בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13590-07-17 דרעי ואח' נ' שור ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:
1. חיים מאיר דרעי
2. לונה דרעי

נגד

הנתבעים:
1. שמואל שור
2. עו"ד קרן קוליק –שולחת הודעה

נגד

מקבלי ההודעה:
1. עיריית חולון
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
3. שמואל שור
4.יוסף בן-יונה

<u>פסק דין</u>

לפני ביהמ"ש תביעה כספית, בגין עסקת מקרקעין.

כתב התביעה

1. התובעים הגישו ביום 6.7.17 כתב תביעה על סך של 1,560,000 ₪ בגין טענות להטעיה במסגרת ניהול מו"מ לרכישת דירת מגורים מאת הנתבע 1 (להלן: "**שמואל**") שהיה בעל זכויות חכירה מהוונות לדורות מאת קק"ל בדירת מגורים בנכס שברחוב התבור 6 בחולון (להלן: "**הנכס**"). התובעים טענו כי שמואל התחייב בחוזה מיום 16.2.09 (להלן: "**החוזה**") בו מכר להם זכויותיו בנכס למסור אותו עם היתרי הבניה ומשלא עשה כן עליו לפצותם. עוד טענו שהנתבעת 2 (להלן: "**קרן**") התרשלה בתפקידה כעורכת הדין שייצגה אותם בעסקה.

כתב הגנה מטעם קרן

2. קרן הגישה ביום 27.12.17 כתב הגנה בו טענה בין היתר להתיישנות התביעה, העדר עילה וכי התובעים ידעו טרם חתימת ההסכם, כי לא קיים היתר בנייה לנכס נשוא ההסכם.

שליחת הודעות ע"י קרן

3. קרן הגישה במקביל להגשת כתב ההגנה מטעמה, הודעות למקבלי ההודעות 1 ו 2 (להלן: "**העירייה והוועדה**") למקרה שיתברר כי הן מסרו מידע שגוי אודות המצב התכנוני של

הנכס. כמו כן, הגישה הודעות נגד שמואל כמקבל הודעה 3 למקרה שיתברר כי הפר את התחייבויותיו או איזו מהן, ונגד מקבל ההודעה 4 (להלן: "**יוסף**"), שמאי, שלטענתה, העביר לה טרם החתימה חוו"ד, שם ציין כי הבנוי בקומת הקרקע תואם בעיקרו לתכניות שנבדקו למעט שינויי פנים.

כתב הגנה מטעם העירייה והוועדה

4. העירייה והועדה המקומית הגישו ביום 4.2.18 כתב הגנה בו טענו, בין היתר, להתיישנות ולהעדר יריבות וקשר סיבתי.

כתב הגנה מטעם שמואל לכתב התביעה ולהודעה

5. שמואל הגיש, לאחר שביקש וקיבל ארכה, כתב הגנה ביום 7.2.18 בו טען להתיישנות ולהעדר עילה. שמואל חזר על טענותיו בכתב הגנתו כמקבל הודעה שהגיש ביום 25.2.18.

כתב הגנה מטעם יוסף

6. יוסף הגיש ביום 25.2.18 כתב הגנה להודעה בו טען, בין היתר, שיש לסלק את התביעה נגדו מחמת התיישנות, מעשה בי דין והעדר עילה.

הדיון הראשון והשני

7. ביום 21.5.18 התקיים הדיון הראשון. התובעים לא התייצבו לדיון ולכן נקבע מועד דיון חדש. כמו כן, ביהמ"ש הודיע לצדדים על כוונתו לפתוח בהליך למינוי מהנדס ושמאי כמומחה מטעם ביהמ"ש ומנה מספר מועמדים. הדיון השני התקיים ביום 27.6.18. ביהמ"ש קבע חלוקת שכר טרחת המומחה, לאחר שהמומחה יעקב מרזוק הגיש הצעתו לתשלום שכרו. כמו כן, ביהמ"ש דן בבקשות מקדמיות ונתן החלטות.

מינוי המומחה מטעם ביהמ"ש

8. ביהמ"ש מינה ביום 25.7.18 כמומחה מטעמו את המהנדס, השמאי והקונסטרוקטור מרזוק, לאחר שהבטיח תשלום שכרו.

הדיון השלישי והרביעי

9. ביום 14.10.18 התקיים הדיון השלישי. התובעים לא התייצבו לדיון זה. ביהמ"ש קבע שעל התובעים לנמק מדוע לא ימחק כתב טענותיהם. הדיון הרביעי התקיים ביום 24.10.18. במסגרת דיון בבקשות לבדיקת סוגיות ע"י המומחה, התובעים עתרו לתיקון כתב התביעה. ביהמ"ש קיבל הבקשה תוך חיובם בהוצאות.

הגשת כתב תביעה מתוקן

10. התובעים הגישו ביום 11.11.18 כתב תביעה מתוקן בו הגדילו סכום התביעה לסך של 2,111,400 ₪. הם כללו הטענה שאין התייחסות בחוזה להתחייבות של שמואל לתוספת קומה בגלל רשלנות של קרן, שעה שהם אמרו שקונים את הנכס בגלל הפוטנציאל לבניית קומה שניה ולהתפרנס מקומה זו. כמו כן הוסיפו סעד בעניין שינוי ובניה מחדש של קירות.

הגשת כתבי טענות מתוקנים ע"י קרן

11. קרן הגישה כתב הגנה מתוקן והודעה מתוקנת ביום 26.12.18.

הדיון החמישי

12. ביום 2.1.19 התקיים הדיון החמישי. בעלי הדין שטרם הגישו כתבי טענות מתוקנים הודיעו על המועדים בהם יוגשו וביהמ"ש קצב לוח זמנים למיצוי הליכים מקדמיים.

הגשת כתב הגנה מתוקן ע"י שמואל כנתבע וכמקבל הודעה וע"י יוסף כמקבל הודעה

13. שמואל הגיש ביום 27.1.19 כתב הגנה מתוקן כנתבע וכמקבל הודעה. יוסף הגיש כתב הגנה מתוקן ביום 12.2.19.

הדיון השישי

14. ביום 12.2.19 התקיים הדיון השישי. נמשך הדיון בבקשות לבדיקת סוגיות ע"י המומחה.

הגשת כתבי תשובה לכתבי ההגנה המתוקנים וכתב הגנה מתוקן ע"י העירייה והוועדה

15. התובעים הגישו ביום 27.2.19 כתבי תשובה לכתבי ההגנה המתוקנים שהגישו שמואל וקרן. העירייה והוועדה הגישו כתב הגנה מתוקן ביום 4.3.19.

הגשת חוות דעת ע"י המומחה מטעם ביהמ"ש

16. המומחה מטעם ביהמ"ש הגיש חוות דעתו ביום 21.8.19.

הגשת ראיות

17. התובעים הגישו ראיותיהם, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 17.11.19. שמואל הגיש ראיותיו ביום 19.12.19, קרן הגישה ראיותיה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, ביום 1.1.20, יוסף הגיש ראיותיו ביום 23.1.20, הוועדה והעירייה ביום 30.1.20, ושמואל, כמקבל הודעה, ביום 3.2.20.

הדיון השביעי, השמיני, התשיעי, העשירי, האחד עשר והשניים עשר

18. ביום 26.2.20 התקיים הדיון השביעי. ביהמ"ש נתן החלטות בבקשות למחיקת סעיפים מתצהירים, קבע מועדים לשמיעת הראיות, סדר נחקרים וקצב זמני חקירה. ביום 1.12.20 התקיים הדיון השמיני, לאחר שכל המועדים שנקבעו קודם לכן בוטלו עקב תקופת החרום. תואמו מועדים חדשים לשמיעת הראיות. ביום 30.12.20 התקיים הדיון התשיעי. נחקרו המומחה מטעם ביהמ"ש והמומחה לשמאות מטעם התובעים רם ליבנה. ביום 23.2.21 התקיים הדיון העשירי בו נחקרו התובע, מר ניר צדוק (להלן: "**ניר**"), שמואל, עו"ד אמיר פרס (להלן: "**אמיר**"). ביום 24.2.21 התקיים הדיון האחד עשר בו נחקרו קרן, מר אהרון ניסני (להלן: "**אהרון**") ומר אריאל קמרט (להלן: "**אריאל**"). ביום 28.4.21 התקיים הדיון השניים עשר בו נחקר יוסף.

הגשת חוות דעת משלימה

19. ביום 3.5.21 המומחה מטעם ביהמ"ש הגיש חוות דעת משלימה לעניין העלות הנדרשת להוצאת היתר בניה בהתאם לפסק הדין בהליך הקודם.

הדיון השלושה עשר, הארבעה עשר והחמישה עשר

20. ביום 10.6.21 התקיים הדיון השלושה עשר בו ביהמ"ש קיבל הבקשה לחקור המומחה מטעם ביהמ"ש ביחס לחוות דעתו המשלימה. ביום 24.6.21 התקיים הדיון הארבע עשר בו נקבע מועד נדחה לחקירת המומחה. ביום 25.7.21 התקיים הדיון החמישה עשר בו נחקר המומחה מטעם ביהמ"ש.

הגשת סיכומים

21. התובעים הגישו סיכומיהם, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 6.10.21, קרן ביום 28.11.21, שמואל ביום 29.11.21, העירייה והוועדה ביום 13.1.22 ושמואל, כמקבל הודעה, ויוסף ביום 16.1.22.

הדיון השישה עשר

22. ביום 16.2.22 התקיים הדיון השישה עשר. הצדדים ענו לשאלות ביהמ"ש.

הגשת בקשה ע"י קרן

23. קרן הגישה ביום 21.3.22 בקשה לצרוף מסמך וביהמ"ש התיר לצדדים להשיב לבקשה.

דיון והכרעה

24. על ביהמ"ש להכריע בטענת התובעים כי על שמואל וקרן לשלם להם פיצוי בשווי הריסת הנכס ובנייתו מחדש כך שיכלול שתי קומות וכן בטענת קרן, כי ככל ותחויב בפיצוי על העירייה, הועדה, שמואל ויוסף לשפותה.

25. להלן גרסאות הצדדים:

גרסת התובעים

26. התובעים טענו בכתב התביעה כי הם בני זוג תושבי העיר חולון בני העשור השישי לחייהם, וכי רכשו הנכס משמואל. הנכס הינו דירה צמודת קרקע הבנויה על כמחצית הזכויות במגרש השלם ולה קיר משותף אחד עם הדירה השכנה בבניין. קרן הייתה פרקליטת שני הצדדים בעסקה. עוד טענו כי הצדדים להליך זה, התדיינו בבימ"ש זה בהליך שמספרו ת.א 43152-07-11 בפני כבוד השופטת כרמלה האפט (להלן: "**ההליך הקודם**"), וביום 12.6.13 התקיים דיון במהלכו הגיעו הצדדים להסכמות.

בין היתר סוכם כי:

- ב"כ התובעים, עו"ד בן עטיה, ביחד עם ב"כ שמואל, עו"ד עביר רפול, יפעלו למינוי איש מקצוע שיכין תב"ע נקודתית ויפעל להוצאת היתר- בנייה. איש המקצוע ייבחר בהסכמת ב"כ התובעים וב"כ שמואל, בתוך 30 יום החל ממועד מתן פסק הדין. ב"כ צדדים אלה יפעלו לכך שאיש המקצוע שיבחר יתחייב להגיש את הבקשה והתכנית להיתר תוך 60 יום מיום מינויו עם זאת ברור כי אין הם יכולים להיות אחראים על קצב עבודתו.
- קרן תמציא לעו"ד רפול, פירוט ההוצאות שהוצאו מכספי הנאמנות והסבר מפורט להוצאות שהוצאו עד מועד מתן פסק הדין.
היה ויתברר לאחר מסירת הנתונים, ו/או בסוף ההליך, כי נדרש תשלום נוסף מעבר לכספי הנאמנות להכשרת הבנייה נשוא התובענה, ו/או היה ויתברר כי שולמו מכספי הנאמנות, תשלומים ביתר, או תשלומים לא רלוונטיים (שלא היו צריכים להיות משולמים מכספי הנאמנות) יבואו הצדדים בדברים. בהעדר הסכמה יוכלו לחזור לבית המשפט לבירור בעניין זה.
- הצדדים שומרים על כל טענותיהם וכן על זכותם להגיש תביעה חדשה, או לפתוח הליכים חדשים, מבלי שתועלה ע"י מי מהם טענה של שיהוי.

התובעים טענו כי הצדדים פעלו בהתאם להסכמות הנ"ל ומינו בהסכמה את האדריכלית הגב' גילה חמו זכאי (להלן: "**האדריכלית**"). האדריכלית ערכה תב"ע נקודתית אשר הסדירה את חריגות קווי הבניין.

לאחר אישור התוכנית פעלה האדריכלית בהליך רישויי להסדרת חריגות הבנייה ולקבלת היתר בנייה כמוסכם. עובר להגשת בקשה להיתר בנייה ולדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחולון, נדרשה האדריכלית בין היתר להמציא את האישורים המפורטים להלן:

- אישור/ פרוט הג"א למקלט או ממ"ד.
- הגשת חישובים סטטים והצהרת מהנדס השלד.
- המצאת היתר לקיים.

עוד טענו, שבהתאם לתכתובת דואר מקוון, בין האדריכלית ובין סמ"ר בן נסבי ליטל, מהנדסת מחוז דן פיקוד העורף חולון- הג"א. "**לא ניתן לעשות חדר מחוזק בקומת הקרקע לפי התקנות**".

עוד טענו, שלצורך הגשת חישובים סטטים והצהרת מהנדס שלד אותם נתבקשה האדריכלית כאמור להמציא ע"י הוועדה, הציעה האדריכלית לפנות לקונסטרוקטור דוד ביטן. מינויו הוסכם ע"י הצדדים והאדריכלית פנתה אליו, לצורך עריכת החישובים הסטטים ועמידות לרעידות אדמה. בהתאם לחוו"ד עולה בין היתר כי "**מידות מינימליות לעמודים ע"פ תקן 466/1 צריך להיות 600 סמ"ר ע"פ התוכניות 400 סמ"ר.... התקרה אינה עומדת במגבלות הכפף... הממ"ד/ חדר מחוזק לא עומד בקריטריונים של הג"א ... התגלה ברזל חלוד ומתפורר... אין שטרבות בין העמוד לקיר... המבנה אינו עומד בתקן 413 וכי המבנה פסול להוספת קומה**".

עוד טענו, שהאדריכלית פנתה לעירייה לאיתור היתר הבניה הקיים ואולם העלתה בידיה חרס, זאת כיוון שתיק הבניין אינו בנמצא ולא ניתן לאתרו. נוכח העובדה כי לא עלה בידי האדריכלית להמציא את האישורים הנ"ל וכן על סמך חוו"ד של הקונסטרוקטור, המליצה האדריכלית המוסכמת ל"**הריסת המבנה הפסול ותכנונו מחדש שייתן מענה מבחינה אדריכלית והנדסית**".

עוד טענו, שלנוכח קביעת אנשי המקצוע המוסכמים לפיה לא ניתן להכשיר את המבנה ולקבל היתר בנייה, בהתאם להסכמות הצדדים מיום 12/6/13 אשר קיבלו תוקף של פס"ד, הסכמות הצדדים מתרוקנות מתוכנן ואין מנוס מלבוא לפתחו של ביהמ"ש בשנית. עוד טענו, שפנו לביהמ"ש במסגרת ההליך הקודם מתוך כוונה לפתוח ההליך מחדש ואולם הונחו ע"י ביהמ"ש בהליך הקודם לפתוח הליך חדש.

עוד טענו, שעל אף הסכמת הצדדים לפיה "**הצדדים יפעלו כמיטב יכולתם כדי לסייע זה לזה במימוש ההסכמות והוצאת ההיתר**", הם והאדריכלית המוסכמת נתקלו בסחבת וגרירת רגליים אשר גרמו להליך המצאת היתרי הבניה (שכשל) להימשך כ- 3 שנים.

האם שמואל חייב בפיצוי התובעים?

27. התובעים טענו בכתב התביעה כי שמואל חב כלפיהם למלא ולקיים את המוסכם בחוזה בכך שהיה עליו למסור להם את הנכס כשהוא מותר כדין בהיתרי בניה ומשלא עשה כן, עליו לפצותם בסכומים הנתבעים על מנת להעמיד את המצב על תיקנו.

עוד טענו, ששמואל הפר החוזה בהפרה יסודית ואף שניתנו לו הזדמנויות ונעשו אליו פניות חוזרות לתקן את ההפרות הוא לא עשה כן ולכן הם זכאים להיפרע את סכום הפיצויים המוסכמים - 176,000 ₪ כקבוע בסעיף 10.3 לחוזה המכר.

עוד טענו, ששמואל ניהל מו"מ לעניין מכר הדירה לא בתום לב כאשר הוא יודע כי קיים נגדו פסק דין בגין בנייה ללא היתר הכולל צו הריסה מיום 8/1/1989. זאת, לאחר שבנה את המבנה כולו ללא היתר מתאים (עקב הריסת גג הרעפים אשר היה במקור). המידע התגלה להם בדיעבד לאחר כשנה מיום חתימת החוזה בעקבות פניה של קרן לעיריית חולון.

גרסת שמואל

28. שמואל טען בכתב ההגנה כי דין התביעה להידחות ו/ או להימחק על הסף מחמת התיישנות שכן התביעה הוגשה ביום 6/7/17 בגין החוזה מחודש פברואר שנת 2009, היינו כ 8.5 שנים מיום חתימת החוזה.

עוד טען, כי עיקרה של התביעה מופרך ואינו מעיד על עילה. הטענה המרכזית היא כי בחלוף למעלה מ- 8 שנים מיום חתימת החוזה לא ניתן לאשר אי ההתאמות בבניין בעיקר בשל בעיות קונסטרוקציה. שמואל טען כי בהליך הקודם התובעים לא טענו טענה זו ולכן חלה התיישנות.

עוד טען, שהתובעים מחזיקים בנכס וגרים בו למעלה מ- 8 שנים ואף ביצעו בו שינויים ובניה וזו מהותה של ההתיישנות שכן בחלוף למעלה מ- 8 שנים לא ניתן לאבחן קרוב לאירוע מהיכן וממה נגרמו הנזקים ואל להם לתובעים להלין אלא על עצמם. עוד טען, שהתובעים היו מיוצגים על ידי קרן, שאף הסכימה לייצג אותו. עוד טען, שהתובעים היו מודעים היטב להיקף החריגות בנכס ומצבו התכנוני ואף בדקו את תיק הבניה של הנכס על ידי אנשי מקצוע מטעמם, גם על ידי עורכת דינם וכן על ידי שמאי מקרקעין ולכן דין התביעה להידחות מהעדר עילה.

עוד טען, שביודעם על החריגות ועל מצבו הרישויי של הנכס בחרו לרכוש את הנכס למרות שעורכת דינם התריעה בפניהם על מצבו ואף המליצה להם להיעזר בשרותי איש מקצוע על מנת לאמוד את התכנות הרישוי.

עוד טען, שפעל בהתאם להסכמות הדיוניות שסוכמו ואישר כל הוצאה שהתבקש לה מכספי הפיקדון. התובעים גררו רגליהם, בהתאם לפסק הדין בהליך הקודם. הבקשה למתן היתר הוגשה ביום 24/5/16, דהיינו, למעלה מ- 3 שנים מיום פסק הדין. גם חוות דעת המהנדס נחתמה במאי 2016. במקביל נהנו התובעים מהנכס, התגוררו בו תוך שהם מבצעים שיפוצים ושינויים שלדיים בנכס שככל הנראה גרמו לחדירת המים ובעיות קונסטרוקציה ושלד.

עוד טען, שאת הבדיקות השונות להתכנות היו צריכים התובעים לסיים עוד בטרם מינוי האדריכלית בתוך 70 הימים שהוקצו לכך בפסק הדין. הם בנו ממ"ד מכספו שבהתאם לכתב התביעה אינו מקדם במאומה את הרישוי בהתאם לחוות דעת הקונסטרוקטור שכן "**לא מתאים לתקן 466/1** ". התיקון המחמיר לתקן 466/1 פורסם במאי 2013 יפ 5208. חו"ד הקונסטרוקטור שהיא חלק מבדיקות ההתכנות להיתר נחתמה ביולי 2016 למעלה מ- 3 שנים לאחר פסק הדין בהליך הקודם שקצב 70 יום להגשת הבקשה להיתר, וכ- 7 וחצי שנים מיום ההסכם. הממ"ד נבנה במימונו בהתאם לדרישות קרן והתובעים והתאמתו או אי התאמתו רובצת לפתחם.

עוד טען, שהתובעים בזעקת הקוזק הנגזל תובעים ממנו עלויות שיפוץ בסך של 150,000 ₪ ללא כל סימוכין או קבלות וללא ציון העובדה הפשוטה כי קנו את הנכס במצבו והוא ששילם לפחות 60,000 ₪ משיפוץ זה.

29. עוד טען, שכל זאת בעוד כ- 20% (300,000 ₪) מכספו מוחזקים אצל הנאמן והתובעים מושכים מהם מעת לעת. עוד טען, שהתובעים גוררים רגליהם, ומפרים ברגל גסה את לוחות הזמנים שנקבעו בפסק הדין בהליך הקודם הרבה מעבר לסביר עד יבשילו התנאים בידם לבצע מחטף גם לסכום זה.

החוזה אינו מתייחס לכך שאין לנכס היתר בניה

30. להלן סעיפי החוזה הנוגעים להיתרי בנייה:

"2.4 המוכר מתחייב בזאת לשלם לעיריית חולון ולמנהל מקרקעי ישראל את כל ההוצאות הנדרשות לצורך הכשרת מלוא חריגות הבניה הקיימות בדירה כולל הוצאת היתר בניה לקומה א

2.5 המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את כל ההיתרים ורישיונות הבניה להכשרת מלוא חריגות הבניה...."

5.2.4 בכפוף להכשרת מלא חריגות הבניה....

8.1.3. המוכר מתחייב לשלם לעיריית חולון את כל התשלומים הנדרשים לצורך הכשרת הבניה על מלא השטח הבנוי בנכס"

31. להבטחת הפעולות הנזכרות בחוזה הפקיד שמואל הסך של 300,000 ₪ בנאמנות אצל קרן כאשר היא מחויבת להשתמש בכספים אלה לקידום ביצוע האמור לעיל.

32. מכאן שהחוזה אינו כולל גילוי עובדה מהותית הידועה לשמואל היטב לפיה הוא בנה עובר לחתימת החוזה בניין ללא היתר בניה ואף הורשע בגין כך וביהמ"ש באותו הליך נתן צו הריסה. זו עובדה מהותית שהיה על שמואל לגלות מכוח חובתו החוזית, לרבות, על פי חוק **המכר תשכ"ח - 1968.**

33. לגבי הסתרת המידע, לפי הראיות שהובאו, על פי גרסת התובעים, הסתרת המידע בדבר הרשעת שמואל בשנות השבעים בגין בניית כל המבנה שלא כדין, התגלתה להם כשנה לאחר חתימת ההסכם בחודש פברואר 2009. אולם, מהראיות שהובאו עולה שקרן ידעה, ולכל הפחות הייתה אמורה לדעת, על הרשעת שמואל ומתן צו הריסה בשנות השבעים, לפני חתימת החוזה. לעניין זה ראו פרוט המידע בתיק הבניין בדיון שיתקיים בהמשך בהודעה ששלחה קרן נגד העירייה והוועדה המקומית.

34. לטענת קרן היא סברה שהרשעת שמואל בשנות השבעים בגין בניה שלא כדין של הבניין כולו וצו ההריסה אינם תלויים עוד ועומדים שכן הוועדה המקומית שבה והגישה נגד שמואל כתב אישום בגין הפרה ממוקדת של חוק התכנון והבניה ואף טענה שסברתה מבוססת על מידע שנמסר לה מנציג הוועדה עובר לכריתת החוזה.

35. מכאן שקרן, שייצגה גם את התובעים, ידעה עובר לחתימת החוזה את המידע על ההרשעה משנות השבעים ועל צו ההריסה ולכן יש לייחס לתובעים, ידיעת באת כוחם. אולם, בין אם ידעו התובעים בפועל, אם לאו, על הרשעת שמואל בגין בניית הנכס ללא היתר, שמואל הפר את חובתו החוזית על פי סעיף 2.5 להעמיד כל ההיתרים הנדרשים עד יום 1.6.09 ובכך הפר החוזה באופן יסודי, כפי שסווגה ההפרה באותו סעיף בחוזה. להלן נוסח סעיף 2.5:

"**המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את כל ההיתרים ורישיונות הבנייה להכשרת מלוא חריגות הבניה בדירה עד ליום ה1 ביוני 2009. ככל שהמוכר לא ימציא את הרישיונות והיתרי הבניה עד ליום 1 ביוני 2009 הנ"ל יהווה הפרה יסודית של הסכם זה והנאמן יהי רשאי לשלם מתוך כספי הנאמנות את כל ההוצאות הנדרשות לצורך הכשרת מלוא חריגות הבניה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לקונה.**"

36. לעניין הקשר הסיבתי בין הרשעת שמואל הפרת החוזה, המומחה מטעם ביהמ"ש קבע בסעיף 5.27 בחוו"ד כי "**אילו המוכר, נתבע 1, היה בונה את המבנה מלכתחילה עם היתרים**

בהתאם לחוק, בוודאי הקונים/התובעים, לא היו עומדים בפני המצב בו הם נתונים כיום מבחינת הרישוי."

37. לכן, יש לבחון הטענה של שמואל שעילת התביעה התיישנה בטרם ביהמ"ש יבחן גובה הנזק.

האם עילת התביעה התיישנה?

38. שמואל טען שיש לדחות התביעה על פי סעיף 5 **לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958** בחלוף 7 שנים מהמועד בו נולדה עילת התביעה.

39. לא לחינם הנתבעים לא ביקשו סילוק על הסף שכן ביום 27.11.17 כבוד הרשמת הבכירה נעמה פרס נדרשה לטענה במסגרת דיון בבקשה של התובעים לפטור מאגרה ובהחלטתה מאותו יום הטילה ספק בנכונות הטענה.

40. עילת התביעה, היא הפרת החוזה, עקב אי עמידה בדרישה להעמיד היתר בניה עד המועד שנקבע בסעיף 2.5 לחוזה, כאשר בפועל לא הועמד היתר בניה עד מועד הגשת כתב התביעה.

41. מכיוון שעילת התביעה נולדה, על פי סעיף 2.5 לחוזה, ביום 1.6.09 היה על התובעים להגיש התביעה עד חודש יוני 2016. אולם, התובעים לא שקטו על השמרים. הם הגישו בשנת 2011 תביעה נגד אותם בעלי דין בגין הפרת החוזה, היא ההליך הקודם, ששמיעתה הסתיימה בשנת 2013.

42. על פי סעיף 15 לחוק ההתיישנות "**הוגשה תובענה לפני בית משפט, לרבות בית דין דתי, והתובענה נדחתה באופן שלא נבצר מן התובע להגיש תובענה חדשה בשל אותה עילה, לא יבוא במנין תקופת ההתיישנות הזמן שבין הגשת התובענה ובין דחייתה.**"

43. פסק הדין בהליך הקודם מעגן במפורש את זכותם של התובעים להגיש התביעה בגין אותה עילה שוב. מכאן שאם מביאים בחשבון פרק הזמן בו ההליך הקודם היה תלוי ועומד, התביעה לא התיישנה. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה שעילת התביעה התיישנה.

האם העובדה שקרן ייצגה את שני הצדדים לעסקה פוטרת את שמואל מאחריות?

44. שמואל טען כי קרן ייצגה את שני הצדדים לעסקה וכי הוא פעל על פי הנחיותיה. העובדה ששמואל היה מיוצג ע"י קרן, וגם העובדה שקרן ידעה, או אמורה הייתה לדעת על הרשעתו בשנות השבעים בגין בניית הנכס ללא היתר ומתן צו הריסה, כפי שיפורט בהמשך, אינה מסייעת לו כמוכר במישור היחסים החוזי עם הקונים, הם התובעים בקשר למילוי

התחייבותו להעמיד היתר בהתאם לסעיף 2.5 לחוזה. שמואל לא שלח הודעה לקרן בגין טענותיו כלפיה כמי שייצגה אותו בעסקה. לכן, ביהמ"ש לא יעסוק בתביעה שאין לפניו.

האם יש להרוס המבנה ולבנותו מחדש ?

45. כאמור לעיל, התובעים מבססים את סכום התביעה על המלצת האדריכלית, שמונתה במסגרת ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין בהליך הקודם, על "**הריסת המבנה הפסול ותכנונו מחדש שייתן מענה מבחינה אדריכלית והנדסית**".

46. אולם, האדריכלית לא העידה בהליך זה וכך גם לא הקונסטרוקטור ביטן.

47. לפני ביהמ"ש חוות הדעת של המומחה מטעמו לפיה אין צורך להרוס המבנה ולבנות אותו מחדש:

"**5.21.1 אני לא מסכים עם המלצת האדריכלית לפיה יש להרוס המבנה הפסול מהסיבות הבאות:**

5.25.1 מימוש זכויות התבעו"ת החלות על החלקה, לא מחייב הריסת המבנה.

5.25.2 שלד פסול מבחינת יציבות – קביעותיו של המהנדס דוד ביטון אינן מבוססות, ראה חוות דעתי זאת פרק ד' סעיף 5.5.

5.25.3 ממ"ד עפ"י החוק- ניתן לבנות חד מחוזק בקומת הגג ו/או לתקן את הקיים. כמו כן, לא מצאתי בתקנות פיקוד העורף איסור לבנות חדר מחוזק פינתי כפי שקובעים בעלמה מהנדס דוד ביטון והאדריכלית גילה חמו זכאי.

5.25.4 הליקויים בעבודות הפיתוח לא קשורות למבנה ובגללן לא נדרש להרוס את המבנה."

48. התובעים לא השלימו עם מסקנות המומחה מטעם ביהמ"ש וחקרו אותו ארוכות בחקירה נגדית. אולם, בסופו של יום ביהמ"ש לא מצא טעות בולטת במסקנות המומחה מטעמו. מטעם התובעים הועמדה חוות דעת של השמאי רם ליבנה, הנותן שירותים בין היתר לעיריית פ"ת. בן התובע מנהל מחלקת המקרקעין באותה עיר, אך התובעים והמומחה לא גילו זאת. גם אם ביהמ"ש יתעלם ממחדל זה, והוא אינו מתעלם, ביהמ"ש לא מצא מדוע יש להעדיף חוות דעת של שמאי, על פני חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש שהוא גם קונסטרוקטור בסוגיה הנוגעת ליציבות הנכס.

49. לגבי מכתב המומחה ביטן שכאמור לעיל, לא העיד, המומחה מטעם ביהמ"ש העיד כלהלן:

"**אין בעיות קריטיות, אין חשש לקריסה של הבניין, לא בטווח הקרוב לא בבינוני ולא ברחוק. חוות הדעת של דוד ביטן היא לא חוות דעת הנדסית, היא לא מסתכמת על שום אסמכתאות, אין חישובים סטטיים... לא צורפו הפניות לתקנים רלוונטיים, אין חישובים סטטיים ותוצאות הבדיקות שברשותו. פניתי אליו, ביקשתי מביהמ"ש... לפנות אליו בשאלות, הוא לא ענה לי, הוא**

אמר לי : תעזוב אתי, אני לא רוצה... לאור הנ"ל ולאור ממצאי בשטח, אני לא יכול לייחס למכתב של המהנדס דוד ביטן כל משקל".

50. אשר על כן, ביהמ"ש דוחה טענת התובעים כי יש לבנות הבניין מחדש. לנוכח מסקנה זו יש לקבוע גובה הפיצוי.

סכום הפיצוי

51. לנוכח המסקנה כי אין לבנות הבניין מחדש, על ביהמ"ש לקבוע הפיצוי על יסוד מסקנת המומחה מטעמו לגבי העלות הנדרשת לביצוע ההתאמות על מנת להסדיר רישוי הבניין. לנוכח חילוקי הדעות שעלו לגבי פרשנות חוות הדעת, והמסקנות שיש להפיק מחקירתו, ביהמ"ש הורה למומחה מטעמו להגיש חוות דעת משלימה שתתמקד בעלויות ביצוע ההתאמות בהתאם לפסק הדין בהליך הקודם. להלן סיכום חוות הדעת המשלימה:

"ב. להלן פירוט העלות לעבודות ודרישות העירייה לקבלת היתר בנייה הנ"ל לתאריך הגשת חוות דעתי 7.2019, להלן התאריך הקובע.

.1	**הכנת תב"ע נקודתית לשינויי קווי הבניין**	**10,000**
.2	**הכשרת חדר מיגון תקני:**	**42,500**
.3	**הריסה ופינוי המחסן בחצר ללא התחשבות באסבסט אשר לא היה רלוונטי בהליך הקודם: 2760 ₪ + שיערוך למדד התאריך הקובע:**	**4,150**
.4	**הריסה ותיקון מדרגות בכניסה לנכס לגנניות**	**5,000**
.5	**הגשת בקשה להיתר עבור קומת הקרקע:**	**10,000**
	סה"כ לפני מע"מ:	**71,650**
	17% מע"מ	**12,180**
	סה"כ כולל מע"מ:	**83,830 ₪**

52. המומחה נחקר פעם נוספת, הפעם בגין חוות דעתו המשלימה, ומהחקירה עלה שהעלות היא בסך דומה לסכום הפיצוי המוסכם, בשים לב שהפיצוי המוסכם כולל גם רכיב של נזק לא ממוני כגון עוגמת נפש. לכן, ביהמ"ש קובע כי יש לחייב שמואל לשלם לתובעים הפיצוי המוסכם שנקבע בחוזה.

הפיצוי המוסכם

53. כפי שפורט קודם לכן, סעיף 2.5 לחוזה קובע שהפרתו מהווה הפרה יסודי.

54. טענות שמואל שהתובעים גררו רגליים לאחר מתן פסק הדין בהליך הקודם, ובזבזו כספו שהופקד בנאמנות לצורך השגת ההיתרים, שלא לצורך, אינן מעלות ואינן מורידות לגבי המועד הקבוע בחוזה להצגת האישורים, דהיינו, בסמוך לכריתת החוזה בשנת 2009. ביהמ"ש יידרש בהמשך ליחסי הגומלין בין ההליך הקודם ובין הליך זה.

55. שמואל טען שלאחר קבלת החזקה, התובעים ביצעו שינויי בניה ללא היתר דבר שרק מסרבל כעת את ההליך וכמו כן מנתק כליל את הקשר הסיבתי. אולם, המומחה מטעם ביהמ"ש היה ער לטענות אלה והוא לא קיבל אותן (ראו סעיף 6 לחוו"ד). ביהמ"ש קובע כי גם אם התובעים ביצעו בניה לא חוקית, מהראיות שהובאו עלה שסירוב הועדה להסדיר רישוי הנכס התבסס על צו ההריסה משנות השבעים, ולא בשל חריגות בניה שביצעו התובעים לאחר קבלת החזקה.

56. שמואל תאר עצמו כאיש "**תם וישר**" ואת התובעים כמי שרקחו נגדו תכנית "**שטנית**". לא היה לכך מקום. מי שבונה בניין ללא היתר בניה, אינו איש תם וישר ואין לייחס לעמידה על הזכויות תכנית שטנית.

57. אשר על כן, ביהמ"ש מחייב שמואל לשלם לתובעים סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 10.3 לחוזה בסך של 176,000 ₪ צמוד כדין ממועד הגשת התביעה בהליך הקודם בשנת 2011.

ביהמ"ש דוחה הטענה לפיה שמואל עוול בהפרת חובה חקוקה

58. התובעים טוענים כי שמואל עוול בהפרת חובה חקוקה שכן לא גילה כפי חובתו על פי חוק המכר את העובדה שבנה הנכס ללא היתר. אולם, גם אם ביהמ"ש יקבל הטענה שהופרה חובה חקוקה, להבדיל מהפרת החובה החוזית להעמיד היתר, בעניין העילה הנזיקית, עלה מהראיות שעל אף ששמואל לא גילה מיוזמתו המידע בדבר הרשעתו בגין בניית הנכס ללא היתר בשנות השבעים, המידע היה בידיעת התובעים שכן יש לייחס ידיעת קרן, כמי שייצגה גם התובעים, לתובעים.

האם קרן חבה בפיצוי התובעים ?

59. התובעים טענו בכתב התביעה כי קרן חבה חובת זהירות כלפיהם במתן שירותיה המקצועיים כבאת כוחם בעסקת המכר ומשכשלה בכך עליה לשאת בתוצאות מחדלה זה

ועליה לפצותם כמפורט בתביעה. עוד טענו, כי קרן לא נהגה כעו"ד סבירה ומקצועית והתרשלה רשלנות חמורה בכך שלא ערכה הבדיקות הנדרשות ו/או לא ביררה הבירורים המתאימים ו/או לא הזהירה אותם מהסכנות הטמונות בעסקה, ולא הפנתה לגורמי המקצוע הנוגעים לעניין, ערב חתימת החוזה.

עוד טענו, כי אילו ידעו הסכנות הטמונות בעסקה, לא היו נכנסים אליה ולראיה לכך, טרם החתימה על החוזה, הם התעניינו בדירה אחרת ברחוב דובנוב בחולון. אולם, קרן ואחיה אמיר (גם הוא עורך דין) הזהירו אותם כי קיימת בעיה רישויית בנכס בדובנוב ולנוכח הזהרתם זו משכו ידיהם מהעסקה.

עוד טענו, כי קרן עוולה כלפיהם ב"**הפרת חובה חקוקה**" שכן היא "**ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה**" אחראית למעשיהם ו/או למחדלם באופן ישיר ו/או שילוחי- ביחד ולחוד, הפרה חובות המוטלות עליה על פי חיקוקים אשר נועדו לטובתם ו/או להגנתם ו/או בני האדם בכלל ו/או בני האדם מהסוג שעמם הם נמנים וההפרה האמורה גרמה להם נזק מסוגו ומטבעו של הנזק שאליו נתכוונו החיקוקים האמורים.

בכתב התביעה המתוקן התובעים טענו שאין התייחסות בחוזה להתחייבות של שמואל לתוספת קומה בגלל רשלנות של קרן. הם טענו שאמרו לקרן שקונים את הנכס בגלל הפוטנציאל לבניית קומה שנייה ולהתפרנס מקומה זו.

גרסת קרן

60. קרן טענה בכתב ההגנה כי עילת התביעה התיישנה. החוזה נחתם בחודש פברואר 2009 והתביעה הוגשה ביום 6.7.17 היינו בחלוף כ- 8.5 (שמונה וחצי) שנים. עוד טענה, שהעובדה שהתובעים הגישו תביעה נגדה בגין אותו הסכם מכר, בשנת 2011 בהליך הקודם לא עוצרת את מירוץ ההתיישנות שכן העילה בתביעה החדשה מתרכזת בטענה, כי לכאורה לא ניתן להכשיר את אי ההתאמות הקיימות בבניין, טענה שלא נטענה בתביעה הקודמת משנת 2011.

עוד טענה שיש לקחת בחשבון את הטענות לפיהן התובעים בנו בעצמם תוספות בניה ללא היתר. עוד טענה, שהתובעים ידעו היטב, בטרם חתימת החוזה, כי לא קיים היתר בניה לנכס, וכי קיימות בו חריגות בנייה. עובדה זו קיבלה ביטוי מפורש בסעיפים 2.4, 2.5, 5.2.4, 5.3 ו- 8.1.3 לחוזה. לכן, טענה, משבחרו משיקוליהם לרכוש את הנכס, חרף האמור, אין להם להלין אלא על עצמם. מה עוד שהיא דאגה לבטוחות הולמות לכך שהמוכר יכשיר את חריגות הבניה.

עוד טענה, שהבהירה לתובעים, כי עליהם לשכור שירותי בעל מקצוע מתאים על מנת לבדוק את התאמת הבנוי להיתר, את חריגות הבניה ואת האפשרות להכשירן. לכן, טענה, ככל שהם לא עשו כן, או לא עשו כן באופן מספק, אין להם להלין, אלא על עצמם.

עוד טענה, שבטרם חתימת החוזה, היא הסבירה לתובעים מפורשות את תוצאות בדיקותיה לפרטיהן, לרבות את הבעייתיות שברכישת הנכס נוכח מצבו התכנוני והמליצה להם לקבל חוות דעת שמאית בדבר המצב התכנוני של הנכס. עוד טענה, שהבהירה לתובעים כי היא אינה שמאית ואינה אדריכלית וכי על מנת לבדוק כהלכה את התאמת הבנייה בפועל להיתר הבנייה עליהם לפנות לאדריכל או שמאי וכי הם שכרו שירותיו של שמאי..

עוד טענה שבירור שערכה בעירייה, אחרי שהתובעים פנו אליה בטרוניה נגד המוכר בעניין זה העלה, כי העירייה הודתה בכתב שנקודת המוצא שלה, שכל תוספות הבניה, רק הן ללא היתר, בטעות היה יסודה ולכל המבנה אין היתר בניה.

עוד טענה, שלפי נוהלי רשות מקרקעי ישראל, הרשות אינה חותמת על חוזה חכירה לגבי דירת מגורים שלא הוצא לה היתר בניה כדין. מכאן שעצם קיומו של חוזה חכירה למגורים מלמד לכאורה שהדירה נבנתה בהיתר כדין.

עוד טענה, שנתנה לתובעים שרות משפטי מעולה, לרבות לעניין בדיקת המצב התכנוני ונדרשת מידה גדולה של עזות מצח מצדם שבחרו להגיש תביעה זו כנגדה על לא עוול בכפה. עוד טענה, שנראה, כי התובעים משך כשלוש שנים לא פעלו כראוי להוצאת ההיתר ואם אמנם המניעה הנטענת על ידם במועד הגשת התביעה- מונעת את הוצאת ההיתר, הרי היה עליהם ו/או בעלי המקצוע מטעמם לגלות עובדה נטענת זו לכל המאוחר בסמוך לאחר פסק הדין, כ- 3 שנים לפני מועד הגשת התביעה. עוד טענה, שלא יעלה על הדעת שהתובעים עשו שימוש בסכום של כ- 60,000 ₪ מחשבון הנאמנות, כביכול לצורך פעולות שאמורות להכשיר את חריגות הבניה ורק לאחר מכן טוענים שלא ניתן כלל להכשיר את הבניה.

עוד טענה, שאת בדיקת ההיתכנות להוצאת ההיתר היו צריכים התובעים לעשות עוד לפני הגשת התביעה הקודמת ובוודאי לפני פסק הדין שבפשרה ובוודאות מוחלטת בסמוך לאחריו. עוד טענה, שאם התובעים גילו רק במועד הגשת התביעה, ולאחר שהוציאו סכום של כ- 60,000 ₪ מחשבון הנאמנות, כי כלל לא ניתן להכשיר את הבניה, אין להם להלין, אלא על עצמם ו/או בעלי המקצוע מטעמם.

החוזה אינו משקף העובדות כפי שהיו בידיעת קרן

61. כאמור לעיל, בדיון בעניין אחריות שמואל להפרת החוזה, קרן ערכה החוזה על יסוד מספר בירורים שערכה וביניהם השיחה עם נציג העירייה והוועדה המקומית וחוות הדעת השמאית שהתובעים הזמינו מיוסף. קרן לקחה על עצמה מראש משימה מאתגרת בכך שייצגה את שני הצדדים בהסכם. על עורך דין שמייצג את שני הצדדים לנהוג משנה זהירות עקב החשש שניגוד העניינים בין שני הלקוחות יגרום לפגיעה בייצוג.

62. כפי שיפורט בהמשך, בדיון בהודעה שקרן שלחה נגד העירייה והוועדה, ביהמ"ש הגיע למסקנה שנציג הוועדה עדכן את קרן בשיחה ביניהם, לפני חתימת החוזה, שישנה הרשעה בשנות השבעים, אך סבר בטעות, וכך גם אמר לה, שאותה הרשעה המחייבת הריסה של הנכס, אינה עוד על הפרק שכן לאחר מועד אותה הרשעה, שמואל הורשע שוב בגין בנייה נוספת ומסוימת והוועדה לא מצאה לממש ההריסה, או לרשום הערת אזהרה בדבר אותה הרשעה, עד עצם היום הזה. לעניין זה. ביהמ"ש ישוב ויידרש להתנהלות הוועדה, כאשר ידון בהודעה שקרן שלחה אל הוועדה והעירייה.

63. כאמור לעיל, שמואל הסתיר מהתובעים ומקרן קיום ההרשעה בשנות השבעים, אך השיחה עם נציג הוועדה הייתה אמורה להדליק נורה אדומה בעניין משמעות אותה הרשעה, עד כדי עמידה על מענה בכתב מהוועדה בעניין זה, עובר לחתימת החוזה ולבטח חייבה אותה לציין עובדות חשובות אלה בחוזה..

64. לקרן עמדו לפני כריתת החוזה שתי אפשרויות. האחת, להסיר מעל עצמה כל אחריות למצב התכנוני מראש ולהטילו על מומחים שהלקוחות יישכרו שירותיהם במיוחד לצורך בדיקת הסוגיה התכנונית, בכפוף לעיגון הסכמה זו עם התובעים בכתב באופן מפורש וברור. השנייה, בהעדר הסכמה עם הלקוחות בדבר הסרת האחריות ממנה, לתאר מצב הדברים התכנוני באופן מדויק.

65. משלא פעלה לפי החלופה הראשונה, ביהמ"ש דוחה גרסתה כי על אף שטרחה לציין ממצאי בדיקותיה בחוזה, היא הסירה מעליה האחריות לגבי המצב התכנוני. זאת, מכיוון שקרן לא שילבה בחוזה מילה וחצי מילה על אותה הרשעה משנות השבעים שכן התבססה, לטענתה, על השיחה עם נציג העירייה ועל חוות הדעת של יוסף שלא הזכירה הרשעה זו. לא זו אף זו, היא כלל לא ציינה שאין היתר בניה לנכס, להבדיל מהפרות תכנוניות נקודתיות המחייבות הסדרה.

66. ביהמ"ש קובע שעל קרן היה לשקף נאמנה בחוזה העובדה שאין בנמצא לנכס היתר שכן כך נמסר לה מהעירייה וכך היה כתוב בחוות הדעת של יוסף. כמו כן, היה עליה לעמוד על כך ש"**עמדת הוועדה**" שקיבלה כביכול מנציג הוועדה תהיה בכתב ובהעדר "**עמדה**" בכתב לציין בחוזה שקיבלה עמדה בעל פה לגבי המצב התכנוני.

67. קרן טענה ש"**בעירייה לא אוהבים לתת חוות דעת בכתב**" והמידע ניתן "**רק אם ביהמ"ש מחייב אותם**". אולם, כשנה לאחר חתימת החוזה ומשמואל לא עמד בהתחייבויותיו, היא פנתה לעירייה בכתב לבירור המצב המשפטי של הנכס וממכתביה עולה כי במועד כתיבתם עדיין סברה כי יש היתר לנכס וכל שיש להסדיר הן אותן 3 חריגות בניה (ראו מכתבה מיום 27.01.2010). העירייה השיבה בכתב ביום 03.05.2010 שאין למבנה היתר בניה כלל וכי קיים לנכס צו הריסה משנת 78'.

68. קרן ניסתה להמעיט מעוצמת המחדל בעניין זה ע"י כך שהפנתה בסיכומיה לסעיפים שונים בחוזה המתייחסים לחובת המוכר להעמיד היתרים. ביהמ"ש קובע שמרגע שלא ציינה במפורש ובמודגש שאין לנכס היתר בנייה, וכי שמואל הורשע בגין בניית הבניין ללא היתר, להבדיל מהיתרים מסוימים לבנייה זו או אחרת, וכי עמדת הוועדה עליה היא מסתמכת, נמסרה לה בעל פה, לא עלה בידיה לשכנע ביהמ"ש כי הסבירה לתובעים, כפי חובתו של עו"ד המייצג קונה בעסקת מקרקעין, הסיכון הרב הטמון בעסקה.

69. אם לא די בדברים שלא נאמרו בחוזה, בסעיף 2.2 לחוזה שקרן ניסחה נאמר שהמוכר מצהיר שהנכס נקי מצו הריסה. זאת, על אף שקרן אמורה הייתה להביא לידיעת התובעים כי הצהרה זו אינה נכונה.

70. כאשר עומתה קרן עם העובדה שבחוזה שערכה ציינה שהבית נקי מכל צו הריסה- היא ענתה: "**המוכר גם הצהיר וגם אישר לי שכתב האישום מ 78' לא רלוונטי כי ב97' בית המשפט ביטל את כתב האישום**" ובנוסף המשיכה וטענה כי " **המפקח אמר לי שזה לא רלוונטי. כתב האישום בוטל, צו ההריסה בוטל, לא היה צו הריסה**". אולם, טענות אלה אינן תואמות העובדות בדבר המצב המשפטי כהווייתו.

71. עו"ד סביר אמור להתבסס על מסמכים ולא על הצהרת המוכר אותו הוא מייצג ולא על עמדה בעל פה שמסר עובד הוועדה שאף אינו משפטן. מושכלות יסוד שרק בימ"ש מוסמך לבטל פסק דין, לרבות גזר הדין. מכאן שעל פניה עמדתה של קרן הייתה שגויה. כאן המקום לציין שקרן עבדה במחלקה המשפטית ועסקה בתחום עברות הבניה (כהצהרתה) ולכן יש לייחס להתעלמותה מקיומו של פסק דין חלוט שכולל צו הריסה אשר נתן בימ"ש, חומרה יתרה.

72. אם לא די בכל אלה, כחודשיים לאחר שקרן קיבלה הודעת העירייה (כי לכל הנכס אין היתר בניה וכי תלוי ועומד צו הריסה לכל הנכס) היא החתימה שמואל על הצהרה להיעדר חריגות בניה לרשות מקרקעי ישראל לפיו "**אין כל חריגות** (חריגות בניה)... **ידוע לנו כי המנהל נתן הסכמתו להעברת הזכויות בנכס המועבר בין היתר בהמסך על הצהרתנו זו**", קרן היא זו שאימתה את חתימת שמואל על תצהירו בחתימתה שלה.

73. בעניין אחריותו המקצועית של עו"ד והסתמכות הלקוח על כישוריו וידיעותיו, בפרט כשמדובר בעורכת דין מקצועית בתחום הנדל"ן, על פי הפסיקה מדובר בסטנדרט זהירות גבוה: "**חובת הזהירות של עורך דין כלפי לקוחו הוא מסוג חובת הזהירות של נותני שירות. הלקוח מסמך על כישוריו, ידיעותיו וחובותיו המקצועיות של עורך הדין, ואחריות של עורך הדין היא אחריות מקצועית. על כן, סטנדרט הזהירות הנדרש מעורך הדין כלפי לקוחו הוא של "עורך דין סביר" והוא גבוה יותר משל "האדם הסביר"."** (ת"א 1273/04 פנטהאוז רחמני נכסים נ' יובב פפר [פורסם בנבו], 18.07.2010).

74. ביהמ"ש קובע כי בנסיבות שפורטו לעיל, קרן לא עמדה ברף הזהירות הנדרש ביחס לחובות הייצוג הסביר כלפי התובעים והתרשלות זו גרמה לכריתת חוזה ע"י התובעים, כאשר אינם יודעים על קיום הרשעה בגין בניה ללא היתר של הנכס וקיום צו הריסה. מהראיות עלה שהרשעה זו וצו ההריסה גרמו לכך שלא עלה בידי שמואל להעמיד היתר בניה עד מועד הגשת התביעה.

75. ביהמ"ש קובע כי על אף מחדלה של קרן, היא עשתה מאמצים לברר המידע הנחוץ ואף נשענה על קבלת מידע שתאם לכאורה הבנתה את מצב הדברים, כי הבעיה מצטמצמת לחריגות בנייה מאוחרות לבנייה של כל הבית ללא היתר בשנות השבעים וקיום צו הריסה. אולם, כל אלה יפים ביחס לטענות קרן כלפי הוועדה בהודעה ששלחה ולא כלפי התובעים.

ביהמ"ש דוחה טענות קרן להתיישנות ורשלנות תורמת של התובעים

76. ביהמ"ש דוחה טענת קרן להתיישנות מהנימוקים שפרט בדיון בעניין טענה זו שקיים לגבי התביעה נגד שמואל. אין הבדל מהותי בין שמואל וקרן בעניין טענת ההתיישנות.

77. ביהמ"ש לא מצא ממש בטענות קרן לגבי התנהלות התובעים שלכאורה נועדו לבסס טענה לרשלנות תורמת. היא זו שייצגה אותם והם חיו מפיה לעניין המידע המקצועי עד סיום הקשר החוזי ביניהם. כאמור לעיל, הם תבעו אותה בשנת 2011 והגיעו גם עמה להסכמה שייעשה ניסיון לפתור בעיית הסדרת הנכס ולא וויתרו במסגרת אותה הסכמה על מלוא

טענותיהם נגדה. גם אם הייתה מושגת הסדרה לאחר מתן פסק הדין בשנת 2013, לא היה בכך כדי לרפא העובדה שנגרם עיכוב רב בהסדרה התכנונית של הנכס.

חלקו של יוסף בגרימת הנזק

78. קרן שלחה הודעה נגד יוסף, שמאי שהתובעים הזמינו ממנו חוו"ד שמאית. ביהמ"ש ידון בהודעה זאת בהמשך. אולם, על אף שהטענה לא עלתה במפורש ע"י קרן, ביהמ"ש קובע כי יש לחלק האחריות לנזק שנגרם בין קרן ובין יוסף מהנימוקים שלהלן:

קרן טענה בהודעה ששלחה נגד יוסף כי הוא העביר לה טרם החתימה חוו"ד שמאית שערך, שם ציין כי הבנוי בקומת הקרקע תואם בעיקרו לתכניות שנבדקו למעט שינויי פנים. מכאן, טענה, שלפי חוות דעתו, לפחות חלק מהנכס נבנה בהתאם להיתר כדין. קרן טענה שאם לנכס אין היתר בניה, הרי שעל יוסף לשפותה בכל סכום שתחויב בו.

עוד טענה, כי התובעים מסרו לה כי שכרו את שירותיו של יוסף, על מנת שיכין עבורם את חוות הדעת השמאית וציינו בפניה שהם בחרו בו דווקא, הן משום שהוא חבר שלהם ועליו הם סומכים והן משום שהוא שמאי של בנק משכן- בנק הפועלים בע"מ ולכן חוות דעתו תוכל לשמש גם כחוות הדעת שתידרש להם לצורך נטילת משכנתא מבנק משכן וכך יוכלו לחסוך בעלויות. הוא הוציא חוות דעת ביום 9.2.09, דהיינו, שבוע לפני חתימת ההסכם.

79. יוסף טען בכתב ההגנה להודעה, כי ערך השמאות לפי דרישה של הבנק המלווה - בנק הפועלים. השמאות ניתנה לבנק על מנת להבטיח קיומה של ערובה מתאימה ומספיקה לצורך הבטחת המשכנתא על הבית ולא לשום צורך אחר או גורם אחר. עוד טען, שהשמאות הינה נכונה במועד הגשת כתב הגנתו כשם שהייתה אז והיא נותנת מענה מקצועי ונכון למטרה לשמה היא הוזמנה - קביעת ערובה מתאימה, ועל כך אין מי שיחלוק.

עוד טען, שבדיקת מצב הזכויות, אימות נתוני הנכס, לרבות מיקומה, נתוני הרישום שלה, הזכויות בה וכיוצא באלה פרטים מהווה חלק מן הצד המשפטי של העסקה עליה מופקד עורך הדין- במקרה זה, קרן. עוד טען, שאותם המסמכים שעמדו לפניו, עמדו גם בפני קרן. אם היא לא הגיעה למסקנה כי קיימת בעיה בזכויות של הנכס או כי קיימת מניעה לשכלול העסקה, היא בוודאי אינה יכולה לצפות כי הוא יגיע למסקנה אחרת. עוד טען, שהערכת השווי שלו הגיעה לידי קרן כמה ימים לפני החתימה על העסקה.

עוד טען, שהערכת השווי קובעת במפורש כי הוגשה בקשה להיתר בשנת 1977 אך "**טרם הוצא היתר בניה**". תיאור זה הינו נכון ומדויק. אם קרן שגתה בהערכת המצב המשפטי, אין לה, אלא להלין על עצמה. אם היה לשיטתה צורך בהשלמה של הבדיקה, היה עליה

לעשות כן, כשם שאכן עשתה לאחר החתימה על הסכם המכר בתכתובות אשר עותק מהן צורף לכתב ההגנה מטעם הוועדה.

עוד טען, שקרן מצהירה בכתב ההגנה מטעמה (סעיף 12.4) כי מעולם לא הסתמכה על הערכת השווי שהוא ערך וכי היא עיינה בתיק הבניין בוועדה. בעקבות מה שמצאה שם היא נפגשה עם מפקח בכיר בעיריית חולון אשר לטענתה מסר לה כי לא מדובר בהיעדר היתר בנייה לכלל הנכס אלה בחריגות בנייה נקודתיות ולכן לא הייתה מניעה מבחינתה לשכלול העסקה. לפיכך גם מטעם זה אין ולא יכולה להיות לה כל טענה כלפיו.

התובעים הסתמכו גם על חוות הדעת של יוסף

80. יוסף טען בסיכומיו שקרן זנחה הטענות בעניינו שכן לא חזרה עליהם בסיכומיה. בדוחק, ביהמ"ש דוחה טענה זו לנוכח האמור בסעיף 25 לסיכומי קרן, בו היא מונה מחדליו.

81. כאמור לעיל, יוסף טען שקרן הצהירה שלא הסתמכה על חוות הדעת. אולם, טענה זו אינה מתבססת כנטען על כתב הגנתה. להפך, ביהמ"ש השתכנע שחוות הדעת הייתה אחד מהנדבכים שגרמו לקרן לסבור בטעות שהסיכון הטמון לתובעים נוגע לחריגות בנייה מסוימות בלבד ומכאן שהתובעים ששכרו שירותיו, הסתמכו גם חוות דעתו.

82. ליוסף לא היה מענה מניח הדעת לשאלה מדוע לא ציין את קיום ההרשעה וצו ההריסה משנות השבעים בחוות הדעת כמצופה משמאי מקרקעין. ביהמ"ש קובע שלצד הערתו כי לא הוצא היתר בנייה, היה על יוסף לציין במפורש ובמודגש, את דבר קיום אותה הרשעה וצו ההריסה. יוסף ידע שהבנק והתובעים ששכרו שירותיו, יסתמכו על חוות הדעת בעסקה לרכישת המקרקעין. לכן, היה לו חלק, גם אם מצומצם באופן משמעותי ביחס לקרן, לנזק שנגרם לתובעים.

83. בעניין חלוקת האחריות בין קרן ובין יוסף יש להביא בחשבון שעל אף מחדלו של יוסף לציין קיום גזר הדין וצו ההריסה, קרן ידעה על קיום גזר הדין וצו ההריסה בגין בנית הנכס ללא היתר ולמצער אמורה הייתה לדעת על קיומם. יוסף גם ציין בחוות הדעת שאין היתר בנייה, כך שקרן כעורכת הדין הייתה אמורה לקבוע המצב התכנוני המדויק. אולם, שבויה בעמדה השגויה לפיה פסק הדין וצו ההריסה אוינו כביכול, לא ראתה במידע שנכלל בשומה בדבר העדר היתר בניה, "**נורת אדומה**" נוספת.

84. התובעים, מסיבותיהם, לא מצאו לתבוע גם את יוסף. לכן, ביהמ"ש קובע שיש להפחית מחלקה של קרן בגרימת הנזק 20% בגין חלקו של יוסף בגרימת הנזק.

ביהמ"ש מחייב קרן בפיצוי בגובה מרבית הפיצוי המוסכם

85. לכן, ביהמ"ש קובע כי קרן אחראית עקב כשל בייצוג לשמונים אחוז מהנזק שנגרם לתובעים. מכיוון שביהמ"ש קבע כי הנזק הוא סכום הפיצוי המוסכם, ביהמ"ש מחייב אותה ביחד ולחוד, עם שמואל שחויב במלוא סכום הפיצוי המוסכם, בשמונים אחוזים מסכום הפיצוי המוסכם.

ביהמ"ש דוחה טענת התובעים לייצוג רשלני בעניין תוספת הקומה

86. בכתב התביעה המתוקן, התובעים טענו שאין התייחסות בחוזה להתחייבות של שמואל לתוספת קומה וזאת בגלל רשלנות של קרן. להבדיל מהמצב התכנוני, תוכן החוזה היה גלוי לעיני התובעים כבר בשנת 2009 והשיהוי הרב בהעלאת הטענה מביא למסקנה שהטענה מהווה גרסה כבושה שלא הוכחה. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה בעניין זה נגד קרן.

ביהמ"ש דוחה טענת התובעים כי קרן הפרה חובה חקוקה

87. התובעים טענו כי קרן פעלה במכוון בעריכת החוזה ובהחתמת שמואל על תצהיר שקרי המופנה לרשות מקרקעי ישראל מתוך כוונה לקבלת דבר במרמה. ביהמ"ש קבע שקרן התרשלה, אך לא מצא שהתובעים הוכיחו כי אין מדובר בהתרשלות גרידא, אלא בפעולה מתוך מחשבה וכוונה פלילית, על מנת לרמות אותם.

האם על העירייה והוועדה המקומית לשפות את קרן ?

88. קרן טענה בהודעה ששלחה לעירייה ולוועדה המקומית שאם בסופו של יום יתברר, כי הן מסרו מידע שגוי אודות המצב התכנוני של הנכס והיא תחויב בתשלום כלשהו בתיק זה, כי אז עליהן לשפות אותה על כל נזק שייגרם לה כתוצאה מהאמור, לרבות כל סכום שייפסק כנגדה בתיק זה. עוד טענה, שבירור שערכה בעירייה, אחרי שהתובעים פנו אליה בטרוניה נגד המוכר בעניין זה העלה, כי העירייה הודתה בכתב שנקודת המוצא שלה, שכל תוספות הבניה, רק הן ללא היתר, בטעות היה יסודה ולכל המבנה אין היתר בניה. קרן הפנתה בעניין זה לנספח יב' 5 לראיות התובעים, הוא מכתב אריאל ליועמ"ש של העירייה מיום 25.4.10.

89. מקבלי ההודעה טענו בכתב ההגנה כי ב"**תיק הבניין**", הפתוח לעיון הציבור הרחב, מצויים שורה ארוכה של מסמכים מהם עולה מפורשות, כי הנכס נבנה ללא היתר. בין היתר, הפנו למסמכים שלהלן:

- כתב אישום מתאריך 1978 נגד שמואל בת.פ. 706/78, במסגרתו צויין כדלקמן: "**בחודש אוגוסט 1977 או סמוך לכך בחולון רחוב התבור 6 גוש 6021 חלקה 110 , הרס הנאשם מבנה ישן ובנה במקומו מבנה חדש ללא היתר כדין...**".

- גז"ד של ביהמ"ש העירוני בחולון (כך נקרא בשעתו) מיום 4.6.78 כולל צו להריסת הדירה. בנוסף, במסגרת טיעונים לעונש ציין שמואל "**קניתי את הבית כמו שהוא כששיפצו את הבית נפל הגג ולכן הייתי צריך לבנות מחדש**".
- צו שיפוטי להפסקת עבודות מיום 5.9.77 המורה לשמואל להפסיק "**בניה ללא היתר**". בנוסף לכך, תיק הבנין כולל כתבי אישום, דוחו"ת פיקוח ומסמכים נוספים, המתייחסים לחריגות בניה נוספות שבוצעו בדירה על ידי שמואל, או גורם מטעמו, במהלך שנות השמונים והתשעים.

עוד טענו, שביום 3.5.10 הודיעו לקרן כי: "**בהמשך למכתבים שבסימוכין מצ"ב מכתבו של אינג' אריאל קמרט, מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה, מתאריך 25.4.10 ממנו עולה, כי כל המבנה הקיים כיום בנוי ללא היתר**".

עוד טענו, שדינן של ההודעה והתביעה להידחות על הסף מחמת התיישנות, מאחר ועילת היציבות, שהינה עילה שונה לחלוטין מעילת קו הבניין, התיישנה לפני שנים ארוכות. זאת, מכיוון שהזכות להגשת התביעה החדשה מתייחסת לתביעה המבוססת על עילת קו הבניין, במקרה שבו המתווה שנקבע על ידי הצדדים להסדרתו לא יישא פרי. כל פרשנות אחרת, טענו, מובילה למצב בלתי סביר שבו הם חשופים לתביעה בגין הנכס בכל עת ובגין כל עילה.

עוד טענו, שדינה של ההודעה להידחות על הסף מחמת העדר יריבות והעדר קשר סיבתי. זאת, מכיוון שבתביעה המקורית ההודעה הומצאה אליהם בטענה ששולחת ההודעה לא הצליחה לאתר את היתר הבניה של הדירה. אלא מאי, לעילת היציבות, המבוססת על טענה בדבר כשל ביציבות הדירה והעדר אפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה, אין קשר סיבתי כלשהו למחדלים אותם מנסה שולחת ההודעה לייחס להן.

מעמד העירייה

90. לכאורה, הוועדה המקומית הינה ישות משפטית עצמאית מהעירייה. אולם, העירייה לא טענה באופן מפורש להעדר יריבות מטעם זה, לרבות בפרק שעוסק בסיכומי העירייה בעניין העדר יריבות. כמו כן, ממילא, מקבלות ההודעה אינן נוהגות להבדיל ביניהן, ומסמכים מהותיים כגון נספח יב', הוא מכתב אריאל ליועץ המשפטי של העירייה, ולא ליועץ המשפטי של הוועדה, נושא את הכותרת "**עיריית חולון**". לכן, ביהמ"ש רואה לעניין תביעה זו העירייה והוועדה כחבות ביחד ולחוד ויכנה אותן כ"**וועדה**".

נציג הוועדה נתן מידע מוטעה לקרן

91. כאמור לעיל, ביהמ"ש הגיע למסקנה שנציג הוועדה אהרון עדכן את קרן בשיחה ביניהם, לפני חתימת החוזה, שישנה הרשעה בשנות השבעים, אך סבר בטעות, וכך גם אמר לה, שאותה הרשעה המחייבת הריסה של הנכס, אינה עוד על הפרק שכן לאחר מועד אותה

הרשעה, שמואל הורשע שוב בגין בנייה נוספת ומסוימת והעירייה והוועדה לא מצאו לממש ההריסה, או לרשום הערת אזהרה בדבר אותה הרשעה, עד עצם היום הזה. מסקנה זו מתבססת, על אף שאהרון הכחיש זאת, לרבות בחקירתו, על עדות קרן שמשתלבת עם מכתבו של אריאל ליועץ המשפטי של העירייה (נספח יב' 5 הנזכר לעיל).

92. מפאת חשיבות המכתב, ביהמ"ש מצטט ממנו כלהלן:

"**אני מניח כי בחלוף למעלה מעשור, לא טופל גזר הדין הישן על בניית מבנה חדש ללא היתר ונקודת המוצא הייתה כי כל תוספות הבנייה רק הן ללא היתר, הנחה שכנראה טעות ביסודה, לכל המבנה אין היתר בניה".**

93. גם אריאל נחקר וניסה לתרץ את האמור במכתבו באופן שירחיק ממקבלות ההודעה אחריותן לכשל שנוצר בתובענה זו ממנו ניזוקו התובעים. אולם, ביהמ"ש קובע כי אריאל שמופקד על אכיפת דיני התכנון בשטח השיפוט של עיריית חולון אישר במכתב במפורש דבר הטעות שנפלה אצל הוועדה בדבר מצב הדברים התכנוני. הדברים משתלבים, כאמור לעיל, עם העובדה לפיה מקבלות ההודעה לא פעלו במשך שנים רבות לממש גזר דין של ביהמ"ש לענייניים מקומיים, שהן ביקשו וקיבלו, באופן שלא רק פוגע באמון הציבור ברשויות אכיפת החוק, אלא מציב בסכנה את מי שעלול להיפגע מבניית מבנה ללא היתר.

94. לכן, ביהמ"ש מקבל עמדת קרן כי הוועדה נתנה לה מידע מוטעה ולכן התרשלה כלפיה ולעניין זה ביהמ"ש מפנה לפסק הדין בעניין תא (חי') 275/82 **אילנקו בע"מ נ' עירית קרית אתא ואח'** פ"מ תשמ"ה(2) 428 . אהרון ידע שקרן אינה מנהלת עמו שיחת רכיל, אלא בודקת המצב התכנוני לקראת כריתת חוזה וכי לקוחותיה יסתמכו על המידע שתקבל ממנו.

95. אולם, להבדיל מיוסף שהתובעים שכרו שירותיו במישרין, ביהמ"ש לא מצא לקבוע אחריות ישירה של הוועדה, אלא באמצעות ההודעה ששלחה קרן בלבד.

טענת ההתיישנות

96. גם הוועדה טענה להתיישנות. כאמור לעיל, הוועדה ביקשה להבחין בין טענת התובעים בהליך הקודם בעניין הסדרת "**קו הבניין**" ובין הטענה כאן בעניין הסדרת "**היציבות**". ביהמ"ש קובע כי הבחנה זו אינה מהותית לעניין הטענה המרכזית שהוועדה נתנה מידע מוטעה ביחס למעמד גזר הדין משנות השבעים. גם אם היה ממש בהבחנה זו, ביהמ"ש קובע שהוועדה מנועה ומושתקת מהעלאתה שעה שמצד אחד הציגה מצג מוטעה, לשיטתה, לפיו לבניין יש היתר בניה, אך בבואה להסדיר הרישוי, טענה כי עקב העדר היתר בניה לבניין, אין ליתן היתר בנייה ללא הסדרת ה"**יציבות**". לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה להתיישנות עילת התביעה.

רשלנות תורמת של קרן

97. להבדיל ממישור היחסים בין התובעים ובין קרן, במישור היחסים שבין קרן ובין הוועדה, ביהמ"ש מוצא רשלנות תורמת מהותית של קרן כעורכת דין שמייצגת רוכשים בעסקת מקרקעין. קרן, לא רק לא שיקפה בחוזה קיום גזר הדין משנות השבעים, היא גם לא שיקפה בחוזה איון גזר הדין באמצעות קבלת מידע בעל פה, עובדות שהיה להן חשיבות בעת כריתת החוזה.

98. אין לשלול האפשרות, שהתובעים היו דורשים, אם היו יודעים שקרן מאיינת חשיבות גזר דין משנות השבעים וצו הריסה, שכלל לא מסרה להם על קיומם, על יסוד דברים בעל פה, כי תעגן עמדת הוועדה בכתב. אם הייתה דורשת קבלת העמדה בכתב, יתכן שהוועדה הייתה בודקת הדברים ביסודיות, לרבות ע"י התייעצות עם היועץ המשפטי של העירייה ותביעה זו וההליך הקודם, כלל לא היו באים לעולם.

99. לכן, ביהמ"ש מוצא להפחית מסכום הנזק שנגרם, עקב רשלנותה התורמת של קרן, מחצית, כך שמקבלות ההודעה תשפנה קרן במחצית מהסכום בו חויבה.

האם על שמואל לשפות את קרן?

100. קרן טענה בהודעה ששלחה לשמואל כי הוא התחייב להכשיר את כל חריגות הבניה בנכס ולמסור לתובעים את הנכס כשהוא בנוי בהיתר. היא טענה שאף פנתה אליו במכתב מיום 19.8.09. עוד טענה, שאם יתברר כי הוא הפר את התחייבויותיו בחוזה, או איזו מהן עליו לשפות אותה בגין כל סכום שתחויב בו בתביעה.

101. שמואל חזר בכתב ההגנה כמקבל הודעה על טענותיו שבכתב ההגנה.

102. כאמור לעיל, קרן לא טענה בהודעה שהסתרת המידע ע"י שמואל מחייבת אותו לשפות אותה, אלא מחדלו הנטען להעמיד היתר בנייה. ממילא, קרן ידעה ששמואל הורשע בשנות השבעים בבניית בניין ללא היתר לפני כריתת החוזה ולמצער היה עליה לדעת על כך. לכן, הסתרת המידע ע"י שמואל לא מסייעת לה.

103. קרן לא הוכיחה שלאחר חתימת החוזה, שמואל פעל או חדל לעשות, באופן שמנע את השגת ההיתר. בנסיבות אלה, ביהמ"ש דוחה ההודעה שקרן שלחה אל שמואל.

האם על יוסף לשפות את קרן?

104. כאמור לעיל, בדיון בעניין אחריות קרן, היא טענה בהודעה ששלחה נגד יוסף כי הוא העביר לה טרם החתימה חוו"ד שמאית שערך, שם ציין כי הבנוי בקומת הקרקע תואם בעיקרו לתכניות שנבדקו למעט שינויי פנים. מכאן, טענה, שלפי חוות דעתו, לפחות חלק מהנכס נבנה בהתאם להיתר כדין. קרן טענה שאם לנכס אין היתר בניה, הרי שעל יוסף לשפותה בכל סכום שתחויב בו. כאמור לעיל, ביהמ"ש דן בחלקו של יוסף בגרימת הנזק וקבע שיש להפחית מחיובה בפיצוי התובעים, חלקו בגרימת הנזק.

105. כאמור לעיל, לא קרן שכרה שירותיו של יוסף, אלא התובעים. ביהמ"ש כבר הביא בחשבון חלקו של יוסף בגרימת הנזק ובכך הפחית מחלקה של קרן בסכום הפיצוי.

106. כמו כן, כפי שצוין קודם לכן, קרן מנתה בסיכומיה מחדליו, אך לא טענה במפורש לעניין חבותו לשפות אותה, להבדיל מאשר לעניין חלקו בגרימת הנזק.

107. אשר על כן, ביהמ"ש דוחה את ההודעה שקרן שלחה ליוסף.

הבקשה של קרן להוסיף לסיכומיה הנחיה של פרקליטות המדינה

108. לאחר הגשת הסיכומים, קרן ביקשה לצרף לסיכומיה הנחיה של פרקליטות המדינה לעניין אכיפה בעניין בניה שלא כדין, שלטענתה נודע לה על קיומה לאחר הגשת הסיכומים, ללא הסבר לעניין חשיבות ההנחיה למחלוקת כאן וכיצד משנה או מוסיפה לסיכומיה באמצעות ההנחיה. למעלה מהדרוש, יאמר, ההנחיה אינה דין כנטען וממילא אינה תואמת נסיבות התובענה כאן. לכן, ביהמ"ש דוחה הבקשה.

יחסי הגומלין בין ההליך הקודם להליך זה

109. אין לקשור או לכרוך בין פסק הדין בהליך הקודם שהסתיים בהסכם פשרה לגבי אופן מימון השגת היתר הבניה באמצעות כספו של שמואל שמוחזק על פי החוזה בנאמנות ובין פסק הדין כאן. בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין בהליך הקודם, התובעים שמרו בידיהם הזכות להגיש תביעה לפיצוי בגין הפרת ההסכם, כפי שעשו בהליך זה. מכאן שככל שישנן טענות לגבי האופן בו הוצאו כספים מחשבון הנאמנות על פי ההסדר, או יוצאו, אלה יתבררו בהליך המתאים.

110. ביהמ"ש ער לטענת הנתבעים שהתובעים לא שיתפו פעולה עם "**מאמצי ההסדרה**" על פי ההליך הקודם. אולם, טענת הגנה זו לא הוכחה שכן הנתבעים לא העידו את האדריכלית בעניין זה.

111. ביהמ"ש ער גם לטענה שהתובעים ביקשו היתר לבניין חדש שונה בתכלית – שלוש קומות כולל מרתף ושלוש יחידות דיור- וכי העלימו מביהמ"ש שביקשו זו שלושה ימים לפני הגשת כתב התביעה המתוקן בנובמבר 2018. אולם, טענה זו אינה מסייעת לנתבעים בשים לב שהמועד הקבוע לעניין אי העמדת היתר בניה היה בשנת 2009 ובמועד הגשת כתב התביעה בשנת 2017 שמואל עדיין לא עמד בהתחייבותו. ממילא, פסק דין זה קובע פיצוי סופי בגין הפרת החוזה, ולכן אם התובעים ביקשו לשפר זכויות הבניה בשנת 2018, אין בכך כדי לרפא מחדלי הנתבעים בזמנים הנוגעים לתובענה זו.

דיון בהוצאות

112. מכיוון שהתובעים זכו בתביעתם הם זכאים להחזר הוצאות ושכ"ט בא כוחם. אולם, ביהמ"ש מביא בחשבון הפער הניכר בין סכום התביעה ובין הסכום שביהמ"ש פסק, כדי פחות מעשירית מסכום התביעה. אשר על כן, ביהמ"ש מחייב הנתבעים, כל אחד לחוד, בתשלום הוצאות בסך של 5,000 ₪ ובשכ"ט בא כוח התובעים בסך של 15,000 ₪.

113. ביחס להודעה לוועדה, ביהמ"ש מביא בחשבון שוב הפער הניכר בין סכום ההודעה ובין הסכום שביהמ"ש פסק. אולם, ביהמ"ש מייחס חומרה לעניין קביעת סכום ההוצאות לניסיון של הוועדה להתנער מאחריותה למידע המוטעה שמסרה לקרן עקב איון בפועל של גזר דין של ביהמ"ש לעניינים מקומיים ע"י הוועדה במשך עשרות שנים. צרמה גם טענת הוועדה שהעובדה שלא נרשמה הערת אזהרה בגין אותו פסק דין רובצת דווקא לפתחו של ביהמ"ש לענייניים מקומיים מכיוון שלא הורה לה לעשות כן. מכאן שלא רק שהוועדה לא כיבדה פסק דין שהיא ביקשה מביהמ"ש לעניינים מקומיים, היא אף העלימה את דבר קיומו ממרשם הזכויות במקרקעין ובכך הקשתה על כל מי שביקש לבדוק הזכויות על פי מרשם זה. לכן, ביהמ"ש מחייב הוועדה לשלם לקרן מחצית מהאגרות ששילמה, מחצית מחלקה בשכר המומחה ושכ"ט בא כוחה בסך של 15,000 ₪.

114. ביחס להודעה לשמואל שביהמ"ש דחה במלואה, ביהמ"ש מחייב קרן לשלם לו שכ"ט בא כוחו בסך של 20,000 ₪. מכיוון שלשמואל היו בהליך זה שני כובעים, כאשר בכובעו כנתבע, ביהמ"ש קיבל את התביעה נגדו, יישא כל צד בהוצאותיו לעניין שליחת ההודעה.

115. ביחס להודעה ליוסף שביהמ"ש דחה במלואה, בשים לב שביהמ"ש קיבל טענות קרן בעניין חלקו בגרימת הנזק, ביהמ"ש מחייב אותה בתשלום שכ"ט בסך של 12,000 ₪ וקובע כי כל צד יישא בהוצאותיו.

סוף דבר

116. ביהמ"ש מחייב את שמואל לשלם לתובעים הסך של 176,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד הגשת התביעה בהליך הקודם מיום 1.8.2011 ועד למועד התשלום המלא בפועל.

117. ביהמ"ש מחייב את קרן, ביחד ולחוד עם שמואל, לשלם לתובעים סך של 80%, מסכום הפיצוי המוסכם שנפסק בסעיף 159 לעיל, קרי הסך של 140,800 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד הגשת התביעה בהליך הקודם מיום 1.8.2011 ועד למועד התשלום המלא בפועל. בכל מקרה התובעים אינם זכאים לקבל משמואל וקרן מעבר לסכום הפיצוי המוסכם שנפסק בסך של 176,000 ₪ בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית כדין.

118. ביהמ"ש מחייב את מקבלות ההודעה 2-1, לשפות את קרן, בסך של מחצית מגובה הסכום בו חויבה קרן, קרי בסך של 70,400 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד הגשת ההודעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

119. ביהמ"ש מחייב את שמואל לשלם לתובעים הוצאות בסך של 5,000 ₪, וכן שכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

120. ביהמ"ש מחייב את קרן לשלם לתובעים, הוצאות בסך של 5,000 ₪, וכן שכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

121. ביהמ"ש מחייב את מקבלות ההודעה 2-1 לשלם לקרן, מחצית האגרות ששילמה, מחצית מחלקה בשכ"ט המומחה מטעם ביהמ"ש, וכן שכ"ט עו"ד בסך כולל של 15,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

122. ביהמ"ש מחייב את קרן לשלם לשמואל, שכ"ט עו"ד בסך כולל של 20,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

123. ביהמ"ש מחייב את קרן לשלם ליוסף, שכ"ט עו"ד בסך כולל של 12,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ז' אייר תשפ"ב, 08 מאי 2022, בהעדר הצדדים.



עדי הדר, שופט