



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-08-35710 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

לפני כבוד השופטת כוכבה לוי

התובעים:

גלי אפק אזואלוס
ע"י ב"כ עו"ד אהוד פורת ועו"ד שי מליץ

נגד

הנתבעים:

1. אפרת ברנסון שלום
ע"י ב"כ עו"ד אילן גלזר
2. יעקב כרובי
ע"י ב"כ עו"ד עזרא בריק
3. דניאל שלום
ע"י ב"כ עו"ד אילן גלזר

פסק דין

- 1
2 בפני תביעה כספית לפיצוי התובעת בסך של 679,990 ₪.
- 3 **רקע עובדתי**
- 4 1. התובעת התקשרה בעסקת רכישת זכויות במקרקעין שהיוו מההיבט הפיזי "דירה", ברח'
5 רבי מאיר בתל אביב בשנת 2003 מהנתבעת 1 (להלן: הנתבעת). (בשכונת כרם התימנים).
6 המו"מ לקראת העסקה נוהל עם הנתבע 3, אביה של הנתבעת 1 (להלן: הנתבע) ואילו הנתבע
7 2 ייצג את התובעת במסגרת העסקה (להלן עו"ד כרובי).
8 תמורת העסקה שילמה התובעת לנתבעת סכום של 150,000 דולר ארה"ב.
9
- 10 2. בשנת 2015 החליטה התובעת למכור את הדירה ועל אף ששווי הדירה הוערך על ידי מס'
11 מתווכים בסכום של 3.2 מיליון ש"ח, הגיעה התובעת להסכמה עם רוכש פוטנציאלי למכור
12 את הדירה בסכום של 2.83 מיליון ש"ח.
13
- 14 3. לטענת התובעת רק במסגרת הליך המו"מ ובעקבות פנייה מצד עורכת הדין שייצגה את
15 הרוכש, נודע לתובעת לראשונה כי הדירה שבבעלותה אינה יכולה להירשם כיחידת דיור
16 נפרדת. זאת לאור פיצול בלתי חוקי של דירות במבנה שבו נמצאת הדירה שבבעלות
17 התובעת, אשר נעשה קודם למועד בו רכשה התובעת את הדירה ואשר בא לידי ביטוי
18 ב"הסכם שיתוף" שנערך ביום 30.3.1999 ונרשם בלשכת רישום המקרקעין ביום 25.6.2000.
19
- 20 4. לטענת התובעת, בשל מצבה התכנוני של הדירה, המו"מ למכירת הדירה בסכום של 2.83
21 מיליון הגיע לכדי סיום וללא הצלחה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1
2 רק כשנה לאחר מכן עלה בידי התובעת למכור את הדירה בסכום של 2.3 מיליון, זאת בשל
3 מצבה התכנוני של הדירה. אשר על כן הוגשה התביעה שמשקפת את ההפרש בין סכומי
4 העסקאות ואת ההפסד שנגרם לתובעת לשיטתה בסך של 530,000 ש"ח.
5 לטענת התובעת בעקבות עלייה מדד מחירי הדירות בשיעור של 5.3%, בין מועד ביטול
6 העסקה הראשונה ועד לביצוע העסקה השניה, מכאן שסכום ההפסד שנגרם לתובעת הוא
7 679,990 ש"ח.
8
9 5. על פי כתב התביעה לא גילו הנתבעת והנתבע לתובעת את המידע הרלוונטי אודות מצבה
10 התכנוני של הדירה בטרם התקשרה בהסכם המכר ואילו עו"ד כרובי שייצג את התובעת
11 במסגרת העסקה התרשל לטענתה בכך שלא פעל לבדוק את מצבה התכנוני של הדירה לפני
12 שנחתם הסכם המכר.
13
14 6. **השאלות שיש להכריע בהן:**
15 - האם בנסיבות אלו אכן הטעו הנתבעת והנתבע את התובעת והאם אכן התרשל עו"ד כרובי
16 במסגרת ייצוג התובעת בעסקת המכר.
17 כמו כן יש לבחון האם התובעת זכאית לפיצוי בגובה ההפרש שבין העסקה שבוטלה ולא
18 יצאה לפועל לבין העסקה שנחתמה במועד מאוחר יותר ובסכום נמוך יותר.
19
20 **דירת התובעת**
21 7. מעיון בנסח המקרקעין שצורף לכתב התביעה עולה כי ביום 29.4.1998 נרשמה הנתבעת
22 כבעלים של 1/3 מהמקרקעין ביחד עם חברת סי.אי.טי.אי עבודות עפר ופיתוח בע"מ
23 שנרשמה כבעלים של 2/3 מהמקרקעין.
24
25 8. ביום 25.6.2000 נרשם הסכם שיתוף שנחתם ביום 30.9.1999 בין בעלי הזכויות
26 במקרקעין. על פי הסכם השיתוף חולקו המקרקעין ל- 5 יחידות דיור שסומנו באותיות E-
27 A, כאשר יחידת הדיור שהייתה בבעלות הנתבעת ונמכרה מאוחר יותר לתובעת היא יחידה
28 E.
29
30 9. בפועל נרשמה התובעת כבעלים ביום 13.6.2004 לאחר שרכשה את הדירה מהנתבעת.
31
32 כמו כן ביום 16.2.2017 נרשמה הערת אזהרה על חלקה של התובעת לאחר שנחתם הסכם
33 למכירת הדירה שהייתה בבעלות התובעת ביום 15.2.2017.
34
35 **התביעה כנגד הנתבעת והנתבע**
36 10. על פי כתב התביעה מעלה התובעת טענות רבות כנגד הנתבעת והנתבע בקשר עם הסכם
37 המכר שנחתם בין הצדדים בשנת 2003 ובתוך כך טענות בדבר מצגי שווא בנוגע למצבה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 התכנוני של הדירה, חוסר תום לב במו"מ, הפרת התחייבויות שנכללו בהסכם המכר בין
2 היתר בנוגע לכך שהדירה שנרכשה על ידי התובעת מהווה יחידת מגורים נפרדת והאפשרות
3 לרישום הבית כבית משותף.
4
5 11. אחזור ואציין כי התובעת עתרה לקבלת פיצויים בלבד ולא לביטול הסכם המכר. משכך
6 הטענות המשויכות לעילות הטעות וההטעיה (סעיפים 14-15 לחוק החוזים (חלק כללי),
7 תשל"ג -1973 – להלן: "חוק החוזים"), שהסעד בעניינן הוא ביטול החוזה, אינן רלוונטיות
8 בנסיבות העניין בעיקר מהטעם שהתובעת מכרה את הדירה והלכה למעשה אין כל היתכנות
9 לביטול הסכם והשבה.
10
11 12. אשר לטענת חוסר תום לב במו"מ כהגדרתה בסעיף 12 לחוק החוזים, ככל שיתברר שאכן
12 הנתבעת והנתבע פעלו בחוסר תום בשלבי המו"מ, רשאית התובעת לעתור לקבלת פיצויים
13 בגין הנזק שנגרם עקב המו"מ או כריתת ההסכם.
14
15 13. מעיון בהסכם המכר והראיות הנוספות שהוצגו לבית המשפט בנוגע למצבה התכנוני של
16 הדירה והאופן שבו נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, לא נוכחתי כי התקיימו אחת
17 מהעילות שנטענו על ידי התובעת במסגרת כתב התביעה. הלכה למעשה לאחר שעיינתי בכל
18 המסמכים בתיק כתבי בי דין, תצהירים פרוטוקולים וסיכומים מסקנתי היא כי לא עלה
19 בידי התובעת להוכיח שהנתבעת או הנתבע פעלו בחוסר תום לב בשלב המו"מ או שהסתירו
20 מידע כלשהו אודות הדירה מהתובעת.
21 מצבה התכנוני של הדירה היה גלוי וידוע. די היה בשקידה סבירה על מנת שהמידע היה
22 מגיע לידיעתה של התובעת והראייה לכך בין היתר היא שעו"ד קרן גת שייצגה את הרוכש
23 הפוטנציאלי שעמו נוהל מו"מ בשנת 2016, איתרה את המידע אודות הדירה מעיון
24 במסמכים פומביים שלא הייתה כל מניעה שגם התובעת תעיין בהם בטרם רכשה את
25 הדירה.
26
27 14. כמו כן כל טענות התובעת הנוגעות לאופן חלוקת הנכס למס' דירות וביניהן הדירה שרכשה
28 התובעת שסומנה כדירה E, זאת באמצעות עריכת הסכם שיתוף, אינן עולות בקנה אחד עם
29 העובדה שבהסכם המכר נרשם באופן ברור וגלוי כי קיים הסכם שיתוף שנרשם בלשכת
30 רישום המקרקעין. לכן, מעת שהמידע הוא גלוי ופומבי לא ניתן לטעון שהנתבעת או הנתבע
31 פעלו תוך הצגת מצגי שווא או בחוסר תום לב.
32 לא שוכנעתי כי נעשה ניסיון מצד הנתבעת והנתבע להסתיר מידע כלשהו מהתובעת או מצד
33 שני כי נמסר לתובעת מידע שגוי אודות הנכס. כל זאת בשים לב לכך שמצב הדירה מפורט
34 במסמכים שונים של העירייה והרשויות השונות שהוצאו עוד לפני המועד שבו רכשה
35 התובעת את הדירה וניתן בנקל לעיין בהם.
36



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

15. יש להוסיף כי במסגרת ההתכתבויות בין באי כוח הצדדים בעסקת המכר עלה נושא התכנית החלה ומצבה התכנוני של הדירה ביחס להיתר הבניה כפי שאפרט בהמשך. אשר על כן ומרגע שבא כוח התובעת נדרש לעניינים אלה במסגרת המו"מ כאשר הוא פועל כשלוח של התובעת, קיים קושי בטענות התובעת כי הנתבעת או הנתבע הציגו מצגי שווא או הסתירו מידע מהותי בנוגע למצב הדירה.
- זאת ועוד, התובעת אישרה כי היא פנתה לעירייה בהתאם להנחיית בא כוחה בעסקת המכר, על מנת לקבל את תיק הבניין בו מצוי המידע הנדרש לצורך עריכת הבדיקות לפני רכישת הדירה.
16. אשר לטענות בדבר מצג שווא לפיו ניתן יהיה לבצע רישום של הנכס כבית משותף- בעניין זה הטענה היא להפרת הסכם.
- ברם, שעילת התביעה קמה לתובעת בעת שהתגלתה הפרת ההסכם בנוגע לרישום הבית המשותף.
- מעיון בכתב התביעה ובראיות שהוגשו לבית המשפט, לא נוכחתי שהתובעת פעלה בעניין זה במשך השנים שחלפו ממועד חתימת הסכם המכר ועד למכירת הדירה לצד שלישי.
- כמו כן לא נוכחתי בהודעה ששלחה התובעת לנתבעת או לנתבע בדרישה להסדיר את הפרת ההסכם בנוגע לרישום הנכס כבית משותף.
- בהיעדר הודעה כאמור מנועה התובעת כיום, מלטעון להפרת הסכם, כאשר חלפו 14 שנים כאשר בעת הגשת התביעה הדירה כבר לא הייתה בבעלות התובעת.
- עוד יצוין כי התובעת לא הציגה ראיות המעידות על ניסיונות לרישום הנכס כבית משותף על מנת שניתן יהיה לקבוע שאכן לא ניתן היה לרשום את הנכס כבית משותף בסמיכות למועד בו נחתם הסכם המכר.

23

התביעה כנגד עו"ד כרובי אשר ייצג את התובעת בעת שרכשה את הדירה בשנת 2003

17. במסגרת כתב התביעה מייחסת התובעת לעו"ד כרובי התרשלות במסגרת הייצוג המשפטי בשלב הטרם החוזי. דהיינו, לעניין בדיקות הנוגעות למצבו המשפטי והתכנוני של הנכס. בדומה לטענות שהועלו כנגד הנתבעים הנוספים, טענה התובעת כי היה על עו"ד כרובי לבצע בדיקות כנדרש ולהביא את המידע בנוגע למצבו של הנכס והאופן שבו התבצעה חלוקת הנכס באמצעות הסכם השיתוף. כן נטען כי לו היו מתבצעות על ידי עו"ד כרובי הבדיקות שמצופה מעורך דין לבצע לקראת חתימה על הסכם מכר, היה מתברר שלא ניתן לרשום את הנכס כבית משותף לאור הטענה שחלוקתו בוצעה באופן בלתי חוקי.
18. טענה נוספת בעניין עו"ד כרובי היא באשר להתחייבות שנטל על עצמו עו"ד כרובי במסגרת הסכם המכר לרישום הנכס כבית משותף כמפורט בסעיף 4(ג) להסכם.

35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 מעיון בסעיף עולה כי הוא כולל הצהרה מצד התובעת בדבר כוונה לבצע רישום של הנכס
2 כבית משותף וכן התחייבות מצד הנתבעת לסייע לתובעת לקבל הסכמתם של כל בעלי
3 הזכויות בנכס תוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם וכן להמציא לתובעת כתבי הסכמה
4 ויפוי כוח המייפים את כוחו של עו"ד כרובי לבצע את הרישום כבית משותף.
5 כן סוכם בסעיף שכר טרחתו של עו"ד כרובי, כי בעבור ביצוע הרישום, ישולם שכר הטרחה
6 על ידי התובעת והנתבעת בחלקים שווים.
7
8 19. בנוגע לטענות התובעת באשר להתרשלות מצדו של עו"ד כרובי בשלב הטרומ חוזי, הגיש
9 עו"ד כרובי לבית המשפט מסמכים שונים המלמדים על הבדיקות שביצע בשלב המו"מ
10 ומהם עולה כי כבר בשלב החלפת הטיוטות בין עו"ד כרובי לעו"ד גבריאל פרץ שייצג את
11 הנתבעת בעסקת המכר, נדרשו הצדדים למצבה התכנוני של הדירה והאפשרות לבצע רישום
12 בית משותף. הנושא אף הופיע במסגרת ההערות להסכם ששלח עו"ד כרובי לעו"ד פרץ.
13 כן הוצגו מסמכים שונים שנשלחו אל עו"ד כרובי בשלב המו"מ ובתוך כך היתר הבניה,
14 מסמכי ועדת התכנון והבניה, שובר תשלום ארנונה, תב"ע החלה על הנכס.
15 מעבר לכך, כאמור לעיל במסגרת ההסכם קיימת התייחסות מפורשת למצבה התכנוני של
16 הדירה ולהסכם השיתוף.
17
18 20. במסגרת עדותו תיאר עו"ד כרובי את הפעולות שביצע במסגרת ייצוג התובעת בעסקת
19 המכר כולל בעניין בדיקת מצבה המשפטית והתכנוני של הדירה וכן הצהיר לגבי המידע
20 שמסר לתובעת עובר לחתימת הסכם המכר וכל זאת כאמור על בסיס המסמכים שהוגשו
21 לבית המשפט.
22
23 21. מעיון במכתבו של עו"ד כרובי מיום 7.8.2003 שנשלח אל עו"ד פרץ שייצג את הנתבעת
24 לקראת הסכם המכר שנחתם בין התובעת לנתבעת עולה כי נושא בניית הדירה שרכשה
25 התובעת בהתאם לתב"ע החלה על הנכס ועל פי היתר בניה, עלה בשלב המו"מ ואף נדרש
26 על ידי עו"ד כרובי הוספת סעיף בנושא במסגרת הסכם המכר.
27 בחקירתו הנגדית הסביר כי הוחלט לבסוף תוך עדכון התובעת שלא להוסיף את הסעיף
28 להסכם המכר וזאת על מנת שלא "להפיל" את הלקוח.
29
30 22. בהקשר זה יצוין כי לבית המשפט הוצג על ידי התובעת נספח להסכם המכר שנערך בשנת
31 2017 במסגרת מכירת הדירה על ידי התובעת, שכולל סעיף בו צוין במפורש כי בהתאם
32 לתכניות החלות במועד ההסכם לא ניתן לפצל את הדירה ליחידה נפרדת, הנספח להסכם
33 המכר נחתם במועד בו נחתם הסכם המכר ולכן תמוה מדוע לא נכללו הצהרות אלו בנוגע
34 למצבה התכנוני של הדירה במסגרת הסכם המכר אלא בנספח נלווה ונפרד, על אף
35 החשיבות שהתובעת מייחסת לגילוי אודות מצבה התכנוני של הדירה.
36



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

23. עו"ד כרובי השיב בחקירתו הנגדית כי נושא התכנית החלה לעניין פיצול ליחידות דיור
 נפרדות עלה בשלב המו"מ. לאחר שקיבל לרשותו מסמכים שונים מעו"ד פרץ וביניהם
 תכנית העיריה מס' 2510 שחלה על האזור שבו מצויה הדירה, שוכנע כי ניתן להתגבר על
 המאפיינים הייחודיים של הדירה וכך הוצגו הדברים לתובעת.
24. עדותו של עו"ד כרובי בנוגע לבדיקות שביצע בשלב המו"מ כולל בעניין המצב התכנוני של
 הדירה נתמכה גם בעדותו של עו"ד גבריאלי פרץ שייצג את הנתבעת בעסקת המכר וזומן
 להעיד לבקשת הנתבעת והנתבע. יש לציין כי לעו"ד גבריאלי פרץ יש קשר עסקי לנתבעת
 ולנתבע, אולם בעסקת המכר הוא שימש כמייצג בלבד.
- במסגרת עדותו העיד עו"ד פרץ כי התובעת הייתה מעורבת בשלבי המו"מ והייתה ערה
 למידע שהיה קיים אודות הדירה.
25. לאחר שבחנתי את עדותו של עו"ד כרובי ובתוך כך הראיות שהציג והתשובות שניתנו
 במסגרת חקירתו הנגדית, התרשמתי כי לא הוכחה התרשלות מצדו של עו"ד כרובי, הנושא
 התכנוני והמשפטי של הדירה נבדק על ידי עו"ד כרובי ולא נפל פגם בהתנהלותו. נושא
 התביעה שחלה על הנכס וסוגיית פיצול הדירה ליחידה נפרדת עלה על הכתב במסגרת שלב
 המו"מ. לא שוכנעתי כי אין לקבל את גרסתו של עו"ד כרובי שהנושא גם היה בידיעתה של
 התובעת שכן הדבר נעשה באופן גלוי במסגרת תכתובת בין עורכי דין שטיפלו בעסקת
 המכר.
- ההחלטה שלא להכליל בסופו של יום את הסעיף הנוגע להצהרת המוכרת בנוגע לכך
 שהדירה נבנתה בהתאם לתכנית החלה ועל פי היתר בניה, גם אם בדיעבד ניתן לקבוע כי
 טוב היה אם היה נרשם הסעיף בהסכם המכר, אין בה כדי להוכיח רשלנות של עורך הדין
 שכן הדבר מצוי במסגרת המתחם של הפעלת שיקול הדעת המקצועי של עורך הדין. גם אם
 ייתכן כי ההחלטה שלא לכלול את הסעיף בשל הרצון שלא "להפליל" את הלקוח היא בגדר
 טעות, הרי שלא כל טעות עולה כדי התרשלות (ע"א 4707/90 מיורקס נ' חברת ברנוביץ
 נכסים והשכרה בע"מ, פ"ד מז(1) 17, 25).
- ובהינתן הנסיבות שהוצגו בפניי, לפיהן הנזק היחיד הנטען הוא באשר לשווי הדירה בעת
 מכירתה, דהיינו במסגרת ההיבט הכלכלי ולא מההיבט המשפטי שכן לא הייתה כל מגבלה
 על סחירות הדירה, על הליכי העברת הבעלות והשימוש בדירה, איני סבורה כי עלה בידי
 התובעת להוכיח כי התנהלותו של עו"ד כרובי במסגרת ייצוגה בעסקת המכר עולה כדי
 התרשלות והפרת של חובות הזהירות בה מחויב עורך דין כלפי לקוחותיו.
26. טענה נוספת שעלתה כנגד עו"ד כרובי היא שהוא לא עמד בהתחייבותו לפעול לרישום הנכס
 כבית משותף על אף שהדבר נכלל בהסכם המכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 גם בעניין זה מצאתי כי יש לדחות את הטענה שכן התובעת אישרה בחקירתה הנגדית כי
2 לא עשתה כל ניסיון מצדה לגרום לכך שעו"ד כרובי יפעל לרישום בית משותף (עמ' 16, שו'
3 3-4, לפרוטוקול מיום 21.11.2019).
- 4 עו"ד כרובי אינו צד להסכם וככל שהייתה הסכמה בין הצדדים להיעזר בשירותיו של עו"ד
5 כרובי לצורך רישום בית משותף, היה על התובעת לפנות אל עו"ד כרובי ולהמציא לידיו את
6 המסמכים הנדרשים וכן לשלם את התשלום הקבוע כשכר טרחה. רק במקרה שבו כל אלו
7 התקיימו, ניתן היה לבחון את הטענה שעו"ד כרובי פעל בניגוד להסכם המכר בנוגע לרישום
8 הבית המשותף.
- 9
10 **27.** התובעת לא הראתה כי בכל מהלך השנים שבהן החזיקה בדירה בבעלותה נפגעה זכות
11 השימוש בדירה באופן כלשהו. הראיה לכך היא במשך כל התקופה לא פנתה התובעת אל
12 עו"ד כרובי לצורך השלמת רישום הנכס כבית משותף. **רק בחלוף 13 שנים כאשר החליטה**
13 **למכור את הדירה גילתה באופן אקראי לחלוטין אודות אי ההתאמה בין מצב הדירה בפועל**
14 **שמהווה יחידה נפרדת לבין היתר הבניה.**
- 15 **סוגיית הנזק והפיצוי**
16 28. על אף שקבעתי לעיל כי לא הוכחו עילות התביעה כנגד הנתבעים, אדון גם בסוגיית הנזק
17 הנטען על ידי התובעת וזאת בבחינת למעלה מן הצורך, שכן מסקנתי היא שגם לו הייתה
18 מוכיחה התובעת התקיימותן של אחת מעילות התביעה כנגד הנתבעים, לא עמדה התובעת
19 בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת הנזק באופן שהיה מביא לחיוב של מי מהנתבעים בפיצוי
20 התובעת.
- 21
22 29. התובעת מבססת את התביעה לפיצוי על פי תחשיב שנעשה בין המחיר שבו התכוון לרכוש
23 את הדירה הרוכש שהינו תושב חוץ ואזרח צרפת בשנת 2016, בסכום של 2,830,000 ש"ח
24 בתוספת הצמדה למדד מחירי הדירות (בסה"כ 2,979,990 ש"ח) לבין הסכום בו נמכרה
25 הדירה בפועל בשנת 2017, בסכום של 2,300,000 ש"ח. מכאן שהתביעה היא לפיצוי בסכום
26 של 679,990 ש"ח, המשקף את ההפרש בין המחירים.
- 27
28 30. מעדותה של עו"ד קרן גת שייצגה את הרוכש, עולה כי בשלב המו"מ הרוכש לא שהה
29 בישראל. רק ביום שבו הגיע לישראל, לאחר שעו"ד גת השלימה את הבדיקות אודות הנכס
30 וגילתה כי בנכס בוצעו שינויים שלא מכוח היתר בניה, ייעצה לרוכש שלא להתקדם בעסקת
31 המכר ולכן לא נכרת הסכם.
- 32 עו"ד קרן גת אישרה כי גם לשיטתה אין מניעה למכור את הדירה, גם בהינתן שאכן קיים
33 פגם תכנוני כפי שנטען על ידי התובעת, אלא שעו"ד גת החליטה וכך היא מייצגת
34 ללקוחותיה, כי יש להימנע מביצוע עסקאות בנכסים מסוג זה. לדבריה, היבט זה מהותי
35 ביותר כאשר מדובר בלקוח שאינו תושב ישראל ואינו דובר השפה העברית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 עו"ד גת גם אישרה בחקירתה כי היא לא הודיעה מיד לאחר שגילתה את הפגם התכנוני
2 לב"כ התובעת על סיום המו"מ שכן סברה שייתכן מצב שבו הרוכש יהיה מעוניין לרכוש את
3 הדירה חרף הפגם התכנוני הנטען.
- 4 בנסיבות אלה לא ניתן להתבסס על עדותה של עו"ד גת על מנת ללמוד האם אכן התמורה
5 שנקבעה בטיטוט הסכם המכר שבין הצדדים, שיקפה את מחיר השוק של הדירה בתקופה
6 הרלוונטית או שמא היו נסיבות ייחודיות על בסיסן נקבעה התמורה בהסכם כדוגי רצונו
7 של הרוכש לקנות דירה המצויה באזור הסמוך לים ומסיבה זו ייתכן שהיה מוכן לשלם
8 מעבר למחיר השוק על מנת לרכוש דירה שעונה על דרישותיו.
- 9 עדותה של עו"ד גת מבוססת על טיטוט החוזה והתכתבויות דואר אלקטרוני ואין מחלוקת
10 לגבי תוכן מסמכים אלו, אך כאמור לא ניתן ללמוד על בסיסה מעבר לכך. אציין כי עו"ד
11 דרור כהן שייצג את התובעת בשלב המו"מ ועמד בקשר עם עו"ד קרן גת, לא התבקש להעיד
12 בבית המשפט על ידי התובעת.
- 13
- 14 31. מחקירתה הנגדית של התובעת ניתן ללמוד כי תחילה העמידה את הנכס למכירה באמצעות
15 שירותי תיווך והמחיר המבוקש היה 3.24 מיליון. לאחר מכן הסכימה להפחית את המחיר
16 ל – 2.9 מיליון ובשלב מאוחר יותר במסגרת מו"מ הסכימה להפחית את המחיר ל – 2.83
17 מיליון. לטענת התובעת השינויים במחירים נבעו מההצעות שהתקבלו ובהתאם לרמת
18 המחירים בשוק.
- 19
- 20 32. חוות דעת שמאית שהוגשה מטעם התובעת נערכה כאשר המועדים הקובעים לשומה הם
21 חודש פברואר 2016 (הליכי המו"מ עם הרוכש שלא צלחו) וחודש פברואר 2017 (מועד
22 מכירת הדירה על ידי התובעת).
- 23 מהניתוח שביצעה שמאית המקרקעין מטי לשם, עולה כי נכון לחודש פברואר 2016 הוערך
24 הנכס בסכום של 2,660,000 ש"ח ללא פגם תכנוני ואילו עם פגם תכנוני שווי הנכס הוא
25 2,000,000 ש"ח, ואילו נכון לחודש פברואר 2017 הוערך הנכס בסכום של 2,900,000 ש"ח
26 ללא פגם תכנוני ושווי הנכס עם פגם תכנוני הוא 2,220,000 ש"ח.
- 27 שמאית המקרקעין ציינה כי המבנה אינו תואם את היתר הבניה וקיים בו פיצול של יח"ד
28 שלא כדין ולא ניתן לבצע רישומו כבית משותף. כן צוין כי קיים קושי בקבלת מימון בנקאי
29 למבנה שאינו תואם את הוראות התכנית החלה ולכן הדבר מהווה פגם תכנוני.
- 30 שווי הפגם התכנוני להערכתה הוא בשיעור של בין 20% - 25% משווי הנכס.
31 אציין כי באי כוח הנתבעים ויתרו על חקירת המומחית מטעם התובעת.
- 32
- 33 33. גם הנתבעת והנתבע הגישו חוות דעת שמאית שערך השמאי **קמיל אריה** שבחנה אף היא
34 את שווי השוק של הדירה בחודש פברואר 2016 לעומת חודש פברואר 2017.
35 השמאי קמיל מצא כי שווי השוק של הדירה בחודש פברואר 2016 הוא 2,240,000 ש"ח
36 וזאת לעומת מחיר שווי שוק של 2,280,000 ש"ח נכון לחודש פברואר 2017.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 לפי חוות דעתו של השמאי קמיל, המחיר בו נמכרה הדירה על ידי התובעת (2,300,000 ש"ח)
 2 הוא גבוה במעט מעל שווי השוק שהוערך על ידו במסגרת חוות הדעת ואילו התמורה
 3 שנכתבה במסגרת הטייטה בשנת 2016 בעסקה שלא יצא לפועל, לפי מסקנתו של השמאי
 4 קמיל, היא תמורה שאיננה משקפת את שווי השוק האמיתי של הדירה בתקופה הרלוונטית.
 5
 6 34. השמאי קמיל התייחס במסגרת חוות דעתו לחוות הדעת השמאית שנערכה על ידי מטי
 7 לשם. ראשית ציין כי בפרק הרישוי הפנתה השמאית לשם להיתר בניה מיום 1.9.1997
 8 וציינה כך "שיפוץ מבנה קוטג' קיים הכולל.. " וזאת למרות שהמילה קוטג' כלל אינה
 9 רשומה בהיתר הבניה. בנוגע לעסקאות שהובאו לצורך ההשוואה על ידי השמאית לשם,
 10 נטען כי לצורך הערכת שווי השוק נכון לחודש פברואר 2017, הובאה בחשבון גם עסקת
 11 המכר נשוא ההליך שאינה רלוונטית לצורך השוואה, כמו כן צוינה עסקה בבניין מגורים
 12 שנבנה בשנת 2012, לעומת דירת התובעת שנבנתה בשנות ה-30' ובנוסף ציין השמאי קמיל
 13 כי לצורך ההשוואה הוצגה עסקת בבית פרטי שאינו דומה לנכס נשוא ההליך. גם לגבי
 14 העסקאות שהובאו בחשבון לצורך קביעת שווי השוק בחודש פברואר 2016, הובאו עסקאות
 15 בבתים פרטיים שהתמחור לגביהם שונה וכן נעשתה השוואה לנכס משופץ.
 16
 17 35. עוד נטען על ידי השמאי קמיל, כי בחוות דעתה של השמאית לשם, חישבה השמאית את
 18 שווי הנכס בשלמותו ולאחר מכן התייחסה השמאית לכך שדירת התובעת מהווה מחצית
 19 מהנכס, בעוד שזכויותיה של התובעת על פי הסכם השיתוף מהוות רק שליש מהנכס. בכך
 20 ניתן לראות טעות בוטה ששוללת את מסקנות השמאית לשם.
 21
 22 36. בחקירתו הנגדית אישר השמאי קמיל כי פגמים תכנוניים כגון: בניה שאינה על פי היתר
 23 בניה, פיצול דירה באופן בלתי חוקי וכו' גוררים ירידה בשווי הנכס וכן עלולות להיווצר
 24 מגבלות שונות באפשרות להכשיר את הבניה או באפשרות לקבל מימון בנקאי.
 25
 26 37. מעיון בחוות דעת השמאים מטי לשם ואריה קמיל, עולה כי באזור הרלוונטי שמאופיין
 27 בבתים שנבנו עשרות שנים לפני קום המדינה, קיימת שונות רבה בין הנכסים ומכאן שגם
 28 שווי השוק של הנכסים שונה באופן מהותי מנכס אחד למשנהו. כמו כן מדיניות התכנון
 29 והאכיפה של העירייה בנוגע לנכסים באזור זה, איננה אחידה והיא מתחשבת במצבם
 30 הייחודי של הנכסים, כאשר ביחס לנכסים שנבנו לפני עשרות שנים, קיים קושי לאתר
 31 את היתרי הבניה לצורך בחינת התאמת המצב הקיים למצב על פי היתרי הבניה.
 32
 33 38. על פי כתב התביעה, לא טענה התובעת כי נמנע ממנה רווח באופן מלא בשל הפגם התכנוני
 34 בנכס בנוגע לאופן שבו בוצע פיצול הדירה, אלא שהרווח של התובעת כתוצאה ממכירת
 35 הדירה קטן יותר מהרווח שהיה נוצר לתובעת לו הייתה הדירה ללא הפגם התכנוני.
 36



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 אין מחלוקת כי לתובעת נוצר רווח גם במחיר שבו נמכרה הדירה בפועל שכן התובעת רכשה
2 את הדירה בשנת 2003 בסכום של 155,000 דולר ארה"ב (מחוות דעת השמאי קמיל עולה
3 כי שווי הדירה בשקלים בעת שנרכשה על ידי התובעת הוא 687,890 ש"ח) שהוא נמוך
4 משמעותית מהסכום שבו מכרה את הדירה בשנת 2017 (2,300,000 ש"ח).
5
6 39. בניגוד לטענת התובעת, אני סבורה לאחר בחינת עובדות המקרה, כי המבחן לעניין ההפסד
7 או הנזק שנגרם לתובעת אינו אובדן הרווח בעת אירוע מכירת הדירה שאירע כ- 14 שנים
8 לאחר שהדירה נרכשה על ידי התובעת שהנתבעים לא היו צד להליך המכירה, שכן מחיר
9 הדירה מושפע ממשתנים רבים שאירעו במהלך שנים אלו .
10 **המבחן שיש להחיל בנסיבות המקרה שבפניי, עוסק בתמורה ששילמה התובעת עבור**
11 **הדירה בשנת 2003, בהינתן שטענות התובעת באשר למצגי השווא מצד הנתבעת והנתבע**
12 **היו מתקבלות באשר לפגם התכנוני שקיים בדירה, לעומת שווי השוק של הדירה במועד**
13 **שבו רכשה התובעת את הדירה לו היה משוקלל הפגם התכנוני במחיר הדירה.**
14 במילים אחרות, האם התמורה ששילמה התובעת עבור הדירה בסך של 155,000 דולר
15 ארה"ב, גבוהה משווי הדירה נוכח מצבה התכנוני ואם אכן כך הדבר, מהו ההפרש ששולם
16 ביתר.
17
18 40. מהאמור בכתב התביעה ניתן להסיק כי התובעת לא הייתה מגלה מיוזמתה את המידע
19 בדבר האופן שבו חולקו יחידות הדיור בנכס - על אף שכאמור לעיל, מצאתי כי אין ממש
20 בטענות התובעת כי הדבר לא הובא לידיעתה - שכן הדבר נודע לתובעת על פי טענתה
21 באקראי ובאופן מפתיע רק כאשר החליטה למכור את הדירה.
22 לשיטת התובעת גם לו הייתה בוחרת למכור את הדירה בכל מועד אחר, בין אם זה כ- 13
23 שנים לאחר שנרכשה ובין אם זה בכל מועד אחר, עדיין היה על הנתבעים לפצות את
24 התובעת בפער שבין המחיר שהדירה נמכרה בפועל לבין המחיר שניתן היה למכור את
25 הדירה בהיעדר הפגם התכנוני.
26
27 41. אני סבורה כי כאשר התביעה מבוססת על התנהלות הנתבעים ביחס לעסקת מכר, בין אם
28 מדובר בטענות חוזיות או נזיקיות, יש לבחון את הנזק שנגרם לתובעת בהתאם לשווי השוק
29 נכון למועד שבו נערכה עסקת המכר שבגינה עלו הטענות להפרת החובות החוזיות, ולערוך
30 הבחינה האם התמורה ששילמה משקפת את הערך האמיתי של הנכס (ע"א 5610/93 זלסקי
31 ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון לציון, פ"ד נא(1) 68) ולא בהתייחס
32 למועד אקראי שבו החליטה התובעת למכור את הנכס כאשר הנתבעים חשופים לשינויים
33 מהותיים בשוק הנדל"ן כבסיס לחישוב הפיצוי שיידרשו לשלם לתובעת.
34 התחשיב הנכון הוא שיעור הפיצוי בשים לב להוכחת הסכום ששולם ביתר על ידי רוכש
35 הדירה ככל שהתמורה נקבעה על פי מצב שונה מהמצב בפועל בעקבות אי גילוי מידע מהותי
36 מצד המוכר או בעקבות מצגי שווא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1
2 42. התובעת טענה בסיכומיה כי יש לדחות את הטענות לפיהן יש לבחון את הנזק שנגרם כפער
3 שבין השווי שבו רכשה את הדירה לבין שווי השוק של הדירה לו היה משוקלל הפגם התכנוני
4 אלא כאמור שהמועד הרלוונטי הוא מועד המכירה והפער הוא בין ההצעה שלא התממשה
5 לבין המחיר שבו נמכרה הדירה בפועל. התובעת הפנתה בעניין זה אל פס"ד שניתן בת"א
6 (חי') 6220/08 **בניסטי יעקב ואח' נ' וולך עוזר ואח'** (21.9.2011) (להלן: "**עניין בניסטי**"),
7 שם חויב עורך הדין שייצג את התובע בעסקת המכר בתשלום פיצוי שמשקף את הפער שבין
8 ההצעה הראשונית לרכישת הדירה לבין המחיר המופחת שבסופו של דבר נמכרה הדירה
9 לאור מידע שהתקבל לפיו הדירה נבנתה ללא היתר בניה. יצוין כי על פסק דין זה הוגש
10 ערעור לביהמ"ש המחוזי בחיפה שנדחה (ע"א 29786-11-11) וכן נדחתה גם בקשת רשות
11 ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון (רע"א 4107/12).
- 12
13 43. לאחר שעיינתי בפסקי הדין השונים שניתנו בעניין **בניסטי** בערכאות השונות, הגעתי לכדי
14 מסקנה ששם כלל לא נדונה שם השאלה לצורך בחינת הנזק וקביעת גובה הפיצוי יש
15 להידרש למועד שבו נעשתה עסקת המכר שלגביה מועלות הטענות בדבר מצגי שווא וחוסר
16 תום לב מצד המוכרים או טענות להתרשלות של עורך הדין בביצוע הבדיקות הנדרשות
17 במסגרת הייצוג או שמא המועד הרלוונטי הוא מועד מכירת הדירה.
18
19 בהקשר זה יצוין כי **בעניין בניסטי** רוכש הדירה הסכים לרכוש את הדירה במחיר מופחת
20 והוא אף העיד בפני בית המשפט והציג את גרסתו ואילו במקרה שבפני עסקינן ברוכש
21 שחזר בו מהעסקה ולא העיד בפני בית המשפט והדירה נמכרה על ידי התובעת רק בחלוף
22 שנה לרוכשים אחרים.
- 23
24 44. אני מוצאת קושי לקבל את עמדת התובעת בשל מסי' טעמים, כפי שצינתי לעיל, קבלת
25 הטענה כי יש לחשב את הנזק בהתאם למועד המכירה שמכרה התובעת את הדירה,
26 מאפשרת לתובע לקבוע את המועד הנוח מבחינתו בשים לב למחירי השוק של הדירות וכך
27 להשפיע באופן ישיר על שיעור הנזק שכן ככל שמחירי הדירות יאמירו כך יגדל בהתאמה
28 גם שיעור הפיצוי. כמו כן תובע שסבור מצד אחד שנגרם לו נזק בשל התנהלות הצד שכנגד
29 להסכם או בא כוחו ומצד שני אינו מעוניין למכור את הדירה אלא להמשיך ולהתגורר בה
30 ולכן לא פועל למכירתה אינו יכול להוכיח את הנזק בהיעדר יכולת להציג את שווי השוק
31 לעומת התמורה בפועל.
32 עוד אציין כי ככל שחולף הזמן ובהינתן קיומם של משתנים נוספים כגון שינויים בשוק
33 הדיור, השבחה של הנכס בין אם בשל שינויים שביצע רוכש הדירה ובין אם בשל אישורי
34 תכניות באזור הנכס, אלה מקשים על האפשרות להעריך באופן ברור את הנזק שניתן לשייך
35 לטענות הנוגעות לעסקת המכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 אשר על כן אני קובעת כי יש להעדיף את המועד שבו נערכה עסקת הרכישה על ידי התובעת
 2 שהוא מועד ברור וקבוע שאינו ניתן להשפעה על ידי גורמים חיצוניים על פני מועד אקראי
 3 כלשהו שבו החליטה התובעת למכור את דירתה.
 4
 5 45. הן בכתב התביעה והן בחוות הדעת השמאית, לא הובאה התייחסות למחיר ששילמה
 6 התובעת בעד הדירה בשנת 2003, וממילא גם לא הובאה השוואה ביחס לעסקאות דומות
 7 שנעשו בתקופה הרלוונטית, על מנת שניתן יהיה לבחון האם שילמה התובעת תמורה
 8 התואמת את מצבו התכנוני של הנכס או שמא שילמה מחיר מלא בהתעלם ממצבו התכנוני
 9 "הבעייתי" של הנכס ..
 10
 11 46. בסיכומיה טענה הנתבעת בקצרה כי יש לדחות את הטענה שהדירה נרכשה על ידה בשנת
 12 2003 במחיר נמוך משווי השוק וזאת מהטעם שהתובעת שילמה סכום של 687,000 ש"ח
 13 (בחווה נקבע מחיר הדירה בדולר ארה"ב) שהוא מחיר רגיל וסביר לנכס רגיל אשר נבנה על
 14 פי היתר והפיצול בו נעשה כדין.
 15
 16 התובעת לא הציגה ראיה כלשהי המוכיחה את הטענה כי המחיר ששילמה עבור הדירה אכן
 17 תואם את מחיר השוק ולא מחיר מופחת. משכך גם אין בידי לקבל את הטענה כי ככל
 18 שיקבע שיש לחשב את הפיצוי על פי התמורה ששילמה בעת רכישת הדירה יש לחשב את
 19 הפער בהתאם להערכת השמאית מטי לשם, לפיה הפער בין מחיר השוק למחיר של דירה
 20 עם פגם תכנוני הוא 25%, שכן כל עוד לא הוכח שלא שולמה תמורה מופחתת אין בסיס
 21 להפחתה נוספת מהמחיר ששולם על ידי התובעת בעת רכישת הדירה.
 22
 23 47. מטעם עו"ד כרובי הוגשה חוות דעתו של האדריכל ושמאי המקרקעין, אסא זהר, במסגרתה
 24 הוצגה שמאות ממנה עולה כי שווי השוק של הדירה שרכשה התובעת במועד הרכישה
 25 בהתבסס על השוואה לעסקאות דומות הוא כ - 925,000 ש"ח לעומת המחיר שבו רכשה
 26 התובעת בסכום של 687,000 ש"ח. ההפרש בין המחירים משקף פער בשיעור של כ - 25%.
 27 בחקירתו הנגדית השיב השמאי כי העסקאות שנלקחו לצורך ההשוואה נעשו ביחס לנכסים
 28 שאינם בעלי היתר בניה וזאת על פי בדיקה שביצע בתיקי הבניין ומאחר ואין היתרים לא
 29 ניתן להביא אסמכתא להיעדר קיומו של היתר, מנגד הוצגו לשמאי המקרקעין עסקאות
 30 נוספות שלא נלקחו על ידי השמאי לצורך ההשוואה שמהן ניתן ללמוד כי השווי ששילמה
 31 התובעת הוא גבוה ממחיר השוק ובעניין זה השיב השמאי כי הוא לא איתר את אותן
 32 עסקאות והדבר מחייב בדיקה לגבי מהות העסקאות.
 33
 34 48. טענה נוספת שנטענה בעלמא על ידי התובעת בסיכומיה, היא שככל שהייתה משלמת מחיר
 35 מופחת תמורת הדירה היה הדבר נרשם באופן ברור במסגרת הסכם המכר כי לאור פיצול
 36 הדירה הוסכם בין הצדדים על מחיר נמוך ממחיר השוק. ראשית אין כל חובה לפרט
 37 במסגרת הסכם המכר את הבסיס להסכמת הצדדים לתמורה ויש מקרים שבהם הדבר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

- 1 עולה מתוך הסכמות שנכללות בהסכם ויש מקרים שבהם הסכמת הצדדים היא במסגרת
2 מו"מ שקדם להסכם המכר וזאת מבלי שהבסיס להסכמה ייכתב באופן מפורש במסגרת
3 ההסכם.
- 4
5 49. עו"ד כרובי שעילת התביעה נגדו היא עילה נזיקית בעוולת הרשלנות, טען כי התובעת אינה
6 זכאית לתבוע פיצויי קיום במסגרת תביעה נזיקית והטענה אכן עולה בקנה אחד עם
7 פסיקתו של בית המשפט העליון (ראו: ע"א 4948/13 עו"ד יעקב הרכבי נ' מיכאל אבני).
- 8
9 50. לסיכום פרק זה, אציין בתמצית כי התובעת רכשה את הדירה בשנת 2003 ושילמה
10 תמורתה סכום של 155,000 דולר ארה"ב, התובעת לא הוכיחה כי התמורה ששילמה אינה
11 תואמת את הערך האמיתי של הדירה המשקף את מצבה התכנוני של הדירה ביחס להיתר
12 הבניה והתכנית החלה על הנכס.
- 13
14 התובעת גם לא הציגה ראיות המוכיחות שהתמורה ששולמה בעת רכישת הדירה משקפת
15 שווי שוק של דירה ללא הפגם התכנוני ולכן יש להניח כי התמורה ששילמה גילמה את
16 שווי השוק של הדירה בהתאם למצבה התכנוני, ולכן לא קמה לתובעת עילה לתביעת
17 פיצויים.
- 18
19 **סיכום**
- 20
21 51. התובעת רכשה דירה בשנת 2003, כאשר רק בשנת 2016, גילתה לטענתה באופן "מפתיע"
22 כעבור 13 שנים, שהדירה שבבעלותה היא תוצאה של פיצול שנעשה שלא כדין ומבלי שניתן
23 היתר לכך. מהממצאים שהובאו בפניי שוכנעתי כי המידע התכנוני אודות מצבה של הדירה
24 היה נגיש ופומבי ואף עלה במסגרת בדיקות שערך בא כוחה של התובעת, עו"ד כרובי בשלב
25 המו"מ. התובעת לא נתקלה בדרישה כלשהי מצד הרשויות במהלך התקופה שבה הייתה
26 בעליה של הדירה וכן לא נתקלה במניעה כלשהי ברכישת הדירה ובמכירתה לצדדים
27 שלישיים.
- 28
29 52. התובעת מכרה את הדירה במחיר גבוה ממחיר הרכישה על ידה. בכך נוצר לה רווח מהותי.
30 לא שוכנעתי כי מעבר לרווח זה נגרם לתובעת אובדן רווח נוסף שהיה צפוי לה, כתוצאה
31 מהתנהלות של הנתבעים.
- 32
33 53. לאחר שבחנתי את כלל העדויות והראיות שהוגשו לבית המשפט, מצאתי כי התובעת לא
34 עמדה בנטל הנדרש להוכחת עילות התביעה כנגד הנתבעים. כמו כן מצאתי כי אין לקבל את
35 גישת התובעת באשר לאופן חישוב הפיצוי כאשר הוא מתייחס למועד מכירת הדירה ולפער
36 שבין מחיר השוק למחיר שבו נמכרה הדירה בפועל שכן המועד הרלוונטי הוא מועד רכישת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 35710-08-17 אזואלוס נ' ברנסון שלום ואח'

1 הדירה על ידי התובעת . לשון אחרת , רק אם הייתה מוכיחה כי רכשה את הדירה במחיר
2 מלא ביחס לדירות דומות בתקופה הרלוונטית ובהתעלם מה"פגם התכנוני" היה מקום
3 לבחון האם מכרה את הדירה במחיר מלא המתעלם מהפגם התכנוני או במחיר מופחת
4 שהיה מהווה בסיס לתביעת נזק ראוייה .
5
6 54. ממכלול נימוקים אלה אני דוחה את התביעה . מחייבת את התובעת לשאת בהוצאות
7 ושכ"ט עו"ד של כל אחד מהנתבעים בסכום של 35,100 ש"ח (בסה"כ – 105,300 ש"ח).
8 בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה למדד החל מהיום ועד התשלום בפועל.

9
10

11
12
13
14

15 ניתן היום, ז' ניסן תשפ"ב, 08 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.

16



17 כוכבה לוי, שופטת

18
19
20