

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7156/06

ע"א 8634/06

בפני :

כבוד המשנה לנשיאה א' ריבלין
כבוד השופט א' רובינשטיין
כבוד השופט ח' מלצר

המערערות בע"א 7156/06
המשיבות בע"א 8634/06 :

1. כרמי צמח
2. מיטל צמח

נ ג ד

המשיבים בע"א 7156/06
והמערערים בע"א 8634/06 :

1. דוד גבאי
2. גבריאלה שרה פכטהולד

ערעורים על פסק-דין של בית-המשפט המחוזי בתל-
אביב-יפו מיום 3.8.06 בה"פ 554/01 שניתן על-ידי כבוד
השופטת ש' גדות

תאריך הישיבה : י"ד באדר א התשס"ח (20.2.08)

בשם המערערות בע"א 7156/06
והמשיבות 1-2 בע"א 8634/06 :

עו"ד אמנון זכרוני ; עו"ד ברי רוזנטל

בשם המשיב 1 בע"א 7156/06
והמערער בע"א 8634/06 :

עו"ד עפר סטרטינר ; עו"ד יעל צ'רבינסקי

בשם קשור 1 בע"א 7156/06 : עו"ד אברהם קורדובה

פסק-דין

המשנה לנשיאה א' ריבלין:

רקע

1. לפנינו ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כבוד השופטת ש' גדות). המשיב והמערער בע"א 7156/06 (להלן: המשיב והמערער)

הכירו בשנת 1999, כשנתיים לאחר שהמשיב התאלמן. לאחר מספר חודשי הכרות החל המשיב להעביר למערערת סכומי כסף ומתנות על רקע מערכת יחסים שטיבה שנוי במחלוקת. בעוד שלטענת המשיב הבטיחה המערערת – גם אם לא באופן מפורש – שתנישא לו, ולמצער הביעה נכונות להעביר את מערכת היחסים ביניהם לפסים רומנטיים, המערערת טוענת כי לא היו דברים מעולם וכי היא דחתה את חיזוריו של המשיב בעקביות. להלן השתלשלות האירועים כפי שנקבעה על-ידי בית המשפט קמא.

2. במהלך חודש יולי 2000 העביר המשיב למערערת סכום של \$87,528 ורכש עבורה ג'יפ בעלות של \$47,252 (להלן: הכספים מחודש יולי והג'יפ). כעבור כחודשיים הודיעה המערערת למשיב על סיום מערכת היחסים ביניהם, אולם בחודש נובמבר 2000 נאותה לחדש את הקשר עם המשיב בכפוף לחתימתו על מסמך שבו הוא מצהיר כי כל אשר נתן למערערת נתן מרצונו החופשי וללא כל תנאי (להלן: תצהיר הויתור). כמו כן, חתם המשיב על התחייבות לשפות את המערערת במקרה שיגיש נגדה תביעות בעתיד (להלן: כתב ההתחייבות).

המשיב המשיך להרעיף מתנות על המערערת. ביום 26.11.2000 רכש המשיב חנות בדמי מפתח ברחוב שינקין בתל אביב (להלן: החנות) עבור המערערת שחתמה יחד עם בתה – המערערת 2 בע"א 7156/06 – על חוזה הדיירות המוגנת. כמו כן, העביר המשיב למערערת כרטיס אשראי שבאמצעותו היא משכה סכום של \$126,000 בין חודש נובמבר 2000 לחודש מרץ 2001. ביום 12.1.2001 הזמין המשיב דירה ברחוב לוין קיפניס 5 (להלן: הדירה) עבור המערערת שאת רובה מימן מכספו, ובנוסף רכש מיטלטלין שונים עבור הדירה, לרבות מוצרי חשמל יקרי ערך.

ביום 13.4.2001 הודיעה המערערת שוב על רצונה לנתק את הקשר בינה לבין המשיב. ביום 18.4.2001 הגיש המשיב תובענה על דרך של המרצת פתיחה וביום 6.3.2003 קיבל רשות להגיש תובענה מתוקנת. המשיב ביקש להצהיר על בעלותו בכל הרכוש שנתן למערערת החל מיום 1.7.2000 לרבות החנות, הג'יפ, הכספים, הדירה והמיטלטלין. כמו כן תבע המשיב את השבת פירות הנכסים שהיו בידי המערערת קרי, דמי השכירות ששולמו להן עבור הדירה והחנות. טענתו העיקרית של המשיב היתה כי המערערת הוליקה אותו שולל באמצעות הבטחתה להינשא לו, וניצלה את היותו כרוך אחריה כדי להוציא ממנו נכסים.

3. לצורך בחינת טענתו של המשיב בדבר הבטחת נישואין נסמך בית המשפט קמא על הפסיקה המורה כי הוכחת הבטחת נישואין מטילה נטל כבד על הטוען לה. בית המשפט קמא קבע כי נטל זה לא הורם וכי לא הוכח שהמערערת הציגה מצג שווא שלפיו בכוונתה להינשא למשיב. לכל היותר, כך קבע בית המשפט קמא, המערערת השלתה את המשיב כי יש תקווה רחוקה שתינשא לו. משכך, דחה בית המשפט קמא את תביעותיו של המשיב ככל שנסמכו על עילה זו.

בית המשפט קמא דחה גם את טענתו של המשיב כי הוטעה על-ידי המערערת באשר למצבה הכלכלי וכי בשל הטעייה זו יש להשיב לידיו את הרכוש והכספים. בית המשפט קמא נימק את דחייתו בכך שהמשיב לא טען זאת בתובענה ולפיכך מדובר בהרחבת חזית מצדו. בית המשפט קמא דחה גם את טענתו של המשיב בדבר טעות וקבע כי לא הוכח שהמשיב העביר את הנכסים והכספים למערערת בשל כך שטעה לחשוב שהמשיבה מתכוונת להינשא לו. תחת זאת נקבע כי המשיב העביר את הרכוש ואת הכספים מתוך כוונה לשמר את הקשר בינו לבין המערערת, לצד תקוותו כי יהיה בכך כדי לשכנע את המערערת להינשא לו. עוד קבע בית המשפט קמא כי טענתו של המשיב שהמערערת הציגה לו מצג של כוונות רומנטיות היא הרחבת חזית אסורה.

4. בעניין החנות קיבל בית המשפט קמא את טענתו של המשיב וקבע כי מן הראיות שבתיק עולה כי הוסכם שהמערערת תשיב את החנות למערער אם ייפרדו בתוך חצי שנה ממועד חתימת החוזה לרכישתה. מאחר שהמערערת נפרדה מהמשיב ביום 26.11.2000 – 13.4.2001 – עוד לפני שחלפה חצי שנה ממועד רכישת החנות ביום 26.11.2000 – הצהיר בית המשפט קמא כי המשיב הוא בעל הזכויות בחנות. כמו כן, דחה בית המשפט קמא את טענתה של המערערת כי תצהיר הויתור חל על הזכויות בחנות משום שהחוזה לרכישתה נערך כ-24 ימים לאחר שחתם עליו המשיב. לאור קביעה זו קיבל בית המשפט קמא את טענתו של המשיב לפיה על המערערת להשיב לו את דמי השכירות שקיבלו עבור החנות מאז הגשת התביעה, וקבע את ערכם על \$1,000 לחודש.

5. אשר לדירה, בית המשפט קמא העדיף את גרסתו של המשיב שלפיה מימן את רוב עלותה על פני גרסתה של המערערת כי מימן רק כשליש ממנה. עם זאת, דחה בית המשפט קמא את טענתו של המשיב כי הדירה נרכשה לצורך מגורים משותפים. משלא קיבל את הסבריו של המשיב לגבי השאלה מדוע לא חתם על הצעת הרכישה דחה בית המשפט קמא גם את טענותיו של המשיב כי לא רכש את הדירה עבור המשיבה. תחת

זאת נקבע כי המערערת הוכיחה במאזן ההסתברויות כי מרבית הכספים שמימנו את הדירה ניתנו על-ידי המשיב במתנה וכי נתינתם לא הייתה מותנית בתנאי כלשהו. לפיכך, קבע בית המשפט קמא כי המשיב אינו זכאי לבעלות בדירה או בחלקה, וכי המערערת אינה חייבת להשיב את המימון שניתן לה במתנה. משכך, לא ראה בית המשפט קמא צורך להכריע בשאלת חלקם המדויק של הצדדים במימון הדירה.

6. לגבי הכספים שנמשכו בין חודש נובמבר 2000 לחודש מרץ 2001 קיבל בית המשפט קמא את גרסתו של המשיב כי אלה נמשכו על-ידי המערערת ללא הרשאה. בית המשפט דחה את טענותיה של המערערת כי משיכת הכספים נעשתה בידיעתו וביוזמתו של המשיב וכי רובם נמשכו עבורו. כמו כן, נדחתה גרסתה של המערערת כי מדובר בסכומים נמוכים יותר. ברם, בית המשפט קמא קבע כי אין להשיב את הסכומים שנמשכו ללא הרשאה נוכח הסכמתו של המשיב בדיעבד לכך שהסכומים ישמשו לצורך רכישת הדירה, שכאמור נותרה בידי המערערת. לא כך ביחס למיטלטלין שנרכשו על-ידי המשיב עבור הדירה. בית המשפט קמא הורה על השבת המיטלטלין למשיב הן מהטעם שהמערערת לא טענה לעניין זה הן משום שתצהיר הויתור – אשר נחתם לפני רכישתם – לא חל עליהם.

7. בית המשפט קמא דחה את תביעתו של המשיב להשבת הג'יפ והכספים מחודש יולי וקבע כי נוכח הקביעה שהמערערת לא הבטיחה להינשא למשיב ממילא לא ניתנו הג'יפ והכספים כנגד הבטחה זו. עוד נקבע כי נכסים אלה לא הותלו בתנאי מכללל שלפיו אם תיפרד ממנו המערערת יהיה זכאי המשיב להשבתם. בנוסף קבע בית המשפט קמא כי תצהיר הויתור חל על הג'יפ והכספים משום שנחתם לאחר שניתנו למערערת, ואף מטעם זה נדחתה טענתו של המשיב.

שני הצדדים מערערים על פסק-דינו של בית המשפט קמא.

טענות המערערות בע"א 7156/06

8. המערערות טוענות כי טעה בית המשפט קמא כאשר קבע כי המשיב הוא בעל הזכויות בחנות. לשיטת המערערות, יש לפרש את תצהיר הויתור כך שיחול גם על הזכויות בחנות חרף העובדה שנרכשו לאחר חתימתו של המשיב על התצהיר. לטענתן, פירוש זה מוצדק משום שבמועד חתימתו על התצהיר החל כבר המשיב לפעול לקראת רכישת הזכויות בחנות וממילא התגבשה ההחלטה על רכישת הדירה. לטענת המערערות פירוש התצהיר כך שלא יחול על המתנה המשמעותית ביותר שהמשיב עמד

באותה עת לרכוש למען המערערת אינו סביר ועומד בניגוד לכוונתו של המשיב. עוד טוענות המערערות כי אילו ביקש המשיב – משפטן בהכשרתו שעסק בעריכת דין – להחריג את הזכויות בחנות מתחולת התצהיר היה עושה זאת במפורש. טענה דומה מעלות המערערות ביחס למיטלטלין שהיו מצויים בדירה.

עוד משיגות המערערות על קביעתו של בית המשפט קמא כי העברת הזכויות למערערת הייתה מותנית בכך שמערכת היחסים בינה לבין המשיב תמשיך להתקיים פרק זמן של חצי שנה ממועד רכישת הזכויות בחנות. לטענת המערערות, נוכח ניסיונו המשפטי של המשיב יש להניח שהיה מעגן תנאי כזה במסמך מפורש. לעניין זה מפנות המערערות לפסיקה שבה נקבע כי התניה מסוג זה חייבת להיות ברורה, חד משמעית וניתנת לזיהוי. בתמיכה לטענה זו טוענות המערערות כי לו ביקש המשיב להתנות את העברת הזכויות בחנות, ודאי היה פועל גם כדי להבטיח את זכויותיו כלפי המערערת 2 שלגביה – כך טוענות המערערות – לא הוצב כל תנאי. אלא שהעברת הזכויות בחנות מבלי שהמשיב הבטיח את השבתן מידיה של המערערת 2 מלמדת לשיטת המערערות כי תנאי זה לא היה מעולם.

9. לחילופין טוענות המערערות כי אפילו אם העברת הזכויות בחנות אכן הייתה מותנית הרי שהתנאי המתלה קיים. לטענתן של המערערות, טעה בית המשפט קמא בקביעתו שהיחסים בין המשיב למערערת הסתיימו ביום 13.4.2001 על סמך הודעה של המערערת מאותו יום ומכתב ששיגרה יום למחרת. המערערות טוענות כי היחסים בין השניים נמשכו לכל הפחות עד לשנת 2002, כפי שנמשכו בעבר לאחר פרידות קודמות. המערערות מפנות לדבריו של המשיב בבית המשפט קמא שבהם ציין כי עד שנת 2003 ביקש לשקם את יחסיו עם המערערת, בין היתר על-ידי העברת כספים ונסיעה לחופשה משותפת. משכך, טוענות המערערות כי התנאי בדבר התמשכות מערכת היחסים קיים.

מכל מקום – לטענת המערערות – לא היה מקום לכרוך בין זכויותיה של המערערת 2 לבין זכויותיה של המערערת ביחס לתנאי המתלה בדבר התמשכות הקשר בין המשיב למערערת. לטענתן מדובר בזכויות נפרדות ושלילת זכויותיה של המערערת 2 הצריכה עילה נפרדת. המערערות גורסות כי המשיב לא טען שהעברת הזכויות למערערת 2 הייתה מותנית בתנאי כלשהו שלא קיים, ולפיכך שגה בית המשפט קמא בשלילת זכויותיה של המערערת 2 בחנות.

10. אשר להשבת דמי השכירות בחנות טוענות המערערות כי שגה בית המשפט קמא בקביעת שווים הכספי. לצורך קביעה זו התבסס בית המשפט קמא על עדותה של

המערערת אולם לטענת המערערות מדובר בקביעה גורפת יתר על המידה שכן היא התעלמה מכך שהחנות לא הושכרה באופן רציף, וגם בתקופה שבה הייתה מושכרת לא תמיד עמדו השוכרים בתשלומי השכירות. לטענת המערערות, במקום שבו בית המשפט מבסס קביעה על עדות, עליו לעשות כן על סמך העדות בכללותה. עוד טוענות המערערות כי מאחר שמדובר בחנות בדמי מפתח היה על המערערות להעביר לבעל הזכויות בחנות שליש מדמי השכירות שנגבו מצדדים שלישיים. משכך, המערערות טוענות כי אפילו לשיטתו של בית המשפט קמא היה מקום להפחית שליש מדמי השכירות שנדרשו להשיב למשיב.

לבסוף טוענות המערערות כי נוכח כתב השיפוי, שבו התחייב המשיב לשפות את המערערת בגין נזק שיגרם לה עקב תביעות שהוא עשוי להגיש כנגדה, מתרוקן הדיון מכל תוכן מעשי. אפילו אם יזכה המשיב בתביעתו, טוענות המערערות כי יאלץ להשיב את זכיותו במסגרת תביעת השיפוי שתגיש נגדו המערערת. משכך, שגה בית המשפט קמא בקובעו כי טענה זו אינה רלבנטית להליך זה אלא רק לתביעת שיפוי עתידית. לשיטת המערערות, אך מטעם זה היה על בית המשפט קמא לדחות את תביעתו של המשיב, וזאת למען ייעול הדיון.

טענות המשיב בע"א 7156/06

11. המשיב דוחה את טענות המערערות בראש ובראשונה משום שהן תוקפות קביעות עובדתיות של בית המשפט קמא. בפרט טוען המשיב כי בית המשפט קמא דחה את טענתן של המערערות כי תצהיר הויתור חל על הזכויות בחנות. המשיב מציין שמלבד העובדה כי נחתם לפני רכישת הזכויות בחנות, תצהיר הויתור כלל נכסים בשווי נמוך בהרבה משווייה של החנות. מכאן שאילו התכוון לכלול את החנות בתצהיר הויתור היה עושה זאת במפורש. מכל מקום, אפילו אם תצהיר הויתור חל על הזכויות בחנות, התנאי המתלה את העברתן בהמשך הקשר בין המשיב למערערת גובר על התצהיר – כך טוען המשיב – בהיותו הסכם ספציפי ומאוחר בזמן. על-כן, טוען המשיב כי משלא עמדה בתנאי המתלה, שוב אין להותיר את הזכויות בחנות בידיה של המערערת.

חרף טענתו המקורית שלפיה התנאי המתלה היה כי המערערת תינשא לו בתוך פרק זמן של שנה, תומך המשיב בקביעתו העובדתית של בית המשפט קמא כי הצדדים התנו את העברת הזכויות בחנות בהתמשכות הקשר ביניהם לתקופה של חצי שנה ממועד רכישתן. המשיב טוען כי תנאי זה הוסכם במפורש בין הצדדים וכי אין בכך שהמערערת הניאה אותו מכוונתו להחתים אותה על הסכם שהכיל את התנאי האמור

כדי לגרוע מכך. לתמיכה בטענה זו מפנה המשיב לשיחות הטלפון המוקלטות בין הצדדים שבהן משוחחים השניים על התנאי ולשיחות טלפון אחרות שמהן עולה קיומו של התנאי.

המשיב דוחה את טענתן של המערערות כי הקשר בין המשיב למערערת נמשך די זמן לקיומו של התנאי המתלה. לטענתו מועד הפרידה לא היה נתון במחלוקת והעלאת טענה זו לפני ערכאת הערעור היא הרחבת חזית אסורה. לגופו של עניין, המשיב מציין כי המערערת עצמה טרחה להדגיש את נסיבות הפרידה בתמיכה לטענתה כי לא נפרדה ממנו לאחר שסיימה לנצלו אלא משום שגילתה פרטים אודות עברו, ואף צירפה לחומר הראיות בתיק את מכתב הפרידה ששלחה לו. עוד טוען המשיב כי הקשר בינו לבין המערערת נפסק בחודש אפריל 2001, חרף רצונו בהמשך הקשר, ולפיכך צדק בית המשפט קמא שקבע כי התנאי המתלה לא קיים.

12. גם את טענת המערערות בדבר ההבחנה שיש לערוך בין זכויותיהן בחנות דוחה המשיב. המשיב טוען כי אף טענה זו לא נטענה לפני בית המשפט קמא וכי מכל מקום יש לזקוף לחובתה של המערערת 2 בעניין זה את העובדה שנמנעה ממתן תצהיר. המשיב מוסיף כי כשם שהמערערת חתמה בשמה של המערערת 2 על הסכם הדיירות המוגנת כך גם יכולה הייתה להכפיף את זכויותיה לתנאי המתלה.

לעניין דמי השכירות מזכיר המשיב כי באת כוחן של המערערות הצהירה בבית המשפט קמא כי החנות מושכרת וכי משולמים בגינה דמי שכירות. עוד מלין המשיב על כך שמעבר לטענתן כי נתקלו בקושי בגביית דמי השכירות ובהשכרת החנות באופן רציף לא טרחו המערערות לפרט מאומה במה הדברים אמורים. המשיב מוסיף כי חובת תשלום דמי השכירות אינה תלויה כלל בשאלה אם המערערות השכירו את החנות בפועל, אם לאו. לטענתו, דמי השכירות משמשים לצורך הערכת חיסרון הכיס שנגרם לו מכך שהנכס לא היה בידיו ולא לצורך הערכת רווחי המערערות בפועל.

המשיב דוחה את הטענה כי היה מקום לנכות שליש מדמי השכירות משום שמדובר בחנות בדמי מפתח. לטענת המשיב, המערערות לא טענו בבית המשפט קמא כי העבירו שליש מדמי השכירות לבעלי הנכס ולא הציגו ראיות המצביעות על תשלום כזה בפועל. בפרט, מלין המשיב על כך שלא הוצג הסכם הפשרה שאליו הגיעו המערערות במסגרת הליך אחר שבו בעל הנכס הגיש כנגדן תביעה בגין אי-תשלום שליש מדמי השכירות. כמו כן, מפנה המשיב לכך שטענת ההגנה של המערערות באותו

הליך הייתה כי חובה זו אינה חלה עליהן אלא על המשיב. משכך, טוען המשיב כי חל על המערערות השתק שיפוטי המונע מהן להעלות טענה זו.

יתרה מזאת, מפנה המשיב למסמכים שהגישו באי כוחן של המערערות לאחר מתן פסק דינו של בית המשפט קמא שמהם עולה כי דמי השכירות ששולמו למערערות עמדו על סכום חודשי של \$2,500 – סכום הגבוה פי שניים וחצי מזה שהצהירו עליו. המשיב טוען כי הסכומים שולמו על-פי שני חוזים מקבילים שערכו המערערות עם שוכרת החנות באופן שאפשר להן להציג את דמי שכירות כנמוכים מכפי ששולמו בפועל. כמו כן, במסגרת החוזה שלא הובא לידיעת בית המשפט – כך טוען המשיב – שולם סכום נוסף וחד פעמי של \$12,500.

ביחס למיטלטלין טוען המשיב כי לא הייתה מחלוקת לגבי בעלותו בהם לפני בית המשפט קמא וכי אף לא נטען שניתנו במתנה. כמו כן, טוען המשיב כי המערערות לא חלקו על כך שתצהיר הויתור אינו חל על מיטלטלין אלה. לגופו של עניין, טוען המשיב כי תצהיר הויתור אינו חל על המיטלטלין כיוון שאלה נרכשו זמן רב לאחר חתימתו של המשיב על התצהיר.

13. לעניין כתב השיפוי, טוען המשיב כי אין מקום להפריד בינו לבין תצהיר הויתור. מסמכים אלה נערכו במשותף ולטענתו מתייחסים לאותם נכסים קרי, נכסים שהועברו לידי המערערת קודם לחתימתו של המשיב על שני המסמכים. לטענת המשיב ברור שלא הייתה כוונה להחיל את כתב השיפוי על כל נכס עתידי, שכן לא ניתן היה לדעת באילו נסיבות נכסים עשויים להגיע לידיה של המערערת בעתיד.

טענות המשיב בע"א 8634/06

14. בערעור מטעמו טוען המשיב כי בשני מקרים קבע בית המשפט קמא ממצאים עובדתיים שלא נטענו על-ידי המערערות ואף מנוגדים לטענותיהן. כך, אף-על-פי שגרסתה של המערערת לגבי משיכת הכספים מחשבוננו של המשיב באמצעות כרטיס האשראי שלו נדחתה, קבע בית המשפט קמא כי הכספים יוותרו בידי המערערת כיוון שניתנו לה במתנה בהסכמה מאוחרת יותר. אלא שלטענת המשיב, המערערת לא טענה זאת מעולם, ואף לא הייתה יכולה לטעון זאת, משום שהכחישה את משיכת הכספים.

טענה דומה מעלה המשיב גם ביחס לדירה שאף לגביה נדחתה גרסתה של המערערת. לטענתו, המערערת טענה כי רק שליש ממימון הדירה ניתן על-ידו במתנה,

בעוד שיתרת מחיר הדירה מומנה ממקורות עצמאיים שלה. לכן, טוען המשיב כי לכל היותר ניתן היה לקבוע ששליש מן הדירה ניתן למערערת במתנה. אלא שבניגוד לטענותיה של המערערת, בית המשפט קמא קבע כי הדירה כולה ניתנה במתנה. המשיב מפנה גם להקלטות שבהן נשמעת המערערת אומרת כי מכרה את ביתה – טענה שקרית לפי המשיב – כדי לממן את רכישת הדירה, בניגוד לקביעה שהדירה ניתנה במתנה.

המשיב טוען כי אם תתקבל הקביעה שהדירה ניתנה במתנה אזי יש לראות בה מתנה על תנאי – אם במפורש או אם מכללא – על-פי הנסיבות והגיון הדברים. לטענתו, משהוכח כי הכספים ניתנו על בסיס ציפייה לנישואין קמה חזקה שהרכוש והכספים ניתנו כמתנה על תנאי ונטל ההוכחה הוא על המערערת להראות אחרת. תמיכה לטענה זו מוצא המשיב בכתביהם של מספר מלומדים שלשיטתם מתנות שניתנו בציפייה לנישואין עתידיים הן מתנות על תנאי. לכן, טוען המשיב, די היה בקביעה כי נתן את הדירה במתנה על בסיס ציפייה לנישואין כדי להעביר את הנטל למערערת להוכיח שלא היה תנאי.

המשיב מוסיף כי אפילו אם התכוון לתת למערערת את הדירה במתנה, רשאי הוא לחזור בו מכוונתו. המשיב מטעים כי עסקה במקרקעין מסתיימת רק במועד רישומה, ומאחר שהרישום טרם הושלם הרי שמדובר לכל היותר בהתחייבות לתת מתנה שממנה ניתן לחזור לפי הוראת סעיף 5 לחוק המתנה, התשכ"ח-1968 (להלן: חוק המתנה).

15. המשיב מלין על קביעתו של בית המשפט קמא כי במתן הנכסים לא טעה או הוטעה על-ידי המערערת. לטענת המשיב, הצהרות המערערת כי מעולם לא התכוונה לקיים עמו קשר רומנטי עומדים בניגוד מובהק לדברים שאמרה לו בשיחות המוקלטות בדבר הסיכויים לקשר זוגי ביניהם. ניגוד זה מלמד לשיטתו על הטעיה מכוונת מצדה של המערערת על-מנת לקבל ממנו כספים ורכוש. כמו כן, טוען המשיב כי נוצל על-ידי המערערת מתוך טעות. נפקות הדברים לטענתו של המשיב היא כי קמה לו זכות לביטול חוזה המתנה ובפרט נוכח ההלכה כי בחוזה מתנה יש לבחון את כוונתו הסובייקטיבית של נותן המתנה בניגוד למבחן האובייקטיבי שחל על חוזה רגיל.

המשיב חוזר על טענותיו כי הג'יפ והכספים מחודש יולי ניתנו על רקע ציפייה לנישואין. לטענתו הג'יפ ניתן כמתנה על תנאי בעוד שהכספים הועברו למערערת מחמת טעות והטעיה ביחס לכוונתה של המערערת להינשא לו. משכך, טוען המשיב כי הוא זכאי להשבתם.

16. המערערות אוחזות בקביעתו העובדתית של בית המשפט קמא כי למרות שהכספים נמשכו על-ידן ללא הרשאה, המשיב אישר בדיעבד שישמשו לרכישת הדירה. לטענת המערערות המשיב לא ערער על כך, וטענתו היום אינה ממך העניין משום שאינה נוגעת לאישור שניתן בדיעבד למשיכת הכספים. המערערות מוסיפות כי משיכת הכספים נעשתה בידעתו ובהרשאתו של המשיב. עוד הן טוענות כי סכום המשיכה נקבע על-ידי בית המשפט קמא באופן שרירותי.

17. בעניין מימון הדירה טוענות המערערות כי בית המשפט קמא לא דחה את גרסתה של המערערת לחלוטין משום שנמנע מלקבוע כי המשיב מימן את רכישת הדירה באופן בלעדי. כמו כן, טוענות המערערות כי גרסתה המקורית של המערערת הייתה שחלקו של המערער במימון הדירה ניתן לה במתנה, והמחלוקת נסבה על שיעור השתתפותו. לבסוף טוענות המערערות כי דווקא גרסתו של המשיב שלפיה למרות שהתכוון לשמור את הדירה בבעלותו ביקש לרשום אותה על שם המערערת מפני שחשש מנושיו נדחתה על-ידי בית המשפט קמא. משנדחתה גרסתו של המשיב, טוענות המערערות כי דין תביעתו להשבת הדירה להידחות משום שנטל ההוכחה היה עליו.

המערערות מוסיפות כי בצדק נדחתה גרסתו של המשיב לעניין רצונו לשמור על הבעלות בדירה מאחר שלא נקט בשום פעולה להבטחת בעלותו, למצער מול המערערות. התנהגותו זו של המשיב מעידה לטענת המערערות כי התכוון לתת מתנה. כמו כן, טוענות המערערות כי בית המשפט קמא ביסס כדבעי את מסקנתו שהמשיב נתן את הדירה למערערת במתנה. בין ממצאיו של בית המשפט קמא התומכים במסקנה זו מצינות המערערות את הקביעה כי בהקלטות שהוגשו לבית המשפט קמא המשיב לא ביקש את השבת הכספים שנתן לצורך רכישת הדירה ולא ציין כי מדובר בהלוואה. לטענת המערערות יש בקביעתו המרכזית של בית המשפט קמא כי המשיב נהג להעניק למערערות מתנות מתוך כוונה לשמר ולהעמיק את הקשר ביניהם כדי ללמד על כוונתו של המשיב להעניק את הדירה במתנה למערערות.

18. המערערות שוללות גם את טענתו של המשיב כי לכל היותר ניתן לראות בכספים שנמשכו ובדירה מתנות על תנאי. המערערות מדגישות כי האסמכתאות שהביא המשיב לעניין נטל ההוכחה אינן רלבנטיות מכיוון שהן עוסקות במקרים שבהם הייתה הסכמה מפורשת לנישואין ואילו בענייננו לא כך הדבר. לטענתן, בית המשפט קמא

הטיל את נטל ההוכחה עליהן להראות כי הדירה והכספים ניתנו במתנה, ובנטל זה עמדו. משכך, טוענות המערערות כי בית המשפט קמא ביסס כראוי את קביעתו כי המתנה לא הותנתה בדרך כלשהי.

המערערות מוסיפות כי יש לדחות גם את טענתו של המשיב כי הוא רשאי לחזור בו ממתן הדירה לפי סעיף 5 לחוק המתנה. לטענתן אין ממש בטענה כי עסקת המקרקעין בדירה לא הושלמה מפני שמדובר בהסדר דיוני שנועד להקפיא את המצב עד לתום בירור המחלוקת בין הצדדים.

19. המערערות דוחות את טענתו של המשיב כי יש לראות ביצירת הרושם שקיים סיכוי לקשר רומנטי על-ידי המערערת משום הטעייה מצדה או טעות סובייקטיבית מצדו. לטענת המערערות אין לייחס משקל רב לראיות שהביא המשיב כדי לבסס את הטענה כי המערערת הטעתה אותו במתכוון. לטענתן, אף מהשיחות המוקלטות עולה כי המערערת לא הבטיחה למשיב דבר ומכל מקום מדובר בטענה עובדתית שנדחתה על-ידי בית המשפט קמא. המערערת מציינת כי לרוב התאפיינו יחסיה עם המשיב בדחיות מפורשות של כוונותיו הרומנטיות, וכי רק לעתים ספורות, תחת לחץ כבד, אמרה דברים שהמשיב פירשם כמצביעים על אפשרות רחוקה לשינוי בטיב היחסים. לגבי מקרים אלה, טוענת המערערת שמדובר באמירות כנות ולא במצגי שווא. עוד מציינת המערערות כי המשיב השתתף ברכישת הדירה, קנה את החנות, וחתם על תצהיר הויתור לאחר שהמערערת שיגרה אליו מכתב שבו כתבה בצורה מפורשת כי אין סיכוי לקשר רומנטי בין השניים. כמו כן מדגישות המערערות כי המשיב היה מודע לכך שלמערערת בן זוג אחר, כך שאין ממש בטענה כי הוטעה או טעה לחשוב כי קיימת אפשרות ריאלית למערכת יחסים רומנטית עם המערערת.

לגבי הג'יפ והכספים מחודש יולי תומכות המערערות במסקנתו של בית המשפט קמא כי תצהיר הויתור חל עליהם. לטענתן, צדק בית המשפט קמא בדחותו את טענת המשיב כי תצהיר הויתור נערך על יסוד הטעיית המשיב באמצעות הבטחת נישואין.

דין הערעור של המערערות להידחות ודין הערעור של המשיב להתקבל בחלקו, כמפורט להלן.

20. בערעור שהגישו טענו המערערות כי בית המשפט קמא שגה בקביעתו שהמשיב הוא בעל הזכויות בחנות. טענתן הראשונה לעניין זה היא כי יש לפרש את תצהיר הויתור כך שיחול על החנות. המערערות מטעימות כי במועד החתימה על תצהיר הויתור החל המשיב כבר לפעול לטובת רכישת הזכויות בחנות ולכן ברור שכוונתו הייתה להחיל את תצהיר הויתור גם על החנות. עוד טוענות המערערות כי אילו היה מבקש המשיב להחריג את הזכויות בחנות מתצהיר הויתור היה עושה זאת במפורש.

בטענות אלה אין ממש ולו מן הטעם, כפי שציין בית המשפט קמא, שהתצהיר התייחס במפורש לרכוש ולכספים שניתנו לפני חתימתו. ודוק: הצדדים פירטו בתצהיר, למען הסר ספק, נכסים ספציפיים שעליהם הוא חל. וודאי אין לומר כי התצהיר חל לגבי זכויות עתידיות, זכויות שעולות בערכן על רבים מהנכסים שפורטו במפורש בתצהיר. בנסיבות אלה ברי כי התצהיר אינו חל על הזכויות בחנות שלא צוינו בו במפורש. על-כן, דין טענה זו להידחות.

21. המערערות מעלות שתי טענות נוספות ביחס לתנאי שלפיו העברת הזכויות בחנות מותנית בהמשך הקשר בין המערערת למשיב במשך מחצית השנה. בעוד שטענתן הראשונה מערערת על עצם קיומו של התנאי, טענתן השנייה היא כי התנאי המתלה לא הופר מכיוון שהקשר בין המערערת למשיב נמשך מעבר לתקופה הנדרשת. שתי טענות אלה משיגות על קביעות עובדתיות של בית המשפט קמא, ומשלא מצאתי טעם מבורר להתערב בהן, דינן להידחות. בנוסף, ביקשו המערערות להבחין בין זכויותיה של המערערת, באם ייקבע שהותנו בתנאי, לבין זכויותיה של המערערת 2. לטענתן, זכויותיה של המערערת 2 מעולם לא הותנו בתנאי כלשהו ולכן טעה בית המשפט קמא כאשר הכפיף לתנאי שהתלה את העברת הזכויות בחנות למערערת קרי, הימשכות הקשר למשך תקופה של מחצית השנה. ואולם טענה זו, לא זו בלבד שהיא מעוררת קושי לגופה, אלא שהיא גם לא הועלתה לפני בית המשפט המחוזי. משכך, צדק בית המשפט קמא בקביעתו כי בהתמלא התנאי המתלה היה על המערערות להשיב למשיב את כל הזכויות בחנות.

22. טענה נוספת של המערערות היא כי יש לדחות את תביעתו של המשיב מטעמי יעילות דיונית. זאת מכיוון שכתב השיפוי מחייב את המשיב לשפות את המערערת בגין כל נזק שייגרם לה עקב הגשת תביעה מטעמו. אינני נדרש להכריע בשאלת תחולתו של כתב השיפוי בשעה זו. אין זה מתפקידו של בית המשפט לקבוע עבור בעל דין אימתי

וכיצד לתבוע את זכויותיו, ואל לו להגביל את אפשרויותיו של בעל דין על סמך ספקולציות באשר לתוצאות תביעתו. פרשנות תחולתו של כתב השיפוי אפוא אינה נדרשת והיא תדון, אם וכאשר, בעיתה.

23. דין טענותיהם של שני הצדדים בעניין גובה השכירות להידחות. ראשית יצוין כי בפני המשיב עמדו לכאורה שתי עילות תביעה אפשריות המתייחסות לדמי השכירות: האחת, עילה המתייחסת להפסד שנגרם לו שבמסגרתה דמי השכירות המשוערים, ולא דמי השכירות בפועל, משמשים לאמוד את הנזק שהוסב לו עקב כך שנשללה ממנו ההחזקה בנכס; השנייה, עילה המתייחסת לרווח שהפיקו המערערות שבה מתבקשת השבת דמי השכירות שנגבו בפועל בשל היותם התעשרות שאינה כדין. אף כי עמדה בפני המשיב האפשרות לתבוע לפי שתי העילות – בכפוף לכך שלא יפסק לטובתו כפל פיצויים – המשיב בחר לתבוע לפי העילה השנייה בלבד ולפיכך יש נפקות לדמי השכירות ששולמו בפועל. ברם, לא מצאתי מקום להתערב כבקשת המערערות בקביעתו של בית המשפט קמא לעניין הערכת דמי השכירות שעליהן להשיב. בית המשפט קמא היה רשאי לאמץ מתוך חומר הראיות שעמד לפניו את החלקים שהיו אמינים עליו לצורך קביעת סכום דמי השכירות שהתקבל בפועל. לגבי הטענה כי היה מקום לנכות שליש מדמי השכירות, מכיוון שהן נדרשו לשלמו לבעל הזכויות בנכס, טענה זו לא נטענה בבית המשפט קמא ואין מקום להעלותה לראשונה בערכאת הערעור, מה עוד שלא הובאו לראיות לכך.

אלא שלגבי גובה הסכום, מהמסמכים הנוספים שהגישו באי-כוחן של המערערות התגלו עובדות נוספות בערכאת הערעור. ממסמכים אלה עולה כי לכאורה שולמו למערערות סכומים גבוהים מאלה שעליהם הצהירה המערערת בבית המשפט קמא, ובכלל אלה דמי שכירות חודשיים העולים על \$1000. המערערות טוענות שלא מדובר בדמי שכירות אלא בדמי ויתור/פינוי שגם הן נאלצו לשלם עבור פינוי השוכרים הקודמים. עוד הן טוענות כי מסמכים אלה הוגשו למען גילוי נאות אך אינם ראיות בתיק משום שלא הוגשו לבית המשפט קמא.

טענות אלה בדבר מעמדן של הראיות בתיק טוב היה אילו לא היו נטענות. נראה כי גם בא-כוחן המלומד חש בכך עת בחר לטעון אותן בלשון רפה וריחק עצמו מהן על דרך ייחוסם במפורש למערערות. בטענה כי המסמכים אינם ראיות בתיק מבקשות המערערות למעשה להיבנות מכך שהמערערת מסרה לערכאה המבררת מידע חלקי בלבד, וזאת אין לקבל. לגופו של עניין, הנתון הדרוש הוא הרווח שצמח למערערות עקב החזקתן שלא כדין בחנות, ואין רלבנטיות להגדרת הסכומים ששולמו

להן כדמי שכירות או אחרת. על כן, הדיון יוחזר לבית המשפט קמא לצורך בירור עובדות חדשות אלה וקביעת ממצאים לעניין הסכומים ששולמו למערערות בהקשר של החנות. סכומים אלה יושבו למשיב בתוספת ריבית.

הזכויות בדירה והכספים שנמשכו ללא הרשאה

24. המשיב מצדו משיג על קביעותיו של בית המשפט קמא בנוגע לדירה ולכספים שנמשכו ללא הרשאה. המשיב מעלה טענות רבות בדבר טעות והטעייה, תנאים מכללא, וטעויות של בית המשפט קמא בקביעת הממצאים העובדתיים. אולם אני נדרש לטענות אלה נוכח מסקנתי כי יש לקבל את טענתו של המשיב כי הוא רשאי לחזור בו מהתחייבות ליתן מתנה במקרקעין. הוראת סעיף 6 לחוק המתנה מכפיפה את הקנייתן של מתנות להסדרים המיוחדים הנקובים בדיון. ההסדר הרלבנטי לעניינו מצוי בהוראות סעיפים 6 ו-7 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 הקובעות כי השלמת עסקה במקרקעין – לרבות מתנה במקרקעין – טעונה רישום. מכיוון שרישום הדירה טרם הושלם מדובר בהתחייבות ליתן מתנה במקרקעין. משכך, רשאי המשיב לחזור בו מן המתנה בהתקיים אחת מהחלופות המנויות בהוראת סעיף 5 לחוק המתנה, שזו לשונה:

5. (א) התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב.
- (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 בסעיף קטן (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.

מבין ההוראות המנויות בסעיף 5 לחוק המתנה המאפשרות למתחייב ליתן מתנה לחזור בו, הוראת סעיף 5(ג) היא הגורפת ביותר. הוראה זו מאפשרת למתחייב ליתן מתנה לחזור בו אף אם ויתר בכתב על זכות החזרה ואפילו אם המקבל שינה את מצבו בהסתמך על המתנה (ראו מ' א' ראבילו חוק המתנה, תשכ"ח-1968 – פירוש לחוקי החוזים 384 (מהדורה שנייה, ג' טדסקי עורך, 1996). נטייתה של הפסיקה הייתה לפרש את התיבות "התנהגות מחפירה" באופן מרחיב המיטיב עם המתחייב מתוך תפיסה שמדובר בהתחייבות חלשה יותר מהתחייבות חוזית רגילה (ראו ע"א 350/96 וייטר נ' שב"ט, פ"ד נב(5) 797 (1999) (להלן: עניין וייטר)). נראה לי כי בנסיבות העניין לא יכולה להיות

מחלוקת כי המערערת נהגה במשיב באופן מחפיר המצדיק להכיר בחזרתו ממתן הדירה. כפי שציין בית המשפט קמא בסיכום פסק דינו:

המבקש [המשיב – א' ר'] היה כרוך אחר המשיבה [המערערת – א' ר'], והיה מוכן, נואשות, לתת לה כספים ורכוש, ולו על מנת להוסיף ולהימצא בקרבתה. המשיבה ניצלה את חולשתו של המבקש בציניות ובהתנהגות בלתי מוסרית, תוך קבלת כספים ורכוש רב שהיו של המבקש.

מעבר לנדרש, יצוין כי התנהגותה של המערערת עולה כדי "התנהגות מחפירה" אפילו לפי הפרשנות המצמצמת שהוצעה, אך לבסוף נדחתה, לתיבות אלה בפסיקה. דעת המיעוט בעניין וייסר לא ראתה בהתדרדרות היחסים בין המתחייב למקבל המתנה "התנהגות מחפירה" כשלעצמה וביקשה להציב דרישה של דופי מוסרי חמור בהתנהגות המקבל כלפי המתחייב. אכן, לא כל פרידה בין בני זוג או סיומה של מערכת יחסים עולים כשלעצמם כדי "התנהגות מחפירה". אלא שבנסיבות מקרה זה, כפי שעולה במפורש מפסק דינו של בית המשפט קמא, התנהגותה של המערערת כלפי המשיב הייתה צינית, נצלנית ובלתי מוסרית באופן העולה כדי "התנהגות מחפירה". ודוק: טענה זו עומדת למשיב בכל נקודה בזמן הקודמת להשלמת הרישום ואין לפיכך משמעות לטענה המועלית על-ידי המערערת כי מדובר בהרחבת חזית. משכך, רשאי המשיב לחזור בו ממתן הדירה ולהירשם כבעליה בכפוף להשבת סכום השתתפותה של המערערת במימון הדירה. הדיון יוחזר אפוא לבית המשפט קמא על מנת שיקבע מה היה חלקה של המערערת במימון הדירה.

25. ביתר טענות הצדדים לא מצאתי ממש. טענותיהן של המערערת לגבי המיטלטלין שנרכשו עבור הדירה לא הושמעו לפני בית המשפט קמא ולגופו של עניין, דינן להידחות מאותם טעמים שבגינם נדחו טענות דומות ביחס לחנות. אשר לטענותיו של המשיב בנוגע לג'יפ ולכספים מחודש יולי לא מצאתי טעם מבורר להתערב בקביעותו של בית המשפט קמא כי מתן הג'יפ לא הותנה בתנאי וכי הכספים לא הועברו מחמת טעות. מכל מקום, מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא כי תצהיר היתור חל על נכסים אלה.

26. אשר על כן, דין ערעורן של המערערת להידחות ודין ערעורו של המשיב להתקבל בחלקו. הדיון יוחזר לבית המשפט קמא, כאמור, לצורך קביעת הסכומים שעל המערערת להשיב למשיב בגין השימוש בחנות, וכן לצורך קביעת חלקה של המערערת

במימון הדירה. בכפוף להשבת סכום אחרון זה למערערת יוכל המשיב להירשם כבעל הדירה. בנסיבות העניין, המערערת ישאו בהוצאות המשיב בסכום של 50,000 ש"ח.

המשנה-לנשיאה

השופט א' רובינשטיין:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט ח' מלצר:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק-דינו של המשנה-לנשיאה א' ריבלין.

ניתן היום, כ"ז בתמוז התשס"ט (19.7.2009).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

המשנה-לנשיאה