



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

המבקשים: 1. גדעון פודים  
2. אחוה פודים  
ע"י עו"ד פודים ואח'

נגד

המשיבים: 1. טטיאנה דובוביו  
ע"י עו"ד אהוד ערב ואח'  
2. סרגיי גרדסקול ז"ל  
3. ויקטוריה גרדסקול ז"ל

### החלטה בבקשה לסעדים זמניים בעניינה של משיבה 1

בפניי בקשה למתן צו מניעה האוסר על המשיבה למכור דירה, הנמצאת ברח' הגורן 50, אופקים. נוכח הירצחם של משיבים 2 ו-3 באירועי הזוועה מה-7.10.23, החלטה זו מתייחסת רק למשיבה 1.

#### רקע

1. המשיבים רשומים כבעלי זכויות בדירה הנמצאת ברח' הגורן 50, אופקים (להלן: "הדירה"). משיבה 1 (להלן: "המשיבה"), היא בתם של משיבים 2 ו-3 (להלן: "המנוחים") ומתגוררת באוקראינה. ביום 7.10.23 פתח ארגון הטרור חמאס בהתקפת טרור רצחנית, במסגרתה פלשו לשטח המדינה מחבלים מרצועת עזה וביצעו מעשי טבח וזוועה מחרידים באזרחי מדינת ישראל. בעקבות כך הוכרז מצב מלחמה ומצב חירום מיוחד. לדאבון הלב, המנוחים, אשר התגוררו בדירה, נרצחו במהלך אירועי הטרור של ה-7.10.23.
2. המבקשים הם עורכי דין, שלטענת המבקש 1 (להלן: "המבקש"), עיקר עיסוקם במקרקעין.
3. ביום 15.2.22 נחתם בין המנוחים למבקשים הסכם למכר הדירה מהמשיבים למבקשים (מאחר שיש מחלוקת בין הצדדים אם המסמך מהווה הסכם מחייב, יכונה הוא להלן: "המסמך"). המשיבה לא חתמה על המסמך, ונרשמו בו מסמכים עליהם עליהם לחתום – ייפוי כוח קונסולרי, בו היא מסכימה ומאשרת למכור את הדירה למבקשים ואת תשלום מלוא התמורה למנוחים, בנוסח אשר צורף למסמך (להלן: "ייפוי הכוח הקונסולרי"), ומש"ח אשר יאומת קונסולרית (להלן: המסמכים עליהם על המשיבה לחתום בהתאם למסמך: "המסמכים הנ"ל"). עוד נקבע במסמך שעו"ד אולגה שלמן (להלן: "עו"ד שלמן"), אשר ייצגה את המנוחים, תחתום על המסמך בשם המשיבה, על פי ייפוי הכוח הקונסולרי (ס' 7.2.1 למסמך).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

למרות שעל פי הרשום במסמך נוסח ייפוי הכוח הקונסולרי צורף אליו, המבקשים צירפו את המסמך ללא העתק ייפוי הכוח הקונסולרי.

אין מחלוקת שהמשיבה לא חתמה על המסמך או על המסמכים הנ"ל, ועו"ד שלמן לא חתמה על המסמך בשם המשיבה.

במסמך נקבע שהמבקשים יפקידו שיק בנקאי בסכום של 200,000 ₪ בידיה הנאמנות של עו"ד שלמן (להלן: "השיק" או "השיק הבנקאי"), אשר העברתו למשיבים וכל יתר תשלומים והמועדים במסמך, כפופים להמצאת המסמכים הנ"ל חתומים על ידי המשיבה, המסמך חתום על ידי עו"ד שלמן ע"פ ייפוי הכוח הקונסולרי ורישום הערת האזהרה לטובת המבקשים (או בחלוף 3 ימים מהמצאת כל המסמכים הנדרשים החתומים).

אין מחלוקת שהמבקשים הפקידו את השיק בידיה הנאמנות של עו"ד שלמן. לאחר דיון שהתקיים ביום 10.9.23, הושב השיק למבקשים, מבלי שיהיה בדבר לפגוע בטענותיהם. מלבד השיק לא שילמו המבקשים תשלום כלשהו על חשבון התמורה, לא נרשמה הערת אזהרה והצדדים לא דיווחו על העסקה הנטענת למיסוי מקרקעין.

4. השתלשלות האירועים לאחר חתימת המסמך על ידי המנוחים והמבקשים:

- א. ב-24.2.22 פרצה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה.
- ב. ב-13.3.22 הודיעה עו"ד שלמן למבקשים שעקב המצב באוקראינה, המשיבה אינה יכולה לחתום על ייפוי הכוח הקונסולרי, ולכן: **"... המוכרים מעוניינים לבטל את העסקה ולהשיב את השיק לקונה"**.
- ג. לפני ה-21.3.22 (אין תאריך על המסמך), השיב המבקש לעו"ד שלמן שהמבקשים עומדים על קיום ההסכם וככל שמרשיה לא יודיעו עד ליום 21.3.22 שבכוונתם לקיים את המסמך, יינקטו נגדם הליכים משפטיים. כמו כן, צורף מייל ללא תאריך מהמבקש לעו"ד שלמן, בו הוא הודיע לעו"ד שלמן שהמתין לקבלת הודעתה שמרשיה חוזרים בהם מהודעת הביטול, ומשלא הגיעה הודעה כאמור, הוא יגיש תביעה למחרת לבית המשפט.
- ד. ב-24.3.22 שלח עו"ד אהוד ערב מכתב למבקש, בשם המשיבים, לפיו המשיבה אינה חתומה על המסמך ובשלב זה לא ניתן להמציא ייפוי כוח מטעמה ולכן ההסכם אינו בתוקף. עו"ד ערב הציע להמתין עד שיתאפשר למשיבה לחתום על ייפוי הכוח או המסמך ובכך לתת להסכם תוקף, או להצהיר שהמסמך, אשר לטענתו מהווה הצעה, מבוטל.
- ה. ב-28.3.22 השיב המשיב לעו"ד ערב ודחה מכל וכל את האמור במכתבו, הודיע שלעמדתו המסמך מהווה הסכם מחייב, גם אם אין חתימה פורמלית של המשיבה; וחזר והציע שהמבקשים יחזרו בהם מהודעת הביטול וכי המסמכים הנ"ל ייחתמו ע"י המשיבה, מיד לאחר חלוף המניעה לכך. המשיב הוסיף כי הוא ימתין להודעה כאמור עד ליום 30.3.22.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

1. ב-1.12.22 שלחה עו"ד שלמן הודעה נוספת למבקש, לפיה היא נאלצת להשיב לו את השיק הבנקאי המוחזק בידיה כבר תקופה ארוכה. לטענתה, המצב באוקראינה מחמיר מיום ליום, למרשיה שהם בני זוג בגיל 80 (הכוונה למנוחים) אין אפשרות לעזוב את הארץ ומאז החתימה עברה כמעט שנה ו-"לא ניתן להחזיק את מרשיי באויר, כל עוד ההסכם לא נחתם על ידי כל הבעלים של הנכס ואין צפי להתקדמות בנושא".

5. המבקשים טוענים שהמסמך מהווה הסכם מכר מקרקעין מחייב, וביום 22.3.23 הגישו תביעה לאכיפת המסמך נגד המשיבים.

6. בבד בבד עם הגשת התביעה, הוגשה בקשה למתן צו מניעה זמני האוסר דיספוזיציה בזכויות המשיבים בדירה. מסיבות שונות, שלא כאן המקום לפרטן, נדחה הדיון בבקשה.

בדיון שהתקיים ביום 10.9.23 (להלן: "הדיון" ו-"פרוטוקול הדיון") נשמעו עדויות המצהירים מטעם הצדדים – מטעם המבקשים העידו **המבקש ומר משה ביתן**, אשר תיווך בין המנוחים למבקשים, ומטעם המשיבים העידו **משיב 1 ועו"ד שלמן**.

בדיון שהתקיים ביום 21.9.23 נקבע, לבקשת הצדדים, כי המבקשים ישלימו את טיעוניהם עד ליום 28.9.23 והמשיבים עד ליום 10.10.23.

כאמור, ב-7.10.23 נרצחו המשיבים. למרות זאת, המבקשים עמדו על המשך ההליכים נגד המנוחים. בית המשפט קבע את הברור מאליו - שלא ניתן להמשיך בהליכים נגד המנוחים (תוך הפנייה לע"א 4923/09 ערפאת נ' בנק הפועלים, 12.10.10).

**על כן, החלטה זו היא בעניינה של המשיבה בלבד.**

נוסף על כך, למרות התנגדות המבקשים, נוכח העובדה שהמנוחים, הוריה של המשיבה, נרצחו, ונוכח מצב החירום, ניתנה למשיבה ארכה להגיש את השלמת הטיעון מטעמה עד ליום 30.11.23.

### ההוראות הרלוונטיות במסמך

7. כאמור, ביום 15.2.22 חתמו המנוחים והמבקשים על המסמך, שבלב המחלוקת בתיק הנוכחי. בכותרת המסמך מוגדרים שלושת המשיבים, ביחד ולחוד, כ-"מוכר" והמבקשים, ביחד ולחוד, כ-"קונה".

להלן ציטוט מספר סעיפים מהמסמך, שאני סבור שרלוונטיים להחלטה זו:

#### סעיף תוכן

1.2 "הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת הסכם זה, של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה."

1.4 "הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של הסכם זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתו של ההסכם ו/או איזה מהוראותיו."





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

- | <u>סעיף</u> | <u>תוכן</u>  |
|-------------|--|
| 4.2         | "הקונה מצהיר כי הוא רוכש את זכויות המוכר בדירה על סמך בדיקותיו כאמור לעיל, הערכותיו ותחזיותיו והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים או התחייבויות והצהרות של המוכר ו/או מי מטעמו, למעט התחייבויות והצהרות שנעשו על ידי המוכר בכתב ובמפורש בהסכם זה בלבד."  |
| 6.1         | (בנוגע למועד המסירה) "עד שישה חודשים מיום קבלת יפוי כח קונסולרי חתום על ידי המוכרת 1 ... וכנגד תשלום מלוא התמורה, ..."   |
| 7.2         | "התמורה תשולם במועדים ובתנאים להלן:  |
| 7.2.1       | המחאה ראשונה בסך 200,000 (מאתיים אלף ש"ח) לפקודת המוכר, ישלם הקונה במעמד חתימת ההסכם, ההמחאה תופקד בנאמנות בידי עו"ד אולגה שלמן ותמסר למוכר בכפוף לקבלת יפוי כח קונסולרי חתום על ידי המוכרת דבורקין טטיאנה (המשיבה, ע.כ.). מאומת קונסולרית, ובו היא מסכימה ומאשרת למכור את הדירה לקונים וכן מאשרת תשלום מלוא התמורה לגרדסקול סרגיי וויקטוריה (המנוחים, ע.כ.), כאמור בנוסח האישור המצ"ב להסכם זה וכן עותק המש"ח, שיחתם אף הוא, ע"י הגב' דבורקין טטיאנה ויאומת קונסולרית, ובכפוף לכך שתרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ... כולל הסכם המכר, כשהוא חתום על ידי כל יחיד הצדדים, כשבשם המוכרת 1, תחתום ב"כ המוכרים, עפ"י יפוי הכח הקונסולרי כאמור לעיל ... מובהר כי התשלומים הבאים מותנים ברישום הערת אזהרה לטובת הקונים כאמור לעיל, ... |
| 7.2.6       | מוסכם כי כל התשלומים ישולמו לפקודת גרדסקול סרגיי וגרדסקול ויקטוריה בהתאם לאמור ביפוי הכח ותשלום להם ו/או לנאמן הינו כתשלום למוכר, לכל דבר ועניין והמוכרים מוותרים בזאת על כל טענה בעניין."   |
| 11.1        | "בחתימת כ"א מיחידי המוכר ע"ג הסכם זה, מסכימים כ"א מיחידי המוכר, ביחד ולחוד, לתנאי הסכם זה ולא יהיו להם כל טענות בעניין המכר, התמורה, העובדה שהתמורה משולמת אך למוכרים 2-3 ויתר תנאי ההסכם."  |

### עיקר טענות המבקשים

8. נחתם הסכם מכר ביום 15.2.22 והמבקשים אף שילמו למשיבים סך של 200,000 ₪, כתשלום ראשון, בשיק בנקאי. נטען שלאחר חתימת המסמך, הנתבעים הודיעו על ביטול חד צדדי של ההסכם, ללא עילה בדין, וממשיכים להחזיק בדירה ובסכום של 200,000 ₪ ששולם להם. לטענת המבקשים, המשיבה מסרה ייפוי כוח להוריה, המנוחים, ו/או לבאת כוחם, לפיו הסמיכה אותם לפעול בשמה ובמקומה למכור את הדירה ולחתום על כל המסמכים הנדרשים.
9. לאחר הדיון, נטען שדרישת הכתב בהסכמי מכר היא דרישה מהותית, אך חתימה היא דרישה ראייתית ובענייננו הוכחה גמירות דעת. נטען שדי בעובדה שהמסמכים נשלחו למשיבה והיא קבעה תור בקונסוליה על מנת לחתום עליהם, כדי להראות גמירות דעת לחתימת ההסכם, ולכן הצורך בחתימתה של המשיבה על המסמכים הינו טכני בלבד. נטען שהמשיבה חתמה על ייפוי כוח לטובת עו"ד שלמן. עוד טענו המבקשים שלא נפל שיהוי בהתנהלותם.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

### עיקר טענות המשיבים

10. המסמך לא השתכלל לכדי הסכם מחייב, מאחר שהוא לא נחתם על ידי המשיבה.
- המשיבה מתגוררת באוקראינה, ועקב המלחמה שפרצה, היא אינה יכולה להגיע לקונסוליה בקייב לצורך חתימה על המסמכים, מאחר שהיא מתגוררת מאות קילומטרים מהקונסוליה, ולכן, בשלב זה, לא ניתן להחתים את המשיבה על ייפוי כוח קונסולרי.
- הצדדים התייחסו במפורש במסמך לצורך בקבלת חתימת המשיבה; המשיבה מפנה להוראות סעיפים 6.1, 7.2 ו-11.1 למסמך.
- המשיבה מפנה להוראות סעיף 1.4 למסמך, לפיו אין לפרש את המסמך לפי נסיבות חיצוניות, אלא רק מהכתוב בו.
- לעניין מאזן הנוחות – נטען שכל הנזקים הנטענים על ידי המבקשים הם כספיים, ולכן אין מקום ליתן את הסעד הזמני המבוקש.
11. לאחר הדיון, חזר ב"כ המשיבה על הטענה שהמסמך אינו הסכם מחייב; הצדדים קבעו הוראות מפורשות בעניין המסמכים שעל המשיבה לחתום; וחתימת המשיבה אינה חתימה טכנית, אלא מהותית. אם המבקשים היו סבורים שמדובר בהסכם מחייב, היה עליהם לדווח עליו לרשויות המס, דבר שהם לא עשו; המבקשים לא שילמו דמי תיווך, דבר המלמד על כך שהם ידעו שהעסקה לא הושלמה; לא נעשו פעולות מהותיות כלשהן ובכלל לקידום העסקה.
- המשיבה חזרה וטענה לשיהוי של שנה עד הגשת הבקשה לסעד זמני.

### המסגרת הנורמטיבית

12. השיקולים המרכזיים המנחים את בית המשפט אם לתת סעד זמני אם לאו הם סיכויי התביעה – קיום ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, מאזן הנוחות – הנזק שעלול להיגרם לכל אחד מהצדדים אם יינתן הצו או לא יינתן, ותום לבם של בעלי הדין, לרבות השאלה אם המבקש לא השתהה יתר על המידה בהגשת התביעה או הבקשה לסעד זמני.
- ראו תקנה 95 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, הקובעת:

...”

(ב) הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תביעה, רשאי בית המשפט לתת את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה. ...

(ד) בהחלטתו אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית המשפט, בין השאר, את השיקולים האלה:

(1) הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי;

(2) אם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר, המשיג את התכלית שלשמה נועד הסעד הזמני;



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

(3) תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני.

ההסדרים שבפרק ט"ו לתקנות, אינם שונים באופן מהותי מההסדרים שהיו בתקנות סדר הדין הקודמות [רע"א 1556/21 עירון ואח' נ' שפירא בר – אור ואח', 22.4.21], לכן ניתן להסתמך על ההלכות אשר נקבעו בעניין התקנות הקודמות.

13. המבחן המקובל לבחינת סיכויי התביעה הוא - האם הסיכויים של המבקש שיינתן פסק דין לטובתו גבוהים מהסיכויים שהתביעה תידחה [רע"א 10910/02 פז חברת נפט בע"מ נ' ניסים פרץ, 30.10.03], וזה המקובל לבחינת מאזן הנוחות הוא האם הנזק שייגרם למבקש אם לא יינתן הסעד, עולה על הנזק שייגרם לצד שכנגד אם יינתן הסעד [רע"א 2826/06 שלמה אליהו אחזקות בע"מ ואח' נגד ישעיהו לנדאו אחזקות (1993) בע"מ, 6.6.06].

ההלכה התייחסה ליחסי הגומלין שבין שני השיקולים, והגדירה "מקבילית כוחות", לפיה - ככל שסיכויי התביעה נמוכים, כך המשקל שיש ליתן למאזן הנוחות, מופחת ולהפך.

"תובע המבקש לקבל סעד זמני במסגרת תביעה עיקרית נדרש לעמוד בראש ובראשונה בשני תנאים מצטברים. תנאי ראשון הוא קיומה של זכות לכאורה, היינו סיכוי של ממש לזכות בתביעה. תנאי שני הוא כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו. היינו, שנוזק, אם לא יינתן הסעד הזמני והוא יזכה בבוא היום בתביעה, יהיה גדול יותר מהנזק שייגרם לבעל הדין שכנגד אם יינתן הסעד הזמני והתביעה תידחה בסופו של דבר. שני התנאים אינם נבחנים במנותק, אלא נשקלים תוך שימת לב לזיקת הגומלין ביניהם, על בסיס מה שמכונה לעתים - מקבילית כוחות. ככל שבית המשפט יתרשם כי סיכויי מבקש הסעד לזכות בתביעתו גבוהים, כך יקל עימו בדרישת מאזן הנוחות. וכן גם להיפך, ככל שיעלה בידי מבקש הסעד להצביע על כך שמאזן הנוחות נוטה לטובתו באופן חד, כך יקפיד פחות בית המשפט על עוצמת הזכות לכאורה עליה הוא נדרש להצביע (...). כמובן, שהן הזכות לכאורה והן מאזן הנוחות חייבים לעמוד ברף מינימאלי על מנת שבית המשפט (או הרשם) ייעתר לבקשה למתן סעד זמני".

[רע"א 2826/06 הנ"ל].

## דין

14. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ועיינתי בחומר הרלוונטי, הגעתי למסקנה שדין הבקשה להידחות.

לא השתכנעתי ברף הנדרש בשלב זה, שהסיכויים שיינתן פסק דין לטובת המבקשים גבוהים מהסיכויים שהתביעה תידחה, שהנזקים שייגרמו למבקשים אם תידחה הבקשה והתביעה תתקבל עולים על הנזקים שייגרמו למשיבה אם תתקבל הבקשה והתביעה תידחה, ואני סבור שהמבקשים השתהו יתר על המידה עד אשר הגישו את התביעה והבקשה לסעדים זמניים ולא עמדו בחובת תום הלב החלה עליהם.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

### סיכויי התביעה

15. כאמור, לא השתכנעתי ברף הנדרש בשלב זה, שהסיכויים שהתביעה תתקבל עולים על הסיכויים שהיא תידחה.

להלן אפרט את נימוקיי, כאשר הדברים נאמרים לצורך החלטה זו, בזהירות המתבקשת ומבלי לקבוע מסמרות.

16. גם אם יתקבלו טענות המבקשים וייקבע שהמסמך הוא הסכם מחייב, נראה שניתן יהיה לאכוף אותו רק לאחר שהמשיבה תחתום על המסמכים הנ"ל וע"ד שלמן תחתום על המסמך בשם המשיבה, על פי ייפוי הכוח הקונסולרי (או שהמשיב עצמה תחתום על המסמך).

בשלב זה, בטרם נחתמו המסמכים הנ"ל, המבקשים אינם חייבים לשלם את תשלומי התמורה (ס' 7.2 למסמך) (ביחס לשיק הבנקאי, כאמור – על פי המסמך המשיבים אינם זכאים לקבל אותו מעו"ד שלמן, אשר קיבלה אותו לידיה הנאמנות, ונכון להיום, הוא הושב למבקשים), אינם זכאים לקבל את החזקה בדירה (ס' 6.1 למסמך), אינם זכאים לרשום את הזכויות על שמם (ס' 8 למסמך) ואף אינם יכולים לרשום הערת אזהרה לטובתם.

לעניין רישום הערת אזהרה לטובת המבקשים - בהיעדר חתימת המשיבה על המסמך, לא יכולים המבקשים לרשום הערת אזהרה על זכויותיה, והדבר אף נטען על ידי המבקשים עצמם בכתב התביעה (ס' 23 לכתב התביעה):

**"במהלך המו"מ עלה חשש נוסף, לפיו המצב הביטחוני באוקראינה, עלול להביא למצב שבו יפגעו השירותים הקונסולריים, באופן שלא יתאפשר לנתבעת 1 לחתום על המסמכים, בפני קונסול ישראל באוקראינה ושבאמצעות המסמכים החתומים, תירשם הערת אזהרה בגין העסקה, לטובת התובעים, והסכום האמור יועבר לידי הנתבעים."**

נוכח האמור, מבלי לקבוע מסמרות, גם אם ייקבע שהמסמך מהווה הסכם מכר מחייב, לא נראה שניתן לאכוף את הסכם המכר, עד אשר תחתום המשיבה על המסמכים הנ"ל. ראו ע"א 5812/19 שמעון עזר נ' עדנה ויצמן (13.07.2022) (בו נדונה עסקה להעברת זכויות שהותנתה בהסרת עיקולים וכל עוד לא הוסרו העיקולים, לא ניתן היה לקדם את העסקה), בו הוחלט שהסכם בין צדדים תקף, אך יש לדחות תביעת אכיפה משום שטרם הגיע המועד להשלמת העסקה שערכו הצדדים:

**"סוף דבר, אציע לחברותיי כי נדחה את הערעור, אך זאת לא מן הטעם שהמשיבה ביטלה כדין את החוזה שנחתם בין הצדדים, אלא משום שלפי הסכמת הצדדים טרם הגיע המועד להשלמת העסקה שערכו הצדדים, ובשלב זה אף אין אפשרות להשלימה באופן חלקי."**

כאמור, גם בענייננו, על פי הוראות המסמך, כל עוד לא חתמה המשיבה על המסמכים הנ"ל ועו"ד שלמן לא חתמה על המסך בשמה, טרם הגיע המועד להשלמת עסקת המכר, ובשלב זה, לא ניתן לקדם אותה.

לכן, מבלי לקבוע מסמרות, נראה שגם אם יוכיחו המבקשים את טענותיהם, לא ניתן לאכוף את הסכם המכר.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

17. כמו כן, בשלב זה, נראה שנוכח העובדה שהמשיבה לא חתמה על המסמך ולא הייתה צד למשא ומתן לחתימתו, לא ניתן לקבוע שהסיכויים שהתביעה תתקבל עולים על הסיכויים שהיא תידחה.

ככלל תרופת האכיפה מניחה קיומו של חוזה מחייב שהופר על ידי אחד הצדדים. אכן, לעיתים ניתן לאכוף הסכם אף בהיעדר חוזה מחייב, אולם, אכיפת חוזה בשלב הטרם חוזי תיעשה במקרים חריגים [ע"א 579/83 זונשטיין נ' גבסו, 12.6.88].

המבקשים טוענים שהמסמך הוא הסכם מחייב והצורך בחתימתה של המשיבה על המסמך הוא טכני בלבד, ונועד לאפשר לצדדים להגיש את המסמכים לרשויות כדי לסיים את העסקה ואילו המשיבה טוענת שחתימתה אינה טכנית אלא מהותית, ובהיעדרה, לא השתכלל הסכם מחייב. בשלב זה, לא השתכנעתי שהסיכויים שטענת המבקשים שחתימת המשיבה היא טכנית בלבד תתקבל, עולים על הסיכויים שהטענה תידחה וייקבע שמדובר בחתימה מהותית, כפי טענת המשיבה.

ההלכה קובעת שהסכמת צדדים להיפגש כדי לחתום על חוזה מקימה חזקה הניתנת לסתירה, שהם לא התכוונו להתקשר התקשרות מחייבת, אלא לאחר החתימה (להלן: "החזקה בקשר לחתימה"). ראו בעניין זה ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות' - חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' אליהו גת (10.12.1989):

**"הסכמת הצדדים להיפגש לצורך חתימה על חוזה מעמידה אותם בחזקתם, כי לא התכוונו להתקשר להתקשרות חוזית מחייבת, אלא לאחר החתימה על החוזה. כדי להצליח בתביעתם, מוטל היה על הרוכשים לסתור חזקה זו."**

כדי לסתור את החזקה בקשר לחתימה, על המבקשים להוכיח את גמירות הדעת שלהם ושל המשיבה, להתקשר זה עם זה בחוזה מכר מחייב, על פי התנאים שהועלו על הכתב במסמך, ומטרת החתימה הייתה פורמלית.

קיומה של גמירות דעת להתקשר בחוזה נבחנת באמת מידה אובייקטיבית, על פי ביטויים חיצוניים גלויים. ראו ע"א 692/86 הנ"ל:

**"קיומה של גמירת דעת נבחן על-פי אמת-מידה אובייקטיבית (...). את כוונתו של צד לחוזה להתקשר התקשרות חוזית מחייבת עם זולתו אין בוחנים על-פי הלוך-נפשו הסמוי, אלא על-פי ביטוייו החיצוניים הגלויים. ברי, שתהליך התגבשותה של גמירת דעת הינו, ביסודו, תהליך פנימי-סובייקטיבי. ומאידך ברור, שלהחלטה להתקשר בחוזה, אשר נותרה ספונה במוחו של המחליט (יהא זה המציע או הניצע), אין כל משמעות משפטית. כוונה שנתגבשה עשויה להקים חבות משפטית רק מעת שהובעה. קיומה ומהותה נמדדים, באבן הבוחן של האדם הסביר, על רקע הדברים שנאמרו או נכתבו והנסיבות שבגדרן הוצגה העמדה."**

לא השתכנעתי, בשלב זה ומבלי לקבוע מסמרות, שהסיכויים שהמבקשים יסתרו את החזקה בקשר לחתימה עולים על הסיכויים שהחזקה לא תיסתר, מהנימוקים הבאים:

17.1. בסעיף 7.2.1 למסמך נקבע במפורש שעל המשיבה להסכים ולאשר (בייפוי הכוח הקונסולרי) למכור את הדירה למבקשים ושמלוא התמורה תשולם למנוחים. לכן, מנוסח







## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

המסמך נלמד שבמועד החתימה עליו היא טרם נתנה את אישורה והסכמתה למכירת הדירה למבקשים ולכך שמלוא התמורה תשולם למנוחים. יוער שגם בסעיף 7.2.6, בו נקבע שכל התשלומים ישולמו למנוחים, נאמר שהדבר הוא "בהתאם לאמור ביפוי הכוח", מבלי לקבוע מסמרות, נוכח נוסח המסמך, נראה שייפוי הכוח אליו מפנה הסעיף הוא ייפוי הכוח הקונסולרי.

נוסף על כך, סעיף 11.1 למסמך קובע שבחתימת כל אחד מיחידי המוכר על המסמך, מסכימים הם לתנאי המסמך. בהיעדר חתימה של המשיבה, בשלב זה לא נראה שניתן לקבוע שהיא נתנה את הסכמתה לתנאי ההסכם.

17.2. לא נטען שהיה קשר כלשהו בין המבקשים למשיבה בטרם החתימה על המסמך, לא נטען שהמשיבה נטלה חלק במו"מ לפני חתימת המסמך, ולא נטען שהיה איתה קשר במעמד החתימה על המסמך, בו היא לא הייתה נוכחת. כמו כן, כאמור, אין אינדיקציה במסמך לכך שהמשיבה הביעה את הסכמתה להתקשר עם המשיבים בתנאי המסמך כפי תנאיו (אלא, כאמור, סעיף 7.2.1 למסמך מלמד ההיפך).

המשיבים מבקשים להוכיח את גמירות דעתה של המשיבה והסכמתה לתנאי ההסכם בהסתמך על ראיות חיצוניות. אולם, במסמך עצמו קבעו הצדדים שהמסמך ממצה את כל הסכמות והצהרות הצדדים ולא יהיה תוקף לכל סיכום, מצג או הבטחה שניתנו קודם לחתימת המסמך (סי' 1.2 למסמך), שפרשנות המסמך לא תיעשה בהסתמך על ראיות חיצוניות או נסיבות עריכתו אלא רק על הכתוב בו (סי' 1.4 למסמך), והמבקשים הצהירו שהם לא הסתמכו על הצהרות של המשיבים או מי מטעמם, למעט התחייבויות והצהרות שנעשו במפורש במסמך (סי' 4.2 למסמך). לכן, מבלי לקבוע מסמרות, נראה שהמבקשים יתקשו להסתמך על מצגים שלטענתם הוצגו בטרם החתימה על המסמך.

במסמך אין אמירה כלשהי ממנה ניתן להסיק שהמנוחים הציגו מצג כאילו הם פועלים בשם המשיבה, אין במסמך אמירה מפורשת ואפילו לא משתמעת שהמשיבה קראה את ההסכם והסכימה לתוכנו, אלא להיפך (כאמור, בסעיף 7.2.1 למסמך נקבע במפורש שעל המשיבה לאשר שהיא מסכימה לתנאים עיקריים במסמך), ואין במסמך התחייבות של המנוחים, ובוודאי לא של המשיבה, שהמשיבה תחתום על המסמכים הנ"ל.

17.3. אין מחלוקת שבמועד החתימה על המסמך, הצדדים לא רשמו עליו תאריך (המבקש אישר זאת בעדותו, פרוטוקול הדיון, עמ' 15, ש' 20). עו"ד שלמן הסבירה בעדותה שתנאי ההסכם היה שהמשיבה תחתום על המסמך, ולכן הצדדים לא רשמו עליו תאריך, כדי לא לספוג קנסות של מיסוי מקרקעין (פרוטוקול הדיון, עמ' 15, ש' 11). המבקשים לא הסבירו מדוע לא נרשם תאריך על המסמך.

לכן, מבלי לקבוע מסמרות, בשלב זה נראה שהעובדה שלא נרשם תאריך על גבי ההסכם מחלישה את הסיכויים שייקבע שמדובר בהסכם מחייב לעומת הסיכויים שתתקבל עדותו של המנוח ושל עו"ד שלמן, שאין מדובר בהסכם מחייב.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

17.4. המבקשים טוענים, תוך הסתמכות על עדותו של המנוח, שעצם קביעת תור בקונסוליה מלמדת על גמירות דעתה של המשיבה וטוענים (סי' 2 להשלמת הטענות):

"די בעובדה שהתבררה במהלך החקירות הקצרות, לפיה לאחר שנחתם ההסכם, נשלחו למשיבה 1 המסמכים וזו קבעה תור בקונסוליה, ליום 16.3.22, על מנת לחתום עליהם, כדי להראות ולהוכיח גמירות דעת וזאת ברף הגבוה ביותר שקיים. .... אף בר דעת שלא גמר בדעתו – יקבע תוך לקונסוליה לצורך חתימה על מסמכים לאחר שקיבלם (על עובדות אלה אין חולק)."  
(הדגשה במקור, ע.כ.).

אולם, עיון בעדות המנוח אליו מפנים המבקשים מלמד כי בניגוד לטענתם, העיד המנוח שהמשיבה קבעה תור בקונסוליה לפני חתימת המסמך ולא לאחר שהוא נחתם. לשאלת המבקש "אני שואל אחרי שנחתם ההסכם. הלכתם הביתה, סיפרתם לבת שמכרתם את הדירה וחתמתם על ההסכם.", השיב המנוח:

"אולי כן אבל לא זוכר, אני צריך להדגיש לפני שעשינו את זה דיברנו עם הבת ומה שאנו צריכים לעשות זה היא צריכה לקבל אישור קונסוליה. דיברנו קודם ואני לא זוכר, בטייטה אין תאריך אבל יש תאריך שעו"ד שלמן קיבלה שיק בנקאי, זה 15.2.22. ואפילו לפני כמה ימים טטיאנה התקשרה לקונסוליה וקיבלה את התור, כאשר אתה לא יכול בכל רגע לבוא לקונסוליה לקבל, בתור שלה היה ב-16.3.22. זאת אומרת ידענו כאשר חתמנו את ההסכם, ידענו שהיא ב-16.3.22 צריכה לבוא לקונסוליה ולחתום על ההסכם. אבל אחרי יומיים של 13.2.22 כל קונסוליות עזבו את קייב. זאת אומרת שהיא מיד איבדה אפשרות פיזית לקבל את החתימה בקונסוליה. יותר כמה ימים, מלחמה התחילה, ואחרי זה לא ידענו מה יקרה."

במצב דברים בו נקבע תור בטרם חתימת המסמך על ידי המנוחים והמבקשים, לא נראה שעצם קביעת התור יכולה ללמד על הסכמת המשיבה לתנאי המסמך (אותם, כאמור, בהתאם לתנאי סעיף 7.2.1 למסמך היה עליה לאשר במסגרת ייפוי הכוח הקונסולרי), אלא נראה שהדבר מלמד על הסכמתה העקרונית למכור את הדירה, אך לא יכול למד על גמירות דעתה למכור את הדירה למבקשים ולהסכמתה לתנאי המסמך.

17.5. גם התנהלות המבקשים לאחר חתימת המסמך עם המנוחים, מחזקת את המסקנה שהסיכויים שהטענה שהמסמך הוא הסכם מכר מחייב תתקבל אינם עולים על הסיכויים שהיא תידחה:

א. המבקשים לא דיווחו על העסקה למיסוי מקרקעין (פרוטוקול, עמ' 5, ש' 11).

בהיות המבקשים עורכי דין, ותחום עיסוקו העיקרי של המבקש הוא מקרקעין (פרוטוקול הדיון, עמ' 2, ש' 9), חזקה עליהם שהם יודעים שחובה לדווח על עסקאות מקרקעין למיסוי מקרקעין.

עצם העובדה שהעסקה לא דווחה לרשויות מיסוי מקרקעין במשך תקופה של יותר משנה וחצי, מחלישה את הסיכויים לקבל את טענת המבקשים שהם סברו שמדובר בהסכם מקרקעין מחייב.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני: כב' שופט עמית כהן

תאריך: 09 דצמבר 2023

ת"א 52181-03-23

בקשה מס': 2

יש להעיר בעניין זה כי כל עוד לא שולם המס בגין העסקה הנטענת, אין היא יכולה לעבור מהשלב החוזי, כהתחייבות לעשות עסקה, לשלב הקנייני [ע"א 1117/06 חברת אלקודס קורפוריישן נ' יורשי המנוח אלרחמן, 14.4.10]:

"משמולאו הדרישות של סעיף 16(א)(1), תוקפה של העסקה הוא למפרע ליום יצירת ההתחייבות... עם זאת ברי שלאפשרות שיינתן לעסקה בעתיד תוקף למפרע אין כל השפעה על מצבם המשפטי של הצדדים בהווה, וכל עוד לא שולם המס, לא תהא לרוכש כל זכות בנכס, פרט לזכות חוזית כלפי המוכר..."

ב. המבקשים לא שילמו מאומה על חשבון התמורה, מלבד הפקדת שיק בנקאי בסכום של 200,000 ₪, אשר הופקד בידיה הנאמנות של עו"ד שלמן (כפי הוראת סעיף 7.2.1 למסמך, ואשר כאמור הושב להם).

ג. המבקשים לא שילמו למתווך את שכר התיווך, תשלום אותו היה עליהם לשלם אם הם האמינו שנחתם בינם לבין המשיבים הסכם מכר מחייב.

17.6. לטענת המבקש, אשר הוכחה על ידי המנוח ועו"ד שלמן, הוצג לו ייפוי כוח מטעם המשיבה לחתום על ההסכם בשמה (המבקשים טענו טענה עמומה לפיה הוצג להם ייפוי כוח לטובת המנוחים ו/או עו"ד שלמן ובהמשך שהוצג לו ייפוי כוח לטובת עו"ד שלמן).

מבלי לקבוע מסמרות, נראה שהסיכויי שטענה זו תתקבל אינם עולים על הסיכויים שהיא תידחה, מהנימוקים הבאים: המבקש לא הציג העתק של ייפוי כוח; במסמך נרשם במפורש שעל המשיבה לחתום על ייפוי כוח קונסולרי ועל ההסכם; כמו כן, אם אחזה עו"ד שלמן על ייפוי כוח מטעם המשיבה, לא מובן, מדוע לא חתמה עו"ד שלמן על המסמך בשם המשיבה, אלא נדרש שהמשיבה תחתום על ייפוי הכוח הקונסולרי ורק לאחר מכן עו"ד שלמן תחתום על המסמך על פיו.

17.7. ב-15.3.22 הודיעה עו"ד שלמן למבקשים שהמשיבה אינה יכולה לחתום על המסמכים הנ"ל וכי המוכרים מבקשים לבטל את העסקה וב-24.3.22 הודיע עו"ד ערב למבקשים, שהמשיבים אינם סבורים שהמסמך מהווה הסכם מחייב.

בתשובות המשיבים לעו"ד שלמן ולעו"ד ערב, אשר האחרונה בהם ניתנה ביום 28.3.22, הודיעו המבקשים שהם דוחים את הטענה שההסכם אינו מחייב, אך השיהוי בהגשת התביעה, אשר הוגשה כשנה לאחר מכן, ב-22.3.23, מהווה שיקול בדחיית בקשה לסעדים זמניים (ס' 95(ב)(3) לתקנות סדר הדין האזרחי).

נוכח האמור, לאחר בחינת הנתונים ולצרכי בקשה זו בלבד, אני סבור שהסיכויים שהמבקשים יסתרו את החזקה בקשר לחתימה אינם עולים על הסיכויים שלא יסתרו אותה.

18. נוכח האמור, לצרכי הבקשה לסעדים זמניים ומבלי לקבוע מסמרות, אני סבור שלא ניתן לקבוע שהסיכויים שהתביעה תתקבל עולים על הסיכויים שהיא תידחה, אלא, אני סבור שהסיכויים שהתביעה תידחה עולים על הסיכויים שהיא תתקבל.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

### מאזן הנוחות

19. אינני סבור שהמבקשים עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח שהנזק שייגרם להם אם הבקשה תידחה והתביעה תתקבל עולה על הנזק אשר ייגרם למשיבה אם הבקשה תתקבל והתביעה תידחה.

20. גם אם טענת המבקשים שהמסמך מהווה הסכם מחייב תתקבל, בהתאם לתנאי המסמך, בשלב זה, כל עוד המשיבה לא חתמה על המסמכים הנ"ל והמסמך לא נחתם על ידי המשיבה או על ידי עו"ד שלמן בשם המשיבה, הם אינם זכאים לרשום הערת אזהרה לטובתם. הדבר נובע מהוראות המסמך וטענות התובעים בכתב התביעה (ראו סעיף 23 לכתב התביעה המצוטט לעיל).

כלומר – הסעד הזמני המבוקש לא בא לשמור על המצב הקיים, אלא בא לשפר את מעמדם של המבקשים, בכך שלמרות שהמשיבה לא חתמה על המסמכים הנ"ל, מבקשים הם שתירשם הערה לטובתם על הנכס, בניגוד להוראות המסמך. למעשה, בבקשה מבקשים המבקשים להיטיב את מצבם לעומת זכותם הלכאורית לפי המסמך, אותו מבקשים הם לאכוף.

לכן, מאחר שבמלוא הזהירות, מבלי לקבוע מסמרות וכפי שנראה בשלב זה, גם אם יזכו המבקשים בסעד העיקרי אותו הם מבקשים לא יוכלו הם לרשום הערה על הנכס עד אשר תחתום המשיבה על המסמכים הנ"ל, לא ייגרם להם נזק מדחיית הבקשה לסעד זמני.

21. בבקשה טוענים המבקשים שאם הם לא יקבלו את הסעד הזמני יהיה להם לקושי לקבל את השיק וקושי לגבות פיצויים שייפסקו לטובתם בתביעת פיצויים שבכוונתם להגיש לבית משפט השלום.

אינני סבור שיש ממש בטענות המבקשים.

21.1. לעניין השיק – בבקשתם לסעדים זמניים טענו המבקשים שאם המנוחים יעזבו את הארץ יהיה להם קושי לקבל לידם את השיק הבנקאי, אולם מצג זה לא היה מדויק, והיה ידוע למבקשים שעל פי תנאי המסמך השיק מופקד בידיה הנאמנות של עו"ד שלמן, אשר הודיעה להם שהם יכולים לקבל אותו לידם (כך במכתביה מיום 13.2.22 ומיום 1.12.23).

בכל מקרה, בדיון שהתקיים ב-10.9.23 חזרה עו"ד שלמן על הצעתה להשיב למבקשים את השיק, ובהסכמתם, הושב להם השיק (מבלי לפגוע בטענותיהם).

21.2. לעניין הקושי הנטען לגבות פיצויים שייפסקו לטובת המבקשים - התביעה בתיק הנוכחי אינה לתשלום פיצויים למבקשים, אלא לאכיפת המסמך, כך שאין מקום להעניק את הסעד הזמני על מנת להבטיח תשלום פיצויים למבקשים, אם ייפסקו לטובתם, בהליך אחר המתנהל בבית משפט השלום.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

### תום לב ושיהוי

22. לאמור לעיל יש להוסיף שהבקשה הוגשה בשיהוי ניכר. המסמך נחתם על ידי המבקשים והמנוחים ביום 15.2.22 וביום 13.3.22 הודיעה עו"ד שלמן למבקשים שהמשיבה לא תוכל לחתום על המסמכים הנ"ל ולכן המשיבים מבקשים לבטל את המסמך. במועד כלשהו לפני ה-21.3.22 הודיעו המבקשים למשיבים שהם דוחים את הבקשה לבטל את המסמך. ב-24.3.22 כתב עו"ד ערב בשם המשיבים מכתב, בו הוא הודיע שאין תוקף להסכם אשר לא נחתם על ידי המשיבה, וב-28.3.22 השיבו המשיבים למכתב. היה על המבקשים לנקוט בפעולה מתאימה סמוך ל-28.3.22, אולם התביעה והבקשה לסעדים זמניים הוגשו רק בחלוף כשנה, ב-22.3.23.
- ב-1.12.22 חזרה עו"ד שלמן וביקשה מהמבקשים שיוודיעו לה כיצד להשיב להם את השיק הבנקאי, אך המבקשים לא השיבו למכתב זה. אינני סבור שיש במכתב זה כדי לשנות את המועד בו היה על המבקשים לפעול.
- המבקשים השתהו ולא הגישו את התביעה עד ליום 22.3.23, דהיינו כשנה לאחר המכתבים מבאי כוח המשיבים (וכ-3 חודשים לאחר מכתבה האחרון של עו"ד שלמן), כאשר במשך כל התקופה לא הייתה רשומה לטובתם הערה כלשהי על הזכויות בדירה.
- מדובר בשיהוי ניכר, המצדיק בפניי עצמו את דחיית הבקשה למתן סעדים זמניים.
23. המבקשים צירפו לבקשתם לסעדים זמניים את המסמך, נושא תאריך (15.2.22). המשיב העיד שהמסמך עליו חתמו המנוחים לא נשא תאריך (פרוטוקול הדיון, עמ' 10, ש' 20); עו"ד שלמן העידה אף היא שלא נרשם תאריך על גבי המסמך, תוך שטענה שהדבר נעשה משום שחתימת המשיבה על יפוי הכוח היה תנאי להסכם, ולכן לא רשמו תאריך כדי לא לספוג ריביות של מיסוי מקרקעין (פרוטוקול הדיון, עמ' 15, ש' 11).
- רק לאחר מכן, בתשובה לשאלת ביהמ"ש, אישר המבקש שהוא הוסיף את התאריך על המסמך לאחר מועד החתימה (לטענתו, סמוך לאחר מועד החתימה) (פרוטוקול הדיון, עמ' 15, ש' 20).
- כידוע, מי שפונה לבית המשפט בבקשה לסעד זמני חייב לגלות את כל העובדות שעשויות להיות רלוונטיות, ובמקרה של ספק, עליו להשאיר את שאלת הרלוונטיות להחלטת בית המשפט ולא לקבוע בעצמו, תוך שיקול האינטרס הצר שלו, מה יש לגלות לבית המשפט [רע"א 4196/93 שפע בר ניהול ושירותים (1991) בע"מ נ' שפע מסעדות ייצור ושיווק ארוחות מוכנות 1984 בע"מ, 27.9.93].
- היה על המבקשים לגלות בבקשה לסעדים זמניים שלא נרשם תאריך על גבי המסמך וכי המשיב הוסיף תאריך על גבי המסמך לאחר מועד חתימתו, ולהסביר מדוע לא נרשם התאריך על המסמך. הצגת המסמך עם תאריך, מבלי לפרט את העובדות הנ"ל, פוגעת בחובת תום הלב של





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 09 דצמבר 2023  
ת"א 52181-03-23  
בקשה מס': 2

בפני: כב' שופט עמית כהן

המבקשים, במיוחד נוכח טענת המשיבים שהתאריך לא נרשם, משום שהצדדים לא ראו בחתימה על המסמך כחתימה על מסמך מחייב.

24. לעניין השיק הבנקאי, הציגו המבקשים מצג לא מדויק בבקשתם לסעדים זמניים.

בסעיף 7 לתצהירו של המבקש, הוא הצהיר:

"במילים פשוטות: המשיבים ביטלו את הסכם המכר, בהודעה חד צדדית. ממשיכים להתגורר במקרקעין ולהחזיק בו, כמו כן בסך של 200,000 ₪ שנמסר ושולם להם כתשלום ראשון, בשיק בנקאי."

ובסעיף 9 לתצהירו של המבקש, הוא הצהיר:

"כשאלה הם הדברים קיים חשש, מעבר לסביר, שהמשיבים ימכרו את המקרקעין לצד ג' ואף יעזבו את הארץ ואנו נמצא עצמנו עומדים בפני שוקת שבורה, ללא המקרקעין וללא כספנו."

הצהרות אלו אינן מדויקות – ראשית – השיק הבנקאי נמסר לידיה הנאמנות של עו"ד שלמן, והמבקשים ידעו שהשיק עדיין בידיה ממכתביה מיום 13.2.22 ומיום 1.12.22, בהם היא הציעה להם להשיב להם את השיק הבנקאי; שנית – מאחר שעו"ד שלמן קיבלה לידיה את השיק בנאמנות, הרי שגם אם היא הייתה מעבירה אותו למנוחים והם היו עוזבים את הארץ, יכולים היו המבקשים להיפרע מעו"ד שלמן, ראו בעניין זה עדותו של המבקש (פרוטוקול, עמ' 4, ש' 1):

"לשאלת בית המשפט ואם עו"ד שלמן תעשה כפי שאני רומז, האם אני חושב שהאחריות היא של המשיבים, אני אומר, אם כתוב בהסכם שהכספים האלה נשארים בנאמנות אצל עו"ד שלמן והיא מעבירה אותם בניגוד לנאמנות שלה למוכרים והם פודים את השיק, האחריות היא של עו"ד שלמן ושל המוכרים, בוודאי."

על כן, אני סבור שהמבקשים הציגו את העובדות בקשר לשיק באופן לא מדויק, וכי היה עליהם לפרט שהשיק נמסר לידיה הנאמנות של עו"ד שלמן, ואם הם באמת חששו שעו"ד שלמן העבירה את השיק למנוחים, תוך הפרת חובת הנאמנות, היה עליהם לרשום זאת במפורש, תוך התייחסות לשני מכתביה הנ"ל.

### התוצאה

25. הבקשה לסעדים זמניים נגד המשיבה נדחית.

26. המבקשים ישלמו את הוצאות המשיבה בסכום של 12,500 ₪.

ניתנה היום, כ"ו כסלו תשפ"ד, 09 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.

עמית כהן, שופט

