



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1

התובעת:

ר. א. ק.
על-ידי באת כוחה, עורכת דין ורד לוי

נגד

הנתבע:

נ. צ. ק.
על-ידי באת כוחו, עורכת דין נורית פלג

2

3

פסק דין

4

5

6

תהליך

7

1. ביום 09.12.2021 הניחה התובעת תובענה, שעל-פי סעיף 67 לה, עתרה כדלהלן:

8

9

"א. פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק על סך 432,000 ₪ ובגין הסכם מכר דירת הצדדים שהופר על ידי הנתבע (התוספת שלי ואינה במקור א.ש.).

10

11

ב. נזק שנגרם לתובעת עקב שימוש בלעדי בנכס משותף על ידי הנתבע שעה שהיא נדרשה לשלם שכירות – יש להורות כי הנתבע ישלם לתובעת סך של 5,000 ₪ בחודש בגין חלקה בדמי השימוש זאת החל מספטמבר 2019 או לכל הפחות החל מיולי 2020 (מועד צו פירוק שיתוף) ועד למועד הפינני בפועל, סך של 140,000 ₪ נכון להגשת התביעה בתוספת התקופה שתיוסף עד הפינני בפועל.

13

14

15

ג. נזק לנגרם לתובעת בגין עליית מחירי הדירות בשיעור של 10%, מכאן יכולתה לרכוש דירה שיכלה לרכוש בעבר ירדה – מדובר בנזק של 200,000 ₪.

16

17

18

ד. תשלום שכר טרחת כונסי נכסים – בגין התנהלותו של הנתבע, נוצר צורך לניהול שני הליכי כינוס נכסים, במסגרתו נקבע שכ"ט בגין כל הליך. אין התובעת צריכה לשאת בשכ"ט כונסי הנכסים בגין שני הליכי כינוס – יש להורות כי הנתבע ישא במלוא שכ"ט שני כונסי נכסים בגין הליך אחד – דהיינו סך של 4% + מע"מ מעסקת מכר אחת".

20

21

22

2. במילים אחרות, עסקינן בתובענה בגובה כ- 800,000 ₪.

23

24

25

3. עיון בתיק הכספי יגלה כי שולמה אגרה עבור התובענה, בגובה כ- 720,000 ₪.

26

27

28



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37

טענות התובעת, בתמצית

4. הנתבע נהג ערמומיות, עשה שימוש בדירת הצדדים ללא תשלום דמי שימוש, משך זמן, התנהל בחוסר תום לב ומשכך נקבע הפיצוי המוסכם בשיעור גבוה, כצופה פני תחבולות הנתבע, ואכן זה האחרון הפר את הסכם המכר למרות שזה אפילו אושר על-ידי בית המשפט – למד גם מן האישור כי הסכום של הפיצוי המוסכם אושר בהחלטה שיפוטית חלוטה.

5. הסכמים, ובכלל זאת הסכם המכר – יש לכבד.

6. למעשה, הסתבר כי הנתבע חתם על הסכם המכר בכוונה להעביר את זכות הרכישה לאחר, במחיר גבוה יותר, ובכך להרוויח.

7. פיצוי מוסכם אינו צריך להוכחת נזק והסך שנקבע הוא סביר.

טענות הנתבע, בתמצית

8. התובענה כולה אינה אלא שגגה משפטית והיא חובקת כפל סעדים.

9. הסך לפיצוי מוסכם שבהסכם המכר הוא שגוי, שכן לא צפוי שהצדדים יצפו נזק של 20% אל מול 10% המקובלים בשוק.

10. פיצוי מוסכם אינו "עונש" או הליך "חינוכי".

11. הנזק הנטען בדבר אי פינוי הדירה הוא תיאורטי ולא ממשי.

12. התובעת טרפדה את ניסיון הנתבע למכור לצד ג'.

13. לבית המשפט סמכות להפחית פיצוי מוסכם אם יעשה זאת בזהירות ובמשורה, עיקר הבחינה היא בסבירות הפיצוי, לאור הנזקים שיכולים היו הצדדים לצפות.

14. לא נגרם לתובעת נזק של ממש.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1
2
3

דיון והכרעה

4 15. אומר ראשית, כי המעיין בסיכומי התובעת יסבור על נקלה כי זו נטשה את כל סעיפי תביעתה,
5 למעט תביעתה לסך הפיצוי המוסכם שבהסכם.

6

7 16. כך גם טענה באת כוח התובעת בעמוד 5 לפרוטוקול מיום 24.03.2022, לאמור:

8

9

"ב"כ התובעת:

10 אני מעריכה את דברי כבודו. יחד עם זאת, אנו מקצרים הליכים ולא מנחלים הוכחות
11 ואת חתיק ואנו מסכימים להצעת בית המשפט כדי לייעל את החליכים ולהגיש את
12 הסיכומים ולוותר על יתר ראשי הנזק, אז הייתי מבקשת זאת.

13

14

בית המשפט:

15

גבירתי יכולה להחליט מה שתרצה, כך פועל חדין.

16

17

ב"כ התובעת:

18

אני סבורה שכבודו יקבע שמגיע לנו את כל ה- 432,000 ₪, לאור מה שאכתוב לכבודו.

19

20

בית המשפט:

21

יש פסיקה שאומרת כי עדיין לבית המשפט שיקול דעת. אני יכול להפחית את הסכום
22 המוסכם למה שאני רוצה כמעט, אם אדע להסביר את שיקול דעתי בעניין. לא תמיד
23 טוב ללכת על המקסימום וקוראים לזה תום לב דיוני. אך אני פועל לפי מה שגבירתי
24 תרצה.

25

26

ב"כ התובעת:

27

כבודו ציין ש- 432,000 ₪ מגלם את כל הנזקים וכאן אנו מתנחלים עם הנתבע וסברנו
28 שיש סיכוי שהוא לא יקיים את החסכם.

29

30

בית המשפט:

31

היא הנותנת, ועדיין חתמתם על 432,000 ₪. תכתוב לי את זה גבירתי בסיכומים."

32

33

17. וכבר אמרתי מעמוד 1 לאותו פרוטוקול כהאי לישנא:

34



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1 בית המשפט:

2 עורכת דין לוי, לא את כל התביעה אני מבין, כשם שאינני מבין חלק נכבד מן ההגנה.
3 נתחיל עם התביעה – בכמה מסתכמת התביעה?

4
5 ב"כ התובעת:

6 להערכתני 730,000 ש"ח, משהו כזה.

7
8 בית המשפט:

9 גבירתי קובעת פיצוי מוסכם, מדוע הוא לא "בולע"? הפיצוי המוסכם כשמו כן הוא,
10 מוסכם. ההסכמה נוגעת לאי ביצוע תחשיב, אבל היא-היא הפיצוי. זה לא "תן לי
11 432,000 ש"ח ונבדוק מה הנזק שלי".

12
13 ב"כ התובעת:

14 ה- 432,000 ש"ח זה פיצוי מוסכם.

15
16 בית המשפט:

17 למה הוא לא חובק את כל השאר?

18
19 ב"כ התובעת:

20 הוא מוסכם בגין הסכם מכר ובסיטואציה הזו, עקב התנהלותו של הנתבע נגרמו
21 לתובעת נזקים נוספים מעבר לפיצוי המוסכם.

22
23 בית המשפט:

24 גם אם תקראי את כתב התביעה בכל צורה, אין שם חסבר איזה 432,000 ש"ח נזק יש
25 ועוד נזקים. מדובר בתביעה של "תפוס כפי יכולתך והכפל". אם גבירתי היתה אומרת
26 שנגרמו נזקים אז אני מבין את התביעה, אך זה החיזוי לכל הנזקים שעלולים להיגרם
27 ועכשיו את יכולה לתבוע ספציפית – לתבוע את הפיצוי המוסכם, אבל זה ועוד זה, זו
28 לא פעם ראשונה שאתם עושים זאת. את זה אסור לעשות, זו לא הגינות משפטית. אי
29 אפשר לקבוע שנקבעו X נזקים ולהגיד 432,000 ש"ח זה אקסטרא.
30 ה- 432,000 ש"ח הוא פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק. זאת אומרת, זו החשערה שיהיו
31 הנזקים."

32
33 דחיית יתר סעיפי התובענה לגופא



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

18. האמירה העמומה בפרוטוקול אילצה כמובן את הנתבע לטעון ולו בקצרה לתובענה בגובה כ- 800,000 ₪ ולא "רק" 432,000 ₪.

19. אומר שוב, כי הנתען בסעיפים 67ב' ו-67ג' צריך להוכחה, שלא ניתנה ו"נבלע" כחלק מן הפיצוי המוסכם בהסכם המכר. מכאן שלא היה הוא צריך להיכלל בתובענה. אשר לסעיף ד', הוא עלות הכונס, עניין זה נקבע בפסיקת שכר הכונסים ואינו ניתן לפתיחה מחדש.

פיצוי מוסכם

20. וכך לשונו של סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות, בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 :

15" (א) הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (לחלן – פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה.

(ב) הסכם על פיצויים מוסכמים אין בו כשלעצמו כדי לגרוע מזכותו של הנפגע לתבוע במקומם פיצויים לפי סעיפים 10 עד 14 או לגרוע מכל תרופה אחרת בשל הפרת החוזה.

(ג) לענין סימן זה, סכומים שהמפר שילם לנפגע לפני הפרת החוזה והצדדים הסכימו מראש על חילוטם לטובת הנפגע, דינם כדן פיצויים מוסכמים."

21. אמור מעתה בשניים :

- ראשית, כי לפיצוי המוסכם יתר תוקף, משאושר הסכם המכר על תניית הפיצוי על ידי בית המשפט.
- שנית, כי "ברירת המחדל" היא תשלום הפיצוי המוסכם, וסטיה ממנו היא החריג.

22. בתמצית פסק הדין (רציו) בע"א 4630/04 קניונים נכסים ובניין בע"מ נ' יעקב נדליין בע"מ (פמ"מ – 13.12.2006), נכתב כך :

"חוזה מתפרש לפי אומד דעת הצדדים. חופש החוזים מקנה אפשרות לשילוב בין תרופות להפרת חוזה. אין השבה מוסכמת וקיומם של פיצויים מוסכמים מוציאים בהכרח זו את זה,



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

- 1 ובתנאי שלא תהא חפיפה ביניהם. בעניינינו הצדדים גיבשו "חבילה" מוסכמת, שחלקה -
2 השבה מוסכמת וחלקה פיצוי מוסכם, ואלה אינם מוציאים זה את זה.
3 לפנינו חוזה לא מסובך לרכישת נכס, שבו נקבעה גם הוראה כי אם יופר החוזה הפרה יסודית
4 ע"י הקונה, כבעניינינו, קמה זכאות לביטול. ביטול זה יתכן בשתי אופציות, האחת, מכירה
5 לאחרים (שלא נתקיימה), ובהיעדרה השבת כספים, והכל תוך פיצוי מוסכם. החזר הכספים
6 מותנה בשווי הנכס בעת ההפרה, בניכוי חמישית ממחיר הממכר כפיצוי קבוע ומוסכם מראש.
7 הפיצוי המוסכם במשמעו ה"גרעיני" הוא חמישית מערך הנכס ביום כריתת החוזה.
8 יש לקרוא את החוזה כמשלב שני סוגי תרופות, הן בשל חופש החוזים ולשון ס' 23(ב), הן
9 בהשוואה בין ס' 11 ו-15 לחוק החוזים (תרופות), והן לפי הפסיקה. יש לפרש את פסה"ד
10 הקודם של בימ"ש זה כמחזיר את הדיון בהפחתה לגבי פיצוי מוסכם. סכום זה הוא 20%
11 משווי הממכר בעת כריתת החוזה, כאמור בס' 23(ב).
12 המסגרת הנורמטיבית להפחתת פיצוי מוסכם שנקבע ע"י הצדדים מעוגנת בס' 15 לחוק
13 החוזים (תרופות). ככלל התערבות בימ"ש בפיצוי מצומצמת. כל עוד קיים יחס סביר כלשהו,
14 ולו גם דחוק, משאירים את הפיצוי המוסכם בתקפו. המבחן הקבוע בסעיף זה מתחשב בנזק
15 שניתן היה לצפותו מראש בשעתו בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה מהסוג
16 שאירעה בפועל; המבט הוא אל המועד בו נכרת החוזה אולם, שאלת הסבירות דאז נבחנת
17 לאור ההפרה דהיום. בעת קביעת סוגי הנזק נשוא תניית הפיצוי המוסכם יש להתחשב במכלול
18 הנסיבות האופפות את כריתת החוזה ולבחון, אם לאורך ניתן היה לצפות התרחשותו של נזק
19 מסוג מסוים כעניין אובייקטיבי".
- 20 23. יסבור אני כי הנטל להוכיח אי סבירות הפיצוי המוסכם הוא על הנתבע (המפר) ואין די לשם כך
21 בטיעון לפיו, בדרך כלל, בעסקאות מכר בשוק החופשי נהוג פיצוי נמוך יותר כדי מחצית.
22
- 23 24. הבה נזכור כי גם את הסך לפיצוי בו מודה הנתבע, גם אז לא נחפו זה לשלמו או ליתן הוראת
24 הסכמה לתשלומו.
- 25
26 אגב ע"א 4481/90 אהרן נ' פרץ מ. בן גיאת חברה להנדסה ובניין, מז(3) 427 (פמ"מ – 18.07.1993).
27 נקבע בין השאר כך: י
28 "א. (1) לאור סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, אם קבעו
29 בעלי חוזה שיעור פיצויים מוסכם, זכאי הצד הנפגע לאותו שיעור פיצויים בלא שיחויב
30 להוכיח נזק שבא עליו, ואף אם לא נשא בכל נזק שהוא. הצד הנפגע כמו מבקש הוא אכיפתה
31 של הוראת הפיצוי המוסכם בחוזה, וסעיף 15(א) לחוק בא לעזרו ומורה כי זכאי הוא
32 יאכיפת ההסכם ככתבו וכלשונו, שכן התיבה "אכיפה" מוגדרת בסעיף 1 לחוק ככוללת אף צו
33 לסילוק חיוב כספי (432 ז-433 ג).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1 (2) זכותו של נפגע לקבל את מלוא שיעור הפיצויים שנקבע בחוזה אינה זכות מוחלטת ;
2 וכלשון סעיף 15(א) סיפא לחוק, עשוי נפגע שלא לזכות באכיפתה של הוראת הפיצוי בחוזה,
3 אם נמצא לו לבית המשפט
4 שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנוק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה
5 כתוצאה מסתברת של ההפרה. בחינתה של הוראת הפיצוי המוסכם נעשית, אמנם, לאחר
6 הפרת החוזה, אך תוכנה אמור להיבחן לפי מצב הדברים שהיה בעת כריתת החוזה (433 ה-
7 ו).

8 (3) נטיית בתי המשפט היא לכבד את רצון הצדדים, וממילא מפרשים הם בצמצום את
9 סמכותם לקבוע תניית פיצויים כבלתי סבירה. כך, למשל, מושם דגש על היעדר כל יחס
10 סביר בין אותו פיצוי לבין הנוק שניתן היה לראותו מראש. כל עוד קיים יחס סביר כלשהו,
11 ולו גם דחוק, משאירים את הפיצוי המוסכם בתוקפו (433 ז-434 א).

12 (4) תניה גורפת, דהיינו תניית פיצויים שאינה מבחינה לצורך הפיצוי המוסכם בין "הפרה"
13 סתם, ולו גם קלה, לבין "הפרה יסודית" של אחד (או יותר) מהתנאים העיקריים, אינה
14 עומדת בתנאי של סבירות היחס בין הפיצוי לנוק, כאמור בסעיף 15(א) סיפא לחוק החוזים
15 (תרופות בשל הפרת חוזה). תניה כזאת קרובה למסגרת התניות שיש להפחית את שיעור
16 הפיצויים שבהן. יש לתניה כזאת גם משמעות בנושא נטל הראיה: ברגיל, נטל הראיה הוא
17 על הטוען כי תניית פיצויים פלונית היא בלתי סבירה. היותה של התניה "גורפת" מקלה על
18 אותו נטל ואולי גם מסירה אותו, משל הדבר מדבר בעד עצמו (434 ב-ו).

19 (5) במקרה דנן, נופלת תניית הפיצויים בחוזים בגדירת התניות הגורפות, ויש רגליים
20 איתנות לטענה שתניית הפיצויים נקבעה מראשיתה ללא כל יחס סביר לנוק שניתן היה
21 לראותו מראש. אמנם, בעלי החוזה לא קבעו בחוזים כי יראו כל הפרה כ"הפרה יסודית"
22 הגוררת אחריה את תניית הפיצויים המוסכמים, אלא טרחו ופירטו תניות חוזה פלוניות אלו
23 ואחרות שהפרתן תיחשב "הפרה יסודית", דבר המראה כי נתנו דעתם לנושא ההפרה
24 היסודית ולכאורה יש להעמידם בחזקתם כי פעלו באורח סביר וקבעו יחס סביר בין שיעור
25 הפיצויים בתניית הפיצויים לבין הנוק המשווער, אולם הם לא טרחו ולא הבדילו בין הפרה
26 גסה לבין הפרה קלה לעניין הפיצוי המוסכם, ותניית הפיצויים נוסחה באופן גורף (434 ז-
27 ב35).

28 ב. (1) מקום שבית המשפט מגיע לכלל מסקנה כי שיעור הפיצוי נקבע - באורח נורמאטיבי -
29 ללא כל יחס סביר לנוק שניתן היה לראותו מראש, אין רואים את תניית הפיצוי כבטלה,
30 אלא שבית המשפט קונה שיקול-דעת ("רשאי") להפחית את שיעור הפיצוי שקבעו הצדדים
31 מראש (435 ד-ה).

32 (2) (בעקבות ע"א 707/78, [7]713) כשבוחנים את השאלה, אם יש מקום להפחית את שיעור
33 הפיצויים לפי הסיפא לסעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), יש לבחון את
34 ההפרה הקונקרטיה, על תוצאותיה, בכור המבחן של סעיף זה, דהיינו, לקבוע אם



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

- 1 מלכתחילה, בעת כריתת החוזה, עשוי היה המפר לראות את הפיצויים המוסכמים
2 כמשקפים לפי קנה מידה סביר כלשהו את הנזק, העשוי להיגרם מאותה הפרה (436 א-ב).
3 (3) בעוד שלעניין סבירותה העקרונית של תניית הפיצויים נעשית הבחינה באורח נורמטיבי
4 כולל, הרי בבחינת אותה תניה במקרה ספציפי זה או אחר נדרשים לקונקרטיזציה של
5 ההפרה הספציפית שבה מדובר. בית המשפט קובע את טיב ההפרה ולאחר קביעה זו מסיע
6 עצמו לאחור, ליום כריתת ההסכם, מעמיד את תניית הפיצויים ואת ההפרה הקונקרטית
7 (אשר תיוולד רק לימים) זו אל מול זו, ושואל עצמו אם הפיצויים שבתניית הפיצויים נקבעו
8 ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של
9 ההפרה הקונקרטית. אם ישיב לשאלה בשלילה - יאכוף בית המשפט את תניית הפיצויים על
10 הצד המפר, ואילו אם ישיב לשאלה בחיוב - כי אז ימשיך ויבדוק כמה ראוי שיפחת מן
11 הפיצויים שנקבעו בתניית הפיצויים (436 ד-ו).
12 (4) ראוי להתייחס בחשד לטעמים שמעלה צד לחוזה באשר לסיבות - סיבות סבירות,
13 לטענתו - שגרמו לו להפר חוזה שנתחייב בו. כל הסכם אמור ליצור איזון כלשהו בחלוקת
14 סיכונים וסיכויים בין הצדדים לו, וצד שנטל סיכון על עצמו (ובצדו של הסיכון זכה גם
15 בסיכון), לא יישמע בטענה כי להוותו נתגשם הסיכון, וכי מטעם זה אין הוא יכול לקיים את
16 החוזה כהלכתו. דוקטרינה זאת של חלוקת הסיכונים הביאה למשל לכך שהוראת הסיכול
17 בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) נתפרשה בצמצום (437 ד-ו)."
18
19 25. נאמר כאן, כי הפסיקה שנוכרה בסיכומי הצדדים והיא הנפוצה בדין, נוגעת ליחסי קבלן ורוכש
20 ומתרחשת על רקע שונה מזה הקיים לעת פירוק שיתוף בין בני זוג, מהם מצופה הגינות ותום לב
21 מוגברים (וראה: בע"מ 9884/16 פלונית נ' פלוני {פמ"מ – 22.02.2017}), בעיקר שעה שהדין נותן
22 להם זכות קדימה לרכישה.
23
24 26. לא במחלוקת הוא כי בין הצדדים רשומים עוד 12 תיקים קשורים ובתיק שדן בהסכם המכר, בשל
25 אחיזת הנתבע בדירה, נדרשו לא פחות מ- 10 החלטות לאחר סגירת התיק, ללמדך כי הציפיה
26 שהנתבע יתחכם להסכם ולכן דרוש פיצוי מוסכם גבוה יותר, אכן התממשה.
27
28 27. כאמור, בבוא הצדדים לחתום על ההסכם יכולה היתה התובעת בקלות לצפות כי הנתבע ינסה
29 שלא לקיים התחייבויותיו שבהסכם.
30
31 28. כפי שכבר כתבתי בסעיף 70 לפסק דין אשר נתתי בעניין הצדדים (ראה: תלה"מ 14-06-38524),
32 ראיתי בשניהם כמי שנוקטים תכסיסנות והעדר תום לב.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ"ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1 הדברים באים לידי ביטוי גם כאן, עת ניסה הנתבע לרכוש את הדירה, על-מנת לסחרה לאחר, בלא
2 תשלום מלוא התמורה גם ועת ניסתה התובעת ליטול גם את הפיצוי המוסכם, גם לתבוע מכוח
3 נזקים שבעצם לשמם נועד הפיצוי המוסכם.

4
5 29. המעיין באותו פרוטוקול דיון (עדות הנתבע), מיום 21.02.2021 ימצא, בין השאר, כי הנתבע ניסה
6 למשוך סך 200,000 ₪ מחשבונות הצדדים, כי העביר לאחותו סך 160,000 ₪ בשעתו, וכי עשרות
7 אלפי ₪ נכנסו ויצאו מחשבונות הנתבע ללא הסבר ועוד.

8
9 30. ביום 19.09.2021, אגב תלה"מ 38159-01-20, טען הנתבע כי התקשר בהסכם המכר, תוך שהוא
10 "בונה" על צו ירושה אשר לא התבקש עדיין בעת החתימה על הסכם המכר.

11
12 31. וכך כתבתי בהחלטתי:

13
14 "לפני בקשה, עוד ביום 2.8.21 עת הגישו כונסי הנכסים עורכי הדין לוי ואוסדיטשר,
15 הודעה על הפרת החסכם. הודעה זו אינה אלא מעין בקשה למתן הוראות, היא בעצם
16 מעין מיני תובענה בשאלה האם יש להמשיך בביצועו של הסכם המכר, אם לאו.
17 למעשה, הבקשה הוגשה בעקבות החלטה שנתתי ביום 23.5.21, עת אישרתי הסכם
18 מכר אשר נחתם בין הצדדים, לפיו אמור היה המשיב, לבקשה 6, להלן גם האיש,
19 לרכוש את הנכס המשותף לצדדים כנגד שווי של 4,320,000 שקל או במילים אחרות
20 צריך היה האיש לשלם לאישה סך 2,160,000 ₪. את סכום הכסף, על פי הסכם המכר
21 אמור היה האיש לשלם עד ליום 22.5.21 ואין עורר כי סך 1,710,465 אלף ₪ לא שולמו
22 על ידו, במילים אחרות או אם תרצה האיש פרע כ-430,000 ₪ לערך. או אם תרצה
23 אחרת תאמר שחלק הארי של הסכום בו חב המשיב לא שולם. ביום 2.8.21 אגב
24 בקשה 6 העביר המשיב מר נ"ק תגובה ולפיה הוא מודיע ב-2.8.21 כי הוא החליט
25 למכור את זכויותיו בדירה לצד ג' וכי אכן לא שילם עוד את הסכום. אמור מעתה
26 שאין עורר שהמשיב הפר את הסכם המכר גם לא קיבל היתר לאחר בתשלום ולא
27 ביקש מבעוד מועד את הארכת המועד. כמו הציב בעצם המשיב את המבקשת ואת
28 הכונסים בפני מצב מוגמר לשיטתו 'רוצים לא כלום לא רוצים גם לא כלום'. רק ביום
29 2.8 סיפר המשיב כי אביו נפטר, אביו עליו השלום, נפטר לפני כשנתיים ימים. המבקש
30 היה אמור לקבל את חלקו בכספי הירושה, ועל סכום זה בנה הוא כדי לבצע את הסכם
31 המכר. מה שלא סיפר המשיב זה שאין מדובר בהליך שסופו נראה לעין, אלא בעצם
32 רק הוא בסמוך לקראת חתימת הסכם המכר אם לא אחריו, התחיל הוא לטפל
33 בבקשה לצו קיום צוואה והנה, כפי שהוא אומר גם היום, כ-4 חודשים לאחר המועד
34 אשר (לא ברור) לתשלום עדיין לא הסתדרו הדברים, נדרשים מסמכים שונים, ושלא
35 יודע מתי ואם יתקבל צו קיום צוואה, אולי יותר בסופו של יום (לא ברור). במילים



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1 אחרות, על פי האמור באותה הודעה (לא ברור) החליט המבקש למכור את זכויותיו
2 בדירה לצד ג' ובכך לשלם. הוסיף בסעיף 10 המשיב ואמר שיש לראות את המשיבה
3 כמי שהפרה את ההסכם. מכיוון שהיא רוצה לזכות בפיצוי המוסכם. אותו פיצוי
4 עומד כאמור על סך כ-432,000 ₪. אותה הודעה ביום 2.8.21 היא הפעם הראשונה
5 שבה בעצם נודע לעיני כי המבקש החליט להפוך את ההסכם למעין מסחר בקרקעות
6 ולהעביר את הרכישה לצד ג' אשר אמור לשלם 50,000 שקל פחות. אלא שאת ההודעה
7 כי המחיר שאותו מציע אותו צד ג' לא נקבה בהודעה ובעצם לך ודע מה סיכמו
8 ביניהם אם בכלל צד ג' והמשיב כאחד. אלא שבכך לא תמו תעתועיו. ביום ה-4.8
9 הגיש המשיב בקשה למתן אורכה. באותה בקשה למתן אורכה ביקש הוא אורכה של
10 15 ימים לשלם את הסכום, ואם תעיין ותעיין באותה הודעה לא תמצא אלא בסעיף
11 18 התניה לשלם עם קבלת הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת צד ג'. יכולת לסבור
12 כי אותו צד ג' הוא אותו בנק למשכנתאות אשר נזכר קודם לכן, אלא שלשון הבקשה
13 לא מזכירה כלל סיחור הזכויות לטובת אותו צד ג'. רק בסעיף 24 מספר לנו המשיב
14 כי יש טעם לאשר מכירת הזכות לצד ג'. אין עורר כי הסכם המכר במסגרתו רכש
15 והתחייב המשיב את הזכויות בדירה לא איזכר אפשרות של סיחור הדירה לצד ג' כל
16 שהוא. ההסכם לא נתן למשיב זכות להערכת המועד, הוא לא נתן למשיב את הזכות
17 להיות מתווך מקרקעין או להעביר את הזכויות לצד ג' כאשר אדם אינו ממלא את
18 חובותיו על פי הסכם מכר, חוזרת הדירה לממכר אצל כונסי הנכסים, המשיב אשר
19 התחייב לרכוש את הדירה אינו הופך על דרך אי התשלום לבעלים אשר יקבע כי
20 הדירה תימכר בפחות. להיפך, חודשים חלפו ומחירי המקרקעין עלו, לו היה מתכוון
21 המשיב להחזיר לכונסים את הדירה כי הוא לא עומד בתשלומים יכלה הייתה
22 המבקשת למשל לנסות להשיג יותר ולא להתחייב להצהרותיו של המשיב כי היא
23 צריכה להסתפק בקונה אשר יציע פחות. אין ויכוח למעשה שהמשיב הפר את ההסכם
24 כי הוא לא פרע במועד, וגם כאשר החלטתי ביום 4.8.21 בהצבעתי על כך שהבקשה
25 להארכת מועד הוגשה כבר לאחר הפרת ההסכם, חודשים לאחר הפרת ההסכם,
26 לאחר שהחלטתי לתת למבקש 48 שעות להשלים את המגיע ממנו, לא השלים המשיב
27 ולו אגורה. לא רק שהמשיב לא השלים ולו אגורה גם אותו צד ג' שהוא מדבר בו עוד
28 לא הביע שום התחייבות כעת לקנות משהו באיזה שהוא מחיר ובוודאי שהערובה
29 שהוא הגיש בשעתו אגב השתתפותו בהתמכרות בה לא זכה צד ג' בשל המשיב, אותה
30 ערבות הוחזרה ואין בנמצא שום ערבות לגבי אותו צד ג', במילים אחרות הכונסים
31 אינם חייבים לצד ג' דבר. דרישתו של המשיב כי כונסי הנכסים בלא תשלום גם יתנו
32 הודעה, הערת אזהרה לאותו צד ג' לו כך היו נוהגים כונסי הנכסים הלוא הם פועלים
33 בניגוד לדין בלא אישור של בית המשפט, וטוב עשו הם כאשר לא הסכימו בשום צורה
34 ודרך לאפשר רישום הערת אזהרה לטובת צד ג'. צריך להבין, כאשר אדם מתקשר



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1 בחוזה לרכישת מקרקעין. קל וחומר שמדובר באישור הסכם שכמוהו כהחלטה
2 שיפוטית, מול כונסי נכסים, מועדי התשלום אינם המלצה. אדם אינו יכול להחליט
3 שהוא איננו משלם, גם אם הוא טוען שהוא התכוון בשעתו לשלם, גם אם הוא סבר
4 שבתוך ימים ספורים אפשר לסדר את צו קיום צוואה, טעויותיו אינן נופלות לפתחם
5 של כונסי הנכסים או של הצד שכנגד, אם בכלל טעות הייתה זאת. נוסף ונאמר
6 שכאשר אדם אינו מקיים את ההסכם טוב ייעשה כאמור אם יחזיר את הנכס לכונסי
7 הנכסים ולא יראה בנכס כבשלו, ינהל משאים ומתנים על נכס שאותו לא רכש עם
8 צדדי ג' למיניהם ויאמר לבית המשפט באיחור ניכר עכשיו תאריך לי את המועד.
9 למעשה רק כשחלף ה-22.5.21 סוף המועד נזכר המשיב לספר שהוא לא מתכוון לעמוד
10 בתשלומים. בוודאי לא בזמן. כך או אחרת ביום 4.8.21 הארכתי למבקש את המועד
11 ב-48 שעות ואין ספק שעד לרגע זה לא הפקיד המבקש דבר, לא הניח בפניי דבר, לא
12 הפקיד עבור בעל התשלום רוב הסכום שבו הוא חייב, למעשה אם תרצה תאמר שלא
13 הופקדו עד היום אלא כ-20 אחוז לערך מן הסך של שווי הדירה. מוסיף המשיב וטוען
14 שבכלל המבקשת וכונסי הנכסים אינם בסדר כי הם לא הסכימו לרישום לטובת צד
15 ג'. טענה זו היא אבסורד מוחלט. ואקדיש ואומר שוב, כי לו התכוון המשיב והיה
16 לאפשר לו לסחר את הזכויות לטובת צד ג' היה צריך לומר זאת במסגרת הסכם המכר
17 אגב המו"מ, ואז מצופה מן הכונסים לבוא ולומר שאין הם צריכים להסתבך
18 בעסקאות מורכבות, רוצה המשיב שיקנה בעצמו, לא רוצה שלא יקנה בעצמו, ודי
19 לחכימא. למעשה אני רואה בהתנהלותו של המשיב מעין עשיית דין עצמית. ראשית,
20 התחייב הוא בהסכם מבלי שיוודא כי ברשותו האפשרות לשלם. אמונותיו המוצהרות
21 כי צו קיום צוואה אפשר יהיה להשיג בזמן ויהיה זה מקור סילוק אינה מעניינה של
22 המבקשת. יכול היה למשל המשיב אם ראה שצו קיום הצוואה מתעכב לפנות לבנק
23 ולבקש הלוואת ביניים עד אשר ישתחרר צו קיום הצוואה, כזאת לא עשה. הוא העדיף
24 שתשב המבקשת בחוסר ודאות, מי יודע עד מתי ואם בכלל, בבחינת מעין דמות
25 הנתונה לשליטתו וגחמותיו, אך לא כך כלל (לא ברור). הסכם מכר המקבל תוקף
26 משפטי אינו יכול להיות מופר כלאחר יד מבלי שיחיו לדברים תוצאות. ואולי כדי
27 להצדיק את מה שאני אומר יספר לי המשיב בקצה דבריו כי אם יתחייב הוא בפיצוי
28 המוסכם יש לחייבו רק ב-5 אחוזים הואיל ועסקת המכר נגעה רק בתשלום של
29 מחצית משווי הדירה. שאלה טובה. אלא שהבקשה למתן הוראות אינה נוגעת כרגע
30 בחובת תשלום הפיצוי המוסכם (לא ברור). היא קודם כל נוגעת לזכותם של הכונסים
31 להשיב את הדירה אל השוק החופשי, להתקשר בהסכם מכר כטוב בעיניהם ויידע נא
32 המבקש כי אין סיכוי שחתימה מחדש שלו תאומן בלא ערבויות כדבעי ואישור בית
33 המשפט. ביני לביני לדעתי מיצה המשיב את אפשרויותיו לרכוש את הדירה. ואת
34 הדירה יש למכור כאמור לצד ג'. הואיל וכך אני מורה כי הסכם המכר אינו דרוש עוד



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

- 1 לקיום מול המשיב, המבקשת רשאית אם תחפוץ בכך לעתור להחלפת הסכם המכר
2 או בתביעה כספית. הסכום אותו שילם המשיב לכונסי הנכסים יעוכב בידם למשך 90
3 ימים מהיום, אלא אם כן תוגש תובענה ותינתן החלטה להארכת עיכוב הזמן. לאור
4 התנהלותו ובבחינת יאני ואפסי עודי יישא המשיב בהוצאות כונסי הנכסים בסך 8,000
5 ₪ כל אחד ובהוצאות המבקשת בסך 8,000 נוספים."
6
7
8 32. צא ולמד, כי מראש לא היה בכיס הנתבע הסך הדרוש לתשלום, או מקור סילוק ריאלי עבור
9 תשלום התמורה והוא התכוון למצוא מקור סילוק "בהמשך הדרך", תוך שממשיך הוא להתגורר
10 בדירת הצדדים ללא תמורה. אם תרצה תאמר שהתקשרות הנתבע בהסכם, היתה במקרה הטוב
11 – אגב רשלנות
12
13 33. סיבות טובות היו איפוא לתובעת, שכבר בפתח הסכסוך מצאה עצמה עם ילדיה, ללא הרכב
14 המשפחתי עמו הגיעה לפארק מים, שעה שהנתבע נטלו לעצמו דווקא שם, לחשוד בנתבע ולבקש
15 פיצוי מוסכם ריאלי.
16
17 34. אוסיף ואומר, כי הטענה ולפיה הפיצוי המוסכם הוא בגובה 20% אינה נכונה גם היא, שכן לאור
18 שווי הדירה מדובר ב- 10% ולנתבע אין זכות לטעון כי יש לחשב דווקא על-פי מחצית הנכס השייך
19 לתובעת ולא כנגזרת של שווי הדירה כולה. גם בראי זה, הפיצוי המוסכם הוא סביר.
20
21 35. כשם שקונה צד ג' מתחייב בפיצוי לפי שווי הדירה, כך גם לצורך פיצוי מוסכם, רכישה על-ידי בן
22 זוג המתחייב ככל קונה לפיצוי על-פי מלוא שווי הדירה.
23
24 36. בנסיבות יחסי הצדדים, יכולה וצריכה היתה התובעת לצפות (כפי שאירע) שההסכם יכול ויופר.
25 לא רק שהנתבע לא הוכיח כי מדובר בפיצוי לא סביר דיו לצורך התערבות בית המשפט בהפחתתו,
26 ההפך הוא הנכון.
27
28
29
30
31
32
33
34 סוף דבר
- 35 37. הנתבע יפרע לידי התובעת סך 432,000 ₪.
36



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 21029-12-21 ק. נ' ק.

לפני כבוד השופט ארז שני

1 38. לאור דרך ניהול ההליך בצורה מקוצרת ודחיית חלק מרכיבי התובענה, יישא הנתבע בהוצאות
2 מופחתות בסך 20,000 ₪ לטובת התובעת.

3
4 39. אני מתיר פרסום פסק דיני זה, ללא פרט מזהה כלשהו אודות הצדדים.

5
6 40. המזכירות תסגור את התיק.

7
8
9 ניתן היום, ט"ו אייר תשפ"ב, 16 מאי 2022, בהעדר הצדדים.

10

ארז שני, שופט

11

12

13