|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בנצרת** | | |
|  | | |
| ת"א 34228-05-12 אלקריאף ואח' נ' ברייוו חברה קבלנית לבנין ויזום בע"מ ואח' | | 24 פבר 2017 34228-05-12 |
|  | | |
| **השופט** | יונתן אברהם | |
|  | | |
| **התובעים** | 1. רינת אלקריאף 2. יגאל אלקריאף 3. אורית אפשטיין 4. צחי אפשטיין 5. מיכל אשור 6. גל אשור 7. שלומית בן הרוש 8. איל בן הרוש 9. צפורה בן שטרית 10. אנדראה דריי 11. יחיאל דריי 12. דזי האוזמן 13. יעקב האוזמן 14. מינה טורינה 15. זרקו טורינה 16. ריטה מנו 17. שמואל מנו 18. פאינה צ'רנובסקי-ניתן פס"ד חלקי 19. רפאל סמולקין -ניתן פס"ד חלקי 20. אורי שירן-ניתן פס"ד חלקי 21. מיכל הדרי 22. גיל הדרי 23. ציפי בוכניק 24. אלון בוכניק 25. שירלי אטיאס 26. שמעון אטיאס | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעות** | 1. ברייוו - חברה קבלנית לבנין וייזום בע"מ 2. מחמיד ע'אנם (ג'אנם) 3. מודול אינטרנשיונל ייעוץ והשקעות בע"מ 4. מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון - נמחקה 5. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל – נמחקה 6. פסגה שרותים משפטיים וכח אדם בע"מ | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

**רקע**

התובעים הם רוכשי דירות בפרוייקט דירות ביקנעם אשר ניבנה ע"י הנתבעות 1 ( "להלן - :"ברייוו") ו-3 (להלן- "מודול", וכן ייקראו ברייו ומודל יחדיו- "הנתבעות"), אשר הינן חברות לבנייה (ברייו החלה בבניה ומודול סיימה אותה). הנתבע 2 הינו מהנדס הפרוייקט שבנתה הנתבעת 1 (ייקרא להלן:- "הנתבע"). נתבעת 6, (לפי עדות הנתבע בק"מ ביום 11.9.14 ע' 16 ש' 1-3) קיבלה על עצמה בהסכם מול הנתבעות, לרשום עבור הנתבעות את זכויות הרוכשים בדירות.

אין מחלוקת כי הפרוייקט הנ"ל ניבנה במסגרת מכרז בו זכתה ברייוו בתכנית "מחיר למשתכן" של הנתבעת 4 (על קרקע של נתבעת 5), היינו, כי המחיר המקסימלי שיכלו ברייוו ומודול לגבות מרוכשי הדירות לא יעלה על המחיר המקסימלי שנקבע במסגרת המכרז בו זכתה ברייוו, וכי מחיר זו כולל בתוכו גם את הוצאות הפרצלציה ורישום הזכויות על שם רוכשי הדירות (ראה סעיף 60 לתביעה וסעיף 3 להגנת ברייוו ומודול).

חלק מן התובעים ( תובעים 3-4, 10-11, 20-21, 25-26) אינם רוכשים ישירים מברייוו, אלא רכשו את הדירות מצדדי ג', אשר בשעתו רכשו את הדירות מברייוו (הדירות נרכשו מברייוו בשנים 1995-1996 לערך. רוכשי הדירות המקוריים וביניהם חלק מן התובעים ייקראו להלן:- "רוכשי הדירות", או "הרוכשים").

הדירות ניבנו ונמסרו לרוכשים ומוחזקות כיום על ידי התובעים.

העברת הזכויות על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין לא הושלמה עד היום.

לצורך רישום הזכויות על שמם פנו התובעים לנתבעות וביקשו אישורי זכויות באמצעותם יוכלו להעביר את הזכויות על שמם. הנתבעות סירבו לספק את האישורים הנ"ל, בטענה כי התובעים לא שילמו חובות שכ"ט עו"ד, שהיה עליהם לשלם טרם תירשמנה הזכויות על שמם.

להשלמת הרקע שאינו שנוי במחלוקת אציין כי התביעה כנגד הנתבעות 4-5 נמחקה בהסכמה לאחר שאלה הסכימו למלא אחר כל פסק דין שיינתן המחלוקת בין יתר הצדדים.

כמו כן, לאחר שמיעת הסיכומים ובהמלצת בית המשפט הסכימו הנתבעות ליתן את אישורי הזכויות לנתבעים 18-20, ולהם בלבד, ובו ביום ניתן פסק דין חלקי בעניינם של התובעים הנ"ל.

**טענות התובעים**

לטענת התובעים, נרכשו הדירות במקור מן הנתבעות באמצעות הנתבע אשר שימש כנציגן של הנתבעות.

עת פנו לנתבעות לקבלת אישורי הזכויות, נדרשו הם ע"י הנתבע, נציג הנתבעות, לשלם סכומים שונים לנתבעות, לעיתים עד כדי עשרות אלפי ₪, עבור הוצאות הנתבעות לשכ"ט עו"ד, עלויות רישום פרצלציה, עלויות רישום בתים משותפים, וכן עלויות רישום הזכויות ע"ש רוכשי הדירות וכן רישום המשכנתאות על הדירות הנ"ל, בשיעור של 1.5% ממחיר על דירה. נטען גם כי בהמשך נקב הנתבע בסכומים שונים שאינם מהוים בהכרח 1.5% ממחיר הדירה.

טענת התובעים הראשונה היא כי הנתבעות התחייבו לרשום את הזכויות על שם רוכשי הדירות ולא עמדו התחייבותם זו.

עוד לטענת התובעים, הם (או הרוכשים שמכרו למי מהם, בהתאמה) לא חתמו על נספחים לחוזי המכר (להלן:-"נספחי ההתחייבות")הכוללים התחייבות לתשלום שכ"ט עו"ד, בנפרד מחוזי המכר, וככל שקיימים מסמכי התחייבות שכאלה, הרי שהחתימות עליהם אינן חתימות התובעים והן זוייפו.

התובעים גם טוענים כי דרישותיהם של הנתבעים לתשלום שכ"ט עו"ד חורגות מהתחייבויות הנתבעות כלפי הנתבעת 4 במסגרת זכיית ברייו במכרז הנ"ל ובהסכם שנחתם בינה לבין הנתבעת 4, ומן המחיר המקסימלי המותר לנתבעות לגבות כ"מחיר למשתכן".

**הסעד המבוקש בתביעה הוא צו עשה, ולפיו מתבקש בית המשפט לצוות על הנתבעים להעביר לתובעים אישורי זכויות לפיהם זכאים התובעים להירשם כבעלי הזכויות בדירות אותן הם רכשו.**

**טענות הנתבעים**

לטענת הנתבעים, הנתבעת 6 אינה קשורה לתביעה שכן לא נתנה התחייבות כלשהיא לתובעים ועל כן דין התביעה כנגדה להידחות.

באופן דומה ביקשו כי התביעה כנגד הנתבע 2 /מחמיד תידחה משום שלא נתקיימה מערכת חוזית בינו לבין התובעים ולא נתקיימה עילת תביעה אחרת נגדו.

עוד טענו הנתבעים בסיכומיהם, כי יש לדחות את תביעת התובעים 1-2, אשר בשעתו ערכו תצהיר עדות ראשית, שלא הוצג (נמשך מו התיק לבקשת באת כוחם) לבסוף כראיה לבית המשפט עקב אי התייצבותם לדיון.

עוד טענו הנתבעות כי לא התחייבו לרשום זכויות עבור מי מן התובעים, שאינם רוכשים ישירים מן הנתבעות ועל כן ביקשו לדחות את תביעתם של אלו על הסף.

הנתבעות (1 ו-3) מודות בטענה כי על פי החוזה ביניהן לבין הרוכשים היה עליהן לרשום את הזכויות על שם רוכשי הדירות וכי הדבר לא נעשה עד היום.

הם גם הסכימו כי היה אסור עליהם, לפי תנאי החוזה מול הנתבעת 4, לחרוג מ"המחיר למשתכן" במכלול החיובים הכספיים בהם חוייבו הרוכשים בגין רכישת הדירות.

אשר לחיובי שכ"ט עוה"ד במסמכי ההתחייבות באופן נפרד, שהינם נשוא המחלוקת בתביעה זו, טוענות הנתבעות כי עקב שגגה, לא כלל ב"כ הנתבעות דאז עו"ד אבו ואסל, את שכ"ט עוה"ד בטופסי חוזי המכר, ולכן הוכנו טרם החתימה של הרוכשים כתבי התחייבות נפרדים לתשלום שכ"ט עו"ד, שגם עליהם חתמו רוכשי הדירות במעמד החתימה על חוזה הרכישה (ממנו נשמט החיוב הנ"ל).

לטענת הנתבעות, לגבי כל אחת מדירות התובעים, צירוף הסכום ששולם עבור הדירה, לסכום שנדרש בגין שכ"ט עו"ד לפי כתב ההתחייבות, אינו עולה על המחיר המקסימלי שמותר לנתבעות לגבות, לפי תנאי המכרז "מחיר למשתכן" הנ"ל.

**חומר הראיות**

ראיות הצדדים הוגשו במסגרת תצהירים אליהם צורפו מסמכים שונים. כמו כן הוגשו במהלך החקירות הנגדיות מוצגים שונים.

כבר בשלב זה חשוב לציין כי חוזה ההתקשרות בין הנתבעות לבין הנתבעת 4, לא הוצג כראיה ע"י אף אחד מן הצדדים.

**דיון והכרעה**

**תביעת התובעים 1-2**

ראשית, לאור משיכת תצהירם של התובעים 1-2, סבורני שיש להיעתר לבקשת הנתבעים ולדחות את תביעתם. תובעים אלה ייחשבו על פי הדין, כמי שלא הוכיחו את טענותיהם בשל כך שלא התייצבו לדיון ולא העידו על אמיתות טענותיהם. על כן נדחית תביעתם.

**התביעה כנגד נתבע 2**

לא הוכחה בפניי עילה כלשהיא לקיומה של יריבות בין התובעים לבין הנתבע 2 .

כל שהוכח לגבי נתבע 2 הוא כי הוא שימש כנציג הנתבעות. בכך אין די להטלת אחריות אישית כלפיו.

כמו כן לא הוכחה עילה המצדיקה הטלת אחריות עליו כממלא תפקיד בנתבעות.

אשר על כן דין התביעה כנגד הנתבע 2 להידחות.

**התביעה כנגד נתבעת 6**

לפי עדות הנתבע (בק"מ ביום 11.9.14 ע' 16 ש' 1-3), נתבעת 6 אמורה היתה לבצע רישום הזכויות שרכשו רוכשי הדירות, עבור הנתבעות. כך העיד גם אגבריה (ע' 57 ש' 29-31) .

מדובר אם כן בחוזה בין הנתבעות לנתבעת 6 שהינו חוזה לטובת צדדים שלישיים, רוכשי הדירות וממילא לטובת התובעים. התבועים זכאים פ"י הדין לתבוע קיום ההתחייבות שלטובתם.

על כן קמה לנתבעת 6 חובה כלפי התובעים, כצדדים שלישיים להסכם בינה לבין הנתבעים שלטובתם לכאורה נכרת ההסכם.

אשר על כן נדחית הטענה לחוסר יריבות מול נתבעת 6.

מכאן לתביעת יתר התובעים, כנגד הנתבעות .

**תביעת יתר התובעים**

לנתבעות טענה מקדמית ולפיה, חלק מן התובעים לא רכשו ישירות מהן את הזכויות (אלא מדובר ברכישה מיד שניה) ועל כן אין הנתבעות מחויבות כלפי תובעים אלה, אלא כלפי הרוכשים המקוריים בלבד, ומשום כך יש לדחות את תביעתם בהיעדר יריבות.

טענה זו יש לדחות. תובעים אלה (הרוכשים מיד שניה), רכשו את כל זכויות הרוכשים המקוריים, לרבות את הזכות לתבוע רישום זכויות הרוכשים המקוריים, על מנת שאלה האחרונים, יוכלו להעביר זכויותיהם לתובעים כאוות נפשם. על כן נדחית הטענה.

**למחלוקת לגופה**

עניין לנו בתביעה זו בטענת "הודאה והדחה" מצד הנתבעות.

שכן, במסגרת "ההודאה", הנתבעות מודות בשתי טענות אלה של התובעים:

א. כי הן התחייבו לרשום את זכויות הרוכשים ולא עשו כן עד היום.

ב. כי "המחיר למשתכן" שהינו המחיר המקסימלי המותר להם לדרוש ולקבל מן הרוכשים, עבור

רכישת הזכויות, כולל בתוכו גם הוצאות משפטיות ולא ניתן לחייב הדיירים רוכשי הדירות

בהוצאות אלו, מעבר ל "מחיר למשתכן".

במסגרת טענות "ההדחה", הנתבעות טוענות:

א. שקיים חוב שכ"ט עו"ד/ הוצאות משפטיות, שמקורו בנספחים להסכמי המכר שנחתמו לגבי כל

אחת מדירות התובעים הנ"ל.

ב. סך כל הסכומים בהם חוייבו הרוכשים בשני הסכמי המכר עם הנתבעות ובכתבי ההתחייבות הנ"ל,

אינו חורג (לגבי כל אחד מן הדירות) מן "המחיר למשתכן", עליו הוסכם עם הנתבעת 4.

התובעים מכחישים טענות אלו. לטענתם, מדובר בסכומים כוללים החורגים מן "המחיר למשתכן" ובנוסף מכחישים הם כי נחתמו על ידם כלל, נספחי ההתחייבות הנ"ל. התובעים טענו כבר בתביעתם, כי חתימתם על נספחי ההתחייבות הנ"ל, זוייפה.

הנטל להוכחת טענת ההדחה, לפיה, הרוכשים חתמו על נספחי ההתחייבות הנ"ל, כמו גם כי הסכום הכולל בו חוייבו הרוכשים לא חורג מן "המחיר למשתכן, מוטל על הנתבעות.

האם עמדו הנתבעות בנטל זה?

לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים, עיינתי במסמכים שהוצגו בפניי ושקלתי את טענותיהם, סבורני כי יש לקבוע שהנתבעות לא עמדו בנטל הוכחת טענות "ההדחה" הנ"ל.

אדון בטענות הנתבעות להלן.

**א. חתימה על מסמכי ההתחייבות ע"י רוכשי הדירות**

הטענה לחתימת רוכשי הדירות על נספחי ההתחייבות, מבוססת על עדותם של עדי ההגנה מחמיד (נתבע 3) ומר איברהים אגבריה.

מחמיד ואגבריה העידו באופן דומה, כי רוכשי הדירות הוחתמו על הנספחים הנ"ל במסגרתם התחייבו לתשלום שכ"ט עו"ד בנוסף על המחיר שנקבע בהסכם המכר וכי מי שהחתים את הרוכשים על החוזים והנספח מטעם החברה היו שניהם. כל אחד מהם גם הצהיר :- "בכל המקרים בהם החתמתי אני את רוכשי הדירות על ההסכמים והנספח, הם חתמו עליהם בפניי".

בעדויות אלה התקשיתי לתת אימון.

ראשית, יש לציין, חלפו 20 שנה ויותר מאז חתימת חוזי המכר, ומאז המועד הנטען ע"י הנתבעים כמועד חתימת הנספחים (שנחתמו לטענתם יחד עם חוזי המכר). קשה לקבל כי הנתבעים זוכרים את מעמד החתימה. הנתבעים לא ידעו לאמור בתצהיריהם, מי מהם החתים איזה מן הרוכשים והסתפקו באמירה כללית כי שניהם החתימו את הרוכשים.

על אף שהחתימות הוכחשו כאמור, חוות דעת של מומחה לכתב יד לא הוצגה מטעם הנתבעים.

גם המסמכים המקוריים לא הוצגו.

בשלב קדם המשפט, נטען כי הם נשרפו יחד עם משרדי הנתבעות שהוצתו. אלא שראיה כלשהיא לשריפת המשרדים הנ"ל, (כגון תמונות או אישור מכבי האש או משטרת ישראל)לא הוצגו בפניי.

נטען בשלב קדם המשפט כי מתקיימת חקירה משטרתית. הנתבעים, מטעמיהם, התנגדו באותו שלב כי יינתן צו להמצאת מסמכי החקירה המשטרתית. יתר על כן, על אף שבסופו של יום ניתן צו המורה כי ממצאים אלה יומצאו לעיון בית המשפט תחילה, (וראה החלטתי מיום 24.11.15), לא הומצאו אסמכתאות להתרחשותה של שריפה כאמור, עד למועד שמיעת הראיות בתחילת 2017 ועד בכלל.

לא יהיה מיותר להזכיר כי במסגרת תשובתו לבקשה למתן צו כאמור למשטרת ישראל (תגובה לבקשה 28) טען ב"כ הנתבעים , בסעיף 9.2 לתגובה הנ"ל, כחלק מנימוקי התנגדותו, כי סדר הגשת תצהירי עדות ראשית כבר נקבע ובמסגרת תצהירים יתייחסו ממילא הנתבעים לעניין השריפה. עיון בתצהירים הנ"ל (נ/5, נ/7) מלמד כי לבד מהזכרת קיומה של הצתה, לא הוצגה בהם אסמכתא כלשהיא נוספת כגון אישור שירותי הכבאות או המשטרה.

בסיכומי הנתבעים נטען כי הוצג בשלב מוקדם של ההליכים, אישור משטרה על הגשת תלונה. אישור זה, שאינו מסומן כמוצג ראייתי בתיק, אינו מהווה ראיה לקיומה של שריפה, ודאי לא לגבי היקפה של שריפה זו או להוכחת הטענה כי במסגרתה אכן נשרפו אותם מסמכים.

על השריפה העיד מחמיד (ע' 49 ש' 24)- "היה במצב שרוף. לא נכנסתי פנימה. ראיתי אותו מבחוץ...כל החומר שהיה בפנים נשרף. נראה לי. ראיתי מבחוץ ולא נכנסתי".

אולם, בניגוד לטענה הגורפת כי המסמכים המקוריים אבדו כולם באותה שריפה, הוצגו למרבה ההפתעה במהלך שמיעת הראיות, חלקית, מסמכים מקוריים (ראה בעניין זה חקירת מר אגבריה ותשובותיו בע' 55 ש' 11-16).

יתר על כן, תמוה בעיני הכיצד הסכימו הנתבעות, בניגוד למקובל ברך כלל בחוזי מכר דירות (כפי שידוע לבית המשפט מעשרות תביעות בעניינים אלה), למסור את החזקה בדירות לרוכשים, בטרם שילמו את כל חובם למוכרת?

על עניין זה נחקר אגבריה כדלקמן (ע 60 ש' 30 ואילך):

" ש. זאת אומרת במועד מסירת החזקה של הדירות, כל הדיירים היו חייבים אחד וחצי אחוז לפי ההסכם והנספח, שכר טרחת עורך דין ולמרות שהם לא שילמו לך, אתה מסרת להם את הדירות. למה?

**ת. אין קשר בין שני הדברים. תמורת הדירה זה מה שבעצם היה נגד עינינו. שירותים משפטיים, פרצלציה, תשריטים, לדייר יש עניין יותר מאשר לנו ולכן אנחנו לא רצינו להוות קופת נאמנות עבור כספים שהם אינם עבור עבודות בניין ואין לנו קופת נאמנות ולכן עדיף שיישארו בידי הדייר. מכאן הדייר הוא בעל עניין כדרגה ראשונה לרשום זכויות, לכן לא הייתה לנו דאגה**.

ש. מה שאני מבינה, שכר טרחת עורך דין משלמים לעורך דין. לא מצליחה להבין מה אתה אומר. קודם אמרת שזה עבור החוזים, מש"חים, אז איך יכול להיות שבמעמד החוזה או במסירת החזקה לא גבית את שכר הטרחה הזה, ישבת על זה מיליון שנה והכל בסדר.

**ת. את מענישה אותי על האשראי שנתתי לדיירים".**

הסברו זה נשמע תמוה. הוא אינו מתיישב עם עדותו המאוחרת יותר לפיה מכר יותר מ-1200 דירות בחייו. קבלן העוסק במכירה כה רבה של דירות ודאי קשור באופן רצוף עם גורמים המטפלים ברישום זכויות דיירים ואין כל מניעה שיגבה את שכר הרישום עובר למסירת החזקה ויעבירו לגורם הרושם.

טענת הנדיבות במתן אשראי ( מבלי לעכב מסירת הדירה), עליה העיד לעיל, אינה מתיישבת עם עדותה של הגב' בן הרוש, (ע' 34 ש' 29-32 , וכן ע' 35 ש' 6-7), לפיה, במקרה שלה נגרמו עיכובים בתשלומים והנתבעות הסכימו לתשלומים מאוחרים ובלבד שלא יינתן מפתח עד לאחר תשלום על החוב. עדות זו שהותירה עליי רושם מהימן, יש בה כדי לסתור את טענת הנתבעים כי נתנו לדיירים אשראי במסגרת דחיית התשלום עבור ההוצאות המשפטיות.

עדות זו בדבר "מתן אשראי" וודאי אינה מתיישבת עם הוראה מפורשת ונחרצת החוזרת בחוזי המכר של הרוכשים מול חברת ברייוו (ראה למשל סעיף 8 להסכם המכר עם משפחת טורינה, נספח לת/13) ולפיה:

"המוכרת תמסור לידי הרוכש את החזקה בנכס מייד עם תשלום וסילוק מלא התמורה המגיעה ממנו וכל סכום אחר העשוי להגיע ממנו על פי הוראות הסכם זה ונספחיו" .

(ההדגשות הוספו-י.א.).

החיוב הכספי לפי כתבי ההתחייבות וודאי נכלל בגדר המונח "וכל סכום אחר העשוי להגיע ממנו על פי הוראות הסכם זה ונספחיו". דחייתו, מנוגדת לקבוע בסעיף 8 לעיל.

לאור כל המפורט אני קובע שלא הוכחה טענת הנתבעות לפיה, נכרתו הסכמי ההתחייבות הנ"ל עם התובעים.

**ב. הדרישה לשכ"ט עו"ד, מעבר לסכום חוזה המכר, אינה חורגת מן המחיר למשתכן**

כפי שציינתי קודם, חוזה ההתקשרות עם משב"ש הקובע מהו "המחיר למשתכן", לא הוצג בפניי ע"י אף אחד מן הצדדים.

להוכחת טענתן הנ"ל (אי חריג מסכום "מחיר למשתכן"), הפנו הנתבעות למכתב משב"ש מיום 10.8.99 , שצורף לתצהיר אגבריה, נ/6 ולטבלאות שלכאורה, לפי האמור בו צורפו אליו.

דא עקא, שאגבריה לא ערך מסמך זה וגם לא את הטבלאות שצורפו אליו.

בעניין זה ראוי לציין כי טרם החלה שמיעת הראיות, הגיעו הצדדים להסכמה דיונית כדלקמן:

**"ב"כ הצדדים**: מוסכם כי תירשם התנגדות של שני הצדדים לכל עדות שמיעה או סברה או עדות במומחיות מפי מי שאינו מומחה או כל עדות בלתי קבילה אחרת וזאת מבלי שהצדדים יצטרכו להתנגד כל פעם מחדש". (ההדגשה בקו אינה במקור- י.א.).

בסיכומיה שבה ב"כ התובעים וטענה כי האמור בטבלה הנ"ל אינו מחייב את התובעים (ע' 70 ש/ 14-15, פרוטוקול מיום 29.1.17).

על כן מהווים מכתב משב"ש והטבלאות שצופרו אליו, עדות מפי השמועה ואינם קבילים.

הנתבעות כאמור לא הציגו את חוזה משב"ש, וגם לא את החוזים שנחתמו בין מודול לבין הרוכשים.

בנסיבות אלה לא נותר אלא לקבוע כי הנתבעות לא עמדו בנטל הוכחת טענתן כי סך כל הסכומים המצטברים לפי שני חוזה המכר הנ"ל בצירוף סכומי כתבי ההתחייבות, אינם עולים על "המחיר למשתכן" שנותר גם הוא "עלום", ולא מוכח.

די בכך כדי לדחות טענת הדחה זו גם כן.

**יתר על כן**

על אף שמשנת 1996 בה לפי הטענה נחתמו הנספחים הנ"ל, ועד למועד הגשת התביעה דנן, חלפו כ-19 שנים, לא טרחו הנתבעות להגיש תביעה כנגד התובעים לתשלום החוב הנטען (אין צורך לומר כי תקופת ההתיישנות, ככל שאכן ניתנה ההתחייבות הנטענת, חלפה לגביה זה מזמן).

שימוש בכל זכות, כך קובע סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973, יש לקיים בתום לב.

גם אם היו מוכחות חתימות הנתבעים על כתבי ההתחייבות הנ"ל, לא יכולה הייתה התובעת להחזיקם כבני ערובה משך תקופה כה ארוכה, מבלי לפעול בדרך מקובלת (הגשת תביעה) לקיום זכותה נטענת, לתשלום שכ"ט עו"ד עבור הרישום.

יותר מכך, לא שוכנעתי כי מדובר בחיובים המותנים אלו באלו, וכי בשל התנייה זו רשאיות היו הנתבעות שלא לקיים חיובם למתן אישורי הזכויות או לרישומם בפועל.

טרם סיום אציין כי לא נעלמו מעיני טענות ב"כ בנתבעות לפיהן נמצאו בעדויות עדי התובעים אי דיוקים או פרכות. גם אם כך הדבר, אין בכך כדי לפטור את הנתבעות מעמידה בנטל הוכחת טענות ההדחה, לאחר שהודו בחובתם כלפי התובעים לביצוע הרישום וכן בטענת התובעים כי אסור היה להם לחרוג מ"המחיר למשתכן". כמוכן, אין לשכוח כי ממועד חתימת החוזים בין הצדדים חלפו 20 שנה ולא ניתן לצפות כי הפרטים ייזכרו באופן מדוייק

**סוף דבר**

תביעת התובעים 1-2 נדחית.

התביעה כנגד נתבע 2 נדחית.

תביעת יתר התובעים (למעט תובעים 1-2) כנגד נתבעות 1, 3, ו-6, מתקבלת ולפיה, ניתן בזאת צו המורה לנתבעות הנ"ל, להמציא לתובעים 3-17 וכן לתובעים 21-26, לא יאוחר מיום 1.4.17, באמצעות באת כוחם, אישורי זכויות ככל שנדרש לצורך רישום זכויותיהם בדירות הנ"ל.

**ככל שעד למועד זה לא יומצאו האישורים, יהיו התובעים הנ"ל זכאים לרשום זכויותיהם בדירות אצל הנתבעת 5 ובכל מרשם המתנהל על פי דין, על יסוד פסק דין זה מבלי צורך בקבלת אישורי הנתבעות 1 ,3, ו-6 הנ"ל..**

נוכח קבלת התביעה בחלקה בלבד ודחיית חלק ממנה, אין צו להוצאות.

**המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.**

ניתן היום, כ"ח שבט תשע"ז, 24 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.

