



## בית משפט השלום בכפר סבא

22 דצמבר 2022

תא"מ 19-12-36429-19 נ' 000000

בפני כב' הרשם הבכיר צוריאל לרנר

0000000000

תובעת

נגד

00000000  
00000000

נתבעים

1

### פסק דין

2

3 1. בפני תביעה כספית בסך 61,200 ₪, לפיצויים מוסכמים בשל הפרת חוזה מכירת דירה  
4 (וכן שיפוי בשל הוצאות נוספות), שעיקרה בשאלה אם אי-חתימת בת-זוגו של אחד  
5 המוכרים על טופס ויתור זכויות, במסגרת הסכמה להתחייבות מוכרים לרישום  
6 משכנתה, שהביאה לאיחור בהשלמת התחייבויות הצדדים על פי החוזה, היא הפרתו  
7 על ידי אותו מוכר. כפי שניווכח, התשובה לכך היא שלילית.

8

9

### סיפור הדברים:

10 2. הנתבעים הם אחים, שירשו זכויות בדירת מוגרים, אותה רצו למכור לתובעת,  
11 כשהדירה תפוסה (ע"י שוכרים). החוזה נחתם ביום 1.1.2019, ונקבע בו לוח זמנים  
12 ותשלומים, לפיו יושלם כל הנדרש להעברת החזקה המשפטית (דהיינו: במרשם, ולא  
13 פיזית, עקב קיום השוכרים) עד 31.3.2019. בין היתר, ומאחר שהתובעת התעתדה  
14 ליטול הלוואה מובטחת במשכנתה, התחייבו המוכרים, כמקובל, לחתום על טופס  
15 התחייבות מוכרים לכך שהדירה לא תירשם על שם הקונה בלי לרשום גם את  
16 המשכנתה לטובת הבנק המלווה.

17

18 3. אלא, שהתברר שהבנק דורש שיומצא לו גם טופס ויתור זכויות מבת-הזוג (לשם מניעת  
19 מצב בו לאחר המכירה תתעורר בת-הזוג ותטען כי גם לה זכויות בנכס, מחמת חזקת  
20 השיתוף או מכל סיבה אחרת, למרות שאלה לא רשומות, ותעורר ספק באשר לכשרות  
21 המכירה ולטיב הבטוחה שבידי הבנק). הנתבע 1 גרוש, אבל הנתבע 2 היה באותה עת  
22 בהליכי גירושין, שטרם הסתיימו. לפיכך, מבחינת הבנק נותר הסיכון בעינו, ועל כן  
23 נותרה דרישתו בעינה, כתנאי להעמדת הלוואה לתובעת. אולם הנתבע 2 מצא עצמו  
24 במצב בו הוא צריך לדרוש מאשתו – הצפויה בקרוב להיות גרושתו – לחתום על טופס,  
25 אשר לה אין כל עניין לחתום עליו, והכל בעיצומו של מו"מ להסכם כולל בין בני הזוג.

26



## בית משפט השלום בכפר סבא

22 דצמבר 2022

תא"מ 19-12-36429 טרנוס נ' נחמן ואח'

4. בפועל, לא חתמה האשה על הטופס, הבנק לא העמיד את ההלוואה, והמועד לתשלום שנועד להתבצע באמצעות ההלוואה חלף. רק ביום 28.5.2019 הסתיימו הליכי הגירושין, ורק ביום 4.7.2019 הועבר התשלום הגדול על פי לוח התשלומים, שהמקור לו היה בהלוואת המשכנתה.

5. התשלום האחרון, בסך 200,000 ₪, הועבר רק ביום 28.8.2019, והחזקה המשפטית הועברה ביום 1.9.2019, באיחור של 5 חודשים.

### המוכרים לא התחייבו להחתיים בני זוג:

6. סעיף 9.6 לחוזה, שכותרתו "משכנתאות הקונה", הוא בזו הלשון [בסוף הסעיף פיסקה נוספת, שאינה רלוונטית לענייננו]:

"המוכרים מתחייבים לחתום, לבקשת הקונה, תוך 3 ימי עסקים, על התחייבות לרישום הלוואה/משכנתא לטובת הבנק המלווה, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות ובתנאי שיובטח כי סכום ההלוואה יועבר מהבנק בשיק בנקאי ו/או בהעברה בנקאית לפקודת המוכרים ו/או לב"כ המוכרים. ככל שלא יקבל הקונה הלוואת משכנתא מכל סיבה שהיא, ובלבד שאינה תלויה במוכרים ו/או מי מטעמם, לא יהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויות הקונים לפי הסכם זה, כולן או מקצתן או לדחות את ביצוען."

7. אין בסעיף הוראה המתייחסת לטופס ויתור על זכויות, או לכל טופס אחר מעבר להתחייבות המוכרים לרישום המשכנתה. אין התחייבות של המוכרים לגרום לחתימת מאן דהוא ("מטעמם" או שלא מטעמם) על מסמך כלשהו. ואין התחייבות לעשות כל מאמץ אפשרי לעמוד בכל דרישה של הבנק המלווה, מעבר לדרישת טופס התחייבות המוכרים.

8. בחוזה ישנו סעיף רלוונטי אחר, סעיף 9.3, שכותרתו "שיתוף פעולה בצוע הפעולות", וזו לשונו:

"מבלי לגרוע מקיומו של יפוי הכח ומתוקפו, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה בתום לב ובדרך מקובלת לחתום על כל בקשה, שטר ומסמך אחר, ולהופיע בפני כל גוף, אדם ורשות, ולעשות כל הדרוש והמתחייב מהם כדי לבצע את הפעולות נשוא הסכם זה."



## בית משפט השלום בכפר סבא

22 דצמבר 2022

תא"מ 19-12-36429 טרנוס נ' נחמן ואח'

9. מסעיף זה ניתן ללמוד על התחייבות רחבה יותר של המוכרים, "לעשות כל הדרוש והמתחייב מהם", אולם אף עתה, אני מתקשה לקרוא אל תוך הסעיף התחייבות לחייב אדם אחר לחתום על מסמך כלשהו. גם האפשרות שמשתמעת התחייבות כזו מכללא היא דחוקה, בלשון המעטה, בהינתן הקושי של אדם להתחייב שאדם אחר יעשה דבר מה, קושי ממנו מתבקש להסיק שרק התחייבות מפורשת תטיל עליו התחייבות שכזו.
10. על פני הדברים, אפוא, הנתבעים לא התחייבו להחתיים אדם נוסף כלשהו על מסמך כלשהו. מכאן נובעת לכאורה במישרין המסקנה, כי לא הפרו את ההסכם, אולם נבחן את העניין מזוויות נוספות.

### הנתבעים לא הפרו את ההסכם

11. התובעת מבקשת להישען על העולה משיחה שניהלה עם הנתבעים, ושהוקלטה על ידה (התמליל צורף לכתב התביעה), שם עולה כי הנתבעים מקבלים על עצמם אחריות לאיחור, ומכירים בכך שהאיחור היה בעיטיים. להלן יובאו ציטוטים נבחרים (ההדגשות אינן במקור):

11.1 הנתבע 1: "בשביל משא ומתן המספר בסדר. מצד שני אנחנו לוקחים אחריות, אמנם הכל קרה בתום לב ואת יודע את זה שלא היה כאן שום ניסיון לעשות... שום מונקי ביזנס, היתה פה באמת סיטואציה ש..." (עמ' 6 לתמליל, שורות 21-25) ובהמשך: "אז עוד פעם אני אומר, אבי ואני, למרות שזה לא היה בשום כוונת תחילה, אלא סיטואציה שנקלענו אליה, אנחנו מכירים באחריות שלנו, מה שאנחנו חלוקים עליו זה הגובה של הסכום." (עמ' 7 שורות 11-14).

11.2 לאחר מילים אלה מתפתח דין ודברים על אודות גובה שכר-הטרחה הנוסף שדורשת באת-כוח התובעת ממנה (ושאותו היא מבקשת מהנתבעים), ובסופו חוזר הנתבע 1 על הדברים: "אני אגיד לך עוד פעם, וברגע שקיבלתי את המייל הראשון, הייתי לי תחושה של מישהו שמנסה לסחוט אותי, עוד פעם אני מכיר באחריות שלי לזה שיש בעיה, אני לא מנסה להסתיר את זה, אבל כאילו בואו נעשה פייר פליי..." (עמ' 10 שורה 27 עד עמ' 11 שורה 3).



## בית משפט השלום בכפר סבא

22 דצמבר 2022

תא"מ 19-12-36429 טרנוס נ' נחמן ואח'

- 1 לאחר דיון בשאלת הצורך של התובעת להוציא ביטוח חיים להבטחת 11.3  
2 המשכנתה לפני קבלת ההלוואה (גם את עלויות הביטוח דרשה שיכסו), חוזה  
3 הנתבע 1 פעם רביעית: "לא, אין לנו ויכוח על העיקרון יש לנו ויכוח על הסכום  
4 אמרתי לך... זה שלא עמדנו בחוזה אנחנו מסכימים" (עמ' 14, שורות 12-14),  
5 אלא שכאן מתערב לראשונה הנתבע 2, ומעיר: "זה לא שלא עמדנו בחוזה  
6 ואנחנו עדיין לא, פתרנו את הבעיה. פתרנו אותה בשיא המהירות." (שורות 15-  
7 16), ושני הנתבעים מסבירים לתובעת כי הנתבע 2 נאלץ להתפשר משמעותית  
8 עם אשתו-דאז כדי להביא את הפרשייה לכלל סיום (לדברי הנתבע 1 המשמעות  
9 הכלכלית עבור הנתבע 2 היתה "קרוב ל-200,000 שקל").  
10
- 11 שלב זה בשיח הביא לדברים הבאים, מהם ניתן לנסות ללמוד כי הנתבעים היו 11.4  
12 מודעים לכך שתידרש חתימה של אשת הנתבע 2 על כתב ויתור: הנתבע 1  
13 (בדיבור על עסקה אחרת בה היה מעורב, כקונה): "כשלקחנו את המימון... כל  
14 הנשים היו צריכות לחתום על כתב ויתור לטובת הבנק... זה כשהכל בסדר...  
15 אז תארי לך כשהכל לא בסדר איזה תסבוכת נוצרת" (עמ' 16 שורות 10-16).  
16
- 17 לקראת סוף השיחה, חוזר הנתבע 1 פעם נוספת על העיקרון: "אנחנו מסכימים 11.5  
18 על העיקרון, אנחנו לא מסכימים על הסכום. את לא צריכה לשכנע אותי  
19 שמגיע לך פיצוי." (עמ' 20 שורות 25-26). חלקה האחרון של השיחה היה משא  
20 ומתן כספי שלא צלח.  
21
- 22 הנתבע 1 נחקר בבית המשפט על דבריו דלעיל (בדגש על המילים: "זה שלא עמדנו 12  
23 בחוזה אנחנו מסכימים."), והסביר, כי בעת אמירת הדברים טרם פנו הנתבעים לייעוץ  
24 משפטי, ושוכנעו מנימת דבריה של התובעת, שנשמעה מאד בטוחה בעצמה בטענת  
25 ההפרה, אלא שלאחר ייעוץ משפטי נאות למדו לדעת שדבריהם בפגישה לא היו נכונים  
26 (עמ' 7 לפרוטוקול הדיון, שורות 22-28).  
27
- 28 הנתבע 2 נחקר באשר למידע שמסר, לפני חתימת החוזה, בקשר עם בת זוגו. הוא 13  
29 אישר, כי הליכי הפרידה והגירושין החלו אי אז בשנת 2016, 3 שנים לפני חתימת  
30 החוזה. הוא גם אישר שבספח תעודת הזהות שלו, שנשלח לתובעת או למי מטעמה  
31 במסגרת המגעים לקראת חתימת החוזה, מצוין כי הוא "נשוי" (כפי שאכן היה), וכן  
32 אישר כי לא עדכן את התובעת בדבר היותו מצוי בהליכי גירושין ("אני לא חשבתי שזה  
33 חשוב" (עמ' 10 שורה 22), אולם הבהיר כי "לא הסתרתי שום מידע... האם הקונה





## בית משפט השלום בכפר סבא

22 דצמבר 2022

תא"מ 19-12-36429 טרנוס נ' נחמן ואח'

- 1 אמרה שהיא נשואה, פרודה או בגירושין? מה זה קשור?" (שורות 27-29). גם הנתבע 2  
2 חזר על הטענה, כי ייעוץ משפטי שקיבלו לאחר הפגישה שהוקלטה שינה את דעתם.  
3  
4 אני סבור שלא ניתן לראות בדברי הנתבעים בשיחה המתומללת משום הודאת בעל דין 14.  
5 המחייבת אותם עתה. כל שעשו במהלך השיחה היה "להודות" במצב משפטי, ולא  
6 בעובדות. העובדות לא היו, כך נראה, שנויות במחלוקת כלשהי, אלא רק פרשנותן.  
7 "הודאתם" כי משפטית התובעת צודקת אינה "הודאה", אלא הבעת דעת משפטית,  
8 אשר למפרע מתברר כי היתה שגויה.  
9  
10 התובעת מנסה עוד ללמוד מההקלטה, כי הנתבעים היו מודעים לכך שיהיה צורך 15.  
11 בהחתמת בת זוג, וחרף זאת לא העלו את העניין מיוזמתם. טענתה מתבססת על סיפור  
12 הדברים שהובא בשיחה המוקלטת, כאמור לעיל, בנוגע לעסקאות קודמות בהן היו  
13 מעורבים הנתבעים. הנתבעים נתנו לעניין זה הסבר מסוים (ולא מאד משכנע, יש לציין)  
14 בחקירתם, בדבר ההבדל בין עסקאות מימון גדולות, בהן הבנק המלווה (מ' בפתח) הוא  
15 למעשה בנק מלווה (מ' בשווא), לבין עסקת משכנתה רגילה לדירת מגורים.  
16  
17 אלא, שגם אם היו הנתבעים מודעים (או אמורים היו להיות מודעים) לכך שעשויה 16.  
18 להידרש חתימה נוספת כזו, לא ברור מדוע סבורה התובעת כי יש להסיק מכאן כי  
19 היתה דווקא עליהם החובה לדאוג לאזכור העניין במפורש בחוזה, או מדוע יש להסיק  
20 כי שתיקת החוזה משמעה שההתחייבות חלה. יש לזכור, כי התובעת עצמה היא יועצת  
21 משכנתאות מנוסה, ונראה מסתבר כי דווקא היא היתה אמורה לצפות את הצורך  
22 בהחתמת בנות זוג, ולדרוש הוספת הסעיף בחוזה. נראה כי במקרה זה את שתיקת  
23 החוזה יש לפרש, לכל הפחות, כלא מקימה התחייבות, ואולי דווקא כמוותרת עליה.  
24  
25 **הערות אגב**  
26 17. למעלה מהדרוש אוסיף, כי מחומר הראיות קשה להבין מה גרם לעיכוב מאז הסדרת  
27 עניין בת הזוג בסוף מאי ועד להעברת התשלום הגדול בתחילת יולי, והשלמת היתרה  
28 בסוף אוגוסט. לא מצאתי כי הוכח באופן כלשהו שהנתבעים היו אחראיים לעיכובים  
29 אלה. נראה כי היו מגעים שונים בין באות-כוח הצדדים לעסקת המכירה, אולם לא  
30 הובררה עד תום התמונה ולא ברור לי ההסבר לכך שמנגנון הנאמנות הקבוע בחוזה,  
31 לשם ביצוע התשלום האחרון, לא הופעל כבר ביום 4.7.2019 או בסמוך לכך, באופן  
32 שהיה מקצר כמעט בחודשיים את העיכוב בהעברת החזקה המשפטית. מכל מקום,  
33 כאמור, לא הוכח כי היתה הפרה כלשהי מצד הנתבעים.





## בית משפט השלום בכפר סבא

22 דצמבר 2022

תא"מ 19-12-36429-12 טרנוס נ' נחמן ואח'

1  
2 18. והערה אחרונה: סכום התביעה מורכב ברובו מדרישת פיצוי מוסכם חוזי (סכום  
3 מוסכם עבור כל יום של איחור בהשלמת ההתחייבויות), וחלקו מהפרשי שכר טרחת  
4 עורך-דין, ששילמה התובעת לבאת-כוחה, בשל ההסתבכות של עסקת המכר. לא  
5 נכנסתי לעניין זה כלל בפסק-הדין, שכן נוכח הממצאים העיקריים, לפיהם לא היתה  
6 הפרת הסכם מצד הנתבעים, אין לשאלת זכאות התובעת לשיפוי עבור הוצאה זו (או  
7 לעצם ההצדקה בדרישת שכר הטרחה הנוסף, עניין לו הקדישו הצדדים דקות ארוכות  
8 בשיחה המוקלטת) כל משמעות לענייננו.

9

10 **תוצאה**

11 19. הפועל היוצא מכל האמור הוא, אפוא, שהנתבעים לא הפרו את הסכם המכר, ועל כן  
12 אינם חייבים בפיצוי כלשהו, מוסכם או לא מוסכם, כלפי התובעת. יש להצטער על כי  
13 התובעת בחרה לדחות את הצעת הנתבעים לפיצוי חלקי באותה שיחה מוקלטת.

14

15 20. התביעה נדחית.

16

17 21. התובעת תישא בהוצאות הנתבעים (עבור זמנם שהושקע בהליך זה) בסך של 1,800 ₪  
18 ובשכ"ט עו"ד בסך של 7,200 ₪ (הסכום נקבע, במעוגל, לפי התעריף המינימלי המומלץ  
19 של לשכת עורכי-הדין). סכומים אלה ישולמו תוך 30 יום, אחרת ישאו הפרשי הצמדה  
20 למדד וריבית כדין מהיום.

21

22 זכות ערעור כדין.

23

24 ניתן היום, כ"ח כסלו תשפ"ג, 22 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.

25

צוריאל לרנר, רשם בכיר

26

27

