|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו** | | |
|  | | |
| לנדסמן נ' שבתאי | | 2 נוב 2017 41784-11-15 |
|  | | |
| **השופט** | יונה אטדגי | |
|  | | |
| **התובעת** | ציפורה לנדסמן ע"י עו"ד ירון אליאסי עו"ד ניר מילשטיין | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבע** | יורם שבתאי ע"י עו"ד חשן גלעד | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.ההכרעה הנדרשת כאן היא בשאלת אכיפתו של הסכם שנעשה בין שני שותפים בנכס מקרקעין בדבר רכישת חלקו של השותף האחד על ידי השותף האחר ("במב"י").

תקציר עובדתי

2.בשנת 2007 תכננו התובעת והנתבע לרכוש במשותף (מחצית לכל אחד) בניין ברחוב נורדאו 7 בחיפה, חלקה 11 בגוש 10862, המכיל 14 יחידות דיור ובתי עסק (להלן – הבניין).

לקראת הרכישה הצפויה נעשה ביניהם במהלך אותה שנה (לא צוין מועד מדויק) הסכם, המסדיר מנגנון לרכישת חלקו של אחד השותפים על ידי האחר, שכונה בהסכם "קנה אותי או שאקנה אותך" ובכתבי הטענות כונה "במב"י", על שם ראשי התיבות הלועזיים: buy me buy you (נספח 1 לתצהיר התובעת, להלן – ההסכם/הסכם השותפות).

בהתאם למנגנון זה, כל אחד מהשותפים יהיה רשאי להגיש הצעת מחיר לרכישת חלקו של השותף האחר, כשהשותף האחר צריך לתת את תשובתו "בכתב – תוך 24 שעות", אם הוא מסכים למכור את חלקו באותו מחיר או שהוא מעוניין לרכוש את חלקו של השותף המציע באותו מחיר, "גם קניה וגם מכירה תתבצע לפי מחיר שיוגש בהצעה הראשונית".

עוד נקבע בהסכם, כי "ביצוע קנה אותי או שאקנה אותך יתאפשר פרק זמן של עד 4 (ארבעה) חודשים".

אין חולק כי התובעת לא חתמה בעצמה על ההסכם, אלא חמיה (אבי בעלה), דוד לנסדמן (להלן – דוד), בשמה.

3.הבניין נרכש בהסכם שנעשה ביום 6.11.2017 בין המוכר רחמים קנזן לקונים: התובעת והנתבע (נספח 2 לתצהיר התובעת).

גם הפעם, חתם דוד בשמה של התובעת, על פי ייפוי-כח שצורף, וכך גם צוין בראש ההסכם.

4.יצוין, כי לטענת הנתבע, הרוכשים "האמיתיים" של הבניין הם: הוא עצמו – מחצית, והמחצית האחרת – התובעת, דוד ואבי התובעת – וולף שואל (להלן – שואל), שליש כל אחד מהם.

התובעת מכחישה טענה זו, וגם שואל, אשר העיד במשפט הכחיש את הטענה.

מכל מקום, אין חולק, כי הבעלות בבניין נרשמה על שם התובעת והנתבע, מחצית כל אחד (נספח 3 לתצהיר התובעת).

5.בחודש יוני 2015 שלח הנתבע מכתב לתובעת, שבו הוא מציע לקנות את חלקה בבניין תמורת סכום של 900,000 ש"ח (נספח 6 לתצהיר התובעת, להלן – מכתב ההצעה).

המכתב נושא תאריך 3.5.15, אולם אין חולק כי הוא נשלח במועד מאוחר יותר.

הנתבע טוען כי הוא נשלח ביום 4.6.15, וצירף אישור משלוח של הדואר (נספח ז' לתצהירו).

התובעת טוענת, כי המכתב התקבל אצלה ביום 9.6.15.

מכל מקום עוד באותו ערב, התובעת טלפנה לנתבע והודיעה לו שהיא מסרבת להצעתו לרכוש את חלקה והיא מעוניינת לרכוש ממנו את חלקו באותו סכום שהוצע.

הנתבע אינו מכחיש שיחה זו, אך טוען, שמאחר וכבר ישן כשהתובעת טלפנה והעירה אותו, הוא לא הבין במה מדובר.

למחרת בבוקר, יום 10.6.2015, שלחה התובעת מכתב רשום לנתבע, שבו היא שבה על מה שהודיעה לו בעל פה: כי היא דוחה את הצעתו לרכישת חלקה ומעוניינת ברכישת חלקו באותו סכום (המכתב צורף כנספח 8 לתצהיר התובעת, להלן – מכתב התשובה. האישור צורף כנספח 9).

הנתבע טען בתצהירו (סעיף 38) כי קיבל את מכתב התשובה רק ביום 28.6.15, אך בעדותו (עמ' 34) הודה, כי בהתאם לאישור הדואר שצורף לתצהיר התובעת (נספח 19), המכתב התקבל אצלו ביום 24.6.15.

6.ביום 17.6.15 התקבל אצל התובעת מכתב מאת ב"כ הנתבע (הנושא תאריך 14.6.15), ובו מציע הנתבע לתובעת לרכוש את חלקה בבניין בסכום של 1,900,000 ₪, ומבקש את עמדתה "בתוך 24 שעות בכתב" (נספח 10 לתצהיר התובעת). עוד נכתב באותו מכתב (בסעיף 5): "כל הצעה קודמת שהעביר מרשי מבוטלת (מעבר לכך שמרשי טרם קיבל תשובתך בכתב בעניין)", כי (בסעיף 7): "יודגש, כי פניה קודמת שעשה מרשי ובה צוין סכום של 900,000 ₪ נעשתה בטעות והיא מבוטלת (הכוונה היתה לסכום של 1.9 מיליון ₪)", וכי (בסעיף 8) "אין באמור לעיל משום ויתור על זכות כלשהי של מרשי ובכלל זה עפ"י הסכמים נוספים שנערכו בין הצדדים".

7.ב"כ התובעת השיב לב"כ הנתבע במכתב מיום 18.6.15 (נספח 11 לתצהיר התובעת), שבו הוא דוחה את טענת "הטעות", דוחה את ההצעה החדשה ועומד על כך שהתובעת זכאית לרכוש את חלקו של הנתבע בסכום המקורי שזה הציע: 900,000 ₪.

תשובת ב"כ הנתבע באה במכתב הנושא גם הוא תאריך 18.6.15, שבו, לצד חזרה על טענת "הטעות" ועל ההצעה לרכישת חלק התובעת בסכום של 1,900,000 ₪, הוספה טענה נוספת (בסעיף 7), לפיה, "עוד יודגש כי בין הצדדים נערך הסכם מאוחר להסכם הראשון, לפיו לאחר שהצד לו ניתנה הצעת הרכישה הודיע כי ברצונו לרכוש בעצמו את הזכויות – רשאי הצד הראשון לחזור ולהציע הצעה נוספת".

ב"כ התובעת השיב במכתב מאותו יום (נספח 12 לתצהיר התובעת), ולפיו (לצד חזרה על יתר הטענות), לא ידוע לתובעת על כל הסכם מאוחר שנעשה.

8."ההסכם המאוחר" הנטען נושא תאריך 15.2.11 (נספח 13 לתצהיר).

נכתב בו כי הוא נספח להסכם השותפות (הסכם הבמב"י), וזה תוכנו (טעויות הכתיב במקור):

"הוסכם שהסעיף של הצעת הקונה תענה בקיבול הצד שקיבל את ההצעה. הקונה יהיה ראשי להעלות את הצעתו שוב. וחוזר חלילה. שער התנאים לא ישונו."

בתחתית המסמך נרשם לצד החתימה האחת "ציפורה לנדסמן באמצעות שואל וולף", ולצד החתימה השנייה, שמו של הנתבע.

אין חולק שהתובעת עצמה לא חתומה על מסמך זה, אלא אביה, שואל.

התובעת טוענת, כי לא הסמיכה את אביה לחתום על מסמך זה, לא נתנה את הסכמתה לאמור בו ולא ידעה כי הוא נחתם.

הנתבע טוען כי התובעת ייפתה את כוחו של אביה לפעול בשמה בכל הקשור לבניין ולשותפות.

שואל תומך בגרסת בתו, ולפיה, הוא לא הוסמך על ידה לחתום על מסמך זה או כל מסמך הקשור לבניין, כי התובעת לא ידעה עליו ולא הסכימה לתוכנו, וכי הוא "אולץ" על ידי הנתבע לחתום על מסמך זה, תוך הבטחה – שהופרה מאוחר יותר – כי לאחר חתימה זו, הוא יפרע לו את חובו אליו, בהתחשבנות עסקית שביניהם.

9.קיימת מחלוקת בין הצדדים גם באשר למועד האמיתי של כתיבת "ההסכם המאוחר".

בעוד שהנתבע טוען, כי הוא נכתב במועד המצוין בו, 15.2.11, טוענת התובעת, וכך העיד גם שואל, כי הוא נכתב ונחתם רק לאחר הגשת הצעת הנתבע ותשובת התובעת, כלומר לאחר יום 10.6.15, ומועד 15.2.11 נכתב רק כדי ליצור את הרושם שהוא נעשה קודם להגשת ההצעה ותשובת התובעת.

10.בתכתובת נוספת בין עורכי הדין, חזר כל צד על טענותיו.

הנתבע סירב לממש את הצעתו הראשונית (שלטענתו, נשלחה בטעות), ואילו התובעת סירבה להצעתו המאוחרת.

יצוין, כי היחידות בבניין מושכרות לצדדים שלישיים, כשדמי השכירות משולמים חלקם לתובעת, חלקם לנתבע וחלקם לחשבון משותף של שניהם.

גם בעניין זה פרצה מחלוקת כספית בין הצדדים, שנכללה בכתב התביעה, שכלל מתן סעד כספי, אך בהודעה מאוחרת יותר הסכימה התובעת למחיקתו של סעד זה.

התביעה ותמצית טענות הצדדים

11.התובעת עותרת בכתב התביעה, "להצהיר כי תניית הבמב"י (כהגדרתה להלן) השתכללה לכדי הסכם מחייב", ולפיה חלקו של הנתבע נמכר לה תמורת הסך של 900,000 ₪ שישולם על ידה תוך 30 יום ממועד מתן ההצהרה המבוקשת; לחייב את הנתבע בתשלום המיסים המחויבים ממכירת חלקו, למנות את בא כוחה ככונס נכסים להעברת זכויות הנתבע בבניין על שמה, ולהצהיר כי היא זכאית לקבלת כל דמי השכירות של היחידות בבניין, מיום 9.6.15 ואילך.

כאמור לעיל, סעדים כספיים נוספים שנתבעו במסגרת התביעה נמחקו על ידה בהודעה מאוחרת יותר של בא כוחה, בהמלצת בית המשפט (בשל חוסר סמכות עניינית).

12.התובעת טוענת, כי בהתאם להסכם השותפות, משהיא דחתה את הצעת הנתבע שהתקבלה אצלה ביום 9.6.15, ובמקום זאת הציעה לרכוש את חלקו של הנתבע בסכום שהציע, 900,000 ₪, הרי שבכך השתכלל החוזה, לפיו היא זכאית לרכוש את חלק הנתבע בסכום זה.

הנתבע טוען, כאמור, לקיומו של "ההסכם המאוחר", לפיו, הוא היה רשאי להעלות את הצעתוהראשונית.

התובעת טוענת כי "ההסכם המאוחר" הוא "מסמך מזויף", שכן, היא לא הסכימה לתוכנו, לא ידעה עליו ולא הסמיכה את אביה, שואל, לחתום עליו.

הנתבע טוען, כי התובעת ייפתה את כוחו של שואל לחתום בשמה על כל ההסכמים הקשורים לבניין ולשותפות.

התובעת מכחישה זאת.

הנתבע טוען כי הסכום שרשם בהצעה הראשונה: 900,000 ₪, נרשם כך בטעות, וכי כוונתו היתה לסכום של 1,900,000 ₪.

התובעת טוענת, שהנתבע משקר, ואין מדובר בטעות.

הנתבע טוען, שתשובת התובעת להצעתו (הראשונה) ניתנה לאחר 24 שעות, המועד הנקוב בהסכם השותפות, וגם מטעם זה אין תוקף להצעה זו.

התובעת טוענת, כי השיבה בחיוב – בעל פה – עוד בערבו של יום קבלת ההצעה (9.6.15), ובכתב – במכתב שנשלח לנתבע בבוקר יום המחרת (10.6.15), כלומר בתוך 24 שעות.

התובעת טוענת גם לחוסר אמינותו של הנתבע, בהסתמך על אמירות וקביעות קודמות.

הנתבע טוען, מאידך, לחוסר אמינות התובעת, ובעיקר לחוסר אמינותו של אביה, שואל.

עוד טוען הנתבע, כי מאחר שהתובעת לא שילמה את הסכום של 900,000 ₪ בתוך 4 חודשים, בניגוד למה שנקבע בהסכם השותפות, ממילא הצעתו פקעה ולא ניתן לממשה.

התובעת טוענת כי הנתבע הוא שמנע את התשלום.

אלו הן המחלוקות והטענות המרכזיות.

13.יצוין, כי בקשת הנתבע, שהוגשה לאחר שלב הראיות ובטרם הגשת הסיכומים, לתקן את כתב הגנתו, כדי להוסיף טענה, שדוד לא היה מוסמך לחתום על הסכם השותפות בשמה של התובעת נדחתה בהחלטתי מיום 7.2.17, מהנימוקים המפורטים בה.

**דיון והכרעה**

האם התקיימו התנאים שנקבעו בהסכם השותפות?

14.הסכם השותפות, חלקו מודפס וחלקו הוסף בכתב יד.

על פי דברי התובעת (עמ' 16 לפרו'), שלא הוכחשו על ידי הנתבע, החלק המודפס נכתב על ידי הנתבע והחלק שבכתב יד הוסף על ידי דוד.

החלק הרלוונטי לענייננו הוא החלק המודפס (החלק שבכתב יד עוסק בתשלומים למוכר הבניין), ומשום חשיבותו להכרעה הנדרשת, יצוטט חלק זה במלואו:

"הסכם הנ"ל הוא הסכם שותפות בעניין הממכר של בנין שברחוב נורדאו 7 חיפה.

ההסכם הוא בין יורם שבתאי ת.ז. XXXXXXXXXX צד א'.

לבין ציפורה לנדסמן ת.ז. XXXXXXXXX צד ב'.

שני הצדדים עומדים לרכוש בנין ברחוב נורדאו 7 חיפה באופן שווה 50% לכל צד.

אם וכאשר הם יצליחו ברכישה הנ"ל כל צד יהי[ה] רשאי למכור את חלקו לצד השני בלבד.

שיטת המכירה תהיה – קנה אותי או שאקנה אותך.

שיטה זאת תהיה בלעדית ולא תוחלף בשום שיטה, רעיון, הצעה אחרת.

בכל שלב השותפות יוכל כל צד להגיש הצעה בכתב לצד השני לרכוש את חלקו בשותפות.

הצד השני יהיה חייב לתת תשובה בכתב תוך 24 שעות, האם ברצונו למכור את חלקו או לקנות את ה-50% של שותפו.

גם קניה וגם מכירה תתבצע לפי מחיר שיוגש בהצעה הראשונית.

ביצוע קנה אותי או שאקנה אותך יאפשר פרק זמן של עד 4 (ארבעה) חודשים."

15.ההסכם, למרות ניסוחו הבלתי מלוטש, ניתן לדלות ממנו את התנאים הבאים:

א.כל שותף יוכל להציע לשותף האחר לרכוש את חלקו במחיר מסוים (ולכן, למעשה, מדובר במנגנון של: אקנה אותך או שתקנה אותי, ולא ההיפך);

ב.השותף הניצע יכול להסכים להצעת השותף המציע, ואז חלקו יימכר לו במחיר המוצע, או, לחילופין, להודיע כי ברצונו לרכוש את חלקו של השותף המציע, ואז חלקו של השותף המציע יימכר לשותף הניצע במחיר המוצע;

הצדדים לא חלקו, למעשה, על פרשנותו של מנגנון זה;

ג.תשובת השותף הניצע צריכה להינתן בכתב;

ד.התשובה צריכה להינתן בתוך 24 שעות;

ה.המכירה או הקניה תבוצע בתוך ארבעה חודשים מיום מתן התשובה;

ו.הצדדים גם הסכימו שלא להחליף מנגנון זה במנגנון אחר.

עתה צריך לבחון האם התקיימו התנאים האמורים לשכלול הצעתו של הנתבע, בינתיים בהתעלם מטענת "הטעות" בנקיבת הסכום ובהתעלם מטענת "ההסכם המאוחר", שתיהן תידונה בהמשך.

16.תנאי א' ודאי התקיים.

להלן נוסח ההצעה שנכתבה ונחתמה על ידי הנתבע (בכתב ידו):

"לכבוד: לנדסמן ציפורה ת.ז. ָָָ\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* 3.5.2015

מאת: יורם שבתאי ת.ז. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* טל 052-2284000

הנדון: סיום ופירוק שותפות לנכס ברחוב נורדאו 7 חיפה, גוש 10862 חלקה 11 בשלמות

לאור ההיתפתחויות בזמן האחרון בנוגע לנכס הנ"ל ופגיעה בזכותי אבקש לממש את זכותי על פי הסכם פירוק של "קנה אותי או שאקנה אותך" ולהציע לך תמורה של תשע מאות אלף ₪ 900,000 ₪ עבור חלקך בשלמות בנכס הנ"ל וכל צד ישלם את מיסים (הקונה ישלם – מס רכישה)

החתימה להסכמת המימוש והמכירה

בכבוד רב

יורם שבתאי"

כאמור לעיל, גם הנתבע הודה שמכתב ההצעה לא נשלח במועד המצוין בו, אלא ביום 4.6.15 (סעיף 31 ונספח ז' לתצהיר הנתבע). הנתבע העיד (עמ' 39), כי הניח את ההצעה במעטפה אצלו והמתין חודש, כי "הייתי במצב כזה שאני בעצמי לא ידעתי איזה דרך לבחור".

17.גם תנאי ב' התקיים.

תשובת התובעת להצעה ניתנה בעל פה ובכתב.

הנתבע חולק על תקפות שתי התשובות, אך אינו חולק על עצם מתן התשובה, בעל פה ובכתב.

התשובה בעל פה ניתנה ביום 9.6.15 בלילה.

התובעת צירפה תמליל הקלטה של השיחה (נספח 7 לתצהירה).

על פי התמליל (שתוכנו לא הוכחש), התובעת מודיעה לנתבע כי קיבלה "היום" את הצעתו לקנות את חלקה ב-900,000 ₪, היא מסרבת להצעה ורוצה לקנות את חלקו באותו מחיר.

הנתבע טוען, כי התובעת התקשרה אליו כשהוא ישן, ולכן לא הבין את תוכן השיחה (סעיף 26 לתצהירו ועמ' 39).

לא כך עולה מתמליל השיחה שהוקלטה וצולמה על ידי התובעת (נספח 7 לתצהירה).

הנתבע שואל את התובעת, לאחר שזו מודיעה לו כי קיבלה את הצעתו "את רוצה שנעשה משהו?", ולאחר שהוא שומע את תשובת התובעת הוא משיב "בסדר".

התובעת אומרת לו כי תשלח את תשובתה גם במכתב רשום והוא משיב "אוקיי, תשלחי" ושניהם נפרדים ב"ערב טוב" ו"כל טוב, ביי".

בתשובה בכתב (נספח 8 לתצהיר התובעת), הנושאת תאריך 9.6.15, אך נשלחה, לטענת התובעת למחרת, 10.6.15, בשעות הבוקר, שבה התובעת על כך שקיבלה את הצעת הנתבע לרכוש את חלקה ב-900,000 ₪, היא מסרבת להצעתו ומבקשת לקנות את חלקו באותו סכום.

באשר לתשובה שניתנה בכתב, המחלוקת היחידה היא בקשר למועדים הקשורים אליה, ומכאן שהתקיים גם תנאי ג' דלעיל.

18.לשאלת המועדים:

כאמור, מכתב ההצעה נשלח ביום 4.6.15, אולם ברור הוא כי המועד שנקבע למתן התשובה – 24 שעות – מתחיל ממועד קבלת ההצעה.

על מועד קבלת ההצעה העידה התובעת כי היא קיבלה את המכתב ביום 9.6.15 (סעיף 17 לתצהיר). הנתבע לא טען למועד אחר והתובעת לא נחקרה על כך.

מכאן מסקנתי, שההצעה אכן התקבלה אצל התובעת ביום 9.6.15.

כאמור, תשובת התובעת ניתנה לנתבע בשיחה טלפונית שהתקיימה עוד בערבו של יום קבלת ההצעה. כך עולה גם מתמליל השיחה, שבו מציינת התובעת "קיבלתי את ההצעה שלך היום", וכן מכך שהיא קדמה למשלוח התשובה בכתב, כשהמכתב נשלח למחרת.

בהתאם לאישור הדואר שצירפה התובעת (נספח 9 לתצהירה), מכתב התשובה נשלח ביום 10.6.15 שעה 9:52.

יצוין, כי גם הנתבע ציין בתצהירו (סעיף 30) כי התובעת שלחה את מכתב התשובה ביום 10.6.15 וצירף אישור דואר (נספח ו' לתצהירו).

הנתבע טוען, כי קיבל את מכתבה של התובעת רק ביום 28.6.15 (סעיף 38 לתצהירו), אך משהוצג לו אשור הדואר, לפיו המכתב נמשך על ידי הנתבע (או מי מטעמו) ביום 24.6.15 (נספח 19 לתצהיר התובעת) הוא אישר כי יתכן שטעה בתצהירו והמכתב התקבל ביום 24.6.15 (עמ' 34 לפרו').

כך או כך, אני מסכים עם התובעת, כי מנין 24 השעות הינו עד משלוח התשובה בכתב ולא עד קבלת התשובה, וזאת משני טעמים:

א)מנוסח ההסכם: "הצד השני יהיה חייב לתת תשובה בכתב בתוך 24 שעות" (ההדגשה שלי);

ב)מטעמי הגיון: מתן התשובה תלוי במשיב, המשיב אינו שולט במועד קבלת התשובה.

יצוין בהקשר זה, כי התובעת הקפידה לשלוח את המכתב לשתי הכתובות של הנתבע הידועות לה (עמ' 1 לפרו').

המסקנה עד כאן היא, שתשובת התובעת להצעת הנתבע ניתנה בתוך 24 שעות מקבלתה, ובכך התקיים גם תנאי ד' דלעיל.

19.אין חולק שהתובעת לא שילמה לנתבע את סכום ההצעה "בתוך ארבעה חודשים", אך זאת מהטעם הפשוט שהנתבע סירב לממש את הצעתו.

סעיף 43(א)(1) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 קובע:

" 43.(א) המועד לקיומו של חוב נדחה –

(1)אם נמנע הקיום במועדו מסיבה התלויה בנושה - עד שהוסרה המניעה;

. . . "

מתוך ספרם של גבריאלה שלו ויהודה אדר, "דיני חוזים – התרופות", עמ' 122:

" הנושה, הדורש את קיום החוב שעה שהוא עצמו מסכל את קיומו בידי החייב, נתפש כאן על ידי הדין כמי שאחראי להפרת האיזון החוזי".

מכאן, שהנתבע אינו יכול להסתמך על אי קיומו של תנאי זה, כל עוד הוא מונע את קיומו, ואין באי התקיימות התנאי, בשל סיבה התלויה בנתבע, כדי למנוע את שכלול ההצעה לכדי חוזה מחייב.

טענת "הטעות" בנקיבת הסכום

20.הנתבע טוען (סעיף 21 לתצהירו) "שהסכום שצוין במכתבי אל התובעת 900,000 ₪ נכתב בטעות כאשר הכוונה היתה לסכום של 1,900,000 ₪. הסכום של 900,000 ₪ נכתב בהיסח הדעת".

בחקירתו נשאל והשיב כך (עמ' 40-41 לפרו'):

" ש. טעות יחידה היא ששכחת לכתוב את הספרה אחת ואת המילה מיליון.

ת. כן"

21.אינני נותן כל אמון בדבריו אלה של הנתבע.

אילו היה דובר בהשמטה של הספרה "1" לפני המספר "900,000" בלבד, עוד ניתן היה בקושי לקבל את גרסתו.

ואילו היה מדובר בהשמטה של המילה "מיליון" לפני המילים "תשע מאות אלף ₪" בלבד, גם אז עוד ניתן היה בקושי לקבל את גרסתו.

אך כאשר מדובר בשתי "השמטות", גם בספרה וגם במילה, אזי הדעת נותנת כי אין מדובר ב"היסח דעת" אלא בכתיבה מודעת.

מכל מקום, הנטל היה על הנתבע להוכיח את טענתו. הנטל לא הורם והסתברות הדברים והגיונם מטה את הכף לרעת גרסתו.

22.הנתבע טוען (סעיף 2 לתצהירו): "העובדה שנערכה שמאות עבורנו בסכום של 3,500,000 ₪ מוכיחה כי אין כל רלוונטיות לסכום של 900,000 ₪ וכי הסכום הנכון הוא 1,900,000 ₪".

לא ברור כיצד השמאות האמורה יש בה כדי לסייע לגרסתו.

ראשית, מחצית הסכום, כלומר ערך חלקו של כל שותף בבניין, הוא: 1,750,000 ₪. לכן, כפי שהסכום של 900,000 ₪ אינו משקף את ערך מחצית הנכס, כך גם הסכום של 1,900,000 ₪ אינו משקף אותו. אדרבא, הדעת נותנת שמי שמבקש לקנות את חלקו של השותף יציע מחיר פחות מערכו האמיתי, ולא יותר ממנו.

שנית, השווי של 3,500,000 ₪ הוא, על פי האמור בשמאות (נספח ג' לתצהיר הנתבע, עמ' 17), "שווי השוק" לפני תשלום מיסים והוצאות.

"הערך השיורי במימוש" (לאחר תשלום מיסים הוצאות) הוא 2,790,000 ₪ ומחציתו: 1,395,000 ₪ בלבד, סכום הקרוב יותר לסכום של 900,000 ₪ מאשר לסכום של 1,900,000 ₪.

יצוין בהקשר זה, כי התובעת העידה, שהיא לא היתה מעורבת בהוצאת השמאות (עמ' 17 לפרו').

טענת "ההסכם המאוחר"

23.הנתבע טוען (סעיף 14 לתצהירו), כי "ההסכם המאוחר", המקנה למציע זכות לשפר את הצעתו לאחר קבלת תשובת הניצע, נערך בתאריך הנקוב בו, 15.2.11, כשאביה של התובעת, שואל, חותם בשמה, מתוקף ייפוי-כח שנתנה לו (סעיף 18 לתצהירו).

התובעת (סעיפים 34 ואילך לתצהירה) מכחישה בתוקף, הן את המועד שבו הוכן אותו מסמך, כשלטענתה הוא נערך בדיעבד רק לאחר משלוח מכתב תשובתה להצעה, כלומר לאחר יום 10.6.15, וכן היא מכחישה את הטענה כי אביה שואל היה מוסמך לפעול בשמה בקשר להסכם השותפות וכי ניתן לו יפוי-כח לפעול בשמה.

24.גרסת התובעת נתמכת בצורה מלאה על ידי אביה שואל.

תחילה טוען שואל (סעיף 8 לתצהירו 8), כי לא היה צד להסכם השותפות ולהסכם המכר וזכויות הבניין אינן בבעלותו.

שנית סיפר (סעיפים 14-16), כי סייע לנתבע (ולא לבתו) בעניינים קטנים הקשורים לטיפול בבניין, בין היתר משום קשיי שפה של הנתבע מול השוכרים בבניין (המדברים רוסית) וכן בגלל שהנתבע היה מסוכסך עם רבים מהשוכרים, וזאת מאחר שהם שיתפו ביניהם פעולה גם בקשר לבניין אחר בחיפה, ששניהם (הנתבע ושואל) שותפים בבעלות עליו.

בהתייחס ל"הסכם המאוחר" סיפר, כי הנתבע פנה אליו ביום 11.6.15 או בסמוך לכך (סעיף 17 לתצהירו), "בבהלה", והודיע לו על ההצעה ששלח לבתו ועל תשובתה.

הנתבע, לדברי שואל (סעיפים 18 ואילך לתצהירו), סיפר לו, כי סבר שהתובעת לא תגיב להצעתו בתוך 24 שעות וכך הוא יזכה לרכוש את זכויותיה.

בהמשך לכך, הציג לו הנתבע מסמך שהוכן בכתב ידו, ובו נוסח "ההסכם המאוחר" וביקש ממנו לחתום עליו, כביכול בשם בתו. הוא סירב, אך לאחר שהנתבע הבטיח לו לפרוע לו חוב בסך 340,000 ₪ שהוא חייב לו בגין עסקים אחרים שביניהם, הוא הסכים לחתום עליו, הדפיס אותו לבקשת הנתבע, שלח אותו אליו ולאחר אישורו של הנתבע, שניהם חתמו עליו.

עוד הדגיש שואל (סעיפים 25 ואילך בתצהירו), כי התובעת לא ייפתה את כוחו לפעול בשמה בקשר לבניין, והוא אף לא טען כך בפני הנתבע, וכי לא סיפר לתובעת על אותו מסמך.

שואל חזר על גרסתו זו גם בחקירתו בבית המשפט, שם הוסיף כי הדפיס את הנוסח שמסר לו הנתבע "מילה במילה", כולל המועד "המזויף" של 15.2.11, ושלח לו אותו בדואר האלקטרוני.

25.התובעת סיפרה בחקירתה (עמ' 25): "אני לא ידעתי על מסמך כזה. . . הראיתי את המכתב שקיבלנו [מכתב ב"כ הנתבע מיום 18.6.15, בו הוזכר קיומו של הסכם מאוחר] גם לחמי [דוד] וגם לאבא שלי [שואל] ואבא שלי סיפר ששבתאי [הנתבע] סחט אותו והכריח אותו לחתום על ההסכם אחרי שאני עניתי בשלילה על בקשת שבתאי לקנות את הבניין בתשע מאות אלף שקלים".

בהמשך נשאלה איך הגיבה לדברי אביה והשיבה (עמ' 2): "זעמתי והשתוללתי. עד עכשיו אני כועסת".

26.אינני מאמין לגרסת הנתבע בעניין זה ואני מאמין לגרסת התובעת ושואל, ולפיה, המסמךנחתם בדיעבד לאחר קבלת תשובת התובעת להצעת הנתבע ולא במועד הנקוב בו.

הראיה המיידית לכך היא המכתב הראשון שנשלח על ידי ב"כ הנתבע ביום 14.6.15. במכתב זה מציע הנתבע לתובעת לרכוש את חלקה בסכום של 1,900,000 ₪ ומודיע כי הסכום שנרשם בהצעתו הקודמת של הנתבע, 900,000 ₪ נרשם כך בטעות.

אין זכר במכתב זה לקיומו של אותו "הסכם מאוחר" והדעת נותנת שאם הוא היה קיים במועד משלוח המכתב, הוא היה מוזכר בו במפורש. שהרי, על פי המנגנון שב"הסכם המאוחר" הוא היה זכאי לשפר את הצעתו הראשונה, בין אם הסכום שצוין בו הוא טעות ובין אם לאו, וכן לא היה צורך לבטל אותה הצעה (כפי שנעשה במכתב) אלא לשפר אותה.

הנתבע מפנה לסעיף 8 שבמכתב זה: "אין באמור לעיל משום ויתור על זכות כלשהי של מרשי ובכלל זה על פי הסכמים נוספים שנערכו בין הצדדים" כראיה לקיומו של ההסכם המאוחר הנוסף.

אינני מקבל טענה זו. אם "ההסכם המאוחר" היה קיים באותו מועד, הוא היה מצוין בשמו המפורש ולא מוסתר אחר אמירה כללית של אי-ויתור על "זכות כלשהי", "על פי הסכמים נוספים" כלשהם.

27.כמו כן, במהלך חקירת הנתבע הוצג לו העתק המייל שנשלח על יד שואל לנתבע, לאחר שהדפיס לבקשתו את נוסח "ההסכם המאוחר", כפי שסיפר שואל (ת/5).

המייל הוא מיום 11.6.15 (לאחר שהתובעת סירבה להצעת הנתבע).

הנתבע אישר בחקירתו (עמ' 50) כי זהו מספר המייל שלו או של אשתו, "סביר להניח שזה המייל שלי, של אשתי".

28.גם טענת הנתבע, כי שואל חתם בשם התובעת, מכיוון שהתובעת הסמיכה אותו לכך, או מכח ייפוי-כח שנתנה לו, לא הוכחה. לא הוצג כל ייפוי-כח כזה.

הטענה נסתרה במפורש בדבריהם של התובעת ושל שואל.

הוכח, שכאשר התובעת חפצה להסמיך אדם אחר להתחייב בשמה בהסכם מחייב, היא עשתה זאת בייפוי-כח כתוב ומפורש, כדוגמת זה שנתנה לחמיה, דוד, בקשר להסכמי המכר והשותפות ובנושא זכויותיה בבניין (נספחים 4 ו-5 לתצהירה).

ייפוי-כח כזה לא ניתן לאביה, כך שבה והדגישה התובעת: "לא הסמכתי את אבא שלי לטפל בשום דבר בשמי, בודאי לא בייפוי-כח, לעניינים מהותיים" (עמ' 25 לפרו'), וקודם לכן (עמ' 24): "לדוד יש שני ייפוי-כח ממני, זה הדבר היחיד שיש".

התובעת נהגה כך אולי משום שסמכה יותר על דוד מאשר על אביה, או אולי מהטעם הפשוט שאביה היה אסור אותה עת בכלא עקב הרשעה כלשהי, בגינה נגזרו עליו 4 שנות מאסר (שואל, עמ' 9-10 לתצהירו).

וגם אם שואל ביצע פה ושם שליחות ספציפית כלשהי עבורה – התובעת זכרה (עמ' 23) כי ביקשה ממנו להיות נוכח במשפט שהתנהל עם אחד השוכרים – ודאי שאין בכך כדי להסמיכו להתחייב בשמה בהתחייבות כלשהי או לקשור הסכם בשמה.

כאמור לעיל, לדברי שואל, הדברים המסוימים שביצע מול שוכרים בבניין, נעשו דווקא לבקשתו של הנתבע וכדי לסייע לו (עמ' 10 לפרו').

29.ואחרון: הנתבע עצמו כתב בתצהיר שנתן במשפט אחר שניהל מול שואל (ת/1, בסעיף 91), כדלהלן: "עוד אציין כי התובע [שואל] היה מזייף פעם אחר פעם את חתימתה של בתו", והדברים מדברים בעד עצמם.

30.מסקנתי, לאור כל האמור לעיל היא, ש"ההסכם המאוחר" הנטען נערך בדיעבד, לאחר שהתובעת הודיעה לנתבע את תשובתה להצעתו, במטרה להכשיל את מימוש זכייתה, כשהתובעת אינה מודעת למסמך, לא נתנה את הסכמתה לתוכנו ולא הסמיכה את אביה שואל להתחייב או לחתום בשמה על מסמך זה.

הזכויות בבניין

31.הבניין נרשם על שמם של התובעת והנתבע.

לא נמצאו כל תימוכין לכך, שהבעלים "האמיתיים" של המחצית האחרת היא של התובעת, דוד ושואל, במשותף, מלבד דבריו הסתמיים של הנתבע, שהוכחשו במפורש על ידי התובעת ושואל.

וכן לא ברור מה ביקש הנתבע להשיג בטענתו זו, שהרי הוא שלח את הצעתו (הן המקורית והן השנייה) לתובעת בלבד, משמע: סבר כי די בכך לשם מימוש ההצעה (אם לצד זה או לצד אחד), ולכן די היה גם בתשובתה של התובעת לאותה הצעה.

עדות הנתבע

32.עדות הנתבע היתה עדות יחידה של בעל דין, ולכן, בהתאם לסעיף 54 לפקודת הראיות [נוסח **חדש], התשל"א – 1971**, בהעדר סיוע נוסף, ואילו גרסתו היתה מתקבלת, נדרש היה לפרט בפסק הדין מה הניע את בית המשפט להסתפק בעדות זו.

בענייננו, לא זו בלבד שאין כל נימוק ראוי שיצדיק להסתפק בעדותו של הנתבע, אלא גם שהיא נמצאה בלתי סבירה ולא התיישבה עם הראיות הנוספות שהוצגו, וכמובן עם עדויותיהם של התובעת ושואל.

סיכום ותוצאה

33.לאור כל האמור לעיל, אני מחליט כדלקמן:

א.ניתן בזה צו הצהרתי, לפיו, במעשים המתוארים בפסק הדין השתכלל הסכם מחייב, לפיו רכשה התובעת את חלקו של הנתבע בבניין המצוי ברחוב נורדאו 7 בחיפה, חלקה 11 בגוש 10862, תמורת הסכום של 900,000 ₪.

ב.על הנתבע להעביר את זכויותיו בבניין על שם התובעת, כנגד קבלת הסכום של 900,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה מיום 9.6.15 ועד העברת הזכויות בפועל.

ג.אם הנתבע לא יאפשר את העברת הזכויות כאמור, ימונה ב"כ התובעת, עו"ד ירון אליאסי, ככונס נכסים לצורך העברת הזכויות.

המינוי בפועל, הגדרת זכויותיו והפיקוח עליו, ייעשו על ידי ההוצאה לפועל.

ד.אינני נעתר למתן הצהרה בדבר זכויותיה של התובעת לקבלת דמי השכירות/ הכנסות/רווחים וכדו' הנובעים מהבניין, מיום 9.6.15, משום שהדבר צריך להתברר במסגרת תביעה כספית נפרדת (סעד זה נמחק אך לא נדחה).

ה.הנתבע ישלם לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪.

ניתן היום, י"ג חשוון תשע"ח, 02 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

