|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **לפני** | **כבוד השופט נפתלי שילה** | |
| **המבקשת** | | **לודמילה דודוב**  **ע"י ב"כ עו"ד דן פרטוש** |
| **נגד** | | |
| **המשיבה** | | **אפרת יאגייב**  **ע"י ב"כ עו"ד טל רבי** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

**האם יש להצהיר על ביטול רישומה של המשיבה כבעלת שליש דירה ותחת זאת להצהיר כי מלוא הזכויות בדירה שייכות למבקשת?**

**א. טענות המבקשת**

1. המבקשת ובעלה המנוח ולדימיר (להלן: "**הקונים**") עלו לישראל בשנת 1993 מברית המועצות לשעבר.

2. בשנת 1995 ביקשו הקונים לרכוש דירה ואולם, התברר להם שאין בידם מספיק הון עצמי והמשכנתא שהם יכולים ליטול, לא תספיק לצורך רכישת דירה.

3. לפיכך, הוצע להם ע"י מתווכת דירות לפנות לעולה חדש קרוב משפחה הזכאי לקבל אף הוא משכנתא, ולצרף אותו כרוכש נוסף לדירה. אותו קרוב משפחה יצורף גם כלווה נוסף בבנק למשכנתאות ובאופן זה, הם יוכלו לרכוש דירה באמצעות משכנתא מוגדלת.

4. לצורך כך, פנו הקונים לבן משפחתם בוריס יאגייב (להלן: "**בוריס**") ובקשו ממנו להצטרף לרכישת הדירה ולנטילת המשכנתא. בוריס נענה לבקשתם בתמורה לכך שהקונים ישלמו לו פיצוי עבור ההפסד שייגרם לו בעקבות רכישת הדירה. המדובר בהפסד של מענק שכר דירה למשך ארבע שנים שבוריס לא יקבל יותר, אם הוא בעל זכויות בדירה. המבקשת טוענת כי שילמה לבוריס בגין הפסד דמי השכירות שהוא אמור היה לקבל, סך של 14,000 ₪.

5. ביום 18.1.95 רכשו הקונים ובוריס דירה בת"א (להלן: "**הדירה**"). את הקונים ייצג בעסקה עו"ד דורון פוש (להלן: "**עו"ד פוש**"). על פי ההסכם, הקונים רכשו 2/3 מהדירה ובוריס רכש 1/3 מהדירה.

6. ביום 27.1.95 חתמו הקונים ובוריס על חוזה הלוואה עם בנק לאומי למשכנתאות וקיבלו משכנתא.

7. ביום 13.7.95 נפטר בעלה של המבקשת.

8. ביום 16.8.95 חתם בוריס על צוואה בעדים שנחתמה בפני עו"ד פוש ואביו עו"ד מיכאל פוש (להלן: "**הצוואה**"). בצוואה זו, אשר התייחסה אך ורק לדירה, צווה בוריס את זכויותיו בדירה למבקשת.

9. ביום 14.9.95 חתם בוריס על ייפוי כוח נוטריוני כללי לטובת המבקשת (להלן: "**ייפוי הכוח**"). בסעיף 33 לייפוי הכוח נקבע כי:

"**ייפוי כוח זה חל ויהיה תקף לגבי הדירה...כולל סמכות לבאת כוחי לרכוש הדירה ו/או חלקי בדירה, למכור חלקי בדירה, לרשום משכנתא או לפדות או לגרור משכנתא ולבצע כל פעולה או חתימה הקשורה לדירה זו, לרבות רישום הערת אזהרה, ביטול הערת אזהרה וכל פעולה כספית בקשר לדירה הנ"ל**".

10. ביום 4.1.96 חתם בוריס על מסמך הכתוב ברוסית שבו הוא מאשר כי קיבל מהמבקשת "**סכום אשר מגיע לי עבור תמיכה בדמי שכירות, אשר הייתי אמור לקבל במהלך 4 שנים בסך 14,000 ₪.** **אין לי טענות כלפיה**" (להלן: "**האישור**").

11. בוריס לא שילם שום תשלום בגין המשכנתא ולא קיבל מהמבקשת דמי שימוש ראויים, מאחר שהיה ברור לו, שאין לו זכויות בדירה והוא נרשם רק באופן פורמאלי כרוכש נוסף, על מנת שהקונים יוכלו לקבל משכנתא גדולה יותר וינצלו גם את זכויותיו לקבלת משכנתא.

12. ביום 23.5.99 ניתן צו ירושה אחר בעלה המנוח של המבקשת ולפיו המבקשת ירשה את כל עיזבונו בשלמות.

13. ביום 27.2.00 נרשמו זכויותיו של בעלה המנוח של המבקשת על שמה בלשכת רישום המקרקעין והיא נרשמה כבעלת 2/3 מהזכויות בדירה. עו"ד פוש טיפל ברישום צו הירושה על הדירה, בלשכת רישום המקרקעין.

14. ביום 16.2.05 ערך בוריס צוואה חדשה שבה הוריש את כל עיזבונו לביתו, היא המשיבה בהליך זה.

15. ביום 13.6.11 נפטר בוריס וביום 8.11.11 ניתן צו קיום לצוואתו האחרונה.

16. במהלך קיץ 2016 החלו דיירים בבניין שבו מצויה הדירה, לבחון ביצוע עבודות בנייה לפי תמ"א 38 ולצורך כך המבקשת ובנה נפגשו עם עו"ד פוש. המבקשת טוענת כי בעקבות פגישה זו, נודע לה לראשונה כי בוריס רשום כבעלים של 1/3 מהדירה.

17. המבקשת טוענת כי הדבר הפתיע אותה לחלוטין, מאחר שהיא סברה שהדירה כולה בבעלותה המלאה.

18. נערכו פגישות בין המבקשת והמשיבה ואף בין עו"ד פוש לבאת כוחה הקודמת של המשיבה, עו"ד גלאי. אולם, המשיבה לא הסכימה להעביר את הזכויות שקיבלה בדירה בירושה מאביה, לידי המבקשת. ביום 8.12.16 רשמה המשיבה את צו קיום הצוואה שניתן אחר אביה המנוח בלשכת רישום המקרקעין והיא רשומה כבעלת 1/3 מהדירה.

19. המשיבה אף הגישה בחודש ינואר 2017 תביעה לפירוק השיתוף בדירה כנגד המבקשת, בבית משפט השלום.

20. המבקשת טוענת שלבוריס לא היו כל זכויות בדירה וכי זכויותיו היו אמורות לעבור לידיה בהתאם לייפוי הכוח ובהתאם לצוואה שערך. לפיכך, הדירה כלל לא מהווה חלק מעיזבונו של בוריס ואין למשיבה כל זכות בדירה.

21. בוריס מעולם לא בא אליה בדרישה ביחס לדירה. הוא לא שילם את המשכנתא ומעולם לא ביקש לקבל שכר דירה, על אף היותו רשום כבעלים של שליש מהדירה.

22. לפיכך, יש להצהיר כי רישום שליש מהדירה ע"ש בוריס נעשה למראית עין בלבד וכי מלוא הזכויות בדירה שייכות לה בלבד.

**ב. טענות המשיבה**

1. המבקשת שקטה על שמריה במשך 22 שנים והתביעה התיישנה.

2. ייפוי הכוח פג כעבור עשר שנים מיום חתימתו, דהיינו בשנת 2005 ואין לו תוקף כיום.

3. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב. המבקשת לא הרימה את נטל ההוכחה שנערכה עסקה להעברת שליש מהדירה מבוריס אליה. דרישת הכתב היא מהותית והמבקשת לא עמדה בדרישה זו.

4. המבקשת היתה מיוצגת לאורך כל הדרך ע"י עו"ד פוש, אשר לא עשה דבר להעברת הזכויות על שמה. אף לאחר שבעלה של המבקשת נפטר ועו"ד פוש דאג לרשום את חלקו של בעלה המנוח על שמה בהתאם לצו הירושה, הוא לא השתמש בייפוי הכוח ולא רשם את זכויותיו של בוריס על שמה של המבקשת.

5. ייפוי הכוח הוא בשפה העברית ולא הוכח שתוכנו הוסבר לבוריס שהיה דובר רוסית ולא הוכח שהבין את משמעותו.

6. ייפוי הכוח נועד אך ורק לצורך ביצוע רכישה ולא לצורך העברה ללא תמורה. ייפויי הכוח העניק למבקשת רק "זכות קדימה" לרכישת זכויותיו של בוריס בדירה.

7. האישור מתייחס לדמי שכירות בלבד ולא לכל תשלום אחר. דהיינו, מדובר בתשלום של דמי שימוש בדירה והדבר מלמד כי לבוריס היו זכויות בדירה.

8. חתימתו של בוריס על האישור מזויפת. בפגישה שנערכה לפני פתיחת ההליך, המבקשת הציגה מסמך שאינו חתום ולפתע היא מציגה מסמך חתום.

9. גם המומחה שמונה ע"י ביהמ"ש לבקשת המשיבה, לבדיקת האוטנטיות של האישור, קבע שיש ספק ביחס לאמיתות חתימתו של בוריס על האישור.

10. קיים שיהוי משמעותי בהגשת התביעה: עברו 22 שנים, המשיבה שינתה את מצבה לרעה והתביעה הוגשה בחוסר תום לב. המבקשת המתינה עד לאחר פטירתו של בוריס, כשהוא כבר אינו יכול להעיד והדבר מהווה "תכסיסנות וניסיון להתעשר גרידא" (סעיף 66 לסיכומיה).

11. המבקשת מודה שבשנת 2000 טיפלה ברישום זכויותיה בדירה עקב מות בעלה והיא דאגה להעברת שליש הדירה שהיה רשום על שמו, לשמה, בהתאם לצו הירושה שניתן. אם אכן טענותיה נכונות, מדוע כבר אז לא רשמה את זכויותיו של בוריס על שמה? מדוע אז, כשכבר ביצעה שינויים ברישום הדירה, היא לא פעלה להעברת חלקו של בוריס על שמה?

12. היה סכסוך ממושך בין המבקשת לבוריס בנוגע לדירה ובוריס מעולם לא וויתר על זכויותיו בדירה.

13. המבקשת יוצגה ע"י עו"ד דובר רוסית ואם יש לה טענות ביחס לפעולותיו או מחדליו של עו"ד פוש, עליה לבוא אליו בטענות ולא אליה.

14. ייפוי הכוח הוא ייפוי כוח כללי נוטריוני ולא ייפויי כוח בלתי חוזר. המנוח בצוואה האחרונה, גילה דעתו שהוא לא מסכים שזכויותיו בדירה יעברו למבקשת אלא לביתו.

15. לטענתה, בוריס "נתן תמורה מלאה בעד זכויותיו בנכס, הן ככל הנראה בכסף מזומן והן השתמש בהטבת עולה חדש הניתנת אחת לחיים לאזרח חדש השווה לכסף מזומן" (סעיף 60ג' לסיכומיה).

16. המבקשת לא טענה בתביעה שהגישה כי מדובר בעסקה למראית עין בלבד וטענה זו אוזכרה לראשונה בסיכומיה. לפיכך, מדובר בהרחבת חזית אסורה ויש להתעלם מטענה זו.

**ג. דיון והכרעה**

1. המבקשת זימנה לעדות את עו"ד פוש, אשר העיד על השתלשלות העסקה ועל מהותה. לדבריו, מדובר היה בתקופה של גל העלייה מברית המועצות לשעבר והמשרד שהוא עבד בו כעו"ד יחד עם אביו, טיפל אף בעסקה זו. בעדותו אמר עו"ד פוש כי:

**"...המתווכת הודיעה לנו שיש בעיה עם המשכנתא ולא ניתן לרכוש את הדירה כזוג כי אין להם מימון עצמי מספיק כזוג ולכן צריך לצרף קרוב משפחה שירכוש איתם את הדירה... אבל התנינו זאת בכך שהאדם הנוסף מר בוריס יחתום על צוואה ייחודית לטובת הרוכשים וגם יחתום על ייפוי כוח נוטריוני כללי עם סעיף מיוחד לטובת הרוכשים. אני זוכר שישבנו והדברים הובהרו והוסברו ואבא שלי דובר רוסית... הביאו אותו רק לצורכי המשכנתא**" (עמ' 11 שורה 24 עד עמ' 13 שורה 3).

2. עו"ד פוש אישר כי הרכישה של בוריס היתה למראית עין בלבד (עמ' 13 שורות 6-7 ועמ' 14 שורות 28-29) והיה ברור שבוריס לא משלם דבר עבור רכישת הדירה (עמ' 13 שורה 19).

3. עדות זו תומכת לחלוטין בגרסת המבקשת, לפיה רכישת הזכויות של בוריס בדירה היתה למראית עין בלבד. טענת המשיבה כי "יש לפסול את עדותו של ע"ד פוש או לכל הפחות להקטין את משקלה הראייתי" (סעיף 41 לסיכומיה), אין לה בסיס. אכן, ייתכן שעו"ד פוש חשש כי המבקשת תגיש כנגדו תביעה בגין רשלנות מקצועית. יחד עם זאת, אין בכך בכדי להפחית מאמיתות גרסתו, אשר מתיישבת היטב עם המסמכים שהוא הכין ובמיוחד ייפוי והצוואה.

4. גרסתו נתמכת בשתי עובדות חשובות: האחת - שבוריס ערך צוואה שבה הוריש את כל זכויותיו בדירה לקונים והשנייה - שבוריס חתם על ייפוי הכוח שמאפשר את העברת חלקו בדירה לקונים.

5. יש לציין כי ייפוי הכוח והצוואה נערכו חודשים רבים לאחר שהסכם הרכישה נחתם ובשני מועדים שונים. הדבר מלמד שבוריס לא הוחתם על "ערמת מסמכים" ביום אחד, אלא הגיע כמה פעמים למשרדו של עו"ד פוש לצורך חתימה על הצוואה וייפוי הכוח.

6. לא נסתרה עדותו של עו"ד פוש, כי אביו דובר רוסית וכי הוא הסביר לבוריס את משמעות המסמכים (עמ' 11 שורות 30-31).

7. העובדה שהמבקשת לא פנתה לעו"ד פוש במהלך כל השנים על מנת שיעביר את זכויותיו של בוריס על שמה על פי ייפוי הכוח, יכולה להיות מוסברת בעובדה שהיא היתה עולה חדשה, אישה קשת יום, שלא הבינה את השפה העברית ובטח שלא את ההיבטים המשפטיים. עו"ד פוש העיד שלא עשה שימוש בייפוי הכוח, מאחר שהמבקשת לא פנתה אליו ולא שילמה את שכר טרחתו (עמ' 12 שורות 10-22).

8. אין דרך אחרת להסביר, מדוע נערכו הצוואה וייפוי הכוח, אלא אם מאמצים את עמדת המבקשת, שהדבר נועד להעביר אליה חזרה את זכויותיו של בוריס בדירה, שהועברו אליו רק לצורך נטילת המשכנתא ותו לא. למשיבה אין כל גרסה אחרת להסביר את עריכתם של מסמכים אלו.

9. יש לדחות את טענת המשיבה, כי המבקשת לא טענה שמדובר בעסקה למראית עין בתביעתה אלא רק בסיכומיה ולכן מדובר בהרחבת חזית אסורה. אכן, הטיעון המשפטי של חוזה למראית עין לא הוזכר ואולם הבסיס העובדתי לטענה זו נטען במפורש. לדוגמא: בסעיף 21 לתביעה נטען כי הרישום ע"ש בוריס היה "רק לצורך קבלת משכנתא" ובסעיף 27 לתביעה נאמר כי הרישום על שמו של בוריס הוא "טכני בלבד". המשמעות המשפטית של טענות אלו היא שמדובר ברישום למראית עין ואין חובה לציין בתביעה את "הלבוש" המשפטי המדויק של הסעד המבוקש. מספיק להציג את העובדות אשר מביאות למסקנה כי יש לבטל את העסקה ויוצרות את העילה ואין חובה לציין במדויק את הבסיס המשפטי שעליו מבוסס הסעד המתבקש. כפי שנקבע בע"א 9803/01 **תחנת שירות ר"ג נ' סונול ישראל** **בע"מ** פ"ד נח(3) 105 בעמ' 116-117:

"**באשר מדובר בטענה משפטית הנמצאת בגדרה של מסגרת עילת התביעה והנובעת מהנתונים העובדתיים והמשפטיים הפרושים בפני בית המשפט, אין לנעול את הדלת בפניה... המערערת לא הוסיפה עובדות, אלא טענה למשמעותם המשפטית – פרשנית בלבד ולכן אין למנוע ממנה העלאת טענה זו... במיוחד לאור העובדה כי לצדדים היתה הזדמנות להתמודד אתה והם עשו כך**".

10. המשיבה העידה כי כלל לא ידעה על העסקה שערך אביה ביחס לדירה (עמ' 5 שורות 28-29). היא לא טענה ולא הוכיחה שאביה המנוח שילם ולו שקל אחד עבור רכישת הדירה. היא גם לא טענה שאביה קיבל ולו שקל אחד במהלך כל השנים, כדמי שכירות מהמבקשת עבור שימושה ב"חלקו" בדירה ולא טענה ולא הוכיחה כי במהלך כל השנים היתה לבוריס זיקה כלשהי לדירה. לא היתה לה גם תשובה לשאלה מדוע ערך אביה צוואה שבה הוריש את הדירה לקונים (עמ' 5 שורות 2-3). גם הטענה כי בוריס היה במצב סיעודי שמנע ממנו לנקוט בהליך משפטי כנגד המבקשת לא הוכחה כלל ונטענה לראשונה בסיכומי המשיבה, תוך הרחבת חזית אסורה (סעיף 3 לסיכומי התשובה).

11. המשיבה הביאה לעדות את חברתם של הוריה המנוחים, הגב' אקה, שהעידה ששמעה שיחה של בוריס עם המבקשת בטלפון, שעה שהיא ביקרה בביתו של בוריס ובשיחה זו טען בוריס כי המבקשת חייבת לו כספים, מאחר שהיא נטלה את זכויות המשכנתא שלו (עמ' 16 שורות 15-19, עמ' 17 שורות 1-13 שורות 25-26 ועמ' 18 ). אף אם הדבר נכון, ובמהלך השנים דרש בוריס כסף מהמבקשת בטענה שהיא לא שילמה לו בגין העובדה שהוא העביר לה את זכויותיו ליטול משכנתא, אין הדבר גורע מהעובדה כי לבוריס אין זכויות אמיתיות בדירה. יצוין כי עדותה של גב' אקה שטענה שהמשיבה ידעה על המחלוקת הכספית שבין בוריס למבקשת (עמ' 16 שורות 27-28), סותרת את עדות המשיבה עצמה שהעידה שהיא לא ידעה על כך דבר וכי אביה לא שיתף אותה בנושא זה (עמ' 5 שורות 24-25). סתירה זו פוגמת קשות באמינותה של גב' אקה.

12. המומחה להשוואת כתבי יד שמונה לבקשת המשיבה לבחון האם חתימת המנוח על האישור נערכה בשנת 1996 או שהיא מהשנים האחרונות וכן לבחון האם החתימה על האישור הוספה בשלב מאוחר יותר, קבע בחוות דעתו מיום 4.1.18 כי:

"**קרוב לוודאי שחתימת המחלוקת נכתבה באותו מועד כמו חמשת השורות האחרונות במסמך המחלוקת**".

דהיינו, הוכח אף מעבר לנדרש במשפט אזרחי, כי בוריס אישר שקיבל מהמבקשת את הסך של 14,000 ₪ בגין אובדן קבלת דמי השכירות עקב רכישת הדירה ואף אישור זה תומך בטענת המבקשת. יצוין כי באישור נאמר כי מדובר בתשלום עבור "תמיכה בדמי שכירות" למשך 4 שנים ולכן ברור כי אין מדובר בתשלום דמי שימוש ראויים, כפי שטוענת המשיבה. מה גם, שהטענה כי מדובר בדמי שכירות נטענה לראשונה בסיכומי הנתבעת ומדובר בהרחבת חזית אסורה (סעיף 2 לסיכומי התשובה).

יודגש כי בבקשה למתן הוראות למומחה שהגישה המשיבה, היא ויתרה על בדיקת האוטנטיות של חתימת בוריס על האישור ובקשה כי המומחה יתייחס רק לעניין "עיתוי וגיל החתימה בלבד". דהיינו, המשיבה לא חלקה על כך כי מדובר בחתימתו של בוריס (סעיף 16 לסיכומי התשובה).

ברם, אף אם האישור לא משקף תשלום מהמבקשת לבוריס וקיים עדיין חוב כספי, הדבר לא גורע מכך שבוריס נרשם כבעלים של שליש מהדירה רק על מנת שהקונים יוכלו ליטול משכנתא ולא היו לו כל זכויות קנייניות בדירה.

13. דווקא העובדה שהצוואה וייפוי הכוח נחתמו ע"י בוריס חודשים רבים לאחר שההסכם נחתם, מלמדת כי כנראה הוא קיבל את מלוא התמורה שסוכמה בינו לבין הקונים, בגין "הענקת שמו" לעסקה. אחרת, סביר שהוא לא היה מסכים לחתום על צוואה ועל ייפוי כוח, אם הוא לא קיבל כבר את התמורה המוסכמת במלואה.

14. לא נסתרה טענתה של המבקשת, שנודע לה על רישומו של בוריס כשותף בדירה רק לפני כשנתיים ולכן התביעה לא התיישנה. יצוין כי המבקשת רצתה לזמן את עורכת דינה הקודמת של המשיבה, עו"ד חנה גלאי, אשר ניהלה מגעים עם המבקשת והיא יכולה היתה לשפוך אור על טענת המבקשת כי דבר רישומו של בוריס כבעלים של שליש מהדירה נודע לה רק לאחרונה. ברם, המשיבה התנגדה לזימונה מחמת טענת חסיון (עמ' 6 שורות 21-25). זכותה של המשיבה לשמור על חסיון ברם, הדבר פועל לחובתה של המשיבה ומלמד כי אכן נכונה טענת המבקשת שדבר הרישום ע"ש בוריס התגלה לה רק לאחרונה וכי המשיבה כלל לא ידעה שאביה היה רשום כבעלים של שליש מהדירה. גם בנה של המבקשת, ליאון, תמך בגרסת אמו לפיה כשהם פנו בשנת 2016 למשיבה, היא לא ידעה דבר אודות זכויות אביה בדירה (עמ' 10 שורות 8-9 ושורות 25-26).

15. העובדה שעו"ד פוש טיפל ברישום צו הירושה של בעלה המנוח של המבקשת בשנת 2000, לא מלמדת שהמבקשת ידעה שבוריס עדיין רשום כבעל שליש מהדירה. הטיפול המשפטי נעשה ע"י עו"ד פוש ולא הוכח שהוא עדכן את המבקשת שבוריס רשום עדיין כבעל זכויות בדירה וכי יש לפעול להעברת זכויותיו בעזרת ייפוי הכוח. יש לזכור כאמור, כי המבקשת מדברת עברית בסיסית ובאותה עת היא היתה עולה חדשה, כך שסביר שהיא לא היתה מעורבת בבדיקת המצב הרישומי של הדירה בלשכת רישום המקרקעין.

16. העובדה שייפוי הכוח פג כעבור עשר שנים בהתאם לסעיף 6 **לחוק להגנת רכוש מופקד** תשכ"ה – 1964, אינה גורעת מכך שעצם קיומו מלמד כי הכוונה היתה שהזכויות של בוריס יועברו לקונים. העבודה שסעיף 33 לייפוי הכוח מתייחס ספציפית לדירה, מעידה על כך. למרות שנאמר בייפוי הכוח כי ניתנת הסמכה "למכור" או "לרכוש" את הדירה, ברור כי הכוונה אף להעברה ללא תמורה, גם אם הדבר לא צוין ב"רחל בתך הקטנה". ממילא ייפוי הכוח הכללי נרחב ביותר ומאפשר אף ביצוע העברה ללא תמורה, מאחר שנאמר בו "**ולבצע כל פעולה או חתימה** **הקשורה לדירה זו**" ו"**כל פעולה**" כולל אף העברה ללא תמורה.

17. השיהוי בביצוע הרישום, לא גרם למשיבה כל נזק. המשיבה לא הוכיחה שידעה כלל שלאביה המנוח היו זכויות בדירה וממילא, המשיבה מעולם לא קיבלה כל טובת הנאה מהדירה וסביר כי כלל לא ידעה על קיומה, כפי שהעידו המבקשת ובנה.

18. המשיבה לא הוכיחה כי אביה שילם ולו שקל אחד עבור הדירה והטענה כי שילם במזומן, כלל לא הוכחה ולו בבדל ראייה.

19. אכן, סעיף 125 (א) **לחוק המקרקעין** תשכ"ט – 1969 קובע כי:

"**רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתכנו**".

20. ברם, למרות הוראות הסעיף, ניתן להוכיח כי רישום במקרקעין נעשה למראית עין. אכן, הנטל להוכחת עסקה למראית עין הוא גבוה. כפי שנקבע בע"א 3725/08 **ניסים חזן נ' אריק חזן** (3.2.11):

"**אשר לרמת ההוכחה הנדרשת לביסוס טענת חוזה למראית עין ... ייחוס לאדם התנהגות שיש בה חוסר ניקיון כפיים, מרמה או כזב, מחייב בראיות בעלות משקל ואמינות.... טענות בדבר פיקטיביות של עסקה, המשיקות לטענות מרמה, מצריכות רמת הוכחה התואמת במשקלה לרצינותה ולחומרתה של הטענה הנטענת**".

יחד עם זאת, נקבע שם כי הוכח שעסקת מכר דירה היתה למראית עין בלבד וכי:

"**ככלל, ההנחה היא כי הרצון הפנימי של הצדדים והשתקפות הרצון במצג החוזי זהים המה. אולם, כאשר הנחה זו נשללת, ונמצא כי המצג החיצוני אינו משקף את כוונתם האמיתית של הצדדים, ממילא מתחייבת בטלותו מעיקרא של המצג, המתיימר להיות הסכם**".

21. **סיכומו של דבר**: המבקשת הרימה את הנטל הכבד המוטל עליה להוכיח כי רישום שליש מהזכויות בדירה ע"ש בוריס היה למראית עין בלבד.

22. לפיכך, אני מורה על ביטול רישומה של המשיבה כבעלים של 1/3 מהדירה ומורה על רישום הדירה כולה - הידועה כגוש 6141 חלקה 110/8 ברח' הרצפלד 22 תל אביב - ע"ש המבקשת בלבד.

23. ב"כ המבקשת ימציא פסיקתא לחתימה.

24. המשיבה תשלם למבקשת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪ וכן תשלם סך של 1,000 ₪ בגין הוצאות זימונו לעדות של עו"ד פוש.

ניתן היום, כ"ד ניסן תשע"ח, 09 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

