ת"א 19-09-1939 סמליאנסקי נ' אוצר קרן היסוד התחדשות עירונית בע"מ ואח'

בפני כבוד השופט שלמה פרידלנדר

תובעת	**תמר סמליאנסקי** **ע"י עו"ד דניאל כהן**
	נגד
נתבעים	**1. אוצר קרן היסוד התחדשות עירונית בע"מ** **2. א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ** **3. יעקב לוי** **4. קרן לוי** **5. צחי אבו** **6. יניב בלטר** **7. עו"ד טלי בלטר** **כולם ע"י עו"ד אבי הלוי**

<u>פסק דין</u>

<u>מבוא, עובדות רקע שאינן במחלוקת וטענות הצדדים</u>

1. לפניי תובענה להצהיר על ביטול, מחמת הטעיה ועושק, של שני חוזים שבמסגרתם התובעת רכשה מהנתבעת 1 דירת גן ברח' קרן היסוד באשדוד, ובחלוף מספר ימים מכרה לנתבעים 3-4 את דירתה הישנה ברח' יאיר באשדוד.

2. התובעת, הדוברת רוסית ולטענתה אינה שולטת בעברית, הייתה מיוצגת בכל העסקאות שיפורטו להלן על ידי הנתבעת 7, עו"ד טלי בלטר (להלן: "עו"ד בלטר"), הדוברת רוסית [עדות התובעת, פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 14 ו-22; עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 242].

3. ביום 21.6.15 רכשה התובעת דירת 2.5 חדרים בשטח 58.3 מ"ר (לפי תשריט הבית המשותף), בבניין בן כ-50 שנה המחופה "שפריץ", ברח' יאיר שטרן 8/1 קומה א', באשדוד (גוש 2061 חלקה 78/1) (להלן: "הדירה הישנה" או "הבניין הישן", לפי העניין), בתמורה לסך 840,000 ₪ [הפרטים מתוך חוזה הרכישה שצורף כנספח ה/2 לתיק המוצגים מטעם הנתבעים; ומתוך שמאות שנערכה לדירה זו, מיום 7.12.16, מאת שמאי המקרקעין מר אדר ליננברג, שם נספח ה/4. להלן ההפניה לתיקי המוצגים מטעם הצדדים תהיה בצורה ת/א, ת/ב וכד' או נ/1, נ/2 וכד', לפי העניין].

4. עוד לפני רכישת הדירה הישנה על ידי התובעת, בשנת 2015, בעלי הדירות בבניין הישן התקשרו עם חברת אוצר האצ"ל התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אוצר האצ"ל") בהסכם לביצוע מיזם תמ"א 38 [ת/יג, שם מוזכר מר אלברט ארפי, בעלי הדירה הישנה לפני התובעת (נ/2); עדות התובעת, פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 24]. הסכם זה לא מומש מאז, וטרם נרשמה הערת אזהרה לזכות היזם [חוות דעת השמאי ליננברג נ/4, עמ' 3; עדות הנתבע 3, עו"ד יעקב לוי (להלן: "עו"ד לוי"), פרוטוקול מיום 25.6.20, עמ' 153; עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 272].

5. אוצר האצ"ל (ששמה הקודם היה יניב בלטר בע"מ) היא חברה שבתקופת ההתקשרות בחוזה תמ"א עם בעלי הדירות ברח' יאיר 8 הייתה בבעלות חברת צ.א. אוצר השקעות בע"מ (להלן: "צ.א.") [ת/ד; עדות מר יניב בלטר (להלן: "מר בלטר"), פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 204 – 208]. צ.א. היא בבעלות משותפת שווה של הנתבעת 2, א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ (להלן: "איזי"), שבבעלות הנתבע 5, עו"ד צחי אבו; ושל מר בלטר (כנהנה, שמניותיו מוחזקות בנאמנות אצל עו"ד אבו) [ת/ה; ת/ד; תצהיר עדות ראשית מאת עו"ד אבו מיום 31.3.20 (להלן: "תצהיר עו"ד אבו"), סעיף 6.1].

6. כשנה מאוחר יותר, ביום 9.6.16, רכשה התובעת מן הנתבעת 1, אוצר קרן היסוד התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אוצר קרן היסוד"), דירת גן חדשה בת 4 חדרים בשטח 96 מ"ר, מחופה אבן, בצירוף מרפסות בשטח 12 מ"ר וגינה בשטח 168 מ"ר, ברח' קרן היסוד 38-40 באשדוד (גוש 2191 חלקה 9 דירה 28) (להלן: "דירת הגן"), בתמורה לסך 1,650,000 ₪ [הפרטים מתוך חוזה הרכישה שצורף כנספח א' לכתב התביעה; ושמאות מיום 21.2.17 מאת שמאי המקרקעין מר חיים מסילתי, נ/9, תוך אימוץ הפרטים לגבי מספר החדרים ושטח הדירה שבוצעו בפועל, כעולה מחוות דעת ליקויי בנייה מאת המומחה מטעם התובעת, מר יהונתן גושן, מיום 20.6.19, שצורפה כנספח י' לכתב התביעה, ומחוות דעת ליקויי בנייה מאת המומחה שמונה מטעם בית המשפט בהסכמת הצדדים, מר דן אורמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין (להלן: "המומחה מר אורמן"), מיום 22.6.20, שהוגשה לתיק בית המשפט ביום 26.6.20]. דירת הגן נבנתה במפלס הקרקע של בית משותף על עמודים, במסגרת מיזם תמ"א 38. מחיר הרכישה זהה לשווי שקבע השמאי מר מסילתי בשמאות הנזכרת [נ/9].

7. אוצר קרן היסוד היא חברה אשר 70% ממניותיה בבעלות איזי (שבבעלות עו"ד אבו, כאמור לעיל), ו-30% ממניותיה בבעלות כהן מאיר הנדסה ובנין בע"מ [להלן: "כהן מאיר הנדסה"; מידע על פרטי חברה מרשות התאגידים, נספח ג' לכתב התביעה]. כהן מאיר הנדסה הייתה גם הקבלן המבצע של מיזם התמ"א שבמסגרתו נבנתה דירת הגן [תצהיר עו"ד אבו, סעיף 24.3].

8. מספר ימים לאחר מכן, ביום 14.6.16, מכרה התובעת את הדירה הישנה לנתבעים 3-4, ה"ה עו"ד לוי וגב' קרן לוי (להלן: "גב' לוי"), בתמורה לסך 900,000 ₪ [נ/3]. מחיר המכירה זהה לשווי שקבע השמאי מר ליננברג בשמאות הנזכרת [נ/4], וגבוה בסך 60,000 ₪ ממחיר הרכישה ששילמה התובעת כשנה קודם לכן [כלעיל בפסקה 3].

9. עו"ד לוי מועסק במשרדו של עו"ד אבו, ואף החזיק בתקופות מסוימות בזכות חתימה בחברות אוצר קרן היסוד, אוצר האצ"ל ו-צ.א. [נספח א' לכתב התביעה, הכותרת; עדות עו"ד אבו, פרוטוקול מיום 25.6.20, עמ' 82; עדות עו"ד לוי, שם עמ' 121-122; עדות מר בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 214].

10. הן רכישת דירת הגן מאוצר קרן היסוד, הן מכירת הדירה הישנה לעו"ד וגב' לוי, נעשו באמצעות מתווכים שפעלו במסגרת חברת "אלפאף" שמר בלטר הוא אחד מבעליה [עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 232 – 234]. מר בלטר הוא בן זוגה של עו"ד בלטר.

11. דירת הגן, שהתובעת רכשה תוך כדי בנייתה בחודש יוני 2016, הושלמה ונמסרה לתובעת כמעט שנתיים וחצי מאוחר יותר, בחודש אוקטובר 2018 [עדות התובעת, פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 15]. בדירת הגן התגלו ליקויי בנייה, לרבות ליקויים חמורים של הצפות חוזרות של ביוב בחצר וליקויי רטיבות בכל הדירה [חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט מר אורמן, עמ' 6 ו-13]. המומחה מטעם התובעת, מר גושן, העריך את עלות התיקונים בסך 204,762 ₪. המומחה מטעם בית המשפט, מר אורמן, העריך את עלות התיקונים בסך 119,340 ₪ (שני הסכומים כוללים פיקוח ומע"מ). שני המומחים קבעו צורך בכ-20 ימי עבודה, כשהדירה מפונה מדייריה.

12. התובעת טוענת כי הנתבעים קשרו קשר להונות אותה, והם אחראיים לכך שהיא מכרה את הדירה הישנה לעו"ד וגב' לוי, במחיר נמוך מדי; ורכשה במחיר גבוה מדי את דירת הגן הפגומה מאוצר קרן היסוד.

13. התובעת מוסיפה וטוענת כי לקשר הנטען שותפים כל הנתבעים: אוצר קרן היסוד, שבנתה ומכרה לתובעת את דירת הגן; איזי ועו"ד אבו, כבעלי השליטה באוצר קרן היסוד; עו"ד לוי, כמועסק במשרד עו"ד בבעלות עו"ד אבו וכמי שהיה בעל זכות חתימה והעניק שירותים משפטים

לחברות המעורבות, וגב' לוי כבת זוגו; מר בלטר, כבעל שליטה באוצר האצ"ל שהתקשרה בחוזה תמ"א 38 לגבי הבניין הישן, ובחברת אלפאף, שבאמצעות מתווכים שפעלו במסגרתה התובעת קנתה את דירת הגן ומכרה את הדירה הישנה; ועו"ד בלטר, בת זוגו, שייצגה את התובעת בעסקאות האמורות וגם הייתה בעלת דירה נוספת בבניין הישן [עדות מר בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 185; עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 237]. התובעת טוענת כי איש מן הנתבעים לא גילה לה על הקשרים הפנימיים ביניהם.

14. הנתבעים אינם מכחישים את הקשרים האמורים, וכל יחידי הנתבעים ציינו, בתצהיריהם ובעדויותיהם, את הקשרים העסקיים, המקצועיים והחבריים ביניהם. עו"ד בלטר טענה כי התובעת הייתה מודעת לקשרים אלה, ואף ניצלה אותם לצורך קבלת טובות הנאה שונות במהלך העסקאות הנדונות [עדותה בפרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 268]. עיקר טענת הנתבעים היא שלא היה כל ניצול לרעה של הקשרים האמורים, ואף להפך. התובעת קיבלה ושילמה בעד הדירות הנדונות מחירי שוק, שאושרו על ידי שמאים בלתי תלויים, ולגבי הדירה הישנה אף היה מדובר במחיר גבוה משמעותית מזה שהתובעת עצמה שילמה רק כשנה מוקדם יותר. התובעת קיבלה מעו"ד בלטר שירות מקצועי מיטבי, שהתבטא, בין השאר, בהשגת שינויים לטובת התובעת בחוזה הרכישה של דירת הגן, ובהשגת וויתור מצד אוצר קרן היסוד על תשלומים נלווים מסוימים [נ/6; תצהיר עו"ד אבו, סעיף 19; תצהיר עדות ראשית מאת עו"ד בלטר מיום 31.3.20 (להלן: "תצהיר עו"ד בלטר"), סעיף 26].

15. אוצר קרן היסוד, ובעלי השליטה בה איזי ועו"ד אבו, מודים בליקויי הבנייה בדירת הגן ובאחריותם לתקנם; ומציינים כי מלכתחילה הציעו וחזרו והציעו לתובעת לתקן את כל הליקויים האמורים על חשבונם, <u>לפי חוות הדעת ההנדסית מטעם התובעת</u>, תוך אירוח התובעת ומשפחתה במלון 4 כוכבים בחוף אשדוד. אולם, לטענת הנתבעים, אבסורדי לטעון כי, עובר למכירתה של דירת הגן בשנת 2016, יכלו לדעת כי, למעלה משנתיים מאוחר יותר, בנייתה תימצא לקויה; ואף כיוונו לכך מלכתחילה, כדי לעשוק את התובעת.

16. הנתבעים מוסיפים ומכחישים כל ניצול לרעה של הקשרים ביניהם במסגרת הטיפול בתובעת. לטענתם, התובעת רצתה למכור את הדירה הישנה ללא קשר לרכישת דירת הגן, בגלל בעיות עם השוכרים שם [עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 241]. עו"ד אבו, שדחה את בקשת התובעת ל"טרייד אין" בין הדירה הישנה ודירת הגן, ביקש לסייע לה למצוא קונה לדירה הישנה. לאחר שאדם אחר, שאינו קשור לנתבעים, הציע מחיר בסך 850,000 ₪ שהתובעת דחתה – שאל את עו"ד לוי ממשרדו אם יש לו עניין בכך, וכך התגלגלה העסקה ויצאה אל הפועל, בלא שום טובת הנאה למי מן הנתבעים [תצהיר עו"ד אבו, סעיפים 10 – 12; עדות עו"ד לוי, פרוטוקול מיום 25.6.20, עמ' 162 – 164]. גם המשא ומתן בדבר רכישת דירת הגן התנהל עצמאית

על ידי התובעת, במעורבות מתווך שפעל במסגרת חברת אלפאף וללא מעורבות מר בלטר או מי מן הנתבעים האחרים, והסתיים במחיר עסקה שכאמור היה זהה להערכת שמאי בלתי תלוי. לסיכום, כל הפעולות המשפטיות הנדונות התנהלו, לטענת הנתבעים, במהלך העסקים הרגיל וללא כל ניצול לרעה של קשרים כאלה או אחרים בין הגורמים הרלבנטיים.

<u>השתלשלות ההליך</u>

17. מלכתחילה הוגש ההליך שלפניי כהמרצת פתיחה למתן סעד הצהרתי בשאלת תוקפם של חוזי מכר מקרקעין הנדונים. אולם, בשל טענת התרמית של התובעת, אשר חייבה בירור עובדתי מורכב – ההליך הוסב לתובענה רגילה [פרוטוקול מיום 30.1.20, עמ' 1 ו-4]. במקביל, הגישה התובעת תביעה כספית נגד אותם נתבעים בבית משפט השלום באשדוד [ת"א 61874-08-19].

18. הצדדים הסכימו למינוי מומחה מטעם בית המשפט [שם, עמ' 2-3]. בעקבות כך מונה מהנדס הבניין והשמאי מר דן אורמן שהוזכר לעיל. לאחר שהגיש חוות דעת והשיב על שאלות הבהרה מטעם התובעת – וויתרו הצדדים על חקירתו.

19. מטעם התובעת מסרו תצהירי עדות ראשית והעידו לפניי התובעת עצמה, ושני חוקרים פרטיים מטעמה, אשר תיארו את הקשרים בין הנתבעים. מטעם הנתבעים מסרו תצהירי עדות ראשית והעידו לפניי עו"ד לוי, עו"ד אבו, מר בלטר ועו"ד בלטר. גב' לוי מסרה תצהיר אך הצדדים וויתרו על חקירתה. כל צד הגיש תיק מוצגים מטעמו. תיקי המוצגים כללו שמאות אחת של הדירה הישנה, ושמאות אחת של דירת הגן; אשר נעשו על ידי שמאים עצמאיים לבקשת הבנקים למשכנתאות, ואשר לא אותגרו על ידי שמאויות נוגדות מטעם התובעת או בכלל. הצדדים הגישו סיכומים בכתב.

20. בעודי שוקד על לימוד התיק, עובר לכתיבת פסק הדין, בימים 25 – 28 באוקטובר 2021, הודיעו והבהירו הצדדים כי התובעת והנתבעים 1 – 5 (קרי: אוצר קרן היסוד, איזי, עו"ד לוי, גב' לוי ועו"ד אבו) הגיעו להסכם פשרה שלפיו תבוטל עסקת הרכישה של דירת הגן, הדירה תושב לאוצר קרן היסוד, והתובעת תזכה בהשבת התמורה ובפיצוי. לא תבוטל עסקת המכירה של הדירה הישנה, שממילא נמכרה בינתיים לאחרים. תביעות התובעת נגד הנתבעים 1 – 5, לרבות בבית משפט השלום באשדוד, יידחו. הנתבעים האמורים ביקשו לתת תוקף של פסק דין להסכמה האמורה, והתובעת השאירה זאת לשיקול דעת בית המשפט. אולם, לא הושגה הסכמה בחזית שבין התובעת והנתבעים 6-7, ולפיכך נדרשה הכרעה בחזית זו, תוך ליבון הפרשה בכללותה.

21. בהתאם ל**תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018**, תקנה 129(ב) – ובהיעדר חידוש או חשיבות מיוחדים העשויים להצדיק הנמקה מפורטת – פסק הדין ינומק בתמציתיות, ויתמקד בטענות שמצאתי כמצריכות דיון.

<u>דיון והכרעה</u>

<u>טענות התובעת נגד הנתבעים – כללי</u>

22. הארכתי מעט בתיאור עובדות הרקע, תוך הפניות לחומר הראיות, משום שבעניינו הפירוט הזה היה הכרחי ומספיק כאחד – הן כדי להבין את המקום שממנו באה התובענה, הן את המקום שממנו באה ההכרעה.

23. משהתובעת טוענת להטעיה ועושק, לא יהיה למותר להיזכר ביסודותיהן של עילות אלה. **חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973** (להלן: "**חוק החוזים**"), קובע, בסעיף 15 ("ההטעיה"), כלהלן:

> "**מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, 'הטעיה' – לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן**".

24. עוד קובע **חוק החוזים**, בסעיף 18 ("העושק"), כלהלן:

> "**מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר ניסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה**".

25. נמצאנו למדים כי, בין לפי עילת ההטעיה בין לפי עילת העושק, על התובע להראות גם כי הנתבע ביצע כלפיו מעשה בלתי הגון (אי-גילוי במקום שהייתה חובה לגלות, או ניצול מצוקה, לפי העניין); וגם כי נגרם לו נזק עקב כך (עצם ההתקשרות התובע בחוזה שלו ידע את מה שהנתבע לא גילה, לא היה מתקשר בו; או שילובן בחוזה של התניות הגרועות; לפי העניין).

26. אין זה שכיח כי אדם רוכש דירה בבניין שחברה פלונית התקשרה עם בעלי הדירות בו בחוזה תמ"א 38, ואז רוכש דירה בבניין אחר שגם בו מתקיים מיזם תמ"א 38, ומתברר כי קיימים קשרים תאגידיים, עסקיים, מקצועיים ואישיים הדוקים בין היזמים, הקונים, המוכרים, עורכי הדין וגורמים אחרים בעלי זיקה לטיפול בעסקאות הללו. מקבץ בלתי שגרתי זה של קשרים עשוי

לגרום לאדם הניצב מול אותם תאגידים, יזמים ועורכי דין להידרך, שמא ינוצלו אותם קשרים לרעה על חשבונו.

27. אי גילוי קשרים כאמור, ותפקוד במסגרתם, עלולים לעלות כדי הפרת חובת אמון באי הגילוי ובניגוד העניינים הכרוך באותו תפקוד. אולם, אין הפרה של חובת אמון מקום שבו לא קיימת מלכתחילה חובת אמון. חובת אמון קיימת כאשר האמונאי קיבל על עצמו כוח משפטי להשפיע על זכויותיו וחובותיו של הנהנה. מצב דברים זה, ששזורים בו התחייבותו של האמונאי ופגיעותו של הנהנה, מחייב את האמונאי, בין השאר, לגלות לנהנה פרטים רלבנטיים, ולהימנע מניגוד עניינים בינו לבין הנהנה [עמיר ליכט, **דיני אמונאות – חובת האמון בתאגיד ובדין הכללי** (2013) (להלן: "**ליכט**", עמ' 38 – 44].

28. לאור הסכם הפשרה, אני פטור מלדון בשאלה אם היה פגם, במובן זה, בהתנהלותם של אוצר קרן היסוד, איזי, עו"ד אבו, עו"ד לוי וגב' לוי כלפי התובעת. אולם, למעלה מן הצורך לגבי החזית שבין התובעת לבין הנתבעים הללו, ובשל הרלבנטיות של הדברים כרקע להנמקת הכרעתי בחזית שבין התובעת לבין מר בלטר ועו"ד בלטר – אעיר כי אין חובת אמון ביחסים שבין מוכר וקונה של דירה, לרבות בעלי המניות של מוכר שהוא תאגיד. על יחסים כאלה, כעל יחסים חוזיים בכלל, חלה חובת תום הלב הרגילה [**חוק החוזים**, סעיפים 12 ו-39]. אין ביחסים חוזיים כאמור, ובחובת תום הלב הרגילה, כדי להטיל על מי מן הצדדים לגלות לרעהו על קשרים עסקיים ואישיים כאלה או אחרים, או כדי לאסור עליהם הימצאות בניגוד עניינים כלפי הצד האחר.

29. טענת התובעת כלפי אוצר קרן היסוד, איזי ועו"ד אבו מתמקדת במחיר של דירת הגן, בליקויי הבנייה שהתגלו בה, ובטענה כי הנתבעים הללו הטעו אותה בכך שלא העמידו אותה מראש על הפגמים הגלומים, כנטען, בשוחות הביוב המצויות בחצר שבה תיבנה דירת הגן. אולם, המחיר של דירת הגן תאם את הערכתו של שמאי בלתי תלוי, שלא אותגרה על ידי שמאות נגדית כלשהי. לא היה לנתבעים האמורים כל אינטרס לבנות דירה שיש בה ליקויי בנייה, שאותם יהיה עליהם לתקן על חשבונם. לא סביר שמי מהם העלה על דעתו, עובר להתקשרות עם התובעת, כי בחלוף כשנתיים וחצי יתברר שדירת הגן נגועה בליקויי בנייה. התובעת לא הביאה ולו ראשית ראיה לכאורה לכך שפגמים אלה היו ידועים לנתבעים והוסתרו ממנה. הנתבעים גם לא ניסו להתנער מאחריותם בגין ליקויי הבנייה האמורים, והציעו לתקנם מרגע שקיומם נודע להם. מן המפורסמות כי בכל חצר של בית משותף קיימות שוחות ביוב; וברור שבניית דירת גן בשטח שהיה חצר של בית משותף, בין עמודי הבניין וסביב להם, לא תעלים אותן שוחות. הציפייה היא שאותן שוחות יטופלו כראוי מבחינה הנדסית ואדריכלית, כדי שלא יגרמו למטרדים בדירה שתיבנה לצדן. אכן, המומחה המוסכם מטעם בית המשפט, המהנדס ושמאי המקרקעין מר דן אורמן, לא הסתייג מעצם קיומן של שוחות הביוב בחצר דירת הגן; אלא אך קבע כי בטיפול בהן נפלו כשלים,

התווה את הדרך לתיקונם, וקבע כי בעקבות התיקון של אותם כשלים התובעת לא תסבול ממטרדים בשל עצם קיומן של שוחות הביוב. אותם כשלים בטיפול ההנדסי בשוחות הביוב הם בבחינת ליקוי בנייה; ואינם בבחינת הטעיה, עושק או מרמה. מצד שני, דירת הגן אכן התגלתה כבעלת ליקויי בנייה, במיוחד הצפות ביוב בחצר ורטיבות בכל הדירה. אמנם, המומחה מר אורמן מצא שניתן לתקן ליקויים אלה בעלות של פחות מ-10% ממחיר הדירה; אולם גם הוא לא יכול היה לערוב לכך שסבב התיקונים שעליהם הורה יצליח להסיר לחלוטין את הליקויים [סעיף 6.5 בחוות דעתו]. מכל מקום, הליקויים האמורים פוגעים באופן חמור באיכות החיים של המתגורר בדירה, וכן בשוויה ובסחירותה כנכס של בעליה. בנסיבות אלה, יפה עשו התובעת והנתבעים האמורים בהסכמתם לכבד את משאלתה של התובעת לבטל את החוזה, כנגד השבה ופיצוי הולם.

30. כך גם לגבי החזית שבין התובעת לבין עו"ד לוי וגב' לוי. החיוב היחיד של עו"ד וגב' לוי כלפי התובעת היה לשלם לה את התמורה החוזית בגין הדירה הישנה; והם קיימו חיוב זה. אפילו איחרו באחד התשלומים, היה מדובר בתשלום שממילא היה מיועד לעבור לאוצר קרן היסוד בגין רכישת דירת הגן על ידי התובעת, ובמסגרת ההסכמה בין הנוגעים בדבר איש לא זקף את האיחור לחובת התובעת. מחיר העסקה תאם הערכה שמאית בלתי תלויה, שלא אותגרה על ידי שמאות נגדית כלשהי, וככזה בוודאי לא היה גרוע במידה בלתי סבירה מן המקובל. יוזכר כי פוטנציאל ההשבחה של הדירה הישנה, הגלום בסיכוי כי יתבצע בבניין הישן מיזם תמ"א 38, היה קיים עוד לפני שהתובעת רכשה דירה זו. כלומר, הוא היה כבר מגולם במחיר שבו רכשה התובעת את הדירה הישנה, בסך 840,000 ₪, ולא חלה לגביו כל התפתחות שהייתה עשויה להעלות עוד את שווי הדירה בתקופת הביניים, עד שהתובעת מכרה אותה לעו"ד וגב' לוי. כאמור, השמאות היחידה שהוצגה לגבי הדירה הישנה תומכת בהנחה שהיא נמכרה במחיר השוק שלה; ואף על הצד הגבוה [ראו עדותו של עו"ד לוי כי שכנו, שאינו קשור למי מן הנתבעים, הציע לתובעת סך 850,000 ₪ בלבד; פרוטוקול מיום 25.6.20, עמ' 162 – 164]. לפיכך, יפה עשו התובעת, עו"ד לוי וגב' לוי בהסכמתם להניח למחלוקת ביניהם.

31. כמי שהיו אך צדדים לחוזה מכר מקרקעין מול התובעת, לא הייתה מוטלת על מי מן הנתבעים 1 – 5 כל חובה ליידע את התובעת בדבר קשריהם עם מי מן הנתבעים האחרים, משום שלא הייתה לכך כל רלבנטיות לעסקאות הנדונות. כמו כן, לא היה מוטל עליהם כל איסור על ניגוד עניינים כלפי התובעת, בהיעדר חובת אמון שממנה ייגזר איסור זה.

32. הגם שכאמור יש במסכת הקשרים בין הנתבעים, שתוארה לעיל, כדי להוליד חשש לניצולם לרעה כלפי מתקשר חיצוני שאינו מודע להם, כשהדברים נבחנים מראש – שונה מצב הדברים לאחר מעשה, כאשר רגליים לדבר שאותם קשרים לא נוצלו לרעתו של אותו מתקשר, אלא אפשר שאף נוצלו לטובתו. לא היה צידוק לכך שהתובעת תחשוד כי "**ארגון המומחים המשומן**", כפי

שהנתבעים כונו, בצוותא חדא, בסיכומים מטעם התובעת [פסקה 3], הטעה ועשק אותה במכירת הדירה הישנה – שהרי בפועל עו"ד וגב' לוי שילמו לה סכום גבוה משמעותית מזה שתמורתו רכשה אותה דירה כשנה קודם לכן, ואשר שמאי בלתי תלוי העריך בו את שוויה של הדירה למעשה. לא היה צידוק לכך שהתובעת תייחס לאותו "ארגון מומחים משומן" הטעיה ועושק בגין מכירת דירת הגן, במחיר שווה לערכה לפי שמאות בלתי תלויה, זמן רב לפני שהתברר כי, שלא בטובתו של איש לרבות המוכרים, בדירה נפלו ליקויים שעל המוכרים לתקנם בהשקעה בלתי מבוטלת מצדם. כלומר, משמסכת הקשרים האמורה התגלתה לתובעת, בעקבות ממצאיהם של החוקרים הפרטיים מטעמה, <u>לאחר</u> שכבר הייתה מודעת לכך שבפועל אותם קשרים לא נוצלו לרעה באף אחת מן העסקאות הנדונות – חששותיה הקונספירטיביים היו אמורים להתפוגג.

<u>טענות התובעת כלפי מר יניב בלטר</u>

33. תצהיר העדות הראשית מטעם התובעת מיום 23.2.20 (להלן: "תצהיר התובעת"), אינו מגלה כל עילת תביעה לכאורה כלפי מר בלטר. הוזכרו שם קשריו העסקיים עם עו"ד אבו, בעל השליטה באוצר קרן היסוד, והיותו בן זוגה של מייצגתה של התובעת בעסקאות הנדונות, עו"ד טלי בלטר, ומכוח זאת אף ערבותו לעסקאות שעשתה רעייתו ולהפך. לא נטען לקיומה של מערכת יחסים משפטית כלשהי בין התובעת ומר בלטר, שהייתה עשויה להצמיח לו חיובים כלפיה, ולא נטען לכל מעשה או מחדל מצדו כלפיה, שעלול לעלות כדי הפרת חיוב. התובעת נחקרה על טענותיה נגד מר בלטר, ולא הצליחה להציג כל טענה משכנעת נגדו [עדותה בפרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 25].

34. התובעת טענה לאי גילוי וניגוד עניינים מצדו של מר בלטר על רקע הקשרים האמורים [שם]. אולם, כאמור לעיל, אי גילוי וניגוד עניינים מהווים הפרות חיוב רק מקום שבו מוטלת על אדם חובת אמון. התובעת לא הציגה כל תשתית לקיומה של חובה כאמור מצד מר בלטר כלפיה, או להפרתה. התובעת רק ציינה שהוא קשור לאוצר קרן היסוד. מלבד העובדה שהנחה עובדתית זו הופרכה [עדות החוקר הפרטי מר אלברט טוויטו, פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 13-14] – הרי שאפילו היה למר בלטר מעמד כלשהו באוצר קרן היסוד, לא היה בכך כדי להקים <u>חובת אמון</u>, המקימה חובת גילוי ואיסור ניגוד עניינים כלפי התובעת, כמי שרכשה דירה מאוצר קרן היסוד. למותר לציין כי האמירה "**הוא נותן כוח לעו"ד בלטר והם ביחד משקרים לאנשים**" [עדות התובעת בפרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 25] – היא אמירה כללית וסתמית, שלא ניתנו לגביה פרטים כלשהם הנוגעים לענייננו, ובוודאי לא הוצגו לגביה ראיות כלשהן. טענות חמורות כשל התובעת, שיש להן גוון פלילי של מרמה, טעונות רמת הוכחה מוגברת; והתובעת לא ביססה אותן אפילו בראשית ראיה לכאורה. אין בעברו הפלילי של מר בלטר, הגם שהורשע בעבירות מרמה ב"פרשת נמל אשדוד" [ת"פ (באר שבע) 55569-03-16 **מדינת ישראל** נ' **בלטר**, גזר דין מיום

10.1.17], משום בסיס לייחס לו מעשים פסולים כלפי התובעת, מבלי לפרטם ולהוכיחם. התובעת הסתמכה על דוחות החוקרים הפרטיים מטעמה [עדותה שם], אולם אין באותם דוחות, המצביעים על קשרים עסקיים בין מר בלטר לבין עו"ד אבו וחברות בשליטת מי מהם, משום הצבעה על חובת אמון כלשהי כלפי התובעת ועל הפרת חובה כאמור.

35. בעדותה מסרה עו"ד בלטר כי מר בלטר שותף בחברת אלפאף, אשר מתווכים שפעלו במסגרתה סייעו לתובעת למכור את הדירה הישנה ולרכוש את דירת הגן [פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 232 – 234]. אכן, להבדיל מקנייה ומכירה של מקרקעין – תיווך במקרקעין מכונן חובת אמון של המתווך כלפי הלקוח, מחייב כי המתווך "**ימסור לו כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך**", ואוסר עליו להימצא בניגוד עניינים מול הלקוח בקשר עם אותה עסקה, "**אלא אם כן גילה ללקוחו את ענינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב**" [**חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996** (להלן: "**חוק המתווכים**"), סעיפים 8(א) ו-10]. אולם, אין לפניי טענה או ראיה כי מר בלטר עצמו, שאינו מתווך מקרקעין, היה מעורב בשירותי התיווך שמי מן המתווכים שפעלו במסגרת אלפאף נתן לתובעת, או בכלל ידע עליהם. כפי שציינה עו"ד בלטר בצדק, "**חברה לא יכולה להיות מתווכת. היו מתווכים אנשים, בני אדם**" [שם, עמ' 232]. כל מתווך פועל עצמאית כלפי הלקוח, ונושא כלפיו באחריות חוקית ואתית אישית לפי **חוק המתווכים**. כמו כן, אין כל טענה או ראיה כי מי מאותם מתווכים נהג בתובעת שלא כהוגן. כאמור לעיל, בשעת פעילותם של המתווכים בקשר עם רכישת דירת הגן – לא ניתן היה לדעת שיתגלעו בה ליקויי בנייה. בכלל זה, לא ניתן היה לדעת כי שוחות הביוב, שכשלעצמן אינן מהוות פגם בממכר, יטופלו באופן כושל אשר ייצור מטרדים לדירה שתוקם בשכנות להן. מכל מקום, הקשרים העסקיים והאישיים של מר בלטר, כאחד מבעלי החברה שבמסגרתה פעלו אותם מתווכים, אינם בגדר "**עניין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך**", וממילא אינם נכללים בחובת הגילוי של אותם מתווכים.

36. משהתובעת לא הצליחה לטעון טענה מבוררת כלפי מר בלטר בדבר הפרת חיוב או גרימת נזק כלשהם כלפיה, ובוודאי לא הוכיחה הפרת חיוב או נזק כאמור – <u>דין התביעה נגד מר בלטר להידחות</u>.

37. מר בלטר התרעם מלכתחילה על שצורף לתובענה זו, חרף היעדר כל זיקה לעסקאות הנדונות בה, שלגביהן טענה התובעת להטעיה ולעושק; ודרש הוצאות משפט בגין כך [עדותו בפרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 193-194]. הדין עמו בעניין תרעומת זו, ואכן הוא זכאי להוצאות משפט. אולם, חיוב זה יופחת, בגלל סגנון כתב ההגנה שהגיש מר בלטר, אשר רוב סעיפיו נמחקו [החלטה בפרוטוקול מיום 30.1.20, עמ' 4, סעיף 2].

<u>טענות התובעת כלפי עו"ד טלי בלטר</u>

38. להבדיל מטענות התובעת כלפי מר בלטר – טענותיה כלפי עו"ד בלטר מפורטות יותר. מן הנפח שלהן בתצהירה מתקבל הרושם כי עיקר תלונותיה של התובעת כלפי הנתבעים בכללם נוגע לעו"ד בלטר, אשר ייצגה אותה בשתי העסקאות שביטולן מחמת הטעיה ועושק התבקש בהליך זה. התובעת טוענת כי רחשה כלפי עו"ד בלטר אמון מוגבר כעורכת דין וכחברה, שאף גישרה בין התובעת, כמי שאינה שולטת בעברית, לבין המשא ומתן והמסמכים המשפטיים בעברית. אולם, לטענת התובעת, עו"ד בלטר ניצלה לרעה את האמון והתלות האמורים, הסתירה מן התובעת את הקשרים בינה לבין שאר הנתבעים, והייתה מצויה בניגוד עניינים בין התובעת לבינם. בהקשר זה, עו"ד בלטר הטעתה את התובעת ופיתתה אותה להיכנס למלכודת ה"**עוקץ**", כנטען, של מכירת דירתה הישנה במחיר זול מדי, ורכישה במחיר "**מופקע**" של דירת הגן הפגומה, תוך הסתרת פגמיה. התובעת מוסיפה וטוענת כי עו"ד בלטר התרשלה בייצוגה וגרמה לה נזקים [תצהיר התובעת, סעיפים 2, 11, 14, 15 ו-16; עדותה בפרוטוקול מיום 17.5.20 עמ' 15, 16, 17, 18, 20, 25 ו-26].

39. עו"ד בלטר הכחישה את טענת התובעת כי התובעת אינה יודעת עברית, וכי לא הייתה מודעת לקשרים האמורים. לגרסתה, התובעת בהחלט מבינה עברית, ולא זו בלבד שהייתה מודעת לקשרים בין עו"ד בלטר לבין הנתבעים – היא גם ביקשה לנצל אותם לטובתה, לצורך קבלת הנחות במחיר דירת הגן [פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 242 ו-268, בהתאמה]. עו"ד בלטר מוסיפה וטוענת כי העניקה לתובעת שירות משפטי מיטבי, שבפועל העניק לתובעת יתרונות משמעותיים במשא ומתן מול אוצר קרן היסוד, ולא היה לו כל קשר לתלונותיה של התובעת בדבר מחירי העסקאות או ליקויי הבנייה בדירת הגן.

40. איני נדרש להכרעה מה בדיוק הייתה, בתקופה הרלבנטית, מידת שליטתה של התובעת בעברית. התובעת אינה טוענת כי עניין מסוים בחוזים הנדונים נשמט מידיעתה עקב קשיי שפה. טרונייתה של התובעת אינה על מה שלא הבניה בחוזים, אלא על מה שלא נכתב בהם כלל; ולטענתה גם לא נאמר לה בעל פה עובר להתקשרות בהם [פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 17]. אין מחלוקת כי התובעת ועו"ד בלטר תקשרו ביניהן גם ברוסית, לפי הצורך [עדות התובעת, פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 22 ו-26; עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 242]. לפיכך אני קובע כי לא הייתה בעניינו כל בעיית שפה מבחינתה של התובעת, אשר גרמה לה לטעות בעניין כלשהו הנוגע לעסקאות הנדונות. ככל שמידע כלשהו, שהיה אמור להימסר לה, לא נמסר לה – לא בעיית שפה גרמה לכך, ולא ניצול של אי-שליטה בשפה גרם לכך.

41. כפי שכבר נאמר, התובעת לא ביססה אף אחת מטענותיה לנזק שנגרם לה בעסקאות הנדונות, וממילא לא ביססה כל טענה לנזק שנגרם לה כביכול על ידי עו"ד בלטר. אדרבא, עיון בחוזים הנדונים, שעו"ד בלטר ניסחה או בדקה עבור התובעת, מעלה כי הם הגנו על זכויות התובעת ללא רבב. לזכותה של עו"ד בלטר עומדים גם התיקונים שיזמה והשיגה עבור התובעת בחוזה הרכישה של דירת הגן [נ/6]. עו"ד בלטר לא הייתה אמורה להסתייג ממחירי העסקאות. היא לא הייתה אמורה לצפות ליקויי בנייה עתידיים, שהם תופעה שכיחה ברכישת דירות חדשות, ואשר הדין, והחוזה של התובעת עם אוצר קרן היסוד, הסדירו את חובת המוכרת לתקנם. עו"ד בלטר לא הייתה אמורה לחוות את דעתה על היבטים הנדסיים בתשריט של דירת הגן, לרבות שוחות הביוב; ואפילו הייתה מחווה לגביהן את דעתה – כבר נאמר, בהסתמך על מה שהמומחה מר אורמן קבע או נמנע מלקבוע, כי לא היה יסוד לכך שעו"ד בלטר תסתייג, עובר לכריתת החוזה, מעצם קיומן של אותן שוחות ביוב. כעולה מחוות דעתו של המומחה מר אורמן, לא עצם קיומן של שוחות הביוב, אלא השיפוע ההפוך של הצנרת, הוא שגרם להצפות [שם סעיפים 5.2, 5.3 ו-6.1.4]. מובן כי בתשריט הבניין לא היה ביטוי לשיפוע הפוך, שלא נכלל בתוכנית ההנדסית אלא נגרם עקב כשל ביישומה. אני דוחה, אפוא, את כל טענות התובעת בדבר התרשלות מקצועית כביכול מצדה של עו"ד בלטר כלפיה; למעט ההיבטים הנוגעים לחובת הגילוי ולאיסור ניגוד העניינים הנובעים מחובת האמון של עו"ד בלטר כלפי התובעת, כלהלן.

42. להבדיל ממוכרים או רוכשים של מקרקעין, ובדומה למתווכים, גם עורכי דין חבים חובת אמון ללקוחותיהם [**חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961** (להלן: "**חוק לשכת עורכי הדין**"); כמה שנאמר: "**במילוי תפקידיו יפעל עורך דין לטובת שולחו בנאמנות...**" [שם, סעיף 54]. בכלל זה, עורכי דין מנועים מניגוד עניינים בין עיסוקם כעורכי דין לבין עיסוק אחר [שם, סעיף 60]. מחובת האמון האמורה נגזרת גם חובת הגילוי לגבי כל פרט רלבנטי לעצם ההתקשרות בין הלקוח לבינם, או לתוכן השירות המשפטי המיועד. לפיכך, ציפייתה של התובעת כי עו"ד בלטר תנהג כלפיה כאמונאית; ובכלל זה תגלה לה כל פרט רלבנטי, לרבות קשריה עם הצדדים האחרים לעסקאות המקרקעין שבהן ייצגה את התובעת, ותימנע מניגוד עניינים, אלא אם התובעת תסכים לכך מדעת ובכתב – הייתה נכונה [**ליכט**, כלעיל בפסקה 27, עמ' 36, ליד הערת שולים 112; ע"א 6645/00 **עו"ד ערד נ' אבן** (21.7.2002) (להלן: "עניין **ערד**"), פסקאות 10-11].

43. התובעת העידה כי לחברה משותפת שלה ושל התובעת, גב' יאנה זורין, היה משרד בשכנות למשרדיהם של עו"ד בלטר ושל עוה"ד אבו ולוי. בנסיבות אלה, סבירה בעיניי גרסת עו"ד בלטר כי התובעת הייתה מודעת במידה מסוימת לקשרים מסוימים בין הנפשות הפועלות. אולם, לא סביר בעיניי, בהיעדר ראשית ראיה לכך, לרבות עדות קונקרטית של עו"ד בלטר עצמה, כי היא או מאן דהו שוחחו עם התובעת על מפת הבעלויות של עו"ד אבו ומר בלטר בחברות כגון אוצר האצ"ל, שהתקשרה בחוזה תמ"א 38 עם בעלי הדירות בבניין הישן; או אוצר קרן היסוד, שמכרה לתובעת

את דירת הגן; או חברת אלפאף, שבסיוע מתווכים שפעלו במסגרתה התובעת מכרה את הדירה הישנה ורכשה את דירת הגן. אין לפניי הוריה כי התובעת ידעה על הקשר של בן זוגה של עורכת דינה למיזם התמ"א האמור, לחברת התיווך האמורה ולבעל השליטה במוכרת של דירת הגן; ועל הקשר של אותו חבר ושותף של בן הזוג של עורכת דינה, והמוכרת של דירת הגן, לרוכש דירתה הישנה. תצהירה המפורט של עו"ד בלטר מתייחס לטענות התובעת בדבר נזקים שעו"ד בלטר גרמה לה, כביכול; ואין בו כל טענה כי עו"ד בלטר גילתה לתובעת את כל האמור לעיל. בוודאי שאין לפניי ראיה, או אף טענה, כי עו"ד בלטר קיימה הליך מוסדר של גילוי מפורט לתובעת, בדבר הקשרים האמורים בינה לבין שאר הנתבעים ובינם לבין עצמם, ותיעדה בכתב את הסכמת התובעת לייצוגה של עו"ד בלטר חרף קשרים אלה; כפי שסביר היה לצפות שתנהג לאור חובת האמון האמורה [בדומה לנטל הקבוע בסעיף 10 ב**חוק המתווכים**]. בנסיבות אלה, אני מקבל את גרסת התובעת כי לא הייתה מודעת, עובר להתקשרויות בעסקאות הנדונות, למלוא הקשרים האמורים בין הנתבעים; וכי עו"ד בלטר לא מסרה לה את מלוא הפרטים הרלבנטיים אודות קשרים אלה, כדי שהתובעת תוכל לשקול הסכמה מדעת לייצוג חרף כך, או להעדיף ייצוג אחר, חף מקשרים ומניגוד עניינים כאמור.

44. הממצא העובדתי האמור מוביל לקביעה כי עו"ד בלטר הפרה את חובת האמון שלה, כעורכת דין, כלפי לקוחתה התובעת – בכך שלא גילתה לה אודות קשריה עם הצדדים האחרים לעסקאות שבהן התבקשה לייצג את התובעת, ובכך שבקבלת הייצוג, ללא הסכמתה מדעת בכתב של התובעת, פעלה עו"ד בלטר בניגוד עניינים.

45. כאמור, קבעתי כי ייצוגה של עו"ד בלטר את התובעת בעסקאות הנדונות לא גרם בפועל כל נזק לתובעת, ואף הביא לתובעת את מלוא התועלת המצופה. עסקת המכירה של הדירה הישנה לעו"ד לוי, הגם שהוא מקושר לחברו ושותפו העסקי של בן זוגה של עו"ד בלטר, תוך הסתייעות במתווכים שפעלו במסגרת חברה בשליטת בן זוגה של עו"ד בלטר, הייתה בפועל עסקת מכירה רגילה בתכלית; שהניבה לתובעת תמורה ראויה במחיר השוק, ונראה שאף על הצד הגבוה. כלומר, הגם שהיה ניגוד עניינים מצדה של עו"ד בלטר בייצוג התובעת בעסקה זו, ללא הסכמה מדעת בכתב של התובעת לכך – הוא לא נוצל לרעה משום בחינה, ולא גרם לתובעת שום נזק. גם עסקת הרכישה של דירת הגן על ידי התובעת, בייצוגה של עו"ד בלטר, הגם שהסבה לתובעת עוגמת נפשר רבה עקב ליקויי הבנייה החמורים שהתגלו בה כשנתיים וחצי לאחר כריתת החוזה – התנהלה כעסקה רגילה בתכלית של רכישת דירה מקבלן, במחיר השוק. גם בעסקה זו, שבמסגרתה יוצגה התובעת על ידי עו"ד בלטר, ואשר התנהלה מול חברה בשליטת חברו ושותפו העסקי של בן זוגה של עו"ד בלטר, בסיוע מתווכים הפועלים במסגרת חברה בשליטת בן הזוג האמור, מבלי שהדבר גולה לתובעת וניתנה לכך הסכמתה מדעת בכתב – לא היה בפועל ניצול לרעה של אי-הגילוי ושל ניגוד העניינים. אין לפניי אפילו ראשית ראיה לכאורה כי לעו"ד בלטר או לאדם אחר צמחה טובת

הנאה כלשהי מהפרת חובת האמון. את שכר טרחתה גבתה עו"ד בלטר מן התובעת בתמורה לשירותים המשפטיים שהעניקה לתובעת, ושהתובעת נהנתה מהם בפועל, מבלי שאותם שירותים משפטיים הושפעו מניגוד העניינים האמור. אדרבא: עו"ד בלטר גבתה מן התובעת שכר טרחה מופחת [עדות עו"ד בלטר בפרוטוקול מיום 28.6.20, עמ' 268; הנתמכת בסכומי הקבלות הרלבנטיות נ/11]. בין התובעת ועו"ד בלטר שררו, בתקופות הרלבנטיות, יחסי ידידות, והיוזמה לייצוג התובעת על ידי עו"ד בלטר באה מידידתן המשותפת, גב' יאנה זורין [עדות התובעת, פרוטוקול מיום 17.5.20, עמ' 26; עדות עו"ד בלטר, פרוטוקול מיום 28.6.21, עמ' 230-231]. אני מסיק מן המקובץ כי הפרת חובות האמון האמורות על ידי עו"ד בלטר נעשתה בתום לב, לא נועדה להניב לה ולמקורביה יתרונות פסולים על חשבונה של התובעת, ובפועל אמנם לא הניבה לה ולמקורביה יתרונות כלשהם, ולא גרמה לתובעת נזק כלשהו.

46. כאן המקום לשאול אם הפרה בתום לב של חובת אמון, שלא גרמה נזק לנהנה ולא הניבה תועלת לאמונאי – אמורה לגרור סעד כלשהו לנהנה, או עיצום כלשהו כלפי האמונאי.

47. **חוק לשכת עורכי הדין** אינו עוסק בתרופות אזרחיות בגין הפרת חובות אמון של עורכי דין כלפי לקוחותיהם. החוק המסדיר יחסי אמון, הקרוב ביותר למבנה היחסים שבין עורך דין לשולחו, הוא **חוק השליחות, תשכ"ה-1965** (להלן: "**חוק השליחות**"). חוק זה קובע כי "**הפר השלוח אחת החובות המוטלות עליו לפי סעיף 8** (ובכללם חובת הגילוי והחובה להימנע מניגוד עניינים – ש"פ), **זכאי השולח לתרופות הניתנות בשל הפרת חוזה**" [שם, סעיף 9(א)]. כמו כן, "**השולח זכאי לכל ריווח או טובת הנאה שבאו לשלוח בקשר לנושא השליחות**" [**חוק השליחות**, סעיף 10(ב)]. הפרה כאמור, או זכייה כאמור, מקימה גם חבות לפי הדין הכללי; לרבות דיני הנזיקין ודיני עשיית עושר ולא במשפט [א' ברק, **חוק השליחות** א (1996) (להלן: "**ברק**"), עמ' 1022, פסקה 729; עניין **ערד**, כלעיל בפסקה 42, פסקה 11]. מן ההוראות האמורות עולה כי בהיעדר נזק לשולח או טובת הנאה לשלוח – אין סעד או עיצום כלשהם בגין עצם ההפרה.

48. יתר על כן: חוק אחר המסדיר יחסי אמון, **חוק הנאמנות, תשל"ט-1979**, קובע כי הגם ש"**נאמן אחראי לנזק שנגרם לנכסי הנאמנות או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן**" – "**בית המשפט רשאי לפטור נאמן מאחריותו, כולה מקצתה, אם פעל בתום לב ונתכוון למילוי תפקידיו**" [שם, סעיף 12]. כלומר, בנסיבות של תום לב כאמור – עשוי בית המשפט לפטור אמונאי שהפר חובת אמון מאחריות, אפילו ההפרה גרמה נזק. אמנם, סמכות זו אינה מתייחסת למקרה של זכיית השלוח בטובת הנאה השייכת לשולח; כמה שנאמר: "**כל טובת הנאה שהגיעה לשלוח כתוצאה מהפרת חובת הנאמנות שהוא חב לשולח חייב הוא להשיב לשולח, בין אם נגרם לשולח נזק ובין אם לאו, בין אם השלוח פעל בתום לב ובין אם לאו**" [**ברק**, כלעיל בפסקה 46, עמ' 1034, פסקה 739].

49. בשל חומרתה של הפרת חובת אמון, הנבדלת מחובת זהירות נזיקית ומחובת קיום חוזית בכך שהיא אינה מאזנת בין עניינים לגיטימיים של שני הצדדים, אלא גוזרת על האמונאי מסירות מוחלטת לענייני של הנהנה [**ליכט**, כלעיל בפסקה 27, עמ' 368-369] – יש מקום לשקול תגובה חריפה יותר של המשפט בגין הפרתה; ובכלל זה – עיצום כספי (המכונה "פיצוי עונשי" או "פיצוי לדוגמא", הגם שאין מדובר בפיצוי). בניגוד לגישה כי עיצום כאמור ייתוסף לפיצוי בגין נזק [כהמלצת נציבות המשפט באנגליה; ראו **ליכט**, שם, עמ' 383-384] – דווקא מקרים שבהם בפועל לא נגרם נזק, ואף לא הושג רווח, ולפיכך לא משתכללים הסעדים הרגילים בגין הפרת חובת אמון, עשויים לקרוא לעיצום כספי; כדי שהמשפט לא יעבור לסדר היום על הפרת חובת אמון, אלא יביע את הסלידה החברתית ממעשים כאלה, גם לצורך הרתעה מהישנותם [שלמה פרידלנדר, **פיצויים עונשיים בדיני הנזיקין**, עבודה לתואר מוסמך במשפטים באוניברסיטת בר-אילן, פרקים 10.5 ו-12.3]. אולם, עיצום כזה אינו הולם אלא מקרים של הפרה זדונית של חובת האמון, או חוסר יושר הגלום בניצול לרעה של כוח האמונאי ופגיעות הנהנה, העולים כדי "**מקרים קיצוניים של הפרה חמורה ואשם כבד**" [**ליכט**, שם, עמ' 389, וכן 391, 393 ו-395].

50. משקבעתי כי לא נגרם לתובעת כל נזק, ולא צמחה לעו"ד בלטר כל טובת הנאה, עקב הפרת חובת האמון הנדונה; וכי עו"ד בלטר פעלה בתום לב והתכוונה למלא את חובותיה המקצועיות כלפי התובעת, ואף מילאה אותן בפועל, מכל בחינה מעשית הנוגעת לשירות המקצועי כשלעצמו – אין מקום להטיל על עו"ד בלטר חיוב מתקן כלפי התובעת, או עיצום אחר.

51. הגם שהתובעת לא טענה לכך, אבקש להרחיק טענה אפשרית כלהלן. לכאורה ניתן לטעון כי, לו גילתה עו"ד בלטר לתובעת אודות קשריה האמורים – התובעת הייתה עשויה שלא לשכור את שירותיה; כי, למרות הספק בתוצאה היפותטית זו, יש להניח אותה לחובת עו"ד בלטר, מכוח דוקטרינת הנזק הראייתי המובנה, משום שעקב המחדל לא ניתן לברר מה היה קורה אילו קוימה החובה; וכי, לפיכך, יש לראות בשכר הטרחה שגבתה עו"ד בלטר מן התובעת משום רווח או טובת הנאה שצמחו לה עקב ההפרה, שדינו להיות מושב לתובעת. אני דוחה טענה אפשרית כאמור. הגם שדיני עשיית עושר ולא במשפט אינם מתייחסים לחומרה היתירה של הפרת חובת אמון, ולפיכך אינם ממצים את ההסדר התרופתי של השבה, מקום שבו הפרת חובת אמון הניבה זכייה לאמונאי המפר – ניתן לשאוב מהם שיקולי עזר ליישום תרופת ההשבה גם בהקשר אמונאי [**ברק**, כלעיל בפסקה 47, עמ' 1034, פסקה 739]. בענייננו, התובעת קיבלה מעו"ד בלטר שירות משפטי מיטבי כנגד שכר הטרחה שהתובעת שילמה. התובעת אינה יכולה להשיב לעו"ד בלטר את השירות הזה. על כן ראוי לפטור את עו"ד בלטר מהשבת שכר טרחתה; משום ש"**הזכייה לא הייתה כרוכה בחסרון המזכה**", ומשום שנסיבות אלה, לרבות מסקנתי בדבר תום לבה של עו"ד בלטר, "**עושות את ההשבה בלתי צודקת**" [**חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979**, סעיף 2]. יש להבחין, אפוא, בין מצב שבו האמונאי, אגב ניהול נכסי הנהנה, הפיק לעצמו רווח השייך לנהנה, שאזי יש

להחזירו לנהנה בכל מקרה – לבין מצב שבו, בעקבות ההפרה (בתום לב), האמונאי נתן לנהנה שירות מקצועי, שבגינו מגיע לאמונאי תשלום (כגון שכר טרחתו של נאמן). ניתן לומר שבמקרה השני, בניגוד למקרה הראשון, קיים, אומנם, קשר סיבתי עובדתי בין ההפרה לבין הרווח שצמח לאמונאי – אך לא קשר סיבתי משפטי, בהיעדר זיקה מהותית בין ההפרה והרווח.

52. למעשה, הדברים לעיל נאמרו למעלה מן הצורך; משום שהתובענה שלפניי אינה לסעד כספי (תובענה כספית הוגשה, כאמור, בבית משפט השלום באשדוד); אלא להכרזה על ביטול החוזים הנדונים, שהתובעת התקשרה בהם עם אוצר קרן היסוד, לגבי דירת הגן, ועם עו"ד וגב' לוי, לגבי הדירה הישנה.

53. הנתבעים טענו בסיכומיהם כי יש לדחות סעד זה, משום שחלף הזמן הסביר לביטול החוזים עקב הפגם הנטען בכריתתם [**חוק החוזים**, סעיף 20] או עקב הפרתם [**חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970**, סעיף 8]. אולם, המועד לביטול החוזה על ידי הנפגע מן הפגם בכריתה הוא "**תוך זמן סביר לאחר <u>שנודע לו</u> על עילת הביטול...**" [או על ההפרה, לפי העניין; ראו שם. ההדגשה הוספה]. כאמור, קיבלתי את טענת התובעת כי לא ידעה על מסכת הקשרים בין הנתבעים אלא מתוך דוחות החוקרים הפרטיים שהוזמנו לקראת המשפט, סמוך לפני הגשת התובענה. מסכת זו של קשרים היא שביססה, מבחינת התובעת, את עילות הביטול הנטענות. כלומר, לא חלוף הזמן הוא המחייב דחיית הטענה לביטול החוזים, אלא היעדרם של הטעיה ועושק שהיו עשויים לבסס עילת ביטול.

54. הפרת חובת האמון על ידי עו"ד בלטר אינה מקימה עילת ביטול כלפי רוכשי הדירה הישנה, או כלפי המוכרת של דירת הגן; משום שפעולות אלה לא בוצעו על ידי עו"ד בלטר, אלא על ידי התובעת עצמה. לפיכך לא מתקיימות כאן הנסיבות האמורות בסעיף 9 ב**חוק השליחות** ("תרופות"), לאמור: "**פעולה שהשלוח עשה כלפי צד שלישי, עקב הפרת חובה כאמור** (קרי: חובות האמון של השלוח המנויות בסעיף 8 בחוק, המזכות את השולח בתרופות בשל הפרת חוזה מן השלוח – ש"פ) **וההפרה הייתה על דעת הצד השלישי, זכאי השולח, נוסף על התרופות האמורות בסעיף-קטן (א), לבטל את הפעולה וכן לתבוע גם מן הצד השלישי את הפיצויים המגיעים לו מן השלוח**". גם לא הוכח כי עו"ד וגב' לוי, ואוצר קרן היסוד, ידעו כי עו"ד בלטר לא גילתה לתובעת על הקשרים האמורים, ולא קיבלה את הסכמתה מדעת לייצוג חרף זאת. לפיכך, אפילו הייתה התובעת זכאית לתרופות כלשהן מעו"ד בלטר – ביטול החוזים עם הצדדים השלישיים האמורים לא היה נמנה עמהן.

55. כך או כך, ממילא הוסכם, במסגרת הסכם הפשרה בין התובעת לבין הנתבעים 1 – 5, כי תבוטל עסקת הרכישה של דירת הגן, וכי לא תבוטל עסקת המכירה של הדירה הישנה, שבינתיים

נמכרה לאחרים. לפיכך, סעד הביטול ממילא אינו עומד עוד על הפרק; לא כלפי הנתבעים החתומים על הסכם הפשרה, ולא כלפי הנתבעים האחרים.

56. התוצאה היא כי <u>דין התביעה נגד עו"ד בלטר להידחות</u>. אולם, נוכח הכשל של אי הגילוי וניגוד העניינים, הגם שלא גרמו נזק לתובעת או טובת הנאה לעו"ד בלטר – לא ייעשה צו להוצאות לזכותה, חרף דחיית התביעה נגדה.

<u>סיכום</u>

57. התובעת רכשה מהנתבעת 1 דירת גן בבניין שהיה בתהליך חיזוק, שיפוץ ובניית דירות חדשות לפי תמ"א 38. לימים התגלו בה ליקויי בנייה חמורים. במקביל, התובעת מכרה לנתבעים 3-4 את דירתה הישנה, בבניין ישן שבעלי הדירות בו התקשרו עם חברה יזמית לביצוע מיזם תמ"א 38. לימים התגלה לתובעת כי בין הנתבעים קיימת מסכת של קשרים: הנתבע 5 הוא בעל השליטה בנתבעת 2, ובאמצעותה – בנתבעת 1. הנתבע 3 מועסק במשרדו של הנתבע 5 ובעל זכות חתימה בנתבעת 1 ובאותה חברה יזמית, והנתבעת 4 היא בת זוגו. הנתבע 6 הוא חברו ושותפו לעסקים של הנתבע 5; בעל שליטה בחברה היזמית הנזכרת, וכן בחברה שבמסגרתה פעלו מתווכים שסייעו לתובעת לרכוש את דירת הגן ולמכור את דירתה הישנה; ובן זוגה של הנתבעת 7 – אשר ייצגה את התובעת בשתי העסקאות הנדונות. בעקבות גילויים אלה התובעת טוענת כי הנתבעים הטעו, עשקו והונו אותה, ותובעת לבטל את שתי העסקאות.

58. הנתבעים אינם מכחישים את הקשרים האמורים ביניהם, את ליקויי הבנייה בדירת הגן החדשה ואת חובתה של הנתבעת 1 לתקנם. אולם, הם מכחישים כל הטעיה, עושק והונאה. לטענתם, התובעת הייתה מודעת לקשרים הללו ואף נהנתה מהם, במובן זה שהנתבעת 7 השיגה לה הקלות בעסקה מול הנתבעת 1. מכל מקום, העסקאות התנהלו בדרך הרגילה, במחירי שוק שאושרו על ידי שמאים בלתי תלויים, ותוך מתן שירותים מקצועיים מיטביים לתובעת, מבלי שלתובעת נגרם נזק כלשהו עקב אותם קשרים, ומבלי שמי מן הנתבעים הפיק מקשרים אלה טובת הנאה כלשהי על חשבונה של התובעת. הנתבעים טוענים כי במהלך ההתקשרויות הנדונות לא יכלו לחזות את ליקויי הבנייה, שהם תופעה רווחת בבניית דירות חדשות, ושאותם היו נכונים כל העת לתקן, לפי חוות דעת הנדסית מטעם התובעת, תוך נשיאה בכל העלויות הנלוות לכך.

59. מהנדס בניין ושמאי מקרקעין, מר דן אורמן, שמונה בהסכמת הצדדים כמומחה מטעם בית המשפט, לא מצא כי בבניית דירת הגן אירע דבר מה חריג, מלבד ליקויי בנייה שאת עלות תיקונם העריך בסך כ-120,000 ₪, כולל פיקוח ומע"מ. שמאים עצמאיים מטעם בנקים למשכנתאות העריכו את שווי דירת הגן, בטרם התגלו בה ליקויי הבנייה האמורים, ואת שווי הדירה הישנה של

התובעת, לאחר שבעלי הדירות באותו בניין התקשרו במיזם תמ"א 38, בסכומים זהים לאלו שבהם נקשרו העסקאות הנדונות. החוזים שהנתבעת 7 ערכה או בדקה עבור התובעת אינם מכילים דבר מה חריג, וזכויות התובעת זכו במסגרתם להגנה נאותה.

60. עובר לכתיבת פסק הדין, הודיעו התובעת והנתבעים 1 – 5 כי הגיעו להסכם פשרה, שבמסגרתו תבוטל עסקת הרכישה של דירת הגן, אך לא תבוטל עסקת המכירה של הדירה הישנה, שממילא כבר נמכרה לאחרים בינתיים. כפועל יוצא מכך הוסכם כי דירת הגן תושב לנתבעת 1, התובעת תזכה בהשבת התמורה ובפיצוי, ותביעות התובעת נגד הנתבעים 1 – 5, לרבות התביעות הכספיות בבית משפט השלום באשדוד – יידחו. אולם, נותר הצורך להכריע במחלוקות שבין התובעת והנתבעים 6 ו-7; ולצורך כך נותר הצורך להנהיר את הפרשה בכללותה במסגרת פסק הדין.

61. לאור הממצאים האמורים קבעתי כי הנתבעים או מי מהם לא גרמו לתובעת נזק כלשהו.

62. עוד קבעתי כי אף אחד מן הנתבעים לא גילה לתובעת, עובר להתקשרויות הנדונות, את מסכת הקשרים ביניהם, כתיאורה לעיל.

63. בין הנתבעים 1 – 6 לבין התובעת לא שררו יחסים מיוחדים, שהטילו על מי מהם חובות אמון כלפיה; ובכלל זה – חובה לגלות לה על הקשרים ביניהם, ואיסור להימצא כלפיה בניגוד עניינים. לפיכך, מלבד הקביעה כי לא נגרם לתובעת נזק, קבעתי כי איש מהם לא הפר חובות אמון כלפי התובעת באי הגילוי ובניגוד העניינים האמורים.

64. קבעתי כאמור גם לגבי הנתבע 6, למרות שהיה בעל שליטה בחברה שבמסגרתה פעלו מתווכים שסייעו להתקשרויות הנדונות; משום שלפי **חוק המתווכים** פעולות תיווך נעשות על ידי בני אדם שהורשו לכך, למעט תאגידים המספקים להם תקורות ניהוליות; וחובות האמון הכרוכות בתיווך מוטלות על המתווכים, למעט בעלי שליטה בתאגידים כאמור שאינם מתווכים. הנתבע 6 אינו מתווך. לא הוכח שהיה מעורב בדרך כלשהי בשירותי התיווך הנדונים, ואם בכלל ידע עליהם. לפיכך דחיתי את התביעה נגדו. קבעתי כי יהיה זכאי להוצאות משפט מופחתות, בשים לב לכתב ההגנה שהגיש, אשר לא נוסח באופן נאות.

65. הנתבעת 7 היא עורכת דין, אשר ייצגה את התובעת בשתי העסקאות הנדונות. ככזו, היו מוטלת עליה חובת אמון כלפי התובעת, ובכללה החובה לגלות לה על הקשרים בינה לבין הצדדים שנצבו מול התובעת בעסקאות האמורות, ושלא להימצא בניגוד עניינים, אלא אם תינתן לכך הסכמתה מדעת של התובעת מראש ובכתב. הנתבעת 7 לא עשתה כן. בכך הפרה את חובת האמון האמורה. אולם, כאמור, לא נגרם לתובעת כל נזק. הנתבעת 7 לא הפיקה כל טובת הנאה לעצמה

מהפרת החובות האמורות, מלבד שכר הטרחה שגבתה בגין שירותים משפטיים שהעניקה בפועל לתובעת, ואשר מבחינת איכותם המקצועית לא נפל בהם רבב. בין הנתבעת 7 והתובעת שררו יחסי ידידות, וידידה משותפת של שתיהן היא אשר קישרה ביניהן. הגעתי למסקנה כי הנתבעת 7 פעלה בתום לב, התכוונה למלא כלפי התובעת את חובותיה המקצועיות באופן מיטבי ואף עשתה כן. בנסיבות אלה, קבעתי, למעלה מן הצורך, כי אין מקום להטיל על הנתבעת 7 חיוב כספי כלפי התובעת. לגבי סעד הביטול שהתבקש בהליך שלפניי קבעתי כי ממילא אינו עומד על הפרק, נוכח הסכם הפשרה; ובכל מקרה אין לתובעת עילת ביטול כלפי צדדים שלישיים בגין מחדלה של עו"ד בלטר. עוד קבעתי כי, חרף דחיית התביעה – לא ייעשה צו להוצאות לטובת הנתבעת 7, בשל מחדלה האמור.

66. לאור המקובץ – <u>התובענה נדחית</u>.

הנתבע 6 רשאי להגיש בקשה לשומת הוצאות עד יום 21.11.21.

<u>תזכורת פנימית לפניי ליום 22.11.21</u>.

ניתן היום, ו' כסלו תשפ"ב, 10 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

שלמה פרידלנדר, שופט