



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

בפני כב' השופט אילן סלע

גדליה וידר

ע"י ב"כ עו"ד חוה ולר

התובע

נגד

1. סאל משכנות הארץ בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד יונתן גמרניק

2. יחיאל מוזס

3. יוטא רחל מוזס (נמחקה)

4. דוד שמואל הרמן

5. אסתר הרמן

הנתבעים

נתבעים 4 ו-5 ע"י ב"כ עוה"ד עמיר דרורי ואליהו שפירא

פסק דין

1

2

3

הרקע לתביעה וטענות הצדדים

1. תביעה זו עניינה בזכויות בעשרה מחסנים המצויים ברח' אוהל יהושע 10 בבית שמש,

הרשומים בספרי החברה המשכנת – נתבעת 1 (להלן: "הנתבעת") כמחסנים א-י בבניין 17 (להלן:

"הבניין") במגרש מס' 206, גוש 5151 חלקות 13-17 לפי תב"ע 853 א' בבית שמש (להלן:

"המחסנים").

2

2. לפי הנטען בכתב התביעה, נתבע 2 (להלן: "הנתבע") החזיק במחסנים אשר הוצמדו

לדירה בבניין, לאחר שרכש את הזכויות מהנתבעת. ביום 27.06.12 חתמו הנתבע והתובע על

הסכם לפיו מכר הנתבע את המחסנים לתובע, והתחייב לרשום אותם אצל הנתבעת כיחידה נפרדת.

כתנאי להשלמת התמורה, התחייב הנתבע להמציא לתובע אישורי זכויות מהנתבעת המאשרים

את העברת הזכויות במחסנים על שם התובע.

14



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

- 1 3. ואכן, כך נטען, הנתבע המציא לתובע אישור זכויות מיום 15.07.12, והתובע השלים לו
2 את מלוא התמורה, שהועמדה בהסכם על סך של 480,000 ₪. בד בבד, נמסרו מפתחות המחסנים
3 לתובע, ובכך, נטען, נמסרה לו החזקה והושלמה העסקה.
4
- 5 4. ואולם, בחלוף כשנה, נודע לתובע מפי אחד הדיירים הגרים בשכנות למחסנים, כי נתבעים
6 4 ו-5 (להלן: "הנתבעים") פלשו למחסנים וביצעו עבודות שיפוץ במקום. התובע פנה לאלתר
7 לנתבע 4 והודיע לו כי הוא בעל הזכויות במחסנים, אך נתבע 4, המשיך והשלים את ביצוע
8 העבודות ואף אכלס את המחסנים למגורים.
9
- 10 5. התובע טען, כי הנתבעים ידעו היטב שהמחסנים בבעלותו והם שידלו את הנתבע לנסות
11 לרכוש את המחסנים מידיו בחזרה. ואולם, התובע סרב להצעה והודיע כי "אין על מה לדבר" עד
12 אשר הוא יקבל סך של 560,000 ₪ במזומן. הנתבע לא הצליח לגייס את הסכום, ומשכך לא נחתם
13 הסכם למכירת המחסנים בחזרה לנתבע.
14
- 15 6. לטענת התובע, בדיעבד התברר לו, כי הנתבע מכר את הזכויות במחסנים לידי הנתבעים
16 ביום 8.08.13, כשאלו כבר היו מוחזקים בידיו.
17
- 18 7. עוד נודע לתובע, כי קיים צו פינוי כנגד הנתבע ורעייתו, צו שהוצא לבקשת בנק לאומי
19 לישראל (להלן: "הבנק") בשל חובות הנתבע. הבנק טען, כי הוא מחזיק באישורי זכויות לפיהם
20 המחסנים צמודים לדירות הרשומות על שם הנתבע ואשתו ומשועבדים לבנק. באישורי הזכויות
21 שמחזיק הבנק מצוין, לצד ההתחייבות למשכנתא, כי בוצעה עסקה בדירת הנתבע אשר אינה
22 כוללת את המחסנים (עסקה עם מר נתן מימון) ועסקה במחסנים בלבד בין הנתבע לנתבעים.
23 לטענת התובע, הוא לא ידע על קיומה של התחייבות לרשום משכנתא, עד ליום בו נודע לו על
24 הליכי הפינוי שנקט בהם הבנק.
25
- 26 8. משכך, עתר התובע להורות על סילוק ידם של הנתבעים מהמחסנים ולחייבם בדמי
27 שימוש ראויים בסך של 4,500 ₪ לחודש, המגיעים נכון ליום הגשת התביעה לסך של 108,000
28 ₪; ליתן צו הצהרתי לפיו התובע הוא בעל הזכויות במחסנים ולחייב את הנתבעים כולם
29 בהוצאותיו.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

- 1
- 2 9. הנתבעת ציינה, כי הנתבע ורעייתו רכשו ממנה מספר דירות בפרויקט, שהמחסנים הם
- 3 חלק ממנו, ובין היתר רכשו את הדירה שהמחסנים צמודים לה. בנוסף, הוצמדו לדירה זו עשרה
- 4 מחסנים נוספים הרשומים כמחסנים כא-ל. לטענת הנתבעת, אין במשרדיה תיעוד כלשהו לעסקת
- 5 מכירת המחסנים מהנתבע לתובע ואין לה אישור זכויות המתייחס לעסקה זו. לדבריה, אישור
- 6 הזכויות שהציג התובע (נספח ג' לכתב התביעה) הוא מסמך שלא הונפק על סמך הרשאה של מי
- 7 מאנשיה או של מי מטעמה. היא הוסיפה, כי בירור שערכה מול משרד עו"ד וינצקי ושות', המשמש
- 8 ושימש במועד הרלוונטי כמיצגה המשפטי בכל הנוגע לרישום הזכויות בפרויקט, עולה כי מדובר
- 9 במסמך שחתימתו של עו"ד וינצקי עליו זויפה.
- 10
- 11 10. הנתבעת הוסיפה, כי ממילא לא ניתן לבצע מכירה של מחסנים בנפרד מיחידת דיור
- 12 בפרויקט, המהווה בניין משותף, שכן מחסן לא נועד לשמש כיחידה שלמה נפרדת למגורים בבניין
- 13 מגורים משותף. לדבריה, במשרדיה, התקבלו אסמכתאות לפיהן במהלך חודש אוגוסט 2013
- 14 ביצעו הנתבע ורעייתו עסקת מכר של זכויותיהם בדירה ובמחסנים הצמודים לה, לנתבעים (להם
- 15 מכר את המחסנים) ולאדם בשם נתן מיימון (לו מכר את הדירה).
- 16
- 17 11. הנתבע טען, כי ביום 10.06.10 רכש את הזכויות בדירה ובמחסנים כמו גם את המחסנים
- 18 כא-ל מהנתבעת. ביום 4.06.12 הוא מכר למר יעקב וידר, אחיו של התובע (להלן: "יעקב") את
- 19 המחסנים כא-ל בתמורה לסך של 500,000 ₪. ביום 27.06.12 הוא מכר לתובע את המחסנים (א-
- 20 י) בתמורה לסך של 480,000 ₪. ואולם, בחודש יולי 2013, או בסמוך לכך, לאחר שהתובע
- 21 והנתבע הבינו שלא ניתן להשלים את העסקה ברישום לפי הסכם המכר, מאחר ולא ניתן לרשום
- 22 מחסנים כיחידה נפרדת, הם סיכמו על ביטול ההסכם, והנתבע התחייב להשיב לתובע את הסכום
- 23 ששולם על ידו, סך של 480,000 ₪. מיד בסמוך, הוא העביר לתובע, באמצעות אחיו יעקב, סך
- 24 של 100,000 ₪ על חשבון התמורה שעליו להשיב. הנתבע ציין, כי יעקב הוא זה אשר ניהל את
- 25 כל העניינים בשמו של התובע ובשליחותו ולכן התמורה שהוחזרה הועברה אליו. לדבריו, הוא
- 26 מודה בחוב של 380,000 ₪ לתובע. לאחר שבוטל ההסכם עם התובע, ביום 8.08.13 הוא מכר
- 27 לנתבעים את המחסנים. ביום 13.08.13 הוא גם מכר למר מיימון את הדירה (לה צמודים
- 28 המחסנים). יצוין, כי תחילה הוגשה התביעה גם כנגד רעייתו של הנתבע, אך ביום 25.11.15
- 29 התביעה כנגדה נמחקה בהסכמה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1
2 12. הנתבעים טענו, כי הנתבע אישר להם בכתב כי כל הסכם שהיה בינו לבין התובע, אם היה
3 כזה, בוטל ולא קיים. גם אם נערך הסכם כזה בין התובע לנתבע, המחסנים אף פעם לא נרשמו על
4 שם התובע. מדובר בהסכם שלא דווח לנתבעת, לא דווח לרשויות המס ולא לרשות מקרקעי
5 ישראל. אישור הזכויות שהציג התובע (נספח ג' לכתב תביעתו), הוא, כפי שציינה הנתבעת, שקרי
6 ומזויף. לטענתם, הם רכשו את המחסנים ביום 8.08.13 בתמורה ובתום לב. מיד לאחר מכן הם
7 דיווחו על העסקה לרשויות המס ושילמו מס רכישה. העסקה דווחה גם לנתבעת ולרשות מקרקעי
8 ישראל. הרישום טרם הסתיים, בשל חובות הנתבע. בנסיבות אלו נטען, הם בעלי הזכויות
9 במחסנים.

10
11 13. להשלמת התמונה יצוין, כי תחילה הגישו הנתבעים הודעת צד ג' כנגד הנתבע ורעייתו,
12 ואולם זו נמחקה לבקשתם ביום 18.02.16.

המסכת הראייתית

14
15 14. התובע הצטייד אך בעדותו שלו ובחוות דעת שמאית של שמאי המקרקעין אברהם יעקב
16 כהן (להלן: "השמאי"), המתייחסת לשווי הזכויות במחסנים ודמי השימוש הראויים בהם
17 בשימוש למגורים. הנתבע נסמך אך על תצהירו שלו. הנתבעת הצטיידה עם תצהירו של עו"ד
18 מרדכי וינצקי ועם תצהירה של עו"ד צביה שיף המשמשת כיועצת משפטית ורכזת פרויקטים
19 אצלה. הנתבעים הצטיידו בתצהירו של נתבע 4, של אביו הרב שמעון הרמן ושל עו"ד שלמה
20 סירקיס אשר ייצג אותם בעסקה של רכישת הזכויות במחסנים מהנתבע. כמו כן העידה מטעמם
21 גב' רבקה פיינר אשר עבדה יחד עם הנתבע בחברה ששיווקה את הפרויקט עבור הנתבעת. בהמשך
22 הוסכם, כי חומר החקירה מתיק המשטרה שנפתח נוכח תלונת התובע על זיוף אישור הזכויות
23 שנמסר לו, יוגש כולו לבית המשפט.

עדויות התובע

24
25
26 15. התובע, שב בתצהירו על העובדות שפורטו בכתב התביעה. הוא הוסיף כי הכיר את הנתבע
27 כבעל תפקיד בכיר או כבעל שליטה בנתבעת או בחברה המשווקת את הפרויקט וכבנו של מייסד
28 החברה שבנתה וניהלה את הפרויקט. ההסכם בינו לבין הנתבע לרכישת המחסנים נעשה במשרדי
29 הנתבעת. הוא שלל את טענתו של הנתבע, כי לא ניתן היה להשלים את העסקה, שכן הדבר עומד





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 בניגוד לאישור הזכויות שהנתבע הציג לו (נספח ג' לכתב התביעה). לדבריו, העסקה הושלמה עם
2 העברת התמורה במלואה לידי הנתבע וקבלת החזקה במחסנים, כשהם ריקים ונעולים ומסירת
3 המפתח שלהם לידי. לדבריו, העסקה דווחה לרשויות המס ושולם בגינה מס כחוק. התובע הוסיף
4 כי לא התגורר בבית שמש וכי לאחר רכישת המחסנים לא היה בידו סיפק להכשירם למגורים. עוד
5 הוסיף התובע, כי לאחר שהנתבע ביקש לרכוש את זכויותיו במחסנים בחזרה, הודיע לו אחיו יעקב
6 כי "אין על מה לדבר" עד קבלת סך של 560,000 ₪ במזומן. בפועל, הנתבע הצליח לגייס סך של
7 100,000 ₪ בלבד ועל כן, עד היום, לא נחתם הסכם למכירת הזכויות במחסנים בחזרה לנתבע.

8

9 16. גם בחקירתו הנגדית שב התובע וציין, כי אחיו יעקב הוא זה שניהל את העסקה מול
10 הנתבע. לדבריו, יעקב מבין בנדל"ן ואף עשה עסקאות דומות, כשרכש מחסנים דוגמת המחסנים
11 מושא התביעה, שיפץ אותם והשכירם לאחרים. הוא סמך אפוא, על אחיו, ולא בדק דבר. הוא
12 אפילו לא בדק אם המחסנים אכן שייכים לתובע וסמך גם בעניין זה על אחיו. כך גם, הוא לא זכר
13 לומר שעייץ באישור הזכויות של הנתבע טרם חתימתו על ההסכם. לדבריו, מאחר ומדובר היה
14 בקנייה מהחברה המשכנת (הנתבעת) ולא מאדם פרטי הוא לא ראה צורך להיעזר בשירותי עורך
15 דין. הנתבעת אמנם אינה מופיעה בהסכם כצד לו, אך לדבריו, הוא סבר שהנתבע והנתבעת חד
16 הם. כשנשאל, אם ידע שרובצת משכנתא על הדירה ועל המחסנים הצמודים לה, השיב כי ידע רק
17 שיש משכנתא על הדירה. לדבריו, על אף שלא ראה אישור של הבנק המסיר את השיעבוד
18 מהמחסנים בטרם הרכישה, הוא לא נמנע מלרכוש את המחסנים וזאת נוכח אישור הזכויות
19 שהנתבע הציג לו. התובע עמד על כך שהרכישה של המחסנים הייתה על תנאי שהמחסנים ירשמו
20 כיחידת דיור נפרדת. לדבריו, לו ידע כי הפיצול של המחסנים מהדירה לה הם צמודים אינו אפשרי,
21 הוא לא היה חותם על ההסכם עם הנתבע.

22

23 17. באשר לתמורה ציין התובע, כי הסך הראשון של 250,000 ₪ ששולם במועד החתימה על
24 ההסכם, רובו שולם במזומן וחלק בהעברה בנקאית. בהמשך טען, כי הוא שילם במזומן או בשיק,
25 או שמא רק חלק בשיק. את התשלום השני הוא שילם חלק בשיק וחלק במזומן, ושוב ציין כי את
26 החלק השני בסך של 230,000 ₪, אחיו יעקב שילם. בהמשך אמר, כי למיטב זכרונו היה תשלום
27 בהעברה בנקאית, אך לא מהחשבון שלו. אסמכתא על ההעברה – לא הוצגה. בתחילה הסביר
28 התובע, כי יעקב היה פוגש בתדירות גבוהה את הנתבע, ולכן הוא ביקש מיעקב לשלם לנתבע.
29 בהמשך הבהיר, כי יעקב שילם זאת כחלק מהחזרת הלוואה שהוא נתן לו בעבר. לאחר מכן תיקן,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 שאחיו שילם רק חלק מהסכום והוא השלים את התשלום במזומן. ואולם, כשנשאל התובע האם
2 הוא יודע שיעקב אכן העביר סך של 230,000 ₪ או כל סכום אחר לנתבע, לא השיב ישירות, ורק
3 טען כי יעקב אמר לו שהנתבע נתן לו אישור זכויות. התובע הוסיף, כי גם את אישור הזכויות
4 (נספח ג' לכתב התביעה) הוא עצמו לא קרא כי אם יעקב, והוא סמך עליו. לדבריו, יש לו
5 אסמכתאות על התשלום – פתק שקיבל ממוזס. ברם ב"פתק" זה אמנם רשום כי הנתבע מאשר כי
6 ביום 8.08.12 קיבל את מלוא התמורה, אך על גבי אותו "פתק" מצוין רק קבלת סך של 93,000
7 ₪ ביום י"א אב ע"ב.

8

9 18. התובע ציין, כי ידע שיש "דבר כזה" שצריך לשלם מס על רכישת דירה, אך לא ידע מתי
10 יש לעשות זאת, ובכל מקרה הנתבע אמר שהוא יסדר את כל מה שצריך בעניין זה.

11

12 19. באשר לדין ודברים עם הנתבע אודות ביטול העסקה, ציין התובע כי אחיו יעקב הוא זה
13 שאמר לנתבע כי הוא יאות לביטול העסקה בתמורה ל-560,000 ₪.

14

15 20. התובע הסביר כי לאחר שקיבל את החזקה במחסנים, הוא לא שיפץ אותם מאחר ולא היה
16 לו כסף לממן זאת והוא לא היה מעוניין לקחת הלוואות. הוא אישר, כי אף פעם לא שילם עבור
17 המחסנים מסי ארנונה, ותשלומי חשמל ומים.

18

19 21. כאמור, התובע הצטייד גם עם חוות דעת מיום 25.04.18 של השמאי אברהם יעקב כהן.
20 בחוות הדעת אמד השמאי את שווי המחסנים בסך של 488,750 ₪ לאחר הפחתה של 15% בשל
21 כך שהמחסנים מוצמדים לנכס מגורים אחר. כן העריך את דמי השכירות הראויים מהשכרת
22 המחסנים בסך של 3,800 ₪.

23

24 22. בחקירתו הנגדית ציין השמאי, כי שווי המחסנים כיחידת רישום מפוצלת למגורים הוא
25 כפול מהשווי של המחסנים כפי שהם רשומים כיום כמחסנים. לדבריו, הערכתו את שווי המחסנים
26 נעשתה כמחסנים ולא ככאלו המשמשים למגורים. השמאי גם נדרש לשאלה האם ייתכן להשלים
27 הליך פרצלציה בתוך 40 יום להפרדת המחסנים מהדירה ורישומם כיחידה נפרדת. תשובתו הייתה
28 "לא זוכר, אולי כן".

29



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1

2

עדויות הנתבעת

3 23. עו"ד וינצקי טען בתצהירו, כי בבדיקה שערך במשרדו לא מצא כל תיעוד לעסקה כלשהי
4 בין הנתבע לבין מאן דהו בקשר עם מכירת המחסנים במנותק מיחידת דיור בפרויקט, ולא ידוע לו
5 על עסקה כזו. הוא בוודאי שלא הנפיק אישור זכויות בגין עסקה שכזו. באשר לאישור הזכויות
6 שהציג התובע (נספח ג' לכתב התביעה) ציין כי הוא לא נחתם לפי הרשאה של הנתבעת או מי
7 מטעמה, וחתימתו עליו אינה זכורה לו. כך או כך, תוכן האישור אינו משקף את מצב הזכויות
8 במחסנים כפי שמופיע ברישומי הנתבעת.

9

10 24. בנוסף ציין עו"ד וינצקי, כי בחודש אוקטובר 2013 התקבלה במשרדי הנתבעת פנייה
11 מעו"ד סרקיס שהציג עצמו כמיצגם של הנתבעים ושל מר מיימון והציג מסמכים מהם עלה כי
12 הנתבעים ומר מיימון רכשו מהנתבע את זכויותיו במחסנים ובדירה. באותה עת, התברר לו כי אלו
13 האחרונים מחזיקים במסמכים, הנחזים כאישורי זכויות לא חתומים, שממילא הוצאו ללא הרשאה
14 ואין בהם לשקף את רישום הזכויות בדירה.

15

16 25. בחקירתו הנגדית ציין עו"ד וינצקי, כי אישור הזכויות (נספח ג' לכתב התביעה) אינו
17 מסמך שיצא מהמשרד שלו. אין למסמך עותק במשרדו. ובכלל, במשרדו אף פעם לא ניתן אישור
18 זכויות המתייחס למחסנים כיחידה נפרדת. מדובר ב"מוצר" שאינו קיים והדבר משול להצגת
19 אישור זכויות על מרפסת או אפילו על אסלה, כדבריו. מה גם, שאין כל מספר מזהה של המחסנים
20 באישור.

21

22 26. לדבריו, החותמת נראית כחותמת משרדו, אך חתימתו שלו קלה לזיוף והיא משתנה
23 מחתימה לחתימה. הוא העלה אפשרות שהנתבע שניהל את הדיירים ממשרדו (של הנתבע) והיה
24 מגיע למשרדו (שלו) עם חבילה של אישורי זכויות, החתים אותו על המסמך בהיסח הדעת מבלי
25 שהוא נתן דעתו לתוכנו, אך ציין כי אין לו ראיות על כך. לדבריו, הוא לא ראה צורך להתלונן
26 במשטרה על זיוף המסמך, מאחר והוא ממילא נחקר אודותיו במסגרת התלונה שהגיש התובע.

27

28 27. עו"ד שיף העידה בתצהירה על הפרויקט ועל הרישומים המתייחסים לדירה והמחסנים
29 מושא התובענה. היא ציינה, כי על הדירה והמחסנים הצמודים לה נרשמה משכנתא לטובת הבנק,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 ובתאריכים 7.11.13 ו-8.12.13 התקבלו במשרדי הנתבעת צווי עיקול זמניים שהוטלו על נכסיו
2 של הנתבע (ואשתו) ובכלל זה גם הדירה והמחסנים הצמודים לה, לבקשת הבנק. במהלך חודש
3 אפריל 2016 נקט הבנק הליכים למימוש המשכנתא. עוד ציינה עו"ד שיף, כי בסוף חודש אוקטובר
4 2013 פנה לנתבעת עו"ד סרקיס שהציג עצמו כמייצג רוכשים פרטיים, ביניהם הנתבעים ומר מימון
5 וטען כי אלו רכשו מהנתבע את זכויותיו בדירה ובמחסנים. משנתבקשו להציג את אישורי הזכויות
6 שהוצגו להם על ידי הנתבע, התברר כי מדובר באישורי זכויות שאינם חתומים, שהוצאו ללא
7 הרשאה ומבלי שהיה בהם לשקף את הזכויות בדירה. כן הובהר לעו"ד סרקיס, כי לנתבע יתרת
8 חוב, בין היתר בנוגע לדירה לה צמודים המחסנים מושא התביעה, וסילוק יתרת החוב הוא תנאי
9 סף לביצוע העברת הזכויות בדירה ובמחסנים. הובא לידיעתו של עו"ד סרקיס קיומו של המשכון
10 לטובת הבנק וההליכים שנקט הבנק למימוש. רק ביום 17.11.14 הועלו בפני הנתבעת טענות
11 התובע בדבר הסכם בינו לבין הנתבע, וזאת באמצעות עורך דינו דאז, עו"ד שלמה אייזנשטיין.
12 בדיקה במשרדי הנתבעת העלתה, כי אין תיעוד לעסקה כלשהי בין הנתבע לבין מאן דהו בקשר
13 עם מכירת המחסנים במנותק מיחידת דיור בפרויקט, ולא ידוע לו על עסקה כזו. על פניו, אישור
14 הזכויות נחתם ללא הרשאה מהנתבעת או מי מטעמה והוא אינו משקף את מצב הזכויות במחסנים
15 כפי שמופיע ברישומי הנתבעת.

16

17

עדות הנתבע

18 28. הנתבע שב בתצהירו על שנטען על ידו בכתב ההגנה. הוא שב והצהיר כי הוא חייב לתובע
19 סך של 380,000 ₪ נוכח ביטול העסקה עמו, וציין כי הוא נקלע למצב כלכלי קשה, ואין בידו
20 להחזיר חוב זה בשלב זה.

21

22 29. בחקירתו הנגדית ציין הנתבע, כי מי שניהל מולו את המשא ומתן היה יעקב ולא התובע.
23 הוא תאר את יעקב כ"עורך דין" של התובע. לדבריו, את החוזה הביא יעקב. גם על ביטול העסקה
24 הוא דיבר עם יעקב, ולו הוא הביא את הסך של 100,000 ₪ במזומן כחלק מהשבת התמורה
25 שקיבל. לדבריו, יעקב ציין בפניו כי הוא מוכן לבטל את העסקה ומעוניין בקבלת הכסף ששילם.

26

27 30. לצד זאת, הנתבע העיד כי התובע שילם לו את מלוא התמורה. מאידך, ביחס לנתבעים
28 ציין כי אינו זוכר אם הם שילמו לו על המחסנים, אך הוא "מאמין שכן". כמה שולם לו לא ידע





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 לומר, ולא ידע לומר אם שולם לו הסכום הרשום בהסכם. הוא ציין, כי לכל מי שקנה ממנו מחסנים
2 הוא סיפר על ההליכים המשפטיים כנגדו, אך את הנתבעים הדבר לא הטריד במיוחד.

3

4

עדויות הנתבעים

5 31. רובו של תצהיר נתבע 4 היה סברות וטענות משפטיות כמו גם עדויות שמועה וסברה.
6 למעשה, הדבר שנתבע 4 העיד עליו באופן ישיר הוא, כי בעת שקיבל את המחסנים הם היו
7 פתוחים, וכי הוא לא ידע כלל כי התובע טוען לבעלות במחסנים. לדבריו, יעקב מעולם לא פנה
8 אליו ושאל אותו לפשר השיפוץ שהוא מבצע במחסנים השייכים לאחיו, והפעם הראשונה בה
9 שוחח עם יעקב הייתה בחלוף זמן רב מעת שהם גרו במחסנים, ונוכח בעיה בחשבון החשמל. או
10 אז, אמר לו יעקב, דרך אגב, כי אחיו גדליה (התובע) קנה קודם לכן את המחסנים מהנתבע, העסקה
11 בוטלה והנתבע החזיר סך של 100,000 ₪ בלבד והוא מתחמק מתשלום היתרה. יעקב לא ביקש
12 ממנו לפנות את הדירה. התובע עצמו, מעולם לא פנה אליו.

13

14 32. למעשה, גם בחקירתו הנגדית, נתבע 4 לא מסר מידע של ממש. לדבריו, אביו הוא זה
15 שטיפל בכל העניינים הכרוכים בעסקה והוא גם היה זה ששילם לנתבע ושילם את מס הרכישה.
16 עו"ד סירקיס הסביר על העסקה לאביו, והוא עצמו לא נכנס לפרטים. הוא לא ידע לומר דבר על
17 הדרך בה היו המחסנים אמורים להירשם על שמם. לדבריו, הוא לא פגש את הנתבע, וגם לשאלה
18 האם קרא את ההסכם לפני שחתם עליו השיב "נראה לי שכן". הוא ידע לומר שגם אם היה יודע
19 לפני החתימה כי המחסנים משועבדים או ממושכנים (כפי שהם אכן היו ממושכנים לאדם בשם
20 אליעזר תורם) הוא היה חותם על ההסכם, אך לעומת זאת, אם היה יודע שהנתבע חייב כסף לתובע
21 בשל המחסנים, הוא לא היה קונה אותם.

22

23 33. נתבע 4 סיפר, כי בשל בעיה בחשמל הוא התקשר ליעקב, שכן החשמל היה מחובר
24 לדירות, ביניהן דירתו של יעקב, ואז יעקב סיפר לו כי הם רכשו את המחסנים וכי הם קיבלו בחזרה
25 100,000 ₪.

26

27 34. אביו של נתבע 4, הרב שמעון הרמן, סיפר בתצהירו כי ביקש לרכוש דירה לבנו וכלתו
28 (הנתבעים) ופנה לעורך דין על מנת שיערוך הסכם וידאג לרישום הזכויות על שם הנתבעים. הוא
29 שלל כי אי פעם פנו אליו התובע או אחיו יעקב. לראשונה נודע לו על כך שיש מי שטוען שקנה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 את המחסנים וביטל את הרכישה, היה כשבנו סיפר לו על שיחתו עם יעקב. לדבריו, הוא זה ששילם
2 עבור רכישת המחסנים ושיפוצם. גם הוא טען, כי המחסנים היו פתוחים בשעה שרכש אותם.
3 כשנשאל בחקירתו הנגדית כמה עלו המחסנים השיב כי אינו זוכר, בערך 260,000 ₪. הוא ציין כי
4 המחסנים היו פתוחים ומלאים טחב. השיפוצים נעשו לעין כל, ויעקב נכח במקום וראה את
5 השיפוצים.

6
7 35. עו"ד סירקיס ציין בתצהירו, כי ייצג את הנתבעים בהסכם רכישת המחסנים מהנתבע.
8 ההסכם נחתם ביום 8.08.13. לדבריו, הוא ביצע בדיקות לפני חתימת ההסכם ברשות מקרקעי
9 ישראל, ברשם המשכונות ואצל הנתבעת. הנתבע אישר לו כי כל התשלום עבור המחסנים שולם
10 ונתן לו ייפוי כוח בלתי חוזר לפעול לרישום הרכישה. העסקה דווחה לרשות המיסים, לרשות
11 מקרקעי ישראל ולנתבעת.

12
13 36. העידה גם גב' פיינר, אשר חקירתה במשטרה הוגשה חלף חקירתה הראשית. בהודעתה,
14 מיום 15.02.17, ציינה כי מעולם לא ראתה אישורי זכויות המתייחסים רק למחסנים והיא לא
15 מכירה את העסקה הנטענת בין התובע לנתבע, כמו גם את העסקה בין יעקב לנתבע.

16
17 37. בחקירתה בבית המשפט, ציינה גב' פיינר כי היא לא עסקה כלל בהעברת דירות מאלו
18 שרכשו מהנתבעת והעבירו את הדירות הלאה. בעניין זה עסק עו"ד ויניצקי. היא עצמה הנפיקה
19 אישורי זכויות (והעבירה לחתימת עו"ד ויניצקי) רק למי שרכש מהנתבעת.

20
21 38. בחקירתה הוצג בפניה צרור מפתחות, שכלל ארבעה מפתחות מחוברים למחזיק בצבע
22 ירוק שעליו רשום "מחסן 5 בניין 17", וצרור נוסף שכלל שני מפתחות שהיו מחוברים למחזיק
23 בצבע צהוב עליו היה רשום "מחסן 18 בנין 17". גב' פיינר ציינה כי כך היו נראים המפתחות
24 שנמסרו לרוכשי דירות בפרויקט, אך היא לא יכולה לומר דבר על מפתחות אלו שהוצגו בפניה.

25
26 **דיון והכרעה**

27 39. ראשית, יש לדחות את טענת ב"כ הנתבעים כי בית המשפט אינו מוסמך לדון בתובענה
28 בשל חוסר האפשרות להתייחס למחסנים, בהיותם מפוצלים ואינם צמודים לדירה בבניין, כנכס.

29





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

40. אכן, סעיף 13 לחוק המקרקעין קובע כי: "עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12 ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת". לאמור, אין תוקף קנייני לעסקה במקרקעין שאינה מתייחסת ליחידה שלמה שהוכרה על ידי פקיד המרשם לפי דיני הפרצלציה. הכוונה היא, כמובן, לחלק מסוים מן המקרקעין, ולא לחלק בלתי-מסוים דוגמת אחוזי הבעלות של שותף, שאין מניעה למכור אותם לאדם אחר (רע"א 6948/11 חזקיהו נ' עזבון המנוח עוזיאל לוי ז"ל (פורסם בנבו, 28.02.12)). סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין קובע כי "אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה". לאמור, מכירת נכס מוצמד בנפרד מהדירה אליה הוא מוצמד, היא עסקה שלא ניתן להוציאה לפועל (ראו: ה"פ (מחוזי-ת"א) 11044-02-16 יעקב נ' חכים (פורסם בנבו, 15.02.18); ה"פ (מחוזי-י-ם) 21193-07-15 אלוש נ' דויטש (פורסם בנבו, 31.10.16)). לכן, ככל שהתובע עותר לאכוף את הסכם המכר שנכרת עמו על הנתבעת, במובן זה שבית המשפט יורה לה לרשום את זכותו הקניינית של התובע במחסנים, הרי שבמישור זה – הקנייני, לא ניתן להעניק לתובע סעד שכזה.

41. ואולם, סעיף 13 לחוק המקרקעין מדבר על העדר תוקף של "עסקה" בחלק מסויים במקרקעין, ואילו כאן התובע מחזיק ב"התחייבות" לעשיית "עסקה". בהיבט החוזי, אפוא, אין מניעה להתחייב על הקניית חלק פיזי מנכס, ולפעול לרישומו כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. לא ניתן לקבוע, כי בזמן מתן ההתחייבות, מדובר היה בהתחייבות לעשות את הבלתי אפשרי, שכן הנתבע יכול היה לנקוט בהליכים שיסתיימו ברישום פיצול החלקה, כך שבסופו של דבר יירשמו המחסנים כחלקה בפני עצמה. או אז, ניתן יהיה להשלים את ה"עסקה" אשר הוא התחייב לעשותה (השוו: ע"א (מחוזי-ת"א) 84/74 דרזנר נ' כהן (פורסם 31.12.76)). וראו גם: ע"א 664/81 הווארד נ' ארז, פ"ד לח (3) 301 (1984).

42. אכן, במקרה זה, לא השלים התובע את העסקה הנטענת ברישום, לא בלשכת רישום המקרקעין, לא ברשות מקרקעי ישראל, וכפי שנראה אפילו לא בחברה המשכנת. ומשכך, לכל היותר, יש לראותו כמי שבידו התחייבות לעשות עסקה במקרקעין (ראו: ע"א 664/81 בעניין הווארד; ע"א 2731/07 חמוד נ' חאג (פורסם בנבו, 29.03.09)), ולכל היותר ניתן לאכוף על הנתבע לעשות כל שנדרש לצורך רישום הזכויות במחסנים על שם התובע בהתאם להסכם שנכרת עמו, אם נכרת (השוו: רע"א 4890/15 אלוש נ' עיריית טבריה (פורסם בנבו, 31.12.15); ת"א (נצ') (



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 69726-11-16 ישפה נ' אדרעי (פורסם בנבו, 26.11.18), או לחייבו לפצות את התובע על הפרת
2 ההסכם עמו (אך סעד שכזה לא נתבע).

3
4 43. ברי, כי גם לנתבעים, כמו לתובע, אין זכות קניינית בנכס, שכן המחסנים לא נרשמו על
5 שם מי מהם, ולמעשה כל אחד מהם מחזיק, כך לפי טענתם, בהתחייבות של הנתבע למכור להם
6 את המחסנים. ליתר דיוק, לתובע התחייב הנתבע למכור את המחסנים ולרשום אותם על שמו
7 כיחידה נפרדת. לנתבעים התחייב הנתבע למכור את זכויות החכירה שלו במחסנים. אמנם בהסכם
8 עם הנתבעים אין אזכור מפורש להתחייבות לרשום את המחסנים כיחידה נפרדת, אך הנתבע
9 התחייב לרשום את המחסנים על שם הנתבעים בספרי החברה המשכנת.

10
11 44. בנסיבות אלו, לכאורה, דיון לנו בשאלת קיומן של עסקאות נוגדות, כשכל צד טוען
12 שהעסקה שלו גוברת. ואולם כדי להצדיק דיון בעסקאות נוגדות, יש צורך לקבוע כי מדובר בשתי
13 עסקאות תקפות, שכן אם עסקה אחת אינה תקפה, אין כאן עסקאות נוגדות.

14
15 45. בעניין זה טענו ב"כ הנתבעים כי התובע לא הוכיח את קיומה של עסקת הרכישה לה הוא
16 טוען, הן בעצם עריכתה והן בשלילת טענת הנתבע לביטולה. ב"כ התובע טוענת, מנגד, כי
17 הנתבעים הם אלו שלא הוכיחו את קיומה של עסקה בה הם רכשו את המחסנים.

18
19 46. בטרם אדון בשאלות אלו, אציין כי הנטל להוכיח קיומה של עסקת מכר ביחס למחסנים,
20 מוטל על התובע. הוא זה אשר הגיש את התביעה בה הוא מבקש לסלק את ידם של הנתבעים
21 המחזיקים במחסנים. עליו הנטל להוכיח כי רכש זכויות באותם מחסנים וזכויות אלו קיימות בידו
22 כיום, והן גוברות על זכויות הנתבעים, שכן "המוציא מחברו עליו הראיה". על התובע אפוא,
23 להוכיח באופן פוזיטיבי, את טענתו כי נכרת הסכם מכר מחייב בינו ובין הנתבע, הסכם שבעטיו
24 הוא זה המחזיק בזכויות המחסנים גם כיום.

25
26 הוכחת קיומה של עסקה בין התובע והנתבע

27 47. לא יכולה להיות מחלוקת כי העסקה הנטענת לרכישת המחסנים מהנתבע על ידי התובע
28 נעשתה, ככל שנעשתה, באמצעות האח יעקב. הוא היה המוציא ומביא מבחינתו של התובע והוא



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 סמך עליו ב"עניינים עצומות" (עמ' 16 לפרוטוקול, שורה 24 ואילך). הוא עצמו, רק חתם על
2 ההסכם. גם הנתבע העיד, כי מי שעמד מולו בעסקה היה האח יעקב.

3
4 48. צודק ב"כ הנתבעים בסיכומיו, כי בנסיבות אלו, בהן יש מחלוקת אודות שני הסכמים,
5 שלכאורה סותרים, וכאמור, על התובע להוכיח את קיומה של עסקה המקנה לו זכויות במחסנים,
6 בחירתו להסתפק בעדותו שלו, כשהוא למעשה אינו יודע דבר וחצי דבר על העסקה, על הבדיקות
7 שנערכו מטעמו עובר לביצועה, ואף אינו יכול להעיד באופן ישיר על העברת מלוא התמורה
8 כנטען על ידו; וכן, החלטתו להימנע מלהעיד את מי שפעל מטעמו בעסקה, פועלת לחובתו, ויש
9 להסיק, לפי ההלכה הפסוקה, כי לו היה יעקב מתייצב למתן עדות, עדותו הייתה פועלת כנגד
10 התובע.

11
12 49. למעשה, התובע ביקש להוכיח קיומה של עסקה תקפה על יסוד שני מסמכים בלבד,
13 שהוחזקו רק על ידו. ההסכם שנחתם בינו לבין הנתבע ואישור הזכויות מיום 15.07.12 (נספח ג'
14 לכתב התביעה). ואולם, ההסכם שהוצג אינו מקורי כי אם העתק צילומי שלו, וחוזן מעותק זה,
15 שלא נמצא גם במשרדי עו"ד וינצקי, כך לפי עדותו שלא נסתרה, אין כל עדות חיצונית לקיומה
16 של עסקה, על אף שהיו צריכות להיות עדויות לא מעטות לכך.

17
18 50. גם לא הוצגה כל אסמכתא להעברת התמורה לידי הנתבע, מלבד ה"פתק" הנזכר הכתוב
19 בכתב יד, ובו כאמור צוין כי התובע שילם את מלוא התמורה, אך בפירוט יש התייחסות רק
20 לתשלום סך של 93,000 ₪ בלבד. מצופה היה, כי משקיומה של העסקה מהווה את הבסיס
21 לתביעת התובע, והנתבעים טענו בכתב הגנתם כנגד קיומה, יצטייד התובע עם ראיות מספיקות
22 כדי להוכיח את קיומה של העסקה ותשלום התמורה. הוא לא עשה זאת. אדרבה, גרסתו של התובע
23 באשר לדרך תשלום התמורה לוותה בסתירות, כשתחילה ציין כי הסך הראשון של 250,000 ₪
24 ששולם במועד החתימה על ההסכם, רובו שולם במזומן וחלק בהעברה בנקאית. בהמשך טען, כי
25 הוא שילם במזומן או בשיק, או שמא רק חלק בשיק. את התשלום השני הוא שילם חלק בשיק
26 וחלק במזומן, ושוב ציין כי את החלק השני בסך של 230,000 ₪ אחיו יעקב שילם. בהמשך אמר,
27 כי למיטב זכרונו היה תשלום בהעברה בנקאית, אך לא מהחשבון שלו. כך או כך, לא הובאה כל
28 אסמכתא להעברה בנקאית, לתשלום בשיק, או למשיכת מזומנים בסכום גבוה לצורך העברת
29 התמורה לנתבע. התובע טען, כי מלוא התמורה הועברה לנתבע, אך גם זאת, לא ידע להעיד



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 מידיעה אישית, שכן טען כי חלק מהתמורה הועברה לנתבע על ידי יעקב, אותו כאמור הוא נמנע
2 במכוון מלהעיד. מה גם, שאף בעניין זה עדותו לא הייתה קוהרנטית, כשתחילה טען כי התשלום
3 היה באמצעות יעקב מכיוון שהוא פוגש בתדירות גבוהה את הנתבע, לאחר מכן טען כי יעקב
4 שילם זאת כחלק מהחזרת הלוואה שהוא נתן לו בעבר, ושוב תיקן שאחיו, יעקב, שילם רק חלק
5 מהסכום והוא השלים את התשלום במזומן.

6
7 51. העסקה גם לא דווחה לרשויות המס. רק בחלוף קרוב ל-4 שנים מבצועה, ולמעלה מחצי
8 שנה ממועד הגשת התביעה, נזכר התובע כי עליו לדווח על העסקה, וזאת עשה – כך עלה – בעצת
9 עורכת דינו בהליך זה שהעמידה אותו על חובת הדיווח. איני מקבל את טענת התובע כי לא ידע
10 על חובתו לדווח. אין זו דירתו הראשונה שהוא רוכש, וחזקה כי ידע לחשב היטב את הוצאותיו
11 לרכישת המחסנים, בכלל זה גובה המס. בוודאי אחיו יעקב ידע על כך. טענתו, כי מאחר ורכש
12 מחברה משכנת ולא מאדם פרטי, סבר כי החברה המשכנת (הנתבעת) תטפל בכך, אינה מחזיקה
13 מים, ואף יש בה ללמד על חוסר מהימנותו של התובע. שכן, ברי כי התובע ידע היטב כי הוא אינו
14 רוכש את המחסנים מהנתבעת כי אם מהנתבע. הדבר מפורש על גבי ההסכם כי המוכר הוא "יחיאל
15 מוזס" ואין בו כל אזכור לנתבעת. ההסכם עצמו, שהוא "דל במיוחד" וכולל שני עמודים שניכר
16 מהם שהם לא נכתבו על ידי מי שמלומד בעריכת חוזים, מלמד כי הוא אינו הסכם שנערך מול
17 חברה משכנת. הנתבע העיד כי את ההסכם ערך יעקב, ויעקב לא העיד כדי לסתור זאת. כפי שיצויין
18 להלן התובע גם ידע כי רובצת על המחסנים משכנתא לטובת הבנק, משכנתא להבטחת התשלום
19 על ידי רוכש הדירה והמחסנים הצמודים לה – הוא הנתבע.

20
21 52. ככלל, עדותו של התובע הייתה רצופה סתירות לא מעטות, גם בעניינים מהותיים. כך,
22 למשל, הוא טען ואף הצהיר, כי במועד הרכישה לא ידע שהמחסנים צמודים לדירה ורובצת עליהם
23 התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק (סעיף 17 לכתב התביעה וסעיפים 27 ו-28 לתצהיר
24 התובע), אך מחקירתו הנגדית עלה כי הוא ידע גם ידע (עמ' 15 לפרוטוקול מיום 17.12.18, שורה
25 27, ועמ' 18, שורות 4 ו-12). לא ניתן להתעלם מסברת ב"כ הנתבעים בסיכומיו, כי הניסיון של
26 התובע להעלים את ידיעתו בדבר המשכנתא במסגרת כתב התביעה והתצהיר נעשה מתוך הבנה
27 של התובע, כי אם יאשר ידיעתו זו הרי שיהיה בכך כדי ללמד על ידיעתו בדבר חוסר האוטנטיות
28 של אישור הזכויות שהציג, אישור ממנו נעלמה רישומה של המשכנתא. ניסיונו של התובע לטעון
29 כי סבר שניתן, במסגרת פיצול המחסנים ליחידה נפרדת, להסיר מהם את המשכנתא הרשומה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 לטובת הבנק ולהותירה על הדירה בלבד, הוא ניסיון עקר. על פניו, היה עליו לדעת שהדבר בלתי
2 אפשרי, שכן הוא ידע על הבעייתיות שברישום המחסנים כיחידה נפרדת, ובכל מקרה ההנחה היא
3 כי הוא ידע שאין מדובר בהליך שעורך ימים ספורים. למעלה מכך, אין כל כך חשיבות לידיעתו
4 של התובע כי אם לידיעתו של יעקב, שפעל כשלוחו לכל דבר, ומשנמנע התובע להעיד את יעקב,
5 החזקה היא כאמור, כי לו היה מעיד היה עולה כי הוא ידע גם ידע אודות הקושי ברישום המחסנים
6 כיחידה נפרדת כמו גם אודות חוסר האוטנטיות של אישור הזכויות.

7

8

אוטנטיות אישור הזכויות שהציג התובע

9 53. באשר לאישור הזכויות שהציג התובע – ברי כי אין בו כדי להציג נכונה את הרישום
10 בחברה המשכנת, ויש רגליים לסברה כי התובע ידע על כך, או שמא לא נתן דעתו על כך משמך
11 על אחיו יעקב, שהוא בוודאי ידע על כך. לטעמי, נהיר כי אין מדובר במסמך אוטנטי.

12

13 54. בהקשר זה יש לציין את העובדה שבאישור הזכויות לא מצוין השעבוד של הדירה
14 והמחסנים לבנק לאומי ולא מופיע חוזה החכירה שנחתם עם מנהל מקרקעי ישראל כפי שמופיע
15 ככלל באישורי הזכויות שהוצאו בפרויקט, ובפרט באישור הזכויות של הנתבע עצמו. גם הניסוח
16 באישור המתייחס בסעיף 1 שבו ל"מחסנים" ובסעיף 3 ל"זכויות בדירה" וכך גם בסעיף 4,
17 מלמדים על הבעייתיות שיש באישור. על כך יש להוסיף, כי עו"ד ויניצקי העיד כי הוא לא הוציא
18 אישורי זכויות בגין עסקאות שבוצעו, אלא רק לאחר המצאת המסמכים הנדרשים, ביניהם הסכם
19 המכר, יפוי כוח בלתי חוזר, אישורי מיסים, אישור ערייה ובמקרה הצורך גם אישור הבנק
20 למשכנתאות (שורה 22 בהודעתו הנ"ל). ככלל יצוין, כי מצאתי את עדותו של עו"ד ויניצקי
21 מהימנה. שכן, לא זו בלבד שהיא לא נסתרה, אלא שעו"ד ויניצקי לא ניסה ליפות את עדותו
22 ולטשטש את העובדה כי ייתכן, וחתם על מסמכים שהגיש לו הנתבע בחפיסה אחת ואפשר שאחת
23 מהחתימות ניתנה מבלי שנתן לבו לתוכן המסמך (עמ' 22 לפרוטוקול מיום 20.12.18, שורה 33).
24 במקרה זה, ברי כי לא נמסרו אישורי מיסים, וודאי לא אישורי ערייה, גם לא אישור הבנק, ומכאן
25 כי לא הוצא אישור על ידי הנתבעת.

26

27 55. בהקשר זה יצוין, כי חזקה על הנתבע שעסק בניהול הדיריים בפרוייקט, כי ידע היטב על
28 כך שבהעדר המסמכים האמורים לא ניתן אישור זכויות, דבר המופיע במפורש גם בהסכמי המכר
29 שחתם מול הנתבעת (סעיף 16), ומכאן כי הנתבע, בוודאי ידע גם ידע בזמן אמת, כי אין ממש



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 באישור זכויות זה. אני סבור, כי גם התובע ידע על כך, שכן מסמכי הרכישה של הנתבע מהנתבעת
2 עמדו לפניו ובהם הדבר נזכר במפורש כתנאי להעברת הזכויות. למצער, יעקב, שהיה המוציא
3 והמביא בעסקה, ידע גם ידע על כך. משבחר שלא להעיד, בוודאי שלא ניתן לשלול זאת.
4

5 56. עו"ד אלחנן וינצקי העיד במשטרה ביום 1.03.17 כי מי שהייתה מכינה את האישורים
6 לחתימה הייתה גב' פיינר, והיא העידה, גם במשטרה וגם בבית המשפט – ועדותה לא נסתרה
7 ונמצאה מהימנה – כי היא מעולם לא דיווחה על עסקה למכירת מחסנים שאינם מוצמדים לדירה
8 למשרד עו"ד וינצקי היות והדבר היה בלתי אפשרי. מקובלת עלי גם עדותו של עו"ד וינצקי כי
9 אין תיעוד לעסקה הנטענת בין התובע לנתבע, ולאישור הזכויות (נספח ג') ברישומי הנתבעת.
10

11 57. ומעל הכל. אין כל אפשרות לרכוש בפרויקט מחסנים שאינם מוצמדים לדירה ספציפית,
12 מאחר ולא ניתן להקנות זכויות במחסנים הצמודים לדירה בבית משותף, או האמור להירשם כבית
13 משותף, למי שאין זכויות בדירה בבניין. זאת נוכח קביעתו של סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין כי
14 "אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה". ומכאן, כי האישור לא יכול להיות אוטנטי.
15 העובדה כי הנתבעת הותירה בידה, במסגרת ההסכמים שחתמה עם הדיירים שרכשו ממנה דירות
16 בפרויקט, את הזכות להוציא חלקים ושטחים מהרכוש המשותף, בכלל זה מחסנים, ולהצמידם
17 לכל אחת מהדירות בבניין, או לרשום כחידה נפרדת (סעיף 8.3 להסכם) אינה עושה את הדבר
18 אפשרי מבלי לערוך שינוי בתכניות ובאישורים שיאפשרו לעשות זאת.
19

20 58. ניתן אפוא, לקבוע כי אין מדובר במסמך אוטנטי שנוצר על ידי הנתבעת, ואין מדובר
21 במסמך המתאר נכוחה את רישום הזכויות בספרי הנתבעת. זאת, על אף שלשאלה מי היה שותף
22 ביצירת המסמך לא ניתן לתת תשובה ברורה.
23

24 59. כן ניתן לומר, כי לא ניתן לסמוך על עדותו של הנתבע כי אישור הזכויות מקורו במשרדי
25 הנתבעת. זאת, נוכח האמור לעיל כי הוא בוודאי ידע כי אישור שכזה לא יכול להינתן ללא הצגת
26 האישורים הנדרשים. לא רק שחזקה עליו כמי שניהל את הפרוייקט מול הדיירים כי הוא גם ידע
27 שהנתבעת אינה מוציאה אישורי זכויות למחסנים שאינם מוצמדים לדירות, כפי שהעידה גב' פיינר
28 שעבדה לצדו של הנתבע וכפי שהעיד עו"ד וינצקי. זאת ועוד, גם בחקירתו במשטרה (מיום
29 15.08.24, שורה 58) הוא אמר במפורש כי התובע ידע כי המחסנים לא ירשמו לעולם כמפוצלים





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 וכי הם לוקחים סיכון. כמי שעסק תדיר באישורי זכויות אל מול הדיירים במסגרת ניהול הפרוייקט,
2 הנתבע גם ידע כי אישור הזכויות (נספח ג') שונה משאר אישורי הזכויות שהונפקו. ככלל, גם
3 קשה לתת אמון בעדותו, אשר ניכר היה בה כי הוא מגלה בה טפח ומכסה טפחיים ויותר. כך,
4 למשל, בתשובה לשאלה אם הנתבעים שילמו לו את התמורה עבור המחסנים, השיב: "אני מאמין
5 שכן", אך לא זכר לומר כמה שילמו לו (עמ' 36 לפרוטוקול מיום 20.12.18, שורה 11). למעשה,
6 הוא אף לא זכר לומר אם קרא את תצהירו עובר לחתימתו עליו ואף לא ידע לומר אם חתם עליו
7 בפני עורך דין.

8

9 60. זאת ועוד. קיים קושי לתובע להסתמך על אישור הזכויות, שעה שלפי עדותו שלו, לא
10 הוא זה שקיבל אותו מהנתבע, כי אם אחיו יעקב והוא זה שמסר אותו לידי. ושוב, משנמנע התובע
11 במפגיע להעיד את אחיו יעקב, לא ניתן לדעת באלו נסיבות אישור הזכויות הגיע לידי, אם בכלל.

12

13 61. ב"כ התובע בסיכומיה עמדה על כך, כי אישור הזכויות אוטנתי וכי הוא מקנה לתובע
14 זכויות במחסנים. זאת, שעה שהתובע עצמו, באמצעותה, טען בערר שהגיש לפרקליטות מחוז
15 ירושלים (פלילי) בגין ההחלטה שלא להעמיד לדין את הנתבע בגין קבלת דבר במרמה, זיוף
16 ושימוש במסמך מזויף בכוונה לקבלת דבר במרמה, כי אישור הזכויות מזויף.

17

18 62. נוכח כל האמור, אני קובע כי התובע לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי נעשתה עסקה
19 עם הנתבע.

20

21 63. ברם, גם אם מלכתחילה נעשתה עסקה שכזו, הרי שהתובע לא הצליח לסתור את הטענה
22 שגובתה בראיות כי העסקה בוטלה בהסכמה.

23

24 שאלת ביטול העסקה

25 64. גם בשאלת ביטולה של העסקה שנעשתה עם התובע, אם נעשתה, התובע לא הצטייד עם
26 עדותו של אחיו יעקב, שהיא העדות הרלוונטית לעניין, שכן התובע העיד במפורש כי מי שהנתבע
27 שוחח עמו על ביטול העסקה היה אחיו יעקב. יעקב היה זה שסרב לכך, והוא היה זה שקיבל את
28 100,000 ₪ מידי הנתבע והוא מחזיק בהם, כך לפי הטענה, עד היום, והוא זה שאמר לנתבע
29 במעמד קבלת הסך האמור כי התובע אינו מסכים לביטול העסקה. בנסיבות אלו, משנמנע התובע,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 במופגן (שכן יעקב נכח בדיונים ולא הייתה כל מניעה להעידו), מלהעיד את יעקב, המסקנה היא
2 כי עדותו של יעקב גם בעניין זה, לו היה מעיד, הייתה עומדת לרועץ לתובע. למעשה, אין כל
3 עדות בסתירה לטענת הנתבע על שיחתו עם יעקב, בה הוסכם על השבת התמורה וביטול העסקה.

4

5 65. פשיטא, כי לא ניתן לקבל את טענת ב"כ התובע על כך שדבר לא מנע מהנתבעים להעיד
6 את יעקב מטעמם, ופשיטא כי אין בכך כדי לשנות מהמסקנה העולה מכך שהתובע לא זימן את
7 יעקב לעדות. נטל ההוכחה להוכיח את הזכות במחסנים מוטל על התובע, והוא זה שהיה צריך
8 להוכיח קיומה של עסקה שרירה וקיימת ושלא בוטלה. לא הנתבעים הם אלו שצריכים להוכיח
9 את אי קיומה של עסקה בין התובע לנתבע. ובכל מקרה, לאחר שהנתבעים הרימו את הנטל
10 הראשוני להוכיח את ביטול העסקה, באמצעות עדותו של הנתבע, על התובע היה מוטל להצטייד
11 עם עדותו של יעקב, אם רצה לסתור עדות זו.

12

13 66. למעשה גם, בניגוד לדברים שמסר יעקב בהודעתו במשטרה מיום 16.02.17 (שורה 25),
14 כי הנתבע היה זה שפנה אליו באשר לביטול עסקת מכירת המחסנים לתובע עובר למכירתם
15 לנתבעים. התובע טען, כי הוא זה שיזם את הקשר עם הנתבע לאחר שנודע לו על כך שהנתבעים
16 שיפצו את המחסנים ומתגוררים בהם (סעיף 10 ו-11 לתצהירו).

17

18 67. יצוין גם, כי בהודעה שמסר יעקב במשטרה ביום 15.04.15 הוא כלל לא ראה לנכון לציין
19 עובדה זו שהוא מחזיק סך של 100,000 ₪ שקיבל מהנתבע כתמורה לביטול העסקה, וגם בהודעה
20 שמסר ביום 16.02.17 הוא ציין זאת רק בתשובה לשאלת מפורשת של החוקר. גם התובע לא ראה
21 לנכון לציין בכתב התביעה עניין משמעותי זה של העברת סך של 100,000 ₪ על ידי הנתבע על
22 חשבון ביטול העסקה, גם אם בניגוד לרצונו. כל שציין היה, שהנתבעים שידלו את הנתבע לרכוש
23 ממנו את המחסנים בחזרה אך הוא סרב לכך. בתצהירו, כבר ראה לנכון לציין כי הייתה פנייה של
24 הנתבע אליו לרכוש את המחסנים בחזרה, ואחיו יעקב, הודיע לנתבע כי הוא אינו מסכים. אך יעקב
25 כאמור, לא העיד, ולא ניתן אפוא, לדעת האם אכן כך נאמר לנתבע, או שמא הוא מסר בשמו של
26 התובע כי הוא מסכים לביטול העסקה. יצוין, כי בהודעתו במשטרה ביום 16.02.17, ציין יעקב כי
27 הסכים להצעת הנתבע, אך התנה זאת בחתימת הסכם. גם עניין זה לא ניתן היה לברר משבחר
28 התובע שלא להעיד את אחיו יעקב.

29



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 68. ושוב, ההלכה היא כאמור, כי הימנעות בעל דין מזימונו של עד רלוונטי שיכול היה
2 לשפוך אור על הנסיבות הרלוונטיות, מקימה חזקה כי לו היה מתיצב הייתה עדותו עומדת כנגד
3 בעל הדין שנמנע מלזמנו. לכן, במקרה זה, בו אין מחלוקת כי יעקב הוא העד הרלוונטי בכל
4 מה שקשור לעסקה שהייתה או לא הייתה ולביטול העסקה שהיה או לא היה, יש להניח כי לו
5 יעקב היה מתייצב למתן עדות, הוא היה מאשר כי לא הייתה עסקה ואם הייתה עסקה הוא היה
6 מאשר כי התובע אכן הסכים לביטול העסקה, והוא אף קיבל מהנתבע 100,000 ₪ על החשבון.
7 הדבר נכון בפרט, נוכח העובדה כי הסך של 100,000 ₪ לא הוחזר לנתבע, וכל הסבר מדוע הדבר
8 לא נעשה לא ניתן מפי העד הרלוונטי, יעקב, מאחר והוא לא העיד. הטענה כי יעקב לא הצליח
9 לאתר את הנתבע גם היא לא זכתה לאישוש כלשהו בהעדר עדות כלשהי על כך.

10
11 69. אכן, בדיון קדם המשפט שהתקיים ביום 17.11.16 (בפני כב' השופטת שושנה ליבוביץ')
12 ציין יעקב, כי הנתבע רצה לקנות את המחסנים בחזרה תמורת 560,000 ₪, לאחר שהוא נוכח, כי
13 חלפו מספר חודשים מהרכישה של התובע והוא אינו עורך שיפוץ במקום ולא עבר לגור שם, אך
14 הוא סרב לקבל את ה-100,000 ₪ שהנתבע נתן לו על חשבון התמורה עד לחתימת הסכם. ואולם,
15 משבחר התובע שלא להעיד את יעקב במסגרת הראיות, ולא להעמידו לחקירה נגדית, לא ניתן
16 לסמוך על דבריו אליו. בפרט, שדברים אלו עומדים בסתירה לאמור בתצהירו של התובע כי נודע
17 לו מאחד השכנים בשם מושקוביץ כי הנתבעים פלשו למחסנים ומבצעים שם עבודות שיפוץ, ורק
18 אז הוא פנה לנתבע שהציע, כתוצאה המצב שנוצר, כי הוא ירכוש מהם בחזרה את הזכויות
19 במחסנים. כאמור, גם לא ניתן הסבר מפיו של יעקב מדוע אפוא, הסך של 100,000 ₪ מוחזק על
20 ידו בפועל, אם לא הסכים להצעת הנתבע.

21
22 70. גם העובדה כי התובע לא עשה דבר במחסנים במשך כשנה שלימה, מאז שלטענתו קיבל
23 את החזקה בהם, מחזקת את המסקנה כי התובע ביטל את העסקה. התובע גם לא שילם ארנונה
24 בגין המחסנים ולא דיווח עליהם לרשויות, וגם מכאן ניתן ללמוד כי הוא לא ראה בהם כשייכים
25 לו.

26
27 71. הנתבע טען, הן בבית המשפט והן בחקירתו במשטרה (מיום 24.08.15, שורה 58), כי
28 התובע ידע כי המחסנים לא ירשמו לעולם כיחידה נפרדת וכי הם לוקחים את הסיכון שלא ניתן



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 יהיה לרושםם כמפוצלים. בבית המשפט הוא ציין כי במועד החתימה הם ידעו כי הדבר בלתי
2 אפשרי (עמ' 90 לפרוטוקול, שורה 11 ואילך). ושוב, יעקב לא העיד כדי לסתור זאת.

3
4 72. בהקשר זה יצוין, כי גם הטענה שהתובע לא ידע כלל על השיפוצים שביצעו הנתבעים
5 במחסנים עד לאחר שהנתבעים החלו להתגורר בהם, לא זכתה לתימוכין. אין מחלוקת כי יעקב
6 שרכש גם הוא מחסנים באותו בניין, ביצע בהם שיפוץ והשכירם, ועל כן ההנחה היא כי הוא היה,
7 למצער, מדי פעם, במקום. כך גם עלה מעדותו של התובע אשר טען, באחת מגרסאותיו, כי העביר
8 את התמורה לנתבע באמצעות יעקב כי הוא היה נוכח במקום. בנסיבות אלו הדעת נותנת כי הוא
9 ידע וראה על השיפוצים שביצעו הנתבעים במחסנים, שהוא (ולא אחר) רכש עבור אחיו. אביו של
10 נתבע 4 העיד במפורש, כי יעקב היה נוכח במחסנים בעת עריכת השיפוצים, ראה אותם בעיניו.
11 לפי עדותו, באותה עת יעקב לא אמר דבר והוא שמע על טענות התובע רק מאוחר יותר מפי בנו
12 שסיפר לו כי יעקב התקשר אליו. יעקב לא התייצב בבית המשפט כדי לסתור זאת, ואין סיבה שלא
13 לתת אמון בגרסת אביו של הנתבע.

14
15 73. יתרה מזאת. בהודעתו במשטרה ביום 15.04.15, טען יעקב כי בחלוף 9 חודשים ממועד
16 הרכישה הוא פגש באדם המתגורר במחסנים והוא שאל אותו לפשר מעשיו. אותו אדם מסר לו
17 שהוא רכש את המחסנים מהנתבע אך סרב למסור פרטים. דברים אלו אינם עולים בקנה אחד עם
18 עדותו של התובע כי אדם בשם מושקוביץ הביא לידיעתו כי הנתבעים מתגוררים במחסנים. מי
19 הוא אותו מושקוביץ לא נתברר. גם הוא לא התייצב למתן עדות. הסברי התובע בעניין אי
20 התייצבותו אין בהם די.

21
22 74. בנוסף, עו"ד סרקיס העיד, כי ערך את הבדיקות הנדרשות עובר לחתימת ההסכם על ידי
23 הנתבעים, הן ברשות מקרקעי ישראל, הן ברשם המשכונות והן אצל הנתבעת, ולא מצא כל
24 אינדיקציה לכך שהמחסנים רשומים על שם אחר, ואף לא שיש מי שזכאי לקבל את הזכויות בהם.
25 עדותו לא נסתרה ולא מצאתי טעם שלא לתת בה אמון. ובפרט, שבאישור הזכויות מיום 12.05.14
26 החתום על ידי עו"ד וינצקי, רשומים הזכויות על שם הנתבע. אין אזכור כלשהו לתובע, וישנה
27 ההערה על ההסכם למכירת המחסנים לנתבעים.

28





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 75. ומעל הכל. בסופו של יום, ברי כי עד היום לא ניתן לרשום את המחסנים כיחידה נפרדת
2 כפי שהתחייב הנתבע בהסכם. וודאי הם לא נרשמו כיחידה נפרדת במועד שנקבע לכך בהסכם,
3 8.08.12. התובע ציין במפורש בעדותו כי העסקה הייתה על תנאי שהמחסנים יירשמו כיחידה
4 נפרדת (עמ' 20 לפרוטוקול, שורה 29). בנסיבות אלו, ממילא העסקה בטלה, ובוודאי יש בכך כדי
5 ללמד כי יש יסוד לטענת הנתבע, כי התובע הסכים לביטול העסקה והשבת התמורה.

6
7 76. הנה כי כן, המסקנה היא, כי התובע לא עמד בנטל המוטל להוכיח את זכויותיו במחסנים,
8 הן בכל הנוגע לקיומה של עסקה מלכתחילה, ובעיקר – הוא כשל בסתירת הטענה, שגובתה
9 בעדותו המפורשת של הנתבע כי ההסכם בוטל בהסכמתו. משהתובע לא הוכיח את זכותו כבעל
10 זכויות בנכס המקנה לו את הזכות לדרוש את סילוקם של הנתבעים, דיך תביעתו להידחות.

11
12 עסקאות נוגדות

13 77. למעלה מן הדרוש ייאמר, כי אף בהנחה שעסקת המכר הנטענת אכן נטלה מקום
14 במציאות, והיא גם לא בוטלה בהסכמת הצדדים, בחינת שתי העסקאות בראי דיני העסקאות
15 הנוגדות מביאה למסקנה, כי העסקה השנייה, היינו, המכר לנתבעים, היא העדיפה.

16
17 78. סעיף 9 לחוק המקרקעין, העוסק בעסקאות נוגדות במקרקעין, קובע כי: "התחייב אדם
18 לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה
19 נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה
20 לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב - זכותו עדיפה". יצוין, כי סעיף זה חל גם על זכויות במקרקעין
21 שאינם מוסדרים, נוכח ההגדרה של "עסקה במקרקעין", בסעיף 6 לחוק המקרקעין, כ"הקנייה של
22 בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה", ו"מקרקעין"
23 הוגדרו בסעיף 1 לחוק המקרקעין ככוללים גם מקרקעין לא מוסדרים (ראו: ע"א 318/83 אגוזי
24 שפע בע"מ (בפירוק מרצון) נ' אוגניון שיבר, פ"ד לט(4) 322 (1985)). למעשה, סעיף זה חל גם
25 על זכויות אחרות במקרקעין שאינן זכויות קנייניות (ע"א 2643/97 גנז נ' בריטיש וקולוניאל
26 חברה בע"מ, פ"ד נז(2) 385 (2003)). לכן, הגם שכל שיש לצדדים, לפי ההסכמים שנחתמו עמם
27 היא זכות "מעין קניינית" (ע"א 189/95 בנק אוצר החייל בע"מ נ' אהרונוב, פ"ד נג(4) 199
28 (1999)), תחולת סעיף 9 לחוק המקרקעין נקבעת לפי תוכן ההתחייבות ולא על פי היקף הזכויות.
29 ומאחר וההתחייבות של הנתבע הייתה למכור זכות קניין במקרקעין, על אף שבעת עריכת שתי



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 15-07-26299 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 העסקאות טרם הייתה לנתבע זכות במקרקעין, חל על המקרה סעיף 9 לחוק המקרקעין ולא סעיף
2 12 לחוק המיטלטלין (ע"א 2643/97 בעניין גנז).

3
4 79. כאמור, תנאי לכך שתגבר זכותו של הקונה השני היא שהתקיימו התנאים של רכישה בתום
5 לב, תשלום תמורה והשלמת העסקה ברישום. בענייננו, אין חולק כי העסקה השנייה לא הושלמה
6 ברישום, שכן כדי שהעסקה השנייה תועדף היא מותנית בביצוע רישום בלשכת רישום המקרקעין.
7 רישום בכל פנקס אחר, בכלל זה רישום בחברה משכנת, אינו מקנה עדיפות לעסקה השנייה. גם
8 הרישום הנדרש הוא רישום בעלות ואין די, למשל, ברישום הערת אזהרה (ע"א 552/82 קניני נ'
9 נאסר, פ"ד מג(2) 102 (1989). לכאורה, אפוא, לו הייתה מוכחת קיומה של עסקה תקפה בין
10 התובע לנתבע (וכאמור, הדבר לא הוכח), הייתה קיימת עדיפות לעסקה הראשונה של הנתבע עם
11 התובע על פני העסקה עם הנתבעים.

12
13 80. דא עקא, שבהתאם להלכה הפסוקה, ניתנת עדיפות לקונה השני בזמן, גם אם לא התקיים
14 התנאי השלישי של רישום העסקה על ידו, מקום בו היתה התרשלות מצדו של בעל העסקה
15 הראשונה בזמן באי רישום הערת אזהרה או מתן פומביות לעסקה שלו, בהנחה שהוכחו תום לב
16 ותמורה בעת עריכת העסקה השנייה. לאמור, יש לבחון את שאלת תום ליבו של הקונה הראשון,
17 הן כלפיי המוכר והן כלפיי הקונה השני. שכן, אין לאפשר לקונה הראשון בזמן להפעיל את
18 זכותו באופן שיתעלם מקיומו של האחר ומהאינטרס החברתי (רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון,
19 פ"ד נה(1) 199 (1999); ע"א 2643/97 בעניין גנז; ת"א (מחוזי-י-ם) סובחי עומר עבד אלגואר
20 עלקם נ' ד"ר סווילם אחמד קאסם (פורסם בנבו, 10.04.08). וראו גם: ע"א 7113/11 עזבון המנוח
21 עפיף מוחמד ביאד נ' עזבון המנוח חוסני אחמד לחאם (פורסם בנבו, 27.02.14)).

22
23 81. במקרה זה, התובע לא נתן פומביות בשום צורה לעסקה שלשיטתו נקשרה בינו לבין
24 הנתבע. הוא נמנע מלדווח על העסקה לרשות מקרקעי ישראל, נמנע מלרשום משכון על העסקה,
25 והוא נמנע מלדווח על העסקה לרשויות המס. לכאורה, כך לשיטתו, הוא רשם את העסקה בחברה
26 המשכנת. ברם, כאמור, אישור הזכויות שהוצג על ידו המלמד לכאורה על רישום הזכויות בחברה
27 המשכנת (נספח ג') אינו אוטנטי. התובע לא הוכיח כיצד הוא הגיע לידיו, ואם מקורו אכן בחברה
28 המשכנת. וכאמור, למצער, יעקב שהיה המוציא והמביא בעסקה, והתובע סמך עליו לחלוטין, ידע
29 כי אין מדובר באישור זכויות תקף. מסקנה זו עולה כאמור, הן מצורתו של אישור הזכויות, תוכנו,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 והמהירות בה הוא הגיע לידי, ומההנחה כי לו יעקב היה מעיד הוא היה מאשר כי ידע שאין
2 מדובר באישור זכויות תקף. כאמור, ברי, כי האישור לא יכול להיות אוטנטי, מאחר ולא ניתן
3 להקנות זכויות במחסנים הצמודים לדירה בבית משותף, או האמור להירשם כבית משותף, למי
4 שאין זכויות בדירה בבניין.

5
6 82. עוד יצוין, כי העובדה שהעסקה של התובע (ככל שנעשתה) לא דווחה לרשויות במועד
7 יש גם בה כדי להביא לביטולה, באופן שלא יעמדו בפנינו עסקאות נוגדות, וזכותם של הנתבעים
8 תגבר. כך, נקבע בעניין גפני (ע"א 141/80 גפני נ' מאירוב, פ"ד לה (3) 813 (1981)), שם נחתם
9 הסכם למכירת דירה והתברר שסכום מסוים שולם בלא דיווח לרשויות המס. בחלוף הזמן נמכרה
10 הדירה לאחר. בית המשפט קבע כי מאחר שהחווזה הראשון נגוע באי חוקיות, הוא בטל לפי סעיף
11 30 לחוק החוזים, ואין כאן עסקאות נוגדות. כב' השופט שמגר ציין, כי הגם שאם היה ניצב הקונה
12 הראשון בלבד מול המוכר, הייתה הנטייה לקיים את החווזה, משהצטרף לתמונה הקונה השני,
13 משתנה מאזן הצדק והכף נוטה לטובתו. "מן הנכון להעדיף את הצד שהיה תם-לב באופן מוחלט,
14 על פני הצד שהיה שותף לחווזה בלתי חוקי, אף אם לא היה יוזם אי החוקיות" (עמ' 823).

15
16 83. באשר לנתבעים, הרי שלא הוכח כי הם נהגו שלא בתום לב. התובע אמנם ציין בחקירתו
17 הנגדית במענה לשאלה על המקור לדבריו בסעיף 13 לתצהירו כי הנתבעים היו מודעים היטב לכך
18 שהזכויות במחסנים שייכים לו, שיש לו כמה ראיות, אך הוא אינו רוצה לחשוף אותם עובר
19 לעדותם (עמ' 21 לפרוטוקול, שורה 30), אך בסופו של יום לא הובאה כל ראיה לכך שהנתבעים
20 ידעו על העסקה הנטענת של התובע עם הנתבע. הסברה שהעלתה ב"כ התובע, לפיה הנתבעים
21 שידלו את הנתבע לבטל את העסקה עם התובע כדי למכור להם את המחסנים בחצי מחיר מזה
22 שהוא קיבל מהתובע, משוללת כל היגיון. ברי, כי אין באמירתו של התובע במסגרת עדותו ביום
23 17.11.16, כי בדיון הראשון שהתקיים בבית דין לדיני ממונות (אליו פנו הצדדים בתחילה) בשנת
24 2015, עו"ד סרקיס אמר שהנתבע אמר שהעסקה של התובע בוטלה, כדי ללמד כי עוד עובר
25 לעסקה בשנת 2013, ידע עו"ד סרקיס על העסקה של התובע. כל מה שנלמד מדברי עו"ד סרקיס
26 (כפי שציטט אותם התובע) הוא, כי בשנת 2015, במועד הדיון, היה ידוע לנתבעים על העסקה של
27 התובע.

28



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

84. כאמור, לא מצאתי מקום שלא לקבל את עדותו של עו"ד סרקיס לפיה ערך את הבדיקות הנדרשות עובר לחתימת ההסכם על ידי הנתבעים ולא מצא כל אינדיקציה לכך שהמחסנים רשומים על שם אחר, ואף לא שיש מי שזכאי לקבל את הזכויות בהם. מסקנה זו נתמכת ממכתב בו פנו ממשרדו של עו"ד ויניצקי לגב' פיינר ביום 5.08.13 (שלושה ימים לפני המועד בו נחתם ההסכם בין הנתבע לנתבעים) בשאלה אודות המחסנים, פנייה שיש בה ללמד כי אכן נעשתה פנייה מצד עו"ד סרקיס לברר אודות הבעלים של המחסנים. הוצג גם העתק של תוצאות עיון ברשם המשכנות מיום 8.08.13 (יום חתימת ההסכם של הנתבע עם הנתבעים), עיון לפי פרטיו של הנתבע, וכן הוצג נספח להסכם בין הנתבע לנתבעים – הודעה של רשות מקרקעי ישראל על רישום זכויותיו של הנתבע בנכס (הדירה והמחסנים). אכן, אישור הזכויות עליו הסתמכו הנתבעים ושזורף להסכם שלהם עם הנתבע, אישור זכויות מיום 9.06.13 אינו חתום, ולטענת הנתבעת גם הוא הוצא שלא בהרשאה. ואולם, בשים לב לשאר המסמכים שצוינו, ובשים לב לכך שאישור זכויות מיום 12.05.14 חתום על ידי עו"ד ויניצקי מלמד כי הזכויות בדירה ובמחסנים רשומים על שם הנתבע (ובאישור זה כבר מופיעה הערה על ההסכם של הנתבעים), יש לקבוע כי הנתבעים רכשו את המחסנים בתום לב.

85. העובדה כי במועד הרכישה של הנתבעים, היו רשומים משכונות על זכויות הנתבע בדירה, אין בה ללמד על חוסר תום לב, או על אי קיומה של עסקה. מטבעם של דברים, ומעשים בכל יום, כי שעה שנחתם הסכם לרכישת דירה, רשומה משכנתא על זכותו של המוכר והיא מסולקת רק לאחר החתימה על ההסכם. לפיכך, רישום משכונות לא היה בהם כדי למנוע מהנתבעים לבצע את העסקה, כפי שהעיד הנתבע. יש גם לזכור, כי בו ביום בו חתמו הנתבעים על ההסכם לרכישת המחסנים, חתם מר מימון הסכם עם הנתבע לרכישת הדירה לה צמודים המחסנים, וההנחה הייתה כי הנתבע יקיים את התחייבותו לסלק את השעבודים ולמסור את הדירה נקיה מכל זכות. גם העובדה כי הנתבעים רכשו מחסנים מבלי שהייתה להם דירה בבניין והם ידעו כי קיימת מניעה לרישום זכות קניינית במצב דברים זה, אין בה כדי להוות חוסר תום לב ביחסים שבינם לבין התובע או הנתבע. ב"כ התובע עצמה ציינה בהגינותה, בסיכומיה, כי אינה מייחסת לעו"ד סרקיס כוונת זדון, ומכאן כי נעשתה עסקה בין הנתבע לנתבעים, ולכל היותר נלקחו על ידי הנתבעים סיכונים הכרוכים בכך שנעשתה עסקה במחסנים שצמודים לדירה ללא הדירה, אך לא סיכון מהסוג הנטען שהם רכשו את המחסנים ביודעם שיש מי שטוען לזכויות בהם. אני סבור גם, כי העובדה שהמחסנים היו פתוחים בזמן מסירתם לנתבע, לא הייתה צריכה "להדליק אצלם נורה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 אדומה" שהנתבע אינו בעל הזכויות בהם, כטענת ב"כ התובע. בפרט בשים לב לכך שמדובר
2 במחסנים ולא בדירה.

3
4 86. עוד אציין, כי בצדק נטען כי לא ניתן לסמוך על חוות הדעת של השמאי כהן בכל הנוגע
5 לשווי המחסנים, שכן השמאי לא נתן דעתו כלל לכך שמדובר בשימוש חורג, כשבכל עת ייתכן
6 ויוצא צו להפסקת השימוש ויושת קנס על המשתמש, ובכל עת תוכל רשות מקרקעי ישראל לדרוש
7 תשלום בגין השימוש שנעשה במחסנים לצורך מגורים. על כן, לא ניתן לקבוע על פיה כי שווי
8 הנכס במכירתו כמחסן, גבוה משמעותי מהמחיר בו הוא נמכר לנתבעים, ואין אפוא הוכחה כי הם
9 רכשו אותם בתמורה נמוכה, דבר שהיה צריך "להדליק אצלם נורה אדומה" כטענת ב"כ התובע.

10
11 87. הנתבעים גם, בניגוד לתובע, לא העלימו את העסקה שלהם, נתנו לה פומבי, ומיד לאחר
12 חתימת הסכם, מסרו על העסקה הודעה לרשות מקרקעי ישראל, דיווחו עליה לרשויות המס,
13 ורשמו אותה כ"הערה" בחברה המשכנת, כפי שהדבר מופיע באישור הזכויות האמור מיום
14 12.05.14.

15
16 88. אכן, באשר לתשלום התמורה על המחסנים, מלבד עדותו של אביו של הנתבע, ועדותו
17 של עו"ד סרקיס כי הנתבע אישר קבלת מלוא התמורה ומסר לו כנגדה ייפוי כוח בלתי חוזר, לא
18 הוצגה אסמכתא שיש בה ללמד על העברת כספים. ברם, אני סבור כי בשים לב למכלול העובדות
19 הידועות, היינו שמחד התובע העלים את העסקה (כמובן, בהנחה שהיא אכן הייתה), לא דיווח
20 עליה גם לא לרשויות המס, ולא לרשות מקרקעי ישראל ולא לנתבעת, וכפי שהתברר גם הנתבע
21 לא דיווח עליה לנתבעת; ומאידך, הנתבעים דיווח על העסקה ונתנו לה פומבי, והם מחזיקים
22 בפועל במחסנים, הרי שגם בלי הוכחה מפורשת על דבר תשלום התמורה, אך בשים לב לעדות
23 אביו של הנתבע, של עו"ד סרקיס, ובפרט בשים לב לכך שהנתבע לא היה נותן לעו"ד סרקיס ייפוי
24 כוח ובטח לא היה נותן לנתבעים לעשות במחסנים כבתוך שלהם ולהתגורר בהם מבלי שהשלימו
25 לו את התמורה - המסקנה היא כי גם לו הייתה מוכחת עסקה תקפה של התובע עם הנתבע, הרי
26 שבהיבט של עסקאות נוגדות, גם כן הייתה ידם של הנתבעים, גוברת על זכותו של התובע.

27
28 89. בשולי הדברים יצויין, כי לו הייתה מתקבלת טענת ב"כ התובע כי יש לראות בעסקה
29 כעסקה במטלטלין, בשל כך שמדובר בדירות שאינן רשומות, ולצדדים רק זכויות חוזית לקבלת



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1 זכות חכירה (וכאמור, איני סבור כן), הרי שגם אז הייתה זכותם של הנתבעים גוברת. זאת, נוכח
2 הוראת סעיף 12 לחוק המטלטלין, התשל"א-1971, הקובע כי בעסקאות נוגדות במטלטלין, תהא
3 זכותו של הראשון עדיפה, אלא אם כן, השני התקשר בעסקה וקיבל את המיטלטלין או את הזכות
4 בתום לב ובתמורה, שאז זכותו עדיפה. במקרה זה הנתבעים פעלו בתום לב, שילמו תמורה וגם
5 קיבלו בפועל את החזקה במחסנים, ועל כן זכותם גוברת.

6
7 90. הטענה, כי התובע קיבל את החזקה במחסנים, נוכח החזקתו במפתח, אינה בה ממש.
8 בצדק נטען, כי הטענה להחזקת המפתח לא הוכחה. ברי, כי אין בהצגת צרור המפתחות בפני גב'
9 פיינר כדי ללמד כי מדובר במפתחות של המחסנים. בצדק נטען, כי מדובר במפתח רגיל שניתן
10 לרכוש בכל חנות מתאימה, והעובדה שגב' פיינר ציינה כי כאלו מפתחות נמסרו בפרויקט אין בה
11 ללמד דבר, בפרט שעה שאין מחלוקת כי יעקב בוודאי מחזיק במחסנים בפרויקט וממילא מחזיק
12 בידו מפתחות דומים. יש לציין, כי הנתבע ואביו העידו שקיבלו את המחסנים כשהם פתוחים,
13 ויעקב לא הגיע להעיד אחרת. מה גם, שמאחר ונקבע בהסכם שבין הנתבעת לנתבע כי העברת
14 הזכויות טעונה אישור של הנתבעת, קבלת החזקה בלבד אינה מספיקה, שכן יש צורך לקבל את
15 הסכמת הנתבעת, וזו לא נתנה הסכמתה לעסקה של הנתבע עם התובע בשום שלב, בניגוד לעסקה
16 של הנתבע עם הנתבעים לגביה היא רשמה בספריה, כפי שנלמד מאישור הזכויות מיום 12.05.14.

17

18 **סיכום**
19 91. סופו של יום אפוא, התובע לא עמד בנטל לא הוכיח כי קיימת לו עסקה תקפה עם הנתבע.
20 הוא לא עמד בנטל להוכיח את דבר כריתתו של הסכם עם הנתבע. ובנוסף, לאחר שהנתבעים עמדו
21 בנטל הראשוני להוכיח כי העסקה בוטלה, והנתבע העיד כן במפורש, התובע לא עמד בנטל לסתור
22 זאת, וממילא גם אם הייתה מוכחת קיומה של עסקה מלכתחילה, המסקנה מהראיות היא כי אין
23 מדובר בעסקה תקפה שכן היא בוטלה בהסכמה. גם לו הייתה מוכחת עסקה תקפה שכזו, זכותם
24 של הנתבעים הייתה גוברת, נוכח הסתרת העסקה על ידי התובע, אי דיווח עליה לרשויות המס,
25 והעובדה כי היא נרכשה על ידי הנתבעים בתום לב ובתמורה והם קיבלו את החזקה בהם לידיהם
26 והם מתגוררים בהם.

27

28 92. אין אפוא, מקום להורות לנתבעת לרשום את העסקה של התובע והנתבע, שכאמור לא
29 הוכח קיומה של עסקה תקפה, ואין מקום להורות על סילוק ידם של הנתבעים מהמחסנים.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 26299-07-15 וידר ואח' נ' סאל משכנות הארץ בע"מ

1

2 93. באשר להוצאות. ברי, כי אין מקום לפסוק הוצאות לטובת הנתבעת והנתבע, שכן כפי
3 שעולה מהראיות, התנהלותם לוקה בפגמים לא מבוטלים, ואפשר שהיה בהם לתרום למצב
4 שנוצר.

5

6 94. באשר לנתבעים (4 ו-5), אכן, התביעה כנגדם נדחתה, ואולם זאת בשים לב לכך שהתובע
7 לא הרים את הנטל להוכיח קיומה של עסקה תקפה, ובשל כך, שגם אם התקיימה עסקה של הנתבע
8 עמו והיא עדיין בתוקפה, העסקה השנייה גוברת. לצד זאת, כפי שעלה, גם הנתבעים לא הציגו את
9 מלוא התמונה בפני בית המשפט. כך לא הציגו ראיות ממשיות על תשלום תמורה, וכך הציגו
10 אישור זכויות לא חתום עליו הסתמכו. גם לא הייתה מחלוקת שתביעת סילוק היד כנגדם מתייחסת
11 למגוריהם במחסנים, מגורים שלא הייתה מחלוקת כי הם בניגוד לדין שאינו מתיר שימוש למגורים
12 במחסנים. בשים לב, לכך, איני עושה צו להוצאות.

13

14 התוצאה היא אפוא, כי התביעה נדחית, אך כל צד ישא בהוצאותיו.

15

16 ניתן היום, י"ג סיוון תשע"ט, 16 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

17

אילן סלג, שופט

18

19

20

21