

בס"ד י"ח חשון תשס"ט

תיק מס' 68/010, שדרות

פסק דין

_____ התובעת:

_____ הנתבע:

טענות וראיות

עובדות מוסכמות

שני בעלי הדין הנם אח ואחות בני אותה אם, והסכסוך ביניהם נוגע לדירה שהיתה שייכת לאמם עליה השלום (להלן, המנוחה) שנפטרה בשנת 2002.

הדירה הוצעה למכירה למנוחה על ידי חברת "עמיגור" בחודש מאי בשנת 1989 במחיר נמוך שהוצע למנוחה באופן בלעדי בזכות העובדה שגרה שם בשכירות שנים רבות. המנוחה לא יכלה לקנות את הדירה ולכן הנתבע לווה כסף מרבי שלמה יפרח ז"ל ונתן למנוחה את הכסף לשם רכישת הדירה. כמו כן נלקחה משכנתא מהבנק על שם המנוחה אולם הנתבע היה זה שפרע אותה. יש לציין שבאותה תקופה מצבו הכלכלי של הנתבע היה דחוק.

טענות התובעת

התובעת הציגה בפני בית הדין צוואה שנכתבה בתאריך 6/93 (להלן, הצוואה השניה). לטענת התובעת, בהיות הצוואה הזאת המאוחרת בזמן, היא היחידה שבתוקף ובה נאמר במפורש שהדירה עוברת לרשות התובעת בלבד.

כמו כן הציגה התובעת תצהיר שחתום על ידי עורך דין ובו כתוב במפורש שהחתימה על הצוואה הקודמת הייתה בניגוד לדעת המנוחה כמרמה וכמעשה תחבולה: התובעת גורסת כי המנוחה נלקחה באמתלת שווא ולפיה חתימת ידה דרושה לטובת ענייני הפנסיה של הנתבע. התובעת טוענת אפוא, כי התצהיר הזה מבטל את כל המסמכים הנוספים כגון ייפוי הכח וזכרון הדברים שהציג הנתבע. דהיינו, היות והמנוחה עצמה מעידה מפיה שהכל ניתן במרמה, הרי שאין לייפוי הכוח ולזכרון הדברים שום תוקף ורק הצוואה העדכנית שבידי התובעת היא הקובעת וממילא על בית הדין להורות על העברת הבעלות בדירה לטובתה.

אומנם, התובעת מודה, כמצויין ברישא, שהנתבע שילם את הכסף עבור הדירה אלא שאין די בכך בכדי להקנות לו את הבעלות בדירה, שבפועל רשומה על שם המנוחה. הנתבעת גם מכירה בכך שהנתבע עזר כלכלית לאם המנוחה על מנת שתקנה את הדירה לעצמה, אך גם התובעת בתורה, סייעה כלכלית לאמה המנוחה בכל תקופת הזמן שהתגוררה בסמוך אליה כולל תשלומי ארנונה וכדומה.

טענות הנתבע

הנתבע טוען שהדירה שלו בדין ולא בחסד בגין ששילם את התמורה עבורה ולא התכוון לתת לאמו שום מתנות. מה גם שמצבו הכלכלי לא אפשר לו ללוות כספים בכדי לתתם כמתנה למנוחה. כלומר, מראש היה ברור שרכישת הדירה נעשתה בידיעה שתעבור לרשותו עם פטירת המנוחה.

הנתבע הציג בפני בית הדין צוואה מהתאריך 8/89 (להלן, הצוואה הראשונה) בה כתבה אמו שהדירה תהיה של הנתבע. לדברי הנתבע הצוואה נכתבה עבורו מתוך הכרה ורצון ברורים של המנוחה, ולמעשה, עניין הצוואה היה צעד פורמאלי בלבד להעביר לרשות הנתבע את מה שממילא שייך לו.

יותר משנה לאחר כתיבת הצוואה הראשונה, בחודש פברואר 1992, הנתבע מספר שאשתו הפצירה בו לחזק את הזכות בדירה באמצעות מסמך נוסף מלבד הצוואה, היות וצוואה ניתנת לשינוי. לשם כך לקח הנתבע את המנוחה לעיר תל אביב ושם, אצל עורך הדין ערכו שטר מתנה שכולל זכרון דברים וייפוי כח בלתי חוזר. הנתבע מדגיש כי הכל נכתב מתוך שיקול דעת, בצורה ברורה וללא שום תחכום. כדבריו, "המנוחה ידעה על מה היא חותמת". אי לכך, יש תוקף למסמכים הללו בהם נאמר באופן חד משמעי שהנתבע הוא המוסמך היחידי להחליט בנוגע לדירה.

כאמור, התובעת טוענת שהמנוחה הובאה לחתום על המסמכים בדרך תחבולה והטעיה באמתלה, שהחתימה הנה אך ורק לצורך ענייני הפנסיה של הנתבע כשלמעשה בכוונתו 'לגלגל' את חתימתה במרמה לצורך השתלטות על הדירה. בתגובה לכך מודה הנתבע כי אכן היה צורך להוציא את המנוחה מהבית באמצעות סיפור הפנסיה שהרי אם לא כן, התובעת לא היתה מאפשרת להוציא אותה, אולם בפני עורך הדין הוסבר למנוחה בדיוק על מה היא חותמת כפי שכתב עו"ד פנחס מעוז.

לפיכך, טוען הנתבע שהדירה שלו, וכן תובע מהתובעת שכר דירה עבור השימוש בדירה.

ראיות

בפני בית הדין הוצגו מטעם התובעת צוואה מחודש מאי שנת 1993 (הצוואה השנייה) וכן תצהיר. ושלושה תצהירי עדות מחודש נובמבר שנת 2008.

מטעם הנתבע הוצגה צוואה מחודש אוגוסט שנת 1989 (הצוואה הראשונה) וכן תצהיר, זכרון דברים, ייפוי כח בלתי חוזר מחודש מאי שנת 1992 .

דין

עלינו לבחון את השלבים השונים מבחינה הלכתית וחוקית.

א. רכישת הדירה ורישומה על שם המנוחה

עולה השאלה האם יש משמעות לכך שהנתבע הוא זה שנתן את הכסף עבור המנוחה. הזכות לקנות את הדירה במחיר נמוך היתה שמורה רק למנוחה לכן נראה שחברת עמיגור, התכוונה למכור את הדירה דווקא למנוחה. ומכאן, שלמרות שהנתבע שילם עבור הדירה, **עמיגור מכרה את הדירה למנוחה בלבד** וכפי שהדבר התבטא ברשום בטאבו.

ב. הצוואה שנכתבה לטובת הנתבע

צוואה זו תקפה מבחינה חוקית אולם **מבחינה הלכתית אינה תקפה**. כיון שלפי ההלכה אין אפשרות להקנות נכס לאחר מיתה וממילא אין אפשרות לצוואות לאחר מיתה. אך ישנה דעה ולפיה יש כוח לצוואה כזאת מדין "מצווה לקיים את דברי המת" [אחיעזר חלק ג סימן ל"ד].

ג. זיכרון הדברים ויפוי הכוח שנכתב לטובת הנתבע

מצינו דיון בפוסקים בסוגיית תוקפו ההלכתי של זכרון דברים [הרב מרדכי בנימין רלב"ג, בית הדין האזורי ירושלים אבני משפט, עמ' קסד-קעג; הרב זלמן נחמיה גולדברג תחומין כרך יב, עמ' 279-299]. בדיון זה מובאת הטענה, לפיה גם אם נניח שיש לזכרון דברים תוקף של חוזה, הרי שלא די בכך ויש לדון האם יש צורך גם ברישום.

כלומר, יש לבחון מהו מעמד הדירה כאשר זיכרון הדברים, אפילו היה נחשב בעינינו כחוזה לכל דבר, לא נרשם ברשומות, וכפועל יוצא לא דווח לרשויות המס ולא שינה בפועל את מצב הנכס בטאבו.¹ דהיינו, האם החתימה על חוזה בלבד נחשבת לשטר מכר ובכך הסתיים המכר או שעלינו להתחשב בחוק הקובע שכל עוד שאין רישום לנכסי דלא נידי ברשויות אין כאן קניין?

אם נניח שאכן זיכרון הדברים לא העביר את הבעלות לנתבע באופן מלא, יש לדון בשאלה מהי ההגדרה של המצב הממוני הקיים, האם יש פה שיעבוד הגוף (כלומר, התחייבות) בלבד בגין החובה של המנוחה להעביר את הנכס, או שמא יש פה קניין ממש? כלומר, האם יפוי הכוח, המאפשר

¹ החזון אי"ש פסק שרישום בטאבו אינו מעכב קניין [ליקוטים ב"ק סימן ט"ז סק"ה]. אולם המקרה שלנו שונה ממצב שבו הייתה מכירה גמורה ורק חסרה העברה פורמאלית בטאבו היות וכאן העסקה לא דווחה לרשויות המס ובעצם לא התבצעה שום פעולה מעבר לחתימת החוזה. לכן **אין לראות את זיכרון הדברים כשטר מכירה** גם אם נגדיר אותו כחוזה.

לנתבע לפעול בנכס כרצונו כולל העברת הבעלות בו או שעבודו, בהכרח גורר אחריו זכות בנכס עצמו או שמא אין פה אלא שעבוד הגוף בלבד של המנוחה כלפי הנתבע. האבחנה הזאת משמעותית ביותר כאשר המנוחה נפטרה מן העולם ושעבוד הגוף שלה פוקע לעומת שעבוד הנכסים הקיים כלפי היורשים גם לאחר המוות.

בנתיבות המשפט [סי' רג' ס"ק ו'] מצינו שיש מושג של שעבוד הגוף לשם מכירת נכס, דהינו שהמוכר מתחייב למכור נכס אף שבנכס עצמו אין זכות לקונה כי הוא לא ברשות המוכר.

אולם כאן ייפוי הכוח כולל שליטה מלאה בנכס אף ללא הסכמת המנוחה לכן נראה שיש הכרח לקבוע שיש לנתבע זכות בנכס עצמו. **זכות זו אינה פוקעת לאחר מיתת המנוחה וממילא אין יכולת לצוואה החדשה להורות אחרת!**²

עולה מהדברים האמורים שאין כאן קנין של הנכס היות ולא דווח על העסקה לרשויות ויש כאן זכות לקבל מתנה בלבד. במצב כזה, כיוון שהדירה, נשואת התביעה טרם נרשמה על שם הנתבע, הרי שהבעלות בה לא עברה ובמקרה כזה העסקה טרם הסתיימה ומדובר "בהתחייבות לעשות עסקה" או "התחייבות לתת מתנה" בלבד.

כפי שנקבע בחוק ולפיו, עסקה במקרקעין טעונה רישום ונגמרת ברישום (סעיף 7(א)) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969), וכן, עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה (סעיף 7(ב) שם). גם מתנה במקרקעין נגמרת ברישום, וכל עוד לא בוצע הרישום רואים את העסקה כהתחייבות לתת מתנה [ע"א 1284/92 רתם נ' רתם]:

מתנה נגמרת בהקניית דבר המתנה (סעיף 2 לחוק המתנה), כל עוד לא הוקנה דבר המתנה, עניין לנו בהתחייבות לתת מתנה. כאשר מדובר במתנת מקרקעין, נעשית הקניית המתנה ברישום.

ד. הצוואה שנכתבה לטובת התובעת

צוואה זו מבטלת את הצוואה הראשונה, אולם כפי שנכתב לעיל אין לה תוקף הלכתי אלא "מצווה לקיים את דברי המת". אולם מאחר שהוברר שיש זכות לנתבע בדירה כבר בחייה של המנוחה אין מצווה לקיים את דברי המנוחה בגין הזכות העומדת לנתבע (אלא אם נפל פגם בייפוי כוח וכפי שיבואר בסעיף ה').

ה. התצהיר של המנוחה בו נכתב שהנתבע רימה אותה

עולה השאלה מה מעמדו ההלכתי של התצהיר שנועד לבטל את כוח שטר המתנה שניתן לנתבע.

² גם מבחינה חוקית זיכרון הדברים וייפוי הכוח תקפים אף לאחר מיתה - כפי שכתוב בייפוי כח עצמו. (פס"ד רבינאי מן שקד)

מבחינה הלכתית גם אם המנוחה עצמה הייתה באה לבית הדין וטוענת למרמה ולכך שלא הבינה על מה חתמה לא היינו מקבלים את טענתה. כיון שכאשר אדם מערער על שטר חתום עליו להוכיח את טענתו, בלא הוכחה ישנה מעין חזקה שהשטר נכתב בכשרות ומי שמטיל בו ספק עליו הראיה [כתובות יח: העדים שאמרו; שולחן ערוך חושן משפט סימן ס"ח סעיף ב].

בנוסף עומדת לפנינו חתימתו של עו"ד פ.מ. על ייפוי הכוח שניתן לנתבע ובייפוי הכוח מודגש במפורש שהוסבר למנוחה על מה היא חותמת, כלומר יש לחתימת עורך הדין משקל מכח החזקה שאומן לא מרע אומנותו [חולין צז].

גם מבחינה חוקית צריך להראות שנפל פגם בעת כתיבת החוזה [ש' שילה, פירוש לחוק הירושה תשכ"ה – 1965, (הוצאת נבו)]:

הלכה פסוקה וקבועה היא שכש לפנינו צוואה שעל פניה נתמלאו בה כל הדרישות הצורניות, חזקה שהיא תקפה, ועל הטוען לפסלותה הראיה. ואולם, אם הצוואה פגומה בפגם זה או אחר, חובת הראיה מתהפכת, ועל הטוען לקיומה נטל ההוכחה שאמנם לפנינו צוואה שאין ספק באמינותה.

לא הוכח כי אכן נפל פגם בעת כתיבת החוזה.

1. התצהירים שהגישה התובעת

בתצהירים נכתב שהמנוחה טענה שבנה רימה אותה. תצהירים אלה אינם משמעותיים מבחינה הלכתית, היות שגם המנוחה עצמה לא היתה יכולה לחזור בה.

מבחינה חוקית מופיע בחוק המתנה שיש אפשרות לחזור מהזכות למתנה אם לא היה ויתור של הנותן על זכות זאת [סעיף 5(ב) לחוק המתנה]:

כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו.

הסעיף עצמו דן בחריגים לכלל.

(א) כאשר המקבל שינה מצבו בהסתמך על ההתחייבות.

(ב) כאשר הנותן ויתר בכתב על הרשות לחזור מן המתנה.

לדעתנו, חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר כמוה כויתור על זכות זאת ולכן המנוחה אינה יכולה לחזור בה.

סיכום

מבחינה הלכתית ישנן שתי סיבות לפסוק לטובת הנתבע.

- א. כאשר יש ספק בדיני ירושה, היורש הוודאי עדיף [בבא בתרא פרק תשיעי] וכאן הנתבע הוא היורש היחידי על פי דין תורה.
- ב. בייפוי הכוח וזיכרון הדברים נתנה המנוחה לנתבע בחייה זכות בנכס עצמו וממילא אין באפשרותה ליטול ממנו זכות זאת. גם מבחינה חוקית אין אפשרות לחזור מזיכרון הדברים ולכן הצוואה השניה אינה תקפה.
- ג. לגבי הטענה למרמה לא הובאו ראיות המוכיחות שאכן עורך הדין של הנתבע רימה, אלא יש רק טענה של המנוחה.
- ד. התביעה של הנתבע שהתובעת תשלם לו על השימוש בדירה עד היום, אינה מתקבלת, הנתבע אפשר לתובעת לגור בדירה מתוך מחשבה שהדברים יוסדרו בדרך טובה ולשם כך מחל על זכת השימוש.

החלטה

- א. הדירה שייכת לנתבע.
- ב. התובעת פטורה משכר דירה על התקופה בה השתמשה בדירה.

בזאת באנו על החתום

הרב דרור טוויל

הרב דוד פנדל

הרב אריאל בר-אלי

דדין

אב"ד

דיין

נספח

בשולי פסק הדין אנו רוצים להוסיף שאין בפסק דין זה שום הכרעה בוויכוח על היחס של המנוחה לכל אחד מהצדדים. גם כלפי הטענה שהמנוחה אמרה שרימו אותה לא הכרענו היות ובהיבט המשפטי אין לכך ראיות.

חז"ל לימדו אותנו בהרבה מקומות כמה גדול השלום ולכמה תקלות המחלוקת יכולה להביא. ראינו בבית דיננו התפרצויות לא הולמות - קולה של המחלוקת הזו כבר יצא במשך כמה שנים. מבית דין צריכים לצאת שמחים שנעשה דין ולקבל את הדין באהבה ולקבל בקבלה חמורה לא להוציא מלה רעה על מישהו ולהיכשל באיסורי תורה (לשון הרע וכו').

בית דין מפציר בשני הצדדים - **הפסיקו מרגע זה את המחלוקת!!!** מי יודע כמה צער המחלוקת גורמת לכם בעוה"ז. ידוע שגם אם הורה ציווה לדבר רע על מישהו אין זה מכבודו של ההורה שיקשיבו לו ואסור להקשיב (וזה גורם רעה לנפטרים) וחלילה להנציח לרגע אחד את המחלוקת.

יישר כוח שבאתם לבית-דין-צדק בכדי להכריע עניין זה. "והאמת והשלום אהבו"