי). בסעיף 8 להסכם המכר נקבע כי המנוחים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ימסרו לנתבעים את החזקה בבית ביום 15.6.99, ואולם אין מחלוקת על כך שהחזקה בבית
2 לא נמסרה להם מעולם. לטענת הנתבעים במקביל או בהמשך להסכם המכר נערך בינם לבין
3 המנוחים נספח להסכם המכר (להלן – "הנספח") שבו הוסדר המשך מגוריהם של המנוחים
4 בבית כנגד תשלום דמי שכירות.
5
6 9. בהמשך נדון בפירוט בשאלת תשלום התמורה על פי הסכם המכר ומשמעות הנספח, ובשלב
7 זה יצוין כי אין מחלוקת על כך שלאחר חתימת הסכם המכר, הנתבעים פנו למזרחי טפחות,
8 ולאחר הליך במסגרתו נחתמו על ידי המנוחים והנתבעים מסמכים שונים (להלן – "מסמכי
9 ההלוואה"), הועמדה לנתבעים הלוואה בסך של 870,000 ₪ למימון רכישת הבית (להלן –
10 "ההלוואה") על פי הסכם המכר. כמו כן ביום 2.6.1999 נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, על
11 זכויות המנוחים בחלקה, שתי הערות אזהרה. האחת, לטובת הנתבעים שעניינה הסכם המכר
12 והשנייה, לטובת מזרחי טפחות (בשמו הקודם טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ) בגין
13 ההלוואה.
14
15 אין גם מחלוקת על כך שהנתבעים משלמים את תשלומי ההלוואה מאז שנת 1999, כסדרם.
16
17 10. באשר להעברת הזכויות בחלקה, בהמשך נדון בטענת התובעים שלפיה ממועד חתימת הסכם
18 המכר ועד לשנת 2018, לא ננקטו ע"י הנתבעים פעולות כלשהן להשלמת רישום הזכויות
19 בחלקה על שםם, שכנגדה טוענים הנתבעים לפניית שלהם לאורך השנים למנוח בענין. בכל
20 מקרה, וכעולה גם מסיכומי התובעים, אין מחלוקת על כך שביום 1.11.18, המנוח פגש את
21 עו"ד טארק ז' אסכנדר שייצג את הנתבעים עד לשלב ההוכחות (להלן – "עו"ד אסכנדר"),
22 ובמסגרת אותה פגישה נחתמו על ידי המנוח מסמכים שונים, שאליהם נתייחס בפירוט
23 בהמשך (להלן – "מסמכי 2018") ועל בסיסם הושלמה כאמור העברת הזכויות בחלקה ע"ש
24 הנתבעים וכמו כן נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה על זכויותיהם לטובת מזרחי טפחות על
25 סך 870,000 ₪.
26

תמצית טענות הצדדים

- 27
28 11. לטענת התובעים, הסכם המכר הינו הסכם למראית עין שדינו בטלות ולחילופין הסכם המכר
29 הופר הפרה יסודית ולכן בוטל ו/או דינו להתבטל. באשר למסמכי 2018 התובעים העלו
30 תחילה טענות זיוף שהתמקדו ביפוי הכח הבלתי חוזר עליו חתם המנוח, אך חזרו בהם מהן
31 בהמשך. עם זאת, התובעים טענו בכתב התביעה כי אין תוקף למסמכי 2018 מאחר והם
32 נחתמו עקב טעות, הטעיה, עושק והשפעה בלתי הוגנת שבגינה יש לקבוע כי לא התקיימה
33 גמירות הדעת הנדרשת אצל המנוח, ובנוסף נטען לעשיית עושר ולא במשפט.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בנוסף העלו התובעים בסיכומיהם גם את הטענה שלפיה גם מסמכי 2018 נחתמו למראית עין
2 בלבד ואינם משקפים העברת זכויות "אמיתית".
3
4 12. בהסתמך על כלל הטענות לעיל, טענו התובעים כי יש להורות על ביטול רישום הזכויות בחלקה
5 על שם הנתבעים ולקבוע כי התובעים כיורשי המנוח הם בעלי הזכויות בבית ובחלקה
6 ולחילופין נטען כי גם אם יקבע כי הזכויות בבית ובחלקה אכן הועברו לנתבעים עדיין יש
7 לקבוע שהתובע 2 המתגורר בבית הינו דייר מוגן, וכי שולמו על ידו דמי מפתח באחת ממספר
8 דרכים חילופיות שפורטו בטיעוני התובעים.
9
10 13. כנגד טיעוני התובעים, טענו הנתבעים בתמצית כי לא עלה בידי התובעים להוכיח כי הסכם
11 המכר הינו הסכם למראית עין, ובעניין זה מבקשים הנתבעים להתבסס בין היתר על גרסת
12 המנוח כפי שנמסרה בתצהירו ובעדותו בהליך הנוסף. כמו כן נטען כי בכל מקרה חתימת
13 המנוח על מסמכי 2018, מאשרת ומאשררת את תוקפו של הסכם המכר ומפריכה את גרסת
14 ה"הסכם למראית עין" שהועלתה ע"י התובעים. כן נטען כי אין כל בסיס לטענות התובעים
15 לפיהן המנוח לא הבין את מהות מסמכי 2018 ו/או את מהות חתימתו עליהם ו/או כי קיימים
16 פגמים בחתימה על המסמכים המאפשרים ביטולם. כמו כן נטען כי העלאת הטענה לפיה גם
17 מסמכי 2018 נחתמו למראית עין מהווה שינוי חזית.
18
19 14. באשר לנטל הראיה, הנתבעים הפנו בין היתר לחזקת הרישום, חזקת התקינות ועקרון
20 הודאות החוזית, ורמת ההוכחה המוגברת הנדרשת ממי שטוען כי הסכם מסוים הינו למראית
21 עין ולטענתם התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה ונטל הבאת הראיות הנדרש. לעומתם טענו
22 התובעים כי הניחו בסיס ראייתי מוצק המבסס את טענתם לפיה הסכם המכר הינו למראית
23 עין, וכי עבר אל הנתבעים נטל הבאת הראיות במסגרתו הם נדרשו להציג גרסה שתבסס את
24 התוקף והאותנטיות של הסכם המכר והם לא עמדו בנטל הנדרש, ואין בחתימת המנוח על
25 מסמכי 2018 כדי לשנות את תמונת המצב המשפטית.
26
27
28 15. כאמור, טענות הצדדים שפורטו לעיל, הן תמצית הטענות העיקריות, ולשם היעילות אדון
29 בפירוט בטענות הצדדים, במסגרת הדיון בכל אחד מחלקי פסק הדין.
30
31 בטרם אדון בגוף טענות הצדדים אבקש להקדים התייחסות לשאלת נטל ההוכחה ונטל הבאת
32 הראיות וכן לדרך הערכת העדויות על ידי.
33
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

נטל השכנוע (נטל ההוכחה) ונטל הבאת הראיות – כללי

16. כפי שנקבע לא אחת " בעל דין המבקש להוכיח את טענתו במשפט אזרחי נדרש לעמוד בנטל ההוכחה. נטל זה מורכב משניים: נטל השכנוע וחובת הבאת הראיה. נטל השכנוע "מבטא את החובה העיקרית המוטלת על בעל דין (תובע או נתבע) להוכיח את טענותיו כלפי יריבו; כאשר אי עמידה בה – משמעה דחיית הטענות".... הכלל הבסיסי בדבר הטלתו של נטל השכנוע הוא כי "המוציא מחברו – עליו הראיה". פועל יוצא הוא כי, ברגיל, התובע נושא בנטל השכנוע לגבי יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתו, ועל מנת לזכות בה עליו להוכיח את טענותיו בשיעור העולה על 50%.... ככלל, בעוד שנטל השכנוע נותר קבוע לאורך ההליך, חובת הבאת הראיה עשויה לעבור במהלך ההליך מבעל דין אחד למשנהו. ודוק, חובת הבאת הראיה היא חובה נלווית ומשנית לנטל השכנוע, ועל פיה נדרש בעל הדין הנושא בנטל השכנוע להביא ראיות המספיקות לצורך הרמתו של נטל זה; ככל שעמד בכך, עוברת החובה לבעל הדין השני להביא ראיות מטעמו כדי לשמוט את הבסיס מתחת לראיותיו של בעל הדין הראשון...." (ראו: ע"א 462/20 אורי אטיאס נ' גלעד בובליל (12.9.21) פסקה 27).

17. כמו כן הודגש בפסיקה כי " לשאלה על מי מהצדדים מוטל נטל השכנוע חשיבות רק מקום בו איש מבעלי הדין לא הביא ראיה או מקום בו בתום הערכת מכלול הראיות קובע בית המשפט כי כפות המאזניים מעוינות, היינו, מקרה של "ספק שקול" או "תיקו ראייתי"..... במקרה זה מכריע נטל השכנוע, כך שבית המשפט פוסק נגד הצד שעליו הנטל" (ע"א 78/04 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' גרשון שלום בע"מ (5.10.06) פסקה 12, וראו גם לאחרונה ע"א 6460/21 טובי פרץ נ' יגאל כהן ואח' (18.6.23)).

בנוסף לאמור לעיל, אתיחס בהמשך באופן ספציפי לנטל הבאת הראיות המוגבר שנקבע ביחס לטענה שלפיה הסכם הינו למראית עין בלבד.

הערכת מהימנות עדויות

18. בתיק שלפני נשמעו עדויות רבות ובעניין הערכת מהימנותן אפנה לכלל שלפיו על בית המשפט לשלב בין "בחינה פנימית" ו "בחינה חיצונית" של העדות הנשמעת בפניו. [י. קדמי "על הראיות" חלק רביעי עמ' 1833 (תש"ע-2009)]. בשלב ה"בחינה הפנימית" יבחן בית המשפט את העדות על פי התרשמותו הבלתי אמצעית, ובכלל זה יבחן בית המשפט את התנהגות העד, תגובותיו ו"סימני האמת" אשר עלו מעדותו, וכן יבחן את הגיונה הפנימי של העדות ביחס לנסיון החיים ו"שכל ישר", ואת התאמת כל חלקי העדות זה לזה, וזאת בהתעלם מעדויות ו/או ראיות נגדיות העומדות כנגד העדות. בשלב ה"בחינה החיצונית" יעמת בית המשפט את העדות אל מול עדויות וראיות נגדיות (ראו ע"א 1516/99 לוי נ' חיג'אזי פ"ד נה (4) 730, 748 (2001)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 19. בנוסף ומאחר ושני הצדדים, ובעיקר הנתבעים, ביקשו כי אקבע ממצאים לטובתם אך ורק על
3 סמך עדותם, וללא כל ראיה תומכת אני מוצא לנכון להזכיר את הוראותיו של [סעיף 54](#)
4 [לפקודת הראיות](#) [נוסח חדש] תשל"א – 1971 הקובע כי בית המשפט נדרש לנימוקים
5 מיוחדים כאשר הלה מבסס את פסק דינו על יסוד עדות יחידה של בעל דין שאין לה סיוע, ואת
6 הפסיקה שלפיה בבואו להתבסס על עדות יחידה של בעל דין, על בית המשפט להזהיר את
7 עצמו וכדברי בית המשפט העליון " פירושה של אותה 'אזהרה עצמית' אינו יכול להיות אלא
8 זה שבשקילת עדות יחידה חייב השופט בזהירות כפולה ומכופלת...".(ע"א 79/72
9 האפוטרופוס לנכסי נפקדים נ' פולק, פ"ד כז(1) 768, 771).
- 10
11 20. עוד נקבע כי " ... יתרה מכך: בית המשפט יהא חייב להפעיל את ההוראה של סעיף 54
12 [לפקודת הראיות](#) גם ביחס לעדותו היחידה של בעל דין שנמצאו בה סממנים של שקר, ואין
13 צורך שיקבע כי בעל הדין שיקר במפגיע. זאת, משום שסממנים של שקר הם היפוכם
14 מסממנים של אמת; ועל כן לא ניתן יהיה למצוא תימוכין לעדות שבה נמצאו סממנים של
15 שקר באופן שיספק את דרישותיו של סעיף 54 הנ"ל. בנסיבות אלו, טוב יעשה בית המשפט
16 אם ייתן פסק דין לחובתו של אותו בעל הדין בהסתמך על סממני השקר הללו, ועליהם
17 בלבד".(ע"א 765/18 שמואל חיון נ' אלעד חיון [פורסם בנבו] (1.5.19) פסקאות 32-34, וראו
18 גם ע"א 6460/21 טובי פרץ נ' יגאל כהן, פסקה 2 [פורסם בנבו] (18.6.23)) (להלן – "ענין פרץ").
- 19
20 21. בענין זה אקדים ואדגיש כי ככלל מצאתי את עדות התובעת 1, שכפי שיפורט להלן היא
21 למעשה התובעת היחידה שעדותה הייתה משמעותית ביחס לגרסת התובעים מאחר והיא
22 יכלה להעיד מידיעה אישית על שיחות שהיו לה עם המנוח בקשר לעניינים הקשורים לתביעה,
23 כעדות מהימנה וכנה שבמסגרתה נמסרו על ידה מיוזמתה גם פרטים שהיו לא נוחים לגרסת
24 התובעים.
- 25
26 22. לעומתה מצאתי את עדויות הנתבעים עצמם כעדויות לא מהימנות, בהן העלו הנתבעים מספר
27 גרסאות עובדתיות סותרות ומשתנות ביחס לסוגיות מהותיות, אשר בחלקן הופרכו גם
28 בראיות חיצוניות. זאת ועוד, הוכח לפני כי הנתבעים ניסו להעלים מבית המשפט עובדות
29 מהותיות ובעיקר אמורים הדברים ביחס לעובדה שלפיה חלק מכריע מהתמורה על פי הסכם
30 המכר, שנלקחה בהלוואה ממזרחי טפחות, הועבר בפועל לידי הנתבעים.
- 31
32 לאור האמור ובהתאם לפסיקה לעיל, קבעתי כי לא ניתן לקבוע ממצא או לקבל גרסה לטובת
33 הנתבעים בכל מקרה שבו אותו ממצא או גרסה מבוססים אך ורק על עדותם היחידה של
34 הנתבעים וללא כל ראיה "חיצונית" תומכת.
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1

2

האם הוכח כי הסכם המכר הינו הסכם למראית עין

3

23. בהמשך נפרט את המצב המשפטי הנוגע לבטלותו של הסכם למראית עין ובשלב זה נבקש

4

להתייחס לעובדות שהוכחו לפני ואשר יש בהן כדי לסייע בהכרעה בשאלת מהותו של הסכם

5

המכר.

6

7

24. עיון בהסכם המכר מעלה כי מהותו ומטרתו היא העברת מלוא הזכויות בבית לנתבעים. כך

8

במבוא להסכם צוין כי "וצד ב (הנתבעים 1-2 ש.מ.) בקש מצד א (המנוחים ש.מ.) שימכור ו/או

9

יעביר לו את מלוא זכויותיו בנכס לפי תנאים ידועים ומוסכמים בגוף הסכם זה". ובהמשך

10

"וצד א' קבל את הצעת צד ב והסכים למכור ולהעביר לצד ב את מלוא זכויותיו בממכר לפי

11

תנאים ידועים ומוסכמים בגוף הסכם זה".

12

13

יסוד מהותי נוסף הוא שהעברת הזכויות הינה כנגד תשלום תמורה ובגוף ההסכם צוין כאמור

14

כי הצדדים הסכימו על מחיר הבית בסך \$ 310,000 וכן על לוח תשלומים (סעיף 4 להסכם

15

המכר) שלפיו סך של \$ 30,000 ישולם במועד חתימת ההסכם – 28.4.99, סך \$ 30,000 ביום

16

15.5.99 וסך \$ 250,000 ביום 10.6.99. כן צוין כי הנתבעים לא יוכלו להעביר את הזכויות בבית

17

על שמם, אלא לאחר שישלמו את מלוא התמורה בגין הבית (סעיף 9).

18

19

25. באשר לאופן תשלום התמורה צוין בהסכם (סעיפים 6-7 להסכם המכר) כי הנתבעים עומדים

20

לקבל הלוואת משכנתא ומתוך ההלוואה ישולם ישירות לבנק הבינלאומי הראשון

21

למשכנתאות בע"מ (להלן-"הבינלאומי") מלוא הסכום הנדרש לסילוק משכנתא שרבצה על

22

זכויות המנוחים בבית.

23

24

26. יסוד מהותי נוסף בהסכם הוא מסירת החזקה בו ובעניין זה צוין כי המנוחים ימסרו את

25

החזקה בבית ביום 15.6.99 (סעיף 8).

26

27

27. כפי שאפרט בהמשך, לצורך הכרעה בשאלת היותו של הסכם המכר - הסכם למראית עין, יש

28

לבחון האם הוא אכן משקף את כוונתם המשפטית האמיתית של הצדדים, ויסוד מהותי

29

בבחינה זו הוא השאלה האם הצדדים מילאו בפועל אחר הוראותיו העיקריות של ההסכם.

30

בהתאם נבחן תחילה האם שולמה התמורה שנקבעה בהסכם.

31

32

תשלום התמורה עפ"י ההסכם – כללי

33

28. אקדים ואציין כי בסוגיית תשלום התמורה אירעו התפתחויות מהותיות תוך כדי ההליך, אשר

34

גם הובילו לשינויים מהותיים בגרסאות הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 29. בכתב התביעה המקורי ובבקשה לצו מניעה שהוגשה בד בבד עמו ביום 30.7.20, טענו התובעים
- 3 בתמצית כי הם עיינו בתדפיס חשבון הבנק של הוריהם בתקופה הרלוונטית וממנו למדו כי
- 4 לא שולמה למנוחים התמורה בגין הבית ובכלל זה גם סכום ההלוואה בסך 870,000 ₪ שבגינו
- 5 נרשמה כאמור הערת אזהרה לטובת מזרחי טפחות.
- 6
- 7 30. בתמיכה לטענה צורפו גם בהמשך לתצהיר התובעת 1 (נספח 17) דפי חשבון לתקופה מיום
- 8 14.1.00-18.2.99, בחשבון המנוחים במזרחי טפחות - סניף מרכז עסקי חיפה, ועיון בהם אכן
- 9 מעלה כי לא בוצעה בחשבון הפקדה לזכות המנוחים התואמת אפילו לכאורה את סכומי
- 10 התמורה בהסכם המכר. עם זאת, התובעים אישרו כבר בכתב התביעה המקורי כי הלוואת
- 11 משכנתא שהייתה למנוחים בבנק הבינלאומי סולקה ביום 1.7.99. התובעים טענו כי לא ידוע
- 12 להם האם הנתבעים הם שסילקו את ההלוואה (סעיף 50 לכתב התביעה המקורי), אך בפועל
- 13 הוכח כי ההלוואה בבינלאומי סולקה באמצעות חלק מכספי ההלוואה שהועמדה כאמור
- 14 לנתבעים ממזרחי טפחות.
- 15
- 16 31. גרסת התובעים עברה שינוי מסוים לאחר שהתברר כי חלק מהותי מהתמורה שהתקבלה
- 17 מכספי ההלוואה הועברה בכלל לנתבעים, ועל כן בהמשך, אך בכל מקרה התובעים חזרו וטענו
- 18 כי למעט סילוק ההלוואה בבינלאומי, לא שולמה למנוחים תמורה כלשהי עבור הבית.
- 19
- 20 **גרסת הנתבעים בתשובה שניתנה לצו המניעה**
- 21 32. ביום 30.8.20 הגישו הנתבעים תשובה לבקשה לצו מניעה זמני, ובהתייחס לתשלום התמורה
- 22 טענו הנתבעים בתצהיריהם (שעליהם הם לא נחקרו) את עיקרי הדברים הבאים:
- 23 * מלוא התמורה שולמה למנוח ואף מעבר לכך (סעיפים 8 ו-24 לתצהיר הנתבע 1).
- 24 * הנתבעים נטלו משכנתא בסכום של 870,000 ₪ על שם, ומלוא סכום המשכנתא שולם
- 25 בשני שיקים על שמו של המנוח, האחד לפקודת הבנק הבינלאומי והשני לטובתו (סעיף 20
- 26 לתצהיר הנתבע 1).
- 27 * השיקים היו למוטב בלבד לכן ניתן היה להפקידם רק לחשבון של המנוח (סעיף 21 לתצהיר
- 28 הנתבע 1).
- 29
- 30 33. עוד יצוין כי הנתבע 1 טען בתצהירו כי מאז הרכישה ועד פטירתו של המנוח סוכם עמו על
- 31 תשלום דמי שכירות חודשים בסך של 4,000 ₪, והנתבע 1 טען כי הוא דיווח על הכנסה
- 32 מהשכירות בדו"חות השנתיים שלו. כן נטען כי "**לרוב המנוח היה פוטר את עצמו מתשלום**
- 33 **דמי השכירות החודשיים, אך לא העליתי בדעתי ולו לשניה לדרוש את פינויו**" (סעיף 5
- 34 לתצהיר הנתבע 1). לסוגיית השכירות נתייחס בהמשך.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1

2

גרסת הנתבעים בכתב ההגנה

3 34. בכתב ההגנה שהגישו הנתבעים ביום 22.12.20, הועלתה על ידם גרסה שונה מהאמור לעיל,

4 ולכתב ההגנה צורף (כנספח ד) מסמך שכותרתו "נספח להסכם מכר מיום 28.4.1999" (להלן-

5 "הנספח"), הנחזה לכאורה כחתום בידי הנתבעים והמנוחים ועל פיו הצדדים הסכימו על

6 עריכת שינוי בדרך תשלום התמורה ובמועד מסירת החזקה כפי שנקבעו בהסכם המכר.

7

8 35. בסעיף 2 לנספח אישרו הצדדים כי הנתבעים שילמו כבר למנוחים סך של 766,561 ₪ "וזאת

9 בהמחאה של בנק טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ מיום 3.6.1999 וסך נוסף של

10 103,439 ₪ ששולם ישירות בהמחאה מבנק טפחות בע"מ לסילוק הלוואת משכנתא של צד

11 א" (סעיף 2 לנספח). עוד צוין כי יתרת התמורה עומדת על סך שקלי של 425,800 ₪, שערכו

12 הדולרי עומד על 101,800 דולר ארה"ב.

13

14 36. בהמשך נקבע כי החל מהמועד שצוין בהסכם המכר כמועד מסירת החזקה 15.6.1999,

15 המנוחים יהיו במעמד של שוכרים בלבד בבית, ואולם הם יהיו פטורים מתשלום דמי שכירות

16 עד ליום 30.4.2005 (כ-6 שנים!), וככל שהמנוחים לא יפנו את הבית עד אותו מועד הם יידרשו

17 להתחיל ולשלם סך של 300 \$ לחודש.

18

19 37. כן צוין כי "לגבי תקופת השכירות לרבות מועד סיום תקופת השכירות יחתם הסכם שכירות

20 נפרד בין הצדדים", וכי במועד סיום תקופת השכירות ומסירת החזקה לנתבעים תערך

21 התחשבות במסגרתה יקוּזו מסכום יתרת התמורה סכום דמי השכירות שהיה על המנוחים

22 לשלם עד אותו מועד, והיתרה תשולם ע"י הנתבעים (סעיף 4 לנספח).

23

24 38. אקדים ואציין כי לא הוצג הסכם שכירות כלשהו שנערך בין המנוחים והנתבעים, וגם לא

25 נטען כי נערך הסכם כזה. כמו כן אציין כי מהאמור בנספח עולה בבירור כי הצדדים לא קיימו

26 בפועל את הוראות הסכם המכר בענין תשלום התמורה כבר החל ממועד החתימה על ההסכם

27 שבו נקבע כאמור כי תחילה ישולם סך של 60,000 \$ בשני תשלומים ע"י הנתבעים שהראשון

28 בהם במועד החתימה ורק לאחר מכן ישולמו כספי ההלוואה (סעיפים 4-6 להסכם המכר),

29 ומהנספח עולה שלמעט כספי ההלוואה הנתבעים לא שילמו דבר לתובעים.

30

31 39. מכל מקום על בסיס הנספח, הנתבעים חזרו וטענו כי שילמו את מלוא התמורה, באמצעות

32 כספי ההלוואה ו- "... יתרת התמורה שימשה כדמי שימוש ראויים למנוחים עד לשנת 2005,

33 מאז ועד ליום עזיבת עולו של עולם זה, החזיקו המנוחים בדירה" (סעיף 178 לכתב ההגנה) (דגש

34 שלי ש.מ.) וראו גם סעיף 10 לכתב ההגנה).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 "תפנית" נוספת בגרסת הנתבעים אירעה בשלב תצהירי העדות הראשית שבהם "חזרו"
2 הנתבעים לגרסה שהועלתה על ידם בצו המניעה, והם חזרו וטענו כי התמורה שולמה לפני 22
3 שנה, וכי סוכם עם המנוח על תשלום דמי שכירות בסך של 4,000 ₪ (סעיפים 3 ו-5 לתצהיר
4 הנתבע 1). יותר מכך, הנספח להסכם המכר אף לא צורף לתצהירי הנתבעים !!.
5
6 41. רק לאחר דיון נוסף שהתקיים שבו הובעה פליאתי על היעדרו של הנספח מתצהירי הנתבעים,
7 ביקשו הנתבעים לצרפו כראיה מטעמם (עמ' 12 לפר' מיום 22.2.22 ש' 12-13) וביום 23.5.22
8 נעתרתי לבקשתם לצירוף הנספח לראיותיהם בד בבד עם הגשת תצהיר משלים (נ/9) שבו
9 פורטו נסיבות עריכת הנספח, ולמעשה בכך שינו הנתבעים פעם נוספת את גרסתם.
10
11 42. להשלמת התמונה אציין בתמצית כי כאמור לעיל, המנוחים והנתבע 1 היו מעורבים בהליך
12 משפטי נוסף (ת.א. 660/09 בבית המשפט המחוזי בנצרת – להלן-"ההליך הנוסף"). שבו נדונה
13 תביעה שהגישו המנוחים לאכיפת הסכם מכר לרכישת דירה במגדל העמק שנחתם בין
14 המנוחים לצדדי ג' - שילדרז עובדיה ואולגה (להלן-"שילדרז" ו/או "הסכם שילדרז"
15 בהתאמה).
16
17 כפי שיפורט בהמשך, במסגרת ההליך הנוסף התגלתה מעורבות מהותית של הנתבע 1 בעסקה
18 בין המנוחים ושילדרז, ובפסק הדין שניתן בהליך שם ע"י כב' השופט דני צרפתי אף נקבע כי
19 "המעורבות של שבלי גם לאחר שלגרסתו ולגרסת סיסו, שילם סיסו למעיינות את יתרת
20 התמורה שנועדה לכיסוי חובות החברה למעיינות, מלמדת על כך ששיבלי הוא בעל העניין
21 האמיתי בהתקשרות ובתביעת סיסו" (פסקה 31, עמ' 48 לנספחי תצהיר תובעת 1).
22
23 43. למרות האמור, הנתבעים טענו בכתב ההגנה כי "הנתבעים יבקשו להבהיר כי בסופו של יום
24 ההתחשבות ביניהם בכל הקשור לעסקת שילדרז אין לה כל קשר וכי במעמד החתימה על
25 שטר המכר הביע המנוח את רצונו שלא משתמע לשתי פנים כי מלוא עסקת המכר הושלמה
26 ומלוא התמורה הועברה" (סעיף 41 לכתב ההגנה הדגש במקור).
27
28 44. בכל מקרה וכפי שיפורט בהמשך, כלל גרסאות הנתבעים עברו שינוי מהותי במהלך חקירתם
29 הנגדית של הנתבעים, הן בשאלת השימוש שנעשה בכספי ההלוואה, והן בשאלת ההתחשבות
30 שנערכה עם המנוח ובכלל זה שאלת הקשר בין הסכם שילדרז ותשלום התמורה בגין הבית.
31
32 45. אקדים ואדגיש כי בשונה מהתובעים שלגביהם ניתן להסביר שינויים מסוימים בגרסתם,
33 בעובדות שנודעו להם תוך כדי ההליך ושלא היו ידועות להן בראשיתו, הנתבעים הם אלו שכל
34 העובדות הנוגעות למערכת ההתקשרות שלהם עם המנוחים ובכלל זה שאלת תשלום התמורה
35 היו בידיעתם המלאה מראשית ההליך.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1
2 בהתאם העובדה שהנתבעים העלו במהלך ההליך "שלל" גרסאות משתנות וסותרות בשאלת
3 תשלום התמורה על פי הסכם המכר, מהווה נדבך מהותי בקביעתי בדבר חוסר מהימנות
4 גרסת הנתבעים בשאלה זו.

5
6 כעת אדון בפרטי הראיות שהוצגו בענין תשלום התמורה על פי הסכם המכר.

8 תשלום התמורה באמצעות כספי ההלוואה?

9 46. כפי שעלה מהראיות שהוצגו בתיק, סה"כ סכום ההלוואה עמד על סך של 870,000 ₪ והוא
10 הועמד לרשות הנתבעים בשתי המחאות.

11
12 47. ההמחאה הראשונה – על סך של 103,439 ₪ הוצאה לפקודת הבינלאומי (עמ' 4 לנ/3),
13 והופקדה בבנק הני"ל על ידי המנוח ביום 6.6.1999 (עמ' 43 ל- 2/נ), לצורך כיסוי הלוואת
14 משכנתא שהייתה רשומה על זכויות המנוחים בבית, בהתאם למכתב כוונות של הבינלאומי
15 (עמ' 42 ל- 2/נ).

16
17 48. בהערת אגב אציין כי הנתבעים בסיכומיהם (סעיף 6.14 ואילך) טענו כי כל גרסת התובעים
18 לפיה לא אותר תשלום התמורה בחשבון המנוחים "קרסה" לאחר שהתובעת 1 הודתה כי הסך
19 האמור של 103,439 ₪ התקבל בחשבון המנוחים בבינלאומי, וכי אילו התובעים היו מצרפים
20 גם דפי חשבון של המנוחים בבינלאומי ולא רק במזרחי טפחות, היו מתגלים תשלומים נוספים
21 על חשבון התמורה. אלא שכעולה מהאמור לעיל, אין ממש בטענות הנתבעים והסך של
22 103,439 ₪ לא הופקד כלל בחשבון המנוחים, אלא הוצאה המחאה לפקודת הבינלאומי
23 שהופקדה ישירות באותו בנק לכיסוי הלוואת המנוחים, וממילא לא בוצעה הפקדה בחשבון
24 העו"ש של המנוחים בבינלאומי שיש בה כדי למוטט את גרסת התובעים.

25
26 49. ההמחאה השנייה – על סך 766,651 ₪ המהווה כ- 60% מסכום התמורה על פי הסכם המכר,
27 הוצאה לפקודת המנוחים (עמ' 4 לנ/3) ומפאת חשיבות הענין אתיחס להתנהלות הדיונית
28 שהובילה לבירור העובדות הרלוונטיות להמחאה זו.

30 "גלגולי" ההמחאה בסך 766,561 ₪

31 50. כאמור לעיל, בכתב הגנתם התייחסו הנתבעים להמחאה על סך 766,561 ₪ (להלן –
32 "ההמחאה") וטענו כי היא הועברה למנוח ומאחר והייתה "למוטב בלבד" היא הופקדה גם
33 בחשבון של המנוח, מנגד טענו כאמור התובעים כי לא אותרה בחשבונית המנוחים הפקדה
34 בסכום הני"ל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 51. לאור האמור, הוגשו מספר רב של בקשות ע"י התובעים, ועל אף התנגדות הנתבעים, ניתנו על
3 ידי מספר רב של צווים שהופנו תחילה למזרחי טפחות ולאחר מכן לבנק מרכנתיל דיסקונט
4 בע"מ (להלן-"מרכנתיל"), ובסיום ההליכים, התקבלה ביום 24.5.21 רשומה מוסדית מאת
5 מרכנתיל (נספח 4 לתצהיר התובעת 1)(להלן – "הרשומה המוסדית") ממנה עלו הנתונים
6 הבאים:
- 7
8 - בחשבון במרכנתיל סניף 640 (סניף אל ראם) בבעלות המנוחים, בוצעה ביום 4.6.99 פעולת
9 הפקדה של הסך של 766,561 ₪ ומיד לאחריה פעולה של "החזרת שטר" באותו סכום (דף
10 החשבון -נספח א' לרשומה המוסדית).
- 11
12 - כעולה מדף חשבון המנוחים שהופק ביום 10.6.99, לאחר ביצוע הפעולה האמורה יתרת
13 החשבון נותרה מאופסת, ולמעט פעולת ההפקדה והחזרה של ההמחאה ופעולה טכנית
14 של חיוב ברישום פעולות וביטולה מיד לאחר מכן, לא בוצעו בחשבון פעולות אחרות
15 כלשהן.
- 16
17 יותר מכך, הנתבעים אישרו בחקירתם כי מדובר בחשבון שנפתח במיוחד לצורך הפקדת
18 ההמחאה והוא נסגר מיד לאחר העברת כספי ההמחאה מהחשבון. כך העידה הנתבעת 2
19 כי "...ואז אנחנו פנינו למנהל הבנק ואמר שהוא מוכן לפתוח לו חשבון שיפקיד את הצ'ק,
20 ועשה העברה ואחר כך יסגור את החשבון, וזה מה שהיה" (עמ' 157 לפר' מיום 14.7.22
21 ש' 22 עמ' 158 ש' 1), וכך גם הנתבע 1 העיד כי "את הצ'ק הגדול הוא נכנס לבנק ופתח
22 חשבון בבנק מרכנתיל ושם אותו שם" (עמ' 47 לפר' מיום 14.7.22 ש' 4).
- 23
24 - באותו יום שבו בוצעה פעולת ההעברה מחשבון המנוחים במרכנתיל, נרשמה פעולת
25 העברה בסכום זהה של 766,561 ₪ לחשבון מעיינות נצרת בע"מ (להלן-"מעיינות נצרת")
26 שהינה חברה בבעלות הנתבעים (ראו סעיף 6 לתצהיר הנתבע 1 – נ/8), במרכנתיל באותו
27 סניף.
- 28 עוד אציין כי כעולה מדף החשבון של מעיינות נצרת שנכלל ברשומה המוסדית, ביום בו
29 הופקדו כספי ההמחאה, נמשכו מחשבון מעיינות נצרת שני שיקים האחד על סך 355,982
30 ₪ והשני על סך 482,823 ₪.
- 31
32 52. על מנת שלא להאריך יתר על המידה, אינני סוקר את כלל הבקשות והתגובות שהוגשו עד
33 שהתקבלה הרשומה המוסדית, אך אני מוצא לנכון להדגיש כי לכל אורך הבקשות והתגובות
34 הנתבעים לא הודו בקבלת הסך של 766,561 ₪ ועשו מאמצים ניכרים כדי למנוע את מתן
35 הצווים שהובילו לקבלת המידע האמור.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

53. כך ולשם הדוגמא אפנה לתגובת הנתבעים 1-2 מיום 28.10.20 בה הם טענו כי הם "... מתנגדים בתוקף למתן צו בכל הנוגע לחשבונם הפרטי וחשבון מעיינות נצרת בע"מ" (סעיף 11 לתגובה). כך גם בתגובה שהוגשה ביום 20.12.20 (בקשה 31), הנתבעים ציינו את הסכמתם למתן צווים הנוגעים לחשבונות המנוחים "... מתוך ידיעה ברורה וחד משמעית כי כספי התמורה (ההמחאה הרלוונטית ע"ס 766,651 ₪) הופקדה בחשבון המנוחים – שהיה על שם המנוחים – אך לא זוכרים הם באיזה בנק וסניף ניהלו המנוחים חשבונם", והנתבעים "שכחו" או נמנעו מלציין את העובדה, שהייתה ידועה להם היטב שמלוא כספי אותה המחאה הועברו מיד לאחר הפקדתם בחשבון המנוחים לחשבון מעיינות נצרת.
54. יותר מכך, ביום 10.2.21 הוגשה תגובה נוספת מטעם הנתבעים לבקשת התובעים להרחבת הצו שניתן כנגד מרכנתיל והם טענו בין היתר כי "כל היתר, כיצד פעלו הורי המנוחים בהמחאה ומה עשו בה לאחר הפקדתה בחשבונם, אינו מעניינם של הנתבעים והם לא מוסמכים להסכים !!! ו/או להתנגד לחשיפת פרטי צד ג'" (סעיף 16 לתגובה)(דגש שלי ש.מ). למותר לציין, כי מדובר בטענה שקרית, והעובדה שמלוא כספי ההמחאה הועברו מיד לאחר הפקדתם למעיינות נצרת הייתה דווקא מאד "מעניינם של הנתבעים". עוד אציין כי בטענה לעיל ניסו הנתבעים ליצור רושם כוזב כאילו אין בידם מידע באשר לשימוש שנעשה בכספי ההמחאה בעוד שהאמת שהייתה ידועה להם, הייתה שונה בתכלית.
- להשלמת התמונה אפנה גם לסעיף 143 לכתב ההגנה שם טענו הנתבעים כי "הנתבעים נטלו משכנתא לצורך מימון רכישת הבית בהתאם להסכם המכר. המשכנתא ניטלה והכספים הועברו למנוחים. על כך – לית מאן דפליג", זאת מבלי להזכיר ולו ברמז את העברת כספי ההמחאה לידיהם.
55. בהמשך נתייחס כאמור לנטל השכנוע ונטל הבאת הראיות ביחס לטענת הסכם למראית עין, ובשלב זה אסתפק בקביעה שהעברת 60% מכספי התמורה באופן מיידי מהמנוחים לנתבעים מהווה על פניה ראיה ברורה לכך שהסכם המכר אינו משקף את ההסכמות האמיתיות בין הצדדים, שאחרת לא ניתן להסביר מדוע מוכר "רגיל" יחזיר לקונה "רגיל" באופן מיידי חלק מהותי מהתמורה ששולמה לו על פי הסכם המכר, זאת בנסיבות בהן אין כל התייחסות לפעולה זו בהסכם המכר עצמו.
56. בנסיבות אלו ובשים לב לכך שלתצהירים שהגישו התובעים צורפה כאמור הרשומה המוסדית, ניתן היה לצפות לגרסה נגדית של הנתבעים אשר תיתן הסבר לפעולה ואולם עיון בתצהירי עדות הראשית של הנתבעים 1-2 מעלה כי הם בחרו להתעלם מעובדה זו בתצהיריהם. כך בתצהיר הנתבע 1 (8/נ), ניתנה פעם נוספת ההצהרה שלפיה "המנוח קיבל את מלוא התמורה עבור מכירת ביתו ואף הרבה מעבר לכך" (סעיף 38), וכל שצוין ביחס להמחאה, לעיל היה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 ש"המשכנתא עמדה על סך של 870,000 ₪ אשר שולמו בשני שיקים משוכים על שמו של
2 המנוח, שיק לפקודת הבנק הבינלאומי הראשון והשני לטובתו" (סעיף 36 לתצהיר הנתבע 1,
3 דגש במקור ש.מ.). אף בתצהיר הנתבעת 2 (נ/9) לא ניתן למצוא התייחסות כלשהי להפקדת
4 כספי ההמחאה בחשבון מעיינות נצרת.
5

גרסתם החדשה של הנתבעים בבית המשפט

6
7 57. רק במהלך חקירתם הנגדית של הנתבעים הם הודו לראשונה כי ההפקדה על סך 766,561 ₪
8 שאותרה בחשבונם ביום 4.6.99 מקורה בכספי ההמחאה. כך נשאל הנתבע 1: "ה-756 אלף ₪
9 שהועברו אליך לחשבון מי העביר לך אותם?" והוא השיב: "עברו מחשבון של דני סיסו"
10 (עמ' 43 לפר' מיום 14.7.23 ש' 14-15), ובהמשך הוא אישר כי המנוח ביצע את ההעברה
11 למעיינות נצרת וטען "העביר מהבנק, מהבנק שלו, ואני אסביר למה גם, גם אדוני ירשה לי"
12 (שם, עמ' 44 ש' 9). גם הנתבעת 2 נשאלה ואישרה ביחס לסך של 766,561 ₪ כי "זה כן, עבר
13 מהחשבון של דני ואסתר בבנק מרכזית לחשבון שלנו" וכי "דני ואסתר" הם שהעבירו את
14 הכספים (שם, עמ' 157 ש' 14-18).
15

16 58. למותר לציין כי מדובר בשינוי גרסה מהותי ביותר, ש"נולד" רק לאחר שהנתבעים ניסו ללא
17 הצלחה במשך חודשים ארוכים, למנוע את גילוי ההפקדה האמורה בחשבונם, ואף
18 בתצהיריהם הנתבעים לא מצאו לנכון להודות בכך.
19

20 59. שינוי הגרסה עורר אף אצלי פליאה רבה (ראו לדוגמא שם, עמ' 44 ש' 18-21), ובטרם אפנה
21 להסברים שנתנו הנתבעים להפקדה אציין כי הנתבעים לא נתנו הסבר מתקבל על הדעת מדוע
22 לא הודו בביצוע ההעברה בשלב מוקדם יותר של ההליך. כך הנתבעת 2 השיבה על כך "לא
23 נשאלתי" (שם, עמ' 158 ש' 10) וגם כשהיא נשאלה על ידי היא השיבה "עוד פעם אני רוצה
24 להסביר את עצמי טוב. אני לא התבקשתי להגיד מה שהיה,...." (שם, עמ' 159 ש' 3). גם
25 הנתבע 1 לא נתן הסבר ממשי מדוע רק בחקירתו הנגדית הוא הודה לראשונה בקבלת כספי
26 ההמחאה האמורה.
27

הסבר הנתבעים להעברת כספי התמורה אליהם

28
29 60. כהסבר לפעולה האמורה הועלתה לראשונה טענה ע"י הנתבע 1 לפיה בינו לבין המנוח הייתה
30 התחשבות כוללת שבאה לידי ביטוי גם בנספח להסכם המכר ושבמסגרתה נכללה גם עסקת
31 שילדרז (שם, עמ' 58 ש' 7-10) ולכך נתייחס בהמשך.
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 61. ביחס להמחאה העיד הנתבע 1 כי "אחר כך באנו ולקחנו חלק מהסכום של הצ'ק שהוא קיבל
2 והופקד למרכנתיל והועבר למעיינות נצרת ואני אמרתי שכן הועבר למעיינות נצרת, הצ'ק
3 הזה נועד לפרוע את כל החובות של דני, גם שהוא חייב לי, גם שהוא חייב לאחרים, ויש לי
4 רשימה בכתב ידו, לא חתומה, אנחנו לא חתמנו אחד לשני... " (שם, עמ' 58 ש' 12-15).
- 5
6 62. הרשימה אליה התייחס הנתבע 1 (נספח 1 לתצהירו) היא בפועל שני מסמכים בכתב יד.
7 בראשון רשומים תאריכים וסכומים שחלק גדול מהסכומים כבר מחוק ובל התאריכים הם
8 מהשנים 1993-1994!! בשני רשומים שמות של אנשים וסכומים כשביחס לנתבע 1 מצוין
9 סכום של 15,000 ₪ וסה"כ הסכומים המופיעים ברשימה עומד על 115,000 ₪.
- 10
11 63. הנתבע 1 גם טען כי הרשימה האמורה הינה רשימה חלקית והוא אף טען כי "אבל יש לנו מלא
12 ניירות ונותן לי אותם, אני חייב לזה ככה ואני חייב, בכתב ידו, שהוא חייב, לא רק לי, תסתכל
13 על השמות שמה, אנשים שאני לא מכיר אותם. אני שילמתי לו, ואני שלמתי לו את הכסף
14 הזה עוד לפני שבכלל נחתם ההסכם הזה על הבית, שילמתי לו את הכסף הזה שהוא ילך
15 וישלם לאנשים את החובות שלהם" (שם, עמ' 58 ש' 25 – עמ' 59 ש' 4).
- 16
17 64. בהמשך ערך הנתבע 1 הבחנה בין חובות של המנוח למעיינות נצרת לבין חובות אישיים שלו
18 אליו. לגבי מעיינות נצרת הוא טען כי " ... באותן שנים, הכל, הכל היה לפי, בתוך המחשב.
19 מאז עד היום בתוכנה של המחשב הוחלפה 4 פעמים, אני לא יכול להיכנס לתוכנה הזאת
20 היום, אבל הכל על הגרוש..." ובהמשך "אבל בהתחשבות בין דני למעיינות נצרת כל צ'ק
21 שקיבל ממעיינות נצרת היה רשום וכל סכום שנכנס היה ידוע למעיינות נצרת היה רשום
22 והכל היה מסודר" (שם, עמ' 65 ש' 17-22). הנתבע 1 טען גם כי ההתחשבות הייתה במחשב
23 בשנים 2001, 2, 3, אך כיום לא ניתן לאתר את החומר (שם, ש' 24-25). הנתבע 1 הדגיש כי
24 בשונה מההתחשבות בין המנוח למעיינות נצרת, בינו לבין המנוח המצב היה שונה ולדבריו
25 " ... להבדיל בהתחשבות ביני לבינו שהיו על אמונה" (שם, עמ' 65 ש' 20).
- 26
27 65. יודגש כי בצד אמירתו לעיל לפיה בין המנוח למעיינות נצרת הייתה התחשבות מדויקת,
28 הנתבע 1 חזר והבהיר כי למנוח לא היו חובות למעיינות נצרת במועד העברת כספי המחאה
29 אליה וכי "מעיינות נצרת" הייתה למעשה רק "צינור" שדרכו משך המנוח כספים לכיסוי
30 חובותיו, לנושים אחרים ובכלל זה לנתבע 1 באופן אישי.
- 31
32 66. בעניין זה הוכח כי הנתבע 1 נשאל במסגרת עדותו בבית המשפט המחוזי בנצרת בהליך הנוסף
33 כי "אני מבין שההתחשבות הייתה עם החברה, שסיסו היה חייב לחברת מעיינות נצרת?"
34 והוא השיב "לא נכון. הוא היה חייב לי אישית כסף. לא לחברה מעיינות נצרת" (עמ' 12 לפרי'
35 מיום 16.5.21 ש' 25-26) עמ' 164 לנספחי תצהיר התובעת 1).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 67. בחקירתו לפני נשאל הנתבע 1 בין היתר, כיצד מתיישבת הגרסה שלפיה מטרת הפקדת
2 הכספים הייתה לסייע למנוח לצאת מחובותיו עם עובדת הפקדת הכספים אצל מעיינות נצרת
3 ועל כך הדגיש הנתבע 1 "לא, לא הלכה כל התמורה למעיינות נצרת... דרך מעיינות, אדוני,
4 לא, אמרתי דרך מעיינות נצרת הוא כל הזמן לקח את הכסף והחזיר לאנשים" (שם, עמ' 73
5 ש' 19-22 דגש שלי ש.מ.), וכן עמ' 94 ש' 4 "... אמרתי ממעיינות נצרת לקח כספים אחרי
6 שהעביר את הצ'ק כדי לפרוע חובות גם לי וגם לאחרים, אני אסביר את זה עוד פעם" (דגש
7 שלי ש.מ.) (ראו גם שם, עמ' 94 ש' 4-6).

8
9 68. אציין כי שאלתי מספר פעמים את הנתבע 1 איך יתכן שאין לו כיום ולו "ראשית ראייה"
10 שתבסס את גרסת ההתחשבות בין המנוח למעיינות נצרת או בין המנוח לבינו, ואיך יתכן
11 שכל גרסת ההתחשבות "נולדה" רק בחקירתו הנגדית מבלי שנאמר על כך דבר בכל כתבי
12 הטענות והתצהירים שהוגשו ע"י הנתבעים אך לנתבע 1 לא היה כל הסבר לכך (ראו שם, עמ'
13 65 ש' 11 עמ' 66 ש' 14), למעט טענתו לפיה "אני מסתכל לך, אדוני, בעיניים ואני אומר לך זו
14 האמת" (שם, עמ' 84 ש' 25), ולמעט טענות כאמור לפיהן בשל השנים שחלפו הוא לא יכול
15 להוציא נתונים מהמחשב של מעיינות נצרת.

16
17 69. הנתבע 1 גם נשאל כיצד ההעברה למעיינות נצרת פתרה למנוח את מצוקתו הכספית והוא
18 הסביר "לא קיבלתי את הכסף. הכסף הועבר לחשבון הבנק שלי ואנחנו דרך הצינור הזה
19 העברנו את הכסף מה שהוא היה חייב לאנשים" (שם, עמ' 83 ש' 6-7), ולדבריו "אני לא
20 שילמתי, אני לא שילמתי לאנשים ישירות. הוא בא וביקש, הביא רשימות. כל פעם הביא
21 רשימות ונתתי לו" (שם עמ' 83 ש' 25-26). הנתבע 1 אף טען כי "הוא ביקש וקיבל כמובן, אני
22 זוכר סכום אחד גדול באותו יום שהוא ביקש לקחת, אני זוכר את הסכום בשקלים זה היה
23 200 אלף שקל, באותו יום" (שם, עמ' 84 ש' 6-8).

24
25 70. עוד יצוין כי הנתבע 1 חזר והדגיש כי המנוח העביר את הכספים למעיינות נצרת כדי למנוע
26 את עיקול או תפיסה שלהם ולדבריו "הוא רק העביר את זה כדי שלא ישימו יד על הכסף
27 הזה אנשים שהיה חייב להם כסף דרך זה שהם יעקלו אותו. מזה הוא חשש" (שם, עמ' 106
28 ש' 2-3).

29

30 עדות הנתבעת 2

31 71. גם הנתבעת 2 אישרה כאמור לראשונה בחקירתה הנגדית כי כספי ההמחאה הועברו לחשבון
32 מעיינות נצרת והיא הסבירה "דני היה לו חובות, את זה אני יודעת, לא חובות רק למעיינות
33 נצרת אלא היו לו חובות והיה לו חשבון בבנק לאומי שהיה שמה משכנתא. לא רצה להפקיד
34 את הצ'ק הזה הגדול כי הוא פחד. הוא פחד, הוא אמר שיש אנשים שרוצים ממנו כסף והוא



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **בא לעזרתנו כדי להפקיד את הצ'ק.** ואז אנחנו פנינו למנהל הבנק ואמר שהוא מוכן לפתוח לו
2 חשבון שיפקיד את הצ'ק, ועשה העברה ואחר כך יסגור את החשבון, וזה מה שהיה" (שם,
3 עמ' 157 ש' 22 עמ' 158 ש' 1)(דגשים שלי ש.מ.).
4
5 72. אקדים ואדגיש כי כעולה מהקטע הראשון המודגש לעיל, הנתבעת 2 סתרה בעדותה את עדותו
6 של הנתבע 1 וחזרה וטענה כי למנוח היו חובות למעיינות נצרת וכך היא נשאלה איך הוחזר
7 למנוח סכום ההמחאה שהופקד בחשבון מעיינות נצרת והיא השיבה: **"שהוא משך, קודם כל**
8 **הכרטיס שלו כבר היתה בחוב, שכסף שלקח לפני שהוא העביר לנו את, לפני שקיבלנו את**
9 **המשכנתא וגם לקח כסף מזומנים...**" (שם, עמ' 159 ש' 19-20).
10
11 73. דברים אלו של הנתבעת 2 היו המשך ישיר לדברים קודמים שמסרה שלפיהם ההתחשבות עם
12 המנוח ביחס לתשלום תמורת הבית הייתה בכלל בין המנוח למעיינות נצרת וכך נרשמו
13 הדברים:
14 **"ש: תגיד, את זוכרת התחשבות בינכם לבין סיסו על מכר הדירה.**
15 **ת: על מכר הדירה אני זוכרת שהוא קיבל הכל, אפילו יותר.**
16 **ש: יופי תסבירי לי איך.**
17 **ת: או במזומנים או כשהוא היה לוקח כסף ונותן למישהו אחר או כל פעם לוקח לקח**
18 **כסף עד שהכרטיס שלו נהיה כל כך חוב גדול ככה.**
19 **ש: כרטיס במעיינות נצרת.**
20 **ת: כרטיס במעיינות נצרת. כן" (שם, עמ' 155 ש' 24 עמ' 156 ש' 4).**
21
22 74. יותר מכך, הנתבעת 2 נשאלה איך מתיישבת עדותה בדבר חובות המנוח למעיינות נצרת עם
23 הנספח להסכם המכר שבו צוין כי הנתבעים הם שחייבים למנוחים 425,000 ₪ היא השיבה כי
24 היא מפרידה בין מעיינות נצרת לנתבעים (שם, עמ' 160 ש' 1 וש' 25-25), והיא חזרה והדגישה:
25 **"עוד פעם אני אומרת שחברת מעיינות נצרת הוא היה חייב כסף" (שם, עמ' 160 ש' 12, עמ'**
26 **187 ש' 24).**
27
28 75. יצוין כי הנתבעת 2 טענה שהיא אינה זוכרת כמה היה חובו של המנוח למעיינות נצרת (שם,
29 עמ' 161 ש' 12-14), וכשהיא התבקשה להציג את הכרטיס של המנוח במעיינות נצרת היא
30 השיבה **"אתה מדבר היום, בשנת 2023 על כרטיס שהייתה ב 1999 אחרי כל כך הרבה**
31 **שינויים במערכות שאני אוציא לך את הכרטיס הזאת?" (שם, עמ' 159 ש' 13-15).**
32
33
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

76. עוד אציין את אמירתה של הנתבעת 2 (הקטע השני שסומן בעדותה בסעיף 71 לעיל) כי המנוח
"בא לעזרתנו כדי להפקיד את השיק", ולהבנתי הייתה זו "פליטת פה" של הנתבעת 2 שממנה
עולה כי העברת כספי ההמחאה לחשבון מעיינות נצרת נועדה לסייע דווקא למעיינות נצרת
ולא למנוח ובכך יש כדי לסתור הן את ההסבר שהעלו הנתבעים והן כדי לשמש ראיה להסבר
החליפי האפשרי לעריכת הסכם המכר שאליו נתייחס בהמשך.

77. בסיכומיהם ביקשו ב"כ התובעים לדחות את גרסתם החדשה של הנתבעים בהיותה "גרסה
כבושה" המהווה גם שינוי חזית. לעומתם טענו ב"כ הנתבעים כי הנתבעים העידו עדות אמת
וכי יש לתת משקל לנזק הראייתי הממשי שנגרם לתובעים כתוצאה מחלוף מעל 21 שנים, מאז
חתימת הסכם המכר ועד למועד ההכחשה הראשונה של ההסכם ע"י התובעים לאחר פטירתו
של המנוח (ראו סעיף 7.1 לסיכומים).

דין והכרעה בענין ההמחאה על סך 766,561 ₪

78. מכל האמור לעיל עולה כי אין כיום מחלוקת בין הצדדים על כך שחלק מהותי מהתמורה
שנקבעה בהסכם המכר בסך של 766,561 ₪, שולמה בפועל דווקא לקונים – הנתבעים ולא
למוכרים – המנוחים. יותר מכך, הוכח כי המנוחים והנתבעים פעלו במשותף לכך שהסך הנ"ל
יגיע ישירות לחשבון של חברה בבעלות הנתבעים, ובכדי לוודא כי לא תקרה "תקלה" בהעברת
הכספים נפתח בעזרת קשריהם של הנתבעים, חשבון בנק ייעודי בסניף הבנק שלהם בבנק
מרכנתיל, לצורך ביצוע הפקדת ההמחאה כשמיד לאחר מכן, הועבר הסכום לחשבון
מעיינות נצרת והחשבון הייעודי נסגר.

79. כפי שציינתי לעיל, פעולה "בלתי שגרתית" זו (בלשון המעטה) מהווה על פניה אינדיקציה
ברורה לכך שלכל הפחות הסעיף בהסכם שעניינו תשלום התמורה הוא בחלקו המהותי
למראית עין בלבד, והוא בוודאי טעון הסבר של הנתבעים שהם היחידים שבידיעתם העובדות
הרלוונטיות, וכאמור הללו העלו רק בחקירתם הנגדית גרסה שעיקריה הם שהמנוח היה שקוע
בחובות באותה תקופה, ובכדי לכסות את חובותיו, הוא נעזר בנתבעים, בכך שהוא העביר את
כספי ההמחאה לחשבון מעיינות נצרת, ולאחר מכן הוא משך את הכספים לכיסוי חובותיו.
בהקשר זה אפנה גם לעדות הנתבע 1 אשר טען כי המנוח סילק את כל חובותיו מיידיית לאחר
הסכם המכר. ולדבריו "כן, כי כל הזמן לקח את הכסף וסגר" (שם, עמ' 132, ש' 16-18). כמו
כן טענו כאמור הנתבעים כי כל "הסיבוב" של כספי ההמחאה נבע מחשש של המנוח מעיקול
או תפיסה של הכספים בחשבון המנוחים ונועד להבטיח כי הם יופקדו בחשבון מעיינות נצרת.

32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 80. לאחר שעיינתי בעדויות ובכלל הראיות אני דוחה את הגרסה שהועלתה ע"י הנתבעים במלואה
2 מהנימוקים שיפורטו להלן.
3
4 81. נקדים ונדגיש כי גרסת הנתבעים נשענת כל כולה על עדותם של הנתבעים שהינם כידוע בעלי
5 דין וכפי שפורט לעיל, הם לא הציגו ולו שמץ ראיה לביסוס בדבר ההסכמה בינם לבין המנוח
6 על השימוש במעיינות נצרת כ"צינור" או ביחס להתחשבות שנערכה בין המנוח למעיינות
7 נצרת בנוגע לכספי ההמחאה. כך ורק לשם הדוגמא, לא הוצגה כרטיס חו"ז (חובה/ זכות) של
8 המנוח במעיינות נצרת, וזאת על אף שהן הנתבע 1 והן הנתבעת 2, חזרו והדגישו כי מעיינות
9 נצרת ניהלה הנהלת חשבונות מסודרת מאד "על הגרוש", ובמסגרתה התנהל כרטיס חו"ז על
10 שם המנוח, ולא הובאה ע"י הנתבעים גם שמץ ראיה לקושי שנטען על ידם לשחזר כיום נתונים
11 הקיימים בהנהלת החשבונות.
12
13 82. עוד ולשם הדוגמא, הנתבע טען כי לאחר הפקדת כספי ההמחאה המנוח קיבל 200,000 ₪
14 בפעם אחת (סעיף 69 לעיל), ולכך יש לצרף את עדותו של הנתבע 1 שלפיה המנוח כיסה את
15 חובותיו באמצעות כספי ההמחאה מיידיית (סעיף 79 לעיל). בענין זה **הוכח** לפניי כי לא הייתה
16 כל מניעה לקבל בין היתר באמצעות צווים מתאימים, מידע ספציפי על ההתנהלות הכספית
17 בחשבון מעיינות נצרת בשנת 1999 (ראו המידע שברשומה המוסדית), ובהתאם לא הייתה
18 לנתבע 1 כל מניעה להציג אסמכתא לאותה משיכה משמעותית (ככל הנראה במזומן), שקיבל
19 המנוח מחשבון מעיינות נצרת בסמוך למועד העברת כספי ההמחאה.
20
21 83. ויודגש, מהראיות שהוצגו לפניי **הוכח** כי "הקושי" של הנתבעים בהמצאת ראיות או פירוט
22 של התחשבות שנערכה בינם ובין המנוח, אינו נובע מכך שעדות הנתבעים ניתנה בשנת 2022,
23 כפי שהם ניסו לטעון, וכבר בשנת 2011!! הנתבע 1 העיד בבית המשפט המחוזי בהליך הנוסף,
24 וגם אז הוא טען כי אינו זוכר את פרטי ההתחשבות עם המנוח. כך לדוגמא טען הנתבע 1
25 בהליך נוסף כי המנוח היה חייב לו כספים באופן אישי (ולא למעיינות נצרת) והוא נשאל:
26 "ש: יש לך מסמך שמעיד על ההלוואות?
27 ת: זה ענין פרטי, אני גם לא זוכר ולא יודע לפרט.
28 ש: כיצד אם כן הגעת לתחשיב כמה כביכול חייב לך סיסו בגין ההלוואות? כמה
29 הלוואות? מה הסכומים ומה המועדים?
30 ת: אין לי תשובה, בינו לביני יש התחשבות ואנו פועלים על פיה" (עמ' 12-13 לפרו'
31 מיום 16.5.21 עמ' 164-165 לנספחי תצהיר התובעת 1).
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

84. להשלמת התמונה יצוין כי הנתבעת 2 אישרה בעדותה כי נערכה התחשבות בין המנוח
למעיינות נצרת בשנת 2012!! לאחר שניתן פסק הדין בהליך הנוסף שביטל את הסכם שילדרז,
וכשהיא נשאלה על ידי האם נכון שאין לה אף מסמך שיכול לאשר את ההתחשבות האמורה
היא השיבה "לא. את האמת לא חיפשתי" (שם, עמ' 168 ש' 12).
לכל האמור אוסיף כי הנתבעת 2 הוכיחה דווקא יכולת לא מבוטלת באיתור מסמכים ישנים
אשר באה לידי ביטוי ברשימת החובות של המנוח המתייחסת לחובות בשנים 1993-1994
שאותרה על ידי הנתבעת 2 (צורפה כנספח 4 לתצהירה)(ראו גם עדות הנתבע 1 לפיה "אישתי
חיפשה בכל הניירות שלה ומצאה אותה" וכי "...אם היא הייתה מוצאת משהו אחר הייתי
מביא לך", עמ' 133 לפר' מיום 14.7.22 ש' 21-23 ועדות הנתבעת 2 שם, עמ' 153 ש' 6-7 ולמותר
לציין כי עדויות אלו סותרת את עדות הנתבעת 2 לעיל שלפיה היא לא חיפשה מסמכי
התחשבות), או מכתב התראה ששלח הבינלאומי למנוח בשנת 1997!!(נספח 3 לתצהיר
הנתבעת 2), ובהתאם לא ניתן לקבל מפיה טענה שלפיה לא עלה בידה לאתר ולו מסמך אחד
שיתייחס להתחשבות עם המנוח.

85. מכל האמור לעיל, עולה לעמדתני כי לא עלה בידי הנתבעים להעמיד טעם ממשי מדוע כל
גרסתם החדשה אינה נתמכת בראיה כלשהי, ודי בכך כדי להעמיד ספק גדול ביחס לגרסה זו.
בכל מקרה, לאור העובדה שנותרנו אך ורק עם עדותם של הנתבעים שהינם בעלי דין, נדרש
כאמור על פי החוק והפסיקה להצביע על טעם ממשי מדוע ניתן לבסס ממצאים לטובתם על
בסיס עדותם בלבד, ובמקרה שלפנינו לא זו בלבד שלא מצאתי טעם כזה, אלא שמצאתי כי הן
בבחינה "פנימית" והן בבחינה "חיצונית" הגרסה שהועלתה ע"י הנתבעים הינה גרסה כבושה,
מתפתחת, חסרת כל הגיון עסקי, אשר הופרכה בראיות "חיצוניות" שהוצגו בתיק, והכל כפי
שיפורט להלן.

גרסה כבושה

86. כפי שפורט לעיל, כל גרסת הנתבעים לפיה הפקדת ההמחאה בחשבון מעיינות נצרת נועדה
לאפשר למנוח משיכת כספים לצורך כיסוי חובותיו "נולדה" והועלתה לראשונה ע"י הנתבעים
רק במהלך חקירתם הנגדית. מדובר לפיכך ב"גרסה כבושה" שלגביה כבר נקבע כי "הכלל
הוא: עדות כבושה, ערכה ומשקלה מועטים ביותר, משום שה"כובש עדותו" חשוד מטבע
הדברים, על אמיתותה" (י. קדמי "על הראיות" 2009, חלק ראשון עמ' 501-500, וראו יישום
הכלל האמור בהליך אזרחי בע"א 14-10-14047-10 נסים נפתלי נ' עיריית תל-אביב יפו (7.3.16)
ות"א (חיי) 16160-05-17 חישיבון ויליאם נ' הכונס הרשמי מחוז חיפה פסקה 76 (3.9.20)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 הכלל האמור נכון במשנה תוקף במקרה שלפנינו, שבו כאמור הנתבעים לא נתנו הסבר ממשי
2 מדוע הועלתה גרסתם לראשונה רק בחקירתם הנגדית, זאת בנסיבות בהן כבר במועד הגשת
3 תצהיריהם, הנתבעים ידעו כי הוכחה העברת כספי ההמחאה בסך 766,561 ₪ לחשבון
4 מעיינות נצרת, ובהתאם היה ברור כי עליהם ליתן הסבר להעברה זו, ובכל זאת הם בחרו
5 להתעלם מהנושא בתצהיריהם.
6

שינוי חזית

7
8 כפי שפורט לעיל, הנתבעים בכל כתבי הטענות שהוגשו על ידם חזרו וטענו שההמחאה על סך
9 766,851 ₪ הופקדה בחשבון המנוחים, והם מעולם לא טענו אף לא ברמז, כי מדובר בחשבון
10 מיוחד שנפתח בידיעתם אך ורק לצורך הפקדת ההמחאה והעברת סכומה במלואו באופן
11 מיידי לחשבון מעיינות נצרת. יותר מכך, הנתבעים עשו כאמור מאמצים ניכרים למנוע את
12 מתן הצווים שהובילו בסיכומו של דבר לגילוי ההפקדה בחשבון מעיינות נצרת.
13

14 89. בהתאם גרסתם החדשה של הנתבעים מהווה גם שינוי חזית, וקיים יסוד מוצק לטענה שלפיה
15 די היה בטעם זה כדי למנוע מהם מלהעלות את גרסתם.
16

17 90. כפי שנקבע ביחס לכלל האוסר על הרחבת חזית כי "כלל זה נועד למנוע מצב שבו בעל דין
18 "יופתע" על ידי הצד שכנגד. וכן לאפשר לאותו בעל דין להיערך כראוי, עובדתית ומשפטית,
19 להתמודדות עם הטענות המועלות כנגדו..." (ע"א 7798/17 ליטה ניהול נכסים ומימון בע"מ
20 נ' גני באר שבע בע"מ, פסקה 14 (18.4.19)). דברים אלו נכונים במיוחד במקרה שלפנינו שבו
21 לאור פטירתו של המנוח, כל הנתונים והעובדות הנוגעים להתחשבות הנטענת שנערכה בין
22 המנוח לנתבעים ו/או למעיינות נצרת מצויים אך ורק בידי הנתבעים, ובהתאם חלה עליהם
23 חובה מוגברת שלא להפתיע את התובעים בגרסה חדשה.
24

סתירות פנימיות בגרסאות הנתבעים

25
26 91. כאמור לעיל, וכפי שיפורט גם בהמשך, בגרסאות הנתבעים נתגלו סתירות פנימיות מהותיות
27 כמו גם סתירות בין עדויותיהם אשר די בהן כדי להביא לדחיית גרסתם ביחס לשימוש שנעשה
28 בכספי ההמחאה.
29

30 92. כך לדוגמא בשאלת הנושים שאליהם הועברו כספי ההמחאה פירטנו לעיל את הסתירה בין
31 גרסת הנתבע 1 שעמד על כך שמעיינות נצרת שימשה רק כ"צינור" להעברת הכספים לנושים
32 אחרים ובכלל זה הנתבע 1 עצמו לבין גרסת הנתבעת 2 שטענה כי המנוח נדרש תחילה לכסות
33 את יתרת החוב שהייתה לו במעיינות נצרת, עוד "לפני שקיבלנו את המשכנתא" (סעיף 72
34 לעיל).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1
2 93. להשלמת התמונה יצוין כי הנתבע 1 בתצהירו דווקא טען (סעיף 29) כי "חשוב לי להדגיש:
3 הלוואות המנוח שניטלו, ניתנו על ידי חברת מעיינות נצרת בעיקר..." , אך כאמור הנתבע 1
4 הן בעדותו בהליך הנוסף והן בפני הוא טען בדיוק ההיפך.

5
6 94. כמו כן, וכפי שיפורט בהמשך בפרק שידון בתשלום יתרת התמורה נתגלו סתירות רבות
7 בגרסאות הנתבעים בשאלת ההתחשבות עם המנוח וגם בענין זה ולשם הדוגמא אציין כי
8 הנתבע 1 טען כאמור לחובות של המנוח אליו באופן אישי במועד חתימת הסכם המכר, ואולם
9 "באותה נשימה" הנתבע 1 העלה טענה הפוכה ולפיה הוא זה שהיה חייב כספים למנוח.

10
11 95. כך נשאל הנתבע 1 בעניין הנספח שכלל סעיף שלפיו המנוחים יישארו בדירה ויהיו פטורים
12 מתשלום דמי שכירות עד ליום 30.5.2005 כלומר פטור מדמי שכירות למשך 5.5 שנים והוא
13 העיד כי "כן. זה נחתם ביום שנחתם ההסכם" (שם, עמ' 59 ש' 14). וכשהוא נשאל "למה
14 נקבע (בנספח ש.מ.) עד 30.4.05 הוא לא משלם לך דמי שכירות? והוא השיב "כי אני הייתי
15 חייב לו" (שם, עמ' 61 ש' 6-7). הנתבע 1 נדרש להסביר את הסתירה בגרסתו ונשאל "איך
16 היית חייב, שהוא חייב לך הלוואות" והוא טען "אני לא זוכר, היה לי..." ולאחר מכן "כי
17 הוא מכר לי את הנכס וחלק מהנכס לא קיבל את הכסף עליו. הייתי חייב לו להשלים את
18 החוב" (שם, עמ' 61), אך לא מצאתי בהסבר שנתן הנתבע 1 כדי לתת מענה לסתירה המהותית
19 בגרסתו.

20
21 96. כמו כן מצאתי סתירות מהותיות גם ביחס לסכום דמי השכירות שנדרש המנוח לשלם או
22 ביחס להתחשבות עם התשלום שבוצע על ידי המנוח בהסכם שילדרז ולכך נתייחס בהמשך.

הפרכת גרסת הנתבעים 1-2 בראיות "חיצוניות"

23
24
25 97. כפי שפורט לעיל, הנתבעים טענו כי המנוח היה שקוע בחובות ובכלל זה לשוק השחור. לראיה
26 צירפו הנתבעים לתצהיריהם את רשימת החובות שעל פי הטענה נמצאה על ידי הנתבעת 2
27 (נספח 4 לתצהיר הנתבעת 2) וכן העתק מכתב התראה מיום 14.11.97 שלפיו למנוחים היה
28 חוב פיגורים בהלוואת המשכנתא שעמד על סך 7,360 ₪ (נספח 3 לתצהיר הנתבעת 2), ושב
29 צוין כי באם החוב לא יסולק בתוך 20 יום הבנק יהיה רשאי לנקוט בכל ההליכים העומדים
30 לרשותו "לרבות מימוש בטחונות..." .

31
32 98. על בסיס המכתב האמור טען הנתבע 1 בעדותו כי "הבן אדם בנה בית והסתבך והיה חייב לי
33 כסף, היה חייב להרבה אנשים כסף והיו אמורים להוציא אותו מהבית. הבנק שלקח ממנו
34 הלוואה כדי לבנות את הבית ומשכן אצלו את הבית עמד להוציא אותו מהבית ובא אלי ואמר
35 לי זה המצב. ובאותו זמן היה חייב לי כסף וגם היה חייב לאנשים אחרים כסף. אז בא ואמר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **לי מה הפתרון, אמרתי לו מה אתה רוצה שאני אעשה? תמכור את הבית. אמר לי אולי אתה**
2 **תקנה" (שם, עמ' 69 ש' 10-15).**
- 3
4 99. לעמדתני, הראיות שהובאו ע"י הנתבעים אינן מבססות את טענת המצוקה הקשה הנטענת
5 שהובילה לצורך במכירת הבית ולשימוש בכספי ההמחאה לצורך סילוק חובות. כך אין חולק
6 על כך שנכון למועד הסכם המכר לא ננקטו הליכים משפטיים כלשהם כנגד המנוחים.
7
8 100. זאת ועוד, בעמוד הראשון במסמך רשימת החובות, לא מצוין כלל כי מדובר בחובות ובכל
9 מקרה הוא מתייחס לשנים 1993-1994 (5 שנים!! לפני מועד הסכם המכר). גם מהמסמך השני
10 שצירפו הנתבעים לא ברור כלל האם אכן מדובר ברשימת חובות ולאיזה תאריך הוא רלוונטי,
11 וכאמור ביחס לנתבע 1 כל שמצוין הוא סכום של 15,000 ₪ בלבד.
12
13 101. כך הם פני הדברים גם ביחס למכתב התראה שהינו משנת 1997!! ובניגוד לעדות הנתבע 1
14 לא הובאה ראיה כלשהי לכך שהבינלאומי ניהל הליך כלשהו כנגד המנוחים ולא כל שכן
15 שהתנהל הליך פינוי כנגדם! ובכל מקרה חוב הפיגורים המצוין בו 7,000 ₪ אינו עומד בשום
16 פרופורציה לשווי הבית (1.1 מיליון ₪ נכון לאותו מועד).
17
18 102. זאת ועוד, עיון בדפי החשבון שצירפו הנתבעים לתצהיריהם מצביעים על כך שביום 28.4.99
19 עמד חשבון המנוחים בבנק מזרחי ביתרת חובה בסך של כ-4,000 ₪ (עמ' 340 לנספחי
20 תצהיר התובעת 1) (חלק מנספח 17) ועיון בדפי החשבון מלמד שאין מדובר ביתרת חוב
21 חריגה או יוצאת דופן. לכל האמור יש להוסיף כי כפי שאפרט להלן, גרסת ה"חובות
22 הכבדים" של המנוח אינה מתיישבת כלל עם עדות שמסר הנתבע 1 בהליך הנוסף שלפיה
23 הוא שהציע למנוח לרכוש ממש באותה העת את דירת שילדרז (סעיף 214 להלן).
24
25 103. גם אם נניח לטובת הנתבעים שעלה בידם לבסס את טענת המצוקה של המנוח שבעטיה
26 נאלץ המנוח למכור את הבית, עדיין עיון בדפי החשבון בתקופה הרלוונטית מעלה כי גרסתם
27 לפיה המנוח הפקיד את ההמחאה בחשבון מעיינות בכדי להבטיח שהכסף לא יעוקל ויהיה
28 זמין עבורו לצורך תשלום לנושים הינה גרסה מופרכת.
29 **ובמה דברים אמורים?** - עיון בדף חשבון מזרחי טפחות של המנוחים מעלה כי ביום בו
30 התקבלה ההמחאה (4.6.99) עמדה יתרת החוב על סך של כ-4,000 ₪ בחובה!!
31 אמנם נכון הוא כי הנתבעים נמנעו משום מה מלצרף את דפי החשבון שאותרו על ידם
32 בבינלאומי לתקופה הרלוונטית, אך גם אם נניח (ללא כל ראיה לכך) שיתרת החובה בבינלאומי
33 הייתה משמעותית, אין הדבר משנה לענייננו כיוון שמוכח שעמדה לרשות המנוחים האפשרות
34 להפקיד את ההמחאה בחשבון שיתרת החובה שלו זניחה לחלוטין, ולמשוך ממנו מיידית את



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כל הכספים הנדרשים לצורך תשלום לנושים וכאמור לא הובאה שום אינדיקציה לראשיתו
2 של הליך משפטי כלשהו כנגד המנוחים.
3
- 4 104. לעומת זאת עיון בדף החשבון של מעיינות נצרת (חלק מהרשומה המוסדית) מעלה כי נכון
5 ליום 4.6.99, בטרם בוצעה העברת סכום ההמחאה עמדה יתרת החובה של מעיינות נצרת על
6 **סך של 1,001,188 ₪!!!**
7 לעמדתני, אין שום היגיון בכך שהמנוח, המבקש לגרסת הנתבעים להבטיח שכספי ההמחאה
8 יהיו זמינים עבורו, יבחר להעביר את מלוא סכום ההמחאה לחשבון שיתרת החובה בו עומדת
9 על למעלה ממיליון ₪, כך שמלוא סכום השיק "יבלע" ביתרת החובה בחשבון, זאת כשעומדת
10 לפניו אלטרנטיבה להפקיד את ההמחאה בחשבון שלו, שיתרת החובה בו זניחה לחלוטין,
11 ולמותר לציין שככל שהמנוח אכן חשש מעיקול, הוא יכל למשוך את הכספים מידית לנושים
12 השונים ונזכיר בעניין זה את עדות הנתבע 1, שלפיה המנוח סילק מידית את חובותיו.
13
- 14 105. עוד נזכיר כי הנתבע 1 העיד כי המנוח המציא למעיינות נצרת רשימה של החובות וקיבל
15 כספים לצורך סילוק חובותיו והנתבע 1 אף טען כי המנוח משך באחת הפעמים 200,000 ₪.
16 בעניין זה העידה הנתבעת 2 כי כל משיכות המנוח ממעיינות נצרת לצורך כיסוי חובותיו היו
17 במזומן (ראו שם, עמ' 159 ש' 20 "... וגם לקח כסף מזומן") וכן בעמ' 157 ש' 2 נשאלה הנתבעת
18 2 "... איך שילמתם את התמורה הזאת למשפחת סיסו? לבני הזוג סיסו" והיא השיבה
19 "במזומנים".
20
- 21 106. בהתאם, בדף החשבון של מעיינות נצרת, היינו אמורים לראות משיכות מזומן משמעותיות
22 מיד לאחר העברת כספי ההמחאה, שהרי כאמור לגרסת הנתבעים, המנוח ביקש לפעול מידית
23 לסילוק החובות אלא שעיון בדפי החשבון של מעיינות נצרת (נספח 4 לתצהיר התובעת 1)
24 מראה שמיום 4.6.99 – 15.6.99, לא בוצעה שום משיכת מזומן מהחשבון. יותר מכך, מלוא
25 הסכום שהופקד 766,561 ₪ נמשך מהחשבון מיד לאחר ההפקדה בשתי המחאות בסכום כולל
26 של 838,605 ₪, ולמותר לציין שלא נטען ע"י הנתבעים שמי משתי המחאות הנ"ל הועבר
27 למנוח, כך שהוכח שמעיינות נצרת עשתה למעשה שימוש מידי בכל כספי ההמחאה ולא
28 "שמרה" אותם עבור המנוח כגרסת הנתבעים.
29
- 30 107. סיכומי של דבר, אני דוחה את "ההסברים" שניתנו על ידי הנתבעים להעברת מלוא סכום
31 ההמחאה לחשבון מעיינות נצרת הן מאחר ומדובר ב"גרסה כבושה" המהווה גם שינוי חזית,
32 הן לאור הסתירות הפנימיות בעדויות הנתבעים והן ולאור הפרכת ההסבר בראיות חיצוניות.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 בהיעדר הסבר אין לי אלא לקבוע כי הונחה לפני ראייה מהותית המבססת על פניה את גרסת
2 התובעים לפיה הסכם המכר אינו משקף עסקת מכר אמיתית של זכויות המנוחים בבית כי
3 אם עסקה שמטרתה העיקרית הייתה לאפשר לנתבעים לקבל מימון ממזרחי טפחות בגובה
4 סכום ההמחאה, ובהתאם הועבר סכום זה באופן מיידי על ידי המנוחים לחשבון מעיינות
5 נצרת, ומטרתה המשנית הייתה לסלק ההלוואה של המנוחים בבינלאומי, וכי רק לצורך
6 קבלת המימון נערך והוצג בפני מזרחי טפחות הסכם המכר, מבלי שהייתה למנוחים או
7 לנתבעים כל כוונה לשנות את המצב המשפטי ביחס לזכויות המנוחים בבית.
8

9 בענין זה אפנה גם ל"ענין פרץ" פסקה 1 שם נקבע כי "בעל דין אשר בחר להסתיר מבית
10 המשפט, ביודעין, עובדות מהותיות או מסמכים בעלי חשיבות, אשר יכלו לשפוך אור על
11 העובדות מושא המחלוקת – יסיק בית המשפט לחובת אותו בעל דין את המסקנות
12 המתבקשות מכך, קרי: שהחומר שהוסתר מבית המשפט שולל את טענותיו של בעל הדין
13 ותומך בעמדת יריבו".

14 כפי שפורט לעיל, הנתבעים עשו מאמצים ניכרים להעלים את עובדת העברת כספי ההמחאה
15 לחשבון מעיינות נצרת, ולכך יש ליתן את המשקל הראוי לחובתם ולטובת טענות התובעים,
16 ועל זאת יש להוסיף כאמור את העדר הסבר ממשי מטעמם להעברת הכספים.

17

18 אופן תשלום יתרת התמורה עפ"י הסכם המכר

19 108. כפי שפורט לעיל בהסכם המכר (סעיף 4) נקבע לוח תשלומים לתשלום סכום התמורה בסך
20 של \$ 310,000 ואשר לפיו סך של \$ 30,000 היה אמור להיות משולם במועד חתימת ההסכם
21 (28.4.99), סך נוסף של \$ 30,000 ביום 15.5.99, והיתרה בסך של \$ 250,000 ביום 10.6.99.
22

23 109. אלא שכפי שהוכח, על פי גרסת הנתבעים 1-2 עצמם, האמור בהסכם המכר בעניין שני
24 התשלומים הראשונים, הינו בגדר "אות מתה" ואינו משקף את המציאות, וכאמור עלה
25 מהנספח להסכם המכר שהוגש בליווי תצהיר משלים (נ/9), כי עד למועד קבלת שתי ההמחאות
26 של כספי ההלוואה הנתבעים לא שילמו לתובעים דבר.

27

28 110. אפנה בעניין זה לסעיף 2 לנספח הקובע כי לאחר קבלת שתי ההמחאות של ההלוואה, ביום
29 3.6.99, הנתבעים נותרו חייבים למנוחים סך של 425,800 ₪ המהווים 101,800 דולר ארה"ב
30 עפ"י השער היציג, וחישוב מהיר מעלה כי סכום החוב שנותר על פי הנספח מהווה את מלוא
31 יתרת התמורה על פי הסכם המכר לאחר הפחתת הסך של 870,000 ₪ - כספי ההלוואה, ומכאן
32 שחוץ מכספי ההלוואה לא שולם למנוחים דבר, וכאמור גם חלקם המכריע של כספי ההלוואה
33 הועבר בכלל לנתבעים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 111. אקדים ואציין בהקשר לנספח כי בתצהיר המשלים טען הנתבע 1 כי הנספח נחתם בסמוך
2 למועד המסירה המקורי (15.6.1999) (סעיף 3 לנ/9), אך בעדותו הוא טען כאמור כי הנספח
3 נחתם **ביום** שבו נחתם הסכם המכר 28.4.99 (עמ' 59 לפרי' מיום 14.7.22 ש' 14).
4
- 5 112. אימוץ עדות הנתבע 1 לפיה הנספח נחתם באותו מועד עם הסכם המכר, מהווה ראייה ברורה
6 לפיקטיביות של הסכם המכר, בכך שהצדדים חותמים על הסכם מכר המוצג למזרחי טפחות
7 ובצדו על נספח המשנה באופן מהותי את הוראותיו. אלא שאני סבור כי הנתבע 1 התבלבל
8 בתשובתו בעדותו והנספח נערך בבירור לאחר יום 3.6.99, זאת כעולה מסעיף 2 לנספח המציין
9 את שני השיקים שנמסרו ביום 3.6.99.
- 10
- 11 113. ואולם גם בגישה הנוחה לנתבע 1, עדיין קיומו של הנספח מהווה ראייה ברורה לכך
12 שהנתבעים **ביחד** עם המנוחים הציגו בפני מזרחי טפחות מצגי שווא, שהיו אמורים להיות
13 תואמים את הוראות הסכם המכר, ונועדו לצורך קבלת ההלוואה, אך כאמור הם אינם
14 משקפים את המציאות.
- 15
- 16 114. **ובמה דברים אמורים?** – הנתבעים בסיכומיהם, במסגרת טענותיהם לפיהן שולמה מלוא
17 התמורה עפ"י הסכם המכר, הפנו לתצהיר עליו חתמו המנוחים (עמ' 51 לנ/2) ושבו הם
18 מצהירים כי קיבלו מהנתבעים 1-2 לפי סעיף 4 להסכם המכר "**סכום של 200,000 ₪ על**
19 **החשבון**". יודגש כי מסמך זה נדרש לצורך שחרור כספי ההלוואה ואפנה לעמ' 8 ב-נ/3 שהינו
20 דף מעקב של מזרחי טפחות שלפיו (סעיף 7.1) נדרשת הוכחה על תשלום הון עצמי לפני העברת
21 כספי ההלוואה.
- 22
- 23 115. כעולה מהנספח, לא יכולה להיות מחלוקת על כך שהתצהיר עליו חתמו המנוחים לא שיקף
24 כלל את המציאות, מאחר ונכון למועד חתימתו המנוחים לא קיבלו תשלום **כלשהו**
25 מהנתבעים, והנתבעים אשר ידעו כאמור כי הוא אינו תצהיר אמת, הגישו אותו למזרחי
26 טפחות לצורך קבלת ההלוואה.
- 27
- 28 116. לעמדתי, **משהוכח** שהוראות הסכם המכר אינן משקפות את הסכמתם האמיתית של
29 הצדדים, ומשהוכח שלא ניתן להסתמך על אישור המנוחים בדבר קבלת סך של 200,000 ₪
30 בהיותו אישור כוזב, ולאור הוראות הנספח שלפיו נכון למועד מסירת הנכס 15.6.99, אף
31 לגרסת הנתבעים הם נותרו חייבים סך של 425,000 ₪ עבור הנכס, עובר לנתבעים נטל הבאת
32 הראיות לביסוס גרסתם שלפיה שולמה מלוא יתרת התמורה מעבר לכספי ההלוואה.
- 33
- 34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

117. אדגיש כי אינני מתעלם מטענת הנתבעים לפיה די בעדות המנוח בהליך הנוסף ובחתימתו על מסמכי 2018 שבהם הוא אישר לכאורה את קבלת מלוא התמורה, כדי לבסס את טענתם לפיה שולמה מלוא התמורה בגין הבית, ואתייחס למסמכים אלו בהמשך. אך בכל מקרה אני סבור כי משהוכח כי המנוח חתם על מסמכים שהאמור בהם אינו משקף את המציאות (הסכם המכר, התצהיר בענין ההלוואה ואף הנספח), קיים קושי לייחס מהימנות מרובה להצהרות או למסמכים אחרים שעליהם חתם המנוח, ובהתאם אין בראיות אלו כדי לשחרר את הנתבעים מהנטל להביא ראיות "חיצוניות" ואובייקטיביות שיבססו את אופן תשלום יתרת התמורה למנוחים.

תשלום יתרת התמורה - גרסת ה"התחשבנות"

118. גם בשאלת תשלום יתרת התמורה מעבר לכספי ההלוואה, עברה גרסת הנתבעים "התפתחויות" ושינויים רבים. כפי שפורט לעיל בתצהיר תגובה לבקשה לצו המניעה, ובתצהירי העדות הראשית טען הנתבע 1 כי מלוא התמורה שולמה כבר בשנת 1999 וכי סוכם עם המנוח על תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של 4,000 ₪ עבור החזקתו בנסח החל ממועד הסכם המכר, וכי "אני דווחתי לרשויות המס בהצהרת ההון שלי על ההכנסה מדמי שכירות אלו...". (סעיף 5 לתצהיר הנתבע 1 (8/נ) (דגש במקור ש.מ.). מאידך בכתב ההגנה ובתצהיר המשלים (9/נ) הפנו הנתבעים בשאלת תשלום יתרת התמורה לנספח, ובכתב ההגנה נטען כי "כפי שיפורט גם בנספח להסכם השכירות (צ"ל להסכם המכר ש.מ.) התמורה שימשה כדמי שימוש ראויים למנוחים עד לשנת 2005. מאז ועד ליום עזיבת עולו של עולם זה, החזיקו המנוחים בדירה" (סעיף 178 לכתב ההגנה, דגש שלי ש.מ.). בהערת אגב אציין כי עפ"י הנספח המנוחים היו פטורים בכלל מתשלום דמי שכירות לתקופה שעד ליום 30.4.05, ובהתאם הגרסה בכתב ההגנה שלפיה יתרת התמורה שולמה באמצעות קיזוז דמי שימוש בגין הבית עד לשנת 2005, אינה יכולה לעמוד והיא סותרת את האמור בנספח.

119. מכל מקום בהתאם לנספח, בסמוך למועד המסירה 15.6.99 נותר חוב של 425,000 ₪ בגין הבית ובין הצדדים סוכם כי המנוחים ימשיכו להחזיק בדירה עד ליום 30.4.2005 מבלי שידרשו לשלם דמי שכירות, וממועד זה ואילך ככל שהם יחזיקו בדירה הם ידרשו לשלם 300 דולר ארה"ב, ובין הצדדים ייחתם הסכם שיסדיר את תקופת השכירות (סעיף 3 לנספח). כן סוכם כי במועד סיום השכירות ומסירת החזקה לנתבעים 1-2 תערך התחשבנות ובה יקוזז חוב דמי השכירות מיתרת התמורה המגיעה עפ"י ההסכם (סעיף 4 לנספח).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

120. כפי שכבר ציינתי, בין הצדדים לא נערך הסכם שכירות כלשהו, ואף לא נטען כי נערך כזה, ולמותר לציין כי האמור בנספח סותר חזיתית את הגרסה האחרת של הנתבעים לפיה המנוחים נדרשו לשלם 4,000 ₪ דמי שכירות החל ממועד הרכישה ושילמו אותם בפועל, והנתבע 1 אף הצהיר על הכנסה משכירות בדו"חות שלו.

121. השינויים שפורטו לעיל בגרסאות הנתבעים, והעובדה שלא נערך בפועל הסכם שכירות חייבו לעמדתי את הנתבעים להציג בעדותם, לכל הפחות, תחשיב כלשהו שיצביע על סכום דמי השכירות שהמנוחים חייבים לנתבעים בגין כל השנים שבהם הם עשו שימוש בבית, ועל כך שבכך שולמה יתרת התמורה בסך 425,000 ₪, שצוינה בנספח.

122. אלא שהנתבעים לא היו מסוגלים להציג ולו ראשית ראייה לתחשיב דמי השימוש/שכירות שיש לקזז מיתרת החוב שלהם למנוחים. כך לדוגמא אפנה לפר' מיום 14.7.22 עמ' 62 ש' 19 ואילך, שם אישר הנתבע 1 כי הוא אינו יודע כמה זמן שילם המנוח לגרסתו 300 דולר, והוא אף אישר כי לא בדק את הנושא וגם לא ביקש מהנתבעת 2 לבדוק.

בנוסף אפנה לסעיפים 81-85 לעיל, שם קבעתי כי הנתבעים לא הציגו הסבר ממשי מדוע כל טענותיהם בנוגע להתחשבנות בינם ובין המנוחים אינן נתמכות בראיה כלשהי, וכי די בכך כדי להטיל ספק גדול במהימנות גרסתם וכל האמור שם נכון ביחס לטענת הנתבעים בה אני דן כעת לפיה שולמה על ידם מלוא יתרת התמורה שצוינה בנספח, באמצעות "התחשבנות" עם המנוח.

123. יותר מכך, בחקירותיהם הנגדיות של הנתבעים הועלו על ידם "שלל" גרסאות סותרות כיצד שולמה למנוחים יתרת התמורה בסך 425,000 ₪, ולכל הפחות מחלק מהגרסאות עלה כי גם ביחס לנספח קיים ספק גדול האם הוא משקף את ההסכמות האמיתיות בין הצדדים.

"שלל" גרסאות הנתבעים בשאלת תשלום היתרה בסך 425,000 ש"ח

124. כאמור לעיל, על פי הנספח, כל ההתחשבנות עם המנוחים ביחס ליתרת התמורה בסך 425,000 ₪ הייתה מבוססת על קיזוז דמי השכירות שהיה על המנוחים לשלם עבור הבית עד למועד מסירת החזקה ותשלום היתרה ככל שקיימת, על ידי הנתבעים.

125. אלא שבחקירתו הנגדית של הנתבע 1 "נולדה" גרסה חדשה שלפיה יתרת התמורה שולמה בכלל באמצעות כספים שלקח המנוח מהנתבע 1 וללא כל קשר לדמי השכירות, וכך נרשמו הדברים בעת חקירתו של הנתבע 1:

ש" : בסדר. טוב. עכשיו בוא תסביר לי איך שילמת למר סיסו את ה-425 אלף ₪ שמצוינים בהסכם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ת: כל הזמן, לאורך כל הדרך היה לוקח כסף ממני" (שם, עמ' 59 ש' 17-18).
2 ובהמשך:
- 3 ש: עד 2005 היית נותן לו כסף כל הזמן.
4 ת: כן.
5 ש: ככה שילמת לו את זה.
6 ת: ויותר מהכסף.
7 ש: במזומן.
8 ת: במזומן יותר מהכסף שאני חייב... (שם, עמ' 59 ש' 23 עד עמ' 60 ש' 2). למותר
9 לציין כי הנתבע 1 אישר שאין לו שום מסמך התומך בגרסתו והוא טען "אנחנו, בני לבין
10 דני... אין לנו מסמכים" (שם, עמ' 60 ש' 8-10), וכמו כן למותר לציין כי על פי גרסה זו גם
11 הנספח הינו מסמך למראית עין, ובפועל המנוחים והנתבעים ערכו התחשבות שונה
12 לחלוטין ביחס לתמורה עבור הבית.
13
- 14 126. בצד הגרסה החדשה האמורה, הנתבע 1 ניסה גם לדבוק בהוראות הנספח, אך זאת תוך
15 ניסיון לערוך "מקצה שיפורים" בהוראותיו. כך טען הנתבע 1 כי תחשיב דמי השכירות בנספח,
16 אינו צריך להיות מבוסס על דמי שכירות בסך 300 דולר לחודש, אלא על פי דמי שכירות
17 ריאליים (שם, עמ' 63 ש' 12-13). והוא השיב: "מי שרשם את זה רשם את זה לפי השכר
18 שהיה באותו זמן, אבל זה לא עד לעולם. כל יום שני וחמישי מעלים...". ואולם הנתבע 1 לא
19 ידע למסור נתונים כלשהם באשר לשכר הדירה הריאלי לאורך השנים "אני לא יודע גם היום"
20 (שם, עמ' 63 משי' 8-24).
21
- 22 127. יותר מכך, הנתבע 1 נשאל על הסתירה בין תצהירו בו נטען לדמי שכירות של 4,000 ₪ לבין
23 הוראות הנספח המדברות על 300 \$ לחודש, ובשלב זה "נולדה" גרסה חדשה ולפיה "א', 300
24 דולר בתקופה מסוימת השתנו, 4,000 שקל סוכם" (שם, עמ' 85 ש' 16), והנתבע 1 נשאל איך
25 תתכן גרסתו זו כאשר בתצהירו נכתב כי "מאז הרכישה ועד לפני מותו סוכם 4,000 ₪..."
26 והשיב כי "אז כנראה שזו טעות בניסוח" (שם, ש' 19). בהמשך הוא טען כי הוא סיכם עם
27 המנוח על 4,000 ₪ לחודש "אחרי שהוא עזב את העבודה, שנים אחרי שהוא עזב את
28 העבודה" (שם, עמ' 86 ש' 8), והוא טען כי המנוח עזב את עבודתו ב-2008, כך שב-2012 הוא
29 סיכם איתו על 4,000 ₪ (שם, עמ' 86 ש' 21-22).
30
- 31 128. גם לגרסה זו על כל פרטיה לא הומצאה ראיה כלשהי על ידי הנתבעים (שם, ש' 24), והיא
32 אינה יכולה להתקבל בין היתר מאחר ועל פי הראיות שהוצגו המנוח סיים את עבודתו
33 במעיינות נצרת בשנים 2011-2012.
34
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 זאת ועוד, אם לא די בכל "שלל" הגרסאות שהועלו על ידי הנתבע 1 ביחס לגובה דמי השכירות
2 שסוכמו עם המנוח, המנוח עצמו בעדותו בהליך הנוסף העלה גרסה אחרת לחלוטין שלפיה
3 דמי השכירות נקבעו לסך של 1,000 ₪ והוא שילם רק 500 ₪ לחודש וכי "אני עונה בכנות,
4 אני משלם לו חצי מדמי השכירות, החצי השני הוא משלם על חשבון דמי השכירות של
5 הדירה שקנינו", והוא גם טען כי הסכום של 1,000 ₪ איננו מחיר מלא (עמ' 169 לנספחי
6 תצהיר התובעת 1, ש' 20-27), ולמותר לציין כי גרסה זו אינה תואמת אף גרסה של הנתבע 1,
7 אשר מעולם לא טען להתחשבות כלשהי בשאלת דמי השכירות עם דמי השכירות בגין דירת
8 שילדרז.

9
10 129. להשלמת התמונה ביחס לתשלום דמי השכירות נזכיר כי הנתבע 1 חזר וטען כאמור כי
11 ההכנסה מדמי שכירות דווחה על ידו בדו"חות האישיים שלו, אך הדו"חות לא הוגשו ולא
12 הומצאה ראיה אחרת כלשהי לביסוס הטענה, וזאת למרות אמירות של ב"כ הנתבעים בדבר
13 רצונם להגיש הצהרות הון של הנתבעים (עמ' 67 לפר' מיום 14.7.22 ש' 5-6).

גרסה נוספת – התחשבות במסגרת הסכם המכר עם שלדרז

14
15 130. בנוסף לגרסאות שפורטו לעיל, "נולדה" במהלך חקירתו של הנתבע 1 גרסה נוספת ולפיה
16 חלק מהותי מהסכום של 425,000 ₪ שולם למנוחים באמצעות קיזוז סכום שהמנוחים היו
17 אמורים לשלם למעיינות במסגרת הסכם שילדרז, ולהבהרת הנושא אפרט בתמצית את
18 העובדות הרלוונטיות.

הסכם שילדרז וההליך הנוסף – רקע עובדתי

19
20 131. כפי שעלה מהראיות (עמ' 98-100 לנספחי תצהיר התובעת 1), ביום 24.5.99 נערך ונחתם
21 הסכם בין ה"ה שילדרז לבין המנוחים (להלן - "הסכם שילדרז") לפיו המנוחים רוכשים דירה
22 של שילדרז במגדל העמק בתמורה לתשלום סך של 90,000 \$ (סעיף 3 להסכם).

23
24 132. כן סוכם כי המנוחים ישלמו את התמורה עפ"י הסכם שילדרז בכך שהמנוחים יפרעו
25 הלוואת משכנתא שרבצה על זכויות שילדרז בדירה וכן נקבע כי "יתרת הסכום לאחר תשלום
26 מלוא המשכנתא כאמור לעיל ישלמה צד ב' לצד א' ו/או למי מטעמו" מעיינות נצרת בע"מ
27 תוך חודש ימים מיום חתימת הסכם זה" (סעיף 4(ב) להסכם שילדרז).

28
29 133. ההסכם דווח למיסוי מקרקעין ונרשמה הערת אזהרה לטובת המנוחים, אך לא הייתה
30 מחלוקת על כך שהמנוחים לא פרעו את המשכנתא של שילדרז, החזקה בדירה לא נמסרה,
31 ושילדרז לא שילמו דמי שכירות על אף במעמד חתימת הסכם שילדרז, נחתם עמם גם הסכם
32 שכירות (עמ' 101-103 לנספחי תצהיר התובעת 1), והעברת הזכויות בדירה על שם המנוחים
33 לא הושלמה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 134. בשנת 2008 הגישו המנוחים המרצת פתיחה למינוי כונס נכסים לצורך הוצאה לפועל של
3 הסכם שילדרז, ובהתאם להחלטת השופט ד. צרפתי שדן בתובענה, הוגש על ידם ביום 10.6.09
4 כתב תביעה מתוקן (ת"א (נצ') 660/09) (להלן - "ההליך הנוסף") ולאחר מכן בשנת 2010 הגישו
5 שילדרז כתב תביעה מטעם להצהיר על בטלות הסכם שילדרז ושתי התביעות נדונו במאוחד.
6
7 135. יצוין כי התובעים העלו טיעונים רבים ביחס למעורבות הנתבע 1 בהליך הנוסף לרבות
8 תשלום שכר טרחת עוה"ד שייצג את המנוחים, ואת חלקן הגדול מצאתי כחסרות חשיבות
9 לעניינינו, ובהתאם אין בכוונתי להתייחס אליהן.
10
11 136. החשוב בעיני הוא הקשר בין הסכם שילדרז והסכם המכר כפי שהועלה ע"י המנוח והנתבע
12 1 בתצהיריהם ועדותם בהליך הנוסף, והשלכתו על שאלת תשלום יתרת התמורה על פי הסכם
13 המכר בהליך שלפני.
14
15 137. בהמשך אדון בעדותו של המנוח בהליך הנוסף, אך בשלב זה אתמקד בעדותו של הנתבע
16 1 בהליך הנוסף ובהעמדתה מול עדותו בהליך שלפני. כאמור, בהסכם שילדרז נקבע כי
17 המנוחים רשאים לשלם את התמורה למעיינות נצרת, ובתצהיר שהגיש הנתבע 1 בהליך הנוסף
18 הוא הסביר כי שילדרז צברו חובות רבים, ומכירת הדירה במגדל העמק נועדה לצורך כיסוי
19 חובות אלו (סעיף 6 לתצהיר עמ' 62 לנספחי תצהיר התובעת 1).
20
21 138. בתצהיר נטען גם כי הנתבע 1 הוא שהציע למנוח לרכוש את דירת שילדרז והוא אף טען כי
22 "אני עזרתי למר סיסו בכל הקשור בטיפול בעסקה כי אני הייתי מחויב כלפי העובד שלי
23 לדאוג לו ומבחינה מוסרית לרישום הדירה על שמו" (סעיף 13 לתצהיר, עמ' 64 לנספחי
24 תצהיר התובעת 1).
25
26 139. עוד טען הנתבע 1 כי על סמך ההתחייבות לעסקה עם שילדרז נערכה העסקה עם המנוחים
27 ונחתם הסכם המכר (סעיף 18 לתצהיר, שם). הנתבע 1 טען גם כי לצורך העסקה עם המנוחים
28 נתקבלה כאמור הלוואה על סך 870,000 ₪ וכי "יודגש כי אני והתובעים (המנוחים ש.מ.)
29 התחשבנו ביננו לגבי התמורה המגיעה למעיינות מהתובעים בהתאם להסכם בין התובעים
30 עם הנתבעים (שילדרז ש.מ.) ולגבי התמורה המגיעה לתובעים מאיתנו בגין העסקה ביננו"
31 (שם, עמ' 65).
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

140. לפני כן טען הנתבע 1 כי לאחר פחות מחודש ממועד חתימת הסכם שילדרז, המנוחים שילמו למעיינות נצרת סכום של 268,900 ₪ על חשבון חוב שילדרז למעיינות נצרת וכי יתרת החוב פחתה בהתאם, וכי בכך "שילמו לי התובעים (המנוחים ש.מ.) את מה שהיה עליהם לשלם בהתאם להסכם" (סעיף 16 לתצהיר, שם עמ' 64).

141. למרות שמהתצהיר משתמע בבירור כי המנוחים שילמו בפועל למעיינות נצרת את הסך האמור, בעדותו בהליך הנוסף טען הנתבע 1 כי הסך שולם " ... וזה הדרך של קיזוז התשלום שהייתי צריך לשלם לסיסו בגין הרכישה של הדירה בקרית אתא" (עמ' 164 לנספחי תצהיר התובעת 1, שורות 11-12).

142. ביום 5.3.2012 ניתן פסק דין בהליך הנוסף ובו נדחתה תביעת המנוחים ונקבע כי הסכם שילדרז "בטל ועבר מן העולם" (סעיף 45 לפסק הדין), תוך שהשופט צרפתי קובע בין היתר כי הוא אינו נותן אמון בגרסאות המעורפלות של המנוח והנתבע 1, וכי " ... הגרסה המיתממת של השניים, לפיה סיסו רכש את דירת שילדרז לצרכי מגוריו, במנותק ממהלכים אחרים, כמו גם כי חלקו של שבלי בהתקשרות הסתכם רק בהבטחת פירעון חובות החברה למעיינות, לא זכתה לאמוני" (סעיף 25 לפסק הדין, עמ' 45 לנספחי תצהיר התובעת 1). המנוח ועיזבון המנוחה הגישו ערעור על פסק הדין, אך חזרו בהם מהערעור בהמלצת בית המשפט תוך חיובם בהוצאות שילדרז (ע"א 3411/12 דן סיסו ואח' נ' עובדיה שילדרז ואח' (11.11.13)).

עדות הנתבע 1 בהליך הנוכחי בענין שילדרז

143. ומכאן להליך שלפני. כפי שצוין בסעיף 43 לעיל, בכתב ההגנה טענו הנתבעים כי אין כל קשר בין ההתחשבנות ביניהם בהסכם שילדרז, לתיק שלפנינו. כמו כן בתצהירים שהגיש הנתבע 1, הן במענה לצו המניעה והן תצהיר עדות ראשית לא נטען לקשר כלשהו בין שני ההסכמים, וכזכור גם עפ"י הנספח, כל ההתחשבנות בקשר ליתרת התמורה הייתה אמורה להתבסס אך ורק על קיזוז דמי שכירות שהמנוחים נדרשו לשלם עבור המשך החזקתם בבית.

144. אלא שכל האמור לא מנע מהנתבע 1 להעלות במסגרת חקירתו הנגדית גרסה נוספת לפיה יתרת התמורה עבור הבית שולמה על ידו, בכך שהמנוחים לא נדרשו לשלם למעיינות נצרת את התשלום עבור דירת שילדרז. וכך טען הנתבע 1 כי "חלק מתשלום שבלי לדני סיסו זה הדירה של איפרגן (הכוונה לשילדרז ש.מ.)" (עמ' 104 לפרוטוקול מיום 14.7.22 שורה 7) ובניסוח אחר " ... אנחנו נוריד את העלות של הבית של איפרגן מהעלות של הנכס של דני. שהוא מוכר לי ואז אני של איפרגן אני אוריד את הסכום הזה מהסכום שהוא חייב לי. אתה לא הבנת את זה" (שם, עמ' 104 שורות 16-18).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 145. גרסה חדשה זו סותרת כמובן את הנספח שאינו מזכיר כלל את הסכם שילדרז, והנתבע 1
3 נשאל על כך וטען שהתשלום עבור הדירה במגדל העמק היה חלק מההתחשבות (שם, עמ' 105
4 שורות 15-16), ובחקירתו החוזרת טען הנתבע 1 כי חלק קטן מהסך של 425,000 ₪ שולם
5 בקיזוז דמי שכירות ו- "היתר שולם ע"י קניית הבית של מגדל העמק" (שם, עמ' 147 שורות
6 18-21).
- 7
8 לעמדתי, אין בתשובות הנתבע 1 כדי להוות הסבר לסתירה בין גרסתו החדשה לנספח וגרסה
9 זו סותרת גם את יתר גרסאות ה"התחשבות" שהועלו לעיל.
- 10
11 146. זאת ועוד, גרסה זו עומדת בניגוד לעדות הנתבע 1 אשר טען להפרדה בין התחשבות המנוח
12 עם מעיינות נצרת לבין ההתחשבות עימו (סעיף 64 לעיל), וכך עפ"י גרסתו הנוכחית, הוא קיזז
13 חוב אישי שלו למנוחים עבור רכישת הבית, מתשלום שהיו המנוחים אמורים לשלם למעיינות
14 נצרת בהסכם שילדרז. (ראו גם עדות הנתבעת 2 שם, עמ' 160 שורה 1 על הפרדה החשבונאית
15 הנטענת בין הנתבעים באופן אישי למעיינות נצרת).
- 16
17 147. עוד נציין כי גם לגרסה זו לא הובאה ראיה כלשהי, והראיה המתבקשת היא הצגת כרטיס
18 החו"ז של שילדרז במעיינות נצרת, שבו אמורה הייתה להופיע פעולת זיכוי בסך 268,900 ₪
19 בגין "התשלום" ששילמו המנוחים עבור הדירה במגדל העמק (במישרין או בדרך של קיזוז
20 מול הנתבע 1), אלא שגם ראיה זו לא הוצגה, לא רק בהליך הנוכחי אלא גם בהליך הנוסף
21 שהתנהל כאמור כבר בשנת 2011, ובעניין זה ציין השופט צרפתי בפסק הדין כי "שיבלי וסיסו
22 לא הציגו כל אסמכתא בדבר ביצוע התשלום הנטען, שיבלי נמנע מלהציג אסמכתא,
23 חשבונית, כרטיס לקוח וכדומה, המלמדים על התשלום הנטען שביצע סיסו, וכנגזר מכך,
24 הפחתה ביתרת חוב החברה למעיינות" (עמ' 17 לנספחי תצהיר התובעת 1, סעיף 38).
- 25
26 148. עוד אציין כי הגרסה החדשה שהעלה הנתבע 1 בדבר קיזוז יתרת התמורה אל מול התשלום
27 שהמנוחים נדרשו לשלם למעיינות נצרת בהסכם שילדרז, עומדת בסתירה מהותית לעדות
28 המנוח בהליך הנוסף, שם נטען על ידו כי הסך של 268,900 ₪ בהסכם שילדרז שולם בפועל על
29 ידו למעיינות נצרת "מהכסף שקיבלתי בצ'ק של הבנק" וכי "איך שקיבלתי את הכסף מהבנק
30 שילמתי לשיבלי" (עמ' 171 לנספחי תצהיר התובעת 1 שורות 7 ו-27).
- 31
32 149. ואם לא די בכל האמור עד עתה, הנתבעת 2 בעדותה העלתה גרסה "משולבת" שונה מכל
33 יתר הגרסאות בשאלת תשלום התמורה, ועל פי עדותה יתרת התמורה שולמה למנוחים בדרך
34 של קיזוז חובות שהיו למנוח למעיינות נצרת (ולא חובות לנתבע 1!!!).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 150. כך בתחילה נשאלה הנתבעת 2 כיצד שולמה התמורה למנוחים והיא השיבה "במזומנים",
3 ו"באותה נשימה" כשנשאלה מתי הנתבעים סיימו לשלם את התמורה היא השיבה "מתי
4 סיימנו לשלם? אני מה שאני זוכרת שהוא כל הזמן היה בחוב, עד שהוא, גם אחרי שעזב את
5 החברה הכרטסת שלו הייתה בחוב" (עמ' 157 לפרוטוקול מיום 14.7.22 שורות 3-8).
6 בהמשך נשאלה הנתבעת 1 האם הנתבעים שילמו למנוחים את הסך של 425,000 ₪ היא
7 השיבה: "כן" וכשהיא נשאלה "איך?" היא השיבה: "עוד פעם אני אומרת שחברת מעיינות
8 נצרת הוא היה חייב כסף" (שם, עמ' 160 שורות 8-12).
9
10 151. עם זאת יצויין כי במקביל לכל האמור טענה הנתבעת 2 כי גם מהתשלום עבור הבית,
11 הנתבעים קיזזו את השווי של הדירה במגדל העמק (שם, עמ' 166 שורות 14-16), זאת מבלי
12 שהובאה על ידה ראיה כלשהי לביסוס הטענה.
13
14 152. להשלמת התמונה וכהמחשה נוספת לסתירות בין גרסאות הנתבעים, אפנה לכך שהנתבע 1
15 בעדותו טען (כמובן ללא כל אסמכתא) כי לאחר פסק הדין שביטל את הסכם שילדרז הוא
16 החזיר למנוח במזומן את הסך של 268,000 ₪ (עמ' 92 לפרוטוקול מיום 14.7.22 שורות 12-19)
17 וכי לא ציין עובדה זו עד למועד עדותו כי "אף אחד לא ביקש ממני לטעון את זה..." (שם,
18 שורה 21). הנתבעת 2 לעומתו אמנם אישרה כי הסכום הוחזר למנוח אך טענה (כמובן ללא כל
19 אסמכתא) "אני אמרתי ואני עוד פעם חוזרת על זה. לדני היה זכות של 268 שהוא השווי של
20 מגדל העמק שלא שולם. אחרי שהפסיד במשפט, אנחנו נשארנו חייבים ואז זה קוזז, קיבל
21 את הכסף..." וכשהיא נשאלה על ידי איך בפועל שולם הסך האמור היא השיבה " ... אני
22 הסברתי את זה כמה פעמים, שדני נשאר חייב אפילו אחרי שעזב...", דהיינו "החזר"
23 התשלום שהגיע למנוח עבור דירת שילדרז לאור ביטול ההסכם, קוזז מול חובותיו של המנוח
24 למעיינות נצרת (עמ' 167 לפרוטוקול מיום 14.7.22 שורה 5 - עמ' 168 שורה 12).
25
26 153. הרחבתי בתיאור גרסאות התובעים על מנת לבסס את מסקנתי שלפיה לא עלה בידי
27 הנתבעים להניח בפני בית המשפט ולו גרסה מינימלית סבירה שתבסס את טענתם לפיה
28 שולמה מלוא יתרת התמורה שצוינה בנספח בסך של 425,000 ₪, ושלל הגרסאות שהועלו על
29 ידם, לא זו בלבד שהן סותרות זו את זו, אלא שכולן לא נתמכו ולו ב"ראשית ראיה" לביסוסן.
30 בהתאם גם בשאלת תשלום מלוא התמורה מעבר לכספי ההלוואה קיימת לפני תשתית
31 ראייתית מהותית שלפיה התשלום האמור בהסכם המכר לא בוצע כלל, ובכך חיזוק נוסף
32 לטענת היות הסכם המכר הסכם למראית עין.
33
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 154. יותר מכך, שלל הגרסאות רק חיזקו את קביעתי ומסקנתי שלפיה אין ליתן משקל גם
2 למסמכים **בכתב** עליהם חתמו הן המנוחים והן הנתבעים מאחר והוכח פעם אחר פעם כי
3 מסמכים אלו **אינם** משקפים את המציאות ואת ההסכמות האמיתיות שנערכו בין המנוחים
4 לבין הנתבעים, הסכמות שהוסתרו מבית המשפט על ידי המנוח והנתבע 1 בהליך הנוסף, ועל
5 ידי הנתבעים בהליך הנוכחי.
6

7 155. עם זאת וכנגד העדר גרסה ממשית של הנתבעים בשאלת תשלום התמורה, הנתבעים טענו
8 כי עדות המנוח בהליך הנוסף מהווה ראיה מהותית לתקפותו של הסכם המכר ולתשלום
9 מלוא התמורה על פיו, ויותר מכך עדות זו יוצרת "השתק שיפוטי" המונע מהנתבעים כיורשי
10 המנוח לטעון כיום כנגד תקפות הסכם המכר ככלל ותשלום התמורה בפרט.
11

עדות המנוח בתיק שילדרז- ראיה לתקפות הסכם המכר ותשלום מלוא התמורה

12 156. כפי שפורט לעיל, המנוח הגיש תצהיר בהליך הנוסף ובו (עמ' 72 לנספחי תצהיר התובעת 1)
13 הוא כרך את עסקת שילדרז בעסקת מכירת הבית והצהיר כי "על סמך ההתחייבות לעסקה
14 **ביננו לבין הנתבעים** (שילדרז ש.מ.) ולצורך התכוונות לעסקה, נערכה עסקה נוספת ביננו לבין
15 **מר נסירי לפיה אני ואשתי מכרנו למר נסירי ואשתו את הדירה שלנו, בה התגוררנו והנמצאת**
16 **בקרית אתא**", והמנוח צירף לתצהירו את הסכם המכר ונסח רישום.
17
18
19

20 157. כמו כן הצהיר המנוח כי שתי ההמחאות על סך 870,000 ₪ הועברו אליו ואל המנוחה וכי
21 "יודגש כי אני ומר נסירי התחשבנו ביננו לגבי התמורה המגיעה למעיינות מאיתנו בהתאם
22 להסכם שלנו עם הנתבעים ולגבי התמורה המגיעה לנו ממר נסירי בגין העסקה ביננו" (שם).
23

24 המנוח גם העיד בבית המשפט בהליך הנוסף ואישר כי הוא עדיין מחזיק בבית בקרית אתא
25 אך טען כי הנתבע 1 "השאיר לי את הדירה המקורית שלי בשכירות ואני מתחשבן על זה"
26 (עמ' 169 לנספחי תצהיר התובעת 1 ש' 12-13). כפי שפורט לעיל המנוח אף טען כי הוא משלם
27 רק מחצית מהשכירות המגיעה ממנו בגין הבית בשל דמי השכירות שהמנוח אינו מקבל על
28 הדירה במגדל העמק (שם, ש' 20-23).
29

30 158. להשלמת התמונה נציין כי המנוח טען גם כי סה"כ המחיר שסוכם עבור הבית היה "...
31 900,000 ₪, קצת יותר" (עמ' 170 לנספחי תצהיר התובעת 1, ש' 14), וכי שני השיקים של
32 ההלוואה שיקפו את מחיר הבית (שם, ש' 20-22).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 זאת ועוד, המנוח אף טען כזכור כי שילם את הסך של \$ 90,000 שהוא נדרש לשלם עבור דירת
2 שילדרז, למעיינות נצרת, "מהכסף שקיבלתי בצ'ק של הבנק" וכי "איך שקיבלתי את הכסף
3 מהבנק שילמתי לשיבלי" (הנתבע 1 ש.מ.). (שם, ש' 7 ו-28).
4 מכל מקום, כשהוצגה עדות המנוח לתובעת 1 היא מסרה כי "אז אבא שלי לא אמר אמת"
5 (עמ' 91 לפרי' מיום 7.7.22 ש' 29).
6
7 159. בסיכומיהם ביקשו ב"כ הנתבעים לראות בעדות המנוח כאחת הראיות המבססות את
8 טענתם לפיה הסכם המכר משקף עסקה אמיתית ותקפה, וכי התמורה שולמה בפועל
9 "בהתחשבות" בין המנוח לבין הנתבע 1 (סעיף 6.19 (ד) לסיכומים). כמו כן הופנית לפסיקה
10 שעניינה "השתק שיפוטי" ונטען כי לאור עדותו של המנוח בהליך הנוסף, לא ניתן לאפשר
11 לתובעים הבאים "בנעליו" של המנוח כיורשיו, להעלות גרסה הפוכה ולטעון כיום כי העדות
12 שנתן המנוח בהליך האחר, לא הייתה אמת, וכי אין בעובדה שהמנוח הפסיד בתביעת שילדרז
13 כדי למנוע את החלת דוקטרינת ה"השתק השיפוטי".
14
15 160. בנוסף נטען גם כי דווקא לאור ההפסד בתיק שילדרז ניתן היה לצפות שהמנוח יתנער
16 מהסכם המכר, במיוחד בנסיבות בהן עפ"י גרסת התובעים כיום המנוח כבר היה אמור
17 להחזיר את יתרת ההלוואה שקיבל מהנתבעים לצורך סילוק המשכנתא בבינלאומי, והעובדה
18 שהמנוח לא עשה כן אלא פעל בשיתוף פעולה עם הנתבעים והשלים את העברת הזכויות בנכס
19 בשנת 2018 מהווה אישור ואשרור מחודש של תוקפו של ההסכם.
20
21 161. כנגד האמור טענו התובעים בין היתר כי בתיק שילדרז המנוח לא אישר כי קיבל את
22 התמורה על פי הסכם המכר, אלא רק אישר כי קיבל את השיקים הבנקאיים, כמו כן נטען כי
23 "טענות המנוח בתביעת שילדרז היוו חלק מאותות המרמה במסגרת פועלם המשותף של
24 הצדדים לטובת שיבלי כך שברור שהנתבעים אינם זכאים כיום להסתמך על מרמה משותפת
25 זו בניסיון לגזול את בית המנוח" (סעיף 139 לסיכומים).
26
27

דיון והכרעה במשקלה של עדות המנוח בהליך הנוסף

- 28
29 162. לאחר עיון בראיות ובטענות אני דוחה את טענות הנתבעים בדבר המשקל הראייתי המוגבר
30 שיש לתת לעדות המנוח בתיק שילדרז לטובת הנתבעים, וכמו כן אין להחיל בנסיבות העניין
31 את דוקטרינת ה"השתק השיפוטי".
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

163. יוקדם ויודגש כי לא יכולה להיות מחלוקת על כך וציינו זאת כבר לעיל, שהמנוח שיתף פעולה באופן מלא עם עריכת וחתומת הסכם המכר לרבות יצירת מצג כלפי צדדי ג' ובכלל זה מזרחי טפחות לפיו הסכם המכר תקף והדבר בא לידי ביטוי בין היתר בחתימה על תצהיר שהוכח ככוזב שהוזכר לעיל לפיו שולמו למנוחים מהנתבעים 200,000 ₪ בטרם ניתנו כספי ההלוואה.
164. בהתאם, עצם העובדה שהמנוח העיד בהליך הנוסף כי נערך הסכם למכירת הבית, אין בה לכשעצמה כדי להוות ראיה לתקפות ההסכם או לתשלום התמורה שיש בה כדי לגבור על כלל הראיות שפורטו לעיל והמצביעות לכאורה על היות הסכם המכר הסכם למראית עין ועל אי תשלום יתרת התמורה. במילים אחרות, אין לאישור בכתב או אף לעדות של צד שהיה שותף לעריכת הסכם למראית עין, לפיהם ההסכם "אמיתי" ו"תקף", משקל עדיף על פני ראיות ברורות אחרות אף אם הן נסיבתיות המצביעות על ההפך.
165. בעניין זה אפנה לע"א 1780/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' יהודית אולצ'יק פ"ד (2) 41, 43 (1996), שם צוין כי "אין חולק, שהטוען לבטלות חוזה בטענה למראית עין – עליו הראיה. ראיה כזו היא, לרוב נסיבתית שכן מטבע הדברים, בעלי חוזה למראית עין מעלימים את כוונתם האמיתית ואינם טורחים להכין ראיות על קנונייתם".
166. הדברים האמורים נכונים במשנה תוקף ביחס לעדות המנוח בהליך הנוסף שלגביה הוצגו ראיות רבות לכך שהיא לא הייתה עדות אמת. זאת ועוד, עדות המנוח סותרת בנקודות מהותיות רבות את עדות הנתבעים בהליך שלפני, ובהתאם אינני סבור כי הנתבעים רשאים לבחור רק את החלק הנוח להם מעדותו של המנוח ולבקש ליתן דווקא לו מעמד ראייתי עדיף.
167. כך ורק לשם הדוגמא נציין כי כאמור המנוח הצהיר בעדותו כי היה לו אינטרס לרכוש את הדירה במגדל העמק כי "… המשפחה הצטמצמה ונשאר ילד אחד ולא הייתי צריך דירה גדולה" (עמ' 169 לנספחי תצהיר התובעת 1 ש' 9-10). אלא שבהליך הנוכחי התברר כי בשנת 1999 התובע יוני סיסו היה כבן 9 והתובעת 1 בת 14. זאת ועוד, כבר בהליך הנוסף וגם בהליך שלפני הוכח כי למרות הצהרתו של המנוח בדבר ה"צורך" בדירה קטנה יותר, בפועל המנוח לא נקט בפעולה כלשהי על מנת לקבל לידי את הדירה במגדל העמק ולחילופין לעבור לדירה אחרת קטנה יותר בכל השנים משנת 1999 ועד למועד פטירתו בשנת 2020 במשך 21 שנים!!.
168. בהקשר זה אין לי אלא להצטרף לדבריו הברורים של כב' השופט צרפתי "על בסיס המפורט לא הוכח בפני כאמור, כי מטרת ההתקשרות בהסכם המכר הייתה רצונו של סיסו למצוא לו דירת מגורים. להוסיף בהקשר זה, כי התנהלות סיסו לאורך כל התקופה והשנים מאז נחתמו ההסכם עם שילדרז, מוכיחה בבירור את הדברים. אדם הרוכש דירת מגורים לא ימתין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כמעט עשר שנים עד שיפעל לאכוף את קבלת הדירה, כאשר לאורך כל אותן שנים לא יפנה,
2 ולו פעם אחת למוכר ויתבע זכויותיו, או יתבע דמי שימוש/שכירות אם מגיעים לו" (פסקה
3 31 לפסק הדין עמ' 48 לנספחי תצהיר התובעת 1).
- 4
5 169. עוד נציין כי המנוח טען כאמור כי שתי המחאות ההלוואה מהוות את מחיר הבית
6 ("900,000 ₪ קצת יותר"), ולמותר לציין כי טענה זו נסתרת מהסכם המכר, ויש בה דווקא
7 כדי להוות חיזוק נוסף לטענה לפיה מטרתו האמיתית של הסכם המכר הייתה אך ורק קבלת
8 מימון ממזרחי טפחות.
- 9
10 170. זאת ועוד, המנוח טען כאמור לעיל, שמתוך ההמחאה של 766,651 ₪ הוא שילם סך של
11 \$ 90,000 למעיינות נצרת ועדות זו סותרת לחלוטין את כל גרסאות הנתבעים בהליך הנוכחי
12 שבהן הנתבעים טענו תחילה כי אין שום קשר בין עסקת שילדרו להסכם המכר, ולאחר מכן
13 שינו עדותם וטענו כי התשלום שהיה אמור המנוח לשלם עבור דירת שילדרו קוזז מיתרת
14 החוב עפ"י הנספח בסך 425,000 ₪. בהקשר זה אדגיש כי מעדות המנוח עולה גם כי הוא
15 העלים מבית המשפט בהליך הנוסף את העובדה שהוא העביר את מלוא הסך של 766,651 ₪
16 למעיינות נצרת, והוא יצר מצג מטעה כאילו הוא שילם אך ורק \$ 90,000 מתוך כספי
17 ההמחאה. בנוסף לכל האמור, נזכיר גם את גרסת המנוח ביחס לתשלום דמי השכירות עבור
18 הבית שסתרה כאמור את כל שלל הגרסאות שהעלו הנתבעים (סעיף 128 לעיל).
- 19
20 171. סיכומי של דבר, משהוכח כי עדות המנוח בתיק שילדרו הייתה עדות לא מהימנה ואף
21 מטעה, ומתחמקת גם כלפי בית המשפט שם, אינני סבור כי ניתן לראות בה כראיה לטובת
22 הנתבעים ביחס לתקפות הסכם המכר או תשלום התמורה. זאת ועוד, משהוכח כי העדות
23 כללה גרסאות שונות העומדות בסתירה גמורה לגרסאות הנתבעים בהליך הנוכחי, הנתבעים
24 אינם יכולים לבקש להקנות מעמד ראייתי עדיף רק לחלקים באותה עדות הנוחים להם, מבלי
25 שיצביעו על טעם ממשי לכך וזאת לא נעשה על ידם.
- 26
27 172. יותר מכך, אני סבור כי מעדות המנוח בהליך הנוסף, ניתן דווקא למצוא חיזוק ותמיכה
28 לטענת התובעים שלפיה הסכם המכר היה הסכם למראית עין ולא שיקף עסקה אמיתית בין
29 הצדדים. כך העובדה שהמנוח והנתבע 1 טענו בתביעת שילדרו שהסכם המכר נערך בהכנה
30 לעסקת שילדרו (סעיף 18 לתצהיר הנתבע 1, סעיף 21 לתצהיר המנוח, עמ' 64 ו- 72 לנספחי
31 תצהיר התובעת), בעוד שבפועל בהסכם המכר אין שום ציון לקשר בינו לבין עסקת שילדרו.
32 ויותר מכך בהליך הנוכחי "קשר" זה לא הוזכר כלל בתצהירי הנתבעים, אשר העלו גרסה שונה
33 לחלוטין ולפיה הרקע למכירת הבית היה אך ורק רצונו של המנוח למכור את ביתו לצורך
34 כיסוי חובותיו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1
2 173. בנוסף, הנתבעים מנסים לטעון כיום כי בשל השנים הרבות שחלפו הם לא יכולים כיום
3 להציג פרטים ביחס להתחשבות שנערכה בינם לבין המנוח. ואולם מוכח מההליך הנוסף,
4 שכבר בשנת 2011 בזמן שהמנוח עדיין היה עובד של מעיינות נצרת (עדות הנתבע 1 עמ' 162
5 לנספחי תצהיר התובעת 1, ש' 18-19), הן המנוח והן הנתבע 1 לא רצו או שלא יכלו להציג ולו
6 ראשית ראיה להתחשבות ביניהם, והנתבע 1 טען ביחס להלוואות שעל פי טענתו נתן למנוח
7 כי "זה ענין פרטי, אני גם לא זוכר ולא יודע לפרט" והוא אף נשאל "כיצד אם כן הגעת
8 לתחשיב כמה כביכול חייב לך סיסו בגין ההלוואות? כמה הלוואות? מה הסכומים ומה
9 המועדים?" הוא השיב "אין לי תשובה, בינו לביני יש התחשבות ואנו פועלים על פיה" (שם,
10 עמ' 165 ש' 1). גם המנוח לא מסר פרטים או אסמכתאות כלשהן בחקירתו הנגדית על
11 ההתחשבות הנטענת וטען מספר פעמים כי "אין לי מה להוסיף" (שם, עמ' 171 ש' 28).

12
13 174. הימנעות תמוהה זו של המנוח והנתבע 1 ממסירת פרטים או אסמכתאות כלשהם ביחס
14 להתחשבות ביניהם גם לאחר שהובהר להם כי מדובר בסוגיה מהותית (ראו שם, ש' 3-2),
15 מעידה לעמדתו על כך שאין ממש בטענת ההתחשבות, וגם לא היה בה ממש כבר בשנת 2011,
16 ויש לדחות כל ניסיון הנתבעים לתלות את העדר ראיות מטעמם בשנים שחלפו.

17
18 175. בהקשר זה ולהשלמת התמונה נחזור נציין כי גם בפסק הדין בהליך הנוסף נקבע כי "סיסו
19 ושבלי נמנעו במכוון מלמסור גרסאות ופירוט מלא, ולמעשה הסתירו נתונים הנוגעים לפרטי
20 ההתקשרות וההתחשבויות, ככל שהיו, למרות שהיו רלוונטיות להכרעות לרבות בנוגע
21 לקשר בינם לבין עצמם או בינם לחברה או למעיינות, וכמו גם בינם לשילדרז, לרבות בזיקה
22 למעמד ולאינטרס של כל אחד מהם בהתקשרויות השונות" (פסקה 25 לפסק הדין), ובהעדר
23 אסמכתאות והסירוב ליתן פירוט דחה השופט צרפתי את טענת המנוח לפיה שילם למעיינות
24 נצרת תשלום על חשבון חובם של שילדרז, כתשלום עבור דירתם של שילדרז (סעיף 38 לפסק
25 הדין).

26

27

השתק שיפוטי

28 176. לאור האמור, נותר עדיין לבחון את טענת הנתבעים לפיה יש להחיל במקרה זה את
29 דוקטרינת ה"השתק השיפוטי" ומכוחה יש לקבוע שהתובעים מנועים בהיותם יורשיו של
30 המנוח ה"באים בנעליו" מלטעון שהסכם המכר אינו הסכם אמיתי בנסיבות בהן המנוח טען
31 ההיפך בהליך הנוסף.
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 177. כפי שנקבע לאחרונה "כידוע, כלל ההשתק השיפוטי מונע מבעל דין להעלות טענות
2 סותרות בהליכים שונים. זאת, גם כאשר בעלי הדין בשני ההליכים אינם זהים... כלל זה
3 נועד, בעיקרו של דבר לשמור על טוהר ההליך השיפוטי ועל אמון הציבור במערכת המשפט...
4 לתכלית זו שתי פנים: מבחינה מוסרית הכלל מתמקד בתום-לבם של בעלי הדין ונועד למנוע
5 ניצול לרעה של ההליך השיפוטי. מבחינה מעשית, הכלל מבקש למנוע הכרעות סותרות של
6 טריבונלים שונים... בעבר תחולתו של כלל ההשתק השיפוטי הותנה בכך שטענתו
7 הרלוונטית של בעל הדין התקבלה במסגרת ההליך האחר... במרוצת השנים רוכך תנאי זה,
8 לכדי דרישה שלבעל הדין צמחה "הנאה" כלשהי כתוצאה מהעלאת הטענה שעל הפרק...
9 ואף ביחס לנחיצותה של דרישה מרוככת זו ניתן למצוא עמדות שונות בפסיקתו של בית
10 משפט זה... (רע"מ 8943/22 פלוני נ' פלונית פסקאות 8-9 (15.3.23)).
- 11
12 178. לעמדתי, אין מקום להחיל את דוקטרינת ה"השתק השיפוטי" במקרה שלפני זאת ממספר
13 נימוקים. ראשית, לא צמחה למנוח "הנאה" כלשהי בהליך הנוסף מהעלאת הטענה בדבר
14 תקפות הסכם המכר או תשלום התמורה בו על פי "התחשבות" עם הנתבע 1, מאחר וכאמור
15 בית המשפט בהליך הנוסף דחה במלואה את הגרסה שהעלו המנוח והנתבע 1 שם, ובכלל זה
16 את טענת ההתחשבות שהועלתה על ידי המנוח ובהתאם ועל פי חלק מהגישות שהובעו בבית
17 המשפט העליון די בכך כדי להביא לדחיית טענת ההשתק השיפוטי.
- 18
19 179. שנית, שאלת תוקפו של הסכם המכר, או השאלה האם שולמה מלוא התמורה על פי הסכם
20 המכר, לא היו השאלות שעמדו לדיון בהליך הנוסף, ובית המשפט שם לא נדרש להכריע
21 בשאלות אלו לצורך פסק דינו והוא אכן לא קבע כל קביעה פוזיטיבית בעניין. בהתאם כל
22 ההנמקה של כלל ה"השתק השיפוטי" שעניינה החשש מפני קביעות סותרות של טריבונלים
23 שיפוטיים אינה מתקיימת במקרה זה.
- 24
25 180. שלישית, גם אם באופן "פורמאלי" היו מתקיימים התנאים להחלת הכלל של "השתק
26 שיפוטי", לא הייתי מחילו מאחר ואני סבור כי במקרה שלפנינו הנתבעים "מנועים"
27 מהאפשרות של עשיית השימוש בדוקטרינה זו, לצורך חסימת דרכם של התובעים מלטעון
28 לבטלותו של הסכם המכר, בנסיבות בהן הונחו כאמור בפני בית המשפט ראיות "חיצוניות"
29 מהותיות לכך שמדובר בהסכם למראית עין.
- 30
31 181. בעניין זה אפנה לע"א 4170/14 אילן כהן נ' יהודה (אריק) כהן פסקה 10 (14.1.16) שם קבע
32 בית המשפט העליון כי אין להחיל את כלל ה"השתק שיפוטי" כנגד בעל דין שהעלה טענות
33 סותרות בהליך קודם, כאשר הצד המעלה את טענת ה"השתק השיפוטי" היה שותף מלא
34 בהליך הקודם להעלאת הטענות הסותרות, בנסיבות הנגועות בחוסר תום לב וקבלת הטענה
35 תזכה אותו בסעד שאינו צודק בנסיבות העניין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

182. כפי שפורט בהרחבה לעיל, הנתבע 1 לא זו בלבד שהיה שותף פעיל, בהליך הנוסף, להצגת מכלול המצגים העובדתיים שנדחו על ידי בית המשפט שם, ואשר כללו גם את הטענות לפיהן הסכם המכר הינו הסכם תקף, שתמורתו שולמה במסגרת "התחשבות" בין המנוח והנתבע 1, ובמסגרת זו היה שותף מלא גם להסתרת העובדה שכל כספי ההמחאה שקיבלו המנוחים הועברו למעיינות נצרת, אלא שבית המשפט שם אף התרשם כי "הרוח החיה" בכל עסקת שילדרז היה בכלל הנתבע 1, שיזם את ההתקשרות ואף נקבע כי "המעורבות של שבלי גם לאחר שלגרסתו ולגרסת סיסו, שילם סיסו למעיינות את יתרת התמורה שנועדה לכיסוי חובות החברה למעיינות, מלמדת על כך ששיבלי הוא העניין האמיתי בהתקשרות ובתביעת סיסו" (סעיף 31 לפסק הדין).

183. כפי שנקבע לא אחת "... גם לעמדה כי אין מקום להחלה דווקנית של "כלל ההצלחה הקודמת", הדגש בקבלת טענה להשתק שיפוטי הוא במתן תשובה לשאלה האם מדובר בנסיבות המצביעות על חוסר תום לב או ניצול לרעה של הליכי משפט על ידי בעל הדין – כגון מצבים שבהם נמצא כי נמסרו דברים שאינם אמת בתצהיר או בעדות..." (ע"א 4401/21 יהודה אמיתי נ' רחל קרויז, פסקה 61 (15.11.23)).

לאור האמור, אני סבור כי נסיונם של הנתבעים "להנציח" בהליך הנוכחי את המצג העובדתי המטעה שהועלה על ידי הנתבע 1, ביחד עם המנוח בהליך הנוסף ושנדחה על ידי בית המשפט שם, באמצעות כלל ה"השתק השיפוטי" הוא שמהווה ניצול לרעה של הליכי המשפט, ובכל מקרה כאשר כנגד הנתבעים ניתן להעלות את אותן טענות לחוסר תום לב או ניצול לרעה של ההליך השיפוטי כפי שניתן להעלות כלפי המנוח, אין הצדקה להקנות דווקא להם יתרון על פני התובעים כיורשי המנוח בהליך הנוכחי, באמצעות כלל ה"השתק השיפוטי" המבוסס כאמור על חובת תום הלב החלה על בעלי הדין גם כלפי בית המשפט וגם כלפי הצד שכנגד. (בעניין חובת תום הלב ראו לדוגמא רע"א 4633/20 איל דוידס נ' משה דוידס פסקה 1 (30.7.20) וכן רע"א 2614/04 א.ב.ג.ד.ה. בניה ופיתוח בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ פסקה 6 (19.6.05)).

184. כל האמור מקבל לעמדת משנה תוקף במקרה שלפנינו שבו גם אם אקבל את הטענה לפיה התובעים הינם "חליפיו" הדיוניים של המנוח לכל דבר וענין, עדיין יש ליתן משקל לכך שלא נפל פגם של חוסר תום לב או ניצול לרעה של הליכי משפט בתובעים עצמם, זאת לעומת הנתבע 1 שהציג כאמור באופן אישי את כל המצגים המטעים או הכוזבים בהליך הנוסף.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 185. כמו כן, בשים לב למכלול הראיות שהובאו עד עתה והמוכיחות במידה הנדרשת כי
2 הנתבעים לא שילמו למנוחים את החלק המכריע (מעל 90%!!!) של התמורה על פי הסכם
3 המכר, עשיית שימוש בכלל ה"השתק השיפוטי" כנגד התובעים – יורשי המנוח, בכדי להקנות
4 לנתבעים את מלוא הזכויות בבית בנסיבות בהן על פי הראיות האובייקטיביות שהוצגו הם
5 אינם זכאים לכך, הינה לעמדתי תוצאה בלתי צודקת באופן מהותי וגם מטעם זה יש לדחות
6 את טענת הנתבעים ל"השתק שיפוטי".
7

סיכום ביניים בשאלת תשלום התמורה

8 186. סיכום ביניים של כל האמור בשאלת תשלום התמורה מצביע לעמדתי על כך שהוכח כי
9 מתוך התמורה בהסכם המכר – \$ 310,000 (כ- 1,295,000 ₪ עפ"י הנספח), סך של 766,561 ₪
10 "שולם" דווקא לנתבעים, ביחס לסך של 425,000 ₪ הוכח כי הנתבעים אינם מסוגלים להניח
11 תשתית ראייתית מינימלית לביסוס טענתם לתשלום הסך האמור, ו"שלל" גרסאות הנתבעים
12 בנושא זה, על כל הסתירות שביניהן, מוכיחות במידה הנדרשת דווקא את טענת התובעים
13 שלפיה הסך האמור לא שולם.
14 למעשה הוכח רק כי סך של 103,439 ₪ (8% בלבד מסכום התמורה!!!), שולם בפועל
15 למנוחים בדרך של כיסוי הלוואה שלהם בבינלאומי.
16

17
18 בענין זה אפנה גם לע"א 4015/95 פקיד שומה ירושלים נ' אליהו ברזני. פ"ד נב(2), 269, עמ'
19 278-279 (1998), שם נקבע על ידי כב' השופט אור "הבחינה הנכונה של אמיתות העיסקה,
20 בכל הנוגע לתמורת המכירה, חייבת להתייחס גם לשאלה אם הייתה כוונה שהתמורה
21 תשולם. כלומר, תמורה שמראש היה ברור לצדדים לחוזה שהיא אינה אמורה להשתלם,
22 ושפועל אכן לא שולמה - אפילו אם גובהה משקף שווי שוק אמיתי - הינה תמורה למראית
23 עין בלבד, בהיותה "תמורה כתובה" בלבד, ללא אחיזה במציאות".
24 לעמדתי, מכלל הראיות לעיל, עולה גם כי מלכתחילה לא הייתה כוונה אמיתית של המנוחים
25 והנתבעים לתשלום התמורה כפי שנקבעה בהסכם המכר, והדבר בא לידי ביטוי בין היתר בכך
26 שכבר במועד חתימת ההסכם לא בוצע התשלום הראשון שצוין בהסכם המכר, ולפיכך
27 ובהתאם לפסיקה לעיל, ניתן לקבוע כי בהסכם המכר נקבעה תמורה למראית עין בלבד.
28

29 בהמשך לקביעתי זו אעבור כעת לבחון את יתר הוראותיו המהותיות של הסכם המכר, ואת
30 יישומן בפועל על ידי הצדדים, ואפתח בשאלת מסירת החזקה בבית.
31
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

מסירת החזקה בבית

- 1
2 187. כפי שצוין לעיל, מסירת החזקה בבית אף היא היוותה הוראה יסודית בהסכם המכר, אלא
3 שאין חולק על כך שהחזקה בבית לא נמסרה לנתבעים מעולם, ואין גם מחלוקת על כך
4 שהנתבעים לא הציגו ראיה כלשהי לפיה הם **דרשו** מהמנוח את מסירת החזקה עד למועד
5 פטירתו בשנת 2020, זאת למרות שחלפו 21 שנים ממועד חתימת הסכם המכר.
6
7 188. אקדים ואציין, ולכך אתייחס בפרק בו אדון במסמכי 2018, כי הנתבעת 2 טענה כי בשנת
8 2018 כשהמנוח נדרש לחתום על מסמכים לצורך השלמת העברת הזכויות, הוא ביקש ממנה
9 להבטיח לו כי הוא לא יידרש לפנות את הבית, והיא נתנה את הבטחתה, וטענה זו זוכה לחיזוק
10 מסוים מעדותו של עו"ד אסכנדר שטען כי המנוח חשש מפני פינויו מהבית, ואף הוא הבטיח
11 לו שכל עוד הוא מטפל בנושא הוא לא יפעל לפינויו. אך בכל מקרה, לא יכולה להיות מחלוקת
12 על כך שהנתבעים לא הציגו ראיה כלשהי ולמעשה גם לא טענו כי עד לשנת 2018, נושא מסירת
13 החזקה נדון בינם לבין המנוחים.
14
15 189. כהסבר להתנהלות זו הוגש כאמור ע"י הנתבעים הנספח אשר מציג לכאורה הסדר עסקי
16 "סביר" שלפיו המנוחים המשיכו להתגורר בבית גם לאחר מועד מסירת החזקה שנקבע
17 בהסכם המכר (15.6.99), זאת כנגד תשלום שכירות חודשית. אלא שכפי שהוכח, גם הוראות
18 הנספח (שעל פי אחת מגרסאות הנתבע 1 נחתם בד בבד עם הסכם המכר!!), אינן משקפות את
19 ההסכמה האמיתית בין הצדדים, והן כלל לא יושמו בפועל על ידי המנוחים והנתבעים והכל
20 כפי שיפורט להלן.
21
22 190. ראשית, בנספח נקבע כי מעמדם של המנוחים בבית החל מיום 15.6.99 ועד מועד מסירת
23 הבית "הינו כשוכר בלבד על כל המשתמע מכך" (סעיף 3(ב) לנספח). אלא שבפועל הוכח כי
24 המנוחים המשיכו לנהוג מנהג בעלים מלא בבית, והנתבעים לא עשו פעולה כלשהי שתצביע על
25 היותם "בעלי" הבית. כך לדוגמא אישרה הנתבעת 2 כי הייתה פעם אחת בבית בשנת 2009!
26 בעת שהמנוחה נפטרה (עמ' 186 לפרוטוקול מיום 14.7.22 שורה 25). כמו כן לא נסתרה בדרך
27 כלשהי עדותם של התובעים שלפיה הוריהם נהגו מנהג בעלים בבית ו"כל התיקונים בבית,
28 לאורך כל השנים, לרבות תיקונים שמקובל שחלים על בעל בית (כגון תיקוני צנרת), בוצעו
29 על ידי הורי ועל חשבונם" (סעיף 44 לתצהיר התובעת 1). אף נטען כי בשנת 2015 המנוח
30 השקיע בבניית תוספת בניה בת 50 מטרים בבית, סך של 100,000 ₪ (אם כי לא הובאה ראיה
31 כלשהי על ידי התובעים שתאמת את ההוצאה הכספית הנטענת), ולמותר לציין כי הנתבעים
32 לא טענו כי שילמו תשלום כלשהו על הבית לאורך כל השנים (ראו לדוג' עדות הנתבע 1 עמ' 95
33 לפר' מיום 14.7.22 ש' 19-20).
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

191. **שנית**, בנספח נקבע כי לגבי תקופת השכירות ומועד סיומה יחתם הסכם שכירות נפרד בין הצדדים (סעיף 3(ד) לנספח), אלא שבפועל אין מחלוקת שלא נחתם הסכם שכירות כלשהו, ומעולם לא נקבעה תקופת שכירות שבסיומה היה אמור המנוח למסור את החזקה בבית. ויודגש, כי גם בשנת 2018 בעת שהמנוח חתם על מסמכי העברת זכויות, לא נחתם אתו הסכם שכירות כלשהו שיסדיר את המשך החזקתו בבית. יצויין כי כפי שיפורט בהמשך, עו"ד אסקנדר הכין טיוטות של הסכמי שכירות על פי בקשת הנתבעים ואלו הוגשו כראיות, אך הנתבעת 1 הודתה בעדותה כי הטיוטות הנ"ל לא נשלחו כלל למנוח.
192. **שלישית**, וזהו העיקר, כפי שפורט בהרחבה לעיל, הוכח כי כל הרעיון הגלום בנספח, של "התחשבנות" בין הנתבעים למנוחים במסגרתה יקוזזו מיתרת התמורה המגיעה בגין הבית, הסכום המצטבר של דמי השכירות שהמנוחים נדרשו לשלם עבור הבית, הינו בגדר "אות מתה" והוא לא היה קשור כלל להתנהלות בפועל בין הצדדים. בהקשר זה נזכיר כי הנתבע 1 לא הצליח לתת הסבר מתקבל על הדעת מדוע נקבע כי המנוחים פטורים מתשלום דמי שכירות עד ליום 30.4.2005, וטענתו לפיה הוא היה חייב כספים למנוח סתרה גרסאות אחרות שלו. עוד נזכיר כי בכתב ההגנה נטען כי יתרת התמורה המגיעה על פי הנספח קוזזה כנגד דמי שימוש ראויים עד ליום 30.4.05, אלא שטענה זו סותרת כאמור את הפטור שנקבע בנספח למנוחים מתשלום דמי שכירות לאותה תקופה. בנוסף, נזכיר כי כפי שפורט לעיל הנתבעים ואף המנוח בהליך הנוסף העלו "שלל" גרסאות סותרות (כולן ללא אף ראיה תומכת) בשאלה מה היה סכום דמי השכירות שהיה על המנוחים לשלם החל מיום 1.5.2005, ומה היה סכום דמי השכירות המצטבר שקוזזו בסיכומו של דבר מיתרת התמורה. זאת ועוד, הנתבע 1 הפגין חוסר ידיעה מוחלט בשאלה מהו שיעור דמי השכירות הריאליים המגיעים בגין הנכס, וכמו כן טען באחת מגרסאותיו כי שולמו דמי שכירות שדווחו בדו"חות האישיים שלו אך גם טענה זו לא "זכתה" לגיבוי ראייתי כלשהו.
193. לעמדתי, המסקנה העולה מכל האמור לעיל היא שלא הייתה כל כוונה של המנוחים למסור את החזקה בבית ולא הייתה גם כל מחשבה או ציפייה של הנתבעים שלפיה תימסר להם החזקה בבית, זאת למרות שכאמור בפועל לא שולמו להם דמי שכירות לאורך כל השנים.
194. גם נתון זה מצביע על כך שהסכם המכר אינו משקף בפועל את הסכמת הצדדים האמיתית, וכי לא הייתה כוונה אמיתית של המנוחים והנתבעים להעברה בפועל של הזכויות בבית לנתבעים ובהקשר זה נזכיר גם את קביעת הפסיקה לפיה "אכן, חזקה היא כי מי שמחזיק בנכס ונוהג בו מנהג בעלים באין מוחה ובאין מפריע, הוא הבעלים של הנכס" (ע"א 765/18 שמואל חיון נ' אלעד חיון, פסקה 22, (1.5.19)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1

2 וכעת נתייחס ליסוד המהותי השלישי בהסכם המכר של העברת הזכויות בבית על שם
3 הנתבעים.

4

5

העברת הזכויות בבית על שם הנתבעים

6 195. כאמור לעיל אין חולק על כך שמאז חתימת ההסכם עד לשנת 2018, קרוב ל-20 שנים !!!
7 לא חל שינוי ברישום הזכויות בבית, ולא הובאה ולו שמץ ראיה לכך שהנתבעים 1-2 פנו פנייה
8 כלשהי בכתב אל המנוח בבקשה/דרישה לפעול להשלמת רישום הזכויות על שםם.

9

10 196. בהמשך פסק הדין אתייחס למשמעות העברת הזכויות בשנת 2018 ובפרק זה אתמקד
11 בשאלת העברת הזכויות החל ממועד הסכם המכר ועד לשנת 2018, ובענין זה נשאלה
12 הנתבעת 2 מדוע לא הושלמה העברת הזכויות על שם הנתבעים לכל אורך השנים והיא טענה
13 בין היתר " ... אמרתי לך בהסכם שעשינו היה רשום שהעו"ד יטפל בעניין של הטאבו,
14 העברה וכל זה. אז לא היה, לא עלה צורך לא בדקתי. לא בדקתי למה יש צורך לרשום את זה
15 בטאבו היום, לא מחר, לא שלשום. אבל באותו רגע שהייתי צריכה לקחת משכנתא, לקחת
16 הלוואה להעביר כסף כהלוואת בעלים לעסק ואז שאמרו לי שצריך לרשום את זה ואז עלה
17 כל הסיפור הזה" (עמ' 174 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורות 21-25).

18

19 197. עדות זו של הנתבעת 2 מהווה לכשעצמה ראיה ברורה לכך שהעברת הזכויות בנכס על שםם
20 לא עניינה כלל את הנתבעים, וכי הטעם היחידי לטיפולם בהשלמת רישום הזכויות בשנת 2018
21 היה הצורך שלהם לקבל מימון נוסף ממזרחי טפחות.

22

23 198. יותר מכך, הנתבעת 2 ניסתה לטעון כי "אני קראתי את הסכם המכר, העו"ד היה אמור
24 לעשות כל זה, זה שהוא לא עשה אני מצטערת" (שם, עמ' 164 שורות 15-16), אלא שבניגוד
25 לעדותה, בהסכם המכר לא צוין כלל כי העברת הזכויות תיעשה ע"י עו"ד ובוודאי שלא צוין
26 שמו של עוה"ד המטפל.

27

28 199. זאת ועוד, על מידת "הרצינות" שייחסה הנתבעת 2 לטיפולו של עו"ד שוכרי שערך את
29 ההסכם, בהעברת הזכויות ניתן ללמוד מעדותה של הנתבעת 2 שאישרה כי "את עו"ד שוקרי
30 (צ"ל שוכרי ש.מ.) לא פגשתי מאז שעשה את עסקת המכר ..."(שם, עמ' 185 שורה 15), וכל
31 זאת למרות שעו"ד שוכרי חתם על מסמך "התחייבות עו"ד" שהופנה למזרחי טפחות שבו
32 הוא אישר שהוא מטפל בהעברת הזכויות בבית על שם הנתבעים (עמ' 33 ל-נ/2).

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

200. להשלמת התמונה יצוין כי בעדותו העלה הנתבע 1 גרסה חדשה שלא נזכרה קודם לכן ולפיה על אף העובדה שעו"ד שוכרי הוא שערך את הסכם המכר ואת הנספח (עמ' 49 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורה 10), הוא העביר בשלב מסוים את הנספח לעו"ד עיסא בשאראת בכדי שהלה ירשום את הבית בטאבו (שם, עמ' 49 שורות 18-19), ולדבריו עו"ד בשאראת לא השלים את הרישום בטאבו וכשהוא נשאל מה מסר לו עו"ד בשאראת בשאלה מדוע הוא לא רושם את הזכויות על שמם הוא השיב כי "הוא התמהמה, היה דני והיה סיפורים אחר כך, כמו שאנחנו מספרים, כל הזמן דני דחה, דחה, דחה כי אני עובר לילדיו והילדים רוצים לעשות קניה חוזרת של הנכס ובוא נדחה את זה. ואז אני הסכמתי לבקשותיו של דני שאני רוצה פה רק להעיר שאני בשבילו דני הוא אדם יקר מאוד, היה ועדיין עד עכשיו הוא עם כל מה שקורה היום הוא עדיין יקר מאד ...". (שם, עמ' 49 שורות 21-25).
201. כפי שציינתי לעיל, לא מצאתי ככלל טעם לבסס ממצא כלשהו לטובת הנתבעים על סמך עדותם בלבד בין היתר לאור "התהפוכות" בגרסאותיהם השונות, והדברים נכונים גם ביחס לטענתו החדשה של הנתבע 1 בדבר טיפולו בהעברת הזכויות ביחד עם עו"ד בשאראת. בנוסף לכך שגם גרסה זו הינה גרסה כבושה ש"נולדה" רק בחקירתו הנגדית, הנתבעת 2 לא זכרה כי היה טיפול כלשהו של עו"ד בשאראת בעניין הרישום (עמ' 165 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורות 8-11), והחשוב יותר הוא שעו"ד בשאראת עצמו הכחיש כל קשר לטיפול בהעברת הזכויות בבית ובמענה למכתב ב"כ התובעים (נספח 7 לתצהיר התובעת 1) שבו הועלו כנגדו טענות בדבר טיפולו בנושא הוא טען בין היתר כי "יתרה מזו - מרשיך מערבים אותי בעניין שאינני מבין מה החלק שלי בו ומה הקשר שלי, אם בכלל, לדירה בה מדובר" וכן "כל אלה אתה כותב על סמך טענות סרק וללא כל הסבר או נימוק !! וכאשר ברור לך ולמרשיך כי אין לי כל נגיעה בענין הדירה" (עמ' 208, נספח 9 לתצהיר התובעת 1), וכפי שאציין בהמשך הנתבעים לא הזמינו אותו לעדות לביסוס טענת הנתבע 1 בדבר טיפולו בהעברת הזכויות.
202. עוד נציין כי בהסכם המכר נכלל סעיף 11 שבו המנוחים התחייבו לחתום על כל מסמך כולל יפוי כח לצורך העברת הזכויות, ואולם בשונה מהסכם מכר סטנדרטי לא צוין בהסכם במפורש כי במעמד חתימת ההסכם יחתם גם יפוי כח בלתי חוזר, ויוסדרו התנאים לעשיית שימוש בו לצורך העברת הזכויות ואף לא צוין כאמור מיהו עו"ד שישמש כמופה כח.
203. יותר מכך מהראיות שהוצגו עלה כי מסתבר יותר שלא נחתם יפוי כח כלשהו במעמד חתימת הסכם המכר. בהקשר זה ניסה הנתבע 1 לטעון כי "אני חושב שהיפוי כח הזה הלך לאיבוד" (עמ' 25 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורה 25), אך עו"ד אסכנדר העיד כי בדק את מסמכי התיק שהעבירו אליו הנתבעים ולא מצא יפוי כח בלתי חוזר שניתן לעשות בו שימוש (עמ' 108 לפרוטוקול מיום 7.7.2022 שורות 17-18).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 204. להשלמת התמונה אציין כי בתצהירו ניסה עו"ד אסכנדר לטעון כאילו עולה ממסמכי
2 ההלוואה כי נחתם יפוי כח בלתי חוזר, (סעיף 19 לתצהיר עו"ד אסכנדר), אלא שמדובר בטענה
3 שאין בה ממש ויפוי הכח המצוין במסמכי ההלוואה (לדוגמא עמ' 2 ל-ג/3) הוא יפוי הכח
4 הבלתי חוזר עליו חתמו הנתבעים לטובת מזרחי טפחות (עמ' 14-12 ל-ג/2), ולא יפוי הכח
5 הבלתי חוזר עליו אמורים היו המנוחים לחתום.
6
7 205. ויודגש כי כפי שצינתי ביחס לטענות אחרות שהועלו על ידי התובעים כך בענין העברת
8 הזכויות, העובדה האובייקטיבית שלא יכולה להיות שנויה במחלוקת היא שלא בוצעה העברת
9 זכויות בבית ולא הוצגה ראיה כלשהי לטיפול בהעברת הזכויות ביחס לכל השנים ממועד
10 חתימת הסכם המכר (1999) ועד לשנת 2018, וכמו כן הוכח לכאורה כי גם לא נחתם יפוי כח
11 בלתי חוזר בעת חתימת הסכם המכר וכאמור לא צויין כלל בהסכם המכר מיהו עוה"ד המטפל
12 בהעברת הזכויות ומה סמכויותיו ותפקידיו.
13
14 206. בנסיבות אלו, הורם על ידי התובעים, במידה הנדרשת, נטל ההוכחה הראשוני לביסוס
15 טענתם לפיה נושא העברת הזכויות בבית לא עניין כלל את הנתבעים אלא רק בהקשר של
16 קבלת המימון ממזרחי טפחות, ואל הנתבעים עבר נטל הבאת הראיות לביסוס טענותיהם
17 בדבר פניות שנעשו על ידם לאורך השנים למנוח לצורך השלמת העברת הזכויות ו/או טיפולו
18 של עו"ד בשאראת בנושא ו/או הטענה לפיה נחתם יפוי כח בלתי חוזר ש"הלך לאיבוד".
19
20 207. אלא שכפי שנהגו הנתבעים בסוגיות אחרות, כך הם נהגו גם בענין העברת הזכויות ולמעט
21 עדותם בעל פה אשר כללה כאמור גרסאות עובדתיות שהועלו לראשונה רק בחקירתם הנגדית,
22 לא הובאה על ידם ראיה כלשהי לביסוס גרסתם.
23
24 208. ויודגש, הנתבעים יכלו ללא כל קושי להביא לעדות את עוה"ד שוכרי או בשאראת אשר
25 בעדותם היו יכולים לאשר כי טיפלו בהעברת הזכויות או כי פנו למנוח אך הוא לא שיתף
26 פעולה בהעברת הזכויות. כמו כן עו"ד שוכרי היה יכול לתת הסבר לאי הימצאותם של יפוי כח
27 בלתי חוזר ו/או שטרי מכר משנת 1999 או לפרט מהם הצעדים שבהם הוא נקט לצורך השלמת
28 העברת הזכויות, אך הנתבעים נמנעו מהבאתם לעדות.
29
30 209. כפי שנקבע לא אחת: " כלל נקוט בידי בית המשפט מימים ימימה, כי מעמידים בעל
31 דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה
32 רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר ניתן להסיק שאילו הובאה הראיה, הייתה
33 פועלת נגדו... וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי הצגתה
34 מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה ... " (ע"א 9656/05 נפתלי
35 שורץ נ' רם נוף חברה לסחר וציוד בנייה בע"מ, פסקה 26 (27.7.2008)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 210. במקרה שלפנינו, מדובר בעורכי דין שטיפלו מטעם הנתבעים בהעברת הזכויות על שמם,
2 ובנסיבות בהן אין מחלוקת על כך שלא בוצעה פעולה כלשהי להעברת הזכויות במשך קרוב ל-
3 20 שנה !! הייתה קיימת חשיבות מרובה לעדותם אשר אמורה הייתה לתת הסבר לאי השלמת
4 העברת הזכויות או לאי מציאת יפוי כח בלתי חוזר.

5
6 211. יותר מכך, הנתבעים ציינו בכתב הגנתם (סעיף 124) כי עו"ד שוכרי אימת את חתימת
7 המנוחים בהסכם המכר, והנתבע 1 נשאל האם הוא ציין עובדה זו כי עו"ד שוכרי יודע שהסכם
8 המכר אינו פיקטיבי והוא אישר "בוודאי שהוא יודע, עו"ד לא יערוך הסכם פקטיבי, אדוני"
9 (עמ' 79 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורה 18), ובכך יש כדי להגדיל את חשיבות הבאתו
10 לעדות.

11
12 בהתאם, המסקנה המתחייבת מאי הבאתם לעדות על ידי הנתבעים היא כי אילו אותם עו"ד
13 היו מובאים לעדות הם היו מפריכים את גרסת הנתבעים בדבר הטיפול שנעשה על ידם לאורך
14 השנים בהעברת הזכויות, ובהקשר זה אני דוחה את טענות הנתבעים לפיהן התובעים הם
15 שהיו צריכים להביא לעדות את עו"ד הנ"ל, וכאמור מדובר בעדים, שעל פי טענות הנתבעים
16 עצמם, טיפלו בשמם ומטעמם של הנתבעים בנושא העברת הזכויות

17
18 212. סיכומה של נקודה זו הוא שכלל הראיות האובייקטיביות שהוצגו, קרי אי רישום הזכויות
19 במשך קרוב ל-20 שנה, אי ציון בהסכם המכר של עו"ד שמטפל בהעברת הזכויות, או ציון
20 ברור של יפוי כח בלתי חוזר, שיחתם בד בבד עם חתימת ההסכם, העובדה שהנתבעים אישרו
21 כי עו"ד שוכרי לא מייצג אותם מאז שנת 1999 והנתבעת 2 אף לא פגשה אותו מאז הסכם
22 המכר, ולכך יש להוסיף את עובדת העדר ראיה לפנייה כלשהי למנוח לאורך כל השנים בענין
23 העברת הזכויות ואי הזמנה לעדות של עדים שיכלו לתמוך לכאורה בגרסת הנתבעים, **כל אלו**
24 **מלמדים כי עניין העברת הזכויות בנכס על שמם של הנתבעים לא עניין אותם כלל, ואף לא**
25 **ננקטו על ידם ו/או על ידי עו"ד מטעמם, הצעדים המינימליים הנדרשים לטיפול בנושא,**
26 **זאת עד לשנת 2018, מועד בו התעורר הצורך לטפל בנושא בכדי לקבל מימון נוסף ממזרחי**
27 **טפחות.**

28
29 **מטרת עריכת הסכם המכר**
30 213. ראיה נוספת שיש בה לעמדתי כדי לחזק את טענות התובעים היא הסתירה המהותית
31 בגרסת הנתבעים ביחס למוטיבציה שלהם לעריכת הסכם המכר.
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כפי שפורט לעיל, הנתבעים טענו כי המנוח נאלץ למכור את הבית עקב החובות הכבדים
2 שבהם הוא היה שרוי בשנת 1999, ועמדתי בפירוט על כך שלא הוכחה הטענה בדבר החובות
3 ה"כבדים" והראיות שהוצגו דווקא אינן מצביעות על קשיים כלכליים מיוחדים של המנוחים,
4 ויותר מכך הגרסה האמורה אינה מתיישבת כלל עם הפעולה של העברת מלוא סכום ההמחאה
5 מחשבון המנוחים לחשבון מעיינות נצרת שהיה כאמור ביתרת חובה של קרוב למליון ₪.
6
7 במאמר מוסגר אציין כי גרסת החובות הכבדים של המנוח שהובילו למכירה שהועלתה על ידי
8 הנתבעים, עומדת בסתירה גמורה לגרסה שהועלתה על ידי הנתבע 1 בהליך הנוסף שלפיה הוא
9 שהציע למנוח לרכוש את דירת שילדרז, וישאל השואל (ובצדק) איך יתכן שהנתבע 1 שיודע
10 שהמנוח לגרסתו שקוע בחובות כבדים עד כדי כך שהוא עומד על פי גרסתו בפני פינוי מביתו!!
11 וכי הוא עומד להעביר כמעט את כל כספי ההלוואה אל מעיינות נצרת לצורך כיסוי חובותיו,
12 מציע לו לרכוש דירה?! אזכיר כי הנתבע 1 בעדותו ניסה לטעון כי המנוח לא נדרש לשלם דבר
13 עבור דירת שילדרז והתשלום קוזז מיתרת התשלום עבור הבית, וכפי שפירטתי לעיל גרסה זו
14 סותרת גרסאות אחרות של הנתבעים או של המנוח, אך בכל מקרה אין כל היגיון בכך שהנתבע
15 1 שיודע לטענתו על מצבו הכלכלי הקשה של המנוח "יגרור" אותו ל"הרפתקאה" של רכישת
16 דירה הרחק ממקום מגוריו הנוכחי, לצרכי השקעה.
17
18
19 215. מכל מקום, הנתבעים בתצהיריהם טענו כי המוטיבציה שלהם למכירה הייתה אך ורק בכדי
20 לסייע למנוח וכך הנתבע 1 הדגיש בתצהירו כי "מעולם, מעולם לא שמחתי ברכישת ביתו של
21 המנוח. מעולם אך מעולם לא הרגשתי כי רכשתי זכויות קנייניות, להיפך תמיד הרגשתי
22 שכל העסקה הזאת היא נטל" (סעיף 10 לתצהיר הנתבע 1). גם הנתבעת 2 הצהירה כי "היה
23 ברור למנוח כל העת כי רכישת ביתו על ידנו נעשתה בעל כורחנו ופעולת המכירה נועדה כדי
24 לכסות את חובותיו של המנוח" (סעיף 18 לתצהיר הנתבעת 2).
25
26 216. אלא שגם בנקודה זו השתנתה מהותית גרסת הנתבעים בעדותם והועלתה על ידם גרסה
27 חדשה לפיה הבית נרכש על ידם למטרת השקעה (עדות הנתבע 1, עמ' 70 לפר' מיום 14.7.22
28 ש' 14-3). כך גם הנתבעת 2 אשר עומתה על ידי עם גרסה חליפית אפשרית למהות ההתקשרות
29 בין הנתבעים למנוחים, טענה כי " קודם כל אני, אני אסביר. את הדירה אנחנו רכשנו
30 כהשקעה אוקי? ואפילו באותו מעמד שהבנק נתן את האינפורמציה על המצב שלנו, שהבית
31 נתן לנו את המשכנתא היה ברור שמטרת הקנייה של הדירה זה השקעה" (שם, עמ' 172 ש'
32 (23-25).
33
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 217. יצוין כי גם בגרסת "ההשקעה" שהעלו הנתבעים אין כל היגיון, בין היתר בשים לב להוראות
2 הנספח לפיהן המנוחים היו פטורים מתשלום דמי שכירות במשך למעלה מ-5 שנים, זאת בעוד
3 שהנתבעים משלמים את תשלומי המשכנתא כסדרם, וגם לאחר מכן נקבעו דמי שכירות בסך
4 נמוך של \$ 300 לתקופה בלתי מוגבלת, ובהקשר זה אציין גם כי הנתבעת 2 אף לא ידעה
5 להסביר מדוע ניתן הפטור מדמי השכירות (שם, עמ' 173 ש' 23- עמ' 174 ש' 2).
6
7 וכעת עלי לבחון האם המסקנות העובדתיות אליהן הגעתי כמפורט לעיל, מבססות קביעה
8 משפטית שלפיה הסכם המכר הינו הסכם למראית עין, ולצורך כך אבחן תחילה את המצב
9 המשפטי בסוגיה.

10

11

חוזה למראית עין - מצב משפטי

12 218. כאמור לעיל, טענתם העיקרית של התובעים היא שהסכם המכר הינו למראית עין בלבד,
13 ואין ולא הייתה כוונה של המנוחים והנתבעים להתקשר בהסכם אמיתי למכירת והעברת
14 זכויות המנוחים בבית.

15

16 219. על מהותו של חוזה למראית עין עמד בית המשפט העליון לא אחת וכך נקבע בע"א 810/17
17 גיל באשה נ' סמי גרדג'י, פסקה 34 (31.10.18) (להלן: "עניין באשה") כי: "כאשר חוזה נערך
18 למראית עין בלבד, קיימת אי התאמה בין רצונם המשותף והמוצהר של הצדדים, אשר
19 משתקף בחוזה, לבין רצונותיהם וכוונותיהם האמתיות. חוזה למראית עין מציג, כלפי חוץ,
20 הסדר משפטי מסוים אליו הגיעו הצדדים, ואולם, בפועל, הם הגיעו להסכמה סמויה, אשר
21 משקפת את כוונתם האמתית. משכך, ההסדר המשפטי המופיע בהסכם הגלוי, אינו משקף
22 את אומד דעתם של הצדדים, והוא נעשה למראית עין בלבד.

23

24 סעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים) קובע, כי "חוזה
25 שנכרת למראית עין בלבד – בטל". בטלותו של חוזה למראית עין נובעת מהתחקות אחר
26 רצונם האמיתי של הצדדים להסכם, אשר לא התכוונו לייחס תוקף משפטי לחוזה הפיקטיבי
27 שכרתו ולקיים את התנאים הקבועים בו. חוזה למראית עין בטל מעיקרו, מאחר שמיסודו
28 לא היה לו כל תוקף ביחסים בין הצדדים. לפיכך, משנקבעה בטלותו של חוזה למראית עין,
29 קמה בעקבותיו חובת השבה, אשר נובעת מדיני עשיית עושר ולא במשפט, ולא מכוח חוק
30 החוזים".

31

32

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

220. באשר למהות בטלותו של חוזה למראית עין אפנה לדבריה של המלומדת ג' שלו, שהובאו בהסכמה בפסיקה ולפיהם "בטלות החוזה למראית עין היא מוחלטת. אומנם הוראת הסיפא של סעיף 13 מסייגת כביכול את הוראת הרישא, בשומרה על עניינו של אדם שלישי, אולם אין ללמוד ממנה כי הבטלות הנדונה אינה מוחלטת. בטלות חוזה אינה ניתנת לחלוקה והיא פועלת כלפי כולי עלמא. חוזה בטל אינו חוזה כלל ועיקר; מעולם לא היה לו ולעולם לא יהיה לו תוקף כלשהו. על כן גם אין צורך להודיע או להצהיר על בטלותו" (ג. שלו ואפי צמח, דיני חוזים מהד' 4, 2019 עמ' 302) וראו גם ע"א 6634/15 טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ נ' אורית קפלן פסקה 15, (24.10.17).
221. עוד צוין בפסיקה כי "ההלכה הפסוקה מבחינה בין שני מצבים של חוזה למראית עין, אשר מסווגים על פי כוונתם האמיתית של הצדדים. המצב האחד הוא של "סימולציה חלקית", שלפיו קיים מאחורי החוזה למראית עין חוזה נסתר, אשר הצדדים מתכוונים לקיימו והוא מייצג את אומד דעתם. במצב של "סימולציה מוחלטת", לעומת זאת, הצדדים אינם מעוניינים בשינוי המצב המשפטי, שעמד בתוקפו ערב חתימת החוזה למראית עין, ואין תחתיו כל הסכם נסתר", ונקבע גם כי טרם הוכרעה השאלה האם במקרה של סימולציה חלקית, לאחר קביעת בטלותו של החוזה למראית עין, האם יש לתת תוקף לחוזה הנסתר, בהיותו משקף את רצונם של הצדדים (עניין באשה" פסקה 35).
222. באשר לדרך הוכחת טענה לחוזה למראית עין נקבע כי "הנטל להוכיח, כי החוזה נעשה למראית עין בלבד רובץ על שכמו של הטוען לכך.... מאחר שהטענה כי מדובר בחוזה למראית עין עשויה לייחס מרמה או מצג כוזב לאדם שהטענה מופנית כלפיו, נדרשת רמת הוכחה מוגברת, והצגת ראיות משכנעות לשם ביסוס הטענה. כפי שציינה השופטת א' פרוקצ'יה בעניין חזן, טענות בדבר "פיקטיביות של עסקה, המשיקות לטענות מרמה, מצריכות רמת הוכחה התורמת במשקלה לרצינותה ולחומרתה של הטענה הנטענת" ("ענין באשה", פסקה 37).
223. עם זאת נקבע בפסיקה גם כי בנסיבות מסוימות יופחת נטל ההוכחה, החל על הטוען לחוזה למראית עין, ואפנה בעניין זה לסיכום נקודה זו בת"א (מרכז) 44240-05-19 ש.ש. - קטינה נ' אילן יצחקי, פסקה 23 (11.1.21) (להלן – "ענין יצחקי"), שם צוין תוך הפניה לפסיקה מתאימה כי "עם זאת נטל הוכחה זה יופחת ככל שמוכח כי המידע הראייתי מצוי ברשותם של המשיבים וכן כי הצטברו "אותות מרמה" ביחס להסכם המכר (פרשת בנק אגוד, בפס' 5). אותות המרמה (כללי Badges Of Fraud) האמורים, פותחו במשפט האנגלו-אמריקאי והן מכילות חזקות ככל שמצטברים יותר אותות מרמה - עובר הנטל להפרכתן לכתפי הצד השני, להוכחה שהעסקאות נעשו בתום לב או לפחות כדי ליתן מענה מניח את הדעת [פרשת בנק



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 אגוד, בפס' 5; ע"א 8128/06 לויזון נ' ארנון, פס' י"ד לפסק דינו של השופט רובינשטיין
2 (פורסם בנבו, 3.2.2009) (להלן: "פרשת לוינזון"); עיון בפסיקה מלמד כי רשימת בחינת
3 אותות המרמה המנויה בה אינה סגורה: קשרים בין המעביר לנעבר; שמירת הנאה למעביר
4 ושמירת החזקה בידי; חקירות פליליות נגד המעביר; הגשת כתב אישום נגד; הרשעתו
5 בעבירות מרמה; חשדות להעלמות מס; חשאיות בפעילות הכלכלית; חריגה מדרכם
6 המקובלת של עסקים; העברת כל נכסי החייב ועוד [פרשת לוינזון, פס' י"ד לפסק דינו של
7 השופט רובינשטיין; פרשת בנק אגוד בפס' 5]. ככל שמצטברים אותות מרמה רבים יותר -
8 עובר הנטל להפרכתן לכתפי הצד השני להוכחה שמדובר בעסקאות שבוצעו בתום לב (פרשת
9 בנק אגוד, בפס' 5)."

10
11 הערה: "פרשת בנק אגוד" הנזכרת בציטוט לעיל הינה - ע"א 8482/01 בנק אגוד לישראל בע"מ
12 נ' סנדובסקי אילנה (17.7.03), וראו גם ת"א (מרכז) 48209-05-17 אליהו רבי זאדה נ'
13 גבריאלה כהן, פסקה 37 (24.3.21).

14
15 224. להשלמת התמונה אציין כי ב"כ הנתבעים טענו בסיכומיהם (סעיפים 5.4-5.5) כנגד
16 הסתמכות התובעים על פסק-הדין "בעניין יצחקי", מאחר ולטענתם יש לאבחן בין טענות
17 לחוזה למראית עין המועלות על-ידי צד ג' (כפי שהיה בעניין יצחקי) לבין טענות כנ"ל המועלות
18 על-ידי צד להסכם, ונטען כי התובעים, בהיותם יורשיו של המנוח, התובעים מתוקף עזבונו,
19 אינם זכאים להקלה בנטל ההוכחה המוטל עליהם.

20
21 225. אציין כי בפסיקת הערכאות הדיוניות הובעה הדעה שלפיה יש להקפיד יותר בפן הראייתי
22 עם צד להסכם הטוען כיום כי אותו הסכם הוא למראית עין על-פני צד ג' הטוען לקנוניה בין
23 הצדדים להסכם, ואף הועלתה הסברה שלפיה יתכן ועקרונות משפטיים כגון "השתק"
24 "מניעות" וכיו"ב, יהיה בהם כדי למנוע מצד להסכם לטעון כי אותו הסכם הוא למראית עין
25 (ה"פ (ת"א) 52118-05-19 שגית כהן מנשה נ' יפית נחום, פסקאות 97-99 [6.7.22]).

26
27 226. לעמדתי, אין מקום לאימוץ עמדה גורפת השוללת מצד להסכם את האפשרות לטעון להיותו
28 "חוזה למראית עין", ובפסיקת בית-המשפט העליון ניתן למצוא מקרה בו התקבלה תביעה
29 להכרזה על בטלותו של הסכם למראית עין שהוגשה על-ידי צד לאותו הסכם (ראו ע"א
30 4305/10 מזל אילן נ' יוסף לוי [9.5.12]).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 227. עמדה זו מקבלת משנה תוקף בענייננו, שכן כפי שציינתי בעניין ה"השתק השיפוטי", אמנם
2 נכון הוא שתביעתם של התובעים הינה מכח היותם יורשי עזבונו של המנוח, ובהתאם הם
3 אינם בגדר צד ג' שהינו "זר" להסכם, ואולם בכל הנוגע להחלת כללים שמקורם "בדיני
4 היושר", יש ליתן את המשקל הראוי לכך שהתובעים עצמם לא נטלו חלק בדרך כלשהי ביצירת
5 ההסכם.

6
7 228. יותר מכך, מהימנה עלי עדות התובעים לפיה המנוח חזר וטען לפנייהם לכל אורך חייו כי
8 הוא משאיר להם כירושה את זכויותיו בבית, וכי על סמך ידיעה זו התובעים בין היתר
9 הסתלקו מחלקה של המנוחה בבית לטובת המנוח (ראו סעיף 19.6 לתצהיר התובעת 1).
10 בהתאם מעמדם של התובעים קרוב יותר מבחינה מהותית לצד ג' אשר מוצא את עצמו
11 "קורבן" של אותו חוזה למראית עין, מאשר לצד להסכם המבקש כיום להתנער ממנו.

12
13 229. בכל מקרה, מקובלת עלי טענת ב"כ הנתבעים לפיה התובעים אינם זכאים "להנחה"
14 ראייתית בשל היותם יורשיו של המנוח, ונטל ההוכחה והשכנוע חל עליהם מראשית ההליך
15 ועד סופו, אך בד בבד יחולו בעניינם גם הכלל לפיו באם עלה בידם להרים את נטל הראיה
16 הראשוני ולהניח תשתית ראייתית "לאותות מרמה" המצביעים לכאורה על פיקטיביות של
17 הסכם המכר, יעבור אל הנתבעים נטל הראיה המשני להבאת ראיות שיסתרו את המסקנה
18 הלכאורית העולה מהראיות שהציגו התובעים.
19 כמו כן לא תגרע מהתובעים זכותם לקבלת "הנחה" בנטל הראיה המוגבר החל עליהם בשל
20 העובדה שרק בידי הנתבעים מצויות מלוא הידיעות והראיות הנוגעות למהותו האמיתית של
21 הסכם המכר, או הנסיבות המדויקות בהן נחתמו מסמכי 2018.

22
23 **יישום עקרונות הפסיקה על הסכם המכר**

24 230. **יישום עקרונות הפסיקה על כלל הראיות שפורטו לעיל, מצביע לעמדתתי על כך שעלה בידי**
25 **התובעים להוכיח כי הסכם המכר, היה הסכם למראית עין, וכי אין כל התאמה בין רצון**
26 **המנוחים והנתבעים כפי שהשתקף בהסכם המכר, לבין רצונם וכוונתם האמיתית.**

27
28 231. כפי שפורט בהרחבה לעיל, הסכם המכר, הציג כלפי חוץ הסכמה חוזית משפטית שלפיה
29 כנגד תשלום מלוא התמורה שנקבעה בהסכם המכר (\$ 310,000), יועברו מלא זכויות המנוחים
30 בביתם אל הנתבעים, ויירשמו על שמם בלשכת רישום המקרקעין, וכמו כן החזקה בבית
31 תימסר לנתבעים בתוך זמן קצר (ביום 15.6.99 - כחודש וחצי! לאחר מועד חתימת הסכם
32 המכר).

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 232. אלא שהוכח כי לא היה כל קשר בין האמור בהסכם המכר, לבין המציאות העובדתית
2 והמשפטית שהתקיימה בפועל בין המנוחים והנתבעים. כפי שפורט בהרחבה לעיל, הוכח כי
3 רק כ-8% מהתמורה!! שולמה בפועל למנוחים, החזקה בבית לא נמסרה מעולם לנתבעים,
4 והמנוחים המשיכו לנהוג מנהג בעלים מלא בבית לכל דבר ועניין לכל אורך השנים, ולמעשה
5 עד היום! ולא נעשתה כל פעולה להשלמת העברת הזכויות בבית משנת 1999 ועד לשנת 2018.
6
- 7 233. עובדות בסיסיות אלו, בצירוף לראיות נוספות שפורטו לעיל (כגון התצהיר שאינו אמת עליו
8 חתמו המנוחים לצורך קבלת ההלוואה, ושהוגש על-ידי הנתבעים למזרחי טפחות או
9 הסתירות בגרסאות הנתבעים ביחס למטרת עסקת המכר מבחינתם), מהוות לעמדת תשתית
10 ראייתית מספיקה להוכחת קיומם של "אותות מרמה" מהותיים המצביעים על היות הסכם
11 המכר – הסכם למראית עין בלבד, ועל כך שלא הייתה כל כוונה אמיתית של המנוחים
12 והנתבעים להעביר את הזכויות בבית אל הנתבעים.
13 בהתאם עבר נטל הבאת הראיות אל הנתבעים והם נדרשו להעמיד גרסה מתקבלת על הדעת
14 שתבסס את אמיתותו של הסכם המכר.
15
- 16 234. אלא שכפי שפורט בהרחבה לעיל, הנתבעים לא הציגו ראיות כלשהן, אלא רק "שלל"
17 גרסאות בלתי מהימנות ובלתי הגיוניות שנדחו על ידי, ובהתאם נותרה בעינה ואף התחזקה
18 המסקנה בדבר היותו של הסכם המכר - הסכם למראית עין. אזכיר בהקשר זה את
19 "ההסברים" המשתנים וחסרי ההגיון שניתנו על-ידי הנתבעים לעובדת העברת מלוא כספי
20 ההמחאה על סך 766,561 ₪ מהמנוחים לחשבון מעיינות נצרת מיד לאחר הפקדתם בחשבון
21 מיוחד שנפתח אך ורק לצורך זה, את חוסר יכולתם של הנתבעים להעמיד ולו גרסה בסיסית
22 אחת שתבסס את טענתם בדבר תשלום יתרת התמורה בסך 425,000 ₪, ובכלל זה העדר
23 תחשיב בסיסי לדמי השכירות שעל פי הנטען סוכם עם המנוח שהמנוחים יחויבו תמורת
24 המשך החזקתם בבית ויקוזזו מיתרת התמורה. לכך נוסף את העדרו של הסבר ממשי לאי
25 מסירת החזקה בבית ואי נקיטת פעולה כל שהיא מצד הנתבעים לצורך השלמת העברת
26 הזכויות בבית, כבר החל ממעמד חתימת הסכם המכר.
27 בענין זה אציין גם כי לא מצאתי ממש בטענתם של הנתבעים לפיה ניתן לתת הסבר
28 להתנהלותם בשל הקרבה יתירה בינם לבין המנוח. בסיכומי של דבר, הנתבעים טוענים כי
29 רכשו את הזכויות בבית על פי הסכם מכר משפטי ותקף ובהתאם עליהם להצביע על כך
30 שהתנהלותם תאמה את מה שנקבע בהסכם וכאמור, בפועל אין קשר בין האמור בהסכם
31 המכר ובין התנהגות המנוחים או הנתבעים בפועל.
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 235. כנגד כל האמור, ניסו הנתבעים "לחסום" ולהתגבר על טענתם של התובעים, באמצעות
2 עדותו של המנוח בתיק הנוסף, אלא שכפי שפירטתי לעיל, אכן הוכח כי המנוח נטל חלק פעיל
3 בעריכת הסכם מכר למראית עין, וביצירת מצגים שונים בדבר "תוקפו" של ההסכם ובכלל זה
4 כלפי בית-המשפט בהליך הנוסף, אך אין בכך כדי לגבור על מסכת הראיות המצביעה על היות
5 ההסכם למראית עין, ואין בכך גם כדי "להשתיק" את התובעים מלהעלות את טענותיהם.
6
- 7 236. בעניין זה אני מוצא לנכון להדגיש כי כפי שהובהר בפסיקה ובספרות, כאשר עסקינן בחוזה
8 למראית עין, המחוקק אינו מותיר את הקביעה בדבר תוקפו של ההסכם לצדדים לאותו
9 הסכם, אלא להיפך המחוקק מורה על בטלותו המלאה של ההסכם, ועל כן שהוא נעדר כל
10 משמעות משפטית, וזאת גם אם הצדדים להסכם יבקשו ליתן לו תוקף.
11
- 12 237. דווקא מתוך עקרון "קדושת החוזים", והעדיפות לאכיפת הסכם על-פני בטלותו, מצא
13 המחוקק להדגיש כי אין להתיר שימוש לרעה בזכותם של הצדדים לעצב כרצונם את
14 התקשרותם החוזית, ובהתאם כאשר מוכח כי "הצורה" המשפטית שבה עיצבו הצדדים את
15 התקשרותם הינה למראית עין בלבד, שומה על בית-המשפט להורות על בטלות ההסכם כלפי
16 כולי עלמא, ובכלל זה כלפי הצדדים להסכם, גם אם אותם צדדים מבקשים לקיימו.
17
- 18 238. בנוסף לכל האמור לעיל, אפנה לע"א 6295/95 בוחסירה נ' בוחסירה פ"ד (1) 259,263
19 (1996), שם בנסיבות דומות התקבל ערעור ונקבע כי חוזה למכירת דירה שערכו צדדים הינו
20 חוזה למראית עין ובית המשפט סיכם את הנמקתו בדברים המתאימים לענייננו ולפיהם
21 "התמונה המתקבלת ממכלול הראיות היא שמלכתחילה לא הייתה כוונה להעביר את
22 הזכויות בדירה אל המשיבים. כל שנעשה על ידי הצדדים המעורבים, לא היה אלא חתימה
23 על חוזה למראית עין, כדי שניתן יהיה להציגו לבנק, ואז יוכלו המשיבים, בהסתמך עליו
24 לקבל הלוואה, ביחסים הפנימיים בין סוליקה למשיבים לא התכוונה זו להעביר אליהם
25 זכויות בדירה, ואלה לא התכוונו לקבלן. בהתאם לכוונתם זו, לא שולמה על ידי המשיבים
26 לסוליקה כל תמורה בעבור הדירה, לא נעשו פעולות להעברת הדירה בחזקה אל המשיבים
27 ולרישם הזכויות על שם המשיבים".
28
- 29 אמנם נכון הוא כי בשונה מפסק הדין שם, בענייננו קיבלו המנוחים כאמור סך של כ-100,000
30 ש"ח לכיסוי הלוואתם בבינלאומי, אך לעמדת עובדה זו מעידה אך ורק על כך שגם המנוחים
31 קיבלו הטבה מעריכת ההסכם למראית עין, בדרך של סילוק הלוואתם אך אין בכך כדי לשנות
32 את המסקנה העולה ממכלול הראיות לפיה למעט הרצון לקבל מימון מבנק מזרחי טפחות על
33 בסיס הסכם המכר, אין ולא הייתה כל כוונה של המנוחים או הנתבעים להעביר זכויות בפועל
34 בבית, והסכם המכר לא שיקף בפועל עסקה ממשית בין הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 239. סיכומו של דבר, לאור כל האמור עד עתה, אני קובע כי הסכם המכר הינו הסכם למראית
2 עין שהינו בטל, וחסר כל תוקף. אלא שבכך לא תמה דרכו של פסק-הדין, ובטרם אדון
3 במשמעותה המעשית של קביעתי עליו לדון בשאלה האם יש בחתימת מסמכי 2018 על-ידי
4 המנוח כדי לשנות את מסקנתי זו.

5

6 משמעות חתימת מסמכי 2018 על ידי המנוח

7 240. אין מחלוקת כיום בין הצדדים על כך שביום 1.11.2018 המנוח נפגש עם עו"ד טארק
8 אסכנדר (להלן - "עו"ד אסכנדר") וחתם בפניו על מסמכים שונים שעל בסיסם, בצירוף
9 אישורים נוספים הושלם רישום זכויות בבית על שם הנתבעים.

10

11 241. אקדים ואציין כי עפ"י תצהירו ועדותו של עו"ד אסכנדר הוא החתים את המנוח על שטר
12 מכר, יפוי כח בלתי חוזר(להלן - "יפוי הכח הבלתי חוזר"). יפוי כח רגיל ובקשה לרישום
13 הירושה (סעיף 28 לתצהירו - מוצג נ/4 וראו גם ת/5 וכן נספח 16 לתצהיר התובעת בבקשה
14 למתן צו מניעה זמני). זאת ועוד, עו"ד אסכנדר הצהיר והעיד כי לא עשה שימוש בפועל ביפוי
15 הכח הבלתי חוזר לצורך ביצוע הרישום, מאחר ובלשכת רישום המקרקעין הסתפקו בשטר
16 המכר ובבקשה לרישום ירושה (סעיף 34 לתצהיר).

17

18 במאמר מוסגר, אציין כי הנתבעים 1-2 בסיכומיהם (סעיף 6.10 ואילך) הצביעו על כך
19 שמהמסמכים שצורפו עולה כי יפוי הכח הבלתי חוזר נמצא ע"י התובעים בבית המנוח ולא
20 התקבל מלשכת רישום המקרקעין, ולעמדתי יש ממש בטענה זו, והיא משתמעת גם מסעיף
21 18 לתצהיר התובעת 1, ונתמכת גם בנספח 16 הנ"ל ממנו עולה, כי ביחס ליפוי הכח הבלתי
22 חוזר לא קיים אישור של לשכת רישום מקרקעין בדבר "רשומה מוסדית", ולעובדה זו נתייחס
23 בפרק בו נדון בידיעת התובעים על פעולות אביהם ועל משמעותה להליך שלפנינו.

24

25 242. עוד נקדים ונציין כי התובעים העלו בתחילה טענת זיוף (סעיף 56 לתצהיר התובעת 1
26 בבקשה לצו מניעה), אך חזרו בהם מטענה זו (עמ' 10 לפרוטוקול מיום 22.2.22 ש' 9), וכן העלו
27 טענות הטעיה ו/או עושק ו/או השפעה בלתי הוגנת ו/או כפיה, אך הם הבהירו כבר בראשית
28 הדיון כי הם אינם טוענים לחוסר כשירות של המנוח (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 8.9.2020 ש' 23).

29

30 243. בהעדרו של המנוח, אנו יכולים ללמוד על הרקע שהוביל לחתימת מסמכי 2018 והעברת
31 הזכויות בבית על פיהם מעדותם של הנתבעים ומעדותו של עו"ד אסכנדר, ולהשלמת התמונה
32 אציין כי נשמעה גם עדותו של השמאי סמיר קעואר (להלן - "השמאי").

33

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

עדותו של עו"ד אסקנדר ומעמד חתימת מסמכי 2018

- 1
2 244. בתצהירו טען עו"ד אסקנדר כי פגש את המנוח בהיכל המשפט בחיפה ביום 1.11.2018.
3 **"...ולאחר שהסברתי למנוח מפורשות והשתכנעתי שהמנוח הבין היטב את המסמכים**
4 **שהינו חותם עליהם, ואישרתי את חתימתו בחתימתי ובחותמת מטעמי"** (סעיף 7 לתצהיר).
5 לתצהירו צורפה תרשומת (נספח 6 לתצהירו) שעל פי עדותו נערכה באותו יום וגם בה צוין כי
6 **"הסברתי לו על המסמכים שהוא עומד לחתום עליהם ולאחר שהסברתי לו, הוא חתם על**
7 **המסמכים מרצונו הטוב והחופשי"**. עו"ד אסקנדר צירף לתצהירו גם מסמכים וקבלות
8 המאשרים את נוכחותו במזנון בית המשפט במועד האמור (נ/5).
9
10 245. באשר למעמד החתימה, עו"ד אסקנדר העיד בין היתר כי **"סיסו לא שאל אותי למה צריך**
11 **אף מסמך"** (עמ' 147 לפרוטוקול מיום 7.7.2022 שורה 5), כי הוא לא חושב שהמנוח קרא את
12 המסמכים עליהם הוא חתם, **"אבל שטר מכר אני מניח שכן קרא"** (שם, שורות 23-25).
13
14 246. עו"ד אסקנדר אישר, כי ידע על התנגדות ממושכת של המנוח לחתום על המסמכים, והוא
15 אף הכין טיוטת כתב תביעה כנגד המנוח בנושא ושלח אותה לנתבעים ביום 26.10.2018 (נספח
16 2 לתצהיר עו"ד אסקנדר), אך למרות האמור הוא הודה כי לא שאל את המנוח מדוע לא הסכים
17 לחתום על המסמכים עד למועד הפגישה (שם, עמ' 144 שורות 28-29).
18
19 247. כמו כן עו"ד אסקנדר אישר כי לא דיבר עם המנוח על הסכם המכר משנת 1999 (שם, שורות
20 22-23) ובעניין זה הוא חזר והדגיש כי **"אני בדקתי ואני בוודאי ובטוח שהוא הבין על מה אני**
21 **מדבר איתו ועל מה אני מחתים אותו, אבל יכול להיות היום בדיעבד על דוכן העדים הייתי**
22 **צריך לשאול אותו, מתי חתמתם על הסכם המכר ומתי דיווחתם וכמה ואיפה העברת**
23 **התמורה, יכול להיות שהפך להיות הלקוח שלי אדוני שואל עכשיו, אני לא יודע"** (שם, עמ'
24 148 שורות 21-24), ותשובתו זו הייתה בהמשך לאישורו, שלפיו עם חתימת יפוי הכת, המנוח
25 היה למעשה לקוח שלו (שם, עמ' 147 שורות 27-28).
26
27 248. בהקשר זה ולהשלמת התמונה יצוין כי מתכתובות בין עו"ד אסקנדר לנתבעים (נספח 2
28 לתצהיר עו"ד אסקנדר), עלה כי עו"ד אסקנדר בעת שהעביר את טיוטת התביעה נגד המנוח
29 לנתבעים ציין **"חסרים מספר מסמכים רלוונטיים וחשובים שאני מניח שהם נמצאים**
30 **אצלכם למשל: אישור על ביצוע תשלום התמורה (העברה בנקאית (כך במקור ש.מ.) או**
31 **מסמך כזה או אחר) על פי הסכם המכר ..."**, ועו"ד אסקנדר אישר כי למעט ההמחאה על סך
32 766,561 ₪ ויתכן כי גם ההמחאה השנייה הנתבעים לא סיפקו לו ראיות נוספות כלשהן
33 לתשלום מלוא התמורה (שם, עמ' 106 שורות 14-31).
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

249. עוד יצוין כי עו"ד אסכנדר הצהיר (סעיף 24) כי המנוח ביקש מפורשות **"אל תתן לה להוציא אותי מהבית" (הכוונה לנתבעת)**, והוא אף הבטיח לו כי הוא ימנע מכל פעולה שיש בה כדי לפגוע בזכות החזקה של המנוח "עד שימסור את נשמתו לבורא עולם". בהקשר זה גם העיד עו"ד אסכנדר כי **"המנוח הכוונה, הבין את העסקה שעומדת מאחוריהם, ואת הפעולה של העברת הזכויות ובסופו של יום הוא ביקש ממני לא להוציא אותו, לא לפנות אותו מהדירה הזאת, להבטיח שהנתבעת לא תפנה אותו מהדירה הזאת"** (שם, עמ' 148 שורות 27-30).
250. בהמשך טען עו"ד אסכנדר כי בקשתו של המנוח שלא יפונה מהבית הייתה מובנת מאחר והמנוח ידע כי עם העברת הזכויות ירדה מהפרק האפשרות של ילדיו לרכוש חזרה את הבית, אך הוא אישר כי הסבר זה נמסר לו בדיעבד ע"י הנתבעים ואין מדובר בנושא שהוא ערך בירור עם המנוח עליו (שם, עמ' 160 שורה 25 - עמ' 161 שורה 7), אך הוא עמד על טענתו לפיה **"... אני עד היום מאמין נכון לרגע הזה שעצם זה שהוא אמר לה אל תוציאי אותו מהבית סימן שהוא הבין שזכותו הקניינית בבית פקעה לחלוטין"** (שם, עמ' 161 שורות 13-14).
251. בהקשר זה יודגש כי בתרשומת שערך עו"ד אסכנדר הוא ציין בין היתר כי המנוח **"... הגיע כשהוא לבוש בכובע ..."** וכן **"... אציין כי שתינו קפה ביחד ושוחחנו לאחר החתימה"**, אך משום מה בקשת המנוח והתחייבות עו"ד אסכנדר שלא לפעול לפינוי אינן מצוינות כלל בתרשומת. עוד עלה כי עו"ד אסכנדר לא חתם למנוח על מסמך כלשהו לגיבוי התחייבותו, וכי בתצהירו צוין שהתחייבותו הייתה בהמשך להצהרות שמסרו לו הנתבעים, אך בעדותו התברר כי הוא **רק הבין שלמרות שהנתבעים עומדים להחתיים את המנוח על הסכמי שכירות הם לא מתכוונים לגבות דמי שכירות ממנו** (שם, עמ' 162 שורות 11-16). וכשהוא נשאל מדוע לא נתן למנוח התחייבות בכתב הוא טען **"לא כתבתי לו, לא נדרשתי לכתוב לו הבטחה כתובה, זה יחסים יום יומיים"** (שם, עמ' 163 שורה 10).
252. להשלמת התמונה יצוין כי מהמסמכים שצורפו עלה כי הוכנו ע"י עו"ד אסכנדר טיוטות של הסכם שכירות להחתמת המנוח והוגשו שתי טיוטות, האחת נושאת תאריך של 1.1.2019 (ת/6) והשניה 1.6.2019 (ת/8). יצוין כי מהודעת מייל של עו"ד אסכנדר שצורפה (ת/10) עלה כי טיוטת הסכם השכירות הראשון מיום 1.1.2019 הועברה לנתבעים 1-2 ביום 21.1.2020 !!
253. מכל מקום הנתבעת 2 נשאלה מדוע היה צורך בהכנת הסכם שכירות כיום, שהרי כבר היה נספח להסכם המכר והיא טענה כי **"זה עכשיו עסקה חדשה ואז שיהיה הסכם"** (עמ' 184 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורה 19). הנתבעת 2 אישרה כי כנראה שהיא שמסרה לעו"ד אסכנדר את סכום דמי השכירות (4,000 ₪) וכי היא שביקשה את הכנת ההסכמים (שם, עמ' 185 שורות 3-4), אך היא הודתה שהטיוטות לא הועברו כלל למנוח מאחר ו"אנחנו אנשים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 היינו בלחץ עבודה, לא הצלחנו לשבת איתנו, אחר כך הייתה תקופה של 2019, 2020 היה
2 קריסמס, נכנסה הקורונה כל הסיפור של הקורונה" (שם, עמ' 186 שורות 9-11).
- 3
4 254. להשלמת התמונה יצוין כי הנתבעת 2 טענה בעדותה כי טיוטת כתב התביעה הוכנה למרות
5 שהמנוח לא סירב מעולם לחתום על מסמך כלשהו. היא אף טענה כי לא העבירה למנוח מסמך
6 כלשהו לחתימה, וכי כתב התביעה הוכן רק ליתר בטחון למקרה שבו הוא יסרב, וכי היא לא
7 שלחה את הטיוטה למנוח ואף לא סיפרה לו עליה (שם, עמ' 181 שורות 1-21).
- 8
9 255. למותר לציין כי מדובר בעדות מופרכת הסותרת הן את נוסח התביעה שהוכן שבו נטען כי
10 המנוח סירב לחתום על מסמכים והן את תצהירה של הנתבעת 2 שבו היא טענה כי כתב
11 התביעה הוכן "לאחר שככל הנראה המנוח השתהה בחתימתו והתחמק מקיום הבטחתו..."
12 (סעיף 40 (ב) לתצהיר הנתבעת 2), וניתן לתמוה כיצד ממועד התצהיר ועד עדותה "נזכרה"
13 הנתבעת 2 בכך שהתביעה הוכנה רק ליתר ביטחון.
- 14
15 256. זאת ועוד, עדותה של הנתבעת 2 נסתרה באופן ברור ע"י עו"ד אסכנדר אשר העיד על פגישה
16 שנערכה עם הנתבעת 2, שבעקבותיה הוכנה על ידו טיוטת כתב התביעה ועל פי עדותו הוא
17 הבין באותה פגישה שהמנוח אינו מוכן לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך השלמת
18 הרישום (עמ' 103 לפרוטוקול מיום 7.7.2022 שורות 18-20). יודגש כי עדותו של עו"ד אסכנדר
19 הייתה מאוד זהירה והוא טען "אני לא אמרתי שתיריז אמרה לי תגיש תביעה נגד דני אני
20 אמרתי שבעקבות אי הסכמה לחתום על המסמכים בפעולה בדרך הרגילה להעברת הזכויות,
21 המלצתי וייעצתי לנתבעים, למרשי, שדרך המלך בנסיבות העניין זה להגיש תביעה
22 הצהרתית לבעלות על הזכויות" (שם, עמ' 103 שורות 33-30).
- 23
24 **מדוע נחתמו מסמכי ההעברה דווקא בשנת 2018**
- 25 257. באשר לרקע שהוביל להחתמת המנוח על המסמכים להעברת הזכויות דווקא בשנת 2018,
26 יוקדם ויצוין כי הנתבעים אישרו בתצהיריהם ובעדותם כי המצב הכלכלי שלהם ושל מעיינות
27 נצרת ידע עליות ומורדות(ראו לדוגמא סעיף 6 לתצהיר הנתבע 1).
- 28
29 258. בהקשר זה יצוין כי נעשה ניסיון על ידי הנתבע 1 לקשור את הקושי הכלכלי לאי תשלום
30 דמי שכירות על ידי המנוח וכך נטען בתצהירו כי "ועת הפך תשלום המשכנתא החודשית
31 לנטל כבד ממשוא, פניתי למנוח וסיפרתי לו על המצב הקשה ועל תשלומי המשכנתא והעדר
32 תשלומי השכירות, אך המנוח תמיד הרגיע כי בקרוב הדירה תרכש בחזרה על ידי בניו
33 בהתאם למחיר השוק" (סעיף 6 לתצהיר הדגש במקור ש.מ.).
- 34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 259. אקדים ואדגיש כי גרסה זו של הנתבע 1 הופרכה על ידי יתר גרסאות הנתבעים עצמם. כך
2 על פי גרסת הנספח, דמי השכירות לא היו אמורים להיות משולמים כלל אלא מקוויזים כנגד
3 יתרת התמורה, ובהתאם לא הייתה כל הצדקה לנתבע 1 לפנות אל המנוח בענין דמי השכירות.
4 מאידך, הנתבע 1 כאמור הצהיר גם כי שולמו דמי שכירות בסך 4,000 ₪ אשר דווחו בדוחות
5 האישים שלו (סעיף 5 לתצהיר), וגם על פי גרסה זו, פנייתו לנתבע 1 אינה מתקבלת על הדעת.
6
7 לאור האמור, ולאור קביעתי העקבית ביחס לאי מהימנות גרסאותיהם השונות של
8 הנתבעים, אינני מאמין גם לחלקה השני של גרסת הנתבע 1 לפיה המנוח הבטיח להם לאורך
9 השנים כי ילדיו ירכשו את הנכס, גרסה שלמותר לציין אף היא איננה נתמכת בראיה כלשהי.
10
11 260. מכל מקום, נטען כי בשנת 2017 הועלה רעיון של מחזור הלוואת המשכנתא שנלקחה וכי
12 לצורך נטילת המשכנתא הנתבעים נדרשו לרשום את הזכויות בבית על שםם (סעיף 41 לתצהיר
13 הנתבע 1). בהקשר זה אפנה גם לסעיף 74 לכתב ההגנה שם פורט כי "הנתבעים יטענו כי בסוף
14 שנת 2017 כאשר חברת מעיינות נקלעה לקשיים כלכליים, ולאחר שהנתבעים השקיעו
15 מהונם העצמי ומכספם האישי והזרימו לחברת מעיינות כספים רבים, עלתה המחשבה
16 לפנות לבנק מזרחי טפחות בכדי לחדש את המשכנתא באמצעות קבלת הלוואה חדשה בסכום
17 המקורי של ההלוואה כפי שעמד ביום נטילתה, ובין השאר להזרים את הכספים לחברת
18 מעיינות נצרת בכדי להניע את גלגליה מבחינה כספית".
19
20 261. גם הנתבעת 2 טענה בתצהירה כי היא פנתה "לא פעם ולא פעמיים" למנוח וסיפרה לו שמצב
21 עסקיהם של הנתבעים קשה וכי הם מבקשים לקבל הלוואה חדשה אך הם אינם יכולים
22 לקבלה מאחר והנכס אינו רשום על שםם ולטענתה "תמיד המנוח הרגיענו כי ילדיו עומדים
23 לקבל הלוואה לרכוש את הבית בחזרה בהתאם למחיר השוק על פי הערכת שמאי שתצא ע"י
24 שמאי מוסכם" (סעיף 19 לתצהיר הנתבעת 2).
25
26 262. עפ"י גרסתם המשותפת של הנתבעים בשנת 2017 התברר כי האפשרות שילדיו של המנוח
27 ירכשו את הנכס ירדה מהפרק, ואז לא נותרה לנתבעים ברירה אלא להשלים את רישום
28 הזכויות (סעיף 38 לתצהיר הנתבעת 2, סעיפים 42-44 לתצהיר הנתבע 1).
29
30 263. גם בעדויותיהם הנתבעים הדגישו מצד אחד את הקושי התזרימי של מעיינות נצרת החל
31 משנת 2017 שהוביל לצורך במחזור המשכנתא, וכך העידה הנתבעת 2 כי "אנחנו עסק עם
32 עליות וירידות, יש שנים שיש ירידה בעסק, יש שנים שיש עליה בעסק. ב-2017 המצב
33 בכללי בתזרים מזומנים היה יותר קשה" (עמ' 168 לפרוטוקול מיום 14.7.22 שורות 19-20),
34 וכי הבעיה לא נפתרה ואף "ב-2018 היה בעיה יותר כי היה לקוח גדול שנפל וזה גם הכביד
35 את המצב" (שם עמ' 169 שורה 13).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

264. לאור הקושי התזרימי הנתבעים אישרו כי הייתה קיימת חשיבות ודחיפות מבחינתם להשלים את רישום הזכויות בבית על מנת לקבל מימון. כך גם עו"ד אסכנדר מסר כי "... תזרים המזומנים בחברה היה בצוק ובתקופה מאוד בעייתית והם ביקשו, זה נכס שלהם והם רוצים, שנרכש כהשקעה לכל דבר ועניין והם רוצים לנצל את הזכויות האלה שלהם והם לא יכולים כרגע כי לאחר שפנו לבנק התברר שהם לא יכולים להמשיך בפעולת קבלת המשכנתא אלא לאחר שהעסקה תושלם והזכויות ירשמו על שמו של הבעלים ... " (עמ' 134 לפרוטוקול מיום 7.7.2022 שורות 1-5), והוא אף אישר כי הייתה קיימת דחיפות ברישום (שם), עמ' 153 ש' 10) בשל הצורך של הנתבעים בקבלת אשראי (שם עמ' 153 שורות 15-17).

265. זאת ועוד, הנתבעים אישרו כי הם הציגו בפני המנוח מצג ברור שלפיו הם מבקשים להשלים את רישום הזכויות על שם, לצורך מחזור הלוואות המשכנתא כך העידה הנתבעת 2: "אני הסברתי לסיסו שאני אהיה חייבת או לקבל את הבית על השם שלנו כדי למחזר או שהוא יקבל ויתן לנו כסף" (עמ' 170 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורה 6).

266. כך גם העיד השמאי קעואר שהגיש שני תצהירים מטעמו (נ/6, נ/7), כי הוא פגש במנוח בביתו ביום 18.4.2018 וצילם את הבית. השמאי העיד תחילה כי אמר למנוח שההערכה היא לצורך הבנק (עמ' 26 לפרוטוקול מיום 14.7.2022 שורות 5-7), אך לאחר מכן שינה קצת את עדותו וטען כי "אני לא זוכר בדיוק מה אמרתי לו, אבל אמרתי אני רוצה להעריך את הבית כדי, הוא ביקש שנעריך כדי למכור את זה ... " (שם, עמ' 26 שורות 16-18).

טיעוני הצדדים

267. ב"כ התובעים בסיכומיו פירט לא פחות מ-23 טעמים מדוע לעמדתו אין בחתימת המנוח על מסמכי 2018 בכדי לסייע לנתבעים ובכלל זה מהטעם שעלה מהראיות לעיל שהמנוח סירב לחתום על המסמכים במשך תקופה ארוכה, והתנהלות זו "מלמדת כי המנוח חשש שהנתבעים ינצלו לרעה את החתימה שלו, וזאת בניגוד להסכמה "האמתית של הצדדים". טענה דומה הועלתה ביחס לחשש שהביע המנוח בפני עו"ד אסכנדר שלפיה הנתבעים יפעלו להוצאתו מהבית.

268. כן נטען כי למנוח הוצג הצורך של הנתבעים למחזר את ההלוואה שנלקחה על ידם "משכך, המנוח שיתף פעולה עם המטרה שלשמה מלכתחילה נעשתה העסקה הפיקטיבית (חתם על מסמכים כדי שייסיעו בידי הנתבעים לקבל כספים מהבנק", וכן נטען כי לא מן הנמנע שהמנוח שיתף פעולה עם הרישום מאחר והוא סבר כי הוא עדיין חייב כספים לנתבעים בגין ההלוואה שהועמדה לטובתו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 269. כמו כן הועלו טענות שונות כנגד עדותו של עו"ד אסכנדר ובכלל זה נטען כי עו"ד אסכנדר
2 נמנע מלספר שידע שהמנוח חולה סרטן מחשש שתועלה טענה שהחתימה הושגה
3 בתרמית/ו/או מתוך השפעה בלתי הוגנת. בנוסף נטען כי "מי שמהין לחתום על הסכם
4 פיקטיבי, כדוגמת המנוח והנתבעים חותם על כל מסמך שנדרש כדי ליצור מצג שמדובר
5 בהסכם אמיתי, אין בחתימת המסמכים האמורים כדי לשנות מהיות ההסכם פיקטיבי -
6 הפעם ליצור מראית עין בפני הבנק לשם מחזור המשכנתא" (סעיף 111 לסיכומים).
7
- 8 270. כנגד טענות אלו טענו ב"כ הנתבעים כי כל טענה שלפיה המסמכים עליהם חתם המנוח
9 בשנת 2018 הם מסמכים פיקטיביים מהווה טענה עובדתית חדשה החורגת מגדר יריעת
10 המחלוקת כפי שהוגדרה בכתבי הטענות. כמו כן נטען כי מאחר והנתבעים מודים כי המנוח
11 הבין את פשר והשלכות מסמכי 2018, נשמט כל בסיס מכל טענה כנגד תוקף מסמכים אלו
12 והדברים נכונים במיוחד נוכח עדותו של עו"ד אסכנדר.
13
- 14 271. כמו כן נטען כי כל טענות התובעים לפיהן המנוח שימש כ"קוף" עבור הנתבעים או הטענות
15 לפיהן המנוח נתן "כבוד" לנתבע 1 שהיה מעבידו במשך שנים אינן יכולות להתקבל ביחס
16 לחתימתו על מסמכי העברה בשנת 2018, 7 שנים !! לאחר שהסתיימו יחסי העבודה שלו עם
17 הנתבעים ו/או מעיינות נצרת.
18
- 19 272. כמו כן נטען כי אם אכן המנוח סבר שהנכס היחידי שהוא מותר לילדיו הוא הבית מדוע
20 שיחתום על מסמכים שבהם הוא מעביר בעלות על הבית, מדוע לא סירב לחתום על המסמכים
21 ולדרוש לאלתר את מחיקת שתי הערות האזהרה. בנוסף נטען כי אילו אכן היה מדובר בהסכם
22 פיקטיבי איזה היגיון יש בכך שהמנוח חתם על כל המסמכים מבלי לשתף את ילדיו שעמם
23 הוא התייעץ על פי עדותם בכל עניין.
24
- 25 273. בנוסף נטען כי התובעים לא עמדו בנטל השכנוע ובנטל הבאת הראיות הנדרש מהם שהינו
26 כבד במיוחד ביחס למסמכי 2018 נוכח "חזקת הרישום", "חזקת התקינות", עיקרון הוודאות
27 החוזית" והנטל הנדרש כאמור להוכחת היותו של הסכם בכתב - הסכם למראית עין.
28
- 29 **דיון והכרעה ביחס למסמכי 2018**
- 30 274. כפי שנקבע בסעיף 13 לחוק החוזים וכפי שפורט לעיל חוזה למראית עין, הינו בטל מעיקרא,
31 ובעניין משמעות קביעה זו אצטרף לאמור במאמרם של המלומדים א. זמיר ומ. כהן "חוזה
32 פסול, חוזה למראית עין או חוזה פסול למראית עין?" משפטים מה (תשע"ה עמ' 273) שם
33 צוין כי "מאחר שחוזה למראית עין איננו חוזה, ביחסים שבין הצדדים אין בכוחו להעביר
34 זכויות כלשהן. אדם יכול להחזיק בנכסים שמסר לו רעהו אך כל עוד נעשתה המסירה לפי
35 חוזה למראית עין גרידא – שאינו חוזה כלל – אין בכוחו להעביר זכויות קניין בנכסים".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

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
33

אפנה בהקשר זה גם לשוני בין הבטלות המסויגת שנקבעה בחוק החוזים ביחס לחוזה פסול (סעיפים 30-31 לחוק) לבין הבטלות המלאה שנקבעה בעניינו של חוזה למראית עין, שלגביו על פי לשון החוק, אין לבית המשפט שיקול דעת האם לתת לו תוקף חלקי או מלא, בנסיבות מסוימות, כפי שנקבע ביחס לחוזה פסול

275. לקביעה בדבר בטלותו המוחלטת של חוזה למראית עין, ובעניינו הסכם המכר, השפעה ישירה על תוקפם של מסמכי 2018. כאמור, מהותו ה"חיצונית" של הסכם המכר הייתה התחייבות להעברת מלוא זכויות הקניין והחזקה בבית. עיון במסמכי 2018 מעלה כי מהותם היא מימוש וביצוע בפועל של ההתחייבות נשוא הסכם המכר.

276. בנסיבות אלו, כאשר נקבע כי הסכם המכר בטל מעיקרא, ואין לו כל תוקף, חלפה ובטלה מן העולם גם התחייבות המנוחים להעברת הזכויות בבית לנתבעים ובהתאם אין גם כל תוקף למימוש ההתחייבות להעברת הזכויות שנעשתה על בסיס חתימת המנוח על מסמכי 2018.

277. בעניין זה, אפנה להוראות סעיף 13 לחוק החוזים אשר מציינות כי אין בבטלותו של חוזה למראית עין "כדי לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום החוזה", ומכלל הן אתה שומע לאו. הסעיף מקנה הגנה אך ורק לצד שלישי הרוכש זכות על פי ההסכם הבטל ואין הוא מקנה הגנה לצדדים להסכם עצמם. גם מטעם זה, העובדה שההתחייבות על פי הסכם המכר מומשה והושלמה בדרך של רישום הזכויות בבית על שם הנתבעים אין בה כדי להקנות לנתבעים הגנה מפני ביטול פעולת הרישום, לאור בטלותו של הסכם המכר.

278. בהקשר זה אציין כי אף הנתבעים עצמם טענו בסיכומיהם כי חתימת המנוח על מסמכי 2018 מהווה אך ורק אישור ואשרור של הסכם המכר (סעיף 5.3 (ב) לסיכומים) ולא נטען כי מדובר ביצירת התחייבות או "עסקה" חדשה, והנתבעים אף אישרו כי אילו מסמכי 2018 היו נחתמים במועד סמוך לחתימת הסכם המכר גם הם היו בטלים, אלא שלטענתם חלוף השנים הופך את אקט חתימת מסמכי 2018 לאקט העומד בפני עצמו (סעיף 4.7 לסיכומים). אינני מקבל טענה זו. משנקבעה בטלותו של הסכם המכר, כל פעולה הנגזרת ממנו בטלה אף היא לרבות ביצועו בדרך של השלמת העברת הזכויות בבית וחלוף הזמן אינו "מרפא" את פגם הבטלות של הסכם המכר שמשמעותו כאמור היא שאין תוקף להעברת זכויות שנעשתה על פיו ואין בחלוף הזמן כדי "להצמיח" זכות חדשה לנתבעים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 279. דרך משפטית חליפית המובילה לאותה תוצאה היא קביעת הפסיקה לעיל (סעיף 219), לפיה
2 משנקבעה בטלות של חוזה למראית עין קמה חובת השבה מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט
3 (על פי הפסיקה) או מכח דיני הקניין (ראו המאמר שהוזכר לעיל). כך במקרה שבפנינו, עם
4 הקביעה על בטלות הסכם המכר, הנתבעים והמנוחים נדרשים להשיב זה לזה כל זכות אותה
5 קיבלו על פי הסכם המכר, ובכלל זה הנתבעים נדרשים להשיב את הזכויות הקנייניות שקיבלו
6 בבית, ובהתאם יש להורות גם על בטלות פעולת רישום הזכויות על שםם בלשכת רישום
7 המקרקעין.
8
- 9 280. בנוסף לאמור לעיל, קיימים במקרה זה טעמים נוספים שהצטברותם תומכת אף היא
10 בקביעה שלפיה אין בחתימת המנוח על מסמכי 2018 כדי לסייע לנתבעים.
11
- 12 281. אקדים ואדגיש כי אינני מקבל את כלל טענות ב"כ התובעים לפיהן אין ליתן תוקף למסמכי
13 2018 בשל חולשתו הגופנית ומחלתו של המנוח, ובעניין זה אפנה למסמך רפואי מיום 26.10.18
14 (חמישה ימים לפני חתימת מסמכי 2018) שבו מצויין ביחס למנוח "**בן 66, צלול ועצמאי**" (עמ'
15 252 לנספחי תצהיר התובעת 1). כמו כן, לא מצאתי בסיס להטיל ספק בתרשומת שערך עו"ד
16 אסכנדר ובעדותו לפיה המנוח הגיע בעצמו לפגישה ולא ניכרו עליו סימנים חיצוניים המעידים
17 על חולשתו או אי הבנתו לסיטואציה שבה מדובר.
18
- 19 282. מאידך, אני סבור כי הונחה לפניי תשתית ראייתית מספיקה שיש בה כדי לסתור את
20 החזקות המשפטיות שעל בסיסן ביקשו הנתבעים בסיכומיהם לקבוע את תוקפם של מסמכי
21 2018 ובכלל זה חזקת "**ידיעת החותם**" שלפיה "**...חזקה על אדם החותם על מסמך כי הוא**
22 **קרא והסכים לתוכנו...**" (ע"א 4530/10 **בנק הפועלים בע"מ נ' לילה זועבי**, פסקה 11
23 (10.2.15)).
24
- 25 283. **ראשית**, כפי שפורט בהרחבה לעיל, הוכח שהמנוח חתם על מסמכים משפטיים (דוגמת
26 הסכם המכר, הנספח, התצהיר למזרחי טפחות, תצהירו בהליך הנוסף ועוד) שאינם משקפים
27 את המציאות. בהתאם, נסתרת ביחס למנוח החזקה שלפיה חתימתו על אותם מסמכי 2018
28 מעידה על הבנתו או הסכמתו או אישורו להעברת זכויות קנייניות "אמיתית" בבית.
29 מבחינת למעלה מהדרוש אציין כי לא מצאתי ממש בטענת הנתבעים לפיה הטענה שגם
30 מסמכי 2018 נחתמו למראית עין בלבד ואינם משקפים את המציאות, היא טענה חדשה שהינה
31 בגדר שינוי חזית. כפי שציינתי לעיל, מסמכי 2018 הינם המשך ישיר וביצוע של הסכם המכר
32 ובהתאם טענת היותו של הסכם המכר חוזה למראית עין כוללת בתוכה טענה דומה כלפי
33 מסמכי 2018 ובודאי שאין מדובר בטענה "מפתיעה" שהנתבעים לא ידעו כי עליהם להתגונן
34 ממנה.
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 284. **שנית**, הונחה לפני תשתית ראייתית מספיקה המבססת את המסקנה שלפיה הוצג בפני
2 המנוח מצג שלפיו השלמת העברת הזכויות בבית לנתבעים נועדה **אך ורק** לצורך מתן אפשרות
3 לנתבעים לקבל מימון נוסף ממזרחי טפחות וכי אין כל כוונה של הנתבעים לשנות **בפועל** את
4 זכויות המנוח בבית, כפי שהיה מאז חתימת הסכם המכר ובמשך 20 שנים!.
- 5
6 285. כך בעניין המצג שהוצג למנוח, אפנה לעדות הנתבעת 2 (סעיף 264 לעיל) וכן לעדות השמאי
7 (בגירסתה הראשונה – סעיף 265 לעיל) שעל פיהן הוצג כלפי המנוח מצג ברור שלפיו חתימתו
8 על מסמכי העברת זכויות ועריכת שמאות מחודשת עבור הבית נדרשים לצורך קבלת מימון
9 נוסף לנתבעים.
- 10
11 286. בנוסף, אני נותן משקל מהותי לכך שבמעמד חתימת מסמכי 2018 או לאחר מכן, המנוח
12 לא נדרש לחתום על הסכם שכירות או כל מסמך אחר המתייחס להמשך החזקתו בבית, ואף
13 לא נשלח לו מסמך כלשהו זאת למרות שטיוטות הסמכי שכירות הוכנו כאמור על ידי עו"ד
14 אסכנדר, ועל אף העובדה שאינה שנויה במחלוקת שעובר לחתימת מסמכי 2018, המנוח לא
15 שילם לנתבעים דמי שכירות עבור הבית. בהקשר זה אציין גם כי עו"ד אסכנדר אישר כאמור
16 כי לא קיים דיון כלשהוא עם המנוח בשאלת החתמתו על הסכם שכירות או תשלום דמי
17 שכירות (עמ' 162 לפרי' מיום 7.7.22 ש' 23-24).
- 18
19 287. בהקשר זה אדגיש כי דווקא טענת הנתבעים אשר הכחישו קשר כלשהוא בין ידיעתם על
20 מחלת המנוח ובין השלמת רישום הזכויות, מהווה אינדיקציה נוספת לכך שגם מבחינתם של
21 הנתבעים כל עניינם היה ברישום הזכויות על שםם לצורך השגת מימון נוכח קשייהם
22 הכספיים בשנים 2017-2018, ולא הייתה גם להם כל כוונה להעברה אמיתית של הזכויות בבית
23 ומטעם זה הם לא טרחו להסדיר בדרך כלשהיא במעמד חתימת מסמכי 2018 את המשך
24 החזקת המנוח בבית, לא מבחינת התקופה (שיכלה לכאורה להימשך עוד שנים רבות- המנוח
25 היה רק בן 66), לא מבחינת שמירה על תקינות הבית (המנוח לכאורה יכל לשפץ אותו או
26 להרוס אותו) ולא מבחינת תשלום דמי שכירות (וכזכור על פי גרסת הנתבעים מדובר בבית
27 לנרכש להשקעה), פעולות שהיו מתחייבות אילו המנוח והנתבעים היו באמת חושבים כי
28 הנתבעים הם בעלי הבית.
- 29
30 288. אציין, כי אינני מאמין לעדות הנתבעת 2 לפיה הוא ביקש להבטיח כי חתימתו על מסמכי
31 2018 לא תוביל לפינויו מהבית וכי היא הבטיחה לו כי כך יהיה, זאת לאור ה"קרבה" למנוח.
32 כאמור, אני מייחס מהימנות נמוכה לעדותה של הנתבעת 2, ובהתאם גם טענה זו שאינה
33 נתמכת בראיה כלשהי איננה יכולה להתקבל.
- 34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

289. זאת ועוד, מצאתי להטיל ספק ממשי גם בעדותו של עו"ד אסכנדר לפיה המנוח הביע בפניו חשש מפניו מהבית וכי הוא הבטיח לו כי כל עוד הוא מייצג את הנתבעים הוא ידאג לכך שהוא לא יפונה. כאמור לעיל עו"ד אסכנדר ציין בתרשומת שערך פרטים הנחזים כפרטים שוליים כגון שהמנוח חבש כובע וכן כי "...שתינו קפה ביחד ושוחחנו לאחר החתימה", ובנסיבות אלו, אין זה מתקבל על דעתי שעו"ד אסכנדר לא מצא לנכון לציין בתרשומת בדרך כלשהי את שיחתו עם המנוח בקשר לנושא המהותי של המשך החזקתו בבית. זאת ועוד, אינני מקבל את הסברו של עו"ד אסכנדר שנשאל מדוע הוא לא נתן התחייבות כתובה למנוח בדבר אי פינויו, והוא השיב "לא כתבתי לו, לא נדרשתי לכתוב לו הבטחה כתובה, זה יחסים יום יומיים" (שם, עמ' 163 ש' 10-11).
- כאמור לעיל, עו"ד אסכנדר העיד כי הוא סבר כי קיים צורך להסדיר משפטית את המשך החזקתו של המנוח בבית והוא אף הכין טיוטות של הסכמי שכירות. זאת ועוד, עו"ד אסכנדר אישר כאמור כי הוא ראה במנוח כלקוח שלו לאחר שהלה חתם על ייפוי כח לטובתו. בהתאם לא מתקבל על דעתי שלמרות כל האמור עו"ד אסכנדר לא מצא לנכון לערוך הסדרה פורמאלית של נושא המשך החזקת הבית על ידי המנוח, במעמד חתימת מסמכי 2018, או לכל הפחות לציין את הנושא בתרשומת שערך וההסבר המתקבל יותר על דעתי הוא שהנושא לא נדון כלל בפגישה.
290. בכל מקרה, גם אם נכונה גרסת הנתבעת 2 והמנוח, ההסבר שהועלה על ידי התובעים שלפיו המנוח חשש כי חתימתו על מסמכי 2018 תנוצל לרעה על ידי הנתבעים לצורך פינויו מהבית על ידי הנתבעים, זאת למרות ידיעתם שרישום הזכויות על שמם הינו אך ורק לצורך קבלת המימון וכי אין כל שינוי בפועל בזכויות המנוח בבית, הינו הסבר מתקבל על הדעת באותה מידה כמו ההסבר שנתנו הנתבעים שלפיו יש בחשש שהביע המנוח כדי להעיד על הבנתו שבחתימתו על מסמכי 2018 הוא מוותר על זכות הבעלות בבית ומסכים לשינוי המצב המשפטי בהתאם, לא מצאתי כי יש בעדויות הנתבעת 2 ועו"ד אסכנדר, גם אם אקבלן, כדי לגבור על יתר הראיות שפורטו לעיל המבססות את הגרסה שלפיה המנוח היה רשאי להניח ואף הניח בפועל כי חתימתו על מסמכי 2018 אינה משנה את מצב הזכויות בבית ואת התנהלות הצדדים להסכם המכר כפי שהייתה במשך 20 השנים האחרונות, זאת לאור המצגים שהוצגו לפניו.
291. בהקשר זה, אני מוצא לנכון לציין כי התרשמתי מעדותו של עו"ד אסכנדר כי הוא היה "חדור מטרה" להחתים את המנוח על מסמכי 2018 כפי שבא לידי ביטוי בולט בהודעתו לנתבעת 1 לפיה "הר הבית בידינו" (ת/11), וכן היה מודע לסירובו של המנוח לחתום על המסמכים במשך תקופה ממושכת (כאמור), הוא הכין טיוטת כתב תביעה כנגד המנוח (ובשל טעם זה הוא נמנע מעריכת בירורים עם המנוח שלעמדתיו היו נדרשים בנסיבות הענין).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 292. כך וכפי שצוין לעיל, עו"ד אסכנדר לא בירר עם המנוח מדוע לא הושלמה העברת הזכויות
3 בבית במשך קרוב ל-20 שנה והאם אכן המנוח קיבל את התמורה שנקבעה בהסכם המכר
4 וזאת למרות שעלה מתכתובות של עו"ד אסכנדר עם הנתבעים כי הוא ביקש מהם לצורך הכנת
5 התביעה אסמכתאות לתשלום התמורה, אך למעט העתק של 2 המחאות ההלוואה, הוא לא
6 קיבל אסמכתאות לתשלום מלוא התמורה.
7
8 293. יותר מכך, עו"ד אסכנדר אישר כאמור כי המנוח לא התעניין כלל במסמכים עליהם הוא
9 חתם ואף לא קרא אותם (למעט אולי שטר המכר) ובנוסף, אני מקבל את טענת התובעים
10 שלפיה עדותו של עו"ד אסכנדר בדבר ההסבר שנתן למנוח בטרם חתימתו על המסמכים
11 הייתה כללית ובלתי מפורטת.
12
13 294. לאור מכלול הנסיבות לעיל, אני סבור כי עדותו של עו"ד אסכנדר שלפיה הוא משוכנע כי
14 המנוח הבין את מהות המסמכים עליהם הוא חתם, מבוססת יותר על רצונו של עו"ד אסכנדר
15 לחשוב כי כך הם פני הדברים, מאשר על בירורים בפועל שהוא ערך עם המנוח כדי לוודא שכך
16 הם אכן פני הדברים ובכל מקרה אין בסברתו של עו"ד אסכנדר כדי להתגבר על כלל הראיות
17 לעיל המעידות על כך שלמנוח היה יסוד סביר להניח כי כאמור כל חתימתו הייתה אך ורק
18 לצורך מתן אפשרות לנתבעים לקבל מימון נוסף למזרחי טפחות.
19
20 295. להשלמת התמונה, אציין כי אינני נותן אמון בעדות הנתבעים שלפיה טעם נוסף להעברת
21 הזכויות בשנת 2018 הייתה העובדה שהמנוח הודיע להם רק בשנה זו כי האפשרות שילדיו
22 ירכשו את הזכויות בבית ירדה מן הפרק. גם טענה זו הועלתה ללא אסמכתא כלשהיא, ואין
23 זה מתקבל על דעתי שהנתבעים הסכימו במשך קרוב ל-20 שנים לא להשלים את העברת
24 הזכויות על שמם רק בשל הבטחות חסרות כיסוי של המנוח (כך לטענתם) של המנוח שילדיו
25 ירכשו את הבית.
26
27 296. לאור כל האמור לעיל, אני קובע גם כי אין במסמכי 2018 כדי לשנות את תמונת המצב
28 המשפטית ולאור בטלות הסכם המכר יש גם להורות על ביטול רישום הזכויות בבית על שם
29 הנתבעים.
30
31 לקראת סיום אתייחס לכמה טענות שהעלו הנתבעים ואבחן האם יש בהן כדי לשנות את
32 מסקנותי שפורטו לעיל.
33
34
35
36



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

"סימולציה חלקית", ומהו המניע לעסקה המדומה?

- 1
2 297. כאמור, התובעים טוענים להיותו של הסכם המכר, הסכם למראית עין, ובהקשר זה נקבע
3 כי "...משנטענה טענה של חוזה למראית עין, מתבקש בדרך כלל לפרוס את הרקע ולהעריך
4 את טיב המניעים שעמדו ביסוד ההתקשרות המדומה הנטענת, ולהצביע על הנסיבות
5 שבעטיין ראוי לייחס לצדדים כוונה משותפת שאינה משתקפת בחזותה החיצונית של
6 העסקה." (ע"א 3725/08 ניסים חזן נ' אריק חזן, פסקה 27 (3.2.11)).
7
8 298. ואכן במקרה שלפנינו התובעים נדרשו להתמודד עם השאלה המהותית מדוע המנוחים
9 הסכימו להעמיד בסיכון ממשי את זכויותיהם בנכס היחידי שהיה ברשותם, לערוך בגינו
10 הסכם מכר למראית עין בלבד ואגב כך להסכים לשיעבוד זכויותיהם בבית לטובת מזרחי
11 טפחות.
12
13 299. יותר מכך, התובעים נדרשו לתת מענה לשאלת חתימת המנוח על מסמכי 2018 ובהקשר זה,
14 לתת הסבר איך ייתכן שהמנוח שעל פי עדותם היה חולה ותלוי בהם באופן יום יומי (ראו
15 לדוגמא סעיף 31 לתצהיר התובעת 1), נפגש ללא ידיעתם עם עו"ד אסכנדר וחתם בפניו על
16 מסמכי ההעברה, וזאת כשבמקביל המנוח הציג לתובעים לכל אורך השנים ועד לפטירתו, מצג
17 עובדתי ברור שלפיו אין כל שאלה ביחס לזכויותיו בבית וכי התובעים הם שיירשו את הזכויות
18 לאחר פטירתו.
19
20 300. אקדים ואומר כי בסיכומי של דבר התובעים לא הצליחו לתת הסבר מתקבל על הדעת
21 להתנהלות המנוחים בכלל ולהתנהלות המנוח בפרט, זאת למעט העובדה שאינה שנויה
22 במחלוקת שלפיה בעקבות הסכם המכר כוסתה באמצעות כספי ההלוואה יתרת הלוואת
23 משכנתא שהייתה למנוחים בבינלאומי ובכך יש כדי להצביע על אינטרס של המנוחים לשתף
24 פעולה עם הנתבעים במהלך של עריכת הסכם המכר והצגתו לאחר מכן למזרחי טפחות לצורך
25 קבלת מימון.
26
27 301. בהקשר זה אציין בתמצית כי אינני סבור שעלה בידי התובעים לבסס במידה הנדרשת את
28 טענתם שלפיה המנוח היה "קוף" של הנתבעים אשר שימש כאיש קש עבורם בפעילויות שונות
29 וכי חתימתו ביחד עם המנוחה על הסכם המכר הייתה אך ורק בשל היותו עושה דברו של
30 הנתבע 1. (ראו טיעוני הנתבעים בסעיפים 6.3-6.9 לסיכומים).
31
32 302. אציין כי עלה בידי התובעים להציג ראיות המעידות על התנהלות תמוהה ביותר של המנוח.
33 כך לדוגמא, הציגו התובעים ראיות לקיומו של חשבון נוסף של המנוח בבנק לאומי בסניף נוף
34 הגליל אשר על פי דפי החשבון שהוגשו (נספח 20 לתצהיר התובעת 1) נוהלה בו פעילות כספית
35 רחבת היקף שכללה הפקדת מזומנים בהיקפים ניכרים (בדרך כלל 10,000 ₪ בכל הפקדה)



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 וכנגדם משיכות של שיקים מהחשבון ופעילות כספית זו לא תאמה כלל את מצבו הכלכלי של
2 המנוח אשר על פי עדות התובעים התקיים ממשכורת צנועה וניהל ככלל אורח חיים צנוע. עם
3 זאת, לא מצאתי כי עלה בידי התובעים לקשור את הנתבעים במידה הנדרשת לפעילות זו.
4
5 303. כך הם פני הדברים גם ביחס לכל טענות התובעים בדבר קיומן של חברות בבעלות המנוח
6 (נספחים 21 ו-22 לתצהיר התובעת 1) וגם ביחס לחברות אלה לא מצאתי כי הונחה לפניי
7 תשתית ראייתית המצביעה על כך שפעילות המנוח בחברות אלו הייתה בשליחותם או על פי
8 הוראותיהם של מי מהנתבעים.
9
10 304. בכל מקרה, וגם אם היה נקבע כי בשנת 1999, המנוח שעבד באותה העת אצל הנתבעים,
11 היה כפוף להם ועושה דברם ובכך יש כדי להסביר את שיתוף הפעולה של המנוחים עם
12 הנתבעים בעריכת הסכם המכר, עדיין אין בכך כדי להסביר מדוע בשנת 2018, שנים רבות
13 לאחר שהמנוח עזב את עבודתו אצל הנתבעים, הוא הסכים לחתום על מסמכי העברת הזכויות
14 בבית, וזאת גם אם סבר כי מדובר בחתימה אך ורק בכדי לאפשר לנתבעים לקבל מימון נוסף
15 ממזרחי טפחות.
16
17 305. התובעים ניסו להסביר התנהגות זו של המנוח בכך שטרם סולק החוב שהוא היה חייב
18 לנתבעים עקב סילוק הלוואת המנוחים בבינלאומי, אך מדובר בסברה בלבד שלא נתמכה
19 בראיה כלשהי.
20
21 306. עם זאת, ואף מבלי שניתן הסבר ראוי להתנהגות המנוח, מהראיות שהוכחו עולה הסבר
22 מבוסס ומתקבל על הדעת לעסקה המדומה - שלטענת התובעת 1 נמסר לה על ידי המנוח
23 בשנת 2012 (סעיף 10 לתצהיר התובעת 1) - שלפיו מטרת הנתבעים בעריכת הסכם המכר
24 הייתה לקבל מימון ממזרחי טפחות (זאת ככל הנראה (על פי הערכתי בלבד) בתנאים נוחים
25 יותר מאשר בהלוואה רגילה, בשים לב לכך שמדובר בהלוואה המובטחת בשעבוד הזכויות
26 בבית), ובמסגרת זו זכו גם המנוחים בהטבה בכך שחלק קטן מכספי הלוואה (כ-12%),
27 שימש לסילוק הלוואת המשכנתא שעמדה לחובת המנוחים בבינלאומי, ולצורך קבלת
28 ההלוואה ממזרחי טפחות נערך הסכם המכר למראית עין והוצג לפני מזרחי טפחות.
29
30 307. מכל מקום, משהוכח הסבר סביר לקיום העסקה המדומה גם מבחינתם של המנוחים, אינני
31 סבור כי חלה על התובעים החובה לבסס ולהוכיח כל פרט של העסקה "שמאחוריי" הסכם
32 המכר, והדברים מקבלים משנה תוקף בנסיבות בהן כל העובדות והמידע ביחס להסכם המכר
33 או העסקה ה"אמיתית" מצויים בידי הנתבעים ולא בידי התובעים.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 כפי שקבעתי בסוגיות אחרות, על התובעים לשכנע כי לטענה לפיה הסכם המכר הינו למראית
2 עין, ישנו בסיס ראייתי ממשי ובכלל זה עליהם להראות, כי קיים הסבר עסקי סביר לעסקה
3 המדומה, וזאת לעמדתתי עלה בידם לעשות. בהתאם, עבר נטל הבאת הראיות אל הנתבעים
4 לשכנעני שההסבר שניתן על ידי התובעים לעסקה המדומה והנתמך כאמור גם בראיות איננו
5 יכול להתקבל.
6

7 308. בהקשר זה אציין כי אני מקבל את טענת הנתבעים שלפיה התובעים לא ביססו במידה
8 הנדרשת את הטענה שהועלתה על ידי התובעת רוחמה כהן, רק בחקירתה הנגדית שלפיה
9 המנוח מסר לה כי הסכום שהועבר מכספי ההלוואה לכיסוי הלוואת המשכנתא של המנוחים,
10 הוחזר על ידו לנתבעים באמצעות הפחתה מהמשכורת שהייתה משולמת לו ועל פי דבריה
11 **"...זה מה שהוא אמר אז, שכל חודש הוא יוריד לו סכום מסוים וכך הוא יכסה את החוב של**
12 **המשכנתא של ה-90,000 שח" (עמ' 43 לפרוטוקול מיום 7.7.22, שורות 15-19).**
13

14 309. כפי שקבעתי ביחס לעדות הנתבעים, קיים קושי לייחס מהימנות לגרסה כבושה המועלית
15 לראשונה במסגרת חקירתה הנגדית של התובעת – רוחמה כהן והדברים נכונים במשנה תוקף
16 בשים לב לכך שלתצהירה של התובעת 1 צורפו תלושי שכר של המנוח במעיינות נצרת ובחברת
17 הכוכב מ.ל. למסחר בע"מ מהשנים 2001, 2004-2006, 2009-2010 ובאף אחד מהתלושים לא
18 ניתן למצוא אינדיקציה כלשהיא להפחתת החזרי הלוואה משכר המנוח.
19

20 310. אלא שלעמדתתי, אין בהעדר הוכחה לדרך החזר הסכום שהועבר מכספי ההלוואה לכיסוי
21 חוב התובעים לבינלאומי, כדי לשמוט את הבסיס מההסבר הסביר שהועלה על ידי התובעים
22 לעצם קיומה של העסקה המדומה, ובכל מקרה אין בעובדה זו כדי לעמוד אל מול מכלול
23 הראיות שפורטו לעיל ושעליהן ביססתי את מסקנותי עד עתה.
24

25 311. עם זאת, לאי הוכחת החזר כספי ההלוואה שהעבירו הנתבעים לכיסוי הלוואת המנוחים
26 בבינלאומי, תהיה משמעות בעניין התוצאה האופרטיבית של פסק הדין כפי שתפורט בהמשך.
27

ידיעת התובעים על הסכם המכר

28 312. כל התובעים הגישו תצהירי עדות ראשית ונחקרו עליהם, וכולם טענו באופן קטגורי כי
29 המנוחים לא אמרו להם או למקורב אחר שלהם דבר וחצי דבר כל חייהם על כך שהם מכרו
30 את זכויותיהם בבית (סעיף 47 לתצהיר התובעת 1, סעיף 17 לתצהיר התובעת 4 – רוחמה כהן).
31
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 313. יותר מכך, התובעת 1 אף הצהירה כי לאחר פטירת המנוחה בשנת 2009, המנוח הבהיר לה
2 וליתר התובעים כי הבעלות בבית היא של המנוחים "ולכן ביקש שנסתלק מזכותנו בירושה
3 לטובתו, שכן בית זה הוא רכושו היחיד והמקור אשר עתיד לאפשר לו להתקיים בחייב",
4 ולטענתה הם הופנו לעורך דין מטעם הנתבע 1 ששילם את שכרו, וביצעו הסתלקות מעיזבון
5 המנוחה לטובת המנוח (סעיף 48 לתצהיר התובעת 1). כמו כן, התובעים 2-4 הצהירו כי גם
6 בימיו האחרונים המנוח התלוצץ איתם ואמר להם כי אין להם מה לדאוג כיוון שהוא השאיר
7 להם את הבית בירושה (ראו לדוגמא: סעיף 12 לתצהיר יוני סיסו).
8
- 9 314. עוד הצהירה התובעת 1 כי במהלך שנת 2012 היא ראתה זימון לאביה לעדות בהליך הנוסף
10 והיא שאלה את אביה על מה מדובר והוא מסר לה כי מדובר ב"קשקוש" ולדבריו הנתבע 1
11 הלווה למנוחים 90,000 ₪ כדי לסלק את חובם לבינלאומי ולצורך כך נערך הסכם המכר
12 למראית עין ועל בסיסו נתקבלה ההלוואה. כן היא טענה כי אביה אף הסביר לה כי בשל חשש
13 המנוחה שחתימת המנוחים על הסכם המכר תנוצל לרעה על ידי הנתבעים, הוא דאג לרישום
14 דירת שילדרז על שמם וכי זימונו לעדות הינו בקשר לענין זה. עוד היא הצהירה כי המנוח מסר
15 לה כי החזיר לנתבעים את עיקר הסך של 90,000 ₪ וכי "אוטוטו" הוא ישלים את החזרת
16 הסכום ותימחק הערת האזהרה שנרשמה לטובת הנתבע 1 על הבית (סעיף 10 לתצהיר התובעת
17 1). התובעת 1 העידה כי הסתפקה בהסבר שמסר לה אביה "אני הייתי סטודנטית בתקופה
18 הזאת, לא ממש מבינה מה קורה" וכי "אז ראיתי זימון לעדות וההסבר שאבא שלי נתן
19 לי באותו הזמן היה נראה לי הגיוני..." (עמ' 55 לפר' מיום 7.7.22 ש' 27 ו-32-31).
20
- 21 315. אקדים ואדגיש כי מצאתי את עדויות התובעים כמהימנות בכל הנוגע למצגים שהציג להם
22 אביהם המנוח (הכוונה לעצם הצגת המצגים ולא לאמיתות תוכן המצגים) ולא מצאתי כי
23 עדותם בעניין זה הופרכה בראייה כלשהיא. בקביעתי זו, אני מייחס משקל גם לכך שהתובעת
24 1, אשר נתנה את התצהיר המרכזי ואשר ריכזה את הטיפול בבית מטעם כל התובעים (עדות
25 יוני סיסו, עמ' 16 לפרוטוקול מיום 7.12.22, שורות 20-24), מסרה בעדותה באופן ספונטני
26 ומיוזמתה פרטים אשר לכאורה פוגעים בגרסתה בדבר אי ידיעתה על הסכם המכר.
27
- 28 316. ובמה דברים אמורים? בחקירתה הנגדית מסרה התובעת מיוזמתה כי בשנת 2018 בעת
29 שאביה אובחן כחולה סרטן בפעם השנייה "והמחלה הייתה הרבה יותר משמעותית, אני
30 גם הייתי עו"ד כבר כמה שנים וידעתי שברגע שהוא ילך לעולמו הכל ישב עלינו כי אמא שלי
31 אינה בחיים והתחלתי לראות מה, איזה סדר צריך לעשות" (עמ' 56 לפרוטוקול מיום 7.7.22,
32 שורות 4-7) ובעקבות האמור פנתה התובעת 1 לטאבו והוציאה נסח טאבו ולגרסתה "פתחתי
33 רק נסח טאבו. זה הדבר היחיד שפתחתי ב-2018, ראיתי הערת אזהרה, כל שאר המסמכים
34 זה אחרי שאבא שלי נפטר" (שם, עמ' 56, שורות 27-28).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 317. התובעת 1 אישרה כי ראתה שתי הערות אזהרה בנסח הרישום אך היא סברה כי אלו
2 מתייחסות להלוואה שעליה סיפר לה אביה המנוח משנת 1999 והיא לא ערכה בירור נוסף עם
3 אביה בשל מחלתו.
- 4
5 318. בעניין זה התובעת 1 נשאלה מדוע היא לא הזכירה את הוצאת נוסח הטאבו ב-2018
6 בתצהירה והיא השיבה "כי לא קרה עם זה שום דבר. אני הייתי שמחה לעשות עם זה משהו
7 יותר, אבל אחים שלי שנורא חששו שזה יפגע ברוח הקרב, בכל זאת היה חשוב יותר להלחם
8 במחלה, לא רצו לעשות עם זה כרגע שום דבר כי חשבנו שזה הערת אזהרה ושנטפל בה אחר
9 כך שנשלם את הסכומים. אני גם זוכרת שהוא אמר שאת מרבית התשלומים הוא שילם אז
10 נשלם את מה שצריך אחר כך" (שם, עמ' 57, שורות 12-16).
- 11
12 319. אני מקבל כמהימנה את עדות התובעת 1 שלפיה היא סברה בתום לב כי ההערות לטובת
13 הנתבעים ולטובת מזרחי טפחות על הלוואה בסך של 870,000 ₪, מתייחסות להלוואה בסך
14 של 90,000 ₪ שעליה סיפר לה אביה בשנת 2012 וטענה זו נתמכת בעובדה שאינה שנויה
15 במחלוקת שלפיה זמן קצר לאחר פטירת המנוח נשלח בעלה של התובעת רוחה כהן (בשם אבי)
16 לברר עם הנתבע 1 מהי יתרת החוב של המנוח שנותרה בגין אותה הלוואה.
- 17
18 320. עם זאת, התובעת 1 לא הצליחה לתת מענה לשאלה מדוע הסתפקה באמור בנסח הרישום,
19 ולא ביקשה לכל הפחות לקבל לידיה את מסמכי הערות האזהרה. ויודגש, התובעת 1 אישרה
20 כי באותו שלב כבר שימשה מספר שנים כעורכת דין, ובהתאם היה צריך להיות ברור לה כי
21 "הסיפור" שסיפר לה אביה על הלוואה שקיבל בשנת 1999 ושמרביתה כבר שולמה על ידו,
22 אינו יכול להתיישב עם עובדת רישומה של הערה לטובת מזרחי טפחות על זכויות המנוח בגין
23 הלוואה בסך של 870,000 ₪ (וראו בעניין זה התמיהות שהועלו על ידי בפני התובעת 1
24 והתשובות הלא מספקות שניתנו על ידיה, (שם עמ' 62, שורה 27 – עמ' 64 שורה 19).
- 25
26 321. כל האמור, מוביל למסקנה שלפיה התובעת 1 ולמעשה כלל התובעים "עצמו עיניהם" אל
27 מול הנתונים שעלו מנסח הרישום והם יכלו ללא כל קושי לדעת כבר בשנת 2018 על קיומו של
28 הסכם המכר ועל המסמכים שחתמו הוריהם המנוחים לצורך קבלת הלוואה לנתבעים
29 ממזרחי טפחות.
- 30
31 322. בנסיבות אלו, עולה השאלה מהי המשמעות, אם בכלל, שיש לייחס לרשלנות מוכחת זו של
32 התובעים בהליך שלפנינו ולעמדתי בסיכומי של דבר, אין ברשלנות זו כדי לשנות את מסקנותי
33 המשפטיות שפורטו לעיל זאת ממספר נימוקים. ראשית, כפי שפירטתי לעיל גם אילו היו
34 התובעים מגלים בשנת 2018 את קיומו של הסכם המכר ומגישים עוד בחייו של המנוח תביעה
35 להכרזה על בטלותו של הסכם המכר, והמנוח היה מעיד בפניי את אותה עדות כפי שהעיד



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 בהליך הנוסף וטוען כי מדובר בהסכם תקף, עדיין הייתי קובע כי הסכם המכר נערך למראית
2 עין ובהתאם הוא הסכם בטל, ולא הייתי נותן עדיפות לעדותו של המנוח על פני כלל הראיות
3 הנוגדות עדות זו. **שנית**, בכל הנוגע ל"נוק הראייתי" שנטען על ידי הנתבעים כי נגרם להם
4 בשל חלופי השניים, כפי שצינתי כבר לעיל, הוכח שגם כשהייתה לנתבעים הזדמנות, עוד בשנת
5 2011 בהליך הנוסף בעת שהמנוח עבד עדיין במעיינות נצרת, לפרוש בפני בית המשפט את פרטי
6 ההתחשבות בינם ובין המנוח הם נמנעו מלעשות כן. כמו כן, הוכח גם בהליך הנוכחי כי
7 לנתבעים קיימת היכולת לאתר מסמכים ישנים (דוגמת רשימת החובות הנטענת של המנוח),
8 ולאור כל האמור אינני מוצא מקום לתת משקל ממשי לחובת התובעים על כך שתביעתם
9 הוגשה רק לאחר פטירתו של המנוח.

10
11 323. בטרם סיום, אעיר כי אני מקבל גם את טענת הנתבעים לפיה התובעים לא הוכיחו בראיות
12 "חיצוניות" את ההשקעה הנטענת של 100,000 ₪ בבניית יחידת דיור על ידי המנוח בבית
13 בשנת 2015, וכמו כן לא התעלמתי מכך שהוכח שהוגש דיווח למיסוי מקרקעין על הסכם
14 המכר (אם כי באיחור של כ- 6 חודשים), אך גם בנתונים אלו לא מצאתי כי יש לשנות את
15 מסקנות ניתוחי לעיל.
16

סיכום ומסקנות

17
18 324. לאור כל האמור לעיל אני קובע כי דין תביעת התובעים העיקרית להתקבל ואני קובע כי
19 התובעים הוכיחו במידה הנדרשת כי הסכם המכר משנת 1999 היה הסכם למראית עין,
20 ובהתאם הינו בטל.
21

22 325. כפי שנימקתי לעיל, לאור בטלותו של הסכם המכר, אני מורה ונותן גם צו לרשם
23 המקרקעין לבטל את העברת זכויות הבעלות של המנוחים בחלקה 62 בגוש 11038 (להלן –
24 "החלקה") לנתבעים שבוצעה ביום 7.1.19, על פי שטר מס' 1086/2019/2. עם זאת, אין
25 באמור לעיל כדי לפגוע בתוקפם של העברת זכויות המנוחה אל המנוח בחלקה על פי שטר
26 מס' 1086/2019/1.
27

28 326. כמו כן, לאור הוראות סעיף 13 לחוק החוזים ובשים לב לכך שמזרחי טפחות לא היה צד
29 להליכים ולא נתבקש כל סעד כנגדו, אני מבהיר כי אין באמור כדי לפגוע בתוקפה של
30 המשכנתא בדרגה ראשונה שנרשמה לטובת מזרחי טפחות על פי שטר מס' 1086/2019/3.
31

32 327. כאמור לעיל, לאור ההכרזה על בטלות הסכם המכר חלה חובת השבה על הצדדים להסכם,
33 ובהתאם על הנתבעים לדאוג למחיקת המשכנתא שתישאר רשומה לטובת מזרחי טפחות על



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

1 זכויות המנוח (לאחר יישום הוראותי לעיל) זאת עד ליום 10.1.24, בכל דרך כפי שימצאו
2 לנכון.

3
4 328. בד בבד, ולאחר שלא עלה בידי התובעים להוכיח כי המנוח החזיר לנתבעים את הסך של
5 103,439 ₪ מכספי ההלוואה שבו סולקה הלוואת המנוחים בבינלאומי, אני מחייב את
6 התובעים לשלם לנתבעים את הסך של 103,439 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה ו/או ריבית מיום
7 6.6.1999 ועד מועד התשלום בפועל.

8
9 בענין זה אני מורה לתובעים ולנתבעים להגיש עד ליום 20.12.23 תחשיב מטעמים בצירוף
10 נימוקים (בהיקף טיעון שלא יעלה על 2 עמודים) של הסכום שעל התובעים לשלם בהתאם
11 לסעיף זה ותינתן על ידי החלטה משלימה בנושא.

12
13 329. התובעים יהיו רשאים לשלם את הסך שהם ידרשו לשלם בהתאם להחלטתי המשלימה
14 במישרין למזרחי טפחות על חשבון יתרת החוב בהלוואה המתנהלת על שם הנתבעים, ולהגיש
15 בקשה בצירוף אישור ההפקדה, לשחרור כל הכספים שהופקדו על ידם בחשבון נאמנות
16 בהתאם להחלטתי מיום 19.11.20, וכן את הסך של 20,000 ₪ שהופקד במסגרת צו המניעה.
17 לחילופין, יוכלו התובעים לבקש את העברת הכספים שהופקדו על ידם בקופת בית המשפט,
18 למזרחי טפחות על חשבון החוב בהלוואה (ולצורך כך יהיה עליהם להמציא פרטי חשבון
19 להעברה), ולשלם בעצמם רק את היתרה הנדרשת עד לגובה הסכום שבו הם יחויבו.

20
21 330. באשר להוצאות ההליך, כפי שפירטתי באריכות לעיל, לנתבעים תרומה מהותית
22 להתמשכות ההליכים בתיק בעיקר בשל ניסיונם להעלים את העברת כספי ההמחאה
23 לחשבונם, וכן לאור שלל הגרסאות העובדתיות שנמסרו על ידם. מאידך, גם לתובעים תרומה
24 מסוימת להגדלת היקף ההליך בכך שהעלו טענות שונות שנזנחו על ידם כגון טענת הזיוף, או
25 טענות שלא הוכחו ואשר הצריכו השקעת משאבים דיוניים מהנתבעים ומבית
26 המשפט. בשקלול כל האמור תוך מתן דגש על כך שתביעתם של התובעים התקבלה, אני
27 מחייב את הנתבעים בהוצאות האגרה וכן בתשלום לתובעים ביחד של הסך של 35,000 ₪
28 (כולל מע"מ).

29
30 331. לאור מסקנותי לעיל, אינני נדרש לדון בטענות אחרות של התובעים כגון טעות, הטעייה או
31 טענת הדיירות המוגנת.

32
33 ניתן היום, כ"ו כסלו תשפ"ד, 09 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 70104-07-20 רדיאן ואח' נ' נסירה ואח'

תיק חיצוני:

שמואל מנדלבוים, שופט