

ת"א 6580-09-20 גולני ואח' נ' פולץ(המנוח) ואח'

לפני **כבוד השופט מיכאל תמיר**

התובעת **רחל גולני (באמצעות אפוטרופוסית לדין ולרכוש, דגנית יצחקי-גולני)**

באמצעות עו"ד דוד מזור

נגד

הנתבעים **1. עיזבון המנוח יצחק פולץ ז"ל**

2. מרים אנה פולץ
באמצעות עו"ד אברהם אשכנזי

3. הלגה רות פולץ

חקיקה שאוזכרה:

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020: סע' כ' ב' תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 130 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: סע' 16(א), 16(א)(1) פקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971 תקנות לביצוע אמנת האג (ביטול אימות מסמכי חוץ ציבוריים), תשל"ז-1977: סע' 3 חוק השליחות, תשכ"ה-1965: סע' 2, 6, 6(א) חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 8 חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 תקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991: סע' 3, 4

מיני-רציו:

* התקבלה תביעה לאכיפת זיכרון דברים למכירת דירת מגורים בנתניה שנכרת בשנת 2000, אולם יתרת התמורה במסגרתו לא שולמה לאורך השנים, בעיקר בשל התנהלות יורשות המוכר; נקבע, כי הוכח שזיכרון הדברים תקף ומחייב את הצדדים; וכי בנסיבות העניין, מחד גיסא, יש לשערך את יתרת התמורה בגין הדירה כך שתישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום שבו היה על הרוכשים לשלמה לפי זיכרון הדברים ועד למועד התשלום בפועל; ומאידך גיסא, יש לקזז מיתרת התמורה את הסכומים ששולמו מתחילת ההליך בגין דמי שכירות.

* חוזים – זיכרון-דברים – תוקפו

* חוזים – כריתת חוזה – גמירת דעת

* חוזים – כריתת חוזה – השתכללותו

* חוזים – גמירת-דעת – קיומה

* חוזים - גמירת-דעת - הוכחתה

* חוזים – מסוימות – קיומה

* חוזים – מסוימות – משמעותה

* חוזים – שיערוך – עריכתו

תביעה (שהוגשה במקור כהמרצת פתיחה) בה התבקש בית המשפט להצהיר כי זיכרון הדברים למכירת דירה בנתניה בבעלות המנוח (פולץ), שהנתבע 1 הוא עזבונו והנתבעות 2 ו-3 הן בתו ואשתו בהתאמה, לתובעת ובעלה המנוח (גולני) – תקף ומחייב את הנתבעים, ולמנות את ב"כ התובעת לשמש כונס נכסים על הדירה לשם השלמת עסקת המכר. פולץ נתן לבן דודו (גורן) ייפוי כוח נוטריוני להשכיר או למכור את הדירה, ולצורך כך גם לקבל כספים ולתת קבלות בקשר להשכרה או למכירה; הנתבעת, שהיא כאמור בתו של פולץ, ידעה היטב על כל פעולותיו של גורן. גולני שכרו את הדירה מכוח חוזי שכירות שנחתמו באמצעות גורן; במועד זה ידע פולץ שברצונו למכור את הדירה, ולכן נתן לגולני אופציה לרכוש אותה. בשנת 2000 מימשו גולני את האופציה בחוזה השכירות, וחתמו על זיכרון דברים לרכישת הדירה מפולץ באמצעות גורן תמורת 821,000 ₪. במעמד חתימת זיכרון הדברים ולפי דרישתו של גורן, שולם לו סך של 450,000 ₪ במזומן; יתרת התמורה לא שולמה שכן הבנק למשכנתאות של גולני דרש נוכחותו פיזית של המוכר, בהיותו תושב חוץ (ומשכך הוספה תניה בעניין זה לזיכרון הדברים), אולם אז הלך פולץ לעולמו. לטענת התובעת, גורן והנתבעות לא יידעו את גולני על פטירתו של פולץ, ואף הסתירו זאת ממניעים פסולים, כפי שעולה מהתנהגותן; גורן והנתבעות התחמקו מהשלמת העסקה, בכך שהתעכבו בהוצאת צו ירושה ובחתימה על כל המסמכים הדרושים לקבלת משכנתה; משנפטר גורן, היה קושי ליצור קשר עם הנתבעות, שהן תושבות גרמניה. על רקע זה, טענה התובעת, כי זיכרון הדברים שריר וקיים ולא בוטל מעולם; ייפוי הכוח הנוטריוני ניתן כדין למטרת השכרה ומכירה של הדירה; הנתבעים השתהו באופן בלתי סביר ביצירת קשר עם גולני, חרף מאמצי בתם (עו"ד גולני), שטיפלה בענייני הדירה; גולני נהגו בדירה מנהג בעלים; הנתבעות שלא ירשו את הדירה, סיכלו את האפשרות להשלמת עסקת המכר, ופעלו בחוסר תום לב. במשך שנים רבות לא הציעו הנתבעות כל פתרון, לא ביטלו את ההסכם עם גולני ולא טענו כי גולני פלשו לדירה שלא כדין. מנגד, טענה הנתבעת 2 (שניהלה את ההגנה לבדה משאמה נפטרה לפני תחילת דיוני ההוכחות), כי גולני החזיקו בדירה רק מכוח חוזי שכירות, וגם לשיטתם, עסקת המכר הנטענת לא הושלמה, כיוון שיתרת התמורה לא שולמה. עוד נטען, כי גולני לא ביצעו כל פעולה משפטית למימוש זכויותיהם הנטענות, לרבות תשלום יתרת התמורה, רישום הערת אזהרה ודיווח למיסוי מקרקעין; יתרה מזאת, התובענה הוגשה רק לאחר שהנתבעת נקטה הליכים משפטיים לפינוי התובעת מהדירה.

בית המשפט קיבל את התביעה ופסק כדלקמן:

במקרה דנן, על רקע ההתרשמות ממכלול העדויות והראיות, יש לקבל את גרסת גולני שלפיה גורן, שהיה מיופה כוחו של פולץ למכירת הדירה, חתם על זיכרון הדברים וקיבל מגולני במזומן את התשלום הראשון שנקבע בגין המכר. כמו כן, גולני היו מעוניינים להשלים את העסקה, אך הנתבעות לא יצרו עימם קשר במשך זמן רב, למעט פנייתן בשנת 2009 באמצעות עורכת דינן, שלא הביעה נכונות להידבר עם גולני בנוגע לעסקה, ובהמשך הודיעה כי חדלה לייצג את הנתבעות. אומנם בשנים הרבות שחלפו לא נקטו גולני הליכים משפטיים נגד הנתבעות, אך גם הנתבעות לא נקטו הליכים משפטיים נגד גולני.

הנתבעת עשתה זאת רק בשנת 2019 בעקבות התקשרותה בהסכם עם אדם נוסף (מזרחי), שלא הוזכר בתצהירה של הנתבעת וניכר כי היא ניסתה להסתיר את קיומו. ההסכם לא הוגש לתיק, אולם לפי עדותה של הנתבעת, הוסכם שמזרחי יסייע לה בניהול ההליכים המשפטיים מול גולני, לרבות באמצעות מימון מלוא שכר הטרחה של עורך הדין, ובתמורה יקבל חלק מהזכויות בדירות. גולני הרימו את הנטל הנדרש לביסוס גרסתם העובדתית, ולא עלה בידי הנתבעת לסתור אותה.

בסעיף 2 לחוק השליחות, תשכ"ה-1965, נקבע כי "שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת ומזכה, לפי הענין, את השולח". פולץ חתם על ייפוי כוח נוטריוני שלפיו הוא מסמיך את גורן למכור את הדירה ולבצע את הפעולות הדרושות לשם כך, ומשפעל גורן לפי התנאים שנקבעו בייפוי הכוח, ההסכמות שאליהן הגיע גורן עם גולני מחייבות ומזכות את פולץ. הנתבעת לא ביססה שגורן חרג מהרשאתו, ושחלות במקרה דנן הוראות סעיף 6 לחוק השליחות. אין בסיס לטענתה החדשה של הנתבעת בחקירתה הנגדית כי גורן נדרש להתייעץ עם משפחת פולץ לפני מכירת הדירה. כמו כן עולה מהעדויות והראיות כי שנים רבות לפני החתימה על ייפוי הכוח נושא תיק זה, ניהל גורן לפי שיקול דעתו נכסי מקרקעין של פולץ בישראל וביצע בהן עסקאות משמעותיות. אין יסוד גם לטענה כי גורן חרג מההרשאה שניתנה לו כאשר קיבל לידיו סכום ניכר של כסף על חשבון התמורה בגין הדירה. בייפוי הכוח הנוטריוני שעליו חתם פולץ נכתב שהוא מסמיך את גורן למכור את הדירה, ולבצע פעולות שונות הדרושות לצורך המכירה, ובכלל זה "לקבל ולשלם כספים כפי שדרוש בקשר לנ"ל ולתת קבלות לפי דרישה". מכאן שבעת שגורן קיבל כספים עבור הדירה, הוא לא חרג מההרשאה שניתנה לו. כמו-כן, אין בעדותה של הנתבעת ובמסמכים שהציגה כדי לבסס שהיא ואימה לא קיבלו כספים כלשהם על חשבון מכירת שתי הדירות בנתניה. יתר על כן, מעדותה עלה כי היא ואימה משכו מחשבון בנק על שם אביה בישראל סכום כסף גדול, שהגיוני לדבריה כי עמד על מאות אלפי ש"ח, ולא נשללה האפשרות שמקור הכסף הוא בתשלומים ששילמו גולני לגורן בגין הדירה.

בפסיקה נקבע, כי זיכרון דברים יכול להשתייך לאחת משתי קטגוריות: (1) מסמך שנערך במהלך משא ומתן בין הצדדים שטרם הסתיים ושרק אחריו יחתם החוזה המחייב; או (2) הסכם גמור ומוחלט המסיים את המשא ומתן בין הצדדים, אף אם לא יחתם אחריו חוזה פורמאלי. כדי לקבוע לאיזו משתי הקטגוריות משתייך זיכרון דברים מסוים, נקבעו בפסיקה שני מבחנים מצטברים: (1) גמירות דעת: כוונת הצדדים ליצור קשר חוזי מחייב ביניהם; ו-(2) מסוימות: קיומה של הסכמה בזיכרון הדברים על הפרטים המהותיים והחיוניים של העסקה. בפסיקה מאוחרת יותר רוככה דרישת המסוימות, ונקבע כי היא משנית לדרישת גמירות הדעת. לעניין המסוימות, די בכך שנקבע בבירור בזיכרון הדברים שנחתם מיהם הצדדים לעסקה, מהו הנכס הנמכר, מה סכום התמורה בגינו, מהו הסכום שישולם במועד חתימת זיכרון הדברים ומתי וכיצד תשולם יתרת התמורה. אשר לגמירות דעת, אומנם לא נחתם הסכם מכר מפורט כמתוכנן, אך הרוכשים ומיופה הכוח אישרו בחתימתם את כל פרטי העיקריים של העסקה, לרבות מועדי ביצוע התשלומים. יתר על כן, בתחתית המסמך, לאחר חתימות הצדדים על התנאים המוסכמים, אישר גורן בחתימתו שקיבל תשלום בסך של 450,000 ₪ על חשבון רכישת הדירה, שמהווה למעלה ממחצית מסכום התמורה. במקרה דנן, זיכרון הדברים אמנם נכתב בכתב יד ולא נערך בעקבותיו הסכם מכר מפורט, אולם תנאי העסקה שנקבעו היו ברורים, שולמה למעלה ממחצית מהתמורה ונקבע כי היתרה תשולם בתוך פרק זמן קצר – 60 יום לאחר מכן.

אין לקבל את טענת הנתבעת כי היות שלא התבקשה ולא נטענה הסכמה של הבעלים למכירת הדירה, לא הוכחה גמירות דעת. כאמור, התובעת הרימה את הנטל הנדרש כדי לבסס שגורן פעל למכירת הדירה לפי ייפוי הכוח שקיבל מהבעלים, פולץ, ולא הוכח שחרג מהרשאתו בעת שחתם על זיכרון הדברים וקיבל מגולני תשלום בגין הדירה. על כן, ולפי הוראות חוק השליחות, פעולותיו של גורן מחייבות את פולץ, ויש לראותו כמי שהסכים להתקשר בעסקה בתנאים שסוכמו בין גורן לגולני.

אין חולק כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים לא נרשמה הערת אזהרה לטובת גולני, לא דווח על העסקה למיסוי מקרקעין ולא שולמה יתרת התמורה. במקרים מסוימים, התנהלות מעין זו יכולה ללמד כי הצדדים לא התכוונו להתקשר בחוזה מכר מחייב, אך לא כך הוא בנסיבות המקרה דנן. גם הטענה לפיה העסקה אינה תקפה לנוכח הוראות סעיף 16(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, שלפיו תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי התנאים המנויים בסעיף, והם תשלום המס על המכירה, מתן הצהרות המוכר והקונה ותשלום המס המגיע לפי הצהרות אלה או הפקדת ערובה לתשלום המס. מלשונן של סעיף 16(א)(1) הנ"ל עולה שאי קיום התנאים המנויים בו אינו מאיין את העסקה, אלא משליך רק על תוקפה הקנייני. ולראיה – בסעיף נקבע במפורש שכאשר יתמלאו התנאים, יינתן לעסקה תוקף קנייני "למפרע". כמו-כן, בנסיבות העניין, ואף ששני הצדדים לא פעלו כנדרש כאשר נמנעו במשך שנים רבות מנקיטת הליכים משפטיים, אין מקום לדחות את התביעה בשל חוסר תום לב של גולני בקיום הסכם המכר. זאת ועוד. אין חולק שגולני לא שילמו את יתרת התמורה בגין רכישת הדירה. ואולם, עו"ד גולני הסבירה בהרחבה מדוע לא הייתה אפשרות לשלם את יתרת התמורה לגורן, לנוכח דרישת הבנק שפולץ עצמו יחתום על הסכם המכר לצורך העמדת המשכנתה. במצב זה, אין לקבל את טענת הנתבעת כי בנסיבות העניין, התנהלותם של גולני מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר, ושכגין הפרה זו בוטל ההסכם כדין.

ודוק – אין בכתבי הטענות ובסיכומי הצדדים התייחסות מפורטת להתחשבות בעניין יתרת התמורה. בכתב התביעה מבקשת התובעת לבצע התחשבות, אך אינה מציינת כיצד לשיטתה, יש לשערך את יתרת התמורה שהיה על גולני לשלם לפני כ-25 שנים. לצד זאת ביקשה התובעת בסיכומיה שאם התביעה תידחה, הסכום ששולם על חשבון התמורה והסכומים שהושקעו בשיפוץ הדירה יושבו לתובעת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. בעניין דמי השכירות, סמוך לפני הגשת הסיכומים טענה התובעת שיש לקזז מיתרת התמורה את התשלומים ששולמו מתחילת ההליך, ואילו הנתבעת טענה כי התובעת חייבת לכל פחות בתשלום דמי שכירות ראויים, ללא קשר ליתרת התמורה. בפסיקה הודגש, כי מקום בו התקיימו בעת מימושו של החוזה נסיבות המשפיעות במידה ניכרת על החבות החוזית המקורית, ייקל על בית המשפט לקבוע, כי לצורך הגשמת רצונם האמיתי של הצדדים לחוזה יש לשערך; בכל מקרה יותאם אופן השערוך לנסיבות, ותינתן הדעת לאינטרסים הרלוונטיים של הצדדים, למידת הפער בין הערך המקורי לערך הקיום, למידת הנכונות להתערב בהסכמה החוזית, ולעקרונות אחרים המתווים מדיניות משפטית ראויה.

במקרה דנן, שני הצדדים נושאים באחריות לכך שעסקת המכר לא קוימה במשך שנים רבות. מעדותה של הנתבעת עלה כי נודע לה לכל המאוחר בשנת 2007 על טענות גולני בעניין עסקת המכר, אך לא יצרו הנתבעות כל קשר עם גולני עד להגשת תביעת הפינוי בסוף שנת 2019. מנגד, עו"ד גולני לא ביססה שהיא והוריה פעלו באופן אקטיבי בניסיון להשלים את עסקת המכר ולשלם את יתרת התמורה שהיה עליהם לשלם עוד בספטמבר 2000. עו"ד גולני אמנם הצהירה כי היא והוריה לא הצליחו ליצור קשר עם הנתבעות, אך לא פירטה אילו פעולות ביצעו לשם כך, ולא הסבירה מדוע במשך שנים רבות לא יזמו הליך משפטי כדי לבקש מבית המשפט הוראות בעניין איתור הנתבעות והמצאת כתבי בית הדין לידיהן מחוץ לישראל. בכל אותן שנים המשיכו גולני (ובהמשך התובעת בלבד) להתגורר בדירה מבלי לשלם את יתרת התמורה המוסכמת בגינה, והחל משנת 2004, אף מבלי לשלם דמי שכירות. בנסיבות אלה, האיזון הראוי הוא העמדת הצדדים במצב שהיו בו אילו עסקת המכר הייתה ממומשת במועד. לפיכך, מחד גיסא, יש לשערך את יתרת התמורה בגין הדירה כך שתישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום שבו היה על גולני לשלם לפי זיכרון הדברים ועד למועד התשלום בפועל; ומאידך גיסא, יש לקזז מיתרת התמורה את הסכומים ששולמו מתחילת ההליך בגין דמי שכירות. אמנם סעד השערוך לא התבקש בתיק, אך מתקיימים כל התנאים שנקבעו בפסיקה לתת: ראשית, לנוכח הזמן הרב שחלף מהמועד שנקבע לתשלום, קיים צורך בשערוך כדי להגיע לתוצאה צודקת; שנית, השערוך נובע ישירות

מהסעד העיקרי שהתבקש בתביעה – העמדת הצדדים במצב שבו היו לו קיום הסכם המכר במועד שנקבע. התנאים האמורים מתקיימים גם לגבי הסעד של קיזוז דמי השכירות ששולמו מתחילת ההליך, אולם שונה המצב לגבי דמי השכירות ששילמו גולני לגורן מיום 19.7.2000 ועד 31.12.2003. כמו-כן, היות שהתביעה העיקרית התקבלה, והסעד שניתן הוא העמדת הצדדים במצב שהיו בו לו הושלמה עסקת המכר במועד, אזי התובעת אינה זכאית להחזר כלשהו בגין השקעותיה בדירה.

לאור האמור, התביעה התקבלה. נקבע, כי זיכרון הדברים בעניין מכירת הדירה תקף ומחייב את הנתבעות. עוד נקבע, כי כנגד תשלום מחצית התמורה המשווערכת לנתבעת והפקדת המחצית השנייה לקופת בית המשפט, תהיה התובעת זכאית להירשם במרשם המקרקעין כבעלת מחצית מהזכויות בדירה, ויורשיו של גולני יהיו זכאים להירשם כבעלי המחצית השנייה של הזכויות.

פסק דין

1. המחלוקת בתיק שלפניי נוגעת לקיומה ולתוקפה של עסקה משנת 2000 למכר דירה בנתניה.
2. התובענה הוגשה בספטמבר 2020, בהליך של המרצת פתיחה (לפי פרק [כ' סימן ב'](#) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 שהיו בתוקף במועד הגשת התובענה), ולכן כתבי הטענות כונו "בקשה" ו-"תשובה" והצדדים כונו "המבקשים" ו-"המשיבים". בינואר 2021, עם כניסתן לתוקף של [תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#) (להלן: **התקנות**), בוטל ההליך של המרצת פתיחה, והתובענה הועברה לסדר דין רגיל. על כן, בהמשך הדיון בתיק כונו כתבי הטענות "כתב תביעה" ו-"כתב הגנה" וגם כינויי הצדדים השתנו בהתאם.
3. התביעה הוגשה במקור גם בשם עיזבון המנוח יהודה גולני ז"ל, אולם בהמשך נוהל ההליך בשם התובעת בלבד. כתב ההגנה הוגש מטעם נתבעת 2 בלבד, ובא כוחה הודיע שהוא אינו מייצג את אימה, נתבעת 3. לכן, לצורך הנוחות, תיקרא נתבעת 2 להלן: **הנתבעת**.
4. במקביל לדיון בתיק דנן, דן מותב זה בת"א 82872-06-20 - תביעה דומה שהגישו שלמה ומירב חכמון (להלן: **חכמון**) נגד הנתבעת בתיק זה, בעניין קיומה ותוקפה של עסקה למכירת דירה אחרת ברחוב בן יהודה בנתניה (להלן: **תיק חכמון**). בכל תיק הוגשו כתבי טענות ותצהירי עדות ראשית נפרדים. חלק מהבקשות וההחלטות מתייחסות לשני התיקים, אף שהן מופיעות בנט המשפט בתיק חכמון בלבד. דיוני ההוכחות נשמעו במאוחד, אך בדיון הראשון שהתקיים ביום 23.5.2024 נערך פרוטוקול נפרד לכל אחד מהתיקים ובדיון השני שהתקיים ביום 20.6.2024 נערך פרוטוקול משותף (אם כי מספור העמודים שונה). הוגשו סיכומים נפרדים מטעם התובעת בתיק זה ומטעם התובעים בתיק חכמון, אולם סיכומי הנתבעת הוגשו במאוחד לשני התיקים, ובעקבות זאת גם סיכומי התשובה הוגשו במאוחד.
5. להלן עיקרי טענות התובעת בתיק דנן:

5.1. מר יצחק מרדכי פולץ ז"ל (להלן: **מר פולץ**) היה הבעלים של הידועה כגוש 8285 חלקה 70 תת חלקה 1 ברחוב ז'בוטינסקי 44/1 בנתניה (להלן: **הדירה**). ביום 6.6.1997 נתן מר פולץ לבן דודו מנחם גורן ז"ל (להלן: **גורן**), ייפוי כוח נוטריוני להשכיר או למכור את הדירה, ולצורך כך גם לקבל כספים ולתת קבלות בקשר להשכרה או למכירה. כל פעולותיו של גורן היו בהתאם להוראות שקיבל ממר פולץ, כמפורט בייפוי הכוח הנוטריוני.

5.2. הנתבעת, מרים פולץ, שהיא בתו של מר פולץ, ידעה על ייפוי הכוח, ואף נתנה לגורן אישית באותו מעמד ייפוי כוח נוטריוני נוסף להשכרת דירה אחרת שאותה קיבלה במתנה מאביה. לכן, הנתבעת ידעה היטב על כל פעולותיו של גורן.

5.3. התובעת, רחל גולני, ובעלה יהודה גולני ז"ל (שניהם יחד להלן: **גולני**) שכרו ממר פולץ את הדירה החל מיום 29.9.1997 ועד ליום 31.12.1999 מכוח חוזי שכירות שנחתמו עימו באמצעות גורן. חוזה השכירות הרלוונטי לזיכרון הדברים נחתם ביום 8.11.1999 (להלן: **חוזה השכירות**). במועד זה ידע מר פולץ שברצונו למכור את הדירה, ולכן נתן לגולני אופציה לרכוש אותה, כמפורט בסעיף 14 בחוזה השכירות.

5.4. כדי ללחוץ על גולני לרכוש את הדירה במחיר שהתבקש, פרסם גורן את הדירה למכירה בקרב מתווכים בנתניה, ובהם המתווך, יהודה יעקובי (להלן: **יעקובי**). קונים פוטנציאליים שהביא יעקובי התעניינו ברכישת הדירה, אך בסופו של דבר נמכרה הדירה לגולני.

5.5. ביום 19.7.2000 מימשו גולני את האופציה בחוזה השכירות, וחתמו על זיכרון דברים לרכישת הדירה ממר פולץ באמצעות גורן תמורת 821,000 ₪ (להלן: **זיכרון הדברים**).

5.6. במעמד חתימת זיכרון הדברים ולפי דרישתו של גורן, שולם לו סך של 450,000 ₪ במזומן. גורן אישר בחתימתו שקיבל את הסכום הנ"ל על חשבון רכישת הדירה ובהתאם לזיכרון הדברים. לגבי יתרת התמורה בסך 371,000 ₪, סוכם בזיכרון הדברים שהיא תשולם בתוך 60 יום, ותמומן מכספי משכנתה. מר פולץ התחייב לחתום על כל מסמך או התחייבות שידרוש הבנק לצורך קבלת המשכנתה.

5.7. גולני קיבלו הנחיה מפורשת מהבנק למשכנתאות כי הואיל והמוכר הוא תושב חוץ, הבנק לא יסתפק בייפוי כוח כדי להעביר את כספי התמורה, והמוכר יתבקש להגיע באופן אישי לזיהוי ולחתימה על מסמכי המשכנתה הדורשים את חתימתו. לכן, תשלום יתרת התמורה דרש שיתוף פעולה של המוכר, ומשכך הוספה תניה בעניין זה לזיכרון הדברים.

5.8. ביום 14.8.2000 נפטר מר פולץ. נתבעות 2 ו-3, בתו ואשתו של מר פולץ בהתאמה, הן יורשותיו (להלן יחד: **הנתבעות**).

5.9. גורן והנתבעות לא יידעו את גולני על פטירתו של מר פולץ, ואף הסתירו זאת ממניעים פסולים, כפי שעולה מהתנהגותן. גורן והנתבעות התחמקו מהשלמת העסקה, בכך שהתעכבו בהוצאת צו ירושה ובחתימה על כל המסמכים הדרושים לקבלת משכנתה. חרף פניות חוזרות ונשנות של גולני, טלפוניות ובכתב, באמצעות בתם, עו"ד חגית גולני (להלן: **עו"ד גולני**), לא השלים גורן את ההתחייבות לסיום עסקת המכר.

5.10. יתר על כן, ממכתב של עו"ד גולני מיום 30.8.2000 עולה שגורן דרש לדחות את סיום העסקה ליום 1.10.2000, מבלי ליידע את גולני על פטירתו של מר פולץ. עו"ד גולני הסכימה לדחות את החתימה על הסכם המכר למועד הנ"ל, כנגד דחיית מועד תשלום יתרת התמורה. ממכתב נוסף של עו"ד גולני מיום 14.9.2000 עולה כי גורן והנתבעות הובילו אותה בכחש, כאשר טענו שמר פולץ טרם החליט אם להפקיד את יתרת התמורה בחשבון בנק בחו"ל או בארץ. עו"ד גולני הודיעה במכתבה שאם גורן לא יתייחס לדרישה לחתום על הסכם המכר עד ליום 1.10.2000, היא תדווח על העסקה לרשויות המס ותרושום הערת אזהרה בטאבו על סמך זיכרון הדברים.

5.11. בעקבות המכתב מיום 14.9.2000 הנ"ל, נאלץ גורן להודיע לעו"ד גולני ביום 3.10.2000 על פטירתו של מר פולץ. בו ביום הוציאה עו"ד גולני מכתב לגורן שממנו עולה כי היא סברה בתמימותה שגורן לא ידע על פטירתו של מר פולץ. במכתב זה נדרש גורן ליצור קשר עם הנתבעות, יורשותיו של מר פולץ, לצורך סיום עסקת המכר עימן. כמו כן צוין כי בנסיבות העניין, עו"ד גולני מוצאת לנכון לדחות את הדיווח על העסקה לרשויות המס ואת רישום הערת אזהרה עד שהנתבעות יגיעו לישראל.

5.12. כעבור כחודש וחצי, התקיימה שיחה טלפונית בין עו"ד גולני לגורן. עו"ד גולני התייחסה לשיחה זו במכתב מיום 19.11.2000 שממנו עולה כי גורן מסר לה שיצר קשר עם הנתבעות, ושהן אינן מעוניינות להגיע לישראל בשל המצב הביטחוני הקשה, אך כשיגיעו בבוא העת, יצרו קשר עם גולני. עו"ד גולני הודיעה שתשמח ליצור עימן באופן ישיר או באמצעות מיופה כוח מטעמן בישראל, ולעת עתה ועד להודעה חדשה, שומרים גולני על זכויותיהם החוזיות ועל כל המוסכמות שנובעות מזיכרון הדברים.

5.13. לבקשת גורן, הוארכה תקופת השכירות עד 31.12.2003. גורן המשיך לגבות דמי שכירות בהרשאת הנתבעות, והבטיח שעד גמר תקופת השכירות, יגיעו הנתבעות לסיים את עסקת המכר, אך למרות פניות חוזרות ונשנות, לא התאפשר לעו"ד גולני ליצור קשר ישיר עם הנתבעות. גורן נהג לא להשיב לפניותיה של עו"ד גולני בכתב, ובמקום זאת הגיע למשרדה כדי לשוחח עימה על המכתבים שנשלחו אליו מעת לעת. גורן הצהיר עשרות

פעמים שהנתבעות יגיעו לישראל כדי לסיים את העסקה ולקבל את יתרת התמורה בגין הדירה.

5.14. ביום 21.11.2003 נפטר גורן. באותה עת לא הייתה אפשרות ליצור קשר עם הנתבעות, והן לא הגיעו לישראל כדי לסיים את העסקה. לכן, מבחינה עובדתית, החל מיום 1.1.2004 נהגו גולני מנהג בעלים בדירה, והמתינו ליצירת קשר של הנתבעות.

5.15. ביום 18.4.2005 הוציאו הנתבעות צו ירושה לגבי עיזבונו של מר פולץ, ואף שידעו על מכירת הדירה ועל קבלת 450,000 ₪ על חשבון התמורה, הן לא יצרו כל קשר עם גולני. הנתבעות הגדילו לעשות ודאגו לרישום צו הירושה לגבי הדירה בלשכת רישום המקרקעין ביום 25.7.2006, מבלי לעדכן על כך את גולני. בניגוד לטענת הנתבעות, הנתבעות לא ירשו את הדירה, שכן היא נמכרה טרם פטירתו של מר פולץ.

5.16. ביום 5.12.2005 נהרג בנם של גולני בפיגוע, וביום 5.6.2010 נפטר מר יהודה גולני.

5.17. בשנת 2009 התקבל מכתב מעו"ד קטי אלמליח מטעם הנתבעות, והטיפול מטעם גולני הועבר לעו"ד מרדכי סאסי (להלן: **עו"ד סאסי**). ואולם, לאחר חלופת מכתבים שבה הובהר כי גולני רכשו את הדירה, התברר שעו"ד אלמליח סירבה להיפגש עם עו"ד סאסי, ובסופו של דבר גם הודיעה שהיא איננה מייצגת עוד את הנתבעות.

5.18. פרט להתכתבות עם עו"ד אלמליח, עיזבונו של מר פולץ והנתבעות נמנעו מליצור קשר עם גולני במשך למעלה מ-20 שנה לאחר חתימת זיכרון הדברים, חרף ידיעתם כי גולני מתגוררים בדירה, תחילה כשוכרים ולאחר מכן כרוכשים. רק ביום 12.12.2019, הגישה הנתבעת, שלא בתום לב, תביעה לבית משפט השלום ברמלה לפינוי גולני מהדירה, **בתא"ח 32827-12-19** [נבו] (להלן: **תביעת הפינוי**), וביום 6.7.2020 ניתן פסק דין שבו התקבלה תביעת הפינוי. בעקבות זאת נוצר הקשר עם עיזבונו של מר פולץ ועם הנתבעות, והתאפשרה הגשת התביעה בתיק זה.

5.19. על רקע הטענות העובדתיות הנ"ל, הועלו בכתב התביעה הטענות המשפטיות הבאות: זיכרון הדברים שריר וקיים ולא בוטל מעולם; ייפוי הכוח הנוטריוני ניתן כדין למטרת השכרה ומכירה של הדירה; הנתבעים השתהו באופן בלתי סביר ביצירת קשר עם גולני; גולני נהגו בדירה מנהג בעלים; הנתבעות שלא ירשו את הדירה, סיכלו את האפשרות להשלמת עסקת המכר, ופעלו בחוסר תום לב. במשך שנים רבות לא הציעו הנתבעות כל פתרון, לא ביטלו את ההסכם עם גולני ולא טענו כי גולני פלשו לדירה שלא כדין.

5.20. לאור האמור לעיל התבקש בית המשפט להצהיר כי זיכרון הדברים תקף ומחייב את הנתבעים, ולמנות את ב"כ התובעת לשמש כונס נכסים על הדירה לשם השלמת עסקת המכר, לרבות התחשבות לגבי התמורה, השלמת דיווח לרשויות המס ורישום הזכויות על שם גולני. לחלופין התבקש בית המשפט, אם ימצא שאין להורות על אכיפת עסקת המכר, להורות על השבת כספי התמורה ששולמו בסך של 450,000 ₪, וכן החזר הוצאות בסך של כ-350,000 ₪ שהושקעו בדירה.

6. הנתבעת ואימה, נתבעת 3, הן תושבות גרמניה. ברשות בית המשפט, בוצעה המצאה של התובענה למקום מגוריה של נתבעת 3 בגרמניה, אך לא הוגש כתב הגנה מטעמה, וב"כ הנתבעת הבהיר כי הוא לא הוסמך לייצג אותה. נתבעת 3 נפטרה לפני שהחלו דיוני ההוכחות בתיק. התובעת ביקשה מבית המשפט לתת פסק דין נגד נתבעת 3 בהיעדר הגנה, ואילו בתה הנתבעת התנגדה לכך וטענה בסיכומיה לראשונה כי התובענה לא הומצאה לאימה כדין וכי המצב הרפואי והקוגניטיבי שלה לא אפשר לה להתגונן מפני התביעה.

7. להלן עיקרי טענותיה של הנתבעת בתשובה לתובענה:

7.1. יש למחוק את התובענה מחמת שיהוי, מאחר שהיא הוגשה כ-20 שנה לאחר שקמה עילת התביעה, בלי שניתן לכך הסבר כלשהו. גולני לא ביצעו כל פעולה משפטית למימוש זכויותיהם הנתבעות, לרבות תשלום יתרת התמורה, רישום הערת אזהרה, דיווח למיסוי מקרקעין על העסקה, תשלום מס רכישה, הכנת הסכם מכר מחייב, כתיבת מכתבי התראה ונקיטת הליך משפטי. יתרה מזאת, התובענה הוגשה רק לאחר שהנתבעת נקטה הליכים משפטיים לפינוי התובעת מהדירה.

7.2. לחלופין יש למחוק את התביעה לאור התנהגות התובעת, אשר במשך קרוב ל-20 שנה לא ביצעה כל פעולה למימוש העסקה, ומכאן שהכירה בכך שההתחייבות החוזית בזיכרון הדברים הנתבעת בטלה ומבוטלת.

7.3. ביום 6.7.2020 ניתן פסק דין בתביעת הפינוי, שבו הורה בית משפט השלום ברמלה על פינוי התובעת מהדירה. בפסק הדין התייחס בית המשפט לעדותה של עו"ד גולני, וקבע שהיא לא הייתה אמינה. בחודש ספטמבר 2020 הוגש ערעור על פסק הדין, שנמחק לאחר מכן בהמלצת בית המשפט המחוזי. כך הפך פסק הדין לחלוט, והקביעות העובדתיות בו מהוות מעשה בית דין בין הצדדים.

7.4. הנתבעת מעלה תהיות שלשיטתה מעוררות חשד כי גולני פעלו בתיאום עם חכמון, במטרה להשתלט בעורמה על שתי דירות בנתניה השייכות לנתבעת. חכמון התגוררו בשכירות בדירה ברחוב בן יהודה בנתניה, אשר הנתבעת רשומה כבעלים שלה משנת 1996. גם בתיק חכמון נטען כי נחתם זיכרון דברים למכירת הדירה בנסיבות דומות.

7.5. עד תום שנת 2003 הושכרה הדירה על ידי גורן לגולני - שהיו מיוצגים על ידי בתם, עו"ד גולני - תמורת דמי שכירות. ביום 18.12.2001 שלחה עו"ד גולני מכתב שלפיו היא החליטה לממש את האופציה שניתנה לה להארכת תקופת השכירות ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 31.12.2003. כפי שקבע בית משפט השלום בתביעת הפינוי, מכתב זה מעיד שעו"ד גולני היא השוכרת האמיתית של הנכס, שאף שילמה את דמי השכירות בשיקים אישיים שלה. במועדים שונים במהלך השנים 2002-2003, שלחה עו"ד גולני מכתבים לגורן שבהם פירטה את התיקונים שגורן חייב לבצע בדירה המושכרת להוריה, והודיעה שבכוונתה לקזז סכומים אלה מדמי השכירות. לא ברור כיצד שלחה עו"ד גולני לגורן הודעות על מימוש האופציה של השכירות ודרישות לקיזוז כספים, אף שעולה ממכתביה כי היא ידעה שייפוי הכוח שניתן לגורן אינו בתוקף עוד משנת 2000. עו"ד גולני כלל לא הזכירה במכתביה את קיומו של זיכרון הדברים הנטען, ולא הציעה לשלם את יתרת התמורה לפיו.

7.6. בשנת 2003 נפטר גורן שטיפל בהשכרת הדירה, ומאז המשיכו גולני להתגורר בה, מבלי ששילמו דמי שכירות כלשהם.

7.7. ביום 18.4.2005 ניתן צו ירושה של מר פולץ, וביום 25.7.2006 נרשמה הדירה על שם הנתבעות בחלקים שווים.

7.8. בחודש יוני 2009 או בסמוך לכך, פנתה הנתבעת לעו"ד אלמליח, ששלחה לתובעת ביום 17.6.2009 מכתב דרישה לפינוי הדירה. בתשובה התקבל במשרדה של עו"ד אלמליח מכתב מעו"ד מנחם סאסי. בהתכתבות עם עו"ד סאסי, לא צורף זיכרון דברים, לא פורט מתי נרכשה הדירה, לא צורפו המכתבים של עו"ד גולני, לא נטען שחלק מהתמורה בגין רכישת הדירה שולמה, ולא הוצע לשלם את יתרת החוב. נסיבות אלה מעידות שזיכרון הדברים ומכתביה של עו"ד גולני שנשלחו לכאורה לגורן סמוך לאחר מכן, נכתבו שנים רבות לאחר התאריכים המופיעים עליהם, כנראה מייד לאחר הגשת תביעת הפינוי.

7.9. מספר הדרכון של מר פולץ שנרשם בזיכרון הדברים שונה ממספר הדרכון שנרשם בייפוי הכוח. זיכרון הדברים המקורי לא הוגש לבית המשפט, ולגרסתה של עו"ד גולני בחקירתה הנגדית בתביעת הפינוי, זיכרון הדברים נמצא אצלה איפשהו במשרד.

7.10. היו לתובעת אינספור הזדמנויות לשלם את הסך של 371,000 ₪ שמהווה לגרסתה את יתרת התמורה לפי זיכרון הדברים, אך היא לא עשתה זאת.

7.11. יעקובי לא הגיש תצהיר בתביעת הפינוי, וברור שהתצהיר שהגיש בתיק זה הוכתב לו. כלל לא ברור מה היה תפקידו של יעקובי, שהצהיר כי הוא לא היה עד להעברת התשלום עבור הדירה, ומטענות התובעת עולה שנוהל משא ומתן ישירות עם גורן.

7.12. בתביעת הפינוי העידה הנתבעת כי אביה חלה במחלה קשה שנה לפני פטירתו, ושבוע לפני הפטירה היה בתרדמת. כמו כן העידה כי במועד שבו לטענת התובעת נחתם זיכרון הדברים, אביה לא היה יכול להחליט על מכירת הדירה, והוא מעולם לא קיבל 450,000 ₪ במזומן. התובעת בענייננו העידה בתביעת הפינוי שהיא אינה יודעת פרטים על רכישת הדירה, אינה יודעת על תשלום 450,000 ₪ במזומן, ואינה יודעת מאין נלקח סכום זה. עו"ד גולני לא הסבירה מדוע היה צריך לשלם את הסכום הנ"ל במזומן, ומה מקורו. בחקירתה הנגדית העידה שגורן דרש שהסכום הנ"ל ישולם במזומן, ואילו מזיכרון הדברים עולה שהמוכר נתן את הסכמתו לתשלום במזומן, ומכאן שהקונים הם שביקשו זאת. כשהתבקשה עו"ד גולני להציג אסמכתאות לתשלום הסך של 450,000 ₪, העידה שהיא לא התעסקה עם העניין הכספי בכלל. עו"ד גולני לא הסבירה מדוע שולם סכום זה, אף שלא נרשמה הערת אזהרה, העסקה לא דווחה, לא שולם בגינה מס, לא ניתן ייפוי כוח בלתי חוזר ולא הוכן הסכם בכתב.

7.13. עו"ד גולני לא טרחה להציג את זיכרון הדברים המקורי; טענה שלא ניהלה את המשא ומתן לרכישת הדירה, אף שזיכרון הדברים נכתב בכתב ידה; לא הסבירה מדוע נקבע בסעיף 6 לזיכרון הדברים שעל המוכר לשלם דמי תיווך, הגם שלגרסתה היא החליטה לממש את זכות הקדימה שניתנה לה בחוזה השכירות; לא הציגה כל אסמכתה לכך שגורן קיבל את המכתבים ששלחה אליו לטענתה, אשר אף אחד מהם לא נענה; ולא הסבירה מדוע בשנת 2001 ביקשה להאריך את חוזה השכירות בשנתיים נוספות, על אף שלטענתה, הדירה כבר נמכרה להוריה בשנת 2000.

7.14. כאשר נודע לעו"ד גולני כי מר פולץ נפטר 26 ימים לאחר חתימת זיכרון הדברים, היא לא ביצעה פעולות כלשהן למימוש זכויותיהם של גולני, לרבות דיווח על העסקה לרשויות המס ורישום הערת אזהרה, כפי שהודיעה שתעשה במכתבה מיום 14.9.2000. כל זאת, כאשר עו"ד גולני הייתה מודעת לכך שייפוי הכוח שניתן לכאורה לגורן פקע, שלא נמסר בעסקה ייפוי כוח בלתי חוזר, ושבזמן הקרוב עומד להינתן צו ירושה אשר מכוחו תועבר הבעלות בדירה לנתבעות, יורשותיו של מר פולץ. עובדה זו מחזקת מעבר לכל ספק את הטענה שלא בוצעה שום עסקה בדירה.

7.15. בית משפט השלום ברמלה שדן בתביעת הפינוי קבע כי עדותה של עו"ד גולני מעוררת תמיהות רבות, אשר לעיתים כל אחת מהן, ועל אחת כמה וכמה כולן יחד, מביאות למסקנה שאין לקבל את עדותה.

7.16. בפן המשפטי טוענת הנתבעת כי עולה מהנסיבות העובדתיות המתוארות לעיל שגולני החזיקו בדירה רק מכוח חוזה שכירות, וגם לשיטתם, עסקת המכר הנתענת לא הושלמה, כיוון שיתרת התמורה לא שולמה. התובעת לא הציגה ראיות המבססות שנחתם הסכם כלשהו, אך אם נחתם, הסכם זה בטל ומבוטל לאור הפרתו, משלא שולמה מלוא התמורה, ומשלא פעלו גולני במשך 19 שנה למימוש זכויותיהם הנתענות. לפי [סעיף 16\(א\)\(1\) לחוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\)](#), התשכ"ז-1963 (להלן: **חוק מיסוי מקרקעין**), היות שהעסקה לא דווחה ולא שולם המס הנדרש בחוק, הרי שהעסקה לא נכנסה לתוקף. גולני לא נענו לדרישת הפינוי, והתובעת ממשיכה להחזיק בדירה עד היום מבלי לשלם דמי שכירות. יש לראות בהתנהגות הצדדים הסכמה לכך שזיכרון הדברים הנתען כלל לא נכנס לתוקף או בוטל או שאין לאכוף אותו מחמת שיהוי.

8. מטעם התובעת הוגשו תצהירי עדות ראשית של עו"ד גולני ושל יעקובי. לא הוגש תצהיר עדות ראשית של התובעת, שלפי סעיף 2 לתצהירה של עו"ד גולני, איבדה את כושרה המנטלי ומונה לה אפוטרופוס. ממכתב של עובדת סוציאלית לסדרי דין בעיריית נתניה (ת/1 שנשרק לתיק חכמון), עולה כי התובעת אובחנה באפריל 2021 כסובלת מדמנציה, ובשנים 2022-2023 חלה הידרדרות במצבה הקוגניטיבי. כמו כן הוגשה מטעם התובעת חוות דעת של שמאי, מר אושרי ברק, שהעריך את עלות השיפוצים שבוצעו בדירה בשנת 2010, והתובעת ביקשה להזמין לעדות גם את עו"ד סאסי ואת מר דוד מזרחי (להלן: **מזרחי**). מטעם הנתבעת הוגש תצהיר עדות ראשית שלה באנגלית, בצירוף תרגום נוטריוני לעברית, וכן הוגש מטעמה תצהיר עדות ראשית של גב' אביטל בנדל, בתו של גורן (להלן: **בנדל**).

9. התקיימו שני דיוני הוכחות שבהם נכחה האפוטרופוסית לדין של התובעת, גב' דגנית יצחק גולני. בדיון הראשון נחקרו עו"ד סאסי, השמאי ברק, עו"ד גולני ומר מזרחי (שעדותו מופיעה בפרוטוקול בתיק חכמון). יעקובי לא התייצב לדיון זה, ולכן בתחילה נמשך תצהירו מהתיק בהסכמה, אך לאחר מכן הוא הוזמן להעיד בצו של בית המשפט, התייצב לדיון השני, נחקר בחקירה ראשית שבסופה חתם על התצהיר באולם (ת/4) ואז נחקר בחקירה נגדית. בהמשך נחקרו בנדל והנתבעת שהעידה בהיוועדות חזותית בשפה הגרמנית בעזרת מתורגמן.

10. לאחר תום דיוני ההוכחות הוגשו סיכומים מטעם הצדדים בכתב.

11. אציין כי הנתבעת הגישה לבית משפט השלום תביעה נגד התובעת בתיק זה לתשלום דמי שכירות לתקופה של שבע שנים, עד ספטמבר 2020 ([ת"א 52012-09-20](#)), אך הנתבעת לא התייצבה לדיון, ולכן בית המשפט מחק את תביעתה וחייב אותה בהוצאות. אשר לתביעת הפינוי, התובעת בתיק זה מחקה את הערעור שהגישה על פסק הדין שניתן נגדה, אך בפסק הדין שניתן בערעור ביום 23.9.2020 ([ע"א 15587-09-20](#)) [נבו], נקבע שתינתן לתובעת ארכה לפינוי הדירה עד מתן פסק דין בתיק זה, בכפוף לכך שתשלם לנתבעת באמצעות בא כוחה דמי שכירות חודשיים בסך של 5,500 ₪ לחודש החל מיום 1.9.2020.

ביום 11.7.2024 הגישה התובעת בקשה להפקדת דמי השכירות החל מאותו מועד בקופת בית המשפט ולא אצל ב"כ הנתבעת. בבקשה נטען, בין היתר, כי התובעת שילמה עד היום את כל יתרת התמורה הנומינלית בגין הדירה. עוד נטען כי עלה מהעדויות שהנתבעת לא קיבלה דבר מכספי השכירות שהופקדו בחשבון בא כוחה, ומי שקיבל כספים מחשבון זה הוא מזרחי שאין לתובעת כל יריבות עימו. לטענת התובעת, בין אם תביעתה תתקבל או תידחה, היא תהיה זכאית לפיצוי בגין נזקים שנגרמו לה, וקיים חשש שלא יוכלו להיפרע מהנתבעת, הן בשל מקום מגוריה בגרמניה ואופן התנהלותה בהליך, והן בשל כך שהכספים בגין הדירה אינם מועברים אליה אלא למזרחי. ב"כ הנתבעת התנגד לבקשה, הפנה לפסק הדין שלפיו התובעת תשלם את הכספים לנתבעת, וטען כי יחסי הנתבעת עם מזרחי אינם רלוונטיים, שכן הכספים המשולמים שייכים לה, והיא רשאית לנהוג בהם לפי שיקול דעתה. הבקשה נדחתה ללא צו להוצאות.

דיון

הבקשה להורות על משיכת תצהיר הנתבעת מהתיק

12. בסיכומי התובעת נטען כי יש למשוך את תצהירה של הנתבעת מהתיק, הן מאחר שלא התייצבה פיזית לדיון ההוכחות, בניגוד להחלטות בית המשפט, והן משום שתצהירה שנערך בחו"ל לא אומת בפני הקונסול הכללי בגרמניה, כנדרש [בפקודת הראיות](#). טעם נוסף למשיכת התצהיר הוא שהנספחים לו, שרבים מהם כתובים בעברית וצורפו ללא תרגום, כלל לא הוצגו לנתבעת לפני שחתמה על התצהיר, ומחקירתה הנגדית עלה שהיא לא מבינה את הנספחים ואינה יכולה לשייך אותם לתצהירה או להסביר מדוע צורפו.

13. בסיכומי הנתבעת נטען כי הבקשה להוצאת תצהירה של הנתבעת מתיק זה ומתיק חכמון נדחתה בהחלטה מיום 9.7.2024, ובית המשפט הורה על חקירתה בדרך של היוועדות חזותית. עוד נטען כי מדובר בנתבעת המתגוררת בחו"ל שהגישה לבית המשפט מספר בקשות עקב חשש של ממש להגיע לישראל בעקבות המלחמה, ונחקרה שעות רבות בהיוועדות חזותית. לפיכך נטען שיש לתת לה את יומה בבית המשפט. לגבי אופן אישור התצהיר, הפנה ב"כ הנתבעת [לתקנה 3 לתקנות לביצוע אמנת האג \(ביטול אימות מסמכי חוץ ציבוריים\)](#), התשל"ז-1977 ולמקורות נוספים שמהם עולה לטענתו כי לצורך אימות חתימה בחו"ל, די באישור נוטריוני ואפוסטיל, ואין צורך באימות קונסולרי. לגבי הנספחים לתצהיר, נטען כי גם תצהיר שמוגש בישראל, מאומת באמצעות עו"ד ללא הנספחים והנתבעת אף הצהירה לגבי הנספחים בשפה העברית כי בא כוחה הסביר לה את תוכנם. לחלופין נטען כי אין להוציא מהתיק תצהיר שהוגש כבר לפני חודשים ארוכים עקב פגם פרוצדוראלי. ב"כ הנתבעת הפנה להוראות בתקנות שלפיהן היה על התובעת להגיש בקשה למחיקת התצהיר עד 20 יום לפני קדם המשפט, והיא לא עשתה כן. כמו כן הפנה לתקנה שלפיה בית המשפט רשאי לתת בכל עת הוראות לתקן כל פגם או טעות בהליך.

14. בסיכומי התשובה הפנה ב"כ התובעת לטענותיו בסיכומים הראשיים כי בית המשפט לא דחה את הבקשה להוציא את תצהירה של הנתבעת משני התיקים, אלא החליט שיכריע בבקשה בפסק דינו. עוד נטען כי אופן אישור התצהיר פגום ביותר, ויורד לשורשו המהותי של המסמך. בהקשר זה נטען כי לא ייתכן שבתצהיר שרובו המכריע מתבסס על נספחים, ניתן יהיה לצרף את הנספחים לאחר חתימת הנתבעת על התצהיר. לבסוף נטען כי העובדות המגבשות את הבקשה למשיכת תצהירי הנתבעת התבררו בד בבד עם התנהלות הנתבעת טרום קיום דיון ההוכחות ביום 20.6.2024 ובמהלך חקירתה של הנתבעת בדיון זה.

15. אכן, כפי שנטען בסיכומי התשובה, בהחלטה שניתנה ביום 9.7.2024 לא נדחתה הבקשה להוצאת תצהירי הנתבעת משני התיקים, אלא נקבע כי טענות הצדדים בעניין הקבילות והמשקל שיש לייחס לתצהירי הנתבעת יידונו ויוכרעו בפסק הדין הסופי. אציין כי רק ביום 5.6.2024, לאחר דיון ההוכחות הראשון, הגישה הנתבעת בקשה לדחיית מועד דיון ההוכחות השני שאליו הייתה אמורה להתייצב לצורך חקירתה. הבקשה שהוגשה ללא תצהיר וללא פירוט כנדרש, נדחתה בהחלטה מיום 9.6.2024. ביום 16.6.2024, ימים ספורים לפני מועד הדיון השני, הוגשה מטעם הנתבעת בקשה חוזרת לדחות מועד הדיון או את מועד עדותה, ולחלופין לאפשר לה להעיד בהיוועדות חזותית. משהתנגדה התובעת לבקשה, נקבע בהחלטה מיום 17.6.2024 כי הנתבעת רשאית להגיש תגובה לתשובה, אך הובהר כי **"על המבקשת להיערך להגעה לדיון בארץ במועד שנקבע, וזאת בהיעדר החלטה אחרת"**. לאחר הגשת תגובת הנתבעת, ניתנה ביום 19.6.2024 החלטה שבה נקבע בין היתר כי הבקשה הוגשה בצירוף תצהיר שאינו ערוך לפי דרישות הדיון בישראל ואף לא הוצג ביסוס לטענות הנתבעת כנדרש, ולכן הבקשה לדחות את מועד הדיון נדחתה. עם זאת נקבע באותה החלטה שאם הנתבעת לא תתייצב לדיון פיזית ביום שלמוחרת, עליה להיערך להשתתף בו בהיוועדות חזותית, הצדדים יוכלו להעלות טענות בעניין זה, ותינתן לתובעים בשני התיקים אפשרות לבחור אם לחקור את הנתבעת. בהחלטה נוספת שניתנה באותו יום, נקבע שהוסדר ניהול הדיון בהיוועדות חזותית ובאחריות הנתבעת להסדיר זאת אצלה, אך הובהר כי **"אין לפרש את ההחלטה לשתי את המבקשת בזום כהחלטה אשר מאשרת את היעדרותה הפיזית של המבקשת בדיון כפי שנקבע"**.

16. מחקירתה הנגדית של הנתבעת שהתנהלה בסופו של דבר ביום 20.6.2024 בהיוועדות חזותית, עלה כי בסוף חודש מאי רכשה הנתבעת כרטיס טיסה לישראל, אך **"החלטתי יומיים שלושה לפני תאריך ההגעה המיועד לא להגיע"**. ואולם, לאחר מכן אישרה הנתבעת שכרטיס הטיסה שלה לישראל היה ליום 16.6.2024 (כארבעה ימים לפני מועד הדיון), וכשנשאלה אם **"יש לך עוד כרטיס חוץ מה-16 לחודש?"** השיבה בשלילה והעידה: **"לא היה לי כרטיס טיסה שלתאריך מאוחר יותר"** (עמ' 206 ש' 21 עד עמ' 207 ש' 14). מכאן שהנתבעת עשתה דין לעצמה, ואף שבקשתה לדחיית מועד הדיון נדחתה בהחלטה מיום 9.6.2024, רק ביום 16.6.2024 שבו היא הייתה אמורה לטוס, הוגשה מטעמה בקשה נוספת לדחיית מועד הדיון. הנתבעת אישרה שלא חיכתה להחלטה של בית המשפט בבקשתה הנוספת, והחליטה שהיא לא עולה על הטיסה (ראו עדותה בעמ' 207 ש' 15-23). גם לאחר שהובהר לנתבעת במפורש בהחלטה מיום 17.6.2024 כי עליה להיערך להגעה לדיון בישראל, היא לא עשתה זאת, ולא רכשה כרטיס טיסה חדש למועד

מאוחר יותר. אוסיף כי הנתבעת העידה שחששה להגיע לישראל בשל המצב הביטחוני, ולא הסבירה מדוע, אם כך, רכשה כרטיס טיסה ב-30 במאי והודיעה ב-10 ביוני שתגיע לישראל, אך ימים ספורים לאחר מכן החליטה לא להגיע. טענת הנתבעת כי איומי חיזבאללה גברו באותם ימים (עמ' 207 ש' 30 עד עמ' 208 ש' 19) נאמרה בעלמא וללא תימוכין. הנתבעת אף לא ביססה את טענתה כי נבצר ממנה להגיע לישראל מסיבות רפואיות. האישור הרפואי היחיד שהציגה מיום 18.6.2024 הוא מכתב בן שורות ספורות בלבד של רופא משפחה, שאינו ערוך כחוות דעת רפואית ואין בו התייחסות מפורטת למצבה של הנתבעת, שאף העידה כי ביום מתן האישור לא נערכו לה בדיקות כלשהן (עמ' 208 ש' 33 עד עמ' 209 ש' 12).

17. ב"כ הצדדים התייחסו בהרחבה בסיכומיהם לשאלה אם תצהירה של הנתבעת נערך כדין לפי [פקודת הראיות](#). אינני נדרש להכריע בכך, שכן ממילא אין לייחס לתצהיר משקל של ממש. מהתצהיר עולה שאין לנתבעת ידיעה אישית בנוגע לעובדות העיקריות הרלוונטיות לתביעה, ותצהירה מבוסס ברובו על מסמכים שהוצגו לה ועל ייעוץ משפטי שקיבלה. נוסף על כך, מעדותה של הנתבעת עלה שהיא איננה מבינה חלק ניכר מהאמור בתצהיר. הנתבעת העידה שערכה את התצהיר יחד עם בא כוחה בשפה האנגלית, אך שוחחה עם הנוטריונית בגרמנית (עמ' 225 ש' 29 עד עמ' 226 ש' 4). כמו כן עלה מעדותה כי אף על פי שתצהירה מבוסס בעיקרו על הפניה למסמכים שצורפו כנספחים לתצהיר, היא מעולם לא ראתה את הנספחים (עמ' 224 ש' 7 עד עמ' 226 ש' 10). אין להסתפק בעניין זה בטענתה הכללית של הנתבעת כי בא כוחה הסביר לה את תוכן הנספחים, שרבים מהם כתובים בעברית ולא תורגמו לאנגלית. הנתבעת נשאלה גם לגבי נספחים ספציפיים והעידה שהיא אינה יודעת מדוע צורפו ואינה יכולה להסביר מה כתוב בהם (עמ' 227 ש' 29 עד עמ' 228 ש' 4; ועמ' 244 ש' 31 עד עמ' 247 ש' 18).

18. משהחליטה הנתבעת על דעת עצמה לא להגיע לישראל כדי להיחקר על תצהירה, אף שבקשותיה לדחיית מועד הדיון לא היו מבוססות כנדרש ונדחו, הייתה עילה להורות על משיכת התצהירים מהתיק. למרות זאת, כיוון שהנתבעת נחקרה באריכות בהיוועדות חזותית, בין היתר בנוגע לאמור בתצהירה בתיק זה, מצאתי לנכון להותיר את התצהיר בתיק, אך כפי שנקבע לעיל, יש לייחס לו משקל נמוך ביותר.

הסמכתו של גורן לנהל את כל נכסיו של מר פולץ בישראל

19. מהעדויות עולה כי ניתן לגורן ייפוי כוח לבצע עסקאות בנכסים של מר פולץ בישראל. עוד עולה מהעדויות כי גורן ניהל לבדו נכסי מקרקעין של מר פולץ.

20. יעקובי העיד כי מזה קרוב ל-40 שנה הוא מנהל משרד תיווך בנתניה, וגורן היה בן בית אצלם ונהג להגיע למשרד לפחות פעם בחודש (עמ' 116 ש' 7-8, עמ' 128 ש' 20-23). יעקובי העיד כי גורן הציג לו ייפוי כוח שלפיו מר פולץ הסמיך אותו לפעול בשמו בכל דבר ועניין: **"לעשות הכל בנכסים שלו"**, וכן העיד כי גורן ביצע עסקאות במספר מגרשים שהיו בבעלותו של מר פולץ (עמ' 124 ש' 12).

35-36 וכן ראו עמ' 130 ש' 7-8 ועמ' 136 ש' 19-26). בין היתר ביצע גורן, כמיופה כוחו של מר פולץ, עסקת קומבינציה במגרש ברחוב בן יהודה בנתניה: מכר מגרש תמורת מספר דירות, ובהן הדירה הנדונה בתיק חכמון (עמ' 116 ש' 6 עד עמ' 117 ש' 8). בעקבות זאת הוצגו ליעקובי מסמכים, והוא אישר שהם קשורים לעסקת הקומבינציה. ממסמכים אלה שהוגשו לתיק (ת/3), עולה שמר פולץ היה המנהל היחיד של חברה בשם "לב הכרד", ובסוף שנת 1981 חתם בשם החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר המסמך את גורן לבצע כל פעולה במגרש בנתניה שבבעלות החברה, **"לפי תנאים שייקבעו ע"י מנחם גורן ע"פ שיקול דעתו הבלעדי"** (עמ' 117 ש' 18 עד עמ' 121 ש' 2). בהמשך עלה מעדותו של יעקובי כי גורן ביצע עסקה במגרש נוסף, שבגינו קיבלו תמורה כספית וכן את הדירה שהושכרה בהמשך לגולני (עמ' 125 ש' 1 עד עמ' 128 ש' 19). יעקובי חזר והעיד שכל הפעולות בוצעו מול גורן בלבד, וכשנשאל אם **"את מר פולץ פגשת?"** השיב: **"מעולם לא... אף פעם"** (עמ' 128 ש' 21-27). עוד עלה מעדותו של יעקובי כי גורן לא נהג להתקשר למר פולץ ולהתייעץ איתו לגבי העסקאות (עמ' 130 ש' 9-13):

**"עו"ד מזור: זאת אומרת לא היה אירוע שאתם יושבים ואומר, רגע, רגע, אני רוצה להתקשר לפולץ או משהו כזה?
העד, מר יעקובי: לא, גם על המגרש, ההחלטה הייתה שלו. סיכום של המחיר היה שלו, לא צריך לקבל תשובה לא שום דבר. לא, לפחות זה לא נאמר. ולא פעם אחת ניהלנו משא-ומתן על המגרש הזה."**

21. גם בנדל העידה כי אביה, גורן, ניהל את כל נכסיו של מר פולץ בישראל (עמ' 143 ש' 7-10 ועמ' 160 ש' 21-25). מעדותה עלה כי היא איננה בקיאה בפרטיה של עסקת הקומבינציה שנעשתה במגרש ברחוב בן יהודה, אך היא ידעה **"שכל הרעיון הזה של עסקת הקומבינציה... זה היה משהו שאבא שלי יזם"** (עמ' 156 ש' 22-25). כשנשאלה אם נכון שאביה **"פעל על פי שיקול דעתו ולא שיקול דעתו של אף אחד אחר?"** השיבה: **"נכון"**. לאחר מכן אישרה שאביה התעסק בבנקים, עשה את כל הכרוך בעסקת הקומבינציה, החליט בכמה מוכרים וכמה דירות מקבלים ומכר עוד מגרש (עמ' 157 ש' 28 עד עמ' 158 ש' 6).

22. עו"ד גולני העידה כי **"גורן, גורן היה חזות הכל. גורן היה מחליט, גורן היה חותם, גורן היה לוקח את הכסף, גורן היה הכל. הכל מכל וכל"** (עמ' 82 ש' 32-34). ובהמשך העידה: **"גורן החליט על הכל, זה מוכיח לך שהוא ניהל לו את כל הרכוש שלו. ולא היה מדובר בדירה אחת אדוני, לא היה מדובר בדירה אחת. היה מדובר לדעתי בעשרות דירות שהסתובבו בארץ פה ומגרשים ודברים ועסקאות קומבינציה והכל, והיו עורכי דין מעורבים איתו בכל מקום"** (עמ' 83 ש' 14-11).

23. הנתבעת, ביתו של מר פולץ, אישרה שגורן הוא זה שטיפל בעניינים של אביה בישראל (עמ' 220 ש' 24-2), אך כשנשאלה אילו נכסים היו לאביה בישראל שגורן טיפל בהם, השיבה שהיא יודעת רק על הדירה בתיק זה ועל הדירה בתיק חכמון (שרשומה על שמה בלבד). לדבריה, לא ידוע לה על

נכסים נוספים (עמ' 221 ש' 1-5). בהמשך, נאמר לה שלאביה הייתה חברה עם מגרשים רבים שבנו עליהם בניינים, והוא נתן לגורן ייפוי כוח בלתי מוגבל למכור, לקנות ולבצע כל פעולה בנכסים של החברה. על כך השיבה שהיא לא מאמינה שכך היה ושאביה לא היה נותן לאף אדם דבר כזה (עמ' 248 ש' 17-31), אך לא התייחסה למסמכים המבססים זאת, שהוצגו לה במהלך חקירתה. עדותה של הנתבעת בעניין זה היא עדות סברה שאינה קבילה ואינה מתיישבת עם כל יתר הראיות בתיק.

24. לפיכך, אני קובע כי הוכח ולא נסתר שגורן הוסמך לנהל את נכסיו של מר פולץ בישראל, וביצע לפי שיקול דעתו עסקאות בנכסי מקרקעין של מר פולץ.

ייפוי הכוח שנתן מר פולץ לגורן לצורך השכרה או מכירה של הדירה

25. עו"ד גולני הצהירה כי גורן הציג לפניו ייפוי כוח נוטריוני שנחתם בפני הנוטריון עו"ד ארתור רוזנשטיין, ולפיו הוקנתה לגורן הסמכות להשכיר את הדירה או למכור אותה ולקבל כספים. ייפוי הכוח שצורף בנספח ב לתצהירה של עו"ד גולני נושא את התאריך 6.6.1997, ונחזה שהוא נכתב במקורו באנגלית ותורגם לעברית, באישור הנוטריון עו"ד ארתור רוזנשטיין. בנוסח בעברית נכתב כי מר פולץ (המכונה שם איסק מ. פולק, אך אין חולק שמדובר במר פולץ) ממנה את גורן **"למכור או להחכיר את דירת 5 החדרים שנמצאת בקומה הראשונה ברח' ז'בוטינסקי, נתניה, ידועה כחלקה 70 גוש 8258"**. עוד נקבע כי גורן רשאי לבצע פעולות הדרושות להחכרת הדירה או מכירתה, ובכלל זה לחתום על כל מסמך, לרבות הסכם חכירה או שטר מכר, ולקבל לידיו כספים בגין הדירה.

26. בחקירתה הנגדית העידה עו"ד גולני כי לאחר שקיבלה את ייפוי הכוח מגורן, היא התקשרה לעו"ד ארתור רוזנשטיין כדי לוודא איתו שייפוי הכוח תקין, והוא אישר לה שמר פולץ היה אצלו יחד עם גורן בשנת 1997 או 1998 ונתן לגורן מספר ייפוי כוח, לא רק על הדירה הזו אלא גם על נכסים נוספים (עמ' 64 ש' 35 עד עמ' 65 ש' 4). בהמשך העידה כי בדיעבד נודע לה שגורן ניהל את כל רכושו של מר פולץ והחליט על הכול (עמ' 82 ש' 32 עד עמ' 83 ש' 14). עוד עלה מעדותה של עו"ד גולני כי יום לאחר הדיון בתביעת הפינוי בשנת 2019, היא חיפשה בארכיב שלה במשרד את המסמכים הקשורים לעסקה, ומצאה את ייפוי הכוח המקורי: **"מה שראיתי קודם כל שהיה לי את ייפוי הכוח המקורי, שזה היה הקריטי"** (עמ' 60 ש' 24 עד עמ' 61 ש' 2). ב"כ הנתבעת לא שאל את עו"ד גולני דבר לגבי ייפוי הכוח, וגרסתה בעניין זה לא נסתרה.

27. אביטל בנדל, בתו של גורן, כלל לא התייחסה בתצהירה לקיומו של ייפוי הכוח שלפיו אביה היה מוסמך לא רק להשכיר את הדירה, אלא גם למכור אותה. ואולם, בחקירתה הנגדית העידה בנדל כי היא יודעת שאביה טיפל בכל נכסיו של מר פולץ (שאותו היא מכנה מוטוש) בישראל, לרבות שתי הדירות בנתניה הנדונות בתיק זה ובתיק חכמון. כמו כן העידה בנדל: **"אני יודעת שלאבא שלי היה לו גם הסכם עם מוטוש וגם עם מרים שאם ימכרו הדירות והוא ימכור את הדירות אז הוא יקבל איזשהו אחוז מסוים, כי הוא ניהל את כל הדברים שקשורים למוטוש בארץ. אני**

יודעת בוודאות... (עמ' 160 ש' 15-22). בהמשך, כשנשאלה אם היא יודעת שאביה מכר דירות אחרות של מר פולץ במסגרת עסקת קומבינציה, השיבה בנדל שהיא איננה זוכרת אם היו עוד דירות, **"אבל אני יכולה להגיד בוודאות שאם נמכרו דירות של פולץ, אבא שלי טיפל בזה. הוא טיפל בכל העניינים שלי"** (עמ' 182 ש' 32 עד עמ' 183 ש' 6).

28. הנתבעת לא הכחישה בכתב ההגנה ובתצהיר עדותה הראשית שאביה חתם על ייפוי הכוח שצורף לתצהירה של עו"ד גולני. הנתבעת אישרה בתצהירה שעד סוף שנת 2003 הושכרה הדירה על-ידי גורן, שהיה בן דוד של אביה, לתובעת ולבעלה המנוח שהיו מיוצגים בידי עו"ד גולני. בחקירתה הנגדית אישרה הנתבעת שגורן טיפל בדירה נושא תביעה זו (עמ' 221 ש' 1-2). כשהוצג לה מסמך הנחזה להיות ייפוי הכוח המקורי משנת 1997 (ת/9), והיא התבקשה להתייחס לכך, העידה: **"אני ממילא לא יכולה לתת תשובה על הדבר הזה, כי לא הבנתי את הנושא... אינני יכולה לומר דבר בנוגע לדבר הזה מכיוון שבאותה נקודת זמן הזו הדירה עדיין הייתה שייכת לאבי ולא הייתה לי נגיעה לה"** (עמ' 247 ש' 26 עד עמ' 248 ש' 12). לאחר מכן נשאלה אם ידוע לה שהיה הסכם שלפיו אם גורן ימכור דירות של אביה, הוא יקבל עמלות על המכירה. על כך השיבה בשלילה, והוסיפה: **"אינני יודעת, ונהפוך הוא, אני אפילו לא חושבת, אני ממש לא בדעה שבכלל היה הסכם כזה"**. כשנאמר לה שבנדל סיפרה ששמעה זאת מאביה, השיבה הנתבעת: **"אני לא מאמינה שהיא יכולה לומר דבר כזה"** (עמ' 248 ש' 34 עד עמ' 249 ש' 8), אף שכך עלה במפורש מעדותה של בנדל. כשנשאלה הנתבעת אם היא ואביה חתמו במקביל על ייפוי כוח בקשר לדירות, השיבה: **"אינני זוכרת"** (עמ' 250 ש' 9-15). מעדותה של הנתבעת עלה, אפוא, שהיא אינה זוכרת אם היא ואביה חתמו במקביל על ייפוי כוח בקשר לדירות, ואינה יודעת דבר בנוגע להסכמות בין אביה לגורן לגבי הדירה נושא תביעה זו שהייתה בבעלות אביה. לפיכך, כל אמירה של הנתבעת בנושא זה היא בגדר עדות סברה שאינה קבילה.

29. בסיכומים מטעם הנתבעת כלל לא הוכחה טענת התובעת כי ניתן לגורן ייפוי כוח נוטריוני למכור את הדירה נושא תביעה זו, ורק לגבי הדירה הנדונה בתיק חכמון נטען כי לא הוצג ייפוי כוח המסמך את גורן למכור אותה (סעיף 105 לסיכומים).

30. על כן, אני קובע כי הוכח ולא נסתר שבשנת 1997 חתם מר פולץ על ייפוי כוח נוטריוני המסמך את גורן להשכיר את הדירה או למכור אותה ולבצע כל פעולה הכרוכה במכירתה.

חוזה השכירות והאופציה לרכישת הדירה

31. עו"ד גולני הצהירה כי בעת שהייתה עורכת דין בראשית דרכה, היא טיפלה עבור הוריה בהתקשרות בהסכם שכירות של הדירה, שנחתם באמצעות מיופה כוחו של מר פולץ, גורן, ביום 8.11.1999. לפי תצהירה, במעמד החתימה על חוזה השכירות מסר לה גורן כי ייתכן שבעל הדירה ירצה למכור אותה, והוריה החליטו שבמקרה זה הם ירכשו את הדירה. לכן, נקבע בסעיף 14ב לחוזה השכירות (בנספח א לתצהיר) כי **"במידה וירצה המשכיר למכור את הדירה תינתן**

האופציה הראשונית לשוכר (סעיפים 10 ו-12 לתצהיר). הצהרותיה אלה של עו"ד גולני לא נסתרו בחקירתה הנגדית, ובחקירה החוזרת העידה שחוזה השכירות היה סוג של עוגן עבורם, כיוון שהוא כלל בתוכו גם את האופציה להארכת השכירות וגם האופציה לרכישת הדירה. לטענתה, שילוב זה נתן להם הגנה חזקה מאוד לזכויות שלהם בדירה (עמ' 109 ש' 14-16).

32. מעדותו של יעקובי עלה כי הוא זה שתיווך בין גולני וחכמון לגורן. לפי עדותו של יעקובי, בהסכמים שלו עם גורן בנוגע לשתי הדירות בנתניה נקבע שאם גורן מתחיל בשכירות ואחר כך מבצע עסקת מכר, עליו לשלם ליעקובי דמי תיווך, ובזמנו גורן אמר ליעקובי שהוא רוצה למכור את הדירות (עמ' 129 ש' 3-13). בהמשך נשאל יעקובי על סמך מה הצהיר כי לגולני הייתה אפשרות ראשונה לרכוש את הדירה, והשיב: **"כשעשינו את ההסכם שכירות, ניתנה להם אופציה ראשונית לקנייה..."** (תחילת עמ' 138).

33. הנתבעת כלל לא התייחסה בתצהירה לטענות התובעת בעניין האופציה שניתנה לגולני בחוזה השכירות. כשנשאלה הנתבעת בחקירתה הנגדית אם ידעה שכאשר גורן עשה הסכם שכירות עם גולני וחכמון הוא נתן להם אופציה לקנות את הדירה, השיבה: **"אולי במידה שהוא יתייעץ איתנו, אבל ייעוץ כזה לא היה"**. גם בהמשך העידה: **"ייתכן שהייתה אופציה כזו, אבל אם הייתה זה היה צריך לדון איתנו עם המשפחה..."**. כשנשאלה הנתבעת היכן כתוב בהסכם השכירות שהיא צירפה שצריך להתייעץ איתם לגבי המכירה ושגורן לא מספיק, לא הייתה לה תשובה על כך, וכל שהעידה הוא שהעסקה עם גולני לא הייתה יכולה להתבצע **"בצורה כפי שכרגע הקריאו לפניי שזה בלתי חוזר וכל האופציות האחרות"** (עמ' 249 ש' 11 עד עמ' 250 ש' 8).

34. טענתה של הנתבעת כי הסמכתו של גורן למכירת הדירה הייתה מותנית בהיוועצות עם מר פולץ ובני משפחתו הועלתה לראשונה בחקירתה הנגדית, ואין לה כל בסיס ראייתי. בנוסח ייפוי הכוח הנוטריוני נקבע במפורש כי מר פולץ מייפה את כוחו של גורן למכור את הדירה, ולא הוזכרה חובת היוועצות מוקדמת או תנאים אחרים כלשהם. יתר על כן, מהעדויות שאליהן התייחסתי לעיל עולה כי ניתנה לגורן הסמכה גורפת לטפל בנכסיו של מר פולץ בישראל, והוא עשה זאת לבדו מבלי להתייעץ עם מר פולץ, גם לגבי עסקאות משמעותיות ורחבות היקף, כגון העסקה למכירת המגרש ועסקת הקומבינציה.

35. על כן, אני קובע שגורן הוסמך לפעול לבדו למכירת הדירה נושא תביעה זו, ואינני מקבל את טענתה הכבושה והלא מבוססת של הנתבעת כי הסמכתו של גורן להתקשרות בעסקת מכר הייתה מותנית בהיוועצות מוקדמת עם מר פולץ או עם בני משפחתו. כמו כן אני קובע שגורן אמר לגולני עוד לפני ההתקשרות בחוזה השכירות עימם שבכוונתו למכור את הדירה, ובעקבות זאת נקבע בחוזה השכירות שתינתן לגולני זכות ראשונה לביצוע הרכישה.

עדותה של עו"ד גולני בעניין זיכרון הדברים והתשלום

36. עו"ד גולני הצהירה בסעיפים 16-20 לתצהירה כדלקמן: במחצית שנת 2000 הודיע לה גורן שמר פולץ החליט למכור את הדירה, ושהטיפול הועבר למתווך למציאת קונה מתאים. לאחר שמספר קונים פוטנציאליים באו לראות את הדירה, החליטו גולני לממש את אופציית הרכישה שניתנה להם בחוזה השכירות. ביום 19.7.2000 נחתם על ידי גולני וגורן זיכרון הדברים (שהעתקו צורף בנספח ג לתצהיר). בשל הדחיפות לסיום העסקה, נכתב זיכרון הדברים בכתב יד ואושר על ידי גורן. מחיר התמורה עבור הדירה נקבע ל-200,000 דולר ארה"ב, דהיינו 821,000 ₪ נכון למועד חתימת זיכרון הדברים. במעמד החתימה קיבל גורן 450,000 דולר במזומן, ואישר את קבלת הסכום בחתימתו הנוספת, כמפורט בסיפה של זיכרון הדברים. הוסכם כי גולני ישלמו את היתרה בתוך 60 יום באמצעות משכנתה מבנק מסחרי.

37. בחקירתה הנגדית העידה עו"ד גולני כי גורן דיבר עם אחיה ועם הוריה בנוגע לרכישת הדירה, והיא העלתה על הכתב את מה שסיכמו ביניהם, בהיותה באותה עת עורכת דין בתחילת דרכה (עמ' 55 ש' 28 עד עמ' 56 ש' 12). בהמשך אישרה עו"ד גולני את עדותה בתביעת הפינוי כי כל המשא ומתן בנושא הכספי התנהל בין אחיה הגדול לגורן, ורק אחרי שסיכמו את התשלום, אמרו לה להגיע לדירת הוריה שבה הם ישבו עם גורן, ולהעלות את הדברים על הכתב (עמ' 58 ש' 20-27). כמו כן העידה עו"ד גולני כי לפני החתימה על זיכרון הדברים, גורן אמר לה שהלך להתייעץ על כך עם עו"ד תשובה: **"הוא הלך להתייעץ איתו והוא חזר והוא אמר לי 'חגית הוא אמר שאם אנחנו חותמים זיכרון דברים הכל בסדר, זה תקין. עד שמר פולץ יגיע לארץ הכל תקין'"** (עמ' 64 ש' 21-20). אזכיר כי עולה מהראיות בתיק שגם בעסקת הקומבינציה שבה התקשר גורן, הוא כתב את עיקרי ההסכמות בין הצדדים בכתב יד.

38. מעדותה של עו"ד גולני עלה כי גורן ביקש בתחילה 450,000 ₪, אך בבוקר העסקה ביקש לקבל את הסכום בדולרים, ולכן אחיה הגיע מעכו עם הכסף בדולרים, ואז נחתמה העסקה. כך תיארה זאת עו"ד גולני בעדותה (בעמ' 58 ש' 35 עד עמ' 59 ש' 12):

"אתה יודע בהתחלה שהוא [גורן – מ"ת] אמר 'אני רוצה 450 אלף שקל' אז אבא שלי איש שוק, מנדטורי, הכל בבוידם, זה אבא שלי, סוחר בשוק אוקיי? אמר לו 'אין בעיה'. בבוקר הוא התקשר לאבא שלי ואמר לו 'תקשיב, לא בשקלים, אני רוצה בדולרים'. הוא הרים טלפון לאחי, אחי מעכו, זיכרוננו לברכה השם יקום דמו, בא עם הדולרים. כשהם ישבו אצל ההורים שלי בבית זה כבר אחרי שהכל מוגמר, 'יאללה בואי תעלי על הכתב את הדברים'. הסיטואציה שאני ראיתי, העליתי את כל מה שנאמר שם ונעשה שם וסוכם שם בכתב. אדון גורן הגיע עם תיק שחור כזה, אתה יודע כמו של פעם של כלי הרחצה, השחורים מהעור האלה... הם נכנסו לחדר, יצאו החוצה ואז הוא חתם שהוא קיבל, הוא רצה שיהיה רשום 450 אלף שקל. אמרתי לו 'בוא נרשום שזה שווה ערך', אמר לי 'לא, תרשמי 450', אבל זה היה דולרים. 'תרשמי 450, זה אותו דבר'. זה היה הסיפור."

39. עו"ד גולני אישרה שזיכרון הדברים נעשה בכתב ידה (עמ' 60 ש' 1-19). לשאלה אם ספרה את הכסף, השיבה לאמור (עמ' 59 ש' 13-16):

"אני לא יכולה לספור את הכסף. אני ראיתי שהם פתחו, הסתכלו ונכנסו לחדר לספור. ראיתי כמות גדולה של כסף שם וכשהוא יצא הוא חתם על הסכום, כי זה מה שהם סיכמו ביניהם."

40. אין חולק כי הנתבעת איננה יודעת דבר בנוגע להתנהלות של גורן מול גולני. באותה עת הדירה לא הייתה בבעלותה אלא בבעלות אביה, מר פולץ, שעדיין היה בחיים. כפי שנקבע לעיל, מר פולץ נתן לגורן ייפוי כוח להשכיר את הדירה או למכור אותה, ומעדותה של הנתבעת עלה כי לא הייתה לה כל נגיעה לעריכת ייפוי הכוח ולהסכמות בין אביה לגורן בנוגע לדירה זו.

41. נתתי דעתי לכך שעו"ד גולני היא העדה היחידה שיכולה להעיד על נסיבות חתימת זיכרון הדברים והעברת התשלום לגורן, היות שאביה, אחיה וגורן נפטרו, ומצבה הקוגניטיבי של אימה אינו מאפשר לה להעיד. למרות זאת, מצאתי לנכון לייחס משקל משמעותי לעדותה של עו"ד גולני בעניין זה, אשר נתמכת בראיות שאליהן אתייחס בהמשך פסק הדין. התרשמתי שעדותה של עו"ד גולני הייתה מהימנה, ושהיא תיארה בכנות ובדיוק רב את שהתרחש בפגישה שבה נחתם זיכרון הדברים, לרבות פרטים שידעה כי לא יסייעו לביסוס התביעה, וייתכן שאף היו עלולים להיזקק לחובת התובעת (כך למשל, עדותה שלמרות האמור בזיכרון הדברים, התמורה ניתנה בדולרים ולא בש"ח ועדותה כי היא לא הייתה נוכחת בחדר שבו ספרו את הכסף). לא נעלם מעיני כי שופט בית משפט השלום שדן בתביעת הפינוי הביע תמיהות בנוגע לעדותה של עו"ד גולני והחליט לא לקבל אותה, אך כפי שאפרט להלן, בתיק שלפניי הוצגו ראיות נוספות המחזקות את גרסתה של עו"ד גולני, ואף ניתן מענה לתמיהות שהועלו.

מכתביה המודפסים של עו"ד גולני

42. עו"ד גולני הצהירה כי סמוך לאחר מועד החתימה על זיכרון הדברים, היא שלחה לגורן מכתבים בניסיון לקדם את השלמת העסקה. מדובר במכתבים מודפסים שצורפו בנספחים ד-ח לתצהירה הנושאים תאריכים שונים, החל מ-31.7.2000 ועד 19.11.2000. בסיכומי הנתבעת נטען כי בנסיבות העניין, עולה חשש של ממש שמכתבים אלה לא נכתבו במועד הנקוב בהם ולא נשלחו לנמען. לתמיכה בטענה זו צוין כי עו"ד גולני לא צירפה לתצהירה התייחסות של גורן למכתבים, בכתב או בעל פה. עוד נטען כי לא מוזכרת במכתבים החובה לתשלום יתרת התמורה או בקשה והסכמה להארכת המועד לביצוע התשלום. טענה נוספת היא כי עו"ד גולני אינה מספקת כל הסבר למה שנעשה בין מועד כתיבת מכתבה האחרון ביום 19.11.2000 למועד פטירתו של גורן בנובמבר 2003, ולא ציינה מדוע במהלך תקופה זו לא שולמה יתרת התמורה, לא דווח על העסקה לרשויות המס ולא נרשמה הערת אזהרה. אתייחס לטענות אלה להלן.

43. בניגוד לטענת ב"כ הנתבעת בסיכומיו, עו"ד גולני חזרה והתייחסה במכתביה המודפסים לחובה לשלם את יתרת התמורה בגין המכר. במכתב מיום 31.7.2000 (נספח ד) הבהירה כי חשוב לה להקדים את חתימתו של מר פולץ על הסכם המכר כדי שתוכל להציג לבנקים את כל המסמכים הדרושים לשם קבלת משכנתה. בהקשר זה אציין כי לפי האמור בזיכרון הדברים, יתרת תמורה תשולם באמצעות משכנתה מהבנק; במכתב מיום 30.8.2000 (נספח ה) כתבה עו"ד גולני שהיא נעתרת לבקשתו של גורן להאריך את מועד חתימת הסכם המכר, בכפוף לדחיית מועד תשלום יתרת התמורה. במכתב זה הודיעה עו"ד גולני שכבר קיבלה הסכמה עקרונית מהבנק המלווה; במכתב מיום 14.9.2000 (נספח ו) ציינה עו"ד גולני, בין היתר, כי מועד החתימה נדחה כיוון שמר פולץ טרם החליט כיצד הוא מעוניין לקבל את התשלום - באמצעות הפקדה לחשבון בחו"ל או לחשבון בישראל; במכתב מיום 3.10.2000 (נספח ז) כתבה עו"ד גולני שהופתעה לשמוע מגורן על פטירתו של מר פולץ, והבהירה כי יתרת התמורה תועבר לידי הנתבעות בלבד, כיוון שייפוי הכוח שניתן לגורן חסר תוקף ממועד פטירתו של מר פולץ; לבסוף, במכתב מיום 19.11.2000 (נספח ח) התייחסה עו"ד גולני לכך שלדברי גורן, הנתבעות אינן מעוניינות להגיע לישראל עקב המצב הביטחוני, ביקשה ליצור קשר ישיר עם הנתבעות, והבהירה שהוריה שומרים על זכויותיהם החוזיות ועל כל המוסכמות הנובעות מזיכרון הדברים.

44. עו"ד גולני נשאלה בחקירתה הנגדית על כך שלא הוצגה התייחסות של גורן למכתבים, והשיבה: **"מר גורן היה עונה בכתב? ... ראית בכל הדברים האלה איזושהי התכתבות עם מר גורן? ... זה לא היה נהוג אצלו... אדוני מר גורן אין מסמכים. בא – לוקח. 'תשאיר לי העתק, אני אשאיר אצלי בתיק'".** כשנשאלה אם **"קיבלת תגובה בכתב?"**, השיבה: **"בעל פה, הכל" (עמ' 77 ש' 33 עד עמ' 78 ש' 18).** בהמשך נשאלה עו"ד גולני אם יש לה אישורי מסירה לגבי המכתבים ששלחה לגורן, והשיבה: **"הוא היה מגיע כל הזמן לבוא לקחת אותם ידנית... הוא היה פעם בשבוע מגיע לנתניה, מסתובב, עושה סיבוב... אני מסבירה לך שהתחנה הראשונה שהוא היה מגיע זה היה תמיד לשתות אצלי קפה במשרד".** עדותה של עו"ד גולני שלפיה גורן נהג להסתובב בנתניה לצרכים עסקיים, עולה בקנה אחד עם עדותו של יעקובי. לפי עדותו, גורן היה מגיע אליו למשרד בנתניה **"עושה סיבוב. זה היה הסיבוב הקבוע שלו, בא לעיר, בא יושב במשרד, מדברים..."**. בעקבות זאת נשאל יעקובי אם גורן היה מגיע כל הזמן לעסקים בנתניה, והשיב: **"כן. הוא היה, הוא היה נוכח קבוע. הוא היה בא לקבל שכריויות... אז הוא היה בא אצלי בגלל שהמשרד שלי במרכז העיר, יושבים ומקשקשים" (עמ' 128 ש' 21-31).**

45. כשנשאלה עו"ד גולני לגבי מכתביה לגורן אם **"מסרת לו ביד או שלחת לו בדואר?"**, השיבה: **"הוא קיבל ביד... וחלק בפקס".** כשנשאלה שוב אם לא קיבלה התייחסות בכתב, השיבה שהם דיברו על הדברים בעל פה במשרדה ובבית הוריה, והוסיפה שבאותה עת היו יחסי קרבה בין הוריה לגורן, והוא שהם בביתם זמן רב (עמ' 87 ש' 12 עד עמ' 88 ש' 7). קודם לכן העידה עו"ד גולני כי כשהיו מדברים עם גורן, לפעמים הוא ביקש ממנה לשלוח לו את הדברים שסוכם בפקס, ולפעמים אמר שיגיע לקחת אותם ממשרדה: **"אין בעיה. את זה תשלחי לי בפקס. את זה לא צריך בפקס, אני אבוא אלייך למשרד. תכיני לי העתקים ואני אשים בתוך ה-file שלו' היה לו**

file כזה מקרטון עם גומי שכל פעם הוא היה בא וממלא" (עמ' 57 ש' 3-8). אציין כי ברבים ממכתביה של עו"ד גולני שצורפו בנספחים ד-ז לתצהיר עדותה הראשית, יש התייחסות מפורשת לדברים שנאמרו בשיחות שלה עם גורן בעל פה.

46. אשר לאי רישום הערת אזהרה והיעדר דיווח על העסקה לרשויות המס, עו"ד גולני העידה בחקירתה הנגדית כדלקמן (עמ' 65 ש' 4-31):

"כשאנחנו ישבנו וחתמנו על זיכרון הדברים אחד מהתנאים היה שם בזיכרון הדברים שתוך 60 יום מר פולץ אמור להגיע לארץ להשלים את העסקה... בזמן הזה ניגשתי עם אבא שלי לבנקים והעלינו בקשה לקבלת משכנתא. אחרי כמה שבועות אבא שלי קיבל אישור עקרוני, אבל הודיעו לי בבנק נורא פשוט, מאחר ומדובר בתושב זר הוא צריך להגיע, לחתום, הערת אזהרה זה לפי החוזה שתחתמו... כשראינו שעובר עוד חודש ועוד חודש ועוד חודש והוא לא מגיע, ואז... [גורן] הודיע לי שהוא השיג את אשתו של פולץ והודיע לה שהוא נפטר... אני לא אעז לפעול שלא בתום לב. יש פה מצב שלא יכולה לרשום, הבן אדם נפטר, ייפוי הכוח כבר לא בתוקף, ייפוי הכוח לא בתוקף, אתה רוצה שאני אלך לרשום הערת אזהרה על הבסיס הזה?"

עו"ד גולני הופנתה למכתבה מיום 3.10.2000 (נספח ז) שם כתבה שמצאה לנכון להמתין עם רישום הערת האזהרה, כדי שהדבר לא ייראה כמחטף או חוסר תום לב ברישום העסקה. בהקשר זה הסבירה כי נאמר לה שיש יורשות, אם ובת, שאמורות להגיע לישראל, והיא חיכתה להגעתן לצורך רישום הערת אזהרה ודיווח לרשויות המס, כיוון שייפוי הכוח שבידיה כבר לא היה בתוקף, והיורשות הן אלה שהיו צריכות להגיע ולסיים את העסקה מול הוריה (עמ' 66 ש' 23 עד עמ' 68 ש' 11). כן ראו עדותה של עו"ד גולני שלפיה היא נסעה לרשם הירושות בתל אביב וללשכת רישום המקרקעין כדי לבדוק אם היורשות הגיעו לרשום את זכויותיהן ונענתה בשלילה (עמ' 79 ש' 3 עד עמ' 80 ש' 8).

47. בהמשך העידה עו"ד גולני שאומנם גורן היה מוסמך לחתום בשמו של מר פולץ גם על הסכם מכר של הדירה ולא רק על זיכרון דברים, אך כיוון שמדובר במוכר תושב חוץ עם דרכון זר, הייתה דרישה של הבנק שהמוכר עצמו יחתום על המש"חים (טופסי הדיווח למס שבח). לכן, לצורך השלמת העסקה, היה על עו"ד גולני להגיע לבנק עם נסח טאבו, צילומים של מש"חים והסכם חתום על-ידי כולם. בנסיבות אלה, לא היה ביכולתה לרשום הערת אזהרה אחרי פטירתו של מר פולץ (עמ' 82 ש' 1-17).

48. עדותה של עו"ד גולני המתוארת לעיל לא נסתרה, והתרשמתי שהייתה מהימנה. לפיכך, אני מקבל את גרסתה כי המכתבים שצורפו בנספחים ד-ח לתצהירה הועברו לגורן, וניתן להם מענה בעל פה בלבד. כמו כן אני מקבל את עדותה כי לאחר שנודע לה על מותו של מר פולץ, היא סברה

שבנסיבות העניין אין לרשום הערת אזהרה ולהגיש דיווח לרשויות המס בטרם הגעת הבעלים של הדירה לישראל לצורך השלמת העסקה.

הארכת חוזה השכירות והמכתבים בכתב ידה של עו"ד גולני

49. עו"ד גולני העידה כי לאחר שנודע לה על מותו של מר פולץ, גורן ביקש ממנה להתייעץ עם עו"ד יוסי תשובה שאותו הכירו מזה שנים רבות. לפי עדותה של עו"ד גולני, עו"ד תשובה יעץ לה שכדי לשמור על זכויות הוריה בדירה, עליה להאריך את חוזה השכירות עד להגעתן של הנתבעות היורשות לישראל. ראו עדותה בעמ' 68 ש' 12-23:

"...בשלב הזה גורן ביקש ממני אם אני יכולה להיפגש עם עורך דין יוסי תשובה. הסכמתי, הסכמתי להיפגש עם עורך דין יוסי תשובה. יוסי תשובה בא, ויוסי אני חייבת להגיד לך מכיר את הוריי מעשרות שנים אחורה, מכיר את המשפחה, מכיר את כולם. אמר לי 'חגית תקשיבי, הבן אדם נפטר. את עורכת דין צעירה, אני אומר לך מניסיון הבן אדם נפטר, ייפוי הכוח לא בתוקף. הדבר היחיד היחיד היחיד שנשאר לכם לעשות, גם לך וגם לגורן, עד שהיורשות יגיעו הוא שני דברים... הרי מה שקורה יש לך את חוזה השכירות, הוא מ-99 שיש לך את האופציה לרכישה... יש לך את זיכרון הדברים שזה לינקג' אחד, שזה אחד בתוך שניים, ויש לך את החזקה של ההורים, זה השלישי שלך. אתם חייבים להשאיר את חוזה השכירות בתוקף עד שהיורשות יגיעו'. ואז החלטנו במשותף כולנו שאנחנו בעצם מאריכים כביכול את חוזה השכירות מ-2001 עד 2003."

50. עו"ד גולני הופנתה בחקירתה הנגדית למכתב מיום 18.12.2002, והעידה שכתבה אותו אחרי השיחה עם עו"ד יוסי תשובה (נ/1 בתיק חכמוך) (עמ' 69 ש' 25 עד עמ' 70 ש' 4). במכתב זה הודיעה עו"ד גולני שהוריה החליטו לממש את האופציה ולשכור את הדירה ל-24 חודשים נוספים, עד 31.12.2003. לשאלה מדוע כתבה שהיא רוצה לממש את האופציה של הארכת השכירות במקום להזכיר את זיכרון הדברים לרכישה, השיבה עו"ד גולני לאמור (ראו עמ' 70 ש' 16-24).

"זיכרון הדברים בכלל לא היה עניין שיש עליו ספק. כל הרעיון היה לשמר את חוזה השכירות עם האופציה שניתנה לי שם, שהיא הייתה שלי. לשריין אותה, לעשות את זה לינקג' כאחד ולשבת להמתין עד שהיורשות יגיעו, שיהיה להן צו ירושה... שיגיעו לגמור את העסקה. זה היה העניין."

51. בחקירה החוזרת חזרה עו"ד גולני על עדותה כי חוזה השכירות היה מבחינתם סוג של עוגן כי הוא כלל בתוכו גם את האופציה להארכת השכירות וגם את האופציה לרכישת הדירה, וזה נתן להם הגנה חזקה מאוד לזכויות שלהם. כמו כן העידה כי ההתייעצות עם עורך הדין החיצוני עזרה לה

מאוד להבין שכך הם משמרים את הזכויות שלהם: חזקה בנכס וזכות להירשם כבעלים ולהשלים את העסקה (עמ' 109 ש' 22-8).

52. מעדותה של עו"ד גולני עלה, אפוא, כי לאחר הפגישה עם עו"ד תשובה והארכת חוזה השכירות, היא סברה שזכויות הוריה מוגנות, ושהיורשות יסדירו את השלמת העסקה כשיגיעו לישראל. לפיכך, שלושת המכתבים שנכתבו בכתב ידה של עו"ד גולני בשנים 2001-2003 (נספחים 7-9 לתצהיר הנתבעת) לא נגעו למועד ההתקשרות בעסקת המכר, אלא בעיקר לתשלום דמי השכירות ולקיוזו הוצאות על תיקונים בדירה. בהקשר זה הסבירה עו"ד גולני כי במפגש עם עו"ד תשובה הוסכם, בין היתר, שכל התיקונים שעשה אביה בבית, שגורן כבר לא היה מסוגל לעשות אותם, יקוזו מדמי השכירות: **"הוא אמר 'יהודה תקזז מדמי השכירות' ולכן קיזזנו משם הכל והוא הבטיח... שהבנות, הבנות, היורשות, האמא והבת כשהן יגיעו לארץ אנחנו נשב איתן, נדבר איתן על זה, אולי נתקזז... אבל מה, 'תתעדו את זה'"** (עמ' 90 ש' 15-28). עו"ד גולני העידה שכתבה את המכתבים וקיזזה סכומים מדמי השכירות **"כיוון שזה מה שהוא סיכם עם אבא שלי... רק תעלי על הכתב ותשלחי לי בפקס כי אני לא יכול להגיע". זה מה שהתבקשתי** (עמ' 90 ש' 29-35). בחקירה החוזרת הבהירה עו"ד גולני כי דמי השכירות היו אמורים להיות מקוזזים מהתמורה של הדירה. לפי עדותה, לא היה הגיוני שגם ישלמו דמי שכירות וגם ישפצו, ולכן היה סיכום שבבוא העת כשהיורשות יגיעו, גורן **"ידבר איתן... יעשה עם זה מה שצריך וכנראה שזה יקוזז בסופו של דבר מיתרת התמורה"** (עמ' 110 ש' 6-15).

53. ב"כ הנתבעת שאל את עו"ד גולני בחקירתה הנגדית מדוע המכתבים הנ"ל מהשנים 2001-2003 נכתבו בכתב ידה ולא הודפסו. על כך השיבה כי בתחילה נהג גורן להגיע למשרדה כל הזמן, ולכן השאירו לו העתקים מודפסים של המכתבים והוא בא לקחת אותם, אך משנת 2001 החל גורן להגיע להסכמות ישירות מול אביה. כשהגיעה עו"ד גולני לבית הוריה, היא שאלה את אביה מה סוכם, תיעדה זאת בכתב ידה, ולאחר שקיבלה מגורן אישור טלפוני שאלה היו ההסכמות, היא שלחה אליו את מה שכתבה בפקס, לבקשתו (ראו עמ' 91 ש' 1-12 ועמ' 90 ש' 27-35). עוד עלה מעדותה של עו"ד גולני כי לאחר השיחה עם עו"ד תשובה והארכת חוזה השכירות, הם היו ביחסים טובים עם גורן, עד ל"פיצוץ" ביניהם בשנת 2003, כאשר גורן ביקש מהם להפקיד את תשלומי השכירות הבאים לחשבון פרטי שלו ואיים לפנות את הוריה מהדירה (עמ' 91 ש' 13 עד עמ' 92 ש' 8). בעקבות זאת כתבה לו עו"ד גולני את המכתב מיום 14.5.2003 (נספח 9 לתצהיר הנתבעת), שאומנם גם הוא נכתב בכתב יד, אך ניכר כי נוסח בצורה רשמית ותקיפה יותר משני המכתבים הקודמים, ועו"ד גולני אף הקפידה לשמור את האישור על משלוח המכתב בפקס.

54. ב"כ הנתבעת שאל את עו"ד גולני פעמים רבות מדוע לא הזכירה את זיכרון הדברים במכתביה בכתב יד, והיא חזרה על תשובתה כי זיכרון הדברים וההתחייבות להתקשר בעסקת המכר כלל לא היו במחלוקת. כשנשאלה על כך שוב לקראת סוף חקירתה הנגדית, העידה כי בעקבות הייעוץ משפטי של עו"ד תשובה, היא הייתה סבורה שזכויותיה מוגנות, ולכן מכתביה מאותה תקופה עסקו בתשלום דמי השכירות ובסכומים שיש לקזז בגין התיקונים שבוצעו בדירה (עמ' 103 ש' 16-31). בהמשך העידה עו"ד גולני כי היא לא הייתה צריכה לכתוב לגורן על קיומו של זיכרון

הדברים כי הוא ידע הכול ולקח את הכסף, וכן הוסיפה כי הדברים נאמרו לו עשרות פעמים בשיחות טלפוניות (עמ' 104 ש' 5-18).

55. משלא נסתרה עדותה של עו"ד גולני שפורטה לעיל, אני מקבל את גרסתה כי היא פעלה להארכת חוזה השכירות לפי ייעוץ משפטי שקיבלה, והסתמכה על דבריו של גורן שחזר ואמר לה שבכוונת היורשות להגיע לישראל כדי להשלים את העסקה.

התייחסות לטענות בעניין תמיהות העולות מעדותה של עו"ד גולני

56. ב"כ הנתבעת טען כי עדותה של עו"ד גולני מעלה תמיהות רבות, כמפורט בסיכומיו. אתייחס לטענותיו בעניין זה להלן.

57. ב"כ הנתבעת הביע תמיהה על כך שעו"ד גולני לא הציגה את כל תיק העסקה או לכל הפחות מסמכים מתוכו, כגון תרשומות או טיוטות. עו"ד גולני התייחסה לכך בפירוט בחקירתה הנגדית. ב"כ הנתבעת הפנה אותה תחילה לעדותה בתביעת הפינוי שלפיה זיכרון הדברים המקורי **"נמצא אצלנו איפשהו במשרד"**, והיא נשאלה אם יש לה את המסמך המקורי. על כך השיבה שכאשר העידה בתביעת הפינוי בשנת 2019, היא אכן זכרה שיש לה את כל התיק המקורי של העסקה בארכיב, וכשהגיעה יום למחרת הדיון למשרד שלה לחפש את התיק, **"מה שראיתי זה בעצם קודם כל שהיה לי את ייפוי הכוח המקורי, שזה היה הקריטי"**, אך היא לא מצאה את תיק העסקה עם כל יתר המסמכים (לרבות זיכרון הדברים). בהקשר זה הסבירה עו"ד גולני כי באותה תקופה היא עברה פעמים רבות בין משרדים, ו-25 קרטונים שלה נותרו בארכיב של עו"ד רוני שר טוב, שהיה שותף שלה במשרד. לכן, עו"ד גולני ביקשה מעו"ד שר טוב שיחפש בארכיב שלו, והוא אמר לה שב-2012 היו אצלו שיטפונות וכל הארכיב הלך (עמ' 60 ש' 24 עד עמ' 61 ש' 11). עו"ד גולני אישרה שזיכרון הדברים המקורי **"לא בידי... שכן זה הלך בשיטפונות"** (עמ' 62 ש' 31-34), וכשנשאלה היכן נמצא תיק העסקה, השיבה: **"אצלי, מה שהיה לי במשרד נתתי לעורכי הדין"**. בהמשך חזר ושאל ב"כ הנתבעת את עו"ד גולני פעמים רבות היכן נמצא תיק העסקה והיא הבהירה שכל העסקה כללה רק את זיכרון הדברים ואת חוזה השכירות עם האופציה, ושלא היו מסמכים נוספים.

58. ב"כ הנתבעת תמה גם על כך שבזיכרון הדברים נקבע כי על המוכר לשלם דמי תיווך, אף שלטענתה של עו"ד גולני, הוריה החליטו לממש את האופציה שניתנה להם לרכישת הדירה. אלא שכאמור, מעדותו של יעקובי עלה שהוא תיווך בין גולני וחכמון לגורן לצורך ההתקשרות בהסכמי השכירות, וכבר אז סוכם בין יעקובי לגורן שאם הדירות ימכרו, ישלם גורן ליעקובי דמי תיווך. נראה שהסכמה זו באה לידי ביטוי בהסכם המכר.

59. בניגוד לנטען בסיכומי הנתבעת, לא מצאתי סתירה בין הצהרתה של עו"ד גולני כי היא טיפלה עבור הוריה ברכישת הדירה ובין עדותה בתביעת הפינוי כי מי שניהל את המו"מ לגבי הרכישה

והסכומים היו אביה ואחיה. עו"ד גולני הבהירה בחקירתה הנגדית כי אביה ואחיה הם אלה שניהלו מול גורן את המו"מ הכספי בעניין רכישת הדירה, והטיפול שלה התמקד בחלק המשפטי של העסקה: ניסוח זיכרון הדברים בהתאם לתנאים שסוכמו מראש (ראו עדותה בעמ' 55 ש' 28 עד עמ' 56 ש' 12; בעמ' 58 ש' 23-28; עמ' 59 ש' 3-6).

60. תמיהה נוספת שהועלתה בסיכומי הנתבעת היא שקיימת אי התאמה בין מספר הדרכון של מר פולץ שנרשם בזיכרון הדברים למספר הדרכון שמופיע בייפוי הכוח. אלא שהנתבעת עצמה טוענת כי החליפה מספרי דרכונים כמה פעמים במהלך השנים (ומשום כך גם נדרשה להליך זיהוי במרשם המקרקעין לגבי הזכויות בדירה הנדונה בתיק חכמון). לפיכך, אין לשלול את האפשרות שגם מספר הדרכון של מר פולץ הוחלף מספר פעמים, ובהקשר זה יש לתת את הדעת לכך שזיכרון הדברים נחתם למעלה משלוש שנים לאחר חתימת ייפוי הכוח. על כל פנים, הנתבעת לא הציגה פירוט ואסמכתאות לגבי מספרי הדרכונים של מר פולץ בתקופה הרלוונטית, ולכן לא עלה בידיה לבסס כי מספר הדרכון שהופיע בזיכרון הדברים היה שגוי.

61. אשר למקור הסכום שהועבר לגורן במזומן, עו"ד גולני הצהירה כי אביה שהיה בעל דוכן בשוק, התנהל במזומן, וחסך כספים במהלך חייו שאפשרו לו לרכוש את הדירה ולהעביר את התשלום הראשון לגורן. בחקירתה הנגדית העידה עו"ד גולני כי אביה שעבד בשוק שמר כספים במזומן בביתו (סוף עמ' 54 וכן סוף עמ' 58 ותחילת עמ' 59). בסיכומי הנתבעת נטען כי מוזר שאת כל דמי השכירות ביקש גורן להפקיד בחשבון נאמנות, אך דווקא את כספי המכירה ביקש לקבל במזומן. דינה של טענה זו להידחות. ראשית, עו"ד גולני העידה כי גם כספי השכירות שולמו בחלקם במזומן ובחלקם בהפקדות לחשבון הנאמנות, לפי דרישותיו של גורן (עמ' 57 ש' 9-23). שנית, מהעדויות עלה שגורן העדיף להתנהל במזומן. כך למשל, יעקובי העיד שלמיטב ידיעתו, גורן קיבל דמי שכירות במזומן גם בגין דירות נוספות של מר פולץ (עמ' 117 ש' 7-8; סוף עמ' 128). לאחר מכן אישר יעקובי כי הוא אישית נכח בחלק מהעסקאות שבהן לקח גורן כסף במזומן עבור דמי שכירות (עמ' 135 ש' 6-7). כמו כן העיד יעקובי שגורן ביקש לקבל גם את המקדמה שלו בגין עסקאות המכר במזומן (עמ' 134 ש' 26-28). עדות זו מתיישבת עם עדויותיהם של עו"ד גולני ושלמה חכמון כי גורן ביקש לקבל כספים במזומן, הן בגין דמי השכירות והן על חשבון התמורה בגין עסקאות המכר (ראו בתיק חכמון עדותו של שלמה חכמון בעמ' 42 ש' 15-20 ובעמ' 42 ש' 35 עד עמ' 43 ש' 12).

62. הנתבעת הכחישה שהיא ואימה, נתבעת 3, קיבלו סכומים כלשהם בגין רכישת הדירות, ובסיכומי הנתבעת נטען שלא הוצגה כל ראיה לכך שהכסף ששולם נכנס לחשבון כלשהו. אלא שמחקירתה הנגדית של הנתבעת עלה שסמוך לאחר שנת 2006, הועברו לנתבעות כספים בסכומים ניכרים מחשבון בנק של מר פולץ בישראל (עמ' 218 ש' 13 עד עמ' 220 ש' 2), נוסף לסכומים בחשבון הנאמנות שניהל גורן עבור מר פולץ (עמ' 258 ש' 5-19). אציין כי לפי עדותה של בנדל, הכספים בחשבון הנאמנות נמשכו רק בשנת 2015 (עמ' 164 ש' 4-13), שנים רבות לאחר המועד שבו, לפי עדותה של הנתבעת, נמשכו הכספים מהחשבון הנוסף על שם אביה. כשנשאלה הנתבעת כמה כסף היה בחשבון הנוסף, השיבה בתחילה שהיא תצטרך לבדוק זאת, אך לאחר מכן אישרה כי "זה לא

היה סכום קטן, וכשנשאלה אם סכום של **"מאות אלפי שקלים הגיוני"**, השיבה: **"כן"** (עמ' 218 ש' 32 עד עמ' 219 ש' 12). הנתבעת אומנם טענה שמדובר בדמי שכירות של הדירות שהצטברו במשך השנים, אך לא הסבירה מדוע, לטענתה, סכומים כה גדולים של דמי שכירות נותרו בחשבון בנק בישראל במשך שנים רבות. יתרה מזאת, הנתבעת לא הציגה כל פירוט בנוגע לפעולות שבוצעו בחשבון זה של אביה, לרבות הסכומים שנכנסו לחשבון, ואף לא טענה כי ניסתה לקבל מהבנק פירוט על כך. מכאן שהנתבעת לא ביססה ולו לכאורה את טענתה שמקור הכספים שהיו בחשבון זה הוא בדמי שכירות, ואין להוציא מכלל אפשרות שהסכומים ששילמו גולני וחכמון בגין הדירות הופקדו או הועברו לחשבון זה.

63. ב"כ הנתבעת הביע בסיכומיו תמיהה על כך שעו"ד גולני לא יצרה קשר ישיר עם מר פולץ בדוא"ל או בהודעה טלפונית לצורך השלמת עסקת המכר. ואולם, מעדויותיהם של יעקובי ובנדל שפורטו לעיל עולה כי גורן הוסמך לנהל את כל נכסיו של מר פולץ בישראל, וביצע לבדו ולפי שיקול דעתו עסקאות בנכסיו של מר פולץ, לרבות עסקאות גדולות ומורכבות. מעדותה של עו"ד גולני עלה שמעולם לא היה לה קשר ישיר עם פולץ, וכל ההתנהלות בעניין הדירה הייתה באמצעות גורן בלבד. אין כל ראייה לכך שהיו בידי עו"ד גולני פרטי התקשרות כלשהם עם מר פולץ, כגון מספר טלפון או כתובת דוא"ל, ואף לא ברור אם הייתה אפשרות לתקשר עימו באנגלית. על כל פנים, לא נסתרה עדותה של עו"ד גולני המתועדת גם במכתביה כי גורן אמר לה שהוא נמצא בקשר עם מר פולץ ושבכוונתו של מר פולץ להגיע לישראל כדי לחתום על הסכם המכר. בנסיבות אלה, אין לזקוף לחובתה של עו"ד גולני כי בזמן הקצר שחלף מיום חתימת זיכרון הדברים ועד למועד שבו נודע לה על פטירתו של מר פולץ, היא לא ניסתה ליצור קשר ישיר עם מר פולץ לצורך השלמת העסקה.

64. אשר לסיבה שבגינה לא שולמה יתרת התמורה לגורן, עו"ד גולני הסבירה בעדותה כי הוסכם ונקבע בזיכרון הדברים שיתרת התמורה תשולם באמצעות משכנתה שייקחו הוריה מהבנק, ולצורך העמדת המשכנתה דרש הבנק חתימות אישיות של בעל הנכס, מר פולץ, ולא הסתפק בחתימה של מיופה הכוח (עמ' 65 ש' 4-10, ועמ' 83 ש' 31 עד עמ' 84 ש' 9). כמו כן חזרה והסבירה עו"ד גולני שלאחר מותו של פולץ, ייפוי הכוח שנתן לגורן כבר לא היה בתוקף, ולכן לא הייתה אפשרות להשלים את העסקה (עמ' 65 ש' 22-31, עמ' 67 ש' 4-6). בהקשר זה העלה ב"כ הנתבעת בסיכומיו תמיהה על כך שעו"ד גולני שילמה לגורן דמי שכירות ושלחה לו הודעות קיזוז אף שידעה שייפוי הכוח פקע, ורק במכתב מיום 14.5.2003 התייחסה לפטירתו של מר פולץ ולפקיעת תוקפו של ייפוי הכוח. אלא שכאמור לעיל, עו"ד גולני הסבירה שהיא פעלה לפי ייעוץ משפטי שקיבלה מעו"ד תשובה, שהמליץ לה להאריך את תקופת השכירות מכוח האופציה בחוזה השכירות שנחתם בעת שהיה בידי גורן ייפוי כוח תקף. כמו כן העידה עו"ד גולני שבפגישה עם עו"ד תשובה הוסכם שכל התיקונים יקוזזו מדמי השכירות, ולכן כל עוד חשבון הנאמנות שניהל גורן לטובת פולץ היה פעיל, המשיכו גולני לשלם את דמי השכירות כסדרם, לחשבון הנאמנות או במזומן, תוך קיזוז הסכומים המוסכמים. רק בשנת 2003 הודיע להם גורן שחשבון הנאמנות נסגר, ביקש מהם להפקיד את דמי השכירות בחשבון פרטי שלו ואיים לפנות את הוריה מהדירה. בעקבות זאת כתבה עו"ד גולני במכתבה מיום 14.5.2003 שייפוי הכוח אינו בתוקף, וביקשה לקבל

הוראות והסברים לגבי החשבון שאליו יש להפקיד את התשלומים (ראו נספח 9 לתצהיר הנתבעת ועדותה של עו"ד גולני בעמ' 57 ש' 9-23; עמ' 70 ש' 35 עד עמ' 71 ש' 13; עמ' 73 ש' 7-12; עמ' 90 ש' 15-19; ועמ' 91 ש' 13-20).

65. ב"כ הנתבעת התייחס בסיכומיו לדמיון הרב בין עסקת גולני לעסקת חכמון וטען כי יש בכך כדי להעלות חשד לזיוף שתי העסקאות ולתיאום בין גולני לחכמון. בהקשר זה התייחס בין היתר לכך שנטען לגבי שתי העסקאות שהמסמכים נכתבו בכתב יד, שאין בידי התובעים את המסמך המקורי, שסכום נכבד מהתמורה שולם במזומן, שלא נחתם חוזה בתוך פרק הזמן שנקבע, שהעסקה לא דווחה לרשויות המס ושלא נרשמה הערת אזהרה. דינה של טענה זו להידחות.

ראשית, לא הובאו ראיות כלשהן המבססות ולו לכאורה שגולני וחכמון תיאמו את גרסאותיהם. עו"ד גולני כלל לא נשאלה על כך בחקירתה הנגדית, ושלמה חכמון העיד שהוא אומנם מכיר את עו"ד גולני קרוב ל-15 שנים, אך שוחח עימה על נושא העסקאות פעם אחת בלבד, במועד כלשהו שבין השנים 2009 ל-2014 (עמ' 39 ש' 32 עד עמ' 41 ש' 21). בהמשך החקירה הכחיש חכמון בתוקף שבוצע תיאום כלשהו עם גולני (עמ' 60 ש' 33 עד עמ' 61 ש' 33). לא הוצגו עדויות או ראיות אחרות הסותרות את עדותו זו.

שנית, העסקאות אכן דומות, אך אין ביניהן "זהות כמעט מוחלטת" כפי שנטען בסיכומי הנתבעת. עסקת חכמון בוצעה כשנתיים וחצי לאחר עסקת גולני, התנאים המוסכמים מנוסחים באופן שונה, שיעור התשלום הראשון מתוך התמורה אינו זהה, העסקאות בוצעו במקומות שונים, ובניגוד לעסקת גולני, במקרה של חכמון נכח במעמד החתימה והעברת התשלום אדם נוסף שלא היה מעורב בעסקה (ראו לעניין זה תצהירו ועדותו של מר בני סבן). בנסיבות אלה, התרשמתי כי לא זו בלבד שאין בסיס לטענות בעניין תיאום גרסאות, אלא שקווי הדמיון בין המקרים דווקא מחזקים את טענותיהם של גולני וחכמון, בעיקר בנוגע לדרך הפעולה של גורן ושל הנתבעות. כך למשל, עלה בבירור מהעדויות בשני התיקים כי גורן הוא זה שביקש שיעבירו לו תשלומים במזומן, הן בגין דמי השכירות והן על חשבון תמורת המכר, שאותה ביקש לקבל בדולרים (ראו עדותה של עו"ד גולני לעיל; עדותו של חכמון בעמ' 42 ש' 15-20 ובעמ' 42 ש' 35 עד עמ' 43 ש' 12; ודבריו של מר בני סבן בסעיפים 11-16 לתצהירו ובעדותו בעמ' 62 ש' 31-33 ובעמ' 63 ש' 2-7). כן עלה שבשני המקרים, גורן כלל בהסכמי השכירות זכות ראשונה לחכמון ולגולני ברכישת הדירה, ולאחר מכן סיכם עימם את תנאי המכר במסמך בכתב יד ואמר להם שכאשר הבעלים של הדירה יגיע לארץ, יחתמו על הסכם מכר (ראו עדותה של עו"ד גולני לעיל ועדותו של חכמון בסעיפים 9 ו-20 לתצהירו ובעמ' 43 ש' 28-31 ועמ' 46 ש' 21-28). נוסף על כך, בשני המקרים היה קושי לשלם את יתרת התמורה ולהשלים את העסקאות, בהיעדר שיתוף פעולה של בעלות הדירות (אתייחס לעניין זה בהמשך).

עדויותה של בנדל

66. בנדל, ביתו של גורן, אישרה בתצהירה שאביה טיפל בהשכרת שתי הדירות (הדירה נושא תביעה זו והדירה הנדונה בתיק חכמון) משנת 2000 ועד שנת 2003, וטענה שהיא יודעת בוודאות שאביה מעולם לא מכר אף אחת מהן. לתמיכה בטענה זו, הצהירה בנדל לאמור:

בחשבון הבנק שניהל אביה עבור הנתבעת לא הייתה הכנסה חריגה מעבר לדמי השכירות בגין הדירות, לא היה בעיזבונו של אביה סכום כלשהו במזומן (בדולר או בש"ח), ואביה אף לא היה מקבל סכום כה גדול במזומן;

אביה היה חולה מאוד בשנה שלפני פטירתו, וגם במועד שבו נטען כי חתם על זיכרון הדברים הוא היה מרותק לטיפול דיאליזה בביתו, במשך 4-6 שעות ביום, כך שהוא לא היה יכול לנסוע לנתניה לחתום על מסמך כלשהו. אף לו היה אביה מגיע לפגישה בנתניה, הוא בוודאי היה מלווה באימה, שנהגה להסיע אותו ממקום למקום והקפידה להדפיס ולתייק עבורו כל מסמך;

החתימה על זיכרון הדברים אינה תואמת לחתימת אביה, והאות ג בחתימה נכתבה בכיוון הלא נכון. אביה היה אדם משכיל מאוד, בעל תואר שני בכלכלה, שכיח במשרד האוצר במשרות בכירות, ולא ייתכן שהיה חותם על מסמך שבו מופיע סימון הדולר משמאל לסכום (שהוא לטענתה של בנדל הצד הלא נכון);

אין סיכוי שאביה היה חותם על זיכרון דברים בכתב יד, בלי שנלווה לו הסכם מסודר מודפס, ללא ייעוץ וליווי משפטי, ללא קבלת אישור מבעל הדירה ומבלי לדווח על כך לרשויות המס;

לא ייתכן שאביה היה חותם על זיכרון דברים בשנת 2000 ולא היה עומד על ההתחייבות לחתום על הסכם מחייב ולשלם את יתרת התמורה בתוך 60 יום.

67. אציין כבר עתה כי חלק ניכר מהצהרותיה של בנדל בנוגע לאופן שבו אביה היה או לא היה פועל הן השערות אישיות שלה שאין להן בסיס ראיתי, ולכן מהוות עדות סברה שאינה קבילה. עדותה של בנדל בנוגע לדברים שסיפר לה אביה קבילה רק כראיה לכך שהדברים נאמרו, ולא לביסוס אמיתות תוכנם, בהיותם עדות מפי השמועה. כמו כן, וכפי שאפרט להלן, רבות מהצהרותיה של בנדל נסתרו בחקירתה הנגדית.

68. בנדל העידה כי אביה אמר לה שהדירות (נושא תביעה זו והתביעה בתיק חכמון) מושכרות, ו"דאג שאני אדע בדיוק מה קורה עם הדירות, עם הנכסים שהוא מנהל עבור מוטוש" (עמ' 144 ש' 3-4). לדבריה, אין סיכוי שאביה היה מוכר דירה בלי לספר לה (תחילת עמ' 152). בתשובה לשאלה: "אבא שלך אם ככה היה מספר לך הכל? שתדעי הכל?", השיבה בנדל: "כן. הכל", ולפי עדותה, אביה סמך עליה והיא ידעה את כל הפרטים הנוגעים לענייניו הכספיים (סוף עמ' 144 ותחילת עמ' 145). ואולם, כשנשאלה בנדל אם שמעה על חברה בשם "לב הכרך" (שהייתה בבעלותו של מר פולץ ושאביה גורן הוסמך לטפל בנכסיה), השיבה בשלילה והעידה: "לא יודעת מה זה" (עמ' 146 ש' 13-14, 21-24). בעקבות זאת הוצגו לה מסמכים הנוגעים לעסקת הקומבינציה שבוצעה עם

"לב הכרך" באמצעות אביה כמיופה כוחו של מר פולץ, והיא העידה שידוע לה שאביה עשה עסקאות קומבינציה, אך היא איננה יודעת איך קוראים לחברה שביצעה את העסקאות (עמ' 146 ש' 25 עד עמ' 147 ש' 8). בהמשך הופנתה בנדל לייפוי הכוח הנטריוני משנת 1997 המסמך את אביה למכור את הדירה נושא תביעה זו, ונשאלה "למה צריך ייפוי כוח למכור דירות אם הוא לא מוכר דירות? את יודעת שאבא שלך מכר דירות של פולץ אחרות?". על כך השיבה: "אני לא זוכרת אם הייתה עוד דירה קודם... אני פשוט לא זוכרת. אני חושבת שהיו עוד דירות..." (עמ' 182 ש' 32 עד עמ' 183 ש' 2). כשנשאלה אם יש למר פולץ נכסים בישראל, השיבה שהייתה לו דירה אחת בנתניה שאבא שלה טיפל בה, ו"אולי היו לו עוד, אני לא יודעת" (עמ' 185 ש' 25-31). מכאן שבניגוד לעדותה של בנדל כי אביה סיפר לה הכול, התברר שהיא אינה בקיאה בפרטי העסקאות שביצע אביה בנכסיו של מר פולץ.

69. מעדותה של בנדל עלה כי היא לא התלוותה לפגישות של אביה עם גולני או עם חכמון – "אני לא ליוויתי אותו לפגישות עם האנשים הספציפיים האלה", ובהמשך אישרה שאת האנשים האלה "מעולם לא ראיתי..." (עמ' 145 ש' 28 עד עמ' 146 ש' 10). עוד עלה מעדותה של בנדל כי טיפולי הדיאליזה שבועיים לטענתה אביה לא היה יכול לצאת מביתו נעשו בשנת 2003, וכשנאמר לה שהעסקה עם גולני נעשתה בשנת 2000, העידה: "גם ב-2000, לא רלוונטי, גם אם מכר ב-2000... זה לא רלוונטי בכלל... לא היו מבחינתי עסקאות" (עמ' 152 ש' 29 עד עמ' 153 ש' 25). בנדל לא פירטה מה היה מצבו הרפואי של אביה בשנת 2000, כשלוש שנים לפני טיפולי הדיאליזה, ולא טענה שבאותה שנה הוא לא היה מסוגל להגיע לנתניה.

70. כן התברר שאין ממש בהצהרותיה של בנדל כי אביה לא היה חותם על מסמך שלפיו הוא מוכר את הדירות ללא ייעוץ וליווי משפטי וללא קבלת אישור מבעל הדירה. מהראיות עלה כי גורן קיבל ייפוי כוח מלא לבצע פעולות בנכסיו של מר פולץ, ומימש את ייפוי הכוח כשביצע עסקאות מורכבות במקרקעין, לרבות עסקת קומבינציה ועסקה נוספת למכירת מגרש ללא ליווי משפטי צמוד ומבלי להיוועץ במר פולץ (ראו מוצג ת/3 וההפניות לעיל לעדותו של יעקובי בעניין העסקאות שביצע גורן). בנדל עצמה אישרה כי אביה ביצע את עסקת הקומבינציה לפי שיקול דעתו הבלעדי, והחליט בכמה מוכרים וכמה דירות מקבלים (עמ' 157 ש' 28 עד עמ' 158 ש' 6).

71. בנדל הצהירה בסעיף 16 לתצהירה כי "אבי לא היה חותם על מסמך בכתב יד", ובסעיף 17 הצהירה כי "אין סיכוי שאבי, שהיה מצוי היטב במסמכים משפטיים, היה חותם על מסמכים שנכתבו בכתב יד". למרות זאת, בחקירתה הנגדית הכחישה בנדל שהצהירה באופן גורף כי אביה לא היה חותם על מסמכים בכתב ידו (עמ' 170 ש' 25 עד עמ' 172 ש' 22), וכשהופנתה להצהרתה בסעיף 16 הנ"ל, העידה בתחילה שהיא התייחסה רק לתקופה הרלוונטית לתביעות, ולאחר מכן טענה ש"מה שכתבתי והצהרתי, שאין סיכוי שאבא שלי היה חותם על מסמך בכתב יד, מתייחס לשני מסמכים שהראו לי" (עמ' 173 ש' 3-30). התרשמתי שעדותה זו של בנדל לא הייתה מהימנה והיא אינה מתיישבת עם לשונו הברורה של התצהיר. בניגוד להצהרתה המפורשת של בנדל שלפיה אביה לא היה חותם על מסמכים משפטיים שנכתבו בכתב יד, מחקירתה הנגדית עלה כי אביה חתם על מסמך שבו כתב בעצמו, בכתב ידו, את עקרונות עסקת הקומבינציה (עמ' 180 ש' 6).

13-24, שם מתייחסת בנדל למסמך בת/3, עמ' 18). בנדל העידה שהמסמך נכתב בתקופה שבה, לטענתה, לא היו מחשבים אישיים והיו עושים דברים בכתב יד, אך מעיון במסמכי העסקה שהוגשו לתיק (ת/3) עולה שחלקם מודפסים. בנדל אף לא הכחישה שבספטמבר 2001 (למעלה משנה לאחר מועד חתימת זיכרון הדברים), חתם אביה על תיקון הצוואה שלו שנעשה בכתב יד (עמ' 178 ש' 33 עד עמ' 179 ש' 12, שם מתייחסת בנדל למסמך בת/7 בעמ' 4). בהמשך הודתה בנדל כי **"אפשר למכור דירה בכתב יד"** (עמ' 182 ש' 2).

72. בנדל הופנתה בחקירתה הנגדית לחתימה על גבי הגרמושקה בת-3 ונשאלה אם מדובר בחתימתו של אביה. על כך השיבה תחילה: **"...אני לא הסתכלתי על החתימה שלו ב-20 שנה האחרונות, אני לא רוצה להתחייב לשום דבר... אני מניחה שזה החתימה שלו. לא יודעת"** (עמ' 147 ש' 28 עד עמ' 148 ש' 19). בעקבות זאת נשאלה איך יכול להיות שבסעיף 21 לתצהירה היא הייתה נחרצת לגבי חתימותיו של אביה (כשהצהירה שהחתימה על זיכרון הדברים אינה תואמת לחתימתו), ואילו כאן באולם היא לא רוצה להתחייב. על כך השיבה שכשנתנה את התצהיר, היא הסתכלה על החתימה של אביה במסמכים שהיו להם בבית, וראתה שהאות ג בחתימה כתובה הפוך, אך לדבריה **"אני לא גרפולוגית וזה לא הדבר העיקרי שהצהרתי עליו. זה נמצא בסעיף 21 ולא בסעיף הראשון. לא באתי ואמרתי החתימה של אבא מזויפת, זה לא יכול להיות"** (עמ' 149 ש' 16 עד עמ' 150 ש' 3). ואולם עיון בסעיף 21 מעלה שבנדל הצהירה שם נחרצות: **"ברור לי שהחתימה על שני המסמכים א'-ב' [אישור הקבלה בעסקת חכמון וזיכרון הדברים בעסקת גולני] אינה חתימת אבי".** כשנשאלה בנדל איך ייתכן שהיא איננה יודעת כעת מהי חתימתו של אביה, אף שראתה מסמכים עם חתימתו לפני שישה חודשים, השיבה, בין היתר: **"זה הדבר נראה לי הכי פחות מהותי... בכל הסיפור הזה"** (עמ' 150 ש' 18-35), ובהמשך: **"בכלל לא אכפת לי החתימה... חתימה לא מעניינית אותי בכלל"** (עמ' 151 ש' 28-31). אוסיף כי בנדל לא צירפה לתצהירה מסמכים כלשהם הנושאים את חתימות אביה, הגם שעלה מעדותה כי היו בידיה מסמכים כאלה בעת שנתנה את תצהירה. אין אלא לזקוף זאת לחובתה ולקבוע כי לו צירפה את המסמכים, לא היה בהם כדי לתמוך בטענתה.

73. במהלך החקירה הביעה בנדל תמיהה על כך שזיכרון הדברים לא עבר בדיקה של גרפולוג, וכשנשאלה מדוע לא הציעה זאת לבא כוחה, השיבה: **"בגלל שהקטע של החתימה הכי פחות הטריד אותי... הדבר הראשון שקפץ לי לעין היה שהדולר רשום בכיוון הלא נכון"** (עמ' 151 ש' 19-6). בהמשך נשאלה בנדל מדוע לא צירפה לתצהירה דוגמאות למסמכים אחרים בכתב ידו של אביה עם סימן דולר, כדי לבסס את טענתה שהוא תמיד כתב את הדולר מימין לסכום. על כך השיבה: **"אני צריכה לצרף מסמכים למשהו שהוא טריוויאלי?"**, ולאחר מכן הפנתה לסימן דולר המופיע במאמר מודפס שנטען שהוא של אבא שלה (עמ' 199 ש' 32 עד עמ' 201 ש' 24).

74. הצהרתה של בנדל בנוגע לסכום ששולם לפי זיכרון הדברים, כי אביה לא היה מקבל סכום כה גדול במזומן, היא עדות סברה שאין לה כל בסיס ושאינה סותרת עדויות אחרות שלפיהן גורן קיבל תשלומים במזומן בסכומים משמעותיים, הן בגין דמי שכירות והן בגין מכר הדירות בנתניה (ראו

לעיל הפניות לעדויותיהם של יעקובי, עו"ד גולני, שלמה חכמון ובני סבן בעניין תשלומים שקיבל גורן במזומן).

75. בנדל הצהירה כי היא לא מצאה כספים במזומן בעיזבון של אביה (שנפטר בנובמבר 2003), ובחקירתה הנגדית העידה כי לו מכר דירה במזומן, היה צריך להיות סכום גדול מאוד בשקלים או בדולרים בדירת הוריה (עמ' 152 ש' 27-28). אלא שלפי זיכרון הדברים ועדותה של עו"ד גולני, התשלום בגין הדירה נושא תביעה זו ניתן לגורן ביום 19.7.2000, ובנדל לא הצהירה כי ידעה אילו סכומים היו בבית הוריה במועד זה או בסמוך אליו. נוסף על כך, בנדל לא פירטה אילו חשבונות בנק היו לאביה ומה מקור הכספים שהופקדו בהם. בחקירתה הנגדית העידה בתחילה כי היה להוריה חשבון אחד בלבד בבנק דיסקונט שאותו העבירו בהמשך לבנק הפועלים. לאחר מכן העידה שהיא אינה זוכרת כמה חשבונות בנק היו כשאביה נפטר, ולגבי החשבונות שהיו לאימה העידה שצריך לשאול את אחותה. בסופו של דבר אישרה בנדל שהיו להוריה חשבונות בבנק הפועלים, בנק דיסקונט ובנק לאומי, ולאחר שב"כ התובעת ריענן את זיכרונה, היא נזכרה שהיה להוריה חשבון בנק גם בניו יורק (עמ' 164 ש' 18 עד עמ' 166 ש' 24).

76. עוד עלה מעדותה של בנדל כי היא איננה יודעת אילו כספים העביר אביה לנתבעת ולמר פולץ, מתי העביר אותם וכיצד. בהקשר זה העידה שכספי השכירות של שתי הדירות בנתניה הועברו לחשבון הנאמנות (עמ' 154 ש' 7 עד עמ' 155 ש' 19), אך היא איננה יודעת מה נעשה בכספים אלה לאחר הפקדתם. במהלך החקירה הוצגו לבנדל תדפיסים של חשבון הנאמנות (ת/8) שמהם עולה כי ממועד פתיחתו בשנת 1995 ועד למועד סגירתו בשנת 2003 לא בוצעו העברות מהחשבון. על רקע זה נשאלה בנדל אם לשיטתה, במהלך כל התקופה הנ"ל, לא העביר אביה את הכסף למשפחת פולץ, ועל כך השיבה: **"לא יודעת מה הוא עשה, מאיפה אני יודעת, אולי הוא כן העביר מחשבון אחר... אני לא יודעת איזה כסף הוא העביר או לא העביר למרים או למוטוש, אני ממש לא אמרתי שאני יודעת את כל העסקאות שלו ever עם מוטוש, וגם זה, ברמה של איזה כסף הוא העביר לו ומתי, סליחה"** (עמ' 193 ש' 32 עד עמ' 194 ש' 34, ההדגשה שלי – מ"ת). אם לא די בכך, כשנשאלה בנדל אם נכון שיש למר פולץ חשבון נאמנות שהוא **"לא בקורלציה לדמי שכירות, ז"א נכנסים שם כספים יותר גדולים של מאות אלפים"**, השיבה **"אני לא יודעת, כנראה. כן."** (עמ' 185 ש' 16-19).

77. אוסיף כי בנדל העידה שהיו מאבקי ירושה בין הנתבעות לאישה אחרת שניהלה מערכת יחסים עם מר פולץ ושהיה להם ילד משותף. לדברי בנדל, אותה אישה קיבלה כספים של מר פולץ אחרי משפטים שהיו בגרמניה, והיא אינה יודעת אם מר פולץ הורה להעביר אליה גם כספים שיתקבלו ממכירת שתי הדירות בנתניה (עמ' 186 ש' 15 עד עמ' 189 ש' 25). הנתבעת הודתה שיש לה אח למחצה, אך טענה שלא היה סכסוך ירושה, ושאחרי מות אביה, מנהל העיזבון העביר לאחיה את חלקו החוקי (עמ' 251 ש' 18 עד עמ' 253 ש' 9). הנתבעת לא ביקשה להזמין לעדות את מנהל העיזבון של מר פולץ ואף לא הציגה מסמכים כלשהם כדי לבסס מה כלל העיזבון, כיצד חולק, ואילו סכומים קיבל כל אחד מהיורשים. על כן, אין לשלול שחלק מהכספים בגין הדירה הנדונה

בתיק זה, שבעת פטירתו של מר פולץ הייתה רשומה על שמו, הגיעו לידי יורש או יורשים אחרים שלו.

78. אין ממש גם בהצהרתה של בנדל כי מהיכרותה עם אביה, לא ייתכן שחתם על זיכרון דברים ובו התחייבות לחתום על חוזה מחייב בתוך 60 יום, ולא עמד על כך שייחתם חוזה מחייב, תתקבל יתרת התמורה ויבוצע דיווח על העסקה לרשויות המס. ראשית, מדובר בטענה בעלמא, ללא דוגמאות מפורטות ומבוססות בנוגע לאופן התנהלותו של אביה בעסקאות אחרות. שנית, אין חולק שמר פולץ נפטר פחות מחודש לאחר חתימת זיכרון הדברים, ולכן לא הייתה אפשרות לחתום על חוזה מכר מפורט בין מר פולץ לגולני במועד שנקבע. כך גם לא נסתר שעו"ד גולני ביקשה ליצור קשר עם הנתבעות, יורשותיו של מר פולץ, ולתאם עימן מועד להשלמת העסקה ולתשלום יתרת התמורה, אך נאמר לה שהן חוששות להגיע לישראל.

79. לאור כל האמור לעיל, אני קובע שאין כל יסוד להצהרותיה של בנדל כי היא יודעת בוודאות שאביה לא מכר את הדירה וכי לא ייתכן שאביה היה חותם על זיכרון הדברים, ולכן אין ליחס משקל כלשהו לעדותה של בנדל בעניין זה.

התנהלות הצדדים לאחר פטירתו של גורן

80. גולני הצהירה כי לאחר מותו של גורן ביום 21.11.2003, לא הייתה אפשרות ליצור כל קשר עם היורשות כיוון שהכול נעשה דרך גורן, והוא לא העביר לעו"ד גולני את הפרטים הדרושים ליצירת קשר, למרות בקשותיה המפורשות במכתבים מיום 3.10.2000 ומיום 19.11.2000 (סעיף 42 לתצהיר). בחקירתה הנגדית העידה עו"ד גולני שמשנת 2004 לא היה עם מי לדבר, כיוון שגורן לא היה בחיים, לא היה חשבון נאמנות ונותר להם רק לשבת ולהמתין שיום אחד היורשות יגיעו להשלים את העסקה (עמ' 76 ש' 35 עד עמ' 77 ש' 4). כמו כן העידה כי במועד שאינה זוכרת במדויק, בשנת 2004 או בתחילת שנת 2005 אימה התקשרה אליה ואמרה לה שבשעה 21:00 שלוש נשים דפקו לה על הדלת ואמרו שהן היורשות של מר פולץ. אימה נתנה להן כרטיס ביקור של עו"ד גולני, אך הן לא יצרו קשר עימה (עמ' 74 ש' 31 עד עמ' 75 ש' 1). עוד עלה מעדותה של עו"ד גולני כי בסוף שנת 2005 נרצח אחיה בפיגוע, והמשפחה הייתה עסוקה בשיקום ולא התפנתה לטפל בעניין הדירה (סעיף 47 לתצהיר ועמ' 75 לפרוטוקול ש' 2-7).

81. הנתבעת לא פירטה בתצהירה מה עשו הנתבעות החל מהמועד שבו חדלו שגולני לשלם דמי שכירות בשנת 2003 ועד חודש יוני 2009, שבמהלכו עו"ד אלמליח שייצגה את הנתבעות פנתה לגולני בדרישה לתשלום דמי שכירות ולפינוי מהדירה. בחקירתה הנגדית העידה הנתבעת כי רק בשנת 2005 ניתן צו לקיום צוואת אביה (שנפטר באוגוסט 2000), ואז מינו הנתבעות עורך דין בפרנקפורט, ד"ר מילר, לטפל בהעברת הנכסים על שמן. לפי עדותה, בעקבות הטיפול של ד"ר מילר נודע להן שלא שולם שכר דירה משנת 2003 (עמ' 223 ש' 19-21). הנתבעת לא הזכירה את עו"ד מילר בתצהירה ולא הציגה אסמכתאות כלשהן כדי לבסס אילו פעולות ובירורים ביצע

ומתי. הנתבעת אף לא ציינה בתצהירה מה עשו הנתבעות בעניין הדירה, אם בכלל, במהלך השנים 2005-2008. בחקירתה הנגדית נשאלה הנתבעת מתי נודע לה על הטענות של גולני וחכמון כי הם קנו את הדירות, והשיבה שגילתה זאת בשנת "2006... לכל המאוחר ב-2007... דרך קטי אלמליח". בניגוד להצהרת הנתבעת כי היא פנתה לעו"ד אלמליח בחודש יוני 2009 או בסמוך לכך (סעיף 19 לתצהירה), בחקירתה הנגדית העידה שעו"ד אלמליח החלה לטפל בעניינה משנת 2007, והיא סבורה שבאותה שנה שוחחה עו"ד אלמליח עם אשתו של גורן, דינה (עמ' 235 ש' 28 עד עמ' 236 ש' 19). כמו כן העידה הנתבעת כי היא הייתה בישראל בשנים 2007, 2008 ו-2009, ובהזדמנויות האלה שוחחה עם עו"ד קטי אלמליח (סוף עמ' 216). כשנשאלה אם יש בידיה מכתבים של עו"ד אלמליח לגולני מלפני שנת 2009, השיבה תחילה שהיא צריכה לבדוק, ולאחר מכן הפנתה לדוא"ל בגרמנית והעידה שאינה יכולה להפנות למכתבים של עו"ד אלמליח בעברית, כיוון שהיא לא יכולה לקרוא אותם (סוף עמ' 220). אלא שהמכתבים היחידים של עו"ד אלמליח שצורפו לתצהירה של הנתבעת הם מיוני 2009 ואילך, ואין כל ראיה לכך שעו"ד אלמליח פנתה לגולני קודם לכן.

82. בחקירתה הנגדית העידה עו"ד גולני כי המכתב של עו"ד אלמליח היה מופנה להוריה, וברגע שקיבלו אותו, הם פנו באמצעות אחותה לעו"ד סאסי. עו"ד אלמליח ביקשה לראות את המסמכים (ייפוי הכוח וזיכרון הדברים), ועו"ד סאסי השיב לה שתקבע לשם כך פגישה עם היורשות - הנתבעות, אך היא ענתה שאין להן שום עניין להיפגש עם גולני. לפי עדותה של עו"ד גולני, עו"ד סאסי ייעץ להם לא למסור ולא להוציא כלום עד שהיורשות באות, כיוון שזו ההזדמנות לראות מיהן ואולי להגיש את התביעה, כשיש להן מיופה כוח - מישהו שאפשר לפנות אליו (עמ' 93 ש' 18 עד עמ' 95 ש' 34). עו"ד גולני נשאלה מדוע לא אמרו לעו"ד אלמליח שהם חייבים עוד כסף עבור הדירה, ורוצים כתובת כדי לשלם את היתרה לפי זיכרון הדברים. על כך השיבה שהם היו מיוצגים על-ידי עורך דין שפעל בשמם, והדבר הבסיסי שביקשו היה שישבו איתם לפגישה (עמ' 96 ש' 19 עד עמ' 98 ש' 30).

83. עו"ד סאסי העיד בחקירתו הראשית כי גולני פנו אליו בחודש יוני 2009, לאחר שקיבלו מכתב התראה מעו"ד קטי אלמליח, וביקשו ממנו להגיב למכתב. גולני הציגו לו את ייפוי הנוטריוני ואת זיכרון הדברים, וסיפרו לו שרכשו את הדירה ממר פולץ ושילמו לגורן חלק מהתמורה. כמו כן אמרו לו שקודם לכן היה להם הסכם שכירות עם אופציה לרכוש את הדירה, וכך נעשה (עמ' 28 ש' 6-23). מעדותו של עו"ד סאסי עלה כי ביום 22.6.2009 הוא שלח תגובה לעו"ד אלמליח, ואחריו היו לו איתה מספר שיחות טלפוניות שבהן ביקש להיפגש. עו"ד אלמליח ביקשה לקבל מסמכים לפני הפגישה, אך עו"ד סאסי סירב, כיוון שאיננו נוהג לתת מסמכים לפני שהוא מכיר את מי שפנה אליו. עו"ד סאסי ביקש מעו"ד אלמליח בין היתר את צו הירושה או את צו קיום הצוואה שניתן ללקוחות שלה, כדי לעמוד על אמיתות הדברים, ואז לדעת עם מי הוא מדבר. בשיחה האחרונה אמרה לו עו"ד אלמליח שהיא לא מייצגת יותר את הלקוחות, ואז ניתק הקשר. בין לבין היה עוד מכתב שהיא קיבלה עליו תגובה (עמ' 28 ש' 24 עד עמ' 29 ש' 2). מעדותו של עו"ד סאסי עלה כי עו"ד אלמליח אישרה בשיחות עימה שהלקוחות שלה יודעות שהיה לגורן ייפוי כוח נוטריוני, ויודעות שאביהן פעל להשכיר או למכור את הדירה באמצעות גורן. לכן, בסעיף 3

למכתבו של עו"ד סאסי מיום 22.6.2009, הוא ציין במפורש את הדברים האלה שעלו בשיחה ביניהם (עמ' 29 ש' 24-28). כשנשאל עו"ד סאסי מה הייתה מטרת הפגישה שרצה לקבוע עם היורשות ועם עו"ד אלמליח, השיב שהמטרה הייתה להכיר את היורשות, לקבל צו ירושה וצו קיום צוואה, להציג להן את המסמכים ולהגיע איתן להסדר כדי להשלים את העסקה (עמ' 29 ש' 29-32). מעדותו של עו"ד סאסי עלה כי לא הוצג לו צו ירושה, אף שביקש זאת מעו"ד אלמליח (עמ' 31 ש' 24-26). בתום חקירתו הראשית של עו"ד סאסי הוגשו לתיק המסמכים הרלוונטיים שהיו ברשותו (ת/2), ובהם העתקים של יפוי הכוח הנוטריוני ושל זיכרון הדברים. כמו כן הוגשה ההתכתבות בין עו"ד אלמליח לעו"ד סאסי.

84. בסיכומי הנתבעת נטען כי מכתבי התשובה של עו"ד סאסי מעלים תמיהות בקשר לקיומו של זיכרון הדברים. בהקשר זה נטען כי לא צורף למכתביו של עו"ד סאסי זיכרון דברים או כל מסמך אחר שיש בו כדי להעיד על העסקה, למרות בקשתה המפורשת של עו"ד אלמליח; לא הובאה כל בקשה לתשלום יתרת התמורה; לא הובאה אסמכתה לתשלום התמורה במזומן; לא בוצע דיווח למיסוי או רישום הערת אזהרה; ולשון המכתבים מתחמקת ומתייחסת רק לרצון להיפגש כדי לסיים את העסקה. סבורני שבנסיבות העניין, אין במכתביו ובהתנהלותו של עו"ד סאסי כדי להעלות ספקות בנוגע לקיומו של זיכרון הדברים.

85. במכתב התשובה של עו"ד סאסי שנשלח ביום 22.6.2009, סמוך מאוד לאחר קבלת מכתבה של עו"ד אלמליח מיום 17.6.2009, יש התייחסות מפורשת לעסקת המכר ולזיכרון הדברים. בין היתר התייחס עו"ד סאסי ליפוי הכוח הנוטריוני שניתן לגורן להשכיר או למכור את הדירה, ולכך שהנתבעות אינן מכחישות את קיומו של יפוי הכוח. כמו כן נטען כי **"לעניין הסכמי שכירות ו/או זיכרון הדברים של רכישת הנכס, יש בידי מרשיי מסמכים לחיזוק טענותיהם"** (ההדגשה שלי – מ"ת). בהמשך כתב עו"ד סאסי כי **"פגישה מסודרת וראויה יש בה כדי לקדם את סיום העניין להשלמת ההליך שהחלו בו הצדדים זה מכבר"**. בתשובה למכתב זה, ביקשה עו"ד אלמליח במכתב מיום 1.7.2009 להציג לה כל מסמך המעיד על קיומה של עסקת המכר, לרבות זיכרון הדברים, וציינה שבלי מסמכים אלה היא אינה רואה כל סיבה לפגישה. עו"ד סאסי נשאל מדוע לא השיב למכתב מיידית אלא רק לאחר כחמישה חודשים, והשיב שהוא חושב שהמכתב נשלח לתובעת והגיע אליו באיחור, ומכל מקום, עמדתם לא השתנתה, והמכתב נענה בבירור לאחר מספר שיחות טלפוניות (עמ' 36 ש' 9 עד עמ' 37 ש' 8). במכתב של עו"ד סאסי מיום 7.12.2009 המכונה "תזכורת", נכתב כי מרשיי מוכנים להיפגש עם עו"ד אלמליח בכל עת לעניין המשך קיום ההסכם, וצוין כי **"המסמכים שבידי מרשיי מעידים כי הדירה נרכשה על ידם כדון, ומסמכים אלה יוצגו בפניך במועד הפגישה, שאת דוחה ללא כל נימוק"**.

86. ממכתביו ומעדותו של עו"ד סאסי עולה בבירור כי ההעתק של זיכרון הדברים היה בידיו בעת שהתכתב עם עו"ד אלמליח בשנת 2009, כך שלא מדובר במסמך שנכתב רק לאחר תביעת הפינוי שהוגשה בשנת 2019, כפי שנטען בכתב התשובה ובתצהירה של הנתבעת. עו"ד סאסי נשאל בחקירתו הנגדית מספר פעמים מדוע לא שלח לעו"ד אלמליח את זיכרון הדברים מייד לאחר שביקשה זאת, ובתשובה לכך חזר והסביר שהוא איננו נוהג לתת מסמכים כל עוד אינו יודע מי

ניצב מולו ולא הוצגו לו המסמכים המהותיים (צו ירושה וצו קיום צוואה) המבססים שמי שפנו אליו הן הבעלים של הדירה (ראו עמ' 35 ש' 1-2 וש' 27-30). כמו כן העיד כי לא שאל את גולני אם נרשמה הערת אזהרה ואם העסקה דווחה למיסוי (עמ' 37 ש' 23-28), וכאמור לעיל, עו"ד גולני העידה כי נמנעה מלעשות זאת בהיעדר שיתוף פעולה של הנתבעות.

87. כשנשאל עו"ד סאסי מדוע לא שלח לעו"ד אלמליח שיק על מחצית התמורה כדי להשלים את העסקה, השיב: **"האם נראה לך הגיוני שאני אמליץ להעביר 300 ומשהו אלף שקל, 350 או 70 אלף שקל לעורכת דין אלמליח כשאני יודע שהיא לא יכולה לפתוח חשבון ייעודי ספציפי לעסקה, כי היא לא רוצה, היא גם לא, היא לא תקבל את הכסף והיא לא נאמנה"**. לאחר מכן העיד עו"ד סאסי כי לו הייתה עו"ד אלמליח מאשרת לו לשלוח את הכסף, אולי הוא היה מגיע, אך היא לא ביקשה זאת, ובאותו שלב הנתבעות עדיין לא הוכיחו שהן הבעלים. על כן, לפי עדותו, בנסיבות אלה הוא לא המליץ לגולני להעביר את הכסף: **"אני לא אגרום נזק לעצמי ולא ללקוחות. כל שכן שאם הייתי עושה את זה, אם הייתי עושה את זה הייתי מתרשל במלאכתי"** (עמ' 40 ש' 1-30). בעקבות זאת נאמר לעו"ד סאסי שבשנת 2009 הנתבעות כבר היו רשומות כבעלים, והוא נשאל מדוע לא בדק את נסח הרישום ולא פנה לעו"ד אלמליח בבקשה שתציג לו ייפוי כוח וחשבון נאמנות והוא יעביר אליה את כסף כדי להשלים את העסקה. על כך השיב עו"ד סאסי: **"רציתי לוודא באמת את הכל שאנחנו יושבים, מכירים את הנפשות וסוגרים את העסקה. יש ייפוי כוח נוטריוני, יש זיכרון דברים, אני לא מוצא סיבה בעולם לא להשלים את העסקה הזו. וסברתי לעצמי, וגם היום אני סבור, שאם הייתה פגישה העסקה הזאת הייתה נסגרת"** (סוף עמ' 40 ותחילת עמ' 41).

88. הנתבעת נשאלה בחקירתה הנגדית מדוע אימה, נתבעת 3, אמרה לעו"ד אלמליח להפסיק לטפל בתיק, והשיבה שהיו כמה סיבות שלא אפשרו להן לנסוע לישראל, וביניהן המחלה של אימה והעובדה שהנתבעת הייתה אם יחידנית (סוף עמ' 221 ותחילת עמ' 222) – טענה שאינה מוזכרת כלל בתצהירה. הנתבעת אף לא הסבירה מדוע, לשיטתה, יכלו היא ואימה להגיע לישראל בשנים 2007, 2008 ו-2009, אך לא יכלו לעשות זאת בשנת 2010. הנתבעת נשאלה אם עו"ד אלמליח הלכה לפגישה עם עורכי הדין של חכמון וגולני שהזמינו אותה לקבל את המסמכים, והשיבה שעו"ד אלמליח דיווחה לה שהיא הגיעה לפגישה וקיבלה מהם מסמכים, אך הם לא היו רלוונטיים (עמ' 261 ש' 20 עד עמ' 262 ש' 3). לפי עדותה של הנתבעת, עו"ד אלמליח אמרה לה שהוצגו בפניה מסמכים מדרגה ד' ו-ה', שבחלקם כתובים בכתב יד ושהיא לא יכלה להתייחס אליהם (עמ' 260 ש' 29 עד עמ' 261 ש' 2). כשעומתה הנתבעת עם המסמכים שמהם עולה כי ב"כ גולני, עו"ד סאסי, הציע לעו"ד אלמליח להיפגש כדי לראות את המסמכים והיא סירבה, השיבה הנתבעת שזה לא מוכר לה (עמ' 262 ש' 12-27). הנתבעת כלל לא העלתה בתצהירה את הטענה שעו"ד אלמליח דיווחה לה שנפגשה עם עו"ד סאסי, וגם בחקירתה הנגדית לא פירטה מתי נודע לה על כך ומהם המסמכים שלדבריה של עו"ד אלמליח הוצגו לה בפגישה זו. כשנשאלה הנתבעת מדוע לא ביקשה להזמין את עו"ד אלמליח לעדות, השיבה: **"אינני יודעת, זה לא היה מתוכנן, אין לי מושג... לא חשבנו על זה"** (עמ' 223 ש' 26-31). בהיעדר הסבר מתקבל על הדעת לכך

שעו"ד אלמליח לא הוזמנה לעדות, יש לזקוף זאת לחובת הנתבעת ולקבוע כי לו נשמעה עדותה של עו"ד אלמליח, היה בה כדי לתמוך בגרסת גולני.

89. עו"ד גולני הצהירה כי לאחר התפטרותה של עו"ד אלמליח, היא המליצה להוריה לפנות לבית המשפט, אך בינתיים, ביום 5.6.2010 אביה נפטר, ושוב הוקפא הטיפול. בסיכומי התובעת יש התייחסות לפנייה של עו"ד יגאל שני מטעם הנתבעות, תוך הפנייה לעדותו של שלמה חכמון שלפיה פנו אליו ממשרדו של עו"ד יגאל שני בשנת 2014 (עמ' 57 ש' 2-15). אולם עו"ד גולני לא התייחסה בתצהירה או בעדותה לפנייה אליה או להוריה ממשרדו של עו"ד יגאל שני, והנתבעת העידה כי לא ידוע לה שעו"ד יגאל שני פעל בשם הנתבעות (עמ' 215 ש' 10-16).

90. הנתבעת לא הסבירה בתצהירה מדוע לא נקטה הליכים משפטיים כלשהם נגד גולני וחכמון במשך שנים רבות, ורק בשנת 2019 הגישה תביעות לפינויים מהדירות. בנדל הצהירה כי למיטב הבנתה, הנתבעת לא המשיכה את הטיפול באמצעות עורכי הדין שיצרה עימם קשר משיקולי שכר טרחה. בחקירתה הנגדית העידה בנדל תחילה כי היא איננה זוכרת מדוע הפסיקה הנתבעת את הטיפול באמצעות עו"ד אלמליח, ולאחר מכן העידה כי היא חושבת שהנתבעת הייתה מתוסכלת כיוון ששילמה לעו"ד אלמליח הרבה כסף, והיא לא הביאה לשום תוצאה (עמ' 199 ש' 8-26). לעומת זאת, הנתבעת הציגה בחקירתה הנגדית טעמים אחרים לגמרי לכך שבמשך תקופה ארוכה לא נקטה הליכים משפטיים נגד גולני וחכמון. הנתבעת התייחסה בעדותה לנסיבות שלטענתה הקשו עליה להגיע לישראל, וביניהן היותה אם יחידנית, מחלת אימה, והמצב הביטחוני. כשנשאלה הנתבעת מה השתנה בשנת 2019 כשהגישה את תביעות הפינוי, השיבה: **"מה שהשתנה היה, שדוד [מזרחי] באמת הגיע אלי והציע לי לייצג אותי בישראל"**. כשנשאלה אם הייתה מנהלת בכלל את ההליכים המשפטיים אם מזרחי לא היה פונה אליה, השיבה: **"אינני יודעת..."**, והוסיפה שהיה שלב שבו חשבו למכור את הדירות על יושביהן (עמ' 222 ש' 1-26).

91. מהחקירות הנגדיות עלה שהנתבעת הגיעה להסכם עם מזרחי בעניין ניהול ההליכים המשפטיים נגד חכמון וגולני. הסכם זה אינו מוזכר כלל בתצהירה של הנתבעת. מזרחי העיד כי בתחילה הציע לנתבעת לרכוש את הדירות, אך לאחר מכן שונה המתווה, והוסכם שהוא יסייע לנתבעת בניהול ההליכים המשפטיים ויממן את שכר טרחת עורך הדין (פרוטוקול הדיון בתיק חכמון, עמ' 71 ש' 20 עד עמ' 73 ש' 25). מזרחי אישר בעדותו שהוא היה נוכח בפגישות בין הנתבעת לבא כוחה וגם בתביעת הפינוי, ושהוא ממוען לכל הודעת דוא"ל שב"כ הנתבעת מוציא (סוף עמ' 83 ותחילת עמ' 84). מזרחי העיד כי ההסכמים שלו עם הנתבעת **"אינם כוללים את רכישת הדירות בשום פנים ואופן בשום צורה ואופן לא במרומז..."** (עמ' 58 ש' 12-13), אך כשנשאל מהי התמורה המגיעה לו לפי ההסכם עם הנתבעת, סירב להתייחס לכך (עמ' 77 ש' 11-33). הנתבעת נרתעה בתחילה מלגלות את תוכן ההסכם שלה עם מזרחי, אך לאחר מכן העידה כי הוסכם עימו שהוא זה שיטפל בהגשת התביעות נגד גולני וחכמון ויממן את שכר הטרחה של עורך הדין, ובתמורה, אם ייקבע כי הדירות נשארות בבעלות הנתבעת, יקבל מזרחי חלקים מזכויות הבעלות בהן – **"אני לא מחזירה לו את ההוצאות שהוא שילם לעו"ד, אלא הוא מקבל חלק מהבעלות של הדירות"** (לפי עדותה, מדובר ב-25% מהדירה שבה מתגוררים חכמון ו-20% מהדירה שבה מתגוררת גולני). הסכם זה

לא הוצג לבית המשפט. כמו כן העידה הנתבעת כי מזרחי משלם את שכר טרחתו של בא כוחה מזה חמש שנים, ומקבל אחוזים גם משכר הדירה שמשולם בגין הדירות (סוף עמ' 210 ש' 34 עד עמ' 213 ש' 13). עוד עלה מעדותה של הנתבעת כי עד היום היא לא קיבלה כל חלק מדמי השכירות בסך כולל של 126,000 יורו ששילמו גולני וחכמון החל משנת 2020, ואין לה שום גישה לחשבון שבו מופקדים הכספים (עמ' 205 ש' 1-5).

סיכום עובדתי

92. מר פולץ ייפה את כוחו של גורן להחכיר או למכור את הדירה. גורן השכיר את הדירה לגולני, וכלל בחוזה השכירות עימם זכות קדימה לרכישת הדירה. טענת הנתבעת בחקירתה כי גורן נדרש להיוועצות מוקדמת עם מר פולץ או עם בני משפחתו לפני מכירת הדירה היא בגדר הרחבת חזית אסורה ואין לה תימוכין בראיות. עו"ד גולני העידה שהייתה נוכחת במעמד חתימת זיכרון הדברים והעברת התשלום לגורן, ותיארה בפירוט את שהתרחש שם. התרשמתי שעדותה הייתה מהימנה. מנגד, טענתה של בנדל כי לא ייתכן שאביה חתם על זיכרון הדברים, התבררה כחסרת כל בסיס. מהראיות עולה כי במהלך שנת 2000 ניסתה עו"ד גולני לפעול להשלמת העסקה, ובהמשך, משנת 2001 ועד שנת 2003, פעלה לפי ייעוץ משפטי שקיבלה כאשר מימשה את האופציה להארכת תקופת השכירות והמתינה לבואן של הירושות לצורך השלמת עסקת המכר. אף שהנתבעת העידה כי נודע לה על טענות גולני וחכמון לכל המאוחר בשנת 2007, רק בשנת 2009 פנו הנתבעות לגולני בכתב באמצעות עו"ד אלמליח. בתשובתו של עו"ד סאסי מטעם גולני לפנייה זו הייתה התייחסות מפורשת לעסקת המכר ולזיכרון הדברים, והוצע לעו"ד אלמליח לקבוע פגישה כדי להשלים את העסקה, אך הצעה זו נענתה בשלילה. אין כל טענה או ראיה לכך שהנתבעות פנו לגולני במועד כלשהו לאחר שנת 2009, ואין חולק שרק כעבור כעשר שנים, בשנת 2019, הגישו הנתבעות את תביעת הפינוי נגד גולני.

93. לאור כל האמור לעיל, ולנוכח התרשמותי ממכלול העדויות והראיות, אני מקבל את גרסת גולני שלפיה גורן, שהיה מיופה כוחו של מר פולץ למכירת הדירה, חתם על זיכרון הדברים וקיבל מגולני במזומן את התשלום הראשון שנקבע בגין המכר. כמו כן אני קובע שגולני היו מעוניינים להשלים את העסקה, אך הנתבעות לא יצרו עימם קשר במשך זמן רב, למעט פנייתן בשנת 2009 באמצעות עו"ד אלמליח, שלא הביעה נכונות להידבר עם גולני בנוגע לעסקה, ובהמשך הודיעה כי חדלה לייצג את הנתבעות. אומנם בשנים הרבות שחלפו לא נקטו גולני הליכים משפטיים נגד הנתבעות, אך גם הנתבעות לא נקטו הליכים משפטיים נגד גולני. הנתבעת עשתה זאת רק בשנת 2019 בעקבות התקשרותה בהסכם עם מזרחי, שלא הוזכר בתצהירה של הנתבעת וניכר כי היא ניסתה להסתיר את קיומו. ההסכם לא הוגש לתיק, אולם לפי עדותה של הנתבעת, הוסכם שמזרחי יסייע לה בניהול ההליכים המשפטיים מול חכמון וגולני, לרבות באמצעות מימון מלוא שכר הטרחה של עורך הדין, ובתמורה יקבל חלק מהזכויות בדירות.

הטענה כי מדובר בתביעה נגד עיזבון ולכן נטל ההוכחה כבד יותר

94. ב"כ הנתבעת חזר וטען בסיכומיו כי מדובר בתביעה נגד עיזבון, ולכן נטל ההוכחה הרובץ על התובעת גבוה יותר. לטענתו, התובעת לא הרימה את הנטל המוטל על בעל דין בהליך אזרחי רגיל, וודאי שלא את הנטל המוגבר המוטל על תובע נגד נפטר. דינה של טענה זו להידחות.

95. פסקי הדין שאליהם הפנה ב"כ הנתבעת בסיכומיו נוגעים לתביעות שהוגשו נגד עיזבון, ואילו התביעה שלפניי הוגשה נגד הנתבעות בעודן בחיים. אימה של הנתבעת, נתבעת 3, לא הגישה כתב הגנה, ונפטרה למעלה משנתיים לאחר הגשת התביעה. הנתבעת שטענה כי בעקבות פטירת אימה היא נכנסה לנעליה והעלתה טענות גם בשמה, לא הכחישה בסיכומים מטעמה כי אביה חתם על ייפוי כוח המסמך את גורן למכור את הדירה.

96. נוסף על כך, מטעם התובעת הוצגה גרסה עובדתית מלאה הנתמכת בראיות, ואילו הנתבעת לא התייחסה בתצהירה לעובדות רלוונטיות רבות ולא הציגה את כל הראיות שהיו ברשותה או בשליטתה. עו"ד גולני ערכה תצהיר עדות ראשית מפורט, שבו הפנתה לאסמכתאות לביסוס גרסתה, לרבות ייפוי הכוח, הסכמי השכירות, העתק של זיכרון הדברים, מכתביה לגורן וההתכתבות בין עו"ד אלמליח לעו"ד סאסי. כמו כן הוזמנו לעדות מטעם התובעת עו"ד סאסי והמתווך יעקובי. אל מול זאת, הנתבעת חתמה על תצהיר עדות ראשית המפנה לנספחים רבים שכלל לא ראתה אותם ולא ידעה מה כתוב בהם. נוסף על כך, הנתבעת לא התייחסה בתצהירה לעובדות רלוונטיות ומשמעותיות, כגון ההתקשרות עם עורך דין בגרמניה לצורך הוצאת צו קיום צוואה וטיפול בנכסיו של מר פולץ; פירוט הנכסים שהיו למר פולץ בישראל, לרבות חשבונות בנק, הכספים שהופקדו בהם והכספים שנמשכו מהם לאחר מותו; המועדים שבהם הגיעו הנתבעות לישראל והפעולות שעשו באותה עת בנוגע לדירה; והתקשרותה של הנתבעת עם מזרחי. הנתבעת אף לא ביקשה להזמין לעדות את עו"ד אלמליח ולא הציגה כל הסבר לכך.

97. על כן, וכפי שפורט בהרחבה לעיל, אני קובע כי גולני הרימו את הנטל הנדרש לביסוס גרסתם העובדתית, ולא עלה בידי הנתבעת לסתור אותה.

טענות בעניין חוק השליחות

98. בסיכומי הנתבעת נטען כי התובעת לא הוכיחה שהשולח, מר פולץ, ידע על העסקה, אישר אותה בהווה או בדיעבד וקיבל את הכסף לידיו. בהקשר זה נטען כי ההיגיון מחייב שבעסקת מקרקעין הנעשית על ידי שלוח בישראל, תתקבל לפחות הסכמה של בעל המקרקעין השוהה בחו"ל, ובאמצעים האלקטרוניים שהיו קיימים בשנת 2000, לא הייתה מניעה לקבל הסכמה כזו. לטענת ב"כ הנתבעת, בפועל לא התבקשה הסכמה ולא התבקש או ניתן אישור, לא במועד החתימה לכאורה ואף לא בדיעבד. הסכמה כזו לא התבקשה או נטענה גם בעת שעו"ד אלמליח כתבה את מכתבי ההתראה. עוד נטען שגם אם גורן קיבל מגולני סכומי כסף ניכרים, לא הוכח שהנתבעת קיבלה כספים אלה, ובהתאם לעדותה ולדפי הבנק בחשבון הנאמנות, ברור כי היא לא קיבלה סכום כלשהו על חשבון מכירת הדירות. לפיכך נטען כי גורן חרג מהרשאתו, ולאור [סעיף 6\(א\)](#)

לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 (להלן: **חוק השליחות**), בר הפלוגתא של התובעת הוא גורן ולא הנתבעת. דינן של טענות אלה להידחות.

99. בסעיף 2 לחוק השליחות נקבע כי **"שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת ומזכה, לפי הענין את השולח"**. מר פולץ חתם על ייפוי כוח נוטריוני שלפיו הוא מסמך את גורן למכור את הדירה ולבצע את הפעולות הדרושות לשם כך, ומשפעל גורן לפי התנאים שנקבעו בייפוי הכוח, ההסכמות שאליהן הגיע גורן עם גולני מחייבות ומזכות את מר פולץ. הנתבעת לא ביססה שגורן חרג מהרשאתו, ושחלות בענייננו הוראות סעיף 6 לחוק השליחות. אין בסיס לטענתה החדשה של הנתבעת בחקירתה הנגדית כי גורן נדרש להתייעץ עם משפחת פולץ לפני מכירת הדירה. כמו כן עולה מהעדויות והראיות שלפני כי שנים רבות לפני החתימה על ייפוי הכוח נושא תיק זה, ניהל גורן לפי שיקול דעתו נכסי מקרקעין של מר פולץ בישראל וביצע בהן עסקאות משמעותיות. מעבר לנדרש אציין שבסעיף 5 לזיכרון הדברים נכתב כי **"מיופה הכוח של המוכר מצהיר בזאת כי המוכר נתן הסכמתו למכירת הדירה ולקבלת כספים בשמו במזומן"**, והנתבעת אינה יכולה לסתור זאת, כיוון שאינה יודעת מידיעתה האישית אם גורן שוחח עם מר פולץ על העסקה בטרם החתימה על זיכרון הדברים. טענת ב"כ הנתבעת כי בשנת 2009 לא התבקשה ולא נטענה הסכמה של בעלות הדירה לביצוע העסקה אינה רלוונטית, כיוון שזיכרון הדברים נחתם בעת שמר פולץ היה בחיים והדירה הייתה בבעלותו.

100. אין יסוד גם לטענה כי גורן חרג מההרשאה שניתנה לו כאשר קיבל לידיו סכום ניכר של כסף על חשבון התמורה בגין הדירה. בייפוי הכוח הנוטריוני שעליו חתם מר פולץ נכתב שהוא מסמך את גורן למכור את הדירה, ולבצע פעולות שונות הדרושות לצורך המכירה, ובכלל זה **"לקבל ולשלם כספים כפי שדרוש בקשר לנ"ל ולתת קבלות לפי דרישה"** (סעיף 4 לייפוי הכוח). מכאן שבעת שגורן קיבל כספים עבור הדירה, הוא לא חרג מההרשאה שניתנה לו. אוסיף שבניגוד לנטען בסיכומי הנתבעת, אין בעדותה ובמסמכים שהציגה כדי לבסס שהיא ואימה לא קיבלו כספים כלשהם על חשבון מכירת שתי הדירות בנתניה. יתר על כן, מעדותה של הנתבעת שאליה התייחסתי לעיל עלה כי היא ואימה משכו מחשבון בנק על שם אביה בישראל סכום כסף גדול, שהגיוני לדבריה כי עמד על מאות אלפי ש"ח, ולא נשללה האפשרות שמקור הכסף הוא בתשלומים ששילמו חכמון וגולני לגורן בגין הדירות. כך גם לא הוצגו ראיות השוללות את האפשרות שחלק מהכספים ששולמו בגין הדירות הועברו לאחיה למחצה של הנתבעת, שלפי עדותה, אף הוא קיבל כספים מעיזבונו של מר פולץ. על כל פנים, התובעת לא נדרשה להוכיח שהסכום ששולם לגורן בגין הדירה הועבר למר פולץ או לנתבעות. די שהוכח כי בעת חתימתו של גורן על זיכרון הדברים וקבלת הכסף מגולני בגין הדירה, פעל גורן בהתאם לתנאים שנקבעו בייפוי הכוח הנוטריוני שקיבל ממר פולץ.

101. לפיכך, אני קובע כי התובעת הרימה את הנטל הנדרש כדי לבסס שגורן התקשר בעסקת המכר וקיבל תשלום בגינה לפי ייפוי כוח נוטריוני שניתן לו כדיון, ולא חרג מההרשאה שניתנה לו.

האם התקיימו התנאים הדרושים להתקשרות בעסקת מכר מקרקעין?

102. בסיכומי הנתבעת נטען כי בהיעדר מסמכים מקוריים, לא הוכחה דרישת הכתב הקבועה [בסעיף 8 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969, ובוודאי לא קיומה של עסקה. דינה של טענה זו להידחות. משהתקבלה עדותה של עו"ד גולני כי זיכרון הדברים המקורי אינו נמצא ברשותה ואין ביכולתה להציג אותו, וכי המסמך שצורף לתצהיר עדותה הראשית הוא העתק של זיכרון הדברים שנחתם, הרי שהוכח כי ההתחייבות למכירת הדירה נעשתה במסמך בכתב, ואין בהיעדרו של המסמך המקורי כדי לגרוע מכך. יובהר שלא נטען בסיכומי הנתבעת כי הפרטים שצוינו בזיכרון הדברים אינם מספיקים כדי לקיים את דרישת הכתב בעסקת מקרקעין, והטענה היחידה בהקשר זה נגעה רק לעצם קיומו של המסמך.

103. טענה נוספת של הנתבעת היא שזיכרון הדברים אינו מהווה הסכם מכר מחייב. בעניין זה נקבע עוד [בע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ \(בפירוק\)](#), פ"ד לג(2) 283 (1979) כי זיכרון דברים יכול להשתייך לאחת משתי קטגוריות: (1) מסמך שנערך במהלך משא ומתן בין הצדדים שטרם הסתיים ושרק אחריו ייחתם החוזה המחייב; או (2) הסכם גמור ומוחלט המסיים את המשא ומתן בין הצדדים, אף אם לא ייחתם אחריו חוזה פורמאלי. כדי לקבוע לאיזו משתי הקטגוריות משתייך זיכרון דברים מסוים, נקבעו בפסיקה שני מבחנים מצטברים: (1) גמירות דעת: כוונת הצדדים ליצור קשר חוזי מחייב ביניהם; ו-(2) מסוימות: קיומה של הסכמה בזיכרון הדברים על הפרטים המהותיים והחיוניים של העסקה. בפסיקה מאוחרת יותר רוככה דרישת המסוימות, ונקבע כי היא משנית לדרישת גמירות הדעת (ראו למשל [ע"א 9247/10 רוזנברג נ' סבן](#), (נבו 24.7.2013) בפסקה 12 [וע"א 4933/17 גרין \(איבגי\) נ' פרידמן](#) (נבו 11.10.2020) בפסקה 42 (וההפניות שם)).

104. לעניין המסוימות, די בכך שנקבע בבירור בזיכרון הדברים שנחתם בענייננו מיהם הצדדים לעסקה, מהו הנכס הנמכר, מה סכום התמורה בגינו, מהו הסכום שישולם במועד חתימת זיכרון הדברים ומתי וכיצד תשולם יתרת התמורה. אציין שאין בסיכומי הנתבעת טענה שלפיה דרישת המסוימות לא התקיימה בענייננו.

105. אשר לגמירות דעת, אומנם לא נחתם הסכם מכר מפורט כמתוכנן, אך הרוכשים ומיופה הכוח אישרו בחתימתם את כל פרטיה העיקריים של העסקה, לרבות מועדי ביצוע התשלומים. יתר על כן, בתחתית המסמך, לאחר חתימות הצדדים על התנאים המוסכמים, אישר גורן בחתימתו שקיבל תשלום בסך של ₪ 450,000 על חשבון רכישת הדירה, שמהווה למעלה ממחצית מסכום התמורה. ראו והשוו לעניין זה [ע"א 7591/13 פלוניס נ' פלונית](#) (נבו 25.1.2016), שם נקבע כי מכלול הנתונים מוביל למסקנה שהצדדים ביקשו להתקשר בחוזה מחייב, וזאת אף שבאותו מקרה שולם סכום נמוך מאוד ביחס לתמורה הכוללת, והמסמכים שנחתמו לא היו ברורים והקשו להבין את התנהלות הצדדים בעת עריכתם. בענייננו, זיכרון הדברים אמנם נכתב בכתב יד ולא נערך בעקבותיו הסכם מכר מפורט, אולם תנאי העסקה שנקבעו היו ברורים, שולמה למעלה ממחצית מהתמורה ונקבע כי היתרה תשולם בתוך פרק זמן קצר – 60 יום לאחר מכן.

106. אין לקבל את טענת הנתבעת בסיכומיה כי היות שלא התבקשה ולא נטענה הסכמה של הבעלים למכירת הדירה, לא הוכחה גמירות דעת. כפי שנקבע לעיל, התובעת הרימה את הנטל הנדרש כדי לבסס שגורן פעל למכירת הדירה לפי ייפוי הכוח שקיבל מהבעלים, מר פולץ, ולא הוכח שחרג מהרשאתו בעת שחתם על זיכרון הדברים וקיבל מגולני תשלום בגין הדירה. על כן, ולפי הוראות [חוק השליחות](#), פעולותיו של גורן מחייבות את מר פולץ, ויש לראותו כמי שהסכים להתקשר בעסקה בתנאים שסוכמו בין גורן לגולני.

107. אין חולק כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים לא נרשמה הערת אזהרה לטובת גולני, לא דווח על העסקה למיסוי מקרקעין ולא שולמה יתרת התמורה. במקרים מסוימים, התנהלות מעין זו יכולה ללמד כי הצדדים לא התכוונו להתקשר בחוזה מכר מחייב, אך סבורני כי לא כך הוא בנסיבות המקרה דנן. כאמור לעיל, עו"ד גולני הסבירה כי היא חיכתה לבואו של מר פולץ שנדרש לחתום על הסכם המכר הפורמלי ועל טופסי המשי"ח לצורך קבלת המשכנתה מהבנק ותשלום יתרת התמורה. כמו כן הסבירה שכאשר נודע לה על מותו של מר פולץ, היא נמנעה מלרשום הערת אזהרה כיוון שהמתינה לבואן של הירושות לצורך השלמת העסקה, לאחר שגורן מסר לה שהן חוששות להגיע ארצה בשל המצב הביטחוני, אך בכוונתן לעשות זאת בהמשך. מכאן שההתנהלות של עו"ד גולני נבעה מהמצב שנוצר לאחר חתימת זיכרון הדברים, שאין בו כדי ללמד על היעדר גמירות דעת במעמד החתימה.

108. לפיכך, אני קובע שהתקיימו התנאים הקבועים בדיון להתקשרות בעסקת מכר מקרקעין, ומקבל את טענת התובעת כי הצדדים התקשרו בהסכם מכר מחייב.

הטענה כי העסקה אינה תקפה לנוכח הוראות סעיף 16(א) לחוק מיסוי מקרקעין

109. ב"כ הנתבעת הפנה בסיכומיו [לסעיף 16\(א\)\(1\) לחוק מיסוי מקרקעין](#), שלפיו **"תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה"**. התנאים המנויים בסעיף הם תשלום המס על המכירה, מתן הצהרות המוכר והקונה ותשלום המס המגיע לפי הצהרות אלה או הפקדת ערובה לתשלום המס. על יסוד סעיף זה נטען כי בענייננו, היעדר הדיווח למיסוי מקרקעין משמיט את הקרקע מתחת לעסקה ואין לה כל תוקף.

110. ואולם, מלשונו של [סעיף 16\(א\)\(1\)](#) הנ"ל עולה שאי קיום התנאים המנויים בו אינו מאיין את העסקה, אלא משליך רק על תוקפה הקנייני. ולראיה – בסעיף נקבע במפורש שכאשר יתמלאו התנאים, יינתן לעסקה תוקף קנייני **"למפרע"**. התובעת התייחסה לכך בסיכומיה העיקריים וכן והפנתה לע"א [1117/06](#) **חברת אלקודס קורפוריישן נ' עבד אלרחמן** (נבו 14.4.2010) בעמ' 27, שם קבעה השופטת חיות, כתוארה אז, לאמור:

"טענתה האחרונה של המערערת לעניין העסקה בין עבד אלרחים לסמור היא שגם אם הסכימו עבד אלרחים וסמור על מכירת הזכויות במקרקעין, העסקה משוללת תוקף מאחר שאינה עומדת בתנאי סעיף 16 [לחוק מיסוי מקרקעין](#)... טענה זו אינה מקובלת עליי... אין מחלוקת כי עד לשלב זה ובמשך יותר משלושים שנים לא שילם אף אחד מן הצדדים לעסקה בין עבד אלרחים לסמור (וזוהיר אחריו) את המס בגינה, אך עובדה זו אין בה כדי לשלול מן העסקה את תוקפה החוזי. משמעותו של סעיף 16(א) [לחוק מיסוי מקרקעין](#) היא כי כל עוד לא שולם המס בגין העסקה אין היא יכולה לעבור מן השלב החוזי (כהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין) אל השלב הקנייני כמכר רשום של זכויות במקרקעין. (ההדגשה שלי – מ"ת)"

111. בסיכומי הנתבעת לא ניתן כל מענה לטענות התובעת בעניין פרשנות הסעיף לפי לשונו ולפי האמור בפסק הדין הנ"ל, ואף אין התייחסות לפסיקה אחרת העוסקת בפרשנות הסעיף.

112. לפיכך, אני דוחה את טענת התובעת כי העסקה חסרת כל תוקף עקב אי קיום התנאים הקבועים [בסעיף 16\(א\) לחוק מיסוי מקרקעין](#).

תום לב בקיום ההסכם

113. בסיכומי הנתבעת נטען כי בענייננו, קשה לראות את תום הלב העולה מהתנהלות גולני. בהקשר זה חזרה הנתבעת על הטענות שכבר נדונו לעיל ונדחו, על כך שלא הוצג מסמך מקורי, העסקה בוצעה באמצעות מיופה כוח, גולני טוענים כי שולמו סכומים גדולים במזומן ללא אסמכתה למקור הכסף, לא בוצע דיווח על העסקה לרשויות המס, לא נרשמה הערת אזהרה ולא שולמה מלוא התמורה במשך למעלה מ-20 שנה.

114. עו"ד גולני התייחסה בהרחבה בעדותה לנסיבות ביצוע העסקה. בין היתר התייחסה לייפוי הכוח המקורי שמסר לה גורן ולבדיקת תוקפו עם הנוטריון המאשר. כמו כן הסבירה מדוע זיכרון הדברים המקורי אינו נמצא בידיה, מדוע שולם סכום נכבד במזומן לבקשתו של גורן ומהן הנסיבות שבגינן היא המתינה ליורשות לצורך השלמת עסקת המכר ותשלום יתרת התמורה, ולא מצאה לנכון לדווח על העסקה לרשויות המס ולרשום הערת אזהרה. אוסיף כי אף אם היה מקום לדווח על העסקה לרשויות המס ולרשום הערת אזהרה, ההשלכות של היעדר הדיווח והרישום נוגעות בעיקרן לתוקפה הקנייני של העסקה ולתחרות שהייתה עלולה להיווצר בין זכויותיהם של גולני לזכויותיו של צד שלישי במקרה של התקשרות בעסקה נוגדת. אין בהימנעותם של גולני מלבצע דיווח ורישום משום חוסר תום לב כלפי הנתבעות. נהפוך הוא. מעדותה של עו"ד גולני עלה כי היא נמנעה מלבצע פעולות אלה כיוון שרצתה לנהוג בהגינות כלפי הנתבעות ולא לפעול בהיעדרן בטרם השלמת העסקה. אשר לכך שיתרת התמורה לא שולמה – ראו התייחסות בהמשך לטענה בעניין הפרת ההסכם.

115. נתתי דעתי לכך שלאחר פטירתו של גורן בשנת 2003, וגם לאחר ניתוק הקשר עם עו"ד אלמליח בשנת 2009, לא הגישו גולני תביעה נגד הנתבעות. אומנם עו"ד גולני הצהירה כי היא והוריה לא הצליחו ליצור עימן קשר, אך לא פירטה אילו פעולות בוצעו לשם כך, ולא הסבירה מדוע לא יזמו הליך משפטי שבו היו יכולים לבקש מבית המשפט הוראות בעניין איתור הנתבעות והמצאת כתב התביעה לידיהן. עם זאת, גם הנתבעות לא יצרו כל קשר עם גולני, אף שידעו כי גולני מתגוררים בדירה, אינם משלמים דמי שכירות וטוענים שחתמו עם מיופה הכוח גורן על זיכרון דברים לרכישת הדירה. הנתבעות סירבו להידבר עם גולני בעניין עסקת המכר, ומנגד אף לא נקטו הליכים משפטיים כלשהם לפינוי גולני מהדירה במשך שנים רבות.

116. בנסיבות המתוארות לעיל, ואף ששני הצדדים לא פעלו כנדרש כאשר נמנעו במשך שנים רבות מנקיטת הליכים משפטיים, סבורני שאין מקום לדחות את התביעה בשל חוסר תום לב של גולני בקיום הסכם המכר.

האם התנהלות גולני מהווה הפרה של הסכם המכר והאם ההסכם בוטל כדין?

117. אין חולק שגולני לא שילמו את יתרת התמורה בגין רכישת הדירה.

118. בסיכומי הנתבעת נטען כי עמדו לגולני אפשרויות שונות לתשלום היתרה כמו תשלום לגורן, תשלום לעו"ד אלמליח והפקדה בחשבון נאמנות או בקופת בית המשפט. לטענת ב"כ הנתבעת, עובדה זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם. עוד נטען כי יש לראות במכתביה של עו"ד אלמליח משנת 2009, ולחלופין בתביעת הפינוי שהוגשה בשנת 2019, משום הודעת ביטול. בהקשר זה נטען כי הביטול נעשה לאחר שנים רבות כיוון שהנתבעת לא הייתה ערה למסמכים שעליהם מסתמכת התובעת, וזיכרון הדברים מעולם לא הוצג לה. ב"כ הנתבעת הפנה גם להוראה בזיכרון הדברים המתייחסת לתשלום פיצוי מוסכם במקרה של הפרת ההסכם.

119. ואולם, כאמור, עו"ד גולני הסבירה בהרחבה מדוע לא הייתה אפשרות לשלם את יתרת התמורה לגורן, לנוכח דרישת הבנק שמר פולץ עצמו יחתום על הסכם המכר לצורך העמדת המשכנתה. כמו כן הסבירה כיצד בעקבות מותו של מר פולץ, פקע ייפוי הכוח של גורן, ולכן הוא כבר לא היה מוסמך לקבל את יתרת התמורה. עוד עלה מעדויותיהם של עו"ד גולני ועו"ד סאסי כי עו"ד אלמליח לא הביעה נכונות להיפגש עם גולני ולהידבר איתם, וודאי שלא הסכימה לקבל בשם הנתבעות את יתרת התמורה לצורך השלמת העסקה. ממכתביה של עו"ד אלמליח עלה שהיא לא הכירה בקיומה של התחייבות לבצע עסקת מכר, וממילא אין במכתביה כל הודעה מפורשת או משתמעת על ביטול העסקה עקב הפרה של גולני שלא שילמו את יתרת התמורה. אין לקבל את טענת הנתבעת כי היא לא הייתה ערה לקיומו של זיכרון הדברים. מעדותו של עו"ד סאסי וממכתביו עולה שהוא הזכיר מפורשות את זיכרון הדברים ואף הציע להיפגש עם עו"ד אלמליח כדי להציג אותו לפניו, אך היא סירבה להצעתו. הנתבעת העידה בחקירתה הנגדית לראשונה כי

נודע לה על טענותיהם של חכמון וגולני עוד בשנת 2006, ולכל המאוחר בשנת 2007. עוד עלה מעדותה של הנתבעת כי לפי הדיווח שקיבלה מעו"ד אלמליח, עורכי הדין של חכמון וגולני הציגו לה מסמכים, אשר חלקם כתובים בכתב יד, לתמיכה בטענותיהם בעניין ההתקשרות בעסקאות, אך עו"ד אלמליח סברה שהם אינם ראויים להתייחסות. מכאן שהנתבעת ידעה שיש בידי גולני מסמכים המבססים לטענתם התחייבות לביצוע עסקת מכר. לו סברה הנתבעת, לפי ייעוץ משפטי שקיבלה, כי המסמכים שהציגו גולני חסרי כל ערך, הרי שהיה עליה לפעול מיידית לפינוי גולני מהדירה, אך היא לא עשתה זאת. בנסיבות אלה, תביעת הפינוי שהוגשה למעלה מ-19 שנים לאחר חתימת זיכרון הדברים וכ-10 שנים לאחר ההתכתבות עו"ד אלמליח, אינה מהווה הודעה בתום לב על ביטול עסקת המכר.

120. על כן, אני דוחה את טענת הנתבעת כי בנסיבות העניין, התנהלותם של גולני מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר, ושביגין הפרה זו בוטל ההסכם כדין.

התביעה נגד נתבעת 3

121. אין חולק כי נתבעת 3 לא הגישה כתב הגנה.

122. בסיכומי התובעת נטען שכתב התביעה הומצא לנתבעת 3 כדין, ולכן התובעת זכאית לקבל פסק דין בהיעדר הגנה נגדה, במנותק מכל הטענות נגד הנתבעת. בהקשר זה הפנה ב"כ התובעת להחלטה של המותב הקודם שניתנה ביום 30.6.2022 בבקשה למתן פסק דין נגד נתבעת 3 בהיעדר הגנה, שבה נקבע: **"רשמתי לפני כי הנתבעת 3 לא הגישה כתב הגנה במועד הקבוע בתקנות. בשים לב למהותה של התביעה, בשלב זה איני נעתרת לבקשה"**. מנגד, ב"כ הנתבעת הפנה בסיכומיו להצהרות המוסרת מסוף שנת 2021, בין היתר על כך שנאמר לה כי נתבעת 3 לא נראתה בסביבת הבית במשך זמן רב. על יסוד זאת טען ב"כ הנתבעת כי בעת ביקוריה של המוסרת, נתבעת 3 **"כנראה כלל לא שהתה בביתה אלא במוסד רפואי או בבית חולים"** (ההדגשה שלי – מ"ת). לא הוצגו אסמכתאות נוספות לתמיכה בטענה זו. בסיכומי התשובה נטען כי המותב הקודם הכריע בהחלטה שיפוטית שאכן בוצעה המצאה כדין, לא הוגש ערעור על ההחלטה והנתבעת אינה רשאית להעלות כעת טענה חדשה בעניין זה.

123. אציין כי בטרם מתן ההחלטה מיום 20.6.2022 הנ"ל, הוגשו בקשות והודעות רבות בנוגע למסירת מסמכי התובענה לנתבעת 3. ביום 17.1.2021 ניתן לתובעת היתר לבצע המצאה מחוץ לתחום השיפוט לנתבעת 3. בעקבות זאת הוגשו הודעות עדכון רבות של ב"כ התובעת דאז בעניין הפעולות שנעשו לצורך ביצוע ההמצאה, לרבות תרגום המסמכים לשפה הגרמנית, מילוי הדרישות לפי אמנת האג והמצאת החומרים לידי היחידה למדינות זרות בהנהלת בתי המשפט (ראו למשל הודעות ובקשות מהימים 8.4.2021, 11.5.2021, 1.6.2021, 2.7.2021 ו-21.11.2021). בהמשך הגיש ב"כ התובעת הודעה על ביצוע שלושה ניסיונות מסירה, שבסופם בוצעה מסירה של כתבי בית הדין בדרך של הנחתם על דלת ביתה של נתבעת 3 (הודעות מיום 11.1.2022 ומיום

25.1.2022). לבקשה מיום 25.1.2022 צורפו צילומים של המוסרת וכן תצהיר מפורט שלה בנוגע לאיתור כתובתה של נתבעת 3, מועדי הביקורים בביתה ואופן ביצוע ההמצאה. בשל מגפת הקורונה, היה קושי להחתים את המוסרת על תצהיר אפוסטיל כדין ולהגיש את מסמכי המקור, ולכן בהסכמת הנתבעת ניתנו לתובעים מספר ארכות להגשת המסמכים. בסופו של דבר, ביום 24.5.2022 הגיש ב"כ התובעת הודעה על כך שמסמכי המסירה המצורפים להודעה הגיעו לידי, וביום 31.5.2022 הוגשו מסמכי המקור וניתנה החלטה על הפקדתם בכספת בית המשפט.

124. במהלך כל התקופה שבה הוגשו מטעם התובעת בקשות והודעות רבות בעניין הליכי ההמצאה לנתבעת 3, מאפריל 2021 עד מאי 2022, לא טענה הנתבעת כי אימה אינה מתגוררת בכתובת שאליה הגיעה המוסרת, וטענה זו הועלתה לראשונה רק בסיכומי הנתבעת.

125. מתצהיר המוסרת, אלונה עדן ליבל, שצורף להודעה מיום 24.5.2022 עולה כי בשלושת ניסיונות המסירה לא היה מענה בביתה של נתבעת 3. בתגובת הנתבעת מיום 14.7.2021 לאחת מהודעות העדכון מטעם התובעת, נטען כי הנתבעת **"אינה בקשר כלל וכלל עם אימה, המשיבה 3, לא קשר טלפוני ולא קשר אחר, וזאת במשך שנים רבות, ועל כן אינה יכולה לסייע בעניין ההמצאה"**. ואולם, מתצהיר המוסרת עולה שבמהלך ניסיון המסירה הראשון ביום 18.11.2021, היא קיבלה מאיש תחזוקה במקום את מספר הטלפון של הנתבעת (בתה של נתבעת 3), התקשרה אליה, והנתבעת אמרה למוסרת שזמן קצר קודם לכן, **"היא התקשרה לאמא שלה ודיברה איתה"**. כמו כן עולה מתצהירה של המוסרת כי אמנם כל מי שפנתה אליו (הבת, השכנים ואיש התחזוקה) אמר שלא ראה את נתבעת 3 לאחרונה, אך היא התרשמה שתגובותיהם היו תמוהות. המוסרת אף ציינה בתצהירה כי אותה שכנה אמרה לה כי **"מעט לעת הגיעה מונית לרח' לאסוף את הגב' פולץ לקניות"**. בביקור השני של המוסרת מיום 29.12.2021 היא הבחינה ש"הגינה איננה מוזנחת. עלי השלכת מגורפים לימין", השכנה אמרה לה ש"האור בביתה של הגב' פולץ נדלק מספר פעמים במספר ערבים", והדוור אמר לה שהוא שם את הדואר המיועד לנתבעת 3 בתיבה שליד ביתה. המוסרת הצהירה שהציצה בתיבה ו"הרושם שקיבלתי היה שתביעת הדואר של הגב' פולץ לא 'מפוצצת'". כן עולה מצילומי המוסרת כי שמה של נתבעת 3 מופיע על דלת הבית ולצד הפעמון וכי הונח עיתון על מפתן דלתה. בביקור השלישי מיום 30.12.2021, הגיעה המוסרת מצוידת בשני עותקים של כתב התביעה במעטפות נפרדות. במעטפה הדקה שבה היה המסמך בגרמנית, מודפס משני צדדיו, **"הצלחתי חלקית לדחוף את קצוות המעטפה מעט מתחת לדלת"**, ובאישור המסירה כתבה המוסרת כי **"השארתי העתק על מפתן הדלת"**.

126. בעקבות הגשת מסמכי המסירה המקוריים הוגשה בקשה מפורטת למתן פסק דין בהיעדר הגנה, תוך הפניה למסמכים ובהם אישור המסירה, תצהיר המוסרת והצילומים שצילמה. על יסוד בקשה זו, קבעה השופטת בהחלטתה מיום 30.6.2022 כי נתבעת 3 **"לא הגישה כתב הגנה במועד הקבוע בתקנות"**. מכאן שהשופטת התרשמה שבוצעה מסירה כדין. לא הוגש ערעור על החלטה זו. בהמשך ההחלטה קבעה השופטת שבשים לב למהותה של התביעה, בשלב זה היא איננה נערכת לבקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה. ההחלטה לא לתת פסק דין בהיעדר הגנה בשלב

מוקדם של ההליך, ובפרט כאשר קיימת נתבעת נוספת המיוצגת בתיק, אינה גורעת מהקביעה המפורשת באותה החלטה כי כתב ההגנה לא הוגש במועד.

127. טענה אחרת בסיכומי הנתבעת היא כי אימה נפטרה חודשים ספורים לאחר שהומצא לה לכאורה כתב התביעה, וברור שהיא לא הייתה במצב פיזי ונפשי להתגונן בהליך. ואולם, הנתבעת הצהירה כי אימה, נתבעת 3, נפטרה רק ביום 14.11.2022, כשנה לאחר ביקוריה של המוסרת, ואין בתצהיר הנתבעת כל התייחסות למצב הרפואי של אימה לפני שנפטרה. בחקירה הנגדית העידה הנתבעת לראשונה כי אימה סבלה במשך תקופה ארוכה מבעיות נוירולוגיות שהחלו עוד לפני פטירתו של מר פולץ (עמ' 221 ש' 14-32), אך לא הוגשו מסמכים רפואיים כלשהם כדי לבסס באילו בעיות מדובר וכיצד הן השפיעו, אם בכלל, על מצבה הפיזי, הנפשי והמנטלי של נתבעת 3. לפיכך, יש לדחות את טענת הנתבעת בעניין זה, הן מאחר שמדובר בהרחבת חזית אסורה, והן משום שהטענה איננה מבוססת כנדרש.

128. הנתבעת טוענת כי היא היורשת היחידה של אימה, נתבעת 3, שהלכה לעולמה תוך כדי ההליכים המשפטיים מבלי שניתן פסק דין נגדה, ולכן על בית המשפט להורות שהנתבעת נכנסה לנעליה של נתבעת 3 והפכה לבעלת דין במקומה. התובעת העלתה טענות בנוגע לאותנטיות ולתוקף של צו הירושה שהציגה הנתבעת, אך אינני נדרש להכריע בכך. אף אם נקבל את טענת הנתבעת כי היא היורשת היחידה של אימה, אין לקבל כעת את טענתה כי היא נכנסה בנעלי אימה בהליך, ולו מהטעם שבשום שלב לאחר פטירתה של האם, נתבעת 3, לא הגישה הנתבעת בקשה להורות שהיא תהיה בעלת דין במקומה, והעלתה טענה זו לראשונה בסיכומים.

129. משנקבע כי נתבעת 3 לא הגישה כתב הגנה במועד, בית המשפט היה רשאי לתת נגדה פסק דין בהיעדר הגנה לפי הוראות [תקנה 130](#) לתקנות על יסוד כתב התביעה בלבד. אף על פי כן, בית המשפט מצא לנכון לנהל תחילה הליך הוכחות, ובמהלכו נשמעו גם ראיות הנתבעת, שלדבריה העלתה טענות גם בשמה של נתבעת 3. כפי שנקבע לעיל, התובעת הרימה את הנטל לביסוס העובדות המקימות את עילת התביעה, והנתבעת לא הצליחה לסתור את גרסת התובעת. לפיכך, בשלב זה, ברי כי יש לתת פסק דין גם נגד נתבעת 3.

האם יש מקום להורות על אכיפת ההסכם וכיצד?

130. בכתב התביעה התבקש בית המשפט "להצהיר כי זיכרון הדברים מיום 19.7.2000 ... הינו תקף ומחייב", וכן התבקש למנות את ב"כ התובעת "ככונס נכסים על הדירה לשם השלמת העסקה, לרבות התחשבנות לגבי התמורה", ולשם השלמת הדיווח על העסקה לרשויות המס ורישום הזכויות בהתאם על שם גולני. לא צוין בכתב התביעה כיצד יש לפעול להשלמת העסקה ומהי ההתחשבנות הראויה לגבי התמורה, כלומר, כיצד יש לשערך את יתרת התמורה בגין הדירה.

131. לעומת זאת, בפתח סיכומי התובעת התבקש בית המשפט "ליתן פסק דין המורה על אכיפת ההסכם עליו חתמו הצדדים ביום 19.7.2000, ולפיו זכאית התובעת להירשם כבעלים הבלעדיים" של הדירה. כמו כן התבקש צו עשה המורה לנתבעת לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך דיווח המכר לרשויות, "לאחר שהתובעת תשלם יתרת התמורה בגין רכישת הדירה בסך 371,500 ₪ [צ"ל 371,000 ₪] בניכוי התשלומים ששילמה לנתבעת מתחילת ההליך ועד היום". בהמשך התבקש בית המשפט להורות כי כל התשלומים החודשיים ששילמה התובעת לנתבעת ייזקפו על חשבון יתרת התמורה, ואם נותר עודף לטובת התובעת, תחויב הנתבעת בהחזר היתרה העודפת לתובעת. לחלופין ביקשה התובעת "למען הזהירות", כי אם התביעה תידחה, יורה בית המשפט שהנתבעת תשלם לתובעת "את סכום התמורה ששילמה במועד חתימת ההסכם בסך 450,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית" וכן תשלם את סכום השקעות התובעת בדירה בסך 230,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. בסיכומי הנתבעת לא הועלו טענות כלשהן לגבי האופן שבו יש לשערך את יתרת התמורה במקרה שהתביעה תתקבל.

132. אשר למחלוקת בעניין קיזוז דמי השכירות, בפסק דין שניתן בע"א 15587-09-20 [נבו] נקבע שתינתן לתובעת ארכה לפינוי הדירה עד למועד מתן פסק הדין בתיק שלפניי, בכפוף לכך שהחל מיום 1.9.2020 תשלם התובעת לנתבעת דמי שכירות חודשיים בסך של 5,500 ₪. ביום 11.7.2024, סמוך לפני הגשת הסיכומים בתיק, הגישה התובעת בקשה (שנדחתה) להפקדת דמי השכירות בקופת בית המשפט. בבקשה נטען, בין היתר, כי בתיק זה ובתיק חכמון "הסכימו הצדדים כי התובעים ישלמו סכומי דמי שכירות מוסכמים" ו-"אם תתקבלנה שתי התביעות, אזי הסך המשולם ייחשב כתשלום יתרת התמורה". בתשובת הנתבעת לבקשה נטען בהקשר זה כי היות שהתובעים בשני התיקים אינם חלוקים על כך שיתרת התמורה לא שולמה, אזי אין חולק שהדירה לא נמסרה להם מכוח זיכרון הדברים, ולכן הם "חייבים לפחות בתשלום דמי שכירות ראויים, ללא קשר ליתרת התמורה". ברשות בית המשפט הוגשה תגובה לתשובה, שבה הפנה ב"כ התובעת להוראות ההסדר הדיוני שאליו הגיעו הצדדים בתיק חכמון שלפיו "היה והתביעה דנן תתקבל, ייחשבו התשלומים ששילמו התובעים בהתאם להסכם זה, כתשלומים על חשבון יתרת תמורת הדירה מבלי שיהיה בכך קביעה מהו סכום יתרת תמורת הדירה". הוראה זו אינה מופיעה בפסק הדין שניתן בעניין גולני בע"א 15587-09-20 [נבו].

133. כאמור לעיל, הטענה כי יש לקזז את התשלומים החודשיים ששילמה התובעת מיתרת התמורה לא הועלתה בכתב התביעה אלא רק בסוף ההליך - בבקשה הנ"ל ובסיכומי התובעת - שם נטען כי יש להורות שיתרת התמורה תשולם "בניכוי התשלומים ששילמה לנתבעת מתחילת ההליך ועד היום". כמו כן הפנה ב"כ התובעת לעדותה של גולני שלפיה הוסכם עם גורן שבבוא העת תהיה התחשבות כוללת עם היורשות, וכנראה שדמי השכירות יקוזזו בסופו של דבר מיתרת התמורה בגין הדירה (עמ' 109-110 לפרוטוקול). בסיכומי הנתבעת טען בא כוחה לגבי תיק גולני ותיק חכמון יחד כי "...עד לפני כשנתיים כאשר קבע בית משפט זה כי עליהם לשלם דמי שכירות, הם החזיקו והשתמשו בדירה מבלי לשלם דמי שכירות ומבלי שיש להם חוזה שכירות בתוקף" (סעיף 36). עם זאת, אין בסיכומי הנתבעת התייחסות לטענת התובעים בסיכומיהם שלפיה יש לקזז מיתרת התמורה את דמי השכירות ששולמו מתחילת ההליך. בסיכומי התשובה נטען, בין

היתר, כי הנתבעת זנחה תביעה נגד גולני לתשלום דמי שכירות בהיקף של מאות אלפי ש"ח, ולגבי הסכום ששולם בהסכמה בגין דמי שכירות מתחילת ההליך המשפטי, חזר ב"כ התובעת על טענתו שלפיה **"נקבע כי סכום זה, ככל שהתביעה תתקבל ייחשב על חשבון התמורה"** (סעיף 38).

134. לסיכום האמור לעיל, אין בכתבי הטענות ובסיכומי הצדדים התייחסות מפורטת להתחשבות בעניין יתרת התמורה. בכתב התביעה מבקשת התובעת לבצע התחשבות, אך אינה מציינת כיצד לשיטתה, יש לשערך את יתרת התמורה שהיה על גולני לשלם לפני כ-25 שנים. לצד זאת ביקשה התובעת בסיכומיה שאם התביעה תידחה, הסכום ששולם על חשבון התמורה והסכומים שהושקעו בשיפוץ הדירה יושבו לתובעת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. בעניין דמי השכירות, סמוך לפני הגשת הסיכומים טענה התובעת שיש לקזז מיתרת התמורה את התשלומים ששולמו מתחילת ההליך, תוך הפניה להסכמה הדיונית בתיק חכמון, ואילו הנתבעת טענה כי התובעת חייבת לכל פחות בתשלום דמי שכירות ראויים, ללא קשר ליתרת התמורה. בסיכומים חזרה התובעת על טענתה בעניין קיזוז דמי השכירות ואין התייחסות לכך בסיכומי הנתבעת.

135. בע"א 69/98 מחאג'נה נ' מחאג'נה (נבו 8.6.2005) נדון באופן מימושו של הסכם בין הצדדים לשאת במשותף בעלות ההקמה של תחנת דלק. לאחר סיום הבנייה, התגלעו מחלוקות בעניין ההתחשבות, והתנהלו מספר הליכים משפטיים בין הצדדים בעניין זה. המחלוקת הוכרעה סופית בפסק הדין הנ"ל, למעלה מ-25 שנה לאחר המועד שנקבע למימוש ההסכם. השופט לוי התייחס בפסקאות 8-9 לפסק דינו לנושא שערור החיובים, וקבע כדלקמן (ההדגשות שלי – מ"ת):

"...כלל הוא כי בנסיבות בהן נוצר, למשל בגלל פרק הזמן שחלף, פער בין ערכו של חיוב כספי כפי שקבעו הצדדים, לבין ערכו ביום שבו מבקשים הם לממשו, מוסמך בית-המשפט, מכוח עקרונות הדין המהותי, לשערך את הסכום המקורי ולהתאימו לערכו הריאלי ביום המימוש... הסכמה לקיומו של חוזה בערכו הריאלי אינה נדרשת להיעשות בלשון מפורשת, ודי בהיותה משתמעת מתנאיו של החוזה. יתרה מכך, מקום בו התקיימו בעת מימושו של החוזה נסיבות המשפיעות במידה ניכרת על החבות החוזית המקורית, ייקל על בית המשפט לקבוע, כי לצורך הגשמת רצונם האמיתי של הצדדים לחוזה יש לשערכו...

קיימות דרכים אחדות לשערך חיוב כספי... אחת הדרכים היא קביעתם של הפרשי שער או הצמדה, שמטרתם שמירה על ערכו של מרכיב הקרן והיוונו ליום הפירעון. דרך אחרת היא הוספתה של ריבית לסכום המקורי. ריבית זו, אין תכליתה ענישתו של חייב שאיחר לפרוע את חובו, אלא היא מבטאת, בראש ובראשונה, את שווי השימוש בכסף אשר לו שולם במועדו היה מזכה את הנושה ברווח שהיה הוא עשוי להפיק מן ההון שבידיו. לריבית עשוי להיות, בנוסף, תפקיד בשמירה על ערך הקרן, למשל נוכח פחות בערך המטבע או בכוח הקנייה של הכסף...

בכל מקרה יותאם אופן השערוך לנסיבות, ותינתן הדעת לאינטרסים הרלוונטיים של הצדדים, למידת הפער בין הערך המקורי לערך הקיום, למידת הנכונות להתערב בהסכמה החוזית, ולעקרונות אחרים המתווים מדיניות משפטית ראויה.

בהמשך קיבל השופט לוי את טענת המערער כי בנסיבותיו של אותו מקרה, לנוכח הזמן הרב שחלף מהמועד שנקבע לתשלום, והיות שהאחריות לעיכוב בביצוע ההסכם לא הייתה מוטלת על צד אחד בלבד, יש לבצע שערוך מלא של החיובים עד למועד התשלום בפועל, אף שסעד זה לא התבקש. ראו פסקאות 10-14 לפסק דינו (ההדגשות שלי – מ"ת):

"ההליך המשפטי בגדרו ניתן תוקף לקיומו של הסכם נועד להעמיד את הצדדים במקום בו היו לו יושם ההסכם כמתוכנן. בדין קבע, איפוא, בית-המשפט המחוזי, כי יש לשערך את הסכום שעל ג'בר לשלם לצורך קבלת חלקו הנוסף בשותפות. אף אמצעי השערוך שנבחר – צירוף של הפרשי שער המטבע בתוספת ריבית – הוא אמצעי הולם...

העיכוב הממושך לא יאפשר למערער לקבל את הסכומים המגיעים לו בערכם הריאלי, אלא אם ישוערכו סכומים אלה עד למועד התשלום בפועל... תוצאה משפטית זו נסמכת, ראשית, על מהותם של דיני השערוך. ככל שמדובר בסעד של קיום חוזה (להבדיל, כאמור, מביטול) שעונים דינים אלה על עקרון יסוד בדיני החוזים, לפיו בקביעתם של תנאי האכיפה מן הראוי להביא בחשבון שיקולים של צדק... שנית, כידוע, בנסיבות מיוחדות רשאי בית-המשפט היושב לדין ליתן סעד שלא התבקש לו מפורשות, אם ראה כי הדבר מתחייב מן הרצון להגיע לתוצאה צודקת, או מתוך צורך ללבן את השאלות המהותיות שבמחלוקת.

הפסיקה מנתה שלושה תנאים אשר בהתקיימם, במצטבר, ניתן להפעיל כלל זה. התנאי האחד הוא, כפי שכבר צוין, כי הצדק או הצורך ללבן את השאלות המהותיות שבמחלוקת מחייבים את מתן הסעד על אף שלא התבקש (ענין פילוסוף הנ"ל); השני הוא כי מדובר בסעד הנובע ישירות מן הסעד שהתבקש (רע"א 196/88 טומשבסקי נ' אופנהיימר ואח', פ"ד מב(4) 365, 372); והשלישי הוא כי כל העובדות הדרושות להענקת הסעד בוררו, ובפני בית-המשפט מונחות כל הראיות המאפשרות לו ליתן הכרעה לגבי הסעד הנוסף, עד כי אין עוד צורך בקיומה של התדיינות נוספת (ע"א 253/84 ספיר ואח' נ' ספיר, פ"ד מב(3) 14, 18). תנאים אלה מתקיימים כולם במקרה שבפנינו...

בתתי דעתי על השתלשלות העניינים בתיק זה, לא מצאתי כי האחריות לעיכוב בביצועו של ההסכם מוטלת לפתחו של אחד הצדדים בלבד. משום כך לא ראיתי להביא בחשבון, בגדר ההחלטה להורות על שערוך ההסכם, טענות, ככל שהועלו, בדבר אשמתו של מי מהצדדים בעיכוב שנוצר.

136. בע"א 8505/09 שאשא נ' ירוק בעיר הנעה בגז בע"מ [נבו] (23.3.2011), נדונו, בין היתר, טענות בעניין אופן חישוב התמורה שיש לשלם לצורך אכיפת הסכם שהיה אמור להיות ממומש כחמש שנים בלבד לפני מתן פסק הדין. השופט עמית (כתוארו אז) קבע בפסקה 14 לפסק דינו לאמור:

"הנקודה היחידה בה אני סבור כי יש לקבל את הערעור, נוגעת לאופן חישוב התמורה בפסק דינו של בית משפט קמא חלף הסכם המכר שלא נחתם. במסגרת אכיפת הסכם האופציה, יש להעמיד את המשיבה באותו מצב בו הייתה אילו לא ההפרה, דהיינו, אילו היה נכרת חוזה המכר בשנת 2005...

מאחר שהמערער הוא שהפר את החוזה, התלבטתי אם יש להורות על שלילה חלקית של הפרשי ההצמדה והריבית... במסגרת סמכותו רשאי בית המשפט להורות על שערך מלא או חלקי של התמורה, תוך שהוא מביא בחשבון את מידת אחריותו של המפר לכך שהחוזה לא קיים במועדו...

ברם, בהתחשב בכך שנטען, ולא נסתר על ידי המשיבה, כי גם מחירי הנדל"ן עלו בחמש השנים האחרונות, אני סבור כי יש מקום להורות על שלילת הפרשי ההצמדה והריבית במלואם או בחלקם באשר יהא בכך התעשרות יתר של המשיבה."

137. בע"א 3172/15 שלו נ' זיגר (נבו 15.6.2017) התייחס השופט דנציגר לאופן שבו יש לשערך את יתרת התמורה בגין רכישת דירה בחלוף זמן רב מהמועד שנקבע לתשלום, וקבע בפסקה 31 לאמור (ההדגשות שלי – מ"ת):

"... סבורני כי משנקבע, ובצדק, כי יש לבצע השבה "ריאלית" לזכות המערערים, ראוי לפצותם הן על הנזק של "אובדן ערך" באמצעות שערך כספי הקרן, והן על הנזק של "אובדן רווח", המתבטא באובדן הריבית על הכסף שעוכב. כידוע, נזק זה משקף את ההפסד העקיף שנגרם לצד הנפגע כתוצאה מאי שימוש יעיל בכסף לשם ייצור הכנסה. הפסיקה הכירה בריבית כנזק טבעי, ועל כן גם כנזק צפוי, ומכאן שהצד הנפגע זכאי לפיצוי גם בגינו [ראו למשל: ע"א 611/89 דדוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזוריות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60, 67 (1992); ע"א 6849/00 דדון נ' אמידת בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 5 (15.11.2001)]. ראו גם: שלו ואדר, עמ' 423-424. בענייננו, משעסקינן בסכום שתשלומו עוכב במשך למעלה מ-20 שנים, ואשר מהווה חלק נכבד מאוד מכלל התמורה (כשני שליש ממנה), אני סבור כי נכון וצודק יהיה לפצות את המערערים על העיכוב בקבלתו, באמצעות פסיקת ריבית."

138. כפי שנקבע לעיל, התרשמתי שבמקרה שלפניי שני הצדדים נושאים באחריות לכך שעסקת המכר לא קוימה במשך שנים רבות. מעדותה של הנתבעת עלה כי נודע לה לכל המאוחר בשנת 2007 על טענות גולני בעניין עסקת המכר, אך פרט לפנייה יחידה בכתב בשנת 2009 באמצעות עו"ד אלמליח, אשר סירבה להתדיין עם גולני ובא כוחם בנוגע לעסקה, לא יצרו הנתבעות כל קשר עם גולני עד להגשת תביעת הפינוי בסוף שנת 2019. מנגד, עו"ד גולני לא ביססה שהיא והוריה פעלו באופן אקטיבי בניסיון להשלים את עסקת המכר ולשלם את יתרת התמורה שהיה עליהם לשלם עוד בספטמבר 2000. עו"ד גולני אמנם הצהירה כי היא והוריה לא הצליחו ליצור קשר עם הנתבעות, אך לא פירטה אילו פעולות ביצעו לשם כך, ולא הסבירה מדוע במשך שנים רבות לא יזמו הליך משפטי כדי לבקש מבית המשפט הוראות בעניין איתור הנתבעות והמצאת כתבי בית הדין לידיהן מחוץ לישראל. בכל אותן שנים המשיכו גולני (ובהמשך התובעת בלבד) להתגורר בדירה מבלי לשלם את יתרת התמורה המוסכמת בגינה, והחל משנת 2004, אף מבלי לשלם דמי שכירות.

139. בנסיבות אלה, מצאתי כי האיזון הראוי הוא העמדת הצדדים במצב שהיו בו אילו עסקת המכר הייתה ממומשת במועד. לפיכך, מחד גיסא, יש לשערך את יתרת התמורה בגין הדירה כך שתישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום שבו היה על גולני לשלמה לפי זיכרון הדברים ועד למועד התשלום בפועל; ומאידך גיסא, יש לקזז מיתרת התמורה את הסכומים ששולמו מתחילת ההליך בגין דמי שכירות, כפי שהוסכם בין הצדדים בתיק חכמון.

140. סעד השערוך לא התבקש בתיק שלפניי, אך מתקיימים כל התנאים שנקבעו בפסיקה לתתו: ראשית, לנוכח הזמן הרב שחלף מהמועד שנקבע לתשלום, קיים צורך בשערוך כדי להגיע לתוצאה צודקת. שנית, השערוך נובע ישירות מהסעד העיקרי שהתבקש בתביעה – העמדת הצדדים במצב שבו היו לו קוים הסכם המכר במועד שנקבע. סעד נוסף שהתבקש בכתב התביעה הוא מינוי ב"כ התובעת ככונס נכסים על הדירה **"לשם השלמת העסקה עם המשיבים לרבות התחשבנות לגבי התמורה, השלמת דיווח העיסקה לרשויות המס ורישום הזכויות בהתאם על שם המבקשים"**. גם מסעד זה נובע שיש לתת הוראות בקשר לאופן השלמת עסקת המכר. שלישית, כל הנתונים הדרושים לביצוע השערוך בוררו בהליך שלפניי, ואין צורך בהתדיינות נוספת.

141. הסעד של קיזוז דמי השכירות ששולמו מתחילת ההליך דן אף הוא לא התבקש בכתב התביעה, שכן פסק הדין שבו נקבע תשלום זה ניתן רק ביום 23.9.2020 (בע"א 15587-09-20) [נבו]. אולם גם לגבי סעד זה מתקיימים התנאים שנקבעו בפסיקה: קיים צורך בקיזוז דמי השכירות כדי להגיע לתוצאה צודקת, הקיזוז נובע ישירות מהסעד העיקרי שהתבקש – העמדת הצדדים במצב שבו היו לו ההסכם היה ממומש במועד ומונחים בפני בית המשפט כל הנתונים הדרושים לביצוע הקיזוז.

לא כך הוא לגבי דמי השכירות ששילמו גולני לגורן מיום 19.7.2000 ועד 31.12.2003. עו"ד גולני העידה כי גורן אמר להם לגבי דמי השכירות בתקופה זו שכשהיורשות יגיעו לישראל הוא ידבר

איתן, **"וכנראה שזה יקוץ בסופו של דבר מיתרת התמורה"** (עמ' 110 ש' 6-12). לא מדובר אפוא בהתחייבות חד משמעית לקיזוז, ומכל מקום, עו"ד גולני ידעה שהחל ממועד פטירתו של מר פולץ באוגוסט 2000, לא היה גורן בעל ייפוי כוח בתוקף (ראו עדותה בעמ' 65 ש' 29-30), ולא היה מוסמך להתחייב בשם היורשות לקיזוז סכומים כלשהם מיתרת התמורה. גם אם עשויה להיות הצדקה להורות על השבת סכומים אלה כדי להביא את הצדדים למצב שהיו בו אילו הושלמה העסקה במועד, אין מקום לעשות זאת בהיעדר פירוט וביסוס כלשהו, בכתב התביעה או בתצהירה של עו"ד גולני, בנוגע לדמי השכירות ששולמו. לפי עדותה, מדובר בסכומים שהועברו לגורן 17-20 שנה לפני הגשת התביעה, והם לא היו קבועים ואחידים, כיוון שקיזוז מהם סכומים שונים בגין הוצאות תחזוקה ותיקונים שביצעו גולני (ראו מכתביה של עו"ד גולני מהשנים 2003-2002 בנספחים 7-9 לתצהיר הנתבעת ועדותה בעמ' 90 לפרוטוקול ש' 15-28). בנסיבות אלה, אם בכל זאת סברו התובעת ומי מטעמה שיש לקזז את הסכומים הנ"ל מיתרת התמורה, היה עליהם לבקש סעד זה במפורש ולפרטו כנדרש בכתב התביעה ובתצהיר, אך הם לא עשו זאת. גם בסיכומי התובעת נטען כי יש לנכות מיתרת התמורה אך ורק את **"התשלומים ששילמה לנתבעת מתחילת ההליך ועד היום"** (ראו בפתיח לסיכומים, סעיף ג). לפיכך, לא מתקיימים התנאים הדרושים למתן סעד של קיזוז דמי השכירות ששולמו בשנים 2000-2003.

142. יובהר כי היות שהתביעה העיקרית התקבלה, והסעד שניתן הוא העמדת הצדדים במצב שהיו בו לו הושלמה עסקת המכר במועד, אזי התובעת אינה זכאית להחזיר כלשהו בגין השקעותיה בדירה. התובעת הייתה עשויה להיות זכאית לסעד של השבת השקעותיה רק לו נקבע בפסק דין זה שאין להורות על אכיפת הסכם המכר, אלא להחזיר את הצדדים למצב שהיה קיים לפני ביצוע העסקה ולבצע השבה (ובמצב דברים זה היה מקום לתת את הדעת גם לטענות הנתבעת בעניין הזכאות לדמי שכירות ראויים בגין המגורים של גולני בדירה). כך עולה גם מכתב התביעה (בסעיף 46), שם נטען **"לחלופין ומטעמי זהירות משפטית"** שאם לא תתקבל הבקשה להורות על אכיפת הסכם המכר תוך השלמת יתרת התמורה, יש להורות על השבת כספי התמורה ששולמו בגין הדירה, לרבות החזר ההוצאות שהושקעו בדירה החל מהשנים 1999-2000. טענה דומה הועלתה בפתיח של סיכומי התובעת, בסעיף ח.

143. לפיכך, אני קובע כי לצורך אכיפת עסקת המכר, תשולם יתרת התמורה בסך 371,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין לפי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), התשכ"א-1961, וזאת מיום 17.9.2000 שבו היה על גולני לשלם את יתרת התמורה (60 יום לאחר חתימת זיכרון הדברים) ועד היום (מועד מתן פסק הדין). מסכום זה ינוכו התשלומים החודשיים בסך 5,500 ₪ כל אחד ששילמה התובעת בגין דמי שכירות החל מיום 1.9.2020, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית החל ממועד ביצועו של כל תשלום ועד היום. לסכום שיוותר לאחר ניכוי התשלומים הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה וריבית מהיום עד למועד התשלום בפועל.

144. היות ששתי הנתבעות יחד הן יורשותיו של מר פולץ ורשומות כבעלות הדירה, מחצית מהסכום שנקבע לעיל תשולם לנתבעת, ומחצית נוספת תופקד בקופת בית המשפט ותועבר לנתבעת רק

בכפוף להמצאת צו ירושה או צו קיום צוואה מאושר כדין שלפיו הנתבעת היא היורשת היחידה של אימה, נתבעת 3.

התוצאה

145. התביעה מתקבלת כך שמוצהר בזאת כי זיכרון הדברים מיום 19.7.2000 בין יהודה ורחל גולני למר פולץ בעניין מכירת הדירה תקף ומחייב את יורשותיו של מר פולץ, הנתבעות.

146. לנוכח התנהלות הנתבעת בהליך זה, כמפורט בפסק הדין, לרבות אופן עריכת תצהיר עדותה הראשית, בקשותיה לדחיית מועד דיון ההוכחות שהוגשו ללא בסיס, אי התייצבותה לדיון ההוכחות שנקבע והקושי לחקור אותה בהיוועדות חזותית, אני קובע כי הנתבעת תשלם לתובעת סך של 8,500 ₪ בגין הוצאות משפט וסך של 85,000 ₪ בגין שכר טרחת עורך דין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד למועד התשלום בפועל. התובעת תהיה רשאית לקזז סכומים אלה מחלקה של הנתבעת ביתרת התמורה המשווערת.

147. התובעת רשאית לרשום כבר בשלב זה, ובטרם תשלום יתרת התמורה, הערת אזהרה על קיומו של הסכם לרכישת הדירה.

148. ב"כ התובעת מתבקש להגיש בתוך 14 ימים טיוטת פסיקתה לחתימה הכוללת תחשיב של יתרת התמורה המשווערת בניכוי הסכומים שנקבעו (כמפורט בסעיפים 143 ו-146 לעיל). טיוטת הפסיקתה תועבר לתשובת הנתבעת.

149. כנגד תשלום מחצית התמורה המשווערת לנתבעת והפקדת המחצית השנייה לקופת בית המשפט (כאמור בסעיף 144 לעיל), וזאת בתוך 120 יום ממועד אישור הפסיקתה הנ"ל, תהיה התובעת זכאית להירשם במרשם המקרקעין כבעלת מחצית מהזכויות בדירה, ויורשיו של יהודה גולני ז"ל יהיו זכאים להירשם כבעלי המחצית השנייה של הזכויות. אם יוצג צו ירושה או צו קיום צוואה שלפיו התובעת היא היורשת היחידה של מר יהודה גולני ז"ל, תהיה התובעת זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בדירה.

150. התובעת תהיה רשאית לממן את התשלום הנ"ל באמצעות נטילת משכנתה על הדירה (כפי שנקבע בזיכרון הדברים), והנתבעת תחויב לחתום על המסמכים הדרושים לשם כך. אם הנתבעת תסרב לחתום, ב"כ התובעת, עו"ד דוד מזור, יהיה רשאי לעשות זאת בשמה, בכפוף לאישור בית המשפט.

151. יובהר כי הרישום יתבצע רק לאחר קיום כל הדרישות של הרשויות המוסמכות, לרבות תשלום מס רכישה וכל חוב אחר, אם קיים. כל צד יישא בתשלומי המיסים החלים עליו לפי דין. עו"ד דוד מזור, ישמש כונס נכסים להשלמת העסקה ויהיה מוסמך לטפל בכל עניין הקשור לרישום הזכויות, לרבות פנייה לרשויות השונות לשם דיווח על העסקה. הנתבעת תחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך הליכי הדיווח והרישום, ואם תסרב לעשות זאת, יורשה עו"ד מזור לחתום בשמה. עם זאת, עו"ד מזור לא יחתום בשם הנתבעת על מסמכים ובקשות הנוגעים לתשלומים שחלים עליה, אלא באישור מפורש של בית המשפט. בהיעדר שיתוף פעולה של הנתבעת או מי מטעמה בנוגע להמצאת אישור תשלום מס שבח או המצאת פטור ממס שבח, ניתן להגיש בקשה לעיכוב העברת חלק מכספי יתרת התמורה לצורך כיסוי סכום המס, ובית המשפט ייתן החלטה נוספת בהתאם.

152. לנוכח הודעת שר המשפטים על מצב חירום מיוחד בבתי המשפט, ועל תחולתן של תקנות 3 ו-4 לתקנות בתי המשפט וההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), התשנ"א-1991, תקופת תוקפה של ההודעה לא תבוא במניין הימים שנקבעו בפסק דין זה להגשת טיוטת פסיקתה ולביצוע התשלום לנתבעת וההפקדה לקופת בית המשפט. מניין הימים יחל מתום תקופת ההודעה על מצב החירום, וימי פגרות בית המשפט יבואו במניין.

המזכירות מתבקשת להעביר העתק של פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ז סיון תשפ"ה, 23.06.2025, בהעדר הצדדים.

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

מיכאל תמיר 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה