|  |
| --- |
| **בית משפט לענייני משפחה בתל אביב -יפו** |
|  |  |
| **תמ"ש 35988-03-23 א.כ נ' ח.ר** |

|  |  |
| --- | --- |
| **בפני**  | **כב' השופט** **תומר שלם** |
| **התובע** | **א.כ ע"י ב"כ עו"ד רונית מר**  |
| **נגד** |
| **הנתבעת** | **ח.ר ע"י ב"כ עו"ד נעה פרסמן** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

לפניי תובענה כספית להשבה ופיצויים בעילות חוזיות ונזיקיות על סך של 548,514 ₪ [סכום המורכב משבעה סעדים כספיים שונים].

ביום 10.2.2019, ניתן בבית המשפט המחוזי פסק-דין (להלן: פסק-הדין) במסגרתו נקבע, כי בין הצדדים נכרת הסכם מכר מחייב, שפרטיו סוכמו בתכתובת דוא"ל, ולפיו התובע רכש את זכויות הנתבעת בדירתם המשותפת, עוד ביום 2.9.2014 ולכל המאוחר ביום 5.9.2014, לפי שווי בסך של 1,900,000 ₪.

בעקבות פסק-הדין, הגיש התובע תובענה כספית זו לפיצויים והשבה, בעד התקופה מחודש ספטמבר 2014 ועד חודש פברואר 2019, שבה הנתבעת סיכלה את השלמת הסכם המכר.

**רקע עובדתי**

1. הצדדים, בני זוג לשעבר, מצויים בסכסוך מורכב, ממושך, רווי יצרים, שתחילתו עוד בשנת 2014, ונדון בכל הערכאות המשפטיות בישראל. תובענה זו היא אחת מעשרות רבות של הליכים משפטיים שהתנהלו בין הצדדים על פני יותר מעשור.
2. ביום 1.6.2014, כרתו הצדדים הסכם (להלן: ההסכם), שאושר בבית המשפט לענייני משפחה וניתן לו תוקף של פסק-דין (על ידי כב' השופטת איריס ארבל-אסל).
3. במסגרת ההסכם, הוסדר אופן פירוק השיתוף בדירה המשותפת לצדדים ברח' ----בת"א (להלן: הדירה). וזו לשון ההסכם בעניין הדירה:

**"2. אני מורה כפי הסכמת הצדדים כי דירת הצדדים ברחוב --- ת"א, גוש ---חלקה ---, תת חלקה -- תימכר על ידי הצדדים עצמם. הצדדים יפעלו מיד למכירת הנכס בשוק החופשי לכל המרבה במחיר.**

**אם יחול מס בגין העובדה שהיתה דירה נוספת על שם האישה ו/או בגין הדירה הנוכחית של האישה, המס ישולם על ידי האישה בלבד. התמורה שתתקבל ממכירת הדירה תשמש בראשונה לסילוק חוב המשכנתא והוצאות המכירה והיתרה תחולק בין הצדדים בחלקים שווים. עד למכירת הדירה דמי השכירות שיתקבלו ישמשו לתשלום החזרי המשכנתא וההוצאות שיחולו על הדירה והיתרה תחולק כאמור שווה בשווה".**

1. בסוף חודש אוגוסט 2014 ותחילת חודש ספטמבר 2014, היו מספר תכתובות דוא"ל בין התובע לבין ב"כ הנתבעת, בעקבות הצעת התובע לרכוש את זכויות הנתבעת בדירה. ביום 31.8.2014 כתב התובע לב"כ הנתבעת, כי הוא מעוניין לרכוש את זכויות הנתבעת בדירה לפי שווי של 1,900,000 ₪.
2. ביום 2.9.2014, השיב ב"כ הנתבעת לתובע כדלהלן:

**"שלום לך**

**מרשתי מסכימה למכור את חלקה לך בעסקת מזומן מהירה.**

**יערך הסכם גירושין מתוקן, תבוצע העברה אגב גירושין ללא מס כל שהוא**

**המשכנתא תפרע או תעבור לחובתך בלבד –**

**ומרשתי תקבל את מלוא הסכום שנותר לזכותה.**

**עד לקבלת מלוא הסכום – דמי השכירות יחולקו.**

**במידה ולא יחתם הסכם בתוך זמן קצר –**

**ההצעה מבוטלת ולא יהיה מנוס ממינוי כונס נכסים**

**בכבוד רב**

**xxxx, עו"ד".**

1. בסופו של יום, לא בוצעה עסקת המכר, מאחר והנתבעת התנתה חתימתה בהסכם גירושין כולל.
2. התובע הגיש תביעה למתן פסק-דין הצהרתי לפיו, ביום 2.9.2014, ועל סמך ההתכתבויות בדוא"ל בין התובע לבין ב"כ הנתבעת, רכש התובע את זכויות הנתבעת בדירה, בתמורה לתשלום של מחצית ההפרש שבין 1,900,000 ₪ לבין יתרת המשכנתא לסילוק.
3. בית המשפט לענייני משפחה, כב' השופטת איריס ארבל-אסל, דחתה את התביעה.
4. ערעור שהגיש התובע לבית המשפט המחוזי, התקבל ([עמ"ש 26328-10-17](http://www.nevo.co.il/case/23149202) **א.כ נ' ח.ר** [פורסם בנבו] 10.2.2019). בית המשפט המחוזי קבע, כי **"יש לקבל את הערעור, ולתת פסק דין הצהרתי לפיו ביום 2.9.2014 ולכל המאוחר ביום 5.9.2014, נכרת בין הצדדים הסכם 'אגב גירושין' לפיו רכש המערער מהמשיבה את זכויותיה בדירה על פי שווי דירה של 1.9 מיליון ₪ ולפיכך דין תביעת המערער לאכיפת הסכם המכר – להתקבל. לסכום של 1.9 מיליון ₪ יצורפו הפרשי הצמדה מיום 2.9.2014".**
5. אם כן, בפסק-הדין נקבע, כי התובע רכש את זכויות הנתבעת ביום 2.9.2014 ולכל המאוחר ביום 5.9.2014. פסק-הדין אושר בבית המשפט העליון ([בע"מ 1796/19](http://www.nevo.co.il/case/25524776) **פלונית נ' פלוני** [פורסם בנבו] 22.5.2019).
6. ביום 15.3.2023, הגיש התובע את התביעה הכספית בסך של 548,514 ₪, ובמרכזה עתר להשבה כספית בסך של 105,884 ₪ (לפני שערוך) בגין דמי שכירות שקיבלה הנתבעת בתקופה שמאז ספטמבר 2014 ועד יולי 2018; ולפיצוי בסך נוסף של 219,394 ₪ המהווה את ההפרש בין דמי השכירות שהתובע נאלץ לשלם עבור השכרת דירה אחרת לבין דמי השכירות שהתקבלו בגין השכרת הדירה (לאחר ניכוי המשכנתא וההוצאות).
7. ביום 8.9.2024, התקיים דיון הוכחות ממושך; בפתח הדיון נעשה ניסיון להביא את הצדדים להסכמות, ולו אף להסכמות חלקיות, אולם ניסיון זה לא צלח, ולא היה מנוס אלא לשמוע את חקירות הצדדים. הצדדים הגישו סיכומיהם והגיעה העת להכרעה [התובע הגיש את סיכומי התשובה ביום 26.2.2025].

**תמצית טענות התובע**

1. בהסכם נקבע, כי עד למכירת הדירה, דמי השכירות יתחלקו בין הצדדים. על פי פסק-הדין, החל מיום 2.9.2014 ולכל המאוחר מיום 5.9.2014, הנתבעת מכרה את זכויותיה בדירה, ולכן ממועד זה היא אינה זכאית לקבל כל חלק מדמי השכירות והתובע זכאי לקבל את מלוא דמי השכירות.
2. עד שניתן פסק-הדין, התובע גבה את דמי השכירות בגין השכרת הדירה, מהם שילם את החזרי המשכנתא, ומחצית מהיתרה העביר לנתבעת. לאור קביעות פסק-הדין, שהכיר בתוקף הסכם המכר מאז 09/2014, ומכוח [חוק עשיית עושר ולא במשפט](http://www.nevo.co.il/law/4526), חלה על הנתבעת **חובה להשיב לתובע את דמי השכירות** שקיבלה לידיה, מאז ספטמבר 2014 ועד יולי 2018 (אז הסתיים חוזה השכירות) בסך של 105,884 ₪ (לפני שערוך).
3. לטענת התובע, ביולי 2018 הסתיימה תקופת השכירות של שוכרי הדירה, והחל מאוגוסט 2018, סירבה הנתבעת להשכיר את הדירה. התובע עותר לחיוב הנתבעת בפיצוי בגין **הפסד דמי השכירות** בסך של 58,500 ₪, לתקופה שבה הדירה לא הושכרה בעטיה של הנתבעת (מחודש אוגוסט 2018 ועד פברואר 2019).
4. בתקופה שבה מנעה הנתבעת את השכרת הדירה ועד מועד מתן פסק-הדין (08/2018 ועד 02/2019), שילם התובע ועד בית וארנונה. התובע עותר לחיוב הנתבעת בסך של 250 ₪ בגין **ועד בית** ובסך של 1,087.31 ₪ בגין **ארנונה.**
5. בתקופה שבה מנעה הנתבעת את השכרת הדירה, התובע מצא עצמו במצוקה תזרימית; היה עליו לשלם את דמי השכירות של הדירה ששכר למגוריו ולמגורי הבת המשותפת, את החזרי המשכנתא ואת מזונות הבת. נוכח המצוקה התזרימית, התובע נטל שתי הלוואות, ושילם בגינן ריבית. התובע עותר לחיוב הנתבעת **בריבית ששילם בגין ההלוואות** בסך של 2,993 ₪ (לפני שערוך).
6. בשל כך שהנתבעת עיכבה את ביצוע המכר, שילם התובע את **פרמיית ביטוח החיים** של הנתבעת לחברת הביטוח מנורה. התובע עותר לחיוב הנתבעת בפרמיות הביטוח ששילם עבור הנתבעת בסך של 4,310 ₪ (לפני שערוך).

1. עד שהושלמה עסקת המכר, משך כ- 6 שנים, התובע נאלץ לשכור דירה, ונמנעה ממנו האפשרות להפוך "חוב להון". אילו הושלמה עסקת המכר במועדה, התובע היה מוכר את הדירה, רוכש דירה מתאימה עבורו ועבור הבת המשותפת באמצעות משכנתא, וכך תחת תשלום דמי שכירות היה יכול לשלם משכנתא והיה לו נכס. התובע עותר לחיוב הנתבעת לשלם **פיצוי בגין אובדן רווחים** המגלם את ההפרש שבין דמי השכירות ששילם לדירה ששכר לבין דמי השכירות שהתקבלו מהשכרת הדירה, והכל בסך של 265,397 ₪ (לפני שערוך).
2. התובע עותר לחיוב הנתבעת בפיצוי בגין **נזקים לא ממוניים** בסך של 55,000 ₪.

**תמצית טענות הנתבעת**

1. עסקת המכר בין הצדדים הושלמה רק ביום 6.9.2020, עת שילם התובע לנתבעת את תמורת המכר. על אף שזכויות התובע עוגנו בפסק-הדין החל מספטמבר 2014, הרי שלא קמה לתובע הזכות ליהנות מפירות הנכס, בטרם השלים את ביצוע הסכם המכר. כל עוד לא שילם התובע את תמורת המכר, והדבר קרה רק ב- 6.9.2020, זכאית הנתבעת ליהנות מפירות הדירה.
2. פסק-הדין אינו מקנה לתובע עילת תביעה מעבר לפסק-הדין ההצהרתי אשר קבע, כי נכרת הסכם המכר.
3. התובע עיכב את ביצוע פסק-הדין ושילם לנתבעת את תמורת המכר רק ביום 6.9.2020. הסכם המכר נכרת בשנת 2014, התמורה נקבעה לפי שווי של שנת 2014, ותמורת המכר שולמה לידי הנתבעת רק בשנת 2020, ללא ריבית. מיום שניתן פסק-הדין בתאריך 10.2.2019 ועד למועד תשלום תמורת המכר לנתבעת בתאריך 6.9.2020, משך כשנה ו- 7 חודשים, התובע החזיק בדירה, גבה את שכר הדירה ושלשל אותו לכיסו. הנתבעת זכאית למחצית מדמי השכירות שקיבל התובע בשל כך שהתובע עיכב את ביצוע התשלום.
4. תמורת המכר נמוכה משמעותית משווי השוק הריאלי של הדירה. בכך מגלם פסק-הדין כל פיצוי שהתובע היה זכאי לו, אם בכלל, והרבה מעבר לכך.
5. אף אם תתקבל תביעת התובע, הרי שיש לראות בתקבולי השכירות שקיבלה הנתבעת, כמגלם תשלום חודשי, בעד הדחייה בתשלום תמורת המכר נטו בסך 560,381 ₪. הנתבעת נתנה לתובע הלוואה [מעין "מימון ביניים"] מיום עסקת המכר ועד לתשלום תמורת המכר ביום 6.9.2020. לחילופי חילופין, מתקבולי השכירות יש לקזז את הריבית על ההלוואה בסך 560,381 ₪ שהעניקה הנתבעת לתובע, ועל פי תחשיב שצירפה הנתבעת, על התובע להשיב לה סך של 174,349 ₪.
6. התובע הגיש את התביעה בשיהוי של 4 שנים לאחר שניתן פסק-הדין של בית המשפט המחוזי. דמי השכירות הנתבעים, צריכים להיות מחושבים ללא תוספת ריבית.
7. לאחר שניתן פסק-הדין במחוזי, התובע דרש להחתים את הנתבעת על מסמכי משכנתא הכוללים הצהרה שהנכס במצב טוב ותקין, שעה שהתובעת לא הורשתה להיכנס אליו וידעה, כי הנכס מחולק באופן בלתי חוקי. בית המשפט קבע, כי יש להגיש הסכם מכר לאישור, ואין מקום לדרישת התובע, כי הנתבעת תחתום על מסמכי המשכנתא שהוגשו לחתימתה.
8. על פי החלטת בית המשפט המחוזי, מיום 20.11.2017, התובע "לא יוכל להמשיך ולפעול בדירה (השכרתה וגביית דמי השכירות) למשך תקופת הערעור ללא שיתופה". הנתבעת לא התנגדה להשכרת הדירה, אך עמדה על כך שהדירה תושכר באופן חוקי, היינו כיחידה אחת ולא כשתי יחידות מפוצלות.
9. התובע העביר לנתבעת את דמי השכירות על פי שיקול דעתו, בניכוי כל ההוצאות, ובכלל זה, המשכנתא, הריבית ותשלומים נוספים שהנתבעת אינה מודעת להם. ככל שהדירה לא הושכרה כטענת התובע, הרי שהדבר נובע בשל מחדלי התובע, כך שאין על הנתבעת כל חובה לשאת בתשלומי הועד והארנונה.
10. לא זו בלבד שהתובע אחראי לכך שהדירה לא הושכרה, אלא שביחס לטענת התובע, כי נטל הלוואות בשל מצוקה תזרימית, הרי שאין לנתבעת אחריות להתנהלותו הכלכלית של התובע ולבחירותיו הכלכליות.
11. התובע אינו זכאי לפיצוי בגין אובדן רווחים. אין לטענות התובע כל אחיזה במציאות; המדובר בטענות היפותטיות ולא ניתן לדעת מה היה עושה התובע בזמן אמת. מאז קיבל התובע את החזקה בדירה בשנת 2019, הוא לא מכר את הדירה ולא רכש תחתיה דירה אחרת. חלוף הזמן מלמד, כי התובע התכוון להשתמש בדירה כדירה להשקעה. זאת ועוד: התובע לא יכול היה לרכוש דירה חלופית, כאשר הוא עצמו טוען, כי נקלע למצוקה תזרימית.

**דיון והכרעה**

**טענה מקדמית**

טענת הנתבעת, כי פסק-הדין הצהיר על בעלות התובע בדירה ולא הקנה לתובע עילת תביעה נוספת, דינה להידחות מכמה טעמים: ראשית, פסק-דין הצהרתי, אינו מונע מהתובע לתבוע סעדים כספיים מכוח הסעד ההצהרתי. שנית, התובע הגיש בקשה לפיצול סעדים. בהחלטה מיום 5.6.2016, קבעה כב' השופטת איריס ארבל-אסל, כי מאחר והתביעה לפסק-דין הצהרתי היא תביעה נפרדת, אין צורך במתן רשות לפיצול סעדים והתובע רשאי לתבוע תביעה כספית בתביעה נפרדת. שלישית, בפסיקה נקבע, כי "מי שזכה בסעד הצהרתי, ולו גם על יסוד עילה מוגדרת, רשאי לתבוע סעד אופראטיווי כ'השלמה' להכרה המוצהרת בזכותו, ותביעתו הנוספת איננה טעונה היתר לפיצול סעדים" ([ע"א 4646/90](http://www.nevo.co.il/case/17923955) **אריה בר חן נ' מנחם שמעון**, פ"ד מו (5) 798). רביעית, בית המשפט המחוזי לא היה מוסמך לפסוק פיצוי כלשהו לטובת התובע, שהרי המסגרת הדיונית והשאלה המשפטית בערעור היתה מצומצמת אך ורק לשאלת תוקפו של הסכם המכר.

**השבה של דמי השכירות**

1. אין מחלוקת, כי עד למתן פסק-הדין, התובע המשיך להעביר לנתבעת מחצית מדמי השכירות בקיזוז סכום החזרי המשכנתא (עמ' 72 שורה 8-10 לפרוט').
2. לאחר שבחנתי את כל טענות הצדדים וראיותיהם, הגעתי למסקנה, כי על הנתבעת חלה החובה להשיב לתובע את תקבולי שכר הדירה שקיבלה ממנו החל מיום 5.9.2014 ועד 10.2.2019, וכן להשיב את פרמיית ביטוח המשכנתא ששילם עבורה התובע.
3. **חובת ההשבה החלה על הנתבעת, מבוססת על חמישה מקורות משפטיים:**
4. פסק-הדין קבע, כי התובע בעלים של הזכויות בדירה מיום 5.9.2014 (לכל המאוחר);
5. ההסכם מיום 1.6.2014, קבע את זכות כל אחד מהצדדים לקבל את דמי השכירות עד המכירה, ומכאן שמיום עסקת המכר זכאי התובע למלוא דמי השכירות;
6. פסק-הדין קבע, כי הנתבעת סיכלה את השלמת עסקת המכר; פסק-הדין מקים "השתק פלוגתא" כנגד הנתבעת;
7. [חוק עשיית עושר ולא במשפט](http://www.nevo.co.il/law/4526), תשל"ט-1979, הקובע את חובת ההשבה;
8. הנתבעת סיכלה את התנאי בעסקת המכר ואין היא זכאית להסתמך על אי-קיומו – [סעיפים 28](http://www.nevo.co.il/law/71888/28) ו- [43 (א)](http://www.nevo.co.il/law/71888/43.a) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888) (חלק כללי) תשל"ג-1973.
9. בית המשפט המחוזי קבע בפסק-הדין, כי **"ביום 2.9.2014, ולכל המאוחר ביום 5.9.2014, נכרת בין הצדדים הסכם 'אגב גירושין' לפיו רכש המערער מהמשיבה את זכויותיה בדירה על פי שווי דירה של 1.9 מיליון ₪ ולפיכך דין תביעת המערער לאכיפת הסכם המכר – להתקבל".**

בית המשפט המחוזי הכיר בתוקפו של הסכם המכר והחילו רטרואקטיבית, כך שהחל מיום 2.9.2014 ולכל המאוחר ביום 5.9.2014, התובע הוא בעלים של מלוא הזכויות בדירה. לאור קביעות פסק-הדין, התובע זכאי ליהנות באופן בלעדי מפירות הנכס שבבעלותו, החל מיום 5.9.2014 ועד למועד מתן פסק-הדין ביום 10.2.2019.

1. מקור משפטי נוסף לחיוב הנתבעת בהשבה של דמי השכירות, **מצוי בהסכם מיום 1.6.2024**, שאושר בבית המשפט וניתן לו תוקף של פסק-דין. לפי ההסכם, **"עד למכירת הדירה דמי השכירות שיתקבלו ישמשו לתשלום החזרי המשכנתא וההוצאות שיחולו על הדירה והיתרה תחולק כאמור שווה בשווה".** אמור מעתה, לנתבעת זכות לקבלת דמי השכירות עד למועד מכירתה הדירה; מאחר ועל פי פסק-הדין הדירה נמכרה לתובע לכל המאוחר ביום 5.9.2014, הרי **שממועד זה זכאי התובע למלוא דמי השכירות** (ראה עדות התובע בעמ' 6 שורות 31-32 לפרוט'), בדיוק כפי שצד שלישי, שהיה רוכש את הדירה, היה זכאי למלוא דמי השכירות.
2. הנתבעת טוענת, כי התובע שילם את תמורת המכר רק ביום 6.9.2020, ועל כן, כמו בכל הסכם מכר, כל עוד לא שולמה תמורת המכר, הוא אינו זכאי ליהנות מפירות הנכס כל עוד לא שילם את תמורת המכר. במילים נוספות: הנתבעת טוענת כי הסכם המכר **תלוי בתנאי מתלה** והוא תשלום תמורת המכר, כפי שקובע [סע' 23](http://www.nevo.co.il/law/72489/23) ל[חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489), תשכ"ח-1968.
3. הנתבעת "דילגה" משנת 2014 לשנת 2020, תוך שהיא מתעלמת מהעובדה שבמשך תקופה ממושכת, עד למועד שבו ניתן פסק-הדין, התנתה את הסכמתה להשלים את עסקת המכר בכך שייחתם הסכם גירושין כולל (ראה סע' 10 לתצהיר עדות ראשית של הנתבעת; עדותה בעמ' 59 שורות 23-35 לפרוט'). בכך מנעה הנתבעת מהתובע לשלם את תמורת המכר, והיא **מנועה** להסתמך על הטענה שהתנאי לא התקיים.

סירוב הנתבעת לחתום על מסמכי המכר, אילץ את התובע להגיש תביעה למתן פסק-דין הצהרתי, ומאז שנת 2015 היו תלויים ועומדים הליכים משפטיים בשאלת תוקפו של הסכם המכר, עד אשר הוכרעה המחלוקת בפסק-הדין של בית המשפט המחוזי מיום 10.2.2019.

1. שתי קביעות חשובות בפסק-הדין נוגעות למניעות החלה על טענת הנתבעת. כך נקבע בפסק-הדין:

**"18 ...אני סבור כי התחפרות המשיבה אחרי הדרישה להסכם חתום לא נועדה אלא כדי לסכל את התחייבותה שנעשתה לאחר גמירת דעת".**

**19... המשיבה ובא-כוחה הם שמנעו את קיומו של תנאי זה. כל עוד המשיבה מונעת את קיומו של התנאי היא איננה יכולה להסתמך על כך ואין באי התקיימות התנאי בשל סיבה התלויה בה כדי למנוע את שכלול ההצעה לכדי חוזה מחייב (השוו מתוך היקש לסעיף 43 (א)-(1) ל**[**חוק החוזים**](http://www.nevo.co.il/law/71888) **וראו גבריאלה שלו ויהודה** [**אדר, דיני החוזים – התרופות**](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/433)**, עמ' 122)".**

1. קביעות בית המשפט המחוזי בפסק-הדין מהוות **"השתק פלוגתא",** המונע מהנתבעת לטעון, כי היא לא סיכלה את התנאי. כך נקבע ב[ע"א 1041/97](http://www.nevo.co.il/case/5743043) **סררו נ' נעלי תומרס בע"מ**, פ"ד (1) 642:

**"השתק פלוגתא מקים מחסום דיוני לבעל-דין המבקש לשוב ולהתדיין בשאלה עובדתית מסוימת שכבר נדונה בין בעלי-הדין בהתדיינות קודמת אם מתקיימים ארבעה תנאים, והם:**

1. **הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינויות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.**
2. **קוים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולצד שנגדו מועלית טענת השתק בהתדיינות השנייה היה יומו בבית-המשפט ביחס לאותה פלוגתא.**
3. **ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית-המשפט באותה פלוגתא, בקביעת מימצא פוזיטיבי, להבדיל ממימצא הנובע מהיעדר הוכחה.**
4. **ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק-הדין שניתן בתובענה הראשונה".**
5. במקרה דנא, התקיימו כל ארבעת התנאים. לטענת הנתבעת, הקביעות העובדתיות בפסק-הדין, אינן מהוות חלק מההנמקה בפסק-הדין. הנתבעת טועה טעות בסיסית! זוהי אחת הקביעות המרכזיות בפסק-הדין, שהרי אם בית המשפט המחוזי היה מקבל את טענתה, כי הסכמתה למכר היתה מותנית בחתימה על הסכם גירושין כולל, ערעור התובע היה נדחה, ובית המשפט המחוזי לא היה קובע, כי נכרת הסכם מכר.
6. הנתבעת היא שסיכלה את קיומו של התנאי בדרישה, כי ייחתמו הסכם גירושין כולל ומסמכי המכר, ואין היא זכאית להסתמך על אי-קיומו, כפי שקובע [**סע' 28 (א)**](http://www.nevo.co.il/law/71888/28.a) **ל**[**חוק החוזים**](http://www.nevo.co.il/law/71888) **(חלק כללי), תשל"ג-1973 [**ראה עדות התובע בעמ' 6 שורות 32-34; סע' 10 לתצהיר עדות ראשית של הנתבעת; עדות הנתבעת בעמ' 59 שורות 23-35 לפרוט']. אלמלא מנעה הנתבעת את השלמת עסקת המכר, היה התובע משלם לידיה את תמורת המכר, מקבל את החזקה בדירה לידיו ומקבל את מלוא שכר הדירה.
7. הוראת [סע' 28](http://www.nevo.co.il/law/71888/28) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888) היא ביטוי ספציפי לחובת תום הלב ([ע"א 2794/20](http://www.nevo.co.il/case/26637266) **עו"ד ענת לוי נ' מלטיה ויטוריו את פדלון בע"מ** [פורסם בנבו] 6.11.23; דניאל פרידמן ונילי כהן [**חוזים**](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/593) עמ' 51-53). בפסיקה נקבע, כי החובה לנהוג בתום לב מחילה על הצדדים הקשורים בהסכם המותנה בתנאי מתלה, את החובה לפעול באופן פוזיטיבי, בשקידה ובזהירות הראויה לקיום התנאי ולא רק להימנע מפעולה שתביא לסיכולו (ראה [ע"א 3865/19](http://www.nevo.co.il/case/25764420) **משה אליאסיאן נ' משה שבו** [פורסם בנבו] 11.9.22 והאסמכתאות המובאות שם).

במקרה דנא, הנתבעת לא רק שלא פעלה באופן פוזיטיבי לקיום התנאי, אלא הכשילה את התנאי, כאשר התנתה את השלמת עסקת המכר בחתימה על הסכם גירושין כולל.

1. במסגרת יחסים חוזיים, הכירו – הן החקיקה והן הפסיקה - כי צד אחד לעסקה עלול להיות מנוע מלדרוש מהצד השני לעסקה לקיים חיוב, כאשר הוא עצמו אינו מקיים חובה המוטלת עליו, אף אם שני החיובים אינם שלובים זה בזה [ראה [עע"מ 1659/09](http://www.nevo.co.il/case/5714458) **משרד הבינוי והשיכון נ' אליהו מלכה** [פורסם בנבו] 17.11.2013; [ע"א 368/83](http://www.nevo.co.il/case/17920626) **מסיקה נ' ועקנין**, פ"ד מ (2) 477, 479-480; פרידמן וכהן, [**חוזים**](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/593)**,** כרך ג', עמ' 84-85 (2003)].
2. על פי [סע' 43 (א)](http://www.nevo.co.il/law/71888/43.a) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888) (הנזכר בסע' 19 לפסק-הדין), חיובו של התובע לשלם את תמורת המכר, נדחה עד המועד שבו הנתבעת קיימה היא את התחייבותה והסכימה לחתום על מסמכי המשכנתא [בלעדיהם לא יכול היה התובע לשלם את התמורה]. כך קובע [סע' 43 (א)](http://www.nevo.co.il/law/71888/43.a) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888):

**"43.(א) המועד לקיומו של חיוב נדחה –**

**(1) אם נמנע הקיום במועדו מסיבה התלויה בנושה – עד שהוסרה המניעה;**

**(2) אם תנאי לקיום הוא שיקויים תחילה חיובו של הנושה – עד שקוים אותו חיוב;**

**(3) אם על הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד – כל עוד הנושה אינו מוכן לקיים את החיוב המוטל עליו.**

1. לאור האמור לעיל, דין טענות הנתבעת, כי התובע אינו זכאי לדמי השכירות מאחר ושילם את תמורת המכר רק ביום 6.9.2020, להידחות. הוא הדין גם ביחס לטענת הנתבעת, כי אין עליה להשיב את דמי השכירות שקיבלה מהתובע, מאחר ואלה מגלמים את דחיית תשלום תמורת המכר (כמעין "מימון ביניים").
2. זכות התובע להשבה קמה גם לאור עקרונות **עשיית ולא במשפט**. הוראת [סעיף 1 (א)](http://www.nevo.co.il/law/4526/1.a) ל[חוק עשיית עושר ולא במשפט](http://www.nevo.co.il/law/4526) תשל"ט - 1979 קובעת: **"מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה".**
3. בפרשת ש.ג.מ חניונים בע"מ, נדונה תביעה של בעל חניון שהמדינה עשתה בו שימוש לחניית רכבים בזמן מלחמת יום הכיפורים, כאשר אותו שימוש לא פגע בחניית רכבים אזרחיים בחניון. כך נקבע שם: **"התביעה להשבה בדיני עשיית עושר ולא במשפט בשל נטילת רכוש הזולת או שימוש בו מושתתת על כך, שהנתבע נטל את רכוש הזולת או השתמש בו לתועלתו ולהנאתו, מבלי שבעל הרכוש, והזכאי על-פי דין להשתמש בו וליהנות ממנו ומפירותיו, ניאות להקנות לנתבע טובת הנאה זו בחינם. ולעניין זה שימוש זמני בנכס הריהו 'נטילה' של אותו נכס למשך תקופת השימוש. כך הוא גם כשפלוני משתמש במקרקעין, אשר לאחר זכות החזקה והשימוש בהם, ללא הסכמת האחר: במקרה כזה מתעשר הוא על חשבונו, ואותו אחר זכאי ל'השבה' של אותה 'התעשרות' של פלוני, על ידי כך שפלוני יחויב לשלם לו דמי שימוש"** ([ע"א 290/80](http://www.nevo.co.il/case/17917780) **ש.ג.מ חניונים בע"מ נ' מדינת ישראל** [פורסם בנבו] 25.5.1983).

ממועד עסקת המכר ועד למועד מתן פסק-הדין, הנתבעת קיבלה מהתובע את תקבול השכירות. לימים התברר, עם מתן פסק-הדין, כי התובע זכאי לקבלם במלואם. הנתבעת הפיקה רווח בגובה תקבולי השכירות ולכן **על הנתבעת להשיב לתובע את הזכיה.**

1. [סעיף 43 (ב)](http://www.nevo.co.il/law/71888/43.b) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888) מסמיך את בית המשפט לחייב את הנושה (הנתבעת במקרה דנא) בפיצויים על הנזק שנגרם לחייב עקב הדחייה במועד הקיום. האם זכאי התובע לפיצוי נוסף עקב הדחייה בהשלמת העסקה, מעבר להשבה של דמי השכירות? שאלה זו תיבחן על ידי בהמשך.

1. לאור כל האמור לעיל, הנתבעת **חבה בהשבה של מלוא דמי השכירות** שקיבלה מאת התובע (לאחר קיזוז החזר המשכנתא) בתקופה שמיום 5.9.2014 ועד חודש יולי 2018 כולל (אז הסתיים חוזה השכירות).

**השבה של פרמיית ביטוח המשכנתא**

1. התובע שילם את פרמיות ביטוח החיים של הנתבעת (משכנתא) בסך 4,310 ₪. הנתבעת הודתה בעובדה זו (עמ' 77 שורות 11-12 לפרוט'). אותם נימוקים שהביאוני למסקנה, כי התובע זכאי להשבה של דמי השכירות, מחייבים את המסקנה, כי על הנתבעת להשיב לתובע את כל פרמיות ביטוח החיים ששילם עבורה התובע לתקופה שמיום 5.9.2014 ועד אוגוסט 2020, שאז הוחרגה הנתבעת מהמשכנתא.

זאת ועוד: בביטוח מסוג "ריסק", תשלום הפרמיה מבטיח, כי בקרות אירוע ביטוחי, תסלק חברת הביטוח את היתרה לסילוק המשכנתא. אם היה מתרחש חלילה אירוע ביטוחי, ההון של כל אחד מצדדים היה גדל, וגם מטעם זה על הנתבעת להשיב לתובע את הפרמיה ששילם במקומה.

**פיצוי בגין הפסד דמי השכירות לתקופה שבה הדירה עמדה ריקה**

1. התובע טוען, כי הדירה לא היתה מושכרת בתקופה שמחודש אוגוסט 2018 ועד חודש פברואר 2019 (המועד בו ניתן פסק-הדין), **בשל סירוב הנתבעת להשכירה**. הנתבעת הכחישה את טענות התובע מחוסר ידיעה; אך בצד זה טענה, כי אף אם הדירה לא הושכרה, הרי שסירובה להשכרת הדירה נעשה כדין, נוכח העובדה שהדירה פוצלה שלא כדין לשתי יחידות, והיה זה בלתי חוקי להשכיר את הדירה במצבה הפיזי.
2. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים וראיותיהם, שוכנעתי לקבל את גרסת התובע, כי הדירה לא הושכרה בתקופה שמחודש אוגוסט 2018 ועד פברואר 2019. מסקנתי זו מבוססת על הטעמים הבאים:

ראשית, במהלך החקירה שאלתי את הנתבעת: "...כאשר הדירה לא הושכרה והיה צריך להשכיר אותה מחדש, התנגדת"; הנתבעת השיבה: "נכון" (עמ' 72 שורות 17-19 לפרוט'). הנתבעת אישרה בחקירה, כי הדירה לא הושכרה.

שנית, עדות התובע היתה מהימנה עלי. התובע מסר גרסה קוהרנטית, והנתבעת לא סתרה את גרסתו.

שלישית, [תקנה 28 (ב)](http://www.nevo.co.il/law/196390/28.b) ל[תקנות בית המשפט לענייני משפחה (סדרי דין) תשפ"א-2020](http://www.nevo.co.il/law/196390)) קובעת, כי "בית המשפט יקבע את ממצאיו לפי הראיות המסתברות יותר". במקרה דנא, "הראיות המסתברות יותר", מצביעות על כך שהדירה לא הושכרה בתקופה שמחודש אוגוסט 2018 ועד למועד מתן פסק-הדין ביום 10.2.2019. על מה נסמכת מסקנה זו?

א) חוזה השכירות של הדירה הסתיים בחודש יולי 2018 (ראה הודאת הנתבעת בנספח 16 סע' 21). אין מחלוקת, כי ממועד זה ואילך, חדל התובע להעביר את דמי השכירות לידי הנתבעת; אילו הושכרה הדירה, סביר להניח, כי הנתבעת היתה עומדת על זכויותיה לקבל דמי שכירות, ולו אף במכתב דרישה וכזה אין בנמצא בענייננו.

ב) התובע צירף לתצהירו חוזה שכירות מיום 14.2.2019, היינו מיד בסמוך לאחר שניתן פסק-הדין. סמיכות הזמנים מלמדת כי הדירה היתה פנויה משוכרים, וכבר בסמוך לאחר שניתן פסק-הדין הושכרה לצד שלישי.

ג) בתקופה שבה הדירה לא הושכרה, שילם התובע חובות ועד בית וארנונה, שהיו אמורים להיות משולמים על ידי שוכר, אילו היתה הדירה מושכרת.

1. התנגדות הנתבעת להשכיר את הדירה בנימוק שהדירה מפוצלת באופן בלתי חוקי, נגועה בחוסר תום לב, מארבעה טעמים מרכזיים:

**האחד** - הדירה הושכרה כדירה מפוצלת במשך שנים וכבר משנת 2014 (עמ' 72 שורות 21-22 לפרוט'); במשך השנים ועד 2019 בהן קיבלה הנתבעת את דמי השכירות (עמ' 72 שורות 26-27 לפרוט'), לא רק שהיא לא הביעה כל התנגדות להשכרת הדירה אלא שקיבלה את דמי השכירות, חרף העובדה שהדירה היתה מפוצלת.

**השני** – הנתבעת צירפה לתצהיר עדותה הראשית מכתב שנחתם על ידי ב"כ הקודם, עו"ד ---, מיום 13.6.2018 (נספח 16 עמ' 68 לנספחי התצהיר). במכתב מציעה הנתבעת, כי ימונה נאמן להשכרת הדירה והוא יהיה אמון על חלוקת דמי השכירות. אין במכתב זכר לטענה, כי היא מתנגדת להשכרת הדירה בשל הבנייה הבלתי חוקית. בחקירתה, הנתבעת לא נתנה הסבר והשיבה: "אני לא כתבתי את זה בעצמי" (עמ' 75 שורות 19-25 לפרוט').

**השלישי -** לתצהיר עדותה הראשית צירפה הנתבעת תגובה שהגישה לבית המשפט המחוזי מיום 1.5.2018 (נספח 15 עמ' 60) ובה עתרה למנות נאמן חיצוני להשכרת הדירה ולחילופין עתרה למנותה כנאמנה על השכרת הדירה; פיצול הדירה לא מנע מהנתבעת לעתור לסעדים הנ"ל באותה תגובה. אם כן, טענות הנתבעת, נסתרות מניה-וביה. הנתבעת מושתקת לטעון, כי התנגדה להשכרתה של הדירה בשל כך שהדירה היתה מפוצלת.

**הרביעי** - בהסכם מיום 1.6.2014 נקבע, כי עד למכירתה, הדירה תושכר ודמי השכירות יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים. גם בשנת 2014, עת נכרת ההסכם, היתה הדירה מפוצלת לשתי יחידות (עדות הנתבעת בעמ' 73 שורות 18-19 לפרוט; עדות התובע בעמ' 19 שורות 20-23 לפרוט'), כך שלא היתה לנתבעת כל הצדקה לסרב להשכרת הדירה. חרף התחייבות הנתבעת בהסכם, היא הפרה התחייבותה וסירבה שלא כדין להשכיר את הדירה.

1. החלטת בית המשפט המחוזי, מיום 20.11.2017, לפיה השכרת הדירה תעשה בכפוף להסכמת המשיבה, אינה פוטרת את הנתבעת מאחריות לנזקי התובע, ואינה מהווה מחסום בפני חיובה בנזקי התובע. ודוק: החלטת בית המשפט המחוזי ניתנה בטרם הוכרע הערעור ביום 10.2.2019.
2. לאור האמור לעיל, הגעתי למסקנה, כי הנתבעת חייבת בפיצוי כספי לתובע בגובה מחצית מדמי השכירות שהיו ראויים להשתלם בגין התקופה בה הדירה לא הושכרה מחודש אוגוסט 2018 ועד למועד מתן פסק-הדין ביום 10.2.2019.
3. חיוב הנתבעת בפיצויי נשען על שני מקורות נורמטיביים:

האחד - [סע' 10](http://www.nevo.co.il/law/71887/10) ל[חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)](http://www.nevo.co.il/law/71887) קובע את זכאותו של הנפגע "לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה, ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה".

תרופת הפיצוי נועדה להעמיד את הנפגע מבחינה כספית במצב בו היה עומד אלמלא ההפרה. נזקו של הנפגע עשוי להתבטא באובדן רווחים שהיו צפויים לו אילו החוזה עמו היה מקוים ([ע"א 7302/96](http://www.nevo.co.il/case/6100627) **בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' עו"ד יוסף לילוף**, פ"ד נה (3) 200). כאמור לעיל, הנתבעת הפרה את התחייבותה על פי ההסכם להשכיר את הדירה עד מכירתה, ובכך גרמה לנזק – אובדן רווח מדמי השכירות - שהיה עליה לצפותו מראש.

השני - מקור נורמטיבי נוסף לחיוב הנתבעת בפיצויים תמצא [בסעיף 43 (ב)](http://www.nevo.co.il/law/71888/43.b) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888). במקרה שבו נדחה מועד הקיום על פי [סע' 43 (א)](http://www.nevo.co.il/law/71888/43.a), מוסמך בית המשפט, **אם ראה שמן הצדק לעשות כן**, לחייב את הנושה בתשלום פיצויים על הנזק שנגרם לחייב עקב הדחיה, אפילו לא היה בכך הפרת חוזה מצידו ([ע"א 1978/18](http://www.nevo.co.il/case/23769754) **ש. כהן הנדסה בע"מ נ' החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ** [פורסם בנבו] 14.3.2019). במקרה דנא, הנתבעת סיכלה את התחייבותה בהסכם המכר ומנעה את השלמת עסקת המכר. הדחייה בהשלמת עסקת המכר מנעה מהתובע לעשות שימוש בקניינו ומנעה ממנו להשכיר את הדירה בתקופה שמחודש אוגוסט 2018 ועד 10.2.2019. **אם כן, מן הצדק לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין הנזק שנגרם לתובע.**

1. על התובע מוטלת החובה לא רק להוכיח את קיומו של הנזק אלא גם להוכיח את הנתונים העובדתיים עליהם יש לבסס את היקף הפיצוי הראוי בגין הנזק. לא די לו לנפגע, כי יוכיח, שבשל הפרת החוזה נגרם לו נזק אלא עליו גם להוכיח, במידת וודאות סבירה ועל בסיס נתונים עובדתיים, גם את שיעור הפיצויים, דהיינו את הערך הכספי של החזרת המצב לקדמותו ([ע"א 9656/05](http://www.nevo.co.il/case/5582715) **נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לביטוח וציוד בניה בע"מ** [פורסם בנבו] 27.7.2008.

במקרה דנא, הנתונים העובדתיים ידועים, אינם שנויים במחלוקת, ושיעור הנזק ברור, שהרי משך שנים הושכרה הדירה (שתי היחידות) בתמורה לסך של 9,000 ₪ לחודש.

1. לאור האמור לעיל, מצאתי כי יש מקום לחייב את הנתבעת לפצות את התובע במחצית דמי השכירות הראויים ובסך של 4,500 ₪ לחודש לתקופה שמיום 1.8.2018 ועד 10.2.2019 (עבור חודש פברואר 2019 יחושב הסכום באופן יחסי).

**אחריות הנתבעת לחוב ועד הבית והארנונה**

1. הוכח, כי התובע שילם בתקופה שבה הדירה לא הושכרה, חוב ארנונה בסך של 1,087.31 ₪ וכן ועד בית בסך של 250 ₪. אילו היתה הדירה מושכרת, היה שוכר הדירה משלם את ועד הבית והארנונה, והיתה נחסכת לתובע ההוצאה. לאור מסקנתי, כי על הנתבעת לשלם לתובע פיצוי בעד הפסד דמי השכירות, מצאתי כי יש מקום לחייב את הנתבעת לשלם לתובע פיצוי בגובה מחצית מהסכומים הנ"ל.

**אחריות הנתבעת לריבית על ההלוואות שנטל התובע**

1. התובע טוען, כי בשל סירובה של הנתבעת להשכיר את הדירה, נקלע למצוקה תזרימית, ונאלץ ליטול שתי הלוואות בסך כולל של 59,000 ₪ ושילם בגינן ריבית בסך של 2,993 ₪. התובע עותר לחיוב הנתבעת במלוא הריבית ששילם.
2. בעוד הנזק בגין הפסד דמי השכירות קשור בזיקה ישירה להתנגדות הנתבעת להשכרת הדירה ולהפרת התחייבותה על פי ההסכם, הרי שהתובע לא הוכיח קשר לנזק הנטען בדמות תשלום ריבית על הלוואות. ההלוואות נלקחו בחודש אוגוסט 2018, מיד עם הפסקת השכירות. אין זה סביר שמיד עם הפסקת השכירות נקלע התובע למצוקה תזרימית, ולא מן הנמנע כי המצוקה התזרימית, אם אכן היתה כזו, נבעה מגורמים אחרים. לא זו אף זו, התובע לא הוכיח מצוקה תזירימית באותה תקופה, ונטל ההוכחה מוטל על כתפיו. לפיכך, אני דוחה את תביעת התובע ביחס לתשלום הריבית.

**אחריות הנתבעת לאובדן רווחים**

1. התובע טוען, כי סירוב הנתבעת להשלים את עסקת המכר, אילצה אותו לשכור דירה, ומנעה ממנו את האפשרות לרכוש דירה קטנה וליטול משכנתא שהיתה הופכת להון. התובע עותר לחיוב הנתבעת בפיצוי המגלם את ההפרש בין שכר הדירה ששילם, לבין שכר הדירה שקיבל מהשכרת הדירה בניכוי המשכנתא.
2. אני דוחה רכיב תביעה זה מכמה טעמים:

ראשית, אין הפרש בין דמי השכירות ששילם התובע לבין דמי השכירות שהתקבלו בגין השכרת הדירה. שכר הדירה ששילם התובע הוא בסך של 7,000 ₪ לחודש (נספח 28 לתצהיר התובע). דמי השכירות שהתקבלו בגין השכרת הדירה היו בסך של 9,000 ₪ בחודש [ויש לחשב את מלוא דמי השכירות שכן נעתרתי לתביעה להשבה]. לצורך חישוב ההפרש, אין לקזז את החזרי המשכנתא מדמי השכירות, שהרי המשכנתא היא הון [גם התובע טוען זאת].

שנית, טענת התובע, כי יכול היה לרכוש דירה קטנה וליטול משכנתא תחת תשלום שכר דירה, היא טענה היפותטית ולא ניתן לדעת האם התובע אכן היה מממש את התוכנית ומוכר את הדירה ורוכש תחתיה דירה אחרת, אם לאו.

שלישית, תביעה היפותטית ונזק היפותטי יש להוכיח והנטל על התובע הוא נטל מוגבר. היה על התובע להוכיח, כי פעל להוציא את תוכניתו אל הפועל. כך לדוגמה: להוכיח כי ביקש ליטול משכנתא, התעניין ברכישת דירה ספציפית. התובע לא עמד בנטל ההוכחה.

רביעית, בפועל התובע לא מכר את הדירה גם לאחר שחלפה המניעה. במילים אחרות: גם לאחר שהתובע הפך בעלים בלעדי של הזכויות (ביום 10.2.2019) הוא לא פעל ליישם את התוכנית של רכישת דירה קטנה. לא מן הנמנע שבחר כך משום התשואה הגבוהה על ההון מהדירה ב---.

**העיכוב בהשלמת עסקת המכר לאחר שניתן פסק-הדין**

1. לטענת התובע, גם לאחר שניתן פסק-הדין, עיכבה הנתבעת את השלמת המכר לאחר שסירבה לחתום על המסמכים הנדרשים להשלמת המכר. הנתבעת לעומת זאת טוענת, כי התובע "ישב בנכס והחזיק בכסף" ועל כן הוא חב לנתבעת מחצית משכר הדירה שקיבל בתקופה שמיום פסק-הדין (10.2.2019) ועד לתשלום תמורת המכר (6.9.2020).
2. מצד אחד, אחרי שניתן פסק-הדין והוא הפך חלוט (בקשת רשות הערעור לבית המשפט העליון נדחתה), לא היה לנתבעת אינטרס להערים קשיים על השלמת עסקת המכר [לעניין זה ראה פסק-הדין שניתן בערעור שהגיש התובע ב[עמ"ש 51673-10-20](http://www.nevo.co.il/case/27100928) מיום 11.3.2021].

מאידך, לא ניתן לומר על התובע, כי עיכב את העברת התשלום, וזאת משני טעמים מרכזיים: האחד, התובע הגיש תובענה לביצוע כבר ביום 25.2.2019, זמן קצר לאחר שניתן פסק-הדין ([תמ"ש 62013-02-19](http://www.nevo.co.il/case/25484360)); השני, ביום 30.6.2020, ניתן פסק-דין בהסכמה לפיו הנתבעת תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא ובקשה לרישום הערת אזהרה ובתמורה תקבל את הסך של 560,000 ₪. המסמכים עליהם חתמה הנתבעת הם אותם מסמכים שצירף התובע לרשימת הפלוגתאות מיום 16.1.2020. הנתבעת חתמה על המסמכים בו-ביום (30.6.2020), ותמורת המכר בסך 560,381 ₪ שולמה על ידי התובע ביום 6.9.2020, כשהיא צמודה למדד.

1. לאור האמור לעיל, סבורני, כי לא ניתן לתלות עיכוב מכוון של מי מהצדדים בהשלמת עסקת המכר, כפי שגם קבע סגן הנשיאה, כב' השופט יהורם שקד, בהחלטתו מיום 30.7.2020 ([תמ"ש 62013-02-19](http://www.nevo.co.il/case/25484360)). על בסיס מסקנתי זו, לא מצאתי, כי יש מקום לקזז מחיובי הנתבעת מחצית משכר הדירה שקיבל התובע לתקופה שמיום מתן פסק-הדין ועד למועד תשלום תמורת המכר.

**נזק לא ממוני**

1. [סעיף 13](http://www.nevo.co.il/law/71887/13) לחוק התרופות מסמיך את בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק שאיננו ממוני. ובלשון הסעיף: **"גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות הענין".**
2. נזק לא ממוני עשוי להתלוות להפסד כלכלי שנגרם עקב הפרת חוזה. פיצוי בעד נזק לא ממוני בדיני חוזים **אינו נפסק כדבר שבשגרה אלא במקרים מיוחדים**, והוא מצטמצם למצבים שבהם לנזק הכלכלי נתלוותה הפרה בוטה של יחסי אמון, או של יחסי תלות ששררו בין הנפגע לבין המפר, או במצבים של זדון, התנהגות מעליבה או פוגענית במיוחד (שלו ואדר, בעמ' 302)". [ע"א 8588/06](http://www.nevo.co.il/case/6133027) **דלג'ו נ' אכ"א לפיתוח בע"מ** [פורסם בנבו] 11.11.2020.
3. התובע עותר לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין נזק לא ממוני בסך של 55,000 ₪ (כ- 10% מסכום התביעה). לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים, לרבות את חיוב הנתבעת בחובת ההשבה הכספית והפיצוי שפסקתי, שוכנעתי כי המקרה הנוכחי אינו בא בגדר המקרים החריגים המצדיקים פיצוי שאיננו ממוני. אף שנקבע, כי הנתבעת סיכלה את השלמת המכר, התובע לא הוכיח, כי התנהלות הנתבעת נעשתה בזדון. לפיכך, אין מקום לפסיקת פיצוי לזכות התובע בגין רכיב עוגמת נפש.

**סוף דבר – כפועל יוצא מכל האמור לעיל, הנני קובע בזאת כדלהלן:**

1. **השבת דמי שכירות** - הנתבעת חייבת להשיב לתובע את מלוא דמי השכירות שקיבלה ממנו (לאחר קיזוז החזר המשכנתא) בתקופה שמיום 5.9.2014 ועד חודש יולי 2018 כולל (אז הסתיים חוזה השכירות). הסכומים יהיו צמודים למדד מיום 5.9.2014 ועד יום הגשת התביעה, וממועד הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל בצירוף ריבית והצמדה כחוק. אין כל הצדקה לחיוב הנתבעת בריבית עד למועד הגשת התביעה, כאשר התביעה הוגשה ביום 15.3.2023, כ- 4 שנים לאחר שניתן פסק-הדין.
2. **השבת פרמיית ביטוח חיים** - הנתבעת חייבת להשיב לתובע את כל פרמיות ביטוח החיים ששילם עבורה התובע לתקופה שמיום 5.9.2014 ועד אוגוסט 2020. הסכומים יהיו צמודים למדד מיום 5.9.2014 ועד יום הגשת התביעה, וממועד הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל בצירוף ריבית והצמדה כחוק.
3. **הפסד דמי השכירות** - על הנתבעת לפצות את התובע במחצית הפסד דמי השכירות הראויים בסך של 4,500 ₪ לחודש, לתקופה שמיום 1.8.2018 ועד 10.2.2019 (עבור חודש פברואר 2019 יחושב הסכום באופן יחסי). הסכומים יהיו צמודים למדד מיום 1.8.2018 ועד ליום הגשת התביעה, וממועד הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל בצירוף ריבית והצמדה כחוק.

1. **חוב לוועד הבית וחוב הארנונה** – על הנתבעת לשלם לתובע פיצוי בגובה מחצית מהחוב ששילם התובע לוועד הבית ולארנונה; לועד הבית בסך 125 ₪ מיום 10.11.2018, ולארנונה בסך של 543.50 ₪ מיום 25.2.2019. הסכומים יהיו צמודים למדד מיום התשלום ועד ליום הגשת התביעה, וממועד הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל בצירוף ריבית והצמדה כחוק.
2. **פיצוי בגין ריבית על ההלוואות שנטל התובע** – התביעה בגין רכיב זה, נדחית.
3. **פיצוי בגין אובדן רווחים** – התביעה בגין רכיב זה, נדחית.
4. לאור התוצאה אליה הגעתי, ומאחר וקיבלתי חלק מרכיבי התביעה, הנני לחייב את הנתבעת בהוצאות מופחתות בסך של 20,000 ₪.
5. 5129371פסק-הדין מותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

54678313

1. המזכירות תואיל לסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ב ניסן תשפ"ה, 20 אפריל 2025, בהעדר הצדדים.