



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

התובע

טל ארביב

ע"י ב"כ עו"ד מיכאל ויצמן

נגד

הנתבעת

קרין ספיר ביטון

ע"י ב"כ עו"ד איתי ברדה

פסק דין

האם יש לאכוף הסכם למכירת רבע מהזכויות של הנתבעת בדירה, לתובע?

א. תמצית טענות התובע

1. הנתבעת ובעלה לשעבר משה ביטון (להלן: **משה**), רכשו בשנת 2005 דירה ברחוב אחד העם 4 ברמת גן (להלן: **הדירה**). הזכויות בדירה עדיין רשומות ע"ש המוכר ולטובת הנתבעת ומשה רשומה רק הערת אזהרה על הדירה. לצורך רכישת הדירה, נטלו הנתבעת ומשה משכנתא מהבנק הבינלאומי הראשון (להלן: **הבנק**) ע"ש של 250,000 ₪ (להלן: **המשכנתא**).

2. ביום 24.5.09 מכרו הנתבעת ומשה להוריה של הנתבעת, משה ומרים אשכנזי (להלן: **אשכנזי**) מחצית מהדירה. הדירה פוצלה לשתי יחידות דיור שבאחת התגוררו אשכנזי (להלן: **יחידת אשכנזי**) ובאחת התגוררו הנתבעת ומשה (להלן: **היחידה**). לנתבעת היו אפוא רבע מהזכויות בדירה (להלן: **הרבע**) ולמשה רבע מהזכויות. גם לטובת אשכנזי נרשמה הערת אזהרה על הדירה.

3. בעלה של הנתבעת, פנחס ספיר (להלן: **פנחס**), הוא בן דוד של עו"ד אלי שיליאן (להלן: **שיליאן**) ולבקשת פנחס, החל משנת 2013 שיליאן ייצג את הנתבעת בהליכי הגירושין שלה ממשה, בעלה הקודם.

4. בתחילת שנת 2017 פנה פנחס לשיליאן, ועניין אותו ברכישת זכויותיה של הנתבעת בדירה – הרבע. פנחס אמר לשיליאן, שמאחר שהנתבעת ומשה לא שילמו את תשלומי המשכנתא, הבנק החל במימוש הדירה, כבר נפתח תיק הוצל"פ ויש חשש שבתוך כמה ימים הבנק יפנה את הדירה ואז גם אמה של הנתבעת, מרים (להלן: **מרים**) - שמתגוררת ביחידת אשכנזי (לאחר שבעלה, אביה של הנתבעת, נפטר) - תאלץ להתפנות מהדירה. פנחס הסביר שעל מנת למנוע את פינוייה של מרים מהדירה, הנתבעת מבקשת למכור את הרבע שלה בסך של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

- 1 300,000 ₪ וכבר נמצא רוכש לרבע. פנחס אמר לשיליאן שמכיוון שהם קרובי משפחה, הוא
2 מעדיף ששיליאן ירכוש את הרבע. שיליאן הודיע לפנחס שהוא לא מעוניין לרכוש את הרבע
3 אבל אמר לו שייתכן שחברו, התובע, יהיה מעוניין לרכוש את הרבע.
4
5. התנאי היחיד של הנתבעת למכירת הרבע היה שיועבר בתוך כמה ימים סכום של כ –
6 191,000 ₪ לבנק, על מנת שיתרת המשכנתא תסולק ואיום מימוש הדירה יוסר. שיליאן
7 פנה לתובע ולאחר התלבטות רבה, התובע הסכים להצעה לרכוש את הרבע מהנתבעת בסך
8 של 300,000 ₪. ההתלבטות של התובע נבעה מכך שעל הדירה רבצו עיקולים רבים, הזכויות
9 טרם נרשמו ע"ש הנתבעת ומשה והייתה רשומה לטובתם רק הערת אזהרה, הדירה הייתה
10 במצב נוראי עם רטיבות ובעיות חשמל ואינסטלציה קשות ובנוסף, רבץ על הדירה צו הריסה
11 בגין בנייה בלתי חוקית.
12
6. הנתבעת, פנחס והתובע פנו לשיליאן על מנת שינסח עבורם הסכם מכר ושיליאן הסכים
13 לערוך עבורם את הסכם המכר. ביום 25.1.17 חתמו התובע והנתבעת על הסכם מכר לפיו
14 כנגד סך של 300,000 ₪ שחלקו ישולם ישירות לבנק לסילוק המשכנתא והיתרה תשולם
15 לנתבעת, יימכרו זכויותיה – הרבע - לתובע (להלן: **ההסכם**). מרים חתמה אף היא בשולי
16 ההסכם והצהירה שהיא מסכימה לשתף פעולה ברישום הזכויות של התובע בדירה כפי
17 שנקבע בהסכם. הנתבעת ביקשה שההסכם יישאר בסוד על מנת שמשה לא ידע על קיומו.
18 במועד חתימת ההסכם, החזקה ביחידה הייתה של הנתבעת בלבד, מאחר שעל פי הסכם
19 הגירושין שבין הנתבעת למשה שאושר בבית המשפט לענייני משפחה ביום 13.3.11,
20 הנתבעת קיבלה את זכות החזקה ביחידה עד שילדיהם יגיעו לגיל 18 ולפיכך הנתבעת קיבלה
21 לידיה את מלוא דמי השכירות בגין השכרת היחידה.
22
23
7. ביום 31.1.17 העביר התובע לבנק סך של 191,897 ₪ לצורך פירעון מלוא המשכנתא והבנק
24 חתם על אישור למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו. ביום 5.2.17, העביר התובע
25 לחשבון הבנק של פנחס, לבקשת הנתבעת שחשבונה היה מעוקל, סך של 99,703 ₪ ויתרת
26 התמורה שולמה ע"י התובע באמצעות הותרת שתי המחאות ע"ס של 4,200 ₪ כל אחת,
27 שהועברו משוכרי היחידה לנתבעת עבור החודשים פברואר ומרץ 2017, בידי הנתבעת. בכך,
28 שילם התובע לנתבעת את מלוא התמורה על פי ההסכם. לאור בקשת הנתבעת שטענה
29 שמצבה הכלכלי קשה, הסכים התובע שגם ההמחאות של שכר הדירה בגין החודשים אפריל
30 ומאי 2017 יועברו לידי הנתבעת.
31
32
8. בחודש יוני 2017 קיבל התובע את החזקה ביחידה לאחר שהנתבעת מסרה לו את מפתחות
33 היחידה, ומאז הוא גבה את דמי השכירות שהתקבלו ממנה וכך רגלה של הנתבעת לא דרכה
34 יותר ביחידה. במהלך השנים מאז, ביצע התובע שיפוץ ביחידה בעשרות אלפי ₪ וטיפול
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

- 1 בליקויים הרבים שהתגלו בה. התובע השכיר את הדירה ונהג בה מנהג בעלים ואולם לאור
2 בקשת הנתבעת, הוא לא סיפר על ההסכם לאיש. במהלך השנים מאז שהתובע קיבל חזקה
3 ביחידה, הוא העביר למרים שהחזיקה ביחידת אשכנזי, תשלומי ארנונה ומים בהתאם
4 לבקשתה.
5
6 9. כעבור כמה שנים ביקשו פנחס והנתבעת מהתובע שילווה להם כסף והוא הלווה להם
7 10,000 ₪. לאחר מכן, ביקשו הנתבעת ופנחס סיוע כספי נוסף ולאחר שהתובע הודיע שהוא
8 לא מוכן לעזור להם יותר, הנתבעת שינתה את עורה והחלה להתכחש להסכם.
9
10 10. ביום 17.6.21 שלח ב"כ הנתבעת מכתב לשיליאן שבו נטען שהנתבעת מעולם לא מכרה את
11 זכויותיה בדירה. שיליאן דחה טענות אלו וביקש מהנתבעת לפנות בכל טענה ישירות לתובע
12 ואולם הנתבעת לא עשתה כן.
13
14 11. במסגרת הליכים משפטיים שהתנהלו בין הנתבעת למשה, התחייבה הנתבעת כלפי משה
15 בנושאים הקשורים ליחידה וזאת, למרות שלא היו לה יותר זכויות בדירה, מאחר שהיא
16 מכרה אותם לתובע. בעקבות אותן הסכמות בין הנתבעת למשה שלא ידע על ההסכם, משה
17 תפס חזקה ביחידה ודרש משוכר היחידה להעביר רק אליו את מלוא שכר הדירה, תוך
18 התעלמות מקיומו של התובע ומהעובדה שהוא רכש את הרבע. למרות שהתובע הראה
19 למשה את ההסכם וניהל מו"מ עמו, המו"מ לא צלח.
20
21 12. הנתבעת הודתה שהיא חתמה על ההסכם. היא גם הודתה בתצהירה, למרות שניסתה לחזור
22 בה בחקירתה, שהתובע שילם את מלוא התמורה על פי ההסכם. קיימים מסמכים המעידים
23 על תשלום מלוא התמורה, כגון תדפיסי הבנק ואישור הבנק על סילוק המשכנתא ואף
24 בהסכם אחר שערכה הנתבעת עם משה, צוין שהמשכנתא נפרעה כולה.
25
26 13. הנתבעת מסרה לתובע את מפתחות היחידה והתובע עשה בה שימוש בלעדי וגבה את דמי
27 השכירות ממנה במשך חמש שנים, מבלי שהנתבעת טענה כל טענה כלפיו.
28
29 14. יש לדחות את טענת הנתבעת שהיא חתמה על ההסכם תחת עושק. אף אחד מרכיבי עילת
30 העושק לא הוכח. הנתבעת מסרה לתובע את מפתחות הדירה כמה חודשים לאחר חתימת
31 ההסכם וזאת ללא כל טרזניה או טענה. הנתבעת לא הוכיחה שהיא הייתה בעלת חולשה
32 גופנית או שכלית, לא הוכח שתנאי ההסכם גרועים מהמקובל או שהרבע נמכר במחיר
33 הנמוך ממחיר השוק. הנתבעת לא הגישה את התביעה "זמן סביר לאחר שנודע לה עילת
34 הביטול" כקבוע בסעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 (להלן: חוק החוזים)
35 והיא המתינה יותר מחמש שנים. ברור שבזמן אמת, הנתבעת לא סברה כלל שהיא נעשקה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

1 היא זו שיזמה את הפנייה לשיליאן והיא זו שקבעה את סכום התמורה. הנתבעת הייתה
2 מעורבת בהכנת ההסכם והוספו סעיפים בהסכם ביחס למצב הממכר, על מנת להגן עליה.
3
4 יש להוציא מהתיק את חוות דעת השמאית שהוגשה מטעם הנתבעת לצורך הערכת שווי
15. הדירה, מאחר שהשמאית לא התייצבה לחקירה. אף אם תתקבל השמאות מטעם הנתבעת,
5 אזי חוות דעת זו תומכת בעמדת התובע לפיה התמורה הייתה ריאלית. שהרי, השמאית
6 קבעה ששווי הרבע עומד על 385,000 ₪ ואולם לא נלקחה בחשבון בשמאות זו העובדה
7 שמצבה הפיזי של הדירה רעוע, יש ריבוי בעלים, הדירה לא רשומה ע"ש המוכרת, רובצים
8 עיקולים רבים ואף קיים צו הריסה על הדירה. לא הוכח גם רכיב המצוקה של הנתבעת ולכן
9 יש לדחות את טענת העושה מכל וכל.
10
11

12 **סיכומי של דבר :** התובע רכש את זכויות הנתבעת בדירה (רבע) בשנת 2017 ושילם לה את
13 מלוא התמורה על פי ההסכם. במשך כמה שנים לאחר מכן התובע נהג בדירה מנהג בעלים
14 ולנתבעת לא היה כל קשר ליחידה. ההסכם נכרת תוך גמירות דעת מלאה וללא כל פגם
15 בכריתה. לפיכך, מתבקש בית המשפט להורות על אכיפת ההסכם, להצהיר שהתובע רשאי
16 להירשם כבעל רבע מהזכויות בדירה, למנות את ב"כ לצורך רישום הזכויות ע"ש התובע
17 ולחייב את הנתבעת בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.
18

ב. תמצית טענות הנתבעת

1. יש לדחות את התביעה. ההסכם נחתם כשעל הדירה רבץ צו ניהול של כונס נכסים שמונה
22 ע"י ההוצאה לפועל וצו זה חסם כל אפשרות למכירת הדירה שלא באמצעות כונס הנכסים
23 שמונה. התובע לא צירף שום אישור על ביטול מינוי הכונס או שההסכם אושר על ידי הכונס
24 והוא אף לא זימן לעדות את כונס הנכסים עו"ד לבונטין ולפיכך ההסכם בטל מעיקרו.
25 בנוסף, התובענה היא לסעד הצהרתי ששורשיו נעוצים בדיני היושר ולאור התנהלות התובע,
26 ברור שאין להעניק אותו בנסיבות החמורות של מקרה דנן.
27

2. שיליאן הוא בן דוד של פנחס והנתבעת סמכה עליו, אבל הוא והתובע עסקו אותה והטעו
29 אותה. ההסכם בטל מאחר שנחתם מחמת עושה, היות ששיליאן והתובע הציגו מצג שווא
30 בפני הנתבעת לפיו ניתן למנוע את פינוי הדירה רק באמצעות מכירתה ולא קיימת חלופה
31 אחרת. כמו כן, הסימן הבולט ביותר לכך שהעסקה נעשתה בעושה, הוא שהתמורה בגין
32 הרבע הייתה 300,000 ₪ בלבד, בעוד השווי האמיתי היה "עשרות מונים" יותר. על פי
33 שמאות שערכה השמאית מוריה לאונוב מיום 21.1.25, שווי הדירה נכון למועד חתימת
34 ההסכם עמד על 1,540,000 ₪. "כל בר דעת מבלי שיבין בנדל"ן מבין שלא יעלה על הדעת
35 שתינתן תשוואה בסך 60,000 ₪ בשנה על השקעה בסך 300,000 ₪" (סעיף 80 לסיכומים).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

- 1
2
3. ההסכם בטל גם מאחר שנעשה במרמה והטעיה. התובע הציג את עצמו כ"אב הבית" של
3 שיליאן ומי שעומד מאחורי ההסכם הוא שיליאן וככל הנראה התובע הוא איש קש. שיליאן
4 ייצג את הנתבעת בהליכים שונים כנגד משה והוא הטיל מורא על הנתבעת ואמר לה שהבנק
5 עומד לממש את הדירה ולמכור אותה, אפילו שחוב המשכנתא עמד על כ – 190,000 ₪
6 בלבד, התשלום החודשי עמד על 2,500 ₪ והיחידה הושכרה בסך של 4,500 ₪ לחודש.
7 דהיינו, ניתן היה לפרוע את תשלומי המשכנתא השוטפים מתוך דמי השכירות שהתקבלו
8 מהיחידה ולא היה צריך למכור את הרבע. לא הומצאה גם כל אסמכתא לפיה ניתן צו פינוי
9 מהדירה או שהייתה סכנה לפינויה. שיליאן עשה יד אחת עם משה ועם התובע והם שכנעו
10 את הנתבעת למכור את חלקה בדירה, בטענה שאחרת אמה תפונה ממנה. גם העובדה
11 שמשה תפס חזקה ביחידה ונטל את מלוא שכר הדירה והתובע לא נקט כנגדו כל פעולה,
12 מעידה על הקנוניה שנערכה ביניהם כנגד הנתבעת.
13
14. נערכה מניפולציה על הנתבעת. "ההסכם המתחזה להיות הסכם רכישה לא נחתם כדרך
15 הסכמים מקובלים באמצעות עורכי דין המייצגים את הצדדים ומסבירים להם את מהות
16 חתימתם, מדווחים באופן ישיר לרשויות מיסוי מקרקעין ולעירייה... אלא על דרך
17 המניפולציה והשקר בהיחבא ובהסתר, מבלי שהנתבעת הבינה את משמעות חתימתה,
18 מבלי שקיבלה עותק מן ההסכם, מבלי להיות מיוצגת ע"י עו"ד" (סעיף 3 לכתב ההגנה).
19 בנוסף, לא יעלה על הדעת שאם התובע פרע את מלוא המשכנתא, גם את חלקו של משה,
20 הוא יאפשר לו לגבות את כל שכר הדירה מהיחידה, והדבר מלמד אף הוא שמדובר בקנוניה
21 ביניהם ובין שיליאן.
22
23. הנתבעת וכן מרים, לא הבינו כלל את משמעות החתימה ועל מה הן חתמו. מי שהיו
24 מעוניינים בסודיות ובהסתרת ההסכם היו התובע ומשה, שכן שניהם היו שותפים
25 למניפולציה שנעשתה על גבה של הנתבעת. לנתבעת לא היה כל אינטרס להסתיר את דבר
26 קיומו של ההסכם. נרקחה מזימה מאחורי גבה בין התובע, שיליאן ומשה, על מנת לנשל
27 אותה מזכויותיה בדירה ולרכוש אותן בנזיד עדשים. הנתבעת לא הבינה מה מתחולל
28 סביבה, הפחידו אותה בהפחדות שווא לפיהן קיימת סכנה שהבנק ימכור את הדירה, דבר
29 שלא היה סביר ובאמצעות הפחדה זו, גזלו ממנה את זכויותיה בדירה, כאשר כספי תמורת
30 הדירה כבר "חזרו" לתובע באמצעות קבלת שכר הדירה בגין השכרת היחידה. שיליאן עמד
31 מאחורי המהלך של חתימת ההסכם והפחיד את הנתבעת שכונס הנכסים יפנה את מרים.
32 הנתבעת לא הייתה מיוצגת, לא נערך כל מו"מ לפני חתימת ההסכם והנתבעת חתמה על
33 ההסכם מבלי שהבינה את תוכנו ואפילו לא קיבלה עותק ממנו.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

6. בסעיף 25 להסכם נקבע שכל יתר הפעולות הנדרשות להשלמת העסקה לאחר חתימת ההסכם לא יבוצעו ע"י שיליאן וסעיף זה מלמד עד כמה ההסכם תמוה. שהרי, מדוע הסיר מעצמו שיליאן כל אחריות לביצוע ההסכם? בנוסף, התובע לא צירף ייפוי כוח בלתי חוזר, לא צירף דיווחים שלטענתו הוגשו לרשויות המס, לא נקבע בהסכם מהו מועד מסירת החזקה, והדבר מלמד שמדובר "במעשה תרמית והונאה של ממש". מעבר לכך שהעסקה לא דווחה לרשויות המס, אפילו לא נרשמה הערת אזהרה בגין עסקה זו.
7. משה לא שילם את המשכנתא ובמסגרת הסכם פשרה שנחתם ביום 4.1.21 בין הנתבעת למשה, הוסכם שאם משה לא ישלם לנתבעת את חוב המשכנתא שהיא שילמה ואת חוב המזונות בסך של 300,000 ₪, זכויותיו בדירה יועברו לנתבעת. מעשי התובע, משה ושיליאן הם "פשעים, מעשים פליליים מובהקים... שברור שעשו יד אחת 'בשיטת כיפה אדומה' לעשוק את הנתבעת" (סעיף 10 לתצהיר הנתבעת). עד היום, בנסח הרישום רשומה המשכנתא ומכאן שהיא לא נפרעה עד היום. ברור אם כן שמחצית מהדירה שייכת רק לנתבעת וההסכם הוא "בבחינת פיקציה, שרב הנסתר על הגלוי בו" ומדובר ב"תרמית והונאה של ממש".
8. הדירה הייתה מושכרת שנים רבות והטענות בדבר מצבה הפיזי הגרוע של הדירה הן טענות שווא שלא הוכחו כלל. התובע לא צירף כל אסמכתא המעידה שהוא ביצע עבודות שיפוץ כלשהן בדירה. ככל שלא ייקבע שההסכם בטל מעיקרו, הנתבעת דורשת שהתובע יחזיר לה את הרבע, מאחר שבאמצעות קבלת שכר דירה, התובע כבר השיב לעצמו הרבה יותר מכל התמורה שהוא שילם עבור רכישת הרבע. מדובר "במעשה קנוניה חמור ביותר" ששיליאן עומד מאחוריו, ומי שהרוויח ממנה היה גם משה, מאחר שהמשכנתא שהוא היה מחויב לפרוע לבנק יחד עם הנתבעת, נפרעה כולה.
9. הנתבעת לא קיבלה כספים מהתובע והיא זו שמשלמת עבור צריכת המים והחשמל של הדירה. בנוסף, בהסכם אין רמז שמדובר במכירה של רבע דירה בלבד והדבר מלמד אף הוא שמדובר בהסכם כוזב, ללא רישום הערת אזהרה בגינו, ללא שניתן ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הרוכש וללא דיווחים לרשויות המס. למרות שהתובע טען שהוא שילם מס רכישה, הוא לא צירף כל אסמכתא על כך.
10. בנוסף, אם התובע רכש רק רבע דירה, היה צריך לפרט בהסכם שהוא מקבל רק רבע משכר הדירה ואף פרט מהותי זה לא נכתב בהסכם. כמו כן, התובע טען שידע שהנתבעת זכאית לקבל את מלוא שכר הדירה של היחידה עד שבנה הקטן יגיע לגיל 18 היות שהילדים במשמורתה. אם כך, מדוע לא נקבע בהסכם שלאחר שאחרון ילדיה יגיע לגיל 18 בשנת 2014 התובע יצטרך להעביר אליה מחצית משכר הדירה של היחידה? ברור אם כן שהתובע חבר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

עם משה על מנת לגזול את הנתבעת. מכל הנימוקים הנ"ל, יש לדחות את התביעה ולחייב את התובע בהוצאות ושכ"ט עו"ד.

ג. דיון והכרעה

1. מלכתחילה, התובע הגיש את התביעה גם כנגד משה ומרים וגם כנגד מי שמכרה למשה והנתבעת את הדירה. ברם, בקדם המשפט הוסכם שנתבעים אלו יימחקו מההליך. משה הצהיר גם, שמאחר שהתביעה לא עוסקת בזכויותיו בדירה אלא רק ברבע שהיה שייך לנתבעת, הוא לא מתנגד לקבלת התביעה (עמ' 2 שורה 17 לקדם המשפט מיום 5.8.24). בנוסף, למרות שבכתב התביעה התובע לא טען שתביעתו מתייחסת לרבע בלבד וגם בהסכם לא צוין שמדובר רק ברבע מהזכויות בדירה, הובהר בקדם המשפט שהתביעה עוסקת רק ברבע והסעדים המבוקשים הם ביחס לרבע בלבד (עמ' 2 שורה 20). אכן, היה מצופה שיובהר במפורש בהסכם שמדובר ברבע דירה בלבד. ואולם, חוסר בהירות זה, לא גורע מכך שבפועל ההסכם חל רק על רבע מהדירה מאחר שלמוכרת – הנתבעת – היו זכויות רק ברבע מהדירה והיא הרי לא יכלה למכור יותר מהזכויות שיש לה.

2. ראשית נדון בטענת הנתבעת לפיה ההסכם נעשה בעושק. סעיף 18 לחוק החוזים קובע כי:

"מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר ניסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה".

שלושה תנאים מצטברים מקימים את עילת העושק: התנאי הראשון מתייחס למצבו של העושק (קיומה של מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון), התנאי השני מתייחס להתנהגותו של העושק (ניצול מצבו של המתקשר וחולשתו) והתנאי השלישי הוא שתנאי החוזה הם גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. במקרה דנן, הנתבעת לא הוכיחה שהתקיימו אף אחד משלושת התנאים הנ"ל.

3. כפי שנקבע בע"א 5812/19 שמעון עזר נ' עדנה ויצמן (13.7.22) ע"י כב' הנשיאה דאז השופטת חיות: "הפסיקה והספרות התייחסו ליסוד ה"מצוקה" בעילת העושק כ"מצב של צרה ודוחק שאליה נקלע המתקשר"... עוד צוין כי מצוקה, איננה מצב של עוני ומחסור או אי נוחות הנגרמת עקב הצורך להתמודד עם קשיים כלכליים, "אלא שינוי פתאומי המביא ללחץ – כלכלי או פסיכולוגי – חמור" (שלו וצמח, שם) ועל הטוען לה להצביע על מצוקה כבדת משקל וממשית, כזו "שהסיטה את שיקול דעתו של העושק והביאה לסטייה של ממש מנתיבו הנכון".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

- 1 הנתבעת לא הוכיחה שהייתה בלחץ העולה כדי מצוקה כהגדרתה בסעיף הנ"ל.
- 2 4. ברם, אף אם הנתבעת הייתה במצוקה עקב העובדה שמונה כונס נכסים למכירת הדירה
3 והיה חשש ממשי שאמה תפונה מהדירה ע"י הכונס, לא הוכח כלל שהתובע ניצל מצוקה זו.
4 אדרבא, התברר מעדותו של שיליאן, שעדותו הייתה סדורה ואמינה ביותר, שמי שיזם את
5 מכירת הרבע היו הנתבעת ובעלה פנחס. פנחס פנה לשיליאן והציע לו לרכוש את הדירה
6 תמורת 300,000 ₪, תוך שהוא אמר שיש כבר קונה שמוכן לרכוש את הרבע במחיר זה
7 ואולם הוא מעדיף ששיליאן יהיה הרוכש. מששיליאן סירב לרכוש, שיליאן הציע את
8 ההצעה לחברו התובע, והתובע הסכים לרכוש מהנתבעת את הרבע במחיר שהנתבעת דרשה
9 (עמ' 29-32 ועמ' 37 שורות 6-8).
- 10
- 11 5. שיליאן הכין את ההסכם והסביר את תוכנו לשני הצדדים (עמ' 30 שורה 23 עד עמ' 31 שורה
12 2). לא רק שבמעמד חתימת ההסכם הוסבר לנתבעת מהותו ומשמעותו של ההסכם, אלא
13 גם כמה ימים מאוחר יותר, כשמרים אף היא חתמה על ההסכם בנוכחות הנתבעת ופנחס,
14 שיליאן שוב הסביר לנתבעת את מהות ההסכם **"והכל היה ברור"** (עמ' 32 שורות 3-8).
15 שיליאן העיד שהנתבעת **"ידעה היטב....והיא רצתה בצורה אמיתית להציל את הפינוי של
16 אמא שלה מהדירה. הם גם חששו שהכונס ישתלט על שכ"ד"** (עמ' 31 שורות 8-10).
- 17
- 18 6. מעיון בהסכם עולה ששיליאן דאג לזכויותיה של הנתבעת על מנת שהתובע לא יבוא בטענות
19 ביחס לממכר ותנאי ההסכם סבירים ומגנים על הנתבעת, כפי שהעיד שיליאן (עמ' 43 שורות
20 7-9). שהרי, בסעיף 7 להסכם נקבע כי: **"המוכרת מצהירה כי בבית ישנה רטיבות וכי
21 מדובר בדירה ישנה והקונה מודע לכך שהדיירים המתגוררים בדירה אינם מרוצים
22 ודורשים לטפל בבעיות הממכר ללא דיחוי וכן על הנכס רובצים עיקולים על זכויות יתר
23 בעלי הזכויות וכן צו הריסה..."**
- 24
- 25 7. הנתבעת גם לא הוכיחה שמחיר התמורה היה בלתי סביר. הנתבעת הגישה חו"ד שמאית
26 מטעמה ואולם מאחר שהשמאית לא התייצבה לחקירה, יש להתעלם מחוות דעתה בהתאם
27 לתקנה 87(ח) **לתקנות סדר הדין האזרחי** תשע"ט – 2018, היות שלא התאפשר לתובע
28 לחקור אותה. למעלה מן הצורך יצוין שעל פי שמאות זו, שווי הדירה כולה בשלמות, נכון
29 ליום 25.1.17, הוא 1,540,000 ₪ ומכאן ששווי רבע הדירה הוא 385,000 ₪, והודגש בחוות
30 הדעת שמדובר ב"שווי תאורטי" הכולל רק את החלק שנבנה עם היתר בנייה ולא את
31 התוספות שנבנו ללא היתר בנייה. במקרה דנן, הנתבעת ביקשה שיבוצע מימוש מהיר של
32 הרבע מאחר שהיא הייתה זקוקה לכך שהמשכנתא תיפרע בתוך ימים ולפיכך, אף לפי חוות
33 דעת זו, לא הוכח כלל שמחיר הרבע היה נמוך ממחיר השוק.
- 34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

8. התובע נחקר על תצהירו ועדותו הייתה אמינה ולא נסתרה. התובע טען שאף לפי השמאות שהגישה הנתבעת (ושכאמור יש להתעלם ממנה) המחיר שהוא שילם על רכישת הרבע, עולה על מחיר השוק ואף גבוה ממנו (עמ' 11 שורות 25-26). שהרי, מדובר על רכישת רבע דירה שיש לה עוד שותפים (משה, מרים ויורשי בעלה המנוח), היא כלל לא רשומה ע"ש הנתבעת ומשה ויש להם רק הערת אזהרה, רובצים עליה עיקולים רבים וכן צו הריסה (עמ' 9 שורות 5-9). שיליאן גם העיד שמצב הדירה "היה קטסטרופה, ירוד ביותר" (עמ' 30 שורה 14) והשמאית ציינה שהיא כלל לא נכנסה לראות את היחידה והשמאות ניתנה רק על בסיס בדיקת יחידת אשכנזי וכלשונה: "לח"מ הייתה גישה רק ליחידה המערבית" (עמ' 6 לחוות הדעת). לפיכך, הנתבעת לא הוכיחה שהיא נעשקה ושתנאי ההסכם בלתי סבירים. אדרבא, הוכח שהנתבעת היא זו שיזמה את מכירת הרבע, היא זו שקבעה את המחיר והיא זו שביקשה שההסכם ייחתם באופן מידי על מנת שכונס הנכסים לא יממש את הדירה ובכך יימנע פינויה של מרים. התובע לא ניהל מו"מ על המחיר והסכים לשלם את מלוא התמורה שהתבקשה ע"י הנתבעת. הנתבעת מודה שמסרה את מפתחות היחידה לתובע כמה חודשים אחרי חתימת ההסכם והפסיקה לקבל דמי שכירות (עמ' 60 שורות 21-25). למרות זאת, טענה הנתבעת בעזות מצח כי: "עד היום לא הבנתי שמכרתי את הדירה" (שם שורה 27 ועמ' 61 שורות 4-5).
9. הנתבעת לא הוכיחה שהיא רומתה או שהתובע הטעה אותה. אדרבא, הנתבעת ובעלה הם אלו שיזמו את העסקה בדעה צלולה ומתוך אינטרס ברור שהדירה לא תפונה ע"י הכונס וכך אמה מרים לא תאלץ לפנות את ביתה. לא הוכח גם שמדובר בקנוניה ששיליאן הוא חלק ממנה. אדרבא, שיליאן עזר לנתבעת ללא תמורה בהכנת ההסכם, מאחר שבן דודו פנחס ביקש ממנו לסייע להם (עמ' 38 שורות 9-11). כל הטענה כי נעשתה כלפי הנתבעת "תרמית", היא חסרת שחר. כפי ששיליאן העיד: "אני לא מבין מה הייתה התרמית. היא ביקשה והייתה צריכה את הכסף במידית. היא נקבה את הסכום וקיבלה את הסכום. לא הבנתי מה התרמית?". העובדה שבהסכם לא נרשם מועד מסירת החזקה, לא גורעת מתוקפו, היות שאין מחלוקת בין הצדדים שהחזקה נמסרה בחודש יוני 2017, ואף אחד מהצדדים לא טען שהיה איחור במסירה ולכן רכיב זה הושלם בעל פה או בהתנהגות הצדדים.
10. טענת הנתבעת בחקירתה כי: "לא קראתי את החוזה שאלי עשה כי סמכתי עליו" (עמ' 59 שורות 27-28) לא יכולה לפטור את הנתבעת מהחובה לקיימו. מה גם, שכידוע, חזקה שמי שחתם על הסכם, הבין אותו והסכים לאמור בו (ראו למשל: ע"א 6799/02 משולם יולזרי נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ, סניף בורסת היהלומים, נח(2) 145 (2003); ע"א 2503/11 עיזבון המנוחה בועז בתיה ז"ל נ' בנק אוצר החייל (18.12.11); ע"א 6055/04 אורית לנדאו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

נ' בנק לאומי לישראל בע"מ (12.7.06); ע"א 1691/11 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' רחל צוברי (15.12.15)).

11. העובדה שעד לחודש יוני 2021 הנתבעת לא גבתה כל שכר דירה מהיחידה ולא הביעה כל טענה כנגד ההסכם, מלמדת שהיא ידעה היטב שאין לה כל זכויות בדירה ולכן את כל שכר הדירה גבה התובע שרכש את חלקה (עמ' 37 שורות 18-19). אכן, התובע לא רשם הערת אזהרה ושיליאן לא טיפל אפילו בדיווחים לרשויות המס. אולם, שיליאן הסביר שמאחר שהוא עשה טובה לפנחס ולנתבעת ולא קיבל מהם כל שכר טרחה, הוא הבהיר להם שאת כל יתר הפעולות הנדרשות לביצוע ההסכם, לרבות רישום הערת אזהרה, דיווח לרשויות המס, קבלת אישורי מיסים ורישום הזכויות הוא לא יבצע ועליהם לפנות לעו"ד אחר. הדבר עוגן בסעיף 25 להסכם שבו נאמר כי: **"עוה"ד ממושרד שיליאן-פורבין מייצג את המוכר והקונה בכל הקשור לעריכת חוזה זה בלבד. כל יתר הפעולות לאחר חתימת הסכם זה אינן באחריות עו"ד אלי שיליאן והומלץ לצדדים לגשת לייעוץ משפטי נוסף ואחר מטעמם ככל שיחפצו בכך"** (עמ' 32 שורות 27-28). שיליאן העיד גם שהנתבעת ביקשה **"שדברים לא ייצאו החוצה"** (עמ' 34 שורה 1) וגם התובע העיד שהנתבעת ביקשה ממנו **"שכל ההסכם יישאר בסודיות בינתיים שהיא מטפלת מול הגרוש שלה"** (עמ' 26 שורות 15-16).

12. שיליאן העיד שפירעון מלוא המשכנתא ע"י התובע נעשה בתיאום עם כונס הנכסים ובאישורו. לדבריו: **"שוחחתי עם המשרד של הכונס ואפילו קיבלתי לידי מכתב כוונות מהכונס. הוא אמר לי תשלם את הכסף ולא מעניין אותי יותר מזה. הסכם המכר בידיעתו ובהסכמתו של הכונס"** (עמ' 40 שורות 1-3). לפיכך, נסתרה טענת הנתבעת שההסכם נערך מאחורי גבו של הכונס ולכן אין לו תוקף. עצם העובדה שמאז חתימת ההסכם הנתבעת לא נדרשה לשלם דבר לבנק עבור המשכנתא והיא לא קיבלה כל דרישת תשלום או פנייה מכונס הנכסים, מלמדת שהמשכנתא נפרעה במלואה. העובדה שהמשכנתא טרם נמחקה מנסח הרישום עד היום, לא מלמדת שהיא לא נפרעה.

13. בנוסף, סעיף 20 לחוק החוזים קובע כי: **"ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול..."**. במקרה דנן, הנתבעת המתינה עם התביעה יותר מחמש שנים מאז שההסכם נחתם ואילו העושה לטענתה היה עקב כך שניתן צו כינוס נכסים למכירת הדירה. ברם, העושה הוסר לאחר שהמשכנתא נפרעה כמה ימים לאחר חתימת ההסכם ואולם הנתבעת לא טענה דבר כנגד ההסכם, מסרה לתובע את מפתחות הדירה, אפשרה לו לקבל מאותו מועד ובמשך שנים את כספי שכר הדירה בגין היחידה, והמתינה מעל חמש שנים עד שהתכחשה להסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

14. חוסר אמינותה המוחלט של הנתבעת בא לידי ביטוי בחקירתה. להלן נפרט כמה דוגמאות

2 לכך:

3

4 (א) **התכחשות הנתבעת להסכם מכר שהיא צירפה** - משנשאלה הנתבעת האם בשנת 2009

5 היא מכרה להוריה מחצית מהזכויות בדירה היא השיבה "לא נכון. לא היה ולא נברא..."

6 **אני לא יודעת על מה מדובר**" (עמ' 53 שורות 23-26) וזאת, למרות שהיא בעצמה צירפה

7 את הסכם המכר לכתב ההגנה ולתצהירה. הנתבעת אף טענה ש"יכול להיות שזו לא

8 **חתימת ידי**", למרות שהיא עצמה צירפה כאמור את הסכם המכר ולא טענה שיש ספק

9 שהיא ומשה חתמו על ההסכם (עמ' 54 שורות 5-9).

10

11 (ב) **הטענה שלא ידוע אם המשכנתא נפרעה** - הנתבעת טענה שהיא לא יודעת עד היום

12 האם המשכנתא שרבצה על הדירה נפרעה (עמ' 55 שורה 25). דהיינו, למרות שהתובע

13 צירף אישור מהבנק לפיו הערת האזהרה לטובתו נמחקה וניתן אישור להסרת השעבוד

14 על הדירה לטובת הבנק ביום 23.2.17 ולמרות שהיא הודתה שמאז חתימת ההסכם היא

15 לא המשיכה לשלם את המשכנתא ולא קיבלה שום מכתב מהבנק, הנתבעת עדיין

16 העמידה פני תם וטענה שהיא לא יודעת האם המשכנתא נפרעה (עמ' 56 שורות 1-20).

17 על אף שהנתבעת הודתה שלא היא ולא מי מטעמה פרעו את המשכנתא, היא עדיין

18 טענה בעדותה כי: **"אני לא יודעת אם היא שולמה"** (עמ' 56 שורה 12). טענה זו סותרת

19 אף את גרסתה בתצהיר העדות הראשית מטעמה, שבו היא מודה כמה פעמים,

20 שהמשכנתא נפרעה (סעיפים 7,17,37). יצוין ששיליאן העיד כי: **"אני אומר לך בצורה**

21 **ברורה שהמשכנתא שולמה ע"י טל"** (עמ' 41 שורה 9) ועדותו זו עולה בקנה אחד עם

22 האסמכתאות שהתובע צירף ואשר מאשרות שהמשכנתא נפרעה כולה.

23

24 (ג) **התכחשות הנתבעת להסכם פשרה שהיא בעצמה צירפה לתצהירה** - הנתבעת צירפה

25 כנספח א' לתצהירה הסכם פשרה מיום 4.1.21 שנערך בינה לבין משה. בסעיף 2 להסכם

26 הפשרה נאמר כי: **"והיות והמשיב חייב למבקשת מחצית המשכנתא ששולמה על ידה**

27 **בגובה 191,897..."**. דהיינו קיימת הודאה מפורשת בחתימתה של הנתבעת שהמשכנתא

28 נפרעה. למרות שמדובר בהסכם שהיא כאמור צירפה לתצהירה, הנתבעת טענה בעדותה

29 כי: **"אני לא יודעת... אני לא רואה פה את חתימת ידי... הסכמתי לפשרה הזו, אבל**

30 **אני לא חתומה"** (עמ' 60 שורות 10-20). דהיינו, הנתבעת מתכחשת להסכם שהיא עצמה

31 צירפה לתצהירה וטוענת לראשונה בחקירתה שהיא לא חתמה עליו.

32

33 (ד) **גרסה חדשה של הנתבעת לתשלומי התובע** - הנתבעת הציגה גרסה חדשה בחקירתה

34 לפיה הכספים שהתובע העביר לה היו למעשה הלואה. משהנתבעת נשאלה כיצד ייתכן

35 שהיא לא הבינה שהיא מכרה את הדירה לאחר שבעלה קיבל מהתובע כ - 100,000 ₪



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

- 1 לחשבונו על פי בקשתה, לאחר שהיא מסרה לתובע את מפתחות הדירה ולאחר שהיא
2 כבר לא צריכה לשלם משכנתא כל חודש ודמי השכירות מהיחידה לא מגיעים לידיה,
3 היא השיבה שהיא חשבה שאחרי שהתובע יקבל מדמי השכירות את הכספים ששילם
4 לה הוא "יחזיר את המפתח" ומדובר למעשה בהלוואה (עמ' 61 שורות 16-8). מדובר
5 בגרסה חדשה שסותרת לחלוטין את גרסתה בכתב ההגנה ובתצהירה, לפיה היה הסכם
6 מכר ואולם הוא נגוע בעושק ובתרמית. שינוי חזית כה מהותי זה, מלמד כשלעצמו על
7 חוסר מהימנותה המוחלט של הנתבעת.
8
- 9 15. הנתבעת זימנה לעדות את בעלה פנחס ואימה מרים ואולם עדויות אלו לא סייעו כלל
10 להוכחת גרסתה. פנחס טען גם הוא, ש"עד כמה שאני יודע, המשכנתא לא שולמה עד
11 היום" (עמ' 64 שורה 13) וזאת למרות מסמכים מפורשים שהתובע הציג שמהם עולה
12 שהבנק הסכים למחיקת הערת האזהרה שניתנה לטובתו. גם פנחס טען לראשונה בחקירתו
13 שהכסף שנכנס לחשבונו מהתובע בחודש פברואר 2017 בסך של כ- 100,000 ₪ הוא "עזרה
14 מצד אלי שיליאן לעזור לאשתי, שחלילה לא ייקחו את הבית" (עמ' 65 שורה 13) וגרסתו
15 זו סותרת חזיתית את האמור בכתב ההגנה של הנתבעת וכן את האמור בתצהירו שלו.
16
- 17 16. מרים לא סיפקה כל מידע אודות העושק הנטען ובעדותה אמרה שכל הידוע לה בנוגע
18 לטענות כנגד ההסכם הוא ממה שהנתבעת אמרה לה (עמ' 66 שורות 14-13). מדובר אפוא
19 בעדות שמיעה בלבד שיש להתעלם ממנה.
20
- 21 17. בשנת 2021 הפסיק התובע לקבל את שכר הדירה מהיחידה מאחר שלטענתו, משה "השתלט
22 עליה" (עמ' 17 שורה 6 ועמ' 19 שורות 1-13), היות שלטענת משה, עקב העובדה שילדיו עברו
23 לחזקתו והם כבר לא בחזקת הנתבעת, הנתבעת לא זכאית יותר לקבל את מלוא שכר הדירה
24 ומגיע לו לקבל מחצית מדמי השכירות, רטרואקטיבית. מחלוקת זו, בדבר הזכאות של משה
25 לקבל מחצית משכר הדירה לא רלוונטית להליך זה ומשה הודה בעצמו שהוא יעביר מחצית
26 משכר הדירה בהתאם לתוצאות הליך דנן (עמ' 51 שורות 3-2). העובדה שהתובע טרם הגיש
27 כל תביעה כנגד משה לצורך קבלת שכר הדירה שמגיע לו בגין הרבע, לא פוגמת בגרסתו ולא
28 מלמדת על כך שהוא פעל בקונוניה כנגד הנתבעת. סביר שהתובע ימתין לתוצאות הליך דנן
29 ורק לאחר שיוכרו זכויותיו ברבע, הוא יוכל לנקוט בהליכים כנגד משה על שכר הדירה בגין
30 הרבע שמשה החל לגבות בשנת 2021. גם העובדה שלא פורט בהסכם שמעת שילדי הנתבעת
31 יגיעו כולם לגיל 18, התובע יוכל לקבל את שכר דירה רק ממחצית היחידה ולא מכולה, לא
32 גורעת מתוקף הסכם המכר שהתייחס ממילא להעברת הזכויות של הנתבעת בדירה ולא
33 עסק בגביית דמי השכירות.
34





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 53532-02-23 ארביב נ' ביטון ואח'

18. **סיכומו של דבר:** יש להיעתר לתביעה, לדחות את כל טענות ההגנה של הנתבעת ולהורות על אכיפת ההסכם. התובע זכאי להירשם כבעלים של רבע מהדירה ולצורך ביצוע הרישום, אני ממנה בזאת את ב"כ התובע, עו"ד מיכאל ויצמן, לכונס נכסים. הליכי הביצוע יתקיימו בלשכת ההוצאה לפועל. מובהר כי יש לשלם את כל המיסים בגין העסקה (לרבות מס רכישה ככל שטרם שולם) ולהמציא את כל אישורי המס הנדרשים לצורך הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

7

19. הנתבעת תשלם לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 75,000 ₪.

9

10

11. ניתנה היום, י"ג אב תשפ"ה, 07 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

12

נפתלי שילה, שופט

13

14

