**1**

**בתי המשפט**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו** | | **א  001673/01** | |
|  | |
| **בפני:** | **כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל** |  | **07/03/2005** |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **בעניין:** | **1. רות אהרוני**  **2. יעקב אהרוני** | |  |
|  | ע"י ב"כ עו"ד מ' דונין ומ' קניאל |  | **התובעים** |
|  | **נ  ג  ד** | |  |
|  | **1. יצחק ברדריאן**  ע"י ב"כ עו"ד ג' זילברברג | |  |
|  | **2. משה קלימי** |  | **הנתבעים** |

**פסק דין**

א.         **מהות התביעה**

זו תביעה לאכיפת הסכם מכר מקרקעין.

ב.         **עובדות רלבנטיות**

התובעים הינם זוג נשוי אשר במהלך שנת 1997 התעניינו ברכישת נכס מקרקעין להשקעה.

על רקע זה נוצר קשר בין התובע 2 (להלן: "אהרוני") והנתבע 2 (להלן: "קלימי") בנוגע למקרקעין הידועים כגוש 3924 חלקה 45 (להלן: "המקרקעין").

לגירסת קלימי, ביום 2.7.96 רכש בצוותא עם שלמה נעמני אשר שימש כנציגו של איש העסקים, דוד פרידון את המקרקעין האמורים מידי הנתבע 1, יצחק ברדריאן (להלן: "ברדריאן").

לאחר שהבנק לא אישר את המימון הנדרש פנה קלימי לברדריאן וביקש לבטל את ההסכם.

לנוכח סירובו של האחרון ועל מנת להימנע מהליכים משפטיים סוכם ביניהם כי קלימי יוכל למכור מגרשים בני דונם לצדדים שלישיים.

בעקבות זאת פנה קלימי לאנשים שונים ובכלל זה לאהרוני על מנת לעניינו ברכישת מגרש מקרקעין.

במקביל, עניין אהרוני גם את חברו עזרא מיכאלי (להלן: "מיכאלי") ברכישה, ולאחר דין ודברים, החליטו אלה לרכוש כל אחד בנפרד מגרש בן דונם אחד.

לשם כך נפגשו השניים במשרד עו"ד חיים גבעתי, ב"כ ברדריאן (להלן: "עו"ד גבעתי") ונאותו לשלם עבור המגרש שרכשו, עוד בטרם חתמו על הסכם המכר.

לאחר שמיכאלי שילם את התמורה נחתם עימו הסכם במשרד עו"ד גבעתי.

לדברי קלימי, במהלך הזמן שילם גם אהרוני את מלוא התמורה שסוכמה, וזו הועברה לברדריאן.

למרות זאת לא חתם ברדריאן על הסכם המכר.

על כן, בתיווכו של קלימי ולאחר מספר בקשות מצידו נפגש אהרוני עם ברדריאן אשר ציין בפניו, כי העיסקה תושלם ברישום תוך זמן קצר, אך בפועל לא נעשה דבר.

מכאן התביעה.

ג.          **הפלוגתאות  בין הצדדים**

-           האם התקיימו יחסי שליחות בין קלימי למוכר ברדריאן?

-           האם יש לאכוף את הסכם המכר ?

ד.         **הסכמי המכר במקרקעין**

ביום 2.7.96 נחתם הסכם מכר לרכישת המקרקעין בין קלימי ואיש העסקים דוד פרידון לבין ברדריאן, אולם השניים התקשו לעמוד בתשלומים לברדריאן ומשכך פנה קלימי לברדריאן בבקשה לביטול ההסכם.

משזה סירב, הוסכם בניהם, כי קלימי ימכור מגרשים בני דונם לצדדי ג'.

על כך ניתן ללמוד מדברי ברדריאן (עמ' 62 ש' 31-32):

**"ש: נכון שקלימי בא אליך בהצעה לפיה הוא ידאג למכור את כל המגרשים דונם דונם ?**

**ת: זה מה שסוכם, שהוא יקבל ממני אור ירוק לשווק את זה בתור מתווך דונם דונם."**

קלימי פנה לגורמים שונים על מנת לעניינם ברכישת המקרקעין ובין השאר פנה גם לאהרוני, עימו היתה לו הכרות קודמת.

זה עניין את חברו מיכאלי ברכישה ובסופו של דבר לגירסתו רכש כל אחד מהם בנפרד מגרש בן דונם אחד במקרקעין.

עסקאות אלה מצטרפות ל-14 עסקאות נוספות שבוצעו באמצעות קלימי בשלב מוקדם יותר במהלך התקופה הרלבנטית, שבמסגרתן נחתמו הסכמי מכר אצל עו"ד גבעתי לאחר שמלוא התמורה שולם בכל הסכם.

ה. **האם התקיימו יחסי שליחות בין ברדריאן לבין קלימי ?**

קלימי היה מעורב בשיווק הקרקעות, במו"מ עם קונים ואף בעריכת חוזים עימם.

כך עולה מעדותו של  ברדריאן (עמ' 63 ש' 1-6, עמ' 63 ש' 32, עמ' 64 ש' 1-4):

**"ש: נכון שאתה לא היית מעורב בכל המו"מ עם הקונים ?**

**ת: אמת.**

**ש: נכון שכל הקונים ניהלו מו"מ רק עם קלימי?**

**אני לא התעסקתי עם זה. מתחילת הדרך הוא שיווק קרקעות. הוא היה צריך לעבור דרכי כשמכר דונם מסוים. הוא היה מביא את הכסף, הולך לעו"ד עושה חוזה ונותן לבנאדם את הדונם שלו אחרי שאותו בנאדם שילם את הכסף...**

**ש: קלימי הוא זה שניהל את המו"מ עם כל הרוכשים, נכון ?**

**ת: זה היה התפקיד שלו. אני לא מכיר את הרוכשים. הוא היה צריך להביא לי רוכשים, להביא 90,000 דולר, שם של קונה וזהו. אני אפילו לא נפגשתי עם הרוכשים. אני לא ראיתי לנכון להיפגש עם הרוכשים. אני לא יודע מה הוא סיכם, אבל לי הוא היה צריך להביא 90,000 דולר. מה סיכם, איך סיכם, למה סיכם, אני לא יודע. הוא עשה את כל הדברים".**

על רקע זה עולה השאלה האם קלימי שימש בביצוע העסקאות כשלוחו של ברדריאן.

בעניין יחסי השליחות כותב הנשיא ברק בספרו "חוק השליחות" (כרך א', תשנ"ו – נבו הוצאה לאור, עמ' 550-551) את הדברים הבאים:

**"חוק השליחות אינו דורש ליצירת השליחות צורה מיוחדת. על כן, לא נדרש מסמך כתוב ליצירת השליחות... עקרונית, הבעת הרצון של השולח כלפי השלוח או כלפי הצד השלישי יכולה להיות בעל פה או בכל דרך אחרת.**

**העדר הצורך במסמך בכתב ליצירת השליחות חל גם במקום שהפעולה המשפטית נושא השליחות היא פעולה שלשם ביצועה יש צורך במסמך בכתב."**

בענייננו, ברדריאן לא היה מעורב כלל בשלבי המכירה. קלימי היה זה שנפגש עם רוכשים פוטנציאליים, סיכם עימם את עצם הרכישה ומועדי התשלום ואף נכח בפגישות הקונים עם עו"ד גבעתי.

על אף זאת טוען ברדריאן, כי קלימי לא היה בשום שלב שלוח שלו ולא הוסמך על ידו לנהל משא ומתן בשמו.

האם בטענה זו יש כדי לשלול קיומם של יחסי שליחות ?

על כך אין לי אלא להשיב בשלילה. הנשיא א' ברק מתייחס לעניין זה בספרו "יחסי שליחות" (שם, עמ' 568-569) ומציין כדלקמן:

**"אנו מבחינים, בעקבות לשון החוק, בין יצירת השליחות על ידי הבעת רצון של השולח הכוללת את כל צורות הבעת הרצון, לבין יצירת השליחות על ידי התנהגות החלה לענין צורה מיוחדת של הבעת רצון... צורות הבעת הרצון של השולח כלפי השלוח הן בעיקר שתיים: אמירה או פעולה אחרת שאינה אמירה. כאשר הבעת הרצון היא באמירה, זו יכולה להיות בכתב או בעל פה.**

**כאשר הבעת הרצון אינה אמירה, היא יכולה להיות כל פעולה שממנה רשאי השלוח להסיק גילוי רצונו של השולח כי השלוח יבצע בשמו או במקומו פעולה משפטית כלפי צד שלישי."**

והשופטת ד' דורנר בע"א 1873/92 **המגן חברה לביטוח נ' הספל** (פ"ד נו(6) 529):

**"הקובע ביצירת השליחות הוא ההתנהגות האובייקטיבית של השולח, הנתפסת כהרשאה לפעול בשמו גם כאשר לא הרשה לשלוח לעשות כן".**

בחקירתו נשאל ברדריאן באשר למשא ומתן שנוהל עם הרוכשים (עמ' 67 ש' 4-6, ש' 13-15):

**"ש: היתה פעם שהוא הביא לך קונה וכסף ואמרת לו, מה פתאום ניהלת איתו מו"מ, הרי אני לא מסכים, אתה לא מוסמך ?**

**ת: לא היה מצב כזה.**

**ש: מבחינתך, אם אדון קלימי היה בא עם שם של אדם שמוכן לרכוש ועם כסף, קרי סכום של 90,000 דולר, מבחינתך לא היתה בעיה שהעסקה תיחתם?**

**ת: לא היתה בעיה עם שם וכסף. עובדה שנחתמו 16 חוזים באותה שיטה."**

עצם העובדה, שנחתמו 16 חוזים בשיטה בה ברדריאן הניח לקלימי לנהל מו"מ עם כל הרוכשים תוך שהוא מתיר לאחרון לסכם את מלוא פרטי העיסקה ואף לגבות כספים בגינה, מדברת בעד

עצמה.

ניתן לאמר שהיקף השליחות היה מצומצם במידה מסוימת בכך, שהוא איפשר לקלימי להציג את הקרקע ולסכם עקרונית את עצם המכירה; הצמצום היה, שחוזה לא ייחתם עם ברדריאן כל עוד לא שולם מלוא סכום העסקה, עובר לחתימה לידיו. במילים אחרות: קלימי לא יכול היה לשנות את תנאי התשלום הזה, שהוכתב לו ע"י ברדריאן, ברם צמצום זה לא פגם באפשרותו לשכלל עסקה ברוח זו.

לכך מתווספת העובדה כי תמונת הדברים שהוצגה לצדדים שלישיים אשר היו מעוניינים ברכישת מגרש היתה שקלימי משמש כנציגו של הבעלים, ברדריאן.

כך למשל מעיד קלימי בסעיפים 7 ו-23 לתצהירו (**ת/2**):

**"בהמשך לכך, ובהתאם להוראותיו המפורשות של ברדריאן, פעלתי בשמו של ברדריאן למכירת מגרשים במקרקעין לצדדים שלישיים...אני הוסמכתי על ידי ברדריאן למכור מגרשים בני 1 דונם במקרקעין, בתמורה לתשלום סך של 90,000 $ בצירוף מע"מ לכל מגרש. מכח הסמכה זו סיכמתי עם מר אהרוני כי ימכר לו מגרש בשטח של 1 דונם."**

בהקשר זה מציינים פרופ' ד' פרידמן ופרופ' נ' כהן בספרם "חוזים" (כרך א', תשנ"א – אבירם הוצאה לאור, עמ' 78) את הדברים הבאים:

**"מי שהציג מצג עובדתי (בהתנהגות או בדיבור) בפני הזולת בנסיבות בהן ניתן היה לצפות שהזולת יפעל על פי המצג, והלה אכן עשה זאת ושינה מצבו לרעה, יהיה מנוע או מושתק מלכפור בנכונות העובדה שהציג."**

לאור האמור אני קובעת,  כי התקיימו יחסי שליחות בין ברדריאן לבין קלימי.

גם אם נקבל את גישתו של ברדריאן לפיה לא הסמיך את קלימי הלכה למעשה לנהל מו"מ עם רוכשים פוטנציאליים, הרי שמעצם התנהגותו החוזרת ונשנית בעת ניהול העסקאות, ניתן ללמוד כי קלימי פעל בהרשאתו; ולראייה, כמות העסקאות בהן נחתמו חוזים עם רוכשים וברדריאן, והועברו להם זכויות במרשם.

בעניין זה סעיף 2 לחוק השליחות, תשכ"ה – 1965, קובע בזו הלשון:

**"שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת ומזכה, לפי הענין, את השולח."**

לאור האמור, הפעולות שבוצעו ע"י קלימי בתקופה הרלבנטית ובכלל זה הפגישות עם הרוכשים, סיכום המכירה עימם וכן התשלומים שהועברו באמצעותו לברדריאן מחייבים ומזכים את האחרון, לפי הענין.

ו.          **קיומו של הסכם מחייב בין הצדדים**

אין מחלוקת שבין הצדדים אין מסמך בכתב מסודר וחתום ע"י המוכר כדרישת סעיף 8 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

השאלה היא, האם אסופת המסמכים הקיימת (ולהלן פירוטה) יכולה לענות על דרישת הכתב בחוזה מכר מקרקעין לדרישת ההתחייבות למכור מצד המוכר.

לטענת אהרוני בין הצדדים נכרת חוזה למכירת דונם במקרקעין. ב"כ ברדריאן, עו"ד גבעתי, ערך וניסח חוזה ע"ש אהרוני ואשתו, והעבירו לעיונו של עו"ד גוטליב, ששימש באותה העת כב"כ אהרוני.

עו"ד גוטליב העיר מספר הערות ביחס לטיוטת החוזה שהוכנה, אולם אהרוני לא שעה להסתייגויותיו.

על רקע זה יש לבחון האם ההסכם שהוכן ע"י עו"ד גבעתי )נספח י' לתצהיר אהרוני) ואשר זכה לעיון עו"ד גוטליב הוא בבחינת חוזה מחייב אשר מכיל את כל התנאים ההכרחיים וניתן לאוכפו?

השופט זמיר מתייחס לכך בע"א 986/93 **קלמר נ' גיא** (פ"ד נ(1) 185) ומציין, כדלקמן:

**"אפשר כי מסמך המעיד על העסקה, אף שאינו חוזה, יספק את דרישת הכתב. לדוגמה, במקרה אחד נפסק כי קבלה המאשרת תשלום מסויים על חשבון חלקת מקרקעין מסויימת מקיימת את דרישת הכתב ... אף אין הכרח שיהיה מסמך אחד המעיד על העסקה, אלא די אם קיימת אסופת מסמכים שיש בהם ביחד, כשהם משלימים זה את זה, כדי להעיד על הפרטים המהותיים הנדרשים לעריכת העסקה, אף אם כל מסמך לעצמו לא יספיק לצורך זה. "**

בענייננו, מלבד טיוטת החוזה האמור, ישנם מסמכים המעידים על תשלום בעבור העיסקה.

הכוונה לקבלות המעידות על קבלת התמורה (נספח י"ד לתצהיר אהרוני) ולאישור מצד קלימי לפיו התמורה שקיבל מאהרוני הועברה לידי ברדריאן.

בנספח ט"ז לתצהיר אהרוני מובאת אסמכתא להתחייבות קלימי, שלוחו של המוכר, לדאוג לרישום הנכס (שגיאות הכתיב במקור):

**"אני מחרתי לו את החלקה ... אני מאשר שקיבלתי את מלוא התמורה עבור מגרשה...אני מתחיב לחתום עם מר אהרוני ... על הסכם המחר ולרושם בפרק זמן של 60 יום הערת אהרה לטובתו של מר אהרוני...".**

בנספח י"ז לתצהיר אהרוני, מאשר קלימי הן את עובדת היותו שלוח של ברדריאן והן את מכירת הקרקע לאהרוני ומיכאלי:

**"אני הייתי נציג של יצחק ברדריאן... הורשיתי ונתבקשתי על ידו למכור חלקים בחלקה... בכלל זה מכרתי בשמו או במקומו ועבורו גם דונם אחד לרות ויעקב אהרוני כמו גם דונם אחד לעזרא מיכאלי."**

בהתחשב בקביעתי לעיל בנוגע ליחסי השליחות אשר התקיימו בין ברדריאן לקלימי, הרי שניתן לייחס את האמור במסמכים האמורים גם לברדריאן.

משכך, על אף שברדריאן לא חתם בסופו של דבר על החוזה עם אהרוני, הרי שאסופת המסמכים אשר הוזכרה לעיל ובכלל זה החוזה שהוכן לצורך העיסקה, מלמדים כי היתה כוונה לחתום על חוזה ולהביא לסיום העיסקה במיוחד שהתמורה בגין הקרקע שולמה במלואה.

לכך יש להוסיף, כי בחלק מהמקרים רוכשים אשר השלימו את עיסקתם והרישום נעשה על שמם, כלל לא נפגשו עם ברדריאן.

כך למשל מציין מיכאלי בתצהירו (**ת/1**):

**"לאחר פרעון ארבעת השיקים (למעט שיק אשר שולם על חשבון חלק מהמע"מ), נקבעה ישיבה ליום 16/7/98, לחתימת ההסכם. אף בישיבה זו לא נכח מר ברדריאן, ונוכחו אך ורק מר קלימי מר אהרוני עו"ד גבעתי ואנוכי... אני לא ראיתי את מר יצחק ברדריאן מעולם."**

יתר על כן:

במקרה דנן, שבו הקונה עשה הכל לשכלול העיסקה, שילם את מלוא התמורה, קיבל הבטחה משלוח המוכר שהעיסקה תירשם, ולבסוף באשמו של המוכר לא נחתם חוזה פורמלי ביניהם התוצאה מכח סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) הדן בסוגיה זו של אשם בהתקשרות, כפולה:

הראשונה - המוכר מנוע מלהעלות את הטענה שמסמך בכתב לא קיים ולכן העסקה לא קיימת (ר' אנלוגיה ע"א 551/89**מנורה חברה לביטוח בע"מ נ' סדובניק,**פ"ד מו(3) 158).

השניה - הקונה צריך להיות באותו מצב שבו היה אלמלא אשמו של המוכר (ר' ע"א 6370/00**קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ,**פ"ד נו(3), 289).

אלמלא אשמו של המוכר היה בין הצדדים חוזה תקף למכר מקרקעין, וזה המצב הנכון שבית המשפט אמור לאשרו, וכך אני קובעת.

על כן אני קובעת, כי בסופו של יום נכרת חוזה מחייב בין הצדדים חרף היעדרה של חתימת המוכר על הסכם המכר.

ז.          **האם מילאו הצדדים  אחר ההסכם ?**

 התובע שילם את מלוא התמורה, בסך של 90,000$ בגין דונם אחד מן המקרקעין. קלימי, שלוחו של ברדריאן, מאשש זאת בסעיף 21 לתצהירו (**ת/2**):

**"אהרוני שילם את מלוא כספי התמורה כמפורט להלן- ביום 1.4.1997 – 10,000 ₪ בשיק. ביום 20.6.1997 – 35,000$ ארה"ב במזומן. ביום 4.9.1997 – 40,000 $ ארה"ב במזומן. ביום 11.12.1998 - 47,000 ₪ בשיק. ביום 11.12.1998 – 2,000 $ ארה"ב במזומן שכ"ט לעו"ד גבעתי. ביום 1.7.1999 – 13,500 ₪ במזומן (3,350 $ ארה"ב). ביום 15.10.1999 – 13,500 ₪ במזומן.**

**כמו כן, שולמו שלושה תשלומים נוספים באמצעות מר עזרא מיכאלי כמפורט להלן – ביום .11.4.1997 – 40,000 ₪ בשיק. ביום 29.5.1997 – 34,000 ₪ בשיק. ביום 26.8.1997 – 80,000 ₪ בשיק."**

ברדריאן מצידו העלה טענה כי הכספים אשר שילמו התובעים לקלימי לא הועברו לידיו.

טענה זו כשלעצמה אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו, שכן אין בה כדי לשנות את העובדה כי אהרוני עמד בהתחייבויותיו ושילם את מלוא התמורה עבור השטח שרכש לשלוחו של המוכר.

גם אם יש מן האמת בטענתו האמורה של ברדריאן, הרי שאין לו להלין אלא על עצמו זאת בהתחשב בעובדה שברדריאן עצמו לא התעסק באופן אישי בגביית תשלומים והדרך היחידה לרכישת מגרשים היתה באמצעות העברת תשלומים לידי קלימי.

במובן זה, העיסקה עם אהרוני לא היתה שונה מיתר העסקאות שבוצעו באמצעות קלימי ואשר הגיעו לכלל סיום והושלמו ברישום.

תימוכין לכך ניתן למצוא בסעיף 24 לתצהירו של קלימי (**ת/2**):

**"ברדריאן חתם על הסכמים עם כל הרוכשים, למעט אהרוני. לא היה ואין כל הבדל בין אופן הסיכום עם אהרוני, לבין אופן הסיכום עם יתרת הרוכשים. כשם שהעיסקה עם אהרוני לא הושלמה ברישום, כך היה יתכן ולא היתה מושלמת עיסקה עם כל אחד מהרוכשים האחרים, אולם איתרע מזלו של אהרוני להיות אותו אחד שלא הושלמה עימו העיסקה ברישום."**

זה המקום לציין, כי העיסקה עם מיכאלי שרכש באותה העת ובאותה צורה מגרש בגודל זהה, הושלמה ברישום ביום 31.5.99.

אם לא די בכך, הרי שאהרוני עצמו נפגש בשלב מסויים עם ברדריאן במשרדו בירושלים, בתיווכו של קלימי, לאחר שבקשותיו לחתימת ההסכם והעברת הזכויות על שמו נדחתה כל פעם מחדש.

בפגישה זו הבטיח ברדריאן לאהרוני כי העיסקה ביניהם סגורה ותושלם תוך זמן קצר ברישום, אך בפועל לא נעשה דבר.

משכך, אין מנוס מלקבוע כי ברדריאן לא מילא את המוטל עליו ביחס לעיסקה הנידונה על אף שהתמורה בגין המגרש שולמה על ידי אהרוני במלואה .

על כן, יש לדון עתה בסעדים המבוקשים.

ח.         **סעדים**

1.         אכיפה

בענייננו, הסעד העיקרי שמבוקש הינו אכיפה, וזאת על רקע תשלום מלוא התמורה עבור המגרש.

סעד זה שנחשב לעיקרי וראשון במעלה במקרה של הפרת חוזה מתיישב עם הצורך להביא את ברדריאן לידי מימוש הבטחתו במסגרת ההתקשרות עם אהרוני.

קובע השופט ברק (כתוארו אז) בד"נ 20/82 **אדרס חומרי בניין בע"מ נ' הרלו את ג'ונס** (פ"ד מב(1) 221):

**"חוזה יש לקיים – ולא רק לשלם פיצוי בגין הפרתו – כי בכך מעודדים בני אדם לקיום הבטחותיהם. קיום הבטחות עומד ביסוד חיינו, כחברה וכעם."**

במקרה שלפנינו, אכיפת ההסכם עולה בקנה אחד גם עם עקרון תום הלב והצורך להגן על צפיותיהם הסבירות של אהרוני ואשתו כמי שהתקשרו בחוזה, עמדו בהתחייבויותיהם ושילמו את מלוא התמורה בעבור קבלת הזכויות במגרש.

אשר על כן, אני קובעת כי יש לאכוף את הסכם המכר, ולהעביר ברישום את הזכויות לידיהם.

2. פיצויים מוסכמים

בכתב התביעה, נתבקש סעד נוסף והוא: לפיצויים קבועים ומוסכמים כאמור בהסכם המכר.

ככלל, תנייה בדבר פיצויים מוסכמים מחייבת, שכן היא מהווה ביטוי לרצון הצדדים כי במקרה של הפרת חוזה יהיו הפיצויים כמוסכם בניהם.

בענייננו, הגעתי כאמור כבר לכלל מסקנה כי יש לאכוף את הסכם המכר, ועל כן עולה השאלה האם יש מקום להעניק סעד נוסף של פיצויים מוסכמים ?

השופט ברק (כתוארו אז) מתייחס לכך בע"א 260/80 **נוביץ נ' ליבוביץ**(פ"ד לו(1) 537):

**"זכותו של הנפגע היא, שתהא אכיפה, שכן החוזה מטיל על המפר ביצוען של פעולות מסוימות, והדין שואף להגשמתן של הפעולות, שהמפר נטל על עצמו לבצען. החוזה אינו רק מקור לחובת תשלום פיצויים בגין אי קיום האמור בו, אלא הוא, בראש ובראשונה, מקור לקיום החיובים, הקבועים בו... סעיף בדבר פיצויים מוסכמים, אין בו "כשלעצמו" כדי לגרוע מתרופת האכיפה, ואין לראות בסעיף שכזה "כשלעצמו" משום ויתור על תרופת האכיפה."**

במקרה שלפנינו, אי העברתן של הזכויות במגרש, חרף תשלום התמורה היא בבחינת הפרה יסודית כמשמעה בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970:

**"לענין סימן זה, "הפרה יסודית" - הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה..."**

לכן הפועל היוצא הוא שיש להפעיל את סעיף הפיצויים המוסכמים הנכלל בהסכם המכר.

התוצאה היא שאני מחייבת את ברדריאן לשלם לתובעים סכום של 25,000 $.

הסכום יומר לשקלים לפי השער היציג ביום הגשת התביעה וישא מאותו יום ועד לתשלום בפועל ריבית והצמדה כדין.

ט.         **סוף דבר**

התביעה מתקבלת.

הנתבע 1 ישא בשכ"ט עו"ד בסכום של 30,000 ₪ + מע"מ וכן בהוצאות משפט אותן ישום הרשם.

סכום זה ישא ריבית והצמדה כדין מיום פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

**במידה ומי מהצדדים יהיה מעוניין בפסיקתא, זו תוגש בהסכמה בלבד ע"י הצד המעוניין.**

**ניתן ביום 27/2/03 בהעדר.**

**המזכירות תמציא עותק פסק די****ן זה, בהמצאה כדין, לב"כ הצדדים.**

|  |
| --- |
| **ד"ר דרורה פלפל, שופטת** |