



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

התובע והנתבע שכנגד: אייל הרינג
ע"י ב"כ עו"ד רוני רוזנבלט

- נגד -

הנתבעים והתובע שכנגד: 1. יחיעם בן יהודה
2. נמרוד בן יהודה
ע"י ב"כ עוה"ד עופר בן ארי

פסק-דין

- 1
2 1. התביעה שלפני עניינה עסקת מכר באשר לדירת מגורים, הנמצאת ברח' חטיבת כרמלי 41
3 חיפה, הידועה כגוש 11212 חלקה 1, תת חלקה 14, ושהינה בשטח של 40 מ"ר (להלן:
4 "הדירה").
5
6 בהקשר לדירה זו, הוגשה התביעה במסגרתה עתר התובע לקבלת פסק-דין הצהרתי, המורה
7 על אכיפת הסכם המכר, מסירת החזקה בדירה לידי ומינוי בא-כוחו ככונס נכסים לצורך
8 תפיסת החזקה בדירה ורישום הבעלות על-שמו בלשכת רישום המקרקעין, בעוד שבתביעה
9 שכנגד עתר הנתבע 1 לקבלת פסק-דין הצהרתי המורה על ביטול הסכם המכר, וביטול הערת
10 האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין לטובת התובע.
11
12 יש לציין, כי בהחלטה מתאריך 7/6/18 נמוק הסעד הכספי שהתבקש במסגרת התביעה
13 שכנגד, ונותר הסעד הצהרתי בלבד.
14
15 הצדדים
16
17 2. התובע בתביעה העיקרית שהינו הנתבע בתביעה שכנגד, מר אייל הרינג (להלן: "אייל"),
18 התקשר בהסכם מכר לרכישת הדירה עם מי שהיה רשום כבעל הדירה בלשכת רישום
19 המקרקעין במועד עריכת עסקת הסכם המכר בתאריך 12/5/11, מר חנן בן יהודה.
20
21 3. מר חנן בן יהודה נפטר בתאריך 28/6/11, כחודש וחצי לאחר עריכת הסכם המכר בהתייחס
22 לדירה (להלן: "המנוח בן יהודה" או "המנוח").



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1 הנתבעים בתביעה העיקרית מר יחיעם בן יהודה (שהינו התובע בתביעה שכנגד) (להלן: 4
2 "יחיעם") ומר נמרוד בן יהודה (להלן: "נמרוד"), הינם אחים, בניו של המנוח בן יהודה.
3
4 יחיעם ונמרוד הינם יורשיו של המנוח בן יהודה בחלקים שווים, בהתאם לצו ירושה
5 מתאריך 10/4/13, שניתן על-ידי הרשמת לענייני ירושה בחיפה בתיק מספר 57518.
6

העדים

7
8
9 5. אייל העיד בעצמו ותמך עדותו בעדות חברו מר שמעון זנקו וכן זימן לעדות את עו"ד
10 קליקה.
11 הנתבעים יחיעם ונמרוד העידו וכן זימנו כעד מטעמם את עו"ד גלעד ישעיהו.
12

רקע עובדתי

13
14
15 6. בתאריך בלתי ידוע, בטרם חתמו הצדדים על הסכם המכר ועל הסכם השכירות, כפי
16 שיפורט בהמשך, חתמו אייל ויחיעם על זכרון דברים (צורף כנספח 5.1 לתצהיר אייל).
17
18 בזכרון דברים זה צוין כי יחיעם הינו מיופה-כוח של המנוח בן יהודה, וכן צוין כי התשלום
19 עבור רכישת הדירה יהא 280,00 ₪, כאשר סכום של 10,000 ₪ הופקד בנאמנות עד לחתימה
20 על חוזה המכר בחברת התיווך "רימקס".
21
22 עוד צוין בזכרון הדברים, כי מוכר הדירה ישאר בדירה כשוכר לתקופה של 48 חודשים
23 מתאריך 1/6/11, ובתמורה לכך יקווז סך של 90,000 ₪ מהתמורה שמוכר הדירה אמור
24 לקבל בגין מכירת הדירה, כך שבסופו של דבר הקונה ישלם למוכר סכום של 190,000 ₪.
25
26 הצדדים התחייבו לחתום על חוזה מכר אצל עו"ד בתוך 14 יום מחתימת זכרון הדברים,
27 וצוין כי מועד מסירת הדירה לקונה יהא לא יאוחר מיום תשלום הסך של 190,000 ₪.
28
29 עוד הוסכם בין הצדדים, כי הם ישאו בשווה בשכר טרחת עורך-הדין ובדמי התיווך.
30
31 בזכרון הדברים קיימת הערה, כי העיסקה מותנית בבדיקה משפטית של הנכס על-ידי עו"ד
32 מטעם הקונה.
33



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 המתווך שתיווך בעיסקה - מר משה שגב, אישר כי קיבל שיק על סך 10,000 ₪ בנאמנות
2 להבטחת ביצוע העיסקה, תוך שצוין באישורו של המתווך, כי המדובר ב: "הבטחת ביצוע
3 עסקת קניית הדירה ברחוב חטיבת כרמלי 41... של (יחיעם) חנן בן יהודה".
4
5 עוד התחייב המתווך, כי אם העיסקה לא תבוצע יוחזר השיק לאייל.
6
7 .7 בתאריך 12/5/11 נחתם הסכם המכר בהתייחס לדירה בין המנוח בן יהודה כמוכר הדירה
8 לבין אייל כקונה הדירה.
9
10 בהתאם להסכם המכר, הצהיר המנוח בן יהודה כי המדובר בדירה הנקיה מכל הערה שעבוד
11 וכדומה, למעט הערת אזהרה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין מתאריך 13/4/10,
12 שמהותה הימנעות מעשיית עיסקה, ומוטב האזהרה הינו יחיעם.
13
14 עולה מהאמור לעיל כי המנוח בן יהודה לא יכול היה לחתום עסקת מכר של הדירה בלא
15 הסכמת יחיעם.
16
17 על הסיבות לקיומה של הערה זו, קיימות גרסאות שונות של הצדדים, האם ההערה נרשמה
18 מאחר והמדובר בפועל בדירה של יחיעם, שנרשמה על-שם אביו המנוח בן יהודה, על-מנת
19 להבריח הנכס, ועל-מנת לא לרושמו על-שם יחיעם, או שההערה נרשמה מאחר והמנוח בן
20 יהודה היה אדם מבוגר, ובנו יחיעם חשש שמאן דהוא ינצל עניין זה על-מנת לרכוש ממנו
21 את הדירה בתנאים מקפחים.
22
23 .8 הדירה היתה אמורה להימסר לאייל בתאריך 27/6/11, לאחר תשלום מלוא התמורה עבור
24 הדירה, כאשר בין הצדדים סוכם כי מחיר הדירה יהא 280,000 ₪, וסכום זה היה אמור
25 להיות משולם למנוח בן יהודה באופן הבא:
26
27 א. סך של 28,000 ₪ שולמו על-ידי אייל במעמד חתימת החוזה, ולאחר תשלום זה
28 היה אייל זכאי כי תירשם הערת אזהרה לטובתו, ובמקביל תימחק הערת האזהרה
29 הרשומה לטובת יחיעם.
30
31 ב. יתרת מחיר הדירה בסך של 252,000 ₪ היתה אמורה להיות משולמת למנוח בן
32 יהודה או בחלקה לידי ב"כ המוכר בנאמנות, וזאת במועד מסירת החזקה בדירה,
33 שאמורה היתה להתבצע ב-27/6/11.
34



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 במעמד מסירת החזקה בדירה, היה אמור המנוח בן יהודה למסור לאייל או לב"כ הצדדים
2 אישורי מיסים שונים נדרשים לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
3
4 עיין לעניין זה בסעיף 5.1.2 להסכם המכר.
5
6 9. במסגרת הסכם המכר, צוין כי עו"ד ברוך קליקה (להלן: "עו"ד קליקה") מייצג את שני
7 הצדדים בעסקת המכר (עיין סעיף 5.3 וסעיף 10.1 להסכם המכר), והוא מונה על-ידי שני
8 הצדדים לטפל בהגשת המסמכים הנדרשים לרשויות המס, לקבל את האישורים הנדרשים
9 שעל המנוח בן יהודה להציג לרשויות המס, ולטפל ברישום הזכויות על-שם אייל.
10
11 בהסכם המכר צוין כי אם עד למועד מסירת החזקה לא יימסרו כל האישורים הנדרשים
12 לאייל, הרי על אייל להפקיד בידי עו"ד קליקה מתוך יתרת מחיר הדירה, כמפורט בסעיף
13 5.1.2 סכום של 40,000 ₪ להבטחת המצאת האישורים, ותשלום לעו"ד קליקה ייחשב
14 כתשלום למוכר-המנוח בן יהודה.
15
16 10. בסעיף 5.5 להסכם המכר צוין כי המנוח בן יהודה יודע שלצורך ביצוע תשלומי הקונה-אייל,
17 בהתאם להסכם המכר, ייטול הקונה הלוואה מבנק למשכנתאות, ולכן המוכר מתחייב
18 לחתום לבקשת הקונה על התחייבות לרישום משכנתא, ועל בקשה לרישום משכון, ועל
19 המסמכים המקובלים הנדרשים לרבות מסמכי רישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין
20 ההלוואה שייתן הבנק.
21 שיק בנקאי בגובה מלוא סכום ההלוואה אמור היה לעבור לבנק ישירות למוכר-המנוח בן
22 יהודה.
23
24 11. שני הצדדים היו אמורים לחתום במעמד חתימה על הסכם המכר על יפוי-כח בלתי חוזר
25 על-פיו הם ממנים את עו"ד קליקה לפעול בכל הקשור בהסכם המכר, לרבות רישום הדירה
26 על-שם אייל, וביטול הערות האזהרה עקב הפרת חוזה, ככל שיהיה בכך צורך.
27
28 בהסכם צוין מפורשות, כי עו"ד קליקה לא ישתמש בייפוי-הכוח שניתן לו על-ידי המנוח בן
29 יהודה לצורך ביטול הערת האזהרה או המשכון, אלא במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה
30 יסודית של החוזה, וכאשר המדובר ב"הפרה יסודית שלא תוקנה תוך 14 יום מיום
31 שנמסרה לקונים דרישה בכתב לתיקונה, שהיא מלווה בתצהיר המוכרים המציינת
32 עובדות הפרת החוזה על-ידי הקונים".
33



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 עוד צוין בהסכם, כי על עו"ד קליקה להודיע לאייל על כוונתו למחוק את הערת האזהרה
2 הרשומה לטובתו 14 יום לפני שהוא עושה כן, ומחיקת הערת האזהרה תיעשה רק בכפוף
3 לביטול חוזה ולהשבת הכספים שקיבל המוכר עד ליום הביטול בקיזוז סכום הפיצוי
4 המוסכם.
5
6 רישום הדירה על-שם אייל היה אמור להתבצע רק לאחר תשלום מלוא התמורה בגין
7 הדירה.
8
9 12. בהסכם המכר נקבע איזו הפרה תיחשב כהפרה יסודית, נקבע פיצוי מוסכם בשיעור 10%
10 מהתמורה עבור הדירה, אשר יגיע לצד המקיים את ההסכם מהצד המפר את ההסכם, ככל
11 שהמדובר בהפרה יסודית, שבעקבותיה בוטל ההסכם.
12
13 בסעיף 9.4 להסכם נקבע:
14 **"לא יעשה צד שימוש בזכותו לבטל את החוזה, אלא לאחר ששלח לצד**
15 **שכנגד מכתב התראה ובו דרש לתקן את ההפרה והצד השני לא תיקן את**
16 **ההפרה תוך 14 ימים מיום משלוח מכתב ההתראה".**
17
18 עוד נקבע כי איחור במסירת החזקה של עד 7 ימים לא ייחשב כהפרה, והוא הדין באשר
19 לאיחור בתשלום של עד 7 ימים, שלא ייחשב כהפרה.
20 נקבע כי איחור בתשלום מעל 21 יום ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
21
22 13. במעמד החתימה על הסכם המכר, שילם אייל למנוח בן יהודה 28,000 ₪, והמנוח בן יהודה
23 חתם על יפוי-כוח בלתי חוזר, במסגרתו מונה עו"ד קליקה לבצע כל פעולה בקשר לדירה,
24 בכל הקשור במכירה לאייל.
25
26 ביפוי-הכוח צוין כי מיופה הכוח יהא רשאי גם לחתום על התחייבות הנהוגה בבנקים
27 למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא שבדעת אייל (המכונה ביפוי-הכוח כ"צד ג") לקבל
28 לצורך רכישת הדירה.
29
30 ביפוי-הכוח אף צוין כי:
31 **"יפוי-כוח זה הוא בלתי חוזר וישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את**
32 **יורשיי הואיל וניתן בתמורה ותלויים בו זכויות צד ג'..."**
33
34
35 14. במועד בו נחתם הסכם המכר ב-12/5/11, חתם אייל על הסכם נוסף, שהינו הסכם שכירות
36 בלתי מוגנת, ואשר במסגרתו התחייב אייל להשכיר את הדירה לחנן ויחיעם בן יהודה



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1 לתקופה של 48 חודשים, החל מ-1/6/11 ועד 1/6/15 (חנן ויחיעם בן יהודה מוגדרים בהסכם
2 השכירות בתור "השוכר").

3
4 הצדדים בפועל להסכם השכירות הינם אייל ויחיעם, הגם שצוין תחת שם השוכר כי
5 המדובר בחנן ויחיעם בן יהודה, אלא שנראה כי רק יחיעם בן יהודה חתם על הסכם
6 השכירות, והמנוח בן יהודה לא חתם על הסכם השכירות.
7 יתר על כן, בשונה מזכרון הדברים שבו מופיע יחיעם כמיופה-כוח של אביו המנוח בן יהודה,
8 הרי בהסכם השכירות הבלתי-מוגנת לא צוין כי יחיעם הינו מיופה-כוחו של המנוח בן
9 יהודה.

10
11 לא ברור מכוח מה יכול היה יחיעם לחתום בשם אביו, מבלי לציין כי הוא פועל על סמך
12 יפוי-כוח, ככל שאכן פעולתו התבססה על יפוי-כוח, והכוונה לאותו יפוי-כוח מ-4/2/10
13 שצורף כנספח ב' לתצהיר יחיעם.

14
15 עוד ובנוסף יש לציין, כי הגם שמדובר בהסכם שכירות שנחתם באותו תאריך בו נחתם
16 הסכם המכר, הרי הסכם זה לא נעשה בליווי או בנוכחות עו"ד.

17
18 בהסכם השכירות צוין כי דמי השכירות החודשיים בסך של 1,875 ₪ לחודש לתקופה של
19 48 חודשים יקוזזו מראש ממחיר הדירה, שאמור לקבל המנוח בן יהודה לפי חוזה מכירת
20 הדירה מתאריך 12/5/11, דהיינו-יבוצע קיזוז של 90,000 ₪.

21
22 בתום תקופת השכירות של 48 חודש, היו השוכרים אמורים לפנות את הדירה.

23
24 15. בתאריך 19/5/11, שבוע לאחר החתימה על הסכם המכר, הנפיק בנק הפועלים בע"מ, אגף
25 משכן, מסמכים שונים, שהיה צורך כי המנוח בן יהודה יחתום עליהם, על-מנת שאייל יקבל
26 הלוואה מבנק הפועלים, בהקשר לרכישת הדירה (המסמכים צורפו כנספח 6 לתצהיר אייל).

27
28 המסמכים כללו:

29 כתב התחייבות/רישום משכנתא לצורך הסכמת הבנק ליתן לאייל הלוואה בסך 195,000
30 ₪, וכן בקשת הבנק לרישום הערת אזהרה על המקרקעין, בהתייחס להלוואה זו;
31 אישור המוכר לגבי תשלום על חשבון מחיר הנכס, וכן פרטי חשבון לזיכוי והעברת הכספים;
32 הוראה בלתי חוזרת להעברת הכספים לצד ג';
33 יפוי-כוח נוטריוני בלתי-חוזר;



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 טופס הוראה לחיוב חשבון בנק, המתייחס לחיוב חשבוננו של אייל בבנק לאומי לישראל
2 בע"מ (הטופס הונפק על-ידי בנק הפועלים ב-19/5/11, ונחתם על-ידי בנק לאומי ב-1/6/11);
3 כמו-כן, הוצאה בקשה להערכת שווי הדירה לשמאי מקרקעין.
4
5 מהמסמכים שצורפו נחזה כי המנוח בן יהודה חתם על המסמכים, כאשר במסמך שעניינו
6 אישור המוכר לגבי תשלום מחיר הנכס, מופיעה חתימה של המנוח בן יהודה מ-22/6/11,
7 אולם המסמך לא מולא במלואו, שכן לא צוין בו מה הסכום ששולם למנוח בן יהודה עבור
8 הנכס.
9 חתימתו של המנוח בן יהודה לא אומתה על-ידי עו"ד או פקיד בנק, כפי שנדרש במסמכים.
10
11 דהיינו, המדובר היה במסמכים שלא ניתן היה לקבל ההלוואה על-פיהם, מאחר ולא מולאו
12 במלואם כנדרש, ואין אימות חתימה על-ידי עו"ד.
13
14 עולה מהחתימות, כי בתאריך 22/6/11 הגיע אייל לביתו של המנוח בן יהודה על-מנת
15 להחתים אותו על מסמכי ההלוואה, וזאת על-מנת לקדם את ביצוע העסקה.
16
17 בתאריך 25/5/11 נרשמה הערת אזהרה על הדירה לטובת אייל. 16
18 באותו יום אף דווחה עסקת המכר לרשויות המס.
19
20 בתאריך 16/6/11 הונפק על-ידי מיסוי מקרקעין חיפה שובר לתשלום מס רכישה בסך של
21 14,005 ₪, והודעת שומה זמנית באשר לפטור מתשלום מס רכוש (עיין-ת/10).
22
23 מהמסמכים ת/10 עולה כי במועד החתימה על הסכם המכר חתם המנוח בן יהודה על בקשה
24 לפטור ממס שבח, ועל דווח על עסקת מכר הדירה בשווי של 280,000 ₪, וכי עו"ד קליקה
25 פעל באופן מיידי לאחר העסקה על-מנת לדווח עליה לרשויות המס.
26
27 בכל הקשור לתשלום מס רכוש על-ידי אייל-רוכש הדירה, עניין זה הוסדר בהסדר תשלומים
28 אליו הגיע אייל עם רשויות המס, ועל-פיו אמור היה להיות משולם מס הרכישה בשישה
29 תשלומים במהלך שנת 2012 (עיין במכתב מיסוי מקרקעין מ-20/2/12 אשר צורף כנספח 17
30 לתצהיר אייל).
31
32 בתאריך 19/6/13 ניתן אישור לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין על-ידי אגף מיסי
33 מקרקעין (עיין בנספח א' לכתב התביעה שכנגד).
34 בתאריך 28/6/11 נפטר המנוח בן יהודה. 17



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1
2 18. בתאריך 2/10/11 ערך שמאי המקרקעין מר שי כהן, שומה לצורך הערכת ערך הדירה
3 בהתאם לפנייה שנעשתה אליו מטעם בנק הפועלים, וזאת לצורך מתן ההלוואה.
4
5 בשומה צוין, כי בתאריך 25/9/11, דהיינו-לאחר פטירת המנוח בן יהודה, ביקר השמאי מר
6 פבלו קושניר בנכס, וכי מי שהציג לו את הדירה היה יחיעם, שזוהה על-פי ת"ז ושנמסר
7 לשמאי שהוא בנו של המנוח בן יהודה.
8 עולה בבירור מהתנהלות זו, כי גם לאחר פטירת המנוח בן יהודה סברו אייל ויחיעם כי
9 העסקה בעינה עומדת, והגם שלא הוצא עדיין צו ירושה, איפשר יחיעם לשמאי מטעם הבנק
10 לראות את הדירה לצורך הכנת שומה.
11
12 יחיעם לא הראה לשמאי את הסכם השכירות שבין הצדדים, וצוין מפורשות בשומה "כי
13 לא הוצג הסכם שכירות בין הצדדים, על הגורם המשעבד לוודא מהות זכויות המחזיק
14 בנכס טרם הקצאת אשראי".
15
16 19. בתאריך 3/12/12 הגישו יחיעם ונמרוד בקשה לרשם לענייני ירושה לצורך הוצאת צו ירושה,
17 בקשר לעיזבון המנוח בן יהודה (נ/4).
18
19 עוד קודם להגשת הבקשה להוצאת צו ירושה, נתבקש מינוי מנהל עיזבון זמני לעיזבון
20 המנוח בן יהודה, ובתאריך 17/6/12 ניתן על-ידי כ"ב' השופטת אספרנצה אלון בבית-משפט
21 לענייני משפחה בחיפה בתיק 3743-04-12, צו למינוי מנהל עיזבון זמני, ובו צוין כי נוכח
22 עמדת ב"כ היועמ"ש ונוכח הסכמת שני בניו של המנוח-יחיעם ונמרוד, הוחלט למנות את
23 עו"ד גלעד ישעיהו כמנהל עיזבון זמני של עזבון המנוח חנן בן יהודה ז"ל.
24
25 עוד צוין כי יש להגיש בקשה לצו ירושה בתוך 60 יום (צו ירושה התבקש רק לאחר מספר
26 חודשים ולא בתוך 60 יום).
27
28 יש לציין כי בבקשה למינוי מנהל עזבון זמני, נטען על-ידי יחיעם ונמרוד כי הצורך במינוי
29 מנהל עזבון הינו מאחר והירשים טרם הגישו בקשה לצו ירושה, והם מעוניינים לגבש
30 ביניהם הסכם, שעדיין לא הושג, אולם בינתיים יש צורך בהגשת שתי תביעות משפטיות
31 בנוגע לשתי עסקאות מקרקעין שעשה המנוח בן יהודה, ושלטענת יחיעם ונמרוד הופרו,
32 אלא שצוין שבאחת העסקאות טוען רוכש הדירה כי חסרה חתימה של המנוח לצורך נטילת
33 הלוואה מובטחת במשכנתא למימון רכישת הדירה, ועל כן אין הוא משלם את יתרת
34 התמורה עבור הדירה.



29 ביולי 2019

ת"א 29358-11-17 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1
2 עולה מהאמור לעיל (עיין נ/2), כי יחיעם ונמרוד היו מודעים למצב העיסקה ולא פעלו בשנת
3 2013, לרבות לא באמצעות מנהל העיזבון שמונה, על-מנת להביא לביטול העיסקה.
4
5 בתאריך 10/4/13 הוצא צו ירושה, הקובע כי עזבון המנוח בן יהודה, אשר נפטר ב-28/6/13,
6 יחולק בשווה בין בניו-יחיעם ונמרוד.
7
8 20. ימים ספורים לפני הוצאת צו הירושה, בתאריך 30/3/13, הוכרז יחיעם כחייב מוגבל
9 באמצעים, בהתאם להחלטת רשמת ההוצאה לפועל, הגב' דואני בהירי.
10 במועד הכרזתו של יחיעם כחייב מוגבל באמצעים, שווי חובותיו, בהתאם לתיקים שהיו
11 פתוחים בהוצל"פ, עמד על סך של כ-203,099 ₪.
12
13 21. לטענת יחיעם ונמרוד, עוד בטרם מונה מנהל עזבון זמני ובטרם ניתן צו ירושה, נשלח
14 בתאריך 19/9/11 על-ידי עו"ד גלעד ישעיהו מכתב לאייל, המתריע על-כך שלא שולמה מלוא
15 התמורה עבור הדירה עד לתאריך 27/6/11, והמדובר בהפרה יסודית, ובמכתב, כך נטען,
16 צוין כי יש כוונה להגיש כנגד אייל תביעה לאכיפה של הסכם המכר, ולקבלת הפיצוי
17 המוסכם.
18
19 נוסח המכתב צורף כנספח ג' לכתב ההגנה, ונטען כי נשלח בדואר רשום, אולם לא ברור
20 מהנספח באיזה תאריך נשלח הדואר הרשום, וגם אין אישור על קבלתו.
21
22 אייל טוען כי לא קיבל כלל מכתב זה (עיין עמ' 45 ש' 27-30 לפרוטוקול).
23
24 מעבר לאמור לעיל, יש לציין כי וודאי שמכתב זה אינו בגדר הודעת ביטול, וכי גם לאחר
25 מכתב זה, שאין ראיה שאייל קיבלו, איפשר יחיעם לשמאי מקרקעין מטעם הבנק להיכנס
26 לדירה לצורך עריכת שומה, והמכתב מצביע על רצון לאכוף את ההסכם ולא לבטלו.
27
28 22. בתאריך 19/10/11 שלח עו"ד גלעד ישעיהו מכתב לעו"ד קליקה, בקשר לעסקת המכר של
29 הדירה, ובמכתב נכתב כי קיימת הפרה יסודית של הסכם המכר, שכן לא שולמה יתרת
30 התמורה שהיתה אמורה להשתלם ב-27/6/11, ולכן ניתנה הוראה לעו"ד קליקה לא לבצע
31 העברת זכויות מהמוכר-המנוח בן יהודה לקונה-אייל, עד לקבלת הודעה אחרת ממרשו של
32 עו"ד גלעד ישעיהו-יחיעם.
33
34 עו"ד קליקה אישר בחתימתו את קבלת המכתב ב-27/10/11.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-11 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1
2 יש לציין כי עו"ד גלעד ישעיהו לא טרח לעדכן את עו"ד קליקה במכתב זה שהמנוח בן יהודה
3 - בעל הדירה, נפטר.
4 אין גם אינדיקציה אחרת שמאן דהוא הודיע לעו"ד קליקה בסמוך לאחר פטירת המנוח בן
5 יהודה, על הפטירה.
6
7 .23 הגם שצו הירושה ניתן בתאריך 10/4/13, אין ראייה כי יחיעם ונמרוד דווחו על הוצאתו
8 לעו"ד קליקה או לאייל.
9
10 לפחות לכאורה נראה כי לאחר מתן צו הירושה, ולאחר שבתאריך 19/6/13 ניתן אישור של
11 אגף מיסוי מקרקעין לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין, יכולים היו הצדדים להביא
12 העסקה לידי סיום, אולם הם לא עשו כן.
13
14 .24 בתאריך 20/12/15, פנה יחיעם לעו"ד קליקה בבקשה לקבל ממנו את יפוי-הכוח הבלתי
15 חוזר שנחתם במעמד חתימת הסכם המכר, וציין כי הוא שולח העתק מפנייתו זו לעו"ד
16 גלעד ישעיהו וללשכת עוה"ד בחיפה.
17
18 לטענת יחיעם, בתאריך 27/4/16 נשלח מכתב לעו"ד קליקה, שצורף כנספח ה' לכתב ההגנה,
19 ושבנו נטען כי אייל הפר את הסכם המכר הפרה יסודית, וכי יחיעם מוכן לאפשר לאייל
20 לרכוש את הנכס ולהשלים את התמורה, בערכה של הדירה כיום, דהיינו בשנת 2016, כפי
21 שייקבע על-ידי שמאי מוסמך, ולחלופין-מבקש יחיעם מעו"ד קליקה לפעול על-פי יפוי-
22 הכוח ולמחוק את הערת האזהרה על-מנת לאפשר את מכירת הדירה לצד ג'.
23
24 אין במכתבים אלה ציון העובדה כי המנוח בן יהודה נפטר, אין פירוט כי הוצא צו ירושה,
25 ואין פירוט מה חלקו של יחיעם בעזבונו המנוח.
26
27 יחיעם אף טען כי שלח פניה ב-14/9/16 לוועדת האתיקה של לשכת עורכי-הדין בחיפה,
28 וליו"ר הלשכה עו"ד תמי אולמן, אלא שעו"ד קליקה העיד כי מעולם לא קיבל פניה מוועדת
29 האתיקה של לשכת עורכי-הדין בחיפה (עיין עמ' 19 ש' 24-25 לפרוטוקול).
30 אין גם פירוט של תשובה כל שהיא שקיבל יחיעם מוועדת האתיקה או מיו"ר לשכת עורכי-
31 הדין, אם אכן פנייתו התקבלה בלשכת עורכי-הדין בחיפה.
32
33 .25 בתאריך 23/11/16 פנה אייל ליחיעם בהודעת ווטסאפ, וביקש לשלם את יתרת התמורה
34 עבור הדירה ולהעביר את הבעלות בדירה על שמו.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 בתאריך 24/11/16 השיב יחיעם לאייל, כי עליו לפנות לעו"ד קליקה (יחיעם לא השיב לאייל,
2 כי ביטל בעבר את עסקת המכר או כי העסקה מבוטלת), כך שגם הוא לא ראה את העיסקה
3 כמבוטלת באותה עת.
4
- 5 26. רק בתאריך 15/8/17, למעלה מ-6 שנים לאחר פטירת המנוח בן יהודה, ולמעלה מ-4 שנים
6 לאחר שהוצא צו הירושה אשר קבע כי יחיעם ונמרוד יורשים בחלקים שווים את המנוח בן
7 יהודה, חתמו יחיעם ונמרוד על הסכם לחלוקת העזבון ביניהם (נספח א' לכתב ההגנה).
8 בהתאם להסכם זה, המנוח היה הבעלים או החוכר של שלוש דירות בחיפה, ונמרוד הסתלק
9 מחלקו בשלוש דירות אלה ללא תמורה לטובת יחיעם, והסכים ששלוש דירות אלה יירשמו
10 על שמו של יחיעם.
11 בהסכם צוין כי הסתלקות זו נעשתה ללא תמורה כספית.
12 הסכם זה לא הוגש לאישורו של בית משפט ולא ניתן לו תוקף על ידי בית משפט. יחיעם
13 ונמרוד אף לא ביקשו לאור הסכם זה, לתקן את צו הירושה כפי שהוצא בשנת 2013.
14 עוד ובנוסף אציין כי רישום הבעלות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ממשיך להיות על-
15 שם המנוח בן יהודה והדירה אינה רשומה על-שם יחיעם.
16 בנסיבות אלה כאשר הסכם המכר הינו עם המנוח בין יהודה, צו הירושה מחלק את עיזבון
17 המנוח בן יהודה בשווה ליחיעם ולנמרוד וצו זה לא תוקן ואין תוקף של פסק-דין להסכם
18 חלוקת העיזבון, לא ניתן לומר כי אייל היה צריך לשלם את מלוא יתרת התמורה אך ורק
19 ליחיעם.
20 הסכם חלוקת העזבון, שלא אושר, והעדר תיקון צו הירושה, מאפשרים להתייחס להסכם
21 זה כעסקה במקרקעין בין שני האחים, שלא ידוע אם דווחה לרשויות המס.
22
- 23 לא ניתן לבית-המשפט הסבר מניח את הדעת מדוע ההסתלקות מחלקו של נמרוד באותן
24 דירות שהיו בבעלות אביו המנוח בן יהודה, נעשתה למעלה מ-4 שנים לאחר הוצאת צו
25 הירושה, והאם דירות אלה נרכשו למעשה מלכתחילה על-ידי יחיעם, ורק נרשמו על-שם
26 האב.
27
- 28 27. בתאריך 23/8/17 פנה יחיעם לעו"ד קליקה בהודעת ווטסאפ, ובה ביקש לבטל את הסכם
29 המכר עם אייל, וכן ביקש מעו"ד קליקה להוציא מכתב לאייל באשר לביטול העסקה.
30
- 31 מחלופת הודעות הווטסאפ, אשר צורפו באופן חלקי על-ידי הנתבעים ובאופן מלא על-ידי
32 עו"ד קליקה-עיינין/ת14, עולה כי עו"ד קליקה הבהיר ליחיעם שהסכם המכר נחתם מול
33 המנוח בן יהודה, ושאל את יחיעם האם המנוח בן יהודה עדיין בין החיים, ורק אז לראשונה



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 עדכן יחיעם את עו"ד קליקה כי המנוח בן יהודה נפטר, וכי ניתן צו ירושה באשר לאופן
2 חלוקת העיזבון.
3
4 עו"ד קליקה שלח ליחיעם כקובץ העתק מהמכתב שהוא עומד לשלוח לתובע, וביקש את
5 אישורו של יחיעם למשלוח המכתב, וכן ביקש מיחיעם לשלוח לו העתק מצו הירושה (עיין
6 גם עמ' 22 ש' 8-10 לפרוטוקול).
7
8 יחיעם אישר בהודעת ווטסאפ חוזרת לעו"ד קליקה, לשלוח את המכתב לאייל.
9
10 .28 בתאריך 24/8/17 נשלח מכתב התראה מעו"ד קליקה לאייל, בטרם ביטול הסכם המכר,
11 ובטרם מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת אייל.
12
13 במכתב זה צוין על-ידי עו"ד קליקה, כי יחיעם, שהינו היורש החוקי של המנוח בן יהודה,
14 פנה אליו והודיע לו כי בניגוד להוראות הסכם המכר, לא שילם אייל את מלוא התמורה
15 למנוח בעבור הדירה.
16 במכתבו של עו"ד קליקה ניתנה לאייל אורכה של 14 יום על-מנת לתקן את ההפרה, וצוין
17 כי במידה וההפרה לא תתוקן, אזי יחיעם מודיע על ביטול ההסכם, ומחיקת הערת
18 האזהרה, שנרשמה לטובת אייל בלשכת רישום המקרקעין.
19
20 .29 בתאריך 3/9/17 השיב אייל לעו"ד קליקה, וביקש כי לא תימחק הערת האזהרה הרשומה
21 על-שמו, ובנוסף ביקש אייל להעביר למשרד בא-כוחו את פרטי חשבון הנאמנות אשר יפתח
22 עו"ד קליקה על שמו, וכי הוא יעביר לחשבון זה את יתרת התמורה, תחת מחאה, כנגד
23 קבלת החזקה הבלעדית בדירה (יש טעות בתאריך, אולם המכתב הינו מ-3/9/17 ולא
24 3/8/18).
25
26 בתאריך 5/9/17 השיב עו"ד קליקה על המכתב, כאשר התשובה ניתנה לעו"ד רוזנבלט, בא-
27 כוחו של אייל.
28
29 עו"ד קליקה ציין כי כל האמור במכתבו לאייל נרשם לפי הדברים שנמסרו לו על-ידי יחיעם,
30 שהינו היורש של המנוח בן יהודה, שמכר את הדירה, והאמור במכתב מהווה הודעה של
31 המוכר בלבד.
32 עו"ד קליקה ציין כי אין לו ידיעה ביחס למצב העובדתי, ובאשר לאירועים שהתרחשו בין
33 הצדדים לאחר מועד חתימת הסכם המכר במשרדו של עו"ד קליקה בשנת 2011.
34



29 ביולי 2019

ת"א 29358-11-17 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 עו"ד קליקה אף הבהיר, כי מאחר וייצג את שני הצדדים בעסקת המכר, ברור שאין ביכולתו
2 לייצג את מי מהם במחלוקת הקיימת ביניהם כיום ובהליכים המשפטיים ביניהם, ולכן על
3 כל אחד מהצדדים לפנות לעו"ד מטעמו.
4
5 עו"ד קליקה ציין, כי לאור טענתו של אייל, שהוא לא הפר את הסכם המכר, הרי עו"ד
6 קליקה לא יפעל עד לקבלת צו שיפוטי שיורה לו כיצד עליו לפעול בהקשר לעסקת המכר.
7
8 עוד ובנוסף ציין עו"ד קליקה, כי הוא העביר את תשובתו של אייל לידיעת יחיעם, יורש
9 המנוח.
10
11 אייל פנה פעם נוספת לעו"ד קליקה, תוך שהוא עומד על זכותו החוזית להעביר לעו"ד
12 קליקה כבא כוחם של שני הצדדים על-פי הסכם המכר, את יתרת התמורה בגין הדירה,
13 וביקש פעם נוספת כי עו"ד קליקה יפתח חשבון נאמנות אליו יוכל אייל להפקיד את הכסף.
14
15 בנוסף ביקש אייל כי יועברו לו אישורי רשויות המס ואישורי העיריה שהוצאו בהתייחס
16 להסכם המכר.
17
18 בתאריך 11/9/17 שלח אייל מכתב לעו"ד קליקה, ובו צילום המחאה פתוחה, שנטען כי
19 הופקדה בידי בא-כוחו של אייל, לצורך תשלום יתרת התמורה עבור הדירה, וזאת תחת
20 מחאה.
21 אין המדובר בהמחאה אישית של אייל, אלא בהמחאה של חברת "טרייד-אפ (ש.א.ג.).
22 בע"מ".
23
24 בתאריכים 18/9/17 ו-16/10/17 נעשו פניות נוספות של אייל לעו"ד קליקה, בנסיון ליצור
25 עמו קשר, ובתאריך 5/11/17 השיב עו"ד קליקה לפניות אייל.
26
27 עו"ד קליקה צירף לתשובתו מ-5/11/17 את תגובת יחיעם מתאריך 2/11/17, ממנה עולה כי
28 יחיעם אינו מוכן להשלים את העסקה, ומעוניין לבטל את העסקה ולמחוק את הערת
29 האזהרה שנרשמה לטובת אייל.
30
31 באותו מכתב של יחיעם מ-2/11/17, ציין יחיעם כי אייל לא שילם דבר מעבר לסכום ששולם
32 במעמד חתימת הסכם המכר, ואשר עמד על סך של 10% משווי הדירה, ולטענתו של יחיעם
33 הוא פנה במשך השנים לאייל על-מנת שזה האחרון יקיים התחייבויותיו וישלם התמורה,
34 אולם זאת ללא הצלחה.



29 ביולי 2019

ת"א 29358-11-17 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

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

לטענת יחיעם, כפי שהיא באה לידי ביטוי במכתבו, הוא פנה בחודש אוגוסט 17' לעו"ד קליקה בבקשה לבטל את ההסכם, ונוסח המכתב ששלח עו"ד קליקה, ובו ניתנה התראה לאייל, היה, כך לטענת יחיעם, בניגוד לדעתו, שכן יחיעם לא הסכים לתת לאייל אורכה בת 14 ימים להשלמת העסקה.

יחיעם, בפנייתו לעו"ד קליקה מ-2/11/17, כתב:

"ברצוני להבהיר כי אינני מוכן בשום אופן להשלמת העסקה כיום, אלא כפי שציינתי בפניך, ברצוני לבטל את העסקה ולמחוק את הערת האזהרה אשר נרשמה במסגרת עסקה זו..."

יש לציין כי במכתבו של יחיעם לעו"ד קליקה אין פירוט אילו פניות עשה יחיעם במהלך השנים אל אייל לצורך השלמת העסקה, ואלו פניות עשה יחיעם במהלך השנים לעו"ד קליקה על-מנת שזה האחרון יסייע לו להשלים את העסקה.

31. בתאריך 9/11/17 פנה בא-כוחו של יחיעם לבא-כוחו של אייל, תוך חזרה על הטענות שהועלו במכתבו של יחיעם מ-2/11/17, וציין כי יחיעם מוכן לוותר על הפיצוי היומי, ככל שאייל יחתום על המסמכים הדרושים לביטול עסקת המכר.

32. לאחר הגשת תביעתו של אייל לבית-המשפט, תביעה שהוגשה בתאריך 13/11/17, הציע אייל להפקיד את יתרת התמורה בקופת בית-המשפט, אלא שיחיעם התנגד לכך. בין הצדדים אף היתה מחלוקת מהי יתרת התמורה שיש לשלמה גם בהנחה שהסכם המכר בעינו עומד.

טענות הצדדים

טענות אייל

33. אייל טוען, כי בהתאם לצו הירושה, יחיעם ונמרוד הינם יורשי המנוח בן יהודה, אשר היו אמורים לבוא בנעליו לצורך קיום הסכם המכר, והם אלה שנמנעים מלבצע את ההסכם.

לטענת אייל, רישום הדירה על-שם המנוח בן יהודה היה רישום למראית עין, כאשר בפועל המידע שנמסר לו מפי יחיעם הינו שהדירה שייכת ליחיעם, ורק בשל סיבות כלכליות לא נרשמה על-שם יחיעם, אלא נרשמה על-שם אביו-המנוח בן יהודה.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-11 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1 זו גם הסיבה, כך לגרסת אייל, שנרשמה הערת אזהרה לטובת יחיעם על הדירה שבבעלות
2 אביו.

3
4 אייל טוען כי יחיעם ניסה להסתיר מנושיו את קיום הדירה, ורק לאחר שהסתיימו בעיותיו
5 עם הנושים, הוא הגיע להסדר עם אחיו נמרוד על-כך שהדירה הרלוונטית (כמו גם דירות
6 נוספות), תהיינה בגדר חלקו של יחיעם בלבד בירושת המנוח בן יהודה, וכעת לאחר שהגיע
7 להסדר עם אחיו, הוא מנסה להפר את הסכם המכר עם אייל.

8
9 אייל טוען כי בהתאם להסכם המכר והסכם השכירות שנחתם באותו יום בו נחתם הסכם .34
10 המכר, הוא היה אמור לשלם את יתרת התמורה בסך 162,000 ₪ תמורת מסירת החזקה
11 בדירה, כאשר סכום זה הינו לאחר קיזוז דמי שכירות עבור 4 שנים, שבהן היה אמור יחיעם
12 להמשיך ולהתגורר בדירה.

13 אייל טוען כי פעל לקבלת הלוואה על מנת לשלם את יתרת התמורה, פנה לבנק משכן ואף
14 החתים את המנוח על מסמכים בביתו של המנוח בקיבוץ עין שמר, אלא שהסתבר כי לא די
15 היה בהחתמה זו בהעדר אימות חתימה על-ידי עו"ד, ולכן לא ניתן היה לעשות שימוש
16 במסמכים אלה, ולאחר מכן לא ניתן היה להחתים את המנוח פעם נוספת, שכן המנוח
17 אושפז בבית-חולים ונפטר.

18
19 אייל טוען כי לאחר פטירת המנוח בן יהודה, נמסר לו על-ידי יחיעם שעד לקבלת צו ירושה
20 לא ניתן יהיה להתקדם בביצוע עסקה ולחתום על מסמכי הלוואה, ויחיעם לא מיהר
21 להוציא צו ירושה בשל הסתבכויותיו הכלכליות.

22 זו גם הסיבה לכך שלא נעשתה פניה מיידית לאחר פטירת המנוח להוצאת צו ירושה, ורק
23 כשנה וחצי לאחר פטירת המנוח בן יהודה, הוגשה בקשה לקבלת צו ירושה.

24
25 אייל אף מפנה לעדותו של עו"ד קליקה, ממנה עולה כי עו"ד קליקה מעולם לא חתם על
26 מסמכי הלוואה באמצעות יפוי-כוח בלתי חוזר של אדם שנפטר, מבלי שהיה צו ירושה
27 שהבהיר מי הם היורשים, וכן הפנה לעדותו של עו"ד קליקה שלא חתם על מסמך כל שהוא
28 בשם נפטר, גם כשהיה לו יפוי-כוח בלתי חוזר.

29
30 לטענת אייל, יחיעם הסתיר ממנו את קבלת צו הירושה, כשם שהוא הסתיר עניין זה מעו"ד .35
31 קליקה ולא דיווח לעו"ד קליקה בזמן אמת, לא על פטירת המנוח בן יהודה, ואף לא על
32 קבלת צו הירושה.

33
34 אייל הפנה לכך שלעו"ד קליקה נודע על קיום צו הירושה רק ב-23/8/17.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-17 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1
2 .36 לטענת אייל, במהלך כל התקופה, מאז פטירת המנוח בן יהודה, ועד למועד מתן צו הירושה,
3 לא בוטל הסכם המכר, ונהפוך הוא - גם לאחר פטירת המנוח, הראה יחיעם את הדירה
4 לשמאי מטעם הבנק, כך שברור שגם יחיעם היה מעוניין להמשיך בעסקה לאחר פטירת
5 אביו.
6
7 ליחיעם היה אינטרס להסתיר את קיום צו הירושה, שכן רצה להסתיר את קבלת התמורה
8 עבור העסקה מנושיו, והמשך ביצוע העסקה היה אפשרי רק לאחר קבלת צו ירושה.
9
10 אייל טען, כי בהתאם להוראות חוק ההוצאה-לפועל, תשכ"ז-1967, חייב מוגבל באמצעים
11 מחויב בתוך 30 יום מיום הכרזתו ככזה, להגיש דו"ח נכסים וזכויות, ועל-כן, ומאחר
12 ויחיעם הוכרז כחייב מוגבל באמצעים, כ-10 ימים לפני קבלת צו הירושה, הוא לא היה
13 מעוניין שידעו כי הוצא לו צו ירושה, ומהם הנכסים מכוחו של צו זה.
14
15 עוד ובנוסף נטען על-ידי אייל, כי בהתאם לסעיף 69 לחוק ההוצאה-לפועל, היה יחיעם זכאי
16 להפטר מחובותיו, רק אם אין לו כחייב, נכסים הניתנים לעיקול, מכירה או מימוש, ורישום
17 צו הירושה היה עשוי לטרפד את בקשתו של יחיעם לקבלת הפטר.
18
19 .37 מאז קבלת צו הירושה, אשר על-פיו לא רק יחיעם יורש, אלא גם אחיו נמרוד, ובמשך כ-4
20 שנים לא דאג יחיעם להגיע להסדר עם אחיו לגבי הדירה, ורק בשנת 2017 הגיעו האחים
21 להסדר הכולל את הדירה הרלוונטית.
22
23 .38 אייל טען כי אין בסיס לטענתו של יחיעם, שהוא לא הסכים לתוכן המכתב שנשלח על-ידי
24 עו"ד קליקה ב-24/8/17, וכי מהודעות הווטסאפ שצורפו כחלק מחומר הראיות במהלך
25 שמיעת ההוכחות בתיק זה, עולה כי עו"ד קליקה שלח את נוסח המכתב ליחיעם לפני
26 שליחתו, ויחיעם אישר לשלוח אותו לאייל.
27
28 אייל מפנה להוראות הסכם המכר, מהן עולה כי בטרם ביטול ההסכם, יש לשלוח הודעה
29 על הפרה, יש ליתן אפשרות של 14 יום לתיקון ההפרה, וכן יש צורך כי הודעת ההפרה
30 תיתמך בתצהיר של הטוען להפרה.
31
32 לטענת אייל, יחיעם לא עמד בהוראות הסכם המכר, בכל הקשור לביטול ההסכם, ובקשת
33 הביטול נעשתה על-ידו בחוסר תום לב.
34



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1 מעבר ללשון ההסכם עצמו, הפנה אייל אף להוראות סעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי)
2 תשל"ג-1973, ולהוראות סעיפים 7 ו-8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-
3 1970.

4
5 לטענת אייל, הוא מבקש לאכוף את הסכם המכר, ויחיעם הוא זה שסירב לקבל את יתרת
6 התמורה, כאשר אייל סבור כי יש לקחת בחשבון את כל התקופה בה המשיך יחיעם
7 להתגורר בדירה, ואת הפיצוי עבור כל יום איחור במסירת הדירה.

8
9 לחלופין טוען אייל, כי יש להפחית לא רק את אותם 90,000 ₪ של 4 שנות שכירות,
10 המפורטות בהסכם השכירות, אלא יש להפחית אף דמי שכירות נוספים בהתייחס לכל
11 התקופה מתוך 4 שנות השכירות ועד למועד בו יבוצע התשלום בפועל.

טענות יחיעם ונמרוד

12
13
14
15 39. לטענת יחיעם, הערת האזהרה אשר היתה רשומה לטובתו, נרשמה בהמלצת עו"ד שייצג
16 את המנוח בן יהודה, בעת שזה האחרון רכש את הדירה, וזאת מאחר והדירה נרכשה על-
17 ידי המנוח בהיותו בן 87, ועל מנת למנוע את ניצולו של המנוח בן יהודה על-ידי צדדים
18 שלישיים.

19
20 יחיעם טען כי התשלום עבור רכישת הדירה נעשה מכספי המנוח בן יהודה בלבד, והוא
21 שהיה הבעלים של הדירה ולא יחיעם.

22
23 40. בכל הקשור להסכם השכירות, נטען על-ידי יחיעם כי הסכם זה לא נכנס לתוקף, כל עוד לא
24 קמה לאייל הזכות לקבל חזרה בדירה, וזכות זו קמה רק לאחר תשלום מלוא התמורה,
25 דהיינו על-מנת שלאייל תקום הזכות, הוא היה צריך לשלם 190,000 ₪, ורק אז יכול היה
26 לקזז 90,000 ₪ מתוך ה-280,000 ₪ שהיו שוויה המלא המוסכם של הדירה, בהתאם
27 להסכם המכר.

28 מאחר ואייל שילם 28,000 ₪ בלבד, היה עליו לשלם עוד 162,000 ₪ בטרם יכנס לתוקפו
29 הסכם השכירות.

30
31 יחיעם הפנה בעניין זה גם לסעיף 6 להסכם השכירות.

32
33 יחיעם אף ציין כי עו"ד קליקה אישר שלא ידע על קיומו של הסכם השכירות, וכי לו היה
34 רואה אותו, לא היה מאשר את חתימת הצדדים עליו.



29 ביולי 2019

ת"א 29358-11-17 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1
2 יחיעם אף טען כי אין הגיון כלכלי כל שהוא לכך שמוכר יסכים למצב שבו הקונה ישלם
3 10% בלבד משווי נכס, ויהפוך לבעלים של הנכס, כאשר בעל הנכס שוכר ממנו את הנכס,
4 והקונה רוכש למעשה את הנכס בתשלום דמי שכירות של הבעלים של הנכס.
5
6 יחיעם טען, כי לו אייל היה מערב את עו"ד קליקה באשר לקושי בקבלת הלוואה עקב .41
7 פטירת המנוח בן יהודה, היה מובהר לאייל כי אין הוא יכול לקחת הלוואה בסכום שביקש,
8 שכן תנאי כל בנק למתן הלוואה הינם שכל ההון העצמי של רוכש הדירה ישולם בטרם
9 העברת כספי הלוואה מהבנק למוכר הדירה, ואייל היה צריך להעביר סכום נוסף מעבר ל-
10 28,000 ₪ על-מנת שיוכל לקבל הלוואה בסכום של 195,000 ₪.
11
12 משאלו הן טענות יחיעם, הרי הוא נדרש להסביר את חתימותיו של המנוח בן יהודה על
13 טפסי הבנק, שכן טענות יחיעם אינן עולות בקנה אחד עם העובדה שהמנוח חתם על
14 הטפסים, גם אם חתימתו לא אומתה על-ידי עו"ד, ובנקודה זו נטענו טענות תמוהות
15 שליחיעם לא ברור מה אירע בביתו של המנוח בן יהודה בתאריך 22/6/11 ולא זכור לו כי
16 נמסרו לאייל טפסי המשכנתא, שהמנוח חתם עליהם.
17
18 יחיעם טוען, כי ההגעה לבית המנוח בתאריך 22/6/11 יש בה כדי להצביע על-כך
19 שמלכתחילה לא התכוון אייל לעמוד בתשלום התמורה במועד שנקבע, ואייל לא נתן הסבר
20 מדוע הגיע להחתיים את המנוח בן יהודה רק ב-22.6.11, כאשר מסמכי הבנק עליהם נדרשה
21 החתימה היו בידיו מאז 19.5.11.
22 עוד טוען יחיעם כי לא ברור מדוע לא פנה אייל לעו"ד קליקה בטענה שמסמכי המשכנתא
23 לא נחתמו כנדרש לפני עו"ד, אם העניין הסתבר לו מיד לאחר החתימות ב-22.6.11.
24 יחיעם אף תמה מדוע השמאי הגיע לערוך שומה לדירה רק כ-4 חודשים לאחר הוצאת
25 מסמכי הבנק לצורך קבלת הלוואה ולא קודם לכן.
26 מכל מקום לטענת יחיעם, אייל לא יכול היה לקבל את הלוואה בטרם קיומה של חוות
27 דעת שמאית על שווי הדירה לבנק, שכן הלוואה לא ניתנת בלא חוות דעת שכזו, כפי שאף
28 העיד עו"ד קליקה.
29 יחיעם אף טוען כי אייל לא היה יכול לקבל הלוואה במועד ביצוע העסקה לאור יתרות חוב
30 שהיו בחשבונו הפרטי, כמו גם בחשבון החברה שבבעלותו. טענות אלה מטרתן להצביע על-
31 כך שלגרסת יחיעם, לא היה אייל מסוגל להשלים את ביצוע העסקה או לשלם את יתרת
32 התמורה מכספי הלוואה במועד החוזי שנקבע, וזאת בלא קשר לפטירת המנוח בן יהודה.
33



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 לא ברור מטענותיו של יחיעם, מדוע, ככל שפני הדברים הינם כפי שהוא מציג, לא נשלחה
2 לאייל הודעת ביטול העומדת בתנאי הסכם המכר, לרבות התראה כנדרש, בסמוך לאחר
3 פטירת המנוח בן יהודה, או לכל הפחות בשנת 2013, לאחר שניתן צו הירושה.
4
5 יחיעם טוען כי לא הסתיר את קיום צו הירושה וכי אייל יכול היה לעקוב אחר מועד קבלת
6 צו הירושה באתר של הרשם לענייני ירושה.
7 אין טענה של יחיעם כי עדכן בזמן אמת בשנת 2013 את אייל או את עו"ד קליקה בדבר
8 קבלת צו ירושה.
9
10 יחיעם טוען כי לו היה אייל מעוניין בקיום הסכם המכר, הוא יכול היה להעביר שיק בנקאי
11 על סכום היתרה להבדיל מהעברת צילום שיק שבו נכתב שהינו לטובת עזבון המנוח חנן בן
12 יהודה.
13 יחיעם טוען כי אי תשלום יתרת התמורה עבור רכישת הדירה, במשך שנים, כאשר במהלך
14 אותן שנים עלה שווי הדירה עשרות מונים, מביא לכך שהעסקה שעמדה בבסיס הסכם
15 המכר אינה רלוונטית יותר.
16 לטענת יחיעם אין פניה אחת של אייל, במהלך כל התקופה מאז חודש 5/11 ועד שנת 2017
17 לעו"ד קליקה בעניין העסקה ואייל לא נתן תשובה מניחה את הדעת מדוע לא פנה לעו"ד
18 קליקה כל השנים, אם אכן היה מעוניין בקיום העסקה. הפניה היחידה של אייל הינה
19 ליחיעם עצמו וזו נעשתה ב-23.11.16.
20
21 יחיעם טוען כי גם אם העסקה לא בוטלה עד למכתבו של עו"ד קליקה, הרי גם לאחר
22 ההתראה שנתן עו"ד קליקה לאייל, על ביטול העסקה עקב הפרה, אם ההפרה לא תתראפא,
23 לא תוקנה ההפרה והתנהלות אייל לאחר מכתבו של עו"ד קליקה אין בה כדי לרפא את
24 ההפרה ואין הוראה בהסכם המכר המזכה את אייל להפקיד את יתרת התמורה בידי עו"ד
25 קליקה, ולכל היותר יכול היה אייל להפקיד סך של 40,000 ₪ בידי עו"ד קליקה ואת היתר
26 היה צריך להעביר ליחיעם כיורשו של המנוח בן יהודה - המוכר.
27 **דין והכרעה**
28
29 לא יכולה להיות מחלוקת באשר לכך שאייל לא שילם למנוח בן יהודה עובר לפטירת המנוח,
30 את מלוא התמורה שהיה אמור לשלם בגין הדירה, כפי שנקבע בהסכם המכר, כך שהעסקה
31 לא הושלמה בטרם פטירת המנוח בן יהודה.
32 לא יכולה להיות אף מחלוקת כי כל עוד לא ניתן צו ירושה, לא יכול היה התובע לדעת מי
33 הם יורשיו החוקיים של המנוח בן יהודה.



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 הצדדים חלוקים ביניהם באשר לנסיבות שהביאו לאי תשלום יתרת התמורה לצורך
2 השלמת העסקה וזאת עד מועד הגשת התביעה, כמו גם בשאלה, מהו הסכום המדויק של
3 יתרת התמורה שאייל היה צריך לשלם על-מנת להשלים את העסקה.
4 בנקודה זו, יש הבדל בין הסכום אותו היה צריך אייל לשלם, עובר לפטירת המנוח, בהתחשב
5 בהסכם השכירות, לבין הסכום אותו היה על אייל לשלם בחלוף מס' שנים, מאז חתימת
6 הסכם המכר וכאשר אף חלפה תקופת השכירות הרלוונטית.
7
8 .46 לטענת אייל, מאז פטירת המנוח בן יהודה ועד הוצאת צו הירושה, לא ניתן היה להתקדם
9 ולהשלים את עסקת מכר הדירה, ויורשי המנוח בן יהודה, לא עדכנו אותו על הוצאת צו
10 הירושה בסמוך להוצאתו בשנת 2013.
11
12 בנסיבות אלו טוען אייל כי, התנהלות הנתבעים יחיעם ונמרוד, היא שמנעה ממנו לקחת
13 הלוואה ולשלם את יתרת התמורה עבור הדירה, ואף לא היה ברור למי עליו לשלם יתרת
14 התמורה לאחר פטירת המנוח בן יהודה.
15
16 יחיעם טוען כי, אייל לא שילם את יתרת התמורה עבור הדירה וכי הסיבה לכך לא הייתה
17 בעיות בחתימה על מסמכי הלוואה, שכן, בכל מקרה, בקשת אייל לקבלת הלוואה מהבנק
18 הייתה נדחית על ידי הבנק הממשכן.
19
20 .47 מלשון הסכם המכר (סעיף 5.5) עולה מפורשות כי, הוסכם שתשלום יתרת התמורה עבור
21 רכישת הדירה, יהיה מכספי הלוואה וכי המנוח בן יהודה יחתום על המסמכים הנדרשים
22 לאייל על-מנת לאפשר לו לקבל הלוואה וכי אי חתימה על מסמכים אלה, מהווה הפרה
23 יסודית של ההסכם.
24
25 אשר על כן, כל עוד לא חתם המנוח בן יהודה על טפסי הלוואה, שהוצאו לאייל על ידי
26 הבנק ושהמנוח בן יהודה נדרש לחתום עליהם תוך אימות חתימתו על ידי עו"ד, לא ניתן
27 לומר כי אייל הפר את הסכם המכר.
28
29 חיובו של אייל לשלם את יתרת התמורה עבור הדירה, בטרם יקבל אותה לחזקתו, הינו
30 חיוב שהיה מוטנה בחיוב המנוח בן יהודה לחתום על המסמכים ההכרחיים לצורך נטילת
31 הלוואה על ידי התובע.
32
33 עיין לעניין זה גם ב-ע"א 7938/08 מונסנגו נ' מכביאן (11/8/11) וכן בהוראות סעיף 43 לחוק
34 החוזים (חלק כללי).



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-11 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1
2 מחומר הראיות עולה כי, שישה ימים לפני פטירת המנוח בן יהודה הגיע אייל לביתו של
3 המנוח בן יהודה על-מנת להחתימו על מסמכים נדרשים לצורך קבלת משכנתא אלא
4 שהבעיה הייתה שחתימתו של המנוח בן יהודה לא אומתה בפני עו"ד כנדרש על ידי הבנק
5 ועל כן, לא עלה בידו של אייל לקבל הלוואה לצורך תשלום יתרת התמורה עבור הדירה.
6
7 בנסיבות אלה, אין המדובר בסירוב של המנוח בן יהודה לחתום על מסמכי המשכנתא אלא
8 בבעיה בחתימה, ואייל לא פנה לאחר פטירת המנוח לעו"ד קליקה, שהחזיק בידיו יפוי-כוח
9 בלתי חוזר, על-מנת להסדיר את עניין החתימה על המסמכים עבור הבנק לצורך קבלת
10 הלוואה.
11
12 בהקשר לכך אציין כי, יש הבדל בין יפוי-הכוח הבלתי חוזר שניתן לעו"ד קליקה על ידי
13 המנוח בן יהודה בנוגע לעסקה הספציפית, לבין יפוי-הכוח הכללי שנתן המנוח בן יהודה
14 ליחיעם, שתוקפו פג עם פטירתו של המנוח בן יהודה.
15
16 יחד עם זאת מעדותו של עו"ד קליקה עולה כי, גם לו היה אייל פונה אליו, ספק רב אם עו"ד
17 קליקה היה פועל על סמך יפוי-כוח בלתי חוזר של אדם שנפטר.
18
19 הוראות סעיף 14 לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 קובעות כי שליחות מסתיימת בביטולה
20 על-ידי השולח או השלוח, וכן במות אחד מהם, כך שיפוי-הכוח הכללי שנתן המנוח בן
21 יהודה ליחיעם, פג תוקפו עם פטירת המנוח.
22 יחד עם זאת, סעיף 14(ב) קובע כי ההוראות בדבר סיום השליחות במות השולח או השלוח
23 אינן חלות אם ניתנה הרשאה להבטחת זכותו של אדם אחר או של השלוח עצמו, וזכותם
24 תלויה בביצוע נושא השליחות.
25
26 בנסיבות אלה, לפחות לכאורה, אותו יפוי-כוח בלתי חוזר שניתן לעו"ד קליקה לצורך
27 הבטחת זכותו של אייל, ניתן היה להפעילו גם לאחר מות המנוח בן יהודה.
28 לאור התנהלותו של אייל, אשר לא פנה בסמוך להחתמת המנוח בן יהודה, להשלמת הליכי
29 קבלת המשכנתא ולתיקון הפגמים במילוי מסמכי המשכנתא, ולא פנה לעו"ד קליקה על-
30 מנת להפעיל את יפוי-הכוח הבלתי חוזר שניתן לו, אין מקום כיום, לאחר למעלה משבע
31 שנים ממועד ביצוע העסקה, לאפשר לאייל השלמת הליכי קבלת המשכנתא, ואף לא עולה
32 מטיעונו לפנינו כי זו הסיבה לאי תשלום יתרת התמורה כיום.
33



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 48. המנוח בן יהודה נפטר בתאריך 28/6/11, יום לאחר המועד שנקבע בהסכם המכר, כמועד
2 שעל אייל להעביר לו את יתרת התמורה (בהתאם לסעיפים 5.1.2 ו-6 להסכם המכר) יתרת
3 התמורה הייתה אמורה להיות מועברת עד לתאריך 27/6/11.
4
5 סעיף 9.8 להסכם המכר, נותן מעין ארכה לתשלום יתרת התמורה וקובע כי איחור בתשלום
6 של עד 7 ימים, אינו נחשב כהפרה, דהיינו, בפועל, יכול היה אייל לשלם את יתרת התמורה
7 עד לתאריך 4/7/11, והמנוח בן יהודה נפטר בטרם חלפה הארכה וכל עוד לא ניתן צו ירושה,
8 לא יכול היה התובע לדעת למי לשלם את יתרת התמורה.
9
10 49. בהקשר לכך יש לציין כי, סעיף 1 לחוק הירושה תשכ"ה-1965, קובע כי עם פטירתו של
11 אדם, עובר עזבונו ליורשיו, שהינם היורשים על-פי דין או הזוכים על-פי צוואה.
12 בסמכות הרשם לענייני ירושה להצהיר על זהות היורשים במתן צו ירושה או צו קיום
13 צוואה.
14
15 צו הירושה או צו קיום צוואה, קובעים את זהות היורשים ואת חלקם בעזבון.
16
17 בירור זהות היורשים לא היה צריך להיות מוטל רק על כתפיו של אייל, במיוחד כאשר
18 העסקה עצמה נעשתה ישירות מול יחיעם, שהציג עצמו כמי שמייצג את אביו המנוח בן
19 יהודה, ואשר בשים לב להליכים שהתנהלו בעניין נכסיו של יחיעם, היה לו גם האינטרס
20 לעכב את עניין הסדרת צו הירושה.
21
22 ראה לעניין זה רע"א 10860/05 איטה דונר נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (26/6/07)
23 בפסקה 15 לפסק-הדין.
24
25 50. כל עוד לא ניתן צו ירושה או צו קיום צוואה, לא יכול היה יחיעם או יורש אחר כל שהוא
26 לדרוש את אכיפת הסכם המכר.
27 יש לציין כי גם כאשר מונה מנהל עזבון זמני בתאריך 17/6/12, הוא לא הגיש תביעה כל
28 שהיא שעניינה ביטול הסכם המכר.
29
30 זכות התביעה ליורשים, , קמה רק לאחר קבלת צו ירושה או צו קיום צוואה, שבהם קיים
31 פירוט של זהות היורשים.
32 עיין לעניין זה ב-רע"א 6590/10 עזבון המנוח פואד אשתיה ז"ל נ' מדינת ישראל (28/5/12)
33 וכן ע"א 110/89 הכונס הרשמי כמפרק בנק צפון אמריקה בע"מ נ' גלבוט (9/6/92).
34



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

1 מעמדו של יחיעם בדירה שהייתה בבעלות המנוח בן יהודה, אינו ברור כל עוד לא ניתן צו
2 ירושה.

3

4 עיין גם ב-רע"א 4779/05 בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ נ' שלי בן דוד (15/3/07).

5

6 כל עוד לא הוצא צו ירושה או צו קיום צוואה, לא היה לאייל למי לשלם את יתרת התמורה
7 עבור הדירה.

8

9 יש לציין כי בהתאם להסכם המכר, התמורה היתה אמורה להיות משולמת למוכר, ורק
10 חלק קטן ממנה ניתן היה להפקיד בידי עו"ד קליקה להבטחת המצאת האישורים הנדרשים
11 מהרשויות לצורך העברת הנכס.

12

13 עיין גם בספרו של מיכאל קורנאלדי "דיני ירושה - צוואות ירושות ועזבונות", עמ' 24.

14

15 בנסיבות אלה, לא ברור מעמדו של יחיעם בהקשר למכתב שהוצא מטעם יחיעם לאייל
16 והנושא תאריך 19/9/11, שנשלח בטרם הוצא צו הירושה.

17 בכל מקרה, ממכתב זה לא עולה כוונה של יחיעם לשים קץ לקשר החוזי בין אייל לבין
18 המנוח בן יהודה, והודעת ביטול צריכה לבטא באופן ברור וחד משמעי את כוונת הצד הנפגע
19 לבטל את החוזה ולשים קץ לקשר שבין הצדדים.

20

21 51. במהלך התקופה מפטירת המנוח בן יהודה ב-28/6/11, ועד הוצאת צו הירושה בתאריך
22 10/4/13, לא ניתן היה לקיים את החיובים שבהסכם המכר.

23

24 שמאי מטעם הבנק הגיע לדירה לאחר פטירת המנוח, אולם, לא הובהר במסגרת חומר
25 הראיות שהוגש לבית-המשפט מה קרה בכל הקשור לקבלת הלוואה, לאחר שהוצאה
26 חוות-דעתו של השמאי, וככל הנראה, בקשת אייל לקבלת הלוואה לרכישת הדירה, נזנחה
27 לאחר פטירת המנוח ומשלא התקבל צו ירושה בסמוך לקבלת חוות דעת השמאי, שניתנה
28 מס' חודשים לאחר פטירת המנוח (יש לציין כי לו היו הנתבעים מגישים מיד בסמוך לפטירה
29 בקשה לקבלת צו ירושה, מן הסתם היה יוצא צו כזה תוך חודשים ספורים כך שבמועד
30 חוות-דעתו של השמאי בחודש 10/11 או בסמוך לכך, כבר יכול היה להיות צו ירושה).

31

32 יתר על כן, הנתבעים או מי מהם לא הביאו ראיה לכך, שאייל ידע שהוגשה בקשה לצו
33 ירושה ולא הביאו ראיה לכך שאייל ידע על הוצאת צו הירושה בסמוך למועד הוצאתו.

34



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 לאחר הוצאת צו הירושה, אשר בו נקבעו יורשי המנוח בן יהודה, לא הביאו הנתבעים או
2 מי מהם את דבר הוצאת צו הירושה לידיעת אייל ואף לא לידיעת עו"ד קליקה ואין ליחס
3 לבעל-דין ידיעה קונסטרוקטיבית בדבר הגשת בקשה לצו ירושה מכוח הפרסום.
4
5 עיין לעניין זה ב-ע"א 135/74 טובה עמיאל נ' אסתר עמיאל (11/9/74).
6
7 אשר על כן, אין ממש בטענות יחיעם כי אייל היה צריך לעקוב מידי יום ביומו אחר האתר
8 של רשם הירושות על-מנת לבדוק האם ניתן צו ירושה בהקשר לעזבון המנוח בן יהודה.
9
10 יתר על כן, מכוח חובת תום הלב המוטלת על הנתבעים, בהתאם לסעיף 39 לחוק החוזים
11 (חלק כללי) הרי שעם הוצאת צו הירושה היה על יורשי המנוח לפנות לאייל, ליידע אותו
12 בדבר הוצאת צו הירושה ולדרוש ממנו השלמת ביצוע העסקה.
13
14 אוסיף ואציין כי בתאריך 17/6/12 מונה עו"ד גלעד ישעיהו כמנהל עזבון זמני של עזבון
15 המנוח בן יהודה, למשך 60 יום, אולם הוא לא פעל במהלך תקופה זו על-מנת לקדם את
16 ביצוע הסכם המכר או לחילופין על-מנת לבטלו.
17
18 גם התנהלותו של אייל בעניין אינה תמת-לב, שכן מאז פטירת המנוח בן יהודה ועד
19 23/11/16, אין ראיה כי נעשתה על ידי אייל פניה ליחיעם על-מנת להסדיר את תשלום יתרת
20 התמורה עבור הדירה ועל מנת לברר מי הם יורשיו של המנוח שמולם הוא צריך להתנהל
21 לאחר פטירת המנוח.
22
23 53. במשך השנים מאז ניתן צו הירושה ב-2013 ועד לתאריך 24/8/17 לא שלחו הנתבעים יחיעם
24 ונמרוד הודעה לתובע שעניינה ביטול הסכם המכר.
25 בתאריך 24/8/17 פנה עו"ד קליקה, לבקשת יחיעם, לאייל, הודיע לו על הפרת ההסכם ונתן
26 לו התראה לתיקון ההפרה בטרם יבוטל ההסכם ותימחק הערת האזהרה.
27 יחיעם אומנם טען במכתבו מ-2/11/17 כי הוא לא אישר לעו"ד קליקה להוציא את המכתב
28 בנוסח בו נשלח, אלא שאינני מקבלת טענה זו ומכל מקום גם בהתאם לנוסח הסכם המכר
29 היה צריך לפעול כפי שפעל עו"ד קליקה ולשלוח התראה לפני ביטול ההסכם.
30 מכתבו של יחיעם מ-9/11/17 שנשלח על ידי עו"ד בן ארי, המודיע לאייל על ביטול ההסכם,
31 מבלי לתת אורכה לתיקון הפרות, אינו עומד בתנאי הסכם המכר.
32 בהקשר לכך אציין כי סעיף 8.2 להסכם המכר נותן לעו"ד קליקה את האפשרות להשתמש
33 בייפוי-הכוח לצורך ביטול הערת האזהרה, רק בכפוף לקיום הפרה יסודית של הסכם המכר
34 שלא תוקנה תוך 14 יום מיום שנמסרה דרישה לתיקון ההפרה.



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-11 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 עוד צוין בהסכם המכר כי על הדרישה להיות מלווה בתצהיר של המוכר המציינת עובדות
2 הפרת החוזה על ידי הקונה.
3 גם סעיף 9.4 להסכם המכר מתייחס לעניין ביטול ההסכם וקובע מה תהא דרך הביטול.
4 כאשר הצדדים מסכימים על דרך הביטול, עליהם לפעול בהתאם להוראות ההסכם עליו
5 חתמו.
6
7 סעיף 7 (א) לחוק החוזים (תרופות) קובע כי הפרה יסודית של הסכם מקנה לצד הנפגע את
8 הזכות לבטל את ההסכם.
9 סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות) קובע כי כאשר הודעת ביטול נשלחת בתוך זמן סביר לאחר
10 שנודע על ההפרה, אין צורך במתן אורכה, אולם כאשר נפגע נותן למפר אורכה לקיום חוזה,
11 ניתן לשלוח את הודעת הביטול זמן סביר לאחר שחלפה האורכה.
12 סעיף 21(א) לחוק החוזים (תרופות) קובע כי הודעה יש ליתן בדרך עליה הסכימו הצדדים
13 וכן מתייחס לאופן מתן הודעה, בהיעדר הסכמה בין הצדדים.
14 עולה מהאמור לעיל כי צדדים להסכם יכולים להחליט ביניהם על דרך ביטול ההסכם
15 במקרה של הפרה, כפי שנעשה בהסכם המכר המתייחס לדירה בענייננו.
16 במקרה כזה, בהיעדר משלוח מכתב התראה בטרם ביטול ההסכם, כפי שהוסכם בין
17 הצדדים בהסכם המכר, לא עשו הנתבעים את הנדרש על-מנת לבטל את ההסכם.
18 עיין לעניין זה בספרה של גבריאלה שלו, "דיני חוזים - התרופות" תשס"ט-2009, 639.
19
20 גם לו היה נטען שאייל היה צריך לשלם את יתרת התמורה עבור הדירה מיד לאחר שהוצא
21 צו ירושה ונקבע מי הם יורשי המנוח בן יהודה, ובאי התשלום יש לראות הפרה יסודית,
22 הרי שבהתאם להוראות סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות), היה על הנתבעים לשלוח לאייל
23 הודעת ביטול תוך זמן סביר ממועד הוצאת צו הירושה, והם לא עשו כן.
24 מהמועד בו הוצא צו הירושה ועד למועד בו נשלחה לאייל, לראשונה, הודעה על ביטול
25 הסכם המכר, חלפו למעלה מ-4 שנים, שלכל הדעות אינם בגדר זמן סביר מהמועד בו נודע
26 לנתבעים על ההפרה.
27 משחלף הזמן הסביר מאז נודע לנתבעים על ההפרה להם הם טוענים, הרי שביטול ההסכם
28 על ידם מחייב אותם במתן אורכה לצד המפר בטרם ביטול ההסכם.
29 עיין לעניין זה ב-ע"א 623/10 כהן נ' אטיה (21/3/12) (להלן: "עניין כהן").
30 וכן ע"א 8741/01 micro balanced products נ' תעשיות חלאבין בע"מ (3/2/03).
31
32 יחיעם ונמרוד לא עמדו בהוראות ההסכם ובהוראות החוק באשר לאופן ביטול ההסכם.
33 ביטול ההסכם שלא כדין הופך את המבטל למי שהפר את ההסכם (עיין בעניין כהן בפסקה
34 15 לפסק-הדין).



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 בנסיבות אלה, ולאור כל השתלשלות העניינים שפורטה לעיל, אין להיעתר לבקשת יחיעם
2 לביטול הסכם המכר ויש לבחון מה יתרת התמורה שיש לשלם לנתבעים כיורשי המנוח בן
3 יהודה על-מנת לאכוף את הסכם המכר.
4
5 56. יתרת התמורה בהתאם להסכם המכר הינה סכום הסכם המכר בהפחתת 28,000 ₪
6 ששולמו על-ידי אייל במעמד החתימה, דהיינו 252,000 ₪ אותם היה אייל צריך לשלם
7 למנוח בן יהודה עד לתאריך 27/6/11, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מ-28/6/11 ועד
8 התשלום המלא בפועל.
9 לו היה אייל משלם את הסכום במועד, היה עליו לשלם אך ורק סך של 162,000 ₪, שכן
10 הייתה הסכמה בין הצדדים במסגרת הסכם שכירות כי עם תשלום אותם 162,000 ₪
11 נוספים ובסך-הכל לאחר שאייל ישלם 190,000 ₪, יקבל אייל את הדירה להחזקתו בעוד
12 שיחיעם יישאר לגור בה ודמי השכירות לתקופה של 4 שנים מחודש 6/11 יקוזזו ממחיר
13 הדירה.
14 משלא שילם אייל למנוח בן יהודה את יתרת מחיר הדירה, הרי ברור שאין מקום לקזז דמי
15 שכירות עבור השנים 2011-2016 מהסכום אותו על אייל לשלם. אייל לא הפך לבעל הדירה
16 ולא הפך למחזיק הדירה בתאריך 28/6/11, משלא שילם את יתרת התמורה אותה היה עליו
17 לשלם עד אותו מועד.
18 בנקודה זו אומד דעתם של הצדדים ברור, ובהתאם להוראות סעיף 25(א) לחוק החוזים
19 (חלק כללי) חוזה אמור להיות מפורש לפי אומד דעתם של הצדדים.
20 פרשנותו של הסכם השכירות לאור הסכם המכר וכאשר בהסכם השכירות קיימת תוספת
21 בכתב יד לפיה סכום השכירות מקוזז מראש ממחיר הדירה במצורף לסעיף 6 להסכם המכר
22 ממנו עולה שהחזקה בדירה עוברת לרוכש כנגד תשלום מלוא התמורה בלבד, מצביעה על-
23 כך שכל עוד לא שילם אייל את הסך של 162,000 ₪ לפחות עד לתאריך 27/6/11, אין הוא
24 יכול ליהנות מאותו קיזוז של 90,000 ₪.
25 טענה או מסקנה על-פיהן הסכם השכירות ממשיך לעמוד בתוקף, למרות שאייל לא שילם
26 למנוח בן יהודה מעבר ל-10% משווי הדירה, אינה מתיישבת עם השכל הישר, אינה
27 מתיישבת עם אומד דעתם של הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בהסכם המכר, ואין בה היגיון
28 כלכלי כלשהו.
29 בנסיבות אלה אין מקום לקזז מיתרת התמורה שאייל צריך לשלם עבור רכישת הדירה דמי
30 שכירות כלשהם.
31
32 57. לאחר הגעה למסקנה כי אכיפת ההסכם משמעה שיש לשלם ליורשי המנוח בן יהודה את
33 יתרת התמורה עבור העסקה בסך של 252,000 ₪, יש לבחון כיצד לבצע שיערוך של סכום
34 זה נכון להיום.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-11 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1 במקרים בהם ישנו פער בין ערך התמורה הנומינלי לבין ערך התמורה הריאלי, שטרם
2 שולם, בית-המשפט מוסמך להתנות את אכיפת ההסכם בשערוך התמורה שטרם שולמה.
3 עיין לעניין זה ב-ע"א 7259/15 לביא נ' אורקי בניה שירותים והשקעות בע"מ, בפסקה 13
4 שם סוקרת כב' השופטת חיות (כתוארה אז) את המקורות השונים המסמיכים את בית-
5 המשפט להשתמש במנגנון השערוך.
6 גם סעיף 3(4) לחוק החוזים (תרופות) קובע את הזכאות לאכיפת חוזה, אלא אם כן אכיפת
7 חוזה הינה בלתי צודקת בנסיבות העניין ומסמך את בית-המשפט להתנות את אכיפת חוזה
8 בתנאים אחרים המתחייבים מהחוזה ומנסיבות העניין.
9 אכיפת הסכם המכר תוך חיוב הקונה - אייל לשלם ליורשי המנוח בן יהודה ז"ל את הסכום
10 הנומינלי של 252,000 ₪ בלבד שהיה הסכום נכון לחודש 6/11, הינה בלתי צודקת בנסיבות
11 העניין.
12
13 58. ב-ע"א 206/79 זיגפריד ריטברג נ' פרץ ניסים (17/4/80) פורטו השיקולים שינחו את בית-
14 המשפט בבואו לבצע שערוך. שיקולים אלה כוללים שיקולי צדק, בחינת התנהגות הצדדים
15 לחוזה באשר לקיומו או להפרתו לאחר כריתתו, גובה הסכום שלא שולם וחלקו היחסי
16 ביחס לסכום הכולל של העסקה, ירידת ערך הכסף והאפשרות לצפות את הסיבות שהביאו
17 לשינוי בשווי הנכס.
18 בית-המשפט רשאי לשערך את התמורה החוזית גם במקרים בהם המוכר הוא זה שהפר
19 את הסכם המכר.
20 בעניין זה נפסק על ידי כב' השופט ברק (כתוארו אז) ב-ע"א 260/80 נוביץ' נ' לייבוביץ'
21 (4/2/82) כי:
22 **"בית-המשפט נרתע ממתן אכיפה, שיש בה כדי להעניק לצד הנפגע -**
23 **אפילו התנהגותו ראויה וטובה - נכס שערכו עלה בהרבה לעומת המחיר**
24 **החוזי, ובכך לגרום לפגיעה קשה ביותר במפר - אפילו התנהגותו שלו**
25 **ראויה לביקורת".**
26
27 59. שערוך מבוצע מיום ההפרה ועד מועד מתן פסק-הדין, שכן מטרת סעד האכיפה הינה
28 העמדת הצדדים במקום בו היו יכולים להיות אילו בוצע החוזה במועד.
29 בענייננו יש מקום לשערך את הסכום מתאריך 27/6/11 ועד למועד מתן פסק-הדין, וזאת
30 בכפוף לכך שאייל ישלם את הסכום ליורשי המנוח בן יהודה בתוך 14 יום מקבלת פסק-
31 הדין.
32
33 60. אשר על כן, על אייל לשלם לנתבעים סך 252,000 ₪, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית
34 כחוק מתאריך 27/6/11 ועד למועד מתן פסק-הדין, דהיינו על אייל לשלם לנתבעים סך
35 288,336 ₪ ועליו לעשות כן בתוך 14 יום מקבלת פסק-הדין.



29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358-11 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

- 1
2 הסכום ישולם לנתבעים באמצעות בא-כוחם עו"ד עופר בן ארי, אשר ייצג את שני הנתבעים
3 בתיק זה.
4
5 תשומת לב הצדדים מופנית להוראות סעיף 59 לחוק החוזים (חלק כללי), בהתייחס לכך
6 ששני הנתבעים הם יורשי המנוח בן יהודה, ובאשר לאופן שבו אייל יכול היה לשלם את
7 סכום יתרת התמורה למי מבין היורשים של המנוח בן יהודה.
8
9 מתוך הסכום הנ"ל שעל אייל להעביר לנתבעים יושאר סך של 40,000 ₪ בנאמנות בחשבון
10 נאמנות משותף של עו"ד בן ארי ועו"ד רוזנבלט, וזאת עד שיימסרו לעו"ד רוזנבלט, בא-
11 כוחו של אייל, כל האישורים המוזכרים בסעיף 5.1.2 להסכם המכר, לרבות אישור מעיריית
12 חיפה בדבר היעדר חובות.
13 לאחר המצאת כל האישורים הנדרשים, וכן חתימת הנתבעים על המסמכים הנדרשים
14 לצורך העברת הזכויות בדירה על-שם התובע, יועבר גם הסך של 40,000 ₪ לידי הנתבעים
15 באמצעות בא-כוחם, עו"ד בן ארי.
16
17 61. לאחר שאייל, באמצעות בא-כוחו, יבצע התשלום כמפורט לעיל, וימציא לעו"ד קליקה
18 אסמכתא על ביצוע התשלום במלואו, יעביר עו"ד קליקה לאייל באמצעות בא-כוחו של
19 אייל, עו"ד רוזנבלט, את כל מסמכי העברת הבעלות השמורים בנאמנות בידי עו"ד קליקה
20 לצורך השלמת ביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין, על-שם אייל.
21
22 62. באשר לחזקה בדירה, הרי בהתאם להסכם המכר, החזקה בדירה אמורה לעבור לקונה-
23 אייל, בכפוף לביצוע תשלום מלוא יתרת התמורה, ועל הצדדים לפעול בהתאם להסכם
24 המכר, אלא אם כן יגיעו ביניהם להסכמה אחרת בדבר מועד מסירת החזקה.
25
26 63. הנתבעים ישלמו לתובע, ביחד ולחוד, הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך 10,000 ₪,
27 לתשלום בתוך 30 יום ממועד מתן פסק הדין, שאם לא כן, יישא הסכום הפרשי הצמדה
28 וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.
29 בפסיקת סכום זה לקחתי בחשבון את קבלת התביעה ואכיפת הסכם המכר, אולם גם את
30 העובדה שהתנהלות שני הצדדים לאורן השנים לא עלתה בקנה אחד עם התנהלות סבירה
31 ותמת לב של צדדים לעסקה.
32
33 ניתן היום, כ"ו תמוז תשע"ט, 29 יולי 2019, בהעדר הצדדים.
34



בית-המשפט המחוזי בחיפה

29 ביולי 2019

ת"א 17-11-29358 הרינג ואח' נ' בן יהודה ואח'

עפרה ורבנר, שופטת

1
2
3
4