

**בית משפט השלום בפתח תקווה**

ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי

בפני כב' השופטת אשרית רוטקופף

**תובעים** 1.אביב הימל  
2.ענת הימל

ע"י ב"כ עוה"ד ר. אנושי  
נגד

**נתבע** ליאור אשכנזי

ע"י ב"כ עוה"ד ש. להב

**פסק דין**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21

**רקע:**

הנתבע הוא הבעלים של זכות חכירה מהוונת על המקרקעין הנמצאים ברח' הגפן 9, בית חשמונאי, עליהם בנוי בית בן 5 חדרים, 2 קומות, הידוע כחלקה 5/17 בגוש 4770 (להלן: "הבית").

בחודש יוני 2009 התנהל משא ומתן בין התובעים לבין הנתבע והוריו בדבר מכירת הבית על ידי האחרונים לתובעים.

ביום 23.6.09 נחתם זכ"ד בין הצדדים בדבר מכירת זכויותיו של הנתבע בבית לתובעים, הכל בכפוף לתנאי הזכ"ד.

הוסכם כי המחיר שישולם בתמורה לבית הינו סך של 1,650,000 ₪ כאשר אופן העברת התשלומים יקבע בחוזה. בנוסף לא נקבע מועד מסירת הבית.

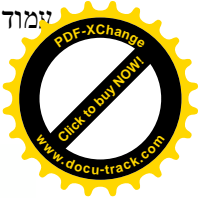
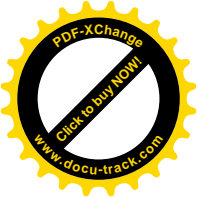
**טענות הצדדים:**

**טענת התובעים:**

ביום 9.7.09 הועברה טיוטת חוזה מכר מקרקעין מטעם בא כוחם לבא כוח הנתבע.

לטענת התובעים, עם קבלת טיוטת החוזה הנתבע החל להסתייג מקיום התחייבותו, כפי שהוסכם בזכ"ד, ודרש כי מלוא התשלום ישולם עד ליום 1.8.09.

התובעים הגיבו לדרישה זו במכתב מיום 15.7.09 ובו טענו כנגד דרישה חדשה זו וביקשו להמשיך בביצוע העסקה כפי שעולה מהזכ"ד.



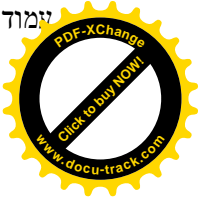
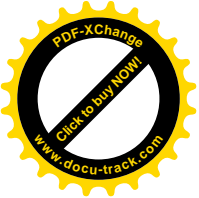
**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי**

1           הנתבע השיב במכתב מיום 19.7.09 כי אינו מעוניין בהמשך המשא ומתן וכי הוסכם על השלמת  
2           העסקה עד ליום 1.8.09.  
3           התובעים רואים בדרישה החדשה שלעיל, לטענתם, כהתחמקות מביצוע העסקה וכך גם הביאו  
4           דעתם במכתב מיום 21.7.09 שנשלח לנתבע.  
5           ביום 29.7.09 הודיעו התובעים לנתבע כי דרישותיו לתשלום סכום כל העסקה עד ליום 1.8.09 אינה  
6           ברת ביצוע משום שהם זקוקים למשכנתא לצורך מימון קנית הבית.  
7           התובעים טוענים כי הנתבע ידע שהם זקוקים למשכנתא על מנת לממן חלק ממחיר הבית וכן רישום  
8           הערת אזהרה נעשה בידיעתו.  
9           הנתבע נסוג מביצוע העסקה כוון שביקש להשיג סכום גבוה מזה שהוסכם בזכ"ד ועל כן עניינו  
10          בטעות בכדאיות העסקה, כך התובעים.  
11          התובעים מוסיפים כי הנתבע ניהול עימם משא ומתן שלא בתום לב, הפר הזכ"ד וגרם להם לנזקים  
12          עקב עליית ערך הבתים ועגמת נפש.  
13          התובעים עותרים לקבלת פיצויי קיום ולחילופין פיצוי בגין הנזקים שנגרמו להם. לטענתם ערך הנכס  
14          עלה ב – 200,000 ₪.  
15          עוד טוענים התובעים כי נגרמה להם עוגמת נפש אותה הם מעריכים בסך 50,000 ₪.

**טענות הנתבע:**

19          לטענת הנתבע, כבר בראשית המשא ומתן בין הצדדים, הודיעו הנתבע והוריו לתובעים כי הם  
20          עומדים על כך שתמורת הבית כולה תשולם עד ליום 1.8.09.  
21          הנתבע והוריו הסבירו כי הם זקוקים לכספי התמורה עד למועד הנ"ל לצורך רכישת נכס חלופי.  
22          התובעים הסכימו לתנאי היסוד של הנתבע והודיעו כי ברשותם כספים זמינים למימון התמורה עד  
23          למועד הנדרש- 1.8.09, כך הנתבע.  
24          הנתבע טוען כי ביום 23.6.09 הגיעו התובעים לדירת הורי הנתבע בראש העין וציינו כי 80%  
25          מהתמורה לבית ברשותם וכי הם יכולים לשלמה מיידית והיתרה תשולם בתוך חודש ימים, עד  
26          למועד המסירה ביום 1.8.09.  
27          הנתבע מוסיף כי אימו שבה והודיעה לתובעים כי בשל לוחות הזמנים הקצרים לתשלום התמורה,  
28          לא יוכלו האחרונים לממן התמורה בהלוואה שתוטח בשעבוד הבית והתובעים שבו ואישרו כי כספי  
29          הבית זמינים וכי הם אינם נדרשים לשעבדו.  
30          לאחר שסוכמו המחיר ותנאי התשלום, התובעת 2 כתבה את הזכ"ד, כפי שזה הוכתב לה על ידי  
31          קרובת משפחתה.  
32          לטענת הנתבע, בשום שלב לא הוסכם כי אופן העברת הכספים ומועדי העברתם יקבעו במעמד  
33          חתימת ההסכם אלא רק לעניין פריסת התמורה עד ליום 1.8.09.  
34          ביום 30.6.09 יצר הנתבע 1 קשר עם הוריו של הנתבע והודיע להם כי הוא נזקק לממן את יתרת  
35          התמורה, כ- 20% מהלוואה מובטחת בשעבוד הדירה.



**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי**

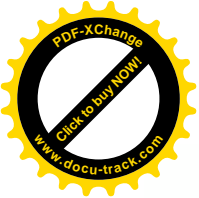
1 הורי הנתבע שבו הזכירו לתובע 1 כי על פי הזכ"ד על התמורה להימסר עד ליום 1.8.09 ועם זאת,  
 2 הסכימו לשינוי האמור משום שלא רצו לטרפד העסקה, כך הנתבע.  
 3 התובעים רשמו הערת אזהרה על הבית ללא הסכמת הנתבע ובידיעה כי הזכ"ד אינו אכיף, כך  
 4 הנתבע.  
 5 לאחר דין ודברים התברר לנתבע ולהוריו כי אין בכוונת התובעים לקיים העסקה כפי שסוכם בזכ"ד  
 6 הנתבע סרב לכל שינוי מההסכמות שעלו על הכתב בזכ"ד.  
 7 לטענת הנתבע הוריו בקשו לרכוש בכספי המכירה נכס אחר ועל כן הסכימו להתקשר בעסקה שכן  
 8 היו זקוקים למלוא התמורה עד לתאריך 31.7.09, אחרת היה נגרם להם הפסד משמעותי.  
 9 התובעים העבירו טיוטת חוזה בה נרשם כי מועד מסירת החזקה יחול בתאריך 31.12.09 ובמועד זה  
 10 יבוצע התשלום העיקרי בסך 1,000,000 ₪.  
 11 הסכם זה נגד לחלוטין את הסכמת הצדדים ועל כן משהוברר כי אין בידי התובעים את מלוא  
 12 התשלום ולא התכוונו לשלם עד לתאריך 1.8.09, לא ניתן היה לקדם העסקה ולהשלימה.

**דינו:**

17 ההלכה היא כי, מסמך שכותרתו "זכרון דברים" יכול שישמש כ"חומר גולמי" לקראת כריתת חוזה  
 18 ויכול שישמש, במקרים מסוימים, הסכם מחייב ובר אכיפה.

21 הפסיקה קבעה כי על מנת לקבוע האם מתקיים חוזה תקף, יש לבחון האם הוא מכיל פרטים  
 22 מהותיים אשר נדרשים על פי סעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

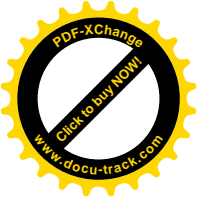
24 בע"א 649/73 יצחק קפולסקי נ' גני גולן בע"מ פ"מ כח(2) 291, 295 נקבע :  
 25 " על התנאים המהותיים והחיוניים החייבים להימצא במסמך שבכתב אפשר ללמוד מתוך  
 26 הפסיקה בשאלה מתי יחייב הסכם מוקדם גם ללא "הסכם פורמלי"... כדי שהסכם כזה יהיה  
 27 הסכם מחייב צריך הוא בנוסף לכוונה ברורה להתחייב בחוזה, לכלול את כל התנאים ההכרחיים  
 28 להתקשרות...תנאים אלה כוללים לדעתי דברים הכרחיים כגון: שמות הצדדים, מהות הנכס,  
 29 מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות ומיסים...רק מסמך כזה, על על הפרטים החיוניים  
 30 הללו, יעלה בקנה אחד עם כוונת המחוקק."



**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי**

1  
 2 כאמור, כדי שזיכרון דברים ייחשב לחוזה מחייב בעסקת מקרקעין, עליו להעיד על גמירות  
 3 דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה, להיות מסוים די צורכו, שניהם תנאים מצטברים, וכן  
 4 לעמוד בדרישת הכתב לפי סעיף 8 לחוק.  
 5  
 6 בענייננו, הזכ"ד מיום 23.6.09 קובע מי הם הצדדים, מהם תנאי העסקה, דהיינו, מהות הנכס, מחיר  
 7 העסקה וכן קובע מי יישא בהוצאות ומיסים.  
 8 עם זאת, הזכ"ד שותק בכל הנוגע למועדי ביצוע התשלומים ומועד המסירה.  
 9  
 10 במסמך זה, אשר צריך להוות התחייבות חוזית בכתב של הצדדים לבצע עסקה מסוימת במקרקעין,  
 11 נעדר פרט חשוב ומהותי והוא הכיצד ובאיזה אופן תשולם התמורה.  
 12  
 13 בע"א 7193/08 **מנחם עדני נ' מרדכי דוד**, (פורסם במאגרים) נקבע בעמ' 11:  
 14 **"אינני סבור כי יש מקום לשקול אפשרויות השלמה שונות לסוגיית מועדי התשלום ותנאיו וזאת**  
 15 **לאחר שנמצא כי הצדדים גילו דעתם שמדובר ביסוד חיוני בעסקה שלגביו לא הושגה הסכמה".**  
 16  
 17 זאת ועוד, הזכ"ד לא מציין תאריך מסירת הבית.  
 18  
 19 אשר על כן הנני קובעת כי זיכרון הדברים נעדר פרטים מהותיים אשר לא ניתנים להשלמה ועל  
 20 כן אינו תקף.  
 21  
 22 **תום לב-**  
 23 היות והצדדים התקשרו בזכ"ד שלא הבשיל לכדי חוזה, ענייננו אם כן, בחובה לנהוג בתום לב  
 24 במשא ומתן טרום חוזי, זאת על פי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן:  
 25 **"חוק החוזים"**):  
 26 **12. (א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום**  
 27 **לב.**  
 28 **(ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנוק**  
 29 **שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, הוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק**  
 30 **החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו בשינויים המחוייבים.**  
 31  
 32  
 33  
 34

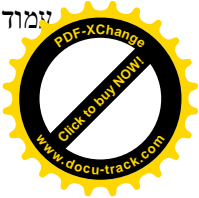


**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי**

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

המקרים בהם יש לפסוק פיצויי הסתמכות, הינם מקרים חריגים.  
 בע"א 6370/00 קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ רעננה לבניה והשכרה בע"מ פ"ד נו(3) 289, 302, נקבע:  
**"... ישנם מקרים חריגים שבהם זכאי הנפגע לפיצויים בגין הנזק שנגרם לו בכך שההסכם שעמדו לכתוב לא נכרת ולא הוגשם ("פיצויים חיוביים"; "פיצויי קיום"). המאפיין מצבים מיוחדים אלה הוא שהמשא והמתן הבשיל, למעשה, לכדי חוזה, ורק ההתנהגות חסרת תום הלב מנעה את שכלולו".**  
 התובעים לא הצליחו להרים הנטל להוכיח כי המקרה שבפנינו נופל בגדר אותם מקרים חריגים ומיוחדים, וכי הנתבע והוריו פעלו בחוסר תום לב בשלב המשא ומתן, ובהתנהגותם זו הביאו לכך שהחוזה לא השתכלל הלכה למעשה.  
 הוכח בפני כי היה מוסכם ומובן לשני הצדדים כי יש לסיים ביצוע התשלומים עד לתאריך 1.8.09 והתובעת אף העידה כי הסכימו לשלם סך 1,000,000 ₪ במעמד חתימת החוזה ולהשלים העסקה במהרה.  
 (עמ' 17 שורות 21-24, , עמ' 19, שורה 3, עמ' 20 שורות 24-26, עמ' 23 שורות 30-31).  
 אם כך מדוע נשלחה טיוטת הסכם אשר אין בינה לבין הסכמות הצדדים כל קשר?  
 בכך חזרו בהם התובעים מהסכמתם ותעתעו בנתבע שכן מחד שלחו טיוטת הסכם ובה נרשם כי תשלום 1,000,000 ₪ יבוצע בתאריך 31.12.09 ומאידך התובעת משוחחת עם אביו של הנתבע ומציעה תשלום זה במעמד חתימת החוזה (עמ' 23 שורה 2).  
 הנתבע הראה כי כוונותיו לבצע העסקה היו אמיתיות ורציניות ואף המציא אישור זכויות עדכני שהוצא בסמוך לאחר חתימת זיכרון הדברים.  
 התובעים אף הקליטו שיחת טלפון עם אביו של הנתבע, אולם לא הגישו אותה כראיה והימנעות מהגשתה מלמדת כי הדברים אשר נשמעו בה לא היו תומכים בגרסתם.  
 על כן, הנני קובעת כי לא הוכח כי הנתבע שינה דעתו או פעל בחוסר תום לב כאשר דרש את מלוא התמורה עד ליום 1.8.09.  
 למעלה מן הצורך, אציין, משהציעו התובעים לנתבע סכום של כ- 30,000 ₪ בנוסף למחיר העולה מהזכ"ד, על מנת להוציא לפועל את העסקה במועד מאוחר מיום 1.8.09, אין בכך כדי

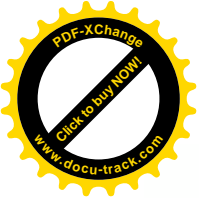


**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי**

1 להצביע על חוסר תום ליבו של הנתבע, ההפך הוא הנכון. התובעים הבינו כי התנהלותם לא  
 2 הייתה תקינה ועל כן הציעו תוספת לתשלום.  
 3  
 4 התובעים אף הגדילו לעשות ורשמו הערת אזהרה לטובתם אשר הוסרה על ידם רק בחודש  
 5 מרץ 2010.  
 6  
 7 **נזק-**  
 8 התובעים רכשו בית אחר בבית חשמונאי לאחר כשנה וחצי.  
 9 התובעים טענו כי רכשו בית קטן יותר ובמחיר גבוה יותר אך לא צרפו את הסכם הרכישה  
 10 ו/או כל אסמכתא אחרת ממנה ניתן להיווכח באיזה סכום רכשו הנכס וגודלו.  
 11  
 12 באם טוענים התובעים לנזק אשר נגרם להם בעבר, הרי שעסקינן בנזק מיוחד ועליהם להוכיחו  
 13 "ברחל ביתך הקטנה".  
 14 הוכחה כאמור לא צורפה.  
 15  
 16 התובעים ציפו מטעמם את חוות דעת השמאי אחיקם ביתן (להלן: "מר ביתן"), אשר העריך  
 17 את שווי המקרקעין בסכום של 1,850,000 ₪, קרי בסכום העולה ב- 200,000 ₪ על סכום  
 18 העסקה על פי הזכ"ד.  
 19  
 20 מר ביתן ציין בחוות דעתו כי ".... בנכס מושא השומה במצבו, **ליום הביקור בנכס**..." (עמ' 16  
 21 לחוות דעתו של מר ביתן, ההדגשה אינה במקור).  
 22 בעדותו בבית המשפט העיד מר ביתן כי זוהי "טעות דפוס" (עמ' 12 שורה 26 לפרוטוקול מיום  
 23 3.5.12) וציין כי "אני לא הייתי בפנים אבל מבחוץ זה נראה סביר לחלוטין" (עמ' 12 שורה 13  
 24 לפרוטוקול מיום 3.5.12).  
 25  
 26 כאשר נחקר בחקירה נגדית אודות הבתים אליהם השווה הבית נשוא התביעה, השיב:  
 27 "ש: אז אתה לא ראית שום דבר מהנכסים שאתה מדבר עליהם?  
 28 ת: לא  
 29 ש: יכול להיות שכל הנכסים שנמצאים בסעיף 9.12 שאתה מתייחס אליהם, יכול להיות  
 30 שמדובר בארמונות מפוארים מבפנים?  
 31 ת: אני לא ראיתי מה היה בפנים."  
 32 (עמ' 12 שורות 27-31 לפרוטוקול מיום 3.5.12).  
 33  
 34 מר ביתן העיד כי הלכה למעשה, לא ראה את הבית, לא בקש מהנתבע או בא כוחו לבצע ביקור  
 35 וכך גם לא ראה את הבתים האחרים אליהם השווה.

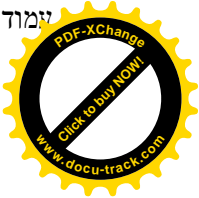
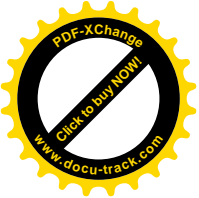




**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 10-02-35976 הימל ואח' נ' אשכנזי**

1  
 2 לא כל שכן, מר ביתן ביסס חוות דעתו על השוואה בין "מחירי דרישה" ולא על מחירי עסקה  
 3 בפועל. ממחירים אלה הוריד 7% על מנת להגיע לאומדן מחיר העסקאות בפועל, כך לגישת מר  
 4 ביתן.  
 5 מר ביתן פעל בשיטה המנוגדת לשיטה המומלצת, היא שיטת ההשוואה (על פי עדותו בע' 7  
 6 שורה 23 לפרוטוקול מיום 3.5.12).  
 7 עוד הוסיף השמאי, מר ביתן, כי לא בדק הנתונים הרשומים במודעות הבתים המפורסמים וכן  
 8 הניח כי נתון זה מתקבל על ידי בעל הנכס ומופיע במודעה (עמ' 9 שורה 8 לפרוטוקול מיום  
 9 3.5.12).  
 10 כמו כן, מר ביתן מעיד כי לא בדק את תיקי הבניין של מי מהנכסים שהשווה אליהם (עמ' 9  
 11 שורה 31 ועמ' 10 שורה 1 לפרוטוקול מיום 3.5.12) וכן כי אינו יכול להעיד על עליית המחירים  
 12 בתקופה הרלוונטית לתביעה (עמ' 13 שורות 9-11 לפרוטוקול מיום 3.5.12).  
 13  
 14 התברר כי מר ביתן לא השווה את הבית לאף עסקה שבוצעה בפועל, אלא רק למחירי דרישה .  
 15  
 16 מטעם הנתבעים, הוגשה חוות דעת ד"ר בועז ברזילי והתבססה על שיטת ההשוואה וביקורים  
 17 הלכה למעשה בנכסים שנבדקו.  
 18 ד"ר ברזילי העיד כי ביקר בכל הנכסים אליהם השווה מבחוץ, ובבית נשוא התביעה ביקר גם  
 19 מבפנים (עמ' 39 שורה 4 לפרוטוקול מיום 3.5.12).  
 20 כמו כן, ד"ר ברזילי מעיד כי ערך השוואה למחירי עסקאות שנעשו, בניגוד למר ביתן שערך  
 21 השוואה למחירי דרישה, ואף ציין כי לא ניתן להגיע למסקנה כי שווי השוק של הנכס ביום  
 22 1.10.09 שונה מהמחיר שנקבע בזכ"ד (עמ' 23 לחוות דעתו של ד"ר ברזילי).  
 23 ד"ר ברזילי העריך כי לפי אימוץ תחשיביו של מר ביתן, בהתאמות לנתוני עסקאות בפועל  
 24 במקום נתוני ביקוש, עולה כי לכל היותר הייתה עליית מחירים של 30,000 - 40,000 ₪, אם  
 25 בכלל (עמ' 23 לחוות דעתו של ד"ר ברזילי).  
 26  
 27 הנני סבורה כי יש להעדיף את חוות דעתו של ד"ר ברזילי, אשר ביסס קביעותיו על נתונים  
 28 בדוקים ומבוססים ומקבלת מסקנתו כי לא ניתן לקבוע כי חל שינוי בשווי השוק לבית מיום  
 29 23.6.09 ועד ליום 1.10.09.  
 30  
 31 התובעים אף לא צרפו כאמור כל אסמכתא למחיר רכישת הנכס אשר נרכש בפועל על ידם ולא  
 32 הוכיחו כי נגרם להם נזק כלשהו.  
 33  
 34  
 35



**בית משפט השלום בפתח תקווה**

**ת"א 35976-02-10 הימל ואח' נ' אשכנזי**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22

לא מצאתי כי הנתבע והוריו התנהלו באופן שגרם עגמת נפש לתובעים, אלא התובעים הם אלו אשר בהתנהלותם הביאו לכך כי העסקה לא הבשילה וגרמו לנתבע והוריו עגמת נפש ובזבוז זמנם לריק.

אשר על כן מצאתי לדחות התביעה.

התובעים יישאו בהוצאות משפט של הנתבע וכן בשכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪.

ניתן היום, כ"ח סיון תשע"ב, 18 יוני 2012, בהעדר הצדדים.

אשרית רוטקופף, שופטת