

# בית משפט לענייני משפחה בנוף הגליל-נצרת

תמ"ש 14220-12-23 \*\*\*\* נ' \*\*\*\*

לפני כבוד השופטת גלית מרגלית ביטון

התובעת **\*\*\*\* פלונית\* \*\*\*\***  
ע"י ב"כ עוה"ד ויסאם דאעס

נגד

הנתבעת **\*\*\*\* אלמונית\*\* \*\*\*\***  
ע"י ב"כ עוה"ד נאוה בן דוד

## פסק דין

לפני תביעה למתן פסק דין הצהרתי לביטול הסכם מתנה במקרקעין, מכוח הוראות חוק המתנה תשכ"ח - 1968 (להלן - **חוק המתנה**) ומכוח הוראות חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973 (להלן - **חוק החוזים**) ומכוח חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970 (להלן - **חוק החוזים תרופות**).

### א. העובדות בתמצית

1. התובעת אלמנה ולה שני ילדים; הנתבעת ובן נוסף. התובעת הייתה הבעלים הרשום של דירת מגורים ב \*\*\*\* \* \*\*\*\* \* ב \*\*\*\* \* , הידועה כגוש \*\*\*\* , חלקה \*\*, תת חלקה \* (להלן: "הדירה").

2. בנוסף לקרבה המשפחתית בין הצדדים, טיפלה הנתבעת בתובעת באופן רשמי, מתוקף עבודתה כמטפלת מטעם המוסד לביטוח לאומי.

3. התובעת חתמה על הסכם מכר העברה ללא תמורה של הדירה ביום 2/2/22 (להלן - **הסכם המתנה**) במסגרתו העבירה התובעת את מלוא זכויותיה הקנייניות בדירה לנתבעת. המתנה הושלמה ביום 08/06/2023 עם סיום רישום הזכויות בדירה ע"ש הנתבעת בלשכת רישום המקרקעין .

4. ליבת המחלוקת בין הצדדים היא עתירת התובעת לביטול הסכם המתנה מכוח טענות בדבר הפרת חובת תום הלב, התנהגות מחפירה ומכוח טענות נוספות כגון; טעות, הטעיה ועושק. מנגד טענת הנתבעת, כי הסכם המתנה הושלם, ההסכם אינו מכיל תנאי מתלה או תנאי מפסיק ואין התובעת יכולה עוד לחזור בה. **מהו הפתרון הצודק והאם מתיישב הוא עם הדין הנוהג?**

## **ב. טענות הצדדים**

### טענות התובעת

5. לאחר שהתובעת התאלמנה, קיבלה היא התראה על פתיחת תיק הוצל"פ בגין חוב לבנק לאומי. הנתבעת ניצלה את מצוקתה של התובעת וחששה מהליך זה, הטעתה אותה בכך שטענה בפניה כי עלולים לקחת לה את הדירה ולכן היא חייבת להעביר את הדירה לנתבעת על מנת לשמור עליה.

6. הנתבעת פנתה מיוזמתה לעו"ד ודאגה כי הסכם המתנה ומסמכי העסקה היו מוכנים מראש והתובעת רק נדרשה לחתום עליהם.

7. הסכם המתנה נחתם תוך התחייבותה של הנתבעת להמשיך לטפל בתובעת, לכבד אותה וכן לאפשר לה להמשיך ולהתגורר בדירה, עד ליום מותה ולא להעבירה לבית אבות.

8. לאחר חתימת התובעת על הסכם המתנה, וסיום רישום הזכויות ע"ש הנתבעת בלשכת רישום המקרקעין, החלה הנתבעת לנהוג כלפי התובעת, באלימות קשה אשר בעקבותיה נזקקה היא לטיפול רפואי. אלימות קשה זו של הנתבעת הביאה למעצרה עד תום ההליכים והגשת כתב אישום נגדה, גזר דין וריצוי עונש מאסר בפועל.

9. לשיטתה של התובעת, עסקינן בהתנהגות מחפירה מצד הנתבעת, המצדיקה את ביטול הסכם המתנה. ההסכם אינו משקף את רצונה החופשי.

## טענות הנתבעת

10. התובעת היא זו שפנתה לעו"ד וביקשה להכין את הסכם המתנה ואף שילמה את שכר טרחתו של עוה"ד. הנתבעת חתמה על הסכם שהוכן מראש לבקשת התובעת ואינה מכירה את עוה"ד שהכין את ההסכם.
11. הנתבעת מעולם לא הבטיחה ולא התחייבה לתובעת כי היא תמשיך להתגורר בדירה לאחר העברת הזכויות והדבר אף לא בא לידי ביטוי בהסכם המתנה.
12. הנתבעת הייתה בהליכי גירושין קשים מבעלה. התובעת הייתה בקשר רציף עם בעלה של הנתבעת, שהיה מספר לתובעת שקרים אודות הנתבעת וממלא את ראשה של התובעת בכך שהנתבעת תמכור את הדירה ותכניס אותה לבית אבות.
13. הנתבעת מעולם לא התכוונה למכור את הדירה ולהוציא את התובעת ממנה אך לאור הטענות מוכנה היא להתחייב כי לא תמכור את הדירה. התובעת תוכל להישאר בדירה עד אחרית ימיה ובלבד שהסכם המתנה לא יבוטל.
14. בהסכם המתנה לא נרשמה התחייבות ו/או לא נרשם תנאי מתלה ו/או תנאי מפסיק ומשכך הנתבעת לא הפרה את הסכם המתנה.

## ג. דיון והכרעה

15. הצדדים להליך וויתרו על חקירות הצדדים ועתרו להכרעה בהליך על ידי הגשת סיכומים בלבד. משכך הכרעת זו תתבסס על סמך החומר שהוגש לתיק וסיכומי הצדדים.
16. בעניינו חל חוק המתנה. סעיף 1(ב) לחוק המתנה מגדיר את מהות המתנה וקובע ש "דבר המתנה יכול שיהיה מקרקעין, מיטלטלין או זכויות".
17. סעיף 2 רישא לחוק המתנה קובע כך: "...מתנה נגמרת בהקניית דבר המתנה על ידי הנותן למקבל".



”(א) חוזה יכול שיהיה תלוי בהתקיים תנאי (להלן - תנאי מתלה) או שיחדל בהתקיים תנאי (להלן - תנאי מפסיק).

שילוב הדינים יכול וצריך להצדיק בנסיבות מסוימות אפשרות לבטל חוזה מתנה שהסתיימה וזאת מטעמי צדק שייקבעו על ידי בית המשפט בשים לב לשאלת התקיימותו או הפרתו של ”תנאי מפסיק מכללא” בהסכם המתנה.

21. באותו פסק דין קבע עוד בית המשפט :

אמנם כן, מקום שאין הסכם מתנה מפורש הקובע חיובים ו/או תנאים לביטולו (בין הנותנים למקבלים) ובית המשפט קובע מכללא תנאים אלו, אינה קביעה פשוטה או שכיחה. זאת בייחוד שעה שעל פי דיני המתנה, התניית מתנה בתנאי מחייבת התניה מפורשת, הגלויה גם למקבל המתנה (ראו: ראבילו בעמ' 299 לספרו). אך מנגד, סבורני שלא ימצא חולק על כך שבן המקבל בחיי הוריו את משקם החקלאי (שהוא בדרך כלל כל או רוב רכושם), מחויב לכבדם ולהימנע מלנהוג כלפיהם התנהגות מחפירה. הרי בדרך כלל, מינוי ”בן ממשיך” או מתן משק חקלאי במתנה לבן/ת נעשה כאשר ההורים מצפים מאותו צאצא שיחיה עמם או לצדם בשלום וסייע להם בהחזקת וטיפול המשק החקלאי. ברור אפוא לכל הצדדים להסכם המתנה, כי היא ניתנה לאותו בן משפחה בהנחה שיתמוך בהוריו וילווה אותם לעת זקנה ובוודאי שיכבד אותם. אינטרס הציפייה וההסתמכות של ההורים הוא האינטרס המשמעותי שיש לדאוג שיוגן. בהקשר זה מקבל המתנה ייצא ידי חובה באם יכבד את הוריו ולא ינהג בהם התנהגות מחפירה. האם זו דרישה מוגזמת? בוודאי שלא. היא מובלעת בכל מתנה מכוח הוראת סעיף 5(ג)

לחוק המתנה. היא אינהרנטית ביחסי מתנה בין קרובים שמתגוררים זה לצד זה בעקבות המתנה. היא מחויבת המציאות כדי להגן על ציפיותיהם הסבירות של נותני המתנה.

22. הסכם המתנה במקרה דנן אינו מכיל מפורשות תנאי מתלה או תנאי מפסיק. אולם כאשר מחילים בנסיבות המקרה דנא, את דיני תום הלב ודיני החוזים הכללים יש לראות בהתנהגות המחפירה של הבת כלפי אימה משם "תנאי מפסיק מכללא".

23. אומנם דיני המתנה נשלטים על ידי חוק המתנה, אך יש יאמרו כי לא רק. גם דיני תום הלב ודיני החוזים הכללים חלים על חוזה זה. שילוב הדינים יכול וצריך להצדיק בנסיבות מסוימות, אפשרות לבטל חוזה מתנה שהושלם וזאת מטעמי צדק שייקבעו על ידי בית משפט בשים לב לשאלת התקיימותו או הפרתו של "תנאי מפסיק מכללא" בהסכם המתנה.

24. הסכם המתנה בענייניו, לא קובע מפורשות חיוב (של מקבלת המתנה) לדאוג לאם (נותנת המתנה) עד לשארית חייה, לנהוג בה בכבוד. כמו גם אין קביעה בדבר תנאים לביטולו של הסכם המתנה. אולם בית המשפט התרשם כי הנתבעת בתה של התובעת, המקבלת ממנה את דירתה היחידה שמהווה את כל רכושה בעודה בחיים, מחויבת לכבדה ולהימנע מלנהוג כלפיה בהתנהגות מחפירה.

25. במקרה דנא, אין ולא יכולה להיות מחלוקת שהנתבעת התנהגה באלימות קשה כלפי אימה התובעת. כתב האישום מתאר את הדברים הבאים:

"עת הייתה הנתבעת תחת השפעת אלכוהול, פנתה אל התובעת ואמרה כך: ..זהו זונה באים לקחת אותך לבית אבות הדירה נמכרת אני מוכרת אותה בגרושים העיקר לא לראות אותך, אני מוכרת את הדירה אתך" לאחר מכן תקפה הנתבעת באכזריות את התובעת הכתה אותה ובעטה בה".

"הנאשמת נכנסה לחדר השינה של המתלוננת תקפה אותה באופן שהכתה אותה באמצעות ידיה באוזנה, כתוצאה מכך נפלה המתלוננת על ברכיה אל הרצפה, הנאשמת המשיכה והכתה את המתלוננת אשר הייתה שרועה על הרצפה, באופן שבעטה בה באמצעות רגליה.

”הנאשמת נתנה מכה למראה בארון ושברה אותה, אחזה באחד משברי המראה, חתכה באמצעותו את המתלוננת באוזנה וניסתה לתקוף באמצעותו את המתלוננת באזור צווארה. בהמשך למתואר, יצאה הנאשמת מחדר השינה דרכה על הטלפון הנייד של המתלוננת ושברה אותו, עקרה מהקיר את הטלפון הנייח וזרקה אותו. הנאשמת הצטיידה בסכין מטבח וחתכה באמצעותו את הכבלים של המחשב של המתלוננת ושברה את המחשב.”

26. ברור אפוא, לכל בר דעת, שכאשר הנתבעת העבירה במתנה את דירתה היחידה שמהווה קורת גג עבורה, בגילה המופלג, ציפתה היא כפי שתיארה בכתבי בי הדין מטעמה, כי בתה תמשיך לדאוג לה, תבטיח לה את מגוריה בדירה לשארית חייה, תנהג בה בכבוד ולבטח לא תנהג כלפיה באלימות מכל סוג שהיא. על אינטרס הציפייה וההסתמכות של התובעת יש להגן.

27. בת.א. (ת"א) 1624/75 אנט נ' מויאל, [פורסם בנבו] נכתב כך:

”יכול אני לתאר לעצמי דוגמא של הורה קשיש שאינו מסוגל לדאוג לעצמו, והוא מוסר את כל רכושו או מרביתו לאחד מילדיו, אליו הוא עובר לגור כדי לקבל שם צרכיו ומחסורו. אם יתכחש ילדו זה להורה - יתכן וניתן יהא מהנסיבות להסיק, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, כי הרכוש ניתן במתנה אגב תנאי מכללא מובן, כי יספק הילד להורה את מחסורו, ואם הוא מתכחש לכך, לא נתקיים התנאי ולא נתמלא החיוב.”

28. שיקולי צדק, הגינות ותום לב אינם יכולים להתיישב עם העובדה שבת המקבלת מתנה מפנה עורף לאימה, מכה אותה, מכנה אותה בכינוי גנאי ואינה מכבדת אותה. שיקולי צדק והתנהגות מחפירה ניתנים לקביעה משפטית בחוזה, גם אם לא נרשם הדבר במפורש וזאת מכוח חובת תום הלב הכללית.

29. חוק המתנה, המגדיר את חוזה המתנה כהתחייבות חד צדדית, מניח, למעשה, כי התנהגות המקבל תהא בתום לב והוגנת. מדובר בהתחייבות מובלעת למלא אחר האמור בסעיף 39 לחוק החוזים. לכן, על מערכת יחסים

זו, אין מניעה להחיל את ההוראות הרלוונטיות בחוק התרופות (בהבדל מתחולתו של חוק התרופות לעניין חוזה על תנאי מפסיק, ראה ע"א 343/87 פרי נ' פרי, פ"דמד(2) 154, עמ' 161 (1990)).

30. לאור כל האמור לעיל, הן מבחינה משפטית והן מבחינה עובדתית, ראוי לקבוע, כי גם במתנה שהושלמה, קיים תנאי מפסיק מכללא בדמות חובת כיבוד אב ואם. אין חולק אפוא כי הנתבעת נהגה באימה התנהגות מחפירה ולא מכבדת מבחינה עובדתית, ראייתית ובהתרשמותו מגיע בית המשפט למסקנה נחרצת וחד משמעית ברמה גבוהה בהרבה ממאזן הסתברויות, כי הנתבעת התנהגה התנהגות מחפירה כלפי אימה כמשמעות דיבור זה בסעיף 5(ג) לחוק המתנה.

31. לאור המסקנה אליה הגעתי הנני סבורה כי מתייטר הדיון בטענות הנוספות שהעלתה התובעת, בדבר קיומן של עילות הטעות, הטעייה והעושה מכוח חוק החוזים, שכן די באמור לעיל כדי להביא לביטול הסכם המתנה.

32. לאור על האמור לעיל, הנני קובעת כי הסכם המתנה מיום 2/2/22 בטל ומבוטל.

33. הנני מורה לרשם המקרקעין לבטל את הרישום שנעשה מכוח הסכם המתנה ולהשיב את הזכויות בדירה ע"ש התובעת.

34. לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים שבניהול ההליך, את מערכת היחסים בין הצדדים ומאפייניה, אני מורה, כי הנתבעת תישא בהוצאות התובעת ובשכ"ט עו"ד בסך 4,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יתווספו הפרשי ריבית והצמדה כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

מתירה לפרסום בהשמטת פרטים מזהים  
ניתן היום, ד' שבט תשפ"ה, 02 פברואר 2025, בהעדר הצדדים.

חתימה

תמש 14220-12-23 פלונית נגד אלמונית  
תמש 14220-12-23 פלונית נגד אלמונית

תמש 14220-12-23 פלונית נגד אלמונית