



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 10-07-30655 שמואלוב נ' אליאב ואח'

לפני: כב' השופטת הילה גרסטל - נשיאה

1

המבקשת:

תמר שמואלוב

נ ג ד

המשיבים:

1. אליאב רינה

2. אליאב ברוך

3. קאנו בכור

2

3

### פסק דין

לפני תובענה למתן סעד הצהרתי שלפיו הסכם למכירת דירה ברח' דוב הוז 62/3 חולון הידועה כגוש 7162 חלקה 109 תת חלקה 5 (להלן: "הדירה") שנכרת בין המשיב 3 (להלן: "המוכר") למשיבים 1-2 (להלן: "הקונים") ביום 21.10.2003 (להלן: "ההסכם"), הוא הסכם למראית עין והמוכר נותר בעל הזכויות הבלעדי בדירה. בהתאם, עותרת המבקשת כי יורה בית המשפט על מחיקת הערת האזהרה הרשומה על זכויות המוכר בדירה לטובת הקונים.

9

1. רקע וטענות הצדדים:

(א) על פי הנטען בתובענה, הלוותה המבקשת למוכר, סכומי כסף אותם לא השיב לה, ובמסגרת ניסיונותיה לגבות את החוב פתחה המבקשת ביום 24.06.04 תיק הוצל"פ נגדו (7-20-0742404). גובה החוב בו עומד כיום על סכום של 222,987 ₪. ביום 28.09.2004 הגישה המבקשת להוצל"פ בקשה לעיקול הדירה. בקשתה התקבלה על ידי ראש הוצל"פ (כתוארה דאז). צו העיקול נרשם בלשכת רישום המקרקעין ביום 17.10.04.

(ב) עוד עולה מהתובענה כי ביום 21.10.2003 נערך ההסכם שלפיו מכר המוכר לקונים את כל זכויותיו בדירה בתמורה לסכום של 100,000 דולר. בהסכם נקבע כי



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 30655-07-10 שמואלוב נ' אליאב ואח'

- 1 התשלום הראשון בסכום של 70,000 דולר יבוצע ביום החתימה ישירות למוכר ולא  
2 יעשה בו שימוש לכיסוי המשכנתה, בניגוד לעצת עורכת הדין אילנית חסידיס  
3 שערכה את ההסכם (להלן: "עו"ד חסידיס"). עוד נקבע כי מסירת החזקה בדירה  
4 תעשה עם יתרת התשלום בסכום של 30,000 דולר שהיה אמור להתבצע בכפוף  
5 להמצאת אישור על ביטול המשכנתאות או גרירתן 60 יום קודם לכן. עסקת המכר  
6 דווחה לרשויות המס, שולם מס רכישה על ידי הקונים, וביום 30.10.2003 נרשמה  
7 הערת אזהרה על הדירה לטובתם.
- 8 (ג) ביום 08.02.2010, כשש שנים לאחר הטלת העיקול, הגישו הקונים בקשה להוצל"פ  
9 ובה עתרו להסרת העיקול מהטעם שהערת האזהרה שנרשמה לטובתם קודמת  
10 בזמן ולכן גוברת על העיקול. ביום 25.04.2010 ניתנה החלטת רשמת הוצל"פ  
11 שלפיה יבוטל העיקול אלא אם כן תוך שישים יום תינתן החלטה אחרת על ידי בית  
12 משפט המוסמך בעניין, בכל הנוגע לשאלת זכויות צד ג' בדירה. המבקשת שכרה  
13 חוקר פרטי ממשדד חקירות "אלמוג" כדי שיוכיח שמדובר בהסכם למראית עין  
14 בלבד, החקירה נמשכה מעבר לשישים הימים ומשום כך לא הוגשה תובענה תוך  
15 60 יום.
- 16 (ד) ביום 19.07.2010 הגישה המבקשת את התובענה דנן בה היא עותרת לסעדים  
17 המפורטים בפתיח לפסק דין זה וכן הגישה המבקשת בקשה להוצל"פ בה עתרה  
18 להותרת העיקול על כנו עד לפסק דין בתובענה דנן. רשמת הוצל"פ הורתה על עיכוב  
19 ההליכים למשך 10 ימים נוספים, עד להחלטת בית משפט זה בתובענה, וביום  
20 02.08.2010, בדיון שנערך לפני, הוריתי שצו העיקול יישאר על כנו עד להחלטה  
21 אחרת.
- 22 (ה) המבקשת טוענת כי מתקיימים בענייננו "אותות של מרמה" המעידים על כך  
23 שמדובר בהסכם למראית עין:
- 24 א. מדובר בהסכם שנערך בין אחים. המשיב 2 הוא אחיו של המוכר למרות  
25 שמותיהם השונים.
- 26 ב. המשיבים עצמם מאשרים שמכירת הדירה נעשתה בשל חובותיו הרבים  
27 של המוכר.
- 28 ג. הדירה נמכרה בתנאים החורגים מתנאי השוק הנהוגים בעסקאות מכר  
29 מסוג זה: סכום התמורה קרוב ביותר לסכום המשכנתה שעל הנכס,  
30 ואולם לא נעשה בתמורה שימוש לכיסוי חובות המשכנתה אלא התמורה  
31 שולמה ישירות למוכר.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 10-07-30655 שמואלוב נ' אליאב ואח'

- 1 ד. במשך שבע שנים לא דאגו הקונים להעביר את הזכויות בדירה על  
2 שמותיהם.
- 3 ה. מעיון בחשבונות ובחוזי השכירות של הדיירים להם הושכרה הדירה  
4 בתקופה זו, עולה כי הם נערכו מול המוכר ולא מול המשיב 2 שהוא  
5 לכאורה הבעלים של הדירה.
- 6 ו. בניגוד לתצהירו של המשיב 2, הוא לא שילם בעצמו את תשלומי  
7 המשכנתה אלא הגב' אנה מוסייב ששכרה את הדירה בין השנים 2006-  
8 2010 (להלן: "הגב' מוסייב") שילמה למעשה את חיובי המשכנתה ישירות  
9 לבנק כתחליף לתשלום דמי השכירות.
- 10 לנוכח כל האמור לעיל טוענת המבקשת כי מתקיימים הסימנים המוכיחים כי  
11 מדובר בהסכם למראית עין שהינו בטל מעיקרו.
- 12 המשיבים כופרים בטענות המבקשת ומצביעים על המועדים הרלוונטיים כתמיכה (ו)  
13 לטענתם שאין קשר בין החוב למכר. החוב נוצר, לטענתם, לאחר המכר ולא להיפך.  
14 אמנם הקונים רכשו מהמוכר את הדירה מאחר שהמשיב 2 רצה להושיט עזרה  
15 לאחיו שנקלע לחובות רבים, לקשיים בהשבתם ונרדף אחרי נושים מהשוק האפור,  
16 אולם, לטענתם המוכר היה מעוניין למכור את הדירה לכל המעוניין בה ומשלא  
17 הצליח למצוא רוכש מתאים מאחר שהיה מעוניין בתנאי תשלום מיוחדים, הרי  
18 שבלית ברירה וכדי להושיט לו עזרה, רכשו ממנו אחיו וגיסתו, הקונים, את הדירה.  
19 אמנם מדובר בעסקה חריגה אולם אין בה כדי להוות הסכם למראית עין. לטענתם  
20 ביצוע השינויים ברישום הזכויות נמנע בתום לב ובשל חוסר הבנה בעסקאות מכר  
21 מסוג זה.
- 22 עוד טוענים המשיבים כי ההסכם נכרת כשנה לפני מועד הטלת העיקול, ולא היה (ז)  
23 מדובר בניסיון להברחת נכסים אלא בהסכם אמיתי שמטרתו היא מתן עזרה  
24 כלכלית למוכר תוך קבלת תמורה – הדירה. העסקה דווחה לרשויות המס ונרשמה  
25 בגינה הערת אזהרה. המשיבים טוענים כי הקונים שילמו למוכר את מלוא התמורה  
26 וקיבלו את החזקה בדירה עוד בשנת 2003. עם קבלת החזקה בדירה התגוררו בה  
27 בתם וחתנם של הקונים ובהמשך הושכרה הדירה לדיירים שונים במהלך השנים,  
28 כשהמשיב 2, הוא שניהל את כל הליכי השכירות מתוקף היותו בעליה.
- 29 ביום 28.10.10 התקיים דיון ההוכחות. נחקרו לפני: המבקשת, בנה של המבקשת (ח)  
30 מר ישראל שמואלוב (להלן: "מר שמואלוב"), המשיב 2, מר משה אדרי, גב'  
31 מוסייב, מר סלוצקי וציסלב (להלן: "מר וציסלב"), גב' גאולה ישראל, מר אהרון



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 10-07-30655 שמואלוב נ' אליאב ואח'

1 ישראל, מר דוד חיימוב, מר ששון אלאייב. ב"כ הצדדים הגישו סיכומים והגיעה  
2 העת למתן פסק הדין.

3 **2. דיון והכרעה:**

4 לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובסיכומים ולאחר שמיעת העדים אני קובעת כי דין  
5 התובענה להתקבל.

6 א. השאלה העומדת להכרעה היא האם ההסכם שנכרת בין המשיבים הוא הסכם  
7 למראית עין אם לאו. אם יקבע כי ההסכם הוא הסכם למראית עין, ההסכם בטל  
8 בהתאם לסעי' 13 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973. במקרה כזה יגבר  
9 העיקול על הערת האזהרה, שעם ביטול ההסכם אין לה למעשה כל תוקף,  
10 והמבקשת תוכל לממש את צו העיקול שניתן לטובתה על הדירה. אם יקבע כי  
11 ההסכם אינו הסכם למראית עין הרי שיש לו תוקף, והערת אזהרה הרשומה על  
12 הדירה לטובת הקונים תגבר על העיקול.

13 ב. הסכם למראית עין הוא הסכם שאינו משקף את כוונת הצדדים האמיתית. הסכם  
14 מסוג זה יכול לבוא לידי ביטוי במספר אופנים, כשידועה ההבחנה בין שני מקרים:  
15 האחד - אין כל כוונה משפטית אמיתית עומדת מאחוריו. השני - קיימת כוונה  
16 משפטית אחרת בין הצדדים אולם היא נסתרת ושונה מזו הגלויה והמוצהרת (ע"א  
17 7497/07 **יעקב רינגל נ' אליהו לינדאור** (לא פורסם 22.02.2010), ע"א 630/78 **ביטון**  
18 **נ' מזרחי** פ"ד לג(2) 576 (1979)). כדי לגלות מה היתה הכוונה האמיתית של הצדדים  
19 בעת כריתת ההסכם יש לבחון את מכלול נסיבות העניין שכן המשמעות הפנימית  
20 האמיתית שרצו הצדדים לתת להסכם היא עניין שבעובדה הנלמד כאמור מתוך  
21 נסיבותיו של כל מקרה ומקרה לגופו (גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי**  
22 **לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** עמ' 255-258 (2005)). בחינת הנסיבות  
23 אינה נעשית על בסיס רשימה סגורה ומובנית אלא על פי מצבור הנסיבות שעולה  
24 מטענות הצדדים ועדויותיהם והעשוי להשתנות מעניין לעניין. הטוען לאי תקפותו  
25 של הסכם לנוכח היותו הסכם למראית עין – עליו הראיה (ע"א 17890/93 **בנק**  
26 **המזרחי המאוחד בע"מ נ' יהודית אולצ'יק** פ"ד נ(2) 41 (17.09.96)).

27 ג. בענייננו, לית מאן דפליג כי המוכר מכר את הדירה לאחיו וגיסתו, הקונים, לנוכח  
28 המצוקה הכלכלית אליה נקלע ולנוכח החובות הרבים בהם חב. אין גם מחלוקת על  
29 כך שהסדרי התשלום שנקבעו בהסכם חורגים באופן מהותי מהנהוג בשוק. אין כל  
30 פסול בכך שקרובי משפחה, ודאי אחים, יעזרו זה לזה בעת מצוקה ואף אין זה  
31 משולל מן היסוד כי קרובי משפחה יבצעו עסקאות זה עם זה וביניהן עסקה למכר  
32 דירה. אך יש לבחון האם אכן התכוונו המשיבים לבצע עסקת מכר אמיתית של





## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 10-07-30655 שמואלוב נ' אליאב ואח'

- 1 הדירה בתמורה מלאה ותוך העברת הזכויות בדירה או שכל מטרת העסקה היתה  
2 הברחת נכסיו של המוכר בשל החובות הרבים, אליהם הוא מעיד בעצמו שנקלע,  
3 כדי למנוע "ירידה לנכסיו" על ידי נושיו מהשוק האפור.
- 4 ד. במקרה דנן, כפי שיפורט להלן, עולה ממכלול הראיות והעדויות כי למשיבים לא  
5 היתה כוונה אמיתית להשלים את עסקת המכר ולהעביר את הזכויות בדירה וכי  
6 רצונם האמיתי הסמוי היה להבריח את הדירה מתוך ניסיון להגן עליה מפני  
7 הנושים הרבים, ופעולה זו שירתה מטרה נוספת, גלויה, היינו מתן עזרה כלכלית  
8 למוכר.
- 9 ה. במהלך העדויות בתובענה דנן העידו מטעם המשיבים מספר עדים, בחלקם שוכרים  
10 בדירה (מר ויציסלב, וגב' מוסייב), בחלקם חברים ובני משפחה של המשיבים (מר  
11 חיימוב דוד, מר ששון אלאייב, ישראל גאולה, ישראל אהרון), ומטרת כל שורת  
12 העדים היתה לשכנע באמיתות העסקה וטוהר שיקולי המשיבים בעריכתה, אלא  
13 שבחינת העדויות מעלה שהמטרה לא הושגה. איני סבורה כי יש בעדות אותם  
14 עדים כדי לשפוך אור על כוונתם האמיתית של המשיבים. עיקר עדותם היא חזרה  
15 על הטענות העובדתיות שאינן שנויות במחלוקת במקרה דנן ושפורטו לעיל  
16 (החתימה על ההסכם, העברת התמורה, נוכחות עו"ד חסידים בחתימה, רצון  
17 המשיב 2 לעזור לאחיו המוכר, כדומה). זאת, בשונה מחקירתה של הגב' מוסייב  
18 שהיה בה ובמוצגים שהגישה לבית המשפט כדי לתמוך בגרסת המבקשת ולחזקה  
19 כפי שיפורט להלן.
- 20 ו. המבקשים, העידו את המבקשת, מר ישראל שמואלוב, ומר משה אדרי, החוקר  
21 הפרטי מטעמם (להלן: "מר אדרי"). גם עדויות אלו אינן מעלות ואינן מורידות  
22 לעניין הטענות העובדתיות השנויות במחלוקת: עדויותיהם של המבקשת ומר  
23 שמואלוב מתמקדות בחובותיו של המוכר למבקשת, עובדה שאינה שנויה  
24 במחלוקת, וכן נוגעות לאופן התנהלותם ועברם הפלילי ולכך אתייחס בהמשך. בכל  
25 הנוגע לעדותו של מר אדרי, היא אינה רלוונטית, שכן הוא העיד בעצמו שאין לו כל  
26 ממצא להציג לבית המשפט (שורות 14-15 וכן שורות 16-22 עמ' 7 לפרוטוקול,  
27 שורות 2-3 עמ' 8 לפרוטוקול) למעט שיחה אחת שתועדה ונערכה עם מר ויציסלב,  
28 ששכר את הדירה בעבר, שמר ויציסלב העיד בעצמו כי כלל אינו זוכר את שמו  
29 המלא של בעל הבית וכי ענה לשאלות תוך כדי עבודתו וכלאחר יד (שורות 8-12 עמ'  
30 1 לפרוטוקול). אין די בכך כדי שיינתן לעדותו של מר אדרי ולמסקנותיו משקל  
31 בבחינת הראיות.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 30655-07-10 שמואלוב נ' אליאב ואח'

- ז. בחינת ההסכם מעלה שאלות שיש בהן כדי להטיל צל כבד וספק משמעותי בדבר כוונתם האמיתית, להבדיל מזו המוצהרת, של המשיבים : בסעי' 3(א) להסכם נקבע כי המוכר הוא שמתחייב לפרוע את המשכנתה וכי אי פירעון מהווה הפרה יסודית של ההסכם. עוד הוסכם בסעיף זה, כי התמורה בגין הדירה עומדת על סכום של 100,000 דולר, כשנקבע כי 70,000 דולר מתוכם ישולמו ישירות למוכר ולא ישמשו לכיסוי המשכנתה כנהוג בעסקאות מסוג זה ואשר היוותה כ-90% מסכום התמורה. לעניין הסדר זה צוין בהסכם כי עו"ד חסידים הזהירה את המשיבים, ובפרט את הקונים, מהשלכות ביצוע התשלומים באופן שנקבע וכתבה באופן מפורש כי היא אינה אחראית להשלכות שייגרמו מהסדר זה. בכל הנוגע להסדר זה טען המשיב 2 בעדותו כי למרות שנכתב בהסכם כי המוכר יישא בתשלומי המשכנתה הוא ידע בברור כי אין לו כל אפשרות לעשות כן ולכן הוא לקח על עצמו את תשלום המשכנתה. לטענתו לא היה לו די כסף לשלם במקביל גם עבור תשלומי המשכנתה וגם להעביר כסף ישירות למוכר, ולכן את הכסף שהיה ברשותו הוא נתן במזומן לאחיו שהיה שרוי בחובות כבדים בשוק האפור ( שורות 4-32 עמ' 17 לפרוטוקול). עוד נקבע בסעי' 3(ד) כי המוכר מתחייב להמציא לקונים אישורי מיסים להעברת הבעלות, אישור עירייה להעברה בפנקסי המקרקעין ושטרי מכר. נקבע כי אם לא יימסרו המסמכים האמורים במועד שנקבע, יתרת התשלום בסך של 30,000 דולר, תימסר בנאמנות לעו"ד חסידים. לעניין זה טען המשיב 2 בעדותו כי עו"ד חסידים טעתה בניסוח הסעיף וכי לא היתה כוונה שהסכום האמור יושאר בידה ( שורות 6-2 עמ' 18 לפרוטוקול). זאת ועוד, בסעי' 12 להסכם נקבע כי המוכר ימסור לעו"ד חסידים ייפוי כוח בלתי חוזר שמיפה את כוחה להעביר את הזכויות בדירה על שמם של הקונים לאחר שהוא ימלא את כל התחייבויותיו על פי ההסכם.
- ח. עיננו הרואות כי ההסכם יוצר עסקת מכר, בין אחים, בתנאים חריגים שאינם מאפיינים עסקאות דומות בשוק, ושגם עורכת הדין שערכה את ההסכם מצאה לנכון לציין באופן חריג ביותר במסגרת ההסכם את היות התנאים בלתי סבירים. בנוסף, נראה כי ההסכם לא מומש במלואו: לא הוכח לי שהמוכר העביר לקונים את כל המסמכים שהיה מחויב להעביר, ובכל מקרה הוכח שלא הופקדו בידיה של עו"ד חסידים סכומים שנקבע בהסכם כי יופקדו, כשהמשיב 2 הכחיש בעדותו כאמור כי הוסכם על הפקדה זו וטען כי עו"ד חסידים טעתה. עוד עולה כי למעשה בניגוד למפורט בסעי' 12 עו"ד חסידים מעולם לא העבירה את זכויות הבעלות על הדירה לקונים ונתרה רק הערת אזהרה על הדירה לטובתם, למרות הזמן הרב שחלף ממועד חתימת הסכם. המשיבים לא העלו כל הסבר לעובדה שבמשך כשבע שנים לא בוצעה העברת הזכויות.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 10-07-30655 שמואלוב נ' אליאב ואח'

ט. כל העובדות הנ"ל מעלות תמיהה באשר לכוונת המשיבים להשלים ולממש את ההסכם ואת העברת הזכויות. חשד זה מתגבר לנוכח העובדה שעו"ד חסידים, שערכה את ההסכם בין המשיבים והיתה נוכחת בעת חתימתו, לא זומנה ע"י המשיבים להעיד על כוונתם בעת כריתת ההסכם ועל אמיתותו. יש בכך כדי לקיים את ההנחה שלו היתה מעידה, היה הדבר פוגע בגרסת המשיבים ופועל לחובתם (ע"א 3049/01 דותן מיכאל נ' גורביץ חמדה ( לא פורסם, 02.03.2005)). בנקודה זו אציין כי המוכר כלל לא הגיש תצהיר ולא העיד מטעם עצמו ועובדה זו תמוהה ביותר. אין זה סביר שבעל דין לא יעיד כדי להביא את גרסתו, ועל אחת כמה וכמה מתקיימת ביתר שאת במקרה כזה החזקה כי לו היה מעיד היה בכך כדי לפגוע בגרסתו שלו.

י. ב"כ המבקשת הציג לבית המשפט את חוזי השכירות, שנערכו עם השוכרים שגרו בדירה במשך השנים. מהסכמי השכירות שהוצגו לפני ומתיעודם בעיריית חולון מהשנים 2005, 2006, 2010 עולה שהמוכר הוא הרשום כמשכיר של הדירה וכבעליה ולא הקונים ( מש/4 , מש/5 ). כשנשאל המשיב 2 מדוע לא רשם את שמו על חוזי השכירות, הוא טען כי מאחר שהיתה משכנתה על הדירה על שמו של המוכר, ומאחר שטרם הועברו הזכויות בדירה על שמו, הוא סבר כי לא ניתן להציג לעירייה חוזי שכירות שלפיהם הוא הרשום כבעלי הדירה בניגוד לרישום בלשכת המקרקעין ( שורות 27-32 עמ' 18 לפרוטוקול וכן שורות 10-6 עמ' 19 לפרוטוקול). אין בטענה זו כדי לתת מענה להתנהלותם מעוררת החשד של המשיבים : כאמור במשך כשבע שנים לא העבירו המשיבים את הזכויות בדירה, לא העלו כל טענה ולא הציגו לבית משפט כל סיבה אמיתית שמנעה העברת הזכויות. על כל הסכמי השכירות שהוצגו לבית המשפט, רשום המוכר כמשכיר וכבעלים של הנכס ושמותיהם של הקונים כלל לא מוזכרים ולא מצוינים. המשיבים הציגו זיכרון דברים אחד שעליו חתום המשיב 2 אולם מעיון ברישומי העירייה עולה כי בהמשך נחתם ההסכם עצמו מול המוכר. לו היו המשיבים מתכוונים לחתום על הסכם למכירת הדירה, סביר להניח כי היו מציינים בהסכמי השכירות את העובדה שהבעלים של הדירה ובעלי הזכויות בה מתוקף הסכם מכר והערת אזהרה הם הקונים. עובדות אלו מעידות כי המשיבים מעולם לא התכוונו שיועברו הזכויות בדירה לקונים, לכן לא שונה רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ולכן נחתמו כל הסכמי השכירות כאשר המשכיר ובעל הדירה הרשום בהם הוא המוכר. יתרה מכך העידה מטעם המשיבים הגב' מוסייב, שגם עדותה מעלה תהיות בדבר כוונתם האמיתית של המשיבים : הגב' מוסייב, אשר כאמור שכרה בעבר את הדירה, העידה כי בשנים בהן גרה בדירה חשבונית החשמל היו על שמה(שורות 3-4 עמ' 9 לפרוטוקול). עם זאת בחשבון החשמל שהוצג לפני ( נספח "ח" לתובענה) נראה כי



## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 30655-07-10 שמואלוב נ' אליאב ואח'

1 למעשה עם תום תקופת השכירות, כשהוסב בחזרה הרישום בחברת החשמל הוא  
2 לא הוסב לשמותיהם של הקונים, הבעלים לכאורה של הדירה, אלא הוחזר הרישום  
3 על שמו של המוכר. אין לכך כל הסבר מטעם המשיבים. בנוסף, הגב' מוסייב הציגה  
4 שטר חוב (מש/6) שהופקד כעירבון לתשלומי השכירות. גם הפעם השם הרשום על  
5 המסמך הוא שמו של המוכר. זאת ועוד, בבחינת אישורי תשלום המשכנתה עולה  
6 תמונה לא ברורה גם כן: המשיב 2 טען בתצהירו (סעי' 22 לתצהיר) כי הוא שילם  
7 בעצמו את תשלומי המשכנתה ישירות לבנק. אכן נראה שתשלומים רבים שולמו על  
8 ידי המשיב 2 בעצמו, אולם, נראה גם כי חלקם שולמו על ידי המוכר (מצורפים  
9 לתצהיר המשיב 2) ומעדותה של הגב' מוסייב עולה כי לכל הפחות בשנת 2010 היא  
10 שילמה את החזרי המשכנתה כחלופה לתשלום דמי השכירות (מש/7), כשלטענת  
11 המשיב 2 הדבר נעשה לנוכח העובדה שהוא מטפל באשתו ולא היה בידו זמן ללכת  
12 להפקיד את הכספים בעצמו (שורות 14-11 עמ' 18 לפרוטוקול). הסבר זה אינו  
13 מספק ואינו מניח את הדעת. קיימות אפשרויות רבות לתשלום החזרי משכנתה,  
14 ולא בהכרח מחויבת הגעה ישירה לסניף הבנק.

15 יא. המשיבים העלו את הטענה כי ראיה לכך שאין מדובר בהסכם למראית עין הוא  
16 הפרש הזמנים שבין החתימה על ההסכם ופתיחת תיק הוצל"פ והטלת העיקול. אכן  
17, ההסכם נחתם כשנה לפני פתיחת תיק הוצל"פ אולם אין בכך כדי להעיד כי  
18 ההסכם אינו למראית עין. אמנם יהיו מקרים בהם סמיכות הזמנים תעיד כי הסכם  
19 נועד להברחת הנכס, ולהיפך, יהיו מקרים בהם פער הזמנים יתמוך בטענה כי אין  
20 מדובר בהסכם למראית עין, אולם בענייננו, היות ההסכם הסכם למראית נלמד  
21 מיתר נסיבותיו הברורות של המקרה. יתרה מכך המשיבים עצמם העידו כי המוכר  
22 היה שרוי בחובות כבדים ביותר לשוק האפור והיו גם איומים על חייו כך שסביר  
23 להניח כי גם במועד חתימת ההסכם היה מודע המוכר לאפשרות כי יפתחו נגדו  
24 תיקי הוצל"פ בגין שקים לא מכוסים וכדומה.

25 יב. מהמקובץ עולה כי הכף נוטה באופן ברור לטובת המבקשת וכי המבקשת הרימה  
26 את הנטל המוטל עליה. אמנם, מחד גיסא, ההסכם לא נעשה בסמוך למועד הטלת  
27 העיקול, שולם מס רכישה על ידי המשיב 2, העסקה דווחה לרשויות המס ונרשמה  
28 הערת אזהרה. מאידך גיסא, קיימות עובדות רבות המעלות חשד בדבר כוונת  
29 המשיבים וביניהן: הימנעות העדת עדים, חשבון החשמל משנת 2010, חוזי  
30 השכירות, שטר המכר, תשלומי המשכנתה, הימנעות מרישום הדירה במשך כשבע  
31 שנים. על כל אלה לא נתנו המשיבים הסברים שיש בהם כדי להניח דעתי כי אין  
32 מדובר בהסכם למראית עין. לנוכח האמור לעיל אני סבורה כי המבקשת עמדה  
33 בנטל ההוכחה. שוכנעתי כי מדובר בענייננו בהסכם למראית עין, כשכוונתם  
34 המרכזית של המשיבים היתה הברחת הדירה מנושיו השונים של המוכר בשוק







## בית המשפט המחוזי מרכז

ה"פ 10-07-30655 שמואלוב נ' אליאב ואח'

1 האפור. לא ניתן בהכרח לקבוע כי הברחת הנכס כוונה נגד המבקשת, אלא ככל  
2 הנראה כוונה כלפי כלל נושיו של המשיב מתוך חשש מבוסס כי לנוכח חובותיו  
3 הכבדים הם "ירדו לנכסיו".

4 ג. בשולי פסק הדין אציין שהמשיבים הציגו לפני את עברה הפלילי של המבקשת  
5 והעלו את הטענה כי היא מלווה כספים בשוק האפור מזה שנים. טענה זו אינה  
6 רלוונטית לצורך הכרעה בענייננו בשאלה האם ההסכם שבין המשיבים נעשה  
7 למראית עין אם לאו. ככל שיש בטענה זו כדי להעלות חשד בדבר התנהלותה של  
8 המבקשת יטופל העניין על ידי הגורמים המוסמכים לכך על פי חוק.

9 **סוף דבר:** 3.

10 לנוכח כל האמור לעיל אני מקבלת את התובענה וקובעת כי ההסכם נערך למראית עין והוא  
11 אינו תקף.

12 המשיבים יישאו בהוצאות המבקשת בסך 10,000 ₪ בתוספת הצמדה וריבית על פי חוק.

13

14 המזכירות תשלח עותק מפסק דין לב"כ הצדדים בדואר רשום.

15

16 ניתן היום, כ"ו טבת תשע"א, 02 ינואר 2011, בהעדר הצדדים.

17

18

19

20

21

22

23

24

כילה גרסטל

25 הילה גרסטל, שופטת - נשיאה

26

27

28

29

30

