



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

לפני כבוד השופט שכיב סרחאן

תובעת: **ורד בן אור ת.ז. 036068674**
ע"י ב"כ עוה"ד אורן יצחק ביאלר

נגד

- נתבעים: **1. גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ח.פ. 513970749**
2. יניב יעקב גזיאל ת.ז. 038395042
3. רוברט גזיאל ת.ז. 0383950421
ע"י ב"כ עוה"ד יצחק קריטנשטיין
4. אבנר בן סימון ת.ז. 013614243
נתבע פורמלי: **5. עו"ד מנחם מאנדל – כונס נכסים**

פסק דין

1

2 זוהי תובענה לסעד הצהרתי ולאכיפת חוזה מכר של מקרקעין מסוג דירת מגורים.

3

4

אקדמות מלין

5

6 1. התובעת תושבת העיר נתניה, היא אלמנתו של המנוח משה בן אור ז"ל (להלן:

7

8 "המנוח") והינה עורכת דין במקצועה.

8

9 2. הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת"), הינה חברה קבלנית לעבודות בנייה, שהתאגדה

10

11 ונרשמה כדין בישראל בשנת 2007.

11

12 הנתבעים 2, 3 ו-4 הם הבעלים והדירקטורים של הנתבעת.

12

13 הנתבע 3 נשוי לגבי שושנה גזיאל ואב לשלושה ילדים: הנתבע 1, מר אלדד

13

גזיאל ומר תומר גזיאל (להלן: "משפחת גזיאל").



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1
- 2 3. במועדים הרלוונטיים לתובענה, עסקה משפחת גזיאל בעבודות קבלנות
3 לבניית מבנים לשיווק דירות מגורים ליחידים ולקבוצות רכישה שונות
4 באמצעות חברות משפחתיות שונות: הנתבעת, חברת גזיאל ובניו בע"מ,
5 חברת גזיאל אלדד בע"מ וחברת גזיאל פיטוסי בע"מ (להלן: **"החברות**
6 **המשפחתיות"**).
- 7
- 8 4. מגרש המצוי ברחוב שדות בן צבי בעיר נתניה, בשטח של 4,334 מ"ר והידוע
9 גם כחלקה 126 בגוש 9139 (להלן: **"המגרש"**), הוא בבעלותם של בני משפחת
10 רונן: ה"ה רונן רוברט, רונן מוריס, רונן דני, רונן רוני, גבאי (רונן) רויטל ורונן
11 רוזה (להלן: **"משפחת רונן"**). לפי תכנית המתאר שבתוקף (נת/4/א/542),
12 ייעוד המגרש הוא אזור מגורים מיוחד. בהתאם למצב התכנוני, יוקמו על
13 המגרש שני בניינים על גבי כניסה כפולה. מותר לבנות מרפסת נוספת בשטח
14 של 15 מ"ר לכל יחידת דיור. כמות יחידות הדיור היא 58. שטח הבנייה הכולל
15 הוא כדלקמן: 7,540 מ"ר מגורים, 150 מ"ר חדר כושר, 870 מ"ר למרפסות.
16 שטח ממוצע של יחידת דיור יהיה 130 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- 17
- 18 5. הנתבעת ובני משפחת רונן התקשרו בחוזה קומבינציה בשנת 2010 (להלן:
19 **"חוזה הקומבינציה"**). הנתבעת התחייבה, במסגרת חוזה הקומבינציה,
20 להקים בניין בן 8 קומות, הכולל מבואה בגובה 6 מ', 6 קומות מגורים ועוד 2
21 קומות גג חלקיות, 26 יחידות דיור, חדר כושר, חניון עילי וחניון תת קרקעי
22 (להלן: **"הבניין"**).
- 23 לימים, התגלעה מחלוקת בין הצדדים לחוזה הקומבינציה, בקשר לביצוע
24 החיובים. המחלוקת האמורה הוכרעה על ידי בית המשפט במסגרת ה"פ-8946
25 11-11. במסגרת התובענה האמורה, מונה המשיב הפורמלי ככונס נכסים
26 לצורך הבטחת ביצוע הסכם הקומבינציה.
- 27



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

6. במועדים הרלבנטיים לתובענה או בסמוך לכך, היו התובעת והמנוח, במיוחד
המנוח, ביחסים טובים עם בני משפחת גזיאל. המנוח והנתבע 2 אף היו
שותפים בפרויקטים להקמת מבנים שונים, ויסדו חברה פרטית בשם יניב
גזיאל בע"מ שנת 2011 (להלן: "חברת יניב גזיאל"). המנוח והנתבע 2 היו
הבעלים של חברת יניב גזיאל בחלקים שווים.
התובעת הייתה היועצת המשפטית של חברת יניב גזיאל בשנים 2011-2012.
7. בחודש מאי 2011 התקשרו המנוח והנתבע 2 מצד אחד עם הנתבעת, שאר בני
משפחת גזיאל והחברות המשפחתיות מצד שני בחוזה מכר זכויות, לפיו
התחייבו המוכרים - הנתבעת, שאר בני משפחת גזיאל והחברות המשפחתיות
- למכור ולהעביר לקונים - המנוח והנתבע 2 - את זכויותיהם בחברות
המשפחתיות ואת זכויותיהם במגרשים שונים ובכללם הזכויות במגרש
(להלן: "החוזה להעברת הזכויות").
למרבה הצער, מחלוקת עמוקה התגלעה בין הצדדים לחוזה להעברת הזכויות
בכל הקשור לביצועו. המנוח הגיש, בחייו, לבית המשפט תובענה נגד בני
משפחת גזיאל, נגד הנתבע ונגד שתי חברות משפחתיות, בגדרה עתר, בין
השאר, לאכיפת החוזה להעברת הזכויות (ת"א 972-11-12) (להלן: "התובענה
הנוספת"). לאחר פטירתו של המנוח, המשיכו יורשיו, התובעת וילדיה,
בתובענה הנוספת.
8. הכרעתנו, נסובה על חוזה מכר מקרקעין נטען, בנוגע לדירה מתוכננת, מסוג
מיני פנטהאוז, בבניין.

טענות התובעת

9. התובעת טוענת, כי בחודש יולי 2010 נחתם חוזה מכר בינה לבין הנתבעת
(להלן: "החוזה"). על פי החוזה, התחייבה הנתבעת למכור לה דירת מגורים
בת 6 חדרים, מטבח וחדרי שירותים (מיני פנטהאוז עם סטודיו צמוד לדירה),



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 המתוכננת בקומה השישית של הבניין, שפונה לכיוונים צפון, מזרח ומערב
2 ומתוחמת בקו אדום של התרשים המצורף לחוזה, בתמורה כוללת בסך של
3 800,000 ₪ (להלן: "הדירה"). במעמד חתימת החוזה, שילמה היא לנתבע 2
4 סך של 340,000 ₪, והיתרה בסך של 46,000 ₪ אמורה הייתה להיות משולמת
5 בהתאם להוראות החוזה והדין, בכפוף לקבלת היתר בנייה, ולכל המאוחר
6 במועד מסירת החזקה בדירה.
7
8 10. התובעת מוסיפה וטוענת, כי הנתבעת התחייבה, בין השאר ובמסגרת החוזה,
9 להעביר לה את החזקה בדירה לאחר השלמת עבודות הבנייה של הדירה ולא
10 יאוחר מעשרים וארבעה חודשים מיום חתימת החוזה, והכל בכפוף לאיחור
11 מוסכם, כפי שנקבע בסעיפים 5.4 ו-14.1 לחוזה.
12
13 11. טענתה המרכזית של התובעת הינה, כי הנתבעת הפרה את החוזה שלא כדין
14 ובחוסר תום לב. הנתבעת מסרבת למלא אחר חיוביה לפי החוזה. בניגוד
15 לחוזה, הוטלו שעבודים מסוגים שונים על המגרש, שבכוחם לקפח את
16 זכויותיה לפי החוזה. הנתבעת הפרה חיקוקים קוגנטיים, שנועדו להגן על
17 רוכש דירה מהקבלן, במיוחד חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, צו מכר דירות
18 (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, חוק המכר (הבטחת השקעה) - רוכשי
19 דירות), תשל"ח-1975 ותקנות המכר (דירות) (סייג לתשלומים ע"ח מחיר
20 דירה) תשל"ה-1975. טרם ניתן היתר כדין להקמת הבניין וטרם החלו עבודות
21 הבנייה. פניותיה החוזרות ונשנות אל הנתבעת למלא את חיוביה לפי החוזה
22 נדחו. הנתבעת הפרה את החוזה הפרה יסודית.
23
24 12. טענה נוספת שמעלה התובעת עניינה אחריותם של הנתבעים 2, 3 ו-4. על פי
25 הנתבעים 2, 3 ו-4 גרמו בהתנהגותם (במעשה ובמחדל) להפרת
26 התחייבויותיה של הנתבעת לפי החוזה. הנתבעים 2, 3 ו-4 הבריחו את נכסיה
27 של הנתבעת בדרך הפוגעת בזכויות התובעת. בנסיבות אלה, ישנה הצדקה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 כדי להרמת מסך ההתאגדות ולייחס את חובות הנתבעת לפי החוזה לבעלי
2 מניותיה, הנתבעים 2, 3 ו-4.

3

4

טענות הנתבעים

5

6 13. הנתבעים 1, 2 ו-3 מכחישים, מנגד, את טענותיה של התובעת שביסוד עילת
7 התביעה. לדידם, ה"חוזה" אינו חוזה מכר כדין ובר-אכיפה. מדובר ב"חוזה"
8 נטול מסוימות וגמירת דעת.

9 עסקת מכר הדירה הנטענת לא דווחה כלל לרשויות המס, ולא נרשמה בטאבו.

10

11 14. הנתבעים 1, 2 ו-3 מוסיפים וטוענים, כי התובעת לא שילמה תמורה כלשהי
12 בגין עסקת המכר הנטענת.

13

14 15. טענתם הקרדינאלית של הנתבעים 1, 2 ו-3 הינה, כי "החוזה" הנטען הוא
15 פיקטיבי ומזויף, המדובר במסמך שנוצר בפרוטומונטאז'. אין יריבות בין
16 הצדדים. התביעה מחוסרת כל עילה בדיון.

17 לפי הדיון, התובעת אינה זכאית לסעדים המבוקשים. דין התביעה להידחות
18 בשל השיהוי הרב בהגשתה.

19

20 16. לשלמות התמונה, נוסף ונציין, כי הנתבעים 4 ו-5 לא הגישו כתבי הגנה
21 מטעמם ולא התייצבו למשפט.

22

23

מסכת הראיות

24

25 17. התובעת ואביה, מר אליהו ברנס (להלן: "אליהו") העידו מטעם התביעה. הם
26 הקדימו והגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם (ת/1, ת/2, והכל בהתאמה).
27 וכן, הוגשה מטעם התביעה חוות דעת של מומחית לכתב יד, הגב' קרן רווח
28 (ת/3).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 18. הנתבע 2 העיד מטעם ההגנה. הוא הקדים והגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו
2 (נ/1).

3

4

דיון והכרעה

5

המסגרת הנורמטיבית: הסכם מכר מקרקעין וסעד האכיפה – כללי

6

7 19. פרק א' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"),

8 מסדיר, מבחינה נורמטיבית, את דין כריתת חוזה בישראל. נקבע, כי חוזה

9 נכרת בדרך של הצעה וקיבול לפי הוראות חוק החוזים (סעיף 1 לחוק החוזים).

10 על ההצעה לקיים שתי דרישות מצטברות, המקיימות ביניהן יחס גומלין

11 הדוק, והן גמירת דעת ומסוימות (סעיפים 2 ו-5 לחוק החוזים). קיומן של

12 דרישות אלה נלמד ומוכח ממכלול נסיבות העניין. השאלה האם הצדדים

13 התכוונו להתקשר בחוזה תקף ובר-אכיפה היא בראש ובראשונה שאלה

14 עובדתית ראו - (ע"א 8320/09 אלחדד נ' שמיר [פורסם בנבו] (29.3.2011)

15 (להלן: "עניין אלחדד"); ע"א 7591/13 פלוני נ' פלוני [פורסם בנבו]

16 (25.1.2016) (להלן: "עניין פלונית").

17

18 20. המבחן לקיומה של דרישת "גמירת דעת" הוא מבחן אובייקטיבי, והחזות

19 החיצונית של הדברים היא הקובעת (ראו- ע"א 692/12 פרידמן נ' שפירא

20 [פורסם בנבו] (7.8.2012)). "גמירת דעת" הינה הדרישה הראשונה והעליונה

21 ואילו "המסוימות" הינה דרישה משנית, ותבוא על סיפוקה גם כאשר ניתן

22 החוזה להשלמה חיצונית.

23

24 21. הפסיקה עסקה רבות בשאלת מהותו, טיבו ותוקפו המשפטי של חוזה מכר

25 מקרקעין. על מנת שחוזה מכר מקרקעין, ובכלל זה זיכרון דברים, ייחשב

26 לחוזה מחייב, עליו למלא אחר דרישות פרק א' לחוק החוזים לשם יצירת חוזה

27 שהן בעיקר "גמירת דעת" ו-"מסוימות" (ראו- ע"א 3102/95 כהן נ' כהן, פ"ד

28 מט(5) 739, 743 (1991)). וכן, צורת חוזה מכר מקרקעין צריכה להיות בכתב,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק החוזים וסעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ח-
2 1965 (להלן: "חוק המקרקעין"). לעניין דרישות "המסוימות", נקבע בפסיקה
3 כי לשם יצירת חוזה מחייב, על החוזה לכלול תנאים חיוניים ומהותיים כמו
4 זהות הצדדים להתקשרות החוזית, תיאור המקרקעין הנמכרים, התמורה
5 המוסכמת, מועדי התשלום, מועדי המסירה והעברת הזכויות, ותשלום
6 ההוצאות והמיסים (ראו- ע"א 522/65 יוסף נ' לסקובסקי, פ"ד כ (3) 585, 600
7 (1966); ע"א 471/76 גויטע נ' וייס, פ"ד לא (2) 187, 189 (1977), עניין **פלונית**
8 פסקאות 15 ו-22).
- 9
- 10 22. ויודגש: חתימת הצדדים להתקשרות החוזית על החוזה מהווה ראיה
11 קונקלוסיבית לקיומה של גמירת דעת. אולם, העדר חתימה אינו מעיד,
12 בהכרח, על כוונת הצדדים שלא להתחייב בחוזה. החתימה היא רק כלי עזר
13 ראייתי וניתן להתגבר על החסר הראייתי דרך קביעת קיומה של גמירת דעת
14 גם מראיות אחרות ובחינת מכלול נסיבות העניין (ראו- ע"א 4296/08
15 **פרידנברג נ' ליסטר** [פורסם בנבו] (16.2.2012); עניין **אלחדד**; ע"א 692/86
16 **ביטקורסקי נ' חברה לייבוא ושיווק בע"מ**, פ"ד מד (1) 57, 70 (1990)).
- 17
- 18 23. דרישת הכתב שנקבעה בסעיף 8 לחוק המקרקעין הינה דרישה מהותית ולא
19 ראייתית גרידא המתנה את תוקפה המשפטי והמחייב של עסקה במקרקעין.
20 דרישת הכתב נועדה להדגיש את חשיבותן של עסקאות במקרקעין, וכן למנוע
21 עד כמה שניתן התקשרויות חפוזות, ללא שקילה רצינית של מכלול התנאים
22 והמרכיבים של עסקה במקרקעין. דרישת הכתב מבטיחה גם ודאות באשר
23 לתוכנה ולתנאיה של העסקה במקרקעין (ראו- ע"א 7424/15 **חלילה נ' בנאת**
24 **נזיה מוחמד** [פורסם בנבו] (11.9.17); ע"א 7119/08 **חיימי נ' שמיר** [פורסם
25 בנבו] (6.9.10) (להלן: "עניין חיימי"); ע"א 4707/90 **מיוורקס נ' חברת ברנוביץ**
26 **נכסים והשכרה בע"מ**, פ"ד מז(1) 17, 24 (1993); גבריאלה שלו, **דיני החוזים**
27 **החלק הכללי: לקראת קונספירציה של המשפט האזרחי** (2005) 381 – 382,
28 נילי כהן, "צורת החוזה", **הפרקליט לח** (התשמ"ט), 383, 384 – 388).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1

2 24. הפסיקה גם הכירה באפשרות של "ריכוך" דרישת הכתב לפי סעיף 8 לחוק

3 המקרקעין וקבעה, כי אפשר ליתן תוקף לעסקה במקרקעין במקרים "חריגים

4 ויוצאי דופן" גם כאשר לא הוצג מסמך בכתב, בהתבסס על עיקרון תום הלב,

5 שהוא עיקרון על במשפט הישראלי (ראו- ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ (1)

6 185, 190 (1996); ע"א 8234/09 שם טוב נ' פרץ, פ"ד סד (3) 60, 87 (2011)

7 (להלן: "עניין שם טוב"); ע"א 3384/16 מזרחי נ' מרקוביץ' [פורסם בנבו]

8 ((5.7.2018).

9 בהקשר זה נציין, כי בעניין חיימי (שם, פסקה 9) נפסק, לעניין הדרישה בכתב

10 לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין, כהאי לישנא:

11

12 **"... אין המדובר במשוכה בלתי עבירה במובן זה שהצגת**

13 **ההסכם הכתוב איננה תנאי בלעדיו אין להוכחת קיומו.**

14 **כך למשל מקום שעלה בידי התובע להראות כי הסכם**

15 **בכתב נוצר ונכרת אך אבד או שאין בידי התובע להציגו**

16 **מסיבות שונות שאינן בשליטתו, כי אז יוכל התובע**

17 **להוכיח בראיות משניות אף את תוכנו של ההסכם בכתב**

18 **ותביעתו לא תיכשל אך בשל העובדה שהמסמך גופו אינו**

19 **מצוי בידיו...**

20

.....

21 **אכן, אובדן הכתב או השמדתו אינם מאיינים את הפעולה**

22 **המשפטית שנעשתה כדין על פיו ולכן אובדן המסמך**

23 **הכתוב או השמדתו אין משמעותו אובדן העילה הקמה**

24 **מכוחו".**

25

26 25. הפרת חוזה מוגדרת בסעיף 1 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

27 התשל"א-1971 (להלן: "חוק התרופות") כ - "מעשה או מחדל שהם בניגוד

28 לחוזה". ויודגש: הפרת חוזה תלויה הקשר ונלמדת, למעשה, מתוכנו של



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 החוזה המסוים ומהתנהגותם של הצדדים בשלב קיום החוזה (ראו- דניאל
2 פרידמן ונילי כהן, חוזים (כרך ד' -2011) 83 – 86).
3
4 26. סעיף 2 לחוק התרופות עוסק בשלוש התרופות (אכיפה, ביטול החוזה
5 ופיצויים), שדיני החוזים בישראל מעמידים לטובת נפגע מהפרת חוזה, כאשר
6 תרופות האכיפה היא הראשונית, העיקרית והבכורה.
7 (ראו- דברי הסבר לסעיף 2 להצעת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
8 התשכ"ט-1969, ה"ח 857, 396, בעמ' 392; בג"צ 254/73 צבי חברה פרמצבטית
9 וכימית בע"מ נ' בית הדין האזורי לעבודה, פ"ד כח (1) 372, 384 (1974) (להלן:
10 "עניין צבי"); ע"א 91/75 פרץ נ' ביטון, פ"ד ל (1) 367, 373 (1975); ע"א 846/75
11 עוניסון חברה לבניין נ' דויטש, פ"ד ל (2) 398, 405 (1976); ע"א 189/76
12 מפלגת העבודה הישראלית נ' לוי, פ"ד לג (2) 265, 271 (1977); ע"א 158/77
13 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ, פ"ד לג 2 (2) 281, 291 (1979); ע"א 108/84
14 סתם נ' מרקוביץ- חברה לבניין והשקעות בע"מ, פ"ד מב (1) 757, 765 (1988);
15 עניין אלחדד).

16
17 בעניין צבי, נפסק כי:

18
19 "עם חקיקת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה),
20 תשל"א-1970, עלתה אכיפת חוזה שכמתה כביצועו-בעין
21 ממעמדה הנחות שבדין האנגלי. זכות אכיפה עומדת
22 עכשיו בדרגה שווה עם פסיקת פיצויים, אם לא למעלה
23 מזה. בעוד שעד כה לא היתה משמשת אלא סעד משני,
24 כשאין בתשלום דמי נזק כדי לפצות את הצד שנפגע".

25
26 27. לשלמות התמונה, נוסף ונציין, כי לכלל בדבר בכירותה של תרופת האכיפה
27 בדיני החוזים, קיימים ארבעה חריגים/סייגים המוגדרים בסעיף 3 לחוק
28 התרופות: חריג הנבצרות; חריג השירות האישי; חריג הפיקוח וחריג הצדק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 עם זאת, נקבע בפסיקה, כי יש ליתן פרשנות מצמצמת לחריגים אלה (ראו-
2 רע"א 1516/05 למיט אחזקות בע"מ נ' מנשה ח. אלישר בע"מ [פורסם בנבן]
3 ((22.2.2005)).
4 וכן, סעיף 4 לחוק התרופות מעניק שיקול דעת לבית המשפט להתנות את
5 אכיפת החוזה בתנאים המתחייבים מן החוזה לפי נסיבות העניין.
6

בנדון דידן

7
8
9 28. אפתח ואומר ועוד בשלב זה, כי לאחר עיון בכתבי הסיכומים ולאחר שבחנתי
10 היטב את הראיות הקבילות ובעלות משקל שנפרשו בפניי, ובשים לב לדין
11 שלעניין, שוכנעתי, כי התובעת לא הוכיחה כדין את עילת התביעה ודין
12 התביעה להידחות. התובעת לא הוכיחה כדין, כי היא והנתבעת התקשרו
13 בחוזה מכר מקרקעין (הדירה) תקף ובר-אכיפה. עדותה של התובעת לעניין
14 עסקת המכר הנטענת ועם כל הכבוד, אינה סבירה ואינה מהימנה עליי.
15 ויודגש: בעדות התובעת, לאורכה ולרוחבה, מצאתי תמיהות, פריכות
16 וסתירות, פנימיות וחיצוניות, מהותיות, וקוטביות, בעניינים הקרדינאליים,
17 ללא הסבר סביר ומהימן. ראשית, שמות הצדדים המתקשרים בחוזה: בכתב
18 התביעה ובעדות התובעת בכתב ובעל פה (סעיף 9 לכתב התביעה, ת1, סעיף 2
19 ; עמ' 8, ש' 15) טענה והעידה התובעת, כי היא התקשרה עם הנתבעת בחוזה
20 מכר דרה.
21 דא עקא, עיון ב"חוזה" מראה, כי הצדדים ל"חוזה" הנטען הם: התובעת –
22 רוכשת, ו"גזיאל אבנר" המוכר!
23 לא צריכה להיות מחלוקת, כי "גזיאל אבנר" אינו הנתבעת – "גזיאל את אבנר
24 (2007) בע"מ ח.פ. 513970749"!
25 בחקירתה שתי וערב, העידה התובעת, לעניין זהות ה"מוכר", כדלקמן:
26

27 "ש. את יכולה להראות לי הסכם בינך לבין החברה?"

28 איפה מופיע השם של החברה?



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 ת. למעלה.
- 2 ש. **תפני אותי.**
- 3 ת. בדף הראשון בצדדים למעלה, תקרא כתוב גזיאל
- 4 את אבנר.
- 5 ש. **כתוב גזיאל את אבנר**
- 6 ת. זו החברה. ככה הוא קרא לחברה בקיצור. אין אדם
- 7 שקוראים לו אבנר גזיאל. זה השם של החברה" (עמ' 12 ש' 5 – 11, ההדגשות שלי- ש.ס)
- 9
- 10 אין צורך להכביר מילים, כי עדותה זו של התובעת, שהיא עורכת דין במקצועה
- 11 ואף כיהנה גם כיועצת משפטית לחברה קבלנית לבנייה (חברת יניב גזיאל)
- 12 וחזקה שהיא בקיאה ברזי הדין ובכלל זה דין הכשרות המשפטית, הינה
- 13 תמוהה בלשון המעטה ואינה סבירה ומהימנה עליי.
- 14
- 15 29. **שנית**, עריכת חוזה המכר, המילוי והתוספות בכתב יד, וחתימות הצדדים:
- 16 התובעת העידה, ברחל בתך הקטנה, כי ה"חוזה" נחתם בביתה על ידה ועל ידי
- 17 הנתבעת, באמצעות הנתבע 2. הנתבע 2 בא לביתה עם טיוטת "החוזה", שהוא
- 18 חוזה סטנדרטי. הנתבע 2 ערך תיקונים בחוזה. הנתבע 2 מילא בכתב ידו את
- 19 הפרטים החסרים ב"חוזה", והוסיף את כל התיקונים שבו. (ת/1 סעיפים 3, 4
- 20 ו-6, עמ' 8, ש' 15 עמ' 19 ש' 4-5). דא עקא, במהלך חקירתה שתי וערב העידה
- 21 התובעת ומסרה גרסה הפוכה לחלוטין, ללא הסבר סביר ומהימן, כדלקמן:
- 22
- 23 ש". אני אומר לך שמי שמילא את הפרטים בחוזה זו
- 24 את. תסתכלי מול המילה מגרש יש גוש וחלקה של
- 25 מי כתב היד?
- 26 ת. בגדרות (צ"ל בהגדרות- ש.ס) זה כתב היד שלי. אין
- 27 ספק בכלל.
- 28 ש. את יכולה להראות לי את החוזה המקורי?



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 ת. לא הבאתי אותו.
 2 ש. הטענה שלנו שהמסמך מזויף איפה המסמך
 3 המקורי?
 4 ת. הצגתי אותו לביהמ"ש.
 5 ש. את לא הצגת את החוזה המקורי עד היום
 6 לביהמ"ש כי רואים בצילום שיש שינוי במספר
 7 הגוש והחלקה, רואים שכתוב משהו אחר ועל זה
 8 תיקנת
 9 ת. על זה אין לי ויכוח. זה שונה אז לא היום.
 10 ש. אני אומר לך שזה שונה על ידך לצורך התביעה?
 11 ת. ממש לא.
 12 ש. איך אנחנו יכולים לדעת בלי לראות את המקור?
 13 ת. אני מעידה שנייב אמר לי למלא את הגוש והחלקה,
 14 אמר לי תבדקי ותמלאי. הוא אמר שהוא לא זוכר
 15 בעל פה את המספר.
 16 ש. למה לא כתבת בתצהיר עדות ראשית שכתב היד
 17 המופיע בחוזה הוא כתב ידך אלא כתבת שזה כתב
 18 ידו של יניב?
 19 ת. לא כתבתי, אבל אני לא מכחישה.
 20 (עמ' 12, ש' 14 – 31. ההדגשות שלי ש.ס.).
 21
 22 אוסיף ואדגיש, כי עדותה של התובעת לפיה היא הציגה, כביכול, לבית המשפט
 23 את ההעתק המקורי של "החוזה" הנטען ועם כל הכבוד והענווה, אינה
 24 מדויקת וזאת בלשון המעטה.
 25 אין להכביר מילים, כי עדותה האמורה של התובעת עומדת בסתירה מוחלטת,
 26 קוטבית ומהותית לעדותה בכתב, שנמסרה בתצהיר עדות ראשית (ת/1), ומפני
 27 כבודה של התובעת, אסתפק בכך ולא אוסיף דברים.
 28



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 30. וכן, עיון ב"חווזה" הנטען, מראה בעליל, כי התובעת לא חתומה עליו, למעט
2 חתימתה בעמוד הראשון, והכל בניגוד מוחלט לעדותה לעניין זה.
3 כמו כן, צורת "החווזה" הנטען מעוררת תמיהות רבות, ללא הסבר סביר
4 ומהימן. במה דברים אמורים? עמ' 12 ל"חווזה" הנטען כולל, משום מה, רק
5 שתי שורות מודפסות, שהן המשך לסעיף 10.8 ל"חווזה" הנטען. אין חולק, כי
6 עמוד 12 אינו העמוד האחרון ל"חווזה" הנטען. סעיף 10.8 אינו הסעיף הסופי
7 והאחרון של "החווזה". אם כך הוא הדבר, לא ברור מדוע עמוד 12 ל"חווזה"
8 כולל רק שתי שורות מודפסות, וישר מתחתן מופיעה חתימה וחותרמת הנתבעת
9 דווקא! ישאל השואל: מה עם המשך סעיף 10 ושאר הסעיפים של החווזה
10 ומדוע ההמשך המודפס לא מופיע בעמוד 12 האמור? לתובעת, אין הסבר סביר
11 ומהימן לכך! (עמ' 14 ש' 14).

12 אגב, במהלך חקירתה שתי וערב, העידה התובעת והודתה, בניגוד מוחלט
13 לטענתה ולראיותיה, כי היא חתמה על "חווזה" חלקי בלבד. בלשונה:

14
15 "ת: ... אני חתמתי על חוזה חלקי בלבד שכולל עד סעיף

16 10.8 ללא נספחים. כאשר חתמתי על החווזה. אני מתקנת,

17 לפי מיטב זכרוני חתמתי על חוזה שלם, והוא אבד לי. חלק

18 מהסוף של החווזה אבד לי."

19 (עמ' 14, ש 16 – 18. ההדגשה שלי - ש.ס.)

20

21 לדידי, ניסיונה של התובעת לתקן עדותה זו ולהעיד כי "לפי מיטב זכרוני"

22 חתמתי על חוזה שלם, אינו מוצלח במיוחד!

23 כמו כן, גם מיקום חתימת "החווזה" הנטען, בביתה של התובעת דווקא,

24 מעוררת תמיהות רבות. התובעת לא הסירה את העננה השחורה המרחפת מעל

25 עדותה דנן.

26

27 31. שלישית, תיאור הממכר (הדירה): התובעת העידה בכתב ובעל פה, לעניין זה,

28 כי הנתבעת התחייבה במסגרת "החווזה" למכור לה "דירת 6 חדרים מסוג מיני



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 פנטהאוז, בקומה חמישית הפונה לכיוונים צפון-מזרח-מערב ושאליה הוצמדו
2 2 מקומות חניה.... בבניין" (ת/1, סעיף 2; עמ' 8, ש' 15. ההדגשה שלי- ש.ס.).
3 דא עקא, עדות זו עומדת בסתירה קוטבית ומוחלטת להגדרת הממכר
4 (הדירה) הן ב "חוזה" הנטען, הן בהתכתבות התובעת עם הנתבעת והן
5 בשמאות המקרקעין שנערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין חנן בראונשטיין.
6 עיון "בחוזה" מראה בעליל, כי ישנו שינוי מהותי באשר להגדרת הדירה
7 ומיקומה. הוכח כדבעי, כי השינוי נעשה בכתב ידה של התובעת שלא כדין,
8 וסביר להניח שהוא נעשה לצורך המשפט בלבד.
9 זאת ועוד, במכתב ששיגר בא כוח התובעת לנתבעים 1-4 ביום 10.3.2016, צוין,
10 במפורש ולענייננו, כי הנתבעת התחייבה למכור לתובעת "דירה בת 5 חדרים
11 בקומה החמישית... בגוש 8275 חלקה 91, מגרש 700 א' (כיום גוש 9139 חלקה
12 126)" (ת/1 נספח 8). ההדגשות שלי- ש.ס.).
13 שמאי המקרקעין האמור, תיאר את הדירה בחוות דעתו, כדלקמן: "דירת
14 מגורים בת 5 חדרים וממ"ד" (ת/1, נספח 9, סעיף 4). אוסיף, כי התובעת טענה
15 והעידה בין השאר, כי הנתבעת הפרה כביכול את "החוזה", בכך שהוטל שעבוד
16 אצל רשם החברות על הדירה (כתב התביעה סעיף 3; ת/1 סעיף 13, עמ' 8 ש'
17 15). ברם, עיון במהות הנכס המשועבד הנטען מראה, כי מדובר "בדירה בת 5
18 חדרים בקומה שישית כוונים דרום-מערב לקה 126 בגוש 9139..." (ת/1 נספח
19 5).
20
21 **רביעית**, התמורה המוסכמת ותשלום המקדמה כביכול: התובעת העידה,
22 בכתב ובעל פה ולענייננו שלנו, כי: "... במעמד חתימתו של ההסכם [החוזה –
23 ש.ס.] שולם על ידי על פי ההסכם הסך במזומן של 340,000 ₪, מתוך התמורה
24 הכוללת אשר נקבעה ל- 800,000 ₪ (ת/1, סעיף 4 סייפה, עמ' 8, ש' 15). במהלך
25 חקירה שתי וערב, הוסיפה התובעת והעידה לעניין מקור ממון הכספים
26 כדלקמן:
27



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 ש. את אומרת שאת הכסף העברת במזומן, אני אומר
- 2 לך שמעולם, עד היום, לא היה סכום גבוה מ-5 אלף
- 3 שקל, אז איך שילמת 340,000?
- 4 ת. לא טענתי שהיה לי בחשבון
- 5 ש. לא היה לך מעולם
- 6 ת. היה לי
- 7 ש. איך נפלו לך 340,000 ?
- 8 ת. היה לי כסף מזומן
- 9 ש. מי נתן לך את הכסף?
- 10 ת. היה שלי, עבדתי חסכתני.
- 11 ש. את יכולה להראות לביהמ"ש שהגשת צ"ל-
- 12 שהגעת] ל-340,000 ₪ חסכוניות
- 13 ת. שהייתי שותפה על (צ"ל עם) אבא שלי בעסק
- 14 להמרת מטבע, אז השקעתי שם את כל החסכוניות
- 15 שלי ונכנסתי שותפה
- 16 ש. יש לך הסכם שותפות?
- 17 ת. לא
- 18 ש. אז איך את אומרת?
- 19 ת. זה בין אבא לבת
- 20 ש. יש לך העברה מאבא שלך על סך 340,000 ₪?
- 21 ת. לא
- 22 ש. את השקעת, על שם מי היה העסק?
- 23 ת. על שם ההורים שלי, על שם אמא שלי העסק
- 24 ש. איך עשית שותפות עם אבא אם העסק של שם
- 25 אמא?
- 26 ת. הוא בעל הידע והניסיון.
- 27 ש. למה לא כתבת את זה בתצהיר?
- 28 ת. לא כתבתי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 ש. הכסף הזה השקעת בשותפות, אז איך באותו סכום

2 גם שותפות וגם דירה?

3 ת. הם היו שם יחדיו ניהלו את העסק היו בעלים

4 רשומים ולא הסתדרנו ואז הם החזירו לי 340,000 ₪.

5 ש. אה בדיוק

6 ת. זה בדיוק העניין שכל הכסף שהיה לי הבאתי לאדם

7 פה.

8 (עמ' 17, ש' 11 עד 35; עמ' 18 ש' 1 – 4. ההדגשות שלי – ש.ס.).

9

10

11 33. במקום אחר, העידה התובעת, כי:

12

13 ש"ש. אני אומר לך שעל פי חוזה הקומבינציה היה צריך

14 לבנות 9 קומות, איך יכול להיות שאת קנית מיני

15 פנטהאוז שהוא בדרך כלל בקומה אחרונה

16 שלטענתך זה מספר 5

17 ת. מיני פנטהאוז יכול להיות גם ב קומה 5

18 ש. איך זה יכול להיות?

19 ת. זה מה שהוא הבטיח. אני עניין אותי 6 חדרים

20 בקומה 5 עם שתי חניות ב-500,000 ₪.

21

22 (עמ' 15 ש' 16 – 20. ההדגשה שלי- ש.ס.).

23

24 34. אליהו העיד, לענייננו-שלנו ובין השאר, כי במהלך שנת 2010 רכש בית עסק

25 להמרת מטבע חוץ והעברת כספים בינ"ל המצוי ברח' הרצל 5 בנתניה (להלן:

26 "בית העסק"). מאחר והיה ברשותו בית עסק דומה ברחוב שער העמק 4

27 בנתניה, הוחלט, כי התובעת ובן זוגה דאז (המנוח) יהיו שותפים בבית העסק,

28 היות והיה להם ההון העצמי להפעלת בית העסק. עסק מסוג זה הינו עסק



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 רגיש. הוסבר לשותפים לעסק, כי כל צד ישקיע הון עצמי בסך של 340,000
2 ₪. התובעת העמידה לבית העסק את ההון העצמי הדרוש ממנה, והחלה
3 בניהול הסניף. הוא והמנוח סייעו לתובעת בניהול העסק. היה שותף מעורב
4 בבית העסק. התגלעו חילוקי דעות בינו לבין התובעת. השותפות התפרקה.
5 התובעת דרשה ממנו את השקעתה הכספית בבית העסק. במהלך חודש יולי
6 2010, הוא החזיר לתובעת סך של 340,000 במזומן. ידוע לו, כי בסמוך לאחר
7 החזרת הסכום, שילמה התובעת את הסכום האמור לנתבע 2, וזאת על
8 חשבון התמורה המוסכמת על פי "החוזה" (ת/2; עמ' 27, ש' 2).
9
10 במהלך חקירתו שתי וערב, העיד אליהו, כי הוא רכש את בית העסק בחודש .35
11 ינואר 2010. קיים חוזה רכישה. בית העסק נרכש בתמורה בסך של \$220,000.
12 הרוכשים של בית העסק על פי חוזה הרכישה הם: אשתו, הגב' ורד ברנס
13 ושותף שלישי, בשם שבי בברשוילי. הוא לא צד לחוזה הרכישה. בתצהיר עדות
14 ראשית שהוגש מטעמו (ת/2), הוא לא רשם שאשתו ושותפה, שרי בברשוילי,
15 הם שרכשו את בית העסק. בבית העסק, היו שלושה שותפים וכל שותף השקיע
16 בסביבות מליון שקל. התובעת השקיעה בבית העסק, כולל רווחים, סך של
17 374,000 ₪. התובעת היתה שותפה שלו בבית העסק. היה הסכם שותפות בין
18 שלושת השותפים. אשתו הזכירה לו, כי הוא החזיר לתובעת את השקעתה
19 בבית העסק במהלך חודשים יוני-יולי 2010. הוא החזיר לתובעת סך של
20 34,000 ₪ במזומן. הוא לא ניסח את התצהיר (ת/2).
21 זכרונו לא תקין. התצהיר (ת/2) כולל פרטים שהוא זכר ופרטים שאשתו
22 הזכירה לו. אין לו מושג והוא לא יודע דבר לגבי עסקת המכר ו"החוזה". בית
23 העסק נוהל בהתאם לחוק, כולל פנקסי חשבוניות וקבלות. כל הוצאה של בית
24 העסק שולמה מחשבון הבנק של בית העסק.
25



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 36. לשלמות התמונה נציין, כי ס' 8 ל"חוזזה" הנטען מסדיר את "התמורה"
2 כדלקמן:

3 [עמוד 8]

8.1 תמורת הממכר ותמורת כל יתר ההתחייבויות של המוכר על פי חוזה זה ישלם הקונה למוכר את הסכומים המפורטים בנספח ב' לחוזה זה.

8.2 בנוסף למחיר הממכר כמפורט בנספח ב', יהיה על הקונה לשלם למוכר ו/או לפקודתו ו/או למי שהמוכר יורה את ההוצאות והתשלומים המפורטים אף הם בנספח ב' לחוזה זה.

8.3 מחיר הממכר כולל תמורה בעד עבודות הפיתוח המפורטות בתוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין ביום חתימת חוזה זה בלבד והמבוסס על דרישות הרשות המקומית ככל הידוע ביום חתימת חוזה זה.

אם יידרש המוכר, כתוצאה משינויים שיחולו בחוק או בתקנות או בתוכניות לאחר מועד חתימת חוזה זה, לבצע עבודות פיתוח נוספות או לשלם בעד עבודות פיתוח נוספות, שבוצעו על ידי רשות מקומית או רשות מוסמכת אחרת או לערוך שינויים בתוכניות הבית לאחר מועד הוצאת היתר הבנייה לבית, יהיה על הקונה לשלם למוכר את חלקו היחסי בהוצאות שהמוכר יוציא לביצוע העבודות האמורות או בתשלום שיהיה עליו לשלם בעדן כאמור, וזאת תוך 14 יום מעת שיקבל על כך דרישה מאת המוכר.

אברהם נ' אהרן סריס ס' ונא סלם א
 86,500 ₪ סריס ס' ונא סלם א
 340,000 ₪ ניסא ל סלם הנלחה ופלוס 800,000 ₪

אבנר (2007) בע"מ
 513970749

5



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1
2

[עמוד 9]

8.4 אם לאחר חתימת חוזה זה יוטלו או יוגדלו מיסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה אחרים על הממכר או על בניית הממכר (להלן: "מיסים חדשים"), יהיה על הקונה לשלם למוכר את חלקו היחסי במיסים החדשים תוך 14 יום מיום שיקבל על כך דרישה מאת המוכר.

8.5 מחיר הממכר כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה. אם במועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה, ובטרם שולמה מלוא התמורה לפי חוזה זה, יחול שינוי בשיעור המע"מ על פי דין, כי אז יותאמו יתרת התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר כך שמרכיב המע"מ באותם תשלומים יותאם לקבוע בדין המתקן.

8.6 דין כל התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר לפי סעיף זה ולפי נספח ב' כדין מחיר הממכר לכל דבר, לרבות לענין כל התוצאות של פיגור בתשלומים מצד הקונה.

8.7 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו ובמועדים שיקבעו על ידו, את כל התעודות, הקבלות והאישורים המעידים על ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף זה ובנספח ב'.

8.8 מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה ומבלי להטיל על המוכר כל חובה לעשות כן, יהיה המוכר זכאי לשלם בעצמו תשלומים המוטלים על הקונה ובמקרה כזה יהיה הקונה חייב לשלם למוכר תשלום כזה מיד עם דרישת המוכר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, בגין התקופה שמיום ביצוע התשלום על ידי המוכר. לצורך חישוב תוספת הצמדה לפי ס"ק זה יראו את המדד שפורסם לאחרונה לפני יום ביצוע התשלום על ידי המוכר כ"מדד בסיסי".

3

4 37. אין להכביר מילים, כי ישנן סתירות מהותיות, פוזיטיביות וקוטביות, פנימיות

5 וחיצוניות, בעדויותיהם של התובעת ושל אביה, בכל הקשור ל"תמורה"

6 המוסכמת לפי ה" החוזה" הנטען, ולתשלום המקדמה, כביכול.

7 אוסיף ואציין, כי גם עדותו של אליהו אינה סבירה ואינה מהימנה עליי. זכרונו

8 פגום עד למאוד ובלשונו: "אני לא זוכר מה אכלתי לארוחת בוקר" (עמ' 29 ש' 21).

9 לענין עסקת המכר וה" חוזה" כביכול, העיד אליהו בהדגשה:

10 "לא יודע כלום... אין לי מושג" (עמ' 30, ש' 30-31); "לא יודע" (שם, ש' 34),

11 "אין לי מושג" (עמ' 31 ש' 29). לענין תוכן התצהיר הוא הדגיש שהתצהיר הוא

12 "של אשתי ושלי. פרטים ששכחתי היא הזכירה לי אני לא יכול לזכור 10 שנים

13 אחורה" ! (עמ' 29 ש' 29).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 ויודגש: בכוונה סקרתי בהרחבה את עדויותיהם של התובעת ושל אליהו, ואף
2 ציטטתי את 8 ל "חוזה" המסדיר את "התמורה". לא אלאה את הקורא
3 הנכבד מלסקור, בפירוט רב, את הסתירות המהותיות שבראיות התביעה
4 לעניין "התמורה" לפי "החוזה" ותשלום "המקדמה", כביכול, לנתבע 2.
5 בקצירת האומר אציין, כי הסתירות והתמיהות הרבות הן בנוגע ל"תמורה"
6 המוסכמת - גובה התמורה המוסכמת, מועד התשלום, סכום המקדמה, דרך
7 התשלום ומקור מימון הכספים; לשותפות בבית העסק - יצירתה, מיהות
8 השותפים וההון העצמי של כל אחד מהשותפים שהושקע כביכול בשותפות,
9 וכיוצא באלה, המעיין יעיין והמשווה ישווה.
10 כמו כן, לפי התרשמותי התובעת ואליהו ולמרבה הצער, תיאמו את
11 גרסאותיהם לעניין תשלום המקדמות על חשבון התמורה לפי "החוזה"
12 הנטען. מעשה זה לא יעשה כלל.
13 לדידי, יש לראות את עדויותיהם של התובעת ואביה אליהו כעדות אחת, עדות
14 שבלאו הכי אינה סבירה ואינה מהימנה עלי וזאת בלשון המעטה.
15 בנוסף לכל הסתירות המהותיות והקוטביות שבראיות התביעה לגבי התמורה
16 לפי "החוזה" הנטען ותשלום "המקדמה" כביכול, מצאתי לחתום פרק זה
17 בקביעה, כי עדותה של התובעת, שהיא עורכת דין במקצועה, לפיה היא
18 שילמה לנתבע 2 מקדמה על חשבון התמורה המוסכמת לפי "החוזה" הנטען
19 בסך של 340,000 ₪, **במזומן, ללא קבלה כלשהיא ובניגוד לחוקים המגנים על**
20 **קונים דירות מקבלנים** (ת/1 סעיף 4, עמ' 8, ש' 15, עמ' 9, ש' 1-11), אינה
21 סבירה ואינה מהימנה עליי כלל ועיקר.

22
23 **38. חמישית,** בורות התובעת בתחום הנדל"ן, אי-רישום הערת אזהרה ואובדן
24 "החוזה" כביכול:

25 לית מאן דיפליג, כי התובעת הינה עורכת דין במקצועה. היא הוסמכה, כעורכת
26 דין בישראל בשנת 2003. התמחתה ועבדה בתקופות מסוימות, אצל עורכי דין
27 שונים המתמחים, בין השאר, בתחומי המשפט האזרחי והמסחרי, ובכלל זה
28 בתחום הנדל"ן. הייתה היועצת המשפטית של חברת יניב גיזאל, שהיא חברה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 44026-02-17 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 קבלנית לבנייה, בשנים 2011-2012. מכאן, עדותה, כי הייתה בורה גמורה
2 בתחום הנדל"ן לפני חתימת "החוזה", כי לא עשתה את הבדיקות המקדימות,
3 האלמנטריות והמתחייבות לשם ביצוע עסקת מכר הדירה - במיוחד, בדיקת
4 מתן היתר בנייה לבניין, בדיקת זכויות הנתבעת על פי חוזה הקומבינציה
5 במגרש, מהות הממכר וכיוצא באלה - וכי גם לאחר ההתקשרות החוזית עם
6 הנתבעת, כביכול, לא עשתה פעולות כדין ואף לא קיימה חובות המוטלות עליה
7 לפי הדין - במיוחד, רישום עסקת מכר הדירה בלשכת רישום המקרקעין,
8 שמירה על "החוזה" בשלמותו, שמירה על יפוי הכוח הבלתי חוזר, המשריין
9 את זכויותיה על פי החוזה, דיווח על העסקה לרשויות המס ותשלום המסים
10 שהיא מחויבת בהם על פי נדין - תמוהה עד למאוד בעיניי, לא סבירה, מופרכת
11 על פניה ולגופה ואינה ראויה לאמון כלשהו. עדותה הפוזיטיבית והחד משמעית
12 לפיה "לא ידעתי לבדוק נסחים, ולא ידעתי מה זה גוש חלקה לא ידעתי" –
13 אבסורדית בעיניי, וטוב לה אילו לא באה לעולם.
14
15 39. זאת ועוד, התובעת טענה והעידה, כי "החוזה" נערך ונחתם בחודש יולי 2010
16 (כתב התביעה סעיף 9, ת/1 סעיף 2; עמ' 8, ש' 15). לית מאן דיפליג, כי החוזה
17 להעברת הזכויות נערך ונחתם ביום 30.5.2011 (ת/1 נספח 1 א' לחו"ד
18 המומחה לכתב יד). נזכיר, כי לפי חוזה העברת הזכויות רכשו הנתבע 2 והמנוח
19 מהנתבעת 1, משאר בני משפחה גזיאל ומהחברות המשפחתיות (להלן:
20 "המוכרים"), בין השאר, כל הזכויות במגרש וזאת לאחר שהוצהר, במפורש
21 ובין השאר, כי כל הזכויות המועברות במגרש הן בבעלותם המלאה של
22 המוכרים, בזו הלשון: "וכל הזכויות המועברות במסגרת הסכם זה, הן בבעלות
23 מלאה של המוכרים" וכי הזכויות מועברות במסגרת הסכם זה מועברות
24 "לרוכשים או לחברה מטעם (החוזה להעברת הזכויות – עמ' 1. ההדגשה
25 שלי. ש.ס.),
26 ודוקו: בחוזה להעברת הזכויות, שנערך ונחתם בידיעתה של התובעת ובעלה
27 המנוח, לאחר חתימת "החוזה" הנטען, רשום במפורש כי המוכרים, הם ורק
28 הם הבעלים של מלוא הזכויות במגרש ובכלל זה הזכויות בבניין, ואין לתובעת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026-02 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

- 1 זכות לכשהי בו, לא מכוח הדין ולא מכוח חוזה כלשהו, לא זכות חוזית ולא
2 זכות קנין.
3
4 40. זאת ועוד, אי-הבאת ראיה ואי העדת עדים: התובעת הצהירה במהלך
5 המשפט, כי בכוונתה להזמין עדים מטעמה להוכחת עילת התביעה. המדובר
6 בעדים מהותיים בשליטתה. במהלך חקירת שתי וערב, נשאלה התובעת מדוע
7 נמנעה מהזמנה לעדות של עדים מהותיים מטעמה. תשובתה הייתי בזו הלשון:
8 "אתה באמת רוצה שאני אביא אותם?" (עמ' 18 ש' 7) !!
9 כמו כן, התובעת לא הציגה בבית המשפט ראיות שברשותה וכוונתי היא
10 בעיקר ל"חוזה" המקורי הנטען, להסכם השותפות בבית העסק, לדפי חשבון
11 הבנק של בית העסק וכיוצא באלה, והכל לצורך הוכחת עילת התביעה. לצערי,
12 לא זכיתי להסבר סביר ומהימן מהתובעת למחדל ראייתי דן.
13 הלכה פסוקה, מימים ימימה, היא שהימנעות בעל דין מהבאת ראיה או
14 מהזמנה לעדות של עד מהותי, אשר לפי תכתיב השכל הישר עשויות המה
15 לתרום לגילוי האמת, יוצרת הנחה, אומנם הניתנת לסתירה, שהראיה או
16 דברי העד היו פועלים לרעתו של בעל הדין ולחזוק הגרסה וראיות הצד שכנגד.
17 (ראו- יעקב קדמי, **על הראיות: הדין בראי הפסיקה**: (חלק רביעי, 2009) 1891-
18 1892; ע"א 465/88 בנק לאומי למסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה (4) 651, 658
19 - 659 (1991); ע"א 8382/06 בוטח נ' כהן [פורסם בנבו] (26.8.2012).
20 במקרה דנן, מחדליה הראיתים דן של התובעת מחזקים עד מאוד את גרסת
21 ההגנה וראיותיה.
22
23 41. עדות יחידה במשפט אזרחי: עדותה של התובעת, שנסבה על עסקת המקרקעין
24 ועל ה"החוזה", היא עדות יחידה של בעל דין במשפט אזרחי. כמבואר,
25 עדותה של התובעת בעניינים המהותיים שבמחלוקת ועם כל הכבוד, אינה
26 סבירה ואינה מהימנה עליי. וכן, אין סיוע לעדות התובעת (סעיף 54 לפקודת
27 הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971). מכאן וגם מטעם זה לבד, אין ביכולתי
28 לבסס פסקי דין לטובת התובעת, ודין התביעה להידחות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1
2 42. שיהוי ועקרון תום הלב: התובעת ניסתה להוכיח עסקת מקרקעין שבוצעה
3 לאחר שנערך ונחתם, "החוזה", חוזה שבשלמותו לא נמצא בידיה. היא
4 ניסתה להוכיח את קיומו ותוכנו של המסמך שאינו עוד לטענתה. כמבואר,
5 התובעת לא עמדה בנטל הראיה. עדותה ועדותו של אליהו, אינן סבירות
6 ואינן מהימנות עליי. התובעת לא הוכיחה כדין את עילת התביעה. אין
7 בפניי ראיה קבילה ובעלת משקל לפיה התובעת התקשרה עם הנתבעת
8 בעסקת מקרקעין כלשהי. "החוזה" - לאו חוזה מכר מקרקעין אותנטי, תקף
9 ובר - אכיפה.
10 התובעת לא שמרה על החוזה כדין, ולא דיווחה לרשויות המס על עסקת
11 המקרקעין הנטענת. המקרה דנן, אינו נמנה על המקרים החריגים והנדירים
12 מהם עולה "זעקת ההגינות" המצדיקה סטייה מדרישת הכתב על פי סעיף 8
13 לחוק המקרקעין ומתן הסעד המבוקש.
14 זאת ועוד, לדידי המקרה דנן נמנה על המקרים החריגים והנדירים ביותר
15 המצדיקים דחיית התביעה בשל השיהוי הרב בהגשתה. (ראו- ע"א 6805/99
16 **תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית**
17 **לתכנון ולבניה ירושלים**, פ"ד נו (5) 433, 446 (2003); ע"א 7593/96 **חיים נ'**
18 **חיים**, פ"ו נא (5) 625, 635 (1992); ע"א 2950/07 **סלימאן נ' מדינת ישראל**
19 [פורסם בנבו] (26.10.2009) (להלן: עניין **סלימאן**)). במקרה דנן, השיהוי מבטא,
20 למעשה, ויתור על זכויות או ייאוש מצד התובעת. התובעת הינה עורכת דין
21 במקצועה. לא שמרה כדין על "החוזה" בשלמותו. לא רשמה את העסקה כדין
22 בלשכת רישום מקרקעין. לא דיווחה על העסקה לרשויות המס ולא שילמה
23 כדין את המס המוטל עליה בגין עסקת המקרקעין. עקב השיהוי הורע מצבם
24 של הנתבעים 1-4. הזכויות במגרש, ובכלל זה בבניין ובדירה, נמכרו, לנתבע 2
25 ולמנוח, במסגרת החוזה להעברת הזכויות ביום 30.5.2011. במסגרת התובענה
26 הנוספת, לא נטען, כי לתובעת כאן זכויות כלשהן במגרש או בבניין או בדירה.
27 התובעת מנהלת למעשה את התובענה הנוספת. בפועל, לא בוצע דבר לפי
28 "החוזה" הנטען. המקרה דנן מלמד, באופן משתמע, על זניחת החוזה ופקיעתו,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 ללא צורך בהודעת ביטול. התובעת זנחה את זכויותיה על פי "החוזה" הנטען
2 וויתרה עליהן.
3 (ראו והשוו- ע"א 156/76 שטרן נ' פרידמן, פ"ד לא (1) 572, 577 (1976); ע"א
4 1901/91 מראות יפו העתיקה בע"מ נ' חברת חלקה 51 בגוש 7060 בע"מ
5 [פורסם בנבו] (9.4.1997); ע"א 10148/05 חברת תדי ירושלים בע"מ נ' כץ
6 שיראן [פורסם בנבו] (15.3.2010), ע"א 3860/09 קרן קיימת לישראל נ' קרן
7 היסוד [פורסם בנבו] (12.1.2014); עניין פלונית).

8
9 43. עדות הנתבע 2: הנתבע 2 העיד, בכתב ובעל-פה ולענייננו, כי החברה לא
10 התקשרה עם התובעת בחוזה מכר מקרקעין ו "החוזה" הנטען מזויף ואינו בר-
11 אכיפה. התובעת נהגה לזייף את חתימתו וחתימת אחרים, כעניין שבשגרה.
12 הוא לא חתם על "החוזה". לא הוצג לו המקור של "החוזה" כדי לאשר את
13 אותנטיות החתימה והחותמת של הנתבעת על החוזה. החתימה והחותמת
14 שעל "החוזה" הם ממסמכים אחרים. התובעת לא שילמה סכום כלשהו
15 לנתבעים במסגרת "החוזה" הנטען. במסגרת התובענה הנוספת, לא טענה
16 התובעת לזכויות כלשהן בדירה. התובעת לא חתומה על "החוזה". "החוזה"
17 לא דווח לרשויות המס. "החוזה" אינו בר-אכיפה. דין התביעה להידחות בשל
18 השיהוי בהגשתה. לנתבעת זכויות חוזיות במגרש. התובעת מעולם לא הזכירה
19 דבר קיום "החוזה". התובעת זייפה את "החוזה". (נ/1; עמ' 32, ש' 2; עמ' 33,
20 ש' 28-29; עמ' 34, ש' 19-35; עמ' 35, ש' 3-10).
21 אומר מיד, כי ככלל עדותו של הנתבע 2 הייתה סבירה ומהימנה. בפניי, אין
22 ראייה קבילה ובעלת משקל לסתור. יובהר: לעניין החתימה והחותמת של
23 החברה המתנוססות על "החוזה", העיד הנתבע 2, כי ההעתק המקורי של
24 "החוזה" לא הוצג כלל ולכלל. "החוזה" מהווה אוסף מסמכים שנלקחו
25 מהסכמים אחרים.
26 בנסיבות אלה ושעה שהתובעת נמנעה, במתכוון, מלהציג את ההעתק המקורי
27 של "החוזה", אין ביכולתי לבכר את חוות דעתה של המומחית לכתב יד על
28 עדותו של הנתבע 2 לעניין זה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 ודוקו: המומחית האמורה לא סתרה את טענת הנתבע 2 לפיה "החוזה"
2 מהווה, למעשה, אוסף של מסמכים שנלקחו מהסכמים אחרים, ואינו חוזה
3 אותנטי, בר-תוקף וניתן לאכיפה. הסתירות המהותיות שבעדות התובעת,
4 לעניין ההתקשרות החוזית ועסקת המקרקעין, כביכול, עם הנתבעת והחתימה
5 על "החוזה", מחזקות, דווקא, את עדות הנתבע 2 לעניין זה.

6

7

שאר טענות התובעת

8

9 44. מסקנתי דלעיל מייתרת, למעשה, את הדיון וההכרעה בשאר טענותיה של
10 התובעת, שבלאו הכי אין בהן ממש ודינן להידחות.

11 מפאת כבודם של הצדדים ובאי כוחם, אציין, כי דין טענת התובעת בדבר
12 הרמת מסך ההתאגדות של הנתבעת וייחוס חובותיהם לבעלי המניות,
13 הנתבעים 2, 3 ו-4, להידחות הן מטעמים פרוצדוראליים והן לגופם של דברים.
14 ראשית, הטענה דנן לא הועלתה בכתב הסיכומים. בנסיבות אלה, דינה כדין
15 טענה שנזנחה ובית המשפט לא ישעה לה (ראו ע"א 447/92 רוט נ'
16 אינטרקונטיננטל קרדיט קורפוריישן, פ"ד מ"ט(2) 102, 107 (1995); ע"א
17 172/89 סלע חברה לביטוח בע"מ נ' סולל בונה בע"מ, פ"ד מ"ז(1), 311, 321
18 (1993); עניין סלימאן; יואל זוסמן, סדרי הדין האזרחי (מהדורה שישית,
19 1991), 483).

20 שנית, התובעת לא הוכיחה כדין, כי המקרה דנן נמנה על המקרים החריגים
21 המצדיקים הרמת מסך ההתאגדות. לא הוכחו התנאים הנמנים בסעיף 6
22 לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 והמצדיקים הרמת מסך ההתאגדות של
23 הנתבעת. לא הוכח, כי השימוש בנתבעת נעשה באופן שיש בו כדי להונות אדם
24 או לקפח נושה שלה, או באופן הפוגע בתכלית הנתבעת תוך נטילת סיכון בלתי
25 סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה.

26

27 45. מסענו תם. התובעת לא הוכיחה כדין את עילת התביעה. לא הוכח, כי היא
28 התקשרה עם הנתבעת בעסקת מכר דירה, וכי החוזה אותנטי, תקף ובר-



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-02-44026 בן אור נ' גזיאל את אבנר (2007) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: רע"א 1064/18

1 אכיפה. בהעדר הוכחה בדבר כריתת חוזה מכר חוקי ובר-אכיפה, ממילא לא
2 הוכחה הפרת חוזה. התובעת לא נפגעה כתוצאה מהפרת חוזה, והיא לא
3 זכאית לתרופה כלשהי לפי חוק התרופות, ובכלל זה סעד האכיפה.
4 מכאן, דין התביעה להידחות.

5

6

התוצאה

7

8 46. התוצאה היא, אפוא, כי התביעה נדחית בזה. התובעת תשלם לנתבעים 1, 2 ו-
9 3 הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסכום כולל בסך של 50,000 ₪, שישולם
10 בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, החל
11 מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

12

13

14

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

15

16

ניתן היום, א' סיוון תשע"ט, 04 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

17

ש.י.ס.ר.ח.א.ן

18

19

20

21

שכיב סרחאן, שופט