



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אורן שוורץ

שמעון גואטה

תובע:

ע"י ב"כ עו"ד סאהר משיעל ועו"ד גלי-לי אלרום

נגד

רפאל גואטה

נתבע:

ע"י ב"כ עו"ד משה קורמן

פסק דין

הרקע לתביעה

1. עניינה של התביעה שלפניי באכיפתו של הסכם למתן אופציה לרכישת מחצית הזכויות בחנות שמצויה ברח' הנשיאים בעיר יבנה. הסכם האופציה נערך במסגרת הליך שהתנהל בבית משפט השלום ברחובות בתביעה שהגיש הנתבע דכאן לפניו התובע מהחנות. אליבא התובע, יש לאכוף על הנתבע לכרות עמו חוזה מכר באשר לחנות, בהתאם לתנאי הסכם האופציה. הואיל והנתבע סירב לעשות כן, הוגשה התביעה דנן.

עיקר טענות התובע

2. התובע הוא אחד מיורשיו של המנוח משה גואטה ז"ל (להלן – **המנוח**). זכויות החכירה בחנות שמצויה ברח' הנשיאים, פינת רחוב העצמאות בעיר יבנה (להלן – **החנות**) רשומות על שמו של המנוח ועל שמו של הנתבע, שהינם קרובי משפחה וניהלו בחנות עסק משותף. לימים נפרדו השניים ובחלוף השנים העביר המנוח את החזקה בחנות לבנו, התובע, שניהל שם עסק לפרנסתו. בנסיבות אלה נקט הנתבע כנגד התובע בהליך סילוק יד מהחנות, במסגרת תא"ק (שלום רחובות) 9608-05-11 **גואטה נ' גואטה** (להלן – **תביעת הפינוי**).

3. בדיון שנערך בתביעת הפינוי הגיעו הצדדים לידי הסדר פשרה, לפיו תינתן לתובע האופציה לרכוש את זכויותיו של הנתבע בחנות בתמורה לסך 180,000 ₪ (להלן – **הסכם האופציה**).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 התובע הודיע לנתבע, באמצעות באי כוחו, כי ברצונו לממש את האופציה. על כן החלו עורכי
- 2 הדין של הצדדים לנסח את הסכם המכר והעבירו טיוטות זה לזה.
- 3
4. המשא ומתן בין הצדדים התמשך על פני כשנה וחצי. במהלך תקופה זו העביר התובע לנתבע
- 5 את מחצית דמי השכירות בגין החנות. התובע ביקש לזרז את חתימת ההסכם בגין רכישת
- 6 הזכויות בחנות, אולם הנתבע הערים קשיים בפניו.
- 7
8. באופן מפתיע ובניגוד למצגים שהוצגו במהלך המשא ומתן, הודיע הנתבע לתובע כי זה איחר
- 9 את המועד למימוש האופציה ועל כן בכוונתו לפעול למימוש החנות באמצעות כונס נכסים.
- 10 בנסיבות אלה, לא היה מנוס אלא מלפנות אל בית המשפט בתביעה דנן.
- 11
12. התובע זכאי לאכיפת הסכם האופציה, כפי שהודיע בזמנו לנתבע. התובע אף החל בשלבי ביצוע
- 13 של מימוש האופציה – דיווח לרשויות המס על העסקה, נטל הלוואות לצורך התשלום, השביח
- 14 את החנות והעביר לנתבע את חלקו בדמי השכירות. מכאן, שהתכחשותו של הנתבע לאכיפת
- 15 ההסכם מהווה הפרה של הסכם האופציה ואף עולה כדי חוסר תום לב.
- 16
- 17 עיקר טענות הנתבע
- 18
19. על פי הסכם האופציה, היה על התובע לפעול למימושה בתוך ארבעה חודשים הנספרים החל
- 20 מיום 02.01.2012, קרי – עד ליום 02.05.2012. התובע לא עשה כן, ומשכך פגה האופציה.
- 21 התובע אף לא פרע עד למועד זה את חובו בגין דמי השימוש החודשיים עבור התקופה החל
- 22 מיום 01.05.2009 וכלה במועד רכישת הזכויות בחנות.
- 23
24. חרף כל אלה, נאות הנתבע לנהל משא ומתן עם התובע. אולם, למרות הסלחנות והסבלנות
- 25 מצדו, התברר כי גם לאחר כשנה וחצי התובע אינו מסוגל או אינו מעוניין לקיים את חלקו
- 26 בעסקה. כך, גם לאחר שניתנה לתובע ארכה אחרונה, הוא סירב לחתום על הסכם המכר
- 27 בנוסח שכבר סוכם בין באי כוח הצדדים. הרקע לכך היה התנערותו של התובע מחובתו לשאת
- 28 בתשלום דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל (כיום, רשות מקרקעי ישראל).
- 29
30. הנתבע פעל בתום לב מלא ונתן ארכה לתובע, אולם התובע לא פעל כנדרש ממנו - השכיר את
- 31 החנות לצדדים שלישיים ולא העביר את מלוא מחצית התמורה בגין שכירות זו. פעולות אלה
- 32 מלמדות שאי חתימת ההסכם הינה בעטיו של התובע בלבד.
- 33
- 34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 בדיון שנערך לפני העידו העדים הבאים: 10.
2 מטעם התובע – התובע, מר שמעון גואטה וכן בא כוחו בעת העסקה, עו"ד סאהר משיעל.
3 מטעם הנתבע – בנו של הנתבע, מר בנימין גואטה וכן שמאי המקרקעין אליעזר אריאלי
4 (השמאי אריאלי לא נחקר על חוות דעתו).
5
6

דיון והכרעה:

- 7
8
9 11. במוקד המחלוקת שבין הצדדים מצויה חנות מסחרית, אשר שטחה הבנוי הוא כ – 34 מ"ר.
10 כעולה מחוות דעתו של השמאי אריאלי, החנות מצויה ברח' הנשיאים, פינת העצמאות ביבנה
11 והיא רשומה כיום בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין ברחובות כגוש 5133
12 חלקה 29, תת חלקה 7. הואיל והתובע החזיק בחנות, הגם שאינו נמנה על בעלי הזכויות
13 הרשומים בה, הגיש כנגדו הנתבע את תביעת הפינוי.
14
15 12. במסגרת הדיון שנערך בבית משפט השלום ברחובות, בו נכח התובע וכן בנו של הנתבע, מר
16 בנימין גואטה מי שמטפל בענייניו של אביו המבוגר, הגיעו הצדדים לידי הסכמה, אשר קיבלה
17 תוקף של פסק דין, ואלה עיקריה:
18

19 "מבלי לפגוע בזכויות ולהודות בטענות, הצדדים מתכבדים להודיע כי
20 הגיעו לידי הסכמה כדלקמן:

- 21
22 1. ניתנת לנתבע, מר שמעון גואטה אופציה לרכישת כלל זכויות
23 התובע מר רפאל גואטה בחנות נשוא התיק המצויה ברחוב
24 הנשיאים 7 ביבנה (להלן: "הנכס") בתיק מנהל 5225404-א
25 תמורת סך של 180,000 ₪ (מאה שמונים אלף ₪) וזאת בתוך 4
26 חודשים ממועד מתן תוקף של פסק דין להסכם זה (להלן
27 "האופציה" ו"תקופת האופציה", בהתאמה).
28

- 29 2. בנוסף לאמור בסעיף 1, ישלם הנתבע לתובע דמי שימוש
30 חודשיים בסך 1,100 ₪ עבור התקופה שמיום 1.5.2009 ועד
31 לתשלום התמורה בגין הרכישה בפועל, או לחילופין השבת
32 החזקה בנכס לידי ב"כ הצדדים כמפורט בסעיף 5 להלן, לפי
33 המוקדם. הסכום של 2,000 ₪ אשר הופקד בידי ב"כ הנתבע



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 בהתאם להחלטה מיום 27.11.2011 יועבר בתוך 14 ימים לידי
2 ב"כ התובע ויקוזז מדמי השכירות אשר ישולמו במועד מסירת
3 החזקה/מועד תשלום התמורה, בהתאם לסעיף זה.
- 4
- 5 3. היה ויחול מע"מ על איזה מהתשלומים הנ"ל יישא בו הנתבע
6 כנגד חשבונית מס כדין.
- 7
- 8 4. הנתבע יישא בכלל התשלומים למנהל מקרקעי ישראל ולרשות
9 המוניציפאלית ו/או לכל גוף אחר ובלבד שנצטברו עד ליום
10 מימוש האופציה ותשלום בפועל של התמורה בגין רכישת חלקו
11 של התובע בנכס או עד להשבת החזקה בנכס לידי ב"כ הצדדים
12 כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 13
- 14 5. היה והנתבע לא יממש את האופציה לרכישת הזכויות בנכס, אזי
15 בתום תקופת האופציה ימסור הנתבע את החזקה בנכס כשהוא
16 פנוי מכל אדם וחפץ, לידי ב"כ הצדדים, עו"ד אלדד פרי ועו"ד
17 סאהר משיעל, אשר ימונו בהסכמת הצדדים לכונסי נכסים
18 לשם מכירת כלל הזכויות בנכס, דהיינו חלקו של התובע וחלקו
19 של המנוח משה גואטה ז"ל למרבה במחיר, ויעשו כל הדרוש
20 לשם כך. למען הסר ספק, מוסכם כי כל עוד הנתבע לא ישלם
21 את דמי השכירות/דמי שימוש על פי הסכם זה, לא יהיה זכאי
22 לממש את האופציה כמפורט בהסכם זה.
- 23
- 24 "[...]"
- 25 [נספח ד' ל - ת/1]
- 26
- 27 13. הנה כי כן, בין הצדדים נכרת חוזה ברירה, שהוא בגדר - " ... חוזה מושלם, אשר תוצאותיו
28 תלויות בהחלטת הניצע אם לממש את זכותו שהוענקה לו באופציה, אם לאו" [פבלו לרנר,
29 אופקים חדשים במשפט - ההתחייבות החד צדדית 172-173 (תשס"א)].
- 30
- 31 14. בהמשך לכריתת הסכם האופציה, העביר התובע סך 2,000 ₪ לפקודת הנתבע, זאת בהתאם
32 לסעיף 2 להסכם האופציה. התובע אף ערך דיווח לרשות המיסים, לפיו הצהיר על רכישת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

1 זכות במקרקעין, היא מחצית הזכויות בחנות [נספח ו' ל – 1/ת]. כעולה מההצהרה על רכישת
2 הזכויות, התמורה המוצהרת הייתה סך 180,000 ₪.
3 ביום 10.05.2012, הודיע ב"כ התובע במכתב שנשלח אל באי כוחו של הנתבע כי בכוונת מרשו
4 לממש את האופציה:
5

6 **"בשם מרשנו מר שמעון גואטה הרינו לפנות אליכם, כדלהלן:**

7 **1. בהתאם לפסק הדין אשר ניתן ביום 3.1.2012 בתיק שבנדון, הרינו**
8 **להודיעכם כי בכוונת מרשנו לממש את האופציה לרכישת מחצית**
9 **מהזכויות הרשומות בנכס, נשוא התיק שבנדון.**

10 **2. נודה בעד המצאת טיוטת הסכם המכר באמצעות דוא"ל.**

11
12 [...] "

13 [נספח ב' לתצהיר עו"ד משיעל, 2/ת]

14
15 15. אליבא הנתבע, מכתב זה נשלח לאחר שחלפה התקופה בה רשאי היה התובע לממש את
16 האופציה.

17 כך, על פי נוסח הסכם האופציה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, היה על התובע לממש את
18 האופציה בתוך ארבעה חודשים, הנספרים החל ממועד מתן תוקף של פסק דין להסכם, היינו
19 יום 02.05.2012. משלא עשה כן, החמיץ את המועד למימוש האופציה וזו פגה מאליה.

20
21 16. מאידך, התובע סבר כי יש להוסיף למניין ארבעת החודשים את ימי פגרת הפסח בבתי
22 המשפט, כקבוע בתקנות בתי המשפט (פגרות), התשמ"ג-1983. מכאן, שהודעתו של עו"ד
23 משיעל אל באי כוחו של התובע מיום 10.05.2012, לפיה בכוונתנו לממש את זכותו על פי הסכם
24 האופציה ניתנה במועדה.
25

26 17. אין בידי לקבל טענת זו של התובע, לפיה המועד בו תמו ארבעת החודשים למימוש האופציה
27 היה ביום 10.05.2012, עקב פגרת הפסח בבתי המשפט.

28 טענה דומה לכך כבר נדחתה על ידי בית המשפט העליון בע"א 5814/90 זילברשטיין נ' חברה
29 לאחזקה ונאמנות בני משה אברהם בע"מ, פ"ד מו (1) 285, 288 (1991). באותו עניין הייתה
30 מחלוקת באשר לתחולה של תקנה 529 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, הקובעת
31 שתקופת הפגרה של בית המשפט לא תבוא במניין הימים שנקבעו בידי בית המשפט או הרשם,
32 לגבי חיוב כספי שהוטל על אחד הצדדים. בהתייחסו לסוגיה זו קבע הנשיא (כתוארו דאז) מ'
33 שמגר את הדברים הבאים:
34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

"הפרשנות האמורה איננה נראית לי. אך מובן הוא, כי כל מטרתה והגיונה של ההוראה הנ"ל נעוצים בדחייתן במישור הזמן של פעולות השלובות עם עבודת בית המשפט ותיפקודו. יציאתו של בית המשפט לפגרה מגבילה חלקית את תיפקודו בתחומי הפעולה השונים שלו, בין אלו המינהליים ובין אלו השיפוטיים. קביעת הפגרה נובעת משיקולים של ריכוז חופשות של הסגל השיפוטי ומתן אפשרות לפרקליטות המדינה ולעורכי הדין להיות משוחררים, למעשה, מחובת ההופעה בבית המשפט. כן דרושה, בדרך כלל, אחת לשנה קביעת אתנחתא לצורך השלמת עבודה שיפוטית שטרם סיימה, אירגון העבודה בבית המשפט וטעמים כיוצא באלה.

[...]

אולם יש לפרש הוראה זו על רקע מטרתה החקיקתית ובדרך אשר לא תסכל הוראותיו של בית המשפט, אשר נוגעות ליחסים שבין בעלי הדין ביניהם לבין עצמם ואשר אין ביניהן לבין עבודת בית המשפט ופגרתו ולא כלום.

[...]

במקרה דנן מדובר, כזכור, בחיוב כספי שנקבע בפסק-דין ואשר נקצבו מועדים לתשלומיו. זהו חיוב שעניינו ביחסים בין המתדיינים בלבד, אשר אינו קשור כלל לעבודת בית המשפט ואינו מחייב את הצדדים במגע כלשהו עם בית המשפט. לפיכך, הוראת תקנה 529 אינה רלוואנטית כלל לעניין קיום החיוב הנ"ל במועדים שנקבעו בפסק הדין."

18. עם זאת, אין בכך שהמועד שנקצב בהסכם האופציה למימושה חלף ביום 02.05.2012, כדי ללמד שפגה זכותו של התובע למימוש האופציה כבר באותו מועד.

ובמה דברים אמורים?

לגרסתו של עו"ד משיעל, עובר למשלוח המכתב בדבר מימוש האופציה, הוא ניהל שיחות טלפון עם באת כוחו דאז של הנתבע. בכל אותן שיחות דובר על מימוש האופציה, כאשר היה ברור לכל שבכוונת התובע לעשות כן [סעיפים 6 – 7 ל – 2/ת]. עו"ד משיעל חזר על גרסה זו בחקירתו הנגדית, והיא לא נסתרה [פרי' עמ' 18, שי' 17 – 27]. הנתבע אף לא טרח להזימה באמצעות עדויותיהן של עורכות דינו דאז – עורכת דין נועה ליכטנשטיין ועו"ד ורד בוהארון, ממשרד עורכי הדין אלדד פרי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 גרסתו של עו"ד משיעל אף מתיישבת עם תחלופת הטיוטות של הסכמי המכר ויתר תכתובות
2 הדואר האלקטרוני שהתנהלו מול עורכות הדין שטיפלו בעניין החנות מצד הנתבע במשך
3 תקופה ארוכה של כשנה ומחצה.
4
5 יש להניח כי אם אכן היה הנתבע מתנגד למימוש האופציה מחמת פקיעתה לאחר יום
6 02.05.2012, היה הדבר בא לידי ביטוי בתכתובות שבין הצדדים. אולם, אין עדות לכך בראיות
7 שלפניי. נהפוך הוא, התרשמתי שהצדדים בהתנהגותם ביכרו להאריך את המועד הנקוב
8 בהסכם האופציה, זאת על דרך התנהגותם, מתוך כוונה ואמונה כי בסופו של יום ירכשו
9 הזכויות בחנות על ידי התובע, כפי שיפורט להלן.
10
11 לפיכך, אני דוחה את טענת הנתבע כאילו האופציה פקעה ביום 02.05.2012.
12
13 20. כאמור, לאחר שהתובע הודיע בכתב על רצונו לממש את האופציה, החלו באי כוח הצדדים
14 להחליף ביניהם טיוטות של הסכמי מכר באשר לחנות. כעולה מנספח ד/3 ל – ת/2, הטיוטה
15 הראשונה הועברה על ידי באת כוחו של הנתבע ביום 16.07.2012 בשעות הבוקר. ביום
16 13.08.2012 העביר עו"ד משיעל את הערותיו לטיוטת ההסכם [נספח ד/5 ל – ת/2].
17
18 21. ביום 13.08.2012 הועברה התייחסות נגדית מצד באי כוחו של הנתבע וביום 22.08.2012 השיב
19 עו"ד משיעל כי הוא מעוניין לקבל ממנה את המסמכים הבאים: אישור זכויות, סימולציה
20 לחישוב מס שבח וסימולציה לחישוב דמי הסכמה/ דמי היוון. מעבר לכך, העביר עו"ד משיעל
21 טיוטה מתוקנת של הסכם המכר [נספח ד/6 ל – ת/2].
22
23 22. הודעת דואר זו של עו"ד משיעל לא זכתה לתגובה עניינית מצד באי כוחו של הנתבע, עד
24 לתאריך 22.09.2012, אז נענתה פנייתו של עו"ד משיעל, כדלקמן:
25
26 "מצ"ב נוסח הסכם בתיקונים. אני מעבירה אותו במקביל לעיון הלקוחות.
27 ננסה להגיע בהקדם האפשרי למנהל לצורך קבלת אישור זכויות עדכני.
28 התקופה הזו קצת עמוסה אצלנו כיוון שבין חג לחג לא נשארו הרבה ימי
29 עבודה.
30 לגבי תחשיב מס שבח אעביר לך מחר ובהתאמה נקבע את הסכום שישאר
31 בנאמנות.
32 לגבי סימולציה של דמי היוון נצטרך להתייעץ במנהל לגבי זה כיוון שאין
33 לי תוכנה המחשבת סכומים אלה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 **אם יש לך תוכנה כזו אשמח לבדיקתך, את נתוני הרכישה תוכל למצוא**
 2 **בתחשיב מס השבח שאעביר אליך."**
 3
 4 [נספח ד/11 ל – ת/2]
 5
 6 23. בהמשך לכך, ביום 18.10.2012, הועבר לעו"ד משיעל "תחשיב מס שבח" [נספח ד/12 ל – ת/2].
 7 עם זאת, מתוך התכתובות שהוצגו לעיוני התברר שעד ליום 21.01.2013, לא הועברה טיוטה
 8 מתוקנת של הסכם המכר.
 9 בסופו של דבר, ביום 24.01.2013 הונפק אישור זכויות לגבי החנות, אשר הועבר לעו"ד משיעל
 10 ביום 06.02.2013 [נספח ד/19 ל – ת/2] ובתאריך 05.03.2013 הודיעו באי כוחו של הנתבע כי
 11 ככל שנוסח ההסכם יהיה מקובל על מרשם, יתואם מועד לחתימה כבר "בתחילת שבוע הבא"
 12 [נספח ד/22 ל – ת/2].
 13
 14 24. עיון בנוסח הסכם המכר שצורף כנספח ג' לתצהירו של עו"ד משיעל מלמד כי התנאים
 15 הנקובים בהסכם מתיישבים עם תוכן הסכם האופציה שקיבל תוקף של פסק דין. משכך,
 16 טיוטת הסכם המכר אשר נושאת את הערותיו של עו"ד משיעל, הערות אשר עיקרן סמנטיות,
 17 הייתה ראויה להיחתם במועד הפגישה שתואמה בין הצדדים, כפי שנרשם בכותרת להסכם
 18 המכר – "20 לחודש 03 שנת 2013".
 19
 20 25. ואכן, ביום 20.03.2013 נקבעה פגישה בין הצדדים במשרד עורכי הדין אלדד פרי, באי כוחו
 21 דאז של הנתבע.
 22 כפי שעלה מתצהירו של התובע, הפגישה בחודש מרץ 2013 נועדה לחתימה על הסכם המכר
 23 [סעיף 26 ל – ת/1]. גרסה זו נתמכת גם עם המובא בתצהירו של עו"ד משיעל [סעיף 11 ל –
 24 ת/2]. אף מר בנימין גואטה הסביר בתצהירו כי תכלית הפגישה שנקבעה ליום 20.03.2013
 25 הייתה חתימה על הסכם המכר [סעיף 32 ל – נ/1].
 26 אני קובע אפוא כי הפגישה שנקבעה ביום 20.03.2013 במשרדי עו"ד אלדד פרי נועדה לצורך
 27 החתימה על הסכם המכר באשר לחנות.
 28
 29 26. בנסיבות אלה, ובהינתן כי בין הצדדים הוחלפו טיוטות עובר לתיאום הפגישה, הרי שלא היו
 30 אמורות להיוותר מחלוקות בין הצדדים וניתן היה לצפות כי הסכם המכר אכן ייחתם. ציפייה
 31 זו של שני הצדדים באה לידי ביטוי אף בהתנהגותם – התובע רכש שיק בנקאי בסך 72,000 ₪
 32 בגין התשלום הראשון בהסכם המכר ואילו מר בנימין גואטה הביא לפגישה את אביו, הוא
 33 הנתבע, אדם מבוגר ביותר בגילו.
 34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

27. ברם, חרף הציפייה המשותפת של הצדדים כי ייחתם הסכם המכר, הדברים התנהלו אחרת, והסכם המכר לא נחתם. בתצהירו [ת/1], הסביר התובע מדוע לא נחתם ההסכם:

"28. כאמור, ההסכם לא נחתם בסופו של דבר מאחר והתעוררה סוגיה חדשה הקשורה בהסכמת המנהל להעברת הזכויות משמו של הנתבע על שמי. מאחר ומדובר במידע הכרחי אשר לא היה ברשות מי מהצדדים, הסכימו הצדדים כי הנתבע ו/או מי מטעמו יערוך את הבירורים המתאימים וההסכם ייחתם כאשר יתקבל מלוא המידע הדרוש.
29. כאמור, משימת איסוף המידע בכל הנוגע לשיעור דמי ההסכמה הוטל על שכמו של הנתבע ו/או מי מטעמו, בהסכמתו, אולם מסיבות שאינן ידועות לי, נתבקשתי על ידי ב"כ הנתבע לסייע לו ולערוך את הבירור עבורו."

28. דברים אלה עלו ביתר בהירות בחקירתו הנגדית של עו"ד משיעל:

"ש. למה לא נחתם הסכם בשיבה הזאת?
ת. כפי שכתבתי וכפי שרואים מהמיילים שלי מיום 22.08.12, ביקשתי לדעת מה החיובים שחלים על ידי המנהל, כגון דמי הסכמה. אני אציין שעד היום לא קיבלנו הודעה בכתב מפורשת מהו גובה דמי ההסכמה שחל על הנכס. הייתה מחלוקת בין הצדדים לגבי התשלום של דמי הסכמה, על מי הם חלים. אציין גם שבתאריך 20.03.13, כאשר התבקשנו לחתום על הסכם, היו עוד סוגיות שדיברנו, בין היתר דיברנו על סוגיות נשוא המנהל, אני ועורכת דין המר הגענו להסכמה כי עדיף לא להחתים את הלקוחות על הסכם שעדיין יש נעלמים.

[פר' עמ' 21 ש' 16 – 22]

29. גם לגרסתו של מר בנימין גואטה, הסיבה לאי חתימת ההסכם בפגישה ביום 20.03.2013 הייתה המחלוקת באשר לדמי ההסכמה בגין העברת זכויות הנתבע בחנות אל התובע [סעיפים 32 – 33 ל – נ/1]. כעולה מתצהירו, למרות כוונת הנתבע לחתום על הסכם המכר, הודיע התובע כי לא יחתום על ההסכם עד שלא ידע מהו סך דמי ההסכמה שיידרש על ידי מנהל מקרקעי ישראל, כתנאי להעברת הזכויות בחנות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 בכדי לפתור בעיה זו, הציע מר בנימין גואטה כי התובע יפקיד סך 40,000 ₪ בידי בא כוחו
2 ובנאמנות, למטרת תשלום דמי הסכמה. אולם, הצעה זו נדחתה [סעיפים 32 – 33 ל – 1/נ].
3
4 30. בחקירתו הנגדית אישר התובע את גרסתו של מר בנימין גואטה :
5
6 "ש. למה התפוצצה הישיבה ביום 20.03.13, כשבאת עם הכסף?
7 ת. הייתה נקודה שצצה בין שני עורכי הדין לגבי הנושא של המכר
8 עצמו, אם המנהל יסכים או לא לעשות את העסקה.
9 ש. זה נכון שבני אמר לך תשים 40,000 ₪ בצד בשביל המנהל, אחר
10 כך נחתם את ההסכם ונמשיך הלאה והעורך דין שלך התנגד?
11 ת. יכול להיות, תשאל אותו"
12
13 [פ'ר' עמ' 13 ש' 29 – 33, פ'ר' עמ' 14 ש' 1]
14
15 31. אני קובע אפוא, כי הסיבה בעטיה לא נחתם הסכם המכר בין הצדדים היא המחלוקת בדבר
16 שיעור דמי ההסכמה שיידרש על ידי מינהל מקרקעי ישראל בגין העברת הזכויות. על רקע
17 מחלוקת זו סירב התובע לחתום על הסכם המכר באשר לחנות, כל עוד לא יוברר היקפה של
18 דרישת מינהל מקרקעי ישראל.
19
20 32. בהקשר לחיובים כלפי מינהל מקרקעי ישראל, נקבע בהסכם האופציה, בזו הלשון :
21
22 "4. הנתבע יישא בכלל התשלומים למנהל מקרקעי ישראל ולרשות
23 המוניציפאלית ו/או לכל גוף אחר ובלבד שנצטברו עד ליום מימוש
24 האופציה ותשלום בפועל של התמורה בגין רכישת חלקו של התובע בנכס
25 או עד להשבת החזקה בנכס לידי ב"כ הצדדים כמפורט בסעיף 5 להלן."
26
27 33. העולה מן האמור לעיל כי החובה לשאת "בכלל התשלומים למנהל מקרקעי ישראל" הוטלה
28 על הנתבע בתביעת הפינוי, קרי – התובע דכאן, מר שמעון גואטה.
29 מכאן, שהצעתו של מר בנימין גואטה, לפיה יופקד סך 40,000 ₪ על ידי התובע בנאמנות של
30 באי כוח הנתבע לצורך תשלום דמי הסכמה הייתה הצעה סבירה ביותר, כזו שמתיישבת עם
31 פעולה בתום לב של מר בנימין גואטה בשם הנתבע, כצד להסכם האופציה.
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

34. מאידך, סירובו של הנתבע לחתום על ההסכם לנוכח חוסר רצונו או חוסר יכולתו להתמודד
אל מול דרישת דמי ההסכמה העתידית של המנהל, אינו מתיישב עם מערכת החיובים
שנקבעה בהסכם האופציה, שהינו בגדר "חוזה ברירה" שעל מהותו עמד בית המשפט העליון:

"כמו בכל חוזה, תנאיו של חוזה ברירה מחייבים את הצדדים לו. בכך
שונה הוא משלב המשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה, שלב הנשלט על-
ידי החובה החוקית לנהוג בתום-לב ובדרך מקובלת, אך שלב בו טרם
נכרת החוזה וטרם נולדו תנאים המחייבים את הצדדים. אולם הוא גם
שונה מחוזה "רגיל", אשר על פיו סוכמו תנאי העיסקה המחייבים,
הכוללים את זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים. חוזה ברירה הוא אמנם
חוזה מחייב, אך תנאי למימושה של העיסקה שביסודו הוא שהקונה,
אשר לו נמסרה הברירה אם לממש את העיסקה, חייב לעשות מעשה -
לממש את האופציה על-פי התנאים המוסכמים למימושה - כדי
שהעיסקה תצא מהכוח אל הפועל. חוזה הברירה הינו, עלכן, מעין חוזה
המחייב חלקית: מצד אחד, הריהו חוזה אשר תנאיו מחייבים את
הצדדים; מצד שני, עדיין לא ברור אם תנאי העיסקה שביסודו יחייבו את
הצדדים, שכן תנאי לחיובם הוא שהקונה ינצל את הברירה שמעניק לו
החוזה."

[ע"א 346/88 אביבי נ' בן זכריה, פ"ד מו(4) 684, 688 (1992)]

35. ודוק – הכלל הוא כי על הצד לו הוענקה האופציה (הברירה) לפעול בדקדקנות ובקפדנות
בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הברירה [ע"א 2077/92 שלדון נ' רייף, פ"ד מ"ז(3) 485-503
504 (1993); ע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ
ישראל בע"מ, פ"ד ל"ח(4) 1, 7 (1984); ת"א (מחוזי ת"א) 1101/06 חסן נ' גלוברנדס בע"מ
(פורסם בנבו, 17.09.2006)].

לפיכך, הדחייה בחתימת הסכם המכר איננה מתיישבת עם חיובי התובע על פי הסכם
האופציה לפיהם עליו לשאת בכל החיובים כלפי מינהל מקרקעי ישראל, ושאותם היה אמור
למלא בדקדקנות.

36. למרות המחלוקת שנתגלעה בפגישה שנערכה בחודש מרץ 2013, עשו הצדדים מאמץ נוסף
בכדי לגשר על הפערים שביניהם.
הנתבע, באמצעות באי כוחו, אפשר לתובע לקחת "פסק זמן" בהליכי המשא ומתן לצורך
בירור דרישות המנהל. באת כוח של הנתבע אף סייעה בבירורים מול המנהל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

- 1 אולם בסופו של דבר, נותרה בעינה המחלוקת בעקבות דרישתו של ב"כ התובע לקבלת הסכמה
2 של מנהל מקרקעי ישראל לביצוע העסקה [נספח ד/27 ל – 2/ת].
3
4 37. הואיל ולא חלה התקדמות באשר לקבלת הסכמה של מנהל מקרקעי ישראל לביצוע העסקה,
5 פנתה באת כוחו דאז של הנתבע, עורכת דין המר, אל עו"ד משיעל, ביום 19.05.2013 כדלקמן:
6
7 "שלחתי במייל שאלה האם ניתן להעביר את הזכויות חרף העובדה כי
8 טרם הועברו הזכויות בטאבו עקב פטירת המנוח משה גואטה ז"ל.
9 אני מנסה כעת לשלוח למנהל בקשה לקבלת מידע מוקדם לדמי ההסכמה
10 העתידיים בגין ביצוע העסקה.
11 כפי שידוע לך, לצורך הבירור יש לשלם אגרה. שמעון יידרש לשלם זאת.
12 לעניין דמי השכירות, שוחחתי עם בני גואטה, בשלב זה הינו עומד על
13 זכותו לקבלת תשלום דמי השכירות.
14 לתשומת ליבך כי לעניות דעתי כדאי, בשלב זה, להוון את הזכויות בנכס
15 שכן מחישוב גס שערכתי הסכום לא יעלה על סך של 9,000 ₪.
16 כמו כן, ניתן לחתום על הסכם מכר ולהותיר סך של 20,000 ש"ח בנוסף
17 ליתרה בנאמנות אצל עו"ד פרי לצורך תשלום דמי ההסכמה, ככל שיחולו
18 על העסקה.
19 למותר לציין כי כלל ההליכים הנ"ל מבוצעים על ידי מבלי לפגוע באי אלו
20 מטענות מרשי ועל מנת שלא להיגרר לויכוחים מיותרים, ככל שיחתם
21 בסופו של יום הסכם מכר מחייב."
22
23 [נספח ד/30 ל – 2/ת]
24
25 38. בו ביום השיב עו"ד משיעל לעו"ד המר כי ניתן לתאם מועד לחתימה על ההסכם בכפוף לקבלת
26 המידע ממנהל מקרקעי ישראל. עם זאת, עו"ד משיעל סבר כי על הנתבע לשאת באגרה בגין
27 בירור המידע.
28 במענה לכך, הדגישה עו"ד המר כי לא ניתנה לה תשובה לגופם של דברים, היינו הפקדת
29 כספים בנאמנות, בגין חיוב בדמי הסכמה, ככל שיחול [נספח ד/31 ל – 2/ת].
30
31 39. הליכי המשא ומתן שבין הצדדים לא התקדמו ולא הניבו הסכם חתום לרכישת זכויות הנתבע
32 בחנות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 49475-01-14 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

ביום 27.11.2013 פנה עו"ד רייכטלר (מי שהחליף את עו"ד המר בייצוג הנתבע במשרד עורכי
דין אלדד פרי) בשם הנתבע, ונתן ארכה אחרונה לשם רכישת החנות בתמורה לסך 190,000
ש"ח, המגלמים תוספת של ריבית והצמדה על הסכום של 180,000 ש"ח, בזו הלשון:

"[...]"

5. זאת ועוד, ניתנת למרשך, לפני משורת הדין, ארכה של 30 ימים
לצורך רכישת הנכס כאמור. כאשר מחיר התמורה בגין רכישת
זכויותיו של מרשי עומד כיום על 190,000 ש"ח (בתוספת של ריבית
והצמדה מיום החלטת בית המשפט הנכבד ועד היום)

6. כפועל יוצא, הנך נדרש להעביר טיטוט הסכם מעודכנת לפיה
יקבע כי במועד חתימת ההסכם ישולם על ידי הקונה סך של
100,000 ש"ח ואילו היתרה בסך 90,000 ש"ח תשולם בתוך 30 יום
מיום חתימת ההסכם.

7. יובהר בנוסף, כי תנאי מוקדם למימוש האופציה הנ"ל, הינן
עמידת מרשך בתנאי סעיף 4 לעיל.

8. עוד יצוין, כי על מרשך להפקיד בנאמנות במשרד הח"מ סך של
40,000 ש"ח להבטחת תשלומי חובותיו למנהל (סעיף 7 עמ' 4
להסכם)

"[...]"

[נספח ה' ל - ת/2]

40. מכתב נוסף נשלח מטעם הנתבע ביום 06.01.2014.

במכתב זה טען בא כוחו של הנתבע כי התובע ויתר על מימוש האופציה ולא עשה את המוטל
עליו על פי פסק הדין. מכאן, הודיע הנתבע כי בכוונתו לנקוט לאלתר בכל ההליכים הנחוצים
לשם ביצוע פסק הדין ולממש את הנכס בהליך של כינוס [נספח ו' ל - ת/2].

41. דרישה זו נדחתה ע"י עו"ד משיעל במכתב שנשלח בשם התובע. באותו מכתב הסכים התובע
לשאת בתמורה בסך 190,000 ש"ח בגין העברת זכויותיו בנכס, אולם הדגיש כי עניין דמי
ההסכמה או דמי ההיוון שהיה אמור להיבדק על ידי באי כוחו של הנתבע הוא שעיקב את



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

1 השלמת העסקה. עו"ד משיעל שב על עמדת מרשו לפיה הוא עומד על זכותו למימוש האופציה
2 [נספח ז' ל – ת/2]. הנתבע דחה דרישה זו במכתב שנשלח על ידי באי כוחו [נספח ח' ל – ת/2].
3
4 העולה מן האמור לעיל הוא כי מימוש הסכם האופציה התעכב עקב חששו של התובע בעניין
5 שיעור דרישת מינהל מקרקעי ישראל לתשלום דמי הסכמה או דמי היוון (שידרשו חלף דמי
6 ההסכמה). קושי זה הוא שעיקר, בעיקר, את המשא ומתן ומנעו את השלמתו.
7

8 43. לנוכח העיכוב המתמשך, הנתבע דרש מהתובע לממש את הסכם האופציה. לתובע ניתנה
9 ארכה נוספת ואחרונה בת 30 ימים בכדי שיממש את האופציה [ראו, נספח ה' ל – ת/2]. מתן
10 ארכה נוספת זו, בהתחשב בכך שכבר ניתנה לתובע ארכה משמעותית ביותר בכדי להעריך את
11 עלויות העברת הזכויות בחנות אצל מינהל מקרקעי ישראל ולהיערך לביצוע העסקה, מתיישב
12 עם עקרון תום הלב, לגביו נאמר:
13

14 " ... עקרון תום הלב מחייב הגינות ויושר במשא ובמתן החוזי. החוק אינו
15 דורש, שהצדדים יהיו מלאכים זה לזה. אך החוק דורש, כי הצדדים לא
16 יהיו זאבים זה לזה. דרישתו של החוק היא, כי אדם לאדם - אדם.
17 בקביעה של רמת ההתנהגות הראויה, אין לשכוח, כי עניין לנו בהגינות
18 בין "יריבים" ולא בהגינות בין "אוהבים". עניין לנו בצדדים למשא ומתן,
19 כאשר לכל אחד מהם אינטרסים נוגדים."
20

21 [ד"נ 22/82 בית יולס בע"מ נ' רביב משה ושות' בע"מ, פ"ד מג(1) 441, 484
22 (1989). וכן ראו: רע"א 6339/97 רוקר נ' סולומון, פ"ד נה(1), 199, 279
23 (1999); בע"מ 3151/14 פלונית נ' פלוני, פסקה ד' בחוות דעתו של המשנה
24 לנשיאה א' רובינשטיין (פורסם בנבו, 05.11.2015)
25

26 44. חרף הארכה הנוספת שניתנה לו, התובע לא פעל באופן מידי בכדי לממש את האופציה.
27 בנסיבות אלה הוא נחשב כמי שלא מימש את זכותו בהתאם לקבוע בהסכם האופציה.
28 מכאן, בדין הודיעו באי כוחו של הנתבע על כוונתם לפעול לפינוי השוכר בחנות וכן לפעול
29 למימוש החנות בהליך של כינוס נכסים [נספח ו' ל – ת/2]. הודעה זו עולה בקנה אחד עם
30 הוראת סעיף 5 להסכם האופציה בו נקבע כהאי לישנא:
31

32 "היה והנתבע לא יממש את האופציה לרכישת הזכויות בנכס, אזי בתום
33 תקופת האופציה ימסור הנתבע את החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם
34 וחפץ, לידי ב"כ הצדדים, עו"ד אלדד פרי ועו"ד סאהר משיעל, אשר

ט
מס' 70
ד"ד



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 14-01-49475 גואטה נ' גואטה

תיק חיצוני:

1 ימונו בהסכמת הצדדים לכונסי נכסים לשם מכירת כלל הזכויות בנכס,
2 דהיינו חלקו של התובע וחלקו של המנוח משה גואטה ז"ל ... "
3
4 45. יפים להקשר זה הדברים אותם שנה בית המשפט העליון בע"א 701/88 שיף נ' עיזבון המנוח
5 אברהם גינדי, פ"ד מה(5) 770,759 (1991):

7 "זכות הברירה אמנם "מעצם מהותה, נועדה להעניק נכס כלכלי
8 למקבלה", ולו היא "זכות רבת-ערך" (פרופ' ס' דויטש, "הצעה בלתי-
9 חוזרת ואופציה: האמנם סמנטיקה בלבד?" עיוני משפט יב (תשמ"ז)
10 275, 287-288). אולם אין לראות מתן זכות זו כמעשה חסד מצד נותנה.
11 חוזה ברירה, ככל חוזה אחר, נכרת על-פי מידת כדאיותו לכל אחד מן
12 הצדדים, המושפעים מנתונים ומשיקולים מסחריים וכלכליים, כלליים
13 ואישיים, המוצאים, בין היתר, את ביטויים בשיעור התמורה לעיסקה
14 ובשיעור התמורה עבור זכות הברירה (אשר גם נשארת לרוב בידי נותן
15 הזכות, אם היא לא מתממשת על-ידי המקבל)"

17 46. סיכומם של דברים – התובע לא חתם על נוסח הסכם המכר במסגרת הפגישה שנערכה בחודש
18 מרץ 2013, זאת בלא עילה מוצדקת, למרות שנטל על עצמו בהסכם האופציה לשאת בכלל
19 החיובים כלפי מנהל מקרקעי ישראל. התובע לא שעה לדרישות הנתבע לקידום חתימת הסכם
20 המכר הגם שהמשא ומתן התמשך. הואיל והתובע לא מימש את האופציה, הרי שבהתאם
21 לתנאי הסכם האופציה הוא איבד את זכותו לעשות כן. מכאן, שדין התביעה להידחות.

23 47. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים והן נדחות.

25 48. סוף דבר – התביעה נדחית. לנוכח התוצאה אליה הגעתי ובהתחשב בהיקף ההליכים, אני
26 מחייב את התובע בהוצאות הנתבע (עלות שכר טרחת שמאי המקרקעין כנגד חשבונית מס)
27 ובנוסף בשכר טרחת ב"כ הנתבע בסך 12,000 ₪, לתשלום בתוך 45 ימים מיום מתן פסק הדין.
28

29 ניתן היום, כ"ג ניסן תשע"ו, 01 מאי 2016, בהעדר הצדדים.



אורן שוורץ, שופט



בית המשפט המחוזי מרכז
אני מאשר
שהעקף זה נכון ומתאים למקור
תאריך: 16/5/16
מזכ"ל בית משפט