



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ"ל מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

בפני כב' השופטת תמר נאות פרי

א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ

התובעת

נגד

ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

הנתבעת

פסק דין

לפני תובענה שעניינה מיוזמי לרכישת נכס.

רקע כללי מוסכם –

1. הנתבעת, ל.מ.ה. חברה לנכסים בע"מ (להלן: "הנתבעת"), היתה כמובנים הרבנטיים בעלת זכויות החכירה לדורות של נכס הנמצא ברח' הנמל 35 בחיפה (להלן: "הנכס"). הנכס היה בבנייתו של עיריית חיפה (להלן: "העירייה"). בעלי הזכויות של הנתבעת באותה העת היו מר פנחס מורגנשטרן (להלן: "מורגנשטרן"), ור"ח אברהם היימן (להלן: "היימן"). הנתבעת רכשה את זכויות החכירה מכמה יורשים, בני משפחת טיאר, אשר חלקם מתגורר בחו"ל (להלן: "טיאר").
2. בשנת 2005 מתוך נדל"ן בשם ראובן דוידסון (להלן: "דוידסון") הציגה התובעת, א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ (להלן: "התובעת"), לרכוש את הנכס.
3. הנתבעת הביעה עניין ברכישת הנכס ובין הצדדים התקיימו מגעים בכל הנוגע לרכישה, לרבות בכל הנוגע למגעים מול עיריית חיפה, באשר לביצוע העסקה.
4. אין חולק כי ביום 27/8/05 נתנה הנתבעת בידי התובעת מכתב התחייבות אשר בו מצוין שלתובעת האופציה לרכוש את הנכס עד יום 31/12/05 (להלן: "האופציה בכתב") במחיר של \$ 100,000 ארה"ב. אין אף חולק כי בהמשך הושרה האופציה בעל פה. במהלך התקופה הסמוכה המשיכו המגעים בין הצדדים, באמצעות באי כוחם – וזאת עד תחילת יוני 2006. המגעים כללו, ועל כך אין חולק, העברת טיוטא של חוזה ביום 16/1/2006, תיקונים לטיוטא, העברת טיוטא שניה ביום 22/1/2006, שליחת מסמכים שקשורים לטיקטת ההסכם (כגון יפוי כח ואישור תשלום מסים), התכתבויות בחודש פברואר ואפריל 2006, לרבות לגבי בירורים שיש לבצע מול העירייה באשר לאפשרות להשלים את העסקה, העברת טיוטא שלישית במספר ביום 5/6/2006 ומכתב אחרון מאת ב"כ של הנתבעת מיום 6/6/2006 אל ב"כ של התובעת.
5. הצדדים מסכימים כי הינשכות המגעים במסגרת זה נבעה, בין היתר, בשל העובדה שהזכויות בנכס היו רשומות על שמם של טיאר עוד לפני העברת הזכויות לתובעת – ועל מנת להשלים את ההעברה לנתבעת והלאה לתובעת, היה צורך להחתים חלק מבני משפחת טיאר על מסמכים רלבנטיים עוד מוסכם כי היה צורך להגיע להבנות והסכמות עם העירייה, בעלת



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ"ל מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

הנכס, עובר לחתימה על החוות, כמו גם צורך לברר עם העירייה מה יהא שינוי דמי החכירה, הארנונה וכו' וכיצד ניתן יהא לקנות מהעירייה את הבעלות ולא רק את זכויות החכירה.

6. מכל אופן, אין מחלוקת כי ביום 13/6/06 הודיעה התביעה לתובעת שלא ניתן להמשיך לקראת חתימת חוות מכר באשר לנכס, שכן המניות של מורגשטרן כנתבעת נמכרו לצד שלישי, עוה"ד המנוח הפלר ז"ל ולחלן: "המנוח הפלר" או "הצד השלישי".

טענות הצדדים -

7. התובעת טוענת כי הנתבעת נהגה כלפיה בחוסר תום לב במהלך המיזם, כי היא האריכה את האופציה שניתנה לה לרכישת הנכס ללא הובלת זמן וכו' המכירה של הנכס ואי יותר נכון מכירת המניות של הנתבעת לצד השלישי מהווה הפרת של אותה הבטחה לגבי האופציה.

8. התובעת עותרת לכך שהנתבעת תפצה אותה בסכומים כדלקמן: מיצוי מוסכם חוץ בסך 45,000 ₪, מיצוי בגין ביטול זמנים של מנהלי התביעה בסך 10,000 ₪, פיצוי נפש - 20,000 ₪ ופיצוי קיום והסתמכות בסך 15,000 ₪, דהיינו סה"כ - 90,000 ₪.

9. הנתבעת טוענת כי לא כשלה בחוסר תום לב וכו' במהלך כל המיזם בינה לבין התובעת היא הבחירה לה שנועד האופציה תס, כי היא כבר לא מחוייבת למכור לה את הנכס, כי היא פועלת במקביל מול גורמים אחרים בניסיון למכור את הנכס והוסכם כי - "כל הקודם וזכה".

10. בנוסף, מוכחים ראשי הנזק המתוארים מועלת.

מסקנת הראייה -

11. בפני העידו מטעם התביעה המתווך דוידסון (לגבי תצהירו ת/1) וזמר נועם טלר, מנהל התביעה ולחלן: "טלר", לגבי תצהירו ת/2.

12. מטעם ההגנה העיד עו"ד רון ברנט, אשר ייצג את הנתבעת במהלכים הרלבנטיים (לחלן: "ברנט", לגבי תצהירו ת/3), מורגשטרן (לגבי תצהירו ת/4) והיימן (לגבי תצהירו ת/5).

דיון והכרעה -

13. לאחר שבחנתי את התשתית הראייתית ושקלתי את טענות באי כוחם של הצדדים בסיכומיהם, טסקנתי היא כי דין התביעה להידחות, מחמת הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, שוכנעתי שהאופציה שניתנה לתובעת לרכישת הנכס היתה רק עד פברואר 2006 -

14. אזכיר כי אין חולק שניתנה אופציה בכתב עד 31/12/2005.

15. היימן הצהיר כי הוא היה זה אשר ניתל את המיזם עם טלר, לאור הכרותם בעבר, והסכים להעניק לו את האופציה בכתב - על בסיס היכרותם כאמור (וזאת ללא תמורה). היימן הצהיר כי לאחר שהסתיימה האופציה בכתב, טלר ביקש להאריך את האופציה בשל שהוא טרם השלים את הבירורים מול העירייה בקשר למצב הזכויות בנכס, באשר לאפשרות לרכוש את זכויות הבעלות ולא החכירה ועוד. היימן מצהיר חד משמעית שהוא הסכים להאריך את



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

האופציה למשך חודשיים נוספים ושהוא הבהיר לטלר כי לא יתכן להאריך את תקופת האופציה "ללא הגבלה" (סעיפים 7 ו-9 לתצהירו, ועדותו בענין 18 שורות 23-18, שם הוא חוזר ומועיד כי האופציה הוארכה בעל פה למשך חודשיים נוספים).

16. מורגנשטרן מוסר כי הוא היה מיועץ למוכר את הנכס, ולמצער - את חלקו בנכס, כיון שהיה זקוק לבסף (סעיף 5 לתצהירו). לכן, הוא הסכים עם הייצן למכירת הנכס, בתנאי שתמכירה תבצע מחר, ולכן אף הנחה את הייצן להעניק לרוכשת הפוטנציאלית, התובעת, אופציה מוגבלת בזמן. מורגנשטרן העיד כי לאחר סיום האופציה בכתב - ניתנה עוד אופציה בעל פה למשך כחודשיים. מורגנשטרן חזר והעיד שהאופציה היתה מוגבלת בזמן וכי הוא החל לחפש אפיק אחר למכירת הנכס רק לאחר שהאופציה הסתיימה (סעיף 7 לתצהירו, ועדותו בענין 17 שורות 3-1).

17. ברנט טוען כי הייצן אמר לו שהאופציה הוארכה בע"פ למשך חודשיים - אך המדובר בעדות שמיעה בהיבט הזה.

18. מנגד, טלר טוען כי האופציה היתה "בלתי מוגבלת בזמן" (סעיף 9 לתצהירו). בחקירתו טלר נשאל אם הוא ידע שהאופציה עומדת להסתיים, או שהסתיימה, ותשובתו היתה שלא היתה לכך משמעות כיון שהתנהלו פגישות בין הצדדים והוחלטו טיוטות של חוזים גם לאחר תום האופציה הנטענת (ענין 9 שורה 3-2), וכדבריו בהמשך: "אני מכיר את הייצן קרוב ל-40 שנה ואנשים עושים עסקים גם מעבר למוסכמים הכתובים. עובדה שהוא נתן לנו להתקדם בבדיקות בעירייה ... ועובדה שהגענו לטיוטות של חוזה" (שם, שורות 6-7). אין די בתשובה שכזו. נכון שניתן לעשות עסקים "גם מעבר למסמכים" וכיון שניתן להמשיך בנסיגות "לסגור עסקה" גם אחרי שתמה תקופת האופציה - אך מהתשובה עולה שטלר כוונתו שהאופציה היתה מוגבלת בזמן ומורה שהיא הסתיימה בשלב מסוים.

19. דונדסון לא יכול היה למסור מידע מכלי ראשון לגבי האופציה שהיתה - או שלא היתה - וכאשר הוא נשאל אם הוא ידע על האופציה הוא השיב: "אני לא הייתי מכותב בדברים האלה אבל עדכנו אותי ברפרוף בדיעבד בדברים האלה" (ענין 5 שורות 7-6).

20. מהמקובץ עולה שבמחלוקת עובדתית זו - אני מבכרת את גרסת ההגנה על פני גרסת התביעה, כלומר שהאופציה בכתב הוארכה בעל פה למשך חודשיים כלבד.

21. ראשית, עדותו של הייצן לגבי המגעים מול טלר הותירה רושם מהימן יותר מאשר עדותו של טלר, מה גם שיעדותו של הייצן נתמכת בעדותן של מורגנשטרן, ולעומתה - עדותו של טלר נותרה עדות יחידה של בעל דין, שעליו נטל ההוכחה, וזאת מעבר לעובדות לפיה במהלך החקירה הוא הודה למעשה בכך שהאופציה היתה מוגבלת בזמן והסתיימה.

22. שנית, נדמה לי שכשה לקבל את התיות של טלר לגבי אופציה לקנות נכס, במחיר קבוע מראש, לתקופת זמן לא מוגבלת - ואין כל הגיון עסקי מאחוריה וואוכיך שוב כי המדובר באופציה שניתנה ללא תמורה, אוסיף כי לשיטתי, דווקא העובדה שהצדדים כן העלו על



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

הכתב את האופציה לגבי התקופה הראשונה - מחייבת את המסקנה שהם הבינו מהו השיבותה של האופציה ושקרא לא מוקנית לתובעת עד אין קץ.

23. שלישית, לא אוכל אף להכל את הטענה של התובעת לפיה האופציה המיטת שכן היא מיועלת לא בוטלה - כנטען בסעיף 18 לסיכומיה. תחילה, לשיטתי, הטענה לפיה האופציה לא בוטלה ולכן המשיכה להתקיים סותרת במובן מסוים את הטענה העובדתית לפיה הוסכם על מתן אופציה ללא הגבלת זמן. מיותר לכך, הטענה העובדתית לפיה היה צריך לשלוח מכתב ביטול לגבי האופציה ובשל העדרו סבר טלר שהאופציה עדיין רלבנטית - הינה טענה עובדתית שצריך היה להוכיח, וראו שאפילו טלר עצמו לא העלה טענה שכזו. מעבר לכך, מבחינה משפטית - כאשר אופציה מוגבלת בזמן (והוכח כי כך היה) אין צורך באקט מוטיבטי לצורך ביטולה. היא מוקנת מעצם טבעה כמובן בו היא מסתיימת ואין חובה להודיע על כך.

24. לכן, המשמעות הינה ששני הצדדים ידעו שהאופציה קיימת רק עד תאריך מסוים ולאחר מכן הנתבעת "חופשית" למעול ככל אשר תמצא לנכון ולתובעת אין "זכויות עודפות" לגבי רכיבת הנכס על פני צדדים שלישיים פוטנציאליים אחרים.

שנית, שוכנעתי כי הנתבעת הבהירה לתובעת כי היא מנהלת מ"מ עם צדדים שלישיים -

25. בהקשר הזה הוכח כי היימן אמר לטלר שהיות ותקופת האופציה הסתיימה, הנתבעת רואה עצמה חופשית לנחל מגעים עם צדדים שלישיים וכי היא אכן מנהלת מגעים שכאלו.

26. היימן הצהיר כי "במספר הזדמנויות, אחרי מקצת האופציה, ובהחשב בידדות שביני לבין אביו של טלר ומשפחתו, אמרתי לטלר כי "נושפים בעורפר" מציעים אחרים. תשובת טלר היתה: "כל הקודם זוכה" (סעיף 11 לתצהירו). בעדותו הוא חזר על הדברים והוסיף כי: "אני הודעתי למר טלר שמתנהל מ"מ מקביל ושיודרו, כי טלר בזמנו היה חבר טוב שלי, אמרתי לו ש"נושפים לו בעורף". (נ"מ 17 שורות 28-27), ושוב (בעמ' 19 שורות 29-22): "אמרתי לו "נושפים לך בעורף". אמרתי לו את זה כל הזמן, גם במרץ וגם אחרי כן. אמרתי לטלר שאם הוא לא יודרו הוא יפסיד את העסקה ... אם טלר היה חותם אז הוא היה מקבל. אם היינו מנהלים מ"מ במקביל עם 10 אנשים ובסוף טלר היה חותם, אז הוא היה מקבל ... עוד הוסיף היימן כי כאשר מורגשטרן אמר לו שהוא מעוניין למכור את הנכס מהר, אישר היימן שהם כבר אינם מחויבים כלפי טלר, כי האופציה הסתיימה וכי טלר יודע זאת.

27. מורגשטרן הצהיר וזהיד אף הוא שכאשר ראה שהעסקה מתממנת ושתקופת האופציה הסתיימה - הוא החל לחפש אפיק אחר למכירת הנכס, או מכירת חלקו בנכס - והיה זה לאחר שהיימן אישר לו שהוא הודיע לתובעת שזמנה אול (סעיף 7 לתצהירו) וראו את תסירתו (בעמ' 16 שורות 23-24). שם הוא שב ומבהיר שהיימן אמר לו שהוא הודיע לטלר ש"הם לא יחזרו", ש"אם יגיע מישהו אחר הם ימכרו לו", ושטלר לא הבין כל התנגדות לכך. אמנם, המדובר בעדות שמיעה - לגבי הדברים שטלר כביכול ניסר להיימן, אך העדות קבילה בכל הנוגע למה שהיימן אמר למורגשטרן. עוד יש לזכור כי מורגשטרן עצמו הציג כי במהלך פגישה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

שהתקיימה בנוכחות כל הצדדים ובאי כוחם בתחילת יוני – "אמרנו לו שיש אנשים בעורף" (הכוננה לסדר, עמ' 16 שורה 32).

28. משכמו – שהוכח כי מורגשטרן פנה לבצע את העסקה עם הצד השלישי רק לאחר שהבין שטלר יודע ש"כל הקודם זוכה" ומסכים לכך. כיוון ששוכנעתי שזה היה המצב, התנדעתי של מורגשטרן באותו השלב – המסקנה היא שהוא לא נהג בחוסר תום לב.

שלישית, המגעים עם התובעת במקביל למגעים עם הצד השלישי אינו מהווה חוסר תום לב –

29. לטעמי, יש לראות בכך התנהלות עסקית סבירה. מורגשטרן העיד, ויגדותו מקובלת עליי, כי הוא רצה למכור את הנכס והיה מיועצין לסיים את העסקה בהקדם האפשרי ולכן הוא תאץ בצדדים הרלבנטיים לסיים את ההתקשרות. מורגשטרן אף הסביר, והדברים הגיוניים וסבירים, כי כל עוד הוא לא "סגר עסקה" עם מי מהצדדים הוא המשיך לנהל איתם את המגעים, דהיינו, המשיכו התכתובות בין עורכי הדין בכל המגע לחוזה אפשרי.

30. כאשר מורגשטרן נשאל לגבי המגעים עם הפלר המנוח, השיב: "זה היה די מהיר, ברגע שהחלטתי שהקונים לא רציניים והם לא עומדים באופציה וגם התחילו להתנהג לא ביושר – הייתי זקוק לכסף או מכרתי להפלר ... זו לא הייתה עסקה כל כך נומבסטית. הייתי לחוץ בכסף או מכרתי" (עמ' 15 שורות 27-31), ויובהר כי העסקה מול הפלר המנוח הייתה פשוטה בתכלית, שכן המדובר היה במכירת מניותיו של מורגשטרן בנכס, וזאת כהשוואה לעסקה שהייתה אמורה להתבצע מול התובעת – עסקת מכירת זכויות חכירה שמוותנית בהסכמת העיריה, עם אופציה להסבתה לעסקת מכר של ביעות (על כך עוד ארחיב בהמשך).

31. אני סבורה שהאילוסטרציה שמבחינה עובדתית טלר ידע בכל אותה העת שמתקיימים מגעים במקביל עם צד שלישי, או שהתנהלות המתוארת לעיל, "במקביל" מול שני רוכשים פוטנציאליים, אינה התנהלות שניתן לבנות אותה חוסר תום לב בניחול מו"מ.

32. ידוע כי חובת תום הלב בניחול מו"מ לקראת כריתת חוזה, הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, כוללת בחובה אף את חובת הגילוי. עוד ידוע כי חובת הגילוי כוללת, במקרים הראויים, אף את החובה לסבר לצד עמו מתנהל המו"מ על מגעים שמתנהלים עם מציעים נוספים במקביל.

33. לגבי השאלה – מתי יש צורך לגלות על מגעים עם מציעים אחרים, נכתב כי –

"התשובה לשאלה זו אינה אחידה, אלא תלויה בנסיבות. כך, יש לברר אם ניתנה למשתתפי המשא ומתן הבטחה שלא יעוד משא ומתן נוסף. ואולי להיפך. ואמר להם מפורשות שבמקביל למשא ומתן עמם מתנהל משא ומתן עם אחרים".

(ג. שלו, דיני חוזים, מהד' שניה, עמ' 54. נראה אף את עמדתם של המלומדים פרידמן וכהן, בספרם חוזים, כרך א', עמ' 591).

34. עוד אמנה לת"א (ניחול מו"מ) ת"א 1736/83 משנאל חברה להשקעות ולבניין בע"מ נ' איש הורוביץ, מסי"מ תשמ"ט(2) 291 (1988), לאמור:



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

"הדין אינו אוסר על ניהול מ"מ עם אנשים שונים במועד אחד, ואינו מחייב לנהל מ"מ רק עם אחד המעוניין ברכישת המקרקעין ...

אין חובה על-פי החוק לחתום חוזה עם מי שהגיעו עמו לכלל הסכמה על פרטי העסקה. כל עוד לא נכרת חוזה - רשאי כל צד להסתלק מהסכמתו ואף להתקשר עם אחר. אבל יש אשר במהלך המשא ומתן חייב המוכר לגלות לנושא זנות עמו כי אינו יחיד בניהול מ"מ עמו.

לדוגמה: (א) כאשר המ"מ נמצא בשלביו הראשוניים ועמדות הצדדים רחוקות זו מזו, אין חובה על ראובן, הנושא ונותן עם שמעון, לספר לשמעון על מ"מ שהוא מנהל עם לוי, אלא אם בגלל נסיבות מיוחדות יש הכרח בכך, כגון כאשר נוכח ראובן שמצד מצג שווא, ששמעון סובר שהוא היחיד הבא בדברים עם ראובן בענין הנכס. חובת ראובן לגלות לשמעון, כי טעות בידו, מכוונת למנוע משמעון חסרון כס, שעלול להיגרם לו בגלל הכנותיו לחתימת החוזה, הנעשות באמונה שהנכס לא יישמש מידיו.

(ב) חובת הגילוי קיימת כאשר המ"מ הבשיל הסכמה לחוזה ושמעון נערך לקראת החתימה על החוזה. בנסיבות אלה חייב ראובן להודיע לשמעון שההסכמה ביניהם אינה סופית, לכל יטעה שמעון לחשוב שרכישת הנכס בטוחה, כי כל אשר נותר הוא לנסח חוזה פשוט מסוג החוזים המקובלים בעסקאות מקרקעין, או להודיע כי הוא מנהל מ"מ עם לוי, העשוי להיות מועדף בעיניו אם תנאיו יהיו טובים מאלה של שמעון, או מכל טעם אחר שימצא לנכון.

(ג) אם הופעת לוי היתה לפתע, אחרי שהושגה הסכמה בין ראובן ושמעון, וראובן פוחד במשא ומתן עמו - ההנחות מחייבת את ראובן להודיע על כך מיד לשמעון, כדי שיוכל שמעון לכלכל את צעדיו ולהחליט על מעשיו, כגון הצעת תנאים דומים ללוי, שההיות ההכנות לחתימת החוזה עם ראובן או התראה בראובן על כוונתו לחזור בו מההסכמה, שהושגה ביניהם, בגלל העכוב בחתימה על החוזה."

יישום דברים אלו על העובדות דכאן מחייב את המסקנה לפיה ניהול המ"מ בין מורגנשטרן לבין המנחם המלך במקביל לניהול המ"מ בין התובעת לבין התביעה, בהינתן שהוכח שטלר ידע על אותו מ"מ - אינו מהווה חוסר תום לב.

35. עוד אמנה לת.א. (מחוזי חיפה) 16434/03 בן ישל נ' לבאי, מאגר נבו (2006), אשר נסיבותיו דומות. באותו עניין התבררה תביעה של תובע אשר ניהל מ"מ עם התביעה לרכישת נכס במקרקעין, וטרם החתימה על החוזה ביניהם, נחתם חוזה בין התביעה לבין צד ג'. בהמ"ש שם דחה את טענות התובע בדבר התנהגות שלא בתום לב מצד התביעה וקבע כי חובת תום הלב במ"מ לפי סעיף 12 לחוק החוזים אכן כוללת את החובה להודיע לצד שכנגד על ניהול מ"מ עם צדדים נוספים, אולם בהמ"ש קיבל את טענת התביעה כי ציין בפני התובע שקיימים רוכשים פוטנציאליים נוספים - ולאור זאת אין לסכל את הטענה בדבר התנהגות שלא בתום לב.

רביעית, בשלב בו התבצעה העסקה עם הצד השלישי, בין הצדדים היה פער משמעותי -

36. אמנם, בנקודת הזמן בה אנו דנים (בתחילת יוני 2006) הצדדים היו קרובים לגמירות הדעת לגבי החוזה ביניהם, אך היו עדיין מספר נושאים עקרוניים בלתי פתורים ולא מוסכמים - והחתימה על החוזה לא התבצעה בשל אותן מחלוקות. אמנה בתקשר זה אל מכתבו של ברנט מיום 6/6/2006 (המכתב "האחרון" שהוחלף בין הצדדים, טרם נפסקו המניות של מורגנשטרן להפיל המנחה), ובמיוחד לסעיפים 3 עד 11 שם במורטות כל ההסתייגויות של ברנט לגבי תיקונים בטייטת החוזה שדרש ב"כ של התובעת. חלק מהדרישות (והסירוב לזכור)



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים בע"מ

מתייחסות לנושאים שוליים יחסית, ונדמה לי שניתן להעריך שהצדדים היו מצליחים לגשר על הפער, אך חלק מהמחלוקת מהותית ועקרונית (נראה אף את חקירתו של טלר בעמ' 10 שורות 20-22). בהקשר זה יש אף לתת את הדעת לנושא עקרוני נוסף אשר אותו הסביר ברנט בתצהירו וחקירתו. אזכור כי זכויות הבעלות בנכס היו בשנת 2006 של העיריה ולנתבעת היו רק זכויות חכירה. ברנט הסביר, ועל כך אין חולק, כי היתה אפשרות להגיע עם העיריה להבנות לפיהן העיריה תמכור את הבעלות בנכס לחוכרים "הוותיקים", וכך היה לגבי חלק מהנכסים הסמוכים. הוסיף ברנט והסביר כי הצדדים היו מיועזים לפעול במשותף מול העיריה כך שהיא תמכור את זכויות הבעלות לנתבעת וזו האחרונה תמכור אותן לנתבעת, כך שלמעשה הכוונה האמיתית "הסופית" של הצדדים היתה להגיע למצב בו אל התובעת עוברות זכויות הבעלות ולא "רק" החכירה. כמובן, שמהלך שכזה דורש את הסכמת העיריה ונראה כי המהלך מתואר בטיטות החוזה שהותלפה בין הצדדים – והחוזה כולו מוכתר כבותרת "הסכם מותנה בתנאי מתלה". ומדוע מצאתי למרט כל זאת בשלב הזה? כיון שברנט בתצהירו (סעיף 3) הצהיר שבשלב בו היו המגעים בין הצדדים "לקראת סיום", עדיין לא היה בידי הנתבעת את האישור של העיריה לגבי המתווה המוצע והתובעת עדיין לא הצליחה להגיע להבנות עם העיריה באשר לכך שזכויות הבעלות תועברנה אליה ובאשר למחיר של עסקה שכא.

37. בהקשר זה עוד אוסיף כי אין ליטעמי חשיבות מכרעת לשאלה מדוע התמכמה החתימה על החוזה. התובעת טענה כי היה זה רק בשל העדרם של שני התצהירים של ה"ה טיאר שדוידסון הצליח להחתים בדרום אפריקה. הנתבעת טוענת כי היה זה רק בשל מכשלות שקשורות לעיריה, להסדרת חובות העבר מול העיריה, להסדרת האפשרות לרכוש את הנכס בעתיד מהעיריה ועוד. נראה את עדותו של ברנט אשר נחקר ארוכות לגבי חשיבות לעיכוב בהשלמת העסקה – עדות אשר לא נסתרה, וכן את האמור בסעיף 6 לתצהירו של מורגנשטרן. לי נראה שברנט הציג את תמונת המצב באופן קצת יותר מדויק מאשר טלר, אך במכלול אני סבורה שהמזכר היה במספר סיבות שחברו להן יחדיו. אינני סבורה שיש חשיבות להכריע בשאלה – כיון ששני הצדדים פעלו על מנת לקדם את העסקה, בקצב מסוים – ובנודאי שלא ניתן להפנות אצבע מאשימה כלפי הנתבעת לגבי כך שהיא "משבת זמן".

38. לכן, המו"מ היה עדיין בעיצומו וחיו עוד נקודות קריטיות לדיון ולגישור. מכאן, שמבחינת תום לבם של הייצן ושל מורגנשטרן, הרי שהעסקה עם התובעת עדיין לא היתה בבחינת "גמור ומושלם" וסביר היה להמשיך לחפש "אפיקים אחרים", בהגדרתו של מורגנשטרן.

חמישית, קיימות הכרעות רלבנטיות בתיק קודם –

39. יש לתת משקל מסוים אף למבדה שטענות דומות הועלו כבר במסגרת הליך קודם שהתנהל בבית משפט זה (במסגרת ת"א 22044/06 בפני כב' השופט פרידמן, להלן, "התיק הקודם").

40. באותו התיק הגיש דוידסון תביעה כנגד הנתבעת וכנגד מורגנשטרן במסגרתה עתר לקבל את שכר הטרחה שהוא ציפה לקבל במקרה ותחתם עסקת בין הנתבעת לבין הנתבעת.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 09-06-22057 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

41. במסגרת אותו החליק הועלו טיעונות דומות כנגד התביעה באשר לחוסר תום ליבה בניהול המוניט מול התביעה ובאשר למכירת המניות לצד השלישי - והטענות נדחו. אמנם התביעה לא היתה בעלת דין בתיק הקודם ולכן לא ניתן לטעון להשתקי פלוגתא, ויחד עם זאת, לא אוכל להתעלם מכך שכבי השופט נרדמן שמע את אותם העדים בדיוק (דוידסון וטלר), לגבי אותן טיעונות בדיוק ומצא לנכון לקבוע בסעיפים 22-23 בפסק דינו כי לא הוכח חוסר תום לב מצד התביעה ו/או מצד מורגנשטרן.

ששית, הוכח שמורגנשטרן לא הרוויח מהמכירה למנוח הפלר -

42. האופציה שהוענקה לתביעה היתה לגבי 100,000 דולר, אשר התביעה היתה אמורה לקבל לידה. מתוך סכום זה יתכן והיה צריך לשלם מיסים וחובות בסך של כ-30,000 \$, משמע - שחיה נותר בידי התביעה כ-70,000 \$ "נטו" וזרז את הסברי היימן בענין 19 שורות 17-12. היות ולמורגנשטרן היו באותה העת 33% מהמניות - הוא צפוי היה לקבל כ-23,000 \$ לעומת זאת, את המניות שלו הוא מכר להפלר המנוח בתמורה ל-18,000 \$ "בלבד", כיון שהוא היה "לחוצץ" - כפי שהעידו מורגנשטרן והיימן. לשיטת התביעה (סעיף 32 לסיכומים) המנוח הפלר אף לקח על עצמו לשלם חובות לעיריה בשווי הערכות שניתנה לעיריה, בסך של 330,000 \$, אך טענה עובדתית זו לא הוכחה - שכן לא הוכח מה היה החוב לעיריה, ככל שהיה, ובנודאי שגובה הערכות אינו יכול להעיד על גובה החוב. משכך, שמהנתונים עולה שמורגנשטרן קיבל 18,000 \$ בטקס 23,000 \$ אפשריים. ואם כך - לא ניתן לומר שמורגנשטרן בחוסר תום ליבו "ברח" מהעסקה עם התביעה לטובת עסקה רווחית וטובה בהרבה. לגבי שאר מניות התביעה, חרי שהן נותרו כפי שהיו ובנודאי שלגביהן לא ניתן לטעון לכוונה לעשות "רווח" מהיר שעדיף על פני העסקה שהיתה יכולה להיות מול התביעה.

שביעית, שיעור הנזק לא הוכח -

43. למעלה מן הצורך, אוכר אף שראשי הנזק שניתן לכמת - לא הוכחו.

44. באשר לדרישה לפסוק לזכות התביעה את הפיצוי המוסכם החנוי המופיע בטיזטת החוזה (סעיף 20.2) - הרי שאיני סבורה שבנסיבות דבאן ניתן מבחינה חוזית לעתור לפיצוי המוסכם שמופיע בטיזטת חוזה שהוחלפה בין הצדדים שנה שהצדדים לא חתומים על אותה טיזטת ושעה שניזלם לא נחתם החוזה.

45. באשר לדרישת לפיצוי קיום (הסתמכות) -

46. ראשית, שני הסעדים הכלו חלופיים - ולא ניתן לדרוש את שניהם במצטבר.

47. שנית, שיעור ההסתמכות לא הוכח. טלר צירף לתצהירו אישור של רואה חשבון לגבי סכומים ששולמו, לכאורה, לשמאי מטעמו ולאדריכל, וטענתו היתה כי התשלומים שולמו בקשר עם הבדיקות סביב כדאיות העסקה בה עסקינו. כרי כי אישור זה של רואה החשבון, אשר לא התייבב לדיון, אינו קביל ואינו יכול לחוות ראייה שטובת את הסף הנדרש לגבי הוצאות "ההסתמכות" עוד אוכר באשר למסמך זה, כי רואה החשבון מציין שם כי אף שולמו



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 09-06-22057 א.ג.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

ב-6,800 ש"ח לדיוידסון המתווך וטיעון טלר היתה כי גם זו הוצאה שהוא הוציא בהסתמך על המ"מ לכריתת החוזה וזאת את סעיף 29 לתצהירו. דא עקא, שדיוידסון בחקירתו טען ופועמיו) שהוא לא קיבל מהתובעת שכ"ט בגין טיפולו בעסקה המדוברת (עמ' 4 ש"ו 30-28), והדבר מחייב את המסקנה שלא ניתן להסתמך על המסמך של רואה החשבון חל תצהירו של טלר לגבי "ההסתמכות". עוד אזכיר כי טלר בחקירתו נשאל לגבי ההוצאות הנטענות באשר לשכרם של האדריכל והשמואי - והתחייב להמציא קבלות מסוגם שני אנשי המקצוע האמורים, השמואי והאדריכל, תוך 7 ימים (עמ' 7 שורות 17-29). מוטעים כאמור משולם לא הוגשו, ואם לא די בכך, אזי שכאשר טלר נשאל בשאלון שהופנה אליו כי היו האדריכל והשמואי ומה היתה עלית שכרם, הוא מסר בתצהיר התשובות את שמם (תשובות 12 ו-13) אך לגבי שכרם השיב - "לא רלבנטי" (תצהיר התשובות - 1/1). לגבי שכרו של ב"כ של התובעות - הרי שהוגשו קבלות משנת 2008 ונדמה שהן הוכנו בקשר עם ההליכים דכאן. מכאן, שזקי ההסתמכות (שיעור הפיצויים המכונים "שיליים") לא הוכחו, ואין טעם לפרט את הפסיקה העניפה לגבי חובת הוכחתם המדויקת.

48. באשר לדרישה לקבלת פיצויי "הכנס" (המכונים פיצויים "חיוניים") - אומר כי אין זהו אחד מהמקרים הביוחדים בהם ניתן לעתור לקבלת פיצויי קיום, בטיעון של חוסר תוס לב נטען בניהול מו"מ אשר לא הניב חוזה מוגמר. כאן אפנה למבחנים שהוגדרו בפסיקה בתקשר זה - בפסק הדין המנוחה, ע"א 6370/00 של בנני נ' ע.ר. מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ, פ"ד נ"ל (3) 289 (2002) וכן לת"א (מחוזי חיפה) 945/05 א.ב.א. לפיתוח בע"מ נ' מיטורולת ישראל בע"מ, שניתן אך לפני כחודש ומואגר נבו, ספטמבר 2011, שם בהמ"ש דן במקרה דומה, הגיע למסקנה כי סיום המו"מ דשם לא היווה חוסר תוס לב בניהול המו"מ, שלל את הדרישה לפיצויי קיום ו/או הסתמכות, וציון כי - "בהלכת קל בניין, סייגו ביה המשפט העליון את האפשרות להעניק פיצויי קיום בגין הפרת חובת תוס הלב במשא ומתן למקרים חריגים, והתווה לה גבולות נוקשים" (עמ' 39 לפסקה ד'). עוד אפנה לסמרה של ג. שלו "דיני חוזים חלק כללי" לקראת קודיפיקציה של המשפט" תשס"ה, עמ' 156-158, באשר להלכת קל בנין, תביקות לגביה והחובה לצמצם את המקרים בהם יפסקו פיצויים "חיוניים" בעטיו של חוסר תח"ל בניהול מו"מ.

49. מעבר לכך, לא הבגתי מהי המשמעות של "קיום", לשטת התובעת במקרה זה, שכן שווי הנכס עצמו גבוה מי כמה מהפיצוי המבוקש (15,000 ש"ח), ובמיוחד לא הבגתי מדוע בסעיף 27 לסיכומי התובעת (בסקה אחרונה) ובסעיף 36 (בסקה אחרונה) היא טוענת שפיצויי הקיום במקרה זה שווים מערכם לפיצויי המוסכם בגין הפרה יסודית בפי שמופיע בטיטת החוזה (שלא נחתמה טעולם). עוד יאמר שאף אם נניח שיש בסיס לקונסטרוקציה משפטית לפיה פיצויי הקיום שווים לפיצויי המוסכם - אזי שפיצויי המוסכם כבר נדרש בנפרד, ושניהם חופפים.

50. באשר לפיצוי בגין ביטול המו"מ - שייגורו לא הוכח.

51. לגבי עונמת נפש - אין זה המקרה בו לחברה בע"מ נגרמה עונמה ברת פיצוי.

9 מתוך 10



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22057-06-09 א.נ.ט נכסים (2005) בע"מ נ' ל. מ. ה. חברה לנכסים בע"מ

52. מכאן, שאף אם הייתי מוצאת לנכון לקבוע שהנתבעת חטאה בניהול מו"מ שלא בתום לב – אזי שהנזקים הטובעים מכך לא הוכחו.

סיכום –

53. אשר על כן, התביעה נדחת.

התובעת תשלם לנתבות הוצאות בסך 20,000 ₪ (סכום הכולל בע"מ).

ניתן היום, די חשון תשע"ב, 1 נובמבר 2011, בהעדר הצדדים.

תמר נאות פרי, שופטת