|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בנצרת** | | |
|  | | |
| ת"א 10929-02-12 גבעתי ואח' נ' זהורי ואח' | | 9 נוב 2014 10929-02-12 |
|  | | |
| **השופט** | יונתן אברהם | |
|  | | |
| **התובעים** | יצחק גבעתי לאה גבעתי ע"י עו"ד דני זמיר | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעים** | 1. אילן זהורי 2. מינהל מקרקעי ישראל 3. הסוכנות היהודית לישראל 4. שאר ישוב - מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ  ע"י עו"ד אפרים קרנון עו"ד פרקליטות מחוז צפון - המחלקה האזרחית עו"ד יצחק אבידני ואח' עו"ד עוה"ד א. קופרשמיט ואח' | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

**רקע**

בפניי תביעה ותביעה שכנגד.

התובעים בתביעה העיקרית והנתבעים שכנגד ( להלן: -"גבעתי "), תושבי שאר ישוב חתמו עם הנתבע והתובע שכנגד ( להלן :"זהורי" ), בשנת 1993 על הסכם לרכישת מלוא זכויותיו כבר רשות במשק 27 במושב שאר ישוב ומחזיקים מאז במשק.

זהורי הנו בן המושב שאר ישוב ומי שהחזיק בזכויות בר רשות במשק 27 במושב הרשומות עד היום על שמו.

התביעה היא למתן סעד הצהרתי לפיו, גבעתי הם הבעלים של הזכויות הרשומות של שם זהורי וכן לחיוב זהורי בתשלום המיסים והיטלים המוטלים עליו מתוקף עסקת המכר אשר מונעים השלמת העברת הזכויות מזהורי לגבעתי. כמו כן לתשלום פיצויים.

התביעה שכנגד היא לאכיפת ההסכם תוך שערוך יתרת מחיר המשק שלא שולם לזהורי ולפיצויים בגין אובדן הכנסות מהמשק ולתשלום מניות תנובה.

**טענות גבעתי**

לטענת גבעתי , לאחר רכישת הזכויות במשק 27 ותשלום מלוא התמורה, הם השתכנו במשק ופיתחו את המשק החקלאי לרבות הקמת בית אריזה בהיקפי השקעות גדולים.

לטענתם, הם מילאו את התחייבויותיהם על פי הסכם המכר כנדרש.

על פי האמור בס' 4 להסכם, הם התחייבו לשלם סך של 62,000$ (שישים ושניים אלף דולר ארה"ב) בשני תשלומים : הראשון, 42,000$ תוך חודש מדרישת המוכר והשני, 20,000$ לאחר רישום הזכויות על שמם.

לטענתם, בפועל הוסכם בין הצדדים כי היתרה הנ"ל על סך של 20,000$ תועבר לזהורי לאחר שימציא את כל האישורים כי זכויותיו במשק נקיות מחובות ותביעות וכי יש בידו את האישורים המופנים לממ"י לצורך ביצוע העברת הזכויות.

בגין האישורים הללו נדרש זהורי להסדיר את החוב הרובץ על המשק אצל המשקם, כך שהמשקם יסיר את העיקול החל על הזכויות ויאפשר העברתן לגבעתי. כמו כן לשלם היטל השבחה ככל שיחול עליו ולשלם דמי הסכמה למינהל.

לאחר החתימה על העסקה דווחה העסקה למנהל מס שבח ואישורי מס רכישה נתקבלו בידיהם.

עוד נטען כי השלמת מלוא התמורה בוצעה כבר ביום 28.11.93 לפני כ-18 שנים.

לטענתם, ביום 11.7.93 אישר זהורי כי קיבל לידיו 10,000$ וכי יתרת החוב בגין העסקה שטרם נחתמה היא 51,200$. ביום 28.11.93 אישר זהורי כי קיבל סכום נוסף שווה ערך ל-31,000$ וכי יתרת החובה שטרם סולקה היא 20,000$ .

מאחר שלפי הסכם המכר לא היה זכאי זהורי לקבל את היתרה (סך של 20,000$ ) עד העברת הזכויות על שם המוכרים ומאידך נמסרה לגבעתי החזקה , הלוו גבעתי לזהורי את מלוא הסכום ושולם התשלום, שאושר על ידי זהורי.

לטענתם, בין הצדדים הוסכם כי ההלוואה בערכה הדולרי ובצירוף הריבית שהיא נושאת תושב לתובעים בקיזוז התשלום האחרון שהם חייבים לפיה הסכם בסך של 20,000$ (צורף מסמך שלטענתם הינו אישור של זהורי על קבלת ההלוואה ביום 28.11.93 – נספח ז' לכתב התביעה). תשלום זה הינו התשלום האחרון של מלוא התמורה שהתחייבו גבעתי לשלם עבור רכישת זכויות זהורי במשק.

לטענתם, בעקבות קבלת מלוא התמורה חתם זהורי על הבקשה מטעמו כי המנהל יעביר את זכויותיו במשק על שם גבעתי. על אף תשלום דמי התמורה ולמרות חתימת על טופס בקשה מהמנהל להעברת הזכויות על שם גבעתי לא ניתן היה לבצע את העברת הזכויות שכן על המשק היו מוטלים עיקולים מטעם המשקם .

כמו כן, זהורי לא שילם את מלוא תשלומי החובה החלים עליו ו/או לא המציא את האישורים בגינם (היטל השבחה, דמי הסכמה) וזאת על אף שאין חולק כי ביצוע התשלומים והמצאת האישורים על היעדר חובות לצורך העברת הזכויות הוטלו עליו כמוכר.

כן נטען כי זהורי ביקש מגבעתי להמתין עד הסדרת החוב של חברי האגודה במסגרת מנהל הסדר המשק המושבי ( המשקם ) והתובעים נעתרו, כי ממילא קיבלו חזקה בנכס.

בינואר 2009 שלח זהורי מכתב תמוה ובו דרש את ביטול העסקה בגין אי תשלום התמורה למרות שעד עצם היום הזה טרם השלים את התחייבותו להציג אישורי תשלומים שהוטלו עליו ולמרות שהתמורה שולמה על דרך של הלוואה , אך חזר בו מהדרישה הנ"ל.

בעקבות הסדרת חוב המשקם פנו גבעתי לזהורי על מנת שישלים את העברת הזכויות על שמם.

זהורי לא המציא אישורים כי שילם תשלום כלשהו מתשלומי החובה המוטלים עליו על פי התחייבותו בהסכם המכר ולא ברור אם ביצע תשלומים אלה.

בתביעה העיקרית נתבקשו הסעדים הבאים:

1. חיוב זהורי לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות.

2. חיוב זהורי בתשלום כל תשלומי החובה בהם התחייב לשאת (לצדדים שלישיים) לצורך העברת

הזכויות. לחלופין מתן אפשרות לגבעתי לשלמם והצהיר על גבה התשלומים לחוב פסוק

לטובתם.

3. חיוב זהורי בפיצויים בסך 50,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה לגבעתי מהתנהלותו.

**טענות זהורי**

לטענת זהורי עו"ד נחמני, אשר טיפל בעסקה שבין הצדדים, פעל בחוסר נאמנות כלפיו ולטובת גבעתי בלבד.

על פי הסכם המכר היה על גבעתי במישרין , ובאמצעות עו"ד נחמני, לטפל בכל נושא רישום ההעברה כולל תשלום למינהל ולסוכנות במקום זהורי אך הם לא עשו כן.

לטענתו, העסקה לא הושלמה מסיבות הנובעות כולן מגבעתי ובעיקר כי גבעתי לא שילמו את יתרת התמורה הקבועה בהסכם בסכום בש"ח השווה ל20,000$ המהווה כשליש 1/3 מתמורת המשק על פי ההסכם.

לטענתו, סיבת הדחייה במימוש ההסכם הייתה התנהגות גבעתי ובכלל זה אי תשלום תמורה, אי קבלתם לחברות באגודה, ובקשתם ממנו שלא להעביר הזכויות. על כן טען כי גבעתי הפרו את ההסכם.

כן טען כי גבעתי לא יכלו לקבל את המשק נוכח העובדה שהחזיקו ועדיין מחזיקים בשני משקים במושב שאר ישוב והן נוכח העובדה כי היו חייבים סכומי עתק לנושים שונים ובכדי למנוע הטלת עיקול על זכויותיהם במשק בחרו שלא להעביר את המשק על שמם.

בתביעתו שכנגד טען כי במעמד חתימת ההסכם מסר גבעתי לתובע שיקים מעותדים בגין יתרת התשלום הראשון דהיינו סכום השווה ל-31,000$. בס' 5 למסמך שערך התובע שכנגד בכתב ידו

(נספח ו לכתב התביעה) נכתב כי יתרת חוב של הנתבעים שכנגד כלפיו היא סך של 20,000$. הצדדים חתמו על מסמך זה. לפיכך, גבעתי היו חייבי לזהורי את התשלום השני הנקוב בס' 4 להסכם בסך של 20,000$ השווה ל-32.26% מהתמורה המוסכמת.

זהורי מסר את החזקה לגבעתי במעמד חתימת ההסכם.

לטענתו, פנה פעמים רבות וביקש מגבעתי להשלים את העסקה ולקבל את כספו אך גבעתי השיב לו כי הוא נקלע לקשיים כלכליים ואין באפשרותו להשלים את יתרת התמורה.

לטענתו, כל התקופה האמורה לא נתקבלה פניה מגבעתי לשם השלמת העסקה ולא נתבקשו מזהורי מסמכים כלשהם לצורך העברת הזכויות. כן נטען כי גבעתי הבהיר לזהורי כי גם לו היה עולה בידו לשלם את יתרת התמורה לא הייתה אפשרות טכנית לרישום הזכויות על שמו שכן הוא מחזיק במשק נוסף, משק מס' 53 .

עוד נטען כי בשנת 2005 התקבל אצל זהורי צו עקול שניתן מכוח בקשה של בנק לאומי בבש"א 1989/05 במסגרת ה"פ 253/05 שהגיש בנק לאומי כנגד גבעתי בקשר עם חוב פסוק של 2,400,000 ₪ צו העיקול הוטל על זכויותיו של גבעתי במשק 27 וכן על משק 53 וכן על משק 28 .

משנוכח זהורי לדעת כי גבעתי אינו יכול לשלם את יתרת התמורה פנה במכתב דרישה מיום 11.1.09 ובו הוצעו שתי חלופות:

האחת, ביטול החוזה בגין הפרתו והשבה של החזקה והזכויות והשבה של חלק התמורה ששולמה בשערוך ובניכוי ההנאה שהופקה מהמשק.

השנייה, קיום ההסכם, במסגרתו תשולם יתרת התמורה תוך שערוך מתאים ובתוספת חלק יחסי מההנאה שהופקה מהנכס.

גבעתי דחה את הדרישה.

בעקבות מכתב שנשלח לגבעתי ביום 16.4.11 התקיימה פגישה בו הועלתה לראשונה הטענה בדבר הלוואה בסך של 20,000$. גבעתי אף הציגו לזהורי צילום של מסמך שצורף לכתב התביעה כנספח ז' שאינו נושא תאריך והנחזה להיות חתום על ידי גבעתי שלפיו לכאורה הלווה גבעתי לזהורי סך של 20,000$. זהורי מכחיש מסמך זה.

נטען כי במהלך 18 שנה שלא שילמו גבעתי את התמורה החוזית ונהגו הם במשק מנהג בעלים, החזקה הייתה שלהם , הם עיבדו את אדמות המשק ונהנו באופן מלא ובלעדי מן ההכנסות.

כן טען זהורי כי מגיעים לו על פי המוסכם בין הצדדים 32.26% מתמורת מניות תנובה המגיעות למשק 27 דהיינו סך של 12,904 ₪.

בתביעה שכנגד נתבעו הסעדים הבאים:

1. שערוך כספי התמורה כשהיא משוערכת בהתאמה ל-32.26% משווי המשק בשוק החופשי דהיינו ממכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון סך של 806.500₪ כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הגשת התביעה שכנגד עד ליום התשלום בפועל.

לחלופין, יתרת המחיר החוזי כשהוא משוערך על ידי הוספת ריבית על יתרת התמורה הדולרית של 20,000$ החל ביום 31.12.1993 (מועד קבלת החזקה) ועד ליום הגשת התביעה שכנגד בסך של 70,660.58$ השווים ביום הגשת התביעה שכנגד לסך של 265,471 ₪.

לחלופי חלופין, המרת הסך של 20,000$ החל ביום 31.12.1993 והוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה עד ליום הגשת התביעה בסך של 239,887 ₪.

2. פיצוי בגין אובדן הכנסות מן המשק בתקופה האמורה בשיעור של 32.26% מסתכם בסך של 347,130 לפי הפירוט הבא : 32.26% מדמי השכירות המקובלים להשכרת דונם חקלאי במושב שאר ישוב ביחס ל-27 הדונמים של אדמה חקלאית למשך 18.3 שנים ובסך הכל סך של 63,759 ₪.

וכן % 32.26 מדמי השכירות המקובלים לבית מסוג בית המגורים הבנוי הכלול במשק בסך ממוצע לתקופה של 4,000 ₪ לחודש למשך 18.3 שנים ובסה"כ 283,371 ₪.

בסה"כ אובדן הכנסות בסך של 347,130 ₪ בצירוף ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה עד יום התשלום בפועל.

3. לחייב את גבעתי להעביר לזהורי 32.26% מתמורת מניות תנובה המגיעות למשק 27 על פי הסיכום בין הצדדים.

4. לחייב את גבעתי בכל סכום של קנסות, קנסות פיגורים , ריבית פיגורים , הפרשי הצמדה אם יושתו על ידי הגופים השונים בשל אי השלמת העסקה במועדה.

בשל שיקולי אגרה הועמדה התביעה שכנגד על סך של 1,000,000 ₪.

**עמדת המינהל**

המנהל הודיע לבית המשפט כי בכפוף להצגת האישורים הרלוונטיים יועברו הזכויות במשק.

כמו כן הודיע המנהל כי קיים חוב בגין דמי הסכמה שטרם גובש גובהו.

בכפוף לכך השאיר לשיקול דעת בית המשפט את ההכרעה בסכסוך.

**עמדת הסוכנות**

לטענתה, מדובר בסכסוך שאינה צד לו והיא תכבד כל החלטה שאליה יגיע בית המשפט.

ביום 27.7.14 הודיעה הסוכנות כי נכון ליום 27.7.14 החוב לסוכנות בגין המשק נושא הסכסוך הנו 14,275 ₪. סכום זה צמוד בהתאם לנהוג בסוכנות ויש לפורעו בכל מקרה של העברת זכויות במשק . כן טענה כי קיים חוב נוסף בגין הלוואות עומדות לפי יתרת שנים בסך של 480 ₪, סכום שילך ויפחת במהלך השנים ואולם במקרה של העברת הזכויות יש לפרוע סכום זה.

**דיון**

**העובדות שאינן שנויות במחלוקת בין הצדדים**

ביום 28.11.93 נחתם הסכם מכר בין הצדדים לפיו, מכר זהורי לגבעתי את מלוא זכויותיו כבר רשות במשק 27 במושב שאר ישוב.

אין חולק כי עד היום לא הושלמה העסקה והזכויות במשק טרם הועברו על שם גבעתי.

במועד חתימת ההסכם 28.11.93 אישר הנתבע כי שולמו לו סך של 42,000$ וכי טרם שולמו לו 20,000$.

הצדדים מסכימים כי מסי רכישה ושבח שולמו כדין בעסקה.

גבעתי אינם חברי אגודה אולם, הם מחזיקים בנכס מאז העברת החזקה בסמוך לחתימה על הסכם המכר.

מכאן לעניינים השנויים במחלוקת בין הצדדים.

**האם שולמה יתרת התמורה עבור מכירת משק ( סך של 20,000$ במועד חתימת ההסכם).**

אין מחלוקת כי נערך מסמך במעמד חתימת ההסכם בכתב ידו של זהורי. מסמך זה נחתם על ידי שני הצדדים (ראה ס' 19-20 לתצהיר זהורי וכן נספח 6 לתצהיר זהורי ) .

בסעיף 5 לנספח 6 לתצהיר זהורי ( נ/9 ) הוצהר כך:

**"לאחר תשלומים אלה יתרת החוב של מר גבעתי לזהורי אילן הנה 20,000$ (עשרים אלף)".**

לטענת גבעתי, במעמד חתימת ההסכם זהורי קיבל תשלום נוסף של 20,000 דולרשהוגדר כ"הלוואה".

זהורי מכחיש טענה זו .

להוכחת טענתו הנ"ל הגיש גבעתי את נספח ז' לתצהירו (ת/1) , המהווה על פי האמור בו, צילום של אישור של זהורי כי קיבל תשלום נוסף של 20,000$ שהוגדר כ"הלוואה" מאחר שלפי הסכם המכר זכותו לאותו לתשלום קמה רק עם רישום הזכויות על שם גבעתי.

בס' 28 לתצהירו (נ/9) הכחיש זהורי את חתימתו על נספח ז' והבהיר כי ראה מסמך זה כעותק צילומי לראשונה ביום 3.7.11 כאשר גבעתי הציג אותו במהלך ישיבה אצל עוה"ד.

בדיון מיום 10.9.12 הודיע ב"כ גבעתי לבית המשפט (עמוד 2 שורות 7-10) כי הוא מבקש להביא חוות דעת מומחה "...בעניין חתימתו של הנתבע על הסכם ההלוואה בסך של 20,000$ שלטענתו הוא קיבל ".

בעקבות זאת הגישו שני הצדדים חוות דעת של מומחי כתב יד שעניינן "חתימתו של הנתבע על הסכם ההלוואה בסך של 20,000$ " ומטרתן בחינת וודאות זהות חתימת זהורי.

בחקירת שני המומחים נתגלו קשיים עקרוניים המציבים מחסומים של ממש בהסתמכות על חוות דעת מסוג זה לזיהוי חתימה מצולמת (להבדיל מחתימה על גבי מסמך מקורי). ישנה מחלוקת מקצועית לגבי הפרמטרים המשמשים לבחינת כתב היד וחתימה על העתק צילומי מקשה על קבלת מסקנה וודאית.

המומחים חלקו זה על זה.

המומחה מטעם גבעתי, מר סיון, קבע בוודאות של 75% כי החותם הוא זהורי ואילו המומחית מטעם זהורי הגב' , דורית וואלך, קבעה כי לא הייתה מגיעה ל- 50% סבירות ( ראה עדותה בעמוד 28 שורות 4-9 ).

ראשית, אציין כי בחקירתו (בעמוד 21 שורות 28-30 ) הבהיר מר סיוון כי מבחינתו מסמך המחלוקת שעליו מופיעה החתימה השנויה במחלוקת שלגביה נתן את חוות דעתו הוא ההסכם מיום 28.11.93.

הוא העיד כך :

**"ש. לצורך הדיון, חתימת המחלוקת היא זו המופיעה על נספח יב' 7 לחוות דעתך שהינו**

**" אישור בכתב יד הנחזה להיות בחתימתו של אילן זהורי , ללא תאריך.**

**ת. לא לפי חוות דעתי. לפי חוות דעתי החתימה שבמחלוקת היא החתימה המופיעה על נספח יב/1 עמ' 4 למה שנחזה להיות הסכם מכר. אני עצמי סימנתי אותה א'1 בחתימתי מצד שמאל לסימון בית המשפט ".** ( הדגשה בקו שלי י.א ).

מכאן שחוות דעתו לא מתייחסת כלל למסמך השנוי במחלוקת (לנספח ז' לתצהיר גבעתי) ועל כן אין ליתן לה כל משקל.

אזכיר שלפי חוות הדעת הנגדית וודאות החתימה נמוכה מ-50%.

הובאו בפניי ראיות נוספות התומכות בטענה כי יתרת התמורה לא שולמה. אפרטן להלן.

נספח 8 לתצהיר זהורי– תמליל שיחה בין הצדדים ( ב"כ שני הצדדים אישרו לפרוטוקול בעמוד 16 שורה 6 כי התמליל שצורף לתצהיר זהורי מתאים לנאמר בקלטת עצמה).

בעמוד 3 לתמליל השיחה בשורות 15-22 מאשר גבעתי כי הוא חייב לזהורי 20,000$ :

**"אילן : איך אני מקבל את ה-20 אלף דולר שלי?**

**איציק : תשמע אתה יכול לנקות את הכל להגיד לי הנה קח נקי, העברתי את הכל , שילמתי , אתה יכול לעשות העברה, הכל משולם הכל נקי , תביא לי אישור שאני יכול לעשות העברה , זה הכל לגבעתי יצחק וזהו .**

**אילן: ואז תיתן לי את ה-20 אלף דולר ?**

**איציק :כן למה שאני לא אתן לך ? מה זה , מגיע לך היית מביא לפני שנתיים , היית מקבל לפני שנתיים".**( הדגשה בקו שלי י.א ).

מהתמליל עולה כי גבעתי מכיר בחובו לזהורי ולא טוען כי הסך הנ"ל שולם לזהורי זה מכבר.

לכך יש להוסיף את העובדה שעניין ההלוואה לא הוזכר כלל כאשר חתמו הצדדים על נספח 6 לתצהיר זהורי במעמד חתימת ההסכם. מסמך זה שיקף את נושא התמורה ששולמה במעמד חתימת ההסכם וגם בכך יש לחזק את המסקנה כי לא הוכח כי ניתנה ההלוואה.

יתרה מכך, בשנת 2005 הגיש בנק לאומי לישראל בע"מ כנגד גבעתי תביעה בקשר של חוב של גבעתי לבנק בסך של 2,400,000 ₪ והטיל עיקולים על רכושו במסגרת ה"פ 253/05 ( מחוזי נצרת ) בנק לאומי נגד גבעתי , במסגרת תביעה זו הוטלו עיקולים על זכויות גבעתי במשק 27 .

**גרסת זהורי באשר לאי תשלום עלתה כבר בתיק הנ"ל.**

בתצהירו בתיק ה"פ 253/05 ( צורף כנספח 11 לתצהירו נ/9) הצהיר זהורי בס' 4:

**"בהתאם להסכם הייתה תמורת המשק סך השווה ל-62,000$ (שישים ושניים אלף דולר ארה"ב ) עד ובמעמד ההתקשרות בהסכם האמור שילמו לי גבעתי ,סך של 42,000$ ונותרו חייבים לי עבור המשק סך בש"ח השווה ל-20,000$ ".**

גבעתי לא הכחישו טענה זו במסגרת ראיותיהם בתיק הנ"ל. בעדויותיהם בפניי לא הציגו מסמך מתוך ה"פ 235/05 המעיד כי התנגדו אז לאותה עדות של זהורי .

לאור כל האמור לעיל באתי למסקנה כי גבעתי לא הוכיח כי שילם את יתרת התמורה.

**על מי הייתה החובה להמציא מסמכים לפי סעיף 4 סיפא להסכם?**

בס' 4 סיפא להסכם המכר בין הצדדים ( נספח 5 לנ/9 ) ובנוגע ליתרת התמורה השנויה במחלוקת הוסכם כך :

**" 4. ...**

**20,000$ ( עשרים אלף דולרים ארה"ב ) לאחר רישום הזכויות במוסדות ע"ש הקונה . אולם , אם הקונה ימציא את כל האישורים הדרושים להעברת הזכויות והחזקה נמסרה ישולם הסכום למוכר מיד עם המצאת האישורים ".** (הדגשה בקו שלי י.א ).

כאמור אין מחלוקת כי החזקה בנכס הועברה בסמוך לאחר חתימת ההסכם.

זהורי הצהיר בס' 18.2 ו-18.3 לתצהירו כי האחריות להשגת האישורים הדרושים להעברת הזכויות הוטלה על גבעתי (הקונים) באמצעות עו"ד נחמני שהיה אמור לפעול למען הרישום (זהורי חתם על פי דרישתו על מסמכי מס שבח, ושילמו. ראה -נספח 7 ו-18 לתצהיר זהורי) .

כך הצהיר בס' 18.3 לתצהירו (נ/9) :

"מאחר ועו"ד נחמני אמר שהוא ידאג להשיג את האישורים תוך חודשים אחדים הסכמתי לכך שהתמורה תשולם עם השגת האישורים על ידי הקונה ".

גבעתי בס' 12 לתצהירו המשלים (ת/2 ) הצהיר כי בסעיף 4 הנ"ל ציון המילה "הקונה" (כמי שעליו הוטלו חיובי המצאת המסמכים), מקורו בטעות סופר ברורה, הניכרת מההסדר שאליו הגיעו הצדדים. שכן, חובתם כקונים להשלמת התשלום קמה לאחר שיש בידיהם את כל המסמכים המאפשרים רישום זכויות על שמם ובמקרה כזה אין הצדקה שהמוכר ,זהורי, ימתין לתשלום בגלל עיכוב שתלוי בהם. מכאן ברור, כי מי שנדרש להמציאם הוא זהורי בעצמו. כלומר המנגנון הכתוב נועד להבטיח כי יעוכב תשלום יתרת התמורה ויותנה בהמצאת המסמכים ואישורים הנדרשים להעברה, והעיכוב יהיה תמריץ לזהורי להקדים המצאת המסמכים.

סבורני כי יש ממש בטענה זו.

טענת זהורי גם אינה מתיישבת עם האמור בסעיפים הבאים לאחר מכן בהסכם .

כך נאמר בסעיפים אלה :

**"6. א. המוכר מתחייב להמציא אישור מאגודת שאר יישוב שאין לו חובות והכרטיס**

**הכספי שלו עומד על 0.**

**ב. אישור על אי קיום חובות למועצה האיזורית מבוא חרמון.**

**ג. אישור על אי קיום חובות לכל גורם הקשור לניהול המשק והדירה. לכל גוף**

**שידרוש אישור לשם העברת הזכויות".**

**"8. המוכר מתחייב לסלק את כל המיסים, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים. בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, המוטלים או שיוטלו על הממכר , בגין זכויותיו בו, וכל ההוצאות בקשר להחזקת הממכר, לרבות תשלומים לוועד הבית ובגין צריכת החשמל והמים בממכר, וכל זאת בגין התקופה שעד ליום מסירת החזקה הבלעדית בממכר לידי הקונה. כל המיסים והתשלומים כאמור מיום מסירת החזקה הבלעדית בממכר לידי הקונה יחולו וישולמו ע"י הקונה" .**

**"9. א . מס שבח אם יחול יוטל על המוכר.**

**ב. מס רכישה (אגרת רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה) יחול על הקונה.**

**ג. דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל, אם יחולו , יוטלו על המוכר.**

**ד. מס השבחה בדין זכויות המוכר בממכר, ו/או ממושן, אם יחול יוטל על המוכר".**

על כן נראה, כי ישנה טעות סופר בסעיף 4 סיפא והצדדים התכוונו לכך שאם המוכר ימציא את כל האישורים הדרושים והחזקה נמסרה ישולם הסכום למוכר מיד עם המצאת האישורים ולא כפי שטען זהורי בס' 18.3 לתצהירו.

אין כל הגיון כלכלי בכך שיתרת התשלום למוכר תבוצע לאחר שהקונה ימציא מסמכים החיוניים להעברה. ההגיון הכלכלי וגם המשפטי, מצוי דווקא באפשרות ההפוכה לפיה יתרת התשלום למוכר מעוכבת עד למילוי חובות המוכר להמצאת המסמכים הדרושים להעברת הזכויות.

גם אם שגיתי ולא מדובר בטעות סופר סבורני כי אין סעיף 4 פוטר את זהורי מחובתו על פי ההסכם להשיג את האישורים על פי הסעיפים האחרים בהסכם כגון אישורים על פי ס' 6 להסכם או אישור על תשלום דמי הסכמה למינהל על פי ס' 9 להסכם.

בעמוד 33 שורות 9-20 נשאל על כך זהורי :

**"ש... מפנה אותך להסכם שוב , אבל באחריות מי היה לפנות לסוכנות , למינהל , לסלק את התשלומים ...**

**ת. באחריות הקונה – התובע .**

**ש. למה, זה הפוך למה שכתוב בהסכם, הרי ההסכם אומר ההיפך , אומר שאתה אחראי , מפנה אותך לסעיפים 6, 8-9 להסכם .**

**ת. מס שבח יחול על המוכר , אבל בסדר זה היה באחריות הקונה , יש לי תשלומים שהייתי אמור לשלם . מוגדר מה אני אמור לשלם".**

לא נעלמה מעינו של בית המשפט הבעייתיות בתשובתו וזהורי נשאל על ידי בית המשפט כך (בעמוד 33 שורות 17-20) :

**" לשאלת בית המשפט : מי צריך להביא את האישורים על זה שהוא שילם ?**

**ת. לא נכון שאם אני שילמתי תשלום מסויים שחל עלי , אני הייתי גם צריך להביא את האישור על התשלום".**

ברי כי מי שהוטל עליו תשלום על פי החוזה הוא זה שצריך להמציא את האישור לכך.

**המועד לתשלום יתרת התמורה**

בס' 4 סיפא להסכם המכר בין הצדדים ( נספח 5 לנ/9 ) הוסכם :

**" 4. ...**

**20,000$ ( עשרים אלף דולרים ארה"ב ) לאחר רישום הזכויות במוסדות ע"ש הקונה . אולם , אם הקונה ימציא את כל האישורים הדרושים להעברת הזכויות והחזקה נמסרה ישולם הסכום למוכר מיד עם המצאת האישורים ".** (ההדגשה בקו שלי- י.א.)

אני קובע אם כן, שכל עוד לא נרשמו הזכויות במוסדות השונים על שם גבעתי, או לחלופין כל עוד לא הומצאו ע"י זהורי כל האישורים הנדרשים להעברת הזכויות (החזקה כבר נמסרה), לא קמה חובת תשלום יתרת התמורה.

**האם עמד זהורי בחובתו להמצאת המסמכים**

זהורי נשאל בעדותו האם הגיש בקשה למינהל להעברת המשק והשיב בשלילה

( עמוד 36 לעדותו בשורה 4).

זהורי טען כי פרט לתשלומי מס שבח ששולמו על ידו (אישור תשלום צורף כנספח 18 לתצהירו ), לא התקבלה אצלו בקשה להמציא מסמך כלשהו או לעשות כל פעולה אחרת (כך בעמוד 31 לעדותו בשורות 4-6). כמו כן טען כי חתם על החלק של ייפוי כוח בלתי חוזר שגבעתי צירף לתביעתו ולתצהירו ולכן לא הייתה מניעה לכך שעו"ד נחמני ישתמש בייפוי כוח שחתימתו של זהורי הייתה נחוצה להשגת אישורים הנדרשים (אין חולק כי עו"ד נחמני, מטעמים שלא הובהרו בפניי, שכן לא זומן לעדות ע"י הצדדים, לא השלים את הרישום הנ"ל וכי מונה לכהונת שיפוט זמן מה לאחר ביצוע העסקה).

איני מקבל טענה זו של זהורי. אם ראה זהורי שזמן רב עניין הרישום לא מתקדם על ידי עו"ד נחמני מדוע לא פנה אליו 16 שנה ( כך לפי עדותו בעמוד 31 שורות 6-9 ) על אף שלדבריו הוא היה עורך הדין של שני הצדדים בעסקה ושולם לו שכר טרחה לשם כך? הדבר מעלה תמיהה.

לא שוכנעתי בטענת זהורי כי עו"ד נחמני שימש בא כוחו של גבעתי, וככזה , קיבל על עצמו לדאוג להשגת המסמכים הנחוצים להשלמת העסקה, ולרישומה.

מאף אחד מן המסמכים שהוצגו בפניי, לא עולה תמיכה לטענה זו. עו"ד נחמני עצמו לא הובא לעדות לתמירה בטענה זו.

החובות שהוטלו על זהורי , כמוכר לפי ההסכם, הינן באחריותו ואין הוא רשאי להיפטר מעולן בטענה כי גבעתי , באמצעות עו"ד נחמני , קיבלו על עצמם מילוי חובות אלו.

מעבר לכך, עולה מפורשות ממכתב בא כוחו של זהורי לאגודה ביום 19.1.12 (ראה במוצג ת/5) כי הטעם בגינו זהורי לא קידם את השלמת העסקה הוא, שלא קיבל את יתרת התמורה מגבעתי, כפי שכתב בא כוחו:

**"...**

**2. מאז חתימת ההסכם ועד היום ...בני הזוג גבעתי לא שילמו למרשי את יתרת התמורה שהוא זכאי לה על פי הסכם המכר.**

**3. מאחר שכך הרי שהזוג גבעתי אינם זכאים לזכויות במשק ...**

**4. מן הטעם לעיל, מרשי סירב ועדיין מסרב לנקוט בפעולות לשם העברת הזכויות במשק לזוג גבעתי ו/או למי מהם ו/או להסכים להעברת הזכויות לזוג גבעתי או למי מהם..".**

(הדגשה בקו שלי י.א ).

ניתן לקבוע לאור המצוטט, כי זהורי סירב לטפל בסילוק תשלומי החובה שנבעו מהעסקה והשלמת רישומה כל עוד לא שולמה לו יתרת התמורה. הוא לא קיים אם כן את חיובו זה לפי ההסכם עד היום.

**תשלומים לסוכנות היהודית ולמינהל**

בס' 8 – 9 להסכם הוסכם:

**"8. המוכר מתחייב לסלק את כל המיסים, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, המוטלים או שיוטלו על הממכר, בגין זכויותיו בו... כל המיסים והתשלומים כאמור מיום מסירת החזקה הבלעדית בממכר לידי הקונה יחולו וישולמו על ידי הקונה ... .**

**9 א. ...**

**ב. ...**

**ג. דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל, אם יחולו , יוטלו על המוכר".**

אין חולק כי עובר לחתימת ההסכם קיימת הייתה יתרת חוב לסוכנות היהודית מצד זהורי בגין הלוואות שהאחרונה הילוותה לו.

אם כן על פי החוזה מוטלת על זהורי החובה לשלם למינהל את דמי ההסכמה ואת החוב לסוכנות כתנאי (לפי ס' 4 סיפא להסכם) לקבלת יתרת התמורה נשוא המחלוקת דנן.

אין חולק כי החוב לסוכנות ודמי ההסכמה למינהל לא שולמו עד היום.

**המועד לקיום התחייבויות זהורי.**

ס' 12א להסכם קובע את המועד בו היה על הצדדים לבצע את הרישום :

**"הצדדים מסכימים בזה כי רישום הזכויות בממכר על שם הקונה במוסד הרישום המוסמך, ייעשה לא יאוחר מיום 31.10.94 ".**

אין חולק כי מועד זה חלף. משקבעתי שעד היום לא מילא זהורי אחר התחייבויותיו אותן מניתי לעיל, והאיל שהמועד לקיומן חלף, אין מנוס מן הקביעה שזהורי היפר את ההסכם עם גבעתי.

**טענות זהורי לקיומן של נסיבות הקשורות בגבעתי, בעטיין לא ניתן היה להעביר את הזכויות**

לטענת זהורי המניעה לרישום הזכויות נבעה ממחדלים שונים הקשורים בגבעתי ועל כן לא ניתן היה להתחיל בתהליך העברת הזכויות. אדון להלן בטענותיו אלו.

**א. אי טיפולו של גבעתי בהסרת עיקולים שנרשמו על משק/נחלה 27**

לטענת זהורי, על זכויות גבעתי (הלא רשומות) היו מוטלים עיקולים והם חששו מנושיהם.

לטענתו, תביעת בנק לאומי נגד גבעתי על סך של 2,400,000 ש"ח והעיקולים שהוטלו במסגרתה על המשקים שלו לרבות המשק נשוא התביעה מחזקים את הטענה כי אחת המניעות להעברת הזכויות נבעה מחוסר יכולתו של גבעתי לשלם את התמורה וכי הטלת העיקולים מנעה העברה של הזכויות

( בס' 5 לתצהיר גבעתי מיום 15.11.13 מצהיר גבעתי כי אישור זכויות עדכני מצורף כנספח א' –באישור זכויות זה נאמר כי על המשק הוטל עיקול בה.פ 253/05 ).

מנגד , בתצהירו המשלים (ת/2) מיום 24.2.14 , הצהיר גבעתי כי אין כיום משפטים כנגד בנק לאומי , ניתנו פסקי דין, החוב בחשבונות סולק במסגרת הסדר שקיבל תוקף של פסק דין והעיקולים אינם בתוקף והוגשה בקשה להסרתם ( סעיפים 24-25 לת/2 ונספח ב' לת/2).

זהורי היפנה בעניין זה לתמליל שחיה עם גבעתי (התמליל צורף לתצהיר זהורי– נספח 8 בעמ' 2 שורה 25 וכן בעמוד 3 שורה 9 ) בה נאמר:

**"אילן : זה בסדר אבל בוא בסך הכל איך אנחנו כן יכולים להשלים את העסקה?...**

**איציק : אז אני אומר אני רוצה לסיים עם "בנק לאומי "ולעשות את ההעברה עלי את הבית , כי אני רוצה לבנות שם בית , אנחנו ב...לאה עוברת לגור שמה...אין לנו מה לחפש יותר פה".**

( הדגשות בקו שלי י.א).

האמור בשיחה הנ"ל בין זהורי ובין גבעתי שנערכה ביום 22.1.09 אינו מפריך את טענת גבעתי בתצהירו המשלים, שכן שיחה זו קדמה לתצהירו המשלים. אולם ניתן לקבוע כי עד למועד מתן פסק הדין הנ"ל היו אכן מוטלים עיקולים.

**ב. קיומן של זכויות לגבעתי בנחלה נוספת**

לטענת זהורי נתקיימה מניעה נוספת הנעוצה בגבעתי והיא, כי הוא מחזיק של שני משקים במושב שאר ישוב: האחד, משק 27 שרכש מזהורי והשני, משק 53 שירש מבני הזוג ברקוביץ.

החזקת שני משקים באותו מושב מונעת את העברת רישום הזכויות של זהורי במשק 27 על שמו של גבעתי. ( ראה עדותו בעמוד 33 שורה 10 וכן עמוד 34 שורה 4 ).

המנהל בכתב הגנתו לתביעה שכנגד הבהיר כי בני הזוג גבעתי מחזיקים בשני משקים : משק 27 ומשק 53 .

עמדת מקרקעי ישראל הובאה בס' 8 לכתב הגנת של המנהל בו נאמר :

**"יובהר, כי על מנת להעביר זכויות במשק על שם הנתבעים שכנגד 1 ו-2 , נדרשים הם להצהיר כי אין ברשותם נחלה נוספת, זאת כמתחייב מסעיף 6 בהחלטת מועצה מס' 1, אשר אוסרת על אדם להחזיק ביותר מנחלה אחת .**

**משכך, אם תשולם מלוא התמורה בעבור העברת הזכויות במשק 27, לא יעביר המנהל את הזכויות במשק על שם הנתבעים שכנגד 1 ו-2 אלא אם לא תהיה בחזקתם נחלה נוספת ".**

**ג. אי הגשת בקשה לאגודה**

בנספח 23 לתצהיר זהורי , מכתב האגודה ( הנתבעת הפורמאלית מס' 4), לידי ב"כ גבעתי מיום 21.9.11 נרשם :

" האגודה מסכימה כי הגיעה השעה לרישומם כדין של המשקים הראויים לכך וזאת

**בכפוף להוראת הגופים הרלבנטיים ובהם : מינהל מקרקעי ישראל, הסוכנות היהודית וכן ע"פ תקנון האגודה".**

בסעיף ה - ו לנספח 23 לתצהיר זהורי ( מכתב האגודה לידי ב"כ גבעתי ) נכתב :

**"בעקבות האמור לעיל ובהיעדר כל פנייה של מרשך אל האגודה הקשורה להעברת המשק ..."**

ממסמך זה עולה כי עד שנת 2011 לא פנה גבעתי אל האגודה בבקשה להתקבל כחבר בגין משק 27 .

בס' 6 לתצהירו המשלים מיום 24.2.14 מצהיר גבעתי כך :

**"ברור לנו לחלוטין שלא ניתן להחזיק בזכויות בר רשות ביותר מנחלה אחת , ולכן הזכויות בנחלה 53 תועברנה במתנה וללא תמורה לנכדתנו ואני נישאר הבעלים בנחלה 27 ".**

משמע, עד לשנת 2014 גם לא הועברו הזכויות במשק הנוסף , משק מס' 53 .

**השלכות מחדלי גבעתי על הסעדים בתביעות הצדדים**

כזכור טען זהורי, כי בשל מחדלי גבעתי שפורטו לעיל, נמנעה ממנו האפשרות לקיים את חיוביו להעברת הזכויות לגבעתי ועל כן זכאי הוא ליתרת התמורה.

טענה זו יש לדחות.

כפי שפורט לעיל, בסעיף 4 סיפא להסכם המכר ניתנה לזהורי אפשרות חליפית לרישום הזכויות ממש והיא:- המצאת כל המסמכים הנדרשים (מצדו- כגון אישורי הסוכנות והמינהל הנ"ל על התשלומים הנ"ל) לצורך שכלול זכאותו ליתרת התמורה.

לו היה משלם התשלומים הנ"ל וממציא את המסמכים הנ"ל, לא היה נחשב למפר התחייבויות והיה זכאי לקבלת יתרת התמורה ללא שום קשר למחדלי גבעתי או להעברה בפועל של הזכויות על שם גבעתי, זאת לפי החלופה השניה בסעיף 4 סיפא להסכם בין הצדדים.

משלא עשה כן, הרי שגם אם מוסרים היו מחדלי גבעתי שפורטו לעיל, ממילא לא ניתן היה לרשום את הזכויות ולא נתמלאו התנאים לתשלום יתרת התמורה.

נוכח האמור נדחית טענתו זו של זהורי.

מנגד, למחדלי גבעתי יש השלכה לעניין סעד הפיצויים שנתבע על ידם בשל אי רישום הזכויות על שמם ועוגמת הנפש לטענתם נגרמה בשל כך. מחדלים אלו מראים כי גם אם היה עומד זוהרי בהתחייבויותיו, לא היה בכך די כדי לאפשר העברת הזכויות על שמם ממילא.

על כן אין לקבל טענתם לפיצוי בשל עוגמת נפש.

**סיכום ביניים**

טענת גבעתי כי שילמו את יתרת התמורה בסך של 20,00$ לפי ס' 4 סיפא להסכם המכר, לא הוכחה.

זהורי לא מילא התחייבויותיו להמצאת המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות וכמו כן לא שילם את חובותיו לסוכנות ודמי ההסכמה למינהל בהתאם לחובתו בהסכם. משום כך, טרם הגיע מועד חיוב תשלום יתרת התמורה.

משקבעתי כי זהורי לא קיים את חיוביו, בהן מותנה הי תשלום יתרת התמורה, וכן כי זכותו לקבלת יתרת התמורה טרם נשתכללה בשל מחדליו הנ"ל, אני דוחה את תביעתו שכנגד כולה שכן, היא בוססה כולה על טענה להפרת ההסכם מצד גבעתי בשל אי תשלום יתרת התמורה.

תביעת גבעתי לאכיפת ההסכם מתקבלת משהוכח כי זהורי טרם שילם עד היום, בניגוד להתחייבויותיו בהסכם, את חובותיו לסוכנות היהודית ואת דמי ההסכמה למינהל, וטרם המציא עד היום את מלא המסמכים שהתחייב להמציא לפי סעיפים 6 , 8 ו-9 להסכם.

אני מחייב את זהורי להמציא מסמכים אלה אשר לסילוק חובותיו והתשלומים החלים עליו, לא יאוחר מיום 31.12.14 לידי גבעתי.

לאחר שימציאם, יחד עם יפוי כח בלתי חוזר לצורך העברת הזכויות, יהיה זכאי לתשלום יתרת התמורה.

את תביעת הפיצויים שהגישו גבעתי אני דוחה שכן הוכח בפניי כי גם אם היו בידיהם המסמכים שהתחייב זהורי להמציא, ממילא לא היו יכולים לרשום הזכויות על שמם בשל מניעה הקשורה בהם. מכל מקום, החזקה במשק, לרבות האפשרות להפעילו ולהפיק ממנו רווחים נמסרה להם עובר למועד התשלום שיועד ליום 31.10.94 והם נהגו בו מנהג בעלים.

נותרה להכרעה שאלת אופן שיערוך יתרת התמורה. אדון בה להלן.

**המחלוקת לעניין שיערוך יתרת התמורה**

לשאלה זו חשיבות רבה נוכח משך הזמן הרב בו שחלף מאז כריתת ההסכם ואי קיום תנאיו עד כה ובמיוחד מקום בו לא ברור אימתי יקויימו.

לטענת זהורי, היות ששיעור יתרת התמורה מן התמורה הכוללת ( 62,000$) עומד על 32.26%, הרי שיש לחשב היום את יתרת התמורה בשיעור זהה מן התמורה שתתקבל מהמשק, במכירה חופשית כיום .

בסיכומיו טען, כי נוכח העובדה שגבעתי נהג במשק מנהג בעלים מאז רכישתו, קיבל את החזקה , עיבד את האדמות, הקים בית אריזה והשביח את המטעים, מן הצדק לשערך את יתרת התמורה על שליש משווי המשק להיום, כאמור לעיל.

לטענתו ההפרש בין שיערוך לפי שווי משק ובין שערוך לפי הצמדה וריבית דולרית או לחלופין לשיערוך בדרך של המרה לשער שקלי והוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין הוא עצום ואכיפת ההסכם ללא שערוך לפי שווי משק תקפח את זהורי .

לחלופין, טען כי יש לאמץ את חלופת השיערוך של הצמדה לשער הדולר וריבית דולרית.

לחלופי חלופין להורות על המרה לשער שקלי והוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד ההסכם ועד היום.

גבעתי לא התייחסו כלל בסיכומיהם לשאלת השערוך.

כאמור, במקרה דנן שני הצדדים מסכימים על הצורך באכיפת החוזה .

כפי שיובהר בהמשך שאלת השיערוך זכתה רק להתייחסות חלקית בלבד בהסכם, לגבי תקופה שעד 31.10.1994 בלבד, ולגבי התקופה שלאחר מועד זה, היא נותרה כשאלה פרשנית.

ס' 4 להסכם קובע כך :

**" תמורת הזכויות בממכר ויתר התחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך של 52,000$ ( שישים ושניים אלף דולרים ארה"ב ) במועדים ובשיעורים כדלקמן :**

**42,000 $ (ארבעים ושניים אלף דולרים ארה"ב ) תוך חודש מהמועד בו ידרוש המוכר את הסך הנ"ל.**

**20,000$ (עשרים ושניים אלף דולרים ארה"ב) לאחר רישום הזכויות במוסדות על שם הקונה . אולם, אם הקונה ימציא את כל האישורים הדרושים להעברת הזכויות והחזקה נמסרה ישולם הסכום למוכר מיד עם המצאת האישורים ".**

ס' 5 להסכם בין הצדדים קובע אופן שיערוך כדלקמן :

**" מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי הסכומים הנקובים בס' 4 להסכם זה יהיו צמודים לשער היציג של הדולר האמריקאי וישולמו בשקלים ישראליים בהתאם לשער היציג המתפרסם על ידי בנק ישראל ביום התשלום בפועל ".** (ההדגשה בקו שלי- י.א.).

ס' 12א להסכם קובע את המועד בו היה על הצדדים לבצע את הרישום :

**"הצדדים מסכימים בזה כי רישום הזכויות בממכר על שם הקונה במוסד הרישום המוסמך, ייעשה לא יאוחר מיום 31.10.94 ".**

משילוב הסעיפים הנ"ל מתבקשת המסקנה כי " יום התשלום בפועל" (של יתרת התמורה) אליו התכוונו הצדדים נועד להיות לכל המאוחר, עד ליום- 31.10.94, וכי עד למועד זה התכוונו הצדדים כי יתרת התמורה בסך של 20,000 דולר תהיה צמודה לשער היציג של הדולר האמריקאי, ותשולם במטבע ישראלי.

ביום 31.10.94 השער היציג של הדולר היה 2.999 ₪.

בהתאמה , יתרת התמורה בסך 20,000$ עמדה על - 59.980 ₪ ליום 31.10.94.

לשאלה כיצד תשוערך יתרת התמורה לאחר המועד הנ"ל, אין תשובה מצויה בהסכם שבין הצדדים.

השאלה הינה אם כן שאלה פרשנית.

ס' 25 לחוק החוזים ( חלק כללי ) תשל"ג – 1973 קובע :

**"פירוש של חוזה**

**25(א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".**

פרשנות חוזה מתחקה אחר אומד דעת הצדדים. פרשנות זו נלמדת מלשונו של החוזה ומנסיבותיו, כפי שצוין בפסק הדין בעניין אירונמטל:

**"לעולם יפתח הפרשן בלשונו של הטקסט אך בכך לא יסיים את הילוכו, ועל מנת לעמוד על אומד דעת הצדדים יש לבחון את טיבו של החוזה, תכליתו וכלל הנסיבות הקשורות לחוזה. ומהו אומד הדעת של הצדדים? אלו הם המטרות, האינטרסים והיעדים שביקשו הצדדים במשותף להגשים"(ראה ע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נגד קרן קיימת לישראל מאגר משפטי נבו ).**

תחילה נפנה ללשון ההסכם בין הצדדים.

לא מצאתי בלשון ההסכם שום עיגון לשוני לתמיכה בטענות זהורי אשר לצורת השיערוך של הצמדה לשווי המשק העתידי, ובאופן יחסי לשיעור יתרת התמורה מתוך כלל התמורה.

על כן, אינני מקבל אופן שיערוך זה.

צורת השערוך היחידה לה מצוי עיגון בהסכם הינה של הוספת הפרשי הצמדה לשער הדולר.

ברם צורת שיערוך זו מתייחסת לתקופה שעד "יום התשלום בפועל" אותו קבעו הצדדים כיום

ה-31.10.94. לא מצאתי עיגון לאופן השיערוך הנ"ל לאחר מועד התשלום הנ"ל אותו קבעו הצדדים, בלשון ההסכם.

סבורני בנסיבות אלה צדדים סבירים להסכם מסוג זה היו מסכימים כי יש להצמיד את הסכום השיקלי הנ"ל 59,980 ₪ למדד המחירים לצרכן מן המועד הנ"ל, 31.10.94 ועד למועד התשלום בפועל שכן מדובר בשמירה על ערך הסך הנ"ל.

אשר לתוספת ריבית, סבורני כי יש לשקול אותה , מנקודת מבט של צדדים סבירים ותוך הבאה בחשבון של שיקולי צדק, בחיוב גם כן באופן עקרוני. שכן, יתרת התמורה המוחזקת בידי גבעתי נושאת ומניבה פירות אותם יש לצרף לקרן.

עם זאת, אשר לשיעור הריבית, אינני מוצא להעמידה על השיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה (5%) משום שסבורני כי שיעור זה עולה על השיעור שניתן לקבל כיום מן המערכת הבנקאית בנוסף להפרשי הצמדה, ואין זהורי זכאי להענקת פרס מעין זה מקום בו נמצא כי הוא זה שהיפר את ההסכם שבין הצדדים (אציין כי הנטל להוכחת שיעורי הריבית הנוהגים כיום חל על זהורי שתבע את השיערוך ולא הובאו על ידו נתונים כלשהם לגבי שיעורי הריבית הנוהגים).

אשר על כן אני מורה כי בנוסף להצמדה למדד יוקר המחיה, תתווסף לסך הנ"ל ריבית מופחתת אך מצטברת בשיעור של 1.5% לשנה , זאת עד למועד בו ימציא בפועל זהורי את המסמכים שחוייב להמציא לפי צו האכיפה שניתן לעיל.

החל מן המועד בו ימציא את המסמכים ויפוי הכח הנ"ל, יהיה זכאי להפרשי הצמדה וריבית כדין.

**סוף דבר**

תביעת האכיפה של גבעתי מתקבלת כמפורט לעיל, אולם תביעת הפיצויים של גבעתי נדחית.

התביעה שכנגד שהגיש זהורי נדחית בכללותה.

שיערוך יתרת התמורה לפי ההסכם ייעשה לפי האמור לעיל.

כן אני מורה כי אם לא ימלא זהורי אחר צו האכיפה הנ"ל, יהיו זכאים גבעתי, לשלם, עד ליום 15.3.15, את יתרת חובותיו של זהורי לסוכנות וכן את דמי ההסכמה הנדרשים לצורך קבלת המסמכים שהיה על זהורי להמציא ולקזזם מיתרת התמורה. במקרה זה מועד השיערוך לפי הריבית המופחתת ידחה למועד הנ"ל, 15.3.14.

בהתחשב בתוצאה אליה הגעתי אני מחייב את זהורי לשלם לגבעתי הוצאות משפט (לרבות שכ"ט עו"ד) בסכום כולל של 40,000 ₪.

**המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים בדאר רשום .**

ניתן היום, ט"ז חשוון תשע"ה, 09 נובמבר 2014, בהעדר הצדדים.

