ע"א 39344-10-19 פחראלדין נ' נכלי ואח'

לפני כבוד השופט אשר קולה – אב"ד
כבוד השופט דני צרפתי
כבוד השופטת רננה גלפז מוקדי

המערער **סאמר פחראלדין ת.ז. 029165636**

נגד

המשיבים **1. טרזיניה נכלי דרכון 468013**
2. אמיר שופי (פורמלי) ת.ז. 032877854

ערעור על פסק דינו של בימ"ש קמא (כב' השופט ד. קירס) –
ניתן ביום 29.7.19 בת"א 48137-09-14

פסק דין

השופט דני צרפתי

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בנצרת (כב' השופט דניאל קירס) אשר ניתן ביום 27.09.19 בת"א 48137-09-17 (להלן: "**פסק הדין**"). במסגרת פסק הדין התקבלה תביעת המשיבה מס' 1 (להלן: "**המשיבה**") לקבלת סעד הצהרתי לפיו המתנה שהעניקה למערער – בית על מקרקעין לא מוסדרים במג'דל שמס, עפ"י פרטיו בתביעה (להלן: "**הבית**")– בטלה. עוד נקבע בפסק הדין כי הסכם המכר שנערך בין המערער למשיב מס' 2, למכירת הבית לאחרון – בטל גם הוא.

2. הצדדים לא חלקו, כי המשיבה חתמה על הסכם מתנה ביום 17.06.2013 בו העניקה במתנה למערער את הבית. בהסכם הנ"ל קיימת הוראה לפיה המשיבה רשאית להתגורר בבית עד סוף ימיה וכן תנאי לפיו למערער אין זכות, ללא הסכמה בכתב, למכור את הזכויות בבית כל עוד המשיבה חיה (להלן: "**הסכם המתנה**" ו – "**התנאי**", בהתאמה).

3. המשיבה, בכתב תביעתה המתוקן טענה, כי הסכם המתנה הוא בגדר התחייבות ליתן מתנה והיא רשאית לבטלו. נטען עוד, כי המערער התנהג כלפיה באופן מחפיר, באופן המקנה לה זכות לבטל את התחייבותה ליתן את המתנה. עוד טענה המשיבה, כי המערער הפר את האיסור הקבוע בהסכם המתנה – למכור את הבית והוא מכרו למשיב 2 ללא אישורה. הפרה זו מקימה לה גם היא את הזכות לבטל את הסכם המתנה.

4. המערער מצידו טען, כי מדובר במתנה שהושלמה עם החתימה על הסכם המתנה ומסירת הבית, כשהמשיבה לא הציגה כל עילה המצדיקה את ביטולה. המערער הדגיש, כי הוא שינה מצבו לרעה והכחיש כל התנהגות מחפירה. באשר לטענה כי מכר את הבית למשיב 2 בניגוד לאיסור בהסכם המתנה, טען המערער כי המשיבה ויתרה בפניו על התנאי הקבוע בהסכם המתנה האוסר על המכירה.
בנוסף טען כי ההפרה הנטענת תוקנה על דרך ביטול ההסכם למכירת הבית למשיב מס' 2.

5. נשלים כי הערעור הנוכחי שלפנינו, הוא ערעור שני שהוגש בפרשתנו. בפסק דין ראשון מיום 1.08.2017 שניתן ע"י בית משפט קמא, נעתר בימ"ש קמא, כמו בפסק דינו הנוכחי, לתביעת המשיבה (להלן: "**פסק הדין הראשון**").

גם בפסק הדין הראשון קבע בימ"ש קמא, כי הסכם המתנה בא בגדר מתנה שהושלמה וכי האיסור בהסכם המתנה למכור את הבית בחיי המשיבה ללא אישורה הוא בבחינת תנאי מפסיק במתנה (להבדיל מ"מתנה בחיובי"). נפסק כי משמכר המערער את הבית למשיב 2 התקיים התנאי המפסיק באופן שהביא לביטול המתנה ולהענקת הסעדים שנתבעו.

המערער הגיש ערעור (גם) על פסק הדין הראשון.

6. בפסק הדין שניתן בערעור על פסק הדין הראשון (ע"א (נצרת) 22841-10-17 מיום 25.02.2018) (להלן: "**הערעור הראשון**"), נוכחנו לאחר בחינת טענות הצדדים, כי הכרחי להשלים בירור והכרעות חסרות, הנוגעות לגמירת דעת הצדדים באשר לעסקת המתנה מושא הערעור;

את ההשלמה ראינו כדרושה בראש ובראשונה על מנת להכריע – האם לפנינו התחייבות ליתן מתנה או מתנה גמורה, תוך הבהרה ששאלה זו נחתכת על דרך התחקות אחר גמירות דעת הצדדים לעסקה, תוך שימוש במבחני עזר רחבים, בעוד שמהות הזכויות בנכס של נותן המתנה (זכויות רשומות, אם לאו) לבדן, אינן עיקר לענייננו.

בירור משלים כאמור, ראינו כדרוש גם על מנת לבחון את גמירות דעת הצדדים בקביעת התנאי האוסר על מכירת הבית ללא אישור המשיבה, לצד הזכות לגור בבית כל ימי חייה. קבענו כי הברור דרוש לצורך הכרעה בסיווג שנכון לתת לתנאי האמור בהסכם המתנה (האם הוא בבחינת תנאי מפסיק המביא לכך שהמתנה חדלה להתקיים בהתרחשות התנאי, או בגדר מתנה שלצידה חיוב, אשר לגביה וככלל אין בעצם הפרת החיוב כדי להביא לביטול המתנה).

7. לאור המפורט קבענו, כי אין מנוס אלא להורות על החזרת הבירור לפני הערכאה הדיונית על מנת שתכריע בסוגיות שפורטו.
קבענו, כי בימ"ש קמא, על פי שיקול דעתו וחוכמתו, יראה לקבוע את המתכונת בה יושלמו הבירורים הדרושים ואשר לאחריהם יינתן פסק הדין.

מפסק הדין מושא הערעור שלפנינו למדנו, כי לאחר פסק הדין הנ"ל בערעור הראשון, הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית משלימים, נתקיימה לפני בימ"ש קמא ישיבת הוכחות משלימה על בסיסם, וניתן פסק הדין.

<u>עיקרי פסק דינו של בימ"ש קמא</u>

8. פסק הדין של בימ"ש קמא הוא פסק דין מקיף ומעמיק במסגרתו נבחנו לפני ולפנים כל הסוגיות הדרושות להכרעה.

9. במסגרת פסק הדין נבחנה ראש ועיקר לשון הסכם המתנה, תוך ניתוח הסעיפים השונים הרלוונטיים לענייננו. ניתוח זה לימד, כי כוונת הצדדים, בדגש למשיבה נותנת המתנה, הייתה למתנה מושלמת ולאלתר.

10. באשר לנסיבות החיצוניות הרלוונטיות לבחינה, מעבר לפשט לשון הסכם המתנה, בחן בימ"ש קמא נתונים מגוונים;

11. הואיל והמקרקעין שבדיון מקרקעין לא מוסדרים, בימ"ש קמא לא ראה בעובדה כי העסקה לא דווחה לרשויות המס ולא נערך ייפוי כוח, כדי לפגום בתוקף העסקה או כדי ללמד כי אין לפנינו מתנה שהושלמה.

כך נקבע ביחס לכך שהמערער לא נקט פעולות מול רשויות ציבוריות ולא רשם משכון.

12. בימ"ש קמא נדרש גם לשאלה - האם עיגון זכות המשיבה להתגורר בבית עד סוף חייה ושלילת הזכות מהמערער למכור, מצביעים על התחייבות לתת מתנה בלבד, וענה על כך בשלילה.

13. בפסק דינו בחן בימ"ש קמא בהרחבה את התנהגות הצדדים והצהרותיהם, תוך ניתוח הגרסאות של המערער אל מול גרסת המשיבה, לרבות על מנת לנסות ללמוד מהן על גמירות דעתם במעמד הסכם המתנה.

לצד מסקנתו, כי הוא מתקשה לקבל כנכונה מי מגרסאות הצדדים, נוכח הוא כי אין בגרסאות הנ"ל כדי לקדם לענייננו, שעה שהאירועים והפעולות הנטענים, כל צד לגרסתו, נוגעים להתרחשויות מאוחרות למועד חתימת הסכם המתנה ובאופן שאינו מלמד על גמירות דעתם עובר לחתימה.

מבלי לפגוע באמור קיבל בימ"ש קמא חלקים בגרסת המשיבה, באשר להתנהגותו המחפירה של המערער.

14. משהכריע בימ"ש קמא כאמור, כי המתנה שהוענקה למערער הייתה מתנה שלמה, פנה פסק הדין לבחון האם מכירת הבית למשיב 2, ללא אישור והסכמת המשיבה, בא בגדר תנאי מפסיק או שמא מתנה בחיוב.

15. בימ"ש קמא סקר בהרחבה את האבחנה בין סוגי החיובים כאמור וקיים בפסק הדין דיון חוזר בהלכות שנקבעו ואוזכרו בפסק דינו הראשון.
כן בחן בימ"ש קמא את כוונת וגמירות דעת הצדדים דנן בסוגיה.
לאחר בחינה הוכרע כי מהות התנאי – כקובע איסור גורף לביצוע מכירה לצד שלישי מלמדת על היות התנאי תנאי מפסיק.

16. עוד נוכח בימ"ש קמא, כי מהות היחסים בין המערער למשיבה, במשולב לתכלית התנאי להבטיח את מגורי המשיבה, מחזקות את המסקנה, כי לפנינו תנאי מפסיק, זאת לאור המתח הקיים בין המכירה לצד ג', לבין הציפיה שהמחזיק בבית בזמן מגוריה בו יהיה המערער דווקא ולא אחר.
נסיבות המתנה וקיום התנאי בה, על יחסי הגומלין ביניהם, הפכו את השניים כתלויים זה בזה וקשורים זה בטבורו של זה – כשהפרת התנאי מביאה לביטול המתנה.

17. בימ"ש קמא דחה את טענות המערער, כי הוכיח את ביטול ההסכם עם המשיב 2 וכי ביטול זה מצדיק את אי זקיפת ההפרה לחובתו, כשבנדון הפנה לקביעותיו בפסק הדין הראשון.

18. לסיכום ועפ"י המפורט, קיבל כאמור בימ"ש קמא (שוב) את תביעת המשיבה והורה על ביטול הסכם המתנה וביטול הסכם המכר בין המערער למשיב 2.

<u>טיעוני הצדדים בערעור</u>

19. בערעור שלפנינו עותר **המערער**, כי נתערב בפסק דינו של בימ"ש קמא, כשערעורו מכוון כנגד מסקנות בימ"ש קמא לפיהן התנאי האוסר למכור את הבית ללא הסכמת המשיבה, הופר על ידו, ושבשל כך נתקיים תנאי מפסיק המביא לביטול המתנה.

לדידו, המשיבה ויתרה בפניו על האיסור למכור את הבית. על כל פנים, ההסכם שערך עם משיב 2 בוטל ובכך רופאה ההפרה בנדון, ככל שתיקבע כזו.
מכל מקום לשיטתו, הכרח לקבוע כי איסור המכירה לצד שלישי הקבוע בהסכם המתנה הוא בגדר חיוב, כשפנינו מתנה בחיוב, אשר הפרתו אין בה להביא לביטול הסכם המתנה.
לטענתו, המשיבה גם כלל לא טענה בכתבי טענותיה כי עסקינן בתנאי מפסיק ומכאן שעסקינן בהרחבת חזית אסורה.

20. המערער כמובן רואה כצודקת וכמבוססת את קביעת בימ"ש קמא, כי מתנה שהעניקה המשיבה למערער היא מתנה גמורה שהושלמה עם החתימה על הסכם המתנה ושאינה התחייבות לתת מתנה כטענת המשיבה.

21. מסקנת בימ"ש קמא כי איסור המכירה לצד שלישי תכליתו רק להבטיח את אפשרות המגורים של המשיבה בבית, (במובחן מכוונה לשלוט במתנה ולשמר את זכויותיה בבית כך שתוכל להחזיר את הגלגל לאחור), מחזקת את המסקנה כי התנאי בא בגדר מתנה בחיוב ולא תנאי מפסיק.

כך גם נוסח הסכם המתנה המלמד כי המשיבה העבירה את כל זכויותיה בבית למערער (ולאחר שאלו הועברו התחייב המערער לתת למשיבה זכות מגורים בלבד), מתיישב עם הגדרת התנאי כחיוב במתנה ולא מעבר לכך.

22. עפ"י המערער, לא הובאו כל ראיות המצדיקות שלא לפסוק עפ"י הכלל לפיו במקרים של ספק ובהעדר הוראה מפורשת, הפרת התנאי אינה מביאה לביטול המתנה. במקרים כאלו יעדיף בימ"ש את הפירוש לפיו הענקת המתנה הייתה מלווה בחיוב, כפי ההלכה הפסוקה.

לדידו, קיומה של מתנה גמורה כפי קביעת בימ"ש קמא מתיישבת יותר עם מתנה בחיוב.

לטענת המערער, אין במערכת היחסים שהייתה קיימת בין המערער למשיבה כדי ללמד על כוונה לקבוע תנאי מפסיק יותר מאשר על מתנה בחיוב.

23. עוד טעה בימ"ש קמא לשיטתו, כשלא נתן משקל לטענותיו כי ההסכם עם משיב 2 בוטל ואף צירף כהוכחה לכך שני מסמכים, תצהיר ובו הצהרה על ביטול ההסכם הנ"ל, וכן את הסכם הביטול שנחתם בין המערער למשיב 2.
משבוטל ההסכם עם משיב 2 יש מקום לקבוע, כי המערער לא הפר את החיוב שהוטל עליו בהסכם המתנה, או לפחות כי תיקן הפרה זאת.

24. לכל הפחות המערער עותר, כי נתערב בחיוב ההוצאות שנפסקו לחובתו בשיעור גדול מהמקובל.

25. **המשיבה בטיעוניה עותרת כי נדחה את הערעור.**

26. ב"כ המשיבה, מגולל בעיקרי טיעוניו את מערכת היחסים שנתקיימה בין הצדדים ומדגיש את משקל הפרות המערער והתנהגותו המחפירה, לרבות כעולה מההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים.

27. לטענת המשיבה, בדין קבע בימ"ש קמא כי התנאי האוסר את מכירת הבית לצד שלישי הוא בגדר תנאי מפסיק שהתרחשותו הביאה לביטול המתנה.

בנדון הובהר כי המשיבה טענה להפרת התנאי וכי המכירה למשיב 2 הייתה בניגוד להסכם המתנה ואין כל בסיס לטענת הרחבת החזית בענין.

28. עפ"י המשיבה, נסיבות עניינו ותוכן התנאי האוסר מכירה וכאיסור מוחלט ומלא, מחייב עפ"י ההלכה הפסוקה (ראו לעניין זה: ת"א (מחוזי חיפה) 798/89 **טוביה טבצ'ניק נ' מנוח טבצ'ניק**, תשנ"ב(1) 518(1992) (להלן: "**פרשת טבצ'ניק**"), מסקנה כי יש לראות את הסכם המתנה כשלוב עם התנאי ואת השניים כתלויים זה בזה וקשורים בטבורו זה של זה, באופן המחייב את הקביעה כי מדובר בתנאי מפסיק ושאם לא כן, לא יהיה ניתן לתקן את נזק ההפרה (כשלנותן המתנה אין מעמד אל מול הצד השלישי).

29. ב"כ המשיבה הדגיש כי המערער לא עמד בנטל להוכיח, כי ביטל את הסכם המכר עם משיב 2, שאותו לא זימן לעדות.

30. מוסיף ב"כ המשיבה כי מסקנת בימ"ש קמא, שלפנינו תנאי מפסיק מבוססת גם על ניתוח עובדתי ולשוני רחב, שאין כל מקום להתערב בו.

31. בימ"ש קמא בדין הגיע למסקנה כי המשיבה ציפתה שבעל הבית בזמן מגוריה בבית יהיה המערער, אלא אם תסכים אחרת, וכי מדובר בנסיבות, בתנאי מרכזי המבוסס על רגשות קרבה, השלוב עם עצם נתינת המתנה.

מכירת הבית לצד ג' ללא הסכמת המשיבה מהווה פגיעה עמוקה היורדת לשורש העניין ביחסי הגומלין, בין זכותה להתגורר בבית ואיסור המכירה לבין קיום המתנה ולכן דין המתנה להתבטל.

הודגש כי בענייננו פעל המערער בפועל, כדי לנשל את המשיבה מזכויותיה בבית; התפרץ לבית, הפר צווים זמניים שניתנו, כשבנסיבות אי-ביטול הסכם המתנה יגרום למשיבה נזק בלתי הפיך.

32. **ב"כ המשיבה בעיקרי טיעוניו מבקש "לערער" על מסקנת בימ"ש קמא בפסק דינו כי הסכם המתנה אינו התחייבות ליתן מתנה;**

מקדים ומבהיר ב"כ המשיבה, כי שעה שפסק הדין קיבל את תביעת המשיבה במלואה והסעדים להם עתרה אושרו בפסק הדין, נמנע ממנו לערער על פסק הדין ועל הקביעות שהמשיבה חולקת עליהם.

משכך במקרה בו יוחלט בערעור זה לקבוע כי התנאי האוסר מכירה לצד שלישי, שהתרחש בענייננו הוא חלק מהסכם המתנה בחיוב ושאינו מחייב את ביטול הסכם המתנה, כטענת המערער, אזי עותר ב"כ המשיבה כי בימ"ש זה יכריע בטענותיו כנגד מסקנת בימ"ש קמא כי לפנינו הסכם שהעניק מתנה שלמה ומוגמרת למערער ולא התחייבות ליתן מתנה בלבד, כטענת המשיבה.

33. ב"כ המשיבה מפנה בנדון להנחיות בימ"ש זה, במסגרת פסק הדין בערעור על פסק הדין הראשון של בימ"ש קמא, באשר לצורך להתחקות אחר גמירות דעת הצדדים לעסקה תוך שימוש במבחני עזר נרחבים, בעיקרם עובדתיים (לרבות מהות הזכויות בנכס, נוסח ההסכם, קיומו של ייפוי כוח ונוסחו, שאלת הדיווח לרשויות, פעולות הצדדים, הצהרותיהם, עמדותיהם, התנהגותם עובר להתקשרות ועוד).

34. לטענתו, בהליך המשלים שנתקיים בבימ"ש קמא התברר כי כל האינדיקציות ומבחני העזר אליהם הפננו לעיל, הצביעו כי מדובר בהתחייבות ליתן מתנה ולא במתנה שהושלמה.

35. בנדון, ב"כ המערער אף אישור בפני בימ"ש קמא כי מלבד חתימה על הסכם המתנה, המערער לא עשה כל פעולה נוספת - לא חתם על ייפוי כוח, לא חתם על שטרי מכר, לא דיווח לרשויות המס, לא חתם על בקשה לרישום מקרקעין, לא שילם היטל השבחה, לא התנהל מול הרשויות המקומיות וכיוצ"ב.

נסיבות אלו מצביעות, לשיטת ב"כ המשיבה, כי לפנינו התחייבות ליתן מתנה ולא מעבר לכך. המערער עצמו עפ"י האינדיקציות לא ראה את המתנה כגמורה, לא השקיע בבית (שכשלעצמו נמסר לא גמור והמערער לא התגורר בו).

36. ככל שייקבע שעסקינן בהתחייבות ליתן מתנה, משלים ב"כ המשיבה ומפנה להוראות חוק המתנה, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק המתנה**") המתירות חזרה מההתחייבות ליתן מתנה, משלא שינה המערער מצבו לרעה. לחילופין ואף אם ייקבע, בניגוד לראיות, כי המערער שינה מצבו לרעה, יש לקבוע כי המשיבה זכאית לבטל את התחייבותה ליתן מתנה, לאור התנהגותו המחפירה של המערער כפי שהוכחה בפני בימ"ש קמא.

<u>דיון והכרעה</u>

חלק כללי

37. לאחר בחינה ועיון נוכחתי כי דין הערעור להידחות וכך אמליץ בפני חבריי.

38. כאמור בימ"ש קמא בחן בפסק דינו, באופן מעמיק ויסודי את שתי הסוגיות המרכזיות שהובאו להכרעתו, **האחת** – האם הסכם המתנה שנחתם בין הצדדים בא בגדר מתנה שלמה או התחייבות ליתן מתנה **והשנייה** – האם התנאי האוסר את מכירת המתנה (הבית) לצד שלישי ללא הסכמת המשיבה, הוא בגדר תנאי מפסיק בהסכם המתנה (-שהתרחשותו מביאה לביטול המתנה) או שמא התנאי הוא בגדר חיוב בבחינת מתנה בחיוב (– שהפרתו מצדיקה הענקת תרופה לנפגע, אך לא את ביטול המתנה).

הכרעות בימ"ש קמא בשתי הסוגיות ניתנו, לרבות לאחר שבימ"ש קמא התחקה אחר גמירות דעת הצדדים וכוונתם, כפי שאלו עולות מלשון הסכם המתנה ומהנסיבות המשלימות והחיצוניות הרלוונטיות.

39. כאמור בהכרעות אלו לא מצאתי בסיס להתערב שעה שאלו בוססו על תשתית עובדתית מלאה ותוך יישום כדבעי של ההלכות המשפטיות החלות, הן לסוגיית מהות המתנה שניתנה והן לסוגיית מהות התנאי שבמתנה.

על הצד המעשי אף היה נכון לכאורה לקבוע בענייננו, כי דינו של הערעור להידחות בגדרה של תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, משעה שלא מצאתי מקום להתערב בממצאיו העובדתיים של פסק הדין ומשנוכחתי כי מממצאים אלו תומכים במסקנותיו המשפטיות של בימ"ש קמא, אשר לא נתגלו בהן כל טעויות שבחוק.

בהתאם ולכאורה די היה, על צד העיקר, בהפניה לעיקרי נימוקיו של בימ"ש קמא שעיקריהם פורטו לעיל בחוות דעתי ולראותם כחלק מפסק דיננו.

40. על כל פנים, ראיתי בכל זאת ולו לשלמות התמונה, להידרש לעיקרי הדברים, תוך דיון משולב ומשלים בטענת המשיבה לפיה מן הדין היה לקבוע בענייננו כי הסכם המתנה הוא בגדר התחייבות ליתן מתנה.

בהקשר לאמור יש להבהיר, כי הדיון בסוגיית מהותה של המתנה – אם כהתחייבות ליתן מתנה או מתנה שלמה, אין בו בענייננו להביא לשינוי התוצאה האופרטיבית של פסק הדין, לפיה יש לראות את המתנה שנתנה המשיבה כבטלה בנסיבות.

דיון כאמור, בסיווג המתנה וההכרעה כי לפנינו התחייבות ליתן מתנה כטענת המשיבה, יש בו רק להביא לכך שתמצא הצדקה נפרדת לביטול המתנה, גם אם לא היה מוכרע כי המתנה שלובה בתנאי מפסיק, כפי שקבע בית משפט קמא.

חוק המתנה כידוע קובע דרכים לחזרה מהתחייבות ליתן מתנה, זאת אם מכוח זכותו של נותן המתנה לבטלה עפ"י הקבוע בסע' 5(ב) לחוק המתנה (ועל בסיס ההנחה כי המערער – מקבל המתנה, לא שינה מצבו לרעה) ואם בשל התנהגותו המחפירה של המערער כלפי המשיבה, כפי ממצאיו העובדתיים של בית משפט קמא (ובראשם עצם הפרת התנאי המרכזי האוסר את מכירת הבית) ועל פי הנחה עובדתית מחמירה (שלא הוכחה כשלעצמה ע"י המערער) לפיה המערער שינה מצבו לרעה, לאחר מתן המתנה.

41. בהתאם למפורט, הדיון בשאלת סיווג המתנה, אם כמתנה שלמה או כהתחייבות לתת מתנה, הוא מעיקרם של דברים בבחינת דיון שמעבר לנדרש, והרלוונטי רק אם היינו מוצאים להתערב במסקנת בימ"ש קמא באשר לסיווג התנאי כתנאי מפסיק.

42. יודגש בהקשר לאמור, כי אין בסיס לטענת ב"כ המערער לפנינו – לפיה מנועה המשיבה מלערער על מסקנת בימ"ש קמא כי לפנינו מתנה שלמה זאת משלא הגישה ערעור מטעמה על פסק הדין.
משעה שפסק הדין העניק למשיבה את מלוא הסעדים להם עתרה בתביעתה, לא הייתה רשאית המשיבה להגיש ערעור מטעמה על פסק הדין ונימוקיו. ערעורה לשאלת סיווג המתנה, מקומו להתברר רק ככל שיוכרע בערעור שלפנינו כי דין ערעורו של המערער כנגד סיווג התנאי כתנאי מפסיק – להתקבל.

43. על מנת שלא לשנות מסדר הדיון הקבוע בפסק הדין, אבחן תחילה את שאלת סיווג המתנה עצמה ולאחר מכן אשלים דיון בסיווג התנאי במתנה.

סיווג הסכם המתנה – כהתחייבות ליתן מתנה או כמתנה מוגמרת

44. על מנת להתחקות אחר גמירות דעת וכוונת הצדדים להסכם המתנה, יש לפעול עפ"י הכללים הפרשניים המקובלים בפירוש חוזים, תוך מתן משקל מכריע וקפדני לגמירות דעת נותן המתנה, ראו ע"א 6439/99 **"טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' חיים פרח**, נח(2) 106 (2003) (להלן: **"הלכת טפחות"**).

כפי שהבהרנו בפסק דיננו בערעור הראשון שאוזכר ובהתבסס על הלכת טפחות הנ"ל, אין להכריע בסיווג המתנה על פי מהות הזכויות בלבד (הגם שלמהות הזכויות רלוונטיות כאחד ממבחני העזר היפים לצורך התחקות אחר גמירות דעת הצדדים לעסקה).

45. עפ"י סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, יש לפרש חוזה על פי אומד דעת הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין ואולם אם אומד דעת הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו.

46. כפי שאכן בחן בהרחבה בימ"ש קמא – לשונו הרגילה והטבעית של הסכם המתנה בענייננו מלמדת בבירור על לשון לפיה המתנה הושלמה על דרך הקניית הבית שבדיון מהמשיבה למערער באמצעות הסכם המתנה, לאלתר ובאופן מלא (זאת גם אם מניחים שמנסח הסכם המתנה הוא המערער).

ניתוח סעיפיו הרלוונטיים השונים של הסכם המתנה במסגרת פסק הדין מבורר, ואינני רואה לחזור ולהפנות שוב לניתוח הסעיפים הנ"ל.

המסקנה העולה מלשון הסכם המתנה היא, אם כן, ברורה ויש בה ללמד על העברה מיידית של הזכויות המועברות במתנה.

אשר למבחני העזר המשלימים לבחינת כוונת נותן המתנה נשלים;

47. כאמור, הסכם המתנה בענייננו נוגע לבית הבנוי על מקרקעין שאינם מוסדרים - בבחינת זכות אובליגטורית (זכות בנוגע למקרקעין), אשר אין מניעה כי הזכות האמורה תועבר לאלתר בחתימה על הסכם המתנה, שעה שאין לפנינו עסקה במקרקעין המותנית ברישום.

48. כפי שהדגשנו, מהותן של זכויות נותן המתנה במקרקעין, אמנם אינה מכריעה כשלעצמה את סיווג המתנה, באופן שגם ביחס למקרקעין מוסדרים לא מן הנמנע כי יקנה בעל הזכות לאלתר, זכויות אובליגטוריות מתוך כלל זכויותיו הקנייניות או שבעל זכויות אובליגטוריות יראה לגביהן התחייבות ולא הקניה שלמה.

ברם שעה שעסקינן בהקניה לגבי מקרקעין שאינם מוסדרים, מסתבר יותר להגיע למסקנה, בהעדר נתונים סותרים, כי כוונת נותן המתנה הייתה להקנות למקבל המתנה את מלוא זכויותיו לאלתר ובאופן שלם.

49. אשר להעדר ייפוי כוח, כמו גם העדרם של שטרי מכר (מתנה), שותף אני למסקנת בימ"ש קמא כי אין לפנינו חוסר, העשוי להצביע על כוונת נותן המתנה שלא להעניק מתנה מושלמת אלא אך התחייבות ליתן מתנה;
משעה שעסקינן במקרקעין לא מוסדרים שטרם הושלמו לגביהם הליכי הסדר, אין תכלית ממשית, "בהצטיידות" בייפוי כוח ו/או בשטרי מכר (במובחן ממי אשר מעביר במתנה זכויות במקרקעין מוסדרים ורשומים, ואפילו זכויותיו לעת מתן המתנה הינן אובליגטוריות בלבד, ואשר לגביהן קיימת תכלית לכאורה בהידרשות לייפוי כוח ושטרי מכר, לצורך השלמת רישום בעתיד).

50. לטענה לפיה עסקת המתנה דנן לא דווחה לרשויות המס (בהתעלם מהטענה להרחבת חזית, אשר לכאורה בימ"ש קמא ראה לקבלה), כך גם לטענה כי המערער נמנע מלהשלים הליכים מול הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, יש לטעמי משקל מה לענייננו, בבחינת אינדיקציה לטובת קיומה של התחייבות ליתן מתנה לכאורה.
בהקשר לאי הדיווח לרשויות המס, לא ראיתי להידרש להוראת סע' 16 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולשאלת תכולתה, כפי שניתח בעניין בימ"ש קמא.

לעניינו ואף בהנחה ואין בהוראת סע' 16 הנ"ל כדי לפגוע בזכות שביושר, השאלה הנשאלת היא מה משמעות אי הדיווח לרשויות המס בהקשר לגמירות הדעת של נותן המתנה – להקנות מתנה שלמה, אם לאו.

כאמור אי הדיווח אכן מהווה, ככלל, אינדיקציה שנותן המתנה לכאורה לא התכוון להשלים מתנתו לאלתר, כך גם ההימנעות מהשלמת הליכים בפני ועדת התכנון.

הדברים נכונים גם באשר לאי רישום משכון מכוח המתנה, וככל שיש באמור ללמד כי מסתבר יותר שלפנינו התחייבות לתת מתנה בלבד.

בהקשר לאמור יש להוסיף כקביעת בימ"ש קמא, כי אינטרס המערער לרשום משכון על זכויותיו מכוח הסכם המתנה יפה כמעט באותה מידה, אף אילו בהתחייבות ליתן מתנה עסקינן ומכאן שלפנינו אינדיקציה חלשה כשלעצמה.

51. ברם כאמור, האינדיקציות שפורטו לעיל הן בבחינת מבחני עזר בלבד אשר אין בהן להטות את הכף בענייננו.

בנסיבות ענייננו, יש לקבוע כי המשקל הסגולי שיש ליתן לנוסחה הברור של לשון המתנה כיוצרת חזקה משמעותית, כי הצדדים כיוונו למתנה שלמה ולאלתר כפי שפרטנו גוברת על האינדיקציות לכאורה שפורטו.

האמור מוביל למסקנה, כי המשיבה התכוונה להעניק מתנה שלמה ולאלתר, גם אם הצדדים לא פעלו באופן מדוקדק למסור דיווחים ולטפל בהשלכות המתנה שהועברה בפני הרשויות השונות.

52. לאחר בחינה, יש לקבוע עוד כי ההוראה בהסכם המתנה המעגנת את זכותה של המשיבה להתגורר בבית עד סוף חייה והקובעת איסור למכור את הבית לצד שלישי ללא הסכמת המשיבה, אין בה ללמד לענייננו כי אין לפנינו מתנה שלמה לאלתר;

בנדון לא מצאתי להתערב במסקנות בימ"ש קמא כי מטרת התנאים האמורים לא נועדה להבטיח את שליטת המשיבה במתנה כדי לאפשר לה לחזור בה ממנה בעתיד, אלא רק נועדה להבטיח את זכותה להתגורר בבית עד סוף חייה;

בנקודה האמורה הסתמך בימ"ש קמא על האמור בעדות המשיבה עצמה שאישרה כי כוונתה בתנאי הייתה להבטיח את מגוריה בבית ולא על מנת לשמר כפתוחה את האפשרות

להעביר את הבית למישהו אחר. בנדון גם הדגישה המשיבה שאין לה כוונה להוריש את הבית לילדיה.

נוסיף כי לבימ"ש קמא שהתרשם באופן בלתי אמצעי מהמשיבה ומעדותה יתרון ברור בניתוח אמירות המשיבה בעדות הנ"ל ולא מצאתי כל מקום להתערב בממצאיו הנ"ל.

53. בימ"ש קמא כאמור גם ערך ברור מעמיק בנוגע להתנהגות הצדדים והצהרותיהם, על מנת לבחון האם יש באלה כדי ללמד לשאלת מהות המתנה - אם כמתנה מוגמרת או כהתחייבות ליתן מתנה;

בימ"ש קמא נוכח, לאחר ניתוח גרסאות הצדדים לאירועים שפורטו ודרך התנהלותם של הצדדים, כי אין באלו שעה שעיקרם רלוונטיים למועדים המאוחרים למועד החתימה על הסכם המתנה, כדי ללמד כי כוונת הצדדים במעמד החתימה על הסכם המתנה הייתה - לערוך התחייבות לתת מתנה ולא מתנה מוגמרת.

בחינת גרסאות הצדדים, על רקע האירועים שפורטו, אכן מבססת את מסקנת בימ"ש האמורה.

54. בימ"ש קמא בצדק נוכח כי גרסת המערער אינה ראויה לאמון ואין מקום לבסס עליה ממצאים עובדתיים, לרבות טענתו כי השקיע כספים בבית וכי גר בבית.

נוסיף כי ממצאיו של בימ"ש קמא בענין, לצד מהות והיקף ההליכים שהתנהלו בין הצדדים והוצגו בטיעוני המשיבה, אכן מבססים את טענת המשיבה באשר להתנהגות מחפירה עד מאוד מצד המערער, זאת במצטבר לכך שהפרת התנאי האוסר מכירה לצד ג' כשלעצמו בא בנסיבות, בגדר התנהגות מחפירה.

(כאמור ולאור הכרעתנו כי המתנה שהוקנתה הייתה מתנה מוגמרת, אין בהתנהגות האמורה כדי להביא לביטול המתנה, על צד העיקרון).

55. בימ"ש קמא דחה מנגד וכמתחייב את גרסת המשיבה לפיה התכלית שעמדה בבסיס הסכם המתנה הייתה תקוותה שהמערער יחזיר לה מסמכים יקרי ערך שהאחרון נטל ממנה שלא כדין, כאשר חוסר ההיגיון שבגרסה הנ"ל בולט.

56. צדק בימ"ש קמא בקביעתו כי בנסיבות עניינו אין בכך ; שהבית מושא דיוננו לא היה גמור למועד נתינתו במתנה ; בכך שהמשיבה המשיכה בעצמה את בניית הבית והתגוררה בו ; בכך שלמערער לא היה מפתח לבית ; או בכך שהמערער ביקש את רשותה למוכרו - כדי להעלות או להוריד לשאלת סיווגה של המתנה.

57. לסיכום הסוגייה שנדונה לעיל, בדין הכריע בימ"ש קמא, בהתבסס בעיקר על לשון הסכם המתנה ובהינתן שהמקרקעין מקרקעין לא מוסדרים, כי גמירות דעת הצדדים בדגש לכוונת המשיבה, הייתה להתקשר בהסכם להענקת מתנה מוגמרת ולאלתר.

איסור המכירה לצד שלישי האם בגדר תנאי מפסיק או בבחינת מתנה בחיוב

58. אקדים כי יש לדחות את טענת המערער לפיה הטענה להפרת הסכם המתנה כמצדיקה את ביטול המתנה, לא נטענה ע"י המשיבה.

מובהר כי המשיבה לא הייתה מחויבת בכתבי טענותיה לפרט עילות משפטיות עליה מבססת היא את תביעתה וזאת במובחן מפירוט העובדות המהותיות המרכיבות את עילות תביעתה. בהתאם, לא הייתה צריכה המשיבה לטעון כי התנאי הוא בגדר תנאי מפסיק או חיוב במתנה, אלא רק לפרט את עובדת ההפרה כמצדיקה את ביטול ההסכם, בבחינת פרוט העובדות.

59. לאחר בחינה ושקילה, נוכחתי כי אין כל מקום להתערב גם בקביעת בימ"ש קמא לפיה התנאי האוסר על מכירת הבית לצד שלישי בחיי המשיבה ללא הסכמתה בכתב ומראש, הוא בגדר תנאי מפסיק אשר התרחשותו מביאה לביטול המתנה לאלתר ולא בגדר מתנה בחיוב בלבד.

60. אמנם נקבע כי במקרים של ספק יעדיף בית המשפט פירוש לפיו הענקת המתנה הייתה מלווה בחיוב, על פני מתנה הכפופה לתנאי מפסיק (ראו לעניין זה ע"א 36/86 **רוז בלום מני נ' מלכיאל מני**, מא(1) 248 (1987) (להלן: "**פרשת מני**")).
עוד נכון הוא שבימ"ש קמא קבע בעניינו כי המתנה שהוענקה היא מתנה לאלתר וכן קבע כי תכלית התנאי האוסר מכירה לצד שלישי הייתה להבטיח את זכות המגורים של המשיבה בבית במובחן מלהבטיח המשך שליטה במתנה, כאשר קביעות אלו לכאורה, ככלל, מפחיתות ממשקל התנאי ו"מעמדו".

ברם, בנסיבות עניינו ועל אף המפורט, נוכחתי כי צדק בימ"ש קמא עת סיווג את התנאי כתנאי מפסיק.

61. בעניינו נוסח התנאי, על האיסור הגורף הקבוע בו לביצוע כל דיספוזיציה, אכן דומה עד זהה למתנה שנדונה בפרשת **טבצ'ניק**, בה נקבע כי האיסור על עשיית דיספוזיציה הינו בגדר תנאי מפסיק ושבהתרחשותו בטל הסכם המתנה.

בפרשת **טבצ'ניק**, כפי שמדגיש בימ"ש קמא, אבחן בימ"ש שם את נוסח התנאי מזה שנדון בפרשת מני, שאוזכרה לעיל (והוכר כמתנה בחיוב שהפרתו אינה מביאה לביטול החוזה), שעה שהתנאי בפרשת מני לא היה גורף ומלא, אלא הסתכם בהגבלות העברה חלקית בלבד בבחינת מגבלות לתקופת השכרה לצד שלישי, זאת ותו לא.

62. אוסיף, כשבענייננו יש להדגיש ובהקשר לגמירות דעת הצדדים, כי לתנאי האוסר מכירה לצד שלישי יש משקל סגולי גבוה ביותר, עד כי עצם המתנה תלויה בו למעשה וזאת משני נימוקים מרכזיים;

האחד – שבאמצעות התנאי ביקשה המשיבה להבטיח את זכות מגוריה בבית (בין אם זכות זו שויכה לה בהסכם המתנה ובין אם זו הוענקה לה ע"י המערער ב"חוזר" לפי נוסח תנאי ההסכם, כפסק דינו של בימ"ש קמא).

אני רואה לחדד כי מגרסת המשיבה, שלא נסתרה, היא ראתה חשיבות גדולה להמשך מגוריה בבית כשבאמצעות מגורים אלו שמרה על הקשר והזיקה לכפר אבותיה.

השני – באמצעות איסור המכירה לצד שלישי הבטיחה המשיבה כי בעל הבית בזמן מגוריה כל ימי חייה, יהיה המערער דווקא, אלא אם תסכים אחרת.

גם בהקשר לנימוק זה יש להפנות לניתוח העובדתי אותו פרט בימ"ש קמא בפסק דינו לפיו, למועד הסכם המתנה התקיים בין המשיבה למערער קשר אישי עמוק ובעל חשיבות למשיבה, החורג מעבר לחשיבות זהות בעל הנכס כמשפיע על איכות חייה, כך עפ"י הרגיל.

63. שילובם של שני הנימוקים האמורים מבססים כמפורט את מרכזיותו של התנאי האוסר מכירה לצד שלישי, כתנאי אשר רק בקיומו למעשה הסכימה המשיבה ליתן את הבית במתנה למערער, ואולי אף בבחינת הסיבה בגינה ניתנה המתנה, גם אם ניתנה כמתנה מוגמרת ללא חזרה ואולי דווקא בשל כך.

האמור מחייב את המסקנה כפי שנקבעה בפרשת **טבצ'ניק**, ואולי בבחינת קל וחומר, כי עסקינן בתנאי ובמתנה השלובים ותלויים זה בזה והקשורים זה בטבורו של זה.

64. בנסיבות עניינו ובבואנו להתחקות אחר כוונת המשיבה בעת מתן המתנה למערער, נקל לקבוע כי אילו הייתה נשאלת המשיבה במעמד החתימה על הסכם המתנה האם היא הייתה מסכימה להותיר את המתנה בעינה אילולי יובטח קיומו של התנאי האוסר מכירה כאמור, הייתה משיבה היא בשלילה ברורה.
יתרה מזאת, גם הכרח לקבוע כי נסיבות התלות והיחסים האישיים על בסיסם ניתנה המתנה כנגד הבטחת מגוריה, בכל ימי חייה, בבית, יש בהן להצדיק מסקנה לפיה – יש בהפרת איסור המכירה פגיעה עמוקה ושורשית באמונה במערער, אמון ומערכת יחסים אישית, אשר עמדו בבסיס המתנה עצמה.

משעה שהפר המערער את התנאי האמור, בו הייתה תלויה ושלובה המתנה – בטלה המתנה.

על מנת ללמוד מסקנה זו, די לבחון את גמירות דעת הצדדים כאמור, ומבלי שיש הכרח כי השלכות התרחשות התנאי יפורטו במפורש בכתב בהסכם המתנה עצמו, כטענת ב"כ המערער.

65. לטעמי בנסיבות עניינו וכמפורט, התנאי המעגן את זכותה של המשיבה לגור בבית כל ימי חייה אל מול מכירת הבית לאחר ללא הסכמתה, לא רק יוצר מתח גדול בין השניים ומעמיד את זכויות המשיבה על בלימה ובאי ודאות כבדים, אלא סותר מהותית את זכות המשיבה למגורים בתנאים אותם קבעה וודאי סותר את ציפייתה בעת מתן המתנה.

66. בדין דחה בימ"ש קמא את טענות המערער לפיהן הוכיח הוא כי תיקן את הפרת התנאי בכך שביטל את הסכם המכירה למשיב 2.
בנדון לא זומן משיב 2 לעדות, לא הוצגו אסמכתאות על השבת התמורה או ביטול המשכון, כשמכל מקום עסקינן בקביעות עובדה שאין מקום להתערב בהן.

67. יתרה מזאת ועפ"י הניתוח שהצגתי, אף אם היה מוכח כי ההפרה תוקנה, אין בכך לרפא את התרחשות התנאי מעיקרו ואת הפסול שבמעשה עצמו וכמחייב את ביטול המתנה. מבחינה מהותית, עצם ההפרה, על הפגיעה באמון ואי הוודאות שנוצרו בעקבותיה, מקימות את זכותה של המשיבה לבטל את המתנה שהייתה תלויה ושלובה בתנאי האמור.

בנסיבות עניינו, ההליכים להם נדרשה המשיבה והמערכות המשפטיות המתישות להן נקלעה בעקבות התנהלות המערער שמכר את הבית (ואפילו אם היה מוכיח כי סופו של יום ביטל מכירה זו), מחדדים ומחזקים היטב את המסקנה האמורה.

68. לאור המפורט בפסק דין זה אין גם מקום להיעתר לדרישתו החלופית של ב"כ המערער כי נתערב בשיעור ההוצאות שנפסקו לחובתו ואשר בדין נפסקו בשיעור שנפסקו.
בנוסף לאמור, יפות בעניינו ההלכות הקובעות כי התערבות ערכאת ערעור בסוגיית הוצאות שנפסקו תיעשה בצמצום ורק במקרים חריגים, אשר עניינו ודאי לא נמנה עמם.

<u>סוף דבר</u>

69. **עפ"י ההכרעות בחוות דעתי לעיל אמליץ לחבריי לדחות את הערעור ולחייב את המערער בהוצאות משפט של המשיבה בסכום כולל של 25,000 ₪.**

דני צרפתי, שופט

<u>אשר קולה, שופט, אב"ד</u>:
אני מסכים.

אשר קולה, שופט
[אב"ד]

<u>רננה גלפז מוקדי, שופטת</u>:
אני מסכימה.

רננה גלפז מוקדי, שופטת

סוף דבר, הוחלט, איפוא פה אחד כאמור בסעיף 69 לחוות דעתו של השופט ד. צרפתי.

ניתן היום, ט"ז אדר תש"פ, 12 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.

אשר קולה , שופט	**דני צרפתי , שופט**	**רננה גלפז מוקדי, שופטת**