



## בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 1548/21

ע"א 2909/21

לפני: כבוד השופט י' אלרון  
כבוד השופט ח' כבוב  
כבוד השופט י' כשר

המערערים בע"א 1548/21  
והמשיבים בע"א 2909/21: 1 מי אגם בניין והשקעות בע"מ  
2. רפאל אלאלוף

נ ג ד

המשיבה בע"א 1548/21  
והמערערת בע"א 2909/21: תומס מניבים בע"מ

ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-  
יפו מיום 4.1.2021 בת"א 40762-12-17 שניתן על ידי  
השופט א' יקואל

תאריך הישיבה: כ"ד בתשרי התשפ"ג (19.10.2022)

בשם המערערים בע"א  
1548/21 והמשיבים בע"א  
2909/21: עו"ד דוד חמו; עו"ד רחלי מינאי

בשם המשיבה בע"א 1548/21  
והמערערת בע"א 2909/21: עו"ד נועם מחלב; עו"ד חי עילאי יבלונובניץ

### פסק-דין

ניתן בזאת תוקף של פסק דין להסכם בין הצדדים שיהיה מסומן כ-ה/1.

ערעורם של המערערים בע"א 1548/21 התקבל, למעט סעד הביטול שנפסק על  
ידי בית המשפט קמא אשר יישאר על כנו.

ערעורה של המערערת בע"א 2909/21 יידחה.

אין צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ד בתשרי התשפ"ג (19.10.2022).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

---

21015480\_J11.docx  
מרכז מידע, טל' 2703333-077, \*3852 ; אתר אינטרנט, <https://supreme.court.gov.il>

ע"א 1548/21  
ע"א 2909/21

4/1

בבית המשפט העליון  
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

מועד חתימת המסמך: 19.10.2022

המערערים בע"א 1548/21  
והמשיבים בע"א 2909/21

1. מי אגם בניין והשקעות בע"מ, ח.פ. 512117136  
2. רפאל אלאלוף, ת.ז. 024875478

באמצעות ב"כ עו"ד דוד חמו ו/או רחלי מינאי ו/או אחי ממושרד עורכי הדין  
מ. פירון ושות', מרחי השלושה 2 תל-אביב 6706054 טל': 03-7540000;  
פקס': 03-7540011

נגד

המשיבה בע"א 1548/21  
והמעוררת בע"א 2909/21

תומס מניבים בע"מ, ח.פ. 515622330

מרחוב עין חי 49 כפר מל"ל  
באמצעות עו"ד חי עילאי יבלונוביץ, מרחי מנחם בנין 7, בית גיבור ספורט,  
רמת גן 5268102, טל': 03-6161400; פקס' 03-6161500

### הסכם


בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכם זה, כמפורט להלן:


1. הסכם המכר שנחתם ביום 2.3.2017 בין מי אגם בניין והשקעות בע"מ (להלן: "מי אגם") לבין תומס מניבים בע"מ (להלן: "תומס"), ו-"הסכם המכר", בהתאמה) יבוטל בהתאם לפסק דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 4.1.2021 בת.א. 40762-12-17 (להלן: "פסק הדין במחוזי"). הצדדים יחתמו על תצהירי ביטול עסקה ועל הסטמכים הנדרשים, בהתאם לדרישות משרד מיסוי המקרקעין וזאת תוך 3 ימים ממועד המצאתם לכ"כ מי אגם ע"י ב"כ תומס.
2. התמורה ששולמה ע"י תומס בקשר עם הסכם המכר תושב לה במלואה בצירוף הפרשי ריבית והצמדה בסכום כולל, סומי ומוסכם בסך של 5,425,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), כנגד חשבונית מס או חשבונית זיכוי.
3. התמורה תשולם עד ולא יאוחר מיום 17.8.2023 (להלן: "מועד הסגירה"), בהתאם לאמור להלן:
  - 3.1. הסכום שייקב במכתב כוונת שינוי בגק מרכזתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הבנק"), לבקשת תומס ישולם ישירות לבנק, בהתאם למועד הקבוע במכתב הכוונות.
  - 3.2. יתרת התמורה תשולם עד למועד הסגירה לעו"ד חי עילאי יבלונוביץ' (להלן: "הנאמן"). יתרת התמורה תוחזק בנאמנות ע"י הנאמן בחשבון נאמנות ספציפי ונפרד שיפתח על ידו ותשולם ע"י הנאמן לתומס, רק בכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיפים 4.4, 4.5 ופינוי השוכר כמפורט בסעיף 5 להלן.
  - 3.3. למען הסר ספק, מי אגם תהא רשאית להקדים את תשלום התמורה, כולה או חלקה, לבנק או לתומס, מכל סיבה שהיא, בכפוף למועד הודעה מוקדמת של 30 ימים לכ"כ תומס ובכפוף להסכמת הבנק. עם זאת ידוע למי אגם כי במקרה זה יישאר השוכר במושכר, כהגדרתם להלן, עד תום תקופת השכירות הנקובה בהסכם השכירות עימו, קרי עד ליום 30.6.2023.

4. חסרת משכנתא, הערות אזהרה ועיקולים:
- 4.1. תומס מתחייבת לפנות לבנק בבקשה לקבלת מכתב כוונות בתוך 3 ימים מיום שהתבקשה לעשות כן ע"י מי אגם.
- 4.2. תומס מתחייבת לשלוח למי אגם את מכתב הכוונות מיד עם קבלתו מהבנק.
- 4.3. עם ביצוע התשלום הנקוב בסעיף 3.1 לעיל לבנק, תפעל תומס, בשקידה ובתום לב, לחסרת הערת האזהרה לטובת הבנק בגין התחייבות לרישום המשכנתא שנטלה תומס מהבנק (שטר מס' 24298/2017/1).
- 4.4. תשלום יתרת התמורה לחשבון הנאמנות שיפתח הנאמן, כאמור בסעיף 3.2 לעיל, ישולם כנגד מסירת ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה שגרשמה לטובת תומס בקשר עם עסקת המכר (שטר מס' 20810/2017/1), או מחיקה בפועל של הערת האזהרה כאמור, בהתאם לאסמכתא שתינתן ע"י הנאמן.
- 4.5. עם העברת יתרת התמורה לחשבון הנאמנות, יפעל הנאמן, בשקידה ובתום לב, להסרת הערת האזהרה הנקובה בסעיף 4.4 לעיל וכן לביטול העיקולים מיום 4.7.2018 ומיום 20.12.2017 שהוטלו לבקשת תומס ע"י בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בת.א. 40762-12-17 (שטרות מס' 29027/2017/1 ו-15897/2018/1), וכן כל עיקול אחר לטובת תומס.
- 4.6. למען הסר ספק, תשלום התמורה אינו כפוף למחיקת עיקולים או הערות אזהרה שאינן קשורות לתומס, ותומס נותנת בזאת הסכמתה, ככל שזו נדרשת, לביטול עיקולים שהוטלו לטובת צדדים שלישיים לאחר מועד רישום הערות האזהרה והעיקולים נשוא סעיפים 4.4 ו-4.5 לעיל.
5. ישיבות והתקדו:
- 5.1. החזקה בחנויות ובחניות המוצמדות אליהן תושב למי אגם עד למועד הסגירה, בכפוף לאמור לעיל, ובכלל זאת לתשלום מלוא התמורה, כשהן נקיות מכל אדם וריקות מכל אדם וחפץ.
- 5.2. למען הסר ספק, האחריות לפנות את השוכר המצוי באחת החנויות, בתום תקופת השכירות הנקובה בהסכם השכירות מיום 1.7.2019 שנחתם בין תומס לבין נוח פרג' (להלן: "השוכר"), מוטלת במלואה על תומס, ועל השבונה, לרבות על דרך של הגשת תביעה לפינוי מושכר או בכל דרך יעילה אחרת לפינוי המהיר. מיד לאחר שיינתן תוקף של פסק דין להסכם זה תומס תפנה לשוכר ותודיע לו שעליו להתפנות מהחנות כאמור עם תום תקופת השכירות. היה והשוכר יודיע שהוא אינו מתכוון להתפנות מהחנות כאמור מוסכם שתומס תפעל לפנותו, לרבות על דרך של הגשת תביעה לפינוי מושכר, עוד קודם תום תקופת השכירות.
- 5.3. תומס מתחייבת שלא להסכים להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת וכן לא להשכיר את יתרת החנויות לשוכר כלשהו. עוד מצהירה תומס כי לא הגיעה עם השוכר להבנות והסכמות בע"פ באשר למועד הפינוי.
- 5.4. ככל שהשוכר יפר את הסכם השכירות ולא יסכים לפנות את החנות עד מועד תום תקופת השכירות ותומס לא תצליח לפנותו עד למועד הסגירה, אזי תומס תעביר למי אגם את החזקה ביתר החנויות (למעט החנות המושכרת), והנאמן יהיה רשאי להעביר לתומס את מלוא יתרת התמורה למעט סך של 1.3 מיליון ₪. סכום זה ימשיך להיות מוחזק בנאמנות עד לפינוי בפועל החנות כאמור.
- 5.5. דמי השכירות ששילם השוכר בעבר ואלה שישולמו עד למועד הפינוי, יותרו בידי תומס.
6. עיכוב בתשלום התמורה של מעל ל- 7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תזכה את תומס בפיצוי מוסכם ומוערך מראש, ללא צורך בחוכת נזק, בסך של 250,000 ₪. יובהר כי לא יינתנו ארכות

מעבר ל- 7 ימים, תהא הסיבה אשר תהא.

7. הפאל אלאוף חייב ביחד ולחוד עם מי אגם בכל התחייבויות מי אגם ע"פ הסכם זה ובכל הטובע והקשור בהסכם זה, לרבות במקרה של הפרת החסכם ע"י מי אגם.

  
חני יבלונביץ, עו"ד  
ב"כ תומס מניביס בע"מ

  
חני יבלונביץ, עו"ד  
ב"כ תומס מניביס בע"מ