



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת הלית סילש

תובעים

1. עדי צים
2. אילנית צים

על ידי ב"כ עוה"ד אבירן אביב ואח'

נגד

נתבעים

1. אליהו נאמן
על ידי ב"כ עוה"ד בת שבע אדיב
2. יוסף שפטניצקי
על ידי ב"כ עוה"ד מירב דניאל בונן
3. יחזקאל לוי (ניתן פס"ד)
4. פני לוי (ניתן פס"ד)
5. שרון לוי (ניתן פס"ד)

פסק דין

תביעה במסגרתה עותרים התובעים כי בית המשפט יחייב את הנתבעים בפיצוי בגין נזקים אשר נגרמו להם עקב ובמהלך התקשרות בהסכם מכר מקרקעין ובסכום כולל של 5,435,086 ₪.

כתב התביעה

מכתב התביעה עלו הנתונים העובדתיים והטענות הבאות:

1. ביום 5.4.2009 התקשרו התובעים עם הנתבעים 3-5 בהסכם מכר במסגרתו רכשו את זכויות הנתבעים 3-5 בבית מגורים ברחוב הגפנים 19 בכפר סירקין (להלן: "הסכם המכר"). הבית והשטחים הנלווים, ניצבים על המקרקעין הידועים כגוש 4050 חלקה 29 (להלן: "המקרקעין")
2. הנתבע 1, עורך דין במקצועו, ייצג את המוכרים, הנתבעים 3-5, במשא ומתן למכירת הזכויות במקרקעין, ובהמשך שימש כנאמן לכספי התמורה, כמפורט בגוף הסכם המכר.
3. הנתבע 2, עורך דין במקצועו, ייצג את התובעים במשא ומתן לרכישת הזכויות במקרקעין, ובהמשך שימש כנאמן על חלק מכספי התמורה. לטענת התובעים, בשלב מסוים, ייצג אותם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

הנתבע 2 בהליכי ההוצאה לפועל אשר נפתחו עקב קיומו של חוב של הנתבעים 3-5, ושימת יד של הזוכה על המקרקעין.

4. הנתבעים 3-5 מכרו את זכויותיהם במקרקעין לתובעים.

5. בכתב התביעה טענו התובעים כי הנתבעים 1-2, הפרו את חובות האמון והזהירות שלהם כבעלי מקצוע, התרשלו במתן השירות המקצועי, וזאת בכל הנוגע לניסוחו של הסכם המכר, בבדיקות אשר נערכו על ידם לעניין היקף ומהות זכויות הנתבעים 3-5 במקרקעין כמו גם היקף ומהות החובות של אותם נתבעים כלפי צדדים שלישיים. עוד נטען לקיומו של פער עובדתי מהותי, בין הנתונים אשר נכללו בגוף הסכם המכר לבין נתוני האמת, וזאת בכל הנוגע להיקף חובותיהם של הנתבעים 3-5.

התובעים טענו להצגתם של מצגי שווא רשלניים ומטעים באשר למצבו התכנוני והרישומי של הנכס, כמו גם לעניין היקף החובות מכוחם התנהלו בעניינם של הנתבעים 3-5 הליכי גבייה והליכים משפטיים שונים.

בהמשך, ועת "נגררו" התובעים, בעל כורחם, להליכי הוצאה לפועל אשר מקורם בחוב של הנתבעים 3-4 לבנק הפועלים, הוסיפו הנתבעים 1-2 והתרשלו, בכך שנמנעו מלהעביר לידי התובעים מידע באשר להחלטות שיפוטיות מהותיות אשר היה במיליון כדי להקטין את נזקי התובעים.

6. בהתייחס לנתבעים 3-5 נטען בכתב התביעה כי אלו הציגו בפני התובעים מצגי שווא באשר למצבו של הנכס והיקף החובות אותם הם חבים כלפי צדדים שלישיים. עוד נטען כי הנתבעים 3-5 נמנעו, בכוונת מכוון, מליידע את התובעים במידע רלוונטי וחיוני להתקשרות. בהמשך, הפרו הנתבעים 3-5, פעם אחר פעם, הפרות יסודיות את הוראות הסכם מכר.

דגש מיוחד הושם על ידי התובעים בכתב התביעה לעובדה כי לנתבעים 3-5 היה, במועד ההתקשרות בהסכם המכר, חוב בהיקף של למעלה משני מיליון ₪ לבנק הפועלים, וכי זה האחרון פתח בהליכי גבייה כחודשיים קודם למועד החתימה על הסכם המכר, אלא כי מידע זה לא נמצא ביטוי כדבעי בגוף הוראות הסכם המכר.

לשיטת התובעים אילו הונחה בפניהם, מבעוד מועד, התמונה העובדתית מלאה, לא היו מתקשרים בהסכם המכר, וחלף זאת היו מנתבים את כספם לנכסים אחרים, אשר ביחס אליהם ניתן היה להשלים את העברת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, כדבעי ובמועד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

7. התובעים עתרו לחיוב הנתבעים בתשלום הסך של 5,435,086 ₪, וכן עתרו לפיצול סעדים עקב טענה לקיומם של נזקים נוספים אשר טרם התגבשו.

כתבי ההגנה

8. בכתבי ההגנה של הנתבעים הוכחשו טענות התובעים כלפי הנתבעים. בשורות הבאות, תוצג תמצית טענות כל אחד מהנתבעים.

9. **בכתב הגנתו של הנתבע 1** נטען כי התביעה התיישנה, ולכל הפחות קיימת הצדקה להורות על דחייתה בשל הנזק הראייתי שנגרם לנתבעים.

לגוף הטענות ביקש הנתבע 1 להבהיר כי הוא מעולם לא ייצג את התובעים ולא נתן להם ייעוץ משפטי כלשהו מכוחו או בשלו הוא חב כלפיהם חובת זהירות או נאמנות כלשהי. לשיטתו, ייצוג משפטי ניתן על ידו לנתבעים 3-5 בלבד, וביחס לכך לא נפל רבב.

הנתבע 1 ביקש להדגיש כי התובעים היו מיוצגים, לכל אורך התקופה נושא התביעה, על ידי עורך דין מטעמם (הנתבע 2) ולא נדרשו כלל לשירותיו של הנתבע 1. עוד נטען כי במהלך השנים שחלפו ממועד התקשרות התובעים והנתבעים 3-5 בהסכם המכר, לא הועלו על ידי התובעים טענות כלשהם, ולא בכדי.

לטענת הנתבע 1, התובעים בחרו להסתיר, במסגרת כתב התביעה, מסמכים ונתונים עובדתיים מהותיים, לרבות הסתרתה של תוספת להסכם המכר אשר נחתמה כחמישה חודשים לאחר חתימת ההסכם המקורי וזאת על פי דרישת התובע 1, ותוך שהם מוסיפים וחותרים על אישור העדר תביעות כנגד הנתבע 1.

בתוספת להסכם המכר היה, לשיטת הנתבע 1, כדי לשבש באופן מהותי את כל המנגנונים אשר נקבעו במסגרת הסכם המכר ויועדו לצורך הבטחת הסרת כל השעבודים אשר הוטלו על המקרקעין. משכך, ועת דרשו התובעים כי אותה תוספת להסכם תחתם, יש לראות כל נזק נטען אשר נגרם להם עקב כך, כזה המוטל לפתחם בלבד.

הנתבע 1 הוסיף וטען כי הייתה זו בחירתם העצמאית של התובעים להעביר סכומי עתק לידי צדדים שלישיים, חלקם לפי בקשת הנתבעים 3-5, וכל זאת בניגוד למנגנונים אשר הוגדרו בגוף הסכם המכר, והגם כי הובהרה לתובעים, במפורש, משמעות ביצוע העברות אלו.

בהמשך אף מצאו התובעים לנכון להפקיע את נאמנותו של הנתבע 1 על פי ההסכם, תוך מינויו של אחר לשמש כנאמן תחתיו, וכל זאת הגם כי באותו מועד טרם שולם על ידי התובעים חלק ניכר מהתמורה החוזית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

הנתבע 1 הכחיש את הטענות לעניין התנהלות רשלנית או אי מסירת מידע מהותי על ידו, וטען כי התובע ליווה והיה מעורה בכל ההליכים אשר התנהלו בעניין המקרקעין ותוך שהוא מודע לכל הנתונים, הדרישות וההחלטות.

עוד ביקש הנתבע 1 להדגיש כי התובע 1 הינו אחד מאנשי העסקים המתוחכמים והמנוסים בישראל, בעל ידע והבנה עמוקה בענייני מקרקעין, ומי שהיה לו את מלוא המידע הרלוונטי כמו גם היכולת לעבד ולקבל החלטות על בסיס אותו מידע.

לבסוף גם נטען כי ביחס לחלק מטענות התובעים קיים השתק מכוחו של פסק הדין שניתן במסגרת הליך משפטי אשר התנהל בין התובעים לבין בנק הפועלים.

10. **בכתב הגנתו של הנתבע 2**, עורך הדין אשר ייצג את התובעים במסגרת ההתקשרות בהסכם

המכר, הוכחשו הטענות בדבר התנהלות רשלנית, הטעיה או אי מסירת מידע. הנתבע 2 ביקש לטעון כי פתיחתו של הליך זה נעשתה בחוסר תום לב, תוך הסתרת מידע מהותי מבית המשפט, ושעה שהתביעה הוגשה לאחר התיישנה, או לכל הפחות תוך שיהוי ניכר.

לשיטת הנתבע 2 הוא פעל כבעל מקצוע סביר, ותוך שהוא מקיים את כלל חובותיו כלפי התובעים, אשר ממילא מנועים מלטעון חלק מהטענות אשר מצאו ביטוי במסגרת כתב התביעה, וזאת בהינתן העובדה כי הועלו על ידם טענות סותרות במסגרת הליכים משפטיים אחרים.

עוד הובעה טרזניה במסגרת כתב הגנתו של הנתבע 2 באשר לאופן התנהלות התובעים במהלך התקופה שלאחר החתימה על הסכם המכר, ההתקשרות עם עורכי דין שונים לצורך מתן ייעוץ, התעלמות מחוות דעתו של הנתבע 2 בסוגיות שונות, ונקיטתן של פעולות העומדות בניגוד למנגנונים אשר נועדו להגן על זכויות התובעים ונקובות בהסכם המכר.

לטענת הנתבע 2, בניגוד לתמונה אותה ביקשו התובעים לצייר במסגרת כתב התביעה, הם היו מודעים היטב לכל פרט ופרט הנוגע למצבת החובות של הנתבעים 3-5 והיקף הזכויות במקרקעין, והתקיים בין התובעים לבין נתבעים אלו שיתוף פעולה אשר גם הוסיף והתקיים בהמשך הדרך וזאת בין אם לעניין ניהולם של הליכים משפטיים במסגרת המרצת פתיחה 13-07-13644 (להלן: "המרצת הפתיחה"), תיק הוצאה לפועל אשר נפתח לצורך מימוש המשכנתא של בנק הפועלים 01-07840-09-5 (להלן: "תיק המימוש"), והן במגעים מול מלווים/צדדים שלישיים נוספים כגון חב' דלתא קפיטל בע"מ.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

לשיטתו, בהינתן הנתונים העובדתיים אליהם נחשף, ובהם שיתף את התובע 1, הוא המליץ לו שלא לרכוש את הזכויות במקרקעין, אלא כי התובעים בחרו לפעול בניגוד לאותה המלצה.

לטענת הנתבע 2, מקום בו היו התובעים והנתבעים 3-5 פועלים בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, ואפילו בהתאם לתוספת להסכם המכר, היה בתמורה הכוללת כדי לאפשר את סילוק כלל החובות של הנתבעים 3-5 בגין נרשמו הערות על המקרקעין.

11. **בכתב הגנתם של הנתבעים 3-5** נטען להסתרת מידע ומסמכים רלוונטיים, להתיישנות התביעה, לקיומו של נזק ראייתי, השתק, מניעות, העדר יריבות, וחוסר תום לב. לטענת הנתבעים 3-5, התובעים רכשו את המקרקעין במה שהוגדר על ידם כ"ניזיד עדשים", וזאת לאור מצבם הכלכלי המורכב, ויש בתביעתם כדי ניסיון להביא למצב במסגרתו הם רכשו בפועל נכס אשר שוויו גבוה עשרות מונים ממחיר הרכישה, מבלי שישלמו עבורו דבר. הוסיפו הנתבעים 3-5 וטענו להפרות יסודיות של הסכם המכר מצד התובעים, אשר נכון למועד הגשת התביעה טרם שילמו את מלוא התמורה לה התחייבו. בהתייחס לגוף הנתבעים בכתב התביעה ביקשו הנתבעים 3-5 להדגיש כי התובעים היו מודעים לכלל הנתונים הנוגעים למצבו הפיזי של הנכס, מצבו המשפטי והיקף החובות וההערות הרשומות על הנכס וזאת עוד קודם התקשרות הצדדים בהסכם המכר. בהמשך שותפו התובעים בכל הנתונים והטענות של הנושים ואף נטלו חלק בהליכים המשפטיים השונים שננקטו כנגד מי מהם.

12. התובעים הגישו כתבי תשובה ובמסגרתם הכחשה של טענות הנתבעים והתייחסות לסוגיות השונות אשר מצאו ביטוי בכתבי ההגנה השונים.

13. לאחר סיום ההליכים המקדמיים, נקבעו מועדים להגשת תצהירים בכתב וחוות דעת.

14. הנתבעים 3-5 נטלו לעצמם חירות שלא להגיש את התצהירים במועדים שנקבעו (לשיטתם עקב קיומה של הסכמה בעניין זה עם התובעים) ומייד לאחר שהוגשו תצהירי הנתבעים 1 ו-2, וחוות הדעת מטעמם, הוגשה לפתע בקשת התובעים והנתבעים 3-5 ליתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה אליו הגיעו אותם צדדים (להלן: "**הסכם הפשרה**").

15. ביום 22.5.2019 התקיימה ישיבת קדם משפט במסגרתה והגם הסתייגויות הנתבעים 1 ו-2 ניתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין חלקי, תוך שהובהר כי שמורות לצדדים טענותיהם לעניין תוכנו וחתימתו של הסכם זה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

עוד הובהר במסגרת הדיון כי נכון לאותה עת, ההערה המרכזית אשר נותרה רשומה על הנכס, הינה זו אשר נרשמה לטובת חברת דלתא קפיטל בע"מ (להלן: "דלתא קפיטל") בגין חוב של הנתבעים 3-5 או מי מהם, וזאת הגם כי לשיטת הנתבעים 3-5, מלוא החוב כלפי דלתא קפיטל נפרע.

16. ביום 12.6.20219 הוגשה על ידי התובעים בקשה למתן ארכה להגשתם של תצהירי הנתבעים 3-5, מטעם התובעים. לאחר קבלת עמדת הנתבעים 1 ו-2, והגם חוסר הנוחות מאופן התנהלות הדיונית, מצאתי לנכון להאריך את המועדים לזימון הנתבעים 3-5 לעדות מטעם התובעים.

17. במסגרת שמיעת הראיות נשמעו עדויותיהם של העדים הבאים:

- 17.1 מטעם התובעים - התובע עצמו, עורך הדין מססה, ומומחה כלכלי מטעמו מר ירון מור, וזאת לעניין היקף ושיעור הנזקים אשר נגרמו לתובעים, לשיטתם. כן העידו הנתבעים 3-5.
- 17.2 מטעם הנתבע 1 – הנתבע 1 עצמו וכן הוגשה חוות דעת של ד"ר ברזילי, מטעמם של הנתבעים 1-2 גם יחד.
- 17.3 מטעם הנתבע 2 – הנתבע בעצמו, וכן חוות הדעת של ד"ר ברזילי, כמפורט לעיל.

18. בסיום שלב שמיעת הראיות הוגשה על ידי הנתבע 2 בקשה למתן היתר להגשתן של ראיות מאוחרות בדמות הערת אזהרה אשר נרשמה על זכויות הנתבעים 3-4, לטובת התובעים, על נכס אחר שלהם בפתח תקווה, ויועדה, כך לטענת הנתבע 2, לשמש כערובה לקיום התחייבויות נתבעים אלו עפ"י הוראות הסכם המכר. בהינתן כלל הנתונים והשיקולים הצריכים לעניין נמצא להיעתר לבקשה, הגם הצורך במתן היתר לכלל הצדדים להשלים ראיותיהם ביחס לכך.

לאחר שחזרתי ונתתי דעתי לטענות הצדדים, לראיות והעדויות השונות שהונחו לפניי, כמו גם לסיכומים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות. טעמי להלן;

19. לצורך ההכרעה בהליך זה נדרשתי לתת את הדעת לסוגיות המרכזיות הבאות:

- 19.1 הסכמות הצדדים והסכם המכר.
- 19.2 המידע והנתונים אשר הוצגו בפני התובעים קודם להתקשרות לעניין מצבת חובות הנתבעים 3-4, ופתיחתו של הליך מימוש הנכס על ידי בנק הפועלים.
- 19.3 המרצת הפתיחה 13-07-13644 - ייצוג, התנהלות ותוצאה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

- 19.4 החוב לחברת דלתא קפיטל בע"מ, והעברת חלק מכספי התמורה לעו"ד גרוס.
- 19.5 התוספת להסכם המכר – הטעם לחתימה והשלכותיה על מנגנוני הנאמנות שנקבעו בהסכם המכר.
- 19.6 חובות אמון וזהירות של עורכי דין, ושאלת הפרתן של אלו על ידי הנתבעים 1-2.
- 19.7 שיעורו והיקפו של הנזק.
- 19.8 חסר ראייתי והתנהלות דיונית.

הסכם המכר – מצגים והסכמות

20. מקום בו ביקשו התובעים לבסס את תביעתם, במידה רבה, על הוראותיו של הסכם המכר, אני מוצאת להקדים ולציין כי התמונה אשר הוצגה בכתב התביעה, התבררה כחלקית, מגמתית ולא מדויקת.

כך לדוגמא נטען במסגרת כתב התביעה כי הנתבעים 3-5 הם בעלי הזכויות במקרקעין ומי שמכרו את זכויותיהם לתובעים.

בפועל, מלמדות הראיות כי הזכויות היו רשומות על שם הנתבעים 3-4 בלבד, הסכם המכר נכרת בתחילה בין התובעים לבין הנתבעים 3-4 בלבד, ורק בשלבים מאוחרים יותר של ההליך נרשמה מעורבותו של הנתבע 5 ואף זאת, ככל הנראה, בשל הסכמת התובעים להעברת סכומים אלו ואחרים, מתוך תמורת המכר, לידי אותו נתבע.

חשוב מכך, בניגוד לתמונה אשר הצטיירה מתוך סעיפי כתב התביעה, לא ניתן לראות את מערכת היחסים החוזית בין התובעים לבין הנתבעים 3-5, כזו התחומה בהוראותיו של הסכם המכר, מקום בו הוכח לפניי, כפי שאף יפורט להלן, כי התובעים והנתבעים 3-5 מצאו לנכון להגיע להסכמות נוספות, בעל פה, במעשה ובכתב, כאשר כל אלו חורגות מהוראות הסכם המכר בהיקף לא מבוטל.

חשוב מכך - היה בכל אלו כדי להשליך, על היכולת להביא להסרתן של ההערות הרשומות לטובת צדדים שלישיים על המקרקעין, וכפועל יוצא - גם על היכולת להביא לרישום זכויות חכירת המשנה על שם התובעים ברמ"י.

עת הוכח כי התובעים היו מודעים לקיומם של מסמכים אלו, לפחות בחלקם, נמצא בעצם הגשת כתב התביעה, כפי שהוגש, כדי לעורר תחושת חוסר נוחות רבה.

21. בשורות הבאות, יובאו עיקרי ההסכמות החוזיות בין הצדדים, כפי שמצאו ביטוי בגוף הסכם המכר מחודש אפריל 2009, כדלהלן:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

- 21.1 הסכם המכר המקורי נערך כאמור בין התובעים לבין הנתבעים 3-4 בלבד. הכללתו של הנתבע 5, בוצעה בדיעבד, באופן המעורר כשלעצמו סימני שאלה לא מעטים (נספח 4 לתצהירו של הנתבע 2).
- 21.2 זכויות הנתבעים 3-4 במקרקעין היו זכות לחכירה משנה, החוכר הראשי הוא אגודת מושב כפר נחמן סירקין מושב עובדים בע"מ (להלן: "המושב"), הבעלים של המקרקעין הינה רמ"י.
- 21.3 בסעיף 2 להסכם המכר פורטו חובות הנתבעים 3-4 לצדדים שלישיים בגין נרשמו הערות (שעבוד/עיקול וכ"ו) על המקרקעין, לרבות חוב לבנק הפועלים בע"מ, הערה לפי פקודת המיסים גבייה, חוב למועצה המקומית דרום השרון, ועיקולים אשר הוטלו על זכויות הנתבעים 3-5 במסגרת הליכים משפטיים שונים.
- 21.4 התמורה בגין זכויות הנתבעים 3-4 במקרקעין הועמדה על סך של 6,500,000 ₪ (סעיף 4 להסכם המכר). במסגרת סעיף 5 להסכם המכר נקבעו ההסכמות באשר לאופן ומועדי תשלום התמורה (סעיף 5 להסכם המכר).
- בין היתר, נקבע מנגנון נאמנות על כספי התמורה, אשר חלק הארי שלו הופקד בידי של הנתבע 1 וביחס לסך של עד 1,000,000 ₪ התאפשר לתובעים להותיר את הכספים בנאמנותו של הנתבע 2.
- התובעים והנתבעים 3-4 מצאו לנכון לקבוע הוראות ברורות באשר לשימוש שיעשה בכספי הנאמנות (סעיפים 5.1.2-5.5 להסכם המכר).
- 21.5 התובעים אישרו בגוף הסכם המכר כי בדקו את המקרקעין, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, ומצאו את המקרקעין כאלו המתאימים למידותיהם, עד כדי וויתור על כל טענה, פגם או מום ביחס לממכר, למעט פגם או מום נסתר.
- 21.6 מן העבר השני, התחייבו הנתבעים 3-5 להעביר את זכויותיהם על שם התובעים כאשר המקרקעין נקיים וחופשיים מכל עיקול, שעבוד או זכות של צד ג', וזאת על דרך של מסירת כלל המסמכים הנדרשים לשם מימוש מטרה זו.
- 21.7 סך של 15% מהתמורה הוגדר כפיצוי מוסכם, והובהר כי כל שינוי של הוראות ההסכם יכול להיעשות בכתב בלבד.

הצגת המידע וידיעת הנתונים העובדתיים

22. לטענת התובעים, הנתבעים 1-2 הסתירו מהם מידע רלוונטי, או לכל הפחות לא הבטיחו הצגתו בפניהם כדבעי קודם ההתקשרות בהסכם המכר ואף מאוחר לאותו מועד. עיון בכתב התביעה כמו גם בתצהירו של התובע מלמד כי הטענות לעניין הסתרת המידע התייחסו בעיקרן לשלוש חזיתות מרכזיות כדלהלן:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

- 22.1 מידע הנוגע למצבו התכנוני והפיזי של הנכס.
- 22.2 מידע המתייחס למצבת הנשייה של הנתבעים 3-4.
- 22.3 מידע אשר עניינו החלטות בית המשפט וראש ההוצאה לפועל לעניין יתרת החוב לבנק הפועלים.
23. בהתייחס לשני הסעיפים הראשונים טענו התובעים כי אילו היו מודעים לנתוני האמת, לא היו מתקשרים בהסכם המכר מלכתחילה, ואילו ביחס לרכיב השלישי נטען כי אילו היו ההחלטות מובאות לידיעתם מייד כשניתנו, ניתן היה לצמצם במידה רבה את הנזק אשר נגרם להם.
24. אקדים סוף לתחילה ואבהיר כי דין טענות אלו של התובעים להידחות, כאשר הטעמים לכך, יפורטו בשורות הבאות:

המצב הפיזי, היתרי הבנייה והתב"ע הרלוונטית.

25. מצאתי את חלק הארי של טענות התובעים בתצהיר התובע ובסיכומים, לעניין מצבו הפיזי של הנכס, כאלו שהן בגדר הרחבת חזית. למעט טענות מאוד כלליות בדבר אי מסירת מידע רלוונטי או התרשלות ביחס לניסוחו של הסכם המכר, לא היה בכתב התביעה כדי ללמד על הטענות אשר מצאו ביטוי בתצהיר העדות הראשית של התובע. אף כתב האישום אשר צורף על ידי התובע לתצהירו, הוגש לאחר הגשת כתב התביעה, ומבלי שהתובעים יבקשו לתקן את תביעתם ביחס לכך. די בכל אלו כדי להצדיק דחיית כל טענות התובעים לעניין זה.
26. אף לגופן של הטענות, אני מוצאת כי דינן להידחות, וזאת מקום בו עלה מתוך הראיות, **באופן מובהק**, כי התובע, אדם בעל ידע, ניסיון רב והבנה ניכרת בתחום המקרקעין, קיבל לרשותו קודם ההתקשרות בהסכם המכר, את **כל** המידע הרלוונטי, והיו בידיעתו כלל הנתונים הנדרשים לצורך קבלת ההחלטה אם להתקשר בהסכם המכר, אם לאו. כל זאת הן לעניין הסטאטוס התכנוני של המקרקעין והן לעניין היקף הבנייה וחריגות הבנייה על המקרקעין. מסקנתי זו מתבססת הן על המסמכים אשר הוגשו לתיק והן על עדויות בעלי הדין, ואפרט;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

27. בכל הנוגע לזכויות הבנייה, הפער בין הבנוי בפועל להיתר הבנייה הקיים, וכן ההתכנות לקבלת היתר חדש ואישור של הבנייה הקיימת - הוצגו לפניי מסמכים המלמדים כי התובע היה מודע לכך שהנתבעים 3-4 בנו על המקרקעין בנייה שלא על פי היתר. כפועל יוצא, ביקש התובע להסתייע בשירותיה של האדריכלית הגב' אלונה ויינברג, אשר התבקשה לבחון את המצב התכנוני והתכנות הסדרת אותה בנייה, ואף שולם שכרה לצורך כך. כל זאת – קודם להתקשרות בהסכם המכר. האדריכלית, הגב' ויינברג, הוציאה תחת ידיה דו"ח המגלם בחובו את תמונת המצב התכנונית ואף זאת, עוד קודם להתקשרות בהסכם המכר (בחודש מרץ 2009).

מנספח 2 לתצהירו של הנתבע 2 נלמד כי הנתבעים 3-4 חתמו על יפויי כוח לגב' ויינברג לצורך בחינת אפשרות הסדרתם של מתקנים שונים במקרקעין כגון הבריקה, ואף זאת קודם להתקשרות החוזית.

מנספח 1 לתצהירו של הנתבע 2 עולה כי לתובעים הובהר, עוד במסגרת דו"ח האדריכלית, כי לא נמצאו בתיק הבניין בקשה או היתר לבריקה המצויה בפועל במקרקעין, וכי קיים פער בין היקף הבנייה כפי שהוגשה לאישור המנהל לבין זו אשר ביחס אליה התקיים דיון בפני וועדות התכנון. אותו דו"ח טומן בחובו גם המלצות באשר להתנהלות העתידית.

28. התובע אישר במסגרת חקירתו הנגדית כי שירותיה של האדריכלית הגב' ויינברג נשכרו על ידו, אך לא ידע להסביר מדוע לא נמצאה בכתבי הטענות או התצהיר התייחסות למעורבותה בתהליך הכשרת הבנייה הבלתי חוקית (ראה ע' 24 ש' 29 לפרוטוקול הדיון).

29. בהמשך חקירתו הנגדית אישר התובע כי היה מודע, קודם להתקשרות בהסכם המכר, כי קיימות חריגות בנייה, אלא כי אז ניתנה על ידו גרסה חדשה ועל פיה הגם שידע, הובטח לו על ידי הנתבע 2 כי "זה שטויות" והסוגיה תוסדר.

לעניין גרסה זו של התובע אציין כי קיים פער מהותי בין טענה לאי ידיעה של נתון זה או אחר לבין טענה בדבר התחייבות להסדרה אשר הופרה (לשיטתו).

די בפער זה על מנת להצדיק דחיית הטענה המקורית של התובע. בבחינת למעלה מן הצורך אציין, כי טענות מאוחרות אלו של התובע לא נתמכו בראיה כלשהי, וממילא לא ברור מדוע וכיצד יוכל עורך דין להבטיח הסדרת סוגיות תכנוניות, וודאי אלו הנוגעות לחריגות בנייה, אשר אינן עומדות לכאורה בקנה אחד עם תכנית בניין העיר הרלוונטית (לעניין זה ראה ע' 28 ש' 26 לפרוטוקול הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

30. מחקירתו הנגדית של התובע עלה בנוסף, כי לאחר שהסתיימה מעורבותה של הגבי ויינברג, התובעים הוסיפו ופנו לגורמים תכנוניים נוספים לצורך התאמת הבנוי להיתרים, אלא כי גם ביחס לגורמים אלו תצהירו של התובע שותק, והוא לא ידע להשיב במסגרת חקירתו הנגדית, מדוע לא זומנו בעלי המקצוע הרלוונטיים, ולו כדי להבהיר את היקף הבנייה בניגוד להיתר, והסיכוי להכשרתה.

על אלו יוסף, בזהירות המתבקשת, כי לא הובהר האם כתב האישום אשר הוגש כנגד התובעים אינו טומן בחובו, מעבר לבנייה ללא היתר אשר בוצעה על ידי הנתבעים 3-5, גם תוספות בנייה של התובעים עצמם, אשר ביחס אליהם לא התקבל היתר. התמונה העובדתית ביחס לכך, נותרה חסרה.

31. מסעיף 9 לתצהירו של הנתבע 2 עלה כי בטרם רכישת הנכס, נערך ביקור בנוכחות התובע, הנתבע 3 והאדריכלית ובמסגרתו הובהרו כלל הסוגיות התכנוניות הנוגעות לנכס. מהמשך תצהירו של הנתבע 2 עלה כי הוא הבהיר לתובע – קודם החתימה על הסכם המכר, כי קיימות בנכס בעיות תכנוניות אשר יכול ואין להן פתרון, וכי משמעותן המעשית הינה כי לא ניתן יהיה לקבל אישור להעברת הזכויות בין אם במשרדי רמ"י ובין אם בלשכת רישום המקרקעין.

32. במסגרת תצהירו של התובע נטען כי כתב האישום אשר הוגש כנגד התובע מייחס לתובעים בנייה נרחבת ללא היתר בבית המגורים ובשטחים הנלווים, וזאת הגם כי לשיטת התובעים בנייה זו נעשתה על ידי הנתבעים 3-4, קודם להתקשרות בהסכם המכר.

אלא כי מקום בו הוכח לפניי כי התובעים ידעו על קיומן של החריגות כמו גם על מהותן של תכנוניות בניין העיר הרלוונטיות, ובחרו - בחירה מודעת, להוסיף ולהתקשר בהסכם המכר כפי שנוסח, אין להם בעניין זה להלין, אלא על עצמם.

בעובדה כי כתב האישום הוגש רק בשנת 2016, כשבע שנים לאחר רכישת הזכויות ולאחר שהתובעים מודעים, היטב, ובמשך זמן רב מאוד, לצורך בהתאמת הבנייה להיתר, היה אך כדי ליתן משנה תוקף למסקנתי דלעיל.

על כל אלו תיווסף נקודת המוצא הפשוטה על פיה - מקום בו קיימת בנייה ללא היתר ויהא הגורם אשר ביצע אותה אשר יהא, היה על התובעים להסירה, תוך שמירת טענותיהם. גם הניסיון להכשיר, בדיעבד, את הבנייה הלא חוקית, לא הופך את התנהלותם של התובעים לזו שניתן לראותה כתקינה.

33. זה גם המקום לציין כי מכתבי ההגנה, כמו גם עדויות התובע והנתבעים גם יחד, עלה כי התובע אינו מי שהליך רכישתו של נכס מקרקעין הוא בבחינת אירוע יוצא דופן או זה שהוא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

נדרש לו לעיתים רחוקות בלבד ומשכך אינו מודע לצורך בבחינת מצבו הפיזי והמשפטי של הנכס.

למעשה, היה זה התובע עצמו אשר טען בעדותו בדיון אשר התקיים בהמרצת הפתיחה את הדברים הבאים:

"קודם כל אני לא זוכר. רכשתי עוד 150 נכסים בלי להגזים. עברתי את ה-120 נכסים. מה שאני זוכר זה שרכשתי את הבית, העסקה התבצעה ביום שישי".
(ר' נספח 5 לתצהיר התובע ע' 33 ש' 2-1).

בתחילת חקירתו הנגדית ביקש התובע לטעון כי דבריו אלו לא היו נכונים, וכי למעשה כמעט ולא רכש, נכון לאותה עת, נכסים נוספים, אלא כי בהמשך חקירתו התברר כי אין הדברים מדויקים; נכסים נוספים במקומות שונים בארץ נרכשו על ידי התובע (אף אם נטען כי בסיועו של אחיו).

גם מעדותו של הנתבע 2 עלה כי ייצג את התובע כמו גם חברות בשליטתו בעסקאות נדל"ן, חלקן מורכבות מאוד, וזאת במשך שנים (ס' 6 לתצהיר הנתבע 2).

עת עסקינן במי שעסקאות נדל"ן אינן זרות לו, ובהינתן הראיות המלמדות על היקף המידע שניתן ונמסר לו קודם להתקשרות בהסכם המכר, אני מוצאת להורות על דחיית טענות התובעים ביחס לרכיב זה.

ידיעת התובעים את היקף השעבודים/חובות של הנתבעים 3-4 בגינם נרשמו הערות על הנכס

34. חלק מהותי מאוד מכתב תביעתם של התובעים יוחד לטענה על פיה התובעים לא היו מודעים להיקף חובותיהם של הנתבעים 3-4 בכלל, וביחס להיקף החוב כלפי בנק הפועלים ופעולות הגבייה בגין אותו חוב בפרט.

הוסיפו התובעים והדגישו כי מכתב הכוונות אשר צורף להסכם המכר לא היה עדכני, וחלף קבלת מכתב כוונות מעודכן, הסתפקו עורכי הדין, ברשלנותם, בקבלת אישור בנקאי טכני של יתרות לסילוק.

לשיטתם, חסר זה במכתב כוונות עדכני, לא אך שגרם לפער במידע, אלא הקשה במגעים מול הבנק בשלב מאוחר יותר.

טענה נוספת אשר הועלתה על ידי התובעים התייחסה לעובדה כי לא הוצג להם מידע והסכם המכר לא כלל התייחסות לעובדה כי מספר חודשים קודם לחתימה על הסכם המכר, נפתח הליך הוצאה לפועל במסגרתו ביקש בנק הפועלים למכור את המקרקעין לצורך סילוק החוב כלפיו.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

לטענת התובעים משנדע להם על קיומו של הליך ההוצאה לפועל, הם פעלו, בעל כורחם, ועל בסיס העובדות החדשות שנודעו להם, על מנת להסיר את רוע הגזירה.

35. מן העבר השני טענו הנתבעים כי כל המידע ניתן והיה ברשות התובעים קודם להתקשרות החוזית, וכי ההחלטה שלא לכלול את אותו מידע במסגרת הסכם המכר, נעשתה על בסיס בקשת התובע והנתבע 3 בשל החשש מניסיונות מצד בנק הפועלים לטרפד את העסקה לרבות על דרך של מינוי כונס נכסים לצורך מימוש הזכויות במקרקעין. לבסוף נטען כי גם אם היה מוכח כי התובעים לא ידעו ולא קיבלו את המידע המלא באשר להיקף החוב כלפי הבנק, ניתן היה לפרוע את אותו חוב מתוך כספי הנאמנות, אם התובעים היו פועלים על בסיס הוראותיו.

36. תוך שנתתי דעתי לכלל הראיות בתיק זה, אני מוצאת כי דין טענות התובעים בסוגיה זו להידחות, וזאת מהטעמים אשר יפורטו להלן;

37. אכן, כטענת התובעים, מכתבי הכוונות הנזכרים בהסכם המכר היו מיוחדש ספטמבר 2008, דהיינו כחצי שנה קודם לחתימה על הסכם המכר. עסקינן בנתון המעורר כשלעצמו, חוסר נוחות וסימני שאלה, שכן ניתן היה לצפות כי במועד חתימת הסכם המכר, יצורף מכתב כוונות הנושא תאריך סמוך ועתידי (לעניין המועד האחרון לפירעון החוב).

ואולם, סימני השאלה דלעיל הוסרו עת מצאתי לנכון לאמץ את גרסתו העובדתית של הנתבע 2, על פיה נמסרו על ידו לתובע כל הנתונים העובדתיים הרלוונטיים קודם לחתימה על הסכם המכר וכן כי בכל הנוגע לקבלתו של מכתב כוונות עדכני, היו אלו התובע והנתבע 3 אשר לא היו מעוניינים בקבלתו (מטעמים הנוגעים לרגישות אותה ראו במגעים מול בא כוחו של בנק הפועלים).

38. ההחלטה לבכר את גרסת הנתבעים 1-2 על פני זו של התובעים מבוססת הן על העדויות אותן שמעתי והן על המסמכים אשר צורפו לתיק בית המשפט, והכל כפי שיפורט בשורות הבאות;

39. באשר לסתירה בין גרסאות התובע והנתבע 2, מצאתי לבכר את גרסתו ועדותו של הנתבע 2, עת מצאתיה מהימנה, קוהרנטית, סדורה – וזו אשר המשקל הראייתי שניתן היה ליחס לה, בכלל הסוגיות אשר הונחו להכרעתי, היה משמעותי מאוד. מצאתי תאימות ברורה בין הנקוב בתצהירו של הנתבע 2, עדותו במסגרת החקירה הנגדית והראיות הנוספות אשר הונחו בתיק בית המשפט.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

התרשמותי הבלתי אמצעית מהנתבע 2 הייתה כי המדובר באדם הגאה בעמלו, מנוסה מאוד בתחום בו הוא עוסק, זהיר בדבריו ובהמלצותיו, ומי שאינו "חובב סיכונים".

עוד יש לזכור לעניין זה כי המדובר במי שליווה את התובע במשך שנים רבות כבא כוחו בעסקאות מקרקעין שונות, ועל אף תחושת העלבון אותה הביע מעצם הגשתה של תביעה זו כנגדו, הוא הוסיף ותיאר את התובע כאדם חיובי, ותוך שהוא שב ומדגיש כי טובתו של זה האחרון, עמדה תמיד לנגד עיניו (ר' לדוגמא התייחסותו של התובע בתצהיר התשובות לשאלון הנתבע 1 נ/3 וסעי' 5-6 לתצהיר הנתבע 2).

כל אלה מכוונים למסקנה על פיה יש לאמץ את גרסתו של הנתבע 2, על פיה הוא ביקש להזהיר את התובע מפני ההתקשרות בהסכם המכר, הציג לו את הנתונים הרלוונטיים, אלא כי התובע בחר, בחירה מודעת, להוסיף ולהתקשר באותו הסכם וזאת בין אם בשל הפוטנציאל הכלכלי הגלום במקרקעין, ובין אם בשל רצונו לסייע בידי הנתבעים 3-4, נוכח מצוקתם הכלכלית.

40. להתרשמותי דלעיל מהנתבע 2 מצטרפות גם ראיות אחרות המלמדות על איתנות גרסתו, אל מול קיומם של פערים בין טענות התובעים למציאות העובדתית, והכל כפי שיפורט להלן;

41. מעדותם של הנתבעים 3-5 (אשר התבקשו להעיד על ידי התובעים לאחר התקשרות הצדדים בהסכם פשרה) עלה כי הנתבע 2 הבהיר לתובע כי קיימים חובות לבנק הפועלים, לדלתא קפיטל ולבנק דיסקונט וזאת עוד קודם להתקשרות בהסכם המכר (ראה לדוגמא עדות הנתבעת 3 ע' 117, ש' 8-9, ע' 135 ש' 8-9; עדות הנתבע 5 ע' 145 ש' 23 לפרוטוקול הדיון).

42. בהתייחס לפער אשר נטען כי התקיים בין הסכומים הנקובים במכתב הכוונות מחודש ספטמבר 2008 לאלו שהיו קיימים במועד החתימה על הסכם המכר אציין כדלהלן:

א. בניגוד לאופן הצגת הדברים בכתב התביעה, אין עסקינן בהסכם במסגרתו הוותר דבר קיומה של הלוואה או משכנתא הרשומה לטובתו של צד שלישי או שזו נשכחה בשל רשלנות. עיון בסעיף 2.1 להסכם המכר מלמד כי נכללו במסגרתו כלל ההלוואות שניתנו לנתבעים 3-4 על ידי בנק הפועלים (שלוש במספר).

ב. הגם הטענות המאוד קשות כלפי הנתבעים 1-2 בסוגיה זו, בחרו התובעים שלא לצרף לתיק בית המשפט את מכתבי הכוונות מחודש ספטמבר 2008 אשר היו נספח להסכם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

המכר, ובהמשך גם לא צירפו את המסמך המלמד על היתרות העדכניות במועד ההתקשרות. כפועל יוצא, לא ברור אם ובאיזה פער כספי מדובר. למעשה, כל טענות התובעים באשר לקיומו של פער אשר היה בו כדי לאיין או להקשות על יכולתם להשלים את רישום הזכויות על שמם, נותרו חסרות.

איני מתעלמת מטענת התובעים על פיה נספחים אלו הוסתרו על ידי הנתבעים 1-2, ואולם טענת אלו לא נתמכו בדבר, הנתבע 2 העיד כי המציא את כלל המסמכים בהתאם להנחיית התובעים, וממילא יכולים היו התובעים, ולו בדיעבד, להמציא את הנתונים החסרים באמצעים שונים לרבות באמצעות שאילתה לבנק הפועלים. דבר מאלו לא נעשה.

ג. העובדה כי מכתב הכוונות נושא תאריך של ספטמבר 2008 ולא אפריל 2009, לא הייתה בגדר סוד, אלא ננקבה במפורש במסגרת הסכם המכר. בנסיבות אלו ניתן להניח כי התובע – אשר הציג עצמו כבעל השליטה בחברה ציבורית העוסקת במתן שירותים פיננסיים ומתחרה משמעותית של בנק הפועלים, ומי שהתקשר ב-למעלה ממאה עסקאות מקרקעין, ידע משמעותו של מכתב כוונות, ויכול היה, לכל הפחות, להציג בפני הצדדים שאלה לעניין הצורך בהמצאתו של מכתב עדכני, אם היה רואה בכך חשיבות.

ד. בשנת 2013, דהיינו שנים לאחר חתימת הסכם המכר ועוד קודם שהוגשה תביעה זו, מצאו התובעים לנכון לפתוח, יחד עם הנתבעים 3-4, בהליך משפטי כנגד בנק הפועלים (המרצת הפתיחה) במסגרתו טענו כי יתרת החוב, נכון למועד החתימה על הסכם המכר עמדה על סך של 2.4 מיליון ₪, וכי סכום של כ- 2.7 מיליון ₪ שולם לבנק זמן קצר לאחר מכן.

להמרצת פתיחה זו צורף תצהיר בתמיכה לטענות אלו, ומהנקוב אין לי אלא להסיק כי הייתה לתובעים ידיעה, או לכל הפחות הדרך לדעת, מהי יתרת החוב לפירעון.

ה. אותה התנהלות מאוחרת בזמנים של התובעים והנתבעים 3-4 גם יחד אל מול בנק הפועלים, כמו גם ההליכים המשפטיים אשר ננקטו לעניין זה, מכוונת גם למסקנה על פיה יש להוסיף ולאמץ את טענות הנתבעים 1-2, על פיהן היו אלו התובע והנתבע 3 אשר ביקשו, במפורש, שלא להוציא מכתב כוונות עדכני, עקב החשש מטרפוד ההתקשרות על ידי ב"כ בנק הפועלים, או ניסיון נוסף למינוי כונס נכסים.

ו. בפסק דינו של כב' השופט יקואל בהמרצת הפתיחה נקבעו, בין היתר, הקביעות הבאות:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

"בעת רכישת הדירה המבקשים 1-2 ידעו היטב על שלוש המשכנתאות שרובצות עליה, על חובת המבקשים 3-4 לפרוע את החוב שבהוצאה לפועל (ר' סעיף 2.1.1 להסכם מכר הדירה). מוצגי המשיבים מלמדים שהמבקשים 1-2 שלחו ידם בהליך ההוצאה לפועל בתיק השלישי. די בנוסח ההסכם בין המבקשים ובהגשת התובענה דנן בצוותא חדא כדי לגבש למבקשים כולם אינטרסים משותפים על מנת לאפשר להם לשתף פעולה בטענת "פרעתי" ולמצער לשטוח טענותיהם כי לא בוצעו כל פעולות המצדיקות חיוב בהוצאות כפי שנקבע". (סעיף 28, בנספח 10 לתצהיר התובע).

43. גם את טענת התובעים על פיה הם לא היו מודעים לפתיחתם של הליכי המימוש על ידי בנק הפועלים קודם להתקשרות החוזית מצאתי שלא לאמץ, וזאת מקום בו טענות אלו לא עמדו בקנה אחד עם הראיות השונות אשר הוגשו לתיק, ואפרט;

44. כאמור, מעדותו של הנתבע 2 עלה כי התובע ידע, עוד קודם החתימה על הסכם המכר על המחלוקת הקיימת בין הנתבעים 3-4 לבין בנק הפועלים באשר להיקף התשלומים ששולמו אל מול יתרת החוב הנטענת. כפי שצוין לעיל, מצאתי את עדותו של הנתבע 2 לפניי, כמהימנה.

45. חשוב מכך, מעיון בהמרצת הפתיחה אשר הוגשה על ידי התובעים והנתבעים 3-4 כנגד בנק הפועלים וב"כ הבנק (נספח 11 לתצהירו של הנתבע 1) עלה כי לשיטתם כבר בשלב המצאת האזהרה בתיק ההוצאה לפועל (דהיינו קודם חתימתו של הסכם המכר) הובהר לבנק כי לא קיימת הצדקה במימוש הנכס (סעיף 7 להמרצת הפתיחה) וכן כי התובע והנתבע 3 פנו יחד לבנק הפועלים בתחילת חודש מרץ 2009 במטרה להגיע להסדר, וביום 23.3.2009 אף הוגשה בקשה לסגירת תיק ההוצאה לפועל.

בהינתן אמירות מפורשות אלו של התובעים במסגרת המרצת הפתיחה, איני רואה הצדקה באימוצה של הטענה המאוחרת על פיה הם לא היו מודעים לקיומו של תיק ההוצאה לפועל והליכי הגבייה של הבנק, קודם למועד בו נחתם הסכם המכר.

אוסף ואציין כי בהכרעתי זו אין אני מתעלמת מטענות התובעים על פיהן הם פעלו בכל הנוגע להמרצת הפתיחה בהתאם להנחיותיו של הנתבע 1.

ואולם, לעניין זה יש להבחין בין סוגיות או טקטיקה משפטית לבין טענות עובדתיות. מקום בו טוען בעל דין, כל בעל דין, טענה עובדתית מסוימת, נקודת המוצא היא כי הוא מוסר אותה על בסיס ידיעותיו ואמונתו.

למעלה מכך, ובעניינו של התובע הפרטני, אני מתקשה, בהינתן התרשמותי ממנו, לקבל כי המדובר במי שפעולה כלשהי נעשית שלא בהסכמתו או ידיעתו.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

כך או כך, איני רואה לנכון להכיר באפשרות הצגתן של טענות עובדתיות סותרות, בשני הליכים שונים.

46. לכל אלו מצטרפת התרשמותי הבלתי אמצעית מגרסתו ועדותו של התובע, אשר נחקר ארוכות באולם בית המשפט, וזו אשר על בסיסה אני מוצאת כי הגם נועם הליכותיו, והגם נכונותו המוערכת להכיר במצבו הרפואי של הנתבע 3 כטעם לויתורים מרחיקי לכת בכל הנוגע לטענותיו כלפיו, המשקל הראייתי אותו ניתן לייחס לגרסתו הכוללת של התובע (ומשכך גם לשני התובעים), היה נמוך מאוד, עד שולי, ואפרט;

47. הגם כי התובע הוא יוזם ההליך ומי שחתום על התצהיר היחיד מטעם התובעים, הוא מצא לנכון להשיב, לחלק ניכר מהשאלות אותן נשאל, בתשובה כי אינו יודע או אינו זוכר.

מצאתי את זכרונו של התובע כבררני מאוד ולא ניתן היה להשתחרר מהרושם על פיו הוא מבקש להתאים את הזיכרון אך לסוגיות אשר נמצאו על ידו כאלו אשר יכול וישרתו את הגרסה אותה ביקש להביא לפניי.

התובע לא זכר חלקים ניכרים מאוד מהאירועים נושא התביעה, גם אלו אשר נזכרו בתצהירו שנחתם כשנה וחצי קודם עדותו.

כך לעניין התיקון הראשון להסכם המכר במסגרתו צורף הנתבע 5 כמוכר, אשר התובע לא ידע לאשר או להכחיש קיומו (ע' 57 ש' 32-35), וכך לעניין טענות התובעים באשר לאי הצגת מידע רלוונטי המתייחס לחובות הנתבעים 3-5 קודם להתקשרות בהסכם המכר, עת נשאל התובע ביחס לכך במסגרת חקירתו הנגדית ולא ידע אף להשיב אם כלל הועלו טענות אלו על ידם (ע' 58 ש' 36 לפרוטוקול הדיון).

עוד מצאתי את זכרונו של התובע כבררני בכל הנוגע להסרת ההערות אשר נרשמו על המקרקעין, וזאת עת כי בשלב בו התקיימו מועדי שמיעת הראיות כבר התקיימה מציאות שונה מזו אשר הייתה קיימת בסמוך להתקשרות הצדדים בהסכם המכר, וזאת בכל הנוגע הן להערה אשר נרשמה לטובת בנק הפועלים, והן זו אשר נרשמה לטובת דלתא קפיטל. למעלה מכך - העובדה כי נתונים אלו לא צוינו במפורש במסגרת הודעה מתאימה לתיק, עוררה חוסר נוחות של ממש.

48. כאמור, התובע ביקש לצייר עצמו כאדם אשר אינו בקיא בתחום המקרקעין, מי שסמך ידיו על הנתבעים 1-2 בכלל ועל הנתבע 2 בפרט, עד כי לא שאל שאלות, לא בדק דבר, ולא התעניין בחלק הארי של המסמכים עליהם מתנוססת חתימתו ואף לא קרא אותם (ראה לדוגמא ע' 60 ש' 18-22 לפרוטוקול הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

אלא כי בין טענות אלו של התובע לבין ראיות בתיק זה נמצא פער גדול, ואפרט ; במסגרת ישיבת קדם המשפט נטען על ידי התובע כי המקרקעין נושא הדיון היוו את עסקת מכר המקרקעין השנייה בה התקשר.

בתחילת חקירתו הנגדית ביום 20.2.2020 הוא התבקש לפרט את רשימת הנכסים אותם רכש/מכר/השכיר וכו'. התיאור של התובע, כלל יותר מנכס אחד קודם לרכישת המקרקעין אבל היה מצומצם מאוד בהיקפו (ע' 54 שורות 31-32 לפרוטוקול הדיון).

רק בעקבות שאלות פרטניות אותן נשאל במסגרת החקירה הנגדית התברר כי לתובע הייתה מעורבות במספר לא מבוטל של עסקאות מקרקעין ביחד עם אחיו, ביניהן סדר גודל של 30 עסקאות של שכירות חנויות, רכישות קרקע באריאל, בערד, בבית שאן, במעלות, רכישת קרקע ובניית מרכז מסחרי בנהריה, ורכישת קרקע בקריית ים (ראה ע' 55 לפרוטוקול הדיון).

אין בעובדה כי מקרקעין אלו יכול ונרכשו יחד עם אחיו של התובע, כדי לסייע באימוץ טענותיו של התובע כי ידיעותיו בתחום המקרקעין היו מצומצמות, ואני מוצאת קושי מהותי לאמץ את התמונה אשר הוצגה לי על ידי התובעים כאילו מדובר היה בתובע אשר עולם המקרקעין כמעט וזר לו.

התובע אף עומת במסגרת חקירתו הנגדית עם אמירותיו שלו במסגרת המרצת הפתיחה שם טען כי רכש לכל הפחות 120 נכסים.

תשובתו ביחס לכך הייתה כי "אולי זו הייתה אמירה" ובהמשך טען כי אמירתו זו לא הייתה נכונה וייתכן ונאמרה עקב כעס (ע' 56 ש' 11-15 לפרוטוקול הדיון).

לא ברור כיצד או מדוע יהא בכעסו של עד כדי להביא לכך שלא יוצגו על ידו נתונים עובדתיים כהווייתם וממילא המשקל הראייתי שניתן לתת למי שסבור כי ניתן לומר "אמירות" מסוג זה, גם אם אין בהן ממש, אינו גבוה.

49. הפער בין הנטען בכתב התביעה לנטען בתצהיר, ולבסוף בעדותו של התובע במסגרת החקירה הנגדית, נמצא כזה אשר אינו מבוטל.

כך לדוגמא נטען במסגרת כתב התביעה כי התובעים לא היו מודעים להיקף החובות של הנתבעים 3-5. בשלב שמיעת הראיות התברר כי היו מודעים, לכל הפחות, לקיומם של שני הנושים המהותיים ביותר, דהיינו בנק הפועלים ודלתא קפיטל.

בחקירתו הנגדית טען התובע לעניין זה כי ידע כי לנתבע 3 חוב כלפי בנק הפועלים, אך לא ידע כי מונה כונס נכסים לנכס. בהמשך החקירה אישר אמנם כי מעולם לא מונה כונס נכסים לצורך מימוש הנכס (ראה ע' 57 ש' 19, 26), אלא כי לא היה בכך כדי לאיין את דבריו בהמשך העדות על פיהם מונה אותו כונס נכסים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

50. עוד נמצא פער בין הטענות הקשות אשר הועלו כנגד הנתבעים 1 ו-2 לבין התנהלותו של התובע עצמו מולם.

כך לדוגמא טען התובע לרשלנות קשה מצדו של הנתבע 2, לאובדן האמון בו בשל התנהלותו ביחס למקרקעין והפרת חובות האמון שלו כלפי התובעים.

לצד אמירות וטענות קשות אלו מצאו התובעים לנכון במהלך חודשים ארוכים שלאחר ההתקשרות בהסכם המכר, ושעה שגם לשיטתם כבר היו מודעים להיקף החובות, להוסיף ולהורות, במסגרת התוספת להסכם המכר, כי הנתבע 2, הוא-הוא אשר יוביל את ההליך. כך לדוגמא יופנו הצדדים לנספח 7 לתצהיר התובע - כתב ההוראות לעורך הדין חגיגי לעניין הנאמנות של 1 מיליון ₪ (סעיף 5).

עוד בחר התובע להמשיך ולעשות שימוש בשירותיו של הנתבע 2 במסגר פרויקט נדל"ן בשם שכונת בלינסון במסגרתו אמורות היו להיבנות כעשרים ושתיים יחידות דור.

הדעת נותנת כי מקום בו סבור אדם כי עורך הדין אשר ייצג אותו בעסקת מקרקעין התרשל, לא גילה לו פרטים מהותיים הנוגעים לעסקה ובהמשך שיתף פעולה עם עורך הדין של הצד שכנגד בניגוד לאינטרס שלו כלקוח – הוא לא יבחר להוסיף ולשכור את שירותיו, וזאת בין אם מדובר בפרויקט בודד ובין אם מדובר במספר פרויקטים, בין אם הוא החל קודם לכן בטיפול ובין אם לאו (ראה ע' 56 ש' 16-32 לפרוטוקול הדיון).

51. התובעים טענו לאי בהירות והעדר כלים להתמודדות עם הסוגיות הכלכליות הנובעות או הנוגעות לחובות הנתבעים 3-5 בגינן נרשמו ההערות השונות על המקרקעין.

ואולם, מעדותו של התובע עלה כי המדובר במי שמחזיק בידע ומיומנות לא מבוטלים בתחום הפיננסי. בין היתר היה זה התובע אשר טען כדלהלן:

"ש. זה נכון שאתה עוסק במימון חוץ בנקאי

ת. כן בחברה שנקראת אס.אר רקורד חברה בורסאית. מתחרה גדול מאוד של בנק הפועלים." (עמוד 35 שורות 31-34 לנספח 5 לתצהיר התובע).

על אלו מלמדים על קושי מהותי לראות, לכל הפחות בתובע, כאדם חסר ידע וניסיון בתחום.

זה המקום להבהיר כי הנקוב לעיל הוא אך בגדר חלק קטן ממכלול הראיות והטעמים בשלם המשקל הראייתי אותו ניתן היה לייחס לגרסת התובעים, היה קטן מאוד.

52. לצד סוגית משקלן של הראיות והמסקנות המתבקשות מכך, מצאתי להוסיף ולתת את

הדעת לעובדה כי אף ככל והיה נמצא לאמץ את כל טענות התובעים בדבר קיומו של פער כספי משמעותי בין הנקוב במכתב הכוונות המקורי ליתרה לסילוק במועד החתימה על הסכם המכר, בקיומו של מחדל באי המצאת מכתב כוונות עדכני ולבסוף אף ביחס לטענה העובדתית על פיה לא ניתן בידם מידע באשר לפתיחתו של הליך מימוש של המקרקעין על



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

ידי הבנק (וכאמור לעיל, אין אלו פני הדברים) – לא היה באלו לבדם כדי לאיין או אפילו לפגוע ביכולתם של התובעים להסיר את השעבוד לטובת בנק הפועלים או צדדים שלישיים אחרים, וזאת אם וככל שהתובעים והנתבעים 3-5 לא היו מבקשים לשנות מהוראותיו של הסכם המכר וחשוב מכך – ככל שהם היו מוסיפים ופועלים על בסיס הנקוב בו.

לעניין זה יוזכר כי בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם המכר הופקדו בידי הנתבע 1 מיליוני ₪, אשר הצדדים ייעדו, במפורש, לצורך הסרת השעבודים/עיקולים השונים המוטלים על הנכס.

עובדתית – במועדים הנקובים בהסכם המכר, היה בחשבון הנאמנות די והותר על מנת להסיר את כל ההערות אשר נרשמו לטובת בנק הפועלים.

אלא כי היו אלו התובעים אשר מצאו לנכון, מטעמיהם הם, לשנות את תנאי הוראות הסכם המכר, ולפעול בהמשך בניגוד מוחלט לנקוב באותו הסכם, והכל תוך שימוש בכספי התמורה שלא למטרה אשר יועדה להם מלכתחילה ובניגוד למנגנון הנאמנות.

וידוגש; ממסמכי הבקשה למימוש השעבוד של בנק הפועלים עולה כי במועד פתיחת ההליכים עמדה היתרה לסילוק על סך של כ- 2.2 מיליון ₪. אף אם היו מתווספות לאותו סכום כל התוספות אשר עניינן הוצאות, מינוי כונס ושכר טרחה, היה בחשבון הנאמנות די והותר על מנת לפרוע סכומים אלו במלואם (לעניין זה ר' לדוגמא נספח 3 לתצהיר התובע).

התובעים אף היו מודעים, בזמן אמת, למנגנונים אשר יועדו להבטחת רישום הזכויות על שם ברמ"י, והם פנו בבקשה לתיק המימוש של בנק הפועלים בהוצאה לפועל, ובמסגרת זו ציינו, בין היתר, כי החייב (הנתבע 3) מכר לאחרונה את הזכויות במקרקעין לידיהם, חלק נכבד מתמורת המכר טרם הועברה לידי וזו מוחזקת בנאמנות, בין היתר לצורך הבטחת סילוק המשכנתאות (לעניין זה ר' סעיף 6 לעמוד 6 לנספח 12 לתצהיר הנתבע 2).

לכך מצטרפת גם עדותו של הנתבע 2, אשר לא נסתרה, ממנה עלה כי כל המעורבים ידעו כי ההפרש בין אישור היתרות לבין הסכום המלא אשר היה מופיע במכתב הכוונות העדכני היה עומד על סך של כ- 480,000 ₪, דהיינו על סכום שהוא נמוך יחסית אל מול היקף הסכומים אשר הופקדו בנאמנות.

משכך אין אלא להסיק כי בהמצאתו של מכתב כוונות עדכני, ציון פתיחתו של הליך מימוש על ידי הבנק או עדכון פרטי החובות, לא היה במקרה זה כדי להועיל או לגרוע.

53. בהינתן כל אלה, נשאלת השאלה מדוע, בסופו של יום, לא עלה בידי התובעים להשלים את תהליך העברת רישום זכויות חכירת המשנה על שם ברמ"י.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

54. מהראיות בתיק עולה כי התשובה לשאלה זו נעוצה בשני טעמים מרכזיים כדלהלן:
- חריגות הבנייה ואי התאמת הבנוי להיתרי הבנייה והתב"ע החלה;
 - הערות הרשומות על המקרקעין אשר לא סולקו.
55. בכל הנוגע לעיכוב בהשלמת רישום הזכויות על שם התובעים בשל המצב הפיזי של המקרקעין ואי התאמת המצב הפיזי להיתרי הבנייה או לתכניות בניין העיר הרלוונטיות, אין לי אלא להפנות לנקוב לעיל.
- התובעים ידעו, ידיעה ברורה, מה מצב הנכס, ובחרו הגם ידיעה זו, ותוך שהם נוטלים על עצמם סיכון מחושב, לרכוש את הזכויות במצבן AS-IS.
- איני מוצאת כי התובעים יכולים, בדיעבד, ואך בשל העובדה כי מאמציהם להכשיר את הבנייה החוקית לא צלחו, להטיל את האחריות לתוצאתה של החלטה זו, לפתחם של הנתבעים 1 ו-2.
56. בכל הנוגע לעיכובים בהעברת רישום הזכויות על שם התובעים בשל הערות אשר נותרו רשומות על זכויות הנתבעים 3-4 במקרקעין, יופנו הצדדים למספר נתונים עובדתיים, כדלהלן:
57. במקור, ההערות לרבות השעבודים והעיקולים אשר היו רשומים על זכויות הנתבעים במקרקעין מצאו ביטוי מפורש בסעיף 2 להסכם המכר, כדלהלן:
- שלוש ההלוואות לבנק הפועלים בהיקף של 1.1 מיליון דולר ארה"ב;
 - הערה לפי פקודת המיסים גבייה בגין חוב בהיקף של כ- 450,000 ₪;
 - צו עיקול מבית משפט השלום בכפר סבא לעניין חוב לבנק דיסקונט בהיקף של 199,375 ₪;
 - צו עיקול מלשכת ההוצל"פ בתיק 08-0-13471-17 על סך של 1,661,097 ₪.
58. לצורך הסרת כל אלו נקבע מנגנון נאמנות מובנה וברור בגוף הסכם המכר. (סעיף 5.1.4 להסכם המכר).
59. מחומר הראיות עלה כי מכוחו של הסכם המכר שולם בתחילה, על ידי התובעים, לידי של הנתבע 1 סך של 1,850,000 ₪ (ס' 5.1.1 להסכם המכר) ובהמשך הועבר לחשבון הנאמנות סך נוסף בהיקף של 2,650,000 ₪ (ס' 5.1.2 להסכם מכר ונספח 19 לתצהירו של הנתבע 2).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

60. טענות התובעים בכתב התביעה, באשר לקיומם של קשיים או מכשולים בהעברת הזכויות במקרקעין עקב זכויות צדדים שלישיים נמצאו על ידי ככלליות מאוד. מתוך תצהיר עדותו הראשית של התובע עלה כי זמן קצר לאחר החתימה על הסכם המכר, נותרו רשומות שתי הערות מהותיות – האחת - שעבוד לטובת בנק הפועלים, והאחרת - ההערה אשר נרשמה לטובתה של דלתא קפיטל.

61. בהתייחס ליתרת החוב לבנק הפועלים, עלה מתוך תצהירי הנתבעים כי זמן קצר לאחר החתימה על הסכם המכר, נפרע חלק הארי של החוב, ויתרת החוב הנטענת על ידי בנק הפועלים עמדה על סך הנמוך מ- 500,000 ₪. כאמור, עסקינן בסכום שהוא זניח אל מול הסכום הכולל אשר שולם לבנק נכון לאותה עת, וחשוב מכך – זניח אל מול היקפי הסכומים אשר הופקדו בנאמנות, ובהתאם להוראות הסכם המכר, יועדו להסרת כל ההערות והשעבודים.

כפי שכבר נזכר לעיל, הנתבע 2 אף המליץ לתובעים לשלם את הסכום שנקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל בהחלטתו מיום 16.8.2009, ולו תחת מחאה, ולו היו עושים כן, היו אותן משכנתאות לטובת הבנק, נמחקות.

על בחירת התובעים, והטעמים לכך, אתן דעתי בשורות הבאות.

עם זאת יש להקדים ולהבהיר כי לא נמצא כי נפל פגם ביעוץ המשפט אשר ניתן על ידי הנתבע 2 בכל הנוגע לבדיקות שקדמו להתקשרות או בניסוח של הוראות הסכם המכר, עת נקבעו במסגרתו מנגנונים אשר היה בהם כדי להבטיח את סילוק חובות הנתבעים 3-4. ככל שהיו התובעים פועלים בהתאם לנקוב, היו ההערות מוסרות והתובעים לא היו נדרשים כלל ליעוץ משפטי נוסף ביחס לכך או חוות דעת משפטיות נלוות.

בבחינת למעלה מן הנדרש אדגיש כי מצאתי לאמץ את גרסתו של הנתבע 2 על פיה הוא המליץ לתובעים, מפורשות, שלא לסטות ממנגנונים אלו, אלא למרבית הצער, מצאו התובעים לנכון שלא לפעול בהתאם להמלצותיו אלו.

בהינתן כל אלה, דין טענות התובעים באשר להתרשלותו של הנתבע 2, או הפרת חובות זהירות שלו כלפיהם בכל הנוגע לעריכת הסכם המכר או מימושו – להידחות.

תיק המימוש והמרצת הפתיחה

62. קודם בבחינת התנהלות הצדדים וטענותיהם ההדדיות ככל שאלו מתייחסות לתיק המימוש אותו יזם בנק הפועלים ולהמרצת הפתיחה אשר נפתחה בשנת 2013, יוצגו מספר נתונים עובדתיים רלוונטיים, כדלהלן:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

- בחודש ינואר 2009 פותח בנק הפועלים את תיק המימוש, כאשר יתרת החוב הנקובה באותה בקשה עמדה על סך של כ- 2,200,000 ₪ (ר' תיק הוצל"פ מס' 01-07840-09-5-01-נספח 3 לתצהיר התובע).
- בחודש מרץ 2009 פנו התובע והנתבע 3 לבנק הפועלים במטרה להגיע להסדר, וזאת עוד בשלב "האזרה" בתיק המימוש.
- ביום 1.4.2009 בעקבות דרישת הנתבעים 3-4, הודיע ב"כ בנק הפועלים כי יתרת החוב הכוללת עומדת על סך של 2,867,870 ₪. (נספח 7 לתצהיר הנתבע 2).
- ביום 5.4.2009 נחתם הסכם מכר (נספח 2 לתצהיר התובע).
- ביום 13.8.2009, בעקבות הודעת/פניית המבקשים לתיק המימוש ניתנה החלטת כב' ראש ההוצאה לפועל על פיה נדחית בקשת הבנק למינוי כונס נכסים ובמקביל ניתנה הנחייה לתובעים לשלם את יתרת החוב בתיק על סך של 443,170.56 ₪. סכום זה לא שולם במועד שנקבע בהחלטה (נספח 6 לתצהיר התובע).
- בחודש ספטמבר 2013 הוגשה על ידי התובעים והנתבעים 3-4 המרצת פתיחה במסגרתה הם עתרו למתן סעד הצהרתי המורה כי מלוא החוב כלפי בנק הפועלים נפרע ויש למחוק את ההערות הרשומות על המקרקעין המתייחסות לאותו חוב.
- ביום 27.9.2015 נדחתה המרצת הפתיחה במסגרת פסק דינו של כב' השופט יקואל (נספח 10 לתצהיר התובע).
- התובעים (בלבד) הגישו ערעור על פסק הדין שניתן בהמרצת הפתיחה, וביום 14.9.2016 ניתן פסק דין בהתאם להוראות סעיף 79א' לחוק בתי המשפט (בהינתן הסכמת הצדדים לכך) ובמסגרתו נקבע כי הסכום שישולם לבנק יועמד על סך של 400,000 ₪.
- התובעים הוסיפו ושילמו בסמוך לאותו מועד את הסך של 100,000 ₪ מכוחו של אותו פסק דין, ואילו היתרה שולמה מתוך כספי תמורת המכר.
- בדיוני שמיעת הראיות עלה כי נכון להיום, לא רשומות עוד הערות על המקרקעין לטובת בנק הפועלים.

63. את טענות התובעים לעניין תיק המימוש והמרצת הפתיחה ניתן לחלק לשלושה ראשי פרקים מרכזיים:

- האחד – טענה בדבר אי מסירת תוכן החלטת ראש ההוצאה לפועל מיום 13.8.2009.
- השני – מחדל באי פירעון יתרת החוב באמצעות הכספים אשר הופקדו בנאמנות.
- והשלישית - "גרירת" התובעים להליך של המרצת הפתיחה תוך מתן ייעוץ משפטי רשלני במסגרתו.

64. טענות אלו הועלו על ידי התובעים כנגד שני הנתבעים, כמקשה אחת, אלא כי יש להבחין ביניהם, כמו גם בין הסוגיות השונות אשר נמנו לעיל, והכל כמפורט להלן;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

ידיעת התובעים את דבר מתן החלטת כב' ראש ההוצאה לפועל

65. לא מצאתי לקבל את טענתם העובדתית של התובעים על פיה לא ידעו על החלטתו של כב' ראש ההוצאה לפועל מיום 13.8.2009, בסמוך למועד בו זו ניתנה.

טענה זו של התובעים נמצאה על ידי כטענה מתפתחת בהליך וזו אשר לא נזכרה במפורש במסגרת כתב התביעה. די בכך כדי להצדיק דחייתה.

אף מהותית ועובדתית, נמצא קושי לקבל את טענות התובעים בסוגיה זו וזאת עת עלה מתצהירו ועדותו של הנתבע 2 כי עדכן את התובע בדבר מתן החלטה זו ותוכנה, ואף ייעץ לו לפעול על בסיסה. מצאתי את גרסתו ועדותו בעניין זה של הנתבע 2, כמהימנה.

לכך תיווסף עדותו של התובע עצמו במסגרת הדיון בהמרצת הפתיחה, עת הוא נשאל מדוע לא שילם את הסכום הנקוב בהחלטה מיום 13.8.2009. בתשובתו לא טען התובע כי לא ידע או לא היה מודע למתן אותה החלטה בזמן אמת, אלא כי לדבריו:

"יש עורכי דין והכסף בנאמנות אצלם והם הגיעו למסקנה שלא מגיע לך את הכסף. אתה מנסה לגזול בן אדם אומלל ומסכן. לא פניתי לרשם ההוצאה לפועל שישנה את החלטתו לשאלתך." (ע' 35 ש' 29-30 לנספח 5 לתצהיר התובע).

איני מוצאת כי שתי גרסאות עובדתיות אלו של התובע יכולות לדור זו לצד האחרת, ובהינתן כלל הנתונים מצאתי ביחס לכך לאמץ את גרסתו של הנתבע 2 על פיה המידע הוצג, וההחלטה שלא לשלם – הייתה של התובעים.

66. בשולי פרק זה יופנו הצדדים גם לנקוב בפסק דינו של כב' השופט יקואל בהמרצת הפתיחה שם נקבע, בין היתר, כדלהלן: **"התנהגות המבקשים בזמן אמת, שנמנעו מלפעול כנגד החלטות שהיו בידיעתם המלאה מלמדת השלמה מטעמים עם המצב הקיים ומקשה על מתן סעד מן היושר לפיו נהגו המשיבים ברשלנות ובחוסר תום לב"** (נספח 10 לתצהיר התובע, ס' 45 לפסק הדין. ההדגשה לא במקור - ה.ס.).

העדר השימוש בכספי הנאמנות והגשתה של המרצת הפתיחה

67. את ההחלטה שלא לשלם את יתרת החוב הנטענת בתיק המימוש של בנק הפועלים ובהמשך ההחלטה לפתוח בהליך משפטי כנגד בנק הפועלים, **שעה שהתובעים הם חלק מהמבקשים באותו הליך** – מצאתי כתמוהה וכזו המעוררת סימני שאלה לא מעטים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

גם את התנהלותו של הנתבע 1 ביחס לכך, מצאתי כזו המעוררת חוסר נוחות אך זו אשר בהינתן כלל הנתונים אשר הוצגו בפני, לא הייתה הגורם בשלו נגרמו לתובעים הנזקים הנטענים על ידם.

68. יודגש כי פסק דין זה אינו בגדר ערכאה חלופית לבירור השאלה האם צדקו הנתבעים 3-5 והתובעים בטענה כי חובם לבנק הפועלים נפרע במלואו, אם לאו, וזאת עוד בשנת 2009, והאם הייתה הצדקה לאופן ניהול תיקי המימוש על ידי הבנק.

השאלה המהותית אותה ביקשתי לברר הייתה מדוע נמנעו התובעים ממימוש זכות אשר הוקנתה להם במסגרת הסכם המכר, לפרוע את החוב הנטען על ידי בנק הפועלים במלואו (יהא שיעורו של זה אשר יהא), תוך הותרת בירור המחלוקת לעניין היקף יתרת החוב, למערך היחסים שבין בנק הפועלים והנתבעים 3-4 בלבד, וזאת בכל זמן בו יבחרו הנתבעים 3-4 לברר אותו, וככל ויבחרו.

69. יש לזכור כי נקודת המוצא הינה כי בין התובעים לבין בנק הפועלים לא נכרת חוזה, התובעים לא נטלו הלוואה כלשהי מבנק הפועלים והתחייבות לפירעון המשכנתאות, הייתה ונותרה התחייבות של הנתבעים 3-4 בלבד.

במסגרת תיק המימוש אומנם נקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל כי על התובעים לשלם את הסך של כ- 443,000 ₪ ואולם מקורה של החלטה זו בהודעה אשר הוגשה על ידי התובעים עצמם לתיק ההוצאה לפועל, והמצגים אשר הוצגו לעניין זה על ידי התובעים והנתבעים 3-4 גם יחד, וזאת על רקע בקשת הבנק למינוי כונס, לרבות הטענה כי די בכספים המצויים בנאמנות על מנת להביא לפירעון החוב המלא לבנק ולא נדרש מינויו של בעל תפקיד.

חשוב מכך, הנתונים הכספיים אליהם נחשפתי במסגרת הליך זה מלמדים כי בחשבון הנאמנות אשר נפתח בהתאם להוראותיו של הסכם המכר היו יתרות אשר אפשרו את כיסוי כל החוב הנטען של הבנק, וזה אשר כנגד ביצעו היה הבנק מסיר את רישום המשכנתאות עוד בשנת 2009.

בהיבט של התחייבויות הצדדים מכוחו של הסכם המכר, אין ולא עמדה בפני התובעים כל מניעה לבצע את התשלום לבנק מתוך כספי הנאמנות, וממילא יכולים היו הנתבעים 3-5 להוסיף ולפתוח בהליך משפטי עצמאי כנגד הבנק, אם וככל שביקשו לעשות כן.

70. למעלה מכך, מהראיות עלה כי הייעוץ המשפטי אשר ניתן לתובעים על ידי הנתבע 2 בעניין זה, כלל המלצה ברורה לעשות שימוש בכספי התמורה המופקדים בנאמנות לצורך סילוק חוב הנתבעים 3-4 לבנק והסרת השעבודים. ייעוץ זה תאם את האינטרסים הכלכליים של



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

התובעים, היה נכון בהיבט של ההתחייבויות החוזיות של הצדדים וחשוב מכל – היה בו כדי לקדם את היתכנות השלמת העברת הזכויות במקרקעין על שמם.

71. כפועל יוצא, עולה השאלה מדוע נמצא לנכון שלא לשלם את יתרת החוב לבנק הפועלים במועד החלטתו של כב' ראש ההוצאה לפועל, ומדוע בחרו התובעים בהמשך להוסיף ולהתדיין עם בנק הפועלים ביחס לכך, במסגרת המרצת פתיחה. כזאת, בעיקר נוכח העובדה כי בסמוך למועד התקשרות התובעים והנתבעים 3-5 בהסכם המכר, כבר היה ברור לכל הצדדים כי המחלוקת היחידה אשר נותרה בין הנתבעים 3-4 לבין הבנק, עוסקת בשאלת חיובם בתשלום שכר טרחתו של עורך הדין המייצג ובהיקף של כ-450,000 ש"ח.

72. מהעדויות בהליך שלפניי, כמו גם מהמסמכים אשר צורפו לתצהירים, עולה כי התובע, אשר היה מודע לנתונים העובדתיים בכלל, ולמנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר בפרט, ביקש לפרוס חסותו על הנתבעים 3-4, מטעמיו הוא, תוך שהוא גם מוסיף ומסייע להם במשך תקופה ארוכה מאוד, במגוון רב של דרכים ואפיקים, וכאשר אותו סיוע כולל בחובו את החלטתו לסרב לשלם את יתרת החוב לבנק בהתאם להנחיית כב' ראש ההוצאה לפועל תוך הותרת הסכום בחשבון הנאמנות ובהמשך גם את ההחלטה להצטרף להגשתה וניהולה של המרצת הפתיחה אשר מטרתה הייתה להביא לביטול יתרת החוב הרשומה כלפי הבנק והסרת ההערות.

התנהלות זו של התובע נלמדה ממגוון ראיות אשר הונחו לפניי, ובעיקרן:

- עדותו של הנתבע 2 אשר שב ותיאר את התובע כאדם חיובי אשר ביקש לסייע בידי הנתבעים 3-4, וזאת בניגוד לחוות דעתו המקצועית;
- חקירתו הנגדית של התובע בדיון בהמרצת הפתיחה במסגרתה שבו ועלו טענותיו כלפי הבנק, תוך שהוא מתאר את הנתבע 3 כאדם אומלל ומסכן, כמו גם את החלטתו על בסיס ייעוץ משפטי שלא להוסיף ולשלם את יתרת הסכום שנקבעה על ידי ראש ההוצאה לפועל עוד בחודש אוגוסט 2009 (נספח 5 לתצהיר התובע).
- חקירתו הנגדית של התובע בהליך דנא ממנה עלה כי גם לאחר מסירת החזקה במקרקעין, הוסיפו התובעים והנתבעים 3-5 והתגוררו יחד במקרקעין במשך למעלה מחצי שנה, תוך שלטענתו הוא סייע בידי הנתבעים 3-5 כלכלית גם במהלך אותה תקופה.
- עדותו של הנתבע 1 ממנה עלה כי התובע ביקש לעמוד לצדם של הנתבעים במאבקם מול בנק הפועלים כמו גם נושים נוספים, והכל תוך מטרה להביא את הנתבעים 3-4 למה שנחזה בעיניו כחוף מבטחים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

- עדותו של הנתבע 3 המלמדת על מהות מערכת היחסים אשר התפתחה בין הצדדים וחרגה מכל מערך יחסים סטנדרטי שבין קונה ומוכר של נכס מקרקעין.
- הכרת התודה לה זכה התובע מהנתבעים 3-5 בכלל ומהנתבעת 4 בפרט עת סייע בידה למנוע את מכירת דירת אביה לצדדים שלישיים (כפי שיפורט בהמשך פסק הדין).

73. לנקוב לעיל מצטרפות ראיות נוספות המלמדות כי ההחלטה שלא לקיים אחר החלטת ראש ההוצאה לפועל מאוגוסט 2009, כמו גם ההחלטה לפתוח בהליך משפטי על דרך של המרצת הפתיחה, לא נעשו בחלל הריק, והתבססו, בין היתר, גם על עמדה סדורה של הנתבע 1, לוחמנית במהותה, כפי שזו הוצגה לנתבעים 3-5 והתובע גם יחד, ועל פיה אכן נגבו מהנתבעים 3-4 סכומים ביתר, ועל כן קיימת הצדקה בניהול הליך משפטי כנגד הבנק כמו גם כנגד בא כוחו באופן אישי.

בעמדתו זו של הנתבע 1, **ככל ועניינה התובעים** (ואלו בלבד), היה כדי לעורר חוסר נוחות. כל זאת מקום בו קיים פער ברור בין האינטרס הישיר של התובעים בהסרת ההערות הרשומות על המקרקעין לבין האינטרס של הנתבעים 3-4 לשלם סכום נמוך ככל שניתן לצורך כך.

עת עלה ממספר עדויות כי עמדתו הסדורה של הנתבע 1 נפלה על אוזן קשבת אצל התובע, ניתן היה לצפות כי הנתבע 1 יציין בפני התובעים את העדר התאימות באינטרסים של הצדדים. מהראיות אשר הונחו לפניי לא עלה כי הוצגה הבחנה זו.

אותו חוסר נוחות גובר מקום בו הנתבע 1 היה מודע לעובדה כי שכרו לצורך ייצוג הנתבעים 3-4 בהמרצת הפתיחה שולם לו על ידי התובע. העובדה כי לשיטתו של הנתבע 1 עסקינן בסכום זעום (סעיף 46 לתצהירו), אינה רלוונטית.

למעלה מכך, בניגוד לגרסת הנתבע 1 באשר להיקף ומהות השירות המשפטי שניתן על ידו, עלה מתוך הראיות כי קודם להגשת התביעה היה הנתבע 1 הדמות המובילה בהמרצת הפתיחה, והוא עצמו אישר בפני התובעים, בתשובתו למכתב ההתראה שנשלח על ידם, כי התקבלה במשרדו פניית התובעים למתן שירות משפטי במסגרת הליך בבית המשפט, התובעים שילמו מקצת מהוצאות ההליכים באמצעות בא כוחם, ולשיטת הנתבע 1 הם נותרו חבים כלפיו בחוב בהיקף של כ- 100,000 דולר ארה"ב. (נספח 16 לתצהיר התובע).

74. לאמירותיו אלו של הנתבע 1, ולהתנהלותו בזמן אמת בכל הנוגע לחוב כלפי בנק הפועלים, בין אם במסגרת תיק המימוש ובין אם במסגרת המרצת הפתיחה, משמעות של ממש עת נבחנת שאלת קיומן של חובות זהירות ונאמנות של הנתבע 1 כלפי התובעים. ביחס לכך, ובניגוד לנטען על ידי הנתבע 1, לא ניתן לראותו כמי שהוא בגדר דמות חיצונית לאירוע.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

75. לצד הנקוב לעיל, נמצא להוסיף ולתת את הדעת גם לסוגיות הבאות:

75.1 מעיון במסמכים עולה כי בכל הנוגע לייצוג בבית המשפט, לא יוצגו התובעים על ידי הנתבע 1 אלא על ידי עורך דין שלישי מטעמם, עורך הדין מססה.

אומנם, ניתן היה להתרשם כי בחלק הארי של הזמנים פעלו התובעים והנתבעים 3-5 בשיתוף פעולה הדוק, שעה שהנתבע 1 מציג קו תקיף כנגד הבנק, ואולם אין המדובר באירוע במסגרתו ייצוג התובעים התמצה בשירותיו של הנתבע 1, או כי התובעים לא קיבלו ייעוץ משפטי נפרד.

75.2 נכון למועד בו בחרו התובעים והנתבעים 3-4 לפתוח בהליך המשפטי כנגד בנק הפועלים (בשנת 2013) היקף הסכומים אשר נותרו בחשבונות הנאמנות (כפי שיפורטו להלן) היה שונה לחלוטין מזה שהיה צפוי להיות על בסיס הוראותיו של הסכם המכר, וזאת בשל החלטות אחרות ונוספות אותן קיבלו התובעים, ואלו אשר היה בהן, למרבית הצער, כדי לכרסם במידה רבה מאוד ביכולת לשלם את החוב הנטען מתוך יתרת התמורה.

75.3 במועד בו בחרו התובעים והנתבעים 3-4 לפתוח בהליך כנגד בנק הפועלים, ולמעשה עד למועד סיום שמיעת הראיות בתיק זה, נותרה רשומה על המקרקעין ההערה לטובת דלתא קפיטל.

מקום בו עיקר הנזק הנתבע (מעבר לפיצוי המוסכם) עניינו טענת התובעים בדבר העדר יכולת לקבל מימון או להפיק הכנסות מהשקעה חלופית בשל רישומן של ההערות השונות, נהיר כי הקושי בקבלת מימון לא היה משתנה אם וככל שהייתה מוסרת רק ההערה לטובת בנק הפועלים. לכאורה הנזק הישיר היחיד שניתן ליחס להגשתה של המרצת הפתיחה הוא זה אשר מקורו בצורך בתשלום שכר הטרחה כמו גם תוספת התשלום בהיקף של 100,000 ₪ לבנק הפועלים.

אלא כי אף ביחס לכך נותרה השאלה מדוע לא בחרו התובעים לקזז את אותו סכום של 100,000 ₪ מתוך יתרת התמורה אשר טרם שולמה על ידם באותו מועד לידי הנתבעים 3-4, ואף הסכימו, במסגרת הסכם הפשרה בינם לבין הנתבעים 3-5, לשלם את אותה יתרה בכפוף לתנאים הנקובים בתוספת להסכם המכר, כמפורט להלן;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

75.4 התובע, איש פיננסים מיומן לא התנהל לבדו עוד קודם להחלטה לפתוח בהליך משפטי כנגד בנק הפועלים ובא כוחו (הנתבע 2) המליץ לו לשלם את הסכומים הנדרשים לצורך הסרת השעבוד, אלא כי הוא החליט לפעול בניגוד לאותה המלצה.

76. בשולי פרק זה ועל מנת שלא ימצא פסק הדין כחסר אני מוצאת להבהיר כי בניגוד לטענות הנתבע 1, אין ולא היה מקום לייחס לנתבע 2 מעורבות בניהולה של המרצת הפתיחה או בתוצאותיה. הראיות בתיק זה מלמדות כי הנתבע 2 אכן היה מודע להחלטה לפתוח בהליך כנגד הבנק, כמו גם להחלטות שונות אשר ניתנו במסגרתו, ויכול ואף סייע בהמצאת מסמך זה או אחר או העברת מידע לתובע. ואולם, הנתבע 2 לא ייצג את מי מבעלי הדין באותו הליך ואף עלה מהראיות כי סבר כי ייטב לתובעים באם יעשו שימוש בכספי הנאמנות לצורך תשלום יתרת החוב.

החוב לדלתא קפיטל והוראת התשלום החיצונית להסכם המכר

77. בכתב התביעה בחרו התובעים להציג תמונה פשוטה וברורה מאוד. זו אשר עניינה התקשרות בין שני צדדים בהסכם מכר מקרקעין, הכולל בחובו את התחייבות המוכרים להסרת כל ההערות הרשומות על הנכס ומסירת החזקה בו לידי הרוכשים כאשר הנכס נקי מכל חוב וזכות צד ג'.

78. במסגרת תצהירו של התובע, חלה התפתחות באותה גרסה, עת הוסיף התובע וטען כי עורכי הדין, הנתבעים 1-2, העבירו בשיתוף פעולה עם הנתבעים 3-5, סכום עצום מחשבון הנאמנות לצד ג' לצורך רכישת דירה על ידי המוכרים, והכל בניגוד למנגנוני הנאמנות שבהסכם המכר (סי' 15 לתצהיר התובע).

79. תמונות נפרדות אלו אותן ביקשו התובעים להציג לפניי, התבררו כאלו אשר אינן תואמות את הראיות, ואת טענות התובעים הנקובות בתצהירו של התובע מצאתי כאלו אשר היה בעצם העלאתן ובאופן בו נטענו, כדי לעורר חוסר נוחות רבה. ואפרט;

80. מהראיות עולה כי כשבועיים לאחר חתימת הסכם המכר, ביום 21.4.2009, ועת כי סך של 1,850,000 ₪ מופקד בנאמנות, שלח הנתבע 2, על פי הנחיית התובע, הוראה לנאמן (הנתבע 1) לשלם מתוך כספי הנאמנות את מלוא הסכומים הנקובים בהסכם המכר שבין ה"ה שלמה ביאזי מצד אחד וה"ה ברין מצד שני עם תוספת (נספח 12 לתצהיר הנתבע 1).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

עסקינן בהסכם מכר מקרקעין של דירה ברחוב רש"י 107 בירושלים אשר הייתה בבעלות הוריה של הנתבעת 4, והוא תוצאה של הליך התמחרות אשר התקיים במסגרת תיק הוצאה לפועל אותו פתחה חברת דלתא קפיטל בע"מ, בגין חוב של הנתבע 3 כלפיה, ועת כי אותה דירה שימשה כערובה לפירעון החוב (להלן: **"הדירה בירושלים"**)

מנספח 29 לתצהירו של הנתבע 1 עולה כי סך של 1,824,880 ₪ שולם לצורך הותרת הזכויות בדירה על שם אביה/הוריה של הנתבעת 4, וזאת במעין הליך של מכר חוזר של הזכויות.

נהיר ומודגש כי אכן, כטענת התובעים, אין בין תשלום זה לבין הוראות מנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר, דבר וחצי דבר.

אלא כי בניגוד לטענות התובעים, אין המדובר באירוע במסגרתו שיתפו הנתבעים 1-2 פעולה עם הנתבעים 3-5 ונטלו כספים לא להם למטרה לא להם, אלא בפעולה אשר מקורה בהנחיה **ברורה ומפורשת** של התובע.

81. מעדויות התובע והנתבעים 3-5 גם יחד עלה כי המדובר בפעולה אשר בוצעה בהסכמה ביניהם, וזאת נוכח מה שנחזה בעיניהם כהיתכנות כמעט וודאית, כי כל עיכוב ברכישת הזכויות בדירה בירושלים חזרה והעברת הכספים לידי רוכש הדירה על פי ההתמחרות, תניב את פינוי הוריה של הנתבעת 4 מדירה זו.

לשיטת הנתבעת 4, הסכמת התובע להעברת הכספים לצורך מטרה זו, הצילה אותם, והיא שבה וביקשה, במסגרת חקירתה, לזקוף התנהלות זו לזכותו. בין היתר נאמרו על ידה במסגרת עדותה לפני הדברים הבאים: **"מה זאת אומרת? הוא קיבל מעדי אישור שישלם את הבית של אבא, כי אבא היה ברחוב, מכרו לאבי את הבית בירושלים, עדי הציל את הבית של אבי"**.

ובהמשך:

"אבל הבית נמכר, אבי היה ברחובות, עדי עזר לנו אמר: "הזקן לא יהיה ברחוב" את האמת אני אומרת".

וכן:

"עדי עזר לנו, וביקש ממנו גם (מצביעה על עו"ד נאמן), שישחרר את הכסף לאבי".
(ראה ע' 119, ש' 19-20, ע' 127 ש' 33-34, ע' 128 ש' 29-30, ע' 129 ש' 9 לפרוטוקול).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

82. בנסיבות אלו, מצאתי את ניסיון התובעים לשוות לנתבעים 1 או 2 פעולה העומדת בסתירה מוחלטת להוראות הסכם המכר ואף עומדת בניגוד להוראות הדין, וכל זאת על בסיס גחמה או רצון לשיתוף פעולה עם הנתבעים 3-5, כטענות אשר אין להן בסיס ראייתי (כל זאת עוד קודם שאתן דעתי לעובדה כי היה בטענות אלו כדי ניסיון להרחבת חזית אסורה).

83. בתצהירו ביקש התובע להדגיש כי הוא ורעייתו סמכו ידם על אנשי מקצוע, לא התערבו להם בשיקול הדעת או בבדיקות ועשו כל אשר נאמר להם.

להתרשמותי מתוך הראיות אשר הונחו לפניי, רחוק תיאור זה מאופן התנהלותו הכולל של התובע, מרחק מזרח ממערב.

כפי שצוין לעיל, הגם התרשמותי מנעימות הליכותיו של התובע, אין ולא ניתן היה לראותו כאדם המובל לעשות דבר מה שהוא אינו בוחר לעשותו ואין הוא מי שמתיר לאחרים לקבל החלטות או לנתב את האופן בו תמומש עסקה לה הוא צד.

משכך, הטיעון על פיו פעלו נותני השירות (במקרה זה הנתבעים 10-2) בניגוד לרצונו או שלא בידיעתו, נמצא על ידי כזה אשר לא קיימת כל סבירות באימוצו.

כל התנהלותו של התובע באולם בית המשפט לימדה על אסרטיביות, יכולת קבלת החלטות מיידית והגדרת מטרות. מדובר בתכונות ראויות להערכה, אך אלו אשר אינן עומדות בקנה אחד עם הטענות אשר הועלו על ידו במסגרת הליך זה, וודאי שלא בכל הנוגע להתנהלות עצמאית של עורכי הדין בניגוד למנגנוני הסכם המכר.

84. ככל ועסקינן בהעברת הסך של כ- 1.8 מיליון ₪ לטובת רכישת הדירה בירושלים אציין כי הראיות בתיק זה מלמדות כי התובע היה מודע, היטב, למשמעות של הוראה זו שניתנה על ידו ומנספח 12 לתצהירו של הנתבע 1 עולה כי אותה הנחייה הנקובה בו ניתנה לאחר שהתובעים עיינו בהסכם המכר שבין שלמה ביאזי (חמו של הנתבע 3) לבין ה"ה ברין, היו מודעים להוראות והשלכות אותו הסכם, וכן לעובדה כי כנגד העברת אותם כספים לא תהיה לנתבע 1 כל שליטה בהם.

התובעים הוסיפו ואישרו לנתבע 1, מתוקף תפקידו כנאמן, להעביר את הכספים תוך ציון כי הוראה זו מהווה חלק בלתי נפרד ונוסף להוראות הנאמנות הנקובות בהסכם המכר.

וכך, בהינף הוראה אחת של התובע, נעלמו כ- 1,850,000 מכספי התמורה, מבלי שתובטח הסרת ההערה של דלתא קפיטל על המקרקעין.

85. לעניין אותה הוראה אין אני מתעלמת מהעובדה כי מכתב זה נשלח על ידי הנתבע 2 לנתבע 1. אלא כי מהראיות בתיק זה עולה כי הוצאתו של אישור זה נעשתה על פי הנחייה מפורשת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

וברורה של התובע 1, אשר ביקש – בכל מחיר, לסייע לנתבעים 3-5, לרבות על דרך של ניתוב חלק מכספי התמורה לצורך מניעת השלמת מכירת דירת חמו של הנתבע 3.

86. נתון זה בדבר הנחייתו של התובע, נלמד הן מהתוספת בכתב יד אשר הוספה על ידי הנתבע 2 אשר ציינה את הדברים, והן מעדותו של התובע במסגרת הדיון בהמרצת הפתיחה במסגרתה ציין במפורש " **כי החלק מהסכום הגדול הלך לשחרר את הבית של חמותו של יחזקאל שניצלו אותו כל מיני חברות בשוק, היה צריך לשלם עוד כמה פעמים כדי לשחרר את הבית** " (ע' 33 ש' 28-27 לנספח 5 לתצהיר התובע).

גם מעדותה של הנתבעת 4 עלה כי מי שערך את הסכם רכישת הבית מה"ה ברין, לא היו הנתבעים 1 ו/או 2, אלא עורך הדין חגאג, וכי ההסכם לרכישת הזכויות בדירה בירושלים נערך לאחר שפניית הנתבעים 3-5 לעורך הדין נאמן על מנת שיעשה שימוש בכספי הנאמנות לצורך כך – סורבה על ידו (ראה עדות הנתבעת 4 ע' 128 ש' 17-12 לפרוטוקול הדיון).

גם הנתבע 3 אישר במסגרת חקירתו הנגדית כי הנתבע 1 סירב להוציא כסף מחשבון הנאמנות על מנת לשלם לב"כ הרוכש של הדירה בירושלים (עו"ד גרוס), וכי הנתבעים 3-5 היו מיוצגים לצורך אותה התקשרות על ידי עורך הדין חגאג (ע' 163, ש' 35-23 לפרוטוקול הדיון).

87. בהתייחס לביצוע התשלום עבור הדירה בירושלים הוספתי ונתתי דעתי גם לטענת התובעים והנתבעים 3-5, על פיה היה בתשלום זה כדי לפרוע את אותו חוב בדיוק אותו חב הנתבע 3 לחברת דלתא קפיטל, ומשכך – אין המדובר בפועל בתשלום של חוב חיצוני.

ואולם, עובדתית, שולם תשלום זה לידיו של צד שלישי אשר נטען לגביו כי פרע את חובו של הנתבע 3 לדלתא קפיטל בהוצאה לפועל (מעין עסקה סיבובית), וממילא בהיבט של האינטרס הישיר של התובעים, נהיר כי לא נכון היה לשלם את התשלום בדרך זו, אלא כי היה על התובעים להורות לנאמן לשלם את יתרת החוב ישירות לידי דלתא קפיטל וזאת כנגד קבלת מכתב כוונות מתאים.

88. אלא כי התובע, נאמן לדרכו ורצונו לסייע בידי הנתבעים 3-5, ובדומה לאופן ההתנהלות לעניין בנק הפועלים, בחר לפעול בניגוד לאינטרס הישיר שלו, וכל זאת בשל חששם של הנתבעים 3-5 (אשר היה כפי הנראה חשש מבוסס מאוד), תוך שהוא מסייע לנתבעים 3-5, ומונע את העברת הזכויות בדירת הורי הנתבעת לצד שלישי. לבחירתו זו והנחיותיו אלו של התובע, נלוו משמעות והשלכות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

89. אין התובעים יכולים להוסיף ולאחוז בטענה בדבר רשלנות הנתבעים באשר לאופן השימוש בכספי הנאמנות, שעה שהם עצמם בחרו וביקשו לפעול בניגוד למנגנון אשר יועד, מלכתחילה, להגן עליהם.

90. בשולי סוגיה זו אציין, כי מצאתי את התנהלות התובעים והנתבעים 3-5 גם יחד, בכל הנוגע להתנהלות המאוחרת מול דלתא קפיטל – כתמוהה וחסרה - **מאוד**. לכך ייוספו סימני השאלה בעניין התנהלות הנתבע 1 (אשר יפורט בהמשך).

מקום בו כל הצדדים טענו כי החוב לדלתא קפיטל נפרע; מקום בו הוצגה חוות דעת אשר נערכה לבקשתו של התובע וממנה עולה כי בפועל בוצע תשלום ביתר ביחס לאותו חוב (נספח 29 לתצהירו של הנתבע 2); עת לכאורה נשכרו בשלב מסוים שירותיו של הנתבע 1 לצורך הטיפול המשפטי בהסרת אותה משכנתא ואף שולם לו שכר טרחה ייעודי לצורך כך; עת הוצגו לעיוני מסמכים שונים אשר הוגשו לתיק ההוצאה לפועל אותו פתחה דלתא קפיטל המלמדים לכאורה על החלטות אשר ניתנו לעניין העברת התשלום שבוצע על ידי ה"ה ברין; ומקום בו לכאורה נערכה טיוטת כתב טענות לצורך כך (נספח 15 לתצהיר הנתבע 1), לא ברור מדוע עד למועד סיום שמיעת הראיות בתיק זה, קרוב ל-15 שנה לאחר ביצוע התשלום ביחס לדירה בירושלים, לא הודיעו התובעים על הסרת אותה הערה.

לאותן תהיות מצטרפות גם ראיות אשר הוגשו לתיק בשלב החקירות הנגדיות, לרבות נ/11 (נסח של המקרקעין מיום 3.12.2020) ממנו עולה כי באותו מועד לא רשומה ההערה לטובת דלתא קפיטל, ומעדותו של התובע עצמו עלה כי זו הוסרה, הגם כי לא ברור באם באופן סופי ותאריך מדויק.

תביעתם של התובעים, כמו גם תצהיר העדות הראשית של התובע, שותקים ביחס לסוגיה זו, ואף עת נשאלו התובעים בפתח ישיבת ההוכחות האחרונה אשר התקיימה ביום 30.10.2022 מהו מצב הדברים בתיק ההוצאה לפועל אותו פתחה דלתא קפיטל, נענית כי הם אינם יודעים למסור פרטים באשר להיקף החוב לדלתא קפיטל, הגם כי לשיטתם, נתונים אלו צפויים להתקבל.

לבסוף, ורק מחקירתו הנגדית של התובע עלה כי ההערה בעניינה של דלתא קפיטל אינה קיימת עוד. לעניין זה ואף אם היה נמצא כי הנתבעים 1 ו/או 2 התרשלו בדרך כלשהי, היה מקום כי התובעים עצמם יציינו את העובדות העדכניות ולו על מנת שאלו יובאו במניין השיקולים לעניין שיעורו של הנזק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

התוספת להסכם המכר

91. אף לאחר שהועבר הסך של כ- 1.8 מיליון ₪ מתוך תמורת המכר לצורך סיוע לנתבעים ברכישה חוזרת של הדירה בירושלים, נותרה מתוך התמורה בגין הסכם המכר, יתרה משמעותית מאוד בה ניתן היה לעשות שימוש לצורך הסרת ההערות הרשומות על המקרקעין.

מנספחים 19-20 לתצהירו של הנתבע 1 עולה כי ביום 22.4.2009 או בסמוך לכך הועבר על ידי התובעים לנאמנות הנתבע 1 סך נוסף של כ- 2,650,000 ₪ בו נעשה שימוש, באופן חלקי, לתשלום החוב לבנק הפועלים.

בפועל, נותר עוד סכום של כ-2,000,000 ₪ כחלק מתמורת המכר, אשר טרם שולמה.

92. אלא כי בחודש ספטמבר 2009, כחמישה חודשים לאחר חתימת הסכם המכר, מוצאים התובעים והנתבעים 3-5 לנכון לחתום על תוספת להסכם המכר. תוספת זו עוסקת במידה רבה מאוד בשינוי מנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר, וכוללת בחובה את ההוראות המרכזיות הבאות:

- הצהרה של הצדדים כי הוסברה להם מהות ומשמעות שינוי מנגנון הנאמנות והם הבינו אותו (סעיף 2.1)
- הצהרת הצדדים כי עם שינוי מנגנון הנאמנות במסגרת אותה תוספת להסכם המכר, מסתיים תפקידו של הנתבע 1 כנאמן בהתאם למתכונת המקורית וזאת למעט ההוראות לגבי היתרה אשר נותרה באותה עת בחשבון הנאמנות, וכי אין לצדדים טענות כלפי הנתבע 1, שכן השינוי נעשה משיקולים פנימיים של הצדדים (סעיף 2.3).
- הצדדים נתנו הסכמתם כי יתרת התמורה אשר טרם שולמה בהיקף של 2,000,000 ₪, תשולם כך שסך של 650,000 ₪ יועברו לחשבוננו של מר יניב לוי (בנם של הנתבעים 3-4), סך של 1,000,000 ₪ יועבר לחשבון נאמנות של עורך הדין אריה חגאג, והיתרה בהיקף של 350,000 ₪ תיוותר בידי הקונים (התובעים). חלק מהוראות סעיף 5 להסכם המכר המקורי ביקשו הצדדים להתאים לתיקונים דלעיל.

93. גרסאות הצדדים באשר לסיבה בשלה הוספה אותה תוספת להסכם המכר היו מגוונות. מהראיות אשר הונחו לפניי עולה כי לכאורה, באותה עת עלו יחסי הנתבעים 3-5 והנתבע 1 על שרטון, מצבם הכלכלי של הנתבעים 3-5 הורע, והנושים שבו והתדפקו על דלתם.

כפועל יוצא, ביקשו הנתבעים 3-5 לייצר מנגנון אשר יאפשר העברת חלק מהתמורה לידי מי שאינו חב בחובות כלפי צדדים שלישיים, ולא לידי בעל התפקיד בו לא נתנו עוד אמון.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

94. התובע נשאל ביחס לתוספת זו שהיא בהיקף של שני עמודים בלבד, לרבות השאלה מדוע לא נמצאה לאותה תוספת התייחסות כלשהי בכתב התביעה. את תשובותיו של התובע בעניין זה מצאתי תמוהות. למעשה, למעט הפניית אצבע מאשימה, פעם אחר פעם, כלפי הנתבעים 1 ו-2, לא הוצגה תמונה ראייתית ברורה ולא הובהר מהם אותם "שיקולים פנימיים" אשר נזכרו בגוף התוספת להסכם המכר.

95. ויודגש; להחלטה להעביר חלק מכספי התמורה לעורך דין שלישי, השלכה לא מבוטלת על היקף חובות הזהירות והאמון של הנתבעים 1 ו-2, ועל יכולתם לסייע בידי התובעים להשלים את העברת הזכויות במקרקעין על שמם. לכך גם תיווסף המשמעות וההשלכה של אישור התובעים והנתבעים 3-5 כי אין להם טענות כלשהן כלפי הנתבע 1.

96. גם העובדה כי התובעים בחרו, מטעם לא ידוע, להעביר סך של 650,000 ₪ מתוך יתרת התמורה, לידי מי שאינו צד להליך ואינו חתום כלל על הסכם המכר, אינה סבירה, לא אותר מאחוריה כל רציונל כלכלי, ולא מצאתי בתשובותיו של התובע ביחס לכך כדי להסיר את סימני השאלה.

97. כך או כך דומה כי ההחלטה בדבר עריכתה של התוספת להסכם המכר, לא נבעה מהכוונה או הנחייה של הנתבעים 1 או 2, אלא הייתה פרי הסכמה נפרדת ומאוחרת בין התובעים לבין הנתבעים 3-5.

חובות אמון וזהירות של הנתבעים 1 ו-2

98. התובעים מצאו לנכון להעלות טענות כנגד הנתבעים 1 ו-2 כאילו מדובר היה במקשה אחת או במשרד עורכי דין אחד, מבלי שתיעשה הבחנה מהותית בין הנתבעים 1-2 לבין עצמם, ותוך שהטענות המועלות כלפיהם לעניין חובותיהם על פי דין כלפי התובעים, היו בחלק הארי שלהן כלליות מאוד.

כל זאת לעניין היקף המצגים אשר הוצגו לתובעים קודם ההתקשרות בהסכם המכר, היקף הבדיקות אשר בוצעו קודם לחתימה, המצגים והמידע שנמסר לתובעים, ולבסוף גם התנהלות הנתבעים לאחר חתימתו של הסכם המכר ובעיקר בכל הנוגע להסרת ההערות אשר היו רשומות על המקרקעין (לעניין זה ראה לדוגמא נספח 15 לתצהיר התובע).

99. אלא כי חובות הזהירות והאמון של הנתבע 1 שונות בתכלית מאלו של הנתבע 2, והיקף השירותים אשר ניתן על ידי כל אחד מעורכי הדין, היה שונה וזאת הן לעניין היקף השירותים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

המשפטי והן בהתייחס לזהות הגורם לו ניתן אותו שירות. השורות הבאות ייוחדו להבחנות אלו.

הנתבע 2

100. בהתייחס להסכם המכר על כלל רכיביו, לרבות שלב המשא ומתן אשר קדם לחתימתו, יש להקדים ולהבהיר כי התובעים היו מיוצגים על ידי הנתבע 2 בלבד, והנתבע 1 לא ייצג את התובעים.

כפי שצוין לעיל, לא מצאתי כי נפל פגם בשירות המשפטי אשר ניתן לתובעים על ידי הנתבע 2, וודאי לא זה אשר בגינו יש לראותו כמי שחב בנזק הנטען.

101. באשר להמרצת הפתיחה כנגד בנק הפועלים, הוכח בפני כי התובעים לא היו מיוצגים באותו הליך על ידי הנתבע 2, אלא בחרו להתקשר עם עורך דין אחר. בנסיבות אלו לא ברור כלל איזו חובת זהירות חב הנתבע 2 כלפי התובעים בגין אותו הליך. למעלה מכך, מהראיות עלה כי הנתבע 2 ייעץ לתובע לעשות שימוש בכספי הנאמנות לצורך תשלום יתרת החוב לבנק הפועלים, כאשר ברור שפעולה זו עומדת בניגוד לטענות בשלן נפתחה המרצת הפתיחה.

102. בהתייחס לטענות התובעים כלפי הנתבע 2, בכל הנוגע לתשלום רכישת הדירה בירושלים, החתימה על ההוראה להעברת כספי הנאמנות לידי עורך הדין גרוס, כמו גם החתימה על התוספת להסכם המכר לרבות העברת הסך של 650,000 ₪, נחה דעתי כי בהיבט העובדתי – הייתה זו בחירת התובעים לפעול כפי שפעלו, ולמעלה מכך – כי בחירה זו נעשתה הגם שהם מודעים להמלצותיו של הנתבע 2 להצמד להוראות הסכם המכר.

לעניין זה נדחות טענות התובעים על פיהן הם פעלו על בסיס הנחיותיו של הנתבע 2 או כי לא היו מודעים למשמעות או השלכות החלטותיהם אלו.

103. בהתייחס להליך כנגד דלתא קפיטל אשוב ואבהיר כי מקום בו היו התובעים פועלים בהתאם למנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר, ולא בוחרים להעביר את התמורה בגין המכר לידי צד שלישי ולצורך רכישת הדירה בירושלים, היה בסכום המופקד בחשבון הנאמנות כדי להביא להסרת כלל ההערות לרבות זו של דלתא קפיטל, וכנגד מכתב כוונות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

בהמשך, ובכל הנוגע להחלטה להוסיף ולנקוט בהליך משפטי כנגד דלתא קפיטל עקב הסירוב להסיר את העיקול, הוכח בפני כי הנתבע 2 לא ייצג את התובעים, כמי שאינו עוסק כלל בליטיגציה, ולא ניתן לייחס לו אחריות למצב הדברים העובדתי.

104. בהינתן חלק מהטענות אשר הועלו על ידי התובעים במסגרת הסיכומים אוסיף ואבהיר כי עורך הדין הוא בגדר יועץ. תפקידו לעשות שימוש בידע ובמיומנות המקצועית שלו על מנת להציג ולהמליץ ללקוח מהו הנתיב אשר בהיבט המשפטי הינו מיטבי עבורו כמו גם המשמעויות הצפויות (עד כמה שהן צפויות) לבחירת הלקוח לפעול בדרך שונה.

עם זאת, אין עורך הדין מחליף את שיקול דעתו של הלקוח, הוא אינו מקבל את ההחלטות במקומו, הוא אינו נוטל את הסיכון עבורו (כפי שגם אינו נהנה מפירות הצלחת אותו סיכון) והוא וודאי אינו נושא בתוצאות בחירתו של הלקוח לפעול בניגוד להמלצות אשר ניתנו לו.

התקשרותו של לקוח עם עורך דין אינה הופכת את זה האחרון למי שמהווה מעין תעודת ביטוח לכיסוי כל נזק אשר מקורו בפעילותו הכלכלית של הלקוח, והוא אינו בגדר קבלן תוצאות.

בסופו של יום התובעים היו והינם אנשים בוגרים, אשר מצאו לנכון להתקשר בהסכם מכר וזאת בהתייחס לנכס מקרקעין עליו קיימות "גיבנות" לא מעטות בדמות חריגות בנייה והערות לטובת צדדים שלישיים.

בהתייחס לחריגות הבנייה, נטלו התובעים סיכון מודע, כי לא ניתן יהיה להכשיר את הבנייה הבלתי חוקית, והעובדה כי סיכון זה התממש, אין בה די על מנת להצדיק חיובו של הנתבע 2 בנזקהם.

אף בהתייחס להערות אשר נרשמו על זכויות הנתבעים 3-5, הוכח כי התובעים קיבלו את מלוא המידע הנדרש לצורך קבלת החלטת מושכלת אם להתקשר בהסכם המכר אם לאו. בכל הנוגע להבטחת אפשרות הסרתן של ההערות, הונח מצע ראיתי ברור המלמד כי אילו היו התובעים פועלים בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם המכר – לא הייתה כל מניעה להסיר את מכלול ההערות וזאת לפני שנים רבות.

לבסוף, בחרו התובעים לסטות מאותן הוראות ומאותו נתיב ברור אותו הניח הנתבע 2 בפניהם. אין ולא ניתן לראות בבבחירתם העצמאית לצעוד בדרך



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

החלופית, הגם רצופת מהמורות, כזו אשר יש בה כדי להקנות להם זכות לפיצוי כלשהו.

בהינתן טענות התובעים בסיכומים אוסיף ואציין כי אף מקום בו יימצא כי תוספת להסכם או כתב הוראות לנאמן נערכו על ידי מי מהנתבעים, אין בכך כדי להפוך מי מהם, בהינף קולמוס, לרשלנים, עת הוכח כי הנחיות ותוספות אלו היו פרי הנחיותיו המפורשות של התובע, אשר היה מודע, לכל אורך הדרך, למשמעות של אותם שינויים/ תוספות.

הנתבע 1

105. בעניינו של הנתבע 1, אין חולק כי הוא לא ייצג את התובעים לצורך ההתקשרות בהסכם המכר, אלא את הנתבעים 3-5 בלבד.

106. אני ערה, עד מאוד, לעובדה כי בהתאם להלכתו של כב' בית המשפט העליון, העובדה כי הנתבע 1 לא ייצג את התובעים, לא חוסמת בהכרח הכרה בקיומה של חובת זהירות שלו כלפי התובעים – כניזוקים.

כב' בית המשפט העליון הכיר, ברמה העקרונית, באפשרות חיובו של עורך דין בנוקו של מי שאינו לקוחו, וזאת בלבד שנמצא כי מתקיימת באותו מקרה פרטי חובת זהירות של עורך הדין כלפי הניזוק (לעניין זה ראה לדוגמא ע"א 2725/91 היינוביץ' נ' גלעדי פ"ד מח(3) 92 (1994); ע"א 1170/91 בכור נ' יחיאל פ"ד מח(3) 207 (1994)).

עם זאת, הוסיף כב' בית המשפט העליון והבהיר כי מדובר בחובת זהירות - "אשר קשה להגדירה בצורה מדויקת וגורפת", ויש לנהוג משנה זהירות קודם החלתה. כל זאת, תוך מתן הדעת למגוון של שיקולים ונתונים עובדתיים ומשפטיים, לרבות מידת המעורבות והמגע בין הצדדים, כשירותו של הניזוק, בחינת השאלה האם עסקינו במעשה או במחדל, תפקידו של עורך הדין בהתקשרות וכיוצא באלו.

לעניין זה נפסק, בין היתר, כי שאלת ייצוגו המשפטי הנפרד של אותו גורם אשר כלפיו מבוקש להטיל חובת זהירות, מהווה נתון משמעותי בבחינת הסוגיה, וכי עובדת היות שני הצדדים מיוצגים, תהווה שיקול משמעותי כנגד הטלת חובת זהירות על עורך הדין, כלפי מי שאינו לקוחו (ר' ע"א 2725/91 היינוביץ' נ' ישי גלעדי, עו"ד, פ"ד מח(3) 92 (1994); ע"א 10362/03 א. ברזני שירותים ועסקאות בע"מ נ' אחים בן רחמים (צפון) בע"מ (20.10.2009)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

מהותית נמצא כי הטלת חובת זהירות על עו"ד ביחס למי שאינו לקוחו, תעשה במקרים חריגים, ולא כדבר שבשגרה (ר' ת.א (י-ם) 4206/02 אי. איי. אם טכנולוגיות מחשוב בע"מ נ' עו"ד דורון לנגה (27.2.2011; ת.א (מרכז) 33301-02-12 שרון כהן נ' עו"ד וסרצוג (23.10.2014)).

107. בעניינם של בעלי הדין שלפניי לא נמצאה הצדקה כלשהי להורות כי הנתבע 1 חב חובת זהירות או אמון כלפי התובעים, בכל הנוגע לבדיקות שבוצעו קודם להתקשרות בהסכם המכר כמו גם ביחס להוראותיו של הסכם המכר, למעט מתוקף תפקידו כנאמן על הכספים בהתאם להוראות אותו הסכם.

108. בכל הנוגע למינויו של הנתבע 1 כנאמן בהתאם להוראות הסכם המכר אקדים ואבהיר כי בניגוד לעמדתו של הנתבע 1, לא ניתן לראותו כנאמן של המוכרים/הנתבעים 3-5 בלבד, אלא כי הוא פעל, על בסיס הסכמת הצדדים כנאמן עבור שני הצדדים, ומשכך – גם כמי שחב כלפי שני הצדדים חובת זהירות ונאמנות ביחס לתפקידו זה (עי' 166 ש' 20-24 לפרוטוקול).

למעלה מכך, ואף זאת בניגוד לעמדתו של הנתבע 1, מקום בו היו הצדדים פועלים בהתאם להוראות הסכם המכר בכלל והוראות סעיף 5 לאותו הסכם בפרט, היה הנתבע 1 חב כלפי התובעים בחובת זהירות ונאמנות לעשות שימוש בכספי הנאמנות בהתאם להסכם המכר, לרבות על דרך של תשלום הכספים לנושים וזאת כנגד קבלת מכתבי כוונות/אישור סילוק. את ניסיון הנתבע 1 להרחיק עצמו מכל חובה או מחויבות לעניין אותו הסכם מכר, מצאתי כמצערת ותמוהה.

ואולם, הגם ההכרה בקיומן של חובות זהירות ונאמנות – לא ניתן להורות כי במקרה דנן הופרו אלו על ידי הנתבע 1, מתוקף תפקידו כנאמן, וזאת עת כי הראיות בתיק מלמדות כי הנתבע 1 פעל בהתאם להוראות הנאמנות הנקובות בהסכם המכר, ואף סירב לסטות מהן - וזאת עד למועד בו התקבלו הנחיות ברורות אשר התקבלו בין על דרך של הסכמות מאוחרות בין התובעים לבין הנתבעים 3-5 ובין אם בהוראות בכתב של הנתבע 2 אשר פעל על בסיס הנחיותיו של התובע (ראה נספחים 12-13 לתצהיר הנתבע 1 ו-8).

איני רואה לנכון לאמץ את טענות התובעים בדבר הפרתן של חובות זהירות שעה שהם עצמם בחרו לפעול בניגוד לנקוב באותו הסכם במסגרתו מונה הנאמן וזאת אף לאחר שידעו באשר להשלכות התנהלותם זו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

בניגוד לנטען בסיכומי התובעים (ס' 50 ואילך), לא ניתן לראות את הנתבע 1 כאילו לא השתנה מעמדו, כנאמן, מקום בו בחרו התובעים להעביר חלק מהותי מכספי התמורה לנאמנותו של עורך דין אחר.

חלף זאת, יש לראותו כמי שנותר נאמן אך ביחס לכספים אשר נותרו בחשבון הנאמנות שנפתח על ידו.

עובדתית, הוכח כי בחשבון זה נותר סכום של כ-11,000 ₪, וזאת בין היתר, מקום בו סך של כ-300,000 ₪ שולם לבנק הפועלים בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי במסגרת הערעור על פסק הדין בהמרצת הפתיחה.

בהתייחס לחובות האמון וחובות הזהירות של הנתבע 1 כלפי התובעים לעניין החוב 109. כלפי בנק הפועלים, אני מוצאת כי התמונה העובדתית והמשפטית, מורכבת מעט יותר. גרסת הנתבע 1 בהליך שלפניי הייתה כי מעולם לא ייצג את התובעים.

אלא כי היה זה הנתבע 1 עצמו אשר מצא לנכון, במסגרת תשובתו למכתב ההתראה של התובעים, להבהיר כי התבקש על ידם ליתן שירות משפטי ואף קיבל מקצת מהוצאות ההליכים. למעלה מכך, לשיטת הנתבע 1 במסגרת תשובתו למכתב ההתראה, נותרו התובעים חבים כלפיו בחוב בהיקף של כ-100,000 דולר ארה"ב (נספח 16 לתצהיר התובע).

הנקוב כמו גם היקפו של החוב הנטען, אינם עומדים בקנה אחד עם גרסת הנתבע 1 לעניין ייצוג התובעים. לנקוב מצטרפת התרשמותי מכלל העדויות בהליך לעניין היקף מעורבותו של הנתבע 1 בייעוץ המשפטי קודם ההחלטה לפתוח בהליך כנגד בנק הפועלים, והדומיננטיות שלו במסגרת ניהולו של אותו הליך לגופו.

כל אלו מכוונים למסקנה על פיה יש מקום לראות את הנתבע 1 כמי שחב חובת 110. זהירות וחובת נאמנות כלפי התובעים, וזאת בכל הנוגע להתנהלות מול בנק הפועלים ובהתייחס לשלב שלאחר חתימת הסכם המכר.

אותה חובת זהירות וחובת נאמנות של הנתבע 1 כלפי התובעים, הצדיקה וחייבה הבהרת הנתבע 1 לתובעים, כי האינטרסים הישירים והאישיים שלהם, אינם משורתים בהכרח מקום בו חלף תשלום הסכום שנדרש על ידי הבנק, מתוך חשבון הנאמנות, יפתח הליך משפטי כנגד הבנק.

בהינתן טענות התובעים והנתבע 1 אוסיף ואבהיר כי אין בהכרח די בעובדה כי התובעים שילמו את שכרו או הוצאותיו של הנתבע 1, על מנת להגיע למסקנה על פיה קיימת חובת זהירות או חובת נאמנות שלו כלפיהם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

רבים הם המקרים בהם מייצג עורך הדין אדם פלוני, ואילו שכרו משולם על ידי צד שלישי.

אלא כי במקרה דנן, מבוססת המסקנה בדבר קיומן של חובות נאמנות וזהירות של הנתבע 1 כלפי התובעים מצירופן של מספר ראיות ונתונים עובדתיים, לרבות היקף הממשק שבין התובע לבין הנתבע 1 בזמנים הרלוונטיים, היקף מעורבותו של הנתבע 1 בהמרצת הפתיחה ובתיק המימוש, עדויות התובע והנתבעים 3-4 באשר להמלצות אשר ניתנו על ידי הנתבע 1 לעניין המגעים עם הבנק, התשלומים אשר בוצעו על ידי התובעים לנתבע 1, ומעל כל אלה – ידיעת הצדדים כי המדובר במחלוקת המשליכה ומשפיעה על יכולתם של התובעים להשלים את רישום הזכויות על שמם.

111. כל זאת בהתייחס לחובה להבהיר לתובעים את הפער בין האינטרס של הנתבעים 3-5 להפחית את שיעור החוב לבין האינטרס של התובעים בהסרת ההערה רשומה לטובת בנק הפועלים.

112. עם זאת ומקום בו, כפי הנקוב לעיל, נטענו טענות התובעים באשר להפרת החובות באופן כללי מאוד, והיה מקום, מלכתחילה, להבחין בין חובות הזהירות והנאמנות ככל ועניינן של אלו ביכולת התובעים לשלם את היתרה שבמחלוקת מתוך כספי הנאמנות, לבין חובות הזהירות והאמון לעניין ניהולו של ההליך המשפטי לגופו.

113. ככל והדברים מתייחסים לייצוג המשפטי בהליך כנגד הבנק – לא מצאתי כי הופרו חובות הזהירות והנאמנות של הנתבע 1 כלפי התובעים. לעניינן של חובות אלו, לא הובהר על ידי התובעים, כדי הצורך, איזה רכיב מתוך רכיבי הייעוץ המשפטי היה רשלני.

אין די בעובדה כי התביעה נדחתה בסופו של יום, כדי ללמד על קיומה של רשלנות או הפרת חובה אחרת בדין, כפי שאין בעובדה כי במסגרת הודעת הערעור נקבע כי התשלום יועמד על סך של 400,000 ₪, כאשר לטענת הנתבע 1 עמד החוב בספרי הבנק על סך של כ-900,000 ₪, כדי להביא למסקנה ההפוכה.

114. הגם מסקנתי בדבר קיומה של חובת זהירות ונאמנות של הנתבע 1 כלפי התובעים, כמו גם מתן הדעת לסוגית הפער בין האינטרסים של התובעים לאלו של הנתבעים 3-5, לא מצאתי כי היה בנקוב כדי להביא לחיובו של הנתבע 1 בנוקי התובעים, וזאת עת לא אותר על ידי קשר סיבתי בין אופן התנהלותו של הנתבע 1 לבין הנזק הנטען.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

מהותית, הוכח לפניי כי הנתבע 2 הבהיר לתובעים את המצב העובדתי, והמליץ להם לשלם את יתרת החוב הנטענת באמצעות כספי הנאמנות וכמפורט בגוף הסכם המכר. התובעים ידעו והיו מודעים, היטב, לחלופות הקיימות. כן הוכח לפניי כי התובע היה מודע, היטב, להחלטת ראש ההוצאה לפועל בדבר תשלום יתרת החוב, אך בחר שלא לשלמה. לנקוב מצטרף ייצוגם של התובעים בהליך המשפטי עצמו על ידי עורך הדין מססה וזאת הן במסגרת הדיונים בהמרצת הפתיחה והן לאחר מכן, עד למשלוח מכתבי ההתראה לנתבעים. התובעים לא מצאו לנכון להעלות טענה כלשהי כלפי עורך הדין מססה, לא הסבירו את הפער בטענות בעניין זה כלפי הנתבע 1 אלו מול עורך הדין האחר.

מעל כל אלה וחשוב מכך - הוכח לפניי כי התובע, אדם בעל ידע וניסיון, היה מודע למנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר, כמו גם למטרה אותה הוא אמור לשרת, ובחר לפעול כפי שפעל, במודע ובמתכוון. בהינתן התרשמותי מהתובע, איני מוצאת כי היה באמירה או אי אמירה זו או אחרת של הנתבע 1 לתובע, כדי להביא לשינוי החלטתם של התובעים באשר לאופן בו יתנהלו מול הבנק.

115. בהתייחס לחובות הנתבע 1 כלפי התובעים, בגין האירועים הנוגעים לדירה בירושלים, אני מוצאת כי לא הובאו ראיות כלשהן המלמדות על כי הנתבע 1 ייצג את התובעים או הציג בפניהם מצגים כלשהם מכוחם הם יכולים היו להניח כי התשלום עבור רכישת דירת הורי הנתבעת 4 עומד בתנאי מנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר.

התובע ביקש למנוע את פינוי הורי הנתבעת 4, האמין כי העברת הכספים על ידי הרוכש לתיק ההוצאה לפועל ותשלום הכסף לידי יביאו להסרת העיקול, ונטל על עצמו סיכון – חלף הותרת ההסכמות נושא הסכם המכר על כן.

116. אף בהתייחס לחתימת הצדדים על התוספת להסכם המכר, לא ניתן היה לראות בתובעים כמי שיוצגו על ידי הנתבע 1, או את הנתבע 1 כמי שחב כלפיהם בחובות זהירות כלשהם. כל זאת תוך מתן הדעת, בין היתר, לנקוב אותה תוספת.

117. גם את שאלת קיומן של חובות אמון וזהירות של הנתבע 1 כלפי התובעים בכל הנוגע לדלתא קפיטל יש לחלק לשתי תקופות נפרדות: האחת – משלב המשא ומתן ועד לשלב בו שולמו הכספים עבור הדירה בירושלים, האחרת – השלב בו נדונה אפשרות הגשתה של תביעה כנגד דלתא קפיטל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

118. כנקוב לעיל, הוכח לפניי כי בשלב המשא ומתן, חתימת הסכם המכר והתנהלות הצדדים עד לשלב של רכישת הזכויות בדירה בירושלים, לא יוצגו התובעים על ידי הנתבע 1, ולא מתקיימים איזה מתנאי הוראות הדין או פסיקתו של כב' בית המשפט העליון מכוחם או בשלם יש לראות את הנתבע 1 כמי שחב חובת זהירות כלפי התובעים.

ההחלטה לרכוש את הזכויות בדירה בירושלים ולשלם לצד השלישי את הכספים לא הייתה של הנתבע 1. למעלה מכך - ההוראה בדבר השימוש בכספי הנאמנות לצורך כך, הייתה של התובעים וזאת בניגוד לעמדת בא כוחם.

השלב הנוסף, הינו שלב מאוחר יותר, במסגרתו התבררה התנגדות חב' דלתא קפיטל להסרת ההערה, ונבחנה אפשרות הגשתה של תביעה לצורך כך. מהראיות עלה כי בשלב זה פנו הנתבעים 3-5 וכן התובעים לנתבע 1, אשר גם הוציא תחת ידו טיוטות של כתבי בית דין (נספח 15 לתצהיר הנתבע 1).

בנסיבות אלו, והגם כי בהתאם לנקוב באותם מסמכים אמורים היו התובעים להיות מיוצגים על ידי עורך הדין מססה, לא ניתן לשלול את קיומה של חובת זהירות ונאמנות, ולו חלקית, של הנתבע כלפי התובעים.

אלא כי ביחס לשאלת פתיחתו וניהולו של ההליך הנוסף כנגד דלתא קפיטל, לאחר רכישת הזכויות בדירה בירושלים, נמצאו טענותיהם של התובעים כעין גרסה מתפתחת וחסרה;

כל זאת, מקום בו בכתב תביעתם של התובעים, אין התייחסות מפורשת למחדל/מעשה של הנתבע 1 בכל הנוגע להגשתה של תביעה כנגד מעקל, אשר קיבל לשיטתם את כספו. ממילא מקום בו לא היו התובעים בוחרים לפעול בניגוד למנגנון הנאמנות, ספק באם היה צורך באותו הליך.

119. למעלה מכך, השאלה מדוע לא ננקט הליך משפטי כנגד דלתא קפיטל בסמוך למועד בו לשיטת התובעים נפרע החוב, נותרה לא פתורה.

כל זאת מקום בו גרסאות העדים היו מגוונות, הוצגו טיוטות של כתבי תביעה אך לא הובהר מדוע לא נעשה באלו שימוש בין אם על ידי הנתבעים 1 ו-3-4 ובין אם על ידי עורך הדין מססה;

הנתבע 1 טען בחקירתו הנגדית כי נשלחו על ידו מכתבים לדלתא קפיטל בסוגיה זו ואולם תכתובת זו מעולם לא מצאה דרכה לתיק בית המשפט;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

גרסתו של התובע במסגרת חקירתו הנגדית בשאלת ההליכים כנגד דלתא קפיטל הייתה דלה בפרטים, ולא ניתן היה שלא להתרשם כי לעניין זה, רב הנסתר על הגלוי.

וידגש, מחקירתו האחרונה של התובע עלה כי נכון להיום ההערה לטובת דלתא קפיטל כבר אינה קיימת, ובאשר לטעמים אשר הביאו למחיקת ההערה או אפשרות רישומה מחדש, היו תשובותיו של התובע, חסרות.

120. בהינתן כל אלה, נחה דעתי כי אף בעניינו של הנתבע 1 לא מתקיימים תנאי הוראות הדין מכוחם או בשלם זכאים התובעים לפיצוי כלשהו מנתבע זה.

סיכום סוגיית החבות

121. הנתון העובדתי, על פיו שילמו התובעים למעלה משישה מיליון שקל עבור נכס מקרקעין ואינם מצליחים להביא לרישום זכות חכירת המשנה על שמם – אינו סביר, ואף לא בקירוב לכך.

122. הראיות בתיק זה מלמדות כי שני מכשולים עמדו לתובעים לרועץ מפני השלמת רישום זכות חכירת המשנה על שמם: האחד הוא הפער בין היתר הבנייה שניתן ביחס למקרקעין והתוכניות החלות עליו, אל מול היקף ומהות הבנייה אשר בוצעה בפועל. האחר – הערות אשר נרשמו על זכויות הנתבעים 3-4 במקרקעין, וטרם הוסרו.

123. הוכח כי התובעים ידעו, היטב, מהו המצב הפיזי של הבנייה על המקרקעין כמו גם הפער בין המצב הפיזי למצב התכנוני. ידיעה זו קדמה למועד ההתקשרות בהסכם המכר, והתובעים בחרו, בחירה מודעת, לרכוש את המקרקעין במצבם – AS-IS, על כל המשמעויות הנובעות מכך.

124. באשר להסרת ההערות אשר נרשמו על זכויות הנתבעים, נחה דעתי כי התובעים היו מעורים בפרטי חובותיהם של הנתבעים 3-4, עד דק, וקיבלו בכל שלב ושלב את המידע הרלוונטי המתייחס לכך. התובע, בשיתוף פעולה עם הנתבעים 3-4, בחר, בניגוד לעמדת בא כוחו - הנתבע 2, לסטות באופן בוטה מהמנגנונים אשר נקבעו בגוף הסכם המכר, כאשר היה באלו כדי להבטיח הסרת כל ההערות הרשומות על המקרקעין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

אלא כי רצון התובעים לסייע בידי הנתבעים 3-5, לצד אמונתם כי הנושים השונים מבקשים להיפרע מהנתבעים 3-4 בסכומים החורגים מיתרות החוב, הביא לכך שכספים שולמו לצדדים שלישיים (ראה אירועי הדירה בירושלים), התובעים נמנעו מלהורות לנאמן לשלם מתוך כספי התמורה את יתרת החוב הנטענת על ידי הנושה (ראה תיק המימוש של בנק הפועלים), והביאו לכך שבסופו של יום - פרק הזמן שנדרש לצורך הסרת ההערות של בנק הפועלים חרג במידה מהותית מזה הצפוי, וההערה הרשומה לטובת דלתא קפיטל לא הוסרה עד למועד פתיחתו של הליך זה.

125. הנתבע 2 פעל כעורך דין סביר, ולא הוכח כי הפר, ולו בשוליים, את חובות האמון והזהירות אותן הוא חב כלפי התובעים.

126. בהתייחס לנתבע 1, לא נמצא כי הוא חב חובת אמון או זהירות כלשהי כלפי התובעים בכל הנוגע לניסוחו של הסכם המכר, או בכל הנוגע לנזקים אשר עניינם שינוי הוראותיו של הסכם המכר לרבות שינוי מנגנוני הנאמנות. עם זאת, בכל הנוגע לפתיחתם של ההליכים כנגד בנק הפועלים ואפשרות ניהולם מול דלתא קפיטל, חב הנתבע 1 כלפי התובעים חובת זהירות ואמון מסוימים, אולם בנסיבות הפרטניות והעובדתיות לא קיים קשר סיבתי בין הנזק הנטען לבין אותן חובות.

הנזק

127. מקום בו לא הרימו התובעים את הנטל להוכיח, בעניינם של הנתבעים 1 ו-2, כי הופרו כנגדם חובות זהירות או חובות אמון, איני נדרשת כלל לדיון בסוגיית הנזק. עם זאת, ועל מנת שלא יימצא פסק הדין כחסר, מצאתי לנכון להוסיף ולבחון, בקצרה, את טענות התובעים באשר לנזק הנתבע.

128. במסגרת כתב התביעה עתרו התובעים כי בית המשפט יורה לנתבעים 1-2 לפצותם בגין נזקים אשר מקורם ברכיבי הנזק הבאים:
פיצוי מוסכם בשיעור של 975,000 ₪
תשלום הסך של 859,789 ₪ לצורך סילוק החוב לבנק הפועלים.
סך של 1,812,034 ₪ לצורך הסרת עיקולים.
סך של 26,963 ₪ הוצאות משפטיות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

סך של 146,000 ₪ בגין תשלום שכר טרחתו של עו"ד מססה בהליך הערעור על פסק הדין בהמרצת הפתיחה.

סך של 1,500,000 ₪ בגין נזק שהוגדר כאובדן הזדמנות לנטילת מימון.

סך של 115,000 ₪ - השבת שכר הטרחה ששולם לנתבע 2.

129. אקדים ואציין כי בהתאם להוראות סעיף 15 (ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1970 (להלן: "חוק החוזים - תרופות"), יכול תובע לתבוע את נזקו בפועל או את סכום הפיצוי המוסכם. עסקינן בסעדים חלופיים, ואין התובעים יכולים לתבוע את הנזק הממשי אשר לשיטתם נגרם להם, יחד עם הפיצוי המוסכם.

130. בהתייחס לרכיב הפיצוי המוסכם, אכן הוסכם כי זה יועמד על סכום השווה ל-15% משווי המכר. בהינתן הוראות הדין כמו גם פסיקתו של כב' בית המשפט העליון, ספק באם הייתה הצדקה להתערב בשיעורו של סכום זה, אם וככל והיה מוכח כי הנתבעים 3-5 או מי מהם אכן הפרו את הוראות הסכם המכר.

ואולם, הנתבעים 1 ו-2 אינם צד להסכם המכר, לא התחייבו כלפי התובעים בתשלום הפיצוי המוסכם, ולא ברור מהו המקור לחיובם בתשלום סכום זה.

131. בהתייחס לתשלום החוב לבנק הפועלים ממילא הובהר במסגרת ההליך כי החוב נפרע. התובעים טענו לתשלום נוסף ועודף בהיקף של 100,000 ₪ לצורך כך, ואולם לא הובהר על ידם מדוע לא מצאו לנכון לקזז סכום זה מתוך יתרת התמורה אשר נותרה בידם, בהיקף של 350,000 ₪.

132. כאמור לעיל, סוגיית קיומו והיקפו של החוב לדלתא קפיטל נותרה עמומה וחסרה. הנטל להוכיח את עצם קיומו, שיעורו והיקפו של החוב מוטל על התובעים, ונטל זה לא הורם.

כל זאת מקום בו, מחד גיסא, ביקשו התובעים לחייב את הנתבעים 1-2 בתשלום כל יתרת החוב לדלתא קפיטל, ומאידך גיסא, שבו וטענו, יחד עם הנתבעים 3-5, כי חוב זה נפרע במלואו, ודין ההערה בגינו להיות מסולקת.

חשוב מכך, מעדותו של התובע עלה כי ההערה של דלתא קפיטל הוסרה מהמקרקעין, הגם כי נכון למועד עדותו האחרונה של התובע, לא הובהר האם ההליכים בין הצדדים חלוטים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

133. במסגרת הליך זה, ולצורך הוכחת שיעור הנזק, ביקשו התובעים להסתמך על חוות דעתו של הכלכלן, מר ירון מור. לאחר שנתתי דעתי לנקוב בחוות דעתו, מצאתיה כזו אשר המשקל הראייתי שניתן לתת לה מוגבל מאוד, ואפרט;

134. במסגרת חוות הדעת, מסתמך המומחה על נתונים עובדתיים, כפי שנמסרו לו על ידי התובעים, ומחקירתו הנגדית עולה כי לא נבדקו ולא אומתו על ידו (ע' 106-107 לפרוטוקול הדיון).

עובדתית, הוכח לפניי כי חלק לא מבוטל מנתונים אלו, אינו מדויק. כך לדוגמה נכתבו בעמוד 3 לחוות הדעת כל טענות התובעים, לרבות הטענה כי הוסתרה מהתובעים דבר קיומה של בנייה לא חוקית בממכר, כמו גם העובדה כי עורכי הדין אשר היו נאמנים לביצוע ההסכם – לא דאגו לשלם מתוך כספי המכר, את הסכומים הנדרשים לצורך הסרת ההערות.

ואולם, כפי הנקוב לעיל, הוכח לפניי כי התובעים ידעו – היטב, כי קיימת בנייה החורגת מהיתר הבנייה שניתן לנכס באופן ניכר, וממילא לא ברור היה בשנת 2016 (מועד הגשת כתב האישום) האם ובאיזו מידה נכללה בממכר באותה עת גם בנייה שהוספה לו על ידי התובעים עצמם.

135. באשר לכימות הנזק, לא מצא המומחה לנכון להבחין בין רכיב הפיצוי המוסכם לבין רכיבי הנזק בפועל, ואף סכם את הפיצוי המוסכם יחד עם סכום הפיצוי בגין הנזק בפועל. כל זאת בניגוד להוראות חוק החוזים תרופות.

136. במסגרת חוות הדעת מתייחס המומחה ליתרת החוב כלפי דלתא קפיטל כזו העומדת על סך של כ- 2.2 מיליון ₪. ואולם, החוב הנומינאלי הועמד על סך של 1.45 מיליון ₪, ואין במסגרת הדו"ח שהוגש כל התייחסות לסוגית התשלום שבוצע על ידי התובעים ביחס לדירה בירושלים או הבסיס בשלו ננקב דווקא הסכום דנא. למעלה מכך, וכפי שתואר לעיל, כל התייחסות התובעים לרכיב נזק זה נותרה עם סימני שאלה לא מעטים וזאת הן לעניין עצם קיומו של החוב והן לעניין אופן ההתנהלות בהתייחס להסרתה של ההערה.

137. בחלק מחוות הדעת קיימת סכימה של רכיבי נזק נטענים והיא אינה עוסקת בהערכת אותם נזקים. כך לעניין תשלום הסך של 100,000 ₪ הנוספים לצורך הסרת ההערה של בנק הפועלים וכך לעניין תשלומי ההוצאות בגין ההליכים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

המשפטיים. בהתייחס לסכומים אלו, הוצגו לפניי ראיות התומכות בכך שהתובעים אכן נשאו בחלק מאותה עלויות.

עם זאת, לא נמצאה במסגרת חוות הדעת התייחסות לשאלה מדוע בחרו התובעים שלא להפחית סכומים אלו מהיתרה לתשלום בגין המקרקעין, המצויה לכאורה עד היום ברשותם (כ-350,000 ₪).

138. על אלו יוסף כי הרכיב היחיד אשר במהותו בוצעה ביחס אליו הערכה על ידי המומחה, הינו זה העוסק בשאלת המימון או הנזק אשר נגרם לתובעים עקב העדר היכולת לקבל הלוואה ממוסד פיננסי בשל ההערות הרשומות על המקרקעין.

מהותית, ביקש המומחה לבחון מה הייתה התועלת אותה היו התובעים מפקינים, אם היו נוטלים הלוואה בשיעור של כ-50% משווי תמורת הנכס, ורוכשים באותו סכום נכס אחר אשר היה מושכר לצדדים שלישיים.

139. אלא כי בהתייחס לחישוביו אלו של המומחה מטעם התובעים קיימות מספר נקודות המקשות על היכולת לאמץ את הנקוב בחוות הדעת, וכמפורט להלן:

139.1 חוות הדעת מתייחסת לנזק בין השנים 2009 ל-2018. ואולם, כתב התביעה הוגש בשנת 2016, והיה על המומחה לתחום את הנזק הנטען ביחס לאותה תקופה בלבד. למעלה מכך, תשואת דמי השכירות השנתית על בסיסה בוצעה חוות הדעת היא זו המתייחסת לממוצע שנתי של השנים 2016-2017, דהיינו מחוץ לטווח השנים הרלוונטיות ולו באופן חלקי בעניינה של תביעה זו, וגם ההנחה באשר לעליית תשואות הדירות עוסקת בתקופה החורגת מזו הרלוונטית.

139.2 אני ערה לעובדה כי בהתאם להוראות הסכם המכר, עמדה לתובעים הזכות לממן חלק מעלות רכישת הנכס באמצעות הלוואה המובטחת במשכנתא. ואולם, לא הוכח לפניי כי התובעים ביקשו, רצו, היו מעוניינים בשלב כלשהו, ליטול הלוואה מובטחת במשכנתא, וניתן להניח כי אילו היו מבקשים לעשות כן, היה הדבר בא לידי ביטוי באיזו פנייה בכתב במהלך השנים.

למעלה מכך, העדים, לרבות התובע, לא העידו כי הוא פנה או ביקש ליטול הלוואה המובטחת במשכנתא, ומעדות הנתבע 2 עלה כי לתובע מדיניות ברורה על פיה דירות מגורים אינן נרכשות על דרך של מימון מגורם פיננסי.

139.3 הגם כי חוות הדעת טומנת בחובה התייחסות לעלויות המימון של הלוואה, אל מול תשואה אפשרית בגין השכרתו של הנכס החלופי, אין היא כוללת בחובה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

התייחסות לסוגיית עליית שווי המקרקעין. עת נטען כי אילו היו התובעים מודעים למצבו של הנכס לא היו רוכשים את הזכויות בו, יש לנתון זה משמעות.

139.4 רכיב נזק נוסף אשר ביחס אליו קיימת התייחסות בחוות הדעת היא עלות הכשרת חריגות הבנייה. לעניין זה, ומעבר לידיעת התובעים את מצב המקרקעין קודם הרכישה, נמצאה חוות הדעת כחסרה, ואפרט;

הצעת המחיר היא משנת 2018, דהיינו לאחר הגשת התביעה ולאחר הגשת כתב האישום, ושנים לאחר שהתובעים יודעים היטב, מהו מצבו של הנכס. עיון בהצעת המחיר, אשר סכומה הועמד על סך של 458,720 ₪, מלמד כי חלק לא מבוטל מהרכיבים הנקובים בה, אינו מתייחס כלל להכשרת חריגות הבנייה, תוך שנכללו במסגרת זו מצלמות ואינטרקום, העתקת עצים, או החלפת שער הכניסה. הצעת המחיר כללית מאוד, ולא ברור מדוע זו לא נתמכה בחוות דעת של מהנדס ושמאי לעניין רכיבי התאמת המקרקעין להיתר שניתן או לחילופין לבקשה עדכנית להיתר התואמת את התב"ע.

בשולי ההתייחסות לרכיב זה אציין כי אני מודעת לכך שהוא לא נכלל במסגרת הסכומים שנתבעו, ואולם עת הוא נזכר בחוות הדעת, ניתנה הדעת לנקוב כמפורט לעיל.

140. תוך שנתתי דעתי לכל אלא, אני מוצאת כי אף מקום בו היה נמצא לחייב את הנתבעים 1 ו- 2, או מי מהם, בנזקי התובעים, לא הייתה כל הצדקה לחייבם בסכום הנתבע, ולכל היותר, הם היו נדרשים לשאת בהוצאות הישירות אשר הוכחו בהליך לאחר קיזוז יתרת התמורה שנותרה בידי התובעים.

141. מעבר לסימני השאלה אשר נמנו לעיל והמתייחסים להוכחת הנזק אשר לטענת התובעים נגרם להם, אני מוצאת להוסיף ולציין כי אף מקום בו היו התובעים מרימים את הנטל הראייתי להוכיח את חבותם של הנתבעים 1 ו- 2, או מי מהם, ואף מקום בו היו מונחות לפניי ראיות מהימנות לכלל רכיבי הנזק אשר נתבעו על ידי התובעים, עדיין היה מקום להוסיף ולתת את הדעת גם להשלכות או המשמעות המשפטית שיש ליתן להתנהלות התובעים וזאת בהתייחס לשלוש סוגיות נפרדות, כדלהלן:

141.1 העדרה של אינדיקציה לנקיטתם של צעדים רלוונטיים מצד התובעים בעניינה של דלתא קפיטל לאורך השנים, ובמיוחד בהינתן גרסתם בדבר פירעון החוב לדלתא קפיטל, עד כדי תשלום ביתר ואי הצגתם של נתונים עובדתיים באשר לקיומו/היקפו של החוב נכון למועד שמיעת הראיות;

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

- 141.2 משמעות התקשרות התובעים עם הנתבעים 3-5 בהסכם הפשרה, ותוכנו של אותו הסכם.
- 141.3 הערובה הנוספת אשר ניתנה על ידי הנתבעים 3-5 לתובעים.
142. **החסר הראיתי בעניינה של דלתא קפיטל - בהתייחס לתיק ההוצאה לפועל אותו פתחה חב' דלתא קפיטל, יופנו הצדדים לפרק העוסק בדירה בירושלים.** בהינתן הנקוב באותו פרק, אף ככל והיה נמצא כי הנתבעים 1-2 או מי מהם חבים בפיצוי התובעים, היה מקום ליתן משקל לחוסר המעש של התובעים בכל הנוגע לניסיון לצמצם את הנזק הנתבע.
- ואדגיש; אני ערה לטענות התובעים על פיהן הנתבעים 3-5 פעלו משפטית לאחר ההתקשרות בהסכם הפשרה לצורך הסרת ההערה של דלתא קפיטל. ואולם, עובדתית, חלפו למעלה משלוש שנים ממועד אישורו של הסכם הפשרה ועד לסיום שמיעת הראיות בתיק זה – ולא הוצגה לפניי ראיה בודדת המלמדת על התנהלות מצד הנתבעים 3-5 עצמם בהתאם להוראות הסכם המכר, או לחילופין כי התובעים באמצעות מי מטעמם, פעלו לצורך ביטול ההערה של דלתא קפיטל.
- במסגרת הדיון האחרון שהתקיים בהליך זה התברר, כי למיטב ידיעת התובע, הוסרה ההערה הרשומה לטובת דלתא קפיטל, הגם כוונתה של האחרונה לערער על אותה החלטה.
- ניתן היה לצפות כי התובעים יעדכנו בעובדה זו שלא במסגרת חקירה נגדית, וממילא נהיר כי לנתון עובדתי זה השלכה מהותית, ולו על רכיב הנזק אשר נתבע בגין החוב לדלתא קפיטל.
143. **הסכם הפשרה** - באשר להסכם הפשרה אוסיף ואבהיר כי חתימתו של זה ביום 22.5.2019, עוררה תהיות של ממש, וזאת מקום בו לא נמצא כי יש בו כדי להועיל מהותית לתובעים, ודומה כי הוא מיטיב עם הנתבעים 3-5 בלבד.
- המדובר בהסכם במסגרתו מתחייבים הנתבעים 3-5 לעשות את שהיו אמורים לעשות ממילא בהתאם להוראות הסכם המכר לפני שנים רבות, דהיינו לפעול להסרת ההערות אשר עדיין נותרו רשומות על הנכס ולשאת בעלות הנדרשת לצורך כך.
- מן העבר השני, דווקא התובעים הם אלו אשר מתחייבים לסייע בידי הנתבעים 3-5 ככל והדבר יידרש לצורך הסרת ההערות, ולמעלה מכך – הם אף מתחייבים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

להשלים את העברת יתרת תמורת המכר, לרבות שחרור כספי הנאמנות בניכוי כספים בהם יעשה שימוש לצורך הסרת ההערות.

ובתוך כל אלה קיים למעשה ויתור של התובעים, באופן ברור, על כל טענותיהם כלפי הנתבעים 3-5 לעניין הנזקים הנטענים בכתב התביעה ואין במסגרת זו ולו רמז להסכמה לקיזוז של סכומים אשר נטען כי שולמו בפועל על ידי התובעים.

וכל זאת, בהתייחס למי שאין חולק שהם המוכרים של המקרקעין נושא הדיון ואלו אשר הוכח לגביהם כי לא קיימו אחר התחייבויותיהם בהתאם להסכם המכר.

144. אני ערה לעובדה כי הסכם פשרה טומן בחובו, במקרים רבים מאוד, ויתורים. עוד נהיר כי יכול והנתונים האישיים של צד לסכסוך, ישליכו על נכונותו של הצד האחר לבצע ויתורים אלו ואחרים (במקרה זה מצבו הרפואי של הנתבע 3).
אלא כי במקרה דנן יש לקרוא להסכם בשמו, אין המדובר בהסכם פשרה אלא בכתב ויתור של טענות של התובעים כנגד הנתבעים 3-5, ולו באופן זמני.

לעניין זה יופנו הצדדים, בין היתר, גם לעדותו של הנתבע 3 אשר ציין, במפורש, את הדברים הבאים: **"באתי לעדי צים ואמרתי לו למה מגיע לי המכה הזו, מה אני אשם מה עשיתי לך רע? הוא ריחם עלי הבן אדם, הוציא אותי מהתביעה, בתנאי שאני מטפל בדלתא. אני מטפל בדלתא ואנחנו לקראת הסוף, חישובו מחדש והם עוד חייבים לי כסף. עדי הביא לי רו"ח שגם אמר שלא מגיע להם כסף"**.
(עי' 161 ש' 27-30 לפרוטוקול הדיון).

145. עוד אציין כי הנתבעים 1-2 עתרו בסמוך למועד סיום שמיעת הראיות לחייב את התובע בהגשת תצהיר משלים ובמסגרתו הבהרה באשר לפעולות אשר בוצעו על ידי התובע ו/או הנתבעים 3-5 לצורך סילוק ההערה של דלתא קפיטל. התובעים התנגדו לכך נחרצות, ומצאתי לקבל את התנגדותם, הגם סימני השאלה אשר הועלו על ידי הנתבעים 1-2 ביחס לכך.

אלא כי לאותו חסר בראיות, התנהלות התובעים והנתבעים 3-5 לאחר חתימת הסכם הפשרה והעדרן של ראיות בסיסיות באשר לקידום הסוגיה (למעט אמירות כלליות של התובע והנתבע 3) היה כדי לחזק את המסקנה על פיה עסקינן בהחלטה מודעת וברורה של התובעים, לזנוח את טענות התביעה ככל ועניינן של אלו בנתבעים 3-5 (ראה החלטה בבקשה 89 מיום 18.7.2021).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

בבחינת למעלה מן הנדרש אציין כי מעדותו של התובע ביום 30.10.2022, עלה כי לכאורה הגורם אשר עסק בסוגית הסרתה של ההערה לטובת דלתא קפיטל היה עורך דין מטעמים של התובעים, ולא הנתבעים 3-5 בעצמם.

הגם כי שמורה הייתה לתובעים הזכות לחתום עם הנתבעים 3-5 על הסכם פשרה והגם כי שמורה להם הזכות לזנוח את טענותיהם כלפי נתבעים אלו, לא ניתן להתעלם מההשלכות של החלטות אלו על תביעת התובעים כנגד הנתבעים 1 ו-2.

לעניין זה יש להוסיף ולתת את הדעת לעובדה כי במסגרת כתב התביעה עתרו התובעים לחיוב הנתבעים 1-5, **יחד ולחוד**. (סעיף 74 לכתב התביעה). למעלה מכך, הגם כי התובעים מצאו לנכון, במסגרת כתב התביעה, לפרט את אחריותם של הנתבעים 1 ו-2 בנפרד מזו של הנתבעים 3-5, מהותית הם ביקשו לחייב את הנתבעים, בין היתר, בגין הנזק החוזי שנגרם להם, דהיינו זה אשר הוא תוצאה של התנהלות הנתבעים 3-5. בהינתן הנקוב, אף ככל והיה נמצא לקבל את התביעה כנגד הנתבעים 1 ו-2, או מי מהם, בהיבט של חבות הנתבעים, הייתה החלטת התובעים לזנוח את תביעתם כנגד הנתבעים 3-5 משמעות מהותית, וזאת בהינתן הוראות הדין כמו גם פסיקתו של כב' בית המשפט העליון.

מקום בו אין חולק כי מי שקיבל את התמורה בגין המכר, בין במישרין ובין על דרך של תשלום חובות, היו הנתבעים 3-5, מקום בו ההתחייבויות החוזיות הישירות להעברת הזכויות במקרקעין שהם נקיים מכל זכות צד ג' היו של הנתבעים 3-5 ועת כי לכל הפחות חלק מהבנייה הלא חוקית בוצעה על ידי הנתבעים 3-5, נהיר כי האמור לעיל מקבל משנה תוקף.

146. ההערה הרשומה לטובת התובעים על הנכס בו לנתבעים 3-5 זכויות בפ"ת - בשלהי

ניהולו של הליך זה הוגשה על ידי הנתבע 2 בקשה להגשתה של ראייה מאוחרת בדמות התחייבות של הנתבעים 3-5 לשעבוד של נכס אחר וזאת לצורך הבטחת קיום התחייבויותיהם כלפי התובעים.

כל זאת, בהמשך לנקוב בסעיף 59 לתצהירו של הנתבע 2 במסגרתו נטען כי עלה בידי הנתבע 2 לשכנע את הנתבעים 3-4 לשעבד נכס נוסף, בתל-מונד, וזאת כערוכה לקיום התחייבויותיהם על פי הסכם המכר.

לטענת הנתבע 2 (אליה הצטרף גם הנתבע 1), יש בקיומה של בטוחה זו כדי להשליך על טענות התובעים ביחס לנזק, וממילא היה על התובעים לגלות, מלכתחילה, דבר קיומה של בטוחה זו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

147. הגם התנגדות התובעים, והגם מחדלי הנתבע 2 לעניין מועדי הצגת אותה ראייה, מצאתי לנכון להיעתר לבקשה, וכל זאת בסייגים אשר נקבעו בגוף ההחלטה מיום 18.7.2021 (בקשה מס' 90).

כפועל יוצא של החלטתי זו הוגשו על ידי שני הצדדים ראיות נוספות לרבות חוות דעת והתקיימו חקירות משלימות. במהות, התברר כי המדובר בהערה אשר נרשמה על זכויות הנתבע 3 במוסך בפתח תקווה (רחוב ישראל מרכוס) וקדמו לרישום ההערה לטובת התובעים, הערות של נושים נוספים לרבות רשויות.

מחוות הדעת אשר הוגשה על ידי התובעים עלה כי שוויו של הנכס בו עסקין עומד על סך של 2,260,000 ₪. מחוות הדעת אשר הוגשה על ידי הנתבעים עלה כי לשיטתם שוויו של הנכס בו עסקין עומד על סך של 6,000,000 ₪.

148. לאחר שחזרתי ונתתי דעתי לקיומה של אותה ערובה נוספת אני מוצאת כי השלכותיה של זו באות לידי ביטוי בשלושה מישורים מרכזיים:

א. מקום בו עותרים התובעים לחיוב הנתבעים 1 ו-2 בפיצוי בגין נזק שהוערך על ידם ב-למעלה מחמישה מיליון ₪, ניתן וראוי היה, כי יציינו דבר קיומה של בטוחה נוספת, וזאת אף ככל והם סבורים כי ערכה שולי/אפסי. העובדה כי בחרו שלא לעשות כן משליכה על התייחסותי לתום ליבם בהליך.

ב. התנהלות הנתבע 2 לעניין החתמות הנתבעים 3-5 על המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערה לטובת התובעים ביחס למוסך בפתח תקווה, מחזקת את המסקנה על פיה הוא סבר כי התנהלות התובעים במסגרתה הם פועלים שלא בהתאם למנגנון הנאמנות הנקוב בהסכם המכר, אינה משרתת את האינטרסים שלהם, ואף מלמדת על ניסיונותיו לצמצם את השלכות התנהלות זו.

ג. בשתי חוות הדעת אשר הוגשו לעיוני היה כדי לעורר סימני שאלה. כך לדוגמא בחוות הדעת מטעם הנתבעים לא ניתנה התייחסות מהותית להיקף ההערות הרשומות על הנכס. לעניין זה, והגם כי שוויו של נכס יכול להיבחן ללא קשר להערות אשר נרשמו על זכויות הבעלים, לא ניתן להתעלם מאותן הערות עת מתבקשת בחינת תוצאות מימוש הבטוחה, על התכנות הקטנת הנזק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

מן העבר השני נזכרו בחוות הדעת מטעם התובעים נתונים אשר שימשו, בין היתר, לצורך קביעת שווי המוסך, אלא כי נתונים אלו לא נתמכו בראיות כלשהן. כך לדוגמא נטען במסגרת חוות הדעת כי המדובר במבנה המיועד להריסה. הגם כי המדובר בנתון עובדתי, אשר ניתן לאושש בכתובים מול הרשויות הרלוונטיות, הדבר לא נעשה, ונותרה אך טענה ללא ביסוס.

149. לכל אלו תיווסף העובדה הפשוטה על פיה עסקין בנכס אשר הזכויות בו רשומות על שם הנתבעים 3-5 - אותם נתבעים אשר התחייבו במסגרת הסכם הפרשה, בין היתר, לפעול בשיתוף פעולה עם התובעים לצורך הסרת כל ההערות. ניתן להניח כי המידע המתייחס להיקף החובות אשר בגינן נרשמו הערות על המוסך בפתח תקווה, ידועות לנתבעים אלו, והם יכולים היו, בפשטות יתרה, למסור את המידע לידי התובעים. בנסיבות אלה העובדה כי נתונים אלו לא נמסרו למומחה מטעם התובעים, עומדת לחובתם.

150. מקום בו לא נמצא להורות על חיובם של הנתבעים 1-2 בתשלום נזקי הנתבעים, איני נדרשת להכריע במחלוקות בין המומחים נותני חוות הדעת. ואולם נהיר כי בין אם המדובר בנכס אשר שוויו 6,000,000 ₪ ובין אם המדובר בנכס אשר שוויו עומד על סך של 2,200,000 ₪; בין אם המשמעות של ההערות הנוספות הרשומות על אותו נכס הוא כי היקף היתרה שתיוותר לצורך תשלום נזקים של התובעים הוא גבוה או נמוך, ראוי היה להביאו במניין השיקולים לצורך חישוב נזקים של התובעים.

151. בבואו של בעל דין לעתור כי בית המשפט יורה לצד שכנגד לפצותו, עליו להוכיח את חבותו של הנתבע, קיומו של נזק, והיקפו.

152. כלל הנתונים אשר נזכרו לעיל, כמו גם אי המצאתם של נתונים אחרים, הביאני לכלל מסקנה על פיה התובעים לא הרימו את הנטל להוכיח את שיעור הנזק שנגרם להם, ובניגוד לנקוב בסעיף 72 לסיכומי התובעים – גם לא הניחו מצע ראיתי, ואף לא בקירוב לכך, המלמד על ניסיון התובעים להקטנת הנזק. משכך, ואף מטעמים אלו, דין תביעת התובעים להידחות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5499-04-16 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

מספר הערות כלליות

153. **אי הגשת תצהיר התובעת** - התובעת בחרה שלא להגיש תצהיר, שלא להתייצב לדיון ושלא למסור את גרסתה. כל זאת הגם כי המדובר גם בזכויותיה שלה במקרקעין. עובדתית - בעניינם של בעלי הדין הונחה לפניי גרסת התובע והנתבעים בלבד.

אין אני מתעלמת מהתמונה הראייתית אשר הונחה לפניי, מכוחה אני למדה כי התובע היה הרוח החיה, המוציא והמביא מטעם התובעים בהתקשרות בהסכם המכר ובאירועים המאוחרים לכך. עם זאת, דומה כי אין חולק כי התובעת הייתה נוכחת ולו בחלק מהאירועים נושא התביעה וממילא יכולה הייתה לשקף את היקף ידיעותיה לעניין המצב הפיזי/תכנוני של המקרקעין והיקף החובות, קודם ההתקשרות בהסכם המכר.

יתרה מכך, מקום בו הטענות בכתב התביעה, התצהירים והסיכומים נכתבו ברבים, וזאת לרבות הטענות לעניין אי מסירתם של נתונים, ומצגי שווא של הנתבעים, יש לבחירתם של התובעים שלא לצרף את גרסתה העובדתית של התובעת, משמעות, ובהינתן הלכתו של כב' בית המשפט העליון, יש להניח כי אילו הייתה התובעת מעידה, הייתה עדותה זו מכרסמת בטענות התביעה.

התובע נשאל במסגרת חקירתו הנגדית ולא ידע להסביר מדוע לא התייצבה התובעת לדיון ולא ניתן על ידה תצהיר (ר' ע' 24, ש' 17-12 לפרוטוקול הדיון).

154. **פיצול סעדים** - התובעים עתרו במסגרת כתב התביעה כמו גם במסגרת הסיכומים למתן היתר לפיצול סעדים. עת לא נמצא כי התובעים הרימו את הנטל להוכיח את חבות הנתבעים או את היקף הנזק, מתייתר הדיון בבקשה זו. בבחינת למעלה מן הנדרש אבהיר כי דין עתירתם זו של התובעים להידחות מקום בו לא הוגשה בקשה מפורטת באשר לטעמים בשלם קיימת הצדקה במתן ההיתר החרגי לפיצול סעדים; טענות התובעים ביחס לקיומם של נזקים אשר טרם התגבשו נטענה באופן כללי עד סתמי, וממילא לא הובהרו הנתונים גם בסיומו של הליך זה.

155. **הרחבת חזית** – במהלך שנות ניהולו של ההליך ובמיוחד במסגרת סיכומי התובעים, אותר ניסיון להרחבת חזית המחלוקת. משכך יובהר כי לא הותרה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 16-04-5499 צים ואח' נ' נאמן ואח'

תיק חיצוני:

הרחבת חזית, והמחלוקות בין הצדדים נבחנו בהתאם לאלו אשר הוגדרו בכתבי הטענות.

כך לעניין טענות בדבר זיוף מסמכים ונתונים, וכך לעניין התנהלות "קונספירטיבית" – ו"בישול" מסמכים על ידי שני עורכי הדין.

קיים פער מהותי בין טענה לרשלנות של בעל מקצוע, לבין טענה כי זה האחרון זייף מסמך. בבחינת למעלה מן הנדרש יוסף כי נטלי ההוכחה והבאת הראייה ביחס לחלק מאותן טענות (כגון זיוף) הוא גבוה, ואלו לא הורמו ואף לא בקירוב לכך.

סוף דבר

התביעה כנגד הנתבעים 1 ו- 2 נדחית.

הנתובעים, יחד ולחוד, יישאו בהוצאות הנתבעים 1-2, בסך של 90,000 ₪ לכל אחד מהם (180,000 ₪ סה"כ). סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

סכום ההוצאות נקבע, תוך מתן הדעת למהות הסכסוך, התשומות להם נדרשו הצדדים לצורך ניהולו של ההליך, לרבות לעניין היקף הראיות והדיונים, כמו גם נקודת המוצא על פיה אין מקום כי בעל דין יצא ניזוק מניהולו של הליך משפטי, מקום בו הוכחו טענותיו.

המזכירות תתבקש להמציא העתק פסק הדין לצדדים

זכות ערעור לכבי' בית המשפט העליון.

ניתן היום, כ"ב אלול תשפ"ד, 25 ספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.



הלית סילש, שופטת