



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

לפני כבוד השופטת ריקי שמולביץ

יוסף צפר

התובע

ע"י ב"כ עו"ד אלברט בן פורת

נגד

1. דני מדר

הנתבעים

2. מזל מאלי מדר

ע"י ב"כ עו"ד ארז עמרי

פסק דין

- 1
2 1. לפני תביעה שהוגשה על ידי מר יוסי צפר (להלן: "התובע") נגד מר דני מדר (להלן: "הנתבע")
3 "הנתבע") וגב' מזל מאלי מדר (להלן: "הנתבעת"), (שניהם יחד להלן: "הנתבעים"),
4 שבמסגרתה ביקש התובע להצהיר כי הוא בעל הזכויות בנכס הידוע כחלקה 99 בגוש 4270,
5 הנמצא ברחוב שבזי 125 בראש העין, להורות על אכיפת חוזה המכר בין הצדדים ולקבוע
6 את יום כניסתו לתוקף לצורך מיסוי מקרקעין.
7
8 2. הנכס הוא מגרש בשטח 722 מ"ר, בבעלות רשות הפיתוח, שעליו בנויים 2 מבנים: מבנה דו
9 קומתי, שבקומת הקרקע שלו מינימרקט ובקומה העליונה דירת מגורים, ומבנה חד קומתי
10 ללא היתר, שמשמש למגורים.
11
12 3. הנתבע בעל זכות חכירה לא מהוונת בנכס. הנתבעת היא אשתו של הנתבע.
13
14 4. התובע שוכר ומחזיק במינימרקט בקומת הקרקע של המבנה הדו קומתי.
15
16 **תמצית טענות התובע**
17 5. בכתב התביעה טען התובע כי בשנת 2007, בשל חוב של הנתבע לבנק הפועלים למשכנתאות,
18 התמנה עו"ד גדעון פרום כונס נכסים לנכס, שהוצע למכירה בשוק החופשי.
19
20 6. בשומה שנערכה לבקשת הכונס, נקבע שווי של הנכס סך של 610,000 \$ (לפי שער יציג של
21 4.33 ₪ ל - 1 דולר ארה"ב, 2,641,300 ₪) ליום 22.7.2007.
22
23 7. התובע השתתף בהתמחרות וזכה בה. ביום 11.12.2007 נחתם בין כונס הנכסים לבין התובע
24 חוזה מכר שלפיו רכש התובע את הנכס תמורת סך של 750,000 \$ (לפי שער של 3.782 ₪ ל-
25 1 דולר, 2,836,500 ₪).
26
27 8. מיד לאחר הזכייה, פנה הנתבע אל התובע וביקש כי ייתן לו הלוואה לפדות את הנכס,
28 וארכה של שנה לפרוע את ההלוואה, וכי אם לא יעשה כן, תועברנה מלוא הזכויות בנכס
29 לבעלות התובע. על רקע היכרות עמוקה רבת שנים עם משפחת הנתבע, נעתר התובע
30 לבקשה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 ביום 13.12.2007 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה, שעיקריו כדלקמן: .9
- 2 א. התובע ייתן לנתבעים הלוואה בסך 2,175,275, לסילוק חובותיו של הנתבע לנושים.
- 3 ב. הנתבע יחזיר לתובע את סכום ההלוואה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית וכל הוצאה
- 4 אחרת שנגרמה לתובע, וסכומים נוספים שפורטו בסעיפים 5.2 ו- 5.4 בהסכם
- 5 ההלוואה תוך 12 חודשים מחתימת ההסכם וייפוי הכוח הבלתי חוזר המייפה את
- 6 כוחה של ב"כ התובע לרשום משכנתא לטובת התובע.
- 7 ג. להבטחת החזר ההלוואה התחייבו הנתבעים לרשום לזכות התובע קודם למתן
- 8 ההלוואה משכנתא בדרגה ראשונה על זכויותיהם בנכס.
- 9 ד. במקרה של אי עמידה בהוראות הסכם הלוואה, מותרים הנתבעים על זכויותיהם
- 10 בנכס לטובת התובע.
- 11 ה. ההלוואה מהווה תמורה מלאה בעד הנכס.
- 12
- 13 10. לצד הסכם הלוואה נחתמו הסכם מכר הנכס תמורת סך של 2,138,000 ₪, אשר נקבע כי
- 14 ייכנס לתוקף, אם תוך 12 חודשים מיום חתימת הסכם הלוואה, לא יפרעו הנתבעים את
- 15 סכום ההלוואה והסכומים הנוספים שהתחייבו לשלם לתובע, וכן, שטר משכנתא, וייפוי
- 16 כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות התובע ולהעברת הזכויות בנכס על שמו.
- 17
- 18 11. ביום 21.1.2009 נרשם משכון על זכויות הנתבע בנכס לטובת התובע. הערה על קיומו של
- 19 המשכון נרשמה בספרי רמ"י.
- 20
- 21 12. התובע טען כי בפועל שילם חובות של הנתבעים, עבור הנתבעים ובשם, בסכום מצטבר
- 22 גבוה מסכום הלוואה, סך של 2,813,053 ₪ בערכי קרן. בסכום זה נכלל סך של 1,650,000
- 23 ₪ ששילם ללשכת ההוצאה לפועל עבור רכישת הנכס.
- 24
- 25 13. הנתבע פעל בחוסר תום לב כאשר חודש לאחר חתימת הסכם הלוואה חתם על הסדר
- 26 גישור פיקטיבי עם מר עובדיה שלום (להלן: "עובדיה") שבמסגרתו הודה בחוב של 930,000
- 27 ₪ לעובדיה, במטרה לסכל את העברת הנכס לתובע. הדבר נודע לתובע כשנה לאחר שהסדר
- 28 הגישור קיבל תוקף של פסק דין, כשעובדיה נקט הליכי הוצאה לפועל נגד הנתבע וביקש
- 29 להתמנות כונס נכסים למכירת הנכס. בסופו של יום שילם התובע לעובדיה סך של 500,318
- 30 ₪ כדי למנוע את מכירת הנכס.
- 31
- 32 14. המועד לפירעון ההלוואה חלף, מבלי שהנתבעים השיבו את הכספים לתובע. התובע נתן
- 33 לנתבעים ארכות להשבת הכספים, אך הם לא עשו כן.
- 34
- 35 15. בינואר 2014 חתמו הנתבעים על הודעת משכון חדשה בקשר לנכס לתקופה של 99 שנים.
- 36
- 37 16. לאור האמור ביקש התובע לקבוע כי הסכם המכר נכנס לתוקפו וכי הזכויות בנכס שייכות
- 38 לו.
- 39



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

תמצית טענות הנתבעים

- 1
- 2 17. הנתבע הוא בעל זכויות החכירה בנכס שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")
- 3 התובע נמנע מלצרף את רמ"י להליך הגם שהיא צד נדרש בהליך.
- 4
- 5 18. עו"ד גלית יוסף עוז אשר הגישה את כתב התביעה בשם התובע, ערכה הסכם שהסדיר את
- 6 יחסי הנתבעים כבני זוג, שקיבל תוקף של פסק דין בבית משפט לענייני משפחה, ולכן מנועה
- 7 מלייצג את התובע בהליך זה.
- 8
- 9 19. הנתבע נקלע למצוקה כלכלית שבעטיה מונה כונס נכסים בהליך הוצל"פ למימוש
- 10 המשכנתא על הנכס. התובע סייע לנתבע במתן הלוואה, שתנאיה נקבעו מראש. התובע לא
- 11 עמד בהתחייבויותיו על פי הסכם הלוואה.
- 12
- 13 20. הנתבע לא העמיד את הנכס כבטוחה להלוואה. הנתבע אינו זוכר כי דובר אתו על מכירת
- 14 הנכס לתובע גם אם עסקינן במכירה מותנית. אין קשר בין הסכם הלוואה להסכם המכר
- 15 הנטען. שטר המשכנתא, שאליו הפנה התובע נחתם במסגרת הסכם הלוואה ואין ללמוד
- 16 ממנו דבר לעניין הסכם המכר. הדבר נכון גם ביחס לייפוי הכוח, שנמסר במסגרת החתימה
- 17 על הסכם הלוואה.
- 18
- 19 21. הנתבע פגוע הלם קרב, שאינו מקבל טיפול. על רקע האמור, קיים ספק בדבר כשרותו
- 20 המשפטית לבצע את הפעולות המיוחסות לו בכתב התביעה, וזאת מעבר ללחץ הכספי שבו
- 21 היה נתון באותה עת והסכמתו לקבל את הלוואה בתנאיה הדרקוניים.
- 22
- 23 22. הנתבע אינו זוכר שחתם על הסכם המכר הנטען. קיימים הבדלים בין הסכם המכר להסכם
- 24 הלוואה המעמידים את אמיתות הסכם המכר בספק: הנתבעת אינה חתומה על הסכם
- 25 המכר; אין מסמך חיצוני המתייחס להסכם המכר; הסכם המכר ערוך בפורמט שונה מיתר
- 26 המסמכים (הסכם הלוואה, ייפוי הכוח); לא נמסר העתק הסכם המכר לצדדים; הסכם
- 27 המכר לא מוזכר בהסכם הלוואה, והסכם הלוואה אינו מוזכר בהסכם המכר. מצופה כי
- 28 הסכמים אשר נחתמו באותו מועד יתייחסו האחד לשני; הסכם המכר אינו מתייחס
- 29 למורכבות הנכס, וקביעת מחיר כולל בגין הנכס, בהתעלם מהמבנים הקיימים עליו, מלמדת
- 30 כי מדובר בהסכם שאינו אמיתי;
- 31
- 32 23. במקרה שבו יקבע בית המשפט כי קיים הסכם מכר תקף, אזי התובע הפר אותו הפרה
- 33 יסודית בכך שלא הסדיר את כלל החובות לנושיו של הנתבע, ולא שילם את התמורה בגין
- 34 הנכס.
- 35 24. סעיף 7 בהסכם המכר קובע את תמורת הנכס בסך 2,138,000 ₪. התובע לא שילם את
- 36 התמורה הנקובה. כל התשלומים שקיבלו הנתבעים שולמו במסגרת הסכם הלוואה.
- 37 מעולם לא נזקף תשלום כלשהו מהתשלומים על חשבון תמורת הסכם המכר.
- 38 ככל שיקבע כי יש לאכוף את הסכם המכר, יש לחייב את התובע לשלם לנתבעים פיצוי
- 39 מוסכם, ריבית חריגה והצמדה כדין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 25. הסכם המכר נחתם לכאורה בשנת 2007. בניגוד לדין, עד להגשת התביעה באפריל 2016,
2 לא דווח לרמ"י ולרשות המיסים. הימנעות התובע מדיווח כאמור מלמדת כי מדובר בהסכם
3 פיקטיבי.
4
5 26. במשך יותר מ-8 שנים, לא נקט התובע הליך כלשהו נגד הנתבעים. ההליך דן הוגש רק
6 לאחר שהנתבע הגיש נגד אחיו של התובע, תביעה לפינוי הדירה שבה עושה האח שימוש
7 מבלי לשלם לנתבע דמי שכירות. הגשת התביעה בשיהוי כה ניכר פוגעת בציפייה הלגיטימית
8 של הנתבעים שלא להיתבע, ומהווה שימוש לרעה בהליך המשפטי.
9
10 27. חישוביו של התובע שגויים מהיסוד, מתעלמים לחלוטין מהוראות הסכם ההלוואה
11 ומהעובדה שחרף אי קיומו של הסכם שכירות מחייב בין הצדדים, ממשיך התובע להחזיק
12 בחלק הנכס של הנתבע הגדול משמעותית מזה שהחזיק בו בשנת 2007, ללא עדכון דמי
13 השכירות, בהתאם.
14
15 28. הנתבעים השיבו את ההלוואה באמצעות אי קבלת דמי שכירות ראויים בגין הסופרמרקט
16 ששטחו הוכפל במשך השנים ובגין דירת האח. סך של 3,000,000 ₪ לתקופה שעד דצמבר
17 2015, ללא ריבית והצמדה כדין, ובהתעלם מהמחצית הראשונה של 2016.

- 18 **המחלוקת בין הצדדים והשאלות המרכזיות הטעונות הכרעה**
19 29. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי כריתתו של הסכם ההלוואה. המחלוקת נטושה סביב
20 השאלה האם הוסכם בין הצדדים שהנכס יהווה בטוחה להחזר ההלוואה, ויש להכריעה
21 בהתאם לכללי פרשנות חוזה. במסגרת זו יש לבחון גם את שאלת כריתתו של הסכם המכר,
22 שהוכחשה על ידי הנתבעים. בנוסף יש לבחון את שאלת הפרת תנאי הסכם ההלוואה על ידי
23 מי מהצדדים.
24
25

דיון והכרעה

- 26 30. תחילה אתייחס לטענת הנתבע בדבר קיומו של ספק בכשרותו המשפטית.
27 מדובר בטענה שנטענה בשפה רפה, שלא בוססה כדבעי. כידוע, **חוק הכשרות המשפטית**
28 **והאפוסטרופסות, תשכ"ב-1962** קובע את כשרותו המשפטית של כל אדם, למעט אם כשרות
29 זו נשללה או הוגבלה על פי הדין. בענייננו, אין מחלוקת כי כשרותו המשפטית של הנתבע
30 לא נשללה ולא הוגבלה, ואין מדובר בפסול דין. בהעדר הגבלה של כשרותו המשפטית של
31 הנתבע על פי הדין, אני דוחה את טענת הנתבע בדבר קיומו של ספק בכשרותו.
32
33 31. לגופה של התביעה.
34 סעיף 25(א) **בחוק החוזים (חלק כללי)**, **תשל"ג-1973**, העוסק בפרשנות חוזה, קובע כך:
35 **"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות**
36 **העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה**
37 **בהתאם ללשונו"**.
38





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 34898-04-16 צפר נ' מדר ואח'

32. בהתייחס לפרשנות חוזה קבעה הפסיקה את הכלל הבסיסי שלפיו "לשון החוזה היא כלי
הקיבול של אומד דעת הצדדים", והיא התוחמת את גבולות הפרשנות (דנ"א 2045/05 ארגון
מגדלי הירקות – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל (11.5.2006); ע"א
7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019)). עוד נקבע
כי מקום שבו לשון החוזה ברורה, קיימת חזקה פרשנית שזו משקפת את כוונת הצדדים
(ע"א 8080/16 עמודי שחף בע"מ נ' אנטונינה לברניצ'וק (8.8.2018)). בהתאם לאמור,
מלאכת הפרשנות תחילתה תמיד בלשונו של החוזה, ורק במקרה שבו כוונת הצדדים אינה
נלמדת באופן מפורש מלשונו של החוזה, יש לפנות לבחינת נסיבות העניין לשם פרשנות
המסמך.

הסכם ההלוואה

33. הסכם ההלוואה בין התובע לבין הנתבעים נחתם ביום 13.12.2007. ההסכם נושא את
הכותרת "הסכם הלוואה (משכנתא כביטחון)", אשר היא כשלעצמה מלמדת על כוונת
הצדדים להבטיח את ההלוואה באמצעות משכנתא.

34. במבוא להסכם פורטו פרטי זיהוי הנכס ונתוניו, ותואר הרקע לחתימת ההסכם. על פי
האמור בהסכם, הלווה (הוא נתבע) נתון בקשיים כספיים. הנכס נמצא תחת כינוס נכסים
בהתאם לצו מינוי כונס נכסים מיום 13.1.2004 למכירת זכויות הנתבע בנכס עקב אי פירעון
חוב משכנתא לבנק הפועלים בסך 1,533,762 ₪ נכון ליום 15.12.2007. פרט לחוב
המשכנתא, לנתבע חובות נוספים לנושים נוספים. צוין כי הנתבעת טוענת לזכויות בנכס
ולזכויות נוספות הקשורות לנישואי הנתבעים ולילדיהם, וכי הנתבעת נקטה הליכים
משפטיים נגד הנתבע, שבמסגרתם הטילה עיקולים על נכסיו, כי הנתבע מעונין לפרוע את
מלוא חוב הכינוס, אך מיצה את האפשרות להגיע להסדר עם כונס הנכסים שמונה לנכס,
ואפשרות של פירעון החוב על ידי נטילת משכנתא מחברת ביטוח הפניקס, נבחנה ונענתה
בשליחה.

35. במבוא להסכם פורט עוד :

"הלווה פנה אל המלווה בבקשה כי ילווה לו סך של 2,175,275 ₪ (שני מיליון ומאה שבעים
וחמישה אלף ומאתיים שבעים וחמישה שקלים חדשים) (להלן: "קרן ההלוואה");
והמלווה הסכים להיענות לבקשת הלווה למתן הלוואה, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה
להלן".

36. שני סעיפים נוספים במבוא (סעיפי ה"הואיל" 14 ו-15), החשובים אף הם לענייננו, קובעים
כך:

"הלווה מזל מוותרת ויתור גמור ומוחלט על כל חלק מן הנכס ועל הנכס כולו והזכויות בו
אשר היא תובעת לעצמה ו/או עבור ילדיהם מהלווה דני וכל זאת לטובת המלווה במקרה
של אי עמידה בהסכם זה;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 הלווה דני נותן הסכמתו המוחלטת שההלוואה מהווה תמורה מלאה בעד הנכס אשר
2 בבעלותו ובמקרה של אי עמידה בהסכם זה מוותר הלווה דני ויתור גמור ומוחלט על כל
3 חלק מן הנכס ועל הנכס כולו והזכויות בו אשר שייכות לו ו/או לילדיו וכל זאת לטובת
4 המלווה".
- 5
6 37. סעיף 3 בהסכם מתייחס למהותו של ההסכם, ולפיו התובע ייתן לנתבע הלוואה בסך
7 2,175,275 ₪, והנתבע ישיב את כספי ההלוואה, כפוף לתנאי ההסכם.
8
9 38. סעיף 5 בהסכם עוסק בתנאי פירעון ההלוואה, וקובע את מועד הפירעון הסופי של
10 ההלוואה, בתום 12 חודשים מיום חתימת יפוי כוח על פי ההסכם לרישום משכנתא על
11 הנכס לטובת התובע.
12
13 39. סעיף 6 בהסכם כותרתו "הנכס כבטוחה לפירעון ההלוואה". בין יתר סעיפיו הקטנים נקבע
14 כך:
15 "6.1. להבטחת החזר ההלוואה וכל חלק ממנה ולהבטחת תשלום הריבית וכל חלק
16 ממנה, מתחייב הלווה לרשום לזכות המלווה, קודם למתן ההלוואה, משכנתא בדרגה
17 ראשונה על כל זכויותיו וכל חלקו של הלווה על הנכס.
18
19 6.7. הלווה דני והלווה מזל מצהירים ומסכימים כי הנכס ישמש בטוחה לפירעון
20 ההלוואה וכי במידה והלווה דני לא יפרע את ההלוואה וכן את כל ההוצאות והתשלומים
21 הנוספים... בשלמותם ובמועדם, יהיה רשאי וזכאי המלווה לממש את הבטוחה".
22
23 40. סעיף 7 בהסכם עוסק במקרים נוספים שבהם יהיה זכאי התובע לממש את הבטוחה
24 שניתנה לו.
25
26 41. בסעיף 14.6 צוין כי "הלווה מזל מצהירה ומתחייבת כי בכל מקרה לא תוכל להתנגד
27 למימוש הבטוחה ע"י המלווה וידוע לה כי במידה והלווה דני לא יפרע את הסכומים ע"פ
28 הסכם זה, כולם או חלקם, ימומש הנכס ע"י המלווה".
29
30 42. לשונו של הסכם ההלוואה ברורה, כאמור, והיא מלמדת באופן מפורש על הסכמת הצדדים
31 להעמיד את הנכס כבטוחה להשבת ההלוואה שניתנה לנתבע, וכי במקרה שבו לא תיפרע
32 ההלוואה במועד, יוכל התובע לממש את הבטוחה. טענת הנתבע בכתב ההגנה, כי לא הייתה
33 כוונה להשתמש בנכס כבטוחה לזכות התובע, מנוגדת ללשונו המפורשת של הסכם
34 ההלוואה ואינה נתמכת בראיות כלשהן.
35
36 43. כוונת הצדדים הנלמדת מלשונו הברורה של ההסכם נתמכת גם בראיות נוספות, ובראשן
37 עדויותיהם של הנתבעים, המהוות הודאת בעל דין. הנתבע אישר בעדותו כי הייתה הסכמה
38 בינו לבין התובע, שלפיה ככל שכספי ההלוואה לא יוחזרו לתובע לאחר שנה, הנכס יועבר
39 לתובע. בעדותו אמר כך:
40 ש. לפי ההסכם הזה שאתם דיברתם עליו אם אתה לא מחזיר את החוב אחרי שנה,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 הנכס עובר לידי יוסי?
 2 ת. כן
 3 ש. כשאתה חתמת על ההסכם ידעת שאם אתה לא משלם הנכס עובר ליוסי?
 4 ת. כן" (עמ' 86 ש' 33-36).
 5
 6 44. הנתבעת אף היא העידה כי ידעה שעל הנתבעים להחזיר את ההלוואה לתובע תוך שנה,
 7 שאחרת יועבר הנכס לתובע (עמ' 72 ש' 24-35).
 8 כך השיבה הנתבעת בחקירתה הנגדית:
 9 "ש. מה קורה אם אתם לא מחזירים את החוב, הנכס עובר לטובת יוסי?
 10 ת. כן
 11 ש. על כך אין מחלוקת, זה לא משהו שהפתיעו אותך?
 12 ת. זה מה שרשום בהסכם ההלוואה" (עמ' 72 ש' 3-6)
 13
 14 45. לנוכח דברים אלה, לא ברור היסוד לטענת הנתבע שלפיה לא הייתה כוונה להשתמש
 15 במקרקעין כבטוחה. אני דוחה את הטענה.
 16
 17 **הסכם המכר**
 18 46. כאמור, התובע טען כי לצד הסכם ההלוואה, חתמו הצדדים על שטר משכנתא, ייפוי כוח
 19 בלתי חוזר, ועל הסכם מכר ביחס לנכס. לטענת התובע, הסכם המכר נועד להבטיח את
 20 זכויותיו ביחס לנכס, היה והנתבע לא יעמוד בהסכם ההלוואה ולא יפרע את סכום
 21 ההלוואה בתום 12 חודשים.
 22
 23 47. מנגד טען הנתבע כי הוא אינו זוכר שחתם על הסכם המכר, ומנה שורה של נימוקים שלדידו
 24 "מטילים ספק בנכונות ההסכם" (סעיפים 36, 37 בכתב ההגנה). הגם שהנתבע לא טען בפה
 25 מלא כי לא חתם על ההסכם או כי מדובר בהסכם מזויף, נבחנה טענה זו במסגרת שמיעת
 26 הראיות.
 27
 28 48. משכפר הנתבע באותנטיות הסכם המכר, הנטל להוכחת אותנטיות המסמך מוטל על
 29 התובע, בהיותו "המוציא מחברו" ובהסתמכותו על הסכם המכר. עם זאת, ככל שהתובע
 30 עמד בנטל הראשוני, עובר הנטל לנתבע להוכיח את טענת הזיוף שהעלה [ע"א 45/15 חלימה
 31 נבולסי נ' נביל נבולסי (15.5.2017); ע"א 8752/07 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עיזבון
 32 המנוח יורם הורוביץ ז"ל (15.3.2011)]. אציין כבר כעת כי מהראיות שהוצגו לי, שוכנעתי
 33 כי התובע עמד בנטל הראשוני להוכחת אותנטיות המסמך וכי הנתבע לא עמד בנטל להוכחת
 34 טענת הזיוף שהעלה.
 35
 36 49. להוכחת אותנטיות חתימת הנתבע על ההסכם, הגיש התובע חוות דעת מומחית גרפולוגית
 37 – הגב' חנה קורן (במ/8). המומחית בחנה את החתימות שהוגדרו כ"חתימות במחלוקת"
 38 והן - חתימתו לכאורה של הנתבע על הדף השני של ייפוי הכוח הבלתי חוזר (במ/6),
 39 וחתימתו לכאורה של הנתבע על הדף החמישי של הסכם המכר (במ/7). בחוות דעתה קבעה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 34898-04-16 צפר נ' מדר ואח'

- 1 המומחית כי נמצאו קווי דמיון במאפיינים הגרפיים השונים בין החתימות שבמחלוקת לבין
2 חתימות ההשוואה, וכי החתימות שבמחלוקת נחתמו על ידי הנתבע בסבירות גבוהה למדי
3 (ת/8, עמ' 7).
4
- 5 50. לא התעלמתי מטענות הנתבע לפגמים בחוות דעת המומחית, בין היתר, טענתו כי חוות
6 הדעת לא נערכה על יסוד בחינת מסמכי מקור, אלא על בסיס העתקים צילומיים בלבד.
7 בחקירתה אישרה המומחית כי מטבע הדברים, התבססות על העתקים צילומיים לצורך
8 עריכת חוות דעת גרפולוגית, טובה פחות מהתבססות על מסמכי מקור. עם זאת הבהירה
9 כי נושא לחץ ופיזור הדיו, שקשה להבחין בהם בהעתקים צילומיים, הם רק מאפיין אחד
10 מתוך מגוון רחב של מאפיינים, וכי יש מגוון רב מאוד של מאפיינים אחרים שאפשר לבדוק
11 אותם היטב גם בצילומים (עמ' 37 ש' 15-17). הבהרת המומחית מקובלת עלי. סבורתני, כי
12 גם אם יש בנתון זה כדי להפחית במידת מה ממשקלה של חוות הדעת, אין בכך כדי לגרוע
13 באופן משמעותי מהמסקנה העולה ממנה.
14
- 15 51. לא מיותר לציין כי הנתבע, אשר לא כפר באופן מלא בחתימתו על ההסכם אלא טען כי
16 "אינו זוכר שחתם על המסמך", לא הציג חוות דעת נגדית של מומחה מטעמו. כך, חוות
17 דעת המומחית שהציג התובע היא חוות הדעת היחידה שהונחה לפני, ורמיזותיו של הנתבע
18 באשר לזיוף החתימה, נותרו ללא בסיס ראייתי שיתמוך בהן.
19
- 20 52. זאת ועוד, הנתבע לא היה עקבי בטענותיו ביחס להסכם המכר. עדותו היתה מלאה סתירות,
21 וגרסתו באשר לחתימת הסכם המכר השתנתה והתפתחה במהלך העדות באופן שהקשה
22 לתת אמון בדבריו. מחד טען כי אינו זוכר שחתם על הסכם המכר, מאידך העיד כי חתם על
23 כל מסמך שהציג לו חנוך עוז, גם על דפים מוסתרים. כאשר נשאל אם חתימתו זויפה,
24 השיב: "היא זויפה בחלקה כי לא חתמתי אצל גלית. לא חתמתי בשום אופן אצל גלית"
25 (עמ' 90 ש' 11). לאחר מכן העיד כי חתם על המסמך בביתו. כשנשאל אם מדובר בחתימתו,
26 השיב: "אני חתמתי לחנוך על כל מסמך שהביא לי. לא חתמתי על הסכם המכר. חתמתי
27 על דפים שהיו חלקם מוסתרים במרפסת חותם לו והולך ליוסי. חתמתי לחנוך" (עמ' 90
28 ש' 15-16).
29
- 30 53. דברים אלה הנוגעים לחתימת הנתבע "בצורה עיוורת" על מסמכים שהובאו לפניו, לא נטענו
31 בתצהיר הנתבע אלא נטענו לראשונה במהלך עדותו. מעבר לכך שמדובר בשינוי חזית אסור,
32 אין לקבל את הטענה גם לגופה. כידוע, קיימת חזקה שבעובדה כי אדם יודע ומסכים לתוכנו
33 של מסמך שעליו הוא חתום. "אדם החותם על מסמך בלא לדעת תכנו, לא ישמע בטענה
34 שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאור
35 הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" [ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור, פ"ד יט(2) 113, 117
36 (1965), ע"א 6055/04 לנדאו נ' בנק לאומי לישראל (פורסם במאגרים, 12.07.06) ע"א
37 1691/11 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' רחל צוברי (פורסם במאגרים, 15.12.15) בעמ'
38 29-30 לפסה"ד]. על הטוען נגד חזקה זו להוכיח את גרסתו "בראיות פוזיטיביות כאפשרות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 קרובה" (ע"א 6799/02 רוזלרי נ' בנק המזרחי האוחד בע"מ (פורסם במאגרים 17.02.09).
 2 הנתבע לא עמד בנטל זה.
 3
 4 .54 בעדותו הנוספת ביום 4.7.2019, שינה הנתבע שוב את גרסתו, כשאמר כי לא טען לפני עורך
 5 דינו שחתימתו מזויפת (עמ' 141 ש' 32-33). כשהוצגה לפניו החתימה על הסכם המכר
 6 (במ/7) והוא נשאל אם זו חתימתו, השיב: "נראה לי, דומה. אבל איפה של אשתי?" (עמ'
 7 142 ש' 1). כשנשאל אם מדובר בזיוף, השיב: "אני לא יודע. תשמע, שאני רואה היום את
 8 המסמכים שהוחתמתי עליהם, אני לא יודע" (עמ' 142 ש' 2-3). בהמשך עדותו אישר כי
 9 הסכם המכר נחתם יחד עם הסכם ההלוואה, ואמר: "המסמך הזה נחתם עם ההסכם,
 10 הסכם ההלוואה שנערך אצל גלית עוז יוסף, שטר המכר נחתם ביחד עם זה" (עמ' 142 ש'
 11 14-15). לאחר התערבות עורך דינו בחקירה הנגדית, תיקן ואמר כי התכוון להסכם
 12 ההלוואה, אך לאחר שנשאל שוב, אם הסכם המכר נחתם יחד עם הסכם ההלוואה, השיב
 13 "כן" (עמ' 142 ש' 23-24). מדובר בהודאת בעל דין, השומטת את הקרקע מתחת לטענת
 14 הזיוף.
 15
 16 .55 תשובותיו של הנתבע, המחישו את חוסר הקוהרנטיות שבגרסתו ושכנעו כי אין ממש
 17 בטענה לזיוף הסכם המכר, וכי זו באה לעולם בניסיון להתמודד עם התביעה אשר הוגשה
 18 נגדו. כפי שעלה מעדויות הנתבעים, כוונת הצדדים בחתימה על הסכם ההלוואה הייתה
 19 ברורה. הנתבעים אישרו כי הסכמתם הייתה כי במקרה שבו לא יעמדו הנתבעים בפירעון
 20 ההלוואה, יועבר הנכס לתובע. בנסיבות אלה, סבורתני כי יש לראות את שני ההסכמים -
 21 הסכם ההלוואה, שאינו שנוי במחלוקת, והסכם המכר - כמערכת הסכמים המשלימים זה
 22 את זה. קריאת ההסכמים כמקשה אחת, מחזקת את טענותיו של התובע ומחלישה את
 23 טענות הנתבעים.
 24
 25 .56 חיזוק נוסף לטענות התובע נמצא בנוסחו של ייפוי הכוח הבלתי חוזר (במ/6), הקובע כי
 26 הנתבע מייפה את כוחה של עוה"ד גלית יוסף להיות ב"כ לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך
 27 "ביצוע ומילוי הוראות ההסכמים שנחתמו עם יוסף צפר... בקשר למגרש..." (ההדגשה
 28 אינה במקור- ר.ש.). נקיטת לשון רבים בייפוי הכוח מלמדת כי בין הצדדים נחתמו מספר
 29 הסכמים ביחס לנכס, ולא הסכם אחד, כפי שטען הנתבע.
 30
 31 .57 הסכם המכר לא עמד בחלל ריק ושימש למעשה "תעודת ביטוח" להלוואה שניתנה
 32 לנתבעים. במובן זה, הסכם המכר נחתם כמעין "הסכם מגירה" או הסכם על תנאי, הגם
 33 שהתנאי לא נזכר בסעיפיו באופן מפורש. תנאי זה היה ברור וידוע לצדדים בעת עריכתו,
 34 ולפיו, אם ההלוואה לא תושב בתום שנה, תועברנה הזכויות בנכס לתובע. ביטוי לו נמצא
 35 בהסכם ההלוואה (במ/3), שאינו שנוי במחלוקת, אשר קבע באופן מפורש כי ההלוואה
 36 "מהווה תמורה מלאה בעד הנכס" וכן כי "במקרה של אי עמידה בהסכם זה מותר הלווה
 37 דני ויתור גמור ומוחלט על כל חלק מן הנכס ועל הנכס כולו והזכויות בו... לטובת המלווה"
 38 (סעיף ה"הואיל" ה-15 במבוא להסכם).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

58. בהקשר זה מצאתי לנכון להפנות לפסק הדין שניתן בת"א (מרכז) 19923-05-09 **דוד קאפי**
 נ' **עופר אקבס** (5.9.2012), שבמסגרתו קבע כבוד השופט שינמן כי הסכם הלוואה
 שבמסגרתו הוסכם כי ככל שהלוואה לא תושב ישמש הנכס תחליף לפירעון, הוא למעשה
 הסכם מכר. ערעור שהוגש על פסק הדין לבית המשפט העליון – ע"א 7968/12 **לוי נ' קאפי**
 (18.3.2014) – נדחה.

59. בענייננו, קביעת הצדדים כי ההלוואה מהווה תמורה בעד הנכס, וכי במקרה שבו לא תוחזר
 ההלוואה לתובע, מותר הנתבע על כל זכויותיו בנכס, אינה משתמעת לשני פנים. בנסיבות
 שבהן נחתם גם הסכם מכר, לצד הסכם ההלוואה, ברורה כוונת הצדדים לקיומו של מכר
 מותנה.

נסיבות חתימת ההסכמים

60. נסיבות עריכת הסכם ההלוואה והסכם המכר חשובות אף הן לענייננו; יוזכר כי הסכם
 ההלוואה והסכם המכר נחתמו לאחר שעו"ד פרום מונה כונס נכסים למכירת זכויות הנתבע
 בנכס. התובע, כאמור, זכה בהתמחרות, וביום 11.12.2007 נחתם בין כונס הנכסים לבינו
 הסכם מכר של הנכס (נספח ה' בתצהיר התובע). על פי ההסכם, רכש התובע את זכויותיו
 של הנתבע בנכס תמורת סך בשי"ח בשווי של \$ 750,000.

61. כלומר, במועד חתימת הסכם ההלוואה (13.12.2007), היו לתובע זכויות אובליגטוריות
 ביחס לנכס, שעליהן ויתר במטרה לסייע לנתבע כלכלית. עובדה זו אינה שנויה במחלוקת.
 הנתבע אישר אותה הן בכתב הגנתו (סעיף 32), הן בתצהירו (סעיפים 14, 15), והן בחקירתו,
 שבמסגרתה אישר כי התובע זכה בהתמחרות לגבי הנכס (עמ' 86 ש' 11-12; ש' 19-21), כי
 היה בכוחו של התובע לקבל את הזכויות בנכס ישירות מכונס הנכסים, אך הוא לא עשה כן
 (עמ' 83 ש' 23 - עמ' 84 ש' 3). למעשה, אפשר התובע לנתבע לפדות את זכויותיו בנכס מכינוס
 הנכסים באמצעות ההלוואה שנתן לו, וזאת, לאחר שכבר חתם על הסכם לרכישת הנכס
 מול הכונס.

הימנעות מדיווח לרשות המיסים ומשמעותה

62. אין מחלוקת כי בניגוד לחובה המוטלת על הצדדים לו, הסכם המכר לא דווח מעולם לרשות
 המיסים. הנתבע טען כי אי הדיווח על ההסכם מהווה סממן לכך שמעולם לא נכרת הסכם
 מכר.

63. בסיכומיו הפנה ב"כ הנתבע לפסיקת בית המשפט המחוזי בת.א. (ת"א) 2259/99 **פרייקט**
אורנים מבנים 1994 בע"מ נ' מחנה דוד השקעות בע"מ (26.10.2005), אשר קבע כי הסכם
 מכר מקרקעין אשר לא דווח לרשות המיסים, נגוע באי חוקיות ולכן בטל. בנוסף הפנה
 לפסקי דין מאוחרים יותר, אשר קבעו כי הימנעות מדיווח לרשות המיסים מעלה סימני
 שאלה ביחס לעסקה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 עוה"ד יוסף אמרה בחקירתה כי כאשר ערכה את ההסכם הסבירה לצדדים על חובת
2 הדיווח, אך הם לא שמעו בעצתה ותכננו לדווח בתום השנה ממועד ההלוואה (עמ' 66 ש'
3 22-31). התובע הצהיר כי לא הייתה לצדדים כוונה להונות את רשות המסים או להתחמק
4 מתשלום המס החל על העסקה, אלא שכוונתם הייתה לדווח עליו במועד כניסתו לתוקף,
5 דהיינו, במקרה שבו הנתבעים לא יעמדו בהסכם ההלוואה (סעיף 20 בתצהירו).
6
7 65. איני מקבלת את טענת הנתבע כי הימנעות הצדדים מדיווח על ההסכם לרשות המיסים,
8 מלמדת כי לא נחתם הסכם או מאיינת את תוקפו. מהראיות שהוצגו לי, כמפורט לעיל,
9 שוכנעתי כי אכן נכרת הסכם מכר בין הצדדים. הימנעות הצדדים מלדווח על ההסכם ייתכן
10 שהייתה מתוך שסברו וציפו שהנתבע יעמוד בתנאי הסכם ההלוואה, וייתכן שהייתה
11 בניסיון לדחות את מועד תשלום המס. השאלה שיש לבחון היא, מה משמעות אי הדיווח
12 בענייננו, ומה תוצאתו.
13
14 66. בפסק הדין בע"א 7441/10 טנדלר נ' קוזניצקי (12.9.2012), דן בית המשפט העליון בהרחבה
15 בשאלת החוזה הבלתי חוקי ותוצאות אי החוקיות, תוך שהוא סוקר את הגישות הקיימות,
16 העקרונות, התכליות ושיקולי המדיניות שבבחינת אלה. בין השיקולים שאותם יש להביא
17 בחשבון בבחינת שאלת אי החוקיות שדבקה בהסכם, יש לבחון אם המעשה האסור עומד
18 בליבת ההתקשרות ומהווה את תכליתה או אלמנט חיוני להשגתה, או שמדובר באי חוקיות
19 משנית, נלווית או אגבית (אינצדנטלית) לחוזה (שם, בפסקה 23 בפסק הדין).
20
21 67. בפסק הדין בע"א 1333/14 מיטרי נ' דוברונסקי (28.7.2015) קבע בית המשפט העליון ביחס
22 לעסקת מכר מקרקעין שבה לא רשמו הצדדים את התמורה האמתית של המכר, ונמנעו
23 מדיווח לרשויות המס, כי "אי החוקיות שדבקה בהסכם בהיבטי המס היא אינצדנטלית
24 להסכם... וביחסים בין המשיב לבין המערערים אין בכל אלה כדי לגרוע מתוקפו של
25 ההסכם" (שם, בפסקה 17).
26
27 68. דברים אלה יפים גם לענייננו. לבד מהטענה בדבר הימנעות מדיווח לרשות המיסים, אין כל
28 טענה נגד חוקיותו של הסכם המכר. כלומר, הסכם המכר הוא הסכם שביסודו עסקה
29 לגיטימית בין שני צדדים, ואין בליבת ההתקשרות מעשה אסור כלשהו. הגם שהימנעות
30 מדיווח הופכת את ההסכם לנגוע באי חוקיות, מדובר כאמור באי חוקיות אינצדנטלית,
31 אשר אינה גורעת מתוקפו של ההסכם בין התובע לבין הנתבעים.
32
33 **טענה בדבר זניחת הסכם המכר – הרחבת חזית פסולה**
34 69. בסיכומיהם טענו הנתבעים כי אם יקבע שאכן נחתם הסכם מכר, כי אז יש לקבוע כי הסכם
35 המכר נזנח ולפיכך - פקע. הטענה כי הסכם המכר נזנח ופקע, עומדת בסתירה לטענתם
36 המרכזית של הנתבעים, כי לא נכרת הסכם מכר. מעבר לאמור, מדובר בטענה שנטענה
37 לראשונה בסיכומי הנתבעים ומהווה הרחבת חזית פסולה. התובע התנגד להרחבת החזית
38 האמורה. במצב דברים זה, אני דוחה את הטענה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898-04 צפר נ' מדר ואח'

עדותה של עוה"ד גלית יוסף

- 1
2 70. עוה"ד גלית יוסף שערכה את ההסכמים בין הצדדים, הגישה את התביעה כאן בשמו של
3 התובע, וייצגה אותו בשלבים המוקדמים של ההליך שעניינו מחלוקת הנוגעת להסכמים
4 שערכה. למרות טענתה כי לא ייצגה את הנתבעים בשום שלב, בחקירתה התברר כי ערכה
5 עבור הנתבעים הסכם שלום בית (עמ' 59 ש' 26 – עמ' 60 ש' 5), וכי גבתה מהנתבע שכ"ט
6 עבור עריכת ההסכמים עם התובע (עמ' 58 ש' 26 – עמ' 59 ש' 8).
7
8 71. לאחר שהוגשו תצהירי הצדדים, הוחלף ייצוגו של התובע, והוגשה בקשה מטעמו לצרף
9 תצהיר עדות ראשית של עוה"ד יוסף. בהחלטתי מיום 1.3.2018, דחיתי את הבקשה.
10 בהחלטתי מיום 23.3.2018, התיר בית המשפט העליון את הגשת התצהיר (בר"ע 2070/18).
11
12 72. הנתבעים טענו נגד כובעיה השונים של עוה"ד יוסף בהליך זה. לא מצאתי כי יש לטענות
13 אלה, שיסודן בכללי האתיקה החלים על עו"ד, רלוונטיות למחלוקת שלפני או השפעה על
14 משקל עדותה של עוה"ד.
15
16 73. בניגוד לטענות במישור האתי, מצאתי כי יש להתחשב בשלב שבו הוגש תצהיר עוה"ד יוסף,
17 דהיינו, לאחר הגשת תצהירי הנתבעים. עניין זה הפחית ממשקל עדותה, אך לא היה בו כדי
18 לשנות את המסקנה שהגעתי אליה באשר לתוקפו של הסכם המכר, בהסתמך על יתר
19 הראיות שהוצגו לי.
20
21

הפרת הסכם ההלוואה

- 22 74. הטענות בדבר הפרת הסכם ההלוואה הדדיות ;
23 התובע טען כי שילם את הסכומים שהתחייב לשלם לנושיו של הנתבע על פי הסכם
24 ההלוואה, ואף מעבר לכך, וכי סכומים אלה לא הושבו לו.
25 הנתבעים טענו מנגד כי התובע הפר את הסכם ההלוואה בכך, שבכוונה תחילה לא פרע חוב
26 לעיריית ראש העין, שמנע הסרת עיקול שרבץ על הנכס, ובכך סיכל את יכולתם להשיב את
27 ההלוואה באמצעות מקור מימון אחר. עוד טענו כי התובע הותיר חוב למנהל מקרקעי
28 ישראל.
29
30 75. תנאי ההלוואה נקבעו כאמור בהסכם ההלוואה (במ/3).
31 סעיף 3 בהסכם ההלוואה מעגן את התחייבותו של התובע לתת לנתבעים הלוואה בסך
32 2,175,275 ₪.
33 סעיף 5.1 קובע כי הנתבעים יחזירו לתובע את סכום ההלוואה כקרן ההלוואה, בתוספת
34 הפרשי הצמדה, ריבית וכל הוצאה אחרת.
35 בסעיפים 5.2 ו- 5.4 נקבעו סכומים נוספים שעל הנתבעים לשלם לתובע.
36 סעיף 5.5 בהסכם מבהיר כי רק תשלום בפועל של כל הסכומים שפורטו בסעיפים 5.1 –
37 5.4, יהווה וייחשב כהחזר ההלוואה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 הוראות ההסכם ברורות. לא מדובר בהתחייבות למתן הלוואה בסכום לא מוגבל או
2 בתנאים עמומים כלשהם.
3
4 76. התובע הצהיר כי שילם בשם הנתבעים חובות רבים בסכום מצטבר של 2,813,053 ₪ (סעיף
5 27).
6
7 77. התובע צירף לתצהירו חוות דעת מומחה של רו"ח אבנר נוקראי (נספח כ'), שבמסגרתה
8 פירט שתי חלופות של חישוב גובה החוב בגין ההלוואה;
9 לגבי החלופה הראשונה, המומחה ציין כי בהסכם ההלוואה נקבעה הריבית מראש על ידי
10 הצדדים בשווי שכה"ד בגין הנכס.
11 בהנחה מחמירה עם התובע, המונח "ריבית" כולל את המושג "הפרשי הצמדה" ואז יש
12 לחשב את יתרת החוב בדרך של הוצאות שהוצאו בגין הנכס וסכומים נלווים בצירוף
13 התמורות הנוספות שנתן התובע, ללא חישוב הפרשי ריבית וללא הפחתת שכ"ד בגין
14 השימוש בנכס.
15 על פי חלופה זו מצא המומחה כי החוב בגין ההלוואה עומד על סך של 2,813,053 ₪, נכון
16 ליום 6.2.2012;
17 לגבי החלופה השנייה, המומחה ציין כי יש לקבוע את הריבית בשנה הראשונה על פי
18 ההסכם, דהיינו, הריבית בגין ההלוואה שווה לשכה"ד בגין השימוש בנכס (כבחלופה
19 הראשונה). לאחר השנה הראשונה, היות וההסכם הופר, וההלוואה לא הוחזרה, יש לחשב
20 את יתרת ההלוואה בדרך של קרן ההלוואה (בהתאם לסכומים ששולמו בפועל) בצירוף
21 ריבית חריגה, כמקובל בתנאי שוק – חשכ"ל, בצירוף, הוצאות על פי ההסכם ובתוספת
22 התמורות הנוספות שנתן התובע לנתבעים בניכוי שכ"ד ראוי.
23 באופן סימטרי יופחת לא רק שכ"ד בגין השימוש בנכס אלא גם הריבית הראויה בגין אי
24 תשלום שכ"ד.
25 בחלופה זו מצא המומחה כי החוב בגין ההלוואה עומד על סך של 3,779,350 ₪, נכון ליום
26 6.2.2016.
27 כאמור, בתביעתו בחר התובע בחלופה הראשונה, הנמוכה יותר, אשר מיטיבה עם הנתבעים.
28
29 78. מומחה התובע נחקר בחקירה נגדית והשיב תשובות ברורות ועקביות. מסקנותיו בהתאם
30 לחלופה א' בחוות דעתו, מקובלות עלי.
31
32 79. הנתבעים לא הציגו חוות דעת נגדית, ולמעשה לא הציגו גרסה עובדתית סדורה ביחס לגובה
33 החוב בגין ההלוואה שניתנה להם, נכון למועד הגשת התביעה.
34
35 80. טענתם של הנתבעים כי הם השיבו את ההלוואה לתובע "באמצעות אי קבלת דמי שכירות
36 ראויים בגין הסופרמרקט ... ומזירת המגורים בה עושה האח שימוש" (ס' 101 בכתב
37 ההגנה), דרושה הוכחה ככל טענה עובדתית אחרת. למרות זאת, טענתם לא נתמכה בראיות
38 כלשהן, לא לגבי דמי השכירות הראויים, לא ביחס לקיזוזם אל מול סכום ההלוואה, או



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 לחישוב שנערך. בנוסף, לא ברור מה הבסיס לייחוס חובות לכאורה של האח בגין שכירת
2 מבנה המגורים לתובע דווקא, בהינתן שמדובר בשתי ישויות משפטיות נפרדות.
3
4 .81 זאת ועוד, הנתבעים צירפו לתצהיר מכתב דרישה שערך בא כוחם ביום 23.12.2015 (נספח
5 13). מהחישוב שפורט במכתב הדרישה עולה כי גם לאחר קיזוז כאמור, שאינו מוסכם
6 ונערך לפי שיטת הנתבעים בלבד, עדיין ישנה יתרת חוב בגין ההלוואה בסך 344,239 ₪.
7 יתרה זו מתעלמת מחישובי ריבית בגין ההלוואה לאחר השנה הראשונה. במכתב דרשו
8 הנתבעים לקבוע מחדש את סכום דמי השכירות בגין הנכס, וכי דמי שכירות עתידיים
9 ישמשו לפירעון יתרת ההלוואה.
10 לנוכח האמור, איני מקבלת את טענת הנתבעים בדבר פירעון ההלוואה.
11
12 .82 לטענת הנתבעים, התובע התחייב לסלק את כל החובות שרצו על הנכס והפר את ההסכם
13 בכך שלא פרע את החובות לעיריית ראש העין, ולרמ"י.
14
15 .83 כפי שכבר צוין, הסכום שהתחייב התובע לשלמו כהלוואה לנתבע, נקבע במפורש בהסכם
16 ההלוואה.
17 בניגוד לטענת הנתבעים, הסכם ההלוואה אינו קובע כי על התובע לשלם את כלל החובות
18 הרובצים על הנכס.
19 מלשון ההסכם ברור כי ההלוואה מיועדת לתשלום חובותיו של הנתבע לנושים, אך החובה
20 להגיע להסדר עם הנושים מוטלת על הנתבע.
21 כך נקבע בסעיף 4.3 בהסכם:
22 "4.3.1. יתרת סכום ההלוואה תשולם לאחר שהלווה דני יגיע להסדר עם הנושים
23 הנוספים...
24 4.3.2. הצדדים מסכימים כי הלווה דני יהיה רשאי להגיע להסדרים עם הנושים
25 הנוספים לתשלום סכום הנמוך מהסכום המשוער והנקוב בחוזה זה ובמצב זה יקטן
26 בהתאמה סכום ההלוואה.
27 4.3.3. מובהר בזה כי במידה והלווה דני לא יגיע להסדר עם כל הנושים הנוספים ויסלק
28 את כל חובותיו הנוספים, יהיה רשאי המלווה ליטול כספים מסכום ההלוואה ולשלם
29 לנושים הנוספים. במקרה כזה תשלום לנושים הנוספים כמוהו כתשלום לדני הלווה."
30
31 .84 לגבי אפשרות שהתובע הוא שיגיע להסדרים עם הנושים הנוספים, בסעיף 4.3.4 בהסכם
32 נאמר:
33 "עוד מובהר בזה כי אם המלווה יגיע להסדרים עם הנושים הנוספים ויחויב לשלם כספים
34 נוספים מעבר לסכומים הנקובים בהסכם זה, יתווספו כספים אלה לסכום ההלוואה
35 והלווה דני יהיה חייב ... לשלם גם אותם".
36 מהראיות שהוצגו לי התברר כי אין באמור כדי לסייע לנתבעים;
37



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 85. בניגוד לטענת הנתבעים, התברר כי התובע שילם את חוב הנתבע לרמ"י בסך 27,190 ₪ ביום
2 1.6.2008 (במ/30; עמ' 138). לכן, אני דוחה את הטענה.
3
- 4 86. אשר לחוב לעיריית ראש העין – התובע לא חלק על כך שהתחייב לשלם את חוב הארנונה
5 בסך 70,000 ₪, שרביץ על הנכס במועד חתימת הסכם ההלוואה (סעיף ה"הואיל" ה-7
6 בהסכם ההלוואה). התובע טען כי בדיעבד הסתבר לו שהחוב לעירייה גבוה יותר וכי הנתבע
7 ביקש ממנו לא לשלם את החוב לעירייה שכן בכוונתו לבקש את הפחתת החוב.
8
- 9 87. בעניין זה העידה הגב' רחל מדר, מנהלת הכנסות עיריית ראש העין, שבזמנים הרלוונטיים
10 הייתה מנהלת מחלקת הגבייה של העירייה. מדו"ח מצב חשבון שהתבקשה להמציא לאחר
11 עדותה (במ/29), עולה כי בסיום שנת 2007 עמד חובם של הנתבעים לעירייה על סך של
12 92,983 ₪. מדובר בסכום גבוה מהסכום שצוין בהסכם ההלוואה, אך לא באופן משמעותי
13 ביותר. הגב' מדר העידה כי אכן נעשו ניסיונות מצד הנתבע ועו"ד מטעמו להפחית את גובה
14 החוב, עד שבסופו של דבר התקבלה החלטת יועמ"ש העירייה והגזבר למחוק 50% מחוב
15 הנתבע שלא התיישן (עמ' 114 ש' 15 – עמ' 115 ש' 2). על פי אישור גזבר ויועמ"ש העירייה
16 אשר הוגש לתיק (במ/24) החוב שלא התיישן (לשנים 2004-2011) עומד על סך של 82,000
17 ₪. מחיקת מחצית החוב משמעה הותרת חוב בסך 41,000 ₪.
18
- 19 88. הוכח כי אכן נעשו ניסיונות מצד הנתבעים להפחית את סכום החוב לעירייה. בעדותו אמר
20 הנתבע כך:
21 **"ת. יוסי התחייב לשלם לעירייה 70. היה לי דיון משפטי, העירייה הורידה לי את**
22 **החובות ל-40. מאז ועד היום יוסי לא משלם אותם.**
23 **ש. יוסי לא צריך לשלם את החוב ה-70 אתה רוצה להקטין את החוב?**
24 **ת. כן והקטנתי את החוב נשאר 40..."** (עמ' 98 ש' 21-24).
25 מדברי הנתבע עולה כי ניסיון להפחית את החוב לעירייה צלח. התייחסותו לחובת התובע
26 לשלם את החוב בשמו כוונה למועד שלאחר הפחתת החוב. דברי הנתבע, מחזקים את טענת
27 הנתבע כי הנתבע ביקש לפעול להפחתת חובו לעירייה ולא לשלמו כמות שהוא.
28
- 29 89. תמיכה נוספת נמצאה בדברי עוה"ד גלית יוסף בחקירתה:
30 **"טיפלתי מול כל עוה"ד שהיו מעורבים להסיר את העיקולים במנהל, בעקבות זה שיוסי**
31 **שילם. אז יוסי שילם את כל החובות למעט מה שדני לא רצה שהוא ישלם, כמו עיריית**
32 **ראש העין"** (עמ' 61 ש' 25-26).
33 בהמשך אמרה כך:
34 **"החוב לעיריית ראש העין מה שקרה עם החוב הזה – זה לא מופיע בחוו"ד, ואני מסבירה.**
35 **יש מס' נכסים שלכל אחד מהם יש את מס' המשלם שלו, החוב של דני שיוסי רצה לשלם**
36 **אותו, דני לא הסכים שיוסי ישלם את כל החוב כי רצה להגיש בקשה לוועדת הנחות, החוב**
37 **הזה שצוין כ-70 אלף ₪ זה היה מלוא החוב, זה מצוין בהסכם ההלוואה בעמ' 54 לראיות**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 התובע, ודני לא הסכים שיוסי ישלם את הסכום הזה במלואו, כי הוא רצה להגיש בקשה
 2 לוועדת הנחות כדי להפחית את הסכום הזה" (עמ' 64 ש' 7-12).
 3
 4 .90 הנתבעים הפנו בסיכומיהם לתמלול פרוטוקול הבוררות שנערכה בשנת 2010 בין התובע
 5 לנתבעים (נספח 7 לתצהיר הנתבע), שבו התייחסו הצדדים לנושא החוב לעירייה.
 6 בניגוד לטענות הנתבעים בסיכומים, תמלול הבוררות תומך דווקא בטענות התובע עולה
 7 ממנו כי בעיני הצדדים האחריות להסדרת החוב מול העירייה הייתה של הנתבע וכי
 8 הצדדים המתינו לכך שהנתבע יגיע להסדר ביחס לגובה החוב:
- 9 "גב' מדר: אי אפשר לעשות בעירייה לסדר את זה 50% בתשלומים? אם כבר יש
 10 עובד, יש משכורת?
 11 כב' הבורר: אפשר לעשות הכל, השאלה אם הוא הולך לשם או לא.
 12 גב' מדר: דני הלכת לעירייה לסדר?
 13 מר מדר: מה לסדר?
 14 גב' מדר: היא אמרה ציפי שתבוא והיא תעשה לך את ה-50%.
 15 מר מדר: מה ציפי תבוא, צריך מסמכים, מסמכים העורך דין לא רוצה להביא לי
 16 אותם. למה שאני אחתום לו שאני לא אתבע אותו ...
 17 גב' מדר: לא צריך שום מסמכים. אתה הולך לשם, תקשיב חמוד שלי, אתה הולך
 18 לעירייה, ציפי מורידה לך ופורסים לך ל-24 תשלומים" (עמ' 47 ש' 27-
 19 12).
 20
 21 .91 בהמשך הדברים מתייחס הבורר לחובות הנתבע ואומר כי התובע שילם את כל חובות
 22 הנתבע, וכי החוב היחיד שנותר הוא החוב לעירייה, שבו ביקש הנתבע לטפל בעצמו:
 23 "כב' הבורר: אתה יודע מה יש לי להגיד לך על החוב של הארנונה?... זה לא משנה מי
 24 אשם מי לא אשם. עובדתית, ביחס למה שדיברת פה היום, כל החובות
 25 האחרים נסגרו. זה שהשאירו לך לא נסגר עד היום.
 26 מר מדר: מה? לא הבנתי כלום.
 27 כב' הבורר: כל החובות האחרים שהלך יוסי וטיפל בהם ואני עזרתי לו לפתור את
 28 הבעיות, נגמרו. נגמרו החובות האלה.
 29 גב' מדר: נשאר רק הארנונה.
 30 כב' הבורר: מה שאתה אמרנו שאתה תטפל בזה וניסינו לעזור לך ודיברנו עם רחל,
 31 זה נשאר ככה במקום שהוא היה הולך משלם את זה ... אם יוסי היה
 32 משלם את זה, תשמע דקה, אם יוסי היה משלם את זה כדי לפתור את
 33 הבעיה, היית אומר לו את אותן טענות שאתה אומר על מקייטן ועל זה
 34 ועל זה ועל זה ... אתה צריך ללכת למלא בקשה. בקשה תגיש, תגיש
 35 בקשה. שהיא תכתוב לך תביא מסמך זה, מסמך זה, אנחנו נתמודד עם
 36 זה" (עמ' 49 ש' 16 – עמ' 50 ש' 11).
 37



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

92. ציטוט דבריו של הבורר "אנחנו נתמודד עם זה" בסיכומי הנתבעים, נעשה באופן חלקי ומטעה. קריאת הדברים בהקשרם, כאמור, מעלה את המסקנה ההפוכה מזו שטענו לה הנתבעים, כי האחריות לטיפול בחוב לעירייה הייתה של הנתבע דווקא. נוכח דברים אלה, אינני מקבלת את טענת הנתבעים כי התובע הפר את הסכם ההלוואה בכך שלא שילם את החוב לעיריית ראש העין.

93. התובע טען עוד כי עמד בהתחייבותו הכספית כלפי הנתבעים בהתאם להסכם ההלוואה ושילם סכומי כסף מעבר לסכום שהתחייב לשלם על פי הסכם ההלוואה, וזאת לאחר ששילם חוב נוסף, פיקטיבי, לעובדיה. לטענתו, לאחר שמילא את התחייבותו הכספית כלפי הנתבעים, אין לדרוש או לצפות שיכסה את החוב לעירייה, כאשר מנגד נהג כלפיו הנתבע בחוסר תום לב העולה כדי מרמה. טענה זו תיבחן להלן;

חוב לעובדיה וחוסר תום לב מצד הנתבע

94. התובע טען כי היה קרבן לתרגיל עוקץ מצד הנתבע ועובדיה. לטענתו, כאמור, כחודש ימים לאחר חתימת הסכם ההלוואה, חתם הנתבע על הסכם גישור עם עובדיה, שבו הודה בחוב בסך 930,000 ₪ לעובדיה. הסכם הגישור קיבל תוקף של פס"ד בבית משפט השלום בפתח תקווה (נספח טז לתצהיר התובע). נגד הנתבע נפתח תיק הוצל"פ לביצוע פסק הדין שאישר את הסכם הגישור, ועובדיה ביקש להתמנות ככונס נכסים על הנכס. לאחר פתיחת תיק ההוצל"פ, הגיש הנתבע תביעה לביטול פסק הדין (נספח יז לתצהיר התובע), שבמסגרתה ציין כי הליך הגישור היה פיקטיבי ונועד כל כולו למנוע "השתלטות" של התובע כאן על הנכס. התובע ביקש להצטרף להליך שהתנהל, שבסיומו הגיעו הצדדים להסכם פשרה (נספח יח לתצהיר התובע). בפשרה מיום 6.10.2013 הוסכם כי התובע ישלם לעובדיה סך של 500,000 ₪ לסילוק חובו של הנתבע, ובלבד שהתשלומים יפרעו במועד. ככל שלא ישולמו במועד, יעמוד מלוא החוב לעובדיה על סך של 1,600,000 ₪.

95. עובדיה, שזומן להעיד מטעם התובע, אמר בעדותו כי הלווה לנתבע סך של 360,000 ₪ (קרן), וכי חוב זה תפח והגיע לסך של 1,600,000 ₪ (עמ' 48 ש' 9-26). לאחר הליכים משפטיים הגיעו לפשרה לסגירת החוב תמורת תשלום בסך 500,000 ₪ (עמ' 47 ש' 32-33).

96. הנתבע נשאל באשר להסכם עם עובדיה ואישר את טענות התובע. לדבריו, היה לו חוב לעובדיה בסך 300,000 ₪, שלא נכנס לרשימת החובות הכלולים בהלוואה (עמ' 90 ש' 1-8). עוד אמר בעדותו כי הודה בחוב בסך 930,000 ₪ לעובדיה, כי רצה למנוע מהתובע את האפשרות לקבל את החנויות (עמ' 92 ש' 12-27). בנוסף אישר כי הסכם הגישור שהוגש לאישור בית המשפט היה פיקטיבי.

לדבריו:

"ש. הגשת מסמך פיקטיבי לביהמ"ש כי חששת שיוסי יקח לך את החנויות?

ת. כן

...



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

- 1 ש. טענת שהסדר הגישור היה פיקטיבי ?
- 2 ת. זה לא פיקטיבי, היה לי חוב אליו 300,000 ₪.
- 3 ש. אבל הודית שיש חוב 960,000 ₪ ?
- 4 ת. זה נשא הצמדות וריביות.
- 5 ש. רצית לנפח את החוב...
- 6 ת. לא אני ניפחתי את החוב אלא עוה"ד ניפח אותו.
- 7 ש. נתת לזה יד ?
- 8 ת. לא.
- 9 ש. אחרי זה אתה טוען שזה פיקטיבי ?
- 10 ת. לא טענתי שזה פיקטיבי. נקרא לזה מצג שווא" (עמ' 92 ש' 30 – עמ' 93 ש' 11).
- 11
- 12 97. הנתבע הופנה לטענות שטען בתביעה לביטול פסק הדין, שלפיהן האמין כל העת שהליך
- 13 הגישור היה פיקטיבי (סעי' 8 בנספח יז לתצהיר התובע). לשאלה אם עשה זאת כדי להציל
- 14 את הנכס מידי של התובע, השיב: "להציל את הנכס מכל אחד" (עמ' 93 ש' 30-32).
- 15
- 16 98. דברי הנתבע, מחזקים את טענות התובע ומלמדים כי הנתבע נכון היה לעשות כל שיכול היה
- 17 כדי לסכל את אפשרות התובע לממש את הבטוחה שניתנה לו תמורת ההלוואה. הנתבע -
- 18 לפי הודאתו - פעל בחוסר תום לב מוחלט, יצר מצג שווא יחד עם אחרים, ואף הגיש
- 19 מסמכים כוזבים לבית המשפט, הכל כדי למנוע את האפשרות שהנכס, ששימש בטוחה
- 20 להלוואה שקיבל, יועבר לתובע. פעולותיו של הנתבע היו בבחינת המטרה מקדשת את
- 21 האמצעים, והן מעידות כי לא ניתן לתת אמון בדבריו.
- 22
- 23 99. כפי שהודה הנתבע, התובע נאלץ ואף שילם בסופו של יום סך של 500,000 ₪ לעובדיה (עמ' 98 ש' 26-29). סכום שהיה מעבר להתחייבותו על פי הסכם ההלוואה. נוכח האמור אני
- 24 קובעת כי הנתבע עמד בהתחייבותו על פי הסכם ההלוואה ודוחה את טענת הנתבעים כי
- 25 הפר את ההסכם.
- 26
- 27
- 28 **טענת שיהוי**
- 29 100. הנתבעים טענו כי התובע השתהה בהגשת תביעתו, שהוגשה רק לאחר שהגישו תביעת פינוי
- 30 נגדו. לשיטתם, השיהוי בהגשת התביעה מלמד על מופרכותה, ומהווה צידוק לדחייתה.
- 31
- 32 101. התנאים לשיהוי בהליך אזרחי נקבעו בפסיקה ולאחרונה נדרש אליהם בית המשפט העליון
- 33 בפסק הדין בע"א 8323/17 מדינת ישראל נ' בעהם, פסקה 29 (20.5.2019):
- 34 "הראשון, כי השיהוי בהגשת התביעה מבטא את ויתורו של התובע על זכותו; השני, כי
- 35 בעקבות השיהוי הורע מצבו של הנתבע. לעיתים התייחסה הפסיקה לתנאי שלישי
- 36 שעניינו כי השיהוי נגרם עקב חוסר תום-לבו של התובע ... בכל מקרה, גם בהתקיים
- 37 תנאים אלה, לבית המשפט עדיין מסור שיקול דעת להכריע בדבר המשמעות שראוי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

1 להעניק לטענת השיהוי במקרה הספציפי שלפניו ... מכל מקום, דוקטרינת השיהוי
2 מוגבלת למקרים חריגים ונדירים, והנטל הכבד להוכחתה מוטל על הנתבע".
3

4 102. בענייננו, לא הוכח כי התובע ויתר על זכותו. מהראיות עולה כי במהלך השנים התובע
5 המשיך לפעול כדי להגן על הנכס, וכאמור אף שילם חוב נוסף של הנתבע לעובדיה.
6 ההתדיינות עם עובדיה בקשר לנכס הסתיימה רק במהלך חודש אוקטובר 2013 (במ/18).
7 התחייבותו של התובע לשלם לעובדיה את החוב ב-24 תשלומים הסתיימה אך בשנת 2015.
8 התובע אישר כי ניאות לתת לנתבעים ארכות להחזר ההלוואה. עובדות אלה אינן
9 מתיישבות עם טענה לויתור על זכות. הנתבעים לא הוכיחו כי נגרם להם נזק כלשהו
10 כתוצאה מהגשת התביעה במועד שהוגשה, או כי נפל פגם בתום ליבו של התובע. נוכח
11 האמור אני דוחה את טענת השיהוי בהגשת התביעה.
12

מועד כניסת הסכם המכר לתוקף

13
14 103. כאמור, בכתב התביעה ביקש התובע כי בית המשפט יקבע את יום כניסתו לתוקף של הסכם
15 המכר, לצורכי מיסוי מקרקעין. בסעיף 33 בכתב התביעה ביקש התובע מבית המשפט
16 "לקבוע את יום המכירה לצרכי מס שבח". סעד זה לא נתמך בטיעון עובדתי או משפטי
17 באשר למועד המדויק של השתכללות המכר, שיבסס קביעה לכאן או לכאן.
18 בסיכומיו טען התובע כי משהפרו הנתבעים את הסכם ההלוואה, השתכלל המכר בתום 12
19 חודשים מיום שנחתם הסכם ההלוואה, קרי ביום 13.12.2008 (סעיף 138).
20 מעבר לכך שטענה זו נטענה רק בסיכומים, היא סותרת את טענות התובע בכתב התביעה
21 כי הוא ניאות לתת לנתבעים ארכות חוזרות ונשנות לתשלום ההלוואה. כך למשל, טענתו
22 בסעיף 29 כי נתן לנתבעים ארכה לשלם את כספי ההלוואה עד לחודש נובמבר 2015, טענה
23 שהוכחה על ידי הנתבע. הסכמת התובע למתן ארכה לנתבעים לפרוע את ההלוואה היא
24 תנאי מכללא המתווסף להסכם ביניהם. בנסיבות אלה, שבהן הסכים התובע למתן ארכה
25 כאמור, לא ניתן לקבוע כי המכר השתכלל כבר ביום 13.12.2008.
26 למעשה, איש מהצדדים לא הביא ראיות כדבעי לעניין זה. לכן איני נעתרת לבקשה זו של
27 התובע ויידרש להסדירה מול רשויות המס.
28

סוף דבר

29
30 104. התובע הוכיח כי השתכללה בין הצדדים מערכת הסכמים – הסכם הלוואה והסכם מכר –
31 אשר ההסכמה שביסודה היתה כי תינתן לנתבעים הלוואה לצורך תשלום חובותיהם
32 לנושים, וכי לאחר פרק הזמן המוסכם, באם לא תושב ההלוואה, תועברנה הזכויות בנכס
33 לבעלותו, כאשר סכום ההלוואה נקבע כ"תמורה" בגין הנכס.
34
35 105. הוכח כי הנתבעים לא השיבו לתובע את סכום ההלוואה, לא בתום שנה ממועד מתן
36 ההלוואה, ואף לא לאחר מכן. עוד הוכח כי הנתבע נהג כלפי התובע בחוסר תום לב ופעל
37 כדי להגדיל את החובות הרובצים על הנכס באופן פיקטיבי ולהוציא מהתובע כספים מעבר
38 לסכום ההלוואה המקורי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-34898 צפר נ' מדר ואח'

1 106. בנסיבות אלה, אני מקבלת את הטענה כי הסכם מכר הנכס (במ/7) השתכלל ונכנס לתוקפו
2 ומורה על אכיפתו בכפוף לדיווחים ותשלומים לרשויות המס ובכפוף להוראות כל דין. אני
3 מחייבת את הנתבעים לשלם לתובע הוצאות משפט ובנוסף שכ"ט עו"ד בסך של 30,000 ₪
4 בצירוף מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא
5 בפועל.

6

7

8

ניתן היום, כ"ו שבט תשפ"א, 08 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.

9



ריקי שמולביץ, שופטת

10

11

