



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814-כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

לפני כבוד השופט, סגן נשיא, ישעיהו שנלר

### התובעים:

1. מרק מיכאל כהן
  2. לוסי לימור כהן
  3. אברהם כהן
  4. ארלט כהן
- ע"י ב"כ עו"ד מרק מיכאל כהן

נגד

### הנתבעת:

מדינת ישראל - רשות המסים  
ע"י ב"כ עו"ד רויטל בן דוד, מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

## פסק דין

1

2

3 1. התובעים 4-1 הם בני משפחה אחת - להלן, בהתאמה: **הבן (האח) ו-הבת (האחות)** - ביחד:  
4 **הילדים וכן האחים; האב ו-האם** - ביחד: **ההורים**.

5

6 התובעים עותרים למתן סעד הצהרתי לפיו דירה בתל-אביב (להלן: **דירה 1**) ודירה בבניין סמוך (להלן:  
7 **דירה 2**) (להלן, ביחד: **הדירות**) הינן בבעלות הילדים, לאחר שהוחזקו בנאמנות - לפי חוק הנאמנות,  
8 תשל"ט-1979 (להלן: **חוק הנאמנות**) - ע"י ההורים.

9

10 לטענת הנתבעת (להלן: **רשות המסים**) אין כל ראיה לטענת הנאמנות, וזו נטענת אך בעקבות כוונתה  
11 לממש את הדירות בגין חובו של האב לרשות המסים.

12

### תמצית הרקע העובדתי המוסכם

13 2. עיקרי הרקע העובדתי (בלבד) ביחס לדירות אינם שנויים במחלוקת, ועולים ממסמכים בכתב  
14 [נסחי טאבו - נספחים א' ו-ב' לכתב התביעה וכן מוצג נ/4; העתקי תעודות זהות - נספחים 3 ו-4  
15 לכתב התביעה; מוצגים נ/6, ת/2 ו-ת/3].

16

17  
18 דירה 1 נרכשה בשנת 2007 ע"י ההורים מבעליה הקודמים ובאותה עת נרשמה הערת אזהרה לטובת  
19 ההורים; כך גם עם רכישתה, נרשמה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ממנו ניטלה  
20 הלוואה לרכישת הדירה.

21

22 בתחילת שנת 2010 נרשמה הערה לפי פקודת המסים (גביה) (להלן: **הפקודה**) ביחס לדירה זו, לכאורה  
23 בגין חוב של האב. הערה נוספת לפי הפקודה נרשמה במחצית שנת 2013, על מעל 2,600,000 ש"ח, כאשר  
במחצית שנת 2015 נרשמה הערה שלישית בסך מעל 3,000,000 ש"ח.

1 מתוך 15



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32814-11-15 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

1 מתאריך מסוים, ככל הנראה בשנת 2011, מתגורר הבן בדירה זו, וממועד מאוחר יותר מתגוררת בדירה  
2 זו גם אשתו של הבן.  
3 דירה 2 נרכשה בשנת 2012 אולם נרשמה הערת אזהרה לטובת האם, בלבד.  
4 במחצית שנת 2013 נרשמה הערה לפי הפקודה גם ביחס לדירה זו, אף זאת בסך מעל 2,600,000 ₪.  
5 מתאריך מסוים מתגוררת הבת בדירה זו.  
6  
7 3. באשר לחובו של האב לרשות המסים - הרי שבתחילת שנת 2013 נקבע במסגרת ערעור מסוים  
8 כי האב הוא בגדר "תושב" לעניין חבות במס, ומשכך אושרה, בעיקרה, השומה לפי מיטב השפיטה  
9 שהוצאה לו [נספח 2 לכתב ההגנה].  
10 במחצית שנת 2014 נדחה ערעורו של האב כנגד פסק הדין - והתקבל ערעור שכנגד מטעם רשות המסים,  
11 כך שהאב חויב לשלם את מלוא הסכום שנקבע בשומה לפי מיטב השפיטה [נספח 3 כתב ההגנה].  
12 נכון למחצית שנת 2015 עמד חובו של האב לרשות המסים על סך מעל 3,000,000 ₪ - ומשכך ביקשה  
13 רשות המסים לממש נכסי מקרקעין, בהם דירה 2 [נספח 1 לכתב התביעה]. בתחילת שנת 2017 עמד  
14 החוב - לאחר ביצוע עיקולים שונים - על סך מעל 2,800,000 ₪ [מוצג ג/8].  
15

### טענות הצדדים

17 4. לטענת התובעים, כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התביעה (שהוחלט בהסכמה כי ישמש כעדות  
18 ראשית על נספחיו) "בחודש אוקטובר 2007 נרכשה דירה 1 על ידי ההורים בכדי שתשמש למגורי  
19 [הבן]... [ויודגש, מטרת ההורים למן היום הראשון הייתה לרכוש את הדירה 1 ולהעניק אותה לבנם,  
20 לשימושם ככל שיחפוץ, תוך שהם ישמשו בפועל כנאמנים על הדירה 1 על כל המשתמע מכך". בעת  
21 רכישת הדירה התגוררה בה בשכירות בני משפחת קרן - והתובעים ביקשו לכבד את הסכם השכירות  
22 עמם. משכך, "נמסר למשפחת קרן כי הדירה 1 נרכשה עבור הבן וכי ברגע שיחפוץ לעבור לגור בה,  
23 תימסר הודעה מסודרת למשפחת קרן שתצטרך לפנות את הדירה 1". עוד נטען כי "במשך מרבית  
24 תקופת שכירות בני משפחת קרן, הועברו כספי השכירות מן ההורים לתובע 1".  
25 במחצית שנת 2011 החל הבן להתגורר בדירה 1 ומסוף שנת 2013 מתגוררת עמו זוגתו (כיום אשתו).  
26  
27 5. ביחס לדירה 2 נטען כי בשנת 2012 אפשר מצבם הכלכלי של ההורים לרכוש דירה נוספת -  
28 הפעם עבור הבת, לשם מגוריה בסמוך לבן ומתוך מטרה כי הילדים יקיימו ביניהם יחסים קרובים.  
29 "גם בדירה 2 היו שוכרים בעת רכישתה. גם בדירה 2 הודיעו ההורים כי הדירה נרכשה עבור בתם  
30 וכי עם סיום תקופת החוזה היא תיכנס לדירה 2". בהתאם, לאחר מספר חודשים, החלה הבת  
31 להתגורר בדירה 2 - עם בן זוגה דאז. גם ביחס לדירה 2 הודגש כי "מטרת ההורים למן היום הראשון  
32 הייתה לרכוש את הדירה 2 ולהעניק אותה לבתם, לשימושם ככל שתחפוץ, תוך שהם ישמשו  
33 כנאמנים על הדירה 2 על כל המשתמע מכך". עוד נטען כי ההורים נמנעו מלרשום את דירה 2 על שמה  
34 של הבת - שמא בעתיד יטען בן הזוג (דאז) לזכויות במחצית הדירה, בחזקת ידוע בציבור.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 לאחר שנפרדה הבת מאותו בן זוג, והחל מתחילת שנת 2014, מתגורר בדירה 2 - בנוסף לבת - שוכר,  
2 המשלם לבת דמי שכירות [העסקי המחאות חודשיות לטובת הבת צורפו כנספח 5 לכתב התביעה].  
3
- 4 6. בכתב התביעה מפורטות "הנסיבות שבעטיין לא נרשמו הדירות על שם האחים עד היום".  
5 ראשית, צוין החשש מפני תביעות של בני זוג - נשואים או ידועים בציבור. שנית, צוינה "סיבה נוספת  
6 ארצית וטריוויאלית הרבה יותר, היא האמונה הכנה והאמיתית של כל הנוגעים בדבר כי "אין לחץ"  
7 לעשות זאת" ובפרט כשהילדים כבר גרים בדירות ו"מתנהלים כבעלים בפועל ממילא". בהקשר זה  
8 צוין כי התובעים האמינו כי רישום הזכויות בדירות על שם הילדים יתאפשר עם סיום התנהלות  
9 ההליכים המשפטיים בעניין חובו של האב לרשות המסים. מעבר לכך נטען, בקיצור רב, כי "בני]  
10 משפחת התובעים עוברים תקופה קשה של כעשור שבה מעורבות טראומת ונסיבות קשות ביותר  
11 שהכבידו מאוד על חיי המשפחה".  
12
- 13 7. בהתאם, פורטו בכתב התביעה גם "האינדיקציות המעידות על כוונת ההורים כי הבעלות על  
14 הדירות תהא בפועל על שם האחים וכי ההורים יהיו נאמנים על הדירות". בין היתר, צוין והודגש כי:  
15 "ההורים לא רשמו את הדירה על שמם בטאבו, כפי שהיה מצופה מכל רוכש סביר שהיה רוכש דירה  
16 לעצמו, בין אם למגורים ובין אם להשקעה"; " [הבן] ואשתו סיימו רק בעת האחרונה... שיפוץ נרחב  
17 בדירה 1 בעלות של כ-150,000 ש"ח" [הענתק חלק מהתשלומים צורפו כנספח 6 לכתב התביעה]; וכן כי  
18 - "רוב דמי השכירות שהתקבלו מהשכרת הדירה 1, אם לא כולם, הועברו לידי [הבן]" ו" [הבת] היא  
19 הנהנית היחידה מדמי השכירות שמשלם לה השוכר בדירה" [ההדגשה במקור].  
20
- 21 עוד נטען כי דירה 2 נרכשה רק לאחר שהחלה חקירת רשות המסים כנגד האב, ועל כן עולה השאלה -  
22 "האם ייתכן שאדם סביר שעניו בראשו (כל שכן איש עסקים ותיק דוגמת [האב]) ירכוש לעצמו  
23 דירה נוספת בעת שסכנת עיקול מרחפת מעל ראשו?!".  
24
- 25 יצוין כי בהמשך כתב התביעה נטען כי אי-רישומה של הנאמנות נעשה "בתום לב ומחוסר ידיעה"  
26 ומחמת "רשלנות" עורכי הדין שטיפלו ברכישת הדירות מטעם ההורים.  
27
- 28 8. בהתאם לעובדות הנטענות, נטען בפן המשפטי כי בהתאם להוראות חוק הנאמנות נוצר,  
29 בפועל, חוזה נאמנות של ההורים לטובת הילדים - משלא נקבעה חובת כתב לקיומו של חוזה כאמור  
30 מחד גיסא, והוכרה בדין "נאמנות משתמעת" ממערכת יחסים בין צדדים לחוזה נאמנות מאידך גיסא.  
31 בנוסף, צוין כי טענת נאמנות אינה מנוגדת לרישום בפנקסי המקרקעין.  
32  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 מעבר לכך, נטען בדבר "מאזן הנוחות", כי רישום הדירות כמבוקש "משרת אינטרס ציבורי מובהק"
- 2 של הסדרת רישום מקרקעין כדין וכן טיעונים נוספים - הן בדבר מצבם הכלכלי של הילדים והן בדבר
- 3 חובו של האב לרשות המסים. בהקשר אחרון זה צוין כי אין לאפשר לרשות המסים - כנושה - "לרדת
- 4 לנכסי נאמנות" לשם פירעון חובו האישי של נאמן (במקרה זה, האב).
- 5
- 6 לחלופין - נטען כי הילדים הם בעלי רישיון בלתי-הדיר בדירות, בנסיבות העניין הנטענות.
- 7
- 8 9. מנגד, עמדת רשות המסים הייתה כי "עיון בתובענה לא מעלה ולו אינדיקציה אחת לקיומה
- 9 של נאמנות בזמן אמת. זאת, כאשר מנגד ברור כי לאחר הודעת המימוש לתובעים אינטרס זהה
- 10 ומובהק לבל נכסי המקרקעין יהיו בבעלות האב" (יוער כי הוחלט גם בהסכמה ביחס לכתב ההגנה
- 11 שדינו כתצהיר עדות ראשית על נספחיו וכתב התביעה כדלעיל).
- 12
- 13 בהמשך לכך, נטען ע"י רשות המסים בדבר "אינדיקציות לאי-קיומה של נאמנות - בעלי הדירות הם
- 14 ההורים".
- 15 תחילה, נטען ע"י רשות המסים בדבר השתק שיפוטי והשתק פלוגתא לאור אי-העלאת טענת הנאמנות
- 16 בהליך המשפטי של ערעור המסים של האב וקביעת בית המשפט המחוזי שם בעניין הבעלות בדירה 1.
- 17 עוד נטען למניעות והשתק שיפוטי לאור מצג באותו עניין למול רשויות המס השונות [העתק מכתב
- 18 עו"ד אבני, מטעם האב, לרשות המסים - מיום 7.5.13 - צורף כנספח 4 לכתב ההגנה]. כמו כן, פורט כי
- 19 "התנהלות התובעים בזמן אמת אינה מצביעה על קיומה של נאמנות" וצוין כי "בזמן אמת לא הייתה
- 20 סיבה אמיתית לקיומה של הנאמנות הנטענת". בהתאם נטען כי מתיאור העובדות עולה כי ההורים
- 21 הם בעלי הדירות תוך שהם מאפשרים לבן ולבת להשתמש בדירות "ותו לא".
- 22 יתרה מכך, לטענת רשות המסים ("למעלה מן הצורך ועל אף שנטל ההוכחה מוטל על כתפי
- 23 התובעים") בנסיבות אלה ניכרים למעשה "אותות מרמה" לפיהם "הדירות הן בבעלות ההורים
- 24 והתביעה נועדה לשם הברחת נכסים".
- 25
- 26 10. כמו כן, נטען כי העובדות - המוכחות - הנטענות ע"י התובעים מבססות, לכל היותר,
- 27 "התחייבות לנתינת מתנה" מהורים לילדים. התחייבות כגון זו - שכלל לא נטענה ע"י התובעים כאן -
- 28 אינה גוברת על זכויות רשות המסים כנושה מובטח ביחס לחובו של האב.
- 29
- 30 לסיום צוין כי "מאזן הנוחות" נוטה לטובת רשות המסים לשם מילוי החובה של תשלום מס כחוק,
- 31 וכי הטענה של התובעים בדבר "רישיון בלתי-הדיר" ביחס לדירות מהווה טענה עובדתית סותרת
- 32 בעניין הבעלות בדירה (אף אם המדובר בטענה חלופית).
- 33
- 34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32814-11-15 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

### דיון והכרעה

- 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  
33  
34
11. מהאמור לעיל עולה כי המחלוקת בין הצדדים מתרכזת בפן העובדתי ובשאלת עצם קיומה של נאמנות על הדירות - "אם התקיימה נאמנות בפועל כפי שטוענים עכשיו" [לשון סיכומי התובעים, בעל-פה, עמ' 59 לפרוטוקול. וראו גם בעמ' 61, עמ' 66 ועמ' 68 לפרוטוקול].
- יוקדם ויצוין, בפן המשפטי, כי אכן חוזה נאמנות - ככלל, ככל חוזה אחר - יכול להיעשות בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, וכי ניתן להכיר ב"נאמנות משתמעת" (ראו: בע"מ 7033/15 פלוני נ' פלוני (1.9.16); ע"א 8168/09 ועד חברת עולי משהד (אירן) ירושלים נ' הועד המרכזי לעולי (אנוסי) משהד אירן בישראל (23.10.12) - להלן: פרשת עולי משהד; ע"א 5955/09 כונס הנכסים עוה"ד יעקב אמסטר נ' מרשה טאובר טוב (19.7.11) - להלן: פרשת אמסטר; שלמה כרם, נאמנות, מהדורה רביעית (2004), עמ' 184 - להלן: כרם, נאמנות). כמו כן, קיום הנאמנות אינו תלוי ברישום - ולו של הערה - בפנקס כלשהו (כרם, נאמנות, עמ' 308-309). גם נפסק כבר כי טענת נאמנות אינה מנוגדת לרישום בפנקסי המקרקעין ולהוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (פרשת עולי משהד).
- עם זאת - עדיין על הטוען לקיומה של נאמנות, "נאמנות אמיתית", להרים את נטל השכנוע בעניין זה - ובכלל זה "נטל כבד במישור הראייתי" (עמ"ש 13-10-32427-10 פלוני נ' פלוני (12.8.15)). כך, למשל, בפרשת אמסטר הורם הנטל באמצעות מספר ראיות בכתב ולרבות בהתאם לדיווח לרשויות המס. וברי לכל כי נטל השכנוע חל בענייננו על התובעים אף בהתאם לכלל כי "המוציא מחברו עליו הראיה".
12. ודוק: משבענייננו הכסף לרכישת הדירות בא מההורים והערת האזהרה אף נרשמה על שםם, או על שם אחד מהם, לא מתקיימות הנסיבות המקימות את "חזקת הנאמנות" (ע"א 9555/10 הופמן נ' יפה (15.7.13); בע"מ 2101/13 פלוני נ' פלוני (21.5.13)) - ועל התובעים הנטל להוכיח את קיום הנאמנות.
- משכך, ככל הנראה, הרבו התובעים לטעון בסיכומיהם לקיום "שפע ראיות אובייקטיביות" [עמ' 58 לפרוטוקול], "אינספור ראיות סובייקטיביות ואובייקטיביות" [עמ' 61 לפרוטוקול, וראו גם בעמ' 66 ועמ' 68 לפרוטוקול], וכי "התובעים הרימו כל נטל ראיה שהוטל לפתחם והוכיחו את טענותיהם..." [עמ' 72 לפרוטוקול].
13. אשר צוין לעיל מתייחס לנאמנות באופן שנטענה בפסקי הדין דלעיל, כאשר ברוב המקרים, נכס רשום על שם פלוני וכאשר אלמוני טוען כי חרף הרישום על שם פלוני הרי פלוני הוא רק נאמן וכי הנכס נרכש על ידי אותו אלמוני הטוען זאת, דהיינו הטוען כי הוא הנהנה וכי למעשה הוא זה שרכש כאמור את הנכס, ועל כן מחד גיסא לא ניתן "לרדת" לנכס זה בגין חובות של אותו פלוני הוא הנאמן ומאידך גיסא, ניתן לראות בנכס זה כנכס של הנהנה מעת שמדובר על חובותיו הוא.
- הנה כי כן, בחלק ניכר מהמקרים שאלת הנאמנות אכן נסובה מול נושה. מעת שמדובר בנושה של בעל הזכות הרשומה טוען הוא כי הוא רק נאמן עבור נהנה, אשר הוא זה שלמעשה רכש את הזכות ואשר מסיבה זו או אחרת, ביקש כי הנכס יירשם בנאמנות על שם הנאמן, אותו בעל הזכות הרשומה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 ומעת שמדובר בנושה של מי שנחזה להיות נהנה, טוען הנושה כי הרישום אינו משקף וכי הנהנה הוא  
2 זה שרכש את הזכויות.
- 3
- 4 לא בכדי, גם מבחינת רשויות המס, במקרה שכזה בעת רכישת הזכויות על אותו "נאמן", לדיווח שהגם  
5 שפלוני רשום כרוכש הזכויות, הרי לא הוא הרוכש אלא אלמוני וכי פלוני הוא רק נאמן. דיווח שכזה  
6 גם יאפשר בעתיד, בבוא העת, להעביר את הזכויות משם הנאמן לשם הנהנה, וכשלא מדובר במקרה  
7 שכזה בעסקה חדשה, על כל המשתמע מכך.
- 8
- 9 14. כבר עתה יש לציין, כי הנסיבות דנן שונות מאשר תואר לעיל, ולא בכדי נדרש בית המשפט עוד  
10 בעת הדיון לפנות לעו"ד מרק מיכאל כהן, הוא הבן אשר ייצג את כלל התובעים, על מנת שיתייחס  
11 לשאלת נאמנות בנסיבות כנסיבות דנן, אולם למעשה לא ניתן מענה ראוי.
- 12 ודוק, במקרה דנן בעל הזכות הרשומה הוא זה שרכש את הזכויות ולא אותו נהנה נטען, ואין חולק כי  
13 מי מהילדים לא שילם מאומה עבור רכישת הזכויות אשר נרכשו על ידי ההורים ועל כן, לכאורה,  
14 הרישום משקף את אשר נעשה.
- 15 הנה כי כן, מהבחינה העיונית ניתן לראות את הנסיבות דנן באופן שאכן יתכן וההורים חפצו לרכוש  
16 את הזכויות עבור מי מהילדים, אולם המוסד המשפטי למימוש כוונה זו אמור היה להיות באופן  
17 שהזכויות תועברנה על שם אותו ילד או למצער תינתן התחייבות ליתן לאותו ילד מתנה, התחייבות  
18 הנצרכת למסמך בכתב.
- 19 על מנת הסר ספק, התובעים לא טענו, כאמור, למוסד משפטי זה, אלא למוסד הנאמנות בלבד, על כל  
20 המשתמע מכך.
- 21
- 22 15. למרות שדומה שהדברים מדברים בעד עצמם, נבחן את שאלת הנאמנות ב"טהירותה" ואשר  
23 ניתן להסיק גם בפן העובדתי, אף אם היינו מתעלמים מאשר פורט לעיל בדבר הנסיבות המיוחדות  
24 דנן.
- 25
- 26 16. ומכאן לפן העובדתי ולשאלה האם הוכיחו התובעים את קיומה של הנאמנות הנטענת - זאת  
27 תוך בחינת העולה מכלל העדויות שנשמעו בהליך זה (ארבעת התובעים וכן אורלי דנינו, מנהלת  
28 מחלקת גביה ברשות המסים - להלן: **דנינו**) ומהראיות בכתב.
- 29
- 30 בהקשר זה יצוין כי לאחר תום שמיעת העדויות מטעם התובעים ובסמוך למועד שמיעת עדת הנתבעת  
31 ביקשו התובעים לצרף ראיות חדשות מטעמים: כתבי טענות שהוגשו, בהליכים אחרים, ע"י עורכי דין  
32 מטעם התובעים - וזאת ללא זימונם כעדים; ודפי חשבון בנק של הבת - לאחר סיום עדותה. בנוסף -  
33 יוער כי הבקשה הוגשה ללא תצהיר לתמיכת הנטען בה, ותוך צירופם (בפועל) של המסמכים לבקשה.  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 מטעמים אלה גם יחד - ובהתאם להלכה הפסוקה כי בעל דין צריך להגיש את ראיותיו "**בחבילה אחת**"  
 2 (ראו, למשל: רע"א 9114/16 משה טיסונה נ' אבי כהן (26.3.17); וכן, בהיקש, ע"א 10687/07 אלמשרק  
 3 **חברה לביטוח בע"מ - רמאללה נ' מוחמד חגי' (5.8.10)** - והפסיקה המאזכרת אסמכתא זו) - נדחתה,  
 4 בעיקרה, הבקשה במעמד הצדדים.  
 5 משכך, אין כל מקום להתייחסות לאותן ראיות שלא הותרה הגשתן בעת ההכרעה לעיל בשאלה  
 6 העובדתית.  
 7  
 8 כאן גם המקום לציין את אשר לא הוגש מטעם התובעים ואף לא הוגשה בקשה להגשת ראיות שהיה  
 9 מקום וצורך להציגן. הדברים מתייחסים לכל אותם מסמכים הקשורים לרכישת הזכויות ובכלל  
 10 האמור חו"י המכר, ייפוי כוח ככל שניתנו, מסמכי נטילת משכנתא וכמובן כל הדיווחים לשלטונות  
 11 המס.  
 12 דברים אלו יפים גם בהתייחס לזימון עדים או יותר נכון לאי-זימון עדים שהיה מצופה כי יוזמנו  
 13 וכשהדברים מתייחסים בעיקר לאותם עורכי דין אשר נטען כי הם אלו שערכו את העסקאות השונות,  
 14 ובמיוחד לאור אשר צוין כי נאמר או לא נאמר להם.  
 15  
 16 17. בכפוף וחרף האמור, נתייחס לעובדות ("אינדיקציות") השונות הקשורות לנאמנות - לפי סדר  
 17 כרונולוגי. ותחילה אלה שעניינן בעצם רכישת כל אחת מהדירות.  
 18  
 19 ביחס לרכישת דירה 1 העיד הבן כי לא הוא, אלא האב, הוא שניהל את המשא ומתן לרכישת הדירה -  
 20 ולא הוא שחתום על הסכם המכר, אלא (ככל הנראה) ההורים [עמ' 16-17 לפרוטוקול]. אף האב בעדותו  
 21 - על אף שביקש להמעיט מחלקו ביחס לרכישת הדירה - הודה כי ראה את הדירה, דיבר עם מי שהיה  
 22 בעליה הקודמים ולמעשה ניהל את המשא ומתן לרכישתה [עמ' 21-22 לפרוטוקול]. כמו כן, הוגשה  
 23 כראיה ההצהרה שמילא האב למיסוי מקרקעין בגין רכישת הדירה, בו מצוינים ההורים כ"**רוכשים**"  
 24 [מוצג נ/7]. ויוזכר כי לשם רכישת דירה 1 נלקחה משכנתא - וזאת לא על ידי הבן, אלא על ידי ההורים  
 25 [ראו: נסחי טאבו - נספחים א' ו-ב' לכתב התביעה וכן מוצג נ/4; מוצג ת/2].  
 26  
 27 אף ביחס לדירה 2 הודה האב כי הוא שניהל את המשא ומתן לרכישת הדירה וכן שילם עבורה - על אף  
 28 שלא ייחס לכך חשיבות - ואשתו היא החתומה על הסכם המכר [עמ' 21-22 ועמ' 28-29 לפרוטוקול];  
 29 ראו גם מוצג נ/5]. גם הבת העידה כי ההורים הם אלה ששילמו עבור הדירה [עמ' 36 לפרוטוקול].  
 30  
 31 18. מעבר לכך, התבקש כל אחד מהתובעים להבהיר מדוע לא נרשמו הדירות על שם הילדים -  
 32 כבר בעת רכישתן (חלף רישום הערת אזהרה על שם ההורים או מי מהם).  
 33  
 34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 ואלו היו תשובותיהם [ההדגשות אינן במקור]:
- 2 "ש. אז למה בעצם הדירה [דירה 1] לא נרשמה על שמך מלכתחילה ב-2007?
- 3 ת. אישית אני לא התעסקתי בזה, אני אומר לא דחפתי לזה. אני מניח עוד פעם
- 4 שגם ההורים שלי וגם לי העניין היה שאין צורך, זאת אומרת לא בער לנו לבצע את הרישום
- 5 בפועל כי אני ידעתי שהדירה שלי. להערת בית המשפט שזה פשוט לרשום הרי שזה נכון,
- 6 אבל לא התעסקנו עם זה." [עמ' 17 לפרוטוקול, הבן בחקירתו הנגדית]
- 7
- 8 "ש. למה הדירה [דירה 2] רשומה רק על שם אשתך?
- 9 ת. אני לא בארץ. אני ביצעתי את התשלום ולא עניין אותי מעבר לזה כלום. הבת רצתה
- 10 דירה ויש לה דירה." [עמ' 26 לפרוטוקול, האב בחקירתו הנגדית]
- 11
- 12 "ש. למה מלכתחילה לא נרשמו הערות האזהרה על שם הילדים?
- 13 ת. אמרתי ואני שוב פעם אומר, לא עשיתי את הפרוצדורה, לא ידעתי ולא הייתי נוכח
- 14 בזמן הרישום.
- 15 לשאלת בית המשפט למה לא רשמו על שם הילדים - הדירה נקנתה עבורם אז אני לא
- 16 ידעתי שצריך לרשום אותה על שמם. אני עשיתי הערת אזהרה לרשום אחר כך על שמם.
- 17 אין לי הסבר לוגי לזה. לא חשבתי שזאת בעיה... לא ראיתי בזה קונפליקט עם הבן" [עמ' 28
- 18 לפרוטוקול, האב בחקירתו הנגדית]
- 19
- 20 "לשאלת בית משפט מה אמרתי לעורך דין, אני אמרתי לו לרשום הערת אזהרה...
- 21 אני אמרתי לעורך דין לרשום את הדירה בצורה כזו שלא תהיה של המוכר יותר, זה הכל.
- 22 אני קונה את הדירה עבור הבן, ככה אמרתי לו. אני לא יודע אם הוא בכלל יודע את המושג
- 23 הזה של נאמנות, אני מסופק." [עמ' 31 לפרוטוקול, האב בחקירתו הנגדית]
- 24
- 25 "ש. מה הסיבה שבפעם השניה [דירה 2] זה היה רשום רק על שמך?
- 26 ת. אין לזה שום חשיבות אם זה היה רשום רק על שם בעלי או על שם שנינו או על שמי
- 27 בלבד, בכל מקרה הדירה לא אמורה להיות לנו אלא לבת." [עמ' 32 לפרוטוקול, האם
- 28 בחקירתה הראשית]
- 29
- 30 "ש. למה לא רשמת את הדירות על שם הילדים?
- 31 ת. הכוונה הייתה להעביר את הדירות על שם הילדים, לכן הן לא הועברו... עורכי הדין
- 32 לא מסרו לנו, בטח לא לי אישית ובטח לא לבעלי, שאנחנו צריכים להעביר את הדירה
- 33 על שם הילדים.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 לשאלת בית המשפט איזו סיבה יש לא לרשום - אין סיבה מסוימת שלא לרשום  
 2 את הדירה." [נעמ' 33 לפרוטוקול, האם בחקירתה הנגדית]  
 3  
 4 "ש. למה הדירה [דירה 2] לא נרשמה על שמך מלכתחילה?  
 5 ת. אמא שלי הייתה במעמד החוזה, לא אני הייתי במעמד החוזה. מה גם שהדירה  
 6 לא רשומה על שם אף אחד כרגע." [נעמ' 36 לפרוטוקול, הבת בחקירתה הנגדית]  
 7  
 8 19. בראש ובראשונה עולה מתשובות אלה ניסיון העדים להרחיק את עצמם מאי-רישום הדירות  
 9 על שם הילדים ("אישית אני לא התעסקתי בזה", "אני לא בארץ...", "לא אני הייתי במעמד החוזה").  
 10 מעבר לכך, עולים מהתשובות שני נימוקים לאי-הרישום: היעדר צורך או היעדר חשיבות ביחס  
 11 לרישום כאמור, מחמת ההסכמה בין בני המשפחה בדבר ייעוד הדירות ("לא חשבתי שזאת בעיה");  
 12 וחוסר ידיעה בדבר צורך או יכולת לבצע רישום כאמור - לרבות על דרך של נאמנות - ובכלל זה רשלנות  
 13 של עורכי הדין מטעם התובעים, אשר ביצעו בפועל את רכישת הדירות.  
 14  
 15 בעניין נימוקים אלה מן הראוי להדגיש שני דברים. הראשון, בעניין היכרות האב עם תחום הנדל"ן.  
 16 כך, כבר בסעיף 6.11 לכתב התביעה עצמו תואר האב כ"איש עסקים ותיק" ובעדותו היה מסוגל לפרוש  
 17 את השקפתו בעניין השקעה בתחום הנדל"ן בישראל [נעמ' 21 לפרוטוקול]. בחקירתו הנגדית הודה האב  
 18 כי הוא מנהל חברה לניהול נדל"ן ברומניה, ואישר כי הנכסים שנרכשים על ידה אינם נרשמים על שמה  
 19 - אלא על שם הלקוחות, הם בעלי הנכסים [נעמ' 26 לפרוטוקול]. עוד אישר כי היה מודע לחשיבות  
 20 רישום הבעלות ביחס לנכסים אחרים שלו, בארץ ובחול [נעמ' 28 לפרוטוקול]. עוד יש להדגיש כי מעבר  
 21 לטענת הרשלנות שנטענה כנגד עורכי הדין מטעם התובעים הוסף ונטען כי האב מנהל נגד עורכי הדין  
 22 הליכים משפטיים [נעמ' 17 ועמ' 23 לפרוטוקול]. עם זאת - יצוין כי טענות אלה לא נטענו בכתב התביעה,  
 23 וכן כי לא התקבלו כל ראיות בכתב או בע"פ לתמיכת אותן טענות.  
 24  
 25 20. סיכומם של דברים אלה כי ביחס לרכישת שתי הדירות מצביעות ה"אינדיקציות" על רכישה  
 26 בידי ההורים, במעורבותם ובאמצעות כספם. מעבר לכך, לא עלתה תשובה קוהרנטית וסדורה מדוע  
 27 לא נרשמו הדירות על שם הילדים מיד עם רכישת הדירות, או למצער לא נרשמה הנאמנות הנטענת  
 28 (או דווחה לרשויות המס). ראשית, ניסו העדים להרחיק עצמם מאי-הרישום באופן האמור. ושנית,  
 29 נטען הן להיעדר צורך ברישום והן לחוסר ידיעה בדבר צורך באותו רישום. תשובות אלה - שאינן עולות  
 30 בקנה אחד זו עם זו - אף אינן עולות בקנה אחד עם היכרותו של האב, שתואר כ"איש עסקים ותיק",  
 31 עם תחום הנדל"ן ועם התנהלות האב ביחס לרכש כל נכס אחר. אף הטענות הקשות של התובעים כנגד  
 32 עורכי דינם בהקשר זה - כאשר חלק מהטענות מהווה "הרחבת חזית" אסורה - לא גובו כלל בראיות.  
 33 כמו כן, לא הוצגו חוזי הרכישה של שתי הדירות ולא הובאו לעדויות שוכרי הדירות בעת הרכישה -  
 34 להם נמסר כי הדירות "נרכשו עבור הילדים".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 בהקשר זה ידועה ההלכה המוכרת כי "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה,  
2 שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן  
3 להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו" (ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1), 736 (1980).  
4 וראו בהרחבה אצל קדמי, על הראיות, עמ' 1889-1911. וראו גם, כדוגמא, ע"א 3523/15 מפעלי תרנ"א  
5 מלונאות ונופש נ' רשות מקרקעי ישראל (19.3.17)).  
6  
7 מכאן שהתשובה האמיתית לאי-הרישום - על אף ש"זה פשוט לרשום", כהודאת הבן בעדותו - מצויה  
8 בתשובת האם לשאלת בית המשפט, "אין סיבה מסוימת שלא לרשום את הדירה".  
9  
10 21. בהמשך לאמור לעיל - בעניין אופן רישום הבעלות בדירות עם רכישתן - נשאלו התובעים גם  
11 על אי-שינוי רישום הבעלות ואי-דיווח על הנאמנות הנטענת, במהלך כל השנים לאחר הרכישה.  
12  
13 גם לכך ניתנו בעדויות מספר נימוקים: הראשון, כי הגם שכלל התובעים התייחסו לרכישת הדירות  
14 "עבור הילדים", הרי שלא הגדירו אותה כ"נאמנות" לפי חוק הנאמנות אותו זמן - "את הכותרת  
15 נאמנות לא שמנו מלכתחילה" [עמ' 19 לפרוטוקול, הבן בחקירתו הנגדית], "לא ידעתי על המוסד של  
16 נאמנות כמוסד" [עמ' 25 לפרוטוקול, האב בחקירתו הראשית], "לא ידעתי שיש את המושג הזה...  
17 אני דיברתי עם מספר עורכי דין שגם הם לא יודעים שיש מושג כזה נאמנות" [עמ' 31 לפרוטוקול,  
18 האב בחקירתו הנגדית]; השני, מחמת היות כלל הצדדים לחוזה הנאמנות הנטען בני משפחה קרובה -  
19 "לא חלף במוחי שאני צריך לעשות הסכמי ניהול או נאמנות עם הילדים שלי" [עמ' 25 לפרוטוקול,  
20 האב בחקירתו הראשית], "ביני לבין הילדים שלי יש נאמנות והבנה ויושר" [עמ' 32 לפרוטוקול, האם  
21 בחקירתה הראשית]; והשלישי, "מצוק העתים שגוללתי פה את כל הקטלוג והצרות שהיו לנו בחיים,  
22 זה לא היה בעדיפות ראשונה" [עמ' 24 לפרוטוקול, האב בחקירתו הראשית].  
23  
24 22. בכך ביקשו התובעים לתת הסבר למסמכים מ"זמן אמת", היכולים להוות "אינדיקציות"  
25 לבעלות ההורים (בלבד) בשתי הדירות - ושנטען ביחס אליהם אף למעשה בית דין, מסוג השתק פלוגתא  
26 או השתק שיפוטי.  
27  
28 כך תצוין בקשת הבן, מתחילת שנת 2013, להימחק מתביעה כנגד ההורים וכנגדו בטענה לאי-תשלום  
29 דמי תיווך בקשר עם רכישת דירה 2. בבקשה זו צוין כי הבן "מתגורר בסמוך", אך לא צוין כי מדובר  
30 בדירה בבעלותו [מוצג נ/6]. ובהקשר להליך משפטי זה תצוטט גם תשובת האב:  
31 "ש. בעצם כשניהלת את התיק שם והגשת תצהיר ככתב הגנה [מוצג נ/5] לא טענת דבר  
32 כלפי הבת אלא טענת שהאישה היא שרכשה [את דירה 2].  
33 ת... האישה היא הבעלים לצורך התיווך, זה הכל. אני לא רשום שם וגם הבן לא רשום  
34 שם." [עמ' 29 לפרוטוקול]



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

1 כך יצוין מכתב ב"כ האב - מעורכי הדין שהתובעים טענו כנגדם, כאמור לעיל - לרשות המסים,  
2 ממחצית שנת 2013 [נספח 4 לכתב ההגנה] בו נכתב כי מלבד בית המגורים של שני ההורים "לנישום  
3 נכסי מקרקעין נוספים בישראל". משלאב זכויות רשומות בנכס אחד זולת אותו בית מגורים, נטען  
4 ע"י רשות המסים כי לשון הרבים שבמכתב מתייחסת לדירות נשוא תביעה זו.

5

6 כך גם ביחס לפסקי הדין שניתנו בערעור המסים של האב. כך נקבע בפסקה 23 לפסק הדין שניתן,  
7 ביום 14.3.13, בבית המשפט המחוזי כי: "למעער רכוש בלתי-מבוטל בארץ: ... מחצית הבעלות  
8 בדירת מגורים נוספת המשמשת למגורי בניו" - כאשר כוונת הדברים לדירה 1. עם זאת, יצוין כי  
9 בעדותו באותו הליך התייחס האב לאותה דירה במילים "דירה של הבן שלי", כמצוטט בפסקה 11  
10 לפסק הדין - אך לא ברור אם התייחסות זו היא לבעלות או לשימוש בדירה 1 [נספח 2 לכתב ההגנה].  
11 ויוזכר כי ערעורו של האב כנגד פסק הדין הנ"ל נדחה, ביום 28.7.14 [נספח 3 לכתב ההגנה].

12

13 כך בקשר להצהרת הון שהגיש הבן [מוצג נ/3], אשר ביחס אליה נשאל והשיב:  
14 "ש. כשאתה מגיש הצהרת הון בשנת 2014 לגבי שנת 2012 למה אתה לא מצהיר עליה?  
15 ת. כי אני יודע שהיא לא רשומה על שמי." [עמ' 16 לפרוטוקול]

16

17 ומסמך אחרון שיצוין בעניין בעלות ההורים בדירות לאורך השנים, סיכום פגישה שנערכה בין האב  
18 לבין נציגי רשות המסים - לרבות דנינו, שהעידה בחליף כאן - ביום 19.1.15 [מוצג נ/9]. גם בפגישה זו,  
19 ובמסמכים שהוצגו בה, לא נטען דבר על ידי האב כאילו הדירות אינן בבעלותו.

20

21 ובהקשר זה תצוטט עדותה של דנינו:

22

23 "אחרי שהוטלו השעבודים במשך שנתיים הוא לא הגיע לא לשלם את החוב וגם לא טען  
24 שום דבר לגבי הבתים. רק בשנת 2015 כשהגיע פסק הדין של העליון ואחרי שביקשנו  
25 ועשינו איתו מספר שיחות הוא הגיע אלינו ולא הסכים לשלם, ואז כשהחלטנו להפעיל  
26 פעולת אכיפה מוגברת יותר, דהיינו הוצאת הנכסים למכירה עם כונס, אז הגיעה  
27 אותה תביעה מדוברת שאנחנו עומדים כאן היום." [עמ' 57 לפרוטוקול]

27

28 23. סיכומם של דברים אלה כי ה"אינדיקציות" ביחס לבעלות בדירות - גם מאוחר למועד רכישתן  
29 - מצביעות על ההורים, בלבד. תחילה, יצוין כי קשה לקבל את נימוקי התובעים לאי-שינוי רישום  
30 הבעלות ואי-דיווח על הנאמנות הנטענת בתקופה זו - חלקם לאור היכרותו של האב עם תחום הנדל"ן  
31 והיות מוסד הנאמנות מוסד ותיק בשיטתנו המשפטית, חלקם מחמת היעדר ראיות (ביחס לטענה  
32 בדבר "צוק העיתים"), וחלקם מטעמים משפטיים (שהכיצד נטען לקיומה של "נאמנות משתמעת"  
33 ע"י מי שכלל לא הכירו את מוסד הנאמנות).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 אך יתרה מכך, ואף אם נקבל במלואם את אותם נימוקים - עובדה היא כי באף ראייה מ"זמן אמת"  
 2 אין כדי לתמוך בגרסה בדבר נאמנות משתמעת, משאיש מהתובעים לא טען לקיומה של הנאמנות -  
 3 לרבות בהליכים משפטיים שנוהלו בקשר לאותן דירות, בהליכים הקשורים לחוב האב לרשות המסים  
 4 ובדיווחים לרשויות המס. כל זאת, אף מבלי להידרש לקביעה כי אי-טענה כאמור - ביחס לחלק  
 5 מהמקרים - מהווה מעשה בית דין.  
 6  
 7 24. לכל האמור יש להוסיף כי לפי סעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-  
 8 1963, יש לדווח על רכישה בנאמנות, דבר שאין חולק שלא נעשה.  
 9 יתר על-כן, התובעים מנסים לתלות יהבם על עורכי הדין שביצעו את הנדרש לרכישת הזכויות כמי  
 10 שאינם מבינים בנאמנות ובקשור לכך, אולם - תהא הסיבה אשר תהא - נמנעו מלהעידם, לרבות מול  
 11 הנטען דלעיל, והדברים אומרים דרשני, וכפי שצוין לעיל.  
 12  
 13 25. ומכאן ל"אינדיקציות" הקשורות בקבלת דמי השכירות, בגין כל אחת מהדירות. ויוזכר כי  
 14 בכתב התביעה נטען במפורש כי "רוב דמי השכירות שהתקבלו מהשכרת הדירה 1, אם לא כולם,  
 15 הועברו לידי [הבן]" ו" [הבת] היא הנהנית היחידה מדמי השכירות שמשלם לה השוכר בדירה"  
 16 [ההדגשה במקור]. אולם, מעדויות התובעים ומהראיות בכתב עולה תמונה מורכבת יותר.  
 17  
 18 כך ביחס לדירה 1 התברר כי השוכרים שילמו את דמי השכירות להורים - בשיקים "למוטב בלבד" -  
 19 ואלה העבירו את הכסף לבן "איכשהו", בין בהעברות בנקאיות ובין במזומן, בדרך של עזרה בתשלום  
 20 שכר הלימוד ו"בכל מיני דרכים" אחרות. עם זאת, לא האב ולא הבן דיווחו על דמי השכירות כהכנסה  
 21 לרשויות המס (וראו: מוצג 2) - כשלטענתם ספק אם הם חייבים בדיווח כאמור. עוד הובהר בעדויות  
 22 כי הסכם השכירות נחתם לא מול הבן - אלא מול האב [עמ' 13-15 לפרוטוקול ועמ' 30-31 לפרוטוקול].  
 23 למותר לציין, כי הסכם השכירות, העתקי השיקים הנ"ל או מסמכים בדבר העברות בנקאיות לא הוצגו  
 24 כראיות - וכאמור לעיל יש בכך כדי לפעול כנגד טענות התובעים.  
 25  
 26 ביחס לדירה 2 נטען כי - על אף שחווה השכירות נחתם מול האם - דמי השכירות שולמו ישירות לבת  
 27 [עמ' 33 לפרוטוקול ועמ' 35-36 לפרוטוקול], ואף הוצגו העתקי המחאות חודשיות להוכחת הדברים  
 28 ביחס לשוכר מסוים [נספח 5 לכתב התביעה]. כמו כן, התברר בעדויות כי מלבד אותו שוכר - שנטען  
 29 כי אינו נמצא בארץ - שכרו את הדירה שני שוכרים נוספים, בהם מי שהוא כיום בן זוגה של הבת,  
 30 שנטען כי חוזה השכירות שלהם נחתמו מול הבת. למותר לציין כי הסכמי השכירות עם מי מהשותפים  
 31 לא הוגשו וכך גם לא ראיות כלשהן בדבר תשלום דמי השכירות של השוכרים הנוספים. אף השוכרים  
 32 לא הובאו לעדות - וזאת ללא הסבר, אלא כאמור ביחס לאחד מהשוכרים בלבד. כמו כן, לא התקבלו  
 33 מסמכים בדבר העברות בנקאיות של דמי השכירות. מעבר לכך, כלל לא נטען וכלל לא הוצגה כל ראייה  
 34 כי הבת דיווחה לרשויות המס על דמי השכירות כהכנסה. כאמור לעיל, אי-הגשת הראיות ואי-העדת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 אותם עדים פועלת כנגד טענות התובעים - ובכלל זה כי העתקי ההמחאות שהוצגו אכן מהווים תשלום  
2 דמי שכירות.  
3
- 4 26. סיכומם של דברים אלה כי ביחס לדירה 1 שולמו דמי השכירות להורים, עמם נחתם הסכם  
5 השכירות, ולא הובאו ראיות להוכחת הנטען כי הכסף הועבר לבן או כי זה קיבל אותם בידיו כהכנסה.  
6 ביחס לדירה 2 נטען כי - על אף שחווה השכירות נחתם מול האם - דמי השכירות שולמו ישירות לבת.  
7 אולם מעבר להעתקי המחאות מסוימות, לא הובאו ראיות ועדים להוכחת הטענה. משכך - ובניגוד  
8 לנטען (במפורש) בכתב התביעה - ה"אינדיקציות" ביחס לקבלת דמי השכירות, בגין שתי הדירות,  
9 מצביעות על ההורים.  
10
- 11 27. ולבסוף, לפי הסדר הכרונולוגי, ל"אינדיקציות" הקשורות לשיפוצים שבוצעו בדירות -  
12 כשכתב התביעה נטען כי "[הבן] ואשתו סיימו רק בעת האחרונה... שיפוץ נרחב בדירה 1 בעלות של  
13 כ-150,000 ₪" - וכנספח 6 לכתב התביעה צורפו "העתק חלק מן התשלומים".  
14
- 15 ואולם, עיון באשר צורף לכתב התביעה מעלה תמיהות ביחס לנטען. תחילה, יוער כי המסמך הראשון  
16 אינו אלא "הצעת מחיר" - וכלל לא קבלה או הוכחה לתשלום כלשהו. וכן יצוין כי כמעט כל החשבוניות  
17 המצורפות הוצאו על שם "כהן מיכאל משרד עורכי דין" או בדומה - באופן שיש בו כדי להעלות ספק  
18 אם הוצאו לשיפוץ דירה 1 או לשיפוץ משרדו של הבן, המצוי בכתובת אחרת. ובהקשר זה יוער כי  
19 בעדותו לא הבהיר הבן את התשובה לשאלה זו -  
20 **"ש. איך אנחנו יודעים שהקבלות מתייחסות לבית ולא למשרד, אולי קנית ריהוט**  
21 **באיקאה למשרד?**  
22 **ת. אני מגיש את מה שיש לי לרואה חשבון כמו כל עצמאי והוא מחליט. יכול להיות גם**  
23 **שרואה החשבון מכיר גם בריהוט לצרכי המשרד, יכול להיות. אני לא מתעסק ולא מבין**  
24 **בחשבונאות.**" [עמ' 18 לפרוטוקול]  
25
- 26 וכך ביחס לדירה 2 - שיודגש כי הטענה לשיפוצים בה עלתה לראשונה בחקירתה הראשית של הבת  
27 [עמ' 35 לפרוטוקול]. ביחס לכך תצוטט תשובת הבת, בחקירתה הנגדית:  
28 **"ש. דיברת על זה שאת משפרת את הדירה ומשקיעה סכומים יש לך אסמכתאות?**  
29 **ת. לא, אין לי אסמכתאות, זה היה מקלחון פעם אחת שאני יכולה להביא קבלות**  
30 **זה נעשה לאחרונה, ויש גם דברים שרכשתי מאיקאה ואני יכולה להביא קבלות.**  
31 **להערת בית משפט שגם שוכר עושה דברים כאלה בדירה - הרי שיכול להיות.**" [עמ' 36  
32 לפרוטוקול]  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32814-11-15 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

- 1 28. סיכומם של דברים אלה כי ביחס לשיפוצים, ככל שבוצעו, בדירות אין כדי "אינדיקציות"  
 2 המצביעות על בעלות הילדים - לאור החסרים הראייתיים ואף בהתעלם מ"הרחבת החזית" ביחס  
 3 לאותה טענה בקשר לדירה 2.  
 4  
 5 ועוד יוער כי מלכתחילה ספק כיצד שיפוץ שבוצע "רק בעת האחרונה" - ולאחר הודעת רשות המסים  
 6 על כוונתה לממש את הנכס - יש בו כדי להעיד על בעלות בדירות שנרכשו שנים ארוכות קודם לכן.  
 7  
 8 29. בשולי הדברים יש להתייחס לבקשה החלופית של התובעים כי בית המשפט יקבע בדבר  
 9 "רישיון בלתי-הדיר" של הילדים ביחס לדירות.  
 10  
 11 דין טענה זו להידחות משלושה טעמים, חלופיים ו/או מצטברים: ראשית, דומה כי טענה זו נזנחה  
 12 לחלוטין ע"י התובעים - שלא הוסיפו בעניינה לא בחקירותיהם הראשיות ולא בראיותיהם. גם בשלב  
 13 הסיכומים לא אוזכרה הטענה, אלא בסיכומי התשובה בלבד; שנית, כאמור לעיל משהטענה נטענה על  
 14 דרך הקיצור, בעלמא ובלא כל אסמכתא - ברי כי נטל השכנוע בעניינה כלל לא הורם ע"י התובעים;  
 15 ושלישית, כי דומה שמקומה של טענה כגון זו במערכת היחסים בין הילדים לבין ההורים - ולא בין  
 16 התובעים כולם לבין רשות המסים. מסקנה זו עולה הן מהמצוטט בכתב התביעה עצמו מ-ע"א 7139/99  
 17 אלוני נ' ארד, פ"ד נח(4) 27 (2004) - "השתק כמו זה שבעניינו מונע מבעל זכות במקרקעין לחזור בו  
 18 מן ההרשאה שנתן לאחר לשימוש במקרקעין..." (ובעניינו אין הנתבעת בעלת הזכות במקרקעין,  
 19 אלא מי מהתובעים), והן מהאמור במאמרה של נינה זלצמן, רישיון במקרקעין, הפרקליט מב 24  
 20 (1995) - "... רשות הנלמדת בדיעבד אינה מעניקה לבעליה זכות במקרקעין, אלא טענת הגנה בלבד  
 21 מפני תביעה בגין השגת גבול" (והתביעה כאן אינה בגין השגת גבול - קל וחומר שהנתבעת אינה טוענת  
 22 טענה כגון זו), וראו אזכור מאמר זה, למשל - ב-ע"א 6757/13 מרים אביטס נחום נ' מדינת ישראל  
 23 - רשות הפיתוח (19.8.15). כל זאת, אף מבלי להידרש לשאלה אם טענת התובעים לרישיון בלתי-הדיר  
 24 היא טענה משפטית חלופית או טענה עובדתית סותרת, האסורה לפי דין.  
 25  
 26 30. הנה כי כן, אם נחזור לנושא הנאמנות, יש לדחות את טענת התובעים אודות נאמנות זו או  
 27 אחרת.  
 28 למעלה מהנדרש אתייחס קצרות לטענה אותה טענו התובעים, לפיה לא יעלה על הדעת כי תירכש  
 29 דירה, היא דירה 2, בעת שמתנהלים הליכים מול האב. ראשית, דומה כי האב סבר כי יעלה בידו לדחות  
 30 את שומת המס ולא בכדי ניהל הליכים ממושכים מול רשות המסים, ושנית, יתכן ולא בכדי הערת  
 31 האזהרה נרשמה רק לטובת האם, ומכל מקום, נוכח כל אשר הובא עד כה, אין בתהייה זו לשנות את  
 32 המסקנה כדלעיל.  
 33  
 34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-11-32814 כהן ואח' נ' מדינת ישראל - רשות המסים

9.8.2017

1  
2 31. ודוק, יש להבחין בין הוכחת טענת הנאמנות לבין אשר ייתכן וסברו התובעים אודות רכישת  
3 דירה זאת או אחרת עבור מי מהילדים, לרבות לאור אשר פורט לעיל, כי למעשה לא מדובר בנאמנות  
4 כלל ועיקר אלא ברצון נטען, ליתן מתנה למי מהילדים.  
5 יתר על כן, אותם הסברים שניתנו לסיבת הרישום ע"ש מי מההורים, כוחם יפה גם לסתור את טענת  
6 הנאמנות. כך, אם אכן מדובר בנאמנות מה הועילו חכמים בתקנתם, מול בן/בת זוג.  
7 דהיינו, שלפי עדויות התובעים במכוון לא נרשמו הדירות ע"ש הילדים, אך מכאן ועד הוכחת נאמנות  
8 הדרך ארוכה.

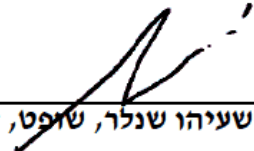
9  
10 32. סיכומם של דברים, כי יש לדחות את כל אשר נטען בכל הקשור לנאמנות, כאשר נדרשנו  
11 למוסד הנאמנות הנטען, למרות שבנסיבות של המקרה דן לא מדובר לכאורה מלכתחילה בנאמנות.  
12 כמו כן, יש לדחות את טענתם החלופית של התובעים ל"רישיון בלתי הדיר" ביחס לאותן דירות.

13  
14 33. אשר על כן, התביעה נדחית.

15  
16 34. התובעים ישלמו לנתבעת שכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪.

17  
18 המזכירות תמציא העתק מפקק הדין לב"כ הצדדים.

19  
20 ניתן ביום, י"ז אב תשע"ז, 9 אוגוסט 2017.

21  
22  
23  
24   
25 ישעיהו שנלר, שופט, סג"נ  
26