



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט יאיר חסדיאל

התובעת/הנתבעת שכנגד דנה שרי אלמוזנינו
ע"י ב"כ עוה"ד דורון פרידמן

נגד

הנתבעים/התובעים שכנגד 1. מירב נוי אברהם
2. שאול גבאי
3. אסי גבאי
ע"י ב"כ עוה"ד עמית הורביץ

פסק דין

בתהפוכות הבניין – בין היורשים לאב:

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
1. זה סיפור משפחתי ישראלי על נפילת בניין ועל נתח נדל"ן. הנתבעים, אחות ושני אחים, ירשו את זכויות הבעלות בדירת מגורים בת שלושה חדרים שהייתה מצויה בבית משותף שנבנה ברחוב סרלין 36-38 בחולון בשנות ה-60 של המאה העשרים [להלן: "הדירה"]. בהתאם להסכם שנכרת עם הנתבעים ביום 23.8.21 רכשה מהם התובעת, בת 19 בלבד באותה העת, את זכויותיהם בדירה [להלן: "הסכם המכר"]. מסירת החזקה בדירה נקבעה בהסכם המכר ליום 7.10.21, בחלוף 45 ימים מחתימתו.
2. אביה של התובעת, רואה חשבון בהשכלתו שתצהירו תיארו כמי ש"כיהן ומכהן בתפקידי ניהול בכירים ובקיא בעסקאות שכאלה" [להלן: "האב"], הוא שיזם את העסקה, מימן אותה, ניהל אותה, ועשה כבתוך שלו בחשבון בנק שנפתח על שם התובעת רק לצורך כך [ראו עדות התובעת בעמ' 23 לפרוטוקול דיון ההוכחות, להלן: "הפרוטוקול", שורות 19-28, תשובותיה בפרוטוקול דיון קדם המשפט מיום 16.2.23, עמ' 4, שורות 9-15, להלן: "פרוטוקול קדם המשפט", והסברי האב בעמ' 19-20 לפרוטוקול], באשר על פי עדות האב – "המטרה הייתה לחפש דירה של פינני בינוי בטווח כלשהו", "למעשה כל האירוע הזה הוא רצון לקנות דירה לבת שלי, זה המהות, ואז חיפשתי דרך מתווך דירה שיש בה סיכוי טוב בטווח הנראה לעין לפינוי בינוי, וזה מה שהוא הציע לי". בדומה, שאיפת האב, כפי שנמסרה מלכתחילה למתווך באותה עסקה, הייתה לנכס עם "סיכוי לפינוי בינוי גם בטווח הארוך" [ראו פרוטוקול קדם המשפט, עמ' 2-3, ונספח א' לתצהיר האב].



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

3. ביום 12.9.21 התמוטט חלק מהבניין המשותף, אמנם לא אותו חלק שמצויה בו הדירה, 1
ברם הבניין כולו הוכרז כמסוכן, פונה מיושביו ונאסר לכניסה. אירוע מדאיג זה אף עמד 2
במרכז תשומת הלב הציבורית במשך זמן מה. 3
4
4. התובעת השלימה את עסקת רכישת הדירה בחודש דצמבר 2021, זכויות הבעלות בדירה 5
נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין בחודש ינואר 2022, ובתחילת חודש מאי 2022 6
חתמה על הסכם פינוי-בינוי עם חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ [להלן: "אאורה"]. 7
8
5. בהתאם להסכם עם אאורה זכאית התובעת לקבל דירה חדשה בבניין חדש שתקים אאורה 9
על המקרקעין שגודלה יעלה על שטח הדירה הקודמת שמכרו הנתבעים לתובעת בלא פחות 10
מ-12 מ"ר, כולל ממ"ד, ויתווספו לה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, חניה קונבנציונלית, 11
ומחסן בשטח של 4 מ"ר [ראו סעיף 10 להסכם עם אאורה]. 12
13
6. בהסכם עמה אף התחייבה אאורה לשלם לתובעת עד להשלמת בניית הדירה החדשה, ומדי 14
חודש בחודשו, דמי שכירות שהועמדו לבסוף על סך של 4,500 ₪, ושהאב הודה כי התובעת 15
קיבלה אותם לפחות מ-1.7.22 [ראו פרוטוקול קדם המשפט, עמ' 1, שורות 28-29]. 16
17
7. בפרסום של אאורה באתר יד 2 שהוצג על ידי הנתבעים, הפליגה זו כך: "בספטמבר 2021 18
קדם בניין מגורים ברחוב סרלין בחולון, יממה וחצי בלבד לאחר שפונה מהדיירים בעקבות 19
רעשים וסדקים חשודים. כשלושה חודשים לאחר קריסת הבניין, נבחרה חברת "אאורה 20
מחדשים את ישראל", חברת ההתחדשות העירונית הגדולה בישראל- לבנות את הבניין מחדש, 21
הפעם כבניין מעוצב יפהפה, בטוח יותר, וכן – "חברת אאורה לקחה על עצמה לבנות בניין 22
מגורים חדש ומודרני בן 14 קומות עם 89 דירות במגוון גדלים, 2-5 חדרים, מיני-פנטהאוזים 23
ופנטהאוזים, כולם במפרט יוקרתי ומפנק. תמהיל הדירות החדשות מתאים לצעירים, זוגות 24
ומשפחות קטנות. בבניין עצמו יש מועדון דיירים מרווח וגן ילדים. סביבת הבניין תפוחה 25
ותשודרג ללא הכר, והבניין יתנשא גבוה מעל כל השכונה עם נופי שדות ירוקים". 26
27
8. מעז יצא אפוא מתוק לתובעת – מקריסת בניין נוראית לקפיצת דרך כלכלית. אחרי חודשים 28
ספורים של חשש ודאגה קיבלה התובעת, כמעט מן המוכן, משאין לבעלי הדירות בבניין 29
ברירה אחרת [להמחשתן הקומית של תלאות הדרך הרגילה להשגת הסכמות בעלי הדירות 30
במידה הנדרשת – ראו "הקרב על התמ"א", ארץ נהדרת, שידורי קשת, 2014], עסקת פינוי 31
ובינוי שתכניס לכיסה נתח נדל"ן נכבד, זה שהאב היה מוכן מלכתחילה להמתין לו גם שנים 32
רבות, ודמי שכירות חודשיים מובטחים בסך של 4,500 ₪, עד להשלמת אותה עסקה. 33
34



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

9. צאו וראו – בהתאם לחוות דעת מומחית התובעת שנערכה ליום 27.10.21 [להלן: "חוות דעת מומחית התובעת"] שוויה של דירה חדשה כאמור יעמוד על כ-2,000,000 ₪, יותר מ-400,000 ₪ מהמחיר ששילמה התובעת. דהיינו רווח בשיעור של יותר מ-25%. כל זאת בלי לדייק את עליית ערך הנדל"ן מאז.
10. דומה כי בדורנו אנו שתורת הנדל"ן חביבה בו על ישראל וכל תפארתו של האדם היא ממנה ו"אפילו שואבי מים שאצל הבאר" מתדיינים בסוגיות שניים אוזין בתמ"א [על משקל פתיחת "שני תלמידי חכמים שהיו בעירנו", מאת ש"י עגנון, הוצאת שוקן, 1960], אין צורך בהסמכה שמאית על מנת לעמוד על גמולה הטוב של התובעת מהעסקה.
11. ובמה גמלה התובעת מיד לאחר שטעמה מיערת הדבש הזו?
12. כשבועיים לאחר חתימתה על ההסכם עם אאורה, הגישה התובעת תביעה זו ובה עתרה לקבלת הסעדים החלופיים הבאים מהנתבעים:
- א. הפיצוי המוסכם על פי סעיף 11ד. להסכם המכר בסך של 158,000 ₪, כשהוא משוערך למועד הגשת התביעה.
- ב. לחילופין – הפיצוי המוסכם על פי סעיף 11ה. להסכם המכר בסך של 500 ₪ בגין כל יום של איחור במסירת הדירה.
- ג. לחילופין חילופין – שכר דירה חודשי בסך של 4,300 ₪ בהתאם לחוות דעת מומחית התובעת המסתכם בסך של 25,800 ₪ עד להגשת התביעה, ובנוסף – סעד הצהרתי כי הנתבעים מחויבים לשלם לתובעת את שכר הדירה האמור לכל חודש שלאחר הגשת התביעה ועד "למועד מסירת הדירה בפועל".
13. כל זאת, אללי, בטענה כי הנתבעים הפרו את הסכם המכר משום שבמועד שנקבע למסירת החזקה בדירה, המצוין בסעיף 1 לפסק דין זה, הם לא מסרו לה בפועל את החזקה, כאמור - בשל קריסת חלק מהבניין ואיסור הכניסה אליו.
14. לא מן המותר לציין לעניין זה כי בכתב התביעה נמנעה התובעת מלציין במילה או בחצי מילה את ההסכם שחתמה עם אאורה ואת התמורות המגיעות לה על פיו, לרבות קבלת שכר דירה חודשי בסכום העולה על הערכת דמי השכירות בחוות דעת מומחית התובעת, ותחת זאת התאוננה על כך ש"כל עוד לא קיבלה, ועודנה לא מקבלת התובעת את החזקה בדירה באופן הקבוע בהסכם המכר נמנע ממנה האפשרות לנהוג בדירה מנהג בעלים מלא, לרבות להשכיר את הדירה ולמצות את ההכנסה ממנה".



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

15. אם לא די בכך – בכתב ההגנה לתביעה שכנגד שהגישה התובעת ביום 30.11.22 היא טענה, ללא כל סייג, כי ההסכם עם אאורה נחתם רק ביום 1.8.22 "לאחר הגשת כתב התביעה" [ראו סעיפים 26.3 ו-28.2 לכתב התשובה], בעוד שבתצהיר העדות הראשית של האב שהוגש לאחר שהתובעת נאלצה לגלות את ההסכם עליו חתמה עם אאורה, הוא הודה כי "ביום 8.5.22 נחתם ע"י התובעת (בנוכחותי) הסכם פינוי בינוי מול חברה אאורה".
16. חמור מזאת – בתצהיר העדות הראשית של האב אף הודה הלה שכבר "החל מחודש יולי 2022 קיבלה ומקבלת התובעת לחשבון הבנק שלה סך של 4,500 ₪ לחודש מחברת אאורה" [ראו סעיף 24 לתצהיר זה], ברם בכתב ההגנה שכנגד שהוגש ע"י התובעת כאמור בסוף חודש נובמבר 2022, הוסתרה עובדה זו מבית המשפט [ראו סעיפים 26.4 ו-28.3 לכתב ההגנה].
17. על הלך הרוח העסקי העומד מאחורי התביעה ניתן היה ללמוד כבר מתשובותיו הבלתי עקיבות של האב לשאלות בית המשפט במהלך הדיון הראשון בתיק, כמצוטט להלן:
"ש. אני מנסה להבין, בסופו של דבר ההסכם הזה עם אאורה של הפינוי בינוי יביא אתכם למצב של קבלת דירה חדשה?
ת. נכון.
ש. ובשל הקריסה של הבנין מצבכם השתפר במצב הכלכלי?
ת. לא מסכים. הרכישה של הדירה המטרה שלה היתה פינוי בינוי, זה כתוב גם ערב הקריסה, זה כתוב בהתכתבות שלי עם מתווך שחיפשתי. ולכן המטרה היתה לחפש דירה של פינוי בינוי בטווח כלשהו.
ש. וקיבלת את זה בטווח קצר.
ת. זה בדיעבד.
ש. אז לא הרווחת בסופו של דבר?
ת. לא הרווחתי לעומת מה שתכננתי לעשות ערב העסקה, זו היתה המטרה, להפך, למעשה היתה תקופה שהיה נכס לכאורה שהוא בבעלותי ואני לא יכול להפיק ממנו שום הכנסה, מה שבאלטרנטיבה הייתי מקבל".
[ראו עמ' 2 לפרוטוקול קדם המשפט, שורות 1-13].
18. על הלך הרוח הדיוני לפיו נוהלה התביעה ניתן ללמוד גם מתשובותיו הבוטות של האב במהלך חקירתו בדיון ההוכחות בפעמים האלו:
"עו"ד הורוביץ: למה לא אמדת בשום מקום, כי אני קורא בכתב התביעה, בשום מקום לא בתצהיר שלך גם כן, בשום מקום לא נרשם שנחתם הסכם עם אאורה מדוע?
העד, מר אלמוזנינו: איפה זה רלוונטי?
עו"ד הורוביץ: לא רלוונטי?



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

- 1 העד, מר אלמוזנינו: בעיניי לא רלוונטי"
2 [ראו עמ' 9 לפרוטוקול, שורות 34-39].
3
4 **"עו"ד הורוביץ:** הגשת תביעה ולא ציינת את ההסכם עם אאורה, באיזשהו שלב
5 מתחילה לשלם פה מאז עברו שנתיים.
6 העד, מר אלמוזנינו: כן.
7 **עו"ד הורוביץ:** למה לא תיקנת את התביעה?
8 העד, מר אלמוזנינו: מה יש לתקן?"
9 [ראו עמ' 16 לפרוטוקול, שורות 35-39].
10
11 19. הנתבעים הגישו כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד.
12
13 20. בכתב ההגנה עמדו הנתבעים על כך שאין המדובר בהפרה של הסכם המכר מצדס אלא
14 ב"כוח עליון, במקרה עליו דיברה כל המדינה", וכי "לתובעת לא נגרם כל נזק, להפך היא
15 עשתה את עסקת חייה", וזאת באשר רק עקב קריסת המבנה הצליחו בעלי הדירות בו לקדם
16 עסקת פינוי בינוי "בקצב שיא של כ-3 חודשים ממועד הקריסה", ועל כן ניתן להכתיר את
17 התביעה כ"מקרה בוטה של חמדנות וניצול לרעה של הליכים משפטיים".
18
19 21. על אחת כמה וכמה באשר לגרסת הנתבעים אף הוצע לתובעת לבטל את העסקה לאחר
20 קריסת הבניין, ברם היא בחרה להשלימה מתוך גמירת דעת לגבי מצבה הנוכחי של הדירה.
21
22 22. עוד הצביעו הנתבעים על כך שרישומה של התובעת הצעירה כבעלת הדירה הוא "בבחינת
23 עסקה מלאכותית שנועדה להתחמק ממסים" וכי היא נעדרת כל זכות עמידה בתביעה, וזאת
24 באשר להשקפת הנתבעים האב הוא הרוכש האמתי של הדירה והתובע הלכה למעשה.
25
26 23. הנתבעים אף אחזו בטענות קיזוז הנובעות לשיטתם הן מהוצאות שהוציאו לצורך ייעוץ
27 משפטי במסגרת הסכם המכר, הן מכך שהתובעת היא שהפרה את הסכם המכר בכך שהיא
28 "מתכחשת להתחייבותה לקבל את הדירה AS IS", ועל כן היא זו שהפרה את ההסכם
29 ומחויבת בתשלום הפיצוי המוסכם בסך של 158,000 ₪, והן בגין ריבית פיגורים הנובעת
30 מאיחור מצד התובעת בתשלום התמורה.
31
32 24. התביעה שכנגד שהגישו הנתבעים נסמכה על אותם סעדים ונזקים נטענים.
33
34



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

בתהפוכות ההסכם - בין חולון לסדום:

25. אל הגמול ההלכתי הישר והטוב של תביעה זו, המתגלם בכלל לפיו "כופין על מידת סדום", ניתן להגיע דרך דין הסיכול [סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, להלן: "חוק התרופות"] וזאת משעל פניו קריסת בניין מגורים בדרך זו אינה צפויה כמו מלחמה, שריפה ורעידת אדמה, או דרך דין הפיצוי המוסכם [סעיף 15 לחוק התרופות], אלא שהצדדים עצמם השאירו טביעות רגליים ברורות בדרך אחרת, שבה הילכו בפועל.

26. על משקל האמרה המפורסמת המיוחסת לבודלר הרי שתחבולתו הגדולה ביותר של כתב התביעה כאן היא לשכנע אותנו באי קיומו של הסכם המכר ובכך להסיט את הדיון לשאלות של סיכול החוזה והפיצוי המוסכם המניחות כי אכן הנתבעים הפרו את הסכם המכר, דהיינו כי הסכם המכר לא קיים, והחזקה לא נמסרה.

27. אלא שאיפכא מסתברא – כמנותח בסעיפים 68-74 לסיכומי הנתבעים, התחקות אחר השתלשלות הדברים תביא למסקנה מובהקת כי מיזוג ציפיות הצדדים מהסכם המכר עם התנהגותם לאחר אירוע קריסת הבניין ועד להגשת התביעה מלמד על כך שהסכם המכר קיים על ידם באמצעות הדוקטרינה של קיום בקירוב.

28. לא זו בלבד – הגורם היוזם והמוביל לכך היה האב, שעה שהנתבעים בהגינותם העניקו לו אורכות לצורך שקילת הדברים ואפילו אפשרו לו להחליף את בחירתו, עד שגמר בדעתו.

29. כך, המסרים הראשוניים בין הצדדים שהוצגו בדיון הוחלפו ביום 3.10.21, כשלושה שבועות לאחר קריסת הבניין. אז פנה האב לב"כ הנתבעים בהודעת דואר אלקטרוני וסוכם בין הצדדים על מתן ארכה של 30 ימים לעניין קיום חיוביהם השלובים של הצדדים למסירת הדירה כנגד תשלום יתרת התמורה, כך שהעסקה תושלם או תבוטל עד ליום 7.11.21.

30. כך, אחר הדברים האלה ביום 31.10.21 פנה האב לנתבעת מס' 1 והציע לה בחירה באחת מבין שלוש אפשרויות. שתי האפשרויות הראשונות נועדו להשלים את עסקת המכר במצב הקיים כפי שהיא, תוך הסכמה על תרופות נקודתיות שונות להפסד דמי השכירות הצפוי לתובעת לטענתה כתוצאה מהעדר האפשרות להשכיר את הדירה במצב הדברים הנוכחי. האפשרות השלישית הייתה ביטול הסכם המכר, תוך התחשבות ב"עלויות העסקה והמימון על הכסף שלי ששולם כבר".



בית משפט השלום בבתי ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

- 1 31. כך, מיד נענה האב כך – "שתי האפשרויות הראשונות שלך אינן אופציה מבחינתנו. כיוון
- 2 שאינך מעוניין להשלים את העסקה כפי שנחתמה עם אופציה להשבחת הנכס בתקופה קצרה
- 3 יחסית, האופציה השלישית של ביטול העסקה לחלוטין הינה האופציה היחידה. במסגרת
- 4 ביטול העסקה יושבו הכספים ששולמו לאלתר".
- 5
- 6 32. כך, האב קיבל הצעה זו על אתר וללא סייג כאשר השיב: "מאה אחוז. אעדכן את עורכות
- 7 הדין", ואף הפציר – "האם יש מניעה להשיב לי את הכסף ממש מחר?". התנכרותו המתחכמת
- 8 של האב במהלך עדותו למשמעותה הברורה של הפצרתו, כרסמה אף היא במהימנות אותה
- 9 עדות [ראו עמ' 13 לפרוטוקול, שורות 12-25].
- 10
- 11 33. מה קרה בין ברית כרותה לשפתיים זו ועד למכתב ב"כ התובעת מיום 4.11.25 בו, בניגוד
- 12 גמור לאמור, התבקשה השלמת העסקה תוך העלאת טענות מן הגורן ומן היקב בדבר
- 13 הפרות הנתבעים את הסכם המכר וזכותה של התובעת לפיצוי בגין כך?
- 14
- 15 34. על פי סברת הנתבעת מס' 1 נקודת המפנה נעוצה במידע שהגיע לתובעת על המגעים
- 16 המתקדמים עם חברת אאורה [ראו עמ' 32 לעדותה בפרוטוקול, שורות 13-20]. מנגד, האב
- 17 סכר עניין זה באמצעות תשובה שקינח בשאלה רטורית – "כי זאת הייתה החלטה שלי לא
- 18 לבטל את העסקה, זה לא מתמטיקה הרי נכון?" [ראו עמ' 15 בפרוטוקול, שורות 38-39], וכל
- 19 זאת מפי מי שהוא רואה חשבון ואף העיד על עצמו כמצוטט לעיל שהוא "כיהן ומכהן
- 20 בתפקידי ניהול בכירים ובקיא בעסקאות שכאלה" ושעה שחזקה היא ש"אין אדם טורח
- 21 בסעודה ומפסידה" [תלמוד בבלי, כתובות, דף י', ע"א].
- 22
- 23 35. כך או אחרת, הנתבעים לא דרשו בתשובתם לב"כ התובעת את אכיפת הקיבול המצוטט
- 24 בסעיף 32 לעיל, וזאת חרף המתמטיקה הפשוטה לפיה ככל שהיו עומדים על קיום מילת
- 25 האב האמורה והסכם המכר היה מתבטל, היו הם אלה שמשלשלים לכיסיהם את רווחי
- 26 עסקת הפינוי-בינוי שהייתה נחתמת.
- 27
- 28 36. כך, בניגוד לפרשנות שמבקש ב"כ התובעת לכפות בסעיף 7.9 לסיכומיו על האמור במכתב
- 29 ב"כ הנתבעים מיום 8.11.21, דחו הנתבעים כבר במכתב זה את דרישתה התמוהה של
- 30 התובעת במכתב בא כוחה מיום 7.11.24 כי יתרת התמורה תופקד בנאמנות עד ש"המוכרים
- 31 יוכלו להעביר את החזקה בדירה בתנאים הקבועים בהסכם המכר", והציעו את הדרך בה
- 32 הלכו הצדדים לבסוף והיא כי בשל אותו "כוח עליון" שמונע את מסירתה הפיזית של הדירה
- 33 יסדירו הצדדים את המשך ההתנהלות ביניהם "לאור המצב החדש".
- 34



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

37. דוק ואשכח – התובעת לא רכשה דירה למגוריה, אלא ביצעה השקעת נדל"ן על מנת לגרוף ממנה הון עתידי בדמות עסקת פינוי בינוי פוטנציאלית. בנסיבות שנוצרו, הרי שהתכלית ההונית האמורה התגשמה החל מאותו רגע בו כתוצאה מבחירתה להשלים את העסקה התאפשר לה לממש את אותו פוטנציאל ולנהוג בדירה כמנהג בעלים וכמנהג מחזיק בכל הנוגע למשא ומתן עם אאורה בו היה אביה מעורב [ראו תשובות האב בעמ' 17 לפרוטוקול, שורות 25-33], בחתימתה על ההסכם עם אאורה, ובקבלת דמי שכירות חודשיים מאאורה.

7

38. קבלת גישת התביעה כי עד היום לא קיבלה התובעת את החזקה בדירה תהפוך את המשפט לתיאטרון אבסורד, כאשר על בימה דיונית זו תציג עדות התובעת רוכשת דירה ותובעת שאינה יודעת כמעט דבר על הרכישה והתביעה, ואילו בעדות האב יתגלם חיכיון נצחי למסירת הדירה הישנה, למרות שזו לא תבוא לעולם [ראו "מחכים לגודו" ס' בקט, 1953], וכעולה מהדיאלוג המעגלי הבא:

"העד, מר אלמוזנינו: אני רוצה להגיד משהו מה שאתה שואל אותי פה זה האם אני התקבל לא התקבל כן עשיתי לא עשיתי אני רוצה להגיד משהו, העסקה בסוף התקדמה למקום שאנחנו נמצאים בו עכשיו, זה אמת העסקה הגיעה לאן שהגיעה, אז אם מישהו חשב שקיבלתי את הדבר הזה אז למה לא התעקשו על זה, למה אף אחד לא בא ואמר לי בוא זה הסיכום זה לא קרה הרי, העסקה בסוף אמנם אחרי הרבה מאמצים הגיעה בסוף לסוף שלה.

עו"ד הורוביץ: הגיעה לסוף?
העד, מר אלמוזנינו: הגיעה לסוף שלה במתכונת שאנחנו נמצאים, אגב אני השלמתי את העסקה.

עו"ד הורוביץ: מתי הסוף מבחינתך שהגיע?
העד, מר אלמוזנינו: כשהנכס יעבור אלי במצבו כמו שחתמתי עליו.
עו"ד הורוביץ: הבנתי, זאת אומרת כרגע שכר הדירה שאתה מקבל שייך לנתבעים?

העד, מר אלמוזנינו: לא.

עו"ד הורוביץ: אבל אתה לא קיבלת את הנכס.
העד, מר אלמוזנינו: אני לא קיבלתי את הנכס במצב שקניתי אותו, זה לא אומר שקיבלתי נכס שהוא חלק מהנכס שקניתי".

[ראו עמ' 14-15 לפרוטוקול].

31

39. במקום אחר בעדותו פילג האב דבריו כך שהתובעת, ובלשונו – הוא עצמו, קיבלו חזקה בקרקע, שאותה שכאמור מסרו לאאורה לצורך בניית דירה חדשה וקבלת דמי שכירות עבור הדירה הישנה, אך לא קיבלו חזקה באותה דירה ישנה, וכדבריו – "בסדר, קיבלתי קרקע, לא קיבלתי דירה ועל זה אנחנו יושבים פה" [ראו עמ' 19 לפרוטוקול, שורות 6-7].

35



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

40. אותה סכין שננעצה בעוגה המקורית לפי הסכם המכר הפכה אותה לעוגת שושן מסוכר, תותים, שוקולד, קרם ורוד ומילוי מתוק [ראו "אבא עושה בושות" מ' שלו, 1988], שהרי קריסת הבניין והסכם הפינוי-בינוי עם אאורה הקדימו לאין שיעור את כוונותיה העסקיות של התובעת, או של אביה, וזאת עד שהעפיל המצב החדש מעל אינטרס הקיום המקורי שלהם. נגיסת התובעת בעוגה זו נמנית אפוא על אותם "מקרים שבהם ניתן לראות בקיום המקורב הגשמה של כוונתם המפורשת או המשתמעת של הצדדים, ואז די יהיה ביישום של כללי הפירוש וההשלמה (בהתחשב בעיקרון תום-הלב) כדי להגיע לתוצאה הרצויה" [ראו א' זמיר, חוק המכר, תשכ"ח-1968 - פירוש לחוקי החוזים (כרך א, מהדורה שניה, 2023), בעמ' 297, להלן: "זמיר", וכן ע"א 672-81 עמיתי מלון ירושלים נ' טייק, פ"ד מ(3), 169 (1986)].

41. במטבחיו של המשפט האזרחי נרטבים אפילו החוק היבש ביותר ואפילו החוזה היבש ביותר בערפי המים המזככים של עקרון תום הלב, באשר "חובתו של בעל דין להפעיל את כוחותיו המשפטיים-דיוניים בדרך מקובלת ובתום לב. עליו לפעול כאדם סביר והוגן בנסיבות המיוחדות של המקרה" [ראו בש"א 2236-06 חממי נ' אוחיון (2006)], ובאשר בהפעלתה של זכות כאמור "יש לקיים את אמות-המידה של מוסר חברתי וצדק הראויים לחול ביחסים הבין-אישיים בישראל" [ראו רע"א 2443-98 ליברמן נ' בנק דיסקונט פ"ד נג (4), 804 (1999)].

42. על כן, ומשניתן לראות בדוקטרינת הקיום בקירוב "כנובעת מהתחולה של עיקרון תום-הלב על קיום החוזה עצמו. כאשר הקיום של חיוב חוזי ככתבו וכלשונו הופך בלתי אפשרי או בלתי מעשי מסיבה כלשהי, אך ניתן להגשים את תכליות החוזה על ידי קיום תוך שינוי, הרי שיש לראות את החיוב כפושט את צורתו המקורית ולובש צורה המותאמת לשינוי הנסיבות", היא יעילה "אף במקרים שבהם אין הצדדים פונים לבית המשפט, או שהפנייה אליו היא לצורך הצהרה על תוכנו של החוזה ולא לשם קבלת תרופות בשל הפרה" [ראו זמיר, 299].

43. כל זאת אחר שביחס לשימוש בזכות הנובעת מחוזה, כמסויג בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973], הורה בית המשפט העליון כי: "מתקשר העומד על ביצוע דווקני של החוזה על-אף השינוי המהותי שחל בו בשל נסיבות חיצוניות – מתקשר כזה אינו נוהג בתום-לב" [ראו ע"א 6328-97 עזרא רגב נ' משרד הביטחון, פ"ד נד(5) 506 (2000)], ושכלל כי – "לעיתים תוצאת ההפרה היא במתן כוח לבעל החוזה האחר לפעול פעולות מסוימות בתחום החוזה, שאחרת היו נחשבות להפרה, או שלילת כוח, הנתון לבעל החוזה המפר על-פי הוראות החוזה" [ראו בג"ץ 59-80 שירותי תחבורה ציבוריים באר-שבע בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד לה(1) 828 (1980)].



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

44. כחיצים שנונים הקולעים למטרת דיונינו הן אותן אבחנות עליהן עמד זמיר בחיבור אחר ולפיהן "ההגמשה בדרישת ההתאמה של הקיום מתבטאת בכך שלמרות החלפת אופן הקיום, או אפילו החלפת אובייקט החיוב, אין הנושה זכאי לעמוד על קיום מלא ומדויק, אין הוא זכאי לבטל את החוזה בשל אי-ההתאמה, ואין הוא זכאי להתעלם מהקיום המקורב ולדרוש פיצויים כאילו לא בוצע החיוב כלל"..."אלמלא הדוקטרינה הנדונה, אפשר היה לאמר שהצעת החייב לביצוע מקורב איננה רלבנטית כלל, משום שאין היא תואמת את המוסכם. מכאן, שההפרה היא, כמסתבר, הפרח יסודית, ואף אם אינה יסודית, אין זח ברור כלל שראוי למנוע את הביטול. מסתבר שאז הנפגע גם היה זכאי להתעלם מהצעת הביצוע המקורב, ולדרוש את מלוא הפיצויים בגין אי-קיום החיוב המוסכם. תורת הביצוע בקירוב, כקונקרטיזציה של עקרון תום-הלב, מהווה, אפוא, מכשיר נוסף אשר בנסיבות מיוחדות ממתן במשפטנו את דרישת ההתאמה המלאה בין ההסכמה לקיום, או ליתר דיוק, ממתן באותן נסיבות את תוצאותיה של אי-ההתאמה

[ראו זמיר, "עקרון ההתאמה בקיום חוזים" (תש"ן), 288-289].

45. ניכרים דברי אמת תמימים – עדותה של הנתבעת מס' 1, הצד הפחות מתוחכם והפחות מיומן, בהתחשב באב, לא הייתה משויפת מהבחינה המשפטית, אך הצביעה דווקא בפליאתה על עירומה של התביעה כאשר השיבה כך:

עו"ד פרידמן: איך את מצפה שאפשר לקבל את הדירה כאי אפשר להיכנס אליה?
העדה, גב' אברהם: אני מצטערת אין לי מה להגיד על זה, איך אני מצפה שהוא יקבל את הדירה? הוא רצה את הדירה בכל אופן, הוא רצה להשלים את העסקה, אז איך הוא ציפה סליחה אז איך הוא ציפה, אין בעיה מה שאני אדע אני אענה.

עו"ד פרידמן: אז את טוענת שמסרת את הדירה בשלב כלשהו?
העדה, גב' אברהם: אחרת הוא לא היה משלם לי את הכסף, כן אני מבחינתי מסרתי.

עו"ד פרידמן: מסרת או לא מסרת?
העדה, גב' אברהם: מסרתי.

עו"ד פרידמן: מתי מסרת?
העדה, גב' אברהם: ביום שקיבלתי את הכסף, ב12.12

[ראו עמ' 31 לפרוטוקול, שורות 15-5].



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

46. לעניין טענתה הרפה של התובעת להפרה יסודית של הסכם המכר עקב "קיומם של עיקולים" אצביע על כך שלטענה זו אין שחר דיוני שהרי בכתב התביעה כלל לא התבקשו סעדים הקשורים לכך [ראו טע"פ 3 ו-24 לכתב התביעה], וממילא – משהעיקול השני הוטל רק ביום 4.11.21, משאופן הסרת העיקול הראשון הוסדר בהסכם המכר עצמו, משהשלמת העסקה והסדרת העניין התעכבה לא בשל כך אלא בנסיבות המתוארות בסעיפים 27-36 לעיל, ומשהעיקולים הוסרו במסגרת השלמתה – אף אין לטענה כבושה זו שחר משפטי.

47. עוללות – אשאר בצריך עיון את השאלה האם מכיוון ש"החזקה של נכס מבטאת מצב עובדתי של קרבה לנכס, במידה כזו ובנסיבות כאלה המתקבלות על-ידי הסביבה כמספיקות כדי לבטא שליטה בנכס על-ידי מניעתו מאחרים" [ראו, "החזקה", י' ויסמן, מחקרי משפט טו, תשנ"ט – 1999, עמ' 11], ומש"פרשנותו המקובלת של חוק המכר היא, כי החוק שלנו אינו דורש מסירה פיסית" [ראו ע"א 188-84 "צור" חברה לביטוח בע"מ נ' ברוך חדד, פ"ד מ(3) 1 (1986)] – ניתן לראות בנתבעים כמי שביצעו בעין את חובת מסירת החזקה בדירה בנסיבות שנוצרו, ולא רק כמי שקיימוה בקירוב כאמור.

התביעה שכנגד – אילוז בלתי נדרש:

48. במכלול האמור לעיל לא מצאתי ממש גם בתביעה שכנגד, וזאת כפי שיפורט להלן.

49. ראשית, היזקקות הנתבעים לייעוץ משפטי נוסף בשל הנסיבות החריגות שנוצרו וזאת עד להתאמת החוזה אליהן ולהשלמת העסקה, כפי המתואר לעיל, אינה מקימה עילה משפטית כנגד התובעת.

50. שנית, קשה לראות באותה הוראה בהסכם המכר בדבר מסירת הדירה AS IS, כנורמה הסובלת פרשנות לפיה הקיפה מראש גם את מצבה של הדירה בעקבות נפילת חלק מהבניין והקימה בכך התחייבות של התובעת לקבלת החזקה בדירה גם במצב דברים זה [וראו גם הסייג היחיד הכלול בהוראה זו בדבר "בלאי טבעי וסביר"].

51. שלישית, כמוסק לעיל התובעת קיבלה את החזקה בדירה בפועל, באמצעות קיום מקורב, ועל כן, בנסיבות החריגות שנוצרו עד להשלמת העסקה, אין מקום לחייב אותה בתשלום ריבית פיגורים עד למועד בו הושלמה לבסוף התמורה.

52. אחרונה, הנתבעים הודו כי קיבלו תגמולי ביטוח בסך של 40,000 ₪ וייחסו קבלת תגמולים אלה גם לנזקייהם כתוצאה מהעיכוב בהשלמת הסכם המכר [ראו עמ' 36 לפרוטוקול, שורות 35-37].



בית משפט השלום בבית ים

ת"א 62594-05-22 אלמוזנינו נ' אברהם ואח'

תיק חיצוני:

גמול התביעה:

53. במכלול האמור לעיל נדחית התביעה. אף התביעה שכנגד דינה להידחות.

54. משהתובעת היא שגררה את הנתבעים להליך בהגשת תביעה אבסורדית זו, ואלה נאלצו להתמודד ככל יכולתם, לרבות בדרך של הגשת תביעה שכנגד ובבחינת מידה כנגד מידה, עם מה שראו בו, כמצוטט מפיהם לעיל, "מקרה בוטה של חמדנות וניצול לרעה של הליכים משפטיים" מצד התובעת, הרי שבהתאם למכלול העקרונות והתנאים המפורטים בסעיפים 151-153 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, ועל פי האסמכתאות שהמציאו הנתבעים לעניין זה, לרבות העתק הסכם שכר הטרחה עם בא כוחם שעל פי לשונו אינו תלוי בהגשת התביעה שכנגד, תשלם התובעת לנתבעים, ביחד ולחוד, בתוך 30 ימים שכ"ט ע"ד בסך כולל של 35,100 ₪.

ניתן היום, כ"ט סיוון תשפ"ה, 25 יוני 2025, בהעדר הצדדים.


יאיר חסדיאל, שופט