



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט צחי אלמוג

תובעים

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

נגד

נתבעים

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

פסק דין

1 תביעה כספית ע"ס של 790,000 ₪ בגין טענה להפרת הסכם מכר מקרקעין, ולחלופין בגין פרישה
2 ממו"מ בחוסר תום לב.
3

הרקע ותמצית הטענות בכתב התביעה

6 1. הנתבעים הם בעלי הזכויות בבית פרטי ברח' החיצים 12 בהרצליה, ומי שניהלו עם
7 התובעים מו"מ למכירת הבית.
8

9 2. הצדדים ניהלו מו"מ משותף במשך כשבעה חודשים בדבר מכירת הבית. כל התנאים
10 המסחריים של העסקה סוכמו, טיטות הוחלפו בין הצדדים, והמו"מ הבשיל לכדי הסכם
11 מחייב על בסיס גמירות דעת ומסוימות שהושגה בין הצדדים.
12

13 3. התובעים שלחו טיוטה סופית ומוסכמת של הסכם המכר (נספח 1 לכתב תביעה).
14

15 4. ביום 19.12.22 הודיע ב"כ הנתבעים בעיסקה, עו"ד אדיר לפיד (להלן – עו"ד לפיד), כי
16 הטיוטה שנשלחה ע"י התובעים, מקובלת על הנתבעים והם מבקשים לתאם מועד לחתימה.
17

18 5. התובעים השיבו כי הנוסח מוקבל גם עליהם, ומשום כך העסקה השתכללה, על אף שטרם
19 נחתם ההסכם ע"י כל הצדדים.
20



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

6. התובעים ביקשו לתאם מועד לחתימה ליום 1.1.23, אך הנתבעים הודיעו בחוסר תום לב כי העסקה מבוטלת, בטענה כי התובעים לא חתמו על ההסכם עוד באותו היום, זאת על אף שכלל לא תואם מועד לחתימת ההסכם באותו היום (חילופי המכתבים צורפו כנספחים 2-3 לתביעה).
7. התובעים דחו את טענת הנתבעים לביטול העסקה, הודיעו כי העסקה שרירה וקיימת, והתריעו מפני הליכים משפטיים. כבר ביום 20.12.22 חתמו התובעים על הסכם המכר, מסרו לעו"ד לפיד העתק ממנו וכן מסרו לו המחאות לביצוע התשלום הראשון (העתק אישור עו"ד לפיד על קבלת ההסכם החתום וההמחאות צורפו כנספח 5 לתביעה).
8. ביום 21.12.22 שלחו הנתבעים לתובעים מכתב בו הם מכירים בכך שנכרת הסכם מכר, אך העלו דרישות נוספות כתנאי לחתימה, כגון אישור הבנק למימון הלוואה (נספח 6). עוד טענו כי התובעים לא התייצבו לחתימה, אף שפגישה כזו כלל לא תואמה בין הצדדים. על אף שהתובעים לא היו חייבים להציג אישור הבנק, הם עשו כן, ותיאמו פגישה עם הנתבע 1 שלא טרח להתייצב לפגישה.
9. הנתבעים הפרו את ההסכם בכך שלא חתמו עליו ולא על המסמכים הנלווים להסכם והכשילו את העסקה.
10. התובעים הודיעו על ביטול ההסכם מחמת ההפרה היסודית שביצעו הנתבעים ודרשו את הפיצוי המוסכם המופיע בהסכם המכר. לחילופין דורשים התובעים פיצויים בגין הפרת חובת תום הלב במו"מ.
- תמצית הטענות בכתב ההגנה**
11. לא נכרת הסכם בין הצדדים ואין בנמצא הסכם חתום. הטיוטה שצורפה הנה חלקית ולא מגלה גמירות דעת בין הצדדים. לא כל הנתבעים הכירו את הטיוטה.
12. עו"ד לפיד חדל והתירשל בעצם מתן ההודעה נספח 2 לתביעה, ועשה זאת על דעת עצמו. ההודעה לא תואמה עם כלל המוכרים. עוד חדל בכך שקיבל את ההסכם וההמחאות מידי התובעים, בניגוד להוראות אחד המוכרים.
13. הטיוטה אינה נוסח סופי המקובל על כלל המוכרים. עו"ד לפיד לא נפגש עם כלל המוכרים ולא הסביר להם את משמעות העסקה.



1 משפט השלום בהרצליה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

14. הטיוטה חסרה גמירות דעת ומסוימות. אין בה פרטים, בין היתר תאריך בכל עמוד, חתימת הנתבעים, נספחים לטיוטה, וכן לא צוין כי בנכס מתגורר אחד מהנתבעים. העסקה לא בוצעה ולא דווחה לרשויות המס. התמורה לא שולמה וכן לא התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל לעסקה. התובעים צירפו מסמך לטיוטה שלא הוסכם (אחריות בדבר ההעדר חריגות בנייה). נספח 6 לתביעה, אינו מכתב מטעם הנתבעים, אלא נכתב ע"י הנתבע 1 בלבד, על דעת עצמו.

15. הוגש כתב תשובה ע"י התובעים ובו טענו בין היתר כי עו"ד לפיד פעל בשליחות הנתבעים וכך גם הנתבע 1.

עד כאן טענות הצדדים.

16. הצדדים הגישו ראיות: מטעם התובעים הוגש תצהיר עדות ראשית ע"י התובע 1 ותצהיר מטעם עו"ד תומר בלאיש, מי שייצג את התובעים בעסקה (להלן – עו"ד בלאיש). בנוסף הוגשה חוות דעת מומחה מטעם שמאי המקרקעין מר גלעד פאר.

מטעם הנתבעים הוגשו תצהירי הנתבעים 1, 2, 5 ו- 6.

ביום 5.3.25 התקיים דיון ההוכחות על דרך ההקלטה. הצדדים הגישו סיכומים בכתב.

מכאן לפסק הדין.

17. מושכלות יסוד הן, כי חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול (סעיף 1 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973). העיקר הוא בבחינת גמירות דעת הצדדים לחוזה וקיומו של מפגש רצונות ביניהם. יסוד "גמירות הדעת" הוא תנאי עיקרי ויסודי ליצירת חוזה, ובהיעדרו לא משתכלל בין הצדדים הסכם מחייב. המבחן לקיומה של גמירת דעת הוא ככלל אובייקטיבי-חיצוני, כך שהדגש מושם על הגילוי החיצוני של ההסכמה באופן שהיא מובנת לאדם הסביר, וכפי שהיא נלמדת ממכלול נסיבות העניין, לרבות התנהגות הצדדים ודבריהם לפני כריתת החוזה ולאחריו. זאת בין היתר על מנת להעניק הגנה להסתמכות המתקשר ולקיים את הוודאות העסקית והביטחון המסחרי (גבריאלה שלו ואפי צמח, דיני חוזים (מהדורה רביעית 2019) 159-163).



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

18. חתימה על ההסכם מהווה אינדיקציה משמעותית להוכחת גמירת דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה, אך היא אינה תנאי בלעדיו אין. גם כאשר עסקין בחוזה מכר מקרקעין, ניתן להסיק את קיומה של גמירת דעת באמצעות ראיות אחרות, אם יש בהן כדי ללמד באופן ברור על כוונה ליצור קשר משפטי מחייב ואם הן מעידות באופן אובייקטיבי על גמירת הדעת של הצדדים להתקשר בחוזה (לסקירה רחבה של הסוגיה ראו ת"א (מחוזי מרכז) 13887-06-19 מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ נ' יונה אגוזי (27.2.25), פסקאות 79-86 לפסק הדין).

19. סעיף 12(א) לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 קובע את חובתו של אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה. הפסיקה ציינה מספר מקרים אשר התקיימותם בנסיבות מסוימות עשויה להצביע על כך שצד למשא ומתן הפר את חובת תום הלב המוטלת עליו, אף שאין מדובר ברשימה סגורה. בגדר מקרים אלו נכללים אי-גילוי עובדות, ניהול משא ומתן מקביל עם צד שלישי מבלי לידע את הצד השני על כך, ניהול משא ומתן ללא כוונת התקשרות או פרישה ממשא ומתן ממניעים שאינם ענייניים באופן הפוגע בציפייתו הסבירה של הצד שכנגד (ע"א 8143/14 חלפון נ' בנק דיסקונט למשכנתאות, 29.1.2017).

מן הכלל אל הפרט

20. לאחר עיון בראיות ובעדויות הגעתי למסקנה כי הצדדים גמרו בדעתם לכרות הסכם מחייב למכירת הנכס, והתקיימו כל דרישות המסוימות לבשלות העסקה. הנתבעים פרשו מהמו"מ בחוסר תום לב, ללא הצדק סביר, ממש על סף החתימה הפורמלית על ההסכם.

21. אין מחלוקת של ממש בין הצדדים כי החל משלב המו"מ ועד לשלב הגעה להסכמות הסופיות, ואף לאחר מכן, התנהלו המגעים בין התובעים ובא כוחם, עו"ד בלאיש, ובין הנתבע 1 ועו"ד לפיד מהצד השני. יתר הנתבעים לא היו מעורבים באופן ישיר במו"מ (ראו עדות הנתבע 1 בעמ' 82 לפרוטוקול).

22. מן הראיות עולה כי עו"ד בלאיש העביר לעו"ד לפיד ביום 19.12.22 בשעה 11:01 במייל נוסח סופי של ההסכם (המיילים כולם בנספח 2 לתצהיר התובע 1). הוא הדגיש כי הערות המוכרים (הנתבעים) התקבלו והוטמעו בהסכם.

23. עוד באותו היום בשעה 12:02 השיב עו"ד לפיד כי המוכרים: "מוכנים לחתום על ההסכם לאלתר ומבקשים כי הקונים יחתמו אף הם, כאשר המוכרים ביקשו אותי להודיע כי וכלל



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

שהקונים לא יסכימו לסגור העסקה לאלתר, הם יראו עצמם משוחררים מההתקשרות
עימם"

24. עו"ד בלאיש השיב לו במייל באותו היום בשעה 20:34 וביקש לתאם מועד לחתימה על
ההסכם כבר לאותו השבוע. המייל נשלח ביום שני והוצע בו כי החתימה על ההסכם תהיה
כבר ביום חמישי באותו השבוע, אף שהתובעים ציינו כי העדיפו שהחתימה תהא בתחילת
ינואר 2023, מטעמיהם שלהם.

25. עוד זה יוצא וזה בא, ובאותו היום בשעה 21:11 שלח עו"ד לפיד לעו"ד בלאיש מייל בזה
הלשון: "המוכר ביקש להודיע כי ומבחינתו, ואני מצטט, - "העסקה בטלה ומבוטלת".
לצערי אין לי מה להוסיף מלבד להציע כי הצדדים ינסו לשוחח בניהם" (נספח 3 לתצהירי
התובעים).

26. עו"ד טל אור, ממשרדו של עו"ד בלאיש השיב להודעתו של עו"ד לפיד במייל שנשלח בשעה
00:13 וכתב בין היתר כי העסקה שרירה וקיימת, וכי יש לתאם מועד לחתימה כבר למחרת
(נספח 4). התובע 1 הצהיר כי שלח לבא כוח הנתבעים עותק חתום של ההסכם ושיקים
לביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה ע"פ ההסכם (סעיף 12 לתצהירו).

27. למחרת, ביום 20.12.22, שלח עו"ד לפיד מייל לעו"ד בלאיש בשעה 20:18 ואישר כי התקבל
במשרדו ההסכם החתום ע"י הקונים וכן השיקים (נספח 5).

28. התובע 1 קיים שיחות עם הנתבע 1 והבהיר כי לא תואמה פגישה בין הצדדים, כנטען ע"י
הנתבעים, וכי התשלום הראשון כבר הועבר ואין חשש מבחינת היכולת הכלכלית של
הנתבעים (נספחים 6-7 לתצהיר התובע 1).

29. ביום 21.12.22 שלח הנתבע 1 מכתב בכתב יד, בו הציב שני תנאים לקיום ההסכם. תנאי
ראשון, אישור תקף של הבנק המלווה ותנאי שני קיום מפגש בין הצדדים (נספח 8). הצדדים
עוד החליפו מסרונים נוספים מאז (ראו נספח 10 לתצהיר התובע).

30. עו"ד בלאיש ציין בתצהירו, בין היתר, כי המו"מ בין הצדדים ארך זמן והוחלפו בו 22
טיוטות להסכם מכר. ביום 19.12.22 הועבר נוסח סופי ומוסכם בין הצדדים, אשר נשלח על
ידו לעו"ד לפיד. עו"ד בלאיש מאשר כי קיבל את הודעת עו"ד לפיד כי הצדדים רוצים לסגור
את העסקה מיד, אך כאמור עו"ד הפתיע לאחר מכן והודיע כי המוכרים חזרו בהם
מההסכמה, כמפורט לעיל.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

31. הנה כי כן, התובעים הציגו בראיות תמונה ברורה לכל שהיה נוסח חוזה מוסכם בין הצדדים, תוך מצג לגמירות דעת מצד המוכרים, ע"י עו"ד לפיד, שלוחם, וכן מסוימות בחוזה, נוכח נוסח סופי ומוסכם, שהצדדים עמלו עליו מספר חודשים. כאמור, הושלמו ההצעה והקיבול ע"י הצדדים, אלא שעו"ד לפיד הודיע לעו"ד בלאיש במפתיע על ביטול ההסכמות. יומיים לאחר נסיגת התובעים הם דרשו באמצעות הנתבע 1, כי יתקיימו עוד שני תנאים נוספים לצורך השתכללות העסקה, שגם תנאים אלו (להלן), לא הופרו ע"י התובעים הקונים.

32. טענות וסברות הנתבעים לכך כי הסכם לא השתכלל וכי התובעים פרשו מהמו"מ תוך השמעת טענות מוצדקות, אינן יכולות להתקבל.

33. הנתבע 1 טען בתצהירו בין היתר כי הוא היה מעורב במו"מ עם התובעים. עו"ד לפיד פעל בניגוד להנחיות הנתבעים, והטיוטה שהועברה על ידו לא הייתה מחייבת (סעיף 7 לתצהירו). הוא טען כי עו"ד לפיד לא נפגש עם יתר הנתבעים (שהינם אחים). הנתבע 1 הודיע כי עו"ד לפיד הסכים לקבל טיוטה מטעם הקונים, למרות שהאחים הודיעו לו שהעסקה בטלה, ואסור לו היה לקבל את השיקים מטעם הקונים.

34. דא עקא, גרסה זו של הנתבע 1 לא נתמכת בכל ראיה נוספת, מעבר לטענה, ואף סותרת את חילופי הדברים בין באי הכוח כפי שהוצגה בראיות התובע.

35. הנתבעים לא הביאו לעדות את עו"ד לפיד, על אף שהיה ברשימת עדיהם. מדובר במחדל מהותי, שכן היה בפי עו"ד לפיד לאשר או להכחיש את נכונות גרסת הנתבע 1, האם פעל בחריגה מההרשאה אם לאו, ולשפוך אור על כל נסיבות העסקה. על פי ההלכה הפסוקה יש לזקוף מחדל זה לחובת הנתבעים "וזהו בהתאם לכלל שלפיו כשבעל-דין נמנע מהבאת ראיה הנמצאת בחזקתו – קמה חזקה שאילו הובאה הראיה היתה פועלת כנגדו" (ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980); רע"א 3489/09 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' חברת ציפוי מתכות עמק זבולון בע"מ [פורסם בנבו] (11.04.2013)).

36. הנתבע 1 טען כי עו"ד לפיד "מכר אותנו", אך לא הביא נימוק משכנע מדוע לא הביאו לעדות להשלמת התמונה, ומדוע בכלל שעו"ד לפיד יפעל בניגוד להרשאת לקוחותיו, ואיזה אינטרס שלו לעשות כן. אם אכן פעל בניגוד להרשאה, מצופה היה כי הנתבעים היו תובעים אותו או לכל הפחות מגישים כנגדו הודעה לצד שלישי.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

37. הנתבעים לא נתנו הסבר מניח את הדעת מדוע עו"ד לפיד הודיע על ביטול ההסכמה לחתימה על ההסכם כבר באותו ערב. הנתבעים אישרו שבאותו יום (19.12.22) היו אמורים להיפגש עם עו"ד לפיד לקבל הסבר על ההסכם. הם טענו שעו"ד לפיד לא התייצב לפגישה אך שוחח עם הנתבע 1 בטלפון ואמר לו כי לתובעים אין כסף לעסקה ובשיחה זאת הוחלט על הפסקת המו"מ (תצהירי הנתבעים 1,2, ו-5; עמ' 93 לפרוטוקול).
38. אין לקבל את הטענה. ראשית, שיחה זו לא נזכרה בכתב ההגנה ומדובר בגרסה שזכרה בא ראשונה בתצהיר עדות ראשית. כאשר גירסה מסוימת המושמעת לראשונה במשפט לא נמסרה בהזדמנות הראשונה שבה יכול היה העד למסרה, ההנחה היא כי מי שכובש את עדותו בהיעדר הסבר מניח דעת, חשוד על דבר אמיתותה. בע"א 8650/08 **בנימין רפאלוב נ' מדינת ישראל שירות בתי הסוהר** (נבו 17.7.2013), קבע בית המשפט שדי בכך שצד להליך העלה טענה לראשונה רק בתצהיר עדותו הראשית כדי להביא לדחיית טענתו. בדומה לכך, בע"א 78/04 **המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ**, סא(3) 18 (2006) נפסק כי די בכך שטענה נעדרה מכתב התביעה ומכתב התשובה, והופיעה לראשונה בתצהיר העדות הראשית כדי להביא לדחייתה. שנית, לעניין זה אין גם זכר בהודעת המייל של עו"ד לפיד לעו"ד בלאיש. שלישית, עו"ד לפיד לא הובא לעדות, כאמור, דבר שיכול היה לשפוך אור על נסיבות הודעת הביטול מצד הנתבעים (עדות הנתבע 1 בעמ' 94 ש' 9-15). לאור האמור אני קובע כי מדובר בטענה כבושה שאין ליתן לה כל משקל ראיתי.
39. בנוסף, גרסתו של הנתבע 1 נסתרת מעצם המכתב ששלח לקונים ביום 21.12.22 (נספח 8 לתצהיר התובע 1), בו הוא למעשה מאשר כי העסקה לא בטלה, אלא רק מתנה אותה בשני תנאים נוספים; הלכה למעשה עולה מכתב זה כי הוא מעוניין בעסקה. בנוסף, במכתב עצמו מודה הנתבע 1 כי ההסכם היה אמור להיחתם ביום 19.12.22 אלא שהתובעים הפרו ההסכם בכך שלא העבירו התשלום, כלומר לא עמדו בתנאי ההסכם, לטענתו. מדובר למעשה בהודאה מפורשת כי הנתבע 1 ראה בהסכם אליו הגיעו הצדדים, הסכם מחייב, אלא שהנתבעים הפרו אותו לטענתו. אלא שהוכח כי התובעים לא הפרו את ההסכם. אמנם עו"ד לפיד הודיע על ביטול ההסכמות, ולכן לא התקיימה הפגישה המיועדת, אך התובעים מיד שלחו את ההסכם חתום בתוספת התשלום הראשון (נספח 5 לתצהיר התובעים) ללא כל סייג או תנאי, ובכך גילו דעתם כי ההסכם קיים ואף פעלו לקיימו בעין. תוספת התנאים מצד הנתבע 1 לאחר מכן, היא הוספת תנאים חדשים לאחר שהכל כבר סוכם.
40. שוכנעתי כי היתה גמירות דעת משני הצדדים לכך כי ההסכם היה תקף כבר ביום 19.12.22, אלא שלטענת הנתבעים, התובעים הפרו אותו, דבר שהוכח כלא נכון. הצדדים טרחו ע"י נציגיהם עורכי הדין להשגת הסכמות חוזיות וכאשר הגיעו לכך, ע"י אישור של עורכי הדין



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בהודעות בכתב, פרשו הנתבעים לפתע ולא הסכימו לחתום מצדם על ההסכם, ומבלי שהם
2 מזהירים את התובעים כי ההתקדמות במו"מ עד לחתימה אין פירושה כי הם מחויבים
3 להסכם, או כי הם מנהלים מו"מ עם צדדים נוספים. ההסכם חתום מצד התובעים אך גם
4 'גמור' מצד הנתבעים ע"י הודעות עו"ד לפיד בכתב מטעמם. אין חולק כי ההסכם כולל את
5 כל התנאים המסחריים של עסקה מסוג העסקה דנן. ביחס לטענה כי העסקה לא דווחה
6 לרשויות המס, וכן שלא נחתם ייפוי כוח בלתי חוזר, וכיוצא באלו, הרי שברור כי אין על
7 מה לדווח עד שהעסקה תיחתם טכנית ע"י שני הצדדים, ואין בכך כדי לפגוע בטענת
8 התובעים לגמירות דעת, ולכל הפחות לפרישה ממו"מ בחוסר תום לב.
9 אם כן, כלל הראיות מובילות למסקנה כי הצדדים הגיעו להסכם מחייב.
10
11 41. ההודעה מטעם עו"ד לפיד כי "**העסקה בטלה ומבוטלת**", בנסיבות בהן הטיוטה הנה סופית
12 וכי הנתבעים דורשים חתימה מצד התובעים, יש בה חוסר תום לב מובהק. כאמור, גרסת
13 הנתבעים כי התובעים כשלו בכך שלא היה להם כסף לעמוד בתנאי ההסכם, הוכחה כלא
14 נכונה. התובעים הציגו אסמכתא לכך שהם קיבלו אישור עקרוני למשכנתא (נספח 7
15 לתצהיר). בנוסף, עניין זה לא עלה כעניין עקרוני בכל שלב המו"מ בין הצדדים במשך תקופה
16 של 9 חודשים, ולא הובאו ראיות לכך.
17
18 42. בעניין זה ראוי להתעכב על הודעתו של עו"ד לפיד, כאמור לעיל, ולרוח הדברים העולה
19 ממנה. כך כתב לעו"ד בלאיש:

המוכר ביקש אותי להודיע כי ומבחינתו, ואני מצטט, - "העסקה בטלה ומבוטלת".

לצערי אין לי מה להוסיף מלבד להציע כי הצדדים ינסו לשוחח בניהם.

- 21
22 43. מלשון הדברים ניתן בהחלט אפשר להבין שמבחינת עו"ד לפיד העסקה כבר הייתה בשלב
23 מתקדם, כנראה "סגורה ומוכנה" לביצוע, ואז בוטלה. הוא מתנסח במילים: "ביקש אותי
24 להודיע כי ומבחינתו"; כלומר, לא מדובר עוד בשלב של משא ומתן פתוח מבחינתו.
25
26 44. השימוש במילים "העסקה בטלה ומבוטלת" מלמד כי עו"ד לפיד, כמי שייצג את הנתבעים,
27 ראה את המצב בעת כתיבת הדברים כהסכם קיים שהוא נדרש להודיע על ביטולו, ולא רק
28 כמו"מ שכשל. הביטוי בו השתמש מלמד שהושגה כבר הסכמה מחייבת. אם העסקה הייתה
29 רק במו"מ ראשוני, סביר יותר כי היה כותב "הצדדים לא הגיעו להסכמות" או "המו"מ
30 הסתיים". כאן יש לשון של ביטול חוזה, לא של כישלון במשא ומתן.
31



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

45. גם האמירה ש"אין לי מה להוסיף", מראה שאין עוד נושאים פתוחים לדיון, מצב המתרחש לרוב רק כשצד לעסקה רואה את העסקה כסגורה מבחינה עקרונית. הדבר מעיד שלא נותרו סעיפים למשא ומתן או דיון, כלומר הכול כבר סוכם, ורק פעולת הביצוע (חתימה בפועל) לא יוצאת לדרך. אחרת, מצופה היה מעו"ד לפיד כי יציין מה אבני הנגף שנותרו או על מה טרם הושגה הסכמה.
46. במילים אחרות, מרוח ההודעה עולה כי העסקה הייתה מוכנה לביצוע, אבל המוכרים הם שביקשו לבטל אותה באופן מפתיע וללא הסבר. המכתב משדר שהעסקה עברה את שלב המו"מ, הגיעה להסכמות מחייבות, ונותר רק שלב החתימה, אלא שהיא בוטלה רגע לפני החתימה. בשלב זה, אפוא, ניתן לקבוע כי אין מדובר במו"מ שכשל, אלא בביטול ממש של התחייבות מצד הנתבעים. מרוח הדברים ניכר כי עו"ד לפיד נותר חסר אונים וכי הדברים אינם תלויים עוד בו, מבחינת השירות המקצועי משפטי, וכי הלכה למעשה הכל כבר היה סגור ומוסכם ולא היה לו מה להוסיף.
47. כאשר מתקיים משא ומתן אינטנסיבי ומתקדם, הצד המבקש לסיים אותו חייב להודיע לצד שכנגד על כוונתו, לפרט את סיבת הפסקת המשא ומתן, ולתת אפשרות הוגנת לתיקון המכשול לצורך הגשמת החוזה. הודעה חד צדדית ללא יידוע הצד שכנגד, שהחל לפתח ציפיות סבירות לכריתת החוזה, אינה עומדת בסטנדרט ההתנהגות המצופה (ראו למשל ת"א (מחוזי חי') 10103-11-13 שני אוליאל נ' טליה זהבה אדלר (09.12.2013); ת"א (מחוזי חי') 28877-03-16 גידי ברבר נ' ערן עמור (20.04.2017)).
48. כאמור, במייל ששלח עו"ד לפיד לא נמסר לתובעים הסבר הנתבעים חזרו בהם מההסכמות, לאחר שעו"ד לפיד אישר את ההסכם.
49. אלא שהנתבע 2 בחקירתו ובמענה לשאלה מה קרה באותו היום שהרתיע את הנתבעים מלהתקדם בעסקה, או שמא מדובר באי הבנה, השיב בצורה ברורה: "אני אגיד לך למה לא חשבתני שאין אי הבנה? כי היו עוד קליינטים בקנה, אז אמרתי 'אם הם ילכו, יבואו עוד', אתה מבין, החשש שאני לא אקבל את הכסף לא היה כזה חמור בשבילי כמו להסתבך אחר כך, אתה מבין?". (עמ' 109 ש' 8-10).
50. ראשית, מדובר בעדות שהיא בניגוד לאינטרס של הנתבע 2 ושאר הנתבעים. הלכה פסוקה היא כי עדות או הודאה של בעל דין, ובכלל זה נתבע, הנמסרת בניגוד לאינטרס שלו, תהיה בעלת משקל רב יותר מעדות המשרתת אינטרס זה. ההיגיון מאחורי קביעה זו הוא שבמקרה של עדות בניגוד לאינטרס, לא ניתן להסביר את העדות אלא ברצון העד לומר את



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 האמת, בעוד שבמקרה של עדות המשרתת אינטרס, קיים חשש שהעד יטה את עדותו על
2 מנת לשרת את עניינו. ההנחה הבסיסית היא שאדם אינו מודה בעניינים שהם בניגוד
3 לאינטרס האישי שלו, ועל כן טמון בדבריו גרעין של אמת (ראו: יניב ואקי, **דיני ראיות**, כרך
4 א (2020), עמ' 444). על כן יש לייחס משקל ראייתי גבוה לדברי הנתבע 2.
5
- 6 51. שנית, לפי דברי הנתבע 2, היו רוכשים פוטנציאלים אחרים לנכס. בשלב בו כבר היו הצדדים
7 מצויים, על סף חתימה, אין זה סביר לפרוש ממו"מ, רק בגלל שהיו רוכשים פוטנציאליים
8 נוספים, והדבר עולה כדי היעדר תום לב בניהול מו"מ. אמנם פרישה ממשא ומתן בשל
9 קונים פוטנציאליים אחרים אינה נחשבת כשלעצמה לחוסר תום לב, שכן מוכר רשאי
10 למקסם רווחים ולבחור בהצעה הטובה ביותר. עם זאת, פרישה כזו עלולה להיחשב כחוסר
11 תום לב אם היא מתרחשת בשלב מתקדם של המשא ומתן, ללא סיבה עניינית מוצדקת, או
12 מבלי ליידע את הצד השני על קיומו של משא ומתן מקביל או הצעה גבוהה יותר, ובכך
13 למנוע ממנו את האפשרות לשפר את הצעתו. בעוד שבשלבים מוקדמים אין חובה לדרוש
14 גילוי של משא ומתן מקביל, הרי שבשלבים מתקדמים נדרש גילוי כזה כדי לאפשר כללי
15 משחק הוגנים ולמנוע נזקי הסתמכות של הצד שכנגד. אם הטעם היחיד לפרישה הוא קבלת
16 הצעה גבוהה יותר, והדבר לא גולה לקונה כדי לאפשר לו לשפר את הצעתו, הדבר עלול
17 להיחשב לחוסר תום לב. אולם, אם בבסיס ההחלטה לפרוש עמד טעם משמעותי אחר, גם
18 אם התקבלה הצעה גבוהה יותר, הפרישה לא תיחשב בהכרח לחוסר תום לב. ת"א (שלום
19 חי) 29919-12-11 **גילית מנצ'ל שרון נ' אוריאל הימן** (01.02.2015); ת"א (שלום ראשלי"צ)
20 11938-06-18 **שני מאירה זקס נ' יניב משה אפרתי** (20.01.2020).
21
- 22 52. בנסיבות המקרה, כאשר ב"כ המוכרים עו"ד לפיד מודיע במייל לב"כ הקונים כי ניתן
23 לחתום על ההסכם, משמעות הדבר היא כי שלב המו"מ תם וכל שנותר הוא רק לחתום על
24 ההסכם. לאור דברי הנתבע 2, אין מנוס אלא להסיק כי הטעם האמיתי להמנעות מחתימה
25 על ההסכם, היה קונים אחרים בקנה.
26
- 27 **האם הנתבעים כולם חבים כלפי התובעים ?**
28
- 29 53. טוענים הנתבעים בסיכומיהם כי עו"ד לפיד פעל בחוסר הרשאה מצדם מול התובעים ואין
30 לחייבים בגין פעולותיו. התובעים מודים כי התנהלו רק מול הנתבע 1 ועו"ד לפיד, אך
31 טוענים כי הנתבעים 2-6 הסמיכו את עו"ד לפיד והנתבע 1 לייצגם במו"מ, וכי לפי דיני
32 השליחות הם חבים יחד ולחוד.
33



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

54. אכן, מי שעמד מול התובעים (אל מול בא כוחם, עו"ד בלאיש) הוא עו"ד לפיד, כאשר
הנתבע 1 הוא הדמות הדומיננטית והפעילה מבין הנתבעים. הנתבע 1 היה הדמות המעורבת
בעסקה מתחילתה ועד סופה על פי עדותו. כך בתצהירו הוא מציין בין היתר בסעיף 6 כי
היה מעורב במו"מ עם התובעים וכי התכתב איתם בצורות שונות. כן ציין בסעיף 7 לתצהירו
כי עו"ד לפיד פעל מטעם הנתבעים וליווה את העסקה, אך פעל בניגוד להנחיות. עוד ציין
בסעיף 12 לתצהירו כי הוא ניהל את המו"מ מול התובעים בצורה ישירה וגם באמצעות
עו"ד לפיד. ביחס למכתב בכתב ידו (נספח 8) ציין כי הוא נכתב על דעתו בלבד ולא מדובר
במכתב של יתר אחיו הנתבעים (כן בסעיף 43 לתצהירו; עדותו בעמ' 91 ש' 34-33). משכך
ברי כי הנתבע 1 עצמו בוודאי חב באחריות כלפי התובעים.
55. ביחס ליתר הנתבעים 2-6, אין חולק כי אף אחד מהם לא עמד בקשר כלשהו עם התובעים.
השאלה האם בנסיבות העניין חבים גם הם כלפי התובעים. לטעמי התשובה חיובית וזאת
מכוח עיקרון השליחות הנחזית.
56. מדובר בעסקת מקרקעין שבה מספר מוכרים, כאשר הנתבע 1 דומיננטי בעוד שאר
הנתבעים פחות מעורבים. כפי העולה מהראיות, עו"ד לפיד פעל אל מול התובעים ובא
כוחם בשם כולם. התנהלות זו מקימה מניעות לטובת הקונים - התובעים, וזאת מכוח
התנהגות הנתבעים שיצרה מצג של הרשאה.
57. מצב כזה, המכונה גם "הרשאה חיצונית" או "אובייקטיבית", נוצר מכוח סעיף 3(א) לחוק
השליחות, תשכ"ה-1965. סעיף זה קובע כי שליחות מוקנית לא רק בהרשאה מפורשת
(בכתב או בעל-פה) מהשולח לשלוח, אלא גם "על ידי התנהגות השולח כלפי אחד מהם"
(השלוח או הצד השלישי). הלכה פסוקה היא כי הרשאה אובייקטיבית עשויה ליצור יחסי
שליחות מחייבים בין השולח לבין הצד השלישי, גם אם לא ניתנה הרשאה פנימית בין
השולח לשלוח, או אף אם השלוח חרג מסמכותו הפנימית. שליחות זו נחשבת לשליחות
"אמיתית" ולא רק לטענת השתק (ראו: ת"א (מחוזי חי') 32857-04-16 סנא מושלב נ' סלים
חסן עבאס (01.10.2020); ת"א (שלום י-ם) 34727-09-12 ברנט רוטנברג נ' סרג' טרטור
(04.05.2022); ת"א (שלום ת"א) 3978-08-18 הדר מ.א.י.א יזמות בע"מ נ' כפר חב"ד מושב
עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (04.12.2023)).
58. העובדה שכל המוכרים מיוצגים על ידי אותו עורך דין, גם אם רק אחד מהם דומיננטי
והאחרים פחות מעורבים, יכולה ליצור מצג אובייקטיבי של הרשאה מצידם כלפי הקונים.
פעולותיו והצהרותיו של עורך הדין, המייצג את כלל המוכרים, נתפסות כפעולות המחייבות
את כל השולחים. במקרה כזה, גם אם במערכת היחסים הפנימית בין המוכרים לבין עורך



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

הדין חרג עורך הדין מגדרי שליחותו כלפי חלק מהם, עדיין יכול להיווצר כלפי הצד השלישי (הקונים) מצג של שליחות נחזית. לא למותר לציין כי שליחות לביצוע עסקה במקרקעין אינה טעונה מסמך בכתב ויכולה להיות בעל פה או על ידי התנהגות השולח (ראו: ת"א (מחוזי י-ם) 58201-12-20 **נביל מוחמד מורד נ' עו"ד מאגד חמדאן** (29.02.2024); ת"א (מחוזי ת"א) 60603-01-12 **דוד שמש נ' אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ** (04.01.2018); ע"א 2159/19 **אהרון דיוה נ' אורי סבן** (09.03.2020)).

59. כדי ששליחות נחזית תחייב את השולח כלפי הצד השלישי, על הצד השלישי להסתמך בתום לב ובאופן סביר על המצג שהוצג בפניו, וכן אסור לו לדעת, או שהיה עליו לדעת כאדם סביר, על היעדר ההרשאה של השלוח. אם הקונים ידעו או היו צריכים לדעת שעורך הדין פועל בחוסר סמכות כלפי חלק מהמוכרים, אזי לא תעמוד להם טענת מניעות מכוח עיקרון השליחות נחזית (עניין **הדר מ.א.י.א.**, לעיל; עניין **כפר חב"ד**, לעיל; ע"א 10489/09 **א.נץ ניהול ואחזקות בע"מ נ' הרי אלוף** (06.09.2011); ע"א 480/90 **משה אגדי נ' יוסף בן-שלוש** (09.07.1991)).

60. חשוב לציין כי הרעיון של שליחות נחזית נקבע על פי האופן שבו היא נחזית או נתפסת על ידי הצד השלישי, וזאת בהתבסס על התנהגותו האובייקטיבית של השולח, מצג זה יכול להיווצר במעשה או במחדל של השולח, וכל מצג כזה שממנו רשאי הצד השלישי להסיק כי השלוח פועל בהרשאה, מקנה את השליחות ומחייב את השולח ביחסיו עם הצד השלישי (ע"א 1286/90 **בנק הפועלים בע"מ נ' ורד הלבשה** (29.12.1994); ע"א 3526/11 **כראדי אברהם נ' צנציפר - חברה לייבוא תבואות ומספוא בע"מ** (06.05.2013) ת"א (שלום הרצי) 7563-09-15 **שלמה אבשלום נ' עודד וקסלר** (08.05.2018)).

61. כאמור לעיל, עו"ד לפיד התנהל מול עו"ד בלאיש לאורך כל הדרך על פני מספר חודשים תוך החלפת טיוטות רבות, עשרות במספר. מקריאת עדותו הארוכה שך עו"ד בלאיש עולה כי בשום שלב לא ידע או צריך היה עו"ד בלאיש לדעת או לחשוד, בזמן אמת, כי עו"ד לפיד התנהל ללא הרשאה של כל הנתבעים או כי חרג מהרשאה זו, כפי שנטען. הדבר עולה ברורות מהמייל מיום 19.12.22 בשעה 12:02 ששולח עו"ד לפיד לעו"ד בלאיש בשם המוכרים המוכנים לחתום על העסקה. מייל זה הוא למעשה הישורת הסופית של שלב המו"מ המלמד כי העסקה מוכנה לחתימה. לפיכך מבחינת מצג הדברים כפי שהוא נתפס אצל עו"ד בלאיש, וגם אצל התובעים במשמע, פעל עו"ד לפיד בשם כל הנתבעים.

62. כזכור, עו"ד לפיד לא זומן להעיד (אף שהיה ברשימת עדי הנתבעים!) כדי להוכיח כי פעל בחריגה או ללא רשות וכי התובעים או בא כוחם ידעו על כך בזמן אמת, ככל שאכן כך היה.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

מחדל זה רובץ לפתחם של הנתבעים, שכן מדובר בטענה חשובה מבחינתם (לפחות ביחס לנתבעים 2-6, שטענו לחוסר מעורבות), וההחלטה היא כי בעל דין הטוען טענה חשובה לעמדתו המשפטית הוא הנושא בנטל להביא ראיות להוכחת אותה טענה (עניין שלום גרשון הובלות, לעיל).

63. התובע אישר בעדותו כי עמד בקשר מול הנתבע 1 ולא מול שאר הנתבעים (עמ' 70 ש' 26-32) וכי מבחינתם של הנתבע 1 ועו"ד לפיד היה הנתבע 1 נציג המשפחה שעמד עימו בקשר (עמ' 70 ש' 1). אולם לא עלה מתצהירו או מעדותו כי הוא ידע או היה צריך לדעת שהנתבע 1 פועל על דעת עצמו בלבד, או שעו"ד לפיד לא פועל בשם בכל הנתבעים, ככל שזה אכן היה המצב.

64. הנתבע 1 אישר בעדותו כי הנתבעים מינו אותו למכור את הנכס ולהיות מעורב (עמ' 82 ש' 21-26). בנספח 8 לתצהיר התובעים, שהוא מכתב ששלח הנתבע 1 לעו"ד לפיד, מוכתר עו"ד לפיד כ"נציג המוכרים" והוא מנוסח כולו בלשון שאינה מותירה מקום לספק כי הנתבע 1 פעל בשם האחרים וכי כלפי חוץ נוצר מצג כזה. גם נספח ט"ז לראיות הנתבעים, שהוא דף עקרונות, מנוסח באופן שהנתבע 1 פועל ומייצג בשם שאר הנתבעים, וכאשר נשאל על כך השיב: "...אני מייצג את האחים שלי, לא מיופה כוח, לא מוכר ברשותם, אף אחד הוא לא המטופל שלי, כל אחד בא כ-6, כמו שהם באים 2, אנחנו 6, אני הייתי, רשמתי את זה כדי שלא נבזבז את הזמן ופחות או יותר שאני אלך לאיזשהו...". (עמ' 86 ש' 12-14). בהמשך עדותו ניסה להתחמק מהשאלה האם הוא פעל והתחייב בשם יתר הנתבעים, או רק על דעת עצמו אך תשובותיו היו מתחמקות. על כל פנים, אין ספק כי כלפי חוץ מסמך זה יצר כלפי התובעים מצג כי הנתבע 1 פעל בהרשאת שאר הנתבעים ולא הוכח כי התובעים ידעו או היו צריכים לדעת על מחלוקת או העדר הרשאה של הנתבע 1 מצד שאר הנתבעים, או חריגה מהרשאה ככל שאכן היתה. ממילא, בהתאם להלכה הפסוקה לעיל, גם אם במערכת היחסים הפנימית בין המוכרים לבין עורך הדין חרגו עו"ד לפיד, או הנתבע 1 עצמו, מגדרי שליחותם כלפי חלק מהמוכרים, עדיין יכול להיווצר כלפי הצד השלישי (הקונים) מצג של שליחות נחזית.

65. גם עדויות של הנתבעים האחרים מובילות למסקנה בדבר קיומה של הרשאה. הנתבעת 5 אמרה: "אין לי מושג ואני מבחינתי, מיניתי את אחי כדי שיבדוק כל האפשרויות שלנו, זאת אומרת שאין טעם ששישה ידברו עם קונה זה, קונה אחר, שהוא אמור היה לרכז את כל הנתונים...". (עמ' 104 ש' 13-15) ובהמשך "...כל עוד לא הגיעו דברים שלקראת סגירה, שיש לנו מה להביע דעה, לא התערבנו, לא ידענו מה הוא עושה, לא מתי הוא נפגש, לא עם מי הוא נפגש, לא כמה עולה, לא מהחלוקה, שום דבר, אני מבחינתי יכולה להעיד על



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

עצמי שלא ידעתי... (ש' 26-29) בהמשך: "אין טעם שנעיר הערות כל עוד לא התקדם שום דבר, מבחינתי עד שעו"ד לפיד לא בא והסביר, זה שום דבר, גם אם היו שמים לי באותו יום 10 מיליון שקל, לא הייתי חותמת על זה (עמ' 105 ש' 22-24). מדברים אלו עולה כי הנתבע 1 פעל בהרשאת שאר הנתבעים וכי הם בחרו לא להיות מעורבים אלא להותיר לו את הובלת העניין; עוד עולה כי עו"ד לפי הוא אכן מי שייצג את כולם בעסקה.

66. גם מעדות הנתבע 2 והנתבעת 6 ומתצהירם לא עולה טענה כי עו"ד לפיד או הנתבע 1 פעלו על דעת עצמם. אמנם ניכר מעדותם של הנתבעים 2-6 כי הם לא היו בקיאים בפרטים ולא ידעו היכן הדברים עומדים בכל נקודת זמן, אולם, מדבריהם ניכר כי לא היתה לתובעים כל סיבה לדעת או לחשוד כי הנתבע 1 ו/או עו"ד לפיד פועלים על דעת עצמם בלבד. נהפוך הוא, שוכנעתי כי הם פעלו בשם כל הנתבעים. בכך יש לראות את שאר הנתבעים כמי שייצרו מצג כי עו"ד לפיד פועל בהרשאתם.

הפיצוי

67. גם אם לא נחתם ההסכם בסופו של דבר, הרי שהתנהלות הנתבעים שניהלו משא ומתן ארוך, החליפו טיוטות רבות וקבעו מועדים לחתימה, תוך הצגת מצג ברור לתובעים כי העסקה תיחתם, ולאחר מכן הודיעו על ביטולה, מגעת כדי ניהול משא ומתן שלא בתום לב. רק ההתנהגות חסרת תום הלב מנעה את שכלולו של ההסכם והיא שמנעה את חתימת ההסכם. הפרת חובת תום הלב מזכה את הצד הנפגע בפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן בגובה הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם (ת"א (מחוזי ת"א) 8967-07-18 בועז גרוס נ' אריה גוטליב (28.07.2019); ת"א (שלום בת ים) 43068-09-22 אירה ויניצקי נ' אילנה שירזי (נבו 14.1.2025)).

68. שיעורו של הפיצוי המוסכם הוא 10% מסכום העסקה ושיעור זה הוא שיעור מקובל בהסכמי מכר מקרקעין ולא מצאתי להתערב בו, ומה גם שבתי המשפט נתנו תוקף לפיצויים מוסכמים גם בשיעורים גבוהים יותר (ראו: יצחק עמית, **פיצוי מוסכם – סוגיות והיבטים**, דין ודברים כרך י' 2, הפקולטה למשפטים - אוניברסיטת חיפה, עמ' 22; עניין גרוס, לעיל, סעיף 10 לפסק הדין).



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 52139-06-23 בר אור ואח' נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
69. לאור מכלול האמור התביעה מתקבלת.
70. אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים סך 790,000 ₪ בתוספת אגרת משפט ששולמה, והוצאות ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 60,000 ₪.
- הסכומים ישולמו בתוך 30 יום.
- על סכום התביעה והאגרה תתווסף ריבית שיקלית מיום הגשת התביעה ועד מועד הפירעון.
- בחלוף 30 הימים שנקבעו לתשלום, יתווספו על כל סכום שלא שולם ריבית שקלית ודמי פיגורים כחוק.
- ניתן היום, כ' אב תשפ"ה, 14 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

צחי אלמוג, שופט

17

18

