



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת רחל ערקובי

תובעים
1. גילה שמע
2. דניאל שמע

נגד

נתבעים
1. טל הלל
2. אורנה הלל
3. טל ברק השקעות ובניין בע"מ
4. רמי סינואני

פסק דין

- 1
2 התביעה שלפניי עניינה בהסכם קומבינציה אשר נחתם בין התובע 1 ושני אחיו לבין הנתבעת 3, לפיו
3 מכרו התובע ואחיו לנתבעת 3 את זכויותיהם בחלקה 87 בגוש 6183 ברחוב ההגנה 24 ברמת גן
4 (להלן: "החלקה") לצורך בניית בניין מגורים תמורת 3 דירות בבניין שייבנה (להלן:
5 "ההסכם/הסכם הקומבינציה"), (נספח א' לכתב התביעה).
6
7 **רקע עובדתי:**
8
9 משפחת שמע ומשפחת חוזה איתם נחתם הסכם הקומבינציה, מחזיקים בחלק המזרחי של החלקה
10 המהווה 50% מהחלקה.
11 התובע ושני אחיו החזיקו למעשה ב- 1/4 מהזכויות בחלקה.
12
13 במסגרת ההסכם בין הצדדים, התחייבה הנתבעת 3, חברה בע"מ אשר בבעלותם ובניהולם של
14 הנתבע 1 והנתבעת 2, ליתן לתובע 1 דירה אחת בבניין שייבנה תמורת זכויותיו בחלקה.
15 הנתבע 1 הינו הקבלן אשר התחייב במסגרת ההסכם לבצע בפועל את בניית הבניין (להלן:
16 "הקבלן").
17
18 הנתבעת 2 הינה חתומה יחד עם הנתבע 1 במסגרת ס' 24 א. להסכם על ערבות אישית למילוי כל
19 התחייבויות הנתבעת 3 במסגרת ההסכם.
20



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1 הנתבע 4 הינו עו"ד אשר ניסח את הסכם הקומביניציה ואשר במסגרת ההסכם אף היה נאמן על
2 הכספים אשר יתקבלו מהנתבעת 3 כערבות בנקאית להבטחת ביצוע כל התחייבויותיה ע"פ ההסכם,
3 כאמור בס' 24ב. להסכם.

4
5 בדיון שהתקיים בפניי ביום 30.6.13 ניתן פסק דין נגד הנתבעים 1-3 על מלוא סכום התביעה, לאחר
6 שלא הגישו תצהירים מטעמם ולא התייצבו לדיון ההוכחות אשר נקבע בתיק לרבות עורך דינם, אשר
7 הגיש בקשה להשתחרר מייצוג.

8
9 לפיכך, ההליך נוחל ביחס לנתבע 4 בלבד.

10

טענות הצדדים:

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

טוענים התובעים, כי הנתבע 4 הונה אותם ופעל בניגוד לחובותיו כעורך דין וכפי שעורך דין סביר היה
פועל בנסיבות העניין.

לטענת התובעים הנתבע 4, אשר היה עורך דינם במסגרת ההסכם לא פעל לביצוע ההסכם ולא דאג
לאכיפתו, מתוך מניעים זרים, תוך שפעל בניגוד עניינים ויעץ להם עצות המשרתות את האינטרסים
של הקבלן, הנתבע 1, ושלו כבעל דירות בבניין ובניגוד לטובתם ולאינטרסים שלהם ולהבטחת
זכויותיהם בעסקה.

טוענים התובעים, כי הנתבע 4 פעל בניגוד לסי' 24 ב להסכם, משלא דרש מהקבלן את הבטוחות לידיו
הנאמנות להבטחת זכויותיהם.

מוסיפים התובעים, כי הנתבע 4 לא פעל בחינם וקבל שכר טרחה מהקבלן בסך של 2% בצירוף מע"מ
מערך יחידות היזם.

טוענים התובעים, כי הנתבע 4 פעל בניגוד עניינים מוחלט כשזייף מסמכים והצהיר הצהרה שקרית
בדיווח העסקה לרשויות המס.

בעניין זה טוענים, כי לתדהמתם קבלו התראות ממחלקת גביה לפיהן הם חייבים חוב של 470,537 ₪
לפירעון מידי בשל אי תשלום מס שבח. טוענים התובעים, כי חוב זה נוצר עקב קנוניה של הנתבע 1
והנתבע 4, כשדיווחו למס שבח על העסקה רק בחלוף 14 חודשים מיום חתימה על ההסכם תוך כדי
זיוף תאריך חתימת ההסכם ע"י נתבע 4. הנתבע 4 הצהיר, כי ההסכם נחתם במשרדו ביום 5.3.09
כשבפועל ההסכם נחתם ביום 5.3.08. לו היה העסקה מדווחת במועד חוב זה לא היה נזקף לחובתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 טוענים התובעים, כי עקב התמשכות הבנייה ואי עמידה בזמנים של הנתבעים 1-3 הציע הנתבע 1
 2 במטרה לרצות את התובעים לעבור לדירה ברחוב ביאליק 36 בגבעת שמואל השייכת לחברה אחרת
 3 שבשליטתו מבלי לגלות להם כי זכויותיו בדירה שנויות במחלוקת. לאחר שבליט ברירה הסכימו
 4 לעבור לדירה הגישה נגדם הגבי' ענת סבן תביעה לסילוק יד במסגרת ת.א 28245/08 בבית משפט
 5 שלום בתל אביב.
 6
 7 ביום 28.5.08 ניתן פסק דין לפיו על התובעים לפנות את הדירה תוך 21 יום כשעם הפינוי תידחה
 8 התביעה. עוד נקבע כי בגין כל יום איחור ישלמו קנס בסך \$100.
 9
 10 טוענים התובעים, כי משלא מצאו מדור חלופי לצרכיהם ובהתאם להבטחותיו של הנתבע 1 כי העניין
 11 יטופל אל מול ענת סבן, ביום 18.11.08 נפתח נגדם תיק הוצאה לפועל.
 12
 13 לאור זאת, פנו התובעים לנתבע 4 שיגן על זכויותיהם כשבעקבות זאת נחתם ביום 19.2.09 מסמך ובו
 14 התחייבות מפורשת של הנתבע 1 לסגור את תיק ההוצאה לפועל נגדם והבטחה כי אם חוב זה לא
 15 ייסגר לשלם את מלוא החוב בתיק ההוצאה לפועל. בניגוד להבטחותיו לא פעל הנתבע 4 לטפל
 16 בעניינם ותיק ההוצאה לפועל נשאר פתוח. לאור זאת, עוקל חשבון התובעים אשר חשבו כי נושא זה
 17 כבר טופל ע"י הנתבע 4.
 18
 19 טוענים התובעים, כי לאורך הדרך הנתבע 4 שב והבטיח להם כי עניינם מטופל כי הבנייה תסתיים
 20 במועד וכי חובות המיסים ישולמו כשאל להם לנקוט בפעולות משפטיות למימוש זכויותיהם מחשש
 21 שאלו עלולות לסכן את עצם הבנייה.
 22
 23 טוענים התובעים, כי לאור מעשיו של הנתבע 4 כאמור לעיל, לא רק כי ההסכם לא בוצע אלא אף
 24 נגרם להם נזק רב.
 25
 26 מנגד טוען הנתבע 4, כי מלבד שירותיו לעריכת הסכם הקומבינציה לא התבקש ליתן לתובעים שירות
 27 משפטי כלשהו, כשהתפקיד היחיד ע"פ הסכם הקומבינציה לאחר עריכת ההסכם הינו לוודא
 28 הפקדתם של הערבויות הבנקאיות.
 29
 30 מבהיר הנתבע 4 כי ייצג את בעלי הקרקע בלבד ולא את הנתבעים 1-3.
 31
 32 טוען הנתבע 4, כי בגין שירות זה לא ניתן לו תשלום עד למועד זה לא מבעלי הקרקע ולא מרוכשי
 33 הדירות.
 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מוסיף הנתבע 4, כי התובעים יוצגו ע"י שני עורכי דין הנתבע 4 ועורכת הדין דאז הילית שלש אשר
 2 עברה על ההסכם והעירה את הערותיה כשאף התובעים עם יתר בעלי הקרקע עברו על ההסכם וערכו
 3 בו שינויים ותיקונים.
 4
 5 טוען הנתבע 4, כי הנכס הנתון היה בבעלות שתי משפחות; משפחת שמע, אשר התובע הינו חלק
 6 מהם ומשפחת חוזה. לטענתו, משפחת שמע הגיעה להסכמות עם נתבעים 1-3 שבעבור הסכם
 7 הקומבינציה תקבל 3 דירות נטו ואילו משפחת חוזה בקשה יותר. לבסוף נכנעו נתבעים 1-3 והסכימו
 8 ליתן למשפחת חוזה 3 דירות וחצי מרתף. לאור זאת, בוטל החוזה ונערך הסכם קומבינציה חדש בין
 9 שתי המשפחות האוחזות במגרש לבין הנתבעים 1-3.
 10
 11 עם עריכת החוזה החדש הומצא למר חוזה ערבות בנקאית מאת הנתבעים 1-3 כשהתובעים הסכימו
 12 יחד עם אחיהם בעלי הקרקע לבקשת נתבעים 1-3 לערוך שינוי בעניין הערבות כשמתן הערבות
 13 תידחה ולשם כך הבטיחו נתבעים 1-3 לרשום הערת אזהרה על ביתו של הנתבע 1 בגבעת שמואל.
 14 לאור זאת פנו התובעים לנתבע 4, אשר לאחר בדיקה הסביר להם כי לא ניתן לרשום הערת אזהרה
 15 על הבית מאחר והנכס מצוי אצל כונס נכסים של הבנק. בדיקה זו נעשתה ללא תמורה.
 16
 17 טוען הנתבע 4, כי מתחילת הדרך היה ברור לתובעים על כל ההפרות המצויות בתביעתם, הפרות
 18 אשר היו ידועות הן לבעלי הקרקע והן לרוכשים כשהתובעים יחד עם בעלי הקרקע והרוכשים
 19 החליטו לוותר ולהסתפק בהתחייבות אישית.
 20
 21 טוען הנתבע 4, כי התובעים ידעו כי הערבות הבנקאית לא הופקדה והוא התריע בפניהם מספר
 22 פעמים על כך אלא שהתובעים הוגיעו לו כי הינם מוותרים על מתן ערבות בנקאית ערבות שהיה על
 23 הנתבעים 1-3 להפקיד. מדגיש הנתבע 4 כי התחייבות הייתה כלפי שלושת האחים כך שתובע 1 יכול
 24 לבקש 1/3 מסכום זה משהינו מחזיק ב-1/3 מהחלק בקרקע. כמו כן, ע"פ סעיף 24(ג) הוסדר קצב
 25 ירידת הערבות הבנקאית, כך שבמצב הבניין תישאר רק 50% מהערבות הבנקאית.
 26
 27 טוען הנתבע 4, כי לאחר הפרות רבות ונשנות בעידודו פנו התובעים לעו"ד פינקו על מנת שייצג אותם
 28 ולמרות זאת תקופה ארוכה לא בטלו את ההסכם כשאף בתביעה זו לא בקשו לבטל, ובחרו למחול
 29 להפרות הנתבע 1 לאור העסקה הטובה שהוצעה להם.
 30
 31 טוען הנתבע 4 כי מעולם עד להגשת תביעה זו לא הייתה כלפיו כל טענה אישית התובעים ידעו כי
 32 רכש דירה בבניין והיו מעורבים בנעשה כשהיה ברור להם כי הם אחראיים לתפקוד הקבלן.
 33
 34 טוען הנתבע 4, כי היה קורבן חמדנות התובעים אשר גרמו לנתבעים 1-3 להבטיח לא יותר ממה
 35 שיכלו היה לקיים, והמשיכו להבטיח כל התקופה כי יסיימו את עבודת הבנייה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1
2 מציין הנתבע 4, כי הוגשה נגד התובעים ונגדו תביעה לסילוק יד לאחר שהתובעים עברו להתגורר
3 בדירה אשר הנתבע 3 הציגה כבעליה. במסגרת תביעה זו בקשו התובעים מהנתבע 4 להגיש עבורם
4 תביעה אשר הוגשה על ידו. ביום 28.5.08 ניתן פסק דין מכבוד הנשיאה השופטת אגי זהבה לפיו היה
5 על התובעים ונתבע 4 לפנות את הדירות כשבעוד הנתבע 4 פינה את הדירה התובעים לא שעו לפסק
6 הדין וסירבו לפנותם.

7
8 בגין אי קיום פסק הדין נפתח נגד התובעים תיק הוצל"פ כשבניסיון לגשר בין התובעים לנתבעים 1-3
9 ערך פגישה בין הצדדים בה התחייבו הנתבע 1-3 לסגור את תיק הוצל"פ נגד התובעים. מדגיש
10 הנתבע 4 כי התחייבות זו הינה של הנתבעים 1-3 ולא שלו אשר כל חטאו היה לעזור לתובעים.

דין ומסקנות:

11
12
13
14 לאחר עיון בראיות הצדדים ושמיעת עדויות הצדדים, שוכנעתי כי הנתבע 4 אכן פעל בניגוד להסכם
15 אשר נחתם בין הצדדים בניגוד לטובת הצדדים והאינטרסים שלהם במסגרת ההסכם ובניגוד
16 לחובותיו כעורך דין.

17
18 הצדדים חלוקים באשר לאחריותו של הנתבע 4 במסגרת ההסכם.

19
20 אין מחלוקת, כי הנתבע 4 הוא אשר ערך את ההסכם עבור התובעים ועבור משפחת חוזה אשר
21 התגוררו בחלק המזרחי של החלקה, אלא שהנתבע 4 טוען כי מחויבותו כלפי התובעים התמצתה
22 בעריכת ההסכם, וכן במסגרת סי' 24ב. להסכם לוודא הפקדת הערבויות הבנקאיות של הנתבעים 1-
23 3 לבטחת התחייבויות הנתבעת 3.

24
25 שוכנעתי, כי תפקידו של הנתבע 4 היה לייצג את האינטרסים של התובעים ויתר בעלי המקרקעין
26 אשר התקשרו בהסכם בביצועו ואכיפתו, כשלא ניתן לקבל את גרסתו כי תפקידו הסתיים בעריכת
27 ההסכם ובוודוא הפקדת הערבויות.

28
29 עיון במוצג ת/5 (הוגש בפניי בדיון מיום 30.6.13), הצהרה על מכירה/רכישה של מקרקעין במס שבח,
30 עליה חתם הנתבע 4 בעצמו מגלה כי הנתבע 4 הינו למעשה העורך דין, אשר ייצג את עסקת
31 הקומביניציה, אשר נעשתה עם משפחת חוזה ומשפחת שמע.

32
33 כך במסגרת חובותיו כמייצג העסקה פנה למס שבח והציג את ההסכם אשר נחתם בין הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 56639-10-10 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אף תפקידו במסגרת ההסכם אשר הוא עצמו ערך לוודא הפקדת הערבויות הבנקאיות והפקדתן בידו
2 כנאמן על הכספים הבאים להבטיח את זכויותיהם של התובעים מעידים על תפקידו כמייצג הצדדים
3 במסגרת ההסכם.
4
5 בהתאם ניתן להיווכח ממוצג ת/8 מכתב שנשלח מהתובע 1 ואחי התובע 1 (בעלי 1/4 מהזכויות
6 בחלקה) והנושא חותמת נתקבל של הנתבע 4, כי התובעים ואחיו פנו לנתבע 4 על מנת להפסיק את
7 העבודות בחלקה עד לקבלת הערבויות הבנקאיות כאמור בחוזה שנחתם בין הצדדים. מכאן, שעלי
8 הזכויות בחלקה ראו בנתבע 4 כאמור בהסכם כמי שאחראי לוודא מילוי התחייבויות הנתבעים 1-3
9 בעסקה טרם תחילת ביצוע העבודות ובניית הבניין על ידם.
10
11 הנתבע 4 עצמו בכתב הגנתו (ס' 14 לכתב ההגנה) טוען, כי התובעים פנו אליו באשר להפקדת
12 הערבויות כשבקשו לטענתו להמירן בהערת אזהרה. מדוע אם כן שהתובעים ייפנו לנתבע 4 להיוועץ
13 בו בעניין זה? הפנייה אליו מתיישבת יותר עם טענת התובעים כי תפקידו של הנתבע 4 היה למעשה
14 לייצג את התובעים בעסקה, ולא עם הסבר הנתבע 4 בכתב הגנתו כי עשה כן כמתנה מאחר שבאותה
15 עת היו כבני משפחה.
16
17 מה גם כי ניתן להיווכח ממוצג נ/3, כי כתב ההתחייבות עליו חתמו התובעים והנתבע 1 ובו נכתב כי
18 הצדדים מסכימים כי הנתבעת 3 תרשום הערת אזהרה על הנכס של הנתבע 1 על מנת ליתן חלופה
19 הולמת לערבויות אשר לא הופקדו ע"י הנתבעת 3 להבטחת זכויות התובעים, הוצא ע"י משרדו של
20 הנתבע 4.
21
22 מכאן שוכנעתי כי תפקידו של הנתבע 4 היה לייצג את התובעים בין יתר בעלי הזכויות בחלק המזרחי
23 של החלקה במסגרת הסכם הקומבינציה אשר נחתם בינם לבין הנתבעת 3.
24 ניתן להיווכח כי הנתבע 4 לא פעל על פי מחויבויותיו כעורך הדין שערך את החוזה.
25
26 הנתבע 4 לא פעל לוודא הפקדת הערבויות הבנקאיות, בטענה כי התובעים ויתרו על זכותם לקבלם.
27 איני מקבלת גרסה זו.
28
29 מוצג ת/8, הינו מכתב, אשר נשלח מהתובעים ואחי התובע 1, בעלי זכויות בחלקה, הנושא חותמת
30 נתקבל של הנתבע 4 כשהנתבע 4 העיד כי זוהי חתימתו. ממכתב זה נלמד, כי ביום 25.5.08, נעשתה
31 לנתבע 4 פנייה במסגרתה נתבקש להפסיק את העבודות בחלקה עד לקבלת הערבויות הבנקאיות
32
33 כאמור בחוזה שנחתם בין הצדדים וכך נכתב:
- 34 "מכיוון שהקבלן טל ברק השקעות בע"מ לא עמד בהתחייבויותיו על פי החוזה באי מתן
35 ערבויות בנקאיות מבקשים אנחנו משפחת שמע גואל שמע, דניאל שמע ושלמה שמע,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 56639-10-10 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1 מעו"ד רמי סינואני לשלוח לטל ברק מכתב לאלתר שמורה לו לעצור את כל העבודות
 2 במגרש[נכס] ולא לאפשר לו ולעובדיו להיכנס למגרש או לעשות כל צעד שעלול לפגוע
 3 באינטרסים של משפחת שמע עד שנקבל את הערבויות הבנקאיות כפי שסוכם בחוזה".
 4
 5 ממכתב זה עולה חד משמעית, כי התובעים לא ויתרו על הערבויות, מה גם כי לא ברור מדוע שיעשו
 6 כן.
 7
 8 משנשאל הנתבע 4 מדוע לאחר קבלת המכתב לא שלח מכתב התראה לקבלן העיד כך :
 9 "הואיל ואני הבאתי רוכשים לבניין הסברתי למשפחת שמע שאני לא יכול לנקוט עמדה
 10 שלא יותר מצב של ניגוד עניינים לכן הסברתי להם שאני לא יכול לייצג אותם בסיפור
 11 הזה אבל ניסייתי לגשר בין הצדדים כך שבסופו של יום נחתם המסמך שבו הם ויתרו
 12 לקבלן על כל הבטוחות למיניהם, זה המסמך הנחזה שנחתם בין הצדדים".
 13 (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 36 שורות 12-15).
 14
 15 בהתאם לגרסה זו של הנתבע 4, כי הוא למעשה החליף את כובעו ובשלב מאוחר יותר לאחר החתימה
 16 על הסכם הקומבינציה הוא ייצג את רוכשי הדירות, שאל ב"כ הנתבע 4, עו"ד ששון את התובעת
 17 בחקירתה הנגדית, לא אחת, כיצד ניתן לומר שהנתבע 4 בניגוד עניינים שעה שהתובעים יודעים, כי
 18 לאחר החתימה על הסכם הקומבינציה הנתבע 4 החליף כובע והביא את הרוכשים? (שם עמוד 23
 19 שורות 9-11, וכן בעמוד 39 שורות 8-13, וכן ראה גרסת הנתבע 4 בעמוד 36 שורות 15-12).
 20
 21 ושואלת אני, כיצד יעלה על הדעת לקבל טענה, כי הנתבע 4 לאחר התחייבותו לבעלי הקרקע
 22 במסגרת הסכם ישנה את כובעו וייצג צדדים אחרים הנוגעים בדבר, רוכשי הדירות תוך נטישת
 23 תפקידו כלפי בעלי הקרקע ואי עמידתו בהתחייבויותיו כלפיהם במסגרת תפקידו כעורך דין? ויותר
 24 מכך, לבוא עם טענה זו בטרוניה לצדדים לבעלי הקרקע בטענה, כי הנתבע 4 שינה את כובעו וכעת
 25 מצוי בניגוד עניינים ועל כן אינו יכול לייצג אותם יותר? היכן נשמע כדבר הזה? באיזה קונסטלציה
 26 משפטית ניתן לטעון טענה זו? כל זאת, בשים לב כי המדובר בעורך דין המחויב לכללי האתיקה
 27 ובמסגרת זו לתום לב ויושר כלפי לקוחותיו.
 28
 29 הנתבע 4 בטענתו, כי התובעים ויתרו על הערבויות, מבקש להסתמך על מוצג מ/3, כתב התחייבות
 30 מיום 9.7.08, אשר נחתם בין התובעים לנתבעת 3, במסגרתו הסכימו הצדדים להמיר את הערבויות,
 31 אשר טרם הופקדו ע"י הנתבעים 1-3 להערת אזהרה על ביתו של הנתבע 1 בגבעת שמואל.
 32
 33 כיצד ניתן להסתמך על כתב התחייבות זה, כשהנתבע 4 עצמו בכתב הגנתו כותב, כי שעה שהתובעים
 34 רצו להמיר את הנכס בהערת האזהרה אמר להם חד משמעית, כי לא ניתן לעשות כן שכן הנכס מצוי
 35 אצל כונס נכסים של הבנק ואף העיד כי לא רשם הערת אזהרה על שמם (פרוטוקול דיון מיום
 36 30.6.13 עמ' 36 שורות 24-25).
 37



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 מה גם כי לא ברור שעה שכתב ההתחייבות הוצא ע"י משרדו של הנתבע 4 עצמו, כיצד נתן הנתבע 4
- 3 לתובעים לחתום על עניין זה טרם בדק את הנכס של הנתבע 1, ואף כיצד לאחר שראה כי לא ניתן
- 4 לרשום הערת האזהרה לא מילא את תפקידו כאמור בהסכם הקומבינציה ודאג להפקדת הערבויות
- 5 הבנקאיות כאמור בחוזה?
- 6
- 7 אציין כי הערת האזהרה הרשומה על הנכס לטובת הרוכשים אין לה כל קשר עם אותה הערת
- 8 אזהרה, אשר הייתה אמורה להוות חלופה לערבויות הבנקאיות אשר היה על הקבלן להפקיד
- 9 להבטחת זכויותיהם של התובעים ויתר בעלי הקרקע, ובהתאם להסכם, על מחויבותו של הנתבע 4
- 10 לדאוג להבטחת הערבויות עוד טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 11
- 12 לא ניתן לקבל את טענת הנתבע 4, כי מתחילת הדרך היה ברור לתובעים על כל הפרות המצויות
- 13 בתביעתם, וכי התובעים יחד עם בעלי הקרקע והרוכשים החליטו לוותר ולהסתפק בהתחייבות
- 14 אישית.
- 15
- 16 אי ביטול ההסכם למרות הידיעה על הפרותיהם של הנתבעים 1-3 מתיישבות יותר עם טענת
- 17 התובעים ראיותיהם ועדות התובעת מטעמם, כי הובטח להם ע"י הנתבע 4 כי העניין בטיפולו.
- 18
- 19 התובעת הצהירה והעידה לפניי, כי הנתבע 4 עמד איתם בקשר והבטיח למלא את כל ההתחייבויות,
- 20 אמר להם כל הזמן כי 'הכל בסדר', ועל כן אף לא פעלו אף לביטול ההסכם. לטענתה היו עם הנתבע
- 21 4 בקשר נגיש כשהמשרד של הנתבע 4 היה כמו ביתה (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 18 שורות 4-
- 22 7, עמ' 26 שורות 28-30).
- 23
- 24 עוד העידה, כי היה במשרדו של הנתבע 4 אילוסטרציה של הבניין כשהוא דאג לומר להם כל העת
- 25 איך תראה בנייה וכי הבנייה תסתיים במועד (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 26 שורה 31, עמ' 27
- 26 שורה 3).
- 27
- 28 מצאתי את עדותה של התובעת מהימנה ועקבית. יש לציין כי ב"כ הנתבע 4 בסיכומיו ראה בחומרה
- 29 את העובדה כי התובע 2 לא התייצב לתת עדות, ואכן אלמלא עסקינן במערכת יחסים של עורך דין
- 30 לקוח, ייתכן והייתי נותנת משקל לנושא, אלא שבענייננו, כמעט על מרבית העובדות אין כל ויכוח,
- 31 ורוב הנתונים שנקבעים בפסק דיני זה נקבעים מפיו של הנתבע 4 בעצמו.
- 32
- 33 **ניתן להיווכח כי הנתבע פעל שלא כדין אף מול רשויות המס, עניין אשר הסב נזק לתובעים.**
- 34
- 35 הנתבע 4 פנה לרשויות המס יותר משנה לאחר החתימה על ההסכם. אין כל הסבר לסיבת האיחור.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1 עיין בהסכם אשר הוצג למס שבח מגלה כי הנתבע 4 שינה את שנת החתימה על ההסכם כך שבמקום
 2 2008 תופיע שנת 2009 כשחתימתו של הנתבע 4 מופיעה ליד שינוי זה.
 3
 4 משנשאל הנתבע 4 בחקירתו מדוע בהסכם שונה התאריך לשנת 2009 שעה שטוען, כי העסקה נעשתה
 5 ב-2008, השיב כי ההסכם שונה מספר פעמים כשהאחרון ביניהם היה הסכם מותנה בהתקיימות
 6 היתרים וערבויות. הנתבע 4 הסביר בעדותו כי לאור התנאים המתלים, חשב כי נכון לומר כי
 7 העסקה נעשתה ב-2009 ולא ב-2008, כשטענות זו התבררה לו במס שבח ותוקנה אל מול רשויות
 8 המס (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 29 שורות 6-22).
 9
 10 קשה לקבל את גרסתו של הנתבע 4 בעניין זה.
 11
 12 ראשית, טענה זו נשמעה לראשונה בעדותו של הנתבע 4 ואין לה זכר בתצהירו. שלא כאמור בעדותו
 13 טענות אלו אף אינן מוזכרות בכתב הגנתו או בבקשתו למחיקת התביעה על הסף. מה גם כי הנתבע 4
 14 לא הביא כל עדים לתמוך בגרסה זו, למשל את מר יובל עו"ד-פקיד השומה אשר לגרסת הנתבע 4
 15 העמיד אותו על טעותו.
 16
 17 שנית, משנתבקש הנתבע 4 בחקירתו הנגדית להפנות לסעיפים המתנים בהסכם, הפנה לתנאי אשר
 18 אינו רלוונטי, הוא החתימה עם משפחת חוזה אשר הינו אף תנאי אשר התקיים בענייננו עוד בשנת
 19 2008 אף לשיטתו של הנתבע 4, כשלאחר מכן הפנה לסעיפים בהם מפורטים הצהרות והתחייבויות
 20 היזם במסגרת ההסכם (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 29).
 21
 22 שלישית, משנשאל הנתבע 4 בעדותו כיצד קרה שלא ידע את המועד בו צריך להגיש את המסמכים
 23 לרשויות המס כשהדבר נודע לו רק מפקיד השומה, העיד כי היה עו"ד צעיר ללא ניסיון בעסקת
 24 קומבינציה.
 25
 26 נשאלת השאלה, מדוע שעה שרצה לשנות את תאריך על גבי ההסכם לא פנה לצדדים להסכם
 27 שיחתמו ליד השינוי? מה גם כי אם אכן הייתי מקבלת את גרסתו כי שנה וחצי לאחר עריכת ההסכם
 28 הלך לרשות המיסים לשאול איזה שנה יש לרשום כשלא ידע איך לדווח ומתי, הדבר מהווה רשלנות
 29 כלפי התובעים, שהרי האיחור בהגשה לרשויות המס גורר אחריו קנסות. בהמשך חקירתו הנגדית
 30 אישר הנתבע 4 כי החוזה לא דווח בזמן וכי הוא מבין שאיחור של שנה וחודשיים בהגשתו גורר
 31 קנסות (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 30 שורות 27-32, עמ' 31 שורות 10-9).
 32
 33 בעדותו אף טען הנתבע 4, כי מי שרשם את הדיווחים לרשות המיסים הוא משרד רו"ח מלמד ולא
 34 הוא. הנתבע 4 לא הביא את רו"ח לעדות לאמת את גרסתו, שעה שהוא עצמו ייצג את העסקה
 35 (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 30 שורות 9-15).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-10-56639 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1
 2 מנגד, מצאתי את גרסתה של התובעת מהימנה, כאשר עיון בראיות מטעמה ושמיעת עדותה מוביל
 3 למסקנה כי לא רק שהנתבע 4 הפר את מחויבויותיו כעורך דין, אלא אף שהנתבע 4 פעל בניגוד
 4 עניינים, בניגוד לאינטרסים של התובעים ולטובתו האישית.
 5
 6 כך ניתן להיווכח, כי הנתבע 4 קנה עבורו ועבור אחיינו דירות בבניין.
 7
 8 התובעת העידה, כי אינה יודעת לומר מתי נרכשה הדירה וכי כל שיכולה לומר כי הדירה בבניין
 9 נרכשה ע"י הנתבע 4 לאחר הסכם הקומבינציה (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 22 שורות 26-27).
 10 עיון בהסכם הרכישה של דירת הנתבע 4, אשר הוגש במסגרת הדיון שהתקיים בפניי וסומן ת/4,
 11 מגלה כי אין תאריך מלא ע"ג ההסכם אלא מצוינת השנה בלבד, שנת 2007.
 12
 13 משנשאל הנתבע 4 לעניין זה, לא ידע לנקוב במועד בו נרכשה הדירה כשהסברו מדוע על הסכם
 14 הרכישה אשר הוצג לא מצוין התאריך אינו מניח את הדעת (15-18).
 15
 16 לעניין זה ניתן אף למצוא בעדותו מספר גרסאות.
 17
 18 במקום אחד טען הנתבע 4 כי הדירה נקנתה על ידו בסביבות שנת 2009, כשלא ידע להסביר אם כן
 19 מדוע הוכן ההסכם כבר משנת 2007, כאמור בשנה המצויה על גבי ההסכם (מוצג ת/4) (פרוטוקול
 20 דיון מיום 30.6.13 עמ' 32 שורות 19-24).
 21
 22 בהמשך עדותו טען הנתבע 4, כי בהתחלה חתמו על הסכמי קומבינציה אבל הואיל וההסכם לא יכול
 23 היה להתגבש לכדי הסכם נחתם טופס הרשמה לפרויקט, אשר כל הדיירים חתמו עליו בערך בשנת
 24 2008 (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 33 שורות 14-31).
 25
 26 גרסתו אינה ברורה שכן, מדוע לא יכול ההסכם להתגבש כדי הסכם מחייב ומהו אותו טופס הרשמה
 27 אשר לא נטען לגביו דבר עד כה, ואף לא הוצג על ידו.
 28
 29 כיצד ניתן לקבל את גרסתו שעה שבהסכם הרכישה (ת/4) אין תאריך מלבד שנת '07, במקום אחד
 30 טוען הנתבע 4, כי נרכשה בשנת 2009 ובמקום אחר בשנת 2008.
 31
 32 בעניין דירה זו ניתן להיווכח כי גם כאן היה דיווח שאינו אמין לרשויות המס.
 33
 34 במסגרת תצהיר של הנתבע אשר ניתן על ידו בה"פ 11-08-22101, תיק הכינוס אשר מתנהל בבית
 35 המשפט המחוזי (מוצג ת/7) במסגרתו בקשו משפחת שמע ומשפחת חוזה בעלי השטח המזרחי של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 56639-10-10 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1 החלקה (מהווה 50% מהחלקה כולה) לבטל את הסכם הקומבינציה אשר נחתם עם הנתבעת 3,
 2 הצהיר הנתבע 4 כי הדירה עלתה לו 960,000 ש"ח. אלא שעיון בהצהרה לרשויות המיסים מגלה כי
 3 בדיווח למס שבח הצהיר הנתבע 4 על רכישת דירה בסך של 680,000 ש"ח בלבד (מוצג ת/6).
 4 בחקירתו הנגדית השיב לעניין זה, כי להסכם שהוצג צורף נספח על רכישת חצי מרתף המהווה את
 5 ההפרש בין הדירות, אלא שהנתבע 4 לא הביא כל ראיה לתמוך בגרסתו כל מסמך המאשר, כי רכש
 6 חצי מרתף או כי הצהיר לרשויות המס על רכישתו של המרתף (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 34
 7 שורות 16-28).
 8
 9 לטענת התובעים הנתבע 4 והנתבע 1 עשו יד אחת עם הכספים אשר התקבלו בידיו של הנתבע 4 אשר
 10 בסופו של יום השתמש בכספים לצרכיו הוא משקנה שתי דירות בבניין, עבורו ועבור אחיינו.
 11 בחקירתו הנגדית לאחר שהופנה לתצהירו במסגרת ה"פ 22101-08-11 (מוצג ת/7) אישר הנתבע 4 כי
 12 כאמור בס' 13 לתצהירו כספים אשר נתקבלו מרוכשי הדירות הוכנסו לחשבונו הפרטי בטענה, כי
 13 רצה להקל על הקבלן לצורך השלמת הבנייה. לטענתו בשל כך שחשבונו הנתבע 1 היה מוגבל כספי
 14 הרוכשים הועברו לקבלן באמצעותו ודרכו לבעלי מקצוע, כשלקח סיכון והכניס את הכספים
 15 לחשבונו הפרטי ולא לחשבונו נאמנות על מנת שיוכל להוציא שיקים.
 16 (פרוטוקול דיון מיום 30.6.13 עמ' 36 שורה 26, עמ' 37 שורות 27-31, עמ' 38 שורות 1-2).
 17
 18 מלבד זאת שמעשה הנתבע 4 הינו מעשה חמור כשלעצמו ובניגוד לכללי האתיקה, לא הוצג בפני כל
 19 מסמך המפרט את ההתנהלות הכספית, באשר לכספים אשר שולמו לנתבע 4, כשניתן להיווכח כי
 20 רוכשי הדירות הגישו נגדו תביעה לגילוי חשבונות וקבלת פרטים באשר לכסף אשר עבר אליו
 21 בנאמנות. עניין זה הינו קריטי בתיק שבפניי, שכן מאחר וכל הכספים הופקדו בידיו של הנתבע 4
 22 לחשבונו הפרטי, הנתבע 4, לו היה מדווח במועד על העסקה לרשויות המס, היו בידיו הכספים
 23 המתאימים לשלם את כל חבויות המס, לו היה פועל להגנה על האינטרסים של הלקוחות שלו, היינו
 24 התובעים. הנתבע 4, לא רק שלא דאג לדיווח במועד, לא דאג לכל תשלום לשלטונות המס, לא
 25 הוציא ולו מכתב אחד בנושא זה למי מהצדדים, לא המציא כל פירוט באשר לכספים שהופקדו בידו
 26 ולתשלומים שביצע, ולבחירתו את התשלומים.
 27
 28 לאור האמור לעיל שוכנעתי כי הנתבע 4 פעל בניגוד לאינטרסים של התובע ויתר בעלי החלקה
 29 המזרחית, בניגוד עניינים ותוך דאגה לאינטרסים שלו עצמו.
 30
 31 שוכנעתי כי היה על הנתבע 4 לייצג את התובעים בעסקה, שוכנעתי כי לא ניתן לקבל את טענתו של
 32 הנתבע 4 כי לא פעל לייצג את התובעים משעבר לייצג את הרוכשים, שעה שהנתבע 4 אכן רכש דירה
 33 על שמו ועל שם אחיינו בבניין לאחר הסכם הקומבינציה, שעה שכספי הרוכשים הופקדו בחשבונו
 34 הפרטי של הנתבע 4 ולא בחשבונו נאמנות בשים לב לתביעה שהוגשה נגד הנתבע 4 באשר לכספים
 35 שהופקדו על ידו, ושעה שלא טרח לדאוג להפקדת ערבות בנקאית מטעם הקבלן, לא הגיש את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 56639-10-10 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני:

1 הדיווח לשלטונות המס ביחס להסכם במועד, לא טרח לוודא כי חוב המס משולם ובמועד, גם כשהיו
2 בידיו כספים בחשבונו הפרטי, כל אלה מהווים הפרות חמורות של חובתו כעורך דין המייצג לקוח
3 בעסקת קומבינציה.

4

5

הסעדים:

6

7 כאמור בכתב התביעה מבקשים הנתבעים להטיל את רוב הסעדים על הנתבעים 1-3, למעט האמור
8 בסעיפים ד' וה' לכתב התביעה המתוקן, סעדים המיוחסים גם לנתבע 4.

9

10 בדיון מיום 30.6.13 ניתן על ידי פסק דין נגד הנתבעים 1-3 בהיעדר על מלוא סכום התביעה כאמור
11 בכתב התביעה המתוקן.

12

13 הסעד האמור בס' ד' המיוחס אף לנתבע 4 הינו חוב לרשות המיסים- חוב מס שבח.

14

15 במסגרת ההסכם מוטל תשלום מס שבח על היזם, היינו על הנתבעת 3 כאשר הנתבעים 1 ו-2
16 במסגרת ההסכם ערבו אישית להתחייבויותיה של הנתבעת 3.

17

18 כאמור לעיל, שוכנעתי כי הנתבע 4 אשר היה אמור לייצג את התובעים בהסכם הקומבינציה לא
19 מילא את מחויבותו. כמפורט שוכנעתי כי הנתבע 4 אכן פעל שלא כדין בדיווחו יותר משנה לאחר
20 מבצוע העסקה למס שבח, תוך מצג שאינו נכון ושאף לא היה בידיעת התובעים אשר היו מבעלי
21 החלקה.

22

23 כמו כן, כאמור לעיל הנתבע 4 לא מילא את מחויבותו בהסכם לוודא את הערבויות הבנקאיות ע"י
24 הנתבעת 3 טרם תחילת ביצוע העבודות ואף לאחר תחילתם אשר באו להבטיח את התחייבויותיה
25 של הנתבעת 3 כלפי התובעים. לאור זאת, סבורני כי יש להטיל על הנתבע 4 חוב זה ביחד ולחוד.

26

27 כאמור בנספח ג' לכתב התביעה החוב הנדרש מרשות המיסים עומד על שיעור של 470,537 ₪,
28 (להבדיל מהמבוקש בס' ד' לפרק הסעדים בכתב התביעה שם בקשו התובעים סך של 471,000 ₪),
29 הוא הסכום בו חבים הנתבעים ביחד ולחוד.

30

31 הסעד המפורט בס' ה' הינו סעד בגין נזק לא ממוני ועוגמת נפש אשר נגרמה לתובעים.

32

33 לאור מעשיו ומחדליו של הנתבע 4 כמפורט לעיל, הפרת ההסכם באי קיום מחויבותו ע"פ ההסכם
34 כמייצג הצדדים בעסקה, אף בניגוד לחובותיו כעורך דין, הנני קובעת כי הנתבע 4 ישלם לתובעים
35 בגין נזק הלא ממוני ועוגמת הנפש סך של 20,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 56639-10-10 שמע ואח' נ' הלל ואח'

תיק חיצוני :

1 ב"כ הנתבע 4 הקדיש חלק ניכר מסיכומיו לטענה, כי התובעים לא שילמו אגרה כראוי, אלא שבדיקה
2 במחשב מגלה, כי שולמה תוספת אגרה לאור תיקון כתב התביעה וכי לא קיים כל חוב ביחס לאגרה
3 בתיק ולא ברור מנין שאב ב"כ הנתבע 4 את מסקנותיו בעניין זה.

4

5

סוף דבר :

6

7 אני מחייבת את הנתבע 4 לשלם לתובעים את הסכום של 491,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית
8 כדין ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

9

10 עוד אני מחייבת את הנתבע 4 בתשלום האגרה כדין ובנוסף בשכ"ט עו"ד בסכום של 35,000 ₪.
11 ניתן היום, כ"ו אייר תשע"ד, 26 מאי 2014, בהעדר הצדדים.

12

רחל ערקובי, שופטת

13

14

15

16

17

18

19