



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1

בפני: כב' השופטת מיכל נד"ב

יצחק דלר

תובע:

בת"א 5050-08-07

נגד

1. עו"ד איתן סגל

נתבעים:

2. יעקב צדוק

בת"א 5050-08-07

3. רשם המקרקעין - לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה

4. אשר רובין

תובע:

יעקב עובדיה

בת"א 99-10-07

נגד

נתבעים:

1. יעקב צדוק

בת"א 99-10-07

2. אבישי אושרי

3. אשר רובין

4. רשם המקרקעין - לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה

5. עו"ד איתן סגל

6. עו"ד רן לוין

2

3

פסק דין

4

1. לפניי שתי תביעות כספיות כנגד נתבעים שונים, בגין נזקים שנגרמו לתובעים עקב מעשי זיוף ומרמה בעסקאות מקרקעין בנוגע ל- 18286/24382 חלקים מחלקה 51 בגוש 6717 שבגני תקווה בשטח של כ-18 דונם (להלן: "המקרקעין").

2. התביעה האחת, תביעת התובע יצחק דלר (להלן: "דלר") מיום 3.12.00 (שתוקנה ביום 13.6.01)

בת.א. 5050-08-07 כנגד ארבעה נתבעים בסכום של 3,200,000 ₪ (להלן: "תביעת דלר") ותביעה

10 שנייה בסכום של 3,533,775 ₪ של התובע יעקב עובדיה (להלן: "עובדיה") בת.א. 99-10-07



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

מיום 16.11.03 כנגד אותם ארבעה נתבעים שבתביעת דלר בתוספת שני נתבעים נוספים (להלן: "תביעת עובדיה").

התביעות אוחדו ביום 30.5.06.

3. התביעות הועברו מבית המשפט המחוזי בתל-אביב לבית משפט זה עם הקמתו.

4. העובדות שאינן במחלוקת לפי סידור הכרונולוגי

א. ביום 19.10.99 הגיש עו"ד ארי פינקל (להלן: "פינקל") לרישום, בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה, שני צווי ירושה שעל פיהם צדוק יעקב (להלן: "צדוק") הוא היורש (ר' ת/20 להלן: "צווי הירושה"). ביום 20.10.99 נרשם צדוק כבעלים של 9143/24382 חלקים במקרקעין על פי כל אחד מצווי הירושה (סה"כ נרשם כבעלים של 18286/24382 מהמקרקעין) (ר' ת/19 (הנסח) ו-1/ חקירת פינקל מיום 19.7.00).

ב. ביום 3.10.99 הוקמה חברת איתן סגל נאמנות בע"מ ובעלי מניותיה הם עו"ד איתן סגל (להלן: "סגל" או "עו"ד סגל") (99 מניות) ואדריאנה שכטר (מניה אחת).

ג. ביום 25.10.99 חתם צדוק במשרדו של עו"ד סגל על כתב התחייבות בלתי חוזר שזו לשונו:

"לכבוד

אשר רובין ו/או פסגת חזון ייזום ופתוח פרויקטים בע"מ

הנדון: כתב התחייבות בלתי חוזר

אני הח"מ צדוק יעקב ת.ז. 6-0461673-0 מרחוב רוטשילד 123 ראשון לציון מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. אני הבעלים הרשום של 9143/24382 חלקים בגוש 6717 חלקה 51 (להלן: "הנכס").

2. אני מתחייב לא למשכן ו/או ליתן התחייבות כלשהי לצד ג' כלשהו, לגבי הנכס למשך 30 יום ממועד חתימת התחייבות זו.

3. אני נותן לך זכות ראשונה לגבי רכישת הנכס כדלקמן:

במחיר של \$125,000 ארה"ב לדונם, אם לא אמציא לך תוך 7 ימים תכניות לשינוי ייעוד של הוועדה המחוזית וארצית כולל תצ"א (להלן: "המסמכים").

4. היה ותקשר עיסקה אני מתחייב לשלם דמי ייזמות לפסגת חזון ייזום ופתוח פרויקטים בע"מ בשיעור של 2%, בתוספת מע"מ, וניתנת לך הוראה בלתי חוזרת לקזז מהתמורה סכום זה.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

- 1 5. אני מייפה את כוחך באופן בלתי חוזר למשך 30 יום למצוא קונה
2 לנכס, בתנאים שפורטו לעיל.
- 3 לראייה באתי על החתום צדוק יעקב ת.ז. 6-0461673-0.
4
- 5 (להלן: "כתב ההתחייבות") (נספח ה' לתצהיר סגל).
- 6 ד. כתב התחייבות הוכן על ידי סגל (ר' סעיף 35 בתצהיר סגל). ביום חתימת כתב ההתחייבות
7 חתם צדוק על יפויי כח בלתי חוזר בו הוא ממנה את סגל לפעול בשמו בפעולות של מכירה,
8 השכרה, החכרה בין בתמורה ובין שלא בתמורה ובכל הדרוש כלפי "מי שתמצא לנכון
9 בהתאם לכתב ההתחייבות מיום 25.10.99" (נספח ו' לתצהיר סגל). כמו כן חתם צדוק על
10 יפוי כח "פתוח" (ת/30).
- 11 ה. ביום 27.10.99 נרשמה הערת אזהרה לטובת סגל על המקרקעין (ת/33).
- 12 ו. לאחר חתימת כתב ההתחייבות פנה סגל למתווכים דב מורגן (להלן: "מורגן") ומיכה פנחסי
13 (להלן: "פנחסי") על מנת שימצאו קונה למקרקעין. בחודש נובמבר 1999 פנו הנ"ל אל דלר
14 והציעו לו לרכוש את המקרקעין. ביום 4.11.99 נפגשו דלר, פנחסי ומורגן עם סגל במשרדו
15 ובאותו מעמד מסר דלר לסגל שיק "לא סחיר, לא עביר" על סך 425,000 ₪ (שהיו שווי ערך
16 ל-100,000\$) לפקודתו של סגל בלבד, כנראה כמחווה לרצינות כוונותיו לגבי המקרקעין.
17 ביום 4.11.99 לא נחתם כל מסמך בעניין המקרקעין (דלר גם לא הזכיר בתצהירו שיק
18 לביטחון או "להבטחת רצינות" אך הוא אישר מסירתו ללא כל מסמך נגדי בפרי עמ' 19 ש'
19 18-9). השיק האמור הוחזר לדלר ביום 18.11.99 (ר' עדות דלר פרי עמ' 19 ש' 20).
- 20 ז. לאחר המועד הנ"ל פנה דלר לשמאי מקרקעין שהעריך את שווי המקרקעין ב- \$310,000
21 לדונם.
- 22 ח. ביום 18.11.99 חתם דלר על מסמך המופנה לצדוק לפיו הוא מאשר כי רכש ממנו דונם אחד
23 מן המקרקעין במחיר של \$220,000, כי במעמד החתימה הוא משלם על החשבון \$100,000,
24 כי בתוך 21 יום ישלם את יתרת התמורה, כן צוין מי ישא במיסי השבח, הרכישה והיטל
25 ההשבחה. סגל חתם על המסמך בשם צדוק (פרי עמ' 363 ש' 1-9) (נספח ד' לתצהיר דלר
26 (להלן: "זכ"ד דלר")).
- 27 ט. באותו יום (18.11.99) מסר סגל לדלר מכתב המופנה אליו וחתום על ידי סגל על פי יפוי כח
28 בשם צדוק, שזה תוכנו: "בשם צדוק יעקוב ת.ז. 004616736 אני מאשר לך כי תוך 60 יום
29 יש לך זכות בלעדית לרכוש את כל המקרקעין שבבעלות צדוק יעקוב בגוש 6717 חלקה 51
30 מעבר למה שרכשת (1 דונם). תוך כ-30 יום אתה תרכוש 3-4 דונם במחיר של \$ 220,000,



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

- 1 **לדונם. באותם תנאים כפי שרכשתי את הדונם הראשון** (נספח ה' לתצהיר דלר (להלן: "כתב האופציה")) (ההדגשה שלי- מ' נ').
- 2
- 3 י. ביום 18.11.10 גם מסר דלר לסגל שיק לפקודתו בלבד על סך 421,000 ₪. ביום 10.12.99
- 4 מסר דלר לסגל לפקודתו של סגל שיק נוסף על סך 507,000 ₪. שני השיקים הופקדו
- 5 בחשבונו של סגל ונפרעו (ר' פרי' עמ' 326 ש' 27-29).
- 6 יא. במהלך חודש נובמבר 1999 הציעו מר אבישי אושרי (להלן: "אושרי") ומר אשר רובין
- 7 (להלן: "רובין") ליעקב עובדיה (להלן: "עובדיה") לרכוש יחד איתם את המקרקעין. עובדיה
- 8 פנה לעו"ד לוי (להלן: "לוי") שיציגו בעסקה.
- 9 יב. ב-23.11.99 הוקמה ג.פ.ה. גני פיתוח השקעות בע"מ (להלן: "ג.פ.ה.") ובעלי מניותיה הם
- 10 סגל וחברת איתן סגל נאמנות בע"מ. ביום 28.11.99 הוקמה ג.פ.מ. גני פיתוח מרכז בע"מ
- 11 (להלן: "ג.פ.מ.") ובעלי המניות בה הם סגל וג.פ.ה. ביום 2.12.99 הוקמה חברת ג.פ.י ובעלי
- 12 המניות בה הם ג.פ.ה. וג.פ.מ. גני פיתוח מרכז בע"מ (להלן: "גפיי").
- 13 יג. ביום 5.12.99 או במועד מאוחר יותר בחודש דצמבר (לפי עדויות עובדיה וסגל המועד לא
- 14 ברור) נערכה פגישה במשרדו של סגל. לעובדיה הוצג הסכם בין צדוק לגפי לפיו ביום
- 15 5.12.99 רכשה גפי את כל זכויותיו של צדוק במקרקעין, דהיינו 18,286 מ"ר, תמורת
- 16 \$2,400,000. עובדיה "הצטרף" להסכם כקונה של 30% מהמקרקעין תמורת 30% מהתמורה
- 17 המוסכמת קרי - 2,090,000 ₪. עובדיה צורף להסכם שבין צדוק לגפי ברישום בכתב יד של
- 18 פרטיו ליד פרטיה של גפי ובציון האחוזה שרכש במקרקעין (נספח א' בתצהיר עובדיה) (להלן: "הסכם עובדיה"). עובדיה מסר את התמורה בעשרה שיקים על סך 209,000 ₪ כל אחד
- 19 שהראשון בהם הוא ליום 25.12.99 והבאים בהפרשים של ימים האחד מן השני (נספח ד'
- 20 לתצהיר עובדיה). העסקה דווחה לרשויות המס.
- 21
- 22 יד. במועד כלשהו בדצמבר '99 חתם דלר על עמוד שני של הסכם שעניינו רכישת דונם אחד מן
- 23 המקרקעין (נספח ח' לתצהיר דלר (להלן: "הסכם דלר")). רובין חתם על ההסכם בעמוד
- 24 השני וחתימתו מופיעה בצד חותמת גפי. העסקה דווחה לשלטונות המס.
- 25 טו. ביום 26.12.99 נמחקה הערת האזהרה לטובת סגל (ת/24) ונרשמו הערות אזהרה לטובת
- 26 דלר, עובדיה וגפי (ת/26 ות/39 ונספח טו לתצהיר סגל). המחיקה והרישום נעשו לפי בקשת
- 27 סגל.
- 28 טז. במועד כלשהו חתם צדוק על אישור (נספח כ' לתצהיר עובדיה) לפיו קיבל צדוק מגפי, עד
- 29 ליום 30.12.99, סך של \$963,000.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

- 1 יז. ביום 10.1.00 חתם צדוק לטובת עובדיה על "**כתב הסכמה ואישור**". המסמך נחתם על ידי
- 2 צדוק באישורו של לוי. במסמך זה נכתב כי צדוק הוא הבעלים הרשום של המקרקעין, כי
- 3 עובדיה רכש 30% מהם, כי על חשבון התמורה שולם לצדוק סכום כסף שווה ערך לתמורה
- 4 היחסית, כי צדוק יעביר לעובדיה את זכויותיו במקרקעין, כי התחייבותו היא בלתי חוזרת,
- 5 כי מחויבויות גפי ועובדיה על פי הסכם עובדיה הן נפרדות, וכי צדוק יחתום על כתב הסכמה
- 6 לרישום הערת אזהרה (להלן: "**כתב ההסכמה**") (נספח ז' לתצהיר עובדיה).
- 7 יח. ביום 16.1.00 רכשה חברת יעקב עובדיה פיתוח בע"מ (להלן: "**חברת עובדיה**") דונם נוסף
- 8 מן המקרקעין, מאת גפי, תמורת \$150,000 (להלן: "**ההסכם חברת עובדיה**"). סעיף 5 בהסכם
- 9 קובע כי התמורה משולמת במעמד החתימה וכי חתימת הקונה על ההסכם מהווה ראיה
- 10 לתשלום התמורה במלואה.
- 11 יט. באותו יום (16.1.00) נודע למשרד הרצוג פוקס נאמן ושות', המייצגים את ה"ה דיל -
- 12 בעליהם החוקיים של המקרקעין, כי המקרקעין נרשמו על שם צדוק יעקב, וכי מכח
- 13 "בעלות" זו נרשמו שלוש הערות אזהרה. המשרד, באמצעות עו"ד ברנט (להלן: "**ברנט**")
- 14 יצר קשר עם לשכת רישום המקרקעין וכן עם עו"ד סגל, עם רו"ח שליפר שמשרדה הרשום
- 15 של גפי במשרדה, עם דלר ועם לוי.
- 16 כ. ביום 15.3.00 הוגשה תביעה להכרה בבני משפחת דיל כבעלים החוקיים של המקרקעין.
- 17 הרישום על שם צדוק נמחק מפנקסי המקרקעין.
- 18 כא. צדוק הועמד לדין פלילי עקב זיוף רישום המקרקעין על שמו. התנהל נגדו הליך בת"פ
- 19 4848/03 לבסוף עוכבו ההליכים (להלן: "**התיק הפלילי**").
- 20 **בתביעות שלפניי - בתביעת דלר ניתן פסק דין נגד רובין. בתביעת עובדיה ניתן פסק דין נגד**
- 21 **אושרי. התביעות נגד רובין ולוי נמחקו. למעשה התביעות הנותרות של שני התובעים הן**
- 22 **כנגד צדוק, סגל ורשם המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה (להלן: "רשם**
- 23 **המקרקעין").**
- 24 5. המחלוקת בעניין כל אחד מן התובעים היא האם זכאים הם לפיצוי מהנתבעים או מחלקם, בגין
- 25 הנזקים שנגרמו להם עקב ביטול רישום המקרקעין על שם צדוק ועקב כך, גם ביטול ההסכמים
- 26 שלהם בעניין המקרקעין.
- 27 להלן אדון בכל אחת מן התביעות.
- 28



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

דיון בתביעת דלר

- 1
- 2 6. כתב ההתחייבות נותן זכות לרובין או לפסגת חזון לעשות אחת משתיים: לרכוש את חלק
- 3 המקרקעין כפי הגדרתו בכתב ההתחייבות או למצוא לו קונה. אין בכתב ההתחייבות מתן
- 4 הרשאה לרובין או לפסגת חזון לעשות כל עסקה במקרקעין. לא כל שכן שאין זכות לצד ג'
- 5 כלשהו לעשות עסקה כלשהי במקרקעין עפ"י כתב ההתחייבות.
- 6 7. לאחר שנחתם כתב ההתחייבות פנה סגל לשני המתווכים פנחסי ומורגן (פר' עמ' 351 ש' 19)
- 7 ועניין אותם במקרקעין. הם הציעו את העסקה לדלר בחודש נובמבר '99 (סעיף 7 בתצהיר דלר).
- 8 השניים עוסקים בנדל"ן ומורגן אף חבר טוב של דלר (פר' עמ' 14 ש' 12).
- 9 8. פנחסי ומורגן מסרו לדלר כי בדקו את נסח הרישום וכי הבעלים הרשום הוא צדוק, עוד מסרו כי
- 10 לטובת סגל רשומה הערת אזהרה כשותף או כמיופה כח של צדוק או כשניהם (ר' סעיף 10
- 11 תצהיר דלר).
- 12 9. מורגן העיד כי סיכמו עם דלר שלא יקבלו דמי תיווך אלא כל אחד יקבל מדלר 10% מהרווח
- 13 שיהיה לו מביצוע העסקה (ר' סעיף 9 בתצהיר מורגן ופר' עמ' 121 ש' 11).
- 14 10. השניים אישרו בתצהיריהם שסגל הראה להם את נסח הרישום, יפוי כח מצדוק, רישום הערת
- 15 אזהרה לטובת סגל, וכן מסמכים אחרים הנוגעים למקרקעין (ר' גם פר' עמ' 126 ש' 19-20 ועמ'
- 16 127 ש' 20-21). פנחסי טען כי: "לא היה לי כל ספק כי עו"ד סגל הינו בעל הזכויות במקרקעין
- 17 ובכל מקרה מעורבותו בעניין איננה של עורך דין בלבד" (סעיף 14 בתצהיר פנחסי). מורגן העיד
- 18 כי המצג של סגל היה שהוא כמו הבעלים (פר' עמ' 121 ש' 5). דלר העיד שהכיר את סגל
- 19 לראשונה בנובמבר '99 בפגישה עם מורגן ופנחסי (תצהיר סעיף 12). הוא העיד שסגל הציג לו את
- 20 צו הירושה, מפות, וכו' "היה בקיא בקרקע יותר מאשר אדם שהקרקע שייכת לו. זו לא הייתה
- 21 התנהגות של עו"ד אלא מישהו שבקיא ממש במה הוא הולך למכור לי, כסוחר. הוא גם הציג
- 22 לי נסח טאבו והערת אזהרה על שמו - איתן סגל" (פר' עמ' 14 ש' 22-25) עוד העיד: "הוא אמר
- 23 לי שהוא הבעלים וגם שותף בעניין וכתוב בהערת אזהרה ויש גם את יעקב צדוק שהיה רשום"
- 24 (עמ' 13 ש' 14-15). סגל טען שלא היה שותף בעסקה והכחיש את טענתו של דלר בדבר המצגים
- 25 הנטענים (פר' עמ' 320 ש' 31-32 ועמ' 330 ש' 14-19). גם את טענתו של רובין שהוא היה שותף
- 26 הכחיש סגל בטענה שאינו דובר אמת (פר' עמ' 321 ש' 32)
- 27 11. ביום ה-4.11.99, מסר דלר לסגל שיק בסכום השווה ל-\$ 100,000, למרות שנפגש לראשונה עם
- 28 סגל ולמרות שטרם נערך מסמך כלשהו בין הצדדים, (פר' עמ' 19 ש' 8-16). (עניין מסירתו של
- 29 שיק זה כאמור, לא נזכר בתצהירו של דלר ואף לא בחקירתו במשטרה ביום 23.1.00). בגין שיק
- 30 זה לא המציא סגל קבלה חרף ארכה שניתנה לו (פר' עמ' 361). השיק הופקד כדי להביע רצינות
- 31 (פר' עדות סגל עמ' 362 ש' 1-2).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

12. ביום 18.11.99 חתמו דלר וסגל, בשם צדוק, על זכ"ד דלר. כמו כן חתם סגל על כתב האופציה על פי יפוי כח מצדוק. דלר לא שילם עבור כתב האופציה (פר' עמ' 31 ש' 14). הזכ"ד כמו גם כתב האופציה לא דווח לשלטונות המס (פר' עמ' 362 ש' 31 ופר' עמ' 365 ש' 30 עדות סגל). דלר טען ששלח לסגל דרישות לממש האופציה ביום 4.1.00 וביום 6.1.00. סגל טען שעל פי כתב האופציה, אם דלר לא מימש בתוך 30 יום את האופציה ל- 3-4 דונם מתבטלת האופציה לכל המקרקעין (פר' עמ' 366 ש' 8). עם זאת אישר כי לא הודיע בכתב לדלר ב-18.12.99 על ביטול האופציה אלא רק ב-9.1.00, לטענתו היו שיחות טלפון והיה ברור שהאופציה מבוטלת כי אין לדלר כסף (פר' עמ' 366 ש' 13). דלר הכחיש כי קיבל מסגל מכתב המבטל את האופציה למרות שאישר כי על מכתב שבו הודעה כזו מ-9.1.00 מופיע מספר הפקס שלו (פר' עמ' 26, ש' 27-32). אישור פקס שסגל התחייב להמציא לגבי המשלוח המוכחש על ידי דלר לעניין המכתב מ-9.1.00 (פר' עמ' 367) לא הומצא.
13. אשר לצדוק, דלר העיד שהוא לא נפגש עם צדוק לפני התיק הפלילי. הוא ביקש להיפגש עימו אך סגל הציג עצמו כבעלים וכמיופה כח ואמר שאין לו צורך לפגוש את צדוק (פר' עמ' 12 ש' 19-21 ר' גם פר' עמ' 20 ש' 29-31). "הוא אמר שהוא הבעלים ושיש לו את כל המנדט" (פר' עמ' 13 ש' 4). ובהמשך: "אם יש לו הערת אזהרה בטאבו ז"א שהוא הבעלים יש משהו אחר?" (שם, ש' 6). מורגן מסר בתצהיר כי בקשו לדעת אם יפגשו בצדוק ונאמר להם ע"י סגל שהוא בקשר עימו ויש לו יפוי כח בלעדי ולא תהיה פגישה (תצהיר מורגן ס' 15).
14. דלר חתם על הסכם דלר במשרד סגל (נספח ח' לתצהיר דלר). ההסכם הוא בין גפי-המוכרת לדלר-הקונה למכירת דונם מהמקרקעין לדלר בתמורה ל-\$220,000. לטענת דלר: הוא חתם רק על העמוד השני כי זה בלבד הוצג לו; המסמך נחתם בפני מזכירתו של סגל; הוא לא שמע על גפי במועד זה (פר' עמ' 27 ש' 12-16 ועמ' 28 ש' 32); לא נאמר לו על ידי סגל שהוא מייצג את רובין (פר' עמ' 20 ש' 22); הוא חתם על מסמכים שנתן לו סגל בלי לקרוא כי סגל ייצג אותו (פר' עמ' 37 ש' 20).
- מורגן מסר בתצהירו כי בפגישה עם סגל לא עלו השמות אשר רובין או גפי (סעיף 25). לעומת זאת בעדותו נ/31 (העדות בתיק הפלילי) כשנשאל מה נאמר לו לגבי הקרקע השיב: "נאמר לי שהבעלים של הקרקע זו קבוצה חב' גפי אחזקות כאשר בעלי החברה ודירקטור בחברה זה עו"ד שאני מכיר בשם איתן סגל, ושהוא בעצם גם מיופה הכח גם נאמן וגם יש לו הערת אזהרה על הקרקע שהוא יכול למכור את הקרקע" (עמ' 3 ש' 25-27). מורגן חזר והדגיש בעדותו בנ/31 שגפי אחזקות הייתה מעורבת. עוד העיד שם כי סגל אמר לו שהוא מייצג את גפי, שהוא מונה לדירקטור וכי הבעלים של גפי הם צדוק ורובין. כשנשאל לעניין הסתירות השיב כי הזיכרון הטעה אותו אז (פר' עמ' 124 ש' 10). סגל אישר שלא היה נוכח כשדלר חתם על הסכם דלר (פר' עמ' 370 ש' 30) עוד אישר כי בהסכם דלר אין בטחון לדלר לתשלום מס שבח (פר' עמ' 32).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

- 1 373 ש' 5) וכי לפי סעיף 8 בהסכם היה על הצדדים לחתום על יפויי כח שלא נחתמו (פר' עמ' 373
2 ש' 19-23).
- 3 15. דלר נכנס לעסקה כדי לעשות סיבוב מהיר ולהרוויח זאת נוכח המחיר שנדרש לשלם מול שווי
4 המקרקעין על פי חוות דעת השמאי (ר' פר' עמ' 21 ש' 13 עדות דלר). פנחסי העיד שסגל הדגיש
5 כי על העסקה להתבצע במהירות (תצהירו סעיף 16).
- 6 16. דלר העיד כי בנוסף לשיקים על סך \$220,000 שילם לסגל סכום נוסף מזומן של \$20,000 :
7 \$10,000 בנוכחות מורגן ופנחסי בעת מסירת השיק הראשון ו-\$10,000 נוספים בנוכחות פנחסי
8 בלבד בעת מסירת השיק השני (פר' עמ' 22 ש' 20-31). בעדותו טען כי סכום זה שולם כשכר
9 טרחה (שם, ש' 27). בתצהירו הייתה גרסתו כי סגל דרש \$250,000 לדונם. וכי לאחר מו"מ סוכם
10 על \$220,000 בשיק ובנוסף סך של \$20,000 במזומן ללא קבלה (תצהירו דלר סעיף 20). לשאלה
11 מדוע לא נעשה מסמך לגבי ה-\$20,000 במזומן השיב דלר ש"לא היה צורך מספיק שמדברים,
12 יש הסכמים בעל פה" (פר' עמ' 24 ש' 21).
- 13 שני המתווכים מסרו בתצהיריהם כי הוסכם שמחיר כל דונם \$220,000 וכי בנוסף משלם דלר
14 \$20,000 במזומן (ס' 18 תצהיר מורגן וס' 15. תצהיר פנחסי). לעניין התשלומים העיד מורגן כי
15 היו שלוש פגישות אצל סגל. בשתיים מהן נכח. הוא לא ראה חתימות על מסמכים או העברות
16 כספים (פר' עמ' 129 ש' 8-9). לעומת זאת בעדותו בתיק הפלילי העיד כי רק בפעם השנייה לא
17 היה בעת התשלום (ר' נ/31 עמ' 7 ש' 2). לעניין נוכחותו של פנחסי בעת ביצוע התשלומים העיד
18 כי: "לא שיקים לא יודע" (פר' עמ' 134 ש' 19). כשניסו ב"כ הצדדים לעמת את פנחסי עם עדותו
19 בתיק הפלילי טען לתדהמת כל הנוכחים "אני פעם ראשונה בבית משפט... לא הופעתי בבית
20 משפט בדיון הפלילי" (פר' עמ' 137 ש' 10 ו-13). צדוק הוסיף והפתיע כאשר אישר כי מי שהעיד
21 במשפט הפלילי כפנחסי היה אדם אחר (שם, ש' 22-24). פנחסי לא ידע להעיד אם דלר שילם את
22 מלוא התמורה (פר' עמ' 138 ש' 18).
- 23 17. התשלומים של דלר הופקדו בחשבון פיקדון של סגל. השיק הראשון של דלר הופקד לחשבון סגל
24 ביום 18.11.99 והשיק השני הופקד ביום 10.12.99. בגין התשלומים שדלר מסר לסגל הוצאו
25 החשבוניות ת/47 ות/49. דלר לא קיבל אישור מצדוק-המוכר על התשלום (פר' עמ' 369 ש' 11).
26 כנגד השיקים שקיבל מדלר משך סגל שני שיקים מחשבונו. שיק אחד היה לפקודת צדוק (נ/31).
27 הוא יצא מחשבונו של סגל ב- 19.11.99 (ת/48) והוא נמסר לשמחי (פר' עמ' 367 ש' 20-26) (על פי
28 עדות אושרי מיום 11.7.00 במשטרה, שמחי חבר שלו משך שנים ושמחי הוא שהכיר לו את רובין
29 (להלן: "שמחי"). על פי עדותו של רובין שמחי היה מעורב גם כן בעסקה נושא הדיון לפחות
30 בתחילתה (פר' עמ' 217-212 עדות רובין)). השיק השני שמשך סגל מחשבונו היה לפקודת צדוק,
31 נמסר לידי רובין (פר' עמ' 326 ש' 7-10 וכן חקירת סגל נספח כ"ב לתצהיר עובדיה מיום 26.9.00)
32 ויצא מחשבונו של סגל ב-12.12.99 (ת/50 וגם פר' עמ' 375 ש' 1-9).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 סגל אישר כי את שמחי הוא לא הכיר אך מסר לו את השיק על פי הנחיה מרובין מבלי להמתין
2 שהשיק ייפרע, ואף ביטל את הגבלת הסחירות הכל בגלל שלטענתו שמע שדלר אמיד (פרי עמי
3 368 ש' 30 - פרי עמי 369 ש' 4).

4 18. סגל אישר שקיבל מדלר \$ 100,000 בשיק שניתן לפירעון, מבלי שנרשמה הערת אזהרה לטובת
5 דלר (פרי עמי 364 ש' 6). הערה נרשמה לטובתו רק ביום 26.12.99 (שם, ש' 12).

התנהלותו ואחריותו של עו"ד סגל

7 19. הפגישה הראשונה של סגל עם צדוק ארכה כחצי שעה עד שלושת רבעי השעה בנוכחות צדוק
8 ורובין (פרי עמי 308 ש' 32). "בא אשר רובין עם צדוק יעקב ואמר לי יש לו קרקע, נתן לי נסח
9 ואמר שהוא נותן לי אופציה לפי מה שאשר רובין אמר ניסחתי את המסמך, לקחתי יפוי כח
10 בלתי חוזר, צילמתי את הנסח ואת תעודת הזהות של צדוק יעקב והתנאים ביניהם לאופציה
11 היו מסוכמים ואני הייתי רק צריך לנסח את המסמכים" (פרי עמי 309 ש' 9-11). בפגישה עם
12 צדוק שומע סגל לראשונה על העסקה (פרי עמי 342 ש' 19). בפגישה דיבר בעיקר רובין (שם, ש'
13 14). עם צדוק לא שוחח סגל בעניין העסקה (פרי עמי 313 ש' 24) רובין הכתיב את תנאי העסקה
14 (שם, ש' 25). תמוה כי בפגישה הקצרה הנ"ל זוהה צדוק, נוסח כתב ההתחייבות, נבדקו מסמכים
15 ונחתמו מסמכים.

16 20. סגל היה מעורב בעסקה בעייתית דומה לזו שבנדון, בחיפה (להלן: "עניין שורה"). העד שפירא
17 שהיה בעליה של החברה שנפגעה באותו עניין, העיד כי בעניינו "התפוצצה" עסקה בנסיבות
18 דומות, לאחר שהסתבר שהמוכרים אינם הבעלים וכי העסקה היא עסקה שנעשתה במרמה. הוא
19 העיד כי באותו עניין הציג עצמו אושרי כמוציא והמביא של המוכרים - חברת א. רודניק נכסים
20 בע"מ. סגל הוא שייצג את המוכרים. ההסכם באותו עניין נחתם ביום 16.8.99. לאחר ששילמו
21 הרוכשים למוכרים \$ 160,000 ביום 24.8.99 הסתבר כי המוכרים אינם הבעלים של המקרקעין.

22 סגל אישר כי בעניין שורה גם כן היה עניין של זיוף מקרקעין וכי שם בתחילת הדרך הוא ייצג
23 את אושרי ורובין (פרי עמי 333 ש' 22). עוד אישר כי במועד ההתכתבויות בעניין שורה (ת/41)
24 (ספטמבר 1999) כבר ידע שאושרי מעורב בעניין, לגבי רובין טען כי בשעתו לא סבר שהיה מעורב
25 (פרי עמי 333 ש' 28-30). סגל עמד על טענה זו למרות שחשבון שכר הטרחה (ת/40) מ-24.11.99
26 יצא ל"אשר רובין ו/או אבישי אושרי" וכלל גם את עניין שורה. סגל העיד כי בעניין שורה הובא
27 לעסקה על ידי אושרי והוצג לו אדם בשם עו"ד גלרטנר שמסר לו יפוי כח מקורי שעל פיו הוא
28 מורשה לטפל עבור הבעלים בהעברת הזכויות. הסתבר שמי שהציג עצמו כאותו עו"ד לא היה
29 עו"ד גלרטנר (ת/43-תצהיר סגל שהוגש בעניין שורה).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 נוכח חשבון שכר הטרחה שהוצא (ת/40 הנ"ל) אינני מקבלת את גרסת סגל כי לא ידע שגם רובין
2 קשור לפרשת שורה.

3 משמעות הדבר היא, כי כבר ביום 24.8.99 ידע סגל כי אושרי ורובין עומדים מאחורי עסקה
4 אחרת שהמוכרים בה אינם הבעלים האמיתיים. למרות זאת כאשר ביום 25.10.99 מובא צדוק
5 למשרדו על ידי אותו רובין עורך סגל את כתב ההתחייבות ללא היסוס ובזמן קצר עד מאד מבלי
6 לראיין את צדוק "יורש המקרקעין" בזהירות המתבקשת נוכח ניסיונו עם רובין ואושרי.

7 21. כתב ההתחייבות שנוסח הסתבר כבעייתי ורשלני כדלקמן:

8 סגל אישר שסעיף 3 בכתב ההתחייבות הקובע: "אני נותן לך זכות ראשונה לגבי רכישת הנכס
9 כדלקמן: במחיר של \$125,000 ארה"ב לדונם, אם לא אמציא לך תוך 7 ימים תכניות לשינוי
10 ייעוד של הוועדה המחוזית וארצית כולל תצ"א (להלן: "המסמכים")" אינו ברור וכי לא ברור
11 מה קורה לאחר 7 ימים. סגל טען כי אולי מתבטל כתב ההתחייבות ואולי המחיר משתנה (פרי'
12 עמ' 355 ש' 27-28) כשנשאל "עכשיו תסביר לנו מה האנשים רצו [לגבי כתב ההתחייבות - מ נ]"
13 השיב שאולי לא ניסח טוב ושאינו יודע להסביר (פרי' עמ' 356 ש' 4-5). סגל אישר שהמסמך לא
14 נערך בקפידה וכי אין לו הסבר לעניין משמעות התצ"א, ובסוף "עכשיו בדיעבד אחרי 10 שנים
15 זה נראה לא הגיוני. אבל אם העסקה היתה יוצאת לפועל, אז הכל היה נראה הגיוני" (פרי' עמ'
16 356 ש' 7-14).

17 בסעיף 5 לכתב ההתחייבות כתוב "אני מיפה את כוחך...למצוא קונה לנכס". סגל מאשר
18 שהכוונה לייפות את כוחם של רובין או פסגת חזון ואינו יודע אם מתן יפוי הכח שניתן לו תואם
19 את המסמך (פרי' עמ' 357 ש' 25-29).

20 22. על פי כתב ההתחייבות ניתנה לרובין ולפסגת חזון זכות ראשונה לגבי "רכישת הנכס". הנכס
21 הוגדר בכתב ההתחייבות כ-9143/24382 חלקים בגוש 6717 חלקה 51. כזכור, צדוק היה רשום
22 כבעלים של 9143/24382 חלקים - פעמיים. משמע, כתב ההתחייבות מתייחס רק למחצית
23 המקרקעין שהיו רשומים על שם צדוק. יפוי הכח שניתן לסגל במעמד כתב ההתחייבות מפנה
24 כזכור לכתב ההתחייבות. למרות זאת, ביום 18.11.99 נותן עו"ד סגל בשם צדוק (על פי יפוי כח)
25 לדלר "זכות בלעדית לרכוש את כל המקרקעין שבבעלות צדוק יעקב בגוש 6717 חלקה 51" (רי'
26 כתב האופציה). משמע, לא רק שסגל לא הוסמך על פי כתב ההתחייבות, על ידי צדוק לעשות
27 פעולות במקרקעין אלא רובין או פסגת חזון הם שהוסמכו, בוודאי לא הוסמך לעשות פעולה
28 בכל המקרקעין ולמרות זאת עשה כן. טענתו של סגל כי מדובר "באי דיוק" (פרי' עמ' 365 ש' 19)
29 או בטעות דפוס (שם, ש' 32), איננה מקובלת עלי ומצביעה למצער על רשלנות רבתי מצדו, אם
30 בעריכת כתב ההתחייבות או לחילופין ביישומו.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

23. סגל החתים את צדוק בעת חתימת כתב ההתחייבות על שני יפויי כח (פרי עמ' 344 ש' 10). על יפוי כח שמפנה לכתב ההתחייבות ועל יפוי כח "פתוח" ת/30 (ללא ציון צד ג') שניתן כדי לשמור על זכויות רובין לפי כתב ההתחייבות (פרי עמ' 310 ש' 22). בדיעבד מאשר סגל שיפוי הכח הפתוח "לא שווה" בהעדר ציון של צד ג' (פרי עמ' 311 ש' 6). הוא לא ידע לתת הסבר מה חשב שניתן לעשות ביפוי הכח (פרי עמ' 313 ש' 11).
24. סגל טען כי רובין הוא לקוחו בעסקה. עם זאת אישר כי לא היה לו יפוי כח מרובין ולא מפסגת חזון ולא מגפי אלא רק מצדוק (פרי עמ' 352 ש' 59). לעניין שכר הטרחה עליו סיכם עם רובין העיד: "לא היה הסכם, דובר שאם המקרקעין ימכרו אני אקבל אחוז מסוים מהעסקה, לא היה הסכם, אחוז אחוז וחצי. אני בדר"כ לא מחתים אנשים על הסכם שכ"ט" (פרי עמ' 315 ש' 15-14). בפועל קיבל לטענתו שכר טרחה בסך של 20,000 ₪ או 25,000 ₪ (פרי עמ' 315 ש' 21), לביסוס הנטען לא הומצאה אסמכתא. לשאלה איך הגיעו לסכום זה נוכח היקף העסקה (18 דונם במחיר \$125,000 כל דונם) השיב סגל כי רובין אמר שאין לו כסף וכי יפצה אותו בהמשך (פרי עמ' 316 ש' 10). האמור מעורר ספק לגבי גרסתו האמורה של סגל.
25. הערת האזהרה על המקרקעין נרשמה לטובת סגל. סגל נשאל מדוע רשם הערת אזהרה בגין כתב ההתחייבות על שמו כאשר רובין הוא המוטב והשיב "אני הייתי נאמן של אשר רובין אם היה צריך לכתוב אותו כבעל הערת אזהרה, אני לא חושב שזה ניתן היה. אבל יכול להיות שאתה צודק..." (פרי עמ' 320 פרי' 19-20). סגל נחקר ארוכות כיצד רשם את הערת האזהרה לטובתו, מה היה מסמך היסוד. הוא הסכים שספק אם ניתן לרשום הערה על פי יפוי הכח הפתוח או על סמך זה שמפנה לכתב ההתחייבות. כשהוצג לו יפוי כח ת/45 שהמוטב בו "עו"ד איתן סגל בנאמנות" הסכים שזה כנראה המסמך שעל פיו נרשמה ההערה (פרי עמ' 347 ש' 11) סגל נשאל אם אולי לקח יפוי כח בלנקו ומילא אותו והשיב שב-ת/45 נראה הכל מהמחשב (שם, ש' 18). עיון בת/45 מראה בבירור כי הכיתוב "עו"ד סגל בנאמנות" הוא בדפוס שונה משאר המסמך. כשנשאל אם החתים את צדוק על מספר יפויי כח פתוחים השיב שאינו זוכר אך לא אומר שלא יתכן (פרי עמ' 348 ש' 8). בהמשך החקירה הסכים שנראה שיפוי הכח הפתוח הוא זה שבו מולאה התוספת עם שמו נוכח זהות המסמכים. סגל העיד שאי אפשר לרשום עסקה (להבדיל מרישום הערת אזהרה) באמצעות יפוי כח שמולא בכתב יד, אך לא יכול היה להציג יפוי כח לרישום על שם דלר (ועובדיה) שכשר לצורך כך (פרי עמ' 349 ש' 10-16).
26. כזכור, ביום 18.11.99 נערך זכרון דברים בין דלר וצדוק, בחתימת סגל בשם צדוק. גם כתב האופציה נחתם באותו יום לטובת דלר על ידי איתן סגל על פי כתב האופציה הייתה לדלר אופציה ל-60 יום לרכוש את כל המקרקעין. למרות זאת, לא היסס סגל לערוך עסקה נוגדת בין צדוק לגפי ביום 5.12.99 לפיה צדוק מוכר לגפי את מלוא זכויותיו במקרקעין. כאמור, עובדיה הוסף ביחד עם גפי בשיעור של 30% כקונה בהסכם. משמכר צדוק לדלר



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

- 1 בנובמבר 99' דונם אחד (ונתן לו אופציה לרכישת חלק מהמקרקעין בתוך 30 יום ואופציה
2 לרכישת כל המקרקעין בתוך 60 יום), לא היה רשאי צדוק להעביר את כל המקרקעין כולל אותו
3 דונם אחד לגפי ולעובדיה. טענתו של סגל כי צדוק מכר לגפי ולעובדיה וגפי מכרה לדלר
4 (פרוטוקול עמ' 349 ש' 30) איננה יכולה להתקבל נוכח העובדה כי המכירה לדלר נעשתה עוד
5 ביום 18.11.99 - לפני עסקת גפי ואף לפני הקמתה של גפי. התנהלותו של סגל מעידה כי עשה
6 במקרקעין כבשלו וכן עשה בהם עיסקאות בעייתיות, בלשון המעטה.
- 7 27. סגל כעורך דין חוזר ומבצע "קיצורי דרך" בעסקאות שהוא רוקח, ובכך מביא בעצם לדיווחים
8 שאינם אמת ולהסתרת עיסקאות שהיו חייבות במס: הוא אינו מדווח על כתב האופציה ועל
9 זכ"ד דלר לשלטונות המס כלל ואינו רושם הערות בגינן אצל רשם המקרקעין. הוא מחתים את
10 דלר על הסכם רכישה מול גפי תוך התעלמות מזכ"ד דלר ומכתב האופציה לפיהם הרכישה היא
11 מול צדוק, וזאת לאחר שמלוא התשלום בגין זכ"ד דלר בוצע. סגל מאשר הוספתו של עובדיה
12 להסכם גפי לאחר המועד של ה-5.12.99, המועד הנקוב בהסכם, כאשר למעשה גפי רכשה את כל
13 המקרקעין מצדוק כבר ביום 5.12.99 ועל כן רכישתו של עובדיה איננה מצדוק אלא מגפי. בכך
14 יועץ סגל לעובדיה ולגפי "לדלג" על עסקה. האמנתי לליון כי כשהגיע למשרד סגל היו המסמכים
15 מוכנים וערוכים מבעוד מועד.
- 16 28. סגל טען שצדוק היה אדיש לזהות הקונה וכי צדוק רצה כסף (שם, ש' 24). עם זאת סגל אישר
17 שלא ראה שצדוק קיבל כסף (שם, ש' 27). סגל מעביר את תשלומי דלר לשמחי ולרובין ללא כל
18 הסבר סביר.
- 19 29. סגל הקים שרשרת של חברות שכל כולן בהחזקתו, כפי שתואר לעיל, וטען שזו הוקמה ביוזמת
20 רובין (פר' עמ' 327 ש' 26) בנאמנות עבור רובין וכי סגל יעץ לו בעניין זה (פר' עמ' 328 ש' 4).
21 רובין העיד מצידו כי אינו יודע מדוע גפי מוחזקת על ידי שתי חברות וכי אינו מבין למה נעשה
22 דבר זה, ושזה בזבוז כסף ושדי היה בחברה אחת (פר' עמ' 204, ש' 29-31) והוסיף "לא אני
23 קבעתי איך יהיה הרישום, היועץ המשפטי היה עו"ד סגל שהוא קבע את כל המהלך המשפטי
24 של העסקה הזו" (ר' שם). רובין אישר חתימתו על נספח ג' לתצהיר סגל. מסמך זה הוא מיום
25 2.3.00. הוא מופנה לסגל מאת רובין, ונאמר בו שרובין מאשר שביקש מסגל להקים ולרשום
26 עבורו בנאמנות את חברות ג.פ.י., ג.פ.מ. וג.פ.ה. וכי הוא מאשר שהוא אחראי לפעילות החברות
27 לכל דבר ועניין מיום הקמתן. על המסמך יש תוספת בכתב יד: "אין בחתימת מסמך זה לקיחת
28 אחריות אישית בעבור הפעילות שנעשית בחברות המצוינות לעיל". לטענתו של רובין חתם על
29 המסמך כי סגל אמר לו לעשות כן "אבל זה לא משקף שום דבר" (פר' עמ' 226 ש' 8-12). אין
30 מחלוקת כי המסמכים נחתמו לאחר גילוי הזיוף של צווי הירושה. לא ברור מדוע עובר לגילוי
31 הזיוף לא טרח סגל לעגן את הנאמנות עבור רובין במסמכים בכתב. גם שרשור החברות שמוביל
32 כולו לסגל מעורר תמיהות באשר לזהות "מושכי החוטים", באשר למעורבים בעסקי גפי ובאשר
33 לסיבות שהביאו את סגל להקים מספר כה רב של חברות לצורך ביצוע העסקאות במקרקעין.





בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

30. לעניין התנהגותו של סגל לאחר גילוי הזיוף בעניינינו העיד ברנט ממשרד הרצוג, פוקס, נאמן (כאמור, ב"כ ה"ה דיל - הבעלים האמיתיים של המקרקעין) "דבר ראשון הרמתי לו טלפון והשארתי הודעות, ניסיתי ליצור עימו קשר במשרדו ולא הצלחתי לזכות בשום תגובה למרות שההודעות שהשארתי, אילו מישו היה משאיר לי הודעות כאלה במשרדי הייתי עוזב הרבה דברים חשובים והייתי נזעק מיד לא זכיתי לשום תגובה" (פרי עמ' 105 ש' 13-16). ועוד העיד כי: "סגל אמר אני המום... לא התרשמתי שהוא באמת המום" (פרי עמ' 110 ש' 8).
31. נוכח כל ההשתלשלות שהובאה לעיל אני קובעת כי פנחסי ומורגן קיבלו מסגל את פרטי המקרקעין והביאו את דלר אל סגל לאחר שכבר בדקו את פרטי העסקה. זכ"ד דלר נערך בין צדוק באמצעות סגל, לדלר.
- אני מאמינה לדלר ולמתווכים כי סגל הציג מצג שמעורבותו בעסקה איננה רק כשל עורך דין אלא כשותף. פנחסי העיד כי הוא עובד עם סגל גם היום (פרי עמ' 132 ש' 9-11). גם מורגן אישר שניסה לעשות עסקים עם סגל לאחר העסקה נושא הדיון (פרי עמ' 130) על כן לא נראה לי כי למתווכים יש עניין להעיד עדות שאינה אמת בקשר עם התנהלות סגל. התנהלותו של סגל כפי שפורטה לעיל, לפיה עשה במקרקעין כבתוך שלו, תומכת בגרסתם. גם עדותו של רובין, שאמנם מהימנותו בעייתית נוכח מעורבותו בעסקאות מפוקפקות והסתירות בעדותו, תומכת בגרסה זו. רובין העיד: לעניין מעמדו של סגל בעסקה שהוא היה "עו"ד-שותף" (פרי עמ' 205 ש' 7) והסביר: "הוא ניהל את העניין המשפטי/היעוץ הכלכלי והוא אמור היה לגזור בשפת העם קופון של 50% מהפער של בין העלות לבין המחיר של האנשים שפעלו לטובת הבאת הלקוחות, נניח אם בדוגמא של מר עובדיה, נדמה לי זה עמד על 160,000 דולר אז היה פער של 35,000 דולר, אז חצי מזה היה אמור ללכת לעו"ד סגל והיתרה אמורה היתה להתחלק כי זה היה בעל פה והקופה נשלטה על ידי עו"ד סגל..." (שם, ש' 9-12). בהתאמה אינני מקבלת את גרסתו של דלר כי סגל היה עורך דינו וזאת נוכח המצגים הנטענים, ואולם ברור כי דלר לא היה מיוצג וכי סמך על מצגיו של סגל.
- אני מאמינה לדלר כי במועד חתימת זכ"ד דלר (18.11.99) לא ידע כי גפי או רובין הם המוכרים. גפי הוקמה רק ביום 2.12.99 על כן ברור שלא הייתה קיימת בעת הזכ"ד ודלר לא יכול היה לדעת על קיומה (וליתר דיוק על העדר קיומה). עוד ברור כי עדותו של מורגן בחקירתו במשטרה, ממנה חזר בעדותו לפני כי ידע על גפי, אינה מהימנה. אני גם מאמינה לדלר כי הסכם דלר נחתם ללא שהוצג לו העמוד הראשון וכי על כן לא ידע כי הסכם זה נערך מול גפי. אין מחלוקת כי במעמד ההסכם לא נכח סגל וכי מזכירתו, לפניה חתם דלר, לא העידה. רובין תומך בגרסת דלר בחקירתו. גם הוא העיד שלא חתם על העמוד הראשון וכי לא ראה אותו וכי חתם רק על העמוד השני של ההסכם לצד חותמת גפי (פרי עמ' 218 ש' 31-32). גם עדותו של עו"ד ברנט,



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

לעניין התנהגותו של סגל לאחר גילוי הזיוף הייתה מהימנה עלי ונתמכה בתרשומות מזמן אמת.
אין ספק שהתנהלותו של סגל מעוררת תהיות רבות לעניין מידת מעורבותו בעסקה ובתום ליבו.
32. בכתב התביעה מייחס דלר לסגל אחריות לנזקיו עקב רשלנות בכך שהעלים ממנו מידע רלבנטי וחשוב, נמנע מלציין שיש לו אינטרסים אישיים בעסקה, נהג עמו שלא בדרך מקובלת ובחוסר תום לב ובכך הפר את חובת הזהירות והנאמנות כלפיו הן כעורך דין, הן כמוכר והן כמייצג של המוכר. כמו כן מיוחסת לו מעורבות בהונאה ובתרמית ביחד עם רובין וצדוק.
בע"א 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4) 446, 469 (1990) נידונה שאלת אחריות של עורך דין כלפי מי שאינו לקוחו וכך נקבע:

"מה דינו של עורך-דין המייצג לקוח פלוני ביחסיו עם מי שאינו לקוחו אלא צד שכנגד פלוני - האם כלפי פלוני זה מוטלת על עורך הדין חובה כל שהיא? היהא אחראי כלפי זה מטעם כלשהו ועל-פי עילה כלשהי, אם יתברר שכתוצאה מהטיפול בעניין לקוחו ולמען לקוחו הסב נזק לאחר? חבות חוזית לא תיתכן, שכן לא נקשרו יחסים כאלה ביניהם, אולם תיתכן גם תיתכן חבות בנזיקין.
יפים לעניין זה, כיום כבעבר, דברי מ"מ הנשיא השופט חשין, לאמור:
'חובותיו של עורך-הדין אינן חובותיו של עורך-הדין אינן כלפי מרשהו בלבד. הוא חב חובות מסויימות גם כלפי יריבו וגם כלפי הציבור' (עמ"מ 3/56, 4 בעמ' 837).
נשאלת השאלה, חובה זו מה מידתה ומה מקורה? ועל כך אשתדל לעמוד להלן".

בעמ' 471:

"ראינו, איפוא, מקורה של החבות ברשלנות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוחו. מידתה של אותה חבות, ומתי היא מתגבשת, כבר תלויה בנסיבות העובדתיות של כל מקרה ומקרה. דומה שאין טעם ואין מקום לקבוע לעניין זה כללים נוקשים. אולם, להבנת הדברים ניתן להדגים קיומה של רשלנות מהסוג הזה בדוגמאות מספר שעמד עליהן המלומד עו"ד בר-שלום, במאמרו הנ"ל, בעמ' 486-495.
...
מקרים קשים יותר הם אלה אשר בהם מייצג עורך-דין צד אחד לעסקה, ומבקשים להטיל עליו חבויות גם כלפי צד אחר לאותה עסקה".

בעמ' 472:

"ניתן לומר, כי כאשר עורך-דין מייצג לקוח פלוני ואילו הצד האחר לעסקה אינו מיוצג כלל, נדרשות ממנו מיומנות וזהירות רבה יותר בהצגת העניין, לבל יכשיל במודע או בהיסח דעת נמהר את הצד האחר, כשהוא יכול להניח שזה סומך על אמינותו, יושרו ומיומנותו.
יצוין, כי חובתו של עורך הדין כלפי הצד הבלתי מיוצג עומדת על רגליה היא, ואין היא נגזרת או קשורה לחובתו של הלקוח, אותו מייצג עורך הדין, כלפי הצד הבלתי מיוצג. אכן, הן עורך הדין והן לקוחו חייבים לנקוט זהירות סבירה כלפי הצד הבלתי מיוצג. אלא שתוכן הפעולות הנדרשות מהם בהקשר זה מושפע ממעמדם השונה של הלקוח ושל עורך הדין. על-כן עשוי עורך הדין לחוב בחובות של גילוי, אזהרה וחובות אחרות, הנובעות ממעמדו המיוחד כעורך-דין, שלקוחו אינו חב בהם".



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

33. אני סבורה כי בנסיבות ענייננו קמה חובת זהירות של סגל כלפי דלר ואלה טעמי:
- 1 סגל יזם את הפנייה למורגן ולפנחסי שימצאו לו קונה למקרקעין. מורגן ופנחסי הביאו למשרדו
2 את דלר. הוא הבהיר כי יש לעשות את העסקה במהירות. הוא ראה וידע שדלר אינו מיוצג.
3
- 4 סגל הפר את חובת הזהירות שהוא חב לדלר בכך שלא גילה את אוזנו שצדוק הגיע אליו על ידי
5 רובין, חרף העובדה שזמן קצר קודם לכן הסתבר כי אושרי ורובין, ערבו אותו בעסקה קודמת
6 דומה בה התגלה שמי שנרשם כבעלים איננו כזה (ר' לעיל עניין שורה). אילו גילה סגל לדלר
7 מידע זה, יכול היה דלר לשקול אם לקחת את הסיכון המוגבר שבעסקה המוצעת עקב הנסיבות.
- 8 בנוסף, סגל קיבל לידיה את התשלומים של דלר, העבירם לרובין ולשמחי, תוך ביטול הגבלת
9 הסחרות בשיקים, שהוא מסר לידיהם. הוא לא מסר את השיקים למוכר-צדוק וגם לא וידא כי
10 התשלומים מגיעים אליו. סגל לא הבטיח את כספו של דלר בדרך כלשהי כמו הפקדה בנאמנות
11 עד לרישום העסקה או למצער עד לרישום הערת אזהרה בגינה. זאת ועוד, סגל איין את
12 האופציה של דלר בהיותו שותף לעריכת הסכם עובדיה.
- 13 אני קובעת כי בהתנהגותו כמתואר לעיל הפר סגל את חובת הזהירות שהייתה מוטלת עליו כלפי
14 דלר, שלא היה מיוצג וסמך על סגל בהיותו עורך דין, וגרם לדלר לשלם לו את התשלומים, על כן
15 הוא אחראי לנזקיו של דלר.
- 16 לאור מסקנתי הנ"ל לא ראיתי לקבוע מסמרות לעניין ידיעתו או מודעותו של סגל למצבם
17 המשפטי של המקרקעין כבר עם עריכת כתב ההתחייבות וקבלת יפויי הכח על פיו, אך רק אומר
18 כי התנהלותו הכוללת יש בה להעיד על יותר מסתם חשש שכך היו פני הדברים.
- 19 **אחריותו של צדוק**
- 20 34. צדוק טען בתצהירו כי פרטי שמו וזהותו נמסרו לנתבעים על ידי אדם בשם ארקין שהיה מעבידו
21 ושהוא חשוד בגין הונאה בסכומי עתק. לטענתו שמו שורבב לעסקאות מקרקעין והונאות שונות
22 על ידי אותו ארקין. צדוק העיד כי איננו מכיר את סגל (פר' עמ' 261 ש' 5) וכי אינו מכיר את
23 רובין (פר' עמ' 263 ש' 23). הוא גם הכחיש שנפגש אי פעם עם עו"ד לוי (עמ' 266 שורה 19).
24 צדוק אישר את חתימתו על ההודאה במשטרה מיום 12.7.00 (ת/16) (פר' עמ' 263 ש' 15).
25 באותה הודעה מסר צדוק שביקר במשרדו של סגל, פגש שם את אשר רובין וחתם שם על
26 מסמכים שהוא אינו יודע מהם וכי רובין צילם באותו מעמד את תעודת הזהות שלו. צדוק גם
27 מסר באותה הודעה כי הגיע פעם נוספת למשרדו של סגל ושם פגש ברובין ובאושרי, וכי גם
28 באותו מעמד חתם על מסמכים בפני סגל, אושרי ורובין. צדוק בהודעתו במשטרה אישר כי
29 בשתי הפעמים שביקר במשרדו של עו"ד סגל חתם בפני סגל וכי לאחר מכן סגל יצא מיד מן
30 החדר והותיר את המסמכים בידי רובין. בחקירה בעניין סתירות אלה השיב כי לא היה אצל



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 סגל במשרד אלא "למטה" כדי לטפל בקנסות של אדם בשם ארביב. (פר' עמ' 262 ש' 22), כי לא
2 היו לו משקפיים וכי יש לו בעיה באוזן מהצבא וכי הוא בטיפולים פסיכיאטרים (פר' עמ' 263 ש'
3 20-18). גם עדותו לעניין פגישתו עם לוי נסתרת מחקירתו ת/16 מיום 26.7.00 שם הודה כי
4 חתם על יפוי כח ועוד מסמכים לפני לוי שלטענתו לא הציג עצמו כעורך דין. בחקירתו של צדוק
5 הסתבר מ- ת/17 כי הורשע עם ארקין (ביום 10.9.02) בקבלת דבר במרמה ובהונאה בכרטיס
6 חיוב.

7 35. אינני מאמינה לצדוק שלא היה במשרדו של סגל וכי לא הכיר את רובין. אינני מאמינה לו שהוא
8 אינו חתום על המסמכים הנחזים להיות בחתימתו. גרסתו לפניי שונה בתכלית השינוי מהודעתו
9 במשטרה שנים קודם. אני מעדיפה את עדותו במשטרה שהייתה מפורטת ואשר מתיישבת עם
10 העדות של לוי, שהייתה מהימנה עלי, וכן עם העדויות של רובין ושל סגל שלעניין נוכחותו
11 וחתימתו של צדוק על המסמכים, היו מהימנות עליי. אינני מאמינה לצדוק כי לא חתם על
12 הבקשה לרישום צו הירושה לפני עו"ד פינקל. פינקל אמנם העיד כי צדוק לא חתם לפניו, שהרי
13 הוא מכיר אותו כיענקל'ה, ואולם עדותו של פינקל לכל הדרך לא הייתה מהימנה בעיני, בין
14 היתר משום שלגבי מרבית השאלות שנשאל בעדותו לקה פינקל בזיכרונו וגם נוכח העובדה כי
15 דרך הישר אינה נר לרגליו של פינקל והראיה שהושעה לצמיתות מחברות בלשכת עורכי הדין
16 עקב עבירות חמורות (ר' סעיף 54 בהמשך פסק הדין).

17 מתיק המשטרה עולה כי צדוק היה מחובר לטיפוסים שהיו מעורבים בעניינים לא חוקיים וכי
18 גם לו עבר פלילי.

19 נוכח האמור עד כאן אני קובעת כי צדוק היה מעורב ברישום צו הירושה המזויף כמו גם
20 במסמכים שיצרו את הבסיס להתקשרותו של דלר בעסקה, אשר בעטייה נגרם לו חסרון כס,
21 ועל כן הוא אחראי לנזקיו .

לשכת רישום המקרקעין

22
23 36. מטעם לשכת רישום המקרקעין העידה הגב' ציפי בית-און שהייתה רשמת המקרקעין בלשכת
24 רישום המקרקעין פתח תקווה (להלן: "גב' בית-און" או "העדה"). גב' בית-און העידה כי היו
25 זיופים של צווי ירושה גם לפני שנת 99' וגם לאחריה (פר' עמ' 282 ש' 13).

26 לעניין צווי הירושה נושא הדיון - ת/20 אישרה העדה כי הצווים אמנם אינם חתומים אך טענה
27 שכך הוגשו צווים רבים בשעתו לרישום שכן באותה תקופה השופט היה חותם על המקור של צו
28 הירושה והמזכירות אישרה את שאר העותקים (ר' פר' עמ' 286 ש' 29 ועמ' 287 ש' 1-3).

29 העדה אישרה עוד כי: המורישים בצווים הם בני זוג שהבעל נפטר ראשון; למרות שהבעל הותיר
30 אישה, יורשו על פי צו הירושה היה בן אחותו. יורשה של האישה שנפטרה מאוחר יותר הוא בן





בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

- 1 אחות הבעל; בנסח הרישום משנת 1974 הופיעו מספרי הדרכון של המצווים כאשר מספרים
- 2 אלה זהים למספרים שבצווי הירושה שנחזו להיות משנים '97 ו-'99. העדה נשאלה האם עניינים
- 3 אלה לא היו צריכים לעורר סימני שאלה והשיבה כי יש צוואות כאלה וכי מדובר בתושבי חוץ
- 4 ועל כן בדין זר שאינו מוכר לה (פר' עמ' 287 ש' 22-29). לעניין מספרי הדרכון אישרה כי עובדה
- 5 זו הייתה צריכה להדליק "נורה אדומה מנצנצת" (פר' עמ' 296 ש' 20).
- 6 העדה אישרה ברוב הגינותה כי היום צווים כאלה "לא היו עוברים חלק" (פר' עמ' 288 ש' 23).
- 7 גב' בית-און העידה כי כל עסקה נבחנת על ידי בוחן ועוברת גם ביקורת של מבקר וכי רק אחרי
- 8 הביקורת מאושרת העסקה לרישום (פר' עמ' 289 ש' 24-26). בלשכה הרלוונטית בפתח תקווה
- 9 היו בזמן הרלוונטי מבקר אחד על כל שני בוחנים בתיקים מורכבים ומבקר אחד על שלושה
- 10 בוחנים בתיקים פחות מורכבים (פר' עמ' 290 ש' 22-23).
- 11 לפי נתוני התיק שהוצגו לעדה, עולה כי הגב' ג'ולי נתן היא שאישרה את העסקה והגב' גואז
- 12 ביצעה את הביקורת (פר' עמ' 293 ש' 5).
- 13 כשנשאלה העדה אלו שינויים נעשו בנהלים בעקבות מקרה הזיוף, השיבה כי הצעדים שננקטו
- 14 לא ננקטו באופן פורמאלי בנהלים כתובים על מנת לא לתת נשק בידי הזייפנים (פר' עמ' 294 ש'
- 15 20).
- 16 37. הרשלנות המיוחסת לרשם המקרקעין בסיכומיו של דלר היא בכך שלא שת ליבו למספר עניינים
- 17 שהיו צריכים לעורר חשד כי מדובר בזיוף, כדלקמן:
- 18 צווי הירושה ת/20 הם צווים המתייחסים לבני זוג. הבעל נפטר ראשון אך יורשו הוא "בן
- 19 האחות" ולא בת זוגו. האישה שנפטרה לאחר מכן, יורשה הוא "בן אחות הבעל"; הצווים אינם
- 20 חתומים; שני הצווים נרשמו בו זמנית למרות מועדי הפטירה השונים; "המנוחים" נרשמו בנסח
- 21 כבעלי המקרקעין בשנת 1974. על כן לא יתכן שבפטירתם יהיה מספר הדרכון שלהם זהה
- 22 למספר שבנסח. תוקפו של דרכון הוא לעשר שנים.
- 23 38. אין חולק כי "המנוחים" על פי צווי הירושה הם בעלי דרכון אנגלי שנפטרו באנגליה. סעיף 137
- 24 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק הירושה") קובע: "על הירושה יחול דין מקום מושבו
- 25 של המוריש בשעת מותו, חוץ מן האמור בסעיפים 138 עד 140". הנטל להוכיח את הדין הזר
- 26 הוא על המבקשים בבקשה (ר' שמואל שילה פירוש לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 126 (כרך
- 27 שני)). סעיף 138 בחוק הירושה קובע: "נכסים העוברים בירושה לפי דין מקום המצאם בלבד,
- 28 יחול על ירושתם אותו דין". משמעות סעיף זה היא כי נכס יעבור בירושה לפי מקום הימצאו
- 29 בתנאי שכך קובע דין אותה מדינה בנוגע לנכס (ר' שילה בספרו הנ"ל בעמ' 143).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 ולענייננו. לכאורה חל על הירושות הדין האנגלי. אם בדין האנגלי מחילים על מקרקעין את דין
2 מקום הימצאם כי אז יחול על ירושת בני הזוג הדין של ישראל.

3 אני מקבלת את טענת רשם המקרקעין כי אין להתייחס לכל צו ירושה בעניינם של תושבי חוץ -
4 בחשדנות. אשר לטיב קרבת המשפחה אני מקבלת את טענת רשם המקרקעין כי מכיוון שמדובר
5 בדין זר אין מקום לבחון כל צו ירושה בו אין היורש בקרבה ראשונה כצו חשוד נוכח אי הכרותה
6 של לשכת המקרקעין את הדין הזר. אני גם מקבלת את הטענה כי קיים גם עניין של הסתלקויות
7 שעשוי להביא ליורשים שאינם מקרבה ראשונה, על כן אין זה עניינו של רשם המקרקעין לבחון
8 את טיב היורשים.

9 39. אשר להעדר החתימות אני מקבלת את עדותה של גבי בית-און כי היה נהוג שרק עותק אחד
10 נחתם על ידי השופט ושאר העותקים נחתמו רק על ידי המזכירות. כך הוגשו באותה עת צווים
11 לרישום ואין בכך רשלנות. אפילו הייתה בכך רשלנות, הנוהל של אי חתימת כל צווי הירושה על
12 ידי השופט לא נקבע על ידי רשם המקרקעין.

13 40. לא מצאתי כי היה ברישום שני הצווים באותו מועד כדי לעורר חשד. יש ולא אצה דרכם של
14 יורשים לרשום זכויותיהם בעיקר כאשר בן הזוג של הנפטר עדין חי.

15 41. טענת התובע לעניין מספר הדרכון לא הוכחה ככל שהיא נוגעת לדין האנגלי. לא מן הנמנע כי יש
16 ארצות שבהן עם חידוש הדרכון אין מספרו משתנה. מכל מקום אין לבית המשפט ידיעה
17 שיפוטית בעניין זה.

18 42. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969 קובעות:

19 **"22. רישום ירושה יהיה על פי בקשה מאת מעוניין בדבר.**

20 **23.(א) הבקשה לרישום ירושה תוגש בלשכה שבה רשומים המקרקעין שלגביהם**
21 **מבקשים את הרישום.**

22 **(ב) לבקשה יצורפו -**

23 **(1) צו ירושה, צו קיום צוואה או צו הנהלת עזבון, מאת בית משפט, בית דין דתי או**
24 **רשם לענייני ירושה מוסמך;**

25 **(2) נסח מרישום המקרקעין שלגביהם מבקשים את הרישום."**

26 לכאורה אין לרשם המקרקעין כל שיקול דעת אם לרשום צו ירושה אם לאו ובלבד שנחה דעתו
27 כי צורפו כל המסמכים הנדרשים. עם זאת אני מוכנה לקבל כי יתכנו מקרים בהם צו הירושה
28 עלול לזעוק על פניו, שיש בו פגם, וכי במקרה כזה חובה על לשכת הרישום להיות ערנית ולהימנע
29 מהרישום. יתכן גם שבנסיבות כמו בענייננו, אילו היה מדובר בתושבי ישראל, היה בקרבתו של
30 היורש למורישים, בצווים, כדי לחייב בדיקה.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

43. אני ערה לעדותה ההגונה של גב' בית-און כי היו גם זיופים לפני 1999 וכי היום יתכן והעסקה הייתה מדליקה נורה. אני מקבלת כי אמנם לרשם המקרקעין חובת זהירות מושגית וקונקרטית בענייני רישום מקרקעין ואולם החובה הקונקרטית בענייננו לא הופרה לאור הנימוקים שפורטו לעיל.
44. לא מצאתי ליתן משקל לאי הבאת העדות שבדקו את התיק בשעתו שכן ברור כי לא היו יכולות לזכור דבר כלשהו בנוגע לעסקה מלפני יותר מעשור. הבאתה לעדות של גב' בית-און, שהייתה רשמת המקרקעין באותה תקופה, הייתה ראויה. כמו כן טענת הנתבעים כנגד רשם המקרקעין על כך שלא המציא את התיק דינה להדחות נוכח עדותה של גב' בית-און כי התיק נלקח על ידי המשטרה ולא הוחזר (פר' עמ' 284 ש' 6).
45. ב"כ הצדדים הסתמכו לעניין אחריות לשכת רישום המקרקעין על פסק הדין ע"א (מח-ת"א) 1729/06 עו"ד אובניק נ' בנק ירושלים בע"מ (22.12.08). באותו עניין נמחקה משכנתא מספרי רישום המקרקעין באמצעות בקשה מזויפת ובית המשפט המחוזי אישר את קביעת בית משפט השלום כי המדינה אחראית עקב הפרת חובת הזהירות על ידה. באותו עניין נקבע כי היו אחד עשר ליקויים על פניו של טופס הביטול כגון שהבקשה הודפסה על נייר כימי בעוד שבקשות של בנקים מודפסות במחשב, ההדפסה חובבנית ולא אחידה, יש טעות בשם הממשכן, מספר המשכנתא נרשם באופן לקוי ועוד, ושעל כן חבה המדינה באחריות בגין ביטול המשכנתא. אינני סבורה כי הנדון דומה לראייה. בענייננו הנתען מתייחס בעיקר לתוכן הצוים ובעניין זה יש לנקוט משנה זהירות בייחוס אחריות לרשם נוכח תקנות המקרקעין. לעניין הליקויים של העדר החתימה ומספר הדרכון גם כן אין אחריות מהטעמים שפורטו לעיל.
- אני קובעת על כן כי רשם המקרקעין אינו חב בנוקי דלר.

נוקי דלר

46. אין מחלוקת כי דלר מסר לידי סגל שיקים בסך השווה ל-\$220,000, התמורה המוסכמת על פי זכ"ד דלר, וכי הם נפרעו. אין גם מחלוקת שדלר לא קיבל את התמורה עבור התשלום נוכח ביטול רישום המקרקעין על שם צדוק.
47. אשר לגרסתו של דלר לפיה שילם לסגל עוד \$20,000 במזומן. גרסתו בעניין כמו גם גרסאותיהם של פנחסי ומורגן אינן עקביות כפי שפורט לעיל. סגל מכחיש קבלת הסכום. לדלר אין מסמך בכתב לתמיכה בטענתו. אני סבורה כי בנסיבות אלה לא הרים דלר את נטל ההוכחה במידת ההוכחה הדרושה במשפט האזרחי, כפות המאזניים נותרו מעוינות ועל כן תביעתו בעניין זה נדחת.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

48. דלר תבע הפסדים בגין הפרת הסכם האופציה. לא שוכנעתי במידת ההוכחה הדרושה במשפט האזורי כי דלר אכן יכול היה והתכוון לממש את האופציה. אין מחלוקת כי בהסכם האופציה ניתנה לו אפשרות לממש אופציה לגבי 3-4 דונם בתוך 30 יום. אופציה זו לא מומשה. דלר אמנם טען כי שלח לסגל את מכתבים נספחים י' ויא' לתצהירו מיום 4.1.00 ומיום 6.1.00 שעניינם מימוש האופציה ואולם אלו נשלחו לאחר שכבר חלפו 30 ימים. דלר לא פירט את מקורות מימון האופציה לשם הוכחת יכולתו לממשה. טענת דלר על כוונתו לממש את האופציה תמוהה גם נוכח טענתו כי את הדונם היחיד שרכש מימן באמצעות הלואה מהבנק **"ושילם עבור ההלוואה ריבית בנקאית רצחנית"** (ר' כתב התביעה בסעיף 26(א)). כמו כן אני מקבלת את טענת סגל כי ניתן לפרש את כתב האופציה ככזה שאם לא מומשה "האופציה הקצרה" (של 30 הימים) מתבטלת האופציה הארוכה יותר לגבי כל המקרקעין שהייתה ל-60 יום.

49. עוגמת נפש ואשם תורם - סגל לא טען לאשם תורם. צדוק לא טען לאשם תורם בכתבי הטענות. בסיכומיו בסעיף 16 טוען צדוק כי יש לייחס לדלר אשם תורם. ב"כ דלר לא טען בסיכומיו כנגד טענה זו. בע"א 279/89 **הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ נ' דמתי**, פ"ד מז(3) 156, 167 (1993) נפסק בעניין כזה:

"טענתה השנייה של באת כוח המשיב הייתה, כי משלא טענה המערערת לפני הערכאה הראשונה, שבקביעת היקף חיובה לפי הפוליסה יש להביא בחשבון את אשמו התורם של הנפגע, שוב אינה רשאית להעלות טענה זו בערעורה. אף טענה זו יש לדחות. לפני הערכאה הראשונה טענה המערערת, כי אין להטיל עליה כל חבות כלפי המשיב, מפני שהתאונה לא הייתה פרי אשמו. בטענה זו גלומה, מניה וביה, גם 'מקצתה' של הטענה, היינו, שאם יימצא שהמשיב נושא באשם חלקי לגרימת התאונה, תיקבע חבותה כלפיו באופן יחסי למידת אשמו. העיקרון שלפיו 'השלם כולל את החלק' מקובל עלינו, בכגון דא, זה מכבר (ראה ע"א 111/50 "דן" אגודה שיתופית בע"מ ואח' נ' גולדנברג [11], דברי השופט חשין בעמ' 1541), ולדידי יש להחילו גם בענייננו".

על כן אני מוצאת לדון באשמו התורם של דלר. דלר נהג בעסקה בפזיזות עקב כך שהיה מסונוור מהרווח שהרכישה עשויה להצמיח לו. ביום 4.11.99 הוא מסר את שיק על סך \$100,000 לסגל מבלי שהכירו. הוא לא קיבל תמורה במסמך ואף למצער לא קיבל קבלה. הוא לא טרח לברר מדוע המקרקעין מוצעים לו "במחיר מציאה", הוא חתם על מסמכים "רזים" - הזכ"ד וכתב האופציה - מבלי להיכנס לפרטיהם. הוא שילם תשלומים לסגל בלי לברר אם אלה עוברים למוכר, הוא לא התייעץ בעורך דין מטעמו למרות שסבר כי סגל מעורב בעסקה ולא רק כעורך דין. בנסיבות אלה נראה לי כי יש לדלר תרומת רשלנות לנזקיו ואולם נראה לי כי תרומה זו מתקזזת כנגד הנזק הלא ממוני שנגרם לדלר עקב התקשרותו בעסקאות נושא הדיון. על כן אינני פוסקת לדלר פיצוי בגין עגמת נפש ובהתאמה אינני מנכה מנזקיו את שיעור אשמו התורם.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

50. סוף דבר

אני מחייבת את הנתבעים סגל וצדוק ביחד ולחוד לשלם לדלר את הסך השווה בש"ח ל-220,000 \$ כערכם בש"ח ביום 1.1.00 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. כמו כן אני מחייבת אותם בהוצאותיו של דלר ובשכ"ט עו"ד בסך של 40,000 ₪ בצירוף מע"מ, כל אחד.
נוכח רישום צו הירושה המזויף אין צו להוצאות לרשם המקרקעין.

תביעת עובדיה

51. לאחר ששמעתי את העדויות הרבות שהובאו לפניי ונוכח חומר הראיות שהוצג לפניי בעניין תביעת עובדיה מסקנתי היא כי עובדיה לא הצליח לשכנעני במידת ההוכחה הדרושה במשפט האזרחי כי הוא קנה את המקרקעין בתום לב וכי שילם עבור המקרקעין. כמו כן נראה לי כי הוכח במידת ההוכחה הדרושה במשפט האזרחי כי למצער, היה מעורב בסוד הבעייתיות של העסקה ועל כן אין לו עילת תביעה נגד מאן דהוא. מצבור הדברים כפי שיובא להלן הביאני למסקנתי האמורה, ולהלן אפרט.

52. הנפשות הפועלות וההיסטוריה שלהן עם עובדיה - עובדיה מעיד על עצמו שהוא איש עסקים שעוסק בבניין ויש לו בנק קטן לניכיון שיקים (פר' עמ' 46 ש' 21). לטענתו היה מקבל שיקים דחויים ונותן תמורתם מזומן ועמלתו הייתה 3.5% (פר' עמ' 62 ש' 12-14). לגרסתו, **אושרי ורובין**, שאותם הכיר דרך **ברוך אהרן** (להלן: "**ברוך**"), ביקשו ממנו הלוואה לצורך רכישת מקרקעין. עובדיה לא הסכים לתת להם, ואז עניינו אותו השניים בעסקה - לקנות מהם חלק מהמקרקעין (פר' עמ' 66 ש' 10-16). כך נכנס להסכם עובדיה הנושא תאריך 5.12.99 ושבמסגרתו כאמור הצטרף להסכם בין צדוק לגפי כקונה של 30% מהמקרקעין (פר' עמ' 66 ש' 22-23).

53. עובדיה היה מעורב בעסקה בחיפה מיום 6.9.99 (להלן: "**עסקת קגנובה**") לפני המקרה נושא התיק שלפניי. באותו עניין על פי עדותו עבד עם **ברוך** ועוד אדם **עוזד אורן** (להלן: "**אורן**"). היה להם דונם בחיפה והם היו חייבים לעובדיה כסף. עקב כך "הכניסו אותו שותף" ב- 50% באותם מקרקעין ואחר כך מכרו לו את שאר הנכס. התשלום נעשה על דרך של קיזוז חוב אורן בצירוף תשלום (ר' נ/14 ופר' עמ' 86 ש' 16). אחרי שנה הסתבר "שהקרקע גנובה" (פר' עמ' 60 ש' 24-27 וכן פר' עמ' 70 ש' 1). עובדיה העיד כי עורך הדין "שעשה את העסקה" היה **פינקל**. עסקה זו קדמה לעסקה נושא הדיון (פר' עמ' 69 ש' 27). באותו עניין טען עובדיה שקנה את המקרקעין מאורן למרות שהחוזה שלו היה מול המוכרת גב' קגנובה (שהייתה הבעלים האמיתיים) (ר' חוזה המכר מיום 6.9.99 נספח לנספח נ/18 ופר' עמ' 70 ש' 13-15) כשם שבעניינינו קנה את המקרקעין מרובין אך חתם את ההסכם עם עובדיה.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 בעסקת קגנובה עובדיה לא פגש במוכרת אלא ראה צילום דרכון שלה (פר' עמ' 91 ש' 9-10) כשם
2 שבענייננו טען בעדותו כי לא ראה את צדוק (פר' עמ' 46 ש' 8-9).

3 באותו עניין היה עובדיה נתבע. ההליך התקיים בבית המשפט המחוזי בחיפה (ה"פ 202/03) לפני
4 כב' שופט עמית שקיבל את התביעה וקבע כי העסקה בין גב' קגנובה, באמצעות פינקל, לבין
5 עובדיה בוצעה על פי יפוי כח מזויף ועל כן היא בטלה. בענייננו של עובדיה קבע שם בית המשפט
6 כי:

7 **"לגבי עובדיה, אומר בקצרה, כי לא השתכנעתי שפעל בתום לב. למיצער, נראה**
8 **שעובדיה עצם את עיניו מלראות את הבעייתיות הקיימת בעסקה.**

9 כך לדוגמא, טענתו של עובדיה כי שילם את התמורה עבור המקרקעין על דרך קיזוז
10 חובותיו של אורן אליו, בעוד העסקה שבין אורן לקגנובה בוטלה...עובדיה לא הביא
11 בדל אסמכתא לתשלום הנ"ל או לחובותיו של אורן כלפיו או לתשלומים ששילם אורן
12 לקגנובה, ואף לא הוצג הסכם המבטל את הסכם קגנובה-אורן. עובדיה אף הסתבך
13 בתשובותיו באשר לדרך התשלום לאורן. פעם טען כי התשלום נעשה כולו על דרך של
14 קיזוז חוב, ופעם כי התשלום בוצע הן על דרך של קיזוז והן על דרך של תשלום בפועל
15 'החלק הראשון הוא חוב + השלמה ממני במזומן או בשיקים ממני ישירות' (עמ' 21
16 שורה 19), ובחקירתו במשטרה אמר כי שילם לעודד אורן עוד כחצי מליון מעבר לקיזוז
17 (עמ' 24 ש' 16). כל אלו מעוררים תמיהה וספק אם שולמה תמורה כלשהי על ידי
18 עובדיה בעסקה" (בפס' 24 לפסה"ד ר' נ/18).

19 54. פינקל ממלא תפקיד נכבד גם בעסקה נושא הדיון - הוא עורך הדין שהגיש לרישום את צווי
20 הירושה המזויפים והוא רשם את "הירושות" על שם צדוק. עובדיה לא זכר אם תבע את פינקל
21 לגבי העסקה בחיפה (פר' עמ' 71 ש' 19). בענייננו לא תבע עובדיה את פינקל. כשנשאל עובדיה
22 מדוע לא תבע את פינקל בענייננו, עקב חלקו בפרשה, טען: **"זה משהו חדש מה שאתה מראה לי**
23 **[הכוונה לבקשה שהגיש פינקל לרישום צדוק כיוורש - מ' נ'] שנית, ארי פינקל לא עשה איתי**
24 **שום עסק...זה פעם ראשונה שאני רואה שפינקל קשור לאדמה הזו"** (פר' עמ' 69 ש' 15-16). יש
25 לציין כי עובדיה שהיה נוכח במרבית ישיבות בית המשפט ובהן גם בישיבת בית המשפט מיום
26 11.11.08 (במהלכה העיד פינקל), נעדר מן האולם בעת עדותו של פינקל (פר' עמ' 189 ש' 15).

27 למרבה הפלא פינקל גם היה מעורב בעסקה בה רכש עובדיה נכס באוקטובר '98, פינקל הוא
28 עורך הדין שרשם את הערת האזהרה לטובת עובדיה - ר' נ/21. כשנשאל עובדיה אם עורך הדין
29 המעורב בעסקה שם היה פינקל השיב **"מה פתאום?"** (פר' עמ' 89 ש' 30).

30 אשר לפינקל, מת/15 שהוא פסק דין של בית המשפט העליון עולה כי פינקל הוצא מלשכת עורכי
31 הדין - לצמיתות. העבירות שיוחסו לפינקל ושכתוצאה מהן הוצא מלשכת עורכי הדין היו, בין
32 היתר, שליחת יד בפיקדונות של לקוחות ומסירת שטרי ביטחון שחתימות הערבים עליהן
33 מזויפות לידי המשכיר (ר' ת/14) (פר' עמ' 197 ש' 4).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

55. עובדיה העיד כי כשאיתר את רובין לאחר שהתפוצצה העסקה שבענייננו, לא קיבל ממנו כסף אך: "הצלחתי להוציא ממנו חברה בשם פסגת חזון" (פרי עמ' 68 ש' 27). לטענתו כך ניסה להציל את כספו (פרי עמ' 74 ש' 20). גם בעניין פסגת חזון אמר בית המשפט בחיפה את דברו בעניין קגנובה כדלקמן:

"נציין כי עובדיה הוא מבעלי המניות בחברה בשם פסגת חזון, חברה שמסמכים שלה נתפסו בחיפוש במשרדו של עו"ד פינקל. לדבריו קיבל את המניות כבטוחה בתמורה לחוב כספי שחבו לו. עובדיה לא ידע להסביר מהו שווי המניות או מה גובה החוב שעבורו קיבל את המניות וטען גם שאינו יודע שהחברה ביצעה עסקאות במקרקעין לגביהן קיים חשד של זיוף ומרמה ואשר קיימת לגביהן חקירה משטרתית (פרוטוקול מיום 27.3.05 עמוד 23 שורות 13-32)" (ההדגשות הוספו) (פס' 6 לפסה"ד).

ובהמשך:

"נזכיר כי עובדיה הוא גם בעל מניות בחברת פסגת חזון, שהייתה לכאורה שותפה לעסקאות נוספות במקרקעין עם עו"ד פינקל, עסקאות שנחקרות עדיין במשטרה בחשד לתרמית וזיוף. לעובדיה גם קשר לאורן שריצה עונש מאסר על עבירות מרמה וזיוף. ממכלול הדברים מצטייר חשד כי עובדיה לא היה תם לב בביצוע העסקה, או שהעדיף לעצום את עיניו ולא לחקור במופלא ממנו" (פס' 24 לפסה"ד).

עובדיה בחקירתו ניסה להיתמם וטען כי הוא רק בעל מניות בפסגת חזון ולא דירקטור (פרי עמ' 74 ש' 21-20). ואולם מתדפיס רשם החברות עולה כי הוא דירקטור בחברה. כשנשאל בעניין זה השיב שהדבר לא ידוע לו וכי עוה"ד שלו הוא שטיפל בעניין (פרי עמ' 76 ש' 24). עובדיה העיד כי קיבל את המניות של פסגת חזון מרובין כחודשיים-שלושה אחרי שהפרשה התפוצצה (קרי מרץ או אפריל 2000 פרי עמ' 75 ש' 23) ואולם מתדפיס החברה עולה כי הפך לבעל מניות ודירקטור כבר ב- 20.1.00 קרי- יומיים אחרי היוודע הזיוף של צווי הירושה (רי' תעודת עובד ציבור, עו"ד יהודה כץ, המצורפת למוצגי רשם המקרקעין).

עובדיה מאשר כי פסגת חזון מעורבת "באדמות לא כשרות" וכי למרות זאת הוא ממשיך להיות בעל מניות בה (פרי עמ' 75 ש' 11-16). רובין העיד כי שניים שלושה נכסים של פסגת חזון התגלו כ"מזויפים" (פרי עמ' 208 ש' 13).

56. סיכום ביניים - עו"ד פינקל, שרשם את צווי הירושה על שם צדוק, הוא אותו עו"ד שעשה את העסקה בעניין קגנובה (שהסתברה אף היא כתרמית) ואף טיפל בעסקה נוספת של עובדיה שעובדיה הכחיש שפינקל היה מעורב בה. ברוך הכניס את עובדיה כשותף ברכישת מקרקעין בעסקת קגנובה. ברוך הוא גם מי שהכיר לעובדיה את אושרי ורובין. רובין הוא שהביא את עובדיה לעסקה עם צדוק. רובין ופסגת חזון קיבלו לטובתם כתב התחייבות מצדוק. עובדיה הוא בעל מניות ודירקטור בפסגת חזון והוא קיבל אותה מרובין. פסגת חזון מעורבת במספר פרשיות לא כשרות בענייני אדמות.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 מכל המקובץ עולה כי דרכו של עובדיה מצטלבת עם דמויות המעורבות בעסקי מקרקעין לא
2 כשרים, בעניינים שונים שיש בהצטרבותם כדי להצביע על כך שקשריו של עובדיה עימם, אינם
3 מקריים.

4 נסיבות העסקה שמעוררות תמיהה

5 57. העסקה נעשתה בחופזה ובשעות לא רגילות - עובדיה זימן את לויין בהתראה קצרה לנסוע איתו
6 לפגישה בשעת ערב מאוחרת במשרדו של סגל לשם בדיקת מסמכים הנוגעים לעסקת רכישת
7 מקרקעין (תצהיר לויין סעיף 5 ופר' עמ' 149 ש' 11).

8 58. עובדיה בחר בלויין למרות שלויין לא ייצג אותו קודם לכן בענייני מקרקעין (פר' עמ' 162 ש' 18)
9 ולמרות שבא כוחו הנוכחי המייצגו בתביעה שבענייננו היה עורך דינו גם אז (פר' עמ' 74 ש' 14 ו-
10 22, עמ' 85 ש' 6, עמ' 88 ש' 17 ו-30, עמ' 90 ש' 32, עמ' 100 ש' 13 ועמ' 8 ש' 29)

11 59. כשהגיע לויין למשרדו של סגל היה הסכם עובדיה חתום כבר על ידי צדוק ועל ידי גפי ועובדיה רק
12 הוסיף את חתימתו בנוכחותו (עדות לויין פר' עמ' 149 ש' 20-27). לויין העיד כי לא ראה העברה
13 של כספים בעסקה וכי אין לו ידיעה בעניין זה (פר' עמ' 154 ש' 2). עובדיה לא סתר את עדותו
14 הנ"ל של לויין. עדותו של לויין הייתה מהימנה עלי. לא ברור לשם מה נדרשה נוכחותו של לויין
15 במשרדו של סגל לאחר שהעסקה סוכמה ככל הנראה לפני הגעתו.

16 התרשמתי כי לויין נגרר לעסקה שהמעורבים בה היו קשורים ביניהם, והיו כשלעצמם מעורבים
17 בעניינים לא כשרים שונים כפי שפורט לעיל וכפי שיפורט בהמשך. זו גם הייתה התרשמותו של
18 עו"ד ברנט שעסק בעניין המקרקעין מטעם משרד הרצוג פוקס נאמן, בזמן אמת (פר' עמ' 113 ש'
19 9-8).

20 60. לויין העיד שיעץ לעובדיה לא לשלם עד לרישום הערת אזהרה וקבלת יפוי כח (תצהיר לויין סעיף
21 19) ושלא ידע שעובדיה מסר את השיקים שמסר. כזכור, עובדיה מסר שיקים בסכום כולל של
22 2,090,000 ₪ בטרם נרשמה לטובתו הערת אזהרה (נספח ד' לתצהיר עובדיה).

23 61. אפילו היה מקום שעובדיה ישלם הרי לפי הסכם עובדיה התשלום הראשון הוא \$90,000
24 (377,100 ₪ - שער הדולר בדצמבר 99' היה 4.19) (שהם 30% מ-\$300,000 שבהסכם גפי אליו
25 כאמור הצטרף עובדיה כקונה ב-30%) "לפיכך אם אכן עשה התובע את אשר הוא טוען הרי
26 שעשה זאת משיקוליו העסקיים עם רובין ואבישי שאינם ידועים לי. ושהתובע לא מצא לנכון
27 לפרט" (תצהיר לויין סעיף 20).

28 62. עובדיה טען ששילם סכומים גבוהים בתקופה שבין יום 5.12.99 ועד 10.1.00. למרות זאת רק
29 ביום 10.1.00 מצא עובדיה לנכון לבקש מלויין לבדוק מי זה צדוק (פר' עמ' 49 ש' 2-4 וש' 21-22).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

1 לווין אכן הלך לפגוש את צדוק (סעיף 28 תצהיר לווין) שוב בשעות הלילה 23:00-20:00 (ר' עדות
2 רובין במשטרה מיום 16.07.00) ובאותו מועד חתם צדוק כאמור על יפוי כח בלתי חוזר לעובדיה
3 ועל "כתב ההסכמה" (המעגן מול צדוק את פרטי הסכם עובדיה שנחתם כאמור על הסכם קיים
4 בין גפי לצדוק) (נספחים כא' וכב' לתצהיר לווין).

התשלומים הנטענים

5
6 63. לפי הסכם עובדיה, היה אמור עובדיה לשלם עד 19.1.00 חלק יחסי מ-300,000 \$ קרי 90,000 \$
7 ובש"ח 377,100 ש"ח כאמור לעיל. בפועל עד מועד זה מסר עובדיה לפירעון חמישה שיקים בסך
8 כולל של 1,045,000 ש"ח (השיקים הם ע"ס 209,000 ש"ח כל אחד לימים 25.12.99, 31.12.99,
9 5.1.00, 10.1.00 ו-15.1.00) (ר' נספח ד' לתצהיר עובדיה). לא ניתן כל הסבר להתנהלות זו.

10 64. עובדיה טען בעדותו שנאמר לו שהיורשים רוצים לצאת לחו"ל לכן מסר 10 שיקים על סך
11 209,000 ש"ח כל אחד למועדים שונים "ושמו אותם בשוק האפור. ניכו אותם בשוק האפור"
12 (פר' עמ' 51 ש' 9). למרות האמור עובדיה לא ידע לומר אם השיקים אכן הגיעו לצדוק (פר' עמ'
13 52 ש' 12).

14 65. עובדיה טען כי שלושה שיקים ראשונים נפרעו בבנק וכל האחרים הגיעו לשוק האפור, חזרו
15 ושולמו על ידו (שם, ש' 28-29) וכי נגבו ממנו באיומים (פר' עמ' 67 ש' 11-21). על פי התרשומת
16 שערך עו"ד ברנט בפגישה עם עובדיה, כשנשאל עובדיה על צורת התשלום בעסקה הראשונה
17 גרסתו הייתה שונה ולפניו טען: "חלק דרך בנק לאומי, חלק דרך עו"ד איתן סגל וחלק מזומן.
18 שילמתי לג.פ.י., חלק דרך בנקים וחלק מזומן" (ר' נ/24). ככל שעובדיה מנסה לתמוך גרסתו
19 לעניין ביצוע התשלומים באישור מתאריך לא ידוע (נספח כ' לתצהירו) הרי שלכל היותר מהווה
20 המסמך אישור לתשלומים על ידי גפי ולא על ידי עובדיה.

21 66. אשר לתשלומים בהסכם חברת עובדיה - שנערך כאמור בין חברת עובדיה לבין גפי - ההסכם
22 הוא כאמור עם חברת עובדיה. אני סבורה שצודקים הנתבעים בטענתם, כי בעניין הסכם זה אין
23 יריבות בינם לבין עובדיה האיש, בהיות החברה אישיות משפטית נפרדת. מעבר לדרוש אוסיף
24 ואתייחס לתשלומים הנטענים. סעיף 6א. בהסכם חברת עובדיה קובע כי הקונה (חברת עובדיה)
25 משלם את מלוא התמורה בחתימה וכי חתימת הקונה מהווה ראיה לתשלום התמורה במלואה.
26 לווין העיד כי לפני שהכין את הסכם חברת עובדיה הודיע לו עובדיה שהתמורה כבר שולמה לגפי
27 וכי עובדיה טען שהוא מכיר וסומך עליהם (לוין תצהיר סעיף 32). עובדיה מצידו העיד כי שלא
28 ככתוב בהסכם, מסר 14 שיקים של אדם בשם קריגר (להלן: "קריגר") בגין הסכם חברת עובדיה
29 (פר' עמ' 49 ש' 30). השיקים הגיעו לעובדיה עקב כך שביצע ניכיון שלהם עבור קריגר (עדות
30 קריגר פר' עמ' 7 ש' 23). קריגר העיד כי עובדיה ביקש ממנו בשלב מסוים לבטלם (ר' תצהיר



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

קריגר), אך הוא סירב. משמע התשלום בוצע בשיקים של קריגר במועדים מאוחרים מיום
ההסכם ולא כמצוין בהסכם.

קריגר בעדותו העיד כי אינו יודע מתי נפרעו השיקים, אלא שלטענתו נפרעו והראייה שאיש לא
תבע אותו בגינם (פרי עמ' 7 ש' 4). הוא העיד שלא התבקש על ידי בא כוחו של עובדיה לבדוק
שהשיקים נפרעו (שם, ש' 12). קריגר העיד כי מסר לעובדיה שיקים בין השנים 98-2000. הוא
לא זכר כמה שיקים מסר ולא ידע כמה שיקים נפרעו ובאילו שנים (פרי עמ' 10 ש' 4-5). קריגר
אשר כי כנגד כל שיק שמסר לעובדיה קיבל סכום שהוא נמוך מסכום השיק (שם, ש' 26). קריגר
העיד כי אינו יודע למי נפרעו השיקים ולא התבקש לברר זאת (פרי עמ' 11 ש' 10 ו-12). מחקירה
זו עולה כי טענת קריגר שפרע את השיקים היא טענה בעלמא. לא ברור למי נפרעו השיקים. אין
כל ראייה למועד פירעונם ועל כן לא ברור כלל שאלו השיקים שנפרעו, ככל שנפרעו, בגין העסקה
הנטענת.

67. עובדיה אישר כי לא וידא אם השיקים הגיעו לצדוק - המוכר (רי פרי עמ' 52 ש' 12). האישור של
צדוק (נספח כ' לתצהיר עובדיה) מתאריך לא ידוע, מאשר קבלת כספים מגפי ולא מעובדיה.
אין לי אלא לחזור על דברי כב' השופט עמית, כי כל האמור מעורר תמיהה וספק אם שולמה
תמורה כלשהי על ידי עובדיה בגין הסכם עובדיה והסכם חברת עובדיה.

תשלומים תמורה לעובדיה

68. ביום 5.1.00 משכה גפי שיק לפקודת עובדיה ע"ס 98,570 ₪ (שיק מס' 035 ר' נ/38). משיכת
השיק תמורה בהתחשב בכך שעובדיה רכש מקרקעין ביחד עם גפי ולא ממנה (ר' נ/38). לרובין,
שמשך את השיק מחשבון גפי, לא היה הסבר לשיק זה (פרי עמ' 252 ש' 23).

גירסתו של עובדיה אינה מהימנה

69. עובדיה אינו עקבי בגרסאותיו ולהלן מספר דוגמאות בלבד:
בחקירה לפניי טען עובדיה שהכיר את רובין דרך ברוך כמה חודשים לפני העסקה שבעניינינו
(דהיינו מספר חודשים לפני דצמבר 99) (פרי עמ' 82 ש' 7). בחקירתו במשטרה (נ/14) טען שהכיר
את רובין ב-98.
בכתב ההגנה בעניין קגנובה, טען עובדיה שפינקל קיבל את כספי המשכנתא באותו עניין ישירות
(ר' נ/17). בדיון לפניי הודה עובדיה שהוא זה שקיבל את כספי המשכנתא בעניין קגנובה לידיו
(פרי עמ' 85 ש' 12).



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

ב- 27.3.05 העיד עובדיה בעניין קגנובה שהובא לעסקה על ידי אורן וברוך (נ/5). כך טען גם בדיון לפניי (פר' עמ' 60 ש' 24-27). בפר' הדיון הפלילי מיום 11.1.06 לא זכר מי הביאו לעסקה (מוצג כא' לתצהיר עובדיה בפר' עמ' 26 ש' 17-18).

בהליך קגנובה סיפר עובדיה כי נהיה בעל מניות בפסגת חזון עקב הלוואה שנתן לקבלן שתמורתה קיבל שיקים, השיקים לא כובדו ובמקומם הועברו לו המניות (נ/5 בעמ' 23 ש' 22). בתיק שלפניי טוען עובדיה כי את המניות העביר לו רובין נוכח ניסיונותיו להציל את כספו (פר' עמ' 74 ש' 20). עובדיה גם טען כי הוא רק בעל מניות בחברה (ר' שם) ואולם מסתבר שהוא גם דירקטור (ר' תעודת עובד ציבור, עו"ד יהודה כץ, המצורפת למוצגי רשם המקרקעין).

עובדיה העיד כי את צדוק לא ראה ולא הכיר ורק שמע את שמו שהוא היורש (פר' עמ' 46 ש' 10-7). בסעיף 11 לכתב תביעתו לעומת זאת, טוען עובדיה כי "כנגד חתימת ההסכם, שילם התובע לידי צדוק...".

עובדיה טען בכתב תביעתו, כאמור, כי שילם לידי צדוק. בתצהירו בסעיף 17 טען ששילם לידי אושרי ורובין באישורו של סגל.

כאמור לעיל, עובדיה נשאל בחקירתו לגבי נכס שרכש בהסכם מאוקטובר '98, אם עורך הדין המעורב היה פינקל והשיב "מה פתאום?" (פר' עמ' 89 ש' 30). מנ/21 עולה כי אכן עו"ד פינקל רשם את הערת האזהרה לטובת עובדיה.

כפי שצוין כבר לעיל, עובדיה העיד כי קיבל את המניות של פסגת חזון מרובין כחודשיים-שלושה אחרי שהפרשה התפוצצה (קרי מרץ או אפריל 2000 פר' עמ' 75 ש' 23) ואולם מתדפיס החברה עולה כי הפך לבעל מניות ודירקטור כבר ב- 20.1.00 קרי- יומיים אחרי היוודע הזיוף של צווי הירושה (ר' תעודת עובד ציבור, עו"ד יהודה כץ, המצורפת למוצגי רשם המקרקעין).

תגובתו התמוהה של עובדיה להודעה על הזיוף

70. למרות השיקים הרבים שמסר עובדיה לטענתו, בקשר להסכם עובדיה ולהסכם חברת עובדיה, תגובתו לגילוי הזיוף הייתה שלא כמצופה מאדם בנסיבות אלה. וכך הצהיר לזיון (סעיף 34 לתצהיר לזיון): "הודעתי על כך לתובע שלהפתעתי קיבל ההודעה ברוע, ולא כפי שהייתי מצפה כי אדם שגילה זה הרגע על דבר התרמית ינהג... ציפיתי שהתובע יהא נסער מאד, אך הופתעתי שלא כך הדבר והוא טען שהכל יסתדר בסופו של דבר. עוד יצוין, כי אני זה אשר האצתי בתובע להגיש תלונה" (ר' גם פר' עמ' 165 ש' 29-31). כאמור לעיל, מצאתי כי עדותו של לזיון מהימנה.



בית המשפט המחוזי מרכז

08 מרץ 2010

ת"א 5050-08-07 דלר נ' סגל ואח'
ת"א 99-10-07 עובדיה נ' צדוק ואח'

המשך קשרי "העבודה" עם רובין לאחר היוודע הזיוף בענייננו

71. רובין העיד כי גם אחרי שהתברר הזיוף בעסקה שבנדון עשה עוד ניסיונות עסקיים עם עובדיה. לטענתו עובדיה הוא אדם שיודע להמשיך הלאה (פרי עמ' 237 ש' 3-11). התרשמתי כי בעניין זה לאור נימת הדברים ודרך אמירתם, העיד רובין אמת, וכי לא הייתה לו סיבה לשקר. תמוה כיצד המשיך עובדיה בקשרים עסקיים עם רובין לאחר שהלה גרם לו את ההפסדים הנטענים.

72. סוף דבר

לאור כל שפורט לעיל, תביעתו של עובדיה נדחית.
לא מצאתי מקום לחייב את עובדיה בהוצאות סגל וצדוק לאור קביעותיי בעניין מעורבותם והתנהלותם בעניינים הרלבנטיים.
כמו כן, נוכח רישום הצו המזוין, אין צו לטובת רשם המקרקעין.

ניתן היום, כ"ב אדר תש"ע, 08 מרץ 2010, בהעדר הצדדים.

מיכל נד"ב, שופטת