



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-03-33793-03 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

לפני כב' השופט יעקב שינמן

תובעים 1. צבי נמני  
2. עליזה הרוש

נגד

נתבעים 1. שלמה לחיאני  
2. דורית לחיאני  
3. אלשב חברה לבנין ולהשקעות בע"מ

### פסק דין

#### כללי

1. לפני תביעתם של מר צביקה נמני (להלן: "התובע" או "נמני") והגב' עליזה הרוש (להלן: "הנתבעת") לאכיפת חוזה מכר של דירת מגורים, אשר לטענתם נרכש מהנתבעים על פי חוזה שנכרת בעל פה, עם מר שלמה לחיאני (להלן: "הנתבע" או "לחיאני"), דורית לחיאני (להלן: "הנתבעת") ואלשב חברה להשקעות ולבניין בע"מ (להלן: "אלשב").

#### רקע

2. בשנת 2002 ביקשו התובעים (באמצעות חברה שהיתה בשליטתם - ש.ח.מ. אבטחה), לשכור דירה בעיר בת ים, ולשם כך נפגשו בתיווכו של מכר משותף, מר אלי מיס (להלן: "אלי מיס") עם הנתבע אשר היה המנהל ובעל מניות באלשב. הנתבע הציג לפני התובעים דירת דופלקס בפרויקט מגורים של אלשב על חופה של העיר בת ים (להלן: "הדירה") אשר באותה עת טרם הושלמה בנייתה.

3. לטענת התובעים (אשר התענינו גם באפשרות רכישת דירה), התחייב הנתבע במעמד זה כי תעמוד לתובעים זכות לרכישה עתידית של הדירה וזאת כאשר יוסרו השעבודים וההגבלות על הדירה לטובת הבנק המלווה.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

4. הצדדים הסכימו על השכרת הדירה לתובעים, ונחתם ביניהם הסכם שכירות לתקופה שמיום 1.10.02 ועד 1.10.04 תמורת דמי שכירות של \$ 1,200 לחודש. לטענת התובעים החזה הוארך בעל פה מעת לעת (להלן: "**הסכם השכירות**").
5. ביום 30.1.07 ניתן פסק דין בביהמ"ש השלום בתל אביב לבקשת אלשב ובהעדר התגוננות מצד הנתבעת, לפיו על הנתבעת לפנות ולסלק ידה מהדירה וכן לשלם לנתבעת סך של 104,527 ₪ בגין דמי שכירות שלא שולמו בתוספת ריבית והצמדה כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל (להלן: "**פסק הדין לפינוי**").  
ביום 20.3.07 הגישה אלשב בקשה ללשכת ההוצאה לפועל לביצוע פסק הדין לפינוי הנ"ל כנגד התובעת.
6. בתחילת חודש אוגוסט 2007 הגיעו שוטרים לדירה והודיעו לתובעת כי על עליה (וממילא גם על התובע אשר התגורר עימה) לפנות את הדירה עד ליום 12.8.07. לטענת התובעים, נודע להם לראשונה על ההליכים בבית המשפט השלום ובלשכת ההוצאה לפועל רק מפייהם של השוטרים שהגיעו לדירה.
7. לאחר הודעה זו של השוטרים, שילמה התובעת את החוב הכספי שכאמור נפסק לטובת הנתבעים בגין דמי שכירות שלא שולמו, והגיעה עם הנתבעת להסכמה בדבר קבלת ארכה לפינוי הדירה.
8. ביום 6.8.07 נחתם הסכם בין התובעת לאלשב בו נקבע כי מועד פינוי הדירה ידחה באופן חד פעמי ליום 19.11.07 וכי אין בדחייה זו כדי לגרוע מכל זכות העומדת לאלשב. (להלן: "**הסכם הפינוי**").
9. זמן קצר לאחר החתימה על הסכם הפינוי קיימו התובע והנתבע פגישה במשרדו של התובע בבניין העירייה. בפגישה זו נכחו גם מר יוסי הררי ומר אלי מיס.
10. לטענת התובעים בפגישה זו **סוכם בעל פה** בין התובע לבין הנתבע (וכאמור בנוכחות מר יוסי הררי ומר מיס) כי התובעים ירכשו את הדירה במחיר של \$ 650,000, **כי תנאי הרכישה ומועדי התשלום יקבעו מעת לעת על ידי הצדדים** וכי כל תשלום שישולם ממועד זה ואילך יהיה על חשבון התמורה המוסכמת. טענה זו מוכחשת על ידי הנתבעים והינה סלע המחלוקת בתיק זה.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

11. ביום 19.11.07 לא פונתה הדירה כפי שהוסכם בהסכם הפינוי, ואלשב חידשה את הליכי ההוצאה לפועל לפינוי הדירה רק כשנתיים לאחר מכן.
- ביום 27.8.09 שלחה הנתבעת מכתב לתובעים ובו היא מודיעה להם על סיום תקופת השכירות ועל דרישתה לפנות את הדירה עד ליום 30.9.09 וזמן קצר לאחר מכן חידשה אלשב את הליכי ההוצל"פ במסגרתם גם ביקשה אלשב לאכוף את החיוב הכספי שהושת על התובעת.
- לשכת ההוצאה לפועל הוציאה הודעת פינוי ליום 8.11.09, ואילו התובעת הגישה בקשה בטענת 'פרעתי'.
12. בקשת אלשב לאכיפת החיוב הכספי שכבר שולם על ידי התובעים נמשכה והמחלוקת נותרה סביב שאלת פינוי הדירה.
13. **רשם ההוצל"פ דחה את בקשת התובעת** בטענת 'פרעתי' והורה על המשך ההליכים בתיק ההוצל"פ בהתייחס לסעד הפינוי.
- על החלטה זו הגישה התובעת ערעור לביהמ"ש השלום. **ביום 10.3.11 דחה ביהמ"ש השלום את ערעור התובעת** על החלטת רשם ההוצל"פ וקבע כי רשם ההוצל"פ לא שגה במסקנותיו ובקביעותיו כי התובעת לא עמדה בנטל השכנוע המוטל עליה להוכיח טענת 'פרעתי'. גם לגופו של עניין הסכים בית המשפט השלום עם מסקנותיו של רשם ההוצל"פ.
- על פסק דינו של ביהמ"ש השלום הוגשה בקשת רשות ערעור לביהמ"ש המחוזי בתל אביב, **אשר נדחתה אף היא.**
14. במקביל להליכים שהתנהלו בלשכת ההוצל"פ הגישו התובעים ביום 21.3.10 תביעה לאכיפת חוזה מכר בקשר לדירה נשוא המחלוקת, וזו התביעה שלפניי.

### טענות התובעים בתמצית

15. לטענת התובעים נושא מכירת הדירה עלה כבר בשנת 2002 עת הציג הנתבע לתובעים את הדירה. הנתבע התחייב לפני התובעים חזור ושנה כי בשלב מאוחר יותר (עת יוסרו ההגבלות ו/או השעבודים הרובצים על הדירה לזכות הבנק המלווה של הפרויקט) תימכר להם הדירה. בהסתמך על התחייבות זו השקיעו התובעים כספים רבים (סך של 150,000 ₪) על מנת להתאים את הדירה למגורים, ולשם כך נדרש ביצוען של עבודות פנים יסודיות בהיקף נרחב.
16. החל מהמועד בו שכרו התובעים את הדירה, החלו להיקשר בין הצדדים קשרי חברות קרובים מאוד אשר הובילו את התובעים לסמוך על הנתבעים "בעיניים עצומות".



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-03-33793 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

17. פסה"ד שניתן בביהמ"ש השלום ביום 30.1.07 ניתן בלא ידיעתם של התובעים וזאת נוכח העובדה כי לא הומצאה להם התביעה כדין. התובעים גילו על פס"ד זה ועל הליכי הפינוי רק בתחילת חודש אוגוסט 2007, עת הגיעו שוטרים לפתח ביתם של התובעים והודיעו להם כי עליהם להתפנות מהדירה ביום 12.8.07.
18. התובעים חתמו על הסכם הפינוי, שהינו הסכם "דרקוני" עקב לחץ הפינוי הקרוב ולאחר שפנה הנתבע לתובעת במתק שפתיים ושכנע אותה לחתום על ההסכם באמתלה כי אין לו משמעות מלבד פרוצדורה של עוה"ד.
19. מכל מקום אין משמעות להסכם הפינוי שכן נכרת הסכם מאוחר בין התובע לבין הנתבע לרכישת הדירה. ההסכם נערך בעל פה בנוכחות שני עדים, מר אלי מיס ומר יוסי הררי. לאחר שהנתבע הבהיר כי הוא אינו יכול למכור את הדירה בסכום נמוך מ-650,000 \$ נוכח לחציה של הנתבעת ונוכח טענתו שהבנק לא יאפשר לו להחריג את הדירה בסכום מופחת מזה, הסכימו הצדדים על המחיר הנ"ל. במעמד זה סיכם התובע עם הנתבע כי תנאי הרכישה ומועדי התשלום אשר יקבעו מעת לעת ע"י הצדדים, וכן כי כל תשלום שישולם ממועד זה ואילך לרבות תשלום המהווה את "דמי השכירות" לכאורה יהיה על חשבון רכישת הדירה. הצדדים לחצו ידיים ואיחלו איש לרעהו מזל טוב ובהצלחה.
20. הנתבע ביקש לקבל לידי סכומי כסף במזומן, כאשר יתרת התמורה תשולם באמצעות משכנתא במעמד מסירת החזקה המשפטית והעברת הזכויות, ולפיכך הוסכם בין הצדדים כי אחת לתקופה שתוסכם ביניהם, יעבירו התובעים לנתבע סכום כסף במטבע דולרי מזומן וזאת עד למועד בו יתאפשר רישום הזכויות ונטילת המשכנתא.
21. בהתאם להסכמות אלו, העבירו התובעים לידי הנתבע, אם ישירות ואם באמצעות צדדים שלישיים, במס' מועדים שונים, סך כולל של \$268,400 במזומן. נוכח יחסי החברות בין הצדדים ונוכח האמון הרב שהיה לתובעים בנתבע, התובעים הסכימו להעביר את סכומי הכסף הנ"ל במזומן וזאת מבלי שנתקבל על כך אישור ו/או קבלה על התשלומים שבוצעו.
22. מקורות התשלום של התובעים היו ברובם מהלוואות ממר יוסי סעדון, אשר ידע כי כספים אלה מיועדים לתשלום תמורת הדירה, וכן ממקורות נוספים בהם כספי חסכוניות.
23. במהלך חודש מאי 2009 ביקשו התובעים להעביר לידי הנתבע סכומים נוספים על חשבון עסקת הרכישה, אולם כשנדע להם כי הנתבע הסתבך בצרות, חששו להעביר סכומים נוספים בטרם יוצא מכתב החרגה ויחל הליך רישום הדירה על שמם.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

24. לפיכך פנו התובעים לנתבע בדרישה להסדיר את ביצוע הרכישה ולהתחיל בביצוע הפעולות הדרושות לשם העברת הדירה על שמם, אולם לתדהמתם, סרב הנתבע לעמוד בהתחייבויותיו ודרש בניגוד להסכמים הקודמים, כי סכום המכר יועמד על סך של 1,000,000 דולר, שכן לדבריו זהו שוויה העדכני של הדירה ובסכום פחות "הבנק לא ישחרר את הדירה מהשעבוד". התובעים סרבו לדרישה זו ועמדו על קיום המוסכם.
25. נוכח אי הסכמתם זו, חודשו הליכי הפינוי בהוצאה לפועל ע"י חברת אלשב באמצעות הנתבעת, וזאת על מנת להפעיל לחץ פסול ובלתי הוגן על התובעים.
26. לטענת התובעים יש לתת תוקף להסכם ביניהם, חרף העובדה שהוא נעשה בעל פה, וזאת מאחר שמתקיים בעניינם החריג של "זעקת ההגינות" אשר הוכר בפסיקה כמצדיק את הסטייה מדרישת הכתב והשלמת דרישה זו ע"י ראיות ועדויות. התובעים הביאו עדויות שמוכיחות את שיטת עבודתו של הנתבע, והאמון המוחלט והכבוד הרב לו זכה מהסובבים לו. כך, עצם ההשקעה בשווי כולל של מעל 150,000 ₪ בדירה, מעידה על הצהרות וכוונות הצדדים לביצוע עסקת מכר מקרקעין.
27. ההסכם שנכרת בין הצדדים עומד במבחנים הקבועים בפסיקה לעניין גמירת הדעת והמסוימות, שכן נתנו הצדדים את דעתם בנוגע לגובה התמורה, לחזקה בדירה, למועד ולאופן תשלומה ולחובת הנתבעים להסרת ו/או החרגת השעבוד הרובץ על הדירה.

### טענות הנתבעים בתמצית

28. התביעה הינה לאכיפת הסכם מכר של דירה אשר בבעלותה של אלשב, ולפיכך טענת האכיפה אינה רלבנטית לנתבעת ולנתבע באופן אישי, ולא היה מקום מלכתחילה לצרפם לתביעה זו.
29. לתובעים מכשולים מקדמיים שכן הם מבקשים מביהמ"ש לאכוף הסכם מכר דירה שנעשה בעל פה. כתב התביעה אינו כולל את פרטי ההסכם, זולת טענה על מחיר מוסכם וטענה כי מועדי התשלום "ייקבעו מעת לעת". התובעים אף מבהירים כי לא שילמו את התמורה המוסכמת. לפיכך כדי שתביעתם תצלח עליהם להוכיח ראשית את דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין וכי התקיימה דרישת המסוימות.
30. במקרה זה כלל אין כתב, וגם אין מדובר במקרה קיצוני או יוצא דופן אשר מתנגש עם דיני תום הלב ואשר מצדיק את הסטייה מדרישת הכתב. ההיפך הוא הנכון. נסיבות המקרה מחייבות דרישה מחמירה לקיומו של כתב, וזאת נוכח העובדה שטענת ה"רכישה" נטענה רק לאחר שנגד התובעים הוגשה תביעה לפינוי וסילוק יד וכן תביעה כספית לתשלום שכ"ד שלא



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

- שולם בסך של כ- 100,000 ₪. טענת ההסכם שבעל פה נטענה לאחר שהתובעים לא התגוננו מפני תביעת הפינוי, וניתן נגדם פסק דין כספי ופסק דין לפינוי. טענתם לקיומו של הסכם, נועדה רק כדי לדחות את ביצועו של פסק הדין לפינוי, החלוט המורה להם לפנות את הדירה ו/או לנסות לעקוף אותו באמצעות נקיטת הליכים אלה.
31. טענות התובעים בדבר תשלומים אשר מהווים תשלומים על חשבון התמורה, הינן טענות בעלמא. לתובעים אין שום ראיות כי שילמו \$268,000 וגם העדויות שנשמעו בתיק אינן תומכות בגרסתם כי סכום זה אכן שולם על חשבון התמורה. מכל מקום, גם לשיטתם שולם רק כשליש מהתמורה המוסכמת.
32. טענת התובעים לקיומו של הסכם מכר בעל פה, מתייחסת לפגישה שנערכה בחודש ספטמבר 2007, כאשר זמן קצר לפני כן, ביום 6.8.07 חתמו התובעים על הסכם הפינוי, בו הסכימו כי פסק הדין לפינוי הדירה שריר וקיים, כי יפנו את הדירה בחודש נובמבר אותה שנה, וכי הם מכירים בזכויות הנתבעים בדירה. בעדותה אף הודתה התובעת כי היא הבינה על מה היא חתמה. לפיכך לא יכולה להישמע טענה בדבר קיומו של הסכם בעל פה למכירת הדירה, שאינו מזכיר ולו במילה את ההסכם שנחתם ימים אחדים קודם לכן, בייחוד כאשר התובעים לא הביאו שום ראיה שמראה כי הנתבעים ויתרו על זכויותיהם.
33. גם טענת התובעים כי הובטח להם בעל פה עוד במעמד חתימת הסכם השכירות (בשנת 2002) כי יוכלו לרכוש את הדירה עת תוסרנה ההגבלות הרובצות על הדירה, אינה נכונה. הוכח כי התובעת כלל לא הכירה את הנתבע עובר לחתימה על הסכם השכירות. כן טענתם של התובעים כי ההבטחה הנ"ל ניתנה בע"פ נוכח יחסי האמון והחברות בין הצדדים אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שהסכם השכירות כן עוגן בכתב, וכי ממילא לא הכירה התובעת את הנתבע עובר לחתימה על ההסכם. בנוסף, גם התובע הודה בחקירתו כי בשנת 2002 טרם היו בשלים לרכוש את הדירה וכי באותה עת טרם ניתנה להם ההבטחה לרכישת הדירה.
34. התובעים ידעו כי בשנת 2007 הנתבע הוא ראש העיר ולפיכך אין לו סמכות להתקשר בשם החברה ולחייבה והתובעים אף אינם מכחישים כי הדירה שייכת לאלשב, כך שממילא כל הסכמה שהיתה עם הנתבע, גם לו היתה כזו, אין לה תוקף מחייב.
35. לעניין טענת "החברות" אשר מעלים התובעים כתירוץ לכך שחוזה המכר לא נערך בכתב, טענה זו מתנפצת נוכח העובדה כי "ההסכם" הנטען נעשה לאחר נקיטת הליכי הוצאה לפועל נגד התובעים ולאחר שחתמו על מסמך בו הם מודים בזכויות אלשב בדירה. מכל מקום, דרישת הכתב אינה נסוגה מפני חברות או קרבה משפחתית.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

36. במקרה זה "זעקת ההגינות" היא דוקא נגד התובעים, אשר לפי הודאתם, מחזיקים בדירה מאז חודש נובמבר 2009 מבלי לשלם דמי שכירות.

37. התוצאה היא כי במקרה דנן דרישת הכתב דווקא מתחזקת ולא מתרככת קל וחומר מתאינת. התובעים התחייבו בהסכם השכירות כי אלשב ו/או מי מטעמה רשאית למכור את הדירה לצד שלישי בלי שום אפשרות מחאה של התובעים. לאחר מכן, כאשר התובעים צברו חובות עתק בגין אי תשלום דמי השכירות אולם התחייבו לשלם, הוגשה נגדם תביעה כספית ופינוי- וניתן נגדם פסק דין עליו לא ערערו ואותו לא ביקשו לבטל מעולם. לאחר שלא מילאו אחר פסק הדין לפינוי- ננקטו נגדם הליכי הוצל"פ במסגרתם נגבו מהם דמי השכירות אותם היו חייבים עד אותו מועד, וכן ננקטו הליכי פינוי מקרקעין. או אז חתמו התובעים על הסכם לדחיית מועד הפינוי בחודשיים ימים, תוך שהם מצהירים ומודים בזכויות אלשב בדירה, בפסק הדין של פינוי וכו'. למעשה רק בחודש ספטמבר 2009, לאחר קבלת דרישת הפינוי, טענו התובעים בפעם הראשונה כי נחתם הסכם מכר שנתיים מוקדם יותר. בנסיבות אלה דרישת הכתב מתעצמת ומתחזקת. הדעת נותנת כי בנסיבות אלה ככל שהצדדים היו מעוניינים לבצע לפתע, בניגוד למסמכים החתומים הקיימים, הסכם מכר- היו עורכים הסכם כדין ומתייחסים בו להסכמים החתומים הקודמים, לביטולם, לביטול פסק הדין של פינוי הדירה וכו'.

38. בנוסף, הסכם המכר אשר טוענים התובעים לקיומו, נעדר מסוימות. גם לו היו מסכימים הצדדים בכתב, והסכמה זו היתה אך ורק על סכום המכירה-לא היה בכך כדי להיות הסכם מכר מחייב, שכן הוא נעדר פירוט באשר למועדי התשלום ואמצעי התשלום. מאחר ש"ההסכם" נעדר מסוימות, לא ניתן לאכוף הסכם שכזה. התובעים כלל אינם מבהירים מה הם מבקשים לאכוף. גם לו תתקבלנה גרסת התובעים במלואה, עדיין אין לביהמ"ש שום כלי להורות על אכיפת הסכם שאינו משקף את רצון הצדדים ואשר לא סוכם ביניהם.

### עדים ועדויות

39. מטעם התובעים הוגשו תצהירי עדות ראשית:

מר צביקה נמני- התובע, גב' עליזה הרוש- התובעת, מר בלילה יוסף- חבר משותף של מר נמני ומר לחיאני, מר יוסף יוסי הררי- מכר של מר נמני, מר יוסף סעדון- מכר של מר נמני, מר אלי מיס- חבר משותף של מר נמני ומר לחיאני.

מטעם הנתבעים הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם:

גב' דורית לחיאני- הנתבעת והמנהלת של אלשב, מר אלי אשכנזי- מתווך נכסים בבת ים, מר יהודה פרקש, רוי"ח של אלשב החל משנת 1991.

בדיון של יום 4.5.11 נחקרו עדי התביעה:



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-03-33793 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

מר יוסי הררי יוסף, מר בבילה יוסף, מר סעדון יוסף, מר אלי מיס, הגב' עליזה הרוש, מר צביקה נמני.

בדיון של יום 29.6.11 נחקרו עדי ההגנה:  
רו"ח יהודה פרקש, הגב' דורית לחיאני.

בדיון של יום 5.12.11 נחקר עד ההגנה מר אלי אשכנזי.

הצדדים הגישו סיכומים בכתב שהאחרון שבהם הוגש ע"י התובעים ביום 24.4.12.  
**כל הפנייה לפרוטוקול הדיון משמעו פרוטוקול הדיון במועד בו נחקר העד הרלבנטי.**

### דיון והכרעה

40. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, שמעתי את העדים ועניינת בחומר הראיות שלפניי, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התובענה להידחות שכן לא נכרת הסכם מכר מקרקעין כדרישת הדין, ולמעלה מן הצורך גם אם היה מוכח שהסכם מכר כזה נכרת לא הוכח כי היתה בו מסוימות וגמירות דעת של שני הצדדים.

41. המחלוקת בתיק שלפניי נוגע בעיקרה לשאלה, האם נערך בין הצדדים הסכם מכר מקרקעין בעל פה, וככל שהסכם כזה אכן נערך, האם יש לתת לו תוקף ולהורות על אכיפתו.

### האם התחייב הנתבע למכור את הדירה עובר לחתימת חוזה השכירות בשנת 2002

42. התובעים טוענים בלשון רפה כי עוד בשנת 2002 עובר לחתימת הסכם השכירות על הדירה, התחייב לפניהם הנתבע חזור ושנה כי עת תוסרנה ההגבלות הרובצות על הדירה, תימכר להם הדירה, ועל בסיס הבטחות אלה, השקיעו התובעים כספים רבים בדירה (כ-150,000 ₪) לצורך התאמתה לצרכיהם. התובעים טוענים כי ההתחייבות של הנתבע ניתנה להם במעמד חתימת הסכם השכירות בשנת 2002 וכדבריהם בכתב התביעה: **"במעמד זה (ובהזדמנויות רבות נוספות לאחר מכן), עלה גם נושא רכישת הדירה, כאשר הנתבע שב ומודיע לתובעים כי קיימת להם זכות עתידית לרכישת הדירה לאחר שיוסרו ההגבלות ו/או השעבודים הרובצים על הדירה לזכות הבנק המלווה של הפרויקט" (ס' 11 לכתב התביעה).** משמע, לפי גרסת התובעים ניתנה להם אופציה לרכישת הדירה כבר בשנת 2002. טענה זו נטענה בלשון רפה שכן התובעים הבינו כי טענה זו לקיומו של הסכם כזה בעל פה אינה יכולה לעמוד להם ואינה מתיישבת בלשון המעטה, עם הסכמים עליהם חתמו ומהם עולה משמעות הפוכה (לכן בחרו, כפי שיפורט בהמשך לטעון כי היתה הסכמה נוספת בחודש ספטמבר 2007).





## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

בהסכם הפיננסי עליו חתמו ביום 6.8.07 בו נקבע בס' 5 כי:  
"החייבת מסכימה ומצהירה, כי מתן הארכה לביצוע הפיננסי כנגדה לא יקנה לחייבת או מי מטעמה כל זכות שהיא מעבר לעובדה, כי מועד הפיננסי נדחה באופן חד פעמי לחום 19.11.07".

בהסכם השכירות שגם עליו חתמו נקבע במפורש כי מדובר החוזה שכירות ובס' 9 שבו כי:

"הותנה והוסכם בין הצדדים כי הזכות בידי המשכיר להעביר לכל אדם או גוף שהוא, בכפופות להמשכת חוזה השכירות עד תומו, מבלי שיהא שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר. השוכר מצהיר בזה, כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ביחס להעברה כאמור, וכי העברה מעין זו, זכאי השוכר לעשות מבלי להיוועץ או לקבל הסכמת השוכר".

43. כאמור ולמניעת ספק, טענה זו לקיומה של הבטחה שכזו בשנת 2002 לא הוכחה והיא עומדת בסתירה למסמכים שנחתמו ע"י התובעים, אך גם אם הייתה מוכחת לא היה בה לכשלעצמה כדי להקנות לתובעים זכות כלשהי בדירה. הבטחה זו לא הועלתה על הכתב, היא עומדת בסתירה למסמכים עליהם חתמו התובעים כמפורט לעיל, היא אינה מציינת את התמורה עבור הנכס, מועדי התשלום, העברת החזקה וכיו"ב כך שממילא אינה עומדת בדרישת הכתב, בדרישת המסוימות וגמירת הדעת, דרישות הכרחיות לצורך כריתת הסכם מכר במקרקעין.

44. גם לגופו של עניין עולה מן העדויות כי עובר לחתימת הסכם השכירות, כלל לא ניתנה הבטחה כזו. כך לדוגמה העידה התובעת בחקירתה כי הסיבה שבגינה לא עוגנה הסכמת הצדדים לרכישה עתידית של הדירה היתה יחסי האמון בין הצדדים, אלא שהתובעת העידה כי כלל לא הכירה את הנתבע באותה העת (ראה שורה 16 בעמ' 66 עד שורה 2 בעמ' 67 לפרוטוקול) ובסופו של דבר הודתה כי הנתבע באותה עת שנחתם חוזה השכירות הוא יכול לעשות בדירה מה שהוא רוצה שכן הדירה שלו(עמ' 72 שורה 24).

45. גם התובע בעצמו העיד בחקירתו כי: "זה לא היה איזשהו הסכם מחייב, אם מתכוונים לזה זה לא היה הסכם מחייב, ב-02". (שורות 26-27 לעמ' 92 לפרוטוקול), ובהמשך הוסיף: "זה היה שיחה חברית כזאתי. אני, האמת היא שגם לא היינו ממש מבושלים לקנות את הדירה באותו מעמד של השכירות של הדירה, אבל בזמן הזה דיברנו על הקנייה, הוא לא הבטיח לנו את הקנייה באותו זה [...] נתן לנו את ההרגשה שזה דירה שלנו, מתי שנרצה נוכל לקנות אותה. זו הייתה הכוונה" (שורות 13-20 לעמ' 93 לפרוטוקול).



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-03-33793 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

46. התובע אף הבהיר בסופו של יום בעת חקירתו כי לטענתו הדירה הפכה לשלו רק בשנת 2007 ועד אז הוא והתובעת שכרו את הדירה (שורות 21-26 לעמ' 93 לפרוטוקול).

47. לנוכח המקובץ, טענת התובעים כי הובטחה להם הזכות לרכוש את הדירה עובר להסכם השכירות וכי בהסתמכם על הבטחה זו הוציאו כספים רבים, אינה מקובלת עלי ולאחר שמיעת עדותם של התובעים, נראה לי כי טוב היה לו טענה זו כלל לא היתה מועלית על ידם.

### האם נערך הסכם מכר בין הצדדים למכר של דירת המגורים בספטמבר 2007

48. כאמור, טוענים התובעים כי בחודש ספטמבר 2007, מספר ימים לאחר החתימה על הסכם הפינני עליו חתמו, נפגש התובע עם הנתבע במשרדו בבניין העירייה בנוכחות מר יוסף יוסי הררי ומר אלי מיס, ובמסגרת פגישה זו הסכימו הצדדים בעל פה על מכירת הדירה לתובעים. ההסכמה התייחסה לתמורה המבוקשת, אשר לטענת התובעים הועמדה על סך של \$650,000 וכן נקבע כי תנאי הרכישה ומועדי התשלום יקבעו מעת לעת על ידי הצדדים. לטענת התובעים ההסכם נערך בעל פה, נוכח יחסי האמון והחברות ששררו בין הצדדים. כן טוענים התובעים כי על סמך הסכם זה שילמו התובעים לנתבע במועדים שונים סך כולל של \$268,000 על חשבון התמורה.

מנגד, מכחישים הנתבעים קיומה של פגישה זו ולטענתם "עלילת" הסכם המכר אינה יותר מהמצאה אשר נועדה לדחות את קיומו של פסק הדין של פינני הדירה שניתן בינתיים על ידי שלוש ערכאות (וערעור על בקשה לעיכוב ביצוע בבית המשפט העליון גם היא נדחתה).

49. מעדותיהם של מר יוסף יוסי הררי ומר אלי מיס עולה כי הצדדים אכן נפגשו במשרדו של הנתבע בבניין העירייה ודנו בנושא רכישת הדירה, ועדותם לעניין זה לא נסתרה, אולם גם מעדותיהם, לא השתכנעתי כי הצדדים גמרו בדעתם והגיעו לכלל הסכמה למכר הדירה. מר יוסי הררי העיד בחקירתו כי: "...בהרבה מקרים, במקרה של נמני ולחיאני, זה יש חברות ביניהם, ולפעמים, בהרבה מקרים גם שלי, כשיש חברות, אז דברים לפני משורת הדין, לא בהכרח גם כותבים אותם" אך הוסיף "אם אני, ברוב המקרים שאני עושה עסקאות זה רשום, זה נכתב על ידי עורכי הדין והכל, עם ראשי פרקים, וככה זה צריך להתנהל". (שורה 21 בעמ' 5- שורה 2 בעמ' 6 לפרוטוקול) ובהמשך הוסיף "... בין חברים מסכמים דברים הם צריכים להעלות את זה על הכתב, או דרך עורכי הדין העסקיים שצריכים להתנהל ביניהם לגבי כל ההסכם ביניהם". (שורה 24 עמ' 6- שורה 1 עמ' 7 לפרוטוקול).

משמע, גם העד הררי שבא כדי לסייע לתובעים, ידע והבין כי הסכם כזה ככלל יש לעשות בכתב ולא ניתנה על ידו כל תשובה מספקת, מדוע לא נעשה כך במקרה זה בייחוד לאור



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

- העובדה, שמספר ימים לפני כן חתמו התובעים על הסכם הפוך הקובע כי עליהם לפנות את הדירה ובעקבות חתימתם על אותו הסכם נערכה אותה פגישה.
50. מר אלי מיס, טען בתצהירו כי בפגישה שהתקיימה במשרדו של הנתבע ניהלו הצדדים משא ומתן לרכישת הדירה ולבסוף הסכימו על התמורה המבוקשת (ולא על דבר מעבר לכך), לחצו ידיים ואיחלו איש לרעהו בהצלחה. מר מיס לא נחקר בחקירה נגדית על תוכן הפגישה ובעדותו התמקד בעניין העברת הכספים שבין הצדדים בעניין דמי השכירות ולא על חשבון התמורה לרכישת הדירה (עמ' 80 לפרוטוקול הדיון).
51. יצוין כי מטעם הנתבע לא הוגש תצהיר עדות ראשית והוא לא הובא לעדות. אני סבור כי אכן עובדה זו מעוררת תמיהה אך אין לשכוח כי הנטל מוטל על כתפי התובעים להוכיח תביעתם ואם הם סברו שעדותו של הנתבע חשובה, לא מן הנמנע היה כי הם יזמנו אותו לעדות אך הם בחרו שלא לעשות כן.
52. לנוכח האמור, מוכן אני לקבל את האפשרות כי הצדדים אכן נפגשו במשרדו של התובע ואף הגיעו להסכמה כללית גם בנוגע לאפשרות של מכר הדירה, אולם מכלל הראיות המונחות לפניי, נמצא כי הצדדים לא גמרו בדעתם לכרות הסכם מחייב למכר הדירה. מסקנתי זו מבוססת על מספר טעמים.
53. ראשית, טענת התובעים כי ההסכם נעשה בעל פה לאור יחסי האמון והחברות ששררו בין הצדדים אינה סבירה בעיני ואיננה עומדת במבחן ההגיון, שכן במועד זה (חודש ספטמבר 2007), כבר ניתן נגדם פסק דין של פינוי ע"י הנתבעת (עקב כך שהפסיקו לשלם לאלשב את תשלומי שכר הדירה) ננקטו נגדם הליכים בהוצל"פ לצורך סילוקם של מהדירה והחשוב מכל נכרת איתם ונחתם על ידם מספר ימים קודם לכן, הסכם הפינוי. לטענת התובעת ההסכם זה נחתם "רק תחת לחץ הפינוי הקרוב... שהוכתב על ידי הנתבעת במשרדו של בא כוחה..." (ס' 24 לכתב התביעה).
- על רקע תשתית עובדתית זו לפיה הנתבעת נוקטת נגד הנתבעים בהליכים משפטיים, פועלת בהליכי הוצל"פ לפינויים מדירתם ומחתימה אותם "תחת לחץ" על הסכמים מוכתבים, טענת התובעים כי הסכם המכר נעשה בע"פ עקב יחסי אמון וחברות, הינה קשה להבנה בלשון המעטה וההפך הוא הנכון.
- גם אם אכן שררו יחסי אמון בין הצדדים, בפועל כאשר הצדדים רצו לעגן הסכמות ביניהם, הדבר נעשה במפורש ובכתב והתובעים חתמו עליהם. כך כאמור נכרת בין הצדדים הסכם השכירות בשנת 2002, וכן הסכם הפינוי באוגוסט 2007. אין זה סביר בעיני שהצדדים דאגו לעגן הסכמות בדבר השכרת הדירה ודחיית פינויה בכתב ובמפורש, בעוד שהסכמתם למכר



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

הדירה- עסקה בעלת משמעות כלכלית גדולה בהרבה, נעשתה בעל פה, וזאת מקל וחומר כאשר הצדדים מודעים לכך שבעסקת מכר במקרקעין דרוש מסמך בכתב.

54. לבסוף, גם הגיונם של דברים מלמד, כי ככל שהיו חפצים הצדדים לערוך הסכם מכר, אשר עומד בסתירה להסכם הפינני ולפסק הדין לפינני שניתן כשמונה חודשים לפני כן ביום 30.1.07 היו הצדדים עורכים הסכם מכר כדן, ומתייחסים בו לפחות לפסה"ד הנ"ל, בהסכם הפינני ולביטולו שכן פסק דין זה המורה על פינניים עמד בתוקפו באותה עת והוא עומד בתוקפו גם כיום.

ייתר על כן, טענות התובעים לקיומו של הסכם המכר בעל פה עומדות בסתירה למסמכים עליהם הם חתומים והם בבחינת "טענות בעל פה כנגד מסמך" בכתב אשר מכח הדין בהסתמך על סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומנית, אין מקום ליחס להן משקל.

55. אולם, גם אם הייתי מאמץ את גרסת התובעים במלואה, קרי: הצדדים אכן נפגשו והסכימו על מכר הדירה והתמורה, ואף שולמו חלק מכספי המכר (ללא קבלות או בהתאם לחשבונות לא נכונות), הסכמה זו אינה עומדת בדרישת "המסוימת", אינה מקיימת את דרישת "הכתב" ואף אינה חוסה תחת החריגים שהוכרו בפסיקה המצדיקים סטייה מעיקרון הכתב, ומשכך אינה יכולה ליזכות אותם בסעד של אכיפה.

56. לא נעלם מעיני כי קיימות סתירות מסוימות גם בגרסת הנתבעים לעניין הכספים שקיבלו מהתובעים, אולם התביעה שלפניי הינה תביעה לאכיפת חוזה מכר מקרקעין אשר כאמור אינה עומדת בתנאים הנדרשים להכרה בתוקפו, לפיכך ככל שלתובעים טענות כדן לעניין הכספים שלטענתם הועברו לידי הנתבעים, שלא בגין חובותיהם בגין הסכם השכירות וההליכים המשפטיים שננקטו כנגדם, עליהם למצות זכויותיהם בעניין כספים אלו בכפוף לדן (ובין הייתר ככל שאלו טרם הוכרעו בהליכים האחרים שהתקיימו במהלך השנים בין הצדדים), בתובענה כספית מתאימה לביהמ"ש המוסמך.

### דרישת הכתב

57. כנזכר לעיל, טוענים התובעים כי יש לתת תוקף מחייב להסכם ביניהם חרף העובדה שהוא נעשה בעל פה, וזאת מאחר שמתקיים בעניינם החריג של "זעקת ההגיונות" אשר הוכר בפסיקה כמצדיק את הסטייה מדרישת הכתב והשלמת דרישה זו ע"י ראיות ועדויות. מנגד טוענים הנתבעים כי במקרה זה כלל אין כתב, וגם אין מדובר במקרה קיצוני או יוצא דופן אשר מתנגש עם דיני תום הלב אשר מצדיק את הסטייה מדרישת הכתב. להיפך, נסיבות המקרה מחייבות דרישת מחמירה לקיומו של כתב וזאת ביחוד לנוכח העובדה שטענת



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

ה"רכישה" נטענה רק לאחר שהוגשה תביעה לפינוי ולסילוק ידם של התובעים ותביעה כספית לתשלום שכ"ד שלא שולם.

58. איני סבור כי מקרה זה שלפני יכול להיכלל באיזה שהיא דרך באותם חריגים נדירים בהם ניתן היה לוותר על דרישת כתב מסוימת וברורה הנדרשת לצורך קיומה של עיסקה במקרקעין.

בס' 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1984 נקבע באופן קטגורי כי:  
"התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב".

בהתאם, נקבע בפסיקה כי דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין הינה דרישה מהותית ולפיכך, מותנה תוקפו המשפטי של חוזה מכר במקרקעין בקיומו של מסמך בכתב. יחד עם זאת, ניתן להתגמש במקרים חריגים וזאת כאשר הוכחה כוונה חד משמעית של הצדדים להתקשרות מחייבת, אך נעדר מסמך ברור ומסודר בכתב.

בע"א 986/93 יעקב קלמר נ' מאיר גיא, פ"ד נ(1), 185 (1996) (להלן: "פרשת קלמר"), נקבע כי במקרים מיוחדים ויוצאי דופן ניתן להיזקק לעיקרון תום הלב כדי להתגבר על דרישת הכתב. אולם המאפיין מקרים אלה הוא שעולה מהם "זעקת ההגינות". כבר בפסק דין זה הזהיר השופט גולדברג, כי חרף היתרונות הגלומים בהרחבת דרישת הכתב אל מעבר לכתב, יש לוודא "שיישום עקרון זה לא יפרוץ מעבר למותחם, ויגבל למקרים בהם היתה הסתמכות משמעותית על החוזה, "שהתעלמות ממנה תוביל לתוצאה קשה ובלתי צודקת הנוגדת כללים בסיסיים של הגינות" (עמ' 11 לפסק הדין).

59. התובעים אשר מסתמכים על פרשת קלמר וטוענים כי קמה בעניינם "זעקת ההגינות" אשר מצדיקה סטייה מעיקרון הכתב, כלל לא הבהירו מהן אותן נסיבות קיצוניות ויוצאות דופן אשר מתקיימות בעניינם.

60. אני סבור כאמור, כי נסיבות המקרה דווקא חייבו דרישה של כתב, שכן במועד בו נערכה הפגישה בין הצדדים, כבר ניתן פס"ד לפינוי וסילוק ידם של התובעים מהדירה, הופעלו כנגדם הליכי הוצאה לפועל, ואף נחתם על ידם הסכם הפינוי.

על רקע אלה, הצורך במסמך בכתב אשר יעגן את ההסכמות בין הצדדים הוא לא רק צורך אלא הכרח, אך התובעים בחרו מטעמים השמורים עימם, שלא הובהרו ואם הובהרו לא הובנו, להמשיך ולערוך הסכמים בע"פ בניגוד להסכמים עליהם חתמו, גם לאחר שנוכחו כי הנתבעים-כך לטענתם, מפריים השקם וערב, את התחייבויות שנתנו להם בעבר בע"פ.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

61. עיון בפסיקה מעלה כי גם במקרים הנדירים בהם ניתן תוקף להסכם מכר במקרקעין שנעדר מסמך בכתב, דובר במקרים אשר נסיבותיהם שונות באופן מהותי מנסיבות המקרה שלפניי.

62. הלכת קלמר אשר נפסקה עוד בשנת 1996, יושמה בעיקר בפסיקתם של בתי המשפט המחוזיים ואילו בביהמ"ש העליון עד לע"א 8234/09 **לילי שם טוב נ' כדורי פרץ**, (להלן: "**פרשת שם טוב**") אשר נפסק ביום 21.3.11, לא נמצאו מקרים המתאימים ליישום ההלכה. כך לדוגמה, בע"א 2143/00 **לוי נ' שולר**, פ"ד נז(3) 193 (להלן: "**פרשת לוי**") נתבקש מביהמ"ש לאכוף חוזה מכר במקרקעין שלא עוגן בכתב, אך ששולמה במסגרתו מירב התמורה והועברה החזקה בדירה לקונים. ביהמ"ש פסק כי חרף העובדה שהעסקה בוצעה בעיקרה, לא ניתן לאכוף את ההסכם נוכח העדר קיומו של כתב ומסוימות וכן לא ראה בית המשפט לנכון לאכוף חוזה הנגוע באי חוקיות:

"בנסיבות אלה בוודאי לא קמה "זעקת ההגינות" המצדיקה חריגה מן הכלל שלפיו לא תוכר עסקה במקרקעין בלא כתב, על דרך חיפוש אמצעי להתגבר על החסר בפרט מהותי בדרישת הכתב. עניינו של ההליך השיפוטי אינו מתמצה בקביעת איזוני הצדק הפנימי בין הצדדים לחוזה בלבד, אלא בה בעת תפקידו הוא ליצור איזון והרמוניה בין שיקולי הצדק היחסי בין הצדדים לחוזה לבין עקרונות כללים של מדיניות חברתית ראויה השוללים חוזים פסולים ומוקיעים מעשי זיוף. בנתונים המצטברים של עניין זה גוברים שיקולי המדיניות הכללית, והם מובילים למסקנה כי אין להושיט סעד של אכיפה לצד לחוזה אשר התנהגותו כלפי הצד האחר נגועה בחוסר תום-לב, ומעשיו גובלים בהפרת החוק" (עמ' 204-205 לפסק הדין).

בע"א 8144/00 **עלריג נכסים (1987) בע"מ נ' ברנדר**, פ"ד נז(1) 158, נתבקש ביהמ"ש לאכוף הסכם מכר שנערך בעל פה למכר של חלקות מקרקעין, אשר התמורה בגינן כבר שולמה במלואה. ביהמ"ש דחה את הטענות הנוגעות לסעד האכיפה והבהיר כי: "**המקרה שלפנינו איננו מיוחד או יוצא־דופן, אלא אחד מן המקרים הרגילים והשכיחים שבהם מתקשרים בחוזה הכולל התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין אינם טורחים, מסיבה זו או אחרת, לעגן את התקשרותם בכתב**" (עמ' 168 לפסק הדין). ראה לעניין זה גם רע"א 1681/10 **עיני נ' סידי** [פורסם בנבו] 5.7.10.

בפרשת שם טוב, אשר נפסקה בשנה שעברה ובה יושמה הלכת קלמר, דובר במקרה אשר נסיבותיו החריגות והקיצוניות הקימו את "זעקת ההגינות" והצדיקו סטייה מעיקרון הכתב. במקרה זה דובר על נכס שנמכר בתמורה מלאה בין בני משפחה, והקונה נהג בנכס זה כמנהג בעלים במשך שנים. מוכרת הנכס אשר הודתה במכתב עובר לפרוץ הסכסוך כי הנכס נמכר לקונה, התריסה כלפי הקונה שנים מאוחר יותר כי בכוונתה לנצל את היעדרו של מסמך



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-03-33793 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

כתוב ולהתנער לחלוטין מחובותיה עפ"י העסקה. נסיבות יוצאות דופן וחריגות אלה הקימו את זעקת ההגינות והביאו את ביהמ"ש להכיר בתוקפו של חוזה המכר ולהורות על אכיפתו.

ער אני לכך שבפסיקתם של בתי המשפט המחוזיים קיימים מקרים בהם יושם החריג של הלכת קלמר וניתן תוקף להסכם במקרקעין שלא עמד בדרישת הכתב. אולם, מעיון בפסקי דין אלה עולה (הגם שאינם מהווים הלכה מחייבת) כי המקרים בהם סטו בתי המשפט מדרישת הכתב היו מקרים חריגים אשר נסיבותיהן כלל אינן דומות לנסיבות המקרה שלפניי.

כך לדוגמה בבר"ע (ת"א) 3029/05 **מחמוד עבדול קאדר אחמד חאג' יחיא נ' נעמאן עבדול קאדר אחמד חאג' יחיא**, [פורסם בנבו] 18.6.06, דובר בבני משפחה שערכו הסכם בעל פה לחלק שתי חלקות מקרקעין שהיו רשומות בחלקים שווים ביניהם, באופן בלתי שוויוני. הצדדים התגוררו בחלקות המקרקעין עפ"י ההסכם שנערך בע"פ למעלה מ-25 שנים עד שהוגשה תביעה לפירוק השיתוף בחלקות המגורים ובמסגרת תביעה זו עלתה שאלת תוקף ההסכם שנערך בע"פ. נקבע כי יש לתת תוקף להסכם, חרף העובדה שאינו מקיים את דרישת הכתב, וזאת כי לא נותר לביהמ"ש צל של ספק כי התקיימו כל הדרישות אשר עיקרון הכתב בא להבטיחן. כן נקבע כי עיקרון תוה"ל מאפשר סטייה מעיקרון הכתב בנסיבות מקרה זה.

וכך, בע"מ (חי"י) 358/06 **ס.י. נ' ס.א.**, [פורסם בנבו] 25.9.06, דובר בחלקת מקרקעין אשר ניתנה לבנו ולכלתו של בעל המקרקעין, אשר בנו עליה בכספים את בית מגוריהם ואף גרו בבית זה שנים רבות. ביהמ"ש התגבר על דרישת הכתב ונתן תוקף להסכם וזאת בהסתמך על שלושה אלמנטים: אסופת מסמכים ובהם בקשה להיתר בניה, היתר בניה וכתב התחייבות לרישום משכנתא עליהם חתם בעל המקרקעין; העובדה כי בפועל נבנו המגורים ע"י הבן וכלתו; עיקרון תום הלב. גם פרשה זו אינה יכולה לסייע לתובעים.

לפסיקות נוספות של בתי משפט המחוזיים ראה גם: ת"א (חי"י) 1452/98 **עיראקי נ' קאסם**, [פורסם בנבו], 27.7.03; ה"פ (ת"א) 779/03 **פוגל נ' פאר רחובות חברה לבניין בע"מ** [פורסם בנבו] 28.7.04; ת"א (ת"א) 2402/01 **יצהרי נ' בר** [פורסם בנבו], 20.9.06.

בענייננו יש לחזור ולהדגיש כי אין כל מסמך מטעם הנתבעים התומך בטענת התובעים כי הדירה נמכרה להם, אך מאידך קיימים עשרות מסמכים שבחלקם חתומים על ידי התובעים, מהם עולה מסקנה הפוכה. במסמכים אלה טענו הנתבעים כי מדובר בחוזה



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

שכירות ובקשר לחוזה שכירות זה שהופר ניתנו פסקי דין ונפתחו הליכי הוצל"פ והחשוב מכך, התובעים חתמו על הסכם הפינוי העומד בסתירה מוחלטת, גם בהתאם לניסוחו גם בהתאם לתוכנו וגם בהתאם להגיון הצרוף, לטענת התובעים בדבר קיומו של הסכם מכר.

63. מהמקובץ עולה אפוא כי המקרה שלפניי אינו נכנס לגדר אותם מקרים חריגים שהוכרו בפסיקה כמצדיקים את הסטייה מעיקרון הכתב. בעניינינו, לא סיפקו התובעים שום הצדקה לכך שהסכמתם (ככל שזו גובשה) לא עוגנה בכתב, למעט הטענה בדבר יחסי אמון וקרבה, אשר כפי שסקרתי בהרחבה לעיל, לא הוכחה כלל ועיקר ונראית בנסיבות העניין בלתי סבירה. מכל מקום בוודאי שהמקרה שלפניי אינו נופל לגדר אותם מקרים חריגים אשר מקימים את "זעקת ההגיונות" אשר מצדיקה סטייה מעיקרון הכתב.

לטעמי, המקום לעשות שימוש בטעם זה של "זעקת ההגיונות" כדי לסטות מעיקרון דרישת הכתב, הינם אותם המקרים בהם מגיע בית המשפט למסקנה חד משמעית (בין היתר על סמך חלקי או שבבי הודאות בכתב של הצדדים כי עיסקה כזו נכרתה, הגם שאותו הכתב לא עומד במלוא דרישת הדין לעניין "הכתב"), כי עיסקה כזו של מכר מקרקעין אכן נכרתה והצדדים רק מחוסר ידע, הבנה או יחסים משפחתיים מאד קרובים, התרשלו ולא דאגו להעלות את ההסכם על הכתב. כאן בעניינינו לא רק שלא היה אפילו תחילתו של כתב, אלא שהיו מסמכים בכתב חתומים על ידי התובעים, מהם עולה אמירה או לפחות מסקנה הפוכה, שלא לדבר על קיומם של פסקי דין לפינוי- שרירים וקימים שלא בוטלו מעולם, שגם מהם עולה היפוכה של טענת המכר.

### העדר מסוימות

64. **חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973** קובע שכדי שהסכם יהיה סופי ומחייב עליו לקיים את היסודות של גמירת דעת ומסוימות. יסוד גמירת הדעת נבחן עפ"י אמות מידה אובייקטיביות וביניהן: נסיבות העניין, התנהגות הצדדים, דברים שנאמרו במהלך המשא ומתן לכריתת החוזה ותוכן החוזה עצמו, כשנקבע זה מכבר שקיימים יחסי גומלין בין יסוד המסוימות לגמירת הדעת כך שקיומה של מסוימות יכול להעיד על גמירות הדעת של הצדדים להתקשר בחוזה. כמו-כן, נבחן יסוד המסוימות לנוכח הסכמת הצדדים בהסכם עצמו בנוגע לפרטים המהותיים של העסקה. (ה"פ (מרכז) 10105-08-09 רשת דובדבן-רשת מרגלית נ' גב' קלמן טובה [פורסם בנבו] 15.3.10). כאשר מדובר בעסקה במקרקעין נפסק כי התנאים המהותיים לעסקה יכללו את הצדדים להתקשרות, תיאור הנכס הנמכר, המחיר,





## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 33793-03-10 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

מועדי התשלום ומסירת החזקה (ע"א 158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק) פ"ד לג(2), 281).

65. בעניינינו ההסכמה הנטענת מתייחסת לתמורה בלבד ואף זו לא עוגנה בכתב. התובעים העלו בסיכומי התשובה טענה חדשה לפיה מועדי התשלום כן סוכמו בין הצדדים, אולם על דרך של תנאי מתלה, כאשר דרישת הנתבע והתיאום בין הצדדים לביצוע התשלום הם התנאי המתלה. איני מקבל טענה זו. הטענה הועלתה לראשונה בסיכומי התשובה, ודי בכך כדי לדחותה, אולם גם לגופו של עניין, מדובר בטענה מתחכמת אשר שבה ומדגישה כי הצדדים לא הגיעו להסכמה לעניין מועדי התשלום.

ייתר על כן מהעדויות של התובעים גם עלה, שלא היתה מבחינתם גם "גמירות דעת" בקשר לאותו הסכם בע"פ לו טענו, שכן הם לא ידעו להסביר מדוע מחד לא שילמו את הייתרה (ההפרש בין \$268,000 שטענו ששילמו בדרך זו או אחרת לנתבעים לבין הסך המוסכם לטענת בסך של \$650,000) שנקבעה בהתאם לגירסתם ומצד שני גם הפסיקו לשלם את דמי השכירות מאז 2009 למרות שלגירסתם תשלומים אלו צרכים להיזקף על חשבון התמורה בגין הרכישה.

66. צודקים הנתבעים בטענתם כי גם אילו היו הצדדים מסכימים בכתב, והסכמתם הייתה אך ורק ביחס לסכום המכירה, לא היה בכך כדי לגבש הסכם מכר מחייב. ההסכם שלכאורה גובש בין הצדדים כולל את התמורה בלבד, ואינו מתייחס כלל למועדי התשלום, העברת החזקה המשפטית, תשלום מיסים והיטלים וכיו"ב. נוכח העדר פרטים מהותיים אלה, ממילא לא ניתן היה להורות על אכיפת ההסכם.

67. יש לחזור להדגיש ולהאיר כי גם לעניין בחינת שאלת: מפגש הרצונות, גמירות הדעת של שני הצדדים והמסוימות יש לזכור, כי גם ברקע טענות אלו של התובעים בדבר ההסכמות בע"פ לעניין המכר עמדו בעינם לפחות שני חוזים חתומים ע"י התובעים (חוזה השכירות והסכם הפינוי) מהם עולה כוונה ברורה הפוכה ופסק דין של פינוי שמעולם לא בוטל (ורק במסגרת תובענה זו התבקש ביטולו) כך שהדרישות להוכחה חד משמעית נוגדת של: מפגש הרצונות, גמירות הדעת והמסוימות, רק התעצמו.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-03-33793 נמני ואח' נ' לחיאני ואח'

### סוף דבר

68. לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את התובענה ואני קובע שבין הצדדים לא נכרת חוזה מכר מקרקעין, למכירת הדירה נשוא התובענה, ובלאו הכי נדחית תביעתם לביטול פסק הדין של פינוי.

69. התובעים ביחד ולחוד ישלמו לכל הנתבעים ביחד, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 36,000 ₪ .

70. הסכום הנ"ל ישולם בתוך 30 יום מהיום וממועד זה ואילך יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ניתן היום, יא' אייר תשע"ב, 03 מאי 2012, בהעדר הצדדים.

יעקב שינמן, שופט