

## בתי המשפט

הפ' 000057/98		בבית משפט השלום בקרית שמונה	
07/08/03	תאריך:	כבוד השופטת ברכה סמסון	בפני:

המבקשים

1. אלה לנקרי  
2. יונתן לנקרי  
ע"י ב"כ עוה"ד עודד מצקין

בעניין:

- נגד -

המשיבים

1. שושנה לביא  
2. שמעון לביא  
ע"י ב"כ עו"ד ניר ברזל

פסק - דיןמבוא.

1. בין הצדדים נחתם הסכם, לפיו רכשו המבקשים את זכויותיהם של המשיבים במשק 61 במושב מעונה. לטענת המבקשים ההסכם נחתם ביום 1.1.97 בעוד המשיבים גורסים כי הוא נחתם ביום 18.12.96. בהסכם נקבע, כי סכום הרכישה \$180,000. ביום חתימת ההסכם שילמו המבקשים למשיבים סכום כולל של \$110,000. במשרדו של עו"ד הפלר שולמו \$5,000 ומחוץ למשרדו, במגרש החניה - שילמו המשיבים למבקשים סכום נוסף של \$105,000. החזקה במשק אמורה היתה להמסר ביום 1.7.97 כנגד תשלום יתרת התמורה וכנגד מסירת האישורים הנדרשים להעברת הזכויות במשק. בפועל לא נמסרה החזקה ולא שולם כל סכום נוסף.

קדם לחתימת ההסכם "מזכר הבנה" אשר נחתם בין הצדדים, לגביו הוצגו מספר נוסחים ואשר מהווה סלע המחלוקת בין הצדדים, הן לגבי מועד עריכתו והן לגבי תכנו, כפי שיפורט בהמשך.

ביום 3.8.97 שלחו המשיבים באמצעות ב"כ דאז, עו"ד הפלר, מכתב לב"כ המבקשים ובו הודיעו על ביטול ההסכם בטענה, שההסכם הופר על ידי המבקשים.

באותו מכתב, נטען בין היתר, כי המבקשים שילמו רק סכום של \$5,000 מתוך \$180,000 שנקבעו בחוזה. המשיבים הודיעו גם, כי הם מחלטים את ה-\$5,000 שקיבלו לידם, ע"ח הפיצוי לו הם זכאים על פי החוזה.

במכתב תשובה ששלח ב"כ המבקשים לב"כ המשיבים נאמר, כי החוזה בין הצדדים שריר וקיים, וכי ביטול החוזה נעשה שלא כדין.

בבקשה זו עותרים המבקשים לפסק דין הצהרתי, לפיו החוזה שנכרת בין הצדדים שריר וקיים, וכי על המשיבים למלא אחר הוראותיו, וכי ניסיונם לבטל את החוזה, מהווה הפרת ההסכם.

### טענות הצדדים.

2. **בבקשתם** טוענים המבקשים, כי בהתאם להוראות החוזה התחייבו המשיבים לפרוע את המשכנתאות והחובות שרצו על המשק, ולהמציא על כך אישורים עד ליום 30.4.97. בהעדר אישור על פרעון המשכנתא נמנעה מהמבקשים האפשרות לקבל הלוואה במשכנתא. הוסכם, כי ביום חתימת החוזה ישולם \$110,000, על מנת שהמשיבים ישחררו את זכויותיהם במשק מכל החובות והשיעבודים, מהר ככל האפשר. בפועל לא התקבל אישור סילוק המשכנתאות. המשיבים קיבלו את הכספים, אך פרעו את הלוואות רק בחודש 5/97.

המשיבים הצהירו, כי יתרת חובם לסוכנות היהודית הינה בסכום של \$30,000, וסכום זה המבקשים הסכימו ליטול על עצמם כחלק ממחיר המשק, ולא בנוסף לו.

מטרת רכישת המשק היתה גידול ואימון כלבי נחייה לעיוורים, והמבקש קיווה שיעלה בידו להפחית סכום זה, בשל החשיבות הציבורית שנועדה למטרת רכישת המשק. כאשר פנה לסוכנות בענין זה התברר, כי חובם של המשיבים עומד ע"ס 273,365.94 ₪ בניגוד גמור להצהרתם. חלק מהחוב בסך 205,023 ₪ הוא חוב המוגדר כ"חוב עומד" שימחק בשנת 2019, אם המבקשים יהיו עד אז חברי המושב מעונה ויחזיקו במשק. אילו ידעו המבקשים על היקף החוב בסוכנות, לא היו רוכשים את המשק.

המשיבים התחייבו למסור את החזקה במשק למבקשים עד ליום 1.7.97, ואולם עד למועד הגשת הבקשה - לא נמסרה החזקה במשק למבקשים.

3. **בתצהיר התשובה** של המשיב נטען, כי לאחר מו"מ ממושך עם המבקשים, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה המשק ימכר בתמורה לסך \$315,000. מחיר זה שיקף את

שווי המשק, אשר כולל שני בתים, בית אחד ישן של כ-70 מ"ר ובית חדש בגודל 110 מ"ר, וכן מבנה אשר שימש כדיר בגודל 400 מ"ר ו-3 מחסנים בגודל 10 מ"ר כל אחד. סה"כ שטח המשק 7 דונם. מאוחר יותר סוכם, כי חלק מהתשלום יעשה על ידי כך שהמבקש יפרע את חובם של המשיבים לסוכנות בסך \$30,000. במהלך המו"מ סוכם, כי \$105,000 יזקפו לזכויות נלוות למשק, דהיינו זכות החברות באגודה, מכסות קיימות ועתידיות והדיר. בהתאם לכך, דיווחו הצדדים לעורכי הדין כי סכום העסקה היה \$180,000 בתוספת החוב לסוכנות בסך \$30,000, וכך נערך החוזה. סוכם, כי הסכום של \$105,000 לא ירשם בחוזה, אך ישולם למשיבים בנפרד.

במעמד חתימת החוזה קיבלו המשיבים \$5,000. לאחר שנחתם החוזה וסכום זה שולם, ירדו הצדדים לחניה מתחת למשרדו של עו"ד הפלר, וברכב שילם המבקש סכום של \$105,000, חלק בשיקים דחויים לחודש ינואר, וחלק במזומן.

המשיבים עמדו בהתחייבויות שנטלו על עצמם. העיקולים שהוטלו במינהל להסדרים במגזר החקלאי משפחתי בוטלו בהחלטת המשקם מיום 22.12.96. המשכנתאות סולקו והוסרו ביום 1.3.97.

באשר לחוב לסוכנות, ענין זה עלה בשיחות שהתקיימו בין הצדדים. המשיב הציג בפני ב"כ המבקשים, מסמך מטעם ועדת ההנחות של הסוכנות מיום 10.9.96, ובו הוחלט להעמיד את **הסכום להחזר** ע"ס 95,000 ₪, ושווי אז היה כ-\$30,000. למשיב היה ברור, כי זהו סכום החוב לסוכנות. המשיב פנה לוועדת ההנחות של הסוכנות היהודית עוד לפני שנחתם החוזה, בנסיון להקטין הסכום אף מתחת ל-\$30,000, והסכום הוקטן ל-\$22,000.

ביום 19.3.97 לאחר שהחוזה הוגש לסוכנות היהודית נקבע על ידה, כי לצורך מתן אישור להעברת הזכויות במשק, המשיבים ישלמו 25% והמבקשים יחתמו על הלוואה עומדת. החוב להחזר הופחת בכ-1/3 והועמד על 63,000 ₪ בלבד. חוב זה, הוא הסכום לסילוק. היתרה בסך \$60,000 איננה עומדת לסילוק, אלא מהווה **הלוואה עומדת** אשר פוחתת במשך 19 שנה, עד שהיא נמחקת. רוכשי המשק, המבקשים, נדרשים לחתום על כתב התחייבות, אולם גם הם אינם נדרשים להשיב הלוואה זו אשר כאמור, נמחקת בסופו של דבר. אם במהלך תקופה זו יבקשו להעביר זכותם לאחרים, יידרשו להחתים את הרוכשים מהם, על התחייבות דומה. ההתחייבות הנדרשת מכל רוכש משק במושב הינה, לגור במשק, לשמור על נכסיו, לעבד את המשק ולא לעשות בו דיספוזיציה ללא הסכמת הסוכנות. דרישות אלה חלות ממילא על כל חבר במושב מכח תקנון האגודה.

לגרסת המשיב, המבקש נתקל בקשיים במימון העסקה, ובין היתר פנה ביום 13.7.97 למשרד השיכון, וביקש כי תוגדל המשכנתא שאושרה לו. המשיב סבור, כי המבקש אינו מסוגל לקיים את החוזה לפי הסכום שנקבע בין הצדדים, וטענתו ביחס לחוב בסוכנות היא טוענת שווא, על מנת להפר את ההסכם ועל מנת לאכוף אותו על המשיבים בסכום של \$180,000, וכך להתעשר שלא כדין על חשבון המשיבים.

על פי החוזה, היו צריכים המבקשים לשלם את יתרת התמורה על פי החוזה עד ליום 1.7.97, ואם יהיו עיכובים בהשגת אישורים ממוסדות שונים, לא יעכב הדבר את השלמת התמורה והעברת החזקה, אלא שסכום של \$50,000 יופקד בידיו הנאמנות של ב"כ המשיבים עד להסדרת האישורים. למרות שכל האישורים היו בידי המשיבים, סרב המבקש לשלם את התמורה, ולכן ביום 3.8.97 נשלח אליו מכתב המודיע על ביטול החוזה.

בשל אי קיום החוזה ע"י המבקשים נגרמו למשיבים נזקים שונים אותם הם מפרטים בבקשתם.

#### המחלוקת.

4. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלה, מהי התמורה שהוסכמה בין הצדדים. כאמור טוענים המבקשים, כי שווי העסקה ביניהם עמדה על \$180,000, בעוד המשיבים טוענים, כי הוסכם על סכום כולל של \$315,000.

5. מחלוקת נוספת בין הצדדים הינה ביחס לחוב לסוכנות. בענין זה ניתן לתמצת את המחלוקת ולומר, כי המבקשים טוענים כי המשיבים הציגו בפניהם מצג כוזב, לפיו החוב לסוכנות עומד על \$30,000 (כ-95,000 ₪), ובפועל התברר כי החוב הינו 273,365 ₪, ומתוכם 205,023 ₪ הינם הלוואה עומדת. המשיבים טוענים בענין זה, כי הסתמכו על מסמך אותו קיבלו מועדת ההנחות של הסוכנות מיום 10.9.96, ולפיו הוחלט להעמיד את החוב לפרעון, על סך 95,000 ₪, דהיינו כ-30,000.

6. הצדדים חלוקים גם בשאלה, אם המשיבים קיימו את התחייבויותיהם עפ"י החוזה לסלק את המשכנתאות אשר רבצו על המשק.

7. ולבסוף, האם ביטול החוזה ע"י המשיבים ביום 3.8.97 נעשה כדין, בעקבות הפרה של ההסכם מצד המבקשים, או שמא מהווה הוא הפרה של ההסכם.

דיון.

8. שני הצדדים נמנעו מלהציג את ההסכם המקורי שנחתם ביניהם. המבקש צרף לתצהירו צילום של הסכם אשר על פי האמור בו, נחתם ביום 1.1.97 (נספח א' לתו1), בעוד המשיב מצרף לתצהירו צילום של הסכם אשר על פי האמור בו, נחתם ביום 18.12.96 (נספח א' לטו15). עיון בשני החוזים מראה, כי גם תוכנם אינו זהה, ואולם ככל שמדובר בתמורה המוסכמת, בשני החוזים נאמר, זו עומדת על סך \$180,000.
9. בחוזה שצורף על ידי המבקשים (נספח א' לתו1) נאמר, כי סך \$5,000 ישולם על ידי הקונים ביום החתימה על ההסכם, וכי החתימה על ההסכם מהווה אישור קבלת סכום זה. סעיף זה איננו מופיע בהסכם שצורף על ידי המשיבים. על פי ההסכם שצורף על ידי המשיבים (נספח א' לטו15), לא אמורים היו המבקשים לשלם סכום כלשהו במעמד חתימת ההסכם.
- הואיל ואין מחלוקת בין הצדדים, כי במעמד חתימת ההסכם, שולם \$5,000 (סעיף 3 לתצהיר ת/1 וסעיף 7 לתצהיר נ/15), מתבקשת המסקנה, כי הצדדים **פעלו** עפ"י ההסכם מיום 1.1.97.
10. שני הצדדים מאשרים בתצהיריהם, כי ביום חתימת ההסכם, שולם סכום **נוסף** של \$105,000.
- המבקש עושה בתצהירו, הפרדה בלתי מוסברת, בין שני הסכומים ששולם במועד חתימת ההסכם, באומרו, כי במעמד חתימת החוזה שולם \$5,000 ואח"כ מוסיף ואומר, כי ביום החתימה שולם סכום נוסף של \$105,000 בשיקים ובמזומן. עובדה זו כשלעצמה מעוררת תהייה.
- המשיב מפרט בתצהירו (סעיף 7 לטו15) את נסיבות ביצוע שני התשלומים. במעמד חתימת החוזה קיבל \$5,000, ולאחר מכן הצדדים ירדו לחניה מתחת למשרדו של עו"ד הפלר, וברכב שולם המבקש למשיב \$105,000 נוספים במזומן ובשיקים מעותדים.
- גרסת המבקשים הינה, כי הסכום ששולם כאמור, בסך \$105,000 מהווה **חלק מהתמורה** הנקובה בהסכם בסך \$180,000, בעוד המשיבים טוענים, כי הוסכם, כי סכום זה הינו סכום **נוסף** על הסכום הנקוב בחוזה, לגביו הוסכם כי לא ירשם בחוזה.

מעיון בחוזה מיום 1.1.97, אשר עפ"י גרסת המבקשים הוא ההסכם הקובע עולה, כי אין בו כל איזכור לסכום הנוסף של \$105,000 אשר גם לגרסת המבקשים, שולם ביום חתימת ההסכם. לעומת זאת, מופיע בו הסעיף לפיו, כי ביום חתימת ההסכם ישולם \$5,000, וכי החתימה על ההסכם מהווה אישור קבלת סכום זה.

השאלה העולה וצפה בשלב זה הינה, מדוע לא צויין בהסכם, שנחתם דקות ספורות קודם לכן, כי במעמד חתימתו שולם סכום של \$110,000? מדוע טרחו הצדדים לציין, כי חתימה על ההסכם מהווה אישור קבלת \$5,000, אך נמנעו מלציין, כי במועד זה שולם סכום נוסף של \$105,000? וכן, מדוע שולמו \$5,000 במשרדו של עו"ד הפלר, ו-\$105,000 בחנייה מתחת למשרדו?

בחקירתו הנגדית אמר המבקש, כי המו"מ בין הצדדים החל באוגוסט 96, ותחילה דובר על סכום של \$300,000, כאשר בסופו של המו"מ, ירד הסכום המוסכם ל-\$180,000, ועל סכום זה עמד ביום חתימת ההסכם (ע. 4 ש. 13-14, ע. 5 ש. 1-2 פרוטוקול מיום 15.6.00). באשר לנסיבות החתימה והתשלומים במועד זה העיד כי העסקה נחתמה בחיפה במעמדו של עו"ד מיור ובמעמדו של עו"ד מצקין. לגרסתו עו"ד מיור אמר לצדדים: "רדו למטה, שתו קפה ותעשו מה שאתם רוצים למטה". המבקש דיבר עם ב"כ אשר אמר לו לקבל קבלות. (ע. 6 ש. 7-9 פרוטוקול מיום 15.6.00).

בהמשך העיד כי עו"ד מצקין היה נוכח במעמד החתימה (ע. 6 ש. 23 פרוטוקול מיום 15.6.00), בניגוד לגרסה אחרת שמסר, בתצהיר תשובה לתצהיר המשיב (סעיף 6 לנ"ל).

11. המבקש אישר בחקירתו, כי חתם על זכרון דברים בסכום של \$300,000 (ע. 9 ש. 13 פרוטוקול מיום 15.6.00).

זכרון הדברים שנערך בין הצדדים לפני חתימת ההסכם, הוצג במספר גרסאות:

- א. 5 מיום 22.8.96 ולפיו הוסכם על תמורה בסך \$300,000 שני עמודים.
- ב. 15 נוסח העמוד השני שונה.
- ג. 6 שהוא צרוף של 5 ו-15.
- ד. 7 בו שונה מועד חתימתו ל-18.12.96 וכן תוקן מחיר הנכס ל-\$180,000.

ביחס לשינויים שנעשו בזכרון הדברים מעיד המבקש:

"זכרון הדברים שנושא כותרת 18.12.96, זה אותו מסמך עם שינויים. השינויים הם בתאריך ובסכום. כאשר הסכום \$300,000 נמחק ותוקן ל-\$180,000 ומי שעשה את התיקון זה משפחת לביא. המסמך הזה שמשפחת לביא שינתה את המסמך וביקשו ממני לפקסס כדי שתוכלו להגיש אותו למס שבת. זה מזכר הבנה, אני מעריך שהתיקון הזה נעשה לצרכי הגשה למס שבת" (ע.10 ש.2-6 פרוטוקול מיום 15.6.00).

12. המבקש הגיש תצהיר הזמה (8/ת) ובו נאמר, ככל שמדובר בשווי העסקה, מעבר למחיר הנקוב בחוזה, לא היה שום מחיר אחר, או תשלום אחר, או תשלום נוסף שאינו רשום בחוזה. המשיב ניסה למכור את נחלתו במשך זמן רב, איש לא הסכים למחיר הפנטסטי שדרש, ולבסוף התרצה ומכר את הנחלה במחיר של \$180,000 (סעיף 3 לת\8).

ההסכם נחתם ביום 1.1.97, ובמועד זה שולם \$110,000. עו"ד מצקין לא היה נוכח במעמד החתימה או במעמד התשלום (סעיף 6 לת\8).

המבקש נחקר על תצהירו זה, ובחקירתו אישר פעם נוספת את זכרון הדברים מיום 22.8.96 (נ/5), אך בהמשך אמר, כי לא התכוון לשלם \$300,000. לא היתה לו בעיה לחתום כיוון שמדובר בזכרון דברים אשר אינו מחייב (ע.9 ש.3-11 לפרוטוקול מיום 3.12.01). בהמשך אישר, כי ביקש משכנתא של \$100,000, \$40,000 היו ברשותו ו-\$70,000 קיבל הלוואה מהעמותה אם לוקחים בחשבון גם \$30,000 החוב לסוכנות שלקח על עצמו, הסכום הכולל הגיע ל-\$240,000, וזאת בשל השיפוצים שהיו עליו לבצע במשק (ע.9 ש.14-16 פרוטוקול מיום 3.12.01).

13. לעומת גרסה זו מצהיר המשיב (ב-נ/15), כי הסכום ששולם ביום חתימת ההסכם ע"ס \$105,000, הינו **בנוסף** לסכום הנקוב בחוזה, וכי העסקה בכללותה עמדה על \$315,000. \$180,000 כנקוב בהסכם, \$105,000 אשר שולמו ביום חתימת ההסכם וכן \$30,000 החוב לסוכנות (סעיפים 4 ו-5 ל-נ\15).

בחקירתו הנגדית אישר המשיב, כי אין לו מכסות חקלאיות, וגם במועד חתימת החוזה לא היתה לו מכסה חקלאית. לדבריו, בפגישה הראשונה בין הצדדים דרש המשיב \$350,000, אך מעולם לא היה סיכום של \$180,000, למרות שסכום זה נקוב בחוזה (ע. 24 ש. 1-2, 13,16 לפרוטוקול מיום 31.1.01). תחילה נחתם זכרון דברים בסכום של \$320,000, ואח"כ הסכום ירד ל-\$300,000 (ע. 25 ש. 11 לפרוטוקול מיום 31.1.01). המשיב אישר, כי הקבלה עליה חתם ולפיה קיבל \$105,000 נושאת את התאריך 1.1.97 (נספח ב' ל-1/ת). באותו מעמד קיבל \$5,000 במשרדו של עו"ד הפלר. סה"כ קיבל מהמבקש \$110,000. (ע. 25 ש. 20 לפרוטוקול מיום 31.1.01) באשר ל-7/נ (זכרון דברים הנושא תאריך של 18.12.96) אמר, כי לא חתם במועד זה על זכרון הדברים, וכי למסמך זה אין כל משמעות (ע. 26 ש. 15-16, לפרוטוקול מיום 31.1.01).

14. להוכחת גרסת המבקשים בדבר שווי העסקה, הוגש גם תצהירו של יאק (יעקב) מטק (ת/6), שהינו חבר בהנהלת עמותת "עיניים מנחות לעיוור בישראל" ואביה של המבקשת. על פי האמור בתצהיר, בסוף קיץ 96 נסע למעונה כדי לראות את המשק ולשמע את המוכרים ותנאיהם. במו"מ שהתפתח בין המוכרים לקונים הוסכם במפורש על ידי שני הצדדים, שמחיר הנחלה יהיה \$180,000, כאשר המצהיר היה נוכח כל העת, הן במו"מ והן בעת שהוסכם על המחיר הסופי.

בחקירתו הנגדית אמר, כי היה נוכח במספר בין הצדדים, אך לא בכולן. לדבריו, היה נוכח כאשר נערך בין הצדדים זכרון דברים בקיץ 96. העד לא זכר סכום של \$300,000 הנקוב בזכרון הדברים, אך זכר את הדרישה לסכום של \$180,000. אח"כ אמר: "אני לא הייתי מעורב בנושא המחירים, אני יותר הייתי כדי לראות את המקום". וכן אמר, כי שמע שלנקרי היה מוכן לשלם \$180,000, זה מה ששמע (ע. 5-6 לפרוטוקול מיום 3.12.01).

15. מנכ"ל עמותת "המרכז לעיוור בישראל" וחבר בהנהלת עמותת "עיניים מנחות לעיוור בישראל" הצהיר בת/7 כי בסוף קיץ 96 נסע למעונה, ובמו"מ בין הצדדים הוסכם במפורש שמחיר הנחלה יהיה \$180,000, את זה שמע במו אוזניו.

בחקירתו הנגדית אמר, כי היה פעם אחת בפגישה בין הצדדים, ופעמים אחרות שוחח עם המשיבה בטלפון. לדבריו, היה מעורב בענין הכספי וגם כדי להתרשם מהמקום, וזאת



בשל העובדה שהמשק אמור היה לשמש את העמותה, אלא שהעמותה לא יכלה מבחינה משפטית לרכוש משק במושב. העמותה העמידה לרשות המבקש הלוואה ע"ס \$70,000 (ע.6 פרוטוקול מיום 3.12.01).

בהמשך העיד, כי היתה ישיבת הנהלה שבה לנקרי ביקש עזרה במימון העסקה, וכדי לשלם למוכרים (ע.7 ש.12-14 לפרוטוקול מיום 3.12.01). לדבריו, שוחח עם המשיבה ו"הציג" בפניה סכום של \$180,000, וזה מה שנסגר. בהמשך אמר, כי משיחותיו עם שושנה הבין שזה מה שנסגר. לדבריו, לא שמע על סכום של \$300,000 (ע.7 פרוטוקול מיום 3.12.01).

16. שרית אקריש, בתם של המשיבים, הצהירה ב-17/נ, כי נכחה בבית הוריה כאשר בחודש 8/96 הגיעה משלחת של ארבעת חברי עמותת "עיניים מנחות לעיוור". בפגישה זו לא עלה ולא דובר על הנושא הכספי (סעיף 3 לנ\17).

במועד אחר, ביום 22.8.96 רשמה מפי הצדדים את זכרון הדברים (5/נ). זכרון הדברים נרשם בסמוך לביקור של חברי העמותה. נכחו בעת רישומו הוריה, המשיבים, המבקשים וחמו של המשיב. לדבריה, לא היתה מחלוקת בדבר הסכום שנרשם בזכרון הדברים בסך \$300,000, אלא רק לענין מועדי התשלום, וענין זה תוקן במסמך על גופו. לאחר שנרשם זכרון הדברים הוא נחתם על ידי הצדדים במקום. המסמך ובו התאריך 18.12.96 לא תוקן ולא נרשם על ידה. לדבריה, היתה נוכחת גם במו"מ שהתקיים בין הצדדים, ובו דובר על סכום של \$300,000-\$320,000 (סעיפים 4, 16-17 לנ\17).

17. אומר כבר עתה, לאחר בחינת כתבי הטענות וכל חומר הראיות שהוצג על ידי הצדדים, כי שני הצדדים, לא הביאו בפני ביהמ"ש תמונה מלאה ואמיתית, ביחס למכלול הארועים ביניהם, מתחילת המשא ומתן ועד לעריכת חוזה המכר והחתימה עליו.

מהראיות שהוצגו עולה התמונה הבאה שהיא תמונה חלקית וככל שניתן להציג אותה עפ"י טענות הצדדים והראיות.

הצדדים נכנסו למשא ומתן במהלך חודש אוגוסט 96 וחתמו ביום 22.8.96 על זכרון דברים בו נקבע כי מחיר הנכס \$300,000. בהמשך, ועד למועד חתימת ההסכם המשיכו

הצדדים ככל הנראה, לנהל משא ומתן ביניהם. מסקנה זו מתבקשת, מהזמן שחלף ממועד חתימת זכרון הדברים ביום 22.8.96 ועד למועד חתימת ההסכם בסוף 12/96 או תחילת 1/97. בסופו של דבר, נחתם ההסכם, בו נקבעה התמורה של \$180,000 ואולם בנוסף לסכום זה, הוסכם כי \$105,000 ישולם "מתחת לשולחן" (וליתר דיוק, במקרה זה, מתחת למשרדו של עו"ד הפלר במגרש החניה).

אין כל הגיון לפיו \$5,000 ישולמו בעת חתימת החוזה במשרדו של עו"ד הפלר ו-\$105,000 ישולמו מחוץ למשרד, מיד לאחר חתימת ההסכם, לאחר שעו"ד בן מאיר, ממשרדו של עו"ד הפלר אמר לצדדים "רדו למטה, שתו קפה ותעשו מה שאתם רוצים למטה". ההסבר ההגיוני היחידי לסיטואציה זו הינו, כי הצדדים הסכימו ביניהם כי הסכום בסך \$105,000, ששולם על ידי המבקש למשיב ביום חתימת ההסכם, לא ירשם בהסכם משיקולי מס, ולכן סכום זה שולם מחוץ למשרדו של עו"ד, בפניו נחתם ההסכם דקות ספורות קודם לכן ובנוכחותו שולם \$5,000 עפ"י הקבוע בהסכם.

18. אילו נכונה היתה גרסת המבקש, לפיה כל שווי העסקה עמד על \$180,000 כולל התחייבותו של המשיב לשלם חוב לסוכנות בסך \$30,000 ולאחר ששילם \$110,000, משמעות גרסה זו הינה, כי נותר למבקשים לשלם למשיבים סכום של \$40,000 בלבד.

גרסה זו איננה מתיישבת עם העובדה, שהמבקשים פנו ביום 18.5.97 לוועדה העליונה למשכנתאות במשרד הבינוי והשיכון בבקשה להגדיל את סכום המשכנתא, כדי לממש את קניית המשק. בפנייה זו מציינים המבקשים, כי רכשו משק בסכום של \$180,000, סכום העולה בהרבה מעבר ליכולתם הכספית ללא גב כלכלי וללא הסכונות (נספח יד' לנ"ל, הוגש גם כ-10). זאת לאחר שאושרה למבקשים הלוואה במשכנתא בגובה \$100,000 (נ"ל - ע. 12 ש. 23 פרוטוקול מיום 15.6.00 וכן ע. 9 ש. 14 פרוטוקול מיום 3.12.01).

19. עדויותיהם של חברי העמותה לפיה לא שמעו שדובר על עסקה בשווי \$300,000 אינה מוכיחה לדעתי דבר.

מטבע הדברים, כאשר צדדים מחליטים כי חלק מהתמורה תשולם "מעל השולחן" וחלק מתחתיו, אין הם מכריזים על כך בחוצות העיר, אלא משאירים ענין זה כנושא שהשתיקה

יפה להם. המבקש אמנם העיד כי הביא בפני חברי העמותה את דרישתו של המשיב כי שווי העסקה יועמד על סך \$300,000 בתחילת הדרך, ואולם עדות זו הופרכה הן בעדויותיהם של חברי העמותה והן בפרוטוקולים שהוצגו, בהם אין כל עדות לכך שהמבקש אכן הביא נושא זה בפני העמותה.

20. הצדדים הגישו דוחו"ת שמאים להוכחת שווי המשק בתקופה הרלבנטית. מטעם המבקשים הוגשה חוות דעתה של השמאית מיכל שריפי (ת\2) אשר העריכה את שווי המשק בסכום של \$200,000.

המשיבים הציגו חו"ד מטעמם ולפיה שווי המשק נכון למועד ביצוע העסקה - \$300,000.

בחוות דעתה שלה שריפי צויין בין היתר כי מושב מעונה, סמיכותו המיידית לישוב מעלות וקרבתו לצירי דרך ראשיים גורמים לרמת ביקוש גבוהה יחסית לשטחי מגורים בסביבה. לאחר ניתוח של כל המרכיבים לצורך קביעת השמאות וכן לאחר השוואת העסקה הנדונה לעסקאות אחרות, הגיעה למסקנה אליה הגיעה. בכל המקרים האחרים אותם היא מציינת בחוות הדעת, מדובר בבית מגורים אחד בעוד שבמקרה הנדון כללה העסקה שני בתי מגורים. מאידך, חוות הדעת נערכה לאחר שהמשיבים ביצעו שינויים במשק ואף הסבו חלק מהמבנים בו לחדרי נופש. נתון נוסף אשר לא הובא בחשבון בחוה"ד הינו זכויות למגרש בהרחבה.

בחוה"ד של יצחק רוגובין מטעם המשיבים אין נתונים על עסקאות אחרות דומות אך הובאה בחשבון זכות לקבלת מגרש לבנים ממשיכים בהרחבה.

גם אם נלך לפי הצד הנמוך מבין שתי חוות הדעת, על פי חוות דעתה של שריפי שווי המשק גבוה מהסכום הנקוב בחוזה.

21. האמור בנ\10 סותר באופן בולט את עדותו של המבקש בבית המשפט, לפיה לא היה לו כל קושי במימון העסקה. בין היתר אמר: "אני מעריך שנשאר לי בבנק \$30,000 עד \$40,000 לאחר ששילמתי \$110,000, היו צריכים להגיע עוד כספים מהעמותה מעבר ל-\$70,000 והיתה משכנתא" (ע.8 ש. 15-17 פרוטוקול מיום 3.12.01). אם לפי דבריו

של המבקש היו ברשותו עוד כ- \$35,000 לאחר ששילם \$110,000 ביום חתימת ההסכם, מדוע פנה ביום 18.5.97 בבקשה להגדיל את שווי ההלוואה, בנימוק שהוא מחוסר אמצעים וללא הסכונות ואינו מסוגל לשלם למוכרים את מלוא הסכום עליו הוסכם ללא קבלת הלוואה גבוהה מסך \$100,000 שאושרה לו?

ההסבר שמסר, לפיו היה זקוק לכספים אלה כדי להתאים את המשק למטרה לשמה נרכש, אינו משכנע.

אינני נותנת אמון בגרסת המבקש, לפיה לא הוסכם על דבר מעבר לאמור בהסכם שנחתם בין הצדדים, וקובעת בזאת כי הסכום בסך \$105,000 אשר שולם ביום חתימת ההסכם, הינו סכום עליו הוסכם בנוסף ל-\$180,000 הנקוב בהסכם.

22. לגרסת המשיבים, החוב לסוכנות אותו העריכו הצדדים ב-\$30,000 במועד חתימת ההסכם, הינו סכום שנקבע שישולם בנוסף לסכום הנקוב בחוזה בסך \$180,000 והסכום ששולם בנוסף בסך \$105,000.

אינני מקבלת גרסה זו של המשיבים. גרסה זו סותרת הן את האמור בהסכם מיום 18.12.96 עליו הם מתבססים (נספח א' לנ'15), והן האמור בחוזה שהציגו המבקשים (נספח א' לת'1). בשני החוזים נאמר כי החוב לסוכנות הינו חלק מהתמורה של \$180,000 (ס'5 לנספח א' ל-נ'15 וסעיף 5.4 להסכם מיום 1.1.97 נספח א' לכתב התביעה). גרסה זו אף אינה מתיישבת עם זכרון הדברים נ'5 בו נקבע, כי החוב לסוכנות ינוכה מסכום מכירת הנכס.

לפיכך, מסקנתי הינה, כי החוב לסוכנות בסך \$30,000 אותו נטל על עצמו המבקש לשלם כלול בסכום הנקוב בחוזה בסך \$180,000.

### 23. החוב לסוכנות.

המבקשים טוענים כזכור, כי המשיבים הצהירו כי יתרת חובם לסוכנות היהודית הינה בסכום של \$30,000 וסכום זה המבקשים הסכימו ליטול על עצמם כחלק ממחיר המשק ובדיעבד התברר, כי חובם של המשיבים עומד על סך 273,365.94 ₪ בניגוד להצהרתם. בעניין זה, טוענים המבקשים כי המשיבים מסרו בהסכם הצהרה כוזבת, ולא

סילקו את חובם כלפי הסוכנות בסכום שמעבר ל- 95,000 ₪, אותם התחייבו המבקשים לשלם מתוך התמורה.

גרסת המשיבים בעניין זה הינה כי הציגו בפני המבקשים ובפני בא כוחם מסמך מטעם וועדת הנחות של הסוכנות מיום 10.9.96, ולפיו הוחלט להעמיד את הסכום להחזר בסך 95,000 ₪, שאז שווים היה כ- \$30,000. למשיב היה ברור כי סכום זה הוא החוב לסוכנות. מאוחר יותר, סכום זה הופחת על ידי הסוכנות והועמד על 63,000 ₪ בלבד (נספחים ח' ו-ט' לנ\5).

הצדדים אינם חולקים על כך, שמתוך הסכום הכולל של החוב לסוכנות, 205,023 ₪ הינו חוב עומד אשר יורד מידי שנה עד אשר ימחק בשנת 2019.

מעיון במסמכים, שהוצגו על ידי שני הצדדים עולה, כי הסוכנות היהודית אכן החליטה ביום 10.9.96 להעמיד את חובם של המשיבים להחזר בסכום של 95,000 ₪ (פרוטוקול ישיבת וועדת הנחות מיום 10.9.96 נספח ט\1 לת\1). סכום זה אינו מביא בחשבון ההלוואה העומדת, לגביה אין מחלוקת כי היא איננה עומדת לפרעון וכי אין מניעה להעביר הלוואה זו על שם המבקשים, אשר מסרבים לקבל על עצמם הלוואה זו, וטוענים כי על המשיבים לסלק יתרה זו כחלק מהתחייבותם על פי ההסכם.

טענת המבקשים אינה מתקבלת על הדעת. למעשה הם דורשים, כי המשיבים ישלמו לסוכנות כ- 200,000 ₪, למרות שהסוכנות אינה דורשת סילוקו של חוב זה המהווה כאמור, הלוואה עומדת.

לא שוכנעתי כי המשיבים הסתירו במודע ובזדון העובדה, שבנוסף לסכום העומד לפרעון בסך 95,000 ₪ קיימת הלוואה עומדת שאינה עומדת לפרעון ואף לא יהיה צורך לפרוע אותה, אלא אם החוזה עם הסוכנות יופר. כפי שעולה, הסכום העומד לפרעון הופחת ל- 63,000 ₪ וזהו סכום החוב בפועל. כשם שניתן להעביר את יתרת הלוואה העומדת משם של המשיבים - המוכרים של המשק, לשם המבקשים - הקונים, כך יוכלו המבקשים להעביר יתרת חובה זו, אם יבקשו למכור את המשק לפני שחוב זה ימחק. כך עולה בבירור ממכתבו של יובל פונק מנהל אגף חוזים בטחונות וקרקעות בסוכנות היהודית מיום 18.11.97 (נספח י' לנ\5). לא מצאתי ממש בטענת המבקשים, כי

נטילת ההלוואה העומדת על עצמם, יש בה סכנה ממשית כי ידרשו בפועל לפרוע הלוואה זו. הוכח כי הסוכנות לא תדרוש סילוק החוב אלא אם יופר ההסכם עם הסוכנות, ואין כל סיבה נראית לעין לפיה המבקשים לא יוכלו לעמוד בתנאי ההסכם עם הסוכנות, הסכם עליו חותם כל אדם המבקש לרכוש משק חקלאי במושב, בה הקרקע אינה בבעלות פרטית.

לפיכך, אין בידי לקבוע, כי המשיבים הפרו את ההסכם בכך שהציגו בפני המבקשים מסמך של הסוכנות הקובע כי סכום החוב לפרעון עומד על 95,000 ₪ (נספח ו' לנ' 15) ולא היה מקום לדרוש מהמשיבים, לסלק את החוב לסוכנות, ככל שמדובר בחוב שמעל \$ 30,000 והמהווה הלוואה עומדת.

24. טענה נוספת של המבקשים הינה כי בהתאם להוראות החוזה התחייבו המשיבים לפרוע את המשכנתאות והחובות שרצו על המשק ולהמציא על כך אישורים עד ליום 30.4.97 (סעיף 2.3 להסכם נספח א' לת' 1).

המשיבים לא הוכיחו כי המציאו למבקשים אישורים על סילוק המשכנתאות והחובות האמורים עד למועד האמור, אך צרפו לתצהירו של המשיב נ' 15, מסמכים המעידים על כך, כי החובות שרצו על המשק אכן סולקו על ידם. בהתאם לנספח ג' לנ' 15 בוטל העיקול על המשק אשר נרשם במנהלה להסדרים במגזר החקלאי משפחתי.

גם המשכנתאות סולקו ביום 1.3.97 והמינהל אישר, כי הנכס נקי משיעבודים במסמך מיום 20.7.97 (נספחים ד' ו-ה' לנ' 15). מכאן, שהמשיבים עמדו בהתחייבותם לסלק את החובות הרובצים על המשק.

באשר לאי המצאת האישורים על כך, נקבע בהסכם מנגנון הבא להבטיח את המבקשים בנושא זה.

25. הצדדים קבעו בהסכם כי השלמת מחיר המשק תשולם עד יום 1.7.97 (בסעיף 5.5 להסכם צויין בטעות 1.7.96 וטעות זו תוקנה על פי בקשת הצדדים (ע. 26 ש. 28 פרוטוקול מיום 31.1.01). מועד זה נקבע גם כיום מסירת החזקה במשק ונקבע כי השלמת התשלום יבוצע כנגד המצאת האישורים הנדרשים להעברת הזכויות במשק על שם הקונים. במידה ואלה לא יומצאו, לא יעכב הדבר את מסירת החזקה בנכס וסך

\$50,000 מתוך יתרת מחיר המשק, יופקד בידיו הנאמנות של עו"ד בן מיור וואו הפלר עד המצאת האישורים. הכספים ישמשו לצורך סילוק כל החובות החלים על המוכר למעט החוב לסוכנות.

מכאן, שהצדדים צפו אפשרות לפיה במועד מסירת החזקה והשלמת תשלום התמורה, ביום 1.7.97 לא יהיו בידי המשיבים כל האישורים הדרושים לצורך העברת הזכויות במשק על שם המבקשים וקבעו כי במקרה זה, הקונים יפקידו בידיו הנאמנות של בא כח המשיבים, \$50,000 ויקבלו את החזקה במשק.

המבקשים נמנעו מלשלם סכום זה בניגוד לאמור בהסכם ולא השלימו את תשלום התמורה בגין המשק. נכון למועד זה, היה עליהם לשלם את יתרת התמורה בסך \$145,000 וסכום זה לא שולם. גם לפי שיטתם לא שילמו את יתרת התמורה אשר לגרסתם עמדה במועד זה ע"ס \$40,000 בלבד.

טענת המבקשים לפיה היו פטורים מלשלם סכום זה, לאור הפרת ההסכם על ידי המשיבים דינה להידחות. המחלוקת שנתגלעה בענין החוב לסוכנות, לא הקנתה למבקשים הזכות לעשות דין לעצמם ולהחליט, כי אינם חייבים לשלם את יתרת התמורה נוכח מחלוקת זו. לאחר שלא הגיעו להסכמה בענין זה עם המשיבים, היה עליהם להפקיד את יתרת התמורה, לפחות עפ"י גרסתם, בידיו הנאמנות של ב"כ המשיבים, ולהביא מחלוקת זו להכרעה, בלא קשר לתשלום התמורה. המבקשים יכלו לשלם היתרה, לקבל החזקה ולהתדיין בנושא זה בכל דרך שהיו מוצאים לנכון.

אי תשלום יתרת התמורה, אשר עמדה על סך \$145,000 מהווה ללא ספק הפרה יסודית של ההסכם. גם אם גרסו המבקשים שהיתרה עומדת על \$40,000 בלבד אי תשלום זה, מהווה הפרה יסודית של ההסכם, בהתאם להגדרתה בסעיף 6 לחוק החוזים תרופות. נוכח הפרה זו, עמדה למשיבים הזכות להודיע על ביטול החוזה בהתאם [לסעיף 7 \(א\) לחוק החוזים](#) תרופות. מכאן, שהודעת המשיבים על ביטול החוזה מיום 3.8.97 ניתנה כדין.

26. בסיכומיו טוען ב"כ המבקשים כי הודעת הביטול חסרת תוקף, שכן המשיבים לא מילאו את חובת ההשבה המתחייבת מביטול החוזה בהתאם [לסעיף 8 לחוק החוזים](#) תרופות.

הסעיף הנכון הדין בהשבה הינו [סעיף 9 לחוק החוזים](#), (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אשר קובע כי משבוטל חוזה חלה חובת השבה על שני הצדדים.

אכן, המשיבים קיבלו סכום של \$110,000 ולא השיבו סכום זה למבקשים בטענות שונות, לפיהם נגרם להם נזק כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי המבקשים.

במסגרת בקשה זו, אין מקום להיזקק לטענות אלה, שכן עניינה של בקשה זו הינה מתן פסק דין הצהרתי בלבד ולא נתבקש כל סעד אחר. [סעיף 9 לחוק החוזים](#) תרופות איננו קובע, כי תנאי לביטול הסכם הינו ביצוע השבה, אלא מטיל חובה לאחר הביטול, לבצע השבה. לפיכך, לכל היותר, עומדת למבקשים העילה בהליך נפרד, לדרוש השבה של הכספים ששולמו על ידם, אך אין באי ביצוע ההשבה מצד המשיבים, כדי לאיין את הודעת ביטול החוזה, אשר ניתנה כאמור לאחר שההסכם הופר הפרה יסודית על ידי המבקשים. נושא ההשבה לא נדון במסגרת בקשה זו, וממילא אין מקום להכריע בענין זה.

27. הפועל היוצא מן האמור לעיל הינו, כי אין המבקשים זכאים לסעד המבוקש על ידם דהיינו, הצהרה כי ההסכם אשר נערך ונחתם בין הצדדים לרכישת המשק שריר וקיים וכי על המשיבים לבצע המוטל עליהם על פי ההסכם.

הבקשה נדחית.

המבקשים ישלמו למשיבים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 10,000 ₪ בצירוף מע"מ.

ניתן היום 07 באוגוסט, 2003 (ט' באב תשס"ג) בהעדר הצדדים.

ברכה סמסון, שופטת



