



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

לפני כבוד השופטת מיכל עמית - אניסמן

המבקש **דוד אהרן הנדקנופף**
ע"י ב"כ עו"ד דורון רוזנברג

נגד

המשיב **רמי חג'אמי**
ע"י ב"כ עו"ד איריס גולן

פסק דין

לפניי המרצת פתיחה במסגרתה עותר המבקש, מר דוד אהרן הנדקנופף (להלן: "**הנדקנופף**") כי בית המשפט יצהיר שזיכרון דברים והסכם מכר שנחתמו בינו לבין המשיב, מר רמי חג'אמי (להלן: "**חג'אמי**"), בימים 12.9.2005 ו- 23.10.2005, בהתאמה, ביחס לחנות ברחוב הכלנית 17 בקריית אונו, הידועה כגוש 6496 חלקה 76/10 (להלן: "**הנכס**" או "**החנות**") – בטלים או נעדרים תוקף משפטי מחמת ביטולם על ידי חג'אמי ו/או בשל אי השלמתה עד היום של עסקת המכר ברישום, ו/או בשל אי דיווח לרשויות המס אודותיה ו/או בשל הפרתם בידי חג'אמי ו/או בשל ויתור או זניחה.

כמו כן, עתר הנדקנופף ליתן צו המורה על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה על הנכס לטובת חג'אמי ביום 16.8.2009, ולהצהיר כי הכספים שחג'אמי גבה ממועד חתימת זיכרון הדברים ועד מועד הגשת התובענה בגין דמי שכירות הנכס מהווים פירעון מלא וסופי של כל הסכומים שחג'אמי הלווה להנדקנופף במהלך תקופה זו.

רקע עובדתי וטענות הצדדים בכתבי הטענות

1. הנדקנופף היה בעל זכויות החכירה בנכס, אותן ירש מאביו המנוח, מר אלתר הנדקנופף ז"ל. האב המנוח נפטר ביום 7.2.2003 ובהתאם לצוואתו ולצו קיום צוואה בפטירתו הותר אחריו האב המנוח חובות גבוהים באשר לחנות, לרבות חוב משכנתא וחוב בגין דמי היוון למנהל מקרקעי ישראל. הנדקנופף הצהיר בתצהיר התומך בתובענה כי באותה העת הוא היה שרוי בקשיים כלכליים ולא היה באפשרותו לפרוע את החובות בגין הנכס. יש לציין כי בשל חובות אלו מונה כונס נכסים על הנכס מטעם בנק לאומי למשכנתאות, נותן המשכנתא.
2. על רקע מצוקתו הכלכלית, יצר הנדקנופף קשר עם חג'אמי, שלטענתו פעל באותה העת "בשוק האפור". חג'אמי, כך נטען, הציע להנדקנופף הלוואה שנועדה להסדרת חוב המשכנתא, ואשר נועדה להיפרע באמצעות דמי השכירות המשולמים על הנכס. מאוחר יותר, כך נטען בתובענה, הוחלט לשנות את המתכונת ההסכמית, ולהתקשר בעסקת מכר בנוגע לחנות, והצדדים בעסקה יוצגו שניהם על ידי עורך דין אוריאל בן אסולי (להלן: "**עו"ד בן אסולי**").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

3. **ביום 12.9.2005** נחתם בין הצדדים זיכרון דברים (להלן: "**זיכרון הדברים**") לפיו הנכס יימכר לחג'אמי בתמורה לסך של 100,000 דולר, וכן התחייבו הצדדים במסגרת זיכרון הדברים לחתום על הסכם מכר בפני עורך דין בתוך 10 ימים (העתק זיכרון הדברים צורף כנספח 5 לתובענה). במעמד חתימת זיכרון הדברים חתמו הצדדים בפני עו"ד בן אסולי על יפוי כוח בלתי חוזר בקשר לרכישת הנכס, וכן על הודעת משכון ברשם המשכונות לתקופה בת שנה אחת בלבד, אשר אושר לרישום בסמוך לאחר מכן.
4. **ביום 21.9.2005** העביר חג'אמי להנדקנופף סך של **405,000 ש"ח**, אשר הוחזק בנאמנות אצל עו"ד בן אסולי. מתוך סכום זה פעל עו"ד בן אסולי לסילוק החוב הרובץ על הנכס לטובת בנק לאומי, וכן הוסדר על ידו סילוק חוב נוסף למנהל מקרקעי ישראל.
5. הסכם מכר לא נחתם בתוך התקופה שנקבה בזיכרון הדברים, אלא אך **ביום 23.10.2005** (נספח 8 לתובענה) (להלן: "**הסכם המכר**"). בין הצדדים הוסכם כמקובל כי תשלום מס הרכישה ותשלום דמי רישום הזכויות יחול על הקונה, חג'אמי, ואילו תשלום מס השבח והיטל ההשבחה ככל שיוטל יחול על המוכר, הנדקנופף (פס' 38 לתובענה).
6. זה המקום לציין כי לאחר חתימת הסכם המכר, נקלע הנדקנופף לקשיים כלכליים, ובשנת 2009 **ביצע שתי עסקאות נוגדות למכירת הנכס לצדדים שלישיים**, תוך רישום הערות אזהרה לטובתם, ואף ביטל משכון שנרשם לטובת חג'אמי, זאת לטענתו של חג'אמי תוך זיוף טופס לביטול משכון.
7. משכך, נאלץ חג'אמי בשנת 2009 להגיש תביעה לבית משפט זה בגדרית"א 21775-11-09 (להלן: "**התביעה הקודמת**") כנגד הנדקנופף וכנגד **שני צדדים נוספים להם מכר הנדקנופף את הנכס בעסקאות נוגדות** (הנתבעים 2 ו-3 בתביעה הקודמת) במסגרתה עתר לסעדים הבאים:

1. ביהמ"ש הנכבד יתבקש להצהיר, כי **התובע הינו בעל הזכויות בנכס** הידוע כגוש: 6496 חלקה: 76 תת חלקה: 10 חנות ברח' הכלנית 17 בקראון (אשר תקרא להלן ולשם הנוחות: "**הנכס**"), על פי הסכם מכר מיום 23.10.05 בין התובע לנתבע מס' 1.
2. ביהמ"ש הנכבד יתבקש להכריז על **אכיפתו של הסכם המכר** מיום 23.10.05 וביצועו בעין ולחייב את הנתבע מס' 1 לקיימו כדין על כל חלקיו ובין השאר אף לשלם את מס השבח בגין העסקה ולחזרות על **רישום הנכס על שם התובע בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב**.
3. ביהמ"ש הנכבד יתבקש להוציא מלפניו **צו מניעת קבוע**, המכוון כנגד הנתבע מס' 1, המורה לו **להמנע מלעשות כל דיספוזיציה בנכס** נשוא תביעה זו, באופן שלא ימכור ואו ישכיר ואו יעשה כל פעולה בנכס נשוא התובענה, שרכש התובע בתום לב ובתמורה מלאה. **באם בוצעה דיספוזיציה כלשהי בנכס**, יתבקש ביהמ"ש הנכבד לחזרות לנתבע מס' 1 להימנע מהמשך ביצוע כל פעולה שעניינה הנכס הנ"ל, יימנע מלחזרתו לצד שלישי ואו ימנע מלרשום את הנכס על שם צדדים שלישיים וביניהם, הנתבעים מס' 2 ו-3.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

וכן:

4. באם בוצעה מכירה נוגדת של הנכס נשוא התובענה לנתבעים 2 ו-3, יתבקש ביהמ"ש הנכבד ליתן צו מניעה המורה לנתבעים 2 ו-3 להימנע מכל פעולה לרישום הנכס ו/או מרישום הנכס על שמם בלשכת רישום המקרקעין ולהמנע מכל פעולה שיש בה משום מנהג בעלים בנכס ובין השאר ומבלי למעט, יימנעו מהשכרת הנכס ומעשיית כל דיספוזיציה בנכס נשוא התובענה.
5. ביהמ"ש הנכבד יתבקש להורות על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה ביום 19.03.09 על פי שטר מס' 011819003 על שם הנתבע מס' 2 וכן להורות על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה ביום 31.08.2009 על פי שטר מס' 0366730001 על שם הנתבע מס' 3.
6. ביהמ"ש הנכבד יתבקש להוציא מלפניו צו מניעה לנתבעים הפורמאליים מס' 4 ו-5, להימנע מלחתום על הסכם שכירות חדש בגין הנכס נשוא התובענה, עם צדדים שלישיים, למעט המשך שכירות עם התובע.
7. ביהמ"ש הנכבד יתבקש לתת צו עשה, צו הצהרתי, או כל סעד אחר שימצא ביהמ"ש הנכבד לנכון על מנת לאכוף את הסכם המכר ולרשום את הנכס על שם התובע ולהורות על מחיקת הערות האזהרה כמבוקש לעיל.
8. ביהמ"ש הנכבד יתבקש לחייב את הנתבע מס' 1 בתשלום סך של 100,026 ₪ לתובע, כפי שיפורט להלן.

8. במסגרת התביעה הקודמת הגיעו הצדדים בהליך שלפניי להסכמה אל מול הנתבע 2 בתביעה הקודמת (להלן גם: "מר לסינ"), אשר קיבלה תוקף של פסק דין ביום 13.1.2010 שכותרתו "ביחסים שבין התובע ונתבעים 1 ו-2" (כב' השופט יהודה זפט) (נספח א' לכתב התשובה), לפיה הנדקנופף ישלם למר לסינ (לו הנדקנופף מכר את הנכס בעסקה נוגדת לעסקה אל מול חג'אמי) סך של **250,000 ש"ח** ובכפוף להשלמת התשלום תבוטל ההתקשרות בין הנדקנופף ובין מר לסינ, והערת האזהרה שנרשמה על הנכס לטובתו תימחק.
9. לא למותר לציין כי בדיון שהתקיים ביום 13.1.2010 בתביעה הקודמת, ייצג עו"ד בן אסולי את חג'אמי, ובמהלך הדיון ציין עו"ד בן אסולי לפרוטוקול כי "אני ייצגתי את שניהם בעסקה [...] היום [הנדקנופף] מבקש שאייצג אותו, ואני מסכים. למעשה, [הנדקנופף] טוען מה שטוען [חג'אמי]".
10. בהתאם להודעת חג'אמי שהוגשה ביום 4.10.2010 לתיק בתביעה הקודמת – הסכם הפשרה שקיבל תוקף פסק הדין ביום 13.1.2010 קוים בהתאם להסכמות הצדדים.
11. באשר לנתבע 3 בתביעה הקודמת, אשר אף לו הנדקנופף מכר את הנכס בעסקה נוגדת לעסקה אל מול חג'אמי (להלן גם: "מר הדדי"), הגיעו הצדדים שבהליך לפניי להסכם פשרה מולו (שכותרתו "הסכם פשרה בין [הנדקנופף] ל[מר הדדי] ביחס [לחג'אמי]", אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 4.10.2010. בהסכם הפשרה הוסכם, בין היתר, כי הנדקנופף ישלם למר הדדי סך של **15,000 ש"ח** בתמורה לסילוק מלא של כל טענות הצדדים זה כלפי זה, לרבות סילוק מלא של טענות הנדקנופף כלפי חג'אמי, וכן על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת מר הדדי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

12. **ובחזרה לתובענה שלפניי**, בה טוען הנדקנופף כי זמן קצר לאחר חתימת הסכם המכר חג'אמי חזר בו מן העסקה. הנדקנופף סומך את ידיו על הצהרת חג'אמי במסגרת התביעה הקודמת במסגרתה נטען על ידו כי "החליט לחתום על הסכם מכר חדש באמצעות חברה שבבעלות אשתו ועקב כך הורה לב"כ [...] שלא לדווח על ביצוע עסקת המכר לרשויות המס ולהמתין להוראותיו" (פס' 19 לכתב התביעה בתביעה הקודמת).
13. על אמירה זו מסתמך הנדקנופף ועל בסיסה טוען במסגרת תובענה זו "הנה כי כן, [חג'אמי] עצמו מודה במסגרת כתבי בי-הדין שהוגשו מטעמו כי הוא זה שהניף שלט "עצור", הורה על הימנעות מדיווח על העסקה ועל הימנעות מהשלמתה ברישום, ויתרה מכך, כי הודיע למעשה על ביטולו של הסכם המכר, וביטולה של העסקה במתכונתה" (פס' 44 לתובענה).
14. אין חולק כי הסכם מכר חדש מעולם לא נחתם בין הצדדים. עוד אין חולק בין הצדדים כי מאז ועד היום ומזה שנים ארוכות נוהג חג'אמי בנכס מנהג בעלים, לרבות ניהול כל הקשור והכרוך בנכס, הוצאת הוצאות להשבחתו ותחזוקתו (כגון רכישת מזגנים), וחתימה על חוזי שכירות בלתי מוגנים מול השוכרים, כמו גם קבלת דמי שכירות בגינו. ולבסוף, אין חולק כי דיווח העסקה לרשויות המס בוצע רק לאחר הגשת התובענה על ידי חג'אמי (ראו הודעת חג'אמי לתיק בית המשפט מיום 6.2.22, פס' 5).
15. כאמור, הנדקנופף טוען כי זיכרון הדברים והסכם המכר בטלים או נעדרים תוקף משפטי מאחר וחג'אמי ביטל את הסכם המכר בעצמו, או לחלופין, בשל אי-השלמת העסקה ברישום עד היום, אי-דיווח לרשויות המס, הפרת ההסכם על ידי חג'אמי או ויתור וזניחת הזכויות על ידו. אי רישום הזכויות על שם חג'אמי, לשיטתו של הנדקנופף, במשך כ-17 שנים, מהווה הפרה יסודית המזכה בביטול הסכם המכר.
16. לבסוף טוען הנדקנופף כי חג'אמי קיבל דמי שכירות עבור הנכס במשך תקופה של כ-16 שנים, סכום המוערך בכ-783,000 שקלים חדשים, וכי סכום זה מהווה פירעון מלא וסופי של כל הסכומים שחג'אמי הלווה לו (סעיפים 92–93 לתובענה).
17. **מנגד**, טוען חג'אמי, כי יש לדחות את התביעה על הסף מחמת קיומו של מעשה בית דין (Res Judicata), שכן פסק הדין בתביעה הקודמת אישר את מכר הנכס לחג'אמי ואת הערת האזהרה לטובתו, וביטל שתי עסקאות נוגדות נוספות. פסק הדין בתביעה הקודמת מהווה לשיטתו השתק עילה והשתק פלוגתא המונע הגשת תביעה זו. לטענתו של חג'אמי פסק הדין בתביעה הקודמת למעשה אישר את מכר החנות לו ואת הערת האזהרה הרשומה לטובתו, וביטל את שתי העסקאות הנוגדות והערות האזהרה שנרשמו בגינן, תוך קביעה כי המכר לחג'אמי גבר על כל זכות אחרת.
18. חג'אמי מדגיש כי קיים את חיוביו על פי עסקת המכר ושילם את מלוא התמורה ואף מעבר לכך, שכן הוא שילם כספים נוספים מכיסו לניקוי הנכס מכל העיקולים, המשכנתאות, וכינוס הנכסים שהוטלו עקב מעשיו ומעלליו של הנדקנופף. כך, בין היתר, שילם סך של 250,000





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

- שקלים חדשים לנושה של הנדקנופף לו הוא מכר את הנכס בעסקה נוגדת שלא כדין, וזאת כדי להסיר הערת אזהרה נוגדת על פי ההסכם אליו הגיעו במסגרת התביעה הקודמת.
19. בנוסף טוען חג'אמי כי הוא נוהג בנכס מנהג בעלים במשך שנים רבות בהתאם לזכותו ואף הוציא הוצאות להשבחתו ותחזוקתו (כגון רכישת מזגנים לנכס), כמו גם חתם על חוזה שכירות בלתי מוגנים מול שוכרים (פס' 13 לכתב התשובה).
20. חג'אמי טוען כי הנדקנופף הוא שהתחמק מלדווח על זיכרון הדברים והסכם המכר לרשויות מיסוי מקרקעין, על ידי סירובו למסור פרטים ומידע לצורך עריכת שומה עצמית על ידי עו"ד בן אסולי (פס' 11 לכתב התשובה). חג'אמי הוסיף כי אי-הדיווח אינו גורע מתוקפם של זיכרון הדברים ומתוקפו של המכר, אלא לכל היותר יגרום להטלת חיוב בגין הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות (פס' 11ג, 11 לכתב התשובה).
21. חג'אמי מצידו הסביר כי עיכובו בהסדרת רישום הנכס על שמו נבע מנסיבות אישיות קשות, ובכלל זה ריצוי תקופת מאסר ממושכת, במהלכה לא יכול היה לטפל בענייניו (פס' 13 ב לכתב התשובה), ומוסיף וטוען כי הנדקנופף מנסה להשתמש בהליך שיפוטי זה בחוסר תום לב כדי לחמוק מתשלום חובותיו הרבים כלפיו, וכן ניסיון לחמוק מחובתו של הנדקנופף לשלם את חוב מס השבח התופח (פס' 13ג לכתב התשובה). זאת, לפי טענת חג'אמי, משום שנודע להנדקנופף על הצטרפותו לפרויקט השבחת הנכס וערכו עלה פי כמה וכמה (פס' 8 לכתב התשובה).

דיון והכרעה

22. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, את מכלול הראיות שהוגשו ולאחר שנשמעו עדויות הצדדים לפניי, לא לפני שבמשך מספר דיונים שקדמו לכך נעשו ניסיונות חוזרים ונשנים להביא את הצדדים להסכמה, כפי שמתבקש הדבר בנסיבות תיק זה, ולאחר שעיינתי בסיכומי הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות. ואנמק.

מעשה בית דין (Res Judicata)

23. חג'אמי סומך את טיעוניו בעיקר על הטענה שלפיה פסק הדין שניתן במסגרת התביעה הקודמת ביום 13.1.2010 מהווה מעשה בי דין שעה שלטענתו קביעותיו של פסק דין חלוט זה, שניתן לאחר דיון והכרעה במחלוקות שהיו קיימות בין הצדדים באותה עת, מהוות השתק עילה והשתק פלוגתא. לטענתו, כפועל יוצא מהוראותיו של פסק הדין עולה כי פסק דין זה אישר באופן מפורש את מכר הנכס לחג'אמי ואת הערת האזהרה הרשומה לטובתו, בין היתר, על דרך של ביטול עסקאות נוגדות שיצר הנדקנופף באמצעות תשלום ישירות על ידי חג'אמי לצדדים השלישיים.

24. הנדקנופף טוען לעניין זה בסיכומיו (בפס' 42) כי הסכם הפרשה מיום 13.1.2010, שכותרתו "ביחסים שבין התובע והנתבעים 1 ו-2" מדברת בעד עצמה ולא מותירה מקום לפרשנויות ואו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

- להרחבות, שכן מדובר בפסק דין שעסק אך ורק בהסדרת היחסים אל מול הצד השלישי, מר לסין, ונועד להביא למחיקת הערת אזהרה נוגדת שנרשמה לטובתו. עוד מוסיף הנדקנופף, כי פסק הדין האמור לא דן ולא הכריע בשאלת ביטול הסכם המכר וכן בשאלת תקפותו של זיכרון הדברים או ביטולו לאחר ביטולו הנטען של הסכם המכר (פס' 43 לסיכומי הנדקנופף).
25. **סבורני כי יש ממש בטענות חג'אמי.** כידוע, השתק עילה מונע הגשת תביעה נוספת בין אותם צדדים או חליפיהם, אם התביעה החדשה מבוססת על עילה זהה שכבר נדונה לגופה והוכרעה על ידי בית משפט מוסמך. תנאים מצטברים לקיומו של השתק עילה הם: זהות העילות, זהות בעלי הדין או חליפיהם, והכרעה לגופו של עניין. מבחן זהות העילה הוא רחב ובוחן האם מדובר באותו עניין מהותי, גם אם בתביעה המאוחרת נכללים פרטים ומרכיבים נוספים שלא פורטו בתביעה הקודמת, ואינו מושפע מסוגי הסעדים הנתבעים.
26. ההלכה המושרשת שהותווה בפסיקת הנשיא אגרנט בע"א 246/66 קלוז'נר נ' שמעוני, פ"ד כב (2) 561, 583 (1968) מורה כי "מקום שתביעה נדונה לגופה והוכרעה על-ידי בית-משפט מוסמך, שוב אין להיזקק לתביעה נוספת בין אותם הצדדים או חליפיהם, אם זו מבוססת על עילה זהה".
27. לא אחת צוין בפסיקת בית המשפט העליון, כי ביסוד דוקטרינת השתק העילה עומדת התפיסה בדבר מיצוי העילה: "צד שהיה לו את יומו בבית המשפט ביחס לעילת התביעה, וזאת בין אם מימש אותה הלכה למעשה ובין אם היה צריך לממשה, אינו יכול לנהל הליך משפטי נוסף באותה עילה" [ראו: ע"א 4576/17 Air VIA OOD נ' השטיח המעופף בע"מ, פס' 19 (נבו 18.12.2018) (ההדגשה הוספה); ע"א 8444/19 גיבור נ' אזורים בנין (1965) בע"מ, פס' 21 (נבו 26.4.2022); וכן ראו גם: יעקב שקד סדר הדין האזרחי 140–142, 239–240 (מהדורה רביעית 2026)].
28. **בענייננו**, עיון בכתב התביעה שהוגש על ידי חג'אמי במסגרת התביעה הקודמת מעלה כי כבר במסגרת תביעה זו עתר הוא, בין היתר, להצהרה כי הוא בעל הזכויות בנכס, לסעד של אכיפת הסכם המכר, ולצווים שיורו על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו על הנכס כתוצאה מעסקאות נוגדות שערך הנדקנופף.
29. בהסכם הפשרה הראשון שנערך בין הנדקנופף וחג'אמי ובין מר לסין ואשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 13.1.2010, תוך שהצדדים שלפניי מיוצגים שם על ידי עו"ד בן אסולי, כמפורט לעיל, ניתן תוקף של פסק דין להסכמה לפיה הנדקנופף ישלם למר לסין סכום כסף על מנת שתמחק הערת האזהרה שמקורה בעסקה נוגדת שערך הנדקנופף מול מר לסין.
30. בהסכם הפשרה הנוסף אל מול מר הדדי (אשר אף לו הנדקנופף מכר את הנכס בעסקה נוגדת לעסקה אל מול חג'אמי), הגיעו הצדדים שלפניי להסכם פשרה (שכותרתו "הסכם פשרה בין [הנדקנופף] ל[מר הדדי] ביחס ל[חג'אמי]" אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 4.10.2010, לפיה הנדקנופף ישלם למר הדדי סך של 15,000 ש"ח בתמורה לסילוק מלא של כל טענות הצדדים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

זה כלפי זה, לרבות טענות הנדקנופף כלפי חג'אמי, וכן על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה על הנכס לטובת מר הדדי.

31. כך, עיון מדוקדק בהסכם פשרה זה מעלה, כי צוין בו (בפס' 1) כי סך הפשרה ישולם "לסילוק מלא סופי ומוחלט של כל טענות ותביעות הצדדים זה כלפי זה מכל סוג ומן נשוא תובענה זו שבכותרת ההסכם [...] לסילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענות ותביעות הצדדים זה כלפי זה ומבלי למעט, [מר הדדי] ו[הנדקנופף] גם ביחס ל[חג'אמי]" (נספח א' לכתב התשובה; ההדגשה הוספה).

32. על כך מוסיפה פס' 5 להסכם הפשרה, באופן שאינו משתמע לשני פנים, כהאי לישנה: "כפוף לפירעון הסך הנ"ל לא תהיינה [להנדקנופף] [...] טענות ואו תביעות ואו דרישות כלשהם זה כלפי זה מכל מין וסוג לרבות ביחס לעניינים הקשורים או הנובעים מהתביעה בתיק שבכותרת המסמך גם ביחס ל[חג'אמי]" (ההדגשה הוספה).

33. בנסיבות אלו, הרי שאין כל ממש בטענת הנדקנופף (בפס' 10 לסיכומי התשובה) לפיה פסק הדין "עסק אך ורק במתן תוקף להסכמות דיוניות מול צד שלישי, 'הא ותו לא'". אלא, שהסכמי הפשרה שקיבלו תוקף של פסקי דין בתביעה הקודמת הביאו לסיום כלל המחלוקות הנוגעות במסכת העובדתית נשוא התביעה הקודמת ונשוא התובענה שלפניי.

34. בסיום חקירתו הנגדית העיד הנדקנופף כי כיום ראייתו מפוכחת וחכמה יותר באשר לאירועים שהתרחשו לפני למעלה מ-20 שנה, וכי לשיטתו, על אף קיומם של פסקי הדין החלוטים – יש מקום להשבת הגלגל לאחור (פרוטוקול הדיון מיום 26.5.2026, ע' 16 ש' 12 – ע' 17 ש' 3). **דעתי אינה כדעתו**. משעה שהנדקנופף חתום על הסכמי פשרה שקיבלו תוקף של פסק דין ואלו קוימו, ובמסגרתם ויתר הנדקנופף על כל טענותיו גם כלפי חג'אמי ביחס לעניינים הנובעים מהתביעה הקודמת ועל יסוד כך הוגש הסדר הפשרה מיום 4.10.2010 לשם מתן תוקף של פסק דין – הרי שמעשה בית דין חוסם כיום את הנדקנופף מהעלאת טענותיו הקשורות בעניינים אלו.

35. בנסיבות אלו, אפוא, הנדקנופף מנוע מלהעלות מחדש טענות המערערות (או שמא מהרהרות) אחר תוקפה של עסקת המכר או על זכויות חג'אמי בנכס, לאחר שני פסקי הדין החלוטים שנתנו תוקף להסכמי הפשרה שבין הצדדים בתביעה הקודמת. טענת הנדקנופף לפיה פסק הדין אישר "הסכם שבוטל" אינה מתיישבת עם הקביעות בפסקי הדין עצמם הנותנות תוקף להסכמות הצדדים ושאינן תומכות במסקנה הנטענת בדבר בטלות עסקת המכר, ולו גם כפי המשתמע מוויתורו המפורש של הנדקנופף על כל טענותיו שעשויות היו להיות מועלות בקשר לכך.

36. הנה כי כן, נוכח קיומו של מעשה בית דין החוסם את הנדקנופף מהעלאת טענותיו כיום, בדיעבד ובחלוף למעלה משני עשורים מאז ראשיתה של הפרשה (ולמעלה מ-15 שנה מאז ניתנו פסקי הדין הנותנים תוקף להסכמי הפשרה שבין הצדדים בתביעה הקודמת) – הרי שדי היה בכך כדי להוליך לגדיעת התובענה עוד באיבה. ואולם, על מנת שלא ייצא פסק הדין חסר, נמשיך את הבחינה להלן בבחינת למעלה מן הצורך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 20-12-36104 הנדקנופף נ' חג'אמי

אי ביטולה של עסקת המכר

37. את טענתו בדבר ביטולה של עסקת המכר הנדקנופף מבסס, בין היתר, על הצהרותיו של חג'אמי בתביעה הקודמת בתצהיר שצורף בבקשה לסעד זמני כי "סמוך לאחר החתימה על הסכם המכר, שיניתי את דעתי והחלטתי לחתום על הסכם מכר חדש באמצעות חברה שבבעלותאשתי ועקב כך הוריתי לב"כ [...] שלא לדווח על ביצוע עסקת המכר לרשויות המס ולהמתין להוראותיי" (נספח 11 לתובענה, פס' 19), וכן על תצהיר שהגיש בבקשה להצטרף לתיק ההוצאה לפועל שם ניתנה הצהרה דומה מטעם חג'אמי (נספח 11 לתובענה, פס' 49).
38. לטענת הנדקנופף (בפס' 10–13 לסיכומיו), הצהרות אלו הן בבחינת הודאות בעל דין של חג'אמי לפיה **ביטל** את חתימתו על הסכם המכר. **דעתי אינה כדעתו, ודין הטענה להידחות.**
39. קריאה מדוקדקת ומלאה של הצהרות אלו מעלה תמונה **שונה** מזו שהנדקנופף טוען לה. ודוק. בפס' 20 לתצהירו של חג'אמי בבקשה לסעד זמני בתביעה הקודמת (נספח 11 לתובענה), הוצהר על ידו כי "למועד חדש שנקבע על ידינו על מנת לשנות את חוזה המכר כאשר הקונה הינה חברה בע"מ לא הופענו ולמעשה לא חתמנו על הסכם חדש ולפיכך, נותר תקף זיכרון הדברים הנ"ל והסכם המכר בין [הנדקנופף] ובין [חג'אמי] מיום 23.10.05" (ההדגשה במקור). ובהמשך, בפס' 43: "אין ולא יכולה להיות מחלוקת, בדבר זכותי, על פי הסכם המכר, להרשם כבעלים של מלוא הזכויות בנכס" (ההדגשה במקור).
- ובהמשך, בפס' 45: "ע"פ עצה משפטית שקיבלתי, אטען כי אני זכאי לאכיפת ההסכם שנחתם ביני לבין [הנדקנופף]" (ההדגשה במקור).
- הצהרות דומות במהותן מצויות אף בפס' 49 ו-50, לתצהירו של חג'אמי שהוגש בבקשה להצטרף לתיק ההוצאה לפועל (נספח 11 לתובענה).
40. הנה כי כן, יש לקרוא את הצהרותיו של חג'אמי בהליכים קודמים במלואן, וקריאה זו מעלה כי הוא עצמו סבר כל העת כי עסקת המכר עומדת בתוקפה, וזאת על אף שכוונתו ורצונו לאחר חתימת הסכם המכר לחתום על הסכם חדש, כך שהנכס יירשם על שם חברה שבבעלות רעייתו – לא יצאה אל הפועל. מהצהרותיו של חג'אמי עולה בבירור כי הוא סבר, כפי שהוא סבור גם כיום, כי הסכם המכר לא בוטל על ידו (פרוטוקול הדיון מיום 15.6.26, ע' 20 ש' 3–4; ע' 22 ש' 38 – ע' 23 ש' 2; ע' 26 ש' 37 – ע' 27 ש' 6).
41. הנדקנופף תולה את עיקר יהבו בהצהרה יחידה זו, שניתנה בפסקה יחידה בשני תצהירים בהליכים קודמים, באופן שדומה כי מתעלם מהקשרם הרחב של הדברים, ומיתר הצהרותיו של חג'אמי שניתנו באותה הנשימה ושאינן משתמעות לשני פנים. לא מצאתי לקבל טענת הנדקנופף שלפיה רק משום שחג'אמי הצהיר כי רצה לשנות את הסכם המכר לאחר חתימתו (רצון שלא יצא אל הפועל) אזי יש לראות בכך משום ביטולו של הסכם המכר בפועל על ידי ידו. ביתר שאת נכונים הדברים שעה שחג'אמי הצהיר, באותה הנשימה, כי משום שהסכם מכר חדש **לא נחתם** לבסוף על ידי הצדדים **אזי הסכם המכר עומד בתוקפו, וכי הוא עומד על אכיפתו.**





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

42. על כן, מצאתי כי יש לדחות את טענת הנדקנופף לפיה הצהרות חג'אמי מהוות הודאת בעל דין לפיה "ביטל את ההסכם". לכל היותר הצהרות אלו מהוות הודאת בעל דין לפיה חג'אמי היה מעוניין באותה העת לשנות את שם הרוכש על פי הסכם המכר, באופן שעל פני הדברים ממילא אין בו לשנות מיתר תנאיו המהותיים.

43. הנדקנופף מוסיף ומבקש לבסס את טענתו בדבר ביטול הסכם המכר אף על מכתבו של עו"ד בן אסולי, אשר כאמור ייצג את שני הצדדים לעסקה ואשר נשלח לבא-כוחו בהליך שלפניי ביום 13.10.2020 (נספח 12 לתובענה), במסגרתו ציין, בין היתר, כי חוזה המכר שבין הצדדים בוטל (תוך שזיכרון הדברים נותר בתוקפו). מכתב זה מתאר את השתלשלות הדברים מנקודת מבטו של עורך הדין שייצג את הצדדים בעסקה, ועל הנסיבות שבעטיין, לראייתו, לא נחתם לבסוף הסכם מכר חדש. **אני סבורה כי לא ניתן להסיק ממכתב זה את אשר הנדקנופף מבקש להסיק ממנו.**

44. **ראשית**, משקלו הראייתי של מכתב זה, הגם שנערך כביכול על ידי מי שייצג את הצדדים לעסקה – הוא נמוך, וזאת משום שעורכו לא הובא לעדות, על כל המשמעות הכרוכה והנלווית לאי הבאת עד אשר יכול ועדותו הייתה שופכת אור על נסיבות עריכתו ואף יכול והיה בה משום תמיכה בגרסתו של הנדקנופף.

45. בהקשר זה יש לתהות על טענת הנדקנופף (בפס' 21 לסיכומיו) לפיה חג'אמי הוא זה שנמנע מזימונו של עו"ד בן אסולי לעדות, שעה שהוא זה שעתר לזימונו לעדות (פרוטוקול הדיון מיום 22.1.2026, ע' 15 ש' 20 והחלטה בתום הדיון לפיה הנדקנופף יזמן את עו"ד בן אסולי לעדות במסירה אישית בהתאם לבקשתו; וכן החלטה מיום 10.3.26). ודוק. אמנם עו"ד בן אסולי היה צפוי להעיד מטעמו של הנדקנופף במסגרת דיון ההוכחות הראשון שהתקיים ביום 26.5.26, ואולם **רק תוך כדי חקירתו הנגדית של הנדקנופף** (פרוטוקול הדיון מיום 26.5.26, ע' 6 ש' 36 – ע' 7 ש' 14) הודיע ב"כ הנדקנופף כי עו"ד בן אסולי לא יגיע לעדות וכי מבוקש "שיעיד בזום". בסיום חקירתו הנגדית של הנדקנופף הודיע ב"כ הנדקנופף כי הוא מוותר על זימונו לעדות של עו"ד בן אסולי וכי "מכתבו מדבר בעד עצמו, לכאן ולכאן" (פרוטוקול הדיון מיום 26.5.26, ע' 19 ש' 22–24).

46. בנסיבות אלו, שעה שהנטל להוכיח את תביעתו מוטל על הנדקנופף, ושעה שהנדקנופף הוא זה שוויתר על חקירת עו"ד בן אסולי, לרבות על מכתבו עליו הוא מבקש להסתמך, אני סבורה כנטען בפס' 22 לסיכומי הנדקנופף כי הנטל לסתור את מכתב עו"ד בן אסולי מונח לפתחו של חג'אמי.

47. **שנית**, מכתבו של עו"ד שייצג את הצדדים לעסקה בוודאי אינו מהווה ראיה חותכת למצב המשפטי הקיים בין הצדדים, הנלמד ממכלול הנסיבות והראיות שלפני בית המשפט. כפי שהוברר לעיל וכפי שעוד יוברר להלן, מסקנת הדברים המתבקשת היא כי אין מקום לקבוע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

כמבוקש על ידי הנדקנופף כי הסכם המכר בטל או נעדר תוקף משפטי מחמת ביטולם על ידי חג'אמי.

48. **שלישית**, הנדקנופף (בפס' 17 לסיכומיו) מבקש לייחס "משקל מכריע" לאמור במכתבו של עו"ד בן אסולי, לפיו הסכם המכר בוטל "בטרם יבשה עליו הדיו". דא עקא, שגם בנקודה זו יש לקרוא את המכתב באופן מלא ובהקשר רחב, באופן המעלה כי גם בו צוין, ברחל בתך הקטנה (בפס' 25), כי "אין ספק, כי הנכס הינו בבעלות של [חג'אמי] על פי ההסכם, השתלשלות העניינים ובעיקר העובדות הברורות" (ההדגשה הוספה).

49. הנה כי כן, די בכל האמור כדי לדחות את טענות הנדקנופף ביחס לתוקפה של עסקת המכר והטענה בדבר ביטולה על ידי חג'אמי. כפי שיובהר להלן, אף תשלום מלוא התמורה בהתאם לעסקת המכר וההחזקה בנכס על ידי חג'אמי תומכת במסקנה זו.

50. בע"א 10653/05 ת"ת הכללי והישיבה הגדולה "עץ חיים" בירושלים נ' החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי (נבו 1.8.2010) נדונה תביעת המערערת למתן פסק דין הצהרתי שיצהיר על זכויותיה הקנייניות בנכס ברובע היהודי. המערערת שם טענה כי היא החזיקה בנכס 150 שנה עד מאי 1948, ובשנת 1967 חזרה וקיבלה זכות להחזיק בנכס. המחלוקת הייתה האם למערערת שם זכויות קנייניות בנכס. בית המשפט העליון עמד שם (בפס' 12) על משמעות החזקה בנכס לתקופה ארוכה (בענייננו חג'אמי מחזיק בנכס למעלה מ-20 שנה) – תוך שקבע כי:

"החזקה בנכס מהווה אמנם נתון חשוב, אך היא אינה מספיקה להוכחת בעלות במקרקעין [...] לצורך הוכחת בעלות, נדרשת ראייה ממשית נוספת' המצטרפת ליסוד החזקה בשטח" (ההדגשה הוספה).

51. בפסיקה עקבית של הערכאות הדיוניות הוחלה הגישה לפיה "אין ספק, כי קיומה של חזקה בנכס מהווה אינדיקציה משמעותית לתקפות הסכם המכר ואף לתשלום התמורה, שעל פי רוב קודם למסירת החזקה" [ראו: ה"פ (מחוזי מר') 37922-08-11 זגור נ' האפוטרופוס הכללי (נבו 14.3.2012); ה"פ (מחוזי ת"א) 33967-10-17 שוקר נ' קורן, פס' 53 (נבו 8.7.2019) (ערעור לבית המשפט העליון בע"א 6621/19 נדחה ביום 21.6.2021)].

52. **בענייננו**, מסירת החזקה בנכס בהתאם להסכם המכר הותנתה והוכפפה לתשלום "מלוא הזכויות מתמורת מחיר החנות" (פס' 4.1 להסכם המכר, נספח 8 לתובענה). אין מחלוקת שהנכס רשום על שם הנדקנופף ולטובתו של חג'אמי רשומה הערת אזהרה. לצד זאת, אין מחלוקת שהתמורה בהתאם להסכם המכר שולמה להנדקנופף במלואה; אין מחלוקת אף לשיטתו של הנדקנופף כי חג'אמי או מי מטעמו הוא זה שמחזיק בנכס כעשרים שנה, וכי חג'אמי נוהג בו מנהג בעלים; כי חג'אמי הוא זה שמקבל את דמי השכירות בגין השכרת הנכס משך כל תקופה זו, והוא זה שמתקשר אל מול שוכרים, ומוציא הוצאות לצורך תחזוקתו והשבחתו של הנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

53. בנסיבות אלו, לו סבר הנדקנופף כי עסקת המכר בטלה, מסיבה כלשהי, לרבות מסיבות הקשורות בהתנהלות אותה הוא מייחס לחג'אמי – היה עליו לומר זאת בריש גלי, ולמצער לנקוט בפעולה אקטיבית המגלה את דעתו ביחס לכך, ואולם הוא לא עשה כן משך שנים ארוכות. בהקשר זה יש להפנות לדברי הנדקנופף בחקירתו הנגדית, המדברים בעד עצמם (פרוטוקול הדיון מיום 26.5.2026, ע' 11 ש' 5–7):

אני אומרת ממש לך שאדם שטוען "עו"ד גולן:

שנכס שלו לא יושב בחיבוק ידיים

שנה כמעט.

אני לא מכחיש את זה."

העד, מר הנדקנופף:

ובהמשך (ע' 11 ש' 23–34):

"כב' הש' עמית-אניסמן:

אם סברת שרמי ביטל את העסקה, לכל הפחות היית צריך להגיד 'בוא תחזיר לי חזקה ואני זה שצריך לקבל את דמי השכירות'. אם באמת יש ביטול עסקה. לא?

אני ידעתי שאני חייב לו כסף, וידעתי שבשכירות הזאת הוא מקבל את הכסף.

העד, מר הנדקנופף:

חוץ מזה שידעת את זה בינך לבין עצמך, מה עשית לגבי מימוש ביטול העסקה?

כב' הש' עמית-אניסמן:

לא עשיתי כלום.

העד, מר הנדקנופף:

או-קיי.

כב' הש' עמית-אניסמן:

לא עשיתי כלום.

העד, מר הנדקנופף:

טוב. בסדר.

כב' הש' עמית-אניסמן:

גם אמרתי את זה אני לא מכחיש."

העד, מר הנדקנופף:

54. לכך יש להוסיף כי בחקירתו הנגדית הודה הנדקנופף כי אין מסמך מטעמו היכול להעיד על ביטולה של עסקת המכר (פרוטוקול הדיון מיום 26.5.2026, ע' 6 ש' 21–27).

55. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שבמשך שנים רבות מאוד הנדקנופף לא זו בלבד שלא גילה את דעתו בדבר בטלותה הנטענת של עסקת המכר, אלא שהוא גם המשיך, ועודנו ממשיך, ליהנות מכספי התמורה מכוחה של עסקת המכר אותם קיבל במלואם – אותו עסקת מכר שכיום הוא טוען לבטלותה. אלא כידוע, לא ניתן "לאחוז בחבל משני קצותיו – גם לטעון לבטלות ההסכמים וגם להמשיך להחזיק את הכספים ואף לא להציע להחזירם, באשר "קבלת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

כספים וביטול הסכם אינם יכולים לדור בכפיפה אחת" [ראו: רע"א 8398/17 ג'אנופולוס, פטריארך הכנסייה היוונית אורתודוקסית של ירושלים נ' Berisford Investments Limited, פס' 24 (נבו 10.6.2019)].

56. בנסיבות עניינינו, הרי שמחדלו ושתיקתו ארוכת השנים של הנדקנופף מלמדת כי לא סבר בזמן אמת שעסקת המכר בוטלה, באופן המטיל ספק בתום לבו בעצם נסיבות בחירתו לנקוט בהליך שלפניי בחלוף שנים כה רבות ממועד עסקת המכר.

57. **מכלול האינדיקציות כבדות המשקל שנדונו לעיל תומכות אף הן במסקנה בדבר תקפות עסקת המכר.** ואולם למען לא ייצא פסק הדין חסר, נמשיך לבחינת אינדיקציות נוספות, גם כן בבחינת למעלה מן הצורך.

טענת הנדקנופף בדבר אי דיווח לרשויות המס ומשמעות הדבר לעניין תוקפה של עסקת המכר

58. הנדקנופף טוען כי התוצאה של אי דיווח לרשויות מס השבח משך תקופה של כ-15 שנה היא שההתחייבויות מכוחו של הסכם המכר נעדרות "כל תוקף משפטי" (כלשון פס' 31 לסיכומי הנדקנופף) וזאת מכוחו של סעיף 16(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"). **דין הטענה להידחות.**

59. בפסיקה עקבית של הערכאות הדיוניות נקבע כי הימנעות מדיווח לרשויות המס מהווה אי חוקיות אגבית (אינצידנטלית) ומשנית הניתנת לריפוי באמצעות דיווח מאוחר ותשלום המיסים והקנסות כחוק, ושאינה עומדת בליבת ההתקשרות ואינה פוגעת בעסקה עצמה, שהיא לגיטימית ביסודה, ועל כן אינה שוללת את תוקפה החוזי של העסקה במישור היחסים שבין הצדדים [ראו: ת"א (מחוזי מר') 34898-04-16 **צפר נ' מדר**, פס' 68 (נבו 8.2.2021) (ערעור לבית המשפט העליון בע"א 2610/21 נדחה ביום 22.12.2022); ת"א (מחוזי חי') 72028-12-20 **פריג' נ' הרשטיג** (נבו 19.6.2023); ת"א (מחוזי חי') 7501-09-23 **קרטומה נ' אבו זרקה** (נבו 31.7.2025)].

60. על כן, אי-דיווח על עסקת מקרקעין לרשויות המס אינו שולל את תוקפה החוזי של העסקה ואת גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב. על פי הוראות סעיף 16(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין, תוקפה של העסקה מותנה אמנם בדיווח ובתשלום המס, אולם משמעות הדבר היא כי כל עוד לא שולם המס, העסקה אינה יכולה להשתכלל מהשלב החוזי (כהתחייבות לעשות עסקה) אל השלב הקנייני המאפשר את רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין. עם זאת, ברגע שמולאו התנאים והמס שולם, מוקנה לעסקה תוקף קנייני למפרע ממועד כריתתה.

61. הנה כי כן, בנסיבות העניין יש לראות באי דיווח העסקה לרשויות המס במשך שנים, כך ששולמו באיחור משמעותי (ראו הודעת חג'אמי לתיק בית המשפט מיום 6.2.22, פס' 5) ככזה שאין בו כשלעצמו להוליך למסקנה בדבר ביטול עסקת המכר.

62. לשם שלמות התמונה יצוין כי בנקודה זו הנדקנופף הפנה בסיכומיו למספר פסקי דין ואולם איני סבורה כי יש בהם משום תמיכה בטענתו. להלן אתייחס אליהם בתמצית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

- א. הנדקנופף ביקש להסתמך על פסק הדין שניתן בעניין ע"א 429/87 **זכרון שושנה בת מרדכי בע"מ נ' איטח**, פ"ד מד(2) 86,79 (1990) (להלן: "**עניין זכרון שושנה**"), שם נקבע כי: "ניתן להקנות לעיסקה תוקף על-ידי תשלום, אך כל עוד לא בוצע התשלום, אין לעיסקה תוקף, וזהו מצב העניינים השורר לאלתר. אפשרות עתידית שונה אינה מעלה ואינה מורידה". בעניין **זכרון שושנה** נדונו ההשלכות של אי-תשלום המס על שאלת תוקפה והשלמתה של עסקה נוגדת במניות של חברת מקרקעין, ובשאלת תוקפה המשפטי של העסקה במישור היחסים שבין הצדדים. פסיקה זו אינה קובעת כי אי דיווח לרשויות מס יש בו כשלעצמו משום לשלול את תוקפה של עסקת המכר, כנטען על ידי הנדקנופף.
- ב. הנדקנופף הפנה לפסק הדין בעניין ת"א (מחוזי ת"א) 1184/93 **עותמי נ' מעברי** (נבו 27.7.2006) בציינו כי בפסק דין זה נקבע כי עוד טרם שולמו המיסים – אין לעסקה תוקף. אלא שיש לקרוא פסק דין זה על רקע נסיבותיו הנוספות, ודומה כי קריאה זו מעלה כי המסקנה לפיה העסקה נעדרת תוקף לא נבעה אך ורק מהעובדה הטכנית כי לא שולמו המיסים, אלא כתוצאה משילובן של נסיבות נוספות. בפסק דין זה קבעה כבוד השופטת רונן (בשבתה בבית המשפט המחוזי) כי אמנם ביטול ההסכם היה כדין, ועל כן ההסכם בטל וחסר תוקף. אלא שבית המשפט קבע כממצא שבעובדה, בין היתר, כי חלק הארי של התמורה (דהיינו 250,000 ש"ח מסכום התמורה הכולל שעמד על הסך של 350,000 ש"ח) לא שולם כלל על ידי הקונים. עוד נקבע, כי השיקים בסכום זה שהופקדו על ידי הקונים אצל עורך הדין מעולם לא נפרעו, וכי הקונים לא שילמו מאומה מעבר לתשלום הראשון בסך 100,000 ש"ח – לא למוכרת, ולא כתשלום חוב כלשהו מהחובות שרצו על הנכס. לא זו בלבד, אלא בית המשפט אף סיווג את החוזה שבין הצדדים שם כחוזה בלתי חוקי בשל הונאת שלטונות המס. להבדיל מנסיבות המקרה שלפניי, שעה שאין חולק כי בענייניו התמורה ואף מעבר לה שולמה במלואה, הרי שאין די באי דיווח לרשויות מס שבח על מנת להוליך למסקנה בדבר בטלות עסקת המכר.
- ג. הנדקנופף אף ביקש להסתמך על פסק הדין בעניין ת"א (מחוזי ת"א) 2259/99 **פרויקט אורנים מבנים 1994 בע"מ נ' מחנה דוד השקעות בע"מ** (נבו 26.10.2005) תוך שטען (בפס' 36 לסיכומיו) כי בפסק דין זה נקבע שעסקאות שהצדדים להן מבקשים להונות את שלטונות המס ביחס לתוכנן או למהלך ביצוען הם הסכמים בלתי חוקיים, וכי "טובת הציבור מחייבת שבית המשפט ידחה בשאט נפש". הנדקנופף טוען כי העסקה "מוכתמת באי חוקיות המביאה לבטלותה המלאה" (פס' 38 לסיכומיו).
- סבורני כי אין הנדון דומה לראיה שכן לא הוכחה כל כוונה לרמות את רשויות המס או כי זו תוצאת התנהלות הצדדים שלפניי. לכל היותר הוכח רצונו לפני למעלה מ-20 שנה של חג'אמי לשנות את הסכם המכר, באופן שעל פני הדברים ממילא אין בו לשנות מיתר תנאיו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

המהותיים, ואולם בכך אין כל הוכחה בדבר כוונה לרמות את רשויות המס באופן המוליך לבטלותה המלאה של עסקת המכר, ומשכך דין הטענה להידחות.

ד. ולבסוף, אף לא מצאתי ממש בפסק הדין שניתן בעניין ה"פ (מחוזי ת"א) 43718-04-16 **שניבלג נ' קרויס** (נבו 23.5.2016) אליו הפנה הנדקנופף לשם ביסוס טענתו. גם בנקודה זו אין הנדון דומה לראיה, שכן בנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה שנדון שם, אי דיווח במשך שנים ארוכות היה רק אחת מהנסיבות העובדתיות שנוקפו לחובת המבקש שם בדבר תוקפה של עסקת המכר (פס' 17 לפסק הדין, שם), לצד העדר ראיות התומכות בגרסתו לגבי עריכת העסקה בין סבו ובין הבעלים הרשום של נכס המקרקעין כאשר עדותו היא מכלי שני בלבד, והימנעות ארוכת שנים מרישום הערת אזהרה.

63. די בכך כדי לדחות את טענת הנדקנופף בדבר אי דיווח לרשויות המס ומשמעות הדבר לעניין תוקפה של עסקת המכר.

טענת הנדקנופף בדבר דיווח שגוי לרשויות המס

64. אין חולק בין הצדדים על העובדה כי העסקה דווחה לרשויות המס רק לאחר הגשת תובענה זו, קרי באיחור של כ-15 שנה (ראו תשובת חג'אמי מיום 6.2.2022). לטענת הנדקנופף, העובדה כי העסקה דווחה על בסיס זיכרון הדברים ולא על בסיס הסכם המכר, כביכול, היא הראיה לכך שהסכם המכר בוטל. **דין הטענה להידחות.**

65. העובדה כי העסקה דווחה לרשויות המס על בסיס זיכרון הדברים, כביכול, מהווה לכל היותר ראיה באשר למועד הדיווח, שאינה מלמדת בהכרח על בטלותו של הסכם המכר ומכל מקום אינה מלמדת על בטלותה של עסקת המכר (ומובהר כי בית משפט זה אינו מחווה כל דעה באשר לנכונות או אי נכונות הדיווח שהוגש לרשויות המס, כמו גם באשר לתוכנו).

טענות נוספות

66. נוסף על כל טענותיו בדבר "ביטולו המפורש ואי-חוקיותו" של הסכם המכר, טוען הנדקנופף כי העסקה בין הצדדים נזנחה באופן מוחלט על ידי חג'אמי במשך כשני עשורים, ועל כן "פקיעת חוזה מחמת זניחתו היא תוצאה משפטית מתבקשת בנסיבות של קיפאון ממושך" (בפס' 39–41 לסיכומיו). לצד זאת, הנדקנופף טוען כי אף עומדת לו "עילה עצמאית ורבת עוצמה לביטול העסקה" (ההדגשה הוספה, פס' 39 לסיכומי הנדקנופף). **דין הטענה להידחות.**

א. **ראשית**, מדובר בטענה עובדתית חלופית. טענתו של הנדקנופף לפיה חג'אמי זנח את הסכם המכר במשך למעלה משני עשורים באופן המוליך ל"פקיעתו", אינה עומדת בכפיפה אחת עם טענתו המרכזית בהליך זה לפיה הסכם המכר **בוטל** על ידי חג'אמי לפני למעלה מ-20 שנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

לפנינו, אפוא, טענה עובדתית חלופית המקימה השתק שיפוטי מלהעלותה. לעניין זה ראו דברי כב' השופט גרוניס (כתוארו אז) ברע"א 4224/04 **בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ**, פ"ד נט(6) 625, 634 (2005): "הטענה בדבר השתק שיפוטי יכולה להתעורר מקום שבו אחד מבעלי הדין מעלה טענות עובדתיות או משפטיות סותרות באותו הליך עצמו או בשני הליכים שונים [...] **ניתן לראות באיסור על העלאת טענות עובדתיות חלופיות כנגד אותו בעל דין בכתב טענות אחד משום דוגמה של השתק שיפוטי**" [ההדגשה הוספה – מ.ע.א.]. [וראו גם: יששכר רוזן-צבי **ההליך האזרחי** 256 (2015): "תפקיד ההשתק השיפוטי הוא למנוע מבעל דין "לשחק" בבתי המשפט כאילו היו מגרש המשחקים הפרטי שלו"].

ב. **שנית**, ולמעלה מן הצורך, הנדקנופף טען (בפס' 40 לסיכומיו) כי "[חג'אמי] לא הציג ולו פנייה אחת בכתב אליו או לעו"ד בן אסולי לאורך כל השנים בדבר הפרת ההסכם או דרישה לקידומו או לחוסר שיתוף פעולה". אלא, שגם הנדקנופף עצמו לא הציג כל פניה לחג'אמי או דרישה כלפיו כי יפעל או כי יפעלו במשותף לשם השלמת הדיווח לרשויות המס, וכל זאת שבידיו ממשיכים להיות מוחזקים מלוא כספי התמורה בגין הסכם המכר, במשך כשני עשורים, ומבלי שהעלה כל טרעוניה בעניין זה. כך או כך, הנדקנופף מעולם לא נקט (ולא הוכיח כי נקט) בכל פעולה לשם מימוש אותה עילה "עצמאית ורבת עוצמה" לביטול עסקת המכר, כפי הנטען על ידו בסיכומיו (בפס' 39).

ג. אמנם התנהלות שני הצדדים שלפניי בהשלמת קיום הסכם המכר אינה חפה מקשיים, ואולם שעה שהנדקנופף עצמו קפא על שמריו במשך כשני עשורים, הרי שבפעם העלאת טענתו בנקודה זו מוחזק הוא בבחינת הפוסל במומו, ואין לו להלין אלא על עצמו בלבד, שכן כפי שהודה בעדותו: "**אני לא מכחיש הזנחתי. גם אני הזנחתי**" (פרוטוקול הדיון מיום 26.5.2026, ע' 8 ש' 38–39).

67. לא מצאתי ממש ביתר טענות הנדקנופף, לרבות לא בכל הנוגע למהימנותו של חג'אמי או קביעות שניתנו בהליכים הפליליים בענייננו ונפקותם לעניין ההליך שלפניי, והן נדחות בזאת.

סוף דבר

68. הנדקנופף לא הצליח להצביע על עילה משפטית תקפה לביטול עסקת המכר. טענותיו נדחות, **בראש ובראשונה**, בשל קיומו של מעשה בי דין, המונע דיון מחודש בסוגיות שהוכרעו זה מכבר ולאחר שהנדקנופף ויתר בתביעה הקודמת על כל טענותיו כלפי חג'אמי ביחס לעניינים הנובעים מהתביעה הקודמת. חג'אמי פעל בנכס בהסתמך על זכויותיו שאושרו בפסק הדין בתביעה הקודמת, ונהג בנכס מנהג בעלים במשך שנים רבות מאוד, ללא כל מחאה או הבעת טרעוניה מצדו של הנדקנופף, כל זאת בשעה שהוא ממשיך ליהנות מכספי התמורה שנתקבלו מכוחה של עסקת המכר – כספים שמעולם לא הושבו לחג'אמי ואף הנדקנופף לא הציע מעולם לעשות כן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 36104-12-20 הנדקנופף נ' חג'אמי

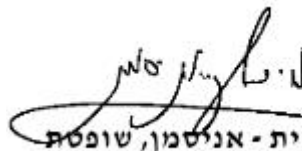
69. לאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחיית התובענה.

70. בנסיבות העניין ולאחר ששקלתי את הטרחה שנדרשה לחג'אמי לצורך ביסוס הגנתו בתיק זה, כמו גם הבאתי בחשבון את התנהלותם הדיונית של הצדדים, ובכלל זה שוקללו מספר הדיונים שהתקיימו, העובדה כי חג'אמי לא התייצב לחקירה נגדית בשני דיוני הוכחות שנקבעו לצד עובדה כי הנדקנופף לא טרח לעדכן מראש על אי התייצבותו של עו"ד בן אסולי לעדות – מצאתי לקבוע כי הנדקנופף ישלם לחג'אמי הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך 75,000 ש"ח אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישאו ריבית שקלית כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

71. אין אלא להצר על כך כי לא עלה בידי בית המשפט, על אף ניסיונות חוזרים ונשנים, לסייע בידי הצדדים להגיע להסכמה מסחרית ראויה אשר תסיים את הסכסוך ארוך השנים שביניהם, כפי שמתבקש היה הדבר בנסיבות העניין.

המזכירות תדוור העתק פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ז אלול תשפ"ו, 09 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.


מיכל עמית - אניסמן, שופטת

