|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בתל אביב-יפו** |
|  |
| ת"א 8943-10-12 מ' ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח' | 9 דצמ 20148943-10-12 |
|  |
| **השופטת הבכירה** | ריבה ניב |
|  |
| **תובעות** | 1. א' מ'2. ע' א'ע"י עו"ד לימור שפירר |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **נתבעים** | 1. מנהל מקרקעי ישראל2. משרד המשפטים/אגף רישום והסדר מקרקעיןע"י עו"ד גינת אריאל קצ'קו (פמת"א) |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

1.התובעות הינן היורשות עפ"י צוואה של זכויותיו של פלוני ז"ל, בנחלה מס' \*\* הידועה גם כחלקה \*\*\* בגוש \*\*\* במושב עין עירון [להלן; "הנחלה"].

2.התובעות ביקשו למכור את הנחלה. בשלהי שנת 2010 פנה עו"ד עמרמי, ב"כ התובעות ,לרשות מקרקעי ישראל [להלן; "הרשות"] וביקש אישור מצב הזכויות בה. בתשובתה נכתב כי הנחלה רשומה בספרי רישום המקרקעין (הנתבע 1- "הטאבו"). בנסח שהתקבל מהאחרון נכתב כי המוריש רשום כחוכר לדורות של הנחלה וכי "השכירות מהוונת, אין הגבלה בהעברה ובירושה".

3.התובעות פנו לטאבו לרשום את הזכויות בנחלה. תיק הפעולה שהגישו הוחזר להן בנימוק שיש לקבל את הסכמת הרשות לפעולה.

4.ביום 04.01.11 התקשרו התובעות עם צד ג' למכירת זכויותיהן. כחודש לאחר מכן פנה בא כוחן לטאבו, בניסיון נוסף לבצע את רישום הזכויות על שם מרשותיו, והסתמך, בנימוקו על הרישום הקיים. הטאבו טען כי נדרשת הסכמת הרשות. לאחר ששתי פניות נוספות נדחו, פנה ב"כ התובעות לאחרונהוביקש הסכמתה לביצוע הפעולה.

5.בתשובה נענה כי הרשות איננה רושמת זכויות בנחלה על שם שני בני אדם שאינם בני זוג, ולפיכך יש צורך בייחוד הזכויות על שם אחת מהתובעות. משכך, ערכו התובעות הסכם ביניהן, לפיו נרשמה הנחלה על שם אחת מהן, ונשמרו זכויותיה של האחרת- בנאמנות.

6.בעקבות פעולה זו אישרה הרשות לטאבו לרשום את מלוא הזכויות על שם המקבלת ובד בבד נרשמה הערת אזהרה גם לטובת הקונים.

7.בזמן הרישום ע"ש האחות המקבלת, דרשה הרשות כי תימחקנה המילים "אין הגבלה בהורשה ובהעברה". חרף הסתייגויות ב"כ התובעות, בוצע התיקון, בעוד שהציון כי "השכירות מהוונת" נותר על כנו. לטענת התובעות, נאלצו להסכים לתיקון זה על מנת לקיים את החוזה שכבר נחתם.

8.באוגוסט 2011, כשמונה חודשים לאחר עריכת הסכם המכר, הודיעה הממונה המחוזית לחוזים חקלאיים מהרשות כי "לא מדובר בנכס מהוון. נחלה לא ניתן להוון" וכי הוזמנה שומה לתשלום דמי ההסכמה.

9.הרשות העמידה דרישתה לדמי הסכמה ע"ס 1,317,755 ₪. לאחר ערעור, הופחת הסכום והועמד על סך 1,314,858 ₪.סכום זה המהווה כשליש מהתמורה שהתקבלה בין הנחלה הוא סכום התביעה.

10.טענות הצדדים

התובעות טוענות כי בבדיקות המוקדמות שעשו קודם למכירה, לא נאמר, ולו ברמז, ע"י מי מהנתבעות כי הנחלה אינה מהוונת ו/או כי אינה ניתנת להיוון ובעיקר כי יידרשו דמי הסכמה לצורך העברת הזכויות. לטענתן, הסתמכו על הנתבעות בהערכת שווי הנחלה למכירה ובשקלול נתוניה והתמורה הצפויה נטו.

11.לשיטתן, משהודה הטאבו כי נפלה טעות ("טעות טכנית" - לטענתו) בעדכון נתוני המרשם וההיוון יש לראות טעותו זו כהתרשלות רבתי שגרמה להם נזק בשיעור דמי ההסכמה ששולמו. לטענת התובעות, מהווים ספרי הטאבו ראייה חותכת לתוכנו – המצדיקה את ההסתמכות עליהם.

12.כנגד הרשות טענו התובעות כי התרשלה בעת שלא בדקה את שטרי השכירות המוחזרים אליה לאחר רישום הטאבו. עוד נטען כלפיה כי היה עליה להודיע לב"כ התובעות כי הנחלה איננה מהוונת בעת שהודיעה לו כי אין היא יכולה לרשום את הנחלה על שם שתי היורשות.

13.לטענת התובעות, אין ליחס להן אשם תורם שכן בא כוחן, כמו גם בא כוח הקונים , שני עורכי דין וותיקים ומנוסים, ערכו את הבדיקות הנדרשות קודם לחתימת הסכם המכר והוטעו ע"י שתי הרשויות. לגרסתן, נערך הסכם המכר בהסתמך על המידע שנמסר, באופן שאותו חלק הנחלה שאיננו רשום בטאבו ימוסה, (בדמי הסכמה) בסכום זניח, ולכן אף לא נשמרו כספים בנאמנות להבטחת התשלום.

14.לשיטת התובעות, נזקן הינו בשיעור דמי ההסכמה ששילמו, שכ"ט השמאי מטעמן בצירוף עוגמת הנפש שנגרמה להן. לטענתן, אלמלא הסתמכו על מצג השווא הרשלני של הנתבעות- היו דורשות את השתתפות הקונים בדמי ההסכמה, או נמנעות מהמכירה כלל וממשיכות להשכיר את הנחלה, כפי שעשו קודם למכירה.

15.עוד טענו התובעות כי לא הייתה להן אפשרות להקטין את נזקן, שכן בשעה שנודע להן על דרישת התשלום לדמי ההסכמה, כבר מסרו את החזקה בנחלה לקונים, ולוּ היו מבטלות את העסקה, היו צפויות לא רק לתשלום הפיצוי המוסכם בגין הפרה של 390,000 ש"ח, אלא גם בנזקיהם הנוספים של הקונים שנטלו משכנתא לצורך הרכישה.

16.התובעות עתרו לחייב את הנתבעות בסכום הנזק הממוני ועוגמת הנפש שנגרמו להן, לחילופין, עתרו לחייבן בסכום שלא יפחת מסכום הפיצויים המוסכמים שהיה עליהן לשלם לוּ הפרו את החוזה עם הרוכשים.

17.טענות הנתבעות

הנתבעות מודות בטעות הקלדה, שהוקלדה הערה שגויה לנסח המקרקעין, אולם לטענתן "לא כל טעות מנהלית הינה עוולה". לשיטתן, אכזבתן של התובעות "אינה ממלאה אחר הרכיבים הדרושים להטלת חבות נזיקין מחמת מצג שווא רשלני. בראש ובראשונה אין למדינה חובת זהירות כלפי התובעות ( או לפי מודל הרשלנות החדש, קיימים שיקולי מדיניות ברורים השוללים הטלת אחריות בנסיבות). בנוסף, ממילא אין קשר סיבתי בין טעותה של המדינה לבין התוצאה. לבסוף, התובעות גם לא הוכיחו נזק כלשהו, שכן הן מכרו את נחלתן במלא שוויה אז". (ס' 1,3 לסיכומים)

18.לטענתן, שילמו המוריש ואשתו ז"ל דמי חכירה שנתיים, משנת 1967, וחתמו על הארכות להסכם החכירה לנחלה, הקובע את זכותה של הרשת לגבות דמי הסכמה בעת העברת הזכויות. בשנת 1993 נפטרה אשת המוריש, וזכויותיה עברו אל שם בעלה. אז, למרות שצוין בטופס כי זוהי "חכירה לדורות בלתי מהוונת", שגה הפקיד המקליד והקליד קוד שגוי שאיננו אפשרי בבניה בלתי רוויה, ובוודאי לא רלוונטי לנחלה חקלאית.

19.מאותה עת, כלל נסח חלקה א' של הנחלה את ההערה השגויה, לפיה "למנוח היו, כביכול זכויות בנחלה המהוונת הראשונה (ונכון לעת זו – האחרונה) בישראל בנוסח "שכירות מהוונת. אין הגבלה בהעברה וירושה"".(סיכומי הנתבעות).

20.לאחר פטירת המוריש המשיכו התובעות לשלם את דמי החכירה השנתיים, באמצעות האגודה (עין עירון).

21.הנתבעות טוענות כי התובעות הגיעו לסיכום עקרוני עם הרוכשים עוד לפני עריכת החוזה ביניהם, ואף נתנו לב"כ הצד השלישי ייפוי כוח לעיין בתיק המינהל.

22.לטענתן, היה על עו"ד עמרמי, ב"כ התובעות, אשר שימש כעוה"ד המשפחתי של המנוח, וטיפל בהשכרת הנחלה, לבקש את השטרות המקוריים עליהם התבסס נסח הטאבו ואף את הסכם החכירה, לבדוק האם תיתכן בכלל נחלה מהוונת.

23.זאת ועוד, לטענתן, קיבל עו"ד עמרמי תמרור אזהרה מהטאבו כאשר נדרש לקבל את הסכמת הרשות להעברה: "למרות ההערה בנכס "אין הגבלה בהעברה ובירושה" כאשר מדובר בבנייה נמוכה ו/או בלתי רוויה. במקרה זה יש להמציא הסכמת נציג/ג מנהל מקרקעי ישראל".

24.הנתבעות טוענות כי כאשר נכרת הסכם המכר, לא ידעו הקונים, המוכרים ושני באי כוחם מה הם קונים, מה הם מוכרים ומהם תנאי החכירה. לשיטתן, למרות ששאלת ההיוונים של הנכס היא "קרדינלית", מתעלם ממנה הסכם המכר, והנחלה איננה מוגדרת בו כמהוונת.

25.לטענת הנתבעות, הגישו התובעות את תביעתן בנזיקין, ויש להתעלם בה מהרחבת חזית והוספת עילה של הסתמכות על ספרי המנהל לזכות קניינית. לשיטתן, מנסות התובעות לשכנע כי מגיעות להן זכויות ככתוב בנסח, בעוד אין הן זכאיות לזכות כזו. לגופה של הטענה טענו כי המוריש לא יכול היה להוריש יותר מאשר היה לו, ואין המרשם בטאבו יכול להפוך חוכר לבעלים וליצר לו זכויות קניניות של בעלים.

26.לטענתן, ההסתמכות על פנקסי רישום המקרקעין נועדה לצדדים שלישיים, הרוכשים, בהסתמכותם, זכויות בתמורה ובתום לב. לשיטתן, ס'-10 ו 125 (א) לחוק המקרקעין אינם יוצרים חובת זהירות אלא כלפי צדדים מרוחקים מהנכס, שכן צדדים ישירים לו מוחזקים כיודעים מהם זכויותיהם וטענת הרוכשים אינה מעלה ואינה מורידה לעניין מודעות זו.

27.עוד נטען ע"י הנתבעות כי התובעות נהנו מהטבות מפליגות שהוענקו להן כבעלות נחלה חקלאית, ואין שום הצדקה לפטור אותן מחובן להתחלק עם הציבור בעלות ערך הקרקע (שכן תשלום דמי ההסכמה הינו תשלום למדינה, הבעלים, בגין עליה זו).

28.באשר לטענת ההתרשלות טענו הנתבעות כי אינן מכחישות את הטעות שנעשתה, אך אין היא אלא התרשלות רגילה (בשונה מהתרשלות רבתי). לגרסתן, היה על בא כוח התובעות להסיק מדרישת קבלת הסכמת הרשות להעברת הזכויות, כי יש טעות בנסח ושצפויה חבות בדמי הסכמה. לגרסתן, התנגדותו של עו"ד עמרמי לביטול ההערה : "אין הגבלה בהעברה וירושה" מלמדת על הבנתו את דרישת התשלום העתידית.

29.טענה נוספת הינה כי לא היה על הנתבעות להתריע על החבות הצפויה, וכי דרישת התשלום לצורך מתן הסכמת הרשות נשלחה במועד המתאים לכך, דהיינו לאחר שהודיעו התובעות על המכירה.

30.הנתבעות טענו כי טעותה של המדינה לא גרמה כל נזק לתובעות, שכן הסכימו על מכירת הנחלה לפני קבלת נסח הטאבו השגוי, וכי ממילא, פרישה ממו"מ בשלב כה מתקדם לא יכולה לענות על דרישת תום הלב הנדרשת בניהול מו"מ כזה.

מכיוון שכך, נטען ע"י הנתבעות כי לנסח השגוי לא היה, ולא יכול היה להיות- קשר סיבתי למכר הנחלה, ולנזק הנטען והמוכחש בעקבות מכר זה.

31.בנוסף נטען כי התובעות לא הוכיחו כי עמדה בפניהן אלטרנטיבה אחרת, שלו היו יודעות שהנחלה אינה מהוונת, היו נמנעות ממכירתה.

32.עוד טענו הנתבעות כי הנחלה נמכרה בשוויה הריאלי, וגם לו ידעו התובעות על דמי ההסכמה הנדרשים לא היה עולה בידן לקבל בגינה תמורה גבוהה יותר, או "לגלגל" את דמי ההסכמה, או את חלקם, אל הקונים.

33.הנתבעות אף טוענות לאשם התורם של התובעות, אשר התעלמו מתמרורי האזהרה שהוצבו בפניהן, המנתק את הקשר הסיבתי של ההתרשלות הנטענת, או מאיין אותו – לנזק, המוכחש על ידן.

34.לחילופין נטען כי ככל שיקבע כי המדינה תשלם לתובעות את סכום דמי ההסכמה, יש להפחית ממנו את החיסכון שהיה לתובעות במס שבח.

35.באשר לדרישה החלופית של תשלום הפיצוי בגין הפרת ההסכם שהועלתה ע"י ביהמ"ש כהצעת פשרה, טענו הנתבעות כי הטעות בהסתמכות היתה של שני ב"כ הצדדים להסכם, ולפיכך מן הסתם, היו הפיצויים המשולמים נמוכים יותר מאלו שנקבעו בהסכם, אם בכלל.

36.כן טענו הנתבעות כי לא נגרמה, ולא הוכחה עגמת נפש לתובעות וכי אין לפסוק להן פיצויים על דרך של אומדנא, שכן עליהם להוכיח את נזקיהן, או למצער, ליתן בידי ביהמ"ש כלים כלשהם לאמדן.

37.תשובת התובעות

התובעות מסכימות כי תיבחן העילה הנזיקית בלבד, מבלי לפגוע בחשיבות הרישום בפנקסי רישום המקרקעין, אשר גם אם אינם מקימים זכות בעלות שאינה קיימת, הינם מקימים חובת זהירות של הנתבעות כלפי כולי עלמא.

38.עוד השיבו, כי נטען כלפיהן כי לא הבחינו ב-"תמרורי האזהרה" ו-"האורות האדומים" שניצבו בפניהם, בעוד שעובדיהם המנוסים והבכירים של הנתבעות- לא הבחינו בהם.

39.ב"כ התובעות השיב אף כי הנסח השגוי הטעה את שני באי כוח הצדדים להסכם. באשר לשיקול הדעת של התובעות למכור את הנחלה, טען כי לתובעות לא אצה הדרך למכור אותה, וכי נוהל מו"מ ממושך שהמחיר היה אחד מתנאיו העיקריים. סביר להניח, כך התובעות, כי המו"מ לא היה מבשיל להסכם המכר עם אותם קונים לוּ לא היה מוצג מצג השווא עליו הסתמכו כולם.

40.דיון

האם על כל טעות צריך לשלם, זוהי השאלה המונחת בבסיסה של תביעה זו. לטענת התובעות משהוכיחו את הטעות, את ההסתמכות עליה, ואת הסכום ששילמו בגינה, יש לפסוק להן את נזקן – סכום ההסתמכות על מצג השווא הרשלני. לשיטת הנתבעות – לא הסתמכו התובעות על הטעות, צריכות היו לגלות אותה ואף לא נגרם להם נזק, שהרי בסופו של יום, לא שילמו אלא את מה שצריכות היו לשלם – עפ"י דין.

41.בטיעונים מפליגים, טוענות הנתבעות כי טעותן איננה התרשלות, הן עפ"י הגדרתה המסורתית של עוולת הרשלנות, ואף עפ"י המודל המשודרג ע"א 4486/11 פלונית נ' פלוני, פורסם בנבו – "התרשלות תחילה").

במודל המסורתי, נבחנים בתחילה, חובת הזהירות, המושגית והקונקרטית של מי שכלפיו נטענה טענת ההתרשלות: "לצורך בחינת החובה המושגית והקונקרטית, יש לקבוע מה המזיק יכול היה לצפות כאדם סביר. מקובל לומר כי למבחן הצפיות שני פנים: "הצורך" לצפות או "הצפיה הנורמטיבית", ו"היכולת" לצפות או "הצפיה הטכנית" או "הציפיה הפיזית".

**"הצורך לצפות הוא המסננת הנורמטיבית המשמשת את בית המשפט בשיקולי המדיניות המשפטית אם ראוי או לא ראוי להטיל אחריות: "מקום שניתן לצפות נזק, כעניין טכני, קיימת חובת זהירות מושגית, אלא אם כן קיימים שיקולים של מדיניות משפטית השוללים את החובה"** (עניין ועקנין, עמ' 123: אין גורדון, עמ' 131): "על פי "חזקת חובה" זו, נקודת המוצא היא כי אחריות רצויה בכל מקרה שקיימת התרשלות ויכולת לצפות, אלא אם כן יש שיקולים מיוחדים המצדיקים את שליחתה" ("עניין פלונית", שם, עמ' 10-11).

42. עפ"י המודל המשודרג של "התרשלות תחילה", באותם מקרים בהם התפתחה מעין חזקת חובה בפסיקה, תיבחן בתחילה ההתרשלות, לאחר מכן הקשר הסיבתי, ובסוף תיבחן השאלה האם קיימים שיקולי מדיניות בגינם יש לשלול את החובה (שם, עמ' 16).

43. ס' 125(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 קובע כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנו, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט – 1969". ס"ק (ב) מורה כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתכנו".

44. ס' 10 לחוק, אליו מפנות הנתבעות עוסק בזכות הקניינית של צד ג': "מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון". סעיף זה אינו מאיין ואף אינו סותר את הסעיף דלעיל. תביעת התובעות איננה להצמיח זכות שאין להן, שהרי כבר הבהירו כי עילת התביעה איננה קניינית, אלא להיטיב את נזקן, אשר נגרם להן, כטענתן, בגין עוולת הנתבעות.

45. החזקה שבס' 125(א), יוצרת את חובת הזהירות של הנתבעות כלפי צדדים קרובים ורחוקים לנכס. אינני מקבלת את טענת הנתבעות כי "בראש ובראשונה, קונקלוסיבית המרשם נועדה להבהיר (ולאפשר הסתמכות על ) זהות בעל הזכות הקניינית, לא על מהותה של הזכות הרשומה (שעליה לומדים ממסמכי היסוד של העסקה, מהשטרות וכד'..". (ס' 4.2 5.3 לסיכומיהן). רישומי הטאבו גם אם אינם יוצרים, כלפי הבעלים, זכות שאינה קיימת, מהווים ראיה לתוכנם. רישום זכויות בטאבו, מהווה סופו של תהליך רב משמעות המגן על זכויות הבעלים/חוכר, כמו גם צד ג'. הנתבעות יודעות כי שוק הנדל"ן מסתמך על נספחי הטאבו, בין לצורך בדיקת הזכות ובין לצורך שמירת זכויות נרקמות – באמצעות הערת אזהרה.

46.הנני דוחה גם את הטענה "נסח הרישום מילא את תפקידו כראוי לשקף בצורה מדויקת את הבעלות בקרקע ובזכויות החכירה בנחלה, ולא יכולה לעמוד לתובעות עילת תביעה על כי הנסח לא פרש בפניהן את תנאי החכירה שלהן עצמן" שהרי ההערה כי "הנחלה מהוונת" לא נמחקה, והיא איננה משקפת נכונה את זכויות החכירה בנחלה- שאיננה מהוונת.

47.המדינה, ששוללת את חובת הזהירות שלה כלפי התובעות, מודה ששגתה ברישום, טעות ש"היא כפועל יוצא מצער ונדיר של ההכרח לנהל מרשם כה דינמי". אינני מקבלת את הטענה. מר פנחס לב מטעם המדינה נשאל: "כשנרשמה הערה, שגויה, הפקיד המבקר היה אמור להסתכל במסמכי החכירה ולראות שלא כך הדבר. גם המבקר טעה? ת: נכון שזו טעות כפולה. יתרה מכך, הטעות המשיכה לחזור על עצמה. כך, הגב' חנה זיו מטעם המדינה: "גם אם קיימת הערה, כל מי שמכיר את תחום ההתנהלות לגבי נחלות היה צריך לשאול איך יתכן מצב שנרשם שנחלה מהוונת.... עובדי הטאבו הם בני אדם ויכול להיות מצב שמישהו טעה".

לטעמי, טעות ברישום, שאינה מתגלה ע"י שתי הרשויות, במשך שנים, ואף כאשר מובא תיק המנהל לבדיקה, אין איש מסב את תשומת הלב לקיומה, לא ניתן לבטלה בהינף יד, כפי שעושות הנתבעות.

48. הנתבעות טוענות כי התובעות לא הסתכמו על הרישום השגוי, וכי גמלה בליבן החלטה למכור את הנחלה זמן רב קודם לכן. שאלת ההסתמכות דרושה הוכחה. כאן מעידים המועדים כי המידע השגוי ניתן לב"כ הקונים והמוכרות קודם להתקשרות ביניהן. העדויות הראו כי הצדדים ובאי כוחם הסתמכו עליו.

49.כך למשך, העיד עו"ד עמרמי: "או שהיו שוקלות אם למכור, או לא, יתכן שהיו ממשיכות להשכיר את הנחלה כפי שהיתה מושכרת עד אותה תקופה, יתכן גם שהיו מבקשות מחיר גבוה יותר או שהיו מבקשות שהקונה ישא בתשלום זה".

כך גם ב"כ הקונים:

"ש. למדנו שפניית הרוכשים אליך היתה בתחילת נובמבר, והמידע כי הנכס מהוון הגיע לידכם רק בדצמבר, משמע לעובדת ההיוון לא היתה שום משמעות לגביכם".

**ת. זה לא נכון במקרה הזה, ולא אף פעם. המחיר היה במו"מ כמעט עד הרגע האחרון. הקונים היו צריכים לגייס כספים. שאלת ההיוון לא היתה השאלה היחידה שעמדה על הפרק, זה היה חלק מהמכלול. לשאלה האם הנכס היה מהוון או לא, יש משמעות קרדינלית**" (עמ' 11 לפרוטוקול).

עוד נאמר על ידו: "אני רואה "בהואיל" השני להסכם, התייחסות לזה. ההסכם היה בנוי מכך שאם יהיו דמי הסכמה, הם יהיו בשוליים, לגבי החלק שאיננו רשום בטאבו".

התובעת א' מ'א' מ', השיבה אף היא באותו עניין: "אני התלבטתי. לקח לי הרבה זמן להחליט ומכרנו, רק אחרי שבאה קונה שנראתה לנו סבירה".

50.נטל ההוכחה כי בנסיבות אלו, למרות מצג השווא הרשלני לא הסתמכו עליו התובעות, מוחזר לנתבעות. ההשערות והספקולציות, כאילו נוהל מו"מ שבסיומו חייבות היו התובעות לחתום על חוזה המכר על מנת שלא תואשמנה בחוסר תום לב – אין לה על מה לסמוך, אך גם לו קיבלתי את הטענה, מן הראוי היה להודות כי בתשלום הפיצוי בגין התנהלות כזו – מוכנות הנתבעות לשאת – ולא היא.

51.אינני מקבלת את הטענה כאילו קיבלו התובעות מחיר גבוה במיוחד, בשל היות הנחלה מהוונת. הטענה לא הוכחה.

52. הנני דוחה גם את הטענה כי כאשר נמחקה ההערה "אין הגבלה בהעברה והורשה" מסמל הדבר את הצורך בקבלת הסכמה מהרשות להעברה. ב"כ התובעות הוכיח כי התנגד למחיקה וניסה לצאת כנגדה, וכי בלית ברירה נאלץ להיכנע לתכתיב, זאת ועוד, אם ממילא לא נמחקה ההערה "נחלה מהוונת" מהרישום, מדוע יש להסיק מסקנות מההערה הנמחקת, ולא מזו שנותרה על כנה?

53. קודם לבחינת שאלת הנזק, טענו הנתבעות לעצימת העיניים של ב"כ התובעות לתמרורי האזהרה הרבים שהוצבו בפניו. נטען כי בראש ובראשונה היה עליו לבחון את הסכם החכירה, שהרי "לא יעלה על הדעת שהן תסתפקנה בעיון בנסח, בוודאי ללא השטרות שביסוד הרישום" (ס' 7.20 לסיכומים)... עוד נטען כי הדרישה להמציא את הסכמת המנהל, כמוה כהודעה מפורשת לפיה ברור שאין לקרוא את הנסח השגוי כפשוטו" (סעיף 7.23).

לשיטתן, עצימת העיניים הזו מנתקת את הקשר הסיבתי בין הנסח השגוי לכל נזק אפשרי.

54.הנני דוחה את הטענה המפנה אל ב"כ התובעות אצבע מאשימה כאילו ידע שהרישום שגוי ובחר להתעלם מכך. כך גם לגבי הנטען כאילו היה עליו לבדוק, בנוסף לנסח הטאבו, גם את חוזי החכירה שצורפו לבקשת הרישום, על מנת לעמוד על זכויותיהן האמיתיות של מרשותיו. באשר לטענה כי לא נדלקו אצלו "נורות אזהרה" למרות מכתבי הרשות ו/או הטאבו – מדוע יש לבוא בטענות אליו, בשעה שהנתבעות אמורות היו לדעת, כל אחת בתורה ובמועדה, ובכפוף לבדיקה שגרתית שלא נעשתה, כי הרישום (שנעשה לפני שנים רבות) שגוי, וכך אף הקוד שהוזן ברישומי נחלת המוריש.

55. יתרה מכך, משדרש הטאבו את הסכמת הרשות להעברה, לא נדרשה ההסכמה ו/או העברה בנחלה דווקא, אלא לכל בניה נמוכה בלתי רוויה. דרישה זו באה, ככל הנראה למנוע העברת זכויות בנכסים שהושבחו ע"י תוספת, ללא קבלת דמי היתר לבניה. משכך, משנבדק ע"י ב"כ הקונים, כי לא קיימות תכניות בניה, ולנוכח היכרותו של עו"ד עמרמי את הנכס הישן, ניתן לקבל את תשובתו כי ראה בדרישה אקט פורמלי בלבד- כסבירה.

56. הנזק – לטענת הנתבעות: "חובתן של התובעות לשלם את דמי ההסכמה לא נגרמה כתוצאה מהנסח השגוי, אלא היא תוצאה של חובתן החוקית, החוזית, והראויה לשתף גם את בעלי הקרקע, המדינה, בעלת ערך הקרקע החקלאית שהוחכרה להן, ושבגינה שילמו רק דמי חכירה שנתיים שמעולם לא הוונו" (ס' 8.1 לסיכומים).

57. האם עו"ד ששגה בייעוץ, והנחה לקוח, שעסקה מסוימת לא תחוב במס, והלקוח הסתמך על הייעוץ, התקשר בעסקה, שהתברר בדיעבד כי היא חייבת במס – יחוב בפיצוי בסכום המס ששילם הלקוח, למרות שהחבות במס היא חבות שבדין?

התשובה לשאלה- חיובית. תשלום הפיצוי ללקוח, זהה לטענת "ההתעשרות" הנטענת ע"י הנתבעות, שהרי לכאורה "התעשר" הלקוח, כמו גם התובעות.

משכך, סברתי כי אכן, הוכיחו התובעות כי גובה הנזק שנגרם להן, כגובה המס ששילמו.

58. הקטנת הנזק – בסיכומיהן, הסכימו התובעות, לחלופין, להעמיד את נזקן על סכום הפיצוי המוסכם שהיה עליהן לשלם, לו ביטלו את החוזה בדיעבד. עוד הוסיפו, כי אילו ביטלו את החוזה באותו שלב, לאחר שהרוכשים נטלו משכנתא, היה עליהם להוסיף לרוכשים גם את ההוצאות שנגרמו להם בגין הלוואה זו. הנתבעות טענו כי הואיל ולא הוכח הנזק, אין צורך לבחון האם עמדו התובעות בחובתן להקטינו. "תיאורטית" טענו, כי התביעה לסכום שננקב בהסכם המכר כפיצוי מוסכם, לא הועלתה ע"י התובעות בתביעתן, אלא בסיכומיהן- לנוכח הצעת בית המשפט לפשרה. לגופה של הצעה זו טענו כי הואיל והטעות עליה "הסתמכו" הצדדים להסכם המכר היתה משותפת, של באי כוחם, "לא סביר שהיו נפסקים כאן פיצויי הפרה, בוודאי לא פיצויים גבוהים" (סעיף 8.5 לסיכומים).

59. כאן, סברתי, כי שיקולי מדיניות, שיקול הדעת הנתון לביהמ"ש, וסמכותו לפסוק, במקרים המתאימים לכך, בדרך של אומדנא, מצדיקים לנוכח כל האמור לעיל, לפסוק לתובעות את סכום הפיצוי המוסכם עפ"י חוזה המכר במלואו.

60. למעלה מהצורך אציין כי לאותה מסקנה של פיצוי בגין הטעות, ניתן היה להגיע אף על פי התאוריה של פגיעה באוטונומיה- פיצויים בגין שלילת חופש הבחירה של התובעות. הלכה פסוקה היא כי הנזק שנגרם למי שנגרע חופש הבחירה שלו, הוא נזק כמובנו בפקודת הנזיקין (נוסח חדש) (ע"א 2781/93 דעקא נ' בית החולים "כרמל" חיפה (פורסם בנבו). באשר לשיעורו: "המדובר בנזק אשר מעצם טיבו קיים בו היבט סוביקטיבי דומיננטי, המעורר קשיים בלתי נמנעים בהערכתו. בסופו של דבר, גובה הפיצוי בכל מקרה, בדומה לפיצוי בגין נזקים לא ממוניים אחרים, נתון לשיקול דעתו של בית המשפט, וייקבע בדרך של אומדנא המבוססת על הערכה של מכלול נסיבות העניין, ועל התרשמותו של בית המשפט. על בית המשפט לנקוט, בענין זה, גישה מאוזנת. עליו ליתן את המשקל הראוי לכך שמדובר בפגיעה בזכות יסוד, אשר מחייבת קביעת פיצוי הולם, להבדיל מפיצוי סמלי. בצד זה, בשל הקשיים הטבועים בתהליך הערכת הנזק, על בית המשפט לרסן עצמו ולא לפסוק פיצויים בשיעורים מופרזים" (שם, עמ' 583).

61.הפיצוי בגין הפגיעה באוטונומיה רווח במיוחד בעניינים הקשורים לאי מתן הסבר לטיפול רפואי לצורך מתן 'הסכמה מדעת' של החולה, (ע"א 6153/97 יובל שטנדל נ' פרופ' יעקב שדה (פורסם בנבו)), אולם לא רק בהם. כך למשל, נקבע כי עורך דין אשר הפר את חובת הזהירות כלפי לקוחו, כאשר לא הסביר לו את משמעו של פסק דין בדרך הפשרה, עפ"י ס' 79א' לחוק בתי המשפט, פגע בחופש הבחירה שלו. (ת"א(חי) 907/05 משה מרקו נ' גלית קלו, עו"ד, (פורסם בנבו)). לא נעלמה מעיני הערתו של כב' השופט עמית בפסק הדין פלוני הנ"ל כי "הרחקנו לכת בשימוש בפגיעה באוטונומיה ככלי קיבול לקטגוריה רחבה של נזקים אמיתיים ומדומים", ואולם, לטעמי, בנסיבות העניין, מן הראוי שיהא כלי קיבול כזה לנזק.

62.הנני קובעת כי הנתבעות, ביחד ולחוד, תשלמנה לתובעות סכום של 400,000 ₪.

בנוסף, תישאנה הנתבעות בהוצאות התביעה וכן בשכ"ט עו"ד בסכום של 50,000 ₪.

ניתן היום, י"ז כסלו תשע"ה, 09 דצמבר 2014, בהעדר הצדדים.



הוקלד על ידי ס. אורלי