



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"ל גולדשמיט ואח'

לפני כבוד השופטת אירית קלמן ברום

מבקש

חיים לוין

ע"י ב"כ עו"ד משה ימין, איתן בן חורין

נגד

משיבים

1. יעקב גולדשמיט

2. כרמלה קורן

ע"י ב"כ עו"ד אברהם זיו כהן

### פסק דין

1 בפני בקשה להצהיר על זכותו של המבקש להירשם כבעל זכות החכירה לדורות בקרקע חקלאית  
2 ברמת השרון בשטח 15,910 מ"ר, הידועה כחלק מחלקות 13, 20, 45, 48 בגוש 6604 (תיק מנהל מסי  
3 50097269 א) (להלן: "המקרקעין").  
4

5 המבקש עותר לקבלת פסק דין הצהרתי לפיו הוא החוכר לדורות הבלעדי במקרקעין ובנוסף מבקש  
6 להורות כי יועבר לזכותו הפיצוי המגיע לו בהתאם להסכם פשרה שנחתם עם חברת נתיבי אילון.  
7 הצדדים ויתרו על חקירת המצהירים והגישו סיכומיהם לאחר ישיבת קדם המשפט.  
8

### הרקע העובדתי שאינו שנוי במחלוקת

9 1. שמאי גולדשמיט ז"ל (להלן: "המוכר" או "המנוח"), אבי המשיבים, היה בעל זכויות החכירה  
10 במקרקעין. בין המנוח והמבקש נחתם ביום 18.3.81 חוזה לחכירת המקרקעין (להלן:  
11 "החוזה"). במעמד החתימה על החוזה שילם המבקש למוכר את התמורה החוזית וקיבל יפוי  
12 כח נוטריוני בלתי חוזר להעברת הזכויות במקרקעין על שמו. המבקש החזיק במקרקעין ממועד  
13 החתימה על החוזה, עיבד אותם ונשא בתשלום המיסים. משנת 2006 המבקש משכיר את  
14 המקרקעין לאחר.

15 2. המבקש לא העביר את רישום המקרקעין על שמו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

- 1 3. לאחר פטירת המוכר בשנת 1987, משלא הועבר הרישום במקרקעין, רשמו המשיבים את  
2 הזכויות במקרקעין על שמם, מכח צו הירושה.
- 3 4. במרוצת השנים היו חילופי התכתבויות בין הצדדים, המבקש הודיע למשיבים שהוא רכש כדין  
4 את הנכס בתמורה מלאה וביקש להעביר לידי את כל הפניות מהרשויות שמתקבלות בעניין  
5 המקרקעין. המשיבים מצדם הודיעו למבקש ביום 14.9.95 באמצעות בא כוחם כי דבר קיום  
6 החוזה התברר להם בדיעבד וכי על המבקש לטפל בהעברת המקרקעין על שמו לאלתר בהתאם  
7 לייפוי הכח שהופקד בידי (להלן: "מכתב ההודאה").
- 8 5. בקשה להעברת זכויות החכירה שהגיש המבקש ביום 1.3.97 לא אושרה על ידי מינהל מקרקעי  
9 ישראל (להלן: "המינהל"), בין היתר נוכח רישום הזכויות על שם המשיבים.
- 10 6. ביום 1.9.97 שלחו המשיבים למבקש (באמצעות בא כוחם) הודעת ביטול החוזה (להלן: "הודעת  
11 הביטול") בתואנה כי הוא לא פעל לביצוע העיסקה, בעיקר בקשר לתשלומי מיסים ותשלומי  
12 חובה והטיפול בהעברת הזכויות.
- 13 המבקש דחה במכתבו מיום 17.9.97 את הודעת הביטול והסביר כי הסדיר את תשלום המיסים  
14 לרבות מס שבח, וכי המינהל התנה את העברת הזכויות בקבלת הסכמת המשיבים. בתוך כך  
15 נתבקשו המשיבים להמציא את הסכמתם להעברת הרישום על שם המבקש ולהעביר סך של  
16 9,000 ₪ שקיבלו בגין הפקעת חלק מהמקרקעין.
- 17 7. ביום 24.2.16 שלח המבקש למשיבים מכתב במסגרתו נתבקשו לאשר כי אין להם התנגדות  
18 להעברת הזכויות במקרקעין על שמו. למכתב זה לא התקבל מענה.
- 19 **עיקר טענות המבקש**
- 20 8. המשיבים נהגו בחוסר תום לב בכך שנרשמו כבעלי הזכויות במקרקעין ובכך שלא הודיעו  
21 למינהל כי המקרקעין נרכשו על ידי המבקש. להודעת ביטול החוזה אין כל בסיס בדין ואין לה  
22 מקום משולמה מלוא התמורה והמבקש קיים את כל חיוביו על פי החוזה כאשר הוא מחזיק  
23 במקרקעין מאז שנת 1981 ומעבדם.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

9. המבקש הוסיף כי בתאריך 15.1.98 הגיש בקשה לצו מניעה המורה למשיבים להימנע מעשיית כל עסקה במקרקעין, וזה נתקבל עוד באותו היום.
10. המבקש נוהג בקרקע מנהג בעלים עוד משנת 1981 ולראיה צירף אישורי תשלום מיסים וכן מכתב התראה מיום 23.10.2008 ביחס לתשלומי דמי חכירה, אשר מוען למשיבים והועבר לידיו לצורך תשלום החוב – ששולם על ידו (סעי' 19 לתצהיר המבקש). המבקש הצהיר בנוסף כי הוא משכיר את הקרקע החל משנת 2006 ועד היום. לתמיכה בטענתו צירף חשבוניות משנת 2007 עד 2018.

### עיקר טענות המשיבים

11. המשיבים טוענים כי החוזה בוטל ביום 1.9.97 עקב הפרתו מצד המבקש וכי המדובר בתביעה אובליגטורית שאינה במקרקעין שחלה עליה התיישנות. יתר על כן בית המשפט המחוזי נעדר סמכות עניינית כאשר שווי המקרקעין נמוך מ-2.5 מיליון ₪.
12. הזכויות בנכס נרשמו על שם המשיבים אך ורק עקב מחדליו והפרותיו של המבקש. עוד מוסיפים המשיבים כי המבקש זנח את כל תביעותיו כלפיהם ורק לאחר שהתברר לו דבר הפיצוי בגין ההפקעה, הגיש את המרצת הפתיחה בחוסר תום לב ובניגוד לכל נורמה משפטית או מוסרית.
13. המשיבים גורסים כי על תביעת המבקש חל השתק שיפוטי מחמת מעשה בית דין הואיל ולא ניתן, למיטב ידיעתם, פסק דין לפיו המבקש הוא בעל הזכויות בנכס. טענה זו נזנחה בצדק בסיכומי המשיבים ולא אדון בה, די שאציין כי המשיבים העלו טענה שתוקפו של צו המניעה בוטל משלא הוגשה כלל תביעה, כך שבוודאי שלא התקיים דיון בתביעה שמהווה את הבסיס לטענת מעשה בית דין.
14. לבסוף, המשיבים טוענים כי הודעת הביטול מיום 1.9.97 הינה בתוקף וההסכם בוטל כדין ובתום לב על ידי המשיבים לאחר שנתנו למבקש ארכה של שנתיים להשלים את הרישום ובמחדלו לרשום את זכותו הוא הפר את החוזה. בסיכומיהם (סעי' 24) מציינים המשיבים כי הביטול נעשה בהתאם לסעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (עניינו ביטול חוזה עקב פגמים בכריתתו).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

### דיון והכרעה

15. אדון תחילה בטענות המקדמיות לסילוק על הסף שנטענו על ידי המשיבים. דינן של טענות אלו להידחות.

### הסמכות העניינית

16. הכלל הוא שמבחן הסעד הוא המכריע בקביעת הסמכות העניינית. הסמכות לדון בסעד העיקרי המבוקש, הצהרה על זכות חכירה לדורות, מוקנית לבית המשפט המחוזי מכוח סמכותו השיורית (סעיף 40(1) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984) ועל יסוד הסיפא לסעיף 51(א)(3) לפיה:

51(א)(3) "...בית משפט שלום לא ידון בתביעות בדבר חכירה לדורות ובתביעות אחרות הנוגעות למקרקעין";

ודוק. כשעסקין בהצהרה על זכות לחכירה לדורות, שווי המקרקעין אינו רלוונטי (ר' רע"א 3749/12 ששון בר-עז נ' דניאל סטר (2013)).

### התיישנות

17. גם טענה זו דינה להידחות. עסקין במקרקעין מוסדרים, המזוהים כגוש-חלקה, רשומים במרשם המקרקעין. תקופת ההתיישנות של תביעה ביחס לחיוב חוזי להענקת זכות במקרקעין מוסדרים לפי הוראת סעיף 5(2) לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות") הינה עשרים וחמש שנים (ע"א 520/96 חוסין נ' מיר, בפסקה 11 (2000)). היחסים בין הצדדים הינם יחסים שבין נאמן לנהנה, המבקש שרכש את המקרקעין בתמורה מלאה, מילא אחר התחייבויותיו כלפי המוכר המנוח, הוא הנהנה ועל המשיבים שבאים בנעלי המנוח חלה חובת נאמנות כלפיו. מרוץ ההתיישנות ימנה אפוא, החל מהיום שבו כפרו המשיבים בזכותו של המבקש לרשום את זכויותיו והביאו את דבר הכפירה בזכותו לידיעתו (עיינו והשוו: ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן (2003) (להלן: "עניין צימבלר") בפסקה 6; ע"א 7231/10 תלמוד תורה בית יהודה קרית אתא נ' עיריית קרית אתא (2012); ע"א 8609/15 עמאר מוסטפא נ' 4 מתוך 17



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"א גולדשמיט ואח'

- 1 המועצה המקומית דלית אל כרמל (2017)). הנה כי כן, התובענה הוגשה בטרם חלפו עשרים
- 2 וחמש שנים, מניינם מיום 1.9.97 – מועד הודעת הביטול ששלחו המשיבים.
- 3 18. עשרים וחמש השנים גם טרם חלפו אם מניין ימי ההתיישנות יימנה מיום הודאת המשיבים
- 4 בקיום זכויות המבקש במקרקעין, היינו יום 14.9.95, לפי סעיף 9 לחוק ההתיישנות שלשוננו :

9. "הודה הנתבע, בכתב או בפני בית משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה. בסעיף זה, "הודאה" – למעט הודאה שהיה עמה טיעון התיישנות."

- 5
- 6 19. אוסיף עוד שהמשיבים לא התנגדו לבקשה להטלת צו המניעה שאוסר עליהם לבצע כל פעולה
- 7 במקרקעין בשנת 1998 ואף מציינים בתגובתם (סעי' 13 לתגובה) שהבקשה לצו מניעה הוגשה
- 8 בעקבות הודעת הביטול. מקובלת עלי הטענה שהעלו המשיבים בסיכומיהם שלפי תקנה
- 9 370(2) לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 (בנוסחה הנוכחית), צו מניעה זמני פוקע אם
- 10 לא מוגשת תביעה תוך שבעה ימים, אלא שמתצהירים עולה שהם לא היו מודעים לכך שלא
- 11 הוגשה תביעה (סעי' 12 לתצהיר). אכן, לא הוצגה בפני תביעה שהוגשה לפני או אחרי הגשת
- 12 הבקשה להטלת צו המניעה, על כן אין בידי לקבוע ממצא עובדתי בעניין זה, ואניח לטובת
- 13 המשיבים שהצו בפועל פקע. יחד עם זאת, המשיבים לא היו מודעים לכך שלא הוגשה תביעה,
- 14 לדידם הוטל צו מניעה שלו הם לא התנגדו ולא בררו מה עלה בגורלו, ונראה שהתייחסו בשוויון
- 15 נפש להטלת צו המניעה, עובדה זו מחזקת את המסקנה שזנחו באותה העת את טענתם בדבר
- 16 ביטול ההסכם. למען הזהירות, אציין שאין בכוחה של עובדה זו לבדה לבסס את זניחת
- 17 הטענה בדבר ביטול ההסכם, והיא מצטרפת ומחזקת את העובדות הנוספות.
- 18 20. תשלום דמי החכירה בשנת 2008 מהווה נקודת זמן נוספת אשר ממנה ניתן להסיק שהמשיבים
- 19 הסכימו להעברת הזכויות. דרישת דמי החכירה הגיעה למענה של המשיבה 2 (נספח ט"ו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"מ נ' גולדשמיט ואח'

1 לתצהיר המבקש), הודעה זו הועברה על ידה למבקש אשר שילם את דמי החכירה, כפי שנהג  
2 לשלם כל שנה. המשיבים אף לא טענו שהם אלה ששילמו את דמי החכירה במשך השנים.

### 3 האם עמדה למשיבים זכות ביטול?

4 21. הטענה המהותית העיקרית שנטענה על ידי המשיבים היא שהם ביטלו את ההסכם עוד בשנת  
5 1997. המשיבים כאמור אינם חולקים שנכרת הסכם ואינם חולקים על תשלום מלוא  
6 התמורה. המבקש קיבל לידי את החזקה במקרקעין, קיבל יפוי כח בלתי חוזר להעברת  
7 הזכויות על שמו, שילם מיסים ונהג במקרקעין מנהג בעלים (כך על פי תצהירו שהתקבל ללא  
8 חקירה נגדית והאסמכתאות שצורפו). המשיבים טענו כי נהגו בקרקע מנהג בעלים לאחר  
9 ביטול ההסכם כביכול, וטענו עוד כי שילמו מס שבח בגין ההפקעה - טענה זו נטענה  
10 לראשונה בסיכומיהם, לא בתצהירי המשיבים ואף לא נתמכה בבדל של ראייה.

11 22. טרם כניסה לגופם של דברים יש לציין כי אמנם העיסקה טרם נגמרה ברישום כמשמעותו  
12 בסעיף 7 לחוק המקרקעין אולם עסקינן בעסקה "כמעט מושלמת" אשר מתוקפה צמחה  
13 למבקש זכות חוזית העולה כדי זכות "מעין קניינית" שאופייה כזכות שביושר (ע"א 189/95  
14 **בנק אוצר החייל בע"מ נ' אהרונוב** (1999), ועניין **צימבלר** שעובדותיו מזכירות את עובדות  
15 המקרה דנן). בענייננו, מתקיימים אפוא ארבעת התנאים להקמת זכויות קניין שביושר, כפי  
16 שנקבעו בעניין **צימבלר**: תשלום תמורה; החזקה בפועל של המקרקעין; העסקה כמעט  
17 הושלמה; והמבקש קיבל יפוי כוח ביחס למקרקעין (השוו: ע"א 9199/16 **זידאן חליל זעאתרה**  
18 **נ' סנא ערב זעאתרה** (3.3.2019)).

19 23. הפרת ההסכם מתמצית, לטענת המשיבים, באי השלמת הרישום על ידי המבקש (סעי' 51  
20 לתשובתם להמרצת הפתיחה). כפי שנראה, אין מדובר בהפרה יסודית וממילא לא עלתה  
21 בכתבי הטענות טענה של הפרה יסודית (זו עלתה לראשונה בסיכומי המשיבים). החוזה עצמו  
22 אינו כולל כל תניה ביחס להפרתו, אין מדובר בהפרה יסודית מוסכמת ולמעשה גם לא בהפרה  
23 יסודית מסתברת. הלכה למעשה, החוזה מטיל על שני הצדדים את חובת ביצוע הרישום ומטיל  
24 עליהם חובה לשתף פעולה ברישום העברת הזכויות. אין מדובר בחיוב שהפרתו עלולה לפגוע



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

- 1 בזכויות בסיסיות של המשיבים על פי ההסכם, כדוגמת תשלום תמורה, העברת חזקה, תשלום  
2 המיסים, דמי החכירה ועוד. לא נבצר מהמוכר או מהמשיבים, חליפי המוכר, לממש את הרווח  
3 הגלום בקיום החוזה, זאת להבדיל מהפרת חובת שיתוף הפעולה לביצוע הרישום על ידי  
4 המשיבים שפוגעת בזכויות המבקש.
24. שיהוי בביצוע הרישום על ידי הקונה, שלזכותו מבוצע הרישום, אין דינו כדין איחור בתשלום  
5 ותוצאותיו אינן חמורות מנקודת מבטו של האדם הסביר. בהינתן כי כל חיובי החוזה האחרים  
6 הושלמו ללא עוררין, אין בעיכוב הרישום כדי למנוע מצד סביר להתקשר בחוזה גם אילו ראה  
7 את תוצאות העיכוב בעת כריתת החוזה. ודוק: הנפגע העיקרי מהעיכוב בהעברת הרישום הוא  
8 המבקש עצמו בחשיפתו לאפשרות קיומן של עסקאות נוגדות ותחרות זכויות. לו נחשפנו  
9 לעסקה נוגדת וחשש ליצירת "תאונה משפטית" היה מקום לבדוק מי גרם לכך, מכל מקום,  
10 עסקינן ביחסים שבין שני הצדדים לחוזה וחלפיהם אשר מודעים היטב לקיומו של הסכם  
11 המכר. בהקשר זה יש לציין כי תכליתו המרכזית של מרשם המקרקעין היא יצירת ודאות  
12 והגנה על צדדים שלישיים. המשיבים אינם בבחינת "צד שלישי", הם לא כפרו בעצם קיומו  
13 של החוזה והיחסים שבינם לבין המבקש הינם יחסי נאמנות קונסטרוקטיבית על יסוד  
14 התחייבות המוכר כלפי המבקש.
25. כבר נפסק ששיהוי במימוש זכות כשלעצמו אינו מהווה מכשול למימוש העסקה. ר' הלכת  
16 צימבלר:

18 "הלכה מיוסדת היא כי "שיהוי כשהוא לעצמו בהגשת  
19 תביעה לביצוע-בעין איננו עומד לתובע כמכשול אלא אם  
20 קיימים שני תנאים נוספים, היינו א' שיש לראות בשיהוי  
21 משום ביטוי לויתור או יאוש של הקונה; ו-ב', שעקב  
22 השיהוי הורע מעמדו של המוכר..." (ע"א 118/75 עזבון  
23 מחמד שריידי נ' מנסור [22], בעמ' 664; וראו עוד: ע"א  
24 216/80 בויאר נ' שיכון עובדים בע"מ [23], בעמ' 567-568;  
25 ע"א 554/84 החברה לשכון עממי בע"מ נ' מימון [24], בעמ'  
26 810; ע"א 752/83 פולק נ' פרנס [25], בעמ' 280; פרשת  
27 ליברמן [12], בעמ' 755-756 והאסמכתאות המופיעות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

1 שם). שיקול נוסף שהוזכר בפסיקה בהקשר זה הוא חוסר  
2 תום-לב של המשתתף (פרשת ליברמן [12], שם). קיומם  
3 של תנאים אלה לא הוכח על-ידי המשיבה, והכלל הוא כי  
4 "הטוען שיהוי המצדיק דחיית התובענה, עליו הנטל  
5 להראות קיומן של נסיבות מיוחדות המצדיקות את קבלת  
6 הטענה..." (פרשת ליברמן [12], בעמ' 756; ע"א 206/75  
7 סלון 100 בע"מ נ' פנטריסה בע"מ [26], בעמ' 735).

8  
9 26. בנסיבות אלו אין לראות בשיהוי בביצוע הרישום מחדל שמהווה הפרה יסודית של ההסכם,  
10 המקנה זכות ביטול ההסכם, מחדל זה כשלעצמו אינו מפקיע את תוקף ההסכם ואינו מקים  
11 למשיבים עילה לביטולו.

12 27. המסגרת הנורמטיבית החלה בענייננו, לביטול הסכם בגין הפרה שאינה יסודית, מוסדרת  
13 בסעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות"):

7(ב) "היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע  
לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר  
ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר  
לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין  
היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה  
שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר  
התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת  
הביטול."

14  
15 28. לענייננו רלוונטיים דברי המלומדים גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות 607  
16 (התשס"ט-2009):

17 "בניגוד להפרה היסודית, הפרה שאינה יסודית, אינה  
18 מקימה, כשהיא לעצמה, עילה לביטול החוזה. עם זאת,  
19 בשיטתנו המשפטית רשאי הנפגע לבטל את החוזה גם בשל  
20 הפרה לא-יסודית, אם נתן למפר ארכה מתאימה לתיקון  
21 ההפרה, אשר לא נוצלה בידיו. ואולם, גם בהתקיים תנאי  
22 זה, אין כוח הביטול של הנפגע מוחלט: זכותו לבטל את  
23 החוזה כפופה עדיין לשיקול דעת שיפוטי רחב של בית  
24 המשפט, הרשאי לשלול אותה ממנו מטעמי צדק."





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

1  
2 29. ביטול הסכם במסגרת סעיף 7(ב) לחוק התרופות מחייב את המשיבים להוכיח שנתנו אורכה  
3 מתאימה לתיקון ההפרה, ועליהם לשכנע שאין לשלול מהם את זכות הביטול מטעמי צדק.  
4 בשני תנאים אלו כשלו המשיבים, ואפרט.

### הודעת הביטול נשלחה שלא כדין

5  
6 30. המשיבים טוענים בתשובתם כי למבקש נשלחה התראה בדבר ההפרה וניתנה לו ארכה בת  
7 שנתיים להשלים את הרישום (סעי' 52-53 לתשובתם להמרצת הפתיחה). המשיבים  
8 בסיכומיהם לא חזרו על הטענה ששלחו מכתב התראה וטוב שכך, הטענה שניתנה למבקש  
9 אורכה נסמכת על מכתב ההודאה מיום 14.9.95. מכתב זה כלל הודאה בדבר כריתת החוזה,  
10 אולם אין במכתב התראה על כוונתם לבטל את ההסכם. הודעת הביטול נשלחה רק לאחר  
11 שנתיים ימים. מפאת חשיבותם, יובאו להלן נוסחי המכתבים במלואם.

12 31. נוסח מכתב ההודאה מיום 14.9.95 :

13 "הנדון: חלקות 48, 45, 40, 13 בגוש 6604  
14 אזור הבסה רמת השרון  
15

16 נתבקשתי ע"י הגב' כרמלה קורן לפנות בזה אליך לאמור:  
17 1. מרשתי הנה בתו של המנוח מר שמאי גולדשמיט ז"ל.  
18 2. לדברי מרשתי התברר לה בדיעבד כי עפ"י חוזה מיום 18.3.81 רכשת  
19 מאביה חלק מהחלקות הנ"ל בשטח של 15910 מ"ר.  
20 3. בהתאם לחוזה קבלת על עצמך את הטפול בהעברת המקרקעין על שמך  
21 ולצורך זה הופקד בידך יפוי כח בלתי חוזר.  
22 4. כמו כן התחייבת לשאת בתשלום המסים המוטלים על המקרקעין ו/או  
23 הכרוכים בהעברת הזכויות.  
24 5. לטענת מרשתי, חרף השנים הרבות שחלפו לא דאגת להסדיר העברת  
25 המקרקעין על שמך במשרדים הנחוצים.  
26 6. כתוצאה מהעכוב בהעברה נדרשים מרשתי ואחיה מעת לעת לשאת  
27 בתשלומי מסים ודמי חכירה בגין המקרקעין.  
28 7. כמו כן מוטרדים מרשי ע"י פניות מצד רשויות שונות בקשר עם הפקעת  
29 שטחים מהמקרקעין.  
30 8. מרשתי עומדת על השלמת העברה של המקרקעין על שמך לאלתר ובשלב  
31 זה הנך נדרש להמציא לוח זמנים לבצוע ההעברה הנ"ל.  
32 9. בכל מקרה מובהר בזה כי מרשתי לא תהא אחראית לנזקים כלשהם אשר  
33 נגרמו ו/או יגרמו כתוצאה מהעכוב בהעברה."  
34  
35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"ל גולדשמיט ואח'

32. לאחר כשנתיים, בתאריך 1.9.97 שלחו המשיבים את הודעת ביטול, בנוסח להלן:

"הנדון: חלקות 48, 45, 40, 13 בגוש 6604 - רמת השרון

בשם מרשי קורן כרמלה קורן וגולשמיט יעקב שהם יורשי המנוח גולדשמיט שמאי ז"ל, הריני פונה אליך כדלקמן:

1. בתאריך 18.3.81 נחתם הסכם בינך לבין המנוח גולשמיט שמאי ז"ל, ביחס למכירת הזכויות בנכס שבנדון.
2. עד כה לא פעלת לביצוע העסקה בעיקר לא בכל הכרוך בתשלום המסים ותשלומי החובה כאמור בסעיף 8ג' והטיפול בהעברה אצל מינהל מקרקעי ישראל.
3. לפיכך, מודיעים לך מרשי על ביטול ההסכם. הנך מתבקש ליצור עמי קשר בכל הנוגע להשבת הכספים ששולמו על ידך."

33. מכתב ההודאה אינו עונה לדרישות הארכה בסעיף 7(ב) לחוק התרופות. החוק לא ציין

במפורש מה נוסחה של הודעת הארכה ומה עליה לכלול אך אין כל ספק כי על ההודעה להבהיר

כי מדובר בארכה לתיקון ההפרה וכי משתמעת אפשרות של ביטול ההסכם במידה שלא

תתוקן ההפרה. דעת המלומדים, כדעת הפוסקים, אינה אחידה לחלוטין לעניין אופן מתן

הודעת הארכה ותכנה (עיינו בסקירת הפסיקה ב-ע"א 7862/11 **חברת התחנה המרכזית**

**החדשה בת"א בע"מ נ' איתמר מרקור**, פסקה 24 (1.10.2013)).

ביחס לתוכן הארכה סוברים המלומדים גבריאלה שלו ויהודה אדר **דיני חוזים – התרופות**

609 (התשס"ט-2009):

"מעצם טיבה של ארכה ברור שעליה ללמד, במפורש או במשתמע, כי הנפגע מצפה לתיקון ההפרה או ההפרות שאותן הוא מייחס למפר, וכי הוא נותן לו ארכה לשם כך. על הודעת הארכה להיות ברורה וחד-משמעית: על המפר, כאדם סביר, להיות מסוגל להבין מהודעת הנפגע, שקיבל ארכה למילוי החיוב שהופר, ושהנפגע מצפה ממנו לחזור בו מן ההפרה ולפעול לאלתר לתיקונה."

וביחס לציון מפורש של אפשרות ביטול החוזה:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

1 "שאלה חשובה נוספת שהטרידה לא מעט את הפוסקים  
2 היא עד כמה חייבת הודעת הארכה להמחיש ולהבהיר למפר  
3 כי החוזה עלול להיות מבוטל, אם הארכה לא תנוצל לצורך  
4 תיקון ההפרה. כאמור, אין מחלוקת כי ההודעה חייבת  
5 להבהיר למפר באורח חד-משמעי שמצופה ממנו לחזור בו  
6 מן ההפרה. גדר הספקות הוא בשאלה, אם על ההודעה  
7 ללמד בבירור – אם לא במפורש הרי לפחות במשתמע – על  
8 האפשרות שהחוזה יבוטל במקרה של אי מיצוי הארכה. לפי  
9 דעה אחת, בהיעדר המחשה ברורה כזו לא יינתן תוקף  
10 להודעת הארכה. אולם מנגד, קיימים מהלכים בפסיקה גם  
11 לדעה אחרת – שאנו נוטים אליה – והיא, שאין חובה  
12 פורמלית להזהיר את המפר או להתריע בפניו במפורש על  
13 התוצאות שתהיינה לאי קיום הארכה. אמנם, רצוי ביותר  
14 כי הארכה תמחיש למפר שאם לא ינצל אותה עלול הנפגע  
15 לבטל את החוזה – שכן המחשה כזו עשויה לתמרץ את  
16 המפר לפעול לתיקון ההפרה. אלא שאין, לדעתנו, לראות  
17 בכך תנאי שאין בלתו לתוקפה של הארכה. העיקר הוא  
18 שאדם סביר בנעליו של המפר יוכל להבין כי הוצגה בפניו  
19 דרישה רצינית לקיום החוזה ולתיקון ההפרה. כאשר  
20 דרישה זו הופנתה אל המפר, חזקה עליו שברור לו, כאדם  
21 סביר, שאם לא יפעל בהתאם עלול הנפגע לנקוט כל צעד  
22 משפטי העומד לרשותו. לפיכך, בהיעדר נימוקים לסתור –  
23 והנטל בעניין זה הוא על המפר – נראה לנו שהנפגע יוצא ידי  
24 חובת מתן הארכה גם אם אין הוא מבהיר או מדגיש את  
25 המובן מאליו, והוא: שאם המפר לא יסוג מן ההפרה הוא  
26 ייחשף, מיד עם תום הארכה, לכל סנקציה משפטית שהנפגע  
27 יבחר להפעיל נגדו, ובכלל זה הצעד הדרסטי של ביטול  
28 העסקה." (שם, בעמ' 611-612).

29  
30 דעה נוספת מובאת מפי המלומדים דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים ד' 334 (תשע"א-2011):

31 "אשר לנוסח ההודעה, על ההודעה לכלול דרישה לתיקון  
32 ההפרה וכן עליה לנקוב מועד סביר לביצוע התיקון. אך בכך  
33 אין די. מתוך ההודעה צריך להשתמע בצורה ברורה שאי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

- 1 קיום הדרישה יגרור ביטול החוזה. במובן זה, דומה נוסח  
2 ההודעה במקרה של הפרה לא יסודית לנוסח ההודעה  
3 הקוצבת למפר זמן לביצוע במקרה של הפרה יסודית".  
4
- 5 34. במכתבם לא גילו המשיבים כוונה לבטל את ההסכם. הם מציינים שהם מוטרדים מדרישות  
6 תשלום שמגיעות למענם. מכתב ההודאה אינו נוקט בלשון התראה; אינו מציין מתן תקופת  
7 ארכה. אדרבה, לשון המכתב מעידה דווקא על כוונת המשיבים לדבוק בחוזה. גם אם אאמץ  
8 את הגישה לפיה אין חובה לנקוב במפורש בלשון התראה לפני ביטול החוזה, על ההודעה,  
9 למצער, להמחיש אפשרות זו, ולכל הפחות לאפשר לנמען הסביר לצפות לה. הסנקציה היחידה  
10 המוזכרת במכתב היא שהמשיבים לא יהיו אחראים לנזקי המבקש כתוצאה מהעיכוב  
11 בהעברה. אמירה זו מתפרשת לנזק שעלול להיגרם מאי הרישום שלא בשליטת הצדדים ולא  
12 לאפשרות של ביטול ההסכם. יתר על כן, התייחסות לסנקציה ספציפית מעידה כי לא עלתה  
13 אפשרות של ביטול החוזה, בבחינת מן ההן משתמע הלאו.
- 14 35. בנסיבותיו של מקרה זה שבו הפגיעה ממחדלו של המבקש מתפרשת בעיני האדם הסביר  
15 כפגיעה מינורית במוכר, מצופה שהודעת הארכה תבטא את כוונת המשיבים כי פניהם לביטול  
16 ההסכם לו מחדל זה לא יתוקן. משלא ניתן להסיק זאת מנוסח המכתב, והמכתב אף ואף לא  
17 רומז על אפשרות ביטול, מכתב זה אינו עונה על דרישות הארכה בסעיף 7(ב) לחוק התרופות.  
18 במילים אחרות, במקבילית הכוחות, ככל שהנזק הצפוי בגין המחדל הנטען נראה כנזק פחות  
19 משמעותי, מצופה שהודעת הארכה הנדרשת בסעיף 7(ב) לחוק התרופות, תנקוב באמירות  
20 ברורות יותר באשר לכוונה לבטל את ההסכם.
- 21 36. ספק רב בעיניי אם בעת משלוח מכתב ההודאה התכוונו המשיבים למתן אורכה בטרם ביטול  
22 ההסכם. ספק זה מתחזק נוכח פרק הזמן שחלף, שנתיים ימים בין מכתב ההודאה להודעת  
23 הביטול. פרק זמן ממושך שכזה, יצר את הרושם לפיו החוזה ממשיך לעמוד בתוקפו כך שלא  
24 התאפשר למבקש לצפות בפרק זמן זה, שפניהם של המשיבים לביטול ההסכם. בפרט שממועד  
25 כריתת החוזה חלפו 16 שנים, וגם אם מרוץ הזמן הסביר יתחיל ממועד מכתב המשיבים  
26 שנתיים קודם לכן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"א נ' גולדשמיט ואח'

### שיקולי צדק

1  
2 37. למשיבים לא עומדת זכות הביטול גם מטעמי צדק. ההפרה הנטענת פוגעת בעיקר במבקש,  
3 הקונה, שמילא אחר כל תנאי ההסכם שלם את מלוא התמורה במועד, קבל את החזקה  
4 בקרקע עוד בשנת 1981 ומאז נוהג בה מנהג בעלים. המבקש הוא זה שמסכן את זכותו בהעדר  
5 רישום. הפגיעה במשיבים, מעבר לאי הנוחות כפי שצינו במכתב ההודאה, אינה מתפרשת  
6 כפגיעה משמעותית.

7 38. בע"א 6891/16 סאלי פנשו ואח' נ חנה שטרנשוס ואח' (27.11.2017) (להלן: "עניין פנשו")  
8 נפסק כי שיהיו בביצוע רישום על ידי המוכר לטובת הקונה במשך 18 שנה, כשלא נקצב מועד  
9 להעברת הזכויות, אינו מצדיק את ביטול ההסכם על ידי הקונה. בוודאי בענייננו, כשהביטול  
10 התבקש על ידי המוכר. הרישום הוא לטובת הקונה, והוא זה שעלול להינזק מהיעדר  
11 הרישום – מחדל הקונה בעיכוב ביצוע הרישום לטובתו, אינו מהווה עילה מוצדקת לביטול  
12 ההסכם על ידי המוכר.

### המשיבים זנחו את כוונתם לבטל את ההסכם

13  
14 39. עמידה של צד על זכותו לביטול הסכם בשל הפרתו, נלמדת מהתנהגותו במרוצת השנים.  
15 הפסיקה הכירה בכך שהפרה יסודית כדוגמת איחור בתשלום שהוגדר בהסכם כהפרה יסודית  
16 יכולה להפוך להפרה לא יסודית עקב התנהגות הצדדים. כך למשל, שיהיו בנקיטת אמצעים  
17 בעקבות ההפרה עשויה להעיד כי הנפגע חדל מלראות את ההפרה כיסודית (ר' ע"א 2825/97  
18 אבו זייד נ' מקל (3.2.1999), עניין פנשו, בפסקה 3). קל וחומר בענייננו, לא זו בלבד שהודעת  
19 הביטול לא נשלחה תוך זמן סביר מההפרה, המבקש דחה הודעה זו והמשיבים מצדם לא נקטו  
20 בצעדים לביטול ההסכם. במשך השנים המשיבים לא פעלו לסילוק ידו של המבקש  
21 מהמקרקעין, לא דווחו לרשויות על ביטול העסקה, לא התנגדו לבקשה להטלת צו מניעה, לא  
22 שלמו דמי חכירה ובה בעת לא פעלו להשבת התמורה החוזית המצויה כל העת בכיסם, אף  
23 לאחר הודעת הביטול ששלחו. התנהגות זו מלמדת שהמשיבים זנחו את הודעת ביטול  
24 ההסכם.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

40. ביום 17.9.97 במענה למכתב המשיבים, דחה המבקש את הודעת הביטול והעמיד את הדברים  
על דיוקם, לדבריו: הודעת הביטול נתקבלה בהפתעה, תשלומי המיסים הוסדרו על ידי  
המבקש, העיסקה דווחה למינהל מקרקעי ישראל בחודש מרץ 1997, העברת הרישום לא  
צלחה משום שנדרש אישור מהמשיבים שחוסר תום לב העבירו את המקרקעין על שמם ואף  
קיבלו 9,000 ₪ בגין הפקעת חלק מהמקרקעין אותם הם מתבקשים להעביר למבקש בצרוף  
הסכמתם לביטול הרישום השגוי של המקרקעין על שמם.
41. זה המקום לציין שהמבקש צירף לתצהירו אישורי תשלום מס שבח ומס רכישה (נספח ט'  
לתצהיר המבקש), בעוד המשיבים לא צרפו כל מסמך המעיד על תשלום כלשהו ששולם על  
ידם כפי שנטען בסעיף 6 למכתב ההודאה משנת 1995.
42. לסיכום נושא זה; ביטול החוזה בנסיבות ענייננו איננו סביר ואינו מידתי בהתייחס למחדלו  
של המבקש בשיהוי רישום הזכויות על שמו. המשיבים לא היו רשאים לבטל את ההסכם.  
הודעת הביטול שנשלחה לא ענתה על דרישות החוק משלא נתנה אורכה כדין. בנוסף ביטול  
החוזה לא היה צודק בנסיבות המקרה, בחלוף שנים רבות לאחר שהתמורה שולמה במלואה,  
כשהמבקש מחזיק במקרקעין ונוהג בהם מנהג בעלים. די בכך כדי לקבוע שבשלב זה ההסכם  
מולא בחלקו העיקרי ולא עמדה למשיבים זכות לביטול חד צדדי של ההסכם. המשיבים  
מתעלמים מכך שהמבקש השיב תוך ימים ספורים להודעת הביטול, דחה את האמור בה מכל  
וכל, העמיד דברים על דיוקם, סתר את העובדות שפורטו במכתב, ציין שתשלומי המיסים  
שולמו ושהקושי בביצוע הרישום נובע מהצורך בקבלת הסכמתם. רישום המקרקעין על שמם,  
לטענתו שלא כדין, בעקבות צו ירושת המוכר, הכשיל את ניסיונותיו של המבקש לרשום את  
הזכויות על שמו. יתרה מכך בהתנהגות זו תרמו המשיבים להפרה לכאורה ומנעו את ריפוייה.  
ניסיונות המבקש להשלים את הרישום, אף שבוצעו בשלב מאוחר, מגלים כי בכוונתו להשלים  
את הדרוש, לאחר שממילא עמד בתשלומי המיסים לאורך השנים.
- נוסף על כך, המשיבים זנחו את כוונתם לבטל את ההסכם בכך שלא מחו על תגובתו של  
המבקש למכתבם, לא המשיכו לנקוט בפעולות חוקיות לביטול ההסכם שיש בהן כדי להצביע



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

1 על רצינות כוונתם וביניהן, החזרת התשלומים ששולמו, דווח לרשויות, הגשת בקשה לביטול  
2 ההסכם לבית המשפט, דרישה לסילוק ידו של המבקש מהמקרקעין, לא התנגדו להטלת צו  
3 מניעה על זכותם לעשות עסקאות במקרקעין. בהתנהגותם זו זנחו המשיבים את כוונתם  
4 לבטל את ההסכם. מעבר לכך, מחדלו של המבקש לבצע את הרישום ניתן לריפוי לו המשיבים  
5 היו משתפים פעולה. אי שיתוף פעולה מצדם סיכל את יכולתו של המבקש לבצע את הרישום.

### שיהוי בחוסר תום לב

6  
7 43. לטענת המשיבים השיהוי ברישום נבע מחוסר תום ליבו של המבקש. העדר תום לב, ייאוש  
8 מביצוע העסקה יכולים להתפרש כהפרת הסכם. אף שהמבקש לא סיפק הסבר מספק לשיהוי  
9 רב השנים ברישום זכויותיו, למעט טענה שלא פורטה דיה בדבר קשיים בתשלום דמי  
10 ההסכמה, לא מצאתי ששיהוי זה מצביע על זניחת זכויותיו, להבדיל מהזנחתם. אין בכך כדי  
11 להצביע על חוסר תום לב או להקים מניעות לתביעתו (ר' ע"א 9981/17 שלמה צוויקלר נ'  
12 אלחנן בן נון, פס' 58 (8.9.2019), ע"א 2483/14 שלומוביץ נ' בית חנניה, פס' 30-34  
13 (14.7.2016)). המבקש מעולם לא זנח את זכויותיו, החזקה במקרקעין נמסרה לו עוד בשנת  
14 1981 ומאז הוא מחזיק בהם ונושא במיסים (סע' 6 לתצהירו מיום 27.3.2019), סיפק  
15 אסמכתאות לתשלומי מיסים, אף כאשר אלה מוענו אל המשיבים והועברו לידי, ביקש  
16 מהמשיבים עוד בשנת 1993 מידע אודות תכתובות מכל גוף מוסדי בקשר לקרקע (סע' 8  
17 לתצהיר המשיבים), ניסה להעביר את הזכויות על שמו בשנת 1997 והגיש בקשה לצו מניעה  
18 זמני בשנת 1998. המשיבים לא כפרו בעובדות הללו ולא הוכיחו כי עקב השיהוי ברישום או  
19 עקב מצגי המבקש, הורע מצבם (השוו: עניין צימבלר, בפסקה 19 וההפניות שם, ע"א 6805/99  
20 תלמוד תורה הכללי והשיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה,  
21 ירושלים, פ"ד נז(5) 433, בעמ' 448-445). קשה להלום את טענת המשיבים כי הסתמכו בתום  
22 לב על מצגי המבקש ודינה של טענתם להידחות. כפי שכבר ציינתי, התוצאה הייתה עלולה  
23 להיות שונה לו הייתה מתהווה עסקה נוגדת תוך מעורבות צד שלישי אשר היה מסתמך בתום  
24 לב על המרשם ויוצר מצב של תחרות בזכויות. אינני נדרשת לשאלה זו בנסיבות ענייננו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"א נ' גולדשמיט ואח'

44. מכל האמור המסקנה היא שהמבקש רשאי להירשם כבעל זכות חכירה לדורות במקרקעין  
מכח הסכם הרכישה משנת 1981 וזכויותיו משתרעות על המקרקעין מיום הרכישה.

### ההסכם עם נתיבי איילון

45. המבקש עתר גם להצהיר שהוא זכאי לקבל את הפיצוי עליו הוסכם במסגרת הסכם הפרשה  
בהליך ת"א 38108-03-16 יצחקי ואח' נ' חברת נתיבי איילון בע"מ ואח' (להלן: "הליך  
ההפקעה") והופקד בקופת בית המשפט. במסגרת תשובתם (בסע' 46) טענו המשיבים כי  
בהליך זה השקיעו ממון וזמן רב. בתצהיריהם (בסעיף 16 בשני התצהירים) הצהירו כי:

"החל משנת 2016 ניהלנו הליך משפטי נגד חברת נתיבי איילון בע"מ בת"א 38108-  
03-16 בבית המשפט המחוזי מרכז עקב הליכי הפקעה בנכס. אני ואחיי/אחותי  
(בהתאם לנוסח התצהיר – א' ק' ב') היינו מיוצגים בהליך זה ע"י משרד עוה"ד  
שבלת ושות'. במסגרת הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ב-27/01/2019  
סוכם שחב' נתיבי איילון תשלם לי ולאחיי/אחותי (בהתאם לנוסח התצהיר – א'  
ק' ב') ₪ 432,063.50 לא כולל מע"מ בדין הפקעה בנכס."

46. טענות אלו נטענו על ידי המשיבים לחיזוק טענתם שנהגו במקרקעין מנהג בעלים, וגם כדי  
לבסס טענת ההסתמכות מצדם עקב שיהוי המבקש. גם טענות אלה דינן להידחות.  
הצטרפותם להליך נגד חברת נתיבי איילון בדרישה לפיצויי הפקעה היה על בסיס רישומם  
כבעלי הזכויות במקרקעין, כל זאת בשעה שהם ודאי מודעים לדרישות קודמות של המבקש  
לקבלת מידע אודות פניות של רשויות לגבי המקרקעין, ונזכור שכל זאת בשעה שכספי  
התמורה החוזית עודם מצויים בכיסיהם. אין בכוחו של מהלך זה שבו הצטרפו להליך  
המשפטי שעניינו זכויות לסכום כסף נכבד להוכיח מנהג בעלים במקרקעין, כשכל העובדות  
האחרות שצוינו לעיל מובילות למסקנה הפוכה.

### פיצויי הפקעה

47. משהגעתי למסקנה שהסכם הרכישה משנת 1981 לא בוטל ושהמבקש הוא בעל זכות החכירה  
לדורות במקרקעין מיום רכישתם, וככזה והוא זכאי להירשם במינהל מקרקעי ישראל, זכותו





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36008-04-19 לז"נ גולדשמיט ואח'

1 לקבל את כספי פיצויי ההפקעה שהופקדו בקופת בית המשפט בהליך ההפקעה, בניכוי  
2 הוצאות המיסים כפי שהוריתי בהחלטתי מיום 4.8.2019.

3

4 **סוף דבר**

5 48. המבקש רשאי להירשם ברשות מקרקעי ישראל כחוכר לדורות הבלעדי בקרקע החקלאית  
6 ברמת השרון בשטח 15,910 מ"ר, הידועה כחלק מחלקות 13, 20, 45, 48 בגוש 6604 (תיק  
7 מנהל מס' 50097269 א). הרישום יבוצע בכפוף לנהלי רשות מקרקעי ישראל לרבות תשלום  
8 חובות דמי חכירה שנתיים ודמי הסכמה ככל הנדרש. הצדדים יחתמו על כל מסמך הנדרש  
9 לביצוע הרישום ובכלל זה דרישת רשות מקרקעי ישראל כי העברת הזכויות תתבצע  
10 מהיורשים, הם המשיבים דכאן.

11 49. סכום הפיצוי שהופקד בקופת בית המשפט המחוזי מרכז במסגרת תיק אזרחי 38108-03-16  
12 (הליך ההפקעה לעיל) יועבר לידי המבקש בניכויי תשלומי המיסים ששולמו, אם טרם שולמו  
13 יש לשלם מהכספים שהופקדו.

14 50. המשיבים יישאו בהוצאות המבקש ושכר טרחת עורך דין בסך 35,000 ₪.

15 ניתן היום, כ"ג טבת תש"פ, 20 בינואר 2020, בהעדר הצדדים.

16

  
אירית קלמן ברום, שופטת

17

18

19

20