

המפ' 69381-09-16
בפני כב' השופט
חננאל שרעבי

בבית המשפט המחוזי
בחיפה

בעניין:

המבקשים:
1. הרצל ציוני ת.ז. 024260093
2. מיכל חנוביץ ציוני ת.ז. 02974594-0
3. אסתר אלישר ת.ז. 05644486-2
4. פיגה (ציפורה) חנוביץ ת.ז. 063846810
ע"י ב"כ עוה"ד אהובה פרידמן /או אפרים פרידמן
רח' יגאל אלון 120 תל-אביב, 6744326
טל: 03-5661156 ; פקס: 0774662801

-נגד-

המשיבים:
1. רועי שגיא ת.ז. 059091744
2. ציון מרדכי ת.ז. 32404709
ע"י ב"כ עוה"ד צפריר פו
רח' מוטה גור 7 ת.ד. 3988
קרית אריה פי"ת 49516
טל: 03-9346552 ; פקס: 03-9349145

בקשה להוספת שם באת כוח העותרים 1-4, עו"ד אהובה פרידמן, כמייצגת העותרים, לפסק הדין

1. המזכירות מתבקשת להוסיף את שמה של עורכת הדין, אהובה פרידמן, כמייצגת של העותרים 1-4, שנשמט מפסק הדין, לפסק הדין.
2. מן הדין ומן הצדק להיעתר לאמור בבקשה.

אהובה פרידמן, עו"ד
ב"כ העותרים

אהובה פרידמן, עורכת דין, נוטריון, ירייגאל אלון 120 ת"א, 6744326. טל: 03-5661156, פקס: 077-4662801

fridman@ahuva.name

החלטה	15/08/2018
בקשה 25 בתיק 69381-09-16	
ש' חננאל שרעבי	
כמבוקש.	



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

לפני כבוד השופט חננאל שרעבי

המבקשים	1. הרצל ציוני ת.ז. 024260093
	2. מיכל ציוני ת.ז. 029745940
	3. אסתר אלישר ת.ז. 056444862
	4. פייגה (ציפורה) חנוביץ ת.ז. 063846810

נגד

המשיבים	1. רועי שגיא ת.ז. 059091744
	2. ציון מרדכי ת.ז. 32404709

פסק דין

1

2 1. המסמך העומד במוקד תובענה זו, שעל טיבו, משמעותו ותוקפו המשפטי חלוקים הצדדים,

3 נחתם ע"י הצדדים ביום 4.3.16 ונושא כותרת "זכרון דברים" (להלן: "המסמך").

4

5 המסמך עוסק לכאורה בעסקת קומבינציה, הנוגעת למקרקעין בפרדס חנה בשטח של 1496

6 מ"ר בגוש 10102 חלקה 326 (להלן: "המקרקעין") הרשומים ע"ש חנוביץ יצחק ז"ל (להלן:

7 "המנוח").

8

9 עיקר גרסת המבקשים היא, כי המסמך הוא רק שלב בהליך המו"מ בין הצדדים ואינו בעל

10 תוקף משפטי מחייב. אם תמצוי לומר כי בכל אופן מדובר במסמך חוזי מחייב, כי אז נפל פגם

11 בכריתתו והוא בוטל כדין ע"י המבקשים.

12 בנוסף טוענים המבקשים, כי המנוח במועד פטירתו (בשנת 2013) היה פושט רגל ולנכסיו מונה

13 נאמן בפש"ר. המבקשים חתמו על המסמך, העוסק בנכס מנכסי עזרון המנוח ז"ל והמוקנה

14 לנאמן, ללא אישורו של הנאמן ואישור בית המשפט של פש"ר. לכן מסמך זה בטל מעיקרו

15 מחמת מניעות משפטית וחוקית כאמור, הנובעת מדיני הפש"ר.

16

17 עיקר גרסת המשיבים היא, כי המסמך הוא בעל תוקף משפטי מחייב, ואין עילה לביטולו מכח

18 דיני החוזים.

19 כל חסר הקיים במסמך ניתן להשלמה על-פי הדין או הנוהג.

20 לא היתה כל מניעה לחתימה על המסמך מכח דיני הפש"ר, שכן בכל מקרה תוקפו מותנה

21 בהסכם מוקדם שנחתם על אודות המקרקעין בין המבקשים לבין הנאמן בפש"ר, וכפוף

22 לאישור הסכם מוקדם זה ע"י בית משפט של פש"ר.

23 בדיעבד הנאמן גם לא התנגד לאכיפת המסמך, כפי שציין בישיבת בית המשפט בהליך זה ביום

24 5.7.17.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 זה על "רגל אחת" התיק כולו, ולהלן נפרט יותר את טענות הצדדים ונכריע בהן ובתובענה
2 כולה.
3
- 4 במסגרת התובענה הנדונה התבקש בית המשפט ליתן פסק דין הצהרתי וצווים המופנים .2
5 למשיבים, כדלקמן:
6
- 7 א. צו המצהיר כי המסמך, שנחתם בין הצדדים ביום 4.3.2016 בנוגע למקרקעין הוא
8 מסמך חסר תוקף משפטי ובלתי מחייב, לא מהווה חוזה מחייב בין הצדדים, אין
9 לאכוף אותו ואין לראות בו הסכם תקף ואכיף במקרקעין, ועל כן יש להורות על
10 בטלותו.
11
- 12 ב. לחילופין, להורות על בטלות מעיקרו של המסמך, או ביטול ההתקשרות בין הצדדים,
13 בשל פגמים בכריתתו, מחמת חוסר תום לב, הטעייה, תרמית, כפייה ועושק.
14
- 15 ג. מתן צו מניעה קבוע נגד עשיית כל פעולה במקרקעין, לרבות בנייה, העברה או מכירה
16 לצד ג', התקשרות עם צד ג' ו/או כל דיספוזיציה אחרת במקרקעין.
17
- 18 ד. להתיר למבקשים לפצל סעדים ולהגיש תביעה לפיצויים.
19
- 20 יצוין כי בסיכומיהם הסתפקו המבקשים בשני הסעדים הראשונים (סעיפים 231-232
21 לסיכומי המבקשים), ולמעשה זנחו את שני הסעדים האחרונים (צו מניעה קבוע ופיצול
22 סעדים). משכך נתמקד בדיונונו להלן בשני הסעדים הראשונים המבוקשים.
23
- 24 **רקע בקצרה**
- 25
- 26 3. המנוח נפטר ביום 3.11.2013 והותיר אחריו אישה (המבקשת 4 – להלן: "ציפורה") ובת
27 (המבקשת 2 – להלן: "מיכל").
28
- 29 ציפורה ומיכל הן היורשות על-פי דין של המנוח, אך טרם ניתן צו ירושה אחר עזבונו.
30
- 31 המבקש 1 (להלן: "הרצל") הוא בעלה של מיכל.
32 המבקשת 3 (להלן: "אסתר") היא בתה של ציפורה מנישואים ראשונים, שקדמו לנישואיה
33 למנוח.
34





בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 המשיבים 1-2 (להלן: "רועי" ו-"ציון" בהתאמה), הציגו עצמם בפני המבקשים כמי שעוסקים
2 בתחום הבניה, והם הצד השני למסמך, עליו גם הם חתומים.
3
- 4 על המקרקעין ניצב בית המגורים של ציפורה אלמנת המנוח. בבית מגורים זה התגוררה
5 ציפורה עם המנוח ובני משפחתה שנים רבות, ומתגוררת בו גם כיום.
6
- 7 בתי מגוריהם של יתר המבקשים מצויים בסמיכות למקרקעין, על חלקות אחרות שבבעלות
8 המנוח.
9
- 10 טרם פטירת המנוח, ביום 24.1.11, ניתן צו כינוס לנכסי החייב המנוח בבימ"ש המחוזי בחיפה,
11 בתיק 38166-01-11, וביום 27.12.11 הוכרז המנוח פושט רגל, וביהמ"ש לפש"ר מינה את עו"ד
12 ארז חבר, לנאמן לנכסי המנוח (להלן: "הנאמן").
13
- 14 לאחר פטירת המנוח נוהל עזבונו בפש"ר, והנאמן מונה למנהל העזבון בפש"ר. במסגרת
15 תפקידו ועל מנת לפרוע את חובות המנוח לנושיו, ביקש הנאמן לממש את כלל חלקות
16 המקרקעין שהיו בבעלות המנוח, לרבות את החלקות בהן נמצאים בתי המגורים של המנוח
17 והמבקשים דלעיל.
18
- 19 בין המבקשים לבין הנאמן נערך דין ודברים ממושך באשר לאופן בו תמומשה החלקות,
20 לרבות החלקות שבשטחן מתגוררים המבקשים. לבסוף הצליחו המבקשים להגיע ביום 7.2.16
21 להסכם פשרה עם הנאמן, בכפוף לאישור בימ"ש לפש"ר (להלן: "הסכם הנאמן").
22 הסכם הנאמן נחתם בין המבקשות 2-4 לבין הנאמן (להלן: "המבקשות").
23
- 24 בהתאם להסכם הנאמן המבקשות ויתרו על כל זכויותיהן במקרקעי המנוח, לרבות בתי
25 המגורים של מיכל ואסתר המצויים בהם, למעט המקרקעין, על מנת לאפשר את מימוש ע"י
26 הנאמן והחזר חובות המנוח.
27
- 28 באשר לציפורה - היא זכאית להירשם כבעלת מחצית מהזכויות במקרקעין, וניתנה לה הזכות
29 לרכוש את מחצית הזכויות הנותרת במקרקעין תמורת תשלום בשיעור של 35% משוויים,
30 כאשר הפחתת 15% גילמה את ויתורה של ציפורה לדיור חלוף.
31 הסכם הנאמן נחתם כאמור בין הצדדים לו, אך במועד חתימת המסמך דגן טרם אושר ע"י
32 בית משפט של פש"ר.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 עוד טרם חתימת הסכם הנאמן, במהלך המו"מ עימו לשם הגעה על הסכם ולנוכח הצורך
2 במימון הסכם הנאמן, ביקשו המבקשים לבצע בדיקה לגבי האפשרויות העומדות בפניהם,
3 תוך בחינת הצעות קבלניות לבנייה או לעסקת קומבינציה על המקרקעין.
4
- 5 11. בין הרצל לציון נוצרה היכרות לאחר פטירת המנוח. הרצל שיתף את ציון בתוכניתם של
6 המבקשים לגבי המקרקעין.
7
- 8 ציון סיפר להרצל כי הוא עוסק בתחום הבניה והציג לו מצגים מסויימים בקשר לכך, ואף נתן
9 לו, יחד עם שותפו (המוצג) רועי, הצעה לבניית 4 יחידות דיור, שנשלחה להרצל בדואר
10 אלקטרוני ביום 31.1.16, נספח טז' לתיק המוצגים מטעם המבקשים (להלן: "תיק
11 המוצגים").
12
- 13 12. בהמשך, ביקשו המבקשים מהמשיבים ליתן הצעה לעסקת קומבינציה על המקרקעין.
14
- 15 13. מכאן ואילך חלוקות הדעות בין הצדדים.
16
- 17 לגרסת המבקשים סוכם בינם לבין המשיבים להיפגש ביום 4.3.16 בביתה של ציפורה המצוי
18 במקרקעין בכדי לקבל מהמשיבים הצעת מחיר בכתב לעסקת קומבינציה.
19
- 20 לגרסת המשיבים, לאחר שליחת הצעת המחיר לבניית ארבע יחידות דיור (נספח טז' לתיק
21 המוצגים), הביעו המבקשים רצונם בעסקת קומבינציה. הם, או מי מהם, נפגשו עם
22 המבקשים, ובעיקר עם הרצל נציגם, יותר מפעם אחת. הם דיברו על התנאים וסיכמו להיפגש
23 בביתה של ציפורה לשם חתימה על זכרון דברים. ביום 4.3.16 נפגשו המבקשים עם המשיבים
24 בביתה של ציפורה. במהלך הפגישה עברו הצדדים על המסמך, בחנו סעיף סעיף, העירו הערות
25 ובוצעו תיקונים ובסוף הפגישה נחתם המסמך ע"י הצדדים, המבקשים מחד גיסא והמשיבים
26 מאידך גיסא (המסמך צורף כנספח ח/1 לתיק המוצגים).
27
- 28 14. באשר למסמך – הוא כולל שני עמודים לא מלאים, ונושא כותרת "זכרון דברים".
29 עיון מדוקדק בו מלמד כי הוא מתייחס לכאורה לעסקת קומבינציה מתוכננת בין הצדדים
30 אותה הגדירו הצדדים כך: "הנדון: הסכם אופציה להעברת זכויות במגרש תמורת שרותי
31 בניה".
32 על אודות טיבו, מהותו ותוכנו של המסמך אעמוד ככל הנדרש להלן, תוך התייחסות לטענות
33 הצדדים לגביו, ולגבי כוחו המשפטי המחייב.
34





בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

15. ביום 14.3.16, כעשרה ימים לאחר החתימה על המסמך, ובעקבות שיחת המבקשים עם עורכת דין ידידת המשפחה, שהבהירה למבקשים, כך לגרסתם, כי חתמו על המסמך הנחזה להיות מסמך משפטי מחייב (בעוד שהמבקשים סברו שאין הדבר כך), נגשו המבקשים עם באת כוחם הנוכחית.
16. כבר למחרת ביום 15.3.16 פנה הרצל למשיבים וביקש לבטל את המסמך, וסורב לכך.
17. בסופו של דבר, ביום 24.3.16 שלחה ב"כ המבקשים למשיבים הודעת ביטול לגבי המסמך ואיסור ביצוע כל פעולה במגרש, וכן צירפה להודעת הביטול את שיק הפיקדון שניתן למשיבים במעמד החתימה על המסמך (נספח י' לתיק המוצגים) – (להלן: "הודעת הביטול").
18. המשיבים הגיבו להודעת הביטול במכתב שנשלח לב"כ המבקשים בדואר אלקטרוני נושא תאריך 6.4.16 (נספח יב' לתיק המוצגים). במסגרת תגובה זו סרבו לביטול המסמך, ולחילופין הודיעו כי יסכימו לביטולו בכפוף לתשלום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיף 16 בו (20% משווי המקרקעין).
19. במצב דברים זה הוגשה התובענה הנדונה ע"י המבקשים.

טענות המבקשים בתובענה

17. להלן תמצית טענות המבקשים בתובענה ובסיכומיהם:

- א. המסמך שנחתם ביום 4.3.16 איננו חוזה ולא מהווה הסכם בר תוקף –
1. המסמך נעדר גמירות דעת ומסוימות וכן נעדר הצעה וקיבול, הנדרשים לקיומו של חוזה בר תוקף.
 2. כוונת המבקשים היתה לקבל מהמשיבים "הצעת מחיר קבלנית" בלבד. המבקשים לא התכוונו ולא גמרו בדעתם להתקשר במסמך המסוים עם המשיבים. המסמך לא נמסר לעיונם לפני הפגישה. המבקשים היו מנועים מלהתקשר בחוזה מחייב נוכח המצב המשפטי הנובע מפשיטת הרגל של המנוח, שהיה ידוע לכל הצדדים.
 3. על מסמך זכרון דברים לקיים שלושה תנאים מצטברים על מנת שייחשב לחוזה: כוונה ליצור יחסים משפטיים, גמירות דעת ומסוימות. במקרה דנן לא התמלאו התנאים, והמסמך שעליו חתמו הצדדים לא השתכלל לכדי הסכם מחייב. כמו כן, בלשון המסמך אין כל זכר או אזכור מפורש של החוזה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 העיקרי העתיד להיחתם לכאורה בין הצדדים, כל שכן מועד בו אמור להיערך
2 הסכם כזה, מה שמעיד על היעדר נוסחת הקשר בין המסמך לבין חוזה עיקרי
3 עתידי, ומצביע על היעדר גמירות דעת מוחלטת אצל שני הצדדים.
4 המבקשים פנו תוך ימים מועטים בלבד וללא שיהוי למשיבים בהודעת
5 הביטול, כאשר עמדו על טיבו של המסמך והתבררה בפניהם המשמעות
6 המשפטית העשויה לנבוע ממנו. סמיכות זמנים זו, בין חתימת המסמך
7 להודעת המבקשים על ביטולו, מלמדת אף היא על חוסר גמירות הדעת של
8 המבקשים.
9 .5 בשל הזמן הקצר שחלף מחתימת המסמך ועד להודעת המבקשים על ביטולו,
10 כ-11 ימים, לא נגרם כל נזק למשיבים, קל וחומר כשהמשיבים הודו בעצמם
11 כי לא עשו דבר עד המועד בו הודיעו המבקשים על ביטול המסמך.
12 .6 המבקשים מיהרו להשיב למשיבים את שיק הפיקדון שניתן להם על ידי
13 המשיבים בעת החתימה על המסמך, יחד עם הודעת הביטול, ובכך הביעו
14 שוב את חוסר גמירות דעתם.
15 .7 המסמך נעדר מסוימות ואינו עומד במידת הפירוט הנדרשת על מנת שיהיה
16 חוזה מחייב. מדובר בעסקת קומבינציה עם אופציה, שהיא עסקה מורכבת
17 ביותר, אשר מחייבת התייחסות לתנאים מהותיים עם ביטוי להסכמות
18 הצדדים ביחס אליהם, אולם המסמך לוקה בחסר ונעדרים ממנו פרטים
19 מהותיים וחיוניים. בהיעדר פרטים אלו, לא השתכלל המסמך לכדי חוזה
20 מחייב.
21 .8 במסמך לא הוזכר מצבו המשפטי של הנכס וכן לא הוזכרה המניעות
22 המשפטית לעריכת עסקה בו הנובעת מניהולו של עזבון המנוח בפש"ר.
23 המסמך אף נעדר את הפרטים הבאים: מועדי תשלום, סדר התשלומים
24 ותנאיהם, לרבות תשלומי המיסים; זמנים ומועדים להוצאת היתרי בנייה,
25 שלבי הבנייה לרבות תחילתה וסיומה ומסירת החזקה; מפרט טכני לבנייה
26 או הפנייה לאחד כזה.
27 .9 לא ניתנה כל תמורה כספית או מקדמה על ידי המשיבים. שיק הביטחון לא
28 היווה מקדמה, בהתחשב בחוסר הפרופורציה בין היקף העסקה לסכום
29 השיק (10,000 ₪ בלבד).
30 .10 לא נרשמה הערה בטאבו על העסקה וכן לא הועבר דיווח המשיבים על
31 העסקה לרשויות המס.
32 .11 יצירת המסמך היא חטא מראשיתו. מדובר במסמך לא מאוזן ומקפח הנוטה
33 בצורה קיצונית לטובת המשיבים, שהיו האחראים הבלעדיים לניסוחו ולא
34 כללו בו את המינימום הנדרש, עם עמימות רבה ואי בהירות מכוונת אשר על



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 פי הדין והפסיקה יש לפרשם נגד המנסחים, הם המשיבים. בלא הפרטים
2 המוזכרים לעיל, לא ניתן להתייחס למסמך כאל חוזה וגם לא ניתן
3 להשלימם, לא באמצעות הדין ולא באמצעות הנוהג. הפגמים שבמסמך
4 יורדים לשורש העניין ושוללים את קיומו של קיבול ההצעה.
5

ב. דין המסמך בטלות, מעיקרו ומלכתחילה –

- 1 קיימת מניעות משפטית חוקית לכל פעולה ו/או עסקה בנכס ללא אישור
2 הנאמן ובית המשפט, מאחר שעל פי הדין מוקנה נכס בפשיטת רגל לנאמן.
3 צו הכינוס שהוטל על נכסי המנוח במסגרת פשיטת הרגל, חל אף על הנכס
4 דן ופועל כצו מניעה, ורק הנאמן, באישור בית המשפט, היה רשאי לעשות
5 פעולות בנכס.
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
1. המבקשים נהגו בשקיפות מלאה ובגילוי לב מלא כלפי המשיבים ומסרו להם
2 את כל המידע והמסמכים הנוגעים למצבו המשפטי של הנכס, ולא התכוונו
3 לפעול בניגוד למצב המשפטי ולהסכם הפשרה עליו חתמו עם הנאמן.
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
2. למבקשים 1 ו-3 (הרצל ואסתר) אין שום מעמד משפטי ביחס למקרקעין, הם
3 אינם יורשים על פי דין של המנוח ולא היו רשאים להתקשר ולהתחייב
4 במסמך לגבי המקרקעין.
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

ג. פגמים מהותיים בכריתת החוזה ובמהלך המו"מ לכריתתו –

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
1. אם יקבע כי המסמך הוא בעל תוקף חוזי מחייב, הרי שדינו להיפסל בשל
2 פגמים מהותיים ביותר אשר נפלו במהלך המו"מ לכריתתו ובכריתתו,
3 העולים כדי הטעייה/מצג שווא, חוסר תום לב ועושיק.
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
2. המבקשים הוטעו ע"י המשיבים לגבי תוקפו המשפטי המחייב של המסמך,
3 כשאמרו להם שוב ושוב כי מדובר במסמך פנימי ולא פורמלי, רק בין
4 הצדדים. לו היו יודעים המבקשים כי מדובר במסמך בעל תוקף חוזי מחייב,
5 לא היו חותמים על המסמך ולא היו מתקשרים בו.
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
3. המשיבים לא קיימו את חובת הגילוי הנדרשת מהם בעסקה הנדונה, ולא
4 הציגו בפני המבקשים את כוונתם האמיתית – חתימה על הסכם מכר.
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
4. המבקשים סברו בעת חתימה על המסמך, כי המונח "הסכם אופציה"
2 המופיע תחת כותרת "הנדון" במסמך, משמעו "אפשרות" או "ברירה"
3 העומדת להם לחתימה או אי חתימה על הסכם סופי בעתיד, והם לא חשבו
4 כי מדובר בחוזה מחייב. אי הבנה זו מעידה על טעות מהותית בתום לב של



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 המבקשים, אך מקורה בהטעה מכוונת של המשיבים, אשר ניסחו המסמך,
 2 לא העבירוהו למבקשים עובר לפגישה, ובמהלכה גרמו למבקשים להבין כי
 3 מדובר במסמך בלתי מחייב.
- 4 המשיבים הטעו המבקשים ושכנעו אותם כי אין צורך בייעוץ משפטי היות .5
 5 שמדובר במסמך פנימי ולא מחייב. המבקשים רצו להתייעץ עם עורך דין
 6 טרם החתימה על המסמך אולם הסברי המשיבים שכנועם כי ההתייעצות
 7 מיותרת ובכך גרמו להם לחתום על המסמך ללא התייעצות משפטית כאמור.
 8 משכך יש לומר כי החתימה נעשתה במחטף ותוך פגימה ברצון החופשי של
 9 המבקשים להתקשר בחוזה.
- 10 המשיבים הציגו עצמם בפני המבקשים ובאתר האינטרנט של חברת אוונגרד .6
 11 חברה לבניה ויזמות נדל"ן בע"מ (להלן: "אוונגרד") שבבעלותם, כבעלי
 12 ניסיון רב בבנייה וכממשיכי דרכו של הקבלן סמי מרדכי (אביו של ציון -
 13 להלן: "סמי") באוונגרד, אשר הוקמה לפני כארבעה עשורים ע"י סמי,
 14 ומתהדרת בבניית פרויקטים ומבנים אשר בפועל לא היה להם שום קשר
 15 למשיבים. כיום מתברר, כי אוונגרד הוקמה שבועות בודדים לפני מועד
 16 חתימת המסמך ולמשיבים עצמם לא היה ניסיון מוכח בבנייה. על כן מדובר
 17 בשקר, מצג שווא, תרמית והטעייה בהם נקטו המשיבים לפני חתימת
 18 המסמך ולאחריו.
- 19 לאור המפורט לעיל, התנהגות המשיבים עולה גם כדי התנהגות בחוסר תום .7
 20 לב במהלך מו"מ לקראת כריתת הסכם, כמשמעותה בסעיף 12 לחוק החוזים
 21 (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים").
- 22 בהתנהגותם זו, הוכיחו עצמם המשיבים כלא אמינים, חסרי ניסיון .8
 23 ומיומנות והמבקשים לא בוטחים בהם וביכולתם לבנות את בתיהם. משכך
 24 לא ניתן לכפות על המבקשים מתן שירות אישי ע"י המשיבים, כהוראת סעיף
 25 (2)3 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "חוק
 26 התרופות").
 27
 28
- 29 **ד. עילת העושה –**
 30
- 31 1. בנוסף לאמור לעיל, המשיבים עשקו את המבקשים ע"י התנהגותם לעיל,
 32 והחתימו את המבקשים על המסמך בתנאי עושה וניצול ציני של מצוקת
 33 המבקשים, בהיותם תחת לחץ כספי כבד הנובע מהסכם הנאמן, וכאשר חרב



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 הפינוי מבתיהם מונחת על צווארם, עובדות אשר היו ידועות היטב
2 למשיבים.
3 2. בין הצדדים קיימים פערי כוחות מובנים - המבקשים הדיוטות חסרי ניסיון
4 עסקי בכלל ובעסקאות מקרקעין בפרט, פעלו מתוך מצוקה כלכלית ונפשית
5 תחת איום הפינוי מבתיהם. מנגד המשיבים הם אנשי עסקים, סוחרים
6 ממולחים ולא ישרים אשר ביקשו לנצל את מצוקת המבקשים ולעשות רווח
7 קל על חשבונם.
8

ה. הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 16 למסמך –

- 9
10
11 1. אין המשיבים זכאים לכל פיצוי שכן הם נהגו בחוסר תום לב כלפי
12 המבקשים. בכל מקרה לא נגרם למשיבים כל נזק, בעוד שלמבקשים נגרמו
13 נזקים הראויים לפיצוי מאת המשיבים.
14 2. המשיבים לא זכאים לפיצוי המוסכם, שנקבע בחוסר תום לב וחד צדדית על
15 הצד הגבוה בשיעור של 20% משווי המקרקעין. שיעור פיצוי מוסכם זה אינו
16 סביר וחורג מהמקובל. בנוסף – חובת הפיצוי המוסכם נקבעה באופן לא
17 מאוזן, כך שהחובה לפצות תחול בפועל רק על המבקשים כשלמעשה לא
18 היתה להם כל כוונה להתקשר בחוזה מחייב עם המשיבים.
19 3. מעבר לכך, הפיצוי המוסכם הנקוב במסמך נקבע ללא כל יחס סביר לנזק
20 שניתן היה לראות מראש בעת כריתת ההסכם, וככל שיוחלט לאכף
21 המסמך, הרי שראוי להפחיתו.
22

טענות המשיבים בכתב התשובה ובסיכומיהם

- 23
24
25 18. להלן תמצית טענות המשיבים בתשובתם לתובענה ובסיכומיהם:
26
27 א. יש לדחות את העתירה לגופה ולהורות לעותרים לכבד את התחייבויותיהם, ובתוך
28 כך לפעול לאכיפת המסמך, שהינו זיכרון דברים מחייב שנכרת בין הצדדים. בנדון
29 יש לדחות טענת המבקשים לפיה לא ידעו על מה הם חותמים, עת חתמו על ההסכם.
30 אדם החותם על חוזה, חזקה עליו שחתם בהסכמה, ולא תישמע טענתו כאילו חתם
31 בלא שידע מה תוכנו ועל מה התחייב.
32 המבקשים לא הוכיחו כי לא הבינו על מה הם חותמים או כי הוטעו לחשוב שחותמים
33 על מסמך שנה מהותית ממה שהוא באמת. התחרטות גרידא הנובעת משיקולים לא



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 רלוונטיים ו/או טעות בכדאיות העסקה, איננה עילה לביטול המסמך, שהינו בעל
2 תוקף משפטי מחייב.
3
- 4 ב. הנסיון להציג את חתימת המסמך כמחטף אינו ראוי. השיחות בנוגע למקרקעין בין
5 ציון להרצל כנציג המבקשים, התנהלו על פני שלוש שנים. היינו לא מדובר בהחלטה
6 חפוזה או בהטעייה כלהיא מצידם של המשיבים. במשך הזמן נפגשו הצדדים ולאחר
7 שהשיחות התקדמו, כל המבקשים היו מעורבים במו"מ עם המשיבים, מעורבות
8 שהולידה בסיומה את המסמך החתום.
9
- 10 ג. ניסיונות המבקשים לצקת פרשנות לאימרה כי "ההסכם הוא בין הצדדים בלבד"
11 נועד לכישלון. ההסכם אכן מהווה חוזה מסגרת לכל עניין ודבר, אולם הצדדים היו
12 אמורים לערוך על פיו חוזה מפורט יותר באמצעות עורכי דין מטעמם, עת ההסכמות
13 הבסיסיות שנקמו בין הצדדים היו אמורות להוות את עיקרי החוזה. הסכמות אלה
14 יכולות לעמוד בפני עצמן וניתן לאכפן גם ללא צורך בהשלמות.
15
- 16 ד. המשיבים התחייבו כלפי המבקשים לשמירת ההסכם בסודיות, על מנת שהמבקשים
17 לא יחששו שההסכם יגיע לידיעת הנאמן בתיק הפש"ר של עזבון המנוח.
18 בכל מקרה במסגרת הליך זה, התייצב נציג הנאמן בדיון שהתקיים והביע עמדתו כי
19 לא יתנגד לאכיפת המסמך.
20
- 21 ה. לעניין גמירות הדעת של המבקשים, המשיבים דוחים מכל וכל את טענות המבקשים
22 בעניין זה. כל המבקשים היו מעורבים במגעים לקראת הכנתו וחתימתו של המסמך.
23 אף לא אחד מהמבקשים היה מופתע מנוסח המסמך, פרטי ההסכם היו ידועים לכל
24 המבקשים וכולם ידעו על מה הם חותמים.
25 יותר מזה – בישיבת החתימה על המסמך בתאריך 4.3.16, עברו הצדדים על כל סעיף
26 מסעיפי המסמך, הביעו השגות והנוסח שנחתם בסופו של יום הוא הנוסח שהוסכם
27 על כל הצדדים.
28 ודוק - ניסוח המסמך היה על דעת הצדדים ונערך בנוכחותם. הוטמעו בו הסכמות
29 והערות המבקשים, והוא הודפס בבית המבקשים ובמדפסת שלהם. על כן אין מקום
30 לטענת המבקשים כי המסמך נשלף במפתיע וללא שהמבקשים הוכנו לכך מראש.
31
- 32 ו. המבקשים החלו לנהל מו"מ עם המשיבים לקראת עריכת וחתימת המסמך, זמן רב
33 לאחר שניהלו מגעים ומו"מ עם גורמים אחרים שהעלו בפניהם הצעות שונות בכל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 הקשור לבניה במקרקעין. כלומר כל המבקשים ידעו במה מדובר וכל טיעון אחר אינו
2 אלא היתממות.
3
- 4 ז. טענות העושה, הטעייה ומרמה, הן טענות בלתי מבוססות שנטענו בעלמא. דינן
5 להידחות מאחר שכל המבקשים ידעו על אודות מהות המסמך ועל ההתחייבויות
6 ההדדיות שהוא יוצר, אשר מחייבות את שני הצדדים.
7
- 8 ח. בניגוד לטענת המבקשים, הרי שעיון במסמך מלמד כי כל עיקרי ההסכמה בין
9 הצדדים וכל פרט רלוונטי חשוב בעסקה דנן מצויים בו, לרבות זיהוי המקרקעין,
10 פירוט התמורה, חלוקת נטל המסים בין הצדדים ועוד.
11 מנגד, המבקשים לא הצביעו על עניין מהותי אחד לפיו ההסכמה בין הצדדים חסרה,
12 עד כדי היעדר כל אפשרות להשלימה עפ"י הדין או הנוהג.
13 ההסכם בין הצדדים ממצה, וככל שיש בו חסרים אז עפ"י הדין החל ניתן להשלימם
14 על מנת לאכוף התחייבות הצדדים על פיו. עוד ייאמר כי אין הכרח שיהיה חוזה כתוב
15 וחתום על כל פרטיו ודקדוקיו כדי לאכפו, כאשר ביהמ"ש תמיד יתן העדפה של
16 פרשנות משלימה והעדפה לקיומו של ההסכם. למבקשים אין כל זכות לבטל ההסכם
17 עם המשיבים ועל ביהמ"ש לבחור בסעד האכיפה כסעד מועדף, על פני ביטול ההסכם.
18
- 19 ט. גם הטענה לפיה הפיצוי המוסכם חורג מהנהוג, דינה להידחות. הפסיקה קבעה לא
20 אחת כי שיעור הפיצוי הסביר נע בין 10% ל-20% מסכום העסקה. יחד עם זאת, ניתנת
21 לביהמ"ש אפשרות להתערב בשיעור הפיצוי המוסכם (סעיף 15 לחוק התרופות),
22 אולם אין ללמוד מכך על תוקפו של החוזה.
23
- 24 י. דין טענת המבקשים, כי למעשה הם אינם בעלי המקרקעין, להידחות. ציפורה היא
25 בעלת 50% מהמקרקעין ולגבי יתרת ה-50%, הושגה הסכמה בין המבקשים לבין
26 הנאמן, שהתבטאה בסעיף 5 למסמך שנחתם בין המבקשים למשיבים לאמור, כי
27 המבקשים והמשיבים יתחלקו באופן שווה בעלות רכישת הזכויות במגרש.
28
- 29 י"א. המשיבים הסתמכו על ההסכם עם המבקשים ונערכו למימוש, לרבות קיום מגעים
30 והגעה להבנות עם קבלנים, אולם טרם גובש חוזה כלשהו עם מי מצדדי ג'. המשיבים
31 אף הספיקו לעניין אנשי מקצוע שונים בפרוייקט וכבר נפגשו עימם, לרבות קבלני
32 עפר, שמאי, מודד, מתכנן, אדריכלית, מתווכים ועו"ד. פעולות אלה גרמו למשיבים
33 הוצאות והפסד כספי, וכן אפשרות לנזק תדמיתי הן כלפי לקוחות עתידיים והן כלפי
34 ספקי שירותים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

דיון והכרעה

19. לאחר עיון ובחינה של טענות הצדדים, כמפורט בהרחבה לעיל, סבורני כי אלה הן השאלות הדורשות הכרעה בתובענה זו:

א. האם המסמך בטל מעיקרו כיוון שלא אושר או הוסכם ע"י הנאמן ו/או לא אושר ע"י בית המשפט בתיק הפש"ר של המנוח?

ב. האם למסמך אין תוקף משפטי מחייב מלכתחילה כלפי המבקשים 1 ו-3 (הרצל ואסתר) כיוון שאין להם כל מעמד משפטי ביחס למקרקעין?.

ג. האם המבקשים הוכיחו טענתם כי עסקינן במסמך אשר הוא בגדר מסמך פנימי בין הצדדים, שלא נועד או כוון ליצור יחסים חוזיים מחייבים ביניהם?

ד. האם במסמך במתכונתו החתומה (נספח ח/1) יש כדי ללמד על גמירות דעת ומסויימות הנדרשים מחוזה מחייב, ויתר פרטיו ניתנים להשלמה?

ה. ככל שנסיק כי עסקינן במסמך המהווה חוזה תקף ומחייב נמשיך לבחון - האם הוכח ע"י המבקשים כי נפל פגם מהותי בכריתת המסמך, לרבות טענתם כי חתמו על המסמך בתנאי עושק וסוגיית הפיצויים המוסכמים.

שאלה א' – מניעות משפטית לחתום על המסמך עקב הליכי פש"ר של המנוח

20. טענת המבקשים בנדון מפורטת בסעיף 17ב(1)+(2) לעיל, ותשובת המשיבים לטענה זו מצויינת בסעיף 18(ד) לעיל.

21. אני מסכים כי מלכתחילה היה ראוי לקבל את הסכמת הנאמן לעסקה הלכאורית שהתגבשה בין המבקשים למשיבים, שבאה לידי ביטוי במסמך, לנוכח הליכי הפש"ר והיותו של המנוח הבעלים הרשום של המקרקעין. נזכיר כי בהתאם לסעיף 42 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם – 1980 נכסי החייב מוקנים לנאמן. משכך, ולמרות הסכם הנאמן, שטרם אושר ע"י בית משפט של פשיטת רגל, כל עסקה בנוגע לנכס מנכסי החייב, צריכה את אישורו או הסכמתו ואת אישור בית משפט של פשיטת רגל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 יחד עם זאת, ביקשתי וקיבלתי את תגובת הנאמן למסמך ולעסקה שלכאורה התגבשה מכוחו,
2 ואף קיימתי ישיבה בנוכחות ב"כ הנאמן ביום 5.7.17.
3
4 בתגובת הנאמן כפי שהוגשה בכתב לתיק זה ביום 20.2.17 צוין כי התחייבויות המבקשים
5 עפ"י המסמך בטלות כלפיו. עם זאת הוא אינו משהה או מבטל את המשך אישור הסכם הנאמן
6 בבית משפט של פש"ר.
7
8 בישיבת יום 5.7.15 עמדתו של ב"כ הנאמן, עו"ד רועי נירון, היתה מרוככת מאוד כלפי העסקה
9 העתידית הלכאורית המשתקפת מהמסמך, והוא ציין כדלקמן:
10
11 א. הסכם הנאמן אושר ע"י בית משפט של פש"ר, והחלטת האישור היא חלוטה (עמ' 12
12 לפרוי שוי 12).
13
14 ב. אי אפשר להגביל את המבקשים לעשות עסקה נוספת עתידית בזכויותיהם
15 במקרקעין (עמ' 9 לפרוי שוי 13-15).
16
17 ג. ככל שהתובענה דן תידחה (היינו יינתן תוקף משפטי מחייב למסמך) והסכם הנאמן
18 על תנאיו ימולא במלואו ע"י החתומים עליו, לא תהיה לנאמן כל טענה כלפי מי
19 מהצדדים. לעומת זאת ככל שהסכם הנאמן לא ימולא ע"י החתומים עליו (ציפורה,
20 מיכל ואסתר) והוא יבוטל, ממילא יקרוס משפטית גם המסמך דן (עמ' 9 לפרוי שוי
21 16-21; עמ' 12 לפרוי שוי 2-7).
22
23 ניתן לסכם את עמדת הנאמן במילים הבאות (וזאת לאחר אישור הסכם הנאמן ע"י בית
24 משפט של פש"ר):
25
26 הסכם הנאמן לא כבל את ידי המבקשים, וציפורה בראשם, לבצע כל עסקה עתידית
27 במקרקעין.
28 גורל העסקה העתידית תלוי בקיום הסכם הנאמן במלואו, אחרת יבוטל הסכם הנאמן
29 ולאחריו תבוטל כל עסקה עתידית התלויה בו, ויונקת את כוחה ממנו, לרבות העסקה נשוא
30 המסמך דן.
31
32 23. למשיבים עצמם גם היה ברור, כי כוחו המשפטי הלכאורי המחייב של המסמך יונק מכוחו
33 המשפטי המחייב של הסכם הנאמן (עדותו של ציון עמ' 126 לפרוי שוי 24-29; עדותו של רועי
34 עמ' 156 לפרוי שוי 14).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 לטעמם, אחת הסיבות לחתימת המסמך ולעסקה העתידית שהתגבשה על אודות המקרקעין,
 2 היתה למימון ההסכמות שהושגו בהסכם הנאמן כדי שזה ייצא מן הכח אל הפועל. בכך
 3 תתאפשר העסקה ביניהם על אודות המקרקעין, שהשתקפה במסמך (ראה לענין זה דברי ב"כ
 4 המשיבים בפרוטוקול יום 5.7.17, עמ' 11 לפרוי' שו' 17; סעיפים 13-14 לסיכומי המשיבים;
 5 עדותה של מיכל עמ' 24 לפרוי' שו' 15-31; עדותה של ציפורה עמ' 39 לפרוי' שו' 19-20; עדותה
 6 של אסתר עמ' 52 לפרוי' שו' 5-6; עדותו של הרצל עמ' 69 לפרוי' שו' 21-29; עדותו של ציון עמ'
 7 123 לפרוי' שו' 23-27).

8
 9 24. לאור עמדת הנאמן דלעיל, כפי שהוצגה ע"י בא כוחו בישיבת יום 5.7.17, אין מקום לטענת
 10 המבקשים לבטלות המסמך מלכתחילה, ואני דוחה טענה זו.
 11

שאלה ב' – תוקפו המשפטי המחייב של המסמך כלפי המבקשים הרצל ואסתר

12
 13
 14 25. טענת המבקשים בנדון פורטה בסעיף 17(ב3) לעיל, ותשובת המשיבים לגביה ניתנה בסעיף
 15 18(י) לעיל.
 16

17 26. לא ברור מה תועלת ראו המבקשים בהעלותם טענה זו, שכן די בכך שציפורה ומיכל, יורשותיו
 18 מכח הדין של המנוח, חתומות על המסמך כדי לאפשר לכאורה מתן תוקף משפטי מחייב
 19 למסמך (בהנחה שתידחנה יתר טענות המבקשים בנוגע להעדר תוקפו המשפטי המחייב של
 20 המסמך).

21
 22 יחד עם זאת נזכיר כי על הסכם הנאמן חתומה גם אסתר, כמחזיקה בבית מגורים הבנוי על
 23 אחת מחלקותיו של המנוח, ומכאן היה נחיצותה כצד למסמך דן.
 24

25 באשר להרצל – מכוח היותו מחזיק בבית מגורים יחד עם מיכל רעייתו, מובן הרצון להכלילו
 26 כצד למסמך.

27 הטיב להבהיר זאת הנאמן בתגובתו לבית המשפט מיום 20.2.17, בציינו כדלקמן:

28
 29 "עזבון המנוח כולל זכויות בשיעורים שונים (ב)מספר חלקות
 30 מקרקעין בפרדס חנה...
 31 לירשותיו של החייב ובני ביתם, הם המבקשים 1-4, זכויות מסוגים
 32 שונים ודרגות שונות במקרקעי החייב – כל אחד מהמבקשים
 33 ונסיבותיו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 יובהר כי לא מדובר בזכויות מכח ירושה שהרי אלו בטלות וניגפות
2 מפני נושי החייב. לכל אחת מהיורשות זכויות עצמאיות בחלק
3 מהמקרקעין (או לפחות טענות טובות) אשר התגבשו עובר למתן צו
4 הכינוס לחייב ולכן קודמות לנושיו...” (ציטוט מסעיפים 3-4 לתגובה).
5
6 מכאן הצורך להכליל את הרצל ואסתר במסגרת המסמך, ובכך לחייבם לעסקה העתידית
7 הלכאורית המתגבשת במסגרת המסמך, ולמנוע מהם כל אפשרות להתנגד לה מכח זכויותיהם
8 במקרקעין, שאף אינן זכויות בעלות אלא אך זכויות חזקה ומגורים.
9
10 27. זו כנראה גם הסיבה מדוע דייקו הצדדים בלשונם במסמך בכל הקשור לזכויות המבקשים
11 במקרקעין, וציינו בסעיף 1 למסמך כי – **”המוכרים מצהירים כי ברשותם מגרש...”**. היינו
12 **”ברשותם”** אך לא **”בבעלותם”**. בין אם לנוכח הליכי הפש”ר המתנהלים נגד עזבונו של המנוח
13 ובין אם לנוכח העדר זכויות קנין רשומות לגבי המקרקעין (ראו לענין הדיון שהתקיים בין
14 הצדדים במועד הפגישה והחתימה על המסמך ביום 4.3.16 לענין סעיף והגדרת זכויות
15 המבקשים במקרקעין - עדותה של מיכל עמ' 28 לפרו' שוי 17-24; עדותו של הרצל עמ' 81
16 לפרו' שוי 24-26; עדותו של ציון שוי 23-27).
17
18 28. במצב דברים זה לא מצאתי כל ממש בטענת המבקשים, המשתקפת בשאלה ב' לעיל, ואני
19 דוחה אותה.
20
21 **שאלה ג' – מסמך פנימי בלתי מחייב?**
22
23 29. במסגרת הדיון בשאלה זו נבחן ונכריע, אם המבקשים הוכיחו טענתם, כי נאמר להם ע"י
24 המשיבים כי המסמך הוא בגדר מסמך פנימי, ביניהם, שאינו בעל תוקף חוזי מחייב במערכת
25 היחסים ביניהם.
26
27 30. טענת המבקשים פורטה בסעיף 17(ג)(2) לעיל ותשובת המשיבים לטענה זו צויינה בסעיף
28 18(א)+(ג) לעיל.
29
30 31. טענה זו של המבקשים (כי הוטעו לחשוב שמדובר במסמך פנימי בלתי מחייב), נסתרת לכאורה
31 על-פניה לנוכח תוכנו של סעיף 16 למסמך העוסק בפיצוי המוסכם במקרה של ביטול ההסכם
32 ע"י מי מהצדדים.
33
34 נזכיר כי נטל הראייה והשכנוע להוכחת טענה זו רובץ לפתחם של המבקשים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

סעיף 16 למסמך קובע כדלקמן:

"ביטול הסכם זה ע"י אחד הצדדים יזכה את הצד השני בסכום השווה ל 20% מערך המגרש המתואר בסעיף 1 למעלה וסעדים נוספים. ערך החלקה שילקח בחשבון הוא מתאריך היום בו בוטלה העסקה, ויקבע ע"י שמאי".

במועד החתימה על המסמך כבר החזיקו המבקשים בידיהם דו"ח שמאי (נספח ח' לתיק המוצגים) שהזמינו לנוכח המו"מ עם הנאמן ולקראת חתימה על הסכם הנאמן (עדותה של מיכל, עמ' 20 לפרוי' שוי' 16-18). מדובר בחוות דעתו של השמאי מיכאל רפלוסון מיום 6.1.16, במסגרתה העריך את המקרקעין כשהם ריקים ופנויים בסכום של 3,140,000 ₪. לכן לכאורה במסגרת המסמך הסכימו המבקשים לשלם למשיבים במקרה של ביטול המסמך, סך של 628,000 ₪. היינו סכום גבוה, שאינו זניח. לכאורה קשה לקבל טענה מצד המבקשים, כי הוטעו ע"י המשיבים לחשוב כי מדובר בהסכם פנימי ביניהם שאינו מחייב, כשהסכימו לחתום על המסמך הכולל בתוכו את סעיף 16 הנ"ל.

נשאל כל אחד מן המבקשים בעת עדותו, איך הסכים לחתום על מסמך הכולל בחובו את סעיף 16 הנ"ל אם סבר כי מדובר בהסכם פנימי שאינו מחייב, והשיבו כדלקמן:

מיכל – אין לה הסבר למה הסעיף הזה מופיע במסמך (עמ' 28 לפרוי' שוי' 5).
ציפורה – לא יודעת להסביר איך נכלל הסעיף במסמך (עמ' 44 לפרוי' שוי' 21-22).
אסתר – טוענת שלא הבינה את סעיף 16 למסמך (עמ' 55 לפרוי' שוי' 13-19).
הרצל – הם לא התנגדו לסעיף 16 כי היו תחת מצוקה נפשית מאוד גדולה, האמינו לציפורה ונסיונם "בדברים כאלה כל כך מועט" (עמ' 86 לפרוי' שוי' 32; עמ' 87 לפרוי' שוי' 1).

אדגיש כי כל אחד מן המבקשים הוא אדם אינטליגנטי, ורובם גם משכילים:

הרצל – בעל תואר שני בטיפול באומנות (עמ' 62 לפרוי' שוי' 20).
מיכל – וטרינרית (עמ' 18 לפרוי' שוי' 18).
אסתר – מרפאה בעיסוק, בעלת השכלה תיכונית והשלמות שקיבלה ממשרד הבריאות (עמ' 49 לפרוי' שוי' 31-35).
ציפורה – השכלה תיכונית חלקית (עמ' 35 לפרוי' שוי' 29).

במצב דברים זה תשובותיהם של המבקשים המפורטות לעיל לשאלה הכיצד חתמו על מסמך הכולל את סעיף 16, שלגרסתם אינו מסמך מחייב, אינן משכנעות.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 בנדון צודקים המשיבים כשטוענים בסיכומיהם כי אדם החותם על מסמך לא יישמע בטענה
2 שלא קרא אותו ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב שכן חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו,
3 יהא תוכן המסמך אשר יהא. הנטל לסתירת חזקה זו הינו משמעותי.
4 ראה לענין זה:

5 ע"א 467/64 שויץ נ' סנדור, פד"י יט(2) 113, 117.

6 ע"א 7456/97 מלכה מליחי נ' שמשון חברה לביטוח בע"מ (6.5.02).

7
8 במקרה דנן לטעמי, לא עמדו המבקשים בנטל לסתירת החזקה האמורה, בין היתר לנוכח
9 סעיף 16 למסמך, המלמד בבירור על תוקפו המשפטי המחייב.

10
11 אם בכך לא סגי, ראינו כי המבקשים היו מודעים לכוחה המחייב של חתימתם, ונמחיש את
12 דברינו בעדותם של המבקשים, כדלקמן:
13

14 א. אין מחלוקת בין הצדדים כי טרם השיג והשיח שלהם עם המשיבים לענין בניה
15 במקרקעין, הם קיבלו הצעת מחיר לעסקת קומבינציה במקרקעין מאדון בשם טל,
16 שהיה בן זוגה של עורכת הדין מאיה לביא שיצגה אותם מול הנאמן במשא ומתן
17 לקראת הסכם הנאמן (להלן: "טל"). על הצעת המחיר של טל הם לא חתמו.
18 כשנשאלה ציפורה מדוע על הצעת המחיר של טל הם לא חתמו השיבה – "רצינו
19 לראות עוד הצעות ובגלל זה לא חתמתי" (עמ' 40 לפרוי' שו' 26). היינו ציפורה הבינה
20 כי חתימה היא מחייבת, ולכן לא חתמה על הצעת המחיר של טל. זאת לעומת חתימה
21 על המסמך דנן.

22 לציפורה לא היה הסבר מה היתה מטרת החתימה. בלשונה: "זו השאלה. כנראה
23 שלא הייתי במיטבי. קודם היינו בלחץ של זמן שנצטרך לעזוב את הבתים וכל
24 המסביב" (עמ' 44 לפרוי' שו' 15-14).

25 תשובה זו לכאורה מלמדת דווקא ההיפך, כי ציפורה הבינה שחתימה על המסמך
26 מחייבת ואינה בגדר "קישוט" בעלמא, אך בחרה לחתום לנוכח לחץ הזמן בו היתה
27 נתונה מכח הסכם הנאמן.

28
29 ב. מיכל ציינה בעדותה כי המבקשים לא תכננו לחתום על כל מסמך בפגישת יום 4.3.16,
30 בו נחתם המסמך (עמ' 26 לפרוי' שו' 27).

31 מכאן המסקנה המתבקשת, כי היתה מודעת לכוחה המחייב של החתימה על מסמך,
32 וזו הסיבה שלא תכננה, כיתר המבקשים, לחתום על כל מסמך במסגרת הפגישה ביום
33 4.3.16.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 כשנשאלה בהמשך עדותה אז מדוע חתמה על המסמך, השיבה, כי זה היה לצורך
2 התקדמות במגעים עם המשיבים (עמ' 27 לפרו' שו' 14-25).
3 היינו, כך אני מפרש את עדותה זו, החתימה נועדה להראות רצינות במגעים עם
4 המשיבים לשם המשכם.
5 בכל הכבוד קשה לי לקבל תשובה זו של מיכל. במועד חתימת המסמך כבר היתה
6 מיכל לאחר חתימה על הסכם עם הנאמן, והיא מודעת או אמורה להיות מודעת
7 לכוחה של חתימה. זו גם הסיבה מדוע לא תכננה לחתום במסגרת הפגישה על כל
8 מסמך מחייב.
9 במצב דברים זה לא נותר אלא לקבוע כי מיכל חתמה על המסמך בידעה את כוחה
10 המחייב של חתימתה, אך בחרה לעשות כן כיתר המבקשים, כנראה עקב לחץ הזמנים
11 שהיו נתונים בו לנוכח הסכם הנאמן, עליו גם דיברה בעדותה, והצורך בפניו בית
12 מגוריה מכוחו (עמ' 24 לפרו' שו' 13-31).
13

14 אסתר הגדילה לעשות – היא העידה בבירור כי פגישת יום 4.3.16 נועדה מלכתחילה ג.
15 לצורך חתימה על מסמך מחייב. בלשונה של אסתר, לשאלה מה סוכם בפגישה עם
16 ציון ו/או רועי שלפני פגישת החתימה על המסמך, השיבה :

17
18 **"שתקבע עוד פגישה שציון ורועי יתקשרו אלינו. הפגישה**
19 **קצת יותר מאוחרת והם יביאו לנו את הסכם לחתום עליו"**
20 (עמ' 55 לפרו' שו' 22-23).
21

22 מהמשך עדותה של אסתר גם עולה כי הבינה את כוחה המחייב של חתימה, בכך
23 שציינה כי **"אם היתה התדיינות מעמיקה לא היו מגיעים לחתימה"** (עמ' 55 לפרו'
24 שו' 35). היינו – היא חתמה למרות שידעה כוחה של חתימה, הגם שלא הבינה
25 (לגרסתה) את תוכן המסמך כיוון שסמכה על הרצל ומיכל, וברגע שהם חתמו לא
26 ראתה כל מניעה לחתום גם היא (עמ' 56 לפרו' שו' 6-15).
27 במילים אחרות – היא ידעה כי ישיבת יום 4.3.16 נועדה לחתימת מסמך מחייב. היא
28 גם ידעה ו/או צריכה היתה לדעת על כוחה המחייב של החתימה (נזכיר כי גם היא
29 היתה צד להסכם הנאמן וחתמה עליו). היא בחרה במודע לחתום על המסמך הגם
30 שלטענתה לא הבינה תוכנו (בניגוד לחזקה דלעיל כי אדם מודע לתוכנו של המסמך
31 עליו חותם ומה התחייב מכוחו, שלא נסתרה במקרה דנן), תוך הסתמכות על מיכל
32 והרצל שחתמו לפניו. יש אפשרות כי גם אסתר חתמה לנוכח לחץ הזמנים שנוצר
33 בעקבות הסכם הנאמן, אליו היתה מודעת ומכוחו היתה צריכה לפנות את ביתה (עמ'
34 51 לפרו' שו' 27-36 ; עמ' 52 לפרו' שו' 1-6).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

ד. גם מעדותו של הרצל עולה כי הבין את כוחה המחייב של חתימה, אך תלה החתימה על המסמך במצב הלחץ בו היה נתון (כיתר המבקשים) הנובע מהסכס הנאמן ופינוי עתידי של ביתם. הדבר עולה בבירור מתשובתו לשאלה מדוע על ההצעה שקיבלו מטל לא חתמו ועל ההצעה שקיבלו מהמשיבים כן חתמו, בה ציין כדלקמן:

"שוב, המצב הנפשי שלי במהלך אותו מפגש היה...הייתי נתון במצוקה גדולה מאוד שנובעת מכל האחריות...זה שאנו יכולים למצוא את עצמנו בלי בתים...זה המקום שעד היום אני מצר על זה ש(ה)יינו צריכים בחתימה הזו לקחת את זה ולהתייעץ כמו שצריך כי לא הבנו שם הרבה דברים ועשינו טעות" (עמ' 87 לפרו' שורות 24-6).

והדברים מדברים בעד עצמם, ומלמדים כי גם הרצל ידע ו/או צריך היה לדעת כי חתימתו על המסמך מחייבת, ולא נעשתה כ"קישוטי" בלבד.

בהמשך עדותו, כשנשאל הרצל מה מטרת החתימה אם מדובר לגרסתו במסמך בלתי מחייב, השיב:

"אולי זה איזה סוג אופציה או רצינות שאנו באמת נלך לעתיד מתגבש..." (עמ' 87 לפרו' שו' 27).

לא שוכנעתי מתשובה זו של הרצל. לשם הוכחת רצינות לא חותמים על מסמך הנושא סעיף סנקציה (פיצוי מוסכם) משמעותי, דוגמת סעיף 16 למסמך דנן, המוזכר לעיל. יותר שוכנעתי מהתשובה הראשונה של הרצל כי חתמו על המסמך בידיעה כי מחייב, וזאת לנוכח הלחץ בו היו נתונים מכח הסכס הנאמן, והיום, בדיעבד, הוא סבור כי הם עשו טעות כשחתמו על המסמך מבלי להיוועץ קודם לכן עם עורך דין.

33. כן אציין כי לא שוכנעתי מטענתם של המבקשים כי המשיבים שכנעו אותם, טרם החתימה על המסמך, כי אין צורך להתייעץ עם עורך דין (ראה טענתם בסעיף 17(ג)5) לעיל; כך טענו המבקשים גם בתצהירי עדותם הראשית לדוגמא תצהירו של הרצל ת/4 סעיף 43), ממספר טעמים כדלקמן:

א. גם אם אקבל את טענת המבקשים בנדון במלואה, הבחירה אם להתייעץ עם עורך דין אם לאו טרם החתימה על מסמך (ביודעם כי חתימתם מחייבת – כמסקנתי לעיל),



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 היתה נתונה בידם, והם בחרו שלא להתייעץ עם עורך דין טרם החתימה כאמור.
2 עסקינן במבקשים בגירים, משכילים ברמה כזו או אחרת שרק זמן קצר לפני
3 החתימה על המסמך (7.2.16) חתמו על הסכם הנאמן בהיותם מיוצגים ע"י עורכת
4 דין. במצב דברים זה יש לומר, כי לו רצו להיות מיוצגים ע"י עורך דין טרם החתימה
5 על המסמך היו יכולים לעשות כן.
6 בחירת המבקשים בסופו של דבר לא להיות מיוצגים ע"י עורך דין עובר לחתימת
7 המסמך **נעשתה מרצונם החופשי**, אף כי יתכן שבדיעבד היא בגדר טעות, כפי שהבין
8 זאת אף הרצל, שהיה נציגם של המבקשים בניהול המו"מ מול המשיבים (עדותו של
9 הרצל, עמ' 68 לפרוי' שו' 15-16), כעולה מתשובתו המצוטטת בסעיף 32(ד) לעיל.

10

11 ב. חיזוק משמעותי לדבריי ולמסקנתי שבס"ק (א) לעיל אני מוצא בעובדה, עליה אין
12 מחלוקת, כי עובר לחתימת המסמך יצאו המשיבים מן החדר והותירו את המבקשים
13 לנפשם, לדון בינם לבין עצמם על המסמך שהתגבש וחתימתם עליו. בפרק זמן זה בו
14 שהו לבדם ללא נוכחות המשיבים היו יכולים המבקשים לגבש עמדה כי אינם רוצים
15 לחתום על המסמך טרם בדיקתו ע"י עורך דין מטעמם, או אף להתקשר לעו"ד
16 מטעמם רק בכדי להציג לו הדברים בקצרה וקבלת עצתו המיידית. המבקשים בחרו,
17 שוב מרצון חופשי, שלא לנקוט באחת משתי הדרכים שעמדו לפניהם, ללא הסבר
18 סביר.

19 מיכל ציינה כי – **"מאוד התלבטנו חשבנו שזה נייר לא מחייב...ובגלל זה לא פנינו**
20 **לעו"ד..."** (עמ' 29 לפרוי' שו' 1-2).

21 ציפורה ציינה כי אינה זוכרת אם ברגע שהמשיבים יצאו מן החדר, עובר לחתימת
22 המסמך, היא ציינה באוזני יתר המבקשים כי כדאי להתייעץ עם עורך דין (עמ' 43
23 לפרוי' שו' 9-10). תשובתה זו תמוהה לנוכח עדותה זמן קצר קודם לכן, כי אמרה
24 למשיבים שברצונה להתייעץ עם עורך דין והם לא נתנו לה באומרם "שזה בינינו"
25 (עמ' 43 לפרוי' שו' 5-6).

26 אסתר ציינה כי בזמן שהותם לבד בחדר הם לא התקשרו לעורך דין כיוון ש"ציון
27 באמת השרה דבר שהוא בטוח ואין לכם מה לדאוג" (עמ' 56 לפרוי' שו' 26), וכי אין
28 סיבה לפנות לעורך דין (עמ' 56 לפרוי' שו' 31). בנוסף, היא סמכה על מיכל, וכשראתה
29 שמיכל והרצל חותמים מבלי להתעקש על יעוץ משפטי קודם לחתימה גם היא נהגה
30 כן. כך נהגה למרות ששמעה שאימה (ציפורה) אמרה שהיא מעדיפה להתייעץ קודם
31 עם עורך דין (עמ' 56 לפרוי' שו' 23-34).

32 הרצל ציין כי לא ניצלו את זמן שהותם בחדר לבד בכדי להתקשר לעורך דין כיוון
33 שסברו שהמסמך אינו מחייב והמשיבים אמרו להם **"שעורך דין דווקא יכול לתקוע**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 את כל התהליך הזה...” (עמ' 85 לפרוי' שוי' 29-31), אך בהמשך כינה התנהלות זו של
2 המבקשים במילים "היינו טיפשים" (עמ' 86 לפרוי' שוי' 4).

3
4 ג. מן העבר השני המשיבים מכחישים כי שכנעו המבקשים או מנעו מהם להתייעץ עם
5 עורך דין (נ/1 סעיף 19; נ/2 סעיף 19). היטיב לבטא זאת רועי בחקירתו הנגדית
6 כשעומת עם טענה זו של המבקשים, באומרו:

7
8 **”...ביום החתימה, אחרי שנערך המסמך בביתם יחד איתם**
9 **ואחרי שהודפס במדפסת הביתית שלהם ועברנו סעיף סעיף,**
10 **ואין פה איש שיכול להכחיש, התבקשנו לצאת החוצה, יצאנו**
11 **החוצה מהבית והם ניהלו דיון בתוך הבית על המסמך הזה.**
12 **מה נאמר אינני יודע, אבל אף אחד לא אמר להם אל תדברו. 4**
13 **אנשים יושבים ומדברים אחרי משא ומתן מאוד ארוך על דבר**
14 **שאנו מסכימים עליו, אנו יוצאים החוצה. יעלה על הדעת**
15 **שנגיד להם לא לפנות לעורך דין? היינו מחוץ לבית.**

16 ש. למה לא אמרתם להם לפנות לעורך דין בתור אנשים
17 מקצוענים?

18 ת. למה את חושבת שמנענו את זה?

19 ש. האם אמרתם להם לכו תתייעצו עם עורך דין?

20 ת. לא זוכר את זה בדיוק. מעולם לא מנענו מהם ייעוץ,
21 לא ביקשנו מהם לא להתייעץ, לא לחצנו בשום צורה
22 או אופן, הכל היה באהבה, בחיבוקים, להפך” (עמ'
23 166 לפרוי' שוי' 11-1).

24
25 נתתי אמון בעדות זו של רועי בכל הקשור לאי מניעתם או שכנועם את המבקשים לא
26 להתייעץ ו/או ליצור קשר עם עורך דין לפני החתימה על המסמך.
27 דברים דומים נאמרו ע"י ציון בעדותו (עמ' 143 לפרוי' שוי' 14-5), וגם בעדותו זו נתתי
28 אמון.

29
30 34. המבקשים ניסו לחזק גרסתם כי נאמר להם ע"י המשיבים, וכך סברו, כי המסמך הוא בגדר
31 מסמך פנימי בלתי מחייב ביניהם, מדברים שעלו בשיחה שהיתה להם עם המשיבים לאחר
32 חתימת המסמך.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 השיחה האמורה עם המשיבים התקיימה ביום 17.3.16, כשבועיים לאחר חתימת המסמך,
2 אותה הקליטו המבקשים, ותמלולה צורף כנספח ט 2 לתיק המוצגים.

3
4 בהקלטה זו נשמע ציון אומר המילים הבאות:

5
6 "תראה אנחנו אומרים סוף מעשה במחשבה תחיה...אז בסופו של דבר
7 אתה, אני מתחייב לך פה לבית, לא מתחייב למישהו אחר, אז זה לא,
8 המסמך הזה הוא פנימי בינינו...הוא לא פורמלי הוא פנימי...הוא
9 לקראת הסכם יותר רציני אצל עורך דין שיסגור את כל הקצוות
10 פיקס...אבל בגדול, אני מתחייב להרצל ציוני מן הסתם, כאילו אתה
11 איש הקשר שלנו..." (עמ' 2 לתמלול שוי' 5-15).

12
13 באותו שיחה נשמע רועי אומר כי:

14
15 "זה מבחינתי הסכם בינינו, זה נשאר פה..." (עמ' 5 לתמלול שוי' 13-14).

16
17 לכאורה מהקלטות אלה עולה כי המשיבים מאשרים כי המסמך הוא בגדר בהסכם פנימי
18 ביניהם.

19
20 עוד ביקשו המשיבים לחזק גרסתם הנדונה, בהפנותם לכותרת המסמך הנושאת, בין היתר,
21 את המילים "הסכם אופציה", אותה פירשו כנתון לבחירתם להוציאו מן הכח אל הפועל,
22 ושאינו בבחינת מסמך מחייב.

23
24 כשנשאלו על כך המשיבים, הכחישו הטענה כי מדובר במסמך פנימי בלתי מחייב, וציינו
25 בדלקמן:

26
27 השימוש במילים "מסמך פנימי" או "בינינו" לא בא לגרוע מתוקפו המשפטי המחייב, אלא
28 נועד לשמירת המסמך בסוד מהנאמן, לפי בקשת המבקשים, כי חששו מתגובתו (נ/ו-1 ו-2/
29 סעיף 16).

30
31 ציון הוסיף בחקירתו כי את המילים "הסכם אופציה" שבכותרת המסמך הוסיפו, כיוון
32 שסברו שהמסמך תוקפו המשפטי המחייב של המסמך תלוי באישור בית המשפט את הסכם
33 הנאמן ומילוי תנאיו (עמ' 123 לפרו' שוי' 28-30; עמ' 126 לפרו' שוי' 24-28).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 רועי אמר דברים דומים לענין המילים "הסכם אופציה" שבמסמך (עמ' 154 לפרוי שוי 25-27).
2
3 רועי הוסיף בחקירתו, כשעומת עם האמור בתמלילים, כי בשיחות עם המבקשים הם ביקשו
4 שוב ושוב "שהמסמך יהיה בינינו, זו בקשה שלהם ולא שלי...מכיוון שאמרו שהם פוחדים
5 מתגובה של הנאמן ושל עורכת הדין שלהם..." (עמ' 153 שוי 13-18; הוא חזר על דבריו אלה
6 בעמ' 165 לפרוי שוי 29-33).

7
8 כשרועי עומת עם גרסת המבקשים כי נאמר להם ע"י המשיבים, וכך הבינו, כי המסמך היה
9 בגדר מסמך פנימי ביניהם ובלתי מחייב, השיב:

10
11 "לא יכול להיות מצב כזה. ראשית, זה לא מה שדובר. ונוסף, כל
12 סעיף מראה על זה שזה מחייב. להיפך, ודאי שזה מחייב" (עמ' 165
13 לפרוי שוי 16-17).

14
15 35. לאחר בחינת טענות הצדדים בנדון, ולנוכח דבריי בסעיפים 31-33 לעיל, שוכנעתי לפרש את
16 את המילים "מסמך פנימי" או "בינינו" שנראה כי השתמשו בהן הצדדים בנוגע למסמך,
17 במובן של לא להעביר מידע על אודותיו לנאמן טרם אישור הסכם הנאמן ע"י בית המשפט
18 ו/או טרם מילוי תנאי הסכם הנאמן (מבחינת עמידה ביעד התשלומים הנקובים בו), כגרסת
19 המשיבים.

20 לא ראיתי לנכון לפרש מילים אלה כשוללות מלכתחילה ובהסכמת הצדדים את תוקפו
21 המחייב של המסמך, כגרסת המבקשים.

22
23 חיזוק למסקנה זו מצאתי אף בתמלול דלעיל, נספח ט/2 לתיק המוצגים, שם הרצל ציין בפני
24 המשיבים את רצונם של המבקשים לביטול המסמך כנובע רק מהחשש שמא נהגו שלא כשורה
25 בחותמם על המסמך ביחסם מול הנאמן, בהגדירו את עצם העסקה נשוא המסמך כ"סבבה"
26 (עמ' 2 לתמלול שוי 24-26; עמ' 3 לפרוי שוי 4-4; עמ' 4 לתמלול שוי 13-14).

27
28 חיזוק נוסף למסקנה זו מצאתי דווקא בדבריהם של ציון ורועי באותה שיחה מתומללת, שהגם
29 שהשתמשו במילים "מסמך פנימי" ציינו את התחייבותם על-פיו לבנות בית למבקשים (עמ' 2
30 לתמלול שוי 5-7; עמ' 5 לתמלול שוי 16-17).

31
32 היינו – הם ראו במסמך, הגם שהגדירו אותו כמסמך פנימי, כמחייבם לפעול על-פיו. כך
33 צריך לכאורה להיות גם כלפי המבקשים, ולראות במסמך כמחייבם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 במצב דברים זה, גם ראיתי כסבירה את פרשנותם של ציון ורועי את המילים "הסכם אופציה"
 2 שבמסמך, כמתנה את המשך תוקפו המשפטי המחייב של המסמך, באישור הסכם הנאמן ע"י
 3 בית המשפט וקיום מלוא תנאיו.
 4
- 5 36. לאור כל האמור לעיל, ובמענה לשאלה ג' כהגדרתה לעיל, אני קובע כי המבקשים לא הוכיחו
 6 טענתם, כי עסקינן במסמך פנימי בלתי מחייב ו/או כי כך נאמר להם, במובן של העדר תוקף
 7 משפטי מחייב למסמך, ע"י המשיבים.
 8
- 9 ההיפך – שוכנעתי כי סובייקטיבית ראו המבקשים במסמך כמסמך מחייב, ולכן גם חתמו
 10 עליו.
 11
- 12 שאלה ד' – האם במסמך יש כדי ללמד על "גמירות דעת" ו"מסויימות" הנדרשים מחוזה מחייב,
 13 ויתר פרטיו ניתנים להשלמה
- 14 37. טענות המבקשים בנדון מפורטים בסעיף 17(א) לעיל, ותשובת המשיבים לטענות אלה
 15 בסעיפים 18(ה)+(ו)+(ח) לעיל.
 16 38. סעיף 2 לחוק החוזים קובע כי:
- 17 "פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת
 18 דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסויימת כדי
 19 אפשרות לכרות את החוזה בקיבול הצעה".
- 20 מסעיף זה אנו לומדים כי הצעה צריכה להכיל שני יסודות מרכזיים: **גמירות דעת ומסויימות.**
- 21 שני יסודות אלה הם נפרדים ועצמאיים. היינו – הצדדים יכולים להצהיר כי הם גמרו בדעתם
 22 לכרות חוזה, אך אם אין הוא מפורט דיו, לא ייחשב כחוזה. מן הצד האחר, אפילו בין הצדדים
 23 מסמך מפורט ומלא, הוא לא ייחשב לחוזה, אם יסתבר כי הצדדים עדין לא גמרו בדעתם
 24 לכרות חוזה [ראו לענין זה: דניאל פרידמן ונילי כהן, **דיני חוזים**, כרך א' עמ' 266 (אבירם
 25 הוצאה לאור בע"מ תשנ"א - 1991)].
- 26 לעיתים מסמך המכונה ע"י הצדדים "זכרון הדברים" לא השתכלל לכדי חוזה מחייב, אפילו
 27 כולל הסכמה לגבי רבים מפרטיה המהותיים של העסקה, כדוגמת זהות הצדדים, זיהויו של
 28 הנכס, מחירו מועדי התשלום וחלוקת תשלומי המיסים בין הצדדים. זאת כאשר היבטים
 29 חשובים אחרים של העסקה נותרו עלומים באופן שלא ניתן להשלים ע"י הדין ו/או הנוהג.
 30



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

- 1 ראו לענין זה:
- 2 ע"א 3102/95 כהן נ' כהן ואח' פד"י מט(5) 739 (להלן: "ענין כהן").
- 3 ע"א 3380/97 תמגר, חברה לבניה ופיתוח בע"מ נ' גושן ואח' פד"י נב(4) 673, 682 – (להלן: "ענין תמגר").
- 4
- 5 ע"א 9247/10 רוזנברג נ' סבן (24.7.13) – (להלן: "ענין רוזנברג").
- 6 ע"א 9255/11 דניאל נ' פלונית (11.8.13) – (להלן: "ענין פלונית").
- 7 **באשר לגמירות הדעת:** 39.
- 8 המבחן לגמירת דעתם של הצדדים הוא מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות,
- 9 וכולל את נסיבות הענין, את תוכן המסמך עצמו ועוד. ודוק - אין גמירות הדעת תלויה
- 10 בתחושותיהם הסובייקטיבית של הצדדים, אלא היא נבחנת כאמור על-פי אמת מידה של
- 11 האדם הסביר.
- 12 ראו לענין זה:
- 13 ע"א 440/75 זנדבק ואח' נ' דנציגר ואח' פד"י ל(2) 260.
- 14 **ענין כהן.**
- 15 ע"א 7193/08 מנחם עדני נ' דוד (18.7.10) – (להלן: "ענין עדני").
- 16 לכן המסקנה שהסקנו במסגרת שאלה ג' לעיל כי המבקשים התכוונו, **סובייקטיבית**, לחתום
- 17 על מסמך חוזי תקף ומחייב, אינה מלמדת בהכרח על גמירות דעתם מבחינה **אובייקטיבית**
- 18 (ראו גם דברינו בסעיף 38 לעיל).
- 19 **באשר ליסוד המסויימות:** 40.
- 20 בהתאם ליסוד זה נדרש כי כל הפרטים החיוניים והמהותיים לעסקה, שאינם ניתנים
- 21 להשלמה על-פי הדין או הנוהג, מצויים באותו מסמך המתקרא "זכרון דברים" (**ענין עדני**).
- 22 אם לא כן, המסמך נעדר "מסויימות" המתחייבת לשם ביצוע "קיבול" ושכלול חוזה תקף
- 23 ומחייב (סעיף 2 לחוק החוזים).
- 24 או בלשונו של בית המשפט **בענין פלונית** – דרישת המסויימות עניינה בשאלה, אם הצעת
- 25 המציע היתה מסויימת דיה כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה. אם אינה כזאת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 יש לראות באותו מסמך שכונה ע"י הצדדים "זכרון דברים" כשלב במו"מ לקראת הסכם
2 מחייב, לאחר גיבוש כל ההסכמות החיוניות הנדרשות (ראו דברים דומים גם בע"א 158/77
3 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק) פד"י (2) 281, 288-287).

4 **41. יחסי הגומלין בין יסוד גמירות הדעת ליסוד המסויימות:**

5 על-אף שעסקינן בשני יסודות נפרדים ועצמאיים קיימים ביניהם יחסי גומלין. לעתים, העדה
6 חזקה על גמירות דעת נתפשת כפיצוי על מסוימות חסרה או פגומה. מנגד, היעדר מסוימות –
7 בדגש על היעדר הסכמה לגבי פרט עיקרי – עשוי להעיד על פגם בגמירות דעתם של הצדדים.

8 ראו לענין זה:

9 **ענין עדני.**

10 **ענין רוזנברג.**

11 **42.** להלן נבחן האם המסמך דנן, שנחתם ע"י הצדדים, מלמד על גמירות דעתם מבחינה
12 אובייקטיבית לכרות חוזה, והאם הוא מסויים דיו, בכדי ללמדנו כי בפנינו חוזה תקף שנכרת
13 בין הצדדים.

14 **לטעמי זו השאלה החשובה והמכרעת בתובענה זו, על-פיה יקום ויפול דבר.**

15 אתחיל דווקא בבחינת **מסויימות** המסמך, שכן העדר מסויימות, לנוכח יחסי הגומלין בין שני
16 היסודות דלעיל הנדרשים בסעיף 2 לחוק החוזים, ילמד על פגם בגמירות דעתם של הצדדים.

17
18 **43. העדר מסויימות של המסמך**

19
20 **א.** כפי שצינו בסעיף 38 לעיל, העובדה כי הצדדים התכוונו בדעתם מבחינה
21 סובייקטיבית לכרות חוזה (כמסקנתנו בשאלה ג' לעיל), אינה מספקת אם המסמך
22 עליו חתמו, אותו כינו "זכרון דברים", אינו מפורט או מסויים דיו בכדי ליצור
23 "חוזה".

24
25 או בלשונו של בית המשפט **בענין פלונית** – דרישת המסויימות עניינה בשאלה, אם
26 הצעת המציע היתה מסויימת דיה כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה.

27



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 בענייננו לטעמי עסקינן במסמך נעדר מסויימות בחלק מהפרטים החיוניים
2 והמהותיים לעסקת קומבינציה, וזאת כפי שהסתבר במהלך בירור התובענה.
3
4 התברר, כפי שאפרט להלן, שנותרו נקודות עלומות במסמך, או לא הוזכרו בו נושאים
5 מהותיים והכרחיים בכדי להופכו למסויים דיו, עד שנוכל לכנותו "חוזה".
6
7 ודוק – זכרון דברים עשוי לענות על דרישת המסוימות אף כאשר אינו כולל חלק
8 מהפרטים המהותיים לעסקה, ובלבד שפרטים אלה ניתנים להשלמה על פי דין או על
9 פי הנהג המקובל.

10
11 במקרה דנן, כפי שאפרט להלן, נותרו נקודות ונושאים שלא הוכחה הסכמה להם,
12 והם אינם ניתנים להשלמה על-פי הדין ו/או הנהג, באופן שאין מנוס מהקביעה כי
13 המסמך אינו מסויים דיו.

14
15 ב. שני הסעיפים הבעייתיים ביותר, ושהובילו למחלוקות בין הצדדים, כמשתקף
16 מעדויותיהם בפני, הם סעיפים 3-4 למסמך. בסעיפים אלה נקבע למעשה מה
17 המבקשים מקבלים במסגרת עסקת הקומבינציה הנדונה ומה המשיבים מקבלים.
18
19 שני סעיפים אלה בעיקר הם ששכנעוני לקבוע כי המסמך אינו מסויים דיו, באופן
20 שאינו מבטא "הצעה" ברורה וממילא לא ניתן לקבל באמצעותו "קיבול" כנדרש
21 בסעיף 2 לחוק החוזים, המצוטט בסעיף 38 לעיל.

22
23 סעיף 3 למסמך קובע כדלקמן:

24
25 "המוכרים יקבלו מהקונים בית בן 230 מ"ר בנוי עד שתי
26 קומות בחלק מאחד המבנים ובו עד 4 חדרי מקלחות ושני
27 מטבחים על שטח בן 33% משטח המגרש כולו ובתנאי של
28 יעלה על 500 מ"ר. בנוסף, 50 מ"ר בנוי הכוללים 2 חדרי שינה,
29 סלון, מטבח, מקלחת ושירותים במבנה השני".

30
31 סעיף 4 למסמך קובע כדלקמן:

32
33 "הקונים יקבלו 67% משטח המגרש ובתנאי שלא יפחת מ-
34 1000 מ"ר ועליו יבנו מבנה בן 2 יחידות דיור וחלק נוסף



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 מהמבנה המוזכר בסעיף 3 למעלה בו יחידת דיור נוספת
2 ובסה"כ 3 יחידות דיור".

3
4 ג. נתחיל ביחידת הדיור בשטח של 50 מ"ר שיועדה למגוריה של ציפורה. לכאורה על-פי
5 סעיף 3, למסמך יחידה זו מופיעה בחלק שהמבקשים מקבלים. דא עקא שאותה
6 יחידה גם מוזכרת בסעיף 4 בחלק שהמשיבים מקבלים.
7 מכאן עולה השאלה למי תהא שייכת קניינית יחידה זו – למבקשים או למשיבים.
8 אין תשובה ברורה במסמך, וגם דעות הצדדים בנדון חלוקות.

9
10 לגרסת המשיבים יחידת דיור זו תהא שייכת קניינית להם עם זכות מגורים לציפורה
11 עד לאריכות ימיה. לאחר פטירתה החזקה ביחידת הדיור תחזור לידיהם (עדותו של
12 ציון עמ' 134 לפרו' שו' 29; עדותו של רועי עמ' 166 לפרו' שו' 22-23).

13
14 לעומתם המבקשים טענו כי סוכם שיקבלו שלוש יחידות דיור (ולכך גם נתייחס
15 להלן), ביניהן יחידת דיור בשטח של 50 מ"ר לציפורה (תצהירי המבקשים, דוגמת
16 תצהירו של הרצל ת/4 סעיף 87; עמ' 77 לפרו' שו' 31-27).

17
18 אין מחלוקת כי לא נרשם במסמך בצורה ברורה ומפורשת כי יחידת הדיור של ציפורה
19 היא קניינם של המשיבים וחוזרת אליהם לאחר אריכות ימיה של ציפורה. המשיבים
20 נימקו חסר זה במסמך בכך שכך היה הסיכום בין הצדדים בעל-פה (עדותו של ציון
21 עמ' 135 לפרו' שו' 24-28; עדותו של רועי עמ' 166 לפרו' שו' 26), אך נמוק זה לא
22 משכנע, שכן מסעיף 3 למסמך עולה לכאורה כי יחידת דיור זו נופלת בחלקם של
23 המבקשים.

24
25 לא זו אף זו – הצעתו של טל (המצויינת בעדותו של הרצל – עמ' 69 לפרו' שו' 19-15)
26 היתה, כי המבקשים יקבלו שלוש יחידות דיור, כשהיחידה השלישית המיועדת
27 לציפורה תהא לזכות מגורים בלבד עד לאריכות ימיה, ולאחר מכן תחזור לידיו של
28 טל שיהיה בעליה. ברם, הצעה זו נדחתה ע"י המבקשים, שחפצו בשלוש יחידות דיור
29 שיהיו בבעלותם, כפי שציין אף הרצל בעדותו כמפורט לעיל. אם הצעה זו נדחתה על
30 ידי המבקשים כשהוצעה ע"י טל למה שתתקבל על-ידם כעת, כשלא הוכח כי קיבלו
31 הטבה משמעותית תמורתה!?

32
33 שאלה זו הנוגעת ליחידת הדיור שיועדה למגוריה של ציפורה בשטח של 50 מ"ר, האם
34 תהיה שייכת קניינית לציפורה או שמא תהיה בבעלות המשיבים עם זכות למגורים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 לציפורה עד 120 שנות חייה, היא מהותית לעסקת הקומבינציה נשוא המסמך. עד
2 כדי כך מהותית, כששאל בית המשפט את ציון אם יהיו מוכנים לוותר על יחידה זו
3 לטובת המבקשים, השיב "שלא ניתן כי אני אצטרך לוותר על יחידת דיור נוספת
4 והעסקה כבר לא תהיה כלכלית בשבילי" (עמ' 135 לפרו' שו' 36-34).

5
6 הנפקא מינא ברורה – אם יחידת הדיור תהיה שייכת קניינית לציפורה היא תוכל
7 למכרה במהלך חייה או שלאחר פטירתה יירשו יורשיה את יחידת הדיור. לעומת
8 זאת ככל שתעמוד לציפורה רק זכות מגורים בלבד ביחידת הדיור האמורה, היא לא
9 תוכל למכרה במהלך חייה ולאחר פטירתה החזקה בנכס תוחזר למשיבים.

10
11 סבורני כי לב ליבה של "המסויימות" בעסקאות קומבינציה היא החלוקה הברורה
12 מה בעל המקרקעין מקבל במסגרת העסקה ומה היוזם/הקבלן מקבל במסגרת
13 העסקה. אם יש מחלוקת בנוגע לחלוקה זו, לא ניתן לומר כי המסמך מסויים דיו
14 בכדי להיקרא "חוזה".

15
16 לכן המחלוקת בין הצדדים בסוגיית יחידת הדיור שיועדה לציפורה כמתואר לעיל
17 היא מהותית, ולא ניתנת להשלמה במסגרת הדין או הנוהג.
18 **די בכך בכדי לקבוע כי המסמך אינו מסויים דיו, שהרי בלעדי קבלת זכויות הקנין
19 ביחידה זו לא היו המבקשים והמשיבים נכנסים לעסקת הקומבינציה האמורה.**

20
21 ד. גם סעיף 3 למסמך, בו לכאורה פורט מה המבקשים יקבלו במסגרת עסקת
22 הקומבינציה אינו ברור דיו, ולמעשה די עמום.

23
24 נזכיר כי לכל אורך הדרך טענו המבקשים כי ביקשו לקבל שלוש יחידות דיור, למיכל
25 והרצל, לאסתר ולציפורה, כאשר יחידת הדיור של מיכל והרצל תהא בשטח של 130
26 מ"ר, יחידת הדיור של מיכל תהא בשטח של 100 מ"ר ויחידת הדיור של ציפורה תהא
27 בשטח של 50 מ"ר (עדותו של הרצל עמ' 73 לפרו' שו' 14-9; עמ' 77 לפרו' שו' 36-27;
28 עדותה של אסתר עמ' 50 לפרו' שו' 10-9 ועמ' 51 לפרו' שו' 11).

29
30 יותר מזה – מיכל בעדותה ציינה כי אם היתה יודעת שמהמשיבים מציעים להם בית
31 אחד שיכלול יותר ממשפחה אחת לא היו נפגשים כלל עם המשיבים ביום 4.3.16,
32 מועד חתימת המסמך (עמ' 26 לפרו' שו' 15-13).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 לעומתו, ציין ציון בחקירתו הנגדית כי לא התכוון לתת למבקשים שלוש יחידות דיור
2 בנויות ונפרדות, אלא מבנה אחד בן 230 מ"ר בצירוף זכות מגורים בלבד ביחידה
3 נפרדת בשטח של ציפורה בשטח של 50 מ"ר בלבד (עמ' 135 לפרו' שו' 8-9; עמ' 136
4 לפרו' שו' 13-15). דברים דומים נאמרו ע"י רועי (עמ' 166 לפרו' שו' 22-23).

5
6 **שוב, רואים חוסר הבנה או הסכמה בדברים הבסיסיים של עסקת הקומבינציה,**
7 **שהדין או הנוהג לא יוכלו להשלים בנדון.**

8
9 להמחשת העמימות הקיימת בנדון נפנה לנספח טו לתיק המוצגים, תרשים ששורטט
10 (כנראה) בכתב ידו של ציון במעמד ישיבת החתימה של המסמך ביום 4.3.16 (עדותו
11 של ציון, עמ' 136 לפרו' שו' 32), וציון גם הסכים למוצג בו (עמ' 136 לפרו' שו' 23-24).
12 שם דווקא רואים כי המבנה של 230 מ"ר מחולק לשתי יחידות דיור נפרדות של
13 100+130 מ"ר, ובמבנה השני יש יחידה בשטח של 50 מ"ר לגביה נרשם "יח' לאמא".
14 היינו שלוש יחידות דיור, ששתיים מהן ייבנו במסגרת מבנה אחד, והשלישית תיבנה
15 במסגרת מבנה אחר שייבנה בסמיכות על המקרקעין. הרצל אף העיד כי המשיבים
16 אמרו לו ברורות כי המבנה של 230 מ"ר יחולק לשתי יחידות דיור נפרדות. 130 מ"ר
17 להרצל ומיכל ו-100 מ"ר לאסתר (עמ' 82 לפרו' שו' 12-15).

18
19 דא עקא שציון התעקש כי מדובר במבנה אחד של 230 מ"ר לגביו ציין: **"אני**
20 **התכוונתי לתת רק לבית אחד"** (עמ' 136 לפרו' שו' 15).

21
22 גם לא ברור עד תום כמה יחידות דיור ייבנו בסופו של יום על המקרקעין במסגרת
23 הסכם הקומבינציה, שכן המשיבים התכוונו לבקש שינוי תב"ע בכדי להגדיל את
24 אחוזי הבניה על המקרקעין, ומה חלקם של המבקשים בהגדלה זו.

25
26 נבהיר את דברינו – על פי התב"ע הקיימת ניתן לבנות ארבע יחידות דיור (שני מבנים
27 ושתי קומות) כמתואר בחוות דעתו של השמאי רפאלסון (נספח ח' לתיק המוצגים).
28 כך גם עולה ברורות מעדותו של הרצל, שהלך יחד עם המשיבים לועדה המקומית
29 להוציא דף תכנון ובניה בקשר למקרקעין. בדף זה נרשם כי ניתן לבנות על המקרקעין
30 בהתאם לתב"ע הקיימת ארבע יחידות דיור (עמ' 76 לפרו' שו' 22-36).

31 על אף זאת בתרשים שרשם ציון במעמד חתימת המסמך, נספח טו לתיק המוצגים,
32 רואים כי המשיבים התכוונו לבנות יותר מארבע יחידות דיור, כנראה חמש יחידות
33 דיור, ואולי אף יותר.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 נשאל על כך ציון וציון, כי אכן המשיבים התכוונו להגיש בקשה לוועדה המקומית
2 להגדלת אחוזי הבניה על-פי התב"ע הקיימת, באופן שתתאפשר בניית יחידת דיור
3 נוספת, ובכך יושבחו המקרקעין כלכלית (עמ' 137 לפרו' שו' 27-36; עמ' 138 לפרו'
4 שו' 15-30).

5 כשנשאל ציון ומה חלקם של המבקשים בהשבחה והשיב כי:

6 **"בהסכם לא רשום שאנחנו את החלק שלהם...הולכים**
7 **להגדיל, רשום מה הם מקבלים...מן הסתם אם אתה מגדיל**
8 **את התב"ע הם נהנים מהחלק היחסי שלהם. זה נעשה באופן**
9 **אוטומטי"** (עמ' 138 לפרו' שו' 1-3).

10 ציון אף ציון כי במסמך לא רשום כי המשיבים מתכוונים לבצע שינוי תב"ע ולהגדיל
11 את אחוזי הבניה, והם גם לא מסרו מידע חשוב זה למבקשים (עמ' 138 לפרו' שורות
12 6-7)

13 כפי שצינו לעיל, לב ליבו של הסכם קומבינציה הוא חלוקת הזכויות בין הצדדים לו,
14 הבעלים מחד גיסא והיזם/הקבלן מאידך גיסא. אפשרות הגדלת אחוזי בניה צריכה
15 להיות מוסכמת מראש בין הצדדים בצורה ברורה ומפורשת בכל מסמך משפטי
16 מחייב ביניהם, לרבות זכרון דברים, כי יש לכך השפעה על חלוקת הזכויות ביניהם
17 לנוכח השבחת המקרקעין ואפשרויות הבניה עליהם.

18 במסמך דן אין כל התייחסות לאפשרות הגדלת זכויות הבניה במקרקעין, למרות
19 שהתברר כי למשיבים היתה כוונה ממשית לכך, והתכוונו לבנות לפחות חמש יחידות
20 דיור, אחת מעבר לאפשרות התכנונית שהיתה קיימת בעת חתימת המסמך. המסמך
21 נעדר את חלקם של המבקשים בהשבחת המצב התכנוני במקרקעין, למרות עדותו
22 של ציון שהיתה כוונה כי ייהנו מהשבחה זו "אוטומטית".

23 לא שוכנעתי בכך. מהמסמך דווקא עולה תמונה הפוכה, על-פיה חלקם של המבקשים
24 קצוב וידוע ללא קשר להשבחה תכנונית כלשהיא, ממנה ייהנו רק המבקשים, השבחה
25 שתותר בידם יחידת דיור אחת או יותר, עודפים מארבע יחידת הדיור שהיו ניתנות
26 לבניה בעת החתימה על המסמך.

27 במצב דברים זה יש לומר כי המסמך חסר הסכמה על חלוקת הזכויות במקרה של
28 הגדלת זכויות הבניה במקרקעין, במיוחד כשיש כוונה מוחשית לבקש הגדלה כאמור.

29 **חסר זה לא ניתן להשלמה באמצעות הדין או הנוהג.**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 16-09-69381-09 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1
2 המבקשים בסיכומיהם, חלק ג', ציינו עוד נקודות חסרות במסמך שיכולות להצביע
3 על העדר מסויימות (דוגמת העדר זמנים להוצאת היתרי בניה והבניה עצמה והעדר
4 מפרט מפורט), אך סבורני כי נקודות אלה ניתנות להשלמה ע"י הדין ו/או הנוהג, כפי
5 שציינו המשיבים בסיכומיהם.
6 **רק בנקודות שציינתי לעיל קיימת בעיה אמיתית של העדר מסוימות שלא ניתנת**
7 **להשלמה ע"י הדין או הנוהג.**

8
9 למען השלמת התמונה אוסיף כי אכן העדר מפרט מפורט של יחידות הדיוור שהיו
10 צריכות להיבנות ע"י המשיבים הטריד אותי במקצת.

11
12 המעט שכתוב במסמך לגבי המפרט מופיע בסעיף 10 המציין כדלקמן:

13
14 **"סטנדרט הבניה יהיה כזה אשר נבנה בביתו של המוכר**
15 **ברחוב נשר".**

16
17 הכוונה לביתו של ציון ברחוב נשר (נפלה טעות בסעיף 10 למסמך. במקום המילה
18 "מוכר" צריכה היתה להיכתב "הקונה" – עדותו של ציון עמ' 120 לפרו' שוי 24-23).

19
20 היה מצופה כי לפחות בביתו של ציון ברחוב נשר, יבקרו המבקשים על מנת להתרשם
21 מהמפרט הבנוי בו, דא עקא שלטענת המבקשים אף אחד מהם לא ביקר בבית זה.
22 הרצל, נציג המבקשים ביחסם מול המשיבים, העיד כי מעולם לא ראה כל בניה של
23 המשיבים (עמ' 79 לפרו' שוי 27).

24 ציון עומת עם טענה זו של הרצל והשיב כי **"הרצל היה בבית שלי"** (עמ' 120 לפרו'
25 שוי 26).

26 בהמשך שב וציין כי **"למיטב זכרוני עשיתי איתו סיור והוא היה אצלי בבית"** (עמ'
27 120 לפרו' שוי 28).

28
29 נשאל בנקודה זו רועי ע"י בית המשפט, מדוע לא צורף למסמך המפרט הטכני של
30 הבית ברח' נשר המצויין בסעיף 10 למסמך, והשיב:

31
32 **"אנחנו את הבית הזה אני יודע שציון הראה להרצל ציוני,**
33 **אותו וגם אחרים נעשה איתו סיור. את הבית ניתן להגדיר**
34 **בפרמטרים של מפרט, אבל המפרט הוא יחסית פשוט, לא**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 דבר מורכב. לא בית שבונים בסביון. לכן, אנחנו חשבנו שזה
2 מספיק. אם ביהמ"ש חושב שזה לא מספיק, והסטנדרט לא
3 ברור, אין בעיה שביהמ"ש ישלח מישהו מטעמו לבית ונוסיף
4 את זה. הסטנדרט קיים, הרצפות קיימות, אין שום בעיה
5 לבוא ולראות את זה שוב ושוב" (עמ' 152 לפרו' שוי 10-15).

6
7 בסופו של דבר שוכנעתי מתשובתו זו של רועי.

8
9 בין אם המבקשים לא ביקרו בביתו של ציון עובר לחתימת המסמך (כגרסתם) ובין
10 אם ביקרו (כגרסתם של ציון ורועי), הם הסכימו למפרט על-פיו נבנה ביתו של ציון
11 ברחוב נשר. היינו **ניתן להשלים** את המפרט המפורט החסר במסמך במפרט המפורט
12 על-פיו נבנה ביתו של ציון או כל מפרט דומה אחר שיושג בהסכמה ביניהם בהמשך.
13 ודוק – המבקשים לא ציינו כי סוכם בינם לבין המשיבים על מפרט מיוחד או סטנדרט
14 בניה גבוה במיוחד. מכאן כי מפרט ביתו של ציון ברחוב נשר אמור לספק אותם. מכל
15 מקום הם הסכימו לכך מראש ובמפורש במסמך, ואם טעו בכך, והתכוונו לסטנדרט
16 בניה גבוה יותר, אין זאת אלא טעות בכדאיות העסקה שאינה בגדר "טעות" היכולה
17 להביא לביטול העסקה, כהוראת סעיף 14(ד) לחוק החוזים.

18
19 בנדון אדגיש – כשעסקינן בדרישת "**מסויימות**" החוזה, אין הכוונה כי הפירוט
20 במסמך יהיה כליל השלמות. די בכך שניתן יהיה ללמוד ממנו על מהותה ותחומה של
21 העסקה, ושיכלל בו כל פרט אשר בלעדיו לא ניתן יהיה לבצע את החוזה, אף אם
22 הצדדים חפצים בכך (**ענין תמגר**).

23
24 לעומת זאת, כפי שעמדנו על כך לעיל, כשמגיעים למסקנה כי ישנם פרטים מהותיים
25 וחיוניים חסרים לעסקה בלעדיהם לא ניתן לומר כי "הבשיל" הסכם מחייב, יש לומר
26 כי לא מתקיימת דרישת המסויימות.

27
28 במקרה דנן הנקודות עליהן עמדתי לעיל (יחידת הדיור של ציפורה; מספר יחידות
29 הדיור שיקבלו המבקשים; הגדלת אחוזי הבניה וחלקם של המבקשים בהגדלה זו)
30 מלמדות כי חסרות במסמך נקודות מהותיות וחיוניות שיש בהן בכדי להשפיע על
31 מהותה ותחומה של העסקה. **בלעדיהן לא ניתן לומר כי הבשילה עסקת**
32 **הקומבינציה.**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

44.

היעדר גמירות דעת הצדדים מבחינה אובייקטיבית:

כפי שצינו לעיל בין יסוד המסויימות ליסוד גמירות הדעת, שנבחן במדד אובייקטיבי, יש קשר של גומלין. היינו – ככל שנסיק על אי הסכמה בפרטים עיקריים, מהותיים וחיוניים לעסקה שבפנינו, הדבר עשוי להעיד על פגם בגמירות דעתם של הצדדים.

במקרה דנן היעדר הסכמה בשלוש הנקודות עליהם עמדנו לעיל מלמד על אי גמירות דעתם בנקודות אלה, שאינן ניתנות להשלמה ע"י הדין ו/או הנוהג.

שלוש הנקודות דלעיל הן מהותיות ואף עיקריות בהסכם הקומבינציה שבלעדיהם ניתן לומר כי לא השתכלל חוזה מחייב ביניהם, ועליהם עוד להשלים המשא ומתן בנקודות אלה.

יותר מזה – מעדויות הצדדים לעיל עולה כי נקודות אלה חשובות לצדדים, ולא בטוח כי ניתן יהיה להגיע להבנות בהן.

לדוגמא – באשר ליחידת הדיור של ציפורה, ציון העיד ברורות כי אם זו לא תישאר קניינם של המשיבים לאחר אריכות ימיה של ציפורה, העסקה אינה כדאית למשיבים כלכלית. לעומתם, המבקשים סברו כי יחידה זו תהא קניינם, ולכאורה סעיף מסעיפי המסמך תומך בכך (ועמדנו על כך לעיל).

כך גם באשר לשאלת בניית שלוש יחידות דיור נפרדות ומושלמות למגורים בעבור המבקשים או פחות מכך. נקודה זו דווקא היתה קריטית למבקשים (כפי שעמדנו על כך לעיל), אך דווקא בה לא הושגה הסכמה ברורה והמסמך הותירה עמומה ומעורפלת.

כך גם בנושא הגדלת זכויות הבניה, שהוא חלק מליבת כל עסקת קומבינציה, אך במקרה דנן נותר סתום לחלוטין. תוכניתם של המשיבים לפעול להגדלת אחוזי הבניה של המקרקעין ע"י שינוי התב"ע החלה עליהם, התגלתה רק בחקירתם הנגדית. נסיונו של ציון לטעון כי גם המבקשים ייהנו אוטומטית מהגדלה זו של אחוזי הבניה, לא באה לידי ביטוי במסמך, אלא ההיפך – ממנו עולה כי המבקשים לא ייהנו מהגדלה זו (וגם על כך עמדנו לעיל).

45.

בענין דניאל בית המשפט קבע כי זכרון הדברים נעדר מסויימות כיוון שהותיר עלום את סוגיית תשלומי המיסים, הגם שברגיל סוגיה זו כשלעצמה אינה מלמדת על היעדר מסויימות, לנוכח האפשרות להשלים החסר ע"י הדין או הנוהג. זאת כיוון שנסיונות המקרה שם לימדו כי שני הצדדים ייחסו לסוגיה זו חשיבות מירבית. כך נהג בית המשפט שם הגם שרבים מפרטיה המהותיים של העסקה נכללו בזכרון הדברים, דוגמת זהות הצדדים, זיהוי הנכס, מחירו ומועדי התשלום.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

אם שם כך נקבע, קל וחומר שזה צריך להיות המצב במקרה דנן, כשהמסמך, המתקרא "זכרון דברים", חסר הסכמה ו/או עלום בשלוש נקודות מהותיות והכרחיות לעסקת הקומבינציה, שאינן ניתנות להשלמה ע"י הדין או הנוהג.

46. **לסיכום שאלה ד' יש לומר, כי נסיבות הענין דנן מלמדות על העדר מסויימות של המסמך (המסמך נעדר את המסויימות הנדרשת לקבוע את היקף העסקה ותחומה). מכאן גם העדר גמירות הדעת של הצדדים, מבחינה אובייקטיבית, לשכלל חוזה תקף ומחייב ביניהם.**

ודוק – כפי שציינו בסעיף 38 לעיל, אין די בגמירות דעת לחתום על מסמך מחייב מבחינה סובייקטיבית (כמסקנת שאלה ג' לעיל), אלא יש לבחון אם אותו מסמך כולל את ה"מסויימות" הנדרשת ואת "גמירות הדעת" האובייקטיבית הנדרשים להעמדת "הצעה" וביצוע "קיבול", כהוראת סעיף 2 לחוק החוזים.

במצב דברים זה ניתן לומר על אודות המסמך את שאמר בית המשפט על זכרון הדברים בענין פלונית כי:

"המסקנה העולה ממכלול נסיבות הענין היא, שבמועד החתימה על זכרון הדברים לא השתכלל בין הצדדים חוזה מחייב..."

שאלה ה' – פגמים בכריתת המסמך, עושק והפיצויים המוסכמים

47. שאלה זו היתה רלוונטית רק אם היינו למסקנה כי המסמך דנן הוא בגדר מסמך חוזי תקף ומחייב. משהסקנו לעיל כי אין עסקינן במסמך משפטי תקף ומחייב, בהיותו נעדר מסויימות וגמירת דעת הצדדים בפרטים מהותיים וחיוניים, שאינם ניתנים להשלמה ע"י הדין ו/או הנוהג, ממילא מתייתר הצורך בבירור שאלה זו על ענפיה השונים.

סוף דבר

48. לאור כל האמור אני מקבל התובענה ומצהיר כי המסמך, נספח ח/1 לתיק המוצגים, אשר נחתם בין הצדדים ביום 4.3.16 בנוגע למקרקעין, אינו בגדר מסמך חוזי תקף ומחייב בין הצדדים. **לכן אינו ניתן לאכיפה ע"י מי מהצדדים.**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 69381-09-16 ציוני ואח' נ' שגיא ואח'

1 המשיבים, יחד ולחוד, יישאו בהוצאות המבקשים ובשכר טרחת באת כוחם בסכום כולל של
2 20,000 ₪, שישולמו תוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין לידי באת כוחם של המבקשים.
3 לא ישולם הסכום האמור במועדו, יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מיום מתן פסק הדין
4 ועד ליום התשלום המלא בפועל.

5

6

המזכירות תעביר פסד דין זה לצדדים.

7

8

9

10

ניתן היום, כ"ה אב תשע"ח, 06 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.

11

חננאל שרעבי, שופט

12

13

14

15