



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

אנדרי סלאבו
ע"י ב"כ עו"ד חגי טימנס

התובע

נגד

ראומה חרזי
ע"י ב"כ עו"ד רונן רבי

הנתבעת

פסק דין

1 האם יש להצהיר על בטלות מסמכי התחייבות לתת מתנה שבמסגרתם העניק התובע את דירתו
2 לנתבעת ולהורות על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה על הדירה לטובת הנתבעת?
3

4 א. תמצית טענות התובע

5
6 1. התובע, בן 76, הוא מהנדס בניין שהתגרש מאשתו לפני שנים רבות.

7
8 2. לתובע היו שתי דירות. דירה אחת שהוא מתגורר בה בתל אביב כארבעים שנה (להלן:
9 הדירה) ודירה נוספת בגבעת שמואל שמושכרת כבר שנים רבות (להלן: הדירה בגבעת
10 שמואל).

11
12 3. משנת 2013, הגב' אלונה לנדס שבתאי היא ידועה בציבור של התובע, למרות שהם התגוררו
13 בנפרד ולא נהלו משק בית משותף (להלן: אלונה).

14
15 4. בשנת 2019 התובע ואלונה נפרדו והתובע נותר בודד והיה במשבר אישי קשה.

16
17 5. הנתבעת היא שכנה של התובע והם מתגוררים באותו בניין. לאחר פרידתו של התובע
18 מאלונה, הנתבעת התקרבה לתובע, הם נפגשו פעמים רבות בדירתו או בדירתה והיא
19 הבטיחה לו שתדאג לכל צרכיו עד יום מותו. כתוצאה מהשפעה בלתי הוגנת וניצול מצוקתו,
20 חתם התובע ביום 23.12.19 על צוואה שבמסגרתה העניק לנתבעת את כל עיזבונו. הצוואה
21 נערכה במשרדו של ב"כ הנתבעת.

22
23 6. ביום 30.9.20 התובע נעצר ובהמשך עבר לחלופת מעצר בהוסטל, שם שהה עד ששוחרר ביום
24 15.11.20. לאחר שחרורו, התובע היה נתון במעצר בית כשהנתבעת ובעלה לשעבר היו
25 המפקחים שלו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

- 1
- 2 7. בתחילת שנת 2021 חזרו אלונה והתובע להיות בקשר וביום 26.8.21 העניק התובע לאלונה
- 3 את שתי דירותיו במתנה, תוך שמירה על זכותו להתגורר בדירה או להשכיר אותה לכל ימי
- 4 חייו וכן נשמרה זכותו לקבל למשך כל חייו את דמי השכירות מהדירה בגבעת שמואל.
- 5
- 6 8. לאחר הענקת הדירות במתנה לאלונה, נדהם התובע לגלות שנרשמה הערת אזהרה לטובת
- 7 הנתבעת על הדירה עוד ביום 26.11.20. מיד לאחר גילוי עובדה זו, חתם התובע ביום 5.9.21
- 8 על תצהיר בו הודיע באופן בלתי חוזר על ביטול כל התחייבויותיו כלפי הנתבעת.
- 9
- 10 9. ביום 24.1.22 שלח ב"כ התובע לב"כ הנתבעת מכתב דרישה לביטול הערת האזהרה שבו
- 11 נאמר שהתובע כלל לא התכוון להעניק לנתבעת זכויות בדירה בחייו והוא לא זוכר שהוחתם
- 12 על מסמכים נוספים מלבד הצוואה לטובת הנתבעת כגון מסמכי התחייבות לתת מתנה
- 13 וחתמתו על מסמכים אלו נעשתה מבלי שהבין את משמעות הפעולה ואת תוצאותיה. מכתב
- 14 זה לא נענה.
- 15
- 16 10. לפיכך, ביום 17.4.22 הגיש התובע את התביעה דן שבמסגרתה עתר לביטול ההתחייבות
- 17 הנטענת לנתבעת ביחס לדירה ולמחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הנתבעת. רק
- 18 במסגרת כתב ההגנה שהוגש ע"י הנתבעת ביום 20.7.22 התברר לתובע שביום 26.11.20 הוא
- 19 הוחתם על מסמכי התחייבות לתת מתנה, לרבות תצהיר וייפוי כוח בלתי חוזר להענקת
- 20 הדירה לנתבעת. התובע לא זכר זאת וכשהוא נקרא לחתום על מסמכים אצל עורך דין
- 21 מטעם הנתבעת ביום 26.11.20, הוא חשב שהוא חותם רק על מסמכים הקשורים לצוואה
- 22 הניתנת לשינוי בכל עת ולא הוסברה לו המשמעות של העברת הדירה לנתבעת בחייו מבלי
- 23 לשמר לעצמו זכות מגורים או את הזכות להשכרת הדירה וקבלת שכר הדירה.
- 24
- 25 11. הנתבעת גרמה לתובע להאמין שהמסמכים הנוספים עליהם הוחתם תחת השפעה בלתי
- 26 הוגנת הם מסמכים הקשורים ליישום הצוואה ועורך הדין שהחתים אותו על ההתחייבות
- 27 ויתר המסמכים, לא הסביר לו את משמעות חתימתו. התובע הוחתם על מסמכים שהוכנו
- 28 מראש ע"י עורך דינה של הנתבעת והוא "נפל אפוא קורבן לתרמית מתוכננת במסגרתה
- 29 ניצלה הנתבעת את חולשתו של התובע וחוסר הבנתו".
- 30
- 31 12. לאחר שהנתבעת לחצה על התובע והחתימה אותו על מסמכי ההתחייבות לתת מתנה
- 32 ומשסברה שבידה ייפוי כוח בלתי חוזר שלא מאפשר לתובע לבטל את ההתחייבות והיא אף
- 33 רשמה לטובתה הערת אזהרה על הדירה בתל אביב, היא איבדה עניין בתובע. חל שינוי בוטה
- 34 בהתנהגותה כלפיו והיחסים ביניהם התדרדרו לשפל המדרגה ונתקו לחלוטין. הנתבעת
- 35 שהבטיחה שתדאג לתובע, אפילו לא באה לבקרו במוסד השיקומי בו הוא היה מאושפז



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

- 1 חודשים רבים לאחר ניתוח קשה של כריתת אצבעות. מדובר בהטעיה המהווה פגם בכריתה
2 ואף מהווה התנהגות מחפירה מצידה, המצדיקה את ביטול ההתחייבות כלפיה.
3
- 4 .13 בנוסף, לאחר שניתנה ההתחייבות, הורע מאוד מצבו הבריאותי והכלכלי של התובע והוא
5 אינו עובד. התובע הפך סיעודי והוא סובל מנכות ומאי שליטה בסוגרים. מצבו הרפואי
6 הקשה מטיל עליו עלויות כספיות כבדות שכילו את כספו. התובע זקוק לדירה לצורך מימון
7 עלויות מחייתו ואשפוזו ולכן הוא זכאי לבטל את ההתחייבות.
8
- 9 .14 כוונת הנתבעת לפנות אותו מהדירה ומחסביבה בה הוא מתגורר שנים רבות ולהעבירו
10 לדירה בגבעת שמואל שנמצאת בקומה שלישית ללא מעלית. המסמכים החד צדדיים
11 והדרקוניים שהנתבעת החתימה את התובע עליהם, לא מגנים עליו כלל, לא מבטיחים לו
12 זכות מגורים בדירה ואם תושלם מזימתה של הנתבעת, הוא יוותר ללא קורת גג. ניסוח כה
13 חד צדדי של המסמכים היה אפשרי רק תחת השפעה בלתי הוגנת, הטעייה והפעלת
14 מניפולציות על התובע שהיה מצוי אז "בשפל המדרגה".
15
- 16 .15 הנתבעת לא השלימה את הרישום של הדירה על שמה על מנת להערים על מוסדות הרווחה
17 ולזכות בהמשך מגוריה בדיוור ציבורי בסכום חודשי פעוט. הנתבעת שהבטיחה לתובע
18 שתדאג לכל מחסורו, הוליקה אותו שולל ונישלה אותו מרכושו.
19
- 20 .16 ניתוק הקשר של הנתבעת מהתובע מהווה התנהגות מחפירה ובהתאם לסעיף 5(ג) לחוק
21 המתנה תשכ"ח – 1968 (להלן: חוק המתנה), התובע זכאי לחזור בו מההתחייבות שהעניק.
22 בנוסף, יש לבטל את ההתחייבות עקב העדר גמירות דעת, העדר מסוימות, השפעה בלתי
23 הוגנת, הטעייה, טעות ועושיק. לפיכך יש להצהיר על ביטול מסמכי ההתחייבות לתת מתנה,
24 להורות על מחיקת הערת האזהרה, להורות לנתבעת לחתום על תצהיר ביטול העסקה
25 ולחייבה בהוצאות.
26
- 27 **ב. תמצית טענות הנתבעת**
28
- 29 .1 התובע שחי בגפו, העניק לנתבעת את הדירה במתנה גמורה לאחר שנרקמה ביניהם ידידות
30 עמוקה. הצדדים היו נפגשים כמעט מידי יום והתובע היה מבקר רבות בבית הנתבעת
31 ומתארח לארוחות ערב. הנתבעת אף הייתה מבקרת רבות בדירת התובע, בפרט לאחר
32 שהוא התקשה לעלות במדרגות לדירתה והם היו משוחחים טלפונית מידי יום "שיחות
33 ידידותיות ושיחות נפש ממושכות ונהנו זה מחברתה של זו". הנתבעת הייתה מאוד מסורה
34 לתובע והתובע היה מכנה אותה בחיבה "אחותי הקטנה".
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110 סלאבו נ' חרזי

- 1 כהוקרה לנתבעת ולאור החברות העמוקה ביניהם, פועלה הרב של הנתבעת ומסירותה היום
2 יומית כלפיו, התובע כתב ביום 23.12.19 צוואה בעדים שבמסגרתה ציווה לנתבעת את
3 הדירה. לאחר כשנה, כשהקשר בין הצדדים התהדק יותר, התובע רצה להעניק לנתבעת
4 "מתנה ממשית לאלתר ולא רק לאחר מותו" ולכן ביום 26.11.20 הוא העניק לה במתנה את
5 הדירה. סמוך לפני כן, כשהתובע שהה במעצר ולאחר מכן בהוסטל, הנתבעת ובן זוגה
6 לשעבר היו היחידים שביקרו אותו, חתמו על ערבות לשחרורו ואף שמשו כמפקחים עליו.
7 הצוואה נחתמה כשנה לפני החתימה על תצהיר המתנה ולכן טענת התובע לפיה הוא חשב
8 שהוא חותם על מסמכים הקשורים לצוואה, מגוחכת.
9
- 10 התובע חתם על מסמכי הענקת המתנה בנוכחות עו"ד דרור אוסטפלד, תוך ויתור בכתב על
11 זכות החזרה מהמתנה. התובע חתם על המסמכים מיוזמתו, ביישוב הדעת ובהבנה מלאה
12 וברורה, לאחר שהוסבר לו תוכנם ומהותם. הנתבעת לא העלתה בדעתה שביום בהיר אחד,
13 התובע יחליט להפר את התחייבותו ולחזור בו מהמתנה שהעניק לה, שהיא מתנה גמורה
14 ובלתי חוזרת.
15
- 16 הנתבעת הסתמכה הסתמכות גמורה על התחייבותו של התובע. זאת, מאחר שהנתבעת
17 זכאית להתגורר בדיוור ציבורי והיא משלמת דמי שכירות סמליים בסך של 250 ₪ לחודש
18 עבור דירת שלושה חדרים בתל אביב. מי שיש לו דירה על שמו מאבד זכות זו. יתרה מכך,
19 מי שהתגורר חמש שנים בדיוור ציבורי זכאי לרכוש את הדירה שהוא מתגורר בה בהנחה
20 משמעותית המסתכמת ביותר ממיליון ₪. בעקבות הענקת הדירה, הנתבעת הפסידה את
21 כל ההטבות וההנחות הנ"ל להן היא זכאית כדיירת בדיוור הציבורי ומשרד הבינוי והשיכון
22 שלח לה מכתב המודיע לה על כך. הנתבעת אף שילמה מכיסה למס שבח סך של 54,547 ₪
23 שאותו היה אמור התובע לשלם מאחר שיש לו עוד דירה.
24
- 25 בשלב מסוים התובע הפסיק לענות לשיחות טלפוניות מהנתבעת ואז כשהיא שלחה לתובע
26 מסרון ושאלה האם "הכול בסדר?" הוא השיב לה: "גנבים מחוץ לתחום". הנתבעת לא
27 הגיבה לתשובה זו ולאחר מכן היא שמעה משכנים שהתובע סיפר להם שהוא מאשים אותה
28 בגניבה של 70,000 ₪ מדירתו. הנתבעת החליטה להבליג ולא להשיב לתובע. בכל מקרה,
29 אין בכך שהנתבעת "נעלמה" כפי שטוען התובע, משום התנהגות מחפירה כלפיו. ברור שאם
30 הנתבעת הייתה מבקרת את התובע במוסד השיקומי שבו הוא שהה, הוא היה טוען שהיא
31 מטרידה אותו.
32
- 33 התובע הוא זה שהחל לנהוג בצורה מחפירה כלפי הנתבעת על לא עוול בכפה ואולם היא
34 המשוכה לכבד אותו, לספוג את העלבון ולא להשיב לו. לא לחינם לא צורפה כל אסמכתא
35 או ראייה לכך שהנתבעת התנהגה כלפי התובע בהתנהגות מחפירה. על פי הפסיקה, הנטל





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110 סלאבו נ' חרזי

- 1 להוכיח התנהגות מחפירה מוטל על התובע והוא לא עמד בו. בכל מקרה, סיום יחסים לא
2 מהווה התנהגות מחפירה, קל וחומר שמי שיזם את סיום היחסים היה התובע. מכתבו של
3 עו"ד הבר שבו הואשמה הנתבעת בגניבת כסף מהתובע, נועד לגרום לנתבעת לשנות את
4 התנהגותה כלפי התובע ול"הלביש" על הנתבעת עלילת גניבה במטרה לבטל את עסקת
5 המתנה. התובע אפילו לא הוכיח שהגיש תלונה בגין הגניבה הנטענת.
6
- 7 התובע לא יכול לחזור בו מהמתנה. התובע חתם על ייפוי כוח בלתי חוזר להעביר את הדירה
8 על שם הנתבעת ובמסגרתו הוא וויתר על האפשרות לחזור בו מהמתנה. הנתבעת אף לא
9 נהגה בהתנהגות מחפירה כלפי התובע והוא לא הוכיח טענה זו. אדרבא, התובע הוא זה
10 שהתנהג באופן מחפיר כלפי הנתבעת ואף שלח ביום 31.1.22 מכתב באמצעות עו"ד הבר
11 שבו האשים את הנתבעת בהיעלמות "סכום כסף משמעותי" מדירתו כשנתיים לפני כן,
12 בזמן ששהה מאחורי סורג ובריח עקב עבירת הטרדה. סיום היחסים ביניהם ביוזמת התובע
13 לא מהווה התנהגות מחפירה.
14
- 15 התובע הוא זה שניתק את היחסים ביניהם, ככל הנראה בעקבות השפעה בלתי הוגנת של
16 אלונה, שחזרה לחייו לאחר שנפרדו והיא לחצה עליו להעניק לה את הזכויות בדירה ולנתק
17 את קשריו עם הנתבעת. התובע גם לא הציג בדל ראיה לטענתו בדבר השפעה בלתי הוגנת
18 מטעמה ונראה כי מי שמשפיע על התובע בהשפעה בלתי הוגנת זו אלונה. התברר מחקירתה
19 של אלונה שהיא כלל לא ידועה בציבור של התובע והם מעולם לא חיו יחדיו ולא ניהלו משק
20 בית משותף. אלונה העידה גם שהיא מעולם לא פגשה את הנתבעת ולא הכירה אותה והדבר
21 מלמד עד כמה הקשר בינה לתובע הוא רופף, שהרי אחרת אין ספק שהיא הייתה מתוודעת
22 לנתבעת שהייתה בקשר הדוק עם התובע.
23
- 24 אין שחר לטענת התובע שהוא לא הבין על מה הוא חתם. כידוע, קיימת חזקה לפיה מי
25 שחתם על מסמך הבין את תוכנו. התובע חתם על תצהיר, שטר מכר וייפוי כוח בלתי חוזר.
26 התובע הוא אדם צלול וחד מחשבה, מהנדס בניין ותיק שהתמנה כמומחה מטעם בית
27 המשפט בתיקים רבים, הוא מכין חוות דעת והוא אף נחקר על חוות דעתו. התובע הגיש לא
28 מעט תביעות אזרחיות בעבר וברור שהוא הבין היטב את המשמעות המשפטית של החתימה
29 על המסמכים המשפטיים ביחס לדירה. גם יותר משנה לאחר הענקת המתנה, התובע
30 המשיך לפרסם את שירותיו כמהנדס מומחה בפייסבוק.
31
- 32 הנתבעת "אינה מוותרת על ביצוע השלמת הרישום בהקדם, או להתגורר בדירה או לגבות
33 דמי שכירות מהמתגוררים בה". ברם, היא "לא התכוונה לפגום ברווחת התובע או לפעול
34 באופן מידי וללא סידור הולם" (סעיף 14 לסיכומיה).
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

11. התובע לא הוכיח שחלה הרעה במצבו הכלכלי. התובע לא ציין האם יש לו נכסים ומה היקפם, האם הוא זכאי לגמלאות או לפנסיה ומה עלות המוסד השיקומי שהוא שוהה בו. העובדה שהתובע בחר מרצונו החופשי לוותר על הדירה בגבעת שמואל ולהעניק אותה במתנה לאלונה, לא יכולה להוות הרעה משמעותית במצבו הכלכלי. אדרבא, העברת דירה זו לאלונה, מלמדת שמצבו הכלכלי איתן והוא מסוגל להעניק לה דירה במתנה. לא ברור גם, כיצד לפתע התרוקן חשבון הבנק של התובע כך שנותרו בו רק כ – 37,000 ₪ מתוך סך של 300,000 ₪ שהיה בו. התובע לא פירט למי העביר את הכספים והאם יש לו חשבונות נוספים. כמו כן, הדירה בגבעת שמואל תעבור הליך של "פינוי בינוי" בקרוב והתובע יהיה זכאי לדירה חדשה ונגישה. התובע גם לא הוכיח שהנתבעת השפיעה עליו בהשפעה בלתי הוגנת ובכל מקרה, אין בסיס משפטי לביטול מתנה מחמת השפעה בלתי הוגנת. התובע גם לא הוכיח שהנתבעת עשקה אותו או לחצה עליו או ניצלה אותו על מנת לקבל את הדירה.
12. התובע העניק לנתבעת את הדירה במתנה גמורה ויותר במפורש על הזכות לחזרה ממנה. הנתבעת הסתמכה על המתנה ומצבה השתנה מאז דרמטית, עת איבדה את זכאותה להטבות והנחות בדיור הציבורי. הנתבעת לא יכולה לרכוש כיום את הדירה הציבורית שהיא מתגוררת בה בהנחה של מיליון ₪ ובמקום לשלם שכר דירה בגובה של 280 ₪, היא נאלצת לשלם כיום שכר דירה בסך של 3,026 ₪ לחודש מאחר שקיבלה את הדירה במתנה. הנתבעת כיבדה ומוקירה את התובע עד היום ולא התנהגה כלפיו בהתנהגות מחפירה ואפילו לא בחוסר כבוד המינימאלי ביותר. לא הייתה קיימת השפעה בלתי הוגנת או עושק או הטעייה. התובע הוא זה שרצה להעניק את הדירה במתנה לנתבעת וביקש להראות לה את הערכתו כלפיה באופן מידי שאינו ניתן לחזרה ולכן יש לדחות את התביעה ולחייב את התובע בהוצאות.
- ג. **דין והכרעה**
1. כל עוד המתנה לא הסתיימה ברישום הזכויות ע"ש הנתבעת, מדובר אך ורק בהתחייבות של התובע לתת מתנה, זאת מכוח הוראת סעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**). כפי שנקבע בע"א 879/14 נחשון נ' נחשון (5.5.16) בהתייחס להוראת סעיף 7 לחוק המקרקעין והשלכתו על הוראת סעיף 6 לחוק המתנה:
- "על יסוד הוראה זו נקבע זה מכבר כי הקניית מתנה של זכות בעלות במקרקעין מסתיימת עם רישום הבעלות במרשם המקרקעין על שמו של מקבל המתנה. בהיעדר רישום כאמור, אין מדובר אלא בהתחייבות ליתן מתנה".** (שם, בפסקה 16 לפסק הדין)
2. משמדובר רק בהתחייבות לתת מתנה, קיימת לנותן המתנה אפשרות עקרונית לחזור בו מהתחייבותו וזכות זו מעוגנת בס"ק 5(ב) ו-1(ג) לחוק המתנה בהם נקבעו ההוראות כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

5. התחייבות לתת מתנה

.....

(ב) כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו.
(ג) מלבד האמור בס"ק (ב), רשאי הנותן לחזור בו מהתחייבותו אם היתה החזרה מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן או כלפי בן משפחתו או בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן".

3. במקרה דנן המתנה לא הושלמה, היות שהדירה טרם נרשמה ע"ש הנתבעת ולטובתה רשומה הערת אזהרה בלבד ולפיכך עסקינן בהתחייבות לתת מתנה. בבע"מ 4778/17 פלוני נ' פלוני (2.8.17) נקבע כי: "יהיו הטעמים שבשלהם לא הושלמה ההקניה אשר יהיו, ואפילו הם 'פורמאליים' או 'טכניים'" (פסקה 16) – ההוראות הנ"ל בחוק המתנה יחולו.

4. ברם, התובע חתם על ייפוי כוח בלתי חוזר שבו נקבע בסעיף 9 כי: "ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר... ואין אני ו/או כל מי שיבוא במקומי ו/או תחתי ו/או אחרי זכאי לבטלו ו/או לשנותו ו/או לתקנו...".

5. נפסק, שחתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר בעסקת מתנת מקרקעין, מהווה ויתור בכתב של נותן המתנה על האפשרות לחזור מהמתנה. בע"א 404/84 סעתי נ' סעתי פ"ד מא(2), 477 בעמ' 493 נקבע כי:

"כרגיל צריך לדעתי לראות בייפוי כוח בלתי חוזר הנחתם בפני נוטריון ציבורי ויתור מצד הנותן על זכות החזרה ממתנה בלתי מותנית לפי סעיף 5(ב) סיפא לחוק המתנה... הרשות לבטל מתנה שטרם הושלמה, כל עוד לא שינה המקבל את מצבו לרעה, אינה מתיישבת, לדעתי עם מתן ייפוי כוח בלתי חוזר שהמתנה מיועדת לו".

כמו כן, בע"א 493/91 מזרחי נ' מזרחי פ"ד נ(1) 199 בעמ' 206 נפסק כי:

"ניתן להניח כי נותן המתנה הניח כי בחתימתו על ייפוי הכוח הבלתי חוזר הוא מוותר על זכותו לחזור בו מן המתת, ואולי אף ניתן להניח כי נותן המתנה התכוון להשלים, ככל הניתן, את כל הפעולות הדרושות מצדו לשם השלמת העברת הקניין במתנה, על ידי החתימה על ייפוי הכוח האמור".

ראו גם: בע"מ 4778/17 פלוני נ' פלוני (2.8.17) בפסקה 14.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110 סלאבו נ' חרזי

1

2 לפיכך, לא ניתן לבטל את ההתחייבות של התובע לתת את הדירה במתנה לנתבעת מכוח
3 סעיף 5(ב) לחוק המתנה.

4

5 .6 בכל הנוגע לאפשרות לחזור מהמתנה לפי סעיף 5(ג) לחוק המתנה - נקבע שסעיף זה חל גם
6 אם נותן המתנה ויתר על זכות החזרה. כפי שנפסק בע"א 1516/99 מרים לוי נ' חג'אזי, פ"ד
7 נה(4) 730 (להלן: פס"ד לוי):

8

9 "במצבים האמורים בסעיף 5(ג) - קרי, התנהגות מחפירה של מקבל המתנה או הרעה
10 ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן - מוקנית זכות חזרה לנותן המתנה ללא הגבלות
11 אפילו ויתר הנותן בכתב על זכותו לחזור בו ואפילו אם הנהנה שינה את מצבו בהסתמך על
12 המתנה".

13

14 ראו גם: ע"א 7156/06 צמח נ' גבאי (19.7.09).

15

16 .7 האם התובע הוכיח שהנתבעת התנהגה כלפיו "בהתנהגות מחפירה" כהגדרתה בסעיף 5(ג)
17 לחוק המתנה? בע"א 350/96 וייסר נ' שביט פ"ד נב(5), 797 (1999) נקבע ע"י כב' השופט
18 טירקל (בדעת הרוב כנגד דעתו החולקת של כב' השופט לוי) שיש לפרש את הביטוי
19 "התנהגות מחפירה" ב"פרשנות רחבה המקלה על מי שהתחייב לתת מתנה". בית המשפט
20 פסק כי:

21

22 "לדוגמה, מילת גנאי, אמירה של זלזול ואפילו עקימת פרצוף, שייחשבו עניין של מה בכך
23 על רקע מערכת יחסים אחרת, משמעותן רעה וחמורה כאשר מדובר בנותן מתנה
24 ובמקבלה. לפי שיטתי, לעניין סעיף 5 (ג) לחוק המתנה, די בהתנהגות בלתי ראויה כלשהי
25 כדי להקים עילת החזרה".

26

27 .8 בפס"ד לוי נקבע ביחס לסעיף הנ"ל כי:

28

29 "קשת המקרים שבהם רשאי נותן המתנה לחזור בו מן המתנה, כל עוד לא הושלמה
30 ההקניה, היא רחבה מאוד, בכפוף לעמידה בדרישות תום הלב... התנהגות מחפירה של
31 מקבל המתנה... מוקנית זכות חזרה לנותן המתנה ללא הגבלות אפילו ויתר הנותן בכתב
32 על זכותו לחזור בו ואפילו אם הנהנה שינה את מצבו בהסתמך על המתנה... משקל
33 ההסתמכות על ההתחייבות לתת מתנה הוא "כמשקל נוצה" לעומת משקל זכותו של
34 הנותן לחזור בו" (עמ' 764-763).

35





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

- 1 : בע"א 7156/06 צמח נ' גבאי (19.7.09) קבע בית המשפט ביחס לסעיף 5(ג) לחוק המתנה כי:
2
3 "אכן לא כל פרידה בין בני זוג או סיומה של מערכת יחסים עולים כשלעצמם כדי
4 "התנהגות מחפירה". אלא שבנסיבות מקרה זה... התנהגותה של המערערת כלפי המשיב
5 הייתה צינית, נצלנית, ובלתי מוסרית העולה כדי "התנהגות מחפירה"."
6
7 .10 מדבריה של הנתבעת בחקירתה הנגדית עולה שאדישותה והתעלמותה מהתובע, לאחר
8 שהוא התחייב להעניק לה את דירתו במתנה, עולה כדי התנהגות מחפירה. ביום 13.9.21
9 שלחה הנתבעת מסרון לתובע שבו כתבה: "מה המצב? מה יש לטלפון שלך". בתגובה השיב
10 לה התובע "גנבים מחוץ לתחום". לאחר מכן שלחה הנתבעת לתובע הודעה שבה שאלה
11 "הכל טוב איתך?" ומשהתובע לא הגיב, היא ניתקה עימו קשר ולא פנתה אליו יותר. ביום
12 9.10.21 שלחה הנתבעת לתובע מסרון שבו נאמר "אני מקווה שהכל בסדר איתך, אני
13 מאחלת לך הרבה בריאות". פרט למשלוח הודעות אלו (נספח 8 לתצהיר הנתבעת), הנתבעת
14 לא פנתה יותר לתובע בכל צורה שהיא. היא לא התקשרה אליו ולא ניסתה לבקר אותו
15 בדירתו. פשוט, התעלמות מוחלטת. הנתבעת הודתה שלאחר משלוח ההודעה הנ"ל בחודש
16 אוקטובר 2021 היא לא עשתה כל מאמץ לחדש עימו את הקשר או לעזור ולתמוך בו (עמ'
17 31 שורות 25-27).
18
19 .11 גם לאחר שביום 31.1.22 שלח ב"כ התובע דאז מכתב לנתבעת ולב"כ, שבמסגרתו נטען
20 שאחרי שהתובע חזר לביתו לאחר היעדרות של חודש וחצי בעקבות מעצר וגילה שסכום
21 משמעותי של כסף נעלם מביתו בשעה שלנתבעת היה המפתח לדירתו, לא השיבה הנתבעת
22 למכתב ולא פנתה אל התובע על מנת ליישר את ההדורים ולהסביר את עמדתה.
23
24 .12 הנתבעת העידה שהתובע היה "כמו בן משפחה" שלה (עמ' 25 שורה 6) והוא "אהב אותי
25 מאוד מאוד" (עמ' 26 שורה 13). לטענתה, הוא היה מבקש ממנה להכין לו אוכל הרבה
26 פעמים (עמ' 25 שורה 33). היא אף ניקתה פעם את השירותים בביתו לפי בקשתו לאחר שהם
27 התלכלכו מצואתו (שם שורות 26-27) והיא עשתה "הכל למענו" (עמ' 26 שורה 14).
28
29 .13 הנתבעת העידה שהתובע הרגיש שהיא תהיה לצידי ותתמוך בו עד ליום מותו וכי היה לתובע
30 אמון בה (עמ' 27 שורות 15-16). למרות זאת, הנתבעת לא עשתה כל מאמץ ליישר את
31 ההדורים עם התובע ותירוצה שלא עשתה כן מאחר שהתובע הכפיש והעליב אותה והיא
32 חששה שהוא יטען שהיא מטרידה אותו (עמ' 31 שורות 32-33), לא מצדיקים חוסר מעש
33 מוחלט מצידה. מה גם, שטענתה לפיה שמעה משכנים שהתובע מדבר נגדה והעליל עליה
34 שהיא גנבת, לא הוכחה כלל ולא זומן ולו שכן אחד לתמוך בטענה זו. ניתן לצפות ממי
35 שקיבלה רק פחות משנה לפני כן את דירת מגוריו של התובע, שתעשה מאמץ מינימאלי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

- 1 לפנות ולנסות להתפייס עם התובע. חוסר מעש מוחלט זה כלפי מי שלטענתה אהב אותה
2 מאוד ונתן בה אמון, מהווה התנהגות מחפירה. מצופה היה מהנתבעת שתעשה הרבה יותר
3 על מנת לשוב ולנסות לסייע לתובע. התנהגות זו לא עולה בקנה אחד עם התנהגות ראוייה
4 כלפי אדם שציפה מהנתבעת שתהיה לצידי ותתמוך בו כל חייו ואף העביר לה את דירת
5 מגוריו במתנה.
6
7 התנהגות הנתבעת היא מחפירה, במיוחד שעה שהתובע אושפז למשך חודשים ארוכים .14
8 במוסד שיקומי לאחר ניתוח כריתה שעבר ובכל התקופה הזו, הנתבעת המשיכה להתעלם
9 מקיומו של התובע, לא הגיעה אפילו פעם אחת לבקרו ולא ניסתה ליצור איתו שום קשר.
10 נראה כי מבחינת הנתבעת "הכושי עשה את שלו הכושי יכול ללכת". המתנה כבר "בכיסה"
11 והתובע חדל לעניין אותה.
12
13 ברם, אף אם לא ניתן לראות בחוסר המעש המוחלט של הנתבעת משום התנהגות מחפירה .15
14 כלפי התובע, התובע הוכיח כי חלה "הרעה ניכרת" במצבו הכלכלי המצדיק את ביטול
15 המתנה.
16
17 התובע צירף לתביעתו אישור לפיו החל מיום 2.8.22 הוא מאושפז במחלקת סיעודי מורכב. .16
18 באישור רפואי שצורף עולה שהתובע במצב סיעודי חלקי וכי הוא עבר ניתוח לכריתת שתי
19 אצבעות מרגלו ביום 22.7.22. בנוסף, התובע צירף דפי חשבון בנק המלמדים שנכון ליום
20 30.11.20 היה בחשבונו סך של מעל 309,000 ₪ ולעומת זאת, ביום 30.9.21 נותר בחשבונו
21 רק סך של כ – 37,000 ₪.
22
23 לא נסתרה טענת התובע שלאור העובדה שהוא הפך לסיעודי והוא סובל בין היתר מאי .17
24 שליטה בסוגרים, הוטלו עליו עלויות כספיות כבדות שכילו את כספו, הוא אינו יכול לעבוד
25 יותר והכנסתו היחידה היא מקצבת ביטוח לאומי בסך של כ – 2,500 ₪ לחודש ודמי שכירות
26 מהשכרת הדירה בגבעת שמואל בסך של 3,600 ₪ לחודש. לטענתו, אין לו פנסיה או ביטוח
27 (עמ' 23 שורות 1-2). אלונה העידה שלאור מצבו הכלכלי הקשה של התובע היא נאלצה
28 לסייע לו לשלם את התשלומים למוסד השיקומי בו הוא שהה שעמדו על 15,000 ₪ לחודש
29 (סעיף 11 לסיכומי התשובה). לתובע יש מטפל צמוד ולדבריו "בלעדיו לא הייתי יכול לזוז"
30 (עמ' 22 שורה 34). התובע לא נחקר על מצבו הבריאותי והכלכלי, גרסתו לא נסתרה
31 והנתבעת עצמה הודתה שאין לה מושג אודות מצבו הכלכלי של התובע (עמ' 32 שורות 3-
32 8). אכן, העובדה שהתובע העביר את הדירה בגבעת שמואל לאלונה, ועקב כך הוא נותר ללא
33 כל דירה, לא יכולה להוות בסיס להרעה במצבו הכלכלי, שעה שהוא עצמו החליט מיזמתו
34 "להתפשט" מנכסיו. ברם, מעדותה של אלונה עולה שלמרות שקניינית הדירה בגבעת
35 שמואל עברה אליה, כל הזכויות בדירה עדיין שייכות באופן מהותי לתובע בלבד לרבות שכר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110 סלאבו נ' חרזי

- 1 הדירה ולשיטתה, היא ביקשה מעורך דינה לרשום בהסכם כי תחולתו רק לאחר פטירתו
2 של התובע (עמ' 11 שורות 32-34) וכלשונה "הדירות נמסרו בידיעה ברורה שאין לי זכויות
3 בדירה כל עוד הוא בחיים" (עמ' 14 שורות 15-19). איני מביע כמובן כל עמדה בכל הנוגע
4 לתוקפו של הסכם זה לאור סעיף 8 לחוק הירושה תשכ"ה – 1965.
5
- 6 18. לאור ההתדרדרות הקשה במצבו הבריאותי של התובע שהביאה גם להרעה ניכרת במצבו
7 הכלכלי, זכאי התובע לבטל את ההתחייבות לתת מתנה. ברור שאם התובע יאלץ להתפנות
8 מהדירה כפי שהנתבעת דורשת, הוא יאלץ לשכור לעצמו דירה נגישה למגורים מאחר
9 שהדירה בגבעת שמואל היא בקומה שנייה ללא מעלית (עמ' 24 שורות 2-4) ולאור הכנסתו
10 הזעומה, הוא יתקשה לכלכל את עצמו ולו באופן בסיסי ביותר. טענת הנתבעת בסיכומיה
11 (סעיף 103) כי הדירה בגבעת שמואל עומדת לפני תוכנית "פינוי בינוי" והוא עתיד לקבל
12 דירה נגישה חילופית, לא הוכחה כלל ולא ידוע אם קיימת תוכנית כזו ואם כן, מתי היא
13 תבוצע. מכאן, שקיימת עילה לחזרה מהמתנה לפי סעיף 5(ג) לחוק המתנה.
14
- 15 19. אין יסוד לטענת הנתבעת לפיה היא שינתה את מצבה לרעה מאחר שהיא איבדה את
16 זכויותיה להמשיך להתגורר בדיוור הציבורי והיא שילמה מס שבו בעקבות עסקת המתנה.
17 ראשית, נותן המתנה רשאי לחזור בו מההתחייבות לתת מתנה אם חלה הרעה ניכרת במצבו
18 הכלכלי, אף אם שינה מקבל המתנה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות. שנית, משהמתנה
19 תבוטל, לא תהיה בידי הנתבעת דירה וזכויותיה לקבלת דיוור ציבורי לא אמורות להפגע.
20 בנוסף, היא תוכל לקבל בחזרה את תשלומי המס ששילמה בעקבות ביטול העסקה.
21
- 22 20. זאת ועוד: החתמת התובע על ההתחייבות לתת לה במתנה את הדירה אף נגועה בעושק. יש
23 לזכור כי בהסכם מתנה, בשונה מהסכם רגיל, "ההגנה אשר תינתן למקבל מתנה תיפול,
24 במידה ניכרת, בעוצמתה מזו המוענקה למי שנתן תמורה. הטעם ברור. צד שלא תרם מצדו
25 דבר לעסקה ושכל מה שניתן לו בחסד ניתן, איננו זכאי לאותה מידה של הגנה הניתנת
26 למי שתרום לעסקה החוזית" (דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים (כרך א') (להלן: "פרידמן
27 וכהן") בעמ' 472).
- 28 כמו כן נקבע בע"א 6296/05 פנינה כהן נ' עזבון המנוחה בקשי כתון ז"ל (5.8.2007) כי:
- 29 "... אלא שבחווה מתנה יש להכיר בציפיותיו של מקבל המתנה כלגיטימיות רק כאשר
30 הנסיבות והתנהגות הצדדים מצביעות בצורה ברורה וחד משמעית על כוונתו של המעניק
31 להתקשר בחווה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110 סלאבו נ' חרזי

1 בית המשפט אף עמד על חשיבותה של עריכת בדיקה דקדקנית וקפדנית באשר לקיומה של
2 גמירות הדעת של נותן המתנה. כפי שנקבע בע"א 7051/93 האפוטרופוס הכללי נ' איתן
3 גולדברג (20.7.1995):

4 "אכן בהיות המתנה חוזה חד צדדי, ובפרט כאשר המדובר במתנה במקרקעין חייבת להיות
5 הבדיקה לגבי גמירת דעתו של הנותן קפדנית במיוחד".

6 בעמ"ש 12174-10-11 פלונית נ' עיזבון המנוחה ד.ל. (26.1.2014) נפסק כי: 21

7 "אין זו דרכו של אדם קשיש ודל אמצעים להקנות בערוב ימיו את כל רכושו במתנה, ואם
8 ברצונו להיטיב עם אחד מילדיו ולהעדיפו על פני ילדיו האחרים, הדרך לעשות כן היא
9 באמצעות צוואה, קרי, לצוות מה ייעשה ברכושו לאחר מותו. חזקה על אדם כזה שלא
10 ייפרד בנקל מרכושו בעדו בחייו, על מנת שבמידת הצורך הוא יוכל לממש אותו לצרכיו
11 שלו. זאת ועוד, אין לאדם כזה כל סיבה לשלול מעצמו מראש את האפשרות לחזור בו מן
12 המתנה. שלילת הזכות משרתת באופן בלעדי את האינטרס של מקבל המתנה. על כן,
13 שומה על בית המשפט לבחון בקפדנות יתירה מקרים כגון אלה, בהם מוחתם אדם קשיש
14 על שטר מתנה לפיו הוא מקנה לאחר את הבעלות בדירת מגוריו ואף שולל מעצמו את
15 אפשרות החרטה. הדברים יפים במיוחד כאשר ניכרת לעין מעורבות גלויה ופעילה של
16 מקבל המתנה, בכל הנוגע להחתמה על מסמכי המתנה, כמו בענייננו. במקרה כזה, החשש
17 מפני השפעה בלתי הוגנת מצדו של מקבל המתנה על רצונו האמיתי של הקשיש, כמו גם
18 החשש מפני העדר גמירת דעת מצדו של נותן המתנה, מקבל משנה תוקף".

19 האמור לעיל מתייחס להענקת מתנה לילד והדברים קל וחומר שעה שמדובר בהענקה לאדם
20 זר.

21 סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 שעוסק בעילת העושק קובע כי: 22

22 "מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר,
23 חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר ניסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה
24 מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה".

25
26 23. שלושה תנאים מצטברים מקימים את עילת העושק: מצבו של העשוק, התנהגות העושק
27 שמודע למצבו של הנעשק ומנצלה ותנאי חוזה בלתי סבירים מהמקובל.

28
29 24. בע"א 2041/05 מחקשווילי נ' מחקשווילי (19.11.2007), דן בית המשפט העליון בעילת
30 העושק וקבע בין היתר כי:

31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110-04 סלאבו נ' חרזי

1 "עילת העושה הינה אחד הביטויים הברורים לתפיסה העכשווית של דיני החוזים
2 המציבה גם את הדרישה לצדק והגינות חוזית לצד מתן ביטוי לרצון הצדדים... החשיבות
3 היא בעצם ההכרה ביסוד מצפוני מוסרי וערכי שלאורו צריך להיבחן החוזה".

4
5 בית המשפט קבע שם ששלושת התנאים לקיומה של עילת העושה שלובים זה בזה וכלשונו:

6
7 "קיימת ביניהם תלות הדדית המתבטאת בכך שככל שמתקיים אחד היסודות באופן
8 מובהק יותר, כן תטה הכף לכיוון המסקנה שמתקיימים היסודות האחרים... ככל שהיחס
9 בין הערכים נוטה יותר לרעתו של העושה, ייטה בית המשפט לשעות לשוועתו גם לגבי
10 יסודותיה האחרים של עילת העושה... היסוד שלפיו תנאי העסקה יהיו גרועים במידה
11 בלתי סבירה מתקיים מאליו בעסקאות מתנה לפחות כל אימת שמדובר במתנה בהיקף
12 נכבד החורגת מן המקובל בנסיבות".

13
14 האם מתקיימים שלושת התנאים הנ"ל במקרה דנן? במועד החתימה על מסמכי המתנה, 25.
15 התובע היה בודד, שעה שבת זוגו, אלונה, עזבה אותו. לדבריו "הייתי ממש לבד כמו כלב"
16 (עמ' 20 שורה 23). לטענתו, כשהנתבעת הייתה בקשר עמו "כל ערב היא הייתה מגיעה והיא
17 ישבה לי על הווריד" (עמ' 21 שורה 10 ועמ' 22 שורות 8-9) ולעיתים היא הייתה מביאה לו
18 אוכל (שם שורה 11). הנתבעת אישרה שהתובע היה מבקש ממנה להכין לו אוכל הרבה
19 פעמים (עמ' 25 שורות 33-34). נראה שמצבו של התובע לא היה שפיר לאור בדידותו
20 והעובדה שהוא נזקק לנתבעת על מנת להפיג את בדידותו. עו"ד הוסטפלד שהכין את
21 מסמכי המתנה העיד שנאמר לו שהנתבעת היא "שכנה ומטפלת" של התובע (עמ' 6 שורה
22 29). בנוסף יש לקחת בחשבון שמועד החתימה על מסמכי המתנה היה כעשרה ימים לאחר
23 שהתובע שוחרר מחלופת מעצר בהוסטל ובאותה עת במיוחד "לא היה לו אף אחד" כפי
24 שהעידה הנתבעת (עמ' 26 שורה 32). בימים שקדמו לחתימה על מסמכי המתנה, התובע
25 היה מצוי במעצר בית כשהנתבעת ובן זוגה לשעבר היו המפקחים שלו (עמ' 17 שורה 18),
26 מה שמלמד אף הוא על תלותו של התובע בנתבעת.

27
28 הוכח שהנתבעת הייתה מודעת למצבו של התובע והיא ניצלה את חולשתו הנפשית ובדידותו 26.
29 על מנת לשכנעו לא להסתפק בעריכת צוואה לטובתה אלא אף להעניק לו את דירתו עוד
30 בחייו במתנה וללא כל תנאי. העובדה שבשיחה שהנתבעת הקליטה את התובע ביום
31 החתימה על מסמכי המתנה הוא קרא לה "מיליונרית", לא מלמדת שהוא הפנים שהדירה
32 כבר שייכת לה בחייו וניתן בהחלט לפרש ביטוי זה על רקע העובדה שהתובע התכוון להוריש
33 לה את הדירה לאחר מותו (סעיף 3 לסיכומי התשובה).
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-04-28110 סלאבו נ' חרזי

27. במקרה דנן מתקיים גם הרכיב השלישי הנדרש לעילת העושק, היות שאין ספק שתנאי עסקת המתנה בלתי סבירים. על פי תצהיר המתנה, הנתבעת יכולה לפנות אותו מהדירה שבה הוא מתגורר עשרות שנים בכל עת. אכן, לתובע דירה נוספת בקומה שלישית ללא מעלית וברור כי בגילו, מדובר בדירה שאינה מתאימה למגוריו ולא סביר כלל שהתובע יאלץ לעבור להתגורר בה. הנתבעת העידה שהתובע "תמיד נהג להימנע ממדרגות. כי זה לא היה קל לו" (עמ' 28 שורה 25) ולכן ברור שמגורים בדירה בגבעת שמואל אינה מעשית. יודגש כי הנתבעת הודתה בפירוש שהיא מתעתדת לממש את בעלותה ולפעול לפינויו של התובע מהדירה "בתקופה הקרובה" (עמ' 28 שורה 31).
28. מעדותו של עו"ד דרור אוסטפלד שהנתבעת שכרה את שירותיו להכנת מסמכי המתנה והיא ששילמה את שכר טרחתו (עמ' 7 שורות 33-34) עולה שנושא מקום מגוריו של התובע לאחר הענקת המתנה לא לובן ולא נדון כלל. משעו"ד אוסטפלד נשאל בחקירתו, היכן אמור היה התובע להתגורר לאחר שהוא העניק את הדירה במתנה לנתבעת הוא השיב "לא יודע... אולי יש לו עוד דירה" (עמ' 7 שורות 14-17). גם הנתבעת בעדותה לא אישרה שנושא זה נדון בפגישה והיא ענתה שהיא "לא זוכרת" (עמ' 27 שורה 32 עד עמ' 28 שורה 4). התובע לא היה מיוצג ע"י עו"ד מטעמו והעובדה שלא הוסדר כלל מקום מגוריו לאחר המתנה ולא הוענקה לו למשל זכות מגורים בה למשך חייו או התחייבות של הנתבעת לסייע לו בהעמדת מקום מגורים, מלמדות שתנאי ההסכם אינם סבירים כלל. יצוין גם, שלא ברור כיצד יכולה הנתבעת להמשיך לטפל, לתמוך ולסייע לתובע כפי שלטענתה היא הבטיחה שתעשה למשך כל ימי חייו, לאחר שהתובע יאלץ לעזוב את הדירה בתל אביב ולעבור לגבעת שמואל. האם היא התכוונה להמשיך להכין לו אוכל כל ערב ולנסוע להביא לו אותו בגבעת שמואל? הנתבעת עצמה לא טענה זאת.
29. מעדותו של עו"ד אוסטפלד עולה שקיים ספק גדול האם הוסבר לתובע מה משמעות מסמכי המתנה עליהם הוא הוחתם. שהרי, המסמכים הוכנו מראש (עמ' 6 שורה 20) והתובע הגיע וחתם עליהם. לדבריו: "לא הרגשתי שהוא לא הבין את משמעות העסקה" (עמ' 6 שורה 6) ו"קיבלתי את ההרגשה שהכול תקין... התובע נתן לי הרגשה שהוא מבין את דבריי" (עמ' 7 שורות 11-2). אולם, עו"ד אוסטפלד לא אישר שמאן דהוא הסביר לתובע בפועל את משמעות העסקה ובמיוחד את השלכותיה שמשמען פינויו מדירת מגוריו. מדובר אם כן בתחושה והתרשמות ותו לא. גם הנתבעת עצמה לא העידה שהעסקה הוסברה לתובע והיא טענה שאינה זוכרת (עמ' 27 שורה 30). חיזוק לכך שכנראה לתובע לא ניתן כל הסבר עובר לחתימת המסמכים, ניתן לראות מהאמור בסעיף 7 למכתבו של ב"כ מיום 24.1.22 לעו"ד אוסטפלד שבו מזכיר ב"כ התובע את שיחתו עם עו"ד אוסטפלד שבה אמר לו עו"ד אוסטפלד שזכור לו שהתובע אינו דובר עברית. עו"ד אוסטפלד לא הגיב למכתב זה ולא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

- 1 סתר את תוכנו. מכאן, שכנראה לא ניתן לתובע כל הסבר מאחר שעו"ד אוסטפלד סבר
2 שהתובע לא מבין עברית.
3
- 4 .30 אציין שיש לדחות את טענת התובע כי כשחתם על מסמכי המתנה חשב שמדובר במסמכים
5 הקשורים לצוואה. טענה זו אינה מסתברת, שעה שברור מהמסמכים שהם כלל לא קשורים
6 לצוואה וחזקה שהתובע שהוא מהנדס וותיק, הבין זאת.
7
- 8 .31 במקרה דנן, הוכח גם שהתקיימה השפעה בלתי הוגנת. כפי שצוין בע"א (י-ם) 12734-07-22
9 א.ב.ז. נ' א.ב.ז. (3.1.2023) (להלן: פס"ד א.ב.ז.):
10
- 11 "דוקטרינת ההשפעה הבלתי הוגנת חלה בדיני הירושה (סעיף 30 (א) לחוק הירושה,
12 תשכ"ה-1965). משמעותה - ניצול יתרון פסיכולוגי הנעוץ באמון או בתלות של צד אחד
13 במשנהו, באופן המונע מהצד הנתון להשפעה להפעיל שיקול דעת עצמאי. הדעה
14 המקובלת היא, כי יש להחיל דוקטרינה זו אף על עסקאות מתנה. הכלל הוא, כי אם הצד
15 בעל ההשפעה מנצל את מעמדו ואת תלותו של הצד האחר, באופן שהוא מפיק לעצמו או
16 לצד שלישי יתרון בלתי הוגן על דרך קבלת דבר בעל ערך (בדרך של מתנה, צוואה או חוזה),
17 ניתנת הפעולה לביטול על ידי הצד שפעל תחת אותה השפעה... חוק החוזים אינו כולל בין
18 הוראותיו הוראה מפורשת המאפשרת ביטול חוזה עקב "השפעה בלתי הוגנת". העילה
19 הקרובה ביותר אליה המצויה בחוק החוזים היא עילת העושק שבסעיף 18 לחוק. חרף
20 זאת, הוחלה בפסיקה ובספרות המשפטית הדוקטרינה של השפעה בלתי הוגנת גם על
21 חוזים, ובפרט על חוזי מתנה. הדבר נעשה בהיקש מדיני הצוואות, נוכח מהותו של הסכם
22 מתנה - חוזה חד צדדי, בו מעניק צד דבר למשנהו ללא תמורה, ולמצער, ללא תמורה
23 כלכלית".
24
- 25 ראו גם: בע"מ (ת"א) 1042/04 ס.ש. נ' י. (17.11.2005).
26
- 27 .32 במקרה דנן, מתקיימים כל מבחני העזר שנקבעו בדנ"א 1516/95 מרום נ' היועמ"ש, פ"ד
28 נב(2) 813 (1998) לקיומה של השפעה בלתי הוגנת. הנתבעת העידה כי חוץ ממה "לא היה
29 לו אף אחד" (עמ' 36 שורה 11) ולעיתים היא אף ניקתה לו את הצוואה (סעיף 25 לתצהירה).
30 לתובע לא היו קשרים עם אף אדם אחר מלבד הנתבעת, הוא חי בגפו ולא היה לו שום קשר
31 עם בני משפחה וחברים. התובע נתן בנתבעת אמון ובמעמד החתימה על ההסכם התובע לא
32 זכה ליעוץ משפטי עצמאי והמסמכים הוכנו לפני שהגיע לפגישה אצל עורך דינה של
33 הנתבעת. מסמכי המתנה אף נחתמו ימים בודדים לאחר שהתובע יצא מההוסטל וממצער
34 הבית. כאמור, מסמכי ההתחייבות הם חד צדדיים, מבלי שעוגנה זכותו של התובע להתגורר
35 בדירתו מזה ארבעים שנה ולא הוסדר לו שום מדור חילופי. בצדק טוען התובע בסיכומיו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28110-04-22 סלאבו נ' חרזי

1 (סעיף 33) כי: "ביטול כרית הביטחון הכלכלית של הקשיש בערוב ימיו מבסס באופן מובהק
2 קיומה של השפעה בלתי הוגנת".

3
4 כפי שנקבע בפס"ד א.ב.ז.:

5
6 "בהקשר זה יש אף לעמוד על "הלכת החוטים השזורים", אשר אף לאורה ניתן לבחון את
7 קיומה של השפעה בלתי הוגנת. המבחן לקיומה של הלכה זו דינאמי ורחב כקשת החיים.
8 על בית המשפט להיעזר בחוטים השונים כדי להגיע לראייה כוללת המשקפת את מלוא
9 התמונה. בחינת תחולתה של חזקת השפעה בלתי הוגנת נבחנת "במבט על" על רקע מכלול
10 הנסיבות, כך שחוטים שונים של עילות שונות, הגם שלא היה בכוחם לבסס עילה עצמאית
11 - יכולים להישזר יחד לרבדים המחזקים ומבססים את תחולת החזקה בנסיבות העניין".

12
13 סיכומו של דבר: התביעה מתקבלת. התובע היה זכאי לחזור בו מההתחייבות לתת מתנה
14 לפי סעיף 5 (ג) לחוק המתנה. בנוסף, הוכח שהענקת המתנה הייתה נגועה בעושק ואף
15 בהשפעה בלתי הוגנת. לפיכך, אני מורה על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת
16 הנתבעת על הדירה ומצהיר על בטלות עסקת המתנה. הנתבעת רשאית לפנות לרשויות המס
17 ולבקש את החזר תשלומי המיסים שהיא שילמה בעקבות העסקה (מס שבח ומס רכישה).

18
19 .34 הנתבעת תשלם לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪.

20
21
22 ניתנה היום, כ"ט סיוון תשפ"ג, 18 יוני 2023, בהעדר הצדדים.

23
24
25

נפתלי שילה, שופט