|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בנצרת** | | |
|  | | |
| עומר נ' אחמד | | 24 דצמ 2018 50802-11-16 |
|  | | |
| **השופט** | יוסף סוהיל – סגן נשיא | |
|  | | |
| **התובע** | פואד עומר ע"י עו"ד פואד סלימאן ואח' | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבע** | עאמר אחמד ע"י עו"ד גניים קאסם ואח' | |

**פסק דין**

**פתח דבר**

1.עסקינן בתביעה כספית, לתשלום חוב בסך 150,000 ₪, בגין יתרת התמורה שהנתבע חייב לתובע, לטענתו, בגין מכירת מקרקעין ביפיע, בשטח של 429 מ"ר, חלקה X בגוש XXXXX (להלן: "המקרקעין").

**רקע**

2.התובע, יליד שנת 1935, היה הבעלים הרשום של המקרקעין. בתחילת חודש 3/2015 פנו הנתבע ואחיו ראיד אחמד, מהנדס בנין במקצועו, (להלן: "ראיד"), לתובע והציעו לו לרכוש את המקרקעין.

יצוין, כי התובע, הנתבע וראיד הם שכנים ומכירים היטב, ובתקופה הרלוונטית לעסקת מכירת המקרקעין, העניק ראיד שירותי הנדסה לתובע, שכללו הוצאת היתר בניה וביצוע תוכניות לבניין מסחרי שנבנה ביפיע.

3.**אין חולק, כי התמורה המוסכמת עבור מכר המקרקעין היא 350,000 ₪,** הגם שבהסכם המכר צויינה התמורה בסך- 150,000 ₪, וזאת "משיקולי מס", כפי שהנתבע הטעים.

ועוד, הנתבע התחייב לשלם את כל המיסים המתחייבים מעסקת המכר של המקרקעין (ראו: סעיף 3 לכתב ההגנה, סעיף 3 לסיכומי הנתבע, ופרוטוקול הדיון מיום 7/5/2018, עמ' 6 ש' 11).

**בעוד, התובע טוען, כי קיבל סך 200,000 ₪ בלבד ע"ח התמורה, טוען הנתבע כי שילם מלוא התמורה.**

4.כן אין חולק, כי עו"ד מזהר עבאס, הוא אשר ערך הסכם המכר, הכין יתר המסמכים להעברת הזכויות במקרקעין, והחתים את שני הצדדים על הסכם המכר ושאר המסמכים הנלויים (להלן: " עו"ד עבאס").

**עדים וראיות**

5.במסגרת שמיעת הראיות, העידו מטעם התובע: התובע בעצמו (תצהיר עדות הראשית סומן ת/2). מהדי עומר – בנו של התובע, נהג אוטובוס במקצועו בחברת דן (תצהיר עדות הראשית סומן ת/1); רמזייה עומר – אשתו של התובע שליוותה אותו כמעט בכל פעולותיו (תצהיר עדותה הראשית סומן ת/3); אמג'ד עומר-בנו של התובע אשר נכח בעת החתימה על ההסכם (תצהיר עדות הראשית סומן ת/4); מיכאל ארמה, נציג חברת דן לתחבורה ציבורית בע"מ (תצהיר עדות הראשית סומן ת/5). יצוין, כי תצהיר עדות הראשית של מיכאל ארמה הוגש בהסכמה ללא חקירה נגדית (עמ' 29 ש' 23 – 24).

6.מטעם הנתבע העידו : הנתבע בעצמו (תצהיר עדותו הראשית סומן נ/2); **עו"ד** עבאס (תצהיר עדותו הראשית סומן נ/1); ראיד אחמד- אחיו של התובע, מהנדס בניין במקצוע, ואשר היה מעורב בכל שלבי עסקת המכר (תצהיר עדות הראשית סומן נ/3).

**תמצית טענות התובע**

7.ביום 15/3/2015, בשעות אחר הצהריים הגיעו הנתבע, ראיד ועו"ד עבאס לבית התובע, ללא כל הודעה מוקדמת או תיאום מראש. לאחר שהתיישבו בסלון, הודיע ראיד לתובע כי הם הגיעו יחד עם עו"ד עבאס ע"מ להשלים עסקת המכר, אז ביקש התובע לדחות את מועד החתימה על הסכם המכר למועד אחר, ע"מ לאפשר נוכחות בא כוחו עו"ד פואד סלימאן לצורך ליווי משפטי. ראיד הפציר בתובע, כי אין צורך בעו"ד נוסף, וכי עו"ד עבאס יטפל וייצג שני הצדדים, הרי מסמכי העסקה להעברת הזכויות כבר מוכנים לחתימה. התובע נתן אימון בנתבע ובראיד והסכים לביצוע עסקת המכר. באותה פגישה נכחו גם, אשת התובע, רמזיה, ובנו אמג'ד.

8.לטענת התובע, לאחר שאשתו הכינה קפה במטבח, הודיע לה התובע כי כבר חתם על מסמכי עסקת המכר. הנוכחים שתו קפה, ודיברו ביניהם, ואז הודיע ראיד כי הוא הולך להביא את סכום התמורה המוסכמת. ראיד שגר באותה שכונה, ובקרבת ביתו של התובע, חזר עם שקית כסף מזומן, והניח אותה על השולחן בסלון, הרגיע את התובע כי אין צורך לספור את הכסף באותו מעמד, מאחר וספירת הכסף עלולה להימשך זמן רב, וכי אין לו מה לדאוג.

9.למחרת, ספר התובע את הכסף, אך לתדהמתו גילה כי בשקית 200,000 ₪ בלבד. התובע יצר קשר עם הנתבע ועם ראיד והודיע להם כי חסרים סך 150,000 ₪. תשובתם הייתה: "יהיה טוב, אין לך מה לדאוג, אל תפחד, אנחנו שכנים". התובע שמצדו לא רצה לריב עם ראיד והנתבע, הסתפק בתשובה זו מחשש כי במידה ויפעיל לחץ עליהם יפגע בסיכוייו לקבל היתר בניה לבניין המסחרי, מאחר וכאמור, ראיד הוא זה שמטפל לו בענייני הוצאת היתר הבנייה.

10.אחרי הוצאת היתר הבניה, החל התובע מבקש באופן עקבי ואינטנסיבי מהנתבע וראיד לשלם לו יתרת התמורה. משפניותיו לא נענו, פנו התובע ואשתו לעו"ד עבאס, ואף הגיעו בעצמם למשרדו בכפר כנא וביקשו לקבל העתק של ממסמכי עסקת המכר, וכן הודיעו לו כי התמורה טרם שולמה במלואה. עו"ד עבאס הבטיח להתערב מול הנתבע וראיד כדי להסדיר את העניין, אך ללא הועיל.

11.הנטל להוכיח כי התמורה שולמה במלואה מונח על שכמי הנתבע. אלא שהנתבע לא הציג מסמך, או אישור, כלשהם, המעידים כי הוא שילם לתובע מלוא התמורה המוסכמת.

12.בעדות הנתבע ועדיו נפלו סתירות מהותיות לעניין מועד ביצוע העסקה ושעת הפגישה, אשר בה נכח עו"ד עבאס והחתים את התובע על הסכם המכר ויתר המסמכים הנלווים. דבר שהערער גרסת הנתבע ואמינותו.

מאידך, עדות התובע הייתה אמינה ועדיו היו אמינים. התובע עמד בנטל ההוכחה והוכיח, כי הנתבע ועדיו רימו אותו וגזלו ממנו יתרת התמורה של המקרקעין.

**תמצית טענות הנתבע**

13.הנתבע פנה יחד עם ראיד לעו"ד עבאס וביקשו ממנו להכין הסכם מכר ושאר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע העסקה, וכל זאת בהסכמת התובע. לטענת הנתבע, מאחר והיו לו מספר סידורים ביום שבת, היום בו נקבעה הפגישה עם התובע לחתימה על הסכם המכר, הוא נאלץ להופיע יום קודם לכן (שישי) יחד עם אחיו ראיד במשרדו של עו"ד עבאס בכפר-כנא ולחתום על כל מסמכי העסקה, וכן ביקש מעו"ד עבאס שישלים את עסקת המכר יחד עם ראיד ללא נוכחותו.

14.ביום שבת בבוקר, מסר הנתבע לראיד את הסך של 350,000 ₪, שלטענתו, ספר יחד איתו ועם אשתו של הנתבע. נטען, כי באותו יום שבת פנה ראיד עם עו"ד עבאס לפגוש את התובע, בתיאום עם התובע, ללא נוכחות הנתבע. בפגישה נכחו התובע, אשתו ושני בניו, מהדי ואמג'ד. נטען, כי ראיד החזיק בשקית המכילה את התמורה בסך 350,000 ₪, ולא עזב באמצע הביקור בכדי להביא את הכסף, כפי שהתובע טען. בנו של התובע, מהדי, נכח בעת החתימה על הסכם המכר וספר את הכסף יחד עם אמו (אשתו של התובע), ואלה אישרו קבלת התמורה המוסכמת במלואה, לפני החתימה על ההסכם.

15.לאחר מספר ימים, רשם עו"ד עבאס הערת אזהרה לטובת הנתבע, והגיש את העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין. הנתבע שילם את כל המיסים וההיטלים וביצע רישום העברת הזכויות במקרקעין על שמו, בלשכת רישום מקרקעין.

16.מעולם לא העלו התובע, או אשתו, בפני הנתבע, או עו"ד עבאס, כל טענה לגבי אי-תשלום התמורה המוסכמת במלואה. רק שבוע ימים לפני הגשת תביעה פנתה אשת התובע לנתבע והעלתה טענה זו בפניו.

17.אין זה מתקבל על הדעת שמי שנגזל ממנו סכום של 150,000 ₪ ממשיך לתת אימון בנתבע וראיד, ולא מנסה, ולו פעם אחת, לתעד את הדברים במסמך כלשהוא, ורק בחלוף כשנה וחצי מהחליט להגיש תביעה. מה גם, אין לקבל טענת התובע, לפיה ניסה לנהוג "בעדינות" עם הנתבע וראיד, מאחר וראיד טיפל בהוצאת היתר בניה עבורו, שכן היתר הבנייה ניתן עוד ביום 16/1/2016, בעוד התביעה הוגשה, בשיהוי רב, ביום 24/11/2016.

18.התובע שילם לראיד עבור הוצאת היתר הבנייה סך של 40,000 ₪, או 50,000 ₪, על אף שלטענתו הנתבע חייב לו סך של 150,000 ₪. דבר המלמד על חוסר ההיגיון שבגרסת התובע.

19.עו"ד עבאס אישר, כי החתימה על מסמכי העסקה היתה ביום שבת, ואולי טעה בתאריך הנקוב במסמכים שהוגשו לרשויות המס. התובע טען כי הסכם המכר נחתם ביום ראשון כדי לבסס טענתו שבנו מהדי לא נכח באותו מפגש, מאחר והוא עובד בימי ראשון, אך אינו עובד בשבתות.

מה גם, עדותו קיבלה תמיכה מעדותו של עו"ד עבאס, אשר אישר בעדותו מועד הפגישה והחתימה על הסכם המכר.

20.הנתבע עמד בנטל ההוכחה, והוכיח כי שילם את התמורה המוסכמת ביום החתימה על הסכם המכר, ועדותו היתה אמינה ומתיישבת עם עדותו של ראיד בכל הנוגע לנסיבות החתימה על ההסכם.

**דיון והכרעה**

21.אקדים ואומר, לאחר בחינת מכלול הראיות והטענות הגעתי לכלל מסקנה, כי דין התביעה להתקבל במלואה.

**נטל ההוכחה בדבר תשלום מלוא התמורה**

22.כאמור, אין מחלוקת, כי הצדדים חתמו על הסכם מכר המקרקעין, בו צויין סכום תמורה, בסך 150,000 ₪, בעוד התמורה המוסכמת בין הצדדים עמדה על סך 350,000 ₪, וזאת "משיקולי מס".

הנתבע פירט טענותיו בסעיפים 7 – 8 לתצהיר עדותו הראשית:

"7. הנני להצהיר ביום שבת בבוקר יום החתימה על ההסכם מסרתי לאחי את הסך של 350,000 ₪ אשר ספרתי ביחד איתו ועם אשתי.

8. הנני להצהיר כי באותו יום פנה אחי ביחד עם עו"ד מזהר לביתו של התובע, והודיע לי כי העיסקה בוצעה"

(ראו גם: סעיפים 9, 10 ו- 11 לסיכומי הנתבע).

משמעות טענה זו היא "פרעתי", והמדובר בטענה קלאסית של הודאה והדחה שהנטל להוכיחה (נטל השכנוע ונטל הבאת הראיות) רובץ על שכם הנתבע (רע"א 296/11 נג'אר נ' עליאן, פס' 7 (23/2/2012)). מרגע שהתובע הכחיש תשלום כל תמורה העולה על סך 200,000 ₪, אזי הנטל רובץ על הנתבע להוכיח כל תשלום שהוא שילם לתובע, מעבר לסכום בו הודה התובע כמי "שמוציא מחברו". קרי, על הנתבע הנטל להוכיח תשלום סך של 150,000 ₪ נוספים. ומשלא הרים נטל זה תידחה הגנתו. כך נקבע, בהקשר זה, בפסיקת בית המשפט העליון בעניין הודאה והדחה:

"יישומה הקלאסי של דוקטרינה זו היא במקרה בו נתבע טוען 'פרעתי' – כיוון שהוא מודה בקיומה של עילת החיוב, אך מעלה טענת 'הדחה' שבגינה הוא פטור מלשלם, עליו להוכיח את קיומה של טענה זו"

([ע"א 4600/08](http://www.nevo.co.il/case/5966477) האולפנים המאוחדים בע"מ נ' ברקי פטה המפריס ישראל בע"מ – מר יצחק שני, פס' 8 (4.4.2012)).

23.ועוד, טענת הודאה והדחה אינה מעבירה אך את נטל הבאת הראיות, אלא גם נטל השכנוע, וזה העיקר. אין זה משנה מי פתח בהבאת ראיותיו, בסוף המשפט השאלה שניצבת בפני בית המשפט היא אם בעל הדין שטוען כי הוא פרע את חובו במלואו עמד בנטל השכנוע, לנוכח הכחשתו של הצד שכנגד את הפירעון. בכך הולכים דיני הראיות אחר הדין המהותי, שלפיו בעל דין הטוען טענה חשובה לעמדתו עליו נטל השכנוע להוכיח אותה טענה בהיותו מי ש"מוציא מחברו".

24.אלא מאי? לא מצאתי כי הנתבע עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו בכדי להוכיח תשלומים מעבר לאלו שאישר התובע. עדותו של הנתבע, בעניין תשלום מלוא התמורה לתובע, היא עדות יחידה של בעל דין, שאין לה סיוע, ושאינה מהימנה עלי כלל ועיקר. אבאר.

מלבד שלא נמצא ביסוס ראייתי לגרסת ההגנה, גרסת ההגנה מעלה תהיות ותמיהות רבות, עד כי אין היא עומדת בהגיון הדברים וניסיון החיים.

25.הפכתי והפכתי בראיות שהובאו בפניי, ולא מצאתי כל מסמך התומך בטענת הנתבע כי התמורה שולמה במלואה. לא תדפיס חשבון בנק המעיד על משיכת כספים, ולא דף משיכת כספים מקרנות השתלמות, קופות גמל ופנסיה, וכיו"ב. הנתבע העיד בחקירתו, בזו הלשון:

**"ש:מי שילם את הכסף למוכר?**

ת:בבוקר בא אחי ראיד אליי הביתה, בשעה 8:30-9:00 ביום שבת, בלילה ספרתי את כל הכסף עם אשתי, בחבילות של 10,000 ₪, בסך הכל ספרתי 350,000 ₪, עשיתי 35 חבילות. נתתי את הכסף לאחי בבוקר ונסעתי לישיבה שלי. כל השטרות היו של 100 ₪.

**ש:איפה שמת את הכסף יום לפני המכירה?**

ת:אני כבר 25 שנה עובד במועצה המקומית יפיע, יש לי הרבה קרנות ואני עובד 24 שעות וחוסך כל שקל.

**ש:אתה לא משכת מהבנק כספים או קרן?**

ת:משכתי את הקרנות שהיו לי

**ש:למה לא צירפת לתצהיר שלך שאתה משכת כספים מהבנק?**

ת:לא משכתי כסף באותו רגע. כל 6 שנים יש לנו קרנות, קרן השתלמות, הייתי מושך ושם בבית. אני דתי אסור לי בנק כי אני לא מקבל ריבית"(עמ' 31 ש' 8 עד 19) (ההדגשות שלי-ס"י).

26.סבורני, כי כאשר מדובר בתשלום מזומן בסדר גודל כזה, אשר לא נמסר לתובע על ידי הנתבע בעצמו (אלא על ידי ראיד), ובהינתן כי הסכם המכירה נוקב בסכום נמוך משמעותית מסכום התמורה המוסכמת, היה מצופה מהנתבע לדאוג לקיום תיעוד בכתב בדבר העברת סכום הכסף במלואו לידי התובע, דבר שהיה ניתן בנקל לעשות על ידי החתמת התובע על מסמך נפרד בו מאשר קבלת הסכום של 350,000 ₪, במזומן, במעמד חתימת הסכם המכר.

לעניין עסקאות במזומן, יפה פסיקת בית המשפט עליון ב[ע"א 288/08](http://www.nevo.co.il/case/5689853) לוין נ' בלום (8/11/2009), מפי כב' השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין:

"הדעת נותנת, כי אנשים ישרי דרך ינהלו עסקיהם... באופן מתועד כראוי, ובמיוחד לא במזומן. מזומן ועסק 'נקי' הם לא אחת, בעולם דהאידנא של כרטיסי אשראי ושיקים, תרתי דסתרי. המזומן יישמר ככלל לסוג העסקות הפשוט, כמו נסיעה באוטובוס או רכישות קטנות יחסית, ולא ישמש במיזם גדול.... מעבר לכך, החשש הוא, כי 'אם יהיו עסקיכם במזומן, כעב ישחירו'"

(ראו גם : ע"א 3352/07 בנק הפועלים בע"מ נ' קריסטין הורש , סג (3) 248 (7.12.2009); ב[ע"א 1134/06](http://www.nevo.co.il/case/5748547) רושרוש נ' מנסור(10/11/09)).

27.לצד עדותו של הנתבע, העיד עו"ד עבאס, מי שערך את מסמכי העסקה בתור עו"ד והיה עד לעסקת המכר. בחקירתו העיד עו"ד עבאס, כי לא היה מעורב בענייני הכספים בעסקה, ולא ראה את הכסף ממש, אלא רק את השקית בה היו המזומנים; ומשכך, אין בעדותו כדי לתמוך בגרסת הנתבע בדבר תשלום מלוא התמורה:

**"ש:אתה כעו"ד לא מתערב בענייני כספים נכון?**

ת:לא

**ש:בעסקה הזאת אני מניח שלא התערבת?**

ת:לא

**ש:בעת ששולם הכסף למוכר, מי שילם אותו?**

ת:ראיד

**ש:למי מסר את הכסף?**

ת:במעמד חתימת ההסכם בביתו של התובע ביפיע, היינו אני, התובע, אשתו, בנו של התובע ששמו מהדי, וראיד. ראיד מסר את הכסף עד כמה שזכור לי לאשתו ובנו של התובע, שישבו בצד, אני הייתי עם התובע.

**ש:אתה ראית את הכסף?**

ת:ראיתי אותו בשקית אבל לא ראיתי את הכסף ממש. ראיתי שקית.

**ש:בתצהירך אתה אומר כי בנו ואשתו של התובע ספרו את הכסף, ראית במו עינייך שהם סופרים?**

ת:הם ישבו הצידה, הם דיברנו בענייני כסף, בטח שספרו את הכסף. לאחר מכן דיברתי עם התובע והסברתי לו את מהות ההסכם, הוא חתם, שתינו קפה , ישבנו שם חצי שעה והלכנו הביתה" (עמ' 10 ש' 4 עד 20) (ההדגשות שלי- ס"י).

התרשמותי היא שעו"ד עבאס התחמק, בהשיבו "בטח שספרו את הכסף", ממתן תשובה ישירה לשאלה באם ראה כי ספרו את הכסף.

28.עו"ד עבאס ממשיך בחקירתו ומעיד כי לא ראה את השטרות, לא ספר את הכסף, ולא שמע שאשתו של התובע אמרה כי הסכום הוא 350,000 ₪:

**"ש:אתה ראית את הכסף, את השטרות?**

ת:ראיתי כסף בשקית.

**ש:כשספרו את הכסף ראית את השטרות?**

ת:הם ישבו בצד, לא ראיתי את השטרות כשהם ספרו אותם.

**ש:אתה שמעת את התובעת אומרת שהתמורה בסדר?**

ת:בטח, כאשר שילמו להם את הכסף החתמנו אותם, לא הועלתה שום טענה בקשר לסכום או לדברים אחרים הקשורים להסכם.

**לשאלת בית המשפט: אתה זוכר אם ספירת הכסף הייתה לפני או אחרי החתימה?**

ת:הייתה לפני החתימה, כאשר החתמתי את התובע הם הלכו הצידה, דיברו בענייני כסף, תוך כדי הסברתי לתובע את ההסכם והוא חתם, שתינו קפה וישבנו חצי שעה, ואז הלכנו הביתה. אף אחד לא העלה אף טענה, זו האמת.

**העד ממשיך**:

**ש:אתה שמעת את אשתו של התובע אומרת שהסכום של 350,000 ₪ זה נכון?**

ת:לא שמעתי" (עמ' 10 ש' 30 עד עמ' 11 ש' 13) (ההדגשות שלי- ס"י).

29.עו"ד עבאס, המשיך במתן תשובות מתחמקות, בניסיון להרחיק עצמו מידיעה אישית בדבר סכום התמורה האמיתית, ואף העיד כי הסכום האמיתי הוא סך 150,000 ₪, כפי שנרשם בהסכם:

**"ש:בתצהירך למה לא ציינת שהסכום הוא 350,000 ש"ח?**

ת:הסכום הוא מה שכתוב בהסכם המכר, אני לא מתערב בפרטים האלה, אתה מפליל אותי, אני צריך לדווח על הסכום האמיתי, מה שכתוב בהסכם אני דיווחתי

**ש:הסכום האמיתי היה 150,000 ₪ כפי שרשום בהסכם?**

ת:אני אומר כן, למיטב ידיעתי כן.

**ש:אתה יכול לאשר כי התובע או אשתו קיבלו את התמורה בסך של 150,000 ש"ח?**

ת:הם דיברו בענייני כסף וקיבלו את השקית עם הכסף, חתמו על ההסכם, ישבנו ואני נשבע שאף אחד לא העלה טענות לגבי הכסף.

**ש:אתה מוכן להגיד לי בהסכם המכר שאתה ערכת, איפה כתוב שהתובע קיבל את מלוא התמורה?**

ת:לא כתבתי"(עמ' 11 ש' 19 עד 29) (ההדגשות שלי- ס"י).

30.מסקנתי מהאמור לעיל, שאין בעדותו של עו"ד עבאס כדי להעיד על תשלום התמורה המוסכמת במלואה. העד הותיר עליי רושם בלתי אמין, במהלך עדותו העד היה עצבני, הפגין חוסר שקט, ותזזיות, ועדותו היתה מהוססת ובלתי ספונטנית.

לא רק שאין בעדות עו"ד עבאס כדי לתמוך בגרסת הנתבע, יש בה אף כדי לקעקע אותה מן היסוד. מלבד שתצהיר עדותו הראשית היה לאקוני ביותר. תוהה אני איך יכול היה הנתבע להיבנות מעדות עו"ד עבאס, כאשר הלה דבק בגרסתו שסכום התמורה הוא 150,000 ₪, בעוד הנתבע טוען כי שלם לתובע 350,000 ₪.

31.בנוסף, בחקירתו עו"ד עבאס לא סיפק תשובות מניחות את הדעת לגבי מועד החתימה על המסמכים של עסקת המכר, וכך העיד:

**"ש:מפנה לדף האחרון בהסכם, שם יש אישור עו"ד, מצטט. באישור שלך איזה תאריך מופיע?**

ת:15/3/2015

**ש:אותו דבר לגבי ייפוי הכוח, זו שלך?**

ת:כן

**ש:גם הוא אושר בתאריך 15/3/2015, יש שם חתימה וחותמת, אתה מאשר?**

ת:כן

**ש:ההסכם נחתם ב- 15/3/2015 לפי האישור שלך?**

ת:כן

**ש:מפנה גם למש"ח (הצהרת המוכר), יש חתימה וחותמת שלך?**

ת:כן

**ש:גם זה אושר ב- 15/3/2015?**

ת:כן

**ש:מפנה לתצהיר שלך, אתה אומר שהנתבע חתם אצלך במשרד בכפר כנא?**

ת:כן

**ש:ביום?**

ת:יום שישי

**ש:למה לא ציינת כי הנתבע חתם בפנייך ביום שישי בכפר כנא בתצהיר שלך זה לא כתוב בכלל?**

ת:אני כתבתי את התאריך ב- 15/3/2015, אבל אני החתמתי את הנתבע ביום שישי ואת התובע ביום שבת, שזה יום אחרי, אולי זה לא היה 15 אולי היה 14, אני רשמתי את התאריך בעצמי, אולי טעיתי, הוא חתם אצלי במשרד בשישי אחר הצהריים, התובע חתם יום אחרי, יום שבת בביתו ביפיע. אני רשמתי את התאריכים על הייפוי כוח בלתי חוזר ועל ההסכם, זה כתב היד שלי.

**ש:כשטועים בתאריך טועים פעם אחת, אתה טעית כמה פעמים?**

ת:אני כעו"ד החתמתי אותם, אחד ביום שישי ואחד ביום שבת, אולי טעיתי והייתי צריך לרשום 14 ורשמתי 15.

**ש:אולי ההסכם נחתם ב- 15/3/2015?**

ת:לא

**ש:איך אתה בטוח שלא החתמת אותם ב- 15/3/2015?**

ת:אני בטוח, אני רשמתי את התאריך ואולי טעיתי ביום, עובדה שלאחר שהחתמתי אותם רשמתי הערת אזהרה ודיווחתי על העסקה למס הרכוש" (עמ' 9 ש' 1 עד 30).

32.תמוה בעיניי ובלתי מתקבל על הדעת כיצד הנתבע חתם ראשון (ביום שישי 13/3/2015) על ההסכם והמסמכים הנדרשים לביצוע העסקה, שמן הסתם, נערכו ע"י עו"ד עבאס באותו יום ה- 13/3/2015, לכל המאוחר, בעוד התובע חתם ביום שלמחרת (יום שבת 14/3/2015), אך התאריך הנקוב בהסכם המכר וביתר המסמכים הינו יום 15/3/2015. הדבר מקבל משנה תוקף כאשר באותם מסמכים עו"ד עבאס מציין מפורשות, כי הצדדים הופיעו וחתמו בפניו באותו יום, 15/03/2015.

כאן אולי טמון גם ההסבר לטעות של התובע, אשר סבר כי ההסכם נחתם ב- 15/3/2015 יום ראשון בשבוע, לאור התאריך הנקוב בהסכם, בעוד שכבר הוברר כי הוא חתם על ההסכם ביום שבת, ה-14/3/15.

33.ועוד, דוגמא מובהקת לתמיהות העולות מעדות עו"ד עבאס, היא פרק הזמן של הישיבה אצל התובע, וכך העיד:

"ש:**באיזה שעה הגעתם?**

ת:בסביבות 10:30-11:00 בבוקר

**ש:הגעת לבית התובע, כמה זמן זה לקח מהרגע שהגעת ועד שעזבת?**

ת:חצי שעה, לא יותר" (עמ' 8 ש' 17 – 20) (ההדגשות שלי-ס"י).

וגם,

**"ש:אמרת שכל הישיבה הזאת הייתה במשך חצי שעה?**

ת:נכון

**ש:אתה רוצה להגיד כי אשתו של התובע, כבת 80, ספרה את הכסף בסכום 350,000 ₪ בפרק זמן פחות מחצי שעה?**

ת:לא יודע, האישה לא באה אלי בטענות בכלל" (עמ' 11 ש' 14 – 18) (ההדגשות שלי-ס"י).

**תוהה אני, כיצד הספיקו התובע ואשתו, בני 80 ומעלה, גם אם הדבר נעשה בעזרת בנם, לספור סך 350,000 ₪ (מזומנים בשטרות של 100 ₪, ובסה"כ 3,500 שטר), בפרק זמן של חצי שעה,** ואף להכין קפה, לקבל הסבר על תכן ההסכם מעו"ד עבאס, ולחתום על כל המסמכים הנדרשים לביצוע העסקה? זוהי משימה בלתי אפשרית. וסבורני, כי לא התובע ולא מי מטעמו, ספרו את שקית המזומנים במעמד חתימת ההסכם.

34.גם עדות ראיד אין בה כדי לתמוך בגרסת הנתבע. יש לנקוט משנה זהירות ביחס לעדות האח בהיותו בצד מעוניין. הנטייה היא לראות במקרה כזה את עדות בני המשפחה כעדות יחידה של בעל דין.

ראו בהתייחס לעדות קרוב משפחה בת"א (מחוזי חיפה) 11825-06-14 פלוני נ' פיודור 30/08/2018, נקבע כי:

"העדים שהביאה התביעה על מנת להראות שלא היה היתר לשימוש ברכב היו כולם בני המשפחה הקרובה : התובע ואשתו, אחיו ואשתו, גיסו של התובע, ואח התובע. לא הובאה כל ראיה חיצונית להם, או אסמכתא כלשהי שיכולה לבסס את טענתם. הנטיה היא לראות במקרה כזה את עדות בני המשפחה כעדות יחידה של בעל דין"

(ראו גם: [ע"א 2541/02 **לנגר נ' יחזקאל**, פ"ד נח](http://www.nevo.co.il/case/5839897)(2) 583, מיום (12/1/2004); [ע"א 761/79](http://www.nevo.co.il/case/17945219) פינקל נ' "הדר" חברה לביטוח בע"מ (1/2/1993); [ע"א 1548/96](http://www.nevo.co.il/case/5775645) בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו (12/06/2000); ע"א (מחוזי חיפה) 4367/07, ש.א.ח.פ הנדסה בע"מ נ' אלדין (22/06/2008)).

ובענייננו, לא הוצגה כל אסמכתא חיצונית שאוכל למצוא בה ביסוס, או נימוק מיוחד לקבלת עדות בן המשפחה.

35.עדויותיהם של כל עדי ההגנה הותירו עליי רושם בלתי אמין, ומצאתי כי לא ניתן להסתמך על עדויות אלו כמהימנות ולקבוע ממצאים על פיהן כלל ועיקר. יוצא איפוא, שהנתבע לא עמד בנטל הבאת הראיה, ובוודאי שלא עמד בנטל ההוכחה והשכנוע, בכל הקשור לטענתו בדבר תשלום סכום כלשהוא מעבר ל- 200,000 ₪.

בכך יכולתי לסיים. עם זאת אתייחס בקצרה לראיות התביעה.

36.מנגד, עדויותיהם של עדי התביעה היו עקביות, אמינות ומהימנות, ולא נתגלו בהן סתירות או אי-דיוקים. כך למשל, חזר התובע בעדותו על טענותיו בתצהירו ואף חזק אותן, כך במילים שלו:

**"ש:מה קרה באותו יום?**

ת:אני אמרתי להם שאני לא רוצה למכור היום, כי אני עובד עם עו"ד ואני לא יודע עברית, ולא שומע טוב. ראיד שהוא מהנדס עבד באותה תקופה על תוכנית בניה שהזמנתי אצלו. ראיד הפציר בי שהם כבר הגיעו ועו"ד מטעמם כבר הגיע, וביקש ממני לעשות טובה ולסיים את העסקה והבטיח שהוא לא יחסיר דבר. בנסיבות האלה ומתוך אמון באיש, אמרתי שאין מניעה לסיים את העסקה. עו"ד התחיל וסיים את העניין וחתמתי, אני ועאמר שיושב באולם בית המשפט, חתמנו בבית שלי. ראיד אמר שהוא הולך להביא את הכסף מהבית שלו, מרחק של 5-7 דקות הליכה. הלך והביא כסף בתוך שקית ניילון ושם אותה לפנינו על השולחן. הכל היה מהר מאוד והם קמו וביקשו ללכת. אמרתי להם חכו עד שנספור את הכסף, ואז ראיד עונה לי "הכל מסודר, לא תדאג", ואז הם יצאו. באותו לילה או למחרת, ספרנו את הכסף אני ואשתי, מצאנו שחסרים 150,000 ₪. החזרתי לראיד תשובה למחרת וסיפרתי לו שחסרים 150,000 ₪, כי הוא בעל הדעה ולא עאמר. באותו מעמד של החתימה, כאשר סיימנו לחתום, ביקשתי מעו"ד מזהר לתת לי עותק מההסכם והבטיח לי לתת לי עותק למחרת היום או בחלוף יומיים. הוא לא הביא לי עותק מההסכם. מאז אני התחלתי לפנות לעו"ד בכפר כנא והוא היה דוחה אותי בהבטחות שווא, יותר משנה וחצי. באחד המקרים ברכב שלי היה מקולקל ואז לקחתי את הבן שלי מהדי עם הרכב שלו, לעו"ד מזהר ושוב דחה אותנו. אני פניתי שוב לראיד שייתן לי את הכסף, ועירבתי את הדוד שלו מצד אמא שלו בעניין, דוד שלו ענה לי שאין לו שיח עם ריאד (צ"ל: ראיד-ס"י) כי ריאד עשה איתו בעיה שגרמה לו הפסדים. פניתי גם לאימאם של המסגד ביפיע ששמו אבו שאדי. כשישבתי עם דוד שלו בנושא הזה עאמר הגיע ואמר שהוא הרגיש שיש איזה עניין, שהכסף חסר, שאחיו ראיד לא שילם את מלוא התמורה, למרות שהאדמה נרשמה על שם עאמר. נאלצתי להגיש תביעה" (עמ' 19 ש' 10 – 30) (ההדגשות שלי-ס"י).

התובע המשיך בעדותו, תוך שהוא נותן הסבר משכנע לגבי השיהוי בהגשת התביעה:

**"ש:כשכל זה קרה ודיברת עם ראיד, אתה אומר בתצהיר שלך שראיד התחיל להתחמק ממך?**

ת:כן, ועד היום הוא מתחמק ממני

**ש:זה קרה למחרת?**

ת:כן, אם לא למחרת אז יומיים אחרי

**ש:מתי דיברת עם עו"ד מזהר בנידון?**

ת:מאוחר יותר, כאשר פניתי אליו כדי לקבל ממנו עותק מהניירת סיפרתי לו על עניין הכסף ואז הוא הבטיח להתערב ולסדר את העניין.

**ש:האם התייעצת עם עו"ד שלך לאחר מכן כשידעת שחסר לך כסף?**

ת:פניתי לעו"ד סלימאן ואני ביקשתי ממנו להגיש תביעה.

**ש:מתי פנית?**

ת:לאחר כשנה. אני התאזרתי בסבלנות משום שראיד ביצע עבורי עבודה וכל הזמן הבטיח לי" (עמ' 21 ש' 15 – 25).

37.גם עדותה של עדת התביעה ראמזיה, אשת התובע, מהימנה עליי, תומכת בטענות וגרסת התובע ומתיישבת איתה ללא סתירות:

**"ש:באותו יום שהגיעו אליכם והופתעתם, מה קרה?**

ת:הגיעו עו"ד מזהר עם הניירת, ישב, היו איתו עאמר וראיד. אני פניתי להכין קפה, חזרתי עם הקפה מוכן וראיתי שהם כבר חתמו על ההסכם. אז בעלי אומר לי שהוא כבר חתם, שאלתי אותו איפה העותק שלנו, ואז עו"ד מזהר אמר לי שלמחרת הוא ידאג לעשות עותק ולהביא לנו עותק. אמרתי לו "אנחנו מכרנו אדמה בעבר אבל נהוג שגם המוכר וגם הקונה יקבלו באותו מעמד עותק מהניירת" (עמ' 23 ש' 12 עד 17).

(ראו: עדות רמזיה עמ' 22 ש' 28 עד עמ' 24 ש' 14).

38.לצד עדותו של התובע ואשתו העידו מטעם התביעה בניו, אמג'ד ומהדי, ועדותם אף היא הותירה עליי רושם חיובי ואמין. מהדי העיד כי ליווה את הוריו בעת שפנו לעו"ד עבאס, וכך העיד:

**"ש:עו"ד מזהר העיד לפניך ואמר שהפעם הראשונה שהם העלו בפניו את הטענה שחסר כ- 150,000 ₪ היה כשנה לאחר חתימת ההסכם, או יותר. מאז שנודע לך עד שהם העלו את הטענה הזאת בפני עו"ד מזהר זה עוד כחצי שנה או יותר?**

ת:אני הייתי איתם אצל עו"ד מזהר, לא זוכר מתי בדיוק זה היה, אני זוכר שזה היה יותר מ-6 חודשים, עו"ד מזהר ביקש מהם להביא את כל הניירות והבטיח להם שהוא יביא את הניירות והכסף הזה. בעניין הכספי הם אמרו לצד ב' שיביא את שאר הכסף. העניין של עו"ד מזהר היה מאוחר יותר" (עמ' 15 ש' 18 עד 24) (ההדגשות שלי-ס"י).

ואמג'ד שנכח בעת הישיבה העיד כי לא ספרו את הכסף שהיה בשקית:

**"ש:אתה אומר שראיד הביא את הכסף והניח את השקית על השולחן?**

ת:כן.

**ש:והם לא נתנו לכם לספור את הכסף?**

ת:אבא שלי אמר לו "בוא נספור את הכסף" ואז הוא ענה שאין לו מה לדאוג ושהוא יכול לבטוח בהם ומדובר בשכנים. אבא שלי התייחס אליו כאחד הבנים שלו" (עמ' 28 ש' 8 עד 13) (ההדגשות שלי-ס"י).

**סוף דבר**

39.הנני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבע, לשלם לתובעת סך 150,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת כתב התביעה, (24/11/2016), ועד היום. כן, ישלם הנתבע לתובע שכר טרחת עו"ד בשיעור 20% מהסכום הנ"ל (המשוערך), (כולל מע"מ), והוצאות משפט בסך 5,000 ₪.

5129371 הסכומים הנ"ל ישולמו לתובע, באמצעות בא-כוחו, תוך 30 ימים מיום המצאת פסק-הדין, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק-הדין ועד ליום התשלום המלא בפועל.

**54678313**

**המזכירות תמציא לצדדים.**

ניתן היום, ט"ז טבת תשע"ט, 24 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

