

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**ת"א 60527-06-20 חולי ואח' נ' אלונים בעיר ניהול ויזמות נדל"ן בע"מ ואח'**

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת הלית סילש**תובעים****1. שרון חולי****2. גלי חולי****ע"י ב"כ עוה"ד אהוד פורת ושות'****נגד****נתבעים****1. אלונים בעיר ניהול ויזמות נדל"ן בע"מ****2. אלוני אלון רענן – בפש"ר****3. הרצוג, פוקס, נאמן ושות'****ע"י ב"כ עוה"ד הרצוג, פוקס, נאמן עורכי דין**

חקיקה שאוזכרה:

חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961: סע' 54

כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986: סע' 2

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970: סע' 14(א)

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סע' 61(ב)

מיני-רציו:

* הנתבעת 3 ששמשה כעורך הדין המלווה של פרויקט הבניה ושל קבוצת הרכישה, חבה חובות זהירות ואמון כלפי רוכשי הדירה בפרויקט. עם זאת, לא הוכח כי הנתבעת 3 הפרה את חובותיה כלפי התובעים, הציגה מצגי שווא לתובעים או הייתה אחראית, על דרך של מחדל, להצגת מצגים כאמור.

* נזיקין – אחריות – עורך דין

* נזיקין – רשלנות – עורך דין

* עורכי-דין – אחריות – חובות עורך-הדין

תביעה לחיוב הנתבעים בתשלום פיצוי כספי על רקע רכישת דירה במסגרת פרויקט של קבוצת רכישה. לטענת התובעים, החברה היזמית ומנהלה התרשלו, ניהלו עמם מו"מ בחוסר תום לב והפרו את ההסכם כלפיהם ויש להרים את מסך ההתאגדות ולחייב את הנתבע 2, באופן אישי. בהתייחס לנתבעת 3 נטען כי היא הפרה את חובותיה כלפי התובעים, כמי ששמשה כעורך הדין המלווה של הפרויקט ושל קבוצת הרכישה.

בית המשפט המחוזי קיבל את התביעה בחלקה ופסק:

בעניינו של הנתבע 2, מקום בו ניתן על ידי בית המשפט של חדלות פירעון היתר לניהול ההליך דנא כנגדו והנתבע 2 בחר שלא להגיש ראיותיו ושלא התייצב לדיונים, יש לראותו כמי שזנח הגנתו ולחייבו בתשלום פיצוי לתובעים. בעניינה של הנתבעת 1 – הגם שמדובר בחברה שאינה פעילה, מקום בו אין המדובר בחברה המצויה בהליכי חדלות פירעון, והנתבעת בחרה שלא להתייצב להליך או להגיש ראיות מטעמה – יש לראות גם אותה כמי שזנחה הגנתה ולחייבה ביחד ולחוד עם הנתבע 2.

חובותיו של עו"ד כלפי לקוחו יסודן ביחסי האמון המיוחדים המאפיינים את הקשר שבין עורך דין ללקוחו והסתמכותו של הלקוח על עו"ד שייצגו באופן מקצועי ויגן על זכויותיו, במיטב כשרונו ויכולתו. בית המשפט העליון הכיר באפשרות חיובו של עורך הדין בחובת זהירות כלפי צדדים שלישיים, ואף כלפי הצד שכנגד, מכוח עוולת הרשלנות, אך מהותית הטלת חובת זהירות על עו"ד ביחס למי שאינו לקוחו, תעשה במקרים חריגים. במקרה דנן, על אף שהנתבעת 3 החלה למעשה לייצג את התובעים כחלק מחברי קבוצת הרכישה רק לאחר הצטרפותם לקבוצת הרכישה וחתימתם על הסכם השיתוף והסכם שכר הטרחה, היא לקחה חלק בתהליך הצטרפותם לקבוצה וההתקשרות בהסכם וליוותה את הפרויקט והקבוצה. בנסיבות אלה יש לראותה כמי שחבה חובות זהירות ואמון כלפי התובעים. עם זאת, לא הוכח כי הנתבעת 3 הפרה את חובותיה כלפי התובעים, הציגה מצגי שווא לתובעים או הייתה אחראית, על דרך של מחדל, להצגת מצגים כאמור.

פסק דין

הליך אשר תחילתו בעתירת התובעים לביטול ההתקשרות בהסכם לרכישתה של דירה בת חמישה חדרים, וזאת במסגרת פרויקט של קבוצת רכישה, וכן תשלום הסך של 1,316,869 ₪.

בהמשך, ונוכח נסיבות אשר יתוארו בגוף פסק הדין, בחרו התובעים שלא לעתור לביטול ההתקשרות והשבת התמורה ששולמה, וחלף זאת עתרו לחיוב הנתבעים בתשלום פיצוי כספי בשיעור של 282,000 ₪.

הצדדים להליך

1. התובעים – גב' שרון חולי ומר גלי חולי, הם זוג נשוי אשר נמנו, בתקופה הרלוונטית לתביעה, על קבוצת רכישה, במסגרתה ביקשו לרכוש כאמור דירת בת חמישה חדרים בפרויקט אלוני אביב בראש העין, (להלן בהתאמה: "התובעים", "קב' הרכישה", ו- "הפרויקט").

2. נתבעת 1 – אלונים בעיר ניהול ויזמות נדל"ן בע"מ – הייתה בתקופה הרלוונטית לתביעה חברה רשומה בישראל אשר ארגנה את קבוצת הרכישה (להלן: "נתבעת 1" או "אלונים" או "החב' היזמית").

3. נתבע 2 – מר אלוני אלון רענן, היה בתקופה הרלוונטית לתביעה בעל מניות, דירקטור ומנכ"ל בנתבעת 1.
4. נתבעת 3 היא שותפות ישראלית רשומה – משרד עוה"ד הרצוג פוקס נאמן ושות' (להלן: "נתבעת 3" או "משרד עוה"ד").
5. ביום 15.9.2024 הוגשה הודעת ב"כ התובעים לפיה הנתבעת היא חברה שאינה פעילה ואילו הנתבע 2 מצוי בהליכי חדל"פ במסגרת תיק חדל"פ 68576-02-23 אנויה השקעות בע"מ נ' הממונה על חדלות פירעון [נבו].
6. על אף החלטת בית המשפט של פש"ר מיום 28.9.2023, המאפשרת את המשך ניהולו של ההליך כנגד הנתבע 2 (ר' בקשה 25), והגם החלטתי מיום 28.9.2023 במסגרתה, בין היתר, נקבעו המועדים להגשת ראיות הנתבע 2 – ראיות אלו לא הוגשו, הנתבע 2 לא התייצב לדיונים אשר התקיימו לאחר אותו מועד, ובמסגרת דיוני שמיעת הראיות התייצבו עדי התובעים והנתבעת 3 בלבד.
- בנסיבות אלה, עתרו התובעים לקבלת פסד דין כנגד הנתבעים כולם.

תמצית טענות התובעים בכתב התביעה המתוקן

7. בכתב התביעה המתוקן טענו התובעים כי בחודש מרץ 2015, הם ראו פרסומים המתייחסים לפרויקט ולפיהם הנתבעת 1 הייתה החברה היזמית של הפרויקט והנתבעת 3, היא משרד עוה"ד המלווה את הפרויקט.
8. ביום 2.3.2015 התקיימה פגישה, במשרדי הנתבעת 1, בין התובעים, אשר ביקשו לרכוש דירת 5 חדרים בפרויקט, לבין נציגת הנתבעת 1 ועו"ד רועי לגריסי מטעם משרד עוה"ד המלווה (להלן: "עו"ד לגריסי").
9. בפגישה זו הוצגה לתובעים הדמיה של דירת דופלקס מתוכננת, בת 5 חדרים בבניין יוקרתי ומפואר (שלושה חדרים בקומה רביעית ושני חדרים על גג הבניין וכן מרפסת גדולה; להלן: "הדירה"), והובהר להם כי מדובר בקבוצת רכישה.
- לטענת התובעים, הובטח להם במעמד פגישה זו, ע"י נציגת הנתבעת 1, כי הם יקבלו דירה בת 5 חדרים. במענה לשאלתם על אפשרות להתייעץ עם עו"ד, הם נענו כי לא ניתן ואין בכך צורך, מאחר שהנתבעת 3 מלווה את הפרויקט ומייצגת גם את רוכשי הדירות.

לאור מצגים אלה חתמו התובעים על הסכם הרכישה.

10. כחודש לאחר מכן, זומנו התובעים לחתימה על הסכם שיתוף. במעמד זה הובהר להם ע"י נציגי הנתבעת 1, פעם נוספת, כי הם יקבלו דירה בת 5 חדרים ולפיכך הם חתמו על הסכם השיתוף.

להסכם השיתוף צורפו מפרט טכני והדמיה של דירה, וצוין כי דירה 14B אשר יוחדה לתובעים היא בת חמישה חדרים. כך גם צוין בדו"ח האפס של הפרויקט.

11. במהלך חודש ספטמבר 2018, החלו להגיע אל התובעים שמועות לפיהן לא ניתן לקבל היתר לבניית דירות של חמישה חדרים בפרויקט, כפי שהובטח להם, אלא אך לבניית דירות של ארבעה חדרים. יתרה מכך, התברר לתובעים כי במסגרת הבקשה המקורית להיתר בנייה אשר הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התבקש היתר לבניית דירות בנות ארבעה חדרים בלבד, ורק מאוחר יותר, במסגרת בקשה להיתר שינויים, התבקשה הרחבה של דירת התובעים מדירת ארבעה חדרים לדירת ארבעה וחצי חדרים. על אף פניותיהם של התובעים בעניין זה, לא ניתן להם כל הסבר המניח את הדעת.

12. ביום 30.5.2019, ולאחר שהנתבעת 1 הודיעה לתובעים כי הם לא יקבלו דירת חמישה חדרים, התקיימה פגישה שלהם עם הנתבע 2, במשרדי הנתבעת 1, במסגרתה הבהירו התובעים כי אין להם עניין בדירת ארבעה חדרים וביקשו כי הנתבעת 1 תרכוש את דירתם במחיר של 1,850,000 ₪, המגלם מחיר של דירה בת חמישה חדרים חדשה בראש העין.

13. ביום 4.6.2019 הודיעו התובעים לנתבעת 1 על ביטול ההסכם.

14. נוכח פנית נציגי הנתבעת 1 לתובעים כי יחזרו בהם מביטול ההסכם תוך שהצדדים ינסו להגיע לכדי הסדר, נוהלו בין הצדדים מגעים, משך תקופה של כ-שנה, במהלכה הוצעו הצעות שונות, ע"י מי מן הצדדים, אולם אלה לא השתכללו לכדי הסכמה או לא הניבו פתרון לבעיה.

15. ביום 9.6.2020 התקיימה פגישה במשרדי הנתבעת 1, בנוכחות הנתבע 2 ובאי כוח התובעים, במטרה לבחון, פעם נוספת, אפשרות לפשרה, ואולם לא הוצעה כל הצעה קונקרטית המשרתת את רצון התובעים לבטל את ההסכם. במסגרת שיחה זו הודיעו הנתבעים 1-2, כי הם החליטו, על דעת עצמם, להעניק פיצוי בסך כולל של 800,000

נ"ל - 8 דירות הדופלקס (100,000 ₪ לכל דירה) אשר יועברו לקרן המלווה את הפרויקט וייזקפו לטובת בעלי אותן דירות.

לשיטת התובעים, פיצוי זה רלוונטי לרוכש שמעוניין להישאר כבעל דופלקס בפרויקט, ולא למי שמעוניין בביטול ההסכם, ומכאן שאין לו השפעה על התביעה. עם זאת, יש בו כדי ללמד על אחריותה של הנתבעת 1 כלפי התובעים.

16. לטענת התובעים, הנתבעים 1-2 ניהלו עמם מו"מ בחוסר תום לב והפרו את ההסכם כלפיהם. כן נטען כי יש להרים את מסך ההתאגדות ולחייב את הנתבע 2, באופן אישי, כבעל מניות ונושא משרה אשר עומד מאחורי הנתבעת 1 והתנהל כלפיהם באופן ישיר.

17. בהתייחס לנתבעת 3 נטען, בין היתר, כי היא הפרה את חובת האמון, הנאמנות, הזהירות, השליחות והגילוי שלה כלפי התובעים, כמי ששמשה כעורך הדין המייצג, עת לא דאגה להבהיר להם כבר במעמד החתימה על הסכם הרכישה, כי הם רוכשים "חתול בשק" ולא מנעה את הצגת מצגי השווא ע"י הנתבעים 1-2. בנוסף, הנתבעת 3 לא עמדה על כך שהסכם הרכישה יגלם ויבטא את היעדר האפשרות לרכישת דירת חמישה חדרים בפרויקט ולא יכלול פרטים לא נכונים, ומחדלה נמשך, גם לאחר מכן, בעת עריכת הסכם השיתוף, עת צורפו לו מפרטי דירות בני חמישה חדרים.

18. ביחס לכלל הנתבעים נטען בנוסף כי הם התרשלו עת לא פרסו בפני התובעים את הסיכונים הכרוכים ברכישת דירה במתכונת בה נרכשה.

19. התובעים עתרו לחיוב הנתבעים בסעדים הבאים:

19.1. השבה - באופן בו הנתבעים ייכנסו לנעלי התובעים בהתאם להוראות הסכם השיתוף וייקחו על עצמם את חובות וזכויות התובעים על פיו, לרבות כלל התשלומים בקשר עם הדירה וקבלתה בפועל.

19.2. פיצויי הסתמכות במסגרתם ישיבו הנתבעים לתובעים את הסך של 1,034,869 ₪ ששולם על ידם עד להגשת כתב התביעה המתוקן, וכן ישלמו להם פיצוי בסך של 182,000 ₪ בגין אובדן הזדמנות חלופית לרכישת דירת 5 חדרים בפרויקט אחר.

19.3. עוגמת נפש – סך של 100,000 ₪.

תמצית טענות הנתבעת 3 בכתב ההגנה המתוקן

20. בכתב ההגנה המתוקן אשר הוגש על ידי הנתבעת 3 נטען כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב, בניגוד להוראות הדין ולהסכם שכר הטרחה שבין הצדדים, תוך ניסיון של התובעים לשרבב לתוכה את הנתבעת 3, באופן מלאכותי ומאולץ, בהיותה "כיס עמוק".
21. כפי שעלה גם מנוסחו של כתב התביעה, הנתבעת 3 לא הייתה צד למסמך אותו הגדירו התובעים כ-"הסכם הרכישה" מיום 2.3.2015 (על אף שכלל לא מדובר בהסכם), וממילא היא לא מכרה לתובעים נכס כלשהו (לרבות הדירה) ולא קיבלה מהם תמורה כלשהי בקשר עם הדירה.
22. הנתבעת 3 לא ייצגה את מי מהצדדים בקשר עם עסקת הרכישה האמורה, לא הציגה בפני התובעים מצגים כלשהם (לרבות מצגי השווא הנטענים במסגרת התביעה), ולא הייתה שותפה למצגים כאלה. בנוסף הודגש כי גם העילות החוזיות אשר פורטו בכתב התביעה המתוקן, לא הופנו כנגד הנתבעת 3.
23. לטענת הנתבעת 3, הסכם שכר הטרחה קבע במפורש כי הנתבעת 3 לא אחראית לביצוע הפרויקט, למצבו התכנוני או לכדאיותו הכלכלית, והתובעים הצהירו במסגרתו כי לא הוצגו להם מצגים כלשהם ע"י הנתבעת 3, בקשר עם הפרויקט, המקרקעין, הסכם השיתוף או הסכם המכר, וכי הם מוותרים מראש על כל טענותיהם ביחס לכך.
24. הנתבעת 3 הוסיפה וטענה כי התובעים הביעו את נכונותם להצטרף לקבוצת הרכישה עוד טרם הפגישה מיום 2.3.2005, וללא קשר למה שנאמר או לא נאמר במסגרתה.
25. התובעים הסתירו מבית המשפט, כי עוד ביום 24.2.2015, למעלה משבוע טרם התקשרותם לכאורה בהסכם הרכישה הנטען (והמוכחש) מיום 2.3.2015, או הסתמכותם על המצגים שלטענתם (המוכחשת) הוצגו להם בפגישה שהתקיימה ביום זה, הם כבר חתמו על טופס הרשמה לקבוצת הרכישה (להלן: "**בקשת ההרשמה לקב' הרכישה**").
26. בבקשת ההרשמה לקב' הרכישה, נקבע במפורש, כי היא כפופה, בין היתר, לאישור התב"ע וחתימה על הסכם שיתוף. באותו מעמד הפקידו התובעים גם שתי המחאות

- ע"ס 50,000 ₪ כ"א, לפקודת חשבון נאמנות עבור קבוצת הרכישה, וקיבלו לעיונם עותק מהסכם השיתוף, עליו הם היו עתידים לחתום.
27. עוד נטען כי התובעים הסתירו כי המסמך היחיד עליו הם חתמו במסגרת הפגישה מיום 2.3.2005 היה הסכם השיתוף, וכי המסמך אותו הם מציגים כהסכם הרכישה, היה למעשה מסמך הנלווה להסכם השיתוף, אשר נועד להסדיר את מועדי תשלום המקדמה אותה התחייבו התובעים לשלם, ותו לא.
28. התובעים היו מודעים לכך שהיחידות המתוארות בהסכם השיתוף, לרבות היחידה אותה הם היו עתידים לקבל, הן רעיוניות בלבד וכפופות לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים, לרבות היתר בניה, היו מודעים לכך כי אין כל ערובה כי אישורים אלה יתקבלו ובחרו לקחת סיכון ביחס לכך.
29. יתרה מכך, הסכם השיתוף הביא בחשבון מצב בו מצב היחידות שיאושרו ע"י הרשויות יהיה שונה מזה המשוער במועד חתימתו, ולפיכך כלל מנגנון איזון, שנועד להתמודד עם תרחיש כזה.
30. בבחינת למעלה מן הצורך הוסיפה הנתבעת 3 וטענה כי לא נפל רבב בייעוץ המשפטי אשר ניתן על ידה לתובעים, כמו גם ליתר חברי קב' הרכישה.
31. לטענת הנתבעת 3, מיד עת הוברר כי שטחן של חלק מהיחידות בפרויקט קטן מזה המשוער על פי הסכם השיתוף, היא המליצה לכלל הגורמים הרלוונטיים לפעול על פי מנגנון האיזון שנקבע בהסכם השיתוף, אולם נתקלה בחוסר שיתוף פעולה. מעבר לכך, היא לא הייתה מעורבת במגעים אשר התקיימו בין הצדדים, ולא נתנה ייעוץ כלשהו למי מהם.
32. עובדתית, עד למועד הגשת התביעה, לא רק שהתובעים לא באו בטענה כלפי הנתבעת 3 בקשר עם התנהלותה, אלא שהם אף דרשו ממנה לייצג אותם בתביעה מול הנתבעים 1-2.
33. הנתבעת 3 עתרה לסילוק על הסף של התביעה בשל היעדר יריבות, היעדר עילה, שיהוי והשתק, כמו גם לדחייתה לגופו של עניין. בקשתה לסילוק על הסף, נדחתה בהחלטתי מיום 6.3.2023.

תמצית טענות התובעים בכתב התשובה המתוקן

34. בכתב התשובה המתוקן שבו התובעים, שנו טענותיהם והתייחסו לטענות הנתבעת 3, בין היתר, כמפורט להלן:
35. התובעים הפנו לפסיקת כב' בית המשפט העליון, ממנה עולה, לשיטתם, כי מסמכים טרום חוזיים מהווים חלק מהמערכת החוזית השלמה ומן המצגים שרוכש דירה רשאי להסתמך עליהם.
36. עוד הם הוסיפו וטענו, כי במקרה הנוכחי, עולה כי במסגרת הבקשה להיתר בנייה והגרמושקה אשר צורפה לה, עליה חתום עו"ד לגריסי מטעם הנתבעת 3, התבקשה בנייה של חדר אחד בלבד על הגג (ולא שניים), קרי: היתר לבניית דירת ארבעה חדרים ולא חמישה. לשיטתם, עובדה זו הייתה ידועה לכלל הנתבעים, וחרף זאת הם החתימו את התובעים על בקשה לרכישת דירת חמישה חדרים, תוך שהם מציגים בפניהם מצגי שווא.
37. באשר לבקשה להיתר שינויים להגדלת שטחי החדרים בגג – דובר בבקשת סרק שהוגשה מן השפה ולחוץ וכלל לא שובצה לדיון בוועדה.
38. בהתייחס למנגנון האיזון שנקבע בהסכם – נטען כי הוא כלל לא היה רלוונטי למקרה נושא התביעה ונציגות הדיירים סירבה להחילו בנסיבות העניין.
39. לטענת התובעים הם אמנם נטלו על עצמם סיכונים עת הצטרפו לקבוצת רכישה, למשל ביחס להתייקריות או ל-לו"ז המסירה, אולם מקרה בו הם יקבלו דירת 4 חדרים במקום דירת 5 חדרים כלל לא הובא בחשבון ולא נכלל בגדר הסיכונים שרוכש נוטל על עצמו.
40. התובעים לא הסתירו את בקשת ההרשמה לקבוצת הרכישה או את הסכם השיתוף, ועצם העלאת הטענה מלמדת על מעורבותה של הנתבעת 3 במצגי השווא שהוצגו.
41. עצם הפנייה של התובעים לנתבעת 3 לצורך ייצוגם בתביעה הנוכחית, מלמדת על עומק ההטעיה בה היו שרויים התובעים, ולא מעבר לכך.
42. לטענת התובעים כתב הוויתור עליו הוחתמו אינו תקף מקום בו בהתאם לפסיקת כב' בית המשפט העליון התחייבות מסוג זה חלה רק על טענות או תביעות אשר יכולות היו באורח סביר להימצא בידיעתם של התובעים במועד החתימה, ולא על טענות שכלל לא היו בידיעתם, בנסיבות שלא תלויות בהם.

43. הנתבעת 3 עצמה מודה וטוענת שהסכם הרכישה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם השיתוף, וגם בשל כך ברור כי הנתבעת 3 ייצגה את התובעים במועד חתימת הסכם הרכישה, או לכל הפחות הציגה בפניהם מצג כי היא מייצגת אותם. בטענה כי התובעים גמרו אומר לרכוש את הדירה עוד בטרם הפגישה שהתקיימה עם הנתבעת 3 אין כדי ללמד דבר, וממילא חובותיו של עו"ד, לרבות חובת הזהירות, חלות גם כלפי מי שאינו נמנה על לקוחותיו.

44. התובעים שבו וטענו כי אחד השיקולים המשמעותיים שהובילו אותם להתקשרות בעסקה היה זהות משרד עוה"ד המלווה, כפי שהופיע בפרסומי הפרויקט.

45. לשיטתם, זכאותם לקבלת הסעדים הנתבעים לא נובעת מעילות חוזיות אלא מעוולות הרשלנות, והנזקים שנגרמו להם היו נזקים צפויים וישירים.

המסגרת הדיונית

46. אקדים ואציין כי המסגרת הדיונית של ההליך המשפטי, נקבעת בהתאם לכתבי הטענות אשר הוגשו ע"י הצדדים והיא גודרת את הסוגיות שבהן ידון בית המשפט, כאשר חריגה ממנה (הרחבה או שינוי חזית) אסורה, אלא אם אושר תיקון של כתב הטענות או שהצד שכנגד הסכים להרחבת/ שינוי החזית, במפורש או מכללא (ר' לדוג' [רע"א 58220-09-25 קורין-ארד \(חקלאות\) בע"מ נ' רמ"י \[נבו\]](#) (18.12.2025); [רע"א 2711/21 תדיראן מוצרי צריכה וטכנולוגיה בע"מ נ' ACE American Insurance Company](#) [נבו] (31.5.2021)).

47. בהחלטותיי מיום 6.2.2023, 9.4.2023 ו- 18.2.2024 קבעתי כי לא תותר הרחבת חזית.

48. במסגרת ס' 35 לכתב התביעה המתוקן, הבהירו התובעים כי הם אינם טוענים למצגים כלשהם אשר הוצגו ע"י הנתבעת 3 או מי מטעמה, וכי אין להם טענות לפיהן יש לה אחריות בקשר עם ביצוע הפרויקט או מצבו התכנוני, או כדבריהם:

"יובהר כי עילת התביעה כנגד נתבעת 3 איננה קשורה במצג כלשהו שהציגה לתובעים ואף איננה קשורה באחריותה לביצוע הפרויקט או למצבו תכנוני. אחריותה של נתבעת 3 נובעת מחובתה כלפי התובעים כעו"ד מייצג. נתבעת 3 הפרה את חובת האימון שלה כלפי התובעים שעה שלא דאגה להבהיר להם כבר במעמד חתימה על הסכם הרכישה (חודש לפני שנחתם הסכם השיתוף) כי הם רוכשים "חתול בשק". קרי, אין המדובר במצג שהציגה נתבעת 3 לתובעים, אלא

במחדלה של נתבעת 3 למנוע את הצגת מצג השווא שהוצג לתובעים מטעם נתבעים 1 ו-2". (ההדגשה לא במקור – ה.ס.).

בהמשך הוסיפו התובעים והבהירו כי אחריותה של הנתבעת 3 נובעת מכך שלא עמדה על כך שהנתבעת 1 תבצע גילוי מלא בדבר היעדר היכולת להתחייב למסירתה של דירה בת חמישה חדרים, ולא עמדה על כך שהסכם הרכישה, כמו גם הסכם השיתוף, יגלמו ויבטאו את היעדר האפשרות לכך (ר' לדוג' ס' 40-41 לכתב התביעה המתוקן).

אלו הן אפוא עילות התביעה כנגד הנתבעת 3, ואלו בלבד.

49. בתיק זה התקיימו מספר ישיבות מקדמיות במסגרתן נעשה ניסיון נוסף להביא לפתרון המחלוקות בין הצדדים, בעיקר על דרך של ניסיון להביא למכירת הנכס לצד שלישי וקביעתם של מנגנונים שונים לצורך כך. פעם אחר פעם נדחה קידומו של הליך זה לצורך כך, ואולם למרבית הצער, ניסיונות אלו לא צלחו.

50. ביום 9.9.2024 וביום 4.12.2024 התקיימו דיוני ההוכחות בתיק.

מטעם התובעים העידו האדריכל - מר יואב דוד השמשוני (להלן: "האדריכל"), השמאי ומהנדס המקרקעין – מר ירון גולן.

בנוסף הובאה על ידם תעודת עובד ציבור של הגב' יפי שגיא, מנהלת אגף רישוי ופיקוח בעיריית ראש העין, אשר נחקרה לאחר מכן בבית המשפט.

מטעם הנתבעת 3 העידו עוה"ד אבירם גרנות ועוה"ד רועי לגריסי.

51. הצדדים הגישו את סיכום טענותיהם.

במסגרת סיכומיהם הבהירו התובעים כי בנסיבות שנוצרו: הליך חדלות הפירעון של הנתבע 2 והיותה של הנתבעת 1 חברה לא פעילה, קיים קושי לעתור לביטול הסכם מכר הדירה והשבתה לנתבעת 1.

בנוסף, הובהר כי בניית הדירה הושלמה, התובעים כבר גרים בה, ובמידה רבה, מדובר במעשה עשוי וקיים קושי כיום לבטל את ההסכם.

בנסיבות אלה הבהירו התובעים כי הם אינם עומדים על מלוא סכום התביעה, אלא מעמידים את תביעתם על הסך של 282,000 ₪:

• 182,000 בגין אובדן הזדמנות עסקית לרכישת דירת 5 חדרים במיקום אחר בראש העין;

• 100,000 ₪ עוגמת נפש.

לאחר שחזרתי ועיינתי בכתבי הטענות, בתצהירים, בפרוטוקול הדיון ובסיכומים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה, ככל שהיא מתייחסת לנתבעים 1-2 להתקבל, וככל שהיא מתייחסת לנתבעת 3 – להידחות. טעמי להלן.

הנתבע 2

52. **בעניינו של הנתבע 2**, מקום בו ניתן על ידי בית המשפט של חדלות פירעון היתר לניהולו של ההליך דנא כנגדו, ניתנו על ידי החלטות ברורות בעניינו של הנתבע 2 לרבות מועדי הגשת הראיות מטעמו כמו גם הצורך בהתייצבות בדיון – והנתבע 2 בחר שלא להגיש ראיותיו ושלא התייצב לאיזה מהדיונים, יש לראותו כמי שזנח הגנתו. תוך שניתן הדעת לטענות התובעים, בכתבי הטענות, בתצהירים ובסיכומים, לרבות לעניין ההצדקה בהרמת מסך ההתאגדות, ותוך שנתתי דעתי למסמכים והראיות השונות אשר צורפו לכתב התביעה המתוקן, אני מורה בזאת כי הנתבע 2 ישלם לתובעים את הסך של 282,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית שקלית כדין מיום הגשת התביעה המתוקנת ביום 11.12.2022 ועד התשלום המלא בפועל. כן יישא הנתבע 2, יחד ולחוד עם הנתבעת 1, בהוצאות התובעים בסך של 70,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית שקלית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

53. **בעניינה של הנתבעת 1 – מלמד עיון** בהודעות השונות אשר הוגשו לתיק בית המשפט כי המדובר בחברה שאינה עוד פעילה. עם זאת, מקום בו אין המדובר בחברה המצויה בהליכי חדלות פירעון, והנתבעת בחרה שלא להתייצב להליך או להגיש ראיות מטעמה, יש לראות גם אותה כמי שזנחה הגנתה. תוך שניתן הדעת לטענות התובעים, בכתבי הטענות, בתצהירים ובסיכומים, ותוך שנתתי דעתי למסמכים והראיות השונות אשר צורפו לכתב התביעה המתוקן, אני מורה בזאת כי הנתבעת 1 תשלם לתובעים את הסך של 282,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית שקלית כדין מיום הגשת התביעה המתוקנת ביום 11.12.2022 ועד התשלום המלא בפועל. כן תישא הנתבעת 1, יחד ולחוד עם הנתבע 2, בהוצאות התובעים בסך של 70,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית שקלית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

54. **בעניינה של הנתבעת 3** – השאלה המהותית ביותר אליה נדרשתי הינה שאלת היקפן של חובות הזהירות והאמון המוטלות על עורך הדין המייצג קבוצת רכישה, ככזו, כמו גם את יחידה.

חובותיו של עו"ד כלפי לקוח וכלפי הצד שכנגד – כללי

55. חובותיו של עו"ד כלפי לקוחו, מעוגנות הן בדין הכללי (דיני החוזים והנזיקין), הן בדין הספציפי (חוק וכללי לשכת עוה"ד) והן בהלכה הפסוקה.

בין היתר נקבע במס' ס' 54 [לחוק לשכת עורכי הדין](#), התשכ"א-1961 כי:

"במילוי תפקידו יפעל עורך דין לטובת שולחו בנאמנות ובמסירות ויעזור לבית המשפט לעשות משפט".

כך גם נקבע [בס' 2 לכללי לשכת עורכי הדין \(אתיקה מקצועית\)](#), התשמ"ו-1986, כי:

"עורך דין ייצג ת לקוחו בנאמנות, במסירות, ללא מורא, תוך שמירה על הגינות, על כבוד המקצוע ועל יחס כבוד לבית המשפט".

יסודן של חובות אלה, ביחסי האמון המיוחדים המאפיינים את הקשר שבין עורך דין ללקוחו והסתמכותו של הלקוח על עוה"ד שייצגו באופן מקצועי ויגן על זכויותיו, במיטב כשרונו ויכולתו.

56. בפסיקת בתי המשפט נקבע כי ניתן לגזור מתוך חובות אלה את אמות המידה הראויות לעיצוב סטנדרט המיומנות והזהירות הנדרש מעורך דין בהתייחס ללקוחו, גם במישור עוולת הרשלנות הנזיקית.

עוד נקבע כי יש לבחון את התנהלותו של עורך הדין, בעיניו של עורך דין [זהיב](#), על בסיס מידע שניתן לייחס לעורך דין [בקיא ומיומן](#), וכי רמת הזהירות הנדרשת מעורך דין גבוהה יותר מזו הנדרשת מבעלי מקצוע אחרים (ר' [על"א 9/55 עו"ד פלוני נ' יו"ר וחברי המועצה המשפטית](#) [נבו] (1956); [ע"א 37/86 לוי נ' שרמן](#) [נבו] (10.9.1990); [רע"א 2786/07 לופטיג נ' עו"ד בן יעקב](#) [נבו] (2007)).

57. לצד אותן קביעות הוסיף כב' בית המשפט העליון ופסק כי אחריותו של עורך הדין ללקוח, אינה בגדר אחריות מוחלטת, לא כל טעות מהווה רשלנות, ועורך הדין יצא

כדי חובתו כאשר הוא מפעיל שיקול דעת סביר, וזאת אף אם בדיעבד התגלה שיקול דעת זה כמוטעה (ר' [ע"א 37/86](#) לעיל; [ע"א 5/63](#) זילברמן נ' תורי [נבו] (1963)).

58. לצד ההכרה בחובותיו של עוה"ד כלפי לקוחו, הוסיף כב' בית המשפט העליון והכיר גם באפשרות חיובו של עורך הדין בחובת זהירות כלפי צדדים שלישיים, ואף כלפי הצד שכנגד או הציבור, כאשר מקורה של חובה זו הוא בעוולת הרשלנות (ר' לדוג' [ע"א 2725/91 היינבוץ נ' גלעדי](#), פ"ד מח(3) 92 (1994); [ע"א 1170/91 בכור נ' יחיאל](#), פ"ד מח(3) 207 (1994)).

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

לעניין זה נפסק, בין היתר, כי שאלת ייצוג 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 (לעניין זה ראה לדוגמא [ע"א 2725/91 היינבוץ 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](#) [נבו] (20.10.2009)).

מהותית נמצא כי הטלת חובת זהירות על עו"ד ביחס למי שאינו לקוחו, תעשה במקרים חריגים, ולא כדבר שבשגרה (לעניין זה יופנו הצדדים לדוגמא ל [ת.א. \(י-ם\) 4206/02 אי. אי. אם טכנולוגיות מחשוב בע"מ נ' עו"ד דורון לנגה](#) [נבו] (27.2.2011); [ת.א. \(מרכז\) 33301-02-12 שרון כהן נ' עו"ד וסרצוג](#) [נבו] (23.10.2014)).

ומן הכלל את המקרה הפרטני;

חובות הזהירות והנאמנות של הנתבעת 3 כלפי התובעים

59. בענייננו שימשה הנתבעת 3 כמשרד עורכי הדין המלווה של הפרויקט ושל קבוצת הרכישה.

60. התובע העיד כי היותה של הנתבעת 3 משרד עורכי הדין המלווה את הפרויקט, צוינה כבר בפרסומים המוקדמים של הפרויקט, והיותה את אחד הגורמים אשר הניעו את התובעים להתקשר בעסקה (ס' 4 ונספח 1 לתצהירו).
61. טענת הנתבעת 3 מנגד הייתה, כי על אף שהיא ייצגה את חברי הקבוצה במסגרת הפרויקט, היא לא ייצגה את מי מחבריה/יחידה, לרבות התובעים, בכל התהליך שהיה כרוך בהצטרפות לקב' הרכישה, לרבות החתימה על הסכם השיתוף.
62. מהראיות אשר הונחו בתיק בית המשפט עלה כי המגעים הראשונים של התובעים מול הנתבעת 1 וחב' השיווק מטעמה, אכן התקיימו עוד בטרם התקיימו פגישה או מגעים כלשהם עם מי מעורכי הדין של הנתבעת 3.
63. במסגרת הפגישה אשר התקיימה ביום 24.2.2015 בין התובעים לבין נציגי הנתבעת 1, ללא נוכחות של עורכי הדין (ר' עדות התובע בע' 32 ש' 12-14), הם חתמו על בקשת הצטרפות לקב' הרכישה ואף הפקידו שתי המחאות בסך של 50,000 ₪ כ"א לפקודת חשבון הנאמנות של הקבוצה. בנוסף, נמסר להם עותק של הסכם השיתוף, עליו יידרשו לחתום.
64. הגם והתובעים עצמם הגדירו בכתב התביעה המתוקן את טופס בקשה ההצטרפות לקבוצה כ"הסכם רכישה" (ר' ס' 7 לכתב התביעה המתוקן), העיד התובע כי לא דובר עדיין בהצטרפות לקבוצה, שכן עמדה לתובעים האפשרות לחזור בהם מבקשת ההצטרפות ולקבל החזר של דמי ההרשמה, בתוך 7 ימים ממועד חתימתה, או במידה והתב"ע לא תאושר. לשיטתו, היה בכך כדי ניסיון לנצל הזדמנות לשריין לעצמם את האופציה להצטרף לקבוצה, בהתייחס לדירה הספציפית, והם ביקשו להגיע לפגישה נוספת ולקבל החלטה במקום (ר' ע' 34 ש' 9-16 לפרוט' הדיון).
65. ביום 2.3.2015 התקיימה פגישה נוספת במשרדי הנתבעת 3, בהשתתפות נציגת הנתבעת 1 – גב' איריס אלמי וכן עו"ד לגריסי.
66. התובע העיד כי בפגישה זו הוא שאל על האפשרות להתייעץ עם עו"ד מטעמם, ונענה כי אין בכך צורך מהטעם שהנתבעת 3 אשר מלווה את הפרויקט מייצגת גם אותם (ס' 6 לתצהיר התובע).
67. במסגרת פגישה זו חתמו התובעים על טופס אישור פרטי הצטרפות לקב' הרכישה (נספח 5 לתצהיר התובע) וכן על הסכם השיתוף עצמו, כמו גם על הסכם שכר הטרחה, אשר צורף כנספח להסכם השיתוף (נספח 9 לתצהיר התובע). חתימתם של

התובעים על מסמכים אלו, בחלוף המועד של 7 ימים ממועד חתימתם על בקשת ההצטרפות לקב' הרכישה, היוותה את "נקודת ה- אל חזור", ממנה הם הפכו להיות חלק מקבוצת הרכישה, על כל המשתמע מכך.

68. עו"ד לגריסי העיד כי התובעים, כמו יתר חברי קב' הרכישה, הסכימו לכך שהנתבעת 3 תהא הגוף אשר יעניק שירותים משפטיים לקבוצת הרכישה בהתאם להסכם שכר הטרחה אשר נחתם בין הצדדים באותו המועד (נספח 5 לתצהיר עו"ד לגריסי).

69. בהסכם שכר הטרחה מפורטים השירותים אשר יינתנו ע"י הנתבעת 3, ובכלל זה מתן ייעוץ משפטי בכל הקשור לרכישת הזכויות במקרקעין, לרבות דיווח לרשויות המס, הכנת הסכם השיתוף, טיפול ברישום הזכויות ע"ש הרוכשים, ייעוץ משפטי שוטף במהלך הקמת הפרויקט ועוד.

70. מעיון בהסכם שכר הטרחה, אשר נוסח ע"י הנתבעת 3, עולה כי אין בו סעיף כלשהו, המסייג את הייצוג שניתן וקובע כי הוא יינתן לקבוצה כקבוצה בלבד, וניתן היה להסיק מהנקוב כי ההתקשרות היא אישית, מול רוכש הזכויות.

71. בנוסף, הובהר במסגרת אותו הסכם, במפורש, כי התובעים יהיו רשאים למכור את היחידה שרכשו, לאחר בנייתה, גם באמצעות עו"ד אחר מטעמם. גם בכך יש כדי ללמד על ייצוגם של התובעים באמצעות הנתבעת 3.

72. עו"ד גרנות העיד כי בשיחות שהוא ניהל עם חברי קב' הרכישה, לרבות התובעים, הוא הבהיר כי משרד הרצוג לא מייצג רק את אלונים, אלא את קב' הרכישה כולה, וכי הוא מחויב לספק לה ליווי משפטי כמפורט בהוראות הסכם שכר הטרחה (ס' 15 לתצהירו).

73. לא למותר לציין כי התובעים, כמו יתר חברי הקבוצה, נשאו בפועל בתשלום שכר הטרחה של הנתבעת 3.

74. גם בסירובה של הנתבעת 3 לייצג את התובעים בתביעה מול אלונים תוך הבהרה כי החוק במ"י אוסר על עו"ד לייצג צד מול צד שכנגד בעסקה ששניהם יוצגו על ידו, היה כדי ללמד, באופן מאוד ברור, כי הנתבעת 3 ייצגה את התובעים והנתבעת בפרויקט (ר' מכתב עו"ד אמיר פרס מיום 6.11.2019, נספח 8 לתצהיר התובעים).

75. יודגש כי אני ערה להבחנה אותה ביקשה הנתבעת 3 לערוך, בין עצם ההצטרפות לקב' הרכישה לבין ייצוגה של הקבוצה, ואף של הפרטים הנמנים עליה, לאחר מכן. אני שותפה להבחנה זו, וטענות הנתבעת 3 בעניין זה, נדחות.

76. מעדותו של עו"ד לגריסי עלה כי חתימתם של התובעים על הסכם השיתוף, כמו גם על הסכם שכר הטרחה, התבצעה בנוכחותו, לאחר שהוא ווידא כי הם מבינים את הוראותיו העיקריות ומשמעותן, לרבות הסיכונים הכרוכים בהצטרפות לקבוצה:

"מכל מקום יובהר ויודגש כי בכל המקרים שבהם החתימה על הסכם השיתוף של חברי הקבוצה (לרבות בני הזוג חולי) התבצעה בנוכחותי, הדבר נעשה אך ורק לאחר שנוכחתי לדעת כי המצטרפים לקבוצת הרכישה מבינים היטב את משמעות הדבר, ומכירים את הוראותיו העיקריות של הסכם השיתוף (לרבות הסכם שכר הטרחה שצורף כנספח להסכם השיתוף, והיקף השירותים אותם יספק משרד הרצוג לחברי הקבוצה), ובכלל זה ערים לכך שהיחידות המתוארות בהסכם השיתוף (ובכלל זה היחידה אותה הם זכאים לקבל) הינן יחידות רעיוניות בלבד, הכפופות לקבלת כלל האישורים וההיתרים המתאימים (ובכלל זה קבלתם של היתרי הבניה מהרשויות הרלוונטיות), וכי אין (וגם לא יכולה להיות) כל ערובה לקבלתם של האישורים וההיתרים האמורים (במלואם) במועד שבו חתמו על הסכם השיתוף." (ר' ס' 10 לתצהירו).

לא הייתה כל הצדקה להתנהלות זו מקום בו הנתבעת לא ייצגה בפועל את חברי הקבוצה.

77. בהינתן היותה של הנתבעת 3 משרד עו"ד המלווה של הפרויקט; עת התובעים נדרשו לחתום על הסכם שכר טרחה המגדיר את השירותים שיינתנו להם ע"י הנתבעת 3; עת הסכם שכר הטרחה אשר נוסח ע"י הנתבעת 3 לא סייג את השירותים הניתנים ולא קבע מפורשות כי הם ניתנים אך ורק לקבוצה-כ-זו; מקום בו התובעים נדרשו לשאת בתשלום שכ"ט הנתבעת 3 ונשאו בו בפועל; ועת החתימה על הסכם השיתוף, אשר היוותה את האלמנט המרכזי בהצטרפות לקב' הרכישה, לוותה ע"י עו"ד לגריסי, אשר אף הסביר לתובעים, לשיטתו, את עיקרי התחייבויותיהם, לרבות סיכונים הכרוכים בהתקשרות – אני מוצאת לקבוע כי על אף שהנתבעת 3 החלה למעשה לייצג את התובעים, כחלק מחברי קב' הרכישה, רק לאחר הצטרפותם לקב' הרכישה וחתימתם על הסכם השיתוף והסכם שכר הטרחה, היא לקחה חלק בתהליך הצטרפותם לקבוצה וההתקשרות בהסכם, לרבות וידוא כי

התובעים מבינים את הוראות הסכם השיתוף ומשמעותן ואת הסיכונים הכרוכים בהצטרפות לקבוצה.

בנסיבות אלה יש לראותה כמי שחבה חובות זהירות ואמון כלפי התובעים, וממילא אף מכוח ההלכות המשפטיות אשר פורטו לעיל, המורות על קיומה של חובת זהירות גם כלפי הצד שכנגד, יש לראות את הנתבעת 3 כמי שחבה חובות אמון וזהירות כלפי התובעים, ולו בבחינת מקל וחומר.

78. בשולי פרק זה יצוין, כי על אף קביעותי לעיל, בדבר חובת האמון והזהירות של הנתבעת 3 כלפי התובעים, מעצם היותה משרד עו"ד המייצג בפרויקט, לא מצאתי לקבל את הטענות אשר נטענו בהרחבה במסגרת סיכומי התובעים, בדבר החובות המוגברות החלות עליה מתוקף היותה "נאמן" של התובעים, וזאת מקום בו מדובר בטענה שהועלתה לראשונה במסגרת הסיכומים, תוך הרחבת חזית ברורה, וזו אשר ממילא לא הוכחה.

שאלת התרשלותה של הנתבעת 3

79. עת נמצא כי קיימת חובת זהירות של הנתבעת 3 כלפי התובעים, יש להוסיף ולבחון האם חובה זו הופרה בנסיבות המקרה הקונקרטי, וזאת, בין היתר, בהתייחס לסוגיות הבאות:

79.1. טענות התובעים בדבר חתימתו של עו"ד לגריסי על הבקשה להיתר בנייה;

79.2. המצגים אשר נטען כי הוצגו במסגרת הפגישה ביום ה- 2.3.2015;

79.3. הטענה להיעדר תאימות בין המצגים אשר הוצגו לבין המצב התכנוני בפועל.

79.4. קיומה של חובה מצד הנתבעת 3 להבהיר לתובעים את הסיכונים הכרוכים בהתקשרות במערך ההסכמים של קבוצת הרכישה.

החתימה על הבקשה למתן היתר בנייה

80. אחת מטענות התובעים הייתה, כי הנתבעת 3 התרשלה כלפיהם, וזאת מקום בו עו"ד לגריסי מטעמה היה זה אשר חתם, מספר חודשים קודם לפגישה עמם, על בקשה למתן היתר הבנייה, אשר כללה תכנית לבניית דירה בת ארבעה חדרים בלבד ולא חמישה.

כל זאת, לצד העובדה כי עורך הדין לגריסי אפשר לנתבעת 1 להציג כלפי התובעים מצגים לפיהם הם רוכשים דירת חמישה חדרים.

81. אקדים ואציין כי טענה זו של התובעים נטענה לראשונה במסגרת כתב התשובה המתוקן, יש בה משום הרחבת חזית ודי היה בכך על מנת שיווצר קושי באימוץ טענותיהם אלו של התובעים.

חשוב מכך, וכפי שיפורט בשורות הבאות דין הטענה להידחות גם לגופה.

82. על אף עדותו של עו"ד לגריסי לפיה לא הוגשה בקשה להיתר בשנת 2014, מאחר שבשלב זה התב"ע טרם אושרה (ר' עדותו בע' 42 ש' 19-20 ובע' 47 ש' 12-17 לפרוט' הדיון), עלה מהראיות אשר הובאו לפני כי ביום 30.9.2014, כחמישה חודשים טרם הגשת בקשתם של התובעים להצטרף לקב' הרכישה, אכן הוגשה בקשה למתן היתר בנייה (בקשה מס' 20141132), וזאת ע"י חב' אהרון וצפר יזמות בע"מ (להלן: **"חב' אהרון וצפר"**) (ר' גיליון פרטי בקשה להיתר, נספח 10 לתצהיר הנתבע 3).

83. התובעים טענו כי עו"ד לגריסי היה זה אשר חתם על הבקשה, מטעם חב' אהרון וצפר, ללא קשר לקבוצת הרכישה (ס' 14 לתצהיר התובע).

84. להוכחת טענתם זו, צירפו התובעים תעודת עובד ציבור, חתומה ע"י גב' יפי שגיא, מנהלת אגף רישוי ופיקוח של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין, ממנה עלה לכאורה כי בקשה להיתר בנייה מס' 20141132 הוגשה ביום 30.9.2014 וכי עוה"ד לגריסי היה זה אשר חתם עליה על פי ייפוי כוח (ר' תעודת עובד הציבור, נספח 14 לתצהיר התובעים).

85. במסגרת חקירתה של הגב' שגיא, התברר כי היא החלה לעבוד בעירייה רק בחודש נובמבר 2021, אין לה היכרות אישית עם העובדות אשר קדמו לכניסתה לתפקיד והיא ערכה את תעודת עובד הציבור, תוך הסתמכות על המידע הקיים במערכת, מבלי שצורפו הנספחים הרלוונטיים (ר' ע' 17 ש' 18-20, 30-35 לפרוט' הדיון).

עוד עלה מחקירתה, כי הבקשה למתן היתר בנייה אשר הוגשה ביום 30.9.2014, באופן ידני ולא מקוון, לא הייתה מצויה בפניה, היא לא יודעת אם המסמך קיים או לא, וכי מבחינתה, מה שחשוב ומשמעותי הוא היתר הבנייה עצמו ולא ההיסטוריה שלו, לרבות הבקשות וגיליונות השינויים שקדמו לו (ר' ע' 21 ש' 13-2 לפרוט' הדיון).

בסופו של דבר היא אישרה, כי על אף שמעותק היתר הבנייה אשר ניתן בשנת 2017 ואשר מצוי בתיק עולה כי בתיק יש בקשה למתן היתר בנייה אשר חתומה ע"י עו"ד לגריסי, לא ניתן לדעת אם מדובר בבקשה המקורית, משנת 2014 (ר' ע' 20 ש' 16-20 לפרוט' הדיון).

86. לכך מצטרפת גם עדותו של אדריכל הפרויקט מר יואב דוד השמשוני (להלן: "האדריכל"), אשר העיד כי הוא לא זוכר מי הגיש את בקשת ההיתר המקורית משנת 2014 או מי חתום עליה, כי עד לקבלת ההיתר הוגשו לפחות 3-4 גרסאות של הבקשה וכי כל עוד אין לו את הבקשה המקורית או הגרסאות שלה הוא לא יכול לדעת מי חתם עליהן (ר' ע' 6 ש' 8-21 וע' 14 ש' 12-16 לפרוט' הדיון).

במאמר מוסגר יצוין כי החלטת הוועדה מיום 9.12.2014, המתייחסת לבקשת ההיתר מיום 30.9.2014, נשלחה אל האדריכל ולא אל עורכי הדין (ר' נספח 8 לתצהיר עו"ד לגריסי).

אין אני מתעלמת מעדותו של האדריכל אשר כללה בחובה התייחסות למעורבותה של הנתבעת 3 בחתימה על מסמכים שונים. ואולם, במקרה הפרטני, לא הוכחה חתימת הנתבעת 3 על המסמך.

87. עו"ד גרנות העיד כי אינו יודע אם עו"ד לגריסי או מישהו אחר ממשרד הנתבעת 3 חתם על הבקשה להיתר בנייה וכי הוא עצמו לא זוכר כי חתם על בקשה כזו.

88. עו"ד לגריסי עצמו, העיד כי אם הוא חתם על בקשה להיתר בנייה זה היה לאחר התגבשות הקבוצה, מכוח יפויי הכוח של הרוכשים (ר' עדות עו"ד גרנות ע' 50 ש' 35 – ע' 51 ש' 6 לפרוט' הדיון ועדות עו"ד לגריסי בע' 46 ש' 5-7 לפרוט' הדיון).

89. מעל כל אלה קיימת הודאתם של התובעים עצמם, אשר טענו, במסגרת הסיכומים אשר הוגשו על ידם כי הוכח שהנתבעת 3 כלל לא ידעה כי הוגשה בקשה להיתר בניה ביום 30.9.2014 ולא ידעה כי תכנון הפרויקט הושלם לפני מועד זה (ר' ס' 7 לסיכומי התובעים וכן ס' 9 לסיכומיהם לפיו: "נתבעת 3 כלל לא ידעה שהוגשה בקשה להיתר בספטמבר 2014. האדריכל שהגיש את בקשת ההיתר קיבל הוראות והנחיות מחב' אהרון וצפר וכלל לא היה מודע לנספחים א' ו-ב' להוראות הסכם השיתוף שהגישו לעולם רק לאחר שהוגשה בקשת ההיתר...").

דומה כי דברים אלה מדברים בעד עצמם.

90. מכל האמור לעיל עולה כי התובעים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח, כי עו"ד לגריסי אכן היה זה אשר חתם על בקשת ההיתר המקורית אשר הוגשה ביום 30.4.2014.
91. בניגוד לטענת התובעים, לא דובר בטענה של הודאה והדחה, שכן בשום שלב, הנתבעת 3 או עו"ד לגריסי מטעמה, לא הודו בחתימה על הבקשה להיתר מיום 30.4.2014, וגם במענה הנתבעת 3 לס' 2.3 לדרישה לגילוי מסמכים, לפיו יפוי הכוח לא נמצא בחזקתה, איני רואה משום הודאה בעצם החתימה מכוח אותו מסמך (ר' מוצג ת/3).
92. בנוסף, לא הוכח כי הנתבעת 3, בהתנהלותה, גרמה נזק ראייתי לתובעים, מקום בו לא הוכח כי מדובר במסמך אשר היה ברשותה, לא הייתה חובה כלשהי לצרפו להסכם השיתוף (מה גם שדובר בבקשה להיתר בלבד, ולא בהיתר סופי), ולא הייתה כל מניעה כי התובעים, אשר נושאים בנטל הבאת הראיה, ישיגו אותו בעצמם.
93. אני ערה לכך שהתובעים עתרו לקבלת צו המורה על קבלת מלוא החומרים המצויים בידי רמ"י, לאחר שבקשת ההיתר המקורית לא אותרה בארכיב הוועדה המקומית (ר' בקשת התובעים מיום 17.9.2024). עם זאת, לא נמצא להיעתר לבקשה זו, עת דובר בבקשה להגשה מאוחרת של ראיות, אשר הוגשה לאחר שכבר הסתיימה חקירת עדי התביעה ונמצא כי אינה עומדת בהוראות הדין (ר' החלטה מיום 17.9.2024). בנסיבות אלה אין לראות גם בסירובה של הנתבעת 3 לאפשר את צירוף הראיה הנוספת, כראיה נסיבתית הפועלת לחובתה, כנטען ע"י התובעים.
94. בבחינת למעלה מן הצורך אני מוצאת להבהיר, כי ככל שהיה מוכח שעו"ד לגריסי חתם על בקשת ההיתר המקורית, בשם הרוכשים, עפ"י יפוי כוח, לא ניתן היה לקבל את הטענה כי מדובר בחתימה טכנית בלבד (ר' עדותו בע' 46 ש' 5-7 לפרוט' הדיון).
- חתימה על בקשה למתן היתר בניה, אינה עניין טכני ולא עניין של מה בכך וחובתו הבסיסית של שלוח של בעלי הזכויות, הבא בנעליהם, להפעיל שיקול דעת, באופן סביר, ומקל וחומר עת מדובר בעורך דין. לא ניתן לקבל טענה של עורך דין כי הוא לא היה מודע לתכנם של המסמכים עליהם חתם, ולו באופן בסיסי.
95. עם זאת, במקרה הנוכחי, גם מעיון בבקשת ההיתר, אשר הוכנה ע"י אדריכל הפרויקט, המהווה את הגורם התכנוני המקצועי בפרויקט, לא היה, ככל הנראה, כדי לעורר חשד של עורך הדין, וזאת, בין היתר, בהינתן הגדרת המונח "חדר" כפי שעלה

מעדותו של עוה"ד לגריסי, אליה אתייחס בהמשך, ומקום בו התקיימה תאימות של השטחים בין בקשת ההיתר לבין התב"ע.

96. יתרה מכך, מהראיות אשר הובאו לפניי עלה כי התכנון המקורי אכן היה לבנות דירה של חמישה חדרים, ואף לאחר שכבר היה ידוע, לגורמים שונים מטעם הנתבע 1 כי תכנון זה לא אפשרי, נותרה הגדרת הדירה כדירה בת חמישה חדרים על כנה וזאת במסמכים שונים מאותה תקופה, לרבות טבלאות השטחים (נ/1) ודוח האפס של הפרויקט.

אדריכל הפרויקט אישר בחקירתו כי דובר בטעות נגזרת שלו (ר' ע' 12 ש' 12-34 לפרוט' הדיון).

מקום בו מוצג לעורך דין, **האמון על החלק המשפטי של הפרויקט ולא על החלק התכנוני**, מידע שגוי, וזאת באמצעות גורמי התכנון המקצועיים האמונים על התכנון של הפרויקט, ואחראיים על המימוש הארכיטקטוני שלו, והמידע המוצג על ידם בא לכדי ביטוי במסמכים הכתובים המועברים לנתבעת 3, לא ניתן לראות בהעדר זיהוי הטעויות דלעיל, כהפרה של חובת זהירות או רשלנות מצדה של הנתבעת 3.

על מנת שלא יימצא פסק דיני כחסר אוסיף ואציין כי אף אילו היו התובעים עצמם, כבעלי העניין הישירים בנכס, חותמים על בקשת היתר הבנייה, ספק בעיני באם יכולים היו לזהות את הכשל אשר התברר בדיעבד. כל זאת מקום בו היו אלו התובעים עצמם אשר העידו, בתום לב, כי עברו על המסמכים השונים ברפרוף ומבלי להתעמק בתוכנם.

הצגת מצגים במסגרת הפגישה מיום 2.3.2015

97. לטענת התובעים, הוצגו על ידי הנתבעת 3, או מי מטעמה, מצגי שווא במסגרת הפגישה אשר התקיימה ביום 2.3.2015. בנוסף, נטען על ידם כי יש לראות את הנתבעת 3 כמי שאחרית על דרך של מחדל לתוצאות הצגת המצגים המטעים על ידי הנתבעים האחרים או מי מטעמם.

98. לעניין זה אקדים ואבהיר כי יש להבחין, באופן מהותי, בין אירוע במסגרתו מוצגים על ידי הנתבעת 3 עצמה מצגים אשר יש לראותם כמצגים מטעים/רשלניים לבין מצב במסגרתו רשלנות הנתבעת 3 נובעת מאי מניעת הצגתם של מצגים רשלניים/מצגי שווא על ידי הנתבעים האחרים או צדדים שלישיים.

כל אחד מאלו צריך היה שייבחן בנפרד.

99. באשר להצגת מצגים רשלניים על ידי עורכי הדין מטעמה של הנתבעת 3, נחה דעת כי דין טענות התובעים ביחס לכך, להידחות. כל זאת מהטעמים אשר יפורטו להלן;

100. בהסכם שכר הטרחה, עליו חתמו התובעים, והכולל בחובו שבעה סעיפים בלבד, הם הצהירו כי ידוע להם, בין היתר, כי הנתבעת 3 אינה אחראית למצבו התכנוני של הפרויקט (ס' 6 להסכם שכה"ט) וכן הם אישרו והצהירו כדלהלן:

"... לא הוצג לנו כל מצג מטעמכם בגין ובקשר לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או בכל הקשור להסכם השיתוף ו/או להסכם המכר, על נספחיהם, וכי אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגדכם בכל הקשור לאמור באיזה מההסכמים הנ"ל ו/או איזה מההסכמים שיערכו באמצעותכם ו/או יחתמו בשמנו על-ידכם, על כל נספחיהם, תיקוניהם וכיו"ב" (ס' 7 להסכם שכר הטרחה, נספח 1 לתצהיר עו"ד גרנות).

101. בניגוד לטענת התובעים לא מצאתי כי תניה זו, אשר נוסחה בלשון ברורה ופשוטה, מנוגדת לתקנת הציבור. לחתימה על מסמכים חייב שתהא משמעות, ואני מוצאת קושי מהותי לראות את התובעים אשר חתמו על הסכם שכר הטרחה כמי שלא היו מודעים לתוכן אותו מסמך. (ר' לדוג' ע"א 8510/09 בנק הפועלים בע"מ נ' נויברג [נבו] (24.11.2011); ע"א 1333/14 סעדה ואנה מיטרי נ' עו"ד דוברונסקי [נבו] (28.7.2015)).

102. למעלה מכך, וחשוב מכך, אני מוצאת הוראה חוזית בהסכם שבין עורך דין לבין לקוח המבהירה ללקוח כי לעורך הדין אין את הידע או יכולת הביקורת לבחון סוגיות המצויות מחוץ לתחום מומחיותו, היא סבירה, לעיתים מתבקשת, ובכל מקרה לא ניתן לראותה כזו הנוגדת את תקנת הציבור.

103. על אלו ייוסף כי אף לגופו של עניין, לא מצאתי לקבוע כי הנתבעת 3 או מי מטעמה הציגו מצגי שווא לתובעים במסגרת הפגישה מיום 2.3.2015, או היו אחראים, על דרך של מחדל להצגת מצגים כאמור, הכל כמפורט בשורות הבאות.

מצגי הנתבעת 3

104. מהראיות אשר הובאו לפניי עלה כי התובעים ביקשו לרכוש דירת חמישה חדרים בפרויקט, ואף הוצגו בפניהם, שלא על ידי הנתבעת 3, מצגים ברורים לפיהם אפשרות זו קיימת.

105. אלא כי התובעים לא הרימו את הנטל הראייתי המוטל עליהם להוכיח כי נאמרו להם אמירות בעל פה (כנטען על ידם) ביחס לשטח הדירה או מצבה התכנוני (היותה דירה בת 5 חדרים) **במסגרת הפגישה שהתקיימה ביום 2.3.2015 וזאת על ידי עורכי הדין ממושרד הנתבעת 3.**

ככל שהדברים מתייחסים לאמירה מצדו של עו"ד לגריסי - בעדותו של התובע התגלעו סתירות ביחס לכך שעה שמחד גיסא הוא העיד כי "הרצוג הסכימו בשתיקה לכל מצגי השווא שהוצגו ע"י אלונים" (ר' ע' 29 ש' 19 לפרוט' הדיון) ומאידך גיסא הוא העיד כי עו"ד לגריסי עצמו אישר בפני התובעים, בפגישה שהתקיימה ביום 2.3.2015, כי הם יקבלו דירת 5 חדרים: "... **נאמר דירת 5 חדרים רועי לגריסי לא אמר "לא" ובמעמד הפגישה כששאלנו 5 חדרים הוא אמר כן.**" (ר' ע' 32 ש' 26-32 לפרוט' הדיון).

מעבר לכך וחשוב מכך – היו אלה התובעים עצמם אשר הבהירו בכתב התביעה המתוקן כדלהלן: "... עילת התביעה כנגד נתבעת 3 איננה קשורה במצג כלשהו שהציגה לתובעים..."

וכן: "... אין המדובר במצג שהציגה נתבעת 3 לתובעים אלא במחדלה של נתבעת 3 למנוע את הצגת מצג השווא שהוצג לתובעים מטעם נתבעים 1 ו-2". (ס' 35 לכתב התביעה המתוקן).

בנוסף, טענת התובעים בדבר אמירה חיובית של עו"ד לגריסי בעניין האפשרות לקבלת דירת 5 חדרים בפרויקט, נזנחה על ידם במסגרת סיכומיהם.

מניעת הצגתם של מצגים רשלניים על ידי הנתבעים האחרים או צדדים שלישיים

106. כאמור, טענה אשר שבה והועלתה על ידי התובעים התייחסה לאי מניעת הצגת מצגים רשלניים, או אלו אשר אין להם בסיס, על ידי נציגי הנתבעים האחרים וזאת מקום בו הנתבעת 3 ידעה, או צריכה הייתה לדעת, כי אין המדובר במצגי אמת. טענות אלו יידונו בשורות הבאות;

107. בהתייחס לאמירה הנטענת של נציגת הנתבעת 1 – גב' איריס אלמי, במסגרת הפגישה

מיום 2.3.2015 – עדותו (היחידה) של התובע בעניין זה, עמדה מול עדותו (היחידה) של עו"ד לגריס, לפיה הוא לא היה עד לדברים שנאמרו לתובעים ביחס להיותה של הדירה דירה בת חמישה חדרים (ר' ס' 12 לתצהירו).

הגב' אלמי עצמה, לא זומנה למתן עדות, ואת היעדר זימונה יש לזקוף לחובת התובעים.

108. מעבר לטענות בדבר אותן אמירות בפגישה, לא ניתן להתעלם מקיומם של מסמכים שהם בגדר מצגים כתובים אשר הוצגו לתובעים בדבר אפשרותם לרכוש דירה בת חמישה חדרים בפרויקט, ולא מן הנמנע כי דברים דומים נאמרו בעל פה, ע"י נציגי הנתבעת 1, במסגרת הפגישה אשר התקיימה עוד ביום 24.2.2015.

כך למשל, בטופס אישור פרטי ההצטרפות לקב' הרכישה, אשר נחתם ע"י התובעים במסגרת הפגישה מיום 2.3.2015, צוינו פרטי היחידה הנרכשת כ: **"יחידה המסומנת 14B בבנין B בת 5 חדרים בקומה 4-5 בשטח של כ- 107 מ"ר + מרפסת בשטח של 70 מ"ר"** (ר' נספח 5 לתצהיר התובע).

כך גם עולה מההדמיה שצורפה כנספח להסכם השיתוף, בה מופיעה דירת 5 חדרים ומצוין: **"דירה 14B דופלקס 5 חד"** (נ/2).

109. התובעים טענו כי הנתבעת 3 כשלה, כאשר לא מנעה את הצגת אותם מצגים, ואף אפשרה הכללת אלו בהסכם השיתוף ונספחיו.

110. משכך, דומה כי השאלה המהותית אינה האם הוצגו על ידי הנתבעים 1-2 מצגים אשר בדיעבד התברר כי אינם נכונים, אלא האם ידעה או אמורה הייתה הנתבעת 3 לדעת כי קיים פער בין המצגים שהוצגו לבין המצב בשטח.

111. כפי שהובהר לעיל, לא הוכח בפני כי הנתבעת 3 ידיעה, ידיעה פוזיטיבית, כי המצגים אשר הוצגו על ידי הנתבעים 1-2 או מי מטעמם אינם נכונים.

112. לעניין זה יש לשוב ולהבהיר כי הנתבעת 3, כגורם המלווה את הפרויקט מבחינה משפטית, **לא הייתה אחראית להיבט התכנוני של הפרויקט**, לרבות אופן ניצול זכויות הבנייה והחלוקה הפנימית של היחידות.

בנסיבות אלו, ההסתמכות של הנתבעת 3 על מצגים אשר נמסרו לה על ידי הגורם המתכנן, אינה בלתי סבירה.

אין אני מוצאת כי ניתן לצפות, באופן סביר, כי עורך דין, המלווה פרויקט של בנייה עבור קבוצת רכישה לצורך מתן שירותים משפטיים, ידע לזהות, לקרוא או להבחין בין מסמכים במובן זה שיכול היה, בפרויקט הפרטני, לדעת מלכתחילה, או במועד הפגישה, כי הדירה מושא הדיון, לא תהיה דירה בת חמישה חדרים.

לעניין זה יופנו הצדדים להבחנה וההבהרה בדבר היעדר אחריות הנתבעת 3 לפן התכנוני, כפי שבאה לידי ביטוי מפורש הן במסגרת הסכם השיתוף והן במסגרת הסכם שכר הטרחה (ס' 3ג(5) להסכם השיתוף וס' 6 להסכם שכה"ט).

113. אני ערה לדברים אשר נאמרו על ידי התובע בחקירתו הנגדית במסגרתם טען, בין היתר, כי בפגישות השונות אשר התקיימו בנוכחות נציגי הנתבעת 1 ועורכי הדין של הנתבעת 3, לא הכחישה הנתבעת 3 את אמירות החברה הקבלנית. (לעניין זה ראה לדוגמא ע' 29 שורות 3-6 לפרוטוקול הדיון). אלא כי לעניין זה לא הוכחה נוכחות של נציגי הנתבעת 3 במספר פגישות למעט אלו אשר צוינו במפורש. חשוב מכך, וכפי שהובהר לעיל, עורכי הדין אינם בגדר מפקח על אשר אמור לבצע פיקוח עליון על הליך התכנון והבנייה, ולבדוק, בכל שלב, את האופן בו מתנהל האדריכל בפרויקט או מתנהלים הגורמים המבצעים האחרים.

114. כפועל יוצא של הנקוב לעיל, נדרשה בחינה של שתי שאלות נלוות, נוספות כדלהלן:

- האחת, האם הפרה הנתבעת 3 את חובותיה כלפי התובעים בכל הנוגע לאופן הצגת הדברים במסגרת מסמכי ההתקשרות לרבות הסכם הרכישה, הסכם השיתוף או הסכם שכר הטרחה;
- האם היה מקום או קיימת חובה מצד הנתבעת 3 להסביר לתובעים כי המשמעות של חתימתם על המסמכים, כפי שנוסחו – הינה כי ייתכן והנכס אותו הם רוכשים, ימצא כזה השונה מזה אליו התכוונו.

115. אופן ניסוח המסמכים - בהתייחס לסוגיה זו של ניסוח המסמכים השונים עליהם חתמו התובעים מלמד עיון בהסכם השיתוף, המהווה הלכה למעשה, את הסכם ההתקשרות העיקרי בעסקה, כי הוא כולל לא מעט סעיפים, המבהירים, מפורשות, כי התב"ע טרם אושרה, טרם ניתן היתר בנייה ותכנון היחידות בפרויקט הוא ראשוני וכי תכנון זה - כפוף לשינויים אשר יידרשו ע"י גורמי התכנון.

115.1. כך למשל, בפרק ההגדרות בהסכם השיתוף הוגדרו תכניות הבניין כ- **"תכניות רעיוניות, ראשוניות ובסיסיות להקמתו של הבניין על המקרקעין, אשר יתכן ותעודכנה ו/או תשתננה בהתאם לדרישות המשתתפים, הרשות המקומית, הועדה המקומית והאדריכל"**; והבניין/ הפרויקט הוגדר כ- **"בניין בן 32 יחידות הכולל 4 קומות + גג מעל קומת מסחר, ובשטח עיקרי של 2859 מ"ר בהתאם להיתר הבניה שיוצא לאחר מועד חתימת הסכם זה ו/או שיתוקן בעתיד בהתאם לאמור בהסכם רכישת המגרש."**

115.2. כן הובהר כי **"החלק בעסקה אינו סופי וצפוי להשתנות ולהתעדכן..."**

115.3. בהתייחס לנספח ב' להסכם השיתוף הובהר כי הוא בגדר: **"תשריט סכמטי ראשוני של הבניין ושל פריסת היחידות בו, למעט נושא החניות."**

115.4. במסגרת ס' 2 להסכם השיתוף הצהירו התובעים כי הם ראו את מיקום היחידה שבחרו ואת חלקם בעסקה **"עפ"י התשריט הסכמטי העקרוני הראשוני..."** וכן הם אישרו כי: **"ידוע וברור לו כי התשריט נספח "ב", הנו תשריט סכמטי בלבד של פריסת היחידות בבניין, אשר אינו מתאר אותן במדויק, והן ייקבעו סופית בהתחשב בדרישות הרשויות עם השלמת התכנון הסופי והוצאת היתר הבניה לבניית הבניין בהתאם לתב"ע שהוגשה, ולפיכך, אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לרבות תביעה לביטול הסכם זה, בשל שינויים שייעשו כתוצאה מדרישת הרשויות, באם ייעשו, בנספח הנ"ל ו/או לגבי שטחה הסופי של היחידה שתוקצה לו."**

115.5. גם על ההדמיה שצורפה כנספח ב' להסכם השיתוף, עליה חתמו התובעים, צוין מפורשות כי **"הפרטים והתוכניות הינם למסירה בלבד ואינם מהווים כל בסיס להתחייבות החברה. תכניות הדירות, הצורה הגודל והמרפסות, יכולות להשתנות לאחר היתר הבניה. ההדמיה להמחשה בלבד. ט.ל.ח."**

115.6. יתרה מכך, לא רק שהסכם השיתוף קבע מפורשות כי מפרטי הדירות ושטחן עלול להשתנות, אלא כי הוא אף קבע בנוסף, מנגנון איזון, למקרה בו שטחי הדירות ישתנו, וכן קבע כי סטייה של עד 5% בשטחן לא תחייב עדכון החלקים או תשלום כלשהו (ס' 7 להסכם השיתוף).

115.7. וכל זאת, במערך הסכמים אשר אינו בגדר הסכם סטנדרטי של קבלן ורוכש דירה, אלא במסגרתה של התנהלות קבוצת רכישה, על כל היבטיה ומשמעויותיה, וכאשר התובעים בחרו להיות חלק מאותה קבוצה.

116. התובע התבקש להתייחס לסעיפי ההסכם אשר פורטו לעיל במסגרת חקירתו והבהיר כי הם לא שמו לב לאמירות השונות. לא להסתייגות המופיעה על גבי התשריט נ/2 (ע' 33 ש' 23-28 לפרוט' הדיון) וגם לא ליתר האמירות המופיעות בהסכם השיתוף ונספחיו, המבהירות כי התוכניות לא סופיות וכפופות לשינויים (ר' ע' 35 ש' 29-35).

יתרה מכך, התובע העיד כי על אף שהם קיבלו את המסמכים, לרבות הסכם השיתוף, עוד במסגרת הפגישה מיום 24.2.2015, והייתה להם שהות לעיין בהם ואף להתייעץ עם עו"ד, עד לפגישה ביום 2.3.2015, ועל אף שהוא הבין שהוא "לא מבין כלום", הוא לא התייעץ עם עו"ד ועבר על המסמכים ברפרוף בלבד, ולשיטתו: "... זה בדיוק כמו כל הסכם התקשרות שאתה מצטרף לחברת סלולר, אף אחד לא קורא את כל הסעיפים" (ר' ע' 35 ש' 2-11, 29-35 וע' 36 ש' 19-28 לפרוט' הדיון).

117. ואולם, העובדה כי התובעים בחרו שלא לעיין ולא לתת את הדעת לנקוב במערך ההסכמי, כפי שהוצג בפניהם, אינו מאיין את הכתובים, ואינו גורע מהמסקנה לפיה הנתבעת 3 כללה במסגרת המסמכים את אותן הסתייגויות ואותן הבהרות המלמדות על קיומה של אפשרות כי שטח הדירה אשר בסופו של יום תוקצה לתובעים, או אופייה, יהא שונה מהמצגים אשר הוצגו בפני התובעים בתחילת הדרך.

118. מקום בו המידע מוצג, במפורש ובאופן ברור במסגרת המסמכים, לא ניתן עוד לאמץ את הטענה לפיה הנתבעת 3 התרשלה באופן הצגת התמונה העובדתית במסמכים אשר נוסחו על ידה.

הצגת המשמעויות של התקשרות התובעים במערך ההסכמי מושא הליך זה

119. בכתב התביעה המתוקן ביקשו התובעים לטעון כי הסכם השיתוף כלל הוראות המלמדות על כך שמפרטי הדירות עלולים להשתנות: "האופן בו נוסח הסכם השיתוף ואשר נועד להבהיר כי מפרטי הדירות שצורפו לו הם בגדר תכנית הכפופה לשינויים ואישורי הוועדה המקומית, רק מבהירים את עילות התביעה בסעיף זה כלפי נתבעת 3. נתבעת 3 הייתה צריכה להבהיר בצורה שאינה

משתמעת לשתי פנים כי התובעים מצטרפים לקבוצת רכישה וקונים "חתול בשק"..."

מטענותיהם אלו של התובעים עולות מסקנה ושאלה, כדלהלן:

המסקנה המתבקשת הינה כי גם התובעים מודעים לכך כי המצב העובדתי, כמות שהוא, אכן מצאו ביטוי במערך ההסכמי, עליו הם חתמו.

השאלה או הסוגיה הנוספת המחייבת מענה הינה האם מתן שירות משפטי סביר וזהיר מצד הנתבעת, חייב אותה, במתן הבהרות נוספות או אפילו בצורך להזהיר את התובעים באשר למשמעויות הנובעות מהתקשרותם בהסכמים השונים.

120. תוך מתן הדעת לכלל טענות הצדדים והראיות השונות אשר הונחו בפני, אני מוצאת כי התשובה לשאלה הינה כי לא נפל כשל בהתנהלות הנתבעת 3 כלפי התובעים, וכי דין טענותיהם של התובעים בסוגיה זו להידחות. כל זאת מהטעמים אשר יפורטו להלן;

121. בהיבט העובדתי, עלה מעדותו של עורך הדין לגריסי, אשר לא נסתרה, כי בכל המקרים בהם רוכשים חתמו על הסכם השיתוף בנוכחותו, לרבות בעניינם של התובעים, הוא הסביר להם את משמעות הצטרפותם לקב' הרכישה ואת הוראותיו העיקריות של ההסכם, לרבות העובדה כי היחידות המתוארות בהסכם השיתוף הן יחידות רעיוניות בלבד, הכפופות לקבלת האישורים וההיתרים המתאימים, אשר אין כל ערובה לכך שהם אכן יתקבלו (ס' 10 לתצהירו).

122. לא הוכח כי הנתבעת 3 ידעה, או אמורה הייתה לדעת כי קיים פער בין המצגים אשר הוצגו לתובעים לבין התוצאה הצפויה. לעניין זה, שותפה אני לנקוב בסיכומי התובעים לפיהם מוטלת על עורך הדין חובה להבהיר ללקוח את משמעות קיומו של פער בין המצגים לבין המציאות (סע' 39.2 לסיכומים), אלא כי לצורך מתן אותה הבהרה, על עורך הדין להיות מודע בעצמו לקיומו של אותו פער.

123. מעבר לעדותו של עורך הדין לגריסי, אני מוצאת קושי באימוץ טענה לפיה אין די בעובדה כי המסמכים עצמם, אלו אשר נוסחו על ידי עורכי הדין, כוללים הבהרות או אזהרות ברורות באשר להעדר היכולת להבטיח מימוש הזכויות בהתאם למצגים או המצופה, וכן כי אין די בהבהרות שבעל פה אשר ניתנו – אלא כי לשיטת התובעים, היה על הנתבעת 3 להוסיף ולהבהיר כי התובעים, רוכשים "חתול בשק".

אותו קושי נובע הן מהעובדה כי איני שותפה לתוכנה של אותה אמירה בדבר רכישתו של "חתול בשק" – וזאת מקום לא מדובר באירוע במסגרתו שילמו התובעים את כספם מבלי שקיבלו לידיהם נכס מקרקעין או נותרו בלא כלום, אלא בקיומו של פער, הגם מצער מאוד, בין היקף המ"ר אותו ביקשו לרכוש לזה אשר נמסר לידיהם בפועל.

למעלה מכך, בסופו של יום, לא ניתן לצפות מעורך הדין כי יחליף את שיקול הדעת של הלקוח. מקום בו הוצגו נתונים עובדתיים בפני הלקוח לרבות התכנות שינוי התוכניות – ההחלטה האם ליטול את הסיכונים, לצד הסיכויים במסגרת פרויקט של קבוצת רכישה, נותרת במגרשו של הלקוח, בבחינת ירצה יתקשר בהסכם, לא ירצה – לא יתקשר.

124. בסיכומיהם הוסיפו התובעים וטענו כי הסכם השיתוף כלל מצג מטעה, גם בשל כך שבקשת ההיתר המקורית לא צורפה לו כנספח, וכי אילו הייתה הבקשה מצורפת, ניתן היה לראות את חלוקת החדרים על פיה (ס' 7 לסיכומי התובעים).

לא מצאתי לקבל טענה זו וזאת ממספר טעמים כמפורט להלן;

בקשת ההיתר, כמו גם התב"ע היו, באותה עת, בגדר מסמכים אשר טרם אושרו, וממילא לא שיקפו תמונה תכנונית מלאה;

הוראות ההסכם אשר פורטו לעיל, סייגו את נכונות הפרטים וההצהרות ביחס ליחידות והבהירו כי אלו כפופות לשינויים. בצירוף הבקשה למתן היתר בנייה לא היה בכדי לשנות הצהרות אלו;

מהראיות עלה כי המידע הרלוונטי מתוך בקשת ההיתר נכלל בהסכם השיתוף (ר' טבלאות השטחים בנספח א' להסכם השיתוף);

ועל כל אלה ייוסף הצורך לתת את הדעת לעדותו של התובע לפיה התובעים עברו על ההסכם ונספחיו ברפרוף, מבלי להתעמק בתוכנו ובסעיפיו. בנסיבות אלו לא ברור מדוע היה עלי להסיק כי דווקא בבקשת ההיתר, זו אשר כאמור טרם אושרה, הם היו מתעמקים, לו זו הייתה מצורפת כנספח למערך ההסכמים.

בשולי כל אלה אוסיף ואציין כי טענה זו של התובעים כלל לא מצאה ביטוי מפורש בכתב התביעה, ואף בכך יש כדי לעורר קושי.

האם המצגים שהוצגו לתובעים היו מצגי שווא

125. סוגיה נוספת אליה מצאתי להידרש היא שאלת קיומם פערים בין המצגים אשר הוצגו במסגרת הפגישה מיום 2.3.2015 (לרבות במסגרת הסכם השיתוף על נספחיו) לבין בקשת ההיתר המקורית אשר הוגשה מספר חודשים קודם לכן.
126. בעוד שלטענת התובעים הסכם השיתוף ונספחיו עמדו בסתירה לבקשת ההיתר אשר הוגשה, לפיה התבקש היתר לבניית דירה של 4 חדרים בלבד, טענת הנתבעת 3 הייתה כי סתירה כזו לא קיימת, וכי המגבלה אשר מנעה בנייתה של דירת התובעים כדירה בת חמישה חדרים, נוצרה בשלב מאוחר יותר, ונבעה מהגבלות אותן הציבה הוועדה בפני קבלת ההיתר.
127. בסוגיה זו מצאתי להעדיף את גרסת הנתבעת 3, ואפרט;
128. ביום 30.9.2014 הוגשה בקשת ההיתר המקורית, במסגרתה התבקש "... היתר ל 2 בניינים משותפים בני 16 דירות כל אחד ב- 4 קומות + חדר על הגג מעל קומה מסחרית. סה"כ שטח ח. מסחרית 839.96 מ"ר סה"כ שטח דירות כולל ח. בגג 2472.25 מ"ר..." (ר' פרוט' הדיון בבקשת ההיתר מיום 27.11.2014 והחלטת הוועדה מיום 9.12.2014, נספחים 7 ו-8 לתצהיר עו"ד לגריסי).
129. מקום בו בשרטוט ההדמיה שנמסר לתובעים וצורף כנספח להסכם השיתוף (נ/2), כמו גם מעדות התובע, אשר לא נסתרה, עלה כי הוצגה לתובעים דירה הכוללת שלושה חדרים בקומה הרביעית ושני חדרים על הגג, אכן היה לכאורה בבקשת ההיתר, כפי שנוסחה, כדי לסתור את המצגים אשר הוצגו לתובעים.
130. עם זאת, וכפי שיפורט בשורות הבאות, מהראיות אשר הובאו לפניי עלתה תמונה עובדתית מורכבת יותר.
131. ראשית – מעיון בתב"ע, מפרוט' הוועדה והחלטתה בבקשה להיתר, גיליון פרטי הבקשה להיתר וכן נספח א' להסכם השיתוף, עולה כי הנתונים הכלולים בהסכם השיתוף ביחס לשטחים ואפיון היחידות תאמו את התב"ע והבקשה להיתר אשר הוגשו אך טרם אושרו ואשר לפיהם התבקשה בניית 2 בניינים עם שטח כולל של 2,472.25 מ"ר (ר' הסכם השיתוף נספח 1 לתצהיר עו"ד גרנות ונספחים 6, 7, 8 ו-10 לתצהיר עו"ד לגריסי ועדות עו"ד לגריסי בס' 25-27 לתצהירו).
- כך גם העיד האדריכל, כי שטח הדירות הכולל שהתבקש בבקשה להיתר – 2,472 מ"ר, תאם בדיוק את זכויות הבנייה אשר התבקשו ונכללו במסגרת התב"ע, לרבות בגגות הבניינים (ר' ע' 13 ש' 17-22 לפרוט' הדיון), וכן הוא העיד כי בשלב אישור

התב"ע לא נדרשים לתכנון הדירות, ההגבלה היא על היקף השטח "המטראז" בלבד, תוך הבנה כי חדר תקני אמור להיות בשטח של 8 מ"ר (ר' ע' 10 ש' 24 וע' 11 ש' 1-13 לפרוט' הדיון).

132. שנית – עו"ד לגריסי העיד כי למיטב ידיעתו והבנתו, כעו"ד העוסק בתחום המקרקעין, המונח "חדר על הגג" המופיע בהחלטת הוועדה ולקוח מלשון התב"ע, לא מתייחס לכמות החדרים שניתן לבנות, ולא מוגבל לחדר אחד, אלא מתייחס להיקף החלל אותו ניתן לבנות על פי ההיתר, ללא הגבלה של כמות החדרים, וממילא ניתן לשנות את החלוקה הפנימית של השטח הבנוי, גם בדיעבד, ללא צורך בקבלת היתר בנייה נוסף או שינוי ההיתר הקיים (ר' ס' 28 לתצהירו).

133. עדות זו של עו"ד לגריסי, נתמכה גם בעדותה של הגב' יפי שגיא, אשר אישרה כי בבקשת ההיתר לא צוין חדר אחד על הגג, אלא חדר, בהיקף של 30 מ"ר (240 מ"ר ל- 8 חדרים), כי הקביעה כי מדובר בחדר אחד לכל יחידת דיור הייתה פרשנות שלה וכי בפועל אין הגבלה על כמות החדרים אותם ניתן לבנות באותה יחידת שטח, או כדבריה:

"... אם המתכנן רואה לנכון לעשות שני חדרים אז זה יכול להיות שני חדרים, אבל 30 מ"ר הם הפונקציה של חדר או קומפלקס של חדר עבור יחידת דיור אחת... ש. אבל הוא לא מוגבל לכמות החדרים.

ת. נכון, בתוך אותם 30 מטר." (ע' 18 ש' 12-ע' 19 ש' 7 לפרוט' הדיון).

זאת ועוד;

134. מעדות האדריכל עלה כי היו מספר גרסאות של תכניות אשר הוכנו בקשר עם הפרויקט, כאשר חלקן כללו גם דירות של חמישה חדרים, וכי אם התכנית המקורית אשר הוכנה על ידו הייתה מאושרת, דירת התובעים הייתה כוללת שני חדרים על הגג (ר' עדותו בע' 9 ש' 12-16, ע' 10 ש' 3-1 לפרוט' הדיון).

135. עוד הוא הוסיף והעיד ביחס לטבלת השטחים אשר הועברה על ידי משרדו בשנת 2016 (נ/1) כי זו הייתה שגויה, מאחר שנשמכה על גרסאות קודמות בהן דירת התובעים הופיעה כדירת 5 חדרים, ודובר בטעות נגררת, אולם במועד ההגשה המקורי לא דובר בטעות (ע' 12 ש' 20 – ע' 13 ש' 7 לפרוט' הדיון).

136. מהראיות אשר הונחו בתיק בית המשפט עלה כי במסגרת החלטת הוועדה מיום 28.10.2015, אשר ניתנה מספר חודשים לאחר קיומה של הפגישה מיום 2.3.2015 בה חתמו התובעים על הסכם השיתוף, הוחלט על אישור הבקשה להיתר, בכפוף לתיקונים אשר התבקשו, לרבות תיקון השטחים בגג כך שהשטח המבונה אשר התבקש, של 30 מ"ר, יכלול את שטח חדרי המדרגות (בהיקף של כ- 6.5 מ"ר): **"החלטה לאשר בכפוף להערות הבדיקה לרבות... חישוב שטח חדרים בגג. (30.00 מ"ר כולל ח. מדרגות)"** (ר' החלטת הוועדה נספח 11 לתצהיר עו"ד לגריסי ועדות האדריכל בע' 14 ש' 17-23 לפרוט' הדיון).

137. האדריכל אישר בעדותו כי התכנון המקורי של קומת הגג, כלל 30 מטר זכויות על הגג, אבל לא נכללו ולא חושבו במסגרתו אותם שישה וחצי של מ"ר של חדר המדרגות, אשר נספרו עם קומת הבסיס (ר' ע' 14 ש' 29-32 לפרוט' הדיון).

138. עוד הוא הוסיף והעיד, כי עת נדונה בקשת ההיתר לא אושרו כל הזכויות הכלולות בתב"ע כפי שהתבקש, אלא הופחת שטח של כ- 53-54 מ"ר עקב הנחיות הוועדה אשר נבעו מהצורך להסדיר טעות בביצוע בקומה אחרת:

"המטרים האלה היו צריכים להשתמש בהם בקומה ראשונה כדי להסדיר טעות בביצוע. הגשנו תכניות והם הוסיפו את השטח הזה כדי להסדיר את המצב הקיים. הייתה טעות בקומה אחת והשטח הזה שהיה ניתן במקרה אחר להשתמש בו אולי לגג, וזה ההיתר האחרון שניתן ב- 21. ש. כלומר זו לא שגיאה תכנונית אלא של ביצוע? ת.כן."
(ר' ע' 13 ש' 23-35 וע' 15 ש' 4-10 לפרוט' הדיון).

139. כפועל יוצא מכך הוגשה בקשת היתר מתוקנת, אשר אושרה ביום 19.1.2017 (ר' נספח 12 לתצהיר עו"ד לגריסי).

140. מהראיות עלה כי התיקון בשטח דירות הדופלקס, **ובהן דירת התובעים**, אשר נבע מהחלטת הוועדה מיום 28.10.2015, הוא-הוא זה אשר הביא להפחתת שטח של כ- 6.5 מ"ר מתוך השטח שהותר לבנייה על הגג ומנע את האפשרות לחלק אותו לשני חדרים (ר' עדות האדריכל בע' 10 ש' 10-29 לפרוט' הדיון).

141. כל אלה מלמדים כי על אף כי בבקשת ההיתר התבקשה בניית חדר על הגג, בפועל דובר בשטח של 30 מ"ר, אשר לכאורה, כמו גם בהתאם לתכניות אשר גובשו, לא הייתה מניעה כי זה יחולק חלוקה פנימית בהתאם לשיקול דעת המתכנן.

עם זאת, לאחר הגשת הבקשה, ולאחר התקשרותם של התובעים בהסכם השיתוף במטרה לרכוש דירת חמישה חדרים, התברר כי התכניות אשר הוגשו לא אושרו, ויש צורך לבצע בהן תיקונים, אשר הביאו להקטנת השטח הבנוי על הגג באופן בו לא ניתן היה עוד לחלקו לשני חדרים בהתאם לכוונות המקוריות.

142. בנסיבות אלה, לא ניתן לקבוע כי במועד הפגישה מיום 2.3.2015 וחתימת הסכם השיתוף, המצגים אשר הוצגו לתובעים היו מצגי שווא, וממילא לא ניתן לראות בנתבעת 3 כאחראית לנזקי התובעים הנובעים מאותה התנהלות.

מספר הערות משלימות

143. קודם סיום הדיון בסוגיית החבות, מצאתי להוסיף ולהתייחס, בקצרה לטענות נוספות אשר הועלו על ידי הצדדים באשר למערך היחסים שבין התובעים לנתבעת 3.

144. במסגרת הסיכומים ביקשו התובעים להפנות את שימת הלב לפסק הדין בעניין ה"פ (מחוזי ת"א) 39815-06-16 יוסף מרק ואח' נ' עו"ד יצחק חג'ג' [נבו] (1.1.2018) במסגרתו נדונה, בין היתר, שאלת אחריותו של עורך הדין המשמש כנאמן לקבוצת הרכישה. אלא כי גם במסגרת אותו פסק דין הובהר כי אחריותו של עורך הדין אינה חלה על כל ענייני הפרויקט. למעלה מכך, וחשוב מכך באותו הליך נדונה שאלת ההצדקה בחיסיון או גילוי של מידע על ידי בעלי התפקידים השונים. והחובה המוטלת, בין היתר על עורכי הדין, לסייע בהעברת מידע, לרבות זה החורג מתחום הפעילות שלהם ולרבות על דרך של איסוף המידע. ואולם, גם באותו פסק דין לא היה מצופה מעורכי הדין **לבדוק** את המידע או לשמש כגורם מפקח על בעלי התפקידים האחרים כי הם מוסרים מידע שהוא מדויק. בענייננו, לא נטען על ידי התובעים כי הנתבעת 3 הייתה מודעת לכך שהמידע אשר נמסר לתובעים הוא מידע כוזב וביקשה למנוע העברתו. משכך, לא נמצא כי הדוגמא דומה למקרה.

145. בהליך זה ביקשה הנתבעת 3 להפנות את שימת הלב לראיות מהן עלה כי גם לאחר שהתובעים כבר היו מודעים לנתון לפיו שטח דירתם קטן עד כדי העדרה של התכנות

לבנייתה של דירה בת חמישה חדרים, הם לא העלו טענה כלשהי כנגד הנתבעת 3, ובהמשך הם אף פנו אליה על מנת שתייצגם בתביעה מול הנתבעים 1 ו-2.

כל זאת מקום בו התובע אשר נמנה על נציגות הדיירים, עודכן באופן שוטף על שינויים תכנוניים, וכבר בחודש יולי 2016 נעשתה על ידו, יחד עם דיירת נוספת, אל עו"ד לגריסי, לעניין אותם שינויים בשטחי דירות הגג (ר' מוצג נ/1).

146. לשיטת הנתבע 3, רק לאחר שהנתבעת 3 סירבה לייצג את התובעים בתביעה מול הנתבעים 1 ו-2, הם בחרו לראות בנתבעת 3 כחלק בלתי נפרד מכלל הגורמים האחראים לנזקם (לעניין זה ראה ע' 30 ש' 35 – ע' 31 ש' 17 לפרוט' הדיון).

147. בהתייחס לטענות אלו הנתבעת 3 אקדים ואבהיר כי אין בעובדה כי התובעים פנו לנתבעת 3 בבקשה לייצגם כדי למנוע הגשתה של תביעה זו כנגדה. שמורה הייתה לתובעים הזכות לעתור למתן סעדים כנגד הנתבעת 3, ככל והובאו בפני התובעים ראיות מהן עלתה, לשיטתם, קיומה של רשלנות או חבות של הנתבעת 3 כלפיהם.

למעשה, אך טבעי הוא כי מקום בו טוען רוכש זכויות במקרקעין כי זכויותיו נפגעו, כי הוא יפנה תילה לעורך הדין אשר ייצג אותו במהלך הליך הרכישה.

148. עם זאת, באופן התנהלותם של התובעים בסמוך למועד בו נודעו להם העובדות הנוגעות לשינוי שטח דירתם, ועת כי נתונים אלו לא השתנו במידה מהותית מאותה עת, היה כדי ללמד על קיומה של הבחנה אותה עשו התובעים עצמם, בזמן אמת, בין הנתבעים לבין עצמם, בכל הנוגע לאחריותו של כל אחד מהנתבעים כלפיהם.

149. בהבנה זו לא היה, ולו בקירוב, כדי ללמד על קיומה של הצדקה לדחיית התביעה, אלא בגדר דבר מה נוסף למסכת העובדתית הכוללת.

הנזק

150. מקום בו נמצא לדחות את טענות התובעים ביחס לאחריותה של הנתבעת 3, דין התביעה כנגדה להידחות, וממילא אין רלוונטיות לנזק שנגרם ולסעדים אשר התבקשו במישור היחסים שמולה.

151. בבחינת למעלה מן הצורך אני מוצאת להוסיף ולהתייחס בקצרה לסוגיות הקשורות בנושאים אלה.

152. מקום בו התובעים ביקשו לרכוש דירת חמישה חדרים בת כ- 107 מ"ר, וקיבלו בפועל דירת ארבעה חדרים בשטח של כ- 101 מ"ר, נהיר כי נגרם להם נזק, ולמעשה דומה כי כלל הנתבעים הכירו בכך.

153. בהתייחס לנתבעים 1 ו-2, עלה מהראיות אשר הובאו לפני כי הם ניסו, בתקופה מסוימת, לקדם פתרונות שונים מול התובעים, ללא הצלחה של ממש מצדם (של הנתבעים).

בהתייחס לנתבעת 3, עלה מהראיות כי נוכח הקטנת שטח הדירה היא המליצה על הפעלת מנגנון האיזון הקבוע בס' 7 להסכם השיתוף, אשר נועד לכאורה לפצות כספית את התובעים נוכח אותו שינוי בשטחים.

154. זהו המקום לציין, כי אני ערה לכך שהפגיעה בתובעים והנזק שנגרם להם לא **מסתכמים בהפחתת שטח הדירה, לכאורה במטרים ספורים, אלא בשינוי תכנוני, המונע אפשרות בנייתה של דירת חמישה חדרים, כפי המצגים עליהם הסתמכו התובעים.**

לכאורה לא מן הנמנע כי לא היה במנגנון האיזון הנקוב בהסכם, אף לא היה מיושם, כדי לתת לייצר את האיזון או הפיצוי הראוי.

לעניין זה יופנו הצדדים לחקירתו הנגדית של השמאי גולן במסגרתה ציין: **"הפער לא נובע רק מהכמות אלא גם מהשינוי הפונקציונאלי"**. (ע' 21 ש' 28 לפרוטוקול הדיון).

עם זאת, כתב התביעה לא כלל טענה לניסוח רשלני של ההסכם, ע"י הנתבעת 3, בהתייחס לנקודה זו, ומשכך איני נדרשת לבחינה של שאלה זו. בנוסף, רבים הם המקרים בהם נוסחו של הסכם כולל בחובו הסכמות באשר לתיחום היקף הנזק.

155. עוד יצוין, כי בעובדה כי התובעים סירבו להצעות פשרה שונות אשר הוצעו להם, אין כשלעצמה כדי ללמד על קיומו של אשם תורם שלהם, לנזק אשר נגרם להם, ומהראיות אשר הובאו לפני עלה לכאורה כי שיקוליהם היו ענייניים, וכל מטרתם להבטיח כי הדירה בה הם יתגוררו בסופו של יום, תהא דירה בת חמישה חדרים.

156. עם זאת, מבלי לגרוע מאפשרותם של התובעים לדרוש פיצוי או לעתור לקבלת סעדים אחרים בגין נזק שנגרם להם, היה עלי להוסיף ולבחון האם פעלו התובעים כדבעי לצורך הקטנת הנזק.

157. מהראיות אשר הונחו בתיק בית המשפט עלה כי בשלב מסוים ביקשו התובעים עצמם להפעיל את מנגנון האיזון הנקוב בהסכם השיתוף, וכאמור הנתבעת 3 המליצה על כך לנציגות הקבוצה, עליה נמנה גם התובע, אלא כי בפועל מנגנון זה לא הופעל.

התובע ביקש להטיל את האחריות לכך על עו"ד גרנות, אולם בהמשך אישר כי הייתה זו החלטה של הנציגות, עליה הוא נמנה (ר' ס' 17 ונספח 4 לתצהיר עו"ד גרנות ועדות התובע בע' 29 ש' 20-29 לפרוט' הדיון).

158. התובע הוסיף והעיד כי במסגרת מנגנון האיזון הוצעה להם ע"י הנתבעת 1, החברה, הפחתת סך של 100,000 ₪ מתוך התמורה הכוללת אותם היה עליהם לשלם לצורך רכישת הזכויות בנכס, וזאת בהתבסס על חוות דעת שמאי, אלא כי הם סירבו לקבלת הסכום האמור, שכן לטענתו: **"כאשר הצטרפתי לקבוצה לא הצטרפתי בשביל לקבל איזונים אלא כדי לקנות דירת 5 חדרים. זה מה שקניתי"** (ר' הצעת הנתבעת 1 בנספח 24 לתצהיר התובע ועדותו בע' 40 ש' 13-28 לפרוט' הדיון).

159. יתרה מכך, התובע אישר בחקירתו הנגדית כי גם לאחר שהתובעים סירבו לאמץ את מנגנון תשלומי האיזון, הודיעה להם הנתבעת 1 כי היא מפקידה עבורם את הסכום האמור, דהיינו סך של - 100,000 ₪, בקרן אקספו. אלא כי התובעים לא בדקו, טרם הגשת התביעה, אם סכום זה אכן הופקד (ר' עדות התובע בס' 32 לתצהירו ובע' 40 ש' 34 – ע' 41 ש' 7 לפרוט' הדיון).

160. הגם כי ייתכן מאוד כי לא היה די בפיצוי של 100,000 ₪ כדי לכסות על הנזק שנגרם לתובעים, והגם כי אני ערה לרצון הסביר מאוד שלהם, שלא לקבל פיצוי כספי את דירה בת חמישה חדרים, בנסיבות שנוצרו – דומה כי היה בהתנהלות התובעים כדי לאיין את האפשרות להקטנת שיעור הנזק הכספי.

161. בהתאם להוראות הדין וההלכה הפסוקה, לא ניתן לחייב את הנתבעת 3 בגין נזק אותו ניתן היה למנוע או לצמצם (ר' ס' 14(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, החל גם על פעולות שאינן בבחינת חוזה מכוח ס' 61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973; כן ראה לדוגמא ע"א 4431/17 פלוני נ' פלוני [נבו] (3.10.2019); ע"א 2298/21 לוי נ' אגודת מושב מצליח- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ [נבו] (4.1.2023))

הסעדים הנתבעים

162. בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף ואתייחס בקצרה גם לסעדים אשר נתבעו, בסופו של יום, במסגרת הליך זה.
163. אקדים ואבהיר כי אני ערה לשינויים להם נדרשו התובעים במסגרת הליך זה, וזאת נוכח העדר הסולבנטיות של הנתבע 2, והעדר פעילותה של הנתבעת 1.
164. עם זאת, עת עתרו התובעים, בסיומו של הליך זה לחייב את הנתבעת 3 בתשלומם של סכומים שונים, בטענה לנזק הכספי שאשר נגרם להם, היה עלי להוסיף ולבחון סכומים אלו, ומקורם, כמו גם המקור החוקי מכוחו עתרו התובעים לחיוב הנתבעת 3 באותו סכום.
165. בהתייחס לסכום של 182,000 ₪, הרי שזה הוגדר בכתב התביעה כ"פיצויי הסתמכות" בגין אובדן ההזדמנות לרכוש דירת חמישה חדרים בפרויקט אחר. המדובר בסעד חוזי, המצוי בעיקר המערך היחסים שבין התובעים לבין הנתבעים 1-2.
166. בנוסף, גם ככל ואתן את הדעת לסכום דלעיל כזה המשקף את הפער בין שוויה של דירת חמישה חדרים חלופית לבין דירת ארבעה חדרים-נושא התביעה, כפי שהוגדר ע"י התובע בתצהירו, נמצאו סימני שאלה לעניין הרמת הנטל הראייתי המוטל על התובעים לעניין הוכחת שיעורו של אותו נזק, וזאת נוכח כרסום מסוים אשר נמצא בחוות דעתו של השמאי מטעם התובעים.
- כך לדוגמא מצא השמאי לנכון לבצע הפחתות משמעותיות משטח הדירה בגין מה שהוגדר על ידו כ"עקרון התועלת השולית הפוחתת", הגם כי הוא אישר כי מדובר בעקרון סלקטיבי אשר מופעל על פי שיקול דעת השמאי, בכל מקרה לגופו (ר' ס' 12.7.4 לחוות הדעת ועדות השמאי בע' 25 ש' 12-36 וע' 26 ש' 20 – יע' 27 ש' 5 לפרוט' הדיון); עוד אישר השמאי בחקירתו כי לא בוצעה השוואה לדירה אחרת בת חמישה חדרים (ר' ע' 26 ש' 2-4, 15-19 לפרוט' הדיון); ולבסוף, עלה מחקירתו הנגדית של השמאי כי כלל לא בוצעה על ידו מדידה בפועל של שטח הדירה, והמדידה נערכה תוך התבססות על התוכניות אשר הוצגו לו בלבד (ר' ע' 21 ש' 22 – ע' 22 ש' 11 לפרוט' הדיון).
- ויודגש, הדעת נותנת כי אכן קיים פער בשווי בין דירת חמישה חדרים לדירת ארבעה חדרים, והסכום אשר נתבע אינו מופרך, ואולם ככל והייתי נדרשת לפסיקת שיעורו של הנזק בפועל, יכול והיה מקום להוסיף ולהידרש להשלכות של הנקוב לעיל.

167. באשר לסכום של 100,000 ₪, אשר נתבע כעוגמת נפש, התובעים הבהירו במסגרת תביעתם, כי הוא נובע מדרך החתחתים אותה נאלצו לעבור משך כחמש שנים קודם להגשת התביעה והאדישות אותה הפגינו כלפיהם הנתבעים.

לעניין זה אבהיר כי להתרשמותי הבלתי אמצעית מהתובעים, המדובר באנשים מן היישוב, אשר נקלעו בעל כורחם לאירוע מורכב ומתסכל במסגרתו חלף הגשמתו של חלום לרכישתה של דירת מגורים בת חמישה חדרים, התואמת את צרכי משפחתם, הם נאלצו להתמודד עם אירועים והתנהלות רווית כשלים מצד החב' הקבלנית.

עם זאת, לא הוצגה על ידי התובעים פנייה כלשהי אל הנתבעת 3 קודם להגשת התביעה, בקשר עם הנטען בה, וכאמור, התובעים אף פנו לנתבעת 3 על מנת שזו האחרונה תייצג אותם בתביעה כנגד הנתבעים 1 ו-2.

בנסיבות אלה, לא הוכח כי הנתבעת 3 התנהלה באדישות כלפי התובעים או כי היה בהתנהלותה (מעבר לסירובה, המוצדק מבחינה אתית, לייצגם בתביעה כנגד הנתבעים 1 ו-2), כדי להסב להם עוגמת נפש.

סוף דבר

1. תביעה כנגד הנתבעים 1 ו-2 מתקבלת.

אני מחייבת את הנתבעים 1 ו-2, ביחד ולחוד, בתשלום הסך של 282,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל.

כן אני מורה כי הנתבעים 1-2, יחד ולחוד, יישאו בהוצאותיו של הליך זה בסך של 70,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

2. התביעה כנגד הנתבעת 3 נדחית.

3. בנסיבותיו החריגות של ההליך שבפני, תוך מתן הדעת לכלל הטיעונים והראיות, אני מוצאת, הגם באופן חריג מאוד, שלא לפסוק לחובת התובעים את הוצאות הנתבעת 3 בהליך זה, וכל צד יישא בהוצאותיו (במערך היחסים שבין התובעים לנתבעת זו).

המזכירות תעביר עותק פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור כדין לכב' בית המשפט העליון בתוך 60 יום.

ניתן היום, י"ד תמוז תשפ"ו, 29 יוני
2026, בהיעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה