



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

לפני כבוד השופט יעקב שקד

תובעת אורלי אמינוב
ע"י ב"כ עוה"ד נתאי נדר ומאור אוקסהורן

נגד

נתבעים 1. עפרה אלעד
2. דפנה נעים
3. חנה ישר
4. יצחק יפתח אדונאי
ע"י ב"כ עוה"ד יוסף ויור וישראל ליברובסקי

פסק - דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

לפניי תביעה לסעד הצהרתי, אכיפת הסכם למימוש אופציית מכר מקרקעין ופיצוי מוסכם על סך 300,000 ₪.

רקע עובדתי

1. ביום 23.1.08 התקשרה התובעת בהסכם עם רבקה יפתח אדונאי ז"ל, אמם של הנתבעים (להלן - **המנוחה**), במסגרתו רכשה מהמנוחה את זכויות הבעלות בבניין בן 2 קומות המצוי ברח' סמטת הר - ציון 14, תל-אביב, הבנוי על חלק מחלקה 12 בגוש 6971 (להלן - **הנכס**), בתמורה לסך של 836,000 ₪ (נספח 1 לתצהיר התובעת; להלן - **ההסכם הראשון**). הנתבעים הינם יורשי המנוחה על פי צו קיום צוואה (נספח 1 לכתב התביעה).

2. העסקה דווחה לרשות מיסוי מקרקעין והתובעת שילמה מס רכישה בגינה (נספח 2 לתצהירה). במקביל, הופקה למנוחה שומת מס שבח בסכום העולה על 315,000 ₪ (לא צורף מסמך המעיד על כך, אם כי הנתבעים בכתב הגנתם אינם מכחישים זאת). לאחר קבלת שומה זו הסכימה התובעת לבקשת המנוחה לבטל את ההסכם הראשון. בהתאם, הוגש דיווח לרשות מיסוי מקרקעין, לרבות תצהיר על ביטול מכירה מיום 21.4.09 (נספח 3 לתצהיר התובעת; להלן - **תצהיר הביטול**).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

3. ביום 14.7.09 נחתם בין התובעת והמנוחה הסכם נוסף (נספח 6 לתצהיר התובעת; להלן – **ההסכם**).
- הסכם זה כולל שני מרכיבים: הראשון, הסכם שכירות הנכס לתקופה כוללת של עד 13 שנה - תקופת שכירות של 8 שנים וכן אופציה להארכתה ל - 5 שנים נוספות. השני, מתייחס למכירת הנכס: ניתנה לתובעת זכות קדימה, לרכוש את הנכס במקרה שהמשכירה תרצה למכרו בתקופת השכירות בתמורה לסך של 570,000 ₪ (סעיפים 11.2-11.3 להסכם); כן הוענקה לתובעת אופציה לרכוש את הנכס בתום תקופת השכירות בתמורה כאמור (סעיפים 11.3-11.4 להסכם). ביום 25.10.10 אף נרשמה לטובת התובעת הערת אזהרה על זכויות המנוחה בנכס (נספח 8 לתצהיר התובעת).
4. במהלך תקופת ההסכם, התובעת שיפצה את הנכס, בתחילה חלק מהקומה הראשונה ולאחר מכן את יתרתה, הכשירה אותה למטרת מגורים והשכירה את הדירות בה. מסיבות השמורות עם הצדדים, המנוחה ולאחר מכן יורשיה עשו שימוש בקומה השניה לנכס, על ידי השכרתה.
5. כשלוש שנים לאחר חתימת ההסכם, הגישה המנוחה תביעה כנגד התובעת (וכנגד אחרים) לביטולו, בעיקר מחמת טענת עושק, במסגרת ת"א (שלום ת"א) 11-11-39004 (נספח 14 לתצהיר התובעת; להלן – **תביעת הביטול**). בהמשך, תביעת הביטול נדחתה לבקשת המנוחה (נספח 15 לתצהיר התובעת).
6. לטענת התובעת, במהלך שנת 2014, פנתה אליה המנוחה ו/או מי מטעמה וביקשה הלוואה בסך 88,000 ₪, אשר ניתנה לה והוסכם כי סכום זה יופחת מהתמורה, אם תרכוש התובעת את הנכס.
7. ביום 24.6.22, בתום תקופת השכירות המקורית ובמהלך תקופת אופצית הארכת השכירות (ולאחר פטירת המנוחה בשנת 2016), הודיעה התובעת בכתב לנתבעים על מימוש זכות הרכישה של הנכס בהתאם להסכם (נספח 9 לתצהיר התובעת) וביקשה לפעול לחתימת הסכם מכר בהתאם לזכות זו. תחת לפעול בהתאם למימוש הזכות, הגישו הנתבעים תביעה כנגד התובעת ביום 1.8.22 (ת"א 2878-08-22 (שלום ת"א)), בדרישה כי תפנה את הנכס (נספח 16 לתצהיר התובעת; להלן – **תביעת הפינוי**). כשלושה חודשים לאחר מכן הגישה התובעת את התביעה שלפניי. ביום 13.12.22, הסתיימה תביעת הפינוי בפסק דין שניתן בהסכמה, לפיו התובעת תפנה את הנכס, מבלי שמי מהצדדים יוותר על טענותיו בעניין זכות הרכישה של הנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

תמצית טענות התובעים

1

2

3 .8 בתביעתה, עותרת התובעת להצהיר כי ההסכם תקף ומחייב את הצדדים; ליתן צו לאכיפת מכר
4 הנכס לתובעת; לחייב את הנתבעים לשלם לתובעת פיצוי מוסכם בשל הפרה יסודית של ההסכם,
5 בסך 300,000 ₪; למנות כונס נכסים למימוש רכישת הנכס ע"י התובעת; להורות על סעדים נלווים
6 למימוש זכויות התובעת.

7

8 .9 התובעת העלתה מספר טענות כנגד הנתבעים בתמיכה לטענתה למימוש כדין של זכות הרכישה:

9 ראשית, ההסכם נחתם במקום ההסכם הראשון ובו תקופת שכירות ממושכת שבסיימה הוקנתה
10 לה זכות רכישה. תמורת מימוש הנכס בהסכם – 570,000 ₪, הועמדה על סכום הנמוך מהתמורה
11 שנקבעה בהסכם הראשון, וזאת בשל תקופת השכירות האמורה ודמי השכירות שהיו עתידיים
12 להשתלם במהלכה. למעשה, המנוחה והנתבעים קיבלו במהלך שנות השכירות כ – 780,000 ₪,
13 אשר בתוספת סכום המימוש – 570,000 ₪, מגיעים לכדי סך של כ – 1,350,000 ₪, סכום הגבוה
14 באופן משמעותי מתמורת הנכס בהסכם הראשון.

15 שנית, ההסכם הקנה לתובעת שתי זכויות נפרדות שאינן תלויות זו בזו בקשר עם רכישת הנכס:
16 זכות קדימה וזכות רכישה.

17 שלישית, יש לנכות מסכום הרכישה סך של 88,000 ₪, אשר הועבר למנוחה ו/או מי מטעמה
18 כהלוואה.

19

20 .10 מהמקובץ עולה, לטענת התובעת, כי מימשה כדין את זכות הרכישה על פי סעיפים 11.2-11.4
21 להסכם ולכן יש לאכוף על הנתבעים את מכירת הנכס בשווי הקבוע בהסכם וכן למנות כונס נכסים
22 לשם כך.

23

24 .11 עוד טוענת התובעת כי דחיית תביעת הביטול מהווה מעשה בית דין והנתבעים מנועים מלטעון כנגד
25 תוקפו של ההסכם.

26

27 כן טוענת הנתבעת כי משהנתבעים לא נענו להודעתה בדבר מימוש זכות הרכישה ושללו אותה
28 בטענותיהם שהועלו בהליך הפינוי, הם הפרו הפרה יסודית את ההסכם, באופן המזכה אותה
29 בפיצוי המוסכם שהועמד על סך של 300,000 ₪ (סעיף 14.6 להסכם).

30

31

32





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

תמצית טענות הנתבעים

1

2

3

12. הנתבעים דוחים את טענת התובעת לקיום זכות לרכישת הנכס. לטענתם:

4

ההסכם הינו הסכם שכירות בלבד ולא היה מכוון ליתן לתובעת זכות לרכישה. לתמיכה בטענה זו,

5

הפנו הנתבעים למבוא להסכם אשר מכתירו כהסכם שכירות בלבד; לאי התאמה בחתימת המנוחה

6

על המסמכים השונים; ולחוסר הגיון, לטענתם, בקביעת סכום מימוש הנמוך מהסכום שנקב

7

בהסכם הראשון.

8

לשיטתם, הפרשנות היחידה האפשרית היא שההסכמה למכור את הנכס היא רק מכוח זכות

9

קדימה ולא במקרה שהמנוחה (ויורשיה בנעליה) מבקשת לשמור את הנכס בידיה.

10

עיקר, טוענים הנתבעים כי תפיסת ההסכם ככזה הכולל זכות רכישה, הופכת אותו להסכם בלתי

11

חוקי: במסגרת ביטול ההסכם הראשון, הוגש על ידי התובעת והמנוחה תצהיר הביטול. בסעיף 8

12

לתצהיר זה התחייבו התובעת והמנוחה לא להתקשר בהסכם חלופי למכירת הנכס. מכירה כזו

13

הנתבעת על ידי התובעת מנוגדת לסעיף 8 לתצהיר באופן פסול ולכן, לטענת הנתבעים, אין לאכוף

14

הסכם בלתי חוקי זה.

15

16

13. הנתבעים אף טענו בכתב הגנתם כי המנוחה לא הייתה צלולה בדעתה במהלך חלק מהמגעים מול

17

התובעת, אולם בדיון קדם המשפט הראשון זנחו טענה זו (עמ' 1 לפרוטוקול, שורות 25-26).

18

19

ראיות הצדדים

20

21

14. מטעם התובעת הוגש תצהיר שלה ותצהיר של בעלה לשעבר, מר אופיר אמינוב (להלן – **מר אמינוב**),

22

אשר היה מעורב מטעם התובעת בכל ההתקשרויות מול המנוחה ויורשיה.

23

24

15. מטעם הנתבעים הוגש תצהיר של הנתבעת 1 ושל הנתבעת 2, בנותיה של המנוחה. אלה הצהירו כי

25

לא היו מעורבות בכל שלבי ההתקשרות מול התובעת טרם פטירת המנוחה.

26

27

חוזה פסול ותוצאותיו

28

29

16. סעיפים 30 ו- 31 לחוק החוזים (חלק כללי), תשלי"ג - 1973 (להלן – **חוק החוזים**), מסדירים את

30

סוגיית החוזה הפסול ותוצאותיו. כך קובע סעיף 30 לחוק החוזים:





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 "חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור
2 – בטל."

3
4 וסעיף 31 לחוק החוזים מורה:

5
6 "הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על בטלותו של חוזה לפי פרק זה, אולם
7 בבטלות לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון,
8 לפטור צד מהחובה לפי סעיף 21, כולה או מקצתה, ובמידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה –
9 לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו."

10
11 לעניין היחס בין סעיפים 30 ו-31 לחוק החוזים ושיקולי בית המשפט בהקשר זה, ראו ע"א 4183/20
12 יציב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "גני תקוה" (16.11.22); להלן – עניין יציב).

13
14 הפסיקה דנה רבות במהותו, טיבו וגבולותיו של החוזה הבלתי חוקי, שכן לא כל חוזה שכריתתו,
15 תוכנו או מטרתו מנוגדים לחוק ייחשב כחוזה פסול. השאלה המרכזית בסוגיית החוזה הבלתי חוקי
16 היא איזהו החוק שהפרתו גורמת לחוזה להיחשב לחוזה בלתי חוקי. השיקול המנחה בסיווג חוזה
17 בלתי חוקי הוא "האם אפשר להגשים את החוק, פי על תכליתו, בלי לפגוע בתוקף החוזה או שמא
18 המשך קיומו של החוזה אינו עולה בקנה אחד עם מטרת החוק. בפיתרון שאלה זו יציב את המשפט
19 בית החוזה הקונקרטי אל מול החוק הנדון ושאל את עצמו האם נוגד החוזה את היעדים שהחוק
20 נועד להגשימן עד כדי כך שיש לפסול אותו" (גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים (מהדורה רביעית,
21 2019) 623-624; להלן – שלו).

22
23 וכפי שהוסבר על ידי בית המשפט העליון:

24
25 "בכל מקרה על בית המשפט לשקול, מחד גיסא, את הערך החברתי שבהגשמת
26 האוטונומיה של הרצון הפרטי, המצדיקה הכרה בתוקף החוזה, ומאידך גיסא, את
27 הערכים החברתיים אשר החוק הספציפי מבקש להגשים, ערכים המצדיקים אי-
28 הכרה בתוקף החוזה. אם בית המשפט מגיע למסקנה כי הגשמת מטרת החוק
29 מחייבת התערבות באוטונומיה של הרצון הפרטי, הוא יקבע כי החוזה הוא "בלתי
30 חוקי". מסקנה זו אינה מחויבת בכל מקרה שבו הסכם מפר הוראת חוק. ייתכן כי
31 הגשמת תכלית החוק תיעשה על-ידי הטלת סנקציה (משמעתית, מינהלית,
32 פלילית) על צד לחוזה, בלי להשפיע על תוקפו של החוזה. פגיעה בחוזה הוא עניין
33 רציני שכן הוא פוגע באוטונומיה של הרצון הפרטי. פגיעה זו מוצדקת רק אם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 הגשמת מטרת החוק אינה מתיישבת עם המשך קיומו של החוזה. בגיבוש תכלית
2 החוק יתחשב בית המשפט במבנה הכללי של ההסדר ובסנקציות שהוא קובע; הוא
3 יתחשב בסוג ההסדרים ובטיפוסיהם; הוא יתחשב בסוג הסנקציות שהחוק קבע
4 ובהשפעתן על הגשמת האינטרסים שהחוק נועד להגן עליהם; הוא יתחשב בחוקים
5 בעניינים דומים; הוא יתחשב באופי המצווה או המדריך של ההסדר; הוא יתחשב
6 באינטרס חברתי שעליו נועד האיסור של החוק להגן ובעוצמתו של אינטרס זה;
7 הוא יתחשב במידה שהגשמת החוזה פוגעת באינטרס חברתי זה; הוא יתחשב
8 בשאלה אם המשך קיום החוזה פוגע בלב ההסדר החוקי או בשוליו. על יסוד כל אלה
9 הוא ייתן תשובה לשאלה, אם הסכם שנכרת בניגוד להוראות החוק הוא "לא חוקי"
10 אם לאו" (בג"ץ 6231/92 זגורי נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד מט(4)
11 749, 771-770 (1995); ההדגשות אינן במקור; להלן – עניין זגורי)).

12
13 ועוד נפסק, כי חוזה ייחשב כבלתי חוקי כאשר החוק שהוא עומד בניגוד לו, נועד לפי פירושו לפסול
14 ולבטל את החוזה כאשר הוא מפר את הוראותיו (ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית
15 יבנה, מר צבי גוב-ארי (27.6.11), סעיפים 48-50); ע"א 7141/13 קונקטיב גרופ בע"מ נ' דבוש
16 (5.11.15), סעיף 26 לפסק דינו של השופט מי מזוז).

17
18 כן הוצעה האבחנה האם אי החוקיות הינה מהותית או אינצינדנטלית (אגבית), הנלווית לעסקה. לפי
19 אבחנה זו, אי חוקיות הפוסלת את החוזה היא זו המהותית בלבד ואילו פגמים הטפלים לחוזה אינם
20 מביאים לבטלותו (שלו, בעמ' 625 – 626 ופסקי הדין בה"ש 38 – 39 שם).

האם זכות הרכישה בהסכם הינה בגדר חוזה פסול?

21
22
23
24 17. הנתבעים טוענים כי בסעיף 8 לתצהיר הביטול התחייבו התובעת והמנוחה לא להתקשר שנית
25 בהסכם למכירת הנכס. מכאן, לטענתם, גם אם ההסכם מקנה זכות רכישה לתובעת, הרי שמדובר
26 בהסכם בלתי חוקי שאינו ניתן לאכיפה.

27
28 18. בסעיף 8 לתצהיר הביטול נכתב כך: "המוכר מצהיר כי הוא מתחייב שלא למכור לרוכש, והרוכש
29 מתחייב שלא לרכוש מהמוכר את אותה זכות בשנית, וכי אין כל הסכמה בע"פ או הסכמה
30 במשתמע לעשות כן".

31
32 19. כאמור, בהתאם לסעיף 30 לחוק החוזים, יש לבחון האם מתן זכות הרכישה, תוכנה או מטרתה
33 היא בלתי חוקית, בלתי מוסרית או סותרת את תקנת הציבור.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

20. להשקפתי, פעולה בניגוד לסעיף 8 לתצהיר הביטול אינה עולה כדי הסכם בלתי חוקי, ואיננה בלתי מוסרית או נוגדת את תקנת הציבור. למסקנתי זו מספר הנמקות.
21. **הנמקה ראשונה**: עיון בהסכמים ונסיבות העניין מובילים למסקנה כי ההסכם אינו סותר את סעיף 8 לתצהיר הביטול שכן ההסכם שונה מההסכם הראשון באופן מהותי, הן מבחינת לוח הזמנים והן מבחינת תוכן החיובים ההדדיים שבו. ההסכם הראשון הינו הסכם מכר של הנכס. הא ותו לא. לעומת זאת, ההסכם הינו הסכם שכירות ארוך טווח לשמונה שנים ועוד אופצית הארכה בת חמש שנים.
- ועוד: סעיף 11.4 להסכם קובע כי רק בתום תקופת השכירות או במהלך תקופת האופציה או בסיומה: **"יהיה רשאי השוכר, גם אם המשכיר יחפוץ להמשיך את תקופת השכירות, לקנות את המושכר בעצמו או באמצעות מי מטעמו במחיר הנקוב בסעיף 11.3 לעיל"**.
- הנה כי כן, לפי ההסכם, התובעת רשאית לממש את הזכות לרכישת הנכס רק בחלוף לפחות שמונה שנים תמימות מחתימתו, שבמהלכן התובעת תשכור את הנכס ותשלם דמי שכירות עבורו. הוראה זו מלמדת כי הצדדים לא ביקשו "לעקוף" את התחייבותם בתצהיר הביטול ולכרות עסקת מכר נוספת בצמוד לביטול ההסכם הראשון. המדובר איפוא בעסקה שונה בתכלית מזו שנכרתה בהסכם הראשון, שהינו הסכם מכר בלבד.
- ואכן רק ביום 24.6.22, לאחר 13 שנים תמימות בהן שכרה את הנכס ושילמה דמי שכירות כנדרש, הודיעה התובעת לנתבעים על מימוש זכות הרכישה.
- בנסיבות אלה, מתן הזכות לרכוש את הנכס במסגרת ההסכם איננה בבחינת הסכם שתוכנו או מטרתו בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור.
22. לא נעלם מעיני כי התובעת ומר אמינוב ראו בתשלומי השכירות במשך כל השנים כתשלום על חשבון הרכישה העתידית של הנכס (עמ' 16 לפרוטוקול, שורות 20-27). הדבר אך מראה על כוונת התובעת לממש את זכות הרכישה וכיצד מבנה העסקה שיקף את ההשקעה והעלויות היחסיות של העסקה בין הצדדים. אין בכך כדי לשנות את המסקנה כי מדובר בעסקה שונה באופן מהותי מהעסקה הראשונה, הן בשל מבנה העסקה (שכירות וזכות רכישה בסופה) והן בשל משך הזמן הארוך שחלף בין ביטול ההסכם הראשון ומימוש זכות הרכישה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-11 אמינוב נ' אלעד ואח'

23. **הנמקה שניה**: סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**) קובע כי "המנהל יחזיר מס אם הוכח לו כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס". אין בחוק מיסוי מקרקעין פירוט מהם השיקולים אשר על "המנהל" לשקול במסגרת זו ומהם המבחנים אשר יסייעו לו בקבלת החלטתו לפי סעיף זה. שיקולים אלה נמנו בפסיקת בית המשפט העליון, ואינם מענייננו (ראו ע"א 8340/10 מ.ו. השקעות בע"מ נ' רשות המיסים בישראל - משרד האוצר (30.1.13); השיקולים המפורטים בפסק הדין אומצו בהוראת ביצוע מ"ש 26/92 - "ביטולי מכירות לעניין חוק מס שבח מקרקעין").
24. תצהיר הביטול וסעיף 8 במסגרתו, אינו קבוע בחוק מיסוי מקרקעין. התצהיר הוצא מכוח סעיף 112 לחוק מיסוי מקרקעין, המסמיך את המנהל "לקבוע את הטפסים הדרושים לביצוע חוק זה". כפעולה מנהלית, לצורך הוכחת ביטול המכר, דורשת רשות מיסוי מקרקעין כי הצדדים לעסקה יחתמו על תצהיר הביטול, שכולל את הקריטריונים שנקבעו בפסיקה בעניין זה (ראו גם ו"ע (מחוזי נצ') 38465-12-19 עיזבון המנוחה פאיזה פראן ז"ל נ' מיסוי מקרקעין נצרת (7.3.21)).
- המדובר איפוא בראיה המסופקת לרשות מיסוי מקרקעין לצורך זה. במסגרת ההוכחה לביטול העסקה מצאה רשות מיסוי מקרקעין לכלול גם התחייבות של הצדדים שלא לבצע את העסקה בשנית, זאת, על מנת לוודא, מבחינתה, כי לא מדובר בביטול למראית עין. כפי שתצהיר הביטול אינו חלק מדרישות חוק מיסוי מקרקעין לכשעצמו, כך הדבר לגבי סעיף 8 לו, הכולל התחייבות להימנעות מעסקה עתידית.
- ממילא, אין בנמצא חוק האוסר על צדדים לעסקת מקרקעין לשוב ולהתקשר בעסקה בקשר לאותם מקרקעין.
- ועוד: בהינתן הקביעות בעניין **זגורי**, ניתן לקבוע כי מתוך כבוד הערך החברתי שבהגשמת האוטונומיה של הרצון הפרטי מול ערך חברתי של תשלום מס כדון, ניתן להגשים את תכלית החוק על ידי הטלת סנקציה (משמעתית, מינהלית, פלילית) על הצדדים לחוזה, אם תסבור רשות מיסוי המקרקעין כי יש לעשות זאת. על אחת כמה וכמה, כאשר בעניין דנא מטרת החוק ותצהיר הביטול היא מניעת התחמקות ממס ולא איסור על עסקה אחרת בין הצדדים ביחס לאותו נכס.
25. **הנמקה שלישית**: הסיבה לביטול ההסכם הראשון היא רצון המנוחה לבטל את החיוב במס שבח שהושת עליה בגינו (עדות הנתבעת 1 בעמ' 27 לפרוטוקול, שורות 9-11; סעיפים 7-8 לתצהיר התובעת, סעיפים 8-13 לתצהיר מר אמינוב ועדותו בעמ' 8 לפרוטוקול, שורות 23-24, מהם עולה שראו בהסכמים שלובים זה בזה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

- 1 מר אמינוב גם העיד, ועדותו לא נסתרה, כי "היו תחוננים ... להתחשב בה ולבטל ההסכם לא
2 הסכמנו בשום מצב בכל זאת הפנו אותי לעו"ד של המשפחה שלהם ורצו שהוא יהיה והוא אמר
3 לי שאין לכם מה לדאוג אני אאבטח אתכם שהנכס הזה יהיה בעתיד שלכם" (עמ' 15 לפרוטוקול,
4 שורה 33 ועמ' 16 שורה 2).
- 5
6 מעדויות שני הצדדים גם עולה כי עו"ד אייל רווח, אשר ערך את ההסכם כחלופה להסכם הראשון,
7 פעל כפרקליט מטעם המנוחה (ראו עדות מר אמינוב בעמ' 8 לפרוטוקול, שורה 28, עדות התובעת
8 בעמ' 22 לפרוטוקול, שורות 11-12 ועדות הנתבעת 2 בעמ' 33 לפרוטוקול, שורות 27-34).
- 9
10 ניתן להסיק מעדות מר אמינוב כי הוא והתובעת ראו את ההסכם כתחליף ראוי להסכם הראשון,
11 בשל זכות הקדימה וזכות הרכישה שבו, תוך היענות לצרכי המנוחה בתקופת הביניים (עמוד 16
12 לפרוטוקול, שורות 32-34).
- 13
14 עולה איפוא כי התובעת נעתרה לבקשת המנוחה, התחשבה במצוקתה בשל החיוב הגבוה במס,
15 ולכן הסכימה לביטול ההסכם הראשון. ההסכם, שנחתם כשלושה חודשים לאחר תצהיר הביטול,
16 היה למעשה חלק בלתי נפרד מההתקשרות בין הצדדים והסכמת התובעת לביטול ההסכם הראשון
17 נבעה רק מהיענותה למצוקתה של המנוחה. נסיבות אלה מחזקות את המסקנה כי אין המדובר
18 בהסכם בלתי חוקי.
- 19
20 26. הנמקה רביעית: למצער, אף אם הייתי סבור כי המדובר בחוזה פסול, הרי שלנוכח כלל הנסיבות
21 וחוסר תום לב זה מצד הנתבעים, זהו המקרה החריג בו יש להורות על אכיפת ההסכם, מכוח סעיף
22 31 לחוק החוזים, בהתקיים השיקולים לכך, כפי שהוצגו בעניין יציב. אפרט את הטעמים לכך.
23
- 24 התנהלות המנוחה ולאחר מכן הנתבעים נגועה בחוסר תום לב. התמורה לפי ההסכם הראשון עמדה
25 על סך של 836,000 ₪. התובעת הסכימה לביטול ההסכם הראשון והחלפתו בהסכם, אשר דחה את
26 מועד המימוש האפשרי של אופצית רכישת הנכס בשמונה שנים לפחות, תוך העלאה ניכרת של
27 ההכנסות מצידה, הכוללות בסופו של יום את סכום המכר בהסכם והן את הצטברות דמי
28 השכירות במהלך השנים, מהן נהנו המנוחה ויורשיה.
- 29
30 בסך הכל שילמה התובעת למנוחה וליורשיה כחצי מיליון ₪ יותר ביחס להסכם הראשון, שהינו
31 סכום ההפרש בין סכום המכירה המקורי (836,000 ₪) ובין סך התקבולים מדמי השכירות וסכום
32 התמורה לפי סעיף 11.3 להסכם, המגיעים לכך – 1,350,000 ₪. המנוחה ולאחר מכן יורשיה נהנו
33 איפוא 13 שנים מדמי שכירות לפי ההסכם. למרות זאת, טוענים הנתבעים לאי חוקיות זכות
34 הרכישה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 יש לתת את הדעת גם להתנהגות הצדדים לאחר כריתת ההסכם. במשך כשנתיים לאחר חתימתו,
2 המנוחה לא מחתה כנגד קיום זכות הקדימה או זכות הרכישה. רק בשנת 2011 הגישה את תביעת
3 הביטול.

4
5 ועוד, כאמור, טענת אי החוקיות הועלתה רק בדיעבד לאחר שהוגשה התביעה, ולא נזכרה בתביעת
6 הביטול בשנת 2011, שהתבססה על טענת עושק בלבד. בנסיבות אלה, המדובר בטענה חסרת תום
7 לב באופן מובהק.

8
9 בהקשר זה נפסק בע"א 698/89 שילה נ' בארי, פ"ד מז(4) 810, 797 (1993):

10
11 **"בנסיבות כאלה, שבהן צד השותף לאי חוקיות מנסה להיתלות בה כתירוץ להתחמק**
12 **מהתחייבות או לגרום לאחר שלא למלא את התחייבותו - ואפילו הוא צד חיצוני**
13 **להסכם שבו דבקה אי החוקיות - ברי שלא תתקבל טענתו באהדה".**

14
15 וכן בע"א 626/70 שמעוני נ' אולמי לחיים בע"מ, פ"ד כה(1) 824, 839 (1971):

16
17 **"וכן משיבה זו שלפנינו, העותרת לסעד שביושר, חתמה מרצונה הטוב והחפשי על**
18 **חוזה חגיגי, והתכוונה לא רק להעניק זכויות למערערת תמורת ההתחייבויות שזו**
19 **קיבלה על עצמה, כי אם גם – והוא היה עיקר בשבילה – ליהנות ולהיבנות ממנו היא**
20 **עצמה. כל עוד נהנתה משירותיה של המערערת על-פי החוזה, היה החוזה כשר**
21 **בעיניה למהדרין; רק משחשבה למצוא במערערת ערוות דבר, גילתה לפתע את אי-**
22 **חוקיותו – ומיד קפצה על מציאה זו על-מנת לחזור בה מדיבורה ומחתימתה**
23 **ומהתחייבויותיה; ולהפכפכנות משפטית שכזאת מבקשת היא, במצח נחושה, את**
24 **הגושפנקה של בית-המשפט."**

25
26 וגם בע"א 804/79 ברגמן נ' קלמן, פ"ד לה(2) 338, 340 (1980):

27
28 **"כבר נזדמן לי לא פעם להביע מורת רוחי על בעלי דין, המבקשים להתנער**
29 **מחויביהם החוזיים בטענה, שהתחייבותם הייתה בלתי חוקית. לא זו בלבד שמי**
30 **ששם עצמו רשע אינו נאמן על דיבורו, אלא שום רשע לא יורשה להיבנות מחטאיו."**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 .27. אציין בהקשר זה כי אין ממש בטענות הנתבעים כי יש להביא בחשבון את הפירות שהשיא הנכס
2 לתובעת בדמות דמי השכירות במהלך השנים, שכן זו השכירה את הנכס לצדדים שלישיים לאחר
3 ששיפצה אותו והתאימה אותו למגורים. לא זו בלבד שהתובעת לבדה השקיעה בהשבת הנכס,
4 אין כל פסול בשכירות משנה, אשר הותרה במפורש בהסכם (סעיפים 5 ו- 11.1 להסכם).

5
6 .28. במאמר מוסגר אוסיף, כי טענת התובעת לפיה הנתבעים מושתקים מחמת השתק עילה לטעון
7 לביטול ההסכם אינה נכונה, בהינתן שהשתק עילה אינו חל כאשר בעלי הדין "מתחלפים"
8 בכובעיהם כבעלי דין, זולת נסיבות מיוחדות, שאינן מתקיימות במקרה שלפניי (ראו ע"א 4576/17
9 **Air Via OOD נ' השטיח המעופף בע"מ** (18.12.18)).

10
11 .29. טענו הנתבעים בסיכומיהם כי אי דיווח על זכות הרכישה לרשות מיסוי מקרקעין מנוגדת לדין
12 ופוגמת בחוקיותה (עמ' 46 לפרוטוקול, שורות 15-16).

13
14 אין מחלוקת כי לא בוצע דיווח על זכות הרכישה במועד כריתת ההסכם ובכלל. אין בכך כדי להוביל
15 למסקנה כי ההסכם וזכות הרכישה שבו אינם חוקיים. אי דיווח, אם וככל שקיימת חובה כזו, אינו
16 גורם לכך שההסכם אינו חוקי כשלעצמו. אי הדיווח מצוי במישור היחסים הפיסקלי מול רשויות
17 המס והינו אירוע המאוחר לכריתת ההסכם.

18

19 הטענה לפיה ההסכם הינו הסכם שכירות בלבד ויתר טענות הנתבעים

20

21 .30. עיון בהסכם מלמד כי אין בסיס לטענת הנתבעים כאילו מדובר בהסכם שכירות בלבד.

22

23 .31. ההסכם אכן הוגדר בכותרתו כ"הסכם שכירות בלתי מוגנת", אולם סעיף 11 לו, הן בהעברת
24 זכויות במושכר, הקנה לתובעת במפורש שתי זכויות ביחס לרכישת הנכס.

25

26 סעיף 11.2 קבע זכות קדימה לתובעת לרכישת הנכס בתקופת השכירות:

27

28 "במידה והמשכיר יבקש למכור את המושכר במסגרת תקופת השכירות הוא יהיה רשאי לעשות
29 זאת רק בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת השוכר, ואולם, לשוכר תהיה זכות קדימה
30 (להלן- "זכות הקדימה"), קרי, הוא יוכל באופן בלעדי, לא מותנה ושאינו כפוף לשיקול דעת
31 המשכיר, לרכוש בעצמו את המושכר".

32





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

- 1 אין מחלוקת כי התובעת לא ביקשה לממש את זכות הקדימה, אך כבר מסעיף זה ניתן ללמוד
2 בביורר כי אין שחר לטענת הנתבעים כי מדובר בהסכם שכירות בלבד, שאינו כולל מכירת הנכס.
3
- 4 32. יתר על כן, הפסקה השנייה לסעיף 11.3 להסכם מבארת כי תמורת המכירה חושבה על ידי הצדדים
5 בקפידה ובשיקול דעת "לאחר שקילת כל מרכיבי העלות והתועלת של כל אחד מהצדדים לעסקה
6 ובהתחשב בכך כי השוכר צפוי להשקיע מכיסו ועל חשבונו בשיפוץ הנכס ובהשבחתו".
7
- 8 33. לא זו אף זו, סעיף 11.4 להסכם הקנה זכות רכישה לתובעת, בקובעו כי בתום תקופת השכירות או
9 במהלך תקופת האופציה או בסיומה "יהיה רשאי השוכר, גם אם המשכיר יחפוץ להמשיך את
10 תקופת השכירות, לקנות את המושכר בעצמו או באמצעות מי מטעמו במחיר הנקוב בסעיף 11.3
11 לעיל".
12
- 13 34. סעיפים 11.3 ו- 11.4 להסכם מציגים אם כן בביורר את זכותה של התובעת לרכוש את הנכס בתום
14 תקופת השכירות במחיר הקבוע בו.
15
- 16 ועוד, סעיף 11.7 להסכם קובע כי במידה והתובעת תבקש לממש את זכות הקדימה או זכות
17 הרכישה "יחתם ע"י הצדדים הסכם מכר בנוסח דומה לזה שנחתם ביניהם בעבר...".
18
- 19 35. לפיכך, תוכנו של ההסכם מלמד כי אין אחיזה לטענת הנתבעים כי מדובר בהסכם שכירות בלבד.
20
- 21 36. סכום המכר נקבע כאמור בסעיף 11.3 להסכם. לעניין זה טענה התובעת כי יש לנכות את סכום
22 ההלוואה בסך 88,000 ₪ מסכום המכר והעידה כי כך הבינה את תנאי ההלוואה (עמ' 20
23 לפרוטוקול, שורות 6-10). עדותה זו של התובעת מקובלת עלי.
24
- 25 בתחילה, הודו הנתבעים רק בקבלת סך של 43,000 ₪, אך טענו כי מדובר בתשלום דמי השכירות
26 לפי ההסכם (סעיף 4.43 לכתב ההגנה). בתצהירה, הנתבעת 1 הודתה כי המנוחה קיבלה הלוואה
27 ממר אמינוב (סעיף 53). בחקירתה אישרה קבלת הלוואה בסך של 43,000 ₪ לפחות (עמ' 27
28 לפרוטוקול, שורות 22-24, ועמ' 30 לפרוטוקול, שורה 10).
29
- 30 אמנם הנתבעים לא הודו בקבלת יתרת ההלוואה הנתענת בסך 45,000 ₪, אך התובעת הציגה
31 ראיות לסכום זה, תצלום המחאות שנמסרו לעו"ד פיני אמיר שייצג את המנוחה (נספחים 20-21
32 לתצהיר מר אמינוב).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-11 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 הנתבעים לא הביאו ראיות לסתור תשלומים אלה ולמעשה, הנתבעת 1 הודתה שהתובעת העבירה
2 כספים לעו"ד פיני אמיר עבור המנוחה (עמ' 30 לפרוטוקול, שורות 24-21), ואף הנתבעת 2 אישרה
3 זאת (עמ' 35 לפרוטוקול, שורות 10-9).

4

5 לפיכך שוכנעתי כי התובעת העניקה למנוחה ולמי מטעמה את הסך של 88,000 ₪ כהלוואה והיא
6 זכאית להחזרתה באמצעות הפחתה מתמורת הנכס.

7

8 37. אשר לטענת הנתבעים לפיה אם יימכר הנכס לתובעת ויוגשו דיווחים לרשויות המס, הרשויות
9 יטילו רטרואקטיבית מיסוי בצירוף קנסות, אשר יצטברו לסכום העולה על שווי הנכס (סעיף 4.29
10 לכתב ההגנה; עמ' 35 לפרוטוקול, שורות 17-13):

11

12 ראשית, המדובר בהשערה ואין לדעת אם אכן כך תנהג רשות מיסוי מקרקעין.

13

14 שנית, אין בכך כדי להשפיע על תוקף חיובי הנתבעים על פי ההסכם. אלו צריכים לשאת בתוצאות
15 מעשיהם ומעשי המנוחה ולקיים את התחייבויותיהם לפי ההסכם.

16

17

הפיצוי המוסכם

18

19 38. סכומו של פיצוי זה הינו 300,000 ₪, בהתאם לסעיף 14.6 להסכם. סעד זה היה מצוי, על פי ההלכה
20 ששררה עד לאחרונה, בתחום סמכותו העניינית של בית משפט השלום, גם כאשר היה כרוך בתביעה
21 שהסעד המרכזי בה מסור לסמכותו העניינית של בית המשפט המחוזי (ע"א 29/58 לוי נ' עקריש,
22 פ"ד יב 1457 (1958); להלן – הלכת עקריש). נושא הדיון בסעדים המצויים בסמכות עניינית של
23 בתי משפט שונים נדון זה מקרוב ברע"א 2299/23 זילברברג נ' פרו (15.8.23) (להלן – עניין
24 זילברברג), בו בוטל הצורך לפצל סעדים במקרה כגון דנא, בו נתבע פיצוי כספי שבסמכות בית
25 משפט שלום יחד עם תביעה הנוגעת לבעלות במקרקעין. לאור פסק דין זה, אפשרתי לצדדים לטעון
26 לעניין הסמכות העניינית לדון בפיצוי המוסכם במסגרת תביעת האכיפה והם הגישו טענותיהם
27 לאחר ההוכחות.

28

29 39. הנתבעים הודיעו כי לטענתם יש לפצל את הסעדים, אך לא פירטו כל נימוקים לטענה זו והיא נטענה
30 בלקוניות בלבד. התובעת טענה כי קיימת במקרה דנא סמכות לבית משפט זה לפסוק גם בעניין
31 הפיצוי המוסכם, לאור המגמה בפסיקה לצמצם את היקף תחולתה של הלכת עקריש והעקרונות
32 המקובלים בדבר תחולה רטרואקטיבית של הלכה חדשה.

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-11-5404 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 לעניין זה הסתמכה התובעת על רע"א 5781/15 אדיר נ' דאבוש (6.12.15), בו נתבע סעד של השבה
 2 לצד ביטול הסכם מכר מקרקעין ונפסק כי "לא מדובר בשני סעדים הניתנים להפרדה, אלא ב'שני
 3 צדדים של אותו המטבע'", שכן הדיון בהשבת התמורה נגזר ישירות מן הסעד של ביטול החוזה"
 4 (שם, פסקה 3). לטענת התובעת, ניתן לראות גם בסעד הפיצוי המוסכם הנתבע בענייננו כתוצר ישיר
 5 של ההחלטה בעניין אכיפת ההסכם. גישה זו, לטענת התובעת, גם תשרת שיקולים של יעילות
 6 דיונית והימנעות מסיכון לפסיקות נוגדות, תוך צמצום היקף המקרים של התדיינות כפולה,
 7 בהתאם לגישה שהנחתה את הפסיקה בעניין זילברברג. עוד טענה הנתבעת כי ניתן להחיל את עניין
 8 זילברברג באופן רטרואקטיבי (רטרואקטיבי) ולא רק פרוספקטיבי, בהסתמך על עע"ם 7335/10
 9 קצין התגמולים – משרד הביטחון נ' פלוני (29.12.13) (להלן – עניין פלוני).

10
 11 40. בניגוד לטענת התובעת, עד לפסק הדין בעניין זילברברג, ההלכה שנהגה היא שכאשר מוגשת תביעה
 12 במקרקעין לבית משפט מחוזי ולצידה סעד לפיצוי המצוי בסמכותו של בית משפט שלום, אין לבית
 13 המשפט המחוזי סמכות להידרש לסעד הכספי (ע"א 5639/13 סגל נ' ורמז (14.8.14)).

14
 15 עם זאת, טענת התובעת בדבר החלת עניין זילברברג באופן רטרואקטיבי בעניין דנא מקובלת עלי,
 16 בהינתן הפסיקה הנוגעת בדבר:

17
 18 "הלכה שיצאה מלפני בית משפט זה היא, כי נקודת המוצא העקרונית היא ליתן
 19 תוקף פרוספקטיבי ורטרואקטיבי להלכה שיפוטית חדשה...אולם לצד הכלל שוכן
 20 חריג לפיו יכול להינתן תוקף פרוספקטיבי בלבד בנסיבות מסוימות:
 21 "שלילת הרטרואקטיביות של ההלכה בתורת חריג מוצדקת רק כאשר קיים
 22 אינטרס הסתמכות הראוי להגנה, וכאשר אין בדין הכללי הגנה על אינטרס זה
 23 המונעת פגיעה, או כאשר מחיר ההיזקקות להגנת הדין הכללי הוא כה כבד עד כדי
 24 להופכה לבלתי כדאית. שאז, ראוי לשלול את הרטרואקטיביות, וליתן להלכה
 25 החדשה תוקף פרוספקטיבי בלבד. בכך לא מתמצה מבחנו של החריג. קיום
 26 הסתמכות שהחלה רטרואקטיבית של הלכה חדשה תפגע בה, עדיין אינו מביא
 27 בהכרח, ובכל מקרה, לשלילת תחולתה הרטרואקטיבית של ההלכה החדשה.
 28 אינטרס ההסתמכות אינו מוחלט. יש לאזן בינו לבין מלוא הערכים והעקרונות
 29 המתנגשים עמו" (דנ"א 3993/07 פקיד שומה ירושלים 3 נ' איקאפוד בע"מ, [פורסם
 30 בנבו] פסקאות 45-46 לחוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (2011) (להלן עניין
 31 איקאפוד))."

32 לפיכך, הנטל המוטל על המבקש שלא להחיל הכרעה שיפוטית באופן רטרואקטיבי,
 33 הוא כבד, שהרי עליו להראות שפסיקה זו היא בבחינת הלכה חדשה; עליו להראות





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-אמינוב נ' אלעד ואח'

- 1 שבהתבסס על ההלכה הקודמת נוצר אינטרס הסתמכות משמעותי ולגיטימי, שהוא
2 סביר ואשר נפגע כתוצאה משינוי ההלכה. בעל דין אינו יכול לבוא בפני בית המשפט
3 ולטעון להסתמכות כאשר היה עליו לצפות את השינוי המשפטי הקרב; ועל בית
4 המשפט להשתכנע כי אין בדין הכללי כדי להגן על אינטרס ההסתמכות האמור."
5 (עניין פלוני, פסקאות נח-נט).
6
- 7 41. עולה איפוא כי הכלל הוא ששינוי הלכה יחול רטרואקטיבית. הנטל לשכנע בדבר אי תחולה
8 רטרואקטיבית של עניין זילברברג מוטל על הנתבעים. אלה לא טענו לעניין כלל, וממילא לא עמדו
9 בנטל זה. למעלה מן הצורך אציין כי לא ניתן להצביע על אינטרס הסתמכות של הנתבעים שנפגע
10 כתוצאה מדיון בסעד לפיצוי מוסכם במסגרת הליך זה, מה גם שהנתבעים לא טענו בהקשר לכך
11 דבר עד החלטתי מיום 13.12.23 שביקשה התייחסות הצדדים לכך.
12
- 13 42. משלא נמצאו שיקולים המצדיקים הימנעות מהחלה רטרואקטיבית של ההלכה שנקבעה בעניין
14 זילברברג, אין מניעה להחילה גם על התביעה דנא שהוגשה טרם יצאה הלכה זו. כיוון שכך,
15 מסקנתי הינה כי קיימת סמכות עניינית לדון בפיצוי המוסכם.
16
- 17 43. ועתה אפנה לבחינה האם זכאית התובעת לפיצוי המוסכם.
18
- 19 בכתב התביעה טענה התובעת כי יש לחייב את הנתבעים בפיצוי המוסכם בהסתמך על סעיף 14.6
20 להסכם וזאת בשל כך שנמנעו מחתימה על הסכם מכר לאחר ההודעה על מימוש זכות הרכישה תוך
21 הכחשתה בתביעת הפינוי (סעיפים 37(3), 41 ו- 49ג' לכתב התביעה). בסעיף 1.4 לכתב ההגנה נטען
22 כי סעיף 14.6 להסכם הנוקב בפיצוי מוסכם מפנה לסעיפים 12.2 ו-12.4 להסכם, סעיפים שאינם
23 קיימים בו כלל.
24
- 25 44. אכן, סעיף 14.6 להסכם מפנה לסעיפים שכלל לא מופיעים בו - סעיפים 12.2 ו-12.4. בהסכם מופיע
26 רק סעיף 12 העוסק בריבית פיגורים. כבר מטעם זה יש לדחות את העתירה לחיוב בפיצוי מוסכם.
27 ודוק, התובעת לא העלתה כל טענה באשר לטעות סופר בהקשר לכך.
28
- 29 45. למעלה מהדרוש, אף אם אניח שמדובר בטעות סופר והכוונה הינה לסעיפים 11.2 ו-11.4 להסכם,
30 הרי שאין בכך כדי לסייע לתובעת. סעיפים אלה מקנים לתובעת זכות קדימה וזכות רכישה. אין
31 הם מטילים על המנוחה התחייבות לעשות דבר מה. הסעיף הרלבנטי שהופר הינו סעיף 11.7
32 להסכם, המטיל על המנוחה חובה לחתום על הסכם מכר באם תמומשנה זכות הקדימה או זכות
33 הרכישה. דא עקא, שסעיף 14.6 להסכם הקובע את הפיצוי המוסכם אינו מפנה להפרה של סעיף
34 11.7 הנ"ל.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5404-11-22-11-22 אמינוב נ' אלעד ואח'

1 46. לפיכך נדחית התביעה לחייב את הנתבעים בפיצוי מוסכם.

2
3

4 סוף דבר

5

6 47. ניתן צו המצהיר כי ההסכם לרבות זכות הרכישה שבו תקף, וניתן צו לאכיפת זכות זו. סכום המכר
7 הינו 570,000 ₪, בהתאם לאמור בהסכם, בניכוי סכום ההלוואה בסך 88,000 ₪. הנתבעים ישתפו
8 פעולה עם התובעת לחתימה על הסכם מכר בהתאם להוראות ההסכם. היה ולא יעשו כן תוך 30
9 יום, ימונה כונס נכסים.

10

11 48. תביעת התובעת לפיצוי מוסכם נדחית.

12

13 49. נוכח כלל הנסיבות, הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 45,000 ₪.

14

15

16 ניתן היום, ח' טבת תשפ"ד, 20 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.

17

18

יגאל שקד, שופט

19

20

21

22