



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

1

בפני כב' השופטת ורד שביט פינקלשטיין

הנתבעת:

ש' ס' ג'

ע"י עו"ד ישראל זלישנסקי

נגד

הנתבעת:

פ' ד'

ע"י עו"ד ד"ר שמואל סעדיה ואח'

2

### פסק דין

3

מונחת לפני תביעה לפיצוי כספי בסך 50,218 ₪ שהגישה התובעת כנגד אחותה- הנתבעת בגין הפרת הסכם מכר בטענה כי הנתבעת איחרה בתשלום תמורת מכר הדירה.

6

הרקע העובדתי:

1. התובעת והנתבעת הן אחיות.

2. האחיות ירשו מהוריהן את זכויותיהן בדירה ברח' --- (להלן "הדירה"), כך שהנתבעת הינה מחזיקה של 2/3 מהזכויות בדירה והתובעת הינה מחזיקה של 1/3 מהזכויות בדירה.

10

3. ברקע הדברים, יוער, כי הזכויות בדירה חולקו בין האחיות, לאחר שאחיהן הסתלק מהעזבון, אולם למרות האמור הוא תובע את זכויותיו בעיזבון בהליך אחר בבית משפט זה, מכוח עילות אחרות, שאינן מעניינן של פסק דין זה וטרם הוכרעו.

13

4. התובעת והנתבעת הסכימו לבצע פירוק שיתוף בדירה באמצעות מכירת הדירה (תמ"ש 14-09-14552) וביום 9.11.14 ניתן תוקף של פסק דין להסכמות ביניהם במסגרתן מונו באי כוחן ככונסי נכסים לצורך מכירת הדירה.

16

5. כבר בסמוך לאחר מינוי כונסי הנכסים, התקשו ב"כ הצדדים לשתף פעולה בהליך מכירת הדירה ורק ביום 24.03.17 נחתם הסכם מכר בין התובעת לבין הנתבעת. בהתאם להסכם המכר חלקה של התובעת המהווה 1/3 מהזכויות בדירה יימכר לנתבעת (המחזיקה 2/3 מהזכויות בדירה), תמורת הסך של 399,500 ₪, כך שעם תשלום התמורה הנתבעת תהיה הבעלים הבלעדית בדירה.

21



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20431-05-18

6. ביום 10.04.17 אושר הסכם המכר במסגרת תיק תמ"ש 14552-09-14 וניתן לו תוקף של החלטה (להלן: "**הסכם המכר**").
7. במסגרת הסכם המכר הוסכם, כי תמורת הדירה תשולם בתוך 90 ימים ממועד אישור ההסכם, כך שתמורת הדירה היתה אמורה להיות משולמת עד ליום **10.07.17**.
8. יצוין, כי בעת החתימה על הסכם המכר, הנתבעת שהיתה בעלת 2/3 מהזכויות בדירה כבר התגוררה בדירה.
9. ביום 2.08.17 שלח ב"כ התובעת מכתב לנתבעת ובא כוחה שעניינו התראה על הפרה יסודית של ההסכם עקב אי תשלום התמורה במועד (נספח ד' לכתב התביעה) ומכאן ואילך היו תכתובות רבות בין ב"כ הצדדים בתכתובות דוא"ל כאשר כל צד מאשים את משנהו בעיכוב בביצוע העסקה.
10. בפועל, אין חולק כי תמורת הדירה שולמה ביום 13.12.17 לחשבון נאמנות משותף של באי כוח הצדדים, קרי בחלופ למעלה מ- 5 חודשים מהמועד המוסכם.
11. ביום 9.5.18 הגישה התובעת את התובענה דנן, ואילו ביום 25.6.19 הגישה הנתבעת כתב הגנה.
12. יצוין, כי בד בבד עם כתב ההגנה, הגישה הנתבעת בקשה לצירוף 8 נתבעים שונים אשר לטענתה בעטיים נגרם העיכוב בביצוע התשלום ובכלל כך: חברת ה' ו' ונציגיה שטיפלו בהליך קבלת המימון לרכישת הדירה, הבנק הממשכן (בנק מזרחי טפחות) ונציגיו וכן ב"כ התובעת, אשר לטענת הנתבעת גם הוא גרם לעיכוב בהעברת הכספים. בסופו של יום, הנתבעת משכה את בקשתה והבקשה נמחקה ביום 11.11.18.
13. ביום 21.2.19 התקיים דיון הוכחות, במהלכו נחקרו התובעת וב"כ, הנתבעת ועו"ד עמית המפל משרדו של ב"כ. לישיבת ההוכחות זומנה גם הגב' ט' ח', ראש צוות משכנתאות בבנק מזרחי טפחות, אולם במועד ישיבת הוכחות הודיע ב"כ הנתבעת כי לא הפקיד את הסך של 500 ₪ לצורך הבטחת הוצאות העדה. בשל כך לא הופק זימון לעדה והעדה לא התייצבה לדיון.
14. ניסיון להביא את הצדדים לידי פשרה אשר תייתר את ניהול ההליך ותחסוך בהוצאות לא צלח ואף התקבל בסירוב מוחלט של הנתבעת. בנסיבות אלו, הוריתי על הגשת סיכומים.
15. יצוין, כי סיכומי הנתבעת חרגו באופן מובהק מהנחיות החלטתי ובתגובה הגישה התובעת בקשה למחיקתם. בהחלטתי מיום 1.5.19 הוריתי על תיקון הסיכומים, תוך שקבעתי כי התנהלות הנתבעת תיזקף לחובתה במסגרת פסיקת ההוצאות ותוכרע בפסק הדין שיינתן.
16. לאחר הגשת סיכומי הצדדים, ניתנת כעת הכרעתי.

טענות הצדדים:



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

17. לטענת התובעת, יש לקבל את התביעה במלואה ולחייב את הנתבעת בהוצאות, ואלו נימוקיה:
- א. הנתבעת הפרה את הסכם המכר בכך שלא העבירה את סכום התמורה במועד ועל כן היא חייבת בפיצויים מוסכמים בסך 30,000 ₪, בצירוף פיצוי בסך 1% בגין כל חודש איחור, ובסה"כ 50,128 ₪ נכון ליום הגשת התביעה.
- ב. פנייתו הראשונה של ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת לצורך הכנת מסמכי המשכנתא היתה 10 ימים לאחר חלוף מועד תשלום התמורה כאשר הנתבעת כבר היתה במצב של הפרת חוזה. מיד עם קבלת מסמכי המשכנתא, ב"כ התובעת יצר קשר עם ב"כ הנתבעת וביקש להסדיר מול הבנק את הבעייתיות שמצא במסמכים אלו, אולם ב"כ הנתבעת סירב לאפשר לו ליצור קשר ישיר עם הבנק המלווה, דבר שיצר תכתובת מסורבלת בין הצדדים. בהמשך לכך, ביום 25.07.17 הבנק העביר לב"כ התובעת מסמך הפותר את הבעייתיות בנוסח המשכון, והדבר מהווה ראיה כי אכן היתה בעייתיות במסמכים, אולם הבנק פתר עניין זה תוך 5 ימים.
- ג. באשר לייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר לבנק להעביר את הזכויות מהמוכרת לקונה וכן לרשום לטובתו משכנתא ע"ש הקונה, מדובר במסמך שמי שחותם עליו בדרך כלל הוא הרוכש והחתמת מוכר על מסמך כזה הוא מסמך חריג, המאפשר לבנק להעביר את הבעלות לרוכש ולמכור את הדירה, בטרם המוכר קיבל שקל אחד על חשבון התמורה. בנסיבות אלו, ביקש ב"כ התובעת ליצור מנגנון שיבטיח את זכויותיה של התובעת, כך שהזכויות בדירה לא יעברו לבנק ולנתבעת בטרם קיבלה את כספה. ייפוי הכוח היה אמור להישמר בנאמנות עד להבטחת מלוא תשלום התמורה ורק לאחר מכן, ניתן היה להעבירו לרשות הרוכשת. לאחר דין ודברים, ולאור הצעתו של ב"כ הנתבעת כי ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות אצל עו"ד ו' (מייצג חב' ה' ו') טען ב"כ הנתבעת, כי עניין הנאמנות היה רק הצעה ובסופו של יום הבנק לא הסכים להצעה זו. מאוחר יותר עת שהה ב"כ התובעת בחו"ל ולאחר שהתריע מס' פעמים כי יש לזרז את הנושא מאחר והוא עתיד לנסוע לחו"ל נפתר עניין ייפוי הכוח שכן הבנק הסכים להוציא נספח התחייבות, לפיו לא יפעל עפ"י ייפוי הכוח אלא לאחר שהכסף יועבר לתובעת. מכאן, שכבר ביום 23.08.17 בא עניין ייפוי הכוח על פתרוננו, אולם גם לאחר שעניין זה נפתר חל עיכוב של 4 חודשים בתשלום ועיכוב זה מקורו בהתנהלות הנתבעת.
- ד. ב"כ הנתבעת הוא זה שגרם לכל העיכובים, בכך ששלח את מסמכי המשכנתא באיחור, לא שילם עבור ייפוי הכוח הנוטריוני שהכין ב"כ התובעת, מיאן לבוא ולאסוף את המסמכים עם שליח במועד והעדיף לשלחם ולקבלם בדואר וגם כאשר התריע בפניו ב"כ התובעת כי הוא עומד לנסוע לחו"ל ויש לזרז את העניין, הדברים עדיין התעכבו. בנסיבות אלו, מבוקש להיעתר לתביעה ולחייב את הנתבעת במלוא סכום הפיצוי בהתאם להסכם המכר.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20431-05-18

18.

ומנגד, טוענת הנתבעת כי יש לדחות את התביעה, ואלו טעמיה:

א. העיכוב בקבלת כספי המשכנתא אינו נעוץ בנתבעת אלא בתובעת עצמה וכן בגורמים אחרים נוספים ובכללם הבנק המלווה ונציגיו וכן חברת ה' ו' משכנתאות בע"מ, שנציגיה התחלפו שוב ושוב, לא מילאו את תפקידם כדבעי, נהגו בסחבת, דרשו את המסמכים "בשיטת הסלמי" במקום לדרשם פעם אחת, וזאת מבלי לגרוע מהעיכובים שגרם ב"כ התובעת וריפה את ידם בדרישותיו לשנות את נוסח המסמכים.

ב. התובעת ובא כוחה סירבו להעביר במשך תקופה ארוכה לבנק הממשכן ייפוי כוח מקורי לרישום זכויות המשכנתא עליו נתבקשה התובעת לחתום ובכך גרמו לסחבת ועיכוב משמעותי בקבלת כספי המשכנתא, כאשר עפ"י החוזה היה עליהם לחתום על כל מסמך בתוך 7 ימים ממועד קבלתו. כן סירבו לחתום על שטר הסכם משכון ודחו הצעות ופתרונות משפטיים שהוצעו להם. בכך לא העבירו מסמכים במועד כפי שהתחייבו בהסכם בתוך 7 ימים ממועד העברתם. המסמכים הועברו לב"כ התובעת עוד ביום 19.7.17 ורק ביום 7.8.17 הוחזרו חתומים ואף הם בהעדר ייפוי כוח בלתי חוזר.

ג. אומד דעת התובעת והנתבעת היה כי כל עוד יש עיכובים בקבלת כספי המשכנתא, שאינם בעטיה של הנתבעת כאשר הלוואת המשכנתא היא המקור היחיד ממנו יכולה הנתבעת לשלם לתובעת – לא תישא הנתבעת בכל אחריות ולכן לא קמה כל עילה לפיצוי מוסכם. הפיצוי המוסכם היה יכול לחול רק אילו הנתבעת היתה מקבלת את כספי ההלוואה אך לא מעבירה אותם לתובעת, אולם מצב זה לא אירע שכן הנתבעת פעלה בתום לב, לא הערימה קשיים לביצוע החוזה, העיכובים במתן ההלוואה היו בלתי צפויים, ועל כן הנתבעת אינה צריכה לשלם כל פיצוי.

ד. התובעת עצמה לא נפגעה מהאיחור בתשלום התמורה ואילו זה היה תלוי בה תביעה זו לא היתה באה לעולם. התובעת והנתבעת הן שתי אחיות במצב סוציאקונומי קשה ואין צורך להערים קשיים נוספים על הצדדים, כאשר התובעת כלל לא מבינה את מהות ההליך ומנווטת על ידי בא כוחה.

ה. לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מבוקש לעשות שימוש בסמכות לפי סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות) ולהפחית את הפיצוי עד לגובה איונו המוחלט למינימום אפשרי, כאשר בקביעת הנזק יש להתחשב במכלול הנסיבות: במועד כריתת החוזה התובעת והנתבעת לא צפו כי התובעת באמצעות ב"כ תערים קשיים, ההסכם אינו בעל אופי עסקי, ההסכם נערך בין שתי אחיות במצב סוציאקונומי קשה, היה ידוע לצדדים שהרוכשת נדרשת ליטול משכנתא, מדובר בדירה ישנה ורעועה, ועוד.

דיון והכרעה:



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

19. מאחר ועילת התביעה שבפנינו הינה עילת תביעה חוזית המבוססת על הסכם המכר ומאחר והתובעת והנתבעת מאשימות האחת את השנייה בהפרה של סעיפי הסכם המכר, מן הראוי שנפרט תחילה את סעיפי הסכם המכר הרלוונטיים לענייננו (ההדגשים אינם במקור);

- בהתאם לסעיף 5 להסכם המכר, תמורת הדירה נקבעה ע"ס כולל של **355,000** ₪ שתשולם **בתוך 90 ימים ממועד אישור בית המשפט** לחשבון נאמנות של שני באי כוח הצדדים. בנוסף לכך, הנתבעת התחייבה לשלם סך של **36,000** ₪ עבור דמי שימוש בדירה וזאת בגין התקופה שעד ליום 31.03.17 ובגין כל חודש נוסף החל מחודש 04/17 ועד למועד השלמת התמורה במלואה סך של **1,000** ₪ נוספים (סעיפים 5.1.2 ו- 5.1.3 להסכם), היינו סך נוסף של **8,500** ₪ (שמונה וחצי חודשים). בחישוב כולל עמדה התמורה ע"ס של **399,500** ₪.

- בסעיף 9.1 להסכם נקבע לעניין המשכנתא כדלקמן: הקונה יסדיר בעצמו את רישום המשכנתא ו/או הערה בדבר רישום משכנתא או המצאת התחייבות לרישום משכנתא בקשר למימון שייקח מהגורם המממן לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה וימציא את המסמכים הנדרשים לשם כך. המוכר ו/או כונסי הנכסים יחתום בתוך שבעה ימי עסקים מיום שנמסרו לו על המסמכים הנדרשים לשם רישום המשכנתא ו/או הערה בתנאים המקובלים ועל פי שיקול דעתו ובלבד שלא יהיה במסמכים אלו חבות כלשהי על כונסי הנכסים ו/או המוכר מעבר לפירעון מהדירה עצמה.

- בסעיף 10.1 להסכם נרשם כי הקונה יהא רשאי ליטול מימון לצורך רכישת הדירה ובמקרה זה יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן על זכויות המוכר בדירה וזאת בכפוף להוראות בתתי הסעיף. בתת סעיף 10.1.3 נקבע כי במסגרת ההתחייבות ייקבע במפורש כי אין ולא תהיה לגורם המממן כל זכות תביעה כלפי המוכר או כלפי כונסי הנכסים וכי זכויותיו של הגורם המממן תהיינה רק כלפי הקונה ו/או כלפי הדירה בלבד וכן תהיינה מותנות בכך שהתשלום ישולם במלואו ובמועדו בהתאם להוראות חוזה.

- בסעיף 10.1.4 נקבע כי נוסח ההתחייבות לרישום הביטחונות ו/או כל מסמך אחר הקשור לכך יתואם ויוסכם בין כונסי הנכסים, הקונה והגורם המממן בהתבסס על ההוראות האמורות בסעיף זה.

- בסעיף 10.1.5 נקבע כי הקונה מאשר שחובתו לביצוע התשלום האחרון במועדו תהא תקפה גם אם הקונה לא יגיע להסכמה עם הגורם המממן בנושא כלשהו הקשור להעמדת המימון על ידי הגורם המממן ו/או במקרה שהגורם המממן לא יעמיד בפועל את המימון לרשות הקונה בשל עילה שאינה נעוצה בהפרת התחייבות של המוכר ו/או מי מטעמם לרבות כונסי הנכסים על פי חוזה זה.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20431-05-18

- 1 בסעיף 12.2 תחת הכותרת "הפרות ותופות": נקבע כי הפרה יסודית של ההסכם מצד  
2 הקונה או המוכר תקנה לצד שכנגד זכות לפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש, ללא כל  
3 צורך בהוכחת הנזק או שיעורו בסכום של 30,000 ₪. כן נקבע בסעיף 12.4 להסכם כי כל  
4 תשלום של התמורה שלא ישולם במועד ישא בנוסף לכל סעד אחר ריבית בשיעור 1%  
5 לחודש. כן נקבע בסעיף 12.5 להסכם כי הפרה של סעיף 5 (מועד התמורה) ייחשב כהפרה  
6 יסודית של הסכם זה.  
7
- 8 20. יוצא, אפוא, כי בהתאם להסכם המכר ולסעיפים הרלוונטיים שפורטו לעיל, תמורת החוזה  
9 היתה אמורה להיות משולמת בתוך 90 ימים ממועד אישור ההסכם, קרי עד ליום **10.07.17**.
- 10 21. במקרה דנן, מעיון בתכתובות בין הצדדים, שצורפו כנספחים ת/4 לתצהיר התובעת וכן ב/1-  
11 ב/19 לתצהיר הנתבעת ולאחר שבחנתי את כל העדויות והראיות שהוגשו לתיק, שוכנעתי כי  
12 העיכוב בקבלת כספי ההלוואה נעוץ בהתנהלות הנתבעת, כפי שיפורט להלן:
- 13 22. ראשית, עפ"י התכתובות בין ב"כ הצדדים עולה כי רק ביום 19.07.17 העביר ב"כ הנתבעת  
14 לב"כ התובעת את המסמכים הנוגעים למשכנתא, בעוד שהתמורה היתה אמורה להיות  
15 משולמת כבר 10 ימים קודם לכן בתאריך 10.07.17. הפועל היוצא של האמור הוא כי בעת  
16 שב"כ הנתבעת העביר לראשונה לב"כ התובעת את מסמכי הבנק לחתימה (יפוי כח נוטריוני  
17 והתחייבות לרישום משכנתא) הנתבעת כבר היתה במצב של איחור בתשלום התמורה עפ"י  
18 ההסכם ולא ברור מדוע מסמכים אלו לא נשלחו לב"כ התובעת 3 חודשים לפני כן. כן כותב  
19 ב"כ התובעת באי-מייל מיום 31.07.17 כי הוא מבקש להתחיל לטפל בחשבון נאמנות אליו  
20 יועבר התשלום. כן בהמשך במייל מתאריך 2.8.17 חוזר ב"כ התובעת על הצורך לפתוח חשבון  
21 נאמנות ומתריע כי בעוד מס' ימים הוא נוסע לשבועיים וחצי בחו"ל ועל כן מבקש לקדם את  
22 העניין. על אף שב"כ הנתבעת השיב למכתב זה ביום 3.8.17, אין בו כל התייחסות לעניין  
23 פתיחת ח-ן הנאמנות, אלא האשמות כי התובעת היא זו שמפרה את ההסכם.
- 24 23. באשר לטענת ב"כ הנתבעת כי הפנייה הראשונה אל ב"כ התובעת נעשתה כבר ביום 20.04.17  
25 (ס' 87 לתצהירו), אין בכך בכדי להועיל לנתבעת, שהרי פנייה זו נעשתה לצורך הכנת מסמך  
26 המסביר לבנק את הפער בין הסכום הרשום בהסכם המכר העומד ע"ס 355,000 ₪ בצירוף  
27 דמי השימוש לבין ההלוואה שהתבקשה בפועל ע"ס 490,000 ₪, פער אשר מגלם גם את שכ"ט  
28 כונסי נכסים (נספחים לא, לב לתצהיר ב"כ הנתבעת וכן עדות עו"ד המפל בעמ' 24, ש' 22-28),  
29 אולם בפנייה זו לא אוזכרו כלל המסמכים הנדונים, כגון יפוי כוח בלתי חוזר ומסמכי משכון  
30 לצורך קבלת ההלוואה ומסמכים אלו נשלחו כאמור לב"כ התובעת כאשר הנתבעת כבר היתה  
31 במצב של הפרת חוזה.
- 32 24. הפועל היוצא של האמור לעיל, הוא כי הנתבעת לא שלחה במועד את המסמכים הדרושים  
33 להחתמה לצורך קבלת משכנתא, אלא שלחה אותם כאשר כבר חלף המועד לתשלום התמורה



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

- ומכאן שאף אם התובעת היתה חותמת על המסמכים AS IS ומבלי לשנות את נוסחם, הרי ממילא התובעת כבר היתה במצב של הפרה, ומשכך אין לתלות איחור זה בהתנהלות התובעת אלא בהתנהלות הנתבעת בלבד.
25. שנית, מקובלת עלי טענת ב"כ התובע שלא נסתרה כי גם לאחר שכל המסמכים כבר נחתמו לאחר שינויי נוסח בסוף חודש אוגוסט 2017 עדיין בפועל התשלום הועבר רק 4 חודשים לאחר מכן ועל כן לא ניתן לזקוף איחור זה לחובת התובעת ובא כוחה, אלא להתנהלות הנתבעת מול הגורם הממן וחב' ה' ו', ששירותיה נשכרו לצורך הסדרת נושא המשכנתא.
26. שלישית, טענתה של הנתבעת כי העיכוב בקבלת הלוואת המשכנתא נבע כתוצאה מסירובו של ב"כ התובעת לחתום על מסמכי הבנק אינה מקובלת עלי, ואנמק ;
- אומנם בעת רכישת דירה, נהוג ומקובל כי הרוכש נוטל הלוואה מהבנק לצורך רכישת הדירה ומנגד הבנק דורש מאותו רוכש להעמיד לטובתו בטוחות לצורך הבטחת החזר ההלוואה, כאשר לרוב הדירה הנרכשת היא זו שתשמש כבטוחה לבנק, כפי שארע בענייננו. לצורך כך, מבקש הבנק להחתים את המוכר (אשר הדירה רשומה על שמו) על שטר התחייבות לרישום משכנתא ומסמכים אחרים שיאפשרו לבנק לממש את הנכס ככל והרוכש לא יעמוד בהחזר ההלוואה. אלא מאי, שהבטוחה, היינו הדירה אותה מבקש הבנק לשעבד, שייכת עדיין למוכר ורשומה על שם המוכר וכאשר המוכר טרם קיבל את מלוא התמורה על הדירה מבקש ממנו הבנק ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו כל זכויות המוכר בדירה יעברו אליו. מכאן, שלא בנקל יאפשר המוכר לשעבד את דירתו לטובת הרוכש (אשר הוא ורק הוא נהנה מכספי ההלוואה) מאחר והוא מעמיד עצמו בפני סיכון כי הבנק עלול למכור את דירתו (אם יפר הרוכש את הסכם ההלוואה מול הבנק) וזאת עוד בטרם קיבל את מלוא תמורת הדירה. אשר על כן, נהוג ומקובל לערוך שינויים במסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא אשר נדרשים מהמוכר, וזאת בכדי להבטיח שזכויות המוכר לא ייפגעו כתוצאה משעבוד דירתו לטובת הבנק (להבטחת הלוואתו של הרוכש) בטרם קיבל את מלוא כספי התמורה. בצדק טען ב"כ התובעת כי ביקש להבטיח ולשמור על זכויות מרשתו ובהתאם לכך לערוך את השינויים הנדרשים במסמכי הבנק ועל כן, לא היה חייב לחתום עליהם כפי שהם וזאת מבלי להיכנס לעובי הקורה לשינויים שנעשו או לא נעשו במסמכי הבנק. בפועל, אכן בסופו של יום, הבנק הסכים לשינויי הנוסף לצורך הבטחת זכויות המוכרת אולם מסמכים אלו נמסרו לב"כ התובעת בשלב מאוחר מדי מבלי שהתבקשה כל אורכה בעניין. מכאן, שאני דוחה את טענת הנתבעת כי רצונו של ב"כ התובעת לערוך שינויים במסמכים הוא זה שעייב את עניין התמורה שהרי מדובר בשינוי לגיטימי ומקובל, אשר נועד להגן על המוכרת (התובעת בענייננו).
- יתר על כן, עניין זה אף צוין ב"רחל בתך הקטנה" בסעיפי הסכם המכר. כך, בסעיף 9.1 לחוזה צוין, כי המוכר יחתום על המסמכים לרישום המשכנתא, **בתנאים המקובלים ועל פי שיקול**





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

- 1 **דעתו.** בהמשך, בסעיף 10.1.4 נקבע, כי נוסח ההתחייבות לרישום הביטחונות ו/או כל מסמך  
2 אחר הקשור לכך, יתואם ויוסכם בין כונסי הנכסים, הקונה והגורם המממן בהתבסס על  
3 ההוראות האמורות בסעיף זה.
- 4 **27.** אם כן, עינינו הרואות, כי הדברים היו ידועים ומוסכמים מראש ואף נכתבו בצורה ברורה  
5 בהסכם בין הצדדים. אומנם ב"כ התובעת התחייב לחתום על המסמכים בתוך 7 ימים, אולם  
6 הוא לא התחייב לחתום על כל נוסח שיוצג לו, בבחינת "כזה ראה וקדש" אלא הדגיש את  
7 הצורך לשמור על האינטרס של המוכרת (התובעת בענייננו) בכדי להבטיח את קבלת מלוא  
8 תמורת הדירה, בטרם יוכל הבנק לממש את הדירה, ככל והרוכש לא יעמוד בהתחייבויותיו,  
9 וכאמור זכות זו היא לגיטימית ומקובלת ואף עוגנה במפורש בהסכם בין הצדדים.
- 10 **28.** כך גם לגבי ייפוי הכוח הבלתי חוזר: זכותה של התובעת להבטיח כי לא ייעשה שימוש בייפוי  
11 הכוח המאפשר לבנק המממן למכור את הדירה בטרם קיבלה את מלוא התמורה עבור חלקה  
12 בדירה. משכך, בצדק דאג ב"כ התובעת להבטיח את זכויותיה של התובעת וביקש ליצור מנגנון  
13 לפיו השימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר יהיה מותנה. בהתאם לנספח ה' לכתב ההגנה, ניתן  
14 לראות, כי התובעת והנתבעת מצאו פתרון משפטי לדבר, כאשר חתמו על נספח לייפוי הכוח  
15 הבלתי חוזר לפיו הבנק מבהיר ומאשר כי לא יעשה כל שימוש בייפוי הכוח ולא תועברנה כל  
16 זכויות על פיו, אלא לאחר שמלוא התמורה תשולם לפקודת התובעת בהתאם להסכם המכר.
- 17 **29.** רביעית, מעיון בתכתובות שצירף ב"כ הנתבע לכתב ההגנה עולה כי עיקר העיכוב בקבלת כספי  
18 ההלוואה לנתבעת היה נעוץ דווקא בהתנהלות בין הנתבעת לבין חברת ה' ו' והגורם המממן.  
19 כך, מנספח י' לכתב ההגנה- מכתב מאת ב"כ הנתבעת לעו"ד ע' ו', נציג חב' ה' ו', עולה כי  
20 בתאריך 28.9.17 ב"כ הנתבעת טרם העביר לחברה את כל המסמכים כגון: פוליסת ביטוח על  
21 הדירה, פרטי חשבון הנאמנות ואישור זכויות מנהל. כן, במכתבים אחרים, נספחים כב' – כו',  
22 כותב ב"כ הנתבעת לעו"ד ע' ו' ולגב' ט' ח' מבנק מזרחי טפחות כי הם מעמידים את הלקוחה  
23 שלהם במצב של הפרת הסכם. כן במכתב המסומן כד', כותב ב"כ התובעת לבנק מזרחי כי  
24 פניותיו לבנק טרם נענו וכי ביום 23.10 העביר הבנק דרישה נוספת של מסמכים שגם הם כבר  
25 טופלו ולמרות זאת כספי ההלוואה לא הועברו ע"י הבנק. הפועל היוצא של האמור לעיל הוא,  
26 כי גם לאחר שב"כ התובעת ערך שינויי נוסח והעביר את כל המסמכים הנדרשים לנתבעת  
27 לצורך אישור המשכנתא עדיין היו חסרים מסמכים רבים שנדרשו מהנתבעת ע"י הגורם  
28 המממן, שהנתבעת לא השלימה, כאמור בתכתובות אלה. יצוין, כי אין בכל האמור בכדי  
29 לקבוע כל ממצא עובדתי בנוגע להתנהלות הבנק וחב' ה' ו' מאחר והם אינם צד להליך  
30 המשפטי דנן, אולם מההתכתבות בין התובעת והנתבעת עולה, כי היו קיימות בעיות ועיכובים  
31 רבים אשר נעוצים דווקא ביחסים בין הנתבעת לבין חב' ה' ו' והבנק המממן ולא בהתנהלותה  
32 של התובעת.





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20431-05-18

30. בעייתיות נוספת בהתנהלות בין הנתבעת לבין הגורם המממן, ניתן ללמוד גם מנספח כח',  
ממנו עולה, כי לאור כך שהיה קיים פער בין הסכום נשוא הסכם המכר שעמד ע"ס 355,000  
ש"ח בצירוף דמי השימוש, לבין הסכום שהתבקש בפועל כהלוואה ע"י הנתבעת בסך של 490,000  
ש"ח הכולל בתוכו גם שכ"ט עו"ד ושכ"ט כונסי הנכסים, היתה הנתבעת צריכה להסביר את  
המקור לפער זה, אולם ברי כי אין זו אשמתה של התובעת בכך שהנתבעת ביקשה לקחת  
הלוואה בסכום גבוה יותר שאינו תואם את סכום תמורת המכר, ועל כן העיכוב שנבע מעניין  
זה נוגע אך ורק להתנהלות הנתבעת שביקשה את ההלוואה והיה עליה לוודא מבעוד מועד כי  
אכן תקבל את מלוא גובה ההלוואה עד למועד שהוסכם כמועד לתשלום התמורה. חיזוק  
לעניין זה ניתן לראות במכתב ב"כ הנתבעת מיום 4.1.18 (נספח כט' לכתב ההגנה) לפיו  
התנהלות חברת הום וייז גרמה לכך שהועלו טענות של הפרת חוזה כנגד הנתבעת וכי לטענת  
הנתבעת חב' הום וייז פעלה בחוסר מקצועיות, חוסר נאמנות, רשלנות ואי מילוי המוטל עליה.
31. ראיה נוספת לכך שהעיכוב בקבלת ההלוואה אינו נעוץ בתובעת אלא דווקא ביחסים בין  
הנתבעת לגורם המממן, ניתן ללמוד מעדותה של הנתבעת שנחקרה על עניין המשכנתא בפני  
כב' הרשמת (כתוארה אז) ענת הלר-כריש, במסגרת הליך עיקול שהוגש בתיק. מעדות זו עולה  
כי אכן הנתבעת היו קשיים בקבלת משכנתא וכי יש לה טענות נגד החברה שנשכרה לצורך  
סיוע בקבלת משכנתא וכדבריה :
- ש"ש. האם זה נכון שאת טענות בתשובה שלך רשמת שיש לך טענות נגד החברה שעזרה  
לך במשכנתא שפעלו באיזה שהיא צורה?  
ת. כן, יש.  
ש. לא שילמת להם עבור השירות, האם נכון שאם יש לך טענות נגד חברה שנתנה לך  
שירות לא טוב עדיין לא שילמת להם עבור השירות?  
ת. נכון.  
ש. האם נכון שפנית לחברה כי היו לך קשיים להשיג משכנתא והיית צריכה חברה  
חיצונית?  
ת. נכון.  
ש. האם נכון שהוגשה כנגדך תביעה על ידי אחיד על 1/3 מהדירה?  
ת. נכון. אני לא יודעת מה זה קשור" (עמ' 67, ש' 27- עמ' 8, ש' 4 לפרוט' 4.6.18).
32. כן אין מקובלת עלי טענת הנתבעת כי אומד דעת התובעת והנתבעת היה כי רק אם ההסכם  
יופר בעטייה של הנתבעת, אזי הדבר ייחשב כהפרה ומאחר והעיכוב נבע מהתנהלות חב' ה' ו'  
והבנק המממן, אין הנתבעת צריכה לשלם פיצוי כלשהו, ואפרט :
- ראשית, הגורם המממן כלל אינו צד להסכם המכר ולא ניתן לאכוף עליו התחייבויות מכוח  
הסכם המכר, בכל הנוגע ליחסים בין התובעת לנתבעת. כן לא יעלה על הדעת שהבנק המלווה  
יארץ ככל העולה על דעתו את מועד תשלום התמורה בהסכם, שהוא כלל אינו צד לו ואין לו  
זכות לכך, שהרי במקרה כזה לא היתה כל משמעות למועדים שנקבעים בהסכם מכר.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20431-05-18

שנית, הגורם המממן הוא גורם שקשור אך ורק לנתבעת, אשר לה יש אינטרס לקבל ממנו הלוואה לצורך רכישת הנכס, כאשר לתובעת אין כלל שליטה על מתן הלוואה זו ולא חלה עליה כל אחריות לדאוג למקורות מימון לנתבעת לרכישת הנכס, למעט אחריות מוגבלת לחתימת מסמכים מסוימים על ידי הבנק לצורך רישום המשכנתא, כמפורט לעיל.

שלישית, על הנתבעת מוטלת החובה לוודא מראש שיש ברשותה את המקורות הכספיים הנדרשים לצורך רכישת הנכס או שיש ביכולתה לקבל הלוואה במועד לצורך רכישת הנכס, בין אם מכוח נטילת הלוואה מהבנק ובין מכל מקור כספי אחר, ומכוח חבות זו שהיא של הנתבעת בלבד חלה עליה האחריות (ולא על צד שלישי) לשלם את הסכום במועד, כפי שהתחייבה בחוזה. ככל ולנתבעת טענות כלפי צדדים שלישיים, כגון חברת ה' ו' או הבנק המממן, מהם ביקשה לקבל הלוואה לצורך רכישת הנכס, עומדת לה הזכות לפנות בדרישות אליהם ככל ולדעתה היו רשלניים בטיפולם, אולם אין בכך סיבה מוצדקת בכדי לעכב את ביצוע תשלום התמורה במועדו ומבלי לקבל את הסכמת התובעת מראש.

רביעית, גם בתכתובות בין ב"כ הנתבעת לבין הבנק המלווה וחברת ה' ו' שצירף ב"כ הנתבעת לכתב ההגנה (שחלקן אינן נושאות תאריך) מתריע ומדגיש ב"כ הנתבעת כי עיכוב העברת הכספים מעמיד את הנתבעת במצב של הפרת הסכם וסכנה של תביעה (נספחים יח' כב, כד, כה, כו לכתב ההגנה). ללמדך, כי אף ב"כ הנתבעת הבין כי איחור במועד התשלום על פי הסכם המכר עלול לגרום להפרת החוזה ע"י הנתבעת. כך למשל עפ"י נספח יח' לתצהיר ב"כ הנתבעת כותב ב"כ הנתבעת כי לאחר שגם עניין יפוי הכוח בא על פתרונו, דורש הגוף המממן מסמכים נוספים, כאשר ב"כ הנתבעת מתרה כי כבר מועלות טענות על הפרת חוזה. כן בנספח כב' לתצהיר ב"כ הנתבעת, המופנה לעו"ד ע' ו' מחב' ה' ו' ולגב' ט' ח' מבנק מזרחי טפחות, כותב ב"כ הנתבעת: "אתם מעמידים את הלקוחה שלנו במצב של הפרת הסכם וסכנה של תביעה".

חמישית, במסגרת הסכם המכר לא קיים כל סעיף לפיו תשלום התמורה מותנה בקבלת הלוואת המשכנתא. נהפוך הוא. בסעיף 10.1.5 להסכם המכר נקבע כי הקונה מאשר כי חובתו לביצוע התשלום האחרון במועדו תהא תקפה גם אם הקונה לא יגיע להסכמה עם הגורם המממן בנושא כלשהו הקשור להעמדת המימון על ידי הגורם המממן ו/או במקרה שהגורם המממן לא יעמיד בפועל את המימון לרשות הקונה בשל עילה שאינה נעוצה בהפרת התחייבות של המוכר ו/או מי מטעם לרבות כונסי הנכסים על פי חוזה זה.

33. הנה כי כן, עניינו הרואות כי לא רק שאין כל יסוד לפרשנות שניסה ב"כ הנתבעת ליתן להסכם המכר בניסיונו לטעון כי ההסכם לא הופר בעטיה של הנתבעת אלא בשל גורמים חיצוניים, אלא טענה זו עומדת בניגוד גמור לאמור בהסכם לפיו גם אם הגורם המממן, היינו הבנק לא ייתן מימון לצורך רכישת הדירה, אזי ההתחייבות לביצוע התשלום במועד עדיין תהא תקפה, כך שאין כל בסיס לטענה, כי אומד התובעת והנתבעת היה כי אין הכוונה לאיחור שתלוי בגורם המממן.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

34. כן יש לציין, כי הנתבעת ובאי כוחה אף לא פנו בבקשה להארכת מועד תשלום התמורה לאור ההתנהלות עם הגורם המלווה ואף לא פנו לבית המשפט בעניין, למרות היותם כונסי נכסים שמונו בהליך משפטי, דבר אשר היה יכול לייתר את ההליכים המשפטיים דכאן.

35. לסיכום – מכל האמור לעיל עולה בבירור כי הנתבעת אכן הפרה את הסכם המכר בכך שלא שילמה את התמורה במועד וכי הפרה זו היתה נעוצה בהתנהלותה בלבד. עם זאת ואף שהשתכנעתי כי אכן הסכם המכר הופר והעיקוב בקבלת התמורה חל בעטיה של הנתבעת, אין זה אומר כי התובעת זכאית לקבל באופן אוטומטי את מלוא הפיצוי הנדרש על-ידה בסך 50,218 ₪, וסוגיה זו תיבחן להלן.

### סכום הפיצויים:

36. בהתאם לסעיף 12.2 להסכם המכר, הפרה יסודית מצד הקונה או המוכר תקנה לצד שכנגד זכות לפיצוי קבוע ומוסכם ללא צורך בהוכחת הנזק בסך של 30,000 ₪. כן נקבע בסעיף 12.4 להסכם המכר כי כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד ישא בנוסף לכל סעד אחר ריבית בשיעור של 1% לחודש וזאת החל מחמישה ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי הסכם זה. מכאן, שעל פי סעיפי הסכם המכר, על הנתבעת לשלם פיצוי מוסכם בסך של 30,000 ₪ בצירוף 1% מסכום התמורה לכל חודש איחור. מאחר והנתבעת איחרה במשך 5 חודשים ו – 1% מסכום התמורה מהווה סך 3,995 ₪ (399,500X1%) במכפלה של 5 חודשים מתקבל סכום של 19,975 ₪ ובהתאם לתחשיבו של ב"כ התובעת, סך סכום הפיצוי עומד ע"ס 50,128 ₪, נכון למועד הגשת התביעה.

37. סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות) קובע את זכותם של צדדים להסכים מראש על שיעור הפיצויים שישולמו ללא הוכחת נזק, אולם הוא מאפשר לבית המשפט להפחית את הפיצויים "אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".

הפסיקה קובעת כי הכלל הוא שאין להתערב בהסכמת הצדדים, וככלל בתי משפט ייטו לכבד את רצון הצדדים ולהורות על אכיפת תנאית פיצויים מוסכמים (ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ (פורסם במאגרים), להלן: "עניין זאבי"). ואולם מקום בו מצא בית משפט כי לא מתקיים כל יחס סביר בין הפיצוי המוסכם לנזק שניתן היה לצפות מראש כתוצאה מסתברת של ההפרה, רשאי בית משפט לשקול להפחיתו (ע"א 10208/16 קרסו מוטורס בע"מ נ' Better Place Inc). המבחן לסבירותו של הפיצוי המוסכם הינו מבחן אובייקטיבי באופיו שבו בוחן ביהמ"ש אלו נזקים יכלו התובעת והנתבעת לצפות באופן סביר בעת כריתת החוזה והאם הפיצוי המוסכם נקבע ביחס סביר לנזקים צפויים אלו.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

38. ההפרה שאותה יש לבחון הינה ההפרה הקונקרטית שהתרחשה כאשר השאלה היא "אלו נזקים יכלו עקרונית הצדדים לצפות במועד כריתת החוזה כפועל יוצא של ההפרה הקונקרטית והאם הפיצויים המוסכמים משקפים יחס סביר לנזקים אלה" (עניין זאבי, בסי' 42) (ז) לפסק הדין והפסיקה הנזכרת שם). במקרה דנא יש אפוא לבחון, מהו הנזק שאותו התובעת והנתבעת יכלו עקרונית לצפות בעת כריתת ההסכם שייגרם עקב הפרות ההסכם שהתרחשו בפועל, והאם הפיצויים המוסכמים משקפים יחס סביר כלשהו ביחס לנזקים מסתברים אלה.

39. אומנם נטל ההוכחה מוטל על הטוען להפחתת הפיצוי. עם זאת, בנסיבות של תניה "גורפת" שאינה מבחינה בין הפרה "קלה" להפרה יסודית, אזי אין צורך להניח תשתית ראייתית מיוחדת, ודי בניסוחה הגורף כדי לחשוף אותה לבדיקת בית המשפט. בעניין זה נפסק בעניין זאבי כדלקמן:

"תניה שאינה מבחינה לצורך הפיצוי המוסכם בין הפרה קלה ('הפרה סתם') לבין הפרה יסודית של החוזה – אזי אין צורך להניח תשתית ראייתית מיוחדת, ודי בניסוחה הגורף כדי לחשוף אותה לבדיקת בית המשפט. ניסוח גורף של תניית פיצויים מוסכמים מלמד לכאורה על העדר בולט של כל יחס סביר בין הפיצוי לנזק שניתן היה לצפותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה, משל הדבר מדבר בעד עצמו, ובהינתן ניסוח גורף כזה עשוי הנטל לעבור לכתפי הנפגע לשכנע מדוע אין מקום לעשות שימוש בסמכות ההפחתה של בית המשפט" (סי' 42) (ד) לפסק הדין בעניין זאבי, והפסיקה הנזכרת שם).

40. כן נפסק בעניין זאבי לעיל, כי כאשר נקבע בהסכם פיצוי מוסכם לשיעורין, כגון סכום קצוב מצטבר לכל יום של עיכוב הדבר מחזק את המסקנה כי קביעת הפיצויים הללו היתה סבירה. בענייננו נקבע, כי בגין כל חודש איחור תשולם ריבית בשיעור של 1% לחודש מסכום התמורה. מכאן, שסעיף זה נוקט ספציפית בסכום הפיצוי עליו הסכימו הצדדים, בגין איחור בתשלום התמורה וזאת להבדיל מקביעת פיצוי בסך של 30,000 ₪ כאמור בסעיף 12.2 שאינו מבחין בין סוגי הפרות. בעניין זאבי שלעיל, נאמר בנושא זה כדלקמן:

"העובדה שהצדדים בחרו לקבוע בחוזה פיצוי בסכום קצוב מצטבר לכל יום, חודש או שנה של עיכוב מחזקת את המסקנה כי קביעתם היתה סבירה. קביעת פיצוי עתי הינה עדיפה מבחינה זו על קביעת פיצוי בסכום גלובאלי, שאינה מבחינה בין הפרה קלה לבין הפרה חמורה".

41. בהתאם לאמור לעיל, לאחר ששקלתי את כלל נסיבות המקרה - הנני סבורה כי במקרה דנן, אין לפסוק את מלוא הפיצוי בסך 50,218 ₪, אלא להעמידו על סכום מופחת בסך 30,000 ₪, וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן:

42. ראשית, הסכם המכר אומנם קובע כי בגין הפרה יסודית ישולם סך של 30,000 ₪, אולם בסעיף 12.4 נקבעה כאמור סנקציה ספציפית לאיחור בתמורה והיא שבגין כל חודש איחור



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

- 1 ישולם 1% מסכום התמורה, וזאת בניגוד לסעיף הפיצוי המוסכם המתייחס לפיצוי בסך של  
2 30,000 ₪ מבלי להבחין בהפרה קלה או חמורה של ההסכם בין אם מדובר בביטול ההסכם  
3 כליל ובין אם מדובר באיחור בתשלום. אשר על כן, נראה לי כי סעיף 12.4 להסכם נותן לנו  
4 אינדיקציה ברורה יותר באשר לסכום הפיצוי שראוי לפסוק בגין ההפרה והוא 1% בגין כל  
5 חודש של איחור בהסכם ובסה"כ 19,750 ₪ בגין 5 חודשי איחור ועל כן סכום הפיצוי צריך  
6 להיות קרוב לשיעור זה. עם זאת, מאחר וסעיף 12.4 קובע כי הריבית בשיעור של 1% לחודש  
7 היא בנוסף לכל סעד אחר, אני רואה לנכון להעמיד את סך כל הפיצוי ע"ס של 30,000 ₪.
- 8 שנית, הגם שההסכם קובע פיצוי מוסכם, ללא צורך בהוכחת נזק, לא נטען בפני וגם לא הוכח  
9 כי נגרם נזק לתובעת בגין האיחור בהעברת התשלום. מדובר בחוזה מכר, מכוח חלוקת הסכם  
10 עיזבון ולא בתובעת אשר מוכרת דירה ובמקביל רוכשת דירה וצריכה את הכסף באופן מידי  
11 לצורך תשלום רכישת דירה חלופית. גם מעדותה של התובעת, התרשמתי כי היא אינה מבינה  
12 כדבעי מדוע הוגשה התביעה דנן והשיבה על רוב השאלות כי עוה"ד שלה מטפל בזה, ללמדך  
13 כי אף התובעת עצמה לא ידעה להצביע על נזק כלשהו שנגרם לה. בהקשר זה אציין כי לא  
14 מקובלת עלי טענת הנתבעת לפיה מאחר שהתובעת לא יודעת קרוא וכתוב ומאחר שלא הבינה  
15 כדבעי מדוע הוגשה התביעה, אזי אין לה כביכול זכות לעמוד על זכויותיה להפרת ההסכם  
16 ובפרט משנקבעה במפורש בהסכם הוראה על פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, ומוטב היה  
17 אלמלא טענה זו הועלתה.
- 18 שלישית, יש לקחת בחשבון כי הנתבעת התגוררה בדירה עוד בטרם נחתם הסכם המכר וכי  
19 בגין כל חודש שבו הנתבעת טרם שילמה את מלוא התמורה, התובעת זכאית לדמי שימוש  
20 בסך של 1,000 ₪ לחודש, כך שהנתבעת תיאלץ לשלם לה בנוסף לפיצוי המוסכם גם דמי  
21 שימוש בגין כל חודש שבו איחרה בתשלום ובכך גם מגולם סכום נוסף כפיצוי אשר על הנתבעת  
22 לשלם לתובעת בגין איחור בתשלום התמורה.
- 23 רביעית, כן סביר בעיניי כי אם נאמר שהתובעת והנתבעת היו יודעות מראש, שהתשלום בגין  
24 קבלת כספי המשכנתא יתעכב בשל גורמים התלויים בצד המממן את ההלוואה, לא היו  
25 מסכימים מראש על תשלום פיצויים בסך של 50,000 ₪ כפי שנתבע בתביעה זו, אלא מסכימים  
26 על סכום נמוך יותר ועל כן, גם מסיבה זו, סבורני שפיצוי בסך של 30,000 ₪ משקף את הפיצוי  
27 הראוי בגין האיחור בנסיבות העניין.
- 28 חמישית, יש לקחת בחשבון כי ענייני המשכנתא והבירוקרטיה הכרוכה בכך הינו נושא שטופל  
29 ע"י עורכי הדין ולא ע"י בעלי הדין עצמם וכי לא היתה כאן כוונת זדון מצד הנתבעת להפר  
30 את ההסכם, ואילו היתה מוגשת ע"י כונסי הנכסים בקשה לאורכה, עקב עיכוב בקבלת כספי  
31 המשכנתא, סביר להניח שבקשה זו היתה נבחנת בנפש חפצה ולא היה צורך בניהול התביעה  
32 הנוכחית על אף שאין בכך בכדי לגרוע מהקביעה שהנתבעת הפרה את החוזה.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

47. שישית, היה ידוע לשני הצדדים כי מדובר בעסקה לא שגרתית בין בני משפחה וליתר דיוק, בין שתי אחיות, כאשר ידוע כי הבנק מתייחס לעסקאות אלה בחשדנות יתירה ודורש תנאים מקפידים יותר, כפי דרישתו את ייפוי הכוח הבלתי חוזר מהמוכרת, כאשר אף ב"כ התובעת טען בעצמו כי זו אינה דרישה רגילה. כן היה ידוע לצדדים כי קיים קושי בקבלת המשכנתא לאור הפער בין סכום התמורה שצוין בהסכם המכר לבין סכום ההלוואה שהתבקש בפועל ובהתאם לכך התובעת והנתבעת ערכו נספח מאוחר להסכם המכר שמסביר את הפער הנ"ל. מכאן, שלאור קשיים אלו היה על ב"כ התובעת לצפות, שיחול עיכוב בקבלת כספי ההלוואה וכתוצאה מכך, עיכוב בקבלת כספי התמורה, כך שהפיצוי הנדרש בתביעה זו בסך של 50,000 ₪ אינו עומד בפרופורציה לנזק זה והוא אף עולה על 10% מסך תמורת המכר (שעמדה על 399,500 ש"ח) ועל כן הנני סבורה כי סכום בסך של 30,000 ₪ משקף את הפיצוי הראוי בנסיבות העניין.

### סוף דבר :

48. אשר על כן, מכל האמור לעיל, אני מורה כדלקמן :

א. התביעה מתקבלת בחלקה כך שהנתבעת תשלם לתובעת פיצויים בגין הפרת חוזה בסך של 30,000 ₪.

ב. בשקלול כל הנתונים, מצאתי לנכון לחייב את הנתבעת לשלם לתובעת את הוצאות ההליך בסך של 7,500 ₪.

ג. סכומים אלו ישולמו לתובעת בתוך 45 ימים ממועד המצאת פסק הדין לידי הנתבעת, שאם לא כן - יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד החיוב ועד התשלום בפועל.

49. ניתן לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

50. המזכירות תמציא פסק הדין ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ' אלול תשע"ט, 20 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.

  
ורד שביט פינקלשטיין, שופטת



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18-05-20431

- 1
- 2
- 3

איסור פרסום