



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ ואח' נ' עברי ואח'

בפני כב' השופט יעקב שינמן

**המבקשים:**  
1. עברי-וולמן בע"מ  
2. אברהם וולמן  
3. ח. יהושע נכסים בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד גיל קריספין

נגד

**המשיבים:**  
1. צבי עברי  
2. בהילוך ראשון בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד שירלי רדמן ודוד ויניצקי

### פסק דין

### התובענה

התובענה שלפני היא בקשה בדרך "המרצת פתיחה" (להלן: "הבקשה" או "התובענה"), בה מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם למכירת מקרקעין שנחתם בין המשיבים ביום 2.6.09 מבוטל וכי למבקשים הזכות לרכוש את אותם המקרקעין במחיר השוק מכח "זכות ראשונים" העומדת להם מכח הסכם שנחתם ביום 1.5.02:

בין מר צבי עברי- צד א' –מצד אחד,  
לבין אברהם וולמן וישעיהו עיברי- צד ב' – מצד שני,  
בקשר לחב' עברי גולדמן בע"מ ובקשר למקרקעין שהיו בבעלותם (להלן "ההסכם").

כמו כן התבקש בית המשפט, להורות על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת המשיבה 2 בגין הסכם לרכישת מקרקעין אותם רכשה ממר צבי עברי מבלי שזה האחרון נתן למבקשים את זכות הראשונים לרכישת רותם מקרקעים.



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ ואח' נ' עברי ואח'

### רקע

#### חב' וולמן:

המבקשת 1- חב' עברי וולמן בע"מ (להלן: "חב' וולמן" או "המבקשת 1") אשר המבקש 2- מר אברהם וולמן (להלן: "מר אברהם וולמן"), מר יורם וולמן (בנו של אברהם להלן: "מר יורם וולמן"), והמשיב 1- מר צבי עברי (להלן: "מר צבי עברי"), כל אחד מהם בעלים של 33% ממניות חב' וולמן. חב' וולמן הינה חב' פרטית מנהלת עסק של נגריה אשר עסק בעיקר בייצור סרגלי עץ דקורטיביים והיא יושבת על הקרקע המצויה באזור התעשייה חולון המוגדרת להלן. מר אברהם וולמן וצבי עברי שהינו גיסו, מצויים בסכסוך משפחתי וכספי ממושך. שיקה עברי ז"ל שהיה אחיו של צבי עברי נפטר ביום 31.5.07 וזכויותיו עברו לאסף עברי, שככל הנראה נוקט בעמדה אחת עם אברהם וולמן למול צבי עברי הן בקשר לחברה והן בקשר למקרקעין.

#### המקרקעין:

שתי חלקות בנות כ-2,400 מ"ר כ"א המצויות בגוש 6777 חלקה 8 ו-9 ברח' תמנע 15 באזור התעשייה חולון (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין היו במקור בבעלות: מר אברהם וולמן, מר צבי עברי, אסף עברי (להלן: "מר אסף עברי") שהינו יורשו של מר ישעיהו עברי ז"ל, להלן "שיקה עברי" ומשפחת נתן ומצליח שטח (להלן: "משפ' שטח").

#### עיסקאות שבוצעו במקרקעין:

- א. ביום 9.5.07 מכרו משפ' שטח 1/2 מחלקה 9 למשיבה 2- חב' בהילוך ראשון בע"מ (להלן: "חב' הילוך ראשון" או "המשיבה 2").
- ב. ביום 5.4.09 מכרו מר אברהם וולמן ומר אסף עברי 2/3 מחלקה 8 למבקשת 3- חב' חיהושע בע"מ (להלן: "חב' יהושע" או "המבקשת 3") (להלן: "ההסכם הראשון").
- ג. ביום 7.5.09 מכר מר צבי עברי את חלקו בחלקה 8 ו-9 להילוך ראשון (להלן: "ההסכם השני").

הצדדים רשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין העסקאות הנ"ל.

#### רישומים בלשכת רישום המקרקעין בקשר לחלקה 8:

- צבי עברי- בעלים של 1/3: 2.7.09 הערת אזהרה לטובת אברהם וולמן (להלן: "הערת וולמן").
- 2.6.09 הערת אזהרה לטובת הילוך ראשון (להלן: "הערת הילוך ראשון").
- אברהם וולמן- בעלים של 1/3: 6.4.09 הערת אזהרה לטבת חב' חיהושע(להלן: "הערת יהושע").
- אסף עברי- בעלים של 1/3: 6.4.09 הערת אזהרה לטבת חב' חיהושע (להלן: "הערת יהושע").



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

### רישומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה 9:

משפ' שטח- בעלים של 1/2 : 9.5.07 הערת אזהרה להילוך ראשון.

אברהם וולמן בעלים של 1/6 :

אסף עברי בעלים של 1/6 :

צבי עברי בעלים של 1/6 : 2.6.09 הערת אזהרה לטובת הילוך ראשון (להלן: "הערת הילוך").

2.7.09 הערת אזהרה לטובת אברהם וולמן (להלן: "הערת אזהרה וולמן").

### התביעות:

בין הצדדים התגלעו במשך השנים סכסוכים לא מעטים שבגינם הוגשו תביעות שחלקן (חוץ מזו שלפני) תלויות ועומדות בבתי המשפט וחלקן נמחקו :

א. ת.א. 1482/97 בבית המשפט המחוזי בת"א- ביום 11.11.07 הגיש מר צבי עברי נ' שיקה עברי, וולמן אברהם, תביעה להסרת קיפוח- **התביעה נמחקה לאור חתימת ההסכם.**

ב. תמ"ש 54610/99 בבית משפט למשפחה בר"ג- ביום 12.5.08 הגיש מר צבי עברי נ' שיקה עברי ואברהם וולמן תביעה לפירוק השיתוף בחלקה 8 ו-9- **התביעה נמחקה לאור חתימת ההסכם.**

ג. ע"ב 11339/06 בביה"ד האזורי לעבודה בת"א- בשנת 2006 הגיש מר צבי עברי כנגד חב' וולמן, שייקה עברי ואברהם וולמן תביעה לתשלום שכר עבודה ותנאים סוציאליים שונים- **התיק תלוי ועומד בבית הדין.**

ד. ת.א. 1524/08 בבית משפט השלום בראשלי"צ- ביום 9.4.08 הגיש אסף עברי נ' צבי עברי ואברהם וולמן תביעה לפירוק השיתוף בחלקה 8 – **התיק נמחק ביום 15.7.09 לאור חתימת ההסכם הראשון והשני.**

ה. ת.א. 2921/09 בבית משפט השלום בראשלי"צ- בשנת 99 הגיש צבי עברי נ' אברהם וולמן ואסף עברי וח. יהושע והילוך ראשון תביעה לפירוק שיתוף בחלקה 8 ו-9- **התיק תלוי ועומד.**

ו. ת.א. 2978/09 בבית משפט השלום בראשלי"צ- בשנת 2009 הגיש צבי עברי נ' אברהם וולמן וח. יהושע תביעה לצו מניעה קבוע- **התיק תלוי ועומד.**

### זכות הראשונים:

לסילוק תביעת הקיפוח ותביעת פירוק השיתוף- תביעות א'+ב' הנ"ל, נחתם ביום 1.5.02 בין מר צבי עברי- **צד א'** לבין אברהם וולמן וישעיהו עברי- **צד ב'** ההסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק"ד ובס' 10 שבו נקבע:





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ ואח' נ' עברי ואח'

"כל הצדדים להסכם זה מתחייבים הדדית כי במידה וצד א' (המשיב 1) יבקש לפרוש מהחברה ו/או למכור את חלקו במקרקעין, תהיה לצד ב' (המבקש 2 ומר שיקה עיברי ז"ל) או למי מיחידו זכות ראשונים לרכוש את חלקו של צד א' בחברה ו/או במקרקעין לפי העניין, בתמורה השווה לתמורה של קונה מרצון למוכר מרצון." (להלן: "זכות הראשונים").

### המחלוקת

האם היה מר עיברי צבי רשאי היה למכור, על פי ההסכם השני את חלקו במגרשים להילוך ראשון או שמא היה חייב ליתן למבקשים את זכות הראשונים לרכוש את חלקו, בטרם מכר את חלקו לחב' הילוך ראשון.

### טענות הצדדים

**טענות המבקשים:** התחייבות מר צבי עברי למכור למבקשים את המקרקעין על פי ההסכם, במחיר שוק מהווה עסקה במקרקעין הגוברת על עסקה ההסכם השני בו מכר מר צבי עברי את חלקו להילוך ראשון. הילוך ראשון, היתה מודעת לזכותו העדיפה של מר אברהם וולמן, מאחר שעו"ד ויניצקי אשר ייצג אותה בהסכם השני, הוא היה שותף לעריכתו של ההסכם בו הוענקה זכות הראשונים. עוד בטרם הושלם ההסכם השני, הודיעו המבקשים למשיבה כי יש להם זכות ראשונים על המקרקעין. המבקשים רשמו הערת אזהרה על המקרקעין בדבר ההסכם ובגין זכות ראשונים.

לאור העובדה כי הילוך ראשון פעלה בחוסר תום לב, לא השלימה את תשלום התמורה ולא רשמה את זכותה בנכס, זכותה אינה גוברת על זכות הראשונים של המבקשים. לפיכך התבקש בית המשפט להצהיר כי ההסכם השני שנחתם בין המשיבים מבוטל וכי למבקשים הזכות לרכוש את החלקה במחיר השוק.

**טענות המשיבים:** אין עילה ואין יריבות בין המבקשת 3-חב' יהושע, לבין המשיבים, היות וחב' יהושע אינה צד להסכם בו קיימת זכות הראשונים.

למבקשים 1 ו-2 ו/או לאסף עברי, אין כל זכות קדימה ועל כן אין המדובר בעסקאות נוגדות. ההסכם, בוטל כדן ע"י מר צבי עיברי בשל הפרתו הגורפת ועל כן בוטלה גם זכות הקדימה שבו, אשר בכל מקרה לא הייתה קיימת.

עוד נטען בין היתר, כי אין לזכות הקדימה כל תוקף מאחר ולא נרשמה במרשם המקרקעין במועד מכירת הזכויות למשיב 2, ורק לאחר מכן נרשמה הערת אזהרה בגינה.

המבקשים 1 ו-2 ואסף עברי, כלל לא היו מעוניינים לרכוש את חלקו של המשיב 1, אלא כפי שטענו בפניו, היו מעוניינים למכור את חלקם לצד שלישי ועל כן אף אם הייתה קיימת זכות קדימה, הם ויתרו עליה.





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

בפועל מר אברהם וולמן ואסף עברי מכרו את כל חלקיהם בחלקה 8 לחב' ח. יהושע, דבר המוכיח כי כוונתם למכור את המקרקעין לצד שלישי ולא לרכוש אותם בעצמם. אם יסבור ביהמ"ש כי הייתה קיימת זכות קדימה הריי שהעסקה נעשתה בתו"ל ובתמורה.

### הכרעה

לאחר שמיעת העדויות, בחינת הראיות ועיון בסיכומי הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין התביעה להדחות בקשר לחלקה 8 ודינה להתקבל בקשר לחלקה 9. כפי שעוד יפורט בהמשך זכות הראשונים/הקדימה, לא נרשמה ומשכך יש לבחון אותה בהיבט החוזי.

לאור נוסח ההסכם, ההסכם הראשון, העדויות והראיות שהוצגו לי, עולה כי זכות הקדימה שניתנה למר אברהם וולמן ו/או לאסף עברי, הינה זכות שהצדדים לא התכוונו כי "תירשם" והם מימשו כוונה זו כשלא רשמו אותה במשך 7 שנים.

על פי ההסכם לא ניתן להעביר את זכות הראשונים, אך גם אם היה ניתן להעבירה היא לא הועברה לחב' יהושע (מאחר ואסף עברי אינו תובע ואינו המבקש בתובענה זו. בפסק"ד זה: "מקבל הזכות" משמע- רק אברהם וולמן).

זכות הראשונים, שניתנה למר אברהם וולמן עפ"י ההסכם הינה זכות אישית והיא תקפה מכח ההסכם, כל עוד נותן הזכות ומקבל הזכות הינם בעלים משותפים בקרקע.

משכך משהעבירו אברהם וולמן ואסף עברי הבעלות בחלקה 8 לחב' יהושע פקעה זכות הקדימה שלהם בחלקה זו. זכות הראשונים לא הועברה לחב' יהושע ובמועדים הרלוונטיים. **גם המבקשים** לא ראו זכות זו כשרירה קיימת ותקפה לגבי חלקה 8 ולא ראו בחב' יהושע כמי שהזכות הועברה לה, אך מאידך ראו אותה תקפה לגבי חלקה 9.

מאחר ולא הוכח לי כי מר אברהם וולמן ואסף עברי – בעלי הזכות מכרו את חלקם בחלקה 9, והם נותרו בעלי הקרקע בחלקה זו, זכות הקדימה הקיימת להם בקשר לחלקה זו שרירה וקיימת והם זכאים לאוכפה על מר צבי עברי.

לאור האמור אני דוחה את התובענה בקשר לחלקה 8 ומקבל אותה בקשר לחלקה 9.

### דין

אין חולק כי זכות הקדימה לא נרשמה בלישכת רישום המקרקעין מעולם, למרות שהלכה למעשה, לא הייתה כל מניעה לרושמה כבר לפני למעלה מ-7 שנים.

מר צבי עברי- כנותן הזכות, היה יכול לרשום את זכות הקדימה ללא כל ספק לאור הוראותיו של ס' 99 לחוק המקרקעין ומצד שני לא הייתה כל מניעה, מצד מקבל הזכות-וולמן אברהם, לאכוף זכותו או לפחות לרשום הערת אזהרה מאז ה-1.5.02 (כפי שעשה זאת ביום 2.7.09, ללא הסכמתו של מר צבי עברי) **דהיינו לפני למעלה מ-7 שנים.**



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

רק כשנודע למר אברהם וולמן כי מר צבי עברי מכר את חלקו, הוא "נזכר" לרשום הערת אזהרה בגין זכות הראשונים, וגם זאת, לאחר שהייתה כבר רשומה הערת אזהרה לטובת הילוך ראשון. ברור שרישום הערת אזהרה איננה תחליף לרישום הזכות הקניינית, שניתן היה לרושמה.

בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") נקבע כי:

7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

החוק אינו מכיר במונח בו השתמשו הצדדים בהסכם - "זכות ראשונים", אך ברור מטעונוני הצדדים ואין חולק, כי כוונתם הייתה ל"זכות קדימה".

זכות קדימה הינה זכות הניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין והוראות ס' 99 לחוק המקרקעין אינן מותרות ספק בקשר לאפשרות הרישום, וכך נקבע:

99. (א) בעל מקרקעין, או בעל חלק בלתי מסויים במקרקעין משותפים, רשאי לרשום זכות קדימה לגבי המקרקעין, או לגבי חלקו בהם, לטובת אדם פלוני, ומשעשה כן, לא יהיה זכאי להעבירם לאחר, אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה.

(ב) על זכות הקדימה לפי סעיף זה, יחולו הוראות הסעיפים 102-105, בכפוף למוסכמ בתנאי הזכות.

מהוראות החוק ובייחוד מהוראות ס' 99 ברור כי זכות הקדימה, מונעת ממי שנתן את הזכות, מלבצע העברה של המקרקעין, רק כאשר נרשמה הזכות ובלשון הסעיף - "משעשה כן".

מכך עולה, כי משלא "עשה כן" אין מניעה להעברת המקרקעין לאחר ומניעה שכזו יכולה להיות מבוססת אם בכלל, רק על בסיס התחייבות לעשות עסקה או על בסיס העילה החוזית שמקורה בחוזה שנחתם בין הצדדים. עסקה למכירת הקרקע שנחתמה במועד כלשהו לאחר מתן הזכות אין מניעה לרושמה שכן בס' 105 לחוקה נקבע כי: "לא תירשם העברת מקרקעין שקיימת לגביהם זכות קדימה, אלא מאחר שנוכח הרשם כי נתמלאו הוראות פרק זה".

פרופ' מיגל דוטש בספרו "קניין" 2006 כרך ג' בעמ' 46 אומר " פשיטא, כי זכות קדימה מכוח הסכם תהפוך לקניינית רק עם הרישום בפנקסי המקרקעין. טרם הרישום, מעמדה של זכות הקדימה תלוי בכוונת הצדדים. אם התכוונו לרשום בעתיד את הזכות בפנקסים, מדובר בהתחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, המוגנת כ'זכות שבישור' מול הרוכשים, בהתאם לדיני העסקאות הנוגדות...אם לא התכוונו לרשום בעתיד את זכות הקדימה, המדובר לכאורה בזכות חוזית גרידא, אשר כוחה המחייב כלפי המתחייב בלבד, ובמישור הנזיקי- כלפי מי שגרם להפרת חיוב זה, בהתאם לדיני גרם הפרת חוזה ועוולת הרשלנות". (הדגשה שלי בקו, י.ש).



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ ואח' נ' עברי ואח'

מעדויות הצדדים בפני עולה כי איש מהם לא התכוון באמת לרשום את הזכות ואין חולק כי איש מהם לא עשה כל פעולה בכלל וממשית בפרט לרישום הזכות במשך למעלה מ-7 שנים.

מערכת היחסים המורכבת שבין הצדדים, שעוד יורחב עליה בהמשך, הביאה את הצדדים למסקנה כי אין צורך ברישום וכי הם סומכים האחד על השני וכך למשל אומר העד מר יורם וולמן לעניין אי רישום הערת אזהרה מאז שנת 2002: **"לא העליתי בדעתי שאדון צבי עברי יילך וישמוט מתחת לרגלי החברה, קרקע שהיא משתמשת"** ובהמשך כשנשאל מדוע לא רשם הערת אזהרה, לפחות במועד בו הוגשה התביעה בבית הדין חעבודה בשנת 2006 הוא השיב: **"כיוון שהיה לנו אני לא יודע, אין לי תשובה. זה לא עלה אז, הרגשנו בטוחים בתוך הבית..."** (עמ' 23, 33 לפרוטוקול מיום 13.12.09).

חוק המקרקעין הינו אחד המקומות היחידים בחוק הישראלי בו ניתן לעצם הרישום, מעמד על מכונן, וללא הרישום אין החוק מכיר בזכות זו כזכות שבמקרקעין, אלא באותם המקרים הנדירים והחריגים שהוכרו בפסיקה כמעניקים זכות לא רשומה "מעין קניינית" הפועלת כלפי מי שרכש את הקרקע מאוחר יותר(ע"א 189/95 אהרונוב נ' בנק אוצר החייל פד"י יג(4)199).

המחוקק ראה צורך במקרים מסוימים להקנות להסכמים או להחלטות שנרשמו מעמד המקים חובה, גם כלפי מי שלא היה צד לאותו הסכם ובלבד שאותו הסכם או החלטה נרשמו. לדוגמה: בסעיף 29 לחוק המקרקעין נקבע כי משנרשם הסכם שיתוף: **"כוחו יפה גם כלפי כל אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר"**. דוגמה נוספת ניתן למצוא בסעיף 71(א) לחוק המקרקעין הקובע כי החלטה של בעלי דירות שנרשמה **"בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל הדירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה בעל דירה אחרי קבלתה"**.

כאמור המחוקק דאג במקרים מסוימים לציין את חשיבות הרישום של ההסכם מעבר לחובה הכללית לרישום, המקימה זכות קניינית של בעל הזכות הרשומה. חובה זו ראה לנכון לעשות גם בקשר לזכויות הקדימה בהתאם לסעיף 99 לחוק.

זכות הקדימה הינה זכות המצרה צעדיו של בעל מקרקעין לכן יש לפרשה בדרך הצמצום כדברי כב' השופטת בן פורת בע"א 513/82 עדנה רייזמן נגד גבריאלה וושצ'ין פדי ל"ז 813(2).

פסק דין זה עוסק בשאלת זכות הקדימה בין יורשים אך הוא מנתח את זכות הקדימה בכלל, ולגבי היקפה של זכות הקדימה - קובעת כב' השופטת בן פורת בעמ' 828:

**"זכות קדימה, הניתנת לאדם על-פי דין, היא הענקת זכות יוצאת דופן, שמטבע הדברים מגבילה זכותו של אחר. לפיכך, בדרך כלל, יש להתייחס להענקת זכות כזו כהוראה חריגה ומיוחדת. כאשר באים לקבוע את היקפה של הזכות ולפרש את הוראות החוק המעניקות אותה, יש לעשות זאת בדיוקנות ועל דרך הצמצום"** (הדגשה בקו של י.ש.).

זכות הקדימה הינה זכות בכורה לעניין אפשרות לרכישת זכות בנכס. זכות זו הינה זכות המהווה





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

שלב בתהליך שבסופו של דבר יוכל מקבל הזכות לרכוש את הנכס לרושמו ואז תהייה בידיו זכות קנינית מושלמת. הזכות נוצרת בדין או בהסכם. מאחר ובענינו עסקינן בהסכם תבחן הזכות בהיבט ההסכמי.

ס' 99 הנ"ל לחוק המקרקעין אינו יוצק תוכן ואינו קובע את מהותה של הזכות ובמקום להגדירה החוק רק מגדיר את דרך מימוש הזכות ואת תוצאותיו של האקט המינהלי של רישום הזכות. זכות הקדימה מגבילה מחד את זכותו של נותן הזכות להעביר את המקרקעין לאחר אלא אם הציע אותה קודם למקבל הזכות, אך מאידך היא מחייבת אותו להעביר את הזכות למקבל הזכות אם הוא חפץ בכך.

חוק המקרקעין אינו קובע ומגדיר את מהות זכות הקדימה ולפיכך תוכנה היקפה והזכויות הנלוות לה, נלמדות מתוך ההסכמים שכרתו הצדדים, פרשנותם הכוללת ובין היתר בחינת התנהלות הצדדים ביישום ההסכמים.

לענין השאלה מה מהותה של זכות הקדימה והאם היא זכות במקרקעין בכלל ובפרט האם היא "זכות חפצא" או "זכות גברא" אומרת כב' השופטת בן פורת בעמ' 824 :  
"טיבה של זכות הקדימה:

בענין זה מן הראוי להביא את דבריו של כבוד השופט לנדוי (כתוארו אז) בע"א 261/70 [5], בעמ' 522 לאמור:

"אין צורך להיכנס לעבי הקורה של הבעיה העיונית הכללית בדבר ההבדלים בין זכות במקרקעין כזכות קנינית לבין זכות אישית (זכות חפצא כנגד זכות גברא). הבעיה שלפנינו מצומצמת יותר: האם ראה המחוקק, לצורך חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, את זכויות הקדימה למיניהן כזכויות במקרקעין? התשובה לכך אינה מוטלת בספק נוכח לשונו של המחוקק בפרק ז', המכיל בסימן ד', זכות קדימה', כשעל הפרק כולו מתנוססת כותרת ראשית, זכויות במקרקעי הזולת'."

אין לי ספק, כי "זכות במקרקעין", גם אם לא הוגדרה על-ידי המחוקק, היא מונח הבא לבטא זכות חפצא (in rem) ולא זכות גברא (in personam). ראה ויסמן, בעמ' 39; ע"א 208/51 [6], בעמ' 571; ע"א 375/74 [7], בעמ' 492; ע"א 309/54 [8], בעמ' 1956, 1972, וכן דברי שר המשפטים בעת הדיון בהצעת חוק המקרקעין בשנת 1964 (ד"כ 40(תשכ"ד) 2130) וכן דברי יושב-ראש ועדת חוקה, חוק ומשפט על אותה הצעת חוק בשנת 1969 (ד"כ 55(תשכ"ט-תש"ל) 3756), אסמכתאות שפרופ' ויסמן מפנה אליהן.

מעצם ההתייחסות לזכות הקדימה בצוותא חדא עם בעלות, שכירות, משכנתא וזיקת הנאה עולה, שהמאפיינים הקנייניים משותפים לכל אלה.





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

מכאן שלפנינו זכות קניינית, אשר מעצם טיבה וטבעה יש לה זיקה לקניין ולא דווקא לבעל קניין. אכן, לידתה של זכת הקדימה מותנית ביחסים המיוחדים (של בני-זוג או שותפות במשק חקלאי), אך משקמה הזכות, יש לה קיום עצמי עם זיקה לנכס עתה השלב ליתן את הדעת על התכונות המאפיינות זכות קניינית זו, ושוב אפנה לדבריו של פרופ' ויסמן, הפעם למאמרו "מושגי יסוד בדיני קניין - סקירה ביקורתית" משפטים יא (תשמ"א) 41, 66, שם הוא אומר:

"שתי התכונות המרכזיות המבטאות את משמעות הזיקה הישירה שבין בעל זכות קניינית ובין הנכס, נשוא זכותו... הן: (א) זכות העקיבה (suite droit de), המאפשרת לבעל זכות קניינית לעקוב אחר הנכס, נשוא הזכות, ולאכוף את זכותו כלפי כל אדם המחזיק בנכס; (ב) זכות העדיפות (droit de preference), המעניקה לבעל הזכות הקניינית עדיפות על מי שירכוש אחריו זכויות קניין בנכס, ועל מי שטוען לזכות אישית ביחס לאותו נכס" (ההדגשות שלי - מ' ב"פ).

(ב) מי הנושא בחובה העומדת נגד זכות הקדימה של האלמנה משי התכונות המרכזיות שפורטו לעיל מתבקשת, לדעתי, המסקנה, כי האלמנה זכאית לעקוב אחר נכס העיזבון ולאכוף את זכות הקדימה על המחזיק בו, וכן נובעת מהן לאלמנה עדיפות על פני מי שירכוש אחריה קניין בנכס". מדברים אלו עולה כי זכות הקדימה כשהיא הופכת לזכות עם רישומה, הינה זכות קניינית – "זכות חפצא" (in rem).

ההבדל בין הזכות הרשומה לבין המצב שאיננה רשומה הינו כדברי פרופ' דויטש בספרו הנ"ל "ההבדל המעשי בין מצב שבו בעל הזכות מבקש ליצור 'עיגון קנייני' לזכות הקדימה על פי החוזה, לבין מצב שהדבר אינו כן, יבוא לידי ביטוי רק במקרה של רישום בפועל של זכות הקדימה, להבדיל מן השלב של התחייבות בלבד לרישום זכות קדימה". (עמ' 47 ס' 14.28).

כאמור בענייננו לא רק שלא הייתה כוונה לרשום את הזכות אלא שבפועל לא נרשמה זכות הקדימה מאז שנת 2002, וגם לא נרשמה ביום 5.4.09, עת מכרו אברהם וולמן ואסף עברי את חלקם במקרקעין שבחלקה 8 לחב' יהושע.

בטרם דיון לגופן של הטענות, יש לדון תחילה בטענת המשיבים כי בינם לבין המבקשים 1 ו-3 לא קיימת יריבות, ואין למבקשים 1 ו-3 עילת תביעה כלפי המשיבים.

אני סבור כי בדין טוענים המשיבים כי למבקשים 1 ו-3 אין כל יריבות איתם.

המבקשים 1 ו-2 שהיו כנראה ערים לבעייתיות המשפטית שנוצרה כשנמכר חלקו של אברהם וולמן ומר אסף עברי לחב' יהושע על פי ההסכם השני בחלקה 8, צירפו את חברת יהושע כדי שזו האחרונה תטען כי היא בעלת המקרקעין וכי לה הומחתה זכות הקדימה שהייתה למר אברהם וולמן.

כפי שעוד יפורט, המבקשים לא הצליחו להוכיח כי הזכות הומחתה או הועברה לחברת יהושע וכל שיכלו לטעון בסיכומיהם להוכחת טענה זו היה, כי הם פעלו במשותף כגוף אחד וכי בית המשפט אינו נדרש להכריע באופן חלוקת הזכויות בין המבקשים בינם לבין עצמם (ראה סעיף 3 לסיכומי המבקשים).



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

בבקשת המבקשת (בהמרצת הפתיחה) לא נטען במישרין או בעקיפין כי לחברת יהושע הועברה או הומחתה זכות הקדימה. כל שנטען היה כי חברת יהושע היא זו שרכשה את הזכויות של אברהם וולמן ושל אסף עברי בחלקה 8.

הפעם הראשונה בה הועלתה האפשרות כי המבקשים טוענים שזכות הקדימה הועברה לחברת יהושע נשמעה מפיו של בא כוחם בעת שמיעת העדויות אך דווקא מפיו עדי המבקשת התברר כי זכות כזו לא נמכרה לחברת יהושע.

מעבר לעובדה שטענה זו לא נזכרה בכתבי הטענות והיא מהווה הרחבת חזית הרי שטענה זו לא הוכחה ולכן כפי שעוד יפורט דינה להידחות.

יש לחזור ולהעיר כי ב"כ המבקשים כאמור בסיכומיו חזר לגרסה כי כל המבקשים פעלו כגוף משותף.

המבקשים לא טרחו לצרף לבקשה את ההסכם הנוסף הקיים כנראה, ושקיומו התגלה בפניי, רק **במהלך שמיעת העדויות**, והם לא הוכיחו כי גם אם היה מוצג ההסכם, הייתה בו פיסקה המתייחסת במפורש להעברת הזכות לחברת יהושע.

העובדה כי המבקשים היו מוכנים להציג את ההסכם שנחתם ושלא צורף, אינה מרפא את העובדה כי ההסכם לא הוצג כראיה וכי טענתם למי שייכת זכות הראשונים לא הוכחה. בעניין זה אין למבקשים אלא להלין על עצמם אם הייתה בידם ראיה שיכלה אולי לתמוך בטענותיהם ולא הוצגה במועד.

גם לחברת וולמן אין כל זכות תביעה, מעמד או יריבות כלפי המשיבים, שכן זכות הקדימה הוענקה לאברהם וולמן ולא לחברת וולמן על פי ההסכם.

חברת וולמן הינה צד ג' בהסכם ולכן אין לה כל זכות ישירה או עקיפה בזכות הראשונים.

יש לציין כי מר וולמן יורם נאלץ בחקירתו להודות בכך שלמבקשת 1 אין כל מעמד.

**לאור האמור לעיל, אני קובע כי למבקשת 1 אין כל זכות קדימה או זכות ראשונים ולכן אין לה כל מעמד ויריבות עם המשיבים ודינה להמחק.**

המשיבים טענו כי בין מר וולמן לחברת יהושע קיים הסכם נוסף לעניין חלקה 9 לפיו נמכר חלקם של מר וולמן אברהם ואסף עברי לחברת יהושע גם בחלקה 9.

אינני סבור כי המשיבים הצליחו להוכיח טענה זו כי נכרת הסכם בכלל בין אברהם וולמן לחברת יהושע בקשר לחלקה 9 וגם אם נחתם לא הצליחו להוכיח תוכנו של הסכם כזה.

יש לציין כי במהלך הדיון הסכימו המבקשים להציג בפני המשיבים את ההסכם שנחתם לעניין חלקה 9 וממנו עולה, לטענתם, כי אין בו דבר וחצי דבר לעניין מכירת זכויות, אך לאחר שב"כ המשיבים עיין בהסכם ונוכח כי אכן אין בו דבר בענייני מכירת זכויות, אלא הוא נוגע להסדרים שעניינם בהמשך פעילותה של חברת וולמן על שתי החלקות והפעלת הפילר המשמש את מפעל חברת וולמן, סרב ב"כ המשיבים להגשת אותו הסכם (ראה עמ' 84 לפרוטוקול הדיון).



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

המבקשים טענו בתוקף כי אין בין אברהם וולמן לחברת יהושע כל הסכם לעניין מכירת הזכויות בחלקה 9 וכאמור לא הוצג לי כל הסכם שכזה וגרסאות המשיבים לעניין זה הם בגדר חשדות בלבד שלא הוכחו ולא בוססו.

יש לציין כי ב"כ המשיבים במהלך הדיון לפני טען כי הוא בעצמו, כמו עיניו, ראה הסכם שכזה, לפיו נמכרו הזכויות גם בחלקה 9. מעבר לכך, שטענה זו לא הוכחה, ואף לא נטענה נטענה בעדויות בתצהירי המשיבים, הרי שב"כ המשיבים בחר שלא להעיד בנקודה זו ולכן אין מנוס מן המסקנה כי טענה זו של המשיבים לא הוכחה ולא בוססה.

לא התרשמתי ולא שוכנעתי כי המבקשים בבקשתם זו השתהו יתר על המידה בהגשת התובענה כאן. ההסכם השני נכרת ביום 7.5.09 והתובענה הוגשה ביום 6.9.09, דהיינו כארבעה חודשים לאחר כריתת ההסכם השני.

לא הוכח שהמבקשים ידעו על ההסכם השני במועד מוקדם יותר ומחקירתו של מר ארביב עולה כי המכתב מיום 24.5.09 נספח א' לתשובת המשיבים בהמרצת הפתיחה, אינו מתייחס כלל לעסקת הרכישה אלא הוא מתייחס לחלוקת השימושים בחלקה 9 בין השותפים.

בכל מקרה, לא הוכח לי בצורה חד משמעית כי המבקשים ידעו על ההסכם במועד מוקדם יותר וכי השתהו בהגשת התובענה כאן, השתהות שמצדיקה דחיית בקשתם וקביעה כי מטעם זה היא הוגשה בחוסר תום לב.

נשאלת השאלה האם ההסכם מיום 1.5.02 בו קיימת זכות הראשונים, שריר, קיים ותקף או שמא הוא בוטל.

לטענת המשיבים ההסכם בוטל, משמכר מר וולמן את חלקו במקרקעין לח. יהושע על פי ההסכם הראשון ובכך הביע דעתו כי ההסכם בטל.

אינני סבור כי טענה זו הוכחה או שיש לה ביסוס. מר וולמן אברהם לא נתן זכות קדימה לאיש ולכן היה רשאי למכור את חלקו במקרקעין לכל מי שחפץ ובלאו הכי הוא לא הפר את סעיף 10 להסכם בו נקבעה זכות הראשונים לפיו רק במידה שמר צבי עברי, המשיב, ירצה למכור את חלקו, יהיה עליו לתת זכות ראשונים לאברהם וולמן ולמר שייקה עברי ולא להיפך ולכן לא הייתה כל מניעה למכירת המקרקעין על ידי מר וולמן לחברת יהושע ולא היה בכך הפרת הסכם.

השאלה שנתרה איפוא היא השאלה האם עצם העובדה שמר צבי עברי הגיש תובענה בבית הדין לעבודה בו תבע את ביטול ההסכם ואת הזכויות המגיעות לו על פי דין, אין בה כדי להוכיח כי ההסכם אכן בוטל, כטענת המשיבים, או כדי להוכיח שהוא שריר וקיים, כטענת המבקשים.

התובענה בבית הדין לעבודה תלויה ועומדת, וכפי שהבהרתי לצדדים, אינני סבור כי קביעה של בית הדין לעבודה בשאלות יחסי עובד ומעביד יכולות להוות השתק פלוגתא או פסק דין מחייב בבית משפט זה, לעניין זכויות שבמקרקעין.

יתכן ובסופו של יום בית הדין לעבודה יכריע לטובתו של מר צבי עברי לעניין זכויותיו כעובד, אך אין בכך דבר וחצי דבר לעניין זכויותיו כאחד מבעלי המקרקעין.

אין מניעה לטעמי שמר צבי עברי יתבע שכרו כעובד ויטען להפרת ההסכם, ובית הדין לעבודה יחליט



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

כל החלטה לעניין תקפות ההסכם בקשר לחלק העוסק ביחסי עובד ומעביד, אך בודאי שאינו יכול לקבוע דבר לעניין זכויות הצדדים כבעלי זכות במקרקעין, בין אם הזכות היא זכות קניינית ובין אם היא זכות חוזית.

הצדדים השקיעו רבות במהלך הדיון ובסיכומיהם בשאלה האם מר צבי עברי אכן היה עובד או לא היה עובד של חברת וולמן והאם הצדדים מילאו חובותיהם אחד כלפי רעהו על פי אותו הסכם בקשר לכך (ראה למשל סעי' 2-3 לסיכומי המבקשים; סעי' 24-26 לסיכומי התשובה).

כאמור, אני סבור כי השקעה זו הייתה מיותרת, שכן אין כל מניעה שיוחלט אשר יוחלט בקשר למערכת היחסים שבין הצדדים כעובדים של חב' וולמן ו/או כבעלי המניות לבין שאלת זכויותיהם במקרקעין.

הדיון בפני התמקד אך ורק בשאלת זכויות הצדדים בקשר עם המקרקעין וגם אם יקבע או היה ניתן לקבוע כי מי מהצדדים להסכם הפר את זכויותיו של הצד האחר לעניין יחסי עובד ומעביד או ביחסים שבין בעלי המניות, אין בכך להשליך ולקבוע דבר לעניין עובדת קיומן או אי קיומן של זכויות הצדדים כבעלי המקרקעין.

טוענים המשיבים כי המבקשים מנועים ומושקטים מלהעלות את טענותיהם לעניין זכות הקדימה כאשר כל התנהלותם מלמדת על העדר זכות קדימה ובין היתר הם לומדים זאת מכך כי רצונם לממש את זכות הקדימה עומדת בסתירה לטענתם בסעיף 5 ו-6 להמרצת הפתיחה כי נאלצו למכור את חלקיהם בחלקה 8 בשל מצבה הכלכלי הקשה של חב' וולמן.

בעדותו טען מר יורם וולמן כי מצבה של חב' וולמן השתפר ואין בדעתי לקבוע אם עובדה זו היא נכונה או לא נכונה, שכן גם אם מצבה הכלכלי קשה, ויתכן ומר אברהם וולמן יזדקק למימון חיצוני כדי לממש את זכויותיו, אין בכך כדי לאיין את זכות הקדימה שלו הקיימת בחלקה 9 כל עוד הוא בעלים של אותה חלקה.

לצורך הוכחת יכולתו ונכונותו של צד לעמוד בזכות הקדימה, נקבעו הוראות מפורשות בסעיף 102 לחוק המקרקעין וברור שאם מר אברהם וולמן או אסף עברי לא יעמדו במחויבותם ולא יממשו את זכויותיהם על פי החוק בדבר זכות קדימה, ברור שאז תאבד הזכות הזו ומר צבי עברי יהיה רשאי למכור את חלקו בחלקה 9 לכל צד שלישי ובכלל זה לחברת הילוך ראשון.

הצעות פשרה ומו"מ שהתקיימו בין הצדדים במהלך השנים או אפילו ההסכם שנכרת באולמי בסוף יום הדיונים ולאחר שנשמעו ההוכחות, אין בהם כדי לכבול את הצדדים ולהוכיח דבר וחצי דבר לגבי נכונותם לממש או לוותר על זכות מזכויותיהם.

**ועתה מן הכלל אל הפרט. כדי לתת תשובה לשאלות שבמחלוקת יש לבחון את הוראות ההסכמים ולפרשם.**

**ההסכם מיום 1.5.02**





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 1.5.02 מטרתו הייתה להסדיר מערכת יחסים מורכבת וסבוכה בין בני משפחה שעבדו ביחד ושהיו שותפים בחברה ובעלות בקרקע. ההסכם "בא אל העולם" על רקע תביעת הקיפוח והתביעה לפרוק שיתוף שהגיש צבי עברי נגד אברהם וולמן ונגד שייקה עברי ז"ל. מטרת ההסכם הייתה ברורה והיא קיבלה ביטוי בהסכם לפיו הצדדים "מבקשים הם ליישב את המחלוקות ביניהם" (ההואיל השלישי) "והסדרת היחסים שבין הצדדים כלפי העתיד לבוא" (ס' 2 להסכם).

ההסכם בחלקו בנושאים רבים ובין היתר הוא עוסק: בזכות/חובה של מר צבי עברי לעבוד בחברה לקבל שכר ותנאים סוציאליים אחרים (ס' 6-3 להסכם) ו/או דמי שכירות בהתאם ליכולת חב' וולמן (ס' 7 להסכם) וכי הוא מסכים שחב' וולמן תמשיך לעשות שימוש במקרקעין כל עוד היא מקיימת פעילות מסחרית (ס' 9 להסכם) וכי קבלת דמי השכירות מקובלים עליו (ס' 8 להסכם). עוד עוסק ההסכם בניהול ישיבות הדירקטוריו שלחב' וולמן האסיפה הכללית (ס' 11 להסכם) וביתרות הזכות של הצדדים בכרטיסים האישיים או בחובות הצדדים להזרים כספים לחברה (ס' 12, 13 להסכם).

הינה, עיון בהסכם מלמד כי הצדדים ביקשו בהסכם זה להסדיר מגוון רב של נושאים, שרק אחד מהם הינו נושא "זכות הראשונים" וברור מתוך ההסכם כי כל הנושאים כרוכים האחד בשני והעובדה שצבי עברי נתן זכות קדימה לאברהם וולמן נובעת מכך שהם שותפים בקרקע, שותפים בחברה בנוסף להיותם בני משפחה.

כאמור בין הצדדים מחלוקות רבות והם תובעים ותבעו האחד את רעהו בבתי המשפט השונים, וגם כיום עומדות ותלויות תביעות שבחלקן מתבקש בית המשפט/הדין להורות על כך שההסכם בטל (ס' 87 לתביעת צבי עברי בבית הדין לעבודה) ובכוונת הצדדים להגיש תביעות נוספות (מפי עו"ד ויניצקי בעמ' 32 לפרוטוקול "תוגש תביעה על דמי שכירות").

כל עוד לא ניתן פסק דין הקובע זאת לא ניתן על פי "הבל פיהם" של הצדדים לקבוע, כי ההסכם תקף או בטל. גם אם תתקבל תביעת מר צבי עברי בבית הדין לעבודה הרי ברור שקביעת בית הדין יכולה לחייב אך ורק לעניין יחסי "עובד מעביד" ולא יכולה להיות בה קביעה לעניין היחסים שבין בעלי המניות בחברה או בקשר לשאלות שב"מקרקעין". לא רק שאין קביעה שיפוטית בשאלה האם ההסכם בטל או תקף, אלא שלמרות המחלוקות הרבות והעמוקות שבין הצדדים איש מהם לא נקט בהליך משפטי בו יוכרז אם ההסכם קיים או בטל בכל היבט או בשאלה מי הצדדים הפר את החוזה ומהתוצאות אותה הפרה.

משכך לצורך פסק דין זה, יש לצאת מתוך נקודת הנחה כי ההסכם שריר קיים ומחייב את הצדדים.

משנקבע כי ההסכם לצורך פסק דין זה לא בוטל והוא מחייב נותר איפה לדון בשאלה האם נותר מר אברהם וולמן בעל זכות הראשונים גם לאחר שמכר את חלקו בחברה לחב' יהושע ו/או האם העביר מר אברהם וולמן לחב' יהושע את זכות הראשונים.



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

### ההסכם הראשון – מיום 5.4.09

ההסכם הראשון נחתם ביום 5.4.09. בהתאם להסכם זה מכרו אברהם וולמן ואסף עברי את זכויות הבעלות שלהם בחלקה 8 חב' יהושע.

שלוש שאלות מתעוררות בקשר להסכם זה לצורך ההכרעה במחלוקת שבין הצדדים:

א. איזה זכויות נמכרו לחב' יהושע.

ב. האם הזכות שנמכרה כוללת את זכות הקדימה.

ג. האם נמכרו לחב' יהושע גם הזכויות שבחלקה 9.

עיון בהסכם הראשון, בעדויות הצדדים ובמכתבים שנשלחו ע"י המבקשים ב"זמן אמת" מלמדים באופן ברור, כי גם המבקשים יצאו מתוך הנחה שזכות הקדימה לגבי חלקה 8 פקעה מרגע שהיא נמכרה לחב' יהושע, בעוד שהיא תקפה לגבי חלקה 9 שלא הוכח שנמכרה לחב' יהושע ובלאו הכי 1/3 ממנו נותר בבעלות אברהם וולמן ואסף עברי.

כבר בפתח ההסכם הראשון מובהר ע"י הצדדים כי העיסקה שביניהם הינה רק בקשר ל"זכויות הבעלות" (ההואיל הראשון) וכי המכירה הינה מכירה של כלל זכויות המוכרים "בנכס" (ההואיל השלישי), והנכס מוגדר: "מגרש ברח' תמנע 15, חולון, הידוע כגוש 6777 חלקה 8, בשטח של 2,376 מ"ר, והכל כמפורט בנסח הרישום המצורף בנספח א' להסכם זה" (ס' 1 להסכם) וכאמור בנסח לא היה כל רישום או איזכור לעניין זכות הקדימה, הרי ברור כי המכר על פי ההסכם הראשון לא כלל את זכות הקדימה שאינה מופיעה ואינה מאוזכרת במישרין או בעקיפין בנוסח ההסכם הראשון. גם אם יכול היה להיות ספק כלשהו בשאלה זו הוא מוסר סופית לנוכח האמור בהמשך כאשר חב' יהושע מצהירה שהיא יודעת כי 1/3 מהחלקה בבעלות ו"רשומות על שם צבי עברי, מבלי שקיים הסכם שיתוף כלשהו בין בעלי הנכס" (ס' 4.3 להסכם הראשון. הדגשה של י.ש.).

לו הייתה כוונה להעניק או להעביר את זכות הקדימה הרי שהיה זה רק טבעי שבהמשך לסעיף זה היתה נרשמת הארה או הערה, כי קימת זכות קדימה המועברת לרוכש.

כשנודע למבקשים על ההסכם השני הם פנו בסדרת מכתבים למשיבים והתריעו לעניין זכות הקדימה שלהם, אלא שבאף פניה:

א. לא מוזכרת חב' יהושע כבעלת הזכות או כמי שהזכות הועברה לה.

ב. לא מדובר על חלקה 8 אלא על חלקה 9 בלבד (למעט המכתב האחרון מיום 9.7.09).

ראה מכתב עו"ד קריספין אסתר להילוך ראשון מיום 30.6.09 – "הנדון: גוש 6777 חלקה 9".

ראה מכתב עו"ד ויניצקי דוד לעו"ד קריספין מיום 30.6.09 – "הנדון: גוש 6777 חלקה 9".

ראה מכתב עו"ד קריספין לעו"ד ויניצקי מיום 6.7.09 – "מרשי וולמן את עברי עומדים על זכות הראשונים שהוקנתה הם בהסכם מיום 1.5.02....".

ראה מכתב עו"ד קריספין לעו"ד ויניצקי מיום 9.7.09 – "בשם מרשי חב' עברי וולמן בע"מ ומר אברהם וולמן.....למרשי זכות ראשונים לרכוש את חלקו של עברי צבי במקרקעין הידועים כחלק



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

מחלקה 8 וחלק מחלקה 9 בגוש 6777."

גם ממכתבים אלו עולה כי לטענת המבקשים בעלי זכות הראשונים הינם וולמן אברהם וחב' וולמן, ולא חב' יהושע, וככל שזכות זו קיימת היא מעולם לא הועברה לחב' יהושע, ומימושה נדרש רק לגבי חלקה 9 עד למכתב האחרון (שהמבקשים שלחו לפני הגשת התובענה) בו החליטו לכלול גם את חלקה 8.

כדי להתגבר על "המכשלה" הצפויה להם בתביעתם, עקב מכירת חלקה 8 לחב' יהושע צורפה חב' יהושע כמבקשת 3 לבקשה למימוש זכות הראשונים (ראה ס' ז' 1 לתובענה).

עיון בתובענה מעלה כי מעמדה של חב' יהושע או מי בעל זכות הראשונים, עורפלה. בס' 4 לתובענה מוגדרת המבקשת 3 כ"מי שרכשה את זכויות המבקש 2 ואסף עברי בחלקה 8 כמפורט להלן", ובס' ב' 7 לתובענה מצוין ההסכם שהמבקשת 3 רכשה על פיו, את חלקם של אברהם וולמן ואסף עברי "כך שהבעלות בחלקה 8 היא 2/3 למבקשת ו-1/3 למשיב 1."

בכתב התובענה מצויין כי "המבקשים" פנו למשיבים "בדבר זכות הראשונים שלהם בנכס" מבלי לפרט מי מהבקשים פנה ומי בעל הזכות (ס' ג' 1-4 לתובענה).

גם בתצהירי העדות הראשית של המבקשים נמנעו המצהירים מלהצהיר, מי בעל הזכות והאם הזכות הועברה לחב' יהושע (תצהירי אברהם וולמן, יורם וולמן ויהושע חגיג). אפילו בתצהירו של מר חגיג' שהוא הבעלים של חב' יהושע אין תשובה לשאלות אלו ובס' 24 לתצהירו אומר מר חגיג' כי "המבקשים יטענו כי ההתחייבות שנתן המשיב מס' 1 למכור להם את המקרקעין...". הצהרה זו היא שיא נסיונות העירפול, שכן כזכור מר חגיג' לא היה צד להסכם והמשיב 1 מעולם לא התחייב בפניו.

כבר עתה יש להאיר ולהדגיש כי בין ייתר הדברים שלא הובהרו ע"י המבקשים נותרו השאלות: כיצד חב' יהושע מבקשת לממש את זכות הראשונים בכלל ובפרט לגבי חלקה 9 אותה לא רכשה כלל, או כיצד ניתן לממש את זכות הראשונים כאשר לא ברור מה מעמדו של מר אסף עברי (שאינו צד להליך זה) ושהינו בעל מחצית זכות הראשונים וזאת מבלי לגרוע מחובותיו של מר צבי עברי להציע למר אברהם וולמן ולאסף עברי לממש את זכות הראשונים?

כשנחקרו עדי המבקשים בשאלות אלו הם שינו גירסאותיהם, ענו תשובות סותרות או במקרה הטוב תשובות מעורפלות.

מר אברהם וולמן הינו אדם מבוגר ומדברי העדים וכפי שהתרשמתי הוא "מסר את המושכות" הן בקשר לחברה והן בקשר למקרקעין, לבנו מר יורם וולמן.



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

מר יורם וולמן שהוא "הרוח החיה" בקבוצת וולמן השיב בקשר לשאלת: מעמדה של חב' יהושע או חב' וולמן בתובענה זו ו/או לגבי השאלה אם הועברה לחב' יהושע זכות הראשונים, או מדוע לא נרשם בהסכם הראשון כי זכות הראשונים מועברת, תשובות סותרות או מעורפלות לשאלות, כמו:

כשנשאל אם לחב' וולמן יש זכות קדימה הוא השיב "כתוב בס' 10: 'כל הצדדים להסכם זה', וכל הצדדים ואחד מהצדדים זה החברה..." ובהמשך "אני הבנתי את זה שבעצם החברה פה היא הנושא של העניין" וכשעומת את ההסכם כי הזכות היא רק של צד ב' להסכם וחב' וולמן היא צד ג' להסכם השיב "אז אולי לא" (עמ' 10 לפרוטוקול).

כשנשאל אם מר אברהם וולמן מכר את זכות הראשונים לחב' יהושע הוא השיב: "אנחנו לא מכרנו, אבל יש לנו איתנו הסכמים...יש בינינו הסדר על כל מיני סידורים שהיו" (עמ' 70 לפרוטוקול), וכשנשאל אם כבר נתן לחב' יהושע את הזכות או שבכוונתו לתיתה בעתיד השיב: "במידה והעיסקה תתבצע אם הוא יושב במקום שהוא נמצא בו היום, יש לנו הסדר הוא יקבל זכות ראשונים?" וכשנשאל שוב אם עדיין לא מכר לחב' יהושע את זכות הראשונים השיב: "אני לא מכרתי לאף אחד כלום...בינתיים לא מכרתי לאף אחד כלום" (עמ' 71 לפרוטוקול).

כשנשאל מדוע בהסכם לא מופיעה המחאת הזכויות ליהושע השיב: "אלה טקסטים באמת, שמי שכתב אותם זה עו"ד דרור אורן....ואלה טקסטים משפטיים שלאחר דיונים רבים כשאנחנו ישבנו ובסוף חתמנו עליהם, כנראה שכל מיני דברים התפקשו, זה מה שאני יכול להעיר על זה." (עמ' 77 לפרוטוקול).

כשנשאל מדוע אין בבקשה או בתצהיר התייחסות להעברת זכות הראשונים לחב' יהושע השיב: "אני מנוע מלדבר על זה, מכיוון שזה כל מיני הסדרים וסיכומים בדיוק כמו משאים מתנים שעשו עם מרשיד" (עמ' 72 לפרוטוקול).

כשנשאל מר אברהם וולמן שאלות אלו מגוון התשובות עלו על אלו של מר יורם וולמן וכדוגמא כשנשאל מדוע לא נכתב בחוזה של יהושע נושא זכות הראשונים השיב: "לא יודע לא קראת את כל סעיפי החוזה" (עמ' 153 ש' 25) וכשנשאל אם הוא מכר לחב' יהושע את הזכות השיב: "אני אישית לא...אני לא דיברתי עם אף אחד" (עמ' 156 ש' 22,24) וכשנשאל שוב מדוע לא כתב בחוזה שהוא מעביר לחב' יהושע את הזכות אם אכן הוא העביר לו, השיב: "משום שאף פעם לא אמרתי את זה" (עמ' 162 ש' 23).

לעומתם העד חגי' יהושע היה החלטי בעדותו כי הוא זה שרכש את זכויות הראשונים והוא האשים את גילו של מר אברהם וולמן לעניין הזיכרון שלו ולגבי מר יורם וולמן אמר: "אדון יורם הצהיר בפניך שאני קניתי ממנו את כלל הזכויות ומתוך כלל הזכויות קניתי גם את זכות הראשונים." (עמ' 165 ש' 4-6).

בהמשך שעומת העד חגי' עם ההסכם ועם מכתב עו"ד קריספין נספח ז' לבקשה והוא נשאל: "אין זכות ראשונים, יש לוולמן או יש לך?" האו משיב "יש לוולמן" (עמ' 167 ש' 16,17) ובהמשך מתאר





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ ואח' נ' עברי ואח'

העד חגיג' זכות חדשה לפיה: "זכות הראשונים היא של וולמן שגם אני אמור להשתמש בה". (עמ' 168 ש' 23). כשאני ביקשתי מהעד חגיג' תשובה לשאלה זו בסופו של דבר לאחר מספר גירסאות ותשובות שלא היו ברורות לי הוא השיב כי הוא רואה את וולמן ואותו "באותו הצד" אך בהמשך חוזר לגירסה בה פתח לפיה "אני עדיין טוען שקניית את זכות הראשונים" (עמ' 169 ובעיקר ש' 19, 25).

למקרא העדויות, התצהירים, המכתבים וההסכמים נקל להגיע למסקנה אליה הגעתי, כי זכות הראשונים לא הועברה לחב' יהושע והיא לא קיימת למר אברהם וולמן מרגע שהוא מכר את חלקו בחלקה 8 לחב' יהושע.

מהאמור ואל סמך התרשמותי הגעתי למסקנה כי עדי התובעת היו עדים שלא ניתן להשתית על עדותם את הגירסה שבתובענה ואם הם סותרים האחד את רעהו ופעמים את עצמם הרי שברור כי לא הוכחה לי זכותם. הנטל היה מוטל על המבקשים להוכיח למי זכות הראשונים ומשאלו כשלו בהתייחס לחלקה 8 הרי שדין תביעתם לעניין חלקה זו, להידחות.

מאידך, טענת המשיבים כי גם חלקה 9 נמכרה לחב' יהושע, כאמור לא הוכחה לי. נטל זה היה מוטל על המשיבים שלא הצליחו כאמור להוכיחה.

ייתכן ואכן בבוא היום תמכר גם חלקה 9 לחב' יהושע אך העובדה כי מדובר בפקולציה שלא הוכחה, אין בכך די כדי לשלול את זכות הראשונים של מר אברהם וולמן לגבי חלקה 9. ההסכם כאמור שריר וקיים וכל עוד הוא לא בוטל בהסכמת הצדדים, או על סמך הכרעה שיפוטית יש להתייחס אליו כתקף וכך גם לגבי זכות הראשונים כל עוד בעלי הזכות – מר אסף עברי ואברהם וולמן בעלים של חלקה 9.

### סוף דבר

לאור כל האמור לעיל הריני מצהיר ומורה כדלקמן:

א. ההסכם שנכרת בין המשיבים ביום 7.5.09 שריר וקיים ותקף בעניין חלקה 8 אך הוא מבוטל בקשר לחלקה 9.

ב. מחיקת האזהרה שנרשמה לטובת הילוך ראשון בקשר לחלקה 9 נמחקת בזאת.



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ' ואח' נ' עברי ואח'

ג. ככל שמבקש המשיב 1 למכור את חלקו בחלקה 9 למשיבה 2, עליו להציעו תחילה למר אברהם וולמן ואסף עברי בהתאם לזכות הראשונים הקיימת להם על פי החוזה, כל עוד הם לא מכרו את חלקם בחלקה זו לצד שלישי כלשהו.

ד. בנסיבות המיוחדות של תיק זה ולאור התוצאה אליה הגעתי ובכלל זה בהתחשב בדרך בו ניהלו הצדדים את הדיון בפני, הגעתי למסקנה כי אין להשית הוצאות על אף אחד מהצדדים ואין לזכות אף אחד מהם בשכר טרחה ולפיקד אני קובע כי כל צד ישא בהוצאותיו.

המזכירות תשלח העתק פסק דין זה לצדדים.

ניתן היום, כז' בשבט תש"ע, 11 בפברואר 2010, בהעדר הצדדים.

יעקב שינמן, שופט





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 בפברואר 2010

ה"פ 5099-09-09 עברי-וולמן בעמ ואח' נ' עברי ואח'

