

פסק דין

1. בתיק זה לאחר שמיעת הראיות במלואן וסיכומי הצדדים, הסכימו בעלי הדין כי יינתן פסק דין מכוח סעיף 79א(א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] תשמ"ד – 1984 (להלן: "החוק").

2. תחילה אסקור בקצרה את המסכת העובדתית:

א) ביום 27.4.93 נחתם בין הנתבעים לבין התובע ומספר אנשים נוספים, הסכם מכר לרכישת 1/8 מגרש שהיה בבעלותם של הנתבעים, הידוע כחלקה 34 בגוש 6526 בשטח של 16,816 מ"ר, בהרצליה.

הקונים היוו קבוצה אחת, שכל אחד מיחידיה רכש חלק בלתי שווה מאותו מגרש. כל אחד מהם חתם על הסכם אחד המשותף לכולם.

התובע לא הכיר כלל את יתר חברי הקבוצה ופגש בהם לראשונה סמוך למועד חתימת החוזה.

בסעיף 5.1 לחוזה התחייבו הנתבעים לרשום ולהעביר את זכויות הבעלים במגרש על שם הקונים בלשכת המקרקעין עד ליום 15.8.93, עד להגשת התביעה בתאריך 11.7.01 טרם נרשמו זכויות התובע בלשכת רישום המקרקעין.

אי הרישום הוכר בחוזה כהפרה יסודית.

בתביעה שבפני תובע התובע את הנתבעים לשלם בשל הפרת חוזה עקב אי רישום המגרש על שמו, את הסכום של 35,000 דולר, אשר נקבע בחוזה בסעיף 12, כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בשל הפרה יסודית.

ב) הנתבעים בכתב ההגנה טענו כי מי שהפר את החוזה הפרה יסודית הוא התובע וכי האי הרישום נגרם באשמתו, ולפיכך אין עליהם לשלם דבר לתובע.

יתרה מזו, בד בבד עם הגשת כתב ההגנה, הגישו הנתבעים כתב תביעה שכנגד ובו הם תובעים סכום של 152,425 ₪, שהוא האקוויולנט ל- 35,000 דולר בעת הגשת התביעה. לטענתם התובע הוא זה אשר הפר את החוזה בהפרה יסודית.

3. הדיון הראשון בנוכחות הצדדים התנהל בפני כב' השופטת הדסה אחיטוב הרטמן, ובישיבה מיום 27.11.03 המליצה בפני הצדדים להעביר לתובע את כל האישורים הנדרשים על מנת שיוכל להעביר את חלקו במגרש במשרד רישום המקרקעין, על שמו.

בישיבה מיום 22.9.04 הודיעו הצדדים כי הרישום בלשכת המקרקעין על שמו של התובע אכן בוצע.

לפיכך, המשך הדיון שהתנהל בפני, נסוב סביב הפיצוי המוסכם בלבד, משיתר הסעדים שנדרשו בכתב התביעה מצאו את פתרונם ברישום.

4. השאלה המשפטית המרכזית עליה היו חלוקים הצדדים, האם כל אחד מיחיד הרוכשים חב בחיובים עצמאיים ונפרדים מיתר הרוכשים ואחראי למלא את התחייבויותיו שלו בלבד, כטענת התובע, או שהרוכשים הינם גוף אחד ואי מילוי התחייבויות על ידי אחד יש לו השלכות לגבי

אחרים באופן, שהפרה של אחד מהם מזכה את המוכר בפיצוי מוסכם מכל אחד מיחיד הרוכשים, אפילו מילאו האחרים את כל התחייבויותיהם.

5. כיוון שהצדדים הסמיכוני ליתן הכרעה על פי סעיף 79א(א) לחוק, אדון בשאלה המרכזית בקצירת האומר.

על פי החוזה, הוגדרו כל חמשת הרוכשים כצד אחד.

במבוא לחוזה לאחר שנמנים שמותיהם ופרטיהם של כל אחד מהם, נאמר כך:

"כל אחד על פי חלקו במכר (אשר ביחד ולחוד יכוננו להלן: "הקונים")."

מכאן ואילך, מכונים כל הרוכשים בכינוי "הקונים".

הסעיפים הרלוונטיים לענייננו הינם סעיפים 5 ו-8 לחוזה, שכן סעיף 12 הדין בפיצויים מוסכמים קבע סעיפים אלה כסעיפים המבטאים "התחייבות יסודית" שהמפר אותה זכאי לפיצוי מוסכם ומוערך מראש.

בשל חשיבות הסעיף, אביא אותו כלשונו:

"הפר צד התחייבות יסודית כלשהי על פי הסכם זה ישלם הצד המפר לצד האחר סכום בשקלים חדשים השווה ביום תשלומו ל- 35,000 דולר וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה. כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו על פי הדין.

'התחייבות יסודית' דלעיל משמעה הוראות סעיפים 5 ו-8."

סעיף 5 הינו הסעיף הדין ברישום ומסירת החזקה.

על פי האמור בסעיף 5.1:

"המוכרים מתחייבים לרשום ולהעביר את זכויות הבעלות במגרש על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין שהמגרש חופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד.... וכן למסור לקונים את החזקה במגרש שהוא חופשי ופנוי מכל אדם וחפץ עד ליום 15.8.93 (להלן: "מועד הרישום")."

על פי האמור בסעיף 5.2:

"לא ניתן לבצע את רישום המגרש במועד הרישום מסיבה שאינה תלויה במוכרים, יידחה מועד הרישום למועד בו תהיה אפשרות לבצע את הרישום."

סעיף 8 שאף הוא הוכתר על ידי הצדדים בתואר "התחייבות יסודית", עניינו התמורה.

הסעיף מדבר בכך כי הקונים מתחייבים לשלם למוכרים סכום בשקלים חדשים השווה ל- 350,000 דולר. בהמשך מפרט הסעיף את מועדי התשלום.

6. כפי שציינתי לעיל, הוגדרו הקונים בפתיח החוזה כ"כל אחד על פי חלקו במכר". אמור מעתה שבכל מקום שנרשם המינוח "הקונים", ניתן להחליפו בתיבה "כל אחד על פי חלקו במכר". משכך, הן הרישום ומסירת החזקה והן תשלום התמורה, הינם של כל אחד על פי חלקו במכר. כראיה לכך, ניתן להביא את העובדה שחלקו של התובע הועבר על שמו בלשכת רישום המקרקעין לאחר שהחלה שמיעת הדיון בתיק, וזאת מבלי שיתר הקונים הסדירו עדיין את עניינם במלואם. אין חולק שבעת חתימת ההסכם, התובע לא רק ששילם את מלוא התמורה עבור חלקו במגרש, אלא ששילם סכום גבוה הרבה יותר על מנת שעו"ד לוי, אשר קיבל יפוי כוח בלתי חוזר מהנתבעים, יוכל לבצע את כל הפעולות הדרושות ואת כל התשלומים הנדרשים על מנת להעביר על שמו של התובע את חלקו במגרש.

במאמר מוסגר יצוין, שעו"ד לוי אשר היה אמור לבצע את כלל הפעולות וההתחייבויות הנובעות מן החוזה, לא הובא על ידי הנתבעים לעדות.

העד היחיד מטעם הנתבעים היה נתבע מספר 2, אשר העיד על עצמו בעמוד 30 לפרוטוקול, שורות 15-24, כי כל אשר יודע על הפעולות שנעשו בתיק, יודע הוא מפי עו"ד לוי. הוא לא התבקש להביא כל מסמך אלא עו"ד לוי אמר לו שיש את כל האישורים ואת כל המסמכים והוא עצמו סמך על יפוי הכוח הבלתי חוזר שמסר לעו"ד לוי שהפעולות מבוצעות כנדרש.

בעמוד 31 שורה 21 אישר, כי הוא עצמו לא בדק מה החוב למס רכוש, למס שבח וכו'. לא למיותר לציין, שהנתבעים לא פנו מעולם לתובע בטענה של הפרת חוזה, לא שלחו לו הודעה על ביטול החוזה. ב"כ הנתבעים מבקש לראות בעצם הגשת התביעה שכנגד הודעה שכזאת. לעומת זאת, התובע פנה מספר פעמים לעו"ד לוי, שהיה בעל יפוי כוח בלתי חוזר, בדרישות למלא אחר הוראות החוזה, אך דרישותיו לא נענו. בשלב מסוים אף שכר את שירותי עו"ד דוד יצחקי לבצע את הרישום והלה פנה לעו"ד לוי בדרישה לאפשר את הרישום בלשכת רישום המקרקעין, אולם גם פניות אלה, כפי שהעיד עו"ד יצחקי, נדחו על ידי עו"ד לוי בנימוקים שונים.

7. לאור כל האמור לעיל, המסקנה העולה היא שהנתבעים לא הוכיחו את התביעה שכנגד, שכן לא הוכחה הפרת חוזה על ידי התובע ומשכך לא הוכיחו את זכאותם לפיצוי המוסכם. לעומת זאת, הוכיח התובע כי הנתבעים הם אלו שהפרו את החוזה הפרה יסודית, בכך שלאחר שמילא אחר כל התחייבויותיו על פי החוזה, לא הועברה הדירה על שמו, כפי שהתחייבו מכוח סעיף 5 לחוזה.

8. נותרה לדיון השאלה, מה גובה הפיצוי המוסכם לו זכאי התובע. בסעיף 12 לחוזה שצוטט במלואו לעיל, נאמר כי אם הפר צד התחייבות כלשהי על פי החוזה, ישלם הצד המפר לצד האחר 35,000 דולר, כערכם בשקלים. על פי החוזה, צד מוגדר כחמשת הרוכשים ששם מופיע במבוא לחוזה. אמנם סעיף 2 מפרט את חלקו של כל אחד מן הקונים ומכנה כל אחד מהם כצד 1, צד 2, צד 3 וכו'. אולם, כולם יחד הינם הצד האחד כנגד המוכרים. משנקב החוזה כולו בסכומים גלובליים לכל הרוכשים בחטיבה אחת, ראה לדוגמא סעיף 8 הדן בתמורה, הרי שהמסקנה המתבקשת שאף הפיצוי המוסכם הינו פיצוי כולל לכלל הרוכשים.

אם לא תאמר כן, הרי שאת הפיצוי המוסכם של 35,000 דולר, צריך לכפול בחלקם היחסי של כלל הרוכשים והתוצאה תהיה שגובה הפיצוי המוסכם יעלה מעבר למחיר המגרש כולו. זוהי תוצאה בלתי סבירה ואין לייחס לצדדים אומד דעת אשר כזה בעת חתימת החוזה. לפיכך, ראיתי לנכון לראות בפיצוי המוסכם כסכום כולל של כלל הרוכשים, אשר כל אחד מהם רשאי להפרע ממנו באופן היחסי לחלקו בממכר. התובע רכש 1/13 מהמגרש נשוא החוזה, ולפיכך הוא זכאי לקבל 1/13 מהפיצוי המוסכם.

9. התוצאה:

(א) התביעה שכנגד נדחית.

(ב) הנתבעים ישלמו, ביחד ולחוד, לתובע סך של 4,550 דולר אמריקאיים (שזה 1/13 מ- 35,000 דולר), כערכו בשקלים, על פי השער היציג ביום התשלום, בתוספת ריבית כחוק מיום 11.7.01 ועד התשלום בפועל.

(ג) כמו כן ישלמו הנתבעים, ביחד ולחוד, לתובע הוצאות משפט הן בגין התביעה והן בגין התביעה שכנגד, בסך כולל של 25,000 ₪, בתוספת ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.

ניתנה היום א' ב אדר א, תשס"ה (10 בפברואר 2005).

אחיטוב נורית, שופטת

ש.א.