



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

לפני כבוד השופטת שופטת עינת רביד – אב"ד רביד – אב"ד
כבוד השופט שופט נפתלי שילה שילה
כבוד השופט שופט יחזקאל אליהו אליהו

המעוררת המעוררת ל.ע.ל.ע.
ע"י ב"כ עו"ד רן רייכמן

נגד

המשיבים המשיבים 11. מ.פ.מ.פ.
ע"י ב"כ עו"ד דורון שיבר
22. ב.ד.פ.ב.ד.פ.
ע"י ב"כ עו"ד אורית ג'קמן - לדאני

פסק דין

השופט נפתלי שילה:

לפנינו ערעור על פסק דין של בית המשפט לענייני משפחה מיום 23.11.25 (כב' השופטת סיגלית אופק בתמ"ש 2255-01-21) שקיבל את תביעת המשיבה 1 וקבע שדירה שהייתה רשומה ע"ש הורי המערערת והמשיב 2, שייכת למשיבים בחלקים שווים.

א. רקע עובדתי

1. המשיב 2 (להלן גם: **המשיב** או **האיש**) נולד בשנת 1958 בישראל וכשהיה ילד, הוא התעורר בשתי עיניו.
2. הורי האיש רצו למצוא לבנם כלה ולהגשים את חלומם להינשא ולהביא ילדים לעולם. לפיכך, בשנת 1987 הם נסעו לברזיל עם בנם ויצרו שם קשר עם משפחה שלה בת בגיל עשרים (ילדת 1967) - היא המשיבה 1 (להלן גם: **המשיבה** או **האישה**). האישה הייתה באותה עת סטודנטית למשפטים בברזיל ולאחר קבלת ברכתה של משפחתה, היא הסכימה להינשא לאיש ולעבור לחיות עמו בישראל.
3. בנובמבר 1987 התייצבו האיש והאישה (להלן: **בני הזוג**) בפני פקיד ראשי בסאו פאולו וחתמו על הצהרה לפיה יחול ביניהם משטר רכוש של "**שיתוף חלקי ברכוש**" שלפיו יהיה ביניהם שיתוף נכסים ביחס לרכוש שיש להם באותו מועד וכן ביחס לרכוש שיהיה להם בעתיד, לרבות רכוש שיתקבל במתנה או בירושה (להלן: **ההסכם הברזילאי**).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

- 1
- 2 4. לאחר כשבועיים בני הזוג נישאו בנישואין אזרחיים בברזיל ומספר ימים לאחר מכן עלתה
- 3 האישה לארץ.
- 4
- 5 5. בפברואר 1988 חתמו בני הזוג על הסכם ממון בעברית שלפיו חל על בני הזוג משטר של
- 6 הפרדת רכוש מוחלטת ובאפריל 1988 ההסכם אושר (להלן: **ההסכם הישראלי**).
- 7
- 8 6. האישה התגיירה בישראל ובנובמבר 1990 בני הזוג נישאו כדמו"י. במהלך הנישואין נולדו
- 9 להם שתי בנות (להלן: **הבנות**).
- 10
- 11 7. בני הזוג התגוררו בדירה בבעלות הורי האיש בתל אביב עד שנת 2002, אז נסעו בני הזוג
- 12 לברזיל לתקופה של כשנה. באוקטובר 2002 רכשו הורי האיש מקבלן דירה חדשה בהרצליה
- 13 (להלן: **הדירה**) ובחודש פברואר 2003 עברו בני הזוג והבנות להתגורר בדירה, לאחר ששבו
- 14 מברזיל.
- 15
- 16 8. בשנת 2014 נפטר אביו של האיש ועל פי צוואתו, ירשה אשתו, אם האיש, את כל עיזבונו
- 17 (להלן: **האם**).
- 18
- 19 9. בסוף שנת 2016 עבר האיש אירוע מוחי ועקב כך המערכת – שהיא אחותו היחידה של האיש
- 20 - מונתה לאפוטרופוסית שלו ביום 20.7.17. ביום 28.1.18 הוחלף המינוי, והמרכז הישראלי
- 21 לאפוטרופוסות מונה לאפוטרופוס על המשיב.
- 22
- 23 10. בשנת 2017 עלו יחסי בני הזוג על שרטון, הם נפרדו והאישה הגישה בקשה ליישוב סכסוך.
- 24 בשנת 2018 הגישה האישה תביעה לביטול ההסכם הישראלי במסגרת תמ"ש 1365-05-18
- 25 (להלן: **ההליך הקודם**). לטענתה, היא הוטעתה לחשוב ע"י האיש והוריו שההסכם שאושר
- 26 בישראל זהה להסכם הברזילאי. לדבריה, הובטח לה בסמוך לנישואין שלא יהיו לה דאגות
- 27 כלכליות ויהיה לבני הזוג נכס מקרקעין בישראל. בית המשפט קיבל את תביעת האישה
- 28 וביטל את ההסכם הישראלי בפסק דין מיום 24.10.19 תוך שקבע בין היתר, שהאישה כלל
- 29 לא הבינה עברית כשהוחתמה על ההסכם ויש לבטלו אף מחמת עושה, הטעייה וטעות (להלן:
- 30 **פסק הדין הראשון**). ערעור שהגיש האיש על פסק הדין הראשון נדחה ביום 11.11.20 (עמ"ש
- 31 12-19-12972) ואף בקשת רשות ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון נדחתה ביום 28.2.21
- 32 (בע"מ 8629/20).
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

11. האם הגישה בחודש דצמבר 2018 תביעת פינוי מהדירה כנגד בני הזוג בטענה שהדירה הוענקה להם כברי רשות בלבד וביום 6.3.19 תביעת הפינוי התקבלה בהעדר הגנה, ועקב כך האישה והבנות פינו את הדירה והאיש עבר להתגורר בהוסטל.

12. במאי 2020 האם נפטרה ועל פי צוואתה שקוימה, אחותו של האיש, שהיא המערערת בערעור זה, ירשה את כל עיזבונה. העיזבון כולל חמש דירות, חנות, מיטלטלין ומזומנים.

13. ביום 3.1.21 הגישה האישה תביעה לפסק דין הצהרתי שיקבע שהיא בעלת מחצית מהזכויות בדירה ולפירוק השיתוף בה. לטענתה, הורי האיש (להלן: **ההורים** או **המנוחים**) הבטיחו שיירכשו לבני הזוג דירה ועל בסיס הבטחה זו היא נישאה לאיש. לדבריה, ההורים הבטיחו לה גם בשנת 2002 שייתנו לבני הזוג דירה במתנה אם יסכימו לחזור לארץ ולאחר שהם שבו לארץ, ההורים העניקו להם את הדירה והם נהגו בדירה מנהג בעלים במשך 17 שנים והדירה שלהם. המערערת טענה מאידך, שמעולם לא ניתנה התחייבות להעניק דירה לבני הזוג והאישה אף הודתה בהליכים משפטיים קודמים שאין לה זכויות בדירה והיא מושתקת לטעון טענה אחרת בהליך זה. לטענתה, כלל לא הוכח שההורים העניקו לבני הזוג את הדירה במתנה, לא נערך כל מסמך בכתב והתביעה התיישנה. האיש הצטרף לטענות האישה וטען שהדירה הובטחה לשניהם במתנה והוא זכאי לקבל מחצית מהדירה.

14. בית המשפט קמא קיבל את תביעת האישה והצהיר שהדירה שייכת לבני הזוג בחלקים שווים (להלן: **פסק הדין**).

15. המערערת לא השלימה עם פסק הדין והגישה את הערעור שלפנינו.

ב. תמצית פסק דינו של בית המשפט קמא

1. הנטל הרובץ על הטוען שרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הדברים האמיתי הוא נטל כבד מאוד. שהרי, עסקה במקרקעין טעונה רישום בהתאם לסעיף 7(א) **לחוק המקרקעין** תשכ"ט – 1969 (להלן: **חוק המקרקעין**). על התחייבות לתת מתנת מקרקעין חלה דרישת כתב כפולה: גם על פי סעיף 8 לחוק המקרקעין וגם מכוח סעיף 5(א) **לחוק המתנה** תשכ"ח – 1968 (להלן: **חוק המתנה**). דרישת הכתב היא דרישה מהותית. לצורך הכרה בהתחייבות לתת מתנה שלא נערכה בכתב "יש צורך בראיות חיצוניות ברורות" ומידת ההוכחה הנדרשת היא גבוהה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

- 1 במקרה דנן, עלה בידי האישה להרים את הנטל ולהוכיח שהובטח לה על ידי ההורים
2 להעניק לה ולאיש דירה. הדבר הוכח באמצעות ראיות נסיבתיות התומכות בגרסתה.
- 3
4 3. בהסכם הברזילאי טמונה הבטחה של המנוחים להעניק לבני הזוג דירה במתנה. האישה
5 העידה שלא הייתה מסכימה להינשא לאיש - שהיה עיוור, המבוגר ממנה בתשע שנים ובעל
6 נכות של 100% - לעזוב את ארצה ומשפחתה, ללא הבטחה להעניק להם דירה. ההסכם
7 הברזילאי הוא פרי של מו"מ שהתנהל בין האישה ומשפחתה לבין ההורים. האישה העידה
8 שההורים הבטיחו להם את הדירה לפני החתונה.
- 9
10 4. מאחר שמי שניהל את המו"מ לקראת הנישואין היו ההורים שהיו בעלי ממון ורכוש, "יש
11 לבצע מעין "הרמת מסך" מכוח דוקטרינה של תום לב, ומאליו ברור כי המנוחים, בעלי
12 הממון, היו המוציא והמביא, עמדו מאחוריו". ההסכם הברזילאי שקבע שיתוף במתנות
13 וירושות, היווה גם בעיני ההורים, "מסמך מכונן להבטחתם".
- 14
15 5. כמה חודשים לאחר שבני הזוג הגיעו לברזיל, הוחתמה האישה על ההסכם הישראלי שקבע
16 שלא יהיה שיתוף במתנות וירושות ויחול משטר של הפרדה רכושית מוחלטת. "מדוע נדרשו
17 המנוחים לפעול בקשר לעריכת ההסכם הישראלי המבטל במיוחד את ההסכמה בעניין
18 מתנות וירושות? כלום יש להלום כי המנוחים יידרשו למאמצים כאלה אלמלא גלומה
19 בהסכם הברזילאי התחייבות להעניק מתנה במקרקעין?". מכאן שהמסקנה המתבקשת
20 היא שההורים נתנו הבטחה והתחייבו להעניק דירה במתנה.
- 21
22 6. לאחר שחלפו כמה שנים ולא נרכשה לבני הזוג דירה כמובטח, עזבו בני הזוג את ישראל
23 בשנת 2002 ונסעו לברזיל תוך תקווה להקים שם את ביתם בכוחות עצמם. אולם, ההורים
24 שכנעו את האישה לחזור לארץ והבטיחו לה לרכוש להם דירה בארץ. "אין כל היגיון כי
25 התובעת שאזרה אומץ לעזוב את הארץ יחד עם הנתבע, ופעלה להשתקע בברזיל, תסוב על
26 עקביה שלא מסיבה הקשורה באשרור ההבטחה להעניק דירה".
- 27
28 7. עדותה "הישירה והקוהרנטית" של האישה לא נסתרה בעדותה של המערערת, שהייתה
29 עדות מפי השמועה. המערערת העידה שלא נטלה חלק בהתרחשויות הקשורות להבטחת
30 הדירה ואשרורה. למערערת אין ידע אישי שבכוחו להפריך את נסיבות רכישת הדירה כפי
31 שפורטו על ידי האישה, וידיעותיה נובעות ממה ששמעה מהאם. המסקנה היא שההורים
32 אשררו את ההבטחה להעניק לבני הזוג דירה, הבטחה שהייתה גלומה לפחות במשתמע
33 בהסכם הברזילאי, בהתחייבות ישירה שנתנו בשנת 2002.
- 34
35 8. הדירה נרכשה לצורך מימוש ההבטחה. מאז שבני הזוג נכנסו לגור בדירה, ההורים גרמו
36 לבני הזוג לחיות בתודעה שהדירה שלהם. האישה נהגה מנהג בעלים בדירה. היא בחרה את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

המפרט מהקבלן וכן עיצבה ושיפצה את הדירה לאורך השנים מספר פעמים ובני הזוג אף ערכו חנוכת בית. האישה לא נחקרה על גרסתה בנושא זה ויש לכך משמעות ראייתית ולפיכך גרסה זו לא נסתרה. המערערת אף נמנעה מלחקור את האישה שהעידה שהיא בחרה את הריהוט בדירה. האישה גם העידה שהאם כלל לא נכנסה לדירה לפחות שנתיים, משנת 2014 ועד שנת 2016.

9. גם כשהאישה הבינה שהדירה לא רשומה על שם בני הזוג, היא עדיין המשיכה להאמין שההורים עומדים מאחורי ההבטחה, בדיוק כפי שהיא הסכימה לחזור לישראל מבלי שניתנה בידיה אסמכתא בכתב. למרות שההורים החתימו את בני הזוג על הסכם שכירות, בני הזוג לא נדרשו לשלם שכר דירה. החתימה על הסכם השכירות לא נועדה להבהיר לאישה שאין לה זכויות בדירה "אלא נועדה "להרדים" את התובעת בתואנה הקשורה בקבלת הטבות הקשורות בנכותו של הנתבע". לדברי האישה, ההורים אמרו לה שאם הדירה תירשם על שמם, ייפגעו זכויות האיש מהביטוח הלאומי ואף בארנונה. "אין כל היגיון כי התובעת שנדרשה להרחיק עד ברזיל כשלא קוימה ההתחייבות, והאילה לחזור לאחר שהובטח לה בשנית שההתחייבות תקום, וזכתה להיכנס לדירה בה היא נוהגת מנהג בעלים, לפתע כך סתם תוותר על רישום הזכויות". המסקנה המתבקשת היא שההורים אשררו את ההבטחה להעניק דירה.

10. בעיצומו של הליך הגירושין בין בני הזוג, ערכה האם צוואה חדשה באוגוסט 2018 שבמסגרתה העניקה את כל עיזבונה למערערת בלבד. "לא סביר להניח כי המנוחים שדאגו לבנם...ביקשו, סתם כך, לנשל את בנם, בעל צרכים מיוחדים שגדלו בעקבות האירוע המוחי שנגרם לו בשלהי שנת 2016, שחיי הנישואין שלו התפרקו ואין מי שיטפל בו. בנסיבות אלה ההענקה לנתבעת בלבד נחזית, אף היא, דרך נוספת, לרוקן מתוכן את ההבטחה שהבטיחו המנוחים להעניק דירה".

11. האישה מילאה את חלקה בהתחייבות הזוגית והמשפחתית. היא טיפלה באיש שהיה אדם מוגבל עם מאה אחוזי נכות. האישה גם תרמה לפרנסת המשפחה. "הנסיבות החריגות כמובא לעיל, בהתחשב בהתנהלות הבעייתית של המנוחים במטרה להתנער בחוסר תום לב מההבטחה, מצדיקה לאפשר לתובעת להסתייע ב"זעקת ההגיונות" על מנת להגשים את ההתחייבות להעניק מתנה במקרקעין בדמות הדירה".

12. בכל הנוגע לטענת המערערת לפיה האישה מנועה ומושתקת מלחזור בה מטענות שהעלתה בהליך משפטי אחר – יש לדחות טענה זו. בדיון שהתקיים בבקשה לצו הגנה (ה"ט 33280-08-18) אמרה האישה כי: "הבית רשום על שם אמא של בעלי, אני גרה שם כ 13 שנה. היא ביקשה ממני לפנות ופניתי לעו"ד והוא אמר שכרגע היא לא יכולה לבקש כי זה באמצע ההליך ולכן נתנו את צו המניעה. הבית של אמא של בעלי, אני לא אומרת שהבית שלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

אני לא נותנת לה את הבית כי אין לי איפה לגור, אני בכל זאת נשואה לבן שלה 30 שנה
ויש לי זכויות. היה לנו הסכם ממון שברגע שאנחנו לא בשותפות הוא ידאג לי...". לא
מדובר בהודאת בעל דין, מאחר שהאישה לא הוזהרה כדין ולא מדובר ב"הודאה ברורה וחד
משמעית אלא תיאור מצב עובדתי בעניין רישום הזכויות הפורמלי ובצדו טענה על זכויות
מהותיות בנכס מכוח ההסכם הברזילאי". לכן, אין לראות בדברים הנ"ל של האישה משום
הודאת בעל דין שיש בהם לשלול מראש מהאישה להעלות את טענותיה.

13. גם העובדה שהאישה לא הגישה כתב הגנה בתביעת הפינוי שהאם הגישה נגדה לא יכולה
למנוע ממנה את הגשת התביעה דנן. שהרי, על פי הפסיקה, במסגרת תביעת פינוי אין לדון
בטענות הנתבע ככל שהוא טוען שיש לו זכויות בנכס, אלא הדבר צריך להתברר בהליך
עצמאי. לכן, "אי הגשת כתב הגנה איננה מלמדת על טענה הפוכה או סותרת. אדרבא,
סביר להניח כי הבחירה לא להגיש כתב הגנה ולהתפנות מהדירה נובעת משיקולים
אחרים". האישה העידה שהיא עזבה את הדירה עם הבנות לאור ההפחדות מצד האם.
בנוסף, באותה עת הייתה תלויה ועומדת תביעת האישה לזכויות בדירה ובית המשפט הביע
דעתו שאין מקום לעסוק במסגרת הליך הפינוי, בבירור כולל של הטענות בדבר זכויות בני
הזוג בדירה. לכן, טענות המערערת בדבר מניעות או השתק, נדחות.

14. תביעת האישה גם לא התיישנה. שהרי, תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת
התביעה. עילת התביעה – הפרת ההבטחה להענקת הדירה – נודעה לאישה רק במסגרת
התביעה הרכושית שהגישה בשנת 2017, כשהתברר לה שהאם לא עומדת מאחורי ההבטחה
להעניק לבני הזוג דירה. זה המועד שבו נולדה עילת התביעה ולכן התביעה לא התיישנה.

15. יש גם לדחות את הטענה לפיה ניתן לחזור מהמתנה בעקבות התנהגות מחפירה של האישה
כלפי ההורים וכלפי המערערת כדורשת. לטענת המערערת, האישה זייפה פוליסות שערכו
ההורים לאיש, ניסתה לסיים את חייו של האיש שהיה חסר ישע ובשליטתה והסיתה את
הבנות כנגד האם. הטעם לכך הוא, שעל פי הפסיקה הזכות לחזרה היא אישית ואינה עוברת
לעזבונו. כל עוד לא הוכח שההורים חזרו בהם מההתחייבות להעניק לבני הזוג את הדירה
במתנה, המערערת לא יכולה לעשות כן. בנוסף, אין בסיס לטענות בעניין התנהגות מחפירה.
לא הוכח שהאירוע המוחי שעבר האיש קשור להתנהלות האישה ולא התבקש כלל מינוי
מומחה רפואי בנושא. לא הוכח גם שנעשו על ידי האישה מעשי זיוף או הונאה והאם עצמה
לא טענה שהאישה ביצעה מעשי ניכור ביחס לבנות.

16. לאור כל האמור, ניתן פסק דין הצהרתי לפיו הזכויות בדירה שייכות לאישה ולאיש
בחלקים שווים ושניהם רשאים להירשם כבעלים של הדירה. המערערת חויבה בהוצאות
משפט בסך של 50,000 ₪ לטובת האישה ובסך של 15,000 ₪ לטובת המדינה, לאור העובדה
שהלשכה לסיוע משפטי ייצגה את האיש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

ג. תמצית טענות המערערות

- 1 פסק הדין שגוי ופוגע אנושות בזכויות המערערות. ביהמ"ש קמא התעלם מהסכם השכירות
2 עליו חתמו בני הזוג, ויישם באופן מוטעה את דוקטרינת "זעקת ההגינות" ו"הרמת המסך".
3 פסק הדין ניתן גם בניגוד להלכה בדבר עדות יחידה נגד עיזבון. תביעת האישה לא נסמכה
4 על שום מסמך בכתב או ראייה פוזיטיבית שיכולה הייתה לסתור את מרשם המקרקעין.
5 לא ניתן היה לאכוף התחייבות שלא הוכחה כלל ולא נתמכה במסמך בכתב.
6
7
8
9 2. ביהמ"ש קמא התעלם גם מדברי האישה בהליך קודם שבו היא הודתה שהדירה אינה שלה
10 וגרסתה בתביעתה הייתה גרסה כבושה וחסרת אחיזה במציאות. פסק הדין "נותר כמגדל
11 קלפים משפטי המבקש להפקיע קניין על בסיס מילים פורחות באוויר". לא הוכחה כל
12 התחייבות קונקרטית ומסוימת להענקת דירה. המשיבה פעלה בחוסר תום לב קיצוני,
13 כשעזבה עם האיש לברזיל בשנת 2002 מבלי ליידע את ההורים. המשיבים היו ברי רשות
14 בדירה בלבד. ההורים מעולם לא הסכימו להעניק לבני הזוג דירה, ועמדתם הנחרצת הייתה
15 שכל נכסיהם יישארו בבעלותם עד יום מותם.
16
17 3. הקביעה שהרישום בלשכת רישום המקרקעין לא שיקף את האמת, מהווה פגיעה אנושה
18 בדיני הקניין. ההורים החתימו את בני הזוג על הסכם שכירות ולא ניתן היה להסתמך על
19 עדות יחידה של המשיבה בלבד. ההורים לא חתמו על ההסכם הברזילאי, לא נכחו במעמד
20 חתימתו והוא לא מחייב אותם. ניסיון לחלץ הבטחה קניינית ממסמך פגום שעליו הוחתם
21 האיש שהיה עיוור, מהווה "עיוות של דיני החוזים ורמיסה של קניין המנוחים".
22
23 4. ההסכם הברזילאי אינו תקף מאחר שיש בו סתירה פנימית. מחד נקבע שהשיתוף הרכושי
24 הוא חלקי ולמרות זאת, נקבע שיתוף בכל הרכוש, לרבות מתנות וירושות. האיש שאינו
25 דובר פורטוגזית, הוחתם עליו כשהוא עיוור ויש לפסול אותו. הסכם זה אינו יכול לשמש
26 בסיס להתחייבות קניינית, במיוחד ביחס להורים שכלל לא היו צד להסכם. המשיבה זממה
27 להשתלט על רכוש האיש מראשית הדרך והיא נמנעה מלהכניס לרכוש המשותף בית שירשה
28 מהוריה בברזיל.
29
30 5. פסק הדין "יוצר קונסטרוקציה משפטית רעועה המטילה על המערערות התחייבות שמעולם
31 לא ניתנה ובניגוד לדין המהותי". העדר מסמך בכתב מוכיח שמדובר בגרסה כבושה שנולדה
32 לצורכי הליך הגירושין בלבד. כמו כן, המשיבה נמנעה במכוון מלזמן עדים חיוניים כגון בני
33 משפחתה. בנוסף, טעה ביהמ"ש קמא כשקבע שהחתמת בני הזוג על הסכם שכירות הייתה
34 פעולה שנועדה "להרדים" את המשיבה, במקום לראות בכך הודאת בעל דין מפורשת
35 בבעלות ההורים על הדירה. השתתפות המשיבה במצג השכירות מול הרשויות במשך
36 עשורים, שומטת את הבסיס לטענה שהיא הסתמכה על "הבטחה לבעלות" ויוצרת השתק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

שיפוטי מובהק. כמו כן, פסק הדין יצר אבסורד, לפיו האיש שכלל לא הגיש תביעה ולא טען מעולם שהוריו הבטיחו לו דירה, הוענקה לו "מתנה כפויה".

6. ביהמ"ש קמא התעלם מהשתק שיפוטי, שהרי בהליך הבקשה לצו הגנה האישה הודתה שהדירה אינה שלה והיא לא יכלה לטעון טענה הפוכה בהליך זה. גם הצהרה עמומה שהובטח לה "שלא יהיו לה דאגות", אינה מקימה זכות במקרקעין ובוודאי שאינה עולה כדי זעקת ההגנות. העובדה שהמשיבה נמנעה מלהגיש כתב הגנה בתביעת הפינוי ולא טענה לזכויות בעלות בדירה, מהווה הודאה שאין לה זכויות. טעה גם ביהמ"ש שהתעלם מהתנהגות מחפירה של האישה שהפקירה את האיש בעת אירוע מוחי שעבר ומנעה ממנו טיפול רפואי מציל חיים. בנוסף, המשיבה "הרעילה" את הבנות כנגד האם ולכן דרישתה לקבלת חצי דירה מהווה עזות מצח.

7. המשיבה בחרה להמתין שלושים שנה בהגשת התביעה, כאשר שני ההורים כבר נפטרו ולכן נגרם למערערת נזק ראייתי בלתי הפיך. פסק הדין סוטה מהוראות קוגנטיות שנקבעו בחוק המקרקעין ובחוק המתנה לפיה קיימת דרישת כתב מהותית. לא היה מקום להפעיל את עקרון "זעקת ההגנות" אשר מחייבת לב מוחלט. במקרה דנן, מדובר בעדות יחידה כנגד עיזבון, ניתנה פרשנות שגויה להסכם הברזילאי, ביהמ"ש קמא התעלם מהודאת בעל דין של האישה והעניק למשיב סעד שהוא כלל לא ביקש. ביהמ"ש קמא התעלם מהשתק שיפוטי לאור הצהרת המשיבה שהדירה אינה שלה וכן התעלם מהתנהגותה המחפירה ומכך שהיה צריך לדחות את התביעה מחמת התיישנות ושיחוי.

8. לאור כל האמור, כשפסק הדין מהווה "מגדל קלפים משפטי הנעדר תשתית ראייתית, תוך רמיסת זכות הקניין וחופש הציווי של המנוחה", יש לקבל את הערעור, לבטל את פסק הדין ולהצהיר שהבעלות הבלעדית על הדירה שייכת למערערת וכן לחייב את המשיבה בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

ד. תמצית טענות המשיבה 1

1. מדובר במקרה שבו בוצע ניצול קיצוני של האישה על ידי משפחת האיש, תוך ניצול תום ליבה ותמימותה. לאחר שלושים שנה שהמשיבה מסתמכת על הבטחת ההורים ומקיימת את רצון משפחת האיש, מנסה המערערת להתחמק מהבטחה שניתנה למשיבה, ולהוציא אותה לאחר שלושים שנות נישואין בלא כלום. המערערת מנסה לחמוד לעצמה גם את כבשת הרש – הדירה שניתנה למשיבים ושהם התגוררו בה מיום רכישתה. בתיק זה זעקת ההגנות מתקיימת במלוא עוצמתה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

2. עובדות תיק זה נבחנו כבר על ידי ארבעה מותבים שונים. המערערת עושה שימוש לרעה
בהליכי משפט במטרה להתיש את המשיבה. בפסק הדין שניתן בהליך הקודם, קבע כב'
השופט שני בפסק הדין הראשון, שבמסגרת ההסכם הברזילאי התחייב המשיב לשותף את
האישה במתנות וירושות שיקבל. בסעיף 64 לפסק הדין הנ"ל נקבע כי: " **סבירה בעיני
גרסת התובעת כי לא רק בעת ההתקשרות בברזיל הובטח לה נכס ללא תמורה ואשר לא
ניתן יהא לפנותה ממנו, אלא זאת הובטח לה אף אחר כך למען תמשיך בשירותה**". בסעיף
69 לפסק הדין הנ"ל נקבע כי: " **ההסכם האמיתי הופר הפרה יסודית, שמא תאמר כי
ביצעו לוקה בחוסר תום לב ומרמה לאורך כל הדרך כולה**". ובסעיף 83 נקבע כי:
9 " **מששוכנעתי שמשפחת הנתבע הבטיחה ליתן מחצית דירה, ומראש לא התכוונה לקיים
הבטחתה**". פסק דין זה אושר על ידי ערכאות הערעור והוא חלוט.
3. בתיק זה התנהל הליך הוכחות מלא, למרות הקביעות שנקבעו בהליך הקודם ומותב אחר
הגיע לאותן מסקנות בדיוק. בתמורה להסכמת המשיבה לעקור מביתה, לעבור להתגורר
עם איש עיוור, בעל 100% נכות הגדול ממנה בתשע שנים, במדינה זרה שהיא לא מכירה
כלל, תוך עזיבת מדינתה ומשפחתה, התחייבו ההורים להעניק לה ולמשיב דירה. לצורך כך,
אף נחתם ההסכם הברזילאי שענין שיתוף במתנות וירושות. המשיבה קיימה את חלקה
בהסכם, נסעה לישראל וטיפלה שנים ארוכות באיש, הקדישה את חייה למשיב והביאה עמו
לעולם שתי בנות. בעת שנחתם ההסכם הברזילאי, לאיש לא היה כל רכוש וברור שכוונת
ההסכם הייתה שההורים הם אלו שיעניקו את הדירה במתנה לבני הזוג. לאור התחייבות
זו, מיהרו ההורים להחתים את האישה על ההסכם הישראלי, על מנת שהיא לא תזכה
לזכויות שהגיעו לה על פי ההסכם הברזילאי. שהרי, אם לא הייתה הבטחה להענקת המתנה
על פי ההסכם הברזילאי, מדוע היה צורך להחתים את האישה על ההסכם הישראלי?
4. במשך למעלה משלושים שנה המשיבה הייתה אישה טובה ונאמנה למשיב. היא הגשימה
את חלומה, הקיימה עמו משפחה, טיפלה וסעדה אותו, הקפידה על טיפוח משק הבית וגידול
הבנות עבדה ופרנסה את בני הזוג. כעבור כמה שנים מהגעתה לארץ, וכאשר הבינה
שההורים לא מקיימים את הבטחתם, שבו המשיבים לברזיל. על מנת לשכנע את המשיבה
לשוב ארצה, הציגו ההורים בפניה מצג לפיו הם ירכשו עבור בני הזוג דירה. בעקבות הבטחה
זו, בני הזוג שבו ארצה ומיום שהקבלן מסר את מפתח הדירה, הם התגוררו בדירה ונהגו
בה מנהג בעלים. המשיבה בחרה את המפרט בדירה והם ערכו שיפוצים בדירה במהלך
השנים.
5. חוסר תום ליבם של ההורים והתנערותם מההתחייבות להעניק דירה למרות שהמשיבה
קיימה את חלקה בהסכם, מהווה התנהגות חסרת תום לב שהצדיקה את השימוש ב"זעקת
ההגיונות". המערערת מבקשת שהמשיבה תצא כיום ללא כלום, בעוד היא ירשה לבדה את
כל עיזבון ההורים הכולל חמש דירות וחנות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

- 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
6. האם והמערערת עצמה, נטלו חלק מלא בניהול ההליך הקודם ושתייהן העידו באותו הליך. פסק הדין הראשון קבע ממצאים ביחס לגרסאות ועדויות האם והמערערת, ומסקנות אלו תואמות את שנקבע בפסק הדין. המשיבה הסתמכה על הבטחת המשיב והוריו שנטלו חלק מלא במו"מ שהתנהל לקראת הנישואין והיא מילאה את חלקה באדיקות מעל שלושים שנה. האם אף ביקשה להוריד מעליה את נטל הטיפול באיש והעבירה אותו לכתפי המשיבה במשך שלושים שנה. התברר שההורים מלכתחילה לא התכוונו למלא אחר התחייבויותיהם וניסו לנצל את המשיבה ולהוציא אותה לאחר שלושים שנה ללא כלום.
7. למשיבה זכות ברורה למחצית הדירה הן מחמת ההבטחה הישירה שניתנה לה טרם הנישואין ושאיף עוגנה בהסכם הברזילאי והן לאור ההתחייבות שניתנה לה בשנת 2002 על מנת להשיבה לישראל. על פי הפסיקה, ניתן להכיר בהתחייבויות לזכות בנכס אף מבלי שהדבר עוגן בכתב, לנוכח מצגים והסתמכות של מקבל המתנה. במקרה דנן, לנוכח ההסכם הברזילאי, אין צורך שהמשיבה תוכיח שיתוף ספציפי עם האיש.
8. הצדדים גרו בדירה שנים רבות, שם גידלו את הבנות והם נהגו בדירה מנהג בעלים ללא שום התערבות של ההורים. דרישת הכתב צומצמה בפסיקה כשמדובר על מערכת יחסים משפחתית, כשעקרון העל הוא תום הלב. לצורך הכרה בעסקת מקרקעין, הסתפק בית המשפט בהוכחה שההסכם קיים בפועל במשך שנים רבות. ההסכם הברזילאי, יחד עם המצגים, ההסתמכות, השימוש בזעקת ההגינות וחובת תום הלב, הצדיקו את קבלת תביעת האישה.
9. העובדה שהאישה פינתה את הדירה, לא צריכה להיזקף לחובתה. אדרבא, כפי שנקבע בהחלטה בבקשה למתן צו למניעת הטרדה מאיימת, המערערת והאם הטרידו קשות את האישה, נכנסו לדירה ללא רשות והשחיתו את רכבה (ה"ט 33280-08-18). לכן, אין פלא שהמשיבה נאלצה לעזוב את הדירה ולהגן על הבנות. טענה זו של המערערת מלמדת על חוסר תום לב קיצוני מצידה, כאשר היא גם גרמה לכך שאחיה יצא מהדירה להוסטל.
10. האישה מעולם לא טענה שהדירה רק שלה וב"כ האיש טענה באופן נחרץ שגם למשיב זכויות בדירה ולכן כך נפסק. לאור כל האמור, יש לדחות את הערעור ולחייב את המערערת בהוצאות.

ה. תמצית טענות המשיב 2

- 33
34
35
36
1. פסק הדין הראשון, שביטל את ההסכם הישראלי, שימש אדן איתן לממצאים שנקבעו בפסק הדין. בהליך הראשון, הן האם והן המערערת נחקרו. פסק הדין מבוסס בראש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

- 1 ובראשונה על ממצאי מהימנות ברורים והיישום הנורמטיבי נעשה בהתאם להלכה
2 הפסוקה.
3
- 4 2. ביהמ"ש קיבל את גרסת האישה במלואה וקבע שהיא הייתה "ישירה וקוהרנטית" ועדותה
5 לא נסתרה. מאידך, ידיעות המערערת הן עדות שמיעה בלבד ולכן היא לא יכולה להפריך את
6 טענות האישה לפיה הובטחה לה דירה. ביהמ"ש קמא התבסס גם על ראיות חיצוניות כגון
7 ההסכם הברזילאי. ברור שההורים שהיו בעלי הממון היחידים והם שעמדו מאחורי
8 ההתחייבות לספק לזוג "מתנות וירשות".
9
- 10 3. הפסיקה ריכזה את דרישת הכתב ביחסים משפחתיים. במקרה דנן, בצדק נקבע שקיימת
11 זעקת ההגינות, מאחר שקיימת הסתמכות משמעותית של הצד הנפגע על ההסכמה ומאידך,
12 קיים חוסר תום לב קיצוני של הצד המתנער מההתחייבות. "זעקת ההגינות" נוצרה בדיוק
13 לנסיבות עגומות כמו שלנו - למנוע עושק של גיורת ויתום. המשיבה הסתמכה על הבטחת
14 ההורים ונישאה לגבר זר ונכה ולעומת זאת האם, פעלה בחוסר תום לב והחתימה אותה על
15 ההסכם הישראלי תוך הטעייה ועושק.
16
- 17 4. במקרה דנן עסקת המקרקעין כבר בוצעה. העובדה שבני הזוג חזרו מברזיל ישירות לדירה
18 שנרכשה עבורם, נהגו בה מנהג בעלים 17 שנים ולא שילמו כל שכר דירה, מלמדת
19 שההבטחה לרכישת דירה עבורם מומשה ומדובר במעשה עשוי. ביהמ"ש קמא קבע שעדות
20 המשיבה מהימנה וערכאת הערעור אינה נוטה להתערב בממצאים מסוג זה.
21
- 22 5. ההלכה מכירה בכך שרישום פורמאלי אינו מכריע במקום שבו הוכחה זכות מהותית. בית
23 המשפט נימק בפסק דינו מדוע הסתפק בעדות יחידה של האישה. בנוסף, בהליך הקודם
24 ביהמ"ש קמא שמע את עדות האם באופן בלתי אמצעי וקבע את ממצאיו בדבר תוקפה של
25 ההתחייבות לתת מתנה, גם על סמך עדותה שלה.
26
- 27 6. עדות המשיבה נתמכה בראיות חיצוניות: ההסכם הברזילאי, רכישת הדירה סמוך לחזרת
28 בני הזוג מברזיל, מגורים רצופים בדירה במשך 17 שנים ללא תשלום דמי שכירות והעדר
29 כל זיקה מהותית של ההורים לדירה. המערערת לא ידעה דבר על ההסכם הברזילאי
30 מידעה אישית והמשיב עצמו מעולם לא טען דבר כנגד ההסכם הברזילאי.
31
- 32 7. יש לדחות את כל טענות המערערת ביחס להסכם הברזילאי, שעה שהאיש מעולם לא עתר
33 לביטולו והוא תקף. המשיב סולק מביתו להוסטל ולבסוף אף הודר לחלוטין מצוואת האם
34 ונותר ללא רכוש וללא בית. ברור שהוא זכאי למחצית הדירה.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

8. לא הייתה מניעה לפסוק סעד לטובת המשיב למרות שהוא בעצמו לא הגיש תביעה. שהרי, נתמלאו שלושת התנאים שנקבעו בפסיקה לצורך כך: הסעד נובע ישירות מהסעד המקורי שהתבקש, העובדות והראיות התבררו כולם בבית המשפט והצדק מחייב את מתן הסעד. הסעד אף נובע ישירות מההכרעה המהותית שבמחלוקת ומגדרי הפלוגתה שנדונה – שאלת הבעלות בדירה. אין כל היגיון שרק המשיבה תקבל מחצית מדירה ואילו המשיב לא יקבל דבר.

9. לאור האמור, ובמיוחד כשמדובר כבר בסבב חמישי של התדיינות באותן מחלוקות, יש לדחות את הערעור ולחייב את המערערת בהוצאות ושכ"ט עו"ד.

1. דיון והכרעה

1. פסק הדין מפורט ומנומק היטב ומבוסס רבות על ממצאי עובדה ומהימנות של המשיבה. כידוע, הלכה היא כי: "אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאי מהימנות ובקביעת עובדות שקבעה ערכאה דיונית, אלא במקרים חריגים. כלל זה מבוסס על הרציונל לפיו הערכאה הדיונית התרשמה באופן בלתי אמצעי מן העדויות ועל כן יש לה יתרון על פני ערכאת הערעור אשר מתרשמת מהן באופן עקיף בלבד" (רע"א 9304/17 פלוני נ' שירביט חברה לביטוח בע"מ (4.1.2018)).

2. כפי שנקבע בע"א 6798/16 לייבוביץ נ' יורש (26.9.2017):

"כידוע, אין בית משפט שלערעור מתערב בממצאים עובדתיים ואף אינו מעמיד עצמו במקום הערכאה הראשונה בבחינת המסכת העובדתית שנפרשה לפניו, אלא אם כן בולטת על פני הפסק טעות משפטית שורשית או שהדברים מופרכים על פניהם ובלתי סבירים".

ראו גם: ע"א 913/20 עלי חליאלה נ' חאלד טאהא (9.6.22); ע"א 2786/18 בכר נ' קופרלי (30.12.21); ע"א 8506/15 ריכטמן נ' כהן (10.4.18).

3. מקרה דנן לא נמנה עם המקרים המצדיקים התערבות בממצאים העובדתיים. ביהמ"ש קמא קבע שעדות האישה הייתה קוהרנטית ואמינה והיא לא נסתרה. מאידך, המערערת עצמה לא ידעה דבר מידיעה אישית אודות נסיבות החתימה על ההסכם הברזילאי ואף לא ידעה דבר על המו"מ שנערך בין האישה להורים בשנת 2002, על מנת לשכנע את האישה לחזור ארצה. יש אפוא לאשר את פסק הדין מכוח תקנה 148 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018, מאחר שאין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק הדין; ממצאים שנקבעו תומכים במסקנה המשפטית ולא נמצאה טעות בחוק. למעלה מן הצורך אוסיף כמה דגשים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

- 1
2
3
4 . במקרה דנן, תוצאת פסק הדין עולה בקנה אחד גם עם התרשמותו של בית המשפט שדן
5 בהליך הקודם שבמסגרתו נחקרה האם. מסקנותיו של ביהמ"ש קמא בפסק דין הראשון
6 שאושר גם בבית המשפט העליון, היו שהוכח שההורים הבטיחו להעניק לאישה דירה
7 בתמורה להסכמתה להינשא לאיש. אכן, האם לא הייתה צד לאותו הליך ואולם ביהמ"ש
8 התייחס לעדותה ולחקירתה של האם והגיע למסקנה זו לאחר ששמע את גרסתה. בין היתר
9 נקבע בפסק הדין הראשון כי: "...שוכנעתי שמשפחת הנתבע הבטיחה ליתן מחצית דירה
10 ומראש לא התכוונה לקיים הבטחתה... הוכח בפניי כי לכל המאוחר בשנת 2002 הוסבר
11 ההסכם לתובעת, ככזה שאם יוותר על כנו יקנה לה לפחות מחצית דירה".
12
13 5. אין אפוא להתערב בקביעה העובדתית לפיה הובטח למשיבה על ידי ההורים שתירכש להם
14 דירה לאחר נישואיה לאיש ובנוסף, ההבטחה חזרה ונשנתה בשנת 2002, על מנת שהאישה
15 תסכים לשוב ארצה. אכן, עם חזרתם של בני הזוג ארצה, הדירה הועברה להם ישירות
16 לאחר שהיא נמסרה מהקבלן ובני הזוג גרו בדירה במשך 17 שנה ללא כל ערעור ופקפוק
17 מצד ההורים ומבלי ששילמו להם אגורה שחוקה.
18
19 6. ביהמ"ש קמא לא הסתפק בעדותה היחידה של האישה ומצא לה חיזוקים. בין היתר,
20 העובדה שבני הזוג חתמו על ההסכם הברזילאי שקבע שגם מתנות או ירושות יהיו
21 משותפים, מלמדת שאכן הייתה כוונה להעניק לבני הזוג דירה. אחרת, מדוע שיחתמו על
22 ההסכם? אם ממילא לא הייתה כוונה להעניק לבני הזוג דירה במתנה, לשם מה נחתם
23 ההסכם הברזילאי?
24
25 7. בנוסף, אם אכן לא התכוונו ההורים להעניק דירה במתנה לבני הזוג, מדוע הם מיהרו
26 להחתים את האישה על הסכם ישראלי הקובע הפרדת רכוש מוחלטת סמוך לאחר הגעתה
27 לישראל? אם הם לא התכוונו ממילא לתת דירה, מה טעם לחתום על הסכם ממון כשאין
28 לאיש שום רכוש? בצדק ראה בית המשפט בהתנהלות זו מטעם ההורים, חיזוק לטענתה של
29 האישה לפיה ההורים התחייבו להעניק לבני הזוג דירה במתנה.
30
31 8. בנוסף, העובדה שהאישה הסכימה לשוב ארצה לאחר שעזבה את הארץ עם האיש בשנת
32 2002 בכוונה להשתקע בברזיל, לאחר שראתה שההבטחה להענקת דירה לא מומשה,
33 מלמדת אף היא שבשנת 2002 שבו והבטיחו ההורים להעניק לבני הזוג דירה והראיה
34 שבחודש אוקטובר 2002 רכשו ההורים את הדירה ומיד עם שובם של בני הזוג ארצה
35 בתחילת שנת 2003, הם עברו להתגורר בדירה. בצדק הסיק ביהמ"ש קמא, שהעובדה
36 שהאישה הסכימה לשוב ארצה כעבור שנה לאחר שהם חזרו לברזיל, תומכת בגרסת האישה
שהובטחה להם הדירה וזו הסיבה שבגינה האישה התרצתה לחזור לישראל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

9. השאלה המשפטית המרכזית שעולה בתיק זה היא האם התקיימה "זעקת ההגינות" שאפשרה להתגבר על דרישת הכתב המהותית שנדרשת על פי סעיף 8 לחוק המקרקעין ועל סעיף 5(א) לחוק המתנה? הפסיקה החלה לקבוע "כללים מרכזיים" לדרישת הכתב, על מנת למנוע פגיעה בצדדים תמי לב ועל מנת למנוע עיוות דין. נקבע שניתן להסתמך גם על ראיות חיצוניות לצורך הוכחה שהתבצעה עסקה אף מבלי שקיים כל הסכם כתוב. כפי שקבע כב' השופט ברק בע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185 (12.6.96):

" השימוש בעיקרון "המלכותי" של תום-לב להגמשת דרישת "הכתב" צריך להיעשות בזהירות רבה. רק במקרים מיוחדים ויוצאי דופן יש מקום להיזקק לעקרון תום הלב כדי להתגבר על עקרון הכתב. המאפיין מצבים אלה הוא שעולה מהם "זעקת ההגינות" המצדיקה סטייה מעקרון הכתב. אין ליתן מראש רשימה סגורה של מצבים אלה. הם בוודאי משתנים על-פי נסיבות החיים".

10. בע"א 8234/09 שם טוב נ' כדורי, פ"ד סד(3) 60 (21.3.11) הופעלה "זעקת ההגינות" במקרה שבו לא היה כל מסמך בכתב לעסקת המקרקעין. באותו מקרה הצדדים היו קרובי משפחה והאמינו זה לזה ולכן לא ערכו הסכם כתוב ועל אף העדר הכתב, נפסק שהעסקה שרירה וקיימת. נקבע שם כי: "שלילת התוקף המשפטי מן העסקה בשל היעדר כתב אינה מתיישבת עם עקרון תום הלב ומכוחו יש להעמיד את העסקה בחזקתה... אך משהוכח כי קרבת המשפחה בין הצדדים היא שעמדה ביסוד הויתור על המסמך הכתוב ולא הרצון להונות את שלטונות המס, אין באי הדיווח כדי לשלול את קיומה של "זעקת הגינות" במקרה דנן".

11. כפי שציינה כב' השופטת וילנר בע"א 1463/22 הפטריארכיה היוונית נ' הימנותא (14.7.25):

"אמנם, הפסיקה הכירה בכך שבמקרים "מיוחדים ויוצאי דופן", שבהם עמידה על דרישת הכתב מקימה "זעקת הגינות", עשוי להינתן תוקף לעסקה במקרקעין אף ללא מילוי דרישה זו, מכוח עקרון תום הלב (ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185 (1996)). אולם, כפי שכבר ציינתי באחת הפרשות, "לנוכח הוראתו המפורשת של סעיף 8 לחוק המקרקעין, אין להכיר בקיומה של 'זעקת הגינות' כאמור אלא במקרים נדירים שבנדירים, שבהם קיימת הסתמכות משמעותית ביותר על ההסכמה שבעל-פה; והצד שמתנער ממנה נוהג בחוסר תום לב קיצוני; כך שעקרונות ההגינות והצדק 'זועקים' כי לא ניתן להשלים עם תוצאה של התנערות מהעסקה" (בע"מ 1270/23 פלוני נ' פלוני, פס' 27 [נבו] (6.9.2023)). ואכן, בית משפט זה לא הכיר בקיומה של "זעקת הגינות" כאמור אלא במקרים ספורים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

בלבד, שבהם ניכר חוסר תום לב קיצוני של הצד המתנער מהעסקה, לצד
הסתמכות משמעותית ביותר של הצד שכנגד".

12. צדק ביהמ"ש קמא כשקבע שמקרה דנן נמנה על אותם מקרים חריגים ונדירים
המצדיקים את הפעלת "זעקת ההגינות" שביכולתה להתגבר על העדר דרישת הכתב
המהותית. המשיבה הסתמכה באופן משמעותי ביותר על ההבטחה להענקת קורת
גג. היא עזבה את ארצה, מולדתה ומשפחתה והסכימה להינשא לאדם עיוור, נכה
100%, להתגייס ולחיות במשך כשלושים שנה בארץ, כשהיא מנותקת ממשפחתה
וכל זאת, על מנת להגשים את חלומו של האיש ולהקים עימו משפחה. אין צריך
להכביר מילים על ההקרבה העצומה של המשיבה ועל המחיר הכבד ששילמה
כשהלכה אחריו לארץ זרה, שהיא כלל לא הכירה. והנה, משמערכת היחסים בין
בני הזוג הגיעה לסיומה לאחר שלושים שנה, ביקשה האם ולאחר מכן המערערת,
להתנער מההבטחות להעניק למשיבים קורת גג. מבחינתם, "המטפלת עשתה את
שלה, המטפלת יכולה ללכת". התנהגות המערערת, וקודם לכן ההורים, היא
התנהגות חסרת תום לב באופן קיצוני. ההורים התכחשו להסכם הברזילאי
והחתימו את האישה על ההסכם הישראלי, על מנת לנשל מזכויותיה בדירה שהם
הבטיחו להעניק לה ולאיש. כפי שקבעתי בפסק הדין בערעור על פסק הדין הראשון,
"**הסתרת ההסכם הברזילאי היה מעשה חסר תום לב מובהק**" (סעיף ה'8 לפסק
הדין). לפיכך, אין להתערב בפסק הדין שקבע שמדובר במקרה מובהק שבו "זעקת
ההגינות" בוקעת במלוא עוצמתה.

ראו גם: תמ"ש (אשדוד) 23265-12-19 **האם נ' בנה** (3.8.23), תמ"ש (ת"א) 7662-
07-18 י.פ. **נ' אלמונית** (22.5.21) וכן תא (י-ם) 18706-06-11 **חיים זוהר נ' צביה**
כהן (24.11.24) שבו נקבע בסעיף 61 כי: "**קביעה כעת, שלושים שנה לאחר כניסתם**
של חיים ויהודית לדירה, כי לא היה הסכם, וזאת על רקע הגירושין בין חיים
ליהודית, אינה עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב ומחייבת הכרה בקיומו של
ההסכם אף שלא נערך בכתב".

13. אכן, תביעת האישה הייתה תביעה נגד עיזבון והנטל שהוטל עליה היה מוגבר.
ביהמ"ש קמא לא התעלם מהלכה זו ולאחר בדיקה מדוקדקת של הראיות, לרבות
הנסיבות החיצוניות, קבע בצדק שהנטל הורם. ביהמ"ש קמא אף לא התעלם בפסק
דינו מדברי האישה בדיון בבקשה לצו הגנה שהתקיים ביום 15.8.18, שבו היא
אמרה שאין לה זכויות בבית ופירש אותם כך שכוונתה הייתה שאין לה שום זכות
רישומית ומדובר ב"**תיאור מצב עובדתי בעניין רישום הזכויות הפורמאלי, ובצדו**
טענה על זכויות מהותיות בנכס מכוח ההסכם הברזילאי". יצוין גם, שבאותו דיון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

1 האישה לא הייתה מיוצגת והיא אמרה כי: "אני בכל זאת נשואה לבן שלה 30 שנה
2 ויש לי זכויות. היה לנו הסכם ממון שברגע שאנחנו לא בשותפות הוא ידאג לי".
3
4 14. גם העובדה שהאישה לא התגוננה בפני תביעת הפינוי שהגישה האם, לא צריכה
5 לפעולה לחובתה. כפי שהסביר ביהמ"ש קמא, טענות בדבר זכויות קנייניות בדירה
6 צריכות היו להתברר בהליך נפרד, כפי שהאישה נקטה. אין להתעלם גם מההטרדות
7 שעברה האישה על ידי האם והמערערת, לרבות פגיעה נטענת במכוניתה, שהביאו
8 אותה לפנות את הדירה ללא מאבק ובלית ברירה. אף העובדה שבני הזוג חתמו על
9 הסכם שכירות עם כניסתם לדירה, נומקה על ידי האישה בכך שהדבר נבע מהטבות
10 שהאיש קיבל בעקבות כך ונעשה לבקשת ההורים. ביהמ"ש קיבל בצדק הסבר זה
11 ואין להתערב גם בכך. כמו כן, האיש מעולם לא תקף את ההסכם הברזילאי
12 והמערערת לא יכולה במסגרת הליך זה, לתקוף אותו, מה גם שלא הובאה כל
13 אסמכתא לכך שאין לו תוקף. בנוסף, אין להתערב בקביעת ביהמ"ש קמא לפיה לא
14 הוכחה התנהגות מחפירה של האישה כלפי ההורים או האם וניתן היה להעניק
15 למשיב סעד על אף שהוא לא ביקש אותו ישירות, מאחר שהסעד כלפיו הוא תוצאה
16 מתבקשת מהסעד שהוענק לאישה והאיש תמך בכך ואימץ את עמדת האישה.
17
18 15. סיכום של דבר: אציע לדחות את הערעור ולחייב את המערערת בהוצאות
19 המשיבים בסך של 25,000 ₪ לכל אחד מהם. הערובה על פירותיה, תועבר בחלקים
20 שווים למשיבים באמצעות ב"כ, על חשבון ההוצאות.
21

נפתלי שילה, שופט

כבוד השופטת עינת רביד-אב"ד:

אני מסכימה.

עינת רביד, שופטת

אב"ד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עמ"ש 12210-01-26 ל.ע. נ' מ.פ. ואח'

כבוד השופט יחזקאל אליהו:

אני מסכים.

יחזקאל אליהו, שופט

נפסק כאמור בפסק דינו של השופט נפתלי שילה.

פסק הדין מותר לפרסום בכפוף להשמטת פרטים מזהים.

ניתנה היום, כ"ח אלול תשפ"ו, 10 ספטמבר 2026 כ"ח אלול תשפ"ו, 10 ספטמבר 2026 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.



יחזקאל אליהו, שופט

נפתלי שילה, שופט

עינת רביד, שופטת
אב"ד