

1. גל גמליאל

2. סמדר גמליאל

3. רוני גמליאל

נגד

1. דמיטרי בלשוב

2. סופיה קרסי לניקוב

3. עו"ד חוסן מוחסאם

4. בנק לאומי למשכנתאות לישראל

5. בנק דיסקונט לישראל בעמ

בית המשפט המחוזי בחיפה

[08.08.2012]

כבי השופטת דיאנה סלע

## פסק דין

עסקינן בבקשה לאכיפתו של הסכם למכר דירה, הרשומה על שם המשיב 1 (להלן: דמיטרי), הידועה כגוש 10038 חלקה 66/32, והמצויה ברח' נהלל 3 בחדרה (להלן: הדירה), שהופר לטענת המבקשים על ידי המשיבים, הטוענים מצידם כי אין מקום לאכפו מטעמים רבים, לרבות ביטולו, עקב הפרתו על ידי המבקשים (להלן: ההסכם).

ייאמר כבר עתה כי דין הבקשה להתקבל במלואה, מהטעמים המפורטים להלן.

העובדות שאינן שנויות במחלוקת:

1. א. כריתת ההסכם - המוכרים באמצעות המשיבה 2, זוגתו של דמיטרי, (להלן: סופי), שכרו את שירותיו של המשיב 3, עו"ד חוסאם מוחסן (להלן: עו"ד מוחסן), אשר ייצג את סופי בעבר, לצורך טיפול בחובותיהם לבנק הפועלים, אשר הטיל עיקול על דירתם (להלן: העיקול), וחובות נוספים בהיקף של 400,000 ₪ - 800,000 ₪, כעולה מנספחי הבקשה ומעדויותיהם. המוכרים העמידו את דירתם

למכירה במחיר 1,100,000 ₪, בדומה למחיר בו נמכרה דירה דומה בבנין, אך לא הצליחו להשיג את המחיר המבוקש. בעקבות משא ומתן עם הקונים, אשר יפורט בהמשך, נמכרה זו לקונים תמורת 930,000 ₪, ובנוסף הסכימו הקונים לשלם את דמי התיווך של המתווכת של המוכרים, בסך 20,000 ₪, וכן רכשו את המזגנים בדירה תמורת 4,000 ₪ נוספים. (ההסכם ת/א2; נספחים א' ו-ג' לבקשה ת/1 ולתצהיר רוני (להלן: הבקשה); ת/5; תצהירי הצדדים ועדויותיהם).

ב. ההסכם נערך ונחתם ביום 10/1/11 בין דמיטרי וסופי, בני זוג שהתגוררו עם ילדיהם בדירה (להלן: המשיבים או המוכרים), לבין המבקשים (להלן גם: הקונים). המבקשת 1, רוכשת הדירה (להלן גם: הקונה), היא בתם של המבקשים 2 ו-3, אשר פעלו בשמה על פי יפוי כוח נטריוני מיום 7/1/11 (ת/ב1). אמה, המבקשת 2 (להלן: סמדר) חתמה על הסכם, ואביה, המבקש 3 (להלן: רוני), טיפל בהוצאה של העיסקה אל הפועל.

דמיטרי מופיע בהסכם כמוכר יחיד, וחתם עליו וכן על מסמכים נוספים כגון שטרי מכר, בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, יפוי כח בלתי חוזר לעו"ד מוחסן ו/או לעו"ד אורון לוי, בא כוח הקונים (להלן: עו"ד לוי), המייפה את כוחו של כל אחד מהם להשלים את עיסוקת המכר ולהעביר את הזכויות על שם הקונה (להלן: יפוי הכח), אישור על מכירת המזגנים בדירה לקונים תמורת 4,000 ₪ ועוד. (נספח ג' לבקשה). סופי חתמה אף היא על ההסכם באותו מעמד, וכן על תצהיר בפני עו"ד מוחסן, לפיו אין לה כל התנגדות להסכם והיא מוותרת על כל זכות בדירה, אם קיימת לה. (נספח ד' לבקשה).

הקונים היו מיוצגים לכל אורך הדרך על ידי עו"ד לוי, ואילו המוכרים היו מיוצגים על ידי עו"ד מוחסן עד אשר שוחרר על ידם, ובהמשך יוצגו על ידי עורכי דין רבים אחרים.

ג. לבקשתו של עו"ד מוחסן עובר לחתימת ההסכם, הוציא המשיב 4, בנק לאומי למשכנתאות, אשר שעבד את הדירה בדרגה ראשונה (להלן: בלמ"ש), ביום 3/1/11 מכתב כוונות לגבי חוב המשכנתא הכולל של המוכרים בגין הדירה, וציין כי היתרה הבלתי מסולקת עד יום 10/1/11 עומדת על סך כולל של 664,192.33 ₪.

ד. המשיב 5 (להלן: בנק דיסקונט), ניהל את חשבונו של דמיטרי, שהיה מצוי ביתרת חובה משמעותית. לפיכך, בוטלה הוראת הקבע שנתן דמיטרי לתשלום המשכנתא, ובהמשך הגיש בנק דיסקונט תביעה נגד המוכרים וביום 2/5/11, אף הטיל עיקול על נכסיהם (נספחים כא' לבקשה).

## 2. עיקרי ההסכם

א. התמורה - אופן התשלום של התמורה בגין מכר הדירה, העומדת לפי ההסכם על סך 930,000 ₪, (התשלום למתווכת המוכרים שולם שלא במסגרת ההסכם), הוסדר בסעיף 19 א-ג כדלקמן:

19א. התשלום הראשון - הוסכם כי במעמד החתימה על ההסכם, ישולם סך של 170,000 ₪ שיופקד אצל עו"ד מוחסן, יוחזק בנאמנות עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, וכן כי "סך זה ישמש ראשית למחיקת העיקול הרובץ על הדירה במסגרת שטר מס' 47377/0001 מיום 19/9/10 בגין ת.א. 9367/09/10" (להלן: העיקול). היתרה ככל שתיוותר תועבר לדמיטרי. (אין חולק כי התשלום הראשון חושב בהתאם למכתב כוונות מיום 4/1/11, שניתן על ידי ב"כ בנק הפועלים, אשר הטיל את העיקול על הדירה, לפיו, אם ישולם סך של 163,000 ₪ עד יום

30/1/11, יבוטלו כל העיקולים שהוטלו מטעמו על הדירה (נספח ה' לבקשה).

19. התשלום השני - בכפוף למחיקת העיקול, ישולם סך 674,000 ₪ עד יום 15/5/11 באופן הבא: תחילה יועבר הסך הדרוש לסילוק המשכנתא, בהתאם למכתב כוונות בתוקף שיומצא על ידי דמיטרי לקונה עד 3 ימים לפני ביצוע התשלום, ואם יוותר הפרש, ישולם לדמיטרי.

19. התשלום האחרון - היתרה בסך 86,000 ₪ תשולם עד יום 31/8/11, כנגד מסירת החזקה בדירה לקונה, וכנגד קבלת כל המסמכים והאישורים המפורטים בהסכם. בסעיף 20 להסכם נקבע כי אם עד למועד הקבוע למסירת לא ימציא דמיטרי את כל מסמכי ההעברה, יוחזק התשלום האחרון בנאמנות אצל עו"ד לוי, והוא יעבירו לדמיטרי באופן שהוסדר בסעיף 21 להסכם.

ב. הצדדים הסדירו את נושא המיסוי, על פי דין, וכן קבעו כי דמיטרי יחתום על כל מסמך המאפשר לקונה ליטול משכנתא. כן הוסכם כי אם לא תנתן משכנתא לקונה מסיבה התלויה בדמיטרי או בדירה, יבוטל ההסכם, והצדדים יפעלו לביטול העיסקה.

ג. הצדדים קבעו פיצוי מוסכם בסך 90,000 ₪ בגין הפרה יסודית של הסעיפים העיקריים בהסכם - סעיפים 13-2 (העוסקים בהצהרות המוכר), סעיף 19 (התמורה כמפורט לעיל), וסעיפים 23-26 (שעניינם מסירת הדירה, תשלומי החובה וההוצאות).

3. הקונים שילמו את התשלום הראשון בסך של 170,000 ₪ כמוסכם, בשיק בנקאי ערוך לפקודת עו"ד חוסאם מוחסן בנאמנות, שאישר קבלתו, והתחייב לפעול "בהתאם לסעיף 19 לחוזה בלבד". דמיטרי ועו"ד מוחסן התחייבו להסיר את העיקול בתוך 35 ימים ממועד חתימתו של ההסכם, דהיינו לא יאוחר מיום 15/2/11, ואילו הערת אזהרה נרשמה לטובת הקונה עוד ביום 11/1/11. (נספחים ו' ו-ז' לבקשה).

הקונים דיווחו על העיסקה לשלטונות המס במועד, ובידם אישור מס רכישה לצורך רישום בטאבו. המוכר איחר בהגשת הדיווח על מכר דירתו היחידה, וכתוצאה מכך נוצר חוב מס שבח.

4. הפרת הנאמנות - בשלב מסויים התברר לקונים כי העיקול לא הוסר במועד המוסכם. ביום 22/2/11, לאחר שעו"ד מוחסן התעלם מפניותיהם הטלפוניות, שלח אליו עו"ד לוי מכתב, בו דרש להסיר את העיקול לאלתר בטרם נקייטת הליכים משפטיים. בתשובה הציג בפניו עו"ד מוחסן הסכם פשרה מיום 24/2/11, בין המוכרים לבין ב"כ בנק הפועלים, לפיו ניתנה ארכה עד ליום 25/3/11 להפקדת סך של 163,000 ₪, לצורך הסרת העיקול (נספחים ח' ו-ט' לבקשה).

הקונים ובא כוחם (ובהמשך גם המוכרים) חששו כי נעשה שימוש שלא כדין בכספי הנאמנות, למטרות אחרות שאינן עולות בקנה אחד עם ההסכם. זאת משלא הומצא להם אישור על פתיחת חשבון נאמנות ו/או תדפיס פעולות בחשבון זה, ולאחר שנודע להם כי לצורך סילוק העיקול, הועברו תשלומים חלקיים בלבד, לרבות בשיקים דחויים משוכים על ידי אחותו של עו"ד מוחסן, גרה רוקיה (להלן: רוקיה)), מסניף בנק הפועלים בבקא אל גרביה, כאשר חשבון הנאמנות נפתח בבנק מזרחי טפחות בחדרה. (נספחים י' לבקשה).

5. חוב הפיגורים לבלמ"ש - בין לבין התברר כאמור, כי עקב אי תשלום הלוואת

המשכנתא כסדרה, נוצר לדמיטרי חוב פיגורים גבוה בסך של כ- 20,000 ₪ בבלמ"ש, שפנה אליו באמצעות עו"ד במכתב התראה מיום 2/3/11, טרם נקיטת הליכי כינוס ומימוש, הנושא כותרת "סילוק חוב פיגורים". (נספח ט' לכתב התשובה ולתצהירי המוכרים, נ/6, להלן: ההתראה). בהתראה נכתב כי בלמ"ש החליט לנקוט באמצעים משפטיים כדי לגבות מדמיטרי את חוב הפיגורים. בעותק שהוגש לבית המשפט נכתבו גם מספר משפטים בכתב יד לא ידוע: "29/3/2011 יתרת חוב משכנתא 670,985 ₪ לתשלום עד 10.4.2011", וכן "שלום מצ"ב תשלום חוב פיגורים עבור 2 הלוואות תודה מראש דמיטרי בלשוב", "לאומי למשכנתאות \*\*\*\*\*", "פקס \*\*\*\*\* - \*\*\*". בתחתית הדף נדפס:

" p03:31 13/3/11dr Dmitry & Sofi 0777672779crp.1 "

6. נספח שינויים 1 - נוכח התפתחויות אלה נערך ביום 17/3/11 מסמך הקרוי "נספח שינויים לחוזה מכר מיום 10/1/11" (להלן: נספח שינויים 1 או נספח 1), בו נפרשו הדברים, ולפיו התחייבו עו"ד מוחסן ודמיטרי לסלק את העיקול על הדירה עד יום 25/3/11 ולהמציא נסח טאבו עדכני. כן התחייב עו"ד מוחסן להמציא לקונים מכתב כוונות נוסף מטעם בלמ"ש בגין חוב המשכנתא והיתרה הכוללת לסילוקו. עוד נקבע כי בכפוף למחיקת העיקול, רשאית הקונה להקדים את תשלומי התמורה, ו/או להשתמש בתשלום הנקוב בסעיף 19(א) להסכם לצורך סילוק חוב הפיגורים של המשכנתא שייצר עד לאותו מועד.

יחד עם זאת, צויין במפורש כי אין באמור כדי לפגוע בכל טענה או תביעה או זכות הקיימת לקונה נגד המוכר בהתאם להסכם או על פי כל דין, ואין בו משום ויתור על כל טענה של הקונה כלפי המוכר. (נספח יא' לבקשה).

אין חולק כי נספח 1 נחתם על ידי עו"ד מוחסן בלבד, אם כי הצדדים היו מודעים לו, ואף פעלו על פיו. בנוסף לכך, בנסיבות המפורטות לעיל, קיבל עו"ד לוי הסכמה בכתב מאת עו"ד מוחסן לקיום הדברות ישירה עם דמיטרי, ואף להחתימו על נספח 1. (נספח יב' לבקשה). אין חולק כי איש מהצדדים לא חתם על מסמך זה, מסיבות שיפורטו להלן.

7. דא עקא, שהעיקול לא הוסר גם ביום 25/3/11. משכך, שלח עו"ד לוי מכתב נוסף לעו"ד מוחסן ביום 28/3/11, בדרישה להסרת העיקול וכן לעיכוב הליכי המימוש מטעם בלמ"ש בגין חוב הפיגורים, תוך התראה כי אם לא ייעשה כן ינקוט לאלתר הליכים משפטיים נגד המוכרים ונגד עו"ד מוחסן עצמו. (נספח יג' לבקשה).

בתגובה התברר כי ביום 15/3/11 שלח עו"ד מוחסן לבלמ"ש בקשה לקבלת אורכה לסילוק חוב הפיגורים, לרבות סכום המשכנתא במלואו עד יום 20/4/11, בצינו כי דמיטרי "מעוניין למכור את דירת המגורים". (נספח יד' לבקשה).

8. נספח שינויים 2 - משכך, באו הצדדים שוב בדברים, וביום 30/3/11 חתמו דמיטרי וסמדר על נספח שינויים נוסף (להלן: נספח שינויים 2 או נספח 2), בו אישרו דמיטרי ועו"ד מוחסן כי הפרו את ההסכם הפרה יסודית עקב אי סילוק העיקול, וכי אם ההסדר המקורי עם בנק הפועלים לסילוק העיקול עדיין בתוקף, וסכום החוב לא יעלה על 35,000 ₪, רשאית הקונה לשלמו לצורך הסרת העיקול.

עוד צויין, כי משקיבל דמיטרי את מכתב ההתראה מבלמ"ש, וקיים חשש ממשי לפתיחה של הליכי מימוש וכינוס, ימציא דמיטרי לקונה מכתב כוונות מטעם בלמ"ש בדבר גובה חוב הפיגורים בתוך 3 ימים ממועד חתימת הנספח, והקונה תהיה רשאית אך לא חייבת לשלמו, כחלק מתשלומי התמורה המגיעים לדמיטרי. (נספח טו' לבקשה). גם בנספח זה

שמרה הקונה על זכויותיה המלאות בקשר להסכם, לרבות פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית, אכיפה וכל טענה העומדת לה על פי ההסכם.

אין חולק כי הקונה שילמה את הכספים המצויינים בנספח השינויים 2 לשני הבנקים כמוסכם עוד בטרם סילוק העיקול. ביום 31/3/11 הוציא בלמ"ש מכתב כוונות נוסף לגבי חוב המשכנתא הכולל, ציין בין השאר כי היתרה הבלתי מסולקת עד יום 10/4/11 עומדת על סך כולל של 672,622.94 ₪, ובאותו יום שילם רוני לבלמ"ש שני תשלומים בסך כולל של 18,896 ₪ (8,993 ₪ ו- 9,903 ₪), בגין חוב הפיגורים של דמיטרי, למניעת הליכי מימוש וכינוס. (נספח טו' לבקשה).

9. א. דמיטרי לא המציא לקונים מכתב כוונות נוסף מבלמ"ש לצורך סילוק המשכנתא במלואה. כאשר התקשר אליו רוני ודרשו, הודיע לו דמיטרי כי פיטר את עו"ד מוחסן. המוכרים אף הגישו תלונה במשטרה נגד עו"ד מוחסן, בגין התנהלותו במהלך העיסקה, לרבות בשל עריכת חוזה מכר פיקטיבי, שנועד לאפשר העברת כספי התשלום הראשון לחשבון רוקיה. (נספח ד' לתצהיר דמיטרי וסופי, סעיפים 14 לתצהיריהם).

ב. דמיטרי הודיע לרוני כי עו"ד גיל דוידסון מחדרה, עליו המליץ רוני (להלן: עו"ד דוידסון) מייצגו בקיום ההסכם, וביום 5/4/11 הסיר עו"ד דוידסון את העיקול מטעם בנק הפועלים. רוני פנה אליו, והצדדים ניסחו נספח שינויים נוסף להסכם (להלן: נספח שינויים 3 או נספח 3), עליו חתמו דמיטרי ורוני ביום 12/4/11.

10. נספח השינויים 3 - בנספח זה שונו סעיפים 19ב ו-ג להסכם, העוסקים באופן תשלום התמורה ובמועד המסירה. הוסכם כי דמיטרי יעביר לרוני מכתב כוונות מבלמ"ש עד יום 10/5/11, והמשכנתא תסולק עד יום 15/5/11. באותו מועד תשולם גם יתרת התמורה כנגד מסירת החזקה בדירה לקונה, תוחזק בנאמנות על ידי עו"ד דוידסון, כמפורט בהסכם, ותועבר לדמיטרי לאחר המצאת האישורים הנדרשים להעברת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה. דהיינו, מועד מסירת החזקה הוקדם ליום 15/5/11 (להלן: מועד המסירה; נספח טז' לבקשה).

במעמד החתימה על נספח 3 שילם רוני לדמיטרי, על פי בקשתו, באמצעות עו"ד דוידסון, סך של 5,000 ₪ לצורך שחרור עיקול על רכבו, שהוטל לטענת דמיטרי עקב חוב לחברת כרטיס האשראי. (סעיף 28 לבקשה; נספחים 1/טז ו-1/א - הקבלות מיום 13/4/11 ו-13/4/11; עדות דמיטרי בעמ' 69 לפרוט').

בנוסף, הפקיד רוני ביום 13/4/11 סך של 2,874 ₪ לחשבון המשכנתא של דמיטרי בבלמ"ש עבור חיובי המשכנתא החודשיים שלא שולמו על ידו, ושילם תשלומים נוספים בהמשך במקום המוכרים. (סעיף 29 לתצהיר רוני; נספח יז' לבקשה).

11. א. דמיטרי לא המציא לקונים מכתב כוונות גם במועד החדש שנקבע, ונמנע מהמצאתו עד עצם היום הזה. הוא הודיע טלפונית לעו"ד לוי ולרוני כי פיטר גם את עו"ד דוידסון וכי "הוא ידאג ליידע" אותם בדבר מחליפו. בהמשך מסר כי נטל את ייצוגו של עו"ד איתי שטאוי מחדרה, אלא שפגישה שתואמה במשרדו של עו"ד שטאוי, בוטלה ברגע האחרון ע"י דמיטרי, מסיבותיו. מספר ימים לאחר מכן מסר טלפונית לעו"ד לוי כי הוא מיוצג על ידי עו"ד יהודה ברמי מתל אביב (להלן: עו"ד ברמי). עו"ד לוי ניסה להשיג את האחרון, ללא הועיל.

ב. ביום 18/5/11, פנה עו"ד לוי במכתב לדמיטרי עם עותק לעו"ד ברמי, בדרישה לאכיפת ההסכם, שיתוף פעולה לצורך קיומו, ופינוי הדירה. כן ציין כי ברשות

הקונים סכום נזיל לסילוק המשכנתא בבלמ"ש והשלמת יתרת התמורה, ללא כל צורך בכספי משכנתא, ואף התרה בו (נספח יח' לבקשה). מספר ימים לאחר מכן הודיע עו"ד ברמי טלפונית למשרד עו"ד לוי כי אינו מייצג את דמיטרי.

ג. בתאריכים 30/5/11 ו- 9/6/11 פנה עו"ד לוי לבלמ"ש בכתב, באמצעות יפוי הכוח שהחזיק, ודרש לקבל מכתב כוונות לצורך סילוק המשכנתא והשלמת המכר, אך סורב. בתשובת בלמ"ש במכתב מיום 29/8/11 צוין כי דמיטרי הורה לבלמ"ש מפורשות בכתב ובעל פה לא להנפיק מכתב כוונות או מידע כלשהוא לקונים או לעו"ד לוי, וכי הבנק מנוע מלעשות כן (נספחים יט' לבקשה). התברר, כי עוד ב- 20/4/11 פנה דמיטרי לבלמ"ש במכתב בו צוין כי הוא נמצא בהליך מכירה של הדירה, שהשתבש עקב מעשה פלילי נגדו, קיים גם מעשה של

זיוף מסמכים וחתימות, ומתנהלת בענין חקירה של משטרת ישראל. לכן דרש לא למסור שום מידע לאיש והודיע כי אין שום "יפוי כח פעיל". הוא הדגיש כי מבחינת בלמ"ש כל יפוי כח שניתן מבוטל. עוד כתב כי לא יועבר מידע או מכתב כוונות לאיש אלא בנוכחות האישית בסניף בלמ"ש בחדרה בלבד. כן כתב: "שמות אנשים מעורבים בענין: עו"ד חוסאם מוחסן, עו"ד דוידסון גיל, מר רון גמליאל, גב' גל גמליאל, גס' סמדר גמליאל, גב' סופי קרסילניקוב". (להלן: מכתב האיסור; נספח טו'1 לתצהיר המוכרים; מכתב דומה נשלח ביום 5/5/11 (נספח י'1 לתצהיר המוכרים); כתב התשובה).

ד. עד להגשת התביעה, בימים 1/6/11, 16/6/11, 5/7/11, 17/8/11, ו-15/9/11, כיסה רוני תשלומים חודשיים של הלוואת המשכנתא של המוכרים בבלמ"ש, ושילם חובות משכנתא בסך כולל של 14,552 ₪, כדי להקטין את הסיכון למינוי כונס נכסים (נספח כ' לבקשה). דמיטרי התנגד לכך, ואף שלח מכתבים רבים לבלמ"ש, ביניהם מכתב מיום 25/8/11, לפיו "הסתבר לאחרונה כי אדם זר מבצע תשלומים של משכנתא דרך הפקדות בוקפת בנק לאומי זאת מתרחש בלי להודיע לי ובלי הסכמתי. הדבר פוגע בי ועלו לגורם להשלכות קשות לנזקים...", בהודיעו כי הוא מתנגד לכך שבלמ"ש יאפשר לכל אדם אחר לשלם את המשכנתא שלו. (נספח י-2 לתצהיר המוכרים; מכתב דומה מיום 5/9/11 - נספח י-3). בלמ"ש דחה טענות אלה במכתב מפורט מאת באת כוחו, תוך הפנייתו למסמכים עליהם חתם, בהסתייגות אחת, לפיה לא ימסור מכתב כוונות לקונים. (נספח יח' לתצהיר המוכרים). משכך, לא נמסר למוכרים מכתב כוונות לצורך סילוק המשכנתא של דמיטרי עד עצם היום הזה.

ה. אין חולק כי עד להגשת התביעה שילמו הקונים למוכרים ולנושיהם סך של 211,322 ₪ על חשבון התמורה (נספח כא' לבקשה), וכי גם במהלך הדיונים שילמו עשרות אלפי ₪ עבור חיובי המשכנתא על הדירה. המוכרים, אשר טענו כי הקונים הפרו את ההסכם טענו לביטולו, והם ממשיכים להתגורר בדירה.

ו. אין אף חולק כי המוכרים פנו בתקופה הרלוונטית למספר בנקים בחדרה, כדי למנוע מהם ליתן הלוואת משכנתא לקונים, בהודיעם כי הדירה נמצאת בחקירת משטרה. (סעיף 34 לתצהיר רוני; סעיף 34 לכתב התשובה).

12. ביום 5/6/11 קיבלו הקונים צווי עיקול כספים על חשבונותיהם, בגין תביעה כספית שהוגשה נגד דמיטרי על ידי בנק דיסקונט, אשר אף רשם הערה על עיקול לטובתו על הדירה (נספח כא' לבקשה).

13. התברר כי בשלב מסוים, החל מיום 21/4/11 לכל המוקדם החל דמיטרי להקליט את שיחות הטלפון שערך עם עו"ד דוידסון, עם עו"ד לוי ועם רוני. השיחה

האחרונה מיום 13/5/11 הוקלטה על ידי שני הצדדים. (דיסקים של השיחות; תמליל השיחות מטעם דמיטרי סומנו נ/5-1, ואילו התמליל מטעם רוני יסומן ר/1).

#### תביעת הקונים

14. ביום 20/9/11 הגישו המבקשים בקשה בהמרצת פתיחה ליתן צווים כדלקמן:

א. ליתן צו לאכיפת ההסכם, להשלמתו ולקיומו, וכן ליתן פסק דין הצהרתי לפיו המוכרים הפרו את ההסכם ביחד ולחוד ופרה יסודית; ליתן צו המורה לבלמ"ש להמציא מכתב כוונות לקונים, לאפשר את סילוקה של המשכנתא הרובצת על הדירה, ולהורות על פינוי המוכרים מהדירה.

ב. ליתן צו המורה כי זכויות הקונים בדירה גוברות על זכויותיו של בנק דיסקונט והעיקול שהטיל על הדירה, וכן על כל העיקולים האחרים העלולים לחול על זכויותיהם בדירה, לאחר מועד הגשת התביעה.

ג. לצורך זה ביקשו למנות את עו"ד לוי ככונס נכסים, להסמיכו לעשות כל פעולה שתדרש לקיום ההסכם בפני כל גורם, ולחייב את המשיבים ביחד ולחוד בשכרו ובהוצאותיו, וכן בהוצאות הבקשה ובשכ"ט עו"ד בגין הליך זה.

15. נימוקי הקונים בקליפת אגוז

לטענת הקונים, הפרו המוכרים את ההסכם ואת נספחי השינויים הפרות יסודיות, פעלו בניגוד להוראות הדין, נהגו בחוסר תום לב ועשו עושר ולא במשפט, כדלקמן:

א. לא גילו פרטים מהותיים ביחד לעיקולים, לחובות ו/או להליכים המשפטיים המתנהלים נגדם, לא סילקו את העיקול בתוך 35 ימים ממועד חתימת ההסכם, כמוסכם, וכן את העיקול הנוסף ואת הערת האזהרה של בנק דיסקונט; לא דאגו להמציא מכתב כוונות ו/או לסלק את המשכנתא הרובצת על הדירה, ואף מנעו מהקונים לעשות כן, לרבות נטילת משכנתא לצורך תשלום התמורה; לא פינו את הדירה במועדים שנקבעו; לא דיווחו על ההסכם במועד, לא הגיש בקשה לפטור ממס ולא המציא אישור ממס שבח כנדרש.

נטען כי קיים חשש אמיתי לכך שהמוכרים הסתירו מידע מהותי על קיום תביעות של צדדים שלישיים בבתי המשפט השונים ו/או ברשויות השונות בגין חובות המוכרים, והדבר עלול להוסיף לקונים נזקים נוספים מעבר לאלו שנגרמו.

ב. לטענתם, מעלו דמיטרי ועו"ד מוחסן בכספי נאמנות כמפורט לעיל. עו"ד מוחסן אישר כי העביר לסופי סך של 7,000 ₪ מתוך כספי הנאמנות, לבקשתה. דמיטרי כמוכר ועו"ד מוחסן כנאמן, הפרו את ההסכם הפרה יסודית, עת לא דאגו להסרת העיקול במועדים המוסכמים.

ג. אשר לבנקים שהוספו כמשיבים לבקשה, נתבקש בית המשפט להעדיף את ענייני הקונים על זכויותיהם, כאמור לעיל.

## תשובת המוכרים

16. בכתב התשובה (שהוגש ביום 22/12/11, באמצעות עו"ד אלה גטאולין, לאחר שקיבלה ארכה לכך), ובתצהיריהם אשר צורפו לו, ביקשו המוכרים לדחות את הבקשה במלואה.

א. המשיבים הכחישו את רוב טענות הקונים בקשר לעובדות המקרה, (אם כי בהמשך חזרו בהם מדבריהם בחלקם), ובעיקר כי מכרו את זכויותיהם בדירה לקונים. לטענתם, כל עוד לא שולמה התמורה במלואה והזכויות הקנייניות לא נרשמו על שם הקונים, אין לומר כי הזכויות נמכרו להם. עוד נטען כי הקונים נהגו בחוסר תום לב לכל אורך הדרך, וכי דין ההסכם להתבטל.

ב. המוכרים ביקשו להעביר את בירור התובענה לפסים רגילים בשל הצורך לשמוע עדים רבים, לחלופין לאפשר זימונם, ולחלופין, ליתן להם רשות להגיש הודעת צד ג' נגד עו"ד מוחסן. במקביל הודיעו כי בכוונתם להגיש תביעה לביטול ההסכם, שהגשתו התעכבה בשל חסרון כיס בתשלום אגרה, וביקשו לאחד את הבירור בשתי התובענות ולעכב את בירורה של המרצת פתיחה עד מתן פסק דין בתביעה שיגישו נגד הקונים ונגד עו"ד מוחסן.

ג. המוכרים ביקשו ליתן החלטות כדלקמן:

(1) ליתן צו לביטול ההסכם.

(2) ליתן פסק דין הצהרתי לפיו נהגו המבקשים בחוסר תום לב במשא ומתן, הטעו, כפו ועשקו את המוכרים, נהגו בחוסר תום לב בקיום החוזה, הפרו אותו הפרה יסודית, ועל כן אכיפתו היא בלתי צודקת בנסיבות העניין.

(3) ליתן פסק דין הצהרתי לפיו נהג עו"ד מוחסן בחוסר תום לב במשא ומתן, הטעה, כפה ועשק את המוכרים, וגרם להפרה יסודית של ההסכם.

(4) לחייב את הקונים ואת עו"ד מוחסן ביחד ולחוד בפיצויים המוסכמים ו/או בפיצויים בגין הנזקים וההוצאות שנגרמו למוכרים בשל התנהגותם והפרת ההסכם; לחייב את עו"ד מוחסן במלוא החיובים, כולל סכום ההשבה, במידה ויפסקו לטובת המבקשים.

(5) כן ביקשו ליתן צווים זמניים במעמד צד אחד לביטול יפויי הכוח בלתי חוזרים שנתנו לעורכי הדין מוחסן ולוי בתאריך 10/1/11, וכן לעורכי הדין דוידסון ומשה אריאל בתאריך 15/4/11; לאסור על בלמ"ש להוציא לקונים מכתב כוונות עדכני, לאסור פרעון מוקדם של הלוואות המשכנתא הרובצות על הדירה, או לקבל החזרי משכנתא חודשיים מכל אדם ובמיוחד מהקונים; להסדיר ביצוע תשלומי משכנתא חודשיים על ידי דמיטרי באמצעות תשלומים במזומן ולאפשר לו להשתמש בשירותי הבנק באמצעות האינטרנט.

(6) לחייב את המבקשים ביחד ולחוד בהוצאות המשפט ובשכ"ט עו"ד.

17. נימוקי המוכרים בכתב התשובה, בתצהיריהם ובסיכומיהם



א. המוכרים דחו את טענות הקונים כי הם נהגו בחוסר תום לב או שלא כשורה, וטענו כי הקונים השתמשו בתרגילים בלתי כשרים במהלך העיסקה, מתוך ידיעה כי המוכרים שקועים בחובות, כדי לקנות את הדירה במחיר נמוך ממחיר השוק, וכן נקטו באמצעים בלתי כשרים, כגון מסירת מכתב של בא כוחם במעטפה של בנק הפועלים.

ב. לגרסתם, היו מיוצגים על ידי מספר עורכי דין במהלך העיסקה, אשר פוטרו בגין מעשיהם ומחדליהם. עו"ד מוחסן, אשר נשכר על ידם לצורך הסדרת חובם בסך כ-170,000 ₪ לבנק הפועלים, אמר להם כי מכירת הדירה היא הפתרון היחיד לסגירת חובם. משכך, העמידו את הדירה למכירה במחיר של 1,100,000 ₪, לאחר שזו הוערכה לצורך הביטוח בסך של 1,300,000 ₪, ודירה זהה בבנין נמכרה במחיר שדרשו. המוכרים הצהירו כי חתימתם על ההסכם לפיו נמכרה הדירה תמורת 930,000 ₪, הושגה לאחר הפעלת לחץ בלתי סביר ובלתי הוגן, והטעייתם על ידי רוני, המתווכת מטעמו ועו"ד מוחסן, אשר אמרו להם כי לאחר שטיטת ההסכם הוכנה, אין באפשרותם לסגת מכירתת ההסכם, מבלי לשלם פיצויים ושכר טרחה של עורכי הדין והמתווכת. עו"ד מוחסן והמתווכת אף הטעו אותם ביחס למחיר השוק של הדירה ואלמלא כן לא היו מתקשרים בהסכם.

ג. לשיטת המוכרים, הם לא הפרו את ההסכם הפרה יסודית, אף כי עו"ד מוחסן לא דאג להסרת העיקול במועד המוסכם, משמעל בכספי הנאמנות, העבירם לחשבון אחותו רוקיה במקום לחשבון הנאמנות בבנק הפועלים, ועיכב את הסרת העיקול, כל זאת מבלי לעדכנם. לאחר שגילו את דבר המעילה, וניתנה לעו"ד מוחסן הזדמנות להסדיר את העניין בהתאם לנספח 1 מתאריך 17/3/11, שנערך ונחתם על ידו ללא נוכחותם, הגישו נגדו מספר תלונות במשטרה, החל מיום 4/4/11, וכן קיבלו צו הרחקה נגדו. לסיכומיהם אף צירפו עותק מכתב אישום רב פרטים שהוגש נגדו לאחרונה, בתיק פמ"ח 103032/12, אשר האחד מהם נוגע לייצוגם של הקונים ולהעברת כספי נאמנות לחשבון רוקיה, בין השאר על ידי עריכת חוזה מכר מזויף בין צדדים אחרים. כן הכחישו כי עו"ד מוחסן העביר לסופי 7,000 ₪ מתוך כספי הנאמנות, וטענו כי אינם יודעים היכן נמצא סכום כסף זה.

ד. אשר לנספח 2 מיום 30/3/11, שם הצהירו דמיטרי כי הוא ועו"ד מוחסן הפרו את ההסכם הפרה יסודית עקב אי סילוק העיקול, והוא התחייב להמציא לקונים מכתב כוונות מטעם בלמ"ש בתוך שלושה ימים ממועד חתימתו, אין משמעות למילה הצהרה, שכן עו"ד מוחסן לא היה נוכח בעת כתיבתו, ועצם החתמתו על נספח 2 נבעה מהתנהלות חסרת תום לב ובוטה מצד הקונים.

ה. לשיטת המוכרים, אינם אחראים לחוב הפיגורים בתשלומי המשכנתא, שנוצר עקב ביטול חד צדדי של הוראות הקבע על ידי בנק דיסקונט. עוד נטען כי רוני גילה קיומו של חוב הפיגורים לבלמ"ש עוד לפני המוכרים, והוא זה שהציע לסייע לדמיטרי בסילוקו. רוני אכן שילם 2,874 ₪ עבור תשלום משכנתא שוטף וכן תשלומים נוספים כמפורט על ידו בבקשה, אך עשה זאת על דעת עצמו, שלא בהסכמת המוכרים, ובניגוד להוראות שניתנו לבלמ"ש. משגילה דמיטרי כי הקונים החלו לשלם תשלומים חודשיים לבלמ"ש, דרש מבלמ"ש שלא לאפשר זאת, וביקש לחדש את הוראת הקבע לצורך ביצוע התשלומים.

ו. בכל הנוגע למכתב הכוונות שהיה עליהם להמציא לקונים מבלמ"ש, לשיטת המוכרים, נקבע המועד האחרון להמצאתו ליום 15/4/11 (כך במקור - ד.ו.ס.), אך הם המציאו למוכרים מכתב כוונות עוד ביום 31/3/11, שתוקפו היה עד 10/4/11. (נספחים ה' ו-ו' לכתב התשובה). באותו מועד הודיע דמיטרי לרוני על פיטוריו של

עו"ד מוחסן, רוני הציע לו לשכור את שירותיו של עורך דין גיל דוידסון, ודימיטרי התקשר עמו ביום 4/4/11. בחודש מאי '11 פיטר דימיטרי את עו"ד דוידסון ומסר לרוני הודעה על רצונו לרכוש את שירותיו של עו"ד שטאוי. רוני תאם פגישה על דעת עצמו ישירות מול עו"ד שטאוי, אך דימיטרי ביטל את הפגישה לאחר שלא הגיעו להסכמות עם האחרון.

ז. לטענת המוכרים, משהסירו את העיקול בתאריך 5/4/11, היינו באיחור של 10 ימים מהמועד המוארך, וקיימו את התנאי האחרון לצורך התשלום השני, היה על הקונים לשלם את התשלום השני כאמור בנספח 1, מאחר שנותרו לרשותם 5 ימים לעשות כן. משלא שילמוהו, הפרו את תנאיו. לטענת המוכרים, נעוץ הדבר בכך, שהקונים רכשו נכס אחר באותה תקופה, ולכן התקשו לשלם את התשלום המגיע למוכרים תמורת הדירה.

המוכרים טענו כי מיד לאחר החתימה על ההסכם, העמידו הקונים את הדירה למכירה במחיר גבוה מזה שבהסכם, והתכוונו לבצע את התשלום השני מכספי הקונה הבא. לחלופין נטען כי לאחר שהמוכרים היו מוסרים את הדירה ומקבלים את התשלום האחרון על פי ההסכם, התכוון רוני להמשיך בתשלומי המשכנתא השוטפים, עד שימצא רוכש חדש ואז היה מסלק את המשכנתא מהכספים שהיו מתקבלים מהמכירה.

ח. המוכרים הודיעו כי לא המציאו לקונים מכתב כוונות נוסף, מפני שמיד לאחר החתימה על נספח 3, ביום 14/4/11, הודיע רוני בנוכחות דימיטרי, עת יצא מחדרו של עו"ד דוידסון, שיאחר בתשלום לסילוק המשכנתא בשלושה ימים לאחר המועד המוסכם, ועו"ד דוידסון הודיע כי אין לו התנגדות לכך. כך גילה דימיטרי, שהיה "המום" לדבריו, מהחתימתו על נספח 3, אשר חייבם לפנות את דירתם במועד מוקדם מהמתוכנן, כי הקונים התכוונו שלא לשלם תשלום עיקרי לפני מסירת הדירה, ואף קיבלו גושפנקא לכך מעו"ד דוידסון, אשר אמר דברים דומים לדימיטרי גם בשיחה שהתקיימה עמו בתאריך 2/5/11, לפיו המוכרים יאלצו למסור את דירתם בטרם סילוק המשכנתא על ידי הקונים, שישלמו הפרשי ערך לסילוקה. מכל מקום, אף שדימיטרי שלח את מכתב האיסור לבלמ"ש ביום 20/4/11, לו רצו הקונים לסלק את המשכנתא, יכלו לעשות כן ללא מכתב הכוונות, מפני שלפני כן, שיתפו הצדדים פעולה בקידום העסקה.

ט. המוכרים הודו כי פנו לבנקים שונים בניסיון למנוע מהקונים נטילת משכנתא, אך טענו כי עשו כן מתוך בהלה בעקבות האפשרות להימצא מחוץ לדירתם מבלי שיקבלו את רוב התמורה לפני כן (סעיף 34 לתצהירי דימיטרי וסופי).

י. לדברי המוכרים, נמנעו מפניה אל הקונים מחשש שאלה ימצאו דרך לבצע את התשלום השני ולאכוף את העסקה ללא הליך משפטי, עת יבינו כי המוכרים מתכוונים לבטל את העסקה (סעיף 35 לתצהיר דימיטרי וסופי). בשלב מאוחר יותר, כאשר הורו המוכרים לבלמ"ש להמנע מלאפשר סילוק המשכנתא על ידי הקונים, פנה בא כוחם דאז, עו"ד מאהר אל כליל (להלן: עו"ד אל כליל), אל עו"ד לוי במכתב דרישה להימנע מלהפקיד תשלומי משכנתא של חשבונו של דימיטרי (נספח יז' לכתב התשובה). המוכרים תמחו לקבל את סירובו של בלמ"ש לדרישתם, וכן הופתעו מסרובו להחזיר את הוראת הקבע אשר בוטלה במפתיע ללא ידיעת המוכרים.

יא. לטענת המוכרים, היתה מטרתו של רוני למשוך את הזמן, כדי לזכות בפיצויים המוסכמים המופרזים בסך 90,000 ₪, ולכן יצר מצב שיאפשר לו לדרשם.

יב. לסיכום, טענו המוכרים כי הקונים ועו"ד מוחסן גרמו לכישלון העסקה, וכי בתקופה זו הורע מצבם הכלכלי והמשפטי של המוכרים, כאשר הוגשו נגדם תביעות כספיות רבות על ידי בנקים, חברות כרטיסי אשראי ומחזיקי שיקים גנובים. גם עו"ד אל כליל השתמש בשיק שלהם ללא הרשאה וגרם הסתבכויות משפטיות נוספות. גילוי חובות כה רבים נפל על המוכרים כרעם בשמיים, והם לא יוכלו לקנות דירה חדשה מכספי המכר. בנסיבות אלה, אכיפת החוזה היא בלתי צודקת, ועומדות לזכותם ההגנות בפני אכיפת החוזה על פי סעיפים 3(4) ו-18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

18. כתב תשובה מאת המשיב 3.

א. בכתב התשובה שהגיש עו"ד מוחסן, הסכים עם רוב העובדות המצויינות בבקשה, הסכים למתן הצווים המבוקשים על ידי הקונים, אך ביקש לדחות את כל הטענות והבקשות שהועלו נגדו לפיו הפר את הסכם המכר הפרה יסודית ביחד עם המוכרים, וכן עמד על כך כי לא ייפסקו נגדו הוצאות.

לטענתו פעל בהתאם לבקשת מרשיו, לפני שפיטרוהו, ולא היתה כל כוונה שלילית מטעמו. בעקבות משא ומתן עם בנק הפועלים, הצליח להפחית את חובם של המוכרים מסכום של 190,000 ₪ לסכום של 163,000 ₪, והסכום הנ"ל שולם מתוך התשלום ששילמו הקונים לצורך רישום הערת אזהרה ולביטול העיקול בסופו של יום. היתה שולמה למוכרים.

ב. עו"ד מוחסן לא הגיש תצהיר או סיכומים בתיק, התייצב למתן עדות לאחר שהוצא נגדו צו הבאה, אך חזר והודיע כי אינו מתנגד לבקשת הקונים, בכפוף לכך שלא יחוייב בהוצאות ההליך.

19. כתב תשובה מטעם המשיב 4 - בנק לאומי למשכנתאות (להלן: בלמ"ש).

בלמ"ש השאיר את הבקשה לשיקול דעתו של בית המשפט, והודיע כי יפעל על פי כל החלטה או צו שיינתנו בהליך זה, מאחר שאין לו כל עניין במחלוקות המהותיות בין הצדדים.

בלמ"ש אישר כי עו"ד לוי פנה וביקש מכתב כוונות לצורך סילוק המשכנתא על הדירה, אך עקב הוראותיו המפורשות של הלווה דמיטרי בעל פה ובמכתב האיסור, לרבות ההודעה כי כל יפוי כוח שניתן למעט לעו"ד אל כליל מבוטל, ולאור חובת הסודיות הבנקאית המוטלת עליו, לא יכול בלמ"ש להעתר לבקשה. כן הודיע כי היתה לסילוק המשכנתא עמדה ביום 27/10/11 על סך של 647,653.14 ₪, על פי דף חשבון שהגיש.

משכך, נמנע בלמ"ש מלקחת חלק פעיל בהליך שבפני.

20. כתב תשובה של המשיב 5 - בנק דיסקונט

בנק דיסקונט הודיע אף הוא כי אינו מתנגד לאכיפת ההסכם, בכפוף לחלוקה של כספי התמורה בגין הדירה בין נושיו של דמיטרי, לרבות בנק דיסקונט, לו חייב דמיטרי סכום קרן של 188,121.82 ₪, כמפורט בתובענה שהגיש נגדו בבית משפט השלום בנתניה, בגינה הטיל עיקול על הדירה ועל הכספים המגיעים לדמיטרי. עוד ציין כי ביום 9/1/12 ניתן פסק דין חלקי לטובת בנק דיסקונט בסך של 155,132 ₪, כמפורט בנספחי התשובה.

משכך, נמנע גם בנק דיסקונט מלקחת חלק פעיל בהליך שבפני.

## 21. ניהול ההליך בתיק זה

בקשת המוכרים להעביר את התיק לפסים של תביעה רגילה נדחתה, משהתנגדו לה הקונים, מחשש שהמוכרים יקלעו להליך של פשיטת רגל, וכן נדחתה בקשתם לשלוח הודעת צד שלישי נגד עו"ד מוחסן, או להמתין להגשת תביעה נגד גורמים נוספים, אך המוכרים הורשו (ובעקבותיהם גם הקונים), להעיד כל עד בו חפצו, זכו בהארכות מועדים, ובסופו של יום נוהלו מספר ישיבות הוכחות בעניינם. גם סיכומיהם הוגשו לאחר שביקשו ארכות שונות, כל אחד מנימוקיו.

במהלך ניהול ההליך העלו המוכרים טענה, לפיה "בישל" רוני את ההקלטה של השיחה האחרונה (5/נ), והדברים אמורים לגבי משפט קצר אחד שאמר דמיטרי בקשר לתוקפו של מכתב הכוונות. המוכרים המציאו חוות דעת מומחה לתמיכה בטענותיהם, כאשר לשיטתם, משמעות המשפט היא שרוני לא יכול לסלק את המשכנתא במלואה, והמוכרים יאלצו למסור דירתם ללא סילוק מלא של המשכנתא. רוני, אשר דחה האשמה זו מכל וכל, המציא חוות דעת נגדית להוכחת תום ליבו, בה נקבע באותה מידה של נחרצות כי אין מדובר ב"בישול" הקלטת, אלא בהפסקה הנובעת מכשלי הסלולר, ואינה חריגה בהקלטות של הצדדים. ענין זה ידון בהמשך.

בקשת המוכרים לדחות את התביעה על הסף, בטענה כי התמליל שהגיש רוני מזויף נדחתה, מהטעם שענין זה היה במחלוקת ולא היווה עילה לדחייה על הסף.

לא למותר לציין כי במסגרת נסיון לפשרה הוצע לצדדים, כי קונים ישלמו את יתרת התמורה עוד לפני שמיעת ההוכחות, אך המוכרים התנגדו לה בעומדם על ביטול ההסכם, מהנימוקים שצינו לעיל.

## 22. גדר המחלוקת

א. נסיבות התקשרותם של הצדדים בהסכם; האם חתמו המוכרים על ההסכם מחמת הטעייה ו/או לחץ בלתי הוגן ו/או עושק מצד הקונים או מי מהם, ו/או באי כח הצדדים או מי מהם, ו/או המתווכת אורלי שנתנה שירותים למוכרים?

ב. מי מהצדדים הפר את ההסכם? בהנחה שהמוכרים הפרו את ההסכם, יש לבדוק את תוצאות ההפרה, ואם הפרו הקונים את ההסכם, האם ניתנה הודעת ביטול כדין?

ג. האם הפרו המוכרים את ההסכם משלא הצהירו על חובותיהם בעת עריכת ההסכם, ולא גילו אותם לקונים במלואם? האם הפרו הקונים את ההסכם במידת מעורבותם בגילוי חובותיהם של המוכרים, ושילמו את המשכנתא במקום דמיטרי?

ד. האם הפרו המוכרים את ההסכם משלא הוסר העיקול במועד המוסכם, ומשמעותם של נספחי השינויים לענין זה?

ה. האם הפרו המוכרים את ההסכם משלא המציאו מכתב כוונות מבלמ"ש לקונים, בניגוד לאמור בנספח 3, ואף אסרו על בלמ"ש למסרו לקונים?

ו. האם יש בפעולות המוכרים לאסור על בלמ"ש המצאתו של מכתב כוונות, הודעה על

ביטול יפוי הכח לעו"ד לוי ונסיונם למנוע מהקונים לקבל משכנתא משום הפרת ההסכם, ונסיון לסכל ביצועה של העיסקה כנטען על ידי הקונים?

ז. האם פעלו הקונים בחוסר תום לב בקיום חיוביהם מכל ההסכם? האם ניסה רוני לזייף את ההקלטה של השיחה שהתקיימה ביום 13/5/11 בינו לבין דמיטרי, והאם יש נפקות לארבע המילים שלא נשמעו בהקלטה? האם פעלו הקונים מתוך רצון להטעות את המוכרים עת נמסר למוכרים מכתב של עו"ד לוי במעטפה של בנק הפועלים?

#### דיון והכרעה

23. אקדים ואומר כי בחינת טיעוניהם של הצדדים, על יסוד הראיות - תצהיריהם ועדויותיהם של הצדדים, עדויותיהם של עורכי הדין דוידסון ומוחסן, חוות הדעת ועדויות המומחים - על רקע כל המסמכים שהוגשו לעיוני, לרבות הקלטות והתמלילים - מלמדת כי דין התביעה להתקבל במלואה.

טענותי המוכרים יוחדו בעיקרן לתקיפת מסמכים בכתב, שחלקם נחתמו על ידי שניהם או מי מהם, לרבות בדבר חובותיהם, בטענה כי אולצו לחתום עליהם, או כי לא קיבלו אותם, או כי נעשו שלא בידיעתם. יתר על כן, דמיטרי וסופי, אנשים משכילים (רופא ואחות), שהינם עולים מחבר העמים אך דוברים עברית טובה, נטו להשליך באופן שיטתי את מחדליהם על הקונים, על עו"ד לוי, על באי כוחם השונים, בעיקר על עו"ד מוחסן (חלק מטענות אלה היו מוצדקות), אך גם על אחרים, כגון עו"ד דוידסון, עו"ד שטאוי, עו"ד ברמי, עו"ד אל כליל, המתווכת מטעמם אורלי שגב, אשר שכרה שולם בסופו של דבר על ידי הקונים, כחלק מהתמורה (ת/5), וכן על נושיהם הבנקים, בטענה כי לא קיבלו מהם מסמכים ולא יכלו להתעדכן בחובותיהם (עמ' 69; 71 לפרוט'). דמיטרי לא היסס לכנות את רוני נוכל, ללא כל בסיס, רק מהטעם שרוני הצליח להשיג את הדירה במחיר הנמוך לדעת דמיטרי ממחיר השוק, וכן את עו"ד לוי שייצגו. לא זו אף זו, לא אחת כאשר דמיטרי מצא עצמו מסובך בתשובותיו הסותרות, ייחס פעולות שונות לזוגתו סופי. (ראו למשל בעמ' 56, ש' 16-29).

המוכרים, אשר ביקשו לסכל את קיום ההסכם, כעולה משלל הראיות שהובאו בפני, סתרו בתצהיריהם ובעדויותיהם את האמור במסמכים שונים עליהם חתמו, חזרו בהם מאמרותיהם בתצהיריהם, ומסרו הסברים בלתי סבירים למהלכים שונים שהוכחו בבית המשפט.

יתר על כן, לקראת סוף ההליך, עובר למתן עדותה, הגישה סופי, אשר נכחה בכל הדיונים ושמעה את כל החקירות הנגדיות, תצהיר משלים, במסגרתו ביקשה לתקן חלק מדבריה בתצהירה המקורי, תוך התייחסות לעדויות ולחקירות הנגדיות שנשמעו בהליך. מטבע הדברים, נבחנו דבריה בתצהיר המשלים שנועד לשפר את עמדות המוכרים לאחר שמיעת כל הראיות בתיק, בזהירות מירבית.

בנסיבות אלה, איני רואה לבסס ממצאים עובדתיים על סמך דבריהם של המוכרים.

גרסתו של רוני, אשר טיפל בעיסקה והעיד מטעם הקונים, נתמכה במסמכים, בעדויותיהם של עו"ד דוידסון ומוחסן, ואף במקצת עדותם של עדי הגנה. רוני פעל לכל אורך הדרך במטרה לקדם את ביצוע ההסכם, על אף הקשיים הרבים שהערימו עליו המוכרים שלא כדין, ולמנוע מימוש המשכנתא ו/או כינוס נכסים על הדירה על ידי נושיו

הרבים של דמיטרי, וגרסתו עדיפה עלי על פני גרסתם של דמיטרי וסופי, אשר לפי הראיות שבפני, לא דקו פורתא, בלשון המעטה.

האם חתמו המוכרים או מי מהם על ההסכם או על נספח שינויים כלשהוא עקב אילוץ או כפיה או עושק?

24. המוכרים לא הרימו את הנטל להוכיח טענתם כי חתמו על ההסכם עקב הטעייה, לחץ בלתי הוגן, אילוץ, כפיה או עושק. שוכנעתי כי היתה למוכרים, שהיו שקועים בחובות, בחירה חופשית בדבר דרך הפעולה שלהם, לרבות החלטה אם למכור דירתם בכלל, ובמחיר המוסכם בפרט. התנהלותם של המוכרים, אנשים משכילים וערניים, לכל אורך הדרך מלמדת כי הם היו מודעים לכל צעד שעשו, וניסו להשיא את היתרונות שיצמחו להם מפעולותיהם.

המוכרים הצהירו, כאמור, כי מלכתחילה מכרו דירתם עקב הטעייה של עו"ד מוחסן, אשר אמר להם כי מכירתה של דירתם היחידה בה הם מתגוררים עם ארבעת ילדיהם, היא הפתרון היחיד לכיסוי חובם לבנק הפועלים, מבלי לפרוש בפניהם אופציות אחרות. בנוסף לכך, אולצו לחתום על ההסכם, לפיו נמכרה דירתם בתמורה הנמוכה באופן משמעותי מהמחיר שדרשו - 1,100,000 ₪ לאחר שזו הוערכה לצורך הביטוח בסך של 1,300,000 ₪, עקב הטעייה זדונית בדבר מחיר השוק, רמייה והפעלת לחץ בלתי סביר על ידי עו"ד מוחסן, המתווכת מטעמם ועל ידי הקונים ובא כוחם, בדבר מחיר השוק. לדבריהם, לא היו מודעים לחובותיהם במלואם, לרוני היה מידע רב משלהם על חובותיהם, והוא ניצל מידע זה בחוסר תום לב, בנסיון לנשל אותם מדירתם בנזיד עדשים. הקונים ובא כוחם אף אמרו להם, אם לא יחתמו על ההסכם שהוכן לאחר משא ומתן עם הקונים ובא כוחם, ייתבעו על ידם, וכן ידרשו לשלם שכר טרחה לעורכי הדין ולמתווכת. (סעיף 1 לתצהירי דמיטרי וסופי).

גירסה זו אינה נתמכת בכל ראייה אחרת, פרט לגרסאות המוכרים בפני, שאינן מהימנות עלי כאמור, מטעמים שפורטו ויפורטו להלן, ואף לא נטענה בזמן אמת בפני הקונים או בפני באי כח הצדדים.

25. רוני - בתצהיר אשר ניתן בתמיכה לבקשה, בטרם היתה בפני הקונים תשובת המוכרים, ביקש רוני לאכוף את ההסכם, מבלי להתייחס לנסיבות עריכתו. בחקירתו הנגדית, בחרו המוכרים שלא לשאול אותו ולו שאלה אחת ביחס לאופן בו נערך, כיצד הגיעו הצדדים להסכמה על תמורת הדירה, המשא והמתן שנערך להשאת התמורה, שיחותיו עם סופי לאחר שהתברר כי נערכה טיוטה קודמת על ידי עו"ד מוחסן, לפני שהצעת הקונים שופרה וכיוצא בזה. משכך, לא עמדה בפניו האפשרות למסור גרסתו לענין זה ולסתור את טענותיהם. המנעותם של המוכרים ממתן הזדמנות לרוני להתייחס לסוגיה החשובה הזו במסגרת החקירה הנגדית, מלמדת כי לא היו מעוניינים שיפרוש את גרסתו ויגן עליה, וחזקה עליהם שחששו פן תזיק להם. (לענין "החובה לחקור בכל נקודה של אי הסכמה", ראו קדמי, על הראיות, (מהד' 2009) חלק רביעי, עמ' 1949, והאסמכתאות שם).

26. נסיבות כריתתו של ההסכם -

עו"ד מוחסן - גירסה מלאה ומפורטת לענין המשא והמתן בין הצדדים נמסרה על ידי עו"ד מוחסן, אשר זומן מטעם המוכרים, אשר אף ביקשו להביאו בצו הבאה לאחר שלא התייצב, והעיד לאחר ששני המוכרים ובאת כוחם הודיעו בבית המשפט כי הם מוותרים על חסיון עו"ד - לקוח לו הם זכאים. לדבריו, הכיר את סופי משייצגה בעניינים שונים עוד בשנים '03-'04, לרבות נגד בן זוגה הקודם. הוא העיד כי המוכרים היו נתונים בקשיים

כלכליים, וסופי פנתה אליו לגבי תביעות של שני בנקים וכן בקשר לתיק הוצאה לפועל נגד דמיטרי. משכך, יצג אותה בתביעות משפטיות בבתי משפט בחיפה, בקריות ובנצרת. (עמ' 104-105 לפרוט').

עו"ד מוחסן דחה את גרסתה של סופי כי הוא היה זה שהמליץ לה למכור את הדירה כפתרון לבעיותיה הכלכליות, וסיפר כי דווקא היא ביקשה ממנו למצוא קונה לדירה. הוא הפנה אותה למתווך ולפרסומים אחרים, אם כי בטרם הכירה את רוני, התייצב בדירתה עם אדם בשם יעקב, אשר הציע לה תמורתה 800,000 ₪, סכום שהיה נמוך מדי לטעמה. בהמשך, הודיעה לו סופי כי מצאה קונה באמצעות מתווכת מפרדס חנה, אשר את אחותה יצג, כי תנאי העסקה סוכמו ביניהם, ומסרה לו את שמו של רוני ואת מספר הטלפון של בא כוחו, עו"ד לוי, אשר לא היו מוכרים לו. הוא פעל לקידום העסקה, דרש מכתב כוונות מבלמ"ש, והכין טיוטת הסכם, שנשלחה בפקס אל עו"ד לוי בצירוף מכתב לוואי ומכתב הבנק בדבר עיקול. עו"ד לוי העיר את הערותיו בטלפון, ועו"ד מוחסן תיקן את הטיוטה בכתב ידו. מחיר הדירה בטיטה זו הועמד על 900,000 ₪. (ת/4; עמ' 105-106 לפרוט').

לאחר הכנת הטיוטה ולפני החתימה, מסרה לו סופי מספר הטלפון של קונה פוטנציאלי אחר מפרדס חנה שהתעניין בדירה (להלן: האחר), והוא דיבר עם מתמחה ממשד בא כוחו, אשר אמר לו כי הלקוח מעונין לקנות את הדירה תמורת 1,040,000 ₪. סופי הודיעה לו שהיא מעוניינת לבטל את העסקה עם רוני ולהתקשר עם האחר. עו"ד מוחסן הודיע על השתלשלות העניינים לעו"ד לוי, אך האחרון אמר לו כי טיוטת ההסכם מחייבת את הצדדים. עו"ד מוחסן העביר את דבריו לסופי, ועדכן אותה בקשר לסיכון בחשיפה לתביעות משפטיות. בעקבות זאת נוהל בין הצדדים משא ומתן קשוח, שבסופו הועלה מחיר הדירה ל-950,000 ₪, מתוכם ישולמו 20,000 ₪ על ידי הקונים ישירות למתווכת של המוכרים אורלי. עוד שולם סכום נוסף עבור מזגנים, כל זאת בשל קיומו של הקונה הנוסף. טיוטת ההסכם המתוקן הוכנה מבעוד מועד, וביום החתימה על ההסכם במשרדו היתה אוירה טובה, איש לא ביקש לבטל את ההסכם, והצדדים כלל לא דיברו על מחירים. (עמ' 109-112 לפרוט').

יתר על כן, עו"ד מוחסן העיד כי האחר חזר בו מהצעתו ללא כל קשר לקונים או לבא כוחם, והמוכרים יצאו נשכרים מעצם ההצעה שבוטלה "עוד לפני שיצא ההסכם המשופר לחתימה. היא (סופי) צריכה להגיד לי תודה שאני שיפרתי לה את המחיר". (עמ' 112 לפרוט', ש' 16-20). הוא דחה את טענת הקונים כי המוכרים הצליחו להוציא מהם סכום נוסף של 50,000 ₪ בחוסר תום לב, בידועם כי ההצעה האחרונה בטלה, ואמר כי הקונים קיבלו את הצעתו להעלאת התמורה וחתמו על ההסכם, וכך גם המוכרים, אשר מעולם לא העלו בפניו טענה כלשהיא לגבי המחיר. מלכתחילה נקבע המחיר על ידי סופי ורוני, והוא לא היה מעורב בכך, ואף לא ידע מהם מחירי הדירות בחדרה. (עמ' 116, ש' 19- עמ' 117, ש' 2). עו"ד מוחסן עמד על דעתו כי סופי חתמה על ההסכם באוירה נעימה, דחה את טענתה כי התעקשה על ביטול הטיוטה, ושאל מדוע אם כך הגיעה למשרדו לחתום על ההסכם. (עמ' 118 לפרוט', ש' 19-16).

כן דחה את טענת המוכרים כי עשה יד אחת עם הקונים ועם בא כוחם גם בהמשך, או "תרגיל כלשהוא", והסביר כי ביום 17/3/11 נתן הסכמה בכתב למפגש ישיר בין עו"ד לוי לבין המוכרים, מפני שלא יכול להיות נוכח בפגישה שעניינה היה חוב פיגורים של המוכרים. משנטען בפניו כי ביקש מרוני לתקן את המחשב שלו בנוכחות סופי ואחרים ואף לחץ את ידו, השיב כי המחשב שלו היה איטי, ורוני אמר לו שהוא מבין במחשבים, ומוכן לסדרו עבורו. ואולם, רוני לא הגיע אליו מעולם ולא סידר לו דבר. (עמ' 118, ש' 20-23).

ב. דבריו אלה של עו"ד מוחסן מקובלים עלי, ואני מעדיפה אותם, בהיותם נתמכים בראיות חיצוניות כמפורט לעיל ולהלן, על פני גרסאותיהם של דמיטרי ושל סופי, הלוקים בסתירות מהותיות, ואינם מתיישבים אף עם המסמכים שנחתמו על ידם. לא נעלם מעיני כי עו"ד מוחסן עשה מעשים שלא ייעשו, בלשון המעטה, משהעביר את כספי התשלום הראשון של הקונים לחשבונה של אחותו רוקיה, במקום לחשבון הנאמנות, אגב שימוש (לכאורה) במסמך הנחזה להיות מזויף, עשה בהם שימוש, והחזירם בתשלומים רק כאשר נתגלו מעשיו. הוא הסביר כי הכספים לא הופקדו בחשבון הנאמנות בעקבות התסבוכת הכלכלית של המוכרים, בשל החשש שהבנק ישים את ידו עליהם, ואמר כי לא היתה לו כוונה שלילית ולא חסר לו הכסף של המוכרים. (עמ' 115 לפרוט', ש' 25-1), גירסה בעייתית בלשון המעטה. כן דחה את טענות המוכרים כי הוגשו נגדו שלוש תביעות בקשר לעסקאות מקרקעין, והעיד כי נחקר במשטרה רק בגין תקיפתה של סופי אשר סירבה לצאת ממשרדו, על אף שלמעשה נחקר ואף הואשם בכתב אישום המייחס לו גניבות בידי מורשה, קבלת דברים במרמה, זיופים, איסור הלבנת הון, שימוש במסמכים מזויפים וכן תקיפה - עבירות חמורות ביותר. אני אף ערה לאפשרות התיאורטית שהמליץ לסופי למכור את הדירה גם משיקולים של שכר טרחה, אף שאין בפני כל ראייה כאמור.

יחד עם זאת, מקום בו מסר גרסה קוהרנטית וסבירה, שנתמכה בעדויות של אחרים, כגון רוני, עד ההגנה המתווך דניס סלניק (להלן: דניס) ועו"ד דוידסון, והתיישה עם כל המסמכים שהוגשו לתיק (כגון גרסתו לפיה שילם לסופי 7,000 ₪ מתוך התשלום הראשון של הקונים, גרסה שהוכחה על ידי המוכרים, אך הוכחה במוצגים 3ד - שני שיקים שסופי אישרה קבלתם בחתימתה), ואילו דברי המוכרים נסתרו, אני רואה לבסס ממצאים עובדתיים גם על דבריו. התרשמתי כי המוכרים היו מעוניינים במכר דירתם, עקב חובותיהם הרבים, העיקולים שהוטלו ועמדו להיות מוטלים, וקשייהם הכלכליים, ולא בכדי פנו למספר מתווכים בניסיון למכרה, כפי שיפורט להלן.

ג. עו"ד גיל דוידסון, שייצג את המוכרים מסוף חודש מרץ '11, לאחר שפיטרו את עו"ד מוחסן, עד 2/5/11, הוזמן להעיד מטעם הקונים. הוא סירב למסור תצהיר, ומסר עדותו לאחר שהמוכרים הודיעו בבית המשפט כי הם מוותרים על חסיון עו"ד-לקוח ביחס לשירותים שקיבלו ממנו, על דעתה של באת כוחם, עו"ד גטאולין (עמ' 27-12 לפרוט'). עדותו המהימנה עלי במלואה, מלמדת על הלך הרוח של המוכרים, ועל עמדותיהם בזמן אמת. עדותו תמכה בגרסת הקונים בכל ענין בו היה מעורב, וסתרה את גרסאותיהם של המוכרים, להן לכאורה לא היה מודע.

בניגוד לאצבע המאשימה שהפנו המוכרים אל רוני או אל בא כוחו עו"ד לוי, אישר עו"ד דוידסון כי המוכרים מעולם לא העלו בפניו טענה כנגד מי מהקונים, המצדיקה את ביטול ההסכם, לרבות טענה על לחצים או איומים רלוונטיים לתיק, וכי לא אמרו לו מעולם כי רצונם לבטל את ההסכם. (עמ' 14 לפרוט', ש' 14-16; עמ' 25, ש' 27-29; עמ' 26, ש' 18-9). גרסה דומה נמסרה על ידי רוני, אשר דחה את טענות המוכרים לפיהם ניתנה לו הודעה על ביטול ההסכם, וטען כי בפעם הראשונה ראה זאת בכתב התשובה (עמ' 39 לפרוט', ש' 8-4), ונלמדת גם מדברי דמיטרי לעו"ד דוידסון, בשיחה אשר הוקלטה על ידו.

27. א. דמיטרי רמז כל העת לקנוניה בין הקונים ובא כוחם לבין עו"ד מוחסן ועורכי הדין האחרים שייצגו את המוכרים, ללא כל ביסוס עובדתי. משנשאל אם רוני רימה אותו אי פעם, השיב "כן כן מלכתחילה. הוא ידע על חובות שלי יותר ממני. מאיפה הוא ידע על זה. היה שם סיפור... איך הוא בירר את זה? זה היה לדעת רק ממוחסן את זה", והסביר כי התברר כי המתווכת מכירה גם את רוני וגם את מוחסן, "רוני לא סתם בא מהשמיים". (עמ' 63 לפרוט', ש' 26 - עמ' 64, ש' 7).



ואולם, עדותם של רוני ועו"ד מוחסן בדבר העדר היכרות קודמת ביניהם לא נסתרה, ואין כל תמיכה ראייתית לטענת הקנוניה, אשר דמיטרי הסיקה מכך שרוני סירב להגיש ביחד עמו תלונה במשטרה נגד עו"ד מוחסן, ענין שרוני לא נחקר לגביו בחקירה נגדית, ולא ניתנה לו הזדמנות להסבירו.

ב. משנשאל דמיטרי כיצד פעל רוני נגדו חוץ מאשר להציע מחיר נמוך לדעת דמיטרי עבור דירתו, וזאת בהנחה שחובותיו של דמיטרי היו ידועים לו (יש לזכור כי הדירה היתה מעוקלת על ידי בנק הפועלים), השיב "פחד היה לי...". יחד עם זאת אישר כי מעולם לפני כתב התשובה לא טען בפניהם כי הטעו אותו לגבי שווי הדירה. לדבריו, התנגד לשווי הדירה מלכתחילה. "עכשיו אני יכול לערער על הסכום הזה" (עמ' 64, ש' 17- עמ' 66, ש' 6).

בהמשך, התפתחה גרסתו, והוא טען כי אולץ לחתום גם על נספחי השינויים, נוכח העיקול הנוסף שהוטלו על רכבו וההתראה שקיבל לגבי המשכנתא. משנשאל על מכתב הכוונות השני, שהוציא בלמ"ש ביום 31/3/11 לסילוק חוב הפיגורים שלו, השיב ספונטנית כי לא ידע על קיומו, וגילה אותו רק לאחר מכן, אך משהתברר לו כי הוא חתם על נספח 2 ואף אישר זאת, חזר בו. (עמ' 49 לפרוט'). בהמשך חזר שוב על טענה זו: "כל האפשרויות סגורות. הכל סביב חתימת ההסכם הנספח השני. רוני בא אלינו מספר פעמים והיה מספר לנו סיפורים כל מיני... ושאנחנו חייבים לחתום על זה, על הנספח השני...אחר כך עשו את הנספח השלישי...לכולם ניסיתי להתנגד". (עמ' 64, ש' 7-3; עמ' 79, ש' 4-14).

לא זו בלבד שדבריו בדבר התנגדותו לחתימה על נספחי השינויים אינם מתיישבים עם המכתבים שהוחלפו בין הצדדים, המסמכים בכתב עליהם חתום דמיטרי ועדותם של רוני, עו"ד מוחסן ועו"ד דוידסון, ואף סותרים דברים אחרים שאמר, אלא שהם מנוגדים לאמור בתצהירה המשלים ובעדותה של סופי, אשר העידה בהמשך כי עוד בתחילת אפריל '11 (לפני עריכת נספח 3), הגיעו הצדדים להסכמות בדבר מסירה מוקדמת של הדירה, והמוכרים אף ערכו ביום 7/4/11 זכרון דברים עם אדם בשם בני מלקן לצורך מעברם לדירה שכורה ביום 10/5/11. (עדות סופי בעמ' 140 לפרוט', ש' 16-25). דברים אלה מלמדים כי המוכרים היו מודעים לאפשרויות העומדות בפניהם, על רקע חובותיהם והעיקולים שהוטלו על נכסיהם, ללא כל קשר לקונים, ובחרו לחתום על נספח 3, בו הוקדם מועד המסירה, ואוחדו שני התשלומים האחרונים תמורת הדירה.

ג. גרסתו של דמיטרי לגבי סירובו למכור את הדירה או לחתום על ההסכם, נסתרה על ידו, וגם על ידי מקור בלתי צפוי, המתווך דניס, עד הגנה מטעם המוכרים, אשר תמך בלא יודעין בדבריו של עו"ד מוחסן, כפי שיפורט להלן.

בחקירתו הנגדית נדרש דמיטרי לטייטה הראשונה על סך 900,000 ₪ שערך עו"ד מוחסן (ת/4), אך העיד כי לא ראה אותה כלל לפני הדיון, ואף לא נתן יפוי כח לעו"ד מוחסן לטפל בדירה, עד ליום בו נחתם ההסכם (עמ' 72 לפרוט'). ואולם, בחקירה החוזרת, משניתנה לו האפשרות לתקן את דבריו הבעייתיים, אישר כי עוד לפני החתימה על ההסכם ידע שקיימת טייטה של ההסכם, לא ראה אותה לפני החתימה, אך ידע שעל סמך טייטה זו ידרשו ממנו פיצויים אם יחזור בו, ללא הסבר לדבריו הקודמים ולעצם העובדה שנתן יפוי כח לסופי לנהל את ענייניו (עמ' 77, ש' 14-21).

יתר על כן, גרסתו של דמיטרי ביחס לסירובו לחתום על ההסכם עם הקונים, ודבריו בדבר ההרשאה שנתן לעו"ד מוחסן להכין טייטת הסכם, נסתרה גם על ידי דניס, אליו פנתה סופי לפי דברי דמיטרי עצמו בין 4-6 בינואר '11, ואז היה ביתם לדבריו "כמו תחנת רכבת" (עדות דמיטרי בעמ' 80-81 לפרוט'). דהיינו, הם פנו לדניס לאחר שהורו לעו"ד

מוחסן להכין את הטייטה הראשונה של הסכם, שנשלחה לקונים עוד ביום 4/1/11. דניס העיד כי המוכרים "אמרו לי שעוד כמה ימים בהתחלת השבוע הבא שיש להם קונה שנותן להם מחיר יותר נמוך ממה שרשום פה, ואם אני אצליח למכור דירה לפני שהם חותמים על ההסכם". (עמ' 82 לפרוט', ש' 13-19). מכאן שהמוכרים הודיעו גם לדניס כי הם עומדים לחתום על ההסכם, למרות שהמחיר נמוך ממה שדרשו, ואיש לא כפה זאת עליהם.

כשנשאל דמיטרי אם במועד שנקבע לחתימת ההסכם דרש ואף קיבל סכום נוסף כתנאי לכריתת ההסכם - 30,000 ₪ נוספים במחיר הדירה, 4,000 ₪ לרכישת המזגנים בדירה, ו- 20,000 ₪ לצורך תשלום למתווכת שלהם, הכחיש דברים אלה, ואמר כי רצה מחיר מלא, דהיינו 1,100,000 ₪. בסופו של יום משעומת עם ראיות אחרות, אישרם באי רצון, תוך אמירה כי הקונה "התנדבה" לשלם את שכר המתווכת, וכן איש לא איים עליו. יחד עם זאת, העיד כי נאמר לו שאם יקום וילך מבלי לחתום על ההסכם, יתבעו אותו (עמ' 42 לפרוט'). לדבריו "היתה לנו הצעה של 1,100,000 ₪. על ההסכם חתמתי כי לא היתה לי ברירה. פתאום התחילו ללחוץ עלינו משני הצדדים, מצד אחד מוחסן אומר אני עבדתי וגם רוצה שכ"ט, וגם אמר שהקונה רוני רוצה לתבוע אותנו על כך שאנו מסרבים פתאום אחרי שהסכמנו, אני לא חתמתי על שום הדבר...לא הסכמתי למחיר, לא לחצתי יד... נכון שחתמתי בסוף על ההסכם, חייבו אותי, לא היתה לי ברירה פשוט". (עמ' 41-42 להסכם, ש' 8).

דא עקא, שבהמשך התברר כי דברים אלה לא היו מדויקים, בלשון המעטה, וכי ביום החתימה על ההסכם, כלל לא דובר על ביטול העסקה, ולמוכרים לא היו קונים פוטנציאליים אחרים. משחזר דמיטרי ונשאל שוב אם רוני או עו"ד לוי דיברו אתו ביום החתימה על ההסכם או לפני כן, בנוגע לאפשרות שידרש לשלם פיצויים על יסוד הטייטה, חזר בו ואמר "רוני דיבר עם אשתי, רוני ואשתו דיברו עם אשתי, והיה בפגישה גם עו"ד מוחסן, אני לא הייתי בפגישה, אשתי סיפרה לי על זה. מוחסן הסביר לי, תמך בזה... ואמר שיהיה נגדי...היה עו"ד שפניתי אליו בשאלה וקיבלתי תשובה". (עמ' 72 לפרוט', ש' 31-33). דהיינו, ביום החתימה על ההסכם לא היו כלל דיבורים על חרטה, ואיש לא לחץ עליו או חייב אותו לחתום על ההסכם. יתר על כן, אפילו הודיע עו"ד לוי לעו"ד מוחסן כי הטייטה הראשונה בה הוסכם על מחיר של 900,000 ₪ מחייבת, אין חולק כי הצדדים לא התקשרו על פיה, וכי תמורת הדירה גדלה בלמעלה מ-50,000 ₪ לאחר המשא והמתן שניהל עו"ד מוחסן עם הקונים.

בניגוד לאמרתו "היה מדובר שהיה לנו קונים אחרים והיה לנו פעמיים חתמנו על זכ"ד על 1,040,000 ₪ ועל 1,100,000 ₪ וקרה שפתאום מוחסן" (עמ' 64 לפרוט', ש' 16-14), נאלץ דמיטרי לאשר כי זכרון הדברים הראשון בוטל בהסכמה, כי הקונים "לא רצו" את המטבח בדירה, ואילו לגבי האחרים, תחילה לא זכר מה קרה, אך בהמשך "נזכר" כי הם התחרטו "או שהם נתקלו בעיקול". דברים אלה אושרו על ידי דניס, אשר מסר כי לקוח שלו בשם גיל לנצנר, עמו חתם על הסכם תיווך (נספח א/2 לכתב התשובה, שאינו נושא תאריך), "ירד מן הענין", לאחר שהתברר שהיו שם בעיות רישום - עיקול על הדירה, ואילו קונים פוטנציאליים אחרים, לקוחות של "רימקס", חזרו בהם כעבור שעתים מרגע שחתמו על זכרון דברים, וביטלו אותו, אולי מכיון שהמטבח היה קטן מדי, או ענין אחר. "לא אהבו את הדירה". לדבריו, עבד כשבוע כדי למכור את הדירה אך ניתנו רק שתי הצעות מחיר, אשר בוטלו כמפורט לעיל (עמ' 82-83; 88 לפרוט').

ד. סופי העידה כי מלכתחילה לחצו עליהם לחתום על ההסכם, הפחידו אותם בקשר לפיצויים, ואיימו עליהם. לדבריה, הציג עצמו רוני בפניה כאיש שב"כ (גירסה שרוני לא נחקר לגביה), ורק אחר כך התגלה שהוא מהנדס בחברת החשמל ויש לו גם עסק לפתרונות פיננסיים (עמ' 143-145 לפרוט'). דבריה לגבי האיומים

נסתרו כאמור לעיל. יתר על כן, סופי לא נתנה הסבר ממשי לכך שביום 10/1/11 חתמה על תצהיר בפני עו"ד מוחסן, במקביל לחתימתה על ההסכם בו אינה מופיעה כמוכרת, לפיו אין לה כל התנגדות לעיסקה, ואין לה כל טענות אל הקונה, בנותנה תשובה כללית "אין לי התנגדות לאמת או למכר. יש לי התנגדות לכל המעשים שבוצעו בזמן הזה" (עמ' 140 לפרוט', ש' 8-1).

משמעות הדברים היא כי בעת החתימה על ההסכם ששופר, היו הקונים נטולי הצעות אחרות כלל, ואיש אף לא נשא ונתן עמם לגבי המחיר. הם לא העלו כל טענה כנגד ההסכם, איש לא לחץ עליהם, והם חתמו על הטייטה בהסכמה מלאה, מרצונם חופשי, ברוח טובה, כפי שהעיד עו"ד מוחסן, אם כי יתכן שהיו מאוכזבים מכך שלא הצליחו לקבל את המחיר שהיה מבוקש על ידם מלכתחילה.

28. שווי הדירה - המוכרים ביקשו ללמוד על שווי הדירה מדיווחים על עסקאות אחרות שבוצעו באיזור, ומשמאות של הדירה לצרכי ביטוח.

א. המוכרים לא צירפו את פוליסת הביטוח במלואה, אלא את העמוד הראשון בלבד, ללא תאריך, כך שלא ברור לאיזו תקופה מתייחסת הפוליסה, ואילו השמאי, אשר העריך את שווי המבנה והקרקע ב- 600,000 ₪ כל אחד, לא הוזמן להעיד על כך ולא נחקר.

ב. דניס אישר את דברי דמיטרי כי דירות באיזור הזה נמכרות בסדר גודל של המחיר שדרשו המוכרים תחילה, ואף הציג תדפיס עסקאות מרשויות המס לגבי חלק מהעסקאות באיזור, לגבי דירות בגוש ובחלקה הרלוונטיים בשנים '10-'11. הנתונים מלמדים כי אחת הדירות נמכרה במחיר 1,100,000 ₪, השנייה ב- 1,030,000 ₪ בשנת '10, שלוש דירות נמכרו ב- 970,000, 950,000 ו- 920,000 ₪, ואילו כל האחרות במחירים נמוכים יותר - 815,000, 820,000, 850,000, 860,000, 880,000 ₪ ופחות מכך. דניס העיד כי הדירות האחרות אינן דומות לדירה הנדונה, אך לא מסר נתונים להשוואה, ואישר כי אינו שמאי במקצועו. (עמ' 85 לפרוט'). ביחס למחיר הדירה דידן אישר כי אינו יודע את נסיבות החתימה על ההסכם בין הצדדים, או את השפעתו של העיקול על מחיר הדירה, אך אישר למעשה כי עיקול עשוי להוות קושי. "הבעיה שכדי למכור את הדירה צריך לבטל עיקול. כדי לבטל עיקול צריך מזומנים אז לא כל אחד רוצה לתת לפני עיסקה כסף כי זה קצת מסובך" (עמ' 87 לפרוט', ש' 18-25). המסקנה הנלמדת מכך היא כי התמורה בגין הדירה - 950,000 ₪ בצירוף הסכום ששולם עבור מזגנים, לא היה נמוך משמעותית ממחיר השוק, אם בכלל, ואפילו נמכרו דירה או שתיים במחיר גבוה מדירת המוכרים, מדובר בשוק חופשי, והמחיר ששולם היה סביר בנסיבות הענין.

ג. המוכרים התעלמו לחלוטין מחובותיהם והשפעתם על מחיר השוק של הדירה, לרבות מהאפשרות שמחירה של דירה מעוקלת מאנשים המסובכים בחובות, עלול להיות נמוך ממחירה של דירה דומה שרכישה אינה עלולה לסבך את הקונים. ענין זה נזנח על ידם לחלוטין בהליך, אך התברר כרלוונטי עד מאוד, כאשר גרסתו של דמיטרי, לפיה ביתם היה "כמו תחנת רכבת", והמסר שלו כאילו היו הצעות גבוהות יותר מזו של המוכרים, נסתרה גם לגבי ההצעות האחרות שהיו תקפות לדבריו ביום ההסכם, לא רק על ידי עו"ד מוחסן, אלא גם על ידי דניס שהעיד מטעמם.

ד. בנסיבות אלה, שעה שלא היה למוכרים קונה פוטנציאלי בעת עריכת ההסכם,

זכרונות דברים קודמים בוטלו מבלי שהמציעים ביקשו כלל לשאת ולתת על מחיר הדירה, והמוכרים היו דחוקים בזמן עקב העיקול שהוטל על הדירה וחובות נוספים שהיו ידועים להם באותו שלב אך לא לקונים, אין כל תמיכה לטענה המקופלת בדברי המוכרים כאילו עשקו אותם הקונים, בכך שהעמידו אותם במצב בו מכרו את הדירה במחיר נמוך ממחיר השוק, בכך שהודיעו להם כי יתבעו אותם על ההוצאות שנגרמו להם, משהוכנה טיוטת ההסכם, לאחר שבאי כח הצדדים פעלו ובדקו את הנתונים הטעונים בדיקה. כאן המקום להדגיש שוב כי בסופו של יום עלתה התמורה החוזית בלמעלה מ-50,000 ₪ (נוסף סך של 4,000 ₪ עבור מזגנים), בעקבות המשא והמתן הנוסף שנערך לאחר הכנת הטיוטה.

29. חובותיהם של המוכרים - האם יצרו המוכרים מצג שואו בכך שלא דיווחו עליהם בהסכם, והאם ניצלו הקונים את מצבם הכלכלי של המוכרים לרעה?

א. המוכרים ניסו למזער את היקף חובותיהם עובר למכירת הדירה, בטענם כי הסתכנו בחובות עקב מחדליהם של הקונים ושל עו"ד מוחסן, ביניהם ניסו לקשור, ללא כל תמיכה ראייתית, ומתוך כוונה להראות קיומה של קנוניה ביניהם, גם בקיום ההסכם. כאמור, התברר כי שני המוכרים היו מסובכים בחובות לגורמים שונים, לרבות בגין אי תשלום של הלוואת המשכנתא משך חודשים, ותיאורית הקונספירציה היתה חסרת בסיס. (איני רואה להדרש כאן ליחסים בין המוכרים לעו"ד מוחסן, ולמשמעות התנהלותו של האחרון, בהעדר הודעה לצד שלישי בהליך שבפני. הוכח לכאורה כי עו"ד מוחסן גרם להפרת ההסכם בין הצדדים, אם כי בסופו של דבר הוחזרו כספי המוכרים, עו"ד מוחסן הגיע לפשרה עם בנק הפועלים, והעיקול הוסר מכספים אלה).

ב. הצהרתו של דמיטרי בהסכם לפיה הדירה נקייה מכל חוב וכל זכות לצד ג', למעט החוב לבנק הפועלים שעיקל את דירתו, ניתנה למרות קיומו של חוב פיגורים של מספר משמעותי של חודשים לבלמ"ש בגין תשלומי המשכנתא, חוב לבנק דיסקונט, אשר ביטל את הוראת הקבע לבלמ"ש ועוד. לדבריו, לא גילה זאת לקונים מאחר שלא היה מודע להיקף חובותיו, ולא ידע שאינו משלם את הלוואת המשכנתא, גירסה תמוהה ביותר לגבי אדם אינטליגנטי כמוהו (עמ' 43; 48 לפרוט'). גם כאשר נאמר לו כי מכר הדירה לא היה מותר בידיו כספים עקב חובותיו הרבים, חזר ואמר "אני לא ידעתי שיש לי חובות" (עמ' 68, ש' 11). לא זו אף זו, דמיטרי העלה טענה לפיה היה רוני בקיא ממנו בחובותיו, ולדבריו "הוא הסביר לי את זה כאילו איש שב"כ". (עמ' 43, ש' 17 - עמ' 44, ש' 15).

בנסיון להוכיח טענה אחרונה זו, עמד דמיטרי על כך כי רוני הוא אשר שלח למוכרים את ההודעה על חוב הפיגורים לבלמ"ש (מיום 2/3/11), על אף שבסעיף 16 לתצהירו (וגם של סופי), אישר את האמור בבקשה לפיה הוא עצמו הודיע לרוני על הפיגורים. בעדותו סבר כי עו"ד מוחסן העביר לרוני את ההתראה, ומשלא התיישבו הדברים הניח "יכול להיות שזה עבר דרך סופי" (עמ' 46 לפרוט', ש' 22-7). אין חשיבות ממשית לענין זה, שהרי עסקינן בתקופה של חודשיים לאחר עריכת ההסכם, שעה שהצדדים נתנו יפויי כח לבאי כוחם כדי לקדם את ביצוע העיסקה ולעשות כל פעולה לביצוע ההסכם, ובאינטרס משותף לכאורה למנוע מימוש המשכנתא, שהיה צריך להיות בראש ובראשונה של המוכרים (ולא כך היה). אך הטענה מלמדת על נסיונם העיקש של המוכרים להטיל אשם ברוני שטיפל בעיסקה מטעם הקונים, וניסה בכל מאודו להדוף את נושי המוכרים, כדי להוכיח את טענתם בדבר חוסר תום ליבו בכריתת ההסכם ובקימו.

דמיטרי מצידו נטה להתרחק מכל עובדה שיכלה לקשור אותו למסמכים הנזכרים בין השאר בנספחים עליהם הנו חתום בעצמו, בעיקר ביחס לחובותיו. ביחס להתראה העיד

כי אינו יודע של מי כתב היד בו נכתב המשפט האחרון, למרות שלפני כן אמר כי "באיזה שהוא שלב זה עבר דרך הפקס שלי". (עמ' 46 לפרוט', ש' 27- עמ' 47, ש' 18), אך חזר בו ושוב ואמר כי אינו בטוח בכך. משנשאל אם מספר הפקס המופיע על ההתראה - 777672779, (המופיע בשורה אחת עם הכיתוב בלועזית "ד"ר דמיטרי וסופי" ועם התאריך 13/3/11), היה מספר הפקס שלו השיב: "הישן". משנשאל עד מתי היה זה מספר הפקס שלו, השיב "נו, זה היה הרבה לפני זה. החלפתי דצמבר ינואר מספר טלפון. זה היה ב - 2009. סליחה לא, 2010, בטוח". (עמ' 54, ש' 17-28). לאחר מכן אמר כי מספרו שונה, וגם אותו החליף לפני חודשיים. דא עקא, שדמיטרי לא ידע להסביר כיצד זה מופיע מספר פקס זה (0777672779) על מסמכים מאוחרים בזמן (ספטמבר 11), אשר הוגשו לבית המשפט ביום 5/2/12 (נספחים י/3, י/4 לתצהיר המוכרים), אותם העביר הן לבלמ"ש והן לבא כוחו עו"ד אל כליל, ביחסו את הכשל למכונת הפקס. (עמ' 55, ש' 7- עמ' 56, ש' 3). גם בחקירה החוזרת העיד כי ראה את ההתראה רק ביום 31/3/11, עת פוקססה לו, זאת על אף שהיא נזכרת עוד בנספח 2, עליו חתם דמיטרי ביום 30/3/11, עם פרטי הפקס הנ"ל. משהבין כי הדברים אינם מתיישבים עם העובדות המוכחות, אמר "יכול להיות שאני טועה". (עמ' 74 לפרוט', ש' 13-14).

ג. סופי, אשר נכחה בחקירה הנגדית של דמיטרי מיום 19/2/12, ביקשה לתקן את הרושם שהשאירו דבריו בתצהירה המשלים מיום 11/3/12, בו הצהירה כי ביום 13/3/11 לא היה ברשותם קו טלפון שמספרו \*\*\*\*\*, בציינה כי צירפה לתצהירה אישור על כך מחברת "הוט". ואולם האישור מחברת הוט, אשר נשלח אליה לבקשתה ביום 8/3/12, לפיו נותק קו טלפון בביתה ביום 20/1/10, אינו מאזכר כלל את מספר הטלפון שנותק, ומשכך, אינו מעלה ואינו מוריד. משנחקרה בענין זה, ונאמר לה כי גם במכתבו המאוחר של עו"ד אל כליל, מופיע אותו מספר פקס עם שמות המוכרים, השיבה "גם אם היום אני אחבר קו לפקס, זה גם יהיה אותו מספר". (עמ' 147 לפרוט', ש' 18-29). די בתשובתה זו של סופי כדי ללמד כי ההתראה אכן הגיעה לביתם של המוכרים במועד המצוין על הנספח, על אף הכחשתם, ואין נפקא מינה מהו מספר הטלפון בביתם.

ד. רוני הצהיר כי דמיטרי פנה אליו בעצמו לאחר ההתכתבות בין באי כוחם בתאריכים 25/3/11 - 28/3/11, בקשר לעיקול שלא סולק ובקשר לחוב הפיגורים בתשלומי המשכנתא, בדרישה לסייע לו בסילוק חוב הפיגורים לבלמ"ש ובתשלום המשכנתא עד להשלמת העיסקה. משכך, נערך ביניהם נספח 2 ביום 30/3/11. לאחר סילוק העיקול, נערך גם נספח 3 כמפורט לעיל.

משנשאל דמיטרי לגבי חוב הפיגורים בתשלומי המשכנתא, ניסה ליחס לעו"ד מוחסן או לרוני את האחריות לכך כי לא עלה בידו לשלם, בטענות מטענות שונות. בין השאר טען כי אינו יודע מי שילם את חוב הפיגורים, בהמשך גרס כי רוני שילם את התשלומים מרצונו, ועשה כן למרות התנגדותו. (עמ' 47 - 48; 56; 68 לפרוט'). הוא הגדיל עשות כאשר העיד כי עורך דינו שלח מכתב לפיו הוא מתנגד שרוני ישלם תשלומי משכנתא, אך "שכח" שהדבר נעשה רק ב-2 בספטמבר 11'. יחד עם זאת, בנשימה אחת עם טענותיו בקשר למשכנתא העיד, כי פנה לרוני לאחר ששילם את חוב הפיגורים, ביקש ממנו כסף לצורך טיפול אצל רופא שיניים וסורב. בטרוניה על סירובו של רוני, קבל "זו פעם ראשונה שביקשתי כסף ואז קיבלתי סירוב". (עמ' 79, ש' 16-19).

ה. עו"ד מוחסן העיד כי מעולם לא ראה את ההתראה ששלח לבלמ"ש לדמיטרי, למרות שרוני מסר כי קיבל אותה ממנו. אשר לנספח 1 מיום 17/3/11, באותה תקופה התברר קיומו של חוב פיגורים בתשלום המשכנתא של המוכרים, ועו"ד לוי חשש שהבנק ישים ידו על הדירה. לכן ביקש ממנו לערוך את הנספח, ועו"ד מוחסן ערכו חתם עליו בעצמו. כן פנה בכתב לבלמ"ש פעמיים, בתאריכים 15/3/11 ו-

24/3/11 לבקשתה של סופי, ביקש לסלק את הפיגורים עד יום 15/4/11, ואף כתב כי הקונה יהיה רשאי להקדים את תשלום המשכנתא. אך מאחר שאינו מייצג את המוכרים ממרץ '11, אינו בקיא בפרטים. (עמ' 113-114 לפרוט').

ו. עו"ד דוידסון מסר כי סופי פנתה אליו עם יפוי כח נטריוני מאת דמיטרי, וביקשה ממנו לייצג אותם לענין חובותיהם, זאת לאחר שרוני, אותו הכיר מהתקופה בה ישב במשרד מעל רח"ח של עו"ד דוידסון אך לא היו ביניהם קשרים קרובים, סיפר לו "שהם נעקצו על ידי עו"ד מוחסן וביקש אם אני יכול לעזור להם בקטע של החובות" (עמ' 15 לפרוט', ש' 20-9). לאחר מכן הגיע אליו דמיטרי וביקש ממנו עזרה גם בטיפול בחובות נוספים, לרבות עיקול על רכבו, ובהמשך גם במכר הדירה, "והתברר שיש לו די הרבה חובות" (עמ' 13, ש' 7-3). בהמשך, בניגוד לדברים שאמרה לו סופי לפיהם אין להם תיקי הוצל"פ, "...והתברר שלגברת יש מספר לא מבוטל של תיקי הוצל"פ". (עמ' 14, ש' 24- עמ' 15, ש' 3). לדבריו, לדמיטרי היו חשבונות בארבעה בנקים שונים. עו"ד דוידסון דאג להסיר עיקולים שהוטלו על ידי בנק הפועלים וכן על ידי חברת ישראלכארט, וכן ערך את נספח 3, לבקשתו של דמיטרי, אשר נחתם על ידי רוני ודמיטרי בנוכחותו, ביום 12/4/11, לאחר שסוכם כי רוני ישלם את המשכנתא כדי שלא תמומש ויבוקש מינויו של כונס נכסים על הדירה.

דמיטרי חזר והתעלם מהתוצאות האפשריות של חובותיו הכבדים, לרבות העיקול שהוטל עליו ביום 2/5/11 על ידי בנק דיסקונט, בהעידו כי על חוב זה "ידעתי רק ביום 4/5/11" (עמ' 67, ש' 24-21). לגבי נספח 3 שנוצר עקב חובותיו, העיד באופן תמוה "הרגיז אותי שהייתי צריך לצאת מהדירה קודם...עיקולים היו אחרי זה והיו גם לפני זה עיקולים אבל הסרתי אותם" (שם, ש' 16-25), כאשר ברור לחלוטין שכל העיקולים שנזכרו בהליך זה הוסרו מכספיהם של הקונים, במסגרת קיום ההסכם.

ז. לאחר שבחנתי את הראיות לענין זה, אני רואה להעדיף את גרסתו של רוני, המהימנה עלי והנתמכת בתוכנם של נספחי השינויים 2 ו-3, עליהם חתום דמיטרי, ובעדותו של עו"ד דוידסון. גם דמיטרי אישרה בסופו של יום במסגרת חקירתו הנגדית, על אף שהיא מנוגדת לאמרותיו המקוריות, לפיהם רוני שילם את המשכנתא על אפו וחמתו ובניגוד לרצונו, ואף כפה עליו לחתום על נספחי השינויים 2 ו-3 - טענות המנוגדות לכל המסמכים בכתב שהוגשו לעיוני.

30. לסיכום, נוכח כל האמור לעיל, הוכח כי המוכרים הציגו מצג שווא בכך שהצהירו כי הדירה נקיה מכל חוב לצד שלישי, אם כי ענין זה לא היווה מכשול לקיום העיסקה. עוד התרשמתי כי הקונים לא ניצלו את מצבם הכלכלי הקשה של המוכרים לרעה, ופעולותיהם נועדו למנוע סיכול ההסכם מצד נושה כלשהוא, העלול לבקש מינוי כונס על הדירה.

א. הטענות שהפנו דמיטרי וסופי כנגד רוני ועו"ד לוי, בקשר למודעותם לחובותיהם, לרבות הקנוניה שייחסו להם עם עו"ד מוחסן, לא הוכחו בלשון המעטה. גרסאותיהם של המוכרים לענין חובותיהם היו בלתי משכנעות, ונראה כי היו מודעים להם במלואם. לא הובאה כל ראיה לטענה הנרמזת של המוכרים כאילו ניצלו הקונים לרעה מידע פנימי כדי לקנות את הדירה במחיר נמוך באופן משמעותי ממחיר השוק. הדירה לא נקנתה במחיר נמוך במיוחד, כעולה מהנתונים המפורטים לעיל, וחובותיהם של המוכרים היו "כתובים על הקיר", משהציעו למכירה דירה מעוקלת על ידי בנק הפועלים, בגין חוב גבוה יחסית. לא התרשמתי כי הקונים הגיעו אל המוכרים שהיו שקועים בחובות במטרה לנצל את מצבם לרעה ולעושקם, אלא כי כל עורכי הדין שטיפלו בעיסקה, היו מודעים לסיכון

הקיים להשלמתה, עקב חובות המוכרים, והאפשרות שהנושים יעמדו על מימוש המשכנתא ויתמנה כונס נכסים על הדירה. לבד מעו"ד מוחסן, אשר מעשיו ומחדליו גרמו לעיכוב בהסרת העיקול, אך בהמשך ניסה גם הוא ניסה להגיע להסדרים עם הנושים, שיתפו הכל פעולה כדי להביא לסיימה המוצלח, למעט המוכרים, אשר תקעו מקלות בגלגליה, כפי שפורט לעיל ויפורט להלן. (לענין טענת העושה בגין מחיר נמוך ממחיר השוק, ראו גם ע"א 1912/93 שחם נגד מנס, פ"ד נב(1), 119, מפי כב' הש' טירקל).

ב. הוכח כי המוכרים, אשר היו מסובכים בחובות היו מודעים לאפשרויות העומדות בפניהם, ובחרו להתקשר עם הקונים בהסכם, בהעדר הצעה אחרת טובה יותר, אם בכלל, זאת לאחר שהיו מוכנים למכור את הדירה גם על פי המחיר המקורי, לולא נקרה על דרכם לקוחו של דניס, ועו"ד מוחסן ניצל את ההזדמנות והשיא את התמורה, מבלי לגלות לקונים כי ההצעה החלופית נפלה, מתוך הנחה כי שני הצדדים מודעים לאפשרויות שבפניהם, וההחלטה היא בידיהם. למעשה, נמכרה הדירה לקונה הרציני היחיד, שלא חזר בו מהצעתו.

אין כל בסיס לטענה לפיה הקונים איימו או לחצו על דמיטרי, וכל שנותר היתה גרסתו של עו"ד מוחסן לפיה עו"ד לוי עמד על קיום ההסכם המקורי, והודיע כי אם יחזרו בהם המוכרים למען הצעה גבוהה יותר, יגיש תביעה נגדם. בסופו של דבר שופר ההסכם, ואיש לא העלה כל טענה בדבר לחץ בלתי הוגן עד למשפט. מכיוון שכך, איני רואה לקבל גרסה עובדתית זו של המוכרים. מכל מקום, אפילו היה ממש בדברים, מדובר בזכות לגיטימית של עו"ד או קונה להביא את עמדתו לערכאות השיפוטיות על מנת שיבחנו אם היה חוסר תום לב בניהול המשא והמתן בעיסקה זו, ואין מדובר באיום או בלחץ בלתי הוגן.

כדאיותה של עיסקה משתנה מאדם לאדם ומעיסקה לעיסקה בכל זמן נתון. בנתונים הקיימים, שוכנעתי כי לאחר החתימה על ההסכם, לאחר שהקונים שילמו מאות אלפי ש"ח, העיקול של בנק הפועלים הוסר, שולם חוב הפיגורים לבלמ"ש, הוסר העיקול מרכבו של דמיטרי, והמוכרים הבינו לפתע כי מכר דירתם לא יותר בידיהם יתרה כלשהיא עקב חובותיהם - התחרטו, והחליטו כי העיסקה לא היתה כדאית. לא ניתן שלא להתרשם, כי לו קיבלו עבודה את הסכום המבוקש על ידם, לא היו מעלים את שלל הטענות שהועלו בהליך שבפני, וכי היה בלבם על הקונים שרכשו את דירתם בסכום נמוך מזה שהגיע להם לדעתם, עמם "נאלצו" (על פי תחושתם) להתקשר בהעדר הצעה אחרת, ועקב חובותיהם התופחים. עסקינן בכוחות השוק, היצע וביקוש, אך אין מדובר בלחץ הנובע מהקונים או מבאי כח הצדדים. לאור התנהלותם של המוכרים, לרבות בניהול ההליך בפני, התרשמתי כי לו קיבלו הצעה טובה מזו של הקונים, היו מתקשרים עם מי שהציע להם סכום גבוה יותר, ללא היסוס. טעות בכדאיות העיסקה, בנסיבות שבפנינו, אינה יכולה להוות עילה לביטול ההסכם והתנהלותם מלמדת על חוסר תום לב. (ראו סעיף 14 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973 (להלן: חוק החוזים); ע"א 472/86 עזר נגד עזריהו, פ"ד מב(3), 236, מפי כב' הש' אריאל).

לפיכך, אני רואה לדחות את כל טענות המוכרים בדבר לחץ בלתי הוגן, כפייה, הטעייה או עושה מצד הקונים, אם ביחס לכריתת ההסכם ואם בקשר לקיום חיוביהם בהסכם עם הקונים.

31. מי מהצדדים הפר את ההסכם ובאיזה אופן?

על חיוביהם של הצדדים חלה הוראת סעיף 43(א) לחוק החוזים, הקובעת כלהלן:

43" דחיית קיום. (א) המועד לקיומו של חיוב נדחה - (1) אם נמנע הקיום במועדו מסיבה התלויה בנושה - עד שהוסרה המניעה; (2) אם תנאי לקיום הוא שיקויים תחילה חיובו של הנושה - עד שקויים אותו חיוב; (3) אם על הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד - כל עוד הנושה אינו מוכן לקיים את החיוב המוטל עליו".

חיוביהם של הצדדים מכח ההסכם ונספחי השינויים הם גם חיובים עצמאיים, גם חיובים מותנים וגם חיובים שלובים/מקבילים. כב' הש' עמית, דן בסוגיה זו בע"א 7938/08 מונסנגו נגד מכביאן, (ניתן ביום 11/8/11), וכך נקבע:

"בחיובים חוזיים, מקובל להבחין בין חיובים עצמאיים לבין חיובים מותנים עליהם חל סעיף 43(א)(2) ובין חיובים מקבילים או שלובים עליהם חל סעיף 43(א)(3). חיוב עצמאי הוא חיוב חד-כיווני, ללא תלות בחיוב הנגדי, ונפקותו כי על צד לחוזה לקיים את חיוביו במועד המוסכם גם אם הצד השני לחוזה אינו מקיים את החיובים המוטלים עליו... חיוב מותנה משמעו שהתחייבותו הנגדית של צד לחוזה, היא מאוחרת ומותנית בכך שהצד השני יקיים תחילה את חיובו (השוו ע"א 1084/99 עיני נ' קאסוטו, פ"ד נו(3) 913, 922 (2002) והאסמכתאות שם)... חיובים שלובים/מקבילים משמעם, שעל הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד, וכשהדבר לא ניתן, להראות נכונות חד משמעית לקיים את חיובם (כמו הפקדת הסכום שצריך להשתלם על פי החוזה). חיובים שלובים/מקבילים שכיחים עד מאוד בחוזי מכר, על פי ברירת המחדל הקבועה בסעיף 23 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 ולפיה "חובת המוכר למסור את הממכר וחובת הקונה לשלם את מחירו הם חיובים מקבילים שיש לקיימם בד בבד". כך, לדוגמה, בחוזי מכר דירות מקובל לקבוע תשלום ראשון כנגד רישום הערת אזהרה ותשלום אחרון כנגד מסירת החזקה בדירה (עוד לחיובים שלובים ראו עניין אלטר; ע"א 6276/95 מגדלי באך בע"מ נ' חוזה, פ"ד נ(1) 562, 567 (1996); ע"א 1632/98 ארבוס נ' אברהם רובינשטיין ושות'-חברה קבלנית, פ"ד נה(3) 913, 920-921 (2001) (להלן: עניין ארבוס); ג' טדסקי "חיובים מקבילים" הפרקליט לו 293 (תשמ"ז)).

... כאמור, ענייננו בחיוב מותנה, מקום בו צד אחד לחוזה לא קיים את חיובו ... והצד השני לחוזה רוצה לקיים את החוזה ונכון לקיים את חיוביו... במצב מעין זה מאפשר סעיף 43(א)(2) לצד המעוניין בקיום החוזה, לדחות את קיום חיובו עד לביצוע החיוב שכנגד...".

32. הסרת העיקול על ידי המוכרים - הפרה ראשונה של ההסכם על ידי המוכרים

אין חולק כי המוכרים לא הסירו את העיקול במועד שנקבע בסעיף 19א. להסכם, חיוב עצמאי, שהיווה תנאי לקיום התחייבויות הקונים על פי סעיף 19ב. להסכם. לכאורה נעוץ הדבר במעשיו ובמחדליו של עו"ד מוחסן כפי שפורט לעיל. לשון ההסכם קובעת כי מחדל זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם, אך הקונים, שכבר שילמו 170,000 ₪ למוכרים במסגרת התשלום הראשון, לא ביקשו לבטל את ההסכם, אלא הגיעו להסכמה עם המוכרים להאריך את המועדים הקבועים בהסכם מתוך מגמה לקדם את העיסקה, תוך שמירה על זכויותיהם מכח ההסכם לגבי הפרה זו.

רוני מסר כי נספח 1 הוכן על ידי עו"ד לוי ונשלח לעו"ד מוחסן לאחר שלא הסיר את העיקול במועד, ולא מסר לקונים היכן נמצאים כספי הנאמנות שנועדו לכך. לאחר שהתברר כי הם הועברו לחשבון אחותו רוקיה, הלכו רוני וסופי ביחד עם עו"ד לוי למשרדו של עו"ד מוחסן, והאחרון החזיר את הכסף בתשלומים, חלקם לאחר שחתם על



נספח 1. (עמ' 28-29 לפרוט'). הנספח נחתם לדבריו רק על ידי עו"ד מוחסן, מפני שבאותו שלב, ביום 17/3/11, הוא טרם החזיר את כספי הנאמנות, ורוני לא רצה לחתום עליו. גם דמיטרי לא חתם על נספח השינויים 1, ואף טען כי לא היה מודע לו, טענה ממנה חזר בהמשך. לפיכך, נערך נספח 1 שלא נחתם על ידי הצדדים, אלא על ידי עו"ד מוחסן לבדו, והוא הפר את התחייבותו מכוחו.

המוכרים בחרו להתעלם מכך שעו"ד מוחסן היה בא כוחם ולא בא כח הקונים, כי הקונים ניזוקו ממעשיו לא פחות מהם, וסייעו בידיהם לקבל את כספם חזרה, בניסיון (חסר בסיס כאמור) לייחס קנוניה בינו לבין הקונים ובא כוחם, רק בשל עירנותם של הקונים, אשר הבינו את המצב המסובך של המוכרים, שניסו להכחישו, היו מודעים להפרת ההסכם על ידי המוכרים בשל מעשיו של עו"ד מוחסן, ופעלו כל הדרך להקטנת הנזק, תוך שמירה על זכויותיהם, וכן בגין סירובו של רוני להגיש תלונה במשטרה נגד עו"ד מוחסן. העיקול הוסר לבסוף על ידי עו"ד דוידסון, כאמור, לאחר חתימתו של נספח 2, ולאחר שעו"ד מוחסן החזיר את כל כספי הנאמנות.

בנתונים אלה ייקבע כי ההסכם אכן הופר על ידי המוכרים, בשל אי הסרת העיקול במועד, ואף לאחר הארכתו, אך לכאורה נבע הדבר ממעשיו של עו"ד מוחסן, אשר גרם לשולחיו להפר את ההסכם (לפי סעיף 62 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש)). לכך בזמן אמת. למען הסר ספק ייאמר כי ענין זה לא נבחן לעומקו, מהטעם שאין בפני ראיות למודעותם של המוכרים באשר למעשיו של עו"ד מוחסן, אם כי התרשמתי כי לא ידעו עליהם, ולכן אין בדברים משום השתק פלוגתא בין עו"ד מוחסן לבין המוכרים.

33. האם נדרשו המוכרים למסור את הדירה לפני שיקבלו את מלוא תמורתה?

ההסכם ונספחי השינויים מחייבים את המוכרים למסור את הדירה כנגד תשלום התמורה במלואה. גרסת המוכרים בתצהיריהם (סעיף 26 לתצהירי דמיטרי וסופי), לפיה נאמר להם על ידי רוני ועו"ד דוידסון שייאלצו למסור את הדירה לקונים לפני תשלום יתרת התמורה, מאחר שרוני לא יסלק את המשכנתא ביום 15/5/11, אלא באיחור של יומיים שלושה, אינה נתמכת בראיות נוספות, פרט לאמרותיהם הבעייתיות, ונסתרה מכל וכל על ידי עו"ד דוידסון ורוני, אשר אישרו כי רוני סבר תחילה שיאחר כשלושה ימים בגיוס הכספים, אך מעולם לא ביקש כי המסירה תקדם לתשלום התמורה במלואה. הדברים אינם באים לידי ביטוי אף בתמלילי הקלטות של השיחות המוקלטות, ואין בהם ממש. התרשמתי כי הדבר נועד כדי להמנע ממסירת מכתב הכוונות הנדרש, כדי לסכל את ביצוע ההסכם.

א. רוני הסביר כי לא הודיע בוודאות שיאחר בתשלום, אלא העלה את האפשרות הזו, וכן כי האיחור האפשרי נבע מהתנהלותם של המוכרים שלדבריו "סגרו לי את הברז לקבלת המשכנתא, ארגנתי כסף מזומן...". (עמ' 36 לפרוט', ש' 9-3).

ב. עו"ד דוידסון דחה מכל וכל את גרסתו של דמיטרי לפיה המוכרים נדרשו לפנות את הדירה לפני סילוק המשכנתא או תשלום היתרה, ועמד על כך כי מעולם לא אמר להם למסור את הדירה וליתן לקונים מפתח ללא קבלת התמורה במלואה וסילוק המשכנתא. הוא העיד כי הסביר למוכרים שעסקת המכר דווחה באיחור ובאופן מוטעה על ידי עו"ד מוחסן, ולפיכך תהיה בעיה לקבל את האישורים להעברת הדירה במועד המסירה ולהעביר להם את יתרת התמורה שתופקד בנאמנות, כי ללא מכתב כוונות עדכני מבלמ"ש, לא יוכל רוני לסלק את המשכנתא של דמיטרי או לקבל משכנתא בעצמו, וכן כי המוכרים יאלצו למסור את הדירה כדי לקבל את יתרת התמורה, שהיתה נחוצה להם עד מאוד לשם כיסוי חובותיהם. יחד עם זאת, הסביר להם מפורשות כי בהעדר אישור על סילוק המשכנתא ותשלום מלוא

התמורה, לא יהיה עליהם למסור את הדירה. "לעולם לא אתן המלצה ללקוח למסור מפתח לפני שקיבל את התמורה". (עמ' 18 לפרוט', ש' 23-30). משטענו המוכרים בפניו כי אין זה סביר שהקונים יקבלו אישור על סילוקה במהלך אותו יום בו ישלמו את הסכום הנדרש לכך, חזר ואמר כי הסביר למוכרים שהמסירה כפופה לתשלום התמורה במלואה, לרבות אישור על סילוק המשכנתא. משנשאל שוב ושוב על הקושי העלול להתעורר אם המשכנתא תסולק ביום 15/5/11, האישור יומצא למוכרים רק באותו יום, והם לא יספיקו לפנות את הדירה במהלכו, הפנה לאמור בהסכם, לפיו איחור של עד 7 ימים אינו מהווה הפרה יסודית של ההסכם, ועמד על כך כי הסביר להם זאת. (עמ' 12 לפרוט', ש' 6-1; עמ' 18, ש' 9 - עמ' 21; סעיף 22 להסכם)..

ג. השיחות המוקלטות - בתמלילים השונים שהוגשו על ידי שני הצדדים ובעיקר על ידי המוכרים, אין כל זכר לנטען על ידי דמיטרי. משעומת עם עובדה זו השיב "לצערי לא יכולתי להקליט את זה וזו הסיבה שהתחלתי להקליט... דוידסון היה אומר לי תתן לרוני להכנס לדירה ואז אחר כך הוא יסתדר עם המשכנתא". בחקירה החוזרת הוסיף "פתאום אני שומע אחרת, הוא הבין שאני הבנתי את התרגיל. אחר כך היה שם משחק קלפים עם מסמכים. הוא שיחק עם מסמכים. זה דבר שצריך להסריט פשוט". (עמ' 71 לפרוט', ש' 4-1; עמ' 77, ש' 26 - עמ' 78, ש' 3). דא עקא שעו"ד דוידסון פוטר כבר ביום 2/5/12, ואילו בשיחות המאוחרות עם רוני, הקרובות למועד המסירה ותשלום היתרה, נאמרו דברים הפוכים, שאינם מסתדרים עם נסיונו של דמיטרי להציג עצמו קורבן.

בשיחה מוקלטת של דמיטרי עם עו"ד דוידסון מיום 21/4/11 (נ/2), הודיע לו דמיטרי כי רוני התקשר אליו יום לפני כן ואמר לו שיאחר בהשגת הכספים, מכיוון שהוטל עיקול על כספיו. עו"ד דוידסון השיב לו כי עו"ד לוי אמר כי מדובר בעיקול על כספי המוכרים, אך הוא צריך לבדוק זאת, וביקש להפגש עם דמיטרי, אשר הודיע כי אינו יכול להפגש עמו מכיון שיהיה עסוק בעבודה, אך חזר וביקש מעו"ד דוידסון לא לדבר עם רוני ולא לכתוב לו דבר, אמר שהם ידברו איתו ביחד, וכן כי יברר זאת אחרי החגים. ניכר מהשיחה כי עו"ד דוידסון לא ממש הבין את דבריו, אך השיב לכל בקשותיו "אין בעיה" וניסה לסיים את השיחה, שלאחריה ציין דמיטרי את המועד והשעה בה הוקלטה.

ביום 2/5/11, לאחר שיחה בין עו"ד דוידסון לדמיטרי, הודיע לו דמיטרי שיפסיק לטפל בכל ענייניו. (עמ' 19 לפרוט', ש' 20-17). שיחה זו הוקלטה כולה, אך רק חלקה מצוי בתמלילים שהגישו המוכרים (נ/1). בשיחה זו אין כל אמרה של עו"ד דוידסון לפיה יאלץ דמיטרי למסור את הדירה לפני קבלת התמורה, והדבר היחיד שנאמר הוא שאלתו של דמיטרי אם מכתב הכוונות יהיה תקף עד 15/5/11, לה השיב עו"ד דוידסון כי עליו "להביא מכתב שיהיה תקף עד אז וכי הוא יביא את הכסף אני מניח, ואם לא אז הוא ישלים את הכמה גרושים הפרש", בהסבירו כי בלמ"ש אינו מוכן לקדם לו את המשכנתא בלי מכתב כוונות (נ/1).

עו"ד דוידסון העיד כי המוכרים בחרו להגיש לבית המשפט תמלילים חלקיים ומקוטעים של שיחות שניהל עם דמיטרי מבלי לדעת כי הוא מוקלט, אשר אינם משקפים במלואם את כל ההסברים שנתן למוכרים. עם זאת, אישר את התמלילים במלואם, ואף הסביר את דבריו בהקשרים בהם נאמרו. (עמ' 19-20 לפרוט', עמ' 22-24). המוכרים לא הכחישו כי התמלילים אינם משקפים את השיחות במלואן, אך אמרו מפי באת כוחם כי זו בחירתם "צורפה כל ההקלטה, רק התמליל נעשה לענין שמעניין אותנו וזה מטעמנו". (עמ' 19, ש' 20-22).

יצוין כי בתמלילים נ/1 נכתב במפורש כי הם מתומללים עד דקה 4:05 ומדקה 12:00.

האזנה להקלטה המלאה מלמדת, כי בדקות החסרות נוהלה שיחה עניינית, במהלכה שלח עו"ד דוידסון את דמיטרי לבלמ"ש להוציא מכתב כוונות, ביקש לצייד אותו בצילום של נסח רישום, הסביר לו כי עליו להביא עמו תעודת זהות, וכן סיפר לו שהוא מנסה לפתור לו בעיה בדיווח לרשויות המס, מפני שבקשת הפטור ממס שבח הוגשה על ידי עו"ד מוחסן באופן מוטעה לדעתו, בשל היותה מותנית בקניית דירה אחרת תוך שנה, ויש לתקן זאת. דמיטרי שיתף עמו פעולה, שאל שאלות, ולא אמר לו מילה וחצי מילה על כך כי אינו מתכוון כלל להוציא מכתב כוונות, כי עוד ביום 20/4/11 שלח לבלמ"ש את מכתב האיסור, וכי הוא מתכוון לפטרו. ענין זה מחזק את עדותו של עו"ד דוידסון, לפיה ראה את מכתב האיסור (נספח יט' לבקשה), רק על דוכן העדים, על אף שלאחר מועד זה נפגש עם דמיטרי לפחות כארבע חמש פעמים. (עמ' 24 לפרוט', ש' 28-32).

עוד מעניין להוכיח כי במהלך השיחה המוקלטת בירר דמיטרי עם עו"ד דוידסון באיזה בנק מתכוון רוני לקחת הלוואת משכנתא, האם סמדר חתמה אף היא על נספח השינויים, וכן ביקש לראות את יפוי הכח שנתן רוני לבא כוחו. לאחר שעו"ד דוידסון השיב לו כי אינו יודע באיזה בנק יקח רוני משכנתא, הסביר לו כי סמדר חתמה על נספח השינויים וכי יפוי הכח מצוי אצל בא כוחו של רוני, הודיע לו דמיטרי לפתע כי הוא אינו מעוניין עוד בשירותיו, וכי הוא עצמו פותר את הבעיות מהר יותר. הם נפרדו בהסכמה, לאחר שדמיטרי הבטיח לשלם לו במזומן, מאחר שעו"ד דוידסון לא הפקיד את השיק שקיבל ממנו עקב מצבו. משיחה זו ניתן ללמוד כי דמיטרי החליט להקליט את בא כוחו כדי למצוא בו פגם, ניסה בכל כוחו למצוא פרוצדורות בהסכמים עם הקונים, ומשלא עלה הדבר בידו, פיטר אותו.

ד. בנסיבות הענין, אני מעדיפה את גרסאותיהם של עו"ד דוידסון ורוני, המהימנות עלי, וקובעת כי איש מהם לא אמר למוכרים שיהיה עליהם למסור את הדירה לפני קבלתה של התמורה המלאה לדירה, לרבות סילוק המשכנתא הרובצת עליה.

למעלה מן הצורך יאמר כי אפילו הייתי מקבלת את דברי המוכרים כמהימנים בדבר חשש אמיתי להפרה צפויה, דהיינו לו האמנתי למוכרים כי סברו בכנות כי תתכן בעיה כלשהיא, או כי החיובים של שני הצדדים לא יבוצעו במקביל, וכי יהא עליהם למסור את הדירה לפני קבלת התמורה המלאה (גם בנאמנות), ואין הדבר כך, היה עליהם להתריע על כך בפני הקונים, חובה הנגזרת מחובת תום הלב לפי סעיף 39 לחוק החוזים. עוד היתה להם אפשרות היה עליהם לטעון זאת במפורש, ולדרוש מרוני בטוחה סבירה לקיום חיוביו. (ע"א 7938/08 הנ"ל והאסמכתאות המפורטות בו: "דניאל פרידמן" ביצוע חוזה נוכח חשש בדבר קבלת התמורה הנגדית (בעקבות ע"א 701/79 שוחט נ' לוביאנקר) [פורסם בנבו] עיוני משפט י 165, 170-171 (1984); משה גלברד "הפרה צפויה של חיוב בהצעת הקודקס האזרחי החדש" מאזני משפט ה 229, 245-251 (תשס"ו)). לא זו בלבד שדמיטרי לא עשה כן, הוא דאג לכך שעו"ד דוידסון לא ידבר עם רוני על הדברים, כדי לא לאפשר לרוני למצוא דרך לבצע את התשלום השני ולקיים את העיסקה לפני הליך משפטי. (סעיף 35 לתצהיר דמיטרי וסופי), תוך הפרה של חובת תום הלב המוטלת עליו בקיום ההסכם.

"אדרבא, עקרון תום הלב - כעקרון כללי - מורה כי "השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר" (רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199, 279). גרימת עיכובים בלתי סבירים בהשלמת החוזה עשויה להוות חוסר תום לב בקיום חוזה והפרה של החוזה. אין הכרח בקיום הוראה מפורשת בחוזה כדי להביא לתוצאה זו. ודוק: לא עצם היעדרה של הוראה מפורשת בעניין זה בחוזה מהווה חוסר תום לב. חוסר תום הלב טמון בפגיעה בהצלחתו של החוזה שתוכנן ובאינטרסים של הצד השני... (ראו לעניין זה גם ע"א 3912/90

EXIMIN S.A. נ' טקסטיל והנעלה איטל סטייל, פ"ד מז(4) 64. (ע"א 2239/06 אילן אמיר חברה לבניון והשקעות בע"מ נגד עיריית הרצליה, ניתן ביום 28/11/07, מפי כב' הש' ריבלין; השו"ג ע"א 8589/06 שפיגל נגד איינס, ניתן ביום 14/5/08, מפי כב' הש' דנציגר).

משכך, נהגו המוכרים בחוסר תום לב ממשי, תוך גרירת הקונים להליך משפטי והוצאות מיותרות, לאחר שקיבלו סכום כסף נכבד שאיפשר להם לסלק את העיקול שהוטל על דירתם, לנסות למכרה לאחרים, ולשהות בה כל עוד הליך זה מתקיים.

34. מכתב הכוונות שלא הומצא.

סעיף 19 ב. להסכם וסעיף 2 א. לנספח 3 שנחתם כזכור ביום 12/4/11, קבעו את חובתו של דמיטרי להמציא מכתב כוונות לקונים באופן עצמאי, לצורך סילוק המשכנתא, ללא קשר לשאלה אם הקונים יאחרו בתשלום התמורה במשך מספר ימים, אם לאו, וסילוק המשכנתא הינו חיוב המותנה בהמצאת מכתב הכוונות. לכן, דין טענת המוכרים כי היה על רוני לשלם את המשכנתא גם ללא מכתב כוונות עדכני, בניגוד למכתב האיסור, להדחות על פניה. אשר לתשלום היתרה ומסירת הדירה, מדובר בחיובים שלובים/מקבילים, אשר נמנעו מחמת מעשיהם ומחדליהם של המוכרים כפי שיפורט להלן.

אין חולק כאמור כי המוכרים או דמיטרי לא המציאו לקונים מכתב כוונות עדכני לצורך סילוק המשכנתא עובר למועד המוסכם לתשלום התמורה/המסירה, בניגוד להסכם ולנספח 3, שחייבם להמציאו לקונים לא יאוחר מיום 10/5/12. התברר כי המוכרים כלל לא התכוונו להמציאו לקונים, כדי למנוע מהם סילוק המשכנתא והבאת העיסקה לסיימה. דמיטרי העלה טענות מטענות שונות להצדיק מחדלו זה, וביניהן הטענה כי למכתב כוונות שהיה מוצא ביום 11/5/11, (מאחר שיום 10/5/11 היה יום העצמאות (עמ' 70 לפרוט)), היה תוקף יומי בלבד, ולכן לא היה תקף ביום 15/5/11, לא הוכחה, ולא נתמכה במסמך או בעדות של פקיד בנק או מומחה אחר. משכך, איני רואה לקבלה. ואולם, אפילו היה בה ממש, לא היה בה כדי למנוע השלמת העיסקה כנדרש, ולו באמצעות "ביצוע בקירוב".

א. רוני העיד כי בא כוחו הנחה אותו לקבל מכתב כוונות עדכני מבלמ"ש לצורך סילוק המשכנתא, והסביר כי לא יכול לברר את סכומה בהעדרו, עקב סירובו של בלמ"ש למסור לו נתונים, מחמת מכתב האיסור של דמיטרי ומפאת זכותו לסודיות בנקאית. לדבריו, גם בשיחות המוקלטות שניהל עם האחרון, ביקש ממנו מכתב כוונות, אמר לו הוא מחזיק בכסף מזומן ומתכוון לשלם, אך דמיטרי דחה אותו שוב ושוב. (עמ' 31 לפרוט, ש' 26 - עמ' 35, ש' 25; עמ' 37, ש' 4-6).

ב. עדותו של רוני נתמכת בראיות רבות, לרבות בתמלילי השיחות הטלפוניות שניהל דמיטרי עם עו"ד דוידסון, עם עו"ד לוי ואשר הוקלטו על ידו, וכן בשיחה האחרונה עם רוני מיום 13/5/11, שהוקלטה על ידי שניהם, לאחר שעוד ביום 11/5/11 הודיע עו"ד לוי לדמיטרי, שבאותו שלב לא היה מיוצג על ידי עו"ד, כי הוא עתיד לתבוע אותו, וכי המליץ לקונים לעשות כן זה מכבר.

ג. עדותו של עו"ד דוידסון לפיה הסביר למוכרים שעליהם למסור לקונים מכתב כוונות עדכני וכן את חשיבותו, נתמכת בתמליל ההקלטה נ/1, שם חזר ואמר לדמיטרי אשר לכאורה לא הבין את שנאמר לו "אתה צריך לגשת יום פה, לבנק עכשיו, ולבקש מהם מכתב כוונות, אתה עוד לא עשית את זה, אמרנו לך לעשות את זה בפעם הקודמת, יש בעיה עם זה". מששאל אותו דמיטרי אם מכתב הכוונות יהיה

תקף עד ה- 15/5/11, חזר והסביר לו את הדברים כמפורט לעיל, והוסיף. "... אבל יהיה לו את האסמכתא, הוא צריך את המכתב כוונות הבנק לא מוכן כמו שאומרים לקדם לו את המשכנתא שלו בלי מכתב כוונות. הוא צודק... אתה ניגש עכשיו לבנק, אתה אומר אני רוצה מכתב כוונות, אוקיי?... לוקח להם שלושה ימים, אז שהיה לו אחרת לא תשאיר לו ימים להביא את הכסף, גם אל תשכח שהבנק לא ישחרר כסף לפני שרושמים הערת אזהרה לטובת הבנק, אוקיי? אז אם אתה רוצה שזה יקרה צריך להביא את המכתב כוונות, ועל זה דיברנו כבר לפני שבוע, מתי שנפגשנו לפני עשרה ימים" (נ/1, עמ' 2-1). משטענו המוכרים בפניו בחקירה הנגדית, כי מכתב כוונות שהיה מוצא ביום 10/5/12 לא היה תקף ביום 15/5/12, השיב כי על אף שהנו בקיא ומיומן בעסקאות מקרקעין, אינו יודע על כך. (עמ' 21 לפרוט'). גם עו"ד מוחסן אמר כי למיטב ידיעתו תקף מכתב כוונות למשך חודש ימים. (עמ' 114 לפרוט', ש' 8-7).

ד. דמיטרי הקליט גם את שיחתו עם עו"ד לוי, והסביר כי הקליטה ביום 11/5/11 מפני ש"כבר" לא האמין לאף מילה שלו, על אף שבמשך ההליך כולו לא הועלתה כל טענה נגד עו"ד לוי (עמ' 61 לפרוט').

עיון בתמליל השיחה המוקלטת מיום 11/5/11 בין דמיטרי לעו"ד לוי, לו הודיע כי הפגישה שנקבעה למחרת היום עם עו"ד שטאוי בוטלה, מגלה כי עו"ד לוי כבר הבין את המגמה של המוכרים, ואף הודיע לדמיטרי כי הקונים אינם יכולים להמתין עוד למכתב הכוונות שלו. עו"ד לוי אמר לו בפירוש כי הוא מתעתד להגיש נגדו תביעה לפינוי ולהתמנות ככונס נכסים על הדירה, מכיוון שהקונים עלולים למצוא עצמם מול כל מיני עיקולים עקב אי שיתוף הפעולה של המוכרים. לדבריו, המליץ על כך בפני רוני זה מכבר, אך רוני ביקש לחכות. בסוף השיחה אמר לו "אבל בכל מקרה, מכתב כוונות אתה היית צריך להמציא עד אתמול, אז אם אתה יכול להמציא אותו כמה שיותר מהם מטעם הבנק לפני שיתמנה כונס נכסים גם בבנק אז אנחנו נשמח לקבל מכתב כוונות, כי אנחנו חייבים להעביר כסף עד החמש עשרה". דמיטרי, שלא הזכיר טענה מהטענות שהעלה בהליך לענין פגם בכריתת ההסכם והפרתו על ידי הקונים, אמר לו "מכתב כוונות, אני אגיד לך שעד אחד עשרה אין טעם להוציא אותו, עכשיו אנחנו באחד עשרה רק ... כי שם, יש יש תוקף מסויים ... במכתב כוונות יש תוקף מסויים, זה עד אחת עשרה שאם אני...". לכך השיב לו עו"ד לוי במפורש "לא משנה לא משנה, אני צריך מכתב כוונות". דמיטרי המשיך לדבר אך אין ראייה כי עו"ד לוי שמע אותו, וההקלטה הופסקה.

ה. לא למותר לציין כי דמיטרי "שכח" לספר גם לעו"ד לוי בשיחה זו שהתנהלה ביום 11/5/11, כי ב-20/4/11 וב-5/5/11, אסר על בלמ"ש למסור מכתב כוונות לקונים או לעו"ד לוי או למסור להם מידע כלשהוא, כפי ש"שכח" לספר על כך גם לעו"ד דוידסון ב-2/5/11. מהסתרתו של מכתב האיסור מב"כ הצדדים, ניתן ללמוד על כוונתו של דמיטרי להפר את ההסכם, ולא להמציא את מכתב הכוונות, מצב דברים בו היתה לרוני הזכות המלאה לא לשלם את המשכנתא ואף לא להפקיד את תמורת הדירה, להוכחת תום ליבו בקיום ההסכם. לענין הפרה צפויה העשויה להצדיק במקרים מסויימים את השעיית ביצועו של הצד שכנגד גם כאשר מדובר בחיובים עצמאיים, (ומקל וחומר בחיובים שלובים ומקבילים), ראו ע"א 9984/04 חקשורי נ' בובליל, ניתן ביום 9/6/10, מפי כב' הנשיא גרוניס:

"בפסיקה נקבע, כי הפרה צפויה של חוזה עשויה להצדיק במקרים מסויימים את השעיית ביצועו על ידי הצד שכנגד, גם כאשר מדובר בחיובים עצמאיים (ראו, ע"א 1816/91 דלתא הנדסה בע"מ נ' שכון עובדים ([פורסם בנבו]), 16.6.1998); ע"א 6276/95 מגדלי באך בע"מ נ' חוזה, פ"ד (1) 562, 568 (1996); גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים - התרופות, 125, 152-153

(2009) וההפניות שם; השוו, סעיף 17 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970; סעיף 43 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973).

ו. לדברי דמיטרי, בהעדר תוקף למכתב הכוונות ביום 15/5/11, היה נפתח פתח לקונים לא לשלם את המשכנתא כי היתרה אינה מתאימה, והמשמעות היא שהם לא יוכלו לסלק את המשכנתא במלואה, והמוכרים יאלצו למסור דירתם ללא סילוקה המלא. משנשאל מדוע לא אמר לרוני כי הוא חושש שמכתב הכוונות הוא בעל תוקף יומי בלבד, כי יתכן שתשאר יתרה וריבית נוספת, והוא (דמיטרי) יאלץ לשלם סכום נוסף מתוך הכסף שישולם לו, שהרי סכום המשכנתא היה נמוך מסכום היתרה הבלתי משולמת על הדירה, השיב "לא האמנתי להם". (עמ' 63 לפרוט', ש' 9-1). ואולם משנשאל מדוע לא ביקש ללכת עם רוני לבנק על מנת שהאחרון ישלם את הסכום במלואו ויסיים את העניין, נוכח חובותיו הכבדים של דמיטרי, השיב "היה לו תאריך לשלם ולסגור את המשכנתא... כבר הייתי צריך עורך דין. הייתי צריך הגנה. לא הייתי בטוח שהוא יעמוד בהסכם...". (עמ' 63, ש' 25-10). לאחר שהסתבך בתשובותיו שוב ושוב, אישר דמיטרי כי למרות שנתן יפוי כח בלתי חוזר לעו"ד לוי, חסם את דרכו לקבל מכתב כוונות מבלמ"ש כי "רציתי שליטה". (עמ' 66, ש' 19-7).

ניכר כי מדובר בתירוץ שנועד למנוע את ביצוע ההסכם, מתוך רצון לסכל את קיום העיסקה, כנראה כדי לבטלה ולנסות לקבל תמורת הדירה מחיר גבוה יותר, זאת לאחר שהעיסקה יצאה לדרך, כפי שאכן ניסו המוכרים לעשות, או אולי מהטעם שהיה למוכרים נוח יותר להתמודד מול בלמ"ש מאשר מול הקונים. תמוה בעיני כי דמיטרי, אשר ענה פעמים רבות כי לא היה בקיא בדברים, גילה לפתע "בקיאות מפתיעה" דווקא בתוקפו המוגבל של מכתב הכוונות שנועד לסילוק המשכנתא, זאת ללא אסמכתא מבלמ"ש, זאת לאחר שפיטר את עו"ד דוידסון סמוך לפני סיום ביצוע ההסכם, ב- 2/5/11.

ז. למעלה מן הצורך ייאמר כי אפילו היה תוקפו של מכתב הכוונות מוגבל, והדבר לא הוכח כאמור, חזקה על הקונים שהיו מעוניינים בקיום העיסקה, כי היו מוצאים דרך לקבל יתרה עדכנית של הלוואת המשכנתא, כעולה גם משיחתו של דמיטרי עם עו"ד לוי, שאמר לו בפירוש משהעלה את ענין התוקף "לא משנה לא משנה, אני צריך מכתב כוונות", זאת, לולא אסר דמיטרי על בלמ"ש מפורשות עוד ב- 20/4/11 למסור מידע כלשהוא לקונים או לעו"ד לוי כדי למנוע את סילוק המשכנתא.

ח. יתר על כן, דמיטרי לא המציא מכתב כוונות לקונים גם בשלב מאוחר יותר, והסביר כי ביום 18/5/11 קיבל "מכתב אזהרה לפני תביעה משפטית" מעו"ד לוי, אך המכתב נשלח על ידי שליח במעטפה של בנק הפועלים, והדבר תמך בחשדותיו "כי אני רואה שבן אדם עובד עליי". (עמ' 62 לפרוט', ש' 21-21 עמ' 63, ש' 3). אכן, ענין משלוח המכתב ביום 18/5/11 מעו"ד לוי למוכרים על ידי שליח, בדבר התראה לפני פניה לערכאות משפטיות (צורף לבקשה) במעטפה של בנק הפועלים, הנו מעשה שלא יעשה, ואיש לא נתן לו הסבר ממשי, אם כי ניתן להעלות השערות בדבר. יחד עם זאת, משלוח המכתב נעשה כבר לאחר הפרת ההסכמים על ידי המוכרים, ונסיונם של המוכרים להפוך את סדר הדברים, אינו יכול לשנות את מהלכם.

35. האם שיבש רוני את ההקלטה בשיחה עם דמיטרי מיום 13/5/11?

המוכרים טענו כי רוני ערך/קטע/"בישל" את הקלטת בה הוקלטה השיחה האחרונה ביניהם, מיום 13/5/11, בקשר למכתב הכוונות, שם אמר דמיטרי כי למכתב כוונות יש

תוקף מסויים, וארבע מילים מתוך שבע המילים במשפט לא נשמעו. שני הצדדים הגישו חוות דעת מומחה להוכחת טענותיהם כאמור לעיל. ייאמר כבר עתה כי לא שוכנעתי שרוני בישל" הקלטה יחידה זו שלו, הן מסיבות טכניות והן לגופו של ענין, משלא נאמר בשיחה דבר חדש שלא נאמר קודם לכן על ידי דמיטרי, ונדחה הן על ידי עו"ד דוידסון והן על ידי עו"ד לוי. יתר על כן, עוד בתחילת ההליך, כאשר הוגשו תמלילי השיחה משני הצדדים, הסכים רוני לקבל את התמליל של דמיטרי (5/נ) כמשקף את הנאמר, אך דמיטרי לא הסתפק בכך.

א. בשיחה האחרונה מיום 13/5/11 (5/נ, 1/ר) חזר דמיטרי והתייחס בפני רוני לתוקפו של מכתב הכוונות, טענה שנדחתה על ידי עו"ד דוידסון ועו"ד לוי כבלתי משמעותית באומרו: "תשמע מכתב כוונות יש שם תוקף מסויים". משפט זה נשמע היטב בהקלטה של דמיטרי, אך מקוטע בהקלטה של רוני ואינו בא לידי ביטוי בתמליל שהגיש (להלן: המשפט המקוטע).

ב. חוות דעת המומחה מטעם המוכרים.

בנסיון להוכיח את חוסר תום ליבו של רוני, הגישו המוכרים לבית המשפט חוות דעת מומחה של דניאל הרפז (להלן: הרפז), אשר בדק את שתי ההקלטות 5/נ ור/1, וקבע כי רוני בישל" בוודאות את הקלטת, מאחר שהמשפט המקוטע נשמע היטב אצל דמיטרי שאמרו, אך נקטע בקלטת של רוני. (5/נא; 8/נ, מיום 10/2/12). לדעתו, כיום משניתן בקלות לבצע חיתוך והשמטה של משפטים מהקלטה "הושמט משפט במתכוון מההקלטה". (עמ' 6 לחוות הדעת). חיזוק משמעותי לדעתו מצא בכך שהשיחה המוקלטת על ידי רוני קצרה ב- 10 שניות מזו של דמיטרי. הוא הדגיש "פחות 10 שניות!! לאן נעלמו??". (כך במקור).

דא עקא שבחקירה הנגדית, לאחר ששתי ההקלטות הושמעו מספר פעמים בבית המשפט ומשכן נמדד, התברר כי אין שוני בין משך השיחות, וכי הרפז הביא בחשבון גם את פרק הזמן בו הצדדים שתקו ולא דיברו, בראשית השיחה ובסופה. משעמד על כך, חזר בו מקביעתו לגבי משך השיחה כמדד לקיטוע (עמ' 92-94 לפרוט', ש' 5; עמ' 99).

אשר ל"בישול" הקלטת, לאחר השמעת הקלטת של רוני, כשהמשפט הבעייתי הואט והוגבר על ידי הרפז, נשמעו המלים "כוונות זהות... מסויים" במהירות רבה יותר מאשר שאר השיחה, אך המלים "תשמע... מכתב... תוקף" לא נשמעו. הרפז העיד כי אינו מתייחס כלל אל הטקסט אלא אל הפן הטכני בלבד. לדבריו, אין לדעת כמה זמן נמשך הקיטוע, ואין משמעות לכך שבטעות נכתב כי רוחב הקיטוע נמשך 3.5 מילי שניות במקום 1/3 שניה. משנשאל כיצד יתכן ששומעים מילים מסויימות במשפט הקצר, השיב "זה נחתך אחרי הכוונה" (הכוונה למילה "כוונות" - ד.ס.). ואולם משנשאל כיצד יתכן שבהקלטה שומעים את המלים "כוונה" ו"מסויים", והאם סביר כי בוצעו שני קיטועים במשפט כה קצר, כעולה מהתיאוריה של הרפז, השיב כי יתכן שיש קיטוע נוסף, אך מבחינתו די באחד לצורך קביעה כי יש "בישול". (עמ' 95-97; 99). לדבריו, אין זה משנה ששתי השיחות נעשו מטלפונים סלולריים, ולדעתו "במקרה זה העוצמה לא ירדה אז יש בישול, אפשר לחקור אותי גם עוד 10 שעות". (עמ' 97, ש' 25- עמ' 98, ש' 22).

יחד עם זאת, אישר הרפז כי כאשר שני הצדדים דיברו באותו זמן, שמע כל אחד מהם את עצמו ולא את הצד השני, וכן כי יש "מילה פה ומילה שם שמופיעים אבל גם אם היתה חסרה מילה אחת, זה לא רלוונטי מבחינתי ופחות מתייחס לטקסט". (עמ' 98 לפרוט', ש' 25- עמ' 99, ש' 10).

ג. רוני, אשר חקר את הרפז, דחה מכל וכל טענה זו, אשר לא עלתה כנגדו כלל

בחקירתו הנגדית, על אף שהדיסק היה בידי המוכרים, וכך גם תמלילי השיחות, ועל פי מכתב שהיה בידיהם, הטענה היתה ידועה להם עוד ב-3/2/11. יתר על כן, עוד בפתח ישיבת ההוכחות, ביום 5/2/11, ביקשה באת כח המוכרים לדחות את התביעה על הסף בטענה שרוני הגיש ראייה מזוייפת, התמליל דידן. (עמ' 10 לפרוט', ש' 4-10). משכך, אין כל הסבר לכך שהמוכרים נמנעו מלשאול את רוני ולו שאלה אחת לגבי ההקלטה, ולא נתנו לו הזדמנות למסור את גרסתו לגביה, להתייחס לטענה, ולהגן על עמדתו. (קדמי, שם).

ד. חוות דעת מומחה מטעם הקונים.

לאחר חקירתו של הרפז, המציא רוני חוות דעת נגדית של מומחה מטעמו, דורון בלדינגר, (להלן: בלדינגר), אשר קבע כי בידיו של רוני מצוי פירוט שיחות מחברת הסלולר אורנג', התומך לחלוטין במשך הזמן ובאורך השיחה כפי שהוקלטה על ידי רוני-1.42 דקות, זמן זהה למשך השיחה שהוקלטה על ידי דימיטרי, להוכחת אותנטיות זמני ההקלטה אותם הציג רוני. עוד קבע כי הרפז כלל לא בדק את ההקלטות בדיקה ראויה ומעמיקה, כי אי אפשר לשנות את הfile בפורמט AMR, כי הרפז "קפץ למסקנה כמטרה שסומנה לה מראש", וכי אין בסיס למסקנתו בדבר עריכה ו"בישול" ההקלטה, שיש בה משום האשמה בפלילים לכל דבר ועניין.

בבדיקת ההקלטה מצא בלדינגר כי אין בקלטת השתקת mute (שקט מוחלט), וכי גם במשפט המקוטע וגם בקטעים השקטים קיימים רעשי רקע. לפיכך הגיע למסקנה כי קיטועי השמע "יכולים לנבוע מאיכות הקליטה במכשיר, או בנקודות התמסורת בשטח, כתוצאה מבעיות או הפרעות קליטה סביבתיות".

בחקירה הנגדית על ידי דימיטרי ועל ידי המומחה מטעמו מרק וייס, הסביר את השוני בין הפורמטים ואת הבסיס לממצאיו, וכן מדוע סבר כי הרפז לא ביצע את כל הבדיקות הנחוצות, לרבות העובדה כי השיחה בהקלטה של רוני לא קוצרה. הוא דחה את ההנחה כי קיימות הפסקות בהקלטה, באמרו כי בשאלה מקופלת הנחה בדבר חיתוך, עריכה וקיצור. לדבריו, יש להציג זאת כדברים שאינם נשמעים כמעט או שהם נשמעים באופן חלש, ואין מדובר רק במשפט המקוטע עליו מדובר, אלא במספר קטעים בהם אין שומעים את הדיבור, הן בהקלטה של דימיטרי והן אצל רוני. הדבר יכול לנבוע מכך שהם דיברו ביחד משני מכשירי סלולר, או נכנסו האחד לדברי השני, או שהיו בעיות קליטה וכיוצא בזה. "יש מצבים שמשפט מסוים או מילה מסוימת לא נשמעת. זה לא אומר הפסקה בהקלטה, זה לא אומר שקיצרתי את ההקלטה, זה לא אומר שהעברתי לפורמט אחר... בכל אחת מהשיחות מוקלט טוב יותר הצד הקרוב". (עמ' 130-131 לפרוט').

בלדינגר גם תקף את הגרף שערך הרפז, באמרו כי ה"פס" הישר כביכול שהציג, המעיד לדברי הרפז על כך כי השיחה הושתקה על ידי רוני, אינו ישר כלל, ולאחר הגברה רואים את האמפליטודה. דהיינו, מדובר בהקלטה "חיה" ולא בהשתקה מוחלטת, כאשר רעשי הרקע השונים ממשיכים להשמע, לרבות בעת אמירת המשפט המקוטע (עמ' 136-131 לפרוט'). משנשאל לגבי השוני באמפליטודה בשיחה בעת אמירת המשפט הרלוונטי, הסביר בלדינגר כי קיים שוני דומה גם במקומות אחרים והוא יכול לנבוע ממסרים בדרך, תדרים שמשתנים, קפיצות תדרים ל-security, כדי שלא יצותנו לשיחות ועוד. (עמ' 137 לפרוט', ש' 3- עמ' 138, ש' 11). משכך, אין בסיס לקביעתו של הרפז.

ה. לאחר ששמעתי את המומחים מטעם הצדדים, וכן את קלטות הצדדים שוב ושוב בדיון בנוכחותם, ראיתי להעדיף את חוות דעתו ואת הסבריו המקצועיים של בלדינגר, אשר פרש שלל אפשרויות להפרעות במצבים דומים, על פני הסבריו



## הנחרצים של הרפז, אשר לא שלל אותם באופן משכנע.

ראשית, הוכח כי מלכתחילה ראה הרפז להתבסס על משך השיחה כעל נימוק מהותי להנחתו בדבר "בישול" ההקלטה, אלא שטעה בהנחתו, מאחר שמשך ההקלטות היה זהה, ובהגינותו אף חזר בו מקביעתו זו בבית המשפט. מכאן, כי אחד האדנים החשובים למסקנותיו קרס. שנית, חשיבות יתירה יש בכך שהרפז היה נחרץ בהפניית אצבע מאשימה כלפי רוני, ובאמרו כי ההקלטה "בושלה" מתוך כוונה תחילה, מבלי להתייחס לגורמים שיכלו ליתן הסבר תמים לשוני בין התמלילים. גורמים שפורטו על ידי בלדינגר ואשר המומחה מטעם המוכרים שחקר את בלדינגר, לא שלל, לרבות הקביעה החשובה כי בזמן ההפסקה בדיבור היו רעשי רקע בהקלטה של רוני, לא נסתרו. דהיינו, רוני לא השתיק את ההקלטה, שכן רעשים ברקע המשיכו להשמע. יתר על כן, הרפז התעלם מהפסקות דומות במקומות אחרים בשתי ההקלטות, אשר יכלו לשפוך אור שונה על קביעותיו החד משמעיות.

ענין משמעותי נוסף הוא העובדה כי רוני היה מוכן לקבל את התמלול של דמיטרי מלכתחילה, ולא עמד על נכונות התמליל שלו, דהיינו לא היה כאן ענין מהותי בתוכן הדברים, ואילו המוכרים כאמור כלל לא חקרו אותו בדבר, ולא איפשרו לו להשמיע את גרסתו על דוכן העדים.

1. למעלה מן הצורך אחזור ואומר כי המשפט שנאמר על ידי דמיטרי "למכתב כוונות שם יש תוקף מסויים" היה חסר חשיבות בעיקרו, מאחר שאמיתותו ומשמעותו לא הוכחה, על אף שלא היה כל קושי להזמין פקיד מבלמ"ש שהיה משיב בבקשה, ואין זה ענין להשערות ולספקולציות. שוכנעתי כי מדובר בתירוץ נוסף שהומצא לצורך הכשלת העיסקה, ענין אשר דמיטרי מצא בשלב מסויים לנכון להפוך לספינת הדגל בתיק זה, שעה שברור לחלוטין כי לו היה מעונין לשתף פעולה עם רוני בסילוק המשכנתא, היה ניגש עמו לבלמ"ש ומאפשר לו לקבל מידע עדכני לצורך האמור, במקום לאסור על בלמ"ש לתת לו מידע, כדי לטרפד כל נסיון לתשלום ההלוואה על ידו. אין מדובר בטענה מפורטת שהעלה דמיטרי לראשונה בפני רוני, אלא במשפט מעורפל אשר הסתיר יותר ממה שגילה, בעיקר כאשר עוה"ד לוי ודודסון שהיו בקיאים בנושא לא ראו לייחס לדבריו בנושא תשומת לב ומשמעות.

סביר להניח כי לו קיבל רוני מכתב כוונות מדמיטרי וניגש לבלמ"ש, אפילו היה ממש בטענה הלא מוכחת כי למכתב היה תוקף יומי בלבד, היתה לו אפשרות לקבל מידע מלא לצורך סילוק המשכנתא לו רצה דמיטרי לקדם את העיסקה, מאחר שמשמעות הדבר היתה שמכתב האיסור בוטל, ולעו"ד לוי היה יפוי כח בלתי חוזר לקדם את הפעולות הנדרשות להשלמת העיסקה. לכן, ההנחה שלרוני היה ענין להסתיר משפט זה אינה מוכחת כלל. משכך, אני רואה לדחות את טענת המוכרים ביחס למשמעותו של השיבוש בהקלטה, ואיני רואה לקבל את טענת המוכרים כי ענין זה מלמד על חוסר תום לב של רוני.

### 36. פעולות המוכרים לטרפוד ביצועה של העיסקה

הוכח כי המוכרים ובעיקר דמיטרי טרפדו את ביצוע העיסקה באופן שיטתי ככל שהיה לאל ידם לעשות כן, ואי המצאתו של מכתב הכוונות היה רק חלק מהפעולות שביצעו.

א. הוכח כי דמיטרי ניסה למנוע בעד רוני לגייס כספים את תשלום התמורה, בשולחו מכתבים לכל הבנקים לפיהם הדירה נתונה בחקירה משטרתית, כדי למנוע מהם ליתן לו הלוואת משכנתא לרכישתה, זאת מעבר למכתב האיסור, שנשלח בניגוד

לאמור בפני הכח הבלתי חוזר שנתן לעו"ד לוי. דמיטרי אף ניסה לברר אצל עו"ד דוידסון מאיזה בנק מתכוון רוני ליטול הלוואת משכנתא למימון הדירה, מסיבות מובנות (תמליל שיחה בין דמיטרי לעו"ד דוידסון שהוקלט על ידי דמיטרי - 1/7; עמ' 70 לפרוט', ש' 11-7).

יש לזכור כי המוכרים שלחו מכתבים אלה לבנקים עוד בחודש אפריל '11, תוך הסתרתם מבא כוחם, עו"ד דוידסון, דהיינו כבר אז גמרו בדעתם באותו שלב לסכל את השלמת העיסקה, אם בכך שלא ינתן לקונים מכתב כוונות ומידע, דהיינו לא יתאפשר להם לסלק את המשכנתא כמוסכם, ואם בכך שסברו כי מכתביהם יחסלו את סיכוייו של רוני לגייס את כספי התמורה הדרושים, והוא יאלץ להפר את ההסכם. נסיונו של דמיטרי למצוא פרצות בהסכמים השונים, בא לידי ביטוי באותו קטע בשיחתו עם עו"ד דוידסון לפני פיטוריו, אשר המוכרים בחרו שלא לתמללו.

יצוין כי באותו שלב כבר הוחזרו כספי הנאמנות, והמוכרים יוצגו כבר על ידי עו"ד דוידסון, אשר הסיר את העיקול. לכן, לא היתה להם שום מניעה להמשיך בקיום ההסכם. יתר על כן, בעת החתימה על נספח 3, הוקדם לדמיטרי סכום כסף נוסף, בסך 5,000 ₪ כדי לאפשר לו לשחרר עיקול על רכבו, אך דמיטרי חזר ואמר כמו מנטרה "אני הגעתי למסקנה שאני תחת תרגיל", והציג את עצמו כקורבן של הקונים, אשר התכוונו לנשלו מדירתו ומכספו, בניגוד לעדותו של עו"ד דוידסון (עמ' 67 לפרוט'). במסגרת תשובותיו הבליע דמיטרי את הסיבות האמיתיות להפרת ההסכם על ידי המוכרים - המחיר, הקדמת המסירה, והעובדה שהוא עתיד להשאר בלי דירה וללא כסף, כל זאת עקב חובותיו הרבים.

ב. בשיחתו של דמיטרי עם רוני מיום 8/5/11, כאשר רוני ביקש להביא שמאי לדירה לצורך הערכתה, כדי לקבל משכנתא לרכישת הדירה, הפתיע דמיטרי כאשר גילה לפתע בקיאות בתהליך, ו"עדכן" אותו בקשר לעיקול שהוטל על כספיו. רוני הודיע כי יתמודד עם העיקול לאחר שיקח משכנתא, אך הוא חייב להביא את השמאי לדירה. דמיטרי התעניין כיצד יעשה זאת, אך לא קבע איתו מועד לבוא השמאי לדירה, אלא דחה אותו ואמר "אני לא יודע, זה, בוא נדבר אחרי החג", ובהמשך אמר "לא. יש משהוא שלא מסתדר כאן. טוב, אנחנו עוד נדבר. בסדר בסדר. נדבר נדבר. יש עוד זמן, אחרי החג אנחנו נדבר. באחד עשרה". (נ/3). שוכנעתי כי דמיטרי ניסה ליצור מצב משברי של הפרת ההסכם על ידי הקונים, אשר לא יוכלו להשיג משכנתא, ויאלצו להפר את ההסכם, באופן שהמוכרים יוכלו לבטלו, משהיו מודעים לכך שהם עצמם הפרו את ההסכם באי הסרת העיקול, במצג שהציגו בדבר העדר חובות ובחוב הפיגורים לבלמ"ש, וכי לא זו בלבד שלא תוותר בידם יתרת כסף לאחר סילוק חובותיהם, אלא שישארו בעלי חוב.

ג. התברר כי מעלליהם של המוכרים, אשר ניסו למנוע מרוני לקבל משכנתא, ואף ניסו למכור את הדירה לאחרים, במהלך ביצוע העיסקה, נודעו לקונים בשלב מסוים. ביום 11/5/11 בשיחה הטלפונית בין עו"ד לוי לדמיטרי, שהקליט אותה (נ/3), אמר לו עו"ד לוי מפורשות "נראה כאילו אתם רק מורחים זמן. אני למיטב הבנתי שאשתך גם עשתה סבב בבנקים להודיע שיש חקירה ולא לתת, לא לתת משכנתא פה. וזה דבר מאוד חמור. כמו כן שמעתי שאשתך הלכה ואמרה לעורכי דין אחרים לעו"ד אחר שסיפר לי שיהא ניסתה למכור את הבית. שאלו אותה "מה זה הערת אזהרה של גמליאל", היא אמרה "אני לא יודעת". אז יש פה דברים שאני מקבל... אני רוצה להיות לפחות לפני הבנקים האחרים שהולכים עושים עיקול...". על דברים קשים אלה השיב דמיטרי "טוב", ולא הכחיש דבר מכל מה שאמר לו עו"ד לוי.

ד. דמיטרי הופתע לגלות שלמרות כל הפעולות שנקט, הצליח רוני לגייס את כספי התמורה מבלי ליטול משכנתא, וביום 13/5/11 הודיע לו כי כל הכסף מוכן אצלו והוא צריך רק מכתב כוונות. שוב ניסה דמיטרי למשוך אותו, אמר שידברו ביום שני 16/5/11, וציין "מכתב כוונות יש שם תוקף מסויים. אני לא מבין על מה אתה מדבר בכלל". על כך השיב רוני כי יש ביניהם הסכם, הוא צריך לשלם את הכסף עד יום 15/5/11, אך דמיטרי השיב לו "טוב בסדר נדבר ביום שני. בסדר. עיסקה סובלת דיחוי. אין שום בעיה. יש שם כמה ימים, זה לא נורא". (נ/5). אימרה זו מלמדת כי דמיטרי היה מודע היטב לכך ש-7 ימים לא יהוו הפרה יסודית, וכי ניתן לבצע את העיסקה כפי שסוכם, זאת בשונה מהטענות שהעלה בקשר לתוקפו של מכתב הכוונות, בקשר לבעיה במסירה ביום 15/5/11, ובעיקר בשונה מהאופן בו הציג עצמו, כאילו לא הבין את המתרחש ולא היה מודע לזכויותיו וחובותיו.

בבית המשפט ניסו המוכרים - אשר שלחו חוקר פרטי לבדוק את עסקאותיו האחרות של רוני, ונמצא כי רוני רכש דירה נוספת במקביל לרכישת דירתם - להראות כי במועדים הרלוונטיים לא היה בידי רוני סכום כסף שהספיק לתשלום יתרת התמורה, משלקח משכנתא בסך 580,000 ₪, בניגוד לאמרתו בשיחת הטלפון הנ"ל. להוותם, התברר להם כי רוני אכן גייס את כל הכספים הדרושים לתשלום התמורה עבור הדירה ממקורותיו (עמ' 69 לפרוט'), וכי היה לו הון עצמי מספיק לתשלום מחיר הדירה במלואה. הוא נטל אמנם הלוואת משכנתא אותה הציגו בפניו, אך זאת להשלמת תמורה עבור רכישת הדירה הנוספת, שם שילם מכספו תשלום ראשון של 300,000 ₪. (עמ' 29-31 לפרוט'). לדבריו, מלכתחילה העדיף לקחת משכנתא נוספת לתשלום התמורה, אך "...בעזרתם האדיבה של דמיטרי וסופי נסגרה לי האופציה הזו עשיתי שמיניות וארגנתי את הכסף מזמן לשלם עבור הדירה, מכתב כוונות בכל מקרה צריך...". (עמ' 31, ש' 28 - עמ' 32, ש' 3; נספח יח' לתצהירו - פירוט הפקדונות בפר"י מיום 11/5/11, המראה כי לרוני היה סכום של 710,000 ₪ בפר"י). לא למותר לציין כי המוכרים לא ויתרו על נסיונם להציגו כמי שעמד להפר את ההסכם גם בסיכומיהם, בניגוד לראיות שהוצגו בבית המשפט, והמשיכו לטעון כי הכספים לא היו בידו במועד הנטען!

גם נסיונם להציג את רוני כמי שעיקר עיסוקו בנדל"ן מניב, או להציגו כמי שהשיג את כספיו באופן בלתי כשר עלה בתוהו, משהוכח כי רוני עובד כמהנדס חשמל במשרה מלאה בחברת החשמל, ונטל בחייו רק שתי הלוואות משכנתא, בשנים '94 ו-'11, תמורת הדירה השנייה. (עמ' 29 לפרוט, ש' 29 - עמ' 30, ש' 33; עמ' 40, ש' 9-8). לשאלת המוכרים מאילו כספים רכש את הדירה, השיב כי מדובר בכספים שהשיג בעבודה קשה מאוד (עמ' 30 לפרוט, ש' 29-30). מטרתם של המוכרים בניסיון למנוע מהקונים לקבל משכנתא באה לידי ביטוי בסעיף 14 לסיכומיהם, שם הלינו על כך כי רוני לא מימש את זכותו לבטל את ההסכם על פי סעיף 19א, אם לא יקבל משכנתא מחמת פעולות המוכרים או הדירה.

ה. בניגוד לאמור בסעיף 30 לתצהיר דמיטרי לפיו "אזכור על כסף נזיל בידי רוני הופיע לראשונה" במכתב עו"ד לוי 18/5/12, דהיינו כי לרוני יש כסף לתשלום מלוא התמורה, העיד דמיטרי כי ידע על כך לאורך כל הדרך, אך לא היתה לו הוכחה בכתב. דא עקא שגרסה מאוחרת זו אינה מתיישבת עם טענות המוכרים, או עם פעולותיהם למניעת האפשרות של רוני לקבל הלוואת משכנתא על הדירה, ואף לא עם הנאמר בשיחה המוקלטת ביניהם מיום 13/5/11, בה הודיע לו רוני כי כל הכסף מוכן אצלו, כי הוא מחכה למכתב הכוונות של דמיטרי כדי לדעת מה הסכום שעליו להעביר לבנק, וכי דמיטרי יצטרך לפנות את הדירה, כמפורט לעיל. (עמ' 58 לפרוט, ש' 20 - עמ' 60, ש' 4; נ/5). משעומת דמיטרי עם הנאמר, החל להסיט את הנושא לתוקפו של מכתב הכוונות, מבלי לתת תשובה אמיתית

## לסתירות בגרסאותיו.

דמיטרי לא בוש מפני אמירות קשות, כאשר אמר לעו"ד לוי כי הקונים הם הנוכלים, למרות שהוא מחזיק בכספיהם ועדיין מתגורר בבית, ומשנשאל על ידי עו"ד לוי אם יש לו טענות כלפיו ואם הגיש נגדו תלונה במשטרה, ענה "עוד יגיע הזמן, עד היום לא הגשתי". (עמ' 69, ש' 10-11).

1. סופי, אשר נכחה בכל הדיונים והיתה מודעת לכך שהתנהלותם של המוכרים מוקשית, צירפה לתצהירה המשלים צילום מזכרון דברים שנערך לכאורה ביום 7/4/11 עם בני מלקן, בדבר שכירת בית על הקרקע תמורת 5,100 ₪ לחודש, החל מיום 10/5/11, אם כי לא נתנה הסבר לכך שהמוכרים משכו שיק חסר כיסוי לבני מלקן, אשר לא הוזמן כעד מטעמם. במסמך מאוחר זה ניסתה כנראה לשכנע את בית המשפט ברצינות כוונותיהם של המוכרים למלא אחר ההסכם. משנשאלה כיצד ביקשה לשכור דירה בתאריך הנטען כאשר ההסכם מדבר על מסירה ב- 15/8/11, ונספח 3, לפיו הוקדמה המסירה ל- 15/5/11, נחתם רק ביום 12/4/11, הסבירה כי על אף שהנספח נחתם רק ביום 12/4/11, דיברו על כך הצדדים עוד לפני החתימה, טענה המנוגדת מכל וכל לגרסתו של דמיטרי כי המסירה המוקדמת נכפתה עליו על ידי המוכרים, וכי הוא אולץ על ידי רוני לחתום על נספח השינויים, ולאמור בעדותו "הרגיז אותי שהייתי צריך לצאת מהדירה קודם..." (עמ' 140 לפרוט', ש' 16-25).

עוד ניסתה בתצהירה המשלים לשכנע בתום ליבם של המוכרים, משהצהירה כי בתאריך 25/4/11 ביקשו מחברתה יקטרינה לשמור עבורם את הקרטונים בהם נעזרה לצורך מעבר מדירה לדירה, כמפורט גם בתצהיר שהוגש על ידי יקטרינה, אשר הקונים ויתרו על חקירתה. משנאמר לה כי ענין זה אינו מתיישב עם מכתב האיסור מיום 20/4/11 ומכתביהם לבנקים השונים, החלה להסתבך בתשובות בלתי ענייניות. היא הסבירה כי הם היו בלחץ נורא עוד לפני חתימת העיסקה, דמיטרי עדיין למד, "היה חשד", הם הרגישו ש"עובדים" עליהם, רוני מסר להם כי עו"ד מוחסן לא עומד בתאריכי העיסקה, "והרגשנו בצורה ברורה שגם העו"ד מוחסן גנב את הכסף, לא העביר את הכסף לאן שצריך", ורוני אף סירב ללכת אתם למשטרה כדי להתלונן על החוזה המזויף שערך עו"ד מוחסן. ואולם משנשאלה מדוע עשו כן דווקא לאחר שהכסף הוחזר והעיקול הוסר, אמרה "כי אז בשיחה אצל עו"ד דוידסון... רצו שאנחנו נצא מהדירה לפני שנקבל משכנתא". (עמ' 143 לפרוט', ש' 20-1). משנאמר לה כי מעולם לא נאמרה או נכתבה דרישה כאמור, טענה כי הדברים נובעים ממכתבו של עו"ד לוי שנשלח במעטפה של בנק הפועלים, ומתרגילים שבוצעו נגדם, רבות על ידי עורכי דינם.

משנשאלה מדוע אין המוכרים ממציאים כיום מכתב כוונות לקונים ומסיימים את העיסקה, הודיעה כי הם מבקשים לבטל את העיסקה "כי זה כבר עבר כל גבול. בגלל שאנחנו בזמנים לא רלוונטיים והמחיר כן עלה, ויש לי בדיקה, הבאנו מתווך, והמחיר אינו רלוונטי לדירה". (עמ' 146 לפרוט', ש' 10-5), תשובה המתיישבת עם המידע שהיה לעו"ד לוי בדבר נסיונם של המוכרים למכור את הדירה לאחרים באותה תקופה. לשאלה מדוע אינם משלמים את תשלומי המשכנתא השיבה כי היא בעצמה חתמה על הוראת קבע לשלמה, אך רוני היה מקדים תשלומים.

המוכרים, שהפרו את ההסכם שוב ושוב, התעלמו לחלוטין מהעובדה כי רק לנפגע יש זכות לבטלו, וכי זכות זו אינה מוקנית להם.

2. התרשמתי כי דמיטרי היה מודע לכך שמכר הדירה לא יותיר בידו כספים כלשהם, על אף שהכחיש זאת (עמ' 68 לפרוט', ש' 11-6). קשה שלא להתרשם כי

המוכרים אדישים לתוצאות הכספיות של ההפרה של ההסכם, עקב חובותיהם הכבדים האחרים, כנראה עקב הסיכוי הקטן שייאלצו לשלם במלואם, וכי מטרתם האמיתית היא הארכתו של משך הזמן בו יהיו בדירה. נראה כי למוכרים סדרי עדיפויות משלהם. (עדות סופי לגבי גובה שכר הדירה שהתכוונו לשכור - 5,100 ₪, הרכב הגדול בין השנתיים בו הם נוסעים, על אף חובותיהם ועוד. (עמ' 148-149 לפרוט'). משנשאל דמיטרי אם פנה להליכי פשיטת רגל, השיב "...אני מנסה להמנע מזה" (עמ' 72 לפרוט').

לפיכך, אני קובעת כי המוכרים הפרו את ההסכם גם בפעולותיהם כלפי גורמים שלישיים, אשר נועדו לגרום הפרת ההסכם על ידי הקונים.

37. האם התחייבו הקונים לשלם את המשכנתא עד יום 10/4/11 או 15/4/11?

א. המוכרים העלו בכתב התשובה, בתצהיריהם ובסיכומיהם, לרבות בתגובה שהגישו לתגובת הקונים לסיכומיהם, טענה חדשה, נחרצת, כי מסמך הכוונות השני מבלמ"ש, שהוצא ביום 31/3/11, מאזכר את סכום המשכנתא שניתן לסלק עד יום 10/4/11. לטענתם, משהוסר העיקול ביום 5/4/11, היה על הקונים לשלם את המשכנתא עד תאריך 10/4/11, ומשלא עשו כן, הפרו את ההסכם הפרה יסודית הנותנת בידם זכות לביטול. דין טענה זו להדחות מכל וכל.

ב. בטיעוניהם ביססו המוכרים טענתם זו בין השאר על המשפט שנכתב בכתב יד בהתראה ללא חתימה "29/3/2011 יתרת חוב משכנתא 670,985 ₪ לתשלום עד 10.4.2011", אך בסופו של יום הודה גם דמיטרי כי אין במסמך זה כל התחייבות של הקונים לסלק את המשכנתא עד יום 10/4/11. (עמ' 57 לפרוט', ש' 25-58, עמ' 19). אף על פי כן חזרו המוכרים בסיכומיהם על טענה חסרת בסיס זו והדגישה. למעלה מן הצורך ייאמר כי לא הוכח מי כתב את הכיתובים בכתב יד על ההתראה, אך איני רואה בכך חשיבות כלשהיא. המכתב ממוען לדמיטרי ולא לכל אדם אחר, ונושא את מספר הפקס בו השתמש גם בחודש ספטמבר '11. בין אם שלח מי מהמוכרים את ההתראה לעו"ד מוחסן לטיפולו והאחרון העבירו לקונים, בנסיון לקבל מהם סיוע לתשלומם, ובין אם ההתראה הגיעה לקונים בדרך אחרת, הוכח כי הצדדים באו בדברים, וסיכמו בנספח 2 כי הקונים ישלמו את חוב הפיגורים בלבד, על אף שלא היתה להם כל חובה לעשות כן. כאמור בהסכם ובנספח 3, היתה המשכנתא אמורה להיות מסולקת עד 15/5/11, ואותו יום נקבע גם למסירה החזקה בדירה. הסכמות מאוחרות אלה לא יצרו חיובים חדשים, ואין כל בסיס לטענה בדבר הפרה, היוצרת זכות לביטול ההסכם.

ג. לצורך טענה זו התעלמו המוכרים לחלוטין מהאמור בהסכם ובנספחי השינויים, לרבות נספח 3 מיום 12/4/11, וכן מהמשא והמתן שהתנהל ביניהם בתחילת חודש אפריל, לאחר הסרת העיקול, עליו העידה גם סופי, לפיו דובר על הקדמתו של מועד המסירה ליום 15/5/11. ההסכם וכן נספחי השינויים קובעים מועד חד משמעי לסילוק המשכנתא - 15/5/11, ביחד עם תשלום היתרה, זאת בכפוף להמצאה של מכתב כוונות עדכני, 3 ימים לפני מועד זה, ומסירת הדירה.

ד. אין כל מסמך היוצר התחייבות של הקונים לסלק את המשכנתא על הדירה עד למועד זה - 10/4/11, וענין זה אף לא נטען על ידי המוכרים או מי מהם בשום שלב של המשא והמתן עם הקונים, לרבות בשיחות המוקלטות. יתר על כן, המוכרים הקפידו לא לחקור את רוני או את עו"ד דוידסון שיצג אותם במועדים הרלוונטיים בנושא מרכזי זה, ואין צורך בדמיון מפותח על מנת להבין את הסיבה

לכך.

מכל מקום, אפילו היה בטענה זו שמץ של אמת, ולא כך הוא, היתה מוטלת על המוכרים חובה לעדכן את הקונים בדבר, כדי לקיים בתום לב את החיובים הנובעים מההסכם, ולא להכשילם. לא ניתן שלא להתרשם כי טענה זו נולדה לצרכי המשפט בלבד, וכדי להאריך את משך ההליך ואת שהייתם בדירה, ומלמדת על חוסר תום ליבם של המוכרים.

38. האם כטענת המוכרים, האכיפה היא בלתי צודקת בנסיבות הענין?

דרך המלך בדיני החוזים במדינת ישראל היא אכיפתו של הסכם שהופר, עת בחר הנפגע בסעד זה, נוכח זכותו להגן על אינטרס הקיום שלו (ראו סעיף 2 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970. כן ראו ע"א 27/80 ישראל ארגמן חברה לבנין בע"מ נגד ברנדפלד, פ"ד לו(1), 393, מפי כב' הש' לוין).

המוכרים הקדישו פרק נכבד בתשובתם ובסיכומיהם לטענה כי אכיפת ההסכם תהא בלתי צודקת בנסיבות הענין, טענה אותה אני רואה לדחות מכל וכל, משהוכח כי המוכרים הם אשר הפרו את ההסכם שוב ושוב, בחוסר תום לב ממשי.

הוכח כי המוכרים, אשר היו מסובכים בחובות עובר למכר דירתם, היו מאוכזבים ובלתי מרוצים, בלשון המעטה, מהמחיר שהשיגו תמורת דירתם, לאחר שמספר נסיונות למכרה במחיר גבוה הימנו נכשלו, והם הבינו כי גם בסופו של התהליך ישארו חייבים כספים לנושיהם.

אכן, עו"ד מוחסן גרם להפרה הראשונה של ההסכם, בכך שהעביר את כספי הנאמנות לחשבון אחותו במקום לחשבון נאמנות, בעשותו שימוש במסמך מזויף, לא העביר את הכספים לבנק הפועלים כמוסכם, ולא סילק את העיקול במועד. ואולם לאחר שמעשיו התגלו, החזיר את הכספים במלואם, אם כי בתשלומים, העיקול סולק מתוך כספים אלה על ידי עו"ד דוידסון ביום 5/4/11, והוא אף העביר סכום קטן למוכרים באמצעות סופי. דא עקא שלאחר שחובותיהם של המוכרים, אשר לא שילמו את המשכנתא והמשיכו להסתבך תפחו, ועיקולים חדשים הוטלו עליהם, כגון ההתראה בגין המשכנתא והעיקול הנוסף על רכבו של דמיטרי, החליט דמיטרי וסופי עמו להכשיל את עיסקת המכר, והם החלו לנהוג בחוסר תום לב בקיום חיוביהם על פי ההסכם.

לא זאת בלבד שדמיטרי לא קיים את ההסכם על נספחיו המאוחרים, הוא ניסה למנוע בעד הקונים לשלם את הלוואת המשכנתא שהוא עצמו לא שילם, מאחר שהוראת הקבע שלו בוטלה עקב חובותיו בבנק דיסקונט, אסר על בלמ"ש למסור להם מכתב כוונות, תוך הודעה כי ביטל את היפוי הכח הבלתי חוזר שנתן, שלא כדין, ואף ניסה למנוע מהקונים לקבל משכנתא כדי לשלם את יתרת התמורה, תוך החלפת עורכי דין בזה אחר זה, והעלאת טענות כבדות משקל כלפי כולם. המוכרים עשו כל שיש ביכולתם כדי להרוויח זמן בדירה. שעה שהקונים שילמו למעלה ממאתיים אלף ₪ על חשבון התמורה, נותרו המוכרים בדירתם כשנה ושלושה חודשים (עד היום) אחר המועד שנועד למסירתה, תוך הפרה יסודית של ההסכם, בחוסר תום לב, לרבות נסיון סרק למכור את הדירה לאחרים, שלא צלח לאור הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונים.

המוכרים עשו כל מאמץ להכניס את הקונים, אנשים פרטיים אשר שילמו להם כבר למעלה מ-200,000 ₪ לרשימת נושיהם, בנסותם לשכנע את בית המשפט כי הם זקוקים לדירה, אותה בחרו למכור. בסיכומיהם אף לא היססו לנסות לשכנע את בית המשפט כי העוול שיגרם להם גדול מהעוול שיגרם לקונים, תוך נסיון לתאר את הקונים

כקפיטליסטים שרכשו את הדירות בחדרה ובפרדס חנה לצורך הנבת רווחים, בשונה מהמוכרים שהם נזקקים חסרי כל. לא זאת בלבד שלגישה זו אין מקום בתיק זה, ואיני רואה להדרש לה כלל, למעלה מן הצורך ייאמר כי המוכרים התעלמו בסיכומיהם מהעובדה שעל אף חובותיהם הרבים התכוונו לשכור בית על הקרקע בשכר דירה של 5,100 ₪, הם נוסעים על רכב גדול שרכשו לפני כשנתיים, ובמקום לשלם את חובותיהם, בחרו להוציא כספים על חוקרים פרטיים כדי למצוא פגם בקונים. (עדותה של סופי בעמ' 148-149 לפרוט').

טענת המוכרים בדבר כוונות זדון של הקונים לא הוכחו. טענת "הבישול" של הקלטת נ/5 נדחתה, זאת לאחר שהקונים הסכימו מלכתחילה לקבל את ההקלטה והתמליל של דמיטרי כמשקפים את השיחה, והמוכרים התעקשו להביא חוות דעת מטעמם כדי להוכיח כוונת זדון של רוני. נושא תוקפו של מכתב הכוונות ומשמעותו לא הוכחו, ושוכנעתי כי מדובר בתירוץ שהומצא לצורך הכשלת העיסקה; והעיקר, אפילו היה ממש בטענת ה"בישול" (ושוכנעתי כי לא כך היה), רוב פעולותיהם של המוכרים להכשלת העיסקה בוצעו עוד טרם שיחה זו, וענין זה נועד למצוא סיבה חדשה להמנעותם של המוכרים מקיום ההסכם ונספחיו, לרבות מכתב האיסור לבלמ"ש.

גם נסיונם של המוכרים להוכיח כי ביום 12/4/11 עדיין היתה להם כוונה לפנות את דירתם ביום 15/5/11, תוך ייחוס התפנית בנכונותם לקיים את העיסקה בהתנהגותם של הקונים ושל באי כוחם אינו משכנע, משלא הוכחה ולו פעולה אחת של הקונים שיש בה גם, אשר הצדיק את המניפולציות שעשו המוכרים.

יזכר כי המוכרים שלחו את מכתב האיסור ביום 20/4/11, את מכתביהם לבנקים בדבר החקירה בחודש אפריל, ניסו למכור את הדירה לאחרים לפני ה-11/5/11, ופיטרו את עו"ד דוידסון שהתכוון לסייע בקיום ההסכם עוד ביום 2/5/11, כל זאת לפני השיחה המוקלטת מיום 13/5/11 ולפני המשלוח מכתב ההתראה של עו"ד לוי יום 18/5/11, על אף שתמוהה בעיני המצאה על ידי שליח של מכתב מטעם עו"ד לוי במעטפה של בנק הפועלים, ענין לו לא ניתן כל הסבר.

לא נעלמה מעיני טענת המוכרים כי מלכתחילה עשו הקונים "תרגילים" וכי כל עורכי הדין פעלו כנגדם, אך הגרסאות הוכחו כחסרות בסיס, פרט למעשיו של עו"ד מוחסן.

המוכרים ראו לנגד עיניהם את הפיצוי המוסכם שיהיה עליהם לשלם בסופו של יום, ומשכך עשו הכל כדי לסכל את ההסכם, שעה שהיה בידיהם לעשות כל אשר ביכולתם כדי לקדם את העיסקה, ובנתונים אלה היו מחדליו של עו"ד מוחסן עומדים לזכותם, ויתכן גם כי מצבם הכלכלי היה תורם להפחתתו. ואולם, נראה כי המוכרים העדיפו לנסות ולהתמודד עם בלמ"ש לגבי פינוי דירתם, שם יוכלו להעלות טענות בדבר דיור חלוף, כפי שניסו לעשות בסיכומיהם בתיק זה, מאשר עם המוכרים, אשר כבר שילמו סכומים נאים על חשבון התמורה, ופעלו ללא לאות לקיום העיסקה, כשהם הודפים כל נושה פוטנציאלי אשר יכול לפעול למינורי של כונס נכסים על הדירה.

לפיכך, אני רואה לדחות את כל טענותיהם בדבר אכיפה בלתי צודקת.

39. סיכום

א. נוכח כל האמור לעיל, מתקבלת התביעה במלואה, וניתן בזה פסק דין הצהרתי לפיו המוכרים הפרו את ההסכם ביחד ולחוד הפרות יסודיות רבות.

ב. כן ניתן בזה צו לאכיפת ההסכם, להשלמתו ולקיומו כדלקמן:

(1) אני מורה לבלמ"ש להוציא מכתב כוונת לקונים בתוך 15 יום מהיום, ומאפשרת לקונים לשלם את יתרת התמורה לרבות סילוק המשכנתא הרובצת על הדירה בתוך 20 יום מהיום כנגד מסירת הדירה לקונים.

(2) לאור עמדתם של בלמ"ש ובנק דיסקונט, ניתן בזה צו המורה כי זכויות הקונים בדירה גוברות על זכויותיו של בנק דיסקונט, והעיקול שהטיל על הדירה, בכפוף לכך שיתרת התמורה לאחר סילוק המשכנתא תופקד בקופת בית המשפט ותחולק בין המוכרים ונושיהם על פי דין, בהתאם להחלטתו של ראש ההוצאה לפועל.

(3) אני ממנה את עו"ד לוי ככונס נכסים, ומסמיכה אותו לעשות כל פעולה שתדרש לצורך קיום ההסכם, בפני כל גורם, כמבוקש בבקשה, ומחייבת את המוכרים ביחד ולחוד בשכרו ובהוצאותיו, כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל.

(4) בהתחשב בהיקף הסכומים הנדונים ובאופן ניהול ההליך, ישאו המוכרים בהוצאות ההליך כפי שצוינו בסיכומי הקונים, וכן בשכר טרחת עו"ד בסכום של 30,000 ₪ כולל מע"מ, אשר ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

(5) התביעה נגד עו"ד מוחסן מתקבלת, בהסכמתו, משהוכח כי גרם להפרה הראשונה של ההסכם, אם כי זו תוקנה חלקית. עו"ד מוחסן ישא בהוצאות הקונים בסך 10,000 ₪, אשר ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל. (למען הסר ספק, בהעדר הודעה לצד שלישי, לא נידונו לעומק יחסיו עם המוכרים, על היבטיהם).

(6) התביעה נגד בלמ"ש ובנק דיסקונט נדחית בזה ללא צו להוצאות.

ניתן היום, כ' אב תשע"ב, 08 אוגוסט 2012, בהעדר הצדדים.