|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בירושלים** | | |
|  | | |
| ספרבר ואח' נ' משכן רקפת - הנדסה בנייה ותשתיות בע"מ ואח' | | 20 פבר 2020 6002-04-16 |
|  | | |
| **השופט בכיר** | עאסי עבאס | |
|  | | |
| **התובעות** | 1. תקוה ספרבר 2. אבקסיס אלין עמית דהן  ע"י עו"ד עמית דהן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעים** | 1. משכן רקפת - הנדסה בנייה ותשתיות בע"מ 2. אריאל פינטו  ע"י עו"ד יניב אינסל ואח' | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

תביעה כספית להשבת כספי תמורת זכויות במקרקעין ולפיצויים.

**רקע כללי**

1. התובעות חתמו עם הנתבעים על הסכמים לרכישת זכויות במקרקעין בישוב בית חורון. בתמורה לזכויות שילמו המשיבות למבקשים סך של 400,000 ₪.
2. הסכם הרכישה לא יצא לפועל ולא הועברו לתובעות כל זכויות במקרקעין מכוחו. בעקבות כך הגישו התובעות את כתב התביעה בתיק זה נגד הנתבעים ועוד 3 נתבעים נוספים שהם: ההסתדרות הציונית העולמית (נתבעת 3 – ההסתדרות הציונית), בית חורון- כפר שיתופי בע"מ (נתבע 4- בית חורון), ומועצה איזורית מטה בנימין ( נתבעת 5- המועצה האיזורית).
3. התביעה כללה סעד הצהרתי שלפיו התובעות הן בעלות הזכויות במקרקעין, סילוק יד נגד המחזיקות האחרות, צו עשה להורות לבית חורון לחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום הזכויות על שם התובעות, צו עשה המורה לנתבעים לפעול לרישום זכויות התובעות על שמן, וחיוב כספי נגד המועצה האיזורית בגין דמי שימוש במקרקעין. לחלופין, במידה והתביעה לצו הצהרתי וצו עשה לא תתקבל, תבעו התובעות השבת הכספים ששילמו על פי ההסכמים, בסך 400,000 ש"ח בצירוף מס רכישה ששלמו בגין העיסקה בסך 24,754 ₪, הוצאות משפטיות בסך 33,443 ₪, ופיצוי בגין נזק לא ממוני בסך 100,000 ₪.
4. הנתבעים הגישו כתבי הגנה שבהם הם כפרו באחריותם ובחבותם כלפי התובעות, כל אחד מטעמיו הרבים. התנהל הליך מהו"ת בתיק אליו לא התייצבו הנתבעים. לאחר מכן התקיימו קדמי משפט שאף אליהם הנתבעים לא התייצבו. התיק נקבע להוכחות ליום 24.6.2018 וגם לישיבה זו הנתבעים לא התייצבו. בישיבת ההוכחות התנהל משא ומתן אינטנסיבי וארוך בין הצדדים בסיוע בית המשפט, שבסופו הגיעו הצדדים להסדר פשרה מוסכם בהמלצת בית המשפט, שקיבל תוקף של פסק דין. בהסדר הפשרה נקבע, בין היתר, כי בית חורון תשלם לתובעות סך של 260,000 ₪.
5. במעמד דיון ההכוחות ביקשו התובעות ליתן פסק דין נגד הנתבעים בהעדר התייצבות, במלוא סכום התביעה. בקשתן התקבלה וניתן פסק דין בהעדר התייצבות, כמפורט לעיל. ביום 23.7.18 הגישו הנתבעים בקשה לביטול פסק דין שניתן בהעדר התייצבות. בקשתם התקבלה והם חויבו לשלם הוצאות משפט לטובת התובעות בסך 20,000 ₪ ולטובת אוצר המדינה בסך 5,000 ₪. **דיון והכרעה:**
6. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים ולחומר הראיות, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל חלקית.
7. אין חולק כי התובעות התקשרו בהסכם עם נתבעת 1 לרכישת זכויות במקרקעין. נתבעת 1 הצהירה בהסכם כי היא בעלת זכויות במקרקעין מכח הסכמים שחתמה עם בית חורון, וכי היא יכולה למכור זכויות אלה. אין גם חולק כי התובעות שילמו תמורת הזכויות במקרקעין לנתבעת 1 סך של 200,000 ₪ כל אחת. גם אין חולק כי העסקה לא התממשה ולא הועבר לתובעות כל זכות מכוחה, זאת נוכח התנגדות בית חורון לעסקה בטענה כי לנתבעים אין כל זכות במקרקעין. אין חולק כי בית חורון החזיקה במקרקעין כל הזמן וסירבה לפנות אותם, וכי העסקה לא היתה ניתנת למימוש ואף לא מומשה, ובסופו של דבר בוטלה במסגרת הסדר הפשרה שנחתם בתיק זה בין התובעות לבין הנתבעים 3-5.
8. משהעסקה בוטלה והנתבעות לא קיבלו דבר מכוחה, הרי בעיקרון עומדת להם זכות השבה מכוח סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.ואולם הנתבעים טוענים כי בנסיבות המקרה התובעות לא זכאיות להשבה לנוכח הוראת סעיפים 4.3 ו-4.5 להסכם, שלפיהם הצהיר הרוכש (התובעות):**"4.**3 כי ראה ובדק את המקרקעין קודם לחתימתו על הסכם זה, ומצאם מתאימים לצרכיו והוא מוותר ויתור סופי ומולט, על כל טענה ו/או דרישה בקשה עם המקרקעין, לרבות טענה בגין אי התאמה כלשהי וכי התמורה שתשולם לחברה ע"פ הסכם זה, כמפורט להלן הינה סופית מוחלטת ולא ניתנת לשינוי מכל עילה, סיבה, נימוק, ונסיבה שהן, צפויים או בלתי צפויים. גם אם לא היו ידועים לרוכש עובר לחתימה על הסכם זה, וכי התמורה מהווה תמורה הוגנת, ראויה ומספקת לכל התחייבויות וזכויות החברה ע"פ הסכם זה:"4.5. ידוע לרוכש שבכל מקרה, לרבות ומסיבה כלשהי לא ניתן יהיה לבנו על המקרקעין מכל סיבה שהיא, לא תקום לרוכש עילה להשבת כספי התמורה כאמור בהסכם זה מהחברה ו/או לפיצוי כלשהו מהחברה ו/או מיט מעמה, והסכם זה הינו סופי ומוחלט לגבי התמורה ע"פ הסכם זה ואי השבתה בשום מקרה".מנגד, נטען על ידי התובעות כי הוויתור על השבה כאמור בסעיף 4.5 הנ"ל, חל רק במקרה שבו התובעות לא יצליחו להוציא היתר בנייה, ולא במקרה שבו הם לא יוכלו לקבל את הזכויות שהועברו להם ע"י הנתבעים.
9. סבורני כי בנסיבות העניין הצדק עם התובעות, שכן גרסתן מוצאת תימוכין בנוסח הסעיף שמתייחס למקרה שבו לא ניתן "יהיה בפועל לבנות על המקרקעין מכל סיבה שהיא...".בעניין זה העיד מר צבי יעקוביאן, שהתובעות הן אמו וחמותו, אשר השתתף בישיבה שבה נערך ההסכם, כי במהלך הישיבה צוין במפורש כי התושבים עלולים להתנגד להוצאת היתר בניה, ומשום כך הוסף סעיף 4.5 אשר מתייחס רק למקרה זה שבו תהיה מניעות להוצאת היתר בניה. מר יעקוביאן מסר בעדותו כי הדבר הוסבר ע"י עו"ד אינסל שייצג את הנתבעים וערך את ההסכמים (עמ' 31 בפרוטוקול שורות 25 עד 31). דבריו של מר יעקוביאן בעניין זה לא נסתרו, והן אף מתיישבים עם נוסח הסעיף, כאמור.לדעתי פרשנות זו אף מוצאת חיזוק בסעיף 4.4 להסכם אשר קובע:"ידוע לרוכש שאין במכירת הזכויות נשוא הסכם זה כדי להוות התחייבות כלשהיא מטעם החברה כי ניתן יהיה בפועל לבנות על המקרקעין, ואם ניתן יהיה לבנות, מתי הדבר יקרה בפועל, וכי ידוע לרוכש שאין הדבר מצוי בשליטת החברה".גם בסעיף זה הנתבעים מדגישים את העדר ההתחייבות שלהם לגבי אפשרות הבניה בפועל, זאת להבדיל מעצם קיומן של הזכויות הנמכרות, שהתובעות יוכלו לקבל ואף להעביר בתמורה לאחר שאולי הוא יוכל לממש את זכויות הבניה במקרקעין.בענייננו, כאמור, העסקה בוטלה לא עקב מניעות להוצאת היתרי בניה, אלא עקב כפירה והתכחשות של בית חורון לזכויות הנתבעים במקרקעין.יש גם לציין בעניין זה את הכלל שלפיו במקרה של ספק בפרשנות לשון ההסכם, הספק יפורש נגד המנסח, במיוחד כאשר ההסכם נערך ע"י עו"ד מטעם הנתבעים, בעוד התובעות לא היו מיוצגות ע"י עו"ד (ראו: סע' 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973; ע"א 224/76 חברת נופש ערד נ' הסוכנות היהודית, פ"ד לא(1) 449, שם נאמר בעמ' 458: "אין גם לשכוח, כי יועציה המשפטיים של המשיבה הם שניסחו עבורה ועבור המערערת את החוזה; כל ספק בפרשנותו מן הדין לפיכך שיפעל לרעתה").
10. אשר לחבותו של נתבע 2: התובעות מבקשות לבסס את חבותו מכוח סעיף 5 להסכם, אשר קובע :"החברה מוכרת, מעבירה וממחה לרוכש באופן בלתי חוזר את כל זכויות החברה במקרקעין כהגדרתם במובא להסכם. מר אריאל פינטו ת.ז. 022058747, יהיה ערב אישית כלפי הרוכש לכל תביעה ו/או התחייבות שתוגש כנגד הרוכש בגין המקרקעין והקשורה להעברת הזכויות".מנגד, נטען על ידי הנתבעים כי, לפי נוסח הסעיף, ערבותו האישית של נתבע 2 חלה במצב אחד בלבד והוא במידה ותוגש תביעה נגד התובעות בגין המקרקעין, ואילו בענייננו לא הוגשה תביעה נגד התובעות, אלא הן הגישו את התביעה, ולכן הערבות לא חלה. בנוסף לכך, ערבותו של נתבע 2 חלה רק לגבי הסכם ביצוע עבודות הבניה, ולא לגבי הסכם מכר הזכויות.
11. אין בידי לקבל את טענות הנתבעים. ראשית, טענות הנתבעים מחזקות את הפרשנות שנקבעה לסעיף 4.5 הנ"ל, שכן הנתבעים בעצמם מבחינים בין מכר הזכויות ובין הסכם הבניה.זאת ועוד, במהלך עדותו מסר מר יעקוביאן כי התובעים ומשפחת דורון שאף הם חתמו על הסכמים דומים עם הנתבעים, חששו לגבי קבלת הזכויות שלהם מכח ההסכמים, ולכן ביקשו שנתבע 2 יערוב אישית להתחייבויות הנתבעת, ולפיכך ערבותו הוספה להסכם במעמד הישיבה (עמ' 27 לפרוטוקול, ש' 10 עד 14; עמ' 31 לפרוטוקול, ש' 5 עד 7).גם דברים אלה של מר יעקוביאן לא נסתרו. כאמור, הנתבעים היו מיוצגים ע"י עו"ד, אשר גם ערך את ההסכם, ולכן, במקרה של ספק, יש לפרש את ההסכם לחובתם.
12. זאת ועוד, אין לקבל את טענת הנתבעים שלפיה ערבותו של נתבע 2 חלה רק במקרה שבו מוגשת תביעה נגדם בבית המשפט, שכן סעיף 5 להסכם מתייחס לערבות בגין: "כל תביעה ו/או התחייבות שתוגש כנגד הרכוש בגין המקרקעין והקשורה להעברת הזכויות". הסעיף אינו מדבר על תביעה בבית המשפט, אלא על כל תביעה לזכות של גורם כלשהו. במקרה דנן היתה תביעה לזכות מצד בית חורון ויתר הנתבעים אשר טענו כי הזכות במקרקעין היא שלהם, וכי אין לנתבעים כל זכות שיכולים להעביר לתובעות, ובהתאם לכך לתובעות אין זכות במקרקעין.
13. אשר לסכום התביעה: התובעות תבעו השבת הסכומים ששילמו לנתבעים בסך 400,000 ₪. על פי הסדר הפשרה שנחתם עם הנתבעים האחרים שילמה בית חורון לתובעות סך של 260,000 ₪, לפיכך התובעות זכאיות להשבת יתרת סכום התמורה בסך 140,000 ₪.התובעות תבעו אף החזר התשלומים ששלמו בגין מס רכישה, אולם במסגרת הסיכומים ציינו כי הסכום הוחזר להם עקב ביטול העיסקה.בנוסף לכך תבעו התובעות סך של 33,434 ₪ בגין הוצאות שנגרמו להן עקב העיסקה; ואולם התובעות לא הוכיחו הוצאות אלה, ולכן אינני פוסק להן סכום בגין רכיב זה.בנוסף לכך תבעו התובעות 100,000 ₪ בגין נזק לא ממוני, כולל עוגמת הנפש הרבה שנגרמה להן. סבורני כי גם ברכיב זה אין מקום לפסוק לתובעות פיצוי, וזאת נוכח מורכבות העסקה ומקדם הסיכון שהיה כרוך בה, כפי שעולה מתניות ההסכם ואשר אף חייב קבלת ערבות אישית של הנתבע 2 לסכום ההשבה בלבד.
14. סוף דבר, אני מחייב את הנתבעים, יחד ולחוד, לשלם לתובעות סך של 140,000 ₪ בצירוף הוצאות משפט שכוללות החזר אגרה וכן שכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪.**במסגרת הסדר הפשרה שנעשה עם הנתבעות האחרות ניתן פטור מיתרת האגרה. פטור זה מבוטל. המזכירות תוציא דרישה לתשלום יתרת האגרה לנתבעים.**  ניתנה היום, כ"ה שבט תש"פ, 20 פברואר 2020, בהעדר הצדדים. 