



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת עינב גולומב

תובעים

1. יונתן מלול
 2. יולי מלול (ביטון)
- ע"י ב"כ עוה"ד יצחק פריד

נגד

נתבעים

1. יעקב חדד
 - ע"י ב"כ עוה"ד מוניר הייב (אפוטרופוס לדין)
 2. דביר חדד
- בעצמו

נתבעים שכנגד

1. יונתן מלול
 2. יולי מלול (ביטון)
- ע"י ב"כ עוה"ד יצחק פריד

3. עו"ד משה חניי
 4. אלון חניי
- ע"י עו"ד משה חניי

פסק דין

1
2 לפני תביעה ותביעה שכנגד, שעניינן הסכם מכר דירה בין התובעים לבין הנתבע 1.
3

רקע:

4
5
6 1. מר יעקב חדד (הנתבע 1 בתביעה העיקרית והתובע שכנגד, להלן – **הנתבע**), הינו בעל זכויות
7 בדירה ברח' ויצמן 15/2 בצפת, הידועה כחלקה 26/2 בגוש 13075 (להלן – **הדירה**).
8

9 2. בדירה נוספת באותו בניין הצמודה לדירה הנ"ל, מתגוררת משפחת מלול שאחד מבניה, מר
10 יונתן מלול, הוא התובע בתביעה העיקרית/הנתבע 1 בתביעה שכנגד. האחרון נשוי לתובעת,
11 גבי יולי מלול (להלן יכונה הם – "**התובעים**", או – "**יונתן**" ו- "**יולי**" בהתאמה).
12





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

3. ביום 21.10.21 נחתם הסכם מכר בין התובעים לנתבע, לפיו מוכר הנתבע לתובעים את זכויותיו בדירה תמורת סך של 945,000 ₪ (להלן – **ההסכם** או **המכר**). לחתימת ההסכם קדם מו"מ בין הצדדים ומספר פגישות שהתקיימו ביניהם, לגביהם יפורט בהמשך. ההסכם נערך באמצעות עו"ד משה חנייאה, הוא נתבע 3 בתביעה שכנגד, אשר ייצג את שני הצדדים בעסקה (להלן – **עו"ד חנייאה**).
4. בעת שנערך ההסכם היתה הדירה רשומה על שם אשתו/פרודתו של הנתבע (גב' הדסה חדד). במסגרת התדיינות בין שניים אלה בבית הדין הרבני האזורי בצפת, נקבע כי הנתבע יהיה זכאי לרישום הדירה על שמו (והאישה זכאית לדירה אחרת הרשומה על-שם שני בניה"ז). נתון זה צוין "בהואיל" הראשון להסכם המכר והחלטת בית הדין הרבני בעניין זה מיום 15.6.18 צורפה כנספח ב' להסכם.
5. מכוח ההסכם ובהתאם לתנאיו, שילמו התובעים לנתבע סך של 140,000 ₪ על חשבון התמורה. היתרה אמורה היתה להשתלם לפי לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם, ובין היתר באמצעות הלוואת משכנתא שייטלו התובעים.
6. לאחר חתימת ההסכם פעל עו"ד חנייאה להסדרת רישום הדירה במרשם המקרקעין על שם הנתבע וביום 24.11.21 נרשמה הדירה על שמו. בעקבות כך נרשמה ביום 25.11.21 הערת אזהרה על זכויות הנתבע בדירה לטובת התובעים.
7. ביום 28.11.21 חתמו הצדדים על הסכם נוסף, לפיו הושכרה הדירה לתובעים לתקופה של 4 חודשים, בעבור דמי שכירות של 300 ₪ לחודש. במבוא להסכם זה פורט כי הצדדים התקשרו בהסכם המכר, כי התובעים מעוניינים להתחיל לשפץ את הדירה ולהתאימה למגורים וכי לצורך כך ועד שתשולם מלוא התמורה לפי ההסכם, הדירה תושכר לתובעים (להלן – **הסכם השכירות**).
8. ביום 14.12.21 פנה עו"ד עודד טויטו מטעם הנתבע במכתב לעו"ד חנייאה, בו הודיע על ביטול ההסכם, בטענה שהוא נחתם תחת לחץ וכפיה שהופעלו על הנתבע. ביום 29.12.22 נשלח מכתב אחר בעניין זה מטעם הנתבע ישירות לתובעים, זו הפעם באמצעות עו"ד אילן שפיגלר. במכתב נטען כי ההסכם נחתם מחמת כפיה, עושק ותרמית, תוך דרישה כי התובעים יסלקו ידם מהדירה. התובעים, באמצעות ב"כ דאז, השיבו במכתב מיום 13.1.21, בו דחו את הטענות ודרשו את קיום ההסכם, וזה נענה במכתב עו"ד שפיגלר מיום 18.1.22 בו ביקש לקבל העתקי מסמכים ועמד על הדרישה לסילוק יד.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

9. ביום 25.1.22 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הנתבע בדירה בגין "הימנעות מעשיית עסקה בהתאם להסכם", לטובת דביר חדד, בנו של הנתבע, הוא הנתבע 2 (להלן – **דביר**). על כך נודע לתובעים בעקבות מידע שנמסר מהבנק אליו פנו בבקשה לקבלת הלוואת משכנתא.
10. או-אז הגישו התובעים את התביעה המונחת לפני. בתביעתם טוענים הם להפרת ההסכם על-ידי הנתבע ועותרים לאכיפתו, וכן למחיקת הערת האזהרה המאוחרת שנרשמה לטובת דביר.
11. בכתב ההגנה שהגישו הנתבע ודביר (יחדיו) נטען כי ההסכם בוטל כדין בשל פגמים בכריתתו – הטעיה, עושק ותרמית, ומשכך דין התביעה לאכיפתו להידחות. בד בבד הגיש הנתבע תביעה שכנגד, בה התבקש סעד של ביטול ההסכם מול התובעים, סילוק-יד מהדירה ותשלום דמי שימוש ראויים. לתביעה שכנגד צורפו כנתבעים נוספים עו"ד חנייא וכן מר אלון חנייא, שהוא בנו של עו"ד חנייא (להלן – **אלון**). בעניינם של האחרונים נתבע סעד כספי של השבת שכר טרחה ששולם להם על-ידי הנתבע.
12. בתמצית יאמר, כי בבסיס טענותיהם של הנתבע ושל דביר ניצבת העובדה כי בינם לבין אביו של יונתן, מר יעקב מלול (להלן – **האב או מלול**), שדירתו צמודה לדירה נשוא ההליך, נטוש סכסוך מזה מספר שנים. נטען כי בשנת 2014 האב תקף את הנתבע ואת דביר, חבל בהם קשות וגרם להם נזקי גוף. בגין אירוע זה הוגש כתב אישום נגד האב, אשר הסתיים בזיכוי מחמת הספק. על רקע זה נטען, כי הנתבע לא היה מוכן למכור את הדירה למי מבני משפחת מלול, כי זהות הרוכש, יונתן, הוסתרה ממנו וכי התקשרותו בהסכם נעשתה עקב הטעיה, כפיה ועושק, תוך ניצול חולשתו ומצוקתו.

תמצית טענות הצדדים:

תמצית טענות התובעים:

13. התובעים טוענים כי ההסכם בין הצדדים שריר ותקף וכי אין כל ממש בטענות הנתבעים בדבר פגמים שנפלו בכריתתו. משכך, ביטול ההסכם ע"י הנתבע נעשה שלא כדין ותוך הפרת ההסכם, בגינה תובעים הם סעד של אכיפה.
14. במענה לטענת הנתבעים כי הנתבע לא ידע את זהותו של יונתן והיותו בן של שכנו לשעבר עמו הוא מסוכסך, טוענים התובעים כי הדבר היה ידוע לנתבע היטב במהלך המגעים בין הצדדים ועובר לחתימת ההסכם. על כך נלמד מהאמור בכתב ההגנה עצמו וכן מהראיות שהובאו בהליך.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
15. עוד טוענים התובעים, כי טענת הנתבע לפיה התמורה החוזית המוסכמת איננה הולמת את שווי הדירה לא הוכחה בדבר והיא נסתרת בחו"ד שמאית שהתקבלה "בזמן אמת" בטרם נחתם ההסכם. מכל מקום, מדובר לכל היותר בטעות מצד הנתבע בכדאיות העסקה שאיננה מקנה זכות ביטול. עוד נטען בהקשר זה, כי "הרוח החיה" מאחורי הניסיון לסגת מהעסקה הוא בנו של הנתבע, דביר, אשר גילה עליה בדיעבד והפעיל לחצים על אביו לבטלה והדבר נעשה לפי רצונו-שלו.
16. התובעים טוענים בנוסף כי כלל טענות הנתבעים ביחס להתנהלות שקדמה להתקשרות בהסכם אינן מופנות כלפיהם, אלא כנגד עו"ד חנייא ואלון. לטענתם, הם זוג צעיר וחסר ניסיון, ששם את כל כספו במטרה לרכוש את הדירה לצורך מגוריהם ולא נפל כל פגם בהתנהלותם.
17. בנוסף טוענים התובעים, כי טענות שהועלו מטעם הנתבעים להיעדר כשרות משפטית של הנתבע להתקשר בעסקה, דינן להידחות. הן לא הוכחו בראיות, כאשר עורכי המסמכים הרפואיים שצירפו הנתבעים לא הובאו לעדות. לגופם של אותם מסמכים, אין בהם ללמד על היעדר כשרות של הנתבע בפרט במועד חתימת ההסכם. עוד נטען כי אופן התנהלותו של הנתבע "בזמן אמת", כמו-גם עדותו בהליך שניתנה ללא קושי תוך הפגנת הבנה והתמצאות, מלמדים על כך שמדובר במי שהוא בעל כשרות משפטית מלאה ומבין היטב בדבר. בהקשר זה אף טוענים התובעים כי הנתבע מתנהל בהליכים משפטיים אחרים, וכי בתביעה אחרת אותה הגיש בעצמו הצהיר כי הוא כשיר לחלוטין ואין כל מניעה לניהול הליכים משפטיים על-ידו.
18. התובעים טוענים בנוסף כי הודעת ביטול ההסכם ניתנה שלא כדין. מכתבו של עו"ד טויטו כלל לא נשלח אליהם אלא לעו"ד חנייא. המכתב מיום 29.12.21 שנשלח אליהם ע"י עו"ד שפיגלר נוסח בכוללניות וללא כל פירוט עובדתי של עילות הביטול הנטענות. לאחר משלוח תשובה מטעם ב"כ דאז, נאמר להם כי עו"ד שפיגלר נפגש עם עו"ד חנייא וכי השניים ליבנו את הדברים ולאחר מכן לא היתה כל פניה נוספת אליהם. בנסיבות אלה יש לקבוע כי הביטול לא נעשה תוך זמן סביר, בפרט שהתובעים פעלו לפי ההסכם ושינו מצבם לרעה – הם שילמו תשלומים על חשבון התמורה, טיפלו בקבלת משכנתא והחלו בפעולות לשיפוץ הדירה תוך שהם מוציאים הוצאות כספיות ניכרות.
19. על יסוד כל האמור טוענים התובעים כי יש להורות על אכיפת ההסכם, תוך חיוב הנתבע לביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך מימושו ומחיקת הערת האזהרה המאוחרת שנרשמה על שמו של דביר שנועדה לסכל את ביצוע ההסכם.





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

תמצית טענות הנתבע:

- 1
20. כאמור לעיל, בכתב ההגנה נטען לפגמים בכריתת ההסכם המצדיקים את ביטולו, שהם –
3 הטעיה, כפיה ועושק.
4
21. בסיכומי הנתבע מוקדה הטענה בעילת ההטעיה לפי סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי),
5 תשל"ג – 1973 (להלן – **חוק החוזים**). נטען כי על רקע האלימות הקשה בה נקט בעבר אביו
6 של יונתן, מלול, כלפי הנתבע וכלפי דביר, והנזקים שגרם להם, לא היה הנתבע מוכן למכור
7 את הדירה למי מבני המשפחה. התובעים, לרבות באמצעות עו"ד חנייא ואלון, הטעו אותו
8 באשר לזהות הרוכשים והסתירו ממנו את העובדה כי יונתן הוא בנו של מלול. הנתבע
9 מתמקד בעניין זה בשיחות טלפון שהתקיימו בינו לבין עו"ד חנייא ואלון ביום 5.10.21,
10 שהוקלטו על-ידו ותמליליהן הוגשו כראיות מטעמו. לטענתו, משיחות אלה עולה כי הוא
11 אמר לעו"ד חנייא ואלון מפורשות שהוא איננו רוצה למכור את הדירה למי ממשפחת מלול,
12 אולם השניים פעלו להטעותו ולא גילו לו כי המציעה עמה נקבעה לו פגישה במשרדו של
13 עו"ד חנייא היא ארוסתו של יונתן. אלון אף ציין באוזניו כי בן משפחת מלול המעוניין
14 ברכישה איננו בנו של מלול אלא בן של אחיו. בפגישה עמו שהתקיימה באותו יום במשרדו
15 של עו"ד חנייא, השתתפו יולי ואחיה בלבד, בעוד שיונתן לא השתתף, דבר שהיה מכוון
16 להטעותו. לפי הנטען בסיכומי הנתבע, רק בדיעבד, לאחר חתימת ההסכם, הסתברה לו
17 זהותו של יונתן.
18
22. הנתבע טוען בנוסף כי הוא כלל לא היה מעוניין למכור את הדירה מלכתחילה. הוא התקשר
19 עם עו"ד חנייא לטיפול בעניינים משפטיים שונים אולם בשלב מסוים ולאחר שהתברר
20 לעו"ד חנייא דבר קיום הדירה, הוא מיקד את כל מרצו בה בלבד וחדל מלטפל בעניינים
21 האחרים לגביהם נשכרו שירותיו. עוד נטען ללחץ שהפעיל עו"ד חנייא על הנתבע למכור את
22 הדירה לתובעים בכך שהעלה בפניו נימוק הלכתי בדבר דין קדימה לשכן. בנוסף טוען
23 הנתבע, כי התמורה שנקבעה בהסכם הופחתה על-ידי עו"ד חנייא ללא ידיעתו וללא
24 הסכמתו. בעוד שהוא חפץ למכור הדירה בעבור 1.1 מיליון ₪, ואף היו לו קונים שהיו
25 מוכנים לכך, לחץ עליו עו"ד חנייא להתקשר עם התובעים, בגדר אופציה יחידה, ותוך
26 שהתמורה מופחתת חד-צדדית על-ידו. בהקשר זה אף טען הנתבע בכתב הגנתו כי עו"ד
27 חנייא הוא קרוב משפחה של משפחת מלול וכי הוא פעל לקידום האינטרסים שלהם תוך
28 זניחת אלו של הנתבע.
29
30
23. לטענת הנתבע, נוכח הפגמים בכריתת ההסכם הרי שביטולו נעשה כדין. הודעת הביטול
31 ניתנה תוך זמן סביר, כאשר טענות התובעים בדבר הוצאות כספיות ניכרות שהוציאו
32
33



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לשיפוץ הדירה לא הוכחו והן נסמכות על חשבוניות שאינן נוגעות לדירה ואינן אוטנטיות,
2 תוך הצגת מצג שווא בפני ביהמ"ש.
3
4 24. במסגרת סיכומיו טוען הנתבע כי הוא מוכר כבעל נכות נפשית של 100% וכי בהינתן מצבו
5 הרפואי והפסיכיאטרי ובגילו המבוגר, הוא לא היה מסוגל להבין את ההסכם ואת תוכנו
6 ולא היה כשיר להתקשר בו. נטען כי עו"ד חנייא ואלון ניצלו מצבו זה ואת מצוקתו ועשו כל
7 העולה על רוחם ובניגוד לרצונו על מנת להוציא העסקה אל הפועל.
8
9 25. לעניין תביעתו שכנגד נגד עו"ד חנייא, טוען הנתבע כי עו"ד חנייא היה נתון בניגוד עניינים
10 מובנה עת ייצג את שני הצדדים להסכם ולא פעל להגן על זכויותיו ולהעניק לו ייעוץ הולם
11 אלא פעל לשרת את אינטרס התובעים בלבד. עוד נטען כי הסכומים שגבה עו"ד חנייא עבור
12 טיפולו בעסקה וכן בעבור העניינים האחרים שנמסרו לטיפולו, גבוהים באופן לא סביר
13 ביחס לשירות שניתן ולמקובל. בנוסף טוען הנתבע בסיכומיו כי עו"ד חנייא החתים את
14 אשתו/פרודתו על מסמכים לצורך רישום הדירה ע"ש הנתבע, תוך יצירת מצג שווא בפניה
15 ופגיעה בזכויותיה ומבלי שהבינה על מה היא חותמת. לעניין התביעה שכנגד נגד אלון, נטען
16 כי הוא הוצג ופעל כמתווך בעסקה על-אף שאין לו כלל רישיון תיווך ומעולם לא נחתם
17 הסכם תיווך בכתב עמו, ומשכך אין הוא זכאי לדמי תיווך בהתאם להוראות חוק
18 המתווכים במקרקעין, תשנ"ו – 1996 (להלן – **חוק המתווכים**).
19
20
21

תמצית טענות דביר:

- 22 26. לטענת דביר בסיכומיו, הנתבע לא היה כשיר משפטית להתקשר בהסכם המכר, נוכח מצבו
23 הרפואי/פסיכיאטרי וכושרו הקוגניטיבי הלקוי.
24
25 27. עוד טוען דביר כי ההסכם נחתם עקב הטעית הנתבע באשר לזהות הרוכשים. נטען כי בכוונת
26 מכוון לא גילו עו"ד חנייא ואלון את זהות הרוכשים הפוטנציאליים בטרם קיום הפגישה
27 הראשונה בעניין זה, וכי זהותם נודעה לנתבע רק לאחר חתימת הסכם המכר. בנסיבות אלה
28 עמדה לנתבע הזכות לבטל את ההסכם בהתאם לסעיף 15 לחוק החוזים, כפי שעשה.
29
30 28. בנוסף טוען דביר לפגמים רבים בהתנהלותו של עו"ד חנייא וטיפולו בעסקה. זאת, הן בכל
31 הנוגע להעברת הרישום של הדירה מאשתו/פרודתו של הנתבע על שמו והעברת הרישום של
32 דירה אחרת שהיתה רשומה על-שם שני בניה"ז על שם האישה בלבד, והן בייצוגו של הנתבע
33 בעסקה תוך אי-שמירה על זכויותיו ומתן עדיפות לאינטרסים של התובעים. נטען כי עו"ד
34 חנייא פעל בניגוד עניינים בייצגו את שני הצדדים והתרשל בתפקידו. עוד לטענתו, ההסכם



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נחתם מחמת כפייה, כאשר עו"ד חנייא ואלון הפעילו על הנתבע לחץ למכור את הדירה, אף
2 שהנתבע לא היה מעוניין בכך ובפרט התנגד למכירתה למשפחת מלול. הדבר נעשה
3 באמצעות הפעלת מניפולציות ולחצים, ותוך ניצול מצבו וחולשתו של הנתבע.
4
5 29. דביר מוסיף וטוען בסיכומיו, כי במהלך המגעים בין הצדדים וההסכמות שגובשו לעניין
6 הדירה, נתן עו"ד חנייא עדיפות לתובעים על-פני הנתבע, באופן שבשלבים שקדמו לחתימת
7 הסכם המכר נקבעו תנאים לא הוגנים והושתו על הנתבע הוצאות שלא היה מקום שישא
8 בהן תוך קיפוח זכויותיו.
9
10 30. עוד טוען דביר כי חשבוניות שצירפו התובעים לתצהיריהם כראיה להוצאות שהוצאו
11 לשיפוץ הדירה, אינן נוגעת לתובעים או לדירה וחלקן מזויפות. נטען כי צירופן ע"י התובעים
12 נעשה בכוונת מרמה ועל מנת להטעות את ביהמ"ש ותוך שימוש לרעה בהליכי משפט, דבר
13 המצדיק את דחיית תביעתם על הסף.

14

15 תמצית טענות עו"ד חנייא/אלון:

- 16 31. לטענת עו"ד חנייא, הנתבע פנה אליו ביוזמתו על מנת שיטפל עבורו בעניינים שונים. המשרד
17 טיפל בענייניו משך מספר חודשים ללא קשר לדירה ותוך ביצוע פעולות רבות. בהמשך ולפי
18 בקשת הנתבע, טיפל עו"ד חנייא אף במכירת הדירה. הנתבע פעל בהקשר זה מול המשרד
19 ומול גורמים שונים מהם התבקש להביא מסמכים, באופן עצמאי לחלוטין, ידע והבין כל
20 שהתבקש ממנו, היה בקיא בפרטים ושלט בענייניו. לא היה כל סממן של אי-כשירות
21 משפטית בהתנהלותו. בקיאותו והבנתו באה לידי ביטוי אף בעדותו בביהמ"ש.

22

- 23 32. זהותם של התובעים לא הוסתרה מהנתבע והיתה ידועה לו. בניגוד לטענות שהעלה הנתבע,
24 אין כל קשר משפחתי בין עו"ד חנייא לבין התובעים או משפחת מלול, עו"ד חנייא כלל לא
25 הכיר את התובעים מראש.

26

- 27 33. עוד טוען עו"ד חנייא, כי לא הופעל על הנתבע כל לחץ למכור את הדירה. מכירת הדירה
28 נעשתה לפי רצונו וללא כל כפייה. מדובר בדירה שעמדה נטושה, במצב חלקי של שלד וללא
29 היתר בניה, כאשר תלויים ועומדים נגדה התראות וצווים של הועדה לתו"ב, מכאן שהיה
30 לנתבע אינטרס ברור למכור אותה. ההסכם לא נחתם בחטף אלא לאחר מו"מ ממושך וקיום
31 מספר פגישות. הנתבע יכול היה להתייעץ עם כל מי שראה לנכון בטרם חתימה על ההסכם.
32 התמורה שהוסכמה הינה הולמת ואף גבוהה מהשמאות שהתקבלה עובר לחתימת ההסכם,
33 כאשר טענת הנתבע בדבר אחרים שהיו מוכנים לרכוש את הדירה במחיר גבוה יותר לא
34 נתמכה בראיות כלשהן. עוד נטען כי מי שעמד מאחורי ביטול ההסכם הוא דביר, מטעמיו
35 שלו, ולא הנתבע.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

1
2 34. אשר לתביעה להשבת הסכומים ששולמו כשכר-טרחה, נטען בסיכומי הנתבעים שכנגד כי
3 דומה שתביעה זו נזנחה ע"י הנתבע, ומכל מקום היא לא הוכחה. בהקשר זה נטען כי אלון
4 לא הוצג מעולם כמתווך וכי מגיע לו שכר ראוי על פעולותיו, וכי עו"ד חנייא ביצע פעולות
5 רבות בעניינים שמסר הנתבע לטיפולו, וכן במסגרת טיפולו בעסקת המכר והיבטים שונים
6 שהיו כרוכים בה בהם טיפל.

7

8

דיון והכרעה:

9

10

הערה מקדימה:

11

12 35. בטרם אדרש למחלוקות בין הצדדים, אקדים ואציין כי ניהול ההליך דנן התאפיין בקשיים
13 על רקע נסיבותיו של הנתבע, לרבות מה שנחזה כרקע משפחתי מורכב שהשפיע אף הוא על
14 ההתנהלות בהליך.

15

16 36. מלכתחילה התגוננו הנתבע ודביר יחדיו בכתב הגנה משותף שהגישו ובאמצעות בא-כוח
17 אחד. ביום 17.4.23 הוגשה לתיק הודעה על-ידי בא-כוחם דאז, בה נמסר כי מכוח תעודת
18 רופא מיום 21.1.23 של ד"ר ילנה פשקוב, לפיה הנתבע איננו מסוגל לדאוג לענייניו וזקוק
19 לאפטרופוס, הופעל ייפוי-כוח מתמשך עליו חתם הנתבע ובו ייפה את כוחו של דביר לטפל
20 בענייניו. לאחר מכן, ביום 9.5.2023, נמסר כי דביר פנה לבימ"ש לענייני משפחה וביקש
21 אישור לפעול בשם הנתבע בהליכים משפטיים, והתבקש עיכוב ההליך כאן. בהמשך הסתבר
22 כי בן אחר של הנתבע, בשם יאיר, פעל לביטול ייפוי-הכוח המתמשך וכי מינויו של דביר
23 מכוחו בוטל (הנסיבות המדויקות לכך לא הובהרו). לאחר דברים אלה הודיע ב"כ המשותף
24 של הנתבעים על הפסקת הייצוג. בהמשך הוגשה לתיק הודעה החתומה על-ידי שלושת בניו
25 של הנתבע בה ביקשו לאשר מינוי של עו"ד מסוים לייצג הנתבע בהליך. בדיון תזכורת
26 שהתקיים בסמוך לכך, התייצב עו"ד אחר מטעם הנתבע, אולם במהלך הדיון הודיע כי הוא
27 חוזר-בו מהייצוג בתיק. באותו מעמד עדכן דביר כי הוא ובן נוסף של הנתבע הגישו לאחרונה
28 הליך חדש בבימ"ש לענייני משפחה בבקשה למינוי אפטרופוס לגוף ולרכוש לנתבע, שלא
29 בשיתוף עם הבן יאיר. עוד הסתבר, כי עו"ד שבעבר הוסכם על הבנים שימונה לייצג את
30 הנתבע בהליך, איננו מוסכם עוד על שלושתם.

31

32 37. בנסיבות שנוצרו, בהינתן תעודת הרופא שהוגשה, ולנוכח העיכוב הממושך שנגרם בהליך
33 בזיקה לסוגיית ייצוגו של הנתבע, ובהינתן התרשמותי לקיום מחלוקות פנים-משפחתיות
34 המשליכות על אופן ומשך ההתנהלות בסוגייה, ראיתי להורות על מינוי אפטרופוס לדין



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

לנתבע בהליך הספציפי שבפני, שייצג את עניינו עצמאית, באמצעות הלשכה לסיוע משפטי (החלטה מיום 6.3.2024). בהתאמה, מונה לנתבע באמצעות הלשכה לסיוע משפטי אפוטרופוס לדין שייצגו בהליך כאן, בעוד דביר מייצג את עצמו.

סוגיית כשרותו של הנתבע להתקשר בהסכם:

38. בכתבי טענותיו של הנתבע (כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד), לא הועלתה טענה בדבר היעדר כשרות להתקשר בהסכם המאיינת את תוקפו. טענות בדבר גילו ומצב רפואי רעוע של הנתבע הועלו אמנם, אך זאת בהקשר לעילות הביטול שנטענו - הטעיה, עושק וכפייה. במסגרת סיכומי הנתבע הועלתה טענה בעניין זה קצרות וכמעט אגבית (סעי' 40 ו-59 לסיכומים), מבלי למקד זאת כעילה בפני עצמה ותוך התמקדות בטענה לביטול ההסכם עקב הטעיה בכריתתו. הטענה חודדה למעשה בעיקר בסיכומיו של דביר, שלא מטעמו של הנתבע. נוכח האמור, ספק אם יש מקום להידרש לסוגיה זו בפני עצמה.

39. אולם בהתחשב בכך שהתובעים והנתבעים שכנגד ראו להתייחס לכך בסיכומיהם, ולמען שלמות התמונה, אדרש אף לעניין זה.

40. הנתבע יליד 1945, בן 76 בעת חתימת ההסכם. אין חולק כי בעת הרלוונטית לא הוגבלה כשירותו המשפטית ולא מונה לו אפוטרופוס. מהראיות שהובאו בהליך עולה כי הנתבע התנהל אותה תקופה באופן עצמאי. הוא התגורר לבדו, התנהל עצמאית ביחס לנכסיו, ניהל חשבון בנק והתקשר עם עורכי-דין לייצגו בהליכים משפטיים שונים. עוד יש לציין כי ביום 12.4.22 הוא חתם על ייפוי כוח מתמשך בפני עו"ד בעל הכשרה מתאימה לכך, דבר שבפני עצמו מלמד לכאורה על כשירותו באותה עת. כפי שצוין לעיל, לאחר הגשת התביעה הופעל ככל הנראה ייפוי-הכוח המתמשך בו מינה הנתבע את דביר כמיופה-כוחו בכל ענייניו. מינוי זה בוטל בהמשך בנסיבות שלא לגמרי הובהרו, ובשלב מאוחר יותר, בעת שהתביעה דן תלויה ועומדת, הוגשה לבימ"ש לענייני משפחה בקשה למינוי אפוטרופוס לנתבע. בשלב הגשת הסיכומים בתיק הוגשה הודעה ע"י הבן יאיר, לפיה הוא מונה כאפוטרופוס לאביו, אליה צורפה החלטה של בימ"ש לענייני משפחה מיום 16.6.25 בדבר מינוי כאפוטרופוס לתקופה של שנתיים (במגבלות שנקבעו בה). למותר לציין כי החלטה זו איננה משליכה על סוגיית כושרו המשפטי של הנתבע בעת עריכת ההסכם נשוא דיונו ביום 21.10.21, שכן קביעת אי-כשרות משפטית היא קונסטיטוטית ופועלה מכאן ולהבא ולא למפרע (ע"א 1101/99 אלעזר ברקוביץ נ' חנה ברקוביץ (14.7.99); ע"א 682/88 עבדו נ' חורי (31.12.1988)).



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
 - 33
 - 34
41. בנסיבות כאמור, את הטענה בדבר היעדר כשירות יש לבחון במסגרת דיני החוזים, מבחינת קיומה של גמירות דעת להתקשר בהסכם. בהקשר זה, על טוען הטענה להוכיח כי עקב מצבו של המתקשר, לא היתה לו יכולת לגבש גמירות-דעת להתקשר בהסכם עליו חתם. בענייננו, לא מצאתי כי הנטל הורם, כפי המפורט להלן.
42. לתצהירי הנתבע ודביר צורפו תעודת הרופא של ד"ר ילנה פשקוב מיום 27.12.23 שאוזכרה לעיל, וכן חו"ד פסיכיאטרית של ד"ר סרג'יו מרצ'בסקי מיום 15.12.21 לפיה לנתבע לקות קוגניטיבית בינונית המתבטאת בהפרעות בזיכרון ובשיפוט וכי אין הוא יכול לתת הסכמה מדעת לעסקת מכר דירה. אינני סבורה כי יש באלה לבסס תשתית מספקת לקבוע כי הנתבע לא היה כשיר להתקשר בהסכם. ראשית אציין כי ספק אם ניתן להסתמך על מסמכים אלה, משעורכיהם לא התייצבו לעדות, דבר שבאחריות הנתבעים (תקנה 87(ח) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018). מכל מקום, אף לגופם אין די בהם כדי לבסס מסקנה של היעדר כושר. תעודת הרופא היא מיום 27.12.23 ומתייחסת למצב הנתבע במועד זה, כשנתיים לאחר ההתרחשות נשוא דיוננו. ממילא היא איננה רלוונטית לשאלת מצבו וכושרו של הנתבע בעת ההתקשרות בהסכם. חו"ד של ד"ר מרצ'בסקי מפרטת בהרחבה גרסה ביחס להשתלשלות העניינים נשוא התביעה, כפי שהושמעה בפניו מפי דביר, לרבות נתונים שאינם עולים בקנה אחד עם העובדות שהוכחו בהליך כאן וממילא לא היו בפני המומחה. המומחה קבע בסיכום חוות-דעתו כי מי שביצע עסקה כלכלית עם הנתבע ללא ליווי בני משפחה או אפשרות להתייעצות נוספת, ניצל את מצבו "במודע ובזדון", קביעה החורגת מהתחום הרפואי, וכאמור היא מתכתבת עם תיאור עובדתי מסוים שהוצג בפניו. לצד זאת, במישור הרפואי צוין בחו"ד כי לא ניתן לקבוע מהי האבחנה הגורמת ללקות הקוגניטיבית או מה טבעה של זו. בנתונים אלה, ולנוכח כל שיפורט להלן באשר לראיות אחרות שהובאו בפני בהליך, אין בידי להסתמך על חו"ד זו כתשתית מספקת להוכחת אי-כושר של הנתבע.
43. לתצהירי הנתבע ודביר צורפו בנוסף מסמכים רפואיים ספורים, הנפרשים על-פני תקופה של מעל 20 שנים. עולה מהם כי בשנת 2002 היה הנתבע מאושפז באשפוז פסיכיאטרי ולאחר-מכן נתון במעקב פסיכיאטרי למשך תקופה מסוימת; בתעודת שחרור מחדר מיון בביה"ח זיו בצפת מיום 25.8.2002 צוין כי הנתבע טופל בגין דיכאון ובמועד בדיקתו הני"ל אובחן במצב מאני על רקע הטיפול בנוגדי דיכאון. כאמור, מדובר ברשומה רפואית בודדת מלפני כ- 20 שנה, וברור כי לא ניתן להסיק ממנה דבר על מצבו של הנתבע במועד הרלוונטי לענייננו מבחינת יכולתו להבין בדבר ולקבל החלטות בענייניו. עוד צורף העתק החלטה של ועדת ערר לפי חוק לפיצוי נפגעי גזת, התשנ"ד - 1994, מיום 9.1.2003, לפיה הוכרה לנתבע נכות משוקללת של 43%. כמו-כן צורף סיכום ביקור מרפאת בריאות הנפש משנת 2016,



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לפיו הנתבע איננו נמצא במעקב ואיננו מקבל טיפול תרופתי תוך הפנייה למעקב רופא
2 משפחה וטיפול של עו"ס. כן צורפו שני מסמכים של מעקב נוירולוגי משנת 2019 בהם צוין
3 ממצא ידוע של מניגיומות במוח והליך של הגדלה, על רקע טיפולי הקרנה נגד גזזת
4 מהילדות. גם ממסמכים אלה לא ניתן להסיק מסקנה רלוונטית למחלוקת. בנוסף צורפו
5 מסמכים רפואיים מאוחרים מהתקופה שלאחר הגשת התביעה (מימים 21.6.23 ו-30.5.24)
6 שאינם רלוונטיים למועד ההתקשרות. יצוין כי הנתבע בסיכומיו טוען שהוא "בעל נכות
7 נפשית מוכרת של 100%", אולם לא צורפה כל אסמכתא המצביעה על כך (כאמור לעיל,
8 צורף אישור לפי חוק הגזזת בדבר נכות משוקללת של 43%, מתוכה 25% בגין אי-התאמה
9 סוציאלית). אסמכתא לעניין זה אף איננה נזכרת בתעודת הרופא וחווה"ד שצירף הנתבע.
- 10
11 44. התמונה העולה מהמקובץ היא כי הנתבע, בגילו המתקדם, סובל מבעיות רפואיות שונות
12 לרבות בתחום הנפשי המשפיעות על תפקודו ונראה כי אף מירידה קוגניטיבית. אולם נתונים
13 אלה, בפני עצמם, אינם מוכיחים כי במועד ההתקשרות היה הנתבע משולל יכולת שיפוט
14 והבנה ביחס לטיב מעשיו ותוצאותיהם, באופן שנשללה ממנו גמירות הדעת הנדרשת
15 ליצירת קשר חוזי תקף ומחייב. כפי שנפסק בעבר - "**לא כל הפרעה בשיפוט ובשיקול-דעת**
16 **שוללת את כושרו של הנוגע בדבר להתקשר בחוזים...**" (ע"א 226/87 **אחמד זועבי נ' עבד**
17 **ניקולא ואח'**, פ"ד כג(1) 714, 717, פסק-דינו של כב' השופט אור). הוכחת היעדר כושר
18 כאמור מצריכה הנחת תשתית ראייתית מתאימה ומשכנעת דיה, וכזו איננה קיימת
19 בענייננו. לא למותר לשוב ולהזכיר, כי בכתב ההגנה/התביעה שכנגד, לא נטענה טענה
20 מפורשת במישור זה. הדבר אומר דרשני שכן הדעת נותנת שטענה יסודית מסוג זה היורדת
21 לשורשה של הסוגיה ההסכמית, תועלה במפורש ובהזדמנות הראשונה.
- 22
23 45. במסגרת ההליך העיד הנתבע לפני. במהלך העדות, בעיקר בתחילתה, הוא העיד על עצמו
24 בלשון גורפת כי "אין לו כוח" והוא "לא מבין מה הולך פה", תוך שהרבה להתפרץ ולהביע
25 כעס (עמ' 21, ש' 12, 27, 30; עמ' 22, ש' 23; עמ' 23, ש' 24). אולם בהמשך עדותו
26 התרשמתי כי אופן הצגה זה היה מוקצן. זאת, משניתן היה להתרשם מתשובותיו של הנתבע
27 לשאלות ממוקדות שנשאל, כי הן משקפות הבנה של הנושא שעל הפרק והתמצאות בפרטים
28 רלוונטיים. כך, הנתבע ידע להבחין בין הסוגיה של מינוי אפוטרופוס לדין בהליך כאן לבין
29 מינוי אפוטרופוס בבימ"ש לענייני משפחה (עמ' 24-25, ש' 39, 1-3 בהתאמה); משנשאל
30 אודות שם של צד ג' כלשהו, זיהה אותו מיד כמי שהתעניין מולו ברכישת הדירה (עמ' 25,
31 ש' 25-26), וכן ידע לפרט על אחרים שהתעניינו בדירה מולו (עמ' 25, ש' 27-28; עמ' 26, ש'
32 14-17); הנתבע ידע להסביר כי מסר למתעניינים בדירה את פרטי הגוש והחלקה של
33 המקרקעין אותם למד מחיובי הארנונה (עמ' 26, ש' 10-11); כמו-כן העיד כי יש עדיין מי
34 שמעניינים לרכוש את הדירה אף היום, ומשנשאל מה הוא אומר להם השיב: "אני אומר



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כרגע עדיין לא נגמר המשפט" (עמ' 26, ש' 36-38) תוך הפגנת הבנה של הסיטואציה; עוד
2 ידע הנתבע לנקוב בעצמו (מבלי שהודרך לכך) בסכום המדויק ששילמו לו התובעים על
3 חשבון התמורה החוזית (140,000 ₪), ידע לתאר כיצד שולם הכסף, וכן פירט והסביר כי
4 ניסה להשיב לתובעים את הכסף באמצעות "שיק בנקאיי" שהוציא מחשבונו (עמ' 32, ש'
5 39; עמ' 33, ש' 1-5); כמו-כן הסביר הנתבע אודות נסיבות הפסקת ייצוגו על-ידי עו"ד
6 קודמים (עו"ד טויטו ועו"ד שפיגלר) (עמ' 43, ש' 6-12). הרושם מעדות הנתבע היה כי הוא
7 מבין ומתמצה בכל הקשור לעסקת המכירה, משמעותה והכרוך בה.
8
9 46. רושם דומה מתקבל אף מראיות אחרות שהובאו בהליך, בדגש על ראיות מטעמו של הנתבע
10 עצמו. אלה כוללות תמלילי הקלטות של שיחות שניהל הנתבע "בזמן אמת" עם מספר
11 גורמים – עו"ד חנייא, אלון וצדדיג' שונים, ביחס לדירה (נספח 5א' לתצהיר הנתבע). מעיון
12 בתמלילי אותן שיחות ניתן להתרשם כי הנתבע מבין היטב את המהות וההקשר של הפניות
13 אליו, עונה באופן ענייני וממוקד, מבטא ברורות את רצונו ובקיא היטב בפרטי הדירה. כך,
14 לדוגמא, בשיחה מיום 5.10.21 עם אדם בשם דוד סופר, אשר התקשר לנתבע והתעניין
15 ברכישת הדירה, ניהל הנתבע שיח ענייני וממוקד מול הפונה, תוך מסירת פרטים רבים
16 אודות הדירה, כגון: הצעות מחיר שקיבל מאחרים; מספרי הגוש, החלקה ותת-החלקה של
17 המקרקעין; גודל הדירה - עם ובלי תוספת הבניה שביצע; הצורך בקבלת אישור העיריה;
18 הסביר כי הדירה רשומה בשלב זה על-שם אשתו והרישום אמור לעבור על שמו, ועוד (ר'
19 בנספח 5א' הנ"ל, בעמ' 57-64 לתצהיר הנתבע).
20
21 47. לאמור לעיל מתווספות עדויותיהם של מי שבאו במגע ישיר עם הנתבע בפרשה נשוא דיונו,
22 לפיהן הנתבע התנהל באופן עצמאי, הפגין הבנה ושלט בפרטים. לא מדובר רק בעדויות
23 התובעים והנתבעים שכנגד, אלא אף במי שאין לו נגיעה אישית לעניין. אפנה בעניין זה
24 לעדות העד בנימין לגזיאל, אשר תצהיר מטעמו הוגש מטעם הנתבעים שכנגד. מדובר
25 בהנדסאי בניין במקצועו, אשר בשלב מסוים בחן את האפשרויות ללגליזציה של הבניה הלא
26 חוקית בדירה. לעד אין אינטרס אישי במחלוקת בין הצדדים, עדותו הותירה רושם
27 אובייקטיבי ומהימן ואני רואה לתת בה אמון. הוא תיאר בחקירתו כי נפגש עם הנתבע ועם
28 עו"ד חנייא ובהמשך נפגש בדירה עם הנתבע ועם יונתן (עמ' 3, ש' 1-19). לפי עדותו, הוא
29 מכיר את הנתבע מצפת משך שנים רבות. מנשאל אודות היכרותו והתרשמותו הכללית
30 מהנתבע השיב כי "חדד הוא סוג של תמהוני", תוך שתיאר כי הוא נוהג להסתובב הרבה,
31 נושא עמו דברים ולא מרבה להתערב ולדבר עם אחרים (בלשונו של העד - "לא מיוחצן"
32 "תראה אותו תמיד בפינתו", עמ' 7, ש' 2-9). בכל הנוגע למגעיו מול הנתבע במקרה הספציפי
33 תיאר העד כי: "בכל מה שדיברתי איתו בנושא הבנייה הוא די שלט, הוא גם כשדיברתי
34 אתו על היועץ קרקע ומה צריך והפרוטוקול ומול פרויליך, הוא שלט בגזרה טוב" (עמ' 6,



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

1 ש' 39-37), ובהמשך העיד כי: "...בזה הוא ממש שלט". משנשאל העד האם הנתבע הבין
2 את מה שביקש ממנו לצורך ביצוע העבודה והאם שיתף אתו פעולה, השיב: "את כל המידע
3 קיבלתי ממנו, הוא הסביר לי על הבית ומה היה ומה הוציאו, ומה, הוא הסביר לי, איך
4 אני אדע, את כל התהליך" (עמ' 7, ש' 11-13).
5
6 48. על יסוד כל המקובץ לעיל, מסקנתי היא כי לא הוכח שהנתבע לא היה כשיר להתקשר
7 בהסכם.

8

9

המישור העובדתי – חתימת ההסכם והמהלכים שקדמו לו:

10

11 49. בטרם אדרש לטענות הצדדים לעניין ביטול ההסכם, אפרט להלן את תמצית ההשתלשלות
12 העובדתית בנוגע להתקשרות, כפי שהיא נלמדת מבחינת הראיות שהובאו בהליך.
13

14

15 50. במהלך שנת 2021 פנה הנתבע למשרדו של עו"ד חנייא לצורך טיפול במספר עניינים
16 משפטיים, לרבות עניינים שטופלו בעבר על-ידי עו"ד אחר מטעם הנתבע עמו ככל הנראה
17 הסתכסך.

18

19 51. בין העניינים שנמסרו לטיפול עו"ד חנייא גם חוב ארנונה גבוה שרביץ על הדירה נשוא
20 התביעה.

21

22 52. הדירה המדוברת עמדה ריקה משך שנים מספר. בעבר ביצע בה הנתבע עבודות
23 שיפוץ/תוספת בניה ללא היתר בניה מתאים. העבודות לא הושלמו והדירה היתה (ועודנה)
24 במצב חלקי של שלד, ללא היתר בניה מתאים ובמצב שאינו מתאים למגורים (ראו: חו"ד
25 שמאית, נספח 4 לתצהיר התובע; תמונות של הדירה ב- ת/2).

26

27 53. בשלב כלשהו שקל הנתבע למכור את הדירה. עו"ד חנייא הציע בפניו כי בנו, אלון, יפעל
28 למציאת קונה לדירה, בעבור תשלום שישולם לו.

29

30 54. הנתבע, עו"ד חנייא ואלון ביקרו יחדיו בדירה. יונתן, אשר הוריו מתגוררים בדירה השכנה,
31 פגש במעמד זה באקראי את אלון. משהבין יונתן כי הדירה עומדת למכירה, הוא התעניין
32 בפני אלון בקנייתה. בהמשך התקיימו מספר שיחות טלפון בין הנתבע לבין עו"ד חנייא
33 ואלון בנושא הדירה, להן אתייחס בהמשך הדברים.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

55. ביום 5.10.21 התקיימה פגישה במשרדו של עו"ד חנייא בין הנתבע לבין התובעת ואחיה, ובהשתתפות עו"ד חנייא ואלון. התובע לא נכח בפגישה. בפגישה הועלו הצעות כספיות נגדיות בעניין הדירה והיא נסתיימה ללא הסכמות כלשהן (להלן – **הפגישה הראשונה**).
56. ביום 13.10.21 נערכה פגישה נוספת במשרדו של עו"ד חנייא בהשתתפות שני התובעים, הנתבע, עו"ד חנייא ואלון (להלן – **הפגישה השנייה**). במעמד זה חתמו הצדדים על מסמך זיכרון דברים לפיו הדירה תימכר לתובעים בתמורה לסך 980,000 ₪ (להלן – **זיכרון הדברים**). עוד צוין בזיכרון הדברים כי במידה והשמאות תפחת מסכום של 900,000 ₪, יוכלו התובעים לבטל את העסקה או להמשיך בה.
57. בהמשך לכך פנו התובעים לקבלת שמאות על הדירה. שמאי ביקר בדירה ביום 17.10.21.
58. ביום 19.10.21 נפגשו התובעים פעם נוספת במשרדו של עו"ד חנייא (להלן – **הפגישה השלישית**). במעמד זה חתמו הם על מסמך בכתב יד בו צוין כי בהמשך לזיכרון הדברים, ולאחר שהוברר כי אין היתר בניה ואין אף בקשה מתאימה ביחס לקומה התחתונה, הציע כל אחד מהצדדים הצעה כספית משלו. במסמך צוין כי "נחכה לשמאות וניתן לרוכשים להחליט" (במאמר מוסגר יוער כי המסמך הנ"ל נושא לכאורה תאריך 19.11.21, אולם התאריך העברי המצוין בו תואם לתאריך 19.10.21).
59. ביום 20.10.21 התקבלה חו"ד שמאית ראשונית (טיוטה), לפיה ערך הדירה במצבה הקיים וללא היתר בניה תואם, עומד על סך 910,000 ₪.
60. ביום 21.10.21 התקיימה פגישה נוספת של הצדדים במשרדו של עו"ד חנייא בה נחתם הסכם המכר נשוא התביעה (להלן – **הפגישה הרביעית**). כזכור, בהסכם הועמדה התמורה עבור הדירה ע"ס 945,000 ₪.
61. ביום 28.11.21, כחודש לאחר חתימת ההסכם, נפגשו הצדדים פעם נוספת וחתמו על הסכם השכירות, לפיו הדירה נמסרת לחזקת התובעים למטרה בלעדית של התחלת ביצוע שיפוצים בדירה.
- הטענה לפגם בכריתה - הטעיה:**
62. כפי שצוין לעיל, בסיכומיו מיקד הנתבע את הטענה לפגם בכריתה בעילת ההטעיה, לה אדרש להלן.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

63. סעיף 15 לחוק החוזים קובע כי "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו ראשי לבטל את החוזה". יסודות העילה הם: קיום טעות אצל המבקש לבטל את החוזה; הטעיה שהטעה אותו הצד השני לחוזה או אחר מטעמו; קשר סיבתי כפול – בין ההטעיה לטעות ובין הטעות להתקשרות בחוזה (ע"א 2286/07 ג.מ.ח.ל חברה לבניה 1992 בע"מ נ' פלונית (28.3.2011)). מדובר ביסודות מצטברים שרק בהתקיים כולם קמה עילה לביטול חוזה בשל הטעיה.

64. לפי העולה מסיכומי הנתבע, הטענה לטעות ממוקדת בשני עניינים: זהות הרוכשים והתמורה. לפי הנתבע לא ידע כי יונתן הוא בנו של מלול, עמו הנתבע מסוכסך קשות, הדבר הוסתר ממנו וכי ככל שזהות הקונים היתה ידועה לו הוא לא היה מתקשר בהסכם. אשר לתמורה, לטענת הנתבע הוא דרש כי התמורה עבור הדירה תעמוד על סך 1.1 מיליון ש"ח, אולם הסכום שנרשם בהסכם הופחת חד-צדדית לסך 945,000 ₪ מבלי שידע על כך.

זהות הרוכשים:

65. אדרש תחילה לזהות הרוכשים. אקדים ואציין כי מסקנתי, לאחר מבחינת מכלול הראיות שהוצגו, היא כי בעת ההתקשרות בהסכם ידע הנתבע את זהות הרוכשים לאשורה מבחינת היות יונתן בנו של מלול.

66. לפי העולה מהראיות, מלכתחילה ידע הנתבע כי יונתן, בנו של מלול, מתעניין ברכישת הדירה. מהעדויות עולה כי בעת שהנתבע ביקר בדירה עם עו"ד חנייא ועם אלון, פגש יונתן באלון, שמע ממנו כי הדירה למכירה והתעניין ברכישתה (סעי' 4-6 לתצהיר התובע; תצהיר אלון, סעי' 6-7). העדויות בעניין זה נתמכות בתמליל שיחת טלפון מיום 5.10.21, בין עו"ד חנייא לבין הנתבע, אשר צורף לתצהיר הנתבע (נספח 5א, עמ' 54-56 לתצהיר). תוכן שיחה זו מתקשר ישירות להתעניינות של יונתן ברכישת הדירה, מלמד כי הנתבע היה מודע לדבר ומתקשר הגיונית לעדויות בדבר אותו מפגש בביקור בדירה.

67. לפי העולה מהראיות, הנתבע הסתייג תחילה ממכירת הדירה למשפחת מלול על רקע הסכסוך עם האב. הדבר נלמד בבירור מתמליל השיחה בינו לבין עו"ד חנייא מיום 5.10.21 הנזכרת לעיל, כמו-גם מתמליל שיחותיו באותו יום עם אלון. בשיחות אלה מציין הנתבע כי בנו (הכוונה לדביר) מתנגד נחרצות למכור למלול בשל התקיפה והפגיעה הפיזית שהסב לו (ר': נספח 5א', לתצהיר הנתבע, עמ' 55, 57, 59, 60 לתצהיר), דוחה הצעות לקיים פגישה עם מלול בנושא הדירה (55, 59 לתצהיר) ומתאר כי יש מתעניינים אחרים והוא מעדיף לבדוק איתם לפני מלול (עמ' 55, 59 לתצהיר). לצד זאת עולה מאותן שיחות, כי הנתבע לא



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

שלל קטגורית התקשרות עם משפחת מלול, אלא קשר זאת לגובה התמורה שתשולם עבור הדירה. ובמילותיו של הנתבע באותן שיחות: "... אני מעדיף למכור לאנשים זרים מאשר למכור למלול, למלול. אם מלול רוצה לקנות אז שהוא יוסיף אה ... עוד" (שיחה עם אלון, נספח 5א' עמ' 57 לתצהיר), ו- הבן שלי מוכן למכור למלול, רק אם הוא ייתן מעלומעבר..." (שיחה עם עו"ד חנייא, נספח 5א, עמ' 55 לתצהיר).

68. בהמשך אותו יום, 5.10.21, בשעות הערב, התקיימה הפגישה הראשונה בנוגע למכירת הדירה במשרדו של עו"ד חנייא. בפגישה זו נכחו יולי ואחיה. יונתן לא נכח. לפי עדויות השלושה, יונתן לא יכול היה להגיע לפגישה בשל אילוצי עבודה ומשכך ביקשו התובעים מאחיה של יולי, הקרוב אליהם, להתלוות אליה לפגישה. הנתבע בסיכומיו טוען כי מדובר היה במהלך הטעיה מחושב, על מנת למנוע זיהויו של יונתן על-ידי הנתבע. עוד לטענתו, מעדות אלון ניתן ללמוד כי יונתן היה נוכח במשרד עו"ד חנייא באותה עת ובכוונת מכוון לא נכנס לפגישה. טענה זו אינני רואה לקבל. אלון בעדותו ציין אמנם כי יונתן הצטרף בשלב מאוחר לאותה פגישה הראשונה, ואז פגש בו הנתבע, אולם עדות זו סותרת את עדויות כלל המעורבים, כולל של הנתבע, לפיהן יונתן לקח חלק רק בפגישות שלאחר מכן. נראה אפוא כי מדובר בבלבול גרידא מצדו של אלון ביחס לתיאור ההשתלשלות. עדויותיהם של יולי ויונתן בנקודה זו הותירו עלי רושם מהימן, והטענה כי היעדרו של יונתן מהפגישה הראשונה תוכנן וכוון מראש על-ידם איננה מתיישבת הגיונית עם מהלך הדברים בסמוך לאחר מכן. זה כלל, כמפורט לעיל, את השתתפות שני התובעים בפגישות עם הנתבע ואת חתימת שניהם, לצד הנתבע, על מסמכים שונים לרבות הסכם המכר עצמו.

69. הצדדים חלוקים בשאלה האם במועד הפגישה הראשונה (5.10.21), ידע הנתבע את זהותה של יולי, מבחינת הזיקה למשפחת מלול. לטענת התובעים, במהלך הפגישה הציגה עצמה יולי במפורש כארוסתו של יונתן מלול וציינה את מקום עבודתו בצפת. טענה זו איננה מוכחשת למעשה בסיכומי הנתבע (סע' 35 לסיכומים). אולם לטענת הנתבע, בעת הפגישה הנ"ל הוא לא ידע לזהות את הזיקה בין יולי למשפחת מלול, וכי נתון זה הוסתר ממנו עת זומן לפגישה ע"י אלון על-אף שהאחרון ידע אודות הסתייגותו מלמכור הדירה לבני המשפחה.

70. בנקודה זו סבורני כי הכף נוטה לגרסת הנתבע. זאת, נוכח העולה מתמלילי השיחות שהתקיימו בין הנתבע לעו"ד חנייא ואלון בשעות שקדמו למועד הפגישה הראשונה. כפי שפורט לעיל, מהתמלילים נלמד כי הנתבע ציין באוזני כל אחד מהם את הקושי למכור את הדירה למשפחת מלול וסירב במפורש לקיום פגישה איתם באותו שלב. בשיחה מאוחרת יותר שקיים אלון עם הנתבע באותו יום, הוא הציע לנתבע להיפגש בערב עם מציעה פוטנציאלית שפנתה אליו, לגביה מסר בזו הלשון: "יש לי עוד לקוחה שהתעניינה ואני



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 רוצה שניפגש איתה" (נספח 5א', עמ' 66 לתצהיר), והשניים סיכמו להיפגש עמה בשעות
2 הערב במשרדו של עו"ד חנייא. לציין כי זמן קצר בטרם הפגישה שתואמה, התקשר הנתבע
3 לאלון על מנת לבטלה בנימוק שאדם אחר התעניין מולו ישירות ברכישת הדירה והוא
4 מעוניין למצות פנייה זו תחילה, אולם אלון הפציר בו להגיע לאחר שכבר השקיע עבודה
5 והביא אנשים להיפגש עמו, והנתבע נעתר (נספח 5א', עמ' 73-68). בהמשך לכך הגיע הנתבע
6 למשרד עו"ד חנייא והתקיימה הפגישה הראשונה שתואר לעיל, בהשתתפות יולי ואחיה.
7 במהלך כל אותו דין ודברים טלפוני שקדם לפגישה, לא גילה אלון לנתבע כי אותה לקוחה
8 עמה הוא עומד להיפגש קשורה למשפחת מלול, וזאת על-אף שידע היטב אודות הסתייגותו
9 של הנתבע להתקשר עם בני המשפחה ואי-הרצון שהביע להיפגש עמם. בנסיבות אלה,
10 ומשלא נטען על-ידי מי מהמשתתפים באותה פגישה ראשונה, כי הוסבר לנתבע בלשון
11 מפורשת את זיקת המשתתפים למלול האב, הרי שגרסתו כי לא הבין זאת באותה נקודת
12 זמן, הינה בהחלט מסתברת והיא לא נסתרה.
13
- 14 71. אוסיף כי התנהלות אלון בשלב האמור הינה מוקשית ביותר, בלשון המעטה. ברי כי היה
15 עליו לגלות לנתבע כי אותה לקוחה פוטנציאלית עמה קבע פגישה, קשורה למשפחת מלול,
16 וזאת משידע היטב על הסתייגותו של הנתבע מהתקשרות עם המשפחה. לכך יש להוסיף כי
17 בשיחה קודמת של אלון עם הנתבע מאותו יום, הוא הציג בפניו מצג כאילו מי שמתעניין
18 בדירה מצד משפחת מלול איננו בנו של מלול עצמו אלא בן של אחיו בשם שמעון (נספח 5א',
19 עמ' 59-58), טענה שבעליל איננה נכונה. משנשאל אלון בחקירתו לפשר הדבר לא היה בפיו
20 כל הסבר מניח את הדעת. הוא העיד כי הוא כלל אינו יודע מי הוא אביו של יונתן, והוסיף
21 והסביר: "אבל כנראה שניסיתי לרכך את עסקה" (עמ' 34, ש' 24-23). התמונה העולה
22 מהראיות שפורטו לעיל היא של התנהלות מכוונת ומגמתית מצדו של אלון, על מנת לקדם
23 את האפשרות לעסקה. אשר לעו"ד חנייא, לפי דבריו בעדותו לפני, הוא כלל לא היה מודע
24 באותה עת לסכסוך בין הנתבע למלול ולהסתייגותו של הנתבע למכור הדירה למי ממשפחת
25 מלול (עמ' 9, ש' 25-27; עמ' 10, ש' 1-2). טענה זו לא ניתן לקבל, שכן היא נסתרת ברורות
26 בתמליל שיחה בין הנתבע לעו"ד חנייא שהתקיימה בשעות שקדמו לפגישה הראשונה,
27 במהלכה ציין הנתבע במפורש את הדבר ובין השניים נוהל שיג ושיח בעניין זה (נספח 5א',
28 עמ' 56-54). בהינתן האמור, ואף אם נניח כי עו"ד חנייא לא היה מודע מבעוד מועד לזהות
29 הלקוחה הפוטנציאלית שזימן בנו לאותה פגישה ראשונה, ברי כי היה עליו להבהיר לנתבע,
30 לקוחו, במעמד אותה פגישה ובצורה ברורה ומפורשת במי מדובר, דבר שלא הוכח שנעשה.
31
- 32 72. נוכח האמור, ככל שההסכם היה נכרת באותה פגישה ראשונה, היה ממש בטענותיו של
33 הנתבע.
34



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

73. אולם לא כך אירע. כפי שפורט לעיל, בפגישה הראשונה לא סוכם דבר. מדובר היה בפגישה ראשונית במהלכה הצדדים העלו הצעות כספיות נגדיות ללא הגעה להסכמות כלשהן.
74. לאחר אותה הפגישה הראשונה התקיימו בין הצדדים מספר פגישות נוספות בעניין הדירה ועד לחתימת הסכם המכר. לטענת הנתבע, אף בשלבים אלה הוא לא ידע את זהות התובע כבנו של מלול אלא הדבר גולה לו רק לאחר החתימה על ההסכם, בעוד שלגרסת הנתבעים הוא היה מודע לעובדה זו לאורך הפגישות והמגעים בין הצדדים. בעניין זה אין בידי לקבל את טענות הנתבע, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.
75. ראשית, גרסת הנתבע בעניין זה רוויית סתירות ובלתי משכנעת. גרסה ראשונה פורטה בכתב ההגנה, ולפיה בפגישה שניה שהתקיימה בעניין הדירה בה השתתף יונתן, התקשה תחילה הנתבע לזהותו, אולם: **"בהמשך הבין במי מדובר"** (סעי' 33 לכ"ה) לאחר שיונתן הוצג כבנו של יעקוב מלול (סעי' 80 לכ"ה). לפי גרסה מפורשת זו, הנתבע חתם על ההסכם בידעו את זהות התובעים (אם-כי נטען בכתב ההגנה שהדבר נעשה תחת לחץ ובהיותו נתון במצוקה, ר' סעי' 33, 34, 80 לכ"ה). גרסה עובדתית שניה מצויה בתצהיר עדותו הראשית של הנתבע. לפיה, במהלך הפגישה השנייה שהתקיימה בין הצדדים הנתבע כלל לא ידע את זהות התובע, אלא סבר שמדובר בבן אחיו של מלול, וזהותו האמתית נודעה לו רק לאחר החתימה באותו מעמד (סעי' 19 לתצהיר. נזכיר כי בפגישה השנייה נחתם זיכרון הדברים). גרסה שלישית, מוקצנת יותר, הועלתה בחקירתו הנגדית של הנתבע, אז טען כי בשום שלב לא הבין שמדובר בבן של מלול (עמ' 32, ש' 4-3). גרסה שונה מאלו, רביעית במספר, הועלתה בסיכומי הנתבע בהם נטען כי רק בפגישה הרביעית בין הצדדים, לאחר חתימת הסכם המכר ומסירת המפתח, נודעה לנתבע זהותו של יונתן (סעי' 36 לסיכומים). הינה-כי-כן, הנתבע העלה גרסאות שונות וסותרות באשר למועד בו נודעה לו זהותו של יונתן, מבלי שניתן כל הסבר מניח את הדעת לדבר. למעשה, כבר מהאמור בכתב ההגנה, ובגדר הודאת בעל דין, ניתן לקבוע כי החל מהפגישה השנייה בין הצדדים, ובטרם החתימה על הסכם המכר (בפגישה הרביעית) ואף עובר לחתימה על זכרון הדברים, ידע הנתבע היטב את זהות הרוכשים.
76. שנית, אין חולק כי למעט הפגישה הראשונה, השתתף יונתן בכל הפגישות עם הנתבע בנוגע לדירה. מהראיות אף עולה כי הנתבע הכיר את יונתן וידע לזהותו. לפי עדותו של יונתן, כבר בפעם הראשונה שפגש בנתבע הוא ציין בפניו את קומת העמודים בדירה ומגבלותיה, ולכך השיב לו הנתבע: **"תעשה בדיוק כמו שאבא שלך עשה. לאבא שלי יש דירה צמודה לדירה של יעקב חדד, ו... הוא פשוט הוריד, הוריד את כל העמודים כמו שיש בדירה של יעקב. אז הוא אמר לי – תעשה כמו אבא שלך, תוריד, תוריד את העמודים האלה"** (עמ' 7, ש' 1-18 מתוך 30)



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

5. עדותו של יונתן בעניין זה לא נסתרה והותירה רושם מהימן, ואני רואה לתת בה אמון. עוד אפנה בהקשר זה לתמליל שיחת טלפון מיום 5.10.21 בין הנתבע לאלון, במהלכה ציין אלון באזני הנתבע כי מי שרוצה לקנות את הדירה הוא הבן של שמעון (אחיו של מלול) ולא של מלול עצמו (כאמור – טענה לא נכונה). תגובתו של הנתבע לטענה זו היתה נחרצת תוך שהוא דוחה אותה, בזו הלשון: **"לא, לא, אני ראיתי אותו בעצמי, ראיתי בעצמי את מלול..."** (נספח 5א' לתצהיר הנתבע, בעמ' 58), ואף בכך יש לתמוך במסקנה כי הנתבע ידע לזהות את תובע. הדבר אף מסתבר מהאמור בכתב ההגנה, כי יונתן עצמו, לפי הנתבע שם, היה מעורב "בהטרדות" כלפי הנתבע בתקופה שלאחר האירוע האלים בינו לבין האב (סעי' 24 לכ"ה). המסקנה המסתברת היא כי דמותו של התובע היתה מוכרת לנתבע והוא ידע לזהות במי מדובר.
77. **שלישית**, כפי שפורט לעיל, במהלך המגעים בנוגע למכירת הדירה חתמו הצדדים על מספר מסמכים (זיכרון דברים מיום 13.10.21, מסמך מיום 19.10.21, ההסכם מיום 21.10.21), בכולם מצוין שמו המלא של יונתן בצורה מפורשת וברורה. הדבר איננו הולם את הטענה היסודית של הנתבע כי זהותו הוסתרה.
78. **רביעית**, לפי עדויותיהם של יונתן, יולי, עו"ד חניא ואלון, בפגישה הרביעית בה נחתם ההסכם, התנצל יונתן בפני הנתבע על אירועי העבר אף שלא היה מעורב בהם אישית ונישק את ידו, כאקט של הצגת כבוד ורצון טוב. הנתבע איננו מכחיש אקט זה כפי שתואר. אלא שלטענתו כך נעשה רק לאחר שההסכם כבר נחתם. בהינתן כל המפורט לעיל, טענה זו אין בידי לקבל. יוער כי תמונות ממעמד החתימה וכן סרטון קצרצר בו נראים התובע והנתבע, צורפו לתצהיר התובע. אינני רואה להסיק מאלה בגדר ראיה עצמאית מסקנה לכאן או לכאן, משאין בהם להקרין לטעמי על השאלה העיקרית הטעונה הכרעה (ידיעת זהות הרוכשים). מהעבר השני, אינני רואה לקבל טענות שהעלו הנתבעים לפיהן עצם התייעוד מלמד על מודעות הרוכשים לבעייתיות ביחס למצבו של הנתבע, טענה ספקולטיבית שלא הונח לה בסיס (ולמעשה, התובעים כלל לא נחקרו לגביה).
79. **חמישית**, התנהלותו של הנתבע לאחר החתימה על ההסכם, איננה תומכת בטענתו כי רק בנקודה זו נודעה לו להפתעתו זהות הרוכשים. מהראיות עולה כי לאחר חתימת ההסכם המשיך הנתבע להתנהל לקיום העסקה תוך ביצוע פעולות אקטיביות. טענתו בסיכומיו כי בשלב זה הוא "ניתק מגע" עם הרוכשים, איננה עומדת במבחן הראיות. די אם נפנה בעניין זה לעדות העד בנימין לגזיאל הנזכרת לעיל, אשר תיאר את התנהלות הנתבע מולו לרבות מפגש משותף שקיים עם הנתבע ועם יונתן בדירה, כאשר מדובר בהתרחשות שלאחר חתימת ההסכם. כמו-כן, ביום 28.11.21, מעל לחודש לאחר חתימת הסכם המכר, חתמו



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הצדדים על הסכם השכירות, אשר נועד להסדיר את השימוש בדירה לצורך ביצוע שיפוצים
2 ע"י התובעים במהלך בתקופת הביניים עד לתשלום מלוא התמורה. אף לפי שיטת הנתבע,
3 במועד זה זהות הרוכשים היתה ידועה לו היטב, אולם התנהגותו כמתואר לעיל איננה
4 משקפת הסתייגות כלשהי מכך.
- 5
6 80. המסקנה העולה מכל המקובץ היא, כי במועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים, ואף קודם
7 לכן, ידע הנתבע את זהות הרוכשים, מבחינת הקשר למשפחת מלול. התקשרותו בהסכם
8 נעשתה אפוא בידעו את העובדות הרלוונטיות. בנסיבות אלה, לא עומדת לו עילה לבטל את
9 ההסכם בשל הטעיה, שכן "מי שלא טעה, לא יכול להיות מוטעה" (כדברי הנשיא שמגר
10 בע"א 11/84 רבינוביץ' נ' שלב, פ"ד מ(4) 533, 541). נזכיר את שכבר צויין לעיל, כי על-אף
11 הסתייגותו של הנתבע מלכתחילה למכור את הדירה למי ממשפחת מלול בשל
12 "ההיסטוריה" העכורה ביניהם, הוא לא שלל את הדבר לחלוטין אלא קשר זאת לתמורה
13 שתשולם עבור הדירה, דבר המשתלב עם התנהלותו בהמשך.
- 14
15 81. בהיעדר טעות, וממילא אף בהיעדר קשר סיבתי בינה לבין ההתקשרות, לא מתקיימים
16 יסודות עילת הטעיה.
- 17
18 82. מעבר לנדרש נוכח המפורט לעיל, אוסיף כי סבורני שאף היסוד של הטעיה על-ידי הצד השני
19 להסכם, לא הוכח. עיקר טענותיו של הנתבע בהקשר זה אינן מכוונות ישירות נגד התובעים
20 אלא נגד עו"ד חנייא ואלון בדגש על התנהלותם עובר לפגישה הראשונה, משלא גילו לו
21 אודות זיקת המציעה למשפחת מלול. הטענה בסיכומים כי מדובר בקנוניה שהתובעים היו
22 שותפים לה שנועדה להסתיר את זהותם, נטענה בלשון רפה והיא איננה נתמכת בראיות של
23 ממש. כמפורט לעיל, טענה זו אף איננה מתיישבת עם התנהלות התובעים לאורך הדרך
24 לאחר מכן.
- 25
26 83. לפי סעיף 15 לחוק החוזים, עילת ההטעיה קמה כאשר המטעה הוא הצד השני להסכם או
27 "אחר מטעמו". על כן, "מקום בו פלוני כרת הסכם עקב הטעיה, כפייה או עושק, אשר
28 בוצעו על ידי צד ג', שלא מטעמו של הצד השני להסכם, לא מוקנית לפלוני הזכות לבטלו"
29 (רע"א 3625/23 עמותת אגודת ישיבת מדרשת פורת יוסף י-ם נ' משה אחיעם (28.9.23)).
30 אף שמי מהצדדים לא התייחס לכך מפורשות בסיכומיו, נראה כי נוכח האמור לעיל באשר
31 לתובעים עצמם, השאלה המתעוררת היא האם יש לראות באלון ואו עו"ד חנייא כמי
32 שפעלו "מטעמם" בהקשר הנדון. כפי שכבר ציינתי, התנהלות האחרונים עובר לפגישה
33 הראשונה, במגיעיהם מול הנתבע, מעוררת קשיים לא מבוטלים. נראה כי הם פעלו מתוך
34 מוטיבציות-יתר לקיים את הפגישה המדוברת, ובתוך כך לא גולתה והובהרה על-ידם
35 לנתבע באותו שלב מוקדם זהות הרוכשת הפוטנציאלית עמה הוזמן להיפגש בפגישה



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

1 הראשונה. אולם לא הוכח בראיות כי הדבר נעשה על דעת התובעים או בידעתם. נזכיר כי
2 מלכתחילה הנתבע הוא שהיה לקוחם של עו"ד חנייא ואלון, ולא התובעים (אף
3 שבהתקשרות עצמה ייצג עו"ד חנייא את שני הצדדים). אוסיף כי בניגוד לטענה שהועלתה
4 בכתב ההגנה בדבר קרבת משפחה בין משפחת חנייא למשפחת מלול, הוברר כי אין כל
5 קרבה כזו. בין יונתן לאלון יש היכרות בהיותם חברים מהילדות, אך הדבר איננו מלמד
6 בפני עצמו בלבד על שיתוף-פעולה פסול ביניהם בהקשר הנדון. מאידך, לאלון היה אינטרס
7 עצמאי בעסקה הספציפית, שהוא תרם לקידומה, שכן הובטח לו שכר עבור פועלו. זאת,
8 להבדיל מתרחיש של התקשרות הנתבע עם רוכש אשר יפנה אליו ישירות, כאשר על פניות
9 מסוג זה סיפר הנתבע לאלון בשיחותיהם (כעולה מתמלילי השיחות). בנסיבות אלה, גם
10 לאביו, עו"ד חנייא, אינטרס עקיף בדבר. אפשר שמכאן ההתנהלות המתוארת עובר לפגישה
11 הראשונה, בניסיון לקדם עסקה שלא לאלון יש יד בהתקדמותה. אולם משלא הוכח כי
12 לתובעים עצמם היתה ידיעה כלשהי אודות תוכן השיח המקדים שהתקיים בין אלון ועו"ד
13 חנייא לבין הנתבע, לא-כל-שכן שהוא נעשה בהרשאתם, ובהיתן התנהלות התובעים עצמם
14 לאורך המו"מ וההתקשרות כפי שפורט לעיל, סבורני כי לא ניתן לקבוע שההתנהלות
15 המתוארת נעשתה "מטעמים".

התמורה:

- 16
17
18
19 84. טענה נוספת שמעלה הנתבע ומתקשרת לעילת ההטעיה, היא כי בעוד שהוא הסכים למכירת
20 הדירה בעבור 1.1 מיליון ₪, סכום התמורה שנקבע בהסכם הופחת עובר לחתימתו, וזאת
21 ללא ידיעתו והסכמתו.
22
23 85. טענה זו לא הוכחה בדבר והיא איננה עולה בקנה אחד עם הראיות שהוצגו. לפי עדויות
24 התובעים וכן עדות עו"ד חנייא, בפגישה הראשונה בין הצדדים הועלתה על-ידי כל אחד
25 מהצדדים הצעה כספית, מבלי שהם הגיעו לעמק השווה. הנתבע דרש מחיר של מיליון ₪
26 ואילו התובעים הציעו 950,000 ₪. בפגישה השנייה חתמו הצדדים על זיכרון הדברים בו
27 נקבעה התמורה ע"ס 980,000 ₪, בקירוב לסכום שביקש הנתבע מלכתחילה. לצד זאת נקבע
28 כי אם בשמאות שתיערך יפחת ערך הדירה מ-900,000 ₪ יוכלו התובעים לסגת מהעסקה.
29 אין חולק כי בסמוך לכך פנו התובעים לביצוע שמאות לדירה ושמאי ביקר בדירה ביום
30 17.10.21. בסמוך לכך חתמו הצדדים על מסמך נוסף מיום 19.10.21, בו צוין כי לאחר
31 שהוברר כי אין היתר בניה ואף לא בקשה להיתר ביחס לקומה מתחת לבניין, העלה כל צד
32 הצעה כספית חדשה מבלי שהגיעו להסכמה אותה עת ותוך שצוין כי "נחכה לשמאות וניתן
33 לרוכשים להחליט". ביום 20.10.21 התקבלה טיוטת שמאות לפיה שווי הדירה במצבה
34 הקיים לרבות התכנוני עומד על 910,000 ₪, ולמחרת חתמו הצדדים על הסכם המכר, בו



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הועמדה התמורה ע"ס 945,000 ₪, סכום העולה על השמאות שנקבעה. התובעים הסבירו
2 כי היו נכונים לכך בהינתן האטרקטיביות של מיקום הדירה מבחינתם, בצמידות לדירת
3 הורי יונתן.
4
5 86. מהראיות שלעיל עולה כי נושא התמורה נדון בין הצדדים במספר שלבים לאורך המגעים
6 ביניהם בטרם נחתם הסכם המכר, כשברקע השמאות שהתקבלה ביחס לדירה ומצבה של
7 זו, בפרט מצבה התכנוני. לעניין האחרון אפנה אף לעדות בנימין לגזיאל, אשר בחן את
8 סוגיית ההיתר. לפי עדותו, הוא מצא בבדיקתו קושי מהותי בנוגע לממ"ד שנבנה בדירה,
9 שלא בהתאם לדרישות פיקוד העורף. הוא סבר כי הממ"ד כפי שנבנה איננו בר-הכשרה, וכי
10 לא יהיה מנוס מלבנות ממ"ד חדש במיקום אחר בדירה (עמ' 4, ש' 14-22).
11
12 87. על רקע האמור, טענות הנתבע כי הוסכם למכור את הדירה בעבור 1.1 מיליון ₪ וכי הסכם
13 בהסכם המכר שונה ללא ידיעתו או הסכמתו, אינן נתמכות בראיות והן נטולות הקשר
14 ועיגון סביר אל מול המסמכים שהוצגו והנתונים העובדתיים כפי שפורטו. אוסיף עוד, כי
15 טענת הנתבע שהיו אחרים שהציעו לו סך 1.1 מיליון ₪ עבור הדירה, לא הוכחה בדבר. לא
16 הובאו בעניין זה עדים רלוונטיים כלשהם. אף לא הוגשה מטעם הנתבע כל ראיה באשר
17 לשווי הדירה ובסיכומיו אין הוא חולק על השמאות הנזכרת לעיל.
18
19 88. אין בידי לקבל את טענת הנתבע כי משיעור הפיצוי המוסכם שנקבע בסע' 10.1 להסכם ניתן
20 ללמוד כי המחיר המוסכם עמד על 1.1 מיליון (שכן מדובר ב- 10% מסכום זה). נתון זה
21 איננו מוכיח דבר לעניין הטענה לשינוי חד-צדדי של התמורה, בפרט לנוכח כלל
22 ההשתלשלות המתוארת לעיל. הטענה המייחסת לעו"ד חנייא הפחתה מעין זו שלא על דעת
23 הנתבע אף היא איננה יכולה להתקבל, בהיעדר עוגן ראייתי של ממש לביסוס טענה חמורה
24 מעין זו.
25
26
27

פגמים אחרים בכריתה:

- 28
29 89. כפי שצוין לעיל, בכתב ההגנה ובכתב התביעה שכנגד טען הנתבע לפגמי רצון נוספים - עושק
30 וכפיה.
31
32 90. אשר לעילת העושק, בסיכומי הנתבע לא נטען מאום לעניין זה כך שהטענה נזנחה לחלוטין.
33 נראה שלא בכדי הדבר, ולו בשל העובדה כי יסוד הכרחי לקיום עילה זו, בדבר היות תנאי
34 החוזה "גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל", לא הוכח. כאמור לעיל, הנתבע לא הציג
35 ראיות כלשהן בעניין זה לרבות לעניין שווי הדירה אל מול התמורה החוזית. יתרה מכך,



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הראיות שהציגו התובעים אשר כללו כאמור שמאות שהתקבלה "בזמן אמת", מלמדות כי
2 התמורה החוזית עולה על הערכת השמאי לשווי הדירה במצבה הנתון (ללא היתר ובמצב
3 בניה חלקי). בנסיבות אלה, לא הונח בסיס כלשהו לקבוע כי תנאי ההסכם שנכרת הינם
4 "גרועים במידה בלתי סבירה המקובל" ומקפחים את הנתבע. אוסיף כי דביר בסיכומיו
5 טוען לקיפוח הנתבע בשל תשלומים ששילם לבעלי מקצוע שבחנו את סוגיית הלגליזציה,
6 אולם לא רק שמדובר בטענות שהועלו לראשונה בסיכומים ואין להן זכר בכתבי הטענות,
7 כך שאף בעניין זה מדובר בהרחבת חזית פסולה, הרי שלגופם של דברים אין בהן לבסס
8 מסקנה בדבר תנאי התקשרות "גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל" במובן של עילת
9 העושה. נוכח האמור, הרי שאין כל צורך להידרש מעבר לכך לניתוח כלל רכיבי העילה.
- 10
11 91. אשר לעילת הכפייה; בסיכומיו טען הנתבע בכוללניות כי ההסכם נכפה עליו/נחתם תחת
12 לחץ שהופעל עליו, מבלי להידרש באופן ברור ומפורט לרכיבי עילת הכפייה לפי סעיף 17
13 לחוק החוזים. נוכח האמור, דומה שאף לעניין זה נזנחה הטענה למעשה.
- 14
15 92. מכל מקום ולגופם של דברים, בהינתן הראיות שהוצגו בפני, לא הוכח כי הסכם המכר
16 נחתם מחמת כפייה שהופעלה על הנתבע. סעיף 17(א) לחוק החוזים קובע כי: "מי
17 שהתקשר בחוזה עקב כפייה שכללה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי
18 לבטל את החוזה". בעניינינו, טענות הנתבע בדבר כפייה שהופעלה עליו להתקשר בהסכם
19 לא פורטו באופן ברור ומעבר לטענות כלליות קשה לברור מתוכן מהם הלחצים הפסולים
20 שלטענתו הופעלו עליו והביאוהו לחתום על ההסכם. ככל שניתן להבין, הטענה מתקשרת
21 לגרסתו בתצהירו כי מלכתחילה כלל לא חפץ למכור את הדירה אלא נכנע ללחצים שהפעיל
22 עליו עו"ד חנייא לעשות כן ולמכור לתובעים, מתוך חשש כי ככל שלא יעשה-כן עו"ד חנייא
23 לא יטפל בענייניו המשפטיים האחרים. עוד הועלתה בהקשר זה טענה להפעלת לחץ בכך
24 שעו"ד חנייא ציין בפני הנתבע את הכלל ההלכתי של מתן קדימות לרכישה לשכן ("בר
25 מצרא") בידעו שהנתבע הוא אדם דתי.
- 26
27 93. טענות אלה אין בידי לקבל. מהראיות עולה כי בניגוד לנטען, הנתבע רצה למכור את הדירה.
28 כך נלמד בין היתר מתמלילי שיחות שקיים הנתבע עם צדדי ג' שפנו אליו בקשר לרכישת
29 הדירה, שאין כל טענה כי הם קשורים באופן כלשהו לעו"ד חנייא (נספח 5א' לתצהיר
30 הנתבע). כעולה מהתמלילים, הנתבע הציג עצמאית את הדירה למכירה אל מול אותם
31 פונים. התנהלותו מלמדת בבירור על רצון וכוונה למכור את הדירה, ובלשונו באחת מאותן
32 שיחות: "אני רוצה להיפטר מהבית הזה" (נספח 5א', עמ' 66 לתצהיר). בהקשר זה אשוב
33 ואציין את נתוני הנכס שאינם במחלוקת של ממש: מדובר בדירה שעמדה ריקה לאורך
34 מספר שנים, במצב שאינו ראוי למגורים, ללא הסדרה תכנונית ותוך צבירת חוב ארנונה.
35 בנתונים אלה, אין להתפלא אודות הניסיון למכרה. אשר לטענה בדבר חששו של הנתבע



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

1 מהפסקת הטיפול בענייניו האחרים, הרי שאף הנתבע עצמו איננו טוען שעו"ד חנייא איים
2 עליו או אמר לו כי ככל שלא יתקשר בהסכם הוא יפסיק לייצגו או לטפל בענייניו, כך שטענה
3 בהקשר זה משוללת יסוד עובדתי. אשר לעניין ההלכתי, מהראיות עולה כי בשיחה
4 שהתקיימה בין הנתבע לעו"ד חנייא בבוקר יום 5.10.21, בטרם קיום הפגישה הראשונה,
5 לאחר שהנתבע תיאר את הקושי מבחינתו למכור הדירה למלול, ציין באוזניו עו"ד חנייא
6 את הכלל ההלכתי בדבר עדיפות מכר לשכן ככל שהצעתו שווה למחיר שמציעים אחרים
7 (נספח 5א', עמ' 2). על-פניו, לא ניתן לראות באמירה מסוג זה כלחץ פסול שיש בו להוות
8 כפייה במובן חוק החוזים. בפרט בנסיבות של אמירה בודדת וכוללנית בשיחת טלפון, זמן
9 רב לפני ההתקשרות עצמה ושלא מפיו של בעל מעמד הלכתי. לכל האמור אוסיף את שצוין
10 לעיל ביחס לעילת ההטעיה, כי לא הוכחה ידיעתם של התובעים (כלפיהם ישירות לא
11 מועלית טענה להפעלת כפיה כלשהי) אודות דברים שנאמרו בשיח בין הנתבע לעו"ד חנייא
12 שהם לא היו צד לו.

13
14 94. **סיכומם של דברים**; טענת הנתבע לפגמים ברצון בכריתת ההסכם בעטיים עומדת לו הזכות
15 לבטלו, לא הוכחה ודינה להידחות.

16
17 95. התמונה המצטיירת בענייניו היא כי בדיעבד, ולאחר שדבר קיומו של ההסכם הגיע לידיעת
18 דביר, ביקש הנתבע לחזור בו מההסכם. כפי שעולה מדברי הנתבע באותן שיחות טלפוניות
19 שקדמו להתקשרות (נספח 5א לתצהירו), מלכתחילה התנגד דביר שאביו ימכור את הדירה
20 למלול, על רקע האירוע האלים משנת 2014 במעורבות בני המשפחות, במהלכו אף נפצע
21 דביר בגופו. מעדותו של הנתבע אף ניתן להבין כי בדיעבד הוא חשש מתגובתו של דביר
22 למכירת הדירה לתובעים (סע' 20 לתצהיר הנתבע). ואכן, לאחר שנודע לדביר על ההסכם
23 הוא גילה התנגדות עזה לקיומו (עמ' 22, ש' 7-8). במסגרת העדויות והראיות שהובאו
24 בהליך דנן התקבל רושם של מורכבות לא מבוטלת ביחסים המשפחתיים. בין היתר עלה,
25 כי בהליך משפטי אחר בו מעורב הנתבע הוא הצהיר כי דביר מעוניין להשתלט על נכסיו
26 (נספח 20 לתצהיר התובעים), והגיעו הדברים לידי כך שבשלב כלשהו הוא אף הגיש נגדו
27 בקשה לצו הרחקה (עמ' 7, ש' 28-33). נראה כי על רקע התנגדותו הנחרצת של דביר ובהיתן
28 מורכבות היחסים, התחרט הנתבע על מכירת הדירה לתובעים. אולם ברי שאין בכך בלבד
29 כדי לבסס עילה לביטול ההסכם, בעוד שעילה בדין לא עלה בידי הנתבע להוכיח.

30
31 96. נוכח מסקנותי שלעיל, אין לי צורך להידרש לטענות התובעים לעניין מועד מתן הודעת
32 הביטול ולשאלה האם הדבר נעשה בתוך זמן סביר, לרבות המחלוקת בנוגע לטענת
33 התובעים כי החלו בביצוע עבודות בדירה והוציאו הוצאות כספיות רבות לצורך כך. אציין
34 כי בהקשר זה צירפו התובעים לתצהיריהם חשבוניות ותעודות משלוח, שעיקרן הוצאו על-



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שם אחיו של התובע בשם משה מלול, ולא על-שם התובע עצמו. התובע בחקירתו הסביר כי
2 אחיו בעל ידע בשיפוצים ובנייה וכי הוא זה שטיפל מטעמו בכל עניין שיפוץ הדירה ואף קנה
3 עבורו את חומרי הבניה בכספים שהעביר הנתבע (עמ' 10, ש' 32-4; עמ' 11, ש' 17).
4 הנתבעים, מנגד, טוענים כי מדובר במסמכים שאינם קשורים כלל לתובע ולדירה אלא
5 לאחיו ולעבודות אחרות. כן טענו כי שתיים מהחשבוניות זויפו בכך ששונו בהם פרטים
6 בכתב יד. כפי שצוין לעיל, נוכח מסקנתי בדבר תוקף ההסכם לא נדרש להכריע ראייתית
7 בעניין זה הנוגע להסתמכות התובעים בזיקה למועד הודעת הביטול. אציין עם זאת, כי
8 טענות הנתבע ודביר לכך שמדובר במרמה ואף בזיוף מכוון מצד התובעים, נראות לי
9 מרחיקות לכת ביותר ואין הן נתמכות בראיות מספקות לביסוס טענות חמורות מסוג זה.
10 סוגיית "הזיוף" הנטענת אף לא הועלתה כלל בחקירות התובעים ולא התלבנה ראייתית כך
11 שלא הונח לה מסד של ממש.
- 12
13 97. בטרם סיום אציין כי בסיכומיהם של הנתבע ובעיקר של דביר, הועלו טענות לליקויים
14 בהעברת הרישום של הדירה על-שמו של הנתבע והעברת הרישום בדירה אחרת על שם
15 אשתו/פרודתו, על בסיס החלטת ביה"ד הרבני, שבוצעו ע"י עו"ד חנייא מכוח ייפוי-כוח
16 עליהם חתמו השניים. בין היתר נטען לפגמים בשטר המכר, לכך שאשת/פרודת הנתבע לא
17 הבינה על מה היא חותמת, כי זכויותיה קופחו, ועוד. אולם לכלל טענות אלה אין זכר בסמך
18 הטענות שהוגשו בהליך והן בגדר הרחבת חזית אסורה, כך שאין כל מקום להידרש אליהן.
19 לא למותר להוסיף, כי אשת הנתבע איננה צד להליך דנן, וממילא הטענות ביחס לקיפוח
20 זכויותיה אין מקומן להתברר כאן (יצוין כי בשלב מתקדם של ההליך הוגשה בקשה לצרפה
21 כתובעת שכנגד נוספת, בקשה שנדחתה בהחלטתי מיום 6.2.2025 מהטעמים שפורטו בה).
22
23 98. אשר להערת האזהרה שנרשמה על זכויות הנתבע בדירה לטובת דביר; לא הובהר ע"י
24 הצדדים הרלוונטיים (הנתבע ודביר) מהו הבסיס לרישום ההערה הנ"ל משלא הוצג בעניין
25 זה כל מסמך. כאשר נשאל דביר בעניין זה בחקירתו הנגדית לא ידע הוא לספק פרטים
26 כלשהם (ע' 10, ש' 9-1, 22). לא למותר לציין, כי הסתמכות דביר על התחייבות של הנתבע
27 כלפיו בנוגע לדירה, כשלעצמה מעוררת תמיהה נוכח טענתו כי אביו היה באותה עת משולל
28 כשרות משפטית. מכל מקום, כל התחייבות שניתנה בעניין זה לדביר ע"י הנתבע, ככל
29 שניתנה, הינה מאוחרת להתחייבותו לתובעים בהסכם המכר, וברי כי באותה עת ידע דביר
30 אודות ההסכם. הערת האזהרה נרשמה ביום 25.1.22, כשלושה חודשים לאחר מכירת
31 הדירה לתובעים, לאחר שנודע לדביר אודותיה ולאחר שפנה לייעוץ משפטי ונשלחו מכתבי
32 הביטול. המסקנה המתבקשת מהשתלשלות זו ומכלל הנסיבות היא, כי הערת האזהרה
33 לטובתו נועדה למנוע ולסכל את מימוש ההסכם עם התובעים. משכך, דינה להימחק.
34
35



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

התביעה שכנגד:

99. נותר לדון בתביעה שכנגד שהגיש הנתבע נגד אלון ועו"ד חנייא, בה התבקש סעד כספי להשבת תשלומים ששילם לכל אחד מהם עבור פועלם בעסקה.

100. **אשר לתביעה נגד אלון;** הנתבע תובע השבה של הסכום ששילם לאלון עבור תיווך בעסקה, בסך כולל של 15,000 ₪ (14,000 ₪ + 1,000 ₪). גובה התשלום לא הוכחש למעשה ואלון בתצהירו לא טען אחרת. לפי הנתבע בכתב התביעה שכנגד, אלון פעל כמתווך בעסקה, על-אף שאין לו רישיון תיווך במקרקעין ומבלי שנחתם הסכם תיווך בכתב כפי שמחייב חוק המתווכים, ומשכך הוא לא היה זכאי לגבות שכר עבור פעולתו. בסיכומים צוינו הדברים בתמצית רבה, אולם הנתבע חזר בהם על טענתו האמורה והפנה לסעד כפי שפורט בתביעה שכנגד (סעי' 27, 67 ו-69 לסיכומים).

101. דין התביעה בעניין זה להתקבל. כפי שעולה בבירור מהראיות, אלון פעל כמתווך בעסקה. אף לפי גרסתו וגרסת עו"ד חנייא, תפקידו היה למצוא קונה לדירה וזאת בעבור תשלום שישולם לו (סעי' 5 לתצהיר אלון; סעי' 21 לתצהיר עו"ד חנייא). אין בידי לקבל את הטענה שאלון לא הוצג כמתווך, שכן הראיות מלמדות אחרת. הדבר עולה לא רק מגרסת הנתבע אלא גם מגרסת התובעים (עדות התובע, עמ' 5, ש' 3-37; עדות ליאור חמו, אחיה של התובעת, שנכח בפגישה הראשונה, עמ' 3, ש' 14). עוד אפנה לחווה"ד השמאית שהוכנה "בזמן אמת" בה נרשם כי מי שהציג את הנכס הוא אלון **"נציג הבעלים (מתווך)"**. המסקנה העולה מהראיות היא כי כל הצדדים המעורבים ראו באלון כמתווך בעסקה. מכל מקום, לא יכולה להיות מחלוקת כי במהות נתן הוא שירות של תיווך במקרקעין, קרי – הפגשה בעבור תמורה בין צדדים לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין (סעי' 1 לחוק המתווכים).

102. סעיף 2 לחוק המתווכים קובע כי לא יעסוק אדם בתיווך במקרקעין, אלא אם הוא בעל רישיון בהתאם להוראות החוק. סעיף 14 לחוק המתווכים קובע את התנאים שבהתקיימם יהיה זכאי מתווך במקרקעין לדמי תיווך מאת לקוח, והם: המתווך הוא בעל רישיון לפי החוק; הלקוח חתם על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך בה מפורטים התנאים שנקבעו לעניין זה בתקנות; המתווך היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב. תנאים אלה אינם מתקיימים בענייננו – אלון איננו בעל רישיון תיווך ולא נחתמה הזמנה בכתב.

103. אף שטענה בהקשר זה לא נטענה בכתב ההגנה לתביעה שכנגד, אוסיף כי לטעמי אין לראות בהתנהלות אלון בגדר תיווך בעסקת אקראי, שלפי חלק מהדעות בפסיקה חוק המתווכים



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לא חל לגביה (ראו הדעות השונות בע"א (מחוזי ת"א – יפו) 3252/05 יחיאל טרכטנברג;
2 אפריקה ישראל מגורים בע"מ (28.5.2008)). אף לפי הדוגלים בגישה כי מגבלות החוק אינן
3 חלות על עסקת אקראי, המבחן לקיומה של עסקה כאמור איננו כמותי אלא איכותי. כך
4 שאף אם מדובר בעסקת תיווך בודדת שביצע הנוגע בדבר, יש לבחנה מהותית לאור כלל
5 הנסיבות והאם מאפיינה הם של עסקת תיווך שדרך כלל ביצועה ע"י מי שמקצועו בכך.
6 לפיכך, העובדה שאלון לא עסק בתיווך כמשלח ידו קבוע והיתה זו לדבריו הפעם הראשונה
7 בה תיווך בעסקת מקרקעין, איננה מכריעה. מעורבותו בפרשה לא היתה אקראית אלא
8 עוצבה מראש כפעולה של מתווך וכך הוצגה. אין מדובר בידע ייחודי או מזדמן שהיה בידו,
9 בזיקה מיוחדת לנתבע או כחלק ממהלך עסקי החורג מפעולת תיווך גרידא, אלא בפעולת
10 תיווך בעלת מאפיינים שגורתיים. אוסיף כי אלון היה בעת הרלוונטיות בתחילת שנות ה-20
11 לחייו, ללא מקצוע או עיסוק קבוע (עמ' 30, ש' 10-13). הוא העיד כי אביו פנה אליו על מנת
12 שימצא קונה לדירת הנתבע (עמ' 30, ש' 25-30; עמ' 31, ש' 1-3), וכי בעבר הציע לו לעשות
13 רישיון תיווך אך הוא לא רצה (עמ' 30, ש' 35-37). דומה כי מעורבותו במקרה דנן, ביוזמת
14 אביו, היתה בגדר התנסות בפועל בעשייה בתחום, תוך הקדמת מעשה לרישיון.
15
16 104. המסקנה היא כי אלון לא היה זכאי לתשלום דמי התיווך אותם גבה מהנתבע. זאת ועוד,
17 כפי שפורט בהרחבה לעיל, במגעיו מול הנתבע בשלב המוקדם שלפני קיום הפגישה
18 הראשונה, לא גילה אלון לנתבע מידע רלוונטי ואף מסר לו מידע שגוי (ר' סעיף 71 לעיל).
19 התנהלות זו פסולה היא, הן בהיבט חובת תוה"ל הכללית והן בהינתן החובות
20 הפרטיקולריות המוטלות בדין על מתווך במקרקעין (ר' סעיף 8(א) לחוק המתווכחים).
21 בנסיבות אלה, אין הצדקה להכיר בזכאות לתשלום שכר טרחה חרף אי-התקיימות הוראות
22 החוק, כפי שנעשה לעיתים בפסיקה במקרים חריגים על בסיס שיקולים של צדק ותו"ל או
23 בנסיבות בהן נמצא כי התכלית הצרכנית של החוק איננה נפגעת (ראו: ע"א 3384/16 עמית
24 מזחי נ' אהוד מרקוביץ ואח' (5.7.2018)). המקרה דנן איננו בא בגדר מקרים חריגים מעין
25 אלה, לנוכח הנסיבות שפורטו לעיל.
26
27 105. אשר לתביעה נגד עו"ד חנייא; בכתב התביעה שכנגד נתבע עו"ד חנייא להשיב את שכר-
28 הטרחה ששילם לו הנתבע עבור טיפול בעניינים משפטיים שאינם קשורים לעסקת מכר
29 הדירה (בסך של 35,000 ש"ח), וכן את הסכום שנטען כי שולם כשכ"ט בעבור הטיפול
30 בעסקת המכר. יצוין כי בעבור הסכום האחרון בסך 28,000 ₪ מסר הנתבע לעו"ד חנייא
31 ארבע שיקים שווים. שלושה מבין השיקים חוללו, הם הוגשו לביצוע בהוצל"פ, הנתבע הגיש
32 התנגדות שהתקבלה ובעניין זה תלוי ועומד הליך בין הצדדים בבימ"ש שלום בצפת.
33



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

106. בסיכומיו לא העלה הנתבע טענות של ממש ביחס לתביעתו הכספית נגד עו"ד חנייא כך שנראה כי היא נזנחה על-ידו למעשה. דביר, מאידך, טען בסיכומיו בהרחבה להפרת חובות מקצועיות של עו"ד חנייא כלפי הנתבע ולהתרשלות בטיפולו בעסקה. מעבר לכך שחלק גדול מהטענות הן בגדר הרחבת חזית כפי שפורט לעיל, וביחס לחלקן לא נחקר כלל עו"ד חנייא בחקירתו הנגדית כך שהן לא התלבנו בהליך (כגון – בכל הנוגע להסכמות במסמך מיום 19.10.21), הרי שנוכיר כי התביעה שכנגד הוגשה על-ידי הנתבע בלבד. בכל הקשר החורג מעילות לביטול ההסכם, כגון טענה לרשלנות מקצועית, אין חזית ישירה בין דביר לבין עו"ד חנייא.
107. מעבר לנדרש נוכח האמור לעיל, אוסיף כי אף לגופם של דברים לא הונח מסד נדרש לביסוס רכיבי התביעה שכנגד נגד עו"ד חנייא בהינתן הסעד שנדרש בה. בכל הנוגע לשכ"ט בסך 35,000 ₪ בעבור טיפול בנושאים אחרים שאינם קשורים לעסקת המכר, הרי שלא הונח כל בסיס לתביעת השבה. בתצהירו פירט עו"ד חנייא פעולות שונות שביצע עבור הנתבע תוך צירוף מסמכים ואסמכתאות. עו"ד חנייא כלל לא נחקר בעניין זה בחקירתו הנגדית וכאמור הנתבע בסיכומיו איננו מתייחס לכך. לא הונחה, אפוא, תשתית כלשהי, ולו מינימאלית, לתביעה ההשבה בעניין זה.
108. אשר לשכר הטרחה בעבור הטיפול במכירת הדירה; ראשית יצוין כי נוכח העובדה שמרבית הסכום המדובר לא שולם בפועל, שכן שיקים שמסר הנתבע לעו"ד חנייא עבור כך חוללו, הרי שממילא סעד ההשבה הכספית כפי שהוגדר ופורט בכתב התביעה דנן, איננו יכול לעמוד. די בכך כדי לדחות את עיקר התביעה בעניין זה. למען שלמות התמונה אציין כי הנתבע מעלה טענות בדבר גובה שכ"ט, שלטענתו הוא מופרז וחורג מהמקובל ביחס לעריכת הסכמי מכר, אולם טענה זו לא הוכחה ומכל מקום לא מדובר היה בעריכת ההסכם בלבד אלא בפעולות שונות שנדרשו לצורך קיום העסקה (כגון - הגשת בקשה לביה"ד הרבני; טיפול בהעברת רישום הדירה מאשת הנתבע לנתבע, ובמקביל העברת רישום זכויות בדירה אחרת על-שם האישה; עריכת הסכם השכירות). את הטענה הגורפת כי עו"ד חנייא פעל בניגוד עניינים מובנה מעצם העובדה שייצג את שני הצדדים להסכם, אינני מוצאת לקבל, שכן ייצוג כאמור כשלעצמו איננו פסול כשהוא נעשה בידיעת ובהסכמת הצדדים. יצוין עם זאת, כי לכאורה יכולה היתה לעלות טענה לניגוד עניינים בכך שעו"ד חנייא ערב את בנו לשמש כמתווך בעסקה שהוא עצמו ייצג בה את הצדדים. אולם טענה זו לא נטענה, לא ניתנה הזדמנות להשיב לה ולפיקח אין מקום שאכריע בכך. מכל מקום, משקבעתי כי הסכם המכר שריר וקיים, ובהיעדר טיעון של ממש מטעם הנתבע לביסוס טענה להיעדר זכאות לשכ"ט/שכר ראוי בגינו, אין בידי לקבוע זאת.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

התוצאה:

התביעה העיקרית:

109. על יסוד כל המקובץ לעיל, התביעה העיקרית מתקבלת. מוצהר בזאת כי הסכם המכר בין הצדדים תקף ומחייב, ואני מורה על אכיפתו. על הצדדים לפעול לביצוע כלל חיוביהם על-פי ההסכם. רישום הבעלות בדירה יועבר על שם התובעים, בכפוף לתשלום יתרת התמורה לפי ההסכם לנתבע בהתאם לאמור להלן.

110. לעניין הסעד לעיל, נתתי דעתי לשאלת שיערוך התמורה החוזית. סעיף 4 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 קובע כי ניתן להתנות את סעד האכיפה "בקים חיוביו של הנפגע או בהבטחת קיומם או בתנאים אחרים המתחייבים מן החוזה לפי נסיבות העניין". בהתאם לפסיקה, על בסיס סעיף זה ניתן להורות על שיערוך חיובים כספיים של הנפגע בחוזה שהופר, כך שישמרו על ערכם הריאלי, תוך שבהקשר זה נשקלת בין היתר תרומת כל אחד מהצדדים להפרה וכלל נסיבות העניין (ע"א 85-6/09 מרדכי שאשא נ' ירוק בעיר הנעה בגז בע"מ (23.3.2011); בע"מ 1544/13 פלוני נ' פלונית (6.11.2013); ע"א 593/79 מימוני נ' פרלמן, פ"ד לו(2) 319, 333). במקרה דנן וכפי שפורט בהרחבה לעיל, הנתבע הוא שהפר את ההסכם ומנע מימושו במועד. לצד זאת, בהיתן התקופה הארוכה שחלפה, ומשהדעת נותנת כי חלה עליה במחירי הנדל"ן בחלוף הזמן (וכך אף לטענת התובעים עצמם), ובהתאם להלכה הפסוקה שאזכרה לעיל, סבורני כי יש מקום לשערוך התמורה, אולם זאת באופן חלקי בלבד בנסיבות. בהתחשב בהפרת הנתבע, וכן בהינתן שיתרת התמורה החוזית שטרם שולמה אמורה להשתלם (לפי האמור בהסכם) ממשכנתא, אין הצדקה לשערוך הכולל ריבית אלא שיערוך בהצמדה בלבד. אשר כל כן, יתרת התמורה החוזית (קרי, סכום החוזה בהפחתת הסכומים ששילמו כבר התובעים), תישא הפרשי הצמדה מיום 15.2.22 (מועד התשלום האחרון לפי ההסכם) ועד התשלום בפועל.

111. אני מורה על מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת דביר על זכויות הנתבע בדירה. התובעים רשאים להגיש פסיקתא לחתימה בעניין זה המופנית לרשם המקרקעין.

התביעה שכנגד:

112. התביעה שכנגד נגד התובעים (הנתבעים שכנגד 1 ו-2), וכן כנגד עו"ד חנייא (נתבע שכנגד 3) - נדחית.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 51446-05-22 מלול ואח' נ' חדד ואח'

תיק חיצוני:

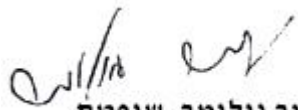
113. התביעה שכנגד נגד אלון (נתבע שכנגד 4) מתקבלת בזאת, תוך חיוב אלון לשלם לנתבע/הנתובע שכנגד סך 15,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 21.10.21 ועד למועד התשלום בפועל.

114. הנתבע ודביר יישאו ביחד ולחוד בהוצאות התובעים בהליך בסך כולל של 25,000 ₪.

115. בהינתן הייצוג המשותף של אלון ועו"ד חנייא, התוצאה החלקית בעניינם וכלל נסיבות העניין, אינני עושה צו להוצאות בתביעה שכנגד נגדם.

המזכירות תמציא לצדדים

ניתן היום, י"א ניסן תשפ"ו, 29 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.


עינב גולומב, שופטת