



בפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
המפקחות צפורה פיגנבוים

תיק תביעה מס': 253/08

בענין: יהודה ועפרה אהרוני

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד יגאל וייס ואח'
מרח' הברזל 3, תל אביב 69710
טל': 03-6449182, פקס: 03-6449184

התובעים

נגד

הרטן מלונאות ונופש בע"מ (בכינוס נכסים)

ע"י ב"כ עוה"ד שירלי סקוט כחלון
משרד בן שחר לטנר ושות'
רח' השלושה מס' 2, תל-אביב

הנתבעת

פ ס ק - ד י נ

1. בפניי תביעתם של התובעים להורות על ביטול פסק הדין שנתן תוקף להסכם פשרה אליו הם הגיעו עם הנתבעת ביום 10.07.06. הסכם הפשרה סיים הליך משפטי בו פתחה הנתבעת, שהייתה התובעת באותו הליך, נגד התובעים שהיו נתבעים באותו הליך, לתשלום חלקם בהוצאות ניהול הרכוש המשותף של פרוייקט המגורים המכונה שירת היס בזכרון יעקב.
2. נטען בתביעה כי הסכם הפשרה אליו הגיע התובע עם הנתבעת נחתם על ידו תוך שהופעל עליו לחץ רב ובלתי הוגן, מה גם שהוא אינו בקי בהליכי מסחר ואו בניהול מו"מ, לא כל שכן מול הנתבעת שהייתה מיוצגת על ידי מנהלה ובאי כוחה דאז. לדידם, הסכם הפשרה שנרשם בסופו של דבר אינו משקף את המוסכם, שכן "לא דובר בשום פנים ואופן על תשלום דמי הניהול השוטפים ואו כספים אחרים כלשהם עד לגמר 36 התשלומים" ציטוט מסעיף 15.d לכתב התביעה. כתב התביעה מדגיש את חוסר הסבירות בהסכם כאילו הוא מחייב את התובעים להמשיך לשלם הוצאות אחזקה לנתבעת מכאן ועד עולם וללא שום זיקה לשירותים שהנתבעת אמורה לתת להם.
3. בסיס לחוסר הסבירות בהסכם הפשרה מוצאים התובעים בעובדה שהגם שכבר שילמו מעל 35,000 ₪, שהוא סכום התחייבותם בהסכם הפשרה, פתחה נגדם הנתבעת בהליך מימוש פסק הדין בלשכת ההוצל"פ.

4. הנתבעת הגישה כתב הגנה בו טענה כי לא מיני ולא מקצתי: הסכם הפשרה היה בשיעור של כשליש מסכום התביעה, מה שהופך אותו סביר וכדאי ביותר לתובעים. לא התמלאו התנאים בדין לביטול הסכם הפשרה: לא הופעלו על מי שהיה נתבע בהליך הקודם כל לחצים שהם אלא הוא מצא את הסכם הפשרה סביר וכדאי עבורו. כעניין שבמדיניות, אם תתפרץ מסגרת של הסכמי פשרה, יימנעו בעלי דין מלהתפשר. התובעים גם מושתקים מלבקר את הסכם הפשרה לנוכח פרק הזמן הארוך שחלף מאז חתמו עליו. טענת התובעים כאילו פרעו את הסכם הפשרה מקומה להידון בערכאת ההוצל"פ.

5. ביום 16.02.07 התקיים בפניי דיון במהלכו העיד התובע וכן נחקר על עדותו בחקירה נגדית. העידה גם התובעת, הגם שלא הייתה שותפה להסכם הפשרה בעת שהתגבש, אלא נתנה הסכמתה לו בשלב מאוחר יותר. אומר כבר כאן כי לא התרשמתי שהתקיימו תנאי העושה, הכפייה, התרמית או כל ניצול לרעה של חולשה בה לוקה התובע, שיש בהם כדי לבסס את התביעה לביטול פסק הדין ועמו ביטול הסכם הפשרה. לבד מזאת, גם לא התרשמתי כי התובע לוקה בחולשה רלבנטית כלשהי.

6. לדעתי שורש הבעיה בפרשנות השגויה שנותנים התובעים להסכם הפשרה. אביא אותו ככתבו, כלשונו וכצורתו מתוך תיק תביעה 176/05:

"הצדדים מודיעים כי הגיעו לידי הסדר לפיו:

הנתבעים יחד ולחוד ישלמו סכום כדלהלן:

- סך של 15,000 ₪ ב-3 תשלומים חודשיים שווים שהראשון בהם ב-5.9.06 והתשלומים האחרים בכל 5 בחודש עוקב. בנוסף -
- 36 תשלומים חדשים עוקבים שווים בסך של 550 ₪ כל תשלום, שהראשון בהם ישולם ב-5.11.06 והאחרים בכל חודש עוקב. בנוסף -
- הנתבעים מתחייבים לשלם את סכומי דמי הניהול החל מתאריך 5.11.06 בסכומים הנוהגים והמקובלים אצל התובעת בהתייחס לדירת 2 חדרים.

הנתבעים ישלמו את סכום קרן הפחת החל מחודש נובמבר 2006. לא עמדו הנתבעים ב-2 תשלומים רצופים אזי יועמד כל החוב על פי כתב התביעה לפרעון מיידי.

נתבע 1 ידאג להחתמת נתבעת 2 על הסכם זה ולאימות חתימתה על ידי עו"ד או פקיד בנק מורשה תוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

הנתבעים יהיו רשאים לקבל את החזקה ביחידה רק לאחר פרעון הסך של 15,000 ₪ והתובעת מתחייבת למסור את החזקה בהתאם.

הצדדים מבקשים לתת להסכם תוקף של פסק דין ללא צו להוצאות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(-)

הנתבע אהרוני יהודה "

(-)

ב"כ התובעת עו"ד שמואלי

7. כפי שעלה מהעובדות שהונחו בפניי, התובעים פרעו את הסכומים המוגדרים בהם התחייבו בהסכם הפשרה, היינו הסך של 15,000 ₪, הגם שלא עמדו בלוח הזמנים המוסכם. דא עקא, שהנתבעת זקפה את התשלומים שקיבלה לזכות דמי הניהול השוטפים להם היא טוענת מכח הסכם הניהול השריר וקיים בין הצדדים (אותו הסכם ניהול שהיווה בסיס לתביעה הקודמת) ולא לזכות התובעים כפירעון הסכם הפשרה. כך נותר, לכאורה ועל פי גישת הנתבעת, הסכם הפשרה כולו עומד לפירעון.

8. אינני מקבלת את טענת התובעים כאילו הסכם הפשרה כבל את ידיהם בכל הקשור לסכומי דמי ניהול מאוחרים יותר לאלה שהוסכמו בהסכם הפשרה. הסכם הפשרה כלל בחלקו הראשון סכומים קצובים לפירעון ובחלקו האחר חזר על הנוסחה הכתובה בהסכם הניהול. הוא לא קצב סכומים עתידיים לפירעון. התחייבות התובעים לשלם את דמי הניהול מיום 05.11.06 ואילך כפי שנקוב בהסכם הפשרה, מושתתת על הסכם הניהול והיא בבחינת הצהרת כוונות גרידא. זקיפת תשלומי התובעים בדרך שנעשתה על ידי הנתבעת הסתמכה אף היא על הסכם הניהול ולא על הסכם הפשרה.

9. יש ממש בטענת התובעים ולפיה לכאורה זקיפת התשלומים שביצעו התובעים על חשבון דמי ניהול שוטפים ולא על חשבון פירעון פסק הדין אינה כדין, שכן שוללת מהתובעים את האפשרות להעמיד את דמי הניהול השוטפים במבחן משפטי. אם אכן כך תחליט ערכאת ההוצל"פ במסגרת טענת "פרעתי" אפשר שיהיה בכך אותה מידת אי הסבירות של הסכם הפשרה שתצדיק את ביטולו.

10. נכון לעת הזו, ובדרך בה אני מבינה את הסכם הפשרה, אין הוא בלתי סביר. הוא "סוגר" את החוב הכספי המגובש נכון למועד הסכם הפשרה. הוא לא מתייחס לחיובים עתידיים, שכן לצדדים לא הייתה התשתית העובדתית להסכים על חיובים עתידיים. טול מקרה בו לתובעים אין דירה בפרוייקט שירת הים כלל. על פי הפרשנות שהם מייחסים להסכם הפשרה, גם אז חלה עליהם חובה להמשיך ולשלם דמי ניהול על פי הנוסחה המובאת בהסכם הפשרה. פשיטא שפרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם כוונת הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בהסכם הפשרה.

17. כאמור, הגעתי לכלל מסקנה על פי הבנתי את הסכם הפשרה, כי הוא סביר לחלוטין בבואו לסלק חוב מוגדר וידוע נכון לחודש יולי 2006 (המועד בו הגיעו הצדדים לידי אותו הסכם). אין תימא אפוא שהתובעים הסכימו לאותו הסכם ואף פעלו לפיו על דרך של פירעון התשלומים המנויים בו גם אם לא עמדו קלה כחמורה על המועדים. מכל מקום, לא מצאתי בסיס עובדתי לטענה בדבר תרמית, כפייה, או עושק ר"ל שהופעלו על התובעים.

12. התביעה נדחית.

13. לנוכח הקשיים בניהול הדיון, לא מעט בעטיים של הפרעות מצד ב"כ הנתבעת, ראיתי שלא לעשות צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום א' באדר תשס"ט (25.02.09).

העתקים יישלחו לב"כ הצדדים.

צפורה פיגנבוים
מפקחת על רישום מקרקעין




2799

לשכת ההוצאה לפועל
תל-אביב

תיק הוצל"פ מספר
01-51339-09-1

ה ח ל ט ת ר א ש ה ו צ א ה ל פ ו ע ל

נומרטור הבקשה : 094540507 ט תאריך הבקשה : 12/11/2009
תאריך ההחלטה : 12/11/2009
מגיש הבקשה : רשם

שם הזוכה : הרטן מלונאות בע"מ
שם החייב : אהרונני יהודה ת.ז. 071834154

| מס | סעד מבוקש | החלטה | תאריך ביצוע |
|----|---------------------------|-------|-------------|
| 1 | החלטת ראש הוצל"פ ללא בקשה | מאושר | 15/11/2009 |

ה ח ל ט ה

לפני בקשה בטענת פרעתי ולפיה טוענים החייבים כי פרעו את מלא חובם.

רקע עובדתי:

1. כיום 10.7.06 ניתן ע"י כב' המפקחת על לשכת רישום המקרקעין בחיפה (להלן: "המפקחת") תוקף של פס"ד להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים (להלן: "הסכם הפשרה/פס"ד"). עניינה של המחלוקת הינם חובות בגין דמי ניהול שחבים החייבים לזוכה.

להלן עיקרי הסכם הפשרה:

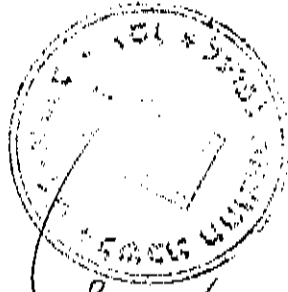
"הנתבעים (החייבים - ע.ר.) יחד ולחוד ישלמו סכום כדלהלן:
- סך של 15,000 ש"ח ב - 3 תשלומים חודשיים שווים שהראשון שבהם ב - 5.9.06 והתשלומים האחרים בכל 5 לחודש עוקב. בנוסף -
- 36 תשלומים חודשיים (כך במקור - ע.ר.) עוקבים שווים בסך של 550 ש"ח כל תשלום, שהראשון שבהם ישולם ב - 5.11.06 והאחרים בכל חודש עוקב. בנוסף -
- הנתבעים מתחייבים לשלם את סכומי דמי הניהול החל מתאריך 5.11.06 כסכומים הנוהגים והמקובלים אצל התובעת בהתייחס לדירת 2 חדרים.

- לא עמדו הנתבעים ב - 2 תשלומים רצופים אזי יועמד כל החוב על פי כתב התביעה לפרעון מיידי.

2. סך כל התשלום לפי הסכם הפשרה בגין חובות עבר - 34,800 ש"ח.

3. התיק נפתח ביום 31.3.08 ע"ס 75,000 ש"ח והאזהרה נמסרה לחייבים כשנה לאחר מכן - ביום 17.3.09.

4. אין מחלוקת כי עד ליום 30.7.08 שילמו החייבים לזוכה סך כולל של 35,300 ש"ח וכי התשלומים לא בוצעו במדויק כסכומים וכמועדים אשר הוסכם עליהם.



לשכת ההוצאה לפועל בתל אביב-יפו
אגף מאגרי
שעות זה נכון ומהאיש למקור
מאריך 66
מוכר ראשי

5. כיום 24.11.08, כשנתיים וחצי לאחר מתן פס"ד, הגישו החייבים תביעה בפני המפקחת במסגרתה עתרו לביטול הסכם הפשרה בטענה כי הסכם הפשרה הינו תולדה של הפעלת לחץ בלתי הוגן, עושק, כפייה, הטעייה וניצול העובדה כי החייבים לא היו מיוצגים כתביעה.
 6. כיום 25.2.09, ניתן פסק דינה של המפקחת (תיק תביעה מס' 253/08) ולפיה נדחתה תביעת החייבים לביטול פסק הדין מהטעם שלא נמצא בסיס עובדתי לטענות אלו. (להלן: "פס"ד בעניין ביטול ההסכם").
 - כפסק דין זה, התייחסה המפקחת הנכבדה לטענות שונות שהועלו ע"י הצדדים ואשר אף הועלו בפני. אתיחס לעניין זה בפרק הדיון והמסקנות.
 7. כיום 17.3.09, הגישו החייבים בקשה בטענת פרעתי כלשכת ההוצאה לפועל בירושלים (שם נפתח התיק). כיום 26.4.09, הגישה הזוכה תגובתה וביום ה- 12.5.09 ניתנה תשובת החייבים.
 8. לבקשת הצדדים הועבר הדיון ללשכת ההוצאה לפועל בתל אביב.
 9. כיום 24.9.09, התקיים בפני דיון וראוי לציין כי המצהיר מטעם הזוכה לא התייצב לדיון ולא נחקר על תצהירו.
- טענות החייבים:
10. החייבים עמדו בחיוביהם על פי פס"ד ושילמו סך של 35,300 ש"ח עד ליום 30.7.08, סכום זה שולם טרם המועד האחרון לביצוע התשלום האחרון לפי ההסכם. כן, בפועל, שולם מעבר למתחייב מפסק הדין (34,800 ש"ח).
 11. החייבים נוכחו לדעת כי הזוכה זוקפת חלק מהתשלומים על חשכון התשלומים השוטפים הנקובים בהסכם הניהול הקיים בין הצדדים ולא על חשכון פס"ד. לטענתם, אין הזוכה רשאית לעשות זאת. לא ניתן לגבות תשלומים עתידיים אין סופיים בהתבסס על פס"ד.
 12. כפס"ד בעניין ביטול ההסכם נקבע כי התחייבות החייבים לשלם את דמי הניהול בהסכם הפשרה הינה בבחינת הצהרת כוונות גרידא. כן נקבע כי זקיפת התשלומים על חשכון דמי הניהול השוטפים ולא על חשכון פסק הדין אינה כדין. לפיכך יש לזקוף את מלוא התשלומים בגין ההסכם, וממילא שולם החוב במלואו.
 13. הזוכה נמנעה במשך כמעט שנה מלהמציא את האזהרות לחייבים.
 14. הסכומים ששולמו ע"י החייבים לא עודכנו במלואם בתיק.
 15. לפיכך והואיל והחייבים שילמו סך של 500 ש"ח מעבר לסכום הפשרה הרי יש לחייב את הזוכה להשיב לה סכומים אלה (מעיקרא דרשו השכה של 3,850 ש"ח ודומה כי בשלב מאוחר יותר עמדו על טעותם - ע.ר.).
 16. בסיכומיהם הוסיפו החייבים וטענו כי יש להתעלם מהתצהיר שהגישה הזוכה בגין אי התייצבות המצהיר מטעמה להיחקר על תצהירו.
 17. כן טענו כי לא ברור ממה מורכב החוב בתיק ההוצל"פ וכיצד נערכו החישובים לחוב אשר בגינו נפתח התיק.
 18. עוד טענו כי איחור בתשלומים מקורם בהתנהגות הזוכה אשר האריכה את המועד להפקדתם מידי פעם כפעם.
 19. עוד הוסיפו כי בהתייחס לטענות הזוכה (כפי אשר יפורטו לעיל) בכל הקשור לזקיפת תשלומים על חשכון דמי הניהול השוטפים יש

ת.ז.
לטענתם, נוכח השתק פלוגתא זה מנועה הזוכה מלטעון לתחולתו של סעיף 50 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973 (להלן: "סעיף 50") בעניין זכותה לזקוף חיובים לפי שיקול דעתה וזאת הואיל וטענה זו לא נטענה בפני כב' המפקחת ולא ניתן כעת לערוך מקצה שיפורים. כמו כן סעיף 50 עוסק בחוב והואיל ודמי ניהול לפי ההסכם נתונים במחלוקת עמוקה בין הצדדים אין לנו חוב וממילא לא ניתן לעשות שימוש בסעיף 50 הנ"ל.

טענות הזוכה:

20. החייבים לא עמדו בהסכם הפשרה הן מבחינת ביצוע התשלומים בסכומים ובמועדים שנקבעו בהסכם הפשרה והן מבחינת ביצוע התשלומים השוטפים בגין דמי ניהול לזוכה, כמתחייב מהסכם הפשרה. לפיכך זכאית הזוכה לקבל את מלא סכום התביעה - 93,312 ש"ח.
21. המשיבה המתינה בסבלנות לביצוע התשלומים, ואולם משחלף זמן רב והחוב תפח, נשלח מכתב התראה ונפתח תיק הוצל"פ.
22. במשך שנה סירבו והתחמקו החייבים לקבל לידיהם את האזהרות.
23. פס"ד בעניין ביטול ההסכם קבע כי ההסכם סביר לחלוטין וכל טענות החייבים בדבר עושק, כפייה וכיוצ"ב נדחו ע"י המפקחת.
24. אין מחלוקת כי החייבים שילמו סך של 35,300 ש"ח ואולם הואיל והסכומים ששולמו לא היו מוגדרים ולא צויין החיוב לשמו שולמו, עשתה הזוכה שימוש בזכותה לפי סעיף 50 וזקפה חלק מהסכומים על חשבונו דמי הניהול השוטפים שאף אותם התחייבו החייבים לשלם בהתאם להסכם הפשרה.

דיון ומסקנות:

25. על אף שטענות הצדדים מפורטות וארוכות (והובאו לעיל בתמציתם), דומה כי ההכרעה בעניין אינה מורכבת.
26. תחילה, והואיל והמצהיר מטעם הזוכה לא התייצב לדיון להיחקר על תצהירו, מובהר כי אין לנו אלא להתעלם מתצהירו ומהעובדות המפורטות בו. ועתה לגופם של דברים:
27. בניתוחם של הדברים אני מוצא לנכון להפריד בין עניין התשלום עבור הסכומים בהתייחס לחובות עבר לבין תשלום חוב דמי הניהול השוטפים. חלוקה זו תבהיר טוב יותר את המסקנה המתבקשת כנסיבות העניין.
28. לעניין התשלום עבור חובות העבר:

אין ספק כי הסכם הפשרה הופר ע"י החייבים. חלק לא מבוטל מהתשלומים לא שולמו בסכומים ובמועדים המתחייבים. אין ספק כי פירעון מלא הסכום טרם הגיע מועד התשלום האחרון, אין בו בכדי לרפא את הפרת ההסכם.

ואולם, יחד עם זאת, מקבל אני את טענת החייבים בדבר הסכמת הזוכה להאריך את המועד לביצוע התשלומים. טענת החייבים בעניין זה לא נסתרה ולא הוצגה כנגדה גרסה אחרת. טענה זו אף נסמכת על מכתב עו"ד שמואלי, ב"כ הזוכה אז, אשר האריך (נכון לאותה העת) את המועד לביצוע התשלומים עד ליום 31.1.08. ראה נספח ה' לתגובת הזוכה.

ויודגש - הסכם הפשרה הופר סמוך לאחר חתימתו, והזוכה הפגינה סבלנות רבה במשך תקופה ארוכה, כך שאין עוררין שיש "היסטוריה"

ת.ז.

בעניין זה אציין כי אינני רואה עין בעין את טענות הזוכה בסיכומיה בדבר "עדותו הלא עקבית ומכולכלת, בלשון המעטה, של החייב 1, ... כי ניתנה להם הארכה לתשלום חובם על פי הסכם הפשרה". טענה זו נטענה באופן סתמי ולא מפורט ולא מצאתי על מה יש לה לסמוך.

29. לעניין תשלום חוב דמי הניהול השוטפים:

שאלה זו הוכרעה באופן ברור בפס"ד בעניין ביטול ההסכם. וכך נקבע ע"י המפקחת: "הסכם הפשרה כלל בחלקו הראשון סכומים קצובים לפירעון ובחלקו האחר חזר על הנוסחה הכתובה בהסכם הניהול. הוא לא קצב סכומים עתידיים לפירעון. התחייבות התובעים לשלם את דמי הניהול מיום 5.11.06 ואילך כפי שנקוב בהסכם הפשרה, מושתתת על הסכם הניהול והיא בכחינת הצהרת כוונות גריוא". (ראה בעמ' 3 פסקה 8).

וכן: "יש ממש בטענות התובעים (החייבים - ע.ר.) ולפיה לכאורה זקיפת התשלומים שביצעו התובעים על חשבון דמי ניהול שוטפים ולא על חשבון פירעון פסק הדין אינה כרין, שכן שוללת מהתובעים את האפשרות להעמיד את דמי הניהול השוטפים כמבחן משפטי". (ראה עמ' 3 פסקה 9).

וכן: "... הסכם הפשרה ... הוא סוגר את החוב הכספי המגובש נכון למועד הסכם הפשרה. הוא לא מתייחס לחיובים עתידיים, שכן לצדדים לא הייתה התשתית העובדתית להסכים על חיובים עתידיים". (ראה שם, פסקה 10).

והרי לפנינו "השחק פלוגתא".

לעניין זה ראה: ע"א 258/88 פיכטנבוים נ' רשם המקרקעין, פ"ד מ"ד (2) 576. וכן - ע"א 375/82 מרקוביץ נ' מוטיפירוי, פ"ד ל"ט (2) 423.

30. למעלה מן הצורך עוד אוסיף כי הואיל וטענת החייבים בדבר היות חוב דמי ניהול (מלבד זה שהוסכם עליו בהסכם הפשרה) שנוי במחלוקת, הרי אין הזוכה רשאית לעשות שימוש בטעיף 50.

וכבר נפסק כי: "נושה, המודה כי נפרע אך טוען כי הכסף שולם על חשבון חוב אחר, עליו הראיה (ע"א 642/61 [1]), בעמ' 1007 מול אות השוליים א). המערערים לא הוכיחו קיומו של חוב אחר, שלא לומר שיעורו והיקפו של חוב מעין זה".

ראה ע"א 256/89 אליאס פרץ נ' יצחק כובס, פ"ד מ"ו (3) 557.

31. נוכח האמור, ומשנתקבלו טענות החייבים, אינני רואה טעם להידרש לשאלת מועד המצאת האזהרה.

32. בשולי הדברים עוד אוסיף כי הגם שהחוב נשוא התיק דנן סולק במלואו ואף שולמו סך של 500 ש"ח מעבר לסכום החוב, אינני רואה מקום להורות על השבת סכום זה לחייבים. ומאי טעמא? קיומו של הסכם הניהול המחייב את החייבים לתשלום. ואם כן - כל עוד לא שולמו סכומים כמתחייב, תתבע אותם הזוכה בכחינת "המוציא מחבירו עליו הראיה". מששולמו סכומים והינם מוחזקים כעת בידי הזוכה והחייבים טוענים להחזר, עליהם להתכבד ולהגיש תביעה בעניין שכן כעת יחשבו הם כמוציא מחבירו, ועליהם הראיה.

סוף דבר:

33. אני מקבל את טענת הפרעתי של החייבים.

לשכת הוצל"פ - תל אביב דו"ח פרוטוקול החדש 15-11-09 דף: 5
34. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
ת.ז.
35. המזכירות תסגור את התיק.

המזכירות תשלח העתק מהחלטה זו לצדדים.

ראש ההוצל"פ
רט עמיעד

הודפס בתאריך : 15/11/2009