



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1

לפני:

כב' השופט אילן ש' שילה, סג"נ- אב"ד  
כב' השופטת מיכל נד"ב  
כב' השופטת ורדה פלאוט

המערערים

1. אליהו מזר  
2. רויטל מזר

באמצעות ב"כ עו"ד רענן בר זוהר  
נגד

המשיבים

1. גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ  
2. עובדיה גאון

באמצעות ב"כ עו"ד אלי גאון

2

3

### פסק דין

4

5 ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בפתח תקוה (כב' השופטת ש' קמיר-וייס) מיום 11.5.14  
6 (ת"א 21170-07-10) שבו קיבל בית המשפט בחלקה את תביעה המערערים בגין הפרת חוזה, ניהול  
7 מו"מ שלא בתום לב ועשיית עושר ולא במשפט. בית המשפט קבע כי הצעת רכישה לדירה, שעליה  
8 חתמו הצדדים, לא עלתה כדי חוזה מחייב למכירת הדירה, וכי לכל היותר ביטאה הסכמה להסכים  
9 להתקשר בחוזה, שחייבה את המשיבה לתת זכות ראשונים למערערים לרכישת הדירה, ושהמשיבה  
10 ניהלה את המו"מ להתקשרות בחוזה בחוסר תום לב. בית המשפט מצא כי המערערים זכאים  
11 לפיצויי הסתמכות בגין ניהול מו"מ בחוסר תום לב, להבדיל מפיצויי קיום, וחייב את המשיבה  
12 לפצות את המערערים בסכום של 60,000 ₪ (בצירוף ריבית והצמדה מיום 14.3.08) בגין חוסר תום  
13 הלב, ובפיצוי נוסף בסכום של 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

14

15

### רקע

16 1. המערערים, בני זוג, המתגוררים בבת ים. המשיבה חברה לבנין שבנתה דירות רבות  
17 בבת ים.  
18 המשיבה עמדה לבנות בניין מגורים ברחוב חביבה רייך 13, בת ים, והגיע לשלב שבו ציפתה  
19 לקבל היתר בנייה. בנסיבות אלו החלה להציע את הדירות שתיבנה בבניין. הדרך שבה  
20 בחרה המשיבה למכור את הדירות הייתה להתחיל באמצעות התקשרות ב"הצעת רכישה".  
21 המערערים שביקשו לקנות למגוריהם דירה גדולה יותר מזירתם הנוכחית, התעניינו  
22 ברכישת דירה מהדירות שהתכוונה המשיבה לבנות בבניין. לדברי המערער הוא פנה תחילה  
23 למשיב 2 שהוא מנהל המשיבה, וזה הפנה אותו למשרד מכירות ששיווק באופן בלעדי את  
24 הדירות. במשרד המכירות ניהלו המערערים משא ומתן עם מנהל המכירות, מר רוני אור,  
25 ולטענתם גם עם אשת המכירות גבי נטלי. ביום 17.9.07 מסרו המערערים שיק בסכום של  
26 5,000 ₪ לפקודת המשיבה (נספח ד 1 לתצהיר עדות ראשית של המערער), וביום 19.9.07

1 מתוך 14



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

- 1 הוציאה המשיבה קבלה בגין התשלום. השיק נמסר, לדברי המערער, "כדי לשריין את  
2 הדירה". בתאריך 22.9.08, או סמוך לכך, חתמו המערערים על טופס "הצעת רכישה", וביום  
3 24.9.08 חתמה עליו המשיבה. לטענת המערערים עוד קודם לכן קיבלו תשריט של הדירה  
4 ומפרט טכני.  
5
- 6 .2. בהצעת הרכישה נכללו כל הפרטים הנדרשים להתחייבות תקפה לעסקה במקרקעין, כגון  
7 זיהוי הדירה, מחירה (845,000 ₪), מועדי התשלומים של המחיר, שהראשון בהם נקבע  
8 למועד החתימה על חוזה, והוראות בדבר תשלום הוצאות משפטיות (בשיעור 1.5% במקום  
9 1.75% כפי שהודפס בטופס ההצעה), ותשלומים והוצאות אחרים, לרבות הסכמה שהצדדים  
10 יישאו "שווה בשווה" בהוצאות ערבות בנקאית. עוד נקבע בהצעה כי אם לא יוצא היתר עד  
11 לתום 90 יום ממועד החתימה על ההצעה, יהיו המערערים זכאים לבטל את חתימתם על  
12 ההצעה ללא זכות לפיצויים, אך אם יוצא היתר הבנייה עד למועד האמור, והמערערים  
13 יחזרו בהם מחתימתם, יהיה סכום המקדמה ששילמו לפיצוי מוסכם מראש.  
14
- 15 .3. ביום 6.2.08, לאחר שהוצא היתר הבנייה, המציאה המשיבה למערערים, באמצעות משרד  
16 המכירות, טופס של חוזה. בטופס החוזה, המשתרע על 13 עמודים, לא נרשמו פרטים  
17 כלשהם המתייחסים למערערים, לדירה או להסכמות מיוחדות שנכללו בהצעת הרכישה,  
18 ובמלים אחרות הטופס לא הותאם למכירת הדירה נושא הצעת הרכישה.  
19
- 20 בסעיף 11.7 בטופס החוזה נאמר כי על המערערים:  
21 **"לשאת בתשלום חלקו היחסי בגין חיבורי הדירה לרשת החשמל, הגז, המים**  
22 **והביוב, התקנת מערכות תיעול וניקוז והמיסים המוטלים בגין התקנת כל הנ"ל**  
23 **עד לסך השווה בשקלים ל- \$ 15,000. וזאת בנוסף לחלקו בהוצאות הרכבת**  
24 **מונה מים, מונה חשמל ומונה גז"**  
25
- 26 תכליתה של הוראה זו הייתה להגדיל את סכום התמורה שישלמו המערערים ב- 15,000  
27 דולר נוספים.  
28
- 29 .4. המערערים סירבו לדרישה זו של המשיבה, וביום 12.2.08 שלח בא כוחם דאז מכתב אל ב"כ  
30 המשיבה, שבו ציין כי הצעת הרכישה היא חוזה מחייב, וביקש להעביר לו טיוטה של חוזה  
31 מסודר על נספחיו. במכתב ששלח ביום 13.2.08 לא הגיב ב"כ המשיבה על הטענה שהצעת  
32 הרכישה היא חוזה מחייב, וצירף למכתב טיוטה של חוזה, שאף בה לא מולאו הפרטים  
33 הרלוונטיים. ביום 20.2.08 שב ב"כ המערערים וכתב אל ב"כ המשיבה מכתב שבו העיר  
34 הערותיו באשר לטיטת החוזה. בין השאר ציין ב"כ המערערים את השינויים שכללה  
35 המשיבה בטיטת החוזה, אשר סותרים את הצעת הרכישה, שבהם תוספת המחיר, הטלת  
36 הוצאות הערבות הבנקאית במלואן על המערערים והדרישה כי המערערים ישאו בהוצאות



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

- 1 משפטיות בשיעור של 1.75% במקום 1.5% כפי שהוסכם בהצעת הרכישה. ביום 28.2.08  
2 שלח ב"כ המשיבה מכתב שבו פירט שינויים לטיטוט החוזה, אך לא הגיב בו על הערותיו  
3 המהותיות של ב"כ המערערים בעניין הסתירות שבין טיטוט החוזה לבין הצעת הרכישה.  
4 ביום 9.3.08 שב ב"כ המערערים וכתב בדבר השגותיו האמורות. בעקבות זאת התקשר מנהל  
5 המכירות של המשיבה אל המערער והודיע לו כי אם לא יסכים, תוך 24 שעות, לשלם את  
6 התוספת תימכר הדירה לאחרים. ב"כ המערערים כתב בו ביום לב"כ המשיבה ועמד על כך  
7 שאין המשיבה רשאית למכור את הדירה לאחרים, וב"כ המשיבה השיב, במכתב מיום  
8 11.3.08, שבו הודיע כי אם לא יסכימו המערערים, תוך 24 שעות, לטיטוט החוזה כפי  
9 שהוצעה להם, תימכר הדירה.  
10  
11 5. ביום 14.3.08 הגישו המערערים תובענה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, לאכיפת הצעת  
12 הרכישה, ובד בבד עימה בקשה לצו מניעה זמני שיאסור על מכירת הדירה. ביום 3.4.08  
13 דחה בית המשפט את הבקשה לצו מניעה זמני, הן משום שסבר כי סיכויי התביעה אינם  
14 גבוהים, מפני שהסכום העיקרי היה צריך להשתלם בחתימת החוזה, הן עקב מאזן הנוחות  
15 הנוטה לטובת המשיבה. המערערים הגישו בקשה לרשות לערער לבית המשפט העליון רע"א  
16 (3160/08) ובית המשפט העליון (השופט ח' מלצר) החליט ליתן צו מניעה זמני אולם, ביום  
17 28.6.09, החליט בית המשפט העליון לדחות את הבקשה לרשות לערער ולבטל את צו  
18 המניעה הזמני.  
19  
20 סמוך לאחר דחיית הבקשה לרשות לערער מכרה המשיבה את הדירה תמורת 1,300,000 ₪.  
21  
22 6. משנדחתה הבקשה לרשות לערער, המליץ בית המשפט המחוזי בתל אביב (השופטת א'  
23 נחילאלי היאט) לתובעים, למחוק את התובענה ולהסתפק בסעד כספי בתביעה שיגישו לבית  
24 משפט השלום, המערערים קיבלו את ההמלצה, ומכאן התביעה שהגישו לבית משפט קמא.  
25  
26 עילות התביעה לפיצויים היו הפרת חוזה בגין הפרת הצעת הרכישה שבה ראו המערערים  
27 חוזה לכל דבר, ולחלופין בגין הפרת חובת תום הלב במשא ומתן לכריתת החוזה. עוד טענו  
28 המערערים לעשיית עושר ולא במשפט ולעוולות הרשלנות והפרת חובה חקוקה. המערערים  
29 תבעו סכום של כ- 660,000 ₪, שכלל את ההפרש שבין מחיר הדירה בהצעת הרכישה לבין  
30 מחירה בשוק עובר להגשת התביעה, שהיה לטענתם 1,450,000 ₪, את החזרת המקדמה  
31 בסכום של 5,000 ₪ בצירוף ריבית והצמדה, ונוק שאינו ממוני בסכום של 50,000 ש"ח. בין  
32 השאר טענו המערערים כי מנהל המכירות מטעם המשיבה הסביר להם, בשיחה שאותה  
33 הקליטו, כי ביסוד דרישת המשיבה לתוספת מחיר עמד רצונם של המשיבה ומנהלה להגדיל  
34 את סכום התמורה, מאחר שבין לבין, דהיינו בין מועד החתימה על הצעת הרכישה לבין  
35 המועד שבו המציאה המשיבה את טופס החוזה, עלו מחירי הדירות, והמשיבה הבינה כי  
36 בכוחה למכור את הדירה בתמורה גדולה יותר מזו שהוסכמה בהצעת הרכישה.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1

2 המשיבה התגוננה בטענה שהצעת הרכישה לא הייתה חוזה מחייב, שהמערערים הם  
3 שהתנהגו בחוסר תום לב והיתממות, בהציגם את הפסקת המו"מ כתוצאה של דרישת  
4 התשלום הנוסף, שהרחיבו את החזית לעומת טענותיהם בהליכים הקודמים, שלא עשו  
5 להקטנת הנזק ולא רכשו דירה אחרת, שלא הסכימו לשלם את הסכום הנוסף שנדרש ובכך  
6 להקטין הנזק, במיוחד כאשר הודיעו לסוכן המכירות שהם מוכנים לקנות את הדירה גם  
7 בתשלום הנוסף, שהמשיבה לא הייתה מפסיקה את המו"מ בגלל תשלום שולי של 15,000  
8 דולר, שממנו היה נשאר לה, לאחר תשלום מסים, רק מחצית, שהמערערים ביקשו  
9 להשתחרר מהתחייבות למכור דירתם שלהם באמצעות סוכן המכירות והתשלום הנוסף לא  
10 מנע בעדם לרכוש את הדירה הנדונה, שהצדדים נותרו חלוקים באשר לנקודות רבות  
11 בטיוטת החוזה ולא דווקא בשאלת הסכום הנוסף, ועוד. כן הכחישה המשיבה כי הצעת  
12 הרכישה נחתמה בינה לבין המערערים, כי דרשה את הסכום הנוסף, כי לא מסרה כלל את  
13 התוכנית והמפרט למערערים במועד חתימתם על הצעת הרכישה ועוד.

14

15

### תמצית פסק הדין נושא הערעור

16 7. בפסק הדין נושא הערעור מצא בית משפט קמא כי הצעת הרכישה לא עלתה לכלל חוזה  
17 מחייב, וכי המשיבה ניהלה את המשא ומתן לקראת כריתת החוזה המלא בחוסר תום לב,  
18 בדרישתה לתשלום הסכום הנוסף של 15,000 דולר. בית המשפט קבע כי הפיצויים  
19 המתאימים בגין ניהול משא ומתן בחוסר תום לב הם פיצויי הסתמכות, להבדיל מפיצויי  
20 קיום, וחייב את המשיבה בפיצוי בסכום של 55,000 ₪ שהוא ההפרש בין מחיר הדירה  
21 בהצעת הרכישה לבין מחירה בעת ניהול המשא ומתן. כן חייב בית המשפט את המשיבה  
22 בהחזר המקדמה ובתשלום בגין עוגמת הנפש שסבלו המערערים בסכום של 10,000 ₪.

23

24

### עיקר טענות בעלי הדין

25

8. המערערים ריכזו טענותיהם בשתיים:

26

א. הצעת הרכישה היא חוזה מחייב.

27

ב. אפילו אין מדובר בחוזה מחייב הרי התנהגות המשיבה בניהול המו"מ לכריתת

28

החוזה ושאר נסיבות העניין מצדיקות חיוב בפיצויי קיום.

29

30

המשיבים תמכו בפסק הדין דלמטה מנימוקי, והוסיפו טענות בדבר התנהגות המשיבים

31

שמלמדת כי לא ראו בהצעת הרכישה הסכם מחייב, והתנהגותם שלהם מלמדת כי כלל לא

32

חפצו לקנות את הדירה.

33



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1

2

### דיון והכרעה

3

4

5

6

7

8

9

### הצעת הרכישה כחובה, או האם הייתה מסוימות וגמירת דעת של הצדדים להתקשר?

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

9. אנו סבורים כי הדין עם המערערים וכי היה מקום לקבל את תביעתם, הן מהטעם שהצעת הרכישה עלתה, בנסיבות העניין, לכלל חוזה מחייב, הן מהטעם שאפילו לא עלתה ההצעה לכלל חוזה, עדיין היה מקום לפסוק למערערים פיצויים מלאים, היינו פיצויי קיום, בגין הפרת חובת תום הלב שחלה על המשיבים במשא ומתן, ושאותה הפרו ברגל גסה ובאופן בוטה.

10. אין חולק כי על פניה הצעת הרכישה נחזית כהסכם לרכישת הדירה, ולמצער כהסכם או זיכרון דברים המחייב להתקשר בחובה לרכישת הדירה. אלמלא האמירה, בהצעת הרכישה, כי התשלום שיבוא לאחר תשלום המקדמה ישולם "במעמד חתימה על חוזה", היינו אומרים שיש בהצעת הרכישה כל הסממנים הנדרשים בפסיקה להתחייבות לעשות עסקה במקרקעין. המשיבה מוגדרת בהצעה "המוכרת", והמערערים מוגדרים בה "הקונים". הצעת הרכישה כוללת זיהוי של הדירה, הן בחלקה ובגוש הן בכתובת, מספר החדרים, הקומה והכיוונים. יש בה פירוט של כל התשלומים ומועדי התשלום, כאשר בצד אחד מהתשלומים לא צוין התאריך אך נאמר "לפי מכירת הדירה", ואין חולק שמדובר בדירת המערערים שאותה התכוונו למכור כדי לממן חלק מתמורת הרכישה. התשלום הראשון אף שולם כ"מקדמה" על חשבון מחיר הדירה, ולא למשל כהבטחת רצינות של המערערים בלבד.

אמנם אין בהצעת הרכישה מועד לחתימה על חוזה ולתשלום הסכום שנקבע למועד החתימה על החוזה, אך משאר הוראות ההצעה עולה כי מועד זה היה צריך להיות סמוך לאחר קבלת היתר בנייה, שהמועד הצפוי להוצאתו היה תוך 90 יום ממועד החתימה על ההצעה. הוספו גם תנאים באשר לחובת המערערים לשלם "הוצאות משפטיות בקשר עם רכישת הדירה", בשיעור של 1.5% ממחירה, והוראה כי המערערים ישלמו את "כל התשלומים, ההוצאות, האגרות והמסים הקשורים ברכישת הדירה והבטחת כספי הרכישה". ניתנה זכות למערערים לבטל את ההתקשרות אם לא יוצא היתר בנייה עד לתום 90 יום ממועד החתימה על הצעת הרכישה, וזאת בלי שהמשיבה תחוב בפיצוי, ונקבע כי אם יוצא ההיתר תוך תקופת 90 הימים, והמערערים ירצו לבטל את ההתקשרות הם יחויבו "בתשלום המקדמה הנ"ל כפיצוי מוסכם מראש".

על ההצעה נוספו הוראות מיוחדות בכתב יד בדבר תוספות למפרט שעל פיו תיבנה הדירה: "5 נקודות חשמל נוספות", ריצוף כל הדירה במרצפות "גרניט פורצלן" בגודל 45X45. כן נוספה הוראה בכתב יד הנראית (הצילום אינו ברור) להיות הסכמה שהמערערים והמשיבה



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

- 1 יישאו "שווה בשווה" בהוצאות הערבות הבנקאית. המשיבה חתמה אף היא על הטופס  
2 במקום שצוין "חתימת המוכרת", וזאת יומיים לאחר שהמערערים חתמו על ההצעה.  
3
- 4 אף על פי שהמשיבה היא שניסחה את הצעת הרכישה, בטופס אחיד ששימש אותה גם .11  
5 ללקוחות אחרים, היא לא ראתה לנכון להוסיף הוראה כלשהי שהצעת הרכישה אינה  
6 מחייבת אותה, או שזכותה לבטלה, ללא פיצוי, או בפיצוי מוסכם. כדברי השופט מלצר  
7 בהחלטתו בדבר הצו זמני: "המשיבה טוענת כי מבחינתה מטרת המסמך הייתה ליצור  
8 חיוב הדדי של הצדדים להיכנס למשא ומתן על מכירת הדירה – על יסוד תנאים מסחריים  
9 מוסכמים. אם זו אכן הייתה כוונת המשיבה, הרי שבפועל היא כשלה בניסוח הצעת  
10 הרכישה". בניגוד למה שניתן היה לצפות במקרה שכזה, אין באותו מסמך כל הבהרה,  
11 לפיה – לדוגמה – המסמך אינו מהווה התקשרות מחייבת כל עוד לא נכרת חוזה מפורט בין  
12 הצדדים, או שאין בחתימת המסמך כדי לחייב בהכרח את החברה הקבלנית למכור את  
13 הדירה לרוכשים" (רע"א 3160/08, (28.6.09) פסקה 6).  
14
- 15 בית משפט קמא מצא כי הצעת הרכישה אינה מהווה חוזה מחייב. הדרך שבה הלך בית .12  
16 משפט קמא בהגיעו למסקנה זו היא אותה הדרך שעשה השופט מלצר, בהחלטתו מיום  
17 28.6.09, ובית משפט קמא ציין בהחלטתו כי בחר לצעוד בדרך זו, שהרי בית המשפט העליון  
18 כבר דן באותה סוגיה.  
19
- 20 נציין כאן כי החלטת בית המשפט העליון ניתנה בשלב ראשוני של ההליכים, בטרם הובאו  
21 ונשמעו ראיות, וצוין בה במפורש כי היא ניתנת "לעת הזו". באותה החלטה הגיע השופט  
22 מלצר למסקנה, בנסיבות העניין כפי שהובאו לפניו, שלא מצויה בהצעת הרכישה "נוסחת  
23 קשר מובהקת ומדויקת היכולה ללמדנו על כוונת הצדדים בעניין היחס בין זיכרון הדברים  
24 לבין החוזה המפורט, שאמור היה להיחתם". לפיכך חיפש השופט מלצר "אחר ביטוי אחר  
25 לגמירת דעתם של הצדדים, או להעדרה", ומצא "שלוש אינדיקציות מסוימות לכך  
26 שהצדדים, לכאורה, לא ביקשו כי הצעת הרכישה ככזו תהווה הסכם מחייב ביניהם".  
27 שלוש ההוריות (אינדיקציות) שנמצאו היו אלו: סכום המקדמה הנמוך עד מאוד (כמחצית  
28 האחוז ממחיר הדירה), היעדר מפרט לרבות תוכנית הדירה, והתנהגות הצדדים לאחר  
29 החתימה על הצעת הרכישה. באשר להוריה השלישית עמד השופט מלצר על התנהגות בא  
30 כוחם דאז של המערערים באשר להערותיו לטיוטת חוזה המכר שהמציאה המשיבה, שבהן  
31 לא עמד במפורש על כך שהצעת הרכישה מחייבת, ועל כך שהמערערים לא שילמו את  
32 התשלום השלישי שנקבע בהצעת הרכישה, בסכום של 60,000 ש"ח, שמועד תשלומו חל ביום  
33 1.3.08, והם אף לא טענו כי תשלום זה היה מותנה בכריתת חוזה.  
34
- 35 בגוף פסק דינו הביא בית משפט קמא חלקים ניכרים מאותה החלטה של בית המשפט  
36 העליון, ובעקבות אותה החלטה בחן אף הוא, לאור חומר הראיות, את התקיימות שלוש



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 ההוריות. בית משפט קמא מצא כי כל שלוש ההוריות מתקיימות, שעל כן קבע כי בחתימת  
2 הצדדים על הצעת הרכישה הם לא קיימו את גמירות הדעת והמסוימות הנדרשות לקביעה  
3 כי התקשרו בהסכם מחייב.

4

5

### הדין

6 בטרם נפנה לבחון את המקרה שבפנינו נביא את תמצית ההלכה באשר לגמירות דעת .13

7 ומסוימות כפי שעמד עליה בית המשפט העליון (מפי השופט ע' פוגלמן) בע"א 9247/10

8

רוזנברג נ' סבן (2013) כדלקמן:

9

10 " ... כדי שניתן יהיה להסיק מן המסמך שנכרת חוזה, נדרשים  
11 להתקיים שני יסודות מצטברים ברגע הכריתה: האחד, עליו ללמד כי  
12 הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בחוזה מחייב; והשני, על ההסכמה  
13 להיות מסוימת די צרכה ...  
14 כוונת הצדדים ליצור קשר חוזי מחייב נלמדת ממכלול נסיבות העניין  
15 ובהן לשון המסמך, תוכנו והתנהגות הצדדים לפני ניסוחו, בזמן  
16 החתימה עליו ולאחר מכן. כאשר עסקינן ב"הסכם מוקדם" או  
17 ב"זיכרון דברים", יש לבחון גם את לשונה ומתכונתה של "נוסחת  
18 הקשר" בין ההסכם המוקדם לבין הסכם שאמור להיחתם בעתיד,  
19 ולבדוק אם היא מעידה על כך שהצדדים ראו בהסכם המוקדם משום  
20 הסכם מחייב ... יודגש כי לשון נוסחת הקשר, גם אם מעידה היא  
21 לכאורה על כוונה להכפיף את ההסכם לחתימת חוזה פורמאלי בעתיד,  
22 אינה מכרעת כשלעצמה. כוונת הצדדים אינה נלמדת אך מלשון נוסחת  
23 הקשר, אלא גם מתוכנו של זיכרון הדברים ומהתנהגות הצדדים לפני,  
24 בעת ולאחר ההסכמה ...  
25 יסוד המסוימות מתקיים אם ניתן להסיק ממכלול הנסיבות כי חל  
26 מפגש רצונות ביחס לתנאים המהותיים והחיוניים של העסקה.  
27 התשובה לשאלה איזה מתנאי העסקה ייחשב מהותי משתנה בהתאם  
28 לאופי העסקה ולנסיבותיה. ...  
29 יסוד המסוימות עשוי להתקיים אפוא אף כשלא הושגה הסכמה לגבי  
30 פרטים כאלה ואחרים ... כאשר מדובר בהסכם מוקדם, באופן  
31 טיפוסי הוא מפורט פחות מההסכם הפורמאלי הסופי, אולם כל עוד  
32 הושגה בו הסכמה בנוגע לפרטים שהצדדים ראו בהם מהותיים  
33 לעסקה – דרישת המסוימות מתקיימת לגביו (פרידמן וכהן, בעמ' 299).  
34 ... ככל שמשקפת מהתנהגות הצדדים גמירת דעת ברורה המעידה על  
35 כוונה ליצור קשר משפטי מחייב, כך תגבר נכונות בית המשפט להסיק  
36 כי הפרטים שנותרו פתוחים אינם מהותיים".  
37 (ס' 12 – 15 בפסק הדין)

38

39

40

נעבור עתה ליישומם של עקרונות אלו על העניין שבפנינו:

41

42

### סכום המקדמה

43

14. אכן סכום המקדמה נמוך עד מאוד. אולם בכך בלבד לא סגי, ובעניין זה עצמו אין כדי ללמד

44

שלא הייתה לצדדים, ועל אחת כמה וכמה למערערים, גמירות דעת להתקשר בהסכם

45

מחייב. תשלום סכום נמוך במיוחד בעת חתימה על זיכרון דברים לרכישת דירה, הוא עניין



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 רגיל במקומותינו. יש בתשלום נמוך שכזה כדי לאפשר לקבלן "לתפוס" את הקונה שאינו  
2 נעזר בעורך דין, ויש בו כדי לתת לקונה את ההרגשה שאכן הקבלן התחייב למכור לו את  
3 הדירה, במסמך בעל תוקף משפטי מחייב. המשיבים הסבירו כי נזקקו להצעות הרכישה  
4 החתומות כדי להוכיח לבנק, שביקשו כי ילווה את הבנייה, שאכן יש קונים רציניים לכמה  
5 דירות. אם בנק המתעתד ללוות את הבנייה מסתפק במקדמה כה נמוכה להוכחת רצינות  
6 קוני הדירות וסיכויי המכירה, מדוע יראו קונים פוטנציאליים את פני הדברים באופן שונה?  
7 אנו מניחים, חרף התנהגותה של המשיבה בחוסר תום לב, כי בעת שגייסה את אותם קונים  
8 לא התכוונה רק לגייס "ממליצים" לצורך קבלת הסכמתו של הבנק ללוות את הבנייה, אלא  
9 הציעה את הדירות והתקשרה בהצעת הרכישה, בחתימתה, משום שרצתה למכור את  
10 הדירות לקונים בכלל ולמערערים בענייננו בפרט. דין הוא שהסכם מחייב אפילו לא שולמו  
11 דמי קדימה כלל, ועל אחת כמה וכמה כשאלו שולמו, אפילו בסכום נמוך. דרישת מקדמה  
12 נמוכה, מפתה אולי קונים נוספים, וייתכן שמי ממשלמי המקדמות יחזור בו שהיה הפסדו  
13 הוא נמוך ביותר, אולם אין אנו רואים סיבה להניח שהיה למערערים יסוד לחשוב  
14 שהמשיבה אינה מתחייבת כלפיהם למכור להם את הדירה, ודי לשם כך בעובדה שהם לא  
15 חיפשו אחר דירה אחרת, והמתינו לקבלת הצעת החוזה גם לאחר שיכלו לדרוש ולקבל את  
16 דמי המקדמה חזרה (לאחר שהיתר הבנייה לא הוצא בתוף תקופת 90 הימים שנקבעה  
17 בהצעת הרכישה). כוונת המערערים בהמתנם גם לאחר תום התקופה הייתה לקדם את  
18 רכישת הדירה, שבקשר אליה התקשרו בהצעת הרכישה, ושאותה איוו להם למשכן. יש  
19 להניח שגם המשיבה שלא החזירה את המקדמה למערערים בתום התקופה, הבינה כי  
20 ההצעה מחייבת אותה, למצער בניהול מו"מ בתום לב לחתימה על חוזה מלא, שאין בו  
21 שינויים הסותרים את ההצעה.

22

23

### תכנית הדירה ותשריטה

24 15. בשאלת המסוימות של הצעת הרכישה הגישו המערערים שני מסמכים: האחד תוכנית  
25 הדירה והשני מפרט הבנייה. מסמכים אלו לא צורפו לבקשה לצו מניעה זמני שהגישו  
26 המערערים לבית המשפט המחוזי בתל אביב, וכך גם לא היו לפני בית המשפט העליון, עת  
27 נתן את החלטתו לדחות את הבקשה לרשות לערער ובכך לבטל צו המניעה הזמני שנתן.  
28 העדרם של מסמכים אלו היה אחד השיקולים שהביאו את בית המשפט העליון לסבור כי  
29 לכאורה הצעת הרכישה חסרת מסוימות.

30

31 16. והנה משהגישו המערערים את התביעה לבית משפט קמא הם צירפו מסמכים אלו. המערער  
32 טען בתצהיר עדותו הראשית (ס' 19) כי התוכנית והמפרט הטכני נמסרו למערערים בטרם  
33 חתמו על הצעת הרכישה. המערער הוסיף כי אמנם המפרט הטכני היה של בניין שבנתה  
34 המשיבה ברחוב אחר בבת ים, אך נאמר למערערים כי המפרט תואם במדויק למפרט של  
35 הדירה נושא ההצעה. עוד טען המערער כי על גבי המפרט הוסיפה נציגת חברת המכירות,  
36 נטלי, בכתב ידה, תוספות ספציפיות "דוד שמש של 150 ליטר, חניה מקורה ומטבח רגבה





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

- 1 בגדול 7 מטרים". מי שניהלו את המשא ומתן עם המערערים מטעם המשיבה היו מנהל  
2 המכירות, מר רוני אור, ואשת המכירות, הגב' נטלי. נטלי לא הובאה כלל לעדות למרות  
3 טענות המערער בתצהירו בדבר מעורבותה. המשיב, מנהל המשיבה, טען בעניין זה כי  
4 המסמכים לא צורפו להצעת הרכישה.  
5
- 6 ב"כ המערערים חקר את מנהל המכירות מטעם המשיבה מר רוני אור, ובית המשפט הביא  
7 בפסק הדין (עמ' 7 – 8) דברים מעדותו (עמ' 34 ש' 16 – עמ' 35 ש' 1). בתשובותיו הכחיש מר  
8 אור כי מסר את המפרט למערערים, והוסיף כי נטלי עבדה כמזכירתו וכי אין הוא חושב  
9 שהיא שמסרה את המפרט למערער, שכן "היא לא נותנת מסמכים רק אני". אולם, בהמשך  
10 אישר כי יתכן וכתב היד על הצעת הרכישה הוא של נטלי, וכי היה נותן את המפרט לקונים  
11 פוטנציאליים. בית המשפט ציין כי "נטלי לא הובאה לעדות ולא ניתן כל הסבר לכך".  
12 למקרא הפרוטוקול סברנו כי התוצאה המתבקשת היא שהמשיבה, שהיא שהייתה צריכה  
13 לזמן את נטלי כדי לסתור את עדות המערער, היא שתישא בתוצאה של אי העדתה, ולא כך  
14 היה.  
15
- 16 בית המשפט מצא סתירות בין המפרט הנטען לבין הצעת הרכישה, כגון השינוי של סוג  
17 הריצוף ותוספת נקודות החשמל שהוספו בהצעה. אנו סבורים שאין בתוספות שבהצעה כדי  
18 לפגוע בתוקפו של המפרט; דווקא בכך שהתוספות משנות מהמפרט יש כדי ללמד שהמפרט  
19 עצמו היה בפני הצדדים, שאם לא כן מדוע יש להסתייג ממנו בכתב? אין אנו רואים בתוספת  
20 בהצעת הרכישה לעניין המפרט לגרוע משום גריעה מתוקפו של המפרט, ואדרבא, יש בה כדי  
21 ללמד שבפני המערערים הוצג מפרט שעליו ביקשו להוסיף את סוג הריצוף ועוד חמש נקודות  
22 חשמל.  
23
- 24 אשר לתוכנית הדירה: אך ברור הוא כי בטרם הוצא היתר בנייה, ולצורכי המכירה, הייתה  
25 למשיבה תוכנית שבה נראה מבט כללי של הדירה כמופיע בתוכנית. התוכנית שצירפו  
26 המערערים הוכנה לבניין שבו הייתה אמורה להיבנות הדירה, ובוודאי הוכנה לצורך הצגה  
27 בפני רוכשים בכוח, שהרי כיצד היה משרד המכירות יכול להציג את הדירה ללא תוכנית  
28 מינימלית?  
29
- 30 מסקנתנו אפוא כי לא התקיימה גם ההוריה השנייה.  
31
- 32 **התנהגות הצדדים לאחר החתימה על הצעת הרכישה**
- 33 בית המשפט העליון סבר כי "במקרה דנן, התנהלות המבקשים יש בה ללמד, במידה  
34 מסוימת ולכאורה בלבד, על כי לא סברו ש'הצעת הרכישה' מהווה חוזה מחייב וסופי. כך,  
35 הערותיו המפורטות של ב"כ המבקשים על טיוטת החוזה, במכתבו מתאריך 20.2.08, נראות  
36 ככאלו שמקומן במשא ומתן, הנסמך אמנם על הבנות מוקדמות בין הצדדים, אך לא על



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 קיומו של חוזה מחייב. יתר על כן, לא נטען אף במכתב האמור כי הצעת הרכישה, מהווה  
2 חוזה מחייב".

3  
4 והנה במכתב שקדם למכתב מיום 20.2.08, דהיינו מכתב ב"כ המערערים מיום 12.2.08 אל  
5 ב"כ המשיבה (נספח ז' לתצהיר המערער), אמנם נאמר מייד בסעיף הראשון: "בין הצדדים  
6 נחתם הסכם מחייב (הצעת רכישה שנתקבלה, נחתמה ע"י הצדדים) ועתה יש לחתום על  
7 חוזה מפורט".

8  
9 בית משפט קמא פטר מכתב זה במלים אלו: "בנוגע לטענה כי במכתבי בא כוחם של מזר  
10 נטען כי הצעת הרכישה מחייבת, הרי שאלו עמדו כבר בפניי בית המשפט העליון. מזר  
11 נמנעו מלהביא לעדות את עורך דין אינהורן שיכול היה אולי להעיד אודות המשא ומתן  
12 שניהל בשמם ואודות המכתבים שכתב, אך משבחרו שלא להביאו, כל שנותרו הם  
13 המכתבים כפי שהם, ושכאמור, עמדו בפני בית המשפט העליון עת נתן החלטתו".  
14 (עמ' 9 ש' 7-10)

15 בכך למרבה הצער שגה בית משפט קמא, שהרי בית המשפט העליון התייחס במפורש  
16 למכתב מיום 20.2.08 בעוד שלא ברור אם המכתב שקדם לו (מיום 12.2.08) היה בפני בית  
17 המשפט העליון, ובוודאי שאילו בית המשפט העליון היה ער למכתב זה, לא היה כותב את  
18 אשר כתב. מכל מקום, משכתב ב"כ המערערים את המכתב מיום 12.2.08, שבו ביקש לקבל  
19 את טיוטת החוזה כדי להעיר הערותיו, וציין בראשיתו וברחל בתך הקטנה כי הצעת  
20 הרכישה היא הסכם מחייב, שוב לא היה מקום לקביעה כי המערערים לא ראו את הצעת  
21 הרכישה כהסכם מחייב. יתר על כן, ב"כ המשיבה שאליו נשלח המכתב מיום 12.2.08, לא  
22 הגיב לדברים אלו ולא הכחישם, ומכאן שגם המשיבה ראתה את מסמך ההצעה כבעל תוקף  
23 מחייב.

24  
25 ועוד מצא בית המשפט העליון כי לכאורה גם אי תשלום הסכום של 60,000 ₪ על חשבון  
26 הרכישה, שעל פי ההצעה היה אמור להיות משולם למשיבה עד ליום 1.3.08, מלמד  
27 שהמערערים לא ראו את ההצעה כמחייבת. בית משפט קמא חזר על דברים אלו, ואף דחה  
28 את הסברו של המערער כי לא שילם את התשלום מפני שהמשיבה לא המציאה לו את מספר  
29 חשבון הליווי שאליו ביקש להעביר את התשלום.

30  
31 אנו מסכימים עם קביעתו זו של בית משפט קמא, שדחה את הסברו של המערער לשאלה  
32 מדוע לא שילם, או למצער הציע, את התשלום האמור במועדו. אף על פי כן, השאלה איננה  
33 מה החסר שהיה בפיו של המערער, אלא אם היה המערער חייב לשלם את התשלום האמור  
34 במועד שנקבע בהצעת הרכישה. בשאלה זו אנו סבורים כי משהודיעה המשיבה, כאמור  
35 בחוסר תום לב מובהק ותוך הפרת הצעת הרכישה, כי היא דורשת תוספת של 15,000 דולר



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 (כ- 55,000 ₪ באותו מועד) על המחיר המוסכם של הדירה, הרי שאין לומר כי רבצה על  
2 המוערערים החובה למהר ולשלם את התשלום האמור. לא זו אף זו, שעל פי הצעת הרכישה  
3 מועדו של תשלום זה חל לאחר המועד לחתימת החוזה (שבד בבד עמו היה על המוערערים  
4 לשלם תשלום של 130,000 ₪), ומשנדחה המועד לחתימה על החוזה, משום שהמשיבה לא  
5 קיבלה את היתר הבנייה במועד הצפוי, לא היה מקום שהמוערערים ימהרו ויש למו את  
6 התשלום המיועד להשתלם לאחר חתימת החוזה, כל עוד החוזה לא נכרת.

7

8 נציין כי אף בית משפט קמא מצא שלמשיבה "הייתה גמירות דעת ביחס למחיר הדירה  
9 שסוכם עם מזר בהצעת הרכישה והיא ראתה במחיר זה כמחייב" (עמ' 11 ש' 3-4).

10

### 11 סוגיית הפיצויים: פיצויי הסתמכות או פיצויי קיום

12 21. בית משפט קמא מצא כי המשיבה ניהלה את המו"מ לכריתת החוזה בחוסר תום לב, בכך  
13 שדרשה סכום נוסף על התמורה שעליה הסכימה בהצעת הרכישה, ודחה את הסבריה  
14 לדרישת התוספת.

15

16 כדברי בית המשפט:

17 "מתוך האמור לעיל ומכלול הנסיבות כפי שהוצגו בפניי, אני מוצאת לקבוע, כי  
18 הצבת הדרישה לתשלום 15,000 דולר על ידי גאון נעשתה מתוך כוונה להעלות את  
19 מחיר העסקה על אף שגאון עצמה ראתה במחיר אשר סוכם בין הצדדים במסגרת  
20 הצעת הרכישה מחיר כולל ומחייב.

21 לפיכך אני מוצאת כי עלה בידי מזר להוכיח ברמה הנדרשת במשפט אזרחי, כי  
22 התנהגות זו של גאון במהלך המשא ומתן לקראת חתימתו של חוזה מכר מפורט,  
23 מקום שהיא רואה לנגד עיניה רווח אפשרי מחתימה על הסכם במחיר משופר או  
24 רווח אפשרי מהשתחררות מהצעת הרכישה ומכירת הדירה במחיר שוק שעלה  
25 במהלך התקופה שחלפה, מהווה ניצול של כוחה במערכת היחסים שבין הצדדים  
26 וניהול משא ומתן בחוסר תום לב." (עמ' 12

27

ש' 27 ואילך)

28

29 לאחר שאמר דברים אלו, פנה בית משפט קמא לשאלה "האם הנסיבות מצדיקות פיצויי

30 קיום או הסתמכות?". בית המשפט עמד על ההלכה שבדרך כלל זכאי הנפגע מניהול משא  
31 ומתן בחוסר תום לב לפיצויי הסתמכות, וכי במקרים חריגים עשוי הנפגע להיות זכאי  
32 לפיצויי קיום. בקשר לכך עמד בית המשפט על ההלכה שפסק בית המשפט העליון בע"א  
33 6370/00 קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ פ"ד נו(3) 289 (2002), שבו,  
34 "הרחיב את פרשנותו של סעיף 12 לחוק החוזים הכללי אשר נתפרש עד אז, כמזכה את  
35 הצד הנפגע בפיצויי 'הסתמכות' בלבד". בית משפט קמא הביא דברים מתוך הלכה זו כי  
36 "ישנם מקרים חריגים שבהם זכאי הנפגע לפיצויים בגין הנזק שנגרם לו בכך שההסכם



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 שעמדו לכרות לא נכרת ולא הוגשם ('פיצויים חיוביים'; 'פיצויי קיום'). המאפיין מצבים  
2 מיוחדים אלה הוא שהמשא והמתן הבשיל, למעשה, לכדי חוזה, ורק ההתנהגות חסרת  
3 תום-הלב מנעה את שכלולו" (שם עמ' 32). עם זאת דחה בית המשפט את תביעת  
4 המערערים לפיצויי קיום במלים אלו:

5 "בנסיבות מקרה זה לא שוכנעתי כי מתקיים אותו מאפיין מיוחד, שהמשא ומתן  
6 הבשיל, למעשה, לכדי חוזה.

7 יש לזכור את ההסבר הבסיסי לפסיקת פיצויי הסתמכות במצב הדברים הרגיל,  
8 שאף הוא הוזכר בעניין קל בנין (בעמוד 300-301):

9 '... אם חופש פעולה זה מנוצל לרעה – והמשא והמתן מתנהל שלא בתום-

10 לב – מטילים על הפוגע פיצוי המשקף את נזקו של הנפגע מעצם ניהולו של

11 המשא והמתן. פיצוי אחר אינו אפשרי, שכן אין לדעת את תוכנו של ההסכם

12 שהצדדים היו כורתים אילו נוהל המשא והמתן בתום-לב. כך בוודאי באותם

13 מקרים שבהם ניהול המשא והמתן בתום-לב היה מגלה מידע שהיה מביא

14 להפסקת המשא והמתן. אך גם במקום שניהול המשא והמתן בתום-לב היה

15 מביא להמשך המשא והמתן, אין לדעת, לרוב, אם משא ומתן זה היה

16 מסתיים בהסכם וגם אין לדעת מה היה החוזה שהיו הצדדים כורתים.

17 במצב דברים זה – ועל רקע התפיסה הבסיסית שבית-המשפט אינו כורת

18 לצדדים חוזה שהם עצמם לא כרתו – אין מקום לספקולציות באשר לתוכנו

19 של החוזה שהיה נכרת אם היה נכרת. מכאן שלילתם של פיצויי הקיום

20 והסתפקות בפיצויי ההסתמכות. אכן, במצב דברים זה האיזון הראוי בין

21 החופש לעצב את תוכנו של החוזה מזה לבין החובה לנהל משא ומתן בתום-

22 לב מזה נמצא בהטלת חובה ל'פיצויים שליליים' בלבד. פיצויים אלה הם

23 המגשימים את עקרון היסוד של 'השבת המצב לקדמותו'. על-פיו מעמידים

24 את הצדדים במצב שבו היו נתונים לולא נכנסו למשא ולמתן.

25 מתוך חלופת המכתבים בין ב"כ מזר לבין ב"כ גאון, אשר מלמדת על המשא ומתן

26 שהתקיים בין הצדדים, עולה שנותרו מחלוקות נוספות על הדרישה של 15,000

27 הדולר, היו מגיעים הצדדים בסופו של דבר לעמק השווה ביחס למחלוקות שנותרו,

28 אך בשלב בו הופסק המשא ומתן, הוא טרם הבשיל לכדי חוזה.

29 לאור האמור לעיל, אני מוצאת לקבוע כי מזר זכאים לפיצויי הסתמכות בגין ניהול

30 המשא ומתן בחוסר תום לב מצד גאון". (עמ' 13-14 בפסה"ד)

31

32

33 .23. אנו סבורים שבענייננו יש לתת את הדגש דווקא על הנחתו של בית המשפט כי "אלמלא

34 דרישתה חסרת תום הלב של [המשיבה] לתוספת מחיר בסך 15,000 דולר, היו מגיעים

35 הצדדים בסופו של דבר לעמק השווה ביחס למחלוקות שנותרו ...", ואין לתת משקל

36 לאמירה שבהמשך הדברים "אך בשלב בו הופסק המשא ומתן, הוא טרם הבשיל לכדי



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 חוזה". חומר הראיות מצביע בבירור כי הגורם להפסקת המשא ומתן נעוץ בדרישתה חסרת  
2 תום הלב של המשיבה לתוספת המחיר. שאר ההערות שהעיר ב"כ המערערים לטיוטת  
3 החוזה שהוצעה לו היו הערות הטפלות לעיקר, וממילא אין לאפשר למשיבה להסתמך על  
4 טיוטת חוזה שהיקפה 13 עמודים, ולסבור שהיה על המערערים לקבלה בבחינת כזה ראה  
5 וקדש. לא מצאנו ברשימת הערותיו של ב"כ המערערים הערות כלשהן שהיה בהן יסוד  
6 לחשוב שיביאו להפסקת המשא ומתן או ל"פיצוץ", וחזקה על צדדים תמי לב שהיו  
7 מוצאים פתרון לכל הערה והערה. המשיבה לא הצביעה על הערה כלשהי של ב"כ המערערים  
8 שעל פי הנסיבות וחומר הראיות היה בה כדי להביא להפסקת המשא ומתן. נזכור כי בשלב  
9 שבו כבר הומצאה טיוטת החוזה למערערים, התמלאו למעשה החוסרים שנטענו בהצעת  
10 הרכישה, והיא עצמה הייתה יכולה להיחשב לחוזה מחייב.

11  
12 אין אנו מקבלים את קביעתו של בית משפט כי "בנסיבות המקרה היה על מזר להתחייב  
13 בחוזה לתשלום דרישתה חסרת תום הלב של גאון, בכדי שיחתם חוזה מפורט שיבטיח את  
14 זכויותיהם בדירה ואת מחירה ואחר מכן להגיש תביעתם הכספית לפיצוץ" (עמ' 15 ש' 6-8).  
15 לא זו בלבד שהצעה כזו הציע ב"כ המערער למשיבה שסירבה, אלא שלא היה מקום  
16 מלכתחילה לחייב את המערערים בגין חוסר תום הלב של המשיבה.  
17  
18 לפיכך אנו סבורים כי נוכח התנהגותה חסרת תום הלב והבלתי מקובלת של המשיבה,  
19 וכאשר אפשר להצביע על החוזה שהיה נחתם אלמלי התנהגות זו, זכאים המערערים  
20 לפיצווי קיום.

### שיעור הפיצויים

21  
22  
23 24. שיעור פיצווי הקיום ברור. אילו כרתו בעלי הדין את ההסכם במחיר שהוסכם בהצעת  
24 המכירה הייתה תמורת הדירה עומדת על 845,000 ₪. עם הסרת צו המניעה הזמני שהטיל  
25 בית המשפט העליון מכרה המשיבה את הדירה בסכום של 1,300,000 ש"ח. הפרת הצעת  
26 הרכישה, ולחלופין הפרת חובת תום הלב הביאה אפוא למשיבה רווח של 455,000 ₪. רווח  
27 זה הרוויחה המשיבה ממכירת הדירה שאותה הסכימה למכור למערערים, שעל כן מדובר  
28 גם בעשיית עושר ולא במשפט.

29  
30 בבואנו לפסוק את הפיצוי יש להפחית מסכום הרווח של המשיבה את שיעור עליית ערך  
31 הדירה של המערערים באותה תקופה, ונציין כי גם ב"כ המערערים הסכים לכך (פר' עמ' 8).  
32 אנו מעריכים כי מחיר דירתם של המערערים, שהיה 360,000 ₪ בעת כריתת הצעת הרכישה,  
33 עלה באותו שיעור שבו עלה מחיר הדירה, מהמועד בו הפרה המשיבה את הצעת הרכישה, או  
34 פעלה בחוסר תום לב כאמור, דהיינו יום 15.3.08, או סמוך לו. בתקופה שבין מועד החתימה  
35 על הצעת הרכישה ועד לאותו יום עלה מחיר הדירה, בכ- 15,000 דולר דהיינו ל- 900,000 ₪,  
36 שהיא עלייה בשיעור של כ- 6.45%. מאותו יום ועד למועד שבו מכרה המשיבה את הדירה



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

26 מאי 2015

ע"א 47446-06-14 מזר ואח' נ' גאון - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח'

1 עלה המחיר ל- 1,300,000 ₪, דהיינו שיעור עלייה של כ- 44.44%. התוצאה היא ששווי  
 2 דירתם של המערערים, עלה בכ- 160,000 ₪ (44.44% X 360,000). אנו סבורים שיש לנכות  
 3 את הסכום שבו עלה מחירה של דירת המערערים מסכום הפיצוי שעל המשיבה לשלם  
 4 למערערים. לפיכך אנו מעמידים את הפיצוי בגין הפרת הצעת הרכישה, או ניהול המו"מ  
 5 בחוסר תום לב ועשיית עושר ולא במשפט, על 295,000 ₪.  
 6  
 7 אנו מורים אפוא כי נוסף על הפיצוי שפסק בית משפט קמא למערערים בסכום של 55,000 ₪  
 8 (בית המשפט אף הורה על החזרת המקדמה של 5,000 ₪ שאינה בבחינת פיצוי), יתוסף  
 9 הסכום של 240,000 ₪, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כקבוע בפסק הדין דלמטה.

### לסיכום

11  
 12 25. אנו מקבלים את הערעור ומחייבים את המשיבה לשלם למערערים סכום של 240,000 ₪,  
 13 נוסף על הסכום של 60,000 ₪ שקבע בית משפט קמא. הסעדים האחרים שבפסק הדין נושא  
 14 הערעור יעמדו בעינם.  
 15  
 16 המשיבים יישאו באגרת הערעור ובשכ"ט עו"ד של המערערים בשתי הערכאות בסכום של  
 17 60,000 ₪.

18 העירבון שהפקידו המערערים יוחזר להם.

19  
 20  
 21 ניתן היום, ח' סיון תשע"ה, 26 מאי 2015, בהעדר הצדדים.  
 22

ודדה פלאוט, שופטת

מיכל נד"ב, שופטת

אילן ש' שילה, סג"ן  
אב"ד

23