



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

07 אוגוסט 2019

ת"א 47213-03-18 ורבר ואח' נ' גולן ואח'

1

לפני כבוד השופט העמית, אברהם יעקב

התובעים

1. מאיר ורבר
2. חדזה ורבר

נגד

הנתבעים

1. יוסף גולן
2. מאירה גולן

2

3

פסק דין

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

1. תביעה זו עניינה אכיפת הסכם מכר דירה שמכרו הנתבעים לתובעים. ביום 3.08.16 נחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכשו התובעים מאת הנתבעים דירה ברחוב רשב"י 20/14 באלעד הידועה גם כחלקה 27/57 בגוש 5700 וזאת תמורת הסכום של 1,190,000 ש"ח. שני הצדדים היו מיוצגים על ידי עורכי דין בשעת עריכת ההסכם וחתימתו.
2. התובעים קיימו את חלקם בהסכם ושילמו עד היום 710,000 ש"ח והיתרה, בסך של 480,000 ש"ח הופקדה על ידם אצל בא-כוחם עורך דין איזק. הנתבעים לא מסרו את החזקה בדירה לידי התובעים ולא רשמו את הממכר על שמם. הוסכם בין הצדדים כי ומאחר והדירה טרם נרשמה על שם הנתבעים, ישאר התשלום הראשון בסך של 300,000 בנאמנות אצל בא-כוח הנתבעים עד לרישום הערת אזהרה לטובת התובעים. על מנת להבטיח את הסכום האמור נחתם הסכם הלואה בין התובעים לבין הורי הנתבעת ועל פיו נרשמה הערת אזהרה על דירת הורי הנתבעת לטובת התובעים. לפנים משורת הדין ולאור תחינתם של הנתבעים, העבירו התובעים לנתבעים סכום נוסף של 410,000 ש"ח וזאת לשם הקטנת חובות הנתבעים על הדירה. יצוין כי על דירת הממכר רבצו עיקולים ומשכנתא בשל חובות שונים של הנתבעים. את היתרה היו אמורים התובעים לשלם עם קבלת החזקה בדירה ולא יאוחר מ-45 יום ממועד בו ימציאו הנתבעים נסח טאבו לפיו נרשמו הזכויות בדירה על שם הנתבעים וכי הדירה נקיה מכל עיקול, חוב ומשכנתא. עד היום לא המציאו הנתבעים נסח כאמור.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

07 אוגוסט 2019

ת"א 47213-03-18 ורבר ואח' נ' גולן ואח'

- 1 3. לטענת הנתבעים ההסכם הוא הסכם למראית עין, מכיוון שמטרתו היחידה היתה לגייס
2 כספים עבור הנתבעים וזאת לצורך הצלת דירתם האחרת שנתפסה על ידי כונס נכסים עקב
3 חובות רבים הרובצים על הנתבעים.
4 עוד טענו הנתבעים כי ההסכם היה מותנה בכך שאכן הם יצליחו להציל את דירתם האחרת
5 וכי אם לא יצליחו לעשות כן, יהא ההסכם בטל ומבוטל וכספם של התובעים יוחזר להם.
6
7 4. ביום 19/12/18 התקיים קדם משפט אחרון בתיק זה לפני כבוד השופט שילה.
8 בהחלטתו מאותו יום קבע כבוד השופט שילה מה הן הפלוגתאות בתובענה זו, כדלקמן:
9
10 א. האם ההסכם כולל אפשרות לנתבעים לחזור בהם אם לא יצילו את דירתם.
11
12 ב. האם ישנן הסכמות שמחוץ להסכם, המאפשרות לנתבעים בנסיבות האמורות לבטל את
13 החוזה.
14
15 ג. מוסכם בין הצדדים כי התובעים צריכים להוכיח את תביעתם, אלא שמוסכם גם כי
16 ככל שהנתבעים לא יצליחו להוכיח הסכמות כאמור בסעיפים א' ו-ב', הרי שהנתובעים
17 יזכו בתביעתם.
18
19 5. בסיכומיהם, הוסיפו וטענו הנתבעים טענות נוספות שאינן נוגעות לפלוגתאות האמורות.
20 הנתבעים טענו כי מדובר בהעלמת מס ולכן החוזה הוא בלתי חוקי וסותר את תקנת הציבור
21 ולכן אין לאכוף אותו.
22 בנוסף טענו הנתבעים כי אכיפת ההסכם אינה צודקת בנסיבות העניין מאחר שיהיה בעצם
23 האכיפה משום פגיעה בנתבעים שלא כדין וכן תהיה פגיעה שאינה מידתית בנתבעים
24 בהשוואה לנזק שיגרם לתובעים אם לא יאכף ההסכם.
25 על אף שטענות נוספות אלה אינן נזכרות בפלוגתאות האמורות בסעיף 4 לעיל, אדון בהן
26 למעלה מן הצורך.
27
28 6. לטענת התובעים ההסכם שריר וקיים, הנתבעים הפרו אותו בכך שלא הציגו נסח כאמור
29 בסעיף 8.1.3 להסכם וכן לא מסרו את כל האישורים האמורים באותו סעיף.
30 לאור הפרה זו, טוענים התובעים, כי קמה להם הזכות לדרוש את אכיפת ההסכם ומינוי בא-
31 כוחם ככונס נכסים לצורך זה.
32
33
34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

07 אוגוסט 2019

ת"א 18-03-47213-18 ורבר ואח' נ' גולן ואח'

דיון והכרעה

- 1
2
3 אקדים ואומר כי דין התביעה להתקבל.
4
5 7. התובעים הוכיחו את קיומו של ההסכם והנתבעים לא הצליחו להוכיח שכוונת הצדדים
6 היתה שונה מזו שבאה לידי ביטוי בהסכם כפי שנערך ונחתם על ידם.
7 לצורך הוכחת טענתם, הביאו הנתבעים כעדים את הנתבע עצמו, את עורך דין צבי מרגליות
8 שייצג אותם בשעת עריכת ההסכם וכן זימנו כעד מטעמם את מר שלום פרסטר שהיה
9 המתווך בעסקה.
10 לבקשת הנתבעים התרתי לבא-כוחם לחקור את מר פרסטר בחקירה נגדית למרות שהוא
11 זומן כעד מטעם הנתבעים.
12
13 8. הנתבע העיד מפורשות בעמוד 40 לפרוטוקול משורה 12 כי נכון ליום הגשת התביעה היתה
14 העסקה תקפה וכי היא בוטלה כתוצאה מהחלטה בערעור על החלטת רשם ההוצאה לפועל
15 אשר ניתנה בנובמבר-דצמבר 2018.
16 הנתבע הדגיש כי עד קבלת אותה החלטה היתה העסקה בתוקף.
17 מכאן ברור שלא מדובר, גם לגרסת הנתבע, בהסכם למראית עין או בהסכם הסותר את
18 תקנת הציבור או נגוע באי חוקיות.
19 אילו היה מדובר בהסכם למראית עין הרי שהוא לא היה תקף בשום נקודת זמן, וכך גם אם
20 היה מדובר בהסכם הנגוע באי חוקיות או בהסכם הסותר את תקנת הציבור.
21 כל הפגמים הללו שאם היו קיימים, הרי שהם היו קיימים מלכתחילה, מיום חתימת
22 ההסכם.
23 והרי ראינו שגם לגרסת הנתבע עצמו ההסכם היה תקף עד נובמבר-דצמבר 2018.
24 לכן טענות הנתבעים בדבר היות ההסכם בלתי חוקי סותר את תקנת הציבור או הסכם
25 למראית עין – נדחות בזה.
26
27 9. עוד טענו הנתבעים כי אכיפת ההסכם לא תהיה צודקת בנסיבות העניין מכיוון שאכיפה כזו
28 תיצור פגיעה שלא כדין בנתבעים ופגיעה זו לא תהיה מידתית ביחס לנזק הקטן שיגרם
29 לתובעים אם לא יאכף ההסכם.
30 טענה זו נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס עובדתי ומבלי שהדברים הוכחו כדבעי.
31 התובעים לא ערכו כל השוואה מכל מן וסוג בין הנזקים שיגרמו להם אם יאכף ההסכם לבין
32 הנזקים שיגרמו לתובעים אם לא יאכף ההסכם.
33 מכיוון שכך אני דוחה אף טענה זו.
34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

07 אוגוסט 2019

ת"א 47213-03-18 ורבר ואח' נ' גולן ואח'

10. נותר להכריע בשאלה האם כלל ההסכם אפשרות לנתבעים לחזור בהם אם לא יצילו את דירתם או האם ישנן הסכמות מחוץ להסכם המאפשרות לנתבעים בנסיבות כאלה לבטל את ההסכם.

אקדים ואומר כי הנתבע מאשר שמעולם לא ניתנה הודעת ביטול על ההסכם. ראה עדותו של הנתבע בעמוד 40 לפרוטוקול שורות 23-28.

לטענת הנתבעים כוונתם היתה להציל את דירתם האחרת ואם לא יצליחו בכך, יהיה ההסכם בטל ומבוטל.

נשאלת השאלה האם כוונה זו, על כל רכיביה, היתה ידועה לתובעים ומוסכמת עליהם. כאמור שני הצדדים היו מיוצגים בעת עריכת ההסכם.

בעניין זה העיד מטעם הנתבעים עורך דין צבי מרגליות אשר ייצג אותם בשעת עריכת ההסכם וחתימתו.

בעמוד 32 לפרוטוקול שורות 17-18 מציין עורך דין מרגליות כי הוא לא זוכר מה נאמר ומה לא נאמר לבא-כוח התובעים וכי לדעתו כתוב בהסכם תנאי שההסכם היה הצורך למכור את הדירה הגדולה.

יצוין כבר עתה כי תנאי כזה לא קיים. בהמשך עדותו מספר עורך דין מרגליות מה הייתה כוונת הנתבעים אך בעמוד 32 שורה 32 הוא מציין כי עורך דין איזק, בא-כוח התובעים, לא היא מעורב בעניין.

בהמשך מציין עורך דין מרגליות שביום חתימת ההסכם עורך דין איזק ידע על הדברים וזאת מעורך דין שלום כהן כונס הנכסים.

יצוין כי עורך דין כהן לא הוזמן למתן עדות.

בהמשך עדותו מציין עורך דין מרגליות כי עורך דין שלום כהן לא סיפר את הדברים לעורך דין איזק – עמוד 33 שורה 6.

הוא מציין באותו מקום כי עורך דין איזק ידע על כוונת הנתבעים אך אינו מציין את מקור ידיעתו.

בעמוד 33 החל משורה 8 נשאל עורך דין מרגליות האם באיזה שהוא שלב נאמר שהיה והצלת הדירה לא תצא לפועל יהא הסכם המכר מבוטל.

על כך השיב עורך דין מרגליות "זה לא היה כן או לא".

בהמשך מציין עורך דין מרגליות כי היתה הסכמה שמטרת ההסכם היא הצלת הדירה הגדולה. כאשר הוא נשאל בין מי למי היתה ההסכמה הזאת השיב "אני לא זוכר בדיוק אך אני חושב שבין כל הצדדים".

בהמשך נשאל עורך דין מרגליות האם הוא חושב שעורך דין איזק ידע, הוא משיב בשורה 20 לאותו עמוד "הוא ידע כי מישהו אמר לו, או אני או פרסטר אמרו לו".

תשובה כזו אין בה כדי להניח את הדעת.

מוסכם גם על עורך דין מרגליות כי תנאי כזה הוא תנאי חשוב בעסקה (עמוד 33 שורות 21-22).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

07 אוגוסט 2019

ת"א 47213-03-18 ורבר ואח' נ' גולן ואח'

1 אין ספק שתנאי כזה היה צריך להירשם בחוזה או לפחות להיות מובא לידיעת התובעים או
2 בא-כוחם בזמן אמת. עיינו הרואות כי עורך דין מרגליות נמנע מלומר כי הדברים נאמרו
3 במפורש לתובעים או לבא-כוחם. הוא מציין בתחילה כי מקור הידיעה של בא-כוח התובעים
4 הוא עורך דין כהן, לאחר מכן חוזר בו ואומר שמקור הידיעה הוא שלום פרסטר אך אינו
5 מעיד שהוא עצמו אמר את הדברים או שהיה נוכח כאשר הדברים נאמרו לבא-כוח התובעים
6 או שהוא באמת יודע את זהות מקור המידע.
7 מכאן עולה מפורשות כי אין כל ראיה לפיה התובעים או בא-כוחם ידעו על כוונתם הנסתרת
8 של הנתבעים.

9
10 11. כאמור, ביקשו הנתבעים להעיד את שלום פרסטר ולחקור אותו בחקירה נגדית.
11 בעמוד 48 לפרוטוקול החל מן השורה 18 מעומת שלום פרסטר עם גרסתו של עורך דין
12 מרגליות ובשורה 22 הוא מציין "ההפך הוא הנכון. אמרו לי כל הזמן אמר לי שלום תקשיב
13 הדירה הקטנה לא קשורה לדירה הגדולה אמר לי מרגליות אתה כל הזמן תהיה רגוע, אתם
14 תקבלו את הדירה..."
15 בהמשך, בעמוד 50 לפרוטוקול החל מן השורה 12 מעומת פרסטר עם גרסתו של עורך דין
16 מרגליות לפיה הוא הסביר לעורך דין איזק על מהות העסקה על כך אומר פרסטר "אני לא
17 הסברתי שם שום דבר".
18 ושוב חוזר מר פרסטר על אותה גרסה בעמוד 52 לפרוטוקול החל מן השורה 15 ועד לשורה
19 20 שם הוא משיב בשלילה לשאלה האם היו הסכמות מעבר להסכמות שבחוזה.

20
21 12. לאחר ששמעתי את העדויות אני מעדיף את גרסתו של פרסטר על גרסתו של עורך דין
22 מרגליות.
23 עדותו של מר פרסטר היתה עדות קוהרנטית, רציפה וללא לסתירות. לעומתה, עדותו של
24 עורך דין מרגליות היתה רצופת סתירות תוך שהוא משנה את גרסתו תוך כדי עדות ונמנע
25 מלומר במפורש שגרסת הנתבעים היא גרסת אמת וכי התובעים או בא-כוחם ידעו והסכימו
26 לכוונתם הנסתרת של הנתבעים וכי הוא יודע על כך מכלי ראשון, או מלציין את מקור
27 הידיעה.

28
29 13. סיכומי של דבר, שאני סבור שהתובעים הצליחו להוכיח את קיומו של ההסכם ואת הפרתו
30 על ידי הנתבעים ואת זכותם לדרוש את אכיפתו.
31 לעומת זאת, לא הצליחו הנתבעים להראות שההסכם כלל אפשרות לנתבעים לחזור בהם
32 אם לא יצילו את דירתם ואף לא הצליחו להראות קיומן של הסכמות מחוץ להסכם
33 המאפשרות לנתבעים לבטל את ההסכם.
34
35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

07 אוגוסט 2019

ת"א 47213-03-18 ורבר ואח' נ' גולן ואח'

1

2

14. לאור האמור אני מקבל את התביעה ומורה על אכיפה ההסכם.

3

אני מורה לתובעים להפקיד את יתרת התמורה בסך 480,000 ש"ח בקופת בית המשפט וכן

4

אני מורה לנתבעים למסור לתובעים את החזקה בדירה מיד לאחר ההפקדה הנ"ל וזאת

5

כאשר הדירה נקיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול או משכנתא.

6

לצורך זה אני ממנה את עורך דין דוד איזק ככונס נכסים אשר יפעל למימוש אכיפת ההסכם

7

והסרת רישום כל זכות של צד שלישי על הדירה ככל שזכות כזאת נובעת מחוב או חיוב של

8

הנתבעים.

9

יצוין כי הכוונה היא לכל חוב, עיקול או שיעבוד הרשומים על זכויות הנתבעים בדירה.

10

החובות האמורים ישולמו על ידי הנתבעים. היה והנתבעים לא יעשו זאת, יפעל כונס

11

הנכסים לתשלום החובות האמורים מתוך הסכום של 480,000 ש"ח האמור לעיל.

12

עוד אני מסמך את כונס הנכסים לפעול לרישום זכויות הנתבעים בדירה אם זכויות כאלה

13

טרם נרשמו.

14

לאחר ביצוע כל האמור ירשום כונס הנכסים את הזכויות בדירה על שם התובעים.

15

כונס הנכסים יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בכל בקשה למתן הוראות.

16

17

15. הנתבעים ישלמו לתובעים את הוצאות המשפט ואת שכר טרחת עורך דינם, בסכום כולל של

18

30,000 ש"ח אשר ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

19

בחרתי לחייב את הנתבעים בסכום הוצאות נמוך מן המקובל, לאור מצוקתם ומצבם

20

הכלכלי הקשה.

21

22

23

24

25

26

27

ניתן היום, ו' אב תשע"ט, 07 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

28

אברהם יעקב, שופט עמית

29

30

31

32