בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 20798-05-18 כדיר נ' ראובן

לפני כבוד השופט יונה אטדגי

המבקש: **שי כדיר**
ע"י ב"כ עו"ד איתי אטדגי

נגד

המשיבה: **ענת מנשה ראובן**
ע"י ב"כ עו"ד הראל נוימן

פסק דין

רקע עובדתי

1. המבקש הוא בעל הזכות להירשם כבעלים של דירת מגורים מסוימת באחד מהבניינים הידועים כ"מגדלי blue" בצפון תל-אביב, חלקה 8 בגוש 7224 (להלן – "**הדירה**").
ביום 4.12.2013 חתמו המבקש והמשיבה על הסכם, לפיו מכר המבקש למשיבה את זכויותיו בדירה בתמורה לסך של 2,650,000 ₪ (נספח א' להמרצת הפתיחה, להלן – "**ההסכם**").
המשיבה שילמה את התשלום הראשון בסך 1,000,000 ₪ במעמד חתימת ההסכם, ובהתאם להסכם היא קיבלה את החזקה בדירה ביום 11.12.2013.
גם התשלום השני בסך 275,000 ₪ והתשלום השלישי בסך 275,000 ₪ שולמו במועדם.
התשלום הרביעי בסך 400,000 ₪ נועד על-פי ההסכם להיות משולם ביום 4.12.2015 והתשלום האחרון בסך 700,000 ₪ - ביום 4.12.2017 (סעיפים 6.6 ו-6.7 להסכם, בהתאמה).

2. ביום 4.4.2015 שלח המבקש מכתב למשיבה, שכותרתו: "**הודעה בלתי חוזרת על המחאת זכות בקשר עם דירה מס' 164 בפרויקט blue תל-אביב מכח הסכם מכר מיום 4.2.2013 (להלן: "ההסכם")**" (נספח 2 לכתב התשובה, להלן - "**מכתב המחאת הזכות**").
במכתב זה, הודיע המבקש למשיבה כי הוא המחה את זכותו לקבלת סכום של 960,000 ₪ מתוך יתרת התמורה שנותרה לארבעה גופים, ששמותיהם צוינו במכתב (להלן – "**הנמחים**").

המבקש הורה במכתב זה למשיבה להעביר לנמחים את התשלום הרביעי בסך 400,000 ₪ וסכום של 560,000 ₪ מתוך התשלום האחרון (בסך 700,000 ₪).
המבקש הורה למשיבה להעביר את התשלומים הללו לנמחים באמצעות עו"ד איתמר רביבו, שפרטיו צוינו במכתב (להלן – "**עו"ד רביבו**").
עו"ד רביבו אישר בתחתית המכתב את חתימת המבקש עליו.

3. המשיבה שילמה לעו"ד רביבו את התשלום הרביעי במועד.
במועד כלשהו לפני המועד שנקבע לביצוע התשלום האחרון, פנה המבקש למשיבה, הודיע לה שהמחאת הזכות בוטלה וביקש ממנה להעביר תשלום זה אליו.
המשיבה ובא-כוחה אז, עו"ד מרוז, פנו לעו"ד רביבו כדי לברר עמו את הדבר, אך לדבריה, כיוון שהם לא קיבלו ממנו תשובה חד-משמעית, היא סירבה להעביר את התשלום האחרון למבקש.

4. בחודש מאי 2018 הגישה המבקשת לבית משפט זה המרצת פתיחה לטען ביניים, שהמשיבים בה היו ארבעת הנמחים, עו"ד רביבו והמבקש (ה"פ 67584-05-18), לקבלת הוראות בקשר להעברת יתרת הסכום שהומחה לנמחים בסך 560,000 ₪.
התובענה לטען ביניים התבררה תחילה במאוחד עם תובענה זו.
בישיבה שהתקיימה ביום 16.1.2019 הוצג מכתב החתום על-ידי נציגי הנמחים, והמאושר על-ידי עו"ד רביבו (בשם שלושה נמחים) ועו"ד חגי אייזיק (בשם נמחה נוסף), שבו הם מודיעים כי המחאת הזכות בוטלה.
נוסף לכך התייצב באותה ישיבה עו"ד רביבו, ששב ואישר את ביטולה של המחאת הזכות והודע כי המשיבה אינה צריכה להעביר עוד את יתרת הסכום נושא ההמחאה לידיו.
בעקבות כך הוריתי על מחיקת התובענה לטען ביניים (פסק דין מיום 17.1.2019) והדיון נמשך בתובענה זו בלבד.

5. גם לאחר מתן פסק-הדין בתובענה לטען ביניים, המשיבה לא שילמה למבקש את יתרת סכום ההמחאה בסך 560,000 ₪.
כמו-כן, לא שילמה המשיבה למבקש את יתרת התמורה בסך 140,000 ₪, שהיה עליה לשלם עד המועד שנקבע לתשלום האחרון (4.12.2017), ושאינו קשור לסכום נושא המחאת הזכות.

<u>התובענה ותמצית טענות הצדדים</u>

6. המבקש עותר בתובענה זו להצהיר כי ההסכם ועסקת המכר בטלים, ובעקבות זאת להורות למשיבה לחתום על טופס ביטול מכירה לרשויות המיסים ולחילופין להסמיך את בא כוחו לחתום בשמה על טופס זה.
שני סעדים נוספים שהתבקשו על ידו בתובענה: להצהיר כי החברה המשכנת/המנהלת רשאית להשלים את עסקת המכר עם קונה אחר ולהצהיר כי מעמדה של המשיבה בדירה הינו של שוכרת, נמחקו בהודעת ב"כ המבקש בישיבה מיום 21.10.2018 (עמ' 4 למטה).

7. המבקש טוען כי אי תשלום יתרת התמורה על-ידי המשיבה מהווה הפרה יסודית של ההסכם, ולכן הוא זכאי לבטל את ההסכם.
לטענתו, המשיבה ידעה כי המחאת הזכות בוטלה והימנעותה מתשלום היתרה נובעת מתסבוכת כלכלית, אליה היא נקלעה, לאחר שהיא נטלה הלוואה מחברת א.ר. בונוס כדי לרכוש את הדירה, אך חדלה מלפרוע את ההלוואה.
המבקש טוען עוד, כי המשיבה נמנעה מלשלם גם את הסכום של 140,000 ₪ שאינו קשור להמחאת הזכות.

8. המשיבה, המבקשת לדחות את התובענה ואת הסעדים שהתבקשו בה, טוענת, שהיא לא שילמה את יתרת הסכום נושא המחאת הזכות, משום שלא קיבלה תשובה חד משמעית מעו"ד רביבו בדבר בטלות המחאת הזכות.
לטענתה, לאחר שהוגשה התובענה התברר לה כי המבקש פעל למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתה על זכויותיו לאחר ההסכם, ובכך נמנעה ממנה האפשרות ליטול הלוואה מבנק כדי לשלם את יתרת התמורה שנותרה.
את הימנעותה מלשלם את הסכום של 140,000 ₪ היא מנמקת בכך שהיא סבלה ועדיין סובלת מליקויים מהותיים ברכוש המשותף, וכי נודע לה שהמבקש קיבל מהחברה היזמית שבנתה את הבניין פיצוי בסך 50,000 ₪.
עוד טוענת המשיבה, כי אם יבוטל ההסכם, אזי על המבקש להשיב לה את כל התמורה ששילמה במסגרתו.

9. המבקש טוען כי הערת האזהרה נמחקה על-ידי משרד עורכי-הדין וקסלר-ברגמן, ששימשו כנאמנים של שני הצדדים, כחמישה חודשים לאחר המועד שנקבע לביצוע התשלום האחרון, לאחר שהמשיבה נמנעה מלשלם אותו, וכי המשיבה לא יכלה, בשל מצבה הכלכלי,

לקבל כל הלוואה מהבנק, כך שטענתה שהיא לא שילמה את התשלום האחרון מאחר שהערת האזהרה בוטלה והיא לא יכלה ליטול הלוואת בנק בשל כך, איננה אלא תירוץ. עוד טוען המבקש, כי המשיבה איננה זכאית להשבת הסכום ששילמה בקשר להסכם, משום שהוא פרע במקומה לא.ר. בונוס את ההלוואה שהיא נטלה ממנה ושלהבטחת פירעונה היא משכנה את זכויותיה בדירה, על-מנת למנוע את מימוש המשכון על הדירה.

<u>דיון והכרעה</u>

10. בהתאם לסעיף 7(א) ל**חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970** (להלן – "**חוק החוזים (תרופות)**"), "**הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית**".
ובסעיף 6: "**לענין סימן זה "הפרה יסודית" – הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית**".
אצלנו, ההסכם הגדיר את סעיף 6, שבו פורטו תשלומי התמורה ומועדיהם, כ"**התחייבות יסודית**" (סעיף 21), ולפיכך אי-תשלום חלק מהתמורה במועד, ובוודאי אי תשלומו של אותו חלק בכלל, מהווים "**הפרה יסודית**" המזכה את המבקש לבטל את ההסכם.

11. אוסיף, שגם אם סעיף התמורה לא היה נקבע בהסכם כ"**התחייבות יסודית**", הרי שהפרת תנאיו צריכה הייתה להיחשב כ"**הפרה יסודית**", בהתאם לסעיף 6 ל**חוק החוזים (תרופות)**, על-פי החלופה הראשונה של ההגדרה הנ"ל. בפסיקת בית-המשפט העליון נקבע כי "**בדרך-כלל, אי תשלום סכום כסף במועדו על חשבון המחיר של קניית נכס, ייחשב כהפרה יסודית של החוזה מצד הקונה המצדיקה את ביטולו המיידי גם אם לא הותנה על כך במפורש בחוזה שבין הצדדים**" (ע"א 207/76 **הרשקו נ' וכטר**, פ"ד לא(2) 85, 98), ובוודאי שאי-תשלום חלק מהתמורה נחשב כ"**הפרה יסודית**" על-פי הגדרה זו, כיוון שיש להניח שכל מוכר סביר לא היה מסכים למכור את הנכס בלי שיקבל את מלוא התמורה שנקבעה בהסכם.

12. המשיבה לא שילמה, כאמור, במועד שנקבע לכך בהסכם, ולמעשה לא שילמה בכלל, סכום של 700,000 ₪ מתוך התמורה.
האם צדקה המשיבה בהימנעותה מלשלם סכום זה?

כדי להשיב על כך יש לחלק בין יתרת הסכום שנותרה לתשלום לנמחים על-פי מכתב המחאת הזכות, סך של 560,000 ₪, לבין יתרת הסכום שנותרה מעבר לתשלום זה, סך של 140,000 ₪.
וכן יש לחלק, ביחס לסכום של 560,000 ₪, בין אי-תשלומו עד הודעת הנמחים על בטלות המחאת הזכות ובין אי-תשלומו לאחר מועד זה, הכל כפי שיפורט להלן.

13. באשר לסכום של 560,000 ₪:
המבקש הודיע למשיבה ב"**הודעה בלתי חוזרת**" כי הוא המחה לנמחים סכום של 960,000 ₪ מתוך יתרת התמורה המגיעה לו על-פי ההסכם והורה לה להעביר סכום זה לנמחים, באמצעות עו"ד רביבו.
סעיף 1(א) ל**חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969** (להלן – "**חוק המחאת חיובים**") קובע את זכותו העקרונית של הנושה להמחות לאחר (הנמחה) את זכותו מאת החייב.
סעיף 1(ב) מוסיף, כי "**ההמחאה יכולה שתהיה לגבי הזכות, כולה או מקצתה...**".
ההמחאה מביאה לחילוף הנושים. הנושה המקורי, הממחה, חדל להיות הנושה של החייב, והצד השלישי, הנמחה, הופך לכל דבר וענין להיות נושהו של החייב (פרופ' שלום לרנר, **המחאת חיובים** (להלן – "**לרנר**"), עמ' 46 – 45).
פלוני שהמחה את זכותו, אינו יכול לאחר מכן לתובעה מן החייב (ע"א 717/89 **בנק איגוד לישראל בע"מ נ' ערן טורס בע"מ (בפירוק)**, פ"ד מט(1) 114; ע"א 169/94 **ורנר נ' CORTICIERA AMORIM L.D.A**, פ"ד נ(3) 119).
הממחה אינו רשאי לתבוע את החייב בגין הפרה שבוצעה לאחר ההמחאה. במועד זה הממחה אינו נושה בחייב, ולכן איננו "נפגע" במובן **חוק החוזים (תרופות)**, הזכאי לתרופות בגין ההפרה (**לרנר**, עמ' 312).

14. המסקנה הנובעת מהאמור לעיל לענייננו היא, שכל עוד הנמחים לא הודיעו למשיבה על ביטול המחאת הזכות, המשיבה לא הייתה רשאית לשלם את יתרת הסכום שעדיין לא שולם על-פי מכתב המחאת הזכות (כלומר, הסכום של 560,000 ₪) למבקש, אלא לנמחים בלבד, והמבקש לא היה זכאי לדרוש ממנה כי היא תשלם סכום זה לידיו.
צדקה המשיבה כאשר לא הסתפקה בהודעתו של המבקש על בטלות המחאת הזכות ועמדה על כך שהיא תקבל הודעה זו מהנמחים עצמם, או לפחות מעו"ד רביבו, שאליו היה צריך להתבצע התשלום.
המבקש טען, אמנם, בחקירתו (עמ' 20 לפרו'): "**הבאתי לה** [למשיבה] **אישור שהמחאת הזכות היא מבוטלת**", אך לא הציג כל אסמכתא לכך.

כאמור, רק בישיבת בית המשפט ביום 16.1.2019 הוצג מכתב החתום על ידי הנמחים בדבר בטלות המחאת הזכות ובאותה ישיבה הודיע עו"ד רביבו כי המשיבה איננה צריכה להעביר את התשלום המדובר לידיו.
לפיכך עד מועד זה, 16.1.2019, המבקש לא היה רשאי לדרוש מהמשיבה לשלם לו את הסכום של 560,000 ₪ והימנעותה מלשלם לו סכום זה איננה מהווה הפרת ההסכם כלפיו.

15. השאלה, האם אי-תשלום סכום זה לנמחים עד מועד זה מהווה הפרה של ההסכם כלפיהם, איננה צריכה הכרעה, משום שהם לא תבעו ממנה תשלום זה, ומכאן שגם אם המשיבה השתהתה בהגשת תביעת טען הביניים כחצי שנה לאחר מועד התשלום שנקבע בהסכם וגם אם המשיבה נמנעה מלהפקיד את הסכום בקופת בית המשפט או בידי הנאמנים שנקבעו בהסכם, משרד עורכי-הדין ברקמן – וקסלר – בלום ושות', הרי שאין בכל אלה כדי להשפיע על חוסר זכותו של המבקש לטעון להפרה בקשר לאי-תשלום סכום זה.

16. עם זאת, לאחר שהנמחים הודיעו על בטלות המחאת הזכות, כלומר לאחר יום 16.1.2019, ובוודאי לאחר שניתן למחרת, ביום 17.1.2019, פסק הדין המורה על מחיקת התביעה לטען ביניים, המשיבה לא הייתה זכאית לעכב עוד את תשלומו של סכום זה, שכן, המחאת הזכות אינה מבטלת את הזכות המקורית, אלא מביאה לחילוף הנושים (**לרנר**, עמ' 45). משבטלה המחאת הזכות שבה הזכות המקורית אל הנושה המקורי על-פי ההסכם.
המסקנה הנובעת מכך היא, שאי-תשלום סכום זה על-ידי המשיבה לידי המבקש לאחר יום 16.1.2.2019, מהווה הפרה יסודית של ההסכם, המזכה את המבקש לבטלו.

17. באשר לסכום של 140,000 ₪:
סכום זה, המשיבה הייתה צריכה לשלמו למבקש.
המשיבה טוענת שהיא רשאית לקזז מסכום זה את הנזקים שנגרמו לה, לטענתה, מקיומם של "**ליקויים מהותיים ברכוש המשותף**", וכן את הפיצוי, שלדבריה, המבקש קיבל מהקבלן (סעיפים 19 – 20 לכתב התשובה).
דינה של טענה זו להידחות.
בהתאם לסעיף 53(א) ל**חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973**; "**חיובים כספיים שצדדים חבים זה לזה מתוך עיסקה אחת והגיע המועד לקיומם, ניתנים לקיזוז בהודעה של צד אחד למשנהו, והוא הדין בחיובים כספיים שלא מתוך עיסקה אחת, אם הם חיובים קצובים**".
גם אם נניח כי חובתו של המבקש לפצות את המשיבה בשל הליקויים הנטענים נובעים מעיסקת המכר, הרי שהמשיבה לא עמדה בתנאים הנדרשים לביצוע הקיזוז:

ראשית, המשיבה לא שלחה למבקש הודעת קיזוז (המשיבה הודתה בכך בחקירתה, עמ' 50 לפרוטוקול). כפי שנכתב בספרם של פרופ' דניאל פרידמן ופרופ' נילי כהן, **חוזים**, כרך ב', עמ' 1211: **"בשיטתנו הקיזוז איננו "אוטומטי". אין די בכך שקיימים חיובים שהדין מאפשר לקזזם. את זכות הקיזוז צריך להפעיל באמצעות הודעה מתאימה".** יצוין בהקשר זה, כי המשיבה, כדבריה (עמ' 40 לפרוטוקול), היא משפטנית ועובדת במשרד עורכי-דין, ויש להניח כי כלל זה ידוע לה.

שנית, המשיבה לא הציגה חוות-דעת מומחה בדבר הליקויים הנטענים על ידה, או כל ראיה שהיא שתוכיח את קיומם. המשיבה טענה (בסעיף 21 לכתב התשובה) שהיא ממתינה לבירור בקשר לסכום, שלטענתה, המבקש קיבל מהקבלן, אולם כדי להוכיח את עלות הליקויים הנטענים המשיבה לא הייתה זקוקה לבירור זה, והיא יכלה להוכיח זאת על-ידי הצגת חוות-דעת מומחה. מלבד זאת, המשיבה לא הביאה כל ראיה לכך, שהמבקש קיבל סכום כלשהו מהקבלן וכי הסכום שהתקבל ניתן כפיצוי בשל הליקויים הללו. המשיבה יכלה לפנות לקבלן כדי לברר זאת והיא לא עשתה דבר.

המסקנה היא שטענת הקיזוז שנטענה על ידה איננה אלא אמתלת שווא להימנעותה מלשלם למבקש את הסכום של 140,000 ₪.

18. גם אילו היה מדובר בהימנעותה של המשיבה לשלם סכום זה, 140,000 ₪, לבדו, ללא כל הצדקה, די היה בכך כדי להקים הפרה יסודית המזכה את המבקש בביטול ההסכם.

פרופ' גבריאלה שלו ופרופ' יהודה אדר, **דיני חוזים – התרופות**, עמ' 586:

"אולם גם כאשר קיים המפר חלק ניכר מהחוזה ונותר רק חלק קטן שיש להשלים את ביצועו, עלול מחדל מלעשות כן להיחשב כהפרה יסודית, אם קיים אותו חלק הוא בעל חשיבות מבחינתו של הנפגע".

בענין שנדון בבית המשפט העליון ב-ע"א 71/75 **מרגליות נ' אברבנאל**, פ"ד כט(2) 652, נקבע (בעמ' 656), שאי השלמת תשלום של 2.4% מהתמורה המוסכמת עולה כדי הפרה יסודית של החוזה. בענייננו, הסכום של 140,000 ₪ מהווה 5.2% מהתמורה המוסכמת.

19. טענת המשיבה, שהועלתה רק במהלך הדיון ולא בכתב התשובה לתובענה, כי היא לא יכלה ליטול הלוואה מהבנק כדי לשלם למבקש את יתרת התמורה, לאחר שהערת האזהרה שנרשמה לטובתה נמחקה על-ידי משרד עורכי הדין ברקמן – וקסלר – בלום ושות', דינה להידחות.

ראשית, הערת האזהרה נמחקה רק לאחר שחלף המועד שנקבע לביצוע התשלום האחרון, כך שטענה זו בוודאי שהיא איננה רלבנטית לתשלום הסכום של 140,000 ₪, שהיה על

המשיבה לשלמו למבקש, כאמור, ללא קשר לבירור שהיה צריך להיעשות ביחס לבטלות המחאת הזכות;
שנית, כל התשלומים הקודמים ששילמה המבקשת שולמו על ידה כשהערת האזהרה עדיין הייתה קיימת, ובלי שהמבקשת נטלה הלוואת בנק לצורך כך (היא נטלה הלוואה חוץ בנקאית);
שלישית, המבקשת לא הראתה כי היא פנתה לבנק כלשהו, או אף לגורם חוץ בנקאי כלשהו, כדי לברר עמו אפשרות לקבלת הלוואה. המשיבה גם לא פנתה אל המבקש כדי שיחדש את רישום הערת האזהרה לשם נטילת הלוואה עבור תשלום יתרת התמורה.
אינני מאמין למשיבה, כי זה היה הנימוק האמיתי לאי תשלום יתרת התמורה, וגם טענה זו הועלתה כאמתלת שווא להצדקת ההימנעות מתשלום.

20. מעבר לכך, מחיקת הערת האזהרה לאחר שהמשיבה נמנעה מלשלם למבקש לפחות את הסכום של 140,000 ₪, לאחר שהיא קיבלה ממשרד עורכי-הדין ברקמן – וקסלר – בלום ושות' התראה והזדמנות לתיקון ההפרה, הייתה צודקת כשלעצמה. המשיבה היא שגרמה, אם כן, למחיקת הערת האזהרה, ולכן היא איננה יכולה להיתלות בנימוק זה כדי להצדיק את ההפרה.

21. המסקנה עד כאן היא שהמשיבה הפרה את ההסכם הפרה יסודית, ולכן המבקש צודק בדרישתו לביטול ההסכם.
אלא שבכך לא תם הדיון, כמפורט להלן.

22. סעיף 9(א) ל**חוק החוזים (תרופות)** קובע: "**משבוטל החוזה, חייב המפר להשיב לנפגע מה שקיבל על-פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה הייתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך; והנפגע חייב להשיב למפר את מה שקיבל על פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה הייתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך**".
כיוון שכך, עקרונית, עם ביטול ההסכם, המשיבה זכאית לקבל מהמבקש את הסכום ששילמה על חשבון התמורה, סך של 1,950,000 ₪.

23. המבקש טוען שיש לפטור אותו מהשבה, משום שהוא פרע לחברת א.ר. בונוס את חובה של המשיבה, כדי למנוע את מימוש השעבוד שהיה קיים לטובתה על הדירה, להבטחת פירעון ההלוואה שהמשיבה נטלה ממנה.

המשיבה טוענת שההלוואה שנטלה (באמצעות חברה שבשליטתה) איננה קשורה להסכם שבינה לבין המבקש, כי לא הוכח החוב שהיא (או החברה בשליטתה) חייבת לא.ר. בונוס, וכי המבקש לא התבקש על ידה ולא היה רשאי לפרוע חוב זה במקומה.
בין כך ובין כך, על-פי האמור בסיכומי המבקש (סעיף 127), הסכום שהוא שילם לא.ר. בונוס עמד על כ-500,000 ₪ בלבד, בעוד שהסכום ששילמה המשיבה על חשבון התמורה הינו, כאמור, 1,950,000 ₪.
כמו-כן לא הוכח מה היה חובה של המשיבה (או של החברה בשליטתה) לא.ר. בונוס, לא הוצגו ראיות ולא הובאו עדויות בדבר התשלומים שהמבקש שילם לטענתו לא.ר. בונוס במקום המשיבה ולא נערך כל דיון ממשי בענין זה.
כיוון שכך יש להותיר את שאלת זכותו של המבקש לקזז סכום כלשהו (אם בכלל) מהסכום שעליו להשיב למשיבה בקשר להסכם להתדיינות נפרדת נוספת.

24. עקרונית, ובלי לקבוע מסמרות בעניין זה, נראה, כי המבקש זכאי לכאורה לקבל מהמשיבה דמי שכירות או דמי שימוש ראויים בגין תקופת ישיבתה בדירה עד למועד פינוייה ממנה (בעקבות ביטול ההסכם). שהרי גם דבר זה התקבל על-ידי המשיבה בעקבות ההסכם, ולכן עליו להשיבו למבקש. אולם, גם בעניין זה לא הוצגה כל ראיה ולא נערך כל דיון ממשי. גם סוגיה זו צריכה, אם כן, להתברר בהתדיינות נפרדת נוספת.

25. המסקנה הנובעת מהאמור לעיל היא, שיש להורות על ביטול ההסכם יחד עם השבת הסכום שהמשיבה שילמה על חשבון התמורה, אולם סכום זה יופקד בבית המשפט עד לעריכת ההתדיינות המתאימה.

<u>תוצאה</u>

26 א. ניתן בזה צו הצהרתי על ביטולו של הסכם המכר שנעשה בין הצדדים, אולם תוקפו של הצו מותנה בכך שהמבקש יפקיד בקופת בית המשפט, עד יום 26.9.2019 את מלוא הסכומים שהמשיבה שילמה על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהמועד שבו שולם כל תשלום.
ניתן להפקיד את הסכום בדרך של ערבות בנקאית צמודת מדד.

ב. יופקד הסכום כאמור, ועד המועד האמור, המשיבה תהיה חייבת לחתום על טופס ביטול המכירה לרשויות המסים בתוך שבועיים נוספים. לא תחתום המשיבה על

טופס זה, ימונה ב"כ המבקש ככונס נכסים המורשה לחתום על טופס זה במקומה של המשיבה.

ג. לא יופקד הסכום כאמור ובמועד האמור – הצו ההצהרתי ייחשב כמבוטל.

ד. יופקד הסכום כאמור ובמועד האמור, יהיה רשאי המבקש להגיש תביעה בבית המשפט המתאים כדי לברר את הסכום המגיע לו, לטענתו, מאת המשיבה, בקשר להסכם, וזאת עד ליום 31.10.2019.

ה. תוגש תביעה כאמור ובמועד האמור – יועבר הסכום שהופקד לבית המשפט אליו הוגשה התביעה וייוחס למספר התיק שבו תנוהל התביעה.
בית המשפט, בפניו תתברר התביעה, יפסוק בדבר הסכום שהופקד בהתאם לתוצאות התביעה.

ו. לא תוגש תביעה כאמור במועד האמור – יועבר הסכום למשיבה, בתנאי שהיא פינתה את הדירה.
אם המשיבה לא תפנה את הדירה, הסכום שהופקד יוחזר למבקש.

ז. המשיבה תשלם למבקש שכ"ט עו"ד בסך 8,000 ₪ וכן את האגרה ששולמה על ידו.

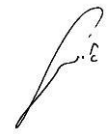
ח. ניתן להגיש פסיקתא לחתימתי.

ניתן היום _____

_____

יונה אטדגי, שופט

ניתן היום, כ' אב תשע"ט, 21 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.



יונה אטדגי, שופט