



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

לפני כבוד השופטת עינת רביד

**מבקשים**

1. יורשי המנוחה לינדה אקסטין ז"ל  
 2. יעל יונה סאקסטין  
 3. מיכל קלימברג  
 4. אביעד ישראל סאקסטין  
 ע"י ב"כ עו"ד מאיר שריקי ועו"ד איתי הדר

נגד

**משיבים**

1. מרדכי זינגבוים  
 2. חוה זינגבוים  
 ע"י ב"כ עו"ד עמוס בנצור

3. בנק דיסקונט לישראל בע"מ – התביעה נמחקה

### פסק דין

1

2 המבקשים הגישו את התביעה הנדונה לקבוע כי הסכם מכר שנחתם ביום 24.4.2012 (להלן: **הסכם**

3 **המכר**) בין לינדה סאקסטין ז"ל (להלן: **המוכרת** או **המנוחה**) לבין המשיבים 1-2 (להלן: **המשיבים**)

4 בנוגע לבית מגורים ברחוב רבוצקי 57 רעננה (להלן: **הבית** או **הנכס**) בוטל כדין, וכתוצאה מכך

5 מבוטלת רשות השימוש שניתנה למשיבים בנכס, וכי יש להורות על ביטול הערת האזהרה שנרשמה

6 על הנכס לטובת המשיבים.

7 עוד עתרו המבקשים לקבוע כי עומדת להם הזכות לקזז מתשלומי התמורה את הפיצוי המוסכם

8 ודמי השימוש הנקובים בהסכם, או לחילופין לקבוע כי קיימת להם זכות עכבון על כספי ההשבה

9 וזאת עד שיגישו תביעה כספית.

### רקע

10

11 1. המבקשים הם ילדיה ויורשיה של המנוחה אשר נפטרה ביום 18.10.2014.

12 2. ביום 24.4.2012 נחתם הסכם המכר בין המנוחה למשיבים ביחס לבית. הסכם המכר אשר

13 נכרת בין הצדדים אינו הסכם מכר "רגיל", שכן במסגרתו הוסכם על מסירת רשות שימוש

14 בנכס כבר במעמד החתימה על הסכם המכר כנגד תשלום של 200,000 ₪ מתוך סך התמורה

15 הכולל של 6,065,000 ₪. אף תנאי התשלום של התמורה החוזית חרגו מהמקובל ואלה

16 התפרשו על פני תקופה של 67 חודשים, וכן נקבע כי לאחר השלמת מלוא התמורה תועבר

17 החזקה המשפטית והקניינית בנכס.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

3. בסעיף 6 להסכם פורטה תמורת המכר ונקבע, כי 200,000 ₪ ישולמו במועד חתימת ההסכם; סך של 60,000 ₪ ישולם ב- 4 תשלומים חודשיים, שווים ועוקבים החל מיום 1.5.2012; סך של 150,000 ₪ ישולם ב- 6 תשלומים חודשיים, שווים ועוקבים החל מיום 1.9.2012; סך של 60,000 ₪ ישולם ביום 1.3.2013; סך של 325,000 ₪ ישולם ב- 5 תשלומים חודשיים, שווים ועוקבים החל מיום 1.4.2013; סך של 2,484,300 ₪ ישולם ב- 47 תשלומים חודשיים, שווים ועוקבים החל מיום 1.9.2013; סך של 61,505 ₪ ישולם ביום 1.8.2017; סך של 100,000 ₪ ישולם ב- 2 תשלומים שווים ועוקבים ביום 1.9.2017 וביום 1.10.2017.
- 8 היתרה בסך של 2,624,216 ₪ תשולם למוכרת **עד ליום 1.11.2017** בהמחאה בנקאית כנגד מסירת כל המסמכים הנחוצים לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בנכס כשהוא נקי מכל חוב או שיעבוד, ובלבד שעד למועד זה תימחק המשכנתא הרשומה לטובת הבנק הבינלאומי להבטחת כל חוב של המוכרת, אשר עמד במועד חתימת ההסכם על סך של 2 מיליון ₪, והקונים שילמו את כל תשלומי התמורה. עוד נקבע כי היה והמשכנתא לא תמחק או לא יימסרו מסמכי המוכר יופקד סכום זה בנאמנות בידי ב"כ המוכרת וב"כ הקונים, אשר ישלמו ממנו סכום הנחוץ למחיקת המשכנתא והשלמת מסמכי המכר.
- 15 בסעיף 6.10 להסכם נקבע, כי כל ההמחאות המפורטות בהסכם תופקדנה בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת דאז עו"ד יול ברדוש (להלן: **"ב"כ המוכרת או עו"ד ברדוש"**), וזאת כתנאי לרישום הערת אזהרה לטובת המשיבים בספרי המקרקעין.
4. בסעיף 6.12 להסכם נקבע, כי בכל עת רשאי הקונה להקדים תשלומים. במקרה והקונה יפרע את מלוא התמורה עד ליום 1.4.2015 יהיה הקונה זכאי להנחה של 50,000 ₪ מסך התמורה הכללית. היה והקונה יפרע את מלוא התמורה עד ליום 1.4.2016 תופחת התמורה הכוללת בסכום של 25,000 ₪.
5. עוד נקבע כי אם הקונה יקדים תשלום כלשהו מבין התשלומים הנקובים בסעיף 6.1 – 6.9 להסכם יופחת תשלום זה מיתרת התמורה בצירוף הנחה של 5.5% על בסיס שנתי.
6. בסעיף 3.3 להסכם צוין: "הקונה מודיע למוכר כי בכוונתו להיעזר בהלוואה המובטחת במשכנתא למימון הרכישה ולשם כך המוכר מתחייב לחתום על כל מסמך לטובת הגורם הפיננסי המלווה אשר יעמיד את ההלוואה לטובת הקונה ובלבד שהתשלום מאת המוסד הפיננסי הנ"ל יבוצע במלואו לפקודת המוכר וכתשלום אחרון וסופי של התמורה על פי הסכם זה".
7. להסכם המכר צורף כנספח ג' הסכם שיתוף עליו חתמה המוכרת עם הבעלים של הבית הצמוד לביתה, יהודית ודוד זך (להלן: **משפחת זך**) ובסעיף 2.2 להסכם המכר המוכרת קיבלה על עצמה לרשום בספרי המקרקעין, בתוך 30 יום מחתימת הסכם המכר, הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם השיתוף (להלן: **הערת האזהרה בגין הסכם השיתוף**) וכן לרשום את הסכם השיתוף בספרי המקרקעין "מיד לכשיתאפשר הדבר" (להלן: **רישום הסכם השיתוף**). הטיפול ברישום עבור משפחת זך והמוכרת נעשה על ידי עו"ד עידית זמר (להלן: **עו"ד זמר**).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 לאחר החתימה על הסכם המכר, ולאחר התשלום הראשון בסך של 200,000 ₪ ולאחר  
2 שהופקדו השיקים שפורטו בהסכם, הועבר הנכס לשימוש המשיבים ביום 1.5.2012, וביום  
3 7.5.2012 נרשמה הערת אזהרה לטובת המשיבים על בעלות המוכרת בנכס.
- 4 אין מחלוקת כי מחתימת ההסכם ובמשך 27 החודשים העוקבים, עד וכולל יולי 2014, עמדו  
5 המשיבים בתשלומים לפי המנגנון הקבוע בהסכם, ושילמו סך של 1,376,427 ₪, המהווה 23%  
6 מהתמורה החוזית.
- 7 החל מאוגוסט 2014 הפסיקו המשיבים להעביר התשלומים לידי המבקשים, וביטלו את  
8 השיקים שנמסרו לטובת הבטחת התשלומים. בשלב מסוים, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה  
9 המשיבים ימשיכו להפקיד את התשלומים אצל בא כוחם וזאת עד להסדרת הבעיות שהתגלו  
10 ברישום. בפועל בינואר 2015, וטרם הושלמו כל תשלומי התמורה, הפסיקו המשיבים, באופן  
11 חד צדדי, את ביצוע ההפקדות, וזאת כפי שיפורט בהמשך.
- 12 ביום 18.10.2014 נפטרה המוכרת וביום 10.12.2014 ניתן צו לקיום צוואתה ובו הוקנו כל  
13 נכסיה לילדיה, הם המבקשים 2-4.
- 14 אין מחלוקת כי עד למועד הגשת התביעה לא הועברה מלוא התמורה עבור הנכס, ולא הועבר  
15 רישום הנכס על שם המשיבים, כאשר המשיבים ממשיכים להתגורר בנכס עד היום.
- 16 בין המבקשים למשיבים מחלוקת עובדתית רבות הנוגעות לביצועו של הסכם המכר ולשאלה  
17 מי הפר אותו, ועל כן יפורטו להלן טענות הצדדים בהרחבה.
- 18
- טענות המבקשים**
- 19 לטענת המבקשים, ביום 13.2.2014 פנה ב"כ המשיבים אל ב"כ המוכרת והודיעו, כי למשיבים  
20 הגיע מידע לפיו קיימים לכאורה "אי סדרים" בנוגע לרישום הזכויות במקרקעין וביקשו, כי  
21 יבדוק את העניין. למוכרת לא היה ידוע על אי סדרים, ועל כן נענה ב"כ המשיבים במכתב  
22 מיום 23.2.2014, כי לא ידוע על אי סדרים וככל שקיימים כאלה יואיל ויפרטם.
- 23 לאחר הפניה ערך ב"כ המוכרת בירורים בעיריית רעננה ומצא כי בשנות השמונים של המאה  
24 הקודמת אושרה תכנית איחוד וחלוקה רע/1/230 במסגרתה ביצעה עיריית רעננה הפקעה  
25 לטובת הרחבת הרחוב בו מצוי הנכס. עוד התברר כי בשנת 2013, עוד טרם פניית המשיבים  
26 בפברואר 2014, החלה העירייה לטפל בפרצלציה ואף העבירה חומר למודד מטעמה, מר סיני  
27 גורדון, להכנת תשריט לצרכי רישום, אשר הועבר למרכז מיפוי לישראל (מפ"י) לאישור  
28 תשריט, ולאחריו הייתה העירייה אמורה לרשום את הפרצלציה בטאבו. לעניין זה הפנו  
29 המבקשים למכתב עיריית רעננה מיום 28.5.2013 בו צוין כי ההפקעה נעשתה בעבר וכי לא  
30 צפויים שינויים במצב הקיים בשטח. לטענת המבקשים ההערה לעניין ההפקעה צוינה בנסח  
31 הרישום, נספח א' להסכם המכר, ומידע זה היה בידיעת המשיבים עובר לחתימת ההסכם.  
32 לעניין זה טוענים המבקשים כי ההפקעה בוצעה עוד טרם בניית הנכס ולמעשה השטח הפיזי  
33 שהתקבל לאחר ההפקעה הוא אותו שטח בדיוק שעה שהמשיבים רכשו את הנכס.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 ב"כ המוכרת העביר מידע זה לידיעת המשיבים, אשר המשיכו בתשלומי התמורה השוטפים  
2 במשך 6 חודשים נוספים, עד לחודש יולי 2014 כולל.
- 3 15. המבקשים טוענים, כי המשיבים עשו דין לעצמם ועל אף ידיעתם, כי העיכוב בהכנת תשריט  
4 החלוקה היה בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכרת, ורישומו בספרי המקרקעין נמנע בשל  
5 טיפול עיריית רעננה ברישום הפרצלציה, ועל אף שידעו כי לא יהיה ברישום הפרצלציה כדי  
6 לשנות מאומה משטח הנכס, בחרו המשיבים להיתלות באי ההתאמה הרישומית שהתגלתה  
7 על מנת להימנע מהמשך ביצוע תשלומי התמורה על פי ההסכם, וביום 31.7.2014 הודיע בא  
8 כוחם כי מרשיו יבטלו את השיק העתיד להיפרע בימים הקרובים ותחתיו יישלח שיק חלופי,  
9 שיוחזק בנאמנות בידי ב"כ המשיבים וזאת עד להבהרת המצב הרישומי של הנכס. עוד טען  
10 ב"כ המשיבים כי מרשיו אינם יכולים לקבל משכנתא מהמשיב 3 (להלן: **הבנק**) כל עוד לא  
11 יוסדר רישום המקרקעין.
- 12 ביום 2.8.2014 שלח ב"כ המוכרת מכתב בתגובה למכתבו של ב"כ המשיבים מיום 31.7.2014  
13 והודיעו כי ביטול השיק מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר, וביקש ממנו להורות למרשיו  
14 להימנע מביצוע מהלך שכזה, עמדה עליה חזר גם במכתבו מיום 14.8.2014.
- 15 חרף מכתביו של ב"כ המוכרת, ואף כי המוכרת ובאי כוחה פעלו נמרצות להסדרת הרישום,  
16 ולא היה למשיבים כל צידוק חוזי או חוקי להימנע מהמשך תשלומים על פי ההסכם, התברר  
17 כי גם ההמחאות הבאות בסדרה בוטלו על ידם.
- 18 16. בניסיון לגשר על מחלוקות התקיימה בתחילת חודש אוקטובר 2014 פגישה בין ב"כ המוכרת  
19 לב"כ המשיבים בסיומה הוסכם, כי באופן זמני ועד למתן מענה לבעיה הרישומית, יפקידו  
20 המשיבים את תשלומי התמורה השוטפים בידי בא כוחם, עו"ד עמוס בנצור.
- 21 17. המבקשים ובא כוחם המשיכו לפעול אצל כל הגורמים הרלבנטיים להכנת תשריט החלוקה  
22 ורישום פרצלציה לצורך רישום הסכם השיתוף, ועמדו בקשר עם המודד שטיפל בכך. בשל  
23 נסיבות שאינן תלויות בהם התמשכו ההליכים על פני זמן רב מהצפוי ורק **בספטמבר 2016**  
24 נרשם הסכם השיתוף, וזמן קצר לאחר מכן נרשמה הפרצלציה תוך שינוי מספר החלקה.
- 25 במשך כל אותה התקופה, ועל אף הסיכום שהושג באוקטובר 2014 נמנעו המשיבים מלשלם  
26 למוכרת או לכל הפחות להפקיד את התשלומים בנאמנות בידי בא כוחם, תוך שהם ממשיכים  
27 ותולים את המשך התשלומים בתיקון הרישום על אף שאין ולא הייתה להם כל זכות בדין  
28 לעשות כן, ואף שאין המדובר בחיובים שלובים או מותנים. החיזוק לכך כי המדובר בתירוץ,  
29 היא העובדה כי גם לאחר השלמת הרישום נמנעו המשיבים מביצוע התשלומים למבקשים.
- 30 18. בימים 1.3.2015 ו- 25.3.2015 שלח ב"כ המוכרת מכתבים לב"כ המשיבים בהם הועלו טענות  
31 ביחס להתנהלותם של המשיבים ואי קיום החיובים על פי ההסכם ובראשם תשלומי התמורה  
32 על פיו, מכתבים אשר נותרו ללא מענה, והמשיבים לא זו בלבד שחדלו לשלם למבקשים את  
33 כספי התמורה, הם אף חדלו להפקידם בידי בא כוחם החל מאוגוסט 2014 ועד למועד הגשת





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 התביעה. לטענת המבקשים, בא כוחם פנה לאחר מכן מספר פעמים לב"כ המשיבים על מנת  
 2 לדעת האם הופקדו הכספים בידיו, ורק ביום 6.5.2015 השיב ב"כ המשיבים כי מופקד בידיו  
 3 סכום מצטבר של 352,000 ₪, כאשר בהעדר אסמכתה מהבנק נותר למבקשים לקבל את הנתון  
 4 הכספי כפי שהוצג. עוד נטען כי ב"כ המבקשים פנה פעמים רבות נוספות לצורך קבלת מידע  
 5 ביחס לסכומים שהופקדו אולם ב"כ המשיבים לא שיתף עמו פעולה ולא מסר כל מידע בעניין.
- 6 19. ביום 30.11.2016 נשלח מכתב התראה למשיבים בו צוין כי התנהגותם מהווה הפרה יסודית  
 7 של ההסכם המקנה למבקשים את הזכות לבטלו ולדרוש פינויים מהבית לאלתר, אך ניתנו  
 8 להם 7 ימים לשלם את כל תשלומי הפיגור בצירוף ריבית וכן לקיים את חיוביהם על פי  
 9 ההסכם עד להשלמת התמורה. במענה מיום 6.12.2016 הכחיש ב"כ המשיבים את זכותם של  
 10 המבקשים לקבלת התשלומים בתוספת ריבית וטען, כי המשיבים היו רשאים לשלם את יתרת  
 11 התמורה עוד בשנת 2013, אולם נבצר מהם לעשות כן בשל הפגם הרישומי, אשר הוסדר רק  
 12 בשנת 2016, עם זאת הציע כי הצדדים ינסו למצוא פשרה הוגנת לסיום המחלוקת.
- 13 המבקשים נענו להצעת ההידברות ובמכתב מיום 8.12.2016 הציע ב"כ המבקשים מתווה  
 14 להידברות וזאת לצורכי משא ומתן. ביום 15.12.2016 השיב ב"כ המשיבים למכתב זה ופירט  
 15 "מתווה מתוקן" במסגרתו עלו תנאים מוקדמים חדשים במרכזם דרישתם לקבל עותק  
 16 התשריט המתוקן אשר נרשם בלשכת רישום המקרקעין ואשר לטענתם מהווה תנאי יסודי  
 17 להסכמת הבנק לממן את תשלום יתרת התמורה. דרישות חדשות אלו הבהירו כי אין בכוונת  
 18 המשיבים לפתור את המחלוקת וכל רצונם להמשיך ולהתל במבקשים ולהמשיך בדחיית הקץ  
 19 ולהימנע מלקיים את התחייבויותיהם לתשלום התמורה עבור הבית. ביום 18.12.2016 השיב  
 20 ב"כ המבקשים למכתב זה והבהיר כי אף שהמשיבים יכולים לקבל התשריט בעצמם ישירות  
 21 מלשכת רישום המקרקעין יזמינו אותו המבקשים וימציאו להם.
- 22 ביום 29.12.2016 נשלחו למשיבים כל המסמכים הנוגעים לרישום המקרקעין, כפי שהתקבלו  
 23 מלשכת רישום המקרקעין. לטענת המבקשים, גם הפעם לא התרצו המשיבים וטענו כי  
 24 השמאי מטעמם הודיעם כי ללא הסכם שיתוף חדש המציין את מספרי החלקה החדשים,  
 25 ששוננו בעקבות הפרצליה לא ניתן יהיה להתקדם. אף כי כל הדרישות והתנאים לא נזכרו  
 26 בהסכם המכר, ואינם מהווים תנאי לביצוע תשלומי התמורה על פי ההסכם, לרבות קבלת  
 27 משכנתא, המשיכו המשיבים להתגורר בנכס ללא ביצוע תשלומים נוספים על חשבון התמורה.
- 28 ביום 31.1.2017 השיב ב"כ המבקשים להודעת ב"כ המשיבים והודיעו כי ניתנת למשיבים  
 29 אורכה אחרונה בת 7 ימים לשלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת שאם לא יעשה כן לא יהיה  
 30 מנוס מנקיטת הליכים. פניה אשר לא זכתה להתייחסות ולא שולם דבר על ידי המשיבים.
- 31 20. ביום 16.3.2017 הודיע בא כוח המשיבים כי הבנק נכון להעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא  
 32 על כל הסכום שאינו שנוי במחלוקת, והוסיף כי מבחינת הבנק, האישור למשכנתא אינו מותנה  
 33 עוד בהסדרת הסכם השיתוף. נוכח זאת נדרשו המבקשים לחתום על המסמכים שיועברו  
 34 אליהם לצורך העברת כספי הלוואה מהבנק.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 עם קבלת מסמכי ההלוואה חתמו עליהם המבקשים באופן מידי, אף כי כספי המשכנתא היו  
2 אמורים להשתלם על פי ההסכם כסכום האחרון, והמבקשים הבהירו כי על פי ההסכם עדיין  
3 יישאר חוב פתוח בסך של 821,894 ₪ לחובת המשיבים.
- 4 לאחר שנמסרו למשיבים כל המסמכים החתומים על ידי המבקשים לצורך קבלת המשכנתא,  
5 רשם הבנק ביוני 2017 הערת אזהרה ואולם לא העביר את התשלום כולו או חלקו לידי  
6 המבקשים.
- 7 21. ביום 17.10.2017 שלח ב"כ המבקשים מכתב בו הודיע למשיבים, כי נוכח ההפרות החוזרות  
8 ונשנות של ההסכם מצד המשיבים, ולנוכח הבטחותיהם המתבררות פעם אחר פעם כהבטחות  
9 חסרות כיסוי, מודיעים המבקשים על ביטול ההסכם מיום 24.4.2012, וכפועל יוצא מביטולו  
10 מבוטלת רשות השימוש שהוענקה למשיבים בנכס והם נדרשים לפנותו בתוך 21 יום ולהחזירו  
11 למבקשים. גם לאחר קבלת מכתב זה לא טרחו המשיבים להסדיר את החוב ולא פינו את  
12 הבית.
- 13 עוד טוענים המבקשים כי במקביל נשלח ביום 7.11.2017 מכתב לבנק בו הודיעו, כי מאז  
14 רישום הערת האזהרה לטובתו בחודש יוני 2017, טרם העביר הבנק את כספי ההלוואה לזכות  
15 המבקשים, על כן נדרש הבנק לפעול באחת משתי חלופות, להעביר לאלתר את הכסף  
16 למבקשים או במידה שקיימת מניעות לעשות כן להמציא בקשה חתומה לביטול ומחיקת  
17 הערת האזהרה.
- 18 22. בחלוף כחודש וחצי ממשלוח הודעת הביטול, ביום 4.12.2017, שלח ב"כ המשיבים מכתב  
19 לב"כ המבקשים ובו חזר על טענות המשיבים ואף העלה טענות חדשות לפיהן סרבו המבקשים  
20 לקבל לידיהם את כספי המשכנתא שהעמיד הבנק. ב"כ המבקשים השיב למכתב זה ודחה את  
21 טענות המשיבים, לרבות הטענה, כי המבקשים סירבו לקבל את כספי המשכנתא.
- 22 לטענת המבקשים, בעוד שהם והמוכרת עמדו בתנאי ההסכם, המשיבים הפרו אותו הפרה  
23 יסודית, אשר עיקרה אי תשלום תמורת הבית, על אף העובדה כי קיבלו רשות שימוש בו מיד  
24 בסמוך לחתימת ההסכם והם מתגוררים בו מאז שנת 2012 ועד היום ושילמו למבקשים 23%  
25 בלבד מן המחיר.
- 26 המשיבים שילמו עד למועד הגשת התביעה סך של 1,376,427 ₪, כאשר על פי לוח התשלומים  
27 המפורט בסעיף 6 להסכם עליהם לשלם יתרה נומינאלית בסכום נוסף של 4,688,573 ₪.  
28 לטענת המבקשים בשום מקום בהסכם לא הותנתה חובת המשיבים לשלם את תמורת הבית  
29 בתנאי כלשהו, קל וחומר שלא בקבלת משכנתא מהבנק או מבנק אחר. חובת המשיבים  
30 לביצוע התשלום היא חובה עצמאית ובלתי תלויה.
- 31 23. באשר לטענת המשיבים כי יכלו להקדים את כל התמורה ולשלמה כבר בשנת 2014 אך בשל  
32 הבעיה הרישומית נמנע מהם לקבל את כספי המשכנתא מהבנק, טוענים המבקשים כי  
33 המדובר בטענה שיקרית, שכן עוד בספטמבר 2014 מסרו המשיבים למנוחה סדרת מסמכים  
34 מהם עולה, כי אושרה להם משכנתא על ידי הבנק בסך של 3,750,000 ₪. גם בהתעלם מהוראת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 סעיף 3.3 להסכם לפיו המשכנתא תהיה התשלום האחרון, לא סירבה המנוחה לקבל את  
2 המשכנתא בסכום האמור, אף כי לא היה בסכום זה כדי לסלק את מלוא התמורה. לבקשת  
3 המשיבים הגישו להם המבקשים תחשיבים שונים מהם עלה, כי גם לאחר תשלום המשכנתא  
4 נותרה יתרה לסילוק התמורה בסך של 445,498 ₪ נכון ליום 1.11.2014. מכאן, שטענת  
5 המשיבים לפיה היה בהצעת המשכנתא הנ"ל, כדי לסלק את יתרת התמורה החוזית היא טענה  
6 מופרכת מיסודה, וזאת גם בהתעלם מריבית הפיגורים בגין התשלומים שלא שולמו על ידי  
7 המשיבים בגין חודשים אוגוסט עד אוקטובר 2014.
- 8 24. עוד טוענים המבקשים כי מעיון ברשימת המסמכים, אשר נדרשו על ידי הבנק עולה כי לא  
9 יתרת החוב ולא אי ההתאמה הרישומית הם שעמדו מכשול בפני המשיבים, אלא התנאים  
10 המוקדמים אותם העמיד הבנק כתנאי למתן הלוואה, תנאים שכנראה המשיבים לא יכלו  
11 לעמוד בהם.
- 12 בניגוד לנטען על ידי המשיבים לפיו הבנק שלל מראש העמדת הלוואה, כל עוד לא יתוקן  
13 הרישום בספרי המקרקעין, הסתבר כי תנאי זה לא נכלל בתנאי הסף של הבנק ודרישתו הייתה  
14 אך לקבל אישור עו"ד כי הוא מטפל בתיקון הרישום בטאבו וברישום הסכם השיתוף. משמע,  
15 כי על אף בעיית הרישום לא הייתה בעיה לקבל משכנתא. אף המוכרת ומשפחת לסט, אשר  
16 רכשה את הבית הצמוד ממשפחת זך, קיבלו משכנתא, ואף השלמת העברת הבעלות ממשפחת  
17 זך למשפחת לסט נעשתה ללא בעיות. מכאן, שהבעיה הרישומית לא מנעה מהמשיבים את  
18 קבלת המשכנתא בין אם מהבנק ובין מבנק אחר, אך במקום לעשות כן, ועל מנת להתחמק  
19 מביצוע תשלומים, נתלו המשיבים באי התאמה ברישום, כתירוץ דחוק מהמשך ביצוע  
20 תשלומים, עת הם מתגוררים בנכס ועושים בו כבשלהם.
- 21 25. לטענת המבקשים, בניגוד למצגי המשיבים ביחס ליכולותיהם הכספיות, עולה, כי הם חפים  
22 ממקורות כספיים עצמאיים למימון רכישת הבית, עד כי נאלצו כבר בשנת 2014 לקבלת  
23 הלוואה מהבנק בשיעור של 62% משווי הנכס וגם זאת הם ביקשו לעשות מיד בסמוך  
24 להודעתם על הפסקת תשלומים בחודש יולי 2014, ובניגוד לתנאי ההסכם הקובעים כי  
25 המשכנתא תשולם כתשלום אחרון.
- 26 26. באשר לאי ההתאמה ברישום המקרקעין, טוענים המבקשים, כי המוכרת והמבקשים לא ידעו  
27 על אי ההתאמה, ובנוסף הם טוענים כי המשיבים כרוכשי הנכס היו מחויבים על פי ההסכם  
28 לבדוק את מצב הזכויות בנכס, את אופן הרישום בלשכת רישום המקרקעין ואת התאמת  
29 הרישום למצב בפועל, בפרט כשהיו מיוצגים לאורך כל הדרך. מכאן שסוגיית אי ההתאמה  
30 ברישום, ככל שהייתה, לא היוותה סוגיה קריטית היורדת לשורשו של עניין, הפוגמת בהסכם  
31 או בהסכמות הצדדים, או העולה כדי הטעיה, שכן אם כך היו הדברים היו המשיבים דואגים  
32 לבטל את ההסכם מיד עם גילוייה, מכאן שראו את עצמם מחויבים להסכם ולהמשך קיומו,  
33 והעדיפו להמשיך להתגורר בבית מבלי לבצע המשך תשלום סכומי התמורה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

27. על פי סעיף 2.2 להסכם המכר חובתה של המוכרת הייתה לרשום הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם שיתוף בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם וכן לרשום את הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין מיד כשהדבר יתאפשר. בפועל התברר כי לשכת רישום המקרקעין אינה רושמת הערת אזהרה על קיומו של הסכם שיתוף, כך שממילא הוראה זאת אין לה כל נפקות והיא כאילו לא נכללה בו מלכתחילה, והמשיבים לא עמדו על קיומה, שכן המשיכו לשלם 6 תשלומים נוספים גם אחרי שחלפו 30 יום הקבועים לרישום הערת אזהרה. בכל הנוגע לרישום הסכם השיתוף עצמו הרי שהצדדים לקחו בחשבון וצפו מצב בו הדבר יתארך זמן מה, ועל כן הסכימו וקבעו כי הרישום יתבצע "מיד כשיתאפשר הדבר".
- 9 גם במקרה זה לא הותנה קיום חיובי המשיבים ברישום הסכם השיתוף ואין המדובר בחיובים מותנים או שלובים.
28. המבקשים מוסיפים בעניין רישום הסכם השיתוף כי ביום 21.10.2015 שלח בא כוחם לב"כ המשיבים את כל המסמכים הדרושים לרישום הסכם שיתוף לצורך קבלת חתימת המשיבים עליהם. כאשר לא התקבלה תשובה נשלחו תזכורות נוספות בימים 28.10.2015, 18.1.2016, ו- 20.1.2016. רק ביום 15.2.2016 חתמו המשיבים על מסמכי רישום הסכם השיתוף. מהתנהלות זאת עולה כי המשיבים הם שעיקבו את רישום הסכם השיתוף, וכעת מעלים טענות ביחס לרישומם.
29. לטענת המבקשים אי תשלום התמורה על פי ההסכם מהווה הפרתו היסודית וזאת בהתאם לסעיפים 10.1 ו- 10.4 להסכם וכן בהתאם לסעיף 6 לחוק החוזים תרופות.
30. עוד טוענים המבקשים, כי גם אם תתקבל טענת המשיבים לפיה אי ההתאמה ברישום הזכויות מנעה מהם לקבל משכנתא מהבנק ולבצע באמצעותה את התשלומים במועד, או להקדים את התשלומים, עדיין הדבר אינו פוטר אותם מתשלום קרן התמורה, אשר אינה שנויה במחלוקת, ולכל היותר יכולה לעמוד למשיבים הטענה המוכחשת כי הם אינם צריכים לשלם ריבית על יתרת התמורה שלא שולמה או כי מגיעה להם הפחתה בסכום התמורה.
- 24 לטענת המבקשים, מכתב ב"כ המשיבים מיום 16.3.2017 בו צוין כי הבנק אישר משכנתא על כל הסכום שאינו שנוי במחלוקת היא הודאת בעל דין מצד המשיבים לפיה סכום קרן התמורה אינו שנוי במחלוקת, אך אף זה טרם שולם על ידי המשיבים. עוד טוענים המבקשים, כי במכתב זה מודים המשיבים כי בעיית הרישום מותרת לכל היותר ויכוח לגבי החיוב בריבית לתקופה שבה לא ניתן היה לכאורה לקבל משכנתא מהבנק, אך לא מעבר לכך.
31. על כן טוענים המבקשים כי ביטלו את ההסכם כדין. באשר למועד הביטול טוענים המבקשים, כי אומנם הודעת הביטול נמסרה בשנת 2017, אולם אין בכך כדי לפעול לחובת המבקשים או להוות ביטול חוזה שלא בתוך זמן סביר, שכן לאורך כל התקופה שחלפה מאז החלו המשיבים להפר את ההסכם ולהימנע מביצוע תשלומים ועד למשלוח הודעת הביטול, פעלו באי כוח הצדדים בניסיונות כושלים למצוא פתרונות מוסכמים ליישוב המחלוקת, ניסיונות שטרפדו על ידי המשיבים, עד אשר התברר למבקשים כי אין המדובר בקשיים אמיתיים המונעים





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 מהמשיבים לקיים את התחייבויותיהם, אלא בתירוצים בלבד, אשר נועדו לכסות על האמת  
2 העגומה לפיה אין למשיבים מקורות כספיים לקיים את חיובם לתשלום יתרת כספי התמורה.
- 3 32. נוכח האמור לעיל עותרים המבקשים לקבוע כי ביטול ההסכם עם המשיבים נעשה כדין, וכי  
4 עליהם להשיב את הנכס למבקשים. עוד עתרו המבקשים בהמרצת הפתיחה לקבוע כי הערת  
5 האזהרה אשר נרשמה לטובת המשיבים על הנכס תימחק, וכן לקבוע כי למבקשים עומדת  
6 הזכות לקזז מתשלומי התמורה ששולמו להם עד כה את הפיצוי המוסכם, וכן את דמי  
7 השימוש הנקובים בהסכם, לחילופין לקבוע כי עומדת להם זכות עיכובן בהתאם לסעיף 19  
8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, על כספי ההשבה, וזאת עד למתן פסק  
9 דין בתביעה כספית אותה יגישו נגד המשיבים, ובכפוף להכרעה בתביעה דין.
- 10 **טענות המשיבים**
- 11 33. טענה מקדמית שהעלו המשיבים היא הטענה כי התביעה אינה מתאימה להתברר במסגרת  
12 המרצת פתיחה וכי עתירת המבקשים כי בית המשפט יכיר בזכותם לקזז את תשלומי  
13 התמורה, לשלם להם את הפיצוי המוסכם, לקזז את דמי השימוש הקבועים בהסכם, ולחייב  
14 את המשיבים בדמי שימוש בסך של 1,020,000 ש"ח, וכך התביעה החלופית לפיה עומדת להם  
15 זכות עיכובן, הם סעדים שאינם מתאימים להתברר בתביעה בהמרצת פתיחה. על כן עתרו  
16 המשיבים להורות על העברת התביעה לסדר דין רגיל.
- 17 34. לגופו של עניין טוענים המשיבים כי דין התביעה להידחות.
- 18 35. לטענת המשיבים תביעה זו הקדימה את התביעה שהתכוונו להגיש נגד המבקשים בגין הפרת  
19 ההסכם. המבקשים במעשים מכוונים ובמחדלים העולים כדי הפרות יסודיות של ההסכם,  
20 המזכות את המשיבים בקבלת פיצוי כספי, גרמו לכך שהמשיבים, אשר רצו כל העת להשלים  
21 את עסקת המכר בין הצדדים, לא יוכלו להשלים את תשלום התמורה באמצעות הלוואה  
22 מובטחת במשכנתא כפי שהתכוונו לעשות במועד רכישת הנכס.
- 23 המבקשים הסתירו מבית המשפט, כי סרבו לחתום על מסמכי משכנתא, ובכך סירבו לקבל  
24 את יתרת התמורה בגין הנכס, אלא אם כן יסכימו המשיבים לניסיון הסחיטה של המבקשים  
25 להוסיף להם סך של למעלה מ- 820,000 ש"ח בגין ריביות עקב פיגור בתשלום היתרה, עיכוב  
26 שהמבקשים אלו שגרמו לו. לטענתם, המבקשים סירבו להצעה שתאפשר קיום הסכם המכר  
27 בדרך של חתימה על מסמכי המשכנתא וקיום הליך בוררות מהיר ביחס לסכום אותו הם  
28 מנסים לסחוט מהמשיבים, תוך שהמשיבים הסכימו להפקיד סכום זה בנאמנות ובלבד  
29 שבמועד זה ידונו גם בשאלת פיצוי המשיבים בגין הפרת ההסכם.
- 30 36. לטענת המשיבים רכישת הזכויות בבית נעשתה על ידם בכפוף להצהרות המוכרת ונכונותן,  
31 תוך שהובהר כי המשיבים אינם בודקים את מצבו התכנוני של הבית והם נסמכים בנדון על  
32 הצהרות המבקשים, ותוך שהתמורה, שהייתה אמורה להשתלם למוכרת הייתה חיבור של סך



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 הקרן בצירוף ריבית מוסכמת בהתאם למועד הפירעון בפועל ובהתאם ללוח הסילוקין שצורף  
2 להסכם.
- 3 .37 לטענת המשיבים בסמוך לחודש דצמבר 2013 ולאחר ששילמו למנוחה את המוסכם עד אותה  
4 העת, ובמהלך בירור אפשרויות בניה בבית ובתחילת תהליך הכנת המסמכים לצורך קבלת  
5 הלוואה מובטחת במשכנתא, לצורך תשלום יתרת התמורה, גילו המשיבים לתדהמתם, כי  
6 קיימים חובות של המבקשים למחלקת התכנון והבניה בגין היטלי השבחה בסכום העולה על  
7 117,000 ₪. למרות שעובדה זאת הייתה ידועה למבקשים, עוד טרם חתימת ההסכם, הסתירו  
8 המבקשים מידע זה ולא נתנו לגביו גילוי נאות במועד חתימת ההסכם ובכך הפרו את ההסכם.
- 9 .38 בחלוף ימים ספורים נוספים התגלה למשיבים כי קיימים גם אי סדרים בכל הנוגע לרישום  
10 הזכויות בנכס וכי הבית בנוי בפועל על חלקה 263 ועל חלק מחלקה 264, אשר אינה החלקה  
11 שנרכשה ואשר הסכם השיתוף אינו חל עליה (להלן: **בעיית אי ההתאמה ברישום**). למרות  
12 שבסוגיות של מקרקעין כל בעיה "טכנית" ברישום היא מהותית, אזי ונוכח הדברים  
13 המרגיעים של נציגי המוכרת ובהסתמך עליהם נמנעו המשיבים בשלב זה לטעון להפרת  
14 ההסכם, ולצורך הבנת העובדות הקשורות לאי סדרים בטאבו התבקשו המוכרת ובאי כוחה  
15 להעביר למשיבים את התשריט, שאמור להיות נספח להסכם השיתוף, ואשר לא צורף לעותק  
16 המהווה את נספח ג' הסכם המכר, בתקווה כי התשריט ישפוך אור על הכשל הרישומי עליו  
17 הצביע השמאי מטעם הבנק, ויאפשר לשמאי להסיר את הסתייגותו של הבנק בחוות הדעת  
18 שהוכנה לצורך מתן הלוואה.
- 19 במענה לבקשה זו השיבה ביום 10.12.2013 המבקשת 2, בתה של המנוחה (להלן: **מיכל**) כי  
20 התשריט אינו בידיה וכי על המשיבים לקבל את התשריט והתשובות לשאלות, שהועלו,  
21 מעורכי דין אחרים שעסקו בכך, עוד השיבה מיכל כי בימים הקרובים תתקבל שומה מכרעת  
22 לעניין החובות לעירייה וכי התשלום יוסדר בהקדם.
- 23 .39 לטענת המשיבים, במועד זה, ללא קשר לשאלת הרישום השגוי של הנכס, היה ברור כי  
24 המבקשים לא קיימו את התחייבותם לרישום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף שנכרת עם  
25 הבית הצמוד על כל המשתמע מכך, וזאת תוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. משכך, כבר  
26 בשלב זה היו מצויים המבקשים בהפרה יסודית של ההסכם וזאת נוכח סעיף 10.4 להסכם,  
27 אשר קבע כי רישום הערת אזהרה בדבר הסכם השיתוף מהווה תנאי יסודי בהסכם.
- 28 .40 לעניין בעיית אי ההתאמה ברישום טוענים המשיבים כי המצגים שהציגה המוכרת בדבר  
29 הממכר במועד חתימת ההסכם הם מצגי שווא לא נכונים, ומצגים אלו נלווים למצגי שווא  
30 נוספים אשר ניתנו בידיעה ברורה על ידי המבקשים במועד ניסוח ההסכם וחתמתו.
- 31 .41 על מנת לקדם את השלמת התהליך מול הבנק פנו המשיבים, באמצעות בא כוחם, לעו"ד זמר,  
32 ואז התברר להם כי הסכם השיתוף לא נרשם, הואיל וקיימת בעיית פרצלציה במגרש תוך  
33 שהתברר כי היה ידוע למנוחה ונציגיה כי סימוני החלקות אינם תואמים את רישומם בלשכת  
34 רישום המקרקעין וכי קיימת הסכמה כלשהי מצד הרשות המקומית לתיקון האמור. על פי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 דבריה של עו"ד זמר עובדה זו הייתה ידועה למנוחה עוד במועד ניסוח הסכם השיתוף (מרץ  
2 2012) וכי עו"ד זמר עמדה בקשר להסדרת העניין מול העירייה עוד קודם לחתימת הסכם  
3 השיתוף. משמע כי המבקשים ידעו על הבעיה ברישום הפרצלציה אך הסתירו גם עובדה זאת  
4 מהמשיבים כמו גם את ייצוגם בהקשר זה מול העירייה על ידי עו"ד זמר ואף נמנעו מליתן  
5 גילוי נאות למשיבים כי זאת הסיבה לאי רישום הערת אזהרה בדבר הסכם השיתוף. לטענת  
6 המשיבים לו היו יודעים על כך היו מתנים כל תשלום על חשבון התמורה בהסדרתה של נקודה  
7 מהותית זאת בקשר לזהות הנכס שרכשו ועצם הסדרתה של הבעיה מהווה חוסר תום לב  
8 ומטילה צל כבד על פנייתם של המבקשים לבית המשפט.
- 9 .42 לטענת המשיבים, החל ממועד זה ובמשך 3 שנים החלה התנהלות מוזרה מצד המבקשים אשר  
10 מנסים להציג את המשיבים כאנשים חסרי ממון המערימים קשיים, ולהציג את עצמם כצד  
11 תמים ועשוק. כחלק מטקטיקה זאת, מיכל, שהיא נציגתה של המנוחה, ואשת נדל"ן, נמנעה  
12 מסיבות ותירוצים שונים למסור לידי המשיבים עותק של התשריט, אשר אמור להוות נספח  
13 להסכם השיתוף, וכך נמנעה היכולת לבחון האם למוכרים ושכניהם יד במעשה. המבקשים  
14 התנערו מחובתם להסדרת מצגי השווא, תוך שהם שולחים את המשיבים לעורכי דין חיצוניים  
15 בניסיון להתישם.
- 16 כך ביום 28.1.2014 פנו המשיבים למוכרת בבקשה לקבל הסבר ביחס למידע החדש שהתגלה  
17 למשיבים אולם פנייתם נותרה ללא מענה. כל זאת, עת מבירור מול עו"ד זמר עלה, כי  
18 המבקשים ידעו על כך אך הסתירו עניין מהותי זה מהמשיבים, תוך שהם מעמידים פנים  
19 כאילו הם אינם יודעים במה המדובר.
- 20 משלא התקבלה תשובה עניינית של המבקשים, שבו המשיבים ופנו ביום 13.2.2014 לב"כ  
21 המבקשים, עו"ד ברדוש, וביקשו לקבל מידע נוסף ביחס לאי הסדרים, במסגרת זו התבקשו  
22 המבקשים ליתן מידע מפורט באשר למצב המשפטי הנכון ביחס לנכס, וכן ליתן הסבר באשר  
23 לאופן הפעולות שבכוונתם לנקוט על מנת לתקן את המצב הרישומי. עוד עודכנו המבקשים,  
24 כי בכוונת המשיבים ליטול משכנתא במהלך חודש מרץ 2014 לשם כיסוי יתרת התמורה, וכי  
25 יש לטפל בדחיפות ברישום הנכון של הבית בלשכת רישום המקרקעין באופן שישקף נאמנה  
26 את המצב האמתי של המקרקעין שאם לא כן לא ניתן יהיה לקבל משכנתא כאמור.
- 27 .43 רק ביום 23.2.2014, 3 חודשים מהמועד בו הציפו המשיבים את הבעיה, השיבו המבקשים  
28 לפנייתם אלו וטענו כי לא ידוע להם על אי סדרים, תוך שהם מפנים להוראת סעיף 4.2 להסכם  
29 לפיו הקונה ראה ובדק את מצבו של הבית. במסגרת מכתב זה ציינו המבקשים כי "בשבוע  
30 החולף ניתנה החלטת השמאי המכריע בדבר סוגיית היטל ההשבחה" וכי בכוונתם לשלם את  
31 החוב, על מנת לקבל אישור מעיריית רעננה לטובת העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
- 32 ניסיונם של המוכרת ובאי כוחה להיתלות בהוראת סעיף 4.2, במקום לקחת אחריות, נעשה  
33 בחוסר תום לב והכחשותיהם כי לא היה ידוע להם על אי סדרים היא היתממות ואין בה אמת.  
34 בכל מקרה אמירה זו לא הציעה כל הסבר או פתרון להפרת ההסכם עם המשיבים בשל אי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 רישום הסכם השיתוף ולא היוותה הצדק לפעולתם להסתרת התשריט הנספח להסכם  
2 השיתוף או למצגי השווא בדבר העדר חובות ביחס לנכס.
- 3 למעט מכתב זה נמנעו המבקשים ובא כוחם להשיב עניינית לאי הסדרים שהתגלו, ובמשך  
4 תקופה נוספת המשיכו המשיבים לקיים את הסכם המכר בתקווה כי המבקשים יסדירו את  
5 הבעיה ברישום וימציאו תשריט מתאים, וכך אישור על רישום הסכם השיתוף והסדרה של  
6 נושא הפרצלציה.
- 7 .44 בחלוף 6 חודשים, ללא מעש מצד המוכרת, במהלכם שילמו המשיבים לא פחות מ- 100,000  
8 ש"ח, החל להתעורר ספק כי אין המדובר בבעיה טכנית בת פתרון, אלא בעיה אמיתית שהפתרון  
9 לה יארך זמן רב ויגרום חסרון כיס והוצאות למשיבים. משכך הם פנו ביום 27.5.2014 למוכרת  
10 ונציגיה תוך שהם מתריעים על התנהלותם באי גילוי הפרטים הנוגעים למגרש כמו גם אי  
11 הסדרת עניין רישום הזכויות במגרש וטענו, כי אי רישום הסכם השיתוף מהווה הפרה יסודית  
12 של הסכם המכר, אשר מונע מהמשיבים נטילת משכנתא.
- 13 .45 לטענת המשיבים, המוכרת ונציגיה המשיכו להתעלם מפניותיהם הרבות של המשיבים, בטענה  
14 כי מסמכי המכר הועברו לארכיב ועל כן על המשיבים לפנות לעורכי דין אחרים, אשר טיפלו  
15 ברישום, משמע במקום שהמוכרת תקיים את חיוביה, היא שלחה את המשיבים למסע חיפוש  
16 אחר מסמכים יסודיים, אשר היה עליה, כמוכר המקרקעין, להמציא על פי ההסכם. לעניין זה  
17 מפנים המשיבים למכתבים שנשלחו על ידי בא כוחם לעו"ד זמר ועו"ד רינות, במסגרתם  
18 הבהיר בא כוחם כי העניין מסב נזקים למשיבים ומונע קבלת משכנתא, וביקש להסדיר העניין  
19 בדחיפות. אף פניה זו נותרה ללא מענה, כאשר בשיחה שלא לציטוט שנערכה עם עו"ד זמר  
20 התברר כי מלכתחילה המבקשים ידעו על הבעייתיות ברישום וכי כלל לא נערך תשריט. מאז  
21 ובמשך 3 שנים ועד שהעירייה ביצעה פרצלציה הולית המבקשים את המשיבים בכחש ותוך  
22 אי אמירת האמת.
- 23 ביום 30.7.2014 שלח ב"כ המשיבים הודעת דוא"ל לב"כ המבקשים במסגרתה הודיע לו, כי  
24 המשיבים מנסים מזה מספר חודשים לקבל משכנתא מהבנק לפירעון יתרת התמורה של  
25 הנכס, אולם הבנק אינו יכול לאשר את המשכנתא ללא התאמה בין המצגים בהסכם המכר  
26 למצב בפועל, ללא הסדרת סוגיית רישום הזכויות בנכס וללא רישום הסכם השיתוף והצגת  
27 התשריט על פי הסכם השיתוף. משפניות אלו לא הועילו, הודיעו המשיבים ביום 31.7.2014  
28 כי בעקבות הפרתו היסודית של ההסכם ועל מנת לגרום למוכרת לשנות את התנהלותה, ועת  
29 אין וודאות לגבי האפשרות לרשום בעלות על הנכס, אין מנוס ממתן הוראת ביטול לשיק,  
30 שאמור היה להיפרע בסמוך למועד זה וזאת עד להבהרת המצב הרישומי של הנכס ועד  
31 להמצאת המסמכים הדרושים למשיבים לצורך נטילת משכנתא.
- 32 רק לאחר הודעה זו הודיעו המבקשים, כי הנושא נמצא בבדיקה אינטנסיבית וכי הם מקווים  
33 כי בשבוע הבא יגיעו לפתרון הבעיה, ותוך שב"כ המבקשים טוען כי בעיה זאת הועלתה בפניו  
34 רק לפני שלושה ימים הגם שהעניין נדון כבר מדצמבר 2013.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 מרגע שהמשיבים ביטלו את התשלום החלו המבקשים להציג למשיבים מצגי שווא סותרים  
 2 ולהטיל רבב במשיבים ויכולותיהם הכספיות. כך למשל טענו המבקשים במכתב מיום  
 3 14.8.2014 כי התשריט נמסר למשיבים, אך טענו כי בלאו הכי לא ניתן לבצע רישום הערת  
 4 אזהרה על הסכם השיתוף עד שתסתיים הפרצלציה במגרש. כחודש לאחר מכן ביום 9.9.2014  
 5 שינו המבקשים גרסתם וטענו כי ניתן לבצע את רישום הערת האזהרה בגין הסכם השיתוף,  
 6 אלא שהגורם המעכב את הרישום הוא העדרו של תשריט. כיום טוענים המבקשים כי תנאי  
 7 הרישום כלל לא היה חשוב וכי הצדדים ויתרו עליו הואיל ולא ניתן לבצע רישום ללא  
 8 פרצלציה.
- 9 .46. נוכח כל אמור, התקיימה בתחילת אוקטובר 2014 פגישה בין באי כוח הצדדים, בניסיון  
 10 להבהיר את הכשל ברישום הזכויות ולשם חשיפת "הסקופ" אותו טענו המבקשים, כי גילו  
 11 בעניין זה עוד בחודש אוגוסט, ואשר כל מהותו כי אין המדובר בבניה לא חוקית, אלא בטעות  
 12 ברישום המגרשים על ידי העירייה. במסגרת הפגישה התחייבו המבקשים להסדיר את נושא  
 13 רישום הזכויות במקרקעין.
- 14 לטענת המשיבים, הצדדים הגיעו להסכמות, אשר הועלו על הכתב במייל שנשלח ביום  
 15 5.10.2014 על ידי ב"כ המשיבים (נספח 19 לתצהיר המשיבים) ולפיהן: המבקשים יפעלו  
 16 לזירוז השלמת הרישום של הנכס באופן שיתקן את הגלישה לחלקה הסמוכה, תיקון, שהוערך  
 17 על ידי המבקשים, במספר חודשים ספורים לכל היותר; המבקשים יחתמו על הטפסים  
 18 הדרושים לקבלת משכנתא; הסדרת הרישום תעשה לכל היותר בתוך 12 חודשים; עד  
 19 להסדרת הרישום יעוכבו התשלומים ויופקדו בנאמנות אצל ב"כ המשיבים; הואיל והעיכוב  
 20 באישור המשכנתא נובע מבעיה שנוצרה אצל המוכרת ושלא גולתה למשיבים, יופחתו מכספי  
 21 התמורה שתשולם מרכיב הריבית בהתאם למועד בו פנו המשיבים לבנק לקבלת משכנתא +30  
 22 ימים באופן שהסכום שעל המשיבים יהיה לשלם יהיה הסכום כאילו לא נוצר העיכוב באישור  
 23 ההלוואה לתשלום יתרת התמורה עקב מחדלי המוכרת בכל הקשור לרישום הנכס, שהוא  
 24 אשר מנע את סילוק יתרת התמורה בשנת 2013.
- 25 לאחר משלוח סיכום פגישה, המוכרת ובאי כוחה שבו להתנהלותם והכחישו את הסיכומים  
 26 הללו, כאשר טענו בתשובתם במייל מיום 5.10.2014 (נספח 20 לתצהיר המשיבים) כי רק לקחו  
 27 על עצמם לסייע בפתרון האמור, כאילו זו אינה חובתם להסדיר את זהות הנכס ורישומם,  
 28 באופן שיתאפשר רישום המשכנתא, אולם הם למעשה הסכימו להשעות את תשלומי התמורה,  
 29 והפקדתם בנאמנות עד לפתרון הבעיה על ידם.
- 30 בתשובה למייל הנ"ל השיב ב"כ המשיבים וטען לחוסר תום לב וההטעיה בהתנהלות  
 31 המבקשים ודרש כי יימסר דין וחשבון לגבי השימוש שנעשה בתשלומים שהועברו ונפרעו,  
 32 ואשר אמורים היו לשמש על פי ההסכם לפירעון המשכנתא הרשומה על הנכס על זכויות  
 33 המוכרת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 במענה לכך הודיעו נציגי המוכרת כי הם מסרבים לחתום על מסמכי המשכנתא מצד המשיבים  
2 וכי על המשיבים להמתין עד אשר המבקשים יתפנו לטפל בבעיות הרישומיות בנכס.
- 3 מאותו מועד וחרף התראות שניתנו למוכרת ונציגיה נמנעו אלו במשך חודשים ושנים נוספות  
4 מהסדרת הפגם ברישום הבית בלשכת רישום המקרקעין; רישום הסכם השיתוף; חתימת  
5 שטרי משכנתא של המשיבים; מתן דין וחשבון ביחס לפעולותיהם להסרת המשכנתא על  
6 הנכס. לעניין הסרת המשכנתא טוענים המשיבים כי על פי הוראות סעיף 6.14 להסכם היה על  
7 המבקשים למסור למשיבים מידי 6 חודשים אישור על פירעון סדיר של תשלומי המשכנתא  
8 על ידי המוכרת. אף האמור מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 9 47. לטענת המשיבים, בעוד שהמבקשים המשיכו בהפרת ההסכם, המשיבים פעלו בהתאם  
10 להסכמה שהושגה ומסרו את המחאות התשלום לידי בא כוחם, תוך שהיה ברור כי עם קיום  
11 התחייבויות המבקשים יועברו מלוא התשלומים לידי המבקשים בכפוף לגמר חשבון וקיום  
12 התחשבות בדבר הנוקים אשר נגרמו להם על ידי המבקשים.
- 13 48. לטענת המשיבים, רק בחלוף שנתיים נוספות פעלו המבקשים לרישום הסכם השיתוף משנת  
14 2012 והסדרת נושא הפרצליה. הסכם השיתוף נרשם בהתאם להודעת המבקשים ביום  
15 12.9.2016 ואילו הפרצליה נרשמה ביום 1.11.2016, ורק בחלוף חודשיים נוספים, ביום  
16 29.12.2016, ניאותו המבקשים להמציא למשיבים את המסמכים ביחס לרישום, ללא כל  
17 הסבר או צידוק. נוכח התנהלות זאת ובמשך כל אותה התקופה לא יכלו המשיבים לקבל את  
18 המשכנתא מהבנק.
- 19 משנתקבלו המסמכים פעלו המשיבים לחידוש בקשתם להענקת משכנתא ותוך זמן קצר אישר  
20 הבנק את ההלוואה. אלא שאז הסתבר כי הסכם השיתוף שנרשם אינו משקף ועולה בקנה  
21 אחד עם הפרצליה החדשה; אינו מתייחס למספרי החלקות החדשים הגם שהיה ברור  
22 למבקשים כי עליהם להסדיר עניין זה. עוד התברר כי למבקשים קיימת בעיה בהסרת  
23 המשכנתא אשר הייתה רשומה על הנכס ואשר היוותה בטוחה להלוואה מסחרית, שנטל בעלה  
24 של המנוחה לני אקסטין (להלן: **לני**), אשר איננו יורש העיזבון, ומשכך לא ניתן היה להסירה  
25 בקלות.
- 26 המשיבים פנו לב"כ המבקשים בבקשה להסדיר את הרישום כך שישקף את המצב בנכס וזאת  
27 במטרה לאפשר להם להתקדם עם עניין המשכנתא. רק ביום 15.2.2017 השיב ב"כ המבקשים  
28 לפניה במסגרתה נטען כי אין כל בעיה עם הסכם השיתוף וכי אין קבלת המשכנתא מהווה  
29 תנאי לביצוע תשלום התמורה ולא ברור מדוע עד עתה לא עמדו בהסכם לגבי המשך תשלומים  
30 ובסיכום שהושג להפקדת התשלומים עד לרישום הסכם השיתוף בידי ב"כ המשיבים.
- 31 49. לטענת המשיבים, משראו כי העסקה קרובה להשלמה, ניסו לסכם ברוח טובה את הצעדים  
32 הבאים לצורך השלמת העסקה, ואז גילו כי המבקשים מסרבים לקבל את יתרת התמורה על  
33 הנכס ומתנים זאת בקבלת תשלומים להם הם אינם זכאים בניגוד להסכם ובחוסר תום לב.  
34 לימים הבינו המשיבים, כי המבקשים ניסו למנוע מהם להקדים את התשלום כיוון שעל הנכס



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 רבצה משכנתא, וכפי הנראה היה דרוש להם סכום גדול יותר מזה שאמור היה להשתלם להם  
2 בגין יתרת תמורת הנכס או להעמיד בטוחה אחרת שלא הייתה בידיהם, ונראה כי זו הסיבה  
3 בגינה נמנעו ליתן דין וחשבון כקבוע בהסכם ביחס למשכנתא ופירעונה.
- 4 50. ביום 10.3.2017 שלח ב"כ המשיבים לב"כ המבקשים הודעת דוא"ל במסגרתה הפציר  
5 במבקשים לשתף פעולה לצורך השלמת העסקה וקבלת יתרת התמורה החוזית והציע כי  
6 הצדדים יפעלו במקביל להשלמת העסקה לצורך ליבון השאלות השנויות במחלוקת.
- 7 נוכח התנהלות המבקשים ומשיכת הזמן על ידם, האישור העקרוני שניתן להם לנטילת  
8 משכנתא פקע והיה עליהם להתחיל מחדש בהליך מול הבנק. לפיכך כבר ביום 16.3.2017  
9 ביקשו המשיבים מהמבקשים להמציא להם מכתב כוונות עדכני ביחס למשכנתא הרשומה על  
10 הנכס, עוד באותו היום השיב ב"כ המבקשים כי העניין יטופל. בהמשך סירבו לחתום על  
11 המסמכים, אלא בכפוף לתשלום ריבית בסך של 821,894 ₪. לטענת המשיבים, זאת בניגוד  
12 גמור למוסכם ולעובדה כי הם מנעו מהמשיבים לשלם להם את מלוא התמורה עוד ב- 2013.  
13 לעניין ההלוואה משנת 2013 מוסיפים המשיבים וטוענים כי היה בה די לסלק את מלוא יתרת  
14 החוב.
- 15 המשיבים המתינו לטיפול ומשחלפו מספר חודשים ולא התקבל מכתב כוונות נאלצו לפנות  
16 למבקשים באמצעות בא כוחם וכך ביום 6.6.2017 נשלחה תזכורת נוספת הדורשת המצאה  
17 של מכתב כוונות.
- 18 51. בין לבין המשיבים פעלו לרישום הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא לטובת  
19 הבנק המלווה אותם. בשל טעות קולמוס בלשכת רישום המקרקעין נרשמה התחייבות על  
20 סכום שונה מהנדרש, סך של 1,087,000 ₪ במקום 4,087,000 ₪.
- 21 ביום 7.6.2017 שלח ב"כ המבקשים לב"כ המשיבים מכתב בו ביקש לתקן את האמור  
22 ובמקביל עדכן את המשיבים כי קיים קושי בהסדרת העברת הבעלות בנכס וחתימה על  
23 מסמכי המשכנתא בשל נסיבות הקשורות לפטירתה של המנוחה.
- 24 הכשל ברישום ההתחייבות לרישום משכנתא בטאבו תוקן אף ללא פניית המבקשים ולאחר  
25 מספר ימים ביום 19.6.2017 שלח ב"כ המשיבים לב"כ המבקשים נסח טאבו עדכני לאחר  
26 תיקון הערת האזהרה לטובת הבנק. במסגרת פניה זו שב ב"כ המשיבים ותזכר את ב"כ  
27 המבקשים בעניין מכתב הכוונות הדרוש למשיבים כתנאי לקבלת משכנתא והבהיר כי ללא  
28 מכתב זה לא ניתן יהיה לקבל משכנתא, וכן כי יש בעיכוב כדי לגרום נזקים למשיבים בשל  
29 שינוי בתנאי האשראי שהבנק מוכן להעניק.
- 30 ביום 25.6.2017 עדכן ב"כ המבקשים את ב"כ המשיבים כי סוף סוף התקבל אישור הבנק  
31 המלווה לסילוק המשכנתא הרשומה על המקרקעין וכי בימים הקרובים ידאגו למחיקתה  
32 מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

52. ביום 28.6.2017 עדכן ב"כ המבקשים את ב"כ המשיבים כי המשכנתא על הבית נמחקה "לא  
 1 היה פשוט אבל הצליח" וביקש לדעת מתי המשיבים מתכוונים לשלם את מלא סכום היתרה  
 2 בגין הבית לרבות סכום ההלוואה שלקחו. לטענת המשיבים הודאת דוא"ל זה מהווה הודאת  
 3 בעל דין כי הסרת רישום המשכנתא לוותה בקשיים לא מבוטלים וללא קשר למשיבים, ומשכך  
 4 גם בהקשר זה כל טענה בדבר איחור מטעם המשיבים אינה יכולה לעמוד.  
 5
53. לטענת המשיבים, מכל האמור עולה, שרק בחלוף מספר שנים ממועד חתימת הסכם המכר  
 6 ולמעלה מ- 3 שנים מהמועד בו ביקשו המשיבים לפרוע את תמורת המכר, הועילו המבקשים  
 7 להסיר לכאורה את המכשלות שהיו בעניין רישום הנכס ואת המשכנתא שרצו עליו כאשר  
 8 בעזות מצב וחוסר תום לב סירבו לחתום על יתרת מסמכי המשכנתא ופעלו לסחוט  
 9 מהמשיבים תשלום ריבית, בגין אותן השנים בהן המבקשים הפרו את ההסכם, בסך שלא  
 10 יפחת מסך של 820,000 ₪.  
 11
54. ביום 3.9.2017 שלח ב"כ המבקשים דוא"ל לב"כ המשיבים במסגרתו טען, כי קיים סכום  
 12 הפרש לתשלום בגין הדירה בסך של 1,023,111 ₪ וכי המבקשים לא יסכימו לאשר לבנק, כי  
 13 אין יתרה לתשלום וסרבו להצעת הפשרה של המשיבים לפיה לצורך האישור יצוין כי אין  
 14 יתרה לתשלום "למעט סכום הריבית עליו חולקים מרשיך" דבר אשר היה מאפשר להתקדם  
 15 בנטילת המשכנתא וקבלת הכספים מהבנק. אי חתימת המבקשים על מסמכי המשכנתא  
 16 במסגרתם אישרו כי המדובר בסכום אחרון לתשלום, לרבות לא בנוסח שהוצע על ידי  
 17 המשיבים, הביא לסיכול האפשרות לנטילת משכנתא מהבנק.  
 18
55. לטענת המשיבים, בניסיון לקדם השלמת העסקה בדרכי נועם הציעו כי המבקשים יקבלו  
 19 באופן מידי באמצעות המשכנתא את יתרת התשלום, אשר אינה שנויה במחלוקת, ואילו  
 20 הסכום השנוי במחלוקת, כמו גם טענותיהם ההדדיות של הצדדים, יועברו להכרעת בורר.  
 21 המבקשים התנו את העברת העניין לבורר בהפקדת הסכום הנדרש בנאמנות אצל בא כוחם.  
 22 המשיבים טענו, כי בנסיבות בהן המבקשים הוכיחו כי הם אינם מהימנים וגם בא כוחם נתפס  
 23 לא אחת כמי ש"לוקה" בזיכרונו ואיננו רואה את עצמו מחויב בהוראות ההסכם והמצאת  
 24 אישורים ומסמכים לידי המשיבים, לא הסכימו המשיבים להצעה.  
 25
56. בעוד הצדדים ניהלו משא ומתן לסיום המחלוקת שלחו המבקשים ביום 17.10.2017 מכתב  
 26 שכותרתו "הודעת ביטול והתראה אחרונה טרם נקיטת הליכים". ביום 18.10.2017 השיב  
 27 ב"ב המשיבים על מכתב זה וציין כי מרשיו קיבלו את ההודעה בתדהמה וכי הדבר מהווה  
 28 ניסיון ציני מצד המבקשים לשכתב את ההיסטוריה שעה שהם אלו שהפרו את ההסכם במשך  
 29 למעלה מ- 3 שנים.  
 30
57. ביום 7.11.2017 פנו המבקשים לבנק המלווה ודרשו ממנו להעביר לחשבונם את סכום  
 31 ההלוואה או להמציא להם בקשה חתומה לביטול הערת אזהרה. לטענת המשיבים, פעולה זו  
 32 השיגה את מטרתה והבנק הודיע כי הוא משהה את הסכמתו למתן משכנתא עד להבהרת  
 33 העניין.  
 34





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

58. ביום 3.12.2017 שלח ב"כ המשיבים מכתב נוסף במסגרתו נדחו פעם נוספת טענותיהם הכוזבות של המבקשים והובהר, כי המבקשים אלו שסירבו לקבל את יתרת התמורה באמצעות המשכנתא שהבנק היה מוכן להעמיד לרשות המשיבים. המשיבים הבהירו כי העיכוב בקבלת המשכנתא הוא תולדה של התנהלותם חסרת תום הלב של המבקשים, אשר הסתירו את המצב המשפטי והעובדתי ביחס לנכס ולאחר מכן במשך 4 שנים לא קיימו את התחייבויותיהם מכוח הסכם המכר וסיכלו את יכולת המשיבים לקבל משכנתא מתוך אינטרס ברור להטיל על המשיבים תשלום ריבית של למעלה מ- 800,000 ₪ ולחמוק מחובת הפיצוי המוסכם. במסגרת מכתב זה שבו המשיבים על הצעתם כי המבקשים יחתמו על מסמכי המשכנתא ויקבלו את יתרת התמורה בגין הנכס למועד בו הבנק אישר את ההלוואה בשנת 2014 ואילו שאלת הריבית ושאלת הפיצוי לו זכאים המשיבים יידונו בנפרד. המשיבים הסכימו להפקיד סך של 500,000 ₪ בידי נאמן עד לאחר בירור המחלוקות בין הצדדים על ידי בורר או מגשר.

59. ביום 4.12.2017 השיבו המבקשים ועמדו על סירובם לקבל את יתרת התמורה בגין עסקת המכר אלא בכפוף לקבלת תשלומים נוספים בסך מופרז של למעלה מ- 800,000 ₪ שעה שהם אינם זכאים לקבלם.

### תשובת הבנק להמרצת הפתיחה

60. הבנק הגיש תשובתו להמרצת הפתיחה, אשר נתמכה בתצהירו של מר עמוס פודים (להלן: **פודים**). הבנק טען כי בחודש יולי 2014 פנו המשיבים לבנק לשם מימון רכישת הנכס. הבנק בחן את אפשרות מימון העסקה ונתן למשיבים אישור עקרוני המותנה בעמידה בדרישות הבנק להמצאת מסמכים ואישורים. ממועד הפניה הראשונה לבנק התהליך לא התנהל באופן רציף היות והתעוררו סוגיות שונות, שחייבו הסדרה טרם יאשר הבנק העמדת הלוואה, ובין היתר נושא זיהוי הנכס באופן חד ערכי ורישומו של הסכם שיתוף, שינוי במספרי החלקה לאור פרצלציה, ורישום היורשים כבעלי הזכויות ועוד. בתחילת שנת 2017 חלה התקדמות בתהליך העמדת ההלוואה והבנק דרש אישור בחתימת המבקשים על ההון שכבר שולם להם על חשבון הרכישה וביקש להיות הכסף האחרון בעסקה. אישור זה לא התקבל בבנק.

61. נוכח המחלוקת בין המבקשים למשיבים ונוכח עמדת המבקשים על ביטול ההסכם הודיע הבנק למשיבים כי לא ניתן להותיר את הערת האזהרה הרשומה לטובת הבנק על הנכס.

62. היות וכספי ההלוואה לא שוחררו ונוכח עמדת המבקשים, הודיע הבנק כי הוא אינו מתנגד לביטול הערת האזהרה הרשומה לטובתו, ובמקביל להגשת התגובה העביר למבקשים בקשה לביטול הערת האזהרה.

63. בדיון מיום 19.7.2018 הבהירו המבקשים כי נוכח חתימת הבנק על מסמכים למחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו על הנכס, הם מסכימים למחיקת התביעה נגדו.

33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטיין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 **ההליכים בתיק**
- 2 64. המבקשים הסתמכו על תצהירה של מיכל, שהוגש בתמיכה להמרצת הפתיחה, והמשיבים  
3 הסתמכו על תצהירו של המשיב 1 (להלן: **מוטי**) אשר הוגש בתמיכה לתשובה להמרצת  
4 הפתיחה.
- 5 65. לדיון ההוכחות הזמינו המבקשים אף את מר פודיס, אשר תצהירו הוגש בתמיכה לתשובת  
6 הבנק להמרצת הפתיחה, ואף הוגש כמוצג מב/2. אציין כבר עתה כי מחקירתו של מר פודיס  
7 עלה, כי כל האמור בתצהירו אינו ידוע לו מידיעתו האישית, שכן בקשת ההלוואה הייתה  
8 בסניף אחר, וכאשר הנושא הועבר אליו "התיק כבר היה סגור וגמור". מר פודיס העיד כי הוא  
9 אינו "איש של משכנתאות" ואינו יודע כיצד הדברים פועלים (ראו עדותו עמודים 87- 88  
10 לפרוטוקול). מכאן שלא ניתן להסתמך על האמור בכתב התשובה כמו גם בתצהירו של מר  
11 פודיס לצורך הוכחת טענות מי מהצדדים בהליך.
- 12 66. לאחר שמיעת ההוכחות בתיק, ולאחר שהצדדים סיכמו בעל פה במסגרת פרוטוקול דיון מיום  
13 3.2.2019, ניתנה לצדדים האפשרות להגיש אסמכתאות משפטיות בתמיכה לטענותיהם, ואלו  
14 הוגשו.
- 15 67. לאחר סיום הליך ההוכחות והסיכומים הגישו המשיבים הודעה על צירוף אסמכתה מבנק  
16 הפועלים, אשר לטענתם צורפה להודעת דואר אלקטרוני, אשר נשלחה על ידי עו"ד בנצור, ב"כ  
17 המשיבים, ביום 6.5.2015 לב"כ המבקשים דאז עו"ד ברדוש, והמעידה על הפקדת סך של  
18 352,000 ₪ בנאמנות.
- 19 68. בהחלטתי מיום 17.3.2019, ולאחר שהוגשו תגובות הצדדים להודעה, נקבע כי טרם  
20 התייחסות לראיה החדשה, על המשיבים להגיש תצהיר להוכחת אמיתות האסמכתה, לכך  
21 שצורפה למכתב כפי הנטען, וכן באשר למועד מציאתה, ולאחר מכן תינתן למבקשים  
22 האפשרות לחקור את המצהיר מטעם המשיבים. ביום 28.3.2019 הגישו המשיבים את תצהירו  
23 של עו"ד בנצור.
- 24 69. המבקשים הגישו התייחסותם לתצהיר וטענו כי אין באמור בו כדי לענות על החלטת בית  
25 המשפט מיום 17.3.2019, וכי אין תועלת בחקירת עורך דין בנצור על תצהירו. בנסיבות אלו  
26 ניתנה החלטתי מיום 8.4.2019 לפיה ההכרעה בבקשה תעשה במסגרת פסק הדין.
- 27 **דיון והכרעה**
- 28 70. לאחר שמיעת העדים ועיון בטענות הצדדים אני קובעת כי דין התביעה להתקבל בחלקה, וזאת  
29 כמפורט להלן.
- 30 **התאמת התביעה להליך המרצת פתיחה**
- 31 71. לצורך בחינת התאמת הליך המרצת פתיחה לבירור מחלוקת בין הצדדים יש לבחון האם  
32 יתבררו העובדות השנויות במחלוקת די הצורך אף בהיעדר כתבי טענות והאם יקופח בעל דין,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 במיוחד המשיבים, עקב ההגבלה המוטלת על העדת עדים ובשל הצורך בהיתר לכך. בפסיקה  
2 נקבע כי קיומה של מחלוקת עובדתית אינו שולל את האפשרות לנהל את התביעה בהליך של  
3 המרצת פתיחה שכן אם המחלוקת אינה מסובכת ניתן לבררה במסגרת הליך זה. הכרעה  
4 בשאלה מסוג זה תעשה על יסוד המורכבות של ההליך, הצורך בשמיעת עדים רבים והחשש  
5 לפגיעה דיונית בצד השני (ראו ספרו של אורי גורן, **סוגיות בדר דין אזרחי**, מהדורה עשירית  
6 עמודים 488-489).
- 7 72. המשיבים בהתבססם על תקנה 250 לתקנות טוענים כי התביעה אינה מתאימה להתברר  
8 בהמרצת פתיחה. תקנה 250 לתקנות קובעת: **"מוכר או קונה של מקרקעין זכאי בכל עת  
9 לבקש, בהמרצת פתיחה, החלטה בכל שאלה המתעוררת עקב דרישה או התנגדות או תביעת  
10 פיצויים, או בכל שאלה אחרת הנובעת מתוך חוזה המכר או הכרובה בו ואינה נוגעת לקיומו  
11 או לתקפו של החוזה"**.
- 12 73. על אף לשונה של תקנה 250 התפתחו במהלך השנים שתי גישות בבית המשפט העליון  
13 המתייחסות לשאלה האם ניתן להגיש בדרך של המרצת פתיחה בקשה בעניינים הנוגעים  
14 לקיומו או לתוקפו של חוזה, וזאת מכוחה של תקנה 253 לתקנות המתירה הגשת "תובענה  
15 לסעד הצהרתי גרידא" בדרך של המרצת פתיחה (ראו ע"א 137/74 פורת נ' סולומינסקי פ"ד  
16 כח(2) 602 וע"א 811/76 בורלא נ' גורעם בע"מ, פ"ד לא(3) 729). לבסוף נקבע, כי יש להכשיר  
17 את המרצת הפתיחה כדרך ראויה להגשת תביעה, שעניינה במכר מקרקעין אפילו במקרה  
18 שקיימת מחלוקת לגבי תוקפו של החוזה, וזאת - למרות ניסוחה של תקנה 250 לתקנות סד"א  
19 (ראו ע"א 393/82 חיים נ' אביוב פ"ד מא(1) 716; ספרו של אורי גורן בעמוד 490).
- 20 74. המשיבים לא פירטו מה הנזק שנגרם להם כתוצאה מניהול התביעה במסגרת המרצת פתיחה,  
21 ומלבד העלאת הטענה במסגרת תשובתם להמרצת הפתיחה, לא הגישו בקשה מסודרת בעניין  
22 זה. עוד אוסיף, כי המבקשים לא ביקשו לזמן עדים מטעמם או לבצע הליכי גילוי ועיון  
23 במסמכים אף כי הדבר אפשרי במסגרת הליך של המרצת פתיחה [ראו ע"א 2284/05 רגומי  
24 1978 בע"מ נ' אמנון שלוס (22.05.2005)]. מכאן, שיש לדחות טענות המשיבים בעניין זה.
- 25 75. אשר לסעדים הנוספים שנתבעו על ידי המבקשים ובכללם תביעתם לקזז מתשלומי התמורה  
26 המצטברים ששולמו להם על ידי המשיבים את הפיצוי המוסכם הנקוב בהסכם וכן תביעתם  
27 לקבל את דמי השימוש הנקובים בהסכם, או לחילופין לקבוע כי קיימת להם זכות עכבון על  
28 כספי ההשבה וזאת עד שיגישו תביעה כספית נגד המשיבים, אזי ומעיון בסיכומים הראשיים  
29 כמו גם בסיכומי התשובה, ומשהמשיבים טענו בסיכומיהם כי טענות אלו נזנחו על ידי  
30 המבקשים, אכן לא מצאתי כי המבקשים חזרו על טענות אלו בסיכומים, ונדמה כי נזנחו.
- 31 76. בנוסף וללא קשר לזניחת הטענות בסיכומים, ובכל הנוגע לסעדים הכספיים, הללו אינם  
32 בסמכותו העניינית של בית משפט זה, שכן סעד הפיצוי המוסכם, אשר נתבע על ידי  
33 המבקשים, עולה לסך של 500,000 ₪ ודמי השימוש שנתבעו עולים לסך של 1,020,000 ₪,  
34 מכאן, שסעדים אלו אינם נמצאים בסמכותו העניינית של בית משפט זה אלא של בית משפט



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 השלום [ראו ע"א 5639/13 יעל סגל נ' מיכל ורמז (14.08.2014), שם חזר בית המשפט העליון  
2 על ההלכה לפיה הלכת הטפל והעיקר חלה מקום בו מדובר בתביעה למספר סעדים בענייני  
3 מקרקעין, אולם כאשר נתבעים סעדים כספיים וסעדים שאינם כספיים, והסעדים הנתבעים  
4 הם בסמכותם של בתי משפט שונים, יש לפצל את התביעות בהתאם לפסק הדין בעניין ע"א  
5 29/58 לוי נ' עקריש].
- 6 77. על כן פסק הדין להלן ידון אך בתביעת המבקשים לביטול הסכם המכר.  
7 **הדין בתביעה גופה**
- 8 78. אציין כבר עתה כי עדותה של מיכל עשתה עלי רושם אמין והייתה מהימנה בעיני, וזאת בשונה  
9 מעדותו של מוטי, עדות בה לא יכולתי לתת אמון.
- 10 79. המשיבים טענו בסיכומיהם כי לא היה בעדותה של מיכל כדי לסייע למבקשים, וכי עדותה  
11 היא עדות שמועה, שכן מי שניהל עמם את המשא ומתן והיה חתום על ההסכם כערב, היה  
12 לני, ואילו מיכל אישרה בעדותה כי לא הייתה בפגישות טרם חתימת ההסכם ואף לא לאחר  
13 מכך. על כן והיות ולני לא זומן לעדות הדבר פועל לחובת המבקשים.
- 14 דין הטענה להידחות. שכן עיקר המחלוקת היא באשר להפרת הסכם המכר לאחר חתימתו,  
15 והיות ובשלבם בהם החלו המחלוקות בין הצדדים, מיכל הייתה מעורבת, כפי שעלה  
16 מעדותה, אין עדותה בגדר עדות שמועה.
- 17 מהעדויות ומטענות הצדדים עולה כי המשיבים ניצלו את המצב, כפי שפורט לעיל ולהלן, עת  
18 שילמו על הנכס סך של 1,376,427 ₪, מתוך סכום התמורה הכולל של מעל 6 מיליון ₪, תוך  
19 שהם מעלים טענות כלפי המבקשים, אך מנגד לא פועלים לבטל את ההסכם, אלא ממשיכים  
20 לשבת בנכס מבלי לשלם סכומים נוספים על חשבון התמורה, ולו באמצעות תשלום לנאמנות,  
21 וזאת לטענתם עד להסדרת המחלוקת בין הצדדים.
- 22 80. המשיבים העלו מספר טענות אשר לשיטתם הצדיקו את התנהלותם, וטענו כי המבקשים הם  
23 אלו אשר מנעו את השלמת התמורה בגין הנכס.
- 24 הטענות שהועלו על ידי המשיבים הן : המבקשים ידעו על הפגם ברישום ולא עדכנו את  
25 המשיבים על כך ; המבקשים ידעו כי לא ניתן לרשום את הסכם השיתוף בטאבו בשל הבעיות  
26 בפרצלציה ורישומו נעשה רק שנים לאחר חתימת הסכם המכר ; אי רישום הערת אזהרה על  
27 קיומו של הסכם שיתוף אף כי הדבר אפשרי מבחינה חוקית ; המבקשים מנעו מהמשיבים  
28 קבלת משכנתא בשנת 2014 וסירבו לקבל את כספי המשכנתא בשנת 2017.
- 29 81. יש לבחון האם יש ממש בטענות המשיבים וכן האם אלו היו זכאים לפעול כפי שפעלו באופן  
30 בו המשיכו לשבת בנכס במשך כל השנים מבלי לשלם את יתרת התמורה עבור הנכס.  
31  
32





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 **הפגם ברישום ואי היכולת לרשום את הסכם השיתוף**
- 2 82. לטענת המשיבים הבעיה העיקרית הייתה בעיית אי ההתאמה, עליה ידעו המבקשים עוד טרם
- 3 חתימת הסכם המכר, וכי בגין אי ההתאמה לא ניתן היה להשלים את עסקת המכר, שכן
- 4 המשיבים לא יכלו לקחת משכנתא עד שהעניין הוסדר.
- 5 83. המשיבים טענו כי המבקשים ידעו על הפגם ברישום באופן בו הנכס הנמכר פלש לחלקה
- 6 הסמוכה חלקה 264, פגם חמור אשר לקח זמן רב להסדירו. לעניין זה מפנים המשיבים למוצג
- 7 מב/1, שהוא תכתובת עם עו"ד זמר, שלטענת המשיבים, כפי שעלה מעדותה של מיכל, שימשה
- 8 באת כוחה לצורך הסכם השיתוף, והמעיד כי עוד טרם חתימת הסכם המכר ידעה המוכרת
- 9 על הבעיה עם הפרצלציה ורישומה של הסכם השיתוף.
- 10 לטענת המשיבים הם למדו על הבעיה רק עת פנו לקחת משכנתא וכאשר בדוח השמאי של
- 11 הבנק מיום 8.12.2013 צוין כי הבית בנוי על חלקה 263 ועל חלק מחלקה 264.
- 12 טענה נוספת שהעלו המשיבים הייתה בדבר אי רישומה של הסכם השיתוף, כפי שנקבע בהסכם
- 13 וכי זה נרשם רק בחלוף שנים ממועד חתימת ההסכם, ואף אי ביצוע התחייבות זאת עולה
- 14 בכדי הפרה יסודית של ההסכם.
- 15 84. באשר לאי ההתאמה אני מקבלת את טענת המבקשים, כי לא ידעו עליה, וכי בכל מקרה לא
- 16 הוכח כי היה באי ההתאמה כדי להצדיק את אי תשלום יתרת תשלומי התמורה על ידי
- 17 המשיבים.
- 18 85. המשיבים טענו, כאמור, כי המבקשים ידעו על אי ההתאמה והסתירו את העניין מהמשיבים
- 19 במועד חתימת הסכם המכר. כאשר נחקר מוטי לעניין זה ונשאל כיצד ידוע למשיבים כי
- 20 המבקשים ידעו על כך והעניין לא גולה, השיב כי עו"ד זמר אמרה להם (עמוד 131 לפרוטוקול).
- 21 בשים לב, כי הטענה לפיה המבקשים ידעו על אי ההתאמה היא טענה שהיה על המשיבים
- 22 להוכיחה, היה על המשיבים לזמן את עו"ד זמר לתמיכה בטענה זאת, אך היא לא זומנה.
- 23 86. לשם הוכחת טענתם, מסתמכים המשיבים על מסמך מב/1 במסגרתו ישנה תכתובת דואר
- 24 אלקטרוני בין עו"ד זמר לבין מיכל, מיום 3.8.2014, במסגרתו מציינת עו"ד זמר כדלהלן:
- 25 "..... אני מזכירה לך שאחרי החתימה על הסכם השיתוף ודיווחו למס שבח
- 26 הוסכם לא לרשום את ההסכם בלשכת רישום המקרקעין, כי לא ניתן היה לרשום
- 27 אותו ואפרט:
- 28 במהלך השנים היו שינויים בדרישות לשכת רישום המקרקעין בעניין הסכמי
- 29 שיתוף.
- 30 לשכת רישום המקרקעין דורשת בשנים האחרונות מדידה לצורכי רישום שתהיה
- 31 מצורפת להסכם השיתוף ולא רק שרטוט רגיל וצבוע – כפי שהיה נהוג בעבר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 כאשר הזמנתם (הורייך וזך) תשריט ממודד, התברר שלא ניתן להכין בשלב זה,  
 2 תשריט לרישום עד שלא תסתיים הפרצלציה שבאחריות העירייה, וזאת מהסיבה  
 3 שהמודד לא היה מוכן לחתום על תוכניות לרישום שמצד אחד אינן מתאימות  
 4 לשרטוטים בלשכת רישום המקרקעין בשל העובדה שעומדת להעשות פרצלציה.  
 5 הוחלט להמתין עם המדידות שיצורפו להסכם השיתוף לאחר גמר פרצלציה (זאת  
 6 אומרת לאחר שיהיו מפות מדיה בלשכת רישום המקרקעין הזהות לאלה המצויות  
 7 בוועדה לתכנון ובניה רעננה).
- 8 בינתיים הורייך מכרו את ביתם, וגם זך מכרו את ביתם.
- 9 אם ברצונם (של הורייך וזך) שלמרות המכירה ימשך רישום ההסכם, וזאת למרות  
 10 שהבעלויות בחלקה השתנו, עליכם להמציא לי מפת מודד המיועדת לרישום  
 11 שאותה ניתן יהיה לצרף להסכם השיתוף.
- 12 אני אבקש מהבעלים החדש הסכמה לרישום הסכם השיתוף, ואטפל בעניין....".
- 13 87. מעיון במכתב מב/1 לא עולה ממנו כי המבקשים ידעו על אי ההתאמה אשר משמעה כי הנכס  
 14 רשום בטעות גם על חלקה 264 ולא רק על חלקה 263, אלא ההתייחסות במסמך זה הייתה  
 15 לביצוע הפרצלציה במקרקעין.
- 16 88. לעניין הטענה, כי המבקשים ידעו על אי ההתאמה, העידה מיכל, ומצאתי את עדותה אמינה,  
 17 כי לא ידעה על כך (עמוד 18 שורות 17 – 31). מיכל העידה, כי סביר שאף עורכת דין זמר לא  
 18 ידעה על כך, שאחרת הדבר היה מצוין בהסכם השיתוף, אך בהסכם השיתוף לא צוינה כל  
 19 הערה בעניין (עמוד 19 לפרוטוקול). כאשר נחקרה מיכל על מוצג מב/1 השיבה כי לא הייתה  
 20 מודעת לכך, שכן מי שטיפל וזימן את המודד היה השכן (עמוד 23 לפרוטוקול). עוד העידה  
 21 מיכל כי בפועל מייד לאחר חתימת ההסכם המשיבים הלכו והוציאו היתר בניה, ולאורך  
 22 השנים היו עסקאות במגרש השכן ונטילת משכנתאות מבלי שהתעוררה כל בעיה בעניין ומבלי  
 23 שאף אחד בעירייה עלה על כך שישנה בעיה (עמוד 19 לפרוטוקול וכן עמוד 21).
- 24 כאשר נטען בפניה כי המדובר בעניין מהותי, השיבה מיכל כי אין המדובר בעיה כה חמורה,  
 25 שכן לו הבעיה הייתה כה חמורה היו המשיבים מבטלים את ההסכם, והוסיפה את הדברים  
 26 הבאים, המחזקים את טענת המבקשים כי בפועל לא היה באי ההתאמה כדי להוות בעיה כה  
 27 חמורה כפי שהוצגה על ידי המשיבים:
- 28 "40 שנה זה לא הפריע לבנקים לרשום משכנתאות, לטאבו לבצע העברת  
 29 בעלויות. כולם פעלו. לנו היתה משכנתא שאנחנו רשמנו ב-2008 על הנכס הזה  
 30 בבנק הפועלים, כדי שאמא שלי תוכל לקנות דירה אחרת שאליה היא תוכל  
 31 לעבור לגור, בתווך של הזמן הזה. אז אם אף גורם סופר מקצועי, עם כל הכבוד  
 32 לכל הגורמים פה, לא ראה לנכון שיש פה בעיה, אז איפה פה היתה הבעיה? זה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 עניין רישומי טכני שכן אני הבנתי שצריך לטפל בו ועשיתי כל מה שיכולתי כדי  
2 להסדיר ובה גמרנו."  
3 (עמוד 28 שורות 11 – 17).  
4 ובהמשך :
- 5 "יכול להיות, יכול להיות, ועדיין גם אם זה היה המצב, משפחת זינגבוים, ככל  
6 שהפנתה את זה לתשומת לבנו, ואני העברתי את זה, כמו שצינתי, ליועצים  
7 המשפטיים הרלבנטיים לטפל, אני לרגע לא חשבתי שזה משהו שדורש, שזה  
8 חמור כל כך, ועובדה שהם המשיכו לשלם, אז מבחינתנו זה טופל וכשהתקיימה  
9 פגישה אצלך במשרד, אם אני לא טועה, עם מוטי ועם עו"ד ברדוש, עורך הדין  
10 שייצג אותנו, ועם לני, ובעצם הוא בא ואמר: תקשיבו, זה בעיה. אז אמרנו:  
11 או.קיי, אם כך, בואו נעשה כזה דבר, כי באמת באנו בכוונה טובה. אל תיתנו לנו  
12 את הכסף, תפקידו את הכסף, תמשיכו,  
13 ש: למה הסכמתם לזה, מיכל, אם זה בעיה כל כך קטנה? שלא ישלמו לכם  
14 כסף?  
15 ת: לא, לא לשלם כסף, פשוט לא לשלם לידינו, כי באמת באנו בכוונה  
16 טהורה,  
17 ש: כי ידעתם שצריכים לפתור את הבעיה.  
18 ת: התכוונו לפתור ואתם באתם ואמרתם," (עמוד 36 שורות 2-16)
- 19 89. המשיבים טענו כי חיזוק לכך שהמדובר בבעיה חמורה היא העובדה כי המבקשים הסכימו  
20 להפסקת התשלומים. מיכל הכחישה בעדותה טענה זאת והעידה כי אין המדובר בהפסקת  
21 תשלומים, אלא בהסכמה כי הללו יופקדו בנאמנות אצל ב"כ המשיבים וזאת עד להסדרת  
22 הבעיה (ראו עדותה של מיכל עמוד 56 לפרוטוקול שורות 28-32, ועמוד 57 שורות 1-11).  
23 בפועל, המשיבים החליטו בשלב מסוים, וללא שהגיעו להסכמה בעניין זה עם המבקשים, על  
24 הפסקת התשלומים, נושא אליו אתיחס בהמשך.
- 25 90. חיזוק נוסף לטענת המבקשים, כי לא היה באי ההתאמה או באי רישומו של הסכם השיתוף  
26 כדי להוות בעיה כה חמורה, כפי שהתיימרו המשיבים להציגה, ניתן למצוא בעובדה, כי כבר  
27 בשנת 2014 הסכים הבנק להעמיד לרשות המשיבים משכנתא לצורך רכישת הנכס.  
28 כזכור, המשיבים טענו כי באותו מועד הבנק לא נתן להם את המשכנתא היות והמבקשים לא  
29 הסכימו לחתום על מסמכי הבנק במסגרתם נדרשה התחייבות ב"כ המבקשים, התחייבות  
30 שזה לא הסכים לקחת על עצמו, להסדרת בעיית אי ההתאמה ורישום הסכם השיתוף תוך 6-  
31 9 חודשים, חתימה, אשר היוותה תנאי למתן המשכנתא.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטיין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 בהתייחס לטענה זאת השיבו המבקשים כי באותה העת הציעו המשיבים לשלם 3,750,000 ₪  
 2 לסילוק יתרת קרן התמורה. בשלב זה התעוררה מחלוקת בדבר סכום היתרה עת המבקשים  
 3 דרשו את הסך של 4.1 מיליון ₪, והוצגו למוטי חישובים והוא היה אמור ליתן תשובה ומאז  
 4 נעלם.
- 5 מיכל העידה כי הסיבה לכך שלא חתמו על מסמכי המשכנתא בשנת 2014 הייתה כי המבקשים  
 6 טענו, שלהשלמת מלוא התמורה יש להוסיף לסכום המשכנתא סך של 400,000 ₪. כן העידה,  
 7 כי הכסף שהופקד בנאמנות לא הוצג להם, ועל כן דרשו מהמשיבים הפקדת 400,000 ₪  
 8 נוספים, ולא 100,000 ₪ נוספים (לעניין זה ראו עדותה של מיכל עמוד 45 שורות 9-14, עמוד  
 9 47 שורות 2-9 ועמוד 50 שורות 22-30).
- 10 ראשית אעיר כי טענת המשיבים לפיה ב"כ המבקשים לא הסכים לחתום על מסמכי  
 11 המשכנתא בשל אי רצונו להתחייב בעניין רישום הסכם השיתוף ותיקון אי ההתאמה, לא  
 12 נתמכה בכל אסמכתה. מוטי נחקר לעניין ונדרש להציג פניה בכתב לעו"ד ברדוש, ב"כ  
 13 המבקשים באותה עת, התואמת דרישה זו, וטען כי אין לו דרישה כזאת בכתב (עמוד 142  
 14 שורות 9-22).
- 15 מעיון בתכתובות בין הצדדים עולה כי בנספח 21 לתשובת המשיבים, שהיא תכתובת בין באי  
 16 כוח הצדדים, ציין עו"ד ברדוש כי נוכח התנהלות המשיבים, אשר החליטו על דעת עצמם לבטל  
 17 את התשלומים, לא יסכימו המבקשים לרישום שיעבוד על הנכס כל עוד המשיבים מפרים את  
 18 ההסכם ועל כן יוחזרו מסמכי המשכנתא למשיבים, אשר נדרשים לפעול למציאת פתרון  
 19 לבעיה. לא צוין בכתב זה כי המסמכים מוחזרים בשל אי רצונו של עו"ד ברדוש להתחייב  
 20 בנושא הסדרת הרישום. עוד אוסיף כי בהמשך נוהלה בין הצדדים תכתובת המחזקת את  
 21 טענות המבקשים כי בין הצדדים נותרה מחלוקת כספית באשר ליתרת התמורה באותו  
 22 המועד, מחלוקת אשר לא הוסדרה ולא קיבלה מענה מטעם המשיבים (נספחים 15א' ו15ב'  
 23 להמרצת הפתיחה).
- 24 כאשר נחקרה מיכל לעניין זה השיבה כי לא הייתה בעיה להביא אישור עורך דין כי הוא מטפל  
 25 בתיקון הסכם השיתוף, שכן עו"ד זמר טיפלה בעניין (עמוד 51 שורות 26-31, ועמוד 52 שורות  
 26 1-12). עוד העידה מיכל בעניין זה כי לא אמורה הייתה להיות בעיה, ובכל מקרה הוצע  
 27 למשיבים לפנות לבנק אחר, כפי שאחרים עשו וקיבלו משכנתא על אותם מקרקעין:
- 28 **"ת: זה לקח יותר זמן אבל זה לא היה בשליטתנו ולא היתה שום מניעה, ואני**  
 29 **רוצה להוסיף על זה משהו נוסף.**
- 30 **ש: כן.**
- 31 **ת: כשבאתם וציינתם שקשה, שאתם מתקשים מול בנק דיסקונט,**  
 32 **ש: מתקשים?**
- 33 **ת: מתקשים מול בנק דיסקונט להתמודד עם הסוגיה המפורסמת.**





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 ש: לא התקשינו, זה קושי שאתם יצרתם.
- 2 ת: אנחנו לא יצרנו את הקושי,
- 3 כב' השופטת: רגע רבותיי, אדוני מתווכח איתה ומפריע באמצע. כן.
- 4 גב' קלימברג: קושי ככל שהיה, הוא קושי היסטורי שלא אנחנו יצרנו אותו. בוא
- 5 נתחיל עם העובדה הזאת. שנית, הפנינו אותך לבנק הפועלים, ואני
- 6 אישית בשיחה איתך המלצתי לך ליצור קשר עם רפרנט שלנו, שלנו נתן
- 7 בשנת 2008 כשאותה סוגיה היתה על הפרק, נתנו לנו משכנתא. אם אני
- 8 לא טועה, אתה הצגת בפנינו מסמך שגם כן אומר שעורך דין המליץ לך
- 9 לפנות לבנק אחר, השכן הנוסף הוא קיבל משכנתא בבנק אחר,
- 10 ש: מיכל, מה הקשר למה ששאלתי?
- 11 ת: אני אסביר. כי לבוא ולטעון שהבעיה הראשונית הזאת, שרק בנק
- 12 דיסקונט חשב שזו בעיה,
- 13 ש: לא, גם את חשבת שזאת בעיה.
- 14 ת: עובדתית זה נושא שצריך היה להסתיר אותו וטיפלנו בזה. לא היה
- 15 בנושא הזה כדי למנוע קבלת משכנתא, העברת בעלות, כל מה שכולם
- 16 עשו, ועובדה כל האחרים עשו.
- 17 ש: האם היינו יכולים, אמרת עכשיו סוף ואת יודעת, לקח לנו המון זמן
- 18 להגיע, האם בניגוד למה שאמרת לנו לפני די הרבה זמן, את חושבת
- 19 שבאותו זמן הקונה יכול היה לקבל בעלות על חלק הבניין שנמצא בחלק
- 20 ?264
- 21 ת: הוא יכול היה לקבל העברת בעלות על הנכס שלנו כמו שהשכן קיבל. זה
- 22 מה שאני חושבת.
- 23 ש: זה לא מה ששאלתי אותך, סליחה. אני שואל אותך האם בנקודת הזמן
- 24 ההיא,
- 25 ת: אני לא יודעת, הוא לא שילם את הכסף אז לא יכולתי לנסות לרשום את
- 26 זה.
- 27 ש: זה לא קשור, אני שואל אותך על עובדה, האם באותה תקופה,
- 28 ת: לא יודעת, כי לא ניסיתי. לא יכולתי לנסות כי הוא לא העביר את
- 29 הכסף.
- 30 (עמוד 54 שורות 4-31, עמוד 55 שורות 1-7).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

92. בחקירתנו נדרש מוטי להבהיר מדוע אם בשנת 2014, אישרו לו משכנתא בסך של 3,750,000 ₪, ולטענתו היו בנאמנות אצל בא כוחו כ- 350,000 ₪, מדוע לא בא והוסיף עוד כ- 100,000 ₪, שהוא הסכום שלטענתו היה אמור לשלם באותו המועד, ובכך לסיים את הסיפור, ואז העלה טענה חדשה, שלא הועלתה עד לאותו מועד, וטען כי ניסו לסחוט ממנו עוד כספים מעבר לסכום זה :
- 6 "ש. בסדר, אז אם ככה מה יותר פשוט מאשר ללכת לעמוס ולהגיד לו: תן לי  
7 בבקשה שיק בנקאי ומגיעים עם זה ללני, אומרים לו: לני, הנה יש לך פה 350,  
8 קח עוד 100 אלף וה-3.750 מיליון וזה גומר את הסיפור. למה לא עשית את זה?  
9 זה הדבר הכי פשוט.
- 10 ת: אתה לא היית בפגישה שלי במשרדים של מר סאקסטין בדצמבר 2014.  
11 הוא בנוסף לסכום הזה ביקש עוד 450 אלף שקל. תשאל אותו.
- 12 ש: אתה יודע למה, אתה יודע למה,  
13 ת: מעל 450 אלף שקל,  
14 ש: כי הכסף שהיה אצל בנצור היה מבחינתנו בסימן שאלה.  
15 ת: לא, הוא ביקש מעל זה, הוא ביקש מעל זה עוד 450 אלף שקל, זה היה  
16 סחיטה ממני כדי שאני אסכים.  
17 ש: איפה יש לזה ביטוי בכתובים?  
18 ת: תשאל את לני.  
19 ש: לא, יש לך משהו בכתובים?  
20 ת: אין לי בכתובים. זה רק תשאל אותו. זאת פגישה שגם עמוס בנצור היה  
21 נוכח. תשאל אותו, "  
22 (עמוד 104 שורות 21 – 32, ועמוד 106)
- 23 טענת סחיטה היא טענה חמורה בעלת גוון פלילי, אשר לו אכן התקיימה, בוודאי הייתה  
24 מועילת על הכתב בזמן אמת, ולכל המאוחר במסגרת תצהירו של מוטי בהליך זה, אך זו נטענה  
25 כאמור ללא כל תימוכין ורק בעדותו. עדות שכזאת מהווה "עדות כבושה", אשר משקלה אפסי  
26 ואף מוסיפה נדבך לחוסר האמון בעדותו של מוטי.
93. בסיכומיהם טענו המשיבים כי העובדה שבשנת 2017 נדרשו לשלם 800,000 ₪ נוספים תומכים  
27 בטענתם בדבר ניסיון הסחיטה לקבל 400,000 ₪ נוספים, בדצמבר 2014. לא מצאתי כי  
28 הדרשה להוסיף 800,000 ₪ בשנת 2017, לאחר שבמשך כשלוש שנים המשיבים אינם  
29 מפקידים דבר על חשבון התמורה, יש בה כדי להוכיח את טענתם בעניין ה"סחיטה" בשנת  
30 2014.  
31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

94. מכאן, שאני קובעת, כי אף אם הייתה מתקבלת הטענה כי המבקשים ידעו על אי ההתאמה, ולא כך הוא, או כי המשיבים היו זכאים להתנות תשלום התמורה בקבלת משכנתא, ולא כך הדבר כפי שיפורט בהמשך, אזי עולה כי לא המבקשים אלו שמנעו מהמשיבים לקחת משכנתא ולא אי ההתאמה או אי רישום הסכם השיתוף הוא שמנע את קבלתה, אלא המחלוקת הכספית בין הצדדים באשר ליתרת התמורה עבור הנכס.
95. בעדותו, ועל מנת להתמודד עם טענות המבקשים כי המשיבים יכלו לפנות לבנקים שונים לצורך נטילת משכנתא, טען מוטי כי פנה לבנקים נוספים ואלו השיבו כי יוכל לקבל רק 50% מערך הבית, שכן לא עבד מול בנקים אלו, ולכן החליט להמשיך מול בנק דיסקונט, שהסכים למתן מימון 75% מהמשכנתא (עמוד 109 שורות 21 – 32), טענה אשר גם היא נטענה לראשונה בעדותו ללא שהובאו לה כל תימוכין.
96. מעבר לכל האמור, אני קובעת כי המשיבים לא פעלו על פי הצהרתם בהסכם כי בדקו את מצבו של הנכס טרם רכישתו. בסעיפים 4.1 ו-4.2 להסכם, תחת הכותרת "הצהרת הקונה" נכתב:
- 4.1" הקונה מצהיר כי בדק את זכויות המוכר בבית וכי הוא מסכים לרוכשו בכפוף למילוי התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה במצבו כפי שראה אותו ביום חתימת הסכם זה.**
- 4.2 בכפוף להצהרות המוכר, הקונה מצהיר כי ראה את הבית, בדק אותו, את שטחו ואת מצבו התכנוני ואת התב"ע החלה עליו, בדוק היטב והוא מודע למצבו כיום וכי מצאו לשביעות רצונו המלאה והוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה ו/או מום ופגם למעט פגם נסתר שהמוכר ידע עליו ולא פירט ואתו בפני הקונה. מובהר כי המדיה וקיימת חריגת בניה, מתחייב המוכר על חשבוננו להסדיר החריגה ולשם כל תשלום שנדרש לשם קבלת אישור לחריגה מאת הרשויות המוסמכות והוא מתחייב לעשות כן באופן מיידי עם דרישת הקונה" (ההדגשה במקור – ע' ר').**
- 4.3....."**
- בפועל, ומחקירתו הנגדית של מוטי, לא ניתן היה להבין האם המשיבים עשו בדיקה כלשהיא ביחס למצב הנכס, אף כי אין מחלוקת כי בנסח הטאבו אשר צורף להסכם קיימת הערה על הנכס לעניין ההפקעה (ראו עדותו עמוד 116 ועמוד 117 שורות 16 – 17).
- בתשובתם להמרצת הפתיחה טענו המשיבים כי הבהירו למבקשים כי אין בכוונתם לבדוק את הנכס, וכי התבססו על הצהרותיהם בהסכם המכר באשר למצבו, ועל כן לא ניתן להעלות כלפיהם טענות בעניין בדיקת הנכס. עת נחקר מוטי לעניין זה ונשאל מי הבהיר למבקשים כי המשיבים אינם מתכוונים לבחון את הנכס השיב כי בהתייחס לנושאים משפטיים זה לא משהו שהוא יכול לדעת וכי "אני לא מבין להציג אותי כשאני נתתי הנחיה כזאת או



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 הנחיה אחרת. אני פשוט בכפוף להבנה של עורכי הדין שלי" (עמוד 115 שורות 28  
2 – 32).
- 3 מכאן, ובהמשך לקביעתי לעיל, כי המבקשים לא ידעו על אי ההתאמה, היו אף המשיבים  
4 מחויבים, כקונה סביר ועל פי הכתוב בהסכם, לעשות בדיקות, אך הללו לא נעשו, אף כי הוצהר  
5 על כך בהסכם.
- 6 97. בהתייחס לטענת המשיבים בדבר אי רישומו של הסכם השיתוף אלא בחלוף שנים ממועד  
7 חתימת הסכם המכר, אזי לא מצאתי כי רישום ההסכם במועד בו נרשם, מהווה הפרת  
8 ההסכם, וכי לא היה בעניין זה כדי להצדיק דחיית מועדי תשלום התמורה.
- 9 בסעיף 2.2 להסכם המכר נקבע כי רישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין יעשה  
10 "מיד לכשיתאפשר הדבר". לעניין זה אני מקבלת את טענת המבקשים כי ניסוח התחייבות  
11 זאת כפי שנוסחה, משמעה כי הצדדים היו מודעים לכך שישנו תהליך, אשר אמור להתבצע  
12 על ידי גורם שלישי, והמעידה כי המדובר בהתחייבות שאינה תלויה בהם, ועל כן לא ניתן  
13 לטעון כי אי קיומה מנעה מהמשיבים לקחת משכנתא. עוד אני מקבלת את טענת המבקשים  
14 בעניין כי אם אכן היה מדובר בעניין מהותי מדוע לא תחמו אותו המשיבים בזמן, אלא הותרו  
15 את ניסוח הסעיף ללא כל מועד יעד.
- 16 מוטי נחקר בעניין זה ונשאל, אם לטענתו המדובר בנושא קשה ומהותי מדוע המשיבים לא  
17 הגבילו את רישום הסכם השיתוף בטאבו לתקופה מסוימת וזה הושאר פתוח "לכשיתאפשר  
18 הדבר", והשיב, כי הוא אינו משפטן ולא כתב את ההסכם, ויש לשאול את עורכי דינו לעניין  
19 זה (עמודים 126 – 127 לפרוטוקול). בשים לב כי המשיבים הם צד ישיר להסכם, ומודעים  
20 למחלוקת בנושא זה, כמו גם לטענות המבקשים באשר לניסוחו של הסעיף, היה מצופה כי  
21 מוטי ישיב תשובה הולמת לסוגיה זאת, אך כאמור זאת התשובה שניתנה על ידו.
- 22 98. זאת ועוד, וכפי שצוין לעיל, לא היה באי הרישום כדי למנוע מהמשיבים ליטול משכנתא, שכן  
23 ממסמכי המשכנתא משנת 2014, נספח 32 להמרצת הפתיחה, עולה כי הבנק הסתפק באישור  
24 של עו"ד כי הוא אכן מטפל בהסדרת הרישום, כאשר מיכל העידה כאמור כי לא הייתה מניעה  
25 לחתימה על התחייבות מעין זאת.
- 26 **התנהלות המשיבים בעניין תשלום התמורה**
- 27 99. אין מחלוקת כי לאחר שהתגלתה אי ההתאמה פעלו המבקשים לתיקונה (לעניין זה ראו פירוט  
28 התכתובות והפניות של מיכל בעניין, נספח 13 להמרצת הפתיחה) ולאחר שהמשיבים החליטו  
29 על דעת עצמם לבטל את השיקים שניתנו למבקשים על חשבון התמורה, הגיעו הצדדים  
30 להסכמה כי עד לתיקון אי ההתאמה, יופקדו הכספים בנאמנות אצל ב"כ המשיבים, אך כפי  
31 שיפורט להלן, המשיבים עשו דין לעצמם, ובשלב מסוים החליטו כי הם מפסיקים להפקיד  
32 את הכספים בנאמנות, וזאת נוכח טענתם כי את יתרת הכספים יכלו לקבל באמצעות נטילת  
33 משכנתא.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

100. לטענת המשיבים ניסוח סעיף התמורה בהסכם היה מאוד זהיר וצוין בו כי זה ישולם "בתמורה לרכישת הזכויות בבית", כאשר זו תניה העומדת בשורש ההתחייבות לשלם את התמורה. לפיכך, לטענתם, אם המשיבים אינם מקבלים את מלוא הזכויות בבית, דהיינו אם יתברר כי הזכויות שהוצהר עליהן, כי כל הבית מצוי בחזקת המוכרת, היא הצהרה לא נכונה, יש לכך תוצאות משפטיות על פי הדין ועל פי סעיף 6 להסכם.
- עוד טוענים המשיבים, כי אם במועד בו הקונה רוצה לשלם את התמורה המוכרת לא מסוגלת על פי הודאתה והמצב האובייקטיבי להעביר את הזכויות על שמו, הקונה אינו זה שמפר את ההסכם. על כן, ונוכח הפרת ההסכם בכך שלא גולה המידע לגבי אי ההתאמה ברישום היו זכאים המשיבים להתנות את התשלום מבלי שהדבר יחשב הפרה של ההסכם, שכן המדובר בתנאים שלובים.
- עוד טוענים המשיבים כי המוכרת הכירה באחריות שלה, שכן הסכימה כי הסכומים לא יועברו לידיה אלא בנאמנות, כפי שאישרה מיכל בעדותה, המדובר בהודאת בעל דין בדבר אחריותה לעניין. לטענתם, המוכרת לא עשתה להם טובה, שכן האלטרנטיבה הייתה ביטולו של ההסכם. מכאן שהשאלה היא מי צריך לשאת באחריות עבור כל אותה התקופה עד להסדרה.
- עוד לטענתם, מיכל אישרה בעדותה כי הוסכם שעד לרישום המשכנתא, יעוכבו התשלומים ויופקדו בנאמנות אצל ב"כ המשיבים, וכי ממועד ההסכמה באוקטובר 2014 ועד ההסדרה בסוף 2016 אין ולו פניה אחת של המבקשים, שטוענים כי לא קיבלו כסף, וכל מה שביקשו כי הכסף ימשיך להיות מופקד בנאמנות. בפועל והיות ולא ניתנה למשיבים האפשרות לשלם את הכסף במובן של לקיחת אחריות משפטית להסדרה מול הבנק, זכותם כצד נפגע הייתה להמתין להשלמת העסקה, ובוודאי שלא היה מקום לחייבם להמשיך לשלם את הכסף לאחר שהמבקשים סירבו לחתום על מסמכי המשכנתא.
101. ראשית אציין כי לא מצאתי לקבל את טענותיהם של המשיבים כי המבקשים הפרו את ההסכם בגין "אי ההתאמה", שעה שהוברר כי המדובר בעייה טכנית ברישום, אשר המוכרת לא הייתה מודעת אליה, ואשר לא השפיעה על הזכויות שנרכשו על ידי המשיבים. לעניין זה ראו נספח 6 להמרצת הפתיחה, מכתב היועצת המשפטית של עיריית רעננה, מיום 28.5.2013, בו צוין כי ההפקעה בוצעה בעבר ולא צפויים שינויים במצב הקיים בשטח.
- זאת ועוד, ככל שאכן היה מדובר בהפרה חמורה, אשר לקח זמן רב לתקנה, מדוע לא פעלו המשיבים לבטל את ההסכם? נראה כי המשיבים מצאו עצמם במצב בו הם קיבלו חזקה בנכס והמשיכו להתגורר בו ללא שהם משלמים שקל נוסף על חשבון התמורה, מעבר לסכומים שכבר שולמו, כאשר על פי עדותו של מוטי הדבר היה יכול להימשך לדעתו אף שנים רבות (עמוד 164 שורות 8-15).
102. יתר על כן, אף אם היה ממש בטענת המשיבים לפיה, אי רישום הסכם השיתוף בטאבו כמו גם אי ההתאמה, מנעו מהם את האפשרות ללקיחת משכנתא, הרי שאין הדבר מקנה למשיבים את הצידוק להימנע מקיום חובתם לשלם את יתרת תמורת המכר, שכן אין שום תניה בהסכם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 כי תשלום מתשלומי התמורה ייעשה דווקא מכספי המשכנתא. תשלומי התמורה בהסכם לא  
2 הותנו בכל תנאי או קיום חובה אחרת של המבקשים, אשר אי קיומה עשוי לפטור את  
3 המשיבים מביצוע התשלום.
- 4 בסעיף 3.3 להסכם המכר נקבע "הקונה מודיע למוכר כי בכונתו להיעזר בהלוואה המובטחת  
5 במשכנתא למימון הרכישה ולשם כך המוכר מתחייב לחתום על כך מסמך לטובת הגורם  
6 הפיננסי המלווה אשר יעמיד את ההלוואה לטובת הקונה ובלבד שהתשלום מאת המוסד  
7 הפיננסי הנ"ל יבוצעו במלואו לפקודת המוכר וכשתלום אחרון וסופי של התמורה על פי  
8 הסכם זה"
- 9 כאמור, בסעיף 3.3 להסכם המכר צוין כי בכונת המשיבים ליטול משכנתא, אך תשלומי  
10 התמורה בהסכם לא הותנו בקבלת משכנתא, כפי שטוענים המשיבים, ובוודאי שלא מהבנק  
11 הספציפי אליו פנו המשיבים, ואשר העמיד דרישות מרובות, אשר לטענת מיכל לא נדרשו על  
12 ידי בנקים אחרים.
- 13 עוד אעיר, כי על פי ההסכם המשכנתא הייתה אמורה להיות התשלום האחרון על פי ההסכם,  
14 כאשר אין מחלוקת כי באוגוסט 2014, לא היה בסך של 3,750,000 ₪ כדי להוות סילוק  
15 התמורה, ובשנת 2017 הצדדים היו חלוקים כאמור על סכום התמורה הסופי.
- 16 103. באשר להסכמה להפקדת התשלומים אצל ב"כ המשיבים בנאמנות, אזי, בניגוד לפרשנות  
17 שניתנה להסכמה זאת על ידי המשיבים, אני קובעת כי אין המדובר בויתור וההפקדה  
18 בנאמנות היא תשלום לכל דבר ועניין. המשיבים ניצלו את הסכמתם של המבקשים והחליטו  
19 על דעת עצמם להפסיקם, וזאת ללא כל הסכמה, ובניגוד להסכם המכר.
- 20 מוטי נשאל בעדותו מכוח איזה סעיף יש למשיבים את הזכות לעכב תשלומים והפנה לסעיף  
21 10.2 להסכם (עמוד 139 שורות 24 – 30), הקובע כי במידה ומוטלים על הצדדים על פי ההסכם  
22 חיובים שלובים, עיכוב בביצוע אחד מהם יגרום לאיחור בהתאמה של קיום החיוב התלוי בו.
- 23 בפסק הדין בעניין ע"א 7938/08 היאלי מונסנגו נ' מוריס מכביאן (11.08.2011), סקר בית  
24 המשפט העליון [כבוד השופט יצחק עמית, בהסכמת השופטים (כתוארם אז) אסתר חיות ועוזי  
25 פוגלמן] את ההבחנה בין חיובים עצמאיים, לחיובים מותנים ובין חיובים מקבילים ושלובים.  
26 באותו עניין מכר המשיב למערערים נכס, והחזקה הועברה לידיהם, עוד טרם תשלום  
27 התמורה, אך המשיב סירב לחתום על מסמכי ההלוואה לצורך תשלום התמורה, באותו עניין  
28 נקבע כי המשיב הוא זה שהפר את ההסכם ולקונים הייתה הזכות להשעות את חיובם לשלם  
29 למוכר, אך זאת לא לאורך זמן. בית המשפט סקר את ההבדלים בין חיובים מותנים ועצמאיים  
30 וציין את הדברים הבאים, היפים לענייננו:
- 31 "בחיובים חוזיים, מקובל להבחין בין חיובים עצמאיים לבין חיובים מותנים  
32 עליהם חל סעיף 43(א)(2) ובין חיובים מקבילים או שלובים עליהם חל סעיף  
33 43(א)(3). חיוב עצמאי הוא חיוב חד-כיווני, ללא תלות בחיוב הנגדי, ונפקותו כי  
34 על צד לחוזה לקיים את חיובו במועד המוסכם גם אם הצד השני לחוזה אינו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

1 מקיים את החיובים המוטלים עליו. .... חיוב מותנה משמעו שהתחייבותו  
2 הנגדית של צד לחוזה, היא מאוחרת ומותנית בכך שהצד השני יקיים תחילה את  
3 חיובו (השוו ע"א 1084/99 עיני נ' קאסוטו, פ"ד נו(3) 913, 922 (2002)  
4 והאסמכתאות שם). .....

5 חיובים שלובים/מקבילים משמעם, שעל הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד,  
6 וכשהדבר לא ניתן, להראות נכונות חד משמעית לקיים את חיובם (כמו הפקדת  
7 הסכום שצריך להשתלם על פי החוזה). חיובים שלובים/מקבילים שכיחים עד  
8 מאוד בחוזה מכר, על פי ברירת המחדל הקבועה בסעיף 23 לחוק המכר,  
9 התשכ"ח-1968 ולפיה "חובת המוכר למסור את הממכר וחובת הקונה לשלם את  
10 מחירו הם חיובים מקבילים שיש לקיימם בד בבד". כך, לדוגמה, בחוזה מכר  
11 דירות מקובל לקבוע תשלום ראשון כנגד רישום הערת אזהרה ותשלום אחרון  
12 כנגד מסירת החזקה בדירה (עוד לחיובים שלובים ראו עניין אלטר; ע"א  
13 6276/95 מגדלי באך בע"מ נ' חוזה, פ"ד נ(1) 562, 567 (1996); ע"א 1632/98  
14 ארבוס נ' אברהם רובינשטיין ושות' -חברה קבלנית, פ"ד נה(3) 913, 920-921  
15 (2001) (להלן: עניין ארבוס); גד טדסקי "חיובים מקבילים" הפרקליט לו 293  
16 (תשמ"ז)). לא למותר להזכיר כי ברירת המחדל הקבועה בסעיף 23 לחוק המכר  
17 היא דיספוזיטיבית והצדדים רשאים להתנות עליה בהסכם המכר ולקבוע כי  
18 החיובים של הצדדים יהיו עצמאיים או מותנים.

19 כאמור, ענייננו בחיוב מותנה, מקום בו צד אחד לחוזה לא קיים את חיובו (מכביאן  
20 לא חתם על טופס התחייבות מוכר לרישום משכנתא) והצד השני לחוזה רוצה  
21 לקיים את החוזה ונכון לקיים את חיוביו (מונסנגו מעוניינים ברכישת הדירה  
22 ולשם כך ליטול הלוואה על מלוא סכום התמורה). במצב מעין זה מאפשר סעיף  
23 43(א)(2) לצד המעוניין בקיום החוזה, לדחות את קיום חיובו עד לביצוע החיוב  
24 שכנגד. המקום הטבעי של סעיף 43 לחוק החוזים הוא בחוק התרופות, באשר  
25 ההשעייה – או שמא ההשהייה – היא למעשה תרופה העומדת לצד נפגע  
26 המבקש לקיים את החוזה. המדובר בתרופה יעילה מעצם טיבה וטבעה, מאחר  
27 שהיא מאפשרת אכיפת החוזה ללא עלויות והתדיינויות. לא בכדי נקבעה  
28 השעיית החיוב כאחת מהתרופות בתזכיר הצעת חוק דיני ממונות (הידוע גם  
29 כקודקס האזרחי) לצד תרופת הניכוי, וסעיף 497 לקודקס מרחיב תחולתה של  
30 אותה תרופה וקובע כי "הופר חוזה הפרה יסודית, זכאי הנפגע להשעות את קיום  
31 חיוביו עד שהמפר יקיים את חיוביו" (ראו גם שלו ואדר, בעמ' 121). הנושא של  
32 השעיית קיום קרוב רעיונית לסוגיה של הפרה צפויה, מקום בו צד לחוזה חושש  
33 כי הצד השני לא יקיים את חיוביו. במקרה זה, מציע סעיף 128(ב) לקודקס  
34 מנגנון של "בטוחה סבירה" שמקורו בדין האמריקאי, ולפיו צד לחוזה שחושש  
35 מהפרה צפויה רשאי לדרוש מהצד השני בטוחה סבירה לקיום חיוביו ועד  
36 המצאתה לדחות את קיום חיוביו שלו (וראו דניאל פרידמן "ביצוע חוזה נוכח



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 חשש בדבר קבלת התמורה הנגדית (בעקבות ע"א 701/79 שוחט נ' לוביאנקר) "
- 2 עיוני משפט י 165, 170-171 (1984); משה גלברד "הפרה צפויה של חיוב
- 3 בהצעת הקודקס האזרחי החדש" מאזני משפט ה 229, 245-251 (תשס"ו)).
- 4 סעיף 43 לחוק החוזים חלק כללי שותק לגבי תקופת ההשעייה. האם ניתן
- 5 להשעות קיום חיוב לנצח נצחים או למשך שנים רבות כמו במקרה דנן? איני
- 6 סבור כך. לטעמי, כאשר המועד לקיומו של חיוב נדחה מחמת אי קיום חיובו של
- 7 הנושה, יש להחיל על דרך ההיקש ומכוח עקרון תום הלב את הוראת סעיף 41
- 8 לחוק החוזים חלק כללי, ולפיה חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו יש לקיים זמן
- 9 סביר לאחר כריתת החוזה. תקופת ההשעייה צריכה להיות סבירה, על מנת
- 10 למנוע מצב בו הנושה יעמוד במצב של חוסר ודאות משך שנים רבות. דהיינו,
- 11 בשלב מסויים, על החייב שחיובו הושעה "לרדת מהגדר" ולפעול באופן אקטיבי
- 12 - לוותר על ההתקשרות החוזית או לראות בנושה שלא קיים את חיובו במועד
- 13 כמי שהפר את החוזה ולהגיש תביעה (השוו: מיגל דויטש ביטול חוזה בעקבות
- 14 הפרתו 98, ובה"ש 81 (1993)). אם נחזור לדוגמת הקבלן והמזמין, הרי שבחלוף
- 15 זמן סביר מהמועד שהיה על המזמין להעמיד את הקרקע לרשות הקבלן, יהא על
- 16 הקבלן להחליט אם ברצונו להשתחרר מהחוזה או לראות את המזמין-הנושה
- 17 כמפר חוזה ולעתור לאחד הסעדים הנובעים מהפרת חוזה.
- 18 במקרה דנן, הגענו למסקנה כי מונסנגו היו זכאים להשעות את חיובם לשלם
- 19 למכביאן עד שהלה יקיים את חיובו- שלו לחתום על המסמכים הנדרשים על מנת
- 20 שיתאפשר להם לקבל הלוואה מהבנק. במצב הדברים הרגיל, לא היה מקום
- 21 לאפשר למונסנגו להמשיך לשבת בדירה שנים בחיבוק ידיים מבלי לנקוט
- 22 פעולה, תוך ניצול מעמדם כמי שזכאים להשעות את חיובם, והיה עליהם לנקוט
- 23 תוך זמן סביר אחת משתיים: להשתחרר מהחוזה או לעתור לאכיפת החוזה תוך
- 24 הבעת נכונות לקיימו. במקרה דנן, מאחר שמכביאן הקדים והגיש כנגדם תביעה
- 25 ובה עתר לביטול החוזה או לאכיפתו המשוערכת, אזי נעשתה מלאכתם בידי
- 26 אחרים, ואין לראותם כמי שהמשיכו להשעות את חיוביהם באופן חד צדדי ובלתי
- 27 סביר משך שנים." (ההדגשה הוספה – ע' ר').
- 28 104. הקביעה באם מדובר בחיובים שלובים, אם לא הינה שאלה של פרשנות ההסכם, אשר
- 29 ההכרעה בה מתבצעת על פי הכללים המקובלים לפרשנות חוזה, היינו על בסיס לשון החוזה
- 30 ותכליתו, כשהלשון קובעת את גבולות התכלית. את אומד דעת הצדדים באשר לחוזה יש
- 31 לבחון מתוך נקודת מוצא, כי המדובר בחוזה הבא להגשים את תכליתה הכלכלית של העסקה
- 32 (ראו ע"א 1258/14 מ. מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ נ' עירית רמת גן, פסקה 3
- 33 (2015); ע"א 2568/98 ד"ר אברהם פטר נ' עזרא חממי, פ"ד נז(4) 796, 801-800 (2003)).
- 34 105. בהתאם לפסיקה אין מניעה שבית המשפט ימצא כי חיובים חוזיים הם שלובים גם בהעדרו
- 35 של תנאי מפורש בעניין זה (ראו ע"א 368/83 אברהם מסיקה נ' יצחק ועקנין, פ"ד מ(2) 477,





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 עם 479-480 (1986) וע"א 6276/95 מגדלי באך בע"מ נ' עמוס חוזה, פ"ד (1) 562, 567 (1996). עם  
 2 זאת בעניין ע"א 765/82 משה אלטר נ' יחזקאל אלעני, פ"ד לח(2) 701 (1984) הדגיש בית  
 3 המשפט את הקושי שבהגדרת חיובים כשלובים בהסתמך על פרשנות בלבד, ולא על קביעה  
 4 מפורשת בלשון החוזה (שם, עמ' 711):
- 5 **"אך מובן, כי יקל על בית המשפט להכריז על תנאי מסוים בחוזה כ'חיוב שלוב',**  
 6 **כאשר הצדדים טרחו והביעו כוונתם זו במפורש. קשה יותר לעשות כן כאשר**  
 7 **בית המשפט מתבקש לקרוא לתוך הסכם תנאים שאינם מופיעים בו במפורש**  
 8 **ולפרשו מעבר לאמור בו.....**
- 9 יש לנהוג זהירות מיוחדת כאשר לשון החוזה אינה תומכת בפרשנות, לפיה  
 10 חיוב פלוני הוא מותנה או שלוב, ואם הנימוק היחידי למתן פרשנות, כאמור,  
 11 הוא ראיות ועדויות חיצוניות לחוזה, המובאות לבית המשפט על-ידי אחד  
 12 הצדדים המתדיינים, ואשר שנויות במחלוקת ביניהם, בחינה בלתי זהירה  
 13 עלולה להביא ליציקת תוכן חדש ומהות אחרת לחוזה, אשר אליו לא התכוונו  
 14 מנסחיו.
- 15 מי שחפץ בהתניית חבותו בקיום חיובו המקביל של רעהו, ייטיב לעשות אם  
 16 יאמר דברו מפורשות בהסכם ויטרח להבהיר את כוונתו האמורה."
- 17 במקרה הנדון ומעיון בהסכם המכר, לא עולה מסעיף 6 להסכם, וכן מסעיף 3.3 להסכם, כי  
 18 תשלומי התמורה הותנו בקבלת המשכנתא, וכל שצוין הוא כי המשיבים מתכוונים להסתייע  
 19 במשכנתא לצורך תשלום יתרת התמורה, כאשר המשכנתא תהיה התשלום האחרון. מכאן  
 20 שהצדדים לא קבעו את המשכנתא והתשלום כחיובים מקבילים. מעדות מוטי לא עולה כל  
 21 תמיכה בכך שהחיובים היו מקבילים (ראו גם בהמשך), ולכן לא הייתה למשיבים הצדקה שלא  
 22 להעביר את התשלום בשל אי קבלת משכנתא, אלא אם כן קיבלו לכך הסכמת המבקשים.  
 23 זאת ועוד, כפי שפורט לעיל, המשכנתא אמורה הייתה להיות התשלום האחרון לתשלומי  
 24 התמורה על פי ההסכם, אך בפועל, בינואר 2015 לא היה במשכנתא שהתכוונו המשיבים ליטול  
 25 בסך של 3.75 מיליון ₪, כדי להוות תשלום אחרון, שכן אף לאחר נטילתו, נותרה יתרה  
 26 לתשלום בסך של כ- 450,000 ש"ח.
- 27 106. בחקירתו נדרש מוטי להבהיר מכוח איזה סעיף בהסכם שאומר שרק אם יקבל משכנתא  
 28 ימשיך בביצוע התשלומים השיב תשובה מפתיעה וטען כי המשכנתא בכלל לא הייתה  
 29 "האישיו":
- 30 **"עו"ד שריקי: עזוב את ההקדמה. אני מבקש ממך שאלה מאוד פשוטה. תראה לי**  
 31 **איפה יש בהסכם התניה שאומרת שתשלומי התמורה, לא משנה אם זה**  
 32 **התשלומים התקופתיים או יתרת כל התמורה, תראה לי איפה יש בהסכם תנאי**  
 33 **שאומר שרק אם תקבל משכנתא תוכל להמשיך ולשלם את התשלומים?**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 מר זינגבוים: אני חייב להגיד שהמשכנתא היא בכלל לא האישי. אתם מנסים  
2 להציג את זה שהבעיה זה המשכנתא"  
3 (עמוד 102 שורות 12 – 18)  
4 ולשאלת בית המשפט :  
5 "זה הכלל פה, אין מה לעשות. ככה זה. השאלה היא פשוטה. השאלה היא האם  
6 יש בהסכם תנאי שאומר שהתשלומים תלויים בזה שאתה תקבל משכנתא. אני  
7 יכולה להגיד לך מניסיון שיש כאלה סעיפים לפעמים בהסכמי מכר של מקרקעין.  
8 במקרה הזה, שואלים את אדוני האם יש כזה תנאי? אדוני לא יכול להגיד זה עניין  
9 משפטי, משום שאדוני יודע מה התנאים של ההסכם שעליו הוא חתם, הרי הוא  
10 קודם כל סיכם עם מר לני ואחר כך הוא עירב את עורך הדין, אז האם היה תנאי  
11 כזה בהסדר ביניכם?  
12 מר זינגבוים: התנאי בהסדר הזה היה לא קשור למשכנתא אלא לאפשר לי בכל  
13 רגע נתון לשלם את מלוא התמורה. כך בנוי ההסכם."  
14 (עמוד 102 שורות 31 – 32, עמוד 103 שורות 1-8).  
15 עת נחקר מוטי נחקר עד מתי היה אמור להפקיד את הסכומים בנאמנות והשיב :  
16 "לא, זה לא מדויק. זה לא מדויק. מה שסוכם הוא שאני אשלם מיולי 14'  
17 בנאמנות, להמשיך את הכספים. המשכתי לשלם בנאמנות כל חודש עד שהגעתי  
18 לאפשרות של מלוא הפירעון, הבנק איפשר לי,  
19 ש: אבל זה מה שאני אמרתי. אני לא מבין, למה אמרת,  
20 ת: כי אתה אמרת שהייתי צריך להמשיך לשלם עד הרישום שלך. הייתי צריך  
21 לשלם מעל הסכום שאני צריך לשלם לפי מה שאתה אומר?  
22 ש: כלומר לפי החשבון שעשית, מתי שהוא בתקופה שבין יולי 2014 לבין  
23 ספטמבר 2016,  
24 ת: לא, בינואר 15' כבר היה לי את כל הסכום.  
25 ש: לפי חשבונך, כבר היה לך את כל הסכום. נכון?  
26 ת: כן.  
27 ש: והוא היה זמין לתשלום למוכר.  
28 ת: נכון.  
29 ש: ולמה הוא לא הגיע למוכר?  
30 ת: כי סירבת לקבל אותו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטיין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 ש: סירבתי לקבל אותו? אלה דברים בעלמא, אתה יודע.
- 2 ת: זה לא דברים בעלמא, זאת האמת."
- 3 (עמוד 141 לפרוטוקול שורות 8-24).
- 4 107. בפועל עולה כי המשיבים על דעת עצמם, וללא הסכמה עם המבקשים, כפי שהיה בתחילה,
- 5 החליטו להפסיק את הפקדת הסכומים בנאמנות, שכן לשיטתם במועד בו הופסקו התשלומים
- 6 כבר הייתה בידיהם מלוא יתרת התמורה.
- 7 108. טענה זו לפיה בשנת 2015 הייתה בידי המשיבים מלוא התמורה, נדחתה לעיל, ונקבע כאמור
- 8 כי אי התשלום בינואר 2015 היה בגין מחלוקת על סכום היתרה, עת המשכנתא המאושרת
- 9 הייתה על הסך של 3,750,000 ₪, בעוד שאף המשיבים מודים כי באותו העת היו צריכים
- 10 להוסיף כ- 450,000 ₪ להשלמת מלוא יתרת התמורה.
- 11 109. זאת ועוד, לא הייתה למשיבים כל זכות לפעול על דעת עצמם, כפי שפעלו, ולהפסיק את
- 12 הפקדת התשלומים רק, כי לשיטתם יכלו לשלם באותו המועד. הנושא לא הוסכם בין
- 13 הצדדים, ובוודאי שאינו עולה מהסכם המכר. ובוודאי כך משקבעתי כי החיובים אינם
- 14 שלובים.
- 15 110. המבקשים טענו כאמור כי המשיבים נתלו באי ההתאמות כתירוץ לאי השלמת התמורה,
- 16 טענתם מקובלת עלי. חיזוק לכך ניתן למצוא בהתנהלות המשיבים עת השתהו בחתימה על
- 17 התשריט ומסמכי רישום בית המשותף. כאשר מוטי נחקר מדוע היה צריך לחכות מאוקטובר
- 18 2015 עד שהמשיבים חתמו על התשריט ומסמכי רישום הבית המשותף ביום 15.2.2016, השיב
- 19 כי אינו יודע אבל לא הייתה לו שום סיבה לעכב, שכן כל הכסף קיים (עמוד 155 שורות 9 –
- 20 17). בפועל ומעיון בתכתובות שצורפו להמרצת הפתיחה, נספחים 34 – 37, עולה כי עו"ד
- 21 ברדוש פנה ביום 21.10.15, וביום 28.10.15, ובמים 18.1.16 וה- 20.1.16 בתזכורות לחתימה
- 22 על הסכם השיתוף, ללא שפניות אלו זכו לכל מענה, וללא שבעדותו מוטי ניתן מענה לעיכוב
- 23 של כ- 4 חודשים בחתימה על מסמכים, אשר לשיטתם היו מהותיים לקבלת המשכנתא.
- 24 עוד חיזוק להתנהלותם חסרת תום הלב של המשיבים בנוגע לתשלום התמורה עבור הבית,
- 25 ניתן למצוא בחקירתו של מוטי עת נשאל מה היה קורה אם הסכם השיתוף היה נרשם
- 26 **בספטמבר 2020** האם עדיין היה ממשיך לגור בבית מבלי לשלם, והשיב:
- 27 "מ. זינגבוים: מה אתה חושב?
- 28 ש. אני שואל אותך. לא היית משלם ולו תשלום שכר דירה, אם לא- חלקי?
- 29 משהו? הרי אתה יושב בבית
- 30 ת. רגע תן לי לענות
- 31 כב' השופטת: רבע, תן לו לענות, השאלה ברורה. אפשר לענות, כן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 התשובה היא מאוד ברורה, גברתי. אני לא עשיתי איתו עסקת שכירות / מכירה.  
 2 אני עשיתי איתו עסקת קנייה שמאפשרת לי ברגע שיש לי את מלוא התמורה  
 3 לשלם. בנקודה מסוימת בציר הזמן היה לי את מלוא התמורה, הבנק הוכיח לו,  
 4 הקפאנו את הדבר הזה עד שהוא סידר את הבעיה. כשהוא סיים לסדר את  
 5 הבעיה, הבנק עוד פעם נתן את כל הכסף, כשהיה כבר יותר כסף, ויש עוד בטוחה  
 6 מרצוני כדי לדבר איתם על הויכוח, אני לא מבין מה הוא אומר. הוא מנסה להגיד  
 7 שאין לי כסף כשהבנק נותן אישור עקרוני ל-4 מיליון שקל?  
 8 (עמוד 164 שורות 3 – 15).
- 9 111. התנהלות זאת אינה עולה עם קביעתו של בית המשפט העליון בפסק הדין בעניין מונסנגו לעיל,  
 10 שם קבע בית המשפט כי אף אם המדובר בחיובים מותנים, ועל פי קביעתי אין הדבר כך  
 11 בעניינינו, עדיין תקופת ההשעיה צריכה להיות סבירה, משמעו כי על החייב "לרדת מהגדר"  
 12 ולפעול באופן אקטיבי, לוותר על ההתקשרות החוזית או לראות בנושה שלא קיים את חיובו  
 13 במועד כמי שהפר את החוזה ולהגיש תביעה. המשיבים בחרו לשבת בחיבוק ידיים בנכס במשך  
 14 שנים רבות, ללא המשך ביצוע תשלומי התמורה, וכפי שעלה מעדותו של מוטי, יכלו לשיטתו,  
 15 להמשיך לעשות כן עוד שנים רבות.
- 16 112. נוכח כל האמור לעיל, אני קובעת כי התנהלות המשיבים בכל הנוגע לתשלום יתרת התמורה,  
 17 מהווה הפרת ההסכם עם המבקשים.
- 18 **אי רישום הערת אזהרה על קיומו של הסכם שיתוף**
- 19 113. לטענת המשיבים, על המבקשים היה לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף תוך 30 יום  
 20 מחתימת הסכם המכר, וכי לא הייתה בעיה לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף לו היה  
 21 תשריט, אך המוכרת ידעה כי לא תוכל לקבל תשריט ועדיין התחייבה על כך בהסכם. עוד  
 22 טוענים המשיבים כי הפעם הראשונה שהמבקשים ניסו לרשום הערת אזהרה בגין הסכם  
 23 השיתוף הייתה רק ביולי – אוגוסט 2016. לטענתם גם אי ביצוע התחייבות זו מהווה הפרה  
 24 הפרה יסודית של ההסכם.
- 25 114. לעניין זה טענו המבקשים כי ההתחייבות לרישום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף היא  
 26 טעות במצב המשפטי מטעם שני הצדדים שכן לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגין קיומו של  
 27 הסכם שיתוף, שכן הוא אינו מגלה עסקה במקרקעין. מכאן, כי ההתחייבות שנטלו על עצם  
 28 המבקשים בהסכם המכר נעדרת כל משמעות ואינה מקימה כל חובה, שעה שקיימת מניעה  
 29 חוקית לבצעה, ועל כן אי קיומה אינו מהווה הפרה.
- 30 המבקשים הפנו למוצג במ/1 "קובץ נוהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין". בעמוד 32 לקובץ  
 31 זה בסעיף 1.5.1020, פסקה שניה, נכתב כדלהלן:
- 32 **"הסכם שיתוף כהגדרתו אינו מגלם התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, ולכן**  
 33 **לא ניתן לרשום בגינו הערת אזהרה, יחד עם זאת אם כלולה בהסכם בין**





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 השותפים התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, המאפשרת רישום הערת  
2 אזהרה, ניתן לרשמה בכפוף לתנאי סעיף 126 לחוק המקרקעין. יצוין כי לעיתים  
3 קרובות יש בהסכמי השיתוף התחייבות להימנע מעשיית עסקה, בגינה ניתן  
4 לרשום הערת אזהרה על הימנעות. בכל מקרה לא יצויין לצד ההערה המלל 'בגין  
5 הסכם שיתוף'".
- 6 כן הפנו המבקשים למסמכים, אשר צורפו לנספח 14 להמרצת הפתיחה, אישורים אשר ניתנו  
7 על ידי מס שבח במסגרת הדיווח על הסכם השיתוף, מהם עולה כי מס השבח לא התייחס  
8 להסכם השיתוף כהסכם המגלם בחובו עסקה במקרקעין, שכן לטענתם אם הדבר היה כך,  
9 היו מחויבים בשומה בגין מס שבח ומס רכישה, אך האישורים ניתנו על שווי עסקה של שקל  
10 אחד.
- 11 115. המשיבים טענו מנגד כי בהסכם המכר הגדרת הנכס כללה את החובה לרשום הערת אזהרה  
12 בגין הסכם השיתוף. הערת האזהרה נועדה להזהיר כל קונה או צד שלישי שיגיע, בדבר זכויות  
13 של הצד השני. אי רישום הערת אזהרה במשך תקופה כל כך ארוכה, משמעה כי כאשר הקונים  
14 החדשים, משפחת לסט, קנו ממשפחת זך את הנכס, הם לא היו כפופים להסכם השיתוף כל  
15 עוד הוא לא נרשם, והתוצאה של כך יכולה להיות מאוד חמורה בכל מה שקשור לזכויות  
16 השותפים.
- 17 לטענת המשיבים בהסכם השיתוף נקבע בסעיף 8א' כי כל צד מתחייב להימנע מלעשות עסקה  
18 או כל פעולה משפטית אחרת במגרש שאינו שייך לו ואשר יוחד לצדדים האחרים. זה הסעיף  
19 אשר עמד בבסיסו של פסק דין בוקובזה המוזכר בקובץ מב/1 שם כתוב כי במקרה כזה בו  
20 הצדדים להסכם השיתוף לוקחים על עצמם להימנע מעסקה שהיא מנוגדת, ניתן לרשום הערת  
21 אזהרה. על כן טוענים המשיבים כי הסיבה לכך שלא ניתן היה לרשום הערת אזהרה היא לא  
22 כטענת המבקשים שהדבר אינו אפשרי, אלא היות ולא צורף תשריט להסכם השיתוף.
- 23 116. לא מצאתי לקבל טענות המשיבים בעניין זה.
- 24 117. אומנם ועל פי הסכם המכר התחייבה המוכרת לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף,  
25 כאשר לטענת המשיבים המדובר בהתחייבות אשר אי קיומה מהווה הפרה יסודית של  
26 ההסכם.
- 27 בפועל, כפי שטוענים המבקשים, ולאורך תקופה ארוכה, המשיבים לא העלו כל טענה בדבר  
28 אי רישומה של הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף, ולא טענו כי אי רישומה מהווה הפרה  
29 יסודית של ההסכם או כי אי רישומה מונע מהם המשך ביצוע התשלומים על פי ההסכם.
- 30 זאת ועוד, מעיון בתכתובות דואר האלקטרוני אשר צורפו להמרצת הפתיחה, עולה כי עו"ד  
31 ברדוש עדכן את ב"כ המשיבים על כך שפנה לטאבו בבקשה לרישום הערת אזהרה בגין הסכם  
32 השיתוף ונענה בסירוב בנימוק כי "לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף" עו"ד  
33 ברדוש צירף לפנייתו את עותק ההחלטה ושאל את ב"כ המשיבים מה לעשות (ראו תכתובת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 מייל מיום 5.1.2016, נספח 17 להמרצת הפתיחה, נספח 36 להמרצת הפתיחה תכתובת דוא"ל  
2 בין עו"ד ברדוש לב"כ המשיבים מיום 18.1.2016).
- 3 המשיבים לא הכחישו כי קיבלו את הודעת עו"ד ברדוש מיום 5.1.2016 אליה צורפה הודעת  
4 לשכת רישום המקרקעין, אלא טענו כי הדבר כן אפשרי (לעניין זה ראו את עדותו של מוטי  
5 עמוד 133 שורות 16 – 30).
- 6 שעה שאין מחלוקת כי למשיבים נשלחה החלטת לשכת רישום המקרקעין, שהיא הגוף  
7 המוסמך לרישום הערת אזהרה, המודיעה כי לא ניתן לרשום את הערת אזהרה בגין הסכם  
8 השיתוף, די לטעמי בהודעה זאת כדי לדחות את פרשנות ב"כ המשיבים בעניין קובץ נוהלי  
9 הרישום, וזאת כל עוד לא הומצאה לי הודעה אחרת מטעם לשכת רישום המקרקעין.
- 10 118. עוד אציין, כי לו אכן ניתן היה לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף, ועת הונחה בפני  
11 המשיבים תשובתו של עו"ד ברדוש כי הדבר אינו אפשרי והרישום היה מבחינת המשיבים  
12 תנאי הכרחי, אשר בלעדיו לא ניתן יהיה להתקדם בעסקה ובביצוע התשלומים, מדוע  
13 המשיבים לא ביצעו זאת בעצמם, מבלי שוויתרו על טענותיהם בעניין, ואז לפעול בעניין ככל  
14 שהיו מוצאים לנכון.
- 15 119. מוטי נחקר לעניין זה ולא היה בתשובתו כדי ליתן הסבר בעניין זה :
- 16 **"כב' השופטת: לא, אז אני אשאל, אני אחדד, מה שאני הבנתי, כדי שגם אני**  
17 **אדע. כשאני אבוא פעם לתת פסק דין, בקרוב מאוד אני מקווה. הם אומרים, הם**  
18 **באו ואמרו: אנחנו לא יכולים לרשום הערת אזהרה, זאת התשובה שקיבלנו**  
19 **מהטאבו. זאת נראית תשובה די רשמית אבל בסדר. אתה אומר: עורך הדין שלי**  
20 **אמר שאפשר. זה לא נכון. אפשר. אז למה, אם הנושא חשוב, אתה חושש מה**  
21 **יהיה, הסכם שיתוף וכולי, למה לא לקחתם את זה ורשמתם? למה לא פעלתם אם**  
22 **אתם חושבים שיש דרך לפעול?**
- 23 **מר זינגבוים: התשובה של עורך הדין שלי היתה שהוא דרש ממר יול ברדוש**  
24 **לטפל בזה, שהוא לא מקבל את מה שהוא אומר.**
- 25 **עו"ד שריקי: גברתי, אולי בשלב הזה אני אבקש להגיש את המכתב מהטאבו.**
- 26 **כב' השופטת: לא.**
- 27 **עו"ד שריקי: טוב. אנחנו נתקדם ברשותך בכל זאת.**
- 28 **כב' השופטת: לא, אין לזה גם הכחשה. כי הוא אומר שהם ידעו שאי אפשר, אבל הם**  
29 **אמרו שכן אפשר. "**
- 30 (עמוד 133 שורות 16 – 30)



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

120. נוכח האמור לעיל אני מקבלת את טענת המבקשים כי לא ניתן היה לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף, וכי אין באי הרישום כדי להוות הפרת יסודית של ההסכם כנטען על ידי המשיבים.
- 4 **קבלת המשכנתא בשנת 2017**
121. לטענת המשיבים לאחר רישום הסכם השיתוף ולאחר שמסמכי המשכנתא מועברים לצורך רישום הערת אזהרה, והמוכרת סילקה את המשכנתא שהייתה רשומה על הנכס, טענו המבקשים כי על המשיבים לשלם עוד 800,000 ₪, שזה המחיר אם העסקה הייתה משולמת בתשלומים. לטענת המשיבים המבקשים היו זכאים בשנת 2017 לתשלום הסכום שעמד ביום 1.1.2015 על כ- 4 מיליון ₪. לטענת המשיבים, המבקשים היו אמורים לחתום על מסמכי המשכנתא אך הם לא הסכימו לכך והתנו זאת בהפקדת הכספים מראש.
122. ראשית אציין, כי המשיבים, אשר העלו טענות רבות ביחס לעיכוב בקבלת המשכנתא, אשר נגרם בעטיים של המבקשים, בפועל ואף כי המסמכים הועברו לרשותם לכל המאוחר כבר בדצמבר 2016, העבירו את מסמכי המשכנתא לחתימת המבקשים רק באפריל 2017, וללא שניתן לכך כל הסבר.
123. זאת ועוד, טענת המשיבים לפיה המבקשים סירבו לקבל את כספי המשכנתא אינה מתיישבת עם מסמכי המשכנתא עליהם חתמו המבקשים (ראו נספח 38 להמרצת הפתיחה), כמו גם חתימתם על מסמכים מכוחם נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק, ואף אינה עולה בקנה אחד עם דרישת המבקשים מהבנק כי יעביר להם את סכום ההלוואה מכוחה נרשמה הערת האזהרה (נספח 30 להמרצת הפתיחה).
- מוטי טען בחקירתו, כי המבקשים סירבו לקבל את המשכנתא, ותוך עימותו עם נספח 30 להמרצת הפתיחה, הוא מכתב המבקשים לבנק לקבלת כספי ההלוואה, טען מוטי כי המבקשים ניסו לסחוט עוד 800,000 ₪ מעבר לסכום לו היו זכאים (עמוד 159 שורות 14-29).
- מיכל נחקרה לעניין חתימת המבקשים על מסמכי המשכנתא וטענת המשיבים כי סירבו לקבל את כספי המשכנתא והשיבה את הדברים הבאים, המעידים על נכונותם של המבקשים לסיים את המחלוקת, ניסיונות אשר לא צלחו נוכח התנהלות המשיבים:
- 26 **ש: אז אני שואל האם נכון שאתם חתמתם על הסכמתם לקבלת כסף מבנק**  
 27 **למשכנתאות בסך של 4 מיליון פלוס שקל במאי – יוני 2017?**
- 28 **ת: תוך הוספת הערה מסתייגת לבנק מכיוון שאנחנו יכולנו לקבל כסף ממשכנתא**  
 29 **רק כתשלום אחרון מאחר ולטענתנו התשלום הזה של ה-4.087 מיליון, או מה**  
 30 **שזה לא היה, לא היה מספיק, אז חתמנו על המסמכים וסייגנו שעדיין קיימת**  
 31 **יתרת חוב.**
- 32 **ש: למה זה לא מספיק מיכל?**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 ת: כי הסכום שאתם נקבתם של 4.087 מיליון היה סכום הקרן כשנפגשו ב-  
2 2014. בינתיים חלפו שנתיים נוספות והגיע עוד שנתיים של כסף.
- 3 ש: אם אנחנו צודקים שהפסקת התשלום אליכם ואי היכולת לשלם לכם בגלל  
4 הבעיה הטכנית שהתגלתה לכם בסוף '13 ופתרתם אותה בסוף '16, אם אנחנו  
5 צודקים, אז אנחנו לא חייבים לכם כסף במאי – יוני 2017.
- 6 ת: זה היה יכול להיות נכון,  
7 ש: זה היה משלים את מלוא סכום העסקה.
- 8 ת: זה היה יכול להיות נכון אילו לא המשיכו לגור בבית במשך שנתיים או  
9 לחילופין היו משלמים לנו שכר דירה.
- 10 ש: תסבירי לי את זה.  
11 ת: מה יש להסביר?
- 12 ש: תסבירי לי. אני שואל אותך שאלה, ובאמת שאלות אחרונות, ותנסי לענות  
13 לי בצורה פשוטה. אני רוצה לתת לך כסף ב-1.1.15,  
14 ת: נתת לי את הכסף?
- 15 ש: תקשיבי לי. את אומרת לי באותו זמן: אל תיתן לי את הכסף אלא תפקיד  
16 אותו בנאמנות עד שאני פותרת בעיה. את הבעיה את פותרת כמו שראינו ב-  
17 29.12.16. מיד אחר כך אני פועל כדי לתת לך כסף. אני צריך לתת לך כסף על פי  
18 ההסכם שאומר שאני צריך עכשיו לשלם ב-2017, לא ב-2014?  
19 ת: בוודאי.
- 20 ש: למרות שאת יצרת את הבעיה?  
21 ת: אני לא יצרתי את הבעיה. הבעיה היתה,"  
22 (עמוד 80 שורות 19-32, עמוד 81 שורות 1-16)
- 23  
24 ש: אני שוב שואל אותך את השאלה כדי להבין את הראש שלך, כמו שאומרים.  
25 ב-2014 לא יכולת להעביר לי בעלות.  
26 ת: לא נכון,  
27 ש: לא נכון? לא יכולת? כי חלק מהבית,  
28 ת: סליחה, הבאתם לי שיק של 3.750 מיליון,"  
29 (עמוד 81 שורות 25 – 29)

30





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 "עו"ד בנצור: בסופו של דבר לא הסכמתם לקבל את הכסף מהבנק, נכון? כי זה  
2 לא היה התשלום האחרון.
- 3 גב' קלימברג: לא נתנו לנו אותו.  
4 ש: לא הסכמתם.
- 5 ת: סליחה, לא רק שהסכמנו, חתמנו על מסמך שאומר שאנחנו מסכימים. הבנק  
6 לקח את המסמך הזה, רשם הערת אזהרה בגין ההסכמה שלנו. כנגד הערת  
7 האזהרה הוא היה צריך להעביר את הכסף. את הכסף לא קיבלנו. אלה הן  
8 העובדות.
- 9 ש: אני אומר לך שהסיבה היא אחרת לגמרי, מיכל. במסמכי רישום הערת  
10 האזהרה לא הסתייגתם והסכמתם לקבל את הכסף כפי שהבנק שלח לכם,  
11 ת: בשום מצב אין חיה כזאת.
- 12 ש: ובשלב שבו,  
13 ....
- 14 גב' קלימברג: אני מסבירה שהמסמכים שנחתמו ע"י עו"ד יול ברדוש,  
15 עו"ד בנצור: לצורך הערת האזהרה.
- 16 גב' קלימברג: לצורך הערת האזהרה, היו מהרגע הראשון מסויגים עם סכום  
17 של 820 ומשהו אלף שקל.
- 18 ש: טוב. אני אומר לך שזה לא המצב אלא שההסתייגות הזו נאמרה במועד שבו  
19 הוא נתבקש כעורך דין של המוכרים לאשר שזה התשלום האחרון על חשבון  
20 התמורה. אני טועה?
- 21 ת: אני חושבת שמהרגע הראשון כי ידענו שכספי המשכנתא, לא יכולנו לקבל  
22 כספי משכנתא לא כתשלום אחרון.
- 23 ש: אז לא מה ששאלתי אותך.  
24 ת: אבל זאת התשובה.  
25 ש: טוב.  
26 .....
- 27 עו"ד בנצור: אנחנו הצענו לכם חזור והצע שתקבלו את כספי המשכנתא  
28 ובהסכמה עם בנק דיסקונט, שאנחנו היינו סבורים שנשיג אותה, נקיים בורות  
29 לגבי אותם מאות אלפי שקלים שאת טוענת ואנחנו טוענים ההיפך, שמגיע לנו  
30 מכס. למה לא הסכמתם?



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 גב' קלימברג: או, אני כל כך אוהבת את השאלה הזאת. תודה רבה עמוס.
- 2 ש: למה לא הסכמתם?
- 3 ת: כי אתם לא חזרתם אלינו אף פעם,
- 4 ש: אבל,
- 5 ת: רגע, רגע, פתחת כאן שאלה ואני חייבת לענות עד הסוף. הם הרגו אותנו. כל
- 6 הניסיונות, והיו אין ספור ניסיונות לשיחות ופגישות. עו"ד בנצור הבטיח לחזור
- 7 עם תשובות ומעולם לא חזר וכל פעם היינו, חשבנו שהנה זה קורה. כל כך רצינו
- 8 להגיע למעמד הזה. לא רצינו, זה לא מתאים לנו, לא חשבנו שזה הקשר שבנינו
- 9 עם האיש הזה. והזלזול שהוא הפגין בפנינו, הוא הפגין לצערי הרב, .....
- 10 (עמוד 82 שורות 7 - 32, עמוד 83 שורות 1 - 18)
- 11 124. אעיר כי מעיון בנספחי הצדדים, מצאתי כי ביום 30.4.2017 חתמו המבקשים לבנק על מסמך
- 12 "אישור תשלום על חשבון רכישת נכס" (נספח 27 להמרצת הפתיחה) לצורך מתן ההלוואה
- 13 למשיבים המגובה במשכנתא ולצורך רישום הערת האזהרה לטובת הבנק. הערת האזהרה
- 14 אכן נרשמה לטובת הבנק ביום 12.6.2017 (ראו נספח 28 להמרצת הפתיחה). אציין כי בנספח
- 15 27 הנ"ל מצוינת במפורש הסתייגות המבקשים כי סכום המשכנתא אינו מהווה מלוא התמורה
- 16 עבור הנכס. בפועל על אף ציון הסתייגות זו רשם הבנק הערת אזהרה. לפיכך ובהיעדר ראייה
- 17 אחרת לא הוכח כי היה בהסתייגות זו כדי למנוע קבלת המשכנתא. זאת ועוד, ממסמך 27
- 18 עולה כי הסתייגות לא הוספה בשלב מאוחר יותר, ועל מנת לסכל את קבלת המשכנתא לידי
- 19 המשיבים, כיוון שהופיעה במסמך כבר בשלב רישום הערת האזהרה ולא מנעה את רישומה.
- 20 125. המשיבים טענו כי לא היה מקום לחייב אותם בתשלום נוסף מעבר לסך של 4.1 מיליון ₪,
- 21 שהוא הסכום שיכלו לשלם כבר בשנת 2015. לעניין זה אני מקבלת את טענת המבקשים כי
- 22 אף אם תקבל טענת המשיבים בעניין, לפיה משנת 2015 היו פטורים מתשלומי ריבית, הרי
- 23 כדי שיוכלו להנות מפטור זה היה עליהם להפקיד לזכות המבקשים את הסך של 4.1 מיליון
- 24 ₪ שזה יתרת הקרן כתנאי לפטור מתשלומי הריבית. בשים לב לעסקת התמורה שנעשה
- 25 בתשלומים, כאשר ככל שיוקדמו תשלומים יופחת הסכום שישולם על ידי המשיבים, המדובר
- 26 בעסקה המגלמת לתוכה תשלומי ריבית. מכאן, שבין אם המשיבים היו משלמים את התמורה
- 27 באמצעות משכנתא, או למבקשים, עדיין היו נדרשים לשלם עליה ריבית.
- 28 126. אציין כי המשיבים טענו כי בא כוחם הצהיר כי מופקדים אצלו מיליון ₪, שהוא הסכום
- 29 במחלוקת, הפקדה המעידה על תום ליבם, ורצונם להביא הסכסוך לסיומו, בעוד המבקשים
- 30 הם אשר מנעו זאת. שעה שטענה זאת לא נתמכה בכל סימוכין לא מצאתי מקום להידרש
- 31 אליה.
- 32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 **ביטול ההסכם**
- 2 127. המבקשים טוענים כי אי תשלום תמורת המכר מאפשר ביטול ההסכם ואף באיחור.
- 3 128. סעיף 7 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 קובע :
- 4 **"(א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית.**
- 5 **(ב) היתה הפרת החוזה לא-יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן**
- 6 **תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה,**
- 7 **זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי-צודק; לא תישמע טענה**
- 8 **שביטול החוזה היה בלתי-צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר**
- 9 **לאחר מתן הודעת הביטול".**
- 10 129. סעיף 8 לחוק התרופות קובע: **"ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר**
- 11 **שנודע לו על ההפרה; אולם במקרה האמור בסעיף 7(ב) ובכל מקרה אחר שהנפגע נתן למפר**
- 12 **תחילה ארכה לקיום החוזה - תוך זמן סביר לאחר שחלפה הארכה."**
- 13 130. בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי התשובה לשאלה האם מסירת ההודעה בדבר ביטולו
- 14 של הסכם נעשתה תוך זמן סביר נלמדת בכל מקרה לפי נסיבותיו (ע"א 1912/93 שחם נ' מנס,
- 15 פ"ד נב(1) 119; ע"א 9528/07 Foundation Sansounimaille נ' ישראל פרי, 16.11.2011).
- 16 131. עוד נקבע בפסיקה כי שעה שההפרה נמשכת, לצד הנפגע עומדת הזכות לבטל את החוזה על
- 17 ידי מתן ארכה לצד המפר לצורך תיקון ההפרה. ראו רע"א 7956/99 שיכון ופיתוח ישראל
- 18 בע"מ נ' עיריית מעלה אדומים פ"ד נו (5) 779, 786 :
- 19 **"ההלכה הינה כי עם חלוף הזמן הסביר למתן הודעת ביטול אין לבטל החוזה אם**
- 20 **ניתן לפרש את חלוף הזמן כוויתור הנפגע על זכות הביטול. לעומת זאת אם חרף**
- 21 **חלוף הזמן הסביר אין הנפגע מוותר על זכות הביטול, כי אז המפר איננו רוכש**
- 22 **לעצמו חסינות מלאה מפני ביטול. אכן, ההלכה הינה כי אם ההפרה בעינה**
- 23 **עומדת בזמן שבו מבקש הנפגע לבטל את החוזה, אין כל צידוק להעשיר את**
- 24 **המפר על חשבון הנפגע. בכוחו של הנפגע לבטל את החוזה, ובלבד שהוא מעניק**
- 25 **למפר ארכה סבירה לקיומו ומבטל החוזה בתוך זמן סביר לאחר מתן הארכה."**
- 26 132. באשר למועד ביטולו של ההסכם, וזאת כחמש שנים לאחר חתימתו, לא מצאתי כי יש במועד
- 27 בו ניתנה הודעת הביטול, כדי לגרוע מזכותם של המבקשים לבטל את ההסכם. שעה
- 28 שמהעדויות והראיות שהונחו בפני עלה כי המבקשים נתנו למשיבים את האפשרות לקיים את
- 29 ההסכם ופעלו ככל הניתן בכדי להגיע לעמק השווה, וללא צורך בפניה להליכים משפטיים, אך
- 30 לאחר שכלו כל הקיצין ולאחר שהמשיבים פעם אחר פעם נתלו בתירוצים שונים על מנת
- 31 להתחמק מתשלום התמורה, בוטל ההסכם.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

133. בסעיף 10.4 נקבע כי הפרת סעיף תשלום התמורה מהווה הפרה יסודית של ההסכם, לפיכך והיות והמשיבים לא שילמו את יתרת התמורה אף לאחר שהמבקשים חתמו על מסמכי המשכנתא, יש לקבוע כי הפרו את ההסכם הפרה יסודית, אשר הצדיקה את ביטולו על ידי המבקשים.
134. אף אם נצא מנקודת ההנחה כי חלוף הזמן, ואי עמידת המבקשים על עמידת התנאי, משמעם כי אין המדובר בהפרה יסודית (ראו פסק הדין ע"א 10489/09 א.ץ ניהול ואחזקות בע"מ נ' אלוף, 6.9.11), עדיין ובהתאם לסעיף 7(ב) לחוק החוזים תרופות ניתן לבטל את ההסכם אף אם אין המדובר בהפרה יסודית אם ניתנה למפר אורכה לקיומו, וזאת כאמור ניתנה למשיבים. עת הודעת הביטול ניתנה רק ביום 17.10.17 (נספח 29 להמרצת הפתיחה), ולאחר שניתנו למשיבים אפשרויות רבות לפעול לתיקון מחדלם, כאשר גם בחלוף מועד הודעת הביטול, ועד למועד הגשת התביעה, לא חל שינוי בתשלומים שבוצעו על ידי המשיבים.
135. על כן ביטול ההסכם נעשה כדין.
- הבקשה לצירוף ראיה חדשה**
136. כפי שצוין לעיל, רק בסיום הליך ההוכחות, ולאחר סיכומי הצדדים, הגישו המשיבים הודעה על צירוף אסמכתה מבנק הפועלים, אשר לטענתם צורפה להודעת דואר אלקטרוני, אשר נשלחה על ידי ב"כ המשיבים, עו"ד בנצור, ביום 6.5.2015 לעו"ד ברדוש, והמעידה כי המשיבים הפקידו עד לאותו המועד בנאמנות, סך של 352,000 ₪.
137. לאחר עיון בטענות הצדדים אני קובעת כי אין לקבל את בקשת המשיבים להגשת הראיה בשלב בו הוגשה.
138. לאורך כל ההליך הבהירו המבקשים את חשיבות האסמכתה המעידה על כך שכספים הופקדו בנאמנות על ידי המשיבים, אך זו לא הומצאה (ראו פרוטוקול קדם משפט מיום 19.7.2018, עמוד 3 שורות 12 – 15, חקירתו של מוטי עמוד 111 לפרוטוקול שורות 7 – 32 ובעמוד 139 שורות 10 – 23).
139. רק לאחר סיום ההוכחות, ואף סיום שלב הסיכומים בעל פה, וללא שהגישו בקשה מתאימה, הגישו המשיבים ביום 21.2.2019 הודעה על הצגת אסמכתה מהבנק.
140. בהחלטתי מיום 17.3.2019, נקבע כי טרם התייחסות לראיה החדשה, על המשיבים להגיש תצהיר להוכחת אמיתות האסמכתה, לכך שצורפה למכתב כפי הנטען, וכן באשר למועד מציאתה. לעניין זה ביום 28.3.2019 הגישו המשיבים את תצהירו של עו"ד בנצור.
141. מעיון בתצהירו של עו"ד בנצור עולה כי אין באמור בו כדי ליתן הסבר באשר למועד מציאת האסמכתה, כל שנטען בתצהירו הוא כי "כזכור, במועד ישיבת ההוכחות בתיק, ולבקשת בית המשפט, לא עלה בידי לאתר את הדוא"ל המקורי אליו צורף הקובץ המדובר, זאת מאחר ועל גבי המחשב הנייד שלי לא נשמרו הודעות דוא"ל מלפני למעלה משלוש שנים ועל כך הודעת





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-12-53437 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

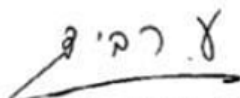
- 1 **לכבוד בית המשפט במועד ההוכחות. ברם, לאחר מספר שבועות אותר הדוא"ל שכלל כאמור**  
 2 **את אישור בנה"פ על גבי השרת החיצוני, ומייד לאחר מכן ומאחר וכבוד בית המשפט ביקש**  
 3 **ממני לאתר- הודעתי על איתורם במסגרת ההודעה לבית המשפט".**
- 4 142. עו"ד בנצור אינו מפרט מדוע ועד למועד בו הוגשה האסמכתה לא ניתן היה לאתרה, ואיתורה  
 5 נעשה רק בשלב שלאחר סיום ההוכחות ושלב הסיכומים. זאת ועוד, לא פורט בתצהירו  
 6 התאריך המדויק בו אותרה האסמכתה, ורק צוין כי זאת אותרה מספר שבועות לאחר דיון  
 7 ההוכחות. בשים לב כי דיון ההוכחות היה ביום 27.12.2018, ושמיעת הסיכומים בעל פה  
 8 הייתה ביום 3.2.2019, היה מקום להבהיר המועד המדויק בו אותרה האסמכתה ולא לציין  
 9 זאת באופן כללי.
- 10 143. מעבר לאמור, ואף אם הייתי מקבלת את הראיה החדשה שהוגשה על ידי המשיבים, לא  
 11 מצאתי כי היה בה לסייע להם.
- 12 144. אף אם המשיבים הפקידו סך של 352,000 ₪ בנאמנות, השתכנעתי, כפי שצוין לעיל, כי  
 13 התנהלות המשיבים בהמשך באי תשלום יתרת התמורה וחדילת הפקדת הסכומים בנאמנות,  
 14 מהווה הפרה של ההסכם, אשר הקנתה למבקשים את הזכות לביטולו. זאת ועוד, השתכנעתי  
 15 מעדותה של מיכל, כי בשנת 2015 הייתה מחלוקת בין המבקשים למשיבים, באשר לסכום  
 16 יתרת התמורה, וכי המשיבים לא היו נכונים להעביר את הסכומים שהתבקשו על ידי  
 17 המבקשים, ללא קשר לשאלת הסכום שהופקד בנאמנות.
- 18 **טענות שנזנחו**
- 19 145. בתשובת המשיבים להמרצת הפתיחה העלו המשיבים את הטענות: כי גילו לאחר חתימת  
 20 ההסכם על חובות המוכרת בגין היטל השבחה; כי בנכס היו קיימות חריגות בניה וכן כי  
 21 המבקשים הם אלו שהשתהו בהסרת המשכנתא אשר הייתה רשומה על הנכס לטובת  
 22 המוכרת. לא מצאתי כי המשיבים התייחסו לטענות אלו בסיכומים ויש לראותם כמי שנזנחו  
 23 אותן.
- 24 146. אעיר בשולי הדברים, כי אף אם הייתי נדרשת להכריע בטענות אלו לגופן, לא היה בהן כדי  
 25 לשנות את התוצאה הסופית של פסק דין זה.
- 26 147. לסיום אציין כי ככל שעלו טענות נוספות שלא הוכרעו בפסק הדין, יש לראותן כטענות שאינן  
 27 מהותיות ושאין נדרשות לצורך ההכרעה בפסק הדין.
- 28 **טענות פיצויים וקיזוז מסכום ההשבה**
- 29 148. משקבעתי את ביטול ההסכם, קמה לכל צד חובת ההשבה את אשר קיבל על פי ההסכם.
- 30 149. למבקשים טענות לפיצוי ודמי שימוש אשר לטענתם ניתנות לקיזוז כנגד סכום ההשבה. הואיל  
 31 ואיני מכריעה בסוגיות אלה, כאמור, הצדדים יאלצו לבררן, ככל שלא יגיעו להסכמה, בבית  
 32 המשפט המוסמך.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 53437-12-17 לינדה אקסטין ז"ל ואח' נ' זינגבוים ואח'

- 1 **סוף דבר**
- 2 150. התביעה מתקבלת באופן בו הסכם המכר שנחתם בין המוכרת למשיבים מיום 20.4.2012
- 3 מבוטל.
- 4 151. אני מורה ללשכת רישום המקרקעין למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת המשיבים
- 5 על הנכס מושא ההליך ברחוב רבוצקי 57 רעננה הידוע כחלקה 846 בגוש 6581.
- 6 152. המשיבים יפנו את הבית וישיבו אותו לידי המבקשים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וזאת עד
- 7 ליום 1.12.19, על מנת לאפשר להם זמן למציאת דיור חלופי.
- 8 153. המבקשים ישיבו למשיבים את הסכומים ששולמו על חשבון התמורה כשהם צמודים כדין
- 9 וזאת כנגד פינוי הנכס ומסירת החזקה לידי המבקשים.
- 10 154. המשיבים ישלמו שכר טרחת המבקשים והוצאותיהם בסך של 85,000 ₪.
- 11
- 12 ניתן היום, כ"ו אב תשע"ט, 27 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.
- 13

  
עילת רביד, שופטת

14  
15