



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

התובעתבעניין: פרשט מאפיית המרתף בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד: גורסקי

נ ג ד

1. אלמדוי פנינה
2. אביגיל יעקב
3. אשכנזי אסתר
4. אביגיל אירן
5. אלקיים שירלי
6. אוברג אילת

הנתבעים

ע"י ב"כ עוה"ד: נוי אלקיים

פסק דיןרקע וטיעוני הצדדים

1. התובעת הגישה תובענה כנגד הנתבעים בסכום של 332,445 ש"ח. התובעת הינה בעלת עסק ליצור וממכר דברי מאפה בשם "מאפיית המשפחה המקורית" המצוי ברח' שדרות התמרים בעיר אילת.

בתאריך 28/05/2003 נחתם הסכם בין והצדדים, לפיו שכרה התובעת מהנתבעים בית מגורים חד קומתי צמוד קרקע, המצוי בשדרות התמרים בסמוך למקום העסק שהפעילה, לתקופה של 60 חודשים (להלן: "המושכר" ו"ההסכם" שצורף כנספח 3/ בהתאמה). בכוונת התובעת היה להעביר למושכר את פעילותה הקונדיטורית ולפתוח בו בית קפה.

הנתבעים קיבלו את הזכויות במושכר בירושה [ר' אישור רישום זכויות מאת מינהל מקרקעי ישראל כפי שצורף להסכם].

שני הצדדים היו מיוצגים על ידי עו"ד בעתות עריכת ההסכם וחתימתו.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נעוץ בנוסח המבוא להסכם שזו לשונו:

"הואיל והנכס היה מיועד במקורו למגורים וכיום הנכס מיועד למסחר לרבות פתיחת חזית לרחוב והמשכיר מצהיר כי קיבל היתר בניה מעיריית אילת לשינוי חזית נכס לרחוב הראשי. המשכיר מוסר העתק מהיתר הבניה לרבות אישור על תשלום האגרה - לידי השוכר" (היתר זה יכונה להלן: "היתר הבניה").



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

מפאת חשיבותם אוסיף ואקדים כבר בשלב זה בעניין סעיפי ההסכם הרלוונטיים

כלשונם:

"... מוסכם כי הנכס ימסר לידי השוכר מיד עם חתימת הסכם זה, לצורך ביצוע שיפוצים, השלמת הבניה, והתאמת הנכס לייעודו כעסק שברצון השוכר להפעיל במקום..."

(ר' סעיף 2 להסכם)

בין הצדדים הוסכם כי עבור תקופת השיפוצים וכן בשלושת חודשי השכירות הראשונים לשהיית התובעת במושכר, היא תהא פטורה מתשלום דמי השכירות (ר' סעיף 5 להסכם).

ועוד:

"למשכיר ידוע והוא נותן מראש הסכמתו הבלתי מסוייגת כי השוכר יבצע שינויים מהותיים במבנה הנכס בהתאם לשיקולי השוכר, לרבות השלמת בנייתו החיצונית של המבנה, פתיחת חזית, חלוקה פנימית, וכל בניה או שינוי במבנה בין חיצוני או פנימי... כדי שהשוכר יוכל להשיג את מירב היתרונות לניהול עסקו בנכס

מוסכם כי עלות עבודות הבניה, התכנון, פיקוח, חומרים, וכל הוצאה אחרת שתוצא לצורך ביצוע שינויים במבנה תהיה על חשבוננו של השוכר בלבד.

המשכיר מתחייב לחתום על כל תכנית, בקשה להיתר, תשריט, וכל מסמך אחר שיהיו דרושים לביצוע ולסיום מהיר של הליכי הרישוי (ככל שידרשו) לצורך ביצוע השינויים במבנה כאמור."

(ר' סעיף 28 להסכם)

"השוכר מתחייב להחזיר את הנכס במצב טוב ותקין ולתקן מיד על חשבוננו כל ליקוי או קלקול שיתהווה בו עקב שימוש השוכר בנכס..."

(ר' סעיף 14 להסכם)

2. התובעת ביטלה את ההסכם ואת תשלום דמי השכירות באופן חד צדדי, מפאת הפרתו היסודית הנטענת על ידי הנתבעים, נטשה את המושכר באמצעם של הליכי בניה כשהוא הרוס כמעט לחלוטין, והגישה תובענה זו.

3. התובעת טוענת כי השיבושים השונים ביחסיהם החוזיים של הצדדים החלו, עת בניגוד להוראות ההסכם לא נמסר לה היתר הבניה ודרישותיה להמצאתו לא נענו. מברור שערכה התובעת בעיריית אילת התחוויר לה כי מעולם לא ניתן היתר לפתיחת חזיתו של





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

1 המושכר לרחוב, וכי יעודו לא שונה ממגורים למסחר. נוכח אלו מכנה התובעת את  
2 הצהרת הנתבעים בהסכם ככוזבת ומוסיפה ומתארת כי כשפנתה לנתבעים, נענתה כי מתן  
3 היתר הבניה מצוי בטיפול, כי והמדובר בעיכוב "טכני" בלבד וכי מתן ההיתר מובטח  
4 באמצעות קשריהם הפוליטיים.

5  
6 מתוך רצון לקדם את העניין ולבקשת הנתבעים, הגישה התובעת תכנית ובקשה לקבלת  
7 היתר שישקף את כוונותיה העסקיות במושכר ובין לבין החלה לערוך שיפוצים במושכר.  
8 התובעת פעלה מכח מצג הנתבעים לפיו השינויים המבוקשים במושכר כבר אושרו  
9 עקרונית ובכדי להקטין את נזקיה נוכח העיכוב בתחילת השיפוצים כפי שתוכננה על פי  
10 ההסכם.

11  
12 דא עקא, ביום 18/04/2004 נמסר לתובעת צו הפסקת עבודות מנהלי מעיריית אילת.

13  
14 מבדיקות הנדסיות שערכה התובעת לשם קבלת היתר, נתגלו ליקויים של ממש במושכר  
15 עצמו, לרבות גג המבנה המצוי בסכנת קריסה והעדר תשתיות בבסיס עריכת השינויים  
16 המבוקשים במבנה המושכר.

17  
18 התובעת באה למסקנה הבלתי נמנעת לדידה, כי הסיכויים לקבלת היתר הבניה המיוחל  
19 קלושים, הודיעה לנתבעים על הפרתו היסודית של ההסכם ולאחר מכן על ביטולו. עוד  
20 ביטלה התובעת את השיקים הדחויים שמסרה לנתבעים בעבור דמי שכירות המושכר.

21  
22 התובעת הסתמכה על מצגי הנתבעים לפיהם, על פי היתר הבניה, ייעודו של המושכר שונה  
23 ממגורים למסחר וכי ניתן לפתוח את חזיתו לרחוב. התובעת מוסיפה כי הנתבעים הפרו  
24 את ההסכם בהפרה יסודית בכך שלא גילו לה את הפגמים שבמושכר ובכך שבניגוד  
25 להצהרתם בהסכם ולהבטחות השונות שמסרו לה בעל-פה לאחר חתימתו – מסרו לה  
26 מושכר שאינו תואם את צרכיה.

27  
28 התובעת טוענת לנזקים, להפסדים, למניעת רווח ולהוצאות.





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

4. הנתבעים מכחישים את טענות התובעת וטוענים כי זו ניצלה את מצבם כאנשים פשוטים ודלי אמצעים וגרמה למושכר לנזקים עד ליסודותיו, ללא הסכמתם, בניגוד לדיני התכנון והבניה, ללא היתר כדין ותוך הפרה יסודית של ההסכם.
- טרם חתימת ההסכם הציגו הנתבעים בפני התובעת, באמצעות ב"כ הצדדים, את היתר הבניה כפי שנמסר לתובעת במעמד החתימה על ההסכם, וכלשונו. לגרסת הנתבעים, היתר הבניה אינו כולל פתיחת חזית המושכר לרחוב וההצהרה הנחזית על הכללה שכזו, הוספה להסכם בשוגג.
- הנתבעים הבהירו לתובעת כי ככל ותבקש לבצע שינויים במושכר, לרבות פתיחת חזיתו, עליה לפנות לרשויות ולקבל את ההיתרים המתאימים, כפי שאכן החלה התובעת לפעול לאחר חתימת ההסכם לשם הגשת תכניות ובקשה לקבלת היתר בניה, בהתאם לשינויים שביקשה לערוך במושכר.
- כנדרש מהם, חתמו הנתבעים על תכנית חדשה לקבלת היתר שהגישה התובעת וזו אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 16/01/2004 בכפוף לאישור הגורמים התכנוניים והרשויות המפורטים ב"טופס טיולים" לקבלת היתר שנמסר לתובעת.
- נטען כי התובעת היא זו אשר הפרה את ההסכם, בכך שביטלה את השיקים שמסרה לנתבעים לתשלום דמי השכירות בחודש נובמבר שנת 2003.
- הנתבעים מתארים כי התובעת טענה לקושי בקיום ההסכם מחמת לחצים שהופעלו עליה וגרמו לה להאריך את הסכם השכירות במקום עסקה הנוכחי, מבלי שציינה ולו ברמז את השגותיה הנטענות.
- על רקע זה נערכו פגישות בין הצדדים והתובעת ביקשה ארכות וויתורים נוספים. תוצאת הדברים הייתה חתימת הצדדים על נספח להסכם (להלן: "הנספח" שצורף כמוצג נ/5).
- הנספח כולל הוראות לעניין הארכת תקופת ה"הסתגלות" לתובעת ומתן ארכה נוספת בת שישה חודשים בתשלום דמי השכירות.



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

בהתאם להוראות הנספח, החליפה התובעת את השיקים שבוטלו על ידה בשיקים חדשים  
אותם מסרה לנתבעים. השיק הראשון בעבור חודש מרץ 2004 - כובד.

בין לבין וטרם שקיבלה היתר בניה ואת הסכמת הנתבעים, ביצעה התובעת הרס מוחלט  
בקירותיו החיצוניים והפנימיים של המושכר והותירה את גגו תלוי על בלימה. הנתבעים  
מדגישים את התדהמה שאחזה בהם מעוצמת הרס המושכר בידי התובעת, שאף חרג מן  
התוכניות שהיא עצמה הגישה.

במצב דברים זה, ביטלה התובעת את ההסכם ואת השיקים שמסרה לנתבעים מכח  
הנספח, נטשה את המושכר וסירבה להשיבו למצבו הקודם.

5. התובעת השיבה לטענות אלו והדגישה כי הנספח לא נחתם על ידה וכי החתימה מטעמה  
המופיעה עליו – זוייפה.

נטען כי השיקים כפי שניתנו בעת חתימת ההסכם אמנם בוטלו לאחר שהתברר לתובעת  
שהיתר הבניה אינו קיים. אולם, נוכח מצגי הנתבעים כי יינתן היתר בניה, מסרה התובעת  
לידיהם שיקים חדשים תחת אלו שבוטלו.

באשר להרס המושכר, משיבה התובעת כי עבודות השיפוצים שביצעה לא נגעו ביסודות  
המבנה וכי אלו היו פגומים מלכתחילה, כפי חוות הדעת ההנדסיות מטעמה.

6. מטעם התובעת נשמעו עדויותיהם של בעליה - מר יחיאל פרשט ואשתו הגב' סימה פרשט.  
עוד נשמעו הגב' רותי מימון - האדריכלית שהגישה תוכניות ובקשות להיתר מטעם  
התובעת, מר יוסף ארדיטי - המהנדס שערך חוות דעת באשר למצבו של המושכר ומר  
אלכסנדר מחלנקין - מהנדס אף הוא [להלן: "מימון", "ארדיטי" ו- "מחלנקין"  
בהתאמה].

מטעם הנתבעים נשמעו עדויותיהם של הנתבעים 1, 2 ו-5. עוד העידו מר שמואל אידו -  
שותף בתובעת במהלך שנת 2004 ומנהל חשבונותיה בתקופה הרלוונטית ומי שהיה מעורב  
באירועים נשוא התביעה וכן גב' אורה כבירי - גרפולוגית שבדקה את חתימתה הנטענת  
של גב' פרשט על גבי הנספח.



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

**דין**

7. לאחר שהתרשמתי מגרסאות הצדדים, מאותות האמת שנתגלו ממהלך הדיון ומכלל נסיבות העניין, שוכנעתי כי מוטב היה לתובענה זו אלמלא הייתה מוגשת ודחיתי אותה ללא היסוס.

8. דחיתי את גרסתה העובדתית של התובעת, אשר התהפכה על פיה בכור ההיתוך הראייתי של המשפט, תוך שהיא נחבטת בסתירות מהותיות ולוקה במגמתיות. לא מצאתי לייחס מהימנות לדברים שהשמיעו עדי התובעת, אשר כשלה הרבה מתחת להטיית מאזן ההסתברויות לטובתה. העדפתי מונים רבים את גרסתם הרציפה והאחידה של הנתבעים, אשר נתמכה בבחינה צולבת של הראיות וההיגיון וייחסתי לה את מלוא המהימנות.

9. עיקר המחלוקת בו אתמקד קשור למשמעות היתר הבניה כמוצהר במבוא להסכם, בבחינת מודעותה של התובעת למצבו התכנוני של המושכר, לעבודות שביצעה התובעת במושכר ולהסכמות חדשות נטענות כפי שנוצרו לאחר כריתת ההסכם.

10. התרשמתי כי מר פרשט הוא זה הדומיננטי בקבלת ההחלטות לעניין פעולות התובעת. הוא זה אשר בדק את המושכר והוא זה אשר החליט על ההתקשרות עם הנתבעים בהסכם. הוא זה אשר החליט אף על ביטול השיקים שנמסרו לנתבעים ועל ביטול ההסכם לאחר מכן, הוא זה אשר הפעיל מטעם התובעת את אנשי המקצוע השונים לאורך התקופה הרלוונטית והוא זה אשר ניתב את פעולות התובעת, כשלעיתים לצידו ומטעמו פעל מר אידו.

אמנם גב' פרשט מסרה תצהיר מפורט הסוקר באריכות את גרסתה של התובעת, בדומה לתצהיר שמסר מר פרשט. אולם, בנקל התגלה כי זו אינה בקיאה בעובדות, כדי כך שהיא עצמה אינה מבינה את הכתוב בתצהירה. גב' פרשט הקריאה תשובות לפרוטוקול הדיון מתצהירה וכאשר נדרשה להעיד מזיכרונה, היא נקטה באחת מארבע התנהלויות – בלבול במועדים באופן שאינו מתיישב עם גרסת התובעת, העדר זכרון המועדים כלל, אי הבנת השאלה או מסירת עדות מפי השמועה (ר' פרו' עמ' 21 שו' 18-28; עמ' 15 שו' 10-13; שו' 23-27; עמ' 27 שו' 11-18; עמ' 28 שו' 20-29)



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

נוכח אלו, לא מצאתי לנכון לייחס משקל של ממש לדבריה של גב' פרשט, והתרשמתי כי היא מהלכת באדישות בסבך האירועים אחר מר פרשט, מבלי שיוחתם בזכרונה נתון רלבנטי כלשהו לתובענה.

עוד התרשמתי כי מר פרשט מסר גרסה מגמתית ומתחמקת. המדובר באיש עסקים הבקיא בענייניו, אולם בפעמים בהם הוטחו בפניו עובדות הסותרות את גרסתו וכשנותר ללא מענה הולם, ביקש להפנות את השאלה למר אידו, למימון, לאשתו או למר דודו אלקיים, בנה של התובעת 5. זאת, תוך שהוא מנסה להסיט את "אש" האירועים ממנו עצמו, בהתחמקות מאחריות לגרסתו שאינה מתיישבת עם העובדות.

בנסיבות, לא מצאתי כיצד ניתן לייחס לגרסתו של מר פרשט ממש או מהימנות.

11. מן הראיות כפי שהובאו לפניי קבעתי כי התובעת שכרה את שירותיה של מימון עוד בחודש מרץ שנת 2003, טרם התקשרה עם הנתבעים בהסכם. מלכתחילה נשכרו שירותיה של מימון על מנת לבצע תוכניות של פתיחת חזיתות למסחר במושכר ושינוי ייעודו ממגורים למסחר.

12. היתר הבניה היה בידי התובעת לכל המאוחר בתחילת חודש יוני 2003, ימים ספורים לאחר חתימת ההסכם. זאת, גם בהנחה שאיני שותף לה, כי היתר הבניה לא נמסר לתובעת במהלך החתימה על ההסכם ביום 28/05/2003.

13. מימון עבדה על התכנית המבוקשת על פני כחמישה חודשים והגישה תכנית ראשונה בחודש יולי 2003. לתכנית זו נדרשו שינויים ונוצר צורך בהכנת תכנית חדשה להגשה, על פי מדידות. נוצרו עיכובים במדידות אלו ובהכנת התכנית, עד שזו הוגשה בחודש ינואר שנת 2004. העיכובים בהפקדת התכנית חלו מטעם התובעת בלבד, ללא כל קשר לסוגיית המצאת היתר הבניה, כנטען על ידה.

אין כל דמיון בין ממצאים אלו לבין הגרסה אותה הציגה התובעת.

14. דחיתי את טענת התובעת באשר להסתמכותה על נוסח המבוא להסכם.





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

15. מעדות הנתבע 2 עולה כי שניים מיורשי המושכר, הנתבעים 1 ו-2, נפגשו עם מר פרשט במושכר עצמו טרם חתימת ההסכם.

תיאור הפגישה מפי הנתבע 2 הינו בזו הלשון:

"אנו הסברנו למר פרשט, כי הוצאנו היתר להריסת הגג והגדר הבנויה מסביב לבית וכן לתוספת בנייה מאחורי הבית וכן כי למעט הריסת הגדר ביצענו למעשה את הכל לפי ההיתר. אציין גם כי ערכנו עם מר פרשט סיור בבית והראינו לו אחת לאחת את העבודות שביצענו בהתאם להיתר ואני באופן אישי הסברתי לו בדייקנות מה נעשה בהתאם להיתר ומה טרם נעשה (הריסת הגדר!) "

"ויחיאל דיבר במפורש על הגשת תוכניות חדשות לעירייה, לקבלת היתר בניה מתאים לצרכי התובעת ורק ביקש שנסכים לתת לו 'תקופת ביניים' ללא חיוב בדמי שכירות כדי שיוכל להכין ולהגיש את התוכניות לעירייה".

(ר' סעיפים 19-22 לתצהירו של הנתבע 2)

חיזוק לגרסתו זו של הנתבע 2, אשר לא נסתרה, מצוי בעדותה של הנתבעת 1, לפיה:

"לא השכרתי חתול בשק. הראיתי לו... בדק וראה, חזר ובדק, אפילו המפתח נשאר אצלו..."

(ר' פרו' עמ' 138 מיום 08/07/2007 שו' 6-7)

ועוד:

"וחזרתי ואמרתי שצריך היתרים בהתאם למה שהוא רוצה..."

ש. מי היה צריך להגיש הבקשה?  
ת. רק הוא, כי הוא רצה המבנה ולהתאימו לצרכיו, ואני הייתי צריכה לעזור בחתימה כי אני בעלת הנכס..."

(ר' עמ' 135 לפרו' מיום 08/07/2007 שו' 24, 27-29)

16. מגרסת מר פרשט, יוצא כי התובעת כלל לא ידעה על מצבו התכנוני של המושכר ולא בדקה אודותיו טרם ההתקשרות בהסכם או בתכופ לאחריה. התובעת הסתמכה באופן סלקטיבי על לשון ההסכם, בהפניה להיתר בניה שלא נמסר לידיה והיא טוענת כי הבירור ברשויות בהקשר זה ערכה לאחר חתימת ההסכם [ר' סעיפים 10-11 לתצהיר מר פרשט].

מר פרשט מאשר כי:





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

"... בשלב כלשהו לקראת סוף שנת 2003 הודיעו לי הנתבעים כי הוסרו המניעות לקבלת היתר הבניה, וכי על התובעת לערוך תכניות הגשה וכן את כל הניירת הדרושה לצורך הבקשה להיתר בניה..."

לצורך כך, נשכרו שירותיה של מימון (ר' סעיפים 14-15 לתצהירו של מר פרשט).

מנגד, שנשאל מר פרשט מתי פנה למימון בקשר למושכר, הוא השיב: "ממש לא זוכר" (עמ' 35 לפרו' מיום 21/05/2006 שו' 26).

לאחר מכן הציג מר פרשט גרסה לפיה בתחילה, הזמין ממימון "תכנית בסיסית" לעניין מיקום המקררים והתנורים במושכר ורק לאחר מכן ביקש אותה להכין תכנית הגשה (ר' עמ' 35 לפרו' מיום 21/05/2006 שו' 31-27).

גרסה זו נסתרה מניה וביה מעצם המסמכים שבחתימת מר פרשט עצמו ועדותה של מימון.

הסתבכויות מר פרשט עם קשרי גרסתו במהלך עדותו, הביאו להתחמקותו ממתן תשובות ישירות, הכל בניגוד לגרסתו הראשונית ממנה נלמדת השתלשלות העובדתית הנטענת ממקור ראשון וכדבריו:

"... ש. מתי פעם ראשונה נודע לך שאין לנתבעים היתר לפתיחת חזיתות?

ת. ... לא זוכר תאריך.

ש. ההסכם נחתם ביום 28.05.2003. מתי פעם ראשונה ידעת שההיתר שיש לנתבעים לא מתאים לפתיחת חזיתות?

ת. לא זוכר. אפשר לשאול את רותי... [מימון –

א.י.]

ש. בספט' 2003 כשרותי הזמינה את המדידות ששילמת עליהם לצורך הגשת בקשה להיתר חדש, ידעת או לא?

ת. אני לא מתעסק בזה. אני לוקח בעלי מקצוע שיעשו את העבודה לא כדי שאני אתעסק בזה. אם יש לי משפט אני לוקח עורך דין, אם יש לי את זה אני לוקח את רותי."

(ר' פרו' עמ' 37 מיום 03/05/2007 שו' 14-10; שו' 24-21)



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

17. ובאשר למימון עצמה - המסמך בעריכתה, הנושא כותרת "חוות דעת של מומחה" (ר' נספח יד' לתצהיר מר פרשט), מכיל הרצאת עובדות, המפרטת בעיקר את פעולותיה של מימון כפי שנעשו בעבור התובעת.

4

5 גרסת מימון לעניין המועדים הרלבנטיים נסתרה בסתירות פנימיות וחיצוניות לרוב  
6 ובמגמה בולטת להתאמה מלאכותית של העובדות לגרסת התובעת.

7

8

9 18. בחוות דעתה מתארת מימון כי:

10 "בסוף שנת 2003 (התאריך המדויק איננו זכור לי)  
11 פנה אלי מר יחיאל פרשט... וביקש להזמין אצלי טיפול  
12 בהשגת היתר לביצוע עבודות שיפוצים... לרבות פתיחת  
13 חזיתות מסחריות..."  
14 (ר' בעמ' 1 לחוות הדעת)

15

16 בעדותה הוסיפה כי:

17 "ש. מרגע שפנו אליך ועד הרגע שבעצם גמרת להכין את  
18 התוכנית?  
19 ת. חמישה חודשים בערך..."  
20 (ר' עמ' 23 לפרו' מיום 01/04/2007 שו' 5-4)

21

22 19. לתצהירו של מר פרשט צורפה חשבונית של חברת "אלפא מערכות" מתאריך 08/07/2003

23 (ר' בנספח נספח ט' לתצהיר). מר פרשט פירט בתצהירו כי חשבונית זו הוכנה: "עבור

24 הכנת תכניות חשמל" (ר' סעיף 24 לתצהיר). אולם, על גבי החשבונית, הנושאת את

25 חתימתה של מימון, נכתב כי נערכה: "עבור תכנית הגשה לעסק מאפייית המשפחה".

26

27 מימון אישרה בעדותה כי המדובר בחשבונית שלה, אשר הוצאה לתובעת בעבור עבודה

28 שביצעה בקשר למושכר מחודש מרץ 2003 (ר' עמ' 27 לפרו' מיום 01/04/2007 שו' 24-22).

29

30 מאלו יוצא כי האמור בחוות דעתה של מימון, משמע רק בסוף שנת 2003 פנתה אליה

31 התובעת, אינו יכול להיות נכון. הסתרת מהות החשבונית כדי הסוואתה בתצהירו של מר

32 פרשט כמתנייחסת להכנת תכניות חשמל, ושינוי המועדים האמיתיים בחוות הדעת,

33 מכרסמים עד כדי איון במשקל שיש לייחס לגרסת התובעת.

34





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

20. זאת ועוד, מימון צירפה לחוות הדעת בקשה לקבלת היתר שהכינה ושנחתמה בחודש  
דצמבר 2003. לא אוזכרה עובדה מהותית לעניין זה בדמות עריכת תכנית קודמת על ידי  
מימון שנחתמה על ידה ועל ידי מר פרשט, עוד בתחילת חודש יולי 2003.

הנתבעים הגישו את מוצג נ/1 שנמצא בתיק הנכס בעיריית אילת. זוהי בקשה להיתר בניה  
שתיאורה: "הריסת קירות המבנה + בניה מחדש לצרכי מסחר".

אין המדובר בתוכנית סניטרית או "תכנית בסיסית" כהגדרתו של מר פרשט. אין במוצג  
נ/1 אלא בבקשה לקבלת היתר בניה, הכוללת הצהרות נדרשות מבעלי הזכויות ואנשי  
המקצוע וכן תשריטים.

מגישי הבקשה הינם מר וגב' פרשט, והנתבעים 1 ו-2. עורכת הבקשה הראשית הינה מימון  
ומתכנן שלד הבניין הוא מחלנקין. הבקשה נושאת חתימות מתאריכים 03/07/2003 ו-  
06/07/2003 מאת מימון, מר פרשט, הנתבעת 1 ומחלנקין. מר פרשט אישר את חתימתו על  
גבי המסמך (ר' בעמ' 42 לפרו' מיום 03/05/2007 שו' 1).

גם מימון אישרה בעדותה את התכנית נ/1 ואת כל החתומים עליה, על אף שאין לה אזכור  
בגרסתה הראשונית (ר' פרו' מיום 01/04/2007 עמ' 26 שו' 8-25).

בנוסף, מימון העידה כי התכנית נ/1:

"... לא עברה אישור ראשוני כיוון שהנחו את יחיאל  
לשנות קו בניין אפס ולכן הגשתי תכנית חדשה שמתקנת  
את נושא קו הבניין, לצורך קבלת היתר" (ר' עמ' 26 לפרו'  
מיום 01/04/2007 שו' 14-16)

מימון אישרה כי הגשת התכנית המתוקנת התעכבה שכן:

"דבר ראשון שנבדקה האופציה לקו בניין אפס, נפסלה  
האפשרות להגיש תכנית בקו בניין אפס ונאלצתי להכין  
תוכנית חדשה על גבי מפת מדידה שלא הייתה לי קודם  
המודד העביר לי את התוכנית שלו ביום 20 נובמבר  
2003, הקובץ הועבר אלי במהלך נובמבר ולקח לי בערך  
חודש עד שהגשתי אותו. הייתי תלויה במדידות על מנת  
להגיש את התוכנית הסופית." (ר' עמ' 27 לפרו' מיום 01/04/2007 שו' 1 עד 4 – ההדגשות הוספו)

סופו של דבר הופקדה התכנית בחודש ינואר 2004 (ר' פרו' מיום 01/04/2007 שו' 4-7).



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

- 1  
2 21. מוצג נ/2 שהגישו הנתבעים הינו צילום שצילמו מתיק העירייה את אותה תכנית  
3 שהופקדה. מבקשי הבקשה הפעם הם הנתבעים 1 ו-2 בלבד.  
4  
5 עורך הבקשה הראשי ומתכנן שלד הבניין הוא מחלנקין. החתומים על הבקשה מיום  
6 01/12/2003 הינם מחלנקין והנתבעת 1, בלבד. מחלנקין חתום על הבקשה הן כעורך והן  
7 כמתכנן שלד. הבקשה נושאת חותמות של רשויות שונות ולצד חותמת לשכת הבריאות  
8 המחוזית הוסף בכתב יד: "ללא שימוש לעסקי מזון". העדים לא נחקרו באשר  
9 למשמעות הוספה זו.  
10  
11 22. התוכנית שצורפה לחוות הדעת של מימון אינה תואמת כלל לתכנית נ/2 שהגישו  
12 הנתבעים, למרות ששתיהן נחזות כנושאות תאריך חתימה זהה (מיום 01/12/2003 על ידי  
13 נתבעת 1). אולם, ההבדלים ביניהן רבים ומשמעותיים.  
14  
15 שתי התכניות נושאות חותמות של רשויות שונות. בתוכנית שצורפה לחוות הדעת של  
16 מימון, מר וגבי פרשט מופיעים כמבקשים ומר פרשט חתום על גבי התכנית מתאריך  
17 02/12/2003, מתחת לחתימת הנתבעת 1. לעומת זאת בתכנית נ/2, שם המבקש נמחק  
18 ובמקומו נכתב שמם של הנתבעים 1 ו-2. במקום בו חתום מר פרשט בתוכנית כפי חוות  
19 דעת מימון, מרוח חומר מחיקה.  
20  
21 23. בתכנית שצורפה לחוות דעת מימון, היא עורכת הבקשה והיא זו החתומה עליה. על אף  
22 שמחלנקין רשום בתכנית זו כמתכנן השלד, הוא אינו חתום על הבקשה ואו על הצהרת  
23 מתכנן השלד. לעומת זאת בתכנית נ/2, מחלנקין מופיע כעורך הראשי של הבקשה  
24 וחתימתו, בצירוף לחותמתו, מתנוססות עליה כעורך וכמתכנן שלד. התאריך גם כאן זהה  
25 – 01/12/2003.  
26  
27 24. מימון נשאלה והשיבה בהקשר לחתימות שעל נ/2 כך:  
28 ש. אני מפנה אותך ל- נ/2 שזה צילום שביצענו  
29 מעיריית אילת של התוכנית שהופקדה שמה,  
30 והתוכנית הוגשה שהיא חתומה על ידי  
31 מחלנקין. עכשיו את נזכרת שהוא חתום על  
32 התוכנית?



בפני : כב' השופט א. יקואל

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| ת. כן.                  |                          |
| ש. זאת אומרת שבנקודה זו | ידעת על המצב             |
|                         | התכנוני של הנכס, מההיתר  |
|                         | שצריך להגיש בקשה לשינוי  |
|                         | למסחר, ולפתיחת חזיתות כי |
|                         | שאינן פתיחת חזיתות?      |
| ת. נכון.                |                          |



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

ש. אני מפנה אותך גם למסמך ששלחת לדרורית ממשרד אדריכלים מיום 20.06.2003 כשהכותרת שלו "בקשה לאישור תוכנית..." "מצורפת בזאת תוכנית פלוס חזיתות לאישור" ובהמשך את כותבת "אישור חזיתות לרחוב ייעוד השטח מסוחר" את מאשרת? כן".

ת. (ר' פרו' מיום 01/04/2007 עמ' 25 שו' 10 עד שו' 22 – הדגשות הוספו)

27. מובאות נוספות מעדותה של מימון אינן מחמיאות, בלשון המעטה, לגרסתה של התובעת ובזו הלשון:

ש. יש מסמכים שמאשרים שלא רק שהמצב התכנוני של הבית 88/2 היה ידוע לך ולכל הפחות מיום 30 מרץ 2003 אלא שאף מלכתחילה ביקשו ממך לערוך תוכניות של שינוי ייעוד ממגורים למסחר ופתיחת חזיתות מהרגע הראשון? כן כמובן.

ת. זאת אומרת שידעת והלקוח המזמין התובעת ידעה שאין היתר קיים לפתיחת חזיתות ולמסחר, מאשרת?

ת. מאשרת. ההיתר עדיין לא הוגש כשבדקתי את כל האופציות...

ש. תספרי לבית המשפט ותאשרי שבכל ההתנהלות שלך מול סמי עדי ויחיאל פרשט, בעצם מלכתחילה הם שכרו את שירותיך על מנת לבצע תוכנית של פתיחת חזיתות למסחר, שינוי ייעוד של הנכס ממגורים למסחר?

ת. מאשרת".

(ר' פרו' מיום 01.04.2007 עמ' 26 שו' 7-1; 28 שו' 3-6 – הדגשות הוספו)

28. בכך מזדקרת מודעותה של התובעת, בסמוך לחתימת ההסכם, בכל הנוגע למצבו התכנוני המדויק של המושכר. התובעת בחרה להתנהל על פי נוסח שונה מן המבוא להסכם בידיעה מלאה כי אינו משקף את העובדות הידועות לה. כך עד לחתימת הנספח שמהווה, כשלעצמו, תימוכין בפרשנות התכליתית המתבקשת אותה יש ליתן להסכם, כגוברת על לשונו וכדי התייחסות מאיינת אל הצהרתם השגויה של הנתבעים במבוא להסכם, נוכח ידיעתה של התובעת כי פתיחת החזיתות במושכר אינה מנויה וגמורה.

29. למר פרשט עצמו לא נותרה הברירה, לכשעומת עם היתר הבנייה הנמצא בתיק המסמכים של מימון (מוצג נ/13), אלא לפתל את גרסתו לכיוון חדש, לפיו:

"קיבלתי את ההיתר שבועיים אחרי זה. אך זה לא ההיתר שחתמנו עליו בחוזה. בהיתר הזה לא מצויין מה שהבטיחו לי. זה לא ההיתר שדובר עליו בכלל."



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

(ר' פרו' עמ' 38 מיום 03/05/2007 שוי' 4-3)

מר פרשט אינו יודע מי שלח את היתר הבניה למימון בפקס והוא מכחיש כי הוא השולח  
(ר' עמ' 38 לפרו' מיום 03/05/2007 שוי' 20-21).

זכרן של עובדות אלו לא בא בתצהירו של מר פרשט, שם, גרס כי התובעת לא קיבלה את  
היתר הבנייה מעולם וכי בחלוף הזמן ובהעדר המצאת הנתבעים את היתר הבניה, התעורר  
חשדה של התובעת והיא ערכה בירור בעיריית אילת (ר' סעיף 10 לתצהיר מר פרשט).

30. כאשר נשאל מר פרשט אודות השינוי בין התכניות נ/1 ו- נ/2, הוא הסביר זאת בדרישתו  
ליישר מפלס במושכר, בהתמקדותו ב- נ/1 כקומת קרקע למאפיה. משנשאל אם חתם על  
בקשה להיתר חדש בתחילת 2003 הוא משיב:

"ת. אני לא יודע על מה חתמתי. כאילו יש היתר  
מהעיריה לפתוח חזית מסחרית וזה רק אישור  
טכני."

(ר' עמ' 43 לפרו' מיום 03/05/2007 שוי' 13-14; 21-24)

31. בכל הכבוד הראוי, לא התרשמתי מרצף עובדתי אחד במכלול גרסאותיה של התובעת.  
מעבר להפניית מר פרשט את השואל בחקירתו לקבל תשובות ממימון וב"כ, הוא בחר  
גורם נוסף כמוקד התעניינות והוא מר דוד אלקיים - בנה של התובעת 5. כעולה מן  
העדויות, מר אלקיים היה מעורב בעסקה בין הצדדים, ועל פי דבריו של מר פרשט מר  
אלקיים: "מעלה ומוריד אנשים במועצת העיר" (ר' עמ' 40 לפרו' מיום 03/05/2007  
שוי' 5-6). מכאן מבקשת התובעת לבסס את טענתה להבטחת הנתבעים כי בזכות קשריהם  
הפוליטיים, היתר הבניה יינתן במהירה. גם גרסה זו לא הוכחה על ידי התובעת אף לא  
בקירוב.

בסיכומיה, מלינה התובעת על אי התייצבותו של מר אלקיים לעדות מטעם הנתבעים,  
כאשר נטען כי הוא מצוי בשליטתם (ר' סעיף 11 לסיכומי התובעת). ככל שנדרשה עדותו  
של אלקיים בתמיכה בטענות התובעת, היה עליה לזמנו לעדות ומשבחרה שלא לפעול כך,  
היא לא עמדה בנטל הראיה החל עליה.





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

32. בעדותו של נתבע 2 נמצא הסבר סביר להצהרת הנתבעים במבוא להסכם כי:  
"המשכיר... קיבל היתר בניה... לשינוי חזית נכס לרחוב הראשי", שאינו  
כולל שינוי חזית, אלא בגדר הריסת גדר בלבד (ר' היתר הבניה, מוצג נ/4).

4

נתבע 2 הבהיר כי מבחינת הנתבעים, הריסת הגדר כפי אזכור היתר הבניה היא שהיוותה  
את שינוי חזית המושכר לרחוב הראשי, כפי כוונת הנתבעים בנוסח ההסכם (ר' בסעיף 37  
לתצהירו של הנתבע 2).

8

33. בהנתן הצהרת הנתבעים אודות היתר הבניה שלא כפי המצב הקיים, לא שוכנעתי  
מרצונם להטעות את התובעת אלא רק מחוסר המשים והשווג שבמסירתה.

11

לכך יש להוסיף את גרסת מר אידו, לפיה:

12

"... כשקראתי את הסכם השכירות, מיד לאחר שנחתם...  
התפלאתי מאוד על הנוסח של סעיף ההצהרות במבוא,  
שממנו כאילו עולה שיש לנתבעים כביכול היתר הבניה  
למסחר ואז אמרתי לעו"ד רוני גורסקי 'איך הצלחת  
להכניס את הסעיף הזה, כל הכבוד לך' ויחיאל השיב  
לי בנוכחות עו"ד גורסקי, שו'לא רק שהוא הצליח אלא  
שיש להם עו"ד מטומטם שלא שם לב".  
(סעיף 15 לתצהירו של מר אידו)

20

כך גם כשהשיב לשאלתו של ב"כ התובעת:

21

"התפעלתי ממך, איך הכנסת את הפסקה הזו, כשהיתר  
הבניה שהיה גם היה מונח בפניך, היה בסה"כ הריסת  
גדר ובניית גג. במשרד כשבאת לקבל השיק, יחיאל אמר  
בנוכחותי כי יש להם עו"ד מטומטם ומר גורסקי הכניס  
להם את הסעיף הזה."  
(ר' עמ' 118 לפרו' מיום 08/07/2007 שו' 15-13)

27

34. התרשמתי מכדאיותה של העסקה נשוא ההסכם בעבור התובעת. על פי נספח ב-2  
לתצהירו של מר פרשט (הסכם שכירות), התובעת שילמה במקום עסקה הקיים דמי  
שכירות חודשיים בסכום בסיסי של \$5,500. דמי השכירות במושכר, המיועד לשמש גם  
בית קפה בנוסף למאפיה, נקבעים לאחר תקופת שיפוצים והסתגלות בסכום של \$2,600  
(העולה בהדרגה עד לסכום של \$2,800).

34

35







מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

מר פרשט ראה במקום המושכר צריף ישן ופגש ביורשי הזכויות בו, שאינם אנשי מקצוע בתחום הבניין, התכנון וההנדסה. התובעת עצמה הקיפה עצמה ביועצים כאדריכלית, העובדת למול מהנדס ועורך דין ומנהל חשבונות.

יורשי המושכר לא ידעו בעת חתימת ההסכם מהן כוונותיה המדוייקות של התובעת באשר למושכר וכלשון סעיף 28 להסכם:

"למשכיר ידוע והוא נותן מראש הסכמתו הבלתי מסוייגת כי השוכר יבצע שינויים מהותיים במבנה הנכס בהתאם לשיקולי השוכר, לרבות השלמת בנייתו החיצונית של המבנה, פתיחת חזית, חלוקה פנימית, וכל בניה או שינוי במבנה בין חיצוני או פנימי..."

(הדגשות הוספו)

ברורה העלטה החלקית בה היו מצויים יורשי המושכר נוכח שהתובעת בעצמה אינה יודעת בשלב זה את היקף תכניותיה שהושלמו על ידי מימון רק בחודש יולי 2003 - לאחר עריכת וחתימת ההסכם.

35. בנסיבות העניין, עתירת התובעת להעדפת גרסתה לפיה על אף שלל יועציה, היא אינה טורחת לבדוק את מצבו התכנוני של המושכר טרם עריכת ההסכם ואף לאחר חתימתו, אינה יכולה לעמוד. תחת זאת, מייעדת התובעת את המושכר לעבודות בנייה גורפות, מבלי לבדוק התאמתו להן והכל - תוך הסתמכות עיוורת על ביקורו של מר פרשט במקום והצהרת הנתבעים במבוא להסכם.

התרשמתי כי מר פרשט היה מודע היטב למצבו הפיסי והתכנוני של המושכר ולידיעתם ולמצגיהם המוגבלים של הנתבעים באשר למסמכים שהציגו לפניו בתום לב. בנסיבות העניין, הסתמכות התובעים על הצהרת הנתבעים במבוא להסכם אינה תמת לב והצהרה הנתבעים אינה יכולה לייצר מצב תכנוני במושכר חלף הרשות המוסמכת עצמה.

36. שוכנעתי כי התובעת בדקה את מצבו הפיסי והתכנוני של המושכר, טרם התקשרה בהסכם בעצמה ובאמצעות יועציה. למצער, הייתה לתובעת ידיעה קונסטרוקטיבית לגבי מצבו התכנוני של המושכר.



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

37. די במקובץ כדי להביא לדחיית התביעה אך התנהגותה של התובעת לאחר כריתת ההסכם מכבה כליל את האודים שיכול ונותרו מגרסתה.
38. בשלב זה של הדברים, ממילא לא נגרם לתובעת כל נזק, עת כגרסתה, גילתה כי היתר הבניה כמוצהר בהסכם אינו קיים. תכנית הבניה של התובעת עדיין לא הוגשה, התכנון טרם הושלם, והיא המשיכה להפעיל את עסקה הסמוך כתמול שלשום (ר' עדות מר פרשט בפרו' מיום 03/05/2007 עמ' 35 שו' 4-11).
- לו היה ממש בטענות התובעת, ברי בעיני כי היא הייתה פועלת כמשנתה שבכתב התביעה, ומבטלת את ההסכם בשלב זה. בכך וודאי שהייתה התובעת מאיינת את נזקיה הנטענים.
39. תחת זאת ביקשה התובעת להותיר תחת שרביט בחירתה את מלוא האפשרויות. היא המשיכה את תקופת השכירות במקום עסקה הקיים וגם ערכה תכניות עבור המושכר. פשיטא כי התובעת לא ביטלה את ההסכם משום שביקשה לקיימו אף לאחר הפרתו הנטענת, כגרסתה.
40. בהגיע חודש נובמבר 2003 היה על התובעת להתחיל לשלם לנתבעים את דמי השכירות על פי ההסכם. אז נזכרה התובעת בכובד מחויבותיה השלובות מכח ההסכם והחליטה להעלות מן האוב טענות שזנחה בעצם התנהגותה. התובעת ביטלה את כל השיקים שמסרה לנתבעים בגין דמי השכירות מכח הסכם, בחוסר תום לב ותוך הפרה בוטה של ההסכם. הכל כשהיא אינה חפצה בביטולו למעשה ופועלת במלוא המרץ להכנת מפת מדידה לשם הגשת בקשה מתוקנת לעירייה למתן היתר בניה למושכר.
- הכברתי באשר לידיעת התובעת את מצבו התכנוני של המושכר לאשורו, הרבה לפני חודש נובמבר 2003, כשמימון הכינה בקשה שנייה למתן היתר והמתינה למפת מדידה לשם הכנתה והגשתה לעירייה. בנסיבות, המצאת היתר הבניה או תוכנו לא היוו את הסיבה האמיתית לביטול תשלומי דמי השכירות, אך למרות זאת בחרה התובעת לבטלם.
- תעוזתה של התובעת כלפי הנתבעים באה לידי ביטוי מדגמי במכתבו של ב"כ מיום 04/11/2003 (ר' נספח ד' לתצהיר מר פרשט) בו נכתב כי:



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

"בהיעדר היתר בניה, עקב מחדלם של מרשיך  
להמציאו... לא נתאפשר למרשיי להחל בביצוע  
השיפוצים והשינויים האמורים.  
בימים אלה הגיע מועד תשלום דמי השכירות הראשונים,  
לאחר שתקופת הביניים... הסתיימה.  
בנסיבות אלה, הורתי למרשיי שלא לכבד את הצ'ק  
הדחוי שמסרו למרשיך בעבור דמי השכירות"  
(ר' סעיפים 5-7 למכתב)

וכל כך כך, כשהיתר הבניה מצוי בידי התובעת מזה מספר חודשים, והתובעת כלל לא  
נזקקה לו בשלב זה מאחר ואנשי המקצוע מטעמה שקדו על הכנת בקשה למתן היתר  
בניה, חלף זה שלא נמסר לה כנטען. מכאן ונוכח העובדה כי עיכובים בקבלת ההיתר נבעו  
רק מעיכובים בהכנת מפת המדידה ועבודת מימון, וללא כל קשר להצהרת הנתבעים  
במבוא להסכם, יוצא כי השיקים שמסרה התובעת לנתבעים בוטלו מחמת עיכוב בלוח  
הזמנים של התובעת עצמה, ולא מחמת מעשה או מחדל של הנתבעים.

קיבלתי את דבריו של הנתבע 2 בהקשר זה, לאמר:

"פנינו למר פרשט ושאלנו אותו למה השיק חזר הוא  
אמר לנו שהוא רוצה לפתוח את החוזר (צ.ל. חוזה -  
א.י.) ולהוסיף נספח לחוזר. קבענו פגישה והוא אמר  
שיש לו עיכובים והוא לא עומד בזמנים והוא רוצה  
שיתנו לו כמה חודשים"

(עמ' 54 לפרו' מיום 03/05/2007 שו' 26-28)

גרסה זו משתלבת בראיות כפי שפורטו דלעיל, לרבות במוצגים 1/נ, 2/נ, 13/נ ועדותה של  
מימון.

41. הנה כי כן - מצבו התכנוני של המושכר היה ידוע לתובעת בעת התקשרותה בהסכם;  
הנתבעים לא הפרו את ההסכם על אף הצהרתם במבוא לו; היתר הבניה היה בידי  
התובעת בעת ההסכם או בסמוך לאחריו עת פעלה לגיבוש בקשה להיתר בניה ולהגשת  
תכניות בהתאם לסעיף 28 להסכם; עיכובים לא נבעו מכשל כלשהו של הנתבעים  
והתובעת היא זו אשר הפרה את ההסכם משביטלה את תשלום דמי השכירות בחוסר תום  
לב בוטה, תירוצים שונים ולאחר בקשות לארכה נוספת בתשלום דמי השכירות.

42. האמבילנטיות שהפגינה התובעת ביחס למושכר, מצאה ביטוייה אף בחתימת הנתבעת 1 על  
התכנית המתוקנת של התובעת ביום 01/12/2003, לאחר שביטלה את השיקים שמסרה



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

1 לנתבעים (ר' מוצג נ/2 וכן התכנית שצורפה לחוות דעת מימון). מעצם בקשתה מהנתבעת  
2 1 לחתום על התכנית והפקדת תכנית זו ביום 16/01/2004, התובעת לא הייתה מעוניינת  
3 בביטול ההסכם ולמעשה ביקשה את קיומו על ידי הנתבעים.

4  
5 43. לאחר מכן נערכה פגישה של הצדדים במשרדו של מר אלקיים. דחיתי את טענת התובעת  
6 כי שיהוי לכאורי מטעם הנתבעים בקיום פגישה זו, כשלושה חודשים לאחר ביטול  
7 השיקים, תומך בהפרת הנתבעים את ההסכם. קיבלתי את הסברה של הנתבעת 1 כי  
8 התבקש זמן מה על מנת להביא את מר פרשט עצמו לפגישה זו, לאחר שחמק מקיומה  
9 מספר פעמים (ר' עמ' 140 לפרו' מיום 08/07/2007).

10  
11 הנתבע 2 העיד על פגישה זו, כך:

12 "דווקא שם היתה אוירה טובה ונינוחה. הם העלו את  
13 הבעיה שלהם שהם אמרו שהם מתעכבים בהיתרים והם  
14 מבקשים עוד חודשיים. הלכנו לקראתם וניסינו לעשות  
15 הכל על מנת שהעסק יזוז. לא רצינו לעשות עניין  
16 בשביל ביטול שיק אחד. הוחלט לגמור ברוח טובה  
17 ולהמשיך הלאה העיקר לא לפוצץ את החוזה".  
18 (ר' פרו' מיום 03/05/2007 עמ' 57 שו' 8-11)

19  
20 וכך מתארת זאת הנתבעת 1:

21 "דיברנו על מה קורה, למה השיקים חזרו, פתחנו את  
22 העניין בצורה חברית, סיפר לי שלחצו עליו, אמר אקח  
23 גם המבנה, אמר תצטרכו לתת לי עוד קצת זמן כדי  
24 להוציא ההיתרים. הכל באווירה טובה."  
25 (ר' עמ' 140 לפרו' מיום 08/07/2007 שו' 25-27)

26  
27 מר פרשט אינו מכחיש בקיום פגישה זו, בה דובר על ביטול השיקים והוחלפו השיקים  
28 שבוטלו בשיקים חדשים (ר' עמ' 45 לפרו' מיום 03/05/2007).

29  
30 אין חולק, כי תוצאת הפגישה הינה מתן שיקים חדשים של התובעת לתשלום דמי  
31 השכירות, כשמועד הפירעון של השיק הראשון בחודש מרץ 2004 (ר' מוצג נ/7). כבר מטעם  
32 זה לא יכול להיות חולק כי גובשה הסכמה בין הצדדים לפיה נותר ההסכם על כנו תוך  
33 שהתובעת קיבלה מהנתבעים ארכה נוספת בתשלום דמי השכירות למשך 4 חודשים.  
34



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

סדרת השיקים החדשה שניתנה לנתבעים תומכת ברצונה של התובעת להמשיך ולהחזיק במושכר.

מר אידו העיד בהקשר זה כי:

"אני ויחיאל כן רצינו להמשיך... זו היתה סתם הוצאת כספים מיותרת, אך יחיאל אמר אוקיי והמשכנו עם זה ואז נוצר הנספח החדש." (ר' פרו' מיום 08/07/2007 עמ' 114 שו' 24-26, עמ' 115 שו' 3-4)

44. כבר מטעם זה סברתי כי חזית המריבה שיצרה התובעת באשר לנספח אינה ממך העניין וריח כבד של פסול עולה ממנה.

מר פרשט העיד בתצהירו כי הנספח: "איננו משקף הסכמה של התובעת כלל ועיקר" (סעיף 3 סיפא לתצהירו). אולם, הוא לא פירש במה השוני מהסכמות שגובשו בפגישה שבין הצדדים ולא ביאר כיצד סדרת השיקים החדשה שניתנה לנתבעים תואמת את גרסתו.

בניגוד לגרסת התובעת, גרפולוגית מטעם הנתבעים בדקה ומצאה כי החתימה על הנספח הינה אכן חתימתה של גב' פרשט. חקירתה הארוכה והמפרכת של המומחית, במהלכה הותקפו מקצועיותה ואמינותה, מהווה דוגמא להרחבת היריעה שלא לצורך, בזבוז זמן ומשאבים והתמקדות בטפל.

טענת הזיוף שהעלתה התובעת מן הפה אל החוץ הופרכה על פניה כשגרסתה של גב' כבירי לא נסתרה במאום, ותמוה כיצד נמנעה התובעת מלתמוך את טענתה הסתמית בחוות דעת מטעמה.

גרסת הנתבעים נותרה עקבית גם לעניין זה ולפיה הנספח לא נחתם במעמד הפגישה עצמה, אלא הודפס לאחריה. הנתבע 2 הביא את הנספח למקום עסקה של התובעת, הגב' פרשט חתמה עליו וכאשר ביקש מר פרשט לחתום עליו - עצר אותו מר אידו ויעץ לו להמתין עד שייבדק המסמך על ידי ב"כ (ר' גרסת הנתבע 2 בפרו' מיום 03/05/2007 בעמ' 57 שו' 21-18, עמ' 58 שו' 21-27; גרסת הנתבעת 1 בעמ' 141 לפרו' מיום 08/07/2007 שו' 28-29 וכן גרסת מר אידו בעמ' 112 לפרו' מיום 08/07/2007 שו' 5 - 11).



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

45. בחודש מרץ 2004 - כעשרה חודשים לאחר חתימת ההסכם וקבלת התובעת את החזקה במושכר, שילמה התובעת לנתבעים תשלום ראשון של דמי השכירות. אז החלה התובעת בביצוע העבודות במושכר. גם מהלכים אלו בוצעו כשעיניה של התובעת פקוחות לרווחה וידיעתה ברורה ומוחלטת כי טרם ניתן היתר בניה התואם את שאיפותיה.
46. בשלב מאוחר זה, ולטענת התובעת, התחוויר לה תוך כדי ביצוע עבודות הבניה במושכר, כי גג ושלד המבנה ניצבים ללא ביסוס, כי המבנה מסוכן, כי נעדרת תשתית ביוב וכי יש צורך בבניית חדר ביטחון. בנוסף, הוצא כנגד התובעת צו הפסקה מינהלי על ידי עיריית אילת בשל ביצוע העבודות במושכר ללא היתר. מכל אלו התובעת טוענת כי פקעה סובלנותה ואז היא הודיעה לנתבעים כי:
- "לנוכח צו ההפסקה, ממצאיו של אינג' מחלנקין והדברים שנאמרו לנו בעירייה לעניין חדר הביטחון והביוב פקעה סבלנותנו והודענו לנתבעים כי התובעת רואה במצג השווא לגבי מצבו הפיזי וכן לגבי מצבו התכנוני של המושכר... כהפרה יסודית של החוזה המצדיקה את ביטולו".
- (ר' סעיף 20 לתצהירו של מר פרשט)
47. אין כל ממש בגרסתה של התובעת אף לעניין זה. מתמונות המושכר שצולמו על ידי הנתבעים לאחר שהתובעת נטשה אותו במהלך העבודות שביצעה, ניכר כי התובעת הרסה כליל את המבנה מבחוץ ומבפנים. כל קירות המבנה החיצוניים והפנימיים היו ואינם עוד. התובעת הותירה גג העומד על עמודי מתכת בלבד וביניהם שטח פרוץ מכל עבר, חול וצנרת גלויה (ר' מוצג נ/12, התמונות המקוריות צורפו לכתב ההגנה בנספח ו').
48. המומחים שהעידו בתמיכה בגרסת התובעת לעניין זה, ביקרו במושכר רק לאחר שהתובעת ביצעה בו עבודות בניה מאסיביות והם אינם יכולים להעיד על מצבו טרם ביצוען.
- ארדיטי ביקר במושכר ביום 16/03/2006, זמן רב לאחר שנהרס על ידי התובעת ומקור הליקויים שבו אינו בידיעתו וכדבריו: "אין לי מושג" (ר' עמ' 9 לפרו' מיום 21/05/2006 שו' 3-2).
- ארדיטי העיד כי בוצעו במבנה עמודי הפלדה, שאינם חלק מהצריך המקורי שנבנה בשנות החמישים, ללא יסודות. אולם מאחר ולא ראה את המושכר טרם עריכת חוות הדעת





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

בשנת 2006 ואינו יודע מה היה מצבו טרם ביצוע העבודות על ידי התובעת - לא מצאתי  
ביסוס למסקנתו כי יסודות אלו לא נהרסו על ידי התובעת (ר' בפרו' מיום 21/05/2006 עמ'  
10 שו' 30).

49. מחלנקין חתום על בקשות התובעת למתן היתר בניה מתאריכים 03/07/2003 ו-  
01/12/2003, כמתכנן שלד הבניין. כן הוא חתום על סעיף 2 לבקשות שהינו "הצהרת  
מתכנן השלד", לפיה הוא מסכים: "להיות מתכנן שלד הבניין נשוא הבקשה,  
ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד" ומצהיר כי בדק את כל המסמכים  
והתכניות הנוגעות לבקשה (ר' במוצגים נ/1 ו-נ/2). מחלנקין אישר כי חתם על הצהרות  
אלו (ר' פרו' מיום 25/06/2007 עמ' 71 שו' 10-9 ועמ' 74 שו' 21-22).

יחד עם זאת, מחלנקין לא ראה את המושכר עובר לחתימתו על התכניות והצהרה  
כאמור, שכן כדבריו:

"לא ביקרתי במבנה לפני שחתמתי על התכנית. אני לא  
צריך... אין לי מה לבדוק. אני בודק תכנית ואני  
מתכנן על פי תכנית".  
(ר' עמ' 74 לפרו' מיום 25/06/2007 שו' 20, 24)

50. למעשה, מחלנקין ביקר במושכר רק ביום 17/06/2004 (ר' בחוות דעתו מיום 24/06/2004,  
נספח ו' לתצהיר מר פרשט), זאת לאחר שהתובעת ביצעה בו את עבודות ההריסה. שימת  
הלב בהקשר זה לעדותה של מימון, לפיה בחודש מאי 2004 הורה לה מר פרשט להפסיק  
את הטיפול בבקשה לקבלת היתר בניה (ר' פרו' מיום 01/04/2007 עמ' 20 שו' 29). מכאן  
שבמועד זה או בסמוך לו נטשה התובעת את המושכר.

51. מחלנקין הסתייג בעדותו מחוות הדעת שנתן, לפיה המבנה עלול לקרוס בכל עת, בהעדר  
חתימתו על גביה (ר' בעמ' 72 לפרו' מיום 25/06/2007). מצאתי כי חוות דעתו באשר  
למסוכנות המבנה, כפי שניתנה בדיעבד ולאחר ביצוע העבודות, מעוררת תמיהה ולו נוכח  
היותו מתכנן השלד החתום על הצהרת מתכנן השלד בתוכנית נ/1 ובתכנית נ/2 שהופקדה  
בעירייה.

מר פרשט התריס כנגד חתימת מחלנקין על התכנית נ/2 כך:

"לדעתי הוא חתם על זה מבלי לראות היסודות, חתם בלנקו".  
(ר' עמ' 49 לפרו' מיום 03/05/2007 שו' 8)



מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

ועוד:

"ש. אתה מסכים איתי שלא הגיוני שהמהנדס יקח על עצמו עבודה כזו מבלי שבדק השלד והמבנה?  
ת. תשאלי אותו לא אותי. כשהוא נתן לי חו"ד שלא חתם עליה וכשניסיתי לחפש אותו בעיר כאילו בלעה אותו האדמה".  
(ר' עמ' 49 לפרו' מיום 03/05/2007 שו' 9-12)

(12)

למחלוקת הסבר משלו באשר לחתימתו על התכניות:

"בשלב זה מהנדס חותם ובעצם בזה הוא חותם שהוא מסכים לעשות תוכניות קונסטרוקציה בשלב שיגיע תורו לאחר קבלת היתר בניה".  
(ר' עמ' 74 לפרו' מיום 25/06/2007 שו' 5-6 – הדגשה הוספה)

52. זאת ועוד - מעדותה של מימון עלה כי התובעת או מי מבעליה לא יידעו אותה על הכוונה להרוס את המושכר טרם קבלת היתר (ר' עדותה בפרו' מיום 01/04/2007 עמ' 11 שו' 27-30). התרשמתי כי מחלקין, אשר עבד למול מימון, לא ידע שהתובעת מבצעת עבודות במושכר טרם קבלת היתר בניה.

מכל מקום, לא מצאתי בעדותו של מחלקין משום ראיה לקיום ליקויים במושכר טרם החלה התובעת לבצע בו את עבודות ההריסה.

מימון הוסיפה כי כאשר ביקרה במושכר לאחר ביצוע העבודות על ידי התובעת, היא הייתה: "... בהלם שהרסו אותו" (ר' עמ' 18 לפרו' מיום 01/04/2007 שו' 15), מר פרשט מאשר כי בוצעו חפירות במושכר באמצעות מכשיר קונגו (ר' עמ' 44 לפרו' מיום 03/05/2007 שו' 25-17) ומר אידו מסר כי:

"... על מנת לעמוד בדרישות של משרד הבריאות... נדרשנו לעמוד בגובה מסוים של המבנה ולכן היינו צריכים לחפור לעומק באדמה, כפי שאכן עשינו ומשמעות הדבר הייתה הוצאות רבות אותן לא צפינו מראש".

(ר' סעיף 19 לתצהירו של מר אידו)

על אף המניעים הנטענים למתן עדותו, בהתחשב במעמדו בתובעת ובמחלוקת המשפטית בינו ובינה, לא התרשמתי מרצונו של מר אידו לבוא חשבון עם התובעת, גרסתו השתלבה ביתרת הראיות ומצאתי בה תימוכין בגרסת הנתבעים.





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

53. בנסיבות, התרשמתי כי אין מלבד התובעת עצמה כדי לפגוע ביסודות המושכר בניסיון להתאימו לצרכיה. הנתבעים אמנם ערכו במושכר שיפוץ זמן קצר טרם השכרתו לתובעת (ר' בסעיף 7 לתצהיר עדותו הראשית של הנתבע 2), אולם לא הוכח כי זה פגע ביסודותיו, כנטען על ידי התובעת, אשר חדלה מלהוכיח גרסתה כי הפגם ביסודות המושכר נתגלה תוך כדי העבודות שביצעה בו ולא כתוצאה מהן.

54. למעשה, התובעת בחרה לבצע עבודות הריסה במושכר ללא בדיקה מול אנשי המקצוע וטרם אישור התאמת המושכר לביצוע העבודות או לתכניות שהוגשו. תמהתי על הלנת התובעת באשר לצו ההפסקה המינהלי אותו קיבלה, עת הוצאתו הינה תוצאה ישירה של החלטתה המודעת לפעול בניגוד לדין.

על התובעת היה לבדוק את התאמת המושכר לתכניותיה ולקבל היתר לביצוע העבודות טרם ביצוען, לרבות ליווי ופיקוח של מתכנן השלד, בדיקת תשתיות ובירור ההיבט התכנוני ובכללו הדרישות לחדר בטחון.

55. מצאתי כי תוך כדי מהלך העבודות במושכר, החליטה התובעת על אי כדאיות העסקה. יכול ונמצאו בין שיקוליה ההוצאות שנדרשו ולא הובאו בחשבון, חוות דעת מחלנקין והתנגדות שותפיו של מר פרשט, הגב' פרשט ומר אידו, להמשך המהלך. אולם, לא נמצאה לתובעת סיבה ראויה לביטול ההסכם מחמת מחדלים נטענים של הנתבעים.

56. מבין מכתבי התובעת באמצעות ב"כ שהלינו על "אי המצאת היתר הבניה", עת ביטלה את סדרת השיקים הראשונה כמפורט דלעיל, דווקא המכתב הנדרש על "ההפרה היסודית" הנטענת וביטול ההסכם בעקבותיה אינו בנמצא. מר פרשט אף אינו מציין בתצהירו את מועד הביטול. ככל הנראה וכפי שעשתה קודם לכן בחודש נובמבר 2003, התובעת ביטלה את סדרת השיקים השנייה שנתנה בידי הנתבעים וללא סיבה ובכך, הפרה את ההסכם זו הפעם השנייה.

## סוף דבר

57. התובעת החזיקה במושכר כמעט שנה מבלי ששילמה דמי שכירות, כאשר כל אותה עת היא ממשיכה להחזיק ולהפעיל את מקום עסקה כרגיל. התובעת הרסה את המושכר,





מדינת ישראל

א 001639/04

בית משפט השלום  
ב א י ל ת

תאריך: 23/02/2009

בפני: כב' השופט א. יקואל

- 1 נטשה אותו כך, ביטלה את תשלומי דמי השכירות מכח ההסכם ובחרה להגיש תביעה זו  
2 ללא ביסוס ובחוסר תום לב.  
3  
4 58. מכל המקובץ - התביעה נדחת.  
5  
6 59. התובעת תשא בהוצאות הנתבעים בסכום כולל של 50,000 ש"ח. סכום זה ישא הפרשי  
7 הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.  
8  
9 בפסיקת ההוצאות התחשבתי בהתנהגות הצדדים להליך, בדרך ניהולו, בהיקף הסכום  
10 השנוי במחלוקת, ביחס בין הסעד שנתבקש לסעד שנתקבל, במורכבות התיק ובזמן  
11 הנחזה שהושקע בהכנתו, בתעריף המינימלי של לשכת עורכי הדין ובחשיבות העניין עבור  
12 בעלי הדין.  
13  
14  
15  
16

ניתן היום, ל' בשבט, תשס"ט (24 בפברואר 2009), בהעדר.

א. יקואל, שופט

המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים

ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי

001639/04 א 136 רונית אסייג/טליה אבינועם/אביגייל אונתנוב / סימה סקורי שחרור

