בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 3153-09-20 חסונה נ' עיאד ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

המבקש	**חאלד חסונה** ע"י ב"כ עו"ד ירון חיים
	נגד
המשיבים	**1. למיה עיאד** **2. עיסא עיאד** ע"י ב"כ עו"ד אמיר דנוס

<u>פסק דין</u>

לפניי תובענה שהוגשה על דרך המרצת פתיחה לסעד הצהרתי בדבר ביטול ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן על ידי המבקש לב"כ המשיבים במסגרת עסקת מכר מקרקעין שבין הצדדים.

השאלה המתעוררת היא האם בנסיבות העניין יש לאפשר המשך ניהולו של ההליך. זאת, בין היתר, בשים לב לסעד המבוקש הנתון לשיקול דעת בית המשפט ומשעה שהתובענה והסעד מתייחסים לגזרה צרה ביותר של הסכסוך מבלי שצורפו כל הצדדים לו ובאופן שצופה פני התדיינויות נוספות; ואף מתנהל במקביל הליך נוסף שפתח המבקש באותו עניין.

<u>כללי - התובענה ורקע עובדתי</u>

1. עניינו בדירה הידועה כגוש 8997, חלקה 11, תת חלקה 2, המצויה בקומה א' של הבית המשותף ברח' דנולו הרופא 17 ביפו (**הדירה** או **הדירה הקיימת**). לדירה צמוד גג.
בין הצדדים נחתם הסכם מכר מיום 9/7/13 לפיו התחייב המבקש (**המוכר** או **המבקש**) להעביר למשיבים (**הקונים** או **המשיבים**) את כלל הזכויות בדירה, לרבות הגג הצמוד לה, בתמורה לסך של 2 מיליון ₪ (נספח 2 להו"פ, להלן: **הסכם המכר**). לפי ההסכם, החזקה בדירה תימסר לקונים עד לא יאוחר מיום 1/12/13 בכפוף לתשלום סך של 1.3 מיליון ₪ מתוך התמורה המוסכמת. סך נוסף של 700,000 ₪ ישולם "**לאחר קבלת היתר בניה על גג הדירה ועפ"י התקדמות הבניה בהתאם לנספח הבניה, המצ"ב להסכם כנספח ה'**" (**נספח הבניה**). נספח הבניה נחתם במעמד החתימה על הסכם המכר.

2. **<u>לפי נספח הבניה</u>**, במקביל למסירת החזקה ולהעברת הבעלות בדירה לקונים, המוכר יבנה עבור הקונים דירה חדשה על הגג הצמוד לדירה (**דירת הגג** או **הדירה החדשה**). עם סיום הבניה של דירת הגג, ישוב המוכר להתגורר בדירה הקיימת והקונים יעברו לדירת הגג החדשה, ללא תשלום נוסף מעבר לזה שנקבע בהסכם המכר.

היחסים בין הצדדים הוגדרו בנספח הבניה כיחסי קבלן-מזמין. נקבע כי המבקש ישכור אדריכל ויועצים, יגיש בקשה להיתר ויבנה את הדירה החדשה ואילו המשיבים ישלמו למבקש את יתרת התמורה לפי הסכם המכר בסך של 700,000 ₪ "**... אשר ישולמו בהתאם לקצב התקדמות ביצוע בניית דירת הגג בפועל עפ"י האחוזים שיאשר מפקח הבניה**". בכפוף לבניית הדירה החדשה במועד ולקבלת טופס אכלוס, דירת הגג תימסר לקונים והמוכר ירכוש מהם חזרה את הדירה הקיימת ללא הזכויות בגג. הקונים התחייבו, כי עם העברת הבעלות בדירה ע"ש הקונים וכל עוד "הסכם זה בתוקף", תירשם הערה בדבר איסור מכירת הדירה על מנת להבטיח את זכויות המוכר לרכישתה בהתאם לנספח הבניה (ס' 17 לנספח הבניה).
המוכר התחייב להוציא היתר בניה, להשלים את בניית דירת הגג לרבות אישור אכלוס, עד לא יאוחר מיום 30/7/17. נקבע, כי אם לא יסיים את בניית דירת הגג עד ליום 30/7/18 יאבד את זכותו לדירה הקיימת ואיסור מכירת הדירה, יבוטל (דהיינו: למוכר ניתנה אורכה של שנה עד ליולי 2018 טרם שיאבד את זכותו לדירה הקיימת. ראו ס' 15 לה"פ וס' 11 לכתב התשובה). במקרה כזה, ישלמו הקונים למוכר את יתרת התמורה בסך של 700,000 ₪ עד ליום 30/9/18 וכן, תשלומים נוספים לכיסוי הוצאות הבקשה להיתר ככל שהוגשה כזו, כמפורט בנספח הבניה, "**לסיום התקשרות הבניה וכתשלום סופי ומוחלט עבור הדירה והצמדותיה**".

3. למרבה הצער, הדברים לא התנהלו כמצופה והעלילה הסתבכה והפכה מורכבת, כמפורט להלן.

4. במהלך 2013 שילמו הקונים למוכר סך של 1.3 מיליון ₪ (750,000 ₪ שולם בשיק בנקאי לפקודת גרושתו של המוכר וסך של כ- 350,000 ₪ לסילוק משכנתא לטובת בנק דיסקונט. ראו ס' 10 לה"פ וס' 8-7 לתשובה). הקונים קיבלו חזקה בדירה וכן, ייפוי כוח בלתי חוזר מיום 9/7/13 לרישום הזכויות בדירה על שמם, שהוא ייפוי הכוח שבגינו התבקש הסעד בתיק זה (**ייפוי הכוח**). עם זאת, העסקה לא הסתיימה ברישום ע"ש הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

5. לפי התובענה, המבקש הגיש בקשה להיתר בשנת 2015. השכנים בקומת הקרקע, מש' בוכארי, הגישו התנגדות וערר על החלטת הוועדה המקומית ליתן היתר בניה (**השכנים**). היתר הבניה ניתן ביום 13/7/16 (תוקפו הוארך עד ליום 19/9/22, נספחים 4-3 לה"פ). השכנים הערימו קשיים והמבקש הגיש כנגדם תביעה לבית משפט השלום בת"א (ת"א) 65665-03-17. זו הסתיימה בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פ"ד מיום 25/10/18 (**הסכם הפשרה עם השכנים**). אלא שאז הקונים הודיעו למבקש שאין ביכולתם לשלם את הסך של 700,000 ש"ח שנועד למימון עבודות הבנייה בדירת הגג החדשה. בנסיבות אלה נחתם הסכם מיום 28/1/19 לביטול העסקה, שלפיו המבקש ישיב לקונים את הסכום ששולם על ידם ואילו המשיבים יחזירו לו את החזקה בדירה. עסקת המכר לא תושלם וכל צד ויתר על דרישתו להשלמתה (**הסכם הביטול**, נספח 5 לתובענה) (אציין כי במבוא להסכם הביטול צוין, כגרסת המבקש, כי הוא נחתם על רקע חוסר היכולת של

הקונים לשלם את יתרת התמורה כאמור). מעיון בהסכם עולה כי נקבע בו גם כי ב"כ הקונים דאז, עו"ד רוב, יגיש לרשות המיסים דיווח על ביטול העסקה מטעם שני הצדדים.

6. **לטענת המבקש**, חרף ביטול העסקה המשיכו המשיבים להחזיק בייפוי הכוח, עשו באמצעותו פעולות שמנוגדות להסכם הביטול מאחורי גבו, לרבות התקשרות עם צדדים שלישיים. במהלך שנת 2020 נודע לו כי המשיבים ניסו להירשם כמחזיקים בדירה לצורך ארנונה. כמו כן, ביום 11/3/2020, לאחר שנחתם הסכם ביטול, רשמו הערת אזהרה לטובתם. הערת האזהרה נרשמה ע"י בא כוחם של המשיבים בהליך זה, עו"ד דנוס, שייפוי הכוח הועבר לו מעו"ד רוב (ב"כ המשיבים בהסכם הביטול). ייפוי הכוח הסמיך את עו"ד רוב לבצע את כל התחייבויות המוכר לפי הסכם המכר. לטענת המבקש, רישום הערת האזהרה והעברת ייפוי הכוח נעשו שלא כדין, ללא ידיעתו וללא והסכמתו, אף שהסכמתו להעברת ייפוי הכוח נדרשת לפי סעיף 92 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961 ומתחייבת גם מכלל 18 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986. המבקש מפנה לת"א (שלום ת"א) 55334-10-13 **גרושבסקי נ' חסן**.

7. **הסעד המבוקש בתובענה** הוא סעד הצהרתי בדבר ביטול ייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לב"כ הקונים במסגרת הסכם המכר. מכוח ייפוי כוח זה, נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונים במרץ 2020 (הערת אזהרה זו מבקש המבקש לבטל בהליך נוסף שפתח במקביל להליך זה). לטענת המבקש בהליך זה, עם ביטול ההסכם בחתימת הקונים על הסכם ביטול, פקע תוקפו של ייפוי הכוח.

8. עד כאן סיפור המעשה ועיקר הטענות לפי המרצת הפתיחה. למרבה הצער, כפי שהתברר עם הגשת כתב התשובה וכמבואר להלן, המבקש פרש בבקשתו תמונה חלקית בלבד של המסכת העובדתית. כך למשל, לא צוין כי בהמשך להסכם הביטול הוגשה בקשה לרשויות המס, שלא קיבלו את הצהרת הביטול; ואין אלה הפרטים היחידים שנעדרו מן התובענה. אשלים, אפוא, את המסכת העובדתית כפי שנפרשה בהמשך הדרך.

<u>החלטת רשויות המס מיום 3/12/19 לדחות את ההצהרה על ביטול העסקה</u>

9. כאמור, בהמשך להסכם הביטול מיום 28/1/19 פנו הצדדים בבקשה מיום 3/3/19 לרשויות המס להכיר בביטול העסקה. כעולה מתשובת רשויות המס, הצדדים לא דיווחו במקור על נספח הבניה שנחתם עם הסכם המכר. כן צוין כי על פי הצהרת הצדדים בבקשה "**הרוכש לא עמד בהתחייבויותיו ואילו המוכר מצדו לא סיים את עבודות הבניה שהתחייב לבצע בנכס כך שבהתאם להצהרות הצדדים במועד זה מדובר בשלד בניין המצוי מעל קומת המגורים שבה החזיק הרוכש**". בנימוקי הדחיה נאמר עוד כדלקמן:

> **"אסמכתא אודות השבת הסכומים לא הועברה לידי עד מועד הוצאת החלטה זו. יתרה מזאת, על פי הדיונים שהתקיימו במשרדנו, עולה כי את הנכס מעוניין לקנות רוכש אחר, אשר ייכנס בנעלי הרוכש, ולעניין זה לא הוגשה הצהרה ונראה כי רב הנסתר על הגלוי.**
> **לא ברור מי מחזיק בנכס, ומי צפוי לקבל את התמורה העתידית.**
> **לפיכך, ולאור העובדה כי ניתן באופן מובהק להצביע על כך שהעסקה הכתה שורשים בקרקע המציאות,הרוכש קיבל חזקה בדירה והתגורר בה, ובדירה בוצעו שיפוצים מקיפים כך שלא ניתן להשיב את המצב לקדמותו. לעמדתי אין לקבל את הצהרת הצדדים כי העסקה התבטלה.**
> **בפס"ד פרימו נקבע כי ככל והעסקה לא מתבטלת קיימות 2 אפשרויות , האחת ככל והנכס חוזר לידיו של המוכר, אזי מדובר במכר חוזר. והאחרת, ככל ובנעלי הרוכש נכנס רוכש אחר או אז ניתן לקבוע כי מדובר בעסקת המשך.**
> **במצב הדברים האמור, בו לא ברור מה דין הנכס, הוחלט בשלב זה לא לאשר את הבקשה לביטול עסקה ובמקביל, נשלחו לצדדים דרישות הצהרה בגין המכר החוזר.**
> **ככל ויתברר כי רוכש אחר הוא שנכנס בנעלי הרוכש נשקול עמדתנו בשנית"**

(ראו תשובת רשויות המס, נספח ט' לכתב התשובה).

10. יצוין כי גם במסגרת תובענה זו לא הוצגה אסמכתא לכך שהמבקש השיב את התשלום בסך של 1.3 מיליון ₪ ששולם כאמור בדרך של תשלום לגרושתו ולסילוק המשכנתא לבנק דיסקונט (ואף לא נטען שהושב). דומה כי גם הביטוי "רב הנסתר על הגלוי" מתאר נכונה את מצב הדברים.

11. עוד התברר כי לאחר הסכם הביטול (וגם קודם לו) נחתמה בקשר עם הדירה מסכת הסכמים רלבנטית, שאינה נזכרת בתובענה, כפי יפורט להלן.

<u>הסכם הלוואה בין המשיבים לבין מר טארק אבו רמדאן (**צד ג'**) מיום 11/8/15</u>

12. כעולה מכתב התשובה, ביום 11/8/15 נחתם הסכם הלוואה בין הקונים לבין צד ג' (המלווה) לפיו הועמדה לקונים הלוואה בסך של 1.3 מיליון ₪, שתובטח ברישום הערה על זכויותיהם בדירה; וככל שלא תיפרע בתום 3 שנים (עד 11/8/2018), יהיה צד ג' זכאי לממש את הזכויות בדירה (**הסכם ההלוואה בין הקונים לבין צד ג'**, נספח ד' לכתב התשובה). ההלוואה לא נפרעה ולפי הטענה, המכר לצד ג' בהסכם מיום 9/3/20, נעשה בהמשך לכך.

<u>הסכם בין המבקש לצד ג' לנטילת חובות המשיבים, מיום 1/1/19</u>

13. לפי כתב התשובה ביום 1/1/19 נחתם בין המבקש לבין אותו צד ג' הסכם <u>המבוסס על ביטול הסכם המכר</u>; כך צוין בו: "**...חאלד ומשפחת עיאד הסכימו ביניהם, ובלית ברירה, על ביטולו**

של הסכם המכר תוך שחאלד משיב למשפחת עיאד את כל מה ששולם על ידם" (והואיל מס' 6 להסכם). לפי הסכם זה, המבקש נטל על עצמו את התחייבויות הרוכשים כלפי צד ג' לפירעון ההלוואה אשר עומדת על סך מוסכם של 2.2 מיליון ש"ח נכון למועד חתימת ההסכם (**ההסכם בין המבקש לצד ג' לנטילת חובות המשיבים**, נספח ז' לכתב התשובה). פירעון ההלוואה, יעשה באמצעות מכירת הגג וזכויות הבניה עליו בסך של 700,000 ₪ והיתרה בסך של 1.5 מיליון ₪, תשולם באופן שהמבקש ישלם לקבלן המבצע 1.5 מיליון ₪ (ראו להלן ההסכם המשולש) ומתחייב למסור לצד ג' מפתחות של דירת הגג החדשה עד 30/6/20. **אם לא יעמוד במועד זה**, יועברו זכויותיו בדירה הקיימת לצד ג' כנגד תשלום סך של 1 מיליון ש"ח בצירוף כל הוצאה ששולמה בקשר עם הבניה החל מיום החתימה על ההסכם עם הקבלן.
הסכם זה נחתם כשבועיים וחצי לפני הסכם הביטול מיום 28/1/19. לטענת המשיבים, הסכם הביטול נחתם לצורך ביצועו.

<u>הסכם משולש בין המבקש לבין צד ג' וחברת ג'ונס ג'אפא מיום 8/1/19</u>

14. לכתב התשובה צורף גם הסכם נוסף שנחתם **בין המבקש, צד ג' הנ"ל וחברת ג'ונס ג'אפא אינווסטמנט בע"מ (הקבלן)** לביצוע עבודות הבנייה בגג הבניין נושא המחלוקת, בתמורה לסך כולל של 2,457,000 ש"ח (**ההסכם המשולש**, נספח ו' לכתב התשובה).
יוער כי בכותרת ההסכם רשום לכאורה התאריך 8/1/18 אולם הכתוב אינו ברור ומבחינת סדר הדברים, נראה שיש ממש בטענת המבקש שההסכם נחתם בשנת 2019, בהמשך להסכם הנזכר לעיל מיום 1/1/19. עם זאת, איני מכריעה כמובן בשאלה זו שאינה נדרשת לפי שעה.

15. לפי הסכם זה, המבקש וצד ג' הם "המזמין" אל מול הקבלן; זאת, "**הואיל ושני השותפים בנכס ע"פ הסכם וכל אחד לחוד בחלקו. מר טארק אבו רמדאן הוא הבעלים של הגג הנדון ע"פ התכנית - לאחר בניית הקומה העליונה אשר תהווה כיחידה עצמאית. על כן מר טארק יממן חלק מהבניה ומר חאלד ישלים את חלקו ע"פ ההסכם ביניהם**". יצוין כי העבודות כללו גם עבודות בניה שנדרשו בדירת השכנים בקומת הקרקע ולהשבתה לקדמותה, תוך תיקון כל ליקוי שייגרם עקב הבניה.

<u>הסכם מכר מיום 9/3/20 בין המשיבים לבין צד ג'</u>

16. כחודש וחצי לאחר הסכם הביטול, ביום 9/3/2020, נחתם בין המשיבים לבין צד ג' הסכם למכירת הדירה והזכויות בקומת הגג לבין צד ג' (**הסכם המכר בין המשיבים לצד ג' מיום 9/3/20**, נספח י' לכתב התשובה). לפי הסכם זה, החזקה בדירה ובגג תימסר לצד ג' ביום 10/4/20, כשהאחריות לביצוע רישום הזכויות בדירה והגג ע"ש צד ג', תחול עליו תוך שהקונים ימסרו לבא כוחו ייפוי כוח. התמורה ע"ס 2.5 מיליון ש"ח תשולם באמצעות 1.6 מיליון ש"ח

הלוואה שצד ג' נתן לרוכשים ביולי 2015 וטרם הושבה לו. סך נוסף של 900,000 ש"ח ישולם בכפוף למסירת החזקה ומסמכים וכן, מחיקת הערת אזהרה שרשומה לטובת וויליד חסונה; ובהעדרם, ישולם הסך לידי ב"כ המשיבים בנאמנות, עד ולשם קבלת האישורים הנדרשים.

17. עוד ראיתי לפרט לצורך הדיון קיומם של הליכים נוספים בין הצדדים ובקשר עם הנכס, כפי שנלמדו מכתבי הטענות של הצדדים.

<u>הליכים נוספים בקשר עם הנכס והצדדים</u>

18. כפי שעלה מטענות הצדדים, בנוסף להליך זה, מתנהלים בקשר לדירה הליכים נוספים שבהם מעורב המבקש כדלקמן:

ת"א (שלום ת"א) 52416-02-20 - תביעה כספית שהגישו השכנים בקומת הקרקע כנגד המבקש בטענה להפרת ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין כנזכר לעיל. במסגרת זו הגיש המבקש הודעה לצד ג' כנגד הקבלן וכנגד צד ג' (ראו טענותיו לקנוניה להלן).

ה"פ (מחוזי ת"א) 3169-09-20 - תובענה נוספת שהגיש המבקש כנגד המשיבים בצמוד לתובענה זו, באותו יום ה- 2/9/20, הפעם ליתן צו עשה המורה על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה באמצעות ייפוי הכוח שאותו מבוקש לבטל בתיק זה. לפי הטענה שם, הסכם המכר בוטל עם חתימת הקונים על הסכם הביטול מיום 28/1/19 משכך, התבטלה עילת ההערה ולא היה כל מקום לרישומה לאחר ביטול העסקה (**ההליך המקביל**).

19. ולחתימתו של פרק זה, **הערה לגבי מצב הרישומי של הדירה** - בעת שנערכו ההסכמים הנ"ל, לא היה הבית המשותף רשום בלשכת רישום המקרקעין (ככל הנראה התקיים רישום בעמידר כחברה משכנת). בהמשך, נרשם הבית המשותף. מעיון בפנקס הבתים המשותפים עולה כי הדירה רשומה על שם המבקש-המוכר. על זכויות המבקש בדירה רשומה לטובת מר וליד חסונה, אביו של המבקש, הערה <u>מיום 17/2/20</u> בדבר הצורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (**חוק המקרקעין**). במאמר מוסגר אעיר, כי לא ניתן הסבר לרקע לרישומה של הערה זו ולא ברור מכוח מה ולשם מה נרשמה, ובמועד שבו נרשמה. לאור מועד רישומה ייתכן שבאה על רקע המפורט בסעיף 6 לעיל. לטובת המשיבים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על יסוד הסכם המכר. כאמור, זו נרשמה באמצעות יפויי הכוח הנדון, <u>ביום 11/3/20</u> סמוך לאחר הסכם המכר שבין המשיבים לבין צד ג' (מיום 9/3/20).

<u>עיקר טענות המשיבים</u>

20. לטענת המשיבים, בנסיבות שתוארו ולאור עמדת רשויות המס, ויתרו הצדדים באופן מעשי על ביטול העסקה; משכך ובנסיבות העניין, המשיבים הם בעלי הזכויות בדירה, כמו גם בדירת הגג, והיו רשאים למכור אותן לצד ג' ולהתקשר בעסקה עם צד ג', כפי שאכן עשו.

21. עוד טענו המשיבים, כי בהסכמה שבין המבקש, צד ג' והקבלן - התחייב צד ג' לבצע את שני התשלומים הראשונים בסך של 450 אש"ח כ"א (אותם שילם בתחילת שנת 2019) ואילו התובע צריך היה לבצע את יתרת התשלומים; תשלומים שלא בוצעו עד כה. ההתקשרות של המבקש עם צד ג' מחמת חוסר יכולתו לעמוד בהתחייבויות כלפי השכנים ובהתחייבותו כלפי הקונים לבניית הדירה בקומת הגג. המבקש לא שילם לקבלן את התשלומים וכתוצאה מכך, זה לא סיים את העבודות בדירת השכנים, שהגישו כנגד הראשון תביעה בגין הפרת הסכם הפשרה. השכנים הסכימו לפנות את דירתם לצורך עבודות הבניה והיו אמורים לשוב לדירה בתוך 9 חודשים מתחילת העבודות. בפועל, התפנו בינואר 2019 וחזרתם התאפשרה רק בחלוף 24 חודשים, בתחילת 2021; וזאת, בזכות המימון של צד ג' להשלמת הבניה.

22. לפי הטענה בכתב התשובה, המבקש הפר גם את ההסכם עם צד ג' מיום 1/1/19, שכן לא שילם סכום כלשהו לצורך הבניה ולא דאג לכך שהחזקה בדירה החדשה שתיבנה על הגג תימסר לצד ג'. עוד נטען, כי המבקש הפר את הסכם הביטול עם המשיבים, שעה שלא השיב להם את הסך של 1.3 מיליון ש"ח שצריך היה להשיב להם וכאמור, גם רשויות המס לא הכירו בביטול העסקה. בנסיבות אלה, ויתרו הצדדים באופן מעשי על ביטול עסקת המכר. המשיבים מצאו את עצמם במצב בלתי אפשרי, כאשר מצד אחד, המבקש לא עמד בהתחייבויותיו וזנח את הסכם הביטול ומצד שני, הם חייבים כספים לצד ג' לפי הסכם ההלוואה. בצר להם, חתמו עם צד ג' על הסכם המכר מיום 9/3/20. לפי הטענה, הסכם המכר שבין המבקש למשיבים לא בוטל עד עצם היום הזה, המשיבים הם בעלי הזכויות בדירה ובגג והיו רשאים למכור אותן לצד ג'. התובע מכר את זכויותיו ואיבד את הזכות לרכוש חזרה את הדירה הקיימת, הפר את הסכם הביטול עם המשיבים ואת ההסכם עם צד ג' לנטילת חובות המשיבים תוך שגרם נזקים כבדים למשיבים, לשכנים ולצד ג'. לפיכך, הקטנת הנזק במקרה דנן הייתה לבצע את עסקת המכר בין המשיבים לבין צד ג'.

23. אשר לטענה כי ייפוי הכוח בוטל עם ביטול ההסכם וכי המבקש לא נתן את הסכמתו להעברת ייפוי הכוח מעו"ד רוב לב"כ המשיבים - פסק הדין שאליו מפנה המבקש אינו רלבנטי שכן ענייננו בייפוי כוח לייצוג בתיק בבית המשפט, בעוד שעסקינן בייפוי כוח בלתי חוזר שניתן במסגרת עסקת מקרקעין. אם תתקבל עמדת המבקש שלפיה דרושה הסכמתו להעברת ייפוי הכוח, יעוקר מכל תוכן המוסד המוכר של ייפוי כוח בלתי חוזר בעסקאות מקרקעין.

24. עוד לטענת המשיבים, יש **לסלק את ההליך על הסף** שכן המבקש העלים עובדות מהותיות מעיני בית המשפט ובית המשפט לא יתן סעד שביושר לתובע שמגיע לבית המשפט בידיים לא נקיות. בנוסף ובהמשך לכך, המבקש הגיש את התובענה כנגד המשיבים בלבד, אף שהסעד המבוקש עלול לגרום נזק כבד לצד ג' שעמו התקשר המבקש בהסכם וצד ג' "הועלם" מן התובענה ולא

צורף כלל כצד להמרצת הפתיחה. צד ג' שילם עבור הנכס וקיבל את החזקה בדירה ובדירת הגג וזהו "מעשה עשוי". המבקש הגיש את בקשתו בחוסר תום לב עת שהוא מפר ברגל גסה את ההסכמים אליהם נכנס מרצונו החופשי. כמו כן, היה על המבקש לתבוע את מלוא הסעדים במסגרת הליך אחד; ואין לתבוע סעד הצהרתי כל אימת שניתן לקבוע סעד אופרטיבי. למרות זאת, פוצלו ההליכים, ובעוד שהמבקש תבע סעד אופרטיבי בהליך המקביל, בהליך זה הוא תובע סעד הצהרתי. די בכך ובטעם של מניעת כפל התדיינויות כדי להצדיק את סילוק התובענה.

<u>עיקרי תשובת המבקש לכתב התשובה ולטענות הסף</u>

25. לטענת המבקש, עניינה של התובענה בהצהרה של ביטול ייפוי כוח בלתי חוזר, כפי שמתחייב לשיטתו, מביטול הסכם המכר שמכוחו ניתן ייפוי הכוח מלכתחילה. הא ותו לא. זאת, לנוכח החשש מביצוע פעולות עתידיות באמצעות ייפוי הכוח, שמטרתן לנשלו מכלל הזכויות בנכס, הן בדירה הקיימת והן בדירת הגג החדשה, שרק אותה אמורים היו לקבל. המבקש רשום עדיין כבעלים ובשים לב לחשש זה, סבור המבקש כי לא קיימת בשלב זה אלטרנטיבה מעשית לסעד ההצהרתי. כמו כן, העסקה לא הושלמה ברישום ע"ש הקונים והערת האזהרה אינה בחזקת "מעשה עשוי". יתר על כן, המשיבים ניסו להציג את צד ג' בצורה שאינה משקפת את המציאות, שכן היה מודע היטב לביטול הסכם המכר שבין המבקש למשיבים. עסקת המכר לצד ג' נעשתה באמצעות ייפוי הכוח שיש לראותו כמבוטל בשל אי-השלמת העסקה. העובדה שהעסקה עם צד ג' בוצעה וצד ג' יושב בדירה, אף היא אינה מגבשת "מעשה עשוי". על אחת כמה וכמה כשעסקה זו נעשתה ביום 9/3/20, מעל לשנה לאחר ביטול עסקת המכר ביום 28/1/19. המבקש עומד על בירור טענתו בה"פ, שלפיה ביטול עסקת המכר גורר ביטול ייפוי הכוח ואין להותיר על כנו את המצב שבו הוא חשוף לשתי מערכות חוזיות סותרות, מול המשיבים ומול צד ג', תוך שנמנעת ממנו האפשרות למצות את זכויותיו וטענותיו עקב הפרת ההסכם שבינו לבין צד ג'.

26. לטענה שהסתיר מידע מבית המשפט השיב המבקש, כי רק מתוך כתב התשובה נודע לו על הסכם המכר בין המבקשים לצד ג' מיום 9/3/20 ובעת הגשת התובענה הוא לא ידע מדוע נרשמה הערת האזהרה לאחר הסכם הביטול. מתשובתם של המשיבים <u>בהליך המקביל</u> למד כי הערת האזהרה שנרשמה מכוח ייפוי הכוח, נרשמה להבטחת זכותו של צד ג' (אף שנרשמה על שמם) וכי צד ג' תפס חזקה בנכס, הן בדירה הקיימת והן בדירת הגג. המבקש גם לא ידע בזמן אמת על הסכם ההלוואה שבין המשיבים לצד ג' משנת 2015 ונודע לו עליו בדיעבד, שנים לאחר חתימתו, רק בשנת 2019. המשיבים נמנעו מלציין מהם הנסיבות שהובילו אותם להתקשרות זו. בניגוד לנטען, הנסיבות שהובילו לביטול ההסכם הם העדר יכולת כלכלית מצד המשיבים כפי שצוין בהסכם הביטול שנוסח ע"י בא כוחם עו"ד רוב (ולא חוסר יכולת של המבקש). מצוקתם הכלכלית של המשיבים גררה את המבקש בעל כורחו למצב שנוצר, תוך חשיפתו לסיכונים וחבויות ולמסע של איומים וסחיטה לרבות אלימות פיזית ע"י צד ג'. לטענת המבקש,

המשיבים בהליך זה משמשים אנשי קש של צד ג' וגם בהליך המקביל טענו המשיבים בהליך המקביל כי אין יריבות בינם ובין המבקש אלא בין המבקש לבין צד ג'. יצוין כבר כאן, כי לא ניתן כל הסבר לכך שלא נזכרו שני ההסכמים שבין התובע לבין צד ג'.

27. לעניין עמדת רשויות המס שלא גולתה בתובענה, מציין המבקש כי מדובר רק בהחלטה שלא לאשר את הבקשה לביטול עסקה בשלב זה ועד לאחר שהצדדים ישלימו את המידע אשר ל"רוכש האחר", שאז תישקל העמדה בשנית. המשיבים מבקשים להסתיר מעיני הרשויות כי צד ג' הוא הרוכש האחר ועם זאת, מבקשים להיבנות בהליך זה מהחלטת רשות המיסים. יתר על כן, עמדת רשויות המס אינה קובעת את זכויות הצדדים מבחינת דיני החוזים.

28. אשר לטענה שיש לצרף להליך את צד ג' - המבקש עומד על טענתו כי למערכת היחסים בין המשיבים לצד ג' אין השלכה על ביטול הסכם המכר, אשר מחייב את ביטול ייפוי הכוח וטוען כי המשיבים גם לא הסבירו כיצד צד ג' ייפגע. פסק הדין בהליך זה לא יצור מעשה בית דין כנגד צד ג' וממילא מרבית הטענות אמורות לידון בהליכים אחרים. זאת ועוד, לשיטתו "**התביעה בדרך של ה"פ נועדה לתת סעד מהיר ויעיל ועל כן היא מותנית בקיום דיון קצר ותמציתי. לא יעלה על הדעת שהמשיב בהליך יסכל את טיבו של ההליך על ידי ניסיון לכרוך אל תוך מערכת היחסים לגביה נדרשת ההכרעה מערכות יחסים חיצוניות ונפרדות שאין להן השלכה על השאלה שבמחלוקת**".

29. אשר להליך המקביל שנפתח בבית משפט זה ציין המבקש, כי עם הגשתו של הליך זה הגיש תובענה נוספת, הפעם למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת המשיבים, תוך שהתבקש להצהיר על בטלות ההערה וליתן צו המכוון לרשם המקרקעין למחוק את הערה מן המרשם. הסעד כוון לרשם המקרקעין ולא למשיבים וזאת, בנסיבות שבהן פעולות המשיבים הוסתרו ונסיבות הרישום לא היו ידועות לו. יצוין כבר עתה כי רשם המקרקעין נמחק מההליך המקביל, שעה שאין לו כל עניין בהליך או במחלוקת בין הצדדים ויכבד כל צו של בית המשפט.

30. המבקש מוסיף כי מצא להתייחס לטענות ההגנה של המשיבים לנוכח "סילוף העובדות" אך "**אין בהתייחסות זו על מנת למצות את טענותיו של המבקש כנגד צד הג' בהליכים אחרים התלויים ועומדים בין הצדדים ובהליכים עתידיים, ככל שיוגשו**". לטענתו, המשיבים הפרו את התחייבותם לחתום במעמד החתימה על נספח הבניה על ייפוי כוח בלתי חוזר שאמור היה להבטיח את זכותו לקבל חזרה את הדירה הקיימת. לעניין ההסכם של המבקש עם צד ג' וההסכם המשולש עם הקבלן - הקבלן היה אמור להשלים את ביצוע העבודות להשבת המצב לקדמותו בקומת הקרקע לשביעות רצונם של השכנים, תמורת שני התשלומים הראשונים. אלא שבסמוך למרץ 2019 ואף שטרם שהסתיימו העבודות בקומת הקרקע, הוא ביקש בניגוד

למוסכם, את התשלום השלישי. המבקש סירב והקבלן האט את ביצוע העבודות ואף הפסיק את ביצוען. לטענת המבקש, מדובר בקנוניה לעיכוב מכוון של עבודות הבניה שנועד לשלול את זכותו לקבל חזרה את הדירה הקיימת. המשיבים לא ציינו שהמבקש הגיש הודעה לצד ג' כנגד הקבלן וכנגד צד ג' ובכך יזם הליך משפטי לבירור כלל המחלוקות בין המעורבים. הטענות שטוענים המשיבים כביכול בשם השכנים, צד ג' והקבלן יידונו ויוכרעו שם לרבות טענותיו של המבקש לקנוניה. אין מקום לכך שטענותיהם של אלה יובאו בהליך מפיהם של המשיבים. עוד צוין כי המשיבים מיוצגים ע"י עו"ד דנוס שהוא ב"כ צד ג'.

31. **הערה בהיבט הדיוני** - המבקש הגיש את המרצת הפתיחה ביום 2/9/19. מספר חודשים לאחר מכן, ביום 13/4/21 הגיש בקשה למשיכת כתב התשובה שהוגש מטעם המשיבים מהתיק ולמתן צו מניעה. לעניין הבקשה לסעד זמני, הורה בית המשפט כי יש להגישה כבקשה נפרדת עד יום 20/4/2021, תוך שמצורפים אליה כל המסמכים הדרושים (החלטה מיום 14/4/21). אלא שבקשה כאמור לא הוגשה גם לאחר שניתנה אורכה ובסופו של דבר נקבע, כי יש לראות את המבקש כמי שוויתר על הבקשה לסעד הזמני (החלטות מיום 16/4/21 ומיום 20/4/21). במצב דברים זה הועבר התיק לטיפולי. לאחר עיון בתיק, הוריתי למבקש להגיב לכתב התשובה, לרבות הטענות המקדמיות ואפשרתי לצדדים גם להשלים טענותיהם ולהתייחס להערות בית המשפט בקשר עם המשך ניהול תובענה זו. הטענות כפי שהובאו לעיל, מקובצות מכלל כתבי הטענות של הצדדים.

<u>דיון והכרעה</u>

32. השאלה העיקרית המתעוררת היא האם בנסיבות העניין, יש מקום לאפשר ניהול תובענה זו לסעד הצהרתי בדבר ביטול ייפוי הכוח (ובין הצדדים להליך בלבד), מבלי שייתבעו מלוא הסעדים האופרטיביים; באופן שצופה קיומם של הליכים נוספים בין הצדדים ואחרים, בקשר עם הדירה והמערכת ההסכמית הקשורה בה, ואף מתנהל במקביל הליך נוסף באותו עניין בבית משפט זה.

33. אקדים מסקנה לדיון ואציין כבר עתה, כי יש להשיב על השאלה בשלילה. סבורני כי יש לסלק את התביעה שהוגשה לסעד הצהרתי בדבר ביטול ייפוי הכוח על הסף. לא בכדי הרחבתי בתיאור מערכת ההסכמים, ההליכים הנוספים והטענות, כמפורט לעיל, אף שאין בהחלטה זו משום הכרעה לגופן של הטענות והמחלוקות. נדמה כי המסקנה שאין לאפשר המשך ניהול הליך זה, מתבקשת מאליה בנסיבות העניין והנתונים שעלו. לא עלה בידי המבקש להניח אינטרס לגיטימי למתן סעד הצהרתי ובסוגיה מצומצמת בלבד במנותק מהסכסוך, כפי שביקש; שתוצאתו ריבוי הליכים וכפל התדיינות, תוך הכבדה על הצדדים הרלבנטיים ויצירת עומס על בית המשפט על

חשבונם של מתדיינים אחרים, בניגוד לאינטרס הציבור שעליו מופקד בית המשפט. הכל כמבואר להלן.

34. כידוע, סעד הצהרתי הוא עניין בשיקול דעת בית המשפט. בית המשפט לא יטה ליתן סעד הצהרתי כאשר יש ביכולתו של המבקש לתבוע סעד מהותי-אופרטיבי, או כאשר מתברר כי מתן הסעד ההצהרתי יחל שורת הליכים והתדיינויות בין הצדדים (ע"א 5400/18 **מיר נ' עו"ד מירון** מיום 28/1/19; ע"א 9580/05 **גליקלנד נ' צ'ורני (צ'רנוי)** מיום 10/9/07; ע"א 227/77 **בנק ברקליס דיסקונט בע"מ נ' ברנר** פ"ד לב(1) 85; רע"א 7886/11 **בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' ביריאן** מיום 27/3/12).
ראו גם תקנה 44 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (**תקנות תשע"ט**) שלפיה, "**תובענה תכיל את מלוא הסעד שהמבקש זכאי לו בשל עילת התובענה**".

35. ראיתי להביא כאן מדבריה של כב' השׂ' ט' שטרסברג-כהן בע"א 220/83 **חברת אהרון רוטנברג בע"מ נ' חברת פלמה בע"מ**, פ"ד לט(2) 372, 378-379 (1985), כדלקמן: "**כשלעצמי, לא הייתי מוצאת מלכתחילה לדון בתובענה - שעניינה בטלות הסכם והפרתו - בדרך של בקשת המרצת פתיחה לפסק דין הצהרתי [...] שותפה אני לגישה הליבראלית להענקת סעד הצהרתי. עם זאת, אין להיענות לעתירה מסוג זה, כאשר ברור, שההצהרה אינה מעניקה את הסעד הממשי הסופי הדרוש, וכאשר ההצהרה המבוקשת היא חלק אינטגרלי מסעד אחר**". דברים דומים נאמרו גם ברע"א 84/98 **צעד בריא - אלוש אורטופדיה בע"מ נ' Sensograph Belgium nv** (11/3/98): "**המדיניות הראויה הנקוטה בנושא של תביעות לפסק דין הצהרתי, אמורה להבטיח הליך מהיר ויעיל שיסיים את הסכסוך בין הצדדים ולא פתיח למשפט נוסף לשם קבלת הסעד האופרטיבי [...] אין לאפשר הגשת תביעות הצהרתיות חלקיות ללא חלק אופרטיבי כאשר סביר להניח, שבית המשפט יזדקק להליכים נוספים כדי ליישב את הסכסוך בין הצדדים**". פיצול סעדים וריבוי הליכים באותו עניין גורר התדיינות כפולה ויוצר עומס שלא לצורך, על מערכת המשפט. הדבר פוגע באינטרס המשיבים לסיים את המחלוקת בהליך אחד ובאינטרס הציבורי לנהל את ההליך המשפטי ביעילות לטובת כלל המתדיינים, שקיבל משנה תוקף בתקנות תשע"ט (ראו חלק א' לתקנות).

36. אין ספק כי הליך זה צופה פני תביעות נוספות. המבקש עצמו אף מציין כי אין בהתייחסותו משום מיצוי טענותיו בהליכים אחרים התלויים ועומדים ובהליכים עתידיים, ככל שיוגשו. להזכיר, צד ג' שקשור במערכת הסכמית עם שני הצדדים, מחזיק בדירה ובדירת הגג. אף על פי כן, צד ג' אינו צד לתביעה ולא התבקשו סעדים כלשהם בקשר אליו. נראה, אפוא, כי קיומם של הליכים נוספים ברור מאליו גם מתוך כך. יוער כי אף שהועלו הטענות בקשר לכך כמפורט לעיל,

אין המבקש מעוניין לתקן את התובענה תוך צירוף צד ג' ואף עומד על שיטתו שלפיה יש לדון במסגרת תיק זה בסעד שהתבקש, והוא בלבד. משכך ברי כי יידרשו הליכים נוספים באותו עניין, לרבות בשאלת תוקפו של הסכם המכר בין הצדדים כאן והאם בוטל, שיש בהם לכאורה להשליך על העסקה של המשיבים עם צד ג'. על פניו, נדרש גם דיון בזכויותיו של צד ג' מכוח ההסכם שבינו לבין המבקש. נראה לכאורה שתידרש הכרעה בין הזכויות הנטענות הסותרות לכאורה של המבקש (הנשענות על הסכם הביטול) לבין זכויות צד ג'. המבקש עומד על דעתו שאין "לערבב" בין הדברים ואין "להעמיס" על השאלה המצומצמת בתיק זה (כפי שהוגדרה על ידו בצמצום) גם את הסכסוך עם צד ג'. לא ברור לבית המשפט מדוע לא הוגשה תובענה אחת תוך צירוף כל הצדדים הרלבנטיים, לרבות צד ג'. המבקש עצמו מציין כי כל קביעה שתהא בהליך זה, אינה מעשה בית דין ביחס לצד ג'. מדוע אם כך לאפשר קיום הליך כזה, שסופו רק פתח להתדיינויות נוספת, חלקן כפולות, באותו עניין? - למבקש הפתרונים.

37. יתר על כן, כאמור, בהליך המקביל שהגיש לבית משפט זה, תבע המבקש סעד אופרטיבי של מחיקת הערת האזהרה שנרשמה ביום 11/3/2020 לטובת המשיבים מכוח ייפוי הכוח בגינו מתבקש הסעד ההצהרתי בהליך זה. לפי טענת המבקש שם, עם ביטול עסקת המכר בחתימה על הסכם הביטול, התבטלה עילת ההערה, לא היה כל מקום לרישומה לאחר ביטול העסקה ולפיכך, יש להורות על ביטולה של ההערה. גם לצורך סעד אופרטיבי זה נדרש לכאורה להיזקק, בין היתר, לשאלה אם הסכם המכר בוטל ולכל מסכת האירועים והעובדות הרלבנטיות ולשאלה האם בדין נעשה שימוש בייפוי הכוח נושא תובענה זו ע"י עו"ד דנוס, לצורך רישומה של הערת האזהרה. בעניינו מדובר במצב שבו **"ההצהרה אינה מעניקה את הסעד הממשי הסופי הדרוש, וכאשר ההצהרה המבוקשת היא חלק אינטגרלי מסעד אחר"** כדברי כב' השופטת שטרסברג-כהן המובאים לעיל. יצוין גם כי עיון בשתי התובענות מעלה שנוסחן זהה, למעט החלק האחרון המתייחס לסעד (באחת, הסעד המבוקש הוא להורות על מחיקת הערת האזהרה לטובת המשיבים; ובשניה, הסעד הוא להצהיר על העדר תוקף ליפויי הכוח שמכוחו נרשמה ההערה). הכפילות, על כל המשמעויות (השליליות) הנלוות לה, מזדקרת לעין כל. המבקש לא הציג אינטרס לגיטימי לפיצול הדיון תוך פתיחת שני הליכי מקבילים.

38. לטענת המבקש, משעה שהגיש את התובענה כהמרצת פתיחה, קמה לו זכות שתובענה זו שהגיש לסעד הצהרתי ביחס לתוקף ייפוי הכוח תתברר ככזו, מבלי "לסבך את העניינים" בבירור שאלות נוספות, שכן מטרתה ועיקרה של המרצת הפתיחה שייערך בה דיון מהיר. אני דוחה טענה זו. כידוע, ההיגיון שעמד ביסוד המוסד של המרצת פתיחה הוא פשטות העובדות והיקף ראיות מצומצם, באופן שמאפשר הכרעה בתוך זמן קצר ללא שמיעת עדים רבים. אציין, כי התובענה שבנדון הוגשה כשלושה חודשים טרם לתחילת תוקפן של תקנות תשע"ט, שבמסגרתן בוטל מוסד זה. מכל מקום, גם במצב המשפטי שקדם לתקנות אלה, לא עודד הדין פיצולו של

סכסוך למספר המרצות פתיחה, תוך העמדת כל הליך בפני עצמו כאילו הוא עוסק בשאלה אחת קצרה וממוקדת שמתאימה לידון בה"פ, על מנת להשיג את היתרון הדיוני שבניהול ההליך במסגרת זו (בוודאי כשמדובר בסעד הצהרתי). אין ליתן יד לפיצול מלאכותי של הסכסוך לתביעות שונות, בניסיון לשוות לתובענה חזות של תביעה פשוטה, על מנת שתבוא בשעריו של מוסד המרצת הפתיחה. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם חובותיו של בעל הדין כפי שעוגנו גם בתקנות תשע"ט. אף דומה כי זוהי התנהלות מתחכמת שעולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט (ראו במיוחד תקנה 3(א) ותקנה 4 וכן תקנה 42).

39. אשר לטענה כי הסעד דרוש למבקש מתוך חשש מפני פעולות עתידיות שעשויות להתבצע מכוח ייפוי הכוח - אין בטענה ממש, והיא נדחית. דומה כי העובדה שהמבקש זנח את בקשתו לסעד זמני, מדברת בעד עצמה בעניין זה. אזכיר עוד כי על זכויות המבקש בדירה רשומה גם הערת אזהרה בדבר הצורך בהסכמה של אבי-המבקש לביצוע כל עסקה בדירה (ההערה קודמת בזמן להערה שנרשמה לטובת המשיבים ועל פניו, צריך יהיה להביא למחיקתה כדי לאפשר השלמת העברת הזכויות ע"ש המשיבים או כל אחד אחר). מכל מקום, חשש זה אינו יכול להצדיק פיצול מלאכותי של הליכים. ממילא גם החלטה זו למחוק את ההליך, אינה מונעת הליך אחר כדין ככל שיידרש.

40. לבסוף, אך לא פחות חשוב, כעולה מהדברים לעיל, המבקש נמנע מלפרוש לפני בית המשפט בתובענה שהגיש, את מסכת העובדות במלואה. זאת, גם בהנחה שלעת הגשת התובענה לא ידע על הסכם המכר שבין המשיבים לבין צד ג' או מה עמד מאחורי רישום הערת האזהרה לטובת המשיבים. קשה להלום שמסכת העובדות המתוארת בתובענה תיעצר בהסכם הביטול, מבלי לציין את תשובת רשויות המס (גם אם נכונות טענות המבקש ביחס למשמעות עמדת רשויות המס, ואיני מביעה דעה בעניין). קשה להלום שממסכת העובדות בתובענה נעלם דבר ההתקשרות של המבקש עם צד ג' בהסכם מיום 1/1/19 כמו גם חתימתו של ההסכם המשולש. פרטים אלה נלמדו מכתב התשובה בלבד. טענות המבקש בעניין זה, אינן מניחות את הדעת. צודקים, אפוא, המשיבים, כי טעם זה יש בו כדי להצדיק את סילוק התובענה על הסף. כידוע, סעד הצהרתי הינו סעד שביושר ועל המבקש לבוא בשערי בית המשפט בניקיון כפיים תוך גילוי ראוי של עובדות העניין. יפים הדברים שבעתיים כשהתובענה הוגשה על דרך המרצת פתיחה ונתמכה בתצהיר.

41. לאור כל האמור, התייתר הצורך לדון בטענות נוספות.

42. במכלול הנסיבות כמתואר לעיל, סבורני כי זהו המקרה שבו יש לעשות שימוש בסמכות למחוק את התובענה על הסף ולא מצאתי מקום לאפשר את תיקון התובענה. אין מדובר במצב שבו יימנע מן המבקש לברר את טענותיו לגופן בשל סילוק התובענה. המבקש אף עמד על בירורה

כפי שהיא ולא ביקש לתקנה. כמתואר לעיל, התובענה לוקה בחסר מהותי בכל רבדיה, בעובדות שנפרשו בה, באי צירוף צדדים ובסעד שהתבקש, ונדמה כי על המבקש לכלכל צעדיו מחדש. כאמור, גם תלויה ועומדת תביעה מקבילה.

43. **סוף דבר**: מכל האמור, אני מורה על מחיקת התובענה.

אני מחייבת את המבקש לשלם למשיבים הוצאות בסך של 3,500 ₪. הבאתי בחשבון את התוצאה ואת התנהלות המבקש כמפורט לעיל ומאידך, את השלב המוקדם שבו ניתנה ההחלטה על יסוד כתבי הטענות, מבלי שהתקיים דיון ותוך שאין בהחלטה משום הכרעה לגופו של עניין. ההוצאות נקבעו על הצד הנמוך לפנים משורת הדין, תוך התחשבות במבקש.

<u>המזכירות תדוור לצדדים</u>

ניתנה היום, כ"ד טבת תשפ"ב, 28 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.



יעל בלכר, שופטת