



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

לפני : כב' השופט יהושע גייפמן

המבקשים  
1. אבדן דוד  
2. מרים גלוריה דוד  
ע"י ב"כ עו"ד הדסה פלד

נגד

המשיבים  
1. בנימין חסון  
1. שרית חסון  
3. נתנאל חסון  
ע"י ב"כ עו"ד איתן אשורי

### פסק דין

- 1  
2 1. המבקשים 1-2 הינם בני זוג, ובעלים בחלקים שווים של דירה ששטחה 35.9  
3 מ"ר בקומה רביעית ברח' דנגור 4 בבני ברק, הידועה כגוש 7361 חלקה 32 תת  
4 חלקה 15 [להלן : "הדירה"].  
5  
6 המשיבים 1-2 הינם בני זוג. המשיב 3 הינו בנם של המשיבים 1-2 .  
7 המשיבים מתגוררים בדירה בקומה שלישית בבניין בו מצויה הדירה נשוא  
8 הדיון.  
9  
10 המבקשים 1-2 הגישו תובענה להצהיר על בטלות זיכרון הדברים מ- 18.7.13  
11 בעניין מכירת הדירה למשיב 3 .  
12  
13 2. בזיכרון הדברים מ-18.7.13 שנחתם ע"י המבקשים 1-2 בשעות הערב  
14 המאוחרות בחדר המדרגות של הבניין נאמר:  
15  
16 " אני דוד אבדן [המבקש 1- י.ג.] ... מאשר בזאת שמכרתי את הדירה לנתנאל  
17 חסון [המשיב 3- י.ג.] בתאריך 18.7.13 . מאשר שאני מכרתי דירה לנתנאל



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

1 חסון [המשיב 3- י.ג.] דירה מס' 16 ברח' דנגור בני ברק . קיבל מקדמה  
2 20,000 ₪ בלבד . נותר לשלם במועד של ההסכם אצל עו"ד...נשאר לשלם  
3 180,000 ₪ שיתקבל במזומן בזמן חתימה אצל עו"ד בהקדם..."

4  
5 העותק הראשון של זיכרון הדברים נערך על ידי המשיב 1 , שלא טרח להעיד  
6 במשפט . העותק השני הועתק ע"י השכן הרב רפאל אוחיון , שלא היה מעורב  
7 בזיכרון הדברים שנחתם. העותקים נחתמו על ידי המבקשים 1-2 [ראו  
8 מוצגים נ/4 ו- נ/5].

9  
10 ב- 29.7.13 הוגשה ע"י המבקש 1 תלונה במשטרה על השגת גבול . ב- 3.9.13  
11 הוגשה ע"י המבקשים תובענה להצהיר על בטלות זיכרון הדברים  
12 מ- 18.7.13.

13  
14 גם אם נקבע, חרף הספקות באשר לגמירת הדעת של המבקשים, שזיכרון 3.  
15 הדברים הינו הסכם מחייב, ועיגן את הפרטים המהותיים והחיוניים  
16 לעסקה- הוכחו עילות לביטול ההסכם .

17  
18 הוכחה עילה לביטול החוזה מחמת הטענייה - המשיבים הציגו למבקשים מצג  
19 לגבי שווי הדירה, והמבקשים שהיו בגילאי 76 ו-80, חסרי ניסיון, מנותקים  
20 מישראל כ-6 שנים, מותשים עם הגיעם לדירה משדה התעופה לאחר טיסה  
21 של למעלה מיממה, ומבולבלים לאחר שהתחוור להם שהמשיבים פלשו  
22 לדירתם וכי דירתם הרוסה – הסתמכו על מצגם של המשיבים בהערכת שווי  
23 הדירה כעובדה מוגמרת שאין להתווכח עליה.

24  
25 הוכחו גם יסודות של עושק המקנה זכות לבטל את זיכרון הדברים-  
26 "חולשתם" של המבקשים באה לידי ביטוי במצוקה קשה, בנסיבות חריגות  
27 שנוצרו עם הגיעם לדירה, ובחוסר ניסיונם. המשיבים היו מודעים לחולשה זו  
28 וניצלו אותה לצורך קביעת תנאים בהסכם הגרועים במידה בלתי סבירה  
29 מהמקובל.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

1 גם אם השתכלל חוזה מחייב בין הצדדים, בנסיבות החריגות והקיצוניות  
2 שהוכחו – לא יהיה זה צודק להורות על אכיפתו כאמור בסעיף 3[4] לחוק  
3 החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה], התשל"א -1971 – שלילת סעד של  
4 אכיפה בעילה של אכיפה בלתי צודקת [ראו ע"א 5131/10 אזימוב נ' בנימיני  
5 דינים עליון 2013 (31) 694].

6  
7 כמו כן יש לראות בהגשת התביעה הודעת ביטול תוך זמן סביר.

8  
9 הטעמים לקביעות אלה הינם כדלקמן :

10  
11 **[א]** המבקש 1 הינו בן 80 והמבקשת 2 הינה בת 76 . המבקשים 1-2, בעלי הדירה,  
12 התגוררו בצ'ילה משנת '07 ועד יולי '13. המבקש 1 העיד בעמ' 3 שורות 18-  
13 20 : " ש. ... מספט' '07 לא הייתי בארץ עד 18.7.13, נכון ? ת. כן ".

14  
15 ב-18.7.13 הגיעו המבקשים בטיסה ארצה מצ'ילה לישראל . משך הטיסה  
16 לרבות חניית הביניים ארכה למעלה מ- 24 שעות, והמבקשים הגיעו ארצה  
17 בשעות הערב מותשים מהדרך הארוכה. לאחר נחיתת המטוס נסעו  
18 המבקשים לדירה, בה לא התגוררו במשך תקופה ארוכה, על מנת ללון בה.

19  
20 **[ב]** המבקשים הגיעו עם המזוודות לדירה בשעות הערב, ולאחר שהתחוור להם  
21 שהמפתח שבידם אינו פותח את דלת הדירה, פנו למשטרה ובעזרתה הגיע  
22 מנעולן שפרץ את דלת הדירה והחליף את המנעול.

23  
24 כשנכנסו לדירה גילו המבקשים לתדהמתם הרבה שהדירה הרוסה לחלוטין  
25 ואינה ראויה למגורי אדם, קירותיה שבורים, נותרה ללא מרצפות [ראו  
26 תמונות ת/1] וריקה מתכולה .

27  
28 מעדות המשיבה 2 הוברר, שהמשיבה 2 תפסה חזקה בדירה שלא כדין כ-5  
29 שנים קודם הגעתם של המבקשים ארצה. המשיבה 2 העידה בחקירתה:  
30 "תפסתי חזקה... לפני 5 שנים בערך" [עמ' 4 שורות 13-15]; "החלפתי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

1 מנעול" [עמ' 6 שורה 15]. המשיבים טענו שתפסו חזקה בדירה מאחר שפלשו  
2 לדירה נרקומנים, אולם השכן באותה קומה ממול הדירה [ראו סעיף 2  
3 לתצהירו של העד בבית משפט השלום], הרב רפאל אוחיון, שהיה גם עד  
4 לחתימת זיכרון הדברים, העיד בבית משפט השלום: "ש. בתקופה של  
5 השלוש שנים... טוענים משפ' חסון כי נרקומנים גרו בדירה? ת. אני לא  
6 ראיתי בדירה נרקומנים" [מוצג נ/1, עמ' 14 שורות 32-30].

7  
8 המבקשים, שהינם בגילאי 76 ו-80, היו במעמד החתימה מותשים לאחר [ג]  
9 טיסה של למעלה מ-24 שעות, מבולבלים לאחר שהתחוור להם שהמשיבים  
10 פלשו לדירתם, ושדירתם ניזוקה, והם אף נאלצו להיעזר במשטרה לצורך  
11 הזמנת מנעולן על מנת שיוכלו להיכנס לדירתם.

12  
13 המשיבה 2 העידה: "ש... בשביל מה הם [המבקשים 1-2 - י.ג.] צריכים  
14 משטרה? ת. הם [המבקשים 1-2 - י.ג.] רצו משטרה לדעת מה הזכויות  
15 שלהם בבניין [המשיבה 2 פלשה שלא כדין לדירתם - י.ג.]" [עמ' 17 שורות  
16 17-18].

17  
18 אין שום סבירות שהמבקשים, לאחר שנחרדו לגלות שדירתם נהרסה  
19 לחלוטין, יחליטו באותו מעמד, בחדר המדרגות, למכור את הדירה לאלתר,  
20 בתגובה להצעה ראשונה שיקבלו עבורה מהפולשים, בשעת ערב מאוחרת,  
21 ולאחר ששבו ארצה בטיסה שארכה למעלה מיממה.

22  
23 עובר להגעתם לישראל לא היה למבקשים כל קשר עם המשיבים ולא נוהל [ד]  
24 עמם כל מו"מ למכירת הדירה. המשיבה 2 הודתה בחקירתה: "ש... לפני  
25 שקנית את הדירה ניהלת איתם מו"מ? צלצלת אליהם לחו"ל, אמרת להם  
26 אני רוצה לרכוש את הדירה? ת. לא ידענו... איפה הם נמצאים בכלל" [עמ'  
27 10 שורות 5-7].

28  
29 המבקשים באותו לילה הגיעו משדה התעופה לדירתם על מנת ללון בה לאחר  
30 הטיסה הארוכה, ולא על מנת למכור אותה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

1 למבקשים לא היתה ידיעה על ערכה העדכני של הדירה, עובר להגעתם  
2 לישראל, לאחר שהתגוררו בצ'ילה במשך כ-6 שנים. המבקש 1 העיד  
3 בחקירתו: "אני לא יודע כמה זה עולה [שווי הדירה – י.ג.]. לא ידעתי כלום.  
4 אני באתי אחרי 5 שנים..." [עמ' 15 שורות 21-22]; "אני לא יודע את  
5 הסכומים פה [שווי הדירה – י.ג.] אני באתי אחרי 5 שנים [היעדרות מישראל  
6 – י.ג.] ואני לא יודע שום דבר" [עמ' 28 שורות 1-2].  
7  
8 המבקשים רכשו את הדירה בשנת 1982 והתגוררו בה עד שנת 2007, ואין שום  
9 סבירות שדירה ששימשה אותם למגורים במשך 25 שנים, תימכר בהינף יד,  
10 בחדר מדרגות מיד עם הגיעם משדה התעופה לאחר היעדרות של 6 שנים.  
11  
12 המשיבה 2 ראתה במפתיע באותו ערב את המבקשים 1-2 בחדר המדרגות של [ה]  
13 הבניין, לאחר הגיעם מנמל התעופה, ובעלה החתים אותם בחדר המדרגות על  
14 זיכרון דברים למכירת הדירה שנוסח על ידו על אתר, והעביר להם סך של  
15 20,000 ₪. המשיבה 2 העידה בחקירתה הנגדית: " ... הצעתי להם סכום  
16 כסף לרכוש את הדירה ... כשראיתי אותם בחדר המדרגות " [עמ' 8 שורות  
17 10-11]; " ש. פתאום ראית אותם, זה הפתיע אותך ? ת. בדיוק " [עמ' 8  
18 שורות 19-20]; "ש.למה לא נתת להם את המפתח [ של הדירה לאחר  
19 שהמשיבה פלשה לדירה והחליפה את המנעול – י.ג.] ת.קודם כל הם  
20 [ המבקשים – י.ג.] לא ביקשו את המפתח " [עמ' 8 שורות 27-28].  
21  
22 מחיר הרכישה נקבע ע"י המשיבה 2 כעובדה מוגמרת, מבלי שלמבקשים  
23 היתה ידיעה על ערך הדירה לאחר שנעדרו מהארץ כ-6 שנים. המשיבה 2  
24 העידה: " ש. המחיר נקבע על ידך, נכון ? ת. נכון" [עמ' 13 שורות 27-28];  
25 " הם [ המבקשים 1-2 ] העדיפו לעמוד בחדר המדרגות" [עמ' 14 שורה 7].  
26  
27 המבקשים 1-2 סירבו להיכנס לדירה של המשיבים 1-2 בקומה שלישית  
28 לצורך החתימה על זיכרון הדברים, ומעמד החתימה נערך בחדר המדרגות  
29 בשעות הערב המאוחרות, בתאורה חלקית, כשהמבקשים עומדים. המשיבה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

2 הודתה בחקירתה: " ... למה זה היה בחדר המדרגות ? כי הם לא רצו לרדת  
אלי ... הם לא רצו לרדת אלי " [עמ' 12 שורות 9-12].

זיכרון הדברים נערך בחופזה בחדר המדרגות ולא צוינו בו פרטים מהותיים  
באשר לתשלומי המסים, מועד מסירת החזקה, מועד תשלום מרבית התמורה  
[שולמו רק 20,000 ₪ מתוך 200,000 ₪], ותשלום החובות לעירייה.

צילום הוידאו של מעמד עריכה וחתימת זיכרון הדברים ע"י המשיבים נעשה  
שלא באופן רצוף אלא במקטעים, כאשר חלק מהקטעים מתעדים שניות  
בודדות בלבד. ניתן לראות שהחתימה היתה בתאורה חלקית, כאשר  
המבקשים 1-2 עומדים ליד שולחן בחדר המדרגות, המשיב 1 יושב ליד  
השולחן, כותב בכתב ידו את זיכרון הדברים, קובע את התנאים והנוסח,  
ומורה למבקשים 1-2 היכן לחתום ע"ג המסמך שערך .

מצפיה בוידאו עולה שלא התנהל כל מו"מ בין הצדדים, המבקשים היו  
פסיביים בעריכת זיכרון הדברים לעומת המשיב 1, שהיה הרוח הדומיננטית  
בעריכתו.

לגרסת השכן, הרב רפאל אוחיון, החתמת המבקשים 1-2 על זיכרון הדברים  
נעשתה בשעה 21.30 בערב בחדר המדרגות של הבניין ללא תאורה מספקת.  
השכן, הרב רפאל אוחיון, העיד בבית משפט השלום [ראו נ/1] : " ש. באיזה  
שעה זה היה ... ת. פחות או יותר תשע וחצי בלילה ... זה היה בחדר המדרגות  
... מטבעו הוא לא מואר . איפה שחתמו באזור של חדר המדרגות - אין מנורה  
... יש מציאות ששמים שולחן בחדר המדרגות. יש שם נישה " [עמ' 8 שורה  
22 - עמ' 9 שורה 6] ; " ש. כמה זמן כל הסיטואציה נמשכה מהרגע שנכנסת  
ועד שזה נגמר ? ת. 10 דקות, רבע שעה, אפילו פחות" [עמ' 17 שורות 3-4].

עוד העיד השכן, הרב רפאל אוחיון, העד לחתימת זיכרון הדברים, שלא דיבר  
עם המבקשים במועד חתימת זיכרון הדברים. הרב רפאל אוחיון העיד: " ש.  
דיברת עם משפחת אבידן ? ת. לא " [עמ' 13 שורות 32-33].



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

1  
2 לעניין שווי העסקה- על פי נסח הטאבו שצורף לתובענה, הדירה נשוא הדיון [ז]  
3 [תת חלקה 15] בקומה רביעית, שטחה 35.9 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף  
4 18/282. גם הדירה של הרב אוחיון רפאל [ תת חלקה 14 ] מצויה בקומה  
5 רביעית- באותה קומה בה מצויה הדירה נשוא הדיון, ועל פי מרשם  
6 המקרקעין שטחה זהה לדירה נשוא הדיון – 35.9 מ"ר וגם חלקה ברכוש  
7 המשותף זהה 18/282.

8  
9 הרב רפאל אוחיון, שהעיד מטעם המשיבים באוגוסט 2013 בבית משפט  
10 השלום [ מוצג נ/1 ], אמר בחקירתו: " ש. כמה שנים אתה גר בדירה? ת.  
11 כשלוש שנים [עמ' 10 שורות 13-14]; " ש. בכמה רכשתם את הדירה שלכם?  
12 ת. בסך של כ-680,700 ₪ " [עמ' 13 שורות 8-9]; " ש. זה לא הדליק לך נורה  
13 שאנשים בני שמונים חותמים על דבר כזה בלילה מאוחר [ על מכירת דירה  
14 ב-200,000 ₪ - י.ג. ] כאשר אתה רכשת את הדירה שנים קודם בהרבה יותר  
15 [ב- 680,700 ₪ - י.ג. ] ? ת. ... אני לא שם עין. אני לא הייתי בהחלטות  
16 האלה" [ עמ' 13 שורות 18-20 ].

17  
18 המשיבים צירפו 2 חוזים בעניין עסקאות מכר שנעשו באותו רחוב. שתי  
19 העסקאות הם מ-06' – כ-7 שנים לפני העסקה נשוא הדיון, והן לא  
20 מתייחסות לבניין נשוא הדיון, מיקום הדירות היה בקומת הקרקע ולא  
21 בקומה רביעית [פוטנציאל קבלת הסכמה לבנייה על הגג], ושטח הדירות אינו  
22 זהה לדירה נשוא הדיון. לעומת זאת, עסקת הרכישה של הרב אוחיון נעשתה  
23 במועד סמוך יותר לעסקה נשוא הדיון, באותו בניין, באותה קומה [קומה  
24 רביעית], ושטח הדירה זהה לדירה נשוא הדיון. בנסיבות אלה, לא ניתן ללמוד  
25 משתי העסקאות הנ"ל על שווי הדירה נשוא הדיון נכון ליולי 2013.

26  
27 עוד הוברר מעדות השכן, הרב רפאל אוחיון, שהמשיב 1 הינו קבלן שיפוצים [ח]  
28 המבצע עבודות שיפוצים בדירתו. הרב אוחיון העיד בעמ' 12, שורות 14-15:  
29 " אני גר בדירת הגג ומבצע שיפוצים... מי שמבצע את השיפוצים הוא הקבלן  
30 חסון – המבקש 1 [ המשיב 1 - י.ג. ]. "



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

1  
2 לא ניתן לשלול את האפשרות שהריסת הקירות בדירה נשוא הדיון והוצאת  
3 הריצוף [ ראו תמונות ת/1 ] נעשתה ע"י המשיב 1, שהינו קבלן שיפוצים.

4  
5 [ט] המשיבים ניצלו את העובדה, שהמבקשים הגיעו מותשים מטיסתם הארוכה  
6 ומבולבלים נוכח התדהמה מפלישת המשיבים לדירתם ומהנזקים העצומים  
7 שהתגלו בדירה, והכתיבו למבקשים, שהינם בגילאי 80 ו-76, זיכרון דברים  
8 למכירת דירתם, ללא שנוהל מו"מ מוקדם, באופן מפתיע, ומבלי שלמבקשים  
9 היתה ידיעה כלשהי באשר לשווי דירתם לאחר שנעדרו מהארץ במשך כ-6  
10 שנים.

11  
12 למבקשים לא היתה כל כוונה למכור את דירתם במועד בו הגיעו עם המזוודות  
13 משדה התעופה לדירה, והמשיבים הציבו בפניהם עובדה מוגמרת, שהדירה  
14 תימכר להם עוד הערב במחיר שקבעו. מחיר העסקה נקבע על ידי המשיבים  
15 מבלי שהתנהל מו"מ עם המבקשים על סכום המכר. למבקשים לא ניתנה  
16 שהות לבחון את העסקה ולהתייעץ קודם עם עו"ד ו/או עם בעל מקצוע  
17 שיעריך את שווי הדירה.

18  
19 סוף דבר .4

20  
21 [א] אשר על כן יש להורות על בטלות זיכרון הדברים מ- 18.7.13 ועל החזר סך של  
22 20,000 ש"ח ששולמו למבקשים 1-2 על ידי המשיבים. לאור התנהלותם של  
23 המשיבים בעסקה, כפי שפורט לעיל, ומס' החודשים המועט שחלפו מאז  
24 חתימת זיכרון הדברים - הסכום יוחזר נומינלית ללא הצמדה וריבית תוך 30  
25 יום ממועד המצאת הפסק.

26  
27 [ב] המשיבים, ביחד ולחוד, ישלמו למבקשים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך  
28 כולל של 15,000 ₪.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9250-09-13

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13

ניתן היום, י"ט שבט תשע"ד, 20 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

יהושע גייפמן, שופט