

בית המשפט המחוזי בנצרת

14 ספט 2023
20267-08-21

גבאי נ' רונן

שאהר אטרש

סגן הנשיאה

ורדה גבאי
ע"י עו"ד טארק ז' אסכנדר ואח'

תובעת/נתבעת שכנגד

- נגד -

יאיר רונן
ע"י עו"ד חגי אורגד ואח'

נתבע/תובע שכנגד

פסק דין

1. לפניי תביעה ותביעה שכנגד הנוגעות לדירה הנמצאת ברחוב הנרקיסים 2/3 בנוף הגליל, הידועה כתת חלקה 5 חלקה 26 בגוש 17738 (להלן: "הדירה").

במסגרת התביעה העיקרית, מתבקש בית המשפט להצהיר כי גב' ורדה גבאי (להלן תקרא בשני ההליכים: "התובעת") היא הבעלים של מלוא הזכויות הקנייניות בדירה, הרשומה כיום על שמו של מר יאיר רונן (להלן ייקרא בשני ההליכים: "הנתבע"), ובהתאם זכאית לרשום את הדירה על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

מנגד, במסגרת התביעה שכנגד, מתבקש בית המשפט להורות על סילוק ידה של התובעת או מי מטעמה מהדירה, ולהורות על השבת החזקה בה לידי הנתבע. כן מתבקש בית המשפט לחייב את התובעת בתשלום דמי שכירות רטרואקטיביים למשך 7 שנים בסך 201,600 ₪, ולחייבה לשלם לנתבע סך 20,000 ₪ עבור נזק שאינו ממוני.

רקע עובדתי בתמצית

2. התובעת, ילדית 1933, גרושה ללא ילדים, הינה דודתו של הנתבע.

3. במהלך שנת 1983, נרכשה הדירה ונרשמה בלשכת רישום המקרקעין על שם הנתבע. אין מחלוקת כי התמורה עבור הדירה שולמה ע"י התובעת.

כפי שיובהר בהמשך, בעוד התובעת טוענת כי היה ברור לצדדים שרישום הדירה על שם הנתבע נעשה באופן זמני וכנאמן בלבד, טוען הנתבע מנגד כי התובעת רכשה את הדירה עבורו במתנה, כביטוי ליחסיהם הקרובים ולהיותו בן משפחתה האהוב.

4. אין מחלוקת, כי במהלך השנים מאז נרשמה הדירה על שם הנתבע היא הושכרה לצדדים שלישיים, כאשר דמי השכירות שולמו לתובעת.

בעוד התובעת טוענת כי עובדה זו מהווה ראיה ברורה לידיעת הצדדים על זכויותיה בדירה, טוען הנתבע מנגד כי הסכים להעברת דמי השכירות לתובעת מטוב לבו וכדרך להביע את תודתו לתובעת על רכישת הדירה עבורו.

5. ביום 9.8.2021, ולאחר שהנתבע התחמק, לטענתה, מפניות רבות מטעמה להעביר את הזכויות בדירה על שמה, הגישה התובעת את התביעה העיקרית. ביום 31.10.2021 הגיש הנתבע את התביעה שכנגד.

טענות התובעת בתביעה העיקרית

6. לטענת התובעת, בשנת 1983 רכשה את הזכויות בדירה, עבורה, תמורת 10,000 דולר אותם שילמה מכיסה למוכרים. בשל סכסוך אודות חלוקת נכסים שהיה לה באותה עת עם בן זוגה, קיבלה

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

התובעת את המלצת אחותה ואמו של הנתבע, הגב' אילנה יאיר (להלן: "אילנה"), לרשום את הדירה על שמו באופן זמני ובנאמנות, עד לסיום ההליכים עם בן הזוג, לאחר שהתובעת חופשיה לתקן את הרישום ולהעביר את הדירה על שמה. לטענת התובעת, בעת רישום הדירה על שמו היה הנתבע קטין בבית ספר יסודי, ללא כל יכולת כלכלית לממן את רכישת הדירה, דבר המעיד בבירור כי היא הבעלים האמיתית של הזכויות בדירה, ואילו הנתבע החזיק בהן בנאמנות עברה.

7. לטענת התובעת, העלים הנתבע מסמכים שונים המעידים על קיומה של הנאמנות, אולם עדיין קיימות ראיות לפיהן הנאמנות דווחה במקור בשמו על ידי אילנה. בין היתר הפנתה התובעת לצו שניתן בבית משפט זה ביום 13.10.1983, לפיו "הוחלט להרשות לגב' אילנה רונן... לרכוש עבור בנה יאיר רונן... ולרשום בשמו את הדירה..." (ראו ת/10).

התובעת הוסיפה וטענה, כי הנאמנות אינה מחייבת הסכם בכתב, כאשר ההסכם יכול להיעשות אף בעל פה ואף במשתמע, לרבות בדרך של "השאלת שם".

8. לטענת התובעת, מאז נרשמה הדירה על שם הנתבע היא מחזיקה בזכות החזקה בלעדית בדירה ונוהגת בה מנהג בעלים, כאשר מאז שנת 1986 ועד ליום הגשת התביעה היא קיבלה לכיסה את דמי השכירות החודשיים משוכרי הדירה, אשר התנהלו וחתמו על הסכמי שכירות מולה בלבד. עובדה זו מעידה כאלף עדים, כך לטענת התובעת, כי היא הבעלים האמיתית של הדירה.

9. לטענת התובעת, החל משנת 2009 היא משכירה את הדירה למר וסים ג'ובראן (להלן: "וסים"). במהלך השנים הציע וסים לקנות את הדירה מהתובעת, אולם הדבר לא יצא לפועל מאחר והנתבע נטל משכנתא ושיעבד את הדירה לצורך רכישת דירה אחרת. בהתאם, סוכם בין התובעת לוסים כי הוא ימשיך להתגורר בדירה כשוכר, וכי לאחר סילוק המשכנתא על ידי הנתבע תירשם הדירה על שם התובעת, ואז תמכור לו את הדירה.

בשנת 2016 או בסמוך לכך, לאחר שהנתבע סילק את יתרת המשכנתא, ביקש וסים להשלים את עסקת המכר מול התובעת, אולם אז התברר כי הנתבע אינו מסכים להעביר את רישום הזכויות בדירה על שם התובעת, ומסר לוסים כי הדירה אינה למכירה.

10. לטענת התובעת, במהלך השנים הודה הנתבע במספר הזדמנויות כי התובעת היא הבעלים האמיתית של הדירה. כך, בשנת 2009 יצרה אחייניתה אסתר האן (להלן: "אתי") קשר עם הנתבע, וזה הודה ואישר בפניה כי הדירה אכן בבעלות התובעת וכי לאחר תשלום המיסים יועברו הזכויות בדירה על שמה.

11. התובעת ביקשה לדחות את טענת הנתבע לפיה הדירה נרכשה כמתנה עבורו. לטענתה, בשים לב לראיות שהוצגו ובהעדר כל מסמך בכתב המעיד על עסקת מתנה בין הצדדים, הרי שהנתבע לא עמד בנטל להוכיח קיומה של עסקה מסוג זה. למען הזהירות הוסיפה וטענה, כי אף אילו היה נקבע כי אכן רכשה את הדירה במתנה עבור הנתבע, הרי התנהגותו המחפירה מצדיקה את ביטול המתנה.

טענות הנתבע בתביעה העיקרית

12. לטענת הנתבע, נוכח חלוף הזמן מאז נרשמה הדירה על שמו, הרי על פי סעיף 5(2) לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, עסקין בתביעה שהתיישנה זה מכבר, ולפיכך ראוי לסלקה על הסף. הנתבע הוסיף, כי השיהוי הניכר בהגשת התביעה גרם לו לנזק ראייתי כבד, הן בנוגע ליכולתו להוכיח את גמירות הדעת של התובעת במתן המתנה והן באשר ליכולתו בהוכחת התנהגות הצדדים, אשר ראו בדירה כקניינו של הנתבע.

13. לגופם של דברים טען הנתבע, כי הדירה ניתנה לו במתנה אשר הושלמה עוד בשנת 1983, עת נרשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. הנתבע הוסיף וטען, כי כל הפעולות בעניין הקניית המתנה נעשו ביזמת התובעת, מרצונה הטוב והחופשי, בשל אהבתה הרבה לתובע וקרבתה אליו, אשר באו לידי ביטוי גם בצוואה שערכה בשנת 1986.

14. לטענת הנתבע, במהלך השנים לא העלתה התובעת כל טענה או טרזניה בעניין בעלותה בדירה. מנגד, הוא שינה את מצבו לרעה עת שילם לרשות מקרקעי ישראל דמי היוון, פעולה המעידה על אומד דעת הצדדים, ומצדיקה שלא לאפשר לתובעת לחזור בה מהמתנה.

15. הנתבע שלל מכל וכל את טענת התובעת לפיה שימש כנאמן על הדירה, ולעניין זה שב והפנה לרישום הדירה על שמו עוד משנת 1983, מבלי שהתובעת פעלה לשנות את הרישום במהלך כל השנים, כמו גם להיותו קטין במועד בו נרשמה הדירה על שמו. לטענת הנתבע, טענת התובעת לפיה שימש כנאמן בלבד הינה טענת סרק, אשר נטענה בעלמא ובדיעבד, כדרך להצדיק את תביעתה הכושלת.

16. הנתבע אישר כי התובעת היא שקיבלה את מלוא דמי השכירות במהלך כל השנים, אולם טען כי הסכים לכך מטוב לבו, על מנת שלא להעכיר את היחסים ביניהם, ונוכח הערכתו הרבה לתובעת. לטענת הנתבע, העובדה שנהג כלפי התובעת באצילות נפש אינה צריכה לעמוד לו לרוץ כיום.

17. הנתבע הכחיש כי אישר בפני אדם כלשהו שהתובעת היא הבעלים של הדירה. הנתבע הוסיף וטען, כי כלל לא היה מודע להסכמות אליהן הגיעה התובעת עם וסים.

18. לחלופין טוען הנתבע, כי ככל שבית המשפט יקבל את התביעה קיימת לו זכות קיזוז, בשל מס הרכישה בו נאלץ לשאת עת רכש 2 דירות אחרות (בסך 148,300 ₪ עבור אחת מהן וללא פירוט של הסכום עבור השנייה), וזאת בשל היותו הבעלים הרשום של הדירה מושא התביעה. כן ביקש לקזז סכומים נוספים בגין הפסד מענק ממ"ד בישוב קו עימות, תשלומי היוון לרשות מקרקעי ישראל, קנס שנאלץ לשלם לרשות בגין הדירה והתשלומים בהם נשא לצורך רישום הבעלות בדירה על שמו.

טענות הנתבע בתביעה שכנגד

19. במסגרת התביעה שכנגד טען הנתבע, כי מקום בו הדירה הינה בבעלותו הבלעדית, לאחר שניתנה לו במתנה ונרשמה על שמו עוד בשנת 1983, יש להורות על סילוק ידה של התובעת או מי מטעמה מהדירה, ולהורות על השבתה לידי.

20. לטענת הנתבע, התובעת מחזיקה בדירה שלא כדין ואף משכירה אותה לצדדי ג', תוך שהיא לוקחת לכיסה את דמי השכירות המשולמים, והכל בניגוד לזכותו הקניינית הבלעדית של הנתבע בדירה. בהתאם, ביקש הנתבע לחייב את התובעת בתשלום דמי השכירות למשך 7 שנים רטרואקטיבית. על פי אומדנא שערך, העמיד הנתבע את גובה דמי השכירות החודשיים על סך 2,400 ₪, ובהתאם ביקש לחייב את התובעת להשיב לו סך 201,600 ₪.

21. בנוסף, עתר הנתבע לחייב את התובעת בתשלום 20,000 ₪ עבור נזק שאינו ממוני, כאשר לעניין זה הפנה לפגיעה הקשה שנגרמה לזכויותיו הקנייניות ולהתנהלות הנפסדת של התובעת.

טענות התובעת בתביעה שכנגד

22. התובעת ביקשה לדחות את התביעה שכנגד, תוך ששבה על טענתה כי היא בעלת הזכות להירשם כבעלים של הדירה, לאחר שרכשה אותה במיטב כספה.

23. אשר לטענת הנתבע בעניין דמי השכירות, הפנתה התובעת למסמך בו אישר הנתבע בחתימתו כי זכות החזקה הבלעדית בדירה הינה של התובעת בלבד (ת/7). לטענתה, על בסיס מסמך זה השכירה את הדירה וגבתה דמי שכירות כדין במשך שנים.

24. לחלופין טענה התובעת כי ההיתר שניתן לדייר המתגורר כיום בנכס (וסיים), מהווה רשות בלתי הדירה אשר אינה ניתנת לביטול. עוד טענה כי ככל שיידחו טענותיה לעניין הבעלות בדירה, יש לפצותה בגין השקעותיה בדירה, אותן העריכה בסך 400,000 ₪.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

25. בנוסף העלתה התובעת מספר טענות מקדמיות, לרבות התיישנות התביעה שכנגד, אי-צירוף בלי דין רלוונטיים, גרסה בעל פה כנגד מסמך בכתב, חוסר סמכות עניינית ועוד.

ראיות הצדדים

26. מטעם התובעת העידו התובעת בעצמה, וסים, אתי ואילנה (אמו של הנתבע). מטעם הנתבע העיד הנתבע בעצמו וכן אביו, מר שמעון יאיר.

דיון והכרעה

27. השאלה העיקרית הדורשת הכרעה הינה האם הדירה (או הכסף עבורה כפי שנטען בסיכומי הנתבע), ניתנו לנתבע במתנה על ידי התובעת, או שמא זו נרשמה על שמו כנאמן בלבד, תוך הבנה בין הצדדים כי חרף הרישום, הדירה הינה למעשה רכושה וקניינה של התובעת.

28. לאחר עיון בכתבי הטענות, בסיכומי הצדדים ובראיות שהונחו בפניי, ולאחר בחינת טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה העיקרית להתקבל, מקום בו התובעת עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי הדירה אכן נרשמה על שם הנתבע (באמצעות אמו אילנה) בנאמנות משתמעת ובדרך של השאלת שמו של הנתבע. בהתאם, מצאתי כי דין התביעה שכנגד להידחות.

29. יובהר מיד, אין המדובר בענייננו בהסכם נאמנות "סטנדרטי", מקום בו לא קיים הסכם כתוב המפרט את הסכמות הצדדים בדבר קיומה של הנאמנות (ומנגד, לא קיים בין הצדדים גם הסכם מתנה בכתב). יתירה מכך, אין אף מחלוקת כי בזמן רכישת הדירה היה הנתבע קטין.

יחד עם זאת, בהלכה הפסוקה כבר נקבע כי מקום בו עסקין בנאמנות הנוצרת בדרך של "השאלת שם", אין חובה כי ייחתם בין הצדדים חוזה בכתב. יפים לעניין זה דברי כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיות בע"א 8168/09 ועד חברת עולי משהד (אירן) ירושלים נ' הועד המכרזי לעולי (אנוסי) משהד אירן בישראל (פסקה 18, 23.10.2012) לפיהם:

"חוק הנאמנות קובע בסעיף 1 כי "נאמנות היא זיקה לנכס שעל פיה חייב נאמן להחזיק או לפעול בו לטובת נהנה או למטרה אחרת". נוכח הגדרה זו של מהות הנאמנות נראה כי השאלת שמו של ראובן לשמעון לצורך רישום מקרקעין השייכים לשמעון על שם ראובן, יוצרת יחסי נאמנות בין השניים במובן זה שזיקתו של ראובן לנכס בדרך של רישום הבעלות על שמו, מחייבת את ראובן כנאמן לפעול בעניין זה לטובת שמעון כנהנה (ראו שלמה כרם חוק הנאמנות, התשל"ט-1979 235 (מהדורה רביעית, 2004) (להלן: כרם)). ... סעיף 2 לחוק

קובע כי "נאמנות נוצרת על פי חוק, על פי חוזה עם נאמן או על פי כתב הקדש". ככל שביחסי נאמנות לצורך השאלת שם עסקינן נראה כי החוזה עם הנאמן שבו מדבר סעיף 2 לחוק אינו חייב להיערך בכתב גם מקום שבו הנאמנות סבה סביב רכישת נכס מקרקעין על-ידי הנאמן עבור הנהנה ורישומו על שם הנאמן."

עוד נקבע בפסיקה כי צדדים יכולים ליצור ביניהם "נאמנות משתמעת", אותה ניתן להסיק ממערכת היחסים שביניהם ומהתנהגותם. לעניין זה קבע כב' הנשיא מ' שמגר בע"א 3829/91 וואלס נ' גת, פ"ד מח(1) 801 (10.2.1994) (להלן: "עניין וואלס"), כי:

"implied trust" נוצר במשפט האנגלי כדי לענות על מקרים שבהם עולה מהתנהגות הצדדים ומפעולותיהם כי הייתה כוונה ליצור נאמנות, אך מסיבה זו או אחרת כוונה זו לא הובעה במפורש (ראה 15riddal, supra, at). כך למשל, כאשר נכס מועבר לגורם כלשהו לצורך מטרה שלא יצאה אל הפועל, או כאשר הנכס מועבר לנאמן ללא ציון מטרת ההעברה, או כאשר א' רוכש נכס בעבור ב' אך רושם אותו, כפתרון זמני או קבוע, על שמו. בכל המקרים האלה, אף שכוונת הצדדים לא הובעה במפורש, משתמע ממערכת היחסים שביניהם ומהתנהגותם, כי למרות זאת שהנכס רשום על שם אדם אחד, "הזכויות שביושר" בו שייכת לאדם אחר..."

ובהמשך הוסיף כב' הנשיא שמגר:

"איני רואה כל שוני בין סיטואציה שבה אדם כורת חוזה על-ידי כך שהוא נכנס למונית או חונה בחניון ו"מסכים" לכך שיסיעו אותו או ישמרו על מכוניתו, לבין סיטואציה שבה הוא מקבל את העובדה שפלוני מנהל בעבורו נכס שבבעלותו. בכל המקרים הללו הצדדים כרתו חוזה - גם אם הכריתה נעשתה בהתנהגות ולא על-ידי הסכם ספציפי ביניהם (ראה ד' פרידמן ו-נ' כהן, חוזים אבירים, כרך א, תשנ"א 165)..."

ובהמשך נקבע:

"ראוי לציין, שמטבעו של חוזה נאמנות שאין בו פירוט רב של תנאי הנאמנות, אך חוזה נאמנות, כמו כל חוזה אחר, ניתן להשלמה לפי אומד דעת הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך החוזה, ואם איננו משתמע ממנו - מתוך הנסיבות (כרם, בחיבורו הנ"ל, בעמ' 88)."

סיכם את הדברים כב' השופט נ' הנדל בבע"מ 7033/15 פלוני נ' פלוני (פסקה 6, 1.9.2016) כך:

"חוזה נאמנות, ככל חוזה אחר, יכול להיעשות בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, בכפוף לדין. חוזה נאמנות אף יכול שיערך במשתמע, שכן קיבול הצעת חוזה על ידי נאמן אינו חייב להיות באמצעות

הודעה מפורשת מצדו. די אם יעשה הנאמן מעשה לביצוע החוזה או שיתנהג בצורה המעידה שקיבל עליו את חובת הנאמנות....".

30. לטעמי, הפסיקה שצוינה לעיל חלה על נסיבות המקרה שלפנינו, אשר במסגרתו נרשמה הדירה על שמו של הנתבע בנאמנות משתמעת ובדרך של השאלת שם בלבד.

למסקנה זו הגעתי בראש ובראשונה בהתבסס על עדותה של התובעת, אשר הותירה עלי רושם חיובי ומהימן. חרף גילה המבוגר הייתה עדותה של התובעת, בכל הקשור לאופן רישום הדירה על שם הנתבע, עקבית, משכנעת ואמינה, כאשר הבהירה שוב ושוב כי רישום הדירה על שם הנתבע נעשה בהמלצת אילנה, בשל הקשיים שחוותה בניסיונה לקבל גט מבן זוגה. חרף חקירה נגדית ארוכה ומתישה, דחתה התובעת את טענת הנתבע לפיה הדירה הוענקה לו במתנה.

31. במסגרת סיכומי ניסה ב"כ הנתבע להראות כי הדירה נמסרה לנתבע במתנה נוכח אהבתה הרבה של התובעת אליו, ולעניין זה הפנה לדבריה בחקירה הנגדית לפיהם "הייתי אוהבת את כולם אבל אותו אהבתי הרבה. עכשיו לא רק זה, כל פעם שבא לחופש, שישי שבת, מאה שקל אני נותנת לו, לא מסכים לקחת. מקפלת אותו שמה אותו בכיס, שיגיד לי לא, תסתכל תגיד לי לא, תגיד לי לא" (עמ' 31, ש' 29-26 לפרוטוקול), אולם גם בהמשך לדברים אלו, שבה והבהירה התובעת מפורשות כי מעולם לא רצתה או התכוונה לתת לנתבע את הדירה במתנה: "לא מתנה. לא מתנה. לא מתנה... זה לא מתנה, למה מתנה? עוד בחיים, עוד הייתי צעירה, למה מתנה?" (עמ' 31 ש' 32 - עמ' 32 ש' 2 לפרוטוקול).

32. המסקנה לפיה רישום הדירה על שם הנתבע בוצע במסגרת נאמנות משתמעת, נלמדת לטעמי לא רק מגרסת התובעת, אלא גם מראיות נוספות, בעלות משקל ממשי, המלמדות כי הדירה לא ניתנה לנתבע כמתנה.

בעניין זה יש להפנות תחילה לעובדה שחרף "עסקת המתנה" הנטענת, אין מחלוקת בין הצדדים כי לאחר רישום הדירה על שם הנתבע, התובעת היא אשר טיפלה בכל העניינים הקשורים בהשכרת הדירה, ואף קיבלה לכיסה במשך כל השנים את דמי השכירות (ראו לעניין זה עדות הנתבע בעמ' 112, ש' 17 - 18 לפרוטוקול). חיזוק לדברים ניתן למצוא, בין היתר, גם במסמך עליו חתם הנתבע בשנת 1998, במסגרתו ייפה את כוחה של התובעת לטפל בכל העניינים הקשורים בהשכרת הדירה (ראו: ת/7).

כידוע, על פי סעיף 2 לחוק המתנה, תשכ"ח-1968, "מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על ידי הנותן למקבל תוך הסכמה ביניהם שהדבר ניתן במתנה". בענייננו, טוען הנתבע כי המתנה (באם הדירה או הכסף עבור רכישתה), הוקנתה לו עוד בשנת 1983, ועדיין אין מחלוקת כי ממועד זה,

ובמשך עשרות שנים, קיבלה התובעת לכיסה את כלל התקבולים עבור השכרת הדירה, מבלי שיש לה לכאורה זכות בהם.

אומר מיד, לא מצאתי לתת אמון בגרסת הנתבע, כי הסכים לתת לתובעת לטפל בכל העניינים הקשורים בדירה ואף לקבל את כלל כספי השכרתה, אשר הצטברו במרוצת השנים לסכום משמעותי ביותר, סתם כך בשל "טוב ליבו" ומתוך "אצילות נפש". ההפך הוא הנכון, לטעמי העובדה שהנתבע לא טרח מעולם, גם לא אחרי עשרות שנים, לממש את זכותו לקבל תקבולים עבור השכרת הדירה, מהווה ראיה בעלת משקל ממשי, לפיה הנתבע מעולם לא ראה את עצמו כבעל הזכויות האמיתית בדירה, חרף רישומה על שמו.

33. חיזוק נוסף למסקנה כי התובעת ראתה את עצמה כל השנים כבעלת הזכויות המלאות בדירה (משמע, לא נתנה אותה במתנה), מצאתי בעדותו של וסים, אשר שוכר את הדירה ומתגורר בה עוד משנת 2010 (ראו: תעודת עובד ציבור של מנהלת מחלקת שומה בעיריית נוף הגליל – ת/9), לפיה כלל הפעולות שעשה בקשר לדירה, החל מהסכמי השכירות, דרך ההסכמה על גובה שכר הדירה, שיפוז הדירה על ידו בעלות של כ-100,000 ₪ וההסכמה כי בתום השיפוז ירכוש את הדירה, נעשו כולם במקור אך ורק מול התובעת, ללא כל מעורבות של הנתבע.

מלבד העובדה ששוב אנו רואים כי התובעת היא שביצעה את כלל הפעולות הקשורות בדירה, יש בדברים ללמד לטעמי על אומד דעתה של התובעת, אשר גם עובר לפרוץ הסכסוך בין הצדדים ראתה עצמה כמי שזכאית לקבוע את גובה שכר הדירה, לאשר לשוכר לבצע שיפוז יקר ואף לתת לו זכות ראשונים לרכוש את הדירה בעתיד. לטעמי, ברור כי התנהלות מעין זו מעידה על אדם הרואה את עצמו ומתנהג בתור הבעלים האמיתית של הדירה.

אציין בקצרה, כי הגם שאיני מקבל את טענת ב"כ התובעת בסיכומיו, לפיה וסים הינו "עד אובייקטיבי ואין לו אינטרס בתוצאות ההליך", הרי שעדיין וסים הינו העד היחיד בהליך שאינו חלק ממשפחת התובעת והנתבע, ועדותו, הגם שאינה חפה לחלוטין מאינטרסים, נמצאה כמהימנה על ידי.

34. חיזוק משמעותי נוסף לגרסת התובעת, מצאתי בגרסה שמסרה אחייניתה אתי, ובעיקר בתמלול שיחה שערכה עם הנתבע בשנת 2015 (ראו: ת/11), בה הודה הנתבע מפורשות כי אין לו כל עניין בדירה ואף אישר כי ישיב לתובעת את הדירה שלה.

כך בין היתר נאמר בשיחה שהתנהלה בין השניים:



"אתי: כן כן. אתה שומע רון אני רוצה לשאול אותך משהו. ממ.. ורדה דיברה איתי לפני כמה ימים והתחננה שאני ידבר איתך לגבי הדירה שבשמך. היא יוצאת מדעתה ש... היא מאוד היא מאוד מאוד לבד ואחרי שההורים שלך עזבו אין שם אף אחד והיא נורא רוצה לעבור לחיפה והיא נורא רוצה למכור את הבית הזה.

הנתבע: אין לי בעיה- אני אמרתי לאמא שלי ש.. והיא גם אמרה לאמא שלך. ש.. שאני אין לי עניין בדירה הזו ואם היא תצטרך למכור אותה, זו הדירה השנייה שלי אז היא תצטרך לשלם את כל ה.. חוץ מזה את ה.. את ה.. את כל מה שצריך.. את המיסים את ה, אני לא צריך אותה שתקח אותה.. אני לא רוצה אותה... והדירה הזו לא נתנה לי שום דבר. לא נותנת לי כמ פה"

ובהמשך:

"אתי: באמת אתה תחזיר לה את הדירה הזאת רון?! אתה תחזיר את הדירה שלה?

הנתבע: כן!! אין לי בעיה אני כבר אמרתי לאמא שלי מזמן ואני אמרתי לאמא שלך."

וכן:

"הנתבע: כן אני יודע.. אני אני אמרתי גם לאמא שלי כמה פעמים שאני מוכן לתת לה שתקח.. ושתעשה את מה שהיא רוצה ורק לשלם את כל המיסים.. את כל הזה את כל.. העורך דין את כל השכ"ט.

אתי: כן שתשלם לעו"ד.. והכל לא יודעת מה שתעשה מה שהיא רוצה ונעביר את זה ושלוש על ישראל.. ולשים את הסיפור הזה מאחורי כולם.. אתה הדירה הזאת בטח לא צריך אתה מסודר.. ברוך השם! ובנית בית.

הנתבע: לא.. לא!! לא היא לא נתנה לי כלום.. ואני לא מעוניין בכסף הזה ש.. ש.. סך הכל היא צריכה אותו ו... אני לא.. לא מעוניין בזה. אני כסף שלי מרוויח לבד אני לא רוצה מאף אחד שום.. דבר."

35. לטעמי, העובדה שבמסגרת שיחת חולין עם קרובת משפחתו, אשר הנתבע לא ידע כי היא מוקלטת, הוא הבהיר מפורשות כי אין לו כל עניין בדירה, אשר כביכול הינה רכושו הבלעדי, ואף

אישר כי הוא מוכן להשיב לתובעת את הדירה שלה, מבלי לטעון כי זו ניתנה לו במתנה ושייכת לו, מלמדת על אומד דעתו של הנתבע, אשר בזמן אמת לא ראה עצמו כבעל הזכויות הבלעדי בדירה.

36. מנגד, לא מצאתי לתת אמון בגרסאות שמסרו הנתבע והוריו מעל דוכן העדים, אותן מצאתי כגרסאות כלליות וחסרות פירוט נדרש.

לעניין זה אציין כי הנתבע עצמו הודה בראשית עדותו כי כאשר הדירה נרשמה על שמו הוא היה בן 17 ואינו זוכר כל כך את הסיטואציה, וכי ידיעתו על קבלת המתנה נעוצה בדברים שאמרו לו הוריו, אשר זו הייתה החלטתם (עמ' 104 ש' 31 – עמ' 105 ש' 2 לפרוטוקול).

בנסיבות אלו סברתי כי יש לבחון לעמוק דווקא את עדותה של אילנה, אשר לטענת התובעת היא הייתה זו אשר המליצה לה לרשום את הדירה על שם הנתבע, אלא שלמרבה הצער, מלבד אמירות כלליות לפיהן התובעת בחרה לתת את הדירה במתנה לנתבע מקום בו "היא אהבה אותו, כמו הילד שלה, הוא היה החיים שלה" (עמ' 92, ש' 2 לפרוטוקול), לא עלה בידי העדה לתת תשובה ברורה לגבי הנסיבות שעמדו מאחורי החלטת התובעת לרשום את הדירה על שם הנתבע:

"ש. תגידי לבית המשפט איך נתנה ורדה לרון את המתנה. מה היא אמרה לך. איך לגישה קרה האירוע.

ת. קנו דירה, רשמו על שם רון, זה הכל.

ש. למה.

ת. תשאל אותה.

ש. היא אמרה שבגלל שהיא לא רוצה שבעלה ידע על הדירה הזאת. זה הגיוני.

ת. תשאל אותה. זה היא רשמה לא אני. היא אהבה אותו. היא רשמה על שמו. זה מה שאני יודעת." (עמ' 95, ש' 21-15 לפרוטוקול).

37. אציין כי הגם שהתובעת העידה על האהבה שחשה כלפי הנתבע בילדותו, הרי שאין עומדת לנתבע כל חזקה כי רישום הדירה על שמו מלמד כי זו ניתנה לו במתנה. לעניין זה נקבע בעניין וואלס:

"לעומת זאת, כאשר מדובר ביחסי משפחה - קיימת חזקה, שאף היא ניתנת לסתירה, כי העברה ללא תמורה נעשית מתוך כוונה לתת מתנה, hayton and marshall, supra 271bogert, (suprat, at; 434at). יחד עם זאת, יש להדגיש כי חזקה זו מצומצמת רק לקשרים אשר בהם טבעי להניח שמדובר במתנה, למשל, כאשר מדובר ביחסי שבהם המעביר מחויב לדאוג לרווחתו

הכלכלית של הנעבר (כמו ביחסים שבין הורים וילדים) [4] (scanlon v. Scanlon (1955) והיא אינה חלה כאשר הקשר בין הצדדים, אף אם מדובר בקשרי משפחה, אינו יוצר הנחה כי המעביר התכוון להעניק לנעבר מתנה."

38. יובהר כי איני מתעלם מתהיות העולות מהתנהלותה של התובעת, אשר לא טרחה לערוך הסכם נאמנות בכתב ואף לאחר מכן, במשך שנים ארוכות ולאחר שלכאורה הסתיימו הקשיים מול בן זוגה דאז, לא פעלה לתקן את מצב הרישום של הדירה.

לטעמי ההסבר לתהייה זו נעוץ ביחסי האמון ששררו בין הצדדים בהיותם קרובי משפחה וכן בכך שהתובעת קיבלה כאמור במשך כל השנים את הזכות לעסוק בכל העניינים הקשורים לדירה, לרבות קבלת מלוא דמי השכירות. בנסיבות אלו, ומקום בו עסקין בבני משפחה, סביר בעיני כי התובעת לא ראתה צורך ממשי לבצע פעולה אקטיבית ולשנות את מצב הרישום, כל עוד זכויותיה אינן נפגעות. לעניין זה אדגיש כי מטבע הדברים, כאשר ביחסים בין קרובי משפחה עסקין, ניתן להניח כי לא יוקפד על כל דקדוקי הפורמליות ולא יינקטו בהכרח אותם אמצעי זהירות המאפיינים עסקאות חוזיות בין אנשים זרים, וזאת בשל האמון הרב המאפיין את יחסי הצדדים אלה כלפי אלה.

39. אשר לעצם האפשרות לערוך הסכם נאמנות מול הנתבע בעת שהיה קטין, כאשר המדובר בנאמנות משתמעת בדרך של "השאלת שם", אין באמור כדי לשלול את קיומה של הנאמנות. בנסיבות העניין מקובל עלי כי הסכם הנאמנות נעשה במקור מול אילנה, ומשכך, נכנס הנתבע בנעליה.

על מעורבותה של אילנה ברישום הדירה והאפשרות לראות בה כנאמנה בשם בנה, ניתן ללמוד גם, בין היתר, מצו פורמאלי שניתן בשנת 1983 בבית משפט זה (ת/10), במסגרתו נרשם כי "הוחלט להרשות לגב' אילנה רונן ת.ז. לרכוש עבור בנה יאיר רונן ת.ז. ... ולרשום בשמו את הדירה ברח' נרקיסים 1/3 נצרת עילית. לצורך הרכישה והרשום הנ"ל רשאית הגב' אילנה הנ"ל לחתום על כל מסמך בכל משרד. הגב' אילנה הנ"ל תשא מכספה היא בכל ההוצאות החלות על הרכישה ועל הרשום".

40. מכל מקום וכפי שהבהרתי קודם לכן, ניתן לבסס את קיומה של נאמנות משתמעת גם על מערכת היחסים שבין הצדדים והתנהגותם, אף אם לא עמדו בדרישות ליצירת נאמנות מפורשת. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בת"א (ח') 75309-07-19 מוסטפא נ' מוסטפא (פסקה 29, 11.12.2022):

"במסגרת יחסים בין בני משפחה, בהם מטבע הדברים יש יחסי אמון, ניתן לקבוע שמתקיימת נאמנות משתמעת מכוח התנהגות הצדדים. מדובר על נאמנות שמתקיימת במקרה בו מהות היחסים בין הצדדים היא כשל נאמנות, אולם הצדדים לא דיברו במפורש על נאמנות. בנוסף,

נאמנות משתמעת תחול כאשר הכוונה הייתה ליצור נאמנות מפורשת, והצדדים לא עמדו בדרישות הפרוצדוראליות ליצירת נאמנות מפורשת. על-כן דומה כי ביחסי משפחה בפרט, לעיתים נכרת חוזה נאמנות ללא דקדוקי פורמליות או פירוט תנאי הנאמנות וזאת בשל יחסי האמון שמטבע הדברים יוצר הנאמנות רוחש לנאמן...".

כאמור, התנהלות הצדדים במקרה דנן, הכוללת בין היתר מתן זכות לתובעת לעסוק בכל הקשור בדירה ולקבל לכיסה, במשך עשרות שנים, את מלוא דמי השכירות עבורה, כמו גם הודאת הנתבע בתמלול שהוגש כי אין לו עניין בדירה, מלמדים לטעמי בבירור על קיומה של נאמנות משתמעת, אשר גובשה נוכח יחסי האמון והקרבה בין הצדדים.

41. אשר לטענת ההתיישנות שהעלה הנתבע, הרי שדינה להידחות מקום בו על פי הפסיקה, מתחיל מרוץ ההתיישנות מהרגע בו הנאמן מפר את חובותיו כלפי הנהנה או כופר בנאמנותו (ראו: ע"א 3141/99 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' פונדמינסקי, פ"ד נה(5) 817 (6.8.2001). בענייננו, הנתבע אינו מכחיש כי הכפירה בנאמנות הועלתה לראשונה על ידו לאחר שהתובעת ביקשה למכור את הדירה, כך שטרם חלפה תקופת ההתיישנות.

42. גם טענת הקיזוז שהעלה הנתבע דינה להידחות. העובדה שהנתבע שילם מס רכישה עת רכש דירה נוספת, נוכח העובדה שהדירה מושא התביעה הייתה רשומה על שמו, אינה באחריות התובעת, ואיני מוצא מקום לחיובה בשל כך.

אוסף ואציין כי גם אם נגרמו לנתבע "נזקים" שונים בשל רישום הדירה על שמו, הרי לא יכולה להיות מחלוקת כי הוא גם "נהנה" מכך, כאשר, בין היתר, רשם שעבוד על הדירה ומשכן אותה תמורת הלואה (בה השתמש עת רכש את אותה דירה נוספת).

מכל מקום, במסגרת סיכומיו הבהיר ב"כ התובעת כי: "מעולם לא התנגדה התובעת לשלם לנתבע סכום ההוצאות הסבירות שהוצאו על ידו לצורך שמירה על הנכס" (סעיף 82), אולם לטענתו: "גם בכתב ההגנה כמו גם בעדותו, לא הצליח הנתבע לכמת ולהוכיח את הסכומים ששולמו על ידו כחלק מעסקת הנאמנות..." (סעיף 82). ומשכך טען כי "לכל היותר, תשמר הזכות לנאמן לתבוע את הוצאותיו" (סעיף 83). בהתאם למפורט, אני מתיר לנתבע את הזכות להגיש תביעה בגין כספים המגיעים לו מכוח מילוי תפקידו כנאמן, ככל שאלו קיימים.

43. נוכח המסקנות אליהן הגעתי, ברור כי דינה של התביעה שכנגד אותה הגיש הנתבע, לסילוק ידה של התובעת מהדירה, לתשלום דמי שכירות רטרואקטיביים ולתשלום נזק שאינו ממוני, להידחות.

סיכום

44. לאור כל המפורט, אני מקבל את התביעה העיקרית ומצהיר כי התובעת היא הבעלים של מלוא הזכויות הקניינות בדירה שברח' הנרקיסים 2/3 בנוף הגליל, הידועה כתת חלקה 5 חלקה 26 בגוש 17738, וזכאית להירשם כך בלשכת רישום המקרקעין, כפוף להמצאת המסמכים והאישורים הרלוונטיים.

מנגד, נדחית התביעה שכנגד במלואה.

הנתבע ישלם לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט בסך 20,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 ימים.

ניתן היום, כ"ח אלול תשפ"ג, 14 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.



שאהר אטרש, שופט, סגן הנשיאה