



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

לפני כבוד השופטת בכירה חנה קלוגמן

התובע: אורי סדלובסקי
ע"י ב"כ עו"ד גיא צברי

נגד

הנתבע: יוסף יצחק ג'ייקובס
ע"י עו"ד יניב כהן

פסק דין

בפניי תביעה כספית על סך של 107,815 ₪ (נכון ליום 8.2.17 שהוגשה בסדר דין מקוצר), תביעה שעניינה דרישה לביטול הסכם שנכרת בעל-פה, לרכישת דירות להשקעה בארצות הברית.

1. הצדדים:

התובע, מר אורי סדלובסקי (להלן: "התובע") הוא תושב ישראל, שהתקשר בהסכם בעל פה עם הנתבע, מר יוסף יצחק ג'ייקובס (להלן: "הנתבע") שהציג להתובע את עסקת הנדל"ן בארה"ב ואף החתים אותו על מסמכי העסקה.

2. רקע כללי:

בראשית אוקטובר 2016 פנתה לתובע מתווכת הנדל"ן, הגב' שרית רחימי (להלן: "רחימי") והציעה לו לקבל מהנתבע סקירה ורקע אודות השקעה בנכסים בעיר דטרויט שבמדינת מישיגן (ארצות הברית). בין רחימי לתובע הייתה הכרות מוקדמת ויחסי אמון. רחימי תיאמה פגישה עם הנתבע – שלדבריה, צבר ניסיון של כמה שנים בהוצאתן לפועל של עסקאות בדטרויט.

ביום 07/10/2016 נפגשו התובע והנתבע בבית קפה בבת ים. הצדדים התקשרו בעסקה שעניינה הוא רכישת דירות להשקעה בארצות הברית.

ע"פ ההסכם התובע ישלם לנתבע 26,000 דולר אמריקאי, והנתבע מצדו יפעל לרכישת שני בתי מגורים בדטרויט – ארצות הברית להלן: "הנכסים", "הדירות" או "הבתים").

ביום 09/10/2016 שילם התובע לנתבע את סכום העסקה בשקלים בסך 98,800 ₪.

ביום 19/10/2016 טען הנתבע כי רכש, עבור התובע, שני בתי מגורים בדטרויט.

ביום 13/11/2016 הודיע התובע לנתבע כי הוא מעוניין לבטל את העסקה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

התביעה הוגשה בסדר דין מקוצר, והנתבע הגיש בקשת רשות להתגונן. בדיון שנערך בתאריך 26/09/2017 הוסכם על ידי הצדדים כי תינתן רשות להתגונן, כאשר התצהיר התומך בבקשה ישמש ככתב הגנה, להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה.

בהחלטה בפרוטוקול מיום 26/9/2017 הצדדים הסכימו כי :

" אנו מקבלים את המלצת בית המשפט, אמנם מבלי להכיר האחד בטענות משנהו אך מתוך רצון לקדם ולייעל את הדיון לגופו של עניין.
לאור האמור לעיל מוסכם כי תינתן רשות להגן כאשר התצהיר התומך בבקשה יחשב ככתב הגנה. יש הסכמה כי הסמכות המקומית תהיה לבית המשפט השלום בתל אביב והנתבע מוותר על בקשתו לדחיית התביעה על הסף בטענה של פורום בלתי מתאים. יחד עם זאת הצדדים שומרים לעצמם את טענותיהם כפי שהועלו בכתבי הטענות גם לגבי נושאים אלו. "

בדיון שנערך ביום 11/01/2018 ניתנה החלטה כי :

"מובהר בזאת כי למרות שמדובר בנכסים בארצות הברית מוסכם כי הדיון בתיק יתנהל בהתאם לחוק הישראלי, יחד עם זאת, יתכן ומי מהצדדים שיבקש להוכיח את הלכות החוק האמריקאי (מדינת מישגן) יהיה עליו להוכיח את הדין הזר בהתאם לכללים להוכחת דין זר, דהיינו הגשת חוות דעת מתאימה.

באם מי מהצדדים, עדיין סבור שעל התביעה כולה יש להחיל את הדין הזר, עליו להגיש בקשה תוך 30 יום, לאחר מכן הצדדים יחשבו כמסכימים לכך שיש להחיל על התביעה את העקרונות המשפט הישראלי. "

הנתבע לא הגיש בקשה להחיל על התביעה כולה את הדין הזר על כן לא ניתנה החלטה נוספת בסוגיה זו.

ביום 29/12/2019 ניתנה החלטה נוספת בעניין. בהחלטה הובהר לצדדים כי יש לצרף לתצהירים את כל המסמכים הרלוונטיים. מסמך שלא יצורף לא יכול להיות חלק מחומר הראיות, אלא אם תינתן החלטה אחרת. כל המסמכים שאינם בעברית יש לתרגם בתרגום נוטריוני על מנת שיוכלו להיות חלק מחומר הראיות, בכפוף לדיני הראיות. הדבר נכון הן לגבי התובע והן לגבי הנתבע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

3. תמצית טענות הצדדים:

4. תמצית טענות התובע:

בכתב התביעה נטען, כי הנתבע הונא את התובע, במסגרת ההתקשרות בעסקה. לטענתו, סוכם בין הצדדים בחוזה בעל פה כי, התובע ישלם סך של 26,000 דולר אמריקאי ובתמורה הנתבע יטפל עבורו ברכישת שני בתי מגורים בדטרויט. סוכם כי על הבית להיות נקיים מחובות, שעבודים, עיקולים או מכל פגם אחר שיש בו כדי לפגוע בהעברת הבעלות.

בנוסף, סוכם כי הנכסים יכללו, לכל הפחות, שלושה חדרי שינה. ולא ימצאו באזורים המסווגים כסובלים מהזנחה או מפשיעה מרובה. וכן הסכימו הצדדים כי ככל שתידרש השבחה של הנכסים או פעולות שיפוץ לצורך הכשרתם למגורים, העלות לא תחרוג מסך 7,000 דולר אמריקאי.

ביום 19/10/2016 טען הנתבע כי רכש, עבור התובע, שני בתי מגורים בדטרויט: הראשון - בכתובת TRACEY 16171 והשני - בכתובת TRACEY 16658 (להלן: "הנכסים") כ"ראייה" לביצוע עסקאות המכר, העביר הנתבע לתובע העתק משטרות הכתובים בשפה האנגלית בדבר הסתלקות מתביעות שמהם עולה כי אנשים שונים, שזהותם אינה ידועה לתובע, הצהירו כי אין להם כל עניין בנכסים האמורים וכי הם מוותרים כלפי התובע על כל זכות ו/או חובה הקשורה בהם - ככל שישנה כזו.

התובע, שהוטעה לחשוב כי רכש את הבעלות בשני הנכסים בהתאם לסיכום בעניין טיבם ומהותם, "שם פעמיו" לדטרויט לצורך בחינה עצמאית של מצבם.

ביום 04/11/2016 הגיע התובע לבדוק את הנכסים וגילה כי מדובר בדירה שאינה ראויה למגורי אדם וכי הכשרתה כרוכה בביצוע עבודות בנייה בסכומים גבוהים.

בנוסף, בדיקה שערך התובע העלתה כי על הבית רובצים חובות מס שלא שולמו, שבגינם סווג כ"נכס מפר חוק". אם לא די בכך, התברר כי על הנכס השני הוטל עיקול בשל חובות מס שלא שולמו.

התובע פנה לנתבע וטען כי טיב הנכסים האמורים שונה בתכלית מכפי שהוסכם בין השניים וכמו כן, כי תמוהה הטענה שרכש את הבעלות עליהם - ולו רק בשל חובות המס והעיקולים שבהם הם נגועים. הנתבע הציע לנתבע דירות אחרות תמורתן אך הדבר לא הבשיל לכדי מעשה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

ביום 13/11/2016 הודיע התובע לנתבע על ביטול העסקה ודרש את השבת הסכום הכספי שהעביר לנתבע. הנתבע, לא הגיב. התובע פנה פעמים נוספות, אך לא הצליח לקבל תשובות ממשיות. ביום 16/11/2016 לאחר שהנתבע הוסיף להתעלם מדרישת התובע, הבהיר האחרון פעם נוספת כי הוא עומד על החלטתו לבטל את ההסכם וכי התקשר בו אך ורק עקב הטעייה חמורה – בדבר טיבם האמתי של הנכסים ובכלל.

התובע טוען, כי הפקיד בידי הנתבע את מיטב כספו בתחושת ביטחון שיסודה, הסכמות הצדדים, וסמך על תום ליבו של הנתבע. וכן טוען כי הסתמך על כך שהנתבע הזדהה כעורך דין – הן בשיחות אישיות עמו והן בפרסומים פומביים שונים. אך לאחר מעשה הסתבר כי הנתבע איננו עו"ד.

התובע מציין בנוסף כי הובא לידיעתו כי הנתבע טוען שקיים הסכם כתוב בין השניים. התובע פנה אל הנתבע בבקשה לקבל לידי עותק מאותו הסכם כתוב שעליו טען שחתם. הנתבע התחייב לעשות כן, אך לא עמד בהבטחתו.

בסיכומי התובע (סעיף 3) טוען התובע כי למיטב ידיעתו אין ראיה בדבר רישום הכנסים על שמו, וטוען כי חובת ההוכחה בסוגיה זו עומדת על הנתבע. עוד טוען התובע בסיכומים כי כי המסמכים עליהם הצביע הנתבע כראיה להעברת הבעלות על הכנסים הנושאים את הכותרת "Quit Claim Deed" אינם מהווים ראיה באשר שני הצדדים עתרו ע"מ להוציאם מן התיק. וטעם נוסף לאי קבילותם של מסמכים אילו הוא העדר חוות דעת מומחה וכן אימות שלהם ע"י אפוסטיל ונוטריון. פועל יוצא מכך כי יש לדחות את טענת הנתבע כי התובע רכש בעלות על הנכסים.

מוסיף וטוען התובע כי המסקנה המתבקשת היא שהנתבע העביר את כספי המכירה לכיסו, וכי הנתבע כשל להוכיח כי התובע קיבל תמורה כל שהיא בעסקה זו. עוד טוען התובע בסיכומיו כי חלה על המקרה דוקטרינת "הודאה והדחה" לפיה הנתבע הודה בקבלת התשלום מהתובע והודה במטרה שלשמה הועבר לידי סכום זה. עם זאת מבקש הנתבע לדחות את התביעה נגדו, על יסוד הטענה כי הנכסים נרכשו כדין והבעלות עברה לידי התובע. במצב הדברים הנ"ל הנטל על הנתבע להוכיח את טענת ההגנה בדבר רכישת הנכסים ואספקת התמורה עבור הכספים ששילם לו התובע- נטל שהנתבע לא הרים (סעיף 13 לסיכומי התובע).

בכתב התביעה מבקש הנתבע לבטל את ההסכם שהיה בין הצדדים בטענה כי לו ידע כי טיב הנכסים שונה בתכלית מהסכמות הצדדים, לא היה מתקשר בעסקה. לחילופין, מבקש התובע לבטל את ההסכם בטענה להפרה יסודית של תנאי ההסכם.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

5.תמצית טענות הנתבע:

לטענת הנתבע כל הנכסים נרכשו לטובת התובע, וכי העסקה הסתיימה ברישום (האישור צורף בנספחים ב וג לתע"ר הנתבע). עוד טוען הנתבע, כי מחמת חוסר הבנתו של התובע בדין האמריקאי נובעת הטענה בדבר אי העברת הנכסים לידו.

מוסיף וטוען הנתבע כי הוא איננו בעל הנכסים אלא המתווך בלבד והתחייבות זאת הינה כלפי הבעלים של הנכס בלבד והינה חד צדדית ובתפקידו כמתווך אין ביכולתו לבטל את העסקה.

עוד טוען הנתבע, כי לא הייתה התחייבות לטיב הנכס, ויותר מכך שהרי התובע עצמו מודה כי הסכים להשקיע 7,000 דולר. עוד טוען הנתבע, כי אופי העסקות הנעשות בארצות הברית הינם עסקת השבחה כלומר רכישת נכס בזול, שיפוץ הנכס ומכירתו ברווח. לפיכך, לא הייתה הפרת הסכם משום שלא היה הסכם.

עוד טוען הנתבע כי התובע מבקש את ביטול העסקה בשל טעות בכדאיות העסקה וזאת לאחר שהעסקה הושלמה, וזאת בניגוד לחוק החוזים (ראה סעיף 1 לסיכומי הנתבע).

לבסוף טוען הנתבע, כי התבקש ע"י התובע לרכוש את הנכסים ספציפית וכי מסמכי ההתחייבות של התובע כלפי בעלי הנכסים מעידים על כך. טענות התובע כי לא חתם על הנכסים איננה נכונה. מוסיף הנתבע וטוען כי יידע את התובע כי על הנכסים עלול לרבוץ מס בין 5,000 לבין 10,000 דולר.

הנתבע בסיכומיו, טוען כי התובע לא טען בכתב התביעה כי לא קיבל את הנכסים, וכי עיקר טענתו היא ביטול העסקה. לטענתו הטענה בדבר "אי קבלת הנכסים" זו הרחבת חזית אסורה, וכי עניין הרישום לא היה במחלוקת. וכן הנתבע העלה טענה לדחיית התביעה על הסף לפיה אין לבית משפט סמכות לדון בתובענה לאור מיקומים של המקרקעין בהתאם לסעיף 4 לתקסד"א. לטענתו בית המשפט קבע שהתביעה תדון בישראל בתנאי שהטוען להוכחת הלכות בדין הזר יידרש להגיש חוות דעת מטעמו, דבר שלא נעשה על ידי התובע ולא הוגשה חוות הדעת.

בתצהירו הכחיש נתבע את כל הרכיבים המבוקשים בכתב התביעה לרבות ההוצאות בסעיפים 29-30 לכתב התביעה וההוצאות המפורטות בסעיף 24 לתצהיר התובע, שכן אילו היה התובע טס עימו לארה"ב היה חוסך את כל ההוצאות הללו ועל כן אין לו להלין אלא על עצמו (סעיף 32 לתצהיר הנתבע).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

6. דיון והכרעה:

כאמור לעיל, עסקינן בתביעה כספית על סך של 107,815 ₪ (נכון ליום 8.2.17 שהוגשה בסדר דין מקוצר), תביעה שעניינה דרישה לביטול הסכם שנכרת בעל-פה, לרכישת נכסים להשקעה בארצות הברית.

השאלה המרכזית הדורשת הכרעה האם עלה בידי התובע להוכיח כי נכרת בין הצדדים הסכם בעל-פה מחייב, לפיו התחייב הנתבע לרכוש עבור התובע שני בתי מגורים בדטרויט? האם יש להורות לנתבע להשיב את מלוא התמורה ששולמה לו או שיש להורות על השבה חלקית?

אקדים ואומר כי לאחר שעיינתי בכל אשר הובא לנגד עיניי נחה דעתי לקבל את התביעה בחלקה. השתכנעתי כי שני הצדדים לא התנהלו בצורה הראויה הן במהלך המו"מ והן בעת ביצוע ההסכם. חוק החוזים נותן הנחיות ברורות של ניהול מו"מ מקדים וכן ביצוע ההסכם בתום לב. במקרה הנדון העדר ראיות בגין בדיקות מקדימות ודיווחים ובדיקות תוך כדי ביצוע ההסכם מביא אותי למסקנה ששני הצדדים לא עמדו בהנחיות שקבע חוק החוזים. אוסיף ואציין כי העדר מסמך בכתב המסדיר את היחסים וההסכמות שבין התובע לנתבע, הוא כשלעצמו מעיד על יחס בלתי רציני של שני הצדדים לעסקה, אך בוודאי שמקשה על בחינת התנהלות הצדדים לאחר מעשה.

כבר בשלב זה אציין כי למרות שמדובר לכאורה בהסכם לרכישת נכס בחו"ל, היה לכאורה היה צריך לדון בתיק או במקום בו נמצא הנכס, דהיינו מדינת משיגן בארה"ב, או לכל הפחות בהתאם לדין הזר החל במדינה זו.

מצאתי כי התיק שבפניי איננו מתנהל בין מוכר וקונה נכס מקרקעין אלא הסכם לביצוע עסקה של "מציאת נכס מקרקעין לצורך רכישתו". תפקיד הנתבע היה למצוא את הנכסים ולהביא לרכישתם. הנתבע עצמו לא מכר נכס שהיה בבעלותו. ההסכם בעל פה שנכרת בין הצדדים ואשר עולה מתוך העדויות של הצדדים, ששניהם אינם כופרים בו, נכרת בבת ים, דהיינו במחוז תל אביב ולכן הסמכות המקומית היא של בית המשפט בתל אביב. הדין המהותי על הסכם זה הוא הדין הישראלי, אם כי לצורך הוכחת ביצוע ההסכם יתכן ויהיה צורך לדון גם בדין הזר.

בנסיבות אלו ניתנה החלטה בהתאם להסכמת הצדדים, כבר בדיון הראשון שהתקיים בתיק, כי הסמכות המקומית היא של בית המשפט בתל אביב. כמו כן הובהר לצדדים כי ככל ומי מהם יבקש להתייחס לדין הזר הרי שיהיה עליו להביא חוות דעת מומחה בדיון הזר. אף אחד מהצדדים לא הביא חוות דעת מומחה לגבי הדין הזר על אף האורכה שניתנה לצורך כך. בנסיבות אלו, וכפי שחזרתי והבהרתי, לא אתייחס לדיון הזר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

במסגרת ההליך נשמעו העדויות והוגשו הראיות. תצהיר מר פישל רוזנפלד מטעם התובע הוצא מהתיק ולא הובא להעיד (ראה בקשה מיום 23.6.21). מטעם התובע העיד התובע. מטעם הנתבע העיד הנתבע. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב.

7. סמכות בית המשפט :

בדיון שהתקיים ביום 26/09/2017 נקבע בהסכמת הצדדים כך : "הסמכות המקומית תהיה לבית המשפט השלום בתל אביב והנתבע ומותר על בקשתו לדחייה התביעה על הסף בטענה של פורום בלתי מתאים. יחד עם זאת הצדדים שומרים לעצמם את טענותיהם כפי שהעלו בכתבי הטענות גם לגבי נושאים אלו" להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה ועל כן אינני רואה צורך לדון בסוגיה זו באשר הצדדים קיבלו עליהם את הסמכות.

8. העובדות שאינן שנויות במחלוקת:

אין מחלוקת בין הצדדים על כי :

1. בתאריך 07/10/2016 נפגשו הצדדים בבית קפה בבת-ים. בפגישה סיכמו השניים על התקשרות בין הצדדים שעניינה רכישת 4 נכסים בארצות הברית לצורך השקעה עתידית.
 2. במסגרת ההתקשרות הסכימו הצדדים כי יש להשביח את הנכס שייקנה וכן כי ההשבחה לא תעלה על 7,000 דולר (סעיף 6 לכתב התביעה).
 3. בין הצדדים לא נערך הסכם בכתב המסדיר את תנאי העסקה.
 4. ביום 09/10/2016 שילם התובע לנתבע את סכום העסקה בסך 98,800 ₪.
 5. ביום 19/10/2016 טען הנתבע כי רכש עבור התובע שני בתי מגורים בדטרויט, ארצות הברית.
 6. ביום 04/11/2016 ביקר התובע בנכס, וביום 13/11/2016 שלח התובע לנתבע הודעת מסר קצרה שעניינה בקשה לביטול העסקה.
- עוד אין חולק כי הסכם יכול להיעשות בעל-פה, בכתב או בצורה אחרת.

9. מעמד הסכם בע"פ:

סעיף 23 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, קובע :
 "חוזה יכול שיעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, זולת אם היתה צורה מסויימת תנאי לתקפו על פי חוק או הסכם בין הצדדים"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

נשאלת השאלה האם יש להתייחס לעסקה זו כעסקת מכר של מקרקעין. כפי שכבר ציינתי, אינני רואה עסקה זו כעסקת מכר מקרקעין, אך אתייחס בקצרה להוראות החוק בעניין עסקת מכר של מקרקעין.

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע בסעיף 8 קובע כי:
"התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב"

מהותה של דרישת הכתב איננה דרישה ראייתית סתמית. היא דרישה מהותית וטעמים רבים לה עמדה על כך כבוד הנשיאה חיות בפסק דין עא 8234/09 לילי שם טוב נ' כדורי פרץ (פורסם בנבו, 21.3.11) בע"מ 84 :

"דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין איננה דרישה ראייתית. היא דרישה מהותית ומשכך מותנה תוקפה המשפטי של ההתחייבות בקיומו של מסמך בכתב (ראו: ע"א 726/71 גרוסמן את ק.ב.ק. שותפות רשומה נ' מנהלי עזבון המנוח יהושע בידרמן, פ"ד כו(2) 781, 788-789 (1972) (להלן: עניין גרוסמן); ע"א 146/72 חברת האחים מנשה וויקטור לוי בע"מ נ' גולדמן, פ"ד כז(1) 321, 323 (1973); ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן השקד בע"מ (בפירוק), פ"ד לג(2) 281, 290-291 (1979) (להלן: עניין רבינאי); ע"א 4707/90 מיורקס נ' חברת ברנוביץ נכסים והשכרה בע"מ, פ"ד מז(1) 17, 24 (1993)). לדרישת כתב מהותית בעסקאות הנוגעות לזכויות במקרקעין בדין האנגלי ובדין האמריקאי (ראו:

Section 2 of the Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989; Igor Stramigoni, *When Law Stands Still: Land Contracts in English Law and Law's "Abandonment" of Everyday Life*, 12 LAW AND CRITIQUE 105 (2001); UCC Section 2-201 (Statute of Frauds); J.D. Calamari & J.M. Perillo THE LAW OF CONTRACTS (5th ed., 2003), pp. 757-762).

הטעם העיקרי לדרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין נעוץ בחשיבות שמייחס המחוקק להתחייבויות לעשיית עסקאות במקרקעין ובצורך להבטיח את רצינותן (ראו: עניין רבינאי, 290-291; גבריאלה שלו דיני חוזים - לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 382 (2005) (להלן: שלו, חוזים); נילי כהן "צורת החוזה" הפרקליט לח(1) 383, 387-388 (1989) (להלן: כהן, צורת החוזה)). דרישת הכתב נועדה, אם כן, להדגיש כי מדובר בהתחייבויות שיש להתייחס אליהן בכובד ראש והיא מבקשת להגן על הצדדים מפני התקשרויות חפוזות העלולות להתבצע בלא שהופעל על ידי מי מהם שיקול דעת מושכל. כמו כן, מושגת באמצעות דרישת הכתב ודאות באשר לתוכנה של העסקה במקרקעין ויש הרואים גם בכך מטרה





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

רלוונטיות, בהינתן החשיבות שמייחס המחוקק לעסקאות במקרקעין (ראו: ע"א 475/87 אהרונוב נ' אהרונוב, פ"ד מג(3) 165, 171 (1989) (להלן: עניין אהרונוב); ע"א 7388/97 עזבון המנוח משה שמיר ז"ל נ' דולב, פ"ד נג(1) 596, 608 (1999) (להלן: עניין שמיר); ע"א 2143/00 לוי נ' שולר, פ"ד נז(3) 193, 200-201 (2003) (להלן: עניין לוי)). דרישות כתב נוספות הפזורות בחקיקה הישראלית אשר פורשו כמהותיות מטעמים דומים, ניתן למצוא בסעיף 5(א) לחוק המתנה, תשכ"ח-1968; סעיף 19 לחוק ההתיישנות; סעיף 1 לחוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973; סעיף 7 לחוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957; סעיף 26 לחוק הספנות, תש"ך-1960; סעיף 17 לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979.

בענייננו, יש לבחון את ביצוע העסקה לאור הרציונליים שלהם כיוון המחוקק את טעמו. נראה כי העסקה דנן נעשתה שלא בכבוד ראש, תוך התקשרות חפוזה ביותר, אין בהתקשרות זו אפילו חתימה על מסמך הפשוט ביותר, אין הסדרה בסיסית לזכויות הצדדים. מקרה זה חריג ביותר ולו המחוקק היה צריך מקרה להדגמה על הצורך בדרישת הכתב במקרקעין הרי שאין מקרה טוב מזה.

10. תחולת חוק המקרקעין על עסקת מקרקעין בחו"ל :

במקרה דנן, נראה כי סעיף 8 לחוק המקרקעין איננו מתאים לענייננו שכן חוק המקרקעין חל על מקרקעין הנמצאים בישראל. עדיין הרציונליים והעקרונות נכונים באותה המידה. לו היה מדובר בין קונה למוכר של זכויות מקרקעין, הרי שהעדר ההסכם בכתב, היה מביא לדחיית התביעה. כפי שכבר ציינתי אינני רואה את ההסכם שבין הצדדים כהסכם מכר של מקרקעין.

אני דוחה את טענת הנתבע, שהוא היה "מתווך" בלבד, שכן ממכלול הראיות עולה כי תפקידו היה גם לבצע את העסקה עבור התובע, ואין זה חלק מתפקידו הקלסי של מתווך. מכל מקום גם הסכם תיווך אמור להיות בכתב (סעיף 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין תשנ"ו-1996), דבר שבמקרה הנדון לא קיים וגם בכך יש משום חיזוק למסקנתי שלא מדובר בעסקת תיווך. אוסיף ואציין כפי שיפורט בהמשך לא ניתן להחיל את חוק המתווכים על עסקת נדל"ן בחו"ל.

להשוואה ראה א האמור בתק (ת"א) 17-09-32496 **אסף לבנ נ' אמיר קריספי** (פורסם בנבו, ניתן ביום 27.5.18):

13". **סוגיה זו נדונה בהרחבה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א (ת"א) 1419/08 Mallorca One Stop Homes S.L נ' א.לוי השקעות ובנין בע"מ ואח'**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

(22.7.12). במקרה שם הסתייעה חברת השקעות ישראלית בשירותי תיווך של חברת מיורקה הספרדית, אך בסופו של יום, סירבה לשלם את דמי תיווך בניגוד למוסכם, בטענה כי מיורקה לא החזיקה ברשיון תקף לתיווך במקרקעין.

14. בפסק הדין ניתח בית המשפט המחוזי את לשון החוק ואת הפסיקה המעטה שהיתה קיימת בסוגיה, וקבע כי חוק המתווכים במקרקעין אינו חל על נכסים המצויים מחוץ לגבולות מדינת ישראל. בית המשפט המחוזי נימק קביעתו בכך שמימים ימימה נהג המשפט הבינלאומי הפרטי לפי כלל התחולה הטריטוריאלית, באופן בו הדין הפנימי של כל מדינה חל רק בתחומי שטח השיפוט שלה. מכך הסיק בית המשפט המחוזי כי לחוק המתווכים במקרקעין אין תחולה ביחס לנכסים מחוץ לארץ, וקבע כי "הפרשנות הסובייקטיבית של חוק המתווכים, כמו גם פרשנותו האובייקטיבית, מובילות למסקנה כי אין תחולה לחוק המתווכים על פעולות תיווך במקרקעין המצויים מחוץ לישראל...". בית המשפט המחוזי אף מתח בקורת על השענות הנתבעים על הוראותיו הדווקניות של החוק במטרה שלא לשלם למתווכת, וקבע כי התנהלותם גובלת בחוסר תום לב, שעה שהאיסורים הקבועים בחוק לא היוו עבורם מכשול כשפנו למתווכת, חתמו עמה על הסכם ובו התחייבות לתשלום שכר טרחה, נהנו משירותיה, ואף שילמו לה עמלת תיווך בגין עסקה אחרת בו סייעה להם.

15. ההלכה שקבע בית המשפט המחוזי יפה אף לענייננו. מדובר בהלכה פסוקה מנחה, ועמדתי תואמת את פרשנות החוק לפיה חוק המתווכים במקרקעין אינו חל על מקרקעין המצויים מחוץ לגבולות מדינת ישראל. "(ה.ש.ח.ק.).

11. הבעלות על הנכסים:

הצדדים חלוקים באם שני הנכסים אכן נרכשו באמצעות הנתבע, עבור התובע והאם התובע קיבל עליהם בעלות. לטענת הנתבע המסמכים מעידים על ביצוע חלקו בעסקה, דהיינו רכישת שני נכסים עבור התובע. התובע לעומתו טען שאין הוכחה שהבעלות בנכסים עברה על שמו. אין בכוונתי לדון במחלוקת לגבי הזכויות הקנייניות בשני הנכסים, שכן אף אחד מהצדדים לא צירף חוות דעת של הדין הזר החל במדינה בה נמצאים הנכסים. בהתאם להחלטותיי מיום 11.1.18 ושוב מיום 3.11.19 קבעתי כי ככל והצדדים מעוניינים לצרף מסמך שתוכנו רשום בשפה האנגלית, עליו להיות מתורגם בתרגום נוטריוני לעברית, וככל והם מעוניינים להסתמך על הדין הזר עליהם להגיש חוות דעת מומחה. הצדדים לא צרפו את תרגום ועל כן אינני יכולה להתייחס לנספחים שאינם רשומים בשפה העברית. אציין בנוסף כי אף אחד מהצדדים לא הביא חוות דעת מומחה הנוגעת לדין הזר, החל במיקומם של הנכסים ומשכך אין ביכולתי להתייחס לשאלת הבעלות על הנכסים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

למעשה, הטענה לגבי הבעלות לא הופיעה בכתב התביעה והיא מהווה הרחבת חזית אסורה, כך גם מטעם זה אני דוחה את טענת התובע בעניין זה. לטענת התובע, כפי שעולה מכתב התביעה, הנתבע הפר את ההסכם שבין הצדדים בכך שהנכסים שנרכשו עבור הנתבע היו במצב גרוע, שדרש סכום גבוה יותר ממה שסוכם לצורכי שיפוץ, רבצו עליהם עיקולים בגין חובות לרשויות והם היו בסביבה גרועה.

12. שווי הנכסים:

גם בנוגע לקביעת שווי הנכסים אין ביכולתי להתייחס מן מטעם שהצדדים לא הביאו ראיות המגובות בחוות דעת ממומחה המכיר ויודע להעריך את שווי הנכסים. בנסיבות אלו לא ניתן לדון בסוגיה זו.

13. תנאי ההסכם:

הצדדים העלו טענות שנוות בייחס לתנאי ההסכם השונים. כך למשל טוען התובע כי הוסכם בין הצדדים כי על הנכסים להיות נקיים מחובות, שעבודים ועיקולים. אך הנתבע טוען כי יידע את התובע על קיומם האופציונלי של חובות שונים על הנכס. במקרה הנדון הצדדים לא הביאו כל ראיה או אסמכתא ממנה ניתן ללמוד על תנאי ההסכם. עצם העובדה שההסכם בין הצדדים נעשה בעל-פה ולא נעשה הסכם כתוב וברור, מביאה עמה חוסר וודאות לגבי אומד דעת הצדדים, ניתן ללמוד רק מהנסיבות שאפפו את ההתקשרות ומהעדויות אשר יש ליתן להן משקל מתאים.

14. תום הלב של הצדדים:

קיימת פסיקה רבה המתייחסת לסוגיה של עיקרון תום הלב בביצוע הסכם. אציין את דברי כב' הנשיא (כתוארו דאז) א'. ברק ברע"א 6339/97 **רוקר נ' סלומון**, פ"ד נה(1) 199, בעמ' 275:

"תום-הלב הקבוע בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) (להלן – חוק החוזים) הוא עיקרון "מלכותי" (בג"ץ 1683/93 **יבין פלסט בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים** [פורסם בנבו] [53], בעמ' 708). הוא חל בגדריו של כל דין. "מצודתו פרושה... על כלל המערכת המשפטית בישראל" (ע"א 700/81 **פז נ' פז** [פורסם בנבו] [54], בעמ' 742). הוא מבטא עקרון התנהגות "לעניין פעולות משפטיות וחובים שבכלל המערכת המשפטית בישראל" (ע"א 566/81 **עמרני נ' בית הדין הרבני הגדול** [55], בעמ' 10). עקרון תום-הלב אינו מוגבל לחוזים או לחיובים. זהו עקרון יסוד החולש על כל תחומי המשפט (ד"נ 7/81 **פנידר**, חברה להשקעות פתוח ובנין בע"מ נ' קסטרו [פורסם בנבו] [56], בעמ' 687) (ההדגשות במקור - ח.ק.)."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

בענייננו, מדובר בעסקה שמהותה רכישת נדל"ן במדינה זרה. עסקה זו איננה עסקה רגילה, אלא עסקה המכילה בתוכה מגוון רחב של היבטים שונים שהצדדים חייבים לתת עליהם את הדעת. כך למשל עסקה זו מכילה היבט מיסוי מורכבים בין אם בענייני מס מקומיים ובין בענייני הנוגעים להסדרי המס בין המדינות השונות.

אין מחלוקת כי בין הצדדים נוצר הסכם מסוים. מדובר בהסכם העוסק ברכישת נכסי נדל"ן בחו"ל, דהיינו הסכם מורכב שראוי היה שתנאיו יקבעו בצורה ברורה ומונוסחים בכתב. בפועל הצדדים סיכמו עסקה זו בעל פה כשכל אחד מהם טוען לסיכומים שונים. האחריות למחדל זה מוטלת על כתפי הצדדים באופן שווה. שכן הסכם בכתב היה מעגן את זכויות הצדדים באופן ברור. ואולי היה מונע אי הבנות מיותרות ואף הגשת תביעות.

ממכלול הראיות עולה כי התובע נכנס לעסקה זו מבלי שראה את הנכסים, הוא נסע, לדבריו, לראות את הנכסים רק לאחר שכבר בוצעה העסקה ושולם סכום הרכישה. אין כל ראיה על כי התובע ערך בדיקות אחרות לפני רכישת הנכסים, אלא הכל נעשה לאחר מעשה, למרות שמדובר בעסקה שמעצם טבעה דורשת דרישה וחקירה לפני מעשה. בדיעבד הגיע התובע למסקנה שלא לעסקה זו התכוון וביקש לבטלה.

מאידך גם הנתבע לא הביא כל ראיה כי נתן פרטים כל שהם על הנכסים אותם עומד הוא לרכוש עבור התובע, הנתבע לא שלח פרוט של חובות ועיקולים הרובצים על הנכס, עלות צפויה של השיפוץ, פרטים על האזור בו ממקום הנכס וכד'. הנתבע אף לא סיפק קבלה או אסמכתא על ביצוע התשלום עבור הנכסים, והדבר אומר דרשני.)

מדובר בשני צדדים להסכם שלא בחנו את העסקה ברצינות הנדרשת.

בענייננו, אני מוצאת כי יש מקום להחיל במקרה דנן את דוקטרינת האשם התורם החוזי; בע"מ 7194/13 טובית דרור חברה לנכסים בע"מ נ' ב.ס.ר המהנדסים בע"מ [פורסם במאגרים] [פורסם בנבו] (22/7/15), עמד בית המשפט על האופן בו תחול דוקטרינה זו בהדגישו את הדברים באים:

"חובת הצדדים לשתף פעולה ביניהם היא אחד הפנים של חובת תום הלב, והיא נחשבת כמקרה "קלאסי" בו ניתן להחיל את תורת האשם התורם בדיני החוזים (ראו אריאל פורת הגנת אשם תורם בדיני חוזים 166 (1997) (להלן: פורת)). עקרון האשם התורם בדיני החוזים קיבל הכרה במשפטנו בפסק דינו של הנשיא שמגר בעניין Eximin (ע"א 3912/90 Eximin S.A תאגיד בלגי נ' טקסטיל והנעלה איטל סטייל פראררי בע"מ, פ"ד מז(4) 64,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

88 (1993) (להלן: עניין Eximin), שם הצביע הנשיא שמגר על שלוש דרכים אפשריות לחלוקת האחריות בין הצדדים: לפי מידת חוסר תום הלב שדבק בכל אחד מהצדדים; לפי השוואת התרומה הסיבתית של כל אחד מהצדדים לנזק; לפי שילוב מידת חוסר תום הלב והתרומה הסיבתית לנזק (ראו גם פורת בעמ' 261-265; גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים - התרופות 384-378 (2009)). (עמ' 20-21)

באופיו האשם התורם החוזי כותב אריאל פורת, (הגנת אשם תורם בדיני חוזים (תשנ"ז) חלק ה')

"הפרת החוזה הינה, לעיתים קרובות תגובה על התנהגותו של הצד שכנגד או תוצאה של חשש מהתנהגותו בעתיד; היא נובעת מטעות עובדתית או משפטית כלשהי; או שהיא נובעת מקושי, אי-יכולת או חוסר כישרון לבצע את החוזה. סיבות אלה נגרמות לא אחת, מן הבחינה העובדתית, עקב התנהגויות של הנפגע, ולעיתים הן ניתנות למניעה על-ידו. מובן שלא בכל מקרה בו היה הנפגע יכול למנוע את ההפרה ולא עשה כן ייחשב הדבר לאשם תורם; אדרבא, בדרך-כלל, אפילו היה הנפגע יכול למנוע את ההפרה, לא היה עליו לעשות כן, ברם, זיקה של הנפגע לכמה מן הסיבות האופייניות להפרת החוזה מלמדת שאשמו של הנפגע עשוי לתרום להפרה, כך, בעקיפין, לנזק. זיקה דומה בין הניזוק לבין סיבות ביצועו של מעשה העוולה אינה קיימת במקרה הנזיקי הטיפוסי."

בעניין זה אני קובעת כי יש להכיר בחלקו של התובע "כאשם תורם" וכי היה על התובע לבדוק את הנכסים לפני ביצוע העסקה ולא לאחריה, לעגן את דרישותיו בכתב ולעקוב אחר ביצועם. בפועל הדבר לא נעשה.

התנהלות כזו טומנת בחובה סיכון שבמקרה הנדון התממש. יחד עם זאת גם הנתבע היה צריך לתת פירוט נרחב יותר על הנכסים ולוודא שהם מתאימים לתובע, לפני קידום העסקאות, ובוודאי שהיה עליו לספק אסמכתא – קבלה על ביצוע התשלום עבור הנכסים. גם המסמכים, אשר לטענת הנתבע מעידים על ביצוע העסקאות, אינן מחליפים קבלה או אסמכתא לביצוע התשלום תוך מתן כל הפרטים הנדרשים. (מה גם שמסמכים אלו לא תורגמו בתרגום נוטריוני).

15. סוף דבר:

לאחר בחינתן של הראיות מצאתי את הנתבע והתובע כאחד כי הפרו את החובה לנהל בתום-לב משא-ומתן לקשירתו וביצועו של חוזה המעוגנות בסעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים ועל כן הפיצוי לתובע יהיה על סך של 45,000 ₪.

הנתבע ישלם לתובע שכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 17-02-18518 סדלובסקי נ' ג'ייקובס

לאור התוצאות אין צו להוצאות נוספות.

התשלומים יבוצע תוך 30 יום.

ניתן היום, כ"ג ניסן תשפ"ב, 24 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.

חנה קלוגמן, שופטת בכירה

