

מתווכת הנדל"ן או הבן של החברה: מי יזכה בדירה של המנוחה?

לפני כשלוש שנים נפטרה קשישה ערירית ומאז ניטש מאבק על נכסיה. ביהמ"ש קבע כי "התמונה הכוללת" מכריעה לטובת התובע – הבן של חברתה הטובה שסעד אותה במשך שנים

עו"ד יפעת אילוק 17.11.16 09:46

מאבק על נכסיה של קשישה ערירית שנפטרה לפני 3 שנים. מצד אחד, בן של חברתה הטובה שנפטרה מזמן – הוא התובע – ומצד שני הנתבעת – מתווכת נדל"ן שעבדה בפרויקט בו נמצאת הדירה בה התגוררה המנוחה עד מותה.

התביעה הוגשה בבית המשפט המחוזי בירושלים. התובע טען שהיה עם המנוחה בקשר במשך שנים רבות וסייע לה בכל דבר שביקשה ממנו ובשנת 2004 היא העבירה לו בהסכם את זכויותיה בדירה ללא תמורה, תוך הסכמה שתהיה זכאית לגור בה עד 120. הסכמה זו התבטאה בהסכם נוסף שנחתם באותה שנה, שבו התובע התחייב בנוסף לשאת בהוצאותיה האישיות של המנוחה עד סכום מרבי של 250,000 דולר, ככל שהיא תבקש זאת.

באותה עת היא נתנה לעורך הדין שערך את ההסכם ייפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות בדירה על שם התובע, ואף חתמה על צוואה שבה הורישה לו את כל נכסיה (צוואה שהצטרפה לצוואה נוספת מ-1999, שגם במסגרתה הורישה לו את הדירה).

הנתבעת (שנתבעה יחד עם החברות הקבלניות שמהן נרכשה הדירה) טענה כי התובע אינו זכאי לדירה כיוון שהמנוחה ביטלה את עסקת המתנה ואת ייפוי הכח שנה לאחר שנחתמה. לטענתה, בשנת 2005, המנוחה נתנה לה ייפוי כח כללי לטפל בכל ענייניה ואף ערכה צוואה נוספת, בה הורישה לה את כל רכושה, כולל הדירה.

הנתבעת הוסיפה שזכתה במה שזכתה מן המנוחה מתוקף ידידות וקרבה שנרקמו ביניהן, בהיותה מתווכת נדל"ן שפעלה בפרויקט שבו נמצאת הדירה הנדונה וסייעה למנוחה בעניינים שונים.

הרחיקה את התובע

השופט רפאל יעקובי בחן את תצהירי הצדדים וחומר הראיות והחליט לקבל את התביעה. השופט הבהיר כי תוצאה זו לא התבססה על ראייה ספציפית אלא על "התמונה הכוללת". בעיקרו של דבר, השופטת התשכנע כי הרבה יותר סביר שהמהלכים שנעשו בשנת 2004 ו-1999 (לזכות התובע) משקפים רצון פנימי של המנוחה, לעומת אלה שנעשו בשנת 2005 (לזכות הנתבעת).

השופט התרשם שבתקופה שהעניקה לתובע את הדירה היו בינו לבין המנוחה יחסים קרובים ואותנטיים, היא הייתה במצב מנטלי טוב, ולא הייתה נתונה ללחץ או השפעה כלשהי מצדו.

מבחינה משפטית, השופט הבהיר כי הדירה הוענקה לתובע במתנה כדין – על פי ייפוי כח בלתי חוזר והוראה להעביר את הזכויות – ולפי חוק המתנה מדובר במתנה מוגמרת שלא ניתן לחזור ממנה, למעט במקרים חריגים ביותר.

באופן כללי, השופט התרשם כי הקשר הממושך בין המנוחה לבין התובע נשמר לכל אורך הדרך והוא נקטע רק כשהנתבעת נכנסה לתמונה והחלה להרחיק אותו מן המנוחה.

השופט אף הצביע על "סימני שאלה" בנוגע לקשר שבין הנתבעת לבין המנוחה, המתחזקים לנוכח העובדה שהנתבעת בחרה שלא להזמין לעדות את אחד מעוה"ד שהיה מעורבת בהכנת המסמכים הרלוונטיים.

לפיכך, השופט קבע כי התובע הוא בעל הזכויות בדירה, והורה לקבלניות לרשום אותה על שמו בתוך 60 יום. הנתבעת חויבה בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 30,000 שקל.

[לפסק הדין](#)



צילום: bigstock

אילוסטרציה

- ב"כ התובע: עו"ד אלון המר
- ב"כ הנתבעות 1 ו-2: עו"ד בטי נולמן
- ב"כ הנתבעת 3: עו"ד חגי סיטון, עו"ד חני רוזנהק

[עורכת דין יפעת אילוק עוסקת בדיני חוזים ומסחר](#)
 ** הכותבת לא ייצגה בתיק.

*** המידע המוצג במאמר זה הוא מידע כללי בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחברת ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמורים.

גולשים בסלולרי? לשירות מיידי מעורך דין הורידו את Get Lawyer

[באדיבות אתר המשפט הישראלי "פסקדין"](#)