



בית המשפט העליון

רע"א 7234/20

רע"א 7259/20

כבוד השופטת ד' ברק-ארז

לפני :

המבקש ברע"א 7234/20
והמשיב ברע"א 7259/20 : שי תמיר

נ ג ד

המשיבים ברע"א 7234/20
והמבקשים ברע"א 7259/20 : 1. יורם לוי
2. אנה לוי

בקשות רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי
בחיפה מיום 24.8.2020 בע"א 54806-02-20 שניתן על-ידי
השופט העמית י' גריל והשופטים ב' טאובר ו-ס' ג'יוסי

בשם המבקש ברע"א 7234/20
והמשיב ברע"א 7259/20 : עו"ד משה אמסלם

בשם המשיבים ברע"א 7234/20
והמבקשים ברע"א 7259/20 : עו"ד יאיר בן סימון, עו"ד מאיר אורניק

החלטה

1. בפני שתי בקשות רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 24.8.2020 (ע"א 54806-02-20, השופט העמית י' גריל והשופטים ב' טאובר ו-ס' ג'יוסי). בית המשפט המחוזי קיבל ערעור שהוגש על פסק דינו של בית משפט השלום בחיפה מיום 8.1.2020 (ת"א 39213-05-18, השופט א' סלאמה).

2. מקורן של הבקשות בחוזה שנחתם ביום 26.6.2017 בין יורם ואנה לוי (להלן: המוכרים) לשי תמיר (להלן: הקונה) בעניין מכירת הזכויות בבית מגורים המצוי בקריית אתא (להלן: הבית) תמורת סך של 2,650,000 שקלים. בחוזה נקבע כי התמורה תועבר למוכרים בשלושה תשלומים במועדים שפורטו בו. עוד נקבע כי מסירת החזקה בבית

תעשה כנגד תשלום מלוא התמורה ולא יאוחר מיום 22.6.2019. כן נקבע כי אם יקדים הקונה לשלם את מלוא התמורה, החזקה בבית תועבר לו במועד גמר התשלום ובלבד שיודיע למוכרים 60 ימים מראש על כוונתו לעשות כן.

3. מבלי להידרש לפירוט שאינו דרוש להליך שבפני, יצוין כי בין הצדדים אין מחלוקת על כך שהקונה השלים את העברת התמורה עד ליום 30.4.2018. עוד קודם לכן מסר הקונה גם הודעה למוכרים על כוונתו להקדים את מועד התשלום האחרון. אף-על-פי-כן, המוכרים לא מסרו את החזקה בבית לקונה, בהעלותם שורת טענות ביחס לפרטי הסיכום שבין הצדדים, כמפורט להלן.

4. ביום 17.5.2018 הגיש הקונה תביעה נגד המוכרים לבית משפט השלום ובה עתר לקבל את החזקה בבית, לאחר שלטענתו מילא את כל חובותיו החוזיות, וכן לפסיקתו של הפיצוי הכספי המוסכם בחוזה נוכח אי-מסירת החזקה בבית במועד וכן, על-פי הנטען, אי-גילוי של חריגות בניה שבוצעו בבית. יצוין כבר עתה כי המשך הדברים יעסוק אך בתביעה זו ובתולדותיה, מבלי לפרט הליכים ופעולות נוספות שנקטו הצדדים בקשר לעסקה.

5. המוכרים מצדם טענו כי סכום התמורה שצוין בחוזה לא שיקף את ההסכמה האמיתית של הצדדים, אשר עמדה לשיטתם על סך כולל של 3,350,000 שקלים. לטענת המוכרים, סכום זה לא צוין בחוזה לבקשת הקונה מאחר שביקש לחסוך בתשלום המיסים החלים עליו לפי דין. המוכרים הוסיפו כי במועד חתימת החוזה שילם להם הקונה סכום מזומן בסך של 450,000 שקלים, שלא פורט בחוזה, כך שבמצטבר קיבלו ממנו תשלומים בסכום של 3,100,000 שקלים. על כן, המוכרים טענו כי על הקונה לשלם להם את יתרת התמורה בסך של 250,000 שקלים בטרם תועבר אליו החזקה בבית. הקונה מצדו הכחיש את כלל טענותיהם האמורות של המוכרים.

6. בית משפט השלום דחה את תביעתו של הקונה ככל שזו התייחסה לקבלת חזקה בבית לאחר שמצא את גרסת המוכרים כמהימנה עליו. לצד זאת, הוא קיבל בחלקה את תביעתו של הקונה לפיצוי מוסכם בקבעו כי המוכרים ביצעו הפרה יסודית של החוזה בכך שלא יידעו את הקונה על חריגות בנייה שבוצעו בבית.

7. הקונה הגיש ערעור על פסק דינו האמור של בית משפט השלום, וטען כי זה שגה בקבלו את גרסת המוכרים ובהתעלמו, בין היתר, מאמירות של המוכרים עצמם בהליכים

משפטיים אחרים, המחזקות על-פי הנטען את גרסתו. מנגד, המוכרים טענו כי דין הערעור להידחות וכי אין מקום להתערב בקביעותו העובדתית של בית משפט השלום.

8. כאמור בפתח הדברים, בית המשפט המחוזי קיבל את ערעורו של הקונה. בית המשפט המחוזי ציין כי בית משפט השלום לא נתן מענה מלא לתהיות שונות שהעלה הקונה על בסיס חומר הראיות והעדויות שהונחו בפניו. בית המשפט המחוזי לא התערב בקביעה כי הקונה שילם למוכרים סכום נוסף בסך 450,000 שקלים במועד כריתת החוזה, אך הוסיף וקבע כי לא הוכחה כדבעי גרסת המוכרים לפיה הסכום הכולל שהוסכם בין הצדדים אכן עמד על 3,350,000 שקלים. על כן, כך נקבע, מסקנתו של בית משפט השלום בהקשר זה אינה יכולה לעמוד. לפיכך, בית המשפט המחוזי קבע כי המוכרים יפנו את הבית עד ליום 18.10.2020 וכן יישאו בהוצאות הערעור בסך של 15,000 שקלים. בית המשפט המחוזי הוסיף וציין כי לא ראה מקום לפסוק פיצוי כספי נוסף לקונה נוכח העיכוב במסירת החזקה, מאחר שהאחרון זנח בערעורו טענה זו.

9. בקשות רשות הערעור שבפני מכוונת כלפי פסק דינו של בית המשפט המחוזי.

10. בתמצית, בבקשת רשות הערעור שהגיש הקונה ביום 21.10.2020 (רע"א 7234/20) נטען כי בית המשפט המחוזי שגה בקביעתו כי הקונה זנח את טענותיו ביחס לזכאותו לקבל פיצוי כספי בגין האיחור במסירת החזקה בבית. הקונה טוען כי ציין במפורש שערעורו נסב גם על סוגיית הפיצויים, וכי מטבע הדברים לא היה מקום להרחיב בעניין לאחר שבית משפט השלום דחה את טענתו לעיכוב במסירת החזקה וממילא לא דן בהרחבה בשאלת הפיצויים בשל כך. על כן, הקונה מבקש לפסוק לטובתו פיצוי מוסכם בגובה 354,000 שקלים, או לחילופין להורות על השבת הדיון בסוגיה זו לבית המשפט המחוזי.

11. ביום 22.10.2020 הגישו כאמור גם המוכרים בקשת רשות ערעור מטעמם (רע"א 7259/20), ובצדה בקשה לעכב את ביצועו של פסק דינו של בית המשפט המחוזי. בבקשת רשות הערעור המוכרים שבו על טענותיהם כי טרם הגיע המועד למסירת החזקה בבית, שכן הקונה לא שילם את מלוא התמורה האמיתית שהוסכמה בין הצדדים. המוכרים טוענים כי בית המשפט המחוזי לא נתן די משקל לכלל לפיו התערבותה של ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים תעשה במקרים חריגים בלבד, ועל כן יש להעדיף את ממצאיו של בית משפט השלום שנסמכו על התרשמותו הבלתי-אמצעית מהעדים ומחומר הראיות. לבסוף, המוכרים סבורים כי דחיית הבקשה תגרום להם לעיוות דין קשה ולנזק בלתי-הפיך. המוכרים מוספים וטוענים בבקשה לעיכוב ביצוע שהגישו כי מאזן הנוחות

נוטה לטובתם בשים לב לכך שדחיית הבקשה תותיר אותם ואת ילדיהם ללא קורת גג, ועוד ביתר שאת בשים לב לנסיבות התקופה ולעובדה שאחד הילדים הוא בעל מוגבלות.

12. יצוין כי חרף הסדר בו הוגשו בקשות רשות הערעור, תחילה הועברה לעיוני בקשת רשות הערעור של המוכרים (שלה צורפה כאמור אף בקשה לעיכוב ביצוע), ביום הגשתה. בו ביום הוריתי על קבלת תשובת הקונה לבקשותיהם של המוכרים וכן על מתן צו ארעי לעיכוב פיננסי של הנכס מושא ההליך דנן, עד להחלטה אחרת. ביום 8.11.2020, בהתאם להחלטתי האמורה, הגיש הקונה את תשובתו לבקשות המוכרים. הקונה טוען כי דין בקשת רשות הערעור שהגישו המוכרים להידחות וסומך את ידיו על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. בעיקרו של דבר, הקונה מדגיש כי אין די בטענותיהם הכלליות של המוכרים על כך שייגרם להם עיוות דין על מנת להצדיק את קבלת הבקשה. הקונה אף טוען כי התנהלותם של המוכרים מלמדת כי אין להם רצון למסור את החזקה בבית ללא כל קשר לתמורה. באשר לבקשה לעיכוב ביצוע, הקונה טוען כי סיכויי בקשת רשות הערעור של המוכרים להתקבל נמוכים, ומוסיף כי אף מאזן הנוחות לא נוטה לטובתם. זאת, בשים לב לכך שלא פירטו מדוע אין באפשרותם לעבור לדירת מגורים אחרת ונוכח הנזקים המתמשכים שנגרמו לו כתוצאה מהעיכוב בכניסה לבית בחלוף למעלה משנתיים מאז שילם את מלוא התמורה שצוינה בחוזה. בקשת רשות הערעור שהגיש הקונה הועברה לעיוני ביום 15.11.2020, ובשים לב לטיב הטענות שהועלו בה לא ניתנה החלטה המורה למוכרים להשיב עליה.

13. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דינן של שתי הבקשות להידחות. כידוע, רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן רק מקום בו מתעוררת שאלה כללית החורגת מעניינם של הצדדים או כאשר הימנעות ממתן רשות ערעור עלולה לגרום לעיוות דין חמור (ראו: ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982)). בענייננו לא מצאתי שמתקיימות אמות מידה אלו. הבקשות שבפני אינן מעלות כל שאלה עקרונית החורגת מעניינם של הצדדים וכך גם למעשה לא נטען בהן. כמו כן, ועל אף הרגישות המתחייבת בשים לב לכך שעסקינן בפנינו מנכס מקרקעין המשמש דירת מגורים, לא התרשמתי כי דחיית בקשתם של המוכרים עלולה להוביל לעיוות דין. הדברים נכונים אף ביתר שאת ביחס לבקשתו של הקונה שטענותיו הן במישור הכספי. המקרה דנן נטוע היטב בנסיבותיו הקונקרטיים. טענותיהם של הצדדים נסבות על ממצאי עובדה שאין דרכו של בית משפט זה להתערב בהן, אף לא נוכח העובדה שבית המשפט המחוזי שינה מדרכו של בית משפט השלום (ראו: רע"א 1671/15 אלמליח נ' עיריית לוד, פסקה 5 (17.5.2015); רע"א 4657/15 לוי נ' מרקוביץ, פסקה 12

(19.8.2015); רע"א 2021/20 בנדיקט נ' בנדיקט, פסקה 15 (18.8.2020)). כך נקבע גם כי אין די בטעות שנפלה בערכאה הדיונית או בערכאת הערעור – ואיני מביעה בעניינינו עמדה באשר לכך – להצדיק כשלעצמה מתן רשות ערעור (ראו למשל: רע"א 2542/13 אבישר ניהול תכנון וביצוע נ' פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ, פסקה 8 (6.5.2013); רע"א 8768/13 גרמה נ' עוזיר, פסקה 11 (12.1.2014)).

14. סוף דבר: שתי בקשות רשות הערעור נדחות. על כן, ממילא מתייחר הצורך לדון בבקשה לעיכוב ביצוע שהוגשה על-ידי המוכרים. עם זאת, בשים לב לנסיבותיהם האישיות של המוכרים ועל מנת לאפשר להם להיערך, אני מורה כי המוכרים יקבלו ארכה נוספת לפינוי הבית, כך שזו תתבצע לא יאוחר מ-31.1.2021. בשים לב לארכה האמורה, מצופה כי לא יתבקשו דחיות נוספות. במכלול הנסיבות, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ט בחשון התשפ"א (16.11.2020).

ש ו פ ט ת