



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1

התובעת

רונית רביבו

נגד

הנתבעת

זהבה לוי

2

3

פסג-דין

4

5 עסקינן בתביעה לאכיפת הסכם למכירת מחצית מזכויות הבעלות בדירה בת שלושה חדרים
6 שברחוב ה' באייר 44 בתל אביב, הידועה גם כחת חלקה 9 בחלקה 1354 שבגוש 6213
7 (להלן: "הדירה").

8

9

רקע עובדתי

10 1. הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין בבעלות משותפת של מר אורי רביבו (להלן:
11 "רביבו") והנתבעת – גב' זהבה לוי (להלן: "זהבה"), בחלקים שווים ביניהם (מחצית כל
12 אחד). רביבו הוא אביה של התובעת – גב' רונית רביבו (להלן: "רונית"); ובמשך שנים
13 ארוכות היו זהבה ורביבו שותפים עסקיים, ובין היתר בעלים במשותף בחברת "מיס
14 אל" שהפעילה רשת של חנויות אפנה הידועה כ- "מיס לגוט" (להלן: "החברה"; ראו
15 סעיף 2 לתצהיר רביבו וסעיף 3 לתצהיר זהבה). רונית שימשה כקניינית ראשית
16 בחברה (ראו סעיף 2 לתצהירה).

17

18 ביום 16/7/04 חתמו רונית וזהבה על הסכם למכירת זכויותיה של זהבה בדירה לרונית
19 בתמורה לסכום של \$100,000 (להלן: "ההסכם", צורף כנספח 4 לתצהיר התובעת);
20 ההסכם נערך על ידי עו"ד חגי בביוף, בעודו מייצג את שני הצדדים (להלן: "עו"ד
21 בביוף"). במועד ההתקשרות היו רשומות במרשם המקרקעין שתי משכנתאות בדרגה
22 ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל זכויות הבעלות
23 בדירה – האחת מיום 6/12/90 והשנייה מיום 2/11/94 (להלן: "המשכנתאות" ו-
24 "הבנק" בהתאמה; ראו נסח המקרקעין מיום 11/6/02 שצורף כנספח א להסכם). סעיף
25 6 להסכם קובע כי תשלום ראשון על חשבון התמורה, בסכום של \$10,000, שולם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

- 1 לזהבה במועד חתימתו של ההסכם; וכי יתרת התמורה, בסכום של \$90,000, תשולם
2 לה בתוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם – כנגד הסרת המשכנתאות על זכויותיה
3 ומסירת החזקה בדירה לרונית. עם זאת יצוין, כי למעשה רונית מתגוררת בדירה כבר
4 למן שנת 1997 ועד היום - בהסכמתם של רביבו וזהבה, ומבלי לשלם להם דמי
5 שכירות או דמי שימוש כלשהם (ראו סעיף 4 לתצהיר רונית וסעיף 33 לתצהיר זהבה).
6
7 מיד עם חתימתו של ההסכם החלו הצדדים לנקוט בצעדים להוצאתו אל הפועל - ובכלל
8 זה חתמו על מסמכים כגון בקשה לרישום הערת אזהרה לטובתה של רונית על
9 זכויותיה של זהבה בדירה (נספח 9 לתצהיר רונית), שטר מכר (נספח 7 לתצהיר
10 רונית), דיווח ללשכת מיסוי מקרקעין על ההתקשרות בהסכם (נספח 5 לתצהיר רונית),
11 יפוי כוח בלתי חוזר לעו"ד בביוף להעברת הזכויות בדירה (נספח 8 לתצהיר רונית);
12 וזהבה מצידה חתמה גם על בקשה לפטור ממס שבח מקרקעין בגין מכירת "דירת
13 מגורים מזכה" (צורפה כנספח 6 לתצהיר רונית). בחודש אוגוסט 2004 קיבלו רשויות
14 המס את השומות העצמיות שערכו רונית וזהבה בקשר עם ההסכם - ובהתאם ניתן
15 לזהבה פטור מתשלום מס שבח ומס מכירה, ורונית חויבה בתשלום מס רכישה בסכום
16 של 10,132 ₪ (המסמכים הרלוונטיים צורפו כנספח 12 לתצהיר רונית). כמו כן, ביום
17 8/9/04 נרשמה הערת אזהרה לטובת רונית על זכויותיה של זהבה בדירה (אישור
18 הרישום צורף כחלק מנספח 11 לתצהיר רונית).
19
20 2. ביום 15/12/04 הודיעה זהבה בכתב לעו"ד בביוף על ביטולו של ההסכם, באמצעות
21 עורך דין מטעמה (להלן: "מכתב הביטול", צורף כנספח 13 לתצהיר רונית). על פי
22 הנטען במכתב הביטול, מדובר בהסכם למראית עין שנחתם על ידי זהבה מבלי שקראה
23 אותו, ועל כן הוא בטל מעיקרו. עוד נטען כי בכל מקרה רונית לא שילמה לזהבה את
24 התמורה הקבועה בהסכם עבור הזכויות בדירה – ועל כן גם אם ההסכם אינו בטל
25 מעיקרו, הוא הופר על ידי רונית הפרה יסודית וזהבה רשאית לבטלו. משכך, עו"ד
26 בביוף נדרש על ידי זהבה שלא לפעול על פי יפוי הכוח שניתן לו להעברת זכויותיה
27 בדירה לרונית, ואף לבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתה של רונית. מכתב
28 הביטול נשלח גם לרונית, ובנוסף לאמור בו כמפורט לעיל נדרשה רונית לפנות את
29 הדירה לאלתר (המכתב לתובעת צורף כנספח 14 לתצהיר רונית).
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 עו"ד בביוף השיב לבא כוחה של זהבה במכתב שבו דחה את טענותיה בנוגע לנסיבות
2 חתימתו של ההסכם, וציין את הדברים הבאים:

3
4 "איני מבין כיצד מרשתך 'כבשה' את טענותיה במשך כחמישה
5 חודשים מיום חתימת ההסכם.
6 איני מהווה ערכאה שיפוטית בכל מחלוקת בין הצדדים, באם
7 התעוררה, ואיני מתיימר להחליט ולפסוק במחלוקות אלו, גם
8 אם הטענות נראות בעיני תמוהות ובלתי מתקבלות על הדעת.
9 מכל מקום, בנסיבות שנוצרו, איני רואה אפשרות לפעולה חד
10 צדדית מצדי בין אם לצורך קיום ההסכם ובין אם לביטולו."
11 (המכתב צורף כנספח 15 לתצהיר רונית).
12

13 לנוכח עמדתו של עו"ד בביוף, פנתה רונית לבית המשפט לשם אכיפת ההסכם.
14

גרסאות הצדדים

15
16 3. זהבה אינה מכחישה כי כוונת הצדדים במועד ההתקשרות בהסכם היתה להעביר את
17 זכויותיה בדירה לרונית – ואולם לטענתה הסכם זה אינו משקף נאמנה את התמורה
18 האמיתית עליה הסכימו הצדדים, ועל כן הוא מהווה חוזה למראית עין ובטל מעיקרו.
19 בהקשר זה מבהירה זהבה כי חרף ניסוחו הפורמאלי של ההסכם - לא מדובר בעסקה
20 כלכלית רגילה למכירת זכויות מקרקעין שנרקמה בין שני צדדים זרים זה לזה; וכי יש
21 לפרש את ההסכם על רקע מערכת היחסים המיוחדת ששררה בינה לבין רונית ואביה
22 (רביבו) במועד חתימתו (ראו סעיף 65 לתצהיר זהבה). לגרסתה של זהבה, בד בבד
23 עם השותפות העסקית התפתחה בינה לבין רביבו גם מערכת יחסים זוגית אינטימית –
24 שנמשכה קרוב לשלושים שנה והסתיימה רק בסמוך לפני שליחתו של מכתב הביטול
25 לעו"ד בביוף ולרונית. חרף העובדה שבמשך כל התקופה האמורה היה רביבו נשוי
26 לאישה אחרת, היא אימה של רונית - לטענתה של זהבה היא ורביבו היו בני זוג לכל
27 דבר ועניין, והאחרון אף שימש כאב לשני ילדיה (שאביהם נפטר זה מכבר), אורי לוי
28 וארז לוי (להלן: "אורי" ו-"ארז") (ראו סעיפים 2-5 לתצהיר זהבה). כבני זוג בילו זהבה
29 ורביבו יחדיו בסופי שבוע, באירועים משפחתיים ובחופשות משותפות (ראו סעיפים 2-4
30 לתצהיר אורי, וסעיפים 2-5 לתצהיר ארז); ואף ניהלו חשבונות בנק פרטיים משותפים
31 והיו בעלים במשותף במספר נכסי נדל"ן פרט לדירה נושא התובענה (ראו סעיפים 6-10
32 לתצהיר זהבה).
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 בשנת 1997 נעתרה זהבה לבקשתו של רביבו כי רונית תעבור להתגורר בדירה מבלי
2 לשלם שכר דירה – מאחר שרביבו הבטיח לזהבה לטענתה כי בתמורה להסכמתה
3 כאמור, בנה אורי יוכל להתגורר ללא תשלום בדירה אחרת שבבעלות משותפת של
4 השניים, ברחוב דיזנגוף בתל אביב (להלן: "הדירה בדיזנגוף"). זהבה מבהירה כי הגם
5 שהדירה בדיזנגוף רשומה בלשכת רישום המקרקעין בבעלותו של רביבו בלבד, היא
6 זכאית למחצית מן הזכויות בה – באשר התמורה בגין דירה זו שולמה מתוך כספי
7 העסק המשותף שלה ושל רביבו, ונרשמה רק על שמו של רביבו על מנת שלא לעורר
8 את חשדה של רעייתו בנוגע לטיב היחסים בינו לבין זהבה (ראו סעיפים 35-37
9 לתצהיר זהבה). לאחר שרונית עברה זה מכבר להתגורר בדירה, רביבו אמר לזהבה כי
10 הדירה בדיזנגוף הושכרה לצד שלישי – ועל כן בסופו של יום אורי לא עבר להתגורר בה
11 (ראו סעיפים 6-7 לתצהיר אורי); ואולם זהבה לטענתה לא ייחסה לעניין זה כל
12 חשיבות, שכן היא האמינה באמת ובתמים כי רביבו מחויב לעתיד הכלכלי שלה ושל
13 ילדיה לא פחות ממחויבותו לעתיד הכלכלי שלו ושל רונית (ראו סעיפים 38-39 לתצהיר
14 זהבה).

15
16 4. לא זו אף זו, בשנת 2002 נעתרה זהבה גם לבקשתו של רביבו להעביר את זכויותיה
17 בדירה לרונית – וזאת לטענתה של זהבה לנוכח הבטחה מצידו של רביבו כי הוא יעביר
18 לבנה אורי את מלוא הזכויות בדירה בדיזנגוף. יוזכר כי לגרסתה של זהבה מחצית מן
19 הזכויות בדירה ממילא היו שייכות לה, גם אם הדבר לא נרשם בלשכת רישום
20 המקרקעין, ועל כן למעשה רביבו התחייב להעניק לאורי רק מחצית מהזכויות בדירה
21 בדיזנגוף - כפי שזהבה התחייבה להעניק לרונית מחצית מהזכויות בדירה כהגדרתה
22 לעיל. זהבה מוסיפה וטוענת כי גם אם שווייה של הדירה נושא התובענה אינו זהה
23 לשווייה של הדירה בדיזנגוף, לא היתה לכך כל חשיבות מבחינתם של זהבה ורביבו –
24 אשר באותה עת היו בעלים במשותף ברשת חנויות ששווייה הוערך במיליוני שקלים,
25 ולא נהגו לערוך ביניהם התחשבנויות בנוגע לסכומים של עשרות אלפי דולרים (ראו
26 סעיפים 41-42). במצב דברים זה, ולנוכח האמון שנתנה ברביבו ובהבטחה שנתן לה
27 בנוגע להעברת הזכויות בדירה בדיזנגוף לבנה אורי - זהבה חתמה בשנת 2004 על
28 ההסכם המורה כאמור על העברת זכויותיה בדירה לבעלותה של רונית. ואולם,
29 לגרסתה של זהבה היא לא קראה את ההסכם לפני שחתמה עליו והוא לא עניין אותה -
30 שכן היה ברור לה כי תמורת זכויותיה בדירה כהגדרתה לעיל, זכויות הבעלות בדירה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

- 1 בדיזנגוף יועברו על שמה או על שמו של בנה אורי כפי שהובטח לה על ידי רביבו (ראו
2 סעיפים 43-44 לתצהיר זהבה).
3
4 מכיוון שהתמורה הכספית שנקבעה בהסכם עבור זכויותיה של זהבה בדירה היתה
5 לטענתה למראית עין בלבד – היא מעולם לא שולמה לזהבה לגרסתה, אף לא בחלקה
6 (ראו סעיפים 48-49 לתצהירה). בדומה לכך, זהבה לא פעלה לקיום התחייבותה על פי
7 ההסכם להסיר את המשכנתאות הרובצות על זכויותיה בדירה (סעיף 3 להסכם) – שכן
8 לדבריה הוסכם בינה לבין רביבו כי הוא יטפל בעניין זה בעצמו (ראו סעיף 55
9 לתצהירה). עם זאת, זהבה מודה שהיא לא עמדה על כך שהתחייבותו של רביבו
10 להעביר את הזכויות בדירה בדיזנגוף לידיה או לידיו של אורי בנה תעוגן בחוזה בכתב
11 – מאחר שלטענתה היא נתנה ברביבו אמון מלא והסתפקה בהבטחה בנדון שנתן לה
12 בעל פה (ראו סעיף 58 לתצהירה).
13
14 בשלהי שנת 2004 עלו היחסים העסקיים והאישיים שבין זהבה לבין רביבו על שרטון.
15 לטענתה של זהבה, עם פרוץ הסכסוך היא החלה לחשוד כי רביבו הולך אותה שולל
16 והתעשר על חשבונה במשך שנים רבות, ואף התברר לה כי אין בכוונתו לקיים את
17 הבטחתו להעביר לה או לאורי את הזכויות בדירה בדיזנגוף. במצב דברים זה ובלית
18 ברירה, שלחה זהבה לטענתה את מכתב הביטול לעו"ד בביוף ולרונית (ראו סעיפים
19 60-62 לתצהיר זהבה).
20
21 5. רונית מכחישה את טענתה של זהבה כי זכות השימוש בדירה ניתנה לרונית כנגד זכות
22 דומה שהובטחה על ידי רביבו לבנה של זהבה (אורי) בדירה בדיזנגוף. לגרסתה של
23 רונית, זכות השימוש בדירה ניתנה לה כתגמול על עבודה מאומצת שהשקיעה ברשת
24 החנויות שהיתה בבעלותם של זהבה ורביבו, אשר לא קיבלה ביטוי בשכר החודשי
25 ששולם לה (ראו עדותה בעמ' 27 לפרוטוקול ש' 3-6). נוסף על כך, רונית טוענת כי
26 במשך שנים רבות שימשה הדירה כמשרד – ועל כן טרם שעברה להתגורר בה נאלצה
27 רונית לשפץ את הדירה על חשבונה, מן המסד עד הטפחות, בעלות של כ-150,000 ₪
28 (לאותו מועד) (ראו סעיפים 4-5 לתצהירה). רונית מכחישה גם את גרסתה של זהבה
29 שלפיה מערכת היחסים הזוגית שניהלה עם רביבו היא שעמדה ברקע הסכמתה
30 להעביר לרונית את זכויותיה בדירה. רביבו הבהיר בעדות שנתן מטעם רונית, כי הוא
31 מעולם לא ניהל עם זהבה מערכת יחסים זוגית, וכן כי במהלך כל התקופה שבה נטען



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 על ידי זהבה כי שימש כבן זוגה – ניהל רביבו משק בית משותף עם האישה לה הוא
2 נשוי מאז ועד היום. לטענתו גם לא היה בינו לבין זהבה שיתוף כלכלי כלשהו – פרט
3 לעסקים המשותפים שניהלו יחדיו (ראו סעיף 14 לתצהירו); וחשבון בנק פרטי שנוהל
4 על ידי זהבה ורביבו במשותף שימש אך ורק להוצאות שהוציאו במסגרת נסיעות עסקים
5 (ראו עדותו בעמ' 16 לפרוטוקול ש' 14-18). באשר לדירה בדיזנגוף הרשומה בבעלותו
6 – רביבו טוען כי לזהבה אין ומעולם לא היו זכויות בה, והוא אף מכחיש בכל תוקף כי
7 הבטיח להעביר לה או לבנה אורי חלק כלשהו בזכויות אלה, בקשר עם ההסכם ובכלל
8 (ראו סעיף 12 לתצהירו).
9
10 עוד לגרסתה של רונית, המשא ומתן לרכישת זכויותיה של זהבה בדירה החל בשנת
11 2002 ונמשך כשנתיים, ונוהל על ידה בסיועו של אביה - כאשר במוקד ההתדיינות עם
12 זהבה עמדה דרישתה של רונית כי התמורה שתיקבע תביא בחשבון את הסכומים
13 שהשקיעה בשיפוץ הדירה (ראו סעיפים 6-7 לתצהיר רונית וסעיפים 4-5 לתצהיר
14 רביבו; כן ראו עדותה של רונית בעמ' 25 ש' 18 עד עמ' 26 ש' 5). בשנת 2004 הבשיל
15 המשא ומתן כאמור, וההסכם שנערך על ידי עו"ד בביוף משקף את מלוא ההסכמות
16 שאליהן הגיעו זהבה ורונית בסופו של דבר - ובכלל זה גם בעניין התמורה הקבועה בו
17 (ראו עדותה של רונית בעמ' 27 לפרוטוקול ש' 7-19). עוד נטען, כי במועד שליחתו של
18 מכתב הביטול החלו הצדדים זה מכבר בביצועו של ההסכם: ראשית, רונית שילמה
19 לזהבה תשלום ראשון על חשבון התמורה כאמור בסעיף 6 להסכם, בסכום של
20 \$10,000. על פי הנטען, בעת החתימה על ההסכם הודיע רביבו לזהבה כי הוא זוקף
21 לזכותה את יתרת הזכות באחד מחשבונות הבנק הפרטיים שלו, שעמדה באותה עת
22 על סך של 60,000 ₪, וכי היא רשאית למשוך את הכספים הללו בכל עת; ואמנם ביום
23 3/9/04 משכה זהבה חלק מן הכספים שהיו בחשבון, בסכום של 34,939 ₪ (ראו סעיף
24 9 לתצהירה של רונית וסעיף 7 לתצהיר רביבו; אסמכתא לביצוע המשיכה בחתימתה
25 של זהבה צורפה כנספח 10 לתצהירה של רונית). נוסף על כך, הן זהבה והן רונית
26 דיווחו על ההתקשרות בהסכם לרשויות מיסוי מקרקעין וללשכת רישום המקרקעין -
27 והערת אזהרה אף נרשמה לטובתה של רונית על זכויותיה של זהבה בדירה. לבסוף,
28 רביבו החל לטפל בהסרת המשכנתאות שרבצו על זכויות הבעלות בדירה (ראו סעיף
29 12 לתצהירה של רונית וסעיף 9 לתצהיר רביבו).
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 רונית סבורה אפוא כי מכתב הביטול נשלח על ידי זהבה שלא כדין, ומתוך ניסיון
2 להתנער בדיעבד מהתחייבותה למכור לרונית את זכויותיה בדירה. מכל מקום, לגישתה
3 של רונית הטענה כי מדובר בחוזה למראית עין היא טענה מאוחרת וחסרת יסוד –
4 שכפי הנראה נטענה על ידי זהבה אך ורק לנוכח הסכסוך העסקי שפרץ בינה לבין
5 רביבו בחודש אוקטובר 2004 (ראו סעיפים 13-14 ו-16.5 לתצהירה של רונית).
6

תמצית המחלוקת בין הצדדים

7
8 6. אין מחלוקת בין הצדדים כי במועד חתימתו של ההסכם כוונתם המשותפת של רונית
9 וזהבה היתה להעביר את זכויותיה של זהבה בדירה לבעלותה של רונית. אלא בעוד
10 שרונית טוענת כי התמורה המוסכמת בגין זכויות אלה היתה סכום של \$100,000
11 כקבוע בהסכם – לגרסתה של זהבה התמורה המוסכמת היתה הבעלות בדירה
12 בדיזנגוף. בהקשר זה טוענת זהבה כי היא חתמה על ההסכם לביקשתו של רביבו ומבלי
13 שהקדימה וקראה אותו – ועל כן עד לפרוץ הסכסוך בין הצדדים כלל לא היה ידוע לה כי
14 התמורה שנקבעה בו היא סכום של \$100,000; והיא מוסיפה וטוענת כי מדובר בסכום
15 נמוך, שאינו עומד בכל קנה מידה של סבירות, ועל כן מלמד על פניו כי מדובר בחוזה
16 שנערך למראית עין בלבד. עוד נטען על ידי זהבה כי העסקה כפי שהיא באה לידי ביטוי
17 בהסכם היא נטולת כל היגיון כלכלי – וגם עובדה זו מלמדת על כך שמדובר בחוזה
18 למראית עין. לטענתה, על מנת לבצע את ההסכם היה על זהבה להסיר את
19 המשכנתאות שרבעו על זכויות הבעלות שלה בדירה במועד חתימתו, קרי: להעביר
20 לבנק תשלום בגובה התמורה הנקובה בהסכם, לכל הפחות. אלא שאז זהבה היתה
21 נותרת ללא הזכויות בדירה ואף ללא כל תשלום עבורן – ועל כן ברור כי התמורה
22 הנקובה בהסכם אינה התמורה האמיתית שעליה הסכימו הצדדים. לבסוף, זהבה
23 טוענת כי העובדה שההסכם מורה על כך שהחזקה בדירה תימסר לרונית עם תשלום
24 מלוא התמורה מלמדת גם היא על כך שמדובר בחוזה פיקטיבי – שכן רונית התגוררה
25 בדירה שנים רבות טרם חתימתו של ההסכם.
26

27 מחלוקת נוספת התגלעה בין הצדדים בנושא ביצועו של ההסכם. רונית טוענת כי
28 שילמה לזהבה את התשלום הראשון על חשבון התמורה כבר במועד חתימתו של
29 ההסכם – בדרך של זקיפת יתרת זכות באחד מחשבונות הבנק של אביה לטובתה של
30 זהבה. זהבה מכחישה כי שולם לה תשלום כלשהו על חשבון התמורה, והיא מוסיפה
31 וטוענת כי הכספים שהיו בחשבון הבנק המדובר ניתנו לה כמתנה על ידי רביבו – על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 מנת שתעשה בהם שימוש לתשלום מס רכישה שחל על בנה ארז בגין דירת מגורים
2 שרכש (ראו סעיפים 50-53 לתצהירה של זהבה וסעיף 7 לתצהיר ארז). משכך,
3 לגישתה של זהבה גם אם ייקבע כי ההסכם אינו בטל מעיקרו – בכל מקרה רונית
4 הפרה אותו הפרה יסודית, ועל כן זהבה היתה רשאית לשלוח לה את מכתב הביטול.
5
6 סופו של דבר, רונית עותרת לאכיפתו של ההסכם ולהעברת זכויותיה של זהבה בדירה
7 על שמה של רונית - כנגד תשלום יתרת התמורה הנקובה בהסכם, בסכום של
8 \$90,000. זהבה מצידה מבקשת כי בית המשפט יקבע כי ההסכם בטל מעיקרו בהיותו
9 חוזה למראית עין, ולחלופין כי הוא בוטל כדין, וכן כי יורה על מחיקתה של הערת
10 האזהרה שנרשמה לטובתה של רונית בלשכת רישום המקרקעין על זכויותיה של זהבה
11 בדירה.

דין

12
13
14 7. מטעם רונית הוגש תצהירה שלה, תצהירו של רביבו, וכן תצהיר מאת גב' שרה קינן –
15 אשר עבדה במשך שנים רבות עם זהבה ורביבו בחברה (להלן: "קינן").

16
17 מטעם זהבה הוגש תצהירה שלה, וכן תצהירים מאת בניה אורי וארז.

18
19 המצהירים נחקרו על תצהיריהם. כמו כן, מטעם רונית נשמעה עדותו של עו"ד בביוף;
20 ומטעמה של זהבה נשמעה עדותו של מר רונן נהור, בנקאי במרכז עסקים דן של הבנק
21 - אשר היה אמון על ניהול תיק האשראי של החברה (להלן: "נהור").

חוזה למראית עין – המסגרת הנורמטיבית

22
23
24 8. חוזה למראית עין הוא חוזה שאינו משקף את ההסכמה האמיתית שבין הצדדים – אלא
25 משמש כמסווה למצב שבו בפועל לא נערכה כל עסקה בעלת תוקף משפטי בין
26 הצדדים, או כמסווה לעסקה שונה במהותה או בתנאיה מן הנגלה על פני החוזה:

27
28 "החוזה למראית עין עשוי ללבוש צורות שונות ומגוונות. ידועה
29 ההבחנה בין המקרה אשר בו מאחורי מראית העין אינה
30 מסתתרת כל עסקה משפטית בין הצדדים (סימולציה מוחלטת),
31 לבין המקרה אשר בו מאחורי מראית העין מסתתרת עסקה
32 משפטית אחרת בין הצדדים (סימולציה יחסית). במקרה הראשון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 - סימולציה מוחלטת - קיימת חזות חיצונית של חוזה הבא
2 להכניס שינוי במצב המשפטי בו היו נתונים הצדדים בטרם נכרת
3 החוזה, בעוד שכוונתם האמיתית של הצדדים היא כי המצב
4 המשפטי שהיה בתוקפו בטרם נעשה החוזה למראית עין יישאר
5 בעינו ... במקרה השני - סימולציה יחסית - קיימת חזות חיצונית
6 של חוזה פלוני, אשר מאחוריה מסתתר הסדר שונה בין הצדדים.
7 במצב דברים זה קיימות, אפוא, שתי עסקאות משפטיות בין
8 הצדדים. האחת הגלויה, זו שלמראית עין ואשר הצדדים כלל
9 אינם מתכוונים לבצעה, והאחרת הנסתרת, אותה מתכוונים
10 הצדדים לבצע. עסקה נסתרת זו יכולה להיות שונה במהותה
11 מהעסקה הגלויה, כגון שהעסקה הגלויה היא עסקת מכר,
12 ואילו העסקה הנסתרת היא עסקת מתנה. אך יתכן גם כי
13 העסקה הנסתרת זהה במהותה לעסקה הגלויה, אך שונה
14 ממנה בתנאיה, כגון שהעסקה הגלויה קובעת מחיר פלוני
15 למכר, ואילו העסקה הנסתרת קובעת לאותה עסקה מחיר
16 אלמוני, גבוה ממנו" (ההדגשה שלי- ע.ב.). [ע"א 630/78 ביטון
17 נ' מזרחי, פ"ד לג(2) 576, 581-582 (1979); צוטט גם בע"א
18 7497/07 רינגל נ' לינדאור, תק-על 2010(1), 9347, 9356
19 (2010), להלן: "עניין רינגל"].

20
21 מאחר שהצדדים לחוזה שנכרת למראית עין לא התכוונו להעניק לו תוקף משפטי –
22 סעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 מורה כי חוזה מעין זה בטל
23 מעיקרו:

24
25 "חוזה שנכרת למראית עין בלבד - בטל; אין בהוראה זו כדי
26 לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום
27 החוזה."
28

29 הנטל להוכיח כי מדובר בחוזה שנכרת למראית עין רובץ לפתחו של הטוען:

30
31 "אין חולק, שהטוען לבטלות חוזה בטענת מראית עין - עליו
32 הראיה. ראיה כזו היא, לרוב, נסיבתית, שכן מטבע הדברים,
33 בעלי חוזה למראית עין מעלימים את כוונתם האמיתית ואינם
34 טורחים להכין ראיות על קונוייתם." (ההדגשה שלי- ע.ב.) [ע"א
35 1780/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' אולצ'יק, פ"ד נ(2)
36 41, 42-43 (1996); הדברים צוטטו גם בע"א 8393/99 לופטין
37 נ' מוניקה תכשיטים בע"מ, תק-על 2004(2) 3211, 3212
38 (2004) להלן: "עניין לופטין", וכן בעניין רינגל, שם].
39
40
41



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

האם ההסכם בטל מחמת היותו חוזה למראית עין?

1
2 9. בעוד שרונית טוענת כי ההסכם הוא תקף ומחייב את הצדדים לו כמות שהוא, זהבה
3 טוענת כי ההסכם הוא חוזה למראית עין – מבחינה זו שהתמורה שנקבעה בו עבור
4 זכויותיה בדירה אינה התמורה האמיתית שעליה הסכימו הצדדים. נטל ההוכחה כי
5 ההסכם הוא חוזה למראית עין מוטל על שכמה של זהבה באשר היא הטוענת כך –
6 ואולם אומר מיד כי היא כשלה להרימו; ואבאר.
7
8 ניסיון החיים והשכל הישר מלמדים כי ככלל, הסוואת ההתקשרות האמיתית בין צדדים
9 להסכם באמצעות חתימתו של חוזה למראית עין - נעשית לתכלית מסוימת. כך, **בעניין**
10 **לופטין** נטען כי הכוונה היתה לצייד את אחד הצדדים בהסכמים פיקטיביים כדי שיוכל
11 להציגם לאנשי עסקים (שם, בעמ' 3215); **ובעניין רינגל** נטען כי חוזה מכירת מניות
12 של חברה שימש ככסות להעברת מניות בנאמנות, כחלק מקנוניה שמטרתה השתלטות
13 על החברה ועקיפת הסכם הצבעה בין בעלי המניות בה (שם, בעמ' 9356). כאשר
14 עסקין בעסקה למכירת זכויות במקרקעין – על פי רוב משמש החוזה למראית עין לשם
15 הונאת רשויות המס בנוגע לשווי העסקה. ואולם, במקרה דנן כלל לא נטען על ידי זהבה
16 כי חתימתו של חוזה למראית עין נדרשה לצדדים למטרה כלשהי, והיא אף הודתה כי
17 לא ידוע לה אם רביבו או רונית נהנו מחסכון ממס כתוצאה מן ההתקשרות בהסכם (ראו
18 סעיף 69 לתצהירה). בכל הנוגע לזהבה עצמה – כבר צוין בפרק העובדתי כי היא
19 ממילא נהנתה מפטור הן מתשלום מס שבח והן מתשלום מס מכירה. לעומת זאת, ברי
20 כי ההתקשרות בחוזה למראית עין היתה כרוכה מבחינתה של זהבה בסיכונים בלתי
21 מבוטלים – הן משום שהמשמעות היא שנאלצה להצהיר הצהרה כוזבת לרשויות מיסוי
22 מקרקעין (ראו עדותה בעמ' 47 לפרוטוקול ש' 19-21), והן משום שהעסקה האמיתית
23 שבה התקשרו הצדדים לטענתה לא קיבלה כל ביטוי מחייב בכתב. ההתקשרות
24 בהסכם אף היתה כרוכה בעלות של אלפי שקלים, ששולמו לעו"ד בביוף כשכר טרחה
25 (חשבונית שהוצאה על ידי עו"ד בביוף סומנה נ/1). לנוכח הסיכונים והעלויות כאמור,
26 הטענה כי הצדדים בחרו להתקשר בחוזה למראית עין אינה מתקבלת על הדעת, כאשר
27 למעשה לא היה להם כל תמריץ לעשות כן:
28

29 "אינדיקציה נסיבתית משמעותית אשר עולה מפסק דינו של בית
30 המשפט המחוזי עוסקת במוטיבציה שהייתה למערער להיקשר
31 בחוזה למראית עין. בית המשפט המחוזי ציין בהקשר זה כי
32 המערער, לשיטתו, נקשר בחוזה למראית עין, ביצע עבירות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 פליליות לשם הסוואת ההסכמה האמיתית, ולא נראה כי הוא
2 עצמו הרוויח ממהלך זה.

3 ...
4 גם החוזה המוסווה, כביכול, צריך לשקף איזו שהיא הטבה
5 כלכלית לצדדים, וצריך להיות בעל תכלית כלכלית מסוימת.
6 אין זה סביר כי אדם ייקח חלק בקנוניה, כפי שמתאר אותה
7 המערער, הכרוכה בסיכון עצמי רב, והוא לא ייחנה מטובת
8 הנאה מסוימת. דברים אלו אינם משתלבים עם ניסיון החיים
9 והשכל הישר. (ההדגשה שלי- ע.ב.) (עניין רינגל, שם, בעמ'
10 9356).

11
12 10. לא זו אף זו.

13
14 לטענתה של זהבה היא כלל לא התכוונה לחתום על חוזה למראית עין – וכאשר נודע
15 לה בדיעבד כי התמורה שנקבעה בהסכם אינה התמורה שהוסכמה בינה לבין רביבו,
16 היא הופתעה ואף כעסה על רביבו:

17
18 "ש: הטרוניה שלך לגבי העסקה הזאת (נושא ההסכם- ע.ב.)
19 לא נובעת מהעסקה ומהתמורה המופיעה בחוזה (ההסכם-
20 ע.ב.), אלא שהטרוניה שלך היא שלא קיבלת את הדירה
21 בדיזנגוף.

22 ת: יש לי שתי טענות והן: פעם אחת עבור החתימה שלי הייתי
23 אמורה לקבל את ההעברה של החצי השני של הדירה
24 בדיזנגוף כי לדעתי ולדעת אורי (רביבו- ע.ב.) הדירה היתה
25 חצי שלי וחציה (של) אורי. הייתי אמורה לקבל בהסכם את
26 הדירה בדיזנגוף. בנוסף, לאחר שהייתי אצל חגי (עו"ד
27 בביוף- ע.ב.) כאשר נוצר הסכסוך וחגי הקריא לי את החוזה
28 והסביר לי שזה (\$100,000- ע.ב.) מה שאני צריכה לקבל
29 מאורי - שזה הדבר האמיתי - אז הייתי בשוק וגם על כך
30 אני מתרעמת. אורי אמר לי שרק מעבירים את הדירה על
31 שמה של רונית..." (ההדגשה שלי- ע.ב.) (ראו עדותה בעמ'
32 52 לפרוטוקול ש' 7-16).

33
34 הנה כי כן, מעדותה של זהבה עולה כי גם היא אינה סבורה שבינה לבין רונית נחתם
35 חוזה למראית עין (אף שזה הלבוש המשפטי שהיא מבקשת ליתן להסכם בדיעבד) –
36 אלא שטענתה היא למעשה כי רביבו הונה אותה כאשר ביקש ממנה לחתום על
37 ההסכם, משום שהתמורה שנקבעה בו שונה מזו שהובטחה לה על ידו. ואולם, טענה זו
38 נמצאה חסרת ממש. ראשית דבר, בעת חתימתו של ההסכם היתה זהבה בגירה, אשת
39 עסקים ומנהלת של רשת חנויות מצליחה, ואף בעלים במספר נכסי נדל"ן (ראו סעיפים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 10 ו-42 לתצהירה) – ועל כן חתימתה על ההסכם מקימה חזקה שלפיה היא הסכימה
2 לכל האמור בו:

3
4 "משחתמו הצדדים על החוזה, עומדים הם בחזקתם
5 שהסכימו לכל האמור בו, לשבט או לחסד. אם נגרוס אחרת
6 ונסטה מעקרון ההסתמכות על תוכנו של החוזה כפי שנחתם,
7 יהיו לכך תוצאות בלתי רצויות של אי-יציבות וחוסר ודאות'
8 (ע"א 1/84 נתן נ' סטרוד, פ"ד מב(1) 661, 670 - המשנה
9 לנשיא בן-פורת).

10 ובפרשה אחרת: 'המשיבים עשו עסקה וחתמו על חוזה אחרי
11 שתנאיו הוסברו להם בנוסף על עצם קריאתו; הם אינם
12 קטינים ואינם נתונים לאפוטרופסות כלשהי... אם בחרו
13 לחתום על החוזה כמות שהוא אין בידם לבוא לבית-המשפט
14 ולטעון שלא ידעו או לא הבינו על מה הם חותמים' (ע"א
15 544/78 בניני מ.י. גינדי ופיתוח בע"מ נ' אפללו, פ"ד לג(2) 9,
16 14, השופט אשר; וכן ראו ע"א 16/80 לולו נ' סלומון, פ"ד לז(4)
17 70, 73). " (ההדגשות שלי- ע.ב.) [ע"א 8837/05 מרשוד נ' אל
18 שורטי, תק-על 2009(1) 561, 557 (2009)].

19
20 דברים אלה מקבלים משנה תוקף בענייננו – שכן הוברר כי זהבה חתמה לא רק על
21 ההסכם, אלא גם על שורה של טפסים המיועדים לשלטונות המס ולשכת רישום
22 המקרקעין, שבהם צוינה התמורה כקבוע בהסכם. נוסף על כך, עו"ד בביוף מסר
23 בעדותו - אותה מצאתי מהימנה ונטולת פניות - כי טרם שחתמה על ההסכם ועל
24 הטפסים שהיו דרושים להוצאתו אל הפועל, הוא הפנה את תשומת ליבה של זהבה
25 לסכום התמורה שנקבעה בו (ראו עדותו בעמ' 7 לפרוטוקול ש' 14 עד עמ' 8 ש' 5).

26
27 11. לא מצאתי ממש גם בטענתה של זהבה שלפיה גובה התמורה הקבועה בהסכם והעדר
28 ההיגיון הכלכלי שביסודו – כך לגישתה - מהווים כשלעצמם ראייה נסיבתית לכך
29 שמדובר בחוזה למראית עין. על פי הנטען, התמורה הקבועה בהסכם נופלת באופן
30 ניכר ממחיר השוק של זכויותיה של זהבה בדירה במועד חתימתו של ההסכם - ואולם
31 זהבה ביכרה שלא להביא חוות דעת שמאית בתמיכה לגרסתה בנדון. ודוק: שווין של
32 זכויות במקרקעין הוא עניין שבמומחיות – ועל כן גם אם על פניו נראה כי התמורה
33 הקבועה בהסכם היא על הצד הנמוך, בהעדר חוות דעת שמאית לא ניתן לקבוע כי היא
34 בלתי סבירה באופן המעיד על כך שלא זו התמורה האמיתית שסוכמה בין הצדדים;
35 ויוזכר כי התמורה שבהסכם התקבלה גם על דעתן של רשויות מיסוי המקרקעין. עוד
36 נטען על ידי זהבה כי מאחר שעל מנת לקיים את ההסכם היה עליה להעביר את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 התמורה המגיעה לה על פיו לבנק לשם הסרת המשכנתאות הרובצות על זכויות
2 הבעלות שלה בדירה – נמצא ההסכם חסר כל היגיון כלכלי. ואולם, מעדותו של נהור מן
3 הבנק עולה כי ניתן היה להסיר את המשכנתאות שרבצו במועד חתימתו של ההסכם על
4 זכויות הבעלות בדירה גם בדרך של הקטנת מסגרת האשראי שניתן על ידי הבנק
5 לעסקיהם של זהבה ורביבו, או לחלופין להעמיד לבנק נכס אחר כבטוחה לאשראי (עמ'
6 60 לפרוטוקול ש' 8-11); וברי כי אילו היתה פועלת זהבה באחת מן הדרכים הללו, היה
7 באפשרותה ליהנות מתמורת ההסכם. נוסף על כך, לגרסתה של זהבה עצמה רביבו
8 הוא שאמור היה להסיר את המשכנתאות שרבצו על זכויות הבעלות בדירה, ולא היא
9 (ראו סעיף 55 לתצהירה) – ועל כן בכל מקרה נראה כי תמורת ההסכם היתה נותרת
10 ברשותה של זהבה.

11

12 אני רואה לציין בנקודה זו, כי אף על פי שהצדדים הקדישו מקום נרחב במסגרת
13 טיעוניהם ובעדויות מטעמם לנושא טיבם של היחסים ששררו בין רביבו לזהבה בעת
14 חתימתו של ההסכם - אינני סבורה כי הדיון בפרטים האינטימיים של היחסים בין
15 השניים הוא רלוונטי לסכסוך שבפניי. כך, בעיקר משום שאין למעשה חולק כי בין רביבו
16 לזהבה שררו יחסי אמון הנובעים מקרבה עסקית ואישית, בין אם היו גם בני זוג ובין אם
17 לאו. זהבה אף הבהירה בעדותה – ואני מאמינה לה בעניין זה – כי היו לה רגשות
18 חמים לרונית, ללא קשר לביצועיה המקצועיים בחברה, ועל כן הסכימה שתגור בדירה
19 במשך שנים רבות מבלי לשלם מאום על השימוש בה (ראו עדותה בעמ' 49 לפרוטוקול
20 ש' 3-6, וסעיף 28 לתצהירה). הנה כי כן, יש יסוד סביר להניח כי במסגרת יחסי
21 הקרבה שבין הצדדים זהבה נאותה אף למכור את זכויותיה בדירה לרונית בתנאים
22 טובים יותר מתנאי השוק (הגם שיוזכר כי מחיר השוק לא הוכח). המסקנה היא אפוא
23 שבנסיבות המקרה, התמורה הקבועה בהסכם והתכלית הכלכלית שביסודו אינם
24 מעידים על כך שמדובר בחוזה למראית עין, כטענת זהבה.

25

26 לא עלה בידה של זהבה להציג ולו ראשית ראייה לכך שהתמורה האמיתית שנקבעה על
27 ידי הצדדים עבור זכויותיה בדירה היא הזכויות הרשומות על שמו של רביבו בדירה
28 בדיזנגוף כנטען על ידה, ולא הסכום הקבוע בהסכם כנטען על ידי רונית.

29

30 ראשית, זהבה מודה כי התחייבותו הנטענת של רביבו להעביר לה את הזכויות בדירה
31 בדיזנגוף לא קיבלה כל ביטוי בכתב (ראו סעיף 58 לתצהירה). אמנם לדבריה היא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 הסתפקה בהבטחה בעל פה שניתנה לה מאת רביבו בנדון; ואולם גרסה זו מעוררת
2 ספקות ממשיים גם בהינתן יחסי האמון ששררו בין השניים - הן לנוכח ניסיונה העסקי
3 של זהבה והיותה בעלים במספר נכסי נדל"ן, ובמיוחד כאשר סעיף 8 לחוק המקרקעין,
4 התשכ"ט-1969 מורה כי "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב".
5 מכל מקום, גרסתה של זהבה בנוגע לתמורה "האמיתית" עבור זכויותיה בדירה נתמכה
6 אך ורק בעדותה שלה עצמה - שהינה עדות של בעל עניין בדבר ועל כן משקלה
7 הראייתי מועט; וכן בעדויותיהם של שני בניה (אורי וארז) - שבעניין זה מהוות עדויות
8 מפי השמועה ועל כן חסרות ערך ראייתי כלשהו.

9
10 יתר על כן, זהבה מוצאת שלל רב בעובדה שעו"ד בביוף ציין בעדותו כי בשנת 2002
11 רביבו דיבר עימו על העברת זכויותיה של זהבה בדירה לבעלותה של רונית בדרך של
12 עסקת מתנה, וכי רק בשנת 2004 נאמר לעו"ד בביוף כי יש לערוך את העסקה בדרך
13 של הסכם מכר (ראו בעמ' 5 לפרוטוקול ש' 5-18). ואולם, לשיטתה של זהבה עצמה
14 לא היתה לה כל כוונה להעביר את זכויותיה בדירה לרונית במתנה וללא כל תמורה -
15 ועל כן אין בדברים אלה משום תמיכה בגרסתה של זהבה בנוגע לתמורה המוסכמת.
16 כמו כן, לא מן הנמנע כי בראשיתו של המשא ומתן בין הצדדים, אשר יוזכר כי נמשך
17 כשנתיים, דובר בין רביבו לזהבה על ביצוע העברת הזכויות במתכונת אחרת מזו
18 שעליה הסכימו בסופו של יום; וכך גם הוסבר על ידי רביבו בעדותו:

19
20 "למיטב זכרוני, באותה תקופה זהבה לוי היתה אמורה לשלם
21 מחצית מהדירה שירשה היא ואחיה מהוריה - דירה ברח' דפנה
22 או בדרך נמיר בת"א ואז היא לקחה כספים מהעסק כדי לשלם
23 את מחצית הדירה שאחיה ירש. יכול להיות שתמורת זה ביקשתי
24 את המתנה והיא לא הסכימה. אני אומר יכול להיות, כי הדברים
25 התנהלו הרבה שנים." (ראו בעמ' 22 לפרוטוקול ש' 1-18).

26
27 עוד יצוין, כי גרסתה של זהבה שלפיה התמורה המוסכמת עבור זכויותיה בדירה היתה
28 הזכויות בדירה בדיזנגוף - נסמכת על טענה אחרת, שלפיה מלכתחילה היא היתה
29 בעלים במחצית מן הזכויות בדירה בדיזנגוף. אלא שגם טענה זו נטענה על ידי זהבה
30 בעלמא, ואין מחלוקת כי היא סותרת את רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

31
32 לבסוף, זהבה הצביעה על כך שבעוד שנקבע בהסכם כי החזקה בדירה תעבור לידיה
33 של רונית רק לאחר תשלום התמורה - למעשה במועד חתימתו של ההסכם רונית כבר

ס.י.ט.ח.ר.ג.ל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 התגוררה בדירה מזה מספר שנים. ואולם עובדה זו כשלעצמה אינה מעידה על כך
2 שהתמורה הקבועה בהסכם היתה למראית עין.
3

4 לעומת זאת, גרסתה של רונית בנוגע לתמורה המוסכמת נתמכת בראש ובראשונה .13
5 בהוראותיו של ההסכם שנחתם על ידי הצדדים – וכבר נאמר כי חזקה על זהבה
6 שהסכימה לכל האמור בו. זאת ועוד, רונית הציגה לתיק בית המשפט את צוואתו של
7 רביבו, שנערכה על ידו כשלושה חודשים לאחר חתימתו של ההסכם (ביום 14/10/04),
8 ונחתמה גם על ידי זהבה כעדה – שבה ציווה רביבו את הזכויות בדירה בדיזנגוף
9 לרעייתו, היא אימה של רונית (הצוואה סומנה ת/21). אמנם זהבה טענה בחקירתה כי
10 הגם שחתמה על הצוואה כעדה, היא לא קראה אותה ועל כן לא ידעה מה ציווה רביבו
11 לגבי הדירה בדיזנגוף (ראו בעמ' 54 לפרוטוקול ש' 21 עד עמ' 55 ש' 10) – ואולם לכל
12 הפחות צוואה זו מעידה על העדר כוונה מצידו של רביבו להעביר לה את הזכויות
13 בדירה זו. ודוק: בהעדר גמירת דעת מצידו של רביבו להעברת הזכויות כאמור, נשמט
14 היסוד תחת טענתה של זהבה כי הוסכם בינה לבינו כי הזכויות בדירה בדיזנגוף יועברו
15 לבעלותה בתמורה לזכויותיה בדירה נושא הדין.

16
17 לבסוף יצוין כי לא מצאתי שיש בעדותה של קינן כדי לתרום לבירור הסוגיה שבמחלוקת
18 – באשר בדומה לאורי ולארז, גם לקינן אין ידיעה אישית בנוגע להסכמה שאליה הגיעו
19 הצדדים בנושא התמורה עבור זכויותיה של זהבה בדירה.
20

21 חזקה משפטית שנקבעה בפסיקה מורה כי כאשר קיימות מספר אפשרויות לפרשנות
22 של חוזה, יש להעדיף את זו המקיימת אותו:
23

24 "יש לתת את הדעת לחזקה כי כאשר ישנן מספר אפשרויות יש
25 להעדיף את האפשרות המקיימת את החוזה (ראו סעיף 25(ב)
26 לחוק החוזים, וכן, ע"א 270/75 רמד בע"מ נ' חברת ווסטצ'סטר
27 בע"מ, פ"ד כט(2) 813, 815 (1975); ע"א 394/82 מייזלר נ'
28 המועצה המקומית נשר, פ"ד לז(4) 42, 48 (1982); ע"א
29 702/80 גלפנשטיין נ' אברהם, פ"ד לז(4) 113, 119 (1983);
30 ע"א 11771/04 לשכת עורכי הדין בישראל נ' הארגון הבינלאומי
31 של עורכי דין ומשפטנים, פס' 31 לפסק דינה של השופטת
32 ברלינר (טרם פורסם, 22.1.2007)). חזקה זו קיימת גם
33 במקרים בהם מועלית טענה כי החוזה - או סעיף מסעיפיו -
34 אינו "קיים" או אינו "תופס" או "בטל" (ברק, פרשנות החוזה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 עמ' 601). חזקה זו שומרת על הביטחון הוודאות וההרמוניה
2 בשיטת המשפט (ברק, פרשנות החוזה, עמ' 597). מכאן שגם
3 במקרה שלפנינו יש טעם לתת תוקף משפטי לדברים שהעלו
4 הצדדים על הכתב, מכיוון שאנו יוצאים מתוך הנחה כי הצדדים
5 לא השחיתו מילים לשווא ע"א 8566/06 אמריקר שירותי ניהול
6 וייעוץ (1987) בע"מ נ' מליבו - ישראל בע"מ, תק-על
7 2009(4), 1878, 1885 (2009).

8
9 מכל המפורט לעיל נמצאנו למדים כי לא עלה בידה של זהבה לסתור את החזקה,
10 שלפיה ההסכם תקף ומחייב את הצדדים – באשר לא הוכח על ידי זהבה כי הוא נחתם
11 למראית עין בלבד כטענתה שבדיעבד, ואף לא שרביבו הונה אותה כמשתמע מגרסתה.
12 יוער כי בסיכומי הטיעונים מטעם הצדדים התברר כי המשכנתאות שרבעו על זכויות
13 הבעלות בדירה במועד חתימתו של ההסכם הוסרו זה מכבר על ידי הבנק – ועל כן אין
14 גם כל מניעה להורות על אכיפתו.

האם ההסכם בוטל על ידי זהבה כדין?

15
16
17 15. זהבה טוענת כי רונית הפרה את ההסכם הפרה יסודית - מכיוון שלא שילמה לזהבה
18 את התשלום הראשון על חשבון התמורה, בסכום \$10,000, במועד חתימתו של
19 ההסכם. רונית מצידה טוענת כי תשלום זה שולם על ידה במועד – בדרך של זקיפת
20 יתרת הזכות בחשבון הבנק הפרטי של רביבו לטובתה של זהבה. סעיף 6.א. להסכם
21 מורה כדלקמן:

22
23 "במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה (רונית- ע.ב.)
24 למוכר (זהבה- ע.ב.) סכום בש"ח השווה ל-\$10,000 ארה"ב,
25 וחתימת המוכר על הסכם זה מאשרת קבלת הסכום האמור
26 לעיל."
27

28 הנה כי כן, חתימתה של זהבה על ההסכם מהווה הודאה מצידה כי קיבלה את התשלום
29 הראשון על חשבון התמורה – ועל כן יש לדחות את טענתה כי ההסכם הופר על ידי
30 רונית ובוטל כדין על ידי זהבה.

31
32 יובהר כי לנוכח יחסי הקרבה והאמון ששררו בין הצדדים במועד חתימתו של ההסכם
33 אף אין להיפלא על כך שהתשלום הראשון על חשבון התמורה שולם לזהבה בדרך של
34 זקיפת יתרת זכות בחשבון פרטי של רביבו לזכותה – ולא בתשלום במזומן כפי הנהוג



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

11 מרץ 2010
ת"א 1025-05

1 על פי רוב בעסקה בין זרים. גם עו"ד בביוף הסביר בעדותו כי ראה את ההסכם בין
2 הצדדים כ"עסקה בתוך המשפחה" כלשונו (ראו עדותו בעמ' 9 לפרוטוקול ש' 9-10),
3 ועל כן הוא לא תמה על אופן ביצוע התשלום:
4

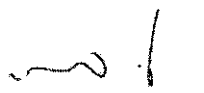
5 "יש להם עסקים במיליוני דולרים. אני לא ראיתי מקום לשאול
6 ביחס לסכום הזה. כשאני עושה חוזה רגיל, אז במעמד
7 החתימה חותמים ומשלמים. החוזה כאן היה בין שני אנשים
8 שהיה ביניהם יחסי אמון בלתי מוגבלים על פי הרגשתי"
9 (ההדגשה שלי- ע.ב.) (ראו בעמ' 12 לפרוטוקול ש' 1-3).
10

סוף דבר

11
12 16. התוצאה היא שהתביעה מתקבלת, ואני מורה על אכיפתו של ההסכם ועל העברת
13 זכויותיה של זהבה בדירה על שמה של רונית - כנגד תשלום יתרת התמורה הנקובה
14 בהסכם, בסכום של \$90,000 כערכם בשקלים במועד חתימת ההסכם ובצירוף הפרשי
15 הצמדה וריבית כדין ממועד ההסכם ועד התשלום בפועל.
16

17 זהבה תשלם לרונית הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של ₪40,000
18 בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד מועד התשלום בפועל.
19

20 ניתן והודע היום, 11 מרץ 2010, במעמד ב"כ התובעת עו"ד מלכה וב"כ הנתבעת עו"ד
21 צוקרמן.
22


ענת ברון, שופטת

23
24
25
26
27
28