



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

לפני הרכב כבוד השופטים:

סארי ג'יוסי [אב"ד]

עפרה אטיאס

אריה נאמן

המערער

ד.

ע"י ב"כ עוה"ד ת. עסאף

נגד

המשיב

ד.

ע"י ב"כ עוה"ד א. הווארי

1

2

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בקריות (כב' השופט ניר זיתוני) מיום 29.6.20

3

בתמ"ש 16-07-39500.

4

### פסק-דין

5

6

### השופטת ע' אטיאס:

7

8

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט לענייני משפחה בקריות (כב' השופט ניר זיתוני; להלן:

9

"בית משפט קמא"), מיום 29.6.2020, בתביעה להצהיר על בטלות הסכם מכר מקרקעין בשל

10

הפרתו על ידי המשיב (תמ"ש 16-07-39500).

11

12

### רקע עובדתי:

13

2. ביום 17.9.2010 התקשרו המערער והמשיב שהוא אחיינו של המערער, בהסכם מכר ביחס

14

לזכויותיו של המערער בדירת מגורים בשטח של כ- 140 מ"ר, צמודת קרקע, הידועה כחלקה .....

15

גוש ....., בשטח של 9.... מ"ר, באדמות פי' (להלן: "הדירה"; "חלקה 56" ו-"ההסכם הראשון"

16

בהתאמה). ההסכם הראשון נחתם בנוכחות עו"ד סלים וקים אשר ייצג את שני הצדדים, וסוכמו

17

בו כל תנאי העסקה, לרבות התמורה בסך של 500,000 ₪ שישולם בתוך 45 יום מיום חתימת

18



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

- 1      ההסכם; מסירת הדירה לאחר תשלום מלוא התמורה; התחייבות המערער לחתום על כל מסמך  
2      הדרוש לקבלת משכנתה על ידי המשיב; ופיצויים מוסכמים בסך של 10,000 ₪.  
3  
4      3. המשיב שילם למערער במסגרת ההסכם הראשון סך של 310,000 ₪ (מתוך התמורה המוסכמת  
5      של 500,000 ₪), ורשם הערת אזהרה לטובתו על חלקה 56.  
6  
7      4. ביום **21.1.2011** התקשרו הצדדים בהסכם נוסף שבו התחייב המשיב לשלם את היתרה בפועל  
8      בסך של 190,000 ₪, וכן קנס בגין הפרת ההסכם הראשון בסך של 10,000 ₪, ובסה"כ 200,000  
9      ₪ אשר ישולמו עד ליום 15.3.2011 (להלן: "**ההסכם השני**"). עוד סוכם בהסכם השני כי המשיב  
10      יחתום על הסכמה לביטול הערת האזהרה, וכן על טופס ביטול הערת האזהרה, אשר יופקדו בידי  
11      הנאמנות של עו"ד סלים וקים ככל שהעסקה תבוטל; המערער יחתום על טופס/בקשה לצורך  
12      קבלת משכנתה על ידי המשיב, שתועבר ישירות למערער; ככל שלא שולמה התמורה במועד,  
13      היינו: עד ליום 15.3.2011, בטל ההסכם הראשון, והעסקה נשוא ההסכם הראשון בטלה  
14      מעיקרה; ביטול הערת האזהרה והדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, ייעשו לאחר הפקדת הכספים  
15      בידי המערער; אי תשלום התמורה במועד תזכה את המערער בפיצויים מוסכמים בסך של 40,000  
16      ₪, אשר המערער רשאי לקזזם מהתמורה שתופקד בידי עו"ד סלים וקים.  
17  
18      5. המשיב שילם את הסך של 10,000 ₪ בגין הפרת ההסכם, וכן סך של 40,000 ₪ בשיקים פרוסים,  
19      ונותר חייב סך של 150,000 ₪.  
20  
21      6. ביום 17.3.2011 הודיע עו"ד סלים וקים למשיב כי הואיל ולא שילם למערער את הסך של 200,000  
22      ₪, מבוטל ההסכם הראשון, וכן עם הפקדת הסך של 270,000 ₪ בידי הנאמנות של עו"ד וקים,  
23      יוגשו מסמכי ביטול העסקה והערת האזהרה שנרשמה לטובת המשיב, למשרד מיסוי מקרקעין  
24      וללשכת רישום המקרקעין בהתאם להסכם השני.  
25  
26      7. ביום **27.3.2011** נפגשו הצדדים אצל עו"ד סלים וקים, וסוכם על הסדר נוסף, שלפיו תעמוד  
27      היתרה ע"ס של 200,000 ₪ שמתוכו סך של 50,000 ₪ ישולמו בשיקים, בעוד שתחת תשלום  
28      היתרה בסך של 150,000 ₪, יעביר המשיב למערער שטח של 2,000 מ"ר מתוך חלקה ....., גוש ....  
29      (להלן: "**המגרש**") שבבעלות ובחזקת אביו המנוח של המשיב, (טרם בוצע רישום בטאבו) (להלן:  
30      "**ההסכם השלישי**"). זאת, מכוח פסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק  
31      הסדר 367/פ' ביום **27.6.1980**, לפיו שטח שגודלו 17.730 דונם בין חלקות ....., גוש .... (להלן:



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני :

1 "חלקה ....") יירשם ע"ש המנוח, אביו של המערער וסבו של המשיב (להלן: "המנוח נ"י" ו-  
2 "פסה"ד בתיק ההסדר" בהתאמה).

3  
4 ההסכם השלישי אמנם לא נחתם, ואולם אין חולק כי הוא משקף את הסכמת הצדדים. בסעיף  
5 9 להסכם השלישי, הוסכם כי אם יתברר שקיימת מניעה כלשהי להעברת הזכויות במגרש,  
6 מסיבות שאינן תלויות במערער, ייחשב העניין כאילו יתרת התמורה לא שולמה, ולמערער תקום  
7 הזכות לבטל את ההסכם הראשון.  
8

9 8. ביום 14.4.2011 חתמו המנוח נ' ובנו, המערער, על הסכם מתנה, לפיו מקבל המערער מאביו את  
10 הזכויות בחלקה .... (להלן: "ההסכם הרביעי").  
11

12 9. ביום 19.6.2013 שלחה לשכת הסדר המקרקעין מכתב לפיו, התרשים שהומצא ללשכת ההסדר,  
13 האמור להצביע על המיקום המדויק של השטח בגודל 17.730 דונם בין חלקות .... ו- .... אשר  
14 אמור להירשם ע"ש המנוח נ' בהתאם לפסה"ד בתיק ההסדר, אינו חתום ומאושר על ידי בית  
15 משפט. עוד צוין במכתב כי בחלקות .... ו- .... חלו שינויים ברישום, והרישום כיום אינו תואם  
16 את לוח הזכויות.  
17

18 10. ביום 9.8.2013 הודיע עו"ד סלים וקים למשיב כי זכויות המנוח נ' בחלקה .... אינן ניתנות לרישום  
19 "מסיבות שאינן קשורות במרשי, אם כי, בקשיים טכניים בביצוע פסה"ד בתיק ההסדר, ולכן  
20 על המשיב לשלם למערער "את יתרת סכום התמורה המוסכמת" בסך של 150,000 ₪ בתוך עשרה  
21 ימים, ואילו המערער "יוותר על השטח של שני דונם" בחלקה ..... אין חולק כי סכום זה לא שולם,  
22 לא תוך המועד שנקצב ולא בכלל.  
23

24 11. בימים 13.7.2014 ו- 18.1.2015 שלחו המשיב ובא-כוחו, עו"ד ראיד מחול, למערער, בקשה לפינוי  
25 וסילוק יד מן הדירה הבנויה על חלקה .....  
26

27 12. בחודש 2/2015 הגיש המשיב לבית משפט השלום בעכו תביעה לסילוק יד של המערער מהדירה  
28 הבנויה על חלקה ....., לדמי שימוש ראויים ולפיצויים בסך כולל של 155,000 ₪ (ת"א 19506-02-15  
29 ; להלן: "ההליך בעכו"). ביום 4.5.16 הודיע ב"כ המשיב כי המשיב מוכן לשלם למערער סך  
30 של 150,000 ₪ באופן מיידי. אולם, המערער דחה את ההצעה בטענה כי אינה הגיונית.  
31



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

13. התביעה מושא הערעור הוגשה במקור ביום 24.7.16 לבית המשפט המחוזי בחיפה, שם עתר המערער להצהיר על בטלות ההסכם הראשון, וכן כל ההסכמים שלאחריו שנחתמו בין הצדדים, בשל הפרתם על ידי המשיב ששילם למערער במסגרת ההסכמים סך של 310,000 ₪ במקום סך של 500,000 ₪. כמו כן, עתר המערער לבטל הערת אזהרה שרשם המשיב על חלקה 56 כנגד הפקדת סך של 270,000 ₪ על ידי המערער אצל עו"ד סלים וקים. כמו כן, עתר המערער לחייב את המשיב לשלם למערער סך של 140,000 ₪ המורכב מפיצוי מוסכם בסך של 40,000 ₪, בהתאם להסכם השני, ומסך של 100,000 ₪ בגין הוצאות ועוגמת נפש.

14. ביום 2.8.2016 נמחק הסעד הכספי הכלול בתביעה, בשל היעדר סמכות עניינית של בית המשפט המחוזי לאור שווי הסעד.

15. ביום 14.3.17 הגיש המשיב כתב הגנה. נטען כי המערער תפס חזקה בחלקה .... והוא אף מנסה למכור את החלק בחלקה .... שקיבל במסגרת ההסכמים.

16. ביוזמת בית המשפט המחוזי, וחרף התנגדות המערער, הועבר התיק מבית המשפט המחוזי לבית המשפט השלום ביום 13.6.17.

17. ביום 2.7.17 נקבע בבית משפט קמא כי בשלב זה, תידון רק התביעה ההצהרתית.

### טענות הצדדים לפני בית משפט קמא:

#### טענות המערער בסיכומיו:

18. המערער טען בסיכומיו לבית משפט קמא את תמצית הטענות הבאות:

א. מאז חתימת ההסכם הרביעי בין המערער לאביו מיום 14.04.2011, לפיו העביר המנוח נ' את זכויותיו בחלקה .... למערער, במקום תשלום סך של 150,000 ₪ מהמשיב למערער, חלפו למעלה מחמש שנים, והזכויות של המנוח נ' בחלקה .... טרם נרשמו.

ב. במהלך הניסיונות לרשום את זכויותיו של המנוח נ' בחלקה ....., נודע למערער כי זכויות אביו לפי פסה"ד בתיק ההסדר, אינן ניתנות לרישום בשל ריבוי עסקאות חליפין ופסקי דין באותה



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

1 חלקה. בדיקה מעמיקה העלתה כי חלק מאותם שני דונם בחלקה ...., הם למעשה אדמת  
2 מדינה אשר אליה פלש המנוח נ'.  
3 ג. בעוד עדותו של עו"ד סלים וקים הייתה אמינה ביותר, הרי שבעדויות המשיב והעדים מטעמו,  
4 נמצאו סתירות רבות. המערער ידע שהבעלות בחלקה .... אינה רשומה, אך אין להסיק מכך  
5 כי סוכם בין הצדדים שהמצב הרישומי בחלקה .... ייוותר כפי שהוא.  
6  
7 ד. אין כל כלל משפטי או היגיון המחייבים את המערער להסכים לקבל את הסך של 150,000 ₪  
8 מהמשיב (במקום העברת בעלות בחלקה ....) לאחר זמן כה רב ממועד משלוח מכתבו של עו"ד  
9 וקים. כמו כן, במשך השנים שעברו, עלו מחירי הקרקע, ולכן לא סביר לדרוש מהמערער  
10 להסתפק במחיר המקורי שהוא פחות ממחצית מהמחיר הנוהג כיום.

### טענות המשיב בסיכומיו:

11  
12  
13  
14 19. המשיב טען בסיכומיו את תמצית הטענות הבאות:  
15 א. המערער לא הפקיד אצל עו"ד וקים את הסכומים שקיבל מהמשיב על חשבון התמורה בגין  
16 רכישת הדירה.  
17 ב. התנהגות המערער שלא עשה כל פעולה על מנת לבטל את העסקה לאחר משלוח מכתבו של  
18 עו"ד וקים מיום 9.8.2013, מצביעה על זניחת זכותו של המערער להביא לביטול העסקה.  
19 אין לתת אמון בעדות המערער, ואף יש להתייחס בזהירות לעדותו של עו"ד וקים.  
20 ג. ההסכם השלישי, הלא חתום, ששני הצדדים העידו כי משקף הסכמה ביניהם, אינו מדבר  
21 על רישום זכויות בטאבו בחלקה .....,  
22 ד. המערער לא הוכיח מהן הנסיבות המונעות ממנו לקבל זכויות בחלקה .... כפי שהוסכם בין  
23 הצדדים. נהפוך הוא, קיימות ראיות בתיק כי המערער קיבל זכויות בחלקה זו.  
24 ה. המשיב עמד בתנאי ההסכם השלישי, הלא חתום. ככל שייקבע כי המשיב הפר את ההסכמים  
25 בין הצדדים, יש לדחות את התביעה. במכתבו של עו"ד וקים מיום 9.8.2013 אין אזכור של  
26 דבר ביטול ההסכם.  
27 ו. ההשהיה הממושכת בנקיטת הליכים מצד המערער בעקבות איחורי המשיב בביצוע חלקו  
28 בהסכמים, מלמדת כי המערער עצמו פסק מלראות בהפרות המשיב כהפרה יסודית, כפי  
29 שנטען במכתבו של עו"ד וקים מיום 17.3.2011.  
30 ז. בנסיבות העניין, יש לתת למשיב אפשרות לתקן את הפרת ההסכם על ידי תשלום הסך של  
31 150,000 ₪ בצירוף ריבית והצמדה. כמו כן, יש להורות על ביטול ההסכם הרביעי מיום



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

14.4.2011 בין המנוח למערער כך שהשטח של 2000 מ"ר מחלקה .... יוחזר למשיב ו/או לאביו.

### פסק דינו של בית משפט קמא:

20. בפסק דינו קבע בית משפט קמא כי:

א. יש להעדיף את גרסת המשיב, ולקבוע כי המערער תפס חזקה ב- 2,000 מ"ר מתוך חלקה .... מיד לאחר עריכת ההסכם השלישי. זאת, שעה שהמערער אינו חולק על כך בתצהירו.

ב. התנהלותו של המערער אשר ניסה למכור את חלקו בחלקה .... לצד ג', אינה התנהלות אופיינית למי שסבור כי ההסכם השלישי לא נכנס לתוקף בשל המחדל בדמות אי רישום הזכויות ע"ש המערער בטאבו.

ג. יש לקבל את גרסת המשיב, ולקבוע כי במהלך ניהול ההליך בעכו, הציע המשיב למערער מספר פעמים לקבל סך של 150,000 ₪ במקום השטח של 2 דונם בחלקה ...., והמערער דחה את כל ההצעות. זאת, לאור הנטען בסעיף 8 לתצהיר המשיב מיום 5.9.17, ובשים לב לתשובתו המעורפלת של המערער בעניין זה בחקירתו הנגדית, שאף טען בחקירתו שמועד ההצעה אינו משנה שכן לא היה מקבל את ההצעה בכל מקרה.

ד. גרסת המשיב גם נתמכת בעדותו של עו"ד ראאד מחול, אשר הסביר את חלוף 14 החודשים מאז הצעת בית משפט השלום בעכו לשקול להמיר את השטח בחלקה .... בתשלום כספי, עד משלוח מכתבו של עו"ד ראאד מחול למערער בעניין זה, בכך שהייתה "מיני הסכמה" בעניין זה בין ב"כ הצדדים. המערער בחר שלא להחליף ייצוג באופן שיאפשר לבא-כוחו בהליך בעכו להעיד לפני בית משפט קמא.

ה. גרסת המשיב אף נתמכת בעדותו של עו"ד סלים וקים לפיה, המשיב היה מוכן בשלבים מאוחרים לשלם סך של 150,000 ₪ במקום בקרקע בחלקה ...., אולם המערער לא הסכים כי המחירים השתנו, ומלכתחילה קיבל מחיר נמוך.

ו. המשמעות ההגיונית היחידה לסעיף 9 להסכם השלישי, היא קבלת עמדת המערער, לפיה קבלת הזכויות בחלקה .... משמעותה רישום הזכויות בטאבו ע"ש המערער. תוצאה זו הייתה מוטלת בספק במועד עריכת ההסכם השלישי, שכן באותה עת טרם נרשמו הזכויות ע"ש אביו של המשיב, מ', וכפי שהתברר בהמשך, אף טרם נרשמו ע"ש אביהם של מ' והמערער. לפיכך, קריאת ההסכם השלישי כמכלול (לרבות סעיף 5 להסכם שבו נכתב כי שטח של 2,000 מ"ר בחלקה .... הוא בבעלות ובחזקת אביו של המשיב, מ', אולם טרם בוצע רישום בטאבו), תומכת באופן ברור בעמדת המערער.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

- ז. **אי אפשר לייחס לצדדים כוונה סובייקטיבית משותפת בעת עריכת ההסכם השלישי לגבי מועד קיום החיוב של המשיב לפעול לרישום זכויות המערער באותם 2,000 מ"ר בחלקה** ..... אין מחלוקת כי ההסכם השלישי שותק בעניין זה, ואף אחד מהצדדים אינו טוען לקיומה של כוונה סובייקטיבית משותפת. כל העדים העידו כי במועד עריכת ההסכם השלישי, לא היה לאף אחד מושג מהם הסיכויים לרשום את הזכויות בחלקה .... ע"ש המערער, ומהו פרק הזמן שבו ניתן להשלים את הרישום. איש המקצוע אליו פנו שני הצדדים, עו"ד סלים וקים, הוא עו"ד ותיק ובעל מוניטין בתחום המקרקעין, אשר הסתפק בבדיקה שטחית של פסה"ד בתיק ההסדר לפיו, אביהם של המערער ומ', המנוח נ', זכאי להירשם כבעלים של זכויות בחלקה ..... למעשה, עו"ד וקים לא ראה עצמו כמי שאמור לבצע את אותה בדיקה. גם הצדדים עצמם לא טענו כי ביצעו בדיקה שעל בסיסה יכולים היו להגיע להערכה סובייקטיבית משותפת כמה זמן ייקח לרשום את הזכויות בחלקה .... ע"ש המערער. למעשה, הצדדים לא ידעו להעריך כמה זמן ייקח לרשום את הזכויות ע"ש אביו של המערער, שהוא הזכאי להירשם כבעלים בהתאם לפסה"ד בתיק ההסדר. גם למ', אביו של המשיב, לא הייתה כל ידיעה בעניין זה, שכן נכון לשנת 2011, לא ביצע כל פעולה כדי לרשום את הזכויות בחלקה .... ע"ש אביו, המנוח נ', בהתאם לפסה"ד בתיק ההסדר.
- ח. **בהעדר בחינה מוקדמת של תיק ההסדר ומצב הרישום של פסה"ד בתיק ההסדר, אין כל יסוד לקבוע באופן אובייקטיבי מהי ההערכה המקצועית האובייקטיבית בעניין פרק הזמן הסביר להשלמת הרישום.** מסקנה זו נתמכת בעדותו של עו"ד וקים, לפיה גם אם היה בודק, לא יכול היה לגלות במועד עריכת ההסכם השלישי את הקשיים ברישום פסה"ד בתיק ההסדר.
- ט. **אין כל בסיס המאפשר להשלים את החוזה בעניין מועד רישום הזכויות ע"ש המערער בחלקה .... על פי כללי השלמה הרגילים הקבועים בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973,** דהיינו: לפי "הנוהג הקיים בין הצדדים ובהעדר נוהג כזה לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג". לפיכך, יש לבחון קיומם של התנאים המנויים בסעיף 41 לחוק החוזים, לפיו: "חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה, במועד עליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש": התנאי הראשון לא התקיים שעה שלא עלה בידי המערער להוכיח כי השלמת הרישום לא בוצעה בתוך פרק זמן סביר. הוכח כי פעולות להשלמת הרישום החלו להתבצע סמוך לאחר עריכת ההסכם השלישי, במסגרת ההסכם הרביעי, והן נמשכות למעשה עד היום. לא התקיים גם התנאי השני לפיו, חלף המועד שבו נדרש המשיב להשלים את רישום הזכויות בחלקה .... ע"ש המערער. זאת, שעה שעד הגשת התביעה בחודש 7/2016, לא הודיע המערער למשיב על ביטול החוזה בשל אי קיום התנאי בדבר רישום הזכויות בחלקה .... ע"ש המערער. נהפוך הוא, המערער החזיק בדירה כקלף מיקוח עד להשלמת קיום התחייבויות המשיב כלפיו לפי שרשרת ההסכמים. למעשה,



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

הכרונולוגיה של התביעות בין הצדדים מלמדת כי התביעה שלפנינו היא תגובת המערער להליך בעכו, דהיינו: מעשי המערער הוכיחו כי מבחינתו אפשר היה להמשיך במצב הקיים שבו הוא מחזיק את הדירה שמכר למשיב, כבת ערובה עד לקיום התחייבות המשיב לרשום ע"ש המערער את הקרקע בחלקה .....

י. **בהגשת התביעה, המערער לא עשה שימוש בתום לב בזכותו לבטל את שרשרת ההסכמים בין הצדדים בגין אי קיום התחייבות המשיב לרשום את חלקה .... ע"ש המערער:** המערער פעל בתום לב להגשמת המטרה החוזית כשהסכים למחול פעמיים על הפרות מצד המשיב בכל הנוגע למועד התשלום, כעולה מההסכמים השני והשלישי. אולם, לאחר כריתת ההסכם הרביעי, לא היה מוכן עוד המערער להתחשב במצוקות אחיינו. ההליך בעכו סיפק לשני הצדדים הזדמנות לחזור לדרך הפרשה ולהמיר את הקרקע בחלקה .... בתשלום של 150,000 ₪, אך הזדמנות זו לא נוצלה. חוסר הנכונות של המערער לפעול בהתאם להצעת פשרה שנתן בא-כוחו, ומבוססת על לשון ההסכם השלישי, אינה מתיישבת עם חובת תום הלב המוטלת על מי שטוען לזכותו לבטל חוזה בשל הפרתו, ובייחוד כשאין מדובר בשני צדדים זרים לחוזה מסחרי, אלא בדוד ובאחיין. כך בפרט, כאשר לכל אורך השנים, המשיך המערער להחזיק בדירה שרכש ממנו המשיב בהסכם הראשון, על אף שהמשיב שילם לו את החלק הארי של התמורה והגיש תביעה לסילוק ידו ממנה.

יא. **לפיכך, יש לדחות את התביעה.** המשיב יוכל להשלים את העסקה על ידי תשלום הסך של 150,000 ₪ למערער, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 19.8.13 (המועד שבו נדרש המשיב לשלם סכום זה, בהתאם למכתבו של עו"ד וקים מיום 9.8.13) ועד ליום התשלום המלא בפועל, בתוך 90 יום ממועד פסק הדין. ככל שסכום זה ישולם במועד שנקבע, תבוטל התחייבות המשיב להעביר למערער 2,000 מ"ר בחלקה ....., והמערער יידרש לסלק ידו מהשטח הנ"ל. ככל שסכום זה לא ישולם, יהיה על המשיב לפעול בשקידה סבירה על מנת להשלים את רישום הזכויות בחלקה .... ע"ש המערער, ולשאת בכל העלויות של ביצוע הרישום. אין צו להוצאות לחובת המערער נוכח תרומת המשיב להשתלשלות העניינים והמסקנה המאפשרת למשיב להשלים את העסקה בתשלום הסך של 150,000 ₪ (משוערך) למערער.

### טענות המערער:

21. להלן טענותיו של המערער בערעור ובעיקרי הטיעון מטעמו:

א. **הערעור נסב על התוצאה המשפטית השגויה אשר אליה הגיע בית משפט קמא** (אשר העברת התיק אליו מביהמ"ש המחוזי היא שגיאה בפני עצמה), **ולא על קביעות עובדתיות.** התוצאה





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

1 היא נזק בלתי הפיך למערער שלא יקבל את מלוא התמורה בגין הדירה שמכר לפני עשור, אף  
2 על פי שהתמורה הייתה אמורה להתקבל בתוך 45 יום. מנגד, המשיב לא ישלם את מלוא  
3 התמורה ובמועד, ויהא חייב למערער כ- 40% מהתמורה. המרת תשלום הסך של 150,000 ₪  
4 (הגם שהיתרה בפועל גבוהה יותר בשל שערך ופיצויים מוסכמים), לרישום הזכויות במגרש  
5 של שני דונם מחלקה .... בהתאם לפסה"ד בתיק ההסדר, בלתי ישימה ובלתי ריאלית ללא  
6 החלטה בעניין זהות משלם המיסים הכרוכים בהעברת השטח. דרישת המערער שהמגרש  
7 יירשם בטאבו על שמו ושלא יישא בכל עלות, היא חוקית מכיוון שיתרת התמורה שנותרה  
8 לעת עריכת ההסכם השלישי, הייתה 150,000 ₪ נטו (נומינאלי).

9 **ב. פסק דינו של בית משפט קמא בלתי הגיוני ואינו מהווה פתרון לסכסוך בין הצדדים, אלא**  
10 **רק סרבול והעמיק את הסכסוך**, שעה שעילת התביעה היא ביטול הסכם מכר והחזרת הכספים  
11 שנתקבלו בניכוי הפיצויים המוסכמים והחזרתם למשיב תוך ביטול הערת האזהרה, כאשר  
12 המערער מסכים להחזרת הכספים בתוך תקופה קצובה. בית המשפט איפשר למשיב לצאת  
13 נשכר פעמיים: פעם אחת, עת חרג מסמכותו; ובפעם השנייה, עת החליט וקבע סעדים שלא  
14 נדרשו בכתב התביעה.

15 **ג. הכרעת בית משפט קמא נוגדת את כל החומר הראייתי, והיא מנוגדת להלכות פסוקות. רק**  
16 **המשיב הוא זה שהפר את כל ההסכמים. המשיב מעולם לא הפקיד, בנאמנות או אצל עו"ד,**  
17 **את הסך של 150,000 ₪ אשר בא-כוחו הודיע ביום 4.5.2016 על נכונות מצד המשיב לשלם.**  
18 **שגה בית משפט קמא כאשר קבע כי אף אחד מהצדדים אינו טוען לקיומה של כוונה**  
19 **סובייקטיבית משותפת.** המערער נאלץ כל פעם להאריך את המועד האחרון לתשלום, אולם  
20 המשיב לא עמד בהוראות ההסכמים. אביו של המשיב, מ', הוא זה שפנה למערער כדי שיקבל  
21 את המגרש בהתאם לפסה"ד בתיק ההסדר. אולם, גם אם היה מתכוון המערער לקבל את  
22 המגרש, הרי שהמערער לא יכול היה למכרו לצד ג' שעה שלא ניתן לרשום את המגרש על שמו.

23 **ד. שגה בית משפט קמא שעה שלא קבע מסמרות בסוגית בטלות או ביטול העסקה.** בית משפט  
24 קמא לא קבע כי לא ניתן לבטל את העסקה לאור הפרתה, ולכן למעשה, ביטול העסקה (אף  
25 רטרואקטיבית) אפשרי באמצעות הודעת ביטול (גם אם היה נקבע שההודעה לא ניתנה בזמן  
26 סביר), תוך החזרת כספים לקונה בניכויים המחייבים (פיצויים וכיו"ב).

27 **ה. שגה בית משפט קמא בקבעו בסעיף 26 לפסק דינו כי במישור העובדתי, חלוקים הצדדים**  
28 **בשתי סוגיות מרכזיות** [הראשונה, האם המערער תפס חזקה במגרש; והשנייה, מתי המשיב  
29 הודיע לראשונה למערער על נכונותו לשלם סך של 150,000 ₪ במקום שני דונם בחלקה ....].  
30 **והחל לבדקן, ובכך נזרה חול בעיניו. אין תועלת לפירוש ההגדרה של "קבלת זכויות"** בחלוף  
31 עשור הואיל והמערער אינו מסכים עוד להצעה שהייתה תקפה לזמן קצר החל מיום עריכת  
32 ההסכם השלישי.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

- 1 **ו. שגה בית משפט קמא כאשר החל לדון מתי על המשיב לפעול לרישום הזכויות במגרש ע"ש**  
2 **המערער, ובקבעו כי אף אחד מהצדדים לא ידע מתי פסה"ד בתיק ההסדר יירשם.** מועד  
3 **קיום החיוב אמור להיות מידי.** המערער ציין בתביעתו כי רישום פסה"ד בתיק ההסדר יבוצע  
4 **בתוך שבועיים, ולכל היותר, חודשיים ממועד ההסכם השלישי, וכן לא ניתן לפרש כי עיכוב**  
5 **של 10 שנים הוא זמן סביר.** פסה"ד בתיק ההסדר אינו בר יישום הואיל ולא נרשם משך 40  
6 **שנה ולא צפוי שיירשם ע"ש המנוח נ' בשל עסקאות נוגדות, כך שהזכויות בחלקה ....** לא נרשמו  
7 **ולא יירשמו ע"ש המערער; מה גם שבפסק הדין קמא צוין כי בדיקה מעמיקה העלתה שחלק**  
8 **מאותם שני דונם בחלקה .... הם בעצם אדמת מדינה אליה פלש אביו של המשיב.** מכיוון  
9 **שעסקה שלא הסתיימה ברישום, אינה אלא התחייבות לעשות עסקה, הרי שיש לקבוע**  
10 **שהמשיב לא עמד בהתחייבויותיו.**  
11 **ז. שגה בית המשפט קמא בקבעו כי מאחר שאין הערכה סובייקטיבית למועד הרישום, הרי**  
12 **שיש לעבור להערכה אובייקטיבית.** אין צורך כלל בבחינה זו שעה שהמערער גורס, כאמור,  
13 **כי הרישום צריך להתבצע תוך שבועיים, ולכל היותר, חודשיים.**  
14 **ח. שגה בית משפט קמא בקבעו כי המשיב פעל לביצוע הרישום בחלקה .... מיד לאחר עריכת**  
15 **ההסכם השלישי בתום לב ובשקיזה ראויה, וכי למעשה, נוצרו קשיים חריגים שלא היה ניתן**  
16 **לצפותם מראש.**  
17 **ט. שגה בית משפט קמא בקבעו כי המערער פעל שלא בתום לב כאשר השתמש בזכותו לבטל**  
18 **את שרשרת ההסכמים בין הצדדים בגין אי קיום התחייבות של המשיב לרשום את המגרש**  
19 **ע"ש המערער.** על בית משפט קמא היה לשאול את עצמו מה היה מצופה מאדם שמכר את  
20 **דירת המגורים האחת והיחידה שלו על מנת לממש זכויותיו, אך חלומותיו לא התממשו בשל**  
21 **אי קבלת מלוא התמורה.**  
22 **י. לפיכך, יש לקבל את הערעור ולקבל את כל הסעדים שנדרשו בפני בית משפט קמא, וכן לחייב**  
23 **את המשיב לשאת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ בגין ההליך בבית משפט קמא ובגין**  
24 **הגשת הערעור.**  
25

### טענות המשיב:

- 26  
27 **22. להלן טענותיו של המשיב בעיקרי הטיעון מטעמו:**  
28 **א. המשיב לא שילם למערער את הסכום שנקבע בפסק הדין קמא הואיל וקיימת התקדמות**  
29 **ממשית לסיום ההליך המשפטי שמנהלים עזבון המנוח נ' ויורשיו נגד רמ"י ואח', בעניין**  
30 **הבעלות על החלקות 46 ו- .... [ת"א (מחוזי חי') 66827-03-16].**



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני :

ב. לא נפלה שום טעות בפסק דינו של בית משפט קמא המצדיקה את התערבות ערכאת

הערעור. המערער לא הצליח להפריך ולו מסקנה משפטית אחת בפסק הדין קמא. המערער

מלין על העברת התובענה לבית משפט קמא מביהמ"ש המחוזי, אך המערער לא נקט בכל

הליך משפטי לתקיפתה, ובעיקרי הטיעון פירט את הסעדים שתבע. המערער טען טענות

כלליות ובעלמא, ללא כל תימוכין או בסיס משפטי, בנוגע לכך שהמשיב הוא המפר, וכי בית

המשפט חטא פעמיים : הן עת חרג מסמכותו, והן בקבעו סעדים שלא נדרשו בכתב התביעה.

המערער לא הצביע או ניתח את העובדות שבית משפט קמא הסיק מהן את התוצאה

המשפטית המוטעית לכאורה, ולא הוכיח כי ניתן להסתמך על הפסיקה שהזכיר המערער

בעיקרי הטיעון שבה הנסיבות שונות מן הנסיבות שבענייננו. פסק דינו של בית משפט קמא

ברור וחד (דחיית התביעה וקביעת הדרך לתשלום התמורה), ומסיים את הסכסוך בין הצדדים

בניגוד לטענות המערער.

ג. המערער מתעלם בעיקרי הטיעון מן ההסכם הרביעי שבגדרו הציע לו המשיב להמיר את

המגרש בתשלום סך של 150,000 ₪, אך מודה שגם היום הוא מסרב לקבל את הסכום המקורי

או כל חלופה אחרת.

ד. לטענת המערער כי בית משפט קמא שגה בקבעו שהמערער פעל שלא בתום לב, אין בסיס.

המערער מתנהג בחוסר תום לב, הן בהסתירו כי הוא בעל אינטרס כפול : מחד גיסא, המערער

מעוניין שפעולת הרישום תבוצע כך שלבסוף המגרש יירשם על שמו כיורש ללא תשלום הוצאה

כלשהי מצדו, ומאידך גיסא, התחייב כלפי צד ג' להם מכר כבר את חלקו בירושה ; והן בניסיונו

להעלים מעיני בית המשפט את עובדת הימנעותו מביטול ההסכם השלישי בפועל, פרט

להודעתו הלקונית של עו"ד וקים מיום 9.8.2013. המערער לא נקט כל פעולה המעידה על

כוונתו לבטל את ההסכם עד הגשת התביעה. עד חודש 07/2016 המערער לא הודיע למשיב על

ביטול ההסכם, ולא שלח אפילו התראה לפני ביטול. המערער אמנם טען כי בשל אי קיום

ההסכם השלישי, רישום 2,000 מ"ר מחלקה .... על שמו, הוא הגיש את התובענה, אך לא

הזכיר בכוונה כי הוא מחזיק במגרש וניסה למכרו, כפי שצוין בפסק הדין קמא, ואף סירב

לקבל את הסך של 150,000 ₪.

ה. לטענת המערער כי בית משפט קמא שגה עת התחיל לדון מתי על המשיב לפעול בחלופה 9

שנים, אין כל בסיס. מן המפורסמות הוא שבדיקת כוונות הצדדים תיבחן ביום כריתת

החוזה.

ו. לפיכך, יש לדחות הערעור במלואו, ולחייב את המערער בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד בסך

של 20,000 ₪ בצירוף מע"מ.

השתלשלות ההליך לפנינו :



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

23. בדיון שהתקיים בבית משפט זה ביום 15.2.21, ולאחר שנשמעו טענות ב"כ הצדדים, מונה, בהסכמת ב"כ הצדדים, שמאי המקרקעין, ראמי גרזוני, על מנת להעריך את הזכויות בחלקה 56, כאשר הובהר לצדדים כי אין בהזמנת חוות הדעת ובקבלתה כדי לחייב איש מהם או את בית המשפט, והיא נועדה להציג בפני הצדדים ובפני בית המשפט נתונים מלאים ונוספים שייתכן שהם רלוונטיים לצורך הכרעה בערעור. בחוות דעתו מיום 30.6.2021 העריך השמאי את שווי חלקה .... והבנו עליה (כולל פיתוח בתחום החלקה והחצר, ולא כולל עלויות הכשרת הבניה והנפקת היתר בניה), נכון ליום עריכת חוות הדעת, בסך של 461,000 ₪.

24. ביום 5.7.2021 הגיש המערער בקשה לצרף את חוות הדעת של שמאית מטעמו, ורדה הראל, מיום 14.1.2010, לפיה שווי חלקה .... עומד ע"ס של 685,000 ₪ (בהערכת השווי נלקחו בחשבון מיקום החלקה, אפשרויות הבניה הנוספות, וכן הפוטנציאל הגלום בקרקע לשימוש מסחרי, מגרשים ומגורים); וכן לצרף הסכם מכר מותנה מיום 1.7.2021 בין המערער לעו"ד חסן גדבאן שלפיו, הועמד שווי הדירה ע"ס של 1,200,000 ₪. חוות הדעת אינן מהוות חלק מן הראיות שהונחו בפני בית המשפט קמא, ולא אתחשב בהן בהכרעתי.

25. בדיון מיום 5.7.2021 טענו ב"כ הצדדים לפנינו, ולאחר שלא הצלחנו להביאם להסכמות, חזרו ב"כ הצדדים על עיקרי הטענות, והתיק נדחה למתן פסק דין.

### דיון והכרעה:

26. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בערעור ובעיקרי הטענות, וכן בדיון שהתקיים בפנינו ביום 5.7.2021, אציע לחבריי להותיר את קביעת בית משפט קמא, לפיה תידחה התביעה ללא צו להוצאות, על כנה, ולבטל את יתר הסעדים שניתנו על ידי בית משפט קמא בסעיף 40 לפסק דינו.

27. אני סבורה כי אין להתערב, לא בקביעת בית משפט קמא, לפיה טרם חלף המועד הסביר, כמשמעו בסעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**"), לביצוע חיוביו של המשיב לרישום המגרש ע"ש המערער, ואף לא בקביעת בית משפט קמא כי לא התקיים בעניינינו התנאי השני שבסעיף 41 לחוק החוזים לפיו, "הגיע המועד עליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש".

28. מנגד, אני סבורה כי שגה בית משפט קמא, עת נתן למערער סעד כספי, שעניינו קבלת השלמת התמורה החוזית, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, סעד שלא נתבקש על ידי המערער, שהמערער מתנגד לו בתוקף, ואף לא הייתה הצדקה לתתו בנסיבות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

29. בית משפט קמא קבע כי את הוראת סעיף 9 להסכם השלישי, יש לפרש באופן שהוטלה על המשיב חובה לבצע את רישום המגרש המהווה חלק מחלקה ...., בגוש .... ע"ש המשיב. עוד קבע בית משפט קמא כי לאור הראיות שהונחו לפניו, לא התגבשה כוונה סובייקטיבית משותפת באשר למועד קיום החיוב של רישום המגרש ע"ש המערער. לא מצאתי עילה או הצדקה להתערבות בקביעות עובדתיות אלו, הנתועות בחומר הראיות שהיה מונח בפני בית משפט קמא, ואין צורך להזכיר את ההלכה המושרשת לפיה, אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערבת בממצאים עובדתיים של הערכאה המבררת. לא מצאתי פגם גם בקביעתו של בית משפט קמא כי התשתית הראייתית שהונחה בפניו אינה מאפשרת לו להשלים את החסר שבהסכם השלישי, לעניין מועד הרישום, בכלים אובייקטיביים או בהתאם לכללי ההשלמה הקבועים בחוק החוזים.
30. בית משפט קמא מצא כי אף על פי שחלפו תשע שנים מאז כריתת ההסכם השלישי, הרי שלא חלף המועד הסביר לביצוע הרישום, וקביעתו זו היא, להשקפתי, הסוגייה המרכזית הטעונה בחינה במסגרת ערעור זה.
31. סעיף 41 לחוק החוזים קובע כי: "חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה, במועד שעליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש".
32. בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי מנגנון "הזמן הסביר" הקבוע בסעיף 41 לחוק החוזים, משמש כמנגנון ברירת מחדל או מנגנון השלמה למקרים בהם צדדים הסכימו על חיוב, אך לא ציינו מועד לקיומו [ע"א 3807/12 מרכז העיר אשדוד ק.א בע"מ נ' שמעון (נבו) 22.1.2015] (להלן: "עניין שמעון"). בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי המענה לשאלה מהו "זמן סביר" לקיום חיוב שלא נקבע בחוזה מועד לקיומו, משתנה ממקרה למקרה בהתאם לנסיבותיו. יתכן, למשל, שבמקרה אחד ייקבע שפרק זמן של מספר שנים הינו סביר, ואילו בנסיבותיו של מקרה אחר, ייקבע שפרק זמן של מספר חודשים אינו סביר, והכל בהתאם לנסיבות כל מקרה ומקרה.
33. עוד הטעימה הפסיקה כי את המונח "זמן סביר" יש לפרש בהתאם לנסיבותיו של החוזה הנדון ובהתאם לטיב ההתחייבויות הנדונות. במסגרת זו, יש לשקול גם התפתחויות המתרחשות לאחר חתימת החוזה [ע"א 3523/15 מפעלי תרנ"א מלונאות ונופש נ' רשות מקרקעי ישראל (נבו) 19.3.2017]; ע"א 192/80 גדנסקי נ' "מוגשם" חברה למפעלי בנין בע"מ, פ"ד לו(3) 533, 538 (1982)].
34. ניתן לאמוד את משך הזמן הסביר גם לפי האופן שבו התייחס הצד המקיים לעובדה שהצד המפר לא קיים את חיוביו, וכן יש להתחשב במאמצים שהשקיע הצד שכנגדו נטענת ההפרה, ואם פעל בתום לב ובשקידה ראוייה לביצוע חיובו [עניין שמעון; ע"א 1168/99 נסאר נ' נסאר, פ"ד נד(4) 185, 190 (2000)].



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

35. בהתייחס לתנאי השני שבסעיף 41 לחוק החוזים, נקבע בענין רונן [ע"א 3940/94 שמואל רונן חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ, פ"ד נב(1) 210, 221 (1998) כי:

"הודעה של נושה על המועד הנדרש לקיום חיוב שלא נקבע מועד לקיומו, כאמור בסעיף 41 לחוק החוזים, חייבת להיות ברורה (השוו ע"א 431/82 חסיד נ' פרזות, חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ בעמ' 460). אמנם הודעה על פי סעיף 41 אינה חייבת להיות בכתב אך על הנושה להעמיד את החיוב מפורשות על המועד שבו דורש הוא שהחיוב יקויים כדי שיהיה ברור כי הימנעות מקיום החיוב החל ממועד זה תיחשב הפרה. בהירות זו נדרשת בהתחשב בכך שקביעת המועד לקיום החיוב בסמכותו הבלעדית של הנושה (בכפוף לחובה לקבעו תוך זמן סביר מכריתת החוזה)". (ההדגשה אינה במקור, ע"א)

36. במקרה שלפנינו, לא מצאתי עילה להתערבות בקביעת בית משפט קמא, לפיה במועד מתן פסק דינו, טרם חלף המועד הסביר לביצוע הרישום של הזכויות במגרש ע"ש המערער. כן מקובלת עליי קביעת בית משפט קמא כי המערער לא פעל כמצוות סעיף 41 לחוק החוזים למשלוח הודעה למשיב באשר לזמן הסביר שבו על המשיב לקיים את חובת הרישום, זמן סביר מראש.

37. בהתייחס לזמן הסביר לביצוע הרישום: בעת כריתת ההסכם השלישי, ידע המשיב, כפי שקבע בית משפט קמא בפסק דינו, כי המגרש אינו רשום בטאבו. הצדדים יכולים היו לצפות את האפשרות כי הליך הרישום יימשך זמן רב, ואף ציינו במפורש את האפשרות שתקום מניעה שתמנע את השלמת הרישום על ידי המערער, כעולה מסעיף 9 להסכם הלא חתום, אשר משקף את הסכמת הצדדים, שבו נקבע כי: "במידה ויתברר כי קיימת מניעה כלשהי לקבלת הזכויות בחלקה ע"י צד (א), בנסיבות שאינן תלויות בו, יחשב הענין כאילו יתרת התמורה לא שולמה, ולצד (א) תקום הזכות לבטל את ההסכם המקורי".

38. מקביעות בית משפט קמא, שאין להתערב בהן, עולה כי המשיב פעל לביצוע הרישום בתום לב ובסקידה ראוייה:

"במקרה שלפני הוכח כי פעולות השלמת הרישום החלו להתבצע סמוך לאחר כריתת ההסכם השלישי, במסגרת ההסכם הרביעי. פעולות אלו נמשכו באמצעות עו"ד שרבל ג'רייס והן נמשכות למעשה עד היום במסגרת תביעה שהוגשה בעניין זה לבית המשפט המחוזי. גם עו"ד סלים ניסה לסייע בהשלמת הרישום אך ללא הצלחה. לכן, לא אוכל לומר כי עלה בידי התובע להוכיח כי השלמת הרישום לא בוצעה תוך פרק זמן סביר, למרות שחלפו תשע שנים מאז כריתת ההסכם השלישי ועד היום והרישום טרם הושלם".

39. עוד יש לציין בהקשר זה, את קביעת בית משפט קמא, שלמערער לא נגרם נזק בשל אי ביצוע הרישום, שהרי כבר תפס את החזקה במגרש, וכי אלמלא ביקש למכור את הזכויות במגרש לצדדים שלישיים, לא היה ניזוק כלל בשל אי ביצוע הרישום.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

40. המערער לא שלח עובר להגשת תביעתו או בכלל, לא הודעה "זמן סביר מראש" באשר למועד בו יחלוף המועד הסביר לביצוע החיוב, ולא הודעה על ביטול ההסכם בשל חלוף המועד הסביר לביצוע החוזה.
41. כפי שציין בית משפט קמא בפסק דינו, עד הגשת התביעה, המערער כלל לא הודיע על ביטול החוזה בשל אי רישום הזכויות בחלקה .... על שמו, אלא "נהפוך הוא, התובע החזיק בדירה אותה מכר לנתבע בשנת 2010 כקלף מיקוח עד להשלמת קיום התחייבויות הנתבע כלפיו לפי שרשרת ההסכמים".
42. התביעה שבפנינו הוגשה רק על רקע התביעה לסילוק יד שהגיש המשיב לבית משפט השלום בעכו. מכאן, שלפחות עד הגשת התביעה לבית משפט זה, לא סבר המערער כי חלף הזמן הסביר לביצוע רישום המגרש המהווה חלק מחלקה .... על שמו.
43. מהודעת המשיב שהוגשה לתיק זה ביום 4.7.2020, עולה כי קיים "סיכוי ממשי" לפיו, בתוך 60-90 יום, יירשם פסה"ד בתיק ההסדר באופן שיסלול את הדרך להשלמת הרישום ע"ש המערער.
44. מכל הטעמים דלעיל, אני קובעת כי אין להתערב בקביעת בית משפט קמא, לפיה לא חלף המועד הסביר לביצוע החיוב בעניין הרישום, וכי המערער שבפנינו, גם לא קיים את חובתו לפי סעיף 41 לחוק החוזים, להודיע למשיב מהו המועד שבו עליו לקיים את החיוב, בהודעה שתיתן "זמן סביר מראש".
45. אין בכוונתי, לקבוע במסגרת הכרעתי זו, מסמרות בשאלה, מהו המועד שבו יחלוף הזמן הסביר לביצוע הרישום. כפי שהובהר על ידי בית המשפט העליון, עניין זה תלוי גם בהתפתחויות, ובהתנהלות של הצד שעליו מוטלת החובה לבצע את החיוב. די לי, בשלב זה, בקביעתי כי אין להתערב בקביעת בית משפט קמא, לפיה נכון למועד פסק דינו, טרם חלף הזמן הסביר לביצוע הרישום.
46. מובן כי אין בפסק הדין כדי לגרוע מזכותו של המערער לשלוח למשיב הודעת ביטול חדשה, לכשיחלוף, לפי שיטתו, הזמן הסביר לביצוע הרישום, במועד שעליו יודיע המערער למשיב, זמן סביר מראש. בעת בחינה מחודשת של הודעת הביטול, ככל שתשלח, בעתיד, יהא על בית משפט קמא אף לבחון אם הפרת ההסכם לעניין הרישום מהווה הפרה יסודית אם לאו, על כל ההשלכות הנגזרות מכך;
47. יכולנו לסיים דיוננו זה כאן, אלמלא הסתפק בית משפט קמא בדחיית התביעה. אולם, לא כך נהג בית משפט קמא. בית משפט קמא הוסיף וקבע כי המשיב יוכל להשלים את העסקה כנגד תשלום





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני :

1 סך של 150,000 ₪, כפי שהציע ב"כ המשיב בסיכומיו בפני בית משפט קמא, בתוספת הפרשי  
2 הצמדה וריבית כחוק מיום 19.8.13 (המועד שבו נדרש המשיב לשלם סכום זה, בהתאם למכתבו  
3 של עו"ד סלים מיום 9.8.13) ועד ליום התשלום בפועל בתוך 90 יום. בית משפט קמא הורה כי אם  
4 התשלום יבוצע במועד שנקבע, תבוטל התחייבות המשיב להעביר את השטח החקלאי ע"ש  
5 המערער, ואם לא ישולם, יהא על המערער לפעול בשקידה ראוייה להשלמת רישום הזכויות במגרש  
6 המהווה חלק מחלקה .... ע"ש המשיב.

7 48. תוספת זו של בית משפט קמא אינה יכולה לעמוד: ראשית, בית משפט קמא היה כבול בסעדים  
8 שנתבקשו במסגרת התביעה. הסעד שנתבקש בכתב התביעה הוא ביטול ההסכם. משעה שדחה בית  
9 משפט קמא את התביעה לביטול ההסכם, לא רשאי היה ליתן סעד שכלל לא נתבקש בכתב  
10 התביעה, סעד שהמערער מתנגד לו בפה מלא. ודוק: התביעה היחידה שהיתה מונחת בפני בית  
11 משפט קמא היתה תביעתו של המערער. בפני בית משפט קמא לא הייתה מונחת תביעה שכנגד  
12 מטעם המשיב.

13 49. אכן, בפסיקת בית המשפט העליון נקבעו שלושה תנאים מצטברים אשר בהתקיימם עשוי בית  
14 המשפט לפסוק סעד, הגם שלא נתבקש באופן מפורש: התנאי הראשון הוא כי הצדק או הצורך  
15 ללבן את השאלות המהותיות שבמחלוקת, מחייבים את מתן הסעד; התנאי השני הינו כי מדובר  
16 בסעד הנובע באופן ישיר מן הסעד שנתבקש; והתנאי השלישי הוא כי נתבררו כל הראיות הדרושות  
17 להכרעה באשר לסעד הנדון כך שאין צורך בקיומה של התדיינות נוספת [ע"א 69/98 מחאג'נה נ'  
18 מאחג'נה, בפסקה 12 לפסק דינו של כב' השופט א' א' לוי (נבו 8.6.2005) וההפניות שם; ע"א  
19 8854/06 קורפו, עו"ד נ' סורוצקין (נבו 20.3.2008); ע"א 8570/09 חגולי נ' עיריית ראשון לציון (נבו  
20 15.3.2011); משה קשת הזכויות הדיוניות וסדר הדין במשפט האזרחי הלכה ומעשה כרך א' - 582  
21 581 (מהדורה ט"ו, לשכת עורכי הדין, תל-אביב, 2007); וכן: אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 70  
22 (מהדורה י', סיגא, תל-אביב, 2009)].

23 50. אין צורך לומר כי בענייננו, לא מתקיימים התנאים שנקבעו בפסיקה למתן סעד זה שלא התבקש.  
24 אין מדובר כלל בסעד הנובע ישירות מן הסעד שהתבקש. אדרבה, מדובר בסעד הפוך לסעד שבו  
25 מעוניין המערער. משמעות הסעד שניתן בתובענה היא שהמשיב קיבל את הסעד שבו חפץ, מבלי  
26 שטרם להגיש תביעה או תביעה שכנגד, ותוך שבית משפט קמא עורך לצדדים, באופן חד-צדדי,  
27 חוזה חדש שהמערער כלל אינו חפץ בו.

28 51. גם לגופו של עניין, לא היה זה נכון וצודק לאפשר למשיב להמיר את חובתו להעביר את הזכויות  
29 במגרש בתוך זמן סביר, בתשלום התמורה הכספית, אשר היה על המשיב לשלם לפני שנים רבות.





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

52. בסעיף 9 להסכם הלא חתום, אשר משקף את הסכמת הצדדים, נקבע כי: "במידה ויתברר כי קיימת מניעה כלשהי לקבלת הזכויות בחלקה ע"י צד (א), בנסיבות שאינן תלויות בו, יחשב הענין כאילו יתרת התמורה לא שולמה, ולצד (א) תקום הזכות לבטל את ההסכם המקורי. מכאן: שהצדדים גילו דעתם שבנסיבות בהן לא יעלה בידי המשיב לקיים את חיובו להשלמת הרישום, תרופתו של המערער תהא ביטול ההסכם, ולא מתן אפשרות נוספת למשיב, לשלם את התמורה, לאחר ההפרות הקודמות.
53. נכון הוא שעו"ד סלים במכתבו מיום 9.8.13, נתן למשיב את ההזדמנות לשלם בתוך 10 ימים את יתרת התמורה המוסכמת. ואולם, משעה שהמשיב לא ניצל הזדמנות פז זו שניתנה לו על ידי עו"ד סלים, לסלק את יתרת התמורה במועד שנקצב על ידי עו"ד סלים, אין לו להלין אלא על עצמו, ואין בכך להכשיר מתן הזדמנות נוספת, שנים ארוכות לאחר שהצעה זו לא נוצלה על ידי המשיב.
54. סירובו של המערער ליתן למשיב הזדמנות נוספת לשלם את יתרת הכספים בהליך שהתנהל בפני בית המשפט השלום בעכו, אינו מהווה חוסר תום לב בקיום החוזה, ואינו צריך לעמוד למערער לרועץ. מתן הזדמנות שלישית למשיב לחזור להסכמים הקודמים, אשר אותם הפר ברגל גסה, ולשלם את יתרת התמורה, גם אם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, היא בבחינת מתן 'פרס' למשיב על ההפרות החוזרות ונשנות של חובתו לתשלום יתרת התמורה.
55. המערער, זכאי לעמוד על זכותו לבטל את הסכם המכר אם לא תירשמנה הזכויות במגרש על שמו בתוך זמן סביר, במועד עליו יודיע למשיב, זמן סביר מראש, ובהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים בסעיף 9 להסכם השלישי, במקרה שבו לא יעלה בידי המשיב לרשום את הזכויות במגרש ע"ש המערער, ועמידה על זכות חוזית אינה מהווה חוסר תום לב.
56. בניגוד לקביעתו של בית משפט קמא, איני סבורה כי יש לייחס למערער חוסר תום לב עת הוא מסרב להמשיך ו- "להתחשב במצוקות אחיינו", ולהמיר את הזכויות בחלקה .... בתשלום הסך של 150,000 ₪, בפרט לאור סברתו, שאינה תלושה מן המציאות, לפיה שווי הממכר עלה באופן משמעותי במרוצת השנים, ולאור העובדה שהמשיב לא השכיל לנצל ההזדמנות שניתנה לו לפני שנים רבות, להמיר את הזכויות בחלקה .... ביתרת התמורה הכספית. זהו המקום להעיר כי אף שאיני מתערבת בקביעתו של בית משפט קמא, לפיה הוצע למערער במהלך ההליכים בבית המשפט השלום בעכו לקבל את השלמת התמורה, הרי שבפועל, לא פעל המשיב להפקדת הכספים לזכות המערער עד עצם היום הזה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

57. לפיכך, לו תישמע דעתי, החלטת בית משפט קמא, לפיה תידחה התביעה ללא צו להוצאות, תיוותר על כנה, ואולם יתר הוראותיו של בית משפט קמא בסעיף 40 לפסק דינו, תבוטלנה, ובכלל זה, קביעתו כי יש לאפשר למשיב להמיר את חובת הרישום של המגרש ע"ש המערער בהשלמת התמורה

הכספית, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. כן אציע לחבריי לחייב את המשיב בהוצאות הערעור בסך של 15,000 ₪.

עפרה אטיאס, שופטת

השופט ס' ג'יוסי [אב"ד]:

אני מסכים.

שאי גיוסי, שופט [אב"ד]



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 20-07-29914 ד. נ' ד.

תיק חיצוני:

השופט א. נאמן:

אני מסכים.

אריה נאמן, שופט

5  
6  
7  
8  
9  
10

הוחלט פה-אחד כאמור בפסקה 57 לפסק-דינה של השופטת ע. אטיאס.

המשיב ישלם לב"כ המערער, עבור המערער, הוצאות שכ"ט בסך 15,000 ₪.

מותר לפרסום לאחר מחיקת שמות הצדדים ופרטים מזהים.

ניתן היום, ב' אלול תשפ"א, 10 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

אריה נאמן, שופט

עפרה אטיאס, שופטת

סארי גיוסי, שופט [אב"ד]