

בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה

תמ"ש 56065-04-21 התובעות נ' הנתבעים

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת נאוה גדיש

תובעות

1. התובעת 1 ת"ז **
2. התובעת 2 ז"ל (שנשאה בחייה ת"ז **) (ע"י ב"כ עוה"ד אור גל און

נגד

נתבעים

1. הנתבעת 1 ת"ז **
2. הנתבעת 2 ת"ז **
3. הנתבעת 3 ת"ז **
ע"י ב"כ עוה"ד נדב דרזנין

4. הנתבעת 4 ת"ז **
5. הנתבע 5 ת"ז **
6. הנתבע 6 ת"ז **
7. הנתבע 7 ת"ז **
8. הנתבעת 8 ת"ז **
ע"י ב"כ עוה"ד טל עברי

חקיקה שאוזכרה:

חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 8, 125

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 3

מיני-רציו:

* האם ניתן לראות בייפוי כוח בלתי חוזר כמסמך מספק לצורך העברת זכויות במקרקעין מאת מייפה הכוח לידי מיופה הכוח, שנים לאחר חתימתו ולאחר פטירתו של מייפה הכוח? ביהמ"ש השיב על כך בשלילה בנסיבות.

* מקרקעין – רישום – תוקפו

* שליחות – ייפוי-כוח – ייפוי-כוח בלתי חוזר

* שליחות – ייפוי-כוח בלתי חוזר – נפקותו

* מקרקעין – עיסקה במקרקעין – דרישת הכתב

* מקרקעין – עיסקה במקרקעין – פרטים מהותיים

עתירת התובעות לבטל את הרישום בנכס שנעשה על שם היורשים מכוח צו קיום צוואה. עסקינן בדירה שנרשמה בשנת 2006 מחציתה ע"ש המנוח, ומחציתה ע"ש התובעת 2 – הידועה בציבור של המנוח עד לפטירתו. בשנת 2005 חתמו המנוח והתובעת 2 על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המסמך את עוה"ד שערך אותו, את התובעת 2 ואת ביתה, התובעת 1 לפעול בשמו, לרבות להעברת זכויותיו בנכסים. המנוח נפטר בשנת 2007. הנתבעים – אחייניו – הם יורשיו על פי צו קיום צוואה. בשנת 2021 בהמשך לפניית הנתבעים, נרשמו זכויותיו של המנוח על שם יורשיו, מכוח הצוואה. התובעות עתרו לסעד הצהרתי, לביטול הרישום שנעשה על שם יורשי המנוח, בטענה שהנכס אמור להירשם כולו על שם התובעת 1 (ולחילופין על שם התובעת 2), בהתאם לייפוי הכוח וכי הוא אינו מהווה חלק מעיזבון המנוח. במהלך ניהול ההליך, הייתה התובעת 2 חסרת כשירות משפטית ובהמשך נפטרה. התובעת 1 אמרה ששמעה מאימה כי מדובר בדירה שלה. בין שלל הטענות, נטען כי הרישום ע"ש המנוח נעשה בשל הלוואה שהמנוח נתן לתובעת 2 וכי זו הושבה למנוח.

ביהמ"ש לענייני משפחה דחה את התביעה מהטעמים הבאים:

ראשית, ביהמ"ש דוחה טענת הנתבעים כי לאור האמור בהסכם שנחתם בין התובעת 2 לחלק מהנתבעים, בשנת 2007, מנועות התובעות להעלות טענות ביחס לנכס. במסגרת הליך זה מבקשות התובעות להצהיר כי הנכס אינו חלק מעיזבונו של המנוח – לאור קיומו של ייפוי הכוח, כך שאין משמעות להצהרת התובעת 2 כי אין לה טענות בעניין עיזבונו, מה גם שהסכם זה אינו מחייב את התובעת 1, שלטעמה, גם היא (או רק היא) זכאית לזכויות מכוח ייפוי הכוח. כך גם ברור כי למרות שהמנוח הותיר אחריו צוואה וזו קוימה, אין מניעה לברר את התביעה, שאם תתקבל יהיה בה כדי להוציא את הנכס מעיזבון המנוח ולבטל את הרישום שנעשה ביחס אליה, על פי צו קיום הצוואה.

יש לדחות את התביעה לגופה. בהתאם לסעיף 125 לחוק המקרקעין, הרישום בפנקסי המקרקעין מהווה ראיה חותכת לתוכנו. על צד הטוען כנגד הרישום מוטל נטל הוכחה גבוה במיוחד. התובעת לא עמדה בנטל זה.

לא די בכך שהתובעת יצאה מהנחה שהדירה שייכת לאָמָה, כי כך אָמָה סיפרה לה, או כי ידעה שאָמָה גובה את דמי השכירות עבור הדירה לאורך השנים ואף לא משום שהחשבוניות היו על שם האם, כדי לקבוע שהאם עצמה סברה שהדירה שייכת לה, לא כל שכן, שכן סבר המנוח. התובעת לא הציגה ראיות למקורות המימון לרכישת הדירה על ידי אָמָה ולא ידעה לומר אם זו שילמה את מלוא התמורה ממקורותיה, או שגם המנוח שילם חלק מן התמורה ואם כן באיזה סכום והאם עשה זאת כמתנה לזוגתו, או כהלוואה והיא הציגה גרסאות משתנות לעניין זה, ללא אסמכתאות כלשהן, לאף אחת מהן. כך גם לא ידעה לתת הסבר כלשהו להחלטת אָמָה והמנוח לרישום הדירה בבעלות משותפת של שניהם, אם בפועל התכוונו שהדירה תהיה של התובעות, או מי מהן.

למעשה, למעט ייפוי הכוח לא הוצג מסמך כלשהו שנחתם על ידי המנוח בעניין הדירה ובניגוד לטענת התובעת 1, לא ניתן לראות בייפוי הכוח כמספיק לשם רישום הזכויות במחצית הדירה על שם התובעות, או מי מהן. כ"כ לא ניתן להתעלם מהשיהוי הרב בהגשת התביעה. הכשל הראייתי שנגרם בשל חלוף הזמן, עומד לחובת התובעת.

ככלל, ייפוי כוח אינו מייצר עסקה במקרקעין וכל עניינו הוא מתן זכות למיזם הכוח לפעול על פיו. כך עולה מלשונו הפשוטה: מייפה הכוח (בעניינו- המנוח) מינה את מיזם הכוח (בעניינו – עוה"ד או מי מהתובעות) לעשות עסקה בשמו. לפיכך, יש להציג ראיות לקיומה של עסקה שנעשתה על פי אותו ייפוי כוח. לצד זאת, כידוע, הפסיקה הכירה במקרים בהם כאשר ייפוי הכוח עוסק בהעברת זכויות במקרקעין ובפרט כשמדובר בייפוי כוח בלתי חוזר, כמו בעניינו, ניתן לראות בו, בתנאים מסוימים, מספיק להוכחת קיומה של עסקת מקרקעין.

כדי שייפוי כוח ייחשב כמקיים את דרישת הכתב הנדרשת לעסקה במקרקעין, הוא "צריך לכלול את אותם אלמנטים הדרושים לעשיית עסקה במקרקעין". מעיון בייפוי הכוח לא ניתן לומר כי הוא עומד בתנאים אלו, בפרט לאור העדויות שנשמעו. לא ברור על פי ייפוי הכוח אם הוא נותן זכות להעביר את הזכויות לתובעת 1, או לתובעת 2, או לצד ג' אחר; לא ברור אם מדובר בהעברה ללא תמורה (כפי שנטען על ידי התובעת, מעת לעת, במהלך עדותה) או בתמורה; ואם מדובר בתמורה – לא ברור אם מדובר בתמורה בסכום "אפס" כפי שנטען על ידי התובעת בסעיף 24 לתצהירה, או בתמורה אחרת, שאז לא ברור מה גובהה. בכל הנוגע לטענה שהעלתה בפני רשות המיסים כי המנוח אמור היה להעביר את זכויותיו לתובעת 2, לאחר שזו השיבה לו את ההלוואה שקיבלה ממנו. ברם, התובעת לא הוכיחה את עצם קיומה של ההלוואה, לא את גובהה ולא את השבתה. שינוי הגרסאות מעיד לא רק על חוסר אמינות, אלא גם ובעיקר על היעדר גמירות הדעת והמסוימות הנדרשות, על מנת שניתן יהיה לראות במסמך זה עסקה במקרקעין.

אמנם, במשך השנים ריככה הפסיקה את דרישת הכתב, בפרט ביחסי משפחה ונקבע כי אין מניעה להשלים פרטים חסרים, לפי אומד דעתם של הצדדים, אלא שבעניינו, כאשר התובעת 1 מצד אחד והנתבעים מהצד השני, לא ידעו פרטים מהותיים על העסקה, או שניזונו מדברים ששמעו וכאשר שני הצדדים לעסקה כבר אינם בין החיים, אין די במידע שהוצג, כדי להתייחס לאומד דעתם של הצדדים לעסקה, כך שלא ניתן להשלים את הפרטים החסרים.

לאור המפורט נדחתה הטענה כי יש לראות בייפוי הכוח עסקת מקרקעין מחייבת ולרשום מכוחו את הנכס על שמה של מי מהתובעות.

בנוסף, נדחתה טענת התובעת כי העובדה שהרישום נעשה שנים לאחר הפטירה ומתן הצו, מעידה על חוסר תום לב. הדבר נבע מכך שהנתבעים לא היו מודעים לקיומה של זכות בנכס במקרקעין על שם הדוד המנוח. מאידך, התקבלו טענות הנתבעים כי יש לראות בתובעת כמי שפעלה בחוסר תום לב. כאשר בעל דין מבקש סעד מבית המשפט בכלל וסעד הצהרתי, שמקורו בדיני היושר, בפרט, עליו לבוא בידיים נקיות.

התובעת חויבה בהוצאות בסך 40,000 ₪.

פסק דין

האם ניתן לראות בייפוי כוח בלתי חוזר כמסמך מספק לצורך העברת זכויות במקרקעין מאת מייפה הכוח לידי מיזם הכוח, שנים לאחר חתימתו ולאחר פטירתו של מייפה הכוח. זו השאלה שעומדת במרכזו של סכסוך זה.

במסגרת התביעה נדרשתי לתת סעד הצהרתי, ביחס לנכס במקרקעין (דירה ב** בתל אביב, להלן: הנכס) ולקבוע כי הנכס שייך לתובעת 1 ולחילופין לתובעת 2.

רקע

1. התובעת 1 היא בתה של התובעת 2.
 2. התובעת 2 הייתה בת זוגו של המנוח ז"ל (להלן: המנוח) משנת 2000 ועד שהלך לבית עולמו בשנת 2007. במהלך ניהול ההליך, הייתה התובעת 2 חסרת כשירות משפטית והיא הלכה לעולמה ביום 00.00.25.
 3. הנתבעים הם האחיינים של המנוח והם יורשיו בהתאם לצו שניתן לקיום צוואתו בשנת 2012.
 4. התובעת 2 והמנוח חתמו על הסכם ביום 13.6.02 שכונה על ידי הצדדים בהליך כ"הסכם רכוש".
- ההסכם שצילום ממנו צורף כנספח ה'2 לתביעה וכנספח 1 לכתב ההגנה הראשון, צורף באופן לא קריא ואף שכותרתו לא נראית בצילום, ניתן להניח כי הכותרת הייתה "הסכם ממון", כפי שניתן ללמוד מסעיף 1 להסכם. כך גם, מעבר לכך שהוא נושא חותמת עגולה של נוטריון לא ברור אם אושר על ידי הנוטריון ואם כן, באיזה סוג של אישור (האם רק אישור חתימה, או אישור הסכם) ולא לפי איזה חוק.
- לא אדרש במסגרת פסק דין זה למשמעות חתימתו של הסכם בין בני זוג שאינם נשואים ולאפשרות לאשרו לפי [חוק יחסי ממון בין בני זוג](#), התשל"ג – 1973, אם כך אושר.
- מכל מקום אין מחלוקת בין הצדדים כי בני הזוג הסכימו על הפרדה רכושית ביניהם ובמקביל ציינו כי "יש בכוונתם לייסד שותפות לגבי הנכסים אשר יירכשו בעתיד", כך בהואיל השלישי להסכם.

ייפוי הכוח הבלתי חוזר

5. ביום 15.2.2005 חתם המנוח על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, בפני עו"ד באיער. בשל משמעותו של מסמך זה, אביא להלן את לשונו:
- "אני הח"מ המנוח ת.ז. ממנה בזה את ה"ה – בן ציון באיער, עו"ד ו/או התובעת 2 ת.ז. ... ו/או התובעת 1 ת.ז. ..., את כולם ביחד ו/או כל אחד לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי לשם עשיית עסקה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:
1. למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר, לצד ג' – לפי החלטתם הבלעדית ו/או החלטת מי מהם, או להעביר להתובעת 2 ו/או לתובעת 1 – וכל זאת בתמורה שעליה יחליטו מיופי הכוח או כ"א מהם וכן לבצע כל פעולה המנויה בייפוי כוח זה, וזאת לגבי הנכסים הידועים בתור (פרטי הנכס – נ.ג.)."

הנכס

6. הנכס היה רשום במחציתו על שם המנוח ז"ל (להלן: המנוח) ומחציתו על שמה של התובעת.
2. מעיון בנסח מיום 2.3.21 שצורף כנספח א'1 לכתב התביעה, עולה כי הנכס נרשם על שם שני בני הזוג בשנת 2006, מכוח מכר.

7. בהמשך פנו הנתבעים ללשכת רישום המקרקעין עם צו קיום צוואתו של המנוח ורשמו את זכויותיו בנכס על שמם, בהתאם לצוואת המנוח. מעיון בנסח מיום 21.4.21 שצורף כנספח א'2 לכתב התביעה, עולה כי ביום 18.3.21 נרשמו זכויותיו של המנוח על שם יורשיו, מכוח הצוואה, כך שמחצית הנכס רשומה על שם התובעת 2 ומחצית על שם יורשי המנוח.

8. במסגרת תביעה זו עתרו התובעות לקבל סעד הצהרתי, לביטול הרישום שנעשה על שם יורשי המנוח, בטענה שהנכס אמור להירשם כולו על שם התובעת 1 (ולחילופין על שם התובעת 2), בהתאם לייפוי הכוח וכי הוא אינו מהווה חלק מעיזבון המנוח.

9. תוך כדי ההליך התבררו פרטים נוספים ביחס לנכס, בעקבות צו שניתן לבקשת הנתבעים לקבל מהתובעות את כלל המסמכים שהוגשו למשרד מיסוי מקרקעין ביחס לעסקאות שבוצעו בנכס. צו זה ניתן לאחר שמיעת עדותה של התובעת 1 ובעקבות קבלת המסמכים אפשרתי את השלמת חקירתה.

10. מהמסמכים שצורפו והשלמת החקירה שהתירתי (בהתאם להחלטה מיום 16.1.25) עלו הנתונים הבאים:

10.1 באוגוסט 2020 הוגש בשם התובעות דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין, על פיו חלקו של המנוח הועבר בהעברה ללא תמורה לתובעת 2. לדיווח זה צורפו תצהירי העברה ללא תמורה, עליהם חתמו התובעת 1 מצד אחד (כמעבירת הזכויות) והתובעת 2, מצד שני (כמקבלת הזכויות).
חתימת התובעת 1 נעשתה בשם המנוח, על פי ייפוי הכוח הנ"ל.

10.2 לאותו דיווח צירפה התובעת 1 תצהיר הסבר ובו טענה כי יש לקבוע שהעסקה בוצעה בשנת 2005, בהתאם למועד ייפוי הכוח.

התובעת 1 טענה כי הדירה נרכשה "בסוף שנת 2004 או בתחילת שנת 2005", כי היא יועדה להיות של התובעת 2 והוסיפה "המנוח היה אמור להעביר לאמי (התובעת 2

נ.ג.) את מחצית הדירה הרשומה על שמו, לאחר שאמי תחזיר לו סכום כסף שהלווה לה ושאכן הוחזר אליו".

10.3 משרד מיסוי מקרקעין ביקש הבהרות ומסמכים וציין כי לא ניתן לראות בעסקה העברה ללא תמורה. לאחר דין ודברים עם ב"כ התובעות באותו עניין, קיבל את

הטענה שמועד העסקה הוא אכן המועד בו נחתם ייפוי הכוח הבלתי חוזר
(15.2.2005),

עם זאת, בשים לב כי תביעה זו כבר הוגשה, ציין כי יש להמתין להכרעתה.

11. להשלמת התמונה, אציין כי לטענת התובעת 1 היה ברור לה שהנכס רשום בבעלות בלעדית של האם וכי רק בחודש יוני 2020, לאחר שקבלה הודעה מעיריית תל אביב, בעניין פיצוי לו זכאים בעלי הדירות בבניין, הבינה כי המנוח רשום כבעל זכויות ביחד עם אָמָה, או אז חפשה בין המסמכים של האם וגילתה את ייפוי הכוח (סעיף 31 לכתב התביעה).

12. עוד יש להזכיר כי בשנת 2007, סמוך לאחר פטירת המנוח, חתמו הנתבעים 4-6 על הסכם עם התובעת 2 (נספח א' לכתב ההגנה שהוגש מטעמם) שנועד "להגיע להסכמה ביחס לזכויותיה של התובעת 2 כידועתו בציבור של המנוח" (כך בהואיל השלישי) וסיכמו בין היתר כי זו תוכל להמשיך להתגורר בדירתו של המנוח, בה התגוררה עימו וזאת עד אחרית ימיה.

באותו הסכם הצהירה התובעת 2 כי היא מוותרת ויתור מוחלט וסופי על כל זכות לה תהיה זכאית, מכוח היותה ידועה בציבור של המנוח "ו/או לחלק מרכוש העיזבון והיא מוותרת על כל טענה ו/או דרישה מהעיזבון, בכל עניין שהוא" (כך בסעיף 4).

13. כך, יש להדגיש כי בשלב ראשון הגישה התובעת 1 את התביעה לבדה ורשמה את אָמָה כנתבעת נוספת.

התביעה הוגשה לאחר שהנתבעים 1-8 רשמו את זכויותיהם בנכס, בהתאם לצו קיום הצוואה.

14. התובעת טענה באותה עת כי לאָמָה כבר אין כשירות משפטית לנהל את ההליך (כך בסעיף 12 לכתב התביעה) וציינה כי למיטב ידיעתה "בסוף שנת 2004 – תחילת 2005, נרכשה הדירה ב...". הדירה נרכשה ע"י האם בעבורה ובעבור בתה התובעת. **למנוח לא היה חלק בדירה זו. חד וחלק.....** (סעיף 19 לתביעה, ההדגשה במקור).

15. בהמשך הבהירה התובעת כי היא אינה יודעת את הנסיבות שהביאו לכך שהנכס נרשם בבעלות משותפת של אָמָה ושל המנוח וכי לאור מצבה של האם, לא ניתן לקבל ממנה מידע בעניין זה (סעיף 20).

למעשה, טענות התובעת באשר לכוונותיהם של אָמָה ושל המנוח, בכל הנוגע לנכס ובפרט לכך שהנכס יועד לה או לאָמָה, מבוססות על השערות והנחות שהניחה ולא על מידע וודאי וחד משמעי שהיה לה.

16. חשוב להדגיש כי לטענת הנתבעים, רק בחלוף למעלה מעשור ממועד פטירת המנוח ולאחר שחילקו את עיזבונו, בהתאם לצו קיום צוואתו, נודע להם על קיומו של הנכס, אשר המנוח היה רשום כבעלים של מחציתו.
כך שגם להם לא היה מידע ממשי באשר לנסיבות רכישתו של הנכס.

17. יש להוסיף ולהבהיר כי למעט ייפוי הכוח לא הוצג מסמך כלשהו שנחתם על ידי המנוח בעניין עסקה זו ואין מחלוקת כי התובעות, או מי מהן, לא חתמו על הסכם כלשהו עם המנוח בעניין הדירה.

18. לפיכך, השאלה ביחס אליה נדרשת הכרעתי היא האם ניתן לראות בייפוי הכוח כמספיק לשם רישום הזכויות במחצית הדירה על שם התובעות, או מי מהן.
אבהיר כבר עתה, כי מצאתי להשיב על שאלה זו בשלילה.

19. לפני שאפרט נימוקיי, מצאתי להדגיש מספר נתונים:

19.1 כאמור, בשלב הראשון הוגשה התביעה על ידי התובעת 1, כנגד תשעה נתבעים, בהם גם אָמָה, התובעת 2.

בדיון שהתקיים ביום 7.6.22 טען ב"כ התובעת כי הוא מייצג גם את האם ונעתרת לי לבקשתו לתיקון כתב התביעה, באופן שבו האם הפכה להיות תובעת, ביחד עם בתה, בפרט כאשר באותה עת, התובעת כבר מונתה כאפוטרופסית של האם, במסגרת תיק א"פ 13992-04-22.

אף שלא מנעתי את התיקון, מצאתי כי האמור לעיל מחזק את מסקנתי, בכל הנוגע להיעדר פרטים מספקים ביחס לעסקת היסוד שעל בסיסה מבקשת התובעת שיינתן פסק דין הצהרתי לפיו הזכויות שהיו רשומות על שם המנוח (והועברו על פי צו קיום הצוואה לנתבעים) שייכות למעשה לה או לאָמָה. עוד יוזכר כי באותו דיון הובהר על ידי התובעת 1 כי, מבחינתה, הזכויות צריכות להירשם על שם אָמָה (פרוטוקול עמ' 9 שורה 31) וזאת למרות שבכתב התביעה עתרה לקבל סעד הצהרתי לפיו היא תירשם כבעלת הזכויות במקום המנוח ורק לחילופין תירשם כך אָמָה.

19.2 אינני מקבלת את טענת הנתבעים כי לאור האמור בהסכם הנזכר לעיל, שנחתם בין התובעת 2 לחלק מהנתבעים, בשנת 2007, מנועות התובעות להעלות טענות ביחס לנכס.

במסגרת הליך זה מבקשות התובעות להצהיר כי הנכס אינו חלק מעיזבונו של המנוח – לאור קיומו של ייפוי הכוח, כך שאין משמעות להצהרת התובעת 2 כי אין לה טענות בעניין עיזבונו, מה גם שהסכם זה אינו מחייב את התובעת 1, שלטעמה, גם היא (או רק היא) זכאית לזכויות מכוח ייפוי הכוח.

19.3 כך גם ברור כי למרות שהמנוח הותיר אחריו צוואה וזו קוימה, אין מניעה לברר את

התביעה, שאם תתקבל יהיה בה כדי להוציא את הנכס מעיזבונו המנוח ולבטל את

הרישום שנעשה ביחס אליה, על פי צו קיום הצוואה.

דיון

טענות כנגד הרישום

20. בהתאם [לסעיף 125 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט – 1969, הרישום בפנקסי המקרקעין מהווה ראיה חותכת לתוכנו.

21. אין זאת אומרת שצד לא יכול לטעון שהרישום אינו מבטא את המצב בפועל ואולם כדי להוכיח זאת, הנטל על הטוען זאת גבוה במיוחד. התובעת לא עמדה בנטל הכבד המוטל עליה בעניין זה.

22. לא די בכך שהתובעת יצאה מהנחה שהדירה שייכת לאִמָּה, כי כך אִמָּה סיפרה לה, או כי ידעה שאִמָּה גובה את דמי השכירות עבור הדירה לאורך השנים ואף לא משום שהחשבוניות היו על שם האם, כדי לקבוע שהאם עצמה סברה שהדירה שייכת לה, לא כל שכן, שכך סבר המנוח.

23. התובעת לא הציגה ראיות למקורות המימון לרכישת הדירה על ידי אִמָּה ולא ידעה לומר אם זו שילמה את מלוא התמורה ממקורותיה, או שגם המנוח שילם חלק מן התמורה ואם כן באיזה סכום והאם עשה זאת כמתנה לזוגתו, או כהלוואה והיא הציגה גרסאות משתנות לעניין זה, ללא אסמכתאות כלשהן, לאף אחת מהן. כך גם לא ידעה לתת הסבר כלשהו להחלטת אִמָּה והמנוח לרישום הדירה בבעלות משותפת של שניהם, אם בפועל התכוונו שהדירה תהיה של התובעות, או מי מהן.

24. אמנם, התובעת 1 מחזיקה בייפוי הכוח ואולם, כפי שאבהיר להלן, אינני מקבלת את טענתה כי ניתן על סמך ייפוי הכוח לקבוע כי הזכויות שייכות לה או לאם (התובעת 2).

25. בטרם אדרש למשמעותו של ייפוי הכוח מצאתי להבהיר כי לא ניתן להתעלם מהשיהוי הרב בהגשת התביעה.

26. ברור כי התובעת 2 ידעה שהנכס נרשם מחציתו על שם המנוח, כפי שידעה שנרשם גם בבעלותה.

אם התובעת 2 סברה לכל אורך השנים כי הנכס שייך לה במלואו, חרף הרישום, מצופה היה שתפעל לתיקון הרישום, אם על ידי החתמת המנוח, בשנתיים שחלפו, מאז נרכשה הדירה ועד שנפטר. כך גם יכלה לפעול לאחר פטירתו, על פי ייפוי הכוח הבלתי חוזר (שלדברי התובעת 1 נמצא בין מסמכיה של התובעת 2).

27. אם כטענת התובעת 1, מחצית מהנכס נרשמה על שמו של המנוח, עד להשבת סכום כלשהו שנתן לתובעת 2 כסיוע ברכישת הדירה וכי הסכום הושב, מצופה היה כי אִמָּה תפעל להעברת הזכויות, לאחר השבת הסכום.

28. הזמן הרב שחלף מאז נחתם ייפוי הכוח ועד למועד הגשת התביעה מהווה שיהוי של ממש שפוגע מהותית בזכויותיהם של הנתבעים וביכולתם להציג ראיות (בפרט כששני הצדדים לעסקה כבר לא בחיים וכך גם עוה"ד שערך את העסקה וכאשר אין לאיש מבעלי הדין ידיעה ממשית על נסיבות העסקה, במסגרתה נרכש הנכס ולא על נסיבות חתימת ייפוי הכוח הבלתי חוזר).

29. אזכיר כי הנתבעים 4-8 העלו בכתב ההגנה, שהגישו בנפרד בחודש ספטמבר 2022, גם טענת התיישנות, אך מקום שטענה זו לא הועלתה בהזדמנות הראשונה (כאשר כתב ההגנה הוגש לראשונה בחודש יולי 2021, כמשותף לכלל הנתבעים), אינני נזקקת לטענה זו, לאור [סעיף 3 לחוק ההתיישנות](#), תשי"ח – 1958. זאת ועוד, הבקשה לסילוק על הסף שהגישו הנתבעים 4-8 וכללה אף טענה בעניין התיישנות, נדחתה.

וביתר פירוט : שיהוי

30. טענת שיהוי יכולה לשמש נתבע, גם אם אין די בה לדחיית התביעה מטעם זה, להגברת הנטל המוטל על התובע בהוכחת תביעתו. בפסק הדין בעניין [ע"א 2919/07 מדינת ישראל- הועדה לאנרגיה אטומית נ' גיא-ליפל](#) (פורסם במאגרים [נבו]) הבהיר כב' השופט עמית (כתוארו אז) כי " יש לשיהוי 'מחיר' במישור הראייתי, הן מבחינת נטל השכנוע והן מבחינת כמות הראיות".

במה דברים אמורים בענייננו?

31. התביעה הוגשה שנים רבות לאחר שנחתם ייפוי הכוח, שעל בסיסו מבקשת התובעת 1 לקבוע כי יש לה או לאִמָּה זכויות במקרקעין.

32. בשנים שחלפו, לא רק שהמנוח כבר הלך לעולמו, אלא שבמועד הגשת התביעה, לאור מצבה הקוגניטיבי של האם, התובעת 2, לא ניתן היה לקבל גם ממנה מידע באשר לנסיבות עריכת העסקה, נסיבות רישום הזכויות על שם שני הצדדים ונסיבות החתימה על ייפוי הכוח הבלתי חוזר. כאמור, גם האם הלכה לעולמה תוך כדי ניהול ההליך.

33. לא זו אף זו, הסתבר במהלך הדיונים כי גם עו"ד באיער שערך את ייפוי הכוח (כמו גם מסמכים אחרים שהוצגו לפניו), כבר אינו בין החיים והתובעת הצהירה כי עת פנתה,

באמצעות בא כוחה לבנו ולעו"ד נוסף שעבד עימו, בניסיון לאתר מסמכים ממשרדו, נמסר לה כי אלו בוערו (סעיפים 51-52 לתצהירה).

34. הכשל הראייתי שנגרם בשל חלוף הזמן, עומד לחובת התובעת.

35. לזאת יש להוסיף כי התובעת 1 ציינה שאין לה מידע ממשי באשר לרכישת הנכס, לא בעניין הנסיבות שהובילו לרישומה על שם אָמָה והמנוח ולא באשר לנסיבות החתימה על ייפוי הכוח הבלתי חוזר: בסעיף 20 לכתב התביעה ובהמשך בתצהירה טענה כי אינה יודעת "עד תום את נסיבות רישום הזכויות בדירה..." ובסעיף 22 לתצהיר הוסיפה כך: "אני יודעת לומר, מתוך שברירי מידע שליטתי בעבר, מתוך דברים ששמעתי מאמי, כי המנוח סייע באופן כלשהו לאמי ברכישת דירה זו, כמו גם ששמעתי שאמי ביקשה בזמנו להימנע מליתן הסבר אודות אופן/מקורות רכישת הדירה" (סעיף 22 לתצהירה). לעניין זה, ראוי לציין כי עת נחקרה ונשאלה מדוע סירבה אָמָה לתת לה מידע, טענה "לא שאלתי, היא לא סירבה לי..." (פרוטוקול עמ' 99 שורה 9).

משמעות החתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר

36. למעשה התובעת מבקשת לבסס את תביעתה על ייפוי הכוח הבלתי חוזר שנחתם בפני עו"ד באיער.

37. ככלל, ייפוי כוח אינו מייצר עסקה במקרקעין וכל עניינו הוא מתן זכות למיזופה הכוח לפעול על פיו.

כך עולה מלשונו הפשוטה: מייפה הכוח (בעניינו- המנוח) מינה את מיופי הכוח (בעניינו – עו"ד או מי מהתובעות) לעשות עסקה בשמו.

לפיכך, יש להציג ראיות לקיומה של עסקה שנעשתה על פי אותו ייפוי כוח (כפי שניסתה התובעת 1 לבצע, עת חתמה על תצהירי העברה ללא תמורה בשנת 2020, כמפורט לעיל).

38. לצד זאת, כידוע, הפסיקה הכירה במקרים בהם כאשר ייפוי הכוח עוסק בהעברת זכויות במקרקעין ובפרט כשמדובר בייפוי כוח בלתי חוזר, כמו בעניינו, ניתן לראות בו, בתנאים מסוימים, מספיק להוכחת קיומה של עסקת מקרקעין.

39. ואסביר:

כידוע, בהתאם [לסעיף 8 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט – 1969, "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב".

40. אין חולק כי בענייננו, למעט ייפוי הכוח, לא הוצג כל מסמך נוסף שיש בו כדי להעיד על עסקה לפיה המנוח העביר את זכויותיו לתובעות, או למי מהן.
41. לפיכך, יש לבחון אם ייפוי הכוח בענייננו עומד בדרישת הכתב. כדי שייפוי כוח ייחשב כמקיים את דרישת הכתב הנדרשת לעסקה במקרקעין, הוא "צריך לכלול את אותם אלמנטים הדרושים לעשיית עסקה במקרקעין" ה"פ (מחוזי מרכז) 2973-07-08 שחר נ' בישארי (פורסם במאגרי המידע [נבו]).
42. מעיון בייפוי הכוח לא ניתן לומר כי הוא עומד בתנאים אלו, בפרט לאור העדויות שנשמעו לפניי. ואבהיר: לא ברור על פי ייפוי הכוח אם הוא נותן זכות להעביר את הזכויות לתובעת 1, או לתובעת 2, או לצד ג' אחר; לא ברור אם מדובר בהעברה ללא תמורה (כפי שנטען על ידי התובעת, מעת לעת, במהלך עדותה) או בתמורה; ואם מדובר בתמורה – לא ברור אם מדובר בתמורה בסכום "אפס" כפי שנטען על ידי התובעת בסעיף 24 לתצהירה, או בתמורה אחרת, שאז לא ברור מה גובהה. התובעת 1 ציינה כי המנוח אמור היה להעביר את זכויותיו לתובעת 2, לאחר שזו השיבה לו את ההלוואה שקיבלה ממנו, כך טענה בתצהיר שהעבירה למס שבח, לשם "הסבר על נסיבות העסקה", אלא שבעת חקירתה טענה כי אין לה ראיה כלשהי לעניין זה (פרוטוקול עמ' 89 שורות 3-10). לפיכך, התובעת לא הוכיחה את עצם קיומה של ההלוואה, לא את גובהה ולא את השבתה.
43. שינוי הגרסאות מעיד לא רק על חוסר אמינות, אלא גם ובעיקר על היעדר גמירות הדעת והמסוימות הנדרשות, על מנת שניתן יהיה לראות במסמך זה עסקה במקרקעין.
44. אמנם, במשך השנים ריככה הפסיקה את דרישת הכתב, בפרט ביחסי משפחה ונקבע כי אין מניעה להשלים פרטים חסרים, לפי אומד דעתם של הצדדים, אלא שבענייננו, כאשר התובעת 1 מצד אחד והנתבעים מהצד השני, לא ידעו פרטים מהותיים על העסקה, או שניזונו מדברים ששמעו וכאשר שני הצדדים לעסקה כבר אינם בין החיים, אין די במידע שהוצג לפניי, כדי להתייחס לאומד דעתם של הצדדים לעסקה, כך שלא ניתן להשלים את הפרטים החסרים.
45. בהיעדר פרטים אלו, לא ניתן לראות בייפוי הכוח כמסמך מספק בכתב, כדי שאקבע כי התקיימה עסקה במקרקעין בין המנוח לבין התובעות או מי מהן.
46. אוסיף בעניין זה כי אם, לטענת התובעת, המנוח נתן לאִמָּה הלוואה והיא השיבה לו אותה (כפי שטענה לפני רשויות המס), היה עליה להציג אסמכתה להוכחת טענה זו.
47. אף על פי שעת עסקינן בהלוואה בין בני זוג, אין חובה שיהיה הסכם הלוואה בכתב, ניתן היה לעתור לקבלת תדפיס מהבנק, מחשבונה של האם ו/או מחשבונו של המנוח ולהציג את העברת הסכום הנטען ששימש כהלוואה וחשוב מכך את השבתו.

48. לא ניתן להסתפק בטענת התובעת כי הבינה שהאם החזירה את ההלוואה על סמך שיחה שקיימה איתה:

"היא רצתה לקנות לנכד שלי נעליים, ואז אמרתי לה: 'אמא, את עדיין לא יכולה להוציא כספים, אני יודעת שיש לך חובות', היא אמרה לי 'הכל בסדר סיימתי אותם' " (פרוטוקול עמ' 89 שורות 12-15).

לא ניתן לראות בשיחה זו, גם אם התקיימה כמתואר על ידי התובעת, כראיה לכך שההלוואה שהתובעת 2 קיבלה מהמנוח הושבה לו. התובעת 1 לא פעלה להצגת ראיות לעניין זה והדבר עומד לחובתה.

49. כך גם איני מקבלת את המסקנה שביקשו התובעות להסיק מפסק הדין שניתן על ידי כב' השופט עמית (כתוארו אז ובעת שישב בבית המשפט המחוזי בחיפה), במסגרת [ע"מ \(חי'\) 403/06 ע.מ.נ' ה.ע.מ. \(פורסם במאגרי המידע \[נבו\]\)](#), היות ובאותו פסק דין התייחס בית המשפט לייפוי כוח בלתי חוזר מפורט שכלל את העברת הזכויות ללא תמורה, מצד אחד לאחר. ואילו בענייננו, מייפוי הכוח לא ניתן לקבוע אם יש תמורה ואם כן, מה גובהה ואף לא מי אמור לקבל את הזכות – צד ג', או התובעת 2, או התובעת 1.

סיכום ראשון

50. לאור המפורט לעיל, אינני מקבלת את הטענה כי יש לראות בייפוי הכוח עסקת מקרקעין מחייבת ולרשום מכוחו את הנכס על שמה של מי מהתובעות.

חוסר תום לב

51. שני הצדדים העלו טענות באשר לחוסר תום לב מצידו של הצד האחר.

טענת התובעת שהנתבעים פעלו בחוסר תום לב

52. התובעת טענה כי הנתבעים רשמו את הזכויות על פי צו קיום הצוואה, רק ביום 18.3.21 (כעשר שנים לאחר שהצו ניתן), תוך מעשה "מרמה וגזל" וימים ספורים לאחר ששתיים מהם נתנו את הסכמתן להעברת הזכויות לתובעת, על פי ייפוי הכוח (סעיף 6 לכתב התביעה). אינני מקבלת טענה זו.

ואבהיר:

53. העובדה שהרישום נעשה שנים לאחר הפטירה ומתן הצו, נובעת מכך שהנתבעים לא היו מודעים לקיומה של זכות בנכס מקרקעין על שם הדוד המנוח.

אין ללמוד מכך על חוסר תום לב.

54. אכן הרישום נעשה מספר ימים לאחר שהתובעת 1 פנתה לנתבעים בעניין זה, אלא שגם בכך אין כדי להעיד על חוסר תום לב מטעמים.
- למעשה, עת נודע לנתבעים (בעקבות אותה פניה) על קיומו של הנכס, הם פנו ללשכת רישום המקרקעין, לשם רישום צו קיום הצוואה ושמירה על זכויותיהם.
- לא מצאתי לראות בפעולה זו "מרמה וגזל" כנטען על ידי התובעת.
55. אמנם, העובדה ששתי נתבעות מבין הנתבעים הודיעו בכתב לתובעת כי הן מסכימות להעברת הזכויות, יש בה כדי לחזק את גרסת התובעת.
- אך עניין זה, אין די בו כדי לקבוע שהרישום אינו משקף את המציאות (וזאת גם אם אתייחס לרישום על שם המנוח) ואין בו כדי ללמד על חוסר תום לב.
56. ניתן להניח כי בשלב ראשון השיבו שתי הנתבעות כפי שהשיבו, בטרם הבינו את המצב המשפטי לאשורו.
- לעניין זה, יש להוסיף, כי החלטת הנתבעים שלא להביא תצהירים מטעמן של אותן נתבעות, שהביעו הסכמה ראשונית לבקשת התובעת ובמקום זאת, לצרף תצהיר של בעלה של הנתבעת 3, מעוררת חשד כי היה ניסיון מכוון להסתיר מידע מהותי, שהיה בידי הנתבעות (בפרט כשנטען כי אותן נתבעות היו בקשר קרוב יותר עם המנוח).
- אלא, שאין די בחשד זה כדי לבסס את התביעה ובפרט כשהתובעת לא בקשה לזמן את הנתבעות להעיד (אף שניתן להבין את החלטתה או החלטת בא כוחה שלא לעשות כן).

טענות הנתבעים כי יש לראות בתובעת כמי שפעלה בחוסר תום לב

57. הנתבעים טענו כי התובעת 1 עשתה ניסיון ראשון לפנות עם יפוי הכוח לרשויות מיסוי מקרקעין, על מנת שהזכויות תועברנה על שמה ורק לאחר שהניסיון נכשל פנתה לבית המשפט.
58. אכן התרשמתי כי הפניה לרשויות מיסוי מקרקעין על ידי התובעת 1 נגועה בחוסר תום לב.
- ואבהיר:
- מהפניה שהוצגה (וצורפה לבקשה מס' 34, לה נעתי ביום 16.1.25) עולה כי התובעת חתמו על הצהרה למס שבח ועל תצהירי העברה ללא תמורה. בהתאם לתצהירים אלה, התובעת 1 חתמה על תצהיר לשם העברת הזכויות לאמה, על פי יפוי הכוח, בשם המנוח.
59. מעבר למה שהיה מדוע נעשתה העברת הזכויות לשמה של התובעת 2 (כאשר הדבר עומד בסתירה לכתב התביעה, בפרט כשזה הוגש בשלב הראשון גם כנגד האם), הרי שתמוה יותר כיצד חתמה גם התובעת 2 על ההצהרה האמורה, בשנת 2020.

מהמסמכים שהציגו התובעות עולה כי האם סובלת מבעיות רפואיות קשות כבר משנת 2011 (ת/4), בעיות שהעיבו על כשירותה הקוגניטיבית.

הניסיון של התובעת 1 להסביר זאת העלה תהיות קשות בעניין זה (כך למשל בפרוטוקול בעמ' 105).

עת נחקרה, טענה כי עוה"ד שהגיש את הפניה לרשויות המס בשנת 2020 היה מודע למצבה של האם.

כך העידה: "היו לה (לאם – נ.ג.) תקופות יותר טובות, היו לה תקופות פחות טובות" (פרוטוקול עמ' 106 שורה 14) ואותו עו"ד "אמר שאין שום בעיה עם זה. אנחנו נראה באיזה יום שהיא יותר בסדר והוא יגיע" (פרוטוקול עמ' 106 שורה 30).

קשה להאמין שכך נאמר על ידי עו"ד!

אחת משתיים – או שכלל לא נאמר לאותו עו"ד דבר באשר למצבה של האם והוא הוטעה לחשוב שהיא כשירה ומבינה על מה היא חותמת, או שאותו עו"ד היה שותף לקנוניה עם התובעת, להחתים את אִמָּה על מסמכים משפטיים, אף שלא הייתה כשירה לעשות זאת.

סיכום שני

60. כאמור, התרשמתי כי התנהגות התובעת נגועה בחוסר תום לב.

61. כאשר בעל דין מבקש סעד מבית המשפט בכלל וסעד הצהרתי, שמקורו בדיני היושר, בפרט, עליו לבוא בידיים נקיות.

סוף דבר,

לאור האמור, איני מקבלת את עתירת התובעות לבטל את הרישום שנעשה על שם היורשים מכוח צו קיום הצוואה.

התביעה נדחת.

התובעת תישא בהוצאות הנתבעים בסך כולל של 40,000 ₪.

פסק הדין ניתן לפרסום, ללא פרטים מזהים.

ניתן היום, י"ג שבט תשפ"ו, 31 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

