



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

מספר בקשה: 2

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

1. מיכאל מרגוליס
2. מרינה מרגוליס
ע"י ב"כ עו"ד איתי גזית

המבקשים
הנתובעים

נגד

1. יחזקאל בדור
2. אורית בדור
ע"י ב"כ עו"ד אבישי ריינמן

המשיבים
הנתבעים

החלטה

לפניי בקשה למתן צו איסור דיספוזיציה בדירה ברח' קדושי קהיר 24 בחולון, הידועה גם כחלקה 170/52 בגוש 7132 (הדירה). זאת, עד להכרעה בתובענה שהגישו המבקשים להורות על ביטול הסכם מכר מיום 18/9/16, מכוחו רכשו המשיבים את הדירה מן המבקשים (ההסכם או הסכם המכר).

רקע כללי - הצדדים, ההסכמים בין הצדדים והתביעה

1. המבקשים, בני זוג, עלו מברה"מ בשנת 1994. לפי האמור בכתבי הטענות, אף שהם עולים "ותיקים", שליטתם בשפה העברית בסיסית והשפה השגורה בפהם היא רוסית.
2. המשיבים (בני זוג) רכשו מהמבקשים את הדירה על יסוד הסכם המכר. הדירה נרשמה על שמם בחלקים שווים. המשיב הוא בעל עסק למתן שירותי מטבע.
3. טרם חתימת הסכם המכר שימשה הדירה למגורי המבקשים. גם לאחריו מתגוררים המבקשים בדירה, וזאת בהתאם להסכם שכירות שנחתם בינם לבין המשיבים כנספח להסכם המכר, כבר במעמד החתימה על הסכם המכר (הסכם השכירות).
4. עסקינן בדירת 4 חדרים בקומה תשיעית בשטח רשום של 74 מ"ר, ללא חניה, בעיר חולון, הפונה לכיוון נתיבי איילון (לעניין החניה ראו עדות המבקש עמ' 5 ש' 13).
5. **תמורת המכר** המוסכמת לפי הסכם המכר עומדת על סך של מיליון ₪ (התמורה). 100,000 ₪ ישולמו במעמד החתימה ויוותרו בנאמנות אצל עו"ד פרץ, עד לרישום הערת אזהרה לטובת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

המשיבים; 435,000 ₪ ישולמו ע"י המשיבים לפדיון המשכנתא הרשומה על הדירה לטובת בנק מזרחי טפחות; והיתרה תשולם במעמד מסירת החזקה.

6. מהאמור בהסכם עולה, כי עו"ד משה פרץ (עו"ד פרץ) שימש כב"כ שני הצדדים לעסקה (ראו ס' 2.10 - 2.11 וכן, ס' 8) ואין חולק כי הוא ערך את הסכם המכר שנחתם במשרדו. בחקירתו אישר המשיב 1 (המשיב) כי עו"ד פרץ שימש אז (וכיום) כעורך דינו בעניינים שונים, וכי הוא שפנה לעו"ד פרץ לצורך עריכת הסכם המכר ומסר לו את פרטי העסקה (עמ' 9 ש' 23 ואילך).

7. לפי **הסכם השכירות** "בהתאם לאמור בהסכם המכר, המוכרים מעבירים לקונה את החזקה בדירה", אך ימשיכו להתגורר בדירה כשוכרים לא מוגנים (ס' 1). דמי שכירות נקבעו בסך של 6,500 ₪ לחודש לתקופות אופציה שונות עד לשנת 2023, כשלמבקשים ניתנה האפשרות לרכוש את הדירה חזרה, בתוך תקופה של 7 שנים. זאת, בתוספת של 25% על תמורת המכר (מיליון ₪), אם ירכשו את הדירה חזרה בתוך שנה; תוספת של 15%, אם ירכשו אותה בתוך שנתיים; ותוספת של 40%, אם תירכש החל מהשנה השלישית. נקבע כי המבקשים ישלמו גם את כל הוצאות המשיבים ברכישה ובמכירה.

8. **מעיון בנסח רישום המקרקעין** עולה כי המשיבים רשומים כבעלי הדירה מיום 23/1/17. קדמה לכך הערת אזהרה מיום 19/9/16 בגין הסכם המכר. משכנתא שהייתה רשומה על זכויות המבקשים בדירה לטובת בנק טפחות, בוטלה ביום 10/1/17 (ראו נסח כולל רשומות מבוטלות, נספח יא' לתשובת המשיבים; ונסח עדכני, נספח ה' לבקשה).

9. המבקשים הגישו **תובענה מיום 17/1/21 לביטול הסכם המכר**, בטענה שנחתם בנסיבות של עושה, כפייה וחוסר תום לב במשא ומתן וכן, מחמת הפרה יסודית של המשיבים, מכיוון שהמשיבים לא שילמו את מלוא התמורה שנקבעה בהסכם. טענתם העיקרית של המבקשים היא, כי המשיבים ניצלו את מצוקתם, בדמות החשש לשלומם ולביטחונם של בנם שחב למשיב כספים ולפי הטענה, אוים ע"י המשיב או מי מטעמו והם נאלצו לחתום על חוזה שתנאיו גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. כמו כן, לטענת המבקשים, המשיבים שילמו רק את התשלום שנדרש לפירעון המשכנתא בסך של 453,000 ש"ח (במישרין לבנק) ולא שילמו את היתרה שמעבר לכך, בסך של 565,000 ₪. המבקשים ביקשו להורות, כי עם ביטול ההסכם, במסגרת ההשבה, ישלמו למשיבים סך של 102,500 ₪ בלבד. לפי הטענה יש לקזז מהסכום ששילמו המשיבים למבקשים (בסך של 435,000 ₪ בלבד), פיצוי מוסכם בסך 100,000 ₪ בשל הפרה יסודית של ההסכם וכן, דמי שכירות בסך של 232,500 ₪ ששילמו המבקשים למשיבים (עבור 45 חודשים).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

10. לצד התובענה העיקרית כאמור, הגישו המבקשים בקשה למתן צו מניעה זמני אשר יאסור על המשיבים לבצע כל דיספוזיציה בזכויות בדירה עד להכרעה בתובענה. ניתן צו ארעי מיום 19/1/21 והתבקשה תשובת המשיבים.

התקיים דיון במעמד הצדדים שבמסגרתו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים - המבקש 1 (המבקש) והמשיב וכן, עד נוסף מטעם המשיבים, אחיו של המשיב, מר מרדכי בדור המשמש גם כרו"ח של המשיב וכן, ביקר בדירה טרם עסקת המכר (רו"ח בדור). הצדדים סיכמו טענותיהם בע"פ בתום החקירות ומסרו רשימת אסמכתאות משפטיות.

11. יצוין, כי לאחר שהוגשה תביעה זו, הגישו המשיבים כנגד המבקשים תביעת פינוי לבית משפט השלום בתל אביב, בטענה שלא שולמו מלוא דמי השכירות (ת"א 55825-02-21. לפי מידע שמסרו הצדדים, טרם הוגש כתב הגנה). אציין כי בפתח הדיון נעשה ניסיון להביא להסכמות שייתרו גם את הצורך בדיון בתביעת הפינוי עד להכרעה בתובענה אך לצערי, לא צלח הדבר.

טענות המבקשים בתביעה ובבקשה לצו מניעה זמני

12. לטענת המבקשים, בנם, איליה (איליה), היה שקוע בחובות כבדים לאחר שנטל הלוואות מגורמים חוץ בנקאיים שונים ובין היתר, מהמשיב שהוא בעל עסק למתן שירותי מטבח. בחודש אוגוסט 2016 או סמוך לכך החליט המשיב שיש לפרוע באופן מידי את כל ההלוואות שנטל איליה והודיע לו שאם לא יעשה כן "הוא יישא בתוצאות". איליה הכיר את המשיב וידע שיש לו קשרים ענפים עם גורמי פשע והובהר לו היטב מה פירוש המילים "יישא בתוצאות". אין טענה שהמשיב נקט אלימות פיזית כלפי איליה, אך דאגו להבהיר לו בפרטי פרטים מה עלה בגורלם של לווים שלא עמדו בהחזר החוב והתהדרו בקשרים עם גורמים עבריינים שביכולתם לטפל מי שלא פורע את חובו בזמן. איליה תוחקר לגבי נכסים שיכולים לשמש כמקור לפירעון ההלוואה ומשנודע למשיב על דירת הוריו, נפל הפור. המשיב קבע כי הפירעון ייעשה באמצעות דירת המבקשים. איליה הגיע לדירתם נסער ובמצב נפשי מעורער, סיפר להם על מצבו הכספי והבהיר כי ללא עזרתם והסכמתם להעמיד את הדירה כפיקדון כהגדרתו, נשקפת סכנה לחייו. המבקשים ראו את המתח הנפשי האדיר שבו היה מצוי וחששו כי ללא עזרתם יבולע לו ע"י המשיב או מי מטעמו. בלית ברירה ומתוך דאגה נתנו הסכמתם כי הדירה תשמש כאמצעי להחזר החוב. זאת, לטענתם, מבלי להבין במה דברים אמורים. לטענת המבקשים, מספר ימים לאחר מכן, המשיבים התייצבו בביתם יחד עם אדם נוסף, והודיעו להם ולאיליה, כי הם רוכשים את הדירה. לא היה כל משא ומתן, הכל נקבע ע"י המשיב. המבקשים היו כניצבים דוממים בהצגה, מתוך חשש שאי שיתוף פעולה יוביל לפגיעה בבנם. המשיב קבע כי התמורה תעמוד על סך של 1 מיליון ₪. לפי הטענה, המבקשים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

ההמומים ניסו בכוחם הדל לטעון כי תמורה זו נמוכה משמעותית משווי הדירה העומד על סך של כמיליון וחצי ₪ ללא הועיל. המשיב קבע כי התמורה תעמוד על מיליון ₪.

13. לתמיכה בטענה שהתמורה בסך של 1 מיליון ₪ נמוכה באופן משמעותי ממחיר השוק, צירפו המבקשים חוות דעת שמאית של דני פיינשטיין מיום 17/1/21, שלפיה שווי הדירה במועד החתימה היה 1,570,000 ₪ (נספח ב לתביעה, להלן: **חו"ד השמאי**).

14. לטענת המבקשים, את שני הצדדים לעסקה ייצג עו"ד פרץ, שזהותו נקבעה ע"י המשיב והוא כתב את הסכם המכר מבלי להחליף מילה עם המבקשים, חרף העובדה שאף הם יוצגו על ידו. העובדה שייצג את שני הצדדים יצרה סיטואציה שבה לא נערך כלל מו"מ ביחס לנוסח ההסכם והנוסח היחיד והסופי נערך לפי דרישות המשיבים. עוד נטען, כי על אף העובדה ששליטת המבקשים בשפה העברית מוגבלת וכישורי הקריאה בסיסיים בלבד, הם נדרשו לחתום על ההסכם מייד ללא אפשרות לבחון אותו או לכל הפחות, לתרגמו לרוסית.

15. לטענת המבקשים, מעיון בהסכם המכר עושה רושם כי המשיבים הכירו בחוסר הסבירות של התמורה שהם קבעו ולכן צוין בסעיף 4 להסכם כי "מחיר הנכס משקף את מצבו המוזנח והרעוע של הנכס". כך גם בסעיפים 3.7 ו-3.8 להסכם. המבקשים מכחישים זאת וטוענים כי הטענה מופרכת גם מהטעם שבחודש ינואר 2016 ערכו שיפוץ בדירה. המבקשים צירפו מסמך בכתב יד חתום ע"י מר יברכטי (**השיפוצניק**), המאשר כי ערך שיפוץ בנכס במסגרתו בוצעו עבודות ריצוף, שפכטל, צביעה ועוד (נספח ג' לתביעה).

16. לפי הטענה, גם דמי השכירות בסך של 6,500 ₪ מעידים על חוסר תום הלב במו"מ ותנאיה הגרועים של העסקה. המבקשים ניסו להשמיע טענתם, כי סכום זה עולה עשרות מונים על דמי השכירות המקובלים, אך שוב נתקלו בקביעתו של המשיב שכך יהיה. לפי חו"ד השמאי, דמי השכירות המקובלים באזור באותה עת בדירות דומות הם כ- 4,000 ₪ בלבד.

17. לטענת המבקשים, האופציה לרכישה חוזרת של הנכס לפי הסכם השכירות שנחתם כנספח להסכם המכר, מעידה אף היא כי המבקשים לא היו מעוניינים למכור את הדירה וכי המכר נכפה עליהם בניגוד לרצונם החופשי. כמו כן, תנאי המכר החוזר נעדרים כל הגיון כלכלי ובלתי סבירים בצורה ברורה. מצד אחד, מחסירים מאות אלפי ₪ בקביעת תמורת הדירה בעסקת המכר ומצד שני, מחייבים את המבקשים לשלם מאות אלפי ₪ ביתר כדמי שכירות; ועל מנת לרכוש אותה חזרה בתוך שנה, עליהם לשלם עוד 250,000 ₪ מעל התמורה, שאף לא שולמה למבקשים במלואה, ובנוסף לדמי השכירות הגבוהים באופן בלתי סביר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

18. לפי הטענה, קמה למבקשים בנסיבות העניין עילה לביטול ההסכם מחמת כפיה או עושק. הם חתמו על ההסכם שלא מרצונם החופשי, שניטל מהם בשל החשש לבנם והאיום על בנם, ומתוך חשש כי אי היענות ל"הצעת הרכישה" של המשיבים, תסתום את הגולל על עתיד בנם. התקיימו גם תנאי עילת העושק, שכן הם חתמו על ההסכם מתוך מצוקה אמיתית ודחק נפשי לשלומם של בנם. בנוסף, המו"מ התנהל שלא בדרך מקובלת ובתום לב, בניגוד לסעיף 12 לחוק החוזים, שכן נאלצו לקבל את התנאים שהוכתבו ע"י המשיב, ככזה ראה וקדש, על רקע האיום על בנם, במצב שבו התנגדותם לחתום על ההסכם משולה להפקרתו. כמו כן, המשיבים גם הפרו הפרה יסודית המקנה להם זכות ביטול בשל אי תשלום מלוא התמורה.

19. אשר לשיקולים למתן סעד זמני - לטענת המבקשים, סיכויי התביעה גבוהים, שכן תנאי העסקה גרועים ובלתי סבירים באופן שאין להניח כי נחתמו מרצון חופשי ואף הוצגה חו"ד מטעמם. די בכך לשמש ראיה לכאורה כנדרש בשלב הסעד הזמני. גם מאזן הנוחות נוטה לטובתם, שכן אין באיסור על דיספוזיציה ברישום כדי לפגוע במשיבים במידה דומה לפגיעה הצפויה במבקשים אם זה לא יינתן. אם הדירה תימכר התביעה חסרת משמעות. אם ייגרם למשיבים נזק ממתן הצו, הרי הוא מינורי וניתן לפיצוי כספי. המבקשים טוענים עוד כי לא ניתן לפקפק בתום ליבם ולהטיל דופי בהתנהגותם בעוד שהמשיב פעל באופן עברייני, באיומים על בנם העולים כדי סחיטה ועושק של המבקשים.

תשובת המשיבים לבקשה לצו מניעה זמני

20. ראשית, המשיבים מכחישים את הטענות מכל וכל וקובלים על הצגתו של המשיב באופן שהוצג, שעה שמדובר באיש משפחה נורמטיבי, נקי כפיים, ללא עבר פלילי ובעל רישיון למתן אשראי במשך 15 שנה, אשר מעולם לא נטען לגביו כי גבה ריבית לא חוקית או מופרזת.

21. לטענת המשיבים, הבקשה לסעד זמני הוגשה בשיהוי ניכר וכן, בחוסר תום לב, שכן שהוותרו מביהמ"ש עובדות ונתונים מהותיים הפועלים כנגד המבקשים ובאופן המצדיק את דחיית הבקשה כבר מטעם זה. בנוסף, התביעה הוגשה רק מכיוון שגילו דעתם כי בכוונתם להגיש כנגד המבקשים תביעת פינוי בגין אי תשלום מלוא דמי השכירות; ולאחר ששלחו מכתב התראה מיום 19/11/20 (נספח א') ואף עניין זה לא הובא בבקשה.

22. לפי הטענה, המבקשים גם לא ציינו כי מי שפעל ו"קבע את הכללים" לאורך כל הדרך, הם לדיהם - איליה ורעיה (רעיה), אשר שניהם בהליכי חדלות פירעון ופשיטות רגל (רשימת תביעות החוב בתיקי פשיטת הרגל צורפה בנספח ה'). בשנת 2019 פנתה רעיה בבקשה להפחית את דמי השכירות לסך של 3,500 ₪ למספר חודשים תוך הבטחה שעד סוף השנה ישולמו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

הפיגורים. המשיב הסכים לכך, בניגוד לתמונה שמנסים לצייר בפני בית המשפט. המשיבים צירפו חליפת מסרונים שמהם עולה לפי הטענה, כי מי שמנהל את העניינים היא רעיה, אשר מושכת את המשיב בדחיות חוזרות ונשנות בקשר עם תשלום דמי השכירות.

23. לטענת המשיבים, ההכרות עם איליה נוצרה כשהייתה לאיליה חנות (קיוסק) ותחנת לוטו באזור שכונת המגורים של המשיב בראשל"צ. איליה פנה למשיב בבקשה שירכוש את דירת הוריו בטענה שהוא נמצא במצוקה כספית וכן, הוריו עלולים להיות מפונים מביתם בשל פיגור בהחזרי המשכנתא שלהם ובגין כך עתיד להיפתח כנגדם תיק הוצל"פ. נטען כי איליה הציע לעוד רבים אחרים לרכוש את דירת הוריו ללא הצלחה. עוד נטען כי מנסח רישום המקרקעין עולה כי בנוסף למשכנתא שנטלו המבקשים בשנת 1996, נטלו משכנתא נוספת ביום 6/8/15 (כשנה לפני החתימה על ההסכם) ללא הגבלת סכום מבנק טפחות. שנה לאחר מכן, המבקשים לא עמדו בהחזר המשכנתאות ומכאן באה הצעתו של איליה למכירת הדירה.

24. המשיבים טוענים כי סיירו בדירה והתרשמו שהיא מוזנחת וזקוקה לשיפוץ מסיבי. המשיבה 2 לא גילתה כל עניין בדירה עקב מצבה ואיליה ביקש לקיים פגישה נוספת לראות אם אפשר "לסגור עניינים". לבקשתו, התקיימה פגישה נוספת בדירה, שאלה הגיעו יחד עם אחיו של המשיב, רוי"ח בדור, ונכחו גם איליה והוריו. לאחר התייעצות עם אחיו סבור היה כי המחיר המקסימלי שיוכל להציע הוא 1 מיליון ₪. הצדדים סיכמו את פרטי העסקה והמשיב אף נעתר לבקשה לשאת בהוצאות העסקה ותשלום המיסים. איליה יחד עם אחותו רעיה, ניהלו את העניינים והציבו תנאים לעסקה בדמות אופציה לרכישה חוזרת והמשך מגורי המבקשים בדירה. מכאן גם שאין יסוד לטענה שלא נוהל מו"מ לגבי התנאים. יתר על כן, עו"ד פרץ שייצג את שני הצדדים בעסקה דרש שבמעמד החתימה תהיה נוכחת מתורגמנית לשפה הרוסית ולא הסתפק בתרגום של איליה להוריו; וכך היה.

25. לעניין דמי השכירות צוין, כי דמי השכירות באזור הם בטווח של 5000-6000 ₪ ודמי השכירות שסוכמו גבוהים בכ- 10-20% ומשקפים את הסיכון שיש למשיבים בהשכרה למבקשים ללא בטחונות, סיכון שאכן התממש. מזה למעלה משנתיים וחצי לא משולמים מלוא דמי השכירות כסדרם והמשיבים אשר קנו דירה להשקעה, לא רק שאינם מקבלים דמי שכירות אלא נאלצים להתמודד עם תביעות שווא וצו איסור דיספוזיציה, 5 שנים לאחר ביצוע העסקה. תנאי הנספח להסכם המכר המאפשרים רכישה חזרה סבירים, משהם יכולים לרכוש בתוך שנתיים בתוספת של 150,000 ₪.

26. בהתייחס לדו"ח השמאי מטעם המבקשים נטען, כי זה לא ביקר בדירה, התעלם מכך שהיא מצויה על כביש ראשי וערך את חוות הדעת מבלי שהוא יודע על מצבה התחזוקתי של הדירה כיום ובשנת 2016. כמו כן, לא לקח בחשבון מימוש מהיר שהבנק עתיד היה לבצע. ממילא גם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

השמאי מציין בחוות הדעת עסקה מיום 15/5/15 בסכום של 1 מיליון ₪, באופן שסותר את טענות המבקשים לתנאי עסקה גרועים.

27. לטענת המשיבים, בניגוד לטענת המבקשים שהסתירו מידע מביהמ"ש, שולמה מלוא התמורה. בנוסף לסכום ששולם לבנק להסרת המשכנתא, שולמה יתרת התמורה במזומן לידי איליה, לפי הוראתו המפורשת של המבקש, שגם אישר בכתב שקיבל את מלוא התמורה כדלקמן: **"לבקשתי, יתרת התמורה שולמה לי במזומן, באמצעות בני, מר אליה מרגוליס, זאת עפ"י בקשתי ובניגוד לאמור בהסכם"** (נספח ו' לתשובה). גם איליה חתם על אישור בכתב, שלפיו הוא מאשר כי **"קיבלתי את מלוא התמורה להפרש של הבית אחרי קיזוז משכנתא"** (נספח ז' לתשובה). רק לאחר שנמסרו אישורים אלה, אשר עו"ד פרץ שייצג את שני הצדדים עמד על קבלתם - הועברו הזכויות ע"ש המשיבים. עוד צוין, כי למשיב לא היה כל אינטרס לבצע תשלום במזומן, שכן לצורך רכישת הדירה נטלו הלוואה על סך של 1,050,000 ₪ (צורפו מסמכי הלוואה מיום 31/10/16, כחודש וחצי לאחר החתימה, נספח ח').

28. אשר לסיכויי התביעה - השיהוי הרב בהגשת התובענה והבקשה; חוסר תום הלב של המבקשים ובין היתר, הסתרת עובדות ונתונים מהותיים מבית המשפט, הגשת תביעה כתוצאת-נגד להליך הפינוי המתוכנן נגד המבקשים ואי תשלום דמי שכירות מלאים למעלה משנתיים וחצי; וכן, הסתמכותם על תצהיר בודד של המבקש שהינו מפי השמועה בלבד וכנגד מסמכים בכתב; והכל עוד בטרם העיד עו"ד פרץ, ב"כ שני הצדדים לעסקה - מעידים כי סיכויי התביעה להתקבל הנם קלושים. לעניין מאזן הנוחות - לטענת המשיבים, הצו יימנע מהם ליטול משכנתא לצורך מימון בניית ביתם במגרש אחר שאותו רכשו. בנוסף, המשיבים הם אנשים מבוססים כך שככל ותקבל תביעת המבקשים, יוכלו להיפרע מהם כספית.

תגובת המבקשים לתשובת המשיבים

29. לטענת המבקשים תשובת המשיבים מצדיקה מתן הסעד הזמני, שכן הם הצהירו על כוונתם למשכן את הדירה והדבר יפגע באופן בלתי הפיך בתביעתם וירוקן אותה מכל תוכן.

30. אשר לשיהוי הנטען - בהתאם לתקנות יש לבחון אם המבקש לא השתהה יתר על המידה "בנסיבות העניין". העיכוב בהגשת הבקשה נבע מפחד משתק שאחז במבקשים. המבקשים חששו ועודם חוששים מהמשיב ומהשלכות הגשת התביעה על שלומו ובטחונו של בנם איליה. המשיב הוא איש השוק האפור, אדם כוחני המהלך אימים על סביבתו ובמקביל להתנהלותו העסקית "הלגיטימית" (כך במקור) לא בוחל באמצעים על מנת לגבות כספים המגיעים לו לשיטתו. ההליך בתיק זה נפתח לאחר לבטים רבים רק לאחר שהגיעו מים עד נפש והמבקשים הבינו כי בהעדר כל פעולה מצדם ייגזר עליהם לשלם מאות אלפי ₪ עבור הזכות לחיות בדירה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

שהמשיבים גזלו מהם שלא כחוק ואשר תמורתה המלאה לא שולמה מעולם, עובדה אשר מונעת מהם כל אפשרות אמיתית לפתוח דף חדש.

31. עוד צוין כי המשיבים הגישו ביום 25/2/21 תביעת פינוי תוך שהם מסתירים בחוסר תום לב את עובדת קיומו של הליך זה מפני בית המשפט (יוער כי צורף כתב התביעה ללא נספחים ומעיון בו עולה, כי אכן לא הוזכרה תביעה זו). לטענת המבקשים, אין כל נפקות לקיומם של פיגורים בתשלום דמי השכירות להליך זה שעניינו עסקת המכר. עם זאת, לטענת המבקשים, בניגוד לנטען, לא נמסר להם מכתב התראה מיום 19/11/20 ובנסיבות אלה, אין מקום לטענה שהסתירו מידע בבקשתם.

32. לפי הטענה, בניגוד למצג שמנסים המשיבים לצייר, המבקשים אינם חסרי כל המתקשים לעמוד בהתחייבויותיהם הכספיות. המבקשים עבדו כל חייהם בעבודות מסודרות והתפרנסו בכבוד באופן שאפשר להם לרכוש דירה. בניגוד לנטען, הם לא פיגרו בתשלומי המשכנתא, לא עמדו בסכנה של פינוי ולא היו להם חובות לגורמים כאלה או אחרים בתקופה הרלבנטית. בניגוד לנטען, הדירה לא נמכרה למשיבים עקב מצוקה כלכלית, אלא עקב הלחץ שהפעיל המשיב על בנם איליה, שחייב אותם לתנאי ההסכם שהוכתבו להם, ללא כל יכולת להתנגד. המבקשים מצרפים דף מצב חשבון לשנת 2016 מהבנק ממנו עולה כי לא היו כל פיגורים בתשלומי המשכנתא (דף פירוט משכנתא).

33. לטענת המבקשים, בתם, רעיה, נטלה את תפקיד אשת הקשר לאור קשיי השפה שלהם ובריאותם הרופפת, שכן התנהלותם מול המשיב גובה מהם מחיר נפשי כבד. אין כל מקום להצגתה כמי שקובעת את הכללים ואין לה כל קשר לעסקת העושה. יתר על כן, ניסיונם של המשיבים לקשור בין חדלות הפירעון של איליה ורעיה למצבם הכלכלי של המבקשים ותוך חיבור הדבר לעסקת המכר, מאולץ ופסול. הליכי הפש"ר של הילדים נפתחו בשנת 2019 כשלוש שנים לאחר עסקת המכר. טענות הצבע המועלות ע"י המשיבים הנוגעות לילדי המבקשים שאינם צד להליך, נתמכות בעשרות מסמכים בלתי רלבנטיים וחסרי נפקות (כמו הכרטסות נספחים 1ד-2ד לתקופה מאוחרת לעסקת המכר) בעוד שטענותיהם ביחס ללב העניין, טענות הכפיה והעושה, נטענות בעלמא וללא ביסוס מינימאלי.

34. לפי הטענה, המשיבים הסתבכו בסתירה פנימית בניסיונם להקנות להסכם העושה מעטה לגיטימי. המשיבים טוענים כי התמורה הנמוכה הוצעה על ידם כיוון שהדירה במצב תחזוקתי ירוד ועל כביש ראשי אך מאידך, כשהם מסבירים את תמחור דמי השכירות שעומדים על סך של 6,500 ₪, הם מודים כי תומחר בהתאם לגבול העליון של דמי השכירות הנגבים באזור שעומדים לטענתם על 5,000 ₪ - 6,000 ₪ ובתוספת של 10%-20% "דמי סיכון" בהעדר ערבויות. המבקשים מכחישים תמחור זה של דמי השכירות, שנטען לטענתם ללא בסיס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

ובניגוד לחוות הדעת השמאית; אך גם אם אלו הסכומים, לא ברור כיצד ייתכן כי בגין דירה במצב פיזי שמצדיק הפחתת מחירה במאות אלפי ₪ נדרשים דמי שכירות על הרף הגבוה. כמו כן, טענת המשיבים, כי האפשרות לרכוש את הדירה בתוך שנתיים בסך של 1,150,000 ₪ היא ראייה למחיר הריאלי, היא לעג לרש. תנאיו המקפחים של הסכם השכירות הנספח מדברים בעד עצמם. דרישת המשיבים לתוספת של 150,000 ₪ לרכישה בתוך שנתיים היא עושה, בוודאי בשים לב לכך שבמשך שנתיים אלה קיבלו דמי שכירות בסך של 156,000 ₪.

35. אשר לטענת המשיבים בדבר תשלום מלוא התמורה במזומן - לטענת המבקשים, המשיבים לא השכילו להוכיח כי שילמו, כטענתם, את מלוא התמורה. בעוד שביחס לתשלום דמי השכירות החודשיים ששילמו המבקשים למשיבים (שהרלבנטיות שלהם מוטלת בספק) בחרו להציג מעל מאה דפי חשבון, הרי שביחס לתשלומים שבוצעו על ידם בגין מלוא התמורה לא הציגו ולו מסמך בנקאי אחד. תחת זאת, צירפו מסמכים שלטענת המשיבים הם מזויפים שבהם מאשרים המבקש ובנו כי כל יתרת התמורה שולמה במזומן. לפי האמור בתגובה, המבקש ובנו, איליה, מכחישים כי חתמו על המסמכים הללו וכן מציינים כי מדובר במסמכים ללא תאריך שלא נקוב בהם כל סכום. המבקשים מכחישים גם את הטענה כי במעמד החתימה על ההסכמים במשרדו של עו"ד פרץ, נכחה מתורגמנית.

36. כאמור, התקיימו חקירות קצרות של העדים מטעם הצדדים וכן, סיכומים קצרים בע"פ. ככל שיידרש לפי העניין, אביא במסגרת הדיון מדברים אלה.

דיון והכרעה

37. ענייננו בבקשה לסעד זמני לפיו התבקש בית המשפט ליתן צו איסור דיספוזיציה בדירה נושא המחלוקת. אקדים ואומר כי מצאתי בנסיבות העניין ליתן סעד כמבוקש, בכפוף להפקדת ערובה בסך של 30,000 ש"ח, כמפורט להלן. סבורני, כי בשים לב לכך שקיימות ראיות מספקות לכאורה כנדרש בשלב זה לקיומה של עילת תביעה, מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשים, שכן אם לא יינתן הסעד, יהא בידי המשיבים למכור את הדירה או למשכן אותה לצדדים שלישיים, באופן שאם יזכו המבקשים בתביעתם יוותרו בפני שוקת שבורה, ללא יכולת לממש את זכיותם.

המסגרת הנורמטיבית

38. תקנה 94 לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט-2018 (תקנות תשע"ט) קובעת כי "מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת קיומו התקין והיעיל של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין".

אשר לשיקולים שעל בית המשפט לשקול, נקבע בתקנה 95 כדלקמן:

"בקשה לסעד זמני

95. (א) [...]

(ב) הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תביעה, רשאי בית המשפט לתת את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה.

(ג) [...]

(ד) בהחלטתו אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית המשפט, בין השאר, את השיקולים האלה:

(1) הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי;

(2) אם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר, המשיג את התכלית שלשמה נועד הסעד הזמני;

(3) תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני".

39. על בית המשפט, אפוא, ליתן סעד כמבוקש אם שוכנע, "על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה". כפי שנקבע בפסיקה ולעניין זה איני סבורה כי חל שינוי בתקנות תשע"ט, "הלכה היא, כי התובע בבקשו את סעד הביניים, אינו מחויב לשכנע את השופט, כי אמנם צדק בתביעתו העיקרית במידה כזו שאין מקום לספק כי יצליח בתביעתו אלא רק להוכיח כי יש לו סיכוי להצליח בה" (רע"א 970/02 ריבר נ' מגדל חברה לביטוח, 20/2/2002). כאמור, סבורני כי המבקשים עמדו בנטל זה.

40. טרם בחינת ענייננו, אביא בקצרה גם את עיקרי הדין החל ביחס לעילות הנטענות של כפיה ועושק, אשר לאורן, בין היתר, יש לבחון דבר קיומה של עילת תביעה לצורך שלב זה.

כפיה ועושק

41. **עילת הביטול מחמת כפיה** מעוגנת בסעיף 17(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (חוק החוזים), הקובע כי "מי שהתקשר בחוזה עקב כפיה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי לבטל את החוזה". עילת העושק קבועה בסעיף 18 לחוק החוזים שלפיו "מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר ניסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה."

42. עילת הכפייה מושתתת על יסוד אחד, שהוא לחץ בלתי מוצדק שהצד השני אחראי לו. לעומת זאת בעילת העושה, אין חשיבות לשאלה מי גרם למצב המצוקה, החולשה או חוסר הניסיון ולמעשה, די בידיעתו של הצד השני על מצב המצוקה (דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** כרך ב' (מהדורה שנייה) (2020) (**פרידמן וכהן**), עמ' 386 ובעמ' 393). עם זאת, אין הכרח שהלחץ יהיה הגורם הבלעדי להתקשרות בחוזה ודי בכך שהיה אחד מהגורמים. כמו כן, דרישת הקשר הסיבתי מתקיימת גם אם לולא הלחץ היה הנפגע מסכים לחוזה, אך בתנאים טובים יותר. תנאי חוזה גרועים עשויים להצביע על קשר סיבתי בין הכפייה להתקשרות, אף שאין תנאים גרועים כאמור נדרשים לקימום עילת ביטול זו (**שם** ס' 16.62, בעמ' 373, ס' 16.3 בעמ' 277).

43. לעניין עושה - "על שלושה יסודות - השלובים זה בזה ככלים שלובים - השתית המחוקק את עילת העושה, שהראשון שבהם עניינו מצבו של העושה ('מצוקה', 'חולשה שכלית או גופנית' 'חוסר ניסיון'), השני - התנהגותו של העושה (ה'ניצול שניצל') והשלישי - העדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העושה לבין עושהו ('תנאי חוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל')" (ע"א 403/80 סאסי נ' קיקאון, פ"ד לו(1) 762, 767). עוד נקבע שם כי "כובד משקלו של כל אחד מן הרכיבים הנזכרים אין לו שיעור, ועל בית המשפט לקבוע אותו בכל מקרה ומקרה לגופו לפי נסיבותיו השונות. אין מקישין ממצוקתו של פלוני על מצוקתו של אלמוני, כשם שאינה דומה מצוקה, הפוגמת בעסקה פלונית, למצוקה, הפוגמת בעסקה פלמונית, והדברים אמורים אף ביתר הרכיבים. כן ייתכנו מקרים, שבהם נלחץ העושה על-ידי יותר מגורם אחד, שאז ישקול בית המשפט את משקלם המצטבר, אפילו כל אחד מהם אין די בו כשלעצמו".

44. בין שלושת היסודות הנזכרים קיים יחס גומלין "במובן זה שאם אחד היסודות התקיים באופן מובהק יחסית, אפשר כי האחר יהיה מובהק פחות, ועדיין יקבע כי התקיים עושה" (רע"א 617/08 מלון עדן נהריה בע"מ נ' קסל מיום 21/9/14, ס' 37 וראו גם הפסיקה נזכרת שם). הפגם ברצון בעילת העושה מתון ומרוכך יותר בהשוואה לדרוש בעילת הכפייה. "הצירוף של תנאים גרועים או בלתי הוגנים עם פגם ברצון, ולו פגם מתון, הוא המצדיק את קיומה של עילת הביטול". כמו כן, "במקרים קיצוניים של חוסר הגינות ניתן יהיה להסתפק בפגם מינימאלי ברצון כדי לאפשר את ביטול החוזה" (פרידמן וכהן עמ' 377 ו-390, בהתאמה).

45. אשר להפעלת זכות הביטול - סעיף 20 לחוק החוזים קובע, כי "ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול ובמקרה של כפייה -



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה הכפיה". השאלה מהו הזמן הסביר להפעלת הזכות מרגע שמתחיל המניין, תלויה בנסיבות וניתן למצוא בפסיקה גם דוגמאות לכך שתקופות ארוכות מאוד עדיין נחשבו בגדר הסביר. נטל ההוכחה כי חלף זמן שלמעלה מהסביר, הוא על הטוען זאת (לשיקולים שיש לשקול ראו: פרידמן וכהן, ס' 9.16-9.13 וכן, ע"א 829/01 מלון זידאני נצרת בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 12/3/07).

מן הכלל אל הפרט

עילת תביעה

46. כאמור, לצורך בקשה לסעד זמני יש לבחון תחילה קיומה של עילת תביעה על בסיס ראיות מספקות לכאורה וכפי שנקבע בפסיקה, יש להוכיח בשלב זה סיכוי להצליח בה בלבד.

47. מראש מובהר כי הדברים שלהלן נאמרים בזהירות המתבקשת ומבלי שבית המשפט מכריע בטענות כאלה או אחרות. הטענות שהועלו ע"י המבקשים בדבר נסיבות החתימה, שנטען כי עולות כדי כפיה ועושק או חוסר תום לב במו"מ, תנאי העסקה שנטען כי הם גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, והטענות בדבר אי תשלום מלוא התמורה, אשר מבססות עילה לכאורה כנדרש בשלב זה - דורשות כולן בירור וליבון. התמונה הראייתית בשלב זה, טרם הגשת הראיות ובטרם הוכחות, היא מטיבה חלקית וחסרה. על אחת כמה וכמה בנסיבות העניין והטענות שהועלו, אשר על פניו כרוכות בבירור עובדתי. למותר לציין כי הבירור במסגרת הבקשה לסעד זמני מוגבל מטבעו ומכל מקום, תרומתו של הבירור שנערך בדיון בבקשה לסעד זמני להבהרת התמונה, הייתה דלה.

48. כאמור הוגש תצהיר המבקש וכן, תצהיר המשיב ואחיו. המצהירים אמנם נחקרו, אך כעולה מעיון בפרוטוקול כמו גם בסיכומי הצדדים בתום החקירות, חקירות העדים לא שינו באופן מהותי את מצב הדברים כפי שבא לידי ביטוי בטענות הצדדים בבקשה, שתהום פעורה ביניהן. כך, בחקירתו, חזר המבקש על טענתו כי ההסכם נחתם מתוך לחץ ופחד מהמשיב וחשש לגורל בנו (ראו למשל בעמ' 4 ש' 1-3 וכן בש' 6, 22-25, עמ' 5 ש' 2-4); וציין כי פחד לשאול גם ביחס להעברת כספי התמורה (עמ' 4 ש' 22-25). גם המשיב חזר על טענתו כי היוזמה לעסקה הייתה של איליה וטען כי המחיר הוא מחיר טוב בשים לב למצבה של הדירה ומאפייניה ולתנאי ההסכם, שכללו גם המשך מגורים בדירה ואפשרות לרכוש את הדירה בחזרה (עמ' 7 ש' 33 - עמ' 8 ש' 18, עמ' 9 ש' 28-34. ראו גם עדות אחיו רוי"ח בדור, עמ' 7 ש' 5-6). כן חזר המשיב על טענתו לתשלום במזומן (לשיעורין) שהועבר לאיליה, שביקש כסף כדי לסגור חובות ולעיתים גם שילם המשיב לספקים שהורידו לאיליה סחורה. לטענת המשיב, החתים את איליה על כל סכום שקיבל אך ביום שנגמרה ההתחשבות ואיליה חתם שקיבל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

את כל הכסף, זרק את המסמכים שכן לא העלה על דעתו שיזדקק להם (עמ' 8 ש' 25-31). לפי עדות המשיב צ"ל משיכות מהבנק על כספים אלה ששילם לאיליה או לנושים, אולם אלה לא צורפו בתשובה לבקשה (עמ' 9 ש' 8-16 **"יש לי אסמכתא שלקחתי משכנתא מיליון חמישים לטובת בית זה. העברתי מהחשבון 435,000 לטובת המשכנתא ויש משיכות מהבנק על שאר הכספים. אין מצב שאין משיכות זה בטוח"**). ראו גם חקירתו של המשיב בקשר לסך של 100,000 ש"ח שנועד לתשלום במעמד החתימה, עמ' 10 ש' 4-19).

49. לא ניתן לומר כי לעת הזו נסתרה גרסתו של מי מהצדדים וחקירות העדים במסגרת הבקשה לא סייעו באופן ממשי בשלב זה, להבהרת התמונה העובדתית. כמו כן, שני הצדדים ציינו בתצהירים אמירות מפייהם של אחרים, כפי שמתיר הדין במסגרת בקשות (ראו תקנה 178(א) לתקנות תשע"ט ומקבילתה, תקנה 521 לתקנות תשמ"ד). המבקש נשען על בנו, איליה ואילו המשיב נשען על עו"ד פרץ (גם בחקירתו). נראה לכאורה שתהא משמעות לא מבוטלת לגרסתם של שני אלה, שאינם בעלי דין, בליבון המחלוקת. נראה לכאורה כי מעורבים גם עדים נוספים, כגון השמאי והשיפוצניק מטעם המבקשים או המשיבה 2 מטעם המשיבים.

50. מעבר לגרסאות הצדדים שנתמכו בתצהירים כאמור, המבקשים צירפו חוות דעת שמאית לתמיכה בטענה לתנאיה הגרועים של העסקה (מכר ושכירות). כן צירפו מסמך שערך השיפוצניק לבקשתו של המבקש, לצורך ההליך, שלפיו שיפץ את הדירה בזמנים רלבנטיים. זאת, במענה לטענת המשיבים בדבר מצבה הירוד של הדירה, אשר לטענת המשיבים עמד ביסוד קביעת התמורה. אמנם למשיבים השגות ביחס לחוות הדעת ולגבי אישור השיפוצניק הנ"ל, אך הדברים טרם לובנו כנדרש בשלב זה של ההליך ואין מדובר במצב שבו אין משקלם לעת הזו (ראו חקירת המבקש ביחס לשיפוצניק בעמ' 3 ש' 19-28; ולגבי חוות הדעת בעמ' 5). המבקש צירף גם דף פירוט משכנתא מהבנק במענה לטענת המשיבים שלפיה המבקשים ביקשו למכור את הדירה בשל חוב משכנתא והיו צפויים לפינוי; ועל מנת לחזק טענתו כי לא רצו במכירת דירתם ולא יזמו את המכר (ראו גם חקירתו בעמ' 2 ש' 1-3). מנגד, המשיבים הציגו מסמכים בכתב חתומים לכאורה ע"י המבקש ואיליה, המאשרים קבלת מלוא יתרת התמורה במזומן. המבקשים טענו בתגובה לתשובה, כי אלה מזויפים, תוך שהמבקש חזר והעיד בחקירתו כי לא חתם על המסמך המיוחס לו והוא מזויף (עמ' 3 ש' 11-18). לא הוצגו ע"י המשיבים ראיות אחרות להעברות הנטענות במזומן. כמו כן, המשיב הצהיר כי במעמד החתימה על ההסכמים, נכחה מתורגמנית (וחזר על כך בחקירתו, עמ' 11 ש' 1-5); ואילו המבקש הכחיש זאת בתגובתו (יצוין כי המבקש לא נשאל על כך בחקירתו).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

51. אלו הן רק חלק מהמחלוקות שיתבררו ויוכרעו לפי הצורך, במסגרת ההליך העיקרי. כעולה מהאמור, נראה לכאורה שצריך יהיה לבחון את תנאי העסקה אל מול תנאי השוק, את המו"מ בין הצדדים ונסיבות החתימה, לרבות ייצוג המבקשים (והמשיבים) ע"י עו"ד פרץ.
52. לעניין המועד שבו פתחו המבקשים בהליך זה המהווה הודעת ביטול (פברואר 2021), שנים לאחר שנחתם הסכם המכר בין הצדדים (18/9/16), טענו המבקשים, כי עד כה לא נקטו בהליכים מחמת מפחד משתק שאחז בהם מפניו של המשיב; כי גם עתה הם חוששים מתוצאות הגשת ההליך; ואולם הם הגיעו לשלב בו אין להם ברירה, והם הבינו כי הם חייבים לעשות מעשה שמא יוותרו לעת זקנה ללא דירתם ואף ללא התמורה בגין הדירה, שלא שולמה להם במלואה עד כה, פנו לייעוץ משפטי ופעלו בהתאם (ראו גם עדות המבקש בעמ' 4 ש' 14-18). לטענת המשיבים התביעה והבקשה הוגשו בשיהוי ניכר והטענות נולדו לראשונה בעיתוי זה מכיוון שהמשיבים שלחו למבקשים מכתב התראה שצורף בנספח א' לתשובה מטעמם, טרם נקיטת הליך פינוי מהדירה בשל אי תשלום מלוא דמי שכירות (יצוין כי מכתב ההתראה שצורף חתום ע"י עו"ד פרץ). המבקשים מכחישים כי קיבלו כלל את מכתב ההתראה (ס' 51 לתגובה). יצוין כי המבקש לא נחקר בעניין זה.
53. נדרש, אפוא, לכאורה לערוך בירור עובדתי בשאלות רבות, שחלקן הוצג לעיל. יש לבחון, בין היתר, האם אמנם בעת ההתקשרות התקיים מצב של כפיה שגרם לו המשיב או מי מטעמו או אם היה מצב מצוקה או נחיתות אחר; האם תנאי החוזה בלתי סבירים במידה הדרושה או שמדובר בתוצאה אפשרית של משא ומתן בין צדדים סבירים. נדרש גם לברר אם ברירת הביטול, ככל שקיימת, הופעלה כדין. כאשר כאמור, הנטל להוכיח שהביטול אינו כדין הוא על המשיבים. יצוין כי שעה שנטענת טענת זיוף ביחס למסמכים המאשרים לכאורה קבלת מלוא התמורה במזומן על המשיבים אשר מבקשים לעשות בהם שימוש, להוכיח את האותנטיות שלהם.
54. בהינתן כל האמור סבורני, כי לעת הזו הניחו המבקשים תשתית מספקת כנדרש בשלב זה, שיש בה כדי להעמיד סיכוי למבקשים להצליח בתביעתם.
55. אבהיר כי לא נעלמה מעיני העובדה שאיליה, בנם של המבקשים, לא הגיש תצהיר בתמיכה לבקשה. זאת, על אף מקומו המרכזי לכאורה בהשתלשלות האירועים. עם זאת, במכלול הנסיבות שפורטו ובשים לב לדין שסקרתי לעיל כמו גם לתקנות המאפשרות הגשת תצהיר הכולל גם פרטים שאינם מידיעה אישית (וודאי בנסיבות הגבלת היקף התצהירים בתקנות) ולכך שלא נשמעה גם גרסתו של עו"ד פרץ שנחזית להיות רלבנטית לכאורה - לא מצאתי שיש בכך כדי להביא לדחיית הבקשה וסבורני כאמור, כי התקיימו דרישות הדין למתן הסעד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

56. סיכומה של נקודה זו, אפוא, כי בנסיבות העניין והדין החל, המבקשים צלחו את מבחן עילת התביעה כנדרש בשלב זה. עתה אפנה לבחון את השיקולים הנוספים שיש לשקול במסגרת הבקשה לסעד זמני, אשר המרכזי שביניהם הוא מאזן הנוחות.

מאזן הנוחות ושיקולים נוספים

57. כאמור בתקנה 94 לתקנות תשע"ט, מטרת הסעד הזמני היא בין היתר להבטיח "את ביצועו הראוי של פסק הדין". בתקנה 95(ב) נקבע כי בנוסף לקיומה של עילה על יסוד ראיות מספקות לכאורה, על בית המשפט להשתכנע "בנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה". בתקנה 95(ד)(1) נקבע כי יש לשקול גם את "הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי". תקנה זו מעגנת את שיקול מאזן הנוחות המקובל במשפטנו. בין השיקול של מאזן הנוחות לשיקול של ראיות מספקות לכאורה מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", שלפיו ככל שיתרשם בית המשפט כי סיכויי ההליך גבוהים ייטה להפחית מחשיבות קיומו של מאזן הנוחות לטובת המבקש ולהפך (רע"א 5879/16 גולן טלקום בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ מיום 2/9/16).

58. במסגרת מאזן הנוחות, השאלה היא מהו הנזק שעלול להיגרם למבקשים אם לא יינתן הסעד ומהו הנזק שעלול להיגרם למשיבים אם יינתן הסעד. אין מחלוקת כי המשיבים רכשו את הדירה להשקעה. המשיבים טענו, כי אם יינתן הסעד תיגרע מהם זכותם למשכן את הדירה לצורך קבלת הלוואה הנדרשת להם לצורך בניית ביתם במגרש שקנו (בנוסף לבית המגורים הפרטי שבו הם מתגוררים כעת בראש"צ, עמ' 7 ש' 11-12). מנגד, הדירה דנן היא דירת המגורים של המבקשים מזה שנים ארוכות. כמו כן, יש להבטיח כי אם תתקבל תביעתם והסכם המכר יבוטל, יהא בידם לקבל חזרה את הבעלות על דירה זו. ככל שלא יינתן הצו, יהא בידי המשיבים, שזהו להם נכס עסקי, למכור אותו לצד ג' או למשכן אותו - כפי שהעידו שרצונם לעשות. אם כך יעשו, תסוכל האפשרות המעשית שהדירה תחזור לבעלות המבקשים גם אם יזכו בתביעתם. הצו נדרש, אפוא, על מנת לשמר את המצב הקיים ועל מנת להבטיח את אפשרות ביצוע פסק הדין ככל שיינתן פסק דין לטובת המבקשים.

59. נקל לראות כי בענייננו מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת מתן הסעד הזמני ולו רק על מנת שלא לסכל את ביצוע פסק הדין, ככל שיוזכו המבקשים בתביעתם (ראו למשל ע"א 7381/20 עיזבון המנוח עבד אלקאדר דיאב חביבאללה נ' עיזבון המנוח עיזאת פאהום, 29/11/20; ע"א 8786/13 ביאלוסטוצקי נ' עו"ד בן ארצי, 11/2/14). הדברים יפים שבעתיים כשמדובר בדירת מגורים (ע"א 6636/15 קריסטל נ' רוט, מיום 27/10/15).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

60. אלו הם פני הדברים גם אם אמנם אניח לטובת המשיבים, כי שיעבוד הדירה דרוש להם לצורך נטילת הלוואה. לכל היותר, נזקם של המשיבים הוא נזק כספי. יש לציין, עם זאת, כי לא עלה בידי המשיבים לשכנע כי אין בידם דרך אחרת לקבל הלוואה עבור בניית ביתם הפרטי במגרש שרכשו, שעה שמשיבים טענו כי הם מבוססים ובעלי יכולת כלכלית (ראו סי' 47 לתשובה, שם העידו על עצמם כי הם בעלי נכסים וממון) כפי שגם עלה בבירור מחקירת המשיב שהעיד כי הוא בעל בית פרטי בראשל"צ, מגרש שעליו הוא בונה בית פרטי, חברה לנדל"ן והשקעות וחברה נוספת בתחום של גידול קנאביס בערבה, בנוסף לעסק של מתן שירותי מטבע (עמ' 7). טענתם כי אין בידם למשכן נכס אחר או לקבל הלוואה נטענה בסתמיות ובכלליות, ללא כל פרטים ולא הוכחה. למעשה, אף לא הומצאו ראיות כלשהן לתמיכה בטענה שדרושה להם הלוואה כרגע לצורך בניית ביתם.

61. בהתאם לתקנה 95(ד)(3) על בית המשפט לבחון גם את **"תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני"**.

62. המשיבים טוענים כי אין ליתן את הסעד המבוקש בשל השיהוי שחל בהגשת התביעה והבקשה לסעד זמני וכן טענו, להסתרת עובדות רלבנטיות מבית המשפט בבקשה לסעד זמני. לא מצאתי שיש בנסיבות העניין בטענות אלה כדי לדחות את הבקשה.

63. לעניין השיהוי - על פניו מעוררת הגשת התביעה בחלוף כ- 4.5 שנים מיום החתימה על הסכם המכר (18/9/16) ובחלוף 4 שנים ממועד העברת הבעלות על הנכס, קושי לכאורי לא מבוטל, שלא נעלם מעיני. יחד עם זאת, כפי שכבר הובא לעיל, טענת המבקשים היא כי העיכוב בנקיטת ההליך נבע מהפחד שאחז בהם. סבורני כי בנסיבותיו של מקרה זה, השאלה אם אמנם מדובר בשיהוי שיוּרד לשורש הזכות הנטענת לביטול או אם נובע העיכוב מהחשש האמור, שלובה בטענות לחתימה על ההסכם בנסיבות של כפיה ועושה שדורשות בירור. בשלב זה, לאחר שנשמעו טענות שני הצדדים בבקשה, עדיין רב הנסתר על הגלוי ויש לתת למבקשים את יומם בהליך שבו יישמעו הראיות. בוודאי בשים לב לשיקולי מאזן הנוחות, כאמור לעיל.

64. לא מצאתי ממש בטענת המשיבים כי המבקשים הסתירו מבית המשפט עובדות חשובות בבקשה שהוגשה במעמד צד אחד, ובאופן שמצדיק כשלעצמו, את דחייתה. לא ראיתי לקבוע כי התביעה דנן הוגשה רק כתגובה למכתב התראה טרם פינוי, אשר לטענת המבקשים, שלא נסתרה, כלל לא התקבל בידם. תביעת הפינוי שבה מיוצגים המשיבים ע"י ב"כ בהליך זה, הוגשה ביום 25/2/21 כך שתביעת הפינוי הוגשה לאחר הגשתה של תביעה זו ולאחר המצאתה למבקשים (המבקשים הגישו בקשה להארכת מועד להגשת תשובה ביום 8/2/21). יתר על כן,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

מעיון בכתב התביעה לפינוי כפי שצורף, לא מצאתי שצוין בו דבר קיומו של הליך זה. יש בכך טעם לפגם בוודאי נוכח תקנה 10(11) לתקנות תשע"ט, המחייבת את התובע לציין בכתורת התביעה הליכים אחרים שבין הצדדים באותו עניין. בהקשר זה ראוי להזכיר כי לפי תקנה 95(ד)(3) יש לבחון את תום הלב של שני הצדדים (ולא רק את זה של המבקשים). יוער כי לא ניתן הסבר של המשיבים לכך, אף שהטענה הועלתה ע"י המבקשים. מכל מקום, בנסיבות העניין והדין החל, איני סבורה כי יש מקום לסכל את התביעה בדחיית הבקשה לסעד הזמני מטעם זה. אני דוחה גם את הטענה שיש לדחות את הבקשה בשל אי גילוי הליך פשיטת הרגל של איליה ורעיה. הליכי פשיטת הרגל מאוחרים להסכמים ועל פניו לא נראה שהם רלבנטיים להתרחשויות ערב החתימה ובכל מקרה, אינם מצדיקים שלילת הסעד בנסיבות העניין.

65. מכל המקובץ אני קובעת כי דין הבקשה לצו איסור דיספוזיציה להתקבל. זאת, כמבואר להלן, בכפוף להפקדת ערבויות מתאימות.

קביעת הערובה

66. תקנה 96(א) קובעת כי סעד זמני יותנה בהתחייבות עצמית ובערובה כמפורט בתקנת משנה (ג), לפיצוי בגין הנזק שייגרם כתוצאה ממתן הצו הזמני אם יפקע או יצומצם היקפו. במסגרת סיכומי הצדדים בדיון, טענו המשיבים כי יש לחייב בערובה בסכום משמעותי שכן היעד הסופי של המבקשים הוא הדירה ואם אין בידם כספים כדי לרכוש אותה, אין טעם בבקשה. לשלמות התמונה אזכיר כי המבקשים טוענים בין היתר, שיש להפחית מן ההשבה את דמי השכירות ששילמו במהלך השנים. עוד טענו כי לא שולמה התמורה למעט הסכום ששולם לפירעון המשכנתא ולשיטתם, ההשבה בעקבות הביטול צ"ל בסך של 102,500 ₪ בלבד (לאחר ניכוי סכום נוסף בגין פיצוי מוסכם). לטענת המבקשים, בנסיבות שתוארו ולאור גילם ומצבם הבריאותי שאינו שפיר, אין מקום שהערובה תעלה על סך של 20,000 ש"ח.

67. ברע"א 5780/19 גרינשפון נ' בן הרוש (24/10/19) הובהר כי הערובה משמשת כמקור כספי לפיצוי בגין הנזק שייגרם למשיבים ממתן הסעד הזמני אם יתברר בדיעבד כי ניתן ללא הצדקה. עוד נקבע, כי בקביעת הערובה יש לשקול את טיב הנזקים שייגרמו לכל אחד מהצדדים - הנזק שייגרם למבקש מקביעת סכום ערבות גבוה מיכולתו, מצד אחד והנזק שייגרם למשיב מקביעת סכום ערבות שלא יעניק פיצוי מלא על הנזקים, מצד שני. כן נקבע כי הנזק הצפוי ממתן הצו אם יתברר בדיעבד כי לא הייתה לו הצדקה, הוא רק אחד השיקולים שיש לשקול. לצדו של שיקול זה, יש להתחשב גם ביכולת הכלכלית של מבקש הסעד, על מנת להימנע ממצב שבו אין באפשרותו לעמוד בתנאים, כך שהמשמעות המעשית של קביעת הערובה היא דחיית הבקשה; ובמיוחד במקרים שבהם אי מתן הסעד הזמני צפוי להוביל לאובדן דירת המגורים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31912-01-21 מרגוליס ואח' נ' בדור ואח'

68. להזכיר, טענת המשיבים היא כי בשל מתן הצו לא ניתן לשעבד את הדירה לצורך הלוואה בסך של 500,000 ש"ח (עמ' 13 ש' 28-29). כאמור, הטענה כי אין ביכולתם של המשיבים לשעבד נכס אחר או להציג בטוחה אחרת לצורך הלוואה, לא הוכחה. לא הוכח ולא כומת הנזק שייגרם עקב מתן הצו, ככל שייגרם, ובנסיבות העניין בשים לב למצבם הכלכלי של המשיבים ולנכסיהם (כפי שהעידו על עצמם וכפי שהתברר בחקירת המשיב), לא נראה על פניו כי מדובר בנזק משמעותי, אם בכלל. כמו כן, בנסיבות העניין, הנזק שייגרם למבקשים מקביעת ערובה גבוהה מכפי יכולתם, עולה לאין שיעור על הנזק שייגרם למשיבים מקביעת סכום ערבות שלא ייתן מענה למלוא הנזקים, ככל שייגרמו. שכן בהעדר צו, ככל שהדירה תסוחר לצד ג' או תשועבד - לא יהיה בידי המבקשים, אם יזכו בתביעתם, לממש את הזכיה בפסק הדין לכשיינתן ולהשיב לעצמם את הבעלות בדירת המגורים.

69. לאור האמור ובמכלול השיקולים, ראיתי לקבוע ערובה על סך של 30,000 ש"ח במזומן או בערבות בנקאית צמודת מדד ובלתי מוגבלת בזמן, שיופקדו בתוך 60 ימים. ניתן להמיר סך של 10,000 ש"ח מתוך סכום זה, בערבות צד ג' של אדם שאינו בהליך חדלות פירעון.

סוף דבר

70. מכל האמור, הבקשה לצו איסור דיספוזיציה אשר אוסרת על המשיבים לעשות כל עסקה בדירה מתקבלת, בכפוף להתחייבות עצמית (שכבר הופקדה כתנאי לסעד הארעי) ולהפקדת הערובה כאמור לעיל, במלואה ובמועד. אני מחייבת את המשיבים בהוצאות הבקשה בסך של 15,000 ₪ שישולמו ללא קשר לתוצאות ההליך. בקביעת ההוצאות הבאתי בחשבון את התוצאה ואת הטרחה שהייתה כרוכה בבירור הבקשה. נדמה שלא היה מקום לעמוד על בירורה בנסיבות מאזן הנוחות והפסיקה בעניין זה, תוך הפניית המשאבים לקידום פתרון הסכסוך לגופו.

המזכירות תדוור לצדדים.

ניתנה היום, כ' ניסן תשפ"א, 02 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.


יעל בלכר, שופטת