

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 23329-01-15

לפני : כבוד השופט יהושע גייפמן

הנתבע
הנדל אפרים
ע"י ב"כ עו"ד רונן שיין

נגד

הנתבעים
1. גדעון אבנר
2. אהרון דוד
3. יעקב נ. גולדמן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אליעזר גריסרו

פסק דין

1. תובענה להורות לנתבעים לרשום 9/20 מהזכויות בחנות הידועה כגוש 7061 חלקה 151 תת חלקה 8 ברח' הרצל 101 תל אביב [להלן: "החנות"] בבעלות התובע, בכפוף לתשלום שווי 9/20 מהזכויות נכון ל-24.12.12 [המועד בו רכשו הנתבעים את הזכויות הנ"ל ממר וייסברד יצחק] לפי הערכת שמאי.

התובע [להלן: " הנדל"] טען בסיכומיו, שהנתבע 1 מונה לנהל מו"מ עם המוכר [להלן: " וייסברד"], ולאחר שסוכמו תנאי המכירה הציגו לו הנתבעים מצגים כוזבים בעניין שווי 9/20 מהזכויות בחנות, ובעניין האפשרות להצטרף לעסקת הרכישה בתוך 30 יום ממועד החתימה על הסכם הרכישה [24.12.12].

הטענה המועלית היא טענת תרמית מצד הנתבעים כלפי התובע.

2. וייסברד היה הבעלים של 45% מהזכויות בחנויות שבקומת הקרקע של הבניין – חלקות משנה 1-8.

הנדל הינו דייר מוגן ביחידה 8 – מסגריה . שטח המסגריה – 42.4 מ"ר ולה צמודה חצר בשטח 225 מ"ר, המשמשת כמחסן חלקים וכאזור עבודה.

הנתבע 1 [להלן : "גדעון"] שוכר בשכירות חופשית את יחידות 5-7 – בית מלאכה להחלפה ולתיקון צמיגי רכב. שטח יחידה 5 הינו 22.10 מ"ר ולה צמודים חצר ומחסן ששטחם 24 מ"ר ושירותים ששטחם 3.4 מ"ר; שטח יחידה 6 – 29.10 מ"ר; שטח יחידה 7 – 32.4 מ"ר.

הנתבע 2 [להלן : "דוד"] הינו דייר מוגן ביחידות 2-4 - חנות המשמשת למכירת חלקי חילוף לרכב . שטח יחידה 2 - 28.7 מ"ר ; שטח יחידה 3 - 30.8 מ"ר ; שטח יחידה 4 – 35 מ"ר ולה צמודים חצר ומחסן ששטחם 24 מ"ר ושירותים ששטחם 2.10 מ"ר.

הנתבעת 3 [להלן : " גולדמן"] שוכר בשכירות חופשית את יחידה 1 - חנות המשמשת למכירת חומרי בנייה ופירזול. שטח יחידה 1 - 314.5 מ"ר.

3. וייסברד רצה למכור את מלוא זכויותיו ביחידות 1-8 [45% מהזכויות], ולא חפץ למכור את הזכויות בכל חנות בנפרד. מכירת הזכויות היתה בכפוף לזכויות הצדדים בחנויות [זכויות התובע והנתבע 2 כדיירים מוגנים, וזכויות הנתבע 1 ונתבעת 3 עפ"י חוזה השכירות שנחתמו].

גדעון ודוד חתמו עם וייסברד על זכרון דברים על פיו רכשו את זכויותיו בחנויות תמורת 1.5 מיליון ₪ + מע"מ [מוצג נ/1], ושילמו לו 20,000 ₪ ע"ח התמורה.

גדעון, דוד וגולדמן חתמו עם וייסברד על חוזה מכר ב-24.12.12. – נספח ו' לכתב ההגנה.

זכויות הבעלות של וייסברד בחנות, בה הנדל דייר מוגן, נרשמו במרשם המקרקעין בבעלות: גדעון – 15%; דוד – 15%; גולדמן – 15%. יתר 55% מהזכויות בחנות נותרו רשומים ע"ש הבעלים המקוריים: בריקמן זאב ובריקמן טרי.

4. הנדל העיד בחקירתו: "אני הצעתי לו [לויסברד – י.ג.] או שהוא יקנה אותי [את זכויותי כדייר מוגן בחנות – י.ג.], והוא אמר לי ... אני רוצה למכור" [עמ' 26 שורות 13-14]; "ש. וייסברד לא הסכים למכור לך [את זכויותיו בחנות בה היית דייר מוגן – י.ג.] אלא רצה למכור את כל היחידות ... ת. הוא רצה למכור את הכל" [עמ' 35 שורות 13-26].

וייסברד רצה למכור את מלוא זכויותיו ב-8 היחידות ולצורך כך הזמין חוות דעת של השמאי אסא זוהר. השמאי של הבעלים - וייסברד העריך את שווי מלוא הזכויות ביחידות 1-8 בסך 3,730,000 ₪ ועפ"י שמאות זו שווי הזכויות של וייסברד [45%] - 1,678,500 ₪. וייסברד הסכים למכור את זכויותיו בהסכם המכר שנחתם תמורת 1,500,000 ₪ + מע"מ.

הנדל העיד בחקירתו: "ש. לא רצית לקנות את כל 45% [זכויות וייסברד ב-8 היחידות – י.ג.]? ת. לא. ש. רק את החלק שלך [בחנות בה אתה דייר מוגן – י.ג.]? ת. נכון. ש. וייסברד לא רצה למכור רק את החלק שלך? ת. הוא רצה למכור את הכל" [עמ' 44 שורות 8-13].

הנדל לא רצה ולא היתה לו יכולת כלכלית לרכוש את מלוא זכויותיו של וייסברד ב-8 היחידות תמורת 1,500,000 ₪ + מע"מ, ווייסברד רצה למכור את מלוא זכויותיו ב-8 היחידות כמכלול.

השמאי של וייסברד העריך את שווי החנות, בה הנדל היה דייר מוגן, בסך 1,108,000 ₪, ועפ"י שמאות זו שווי זכויות וייסברד בחנות [45%] - 498,600 ₪. גם אם וייסברד היה מסכים למכור להנדל את זכויותיו בחנות – לא ניתן היה להגיע להסכמה על סכום התמורה, באשר וייסברד הציג שמאות על פיה שווי זכויותיו בחנות הינו 498,600 ₪, בעוד הנדל הציע לשלם עבור רכישת הזכויות בחנות 129,000 ₪ [ראו נספח ט' לכתב ההגנה - סעיף 5

למכתב פרקליטו של הנדל, עו"ד כרמל נפתלי מ-21.1.13 – שנשלח כחודש לאחר חתימת הסכם המכר].

5. נעשה ניסיון ע"י 4 בעלי החנויות להתארגן בקבוצת רכישה שתרכוש את זכויות וייסברד בחנויות. ניסיון זה לא צלח, באשר 4 בעלי החנויות לא הגיעו להסכמה, לפני חתימת ההסכם, על קריטריון ההשתתפות של כל אחד מחברי הקבוצה במימון הרכישה של זכויות וייסברד.

שלושה מבעלי החנויות הסכימו שההשתתפות במימון הרכישה תהיה לפי מפתח של 2000 ₪ למ"ר ולא יובא בחישוב ההבדל בין שטחים עיקריים לבין שטחים מוצמדים וההבדל בין דיירות מוגנת לבין שכירות חופשית. לעניין זה נדגיש שבין 3 בעלי החנויות שנתנו הסכמה היה דוד, שהיה דייר מוגן ביחידות 2-4, וגדעון ודוד, שלחנויות שלהם גם היו שטחים מוצמדים.

הנדל לא הצטרף לקבוצת הרכישה לפני חתימת ההסכם שנחתם ב-24.12.12. בהודעה ששלח ב-6.12.12 לגדעון ולדוד [הנתבעים 1-2] ולבעלים וייסברד [נספח ה' לכתב התביעה] הודיע שהקריטריון שקבעו שאר חברי הקבוצה להשתתפות במימון הרכישה – אינו מקובל עליו. הנדל הודה בחקירתו שניסח את עמדתו במכתב מ-6.12.12, כ-18 יום טרם חתימת הסכם המכר, בהתייעצות עם פרקליט. הנדל העיד בחקירתו: " היתה חלוקה לפי מטרים של כולם. כל אחד לפי המטר שלו ... לזה התנגדתי" [עמ' 13 שורות 22-23]; " הייתי צריך לשלם לפי מטרים 530 [צ.ל. 520,000 ₪ - י.ג.] " [עמ' 14 שורות 6-7]; "ש. שלחת העתק [מההודעה מ-6.12.12 על העדר הסכמה – י.ג.] לעו"ד יאיר שרלר [ראו עמ' 2 למכתב שורה אחרונה – י.ג.] ? ת. כן... ש. היה לך עו"ד [במועד שליחת עמדתך במכתב מ-6.12.12. – י.ג.] ? ת. התייעצתי איתו " [עמ' 12 שורות 24-29]. לפני חתימת הסכם הרכישה ב-24.12.12 סירב הנדל להצטרף להסכם המכר בתנאים שהוסכמו על יתר בעלי החנויות.

הנדל לא חתם על זיכרון הדברים, לא חתם על הסכם המכר, לא נטל חלק בתשלום מקדמה במעמד זיכרון הדברים, וסירב לפני חתימת הסכם המכר

להצטרף לרוכשים על בסיס קריטריון ההשתתפות בתשלום התמורה כפי שהוצע ע"י שאר בעלי החנויות.

בהעדר הסכמה בין הנדל לבין 3 בעלי החנויות האחרים – החליטו בעלי החנויות האחרים לרכוש בעצמם את מלוא הזכויות של וייסברד ביחידות 1-8 – עפ"י התנאי שהציב וייסברד לביצוע המכירה.

הבעלים וייסברד קיבל העתק ממכתבו של הנדל מ-6.12.12 [נספח ה' לכתב ההגנה], היה מודע לכך שהנדל ו-3 בעלי החנויות האחרים לא הגיעו להסכמה, ולמרות עמדת הנדל והודעתו שינקוט באמצעים משפטיים, החליט וייסברד למכור את זכויותיו ב-24.12.12 אך ורק לנתבעים 1-3.

3 בעלי החנויות שאירי פתח להנדל להצטרף להסכם הרכישה גם לאחר חתימת ההסכם ב-24.12.12, אם הנדל יקבל עליו את קריטריון ההשתתפות במימון הרכישה כפי שהציעו. הנדל העיד שבפגישה ב-25.12.12, יום לאחר חתימת ההסכם, הודע לו שנחתם הסכם המכר. הנדל העיד: "ש. בפגישה ב-25.12.12... אתה כבר ידעת שנחתם הסכם? ת. כן. אמרו לי " [עמ' 17 שורות 30-31]. עדות זו עומדת בסתירה לטענת פרקליטו של הנדל בסעיף 3 למכתב מ-21.1.13 [נספח ט' לכתב ההגנה], בו נטען בשם הנדל " שלא הצליח לקבל... מידע מלא על מו"מ זה ותוצאותיו ".

הנדל נותר בעמדתו, וב-21.1.13 הודיע פרקליטו שהוא מוכן לשלם רק 129,000 ₪ [נספח ט' לכתב ההגנה], ולא 520,000 ₪ כפי שדרשו 3 בעלי החנויות, עפ"י קריטריון ההשתתפות ברכישה שאימצו [2000 ₪ למ"ר]. לעניין זה העיד הנדל: "ש. כמה הצעת, 129,000 ₪? ת. משהו כזה, כן " [עמ' 40 שורות 29-30].

6. טענת המרמה שהופנתה ביחס הנתבעים - לא הוכחה. הנדל טען בסעיפים 22 ו-25 לכתב התביעה: "הנתבעים בראשות של גדעון הציגו בפניו נתונים המסתמכים על הערכת שווי שנערכה לנכס ... סכום זה אינו עולה בקנה אחד עם שווי הנכס האמיתי ואף רחוק ממנו ... הנתבעים בראשות של גדעון רימו

את התובע תוך הצגת מצג כוזב של עובדה בקשר עם המחיר המופקע אותו דרשו מהתובע לשלם בעבור הזכויות היחסיות שלו בנכס".

חלק ממסמך השמאות שהיה בידי הנתבעים היתה השמאות של המוכר – הבעלים וייסברד . הנתבעים לא הציגו לתובע נתונים על הערכת שווי שנערכה לנכס מטעמם . הנתבעים קבעו קריטריון של השתתפות ברכישה לפי מפתח של 2,000 ₪ למ"ר תוך ניטרול הפרמטרים של שטחים עיקריים מול שטחים מוצמדים ושל דיירות מוגנת מול שכירות חופשית. קריטריון זה הוצג ע"י בעלי החנויות, שאחד מהם היה גם דייר מוגן ושחלקם היו גם בעלי שטחים שהוצמדו ליחידותיהם. קריטריון זה נדחה ע"י הנדל לאחר התייעצות עם פרקליט, והנדל לא הצטרף לקבוצת הרכישה.

7. בסיכומי התובע נטען גם, שהנתבעים הציגו לתובע מצג שווא בדבר אפשרות להצטרף לעסקת הרכישה בתוך 30 יום ממועד החתימה על ההסכם, בעוד שהגישו דיווח לשלטונות מס שבח על הסכם הרכישה 6 ימים לאחר חתימתו.

טענה זו לא נטענה בכתב התביעה . טענה זו אינה יכולה להועיל להנדל, באשר פרקליטו הודיע ב-21.1.13, לפני חלוף חודש ימים מחתימת ההסכם [נספח ט' לכתב ההגנה], שמרשו אינו מסכים לקריטריון שהציבו הנתבעים לעניין ההשתתפות במימון הרכישה, וכי מרשו מוכן לשלם רק 129,000 ₪ ולא 520,000 ₪ כפי שדרשו הנתבעים.

8. לא הוכח שמי מהנתבעים היה שליח של הנדל לצורך ניהול המו"מ עם המוכר וייסברד . המו"מ הסתיים בחתימת זיכרון דברים . התשלום ששולם בזיכרון הדברים לא שולם ע"י הנדל, ולא נטען ע"י הנדל שהתחייב לשלם חלק מהתשלום ששולם בזיכרון הדברים.

הנדל העיד בחקירתו בעמ' 38 שורות 27-31: " ש. ... מכתב התביעה שלך לא נאמר ... שאתה מינית את גידי [גדעון – י.ג.] ... לנהל מו"מ בשבילך .ת. אני לא מינית... לא מיניתי " . עוד העיד הנדל בעמ' 39 שורה 7: " לי זה לא נראה חשוב שאני צריך לכתוב שגידי [גדעון – י.ג.] ... ניהל בשבילי [את המו"מ – י.ג.] " .

דוד העיד בחקירתו : " ש. האם התייעצת, דיברת עם אפרים [הנדל – י.ג.] לפני הפגישה [עם המוכר – י.ג.] ? ת. לא. אין לי מה להתייעץ... שיצטרף . לא ירצה – לא יצטרף" [עמ' 54 שורות 27-30]; " לא קניתי עבור 4 [4 בעלי החנויות – י.ג.] ... לא בשם אף אחד " [עמ' 65 שורות 22-26]; " אף אחד לא שלח אותי . גידי [גדעון – י.ג.] הציע לי להצטרף. אז הצטרפתי [למו"מ עם המוכר וייסברד- י.ג.]" [עמ' 70 שורה 2] .

אבנר הצהיר בסעיף 30 לתצהירו, שלא נסתר : " הטענה כי התובע מינה אותי כשליח ומיופה כח לניהול המו"מ מול וייסברד... היא שקר וכזב... ניהלתי מו"מ בשם עצמי, ואהרון [דוד – י.ג.] הצטרף אלי... לאחר מכן הצענו ליעקב [לגולדמן – י.ג.] ולתובע להצטרף. יעקב [גולדמן- י.ג.] הסכים . התובע סירב".

אבנר העיד בחקירתו בעמ' 77 שורות 24-31 : " ש. אז בערב אתה ודוד אהרון נוסעים לפגישה [עם המוכר – י.ג.] ? דיברתם עם אפרים [עם הנדל – י.ג.] ? ת. לא דיברנו עם אף אחד ... לא חייב לדבר עם אף אחד".

9. בסעיף 8 למכתב פרקליטת הנדל מ-7.5.13 נטען, שהמוכר וייסברד נתן אופציה להנדל לרכוש את הזכויות, ושאופציה זו מומשה על ידו.

בחקירתו הודה הנדל בעמ' 31 שורה 9 : " אני לא מבין מה היא [עוה"ד שלי – י.ג.] כתבה פה . לא מומשה שום אופציה ". הנדל שלל בעדותו את הטענה שניתנה לו אופציה ע"י המוכר והיא מומשה .

10. טענת המרמה לא הוכחה. הנדל לא הצטרף לקבוצת הרכישה בהעדר הסכמה על גובה השתתפותו ברכישה, וזאת לאחר שהתייעץ עם פרקליט. העדר ההסכמה בין הנדל לבין שאר בעלי החנויות היה לכל אורך שלב המו"מ, והנדל הביע אותה במכתב ששלח ב-6.12.12, כ-18 יום לפני חתימת ההסכם. יצוין שלאחר הרכישה זכויותיו של הנדל כדייר מוגן בחנות לא נפגעו .

התביעה – נדחית.

התובע ישלם לנתבעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪
צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.
ניתן היום, כ"ד אדר תשע"ח, 11 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.

יהושע גייפמן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)