

## נאמנות במקרקעין – לך תוכיח שיש לך אחות... / יאיר אלוני, עו"ד\*

מה המעמד של הסדר פנים משפחתי שנערך בעל פה לפני שנים רבות ובו הוסכם שמקרקעין יירשמו על שם בן משפחה שאינו באמת הבעלים? לדוגמא: אח החליט לרשום קרקע על שם אחותו, עקב קשיים כלכליים בהם היה שרוי, תמורת הבטחת האחות בעל פה כי תדאג בבוא הזמן להעביר את רישום הבית שנבנה על הקרקע על שמו. האח התגורר עם בני משפחתו בבית במשך עשרות שנים והם נהגו בו מנהג בעלים לכל דבר. לאחר פטירת האח פרץ סכסוך משפחתי והאחות סירבה לקיים הבטחתה כלפי היורשים, בטענה כי הבית רשום על שמה בטאבו ולכן שייך לה. מנגד, טענו היורשים כי נסח הטאבו אינו משקף את הבעלות האמיתית על הבית והאחות שימשה כ"נאמנה" בלבד עבור האח המנוח. באילו תנאים ניתן להתגבר על הרישום בפנקסי המקרקעין?

נאמנות במקרקעין היא זיקה לנכס שעל פיה חייב נאמן להחזיק או לפעול בו לטובת נהנה או למטרה אחרת. החוק אינו מחיל חובה לערוך מסמך בכתב כדי ליצור נאמנות בנכס מקרקעין, להבדיל מעשיית עסקה במקרקעין, כשקיומה של הנאמנות אינו מותנה ברישום בפנקס כלשהו. משכך, אין כל מניעה כי נכס מקרקעין יוחזק בנאמנות עבור הנהנה כשהזכויות במרשם רשומות על שמו של הנאמן, בייחוד כשמדובר ביחסים בין בני משפחה המתאפיינים ביחסי אמון מיוחדים שמובילים לא אחת לכריתת הסדר מחייב בדרכים לא פורמליות.

עם זאת, בהיעדר הסדר בכתב או ראיות לעניין כוונת הצדדים, הדברים עשויים להסתבך במרוצת השנים מאחר שנקודת המוצא בחוק המקרקעין היא שהרישום במרשם מקרקעין מוסדרים משקף נאמנה את זכויות הצדדים ומהווה ראיה חותכת לתכנון. לעיתים, בית המשפט עשוי לקבוע לאחר שנים רבות כי הצדדים התכוונו ליצור יחסי נאמנות, גם אם אין הסדר בכתב המציין זאת באופן מפורש (כפי שבדרך כלל קורה כשמדובר בהסדרים פנים משפחתיים), וזאת בהתחשב בהתנהגות הצדדים וטיב יחסיהם לאורך השנים בהתאם לראיות ועדויות המוצגות לפניו. כך, הדוגמא שבתחילת מאמר זה, היא מקרה שנדון בבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב במאי, 2024,<sup>1</sup> ובו נקבע כי האחות (על שמה נרשמו הזכויות בבית) אינה בעלים אלא נאמנה. באותו מקרה, הבית נרכש עבור אח בכור במשפחה ממוצא פרסי, שבה לאח הבכור היה מעמד נכבד, בסיוע הכלכלי של אימו ואחיותיו והרישום בטאבו לא שיקף את הבעלות האמיתית על הבית, כפי שניתן היה ללמוד גם מכך שהמנוח ומשפחתו התגוררו בבית מעל 25 שנה ללא הסכם שכירות או תשלום ונהגו בו כמנהג בעלים, לרבות כלפי צדדים שלישיים.

אין ספק, כי טענה כנגד זכות הרשומה במרשם המקרקעין דורשת נטל הוכחה מוגבר, על אחת כמה וכמה כאשר הטענה מועלית מצד יורשיו של בעל זכויות שנפטר לאחר שנים רבות (לעיתים לאחר עשרות שנים), אשר מוסיפה אף קושי ראייתי נוסף, בין היתר, בשל אובדן מסמכים רלוונטיים (שלא נשמרו או אבדו), עדים רלוונטיים שכבר אינם בין החיים וכיוצא ב. אשר על כן, ככל שקיימת מחלוקת משפחתית הנוגעת לטיב הזכויות במקרקעין רצוי שלא לטמון את הראש בחול, אלא להקדים תרופה למכה באמצעות נקיטת הליך מתאים, בין באמצעות הגשת תביעה לבית המשפט ובין באמצעות מנגנון אלטרנטיבי ליישוב סכסוכים, לצורך הסדרת הזכויות.

בכל מקרה, טרם נקיטת הליך משפטי מכל סוג שהוא רצוי להיוועץ בעורך דין העוסק בתחום לצורך סיוע בהערכת הראיות הקיימות או גיבוש הראיות הנדרשות כגון: תיעוד מסודר של כלל התרשומות והמסמכים הקיימים, תיעוד הצהרותיהם של עדים רלוונטיים באמצעים שונים תצהיר נוטריוני, גביית עדות מוקלטת, הקלטת שיחות וכיוצא ב, זאת כדי להבטיח שבבוא היום ניתן יהיה להוכיח באופן ברור את כוונת הצדדים ואת מעמד הזכויות במקרקעין באופן התואם את המציאות. בוודאי שחשוב להסתייע בעורך דין מנוסה כאשר רושמים מלכתחילה זכויות במשפחה על שם מי שאינו הבעלים, כדי לייצר מסמכים נכונים שימנעו תאונות מס או סכסוכים בעתיד.

\* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפויי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> תמ"ש (תי"א) 28023-07-19 ע"פ ח.ע (15.05.2024) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16748>

## An Escrow in Real Estate – Let's See You Prove that You Don't Have a Sister.../ Yair Aloni, Adv.\*

What is the status of an intra-family settlement made orally many years ago in which it was agreed that real estate would be registered under the name of a family member who is not really the owner? For example: a brother decided to register land under his sister's name, due to financial difficulties he was in, in exchange for the sister's oral promise that when the time comes, she would register the rights to the house, built on the land, back to his name. The brother lived with his family in the house for decades and they used it as their own. After the brother's demise, a family conflict broke out and the sister refused to keep her promise to the heirs, contending that the house was registered under her name in the land registry (the "TABU" registry) and therefore belonged to her. The heirs, however, contended that the wording of the land registry does not reflect the true ownership of the house and the sister served only as an "escrow agent" for the deceased brother. Under what conditions can the registration in the land registry be overcome?

Escrow in real estate is an affinity to a property under which an escrow agent holds or acts on it for the benefit of a beneficiary or for another purpose. Israeli law does not impose an obligation to draw up a written document in order to create an escrow in real estate, as opposed to making a transaction in real estate, where the existence of the escrow is not conditioned on recording of any sort. Therefore, there is no obstacle for a real estate asset to be held in escrow for the beneficiary when the rights in the land registry are recorded under the name of the escrow agent, especially when it comes to relationships between family members characterized by special trust relationships that often lead to the conclusion of a binding settlement in informal ways.

However, in the absence of a written settlement or evidence regarding the intent of the parties, things may get complicated over the years as the starting point in the Israeli Land Law is that recording in the regulated land registry faithfully reflects the rights of the parties and is conclusive evidence to its content. Sometimes, the Court may hold after many years that the parties intended to create a fiduciary relationship, even if there is no written arrangement that explicitly states this (as often happens when it comes to intra-family arrangements), and this considering the parties conduct and the nature of their relationship over the years based on evidence and testimonies presented before it. The example at the preamble hereto is a case heard in the Tel Aviv Family Court in May 2024, in which it was held that the sister (in whose name the rights to the house were registered) is not an owner but an escrow agent. The house was purchased for an older brother in a family of Persian origin, where the elder had a respectable status, with the financial assistance of his mother and sisters and the registration in the land registry did not reflect the true ownership of the house, as could also be learnt from the fact that the deceased and his family lived in the house for over 25 years without a rental agreement or payment and treated it as its own, including towards third parties.

There is no doubt that a contention against a recorded right requires an increased burden of proof, even more so when the contention is made by the heirs of a rights holder who died after many years (sometimes after decades), which adds even more evidentiary difficulty, *inter alia*, due to loss of relevant documents (that were not saved or lost), relevant witnesses who are no longer alive, etc. Therefore, in case of a family dispute concerning the nature of the rights in the land, it is advisable not to bury your head in the sand, but to get a head of this while still can by taking an appropriate procedure, either by submitting a lawsuit to the Court or through an alternative dispute resolution mechanism, for the purpose of regulating the rights.

In any case, before taking a legal procedure of any kind, it is advisable to consult a lawyer who deals in the field for assistance in evaluating the existing evidence or compiling the required evidence, such as: an orderly documentation of all existing records and documents, documentation of the statements of relevant witnesses by various means, a notarial affidavit, the collection of recorded testimony, the recording conversations etc., this is to ensure that when the day comes it will be possible to clearly prove the intentions of the parties and the status of the rights in the land in a manner that corresponds to reality. It is certainly important to use an experienced lawyer when registering rights in the family in the name of someone who is not the owner from the beginning, in order to produce correct documents that will prevent accidents tax or disputes in the future.

---

\*Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)