



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

לפני כבוד השופטת אירית קלמן ברום

המבקש **עמוס מימון**  
ע"י ב"כ עוה"ד דוד בסון ואח'

נגד

המשיבה **אסתר גלילה זאבי**  
ע"י ב"כ עוה"ד אסף ביגר ואח'

### פסק דין

1  
2 תובענה זו בעיקרה בקשה למתן פסק דין הצהרתי, להצהיר שטיוטת הסכם המכר, שלא נחתמה, (נספח  
3 2 לבקשה), מהווה הסכם מכר מחייב בין הצדדים, לפיו מכרה המשיבה למבקש את הנכס הידוע כ-  
4 150/100000 חלקים מחלקה 12 בגוש 6610 בתל-אביב. (להלן: הנכס).  
5 (הנספחים שיצוינו הינם הנספחים לבקשה).  
6 המבקש מבקש להצהיר כי המשיבה הפרה את ההסכם הפרה יסודית וכי הוא זכאי לסעד של אכיפת  
7 ההסכם.  
8 ולחילופין להצהיר, כי התנאים הנוספים שהעלתה המשיבה, בשלב מאוחר של המשא ומתן ושבגינם  
9 לא נחתם ההסכם מהווים חוסר תום לב קיצוני במהלך המשא ומתן המזכים את המבקש בסעד של  
10 אכיפת ההסכם.  
11 לחילופין מתבקשים הסעדים הבאים:  
12 לאכוף על המשיבה "אכיפה בקירוב"- על ידי הוספת 100,000 ₪ לסכום התמורה.  
13 להצהיר שהמשיבה נהגה בחוסר תום לב, ולא בדרך מקובלת בשלב המשא ומתן, המזכה את המבקש  
14 בפיצויי קיום.  
15 לחילופי חילופין מבוקש לפסוק פיצויי הסתמכות בשל ניהול משא ומתן שלא בתום לב.  
16



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

1

2

3

### העובדות הרלוונטיות:

4 1. בין הצדדים נוהל משא ומתן לרכישת הנכס הידוע כ-151/100000 בחלקה 12 בגוש 6610 (להלן: "הנכס").

5  
6 המבקש יוצג על ידי עו"ד ירון עקילוב, והמשיבה יוצגה במהלך המשא ומתן על ידי עו"ד אבישי  
7 סהר.

8 2. לאחר שהצדדים הגיעו להבנה ביניהם לגבי המחיר בסך 1,520,000 ש"ח, ניסח עו"ד סהר טיוטת  
9 הסכם להערות המבקש. טיוטה ראשונה נשלחה ב- 5.1.17 (נספח 4 לבקשה), ובהמשך במהלך  
10 חודש ינואר 2017 הוחלפו בדואר המייל מספר טיוטות בהתייחס להערות הצדדים.

11 על נוסח הטיוטות נכתב "לצרכי משא ומתן בלבד, רק הסכם חתום יחייב את המוכר".

12 3. בהודעת מייל שנשלחה ביום 24.1.17, הודיע ב"כ המשיבה, כי המשיבה עומדת על כך שהקונה  
13 ישלם את היטל ההשבחה. היטל ההשבחה הוערך על ידי שמאי מטעם המשיבה עוד בטרם  
14 סוכמו פרטי העסקה בכ- 550,000 ש"ח. הובהר שדרישה זו הינה לאור עמדת בתה של  
15 המשיבה, אייריס, שמתגוררת בארה"ב, לאחר שקבלה לידיה את תרגום ההסכם.

16 4. בשלב זה הודיע המבקש כי לא יסכים לכל שינוי במחיר, ודרש קיום ההסכם כפי שנוסח  
17 בטיוטה שצורפה כנספח 2.

18

### טענות המבקש:

19  
20 5. ההסכמות בין הצדדים הבשילו לכדי הסכם מחייב ולא ניתן לסגת מהן. הטיוטה שהועברה,  
21 (נספח 2) מכילה את כל הפרטים החיוניים הנדרשים להסכם מחייב, ובכללם: התמורה, תנאי  
22 התשלום וחלוקת תשלומי המיסים. כל שנותר לקבוע מועד לחתימת הצדדים. ההסכמה על  
23 פרטים אלה מעידה על גמירת דעת ומסוימות, שני התנאים שבקיומם משתכלל הסכם מחייב.

24

25 6. החתימה במקרה זה לא הייתה תנאי מהותי לקיום העסקה, ההסכם שנוסח וטרם נחתם  
26 משקף את הסכמות הצדדים, ומהווה התקשרות מחייבת בין הצדדים.

27

28 7. המבקש מצדו פעל לקיום ההסכם ופעל להשגת סכום הכסף מהבנק.

29





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1 ההודעה שנמסרה מפי המשיבה במפתיע ביום 24.1.17, בעניין חיוב הקונה בהיטל ההשבחה 8.
- 2 שהוערך בכ-550,000 ₪ מהווה שינוי משמעותי בתנאים המסחריים שסוכמו בין הצדדים.
- 3 דרישה זו מעלה את סכום העסקה בכ- 30%. דרישה מפתיעה זו הופיעה לאחר שהבשילו תנאי
- 4 ההסכם ובניגוד למוסכם.
- 5
- 6 דרישה זו מהווה ניהול משא ומתן שלא בידיים נקיות, בחוסר תום לב מהותי ביותר המזכה 9.
- 7 את המבקש באכיפת ההסכם, ולחלופין בפיצויים, ולפיכך בדין דחה דרישה זו.
- 8
- 9 **טענות המשיבה**
- 10
- 11 הובהר לאורך כל המשא ומתן, שחילופי הטיטות אינן מחייבות. נכתב בפירוש שהכל בכפוף 10.
- 12 לאישור המשיבה, וכן הובהר שבשל גילה המתקדם של המשיבה יש לקבל את אישורה של
- 13 הבת אייריס המתגוררת בארה"ב, שאינה דוברת עברית. צוין שאישורה יתקבל רק לאחר
- 14 שיועבר לעיונה תרגום של ההסכם.
- 15 הבהרות אלו נכתבו בתכתובת המיילים, נספחים: (7,9,12).
- 16
- 17 בכל אחת משש הטיטות שהוחלפו, (נספחים 2,4,5,9,10,12) נכתב "רק הסכם חתום יחייב 11.
- 18 את המוכר", מכאן ברור שלא נוצרה בשלב הזה גמירת דעת לכריתת ההסכם. מאמירה זו
- 19 עולה שהצדדים הסכימו שחתימת המוכרת היא תנאי מהותי והכרחי לכריתת ההסכם.
- 20
- 21 עוד צוין שבאחד המיילים הוסף במפורש שהטיטה הועברה לאישור אנשי המס במשרד ועם 12.
- 22 קבלת התייחסותם יועבר הסכם מעודכן.
- 23 זהותו של הקונה לא נחשפה בכל תקופת המשא ומתן, זהות הקונה הינה פרט מהותי ובהעדרה 13.
- 24 לא נוצרה המסוימות הנדרשת לכריתת הסכם. שמו של הקונה נחשף לראשונה רק ב- 30.1.17
- 25 במכתבו של ב"כ המבקש (נספח 14). המשיבה מציינת כי לא הייתה אדישה לזהות הקונה וכי
- 26 לא הייתה לה נכונות למכור את הנכס לכל אחד, כך למשל לא הייתה מתקשרת בעסקת מכר
- 27 עם אדם הידוע כנוכל, או כעוין ישראל.
- 28
- 29 לאחר שהתקבלה עמדת הבת, הודיע ב"כ המשיבה, ביום 24.1.17, שעמדתה החד משמעית של 14.
- 30 המשיבה, שהיטל ההשבחה יחול על הקונה. המשיבה הציעה להמשיך לנהל משא ומתן על
- 31 בסיס עמדה זו.
- 32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

15. עמדה זו אינה מסיימת את המשא ומתן, זוהי בקשה לגיטימית בעיקר לאחר שהובהר שהיבטי המס נבחנים על ידי מחלקת המס במשרד.
16. את חוסר תום הלב, והכשלת המשא ומתן יש ליחס דווקא למבקש, משזה סרב להמשיך לנהל משא ומתן בנושא היטל ההשבחה ובחלוקת המס בין הצדדים, וביכר תחת זאת לשלוח מכתב המתריע על הגשת תביעה, (נספח 14).
17. לא היה מקום למכתבו של ב"כ המבקש, מכתב זה מהווה ניסיון בוטה לכפות על המשיבה מכירת הנכס בתנאים שאינה מעוניינת בהם. חרף זאת המשיבה לא פרשה מהמשא ומתן וב"כ ניסה להציע הצעות בעניין חלוקת היטל ההשבחה, כולן נדחו על ידי המבקש.
18. לעניין הסעדים החלופיים, טענה המשיבה כי הסעד למינוי כונס נכסים לא נשען על תשתית עובדתית ומשפטית המינימלית הנדרשת, טענה זו נזנחה בסכומים.
19. לעניין הבקשה להצהרה בדבר זכאות לפיצויים, נטען שבמקום שניתן לעתור לסעד כספי אין להיזקק לפסק דין הצהרתי. כלל הוא שבית משפט לא ידון בבקשה לסעד הצהרתי שעה שנתן לעתור לסעד אופרטיבי, וכשהצהרה זו תגרוור הגשת תביעה נוספת לקבלת מלא הסעד המבוקש.
20. לחילופין, אין לפסוק פיצוי כלשהו משהמבקש לא הוכיח את נזקיו ואף לא טען להוצאות שנגרמו. בוודאי שאין לפסוק פיצויי קיום. פיצויים מסוג זה נפסקים רק במקרים חריגים וקיצוניים. הנסיבות בהן נפסקו פיצויי קיום כפי שעולות מע"א 6370/00 קל בניין בע"מ נ. ע.ר.מ. רעננה לבנייה והשכרה ( פורסם בנבו, 17.2.2002). (להלן: פרשת קל בניין) שונות לחלוטין מהנסיבות כאן. בפרשת קל בניין התובעת השתתפה במכרז הצעתה הייתה ההצעה היחידה שעמדה בתנאי המכרז ולבסוף נבחרה חברה שלא נטלה חלק בהליכי המכרז.
- דיון והכרעה**
21. מעיון בכתבי הטענות, בתצהירים, ושמיעת חקירת המצהירים בדיון שהתקיים ביום 5.7.17, עולה שרוב העובדות הרלוונטיות אינן שנויות במחלוקת.
22. שתי השאלות העיקריות העומדות להכרעה הינן: האם הטיוטה שהוחלפה בין הצדדים וטרם נחתמה השתכללה לכדי הסכם מחייב, האם החתימה על המסמך הינה מהותית.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1  
2 ושאלה שניה, האם התנהגות המשיבה עולה כדי ניהול משא ומתן שלא בתום לב.  
3  
4 **הסכם מחייב בהעדר חתימה:**
- 5  
6 23. ככלל, כדי שמסמך יהווה הסכם מחייב יש לבחון אם בנסיבות העניין היה: גמירת הדעת,  
7 מסוימות, ודרישת הכתב, כשעסקינן במקרקעין. יכול שהסכם יחייב גם בהעדר חתימת  
8 הצדדים ככל שהתנאים המהותיים סוכמו בין הצדדים, והראיות החיצוניות מלמדות על  
9 גמירת דעת.
- 10  
11 24. לצורך בחינת נקודה זו, אני מניחה שהתנאים המהותיים סוכמו בין הצדדים, וניתן לקבוע  
12 שתנאי המסוימות מולא. הטיוטה, נספח 2, כוללת בחובה את התנאים המהותיים ההכרחיים  
13 ליצירת הסכם מחייב. אני אף מוכנה לקבל בעניין זה את טענת המבקש כי שמו של הקונה  
14 שנעדר מהסכם, אינו מצביע על העדר מסוימות. בנסיבות ספציפיות אלה נראה כי שמו של  
15 הקונה לא היה מהותי, למעט מקרים חריגים, (נוכל או גורם עוין) לא היה משמעות מבחינת  
16 המשיבה למיהותו של הקונה. המשא ומתן נוהל וסוכם מתחילתו ועד סופו בין עורכי הדין  
17 מבלי שהצדדים נפגשו והתוודעו איש לרעהו, וממילא חשיפת שמו של הקונה לא היווה את  
18 עילת הנסיגה מהמשא ומתן.
- 19  
20 25. יש להכריע אפוא בשאלה, האם בהעדר חתימה ניתן לקבל את עמדת המבקש שהתקיימה  
21 גמירת הדעת בין הצדדים.
- 22 **אין חולק כי בכל הטיוטות שהועברו נכתב: "לצרכי משא ומתן בלבד, רק הסכם חתום יחייב**  
23 **את המוכר".** עו"ד עקילוב בחקירתו טען שאין לייחס חשיבות לאמירה זו, שהועתקה מבלי  
24 משים מהסכמים אחרים. והראיה שעל טיוטה מספר 1 נכתב תאריך שגוי, "טיוטה מיום  
25 14.3.2012..." לגרסתו הטעות נובעת מהעתקה מנוסח אחר, שמצביע, להבנתו, על התייחסות  
26 לא רצינית להערה זו. יש לייחס חשיבות מכרעת לאומד דעתם של הצדדים, והנכונות שלהם  
27 לסיים את העסקה.
- 28  
29 26. צודק המבקש כי יש לתת משקל מכריע לאומד דעתם של הצדדים, אלא שלאור התכתובות  
30 הרבות בין הצדדים נראה כי הצדדים ייחסו חשיבות משמעותית ומהותית לחתימה על  
31 ההסכם. נראה שהצדדים הבינו, וכך גם התנהלו, כי רק חתימה על ההסכם תחייב את



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1 הצדדים. הצדדים לא התנהגו ולא התנהלו בכל התקופה בה הוחלפו טיוטות ההסכם,  
2 הצדדים להסכם שנחתם.
- 3 אין לומר כי החתימה הייתה רק אקט טכני ושאת ביטויי גמירת הדעת ניתן ללמוד גם בהעדר  
4 חתימה, כפי שעלה, בע"א 1049/94 דור אנרגיה בע"מ נ' חאג' אחמד סמיר מוחמד חמדן, פ"ד  
5 נ(5) 820, (להלן: פרשת דור אנרגיה).
- 6 בפרשת דור אנרגיה הפרטים סוכמו ונחתמו על ידי עוה"ד בנוכחות הצדדים, הדברים עלו על  
7 הכתב, נכתב במפורש שאין דרישות נוספות. כל שנותר להעלות על הדפוס את שסוכם בכתב,  
8 ובנסיבת אלו נקבע שהחתימה הייתה אקט פורמאלי בלבד.
- 9 לא כך בעניין דנן, אכן הפרטים המסחריים ה"גסים" של העסקה סוכמו בין הצדדים, אך בכך  
10 לא סגי לקבוע, שנוצר הסכם מחייב גם ללא חתימת הצדדים על ההסכם.
- 11
- 12 27. בבחינת התנהלות הצדדים מעלה שהיה ברור להם שהסכם זה לא נכרת בתקיעת כף עם סיכום  
13 התנאים המסחריים, אלא שההסכם יחייבם, רק לאחר שיתכנסו ויחתמו על ההסכם.  
14 (ר' עמ' 10 לפרוטוקול עדות עו"ד עקילוב).
- 15 28. אכן הנוסח שמופיע על גבי הטיוטה, "...רק הסכם חתום יחייב" נראה כהעתקה מנוסח אחר,  
16 אולם אין בכך כדי לאיין את האמירה הנ"ל שמופיעה באופן מתמיד על גבי כל אחד מעמודי  
17 הטיוטה.
- 18
- 19 29. לאורך כל הדרך, מציין ב"כ המשיבה כי הכל בכפוף לקבלת אישור סופי ממרשתו.  
20 בשל חשיבות אמירות אלה אצטט להלן חלק מההתכתבויות:
- 21 במייל מיום 5.1.17, הטיוטה הראשונה שנשלחה נכתב על ידי ב"כ המשיבה:
- 22 מצ"ב טיוטת הסכם המכר שבנדון, המועברת במקביל למרשתנו וכפופה, להערותיה  
23 הסתייגויותיה".
- 24 ביום 17.1.17 נכתב על ידי ב"כ המשיבה:
- 25 "השלמנו מעבר על הערותיך. העברנו את ההסכם להתייחסותה של בתה של המוכרת  
26 המתגוררת בארה"ב, ומטפלת בנושא עבורה. כמו גם לבדיקת אנשי המס במשרדנו, לבדיקת  
27 היבטי המס בעסקה. עם קבלת התייחסותם..."
- 28 במענה לכך עונה ב"כ המבקש ביום 18.1.17:
- 29 "אבקשך להעביר אלי בבקשה עד מחר את הטיוטה המתוקנת להסכם, על מנת שלא נאבד את  
30 המומנטום לעסקה".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1 מהמקובץ עולה שלאורך כל הדרך היה ברור לשני הצדדים שהעסקה תצא לפועל רק עם  
2 חתימתה.
- 3 30. זה המקום לציין, כי אין נפקא מינה אם מדובר במשיבה או בבתה. אך טבעי שאישה בגיל מבוגר,  
4 תתייעץ עם בתה באשר למכירת נכס ותקבל את הערותיה. נראה גם שהמבקש הבין היטב שבתה  
5 של המבקשת מעורבת בעסקה וכי המבקשת לא תפעל ללא קבלת אישור הבת אייריס. עו"ד  
6 עקילוב הצהיר כי במשא ומתן שנוהל תחילה דובר בין הצדדים על סכומים נמוכים יותר,  
7 והייתה זו הבת אייריס שדרשה להעלות את הסכומים, (ר' פרוטוקול מיום 5.7.17 עמ' 11 שורה  
8 (11-15) מכאן שמעורבותה של הבת אייריס הייתה ידועה ומובנת לכל.
- 9
- 10 31. באשר לטענה בדבר הימנעות מהבאת המשיבה ולמצער את בתה אייריס לעדות, גם אם אקבל  
11 טענה זו שהמשיבה נמנעה ממתן עדותה אין בכך כדי לסייע למבקש.  
12 יתכן שהמשיבה ובתה אייריס, היו יכולות לשפוך אור נוסף על הפרשה. מוכנה אני להניח לצורך  
13 קביעה זו, שעמדתה של המשיבה בעניין היטל ההשבחה נבעה מתוך שנמלכה שוב בדעתה, ללא  
14 קשר לפרטים שהתגלו לה מתרגום המסמך, וכן ללא קשר להעדר שמו של הקונה, פרט שהיה  
15 חסר לאורך כל הדרך.
- 16
- 17 32. המשיבה לא טענה שהנסיגה בעמדתה נבעה מחשיפת הפרטים הללו. הטענה בעניין התרגום,  
18 כמו הטענה בעניין שמו של הקונה, מדגישות שבנקודת הזמן שבה נסוגה המשיבה מפרטי  
19 ההסכם, העסקה לא הייתה "גמורה", יש בכך כדי להשליך על אומד דעתם של הצדדים,  
20 שבנקודת זמן זו לא ראו עדין את ההסכם כהסכם מחייב.
- 21
- 22 33. אכן דרישת הכתב רוככה בפסיקה, וייתכנו מקרים שהסכם ישתכלל לכדי הסכם מחייב, וניתן  
23 להגיע למסקנה בדבר גמירת הדעת בין הצדדים גם ללא חתימה על מסמך. בחינה זו נעשית  
24 על סמך ראיות ונסיבות חיצוניות המעידות על גמירת הדעת.  
25 במקרים מסוג זה, הכלל הוא שיש להצביע על הרגע שבו גובשה דעתם הסופית של הצדדים  
26 והשתכללה לכדי הסכם מחייב.
- 27 ר' לענין זה ע"א 10859/07 חברה קדישא גחש"א שעל יד הרבנות הראשית והמועצה הדתית  
28 תל-אביב יפו נ' דוד לוי, (פורסם בנבו בעמ' 7-6) (להלן: פרשת חברה קדישא) קבע כבי' השופט  
29 גרוניס:
- 30 "אף בהיעדרו של מסמך חתום אחד ייתכנו מקרים בהם יוכר קיומו של חוזה בין הצדדים.  
31 לצורך כך, יש לבחון האם בבחינת מכלול התנהלות הצדדים ניתן להצביע על מועד בו נכרת  
32 חוזה בדרך של הצעה וקיבול... באותו מועד של כריתת החוזה, שהינו מועד מובחן ברצף



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

1 אירועים, אף צריכות להתקיים דרישות גמירת הדעת והמסוימות...לטעמי, בחינת נסיבות  
2 העניין אינה מאפשרת לעמוד על מועד מובחן בזמן בו התקיימו, בו זמנית, כלל הדרישות  
3 הנזכרות... ההכרה בכך שההתקשרות החוזית היא מורכבת יותר מאשר התיאור הסכמטי  
4 המופיע בחוק החוזים אינה מייתרת את הצורך בעמידה על מועד מסוים בו נכרת החוזה".

5  
6 המבקש לא מצביע על נקודת זמן ספציפית, כנקודת הזמן שבה נכרת ההסכם. לדברי עו"ד  
7 עקילוב במענה לשאלת בית המשפט, האם לגרסתו היום שבו סוכם על התנאים המסחריים  
8 הוא היום שבו נכרת ההסכם, השיב בעדותו: (עמ' 10 לפרוטוקול, שורות 17-19) "ממש לא,  
9 עובדה שנהלו מספר טיוטות וההסכם תוקן והכל נעשה ברוח טובה, שיתוף הפעולה היה  
10 מלא".

11 משתולה המבקש את יהבו על הטיוטות שהוחלפו אין אפשרות להתעלם מההסתייגות שצוינה  
12 בכל הטיוטות שהוחלפו, שהכל בכפוף לאישור המשיבה. דובר על קביעת מועד לחתימה על  
13 מנת שהעסקה תצא לפועל וכדברי ב"כ המבקש:  
14 " על מנת שלא נאבד את המומנטום לעסקה" (נספח 8 לבקשה).

15  
16 אין עסקינן במקרה זה בסוגיה של השלמת פרטים מהותיים אלא בסוגיית ויתור על דרישת  
17 הכתב על פי אומד דעת הצדדים וגמירת הדעת. כוונת הצדדים הייתה שהעסקה תצא לפועל  
18 רק עם החתימה, זה הלך הרוח ששרר בין הצדדים. כמקובל וכנהוג בעסקאות מסוג זה  
19 במהלכן מוחלפות טיוטות בין ב"כ הצדדים, שמשקפות את הסכמות הצדדים לכאורה עד  
20 לקבלת אישור סופי.

21  
22 ר' לעניין מבחן גמירת הדעת ר' ע"א 7193/08 עדני נ דוד (פורסם בנבו) מפי כבי' השופט פוגלמן:  
23 המבחן לגמירת דעתם של הצדדים הינו מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות,  
24 וכולל את נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ואמירותיהם לפני ואחרי כתיבת המסמך וכן את  
25 תוכן המסמך עצמו."

26 כב' השופטת חיות בפרשת חברה קדישא, (עמ' 15) אימצה אמירות אלה והוסיפה:  
27 "ההתחקות אחר התקיימותה של גמירת הדעת מצריכה אפוא בחינה של מכלול נסיבות  
28 העניין ובמקרה דנן נראה כי הנסיבות כולם לרבות התנהלות הצדדים ותוכן הטיוטות  
29 שהוחלפו ביניהם, מובילים למסקנה שבמועד הקובע דהיינו במועד שבו בקשה המערערת  
30 לסגת מן העסקה, טרם נקשר בין הצדדים הסכם מחייב".

31  
32 אמירות אלה יפות גם בעניינו, גם פרק הזמן שבמהלכו הוחלפו טיוטות אלה כשלושה שבועות .34  
33 מחזק את העמדה שמדובר בהליך של משא ומתן שטרם הבשיל לכדי הסכם מחייב. הצדדים  
34 העבירו הערותיהם, התייחסו להערות של ב"כ המבקש, בין התאריכים 18.1-23.1. עדן





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

1 מועברים תיקונים להסכם לרבות תיקונים מהותיים כהגדרת ב"כ המבקש (נספחים 9-11).  
2 הגם שלא מדובר בתיקונים הנוגעים לשורשו של ההסכם הרי שנראה שנהיר לצדדים שהם  
3 עדין במגרש המשא ומתן.  
4 ביום 18.1.17 כתב ב"כ המשיבה:  
5 "מצ"ב התייחסותנו להערות הקונה לטיטוט הסכם המכר שבנדון, המועברת במקביל  
6 למרשתנו וכפופה לאישורה/ הערותיה. לטעמי ניתן לתאם מועד טנטטיבי לחתימה בשבוע  
7 הבא". (נספח 9 לבקשה).  
8 לאחר מכן ב- 19.1. מעיר ב"כ המבקש הערות מהותיות להסכם, כלומר עדין ההסכם לא  
9 הבשיל לחתימה, לדבריו: "בהמשך לטייטה... רצ"ב הטייטה הסופית ובה שתי הערות  
10 מהותיות שיש לסדרן בהסכם, על מנת שנוכל לתאם מועד לחתימת ההסכם..."  
11 על כך משיב ב"כ המשיבה ביום 19.1: "נוכל ללבן ביננו טייטה סופית בתחילת שבוע הבא,  
12 בהנחה שלא יהיו ביננו פערים. קח בחשבון שעלינו להעביר טייטה מתורגמת לאנגלית  
13 ללקוחה שלנו בארה"ב ולקבל את אישור הסופי טרם החתימה." (נספח 11).  
14 ביום ה- 23.1 מועברת שוב טייטה, עדין נכתב ש"מועברת במקביל למוכרת וכפופה  
15 לאישורה".  
16 הודעת הנסיגה מההסכם נמסרה יום לאחר מכן ב- 24.1, כשב"כ המשיבה הודיע על עמדת  
17 מרשתו בעניין היטל ההשבתה, כשחזרה בה מהתנאים המסחריים שסוכמו. הודעה זו נמסרה  
18 כשהצדדים היו עדין בשלב המשא ומתן, ובטרם נחתם הסכם מחייב ביניהם.  
19  
20 בע"א 579/83 זונשטיין נ' אחים גבסו בע"מ, קבלני בנין (פ"ד מב(2) 278, 286-287) קבעה 35.  
21 כב' השופטת פורת: "מתייחסת אני בשלב זה למשא ומתן לקראת חוזה כתוב וחתום, שהוא  
22 לאו דווקא בנושא מקרקעין ואף לא חוזה שמקובל ונהוג לכרות כמותו דווקא בכתב. דייני אם  
23 הצדדים רצו שההתקשרות תהיה בחוזה כתוב וחתום. כאמור לעיל, די בכך כדי שהמשא  
24 ומתן בעל-פה, אפילו הוא נגמר בשלב מסוים בהסכמה בכל הפרטים הרלוואנטיים, לא  
25 יבשיל קשר מחייב, וממילא יאפשר לכל צד לחזור בו מן ההסכמה בעל-פה (שלפי הנחתי  
26 הושגה), כל עוד לא חתם על חוזה. לפי ניסיוני השיפוטי, לא אחת קורה, שהצדדים מגיעים  
27 לעמק השווה בדיבור פה, לוחצים ידיים ומשיקים כוסות משקה כדי לציין את דבר  
28 ההסכמה, ואף-על-פי-כן מתחרט אחד הצדדים לאחר מכן, לפני שנקרא לחתום על חוזה  
29 המגבש את מה שהוסכם. לפיכך, אילו קרה כך בענייננו - היינו הצדדים היו מסכימים בכל  
30 העניינים לרבות מועדי התשלום, במהלכו של המשא ומתן בעל-פה - עדיין מותר היה למוכר  
31 לחזור בו מהסכמתו, כגון על-ידי דרישה שכל המחיר ישולם לו לאלתר או במועדים שונים  
32 מאלה שהסכים להם קודם לכן."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1 במקרה דנן, ייחסו הצדדים חשיבות לחתימה על המסמך, מסמך הטייטה הותנה בהסכמת  
2 המשיבה ובתה, פני הצדדים כוונו למועד החתימה, וזאת אף אם אצא מנקודת הנחה  
3 שהמסמך כלל את מכלול הפרטים המהותיים לעסקה.  
4
- 5 37. בין תנאי המסוימות וגמירת הדעת מתקיימים יחסי גומלין, ניתן ללמוד במקרים רבים על  
6 גמירת הדעת מתוך המסוימות, וההפך מתוך גמירת הדעת, שהסממן המובהק והשכיח ביותר  
7 לכך הינו חתימה על ההסכם, ניתן ללמוד על המסוימות, ובמקרה הצורך השלמת פרטים  
8 מהותיים, בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים חלק כללי, מהדין, מהנוהג או מראיות חיצוניות.  
9 אולם, כשהתנהלות הצדדים מלמדת שהייתה ציפייה לחתימה על הסכם, נראה שכוונתם  
10 שהחתימה תהווה תנאי הכרחי בלעדיו אין. מהתנהגותם עולה ציפייה לחתימה על ההסכם על  
11 מנת שהעסקה תחייב. אין ללמוד במקרה זה קיומה שלגמירת דעת, מניסוחם של הפרטים  
12 המהותיים בהסכם שטרם נחתם.  
13
- 14 38. מהתכתובות שנלוו לטייטות עולה שהצדדים ייחסו חשיבות מרבית לחתימה על ההסכם.  
15 נראה שהצדדים הבינו, וכך גם התנהלו, כי רק חתימה על ההסכם תחייב אותם, ומתוך תפיסה  
16 זו, והבנה שעדין לא הגיעו לגמירת הדעת המתבקשת לא השלימו את הפרטים האחרים  
17 החיוניים לצורך המסוימות, כמו הוספת שם הרוכש.  
18
- 19 39. מדובר במשא ומתן, סיכום הפרטים המסחריים והעברת טייטות במיילים, לא ניתן להצביע  
20 על מועד שבו גובשה גמירת הדעת, זולת המועד שיועד לחתימה שבו ייכרת ההסכם וישתכלל  
21 לכדי הסכם מחייב. זו דרך שנהוגה בעסקאות רבות, לאחר הגעה להבנות בדבר הפרטים  
22 המסחריים, מועברות טייטות לתיקון וחתימה. הציפייה של הצדדים במקרים מסוג זה  
23 שהעסקה תושלם עם חתימתה, אלא אם נהגו אחרת, קל וחומר כשהתניית החתימה על  
24 ההסכם מופיעה בכל המסמכים שהוחלפו. במקרה כזה על הטוען לקיומו של הסכם בהעדר  
25 חתימה הנטל להוכיח באמצעות ראיות חיצוניות שכוונת הצדדים הייתה לחייבם גם ללא  
26 חתימה על ההסכם.  
27 ר' לענין זה ע"א 571/79 דירות מקסים בע"מ נ' גרבי (פורסם בנבו):  
28 "אם נתקלים אנו בחוזה בלתי חתום, ואחד הצדדים לחוזה הכתוב יטען כי לא הגיעו הצדדים  
29 לגמירת דעת ועל כן אין תוקף לנוסח החוזה, הרי תהיה בהעדר החתימה בדרך כלל משום  
30 הוכחה מרחיקת לכת, ואולי כמעט קונקלוסיבית, לטובת גרסתו.  
31 אך ייתכנו מקים יוצאים מן הכלל, אם כי נדירים בהם ישתכנע בית המשפט.. שאומנם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1 הייתה גמירת דעת בין הצדדים, למרות העובדה שחתימתם או חתימת אחד מהם חסרות  
2 על גבי ההסכם הכתוב..."  
3
- 4 40. לסיכום פרק זה, אני קובעת שבהעדר חתימה על המסמך, לא השתכלל בין הצדדים הסכם  
5 מחייב. לא הוכחו נסיבות יוצאות דופן שיש בהן כדי להצביע על גמירת דעת ללא חתימה על  
6 המסמך.
- 7 **ניהול המשא ומתן בתום הלב:**  
8
- 9 41. משקבעתי שלא נכרת הסכם מחייב בין הצדדים, נותרה לדיון שאלת ניהול המשא ומתן בתום  
10 לב ובדרך מקובלת. האם התנהגותה של המשיבה בנסיבות אלה, קרי, הדרישה בשלב מאוחר  
11 כל כך של המשא ומתן, לגולל את היטל ההשבחה על הקונה עולה כדי ניהול משא ומתן שלא  
12 בתום לב.
- 13 האם מדובר בחוסר תום לב כה קיצוני המזכה את המבקש בסעד של אכיפה.  
14
- 15 42. אכן הפסיקה הכירה במקרים שבהם חוסר תום לב קיצוני יוביל לסעד של אכיפה. מדובר  
16 במקרים קיצוניים ונדירים, מקרים שבהם עולה "זעקת ההגינות" כפי שכונתה על ידי כב'  
17 השופט ברק ב-ע"א 986/93 יעקב קלמר נ. מאיר גיא, פ"ד נ(1) 185. (להלן: פרשת קלמר):  
18 "כמובן, השימוש בעיקרון "המלכותי" של תום-לב להגמשת דרישת "הכתב" צריך  
19 להיעשות בזהירות רבה. רק במקרים מיוחדים ויוצאי דופן יש מקום להיזקק לעקרון תום  
20 הלב כדי להתגבר על עקרון הכתב. המאפיין מצבים אלה הוא שעולה מהם "זעקת ההגינות"  
21 המצדיקה סטייה מעקרון הכתב".
- 22
- 23 43. בפרשת קלמר הושם דגש על בחינת שני רכיבים מרכזיים מצטברים, האחד שינוי מצב בשל  
24 הסתמכות של אחד הצדדים על המוסכם, והשני מידת האשם של הצד שמתנער.  
25
- 26 44. לא הוכח שהרכיב הראשון התקיים בעניין דכאן, המבקש לא הוכיח ששינה מצבו ופעל בהנחה  
27 שנכרת הסכם. ובאשר לרכיב השני, החזרה של המשיבה מתנאי ההסכם בנסיבות שחזרה  
28 בהם, תוך פרק הזמן שבו עדין נוהל המשא ומתן אינה כה קיצונית עד כדי שיש לחייבה  
29 באכיפת ההסכם.  
30



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

- 1 מהמקובץ עולה שבנסיבות שתוארו לעיל, הנסיגה של המשיבה מהפרטים שסוכמו, לא עלה  
2 כדי חוסר תום לב קיצוני המחייב באכיפה.  
3
- 4 נותרה סוגית הפיצוי בגין ניהול משא ומתן שלא בתום לב.  
5 אף שניתן להבין לליבו של המבקש ולתרעומתו על השינוי שחל בעמדת המשיבה באשר  
6 לפרטים המסחריים חרף הסיכום הברור ביניהם. בשלב הזה של המשא ומתן ניתן היה לצפות  
7 לכל היותר לחילוקי דעות באשר לפרטים "משפטיים" שמועלים על ידי עורכי הדין, למעט  
8 מחיר והיטלי המס שסוכמו קודם לכן. שינוי זה בעמדת המשיבה נראה כנסיגה מההסכם  
9 בשלב מתקדם של המשא ומתן, ואכן מתעוררת השאלה אם נסיגה זו אינה מהווה ניהול משא  
10 ומתן שלא בתום לב.  
11
- 12 חרף זאת, ההצהרה המתבקשת כסעד חלופי אין מקומה בתובענה זו. הכלל הוא שיש לבחון  
13 את הסעד הסופי, ומשהסעד המבוקש אינו הסעד הסופי אלא יגרור תביעה נוספת, אין  
14 להיעתר לבקשה למתן סעד זה.  
15
- 16 ההלכה המנחה בעניין זה נפסקה בע"א 227/77 בנק ברקליס דיסקונט בע"מ נ' יצחק ברנר  
17 ואח', פ"ד לב(1) 85, עמ' 89, שם קבע כב' השופט שי לוי (כתוארו דאז) כדלקמן: " ... העובדה  
18 שיש לתובע סעד מלא ממשי, שאותו הוא יכול לתבוע, מהווה שיקול רב ערך כנגד מתן הסעד  
19 ההצהרתי והתובע עשוי להתגבר על השיקול האמור רק אם יש בכוחו להצביע על אינטרס  
20 לגיטימי המצדיק את הדבר". (להלן: פרשת ברנר).  
21
- 22 כב' השופט לוי מפרט שלושה מקרים בהתקיימם יוכלו לגבור על העיקרון המנחה, ואלה  
23 מתקיימים כשמטרת קבלת הסעד ההצהרתי אינה מהווה שלב בהגשת התביעה הכספית.  
24 במקרה דנן ללא הגשת תביעה כספית, הסעד ההצהרתי לא יהיה אופרטיבי, וההצהרה  
25 המבוקשת לא תהווה סוף פסוק. על מנת לממש את הסעד הצהרתי יאלץ המבקש להגיש  
26 תביעה כספית לפיצוי, להוכיח ולכמת את נזקיו, שלא הוכחו בבקשה זו.  
27
- 28 סוגית תום הלב והפיצוי בגין הפרת תום הלב, ככל שהיה העדר תום לב, תתברר אם כן  
29 בתביעה כספית ככל שתוגש על ידי המבקש. נראה על פניו שסכום הפיצוי אינו בסמכותו של  
30 בית משפט זה.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-02-43744 מימון נ' זאבי

1 משכך, אינני קובעת מסמרות בסוגיה זו, בפני המבקש פתוחה הדרך להגשת תביעה לפיצויים  
2 בגין טענותיו לניהול משא ומתן שלא בתום לב. אין בהחלטה זו כדי למנוע ממנו הגשת תביעה  
3 מסוג זה.

4

5

### לסיכום:

6

דין תובענה זו להידחות, המבקש לא הוכיח שנכרת הסכם מחייב בין הצדדים.

7

8

לא הוכח שבין הצדדים הייתה גמירת דעת, המגיעה לכדי כריתת הסכם ללא חתימות הצדדים.

9

וכן לא הוכח שהמשיבה פעלה בחוסר תום לב קיצוני המחייב אכיפת ההסכם.

10

לכל היותר יתכן שהמשיבה נהגה בחוסר תום לב במהלך ניהול המשא ומתן, המצדיק מתן פיצוי

11

למבקש, אלא שכפי שקבעתי איני קובעת מסמרות בעניין זה. החלטה זו אינה מונעת מהמבקש להגיש

12

תביעה כספית לפיצוי, ככל שימצא לנכון.

13

בנסיבות העניין איני עושה צו להוצאות.

14

15

ניתן היום, ו' אלול תשע"ז, 28 אוגוסט 2017, בהעדר הצדדים.



19

אירית קלמן ברום, שופטת