

בית משפט לענייני משפחה בקריות

תמ"ש 66183-07-17

לפני **כבוד השופטת ליאת דהן חיון**

פלוני

תובע **באמצעות ב"כ עוה"ד פיראס עזאם**

נגד

נתבעים **1. אלמוני 1****באמצעות ב"כ עו"ד זאהר עבאס****2. אלמוני 2**

כתבי עת:

גד טדסקי, "הרשאה בלתי - הדירה לביצוע מתנה לאדם שלישי", משפטים, יט (תשמ"ט-תש"ן)
 נילי כהן, "חווה של קטינה, לרכישת דירה, מול נושה של המוכר", הפרקליט, כרך מא (תשנ"ג-תשנ"ד) 161
 רונן פרי, "מהפך או מפח? סיפורו של חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים", עיוני משפט, כרך כט (תשס"ו-
 תשס"ז) 147

ספרות:

פבלו לרנר **ההתחייבות החד צדדית** (אופקים חדשים במשפט, תשס"א)

חקיקה שאוזכרה:

חוק המתנה, תשכ"ח-1968: סע' 5(ב), 5(ג), 6

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 7, 9

חוק הערבות, תשכ"ז-1967

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973

חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962: סע' 4, 20.1., 20, (2)20, (5)20, 80

מיני-רציו:

* ביהמ"ש לענייני משפחה קובע כי יש צורך בקבלת אישור ביהמ"ש להענקת מתנה לקטין מכוחה ניתנות לו זכויות במקרקעין וזאת גם אם מדובר בהסכם מתנה. משאישור כאמור לא ניתן בענייננו אין תוקף לעסקת המתנה שנערכה בין התובע לאביו ואין תחרות בין העסקה שנערכה מאוחר יותר בין האב לאחיו למחצה של התובע. ביהמ"ש מוסיף כי הוא היה מגיע לאותה תוצאה אף אם הוא היה סבור כי לא נדרש אישור ביהמ"ש להענקת מתנה לקטין. שכן יש לראות בהתחייבות החדשה של האב כרצונו של האב לחזור בו מהתחייבותו לתובע.

* כשרות משפטית ואפוטרופסות – קטינים – אישור בית-המשפט

* כשרות משפטית ואפוטרופסות – קטינים – התקשרות חוזית

* חוזים – מתנה – התחייבות לתת מתנה

* מקרקעין – התחייבות לעשות עסקה במקרקעין – תוקפה

* מקרקעין – עסקאות נוגדות – שלילתן

* מקרקעין – עסקה במקרקעין – ללא תמורה

* חוזים – מתנה – חזרה ממתנה

* קניין – מקרקעין – עסקאות נוגדות

עתירת התובע (בנו של הנתבע 2 מנישואין שניים), להורות שהסכם מתנה שנערך בינו לבין אביו ב-2011, עת היה התובע כבן 15, לפיו העביר לו האב זכויות במקרקעין, גובר על הסכם מתנה שנערך כשנה לאחר מכן, ביחס לאותם מקרקעין, בין האב לנתבע 1 (בנו של האב מנישואיו הראשונים), ומשכך זכאי התובע להירשם כבעל הזכויות בנכסי המחלוקת. במרכז הדיון תוקף העסקאות ובפרט השאלה באם יש צורך בקבלת אישור ביהמ"ש להענקת מתנה לקטין שעניינה זכויות במקרקעין.

ביהמ"ש לענייני משפחה דחה את התביעה מהטעמים הבאים:

ראשית, ביהמ"ש דוחה את טענות שני הצדדים לעניין העדר כשרותו המשפטית של האב להענקת המתנה, במועד בו הוענקה כמו גם טענתם בדבר לחץ, כפייה והשפעה בלתי הוגנת על האב להעניק את זכויותיו במתנה וזאת בהיעדר בסיס עובדתי.

בכל הנוגע לתוקף העסקאות, צוין בין היתר, כי שתי העסקאות לא הסתיימו ברישום ולכן מדובר ב"התחייבות לתת מתנה".

מכאן, נדרש ביהמ"ש לשאלה בדבר הצורך בקבלת אישור ביהמ"ש להענקת מתנה לקטין מכוחה ניתנות לו זכויות במקרקעין, שכן באם נדרש האישור וזה לא ניתן, כבעניינו, הרי שהעסקה עם התובע חסרת תוקף ואין תחרות בין עסקאות.

מהוראת סעיף 20(5) לחוק הכשרות עולה שפעולה משפטית בין קטין להוריו או קרובי הוריו (המוגדרים בסעיף 80 לחוק הכשרות) כלולה בפעולות הדורשות את אישור ביהמ"ש כתנאי לתוקפן, והחריג לכך הענקת מתנה. מכאן, יש לבחון באם הענקת מתנה במקרקעין פטורה אף היא מאישור ביהמ"ש, לפי הוראת סעיף 20(5) לחוק הכשרות או שמא נוכח העובדה שדורשת רישום, המדובר בפעולה משפטית הצריכה אישור ביהמ"ש, כקבוע בהוראת סעיף 20(2) לחוק הכשרות? הדעות בשאלה זו חלוקות.

לעמדת ביהמ"ש, נוכח הוראות סעיף 20 לחוק הכשרות, עת המדובר בזכויות במקרקעין, קיימת חובת אישור ביהמ"ש גם כאשר עסקינן בהענקת זכויות במתנה וללא תמורה.

אכן, כאשר הורה מעניק מתנה לילדו הקטין, גם באם מדובר בזכויות במקרקעין, חזקה שמטרתו ורצונו בטובת הקטין, שיפור מצבו הכלכלי ודאגה לאינטרסים שלו. ברם, לעיתים, הענקת מתנה במקרקעין יכולה לכלול בחובה התחייבויות ונטל כלפי הקטין מקבל המתנה לגביהם לא ניתנה דעתו של ההורה המעניק, ובכך יכול ובסופה תעמוד לקטין לרועץ; בנוסף, ביהמ"ש סבור כי הוראות סעיף 20 משלימות

האחת את השנייה; בסעיפים 20 (1-4) הגדיר המחוקק את הפעולות לגביהן אין הורה מוסמך לייצג את הקטין מבלי שביהמ"ש אישרן, ואלה כוללות פעולות במקרקעין שאינן דורשות רישום בפנקסי המקרקעין ופעולות שתוקפן ברישום בפנקס המתנהל על פי דין. מכאן, עת קבע המחוקק בסעיף 20 (5) שקבלת מתנות הניתנות לקטין אינה דורשת אישור ביהמ"ש, אין בה בכדי לפגוע בהוראות סעיף 20 (1-2), והענקת המתנה כקבוע בסעיף 20 (5) כפופה להוראות סעיף 20 (1-2) קרי; בכל הענקת מתנה שקשורה במקרקעין, ונוכח הוראת סעיף 20 (2), בפרט פעולות הדורשות רישום בפנקס המתנהל על פי דין, חלה חובה לקבל את אישור ביהמ"ש עובר לביצוע ההענקה, ואף להתחייבות האובליגטורית הקודמת לה; עוד לעמדת ביהמ"ש ניתן ללמוד על הצורך באישור ביהמ"ש להענקת מתנה במקרקעין לקטין, מהחובה הקבועה באישור ביהמ"ש עת המדובר בעסקת מקרקעין בתמורה הנוגעת לזכויותיו של קטין.

בהתאמה, ביהמ"ש סבור שכל עוד לא ניתן אישור ביהמ"ש להענקת המתנה במקרקעין, המדובר בהתחייבות לתת מתנה שתיכנס לתוקף רק עם קבלת אישור ביהמ"ש, ולחילופין עת בגר מקבל המתנה. הקטין שבגר יוכל לאשר בעצמו את העסקה, ואף לפעול להשלמתה.

מכאן שהתחייבות האב להענקת מתנה לתובע עת היה קטין דרשה אישור ביהמ"ש. משזה לא ניתן, ההתחייבות אינה ברת תוקף. ביהמ"ש מדגיש שגם אם ימצא שההתחייבות להענקת המתנה נכנסת לתוקפה עם בגרותו של התובע, הרי שמועד זה מאוחר למועד בו התחייב האב כלפי הנתבע.

לצורך הדיון, ביהמ"ש מתייחס גם לחלופה ולפיה לא קיימת חובת אישור ביהמ"ש את הענקת המתנה ולתחרות בין התחייבות האב להענקת המתנה לתובע להתחייבותו המאוחרת כלפי הנתבע ומוצא שגם בחלופה זו, התוצאה זהה, קרי שהתחייבות האב כלפי הנתבע היא הנותנת.

סעיף 5(ב) לחוק המתנה קובע את התנאים בהם המתחייב להעניק מתנה יכול לחזור בו מהתחייבותו וקובע שיוכל לעשות כן בכל עת שמקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות ובתנאי שלא ויתר בכתב על רשות זו. על פי הפסיקה, המתחייב בהענקת המתנה אף אינו נדרש ליתן טעם או הסבר לחזרתו וכן אינו נדרש להסכמתו של מקבל המתנה.

עת התחייב האב להעניק את זכויותיו במתנה לנתבע, במועד מאוחר מהתחייבותו לתובע, ובהיעדר קיומם של הסייגים הקבועים בחוק, יש לראות בהתחייבות החדשה כרצונו של האב לחזור בו מהתחייבותו לתובע, ובנסיבות אלה אף לא תיווצר תחרות בין עסקאות במקרקעין כהגדרתן בסעיף 9 לחוק המקרקעין.

עוד נקבע כי אין בייפוי הכח שנחתם לטובת התובע כדי ויתור מצד האב על זכות החזרה מהתחייבותו להענקת המתנה, וזאת משני נימוקים עיקריים:

ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת התובע נחתם ביום 31.8.12 בעוד ההתחייבות לטובת הנתבע ניתנה ביום 27.2.12. ככל וביקש האב לותר על זכותו שלא לחזור בו מהעסקה, חזקה שייפוי הכח היה נחתם בסמוך להתחייבותו להענקת המתנה ולא כשנה מאוחר יותר. יתרה מזאת; ויתורו זה של האב מתייחס להתחייבותו הראשונה, קרי כלפי התובע. משכך, עת התחייב להעניק במתנה את זכויותיו לנתבע במועד מאוחר מהתחייבותו לתובע, דה-פקטו חזר בו מהתחייבותו להעניק את המתנה לתובע. מכאן, יפויי הכח הבלתי חוזר מתייחס להתחייבות להענקת מתנה שכבר בוטלה כחודשיים עובר לוותר שניתן במסגרת יפוי הכח.

בנוסף, הנתבע אמנם לא הציג יפוי כח בלתי חוזר שניתן לטובתו, אולם צורך טופס דיווח למס שבח במקרקעין אודות העסקה ממנו עולה שיפוי כח לטובתו נחתם לכל היותר ביום 4.7.21. מכאן, עת חתם האב על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הנתבע, ובהתאם לפסיקה המפורטת לעיל, ויתר על זכותו לחזור בו

מהתחייבותו להענקת המתנה לנתבע. על כן, לא ניתן לראות בייפוי הכח שניתן לטובת התובע כוויתור על זכות החזרה מההתחייבות, שכן האב לא יכול לחזור בו מהתחייבותו כלפי הנתבע.

פסק דין

עניינו של פס"ד זה בעתירת התובע להורות שהסכם מתנה שנערך בינו לבין הנתבע 2 גובר על הסכם מתנה שנערך בין הנתבע 2 לנתבע 1, ומשכך זכאי להירשם כבעל זכויות במקרקעין, ובהתאמה יש להורות על ביטול הערות האזהרה שנרשמו לטובת הנתבע 1. עוד אדרש לבחינת תוקף העסקאות ובפרט השאלה באם יש צורך בקבלת אישור בית המשפט להענקת מתנה לקטין שעניינה זכויות במקרקעין.

רקע בקצרה:

1. התובע (להלן: "הנתבע") והנתבע 1 (להלן: "הנתבע") אחים מאותו אב הוא הנתבע 2 (להלן: "האב") אך לא מאותה האם. הנתבע הינו בנו הרביעי של האב מנישואיו הראשונים והתובע, יליד *** הינו בן הזקונים של האב מנישואיו השניים.
2. האב בעל זכויות בנכסים הידועים כחלקות **, **, ** בגוש **** (להלן: "נכסי המחלוקת"). יצויין שזכויות האב בחלקה 57 טרם נרשמו על שמו ואין מחלוקת בין הצדדים שזכאי להירשם כבעלים של 1/4 מהזכויות בחלקה מכח היותו יורש המנוחה **** (אמו), שהינה הבעלים הרשומה של 1/4 מהזכויות בחלקה בהתאם לשטר מסי *** מיום ****.
3. ביום 2.9.98 התחייב האב להעניק לנתבע במתנה וללא תמורה את מלוא זכויותיו בנכסי המחלוקת והעסקה דווחה כדין לרשויות המס; ביום 11.2.08 ביקש האב לחזור בו מהתחייבותו, וההענקה בוטלה בהסכמה.
4. ביום 22.8.11 התחייב האב העניק לתובע בהיותו קטין בן 15.3 שנים, במתנה וללא תמורה, את מלוא זכויותיו בנכסי המחלוקת וכן את זכויותיו בנכסים הידועים כגוש *** חלקות 40,59,27, ונחתם הסכם בין הצדדים; ביום 31.8.12, קרי כשנה לאחר חתימת ההסכם, חתם האב על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת התובע לעניין נכסי המחלוקת, והנכסים הנוספים. גם במועד זה היה התובע קטין בן 16.3 שנים.
- יצויין שבנוסף להענקת הזכויות בנכסי המחלוקת, האב העניק לתובע במתנה את זכויותיו בנכסים הידועים כחלקות 27,40,59 בגוש 10369, ואלה אינם קשורים עם המחלוקת לפניי.
5. ביום 22.3.15 הגיש האב תביעה כנגד התובע (תמ"ש 44600-03-15) במסגרתה עתר להורות על ביטול הסכם המתנה, וזו נתמכה בתצהיר שנחתם על-ידו. לבקשת האב, התביעה נמחקה ביום 9.11.16;

6. ביום 27.6.12 חתם האב על תצהיר מתנה לטובת הנתבע ובהתאם לו העניק לנתבע את מלוא זכויותיו בנכסי המחלוקת. הנתבע, אף הוא חתם באותו מועד על תצהיר במסגרתו הצהיר שהוא מקבל את הזכויות ללא תמורה. העסקה דווחה לרשויות המיס ביום 4.7.12 והערות אזהרה לטובת הנתבע נרשמו ביום 23.9.12.
7. ברקע יצויין שהתובע הגיש תביעה נגד האב והנתבע (תמ"ש 9492-07-15) במסגרתה עתר לצו עשה המורה לנתבע לאפשר לו לפגוש את אביו. בהתאם לפס"ד מיום 24.12.15 הסכימו הצדדים שהנתבע לא ימנע מהתובע לראות את אביהם.
8. האב לא הגיש כתב הגנה בהליך, ברם התייצב לשני דיוני קדם משפט, ומסר עדות כפי שיפורט בהמשך.

עיקר טענות הצדדים:

טענות התובע:

9. ביום 22.8.11 העביר לו האב ללא תמורה את זכויותיו בנכסים מושא המחלוקת ובנכסים נוספים וזאת בהתאם להסכם מתנה, לפי המפורט להלן:
- א. 1/2 מחלקה ** המהווים 1083 מ"ר;
 - ב. 1/4 מחלקה ** המהווים 345 מ"ר;
 - ג. 1/4 מחלקה ** המהווים 294 מ"ר;
 - ד. 3/144 מחלקה ** המהווים 43 מ"ר;
 - ה. 3/144 מחלקה ** המהווים 36 מ"ר;
 - ו. 3/144 מחלקה ** המהווים 15 מ"ר.

התובע מציין שהזכויות בחלקה ** טרם נרשמו על שם האב אשר זכאי להירשם כבעלים של 1/4 מהזכויות בחלקה זו מכח ירושתו את אמו.

10. ביום 31.8.12 התייצב האב וחתם בפני הנוטריון עו"ד *** על ייפוי כוח נוטריוני מכחו הסמיך את התובע לחתום בשמו על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הוראות הסכם המתנה. במסגרת סיכומיו הרחיב התובע וטען טענה שלא נטענה ולפיה שעה שהאב חתם לטובתו על ייפוי כח בלתי חוזר ובהתאם לפסיקה הרווחת, הרי שייפוי הכח הבלתי חוזר בעל מעמד ייחודי המקיים את התנאים להקנייה מוגמרת ומלאה ומהווה ויתור על הזכות לחזור מהענקת המתנה. על כן, לדבריו, אין כל אפשרות להורות על ביטולה שכן האב ויתר על זכותו המוקנית לו על פי [סעיף 5\(ב\) לחוק המתנה](#).

11. זאת ועוד; הסכם המתנה דווח לרשויות המס ונרשמה והערת אזהרה לטובתו על זכויות האב בכל אחת מן החלקות, כמו כן נרשם כבעלים ברשומות מס רכוש, כך לדבריו. לאחר דיווח העסקה קיבל אישור מס שבח ומס רכישה הדרושים להעברת הזכויות על שמו.

12. לטענתו, האב ביקש להעניק לו את זכויותיו בנכסי המחלוקת בשל העובדה שנולד מנישואיו השניים, וילדיו מנישואיו הראשונים, 11 בנים ובנות, כולם מבוגרים ומבוססים בחייהם מבחינה כלכלית, וזאת בניגוד אליו, לאמו ולאחותו. על כן, רצה האב להעניק לו קרקע שיוכל לעשות בה שימוש עת בגרותו.

13. התובע סבור שדין עסקת המתנה שנערכה בין האב לנתבע להתבטל, שכן המדובר בעסקה נוגדת המאוחרת בזמן ונעשתה תוך אילוץ ו/או כפייה בהסתמך על מצג שווא ו/או הטעיה ומעדות האב בביהמ"ש מיום 5.2.18 ספק אם אכן נערך הסכם המתנה לטובת הנתבע. משכך, עסקת המתנה בינו לבין האב גוברת על עסקת המתנה שנערכה בין האב לבין הנתבע, שעה שהיא הראשונה בזמן ובהתאם להוראת [סעיף 9 לחוק המקרקעין](#).

14. התובע מוסיף ומציין שביום 2.9.12 נרשמה לטובתו הערת אזהרה על זכויות האב בחלקות 66 ו- 57 ואילו הערת אזהרה לטובת הנתבע נרשמה רק ביום 23.9.12. על כן, בעת עריכת הסכם המתנה בין האב לנתבע העיד הרישום בלשכת המקרקעין על קיומן של זכויות לטובתו.

מכל האמור עותר התובע להורות שעסקת המתנה בינו לבין האב גוברת על עסקת המתנה בין האב לבין הנתבע שדינה ביטול, ומכאן זכאי להירשם כבעל הזכויות בנכסי המחלוקת. בהתאמה לכך עותר להורות על ביטול רישום הערות האזהרה שנרשמו לטובת הנתבע על זכויות האב בנכסי המחלוקת.

טענות הנתבע ;

15. הנתבע סבור שדין שהתחייבות האב להענקת המתנה לנתבע, בטלה בהעדר תוקף משפטי; לדבריו, הסכם המתנה נערך עת התובע היה קטין ועל כן הוא מנוע מלקבל זכויות במקרקעין, אף במתנה, ללא אישור ביהמ"ש. מבלי לפגוע באמור, לדבריו, עסקת המתנה בין האב לנתבע לא הסתיימה ברישום מאחר שהאב היה תחת איומים בלתי הוגנים וכפייה מצד הנתבע אשר החזיק בו בעת הגשת התביעה בניגוד לרצונו, ובוודאי לאור גילו של האב (***) שנים בעת הוגש כתב התביעה המתוקן).

16. הנתבע מתאר שהחל משנת 1998 ועד לחודש 8/17 התגורר האב בביתו לאור העובדה שהתובע ואמו זרקו אותו מהבית, ומאז, בכל תקופה לאחר שחסך כספים בשל כך שכל צרכיו סופקו על ידו, בקשו הנתבע ואמו מהאב לשוב לביתם, רוקנו את כספו וגירשו אותו שוב. התנהלותו זו

של התובע שבה על עצמה גם לאחר חתימת האב על הסכם המתנה לטובת התובע ועל כן הוגשה תביעתו של האב לביטול עסקת המתנה במסגרתה הביע רצונו לקיום עסקת המתנה עם הנתבע. יתרה מזאת, האב ערך צוואה ובהתאם לה הורה שלאחר מותו יועברו זכויותיו בנכסים מושא המחלוקת לבעלותו, וצוואה זו נערכה לאחר שהאב המציא אישור רפואי המעיד על כשרותו.

17. זאת ועוד, לגרסת הנתבע, אמו של התובע בעלת זכויות בנכס בן 25 דונם ב****, זאת בניגוד למצג שווא שנטען על-ידי התובע ולפיו הינם מצויים בחסרון כיס.

18. מוסיף הנתבע וטוען שבשנת 98 נערך בינו לבין האב הסכם במסגרתו העניק לו האב במתנה וללא תמורה את מלוא זכויותיו בנכסי המחלוקת. לבקשת האב, ועל אף שהעסקה דווחה לרשויות המס, בהסכמתו, בוטלה ההענקה בשנת 2008. לאחר מכן, ביום 27.6.12 שב האב והעניק לו ללא תמורה את הזכויות בנכסים מושא המחלוקת.

19. בסיכומיו, הוסיף וטען הנתבע שייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן על ידי האב לטובת התובע, נחתם במועד מאוחר להתחייבות האב כלפיו ומכאן, התחייבות זו קודמת וגוברת. כן, טוען שהענקת זכויות במתנה בנכס מקרקעין דורשת את הסכמת מקבל המתנה בכתב, ואין די בתצהיר הענקה, תוך שהתובע אינו זה שחתם על תצהיר המתנה כפי שטען בעדותו מיום 22.6.20.

דיון והכרעה:

לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם ושמעתי את הצדדים והעדים הגעתי לכלל מסקנה שדין התביעה להידחות במלואה. ואנמק;

20. המחלוקת שלפניי עיקרה בתחרות בין הסכמים להענקת זכויות במקרקעין במתנה וללא תמורה אותם ערך האב, ובהתאם להם ביקש להעביר את זכויותיו בנכסי המחלוקת פעם לתובע בהיותו קטין ופעם לנתבע; יצוין שאין חולק בין הצדדים כי האב התחייב בהענקת המתנה הן כלפי התובע והן כלפי הנתבע ולכך ראה סיכומי הצדדים כמו גם דברי ב"כ הנתבע בפרוטוקול הדיון מיום 27.12.18 (עמוד 6, שורה 3-6).

21. בטרם אכריע במחלוקת לעיל, אפרט את סדרן הכרונולוגי של העובדות כפי שטוענים הצדדים ואשר נתמכות באסמכתאות, ושאינן שנויות במחלוקת:

- א. **ביום 2.8.98 העביר האב לנתבע** במתנה וללא תמורה את מלוא זכויותיו בנכסי המחלוקת;
- ב. **בשנת 2008**, לבקשת האב, **הועברו הזכויות בחזרה לבעלות האב** ונרשמו על שמו.

- ג. **ביום 22.8.11** חתם האב על תצהיר מתנה בהתאם לו העביר את מלוא זכויותיו לתובע שהיה קטין, במתנה וללא תמורה (בהיותו בן 15.3 שנים). העסקה דווחה לרשויות המס באותו היום;
- ד. **ביום 27.6.12** חתם האב על תצהיר מתנה בהתאם לו העביר את מלוא זכויותיו לנתבע, במתנה ללא תמורה. העסקה דווחה לרשויות המיסים ביום 4.7.12
- ה. **ביום 31.8.12** חתם האב על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת התובע והמסמך אותו לחתום בשמו על כל מסמך הדרוש לצורך ביצוע הוראות הסכם המתנה;
- ו. **ביום 2.9.12** נרשמו הערות אזהרה לטובת התובע על זכויות האב בנכסי המחלוקת.
- ז. **ביום 23.9.12** נרשמו הערות אזהרה לטובת הנתבע על זכויות האב בנכסי המחלוקת.
- ח. **ביום 22.3.15** הגיש האב תביעה לביטול הסכם המתנה עם התובע;
- ט. **ביום 9.11.16** לבקשת האב נמחקה תביעתו לביטול המתנה.
22. שני הצדדים טוענים שחתימת האב על כל אחד מהמסמכים המפורטים לעיל נולדה תחת לחץ והשפעה בלתי הוגנת עת התגורר בבית מי מהם כמו גם טענות לעניין כשרותו של האב לחתום על המסמכים. עוד אין חולק שלמן המועד בו הוגשה התביעה מתגורר האב בבית התובע. אציין כבר עתה שמצאתי לדחות את הטענה באשר לאי כשרותו המשפטית של האב להענקת המתנה, במועד בו הוענקה וזאת בהיעדר בסיס עובדתי; יתרה מזאת, ביום 21.10.15, קרי במועד המאוחר לחתימת האב על תצהירי המתנה, ערך צוואה בפני נוטריון עו"ד****. בטרם עריכתה הציג אישור רפואי שנערך באותו היום, שם קבע הרופא עורך התעודה שהאב בדעה צלולה, אחראי על מעשיו וכשיר לבצע כל פעולה בפני נוטריון. לעניין זה הצהיר עו"ד**** כדלקמן;

”ת. על פי התקנות אני חייב להפעיל את סמכותי כנוטריון ולבקש תעודת רופא היות ומדובר בבן אדם מגיל 90 לפי מה שזכור לי. ביקשתי תעודת רופא על מנת לבדוק האם הוא כשיר מבחינה רפואית, האם הוא צלול בדעתו, כשיר מכל הבחינות ומה שחשוב מבחינה רפואית שיכול להבין, להביע רצון ולחתום על צוואה, כי בית המשפט יודע טוב מה הוא הערך של צוואה שנערכת בפני נוטריון.” (ראו: עמ' 23, שורה 1-5)

23. על כן, משלא הובאה לפני כל אינדיקציה אחרת או מסמכים המלמדים על אי כשרותו המשפטית של האב במועד בו העניק את המתנה ואף צורפה תעודת רופא המלמדת על כשרותו בשנת 2015, מצאתי לדחות את הטענה ולפיה במועד בו נערכו העסקאות נשוא המחלוקת לא היה כשיר.

24. כמו כן מצאתי לדחות את טענות שני הצדדים בדבר לחץ, כפייה והשפעה בלתי הוגנת על האב להעניק את זכויותיו במתנה; גם טענה זו נטענה בעלמה, ללא כל פירוט עובדתי או אסמכתאות לתמיכה בה, לא זומנו כל עדים לתמיכה בגרסה העובדתית של מי מהצדדים, ואף בעלי הדין בעצמם לא נחקרו אודות הנסיבות העובדתיות הקשורות בטענה זו. כן, עיון בכתבי

הסיכומים מלמד ששני הצדדים זנחו טענתם זו, תוך שבסיכומי הנתבע היה אזכור לקוני לטענה וזאת עת התייחס לצוואתו של האב ואשר נחתמה במועד מאוחר להתחייבותו להענקת המתנה, ומכאן הסיק כהוראותיה מחזקות טענתו בדבר הפעלת לחץ על האב.

כעת אבחן את העסקאות על פי סדרן הכרונולוגי ובהתאמה באם המדובר בעסקת מתנה או התחייבות להענקת מתנה, וכן את תוקפה:

המתווה הנורמטיבי;

25. [חוק המתנה](#), תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המתנה") הצריך בעניינו קובע כדלקמן:

"1. מהות המתנה-

- (א) מתנה היא הקניית נכס שלא בתמורה.
- (ב) דבר-המתנה יכול שיהיה מקרקעין, מטלטלין או זכויות.
- (ג) מתנה יכול שתהיה בויתורו של הנותן על זכות כלפי המקבל או במחילתו של הנותן על חיוב המקבל כלפיו.
2. מתנה לאלתר - מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על-ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן במתנה.
3. חזקת הסכמה - חזקה על מקבל המתנה שהסכים למתנה, זולת אם הודיע לנותן על דחייתה תוך זמן סביר לאחר שנודע לו עליה.
4. תנאים וחיובים - מתנה יכול שתהיה על תנאי ויכול שתחייב את המקבל לעשות מעשה בדבר-המתנה או להימנע מעשותו; נותן המתנה רשאי לדרוש מהמקבל את מילוי החיוב, ורשאי לדרוש זאת מי שהחיוב הוא לזכותו, ואם היה בדבר ענין לציבור - היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו.
5. התחייבות לתת מתנה-

- (א) התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.
- (ב) כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו. (ג) מלבד האמור בסעיף קטן (ב), רשאי הנותן לחזור בו מהתחייבותו אם היתה החזרה מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן או כלפי בן-משפחתו או בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן.
6. דרכי ההקניה - בעלות בדבר-המתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו, או במסירת מסמך לידו המזכה אותו לקבלו, ואם היה הדבר ברשות המקבל - בהודעת הנותן למקבל על המתנה; והכל כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון."

26. נוכח הוראות [סעיף 6 לחוק המתנה](#), ועת המדובר בהענקת זכויות במקרקעין נדרשות הוראות [סעיף 7 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הקובעות כדלקמן:

”(א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.
 (ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.”

27. בהתאם להוראות [חוק המתנה](#) ו[חוק המקרקעין](#) ביחס להענקת זכויות במקרקעין, עסקת מתנה במקרקעין טעונה מסמך בכתב שיגדיר באופן מסודר את תנאי העסקה. על פי קביעתו של כבוד השופט י' עמית ב [ע"א 3684/15](#) עזבון המנוח נדים כמאל ז"ל נ' עזבון המנוחה אניסה נחאס ז"ל (פורסם במאגרים [פורסם בנבו] 07.02.2017) (להלן: ["עניין כמאל"](#)), יש לראות בהסכם המתנה חוזה המצריך קיבול, וכלשונו:

” הסכם מתנה הוא חוזה, וככזה, הוא מצריך גם קיבול, כפי שמשמע לדוגמה מסעיף 2 [לחוק המתנה](#), התשכ"ח-1968 (להלן: חוק המתנה), הקובע כי ”מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן במתנה”. להבדיל מערבות, שנהוג לסווגה כהתחייבות חד-צדדית (פבלו [לרנר ההתחייבות החד-צדדית](#) 135 (2001); שלו גנוסר [חוק הערבות](#) תשכ"ז-1967 (המכון למחקרי חקיקה ע"ש הארי סאקר, 1979), ולהבדיל משליחות או צוואה, שאז מדובר בפעולה חד צדדית והצהרות הרצון הן מצד אחד – הרי שבחוזה מתנה יש צורך במפגש רצונות של נותן ומקבל.”

ובהמשך:

” סעיף 3 [לחוק המתנה](#) מכיר בחוקת הסכמה: ”חוקה על מקבל המתנה שהסכים למתנה, זולת אם הודיע לנותן על דחייתה תוך זמן סביר לאחר שנודע לו עליה”. חוקה זו דוחה את העיקרון הלקוח מהמשפט העברי ולפיו ”זכין לאדם שלא בפניו” (ראבילו, עמ' 284-285). בדומה, נקבע בסעיף 7 [לחוק החוזים](#) (חלק כללי), התשל"ג-1973 לגבי הצעה מזכה: ”הצעה שאין בה אלא כדי לזכות את הניצע, חוקה עליו שקיבל אותה, זולת אם הודיע למציע על התנגדותו תוך זמן סביר לאחר שנודע לו עליה”. ודוק: עניינו בחוקת הסכמה לקיבול, אך בלעדי קיבול – החוזה לא השתכלל. כך בחוזה רגיל וכך גם בחוזה מתנה. חוקת הקיבול, כשלעצמה, אינה יוצרת חוזה מתנה. פלוני שחותם על הסכם מתנה או הסכם התחייבות ליתן מתנה ופומן אותו במגירה, לא יוצר בכך הסכם מתנה, באשר חוזה המתנה נכרת בדרך של הצעה וקיבול (כאשר במתנה ריאלית עסקינן יש דיספוזיציה בנכס עצמו, כמו נתינת עט במתנה, שאז הבעלות עוברת עם העברת החוקה בעט).

28. בנוסף, השלמת עסקת המתנה במקרקעין תהיה ברישום הזכויות, ולפיכך, כל עוד לא נרשמו הזכויות על שם המקבל המדובר ["בהתחייבות לתת מתנה"](#), וזאת נוכח הוראת [סעיף 7 לחוק המקרקעין](#). התחייבות להענקת מתנה היא חלק משלביו של הסכם מתנה, המכונה גם "תקופת ביניים". ההתחייבות תקפה למן המועד שבו נכרת הסכם המתנה ועד למועד שבו הושלמה, בדומה לעסקת מקרקעין, בה חתמו הצדדים על רכישת דירת מגורים אך לא שולמה התמורה, לא שולמו המיסים במלואם ולא הועברה החזקה לידי הקונה. רוצה לומר, רק לאחר שיבוצע רישום בפנקס המקרקעין הרלוונטי, רק אז יושלם ההסכם. אפנה לעניין זה

לדברי בית המשפט בע"א 7323/18 סאמר מוחמד בשאר נ' עומר חסן בשר (פורסם במאגרים) [פורסם בנבו] שם קבע כבוד השופט עמית:

"מושכל יסוד בדיני מתנה, שהקניית מתנה של זכות בעלות במקרקעין מסתיימת עם רישומה על שמו של מקבל המתנה, וכל עוד המתנה לא נרשמה, אזי מכוח סעיף 7(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, אין מדובר אלא בהתחייבות ליתן מתנה (ראו, מבין רבים, ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ, פ"ד מ(1)321, 324-323 (1986); בע"מ 3996/12 פלוני נ' פלונית [פורסם בנבו] (15.11.2012); ע"א 879/14 נחשון נ' נחשון [פורסם בנבו] (5.5.2016))."

ומן הכלל אל הפרט:

עסקת מתנה בין האב עם הנתבע מיום 2.9.98:

29. מעיון במסמכים שהוצגו עולה שלא צורף הסכם מתנה בין הצדדים, אולם העסקה דווחה למיסוי מקרקעין ולפי דו"ח מיסוי מקרקעין תאריך ביצוע העסקה נרשם ליום 02.08.1998. העסקה לא הושלמה ברישום, קרי, הזכויות לא נרשמו ע"ש הנתבע ולאור זאת היא נחשבת "כהתחייבות לתת מתנה" בלבד.

ביטול עסקת המתנה בין האב לנתבע מיום 11.02.08:

30. במסגרת הסכמי המתנה ניתן להגדיר את האפשרות של נותן המתנה לחזור בו מנתינתה במקרים שונים אך כל זמן שהמתנה לא הושלמה, נותן המתנה רשאי לחזור בו מהתחייבות לתת מתנה כקבוע בסעיף 5(ג) לחוק המתנה. במקרה זה האב חזר בו מהתחייבותו והנתבע נתן הסכמתו לביטול ההענקה. הצדדים, בהסכמה, פנו לרשות המס ולפי דו"ח מיסוי מקרקעין תאריך ביטול העסקה נרשם ביום 11.02.2008.

עסקת המתנה בין האב לנתבע מיום 22.8.11:

31. ביום 22.08.11 נחתם חוזה בין האב לתובע בהתאם לו התחייב להעניק לתובע, במתנה וללא תמורה את זכויותיו בחלקות נשוא המחלוקת וכן בנכסים נוספים (חלקות **, **, **). העסקה דווחה לרשויות המס באותו היום, וביום 2.9.12 נרשמו הערות אזהרה לטובת התובע. עסקה לא הושלמה ברישום ומכאן גם היא נחשבת "כהתחייבות לתת מתנה".

מכאן, נדרשת השאלה בדבר הצורך בקבלת אישור בית המשפט להענקת מתנה לקטין מכוחה ניתנות לו זכויות במקרקעין, שכן באם נדרש האישור וזה לא ניתן, כבעניינו, הרי שהעסקה חסרת תוקף ואין תחרות בין עסקאות.

32. עיון בהסכם שנכרת בין התובע לאב מלמד שהתובע חתום על החוזה, ואולם בהיותו קטין כבן ***שנים דאז, חתימתו ניתנה באמצעות האב, וכפי שהצהיר התובע בעצמו;

- ש. מפנה אותך לנספחים ז' ו- ט' לתצהיר שלך.....אתה זוכר את הנסיבות שבהן חתמת על נספח ז' (הסכם המתנה; תוספת שלי ל.ד.ח.) לפחות?
 ת. כן.
 ש. איפה חתמת ובפני מי?
 ת. מה זה חתמתי, אבא שלי נתן לי את העסקה של 2011.
 ש. מפנה אותך לנספח ז', אתה חתום עליו?
 ת. הייתי קטין.
 ש. לא שאלתי אם היית קטין או בגיר, שאלתי אם אתה חתום על נספח ז'?
 ת. אבא שלי עשה הכל.
 ש. זאת אומרת שאתה לא חתמת?
 ת. ב 2011 לא, אבא שלי חתם על הכל." (ראו: עמ' 12 לפרוטוקול, שורה 21-32)

33. עוד עולה מעיון בטענות הצדדים והראיות שהוצגו שהאם לא חתמה על החוזה בהיותה אפוטרופסית טבעית, וכן לא נתנה הסכמתה בכל מסמך אחר. עוד עולה, שעובר לחתימה על החוזה נשוא ההתחייבות להענקת המתנה, ואף לאחריו, לא נעשתה כל פנייה לבית המשפט לאישור העסקה. עובדה זו עולה אף מעדות התובע, שהצהיר:

- ש. "האם ניתן אישור מגוף משפטי לבצע את העסקה? האם אתה יודע האם היתה פניה לבית המשפט לאשר את ההסכם הזה כי אתה קטין?
 ת. כן, אבא שלי עשה הכל כי הייתי קטין.
 ש. האם אתה יודע האם בוצעה פנייה לבית המשפט לביצוע העסקה כי אתה קטין ובית המשפט אישר את ביצוע העסקה?
 ת. כן, אבא שלי עשה הכל.
 ש. תציג החלטה של בית המשפט שמאשרת לך בקטין, להורים שלך כאפוטרופוסים, לעשות עסקה במקרקעין. יש לך אישור כזה?
 ת. כן.
 ש. תציג בפניי.
 ת. אני מציג לבית המשפט את נספח ז' ו- ט'." (ראו: עמ' 12 לפרוטוקול, שורה 34-36; עמ' 13, שורה 9-1)

עיון בנספחים אליהם מפנה התובע מלמד שנספח ז' הינו הסכם מתנה מיום 22.8.11, ואילו נספח ט' הינו ייפוי כח בלתי חוזר עליו חתם האב לטובת התובע ביום 31.8.12.

34. [סעיף 4 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות](#), תשכ"ב-1962 (להלן – "חוק הכשרות") קובע:

"פעולה משפטית של קטין טעונה הסכמת נציגו; ההסכמה יכולה להינתן מראש או למפרע לפעולה מסוימת או לסוג מסוים של פעולות. יכול נציגו של קטין לבטל הסכמתו לפעולה כל עוד לא נעשתה הפעולה."

35. בנוסף, כמצוות [סעיף 20](#) לחוק הכשרות, קיימת הגבלה לגבי פעולות ספציפיות בעבור קטין באופן שבו אף באם קיימת הסכמה של ההורים נדרש אישור בית משפט לביצוע הפעולה. וכך קובע הסעיף:

"ואלה הפעולות שבהן אין ההורים מוסמכים לייצג את הקטין בלי שביט המשפט אישרן מראש:

(1) העברה, שעבוד, חלוקה, או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשייה, במלאכה או במסחר, או של דירה;

(2) פעולה שתקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי החוק;

(3).

(4).

(5) פעולה משפטית בין הקטין לבין הוריו או קרובי הוריו, זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין."

36. מהוראת [סעיף 5\)20](#) לחוק הכשרות עולה שפעולה משפטית בין קטין להוריו או קרובי הוריו (המוגדרים [בסעיף 80](#) לחוק הכשרות) כלולה בפעולות הדורשות את אישור בית המשפט כתנאי לתוקפן, והחריג לכך הענקת מתנה. מכאן, יש לבחון באם הענקת מתנה במקרקעין פטורה אף היא מאישור בית המשפט, לפי הוראת [סעיף 5\)20](#) לחוק הכשרות או שמא נוכח העובדה שדורשת רישום, המדובר בפעולה משפטית הצריכה אישור בית המשפט, כקובע בהוראת [סעיף 20 \(2\) לחוק הכשרות](#)? הדעות בשאלה זו חלוקות; פרופ' אנגלרד סבור שהוראת [סעיף 5\)20](#) כפופה להוראת [סעיף 2\)20](#) ולפיכך מתנה מהורה לילדו הקטין, שתוקפה תלוי ברישום, דורשת את אישור בית המשפט, על אף שהתוצאה לעיתים עלולה להיות פרדוקסלית שכן לא בהכרח יש בה הגנה על הקטין שייזכה המתנה (ראה לעניין זה מאמרו של ד"ר משה גלברד, "עסקאות במקרקעין של קטינים ופסולי דין לאור תזכיר חוק דיני ממונות", פורסם במאזני משפט, ו- תשס"ז, עמוד 376).

37. מנגד, בע"א [1516/99](#) לוי נ' חיגי'אזי [פורסם בנבו] (להלן: "פרשת חג'אזי") הביעה השופטת פרוקציה את דעתה ולפיה עת המדובר במתנה במקרקעין מהורה לילדו הקטין יש להניח שתכלית המתנה להטיב עם הקטינים ולזכותם ומבלי להטיל עליהם נטל או חיוב שכן "חוקה על ההורים, כדרכו של עולם, כי ישפיעו על ילדיהם רוב טובה ולא נטל הכבדה". מכאן, סברה שיש לפטור מתנה במקרקעין מאישור בית המשפט כפי שפטורות מתנות אחרות שאינן מחייבות רישום, וכלשונה:

"החריג לצורך באישור בית-המשפט האמור בסעיף קטן (5) מקורו בהנחה כי אין ניגוד אינטרסים בין הורים לילדים בפעולה של מתן מתנה לקטין שכולה מתן טובת הנאה. שאלה היא אם ישנה הצדקה, בין בנוסחו של סעיף 20 ובין במטרות העומדות ביסודו, לחייב אישור בית-המשפט לגבי מתנה המחייבת פעולת רישום לצורך הקנייתה. פרופ' י' אנגלרד בספרו "חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, סעיפים 13-1" פירוש לחוקי החוזים [23], בעמ' 124 מביע דעה, שלפיה, מתנת הורה לקטין, המחייבת רישום בפנקס, מצריכה אישור

בית-המשפט. קשה לראות פרשנות זו כנובעת באורח מתחייב מנוסחו של סעיף 20 או מתכליתו. במרבית המקרים מתנות הורים לילדיהם הן בגדר זכייה מוחלטת וסביר להניח כי במערכת יחסים כזו תכלית המתנות היא אך להיטיב עם הילדים ולזכותם. אם פטורות מתנות הורים לילדיהם מאישור בית-משפט כאשר מדובר בהקניות שאינן מחייבות רישום בפנקס – ובכלל זה העברות כספים ומיטלטלין בערכים משמעותיים – קשה לראות מדוע דווקא הקניית נכס במתנה, המחייבת רישום בפנקס, תהווה חריג לכך ותצריך אישור בית-המשפט מראש. נכון הוא כי מתנה עשויה להיות מותנית בתנאי או להטיל על המקבל לעשות מעשה (השווה סעיף 4 לחוק המתנה, תשנ"ח-1968). ניתן לשער קיומה של טענה כי נדרש אישור בית-משפט לעיסקות מתנה החייבות רישום כדי להגן על קטין מפני מתנה שסופה הכבדה. חשש זה נראה מרוחק משחוקה על הורים, כדרכו של עולם, כי ישפיעו על ילדיהם רוב טובה ולא נטל והכבדה. מכאן, ספק אם דרישת אישור בית-המשפט בנסיבות אלה יש לה מקום ואם אמנם היה בכונת החוק לקבוע אותה. (לביקורת על הצורך באישור בית-המשפט מקום שמדובר בעיסקה שכולה לטובת הקטין ראה פרופ' נ' כהן "חווה של קטינה, לרכישת דירה, מול נושה של המוכר" [25], בעמ' 171). פרופ' אנגלרד עצמו ער לקושי בפרשנות שהוא עצמו מציע, באומרו (בספרו הנ"ל [23], בעמ' 124):

"התוצאה הפרדוקסלית-מעט עשויה להיות, כי נפקותה המעשית של הדרישה של אישור בית-המשפט אינה הגנה על האינטרסים של הקטין – שלגביו המתנה היא כולה זכייה – אלא הגנה על הנושים של נותן המתנה".

38. גישתה של השופטת פרוקצ'יה מצאה מקומה גם באמרת אגב מפיו של כבוד השופט ברק, באותו פס"ד, אשר הסכים באופן עקרוני לקביעתה, ברם סייג וקבע שמדובר "בשאלה נכבדה" אותה השאיר "בצריך עיון". לעמדתו זו של השופט ברק הצטרף גם השופט זמיר. גם פרופ' ניילי כהן הביעה ביקורת בחובת אישור בית המשפט מקום בו המדובר בהענקת מתנה לקטין, שכולה לטובתו (ראה מאמרה "חווה של קטינה לרכישת דירה מול נושה של המוכר") הפרקליט מא, תשנ"ג, עמודים 161 171).

39. דעתי הינה כי נוכח הוראות סעיף 20 לחוק הכשרות, עת המדובר בזכויות מקרקעין, קיימת חובת אישור בית המשפט גם כאשר עסקינן בהענקת זכויות במתנה וללא תמורה; אכן, כאשר הורה מעניק מתנה לילדו הקטין, גם באם מדובר בזכויות במקרקעין, חזקה שמטרתו ורצונו בטובת הקטין, שיפור מצבו הכלכלי ודאגה לאינטרסים שלו. ברם, לעיתים, הענקת מתנה במקרקעין יכולה לכלול בחובה התחייבויות ונטל כלפי הקטין מקבל המתנה לגביהם לא ניתנה דעתו של ההורה המעניק, ובכך יכול ובסופה תעמוד לקטין לרועץ.

40. בנוסף, מוצאת אני את הוראות סעיף 20 כמשלימות האחת את השנייה; בסעיפים 20 (1-4) הגדיר המחוקק את הפעולות לגביהן אין הורה מוסמך לייצג את הקטין מבלי שבית המשפט אישרן, ואלה כוללות פעולות במקרקעין שאינן דורשות רישום בפנקסי המקרקעין ופעולות שתוקפן ברישום בפנקס המתנהל על פי דין. מכאן, עת קבע המחוקק בסעיף 20 (5) שקבלת

מתנות הניתנות לקטין אינה דורשת אישור בית המשפט, אין בה בכדי לפגוע בהוראות [סעיף 20 \(1-2\)](#), והענקת המתנה כקבוע [בסעיף 20 \(5\)](#) כפופה להוראות [סעיף 20 \(1-2\)](#) קרי; בכל הענקת מתנה שקשורה במקרקעין, ונוכח הוראת [סעיף 20 \(2\)](#), בפרט פעולות הדורשות רישום בפנקס המתנה על פי דין, חלה חובה לקבל את אישור בית המשפט עובר לביצוע ההענקה, ואף להתחייבות האובליגטורית הקודמת לה. לעניין זה ראה [ד"נ 17/75](#) נחול נ' לוי (פורסם במאגרים) [פורסם בנבו] שם נקבע: "על פי ההלכה הפסוקה, אם וכאשר נדרש אישור כאמור, הוא מתחייב לא רק לגבי ההקניה לגופה, קרי הרישום בפנקס, אלא גם לגבי ההתחייבות האובליגטורית שקדמה לו".

41. סבורני שניתן ללמוד על הצורך באישור בית המשפט להענקת מתנה במקרקעין לקטין, מהחובה הקבועה באישור בית המשפט עת המדובר בעסקת מקרקעין שעניינה זכויותיו של קטין, קרי עסקה בתמורה, ואסביר; כידוע, ביחס לעסקת מקרקעין בתמורה בה מעורב קטין הפסיקה ברורה ובהתאם לה תוקף העסקה רק עם אישור בית המשפט. פסה"ד המוביל בסוגיה זו הינו [ד"נ 17/75](#) נחול נ' לוי, פ"ד (2) 113 (1976) (להלן: "עניין נחול"), וקביעותיו שבו ואושרו במסגרת ע"א 2409/10 אילנה מגורי נ' ראובן מלאכי (פורסם במאגרים) [פורסם בנבו] (23.08.2012) (להלן: "עניין מגורי") שם צוין שההלכה לא השתנה עד ליום זה. בעניין נחול גרסו שופטי הרוב שחוויה שעניינה עסקת מקרקעין שעושה נציגו של קטין בשמו נכנס לתוקף רק עם אישורו על ידי בית המשפט, וכלשונו של הנשיא ש' אגרנט:

"עסקת מקרקעין, הנוגעת בזכויותיו של קטין, לא תוכל לקום, בלי שבית-המשפט נתן קודם אישור לאפומטרופוס לעשותה, ולפיכך גם אם חתם האפומטרופוס, במרם יבקש את אישור בית-המשפט לכך, על 'התחייבות' לעשות את העסקה, אין לראות בה אלא הצעה בלבד".

42. דעתי שהרציונל העומד בבסיס הצורך באישור בית המשפט כל עסקת מקרקעין בתמורה הנוגעת לזכויותיו של הקטין, כקבוע [בסעיף 1\)20](#) לחוק הכשרות, הוא העומד גם בחובת אישור הענקת מתנה במקרקעין ועיקרו טובת הקטין; ברירת המחדל שהורה פועל לטובת ילדו הקטין ומכאן, לדידי, אין נפקא מינה באם מדובר בעסקת מתנה במקרקעין או בפעולה אחרת במקרקעין, בין באם דורשת רישום ובין באם לאו, בין אם בתמורה או שלא בתמורה, ושתיהן דורשות אישור בית משפט ובחינתו את טובת הקטין. אמנם, הפעולות המנויות [בסעיף 1\)20](#) לחוק הכשרות ברורות יותר ביחס לעסקת מקרקעין בתמורה ובכל הקשור לחובות והזכויות שיצמחו לקטין מקיומן, ואלה כוללות בין היתר תמורה, תשואה, אפשרויות השקעה, עלויות אחזקה צפויות, אפיקי השקעה ותשלומי מס החלים על פי דין. ברם, דווקא מקום בו ניתנת מתנה וברירת המחדל לחשוב כי זו טומנת בחובה רק זכויות, יש מקום לבחון לעומק את ההתחייבויות והנטלים הקשורים עמה, ואשר לא בהכרח ברורים או שעולים לכדי טובת הקטין כדוגמת תשלומי מסים, התחייבויות כלפי צדדי ג', שותפות, תשלומים שוטפים החלים על אחזקת הנכס, נכס מסוכן שעלול ליצר מפגע, נכס לגביו ניתן צו הריסה וכיו"ב. מכאן, לדידי, עולה הצורך באישור בית המשפט אף אם מדובר בהענקת זכויות במקרקעין במתנה וללא תמורה, וזאת בטרם ביצוע ההענקה.

43. בהתאמה, מוצאת אני שכל עוד לא ניתן אישור בית המשפט להענקת המתנה במקרקעין, המדובר בהתחייבות לתת מתנה שתיכנס לתוקף רק עם קבלת אישור בית המשפט, ולחילופין עת בגר מקבל המתנה, וכפי שקבע בית המשפט בעניין מגורי בשאלת עסקה במקרקעין; "במילים אחרות, כל עוד לא ניתן אישורו של בית המשפט לא השתכלל החוזה והצדדים עדיין בשלב המשא והמתן (משמע, "החוזה" הוא אך בגדר הצעה). אם הקטין מוגיע לבגרות בטרם ניתן אישור בית המשפט, הרי שאישור כאמור אינו נדרש עוד והוא יכול עתה להסכים להצעה ולאשרה בעצמו, או נמזבן לסרב לה." קרי; כל עוד לא התקבל אישור בית המשפט או בגר הקטין, אין כל תוקף להתחייבות להענקת המתנה ולא ניתן לפעול להשלמתה באמצעות רישום. באם יגיע הקטין לבגרות בטרם ניתן אישור בית המשפט, יתייתר הצורך באישור, והקטין שבגר יכול לאשר בעצמו את העסקה, ואף לפעול להשלמתה.

44. לסיכום עסקת המתנה בין האב לתובע; המדובר בהתחייבות האב להענקת מתנה לתובע עת היה קטין ואשר לגביה קיימת מחלוקת באם דורשת אישור בית המשפט או לאו. דעתי שקיימת חובת אישור בית המשפט את הענקת המתנה, ובענייני זה לא ניתן ועל כן ההתחייבות אינה ברת תוקף. ודוק; גם באם אמצא שההתחייבות להענקת המתנה נכנסת לתוקפה עם בגרותו של התובע, קרי ביום ***הרי שמועד זה מאוחר למועד בו התחייב האב כלפי הנתבע. במקרה זה, אין מקום לראות בהתחייבות האב כלפי התובע כחזרה מהתחייבותו לנתבע שכן אין המדובר בהתחייבות חדשה, ועל כן המועד הקובע לגביה יהיה המועד שבו נערכה ולא המועד בו בגר התובע.

לצורך הדיון, אתייחס לחלופה ולפיה לא קיימת חובת אישור בית המשפט את הענקת המתנה ולתחרות בין התחייבות האב להענקת המתנה לתובע להתחייבותו המאוחרת כלפי הנתבע;

45. אקדים ואציין שגם בחלופה זו, התוצאה זהה, קרי שהתחייבות האב כלפי הנתבע היא הנותנת, ואסביר; כזכור, ביום 27.6.12 התחייב האב להעניק לנתבע במתנה וללא תמורה את זכויות בנכסי מושא המחלוקת. גם לעניין עסקה זו לא נחתם הסכם מתנה, ברם האב והנתבע חתמו על תצהיר בהתאם לו הצהיר האב שהוא מעניק לנתבע במתנה וללא תמורה את זכויותיו בחלקות ** ** ו-**, והנתבע הצהיר שהוא מקבל את הזכויות במתנה וללא תמורה. העסקה דווחה לרשויות המס ביום 04.07.12 והערות אזהרה לטובת הנתבע נרשמו ביום 23.9.12. משלא הושלמה העברת הזכויות ורישומן ע"ש הנתבע, היא נחשבת "כהתחייבות לתת מתנה".

46. סעיף 5 (ב) לחוק המתנה קובע את התנאים בהם המתחייב להעניק מתנה יכול לחזור בו מהתחייבותו וקובע שיוכל לעשות כן בכל עת שמקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות ובתנאי שלא ויתר בכתב על רשות זו. על פי הפסיקה, המתחייב בהענקת המתנה

אף אינו נדרש ליתן טעם או הסבר לחזרתו וכן אינו נדרש להסכמתו של מקבל המתנה. הוראות החוק מבטאות את הנטייה להתחשבות יתר באינטרסים ובצרכים של מעניק המתנה על פני האינטרסים של מקבל המתנה, והכלל הינו כלל ההדירות. בעניינו התובע לא טען ששינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות ולא הוצגה לעיוני כל ראייה ממנה ניתן ללמוד שעשה כן. עובדה זו מקבלת משנה תוקף עת היה מדובר בקטין, וכפי שעולה מעדויות הצדדים, מרבית מהזמן האב התגורר בבית הנתבע, ולתקופות אף לא היה כל קשר בין התובע לאב. על כן, עת התחייב אב להעניק את זכויותיו במתנה לנתבע, במועד מאוחר מהתחייבותו לתובע, ובהיעדר קיומם של הסייגים הקבועים בחוק, יש לראות בהתחייבות החדשה כרצונו של האב לחזור בו מהתחייבותו לתובע, ובנסיבות אלה אף לא תיווצר תחרות בין עסקאות במקרקעין כהגדרתן [בסעיף 9 לחוק המקרקעין](#) (ראה מאמרה של פרופ' נינה זלצמן, [התחייבות למתנת מקרקעין, "עסקאות נוגדות" וזכות שביישר, ספר דניאל, עמודים 263-266](#)).

47. טוען התובע שעת נחתם לטובתו ייפוי כח בלתי חוזר ע"י האב, זה למעשה וויתר בכתב על זכותו לחזור בו מהתחייבותו להענקת המתנה; אכן, כטענת התובע, בהתאם לפסיקה הענפה, אם ויתר נותן המתנה בכתב על זכות החזרה, הופכת ההתחייבות לבלתי הדירה, בכפוף לתנאים הקבועים [בסעיף 5 \(ג\) לחוק המתנה](#), וייפוי כח בלתי חוזר כמוהו כוויתור בכתב על הזכות לחזור מהתחייבות. לעניין זה קבע כבוד השופט עמית (ראה לעניין זה [ע"א 7323/18](#) סאמר מוחמד בשר נ' עומר חסן בשר, פורסם במאגרים [פורסם בנבו]):

"הנה כי כן, התחייבות ושוברה בצידה. הלכה פסוקה עמנו, כי יפוי כוח בלתי חוזר כמוהו כוויתור בכתב על הזכות לחזור מההתחייבות ליתן מתנה (ראו, בין היתר, דעת הרוב בעניין סעתי; דעת השופט מצא [בע"א 380/88](#) טוקאן נ' אלנשטייב, פ"ד מה(5) 410 (1991) (להלן: עניין טוקאן); עניין מזרחי; [בע"מ 9825/05](#) סמיר מוחמד חג' נ' סמיר מוחמד חמדאן [פורסם בנבו] (28.10.09). לניחוח פסקי הדין בעניין סעתי וטוקאן ראו פסק דיני [בע"מ \(מחוזי חי'\)](#) [403/06](#) ע.ע.מ. נ' ה.ע.מ., [פורסם בנבו] בפסקאות 10-13 (8.3.2007). כן ראו [גד מוסקי "הרשאה בלתי-הדירה לביצוע מתנה לאדם שלישי" משפטים יט 205 \(החשמ"ט\)](#)".

48. בעניינו, שונות הנסיבות ועל כן אין בייפוי הכח שנחתם לטובת התובע כדי ויתור מצד האב על זכות החזרה מהתחייבותו להענקת המתנה, וזאת משני נימוקים עיקריים:

א. ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת התובע נחתם ביום [31.8.12](#) בעוד ההתחייבות לטובת הנתבע ניתנה ביום [27.2.12](#). ככל וביקש האב לותר על זכותו שלא לחזור בו מהעסקה, חזקה שייפוי הכח היה נחתם בסמוך להתחייבותו להענקת המתנה ולא כשנה מאוחר יותר. יתרה מזאת; ויתורו זה של האב מתייחס להתחייבותו הראשונה, קרי כלפי התובע. משכך, עת התחייב להעניק במתנה את זכויותיו לנתבע במועד מאוחר מהתחייבותו לתובע, דה-פקטו חזר בו מהתחייבותו להעניק את המתנה לתובע. מכאן, יפוי הכח הבלתי חוזר מתייחס להתחייבותו להענקת מתנה שכבר בוטלה כחודשיים עובר לויתור שניתן במסגרת ייפוי הכח. לעניין זה ראה [בע"מ 4778/17](#) [פורסם בנבו] שם נקבע: " בייפוי כוח בלתי חוזר משום ויתור על זכות החזרה, שכן ייפוי כוח אינו אלא מכשיר למימוש המתנה, ואם העסקה שעומדת ביסודו כבר לא תקפה, אין מניעה לבטלו".

ב. בנוסף; הנתבע אמנם לא הציג ייפוי כח בלתי חוזר שניתן לטובתו, אולם צורף טופס דיווח למס שבח מקרקעין אודות העסקה וזה נושא חותמת הרשות מיום 4.7.12. לאחר הדיווח נתקבלה מאת רשויות המס הודעת שומה סופית ואישורים לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין, כפי שצורפו לסיכומי הנתבע. עיון בטופס הדיווח לרשויות המס (טופס המש"ח) מלמד שבסעיף ד' תחת כותרת "פרטי העסקה" ציין הנתבע שהאב העניק לטובתו ייפוי כח בלתי חוזר. בטופס המש"ח לא צויין המועד בו נחתם ייפוי הכח, ברם שעה שהדיווח הוגש ביום 4.7.21 ובמסגרתו צויין שיפוי כח זה מצוי בידי הצדדים, המסקנה המתבקשת הינה שנחתם עובר למועד זה ולכל היותר ביום 4.7.21. אמנם, העתק מייפוי הכח שנחתם לטובת הנתבע לא הוצג לעיוני ברם אין בכך בכדי לפגוע במשקל טופס הדיווח, ולעניין זה אפנה לקביעתו של כבוד השופט עמית (ראה לעניין זה ע"א 7323/18 סאמר מוחמד בשר נ' עומר חסן בשר, פורסם במאגרים [פורסם בנבו]):

" טופס המש"ח מהווה אינדיקציה חזקה לכך שעומד חתם בשעתו על יפוי כוח בלתי חוזר, שנפקותו היא ויתור על זכות החזרה מההתחייבות ליתן מתנה."

49. מכאן, עת חתם האב על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת הנתבע, ובהתאם לפסיקה המפורטת לעיל, ויתר על זכותו לחזור בו מהתחייבותו להענקת המתנה לנתבע. על כן, לא ניתן לראות בייפוי הכח שניתן לטובת התובע כוויתור על זכות החזרה מההתחייבות, שכן האב לא יכול לחזור בו מהתחייבותו כלפי הנתבע.

50. בסיפא לעניין זה אציין שמצאתי לדחות את טענות התובע ולפיהן נוכח עדות האב יש לראות בו כמי שמבקש להעניק לו את זכויותיו בנכסים מושא המחלוקת; כמפורט, האב לא נטל ייצוג משפטי בהליך ולא הגיש כתב הגנה. ביום 5.2.18 התקיים קדם משפט לפני כבוד השופט מלר, המותב הקודם בהליך. במסגרת דיון זה העיד האב והצהיר כי הוא מבקש להעביר את זכויותיו לתובע וכי לא העניק מתנה לנתבע את זכויותיו בנכסי המחלוקת אלא רק לתובע (ראה לעניין זה עדותו בעמוד 2 שורות 18-26 לפרוטוקול). ואולם, בתום הדיון ולאחר שבית המשפט נתן את החלטתו פנה האב לבית המשפט ודבריו נרשמו לפרוטוקול. דאז ציין האב שהמדובר בקרקעות בבעלותו והוא מבקש שקרקעות אלה יותרו ברשותו. כאשר נשאל האב האם העניק את זכויותיו במתנה, אישר שעשה כן לטובת התובע ברם כיום מבקש לחזור בו מההענקה. וכלשונו;

"אני ירשתי מאמא ואבא שלי אדמות ואני לא רוצה לחלק אותן לאף אחד, אני רוצה שיישארו על שמי. ירשתי ואני רוצה שיישארו על שמי, לא לכאן ולא לכאן (האב עומד כשמצד ימין שלו הנתבע ומצד שמאל שלו התובע והוא מצביע על שני הכיוונים). אני מודה לבית המשפט.
לשאלת בית המשפט למי נתתי את האדמה, אני משיב שלתובע * (מצביע לכיוונו של התובע). עכשיו אני רוצה לרשום את הכל בשמי.**
למה אדוני רוצה לרשום עכשיו הכל על שמו, אני משיב "יותר טוב". שאני אמות שיקחו למי שמגיע לו את האדמה. זה שלי, לא רוצה לתת לאף אחד." (ראה עמוד 4 שורות 18-24).

51. בקדם משפט נוסף שהתקיים לפניי ביום 27.12.21 שב האב והעיד. במסגרת עדותו שוב טען האב שמעולם לא העניק את זכויותיו במתנה לנתבע, אלא רק לתובע וכך הוא מבקש לעשות. עוד העיד האב שמעולם לא התגורר בבית הנתבע או אצל האחות *** או האח **. האב בעדותו גם ציין כי לא ערך כל צוואה "והכל שקר" לדבריו. לאחר ששמעתי את עדות האב לפניי ועיינתי בעדותו בדיון מיום 5.2.18, התרשמתי שכיום, נוכח גילו, עדותו אינה סדורה, וכך גם גרסתו תוך שלא ניתן להבין את רצונו. האב אינו זוכר שהעניק במתנה את זכויותיו לנתבע, טוען שעשה כן רק לטובת התובע, ובדיון הראשון אף ביקש לחזור בו מהתחייבותו כלפי שני הצדדים. בנסיבות אלה, לא מצאתי לראות בעדותו של האב כרצונו לחזור בו מהתחייבותו להענקת המתנה כלפי הנתבע, ודין טענת התובע לעניין זה, להידחות.

סוף דבר:

52. מכל המבואר לעיל הגעתי לכלל מסקנה שדין התביעה להידחות במלואה וכך הנני מורה; בהתאמה, אני מורה על ביטול הערות האזהרה שנרשמו לטובת התובע על זכויות האב בנכסים מושא המחלוקת. הערות האזהרה שנרשמו לטובת הנתבע, יותרו במרשם.

53. התובע יישא בהוצאות הנתבע בסך של 6,500 ₪ שישולמו בתוך 30 יום מהיום שאם לא כן יישא הסכום הפרשי ריבית והצמדה החל מהיום ועד ליום התשלום במלא בפועל.

בזאת תמה המחלוקת לפניי.

המזכירות; תסגור את התיק ותמציא את פס"ד לצדדים באמצעות ב"כ.

פס"ד מותר לפרסום בהשמטת כל פרט מזהה ובכפוף לתיקוני הגהה.

ניתן היום, כ"ו חשוון תשפ"ב, 01 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

ליאת דהן חיון 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)