



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

21 יוני 2010

ת"א 08-32784 הדר ואח' נ' מרגליות-בוקובזה

1

בפני כב' השופטת יעל אחימן

תובעים

1.איילה הדר

2.חיים הדר

ע"י ב"כ עוה"ד א.צפרירי ו/או נ.צפרירי

שד' רוטשילד 4, תל אביב, 66881

טלפון: 03-5160585, פקס: 03-5160590

נגד

נתבעת

שפרה מרגליות-בוקובזה

ע"י ב"כ עוה"ד שמעון שגיא ואח'

בן גוריון 1, רמת גן, 51200

טלפון: 03-5775640, פקס: 03-5775644

2

3

פסק דין חלקי

4

5

הקדמה

6

בפסק הדין החלקי שניתן על ידי ביום 24.01.10, אותו יש לקרוא יחד עם פסק הדין כאן, קבעתי,

7

כי בין הצדדים נכרת הסכם תקף, אשר הופר ע"י הנתבעת.

8

9

לאור זאת, נקבע, בהסכמת הצדדים, מתווה הדין להכרעה בשאלת גובה הפיצוי הראוי, לפי פרוטוקול מיום 10.02.10.

10

11

12

ההסכם שהופר, נכרת ביום 06.01.08 ובו התחייבה הנתבעת למכירת דירה, תמורת \$364,000 לפי השער היציג במועד התשלום וזאת לתום שבועיים מיום השלמתה (להלן: "הדירה").

13

14

התחייבות זו הופרה בהודעת ביטול שנמסרה על ידי הנתבעת ביום 13.3.08 (להלן: "הודעת הביטול"). כזכור, רכשו התובעים, למגינת ליבם, בסמוך לאחר מסירת הודעת הביטול (28.3.08)

15

16

דירה חלופית (להלן: "החלופית") תמורת 1,330,000 ₪. הנתבעת, לעומת זאת, מכרה את הדירה לצד ג' (להלן: "צד ג'"), בחודש יוני 2008 תמורת הסך של 1,570,000 ₪.

17

18

19

בכתב התביעה, הועמד היקף הפיצוי הנדרש על ההפרש שבין מחיר הדירה, עפ"י ההסכם, לבין שווי הדירה ביום הפרת ההסכם, לפי חוות דעת שמאית.

20

21

22

בסיכום שהוגש מטעמם, ביקשו התובעים לקבוע את היקף הפיצוי לפי ההפרש, בין ערכה של הדירה לפי ההסכם, לבין התמורה שהושגה במכירה לצד ג'. לחילופין, על פי יחס ההפרש שבין הדירה לבין

23

24

החלופית - על כל אלה ביקשו להוסיף עגמת נפש והוצאות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

21 יוני 2010

ת"א 08-32784 הדר ואח' נ' מרגליות-בוקובה

1 הנתבעת טוענת, בהקשר זה, לשינוי חזית אסור, כך שייפסל חלק זה של הטיעון.

2 אין בידי לקבל טענה זו.

3 לאחר שנקבע בהסכמה הדיונית, בפרוטוקול יום 10.02.10, כי חוות הדעת מטעם התובעים לא

4 תשמש בסיס להכרעה ואילו הסכם המכר לצד ג' ייהפך לחלק מהנתונים הלגיטימיים לטיעון, כי אז

5 נשמט הבסיס מתחת לטענתה של הנתבעת בדבר היווצרותו של שינוי חזית דיונית.

6 מבוא

7 ומכאן לליבת המחלוקת בין הצדדים, בהקשר זה של קביעת הפיצוי:

8

9

10 הרקע להיווצרותו של סכסוך זה נעוץ בשינויים דרמטיים שהתרחשו במעמדו של הדולר ברחבי

11 העולם ברבע האחרון של העשור הנוכחי. אלה, הובילו להידרדרות שערן במסחר החליפין המוניטארי

12 ובעקבות זאת לחוסר יציבות כלכלית, במיוחד, בעסקאות שביססו את מנגנוני ההצמדה העסקיים

13 על שערן היציג של הדולר.

14

15 על רקע דברים אלה ביטלה הנתבעת את ההסכם למכירת הדירה שהיה צמוד דולר יציג. היא שבה

16 ומכרה את הדירה בתמורה שקלית, גבוהה בהרבה מכפי זו שהיתה אמורה לזכות בה לולא ביטלה

17 את ההסכם עם התובעים.

18

19 התובעים עותרים לפיצוי שיהא בו, למעשה, כדי "למחוק" או לאיין את מלוא היתרון שהשיגה

20 הנתבעת, באמצעות ביטול העסקה. הדגש בקו הטיעון שלהם הושם על מניעת הרווח, היינו, "שלא

21 ייצא חוטא נשכר". בטענתם זו נסמכים התובעים על חובת ההשבה במתכונתה הנרחבת ככזו

22 הנסמכת על דוקטרינת "עשיית העושר ולא במשפט".

23

24 בקו הטיעון החלופי שהוצג על ידי התובעים, מבקשים הם פיצוי אשר יעמיד אותם, ככל שניתן,

25 במקום שבו היו לולא ההפרה. כאן הדגש הוא, על השבת המצב לקדמותו, לפי הדוקטרינות החוזיות

26 הנזיקיות המקובלות.

27 דיון

28

29 בחלקה הראשון של ההכרעה, אפוא, יהא עלי לבחור בין "מסלול" ההשבה הנסמך על תפיסות מתוך

30 תורת היושר המדגישות את מניעת התעשרותו של המעוול, לבין זה המתמקד באיתור הפסדיו

31 הכלכליים של הנפגע עצמו בניסיון להשיב את מצבו לקדמותו, בניטרול רווחיו של המפר.

32

33 חשוב להדגיש בהקשר זה, כי בכל אחת משתי הבחירות הנ"ל, קיימים נתיבים תחשיביים משניים

34 שישפיעו - מן הסתם - על היקף החיוב הכספי שייקבע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

21 יוני 2010

ת"א 08-32784 הדר ואח' נ' מרגליות-בוקובה

1 אם נבחר להביא לתוצאה שתאיין את הרווח שנוצר לטובת הנתבעת - ניתן לעשות זאת בשני אופנים,
2 לפי בחירת המועדים הרלוונטיים להשוואת העסקאות. אם נעדיף את השיטה השואפת להתמקד
3 בהשבת המצב לקדמותו, נאלץ לקבוע את הפסדם של התובעים על בסיס השוואה בין שווייה של
4 הדירה לשווייה של החלופית על אף העדר הדיוק המובנה לתוך חישוב מסוג זה .

5
6 אציג, אם כן, בשלב ראשון את הנתונים המלאים הנוגעים למחלוקת שבפני אשר על בסיסם ניתן
7 יהא לבחון את משמעותן של החלופות השונות ביתר פירוט :

8
9 תמורת הדירה לפי ההסכם מיום 6.1.08 הועמדה על הסך של \$364,000, כאשר שווייה בשקלים עמד
10 על סך של 1,385,748 ₪ ושערו היציג של הדולר באותה עת היה 3.807 ₪.
11 ביום מסירת הודעת הביטול 13.3.08 עמד השער היציג על 3.403 ₪, כך ששווייה השקלי של הדירה
12 עמד על סך של 1,238,692 ₪.

13
14 החלופית נרכשה ביום 28.3.08 תמורת הסך של 1,330,000 ₪ שעה שהשער היציג עמד על סך של
15 3.519 ₪, לפי זה תמורתה הדולרית היתה \$377,000.

16
17 הדירה נמכרה לצד ג' ביום 16.6.08 תמורת 1,570,000 ₪, כאשר השער היציג של הדולר עמד על
18 3.4180 לפיכך, עמדה תמורתה הדולרית על סך של \$459,000.

19
20 ומכאן, ליישום האפשרויות השונות וההשלכות הנובעות מכך.

21
22 בבחירה שבה יועדף איוון רווחה של הנתבעת - קיימות 2 אופציות ליישום :

23
24 א. השוואה בין תמורתה השקלית של הדירה ביום 06.01.2008, המועד שבו נחתם ההסכם, לבין
25 שווייה השקלי של הדירה, במועד שבו נמכרה לצד ג', המצביעה על רווח בסך של 184,252 ₪ (ההפרש
26 בין 1,570,000 ₪ לבין 1,385,748 ₪).

27
28 ב. השוואה בין תמורתה של הדירה ביום מכירתה לצד ג', לבין ערכה הדולרי ההיסטורי (\$364,000)
29 מותאם לשער היציג של יום המכירה (3.4180 ₪) לצד ג' - יום 16.06.08, המצביעה על רווח בסך של
30 325,848 ₪ (ההפרש בין 1,570,000 ₪ לבין 1,244,152 ₪).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

21 יוני 2010

ת"א 08-32784 הדר ואח' נ' מרגליות-בוקובה

1 בבחירה שבה נעדיף לשים את הדגש על פיצוי התובעים, במטרה להשיב מצב לקדמותו נאלץ כאמור
2 להשוות בין מחיר הדירה לבין עלות החלופית, הגם שאין בין זהות נתונים .
3 השוואה בין עלות ה"חלופית", לבין התמורה שהיו התובעים אמורים לשלם ביום 16.06.08, על בסיס
4 התחשיב הדולרי הקבוע בהסכם, מצביע על הפסד בסך של 86,000 ₪ (ההפרש בין
5 1,330,000 ₪ לבין 1,244,000 ₪).
6
7 המחלוקת הקונקרטית כאן מתמקדת כביכול, ביישומן הראוי של הוראות חוק החוזים (תרופות)
8 לצד הוראות החוק לעשיית עושר ולא במשפט ואולם לאמיתו של דבר נוגעת היא לשאלות יסוד
9 בדבר מידת הפעלת עוצמת ההכרעה השיפוטית על תפקודה הכלכלי חברתי של אוכלוסיית היעד.
10 דילמה זו באה לידי ביטוי מקיף בד"נ 20/82 אדרס חומרי בנייה ואח' נגד הרלו את ג'ונס ואח'
11 (להלן: "אדרס"). הדיון בפסק הדין בעניין אדרס הסתמך על הפסיקה הזרה ועל ספרות המלומדים
12 הן בארץ והן בחו"ל מהווה את אבן הפינה בנושא זה.
13 בפסק הדין הובאה הפסיקה המוקדמת יותר בין היתר ע"א 760/77 בן עמי ואח' נגד בנק לאומי
14 לישראל בע"מ, ע"א 307/64 חברת הלוואת בע"מ בפירוק נגד קדר תעשיית כלי חרס בע"מ בפירוק
15 ואח', ע"א 280/73 פלאמפורט בע"מ נגד ציבה גייגי לטד, ע"א 290/80 ש.ג.מ. חניונים בע"מ נגד
16 מדינת ישראל שצוטטו בתוך אדרס והוא עצמו אוזכר בהרחבה בפסיקה המאוחרת יותר כמו ע"א
17 4012/90 עיריית נתניה נגד מלון צוקים.
18 השופט לוין מציין בפסק הדין, כי השאלה אם זכאי הצד המקיים לקבל מן המפר את טובת ההנאה
19 שצמחה לו עקב ההפרה היא שאלה של מדיניות שיפוטית.
20 בסקירת הפסיקה וספרות המלומדים הגיע השופט לוין למסקנה לפיה, אין כל מניעה עקרונית
21 למימושה של קונספציה המעמידה את זכאותו של הנפגע על רווחי המפר שנפלו לחיקו בעקבות
22 ההפרה - על פי עקרונות דיני היושר - וביתר שאת שעה שההתקשרות החוזית בוטלה.
23 העולה מכל האמור לעיל הוא, כי החלטה אם לשלול מן המפר את טובת ההנאה שזכה בה בעקבות
24 ההפרה כחלק מ"ניזקו" של הנפגע היא שאלה שצריכה להידון על פי נסיבותיו של כל עניין.
25 תוכנן של הנסיבות המצדיקות פסיקת פיצוי המאיין את רווחי המפר יהיה מן הסתם בעל מיתאם
26 גבוה ליעדים החברתיים ערכיים אותם נשאף להשיג.
27
28 מושגי הצדק הינם כידוע יחסיים, קשים להגדרה וחמקמקים ומכל מקום מושפעים הם מתפיסות
29 חברתיות של זמן ומקום. בשיטה חברתית וכלכלית הידועה בכינוייה "*Laissez-nous faire*"
30 כפי שציין השופט לוין אין בתי המשפט נוהגים לבדוק את טובת ההנאה שנפלה למפר כתוצאה מן
31 ההפרה אלא הדגש מושם על ניזקו של המפר.
32 ואכן, קשה יותר לתקף החלטה המעדיפה את זיהוי מושג הפיצוי עם שלילת רווחיו של הצד המפר
33 על פני הגדרת הפסדו של הנפגע. החלטה מסוג זה עלולה להראות כמנתקת עצמה – במובן מסויים -
34 מן הביסוס המציאותי ומוכוונת אבסולוטיזם "קצה" ואולי אף נגועה באמוציונאליות מה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

21 יוני 2010

ת"א 08-32784 הדר ואח' נ' מרגליות-בוקובה

1 במיוחד קשה הדבר כשנראה, כי התובעים עצמם היו שותפים לעיסקה שברור היה, כי נועדה להשגת
2 יעדים עקיפים זרים ושיתפו פעולה לשם כך.
3 מן העבר השני, זיהוי הפגיעה עם רווחי המפר נראית כאן כתוצאה "טיבעית" יותר שעה ש"דלת
4 אמותיו" של מתחם הנזק אינו משקף כהלכה את תחושת הגינוי המוסרי כלפי הנתבעת. תוצאתו
5 עלולה – אם כן – להפוך את ההפרה ל"כדאית" כך שתוקפה ההרתעתי יהא נמוך. לעומת זאת,
6 הכרעה אשר תהפוך את רווחיה של הנתבעת לקניינו של הנפגע, תכה הדים ותשמש סמן ברור ביחס
7 לאמות מידה ראויות להגינות מסחרית.

8
9 היפכתי לא מעט בדבר.

10
11 מנגנון ההצמדה הדולרי בעיסקאות נדל"ן מסוגים שונים, היה מקובל במדינת ישראל במשך שנים
12 רבות. עם זאת, "הועם זוהרו" בחמש השנים האחרונות לאור התחזקות מעמדו של השקל וייצוב
13 הכלכלה הישראלית כשבמקביל לכך התערער מעמדו ההגמוני של הדולר ברחבי העולם.
14 ההידרדרות המהירה בשערו של הדולר הובילה בהדרגה אך בוודאות למעבר לעסקאות שקליות.
15 ההסכם נשוא התביעה נחתם על סיפה של סיום תקופה מבחינת מנגנוני ההצמדה העיסקיים על קו
16 התפר במעבר שבין עיסקאות צמודות דולר לבין עיסקאות שקליות.
17 צדדים להסכמים - הדגימו באותה תקופה מודלים הערכתיים שונים במידרגים מגוונים למעבר
18 שבין משק צמוד דולר לכלכלה שיקלית - חלקם מבעוד מועד וחלקם לאחר המועד. מטבע הדברים
19 היו כאלה שזיהו נכון ובזמן את המגמות וזמן התגובה שלהם היה קצר יותר וכאלה שנכשלו בכך על
20 ההשלכות הכלכליות שנבעו מכך לגבי כל פרט ופרט.
21 הנתבעת - כפי הנראה - נמנתה על הסוג השני, לפחות בכל הנוגע להסכם כאן, תוך שהיא מנסה
22 "לשפר עמדות" לאחר מעשה כמו היתה נמלטת מן ה"ספינה הטובעת".

23 פעולתה זו נוגדת, כך נראה לי, את הסדר החברתי הרצוי האוכף את המחוייבות ההסכמית למנגנון
24 ההצמדה שנקבע, גם אם זה מאכזב.
25 שיטת ההצמדה היא מאושיותיה של כל עיסקה, על בסיסה מתכנן כל צד את מהלכיו הכלכליים
26 והדבקות בו חיונית לקיומה של מציאות כלכלית יציבה.

27 אם יתאפשר לצד להפר את התחייבותו בשל אכזבתו מ"ביצועיו" של מנגנון ההצמדה לו התחייב, (מן
28 הסתם על חשבון האחר), כי אז מאבדת השיטה כולה מתוקפה שהרי זו נועדה בדיוק לעיתות משבר
29 מסוג זה.

30 אם לא נשדר מסר ברור וחד משמעי של גינוי ודחיה כלפי אלה הזונחים את התחייבותם בנסיבות
31 מסוג זה, כי אז נמצא מעודדים אופורטוניזם עיסקי העלול להביא לכאוס כלכלי.
32 היצמדות לפיזיו בגבול פגיעתו של הנפגע מבלי לשלול את רווחיו של המפר לא תשיג מטרה זו, אלא
33 להיפך.

34 במיוחד נכון לעשות זאת במקרה כמו שלנו שבו היקף הפגיעה הישירה בנפגע קשה לכימות כספי
35 (החלופית אינה בעלת נתונים דומים להשוואה לדירה) וההסכם עצמו בוטל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

21 יוני 2010

ת"א 08-32784 הדר ואח' נ' מרגליות-בוקובה

1 משיקולים אלה המצטברים, שפורטו לעיל, סבורני, כי נכון יותר לבסס את סכום הפיצוי הראוי על
2 שיעור רווחיה של הנתבעת על פני הערכת ניזקו הישיר של הנפגע.
3 כאמור לעיל ניתן להעריך את רווחיה של הנתבעת על פי שתי אמות מידה חלופיות ביניהן העדפתי
4 את הראשונה. לפיה, נבסס את תחשיב הרווח על בסיס ההשוואה שבין תמורתה השקלית של הדירה
5 ביום 06.01.2008, המועד שבו נחתם ההסכם, לבין שווייה השקלי של הדירה, במועד שבו נמכרה לצד
6 ג', המצביעה על רווח בסך של 184,252 ₪ (ההפרש בין 1,570,000 ₪ לבין 1,385,748 ₪).
7 השיקול בבחירת שווייה השיקלי של הדירה ביום חתימת ההסכם עולה בקנה אחד עם חלקו הראשון
8 של פסק הדין, לפיו חתמו הצדדים על הסכם מחייב ביום 6.1.08 הגם שהדברים הוסוו בדרך זו או
9 אחרת לנוחותה של הנתבעת.

10 אם מועד זה הינו המועד הקובע, כי אז נכון להעריך את שווי העיסקה לאותו מועד דווקא, מה גם
11 שקביעה זו מתיישבת היטב עם כוונת הצדדים.
12 אני דוחה בהיבט זה של הדברים את התחשיב שהוצג על ידי התובעים בסיכומיהם כמתאים פחות.

13
14 לסכום הפיצוי שנקבע לעיל יש להוסיף פיצוי בגין עגמת הנפש שנגרמה לתובעים, שהיתה ללא ספק
15 קשה וחריפה, כאשר את שיעורו הייתי מעמידה על סכום של 40,000 ₪.

16
17 מעבר לכך, זכאים התובעים להוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪, בצירוף מע"מ
18 כדין.

19
20 סוף דבר התביעה התקבלה .

21 הנתבעת תישא כלפי התובעים בחיובים כמפורט :

22
23 1 סך של 184,252 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.
24 2 סך של 40,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל .
25 3 סך של 15,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק הדין
26 ועד לתשלום בפועל .

27
28 ניתן היום, 21 יוני 2010, בהעדר הצדדים.

29
30 עותק פסק הדין יישלח על ידי המזכירות לבאי כוח הצדדים בדואר רשום .

31
32 

33 יעל אחימן, שופטת