



בית-משפט השלום בתל אביב -יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 18-07-27764

כבוד השופט גיא הימן

לפני:

ניב

התובע:

נגד

1. גיא

הנתבעים:

2. ג.ב. אן פיקוח וניהול

עו"ד ישעיהו גבור; עו"ד שי מיטרני
עו"ד ליאור אפשטיין; עו"ד מאור זמיר

בשם התובע:
בשם הנתבעים:

פסק-דין

הסכס-השיווק והסכס-הפשרה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
1. עילתה של תביעה זו היא בהפרתו של הסכס-פשרה, שבו נקשרו התובע ונתבעת 2 ושנתבע 1 ערב לקיומו. הסכס זה נולד בשל הצורך להסדיר הפרה קודמת, כלפי התובע, של הסכס-שיווק, שבו רכש התובע יחידות-דיור בקבוצת-רכישה. באורח מכוער למדי הפרו הנתבעים את שהוסכם עמם ואפילו הגשתה של תביעה זו לא דרבנה אותם לשנות ממנהגם. אדרבה, על אף שבא-כוחם המלומד עשה כל אשר לאל ידו בהגנתם, ניכרה בטענות-הנתבעים אותה התנהלות לא ישרה, מתמשכת, שאפיינה את נתבע 1 מראשיתה של פרשה זו.
2. בתמצית ייאמר כי בשנת 2009 קנה אביו של התובע, בשמו, זכות לרכישתן של שתי יחידות-דיור במיזם מתוכנן רחוב בן גמליאל 10 בתל אביב-יפו. זאת, כחלק מקבוצת-רכישה שארגן מר [REDACTED] אמצעות חברות, הקשורות בו. בחתימה על "הסכס-שיווק" רכש אביו של התובע מחברה זכות לשתי יחידות צמודות מסוג "מיני-פנטהאוז", בקומה החמישית של הבנין אשר יועד להקמה. אלו סומנו "יחידה מס' 48" ו"יחידה מס' 49" ושטחן המתוכנן, יחד, היה כ-200 מטרים רבועים.
- על אף, שאביו של התובע עשה את כל הדרוש מצדו לקיים את הסכס-השיווק, נטל לעצמו נתבע 1 חירות למכור את יחידה מס' 49 לקונה אחרת. הדבר הזה לא סופר לתובע ולאביו. הוא התגלה רק לאחר, שהתובע קיבל לידיו העתק של הסכס-השיתוף של הקבוצה, זמן רב אחרי



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 שהוחתם עליו. הוא מצא בו הערות ותיקונים בכתב-יד, שלא הופיעו בעותק שעליו הוא חתם
2 וגרעו מחלקו את היחידה הנוספת שרכש. התובע העיד:

3
4 "נקראנו לחתום אצל הנתבע 1 על הסכם השיתוף. אני אכן חתמתי,
5 אך לא קיבלתי באותו מעמד העתק מהמסמכים (כמתחייב). בפועל
6 ק[י]בלתי העתק מהסכם השיתוף זמן רב לאחר שנחתם. בעת
7 שנתקבל העתק המסמכים הופתעתי לגלות כי למעשה הושמטה
8 דירה אחת מהדירות הנרכשות. עיון בהסכם[,] בעמוד החתימות[,]
9 מגלה כי הושמטה ממנו דירה 49 (למעשה[.]) זו נמכרה לאחר
10 ובדירה מספר 48 בוצעו תיקונים בכתב יד. ניתן לראות בירור כי
11 אין חתימה שלי על התיקונים בכתב יד (ולא בכדי). אני זוכר היטב
12 כי במסמך [שעליו חתמתי] לא היו רישומים בכתב יד ולא היו
13 מחיקות. מסמך זה אינו משקף את המסמך המקורי עליו חתמתי.
14 עין בוחנת תגלה כי על מנת לנסות ולכסות על המחדל, ככל הנראה,
15 נרשם בכתב כאילו שטח דירה 48 הינו 217.1 מ'ר (שטח המגלם
16 את השטח המקורי של יחידה 48 ו-49 כפי שנמכרו לי)" (פסקאות
17 9.7-9.3 לתצהיר-עדותו הראשית. הסוגריים העגולים הם במקור).

18
19 3. בעקבות טרונייתו של התובע, שהבין כי הקיץ הקץ על תוכניתו לרכוש את יחידה מס' 49,
20 נקשר בינו לבין נתבעת 2 הסכם-פשרה, הוא נושא-דיונו. הסכם זה נקשר לאחר משא ומתן
21 והחלפה של טיוטות בין הצדדים ולאחר, שהתובע התגמש וויתר על כמה מדרישותיו הראשוניות.
22 בהסכם-הפשרה, שנחתם ביום 17.12.2012 (נספח 18 לתצהיר-התובע), הוצהר כי עד לאותו מועד
23 שילם התובע סך של 850 אלף שקלים לקופת-הקבוצה. התובע התחייב להפקיד בקופה עוד 650
24 אלף שקלים, שיעמידו את השקעתו על סך כולל של מיליון שקלים וחצי. התובע הוסיף והתחייב
25 לחתום – חתימה, שהוא עיכב עד אז בשל המחלוקת – על מסמכי-המימון של הבנק המלווה.
26 החברה הנתבעת, מצדה, התחייבה לתובע בייחוד לאמור:

4.1" מוסכם על הצדדים כי [נתבעת 2] תשלם את
יתרת החובה [יתרת-עלותה של היחידה] ככל



בית-משפט השלום בתל אביב -יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 18-07-27764 תשבי נ' בלושינסקי ואח'

שתהיה בסיום הפרויקט[,] עד לסך של
2,150,000 ש"ח."

1

2 הנתבעת התחייבה לשאת, מכיסה, בפעולותיה של היחידה שנרכשה, מס' 48, עד להפרש בין
3 מה, שכבר שילם התובע (מיליון שקלים וחצי) לבין סך של 2,150,000 ש"ח. במלים פשוטות:
4 הייתה זו התחייבות לשלם, במקומו של התובע, סך של עד 650 אלף ש"ח עבור הקמתה של
5 היחידה שרכש. כל סכום שישלם התובע מכיסו, נקבע עוד, ולפי ההסכם נדרשת הנתבעת לשאת
6 בו, "יוחזר לו ע"י [הנתבעת] לאלתר ובצירוף ריבית המקובלת בבנק מרכזית בגין חשבונות
7 באשראי" (הפסקה התשיעית להסכם-הפשרה). לבסוף הוסכם כי אם, כפי שארע בפועל, תעבור
8 העלות הכוללת את סכום-התקרה הזה, יישא התובע בתשלום-היתרה.

9

10 4. להסכם-הפשרה צורף, חלק בלתי נפרד ממנו, כתב-ערבות. הלוואי, שהייתה זו טעות
11 בתום-לב ונתבע 1 חתם עליו תחת השם, שנכתב שגוי יותר מפעם אחת: "גיא בלושינסקי". מכל
12 מקום, מספר תעודת-הזהות של נתבע 1 נכתב שם כפי שהוא מופיע בכתב-הגנתו בתביעה זו. "אני
13 הח'מ", כתב נתבע 1, "ערב בזאת כלפי [התובע] לקיום כל התחייבויות [נתבעת 2] עפ"י הסכם זה.
14 ערבותי זו אינה מוגבלת בזמן ואינה ניתנת לביטול על ידי... בהיותי בעל השליטה ב[נתבעת 2]
15 [אני] ערב בזאת לקיום כל התחייבויות[יה] עפ"י ההסכם".

16

17

הפרתו של הסכם-הפשרה

18 5. על שארע לאחר קשירתו של הסכם-הפשרה העיד אביו של התובע, מר [REDACTED]

19

בתצהיר של עדותו הראשית:

20

21 "כאשר הגיעו דרישות תשלום [מעבר למיליון השקלים וחצי
22 שהעמיד התובע], לא פרעתי אותן ופניתי לנתבע 1 בדרישה כי הוא
23 יפרע אותן. בפועל אכן נפרעו על ידי הנתבע 1 שלוש דרישות
24 תשלום [בסך כולל של 180,210 ש"ח] [ולאחר מכן] חדל נתבע 1
25 במפתיע מביצוע תשלומים. בלית ברירה, ועל מנת שלא לעכב את
26 התקדמות הבנייה, שילמתי [בעצמי] את דרישות התשלום הבאות"
27 (פסקאות 25.2-26 לתצהיר-העדויות הראשית).

28



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 מר [REDACTED] האב נפגש אז עם נתבע 1, בנוכחותם של עורכי-דין והובטח לו כי הנתבעת
2 תקיים את הסכם-הפשרה. "על אף ההסכמות שהושגו", הוא הצהיר, "שוב לא עמדו הנתבעים
3 בתשלומים הנדרשים והצטבר פיגור של מעל 150,000 ש"ח" (פסקה 27.2 לתצהיר). לאחר שנתבע
4 1 הודיע כי הוא לא יוכל לעמוד בתשלומו של סכום זה, שב התובע והתגמש. הוא הסכים לשלם
5 בעצמו את הסכום הנדרש ולכך, שרק עם סיומה של הבנייה ישיבו לו הנתבעים את הכסף.
6 הנתבעים התחייבו כי כל דרישה נוספת תשולם בידיהם כמוסכם מלכתחילה, ולא קיימו גם את
7 זאת. מר [REDACTED] הוסיף וסיפר:

9 "לצערי, אף לאחר ההסכמות שהושגו ולאחר שביצעתי את
10 התשלום [150 אלף ש"ח], לא פרעו הנתבעים את דרישות התשלום
11 [הנוספות שהגיעו]. בהגיע המועד לבצע תשלומים נוספים הבהיר
12 הנתבע 1 כי אין לו היכולת לשלם את התשלומים השוטפים. כאשר
13 הגעתי למשרדו, הוא לא הכחיש את החבות אך טען שבנה [לעצמו]
14 בית בהרצליה פיתוח ואין באפשרותו לשלם עתה את התשלומים
15 שהתחייב כלפינו], שכן עכשיו עליו לשלם עבור המשך הבנייה
16 [של ביתו]" (פסקאות 27.7-27.10 לתצהירו).

18 שוב נדרש התובע להתגמש ושוב גובשה הסכמה. התובע נטל הלוואה בתנאי-משכנתא
19 מהבנק המלווה, להשלמתם של תשלומים לקבוצת-הרכישה. נתבע 1 התחייב להעביר לידי סך
20 של 70 אלף שקלים וכן, ב-12 צ'קים מעותדים, את יתרתו של החוב עד לסך המוסכם של 650
21 אלף ש"ח. שוב לא עמדו הנתבעים במה, שהוסכם עמם, כמתואר מפי אביו של התובע:

23 "הנתבע 1 ביקש כי נבוא ביום למחרת לקחת את השיקים ממשרדו.
24 התקשרתי למחרת היום למשרדו של נתבע 1 ונאמר לי כי
25 ההמחאות מוכנות. [מיד] לאחר מכן הודיע לי נתבע 1 בוואטסאפ
26 כי שלח את ההמחאות לבא כוחי, [עו"ד גבור], בדואר. בפועל,
27 ההמחאות אותן אמר הנתבע 1 ששלח בדואר לא התקבלו. אף לא
28 שולם הסך של 70,000 ש"ח" (פסקאות 27.13-27.18 לתצהירו).

30 פניות חוזרות ונשנות לנתבע ואף פגישה נוספת עמו הוליכו את הנתבע לשאול את אביו
31 של התובע, כזכור לאחר שהצהיר באוזניו כי כבר מסר את הצ'קים לבא-כוחו של האחרון,



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 'לפקודת מי השיקים?'; ואז הבטיח, שוב, כי הם נשלחו לבא-הכוח. הזמן חלף; הצ'קים לא
2 התקבלו ונתבע 1 הבטיח לבדוק. כפי הנראה, בדיקתו טרם הושלמה, שכן הצ'קים לא הועברו
3 והחוב הנותר – 469,790 ש"ח [650 אלף ש"ח פחות 180,210 ש"ח, ששולמו כאמור לעיל] – לא
4 סולק.

5
6 6. משם הייתה הדרך להגשתה של תביעה זו – קצרה. התובע גרס כי, בנוסף לסכומו של
7 החוב, על הנתבעים לשפותו על נזק לא ממוני בן 50 אלף שקלים ולשלם לידיו "פיצויי-הפרה"
8 של הסכם-הפשרה – 75 אלף שקלים נוספים.

9
10 יריבות

11 7. בכתב-הגנה דל, שהתקשה לשאת את עצמו על שתי רגליו, הביאו הנתבעים להגנתם
12 טענות מן היקב ומן הגורן. הוסבר כי נתבעת 2 איננה המארגנת של קבוצת-הרכישה ואף לא
13 המשווקת שלו. "כשמה כן היא", נטען, "החברה היא חברת הניהול והפיקוח של הפרויקט [ו] עיקר
14 פ[ו]עלה הוא ליווי תכנוני והנדסי של הפרויקט". גם נתבע 1 אינו צד מתאים להליך זה, משום
15 שבינו לבין התובע אין יריבות אישית וטענה להרמתו של מסך – לא נטענה. הסכם-הפשרה, על
16 כתב-הערבות המצורף לו, גרסו הנתבעים, זויפו – והכוונה היא לתוכנם כמו לחתימותיהם של
17 הנתבעים על גביהם.

18
19 8. טענות אלו הן חסרות-שחר. התביעה, מראשית ועד סוף, הלינה על ענין אחד: הפרתו של
20 הסכם-הפשרה. נתבעת 2 היא הצד השני להסכם-הפשרה ואילו נתבע 1 ערב להתחייבותיה לפיו.
21 אין, אפוא, כל משמעות לשאלה מול איזו חברה נקשר הסכם-השיווק או מה עושה, בפועל, נתבעת
22 2. לא בכדי, אגב, נטלו על עצמם שני הנתבעים שבכותרת את ההתחייבויות לתובע בהסכם-
23 הפשרה. נתבע 1 היה, כך שזור שתי וערב בעדויותיהם של התובע ושל אביו, הרוח החיה במיזם.
24 חלק-הארי של ההתנהלות היה מולו ובמעורבותו הישירה. הוא התחייב, על פה, שוב ושוב, לתובע
25 ולאביו כי יקיים את ההתחייבויות כלפיהם.

26
27 9. שום בסיס ראיתי לא הונח לטענה כי הסכם-הפשרה, או איזה חלק ממנו או מכתב-
28 הערבות שצורף לו, זויף. ניסיון, מאוחר עד מאד – בתום-שמיעתן של הראיות וקודם להגשתם
29 של סיכומים – להשלים, מטעם-ההגנה, חוות-דעת של מומחה לכתבי-יד – לא יכל לצלח. במקום
30 שבו טענה לזיוף היא ביסוד-ההגנה, אך מובן היה כי מי שביקש לתמוך את עמדתו בחוות-דעתו



בית-משפט השלום בתל אביב -יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 של מומחה, משכיל היה לעשות כן עם הגשתן של הראיות הראשיות. כפי שכתבתי בהחלטתי
2 מיום 31.7.2022, הוספתה של ראיה כזו, שלא ראית-הזמה הייתה כי אם ראיה עיקרית, "תשיב
3 אחור את התיק אל שלב דיוני מוקדם ובו, לכל המעט, יהיה מי שיבקש לחקור מומחה שכזה
4 ובמקרה המורכב יותר – אף להגיש חוות-דעת נגדית. כל זאת בשעה, שהסתיימה שמיעתן של
5 הראיות והתיק מוכן, מן הבחינה הדיונית, לשלב-הסיכומים". לא אוכל להימנע מן החשש כי זו,
6 לאמתו של דבר, הייתה מטרתה של הבקשה, ולא גילוייה המאוחר של אפשרות חדשה להתגונן
7 ועמה גילוייה המאוחר של ראית-הגנה חדשה. משיכת-רגליים אפינה, לדאבוני, חלק ממשי
8 מהתנהלותם של הנתבעים בתיק זה לאורכו.

9
10 מומחה מטעמו של בית-המשפט ודאי וודאי שלא ראיתי מקום למנות, בהעדרן של חוות-
11 דעת מאת הצדדים. גם בקשה לצרף חוות-דעת של "מומחה לפוליגרף" הגישה ההגנה ללא
12 תוחלת, משום שאיני רואה כל משקל לקביעותיהם של מכונת-פוליגרף ושל מפענחה בהנחתו של
13 בסיס ראיתי לטענות שבמחלוקת.

14
15 10. עיקר בעיני הוא כי התובע העיד, בדברים מפורטים ועקביים שהותירו בי רושם מובהק
16 של דברי-אמת, על הסכם-הפשרה, על נסיבות קשירתו ועל התנהלותו של נתבע 1 לאחר שנקשר.
17 דבריו אינם מתיישבים, אלא, עם האותנטיות של הסכם-הפשרה ובייחוד עם כך, שנתבע 1 נטל
18 על עצמו אחריות לכל ההתחייבויות שבו. דבר זה נעשה, מפיו של נתבע 1 במגעיו עם אביו של
19 התובע, פעם אחר פעם ובייחוד כשהונח לפניו הסכם-הפשרה ועמו דרישה לקיימו. בשום שלב,
20 כך לפי הראיות, לא גרס מי מהנתבעים כי ההסכם זויף או כי כתב-הערבות הנספח לו אינו של
21 אמת.

22
23 11. זאת ועוד, מבוססת ומהימנה הייתה גרסתו של אבי-התובע כי הנתבעים החלו, בפועל,
24 בקיומו של הסכם-הפשרה. עובדה היא כי התובע הפחית למעלה מ-180 אלף שקלים מסכומו
25 המקורי של החוב, משום שהנתבעים שילמו חלק זה. קיום חלקי שכזה סותר, חזיתית, את הטענה
26 כי הסכם-הפשרה זויף, בייחוד במקום שבו לא הציגו הנתבעים מקור אחר לאותם תשלומים
27 ששילמו. זאת ועוד: תובע, המבקש לזייף את אדני-היסוד של תביעתו כדי לחלץ בתואנת-שווא
28 כסף מן הנתבע, לא ינהג בדרך, ההגונה, של הפחתת-הסכום ולא יעיד כי הנתבעים שילמו חלק
29 מן החוב. התובע ואביו לא זייפו, חלילה, דבר. תביעתם – אמת לאמתה הייתה.

30



בית-משפט השלום בתל אביב -יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18 ה

12. אם בכל זאת לא די, הרי שהאשמתו של התובע בהצגתו של הסכם מזויף חייבת לעבור דרך האשמה של בא-כוחו, עורך-הדין ישעיהו גבור, בכך שהגיש לבית-משפט זה תצהיר שקרי. האשמה זו היא לא רק חמורה ועזת-מצח, אלא כוזבת גם היא. תצהירו של בא-הכוח, שנאלץ להעביר את הייצוג על מנת להעיד בתיק, היה מפורט. שמיעתו לא הותירה מקום לספק כי בדברי-אמת, מראשית ועד סוף, דובר. עורך-הדין גבור העיד, במקובץ כי: "לאחר שהוגשה טיוטה מוסכמת [של הסכם-הפשרה בעקבות משא ומתן שנוהל והחלפה של טיוטות], נקבעה פגישה במשרדי לחתימה על ההסכם. לפגישה זו הופיע גיא בלושינסקי עם אישור זכויות חתימה מאת הנתבעת [2], [ש]עמדתי [על כך שיוצג לי]. גיא בלושינסקי הטביע את חותמת החברה על ההסכם וחתם את חתימתו וכן גם חתם על כתב הערבות". אידך זיל גמור.

13. הוסיף נתבע 1 וטען כי לפי הוראתו של סעיף 8 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967 לא ניתן היה להגיש נגדו תביעה קודם, שנתבעת 2 נדרשה לקיים את התחייבותה. איני מקבל טענה זו. ראשית, פירושה של הוראת-הסעיף אינו ענין הליכי אלא של תכלית. על נושה להראות כי הוא פעל להיפרע מהחייב קודם, שנפנה הוא אל הערב. הפעולה הנדרשת אינה, בהכרח, של הגשתה של תביעה לערכאות. די במאמץ סביר של פנייה אל החייב על מנת לנסות ולהיפרע הימנו את החוב. כתב על כך בית-המשפט העליון:

"סעיף 8 לחוק הערבות קובע כי הנושה אינו רשאי לנקוט בהליכים כנגד הערב אם לא דרש תחילה מהחייב את קיום חיובו. דרישה זו פורשה בפסיקה ובספרות באופן מצומצם ונקבע כי אין צורך לנקוט בהליכים משפטיים כנגד החייב העיקרי כתנאי מוקדם לדרישת החוב מן הערב ודי במשלוח התראה לחייב העיקרי זמן קצר לפני הפנייה לערב" (רע"א 550/12 מודל הנדסה חברה לבניין בע"מ נ' שקד, בפסקה 16 לפסק-דינו של כבוד השופט יורם דנציגר (פורסם באתר הרשות השופטת, 21.7.2013)).

בייחוד הולמת לעניינינו קביעתו של כבוד השופט אליקים רובינשטיין באותה פרשה,

לאמור:

"לדעתי האפשרות לתבוע את הערב בלא הליכים משפטיים כנגד החייב העיקרי מתחזקת כאשר המדובר בערב שהוא מנהל החברה



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 אשר היא החייבת העיקרית. ויתרה מזו, הרי בפועל ובמהות היתה
2 דרישה לחייבת העיקרית, החברה, כמצוות סעיף 8 לחוק הערבות,
3 תשכ"ז-1967, על-ידי עצם המו"מ והמגעים בין הצדדים" (שם,
4 בפסקה ד לפסק-דינו).

5

6 כאילו דובר שם על המקרה שלפנינו: הערב דכאן הוא הרוח החיה מאחוריה של החייבת.
7 הוא היה הרוח החיה מאחורי המיזם כולו. הוא הוביל את ההתקשרות עם התובע ואת המגעים
8 מול אביו, הן בשלב שבו נראה היה כי הענינים מתנהלים על דרך הישר, אך גם לאחר מכן,
9 כשהתובע ואביו הבינו כי נתבע 1 קלע אותם לבעיה של ממש והוא, בתשובה לטענותיהם, פעל
10 להפיס את דעתם וקשר עמם הסכמות חוזרות ונשנות לפיצוי כספי ולאופן-תשלומו.

11

12 14. לשיטתי, ממילא מתקיים כאן החריג שבסעיף 8(1) לחוק, המשחרר את התובע מחובתו
13 לפנות לחייבת אם "הערב ויתר על הדרישה מן החייב[ת]". תיאורו של אבי-התובע ולו, כאמור,
14 אני מאמין בכל לבי, כי ההתנהלות השוטפת הייתה מול נתבע 1; כי נתבע 1 העמיד את עצמו
15 בנעליה של נתבעת 2 כמי, שבפועל ידאג לפירעון-החוב; וכי נתבע 1 נתלה בעניניו האישיים על
16 מנת לתרץ את אי-פירעונו של החוב, מעמידים את נתבע 1 במרכז של החבות ומייתרים את
17 הצורך בפנייה מקדימה לחברה. ואם בכל זה לא די, הרי שעילתה – המבוססת – של התביעה
18 כלפיו של נתבע 1 לא הייתה אך מהיותו ערב, אלא גם בטענה לחיובו האישי מכוח התנהגותו הלא
19 ישרה, זו לשון-המעטה.

20

21 15. הטענה להיעדר-יריבות היא לא רק חסרת-יסוד מן ההיבט העובדתי, אלא ברי כי היא
22 נטענה שלא בתום-לב. דבר זה מוליך לא רק לדחייתה, מכול וכול; אלא, שכמו מאליו, הוא מאפיל
23 על גרסת-הנתבעים בהליך זה שלפני, כולה.

24

25

החוב

26 16. לגופה של התחייבות הייתה טענתם הראשונה של הנתבעים כי התביעה הקדימה את
27 זמנה. משום, שהבנייה הייתה בעיצומה בעת שהוגשה התביעה וטרם התברר כמה היא תעלה
28 בסיכומו של דבר, הרי שהחוב טרם התגבש. גם טענה זו אינה משווה צביון של רצינות לכתב-
29 ההגנה. הסכם-הפשרה קבע, מפורשות, מועד לקיומו של החיוב. הצ'קים נועדו להימסר ועליהם
30 מועדי-משיכה ברורים. כל הרעיון היה, שהנתבעים מתחייבים לשאת, תוך כדי הבנייה ועם



בית-משפט השלום בתל אביב -יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 העמדתן של דרישות פרטניות מאת הקבוצה לתשלום מיידית, בעלויות עד לסך של 650 אלף
2 שקלים. האפשרות, שבסופו של יום תעלה היחידה יותר מסכום זה גם היא הובאה בחשבון כבר
3 בעת קשירתו של הסכם-הפשרה. התובע נטל אותה על עצמו. הוא לא הניח אותה לפתחם של
4 הנתבעים. כל שחר אין למחשבה כי את הסכם-הפשרה לא ניתן היה להפר אלא לאחר התחשבנות
5 כוללת בסיומה של הבנייה. היפוכו של דבר בדיוק: אי-הקיום, במהלכה של הבנייה, הוא-הוא
6 ההפרה, שהפרו הנתבעים, שניהם, את הסכם-הפשרה כלפי התובע.

7
8 17. בגרסה כבושה, שלא בא-זכרה בכתב-ההגנה ובנוסף היא טענת-עובדה, הסותרת את
9 טענות-העובדה שלעיל, טען נתבע 1 בחקירתו הנגדית כי הוא העמיד לאביו של התובע הלוואה
10 באמצעות הצ'קים, שנטען כי נשלחו בדואר. הנה, את סכומה של זו יש לקזז מן התביעה. אלמלא
11 הייתה זו טענת-כזב, בלתי-מבוססת בעליל, היה הלב נכמר למשמע ניסיונותיו החוזרים והנשנים
12 של נתבע 1 לחלץ את עצמו מן המצר. ברם לא מניה ולא מקצתיה. לא היה כל מקום להידרש
13 לטענת-הקיזוז, שלא הועלתה בכתב-ההגנה ואם נדרשתי לה הרי שמצאתיה נטולת-בסיס כלשהו,
14 הן בראיות (אִיִּה הוא ביטוי, כלשהו, בכתובים להעמדתה של הלוואה?) והן בהגיונה של המערכת
15 העסקית, שעמדה בין הצדדים לכל אורכה של היכרותם.

16
17 18. "הערה", שהיה מי שחשב כי יש מקום לכלול בכתב-הגנה המונח לפניה של ערכאה
18 שיפוטית כי "גם בעלות הנוכחית של היחידה מדובר בסיפור הצלחה ש[התובע] יקבל בסופו של
19 דבר דירה שווה הרבה יותר מעלות בנייתה" (פסקה 12 לכתב-ההגנה) – מוטב היה לה כי לא
20 תוער. אין היא אוצרת כוח כלשהו בהעמדתה של הגנה לנתבעים מפניה של תביעה זו. התביעה
21 לא הלינה על מידת-הכדאיות של המיזם, וממילא אין מקורה בחסד שהרעיף מי מהנתבעים על
22 התובע; אלא על הפרתו, המוכחת והמכוונת, של הסכם-הפשרה בידי-הנתבעים.

23
24 19. שיעורו של החוב – הוכח כל צורכו. התובע הציג את הסכם-הפשרה לביסוסו של סכום-
25 הקרן. הוא לא שכח להפחית ממנו את מה, שהנתבעים שילמו לידיו עד שחדלו. איש לא טען כי
26 התובע לא שילם, בפועל, מכיסו את ההוצאות, שנטלו עליהם הנתבעים. הוכח הצורך שלו ליטול
27 הלוואה; הוכח כי היחידה עלתה אפילו יותר והוכח כי התובע נותר חבר בקבוצת-הרכישה וחלק
28 בלתי-נפרד מן המיזם. משמע – התובע ביסס כנדרש את דרישתו, מן הנתבעים יחד ולחוד, לסך
29 של 469,790 ש"ח.

30



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18

1 לסכום זה, וגם זאת הוכיח התובע, יש להוסיף את שיעורה של ריבית-הפיגורים
2 ההסכמית. הסעיף התשיעי להסכם-הפשרה קבע בזו הלשון:
3

9" כל תשלום אשר עפ"י הסכם זה חל על [נתבעת 2], אלו ישאו
בו ישירות וככל שיידרש [התובע] לשלם תשלום כלשהו
וזה לא ישולם מיידית על ידי [הנתבעת] וישולם ע"י
[התובע], יוחזר לו ע"י [הנתבעת] לאלתר ובצירוף ריבית
המקובלת בבנק מרכנתיל בגין חשבונות באשראי".

4
5 הוצאות שנדרש התובע להוציא במימון-היחידה שרכש, מעל לסך של מיליון שקלים
6 וחצי היו, ללא ספק, תשלום שהסכם-הפשרה הניח לפתחה של הנתבעת. אלו, שלא שולמו לידיו,
7 נושאים את ריבית-הפיגורים המוסכמת. את שיעורה של ריבית זו הוכיח התובע באמצעות הצגתו
8 של פלט מתוכנת "חישובית", ששקלל את ריבית-החובה בבנק מרכנתיל (נספח 28 לתצהירי-
9 התביעה) והעמיד את סכום-החוב, כולל ריבית, על 601,957 ש"ח.

10 טענות שלדיון

11
12 20. רק על מנת שלא יימצא הנייר חסר, והרי לכך הוקדש חלק ניכר מסיכומי-ההגנה, אומר כי
13 אין כל שחר לטענות הדיוניות, ולהן כנטען משקל של מהות, אשר העלו הנתבעים. טענות אלו
14 ביקשו להפוך את היוצרות: במקום להודות בכך, שהנתבעים הקשו מאד על בירור-התביעה;
15 עיכבו את הכוח לשמוע ראיות וכמו לא היה לך מקל, שלא ניסו להעמיד בגלגליו של ההליך,
16 ביקשו הסיכומים להניח לפתחו של בית-המשפט את ההתנהלות הקשה הזו; כאילו היה זה בית-
17 המשפט שהגביל את כוחה של ההגנה להביא את ראיותיה וכאילו יצר בית-המשפט מצב של
18 "היפוך" הנטל, לחובתם של הנתבעים. אטעים: כל מגבלה שפקדה את ההגנה – מקורה
19 בהתנהלותם של הנתבעים ובה בלבד. כאמור, בא-כוחם המלומד שלאחרית עשה את כל מה,
20 שניתן לעשות למען ייצוג נאמן של שולחיו אולם גם מאמציו לא אפשרו לנתבעים לגבור על
21 הקשיים, שהם עצמם יצרו בניהולה של פרשת-ההגנה.

22
23 אתמצת: לא מחסום דיוני עמד לפנייה של ההגנה בפרשה הזו ולא קושי בהבאתן של
24 ראיות בשלב, שבו נדרש הדבר. לרועץ עמד לנתבעים ענין אחד בלבד: היעדרה של הגנה מהותית
25 – דבר, שאפילו דחייה נמשכת של הקץ לא מנעה את גילויו. לא בית-המשפט הוא שעמד בדרכם



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 18-07-27764-2023

1 של הנתבעים להוכיח את צדקתם, אלא התנהלותם-הם ונבעה, ללא כל ספק, מן העובדה כי
2 "צדקה" כזו רחוקה הייתה מענינם – מרחק בל-יגושר.

3
4

עמלה של פירעון מוקדם

5 21. צדק התובע בהוספתו לסכום-התביעה סך של 6,096 ש"ח והוא עלותו של פירעון מוקדם
6 של ההלוואה, שהוא נאלץ ליטול מן הבנק לאחר שהנתבעים מיאנו לקיים את חובתם לשפותו על
7 הוצאותיו. נכון הדבר שהלוואה זו ניטלה בהסכמה, אלא שמעדותו של אבי-התובע נהיר כי הוא
8 לא התכוון ליטול הלוואה זו ועוד יותר מכך, לא התכוון, אלא נאלץ לפי תנאי-הליווי של המיזם,
9 ליטול אותה כאילו הייתה משכנתא. התובע הצליח לשכנע את בית-המשפט כי הוא לא רצה ולא
10 התכוון לממן את רכישת-הדירה והקמתה באמצעותה של משכנתא וממילא לא התכוון לכבול את
11 עצמו להחזרים ארוכי-שנים, כמקובל בהלוואה מן הסוג הזה. הנזק הצפוי, שאותו הוכיח התובע
12 במכתב מאת הבנק (נספח 17 לכתב-תביעתו), עמד על 6,096 ש"ח.

13
14

תשלום בִּיתָר של מס-רכישה

15 22. לתביעתו צירף התובע טענה ובקשה לסעד בצדה, בענינו של מס-רכישה. חלקו במס זה,
16 ששילמה הקבוצה בגין רכישתם של המקרקעין, חושב לפי השטח המקיף שיוחס, לא נכון, לתובע
17 בהסכם-השיתוף. ביום 30.1.2010 חויב התובע בארבעה אחוזים מסכום-המס שנדרשה הקבוצה
18 לשלם, לפי בעלות של 986 חלקים בקרקע מתוך 24,650 ובסך הכול: ב-63,483 שקלים. אלא
19 שלפי השטח הנכון היה התובע הבעלים אך של 2.38 אחוזים מן המקרקעין והיה עליו לשלם
20 38,770 ש"ח בלבד. לטענתו, הוא שילם בִּיתָר סך של 24,713 ש"ח אשר, לפי ההוראה המובאת
21 לעיל של ריבית-פיגורים בסעיף התשיעי להסכם-הפשרה, עמד במועד-הגשתה של התביעה על
22 לא פחות מ-135,352 ש"ח.

23

24 הנתבעים שבו וטענו כי אין לקשור אותם לעילה זו של התביעה והרי לא הם שחישבו את
25 חלקו של התובע במס-הרכישה וממילא לא הם, שגבו את המס הזה מידי או שנהנו מתשלומו.
26 הסוגיה של מס-רכישה אינה חלק מהסכם-הפשרה ואפילו ייקבע כי הנתבעים נקשרו בהסכם זה,
27 אינה היא רלוונטית לענין.

28

29 23. אפילו, שכל טענה לא העלתה ההגנה לגוף-הדברים – הן לגרסתו של התובע לחיוב-בִּיתָר,
30 הן לטענתו כי יש להוסיף ריבית והן לחישוב שהוא ערך – לא מצאתי את עצמי פטור מהתייחסות



בית-משפט השלום בתל אביב -יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 18-07-27764 תשבי נ' בלושינסקי ואח'

1 לסוגיות הללו. שהרי, תובע נדרש להוכיח את תביעתו לפניו של בית-המשפט. היעדרה של טענת-
2 הגנה אינה משחררת, לשיטתי, מן החובה הזו.
3
4 הסוגיה של מס-רכישה אכן אינה נזכרת, בשם מפורש, בהסכם-הפשרה. ברם לא זה
5 הקושי. תביעה לקיומו של הסכם-הפשרה מגבילה את כוחו של התובע לעתור לחיוב-הנתבעים
6 באותם 650 אלף שקלים, שהתחייבו הללו לשלם, בניכוי הסכומים שהם שילמו בפועל וכפי שכבר
7 כתבתי: 469,790 ש"ח, בצירופה של ריבית הפיגורים. סכום זה נפסק לתובע כבר בראש אהר של
8 תביעתו, כמובא לעיל. על כן ברי כי התובעים מיצו את זכותם מכוחו של הסכם-הפשרה ואין כל
9 מקום להכיר בזכות שכזו לענינו של מס-הרכישה. מקל וחומר הוא, שאין לאפשר את הכברתו
10 הממשית של סכום זה באמצעות הוספה עליו של ריבית-הפיגורים שלפי אותו הסכם.
11
12 גם עילה של התעשרות, שאינה כדין, לא ניתן להניח לפתחם של הנתבעים במרכיב זה.
13 הנתבעים לא הפיקו כל טובת-הנאה שהיא מאותו תשלום-מס שביתר. אם היה מי, שנהנה מהגדלה
14 שגויה של חלקו של התובע בתשלום-המס, הרי אלה הנישומים הנוספים, חבריה של קבוצת-
15 הרכישה (וגם זאת לכאורה, שכן איני נדרש ואיני מוסמך לקבוע כאן מסמרות). כל אחד מן הללו
16 שילם, על פניו, פחות ממה שהיה עליו לשלם, על חשבוננו של התובע. לא הנתבעים הם שהתעשרו
17 מן הדבר.
18
19 24. בכל זאת, לסכום ה"קרן" ששילם התובע ביתר למס-רכישה, לא כולל ריבית-הפיגורים
20 שבהסכם, מצאתי את הנתבעים אחראים. התובע טען, ולשיטתי גם הראה זאת בעדותו, כי נתבע
21 1 וכמוהו החברות שבבעלותו ומעורבות היו במיזם – די לענין זה בנתבעת 2, שלא בכדי נטלה
22 את עצמה את החבות לפצות את התובע – היו המוציאים והמביאים בכל ענינו של המיזם. הם
23 ליוו את קבוצת-הרכישה והם שהיו אחראים לתרגומם של נתוני-העסקאות אל הסכם-השיתוף.
24 לא היה זה התובע, אלא נתבע 1 ובאמצעותו רכש אביו של התובע את יחידת-המגורים, ששגה
25 בשטח, האמור בהסכם-השיתוף. יותר מזה, ספק ממשי הוא בעיני אם בטעות דובר. דומה כי היה
26 מי, שבכוונת-מכוון ציין, בהתייחס ליחידה מס' 48, ששטחה הוא למעלה מ-200 מטרים רבועים.
27 בין שטעות הייתה בדבר – טעות שברשלנות היא; ובין שזדון והרי זה מעשה-רמייה, יש למצוא
28 את הנתבעים אחראים באיזו מן העוולות הנזיקיות הנוגעות בדבר. הנזק הוא אותם 24,713 ש"ח
29 ששולמו ביתר, בצירופם של הפרשי-הצמדה וריבית "רגילה" לפי חוק, מיום-תשלומם של המס
30 והוא, כבר ציינתי, 30.1.2010 ועד למועד-הגשתה של התביעה, כלומר: 29,569 ש"ח.



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

ת"א 27764-07-18 ו

1

2

נזק לא ממוני ו"פיצויי-הפרה"

3

25. עוגמת-נפש וטרחה יש, לדאבוננו, בכל ענין שבו מעורבים בני-אדם ובו מופר כלפיהם

4

הסכם. חלק מן הנזק הלא ממוני הזה ניתן לשיפוי בקביעתן של הוצאות-ההליך בבית-המשפט.

5

חלק אחר, זה שקדם לניהולה של התביעה, "נטבע" לרוב בנזק הממוני שעליו מלינים. "נטבע"

6

ולא נתבע. נזק שאיננו ממוני יוכר, לשיטתי, באותם מקרים שבהם עומד הוא, לפי נסיבותיה

7

העובדתיות של הפרשה, איתן על שתי רגליו, עצמאי לצדו של הנזק הממוני ונפרד ממנו.

8

9

בפרשה שלפני מצאתי יסוד להפרדה שכזו. טבוע בהתנהלותם של הנתבעים, ובייחוד בזו

10

של נתבע 1, היה יסוד של כזב ושל משיכתם של התובע ואביו באף. לא זו בלבד, שהסכם-הפשרה

11

הופר, אלא שהאופן שבו הדבר נעשה, בשלל של הבטחות-שווא שאיש לא התכוון לקיים ובמאמץ

12

מתמשך לטעת בתובע ובאביו תקוות, שלא עבר זמן רב והן נכזבו, מעמיד נזק מיוחד, שאיננו

13

ממוני ואותו גרמו הנתבעים לתובע. "התביעה כולה הוגשה על אדני כזב", כתבו הנתבעים

14

בסיכומיהם (בפסקה 34 לכתב-הסיכומים) ועל כך כבר אמרו חכמינו: "כל הפוסל במומו פוסל"

15

(בבלי, קידושין כ"ח, א).

16

17

הואיל ונזק-הממון הוא, בכל זאת, העיקר ברי כי יחסיות הולמת נדרשת להתקיים בין

18

היקפו של האחרון לבין מה, שייקבע באומדנה שיעורו של הנזק ואיננו ממוני. התובע תבע 50

19

אלף שקלים, שהם מעט למעלה מעשרה אחוזים מסכמו של החוב, בערכו דהיום. זהו יחס סביר

20

בהחלט והסכום שנתבע הוא ראוי.

21

22

26. מן העבר האחר, לא אדע מהם "פיצויי-הפרה". אם הכוונה היא לפיצויי-הסתמכות בשל

23

נזקים, שנגרמו לתובע בהסתמכות על הסכם-הפשרה, הרי שזו טענה לנזק ממוני ואת סכומו

24

המדויק – כאן נתבעו 75 אלף שקלים, בלי לפרט – יש לא רק לבאר לבית-המשפט אלא גם

25

להוכיח. פיצויי-קיום ממילא אין אלה, שכן הללו נפסקו כבר לתובע לעיל, עם ההכרה בחובם של

26

הנתבעים כלפיו וחיוכם בפירעונו. ראש זה של התביעה – נדחה.

27

28

התוצאה

29

27. אני מקבל את התביעה, במרבית ראשיה, נגד שני הנתבעים. אני מחייב את הנתבעים, יחד

30

ולחוד, לשלם לתובע סך של 687,622 ש"ח בגין עילות-התביעה שהתקבלו: החוב לעלות-הדירה;



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

12 בדצמבר 2023

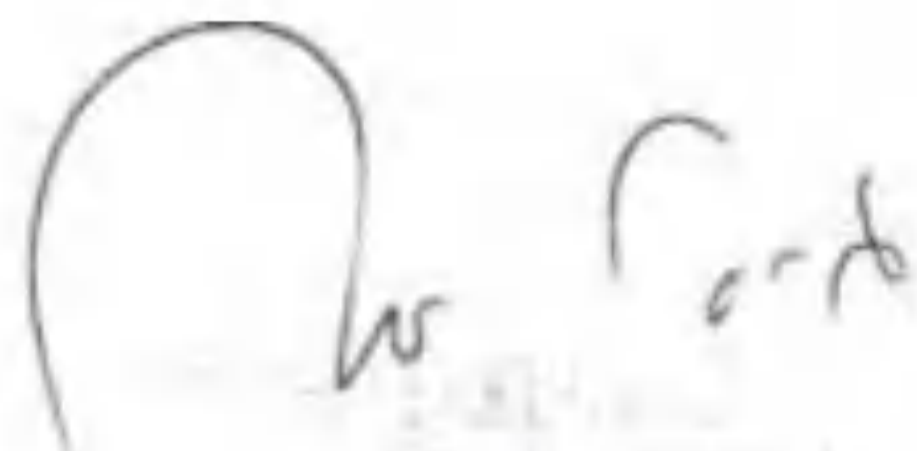
ת"א 18-07-27764

1 יתרת-החיוב במס והנזק הלא ממוני. בצירופם של הפרשי-הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית
2 והצמדה, התשכ"א-1961, מיום-הגשתה של התביעה ועד היום, עומד סכום זה על 820,168 ש"ח.
3 בסכום זה אני מחייב את הנתבעים, כאמור יחד ולחוד.

4
5 28. עוד ישלמו הנתבעים, יחד ולחוד, לתובע 23 אלף שקלים ש"ח להוצאות-המשפט
6 ומקיפות את סכומה הנכון של אגרת-ההליך, לפי סכום-הזכייה ואת הצורך להתייצב לחמישה
7 דיונים בבית-המשפט. לבסוף חבים הנתבעים, יחד ולחוד, לתובע סך, כולל מע"מ, של 143,940
8 ש"ח לשכר-טרחה של עורכי-דין. סכום אחרון זה משקף את העבודה המשפטית הממשית,
9 שנאלצו להעמיד באי-כוחו של התובע לכל אורכו של ההליך וכן את ההכבדה המשמעותית,
10 שגזרה התנהלותם של הנתבעים, המתוארת לכל אורכו של פסק-דין זה, על ניהולה של פרשת-
11 התביעה.

12
13 את כל הסכומים שנפסקו יש לשלם בתוך 21 ימים מיום, שמי מהנתבעים (או באי-כוחם
14 בשמם) קיבל, במסירה כדין, פסק-דין זה. איחור יוסיף הפרשי-הצמדה וריבית לפי החוק הנזכר,
15 ממועד-החיוב האמור ועד למועד-התשלום בפועל.

16
17 ניתן היום, כ"ט בכסלו התשפ"ד, 12 בדצמבר 2023, שלא במעמד-הצדדים.

18
19
20
21

גיא הימון, שופט