



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

לפני כבוד השופטת מוריה צ'רקה

תובעת **מרסל מזוז**
ע"י ב"כ עוה"ד בצלאל עמואל

נגד

נתבעים **1. עזבון יהודה כהן ז"ל באמצעות יורשיו**
ע"י ב"כ עוה"ד שאול איבצן

2. עירית ירושלים
ע"י ב"כ עוה"ד דורון מלכא

ובעניין:

צד שלישי **שאול בן שושן**
ע"י ב"כ עוה"ד עז אלדד

פסק דין

1 לבעלת דירה נאמר שדירתה בנויה ללא היתר. האם הדירה אמנם נבנתה ופוצלה ללא היתר, או
2 שההיתר אבד בארכיב העירייה, והאם עורך הדין שליווה את רכישת הדירה לפני למעלה משלושים
3 שנה התרשל בבדיקת קיומו של היתר? בשאלות אלה יעסוק פסק הדין שלהלן.

רקע, השתלשלות ההליכים וטענות הצדדים

1. התובעת היא הבעלים של דירה בת 3 חדרים ברחוב אנטיגונוס 7 בירושלים, אותה רכשה
2 בהסכם מיום 23.7.89 מאת הגב' פורטונה בן שושן ז"ל, אמו של הצד השלישי (להלן:
3 "הדירה" ו"המוכרת", בהתאמה). על פי הטענה, בעסקה זו ייצג עו"ד יהודה כהן ז"ל את
4 התובעת והן את המוכרת (להלן ולשם קיצור יכונה עו"ד כהן ז"ל: "הנתבע").

2. ב- 30 השנים שחלפו ממועד רכישת הדירה ועד הגשת התביעה, וגם בשנים שחלפו מאז
9 הוגשה התביעה ועד היום, ביקשה התובעת, וגם קיבלה, מספר הלוואות מבנקים, ובכולן
10 שימשה הדירה כמשכון. אולם בחודש יולי 2018, כאשר פנתה התובעת לקבל משכנתא
11 מבנק מזרחי-טפחות, התבקש השמאי אהרן וינדיש על ידי הבנק ליתן חוות דעת, וביום
12 10.7.18 ניתנה חוות דעתו לפיה הדירה נבנתה כהרחבה לדירה אחרת ופוצלה ממנה ללא
13 היתר (חוות הדעת הוגשה כנספח ה' לתצהיר התובעת). אין מחלוקת שחוות הדעת ניתנה
14 על סמך מידע שנמסר לשמאי וינדיש מעיריית ירושלים. בעקבות חוות הדעת סירב הבנק
15 לתת לתובעת משכנתא.
16



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 .3 לטענת התובעת, במועד זה נודע לה לראשונה שהדירה פוצלה מדירה אחרת ללא היתר.
- 2 .4 התובעת פנתה, באמצעות בא כוחה הנוכחי, אל הנתבע, והוא השיב לה שהוא סבור שלדירה
3 ניתן היתר בניה (ההתכתבות צורפה לכתב התביעה המתוקן). על אף האמור, וכאשר לא
4 נמצא ההיתר בארכיב העירייה, הוגשה התביעה כנגד הנתבע, בטענה שהוא התרשל כשלא
5 בדק קיומו של היתר, ולא יידע את התובעת שאין לדירה היתר כדין.
- 6 .5 מסיבות שונות האגרה שולמה רק ביום 29.10.19. במועד זה הנתבע לא היה בקו הבריאות,
7 ובשל כך נזקק למספר ארכות לשם הגשת כתב הגנה. ביום 10.3.2020 הוגש כתב ההגנה
8 מטעמו, בו נטען שהתביעה התיישנה, ומכל מקום שהוגשה בשיהוי שגרם לו נזק ראייתי.
9 לגופו של עניין טען הנתבע שפרטי העסקה אינם זכורים לו במדויק, אולם במועד עריכת
10 העסקה לא היה מקובל לבדוק היתרי בניה, וכי הוא ביצע את כל הבדיקות המקובלות
11 באותה עת. הנתבע הכחיש את חריגת הבניה הנטענת וטען שיש לדירה היתר בנייה. עוד טען
12 שגם אילו הייתה התובעת יודעת בזמן אמת את מצבה של הדירה, היא הייתה רוכשת אותה
13 באותו המחיר. הנתבע שלח הודעת צד שלישי כנגד מוכרת הדירה.
- 14 .6 כעבור כחודשיים הלך הנתבע לבית עולמו, והתביעה תוקנה כך שהיא הופנתה אל צאצאיו
15 ואל אלמנתו, אשר ירשה את הנתבע. במועד זה התברר שגם המוכרת הלכה לבית עולמה,
16 וההודעה לצד שלישי תוקנה והופנתה כלפי בנה שירש אותה, אשר מתגורר היום ביחידה
17 לא חוקית מתחת לדירת התובעת. בחודש אוקטובר 2021, בטרם התקיים דיון ראשון,
18 הלכה גם אלמנת המנוח לבית עולמה, וכתב התביעה תוקן שוב, כך שיופנה רק אל צאצאיו
19 של הנתבע, שירשו את אלמנתו.
- 20 .7 בין לבין, הגישה התובעת כתב תשובה. בכתב התשובה טענה התובעת להארכת המועד
21 למניין תקופת ההתיישנות, בשל כך שלא ידעה ולא היה עליה לדעת על העדרו של היתר,
22 דהיינו על הנזק והקשר הסיבתי בינו לבין התרשלות הנתבע. התובעת הוסיפה וטענה בכתב
23 התשובה, שהנתבע פעל לשינוי הרישום בצו הבית המשותף, ורישום הדירה שם כיחידה
24 נפרדת. לטענתה, תיקון צו הבית המשותף לצורך פיצול הדירה חייב בדיקת קיומו של היתר,
25 גם אם אלמלא כן לא הייתה חובת בדיקה.
- 26 .8 במהלך קדם המשפט הראשון הצהיר ב"כ הנתבע שטרם מותו, עמד הנתבע על כך שבזמן
27 אמת הוא בדק קיומו של היתר, וכי היה היתר לדירה (עמ' 3 לפרו' ש' 10). בדיון זה התברר
28 שמאז הגשת התביעה המקורית ביקשה התובעת וקיבלה היתר, אלא שההיתר הותנה
29 בבניית ממ"ד.
- 30 .9 בהעדר הסכמה ניתן צו להגשת ראיות. במסגרת ראיותיו, הגיש הנתבע, בין היתר, תצהיר
31 של מר מנחם גרשוני, מי שהיה סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח בעיריית ירושלים בשנים 2001
32 עד 2015, ממנו עולה שבשנים הרלוונטיות היתרי הבנייה תוקנו בארכיב העירייה כתיקי



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 נייר. לימים, מוחשב הארכיב ותיקי הנייר הועברו לארכיב חיצוני, ובשל כך תיקי היתר
2 רבים אבדו, או לא אותרו, למרות שהוצאו היתרי בניה לנכס.
- 3 10. בעקבות הגשת התצהיר, ביום 26.1.23 תוקנה התביעה שוב, כשהפעם הוספה עיריית
4 ירושלים כנתבעת נוספת. בכתב התביעה המתוקן שבה התובעת וטענה שלא היה היתר,
5 אולם ככל והיה היתר ואבד, הדבר נובע מרשלנות העירייה בשמירת תיקי ההיתר ותיוקם.
6 כמו כן טענה התובעת שהעירייה גרמה לה נזק ראייתי.
- 7 11. בכתב הגנתה טענה העירייה שמעולם לא ניתן היתר לבניית הדירה ופיצולה, וממילא היא
8 לא התרשלה בתיוקו. העירייה הוסיפה וטענה שהתביעה התיישנה, או למצער הוגשה
9 בשיהוי שהסב לה נזק ראייתי.
- 10 12. שני הנתבעים הכחישו את נזקי התובעת והקשר שלהם למעשיהם.
- 11 13. הנה כי כן, מעבר למחלוקת העובדתית בדבר הנזק, המחלוקת העובדתית העיקרית הטעונה
12 הכרעה היא האם היה היתר ואבד, או שמלכתחילה לא היה היתר לבניית הדירה ולפיצול
13 שלה מהדירה המקורית. לצורך הוכחת העובדות הקשורות בשני נושאים אלה הסתמכו
14 הצדדים בעיקר על תיקי העירייה, אשר המידע אודות מה שנמצא בהם ומה שחסר מהם
15 הובא בחוות דעת שמאיות של השמאים שסקרו את ההיתרים שנמצאו בתיקי העירייה,
16 ובתעודת עובד הציבור של הגב' שני בבאי, ראש צוות במחלקת הרישוי, והעדה מטעם
17 העירייה, (להלן ולשם קיצור ה"תע"צ"), ומסמכים מתיקי הרישוי שצורפו לה. ולפיכך נפנה
18 להלן לסקור את הראיות שהגישו הצדדים בנושא זה.
- 19 **תיקי הרישוי ההיסטוריים בבניין**
- 20 14. תיק הבניין המקורי לא אותר. במאמר מוסגר יצויין שהבניין נרשם בפנקס הבתים
21 המשותפים ביום 22.1.61 (ר' עמ' 14 לחו"ד השמאי יותם כהן), ועל כן יש להניח שנבנה
22 קודם לכן, וההיתר ניתן, ככל שניתן, בשנות החמישים של המאה הקודמת.
- 23 15. בשנת 1963 הוגשה בקשה להיתר לתוספת בניה ע"ש משה טסרה וביום 16.5.66 נידונה
24 בקשתו בוועדת המשנה. בקשה זו לא נזכרה בחוות הדעת של השמאי אפשטיין, והיא נזכרת
25 רק בחו"ד השמאי יותם כהן (בעמ' 10). לא ברור מה התוספת שהתבקשה, ולאילו דירה
26 התבקשה התוספת (אציין שאלא אם ישנה זהות בין מר משה טסרה לבין מר משה תשרה,
27 אין בתיק אינדיקציה לגבי הדירה שהייתה בבעלות מר טסרה בשנת 1963). בנוסף, לא ברור
28 האם ניתן היתר על פי הבקשה, האם נבנתה התוספת שהתבקשה, האם התוספת שנבנתה
29 על פי ההיתר קיימת היום, ובעיקר, האם דירת התובעת צוינה בתשריט, אם לאו.
- 30 16. על פי חו"ד השמאי כהן, כל שידוע בנוגע לבקשה זו הוא מספרה (1963/0024.00), שמו של
31 המבקש, ומועד הדיון בפני וועדת המשנה (ביום 16.5.66). עם זאת, בקובץ נספחי התע"צ,
32 בנספח השלישי, ישנו תשריט של החלקה ובו מסומן קו הבניין, אשר בו נרשם שהוא הוכן



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 לבקשת מר תרשה משה, הוגש לעירייה ביום 15.7.65, ואושר על ידי מהנדס העיר ביום
2 2.8.68. מסמכים נוספים ככל הנראה לא אותרו, אף שיש להניח שהוגשו. במאמר מוסגר,
3 וכפי שיפורט להלן, בשנת 1987 הופק היתר בנייה למר תשרה, ובהעדר מסמכים הנוגעים
4 לבקשת טסרה, לא ברור אם יש קשר בין שתי הבקשות.
- 5 17. במועד לא ידוע בשנת 1969 הופק היתר בניה נוסף להרחבת דירה (היתר מס' 18123 ע"ש
6 שמעון סעדון). תיק הבניין של היתר זה לא נכלל ברשימת תיקי הבניין של העירייה (עמ' 16
7 לחו"ד אפשטיין). יתרה מזו, מסמכי ההיתר לא צורפו לתע"צ, וככל הנראה לא אותרו על
8 ידי העירייה במסגרת הגשת הראיות.
- 9 18. מכל מקום, על פי חו"ד אפשטיין, בבקשת ההיתר ע"ש סעדון צויין תיקו של שכן נוסף, מר
10 שמואל לוי (תיק מס' 1968/619 שאינו רשום ברשימת תיקי הבניין של העירייה), תוך ציון
11 שבתיק זה אושרה בקשתו. לטענת אפשטיין, על פי התשריט בבקשת סעדון, שורטטה
12 תוספת הבניה של מר לוי ככזו שכבר נבנתה, והיא ממוקמת בקומה א', בעוד שבפועל דירת
13 לוי היא הדירה הסמוכה לדירת המוכרת, בקומת מרתף ובקומת קרקע. על פי חוות הדעת,
14 בהרמוניקה סומנה דירת התובעת בקומת עמודים (עמ' 17-18 לחו"ד אפשטיין).
- 15 19. ביום 8.4.69 הופק היתר בניה מס' 18067 להרחבת הדירה שמעל דירת התובעת (ע"ש מר
16 ששון אברס). שטח התוספת הוא 45.38 מ"ר, ובהרמוניקה שצורפה לבקשת סעדון היא
17 מסומנת כבנויה, ולידה רשום התאריך 6.6.72. מתחת לתוספת שהותרה, סומן השטח
18 שהיום בנויה בו דירת התובעת כ"שטח עמודים לתוספת הרחבה בעתיד" (עמ' 9 לחו"ד
19 אפשטיין, ההרמוניקה צורפה בנספח הרביעי לנספחי התע"צ).
- 20 20. במאמר מוסגר אציין שבמכתבו של הנתבע אל ב"כ התובעת מיום 4.2.19, הוא מתייחס
21 לתיק זה כהאי לישנא:
- 22 "עיינת וצילמתי בזמנו את תוכנו של תיק ההיתר המדובר (1968/1109) ושם
23 מצויות תרשומות של מפקח הבניה העירוני... תרשומות אלה בתיק ההיתר
24 מעידות שהבניה בוצעה והושלמה במהלך השנים 1968-1970, וכי ההיתר מתייחס
25 לדירת מזוז (התובעת – מ.צ.). במשבצת המדוברת בנויה רק דירת מזוז – אין
26 מעל לדירה זו או מתחתיה דירה אחרת. ההיתר מתייחס לדירה בנויה והואיל
27 ובמשבצת האמורה מצויה רק דירה בנויה אחת – דירת מזוז." (עמ' 67 לכתב
28 התביעה המתוקן)
- 29 ייתכן שכך סבר הנתבע משום שבהרמוניקה שצורפה לבקשה, קומת העמודים כונתה קומת
30 קרקע, בעוד שהתוספת כונתה קומת א', בעוד שמחתך א-א ניתן לראות שהתוספת
31 שהתבקשה היא אמנם בקומה העליונה, אולם מתחתיה יש קומה וחצי (כלומר קומה אחת
32 מלאה ומתחתיה קומת מרתף בעלת תקרה נמוכה). מכל מקום, היום אין מחלוקת על כך



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 שההיתר אינו מתייחס לדירה התובעת, אלא לדירה שמעליה (ר' חקירה נגדית לשמאי
2 אפשטיין שהעיד מטעמו של הנתבע, עמ' 44 ש' 28-33).
- 3 .21 בפרוטוקול דיון הוועדה שדנה בבקשת ההיתר של מר אברס הוזכר תיקו מר שמואל לוי,
4 שמספרו 68/619 :
- 5 "יש לציין כי אחוזי הבניין אושרו ע"י הוועדה המחוזית בתיק השכן בשם שמואל
6 לוי (בנ/68/619)."(הפרוטוקול הוגש כצורפה לתע"צ)
- 7 בהרמוניקה שצורפה לבקשת אברס דירת השכן שמואל לוי שורטטה בגודלה המקורי, ללא
8 כל הרחבה, אולם דירת סעדון שורטטה כבנויה, ועליה נרשם "הוגש בנפרד ראה תיק מס
9 בנ/883/68". בפרוטוקול הוועדה ההתייחסות אל התוספת לדירת סעדון היא כאל תוספת
10 שאושרה, על ידי הוועדה.
- 11 .22 אלא שתיקו של מר לוי, שהוזכר הן בבקשת אברס והן בבקשת סעדון, לא אותר. בכל הנוגע
12 לתיקו של מר שמואל לוי קיים בארכיב העירייה תאריך דיון בוועדת משנה (25.1.68),
13 והרמוניקה (ההרמוניקה הוגשה בנספח השישי לתע"צ). בהרמוניקה סומנה דירת התובעת
14 לא כקומת עמודים, אלא כדירה בנויה.
- 15 .23 ביום 17.9.73 הופק היתר בניה להרחבת דירה נוספת (ע"ש מר מיכאל כהן) וגם בו סומן
16 השטח שהיום בנויה בו דירת התובעת כ"שטח עמודים לתוספת הרחבה בעתיד" (עמ' 11
17 לחווה"ד אפשטיין, ההרמוניקה שצורפה לבקשת ההיתר הוגשה כחלק ממסמכי תעודת
18 עובד הציבור). במאמר מוסגר אציין כי על פי עדות הצד השלישי, במועד זה דירת התובעת
19 כבר הייתה בנויה ומאוכלסת על ידי אחיו, והדבר זכור לו היטב, שכן הוא עצמו עבר
20 להתגורר מתחת לאותה הדירה בשנת 1973 (עמ' 69 ש' 12-15). מכל מקום, בהרמוניקה
21 שצורפה שלבקשה זו סומנה התוספת לדירתו של תשרה כתוספת מאושרת (ר' עמ' 19 ועמ'
22 23 לנספח החמישי לתע"צ).
- 23 .24 ביום 26.10.81 נכנסה לתוקף תכנית 2734, במסגרתה נקבע, בין היתר, ש"לא תותר בנייה
24 שיש בה תוספת יחידות דיור" (ס' 8 לחווה"ד אפשטיין). אין בתכנית התייחסות לתוספת
25 יחידות דיור באמצעות פיצול בניה קיימת, או לאפשרות להוספת יחידות דיור באמצעות
26 בקשת הקלה.
- 27 .25 ביום 15.11.87 הופק היתר להרחבת דירה נוספת (ע"ש מר משה תשרה, ההיתר צורף
28 לנספחי התע"צ). חלק קטן של ההרמוניקה הוגש כחלק מהתע"צ, מסיבה שלא הובררה.
29 כאמור, קיימת אינדיקציה בתיק לכך שכבר התבקשה בעבר תוספת בנייה לדירה זו, ולא
30 ברור היחס בין ההיתר לבין הבקשה הקודמת. מכל מקום, דירת התובעת סומנה כבנויה (ר'
31 עמ' 85 לנספח החמישי לתע"צ וכן עמ' 12 לחווה"ד אפשטיין).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 ביום 6.5.93 נכנסה לתוקף תכנית 4113, שהיא תכנית נקודתית לחלקה הנדונה, במסגרתה
2 הוספו זכויות לשתי דירות אחרות בבניין (ס' 8 לחו"ד אפשטיין).
- 3 ביום 21.1.97 הופק היתר לבניית שתי מרפסות לשתי דירות (עמ' 13 לחו"ד אפשטיין).
- 4 ביום 24.7.2000 הופק היתר בניה להרחבת דירה (ע"ש אליהו לוי). לא קיימת בארכיב
5 העירייה הרמוניקה ממנה ניתן לדעת את מצב יתר הדירות (עמ' 13 לחו"ד אפשטיין).
6 במאמר מוסגר אציין כי על פי המערכת הממוחשבת של העירייה תיק הבקשה נפתח ביום
7 29.11.90 (עמ' 10 לחו"ד כהן).
- 8 בשנת 2011 נפתחו שני תיקי פיקוח לדירת התובעת, תיקים שנסגרו, באחד סיבת הסגירה
9 לא צוינה, ובשני צוינה סיבת הסגירה עקב חלוף הזמן וחוסר עניין לציבור (תרשומת
10 שצורפה לתע"צ).
- 11 ביום 30.1.19 הופק היתר להרחבת דירה (ע"ש גב' חנה פנחסי). בבקשה, ובניגוד לתשריט
12 הבית המשותף, צויין כאילו בבניין ישנן רק 8 דירות (עמ' 14 לחו"ד אפשטיין), ודירת
13 התובעת סומנה להריסה (עמ' 12 לחו"ד כהן).
- 14 ביום 10.3.19 הופק היתר בניה להרחבת דירה אחרת בבניין, במסגרתו סומנה דירת
15 התובעת כפי שסומנה בבקשת הגב' פנחסי לעיל (עמ' 15 לחו"ד אפשטיין).
- 16 ביום 4.7.21 הופק היתר בניה לדירה הנדונה, במסגרתו הוכשרה הבניה והפיצול. על פי
17 ההיתר אושרה תוספת של 1 מ"ר לשטח הקיים, ואחד החדרים הוסב לממ"ד, (עמ' 8
18 לחו"ד אפשטיין). עיון בתרשומת המחלקה בנוגע להתנגדויות שהוגשו, אשר צורפה בעמ'
19 28 לקובץ 5 לנספחי התע"צ, מלמד שבבניין ישנן דירות מפוצלות נוספות, אשר פוצלו ללא
20 היתר.
- 21 לסיכום, ניתן לומר שתיק הבניין המקורי לא אותר, אולם בנוגע ל- 8 דירות בבניין (סעדון,
22 שמואל לוי, אברס, מיכאל כהן, תשרה, אליהו לוי, פנחסי ודירה נוספת, אשר שם המבקש
23 לגביה לא נזכר) אותרו למצער עקבות של בקשות להיתרים. בחלק מהמקרים, אותרו
24 בקשות, הרמוניקות והיתרים, וחלק מההיתרים נזכרו רק בדרך אגב במסגרת בקשות
25 להיתרים אחרים. מאזכורים חלקיים אלה ניתן לדעת שתיק הבקשה של טסרה אבד למעט
26 תשריט החלקה וקווי בניין, תיק הבקשה של סעדון לא הוקלד כקשור לבניין, ותיק הבקשה
27 של מר שמואל לוי אבד כמעט לחלוטין, למעט ההרמוניקה. גם מתיק הבניין שצירפה
28 העירייה נעדרו חלק מהמסכים, אפילו מסמכים שאותרו על ידי הצדדים האחרים בתיק,
29 כגון התשריט שצורף לבקשת סעדון, וחלק מההרמוניקה שצורפה לבקשת מר תשרה. מכל
30 מקום, לא נמצא זכר להיתר לדירת התובעת ודירת המוכרת.
- 31



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 19-02-25508 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 **עובדות נוספות שעולות מהמסמכים ושאינן שנויות במחלוקת**
- 2 34. ההסכם בין התובעת לבין מוכרת הדירה נחתם ביום 28.7.89 (נספח 1 לכתב התביעה
- 3 המתוקן).
- 4 35. סמוך לאחר החתימה על ההסכם, ביום 14.8.89, ניתן אישור עיריית ירושלים בדבר העדר
- 5 חובות על הדירה. במסגרת אישור זה נרשם שהזכויות בה מועברות ממר שמואל לוי
- 6 למוכרת (נ/5). ביום זה גם הונפק אישור מס שבח ומס רכישה להעברה האמורה (נ/6).
- 7 באישור צוין תאריך המכירה 31.7.89.
- 8 36. זמן קצר לאחר מכן, ביום 5.9.89, תוקן צו רישום הבית המשותף, ונרשם הפיצול בדירת
- 9 המוכרת, כך שבמקום 8 דירות בבניין, נרשמו בו 9 דירות, והדירה נשוא ההליך נרשמה
- 10 בפנקס הבתים המשותפים כדירה נפרדת (נספח 7 לכתב התביעה המותקן). התיקון נעשה
- 11 בהסכמת כל הדיירים בבניין, והנתבע הוא שאימת את חתימותיהם. התיקון נעשה גם
- 12 בהסכמת עמידר ומינהל מקרקעי ישראל, אשר חתם על הסכמתו לתיקון לפני שנחתם
- 13 הסכם המכר, ביום 19.7.89 (נספח 8 לכתב התביעה המתוקן). לבקשת התיקון צורף תשריט
- 14 מתוקן, ובו משורטטת דירת התובעת כפי שהיא בנויה היום (ר' עמ' 15 לחוו"ד יותם כהן).
- 15 37. במאמר מוסגר אציין שבמועד זה היו בתוקף תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-
- 16 1969 (להלן: "תקנות המרשם"), אשר ת' 50(ב)2 בהן חייבה צירוף "תשריט הבית, מאושר
- 17 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח,
- 18 תמונה נאמנה של הבית ודירותיו". תקנות אלו הוחלפו בשנת 2011 על ידי תקנות
- 19 המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, אולם נוסח הדרישה לתשריט לא שונה (ר' ת'
- 20 54(ב)1). במילים אחרות, במועד תיקון צו הבית המשותף נדרשה המוכרת, או מי מטעמה,
- 21 לסור למשרדי העירייה ולבקש אישורה שהפיצול תואם היתר.
- 22 38. מכל מקום, על פי עדות נציגת העירייה, לפני שינוי התקנות, כאשר התבקש שינוי תשריט
- 23 הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים, היה מגיש הבקשה מגיע למשרדי העירייה
- 24 ומבקש אישורה שהתשריט תואם היתר, ונציגי העירייה היו חותמים על התשריט, מבלי
- 25 לבדוק אם הוא אכן תואם היתר, אלא על סמך הצהרת המבקש (עמ' 58 לפרו', ש' 3 – 14
- 26 ושוב בעמ' 59 ש' 6-2 וש' 20-23). על פי העדות, רק לאחר שינוי התקנות, החלו נציגי העירייה
- 27 בודקים את ההיתר, וגם אז, לא נבדקה התאמת התשריט להיתר בכללותו, אלא רק
- 28 התאמת השינוי המבוקש להיתר (שם ש' 24-26).
- 29 39. על פי ס' 3 לחוזה, התחייבה התובעת לפנות לעירייה על מנת להפריד את שעוני המים
- 30 ולהתקין שעון מים נפרד לדירה (ר' נספח א' לתצהיר התובעת). ואכן, התובעת העידה,
- 31 שסמוך לאחר החתימה היא פנתה לצורך כך, ולצורך הקמת חשבון נפרד לתשלום הארנונה,
- 32 למשרדי העירייה (עמ' 28 ש' 10-22). העדה מטעם העירייה העידה, שעל פי נהלי העירייה,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 כאשר מבקש אדם לפצל את חשבונות המים והארנונה, לא נערכת בדיקה האם הדירה
2 פוצלה בהיתר, אם לאו (עמ' 57 לפרו', ש' 32).
- 3 40. לאחר רכישת הדירה, התובעת ביקשה וקיבלה שלוש משכנתאות: בשנת 2010, בשנת 2012
4 ובשנת 2016. כל המשכנתאות האמורות ניתנו לאחר כניסתו לתוקף של תקן מספר 6.0
5 "הוראות לעריכת 'המצב התכנוני' בשומות מקרקעין" של הוועדה לתקינה שמאית במועצת
6 שמאי המקרקעין (נ/2). על פי ס' 3.2 לתקן, שומה צריכה לפרט את היתרי הבנייה שאותרו
7 בתיק הבניין, את הבקשות המצויות בשלבי אישור וכן את המידע החסר בתיק הבניין, ככל
8 שהוא סבור שחסר מידע:
- 9 "אם סבר השמאי שחסר מידע בדבר רישוי בתיק הבניין... יציין הדבר ויפרט כיצד
10 התייחס, אילו בדיקות ערך ואילו הנחות הניח לעניין מצב הרישוי. לצורך
11 התייחסות למצב הרישוי בהעדר מידע כאמור, יביא השמאי בחשבון את הגורמים
12 הבאים: רמת ההתאמה בין השימוש בפועל לבין המותר בתוכניות החלות על
13 הנכס, גיל המבנה (מבנה ושימוש ותיקים עשויים להעיד על סיכויי אכיפה
14 נמוכים), מאפייני הבנייה הפיזיים (בניה קלה/פשוטה ובלתי תקנית עשויה לרמוז
15 על חריגות בניה)".
- 16 41. בכל פעם שניתנה לתובעת משכנתא, בוצעה הערכת שמאי לבקשת הבנק הממשכן. אחת
17 מהן הוגשה כראיה וסומנה נ/3, חוות דעתו של השמאי אבנר בן סעדון מיום 11.4.07. בחוות
18 דעת זו נכתב שהשמאי לא בדק את מצב הרישוי של הנכס. חוות דעת נוספת מיום 23.3.16
19 צורפה לתצהיר התובעת כנספח י"ג, וגם בה נכתב "מצב תכנוני: לא נדרש".
- 20 42. ב- 2018 ביקשה התובעת למחזר את המשכנתא במשכנתא נוספת, ולנכס נשלח השמאי
21 אהרן וינדיש. כאמור, השמאי וינדיש כתב בחוות דעתו ש"מעיון בתכניות היתר הבניה עולה
22 כי הנכס פוצל ל- 2 יחידות ללא הוצאת היתר בניה כדיון" (נספח ה' לתצהיר התובעת).
23 בעקבות חוות דעתו סורבה בקשת התובעת לקבל משכנתא. במועד זה ביקשה התובעת גם
24 את חוות דעתו של השמאי ציון חי באדי, שהגיע למסקנה דומה, בהסתמך על מידע שנמסר
25 לו מהעירייה:
- 26 "לאור העובדה כי היחידה ממוקמת בקומת הקרקע של הבניין, ביקשנו לקבל את
27 תכניות ההיתר ותיק הבניין. נמסר לנו מכתב החתום ע"י מר גבריאל אבזבקיב –
28 ממונה על מידע תכנוני בעיריית ירושלים, כי אין בנמצא תיק בנין, לא לגבי הרחבת
29 הדירה ולא לגבי פיצול הדירה... לאור העובדה כי אין בנמצא תיק בנין ואין
30 אפשרות לקבל תכניות בניה מאושרות לגבי הרחבת הדירה המקורית ופיצול
31 הדירה המורחבת לשתי יחידות דיור רשומות, לא נוכל לבצע שמאות לבנק..."
32 (נספח ו' לתצהיר התובעת)



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 19-02-25508 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

43. התובעת הגישה בקשה להיתר על מנת להכשיר את דירתה, הן מבחינת תוספת השטח והן מבחינת פיצול הדירה. בשל הוראות התכנית בדבר איסור הפיצול ו/או בדבר קו בניין נדרשה הקלה מהתכנית. בהתאם בוצע פרסום והוגשו התנגדויות השכנים. ההתנגדויות נדחו, אולם בהתאם לתקנים העדכניים החלים, התובעת נדרשה לבנות ממ"ד.
44. לאחר מכן התובעת ביקשה וקיבלה לפחות שתי משכנתאות נוספות.

התיישנות, שיהוי ונזק ראייתי

45. כאמור, שני הנתבעים טענו שהתביעה התיישנה ולחלופין כי השיהוי בהגשתה הסב להם נזק ראייתי. לפיכך, ואף שהעירייה לא חזרה בסיכומיה על טענת ההתיישנות, אייחד כמה מילים לטענות אלו.
46. ראשית, כפי שיפורט להלן, אני סבורה שהיה היתר ואבד, וממילא מועד הולדת העילה הוא המועד בו אבד ההיתר, ולא המועד בו רכשה התובעת את דירתה. כיוון שמועד זה אינו ידוע, והנטל להוכחתו מוטל על הטוען את טענת ההתיישנות, ולא על התובעת, וכמובן שהנתבעים לא עמדו בו. במאמר מוסגר אציין כי אם נכונה השערתו של העד גרשוני, לפיה תיקים רבים אבדו במהלך סריקתם של תיקי הנייר והעברתן לארכיב חיצוני, הרי שעל פי החותמות במסמכים שצורפו לתע"צ, סריקה זו התבצעה בשנת 2015, ועל כן התביעה שהוגשה בשנת 2019 לא התיישנה.
47. שנית, ובעיקר, מהתנהגותה של התובעת מרגע שנודע לה שהעירייה טוענת שאין לדירתה היתר, שוכנעתי שהתובעת לא ידעה, שההיתר אבד לפני 2018. מייד לאחר שהתובעת קיבלה את חוות דעתו של השמאי וינדיש, היא פנתה לשמאי נוסף על מנת שהוא ינסה לאתר היתר, ומשהשמאי הנוסף הביע דעתו שאין בנמצא היתר, היא פעלה ועשתה כל שלא ידה לתקן את המצב, ולהוציא היתר חדש. התנהלותה זו מעידה כאלף עדים שהתובעת לא ידעה על כך במועד מוקדם יותר.
48. יתר על כן, החובה לבדוק אם לדירה יש היתר קיימת רק במועד הרכישה של הדירה, ואין לצפות שאדם יפנה מעת לעת לעירייה לבדוק אם זו לא איבדה את ההיתר לדירתו. כיוון שכפי שיפורט להלן, אני סבורה שבמאזן ההסתברויות סביר יותר שבמועד הרכישה היה היתר לפיצול, אני סבורה שלא היה על התובעת לדעת שההיתר אבד. ממילא, יש להתחיל ולמנות את ההתיישנות רק מהמועד בו המידע נמסר לשמאי וינדיש, ועל כן התביעה לא התיישנה.
49. בכל הנוגע לטענת השיהוי, וביתר שאת את לטענה לנזק ראייתי, אני סבורה שיש להבחין בין הנתבע 1 לבין העירייה. אכן, לא יכולה להיות מחלוקת שלנתבע 1 נגרם נזק ראייתי, שכן למרבה הצער הוא נפטר בטרם ניתנה לו ההזדמנות להעיד מהן הבדיקות שערך במסגרת הטיפול במכירת הדירה, מה המידע שנמסר לו בכל הנוגע להיתר לפיצול הדירה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 על ידי המוכרת, בנה ויתר השכנים שאותם החתים על התשריט לצורך תיקון צו הבית
2 המשותף, מי ערך את התשריט ולצורך מה, והאם התשריט הוגש לעירייה וקיבל את
3 אישורה וכיצ"ב שאלות שבשל פטירתו נותרו ללא מענה ברור.
- 4 50. מנגד, כפי שהוכח בפני, לעירייה היו מספר רב של הזדמנויות לאורך השנים לגלות את
5 העדרו של היתר, ולהסב את תשומת ליבה של התובעת. גילוי מוקדם יותר היה מונע את
6 הנזק הראייתי, הן לתובעת, הן לנתבע, והן לעירייה עצמה, כפי שיפורט להלן.
- 7 51. אף שכל מי שהלך ברחוב אנטיגונוס בירושלים יכול היה להתרשם החל משנות השבעים
8 ואילך שנבנתה תוספת לבניין המקורי במקום בו בנויה היום דירת התובעת (ר' התמונה של
9 הדירה בפתיח לחו"ד השמאי כהן), אף אחד אינו טוען שהעירייה התרשלה בכך שלא
10 גילתה את תוספת הבניה בדרך זו. אלא שכפי שטען הנתבע, היו לעירייה מספר הזדמנויות
11 לבחון את תיק הבניין בו מצויה דירת התובעת, כאשר התיק הונח לבחינת גורמים
12 מוסמכים מטעמה, או שפיצול הדירה הובא לידיעתם באופן יזום.
- 13 52. ההזדמנות הראשונה התגלגלה לפתחה של העירייה כבר בסמוך לאחר חתימת החוזה בין
14 התובעת לבין המוכרת. כאמור, במועד זה הוגשה בקשה לפיצול הדירה בצו הבית המשותף,
15 ונהלי רשם המקרקעין חייבו אישור הוועדה המקומית. אלא שעל פי נהלי העירייה נציגיה
16 חתמו על אישורים בלא שום בדיקה.
- 17 53. יתר על כן, על פי סי' 3 לחוזה, התחייבה התובעת לפנות לעירייה על מנת להפריד את שעוני
18 המים ולהתקין שעון מים נפרד לדירה (ר' נספח א' לתצהיר התובעת). ואכן, על פי עדות
19 התובעת, סמוך לאחר החתימה היא פנתה לצורך כך, ולצורך הקמת חשבון נפרד לתשלום
20 הארנונה, למשרדי העירייה. הגב' בבאי העידה שכאשר מגיעים תושבים בבקשה לפצל את
21 חשבון הארנונה, מחלקת הארנונה אינה בודקת אם הפיצול נעשה בהיתר, ואני מקבלת את
22 עדותה.
- 23 54. נהלי העירייה לאשר ולרשום פיצולי דירות בלא כל בדיקה גרמו להתנהלות רשלנית של
24 עובדיה. די בבדיקה קלה ופשוטה כאשר באים התושבים בבקשות פיצול, כדי למנוע
25 עבירות, ולהביא לאכיפת החוק האוסר על פיצול דירות בלא היתר. הבדיקה אינה מצריכה
26 משאבים עירוניים, שכן ניתן לדרוש ממבקש הפיצול להוכיח שהפיצול נעשה בהיתר.
- 27 55. אילו נהלי העירייה חייבו בדיקה כאמור, נוכח חזקת התקינות המנהלית, ניתן היה להסיק
28 בצורה פשוטה מעצם קיומו של תיקון בצו הבית המשותף או חשבון ארנונה נפרד, שהדירה
29 פוצלה בהיתר. לחילופין, אילו הייתה נעשית הבדיקה בזמן אמת, וכבר אז לא היה ההיתר
30 מתויק בתיק הבניין, יכולה הייתה התובעת לפעול להוצאת היתר חדש בצורה פשוטה
31 וזולה יחסית, שהרי כאמור, במועד זה כבר הוכן תשריט הפיצול וכבר הוחתמו בעלי
32 הזכויות והדיירים האחרים על הסכמתם.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 19-02-25508 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 56. דרך שניה לגילוי העדרם של היתרים ויידוע בעלי הדירות, היא בטיפול בתלונות תושבים
2 בגין עבירות בניה. הזדמנות כזו התגלגלה לפתחה של העירייה בשנת 2011, כאשר אחד
3 השכנים הגיש תלונה לעירייה על בנייה לא חוקית (התלונות ומכתבי התשובה הוגשו ביום
4 30.10.24). על פי תרשומת הסטודנט של הגב' בבאי שצורפה לתע"צ, "התיקים נסגרו ללא
5 התייחסות מספקת. באחד מהם נכתב שעברו שנים רבות ומחוסר עניין לציבור". אין לי
6 אלא להסכים לסיכום הסטודנט האלמוני, שהתייחסות הפיקוח אינה מספקת.
- 7 57. יתר על כן, בעמ' 13 לחוו"ד השמאי כהן מפורטים שלושה תיקי פיקוח שנפתחו בגין עבירות
8 בניה בחלקה זו, מתאריכים 6.2.93, 3.10.02, 26.1.03 בנוסף לתיקים משנת 2011. שלושת
9 התיקים נסגרו, אולם לא ברור מחוות הדעת מה נעשה בהם. בכל אחד מהתיקים יש להניח
10 שיצא פקח לשטח (ואם התיקים נסגרו ללא ביקור של פקח בשטח זו רשלנות בפני עצמה),
11 ועל נקלה יכול היה לגלות את תוספת הבניה והפיצול בדירת התובעת.
- 12 58. ודוק, אין באמור ביקורת על סגירת התיקים או על עילת הסגירה, ואיני מביעה עמדה
13 בשאלה האם היה על העירייה להעמיד לדין את עוברי העבירה. אלא שהעירייה נמנעה
14 מלשלוח לתובעת (ולאחרים) מכתב לפיו הוגשה תלונה, התלונה נמצאה מוצדקת (ככל שכך
15 הדבר), תוך פירוט החריגות מהיתר, אולם הוחלט שלא לנקוט בהליכים. בהימנעות מיידוע
16 התובעת שהוגשה נגדה תלונה והיא נבדקה ונמצאה מוצדקת, מנעה העירייה ממנה את
17 האפשרות לדעת שאין בארכיב היתר לפיצול דירתה, ונגרם לה נזק ראייתי. צודק הנתבע,
18 שלו הייתה העירייה עושה כן במסגרת הטיפול בכל אחת מארבע התלונות, הייתה התובעת
19 מגלה כבר לפני שנים רבות, שהמאוחרת בהם היא שנת 2011 (עת הנתבע היה בחיים ובמלוא
20 אונו) את הטענה בדבר העדרו של היתר לכל או לחלק מהדירה, לבניה או לפיצול, ופועלת
21 בהתאם. ייתכן שלו הדבר היה מתרחש אז, ניתן היה לאתר את היתר, או לחלופין שהנתבע
22 היה יכול לסייע לה לשכנע את העירייה שהיה היתר ואבד.
- 23 59. לסיכום, אני סבורה שצודק הנתבע בטענותיו כלפי העירייה, לפיהן היא החמיצה מספר רב
24 של הזדמנויות מצוינות לגלות את העדרו של היתר, ובכך גרמה לגילוי המאוחר של הנזק,
25 ולנזק הראייתי שנגרם.
- 26 60. אני שבה ומדגישה, שהטענה אינה נוגעת לעובדה שפקחי העירייה לא איתרו את התוספת
27 תוך כדי הליכה מקרית ברחוב אנטיגונוס, (הגם שכאמור לעיל, כל אדם שעובר ברחוב רואה
28 שמדובר בתוספת על הבניה המקורית). אלא לכך שנהלי העירייה מורים לעובדיה לעצום
29 עיניהם ולא לבדוק אם מתבצעות עבירות בניה, גם כאשר הן מובאות לפתחם.
- 30 61. סוף דבר, אני סבורה שהעירייה היא זו שגרמה את הנזק הראייתי, הן בשמירת היתרים,
31 כפי שיפורט להלן, והן בכך שלא הסבה את תשומת ליבה של התובעת במועד מוקדם יותר
32 לכך שאבד ההיתר הנוגע לדירתה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 **ההיתר לתוספת הבניה ופיצול הדירה**
- 2 62. כאמור, אין מחלוקת שבתיקי העירייה לא הותר היתר לבניית דירת התובעת ולפיצולה
3 מהדירה המקורית. לטענת הנתבע, אליו הצטרפה גם התובעת, הדבר נובע מכך שהעירייה
4 התרשלה בתיוק תיקי ההיתרים ובשמירה עליהם באופן שיאפשר מציאתם בעת הצורך.
- 5 63. כאמור, לכל אורך הדרך, עוד בטרם הוגשה התביעה, טען הנתבע שהיה היתר להרחבת
6 ופיצול הדירה המקורית, כך שדירתה של התובעת בנויה בהיתר. לתמיכה בטענה זו הוגש
7 תצהיר של מר גרשוני, מי שהיה הממונה בעיריית ירושלים על המידע התכנוני, ועדים רבים
8 נחקרו והעידו בנוגע לאופן ניהול ארכיב תיקי הבניין בעירייה. התמונה העולה מעדויות
9 כמעט כל העדים שהעידו בפניי בכל הנוגע למצבו של ארכיון התיקים אותו מנהלת עיריית
10 ירושלים היא תמונה עגומה, החל מעדותו של מר מנחם גרשוני, וכלה בעדותם של גב' שני
11 בבאי, שניהם עובדי העירייה עצמה, בעבר ובהווה.
- 12 64. מר גרשוני, ששימש כסגן מנהל אגף רישוי ופיקוח בעיריית ירושלים, ומנהל מחלקת המידע
13 (ס' 1 לתצהירו, עמ' 54 לפרו' ש' 32-33) פירט בתצהירו את היסטוריית ניהול הארכיב של
14 תיקי הרישוי בעירייה. על פי התצהיר, במשך שנים הארכיב נוהל בתיקי נייר ובכרטסת
15 ידנית, עד שבשלב כלשהו הארכיב כולו נסרק והכרטסת מוחשבה. על פי עדותו בשלב
16 מחשוב הכרטסת הידנית, אירעו לא מעט שגיאות בהקלדת נתוני התיקים, וטעות בספרה
17 אחת מנעה איתור התיק הסרוק בהמשך הדרך (ס' 3 ו-4 לתצהיר).
- 18 65. לכאורה, ניתן היה להתגבר על קושי זה באמצעות איתור תיקי הנייר המקוריים, אלא שגם
19 כאן לא הקפידה העירייה על תיוק תיקי הנייר, וכאשר הועבר הארכיב מבניין העירייה
20 לארכיב תעשייתי, תיקים הוכנסו בטעות למיכלים שגויים, והדבר מנע איתורם בשעת
21 הצורך (ס' 5 לתצהיר). על פי עדותו של מר גרשוני, טעויות אלו לא היו נדירות, אלא דבר
22 שכיח (עמ' 54 ש' 34).
- 23 66. על עוצמת התופעה ושכיחותה ניתן ללמוד מכך שכל העדים שהעידו בפניי, ואשר נדרשו
24 לחפש תיקי היתרים ישנים לצרכי עבודתם, כשמאים או כעורכי בקשות להיתר, העידו
25 שנתקלו בעבר בלא מעט היתרי בניה שלא תיוקו באופן שמאפשר איתורם, או לא נסרקו
26 לתיק האלקטרוני. כך השמאי יותם כהן (עמ' 13 ש' 11-16 ושוב בעמ' 15 ש' 14-26 ובעמ' 18
27 ש' 1-7), מר ידידה דווידיאן (עמ' 21 ש' 34 – עמ' 22 ש' 1 ושוב בעמ' 23 ש' 22-25), מר יעקב
28 תמייב (עמ' 25 ש' 27-28), והשמאי אפשטיין (עמ' 43 ש' 11-28 ושוב עמ' 47 ש' 1-3, עמ' 48
29 ש' 5-8, עמ' 52 ש' 1-20).
- 30 67. ואפילו הגב' שני בבאי, המשמשת היום כראש צוות במחלקת הרישוי, העידה שהיא מכירה
31 את התופעה של אבדן תיקי רישוי (עמ' 61 ש' 6), שגרשוני דובר אמת (עמ' 61 ש' 24), וגם
32 אישרה את דברי העדים שהעידו שלפעמים לא מוצאים היתרים קיימים (עמ' 61 ש' 32-33).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

68. הצטברות מדאיגה זו של עדויות מלמדת על שכיחות התופעה, עד כדי כך שהדבר ידוע לכל העוסקים בתחום. למעשה, ניתן לומר שבמאזן ההסתברויות, נוכח שכיחות הטעויות בסריקה ובתיק, העדרו של היתר בניה בכרטסת הממוחשבת או בארכיב הנייר אינו יכול ללמד על כך שלא ניתן בעבר היתר, אלא רק שאם ניתן היתר, הוא לא אותר. הא ותו לא.
69. גם בתיק הבניין הספציפי בו עסקינן, מצביע הנתבע על חסרים ועל תיקים שאבדו, כפי שפורט בהרחבה לעיל. ראשית, תיק הבניין המקורי לא אותר. שנית, מעבר להעדרו של ההיתר המקורי, וכאמור לעיל, קיימים תיקי היתרים שאינם רשומים ברשימת תיקי הבניין של העירייה, אשר החשוב בהם לענייננו הוא תיק מס' 1968/619 ע"ש מר שמואל לוי. תיק זה אותר באופן חלקי ביותר, למרות שאינו רשום, ונמצאה הרמוניקה. בהרמוניקה סומנה דירת התובעת לא כקומת עמודים, אלא כמעטפת בנויה. התיק מאוזכר כמאושר בתיקי בניין מאוחרים יותר.
70. יודגש, שהעדרו של תיק זה חשובה במיוחד לענייננו, משום שקיימת אינדיקציה לכך שהדירה בה עסקינן הייתה בשלבים מוקדמים יותר בבעלותו של מר לוי. כך 5/1 ו- 6/1 הם אישורי מיסים להעברת הזכויות בדירה ממר לוי לידי המוכרת, זמן קצר לפני מכירתה לידי התובעת. במצב דברים זה, יש משקל מיוחד להעדרו של תיק היסטורי על שמו של מר לוי.
71. בנוסף, וכפי שפורט בהרחבה לעיל, היתרים נוספים נעדרים מתיק בניין זה, אף שמספריהם ידועים ומוזכרים במסמכים שכן אותרו. הנה כי כן, הכאוס הכללי שפשה בארכיב העירייה לא דילג על הבניין בו מצויה דירת התובעת.
72. לטענת העירייה, במאזן ההסתברויות, סביר יותר שלא ניתן היתר, מאשר שניתן ואבד. טענה זו נסמכת על שני ראשים, האחד הוא חזקת התקינות המנהלית, והשני הוא עדות הצד השלישי. בכל הנוגע לחזקת התקינות מנהלית, אני סבורה שדי בעדויות שהובאו בהרחבה לעיל כדי לסתור חזקה זו, ואין צורך להמשיך ולהרחיב בנושא זה.
73. העירייה בסיכומיה טוענת שהצד השלישי העיד, שבתקופה שבה פוצלה הדירה, לא היה מקובל לבקש היתרי בניה, ולא זכור לו שנתבקש היתר כזה. אלא שהעד היה מסוייג יותר, ולא העיד כפי שטוענת העירייה, שלא היה מקובל לבנות ללא היתר, אלא שהוא לא יודע מה היה מקובל (עמ' 69 ש' 22-18). ממילא, ככל שהדבר נוגע לבניין האמור, מספר ההיתרים שהתבקשו כבר בשנות השישים של המאה הקודמת, סותר את ההנחה שהיה מקובל לבנות ללא היתר.
74. יתר על כן, איני סבורה שניתן לבסס דבר על זכרונו של עד זה, שהתקשה גם להשיב על השאלה כמה אחים יש לו (עמ' 65 ש' 28). יתרה מזו, העד העיד שאת הדירה הרחיב אחיו והוא לא יודע על כך דבר (עמ' 68 ש' 14 ושוב בעמ' 69 ש' 11), כי האח הוא גם זה שהיה הרוח החיה מאחורי מכירתה לתובעת (עמ' 67 ש' 35 – עמ' 68 ש' 1), וכי הוא עצמו לא



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 התעסק בכך (עמ' 66 ש' 33). העד העיד שהוא אינו יודע אם בניית התוספת נעשתה בהיתר
2 (עמ' 67 ש' 13-15 ושוב בעמ' 68 ש' 5-6).
- 3 העירייה מוסיפה וטוענת שאין זה סביר שניתן היתר והוא אבד מבלי להשאיר עקבות בכל .75
4 תיקי הבניין המאוחרים יותר, ועל כן סביר יותר להניח שמעולם לא ניתן היתר. ראיה לכך
5 מביאה העירייה מהיתרים אחרים שאבדו, אולם הותירו עקבות. אודה ולא אבוש שהטענה
6 שובת לב, ועל כן רק על סמך עדות כל העדים באשר לתופעת היעלמות העדים, מאזן
7 ההסתברויות היה מטה את הכף לקבוע שסביר יותר שמעולם לא ניתן היתר, מאשר שהוא
8 ניתן ואבד מבלי להשאיר עקבות.
- 9 אלא שמנגד, מסקירת היתרי הבניין הנוגעים לבניין דנן, אשר פורטה בהרחבה לעיל, ברי כי .76
10 גם מתיק הבניין הזה נעלמו מסמכים והיתרים, וכי מי שטיפל בסריקת המסמכים מתוך
11 התיק בו עסקינן, והנחתם במיכל הרלוונטי לצורך תיוק בארכיב התעשייתי, לא דייק
12 בהקלדת כל הנתונים ואחסון נכון, וכך לא נרשמו כל ההיתרים בתיק הבניין הממוחשב, לא
13 אותרו כל ההרמוניקות, ולא נמצאו כל ההיתרים שהונפקו. בפרט יש להביא בחשבון את
14 העובדה שמי שככל הנראה מכר את הדירה למוכרת, מר שמואל לוי, הגיש בקשה להיתר,
15 וזו אבדה בארכיב העירייה.
- 16 בנוסף, התנהלות הנתבע בזמן אמת, במועד בו בוצעה עסקת הרכישה של התובעת, מצביעה .77
17 על התנהלות שנועדה בדיוק למנוע את המצב בו אנו מצויים היום. מהמסמכים בתיק, ואף
18 שהנתבע לא העיד בפני, התרשמתי שהנתבע היה עו"ד קפדן, שלא התעצל, ונקט פעולות
19 רבות ומגוונות על מנת לדאוג לזכויות לקוחותיו ורישומן. בניגוד למדיניות עצימת העיניים
20 של העירייה ועובדיה, נראה כי הנתבע עצמו היה מודע לבעיות המשפטיות הנוגעות לדירה,
21 ופעל באופן אקטיבי לפתרון.
- 22 כך, ברי שלקראת החתימה על הסכם המכר, דאג הנתבע לרישום דירת המוכרת על שמה, .78
23 תוך העברת הזכויות ממר שמואל לוי, ולאחר מכן לפיצול הרישום בפנקסי המקרקעין.
24 לצורך כך טרח הנתבע והחתיים את כל השכנים, את עמידר ואת המינהל, ואף דאג שיוכן
25 תשריט מתוקן. על כן הרושם שלי הוא, שסביר יותר להניח שאילו לא היה היתר, היה
26 הנתבע מגיש בקשה להכשרת הדירה, אליה היה מצרף את הסכמת השכנים והתשריט
27 שכבר היו ברשותו ממילא, מאשר להניח שהנתבע ידע שהדירה פוצלה, והתעלם מהאפשרות
28 שהיא פוצלה ללא היתר.
- 29 היעלמותם של מסמכים רבים, ובפרט היעלמותו של תיק ההיתר של מר שמואל לוי, יחד .79
30 עם פעולתו הנמרצת של הנתבע לפיצול הדירה בפנקס הבתים המשותפים, מטים את הכף
31 ומביאים אותי לקבוע, במאזן ההסתברויות, שבמועד מכירת הדירה היה היתר הן לבניית
32 והן לפיצולה מהדירה המקורית.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

רשלנות העיריה

80. חובת הזהירות של העירייה במסירת מידע לציבור, אינה יכולה להיות מוטלת בספק. ההלכה בעניין זה סוכמה בע"א 2413/06 מגדלי כספי רגיואן ובנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים (10.11.09):

"לאורך השנים נדונה מספר פעמים בפני בית משפט זה הסוגיה בהקשר הספציפי של מסירת מידע מוטעה בתחום התכנון והבנייה. נפסק, כי רשות מקומית, כגוף האוצר את המידע על הבנייה בשטחי העיר, חבה חובת זהירות מושגית כלפי גורמים הבאים לקבל ממנה מידע בנושא זה. כדברי הנשיא שמגר בע"א 209/85 עיריית קרית-אתא נ' אילנקו, פ"ד מב(1) 190, 204 (להלן אילנקו):

"רשות מקומית המרכזת במחלקה ממחלקותיה אינפורמציה ייחודית בנושאי תכנון ובינוי ערים, ואשר עובדיה נוהגים לספק מידע בנושאים האמורים לציבור פונים, והם עושים זאת אגב מילוי תפקידם הציבורי, הרי עובדי אותה הרשות, ומכוחם הרשות המקומית עצמה, חבים חובה שלא להתרשל באספקת המידע המבוקש ולספק מידע אמיתי ומהימן, מקום שההסתמכות על אותו מידע צפויה ומסתברת בנסיבות העניין".

וראו גם ע"א 324/82 רוטברד נ' עיריית בני ברק, פ"ד מה(4), 102 (להלן רוטברד); ע"א 80/87 זלסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון, פ"ד מה(4) 604; ע"א 3862/04 עיריית פתח תקווה נ' נקר (להלן נקר). הפסיקה העוסקת בהטלת אחריות על רשויות וגופים ציבוריים בגין מצג שווא רשלני מתאפיינת במגמה מרחיבה (ראו ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה, פ"ד מו(5) 727, 741; ע"א 5302/93 מסד נ' לויט, פ"ד נא(4) 591). הוטעם, כי מצג שווא רשלני יכול שייעשה לא רק במעשה – מתן מידע שגוי, אלא אף במחדל – מתן מידע חלקי, מקום שחלקיות המידע יוצרת רושם מוטעה (אילנקו, לעיל, 198). אחריות בגין מצג שווא רשלני יכול שתוטל גם במקום בו המידע המבוקש פורסם לציבור; מבקש המידע רשאי להסתפק במידע שמסר לו הגורם המוסמך, ואין מצופה ממנו לערוך בנוסף בירור עצמאי (אילנקו, לעיל, 209; רוטברד, לעיל, 120). אחריות הוטלה אף בגין יצירת מצג שווא רשלני בשלב של בירור מקדים, שנערך בעל פה עם הגורמים הרלבנטיים (ע"א 1540/97 ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון נ' רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ, פ"ד נז(3) 374). לצורך הטלת אחריות בגין מצג שווא רשלני יש להקים בנסיבות המקרה הספציפי חובת זהירות קונקרטית, על פי מבחן הצפיות – נדרש



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

1 להוכיח כי הגורם שמסר את המידע צריך היה לצפות, שמקבל המידע יסתמך עליו
2 ויפעל על פיו (נקר, לעיל, פסקה 15)."

3 במקרה שם הוטלה אחריות על העירייה בגין העובדה שמידע שנמסר למהנדס העיר "לא
4 הוטמע בכל האגפים הרלבנטיים בעירייה", כלשון ביהמ"ש שם, אשר תיאר את התנהלות
5 עיריית ירושלים בשנים הרלוונטיות גם לתביעה שבפני כ"מצב בעייתי זה, של קצר
6 בתקשורת בין הגורמים השונים בעירייה". בשל התנהלות זו, מידע שנמסר על ידי אגף
7 הרישוי היה חסר ומטעה.

8 81. כפי שפורט לעיל, כל העדויות שנשמעו בפניי מלמדות על בעיות חמורות בהעברת מידע
9 מאגף לאגף ובאחזור מידע מתיקי רישוי ישנים, באופן שכל מי שמחפש היתרי בנייה ישנים
10 נתקל בחסרים גם במקום בו ידוע על קיומם של היתרים. לפיכך, ניתן לומר שהעירייה
11 התרשלה ב"באספקת המידע המבוקש ולספק מידע אמיתי ומהימן", כדברי בית המשפט
12 בעניין אילנקו.

13 82. הבעיות בתיוק ומציאת תיקי היתר ישנים יצרו מצב בו לא ניתן לדעת באופן אמין אם
14 תוספות בניה נבנו בהיתר, אם לאו. כך אישרה הגב' בבאי (עמ' 62 ש' 22-30) וכך אישר גם
15 מר גרשוני (עמ' 56 ש' 23-24). למרות קיומן של בעיות חמורות אלו, ולמרות מודעות עובדי
16 העירייה לכך, עובדי העירייה לא כתבו במפורש לשמאים שפנו אליהם, שלא ניתן לדעת אם
17 היה היתר ואבד, או שמעולם לא ניתן היתר. תוספת קטנה זו למכתב הממונה על המידע,
18 הייתה משקפת בצורה טובה יותר את מצב הדברים, במיוחד ככל שהדבר נוגע לדירת
19 התובעת.

20 83. מכל מקום, המצג שיצרה העירייה כאילו לא ניתן היתר, הוא מצג שווא, שנגרם בשל
21 רשלנות העירייה בניהול הארכיב ובשל רשלנותה בהצגת המידע המלא הנוגע להיתרים
22 בבניין בו מצויה דירת התובעת. מצג זה גרם לכך שבקשת התובעת למשכנתא סורבה, ולכך
23 שהיא נדרשה לפעול על מנת להכשיר את הדירה, למרות קיומו של היתר.

הנתבע לא התרשל

24
25 84. אין חולק שעורך הדין חב חובת זהירות כלפי לקוחותיו. וכבר נפסק כי:

26 "עורך-דין אינו דומה לכותב בקשות. כאשר לקוח מפקיד בידיו את עניינו, אין
27 לצפות לכך שהלקוח יידע בעצמו, בכל מקרה, מה הנושאים הטעונים בדיקה.
28 המומחיות המקצועית של עורך הדין צריכה לשמש אותו ואת לקוחו באיתור של
29 כל הטעון בדיקה. אינני מתעלם מכך שיש נסיבות בהן מתבקשת מעורך דין
30 במפורש פעולה מוגבלת ותו לאו, אולם לא זה המצב שלפנינו. אגב, גם במקרה של
31 פעולה מוגבלת על עורך הדין להעמיד את הלקוח על אותן הבעיות העיקריות
32 האפשריות, היכולות להיות כרוכות בסוג העסקה אשר בה מדובר. כאן המדובר



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 19-02-25508 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 בעורך-דין, שעניין רכישת הדירה נמסר לטיפולו. טיפול מיומן וזהיר, שניתן היה
2 לדרוש מעורך-דין סביר בנסיבות כאלה, כולל, בין היתר, בדיקת נושא החריגות
3 מן ההיתר שעלה מן הטיוטה של סעיף 13(א) לנספח לחוזה ואשר הצביע על חוטים
4 שהוליכו לרשויות התכנון והבנייה. סיכומו של דבר, עורך-דין, המתבקש לעשות
5 עסקת מקרקעין עבור לקוח, אינו ממלא את חובתו כלפיו אם אינו בודק תחילה
6 את פרטי הרישום בלשכת רישום המקרקעין ובמוסד מתאים אחר הקשור לנושא,
7 לפי העניין (הוועדה לתכנון, מחלקת ההנדסה המתאימה, מינהל מקרקעי ישראל
8 וכדומה). "[ע"א 751/89](#) ברכה מוסהפור נ' אדוארד שוחט, מו(4) 529 (1992))
- 9 פסק דין זה ניתן על ידי בית המשפט העליון שנים ספורות לאחר שהתובעת רכשה את .85
10 דירתה מהמוכרת, והוא נוגע לעסקה שהתרחשה עוד קודם לעסקה דנן. מאז שניתן פסק
11 הדין, הוטלה אחריות על עורכי דין המייצגים קונים בשל כך שלא בדקו את תיקי הוועדה
12 המקומית לתכנון ובניה הנוגעים לנכס נשוא העסקה בשורה של פסקי דין. ר' לעניין זה [ע"א](#)
13 [\(מרכז\) 2161-02-08](#) אליזבת חוטר נ' וועדה מקומית לתכנון – כפר סבא (21.1.09), ת"א
14 (ת"א) 1391/02 יצחק אלנר נ' אליהו חי (7.8.05), [ע"א \(חי\) 1869/05](#) רינה גילת נ' עו"ד רפאל
15 לוריג (7.12.06). כך גם מקום בו אין אינדיקציה לבעיה לכאורה [\(ע"א 7960-07-13](#), דושקין
16 נ' זילכה (6.10.14). וכן ר' א. הלם, "רשלנות מקצועית של עו"ד", התשע"ז-2017, הוצאה של
17 ספרות משפטית מבית החברה הכלכלית של לשכת עורכי הדין, בעמ' 31).
- 18 הנתבע טוען שפסק דין אלה אינם רלוונטיים במקרה דנן משום שהם מאוחרים, ומציגים .86
19 סטנדרט מחמיר. אלא שבין אם בזמנים הרלוונטיים לעסקה דנן הייתה חובה על עורכי הדין
20 המייצגים לקוחות לבדוק קיומו של היתר בניה בכל תיק, ובין אם חובה כאמור הייתה
21 קיימת רק בנסיבות מסוימות, כפי שנקבע בעניין מוסהפור, וכטענת הנתבע בסיכומיו, אני
22 סבורה שבנסיבות המקרה שבפני התקיימה חובה כאמור. כפי שבצדק טוענת התובעת,
23 הנתבע היה מעורב בתיקון רישום הבית המשותף ופיצול הדירה ועל כן ממילא היה מודע
24 לעובדה שהדירה לא נבנתה במקור כדירה נפרדת, אלא פוצלה בדיעבד. אלו הן בדיוק
25 הנסיבות המחייבות בדיקה אצל רשויות התכנון אם הפיצול נעשה על פי היתר כדין.
- 26 עם זאת, וכאמור לעיל, התרשמתי שבניגוד לעובדי העירייה, אשר כפי שפורט לעיל, נקטו .87
27 במדיניות מכוונת של עצימת עיניים, לא חסך הנתבע מאמצים להכשיר את הפיצול שהובא
28 לפתחו, ודאג לתיקון התשריט ותקנון הבית המשותף (ר' בעמ' 15 לחוו"ד כהן, העתק החלק
29 הרלוונטי בתשריט המקורי לעומת התשריט המתוקן).
- 30 אמנם, לא הובאה בפני עדות פוזיטיבית של הנתבע לפיה הוא בדק במשרדי העירייה ומה .88
31 היו ממצאיו. אולם העדרה של עדות כאמור רובצת לפתחו של הנתבע והעירייה, והשיהוי
32 הרב בהגשת התביעה, ולא לפתחו של הנתבע, אשר למרבה הצער הלך לעולמו בטרם הייתה
33 שהות בידיו להגן על שמו הטוב.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

89. אני מודעת לכך שבכתב הגנתו טען הנתבע באופן כללי שבמועד העסקה "לא היה מקובל כלל לבדוק היתרי בנייה", אולם כאמור, זהו מקרה יוצא מן הכלל, במסגרתו הנתבע פעל מעבר לפעולות הנדרשות בדרך כלל מעורך דין המייצג שני צדדים בעסקה למכירת דירה, ועובדה זו התבררה רק לאחר שהוגש כתב ההגנה, במסגרת כתב התשובה. במצב דברים זה, ונוכח חלוף הזמן בין עריכת העסקה לבין עריכת כתב ההגנה, איני סבורה שיש לייחס משקל לאמירה כללית זו בכתב טענות.
90. לסיכום, בשים לב למצב העגום של תיוק התיקים בארכיב העירייה, וליוזמה שנקט הנתבע בתיקון הרישום, סביר יותר בעיני שהנתבע לא התרשל בבדיקת קיומו של היתר לדירה, ולפיכך דין התביעה נגד הנתבע להידחות.
91. נוכח מסקנה זו אליה הגעתי, ממילא מתייתר הצורך לדון בטענת עזבון הנתבע לפיה הנתבע לא היה בא כוחה של התובעת במועד עריכת הסכם רכישת הדירה, ומתייתר הצורך לדון בהודעה לצד שלישי שהגיש הנתבע.
- הנזק**
92. התובעת טוענת שבשל העובדה שהיא לא ידעה שהיא רוכשת דירה ללא היתר, היא לא נמנעה מלרכוש אותה, ולא רכשה דירה אחרת תחתיה (נזק המכונה בפסיקה "אבדן הזדמנות אלטרנטיבית"). לחלופין, טוענת התובעת שעל הנתבעים, או מי מהם, לפצותה בגין ההוצאות שהוציאה בעבר כדי להוציא היתר (אגרות ושכ"ט מהנדס ויועצים) וכן בגין הוצאות שעוד תצטרך להוציא כדי להתאים את דירתה להיתר שהוציאה, ובפרט, עבור בניית ממ"ד.
93. כאמור, אני סבורה שהתובעת לא עמדה בנטל להוכיח שהדירה נבנתה ופוצלה ללא היתר, וממילא היא לא הוכיחה שרכשה דירה ללא היתר, או שאיבדה את ההזדמנות האלטרנטיבית לרכוש דירה בהיתר. ממילא אין מקום לפיצוי בראש הנזק של אבדן הזדמנות אלטרנטיבית.
94. במאמר מוסגר רק אציין שאף שראש נזק זה הוכר בפסיקה, נקבע שזהו "פיצוי חריג וקשה להוכחה" (ע"א 2274/21 נטע מור נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ (1.1.23)), וספק אם התובעת הוכיחה נזק זה.
95. כך, התובעת נמנעה מלהצהיר מפורשות שלא הייתה קונה את הדירה אילו ידעה שאין לה היתר. אלא "שעל הנפגע ממצג שווא אשר טוען שאלמלא המצג לא היה נקשר בחוזה, ומבקש לקבל סעדים אשר יעמידוהו במקום בו היה עומד אלמלא נקשר בחוזה, מוטל הנטל להוכיח ברמת ההוכחה הנדרשת במשפט אזרחי את קיומו של קשר סיבתי סובייקטיבי בין מצג השווא לכריתת החוזה" (שם).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

96. יתרה מזו, התובעת לא הוכיחה שהייתה לה הזדמנות לרכישת דירה אחרת, שהיא דחתה משום שסברה בטעות שהדירה שהיא רכשה מהמוכרת פוצלה בהיתר. כאשר היא נשאלה במסגרת החקירה הנגדית היא השיבה שלא הייתה הזדמנות אלטרנטיבית על הפרק, משום שהדירה התאימה לה, וכי בסך הכל היא ראתה עוד דירה אחת, בקרית יובל (עמ' 29 לפרו' ש' 8-12). אין בעדות זו די כדי להוכיח אבדן הזדמנות אלטרנטיבית. במקרה דומה נדחתה תביעה לפיצוי בגין אבדן הזדמנות חלופית מקום שהתובעים "לא הצביעו על עסקה קונקרטית שנשללה מהם כתוצאה מרכישת המגרשים, לא הציגו נתונים כלשהם אודות עסקה כאמור, ולא הראו כי במחיר ששילמו לרכישת המגרש, היו יכולים לקנות מגרש המיועד למגורים באזור" (ע"א 4948/13 ע"ד יעקב הרכבי נ' מיכאל אבני (15.3.15)). על כן, אין די באמירה סתמית לפיה התובעת ראתה דירה אחרת בקרית יובל, אותה היא לא רכשה, כדי לקבוע שאילו היה נאמר לה בזמן אמת שהדירה דן בנויה ללא היתר היא הייתה רוכשת דירה זו דווקא, ומה מחירה הנוכחי של הדירה הנ"ל לעומת הדירה נשוא ההליך וכיוצ"ב.
97. יתרה מזו. להוכחת גובה הנזק בגין אבדן ההזדמנות האלטרנטיבית, צירפה התובעת את חוות דעתו של השמאי כהן, אשר העריך את המחיר של דירת התובעת, וקבע שהעדרו של היתר יביא לירידה של 35.4% בערכה. מעבר לעובדה שלא ברור מניין לקוח מקדם ההפחתה, ממילא אין בחוות דעת זו משום הוכחת שיעור הנזק שנגרם לתובעת בשל כך שלא רכשה דירה קונקרטית אחרת, ולא ברור מה הפער בין המחיר של אותה דירה אחרת לבין מחירה של דירת התובעת. לסיכום, איני סבורה שהתובעת עמדה בנטל להוכיח את נזקה בשל אבדן הזדמנות אלטרנטיבית.
98. יחד עם זאת, אין חולק על כך שבשנת 2018 יצרה העירייה מצג כאילו לדירה אין היתר, ובשל כך נגרמו לתובעת הוצאות מיותרות להוצאת היתר. ודוק – כפי שפורט בהרחבה לעיל, אני סבורה שהוכח במאזן ההסתברויות שהיה היתר ואבד. יחד עם זאת, אף אם שגיתי, הוצאות אלו היו נמנעות, אילו הייתה העירייה זהירה יותר במידע שהיא מוסרת לשמאים הפונים אליה, ומדייקת ומציינת שלא נמצא תיק ההיתר, אולם לא ניתן ללמוד מכך על כך שלא ניתן בעבר היתר לתוספת הבניה ולפיצול הדירה.
99. על כן המידע שמסרה העירייה לשמאים וינדיש וחי באדי, שבדקו קיומו של היתר, היה מידע חלקי ומטעה. התובעת הסתמכה על המידע המטעה, והתקשרה עם מהנדסים ויועצים, הגישה בקשה להיתר בניה מיותר, ושילמה לעירייה אגרות והיטלים בשל כך.
100. הוצאות התובעת להוצאת ההיתר הן 58,965 ₪ (ר' נספח 17 לכתב התביעה המתוקן). במאמר מוסגר אציין שמתוך סכום זה, סך של 17,185 ₪ שולם לעירייה עצמה עבור אגרות והיטל סלילה. על העירייה לשאת בהוצאות אלה, שנגרמו עקב המצג שיצרה, בתוספת ריבית והצמדה ממועד ביצועו של כל תשלום.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

101. כאמור, על פי ההיתר שניתן, על התובעת להתקין ממ"ד בדירתה. בשל התנגדות הצד
השלישי, הממ"ד לא ייבנה כתוספת לדירה, אלא בדרך של חיזוק אחד החדרים הקיימים
בה ממילא. התובעת מבקשת לחייב את העירייה גם בהוצאות התקנת החיזוק הנדרש
לצורך התאמת הדירה להיתר.
102. לטענת העירייה, אין מקום לחייבה בנזק זה, וממילא עלות בניית הממ"ד מתקזזת עם
טובת ההנאה שתצמח לתובעת כתוצאה מקיומו של הממ"ד, ועליית ערכה של דירתה. אלא
שהעירייה לא הוכיחה את שיעור ההשבחה עקב קיומו של ממ"ד. במאמר מוסגר אציין
שחוות הדעת הוגשו ניתנו בשנת 2022, במועד בו ממילא טרם עלה הביקוש למרחבים
מוגנים דירתיים.
103. יחד עם זאת, כאמור לעיל, אני סבורה שהוכח במאזן ההסתברויות שדירת התובעת נבנתה
ופוצלה בהיתר, ועצם הבקשה להוצאת היתר חדש - בטעות יסודה. לכן, ספק אם נדרשת
בניית ממ"ד לצורך התאמתה להיתר שהתבקש וניתן בטעות. אני סבורה שהתובעת תוכל
להציג לכל רוכש פוטנציאלי או שמאי של בנק ממשכן את פסק הדין, ולהראות שעל אף
שבתיק העירייה לא אותר היתר לדירתה, אין משמעות הדבר שהדירה נבנתה ופוצלה שלא
כדין, וזאת גם מבלי לבנות ממ"ד. לפיכך, אני סבורה שיש מקום לחייב את העירייה
בהוצאה עתידית זו.
104. התובעת מוסיפה וטוענת שהתנהלות העירייה הסבה לה עוגמת נפש רבה, והיא מבקשת
פיצוי בגין כך. אין לי ספק שהידיעה שהדירה בנויה ללא היתר, וכי לא ניתן למחזר
משכנתאות בשל כך אכן הסבה לתובעת זעזוע וצער, ועל כן אני סבורה שיש לקבל התביעה
לפיצוי בראש נזק זה, ומחייבת העירייה בפיצוי בסך 50,000 ₪ (ר' והשווה ע"א 153/04
[חיותה רובינוביץ' נ' יוסף רוזנבוים \(6.2.06\)](#)).
- לסיכום**
105. בשנת 1989 רכשה התובעת דירה שנבנתה במקור כהרחבה לדירה קיימת, ופוצלה ממנה.
במועד הרכישה פעל הנתבע לרשום את הפיצול בצו הבית המשותף, והתובעת רשמה את
הפיצול במשרדי העירייה השונים.
106. לכל אורך השנים שמאז 1989 אבדו בארכיב העירייה תיקי היתר שונים ומסמכים מתוך
תיקים קיימים, הקשורים בבניין בו מצויה דירת התובעת. מעבר לכך, תופעת אבדן תיקי
ההיתר היא תופעה רחבה, ידועה ומוכרת לכל מי שנדרשים לקבל תיקי היתר ישנים
מארכיון העירייה.
107. בשנת 2018 פנה אל העירייה שמאי מטעם הבנק, ונאמר לו שדירת התובעת פוצלה ללא
היתר. כתוצאה מכך, סירב הבנק לתת לתובעת משכנתא, וכך נודע לה שאין בנמצא היתר
לפיצול הדירה. מעת שנודע לה הדבר, פעלה התובעת להוצאת היתר.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 25508-02-19 מזוז ואח' נ' כהן(המנוח) ואח'

- 1 108. אבדן תיק ההיתר לדירה נגרם מרשלנות העירייה בשמירת תיקי ההיתר, רשלנות שגם
2 הסבה לתובעת נזק ראייתי.
- 3 109. מנגד, לא הוכח שהנתבע התרשל בבדיקת מצב הרישוי של הדירה בעת עריכת הסכם המכר.
4 110. לפיכך אני מחייבת את העירייה בפיצוי התובעת בגין כל הוצאותיה לקבלת היתר חדש,
5 כמפורט בס' 100 לעיל, וכן בפיצוי עבור עגמת הנפש שנגרמה לה, כמפורט בס' 104 לעיל.
6 בנוסף, תישא העירייה בהוצאות התובעת בהגשת התביעה, ובשכ"ט עו"ד בסך 14,000 ₪.
- 7 111. התובעת תישא בהוצאות הנתבע ובשכ"ט בא כוחו בסך 7,000 ₪.
- 8 112. באשר להוצאות הצד השלישי, הבאתי בחשבון את התנהלותו מחוץ לתיק ואת עילת
9 התביעה נגדו כחורש של המוכרת. הצד השלישי מתגורר ביחידה לא חוקית מתחת לדירת
10 התובעת, הגיש התנגדות סרק לבקשת ההיתר שהגישה, ובעיקר, מונע ממנה הכשרת הדירה
11 באמצעות הוספת ממ"ד שיהווה תוספת לדירה. התנהלות זו ראויה לכל גינוי. מנגד,
12 משהוכח במאזן ההסתברויות שהיה היתר לדירת התובעת, אלא שזה אבד, ממילא לא
13 הייתה עילה להודעה לצד שלישי. לפיכך, יישא הנתבע בהוצאות הצד השלישי בסך של
14 2,000 ₪.

15

16

17

ניתן היום, ג' כסלו תשפ"ה, 04 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

18

מוריה צירקה, שופטת

19
20