



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת מיטל בן בסט

תובעים
1. ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ
2. ברוך סער
ע"י ב"כ עוה"ד פז יצחקי וינברג

נגד

נתבעת
תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד
איתמר כץ

פסק דין

1 לפניי תובענה שעניינה טענת התובעים כי הנתבעת הפרה הסכם שנחתם ביניהם. התובעים טענו
2 למספר הפרות יסודיות המזכות אותם בפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם, ובנוסף, דרשו פיצוי בגין
3 נזקים נטענים, ובכלל זה טענה לניסיון מרמה.

א. תמצית רקע עובדתי

1. התובעת 1 (ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ) והנתבעת (תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ), היו בעלים משותפים במספר נכסים, לרבות, בנכס מקרקעין המצוי ברחוב אהרנסון 16 בתל אביב, הידוע גם כגוש 6916 חלקה 46 ("הנכס").
2. במהלך השנים יחסיהם של הצדדים עלו על שרטון, ומאז ועד היום התנהלו ביניהם מספר הליכים משפטיים.
3. בהתאם, בחודש נובמבר 2020, הנתבעת יזמה הליך פירוק שיתוף בנכס (ת"א 63389-11-20 תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ נ' ברוך סער וס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ) ("הליך פירוק השיתוף"). במסגרת הליך פירוק השיתוף, הסכימו הצדדים להליך פירוק השיתוף על מינויו של עו"ד אריאל לאונה ככונס נכסים ("כונס הנכסים"), והסכמתם קיבלה תוקף של החלטת בית משפט.





בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

1. הצדדים בהליך פירוק השיתוף הגישו כל אחד בנפרד הצעה לרכישת חלקו של האחר בנכס. הצעת תובעת 1 הייתה ההצעה הגבוהה ביותר.
- 2.
3. ביום 20.09.2023, לאחר שהתובעים העלו טענות על כשלון ההליך המכריזי ותנאי הסכם המכר שהיווה חלק מהליך ההתמחרות, ולאחר שכונס הנכסים ביקש כי בית משפט יכריז על הצעת תובעת 1 כהצעה הזוכה, ניתנה החלטת בית משפט בהליך פירוק השיתוף לפיה: **"לאחר עיון בבקשה ובתשובות הצדדים, לא מצאתי לקבל את טענות הנתבעים, על כשלון ההליך המכריזי, זאת בשים לב לכך שהנתבעת 2 השתתפה בהליך והצעתה היא הגבוהה ביותר ומבוקש להכריז עליה כזוכה. כך גם אין לקבל טענות ביחס לתנאי הסכם המכר שהיווה חלק מהליך ההתמחרות"** (נספח 23 לכתב ההגנה). (הנתבעת 2 בהליך פירוק השיתוף היא התובעת 1 בהליך דנן).
6. גם לאחר החלטת בית המשפט מיום 20.09.2023 לא חתמה תובעת 1 על הסכם המכר שהיווה חלק מהליך ההתמחרות. לפיכך, הוגשה בקשה נוספת על ידי כונס הנכסים במסגרתה התבקש בית משפט לכפות על התובעת 1 לחתום על ההסכם, או להורות על ביטול זכייתה. לאחר שהוגשה תגובת התובעים דכאן לבקשה זאת, במסגרתה הסכימו לביטול זכיית תובעת 1, הורה בית המשפט בהליך פירוק השיתוף ביום 15.10.2023, כי: **"ככל שלא תוגש בתוך 7 ימים הסתייגות מנומקת מטעם מי מהצדדים – מורה על הכרזתה של התובעת כזוכה, כמפורט בסעיף ב' לבקשה מטעם הכונס וההחלטה תכנס לתוקף ללא צורך בהחלטה נוספת"** (עמוד 65 לכתב ההגנה).
7. ביום 05.12.2023 לאחר שהוגשו בקשות, תגובות ותשובות על ידי הצדדים, ניתנה החלטת בית משפט בהליך השיתוף לפיה: **"1. למען הסר ספק, ובהמשך להחלטתי מיום 15.10.23, ובהעדר הסתייגות מטעם מי מהצדדים, מובהר בזאת כי המכר לתובעת מיום 19.10.23 מאושר. 2. משאושר ההסכם יש לפעול בהתאם להוראותיו והכונס יתקדם"**.
8. כפועל יוצא מביטול זכייתם של התובעים, נותרה הערבות הבנקאית של התובעים שניתנה יחד עם הצעתם, בסך של 2 מיליון ₪, בחשבון נאמנות אצל כונס הנכסים. סוגיית חילוטה של



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הערבות הבנקאית הפכה למוקד מחלוקת בין הצדדים, ובקשה לחילוטה הוגשה לבית המשפט
2 בהליך פירוק השיתוף (נספח 37 לכתב ההגנה).
3 9. ביום 15.06.2025 בהתאם להסכמת הצדדים ניתנה החלטה לחלוקת הסכום המופקד בחשבון
4 הנאמנות על פירותיו באופן שווה בין הצדדים להליך פירוק השיתוף (פורסם במאגרים
5 משפטיים).

ב. תמצית טענות התובעים

- 7 10. התובעים טענו כי הנתבעת הפרה את ההסכם למכירת חלקה של תובעת 1 בנכס לנתבעת
8 ("ההסכם") באופן יסודי, המזכה אותם בפיצוי מוסכם בסך של 1,247,750 ש"ח, ובפיצוי נוסף
9 בסך של 200,000 ש"ח בגין נזקים וניסיון מרמה.
10 11. לטענת התובעים, הנתבעת ביצעה ארבע (אם לא חמש) הפרות יסודיות של ההסכם (סעיף 6
11 לסיכומי התובעים): א. איחור בתשלום המחצית הראשונה של תמורת המכר: התובעים טענו
12 כי בהסכם נקבע כי הנתבעת תשלם מחצית מהתמורה לכל המאוחר ביום 19.10.2023. נטען כי
13 הנתבעת הפרה את הוראות ההסכם כאשר שילמה סכום חלקי ביותר רק ביום 08.11.2023
14 והשלימה את התשלום רק ביום 07.12.2023 (סעיף 4.3 לכתב התביעה, סעיף 31 לסיכומי
15 התובעים וסעיף 49 לסיכומי התובעים במסגרתו הם מתייחסים לכל אחד ממועדי התשלום
16 כהפרה יסודית נפרדת).
17 ב. איחור בתשלום המחצית השנייה של תמורת המכר: לטענת התובעים, יתרת התמורה
18 הייתה אמורה להיות משולמת עד ליום 20.12.2023, אך שולמה רק ביום 08.01.2024 (סעיף 4.4
19 לכתב התביעה, סעיף 32 לסיכומי התובעים).
20 ג. תשלום חלקי ומוטעה במחצית הראשונה: התובעים טענו כי במסגרת התשלום הראשון
21 שילמה הנתבעת סך של 3,086,000 ₪ בלבד, למרות שנדרשה לשלם סך של 6,173,102 ₪ (כולל
22 מע"מ). יתרת התמורה שולמה במסגרת התשלום השני (סעיף 4.17 לכתב התביעה, סעיפים 35-
23 36 לסיכומי התובעים).





בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ד. **תשלום באמצעות שיקים רגילים במקום בנקאיים**: התובעים טענו כי הנתבעת שילמה את
- 2 תמורת המכר באמצעות שיקים רגילים במקום בנקאיים, בניגוד להוראת סעיף 8.2 להסכם,
- 3 אשר חייב שימוש בשיקים בנקאיים (סעיף 10 לסיכומי התובעים).
- 4 12. **מעבר להפרות הנטענות, התובעים טענו כי הנתבעת ניסתה להונות אותם**: לטענתם, הנתבעת
- 5 ערבבה כספי פיקדון בסך 2,000,000 ש"ח, שהיו שייכים לתובעים, בחשבון הנאמנות (סעיף 4.18
- 6 לכתב התביעה וסעיף 37 לסיכומי התובעים). באמצעות פעולה זו, יצרה הנתבעת תמונה כוזבת
- 7 לכאורה כי במועד התשלום הראשון שילמה סך של 5,086,000 ₪, בעוד שבפועל שילמה רק
- 8 3,086,000 ₪ (סעיף 38 לסיכומי התובעים).
- 9 13. התובעים הדגישו כי הנתבעת היא זו שניסחה את ההסכם ולכן יש לפרשו לחובתה. כמו כן, טענו
- 10 כי הנתבעת עצמה עמדה על קיום דווקני של פיצוי מוסכם בהליכים קודמים (ת"א 41759-10-
- 11 20), ולכן היא מושתקת מלטעון כיום אחרת (סעיפים 7-8 לסיכומי התובעים).
- 12 ג. **תמצית טענות הנתבעת**
- 13 14. הנתבעת טענה כי לא הפרה את ההסכם הפרה יסודית כלשהי, וכי התביעה הנוכחית מהווה
- 14 ניסיון של התובעים להתעשר שלא כדין. הנתבעת טענה כי ההסכם נכנס לתוקף רק ביום
- 15 05.12.2023 עם אישורו על ידי בית המשפט, ולכן "שעון החול" לביצוע התחייבויות החל לתקתק
- 16 רק במועד זה.
- 17 15. הנתבעת הכחישה את טענות האיחור בתשלומים. לטענתה, התשלומים בוצעו במועדם ביחס
- 18 למועד כניסת ההסכם לתוקף, או לכל הפחות במסגרת "ארכת החסד החוזית" של 14 ימים
- 19 הקבועה בסעיף 11 להסכם (סעיף 10 לסיכומי התובעים).
- 20 16. באשר ליתרת התמורה, הנתבעת טענה כי התאריך 20.12.2023 הרשום בסעיף 8.3.3 להסכם
- 21 הוא "טעות קולמוס גלויה" (סעיף 10 לסיכומי התובעים), וכי המועד הנכון לתשלום היה 90
- 22 ימים מיום אישור בית המשפט (04.03.2024). לפיכך, התשלום שבוצע ב-08.01.2024 אף הוקדם
- 23 ביותר מחודשיים (סעיף 47 לסיכומי התובעים).



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

17. לגבי שיטת התשלום, הנתבעת טענה כי סעיף 8.2 להסכם, המתייחס לשיקים בנקאיים, אינו מוגדר כהוראה יסודית, וכי כל השיקים נפרעו במלואם, ובכך הושגה התכלית החוזית (סעיף 11 לסיכומי הנתבעת).

18. הנתבעת הכחישה כל ניסיון מרמה, וטענה שהפקדת המחאת התובעים יחד עם שלה הייתה פעולה טכנית בנקאית פשוטה, שלא גרמה כל נזק (סעיף 11 לסיכומי הנתבעת).

19. הנתבעת הדגישה כי התובעים הם אלה שביקשו לבטל את זכיייתם המקורית בהתמחרות, וכי גם אם הייתה הפרה כלשהי מצדה, היא הייתה קלת ערך, תוקנה מיד, ולא גרמה נזק. על כן, לטענתה, יש להפחית את הפיצוי המוסכם במלואו, במיוחד לאור נסיבות מלחמת "חרבות ברזל" (סעיף 11 לסיכומי הנתבעת).

ד. דיון והכרעה

20. לאחר עיון בטענות הצדדים, בראיות שהוגשו ובסיכומים, מצאתי לדחות את התביעה וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן.

1. האם הנתבעת הפרו את הוראות ההסכם באופן המזכה בפיצוי מוסכם

מועד כניסת ההסכם לתוקף ואיחור נטען בתשלום המחצית הראשונה של התמורה

21. התובעים טענו כי הנתבעת הייתה צריכה לשלם את המחצית הראשונה של התמורה לא יאחר מיום 19.10.2023, אך בפועל שילמה חלק מהמחצית הראשונה של התמורה ביום 08.11.2023 ואת היתרה ביום 07.12.2023. מנגד, טענה הנתבעת כי ההסכם נכנס לתוקף רק ביום 05.12.2023, וכי לא איחרו בביצוע תשלום המחצית הראשונה של התמורה.

22. מה מועד אישור בית משפט להסכם - לעניין זה אני סבורה כי יש לקבל את טענת הנתבעת כי מועד אישור בית משפט להסכם ניתן ביום 05.12.2023.

23. החלטת בית המשפט מיום 15.10.2023 קבעה כי המכר לתובעת יאושר ככל שלא תוגש הסתייגות מנומקת תוך 7 ימים. מניין הימים לחישוב התקופה שנקבעה למתן הסתייגויות "הוקפא" במהלך תקופת מצב החירום המיוחד שהוכרז בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" (החל מיום 7.10.2023). זאת, מכיוון שהחלטה קבעה פרק זמן ("תוך 7 ימים") ולא מועד מדויק.



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מניין הימים התחדש רק בתום תקופת מצב החירום המיוחד (עד ליום 30.11.2023) (תקנות 3 ו-
2 5 לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל, (סדרי דין במצב חירום מיוחד), התשנ"א-1991.
3 לפיכך, המועד האחרון להגשת הסתייגויות חלף רק ביום 07.12.2023.
4 24. בית המשפט אישר את המכר לנתבעת בהחלטה מיום 05.12.2023. משכך, מקובלת עליי טענת
5 הנתבעת כי "שעון החול" לביצוע התחייבויות החל לתקתק רק ביום 05.12.2023, עם אישורו
6 הסופי של ההסכם על ידי בית המשפט.
7 25. הגם שהתובעים טענו כי הנתבעת פעלה בחריצות מיד לאחר החלטת ה- 15.10.2023 ואף חתמה
8 על ההסכם, פעולות אלו כפופות לתנאי המתלה המפורש בהסכם, ולפיו תוקפו המחייב של
9 ההסכם מותנה באישור בית המשפט. בהליך פירוק שיתוף, אישור בית המשפט אינו פרוצדורלי
10 בלבד אלא מהותי, ונועד להבטיח את תקינות ההליך והגנה על זכויות כל הנוגעים בדבר.
11 העובדה שהתובעים עצמם, שהיו מיוצגים לאורך כל ההליך, לא העלו טענה כנגד תנאי זה בזמן
12 אמת, ולא דרשו לשנותו או להבהירו, מחזקת את המסקנה כי הבינו את משמעותו המלאה. כל
13 פעולה שנעשתה קודם לאישור זה, כגון חתימת הצדדים על ההסכם או העברת כספים, נעשתה
14 בכפוף לתנאי המתלה ואינה מבטלת אותו.
15 26. אין בידי לקבל את טענת התובעים כי אין בסיס לחישוב לוח הזמנים דלעיל, כיוון שלא הייתה
16 כל אפשרות להגשתן של "הסתייגויות" שכן ההסכם כבר נחתם באותו מועד (סעיפים 9 ו-18
17 לסיכומים) ולכן המועד בו אישר בית משפט את ההסכם הוא ביום 15.10.2023.
18 27. בית משפט בהליך פירוק השיתוף ידע על הסכמת התובעים לזכיית הנתבעת בפירוק
19 השיתוף ובכל זאת ראה לקבוע פרק זמן להגשת הסתייגויות. התובעים מצידם לא הגישו כל
20 הודעה לבית משפט לפיה אין צורך בפרק זמן זה להגשת הסתייגות ולא ניתן לקבל את טענתם
21 כעת.
22 28. לכן, בהתאם לחישוב מניין הימים שתואר לעיל, המועד בו הייתה אמורה ההכרזה על ביטול
23 זכיית התובעים ואישור הכרזת הנתבעת כזוכה להיכנס לתוקף היה אמור להיות 07.12.2023
24 (בחלוף 7 ימים מתום מצב החירום). יחד עם זאת, ביום 05.12.2023, ובהתאם לבקשה למתן
25 הוראות שהגיש כונס הנכסים (בקשה מיום 09.11.2023, נספח 30 לכתב ההגנה), ניתנה החלטת



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 בית המשפט שאישרה את ההסכם באופן מפורש כבר במועד זה. אישור שיפוטי מפורש זה
- 2 מהווה את המועד לתחילת מניין הימים לביצוע ההתחייבויות על פי ההסכם, וזאת אף אם
- 3 המועד הקבוע לתום תקופת ההסתייגויות היה מאוחר יותר.
- 4 29. יתר על כן, בהואיל החמישי להסכם נקבע במפורש כי הקונה, קרי הנתבעת, מצהירה כי ידוע
- 5 לה כי תוקף ההסכם, הגם שנחתם על ידי הצדדים, טעון אישורו של בית המשפט בהליך פירוק
- 6 השיתוף. וכי הקונה מודעת ומסכימה לכך ומאשרת כי לא תהיינה לה כל טענות בקשר לכך.
- 7 הוראה זו בהסכם, המהווה תנאי מתלה מפורש, גוברת על כל פעולה קודמת של הצדדים, שכן
- 8 אישור בית המשפט הוא תנאי קונסטיטוטבי לתוקפו המחייב של ההסכם ולא רק הצהרה
- 9 גרידא. משכך, כלפעולה שנעשתה קודם לאישור זה, כגון חתימת הצדדים על ההסכם או העברת
- 10 כספים, נעשתה בכפוף לתנאי המתלה ואינה מבטלת אותו.
- 11 30. מה מועד חתימת ההסכם - התובעים טענו כי החזירו את ההסכם חתום ביום 19.10.2023 (סעיף
- 12 17 לסיכומי התובעים). הנתבעת טענה כי דינה של הטענה לפי התובעים החזירו את ההסכם
- 13 החתום ביום 19.10.2023 להידחות בשל היותה הרחבת חזית אסורה שכן עובדה זו לא נטענה
- 14 בכתב התביעה (סעיף 35 לסיכומי הנתבעת).
- 15 31. אכן, הטענה בדבר מועד חתימת ההסכם על ידי התובעים לא עלתה בכתב התביעה. אולם
- 16 במסגרת נספח 35 לכתב ההגנה (עמוד 525 לכתב ההגנה), צורפה תגובה ובקשה למתן הוראות
- 17 מטעם כונס הנכסים לפיה הבהיר כונס הנכסים כי: **"בתגובת הח"מ מיום 05.11.23 דיווח הח"מ**
- 18 **כי נחתם בין הצדדים הסכם מכר לרכישת זכויות הנתבעים בהתאם להצעת התובעת שניתנה**
- 19 **בהליך ההתמחרות כנגד סך של 23 מליון ₪ והכל בהתאם לאחוז חלקיהם של הצדדים בנכס.**
- 20 **מצ"ב הסכם המכר החתום בין הצדדים כנספח א'. הסכם זה הומצא לידי הח"מ ביום**
- 21 **19.10.23 במשרדו כפי שאף מאשרים הנתבעים בבקשתם למתן תשובה לתגובה מיום**
- 22 **6.11.23."**
- 23 32. קרי, עולה מהאמור כי כונס הנכסים אישר כי ביום 19.10.2023 הומצא הסכם חתום על ידי
- 24 התובעים דכאן (הנתבעים בהליך פירוק השיתוף) לידיו במשרדו.
- 25 33. לפיכך, אצא מנקודת הנחה כי הסכם חתום הומצא במשרדי כונס הנכסים ביום 19.10.2023.



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

34. האם התשלום הראשון שולם באיחור, או לא בהתאם לגובה התשלום שהיה צריך להיות
- 1 משולם - סעיף 8.3 להסכם קובע כי התמורה תשולם באמצעות כונס הנכסים בחלקים ומועדים
- 2 כדלקמן: סעיף 8.3.1 קובע כי סך בשיעור 25% מהתמורה, דהיינו סך של 2,844,743 ₪ ישולם
- 3 במעמד החתימה על הסכם זה בשיק בנקאי וכי סכום זה יוחזק בנאמנות על ידי כונס הנכסים
- 4 עד למתן אישור בית המשפט להסכם זה. סעיף 8.3.2 קובע כי סך נוסף בשיעור 25% מהתמורה
- 5 בתוספת מע"מ, דהיינו, 2,844,743 ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום קבלת אישור בית המשפט
- 6 וקבלת ההסכם החתום על ידי המוכרים לפי המאוחר מביניהם. סעיף 8.3.3 להסכם קובע כי
- 7 סך נוסף בשיעור של 50% מהתמורה, דהיינו סך של 5,689,486 ₪ ישולם בתוך 90 יום מיום
- 8 אישור בית המשפט וכנגד מסירת החזקה בנכס לקונה קרי עד ליום 20.12.2023.
- 9
35. לפיכך, בניגוד לנטען על ידי התובעים קיימים שלושה מועדי תשלומים של התמורה בהתאם
- 10 להוראת סעיף 8.3 להסכם (נספח 38 לכתב ההגנה, עמודים 76-77 לכתב ההגנה).
- 11
36. טענות התובעים בדבר תשלום חלקי מתייחסות לסכום הכולל של 50% מסכום התמורה (שני
- 12 התשלומים הראשוניים יחד), אך ההסכם מפרט את התשלומים בנפרד.
- 13
37. לפיכך, ביום 19.10.2023, קרי, ביום בו הומצא ההסכם החתום על ידי התובעת 1 (המוכרת)
- 14 לידי כונס הנכסים, שילמה הנתבעת (הקונה) סך של 3,086,551 ₪ כנדרש לפי הוראת סעיף 8.3.1
- 15 להסכם. יודגש כי אין בכך כדי ללמד על כניסת ההסכם לתוקף במועד חתימתו, אלא על החזקת
- 16 התשלום הראשון בנאמנות על ידי כונס הנכסים כצעד מקדים לאישור ההסכם.
- 17
38. טענת התובעים בסעיף 36 לסיכומים כי העובדה שכונס הנכסים הפקיד את הסכום רק ביום
- 18 08.11.2023 בחשבון נאמנות מהווה הפרה יסודית של ההסכם, אינה מחזיקה מים. **ראשית**, לא
- 19 נקבע בהסכם כי הסכום יופקד בחשבון נאמנות אלא יוחזק בנאמנות על ידי כונס הנכסים.
- 20
39. **שנית**, טענות ככל שקיימות לתובעים כנגד כונס הנכסים אינן מקימות עילה לטעון הפרה
- 21 יסודית של ההסכם המזכה בפיצוי מוסכם כנגד הנתבעת. מהמסמכים עולה כי הנתבעת
- 22 (התובעת בהליך פירוק השיתוף) מסרה לידי כונס הנכסים שיקים בגין התמורה כבר ביום
- 23 19.10.2023 (נספח 35, עמוד 535 לכתב ההגנה). כונס הנכסים, אשר פעל לפתיחת חשבון נאמנות
- 24 (פעולה שלקחה, מטבע הדברים ובפרט באותם מועדים בהם המדינה הייתה במצב חירום
- 25



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מיוחד, יותר זמן מהרגיל), הגיש בקשה לפתוח חשבון נאמנות ביום 23.10.2023 (נספח 35, עמוד
2 535 לכתב ההגנה), והפקיד את השיקים בחשבון הנאמנות ביום 08.11.2023.
- 3 40. התשלום בהתאם לסעיף 8.3.2 להסכם שולם גם לטענת התובעים ביום 07.12.2023 (סעיף 46
4 לסיכומי התובעים). כאמור לעיל, קבעתי כי ההסכם נחתם ביום 19.10.2023. כיוון שההסכם
5 אושר על ידי בית משפט רק ביום 05.12.2023 הרי שהמועד הקובע לביצוע התשלום הוא יום
6 05.12.2023. ("עוד ולא יאוחר מיום קבלת אישור בית המשפט וקבלת ההסכם החתום על ידי
7 המוכרים לפי המאוחר מביניהם"). התשלום בוצע ביום 07.12.2023, קרי יומיים לאחר מועד
8 זה.
- 9 41. סעיף 11 להסכם קובע כי פיגור שאינו עולה על 14 ימים לא ייחשב הפרה יסודית. בהתחשב
10 במועד כניסת ההסכם לתוקף (05.12.2023), הרי שהתשלום המשלים (שבוצע ביום 07.12.2023)
11 נפל בגדרי "ארכת החד החוזית". לפיכך, אין בכך כדי להוות הפרה יסודית המצדיקה הפעלתו
12 של סעיף הפיצוי המוסכם.
- 13 42. עניין זה מקבל משנה תוקף משעה שהכרזת הנתבעת כזוכה ניתנה ביום 15.10.2023 ולאחריה
14 ניתנו 7 ימי הסתייגויות שנוכח מצב החירום ששרר במדינה עד ליום 30.11.2023, תמו אך ביום
15 07.12.2023, הלכה למעשה במועד יתרת התשלום הראשון מטעם הנתבעת.
- 16 43. האם היה איחור בתשלום יתרת התמורה - התובעים טענו כי יתרת התמורה (קרי התשלום
17 בהתאם לסעיף 8.3.3 להסכם) הייתה אמורה להיות משולמת עד ליום 20.12.2023, אך בפועל
18 שולמה רק ביום 08.01.2024. הנתבעת טענה כי התאריך 20.12.2023 בסעיף 8.3.3 להסכם הוא
19 טעות קולמוס גלויה, וכי המועד הנכון הוא 90 ימים מיום אישור בית המשפט, כלומר
20 04.03.2024 (סעיף 47 לסיכומי הנתבעת).
- 21 44. הנתבעת ציינה כי התשלום שבוצע ביום 08.01.2024 מקדים את המועד המחייב (04.03.2024)
22 ביותר מחודשיים (סעיף 50 לסיכומי הנתבעת). עוד טענה הנתבעת כי טענת התובעים ל"פרשנות
23 נגד המנסח" נדחית, שכן התובעים קיבלו הזדמנות להעיר הערות לטיוטת ההסכם ובחרו שלא
24 לעשות כן, ובכך מנועים מלטעון זאת (סעיפים 52-55 לסיכומי הנתבעת).



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ

תיק חיצוני:

45. לאחר עיון, אני סבורה כי יש לקבל את טענת הנתבעת לפיה התאריך 20.12.2023 המצוין בסעיף 1
- 8.3.3 להסכם הינו טעות סופר. התובעים אמנם מסתמכים על תאריך זה כלשונו, אך הנתבעת 2
- הציגה חישוב אריתמטי מפורט המראה כי תאריך זה אינו מתיישב עם מנגנון 90 הימים שנקבע 3
- באותו סעיף, מכל נקודת מוצא אפשרית לחישוב המועד. הגם שהתאריך מופיע גם בסעיף 4.1 4
- להסכם, אשר מהווה סעיף רקע כללי המתאר את התמורה ותנאי התשלום באופן תמציתי, הרי 5
- שהכוונה המהותית של הצדדים, כפי שהיא עולה מיתר הוראות סעיף 8.3.3 להסכם המפרט 6
- מנגנון חישוב של 90 ימים ממועד אישור בית המשפט, גוברת על הניסוח הספציפי. מנגנון זה 7
- משקף את ההיגיון העסקי והמשפטי של העסקה, התלויה באישור שיפוטי עתידי, באופן עדיף 8
- על פני תאריך קלנדרי קבוע שאינו מתייב עם דחיית האישור. 9
46. בהינתן אי ההתאמה המתמטית הברורה בין הוראת 90 הימים לבין התאריך הקלנדרי, 10
- מתחזקת המסקנה כי מדובר בטעות סופר. אמנם הצדדים לא ביקשו לתקן טעות זאת בזמן 11
- אמת, אך לאחר עיון בהוראות ההסכם, ברי כי הכוונה היתה לתשלום 90 ימים מיום אישור בית 12
- המשפט והטעות של התאריך הספציפי גלויה על פניה. 13
47. העובדה שתאריך זה מצוין גם בסעיף 4.1 להסכם, אמנם מעוררת שאלה באשר להיותו טעות 14
- סופר גרידא, שכן הופעתו בשני סעיפים עלולה להצביע על כוונה. עם זאת, יש לפרש את ההסכם 15
- כמכלול, תוך מתן בכורה לאומד דעתם של הצדדים כפי שעולה מלשון ההסכם ונסיבות כריתתו, 16
- וכן לתכליתו האובייקטיבית. במקרה דנן, בעוד סעיף 4.1 משמש כהקדמה כללית לתנאי 17
- התמורה, הרישא לסעיף 8.3.3 להסכם מפרטת את מנגנון התשלום באופן ספציפי ומחושב. 18
48. סעיף זה קובע כי התאריך לתשלום יתרת התמורה יחושב לפי 90 ימים ממועד אישור בית 19
- המשפט, מבטאת מנגנון חישוב הגיוני ופרוגרסיבי, התלוי באירוע עתידי (אישור בית המשפט), 20
- ומתיישבת עם אופי העסקה בהליך כינוס נכסים. 21
49. מנגנון זה הוא המבנה הלוגי של ההסכם ביחס למועדי התשלום המאוחרים, ומכאן שגם אם 22
- התאריך הקלנדרי נזכר בסעיף 4.1 ובסיפא של סעיף 8.3.3, הרי שההיגיון הפנימי של ההסכם 23
- וכללי הפרשנות התכליתית מחייבים להעדיף את המנגנון המחושב על פני התאריך הנקוב שאינו 24
- מתיישב עם מנגנון זה ועם דחיית אישור ההסכם. 25



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 50. לפיכך, יש לקבל את הטענה כי התאריך הספציפי בסיפא של סעיף 8.3.3 להסכם, ובסעיף 4.1,
- 2 מקורו בשיבוש ואינו משקף את כוונת הצדדים שביקשו לקבוע מנגנון תשלום גמיש התלוי
- 3 באישור בית המשפט.
- 4 51. התובעים טענו כי הנתבעת היא זו שניסחה, ערכה ושלחה את הסכם המכר, וכי לא הייתה להם
- 5 כל יכולת שינוי, מו"מ או התערבות בו, ולכן יש לפרשו לחובת הנתבעת (סעיפים 7-8 לסיכומי
- 6 התובעים, סעיפים 13-14 לסיכומי תשובה).
- 7 52. אולם, גם לפי הכלל הקבוע בסעיף 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), לפיו כאשר חוזה ניתן
- 8 לפירושים שונים ולאחד הצדדים הייתה עדיפות בעיצוב תנאיו, יועדף הפירוש הפועל לרעתו של
- 9 אותו צד, הוא יופעל רק כאשר קיימת עמימות או דו משמעות בלשון החוזה.
- 10 53. יתר על כן, מדובר בכלל משני, רק לאחר שכללי פרשנות אחרים, כגון התחקות אחר אומד דעת
- 11 הצדדים לא הניבו תוצאה חד משמעית (רע"א 6810/21 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' ברנובייט**
- 12 **בע"מ** (20.10.2022), בפסקה 14).
- 13 54. דהיינו, הכלל לא יופעל כאשר תכליתו של החוזה נלמדת בבירור מנסיבותיו או באמצעים
- 14 אחרים, או כאשר לשונו אינה חד משמעית ויכולה לשאת כמה משמעויות, אך אחת מהן היא
- 15 המשמעות הרגילה, הטבעית, ההגיונית והתואמת את רוח המסמך ותכליתו ואילו האחרת אינה
- 16 כזאת (גבריאלה שלו, אפי צמח, **דיני חוזים** (2019), בעמוד 533).
- 17 55. בעניין דנן, **ראשית**, מנסח ההסכם הוא כונס הנכסים ולא הנתבעת. אומנם נטען כי הקשר
- 18 המשפחתי בין כונס הנכסים לבעלי הנתבעת יצר שיתוף פעולה ויש להתייחס אליהם כאחד.
- 19 ואולם, כונס הנכסים מונה בהסכמת כלל הצדדים להליך פירוק השיתוף, לרבות התובעים.
- 20 בהיותו זרועו הארוכה של בית המשפט, כפוף כונס הנכסים לחובות אמון מוגברות וניטרליות
- 21 כלפי כלל הצדדים לעסקה. התובעים שהיו מיוצגים לאורך כל ההליך, לא הוכיחו כי כונס
- 22 הנכסים פעל בניגוד לחובות אלו או ניצל את קשריו המשפחתיים כדי להטות את ניסוח ההסכם
- 23 לטובת הנתבעת באופן חד צדדי. יתרה מכך, כפי שצוין לעיל, התובעים קיבלו הזדמנות להגיש
- 24 הערות לטיוטת ההסכם ובחרו שלא לעשות כן. משלא הוכחה פגיעה מהותית בניטרליות כונס



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הנכסים או ניצול לרעה של קשריו, אין מקום להסיק כי הנתבעת היא ה"מנסחת" הבלעדית של
- 2 ההסכם באופן המצדיק הפעלת הכלל האמור.
- 3 56. **שנית**, כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בהליך פירוק השיתוף מיום 11.06.2025 (עמ' 22, שורות
- 4 11-15, נספח 1 לסיכומי הנתבעת), כונס הנכסים נתן הן לבעלי התובעת 1 (תובע 2) והן לבעלי
- 5 הנתבעת את ההסכם לפני שהוא פורסם למתן הערות, קרי התייחס אליהם באופן שווה.
- 6 57. **שלישית**, הפרשנות לפיה התכוונו הצדדים לכך שהתאריך ייקבע לפי המועד של 90 ימים ממועד
- 7 אישור בית המשפט, וזאת אף בשים לב להוראת סעיף 8.3.2 להסכם, היא הפרשנות הסבירה
- 8 יותר. יש להניח כי חל שיבוש בתאריך הרשום בסיפא של סעיף 8.3.3 להסכם בשים לבגם לשינוי
- 9 בזהות הזוכה בהליך ההתמחרות ודחיית המועדים בהתאם.
- 10 58. **לסיכום**, בנסיבות אלו, ובמיוחד לאור העובדה שלא הוכחה פגיעה מהותית בניטרליות כונס
- 11 הנכסים או ניצול לרעה של קשריו, וכי התובעים עצמם היו מיוצגים וקיבלו הזדמנות להשפיע
- 12 על נוסח ההסכם, אין מקום להחיל את הכלל של פרשנות נגד המנסח באופן שיגבר על אומד
- 13 דעת הצדדים ועל פרשנות סבירה והגיונית של הוראות ההסכם.
- 14 59. לפיכך, המועד הקובע לתשלום יתרת התמורה הוא 90 ימים מיום אישור בית המשפט, קרי
- 15 04.03.2024. משבוצע התשלום ביום 08.01.2024, הרי שהוא הוקדם ביותר מחודשיים, ועל כן
- 16 לא התרחש כל איחור בתשלום זה. משלא היה איחור, סעיף 11.1 להסכם, הקובע כי פיגור
- 17 העולה על 14 ימים בתשלום ייחשב הפרה יסודית, אינו חל.
- 18 60. **תשלום בשיקים רגילים במקום בשיקים בנקאיים** - התובעים טענו כי תשלום באמצעות
- 19 שיקים רגילים במקום בנקאיים, בניגוד להוראת סעיף 8.2 להסכם מהווה הפרה יסודית.
- 20 61. סעיף 12 להסכם מגדיר הפרה יסודית כ"**הפרת כל הוראה בהסכם זה שהדין ו/או ההסכם**
- 21 **רואים בה הפרה יסודית**". סעיף 8.2 להסכם אינו מוגדר כתנאי עיקרי או יסודי בהסכם (סעיף
- 22 60 לסיכומי הנתבעת). בניגוד למשל לסעיף 8.3.4 להסכם הקובע כי מועדי התשלום מהווים
- 23 תנאי עיקרי בהסכם.
- 24 62. הפרה יסודית בחוזה, כהגדרתה בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-
- 25 1970 ("**חוק החוזים (תרופות)**") מתחלקת לשני סוגים: הפרה יסודית מוסכמת, שהצדדים קבעו



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מראש בחוזה כי תיחשב ליסודית, והפרה יסודית מסתברת, הנקבעת לפי מבחן אובייקטיבי
- 2 שלפיו אדם סביר לא היה מתקשר בחוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה.
- 3 63. הפרה יסודית מסתברת היא הפרה שאדם סביר לא היה מתקשר בחוזה אילו ראה מראש את
- 4 ההפרה ותוצאותיה המבחן אינו מתמקד בנפגע הספציפי לאחר שההפרה התרחשה, אלא
- 5 בהערכה של חומרת ההפרה בעיני מתקשר סביר. הפגיעה צריכה להיות פגיעה חמורה ביסוד
- 6 החוזה, עד כדי כך שיהא בה למוטט את בסיסו העסקי של החוזה ולשלול את התועלת שהחוזה
- 7 נועד להעניק לנפגע (ת"א (מחוזי ת"א) 59599-12-17 **גלידות אריזונה (2008) בע"מ נ' גלידות**
- 8 **קולורדו בע"מ** בפסקה 84 (26.6.2023)).
- 9 64. משלא הוגדרה הוראת סעיף 8.2 כהפרה יסודית בהסכם, הרי שלא מדובר בעניין דנן בהפרה
- 10 יסודית מוסכמת.
- 11 65. **האם מדובר בעניין דנן בהפרה יסודית מסתברת** – אני סבורה כי תשלום באמצעות שיקים
- 12 רגילים שנפרעו במלואם, במקום שיקים בנקאיים, אינו עולה כדי הפרה שאדם סביר לא היה
- 13 מתקשר בחוזה בגינה.
- 14 66. התכלית העיקרית של סעיף 8.2 הייתה להבטיח את פירעון התמורה ולהקנות ביטחון כלכלי,
- 15 ותכלית זו הושגה במלואה עם פירעונם של כל השיקים.
- 16 67. טענת התובעים כי בשיק רגיל ניתן לרשום תאריך בדיעבד וכי הנפקת שיק רגיל נעשתה על מנת
- 17 לטשטש את מועד התשלום בפועל (סעיף 14 לסיכומי התובעים), נטענה בעלמא וללא שהוצגו
- 18 ראיות. בפועל כמפורט לעיל, לא ראיתי כי הנתבעת איחרה בתשלומים כך שההסבר שניתן על
- 19 ידי התובעים אינו תקף. הצדדים גם ויתרו על חקירות המצהירים ולפיכך, המצהירים מטעם
- 20 הנתבעת וכונס הנכסים לא נחקרו לעניין זה.
- 21 68. מן האמור עולה כי התוצאה המסתברת של הנפקת שיקים רגילים ולא בנקאיים לא הייתה
- 22 הטעייה לגבי מועד הנפקתם, אלא יצירת מכשול והתעסקות בתשלום. אין לומר כי לא מדובר
- 23 בהפרה, אולם אין מדובר בהפרה יסודית, וממילא היא אינה מזכה בפיצוי המוסכם.
- 24 69. זאת ועוד, אמנם העובדה שחלק מסעיפי החוזה צוינו במפורש כהפרות יסודיות אינה שוללת
- 25 בהכרח את האפשרות שתניות אחרות שלא צוינו במפורש, ייחשבו אף הן ליסודיות, אם הן



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עומדות במבחן "האדם הסביר". עם זאת, אם הצדדים הגדירו רשימה של סעיפים יסודיים,
- 2 הדבר יכול להעיד על כוונתם שלא לראות בהפרת סעיפים אחרים כהפרה יסודית, כפי שבמקרה
- 3 דנן. הצדדים ידעו להגדיר אילו חיובים הם יסודיים, והשמטת הגדרה זו מסעיף 8.2 מלמדת על
- 4 כוונה שלא לראות בשיטת התשלום כרכיב קריטי. כאשר התובעים לא הוכיחו, כי היה להם
- 5 חשיבות מיוחדת לסוג השיקים וכי הנתבעת ידעה על כך.
- 6 70. לאור כל האמור, גם לפי מבחן ההפרה היסודית המסתברת, אין לראות בכך הפרה יסודית.
- 7 71. **האם מדובר במקרה דנן בתנייה גורפת** - בהתאם לסיפא של סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות):
- 8 **"תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא**
- 9 **אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה".**
- 10 72. קרי, לא ניתן לקבוע בחוזה תניה ההופכת שורה של הפרות להפרות יסודיות. תניה כזו מוגדרת
- 11 כתניה גורפת, ומשכך היא נעדרת תוקף – אלא אם היא הייתה סבירה בעת כריתת החוזה.
- 12 73. אף אם נקבע ביחס לתניה כלשהי כי היא גורפת וכי היא לא הייתה סבירה בעת כריתת החוזה
- 13 – ההפרות הנזכרות בה עשויות עדיין להיחשב כיסודיות, כשלעצמן, וזאת הן בהתאם לחלופה
- 14 הראשונה המופיעה ברישא של סעיף 6 לחוק התרופות – הפרה יסודית מסתברת והן במקרים
- 15 בהם הוסכם על יסודיות ההפרה במסגרת תניה אחרת בהסכם (ע"א 6275/23 ג'ק ריימונד
- 16 ג'ייקובס נ' משה עמר בפסקה 20 (14.4.2026)) ("עניין ג'ייקובס")
- 17 השופט גרוסקופף הסביר בעניין ג'ייקובס כי: **"המבחן להיות התניה גורפת הוא העדר הבחנה**
- 18 **בין ההפרות השונות ("ללא הבחנה ביניהן" מוסב ל"הפרות", ולא "להפרות יסודיות"),**
- 19 **דהיינו הכללת יתר בהגדרת יסודיות ההפרה מהבחינה המהותית, ולא דווקא מהבחינה**
- 20 **הצורנית-טכנית. במילים אחרות, העדר ההבחנה אינו בין "ההפרות היסודיות", במובן זה**
- 21 **שכולן נקבעו בהוראה אחת כיסודיות, אלא בין ה"הפרות" השונות של ההסכם, באשר הפרות**
- 22 **קלות כהפרות חמורות הוגדרו בתניה כ"הפרות יסודיות", מבלי שנעשה ניסיון לאבחן**
- 23 **ביניהן".**
- 24 74. יישום המבחן האמור על המקרה דנן ילמד כי אין מדובר בתנייה גורפת. אמנם סעיף 12 להסכם
- 25 מתייחס לכל הוראה שבהסכם או בדין רואים אותה כהפרה יסודית, אולם לאחר מכן רק



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 סעיפים ספציפיים ויסודיים בהסכם הוגדרו כהפרה יסודית, באופן שלא ניתן לראות בהם תנייה
- 2 גורפת.
- 3 75. האם קיים לנתבעת השתק שיפוטי/התנהגותי - התובעים טענו כי הנתבעת מושתקת מלטעון
- 4 כנגד תשלום הפיצוי המוסכם או דרישה להפחתתו, לאור התנהלותה בהליכים קודמים (ת"א
- 5 41759-10-20 תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ נ' סער (23.10.2022), סעיפים 5-3, 30
- 6 לסיכומי התובעים). לטענתם, באותו עניין, אשר עסק במגרש סמוך ברחוב אהרונסון 14 בתל
- 7 אביב, הנתבעת (שם התובעת) עמדה על פסיקת פיצוי מוסכם במלואו, בסך 1.8 מיליון ש"ח,
- 8 וטענתה התקבלה. לפיכך, יש לגזור גזירה שווה ולא להתערב בפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם
- 9 דנן, ואין לאפשר לה לטעון דבר והיפוכו (סעיפים 9-12 לסיכומי תשובה).
- 10 76. לאחר עיון בטענת התובעים, מצאתי לדחותה. כלל ההשתק השיפוטי מונע מבעל דין לטעון
- 11 טענות עובדתיות או משפטיות סותרות בהליכים שונים, וזאת מטעמים של עקביות דיונית
- 12 ותקינות ההליך המשפטי (רע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ
- 13 (08.03.2005), בפסקה 9).
- 14 77. בעניין דנן, הנתבעת אינה טוענת טענה סותרת באשר לעצם קיומו של סעיף פיצוי מוסכם או
- 15 לגיטימיות הכלל של פיצוי מוסכם כשלעצמו, אלא מתייחסת לנסיבותיו הספציפיות של המקרה
- 16 הנוכחי ולטענתה כי הפיצוי המוסכם במקרה זה אינו עומד במבחן היחס הסביר לנזק שניתן
- 17 היה לצפותו בעת כריתת החוזה.
- 18 78. יתר על כן, הנסיבות העובדתיות בהליך הקודם היו שונות מהותית. באותו עניין, נקבע כי
- 19 הנתבעים באותו הליך (התובעים דכאן) נמנעו במשך תקופה ממושכת מלהמציא אישורי מיסים
- 20 ועמדו בסירובם לתקן את ההפרה גם לאחר דרישות מפורשות (פסק הדין בהליך הקודם,
- 21 פסקאות 48, 83). במקרה דנן, מדובר, לכל היותר, באיחורים קצרי מועד שתוקנו, ובנסיבות של
- 22 מצב חירום לאומי. כלל ההשתק השיפוטי מיועד למנוע טענות עובדתיות או משפטיות סותרות,
- 23 אך אינו מונע מצד לבחון א סבירות הפיצוי המוסכם בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מקרה
- 24 לגופו. שוני מהותי זה בנסיבות שולל את תחולת כלל ההשתק השיפוטי כפי שביקשו התובעים,



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

1 שכן הנתבעת אינה סותרת טענה עובדתית או משפטית מהותית, אלא מיישמת את הדין על
2 מערכת עובדות שונה.

3 2. דחיית הטענה לפיצוי בסך 200,000 ש"ח בגין ניסיון מרמה

- 4 79. התובעים דרשו פיצוי נוסף בסך 200,000 ש"ח בגין ניסיון מרמה, הכולל ערבוב כספי פיקדון
5 וכלל הנסיבות בהן נאלצו התובעות להיפרד מרכושם בכפייה (למשל סעיף 34 וסעיף 57
6 לסיכומיה התובעת). הנתבעת הכחישה את הטענה וטענה כי מדובר בפעולה טכנית בנקאית
7 פשוטה וכי לא נגרם כל נזק (סעיפים 64-71 לסיכומי הנתבעת).
8 80. הכלל הוא שלא ניתן לתבוע פיצוי מוסכם במצטבר לפיצוי בגין נזק מוכח, אלא אם מדובר
9 בראשי נזק שונים.
10 81. בעניין דנן, לגבי הטענה בדבר ערבוב כספי הפיקדון, אני סבורה שהנזקים הפרטניים הנטענים
11 חופפים לאלו הנטענים בגין הפיצוי המוסכם.
12 82. עם זאת, גם אם הנזקים אינם חופפים, עיון בנספח ד' לכתב התביעה (תדפיס חשבון הנאמנות)
13 מעלה כי כונס הנכסים הפקיד במרוכז מספר המחאות, כולל שלוש המחאות מהנתבעת
14 והמחאה מהתובעים. בנוסף, ההמחאות של הנתבעת כוללות מספר סידורי וניתן היה בגילוי
15 מסמכים ומענה לשאלונים או בחקירה נגדית לבדוק את מועד הוצאתם. אולם הצדדים לא
16 הציגו כי פנו בדרישה כאמור במסגרת ההליכים המקדמיים ואף ויתרו על חקירות עדים, ולכן
17 לא עמדו בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת טענת מרמה, טענה הדורשת מידת הוכחה מוגברת.
18 83. לפיכך, לא הוכח כי נעשה שימוש בכספי הפיקדון של התובעים למטרות זדוניות, ולא הוכח כל
19 נזק שנגרם לתובעים כתוצאה מכך.
20 84. התובעים טענו כי עצם ערבוב הכספים יצר "תמונה כוזבת" לפיה הנתבעת שילמה סכום גבוה
21 יותר ממה ששילמה בפועל, וכי כונס הנכסים אף ניסה להסתיר את דפי הבנק המעידים על כך
22 (סעיף 38 לסיכומי התובעים, סעיף 15 לסיכומי תשובה). אולם, גם אם נוצרה תמונה עובדתית
23 מסוימת כתוצאה מפעולת הערבוב, התובעים לא הוכיחו כי פעולה זו נעשתה בכוונה להטעות
24 אותם באופן מהותי, או כי הם הסתמכו על תמונה זו ושינו את מצבם לרעה כתוצאה מכך.



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:

85. מועדי התשלום והסכומים היו ניתנים לגילוי, ואף נחשפו בסופו של דבר. פעולות כונס הנכסים, ככל שהיו לקויות, אינן מוכיחות כוונה פלילית מצד הנתבעת, ואין בהן כדי להקים עילת תביעה בגין מרמה כנגד הנתבעת בהיעדר יסודות המרמה והנזק הנדרשים.
86. יתר על כן, לא הוכח מדוע הנתבעת הייתה צריכה להציג תמונה כוזבת לפי הנטען, וזאת במיוחד לאור העובדה שלא הוכח כי התובעים, או בית משפט בהליך של פירוק השיתוף, הוטעו בפועל על ידי פעולה נטענת זו באופן שהוביל לשינוי מצב לרעה או קבלת החלטות שונות.
87. המידע לגבי התשלומים היה זמין וניתן היה לגלותו. העובדה שכונס הנכסים, שהינו גורם ניטרלי, הפקיד את הכספים בחשבון נאמנות משותף, אינה מלמדת בהכרח על כוונת מרמה מצד הנתבעת.
88. יתר על כן, לגבי הטענה בדבר כלל הנסיבות שבגינן נאלצו התובעות להיפרד מרכושן, הרי שמדובר בטענה שלא הוסברה כלל מעבר לאמירה כללית. גם אם הכוונה להתנהלות הנתבעת בהליך פירוק השיתוף, הרי שלא הוכחו נסיבות שלא כדין בהתנהלות הנתבעת באותו הליך, וממילא אין לקבל את הטענה.
89. לפיכך, הטענה נדחת, ואין מקום לפסוק פיצוי בגין רכיב זה, בכל הנוגע ליחסים בין התובעים לנתבעת.

ה. סוף דבר

90. לאור כל האמור לעיל, התביעה נדחת. התובעים ישלמו לנתבעת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 25,000 ₪. סכום זה נקבע תוך התחשבות בהתנהלות הצדדים במהלך ההליך, ובכלל זה ויתורם על חקירות המצהירים.
91. הסכום ישולם תוך 30 ימים, שאם לא כן יישא ריבית פיגורים כדין.

ניתן היום, כ"ד סיוון תשפ"ו, 09 יוני 2026, בהעדר הצדדים.





בית משפט השלום בבת ים

ת"א 57548-03-25 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ ואח' נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח
(1990) בע"מ

תיק חיצוני:


מיטל בן בסט, שופטת

1
2

