

**בית משפט לענייני משפחה בירושלים**

07 ינואר 2022

תמ"ש 11107-07-18 ההורים נגד בנם וכלתם

בפני כב' השופטת מיכל ברדנשטיין

**תובעים**

1. האב

2. האם

שניהם על ידי עו"ד בן ציון הכהן

**נגד****נתבעים**

1. הבן

2. אשת הבן

שניהם על ידי ב"כ עו"ד דן פיאלה

3. בנק מזרחי טפחות(553)

על ידי ב"כ עו"ד משה שפורן

חקיקה שאוזכרה:

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סע' 27

חוק המתנה, תשכ"ח-1968: סע' 1, 4, 5(א), 5(ג), 6

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 7, 8

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 5, 6

**פסק דין**

1. ענייניו של ההליך דגן בתביעת הורים, כבני 75 ו- 80 (להלן יכונה התובע – **האב**, ואילו התובעת – **האם**, ובהעדר אבחנה ביניהם, יכונה שניהם – **ההורים**), נגד בנם, הנתבע 1, שהוא בן הזקונים שלהם, והנתבעת 2, אשתו, שהיא כלתם.

2. להקלה על הקריאה, אציג תחילה בתמצית את עיקרי הרקע העובדתי, לזו טענות הצדדים, ותמצית ההכרעה, ולאחר מכן, יפורטו הדברים בהרחבה.

**א. חלק כללי**

3. בתביעתם עותרים התובעים להצהיר על ביטול עסקת העברת זכויות בת רשות ללא תמורה בנחלה XXX במושב XXX לנתבעים, שנעשתה על ידם לטובת הנתבעים, ואשר בוצעה במהלך השנים 2009 – 2010, תוך שיוצהר כי התובעים הם אלה שזכאים לחזור ולהיות בני רשות בנחלה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).
4. מדובר בהעברת זכויות בר-רשות לנתבעים, בלא מינוי "בן ממשיך", ובלי שמוסד "הבן הממשיך" מתקיים בנסיבות המקרה דנן.
5. כמו כן, אין חולק כי לא מתקיימת פעילות חקלאית במושב זה כ-25 שנים לפחות או יותר, וזה היה אפוא מצב הדברים בעת עסקת המתנה.
6. עסקת המתנה נעשתה במסגרת תצהיר העברה ללא תמורה שעליו חתמו ההורים ביום 15.06.2009, תצהיר קבלת הזכויות במתנה שנחתם על ידי הנתבעים, והסכם מחודש יולי 2009 בין הצדדים (להלן: **הסכם המתנה**) (נספחים 1-2 ו-4 לתצהיר הנתבע; כל ההפניות לנספחים במסגרת פסק הדין, יהיו מכאן ואילך לנספחים שצורפו לתצהיר הנתבע, כשיוער כי ההורים ושאר עדי התביעה הגישו תצהירים אשר ככלל, לא כללו נספחים). בהתאם להסכם המתנה, שהוא קצר וכולל שורות ספורות, ההורים העניקו במתנה לנתבעים את זכויותיהם במשק ללא תמורה, בכפוף לכך שתשמר להורים זכותם להמשיך ולגור בבית מגוריהם במשק, כל ימי חייהם. לא נכלל בו כל תנאי נוסף מעבר לאמור.
7. עסקת העברת זכויות בר רשות לנתבעים הושלמה ברישום אצל רמ"י, ואין חולק כי מדובר במתנה שהושלמה מבחינת הדין.
8. בהתאם להיתר בניה שניתן, בנו הנתבעים בית בנחלה ממקורות מימון שלהם (באמצעות הלוואות משכנתה), והנתבעים שילמו את כל התשלומים והמיסים הכרוכים בקבלת הזכויות ובבניית הבית. בניית הבית הושלמה בשנת 2015.
9. התביעה דן הוגשה לאחר שהוברר שהנתבעים לא עברו, ולא יעברו כנראה גם בעתיד, להתגורר בבית שבנו לאחר שהזכויות הועברו על שמם, והם משכירים אותו החל משנת 2016, לדיירים חיצוניים.

## **ב. עיקרי טענות הצדדים**

### **טענות התובעים**

10. בתביעתם טענו ההורים כי בחלק מהמסמכים הנוגעים לעסקת המתנה זויפו חתימותיהם, וכי מעולם לא הסכימו להעברת הזכויות ללא תמורה בעודם בחיים, וכי "הסכם המתנה הוצא ברמייה ובהטעיה" (סע' 19 לכתב התביעה המתוקן). ההורים טענו כי אך הציעו כי הנתבעים יגורו בבית שיבנה לידם, ורק לאחר אריכות ימים ושנים של ההורים, הם ירשו

את הזכויות בנחלה, וזאת, תוך שמירת זכויות של אחי הנתבע, B ו-A להמשיך ולגור בנחלה.

11. ההורים טענו עוד בתביעה, כי בבסיס הסכמתם כי הנתבעים יבנו בית בנחלה, עמדה ההבנה הברורה כי הנתבעים יגורו בבית הנתבע שיבנה, ויהוו להורים משענת ותמיכה לעת זקנה, ולשם כך הוענקו להם הזכויות. מכל מקום, עניין מגורי הנתבעים בבית ותמיכה בהורים לעת זקנתם, היה בבחינת תנאי מתלה מכללל או תנאי מפסיק מכללל לעסקה כולה.

12. בפועל, הנתבעים סיימו לבנות את הבית ולא עברו להתגורר בו, אלא הם משכירים אותו לצד ג', ואינם מסייעים להורים. לפיכך, כך טוענים ההורים, דין העסקה להתבטל בשל הפרה, והם זכאים לשוב ולהיות במעמד של בני רשות מול רמ"י.

13. אקדים ואציין כי לבקשת ההורים, בתיק מונה מומחה לכתב יד מטעם בית המשפט, כדי שיבדוק את טענת זיוף חתימות ההורים על גבי חלק ממסמכי ההעברה של הזכויות. לאחר הגשת חוות דעתו לתיק ביום 07.06.2021, כמו גם תשובותיו לשאלות ההבהרה מטעם התובעים, שהוגשו לתיק ביום 21.06.2021 (שבהן למעשה נשללה טענת הזיוף ביחס לכלל המסמכים הנוגעים לאב, שהוא זה שהיה רשום כבר רשות מול רמ"י בטרם העברת הזכויות לנתבעים, וכן ביחס למסמכים הנוגעים לאם (למעט לעניין מסמך אחד של יפוי כוח, שהמומחה נדרש להעתיקו בלבד, ולגביו עמדת המומחה היתה כי קיימת אפשרות סבירה כי חתימתה זויפה)), הבהיר ב"כ ההורים בדיון ההוכחות שהתקיים לפני ביום 09.12.2021 כי אין הוא עומד עוד על הטענה כי חתימות ההורים זויפו בחלק ממסמכי ההעברה (עמ' 102-103 לפרוטוקול).

14. חשוב להבהיר כבר עתה, כי ההורים שינו בתצהיריהם ובעדויותיהם בבית המשפט מהגרסה שבכתב התביעה, ולפיה, לא התכוונו להעביר את הזכויות לנתבעים בעודם בחיים אלא רק לאחר אריכות ימים ושנים, ואישרו כי העבירו ביוזעין ובכוונת מכוון לנתבעים במתנה את הזכויות בנחלה עוד בחייהם. ואולם, כך הדגישו, זאת מתוך התניה בעל פה, ולמצער הנחה מובלעת מובנת מאליה, שהנתבעים יתגוררו בבית שיבנה ויסעדו את ההורים בזקנתם, דבר שלא אירע. לטענת התובעים, כל אימת שמועברות זכויות במשק במתנה מהורים לילדם, קיים תנאי מכללל מתלה כי הילד יגור סמוך להורים ויסייע להם בזקנתם ותנאי מכללל מפסיק אם לא מתקיים תנאי המגורים והתמיכה בהורים, זאת, ולא רק כאשר הדבר נעשה אגב מינוי "בן ממשיך". כאשר תנאי מכללל מתנה זה מופר או התנאי המפסיק מתקיים, הרי שהנתבעים זכאים לעתור לביטול המתנה ולהשבת הזכויות לידיהם, גם כאשר מדובר במתנה שהושלמה.

### טענות הנתבעים

15. הנתבעים חלקו בכתב הגנתם על טענת הזיוף מכל וכל, טענה שכאמור אינה עוד חלק מהדיון, וכן חלקו על טענת ההורים כי רשאים הם לבטל את עסקת המתנה בשל כך שהנתבעים אינם גרים בבית שבנו במושב XXX ואינם מסייעים להורים.

16. הנתבעים מפנים לכך שמדובר בעסקת מתנה להעברת זכויות של בני רשות במשק שהושלמה ונגמרה ברישום אצל האגודה השיתופית ואצל רמ"י. תצהירי המתנה אינם כוללים כל תנאי (נספחים 1-2), ואילו הסכם המתנה (נספח 4) כוללים תנאי אחד בלבד, והוא שלתובעים תהא זכות מגורים בביתם עד אריכות ימים ושנים, תנאי שאין טענה כי הנתבעים אינם מקיימים אותו. ההסכם ותצהירי המתנה לא כוללים כל תנאי בדבר מגורי הנתבעים בבית שיבנה על ידם או תמיכה בהורים לעת זקנתם, ואין לקרוא לתוך ההסכם כל תנאי שלא נכתב בו במפורש, וממילא אין לראות במגורי הנתבעים בבית וסיוע להורים כתנאי מכללא מתלה או מפסיק לעסקת המתנה. העברת זכויות במתנה במשק דומה להעברת זכויות במתנה בדירה בעיר, ומעת שהושלמה המתנה, הנותן לא יכול לחזור בו ממנה.

17. לטענת הנתבעים, נושא המגורים מעולם לא היה תנאי למתנה במסגרת השיחות והדברים שהוחלפו בין הצדדים קודם לעסקת המתנה.

18. לצד האמור, הנתבעים טוענים כי מלכתחילה, אכן התכוונו לעבור ולהתגורר בבית שנבנה יחד עם ילדיהם, ואף נערכו לכך, לאחר שהשקיעו בבניה את מיטב כספם ונטלו הלוואות משכנתא ואף בדקו מסגרות חינוך לילדיהם ומקום עבודה לנתבעת בקרבת מקום למושב. ואולם, לטענתם, בשל יחסם הרע והמחפיר של התובעים כלפיהם, ובשל כך בלבד, הם החליטו לשנות מתכניותיהם, ולהמשיך לגור במושב XXX, שם מתגוררת משפחת הנתבעת, ולהשכיר לצ"ג את ביתם במושב XXX כדי לכסות את החזר הלוואת המשכנתא.

19. יצוין עוד כי הנתבעים העלו בכתב הגנתם טענה של התיישנות התביעה, היות ולטענתם מרוץ ההתיישנות מתחיל במועד שבו התובעים העבירו את הזכויות במשק לנתבעים בחודש יוני 2009, עת נחתמו תצהירי העברת המתנה, ולכל המאוחר בחודש פברואר 2011, מועד רישום הזכויות על שמם.

#### **תשובת התובעים לטענת ההתיישנות**

20. ההורים טענו כי יש לדחות את טענת ההתיישנות, ולו מהטעם שעילת תביעתם נולדה, לשיטתם, לעת שהנתבעים החלו בהשכרת הבית שבנו לצד ג'.

#### **ג. תמצית ההכרעה**

21. מצאתי כי דין התביעה להדחות.

22. מבחינה עובדתית, כל הראיות מלמדות על כך כי בזמן אמת, דהיינו לעת ההתקשרות בעסקת המתנה ובשלבם שקדמו לה, לא היתה כל התניה בין הצדדים, לרבות לא בעל פה, כי עסקת המתנה כפופה למגורי הנתבעים בבית שיבנה ומתן סיוע להורים או שמירת זכויות המגורים של A ו-B במשק.

23. אין חולק כי במשק אין מתקיימת פעילות חקלאית זה כ-25 שנים כאמור ולא נדרש אפוא סיוע בטיפול במשק. אשר לטיפול בהורים, לעת עסקת המתנה, ההורים היו במצב בריאותי תקין (אף כי אותה שעה התובע היה מוכר כנכה צה"ל בשיעור של 19%), ובכל מקרה, גרו עמם לאורך שנים ילדיהם A ו-B, שסייעו להם בענייניהם, עם צפי להמשך מגורים גם בעתיד, והם אכן עדיין גרים שם, כל אחד מטעמיו, וממשיכים לסייע להורים.

24. הוכח, בלי שלמעשה היתה מחלוקת ממשית על כך, שההורים היו נחושים ביותר בדעתם להעביר את הזכויות במשק לידי אחד מילדיהם הזכרים (להורים 6 ילדים, 3 בנים ו-3 בנות). הם הציעו תחילה את הזכויות במשק לבנם C, ומשהוא סירב לקבלן, הם פנו ל-A והציעו לו לקבל את הזכויות אך גם הוא סירב לכך. הנתבע, שאליו פנו ההורים לאחר מכן, סירב אף הוא, והתמיד בסירובו כשנתיים. כאשר התברר כי ההורים עיקשים עם רצונם להעביר ללא דיחוי את הזכויות במשק והאב אף הודיע לאור סירוב הבנים לקבל את הזכויות במשק, כי בכוונתו להעביר את הזכויות לנכדו, בנה של B, שהיה נער צעיר באותם ימים, הנתבע הסכים לקבל את הזכויות. העברת הזכויות לנתבעים נעשתה בידיעת כלל האחים, וללא כל התנגדות מצד מי מבני המשפחה, כולל בנות המשפחה (הגם שאף לאחת מהן לא הוצע לקבל את הזכויות במשק), ולמעשה בברכתם.

25. עם זאת, ואף שעניין המגורים של הנתבעים במשק לא עלה כתנאי להעברת הזכויות לנתבעים, הוכח כי הצדדים פעלו על בסיס "הנחת העבודה" כי הנתבעים יגורו בבית שיבנה. על כך אין חולקים גם הנתבעים. הנתבעים אף מדגישים כי כוונתם לאורך הדרך, ועד להשלמת בניית הבית היתה לעבור ולגור בבית, והם נערכו לכך הן מבחינת ההשקעות בבית המגורים והן מבחינת ההיבטים המשפחתיים האחרים (בדיקת מסגרות חינוך לילדיהם וניסיון הנתבעת להתקבל לעבודה בקרבת המשק), אלא שהחליטו בסופו של דבר לשנות מתכניתם, וזאת בעקבות התדרדרות ביחסים מול התובעים והתנהגות מחפירה של התובעים, ובפרט התובע, כלפיהם.

26. מצאתי את גרסת הנתבעים כי ההדרדרות ביחסים מול התובעים והיחס המשפיל והרע שקיבלו מהם, בפרט מהאב, היא שגרמה להם בתום השלמת בניית הבית בשנת 2015 שלא להעתיק מגוריהם במוסך לתובעים, כגרסה מהימנה ומשכנעת.

27. מהראיות עולה כי התובעים התנגדו בעבר ליחסים בין הנתבע לנתבעת, על רקע העובדה שהנתבעת הגיעה מרקע חילוני, ואילו משפחת התובעים היא משפחה דתית, והתובע אף הדיר רגליו מחתונת הנתבעים. היחסים השתפרו לאחר מכן, והתקיימו יחסי משפחה תקינים בין הצדדים, ואולם, אלו החלו להתדרדר כשנתיים לאחר העברת הזכויות.

תחילת ההרעה ביחסים היתה כאשר הוברר כי הוצאת היתר בניה התעכבה במשך כשנתיים. האב, שרצה בכל מאודו כי הבית יבנה ללא דיחוי, סבר כי הנתבעים מעכבים את הוצאת ההיתר בכוונה, כדי להימנע מלעבור לגור במשק, בעוד שלא כך היה הדבר. לאחר שהוברר כי הוצאת היתר בניה כרוכה בהתחייבות להריסת יחידה שבה מתגוררת B – יחידה שהוסבה שלא כדין לפני שנים רבות מיחידה ליעוד חקלאי לשימוש למגורים - זעמו ההורים, שסברו כי ניתן להסדיר את היחידה, והאב ניתק את היחסים עם הנתבע למשך למעלה מחצי שנה. בהמשך, האב ביקש מהנתבע להסכים לביטול העברת הזכויות, וזאת היות והאב סבר שאין מקום לכך שהזכויות יועברו גם על שם הנתבעת, וטען כי לאחר שיוחזרו הזכויות להורים, הם יעבירו אותם על שם הנתבע לבדו. כאשר הנתבע סירב לכך, הדבר היווה נקודת ציון נוספת במתיחות בין הצדדים.

28. שוכנעתי מגרסת הנתבעים כי האב קילל וגידף את הנתבעים, ובעיקר את הנתבע, לעת שהנתבע היה מגיע למשק בעת הבניה וכי התנהגות זו, שהצטרפה להדרדרות ביחס של התובעים כלפי הנתבעים שקדמה לכך, הביאה בסופו של דבר את הנתבעים לכלל החלטה שלא לגור בבית שבנו במשק. קללות מצד האב כלפי הבן הנתבע, לרבות איחולי מיתה שונים וצורמים, וכן גידופים מצד שני ההורים כלפי שני הנתבעים, נשמעו שוב ושוב גם באולם בית המשפט בעת הדיונים, בלי שהיתה כל התגרות מצד הנתבעים. התנהגות זו למעשה הדגימה באופן חי את גרסת הנתבעים בדבר יחסם הרע של התובעים כלפיהם. ואם כך הם נהגו באכסניה של בית המשפט, צא ולמד כיצד התנהגו בזמן אמת.

29. גרסת התובעים היתה כי הסיבה היחידה לקלקול ביחסים היתה העובדה שהנתבעים החליטו שלא לגור בבית שבנו. יתכן בהחלט שזו החוויה הסובייקטיבית שלהם. ברם, גרסת התובעים התאפיינה בעיוורון מוחלט להתנהלותם-שלהם, שקדמה להחלטת הנתבעים כאמור. כעסם העצום ועלבונם מכך שהנתבעים לא עברו לגור במשק גרמו לכך שאין הם רואים כלל כיצד התנהגותם הרעה הביאה למצב הדברים האמור, והם אטומים לחלוטין באשר לאחריותם למצב הדברים. הנתבעים הרי התכוונו לגור בבית, ועל כך אין חולק. אין להם נכס אחר, והם בנו במשק את בית חלומותיהם ונערכו למעבר, ונדרשה סיבה ממשית ומכרעת לזנוח את החלום. מעבר לכך, הוכח כי הנתבעים אף נאלצו לקחת הלוואה להרחבת היחידה במשק הורי הנתבעת שבה הם גרים, כדי לתת מענה לצרכי המשפחה (לנתבעים XXX ילדים), הוצאה שמטבע הדברים הם לא היו נדרשים לה, לו העתיקו מגוריהם למשק, כמתוכנן. ההחלטה שלא לעבור לגור במשק היתה באופן ברור ומובהק תולדה של ההדרדרות ביחסים בין הצדדים והקללות והגידופים שהיו מנת חלקם של הנתבעים מצד התובעים במפגשים ביניהם. כפי שאמרה בכנות ובכאב הנתבעת בעדותה לפני "בית זה לא רק אבנים" (עמ' 188 בש' 26).

30. עם זאת, אין ספק כי החלטת הנתבעים שלא לגור במקום, הפכה את השבר ביחסים לבלתי ניתן לאיחוי לחלוטין מנקודת ראות התובעים, אשר חוו זאת כאמור כעלבון עצום וככפיות טובה, וכלל האחים ראו בכך את ציון הדרך לחורבן היחסים בין הצדדים. כפי

שמסרה האחות D בעדותה "מה שאני זוכרת עוד פעם שאמא שלי החלום שלה היה זה לעשות חגים ביחד היא פנטזה שסוף סוף יהיה בית גדול להתארח שם וביום שהם אמרו שהם לא באים לגור שם, חרב עליה עולמה" (עמ' 141 בש' 32-30 ובעמ' 144 בש' 17-20).

31. בפן המשפטי, סבורני כי משעה שאין עסקינן בהעברת זכויות במסגרת מוסד של "בן ממשיך", אין מקום לקרוא תנאי מכללא מתלה או מפסיק בדבר מגורי המקבל במשק וסיוע להורים תוך אנלוגיה מדיני הבן הממשיך, וכי היות ועסקינן במתנה שהושלמה, שאין בה כל תנאי למעט הבטחת זכות מגורים להורים בדירתם עד אריכות ימים ושנים שלהם, אין ההורים יכולים לחזור בהם מהמתנה.

32. מכל מקום, גם לו ניתן היה לקרוא תנאי מכללא כאמור, הרי שמשעה שהתובעים גרמו בהתנהגותם הרעה לאי התקיימות התנאי המתלה או להתקיימות התנאי המפסיק, הם מושתקים מלהסתמך על אי התקיימות התנאי המתלה או קיום התנאי המפסיק.

#### ד. רקע עובדתי מפורט

33. התובעים עלו לארץ בשנות החמישים, ולהם 6 ילדים: **הנתבע**, שגר עם אשתו הנתבעת במושב XXX; **A** בן כ-XXX שנים, רווק ללא ילדים, אשר גר עם ההורים; **B**, שהיא גרושה ואם חד-הורית, המתגוררת בסמוך לתובעים ב-XXX ביחידה שמיועדת במקורה לאימון אפרוחים אך הושמשה למגוריה, בלא שהוסדרה כדיון; **C** ו-**D**, שגרים מחוץ למושב, במקומות שונים.

34. האב היה בעל זכויות של בר רשות במשק מול רמ"י, בטרם העברתן לנתבעים.

35. הנתבעים הכירו בשנת 1998, וניהלו מערכת יחסים זוגית כארבע שנים לפני שנישאו. בשנים הראשונות לקשר ביניהם, ההורים הסתייגו מהנתבעת, בשל הבדלים באורח החיים, שעה שהנתבעת באה מרקע חילוני ואילו התובעים הם דתיים, והתובע אף נמנע מלהשתתף בחתונת הנתבעים, דבר שמטבע הדברים גרם לנתבע צער רב ביום חגו (ר' עדות הנתבע בעמ' 169 למטה ועמ' 170 למעלה). עם זאת, בהמשך, מצב היחסים בין ההורים לנתבעת השתפר והתקיימו יחסי משפחה תקינים.

36. בתקופה שקדמה לעסקת המתנה בשנת 2009, החליטו ההורים להעניק את הנחלה במתנה לאחד מהילדים. ההורים פנו לעניין זה לילדיהם הזכרים, תחילה ל-**C**, שסירב לקבלת המתנה, ולאחר מכן ל-**A**, שסירב אף הוא לקבל את הזכויות, ולאחר מכן לבן הזקונים הנתבע, שגם הוא סירב באותו השלב. תהליך החיזור אחר מי מהבנים, ובפרט הנתבע, כדי שיאות לקבל את הזכויות במשך נמשך כשנתיים (ראו למשל עדות הנתבעת בעמ' 183,

בש' 19-25, ובעמ' 184 בש' 24-27). ברם, כאשר ההורים הודיעו כי בנסיבות אלו הם יעניקו את הזכויות בנחלה במתנה לנכדם E, הבן של B, שהיה נער באותם ימים, הנתבעים הסכימו לקבל את הזכויות בנחלה במתנה (ראו: סעי' 7-8 לתצהיר האם; סעי' 6 לתצהיר האב; סעיפים 19-20 לתצהיר הנתבע; סעיפים 20-27 לתצהיר הנתבעת; עדות B בעמ' 37 בש' 19-21).

37. אין חולק כי באותה עת, היחסים בין ההורים לנתבעים היו תקינים, וכי כל האחים הסכימו לכך שהנתבע יקבל את הזכויות בנחלה. המחלוקת העובדתית היא בשאלה האם הותנתה המתנה בכך שהנתבעים יגורו במשק ויתמכו בהורים או האם הבטיחו הנתבעים לעת העסקה כי יגורו בבית שיבנה ויסייעו להורים ומה הסיבה לכך שהנתבעים החליטו בסופו של יום שלא להעתיק מגוריהם לבית שבנו במשק.

38. ההחלטה להעניק את הזכויות בנחלה לנתבעים לא היתה תולדה של פגישה משפחתית או סיכום פנים משפחתי בהשתתפות ההורים והאחים, אלא כאמור בעקבות "סבב" בדיקות של ההורים מול האחים בשאלה מי מסכים לקבל את הזכויות, והחלטת ההורים בסופו של דבר, להעניקם לנתבעים, לאחר שהסכימו לקבלן, דבר שכאמור הסכימו לו כלל האחים (ראו: עדות האם בעמ' 83 בש' 1-2 ובעמ' 105 למטה ועמ' 106; עדות C בעמ' 31 - 33; עדות A בעמ' 56-58; עדות B בעמ' 41-42; יצוין כי רק התובע טען שהציע את המשק רק לנתבע (ראו עדותו בעמ' 114 למטה ובעמ' 115) אך דבריו סותרים את שאר עדויות התובעים, כמו גם עדויות הנתבעים בהקשר זה).

39. כפי שכבר צוין, אין מחלוקת כי אין מתקיימת פעילות חקלאית במושב זה כ-25 שנים לפחות, וזה היה אפוא מצב הדברים בשנת 2009, לעת עסקת המתנה (ראו: עדות A בעמ' 53 באמצע; עדות C בעמ' 25 למטה ובעמ' 26 למעלה; עדות השכן של ההורים, מר א' בעמ' 66 בש' 14-24).

40. כעניין שבעובדה, לעת עסקת המתנה, התובעים ראו לנגד עיניהם תמונת מצב דברים ולפיה הנתבעים יגורו לידם בבית שיבנה. גם הנתבע תכנן ובנה את הבית בנחלה כמקום שאליו יעתיק את מרכז חייו ביחד עם הנתבעת וילדיהם, ולא היה אפוא באותה שעה כל סימן שאלה בעניין מגורי הנתבעים במושב לעת שהבית יקום על תלו.

41. בתאריך 15.06.2009 חתם האב בפני עו"ד יהונתן לב ארי על תצהיר העברה של זכויות ברשות שיש לו בנחלה ללא תמורה לידי הנתבעים. גם התובעת, אף שהזכויות במשק לא היו רשומות על שמה, חתמה באותו מעמד על התצהיר ולפיו כי היא מסכימה להעברת הזכויות במשק לנתבע (נספח 1). הנתבעים מצדם חתמו ביום 15.06.2009 על תצהיר קבלת הזכויות ללא תמורה (נספח 2). במקביל חתמו ההורים באותו מעמד על בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי לטובת הנתבעים, שמופנה לרמ"י (נספח 3) והאגודה השיתופית הוסיפה לאחר מכן חתימתה ביום 30.06.2009 בבקשה זו כשהיא מאשרת את הסכמתה להעברת הזכויות (ראו עמ' 3 לנספח 3).



42. בתאריך 02.07.2009 חתמו הצדדים על הסכם הקובע כי הזכויות בנחלה מועברות ללא תמורה מההורים לנתבעים ואשר מסדיר את זכות ההורים להתגורר במשק עד אחרית ימיהם (נספח 4).
43. כן חתמו הנתבעים ביום 02.07.2009 על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת עו"ד יונתן לב ארי (נספח 5).
44. עסקת העברת הזכויות ללא תמורה מהתובע לנתבעים דווחה על ידי עו"ד לב ארי לרשויות המס (העתק מכתבו של עו"ד לב ארי לרשויות המס צורף כנספח 7).
45. במכתב מיום 10.06.2010 ניתנה הודעת שומה על פטור מתשלום מס שבח והעתק אישור מס שבח לרישום העסקה (נספח 8).
46. בחודש אוגוסט 2009 שילמו הנתבעים מס רכישה בסך 4,975 ₪ על פי שומה עצמית (נספח 9), וביום 15.12.2009 הם הגישו השגה על שומת מס הרכישה שנקבעה להם (נספח 10).
47. ביום 18.02.2010 שילמו הנתבעים את יתרת מס הרכישה בסך של 7,141 ₪ (נספח 12). וקיבלו אישור מיום 18.2.2010 על תשלום יתרת מס רכישה לצורך רישום הזכויות במשק (נספח 13).
48. בהמשך לכך, קיבלו הנתבעים אישור המועצה האזורית מיום 26.05.2010 להעברת הזכויות במשק על שם הנתבעים (נספחים 14-15).
49. בהמשך, התקבל גם אישור הסוכנות היהודית מיום 05.01.2011 להעברת הזכויות במשק (נספח 16).
50. סמוך לאחר מכן, התקבל אישור רמ"י מיום 08.02.2011 בדבר זכויות הנתבעים במשק (נספח 17).
51. הנתבעים התקשרו עם אדריכל לתכנון ביתם, ובבקשה להיתר בניה שהוגשה סומן במבנה החקלאי שבו מתגוררת B ואשר הושמש בפועל כאמור לעיל לשימושה למגורים, כמיועד להריסה. לטענת הנתבעים, הדבר נעשה על פי הנחיית האדריכל, ולא מבחירתם, שכן הם לא רצו כי היחידה שמשמת את B וילדיה תיהרס, וזאת לאחר שהאדריכל הרגיע אותם ואמר להם שעצם סימון המבנה כמיועד להריסה אין פירושו שאכן יהרס בפועל (סעי' 49

לתצהיר הנתבע). טענה זו לא נסתרה בראיות התובעים, וכענין שבעובדה, הנתבעים לא רצו ואינם רוצים גם היום להרוס את היחידה של B, ולכן עד היום לא ביקשו התובעים טופס 4 למבנה, וזאת מחשש שהוצאתו תהיה כרוכה בהריסת היחידה שבה גרה B (עדות הנתבע בעמ' 172 בש' 3-9 ועדות הנתבעת בעמ' 185 למטה ועמ' 186 למעלה). יצוין עוד כי האם עצמה מסרה בעדותה כי B גרה ביחידה למגוריה זה שנים ארוכות, ומעולם לא הוגש כתב אישום בעניין זה, וכן לא הוצא צו הריסה כלשהו ואף לא היו ביקורים של פקחים במקום (עדות האם בעמ' 81).

52. בתחילת שנת 2012 הגישו הנתבעים בקשה לקבלת היתר בניה. הליכי התכנון וקבלת היתר ארכו כשנתיים, בעיקר בשל בעיית היחידה שהוסבה שלא כדין למגורים עבור B (ראו למשל: נספח 19, מכתב רמ"י מיום 16.08.2012).

53. אין חולק כי סוגיית החשש להמשך מגורי B ביחידה האמורה היווה ומהווה מקור למתח בין הצדדים, כאשר התובעים היו וכנראה עודם משוכנעים כי ניתן היה להסדיר את היחידה, למשל על דרך סימונה כצימר (ראו: סע' 27 לתצהיר האם), אף כי הם עצמם לא פעלו לאורך השנים להסדרתה.

54. כפי שעולה מתצהיר הנתבע, שגרסתו וגרסת הנתבעת הותירו עלי רושם מהימן ביותר, שאני מקבלת אותו כאמין, הנתבע פנה בחודש אוגוסט 2012 לתובע, עת הוברר כי הוצאת היתר בניה מתעכבת בשל בעיית היחידה הלא חוקית שבה מתגוררת B, שלא נהרסה, והסביר לו את מצב הדברים. הנתבע הסביר כי אינו רוצה להרוס את היחידה ולפנות את B וכי נדרשת החלטה משותפת למציאת פתרון, ואולם התובע הטיח בו כי הנתבעים מנסים למנוע את מעברם למשק וכי במשוב לא הורסים יחידות (סע' 51 לתצהיר הנתבע וראו גם עדות הנתבעת בעמ' 187 בש' 4-10). נושא זה החל את מסכת ההדרדרות ביחסי הצדדים, ולמעשה גרם לכך שהתובעים "התהפכו על הנתבעים", כעדותו של הנתבע (עמ' 170 למטה ועמ' 171 למעלה וכן ר' עמ' 175 למטה) והתובע ניתק את היחסים עם הנתבע במשך 8 חודשים (עדות הנתבע בעמ' 171 בש' 14-15). משעה שהפניה לאב לא הועילה, הנתבעים פנו ל-B והסבירו לה כי הם נדרשו להרוס את ביתה כתנאי לאישור התוכניות. B אמרה שזו בעיה שלהם, ושעל הנתבעים לקבל החלטה בעצמם. B הביעה אדישות לעובדה שביתה יסומן כמיועד להריסה, והתובע המשיך ללחוץ על הנתבעים לבנות את הבית (סעיף 52 לתצהיר הנתבע ועדות הנתבעת בעמ' 186 בש' 11-16).

55. במכתב רמ"י מיום 04.09.2012 נדרשו הנתבעים לשלם דמי היוון בסך של כ- 85,119 וכן להתחייב כי יהרסו את ביתה של B מיד עם סיום בניית הבית (נספח 20).

56. ביום 24.09.2012 חתמו הנתבעים על ההתחייבות כנדרש (נספח 21), לטענתם בתצהיריהם בלית ברירה, וגרסה זו מקובלת עלי, כאשר לאחר החתימה, הביא הנתבע ההעתק של כתב ההתחייבות החתום להורים ול-B (סעיפים 54-55 לתצהיר הנתבע).

57. ביום 02.10.2012 שילמו הנתבעים דמי היוון לרשות בסך של 85,119.57 ₪ (שובר התשלום מצורף כנספח 22).

58. לצורך התשלום, משכו הנתבעים את כל הכספים שהיו להם בקרנות ההשתלמות שעל שמם.

59. עם העברת המסמכים לרמ"י, הרשות אישרה את תוכניות הבניה. הנתבעים חתמו עם הרשות והאגודה הסכם לבניית בית המגורים במשק (נספח 23).

60. במהלך ההמתנה לקבלת ההיתר, מערכת היחסים בין התובעים לנתבעים הלכה והתדרדרה. תחילה, כאמור, התובע ניתק עם הנתבע קשר ללא סיבה של ממש. בהמשך, אמר התובע לנתבע שהוא לא היה אמור לרשום את הזכויות במשק גם על שם הנתבעת, וביקש כי העברת הזכויות תבוטל ולאחר מכן ההורים יעבירו אותן על שמו של הנתבע בלבד, אך הנתבע לא הסכים לכך, לאחר שהעברת הזכויות כבר הושלמה בכל המוסדות (סעי' 65 לתצהיר וראו עדותו בעמ' 178 למטה ובעמ' 179 למעלה). עובדה זו היתה ציון דרך נוסף ביחסים בין הצדדים שהלכו ונעכרו.

61. התובע כל הזמן התלונן והאשים שהנתבעים מתחמקים מלהתחיל את הבניה.

62. בחודש מרץ 2013 נטלו הנתבעים מבנק מזרחי טפחות הלוואת משכנתא בסך 1,000,000 ₪ לצורך בניית הבית. במסגרת עסקת הלוואת המשכנתא, משכנו הנתבעים את זכויותיהם במשק לטובת הבנק, וזאת באישור האגודה (המסמכים הקשורים בהתחייבות לרשום משכנתא על המשק לטובת הבנק צורפו כנספח 25; העתק אישור האגודה לרישום המשכנתא על המשק מיום 04.03.2013 צורף כנספח 26; העתק שטר המשכון עליו חתמו הנתבעים יחד עם התובעים ביום 11.3.2013 צורף כנספח 27).

63. יצוין כי עובדות אלו, שצוינו בתצהירי הנתבעים ונתמכות בנספחים שצורפו לתצהיר הנתבע, נכללו בעיקרן גם בעמדה שהגיש בנק טפחות לתיק ביום 30.12.2019. כפי שציין הבנק, הנתבעים פנו לבנק בבקשת הלוואה על סך 1,000,000 ₪ לשם מימון יחידת דיור בשטח המקרקעין בנחלה מס' XXX במושב XXX. הלווים הציגו לבנק את כל המסמכים הנדרשים לצורך העמדת הלוואה. כולל: אישור מצב זכויות של מנהל מקרקעי ישראל מיום 08.02.11 לפיו הלווים רשומים כחוכרים/בני רשות בנחלה; עותק מהסכם מחודש יולי 2009 לפי התובעים העבירו את זכויותיהם בנחלה ללא תמורה ללווים; תצהיר מיום

15.06.2009 בחתימת התובעים לפיו הזכויות מועברות במתנה ללווים; ייפוי כח בלתי חוזר מיום 02.07.09 לטובת עו"ד יהונתן בן ארי; אישור מס רכישה; הודעת שומה בדבר פטור ממס שבח. בנוסף, המציאו הנתבעים את כל המסמכים הנדרשים על פי דין ועל פי נהלי הבנק, ובכלל זאת: כתב התחייבות לרישום משכנתא החתום על ידי מנהל מקרקעי ישראל; אישור מושב העובדים לפיו אין ללווים חובות כלפי האגודה; שטר משכון והודעת משכון בחתימת הלווים והתובעים; אישור על רישום משכון לטובת הבנק על זכויות הלווים והתובעים; טופס "שיעבוד דירתי כבטוחה להלוואה" בחתימת התובעים; כתב הצהרה בחתימת התובעים מאומת ע"י עו"ד שולמית אברגיל, במסגרתו הצהירו התובעים, בין היתר, כי אין להם כל זכות בנחלה למעט זכות למגורים וכי זכות הבנק למימוש השיעבוד על ידי מכירת הנכס המשועבד תהיה עדיפה על זכותם למגורים.

64. הבנק מצייין כי בהמשך לכך, הועמדה ההלוואה לנתבעים ע"ס 1,000,000 ₪, כאשר על פי ספרי הבנק יתרת ההלוואה עומדת נכון ליום 25.12.2019 על סכום כולל של 838,201 ₪.

65. עוד לפי עמדת הבנק, במהלך חודש אוגוסט 2014 פנו הלווים לבנק בבקשה כי הבנק יעמיד להם הלוואה נוספת על סך של 350,000 ₪ לצורך תוספת לבניה. הציגו לבנק את כל המסמכים הנדרשים כולל: אישור זכויות מעודכן של רמ"י מיום 25.08.2014 שלפיו הלווים רשומים כברי רשות בנחלה ולבנק התחייבות לרישום משכנתא; אישור המושב מיום 25.08.2014 שלפיו ללווים אין חובות כלפי האגודה; כתב הצהרה והתחייבות בחתימת התובעים מאומת ע"י עו"ד אלירן כהן במסגרתו הצהירו התובעים בין היתר כי אין להם כל זכות בנחלה למעט זכות למגורים וכי זכות הבנק למימוש השיעבוד על ידי מכירת הנכס המשועבד תהיה עדיפה על זכותם למגורים; טופס "שיעבוד דירתי כבטוחה להלוואה" בחתימת התובעים והלווים.

66. בהמשך לכך, הועמדה ההלוואה ע"ס 350,000 ₪ (נספח 29 לתצהיר הנתבע). הבנק צייין בעמדתו, על פי ספרי הבנק יתרת ההלוואה עומדת נכון ליום 25.12.2019 על סכום כולל של 286,885 ₪.

67. להבטחת החזר ההלוואה חתמו הלווים והתובעים על הסכם בטחונות מיום 25.08.2014 שלפיו השיעבוד שנרשם לטובת הבנק על זכויות הלווים והתובעים בנחלה יבטיח גם את ההלוואה השניה (נספח 30).

68. לאחר קבלת הלוואת המשכנתה, החלו הנתבעים לבנות את ביתם במשק. הליך הבניה הסתיים בתחילת שנת 2015.

69. הנתבעים טרם השלימו הליכי הוצאת טופס 4, וזאת לטענתם, על מנת לדחות את מועד הריסת המבנה בלא חוקי שבו מתגוררת B (ר' עדות הנתבע בעמ' 171 בש' 3-9). גרסתם זו מהימנה עלי, שכן ברי כי הם מנסים להמנע מהפגיעה הכרוכה בהריסה ב-B.

70. זמן לאחר סיום בניית הבית, הנתבעים שהחליטו באותו השלב שלא לעבור ולהתגורר בבית, עניין שבו יפורט בהמשך הדברים, השכירו את הבית לדיירים חיצוניים.

### ה. המחלוקות הטעונות הכרעה

71. השאלות העיקריות השנויות במחלוקת בין הצדדים הן אלו:

א. האם היתה התחייבות בעל פה מאת הנתבעים או דרישה בעל פה מאת ההורים כלפי הנתבעים בטרם עסקת העברת הזכויות בדבר מגורי הנתבעים בבית, לעת שיבנה, ותמיכתם בהורים, והאם נושא זה הועמד כתנאי למתנה בזמן אמת? מדובר בשאלה עובדתית.

ב. בהעדר התחייבות בעל פה מצד הנתבעים או דרישה בעל פה מצד ההורים כאמור, האם ניתן לקרוא להסכמות בין הצדדים תנאי מתלה מכללא או תנאי מפסיק מכללא, שענינו במגורי הנתבעים במשק וסיועם להורים לעת זקנתם. שאלה זו היא משפטית.

ג. ככל וניתן לראות בהסכם המתנה ככולל תנאי מכללא מתלה או מפסיק כאמור, כיצד הדבר משליך בנסיבות המקרה על זכויות הנתבעים במשק. שאלה זו היא מעורבת – של עובדה ומשפט.

### ו. דיון והכרעה

**השאלה הראשונה: האם סוגיית מגורי הנתבעים בבית לאחר שיבנה וסיוע להורים עלתה בטרם עסקת המתנה**

72. ההורים בתצהיריהם, וכך גם בתצהירי האחים A, B, C, טענו כי הרקע שקדם לעסקת המתנה הוא רצון ההורים, אשר כבר עובר לעסקת המתנה היו לא צעירים, וביקשו להעביר את הזכויות בנחלה למי מילדיהם, וכי משעה שמדובר במתנה בעלת ערך כלכלי רב, בשווי מיליוני ₪, הדבר הובהר מצדם כמתנה שכרוכה במגורים במקום וסיוע להורים בזקנתם.

73. הנתבעים מנגד טענו כי נושא זה כלל לא היה חלק מעסקת ההעברה ולא בכדי לא עוגן בהסכם המתנה או בהתחייבות אחרת בכתב. זאת, אף כי הנתבעים התכוונו מלכתחילה לעבור ולהתגורר בבית לאחר שיבנה, וזאת גם היתה כוונתם בתקופת הבניה עד לשלב מסויים, שבו עקב התנהגות רעה של ההורים כלפיהם, הם החליטו שלא לעשות כן, אלא להשכיר את הבית ולממן באמצעות דמי השכירות את החזר הלוואת המשכנתה.

74. במחלוקת העובדתית האמורה שבין הצדדים, גרסת הנתבעים הוכחה בפני כגרסה שמשקפת בעיני ללא ספק את מצב הדברים לעת שנערכה עסקת המתנה. זאת, לא רק משום שנושא המגורים של הנתבעים בבית שיבנה לא נכלל וכלל בתצהירי המתנה (נספחים 1-2) ובהסכם המתנה (נספח 4), ואין לו עיגון במסמך אחר כלשהו, אלא משום שמעדותיות ההורים והאחים עצמם, עלה בבירור כי לא דובר על נושא זה בטרם עסקת ההעברה, אלא רק לאחריה, בשלב מאוחר יותר. **טענתם העיקרית של הנתבעים וילדיהם שהעידו מטעמם, בתצהיריהם ובחקירותיהם, היתה כי הדברים היו בבחינת מובן מאליו, ולא עלה במפורש לעת עסקת ההעברה, כאשר חלקם אף הבהירו במפורש שעניין המגורים עלה רק בתקופת הבניה.**

75. ואכן, **האם** מסרה בחקירתה לפני כי הצדדים לא העלו את נושא המגורים בבית לאחר שיבנה על ידי הנתבעים, ולא היה צריך גם לכתוב זאת, תוך שנימקה כי הדבר היה מובן מאליו (עמ' 105 למטה ועמ' 106).

76. כך, האח C אישר במפורש כי לא היתה פגישה משפחתית שבה הותנתה קבלת הזכויות בכך שהנתבעים יעבור לגור במקום לעת שיבנה הבית, וציין אך כי זכור לו שנאמרו דברים על ידי הנתבע בעניין מגוריו במקום, בלי שהוא זוכר אם הדברים נאמרו לפני או אחרי עסקת העברת הזכויות (עמ' 31-33).

77. האחות B גם היא מסרה כי אינה זוכרת קיום מפגש משפחתי לפני עסקת העברת הזכויות ומסרה במפורש כי רק לאחר עסקת העברת הזכויות, הנתבעים אמרו כי יעברו לבית (עמ' 41-43).

78. גם האח A אישר שלא דובר בטרם עסקת ההעברה על נושא מגורי הנתבעים בבית, אך כי מדובר בעניין מובן מאליו, וכי הנתבעים אמרו לאחר הגשת בקשה להיתר בניה או תוך כדי הבניה שיבואו לגור בבית (עמ' 56-58).

79. גם האחיות D מסרה כי לא דובר לעת עסקת המתנה על כך שהנתבעים יגורו בבית שיבנה ויסייעו להורים, אף כי מקובל שזה יהיה מצב הדברים (עמ' 140 בש' 29-32).

80. יצוין כי בתצהירו של שכנם של ההורים, מר א', צוין מפי העד כי הוא נפגש לא פעם עם הנתבע בבית ההורים, ושמע מפיו שהוא בונה ליד ההורים בית ומקבל את המשק וכי ידאג להורים לעת זקנתם. ברם, בחקירתו בבית המשפט, טען כי פגש את הנתבע בבית ההורים לפני שהתחתן עם הנתבעת, ולאחר נישואיו לא פגש אותו ולא שוחח אתו וכי הנתבע לא אמר לו שיטפל בהורים (עמ' 70). בהמשך חקירתו שינה מדבריו לעניין העדר מפגשים עם הנתבע מאז שנישא וטען כי פגש את הנתבע בתקופת בניית הבית וכי הנתבע אמר לו באותה תקופה שיגור בבית (עמ' 73).

81. עו"ד לב ארי שבפניו נחתמו מסמכי העברת הזכויות מסר בעדותו לפני, שהיתה ברורה ועשתה עלי רושם מהימן, כי נושא מגורי הנתבע במשק וסיועו להורים לא היה חלק מההתחייבויות, וכך גם לא הותרת A ו-B במשק כחלק מהעסקת ההעברה. יתרה מכך, הוא העיד כי לו היה תנאי מסוג תנאים אלה, ולו גם חיצוני למסמכי ההעברה, הרי שלא ניתן היה עוד להכתיר את העסקה כהעברה ללא תמורה, אלא זו היתה העברה בתמורה שמחוייבת בתשלומים לרמי"י ולשלטונות המס (עמ' 149-150 ועמ' 155 למטה עד ש' 16 לעמ' 156 למעלה), שעשויים היו להסתכם לכדי מאות אלפי ₪ (עמ' 157 בש' 24-30). מנגד, הוא הבהיר כי שמירת זכותם של התובעים למגורים עד אריכות ימיהם ושנותיהם, כפי שנקבע בהסכם המתנה, אינה מהווה תמורה לעניין זה (עמ' 158 בש' 10-13).

82. הנה כי כן, ניתן לקבוע בביטחון מלא כי לא היתה כל התנאה בכתב או בעל פה מצד ההורים כי מגורי הנתבעים במשק וסיועם להורים לעת זקנתם הוא תנאי למתנה או התחייבות בעל פה מצד הנתבעים להתגורר בבית לאחר הבניה או לסעוד את ההורים בזקנתם.

83. לצד האמור, ומשעה שהנתבעים עצמם אישרו כי התכוונו מלכתחילה לגור בבית שיבנה, אשר בו השקיעו את מיטב כספם, ואף נערכו על פי האמור בתצהיריהם למעבר, וכך למשל, בדקו מסגרות חינוך לילדיהם במקום, ובדקו אפשרויות תעסוקה עבור הנתבעת בקרבה לבית המגורים (הנתבעים שניהם XXX בעיסוקם), סבורני כי ללא ספק, ברקע עסקת ההעברה היתה "הנחת עבודה" משותפת לשני הצדדים, כי הנתבעים יגורו בבית לאחר בנייתו. עניין זה עלה גם מעדותו של עו"ד לב ארי שמסר כי הנתבע ביקש להעביר את הזכויות לנתבע שיגור במשק (עמ' 153 בש' 20-23 ועמ' 155 למעלה).

84. אינני מקבלת את טענת ההורים כי הם ציפו שהנתבעים יסייעו להם בזקנתם כתמורה להעברת הזכויות ורק מסיבה זו העניקו להם מראש את הזכויות במשק. התרשמתי כי מדובר בטענה מאוחרת שהתגבשה לעת הגשת התביעה.

85. כאמור, זה כ-25 שנים לפחות שאין מתקיימת פעילות חקלאית במושב. מכאן ברור כי לא נדרש סיוע בטיפול במשק חקלאי.

86. אשר לעזרה להורים, הרי ש **A ו-B** שגרים עם ההורים זה שנים ארוכות, כל אחד מטעמיו, שניהם העידו כי הם סייעו לאורך השנים ומסייעים להורים גם היום (ראו: עדות A בעמ' 51 בש' 16-22, ועדות B בעמ' 37 בש' 2-7). גם האם אישרה בעדותה כי B עוזרת לה (עמ' 81). לעניין זה יצוין כי A אמנם חולה XXX המטופל ב-XXX, אך הוא עובד למחייתו כ-XXX, מתפקד באופן עצמאי ומכלכל את עצמו (ראו עדות A בעמ' 49 למטה ועד עמ' 51). לא היתה אינדיקציה בתצהיריהם ובחקירותיהם בבית המשפט לכך, כי היה בכוונתם לעזוב את המושב לעת עסקת ההעברה, וגם היום, הרושם שהתקבל מעדותם הוא בכוונתם להישאר לגור במשק גם בהמשך, עד אריכות ימים ושנים של הנתבעים, וזאת במנותק מהעובדה שהנתבעים לא עברו לגור במושב ואין בכוונתם לעבור לשם, למצער, כנראה, כל עוד ההורים בחיים. עובדה זו מסבירה מדוע ההורים עצמם לא ראו עצמם נזקקים לסיוע הנתבע והנתבעת בעת עסקת המתנה.

87. יצוין עוד כי האם מסרה בעדותה כי ההורים היו במצב רפואי תקין לעת עסקת ההעברה (עמ' 86, בש' 21-17, כשיוער שהתובע התפרץ ואמר עקב כך "על הפנים", ועקב כך ציינה האם כי האב נכה צה"ל, עמ' 86 למטה ועמ' 86 למעלה).

88. מעבר לכך, לו טענת ההורים בדבר התניית העברת הזכויות בסיוע להם לעת זקנתם היתה תואמת את המציאות שהיתה בשעתה, עובר לעסקת המתנה, נשאלת השאלה מדוע התכוונו להעביר במתנה את הזכויות במשק ל – E, הבן של B שהיה נער באותה תקופה?! כלום יכולים הם היו לשים ייבסם בו שבו שיסייע להם, שעה שמדובר בנער, שתכניותיו טרם התגבשו, וכל החיים היו עוד לפניו?!

89. מכאן שסוגיית הסיוע של הנתבעים להורים בזקנתם לא היה בבסיס החלטתם להעביר את הזכויות במשק לנתבעים.

90. התרשמתי הברורה היא כי ההורים היו נחושים באופן נחרץ להעביר בחייהם בשנת 2009 את הזכויות במשק למי מבניהם, וכי רצונם זה היה כה חזק שלא היה כרוך בו כל תנאי מצד המקבל. הנתבעת טענה בתצהירה ובעדותה כי התובעים רצו המשכיות ברישום הזכויות



במשק על שם בן משפחה הנושא את שם, וזה הרקע לכך שגמרו אומר להעביר את הזכויות במשק ללא תמורה לבן משפחה, ולכן פנו רק לבנים הזכרים (סעי' 20 לתצהיר, עמ' 183 למטה ועמ' 183 למעלה). סבורני כי אכן הדברים משקפים את הלוך הרוח של התובעים באותה עת. הדברים הגיעו עד כדי כך, שמשעה שהבנים סירבו לקבל את הזכויות, לרבות הנתבע, חרף תקופה ארוכה של כשנתיים שהתובע ניסה לדבר על לבו בעניין, ההורים היו נכונים, כדבריהם-הם, להעביר את הזכויות לנכד E, הנער הרך בשנים, ורק אז רק נעתר הנתבע לקבל את הזכויות במשק במתנה ללא תמורה, במטרה לבנות שם את ביתו (ראו למשל עדות הנתבעת בעמ' 184). האחים כולם לא התנגדו להעברה זו, ואף נתנו לכך את ברכתם, כפי שעולה מתצהיריהם וכפי שהם אישרו בחקירותיהם בבית המשפט, וממילא לא עלתה מצד מי מבני המשפחה כל דרישה כלפי הנתבעים לא לעניין התניית ההענקה במגורים במשק, ולא לעניין סיוע להורים לעת זקנתם, ובוודאי גם לא לענין הבטחת המשך מגורי B ו-A בנחלה.

91. לכך יש להוסיף את העובדה כי ההורים מסרו בתצהיריהם, ולדברים ביטוי גם בחקירת האם בבית המשפט, כי הנתבע היה בנם האהוב לאותה עת, וכך מסרו גם האחים בתצהיריהם ובחקירותיהם בבית המשפט. כך, האם סיפרה בהתרגשות כי לעת שהנתבע שירת בצבא הוא היה מטלפן אליה תכופות, אם כי מאז שנישא חדל מכך "וזה כאילו אני לא קיימת וזה בשבילי חסר גדול" (עמ' 75 בש' 13-14 ובש' 26-27 מוסיפה כי הנתבע היה ילד מיוחד עבורה, וראו גם בעמ' 82 בש' 28 שם מציינת כי בצבא הנתבע היה מטלפן אליה כל חצי שעה). גם עובדה זו מסבירה מדוע העברת הזכויות לא לוותה בהתחייבות כלשהי למעט הבטחת מגורי ההורים במשק עד אריכות ימיהם ושנותיהם.

92. מכלול נתונים אלה מסביר מדוע עסקת המתנה לא לוותה בשיח אודות מגורי הנתבעים במקום וסיועם להורים כתנאי למתנה, וכך גם כמובן הבטחת המשך מגורי B ו-A במשק.

93. אין באמור כדי לשלול כמובן את העובדה שלהורים היתה ציפיה טבעית ומובנת מאליה לכך שהנתבעים יגורו בבית שיבנה וליחסים טובים עם הנתבע כילדם והנתבעת ככלתם, ומה גם שהשניים קיבלו את הזכויות במשק ללא תמורה. ברור בעיני לחלוטין כי ההורים מאוכזבים וחשים פגועים מהמשבר ביחסים בין הצדדים, ומאי מעבר הנתבעים לבית שנבנה, וגם מהנתק הסופי ביחסים מאז שנת 2016, אף כי נעשו מאז מאמצי פיוס מצד הנתבע מאז, שנדחו על ידם, ועל כך יפורט בהמשך.

94. במהלך כל הדיונים שהתקיימו לפני (שני קדמי משפט ושני דיוני הוכחות) ההורים אמנם הרימו קולם שוב ושוב, וככלל, דיברו בצעקות, וכן גידפו שוב ושוב את הנתבעים, ונהגו בהם באלימות מילולית בוטה, והאב אף איחל לבנו הנתבע מיתה ושניהם כינו את שני הנתבעים בשמות גנאי, ובחקירת התובע ביום 09.12.2021 לפני, הוא אף ירק לעבר ב"כ הנתבעים ואמר "טפו" – ואפרט את הדברים בהמשך, במסגרת הדיון בשאלה השלישית

שבמחלוקת – והתנהגות זו תומכת בהחלט בגרסת הנתבעים כי ההורים הם אלה שבהתנהגותם גרמו לכך שהנתבעים החליטו שלא לגור במשק. עם זאת, ולצד חוסר השליטה העצמית הבולט שהפגינו ההורים בדיונים, וחציית הגבולות באופן קיצוני, התרשמותי הברורה היתה כי הם מאוכזבים רגשית מבנם, שכה אהבו בעבר.

95. מדובר באכזבה עצומה של התובעים, שזעמו החל החלטת הנתבעים שלא לגור בסופו של דבר בבית שבנו. אך מפח נפש זה הוא תולדה של הסתכלות חד צדדית על המצב מנקודת ראותם בלבד, ותוך התעלמות מוחלטת מהנסיבות שגרמו להחלטתם זו של הנתבעים, שהן התנהגותם הרעה של התובעים עצמם כלפיהם. ההורים היו ועודם ממוקדים כל כך בעלבונם, שלא ראו ואינם רואים כלל את אחריותם למצב הדברים. הדבר ניכר גם בהתנהגותם בדיונים שלפני שלוותה, כפי שכבר צוין בגידופים לנתבעים ובאיחולי מיתה לנתבע, משל עלבונם המאוחר מאי מעבר הנתבעים לבית שבנו מצדיק ומסביר את כל הסיפור, מראש ובדיעבד.

96. סיכומו של דבר, הוכח לפני באופן ברור כי לא היתה כל התחייבות בעל פה מאת הנתבעים או דרישה בעל פה מאת ההורים כלפי הנתבעים בטרם עסקת העברת הזכויות בדבר מגורי הנתבעים בבית, לעת שיבנה, ותמיכתם בהורים, ומכל שכן לעניין הבטחת מגורי B ו-A במשק, וממילא, נושאים אלה כלל וכלל לא הועמדו כתנאי למתנה, עובר לעסקת המתנה.

### **השאלה השניה: שאלת קיום תנאי מכללא מתלה או מפסיק בהסכם המתנה שעניינו במגורי הנתבעים במשק וסיועם להורים**

97. אדון כעת בטענת התובעים בדבר קיום תנאי מכללא מתלה או מפסיק בעסקת המתנה.

98. [סעיף 27](#) ל-[Error! Hyperlink reference not valid.](#) חלק כללי, התשל"ג -1973 (להלן: [חוק החוזים](#)) קובע כי:

"חוזה יכול שיהיה תלוי בהתקיים תנאי (להלן – תנאי מתלה) או שיחדל בהתקיים תנאי (להלן – תנאי מפסיק)".

כאשר עסקינן בתנאי מתלה, הרי שבקיום התנאי, מתרחש חילול תוצאות העסקה, או ביטול תוצאותיה (גם אם התרחשו), ואילו כשמדובר בתנאי מפסיק, החוזה יחדל בקיום התנאי.

99. אין חולק על כך שמסמכי המתנה (תצהירי המתנה והסכם המתנה, נספחים 1-2 ו-4), אינם מותנים בתנאי מתלה או מפסיק לעניין מגורי הנתבעים במשק או סיועם להורים או בכל תנאי בעניין המשך מגורי B ו-A במשק. התנאי היחיד הכלול בו הוא הבטחת מגורי

- ההורים בבית המגורים שלהם במשק עד אריכות ימים ושנים, תנאי שמקוים עד כה הלכה למעשה, ומכל מקום, לא הועלתה כל טענה אחרת לעניין זה.
100. אלא שכאמור התובעים טוענים כי הסכם המתנה היה מותנה בתנאי **מכללא** מתלה או מפסיק שעניינו במגורי הנתבעים במשק וסיועם להורים, והשאלה היא האם ניתן לקרוא להסכם המתנה תנאי מכללא כזה.
101. סבורני כי התשובה שלילית, וזאת, ולו מהטעם שעסקינן בסוגיית מתנה במקרקעין, והיות והכרה כזו עומדת, ככלל, בסתירה לדרישת הכתב המהותית ביחס לעסקאות במקרקעין.
102. **סעיף 1 לחוק המתנה**, תשכ"ח-1968 (להלן: **חוק המתנה**), קובע כי מתנה היא הקניית נכס שלא בתמורה וכי דבר המתנה יכול שיהיה גם מקרקעין. לעניין דרך ההקניה, ובהתאם להוראת **סעי' 6** סיפא **לחוק המתנה**, יחול **חוק המקרקעין**, המסדיר את נושא הקנייתה של זכות במקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**).
103. **סעיף 7 לחוק המקרקעין** קובע כי עסקה במקרקעין טעונה רישום, וכל עוד לא נגמרה העסקה ברישום, רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה. עם זאת, כאשר עסקינן בזכויות חוזיות, המתנה מושלמת בעת עשיית הסכם בכתב המלמד על העברה זו, בהתאם לתנאי אותו הסכם, ואין צורך בהשלמת רישום הזכויות על שם מקבל המתנה במרשם המקרקעין (ראו: **ע"א 1284/92 רתם נ' רתם**, פ"ד מט(5) 257, 260 (1996); **ע"א 6529/96 טקסטיל ריינס נ' רייך**, פ"ד נג(2) 218, 226 (1999); **ע"א 4593/09 סעיד נ' סעיד ז"ל** [פורסם בנבו] (2011) בפסקה 17 לפסה"ד; **ע"א 6439-99 טפחות נ' פרת**, פ"ד נח(2) 106, 119-122 (2003)).
104. במקרה דנן, שעה שהעברת הזכויות ברמ"י כבר נעשתה (לאחר מתן הסכמת האגודה השיתופית והסוכנות היהודית), ברי אפוא כאמור כי מדובר במתנה במקרקעין שהושלמה, לפי כל מבחן.
105. **סעיף 8 לחוק המקרקעין** קובע כי התחייבות במקרקעין טעונה מסמך בכתב, **וסעיף 5(א) לחוק המתנה** קובע כי התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.
106. מכאן כי הסכם מתנה במקרקעין טעון מסמך בכתב מכוח **דרישת הכתב המהותית** הן **בחוק המתנה** והן **בחוק המקרקעין** (ראו לענין זה: **ע"א 11/75 ועד הישיבות א"י נגד מיכאלי**, פ"ד ל (1) 639 (1975) (להלן: **ענין ועד היהנתבעות**); **ע"מ (ח"ל) 358/06 ס.י. נ'**

ס.א. [פורסם בנבו] (25.9.06) (להלן: ענין ס.י.); ראבילו, פירוש לחוקי החוזים, [חוק המתנה](#), מהדורה שניה, עמ' 401-403 (להלן: ראבילו).

107. לנוכח דרישת הכתב המהותית, סבורני כי לא ניתן כעת לקרוא בנסיבות המקרה לתוך הסכם המתנה תנאי מתלה או מפסיק, שאינו מעוגן בהסכם, כנטען על ידי התובעים.

108. אמנם, בפסיקה הוכר חריג לדרישת הכתב האמורה במקרים שבהם יש מקום להחלת הדוקטרינה של "זעקת ההגינות" בעקבות פסק הדין בע"א 986/93 קלמר נ' גיא פ"ד נ(1) 185 [1996]. ברם, דוקטרינה זו שמאפשרת התגברות על דרישת הכתב מיושמת אך במקרים חריגים, כאשר קיימת תשתית ראייתית משמעותית, כגון מסמכים אחרים, שמלמדת על ההסכם בעל פה הנטען, וכאשר שיקולי צדק והגינות מחייבים זאת, שאם לא כן, בשל העדרו של המסמך בכתב יצא חוטא נשכר (כגון כאשר צד להסכם נוהג בחוסר תום לב מובהק). לשון אחר, האפשרות לאכוף חוזה במקרקעין שלא התקיים לגביו תנאי מהותי (כתב) הורתה במסקנה חד משמעית שהיה מפגש רצונות. אין בכוחה של "זעקת העגינות" (כלשון הנשיא ברק, כתוארו דאז, בפרשת קלמר) להרים את נטל הראיה לקיומם של היסודות העובדתיים הנדרשים להוכחת התקיימות מפגש הרצונות (כריתת חוזה). כוחה של "זעקת ההגינות" מוגבל במקרים שבהם הוכח, שהתקיים מפגש רצונות, אך החוזה לא השתכלל בשל דרישה שבדין. העיקרון הוא ש"זעקת ההגינות באה לגשר על דרישת הכתב, במקרים מיוחדים יוצאי דופן" בהם אין ספק שנכרת הסכם מכר" [ת"א 28372-06-14 י. אסלאן הנתבעות בע"מ נ' סעב] [פורסם בנבו] (8.3.16) פסקה 8.

109. במקרה דנן, קיימים תצהירי מתנה והסכם המתנה, שממצים את תנאי המתנה, ולא היה כל הסכם בעל פה, כפי שכבר קבעתי לעיל, לעניין מגורי הנתבעים במשק וסיועם להורים כתנאי למתנה.

110. ודוק, סעי' 4 לחוק המתנה קובע כי מתנה יכולה להיות על תנאי ויכול שתחייב את המקבל לעשות דבר או להימנע מלעשותו וכי נותן המתנה זכאי לדרוש מהמקבל את מילוי החיוב וכן רשאי לדרוש זאת מי שהחיוב הוא לזכותו. הוראה זו למעשה מלמדת כי נדרש שהתנאי יכלל כחלק מעסקת המתנה, ואם במתנה במקרקעין עסקינן, הרי שהתנאי טעון כתב.

111. כמו כן, המלומד מ' א' ראבילו בספרו [חוק המתנה](#), התשכ"ח-1986 פירוש לחוקי החוזים (מהדורה שנייה, המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי סאקר, ג' טדסקי עורך, תשנ"ז-1996, להלן "ראבילו"), מציין כי על פי דיני המתנה, התניית מתנה בתנאי מחייבת התניה מפורשת, הגלויה גם למקבל המתנה (עמ' 299).

האם יש מקום להקשה מדיני הבן "הממשיך"

112. הפסיקה הכירה בתנאי מכללא ביחס להענקת זכויות במתנה במשק חקלאי, שעניינו בטיפול במשק ותמיכה בהורים, שעה שמדובר בהענקה של מעמד "בן ממשיך", וב"כ התובעים טען כי יש להקיש מכך לגבי כל העברה של זכויות במשק מהורים לילדם, גם אם אינה במסגרת "בן ממשיך".
113. לטעמי, אין מקום לגזור גזירה שווה לעניין הענקה של זכויות במשק חקלאי כאשר המוסד של "בן ממשיך" אינו רלבנטי, כבמקרה דנן.
114. המונח "בן ממשיך" הוא יציר תקנות האגודות השיתופיות. וכך הוגדר בתקנה 1(א): "בן אחד בלבד או בן מאומץ אחד או נכד אחד של בעל משק, לרבות בן זוגו, המחזיק בעצמו או מכח התחייבות בלתי חוזרת בכתב של הוריו או מכח ירושה, במשק חקלאי, כבעל, כחוכר, כחוכר משנה, או כבר רשות לתקופה בלתי קצובה או לשנה לפחות של מוסד מיישב והאגודה או של האגודה כאשר אין מוסד מיישב; לעניין זה, "הורים" – לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק החקלאי או שנפטר".
115. כידוע, המבנה המשפטי המקובל במושב המאוגד כאגודה שיתופית שבו קיים המוסד "בן ממשיך" הוא שהאגודה מעניקה לחבריה זכות שימוש בקרקע המכונה נחלה או משק, ומעמד החבר בנחלה/במשק הוא של בר רשות. זכויות בר הרשות יונקות חיותן מהסכם המשבצת אשר על פיו ומכוחו שוכרת במקרים רבים הסוכנות היהודית לישראל את משבצת הקרקע של המושב מבעליה, רשות מקרקעי ישראל, ומעמידה אותה לרשות האגודה השיתופית, אשר מעניקה לחבריה את זכות השימוש בה כשהיא מחולקת לנחלות. זכות בר הרשות עבירה בכפוף להסכמות הצדדים בהסכם הרשיון.
116. בית המשפט העליון התייחס לאופייה של זכות בר הרשות בע"א 1662/99 **חיים נגד חיים** פ"ד נו(6) 295: "ההלכה הפסוקה הגדירה זכות זו כזכות אישית שאינה קניינית, אשר אופייה וגדריה נקבעים בהתאם להסכמת הצדדים בהסכם הרישיון... אף שרשות השימוש היא זכות אישית, היא עבירה בכפוף לתנאי ההסכמה בין מעניק הזכות למקבל זכות השימוש. יוצא מכך, כי בר-רשות רשאי לעשות דיספוזיציה בזכותו – הכל בכפוף להסכמת הצדדים בעת יצירת הרישיון..." (ראו עמ' 314 לפסק הדין וכן: **אזולאי נגד אזולאי**, פ"ד מה (1) 477, 481). מכאן, שאף אופייה של הזכות, אשר אינה זכות קניינית, ומוגדרת כזכות אישית, היא ניתנת עקרונית להעברה, הכל בהתאם להוראות הסכם המשבצת מכוחו נוצרה ובמסגרתו עוגנו זכויות וחובות הצדדים לו.
117. העברתה של זכות זו על ידי חבר האגודה לאחר בחייו כפופה להסכמת בעלת הקרקע, רשות מקרקעי ישראל וליתר ההוראות שבהסכם המשבצת, ובהתאם לתנאיו, ברגיל, חבר

האגודה ההנתבעתופית רשאי אמנם להעביר זכויותיו במשק החקלאי עוד בחייו, ובלבד שנתקבלה הסכמה לכך מראש ובכתב מאת רמ"י ובתנאי נוסף שנתקבלה גם הסכמת הסוכנות היהודית לאחר שנמסרה לה בכתב עמדת האגודה בעניין. משמעות הדבר היא, אפוא, כי העברת זכויות במשק חקלאי בדרך הקבועה בהסכם המשבצת היא העברה על תנאי, המותנית בקבלת הסכמה מראש של רמ"י ושל הסוכנות היהודית.

118. מינוי בן ממשיך הוא אמנם בבחינת מקרה פרטי של הענקת זכויות במשק חקלאי, שבמסגרתה הן מוענקות ללא תמורה בחייו של המעניק, ואולם **מימוש אותה הענקה (דהיינו: רישום הזכויות במשק על שם מקבלן) נדחה למועד שלאחר פטירת בר הרשות**. אכן, ההלכה היא כי כאשר המינוי כ"בן ממשיך" מקבל את אישורם של כלל הגורמים הנדרשים, מושלמת המתנה וההורים אינם יכולים לחזור בהם ממתנה זו ([בע"מ 8292/08](#) פלוני נ' פלוני, פסקה 5 (פורסם בנבו) (16.2.09)). באופן דומה, נקבע גם בפרשת **מדעי**, בעמ' 693 כי: "מבחינתו של נותן המתנה הסתיימה הקניית הנכס עם מתן האישור העקרוני מאדם שלישי, כך שאין עוד רשות לנותן המתנה לחזור בו מן המתנה". על כן, משחותרמים הורים על האישורים הנדרשים למתן האישור של הגורמים המיישבים לאחר, וניתן האישור הרשמי - יש לראות את מינוי הבן הממשיך כמתנה שהושלמה, ולא ניתן עוד לבטלה.

119. עם זאת, בפסיקה נקבע כי ניתן יהיה לבטל את המתנה, הגם שזו הושלמה באישור כלל הגורמים הנדרשים, במקרים חריגים שבהם הוכחה התנהגות מחפירה כלפי ההורים, וזאת מתוך נקודת מוצא, כי מינוי הבן הממשיך כולל בתוכו תנאי מכללא לפיו הבן הממשיך יוסיף לטפל בהוריו (תמ"ש [ש \(טב'\) 17271-09-09](#) ל.ד. נ' ש.ד., עמ' 32 (פורסם בנבו) (22.5.11)), וכן כאשר מקבל המעמד של בן ממשיך, אינו דואג למשק ולצרכי ההורה המבוגר. ההנחה מאחורי חריג זה היא כי: **"בליבתו של הסכם בן ממשיך ניצבת מחויבותו של הבן הממשיך לדאוג למשק ולצרכי ההורה המבוגר, להתגורר בסמוך לו, לעבד את המשק ולדאוג לכל מחסורו של ההורה. אין מדובר ביצירה שיפוטית של תנאי מכללא מנסיבה חיצונית כזו או אחרת, אלא ממהות מוסד הבן הממשיך"** ([בע"מ 3996/12](#) פלוני נ' פלונית, בפסקה 8 (פורסם בנבו) (15.11.12), ההדגשות הוספו).

120. הנה כי כן, הגם שמימוש הזכות של "בן ממשיך" מתגבש רק במועד פטירת בר הרשות, הרי שמועד הולדתו של הזכויות והחובות הנובעות ממינוי הבן הממשיך הוא מועד מינויו על ידי בר הרשות בחתימתו על מסמכי המינוי כנדרש ואישור המינוי בידי המוסדות המיישבים. חרף זאת, בידי נותן המתנה לבטלה עקב התנהגות מחפירה של המקבל, ואי דאגה להורה המבוגר ולמשק.

121. המקרה דנן, שבו הענקת הזכויות במשק אינה במסגרת מוסד "הבן הממשיך" שונה לחלוטין ממקרי הבן הממשיך, הן מבחינת התנאים להעברת הזכויות - שעה שבענין "בן ממשיך" מדובר בזכות אובליגטורית (בר רשות, שימוש או חכירה) שעבירותה מוגבלת

מכוח חוזה החכירה או הרישיון החל על המשבצת, בעוד שאין הגבלות מסוג זה על העבירות של זכויות בר הרשות בענייננו - והן משום שמימוש הזכויות בענייננו התגבש ממועד השלמת המתנה (רישום הזכויות ברמ"י), ולא לאחר פטירת בר הרשות.

122. מעבר לכך, במקרי ה"בן הממשיך", קריאת התנאי מכללא האמור מתחייבת כאמור מעצם מהותו של המוסד, לטפל בהורים ובמשק ולעבד את המשק, שכן רק לאחר פטירת ההורים ובכפוף למילוי תנאים אלה, ימומשו הזכויות. במקרה דנן, לעומת זאת, ההעברה בוצעה והושלמה וכל אגד הזכויות במשק (בכפוף לזכות מגורים להורים עד 120) עבר לידי הנתבעים בחיי ההורים. בנוסף, אין מתקיימת כל פעילות חקלאית במשק, וממילא אין צורך בסיוע הצד מקבל המתנה בטיפול במשק, שהוא מיסודו של מוסד הבן הממשיך. גם ההורים אינם נזקקים לטיפולו של הבן הנתבע דווקא, שעה ש A ו-B מסייעים להם, ותמיד סייעו להם.

123. ודוק, גם במקרה שבו ממונה בן ממשיך, אין הכרח תמיד לקרוא תנאי מכללא בדבר עיבוד מקבל הזכויות את המשק וסיוע להורים. כך, בתמ"ש (ק"ש) 37534-06-19 **פלוניס נ' אלמוניס**, נבו ניתן ביום 27.10.2021 – שם נדונה תביעת הורים לבטל הענקת זכויות של בן ממשיך לנכדם, לאחר שרישום הזכויות הושלם, כאשר נטען כי הנכד אינו מעבד את המשק - קבע כב' השופט רן ארנון קבע את הדברים הבאים:

**"אני סבור כי "הרומנטיזציה" של מוסד הבן הממשיך כמי שמגיע לעבד את אדמת הוריו ולסעוד אותם, אינה תואמת במקרים רבים את המציאות של משקים חקלאיים בישראל. על כן, יש לבחון כל מקרה לגופו, שאם לא כן יכול וייעשה שימוש ציני באותו תנאי מפסיק מכללא שנקבע בהלכת שעתל" (פסקה 101; ההדגשה הוספה).**

אכן, יש לבחון כל מקרה לגופו.

124. ב"כ התובעים הפנה לפסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בנצרת, כב' השופט אסף זגורי **בתה"ס 47590-04-13 ש.נ. נ' א.ב.מ.** נבו, ניתן ביום 11.05.2014, וביקש לבסס באמצעותו את טיעונו כי בכל עסקה של העברת זכויות במשק מהורים לילדם, ולא רק כאשר הדבר נעשה במסגרת הענקת זכויות של "בן ממשיך", תנאי מכללא לעסקה הוא שהילד המקבל יטפל במשק ויסייע בידי ההורים. באותו מקרה, נדונה תביעת אב לביטול התחייבות לתת מתנה במקרקעין לבתו – זכויות במשק חקלאי. בית המשפט מצא כי לנוכח התנהגות מחפירה של מקבלת המתנה, היה האב רשאי לחזור בו מהתחייבות לתת מתנה וזאת בהתאם להוראת **סעיף 5(ג) לחוק המתנה**. כב' השופט זגורי הוסיף את ההערות הבאות:

"64.... אפילו היה מדובר בעסקה שהושלמה והסתיימה לפי **חוק המקרקעין** ו**חוק המתנה**, הייתי רואה לנכון להחיל עליה את דיני תם הלב ודיני החוזים

הכלליים ולראות בהתנהגות המחפירה של הבת כלפי אביה משום "תנאי מפסיק מכללא"...

...

67. סבורני כי המבנה המשפטי היכול לשאת את מטעני דיני המתנה יחד עם דיני החוזים הכלליים ודיני תם הלב הינו קביעה שיפוטית, כי כל הסכם מתנה להעברת משק חקלאי מהורה למי מילדיו, בעודו של ההורה בחיים בגדר הסכם מתנה הכולל תנאי מפסיק מכללא, כאשר התנאי הוא חובת כיבוד הורים. זאת להבדיל מחיוב שבצד המתנה...

68. הרי בדרך כלל, מינוי "בן ממשיך" או מתן משק חקלאי במתנה לבן/ת נעשה כאשר ההורים מצפים מאותו צאצא שיחיה עמם או לצדם בשלום ויסייע להם בהחזקת וטיפול המשק החקלאי. ברור איפוא לכל הצדדים להסכם המתנה, כי היא ניתנה לאותו בן משפחה בהנחה שיתמוך בהוריו וילווה אותם לעת זיקנה 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 מחוייבת המציאות כדי להגן על ציפיותיהם הסבירות של נותני המתנה.

69. דברים אלה מלמדים, כי יכול וצריך בית המשפט לקבוע בהסכמי מתנה מסוג אלה תנאי מפסיק מכללא בדבר כיבוד הורים, בבחינת **"כבד את אביך ואת אמך למען יאריכון ימיך על הנחלה החקלאית שקיבלת מהם במתנה"** (ההדגשה במקור).

125. חוששני כי אין בפסק הדין כדי לבסס את טענות ב"כ התובעים, ולו מהטעם שמדובר בהערות אגב שחרגו מהדרוש להכרעה. כפי שצוין, באותו מקרה דובר בהתחייבות לתת מתנה, כאשר בהתאם להוראות [סעיף 5\(ג\) לחוק המתנה](#), נותן המתנה רשאי לחזור בו ממנה עקב התנהגות מחפירה מצד המקבל. במקרה דנן, עסקינן במתנה שהושלמה, ואפשרות נותן המתנה לחזור בו ממנה אינה מעוגנת בחוק. מעבר לכך, באותו מקרה נכללה בהסכם בין הצדדים התחייבות מפורשת של הבת לדאוג לכל מחסורו של התובע לרבות חשבונות הבית, רכישת מצרכי מזון, תרופות ומצרכים רפואיים, ולדאוג לכל מחסורו על פי בקשתו או צרכיו ככל שלא יוכל לבקשם (ראו סעי' 7.4 לפסק הדין). זאת ועוד, באותו מקרה בית המשפט ראה בהתנהגות המחפירה של מקבלת המתנה כמצדיקה גם ביטול מתנה שהושלמה. במקרה דנן, אין עסקינן בהתנהגות מחפירה מצד הנתבעים, אלא הטענה היא שלא התקיים תנאי מכללא בדמות מגורים במשק וסיוע להורים לעת זקנה.



126. באשר לדוקטרינה של תנאי מכללא, חשוב וראוי להפנות לדברי כב' נשיאת בית המשפט העליון א' חיות בדנג"ץ [8537/18 פלונית נגד בית הדין הרבני הגדול](#), נבו, ניתן ביום 24.06.2021 (פסק דין שזכה לכינוי "דנג"ץ הבוגדת"), שמקפידים את התמורות שחלו במעמד הדוקטרינה:

"כידוע, דוקטרינת התניות מכללא בחוזה איבדה זה מכבר אחיזה במשפטנו והוחלפה בעיקרון תום הלב, המשמש כעיקרון-על החולש על מערכות יחסים חוזיות וכן, בשינויים המחויבים, על פעולות משפטיות שאינן בבחינת חוזה ועל חיובים שאינם נובעים מחוזה (סעיף 61 לתוק [החוזים](#) (חלק כללי); רע"א [8256/99 פלונית נ' פלוני](#), פ"ד נח(2) 213, 232 (2003); [שלו וצמח](#), בעמ' 570-572)). עיקרון זה מבטא את תפישתה הנורמטיבית של החברה הישראלית באשר להתנהגות הוגנת בין צדדים לחוזה ולפעולות משפטיות אחרות, ובכוחו להשלים את מה שהחסירו הצדדים" (השור: רע"א [8256/99 פלונית נ' פלוני](#), פ"ד נח(2) 213, 233 (2003)) (פסקה 54).

127. לבחינת תום הלב נדרש כעת, במסגרת הדיון בשאלה השלישית שבמחלוקת.

### **השאלה השלישית: בהנחה שניתן להשלים להסכם המתנה תנאי מכללא מתלה או מפסיק בעניין מגורי הנתבעים במשק וסיוע להורי – האם יש בכך כדי להשליך על זכויות הנתבעים במשק**

128. בהנחה וטעיתי, ויש לקבל את טענות התובעים לענין קיום תנאי מכללא מתלה או מפסיק לעניין מגורי הנתבעים במשק ותמיכתם בהורים, עולה השאלה האם יש בכך כדי להביא לביטול המתנה.

129. **Error! Hyperlink reference not valid.** ל **Error! Hyperlink reference not valid.** קובע מה דינו של חוזה המותנה בתנאי מתלה או מפסיק, שאחד הצדדים מנע את קיומו:

"(א) היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו.

(ב) היה חוזה מותנה בתנאי מפסיק וצד אחד גרם לקיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על קיומו.

(ג) הוראות סעיף זה לא יחולו אם היה התנאי דבר שהצד היה, לפי החוזה, בן חורין לעשותו או לא לעשותו, ולא יחולו אם מנע הצד את קיום התנאי או גרם לקיומו שלא בזדון ושלא ברשלנות".

130. הוראותיו של **Error! Hyperlink reference not valid.** ל **Error! Hyperlink reference not valid.**

**valid.** קובעות, אם כן, כי אם צד לחוזה מותנה גרם לאי התקיימות התנאי המתלה או לקיומו של התנאי המפסיק, אין הוא זכאי להסתמך על קיומו. הרציונל של סעיף זה הוא יצירת השתק סטטוטורי המונע מצד לחוזה שגרם לאי התקיימות תנאי מתלה או שגרם להתקיימות תנאי מפסיק, להיבנות מאי קיומו או קיומו (בהתאמה) (ראו ג' **Error! Hyperlink reference not valid.** הנ"ל, בעמ' 487-491). ואכן, שיקולי מדיניות משפטית מצדיקים שלא לאפשר למי שהביא במעשיו לאי התקיימות תנאי העומד ביסוד הוראה חוזית לקבל סעד בעקבות אי התקיימות התנאי; שכן, התנהגות כזו מנוגדת לעיקרון תום-הלב ולחובת ההגינות, ומעוותת את הקצאת הסיכונים בין הצדדים (השוו): **Error! Hyperlink reference not valid.** **קמטק מערכות בע"מ נ' מד"י-משרד הביטחון**, ניתן ביום 22.3.11 [פורסם בנבו].

131. במקרה דנן, גם לו ניתן היה לקרוא תנאי מכללא מתלה או מפסיק בעניין מגורי הנתבעים במשק וסיועם להורים, עמדותי היא כי ההורים לא יכולים היו להיושע מכך לנוכח העובדה כי הם אלו שבהתנהגותם הרעה גרמו לכך שהנתבעים לא עברו לגור בבית שבנו ומנעו וממשיכים למנוע זאת גם היום.

132. הנתבעים הצהירו לכל אורך הדרך, החל מכתב הגנתם, עבור דרך תצהיריהם וכלה בחקירותיהם בבית המשפט כי התכוונו לעבור לגור בבית שבנו, במיטב כספם ואף נערכו לכך, לאחר שבדקו מסגרות חינוך קרובות למושב לילדיהם ומקומות העסקה סמוכים והנתבעת אף ניגשה לשני ראיונות עבודה כדי לעבור למקום עבודה קרוב יותר למושב. גרסתם אמינה עלי לחלוטין, והיא נתמכת גם בעדות אם הנתבעת, הגב' ר'. הגב' ר' העידה כי ביקרה בבית לאחר השלמת הבניה כאשר בני הבית הראו לה את חדריהם המתוכננים השונים והיא התכוונה לרכוש מיטות לילדים (עמ' 134 בש' 8-12 ובש' 24-27). העדה שללה לחלוטין את התיזה כאילו הנתבעים לא עברו לבית בסופו של דבר, היות והנתבעת לא התקבלה לעבודה באזור בית שמש (עמ' 136 בש' 28-33) ועמדה על כך שהנתבעים לא עברו לגור בבית בשל הקללות של התובע (עמ' 136-137). דבריה אלו אמינים בעיני לחלוטין. התובעים לא הציגו כל ראיה סותרת משכנעת כאילו היתה סיבה אחרת לכך שהנתבעים לא עברו לגור בבית, פרט להתנהגותם הרעה של התובעים, ובפרט התובע.

133. גרסת הנתבעים כי התנהגותם המשפילה והרעה של ההורים כלפיהם, היא שגרמה להם להחליט שלא להתגורר במקום, אמינה בעיני לחלוטין, ועדיפה בעיני על פני גרסת ההורים

- כי הנתבעים הם שהחליטו, ללא סיבה שקשורה בהתנהגות ההורים שנהגו בהם בכבוד כביכול, שלא לגור בבית שבנו.
134. הנתבעים מסרו בעדויותיהם כי כבר בטרם שנישאו, ההורים לא היו שבעי רצון מהקשר ביניהם, בנימוק שהנתבעת אינה דתיה, והתובע אף סירב להגיע לחתונתם. ההורים השלימו לאחר מכן עם הקשר בין הנתבעים, ועובדה היא כי בשנת 2009 הם העבירו ללא תמורה את הזכויות במשק לשני הנתבעים, אך נראה כי הזרע למשבר ביחסים בהמשך נזרע כנראה כבר באותו השלב.
135. הנתבעים מסרו כי לתובע היו טענות כלפי הנתבע לעניין העיכוב בקבלת היתר הבניה והוא הטיח בנתבע כאילו הנתבעים נמנעים במכוון מלקדם את מעברם למשק ומספרים שקרים לתובע. לטענת הנתבעים בתצהיריהם, שמצאתי אותה כמהימנה, כאשר התברר להם כי העיכוב בהליכי קבלת היתר הבניה קשור ביחידה שבה מתגוררת B אשר הוסבה שלא כדין למגורים, והנתבעים פנו לתובע ואמרו כי יקפידו את הליכי קבלת ההיתר עד שתתקבל החלטה משותפת בעניין, התובע החל לצעוק ולקלל והטיח בהם שהם שקרנים ואינם רוצים לעבור לגור במשק וכי מאותו רגע החלו היחסים להתדרדר (סעיף 51 לתצהיר הנתבע וסעיפים 43-44 לתצהיר הנתבעת).
136. כמו כן, וכאן העיקר שהביא להחלטת הנתבעים שלא לגור במשק, התובע קילל וגידף התובע את הנתבעים במהלך תקופת הבניה וכינה את הנתבעים "זונה בן זונה, אתה ואשתך" ו"כלב" (סעי' 67 לתצהיר הנתבע וסעי' 65 לתצהיר הנתבעת), כאשר הנתבעים מצדם מבליגים. הנתבע תיאר גם בעדותו לפני את המפגשים עם התובע בעת הבניה כמלווים בקללות וגידופים מצד התובע כלפיו, והתובע אף הרטיב לו בצינור מים טיח שנועד לבניה. הנתבע מסר את הדברים בכאב רב גם בחקירתו לפני (עמ' 175 למטה).
137. גם האחת D אישרה בעדותה כי הנתבע התלונן באזניה על הקללות (עמ' 141 למטה ועמ' 142 בשי' 9-10).
138. הנתבעים הצהירו עוד כי ההורים הרבו להתלונן במהלך בניית הבית על הרעש שעושים הפועלים ועל העובדה שהפועלים משתמשים במים ובחשמל של ההורים. הנתבע ניסה להקל עליהם והציע לשלם את אספקת המים החורגת מהנורמה, אך בכל פעם התלוננו הנתבעים על משהו אחר (סעיף 68 לתצהיר הנתבע וסעיף 61 לתצהיר הנתבעת).
139. יצוין כי לדברים אלה תמיכה בתצהיר מר א', שעוסק בעבודות אלומניום שביצע בבית שבנו הנתבעים בשלב האחרון של הבניה, אשר העיד כי פעם אחת הגיע לבית ולפתע התובע ניתק את אספקת החשמל ללא כל הסבר (סעי' 8 לתצהירו). כן הוא מסר בתצהירו (סעי' 6) כי התובעים מיררו את חיי הנתבעים וכי הנתבעת בכתה באחת הפעמים ואמרה לו שהתובע קילל אותה. העד מסר בעדותו כי הוא בעצמו שמע את התובע אומר לנתבעת שהיא כישפה את הנתבע ושמע אותו גם מקלל בתימנית (עמ' 163 ועמ' 164 למעלה) ואומר

לנתבעת "כלבה" (עמ' 164 בש' 10 ועמ' 164 בש' 10-19). זאת, לדבריו, בעוד שהנתבעים התנהגו בכבוד כלפי התובעים והנתבעת לא הגיבה לדברי האב (עמ' 163 למטה ועמ' 164 למעלה) וכי הוא הבין משיחותיו עם הנתבעת כי עקב התנהגות התובעים ובעיית הקללות, הנתבעים החליטו לא לעבור להתגורר בבית (עמ' 164 בש' 8-9). העד מסר כי עבודות האלומיניום נמשכו לאורך תקופה של כחודשיים, כך שהיה לו סיפק להתרשם מהתנהלות הצדדים. עדותו היתה משכנעת ומשתלבת היטב במארג הראיות ובהתרשמות הבלתי אמצעית שהיתה לי מהתנהגות התובעים בדיונים בבית המשפט.

140. גם עדות אמה של הנתבעת, הגב' ר', תמכה בגרסת התובעים בדבר התנהגותם הרעה של התובעים בתקופת הבניה. העדה מסרה כי באה לביקור בבית שנבנה ושמעה את התובע מקלל "שילכו לעזאזל, שילכו לקבינימאט" (עמ' 134 בש' 35 וראו דבריה הכלליים אודות קללות התובע, קודם לכן, בשורות 19-20) ואף שמעה את התובע אומר לנתבע "שלא תחזור הביתה" (עמ' 136 בש' 12). הגב' ר' תמכה בגרסת הנתבעים כי החליטו לא לעבור לגור בבית בשל הקללות של התובע וגם הפחד מפני פגיעת קללות אלו בחיי משפחת הנתבעים (עמ' 136 בש' 3-10).

141. הנתבעת מסרה בתצהירה כי בשלב כלשהו בתום הבניה, היא הגיעה לביקור בבית והלכה להביא מים מבית ההורים, אלא שהיא חזרה משם בוכה, וסיפרה לנתבע שאביו קילל אותו בקללות מאוד קשות. היא סיפרה לו שניסתה, ללא הועיל, להבין מדוע ההורים כועסים עליהם. במצב דברים זה, הבהירה הנתבעת שאינה מוכנה לעבור להתגורר במושב, והנתבע הבין אותה והסכים עמה והנתבעים נשארו לגור ב-XXX.

142. יצוין כי הנתבעים מסרו בתצהיריהם כי התנהגותם הרעה של התובעים גלשה גם כלפי השוכרים של הבית, וכך, אחת השוכרות, בשם ר', התלוננה שהתובע פינצ'ר לה את ארבעת גלגלי המכונית וכי מקץ 10 חודשים היא ביקשה לסיים את השכירות. גם שוכרת נוספת בשם ש' ששכרה ביחד עם בעלה את הבית התלוננה שמצאה ערימת חול במקום החניה של הבית וכי האב צעק עליה מוקדם יותר באותו היום שלא תחנה בחניה של הבית וגם היא ביקשה ביחד עם בעלה לסיים את השכירות מקץ 4 חודשים (סעי' 92 לתצהיר הנתבע). אגב, האם מצדה לא הסתירה את מורת רוחה מקיום השוכרים והתלוננה כי הם הרעישו ו"הדשא שלי מלא מכוניות" (עמ' 89 בש' 20-24).

143. במקרה דנן, היתה, למרבה הצער, המחשה לגרסת הנתבעים גם בהתנהגותם הבוטה באופן קיצוני של ההורים בדיונים שהתקיימו לפני. ההורים דיברו תמיד בצעקות, גם במענה לשאלות בית המשפט, גידפו את הנתבעים ואיחלו לנתבע מיתה, בלי שהנתבעים אמרו או עשו דבר כלשהו בדיון, שהיה בו כדי להסביר את ההתנהגות האלימה.

144. כך, בקד"ם שהתקיים לפני ביום 28.6.21 הודיע ב"כ הנתבעים בפתח הדיון כי הנתבע לא מרגיש טוב וכי יצא לשטוף את פניו. התובע הגיב לכך במילים הבאות: "שישרף, שימות" (עמ' 12, בש' 11; ההדגשה הוספה).

145. בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 09.12.2021, במהלך חקירת האם, האב אמר "תתפללי שימות", והוברר כי התכוון לנתבע (עמ' 77 למטה ועמ' 78 למעלה; ההדגשה הוספה), בלי שהיה טריגר כלשהו לדברים, ובהמשך אמר "ש... [אלוהים] ישרוף אותם" (עמ' 100 בש' 6) וכן אמר בעת חקירתו כי הנתבעים גרים "ב-XXX הכלבים, XXX XXX" וכי הנתבעים "XXX, כמו כלבים" (עמ' 118 בש' 1 ובש' 10-11), וכן הוסיף ואמר בהמשך "אלוהים ישלם לו. בעזרת השם הוא יגיע הביתה ואז כבר ימות על מה שהוא עושה לנו. אלוהים יטפל בו, זה הכל" (עמ' 123 בש' 24-27). כן הוסיף בהמשך: "שלא יגורו, שימותו בדרך, זה הכל" (עמ' 124) וכן ש"אלוהים יקח אותך" (עמ' 127).
146. האם עצמה גם היא כינתה את הנתבעים "מפגר... שילך לכל הרוחות, הביא לנו כלה מפגרת" (עמ' 122 בש' 21-22) וחזרה וכינתה את הנתבעת כ"מפגרת" (עמ' 128 בש' 2). כמו כן, איימה בעדותה להביא טרקטור ולהרוס את הבית של הנתבעים (עמ' 88 למטה ועמ' 89 למעלה).
147. הגידופים והקללות באו מיזמת ההורים, בלי שהנתבעים אמרו או עשו דבר שיש בו כדי להלהיט את הרוחות באולם, או בכלל אמרו דבר. גם לאחר שמיעת הקללות מקפואות הלב, הנתבעים שמרו על איפוק מוחלט.
148. ההתנהגות האלימה של התובע הגיעה לשיא מביש באופן קיצוני במהלך חקירתו הנגדית, שעה שב"כ הנתבעים חקר אותו באופן שאינו חורג מהמקובל, ואף באופן עדין יש לומר, והתובע אמר "טפו" וירק לעבר ב"כ התובע (ראו עמ' 120, הכוללת גם את החלטת בית המשפט בעניין).
149. ב"כ התובעים ביקש לייחס התנהגות זו לכאב ולכעס שחשים ההורים מכך שהנתבעים לא עברו לגור בבית, משמע, מדובר בהתנהגות תגובתית שאינה מלמדת על התנהגותם בעבר באופן שגרם לנתבעים לשנות מהחלטתם לגור בבית.
150. לא ניתן לקבל את הטענה כי התנהגות זו מאפיינת את התובעים רק מאז החלטת הנתבעים שלא להתגורר במשק וכי הם נהגו בנתבעים בכבוד ובאהבה עד להחלטתם זו.
151. מדובר בהתפרצויות אלימות וקיצוניות שחזרו על עצמן, בפרט מצד התובע, ואשר לימדו על חוסר שליטה מוחלט והעדר כל גבולות, כאשר לכך יש להוסיף את העובדה כי ההורים דיברו תמיד באולם בצעקות רמות ובזעם, באופן שמלמד על דפוס התנהגות, להבדיל מהתפרצות רגעית בלהט היצרים. ואם כך התנהגו התובעים באולם בית המשפט לאורך הדיונים, ניתן רק לשער כיצד התנהגו בזמן אמת.
152. גם העדה D, אחת מבנות התובעים שהעידה, מסרה כי התובע מקלל, וכי קילל גם אותה ואמר לה מילים כמו "בת זונה" בעוד שמעולם לא שמעה את הנתבע מקלל את ההורים

וכי הנתבע תמיד נהג בהורים בכבוד (עמ' 143 בש' 11-13, ובש' 30-35, ובעמ' 144 בש' 3-2).

153. מעבר לכך, גרסת ההורים היתה גרסה לא עקבית, ומתפתחת, באופן שגם הוא מקשה לתן בה אמון. כך, בתביעתם הם טענו כי לא התכוונו להעניק בחייהם את הזכויות לנתבעים אלא רק לאפשר בניית בית ומגורים במשק כאשר הזכויות יעברו על שם הנתבעים רק אחרי פטירת ההורים. גרסה זו נועדה כנראה לשרת את טענתם כי חלק ממסמכי העברת הזכויות זויפו וכי ההסכם נחתם תוך הולכתם שולל, ודינו להתבטל מחמת טעות והטעיה, כנטען בתביעה - טענה שממנה חזר בו בצדק ב"כ התובעים, לאחר הגשת חוות דעת המומחה לכתב יד ותשובותיו לשאלות ההבהרה מטעם התובעים, כאשר מעבר לצורך יאמר, כי עדות עו"ד לב ארי ואשר זכר היטב את האירוע, ולפיה, ההורים חתמו לפניו על המסמכים (עמ' 151, בש' 11-13), לא הוכחה ולא נסתרה. בתצהיריהם ובחקירותיהם בבית המשפט כבר היה ברור כי הם מאשרים שהעניקו במתנה את כל הזכויות במשק לנתבעים בחייהם, אלא שהם מבקשים לבטל את המתנה. גם גרסת ההורים והאחים שהעידו מטעמם בתצהירים שהוגשו ולפיה, נושא העברת הזכויות נכרך במפורש במגורי הנעברים במקום וסיוע להורים, התבררה, כפי שצוין כבר לעיל, כחסרת יסוד, והגרסה העדכנית של כלל עדי התביעה היא כי נושא זה היה בבחינת המובן מאליו, שלא היה צריך כלל לדבר עליו ולסכמו.

154. על יסוד מכלול האמור, ומשעה שעדיפה בעיני באופן מובהק גרסת הנתבעים, אני קובעת כי ההורים הם שגרמו בהתנהגותם הרעה כלפי הנתבעים לכך שהנתבעים החליטו שלא להעתיק מגוריהם לבית שבנו.

155. טענת התובעים כאילו הנתבעים זנחו את המעבר לבית עקב כך שהנתבעת לא התקבלה למקום עבודה הסמוך למושב אשר בו התראיינה נדחית. לטענה זו לא היתה כל תמיכה בחומר שלפני, למעט טענה בעלמא, שנשללה לחלוטין על ידי הנתבעים. אני מאמינה לחלוטין לנתבעים כי בנו את הבית במטרה לעבור לגור שם ולא בכדי השקיעו את מיטב כספם ומרצם בבית ונערכו למעבר. גם טענת התובעים כאילו הנתבעים לא עברו להתגורר בבית בשל קושי כלכלי ורצונם לקבל שמי שכירות נדחית, משום שגם לטענה זו אין אחיזה כל אחיזה בחומר, והיא נטענה בעלמא. ודוק, טענה זו נסתרת גם מעצם עדותו של ע"ה הבן C שטען כי בעקבות בעיית היחסים בין הצדדים עם השלמת הבניה, הוא הלך ביחד עם הנתבע לרב א' כשסוכם שהם ישמעו בדעתו. הרב א' יעץ כי הנתבעים ישכירו את הדירה לצ"ג במשך שנתיים ולאחר מכן יעברו לגור בבית (עדות C בעמ' 30 למטה ובעמ' 31 למעלה). הנתבע אישר את ההתייעצות עם הרב אם כי גרסתו היתה שעצת הרב היתה שהבית יושכר לצ"ג, ללא הגבלת זמן (עמ' 174 בש' 1-3). גם אם הרב א' יעץ להשכיר את הבית לשנתיים, כטענת C, הרי שיש בכך כדי לחזק את גרסת הנתבעים כי במצב הדברים שהיה קיים ביחסים, לא ניתן היה לאפשר את מגורי הצדדים זה לצד זה.

156. טענת התובעים כאילו התנהגותם הרעה כלפי הנתבעים לא היתה הרקע להחלטת הנתבעים שלא לעבור לגור במשק בתום הבניה, וכי היחסים התדרדרו רק כאשר הנתבעים הודיעו במפתיע כביכול כי אינם עוברים לגור בבית – נדחית מכל וכל. גרסה זו נסתרת לא רק בעדות הנתבעים שעדיפה עלי עשרות מונים על פני עדות התובעים, ונתמכת בעדות אם הנתבעת ומר א', אלא גם במבחן השכל הישר. הנתבעים השקיעו בבניית הבית במטרה לעבור לגור בו, ואין כל הגיון לקטוע תכנית זו בתום הבניה, אלא אם אירע אירוע חריג שמסביר זאת, ובמקרה דנן, המדובר באירוע הדרדרות היחסים בין הצדדים והתנהגותם החמורה של התובעים. יתרה מכך, הנתבעים העידו כי עקב החלטתם להשאר ב-XXX, הם נאלצו ליטול הלוואה בסך של 100,000 ₪ כדי להרחיב את היחידה שבה הם מתגוררים כדי להתאימה למשפחתם המתרחבת שכללה 4 ילדים (סעי' 74 לתצהיר הנתבע וסעי' 67 לתצהיר הנתבעת וראו נספח 21 לתצהיר הנתבעת), דהיינו ההחלטה שלא לעבור למושב XXX בתום הבניה היתה כרוכה בעלות והשקעה נוספת, דבר שאדם סביר לא היה נדרש לו לולא הנסיבות החריגות. גם D, בת התובעים הדגישה בעדותה כי מצב היחסים בין הצדדים לא אפשר את מעבר הנתבעים לבית שנבנה, ולא אי מציאת מקום עבודה לנתבעת בסמוך למשק (עמ' 145 בש' 5-7).

157. הנתבעים אפוא לא העתיקו מגוריהם בסופו של דבר לבית שנבנה במשק בשל התנהגותם המחפירה של התובעים כלפיהם.

158. בדיונים לפני הנתבעים התנהגו באיפוק ראוי לשמו ולא נגררו אף פעם להגיב לאיזו משלל הפרובוקציות הקשות מצד ההורים. לא היתה כל עדות ממשית מצד התובעים או עדי ההגנה האחרים בדבר התנהגות לא נאותה מצד הנתבעים כלפי התובעים (למעט לעניין עצם החלטתם שלא לעבור לגור בבית שבנו). הרושם המתקבל הוא כי הנתבעים "בלעו" ו"הכילו" לאורך זמן את התנהגות התובעים, עד שבסופו של דבר, החליטו שאין מקום להסמיך מגוריהם ליד ההורים, בהתאם לתכנית המקורית, שכן "בית זה לא רק אבנים", כלשון הנתבעת בעדותה לפני (עמ' 188 בש' 26), בצדק רב.

159. אציין כי הנתבעים העידו על ניסיונות פיוס מול התובעים גם לאחר שנפלה ההחלטה לא לעבור לבית שבנו והחרפת הסכסוך. כך, למשל, הנתבע היה מביא את ילדיו כדי שיבקרו את התובעים, ומשאיר אותם בפתח הבית ומגיע לאוסף אותם מאוחר יותר (סעי' 79 לתצהירו וראו גם עדות D בעמ' 144 בש' 4-5 שמסרה דברים דומים). הוא עצמו נמנע מלהכנס לבית התובעים שכן לדבריו כל מפגש איתם היה כרוך במטח של קללות וצעקות מצדם (עמ' 174 בש' 27-32 ועמ' 175 למעלה). בנוסף, מספר חודשים לפני חגיגת בר המצוה של בן הנתבעים, האחים C ו-A וקרוב משפחה נוסף ניסו לפייס בין הצדדים והנתבע הסכים והגיע למושב לשם כך, אך ההורים סרבו לפגוש אותו וכן סירבו לפגוש את ילדיו (סעי' 81 לתצהיר). לקראת ט"ו בשבט 2018 ניסה הנתבע ביחד עם C לארגן מפגש בבית ההורים אך האם מנעה זאת בנימוק שאינה מרגישה טוב ואינה מעוניינת שהנכדים יבואו לראותה (סעי' 83 לתצהיר). גם במאי 2018 נעשה ניסיון מצד האחות F

לקיים מפגש בין הצדדים, אך האם ביטלה בנימוק שיש לה דלקת עיניים וסירבה לקבוע מפגש חלופי תוך שאמרה ל-F כי אינה מעוניינת לפגוש את הנתבע וילדיו (סעי' 84 לתצהיר הנתבע). גם A העיד כי היה נסיון פיוס לפני בר המצוה של הילד של הנתבע. היתה פגישה אצל ההורים אבל בפועל לא היתה פגישה כי אם ריב (עמ' 62-63). האחות D אף היא מסרה כי הנתבע שיתף אותה בניסיונות הפיוס (עמ' 142 בש' 30-31). התובעים התבצרו אפוא בכעסם ובעלבונם ולא נאותו לניסיונות הפיוס.

160. סיכומו של דבר, גם לו היה מקום לקרוא תנאי מכללא מתלה או מפסיק לעסקת המתנה, שעניינו במגורים במשק וסיוע להורים בזקנתם, הרי שבשל התנהגותם הרעה של ההורים, אשר היא זו שגרמה לאי התקיימות התנאי מכללא המתלה או שגרמו להתקיימות התנאי מכללא המפסיק, ההורים לא יכולים להיבנות מאי קיומו של התנאי מכללא המתלה או מקיומו של התנאי מכללא המפסיק.

### הטענה להטעיית התובעים ולקיום עילת ביטול מחמת טעות או הטעיה

161. בשולי הדברים אציין כי בסיכומי העלה ב"כ התובעים טענה נוספת, אף כי בשפה רפה, בעניין טעות או הטעיה של התובעים. נטען כי מסמכי העברת הזכויות נחתמו בפני עו"ד לב ארי, שלא ייצג את ההורים וכי שכרו שולם לו על ידי אם הנתבעת. כן נטען כי לא הוסברה להורים משמעות העברת הזכויות במקרה שבו הנתבעים לא יגורו במשק.

162. לטענות אלו אין כל יסוד. ראשית, יצוין כי טענת הטעות או הטעיה נטענה בתביעה לענין טענתם של התובעים כי הם לא הבינו שהם מעבירים לנתבעים זכויות בחייהם על פי מסמכי ההעברה. מטענה זו חזרו בהם התובעים כבר בתצהיריהם, עת הדגישו שהעבירו במתנה את הזכויות במשק לתובעים בחייהם אך טענו כי בד בבד הותנה שהנתבעים יגורו במשק ויטפלו בהם. לעניין זה כבר התייחסתי בהרחבה לעיל. מששונתה גרסתם ביחס לנטען בתביעה, מצופה היה כי התובעים לא יחזרו על טענת הטעות או הטעיה בסיכומיהם.

163. הטענה כי התובעים אנשים פשוטים ולא הבינו מהי עסקת העברה ללא תמורה - אין לה יסוד מעצם תצהירי התובעים ועדויותיהם לפני. התובעים העידו כי רצו להעביר את הזכויות במתנה וכי כעת התחרטו משעה שהנתבעים לא עברו לגור במשק ולא יטפלו בהורים. מדובר בתובעים שידעו והבינו היטב את משמעות העסקה.

164. הלכה היא כי "אדם החותם על מסמך מוחזק כי הוא קרא את המסמך בטרם החתימה, הבין את תוכנו ונתן הסכמתו לאמור בו" (ראו [ע"א 467/64 שורץ נ' סנדור](#), פ"ד יט (2) 113, 117 (1965); [ע"א 6799/02 משולם נ' בנק המזרחי המאוחד](#), פ"ד נח(2) 145 (2003); [ע"א 6055/04 לנדאו נ' בל"ל](#) [פורסם במאגרים] [פורסם בנבו] (12.7.2006)), ועל המבקש לסתור חזקה זו להוכיח את גירסתו בראיות פוזיטיביות כאפשרות קרובה (ראו



ע"א 84/80 קאסם נ' קאסם, פ"ד לז(3) 60, 91 (1983); ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל נ' לופו, פ"ד נד (2) 559 (1997)."

165. לא הוצגה בפני כל ראיה כי ההורים לא ידעו או לא הבינו על מה הם חותמים. למעשה, הוכח בפני כי ההורים ידעו והבינו היטב על מה הם חותמים ומה משמעות חתימתם על כלל מסמכי ההעברה.

166. יתר על כן, עו"ד לב ארי, שהוא לדבריו עו"ד מנוסה שעיסוקו בתחום המושבים, ובפניו נחתמו המסמכים, הסביר כי ישב עם הצדדים, וכי האווירה היתה טובה, ועמד על כך שהם מבינים את מהות העסקה וכי חתמו עליה מרצונם (עמ' 149), ועדותו הרשימה אותי, ואין כל סיבה לפקפק בה. עוד הוא הבהיר כי הסביר לתובעים כי מעת העברת הזכויות על שם הנתבעים, הנתבעים הם בעלי הזכויות לכל דבר ועניין, ולתובעים אך נשמרת זכות המגורים בדירתם עד אריכות ימיהם ונשותיהם (עמ' 162 בש' 14-23). כמו כן, הוא הבהיר כי ייצג את שני הצדדים, גם אם מי ששילם את שכרו היה אביה של הנתבעת (עמ' 152, בש' 12-15 וכן בעמ' 153). גם הנתבע העיד בחקירתו לפני כי הצדדים שהו במשרד עורך הדין כשעה –שעה וחצי, והדברים הוסברו להורים בצורה מסודרת על ידי עורך דין לב ארי (עמ' 177 בש' 26-31). טענת ב"כ הנתבעים כי עו"ד לב ארי צריך היה להסביר להורים שהסכם המתנה לא יתן מענה למקרה שבו הנתבעים יחליט לא לגור במשק או לא לסייע להורים, אין בה ולא כלום, שכן עניין המגורים והסיוע לא היה חלק מההתניות ולא היה על הפרק באותה שעה, באשר היחסים בין הצדדים באותה שעה היו תקינים, ושני הצדדים פעלו מתוך הנחה שהנתבעים יגורו בבית שיבנה. כן איני סבורה כי מצופה היה מעורך הדין להתייחס לתרחיש שלילי ועתידי אפשרי של קלקול היחסים ואי מעבר הנתבעים למגורים במשק.

### טענת התיישנות

167. משהתביעה נדונה לעיל לגופה ונדחתה, התייתר הצורך לדון בטענת ההתיישנות שהעלו הנתבעים. יחד עם זאת, ובבחינת למעלה מהצורך, אדרש גם לטענה זו.

168. הנתבעים טענו להתיישנות התביעה, היות ולטענתם מרוץ ההתיישנות מתחיל במועד שבו התובעים העבירו את הזכויות במשק לנתבעים בחודש יוני 2009, עת נחתמו תצהירי העברת המתנה, ולכל המאוחר בחודש פברואר 2011, מועד רישום הזכויות על שמם.

169. ההורים טענו שעילת תביעתם נולדה, לשיטתם, לעת שהנתבעים החלו בהשכרת הבית שבנו לצד ג', בשנת 2016, ולכן, התביעה הוגשה בתוך תקופת ההתיישנות.

170. בהתאם [לסעיף 5 לחוק ההתיישנות](#) תהנתבע"ח -1958 (להלן: **חוק ההתיישנות**), תקופת ההתיישנות בשאינו במקרקעין היא 7 שנים ושני הצדדים מסכימים כי זו התקופה הרלבנטית לענייננו.
171. [סעיף 6 לחוק ההתיישנות](#) קובע כי "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה". לפי הנוסחה שהתגבשה בפסיקה לעניין זה, מקובל לומר כי לצורך דיני ההתיישנות "עילת התביעה מורכבת ממכלול העובדות המזכות את התובע לסעד שהוא דורש מעם הנתבע"; וכי מירוץ ההתיישנות נפתח "ביום שבו אילו היה מגיש התובע את תביעתו לבית המשפט והיה מוכיח את כל העובדות המהותיות היה זוכה בפסק דין" ([רע"א 901/07 מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' גיא-ליפל](#) [פורסם בנבו] פסקה 44 והאסמכתאות שם (19.9.2010)).
172. אילו הייתי מקבלת את טענת התובעים כי היתה התחייבות בעל פה שהיתה חלק מעסקת המתנה או שהיה תנאי מכללא מותנה או מפסיק בדבר מגורי הנתבעים בבית שיבנה ותמיכה בהורים ההורים בזקנתם, היה מקום לכאורה לקבל את טענת ההורים כי מרוץ ההתיישנות החל רק שעה שהופר התנאי, דהיינו שעה שהנתבעים החלו בהשכרת הבית לצד ג'.
173. אלא שדחיתי את טענות התובעים בהקשר זה, הן בפן העובדתי והן בפן המשפטי, ולפיכך, תקופת ההתיישנות החלה לכל המועד במועד רישום הזכויות על שם הנתבעים, דהיינו בפברואר 2011, ולפיכך, במועד הגשת התביעה בחודש יולי 2018 התביעה התיישנה וגם מטעם זה יש לדחותה.

## ז. סיכום

174. בטרם סיום אציין כי נעשו מאמצים רבים מצד בית המשפט להביא את הצדדים למתווה מוסכם, שייתר את הצורך בהכרעה, ואשר יהא בו גם כדי להביא אולי לשינוי לטובה במצב היחסים בין הצדדים. ברם, אף מתווה לא זכה להסכמה של שני הצדדים גם יחד. בנסיבות אלו, לא היה מנוס ממתן הכרעה.
175. בחינת חומר הראיות בתיק וניתוח השאלות המשפטיות מביאים לטעמי למסקנה מובהקת אחת והיא כי דין התביעה להידחות, וכך אני קובעת.
176. לא מצאתי שיש בידי התובעים כל עילה לבטל את המתנה שהושלמה שנים רבות לפני הגשת התביעה, ומה גם שהדבר נעשה לאחר שהנתבעים נטלו הלוואות, השקיעו בבניית הבית, שהוא ביתם היחידי, והסתמכו באופן סביר ומוגן על העסקה שהושלמה.

177. אשר להוצאות משפט ושכ"ט, הנתבעים הגישו הודעה ביום 06.01.2022 ובה פירוט ההוצאות שבהן נשאו הנתבעים בהליך, תוך שצירפו אסמכתאות, ולפיו, סך הוצאותיהם בגין ניהול ההליך כולל תשלומי שכ"ט מסתכם ל-88,587 ₪. נראה כי מדובר בסכום סביר לאור העובדה שגם ב"כ התובעים הגיש הודעה בדבר הוצאות ושכ"ט עו"ד שבהם נשאו התובעים, בסכום באותו סדר גודל.
178. מצאתי שלא לחייב את הנתבעים במלוא שכ"ט והוצאות הנתבעים, וזאת תוך התחשבות מסוימת בתובעים, חרף תוצאות פסק הדין וממצאיו, ואני מחייבת את התובעים לשלם לנתבעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 70,000 ₪ וזאת בתוך 45 ימים, שאם לא כן, ישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד לתשלום בפועל.
179. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.
180. התיק יסגר.

ניתן היום, ה' שבט תשפ"ב, 07 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

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

/-54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה