



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

בפני כבוד הרשם בכיר אמיר צ'כנוביץ

תובעים

1. גליה גיאת
2. דרור גיאת

נגד

נתבעת

אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

פסק דין

1
2 עסקינן בתביעה על סכום כסף קצוב אשר הגישו התובעים, להשבת דמי הרשמה ששילמו לנתבעת בסך
3 כולל של 15,000 ₪.
4

5 ביום 2.1.15, עת הגיעו התובעים למשרד מכירות של הנתבעת חתמו התובעים על מסמך בקשה
6 לרכישת דירה בפרויקט "שכונת כליל החורשן(דירת נוף)" – פרדס חנה- כרכור (להלן: "בקשת
7 הרכישה"). הבקשה לרכישת דירה נערכה בין התובעים לבין הנתבעת באמצעות נציגת המכירות, הגב'
8 עינת אלגאל (להלן: "נציגת המכירות, אלגאל").
9

טענות התובעים

10 התובעים טוענים כי נציגת המכירות הציעה להם לחתום על הבקשה לרכישת דירה על מנת לשריין
11 עבורם את הדירה הספציפית. לטענתם נוכח חששם מסעיפי בקשת הרכישה שהוצגה להם, בה היה
12 רשום כי דמי ההרשמה ע"ס 15,000 ₪ לא יוחזרו, במידה ולא ירכשו את הדירה, הובטח להם ע"י
13 נציגת הנתבעת, הגב' אלגאל כי במידה ויחזרו בהם מכל סיבה שהיא, יוחזר להם מלוא דמי ההרשמה
14 ששילמו.
15

16 לאור דרישתם זו, הוסיפה נציגת המכירות בכתב ידה בסעיף 6.2 לבקשת הרכישה כי "ההרשמה כפופה
17 להסכמות משפטיות, במידה ולא יגיעו יוחזרו דמי ההרשמה במלואם למבקש."
18

19 לטענת התובעים, הנתבעת סירבה לאשר לתובעים את לוח התשלומים שביקשו, ועל כן, לא הגיע
20 המו"מ לכדי חתימה על הסכם רכישה סופי של הדירה.

21 התובעים פנו לנתבעת בעצמם ובאמצעות בא כוחם בדרישה להשבת דמי ההרשמה אולם פנייתם לא
22 זכתה לכל מענה.
23



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

1 **טענות הנתבעת**
 2 הנתבעת מכחישה קיומה של הסכמה או התחייבות להשבת דמי ההרשמה מכל סיבה שהיא, אלא
 3 בסעיף 6.2 לבקשת הרכישה, הוגבלה ההשבה רק למקרה בו לא יגיעו הצדדים להסכמות משפטיות
 4 להבדיל מהסכמות לגבי התנאים המסחריים של העסקה, במקרה בו לא יגיע עורך הדין המייצג את
 5 הקונים להסכמה לגבי הסכמות משפטיות מול בא כוח המייצג את החברה.
 6
 7 הנתבעת טוענת כי מועד לביצוע תשלומים הינו חלק מהתנאים מסחריים של העסקה, אשר סוכמו
 8 ונקבעו בבקשה לרכישת הדירה, ואשר בקשה לשינוי ע"י התובעים, אינו מאפשר השבת דמי ההרשמה
 9 חזרה.

10
 11 הנתבעת טוענת כי ב"כ התובעים, עו"ד גורן אשר ייצג רוכשים אחרים בפרויקט, ביקש כי ההסכמות
 12 המשפטיות שהושגו במסגרת ההסכם עם ה"ה צייקובסקי, יוטמעו בהתאמה בהסכם שיערך עם
 13 התובעים, שלח מייל בנדון, וב"כ הנתבעת עו"ד ש.קהלני קיבל את הבקשה בעניין זה, כך שהושגו
 14 הסכמות משפטיות במלואן במסגרת המו"מ בין באי כוח הצדדים. התובעים בחרו בסופו של דבר שלא
 15 לחתום על הסכם המכר, חרף ההסכמות המשפטיות, מסיבה הקשורה בהם ומשיקולים כספיים,
 16 הקשורים למועדי התשלומים.

17
 18 **דיון ומסקנות**
 19 התובעים הגישו תביעה להשבת דמי ההרשמה ע"ס 15,000 ₪ אשר שולמו על ידם לנתבעת במעמד
 20 חתימתם על הבקשה לרכישת הדירה. (העתק בקשת הרכישה - צורף כנספח ת/1 לתצהירי עדות
 21 התובעים).

22
 23 התובעים טוענים כי במעמד חתימת בקשת הרכישה, סוכם בינם לבין נציגת המכירות של הנתבעת כי
 24 במידה ומסיבה כלשהיא לא ירכשו את הדירה, יוחזרו להם מלוא דמי ההרשמה, הנציגה הוסיפה בכתב
 25 ידה בסעיף 6.2 לבקשת הרכישה הערה לעניין זה.

26
 27 מקריאת כתבי הטענות עולה כי הצדדים חלוקים בשאלה האם הוסכם על השבת דמי ההרשמה מכל
 28 סיבה שהיא אם לאו. כמו כן, קיימת מחלוקת לגבי הסיכום שנרשם בכתב ידה של נציגת המכירות
 29 בסעיף 6.2 להצעת הרכישה.

30
 31 התובעים מפרטים בתצהירי עדותם הראשית גרסה ברורה ומפורשת לפיה ביום 2.1.15, הגיעו למשרד
 32 המכירות של הנתבעת, פגשו בנציגת המכירות מטעם הנתבעת, הגב' עינת אלגאל, עימה בבקשת סוכם
 33 כי במידה ויחזרו מבקשת הרכישה, מכל סיבה שהיא יוחזרו להם מלוא דמי ההרשמה.

34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

- 1 התובעים נחקרו חקירה נגדית על תצהירים אולם לא נשאלו כל שאלה בעניין טענתם לגבי קיומה של
2 הסכמה זו, וגרסתם בעניין הסיכום האמור לא נסתרה.
3
4 הנתבעת הגישה מטעמה תצהיר עדות ראשית שניתן ע"י סמנכ"ל הכספים בחברה, מר יוחאי אבטן.
5 מחקירתו של מר אבטן עולה כי לא נטל חלק בניהול המו"מ שנוהל מול התובעים לרכישת הדירה, לא
6 לקח חלק בהליך החתמתם על בקשת הרכישה, ולא טיפל בדרישת התובעים להשבת דמי ההרשמה
7 טרם שהוגשה התביעה. נציג הנתבעת העיד כי לא שוחח עם נציגת המכירות הגב' אלגאל. (עמ' 8
8 לפרוטוקול ש' 23, עמ' 9 לפרוטוקול ש' 7-8, עמ' 10 לפרוטוקול ש' 8-16).
9
10 מעדותו של עד ההגנה עולה כי זה נעדר ידיעה אישית לגבי נסיבות המו"מ שקדם לחתימת בקשת
11 הרכישה או ההסכמות אליהם הגיעו התובעים עם הנתבעת באמצעות נציגת המכירות הגב' אלגאל.
12
13 דומה כי הנתבעת בחרה מטעמיה היא להימנע מלזמן עדים רלוונטים מהותיים על מנת לסתור גרסת
14 התובעים.
15 הלכה היא כי הימנעות בעל דין מלזמן עד למתן עדות לצורך הוכחת גרסתו, וזאת ללא כל טעם סביר,
16 חזקה כי אילו היה מוזמן ליתן עדות, היתה העדות פועלת לחובתו.
17
18 **"...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית**
19 **המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר**
20 **סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים**
21 **אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראייה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק**
22 **מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה"** (ע"א 548/78 אלמונית
23 **נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980). מצוטט בע"א 2275/90 באמצעות בנין דור בע"מ נ' רוזנברג,**
24 **פ"ד מז (2) 614, 605 (1993)).**
25
26 הנתבעת בחרה שלא לזמן לעדות את הגב' עינת אלגאל, אשר עבדה בנתבעת בזמנים הרלוונטים כנציגת
27 מכירות בחברה, מולה ניהלו התובעים את המו"מ ומולה נחתמה בקשת הרכישה.
28
29 הנתבעת נמנעה מלזמן לעדות כל גורם רלוונטי אחר שטיפל בהליך המו"מ מול התובעים, כגון סמנכ"ל
30 השיווק בחברה, ששמו גיא, אשר התובעים מעידים בס' 14 לתצהיר עדותם הראשית היה מעורב
31 בעניין, אשר ע"פ ס' 14 לתצהיר עדותם הראשית הבטיח לדאוג כי יקבלו מלוא דמי ההרשמה חזרה.
32
33 תצהיר התמיכה בבקשת ההתנגדות, ניתן מטעם מר טל ברמן, מנהל שירות לקוחות בנתבעת, אשר
34 העיד כי לא היה נוכח במעמד החתימה על בקשת הרכישה ונעדר ידיעה אישית בעניין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

1 תצהיר עדותה הראשית של התובעת ניתן מטעם סמנכ"ל הכספים מר אבטן, אשר מעדותו עלה כי אין
2 לו ידיעה אישית לגבי המו"מ או הסיכום שהושג מול התובעים במעמד חתימתם על בקשת הרכישה.

3

4 **תוספת כתב היד בס' 6.2 לבקשת הרכישה**

5 הצדדים אינם חלוקים כי במו"מ שנוהל בין התובעים לנציגת המכירות, הגב' עינת אלגאל, במעמד
6 החתימה על בקשת הרכישה, ע"פ בקשת התובעים לערוך שינוי בבקשת הרכישה, לעניין הסעיף הנוגע
7 להשבת דמי ההרשמה, הוסיפה נציגת המכירות במסגרת ס' 6.2 תוספת בכתב ידה.

8

9 מעדויות התובעים אשר לא נסתרו עולה כי הרקע להוספת התוספת בכתב היד ע"י נציגת המכירות
10 מטעם הנתבעת, היה חששם של התובעים כפי שהעידו בסעיף 5 לתצהיר עדותם, מהוראות בקשת
11 הרכישה שהוצגה להם טרם חתימתם, לפיה דמי הרישום לא יוחזרו במקרה ולא ירכשו מהנתבעת את
12 הדירה, וכי תוספת זו באה לפי בקשת התובעים ועל רקע חשש האמור.

13

14 כפי שעולה מכתבי הטענות, התצהירים והסיכומים, הצדדים חלוקים לגבי הפרשנות והמשמעות של
15 תוספת הרישום שנכתב בכתב ידה של נציגת המכירות מטעמה של הנתבעת (להלן: "התוספת בכתב
16 יד").

17

18 **לשונה של התוספת שנערכה בכתב יד - הינה כדלקמן:**

19

20 **"ההרשמה כפופה להסכמות משפטיות, במידה ולא יגיעו**
21 **יחזרו דמי ההרשמה במלואם למבקש."**

22

23 התובעים טוענים כי על פי הוראת תוספת זו, משלא הגיעו להסכמה משפטית ביחס לתנאי הרכישה
24 ולא נחתם חוזה מכר, זכאים להשבת דמי הרישום.

25

26 הנתבעת טוענת כי התוספת שנרשמה מתייחסת ל"הסכמות משפטיות" בלבד להבדיל מהסכמה על
27 "התנאים המסחריים" של העסקה, הנוגעת בין היתר לתנאי הרכישה ומועדי התשלומים.

28 לטענת הנתבעת, המו"מ שהתנהל בין באי כוח הצדדים הושגו כל ההסכמות המשפטיות וסוכמו
29 התנאים והניסוחים המשפטיים, כך שלא עומדת ע"פ לשון בקשת הרכישה והתוספת שבכתב יד, זכות
30 להחזרת דמי ההרשמה. לטענתה רצונם של התובעים לשנות מתנאי ומועדי התשלומים שסוכמו
31 בבקשת הרכישה, הינה תנאי/הסכמה מסחרים שאינה נכללת בתוספת שבכתב יד.

32

33 אין בידי לקבל את עמדת הנתבעת בעניין זה.

34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

- 1 בקשת הרכישה עליה חתמו התובעים מול נציגת המכירות של הנתבעת, הינה מסמך משפטי אשר כפי
 2 העולה מעדותו בבימ"ש של סמונכ"ל הכספים מר אבטן "נתפר" באופן ספציפי עבור כל פרויקט
 3 ופרויקט שמבצעת הנתבעת.
 4
 5 ע"פ סעיף 9 לבקשת הרכישה, לאחר חתימת הבקשה ותוך 14 ימים מקבלת דוגמת חוזה מכר
 6 (להלן: "תקופת המו"מ"), ייחתם חוזה מכר.
 7 ע"פ 10 לבקשת הרכישה, במקרה בו לא ייחתם חוזה מכר בחלוף תקופת המו"מ, רשאית הנתבעת
 8 לחלט את סכום דמי ההרשמה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש.
 9
 10 הוכח לבימ"ש כפי שפורט לעיל, כי על רקע חששם של התובעים מלחתום על בקשת הרכישה הכוללת
 11 תניה לפיה בהעדר חתימה על חוזה מכר סופי, יחולטו ולא יוחזרו דמי ההרשמה, ולנוכח רצונם להימנע
 12 מחשיפתם לסיכון כזה, הוסיפה נציגת המכירות מטעם הנתבעת את התוספת בכתב ידה.
 13
 14 על פי לשונה הרגילה והפשוטה של המילים "הסכמות משפטיות" שנרשמו בתוספת בכתב יד, הינה כי
 15 בהעדר הסכמות משפטיות לגבי תנאי ההתקשרות אשר יעלו על הכתב בחוזה מכר סופי, יושבו מלוא
 16 דמי ההרשמה.
 17
 18 הלשון הרגילה של בקשת הרכישה אם כן תומכת בגרסת התובעים ומתיישבת עם נסיבות בהן הוספה
 19 התוספת לפי הוכנסה בחוזה האחד תניה לבקשת התובעים אשר ביקשו לשלול הסיכון שבאי החזרה
 20 דמי ההרשמה.
 21
 22 ב"כ הנתבעת בסיכומיה מבקשת לערוך אבחנה בין שתי קטגוריות- "הסכמות משפטיות" לבין
 23 "הסכמות מסחריות", כאשר לשיטתה לשונה של התוספת בכתב יד תומכת בפרשנות זו.
 24
 25 אין בידי לקבל אבחנה זו, אשר לא מצאה ביטוי בלשונה של בקשת הרכישה.
 26
 27 בקשת הרכישה אשר נחתמה בין הצדדים הינו חוזה שנערך עבור הפרויקט המסוים ונועד להחתמתם
 28 של רוכשי דירה פוטנציאלים. בקשת הרכישה נוסחה ע"י הנתבעת.
 29 התוספת בכתב יד אף היא נוסחה ע"י הנתבעת באמצעות נציגת המכירות מטעמה.
 30
 31 הנתבעת לא הגדירה בגוף בקשת הרכישה המושג "הסכמות משפטיות", ולא ערכה במסמך זה את
 32 האבחנה בין הסכמות משפטיות להסכמות מסחריות, אותן מבקשת היא להחיל כיום ובדיעבד.
 33
 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

- 1 הוראת סעיף 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 נקבע כהאי לישנא :
- 2
- 3 "חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף
- 4 על פירוש לטובתו."
- 5
- 6 לצורך ההנחה בלבד, אף אם נאמר כי לשון התוספת שבכתב יד, אינה ברורה ומאפשרת פירושים
- 7 שונים, האחד - כגרסת התובעים לפיה אם מכל סיבה שהיא, לא יסוכמו תנאי חוזה המכר בהסכם
- 8 סופי יושבו דמי ההרשמה, והשניה – כגרסת הנתבעת, לפיה רק מקום בו לא יסוכמו התנאים
- 9 המשפטיים של החוזה להבדיל מתנאים המסחריים, יושבו דמי ההרשמה.
- 10
- 11 גם במצב דברים זה, בהתאם להוראת ס' 25 (ב1) לחוק, הואיל והתוספת בכתב יד נוסחה ע"י נציגת
- 12 המכירות של הנתבעת, אשר מקנה לה עדיפות בעיצוב תנאי המסמך, מצווה בית המשפט להעדיף
- 13 פירוש נגד המנסח, היינו להעדיף את הפרשנות של התובעים לפיה משלא גובשו הסכמות משפטיות
- 14 לכלל חוזה מכר סופי, זכאים התובעים להחזר מלוא דמי ההרשמה.
- 15
- 16 עד הנתבעת, מר אבטן, טוען בסעיף 10 לתצהיר שניתן מטעם הנתבעת, כי במסגרת המו"מ שנוהל
- 17 בין בא כוח התובעים לבין בא כוח הנתבעת עו"ד שלומי קהלני, הגיעו הצדדים להסכמות משפטיות
- 18 במלואן. ותצהירו וחקירתו הנגדית בבימ"ש עולה כי למסקנתו זו הגיע מתוך עיון בתכתובת מיילים
- 19 שהוחלפה בין באי כוח הצדדים שצורפה כנספח 1 לתצהירו.
- 20
- 21 מעיון בכתובת זו והנלווה לה, לא ניתן ללמוד ממנה על הגעה להסכמה על תנאי ההתקשרות לחתימתו
- 22 של חוזה מכר, שכן צורף מחד פניה של ב"כ התובעים במייל מיום 7.1.15 לב"כ הנתבעת לקבלת נספח
- 23 כלשהוא, ובמענה מיום 8.1.15 נשלחה טיוטת תיקונים להסכם. אין במסמכים אלה ללמד כי בא כוח
- 24 התובעים קיבל והסכים לטיוטא שהועברה כנוסח מוסכם לצורך חתימה.
- 25
- 26 סמוכ"ל הנתבעת מר אבטן, אישר בעדותו כי לא שוחח עם עו"ד קהלני אשר ייצג את הנתבעת במו"מ
- 27 לחתימת הסכם, וכי כל הידוע לו בעניין הינו ממסמכים שקרא. (עמ' 10 לפרוטוקול ש'30-29, עמ' 11
- 28 לפרוטוקול ש'3-1).
- 29
- 30 מחקירתו הנגדית עולה כי עד הנתבעת נעדר ידיעה אישית לגבי המו"מ שנוהל בין באי כוח הצדדים,
- 31 ואין לו ידיעה אישית לגבי הנטען בתצהירו, כי הושגו בין באי כוח הצדדים הסכמות משפטיות
- 32 במלואן.
- 33
- 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

1 הנתבעת לא זימנה למתן עדות את עו"ד קהלני אשר ע"פ גרסתה הינו עד מטריאלי נוסף, על מנת
2 להוכיח טענתה בדבר גיבוש הסכמות משפטיות, דבר הפועל אף הוא לחובתה של הנתבעת.
3
4 במסגרת תצהיר עדותה הראשית של הנתבעת הועלתה לראשונה טענה לפיה, לא היתה מוסמכת נציגת
5 המכירות להבטיח לרוכשים פוטנציאליים שחתמו על בקשות רכישה, כי דמי ההרשמה יוחזרו מסיבות
6 הקשורות בעניינים מסחרים, שכן הדבר נוגד הנחיות של החברה.
7
8 יש לדחות טענה זו לנוכח התנגדות ב"כ התובעת להרחבת חזית, שכן משלא הועלתה טענה בנדון
9 במסגרת תצהיר ההתנגדות המשמש כתב הגנה וגודר את חזית המחלוקת, מנועה הנתבעת מלהעלות
10 טענות הגנה חדשות, כגון דא.
11
12 מהמקובץ לעיל, אני סבור כי התובעים הוכיחו את התביעה, לפיה הוסכם בינם לבין נציגת המכירות
13 כי ככל שלא ייחתם חוזה מכר מסיבה כלשהיא, יהיו זכאים להשבת מלוא דמי ההרשמה ששילמו, וכי
14 ע"פ דרישתם הסכימו לחתום לאחר שהדבר מצא ביטוי והועלה על הכתב בהערה שהוספה בכתב ידה
15 של נציגת המכירות בס' 6.2 לבקשת הרכישה.
16

סיכום

17 לאור המפורט לעיל אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים סכום התביעה בסך 15,000 ₪ במלואו,
18 וההליכים בתיק הוצל"פ מס' 501720-06-15 יימשכו כסדרם.
19
20 מורה על חילוט והעברת הפיקדון ע"ס 15,000 ₪ המופקד בתיק והעברתו בצירוף הפירות לתיק
21 ההוצל"פ הנ"ל.
22
23 אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים אגרת בימ"ש בסך 571 ש"ח, שכ"ט עו"ד בסך 6,000 ₪ וכן
24 הוצאות ההתנגדות שנפסקו בהחלטה מיום 8.12.15 בסך 3,000 ₪, ובסה"כ 9,000 ₪.
25
26 הפיקדון בסך 250 ₪ שהופקד בקופת בימ"ש להבטחת שכר עד מטעם התובעים יושב לב"כ התובעים.
27
28 המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.
29
30 ניתן היום, כ"ג ניסן תשע"ו, 01 מאי 2016, בהעדר הצדדים.
31
32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 7005-08-15 גיאת ואח' נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

תיק חיצוני: 501720-06-15

אמר צ'נוביץ

אמיר צ'נוביץ, רשם בכיר

- 1
- 2