



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. דוד פנדו
2. דורית גל פנדו

נגד

הנתבעים ושולחי ההודעות:

1. טובי פז-שיקלר
2. דרור יעקב אוסטפלד, עו"ד

מקבלי ההודעות:

1. טובי פז-שיקלר
2. דרור יעקב אוסטפלד, עו"ד

פסק דין

לפני בימ"ש תובענה בה קוני דירה מבקשים לחייב המוכר ועו"ד שייצג אותם ברכישת מקרקעין לפצות אותם בגין אי התאמת הממכר.

כתב התביעה

1. התובעים (להלן: "הקונים") טענו בכתב התביעה כי רכשו מנתבע 1 (להלן: "המוכר") בית פרטי דו-משפחתי, ברחוב יחזקאל 6 בחולון (להלן: "הבית"). עוד טענו כי נתבע 2 (להלן: "עורך הדין") ייצג אותם ברכישת הבית.

הקונים טענו כי המוכר הציג עובר לכריתת החוזה הבית ככזה הבנוי על מגרש בשטח של 375 מ"ר. בפועל לאחר שהשלימו את רכישת הבית, התברר לתובעים כי הוא בנוי על מגרש של 290 מ"ר. הקונים ייחסו לעו"ד רשלנות בייצוג.

עוד טענו, כי המוכר הפר ההסכם שכן לא דאג למחיקת הערות בגין חריגות בנייה.

הקונים ביקשו לחייב המוכר ועורך הדין לפצות אותם בגין השטח החסר במגרש ביחד ולחוד בסך של 500,000 ₪ שהוא הפער בין המחיר החוזי ובין שווי האמתי של הבית בהתחשב בגודל המגרש בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

כמו כן, ביקשו לחייב המוכר לשלם להם פיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבותו כי הזכויות בבית יירשמו על שם הנתבעים כשהן נקיות מכל הערה או זכות של צד שלישי, בסך של 350,000 ₪.

כתב הגנה מטעם המוכר

2. המוכר טען בכתב ההגנה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לתביעה נגדו שכן מסר לקונים בעל פה אך ורק פרטים ועובדות נכונות, והקונים ידעו היטב את דבר ההפקעה בחלקה (והדבר אף נרשם במפורש בחוזה המכר והוסבר להם ע"י בא כוחם).

כתב הגנה מטעם עורך הדין

3. עורך הדין טען בכתב ההגנה כי הקונים בקיאים בעולם העסקים ומבינים היטב היבטים נדל"ניים דוגמת ההפקעה הנטענת. הם ידעו החל מראשית המו"מ אודות ההפקעה והיא מוזכרת בהסכם המכר. הוא העיר את תשומת ליבם של הקונים לסוגיית ההפקעה, המליץ להם להסתייע באיש מקצוע לצורך בדיקת גודל המגרש והם נטלו על עצמם לבצע בדיקה כאמור. עוד טען שהזכויות שרכשו הקונים לא כללו כלל את השטח המופקע.

עורך הדין טען שככל שלקונים נגרם נזק כתוצאה מההפקעה, הרי שהתרשלו ולוקים באשם בשיעור של 100%.

עוד טען שהמוכר הוא הגורם האחראי לכל נזק ככל ונגרם לקונים.

שליחת הודעות

4. המוכר שלח הודעה לעורך הדין והאחרון שלח הודעה למוכר. בכתבי הגנתם להודעות חזרו על הטענות שהעלו בכתבי ההגנה לתביעה העיקרית.

כתב תשובה מטעם הקונים

5. הקונים שבו וטענו בכתב התשובה כי המוכר הציג בפניהם מצג שהמגרש עליו שוכן הבית גדול מהשטח שנמכר להם וכי בשום שלב לא הוסבר על ידי איש, בטח שלא על ידי עורך הדין, כי ייתכן ושטח המגרש המצוין במרשם המקרקעין אינו השטח שהם רוכשים בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

לגבי טענת המוכר כי לא ידע הפרטים לאשורם – הקונים השיבו כי עדיין היה עליו לדעת שעל ה- 375 מ"ר שלו יש הפקעה שהקטינה אותם. עוד טענו, כי שווי הנכס נקבע למרות מצבו ולא בגלל מצבו- הכל תוצאה של שטח מגרש גדול במיוחד. הם טענו שהצהרותיהם ביחס לנכס ניתנו בהסתמך על עבודתו של עורך הדין ונוסחו על ידו.

הדיון הראשון

6. ביום 12.12.18 התקיים הדיון הראשון. בימ"ש דן בבקשות הקונים לגילוי ומענה לשאלות. בימ"ש קבע כי מוצו הליכים מקדמיים וקבע לוח זמנים להגשת ראיות.

הגשת ראיות

7. הקונים הגישו ראיותיהם ביום 30.1.19, עורך הדין הגיש ראיותיו ביום 14.3.19 והמוכר ביום 25.3.19.

הדיון השני

8. הדיון השני התקיים ביום 28.4.19. בימ"ש קצב למוכר פרק זמן להגשת תצהיר גילוי מסמכים מתוקן.

הגשת ראיות נוספות על ידי הקונים

9. ביום 6.6.19 הקונים הגישו ראיות נוספות.

הדיון השלישי

10. ביום 8.7.19 התקיים הדיון השלישי. בימ"ש קבע מועדי שמיעת ראיות, סדר הנחקרים וזמני החקירה.

הדיון הרביעי

11. ביום 8.9.19 התקיים הדיון הרביעי שזומן במיוחד כדי לתאם מועדי שמיעת ראיות חדשים, עקב אילוצי בימ"ש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

הדיון החמישי

12. ביום 5.1.20 התקיים הדיון החמישי. נחקרו עדי הקונים ה"ה אלון אייזר ולריסה ללמייב (להלן: **"המתווכים"**) והקונים.

הדיון השישי

13. ביום 6.1.20 התקיים הדיון השישי. נחקרו המוכר ועורך הדין. בימ"ש קצב למוכר פרק זמן להגשת בקשה להגשת מסמך מטעמו.

הגשת סיכומים

14. לאחר קבלת תמלילי הדיונים, בימ"ש קבע ביום 26.1.20 לוח זמנים להגשת סיכומים. הקונים הגישו סיכומיהם ביום 17.2.20. המוכר הגיש סיכומיו ביום 18.3.20 ועורך הדין ביום 17.3.20.

הדיון השביעי

15. ביום 6.5.20 התקיים הדיון השביעי. הצדדים ענו לשאלות בימ"ש ובימ"ש הציע להם הצעה.

דיון והכרעה

16. על בימ"ש להכריע בסוגיות שלהלן:
האם המוכר הטעה הקונים לגבי גודל המגרש עליו בנוי הבניין? וככל שכן, האם עורך הדין התרשל בהגנה על זכויות הקונים?
האם המוכר הפר התחייבותו למכור הבית ללא הערות?

האם המוכר הטעה את הקונים לגבי גודל המגרש?

17. הקונים טענו בכתב התביעה כי המוכר הציג לפנייהם במו"מ מצג לפיו שטח המגרש עליו בנוי הבניין גדול ב- 84 מ"ר מהשטח שנמכר להם בפועל.

18. המוכר טען בכתב ההגנה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לתביעה נגדו שכן קיים בתום לב ובקפדנות את כל הוראות חוזה המכר ואף מסר לקונים בעל פה אך ורק פרטים ועובדות נכונות, פרטים הידועים לו מחוזה הרכישה שלו, ונראה כי בבסיס התביעה עומד חוסר תום לב משווע של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

הקונים שידעו היטב את דבר ההפקעה בחלקה (והדבר אף נרשם במפורש בחוזה המכר והוסבר להם ע"י עורך הדין), והתביעה נגדו הינה ניסיון לא ראוי מצדם לעשיית עושר ולא במשפט על גבו.

עוד טען שמחיר התמורה נקבע בין הצדדים בעיקר על פי שווי הבית ומצבו ולא בשל גודל החצר. זאת ניתן להסיק גם מהתנהגותם האובייקטיבית של הקונים - כאשר הובהר להם, לרבות על ידי עורך הדין, בהוראות החוזה עצמו ובהסברי המוכר, כי קיימת הפקעה ורצוי כי יבצעו מדידה. הם העדיפו לא לדחות את חתימת העסקה ולרכוש את הנכס "**כפי שהוא**", תוך ויתור גורף על כל טענה.

19. המוכר טען כי לא הצהיר בהסכם דבר לגבי גודל המגרש (ואף אין אזכור בהסכם לגודל הממכר), שכן המוכר בעצמו לא ידע מהו שטחו המדויק של המגרש, במיוחד בשל ההפקעה שבוצעה על ידי עיריית חולון, ושביגנה נרשמו הערות בנסח הרישום שצורף כנספח להסכם.

עוד טען שהקונים הצהירו במסגרת ההסכם והנספח להסכם, כי בדקו את המצב הגשמי, התכנוני, הרישומי והמשפטי וכי הנכס מתאים למטרותיהם וכי אין להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בשל כך. די בכך כדי לדחות את התביעה בכל הנוגע לסוגיית גודל המגרש.

20. המוכר טען שכל נושא ההפקעה צוין מפורשות בהסכם, הן בהואיל השלישי בהסכם, הן בנסח הטאבו שצורף להסכם והן באופן מפורט בנספח להסכם.

עוד טען שאין חולק בענייננו, שהקונים ששטח המגרש לטענתם החדשה בתביעה זו היה כה מהותי עבורם, ואשר לא הזכירו את העניין בהסכם המכר, היו חייבים בביצוע בדיקה מקיפה של עניין זה. אם בימ"ש יקבל את גרסת הקונים הרי שברור כי התנהלותם הייתה רשלנית מאוד וחסרת אחריות, ויש בה כדי להשית עליהם אשם תורם מלא (דהיינו עד כדי 100% מהנזק הנטען על ידם).

21. עורך הדין טען בכתב ההגנה כי הקונים בקיאים בעולם העסקים ומבינים היטב היבטים נדליניים דוגמת ההפקעה הנטענת. שני הקונים הינם עובדי בנק בכירים. חזקה שמנהל סניף של בנק גדול ומי שעובדת במחלקת נכסים ובינוי של בנק גדול שקראו את חוזה המכר עליו חתמו והבינו היטב משמעויותיו.

עוד טען שהקונים ידעו החל מראשית המו"מ אודות ההפקעה. המוכר העיר את תשומת ליבם לסוגיית ההפקעה, המליץ להם להסתייע באיש מקצוע לצורך בדיקת גודל המגרש והקונים נטלו על עצמם לבצע בדיקה כאמור, תוך שהקונה ציין בפניו כי מתקופת עיסוקו יש לו גישה והיכרות עם אנשי מקצוע מצוינים לצורך בדיקה כאמור.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

22. עורך הדין תהה כיצד יכולים הקונים לטעון כי הוא כשל בזיהוי ויידוע ההפקעה בה בשעה שדבר ההפקעה צוין במפורש בחוזה המכר ובה בשעה שהזכויות שרכשו הקונים לא כללו כלל את השטח המופקע?

עוד טען שדבר ההפקעה המדוברת היה ידוע היטב לקונים והוא צוין במפורש בחוזה. לכן, ככל שלקונים נגרם נזק כתוצאה מההפקעה, הרי שהאשם לכך רובץ לפתחם, על כך שנמנעו מליישם את המלצתו לברר את מצב הזכויות במגרש באמצעות מודד מטעמם.

23. הקונים רכשו את הבית כשהם יודעים כי בבית קיימות חריגות בניה והדבר מצא אף את ביטויו בנספח לחוזה המכר. בעקבות אותן חריגות בניה רשומה הערה בנסח הרישום. הקונים אינם באים במסגרת התביעה בכל טענה לעורך הדין על חריגות הבניה בבית. זאת מכיוון שאין חולק כי ידעו עליהן והם מנועים מלהלין עליהן. אם כך הוא, תהה, מדוע הם יכולים להלין על ההפקעה, כאשר אף היא מוצאת את ביטוייה בחוזה המכר ?

24. עורך הדין טען כי לקונים רשלנות ואשם תורם בשיעור של 100%.

25. הקונים השיבו לטענות המוכר ועורך הדין בכתב תשובה שהגישו. הם טענו שהמוכר הציג בפניהם מצג שהמגרש עליו שוכן הבית הוא בגודל של 375 מ"ר ועוד 20 מ"ר עליהם "השתלט". נתון זה היה חלק מנתוני הממכר שנמסרו על ידו. הם טענו שבאת כוח המוכר, עו"ד רחל מלכיאלי, הודתה בשמו כי הוא שיווק את הבית ככזה ששוכן על מגרש בן 388.5 מ"ר.

עוד טענו שתשריט הבית המשותף של הנכס, מראה בבירור רצועה של קרקע עליה מסומן קו מקווקו המראה את ההפקעה שבוצעה לטובת עיריית חולון. השטח המקווקו אמנם מצוין בתשריט כחלק מהמגרש, אולם, בפועל ההפקעה בוצעה והשטח בחזקת עיריית חולון.

26. הקונים טענו שאם המוכר טוען שלא ידע מה השטח בפועל, עדיין היה עליו לדעת שעל ה- 375 מ"ר שלו יש הפקעה שהקטינה אותם. המוכר מוחזק כמי שמכיר את מסמכי הבית המשותף של הנכס שבבעלותו.

עוד טענו כי שווי הנכס נקבע למרות מצבו ולא בגלל מצבו והכל תוצאה של שטח מגרש גדול במיוחד.

עוד טענו שבשום שלב לא הוסבר על ידי איש, בטח שלא על ידי עורך הדין, כי ייתכן ושטח המגרש המצוין במרשם המקרקעין אינו השטח שהם רוכשים בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

קשיים בטענת הקונים כי המוכר הטעה אותם לגבי שטח הממכר

27. ישנם מספר קשיים שעומדים בדרכם של הקונים להוכיח הטענה לפיה המוכר הטעה אותם לגבי שטח הממכר.

החוזה מתאר הממכר בצורה מדויקת

28. **חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973** קובע כי הסכם ניתן לכרות גם בעל פה ועל ידי התנהגות, ולא רק בכתב. הוראה זו תואמת עקרון העל לגבי חופש החוזים הן לעניין אופן כריתת החוזה והן לעניין תוכנו.

המחוקק מצא לחרוג מכלל זה לגבי חוזי מכר במקרקעין לנוכח ההנחה שחוזים אלה עוסקים בסכומים לא מבוטלים ולכן יש להעדיף בהירות רבה ככל האפשר לגבי תנאי ההסכם, על פני הוצאות כריתת הסכם בכתב. לכן, קבע בסעיף 8 **לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969** חובה לעגן התחייבות לעסקה במקרקעין בכתב.

29. תוכן ההסכם מיום 22.1.17 שצורף כנספח ג' לכתב התביעה, אינו מעגן הסכמה למכירת שטח מגרש של 375 מ"ר.

30. הממכר מוגדר בחוזה בפרק ה"פרשנות" כ"דירת מגורים בשטח רשום של 337.90 מ"ר ברחוב יחזקאל 6 בחולון קומת מרתף + קרקע + ראשונה ושנייה והידועה כגוש 6019 חלקה 147 תת חלקה 2 (להלן "הדירה"), והכל כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א' ונזכר בסעיף 2' להלן:

31. בפרק ה"מבוא" בסעיף 2 ב"הואיל" הראשון בחוזה נקבע כי "המוכר מצהיר כי הינו החוכר הרשום והמחזיק הבלעדי של הממכר" ושוב יש הפניה לנסח רישום המקרקעין שצורף לחוזה כנספח א'.

32. ב"הואיל" השני נקבע כי "הממכר נקי ... למעט תכניות והפקעה".

33. בסעיף 6.1 בחוזה, במסגרת הצהרות הקונה, הקונים הצהירו כי הקונה "בדק הדירה ... מבחינה פיזית, משפטית, רישומית, הנדסית ותכנונית, לרבות בלשכת רישום המקרקעין ובעירייה, לרבות את תיק הבניין, תשריטים, היתרים, לשביעות רצונו המלאה ומצא אותה מתאימה לדרישותיו,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

לצרכיו ולמטרותיו לכל דבר ועניין והוא מוותר מראש ובמפורש על כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לגבי הדירה למעט פגם או מום נסתר אשר הה ידוע למוכר והוא הסתירהו זאת מהקונה".

34. בסעיף 6.2 בחוזה הקונים הצהירו "במפורש כי בדק היטב את מצבה הפיזי והתכנוני של הדירה, קיבל מהמוכר את כל האינפורמציה שביקש והוא רוכש את הזכויות בדירה AS IS, במצבה במועד חתימת הסכם זה, והקונה מצהיר כי בכפוף לנכונות הצהרות המוכר לעיל, אין לו ולא תהינה לו כל טענות ו/או דרישות בקשר עם הדירה, מצבה והתמורה על פי הסכם זה".

35. מן האמור לעיל, עולה כי הממכר הוגדר ע"י הפניה לרישום בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנסח שצורף כנספח א' לחוזה.

36. עיון בנספח א' לחוזה מעלה שהגדרת הממכר בו תואמת תוכן הנסח, למעט ששטח הדירה הינו 69.40 מ"ר. אולם, יש התאמה לשטח המצטבר של "מרתף + קרקע + ראשונה + שניה" 337.90 מ"ר. עוד צוין שהחלק ברכוש המשותף, מחצית.

37. בחלק "ההצמדות" בנסח נקבע שהוצמד שטח של 375 מ"ר. אולם, כפי שהוזכר בחוזה, גם בנסח בחלק ההערות מופיעה הערה על "הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7".

38. מכאן שהמידע בהסכם על שטח הממכר תאם המצב הרישומי ועל הקונים, שהיו מיוצגים על ידי עורך דין, היה לבדוק הוראות ההפקעה, ככל שביקשו לדעת מה הוא השטח המדויק שהופקע. לנוכח הצהרות הקונים שצוטטו לעיל, וההזקה לפיה מי שחתם על חוזה, עיין בתוכנו, די היה בכך כדי לדחות הטענה להטעיה ע"י המוכר.

הטענה כי הוצגו עובר לחתימת ההסכם מצגים אחרים

39. ערים לקושי שהחוזה מתאר הממכר בצורה נכונה, הקונים טענו כי עובר לחתימת ההסכם הוצגו לפנייהם מצגים אחרים.

אולם, החוזה קובע במפורש בסעיף 11.1 כלהלן:

"הוראות חוזה זה מבטלים כל הסכמים קודמים, הצעות והבנות, בין בעל פה ובין בכתב בין הצדדים בכל הקשור לאמור בחוזה זה".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

40. הקונים טענו כי לא ויתרו במפורש או במשתמע על טענה כלשהי בקשר עם גודל המגרש וכי הצהרותיהם ביחס לנכס ניתנו בהסתמך על עבודתו של עורך הדין ונוסחו על ידו.

41. טענה זו אינה מקובלת על פניה. נוסף לכך, בימ"ש מביא בחשבון כי שני הקונים בעלי מקצועות רבי אחריות וניסיון, ובעיקר הקונה ששימש כמנהל סניפי בנק שנים רבות. נתונים אישיים מרשימים אלה, אינם מתיישבים עם הניסיון להתנער מתוכן חוזה עליו חתמו.

42. דוד אישר בעמוד 70 שורה 1 שהיה מנהל סניף של בנק לאומי. לאחר מכן אישר שהיה מנהל סניף כעשרים שנה. למרות האמור לעיל, טען להיעדר הבנה בסיסית בנכס. ראו בעמוד 70 שורה 17:

"ש: האם כמנהל סניף יש לך הבנה בסיסית בעיון בנסח טאבו?
ת: לא."

לא זו אף זו, בעמוד 102 שורה 10 התברר שכלל לא זוכר אם עיין בנסח שצורף לחוזה כנספח.

ש: האם אדוני קרא את כל העמוד כשהוא קיבל אותו?
ת: האמת לא התעמקתי.
ש: האם קראת אותו? זה ב.1 לכתב התביעה.
ת: לא זוכר אם קראתי אותו, אני חושב שראיתי אותו אני לא זוכר אם קראתי אותו.

בשורה 30 טען שחוו"ד שמאיות אינן מעניינות אותו.

"ש: קראת שמאיות של שמאים?
ת: לא, זה לא מעניין אותי, יש לי עשרות אלפי לקוחות שאני לא מתעסק בדברים האלה.
ש: קראת חוזים הסכמים של לקוחות שלך, אתה מבין?
ת: לא, רק דוחות כספיים."

43. כאמור לעיל, תשובות אלה אינן תואמות מעמדו וניסיונו המקצועי של דוד ומלמדות על אחת משתיים. או שניסה להמעיט מערך עצמו לצורך חיזוק טענותיו כי הוטעה, או שעקב מעמדו וניסיונו בעסקאות עליהם יעיד בהמשך כי ביצע, נהג באופן שאינו מצופה אף מקונה מן השורה.

44. מעדות דורית בעמוד 127 שורה 19 עלה שגם לה ניסיון מקצועי מרשים:

"יש לי שני כובעים בבנק, אני מנהלת מדור סלולר ואני מנהל את מוקד התקלות של הבנק, זה היה תפקיד מאד גדול שהסלולר היה בתפארתו, מאחר והסלולר נהיה רזה לאור כל השינויים במשק חלק מהעבודה הייתי (לא ברור) הייתה לי מחלקה רצינית."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

45. די היה בכך כדי לקבוע שעל פי תוכן ההסכם עצמו יש לדחות הטענה להטעיה נגד המוכר. אולם, למעלה מהדרוש, בימ"ש ידון בטענת הקונים כי המוכר הטעה אותם לגבי גודל המגרש.

האם המוכר הציג מצג מטעה במו"מ ?

46. כאשר נשאלה המתווכת כיצד הציגו לפניו הקונים התביעה היא ענתה בעמוד 54 שורה 16 כלהלן :

"שאלתי על מה התביעה אז אמרו שאנחנו חשבנו שקנינו 375 ותכלס זה 290, זהו, אני חייבת לשאול על מה התביעה על מה אני צריכה להעיד".

47. הקונים טענו שהמוכר הציג להם מצג לפיו שטח המגרש הוא 375 מ"ר וכי שטח נוסף, מעבר לשטח של 375 מ"ר, הינו שטח שהוא השתלט עליו. ראו עדות דוד בעמוד 76 בשורה 19 :

"עו"ד אהרונני : שכתוב הפקעה אתה ביררת / שאלת מישהו מה המשמעות המילה הפקעה?
העד, מר פנדו : אני אומר לך, לא, השאלה של הפקעה מי שהיה צריך לבחון אותה זה עורך הדין ומה שקיבלתי בהפקעה זה מה שידעתי, ידעתי שזה 375 מטר ועוד 20 מטר קדימה, זה מה שידעתי ובוזה זה הסתיים.

ש : למה לא ביררת?

ת : כי זה מה שקיבלתי, זאת התשובה, 375 מטר ועוד 20 מטר קדימה מאד ומאד חד.

ובעמוד 104 שורה 10 :

"העד, מר פנדו : אני לא יודע אם ראיתי עד הסוף, אני יודע שרק דבר אחד אני חוזר ואומר ידעתי שיש שם, זאת אומרת אני יודע שדובר על הפקעה, שאלנו מה ההפקעה הזאת, בהפקעה הזאת מדובר על מה שאני חוזר.

כב' הש' הדר : את מי שאלתם?

העד, מר פנדו : שאלנו גם את המוכר מה מדובר על הפקעה, שאלנו אחר כך את המתווכים שהיו פה, שוב הם גם מדברים על אותם 30-40 מטר, זה מה שאנחנו יודעים, שאר הבדיקות שהיו צריכים לעשות לדעתי זה עורך הדין שלי היה צריך לעשות אותם."

ובעמוד 115 שורה 4 :

"העד, מר פנדו : כרגע הפקעה אני מניח שזה משהו שהרשויות רוצות לקחת ממך בסיטואציות כאלו ואחרות.

ש : מה שאדוני אמר עכשיו אדוני גם ידע במועד שהוא חתם על החוזה?

ת : לא, עכשיו אני יודע שנכנסתי לתוך הסיפור הזה, מעולם לא נתקלתי במילה הפקעה, זה לא עניין אותי גם....



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ש: אבל אדוני שבא ומספר על עצמו שהוא לא ידע מה זה הפקעה הרשה לעצמו לגבש הלך מחשבה שהפקעה לא קשורה ל- 375, מעל ה- 375.

ת: נכון.

48. גם דורית הציגה עמדה דומה ואף חזרה על אותו משפט שוב ושוב "קיבלנו 375 מ"ר", ראו בעמוד 149 שורה 28:

"אנחנו קיבלנו מגרש אחרי הפקעה שהיה דונם ונשאר 400, לא עניין אותי היסטוריה מי לקח, למה, לאן הלך, לא מעניין קיבלתי 375 וזה מה שאנחנו ידענו, הבנו, זה מה שהסביר לנו אדון טובי ואתם יודעים מה זה נראה מוזר מה שאני אגיד לכם שאני לא יודעת אם הוא ידע בכלל מה הוא מוכר אני גם לא יודעת כי נראה לי רמה כזאת של שקר זה נראה לי קיצוני, אני לא הייתי מסוגלת עם המצפון שלי, כל בן אדם להגיד דבר כזה אבל זה מה שאנחנו יודעים, זה מה שהוא אמר."

49. קונה שמעיד כי "לא עניין אותי היסטוריה מי לקח, למה, לאן הלך, לא מעניין קיבלתי 375 וזה מה שאנחנו ידענו", מנוע מהעלאת טענות לגבי הבנתו את תנאי העסקה לאחר החתימה.

50. המוכר הכחיש הטענה כי טען שהשטח "375 מ"ר" בעמוד 52 שורה 23:

"העד, מר פז: או. קיי. בזמן שהראיתי בגינה את הסיפור שכביכול אני עשיתי עם שטח הדק והגידור, אמרתי להם שעד לפה זה שטח הבית. מפה זה חלק מההפקעה. אז היא שאלה אותי "או. קיי, ומה תכלס המספרים?" אמרתי לה "אני באמת שלא יודע מה תכלס נטו גודל המגרש ורצוי מאוד שתקחו מודד".

51. גם עורך הדין סתר בעמוד 69 משורה 26 הגרסה של הקונים לגבי הטענה כי נמסר לקונים מידע לפיו השטח הינו 375 מ"ר:

"ש: שנוהל משא ומתן על בית שיושב על מגרש שהגודל של המגרש הוא לא פחות מ-375 מטר?
ת: לא.

ש: לא נכון? טוב.

כב' הש' הדר: לא, אז תפרט כי זה לב העניין.

עד, עו"ד אוסטפלד: זה ברור שלשטח שרשום 375 וכשרשומה הפקעה, אז צריך להפחית אותה ולראות כמה בפועל."

52. גם אם בימ"ש ייצא מנקודת הנחה כי המוכר הציג את הדברים כגרסת הקונים, דוד חזר פעם אחר בעדותו על אותה עמדה "לפיה כי זה מה שקיבלתי, זאת התשובה, 375 מטר ועוד 20 מטר קדימה מאד ומאד חד". אין לקבל עמדה זו כמצדיקה הימנעות מבדיקת הדברים וחתימה על הסכם שאינו מעגן טענה זו, כאשר דוד מיוצג על ידי עורך דין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

53. דורית שהעידה לאחר דוד, ניסתה להסביר דברי דודת אולם, גם מדבריה עולה שהקונים בדעה שדי בכך שבשלב מסוים הוצג לפנייהם מצג שעל פניו הינו חסר יסוד ותמוה, כדי לבסס תביעה, על אף שאין עיגון לאותה טענה בהסכם, ועל אף שהיו מיוצגים עלי ידי עורך דין עובר לחתימת החוזה ראו דבריה בעמוד 132 משורה 22:

"העדה, גב' פנדו: או קיי, לפי מיטב הבנתי ובינתי, הבנה של הדיוטות וידע כללי שאני יודעת ולפי הסיפורים של מר טובי שהמגרש הזה היה שייך לקבלן, שהוא קנה מגרש ענק מטורף וחילק אותו לשניים, המגרש היה מאד גדול, המגרש היה של איזה דונם לא יודעת מה, היו בו הפקעות כלשהן שלא עניינו אותי, אני קיבלתי ביד 375 מטר שזה הנסח שטובי הראה לי זה מה שאני קיבלתי, היה למגרש הזה מגרש של הפקעות.

כב' הש' הדר: גברתי הנכבדה, כאן אני מבין שאת כן ידעת מה זו הפקעה.

העדה, גב' פנדו: ידעתי מה זו הפקעה, כל בן אדם יודע מה זו הפקעה.

כב' הש' הדר: לא, בעלך לא ידע, את היית פה הוא אמר שהוא לא ידע.

העדה, גב' פנדו: הוא ידע מה זו המילה הפקעה הוא לא ידע מה היא קשורה לענייננו.

כב' הש' הדר: גברתי, איך הוא אמר לי אני תם לב נקי כפיים, אני האמנתי לו, הוא אמר לי אני לא יודע מה זה הפקעה, חשבתי שזה שטח שהוא השתלט עליו, אז את כן יודעת מה זה הפקעה, אז עכשיו עו"ד אליוביץ אומר לך 5 פעמים זה מופיע, אז זה לא מתבקש להגיד לעורך הדין אוסטפלד תגיד לי כמה יישאר לי אחרי ההפקעה?

העדה, גב' פנדו: אני ראיתי 375 מטר, אני ראיתי במגרש הזה.

כב' הש' הדר: איפה ראית?

העדה, גב' פנדו: המגרש הזה היה פעם דונם,

כב' הש' הדר: איפה ראית?

העדה, גב' פנדו: אני קיבלתי דף של נסח טאבו ממר טובי שהיה כתוב עליו 375, דף אחד שהיה רשום עליו 375 מטר, במעמד הביקור הזה הוא זוכר היינו, (הדוברים מדברים יחדיו)

כב' הש' הדר: אני רוצה להבין, לשאלתי היכן ראית שלאחר הפקעה יש לך 375 מטר זה הנסח? העדה, גב' פנדו: אני קיבלתי 375 מטר.

כב' הש' הדר: גברתי,

העדה, גב' פנדו: המילה הפקעה לא עלתה.

כב' הש' הדר: אני אשאל עוד פעם.

העדה, גב' פנדו: אני לא מבינה.

כב' הש' הדר: תבחרי מה שאת רוצה לענות לי, לא לענות לי, אני לא מכריח אותך, היכן ראית מה משמעות ההפקעה, דהיינו כמה מטר מרובע יישאר לך לאחר ההפקעה, זה מהנסח?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

העדה, גב' פנדו : אני לא ידעתי בתחילת העסקה על ההפקעה, אני מודה, בביקור אצל טובי לא ידעתי, לא ידענו עד שלב החוזה, המילה הפקעה לא הוזכרה עם טובי למעט שהשטח הגנוב, הוא קרא לזה שטח ההפקעה כל הזמן.

כב' הש' הדר : אני צריך תשובה ואם אין תשובה אז,

העדה, גב' פנדו : אנחנו הדיוטות, יש לנו בלבול של מושגים.

כב' הש' הדר : אמרת ראיתי שזה 375 אחרי הפקעה ואז שאלתי, הזדמנות אחרונה להגיד לי בחמש מילים, היכן ראית שאחרי הפקעה זה 375 מטר מרובע?

העדה, גב' פנדו : אני לא ראיתי בשום מקום."

ובעמוד 134 שורה 19

"ת : אבל אני חוזרת ואומרת שהמילה הפקעה בשבילי זה משהו שכבר בוצע, בוצעה הפקעה, קיבלתי מגרש של 375 מטר זה לא עניין אותי,"

ובשורה 23

"כב' הש' הדר : שניה רגע, האם את אומרת לי, שאלה, האם אמרת לעורך הדין ששילמת לו כסף כדי לתת לו ייעוץ מקצועי תגיד לי עורך הדין אוסטפלד אני מבינה נכון 375 זה לאחר ההפקעה? שאלת אותו את השאלה?

העדה, גב' פנדו : ממש לא, לא."

54. הקונים עצמם צרפו מסרון ששלח אליהם עורך הדין בו כתב: "ההפקעה שראינו אותה אך לא נראה בשטח שנגרע משטחו של הנכס וכך גם מסר המוכר". כמו כן, הקונים לא הכחישו כי ידעו על קיום הפקעה, אך טענו שהובטח להם שטח של 375 מ"ר.

55. מכאן שאף גרסת הקונים עצמם אינה מבססת הטענה שהוצג מידע מטעה בעניין שטח המגרש.

עדות המתווכים לא סייעה לטענת הקונים לגבי מצג מטעה במו"מ

56. למעלה מן הדרוש, בימ"ש ידון גם בגרסת המתווכים. מעדויות שני המתווכים עלה שיש להם מניע להגן על עצמם שכן לכאורה אם היה מצג מטעה כביכול, הם היו אמורים להעיר, לאחר עיון בנסח, תשומת לב הקונים בעת המו"מ בדבר הצורך לוודא מה הוא גודלו של המגרש.

57. חשש זה בא לידי ביטוי בעיקר בעדות מנהל משרד התיווך מר אלון אייזר שמעורבותו בעסקה, על פי עדות שני המתווכים, הייתה מצומצמת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

58. העד לא ידע שיש רישום בנסח בדבר הפקעה. ראו תשובתו בעניין זה בעמוד 15 שורה 22 :

ש" : יפה, ראית שיש הערה בדבר הפקעה שם בנספח, אפילו מספר הערות?

ת : לא."

כאשר נשאל אם עיין בכל עמודי הנסח, הוא אישר בעמוד 16 משורה 1 שהמוכר דיבר על הפקעה "כל הדרך".

"יכול להיות שכן, לא, אתה יודע מה, אני לא זוכר אם ראיתי את העמוד הראשון אבל שוב ידעתי שיש הפקעה על הנכס, כלומר, הנושא הזה דובר על ידי המוכר כל הדרך, או קיי?"

בעמוד עמוד 28 שורה 32 העיד ש"לא דשנו בהפקעה":

"כב' הש' הדר : והרכיב השלישי זה שטח ההפקעה, כלומר מהשטח הרשום צריך להפחית שטח. העד, מר אייזר : שוב, את נושא ההפקעה זה לא משהו שדשנו בו, זה אפילו לא משהו שאני זוכר שראיתי בנסח הטאבו לפני העסקה וזה גם נושא שהוא,

בעמוד 30 שורה 13 שינה את הגרסה לפיה המוכר דיבר על ההפקעה "כל הדרך".

ש" : את המילה הפקעה הוא לא אמר לך.

ת : אני לא זוכר שהוא אמר לי."

57. המתווך לא ידע בעמוד 17 שורה 30 מה שטח הגינה.

ש" : מה שטח הגינה שהיה לנכס?

ת : איך אדוני רוצה שאני אדע מה שטח הגינה שהיה לנכס, כל מה שכתוב."

אולם, שטח המגרש לא הופיע בנסח

59. המתווך נשאל כיצד למרות חלוף זמן כה רב זכר המספר 375 מ"ר ועל כך ענה בעמוד 23 שורה 9 :

"האמת אני לא יודע למה המספר הזה יש לי בראש ה – 375 מטר, מאחד המסמכים זה היה בנסח טאבו, היה עוד איזה מסמך אחד שאני לא זוכר אותו שגם את המספר הזה אני זוכר באותו מסמך, אני לא זוכר משהו של המנהל, משהו שראיתי, אני זוכר את המספר הזה.

60. אולם, כאמור לעיל, המספר לא הופיע בנסח ולכן תמוה שהמתווך זכר דווקא מספר זה לאחר שלוש שנים.

למרות זאת עמד בעמוד 25 שורה 24 על גרסה זו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ת: שוב, הנושא הזה דובר כל הדרך, שנינו דיברנו על הנושא הזה וכל המהות של העסקה היית 375 מטר אין פה בכלל."

61. בעמוד 32 שורה 7 ניסה לבסס הגרסה גם על כך שהגינה נראתה גדולה:
ת: אז אני עונה לך, אני לא זוכר שנאמר לגבי השמאי, אני זוכר שכן, שנועדנו כולנו אז כל הזמן דובר על השטח שהוא מעל ה – 375 מטר שזה היה נראה מאוד ברור, גם המגרש נראה מאוד גדול הוא נראה 400 מטר."

62. אולם, כפי שיובהר בהמשך, השטח שהמתווך ראה, הוא השטח שנמכר, למעט כעשרים מ"ד שממילא, אין חולק, שהמוכר אישר כי אין לו בהן זכויות.

63. המתווך טען תחילה בעמוד 32 בשורה 27 שהמוכר התחייב לשטח של 375 מ"ר, אך לאחר מכן חזר בו:

ש: האם הנתבע התחייב, באוזניים שאתה שמעת, שהוא התחייב לשטח של 375 מטר?

ת: כן.

ש: הוא התחייב?

ת: חד משמעית.

ש: למה זה לא כתוב בתצהיר שלך, איפה זה כתוב בתצהיר שלך? לא בתצהיר הראשון, לא בתצהיר השני, התחייב, משמעות הדברים אני מתחייב שהמגרש שלי הוא 375 מטר ולא פחות הוא אמר את זה?

ת: לא."

64. הקונים ביקשו לבסס באמצעות העדת המתווכים הטענה כי המוכר אמר ופרסם שהשטח הוא 375 מ"ר. אולם, העדת המתווכים חשפה תמונה עגומה ממנה עולה שלכאורה, אם בימ"ש יקבל הטענה שהמוכר, כאשר אינו מיוצג, סבר ששטח המגרש הוא 375 מ"ר, המתווכים לא העירו תשומת לב הקונים שיש בעיתיות עם נתון זה וכי יש לברר זאת באמצעות בעל מקצוע.

65. לא רק שהמתווכים לא פעלו כמצופה ממתווך מקרקעין מורשה, הם אימצו, לפחות בדיעבד, באופן תמוה, את פרשנות הקונים לפיה שטח ההפקעה הוא כביכול חלק מצומצם משטח ההפקעה שהעירייה טרם תפסה זו חזקה. ראו דברי המתווך בעמוד 31 שורה 29

ש: בגרסה של התובעים וגם בגרסה שלך אתם מדברים כל הזמן בקטע של ההפקעה, זה השטח הנוסף שהוא השתלט עליו, כך אתם הבנתם נכון?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ת : כן. ".

66. גם המתווכת, שלפי העדויות היא זו שניהלה מרבית הקשר עם הקונים, חדלה באופן דומה. ראו דבריה בעמוד 41 בשורה 23 :

"על ההפקעה מאיזו בחינה אני ידעתי? על ההפקעה אני מה אני ידעתי כשאני באתי הוא אמר לי הבית שלי 375 מטר מגרש ויש לי עוד קצת שמה, באמת אני ראיתי לפי העין המקצועית שלי שאני מסתכלת אני רואה באמת מטרז' גדול ואז הוא באמת מציג לי את המסמך הזה של 375 מטר ואז הוא אמר לי פה קצת אני פלשתי אם עירייה תרצה אז הם ייקחו ממני את המקום הזה." ובעמוד 43 בשורה 23 :

"תקשיב, היה שם מגרש השכן הרי בנה, יש גדר עם השכן שהשכן לא פלש אז הוא אמר לי הנה את רואה את הגדר ככה זה שלי נסח טאבו זה שלי בטאבו מפה קצת אני לקחתי עוד ובאמת אני ראיתי כי השכנה הזאת והשכנה הזאת לא בנויים ככה אז מפה היה גדר שלהם אז קצת גלש, זה חשבתי זה הפקעה שהוא אמר שאם עירייה תצטרך אז העירייה תיקח לו את זה והייתי אומרת ללקוחות האלה, הייתי אומרת להם את האמת זה כמו שהשכן אתם רואים זה שלו במאה אחוז זה אם העירייה תרצה את זה היא תיקח את זה, גם אמרתי את זה ללקוחות האלה. עו"ד אהרונז : את יודעת שההפקעה הייתה גם בחזית וגם בעורף? העדה, הגב' ללמייב : לא, על חזית אני לא יודעת."

67. אולם, גם גרסה זו, לפיה כך הבינה המתווכת הדברים בזמן אמת, מוטלת בספק שכן בהמשך העידה בעמוד 67 בשורה 1 שהמידע בעניין זה הגיע אליה מבא כוח הקונים לפני שחתמה על התצהיר השני.

"ש : תצהיר שלך מה- 28/5/19, מי מסר לך את המידע הזה? מי אמר לך שזה מה שהיה שההפקעה זה מקום אחד, השטח שהוא השתלט עליו, מי מסרת לך את זה דורית? ת : לא, על זה אני לא דיברתי עם דורית. ש : בתצהיר הראשון זה לא הופיע אז, כב' הש' הדר : שנייה, מי מסר לך את המידע? העדה, הגב' ללמייב : כנראה עורך הדין."

68. התברר מעדות המתווכת בעמוד 46 בשורה 25 שלא רק המספר 375 עלה במו"מ, אלא גם מספר שגוי שהמתווכת רשמה ב"טעות" :

"ש : אבל במודעה רשמת שטח גינה 150 מטר, רשמת גינה 150 מטר, איך זה מתיישב אחד עם השני?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ת : אז בסדר אז טעינו אז מה אנחנו עשינו פה עבירה? אני לא מבינה, כתוב ככה, אני מביאה בן אדם לשטח אני לא מוכרת חתול בשק סליחה.
ש : הצגת לקונה 150 מטר גינה או הצגת לקונה 350 מטר מגרש?
ת : לא, 370 מטר מגרש הצגתי כן.

69. המתווכים אישרו בעדויותיהם כי למדו לקח מאופן טיפולם בקונים :

ראו דברי המתווך בעמוד 33 שורה 27

"ת : כמתווך היום אני במאה אחוז מהמקרים שוב אני לא עורך דין אז אני לא יכול להחתים קונה שאם הוא לא מביא שמאי אני לא מתווך לו את העסקה אבל אני אומר לחבר'ה חד משמעית בבתיים פרטיים במיוחד תבדקו, תראו מה אתם קונים כי אני מבין היום מה שלא הבנתי אז שנסח הטאבו יש בו טעויות."

ודברי המתווכת בעמוד 64 שורה 20

"העדה, הגב' ללמייב : אני ראיתי מגרש 375, אני לא קוראת את כל הנסח כנראה אולי באמת זה היה טעות שלא קראתי את שני הדפים, אז ראיתי, אני צריכה ללקוח להגיד גודל מגרש, אצלי לקוח מתקשר הוא לא שואל, הוא שואל אצלי גודל מגרש, אני צריכה לדעת גודל מגרש, זהו, זה מה שהיה מעניין אותי באותו יום שהייתי אצלו."

70. כאמור לעיל, מדברי המתווכים עלה שעדותם הייתה מהולה בחשש שמא הקונים יבואו עמם חשבון, גם אם לא אישרו כי הקונים באו אליהם בטענות ואולי על רקע זה ניתן להבין הסתירות שנפלו בעדויות :

ראו דברי המתווך בעמוד 35 שורה 9

"העד, מר אייזר : תראה, לי מאד לא נעים מהסיטואציה הזאת.

כב' הש' הדר : שאלתי אם הם באו אלייך בטענות.

העד, מר אייזר : לא טענות מהותיות, הם מבינים שאנחנו לא

כב' הש' הדר : מה זה לא טענות מהותיות?

העד, מר אייזר : לא יכולנו לבדוק את זה, תשמע הסיטואציה לא נעימה

כב' הש' הדר : אדוני, שוב פעם אחרונה, באו אלייך בטענות?

העד, מר אייזר : לא, טענות לא."

ודברי המתווכת בעמוד 55 בשורה 3

"ת : לא, עם דוד אני אף פעם לא דיברתי, מי זה דוד בעלה נכון? אף פעם לא דיברתי. ישבתי עם דורית ועם עורך הדין גם כי אני אמרתי לו על מה אני צריכה להעיד, מה אני עשיתי פה, אני לא עשיתי שום טעות, אני תמיד הם היו בתמונה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

כב' הש' הדר : מי אמר שעשית טעות?

העדה, הגב' ללמייב : כאילו אני אולי הצגתי משהו לא נכון.

כב' הש' הדר : מישוהו אמר שעשית טעות?

העדה, הגב' ללמייב : לא, למה אני צריכה לבוא לבית משפט, אצלי במוח שלי לבוא לבית משפט אז אני אשמה כי אני אף פעם לא הייתי במערכת של משפטים, לא תבעתי ולא נתבעתי אז אני בשבילי גם לא רציתי לחתום על שום דבר אבל בסדר אמרתי אני אם יש פה בעיה שיפתרו ביניהם, אני לא אשמה פה, אני סך הכל גישרתי ביניהם, הראיתי להם את הנכס, הם ראו, ישבו ביניהם, סגרו את כל הדברים, בסדר, אני חושבת שזו גם טעות של עורך דין שהיה צריך להביא שמאי מקדים ולהביא מודד וזהו."

71. מכאן שגם עדויות המתווכים לא סייעו לבסס טענה להטעיה עובר לכריתת החוזה.

מועד ההפקעה קודם בזמן למועד בניית הבניין

72. דוגמא נוספת לחוסר ההיגיון בעמדת הקונים לגבי גודל המגרש, היא העובדה שבנסח צוין כי ההערה על ההפקעה היא משנות השמונים ואילו הבניין נבנה בסוף שנות התשעים. הכיצד אם כן, הקונים אימצו "מצג שווא" לפיו ההפקעה נוגעת ל"השתלטות" של המוכר על מקרקעין. לדוד לא היה מענה לכך בעמוד 110 בשורה 8

ש : אם אתה קראת את הנספח לפני שפגשת את דרור הוספלד ואתה רואה שכתוב כאן הפקעה מיום 12/6/80 ולמרות זאת אתה נכנס לעסקה יש לך בכלל תזה אחרת שזה לא קשור לדבר הזה זה קשור למה שהוא בנה אחר כך אז אנחנו מגיעים לאותו מצב, אתה חסר אחריות, אתה לא קורא נסח, ואם לא קראת אתה גם כן חסר אחריות ולפני רגע סיכמנו שגם לך יש אחריות אז מה אתה רוצה מהלקוח שלי?

ת : אני אגיד לך, לפני כן לא סיכמנו שום דבר כי אתה סיכמת והכנסת לי לפה אני לא סיכמתי לך שום דבר, לא אמרתי לך שאין אחריות לעורך הדין זה אתה אומר אני לא אומר את זה, אני אומר שיש אחריות מלאה לעורך הדין לבדוק את זה, לא מתפקידי לבדוק את נושא בניין ערים, לא מתפקידי לבדוק את תשריט הבית, לא מתפקידי לבדוק את נושא ההפקעות בשביל זה יש עורך דין, אני מניח שכשוכרים אותך לקוחות אתה עושה את הבדיקות האלה."

הקונים חתמו על סיכום דברים ביום 14.12.16 לפני ששכרו שירותי עורך דין

73. דוד אישר בעמוד 106 בשורה 20 כי חתמו על סיכום דברים לפני ששכרו עורך דין
 "ש : אבל זה מסמך מחייב, מה שאני רוצה לומר היה כבר הסכם שהוא מחייב ולא היה לעורך הדין הוספלד שום ברירה אחרת אלא להתקדם עם העסקה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ת : קשה לי להאמין שאתה מעלה את השאלה הזאת, צר לי להגיד לך כמו שאתה מעלה תהיות גם אני מעלה את התהיה הזאת, ממש תהיה, כשאתה בתור עורך דין כשאני שוכר עורך דין ואתה שואל אותי את השאלה הזאת אם באמת לא היה לו צד בעניין אז בשביל מה שכרתי אותו? בשביל שיהיה תמונה על הקיר או בשביל שיעץ לי ויבדוק את ההסכמים? זה ממש נשגב מבינתי השאלה הזאת"

74. גם בימ"ש התרשם שסיכום הדברים לכאורה מחייב הקונים. לכן, חתימתו בטרם הבית נבדק ע"י שמאי משקפת התנהלות שאינה מצופה ממי שכיהן כמנהל סניפי בנק במשך עשרים שנה. דוד נשאל בעניין זה בעמוד 107 בשורה 20

"ש : אני שאלתי שאלה אחרת לגמרי, שאלתי לא מה אתה עושה בעולם הפרטי שלך, שאלתי ומיקדתי ואל תענה אני עונה בדרכי, שאתה עבדת בבנק בחמישה תפקידי מנהל סניף הנוהל היה שפונים לשמאי לפני העסקה ולא אחריה נכון?
ת : זה בבנק."

דוד לא בדק עם עורך הדין את נכונות המצג המטעה

75. דוד אישר בעמוד 80 בשורה 22 כי לא בדק עם עורך הדין את המידע המטעה, לטענתו, שקיבל מהמוכר וגם לא בדק עמו נכונות המידע לגבי משמעות ההפקעה
"ש : תנסה להסביר לי איפה כתוב בהסכם את הפרשנות שלך שהמילה הפקעה משקפת תוספת של 30 מטר לשטח שלשיטתך רשום בטאבו של 375 מטר, מאיפה אתה למד את זה מההסכם?

ת : אני למד ממה שנמסר לי בעל פה.

ש : זה כתוב בהסכם?

ת : מה שנמסר לי בעל פה, אני לא יודע אם זה כתוב בהסכם.

כב' הש' הדר : מי מסר לך בעל פה?

העד, מר פנדו : המוכר בפירוש.

כב' הש' הדר : ואז אתה אמרת לעורך הדין שלך תגיד לי זה נכון מה שהוא אומר לי?

העד, מר פנדו : אני לא שאלתי את עורך הדין אם זה נכון.

כב' הש' הדר : למה?

העד, מר פנדו : כי לא שאלתי אותו אם זה נכון, כי אני סמכתי על בדיקות של עורך הדין עצמו שהוא יגיד לי אם זה נכון לא נכון, דבר שני כי מה שקיבלתי מהמוכר,

כב' הש' הדר : אני וידאת עם עורך הדין שלך, תשמע הוא אומר לי ככה שההפקעה זה אותם 20

מטר זה נכון מה שהוא אומר, אולי במייל, במסרון?

העד, מר פנדו : לא, אני לא שאלתי אותו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

כב' הש' הדר : שאלה הבאה.

העד, מר פנדו : אגב ציפיתי שזה מה שהוא יעשה אבל לא שאלתי אותו.

כב' הש' הדר : אתה טוען שהציגו לך 375 מטר פלוס 20 מטר תוספת.

העד, מר פנדו : נכון.

ש : האם ביקשת מעורך הדין שלך לכתוב, לתאר את הממכר כפי שהציגו לך אותו בהסכם?

ת : לא, לא ביקשתי.

ש : למה לא?

ת : אני צריך לבקש מעורך הדין? זה תפקידי לבקש מעורך הדין לעשות בדיקות כאלה זה

תפקידו, אני שוכר מישהו כדי שהוא יעשה את העבודה שלו.

ש : אתה קיבלת מידע לשיטתך מהמוכר, אתה מעביר את האינפורמציה לעורך הדין שלך?

ת : נכון.

ש : ביקשת ממנו את זה? למשל את ה – 20 מטר הנוספים ביקשת ממנו?

ת : אני לא ביקשתי מעורך הדין, אני ביקשתי שיבדוק, לא ביקשתי מה הפקעה ומה לא אם

הוא היה צריך לבדוק מה זה הפקעה הוא היה צריך לבדוק, אני ידעתי מה אני קיבלתי ומה נאמר

לי ועל פי זה המשכתי להתנהל."

76. דוד טען פעם אחת שלא בדק אם עורך הדין את המידע המטעה ופעם שניה שזה היה התפקיד

של עורך הדין לבדוק גודל המגרש. עורך הדין טען כי הנחה הקונים לשכור שירותי בעל מקצוע.

דוד הכחיש זאת בעמוד 73 בשורה 16

עו"ד אהרונז : נתבע 2 טוען שלא פעם אמרת לו שאתה מכיר הרבה שמאים מתוקף תפקידך

ושאתה תבדוק את הנכס באמצעותם, האם האמירה הזאת לא נכונה?

העד, מר פנדו : מה זאת אומרת? התשובה היא חד משמעית לא אני אגיד לך גם למה היא לא

יכולה להיות, לנו בתוך הבנק אסור לנו להביא שמאים שהם מטעמנו, הבנק יש לו שמאים שלו

ורק מהשמאים שלו אני יכול לקחת מישהו מתוך הרשימה שלו כך שזה לא רלוונטי אלא הכללים

של בנק לאומים, אולי מישהו יכול לא לקדם אלא לקחת שמאי מתוך הבנק."

ראו גם עמוד 84 בשורה 17

"ש : נתבע 2 טוען בתצהיר שלו שהוא אמר לך במספר הזדמנויות למנות שמאי / מודד,

ת : לעולם לא.

ש : אז הוא משקר.

ת : אל תכניס לי מילים לפה, שאלת אותי אם הוא אמר לי התשובה היא לא."

77. דורית אישרה בעמוד 313 שורה 8 שלא ביקשה מעורך הדין לבדוק גודל המגרש :



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ש: פלוס, כתבת, אני מקריא לך מה שכתבת בתצהיר שלך, אני לא אשת נדלן ובקיאא בתחום הנדלן, אין לי ידע המאפשר לבחון בעין מקצועית את מה שהוצג בפני, האמנתי לדבריו של הנתבע 1, זה סעיף 3.1.2 אני מפנה את בית המשפט, כי מדובר במגרש של 375 מטר לפחות והחלטתי להתקדם לרכישת הנכס, זה מה שכתוב בתצהיר שלך ובסעיף הזה, אני מבין מאחר והאמנת אז למה לבדוק, אז לא ביקשת מעורך הדין הוספלד לבדוק שזה השטח.
ת: נכון, בהחלט, אני מודה, אני פשוט מתבלבלת,

ובעמוד 132 בשורה 3:

ש: האם ביקשת לפני העסקה?
ת: לא היה לי צל של ספק שאני מקבלת 375 מטר.
ש: אז לא ביקשת מעורך הדין הוספלד לבדוק את השטח.
ת: לא זכור לי שדיברנו למדוד את השטח, לא הוזכר הנושא הזה בכלל, זה היה כל כך ברור.
ש: ולכן לא ביקשת מעורך הדין הוספלד במסגרת המטלות שלו לבדוק את השטח.
ת: לא ביקשתי ממנו לבדוק את השטח, אני ראיתי נסח טאבו על 375, אם מישהו היה מפנה אותי שיש סדין אדום שזה לא השטח אז הייתי מבקשת לא ידעתי מה זה.

לפי גרסת הקונים, היה עליהם לנהוג בזהירות רבה לגבי מצגים נטענים במו"מ

78. הקונים טענו כי המוכר חטא במצג מטעה גם בעניין אחר והוא לגבי העובדה שהבניין נבנה בפל קל. התובעים לא תבעו המוכר בעניין זה. אולם, הטענה כי גילו במהלך המו"מ שהמוכר הסתיר מהם, לטענתם, מידע מהותי, חייבה אותם לוודא היטב מידע נוסף שנמסר. למרות האמור לעיל, דורית שבה וטענה כי הייתה משוכנעת שהמידע המטעה כביכול לגבי גודל המגרש נכון. ראו עמוד 142 בשורה 8:

"העדה, גב' פנדו: לא, העברנו טיוטות חוזה בינינו לבין טובי, דרור העיר את תשומת לבנו פתאום שיש שם את נושא הפלקל, אני כאילו המילה פלקל הייתה בשבילנו סוף העולם ואז אמרנו לטובי שאנחנו לא מעוניינים בבית הזה הוא גם לא, הכל נעשה בעורמה, הוא לא סיפר על הפלקל, הוא לא דיבר, הוא לא אמר שקשה לו למכור את הבית, מסתבר שהיו להם המון צרות עם זה, השכנים סיפרו, כלום לא ידענו.

כב' הש' הדר: אבל אם את מגלה כמו שאת אומרת שטובי הוא אדם, שטובי לא ייעלב, זה לצורך השאלה, שטובי הוא אדם ערמומי ושתפסת אותו בקלקלתו ואפילו ביטלת את ההסכם אז זה לא אמור לצלצל בכל הפעמונים רגע עכשיו אני רוצה לדעת אם יש לי 375 מטר למשל?
העדה, גב' פנדו: אני חוזרת ואומרת שבגלל שכל כך היינו משוכנעים במגרש לרגע לא חשבנו שפה יש טעות."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

79. תשובת דורית, אינה הגיונית ומהווה נדבך נוסף במסקנה שאין לקונים עילת תביעה נגד המוכר.

לאחר השלב הראשון של המו"מ, הצדדים שוכרים שירותי עורכי דין

80. לאחר תחילת המו"מ בו נטלו חלק המוכר, הקונים והמתווכים, כל צד שכר שירותי עו"ד.

81. המתווכת העידה בעמוד 43 שורה 1 שהיא המליצה למוכר על עורכת דין שתייצג אותו.
"העדה, הגב' ללמייב : סליחה, אני המלצתי לטובי על רחלי כי היא עורכת דין שהיא כן מבינה במכירה של בתים פרטיים, אני כן עבדתי אתה בתקופה ההיא והוא שאל אצלי אם יש עורך דין אמרתי לו בוא תעבוד עם עורכת הדין שלנו, היא מאוד טובה, היא אחראית והמלצתי לו."

82. התברר שאותה עורכת דין הכינה הסכם ונספח לגבי חריגות הבניין שתיאר באופן מדויק את מצב הממכר. מכאן שגם אם המוכר תיאר **תחילה** באופן שגוי, כהדיוט, את הממכר, מרגע ששכר עורכת דין שעייגנה המצגים מטעמו בכתב, אין מקום לבוא אליו בטרוניות לגבי מצגים קודמים.

דוד קרא את ההסכם לפני החתימה והבין אותו

83. דוד אישר בעמוד 123 בשורה 16 כי עיין בהסכם לפני שחתם עליו :

"העד, מר פנדו : כן.

ש : קראת אותו?

ת : כן.

ש : בטוח?

ת : כן.

ש : את הנספח בדקת, יש שם הצהרות שבדקתם והכל.

ת : אני אומר שוב, בהצהרות שבדקנו,

ש : אני שואל אם קראת את כל החוזה וכל מה שכתוב בנספח שלו הם נכונים.

ת : קראנו.

ש : אני שואל אם כל מה שכתוב בחוזה שאתה מצהיר עליו האם הוא נכון?

ת : בהצהרה שלי בתצהיר שלי?

ש : כן.

ת : כן."

84. דוד העיד בעמוד 75 בשורה 11 שהבין ההסכם :



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

"ש: השאלה שלי, האם יש סעיף בהסכם שלא הבנת?
ת: האם יש סעיף בהסכם שלא הבנתי? אני לא חושב, לא האירו את עיני, אין הבנתי לא הבנתי לא העירו את עיני, אם לא האירו את עיני אז סימן שהכל הלך כרגיל."

85. דוד העיד בעמוד 74 בשורה 8 כי לא העיר הערות לאחר שקרא ההסכם:

"ש: לא הערת הערות להסכם?
ת: לא, לא הערתי הערות להסכם כי ההסכם הזה היה צריך לבוא, מי שהיה צריך להעיר הערות זה עורך הדין שלי, הוא היה צריך לבדוק, לראות ולהאיר את עינינו, כיוון שהדברים היו ברורים לחלוטין ואני באתי למו"מ הזה בידיים נקיות ובנפש חפצה כמו שאנחנו בדרך כלל, אנחנו אנשי שומרי חוק אז התשלומים עניינו אותי כי אני אמון על הצד הפיננסי ולראות את גודל המגרש שכל הדברים האלה נכונים ותו לא."

86. לדוד לא היה בעמוד 64 בשורה 18 מענה מניח הדעת מדוע לא דרש לתקן ההסכם כך שיעגן הבנתו כי רכש מגרש בשטח של 375 מ"ר ואולי אף יותר.

"עו"ד אהרונ: האם ביקשת מנתבע 2 (עורך הדין – ע.ה.) להכניס להסכם את השטח של המגרש שלשיתתך הוא 375 מטר?

העד, מר פנדו: לא ביקשתי.

ש: למה לא?

ת: אני לא יודע למה אני צריך זה 375.

ש: אם זה היה הדבר הכי חשוב לך למה לא ביקשתי?

ת: לא ביקשתי כי זה 375, כך אני מבין שזה 375, אגב מי שצריך לבוא ולהגיד לי להכניס לתוך ההסכם זה לא אני שצריך להגיד לתוך ההסכם זה משהו אחר צריך להגיד לי, זה כבר סיפור אחר זה אולי בחקירה הבאה.

ראו גם עמוד 124 שורה 3:

"ש: יופי, שמת לב שהנתון הכי חשוב בעסקה הזו לשיתתך של השטח של ה – 375 מטר לא מופיע בחוזה, שמת לב לזה?

ת: 375 מופיע בהתחלה אני חושב.

ש: לא מופיע, בחוזה שאתה חתמת לא מופיע.

ת: לא כתוב שהשטח הוא 375?

ש: לא. עכשיו אתה שם לב לזה."

דורית לא קראה ההסכם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

87. דורית לעומת זאת, ענתה תחילה בעמוד 135 שורה 4 שלא קראה החוזה :

ש" : רק תעני לי לשאלה, קראתם או לא?

ת : אני חייבת להגיד משהו, חוזים בדרך כלל הם גנריים, אנחנו האמנו, זה שהחוזה הזה נעשה בעומרה וטמנו בו הרבה מלכודות זה גילינו אחר כך שטובי ידע בעורמה לתכנן את המלכודות, לרשום שהיו בבית מלא מהנדסים,

ש : תעני לי על השאלה שאלתי שאלה פשוטה.

ת : לא, לא קראתי."

88. מעדותה בעמוד 137 בשורה 14 עולה ששינתה גרסה :

"חברי שלח לך שאלון, שם נשאלת האם עיינתם וקראתם את ההסכם לפני חתימתו ואת ענית כן, בתאריך 6/8/18 ואז כשאת חתמת עוד קראת את מה שכתבת והיום את אומרת שאת לא קראת את החוזה, אז מה נכון?

ת : אני אמרתי שאני עשיתי בריף על החוזה."

89. מעדותה בעמוד 152 בשורה 15 עולה שלא קראה הסכם החכירה שמדבר על 388 מ"ר עם הסתייגויות

"עו"ד אהרונן : את אמרת בתצהיר שהציגו לנו שזה 388.5 מטר ללא סייג וללא כל הערה על הפקעה, הקראתי לך מספר סעיפים שכתובים בהסכם החכירה ההסכם אליו את מפנה עם ה – 388 מטר ואני מראה לך שיש סייג ויש הערות והשטח הוא לא סופי, האם קראת את, העדה, גב' פנדו : לא,"

90. בימ"ש שאל בעמוד 155 בשורה 23 את דורית לפרש המספרים השונים שעלו מעת לעת לגבי גודל המגרש :

"כב' הש' הדר : אני חייב להגיד לך גברתי שאני קצת לא מצליח להסתדר בין הגרסאות, תחילת היום היה ששני מתווכים חוזרים כל מילה שניה 375, בעדות שלך כמעט כל מילה שנייה זה 450 איך פתאום הגעת ל- 387?

העדה, גב' פנדו : בית המשפט, אנחנו מסתכלים על נירות, בניירות היה כתוב בנסח 375, בעוד טופס נוסף שאבי מחזיק אותו היה כתוב 388 וזה גם הראו בחוזה, זה שטח המגרש שאנחנו מכירים, בחוזה הציפייה שלי הייתה לקבל מינימום 375 כי זה מה שמגיע לי, מה שהוא גנב לא מגיע לי, מה שטובי שכנע אותנו שתהיה לנו הפקעה ואם הפקח יאשר את זה זה מה שהוא סיפר גם שקרה שהיה פקח בבית והוא אישר את ההפקעה אז נולדו לי במתנה עוד איזה 30-40 מטר ואנחנו שמחים וטובי לבב שיש לנו מגרש של 400 מטר, זו הייתה ההתנהלות ועל זה הוא יעיד אני מניחה שהוא בטח יעיד בשבועה ולא בשקר, זו הייתה ההתנהלות."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

91. חוסר הידיעה של דורית לגבי תוכן החוזה בא לידי ביטוי בעיקר בתשובתה בעמוד 160 בשורה 25 עת העידה שלא ראתה את המילה הפקעה בחוזה

"העדה, גב' פנדו : לא ראינו את המילה הפקעה, אף אחד לא כיוון אותנו לעמוד הזה ולנקודה הזו שכתובה בה המילה הפקעה, לא.

עו"ד אהרוני : הבנתי, אני שוב מפנה אותך להואיל השני בהסכם שם כתוב שהמוכר מצהיר שהנכס נקי מכל חוב, שעבוד וכן הלאה למעט תוכניות והפקעה, האם שאלת את עורך הדין שלך מה המשמעות של המילה הפקעה בהסכם?

העדה, גב' פנדו : לא, ממש לא, עורך הדין שלנו בכלל לא דיבר אתנו על נושא ההפקעה, הוא לא הזכיר את זה."

92. בימ"ש עוד ידון בהמשך בטענה של הקונים נגד עורך הדין. אולם, מרגע שהחוזה מזכיר במפורש את המילה "הפקעה", ככל שאכן עורך הדין לא הסביר לקונים משמעות ההפקעה, כטענת דורית, אין להם להלין על כך כלפי המוכר.

93. מהמשך עדותה, בעמוד 161 שורה 27, ניתן לקבל הסבר להתנהלות הקונים. דורית סברה שהשיגה בית במחיר מציאה :

"העדה, גב' פנדו : רציתי את הבית כי רציתי מגרש גדול בעיר, לא האמנתי שאני אצליח למצוא מגרש של 450 מטר כמעט בחולון, זה היה בשבילי הפתעה נורא גדולה במקרה הגרוע אני אקבל 375 זה גם בסדר ייקחו לי עוד קצת.

כב' הש' הדר : אז אולי אין ארוחות חינם.

העדה, גב' פנדו : נכון, אין ארוחות חינם אבל זה מה שמכרו לי."

94. בימ"ש קובע כי עוד לפני מעמד חתימת ההסכם, התנהלות הקונים לא תאמה את ניסיונם המקצועי. דוד קרא את ההסכם, אך לא העיר הערות לגבי היעדר התחייבות לגבי מכירת שטח של 375 מ"ר. דורית לא טרחה לקרוא ההסכם, וכל ידיעותיה, מבוססות על חילופי דברים בשלב הראשון של המו"מ.

במועד כריתת החוזה סוגית גודל המגרש עולה, אך הקונים מעדיפים לחתום על החוזה למרות שברור להם שאינם יודעים גודל המגרש

95. כאמור לעיל, גם אם היה מצג מטעה ע"י המוכר בתחילת המו"מ, ובימ"ש לא השתכנע כי היה מצג מטעה, טענה זו אינה מסייעת לקונים **במועד כריתת החוזה**.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

96. כל המסמכים הנוגעים לעניין היו לפני הקונים, או בא כוחם, לפני מועד כריתת החוזה.

97. גם אם הייתה אי בהירות כביכול בין הקונים ובין בא כוחם לגבי השאלה מי היה אמור לבדוק גודל המגרש לפני כריתת ההסכם, בימ"ש השתכנע שבמעמד החתימה, סוגיה זו התבהרה ועורך הדין הציע להם לבדוק גודל המגרש לפני החתימה על ההסכם.

98. המוכר טען זאת בכתב ההגנה וחזר על הדברים בעמוד 41 משורה 19

"ש: יש מחלוקת האם במעמד החתימה אמרתם להם "חבר'ה יש הפקעה שמקטינה את מה שרשום בטאבו", תן לי להשלים, או מה שהם אומרים. הם אומרים "אמרו לנו שאתה לא מסוגל להתחייב על מה שמעל למה שמופיע בנסח הטאבו אבל נסח הטאבו הוא מינימום מחייב". יש מחלוקת בנקודה הזאת. היו לך כמה, שלושה עדים, עורכת הדין שלך שהיא אמורה להיות פה עדת מפתח בתיק הזה, אין תצהיר שלה. תסביר לי למה?

ת: אדוני, הוא שואל אותי שאלות מאוד ארוכות. אני רוצה להתייחס למה שהוא אומר לי בהתחלה, אני לא רוצה להתפרץ לדברים שלו.

כב' הש' הדר: לא, לא, אז אני אגיד לך מה השאלה. תתרכז. הוא אומר שהתובעים טוענים שבמעמד ההסכם, השאלה שהייתה על הפרק היא האם אתה מוכן להתחייב מעבר ל-375 ואם הגרסה של התובעים אינה נכונה, אז למה לא הבאת את מי שהיה בוויכוח הזה כדי להראות שהגרסה הזאת אינה נכונה?

העד, מר פז: לא הייתה שאלה כזאת מצד התובעים בכלל, שאני אתחייב על 375.

עו"ד קזו כהן: לא הייתה שאלה איפה?

העד, מר פז: בזמן החתימה."

99. המוכר לא העיד מי מטעמו בעניין גרסתו לגבי השתלשלות במועד החתימה. אולם, עורך הדין של הקונים תאר, כמעט בזמן אמת, במסרון ששלח לקונים, את ההשתלשלות באופן שמאשר גרסת המוכר:

"לשורה תחתונה, אם יש פער משמעותי בין מה שכתוב בנסח טאבו (שאפילו ביום החתימה שקלתם לוותר אבל הסכמתם בסוף על בסיס מה שרשום, לא יותר שטח אבל גם לא פחות, אז מבחינתו ידעתם הגודל הרשמי שמופיע בנסח ובכל זאת רציתם לחתום. למצב בפועל אז על זה ניתן לשחק ובזה יתרונוכם על מי שלא תרצו".

100. גם בעדות הקונים יש אישוש של גרסת המוכר ועורך הדין לגבי השתלשלות הדברים במעמד החתימה.

101. דוד העיד בעמוד 74 בשורה 19 שבמעמד החתימה על ההסכם **"התגלו דברים"**:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

"אני לא מדבר אתך איך שהדברים התגלגלו לאחר מכן וכמה דברים התגלו לאחר מה שנקרא הטיוטה הראשונה או השנייה או אפילו במו"מ שבאנו לחתום שאחרי זה התגלו דברים שונים לחלוטין, אבל אני באופן כללי הייתי אמון על הצד הפיננסי ועל גודל המגרש, לראות באמת מה הוא, על מה אני משלם."

102. למרות התגליות במעמד החתימה עליהן העיד דוד, מספר דקות לאחר מכן, במהלך חקירתו, בעמוד 78 בשורה 29 העיד כי הסתפק לפני החתימה במראה עיניים:
"ש: איזה בדיקות ביצעת?"

ת: הבדיקה שביצעתי ראיתי את הנכס בעיניים, זו הבדיקה הראשונה, הבדיקה השנייה שעשיתי זה שדיברנו על נושא המגרש עצמו הגודל של המגרש גם הוא מופיע בנסח הטאבו 375 כך גם הציגו לנו וזה מה שראיתי וראיתי את הנכס עצמו, מעבר לזה חתמתי כי את זה ראיתי."

לאחר מכן, הסביר בעמוד 84 בשורה 10 חתימתו על ההסכם בניסיון שצבר בעסקאות קודמות:
"ש: למה לא בדקת את הגודל?"

ת: אני חוזר 10 דקות אחורה, אני חוזר ואומר שוב אני מכרתי מספיק דירות בחיים שלי וגם קניתי, בדקתי את השטח, קיבלתי מה שקיבלתי, הסתכלתי נסח טאבו שאמרו לי זה מה שהציגו לי, אני באתי למו"מ בידיים נקיות, אני שומע מה אומרים, כך אני נוהג וכך אני מצפה שינהגו אתי וזה מה שאמרו לי, אני לא צריך להביא שום אחד אחר, כך אני חושב שצריך לעשות מו"מ."

על אותו טיעון חזר בעמוד 86 בשורה 1
"ש: לא חשבת שאתה לפני שאתה רוצה לרכוש את הדירה בודק עם שמאי אם יש היתר לכל הנכס הזה או אין היתר או מה החריגות?"
ת: לא, אני אגיד לך, מכיוון שיש לי ניסיון, גם לך יש, יש לי ניסיון בקנייה ומכירה שעשיתי, לא קניתי עוד נכס, נכס אחד מעולם לא עמדתי בפני הבעיה הזאת ומכרתי גם נכס של דירת קרקע של לעשות בדיקות מקדימות, ולבדוק וכל הדברים לא עשיתי וברור שהכל היה בסדר, 40 שנה הכל היה בסדר."

ובעמוד 108 שורה 23 חזר על אותה תשובה והדגיש שפעל בתום לב:
"כב' הש' הדר: אדוני, אתה חוזר, בגלל שאתה חוזר על אותה תשובה אני אשאל שאלה אחרת, נניח שהיה לך מזל ארבע פעמים עשית עסקה ורוב הדירות, למשל בדירות הסיכוי שתהיה הפקעה הוא אפס למשל, מה לעשות בדירה החמישית זו לא דירה זה בית צמוד קרקע ויש שם הפקעה, מה אנחנו למדים ממקרים שבהם היה לך מזל והדברים לא השתבשו? לא למדים שום דבר.
העד, מר פנדו: יש עניין של ניסיון מצטבר, זה אחד, דבר שני מכרתי דירת קרקע וקניתי דירת קרקע זו לא הראשונה שלי, דבר שלישי, מכיוון שאני אדם שבא למו"מ בידיים נקיות ומצפה שמה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

שיגידו לי זו אמת לאמיתה כמו שאני נוהג, כמו שאני שומר חוק כך אני נהגתי, כך אני הבנתי וכך אני נהגתי, אני מעולם לא נתבעתי מעולם לא תבעתי."

103. הטענה של דוד להתנהגות בתום לב, אינה מסייעת לקונים במועד חתימת ההסכם, כאשר בימ"ש השתכנע שהובהר לקונים כי הם לא יודעים גודל המגרש. להפך, חתימה במצב דברים זה על ההסכם ולאחר מכן ניסיון להתנער מתוכן ההסכם, אינה עומדת בקנה אחד עם התנהגות בתום לב.

104. דורית העידה בעמוד 130 בשורה 1 שסוגית גודל המגרש עלתה במעמד החתימה על החוזה: "העדה, גב' פנדו: אז אני מזכירה, בחוזה עצמו, אגב פעם ראשונה שהתעורר הנושא של חוסר האמון לגבי המגרש כי כל הזמן טובי דיבר על 450 מטר, אנחנו אמרנו פחות, פעם ראשונה שזה התעורר זה היה במעמד החוזה וטובי מאד הופתע והוא התקשר לאשתו, להביא את המסמכים, הוא התקש הבית הוא כמעט על 400 מטר ואכן בגלל שהייתה שם אי הבנה, בחוזה דרור היה נוכח, הם החליטו להכפוף את זה לנסח טאבו, שהחוזה יתייחס למטרים שרשומים בנסח טאבו, ובנסח טאבו היה רשום 375 בגלל זה אנחנו,"

105. אולם, בחוזה, המספר 375 מ"ר אינו מופיע, כפי שלאחר מכן תאשר בעמוד 145 שורה 12: "עו"ד אליוביץ: מה שאת מציינת בתצהיר שלך שהנושא של השטח עלה לפני החתימה ולמרות שהוא עלה אולי הסכמתם שהוא עם 375 מטר אבל לא כתבתם את זה בהסכם, לא כתבתם בהסכם את הדבר הכי חשוב לכם.

העדה, גב' פנדו: אז תפנה לדורית תשאל את עורך הדין שלך.
עו"ד אליוביץ: אז השאלה לי אם הוא לא הסכים לציין את ה- 375 מטר, כב' הש' הדר: הוא זה טובי?

עו"ד אליוביץ: טובי, טובי פז, אם הוא לא הסכים לציין את זה אז אפשר להבין שני דברים שאחד הוא לא יכול להתחייב לשטח של ה- 375 מטר, ב. לא מבין אתכם אם זה הדבר הכי חשוב לכם מעבר לפלפל שכבר הסתדרתם השטח שמתחייב כלפיכם המוכר, למה אתם חותמים ולא עוצרים ואני מתחבר למה שבית המשפט אמר קודם אחרי שהוא כבר הוליד אתכם שולל לגבי הנושא של הפלפל לטענתכם, אז הוא לא מסכים להכניס את השטח למה אתם חותמים?

העדה, גב' פנדו: כי על אף ולמרות זאת שגילינו שהולכנו שולל בנושא הפלפל וטובי דאג מאד להצניע אותו בין השורות שלא נוכל לראות אותו על אף ולמרות היה שווה לנו לקנות בית ב- 3.5 מיליון על מגרש של 450 מטר, דמיינתי בריכה, דמיינתי גינת תבלינים, היה לי מלא רעיונות בחיים, אנחנו זוג שחיים לבד, אני ובעלי, הילדים מחוץ לבית, שני ילדים משפטנים מחוץ לבית לא צריכה בית גדול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

106. בעמוד 153 בשורה 19 דורית נשאלת על ההתייעצות לפני החתימה
 "ש: קודם חברי הזכיר פה שבמהלך המו"מ הייתה איזושהי התנהלות על שטח המגרש, נאמרו
 דברים בעניין הזה ועורך הדין שלך שייצג אותך בעסקה אמר אם את לא בטוחה בואי לא נחתום,
 ואתם הצטודדתם בצד והחלטתם כן לחתום, למה חתמתם בסוף?
 ת: זה לא היה על 90 מטר, זה היה או ל- 388 לעומת 375, כבר היינו מותשים זה כבר לא
 עניין אותנו עוד 10 מטר, 375 היה ברור לנו לאורך כל הדרך שזו הנקודה."

107. בשונה מדוד, בחלק מסוים של עדותה, דורית הודתה בעמוד 129 שורה 12 ש"הייתי טפשה"
 באופן בו התנהלה:

"ש: את חושבת שההתנהלות שלך ושל דוד בכל מה שקשור לרכישת הדירה הזאת, עזבי כרגע
 את דרור ועזבי כרגע את טובי, הייתה מה שנקרא בסדר?"

ת: לא, אני מודה, הייתה לי טעות אחת שפשוט האמנו, אני מודה מול בית המשפט שהייתי
 אולי טיפשה, אני מצטערת אם אני סרקזית כלפי עצמי אבל אני באמת האמנתי אנחנו האמנו
 לטובי שהוא דובר אמת, דרור בכלל לא הייתה בתמונה, ההתנהלות שלי הייתה מול טובי ומול
 המתווכים, לי היה חשוב, משאת נפשי הייתה לבית עם מגרש גדול, שנים אנחנו חיפשנו מגרש
 גדול, היה קושי למצוא מגרשים בעיר רק במושב ולא רצינו להתרחק, חיפשנו, היינו במו"מ על
 עוד כמה מגרשים גדולים, פנינו לתיווך כמו שראינו כאן
 כב' הש' הדר: טוב, לא,

העדה, גב' פנדו: אני חוזרת על הדברים האלה מכיוון שאני עוד פעם מנסה להגיד שבאמת
 באמת היינו משוכנעים, אתם כל הזמן שואלים כל מיני שאלות שזה מה שמקומם אותי וגם את
 בעלי אם שאלנו את דרור לגבי גודל המגרש, אם לא שאלנו את דרור, לא, היינו משוכנעים במיליון
 אחוז שזה גודל המגרש, לא היה צל של ספק בכלל."

בעמוד 139 בשורה 7 חזרה על הדברים:

"העדה, גב' פנדו: לא, עוד פעם אני חוזרת.

ש: תעני כן או לא?

ת: כן, יכול להיות, היום בדיעבד אם אני קונה בית פרטי פעם נוספת אני לוקחת שמאי, מודד,
 עורך דין, את ביבי אני אביא אתי לחוזה, היום אני יודעת הרבה דברים שלא ידעתי, אני מתבדחת
 כן."

ראו גם בעמוד 162 שורה 29

"ש: דיברנו קודם על נורות האזהרה שהיו לך לפני חתימת ההסכם, מדוע לרמות שהיו לך
 נורות אזהרה לא לקחת מודד או שמאי שיוודא שהדבר שהכי חשוב לך שהוא שטח המגרש הוא
 נכון ומדויק?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ת : טעיתי."

108. גרסאות הקונים בדבר ההתרחשויות במעמד החתימה מאששים גרסת המוכר והקונה.

109. כאן המקום לציין כי כאשר בימ"ש אמור להכריע בין שתי גרסאות לגבי ההתנהלות סמוך לחתימת ההסכם, עליו להביא בחשבון הגרסאות הסותרות של הקונים בסוגיות שונות שחלקן כבר הוזכר.

110. דוגמא נוספת לאופן בו דוד שינה גרסאות ניתן למצוא בעמוד 108 בשורה 13
 "עו"ד אליוביץ : בוא נפריך עכשיו את הטענה שלכם שאתה הבנת שכשאתה ראית הפקעה בנסח אתה חשבת שזה השטח הנוסף שתפס אדון טובי פז, אני אראה לך שזה לא נכון, אתה קראת את חוות הדעת של השמאית שצרפתם?
 העד, מר פנדו : לא את כולה.

עו"ד אליוביץ : שניה, צרפתם חוות דעת של השמאית מיכל בר פרו בעמוד 6 לחוות הדעת.
 כב' הש' הדר : אני חושב ששמעתי משהו שקצת הפתיע אותי, גם את חוות הדעת של השמאית שלך לא קראת עד הסוף?
 העד, מר פנדו : לא, קראתי את חוות הדעת, הסתכלתי, קודם כל מה שעניין אותי בחוות הדעת זה,

כב' הש' הדר : שאלתי האם קראת מהמילה הראשונה ועד המילה האחרונה?
 העד, מר פנדו : קראתי מהמילה הראשונה ועד המילה האחרונה אבל מה שעניין אותי בעיקר זה באמת לראות באמת מה שטענו והשטח עצמו, אבל קראנו מההתחלה ועד הסוף."

111. כך גם שינה בעמוד 117 שורה 9 גרסה בעניין השיחה עם עורך הדין לגבי גודל המגרש :
 "כב' הש' הדר : סליחה אני חייב להתערב, אל תכעס עלי עו"ד אליוביץ, אתה הולך רחוק מדי, אדוני האם הפגישה הזו כי הוא לא עורך דין והוא אומר הוא צריך לבדוק ואני בעניין הזה חושב שזו לא אמירה, בכל הזהירות, מופרכת של העד, אבל מה שאני חושב שעם כל הכבוד אל תכעס עלי עו"ד אליוביץ השאלה צריכה להיות על השולחן כרגע האם אמרת לו תשמע עורך הדין אוסטפלד לי חשוב שזה 375 תוודא שזה 375 מטר אמרת את זה או לא?
 העד, מר פנדו : כן, התשובה היא כן.

כב' הש' הדר : תודה.

עו"ד אליוביץ : למה זה לא כתוב בתצהיר שלך?

העד, מר פנדו : אני אמרתי לך מה אמרתי לו בשיחות בעל פה.

ש : מה שאמרת עכשיו לא מופיע לא בכתב התביעה שלך, לא בכתב התשובה שלך, לא בתצהיר של דורית, לא כתוב בתצהיר שלך, בתצהיר של דורית שאתה לא מתייחס אליו היא מדברת על זה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19001-04-18 פנדו ואח' נ' פז ואח'

שהיא רצתה שיהיה מגרש גדול, אבל לא כתבתם שישבת עם דרור ואמרת לו אני רוצה 375 מטר וזה התיק שלנו, זה לא כתוב בתצהירים שלך.

ת : אני אגיד לך מה שהיה אצל דרור, אני אגיד לך מה אני מצפה.

ש : לא מה אתה מצפה, למה זה לא כתוב בתצהיר שלך?

(הדוברים מדברים יחדיו)

כב' הש' הדר : אני רוצה עכשיו לעזור לך, שלא יכעס עלי עו"ד אליוביץ אבל אתה עלול לגרום לעצמך נזק אם אתה לא תענה כי אני עלול כשאני אקרא את הסיכומים ועורך הדין אליוביץ יגיד לי תסתכל שאלתי אותו את השאלה, אני עושה את זה והוא יכעס עלי, למרות זאת, מה שחשוב לי זה בירור האמת, השאלה שלו מאוד ממוקדת, זה התיק אני מסכים אתו, אתה יכול לחלוק עלי, למה לא כתבת בתצהיר אני באתי לעורך הדין אוסטפלד אמרתי לו אותי מעניין 375 מטר?

העד, מר פנדו : אני חוזר שוב ואומר אתה צודק, אני חוזר בי.

כב' הש' הדר : תודה.

העד, מר פנדו : לא נאמר ברחל בתך הקטנה המילה של בדיקת המגרש, נאמר בשיחות שלנו בטלפון וכל זה נאמר שיבדוק שהכל תקין, שאנחנו יכולים להתקדם עם העסקה, לא נאמר ברחל בתך הקטנה תבדוק את ה – 375 אני חוזר בי."

112. גם דורית סתרה דברי דוד בעמוד 136 שורה 8, כאשר בניגוד לגרסתו, אישרה שערבה הבת שלה, עורכת דין, במו"מ לפני החתימה על ההסכם :

"ש : לפני החתימה?

ת : בוודאי שעירבתי, הבת שלי הייתה אצל טובי גם פעמיים.

כב' הש' הדר : היה לי ניחוש פרוץ שהוא לא בדיוק מדייק, אז טוב שהדברים נשמעים קצת יותר הגיוניים."

113. דוגמא נוספת להתנהלות מעוררת סימני שאלה של דוד, בימ"ש מצא בדבריו בעמוד 111 בשורה 3 לפיהם לא קרא תצהיר עורך הדין :

"עו"ד אליוביץ : אני מעריך שלפני הדיון מאוד עניין אותך לדעת מה דרור הוספלד אומר, נכון?

העד, מר פנדו : לא במיוחד.

ש : קראת את התצהיר של דרור הוספלד?

ת : לא.

כב' הש' הדר : למה לא קראת?

העד, מר פנדו : אני אגיד לך למה כבודו, אני יודע מה הטענות שלי ואני יודע שאני בא לדיון לפני כבוד השופט ואני יודע מה אני צריך לבוא ולהגיד ואני יודע איזה נזק נעשה לי ופה זה המקום לדון בדברים האלה ופה זה המקום להגיע לחקר האמת.

כב' הש' הדר : אז מה שחשוב זו רק הגרסה שלך?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

העד, מר פנדו : לא, ממש לא.

כב' הש' הדר : תראה אדוני אתה אמרת שאת כתב ההגנה לא קראת, אתה אומר שאת התצהיר של הצד השני לא קראת, אתה אומר לי אדוני אני יודע מה אני רוצה, מה הנזק שנגרם לי, אז הרושם שעלול להיווצר אצלי בסוף שאתה כל כך מרוכז במה שאתה חושב שלפעמים אתה לא שם לב מה קורה מצד צדדים אחרים.

העד, מר פנדו : אני אגיד לך כיוון שאני כל כך כעוס וכאוב על מה שנעשה לי אז יכול להיות שאני מסתגר לתוך עצמי ואני באמת מסתכל על האמת שלי והאמת בסופו של דבר תימצא פה מה שכבודו יחליט, אני מנסה להגיע לחקר האמת פה."

114. בניגוד לקשיים שעלו מניתוח עדויות הקונים, בימ"ש לא מצא קשיים דומים בגרסת המוכר. הקונים הקדישו זמן רב בחקירתו לסוגיות שאינן בבסיס המחלוקת כגון מי הפיק את הנסח, או אם נפגש עם המודדת שהכינה תשריט הבית המשותף (ראו הפרוטוקול מתחילת החקירה ועד עמוד 26), ומה אמר לו, או לאביו, מי שמכר לו הבית בשנת 2007 (ראו בעמוד 45). בימ"ש לא מצא חשיבות בסוגיות אלה בשים לב, שכל העובדות הנוגעות לעניין היו לפני הקונים בנסח. אולם, כאמור לעיל, הם בחרו שלא לבדוק שטח ההפקעה לפני החתימה על ההסכם, ואף במעמד החתימה כאשר הסוגיה עולה באופן מפורש. מכאן שגם לא היה צורך להעיד את אביו של המוכר ובימ"ש גם לא מצא שהמוכר לא אמר אמת בסוגיות אלה.

115. בתחילת החקירה לא היה ברור מתי ראה המוכר את רישום ההפקעות, מהנסח, או מטיוטות שהוחלפו בין עורכי הדין. אולם, בעמוד 29 בשורה 22 הבהיר כי נודע לו על הפקעה מחוזה החכירה ביום שקנה זכות החכירה. מכיוון שהמוכר קנה זכות החכירה בשנת 2007, דהיינו, לפני שהזכות נרשמה כבית משותף בשנת 2010, התשובה הגיונית. ממילא, אין מחלוקת שרישום ההפקעה מופיע בנסח ובהסכם בין המוכר ובין הקונים.

116. המוכר נשאל בעמוד 38 בשורה 9 אודות בקשר לבקשה להיתר בניה בה צוין שטח של 291 מ"ר ולהלן תשובתו :

"העד, מר פז : כשהגיע אליי השמאי (השמאי מטעם הבנק – ע.ה.), הוא ביקש לעשות סיור בבית. עשינו סיור מקיף בבית והסברתי לו על כל החריגות, על הפל קל, על ההפקעה,

כב' הש' הדר : בוא נתקדם. ומה קרה?

העד, מר פז : ואז הוא שאל אותי "יש לך מסמכים נוספים שקשורים לבית?" בתום לב, ההורים שלי הכינו תיקייה ששם היה רשום את ההסכם מכר, את המסמך הנ"ל הזה,

כב' הש' הדר : בוא נתקדם, הייתה תיקייה ו-?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

העד, מר פז: הוצאתי את התיקיה, אמרתי לו "אלה המסמכים שיש לי, אדוני". הוא דפדף, לקח את התוכנית הזאת שהבנתי שזה גם תוכנית לא מאושרת. זהו, משום הוא לקח את זה, אדוני."

ובעמוד 41 משורה 1:

"כב' הש' הדר: מה השתנה בצורך הרלוונטי בין המועד שבו עורכת הדין מלכיאל גולן ביקשה ממך מסמכים לבין המועד שבו פגשת את השמאי?

העד, מר פז: בתום לב אדוני. אני אפילו לא ידעתי בפנים מה יש לי אפילו בתיקיה הזאת. התיקיה הזאת זה ההורים שלי ארגנו לי אותה. השמאי הגיע, שאל "יש לך משהו לגבי הנכס הזה?" אני בתום לב לקחתי את התיקיה הזאת ואמרתי לו "בבקשה אדוני, זה מה שיש לי".

כב' הש' הדר: תודה.

עו"ד קזו כהן: טוב.

העד, מר פז: אפשר להוסיף משהו קטן?

כב' הש' הדר: קצר מאוד, אם זה רלוונטי לשאלה.

העד, מר פז: אם הייתי יודע שיש משהו חלילה שמפליל אותי, אני לא חושב שאני הייתי נותן לשמאי משהו שיכול להפליל אותי אם עשיתי איזו שהיא טעות. בתום לב,"

117. אם המוכר ידע על המסמך לפני חתימת ההסכם וכביכול הסתיר אותו מהקונים, אזי לא היה לו עניין לחשוף אותו לפני שמאי מטעם הבנק שאמור להלוות כספים לקונים. לכן, בימ"ש האמין לגרסת המוכר בעניין זה. נוסף לכך, בימ"ש שב ומזכיר שההפקעה הייתה רשומה בנסח. לכן, אין בעובדה שנמסרה לשמאי מטעם הבנק לאחר החתימה, כדי לסייע לקונים.

118. הסוגיה היחידה שיוצרת קושי למוכר היא מחדלו להביא הסבר לדו"ח הפיקוח שהגישו הקונים.

119. המוכר ביקש במועד חקירתו להגיש מסמך מתקן, ובימ"ש מנע זאת. בסופו של יום זנח את הגשת המסמך המתקן. אולם, גם אם לפני בימ"ש נותר רק דו"ח הפיקוח המקורי, אין בו כדי לסייע בסוגיה המרכזית בתובענה זו.

120. בעמוד 89 בשורה 20 עורך הדין ענה לשאלה האם המוכר הטעה את הקונים:

"עד, עו"ד אוסטפלד: הוא לא הסתיר דבר. מצד שני, הוא לא התנדב לגלות מעבר, הוא לא עשה את העבודה של הבדיקה שהם היו צריכים לעשות בתביעתם מול עורך הדין שלהם ואנשי מקצוע נוספים שאני אומר וכל זה. אז ברור שלא היה פה איזה שהוא מהלך של תרמית קולוסלי אבל הוא אמר מה שהוא צריך להגיד ולא מעבר לזה..."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

עד, עו"ד אוסטפלד: אז אני אגיד, לא הרגשתי שיש לפנינו איזה שהוא נוכל ומצד שני, מאוד חשוב שהקונים ידעו / חשבו עליו דברים מאוד מאוד חשובים למן ההתחלה. אז זה ה- state of mind שלי היה שיש פה מישהו שכבדהו וחשדהו אבל אנחנו רוצים את הנכס הזה בכל מחיר. זה אפרופו ה- state of mind שחוזר על עצמו."

121. כאמור לעיל, הקונים טענו בכתב התביעה כי המוכר הציג לפנייהם במו"מ מצג לפיו שטח המגרש עליו בנוי הבניין גדול ב- 84 מ"ר מהשטח שנמכר להם בפועל. אולם, על יסוד עדויות המוכר ועורך הדין, תוכן מסרון ששלח עורך הדין בזמן אמת ואף מדברי דוד על "תגליות" במעמד החתימה, בימ"ש קובע שסמוך לחתימת ההסכם, סוגית גודל המגרש נדונה באופן מפורש.

122. בימ"ש קובע שעורך הדין הבהיר לקונים בסמוך לחתימה שגודל המגרש אינו ידוע שכן לא נמדד. הקונים, טמנו ראשם בחול, והעדיפו לחתום על ההסכם שכן האמינו כדברי דורית בעמוד 140 שורה 30 ש"אנחנו קנינו את הבית בהנחה שקנינו מגרש של איזה 450 מטר זה מה שאני האמנתי, זכיתי מן ההפקר יהיה לי מגרש גדול,".

123. כאמור לעיל, וכמפורט בפסיקה הנזכרת בסיכומי עורך הדין, מי שחתם על חוזה מוחזק כמי שקרא אותו והבין אותו במיוחד כאשר מדובר בהסכם מהותי, שקדם לחתימתו מו"מ ממושך ובשים לב לנתונים האישיים המרשימים של הקונים. החזקה לא נסתרה.

124. ברגע שהקונים חתמו על ההסכם, הם סתמו סופית הגולל על עילת תביעה נגד המוכר בגין הטעיה.

שטח ההפקעה נתפס לפני הרכישה

125. לא רק שאין לקונים עילת תביעה נגד המוכר, אלא שהתברר שאין יסוד לטענה כי ראו מגרש גדול במו"מ ולאחר חתימת ההסכם התברר להם שהמגרש קטן. במהלך שמיעת הראיות התברר שהשטח שהקונים ראו במו"מ, הוא בדיוק השטח שרכשו שכן מרבית ההפקעה כבר נתפסה על ידי עיריית חולון לפני תחילת המו"מ. השטח היחידי שטרם נתפס הוא השטח שגם הקונים אישרו שהמוכר טען כי אין לו זכויות קנייניות בו. ראו דברי בא כוח הקונים ודורית בעמוד 166 בשורה 12:

"כב' הש' הדר: הכוונה שזה כבר לא היה, שהיא באה ואומרת "וואו איזה מגרש גדול" וטובי אמר איזה מגרש גדול מקדימה כבר יש גדר ומדרכה כשהיא הייתה שם ומאחור כבר יש אי תנועה לפני שהיא קנתה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

עו"ד קזז כהן : כן.
 כב' הש' הדר : לבוא ולהגיד שהיא ראתה "וואו",
 עו"ד קזז כהן : כן, יש לה קנה מידה שגוי אבל,
 (הדוברים מדברים יחדיו)
 כב' הש' הדר : טוב.
 העדה, גב' פנדו : המגרש הוא מאד מטעה, הוא בנוי בצורה כזו שהוא מטעה.
 כב' הש' הדר : אני חושב שהנקניק הזה שראיתי זה מה שמנע מגברתי את הבריקה ? אבל טוב.
 העדה, גב' פנדו : לא.
 כב' הש' הדר : אדוני סיים?
 עו"ד קזז כהן : לא, הנקניק הזה בתוך המגרש.
 כב' הש' הדר : זה ההבדל היה גם ההבדל ברגע הנוגע לעניין שהיא באה וראתה את המגרש זה
 כל ההבדל ה – 20 מטר האלה כי אי התנועה כבר לא היה חלק מהמגרש שהיא באה לראות את
 הדירה וגם החלק מקדימה.
 עו"ד קזז כהן : נכון, הבעיה שהציגו לה 375."

גם עורך הדין אישר זאת בעמוד 91 משורה 14 :
 "כב' הש' הדר : כשבאים לראות את הנכס, זה כבר אחרי מרבית ההפקעה,
 עד, עו"ד אוסטפלד : נכון.
 כב' הש' הדר : שסך הכל העירייה עוד לא לקחה עוד 20 מטר. הבנתי נכון?
 עד, עו"ד אוסטפלד : כן...
 כב' הש' הדר : לא, אבל יכול להיות מצב אחר. יש הרי בהפקעה מספר שלבים. יש ההודעה על
 ההפקעה ויש את תפיסת החזקה על ידי המפקיע. בנכס הזה המצב הוא שעברו את השלב של
 פרסום ההפקעה כמובן, אפילו רישומה בלשכת רישום המקרקעין וכנראה עברו משהו 20 מטר
 מתון 80. גם תפסו חזקה בערך של 70-80 אחוז מהשטח המופקע, כבר תפסו חזקה.
 עד, עו"ד אוסטפלד : נכון.
 כב' הש' הדר : הבנתי נכון.
 עד, עו"ד אוסטפלד : כן."

הקונים לא טרחו לעיין בחו"ד שמאית של הנכס גם לאחר חתימת החוזה

126. גם לאחר חתימת החוזה, התנהלות הקונים מעלה תהיות. דוד הודה בעמוד 72 בשורה 21 שלא
 עיין בחו"ד השמאית שהוגשה לבנק ממנו נטל הלוואה לצורך מימון הרכישה :
 "כב' הש' הדר : אתה הלקוח, אתה רוצה להגיד לי שלא עיינת בשומה לגבי הנכס שלך?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

העד, מר פנדו : מה שקיבלתי מהבנק זה אם האחוזים מתוך הנכס עצמו הם אותם אחוזים שהבנק נותן להם משכנתא אם זה אותם 30-40 אחוז שידעתי שאני עומד בתנאי הזה, מעבר לזה לא עיניתי וזה גם לא עניין אותי.

על אף החשיבות הרבה שהקונים טענו שייחסו לשטח הגינה, הם לא ביטלו החוזה

127. לכאורה, לנוכח טענת הקונים, כי גילו רק לאחר שהחוזה נחתם, כי המוכר הטעה אותם, וזאת כאשר קיבלו חו"ד של השמאי מטעם הבנק, עדיין, הם לא העלו כל טענה בעניין זה זמן רב ולא ביקשו לבטל ההסכם. דוד נשאל על כך בעמוד 77 שורה 16

"כב' הש' הדר : אתה מדבר עם שופט שיושב באכיפה מנהלית של הרשות להגנת הצרכן, אז שיש בקבוק ולא שמו עליו את המחיר אז לא מצפים שכשאדם הולך לסופרמרקט שהוא ייקח אתו עורך דין, אני לא אומר שאני מקבל את הטענות נגד עורך הדין אבל אני יכול להבין את ההיגיון, אבל אם אתה בא מצויד עם עורך דין ובחוזה כתובה המילה "הפקעה" אז אתה לא הבנת, אני מניח לצורך העניין שטעית טעות כנה, מה התובע אשם? השאלה שאני הולך ואני אומר שאתה פעלת בתום לב שאתה חוזר ואומר את זה ואני רוצה לצאת משיטתך, טעות, טעית, מיד אחרי שגילית שטעית שקיבלת את השומה אתה פונה לצד השני ואומר תודה רבה קחו את הנכס חזרה כל אחד הולך לדרכו.

העד, מר פנדו : ממש לא, לא יכולתי לעשות את זה.

כב' הש' הדר : למה לא?

העד, מר פנדו : קודם כל כיוון שילמתי בסביבות 1.6 מיליון.

כב' הש' הדר : תחזירו לי את הכסף, ברור.

העד, מר פנדו : אבל יש צד שני, מה אתה רוצה שאני אכנס לבתי משפט ואני אעשה את כל הפעולות האלה מלכתחילה מה עוד שבכלל ידעתי, אני אמשיך את הסיפור הזה ולראות אם אני יכול להגיע אתו לאיזשהו מו"מ עם המוכר כי רציתי להיכנס לתוך הבית כדי למדוד אותו, אחרי שביררתי את כל הדברים האלה כמובן שהגישה לא ניתנה

כב' הש' הדר : אז התשובה שלך שבגלל שכבר מכרת את דירתך,

העד, מר פנדו : וקיבלתי כסף עליה.

כב' הש' הדר : אני עדיין לא מבין, שאלה אחרונה אני ממש מתנצל אבל זה מאד מסקרן אותי, קיבלת כבר את הכסף כי מכרת את דירתך, מקסימום גרים בשכירות מעט, אתה מקבל את כסף בחזרה ועושה איך אתה אמרת חמש פעמים, מחכים עוד כמה חודשים ואחר כך תובעים אם תובעים, בגין הנזק שנגרם בגין הטעות.

העד, מר פנדו : אז יכול להיות שיש אנשים שנוהגים כך, אז אני לא מהטיפוסים שיחכה כמה חודשים ויהיה באוויר ולא יהיה לי נכס ואהיה עשוי או עלול להיתבע על ידי הצד השני בגלל שביטלתי עסקה מזה שמכרתי לו את הבית."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

128. גם בעת שמיעת העדות, הבית לא נמכר. לכן, תשובת העד מחזקת התרשמות בימ"ש שהקונים סברו בעת הגשת התובענה שיזכו גם בבית וגם בהנחה על רכישתו, על יסוד הטענה שהובטח להם שטח של 375 מ"ר.

הקונים התרכזו במו"מ בשטח הבנוי ולא בשטח הגינה

129. חיזוק למסקנה לפיה ממדי המגרש, שממילא לא חלו בהם שינויים לאחר החתימה וגם לא יחולו, לא עמדו בראש מעייניהם של הקונים כאשר החליטו לקנות הבית, על אף שהובהר להם במעמד החתימה כי גודל המגרש אינו ידוע, בימ"ש מוצא בעדות המוכר בעמוד 53 בשורה 12 לפיה דורית כלל לא התרכזה במו"מ בשטח הגינה, אלא דווקא בשטח הבנוי.

"ת: דווקא מאוד אהבה את הבית. תמיד אהבה את הבית. מה שהיא ראתה בעיניים בחצר, אהבה גם כן, כי עשיתי חצר מאוד יפה. אבל עיקר הדברים היו הבית. הבית הזה הוא 340 מטר בנוי. זה היה מבצר. הבית עניין אותה. אף פעם לא דיברה איתי על גודל החצר."

עורך הדין תמך בגרסה זו, כפי שיפורט בהמשך בדיון בתביעה נגד עורך הדין.

קושי לעניין הטענה לנזק עקב חוו"ד עליה הסתמכו הקונים לצורך קבלת הלוואה

130. בימ"ש קבע ביום 8.7.19 כי מפצל הדיון בין שאלת האחריות לעניין הנזק ולכן גם לא היה מקום לחקור מומחים.

131. אולם, גם אם בימ"ש היה קובע שהמוכר הטעה את הקונים, והוא דחה טענה זו, התברר שעל פי חוו"ד שמאית שהקונים הסתמכו עליה לצורך קבלת הלוואה מהבנק, שווי הנכס גבוה מהסכום ששילמו למוכר. דוד נשאל על כך בעמוד 87 שורה 1.

"ש: תסביר לי איך זה מתיישב כל הטענה הזאת של הנזק שלכאורה שאתה טוען שנגרם לך שהשמאי שמטעם הבנק טוען ששווי הנכס לאחר כל ההתאמות שנדרשות 3.518 מיליון קרי 18 אלף יותר משווי התמורה החוזית שהייתה?"

ת: יש לי תשובה,

ש: כן.

ת: הוא עשה את השמאות הזאת, הנכסים שהיו באזור הזה, כפי שגם אמרו הנציגים של המתווכים שהיו פה, הנכסים באזור בסדר גודל שבדקנו שם בגדלים של המגרשים 400 מטר, 375 זה המחירים ושם היו המחירים וגם בדקנו נכסים כאלה של 400 מטר ו- 410 מטר גם אז ממילא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

יוצא אם באמת אתה יודע מה שנקרא אני יודע שזה באמת עבור ה – 400 האלה אז זה 3.5 מיליון, 3.6 שבהתחלה רצו."

לא היה בתשובה להסביר את השומה עליה הסתמכו הקונים.

132. גם דורית נשאלה על כך בעמוד 147 בשורה 28. היא טענה שחוו"ד שגויה שכן השמאי לא הביא בחשבון שהבית נבנה בפלקל:

"כב' הש' הדר : זה לא נשמע לך בעייתי להגיד שלצורך העניין זה מתאים לי ולצורך התביעה פה נגד שני האנשים האלה זה לא מתאים לי?

העדה, גב' פנדו : לא, ממש לא, אני אגיד לך גם למה לא כי מה שמעניין את הבנק למשכנתאות כרגע זה החוב, לא מעניין אותו ערך הבית, מעניין אותו ה – 1.200, 1.5 מיליון ₪ שאני לקחתי אז זה ברור ששמאות מצומצמת היא לא שמאות שהיא נכונה, וגם השמאי של הבנק לא ידע על נושא הפלקל ולכן לקחנו שמאי ואני אשמח אם הצד השני ייקח שמאי ויגידו מה השטח,

133. בעמוד 169 בשורה 18 נשאלה אם עומדת על הטענה לנוכח העובדה שהשמאי קיבל הנספח להסכם ובו צוין שהבניה הייתה בפלקל:

"כב' הש' הדר : אז בנספח כתוב פלקל למה את חושבת שהוא לא ידע?

העדה, גב' פנדו : הוא לא התייחס לזה לפחות, הוא לא דיבר על זה, יכול להיות שהוא ידע הוא לא דיבר על זה, אבל השמאית הנוספת שהבאנו אחר כך אמרה לנו שזה יוריד לנו משמעותית מאד את ערך הבית וגם ידענו לקחנו את זה בחשבון, אני לא יכולה לבוא ולהגיד עכשיו שקניתי את הבית וחתמתי חוזה ללא ידיעתי על הפלקל ידעתי על הפלקל."

134. בימ"ש דוחה הטענה שהשמאי מטעם הבנק לא ידע שהבית נבנה בפלקל. בימ"ש דוחה הניסיון לעשות שימוש בחוו"ד מטעם הבנק לצורך קבלת הלוואה ולאחר מכן, לטעון שהיא שגויה, לצורך הגשת התביעה כאן.

התברר שהטענה כי אין בחצר בריכה בגלל גודלה של החצר אינה נכונה

135. דורית אישרה בחקירתה בעמוד 140 בשורה 16 כי יש בחצר גינה וטענה שהטענה שהעלתה לפיה בגלל גודל החצר לא תוכל להקים בה בריכה מקורה בטעות של בא כוחה בתובענה זו.

"העדה, גב' פנדו : אבי (ב"כ הקונים – ע.ה.) התקשר אלי לפני שבועיים ואמר לי תקשיבי לי דורית את יכולה בבקשה לצלם לי את הגינה בצורה כזאת שייראו שאין בה בריכה? אמרתי לו אבי יש בריכה, הוא אומר לא אין בריכה, אמרתי לו יש בריכה, אז הוא אמר לי סליחה אני התבלבלתי אני אמרתי לצד השני, הוא גם היה אצלי בבית כמה פעמים והוא לא שם לב מרוב



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

שהיא קטנה הוא לא ראה אותה אז אני הערתי את תשומת לבו שהוא טועה ושיש בריכה בבית ושיחזור בו במה שהוא כתב כי עשינו בריכה קטנה כי רצינו שתהיה לנו הרגשה טובה, זה היה החלום שלנו."

דוד דרש פיצוי ללא בסיס מקצועי

136. נוסף לכך שהקונים לא הוכיחו קיום נזק, התנהלותם מלמדת על העלאת טענות כלפי המוכר באופן לא יסודי. התברר שעוד בטרם הצטיידו בחו"ד נוספת, כדי לשלול את חו"ד מטעם הבנק, הם דרשו פיצוי על יסוד הערכה לא מקצועית. ראו תשובת דוד בעמוד 88 שורה 25 :

"אתה כתבת את ה – 250 לא על דעת עצמך, כתבת שהתייעצת עם שמאי.

ת : אני חוזר ואומר עוד פעם, יכול להיות שזה היה משהו כללי, יכול להיות שזה היה רק בדיקה מדגמית, יכול להיות שרק התחלנו את התהליך עצמו, יכול להיות שהתייעצנו אני לא יכול להגיד לך בדיוק מה קרה, אני יכול להגיד לך נכון כן למה הכפלנו מכיוון שאמרו לנו שיש פה בעיה ויש פה בעיה אז אנחנו הבאנו שמאי מטעמנו, שהיא, במקרה הזה היא בדקה את הנכס והיא זאת שכתבה את הסכום לא אני כתבתי את הסכום הפיצוי."

137. הקונים שמו יתבססו בסיכומיהם על סעיף 16 לחוק המכר תשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק המכר"): "16. היתה אי-התאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת גמירת החוזה ולא גילה אותן לקונה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו-15 או בכל הסכם, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה."

138. הקונים טענו כי גם אם התרשלו בבדיקה, אזי היה על המוכר לגלות להם על אי התאמה. אולם, בימ"ש קובע כי ההסכם והנסח שצורפו אליו תארו באופן נכון והוגן הממכר. מכאן שלא הייתה "אי התאמה" כטענת הקונים בין הממכר עליו הוסכם ובין הממכר שנמכר.

139. הקונים הפנו בסיכומיהם לכתב העברת זכויות ברשות מקרקעי ישראל שלפיו שטח הממכר 388.5 מ"ר. מסמך זה אינו גובר על הנסח והסכם המכר ולכן אין בתוכנו כדי לבסס טענה להטעה על ידי המוכר.

140. הקונים טענו בסיכומיהם שגם העברת "נסח טאבו של 375 מ"ר" הייתה מצג מטעה. הנסח מחזיק מספר עמודים וכולל מידע רב, בין היתר, נתון אחד לגבי שטח ההצמדה. אולם, נוסף לכך הנסח קובע כי קיימת הפקעה. לכן, בימ"ש דוחה תיאור הנסח כ"נסח של 375 מ"ר". מכיוון שלא היה, ואין, חולק שהועבר הנסח העדכני למועד הרכישה, בימ"ש דוחה הטענה ואף מוטב היה שלא תעלה כלל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

141. טענה נוספת ותמוהה לא פחות בסיכומי הקונים הינה שהמוכר העביר חלק מהעמודים בנסח. לא רק שטענה זו לא הוכחה, אלא שממילא, הקונים חתמו על הסכם לו צורף הנסח המלא. מכאן שגם אם היו מוכיחים שתחילה העבירו אליהם נסח חלקי, לא היה בכך כדי לסייע להם.

142. הקונים טענו בסיכומיהם שהמוכר פרסם בעצמו שטח של 430 מ"ר. ממילא נתון זה אינו מתיישב עם שטח של 375 מ"ר. אולם, כאמור לעיל, מרגע שהקונים חתמו על ההסכם, מצגים קודמים, ככל שהיו מטעים, אינם מסייעים לקונים.

143. הקונים טענו שהמוכר הסתיר בקשה להיתר בניה שם צוין כי שטח המגרש 290 מ"ר. כאמור לעיל, בימ"ש האמין למוכר שלא הסתיר המסמך. אך גם אם בימ"ש קובע שהסתיר היתר הבניה, הוא לא הסתיר שקיימת הפקעה. אין חובה להציג בקשה להיתר בניה, אלא אם כן, המסמך מכיל פרט שאינו מוזכר במסמכים שנמסרו לקונה. הפרט היחידי הנוסף שלא הופיע בנסח היה **שטח ההפקעה**, ולא עצם קיום ההפקעה. ממילא הקונים ראו את השטח שרכשו לאחר תפיסת שטח ההפקעה, למעט 20 מ"ר שאין חולק כי ידעו שאינם רוכשים. לכן, בימ"ש דוחה גם טענה זו.

144. הדברים יפים גם לגבי טענות נוספות שעלו בסיכומים לגבי "**הסתרת מסמכים נוספים**" והסתרת "**תשריט הבית המשותף**".

145. הקונים טענו כי עדויות המתווכים והודעות ששלח עורך הדין הוכיחו כי נמכר שטח של 375 מ"ר. כאמור לעיל, בימ"ש דן באריכות בעדויות המתווכים ולא מצא אותן עקביות. אולם, גם אם היה מקבל עדויותיהם כמחזקות הטענה שהוצג מצג לגבי 375 מ"ר במו"מ, בימ"ש דוחה גם ההתבססות על עדויות המתווכים שכן ההסכם מבטל הזכות לטעון לקיום מצגים קודמים שעומדים בסתירה לחוזה.

146. לגבי תוכן מסרונים שכתב עורך הדין, בימ"ש ידון בהם בהרחבה בהמשך. בימ"ש מצא שחלק מהן נוסחו באופן כושל, ועורך הדין הסכים עם קביעה זו, אך גם בהן אין כדי לגבור על נוסח החוזה.

147. הקונים מתבססים על סעיף 11 (4) לחוק המכר כדי לטעון שנפל פגם של אי התאמה, אולם בימ"ש דחה טענה זו. הקונים קיבלו בדיוק מה שקנו בהתאם לנוסח ההסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

בימ"ש דוחה הטענה כי המוכר הטעה את הקונים

148. לאחר סקירת עדויות הקונים, המוכר, עורך הדין והמתווכים, ובחינת מכלול הנסיבות, בימ"ש קובע כי גם אם הקונים הוטעו בתחילת המו"מ, טענה שלא הוכחה, או לא הבינו דברי המוכר, מרגע שחתמו על הסכם עם המוכר שאינו מעגן מצג מטעה זה, כאשר הם מיוצגים על ידי עורך הדין, **ולאחר שבמעמד החתימה הובהר להם כי שטח המגרש לא נמדד** וכי עדיף לא לחתום ככל שסוגיה זו חשובה להם, אין להם עילת תביעה נגד המוכר. במיוחד, כאשר ההסכם קובע במפורש שאין הם רשאים להעלות טענות למצגים קודמים. לנוכח כל האמור לעיל, בימ"ש דוחה הטענה כי המוכר הטעה את הקונים.

האם המוכר הפר ההסכם בעניין חריגות הבניה ?

149. הקונים העלו בכתב התביעה טענה נוספת נגד המוכר. הם טענו כי הוא התחייב במסגרת הסכם המכר, כי הזכויות בבית יירשמו על שם הקונים כשהן נקיות מכל הערה או זכות של צד שלישי. בפועל, טענו, עובר לרישום הזכויות על שם, נרשמה על זכויותיהם הערה לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין. הערה זו נרשמה בגין חריגות בניה, בעטיו של המוכר ומהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

150. המוכר טען בכתב ההגנה כי אין לו כל אחריות להסיר את ההערה שנרשמה לטובת עיריית חולון בקשר לחריגות הבניה והבנייה בפלקל. המוכר טען כי עמד בכל התחייבויותיו על פי הוראות הנספח להסכם, וכפועל יוצא אין כל הפרה מצדו של ההסכם והנספח להסכם.

דוד נשאל על כך בעמוד 90 שורה 13 :

"ש: או קיי, תראה לי איפה כתוב שהמוכר מתחייב להסיר את כל חריגות הבניה, תראה לי איפה כתוב, אמרת שהכל כתוב תראה לי איפה כתוב.
ת: חייב להיות כתוב בהסכם שהוא חייב."

151. דוד נשאל מדוע לא קיבל הצעת המוכר להרוס על פי הנספח קיר בגג הבניין ועל כך ענה בעמוד 93 שורה 18 :

"עו"ד אהרוני : למה לא הסכמת להצעה של נתבע 1 במסגרת הדיון הראשון שהיה בפני כבודו שאמרנו אנחנו מוכנים לממן את הריסת הקיר הזה בגג וכך ניפרד בידידות.
העד, מר פנדו : מאד פשוט, כיוון שהיה לו מספיק זמן להרוס את החריגות האלה, זה אחד, שתיים, מכיוון שהוא דחה לי את הכניסה בעשרה ימים נדמה לי, אנחנו כבר היינו בלחץ למסור את הדירה, אני לא אכניס מישהו שכבר הבית שלי בנוי, זאת אומרת שכבר עשו את כל השיפוצים,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

אכניס אותו עוד פעם לשיפוץ, עוד פעם שישבור לי, עוד פעם עוגמת נפש, עוד פעם לכלוך על זה שהוא יכול היה לעשות את זה בעבר, סוף מעשה במחשבה תחילה זה הסיפור...
עו"ד אהרוני : שנייה אדוני, אני רוצה באותה שאלה, אחרי המכירה קיבלתם חזקה? עשיתם שיפוץ מסוים בנכס, למה במסגרת השיפוץ הזה לא הרסתם את אותו קיר ספציפי על הגג?
העד, מר פנדו : אני את השיפוץ שאני רציתי לעשות אותו רציתי לעשות אותו כמו שאני חושב לעשות ולא על פי ההסכמים שעשיתי עם קונה כזה או אחר, על פי מה שאני רוצה לעשות, אם רציתי לעשות עשיתי מטבח ולא צריך לעשות למעלה ובטח אני לא אעלה לעשות כדי למלא אחרי איזושהי תאוה של מישהו שהוא רוצה שאני אעשה לו, שאני אשבור את הקיר או משהו כזה, לי לא היה גם מספיק זמן שאנחנו נכנסו לדירה לא היה לנו מספיק זמן לעשות את כל השיפוצים היינו צריכים לשבור את הקיר במטבח ואלף ואחד דברים אחרים והיינו צריכים מיד להיכנס לדירה, לעשות עוד שיפוץ על שיפוץ לא רצינו לעשות כי גם לא היה לנו זמן."

מתשובת דוד עולה כי הקונים זנחו הדרישה מהמוכר להרוס הקיר בגג עת ערכו שיפוץ בגג לאחר מסירת החזקה.

152. כמו כן התברר שבמהלך המו"מ, הקונים ביקשו לחייב המוכר להתחייב להעביר אישור עירייה ללא כל סייג, אולם חזרו בהם מדרישה זו לפני החתימה על ההסכם. דוד נשאל על כך בעמוד 94 שורה 12 :

"עו"ד אהרוני : הייתה טיוטה שעורך הדין שלך כתב, בטיטה הוא הוסיף שבאחריות המוכר להמציא אישור עירייה ללא סייג וללא כל הערה מצד הרשות, זה בטיטה השנייה, המשפט הזה נמחק, לא הייתה הסכמה לגביו, הוא נמחק מההסכם עליו חתמתם, אתה מכיר את זה שזה נמחק, קראת את מה שנתבע 1 כתב בתצהיר שלו?

העד, מר פנדו : לא, לא קראתי את זה.

ש : אתה יודע שזה נמחק?

ת : אני יודע שנמחק משהו, הוא היה צריך להחזיר לי את זה כמו שהוא, הוא לא רצה, הוא אמר שזה תלוי ברשויות, אני לא יודע כמה זמן אני יכול להעביר לכם את הנכס הזה וכן הלאה לכן אמרנו אין דבר כזה אתה צריך להעביר את זה, כלומר זו אחריותך בוא נגיד ככה.

ש : הנכס רשום על שמך היום? על שם אשתך ושם אשתך בטאבו?

ת : כן."

153. גם דורית העלתה בעמוד עמוד 155 בשורה 18 טענות למחויבות של המוכר שאין להן עיגון בנספח להסכם :

"עו"ד אהרוני : לא הצלחתי להבין את התשובה, האם טובי היה חייב לשיטתך להרוס את כל חריגות הבניה בבית?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

- העדה, גב' פנדו : כן.
 ש : איפה זה כתוב?
 ת : סוכם שהוא נותן לי אישור עירייה שהכל סודר.
 ש : הוא נתן לך אישור עירייה נכון? הזכויות הועברו על שמך.
 ת : לא, האישור עירייה הייתה שם איזו טעות בעלי סיפר לכם על זה.
 ש : איזו טעות?
 ת : שנתנו לו אישור עירייה למרות שהוא לא סידר את החריגה."

154. המוכר התייחס לסוגיה בעמוד 47 משורה 9 :

"העד, מר פז : הסעיף הזה בא לחזק, לתת עוד חיזוק לשאר החיזוקים שרשומים פה כבר בנספח הזה. הוא בא לתת חיזוק. הקונים ביקשו להוריד אותו, אין בעיה. אותו דבר בטיטות שהועברו בין עורכת הדין שלי לבין דרור, גם בטיטות רשום שדרור מבקש, בנספח חריגות תסתכל בטיטות, דרור מבקש שאני אעביר להם את הנכס ללא שום הערות אזהרה ועורכת הדין שלי מחקה את זה על הסף. למה? כי כולם ידעו שיש חריגות. כולם ידעו, עו"ד קזו כהן : לא, לא דיברו על חריגות. החריגות לא עניינו, העד, מר פז : כולם ידעו שיש חריגות.
 ש : כן?
 ת : הקונים התחייבו בנספח הזה לקנות ממני את הבית עם החריגות,
 ש : כן?
 ת : ומה שאני סך הכל הייתי צריך לעשות זה להוציא אישור עירייה."

155. עורך הדין אישר גרסת המוכר בעמוד 96 משורה 10 :

"עו"ד אהרונני : אז שוב שאלתי שאלה, הסעיף הזה נמחק. קרי, תסכים איתי שההסכמה הייתה שאם אני כתנאי לאישור עירייה, לפי אישור עירייה אני עמדת בהוראות ההסכם, אני זה המוכר, המוכר עמד בהוראות ההסכם?
 עד, עו"ד אוסטפלד : ככל שזה נמחק, אז כן. אני לא רואה את החוזה החתום."

בשורה 20 הסביר את ההיגיון לפיו מושגת הסכמה להשאיר חריגות בניה בעת העברת הזכויות :
 "עד, עו"ד אוסטפלד : אני אומר, לכאורה זה משפטי אבל זה פחות משפטי. הצדדים תמיד מגיעים להבנה כזאת, לפי הצרכים שלהם ולפעמים הם רוצים להשאיר חריגות בנייה יפה וטובה שהם ידאגו לה בהמשך. ואם אפשר לרשום את הנכס על שמם עם איזו שהיא הערה תכנונית, אז הם מסכימים לזה. ועל זה מדובר. זה לא דבר שגם המוכר כל כך בורח ממנו. לא בעיה להסדיר את זה בדרך כלל. בגלל זה אני לא זוכר בדיוק אם זה ירד או לא ירד או לא יודע מה בדיוק היה פה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

צריך לראות את החוזה החתום ונראה. אם יש הערה. אבל זה ברור שלא יהיה חוזה בלי שהוא יהיה מחויב להמציא אישור עירייה לטאבו."

156. בעמוד 97 עורך הדין אישר שנספח החריגות גובר על ההסכם משורה 4. כמו כן הסביר את משמעות ה"הואיל" האחרון בנספח החריגות:

"ש: או. קיי. עכשיו, אני מפנה אותך ל"הואיל" האחרון שרשום בנספח להסכם, שם כתוב, אני מתנצל שהכל, "הצדדים מצהירים ויודעים כי ייתכן ותהיינה טענות מאת עיריית חולון ו/או מנהל מקרקעי ישראל בדבר חריגת הבנייה".

ת: כן.

ש: אתה יכול להסביר לי את הסעיף הזה כעורך דין? מה, למה התכוונתם כשרשמתם אותו?

ת: כן.

ש: או מה הייתה ההסכמה או מה הייתה הידיעה?

ת: הידיעה הייתה שיש חריגות בבית שלקונים אין בעיה מיוחדת איתן ככל שהן לא יפריעו לרישום הזכויות וככל שתעלינה בעיות בנושא הזה, והוא לא יפריע להעברת הזכויות, אז הכל בסדר וזה נכון. נכון. ברור."

כאמור לעיל, הזכויות הועברו בלשכת רישום המקרקעין.

157. הקונים הפנו בסיכומיהם לסעיף 3.2 ג, ד לחוזה לפיו המוכר התחייב להעביר הנכס נקי מכל הערה לצד ג'. בימ"ש דן בעדויות לגבי היחס בין החוזה ובין נספח החריגות וקובע כי נספח החריגות שדן במפורש ובפרוטרוט בחריגות הבניה גובר על אמירה כללית בחוזה לגבי הערה לטובת צד ג'. גם הקונים ערים לכך ולכן ממשיכים ודנים בנספח החריגות שקובע שתי חלופות לקבלת אישור העירייה להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין – הוצאת היתר בניה או הריסת החריגות. הקונים טענו כי המוכר לא עמד במי משתי החלופות ולכן ביקשו לחייב אותו בתשלום פיצוי מוסכם.

158. אולם, תוכן הנספח מלמד על הסכמה אחרת. הנספח מונה בפרק ה"הואילים" חריגות הבניה אחת לאחת והקונים מצהירים כי הם קונים הממכר "כפי שהוא" ו"כי יתכן ותעלינה טענות מאת עיריית חולון או מינהל מקרקעי ישראל בדבר חריגות הבניה".

159. סעיף 3 בנספח קובע כי "ככל שיידרש כתנאי להוצאת אישור עירייה" ללשכת רישום המקרקעין להרוס חריגות הבניה, המוכר יעשה זאת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

160. בסעיף 4 בנספח הקונה מצהיר כי הוא "יודע" שככל ולא יתקבל אישור עירייה ללא הסרת החריגות והוא מבקש להכשיר חריגות הבניה, על ידי הוצאת היתר מתוקן, הוא יעשה זאת על חשבונו.

161. מכאן שההסכמה לא הייתה שבכל מקרה, כטענת הקונים, המוכר יהרוס מיד החריגות, אלא רק אם ההריסה תידרש כתנאי להעברת הזכויות ע"י העירייה. העירייה לא דרשה ההריסה וניפקה אישור.

162. אין טענה שהאישור הושג במרמה ע"י המוכר או שהעירייה לא ידעה על קיום החריגות.

163. בסעיף 6 לנספח, הקונים הצהירו ש"מחיר הדירה הופחת משמעותית בשל מצבה התכנוני וחריגות הבניה והפלקל". מכאן שבתובענה זו, הקונים מבקשים כעת לקבל לא רק את העברת הזכויות, שכבר השיגו, אלא גם את הסרת חריגות הבניה.

164. לא זו אף זו, בימ"ש הגיע למסקנה מהעדויות שהובאו לפניו, שהמוכר הסכים לבצע הריסה של הקיר בגג, אולם דורית אישרה כי מנעה זאת. בימ"ש הגיע למסקנה שהקונים מעוניינים להכשיר את החריגות שכן ביצעו שיפוץ ולא הסירו החריגות וכעת מעוניינים לרוקן מתוכן ההסכמה לפיה הכשרת החריגות, ככל שלא ניתן יהיה לקבל אישור עירייה, תהיה על חשבונם.

165. נוסף לכך, תוכן ההערה שהקונים טוענים כי היה על המוכר למחוק מתייחס לא רק לחריגות הבניה בחדר הגג, אלא גם לצורך במעקב שנתי והגבלת עומסים עקב העובדה שבמבנה תקרת פלקל. לא רק שהטענה סותרת תוכן ה"הואיל" בנספח בו ויתרו הקונים על כל טענה לאחריות המוכר בעניין זה, משמעות קבלת עמדת הקונים מאיינת לכאורה ידיעתם על פי ההסכם שבנכס יש תקרת פלקל ושינוי מהותי של חלוקת הסיכונים מבחינה מסחרית בהסכם.

166. הקונים הפנו לתוכן סעיף 8 לחוזה שנמחק. הסעיף כלל הצהרה של הקונה כי המוכר יצא ידי חובתו גם על ידי קבלת אישור העברת זכויות בכפוף להערה על חריגות בניה. סעיף שנמחק אינו מהווה חלק מהתחייבויות המוכר, אולם, אמור לסייע בפרשנות כוונת הצדדים.

167. כאמור לעיל, בימ"ש מעדיף עמדת המוכר לפיה בהתאם למכלול העובדות והמשמעות הכלכלית של הגיונו של הנספח, הפרשנות הנכונה של הנספח היא של המוכר. נוסף לכך סעיף 8 כלל גם אפשרות שהמוכר כלל לא ימציא אישור עירייה וגם הוא נמחק. אם כי בסעיף 4, הצדדים הגיעו להסכמה שאם הקונים יבקשו להכשיר החריגות, הם יישאו בעלות. כמו כן, המוכר הצביע על סעיף



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

נוסף שנמחק בטיטא שהוחלפה בין הצדדים (נספח 9 לתצהיר המוכר) ובו הקונים דרשו קבלת אישור עירייה "ללא כל סייג ו/או הערה כלשהי".

168. השוואת גרסאות הצדדים עם תוכן ההסכם וטיטא שהוחלפה בין הצדדים לפני חתימת ההסכם (נספח 8 לתצהירו של המוכר), מעלה שהקונים וויתרו על דרישתם לרפא חריגות הבניה לפני החתימה. מכאן שהתובעים ניסו בתובענה זו להשיג מה שלא השכילו להשיג בעת שחתמו על ההסכם והנספח לו.

בימ"ש דוחה הטענה נגד המוכר בעניין חריגות הבניה

169. לנוכח תוכן הנספח להסכם הנוגע לחריגות הבניין, ולנוכח זניחת הריסת הקיר בגג, בימ"ש קובע כי המוכר לא הפר ההסכם עם הקונים, גם בעניין חריגות הבניה.

האם עורך הדין התרשל בהגנת זכויות הקונים ?

170. הקונים טענו בכתב התביעה כי הפער בין השטח שהוצג לפניהם ובין השטח שנמכר בפועל הוא תקלה קשה שהתאפשרה לנוכח רשלנותו המקצועית של עורך הדין שלא ידע לזהות או נמנע מלהתריע בפניהם כי המגרש עליו בנוי הבית עבר הפקעה אשר הקטינה אותו ב- 84 מ"ר לעומת מה שהיה מצוין בנתוני מרשם המקרקעין.

171. כאמור לעיל, בימ"ש דחה הטענה כי המוכר הטעה את הקונים לגבי גודל המגרש. מכאן שקיבלו בדיוק מה שרכשו.

172. עורך הדין טען בסיכומיו כי הקונים טענו שהוא לא יידע אותם בדבר קיום הפקעה ולכן אינם רשאים להעלות טענות אחרות.

די בכך כדי לדחות התביעה גם נגד עורך הדין.

173. למעלה מן הדרוש בימ"ש ידון בטענה כי הקונים ביקשו לרכוש שטח גדול יותר, גם אם לא קנו אותו בפועל ועורך הדין, אחראי לכך שלא קנו אותו בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

174. כאמור לעיל, עורך הדין טען שסיכס עם דוד כי הוא יבדוק עם בעל מקצוע חריגות הבנייה וגודל המגרש. הוא חזר על גרסה זו עת נחקר בעמוד 63 בשורה 22 :

"עו"ד קזו כהן: עכשיו, אתה יודע, יש מקרים, עכשיו במיוחד עם הרכבת הקלה, היה מקרה בחולון ברחוב ההסתדרות פינת הופיין שבניין שלם הופקע ונהרס לטובת הרכבת הקלה. ואני שואל אותך האם היום אתה לא רואה צורך, או יותר נכון אז האם לא ראית צורך לבדוק מה בעצם מסתתר מאחורי ההערה בגין הפקעה?

עד, עו"ד אוסטפלד: לא, כי ידעתי שזה ייבדק לפרטים, לפרוטות.

כב' הש' הדר: טוב, אני כבר סקרן. מכיוון שהתשובה העשירית שייבדק, אז הנה, אני נותן לך שני משפטים לחסוך את החקירה החוזרת. מה ידעת, למה אתה אומר לי שידעת שזה ייבדק? שלושה משפטים אפילו, כי זה הערה חשובה.

עד, עו"ד אוסטפלד: כי המקרה הזה זה לא מקרה ראשון ולא אחרון. בעסקאות מסוג כאלה שהנכס הוא, נראה לו מלוכלך, עם שלל בעיות, אתה יודע שייכנסו לפה עוד אנשי מקצוע. אתה יודע שנכס של צמוד קרקע, קל וחומר שמופיעות בצורה גלויה כל הבעיות,

כב' הש' הדר: אבל בכל זאת, נכבדי, שנייה,

עד, עו"ד אוסטפלד: בבקשה.

כב' הש' הדר: אז זה יכול להיות נכון להתחלה, אבל ברגע החתימה על החוזה אתה ידעת או לא ידעת שמה שחשבת בהתחלה שייבדק, לא נבדק?

עד, עו"ד אוסטפלד: הבנתי שלא נבדק ולכן חשבתי שלא כדאי לחתום על זה. עדיין, לא בצורה גורפת,

175. עורך הדין העיד בעמוד 64 משורה 21 כי סיכס עם הקונים, כפי שנוהג בעת רכישת בית, צמוד קרקע, כי ישכרו שירותיו של בעל מקצוע:

"כב' הש' הדר: נכבדי, מכיוון שזה לב התיק, אז כשאתה מקבל את הטיפול אליך ואתה רואה שזה צמוד קרקע, זה לא רוויה, איך קראת לזה, מלוכלך, אז האם הפעולה הראשונה שלך מבחינת הייעוץ המשפטי הייתה "אני מפנה אתכם לשמאי פלוני או מודד פלוני"?

עד, עו"ד אוסטפלד: לא פלוני, אבל באופן כללי, לבדיקת שמאות, לבדיקת אדריכלות.

כב' הש' הדר: זה מה שקרה בפועל?

עד, עו"ד אוסטפלד: כן.

כב' הש' הדר: למי הפנית אותם?

עד, עו"ד אוסטפלד: לא לאנשים ספציפיים. אין לי אנשים שאני עובד איתם ספציפית. אין לי את כל הסגנון הזה.

כב' הש' הדר: וכשאמרת להם תלכו לשמאי פלוני או לשמאי באופן כללי, מה הם אמרו לך?

עד, עו"ד אוסטפלד: "ייבדק. אנחנו מכירים הרבה. לא תהיה בעיה. הנכס ייבדק שתי וערב".

"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

ראו גם בעמוד 65 משורה 14 :

"כב' הש' הדר: נכבדי, עוד פעם, מה אמרת לתובעים?

עד, עו"ד אוסטפלד: ללכת לבדוק את הנכס מבחינה מקצועית בעוד רבדים, כמו המצב הפיזי והמצב התכנוני.

כב' הש' הדר: אמרת להם עם מי הם אמורים לבדוק את זה מבחינת מקצוע?

עד, עו"ד אוסטפלד: עם שמאי ואדריכל ומודד."

176. עורך הדין עומת עם ת/דרור/2 ות/דרור/3, צילומים מאתר שהוא מפרסם במרשתת בו מציג לפניו הלקוחות בכח שיטת עבודה שעומדת לכאורה בסתירה לגרסתו ועל כך ענה בעמוד 67 משורה 10 :

"ת: אז בסדר, אז אני אומר, אז הדיאגנוזה היא פה החשובה ולא דווקא האלמנט של החישוב עצמו, החישוב המיסויי או הבדיקה המדידתית של השטח או של הדירה.

ש: כלומר, אתה מסכים אתי שכשהתובעים,

ת: הם מקבלים חוות דעת מלאה, בין שבעל פה ובין שבכתב, כד לדעת מה לעשות ומה לבדוק ואיך לקנות את הנכס. זה ברור. זה חובה. מי שבדק את זה בפועל לפעמים זה אני, כשהמקרה הוא פשוט, ולפעמים זה לא אני, כשהמקרה הוא יותר מסובך. גם אגב, לא רק בתכנון ובנייה. אמרתי, במיסוי,"

177. עורך הדין עומת עם תוכן מסרון ששלח לדורית בו כתב לה "נכון מאוד בדיעבד לגבי אנשי המקצוע הייתה אי הבנה... הייתה הבנה שכן נתנו אנשי מקצוע או. קיי כל על הבית".

178. עורך הדין נשאל מדוע לא כתב שביקש מהקונים להיעזר במומחים ועורך הדין ענה בעמוד 68 משורה 9 כי זה לא הסגנון שלו להתנצח עם לקוחותיו והוא ניסה לגלות אמפתיה. אולם, עמד על כך, שהעובדה שלא נערכו בדיקות עלתה לפניו החתימה ותאר בעמוד 69 משורה 7 באופן דומה עד זהה לגרסת המוכר, את המעמד שקדם לחתימה.

"עד, עו"ד אוסטפלד: לא, הלכו לפינה. דיברו מה שדיברו, אמרו, אמרתי להם שכדאי לבדוק את זה בכל זאת. אמרו "אנחנו רוצים את זה ככה כי זה כל ה-state of mind של כל העסקה הזאת,

כב' הש' הדר: אז אולי תעזור לי בעניין אחד,

עד, עו"ד אוסטפלד: זה עסקה שמבחינת כדאיות כלכליות היא כאילו מאוד מאוד טובה. זה מה שהובן על ידי כל הצדדים, לא כל הצדדים, על ידי הצד שלנו מבחינת כל הגורמים. אני והם, אז,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

כב' הש' הדר: "הם" זה התובעים.
עד, עו"ד אוסטפלד: התובעים. אז הם רוצים את העסקה הזאת בכל מחיר ואם יש אי אילו תקלות, הן פחות מעניינות כי אנחנו, זה לא נכס שקונים על הנייר.
כב' הש' הדר: טוב, בוא נחזור לעורך דין קזו.
עד, עו"ד אוסטפלד: זה נכס שקונים אותו ורואים אותו אז הנכס הוא טוב אז רוצים לקנות את הנכס, למרות התקלות שרואים בדרך."

וראו בעמוד 70 משורה 14:

"כב' הש' הדר: ולפני שקובעים את מועד הפגישה וכשמחלפות הטיוטות, אז אתה פונה אליהם ואומר להם "או. קיי, מה הממצאים? כמה גודל המגרש?" שאלת אותם?
עד, עו"ד אוסטפלד: לא. שאלתי אותם האם נבדק גודל המגרש והאם זה מספק אותם?
כב' הש' הדר: ומה הם ענו לך?
עד, עו"ד אוסטפלד: בהחלט כן.
כב' הש' הדר: הם ענו שבדקו את גודל המגרש?
עד, עו"ד אוסטפלד: הם ענו "בהחלט זה מספק אותנו והמצב הוא מצוין" וכשהגענו לחתימה, כשנגענו ממש,
כב' הש' הדר: כן, כן.
עד, עו"ד אוסטפלד: במספרים, הם אמרו "לא בדקנו. לא בדקנו את גודל המגרש". ואז הופתענו,
כב' הש' הדר: ואז אמרת להם לעצור?
עד, עו"ד אוסטפלד: ברור. מה זה לעצור? אני אין לי עניין.
כב' הש' הדר: לא לחתום.
עד, עו"ד אוסטפלד: זה כן, אבל זה רק המלצה. אגב, לא צריך לעשות את זה גורף ובגלל זה אז לא, בשום פנים ואופן לא לקנות ובלה בלה בלה. לא ככה. אני יודע שהם היו במגרש ובבית פעמים רבות והם ראו והם התרשמו והם רצו,
כב' הש' הדר: לא, לא, מה ידעו זה,
עד, עו"ד אוסטפלד: לא.
כב' הש' הדר: ביקשתי משהו נקודתי. מה אמרת להם אחרי שהם אומרים לך שנודע לך שהם לא בדקו את גודל המגרש. אם אתה יכול להיזכר, מצוין. אם לא, נעבור,
עד, עו"ד אוסטפלד: לא, ברור, אין פה מה להיזכר. זה דבר שצריך להיבדק.
כב' הש' הדר: אדוני, מה אמרת להם?
עד, עו"ד אוסטפלד: שיש מקום לעצור את החתימה ולבדוק את זה.
כב' הש' הדר: תודה רבה, שאלה הבאה.
עד, עו"ד אוסטפלד: אם זה דבר שבאמת מפריע לכם."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

וראו בעמוד 93 משורה 10 :

"ש: אני רוצה רק להבין סופית, במעמד החתימה, גם בית המשפט נגע בזה, ההמלצה שלך הייתה שאם יש להם חשש מסוים הם יכולים כרגע לא לחתום, לעשות, להמשיך בדיקות כאלה ואחרות. האם ההמלצה שלך הייתה לא לחתום?

ת: כן, כי זה עדיף לי גם. ככה אני מתנקה. אבל זה ברור לי שמאותה סיבה שנגיד בתחילת הדרך, יש עורכי דין שנניח עוסקים בתחום מעט שנים אז הם אומרים "אנחנו בכלל לא מתעסקים עם נכסים כאלה בעייתיים". אני לא. אני רואה את הרצון שלהם לקנו, אני יודע שאני מנטרל את כל הבעיות, על ידי אנשי מקצוע אחרים ועל ידי ביטול חסימת האפשרות להעברת הזכויות בגלל הבעיות, אז אני, אני כאילו זורם עם הלכות. אז באותה סיבה שם, לא שאני אמרתי להם אני קם מהחדר ואני לא חותם במעמד החתימה. אבל אמרתי להם אם זה דבר שמפריע להם והוא לא נבדק, אז זה אבסורד לחתום. זה ברור. אמרתי את זה וזה גם ברור להם."

179. עורך הדין עומת בעמוד 71 משורה 6 עם גרסת דורית לפיה "היא אומרת שבמעמד החתימה היה ויכוח בדבר גודל המגרש. הגרסה של התובעת אומרת את הדבר הבא - לא היה צל של ספק שהמגרש הוא בגודל שרשום בטאבו, קרי 375 מטר בפועל. הוויכוח היה אם מעל אותם 375 מתווספים עוד מטרים שסופחו על ידי הנתבע 1 והגרסה השנייה שמובאת פה, שהוויכוח בכלל היה מאפס ועד 100, כלומר לא הייתה שום הסכמה לגבי גודל המגרש. איפה אתה בגרסאות פה" ועל כך ענה משורה 12 :

"עד, עו"ד אוסטפלד: כלום, מאוד פשוט. מה שרשום בקיזוז ההפקעה, שנבדקה או לא נבדקה, אנחנו מגיעים לשטח הנכון. והיא לא נבדקה.

ש: בוא תחדד. 375 מטר שרשומים,

ת: כן.

ש: האם הם היו כאיזה שהיא מוסכמה מינימלית של גודל המגרש?

ת: לפני ההפקעה, בוודאי.

ש: כלומר, אתה אומר קנו 375 מטר וזה צריך לרדת עוד ההפקעה.

ת: כן."

180. גרסת הקונים לגבי המחלוקת בפגישה אינה הגיונית שכן אינה תואמת התיאור בנסח. לכן, בימ"ש דוחה גרסה זו.

181. כאמור לעיל, כאשר בימ"ש דן בטענה של הקונים כי המוכר הטעה אותם, בימ"ש התבסס גם על תוכן מסרון ששלח עורך הדין לקונים לאחר החתימה בו אישר גרסת המוכר לגבי מהלך הישיבה לפני החתימה על ההסכם. עורך הדין נשאל בעמוד 72 משורה 9 על ההערות " שקלתם לוותר אבל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

הסכמתם בסוף על בסיס מה שרשום, לא יותר שטח אבל גם לא פחות. "ו" וגם הסכמנו לחתום ביום החתימה על בסיס הנסח. אז יש לנו/לכם קייס. רק על הפער בין הנסח לבין מה שבפועל". על כך ענה בעמוד 72 משורה 17:

" אני מבין מההודעות האלה שמה שרשום בנסח, 375 מטר שרשומים בנסח, חייבו את הנתבע 1. ת: לא, אבל הנסח הוא לא מופיע רק ה-375 מטר. אז אני מבין, יש פה התנסחות לא מוצלחת, אני לא אומר שלא, אבל הנסח הוא הנסח והנסח לא יכול להיקרא במנותק מההערת ההפקעה שיש על ה-375. אז אם זה לא נרשם, אני לא אומר שזה דבר אידיאלי אבל זה המצב."

ובעמוד 73 משורה 10:

כב' הש' הדר: וכתוב שיש הפקעה אז לכן החישוב צריך להיות 375 פחות ההפקעה והנסח מתאר בצורה מדויקת את המצב. אז אם הנסח מתאר בצורה מדויקת את המצב, למה אתה מדבר על שתי אפשרויות? איזו אפשרות שנייה קיימת? עד, עו"ד אוסטפלד: האפשרות שיכול להיות שבפועל המגרש הוא יותר קטן ממה שלכאורה ציפו במה שרשום בנסח פלוס ההפקעה כמובן. יכול להיות שהם חשבו שזה איזו הפקעה, תסלח לי, דרדלה."

182. בעמוד 74 נשאל לגבי תוכן מסרון בו כתב " תבדקו מצב הבית ואם הוא לא יסדר ואם גודל המגרש עדיין יהיה שונה מבנסח, תתבעו" ועל כך ענה בעמוד 75 משורה 1:

"התנסחות לא מוצלחת כדי לקצר דיבור, כי אנחנו מדברים פה על הודעות ווטסאפ ואנחנו מדברים פה על סוג של התקשרות כזאת. אני לא יודע באותו רגע, יכול להיות שהילדה על הידיים שלי. הנסח הוא כמייצג מצב רישומי ואם המצב בפועל הוא לא כמו המצב הרישומי של מה שרשום, מה שרשום בנסח מינוס ההפקעה שהייתה צריכה להתברר או לא הייתה צריכה, הייתה צריכה, ברור, אבל שלא התבררה, בדיקת ההפקעה אז ככל שיש אי התאמה בין בדיקת ההפקעה בפועל והמספר שמופיע בנסח לבין מה שהם קנו, כאן אנחנו בבעיה. אבל זה לא שאנחנו מדברים פה על מה שרשום בנסח,

כב' הש' הדר: אדוני, גם בשלב הזה של המסרון הזה אתה עדיין לא יודע על השומה של בן יונה? עד, עו"ד אוסטפלד: אני, בטח שאני לא יודע על מספרים ולפרוטות, אבל אני מבין שהם ערכו בדיקה עכשיו, שלא כמו שקיוונו שיהיה לפני החתימה, והתגלה שהמגרש הוא יותר קטן. כן. זה אני מבין. זה ברור. אבל זה עוד רכיב,

כב' הש' הדר: מה זאת אומרת התברר שהמגרש הוא יותר קטן? הרי היה ברור כשחתמתם על ההסכם שהמגרש הוא יותר קטן כי זה ברוטו מה שכתוב ונטו ההפקעה. אז חייב להיות יותר קטן. עד, עו"ד אוסטפלד: ברור. אבל יותר קטן דרמטית עבורם. כי גם הם אמרו, גם הם אמרו את זה בעדויות, גם אמרו את זה לכל אורך ההליך "אם זה פה ושם טיפה יותר קטן, אין לנו בעיה עם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

זה. אנחנו חייבים לקחת את הנכס הזה. זו עסקה כדאית לכל הדעות". אבל כשהם ראו שאולי זה יותר, אז פה נוצרה האכזבה וההפתעה".

183. בעמוד 76 משורה 24 הסביר שענה כפי שענה לאחר החתימה כי סבר שהעסקה טובה ולא כדאי לבטל אותה:

"עד, עו"ד אוסטפלד: כן, ואתה יודע שהיום הם אומרים ככה ומחר הם יגידו אחרת והם יותר כועסים עליו בפן האישי והם לא מתייחסים לזה כאל איזה דברים דרמטיים לגילויים החדשים כי הם ידעו הכל מלכתחילה ואתה יודע שכן, זו עסקה, אני מכיר עסקאות. יש עסקאות שכדאי יותר לשאוף לבטל אותן, זה לא העסקה הזאת מבחינת הרצון של הלקוחות האלה ואתה רוצה להשלים את העסקה. בכל זאת של 3 וחצי מיליון ואחרי זה, אנחנו פה. תתבעו את מי שצריך. אבל בזמן אמת יותר חכם זה כן להשלים את העסקה. אני לא, חס וחלילה, מאלץ אותם, אבל זו הייתה דעתי בזמן אמת."

ובעמוד 77 משורה 8:

"ת: ההבנה שלי שזה מה שהם רוצים, כי זה לא, הם לא קוהרנטיים. זה, אתה, יום אחד הם מאוד כועסים ויום שני הם יותר רגועים וכן רוצים, כי הנכס הוא מקסים והנכס הוא הבית של הקבלן (מי שמכר הזכויות למוכר – ע.ה.), אתה רק צריך לראות אותו ואתה מתעלף."

184. תשובה זו מתיישבת עם תוכן מסרון אחר שכתב עורך הדין לדורית "אני מציע לסיים את העסקה ואחר כך". לשאלת דורית אם "לתבוע אותו? (המוכר – ע.ה.)" ענה "תשבו, תחליטו את מי לתבוע ועל זה תרצו.... בכל זאת, כרגע על הפרק מיליונים שלכם. הוא בית שבכל זאת שווה מיליונים לכל הדעות. לא מפוצצים משהו כזה על ריהוט גן וגם השטח, לפני תביעה תביאו מודד, תמזדדו על סנטימטר ואז תחשבו את ההפסד הכספי שלכם ותתבעו".... זה בדיוק מה שאני אומר. כסף בנאמנות נשאר רק לצרכי המיסים. אתם לא יכולים לעשות דין עצמי. אחר כך תתבעו".

לעניין זה ראו גם תשובתו בעמוד 78 משורה 25:

"לשמור על הזכויות שלהם, שלא יהיו פה דברים קולוסאליים מבחינת הפרות או לא יודע מה, אבל לקיים את העסקה, לקבל את הבית שהם כל כך רצו, כל כך אהבו בפועל, עזוב עכשיו ניירות. הם היו שם והם ראו אותו, בית שהם כל כך התאהבו בו, אז לקיים את זה ואחרי זה יירגעו הדברים וזהו. זה מה שאני הרגשתי. הרגשתי שכאילו אני איתם בהרגשה שלהם ולמה אני מרגיש את זה? זה לא שאני זה ככה, בגלל שאתה רואה שהתלונות שלהם, רוב התלונות, היו תלונות כמו שמופיעות בכתב התביעה על דברים יותר מהותיים, אבל התלונות היו בדברים מאוד מינוריים, ... אתה רואה את זה שזה בדברים מינוריים אז אתה מבין מזה שאין פה איזה רצון אמיתי לפוצץ עסקה על דברים דרמטיים."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

185. כמו כן, עורך הדין עומת בעמוד 81 משורה 27 עם תוכן מסרון נוסף:

"כב' הש' הדר: נכבדי, אתה כותב כך "בגדול היא מביאה את ההצהרות הרגילות של בקונים כבכל חוזה, אלא", לכאורה פה אתה קובע עובדה, "ששכחה לבדוק גם את הצהרות המוכר הרגילה וגם שכחה שעצם הסתרת החלק החסר במגרש הוא מום נסתר שהוא ידע עליו ולא סיפר בניגוד להוראות החוזה שהיא עצמה הביאה". למה התכוונת במילים האלה?

עד, עו"ד אוסטפלד: אז אני אומר שמבחינת חוזה ונסח, אין שום דבר נסתר. זה נכון. אבל מבחינת כל ההתנהלות שלפני ואחרי, שאני כל היום שומע מהם שהוא לא סיפר להם דבר על הנושא הזה, אז אני אומר זה סוג של החבאת אלמנט. זה סוג של מום נסתר שלא סיפר עליהם. בעל פה, נכון, אבל בכתב אין שום מום נסתר כי זה מופיע. אין פה שום דבר נסתר."

כב' הש' הדר: תראה, אם אתה שואל את עצמך למה הוגשה התביעה נגדך,

עד, עו"ד אוסטפלד: כן?

כב' הש' הדר: לא, לא במובן שעשית משהו לא בסדר, כי זה אני לא קובע עמדה כרגע, אבל ניסוחים אלה גורמים לתובע להגיש תביעה לאחר מכן,

עד, עו"ד אוסטפלד: זה ברור.

כב' הש' הדר: ובסוף גם זה חוזר אליך,

עד, עו"ד אוסטפלד: אז אני מבין את זה ואני אומר שהניסוחים האלה,

כב' הש' הדר: יכול להיות שהתכוונת למשהו אחר אבל זה מה שאדם הדיוט אמור להבין מזה.

עד, עו"ד אוסטפלד: אז אני אומר,

כב' הש' הדר: שאתה בעצם מסכים איתם שהוא לא היה בסדר.

עד, עו"ד אוסטפלד: אז אני אומר, כל ההודעות האלה זה בשלב של הרגעת הרוחות, יצירת אמפתיה. לא חלילה להוליך אותם שולל, אבל לעשות את הדבר הנכון ולדעת שביום למחרת זה ייראה אחרת ואני יודע שהאלמנטים הדרמטיים האלה הם לא הדברים שבהכרח מפריעים להם. אני מכיר אותם, מכיר את העסקה וחושב שזה הדבר הנכון. התנסחויות כאלה ואחרות לא מוצלחות, מבחינה שאתה עכשיו בודק אותן מה היה עליו לבדוק."

186. בימ"ש התרשם שתשובות עורך הדין שיקפו גילוי לב שכן היכה על חטא של ניסוח כושל של תשובותיו לקונים לאחר חתימת החוזה, על רקע עמדתו שלא רצוי כי הקונים יפרו החוזה לאחר חתימתו. אין בניסוח הכושל של התשובות במסרונים לאחר חתימת החוזה כדי לקבל גרסת הקונים כי נאמר להם על ידי המוכר או עורך הדין, לפני חתימת ההסכם, ששטח המגרש 375 מ"ר. אולם, תשובות אלה גרמו, ככל הנראה, להגשת התביעה, על אף שהקונים יודעים היטב כי החליטו לקנות הבית, למרות שהיה ברור להם, כי אינם יודעים שטח המגרש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

187. עורך הדין עומת בעמוד 75 עם תוכן דבריו במסרון בו כתב "אני לתומי חשבתי שכשאתם הבאתם איש מקצוע", הסוגיה אם עורך הדין אמר לקונים לשכור שירותי בעל מקצוע, אם לא, אינה מעלה או מורידה, כאשר בימ"ש כבר קבע כי העובדה לפיה המגרש לא נמדד, בין אם באשמת הקונים, ובין אם באשמת עורך הדין, עלתה במעמד הפגישה בה נחתם ההסכם לפני החתימה ועורך הדין ייעץ להם למדוד המגרש, אם סוגיה זו חשובה להם, אך הקונים העדיפו לחתום על ההסכם ללא מדידת שטח ההפקעה.

188. עורך הדין תמך בעמוד 74 משורה 5 גם בגרסת המוכר ששטח הגינה לא היה עניין מרכזי וכי תחילה פנו אליו בעניין חריגות הבניה

"עד, עו"ד אוסטפלד: כי לדעתם המוכר הפר את ההסכם בזמן אמת, מתי שהם פנו אליי אני אומר. מתי שהם פנו אליי, השטח לא היה כזה אישיו. היה פה אלמנט, אבל הם אמרו שהוא מפר את החוזה, שהם אמרו "אנחנו רואים שהוא לא דובר אמת, שקרן", לא נתחיל עם כל כינויי הגנאי. שהוא מפר את זה באלף ואחת דברים ובחצר ובמה שהוא משאיר, בחריגות בנייה שהוא לא מטפל והשטח בכלל לא מה שהוא אמר. זה לא שהיה פה איזה אלמנט שהכל מושלם ויש פה דבר שלא נבדק, השטח, והוא שיקר אותנו. זה בכלל לא היה דבר דרמטי. זה היה, ברור, כי אם זה,

189. בעמוד 77 משורה 21 עורך הדין שלל גרסת הקונים לפיה קנו הבית בגלל הגינה וכי המבנה היה ישן:

"עד, עו"ד אוסטפלד: הגרסה שאני יודע מהם. שהבית הוא פנטסטי ומקסים ובאמת שהוא טוב ולראות אותו ולהתרשם,"

וראה בעמוד 93 בשורה 6:

"ת: תראה, אני אגיד לך בפיירות, לא נעים, אבל כמעט ולא. זה ברור שזה עלה (סוגית גודל המגרש – ע.ה) כחלק מהכשלים אבל לא כאיזה שהוא אלמנט שהוא הדבר החשוב. לפחות מולי. היה חשוב הבית שהוא יפה ושהקבלן בנה אותו ו"אתה חייב לבוא לראות והגינה מקסימה וגדולה" אבל לא שחשוב לי שהוא יהיה כזה גדול ואני מפחדת, אפילו הפחדים שהיו מול טובי, שהיא אמרה כל הזמן שהוא לא ישר, אולי 10 אחוז דובר על הגודל של השטח. היו דברים אחרים שעניינו אותה. הגודל של השטח לא היה כזה דרמטי. באמת. יכול להיות שזה כן היה חשוב לה, היא לא אמרה לי. אני לא אומר שהם משקרים, אבל זה בכלל לא היה אישיו. באמת."

190. עורך הדין נשאל אם ניתן יעוץ בהתאם לניסיונו של הלקוח ועל כך ענה בעמוד 82 משורה 30: "אבל זה ברור שאם בא אליי זוג פנסיונרים, שזה גם קורה, וזוג צעיר שלא יודע כלום ואומר לי "הכל אצלך, המפתחות אצלך, לא מבינים כלום" אז זה אחרת מאשר יש פינג פונג ממש על גבול המקצועי עם הלקוחות, אגב, לא רק הם, שהם יודעים שצריך לבדוק את המצב הפיזי של הבית,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

על ידי מי שאני אומר להם לבדוק אבל יודעים שצריכה להיות בדיקה נוספת. דבר מתבקש ואלמנטרי וכך זה נעשה."

ובעמוד 83 משורה 22 :

"וכשאתה מבין שאתה מגיע לתוצאה הזאת עם לקוח אחד בצורה מסוימת ועם לקוח אחר בצורה אחרת, אז ברור שזה משתנה. אבל התוצאה היא החשובה. שהנכס ייבדק ואם יש בן אדם שלא מבין מימין ומשמאל, אז זה ברור לך שאתה בכלל לא מערב אותו ואתה פשוט נותן לו את החשבונית ואתה הולך ובעצמך מזמין את איש המקצוע. יש הבדל בין בן אדם שאומר שהוא מנהל בנק 30 שנה והוא יש לו אנשים שהוא מכיר ושואלים שהוא מכיר והכל ייבדק,"

ובעמוד 83 משורה 29 :

"עד, עו"ד אוסטפלד: אמר בהחלט, דוד. זה דוד. רוב ההתנהלות מול דורית, זה נכון. אבל באלמנט של הבדיקות ושל אנשי מקצוע ושל שמאים שמכיר "ייבדק ותנוח דעתך", זה כן נאמר על ידו. זה כן. זה בהחלט כן."

191. על עורך דין ליתן מידע נדרש הן ללקוח חף מהבנה והן ללקוח רב ניסיון. כאמור לעיל, בימ"ש השתכנע שעורך הדין העמיד הקונים על העובדה שהמגרש לא נמדד והציע להם לא לחתום ככל שהסוגיה חשובה להם. לכן, הסתמכותו של עורך הדין על הבנתם וניסיונם אינה מעלה או מורידה לעניין המחלוקת שבה על בימ"ש להכריע.

192. בעמוד 84 משורה 3 עורך הדין עומת עם התכתבות בין דורית ובינו ונטען שהיא מלמדת על חוסר הבנה של דורית

"אנחנו קצרים בזמן. הייתי שמח להמשיך איתך, אבל, אני מגיש לך, מראה לך הודעה נוספת שהחלפת עם דורית. בבקשה. שפה דורית מדברת איתך, זה היה בסמוך לגילוי החלק החסר במגרש. היא עיינה בנסח והיא אומרת לך "אבל נראה לי שזה בכלל לא החלקה שלנו. משום מה המגרש מחולק לשלוש, משהו לא ברור". אתה עונה לה "יש שתי תתי חלקות, למה שלוש?" היא אומרת לך "אני אשלח לך מחר, יש לי נסח מורחב באיזה שהוא מקום". אתה אומר לה "יש נסח מפורט כנספח לחוזה" היא שואלת מה כתוב בו. אני אומר לך שאי ההבנה של דורית הייתה תוצאה של זה שבנסח תמיד רשומה תת חלקה אחת שהיא חלקת הרכוש המשותף ויש עוד שתי תתי חלקות של הדו. בית אחד שלהם, בית אחד של השכנים. לכן יש שלוש תתי חלקות. אתה רואה שהיא לא מסוגלת לקרוא נסח טאבו ולהבין למה יש שלוש תתי חלקות. אין לה הבנה מינימלית,"

עורך הדין ענה על כך בשורה 32 :



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

"עד, עו"ד אוסטפלד: לדעתי נהפוך הוא. יש פה בלבול קל של בן אדם שכן יודע לקרוא נסח טאבו ומצביע על שלוש תתי חלקות כי יש לו איזו אי הבנה מסוימת על רכיב שהיא לא צריכה להבין, אבל זה ברור שהיא יודעת לקרוא את זה ולקרוא את תתי החלקות ולקרוא את האלמנטים, 193. המסקנה של בימ"ש היא שהשאלות שהפנתה דורית לעורך הדין, זמן רב לאחר החתימה, שעה שאישרה כי לא קראה ההסכם לפני החתימה, מלמדות על כך שהיה עליה להפנות השאלות לעורך הדין לפני החתימה. בימ"ש מוצא שהשאלות אכן משתלבות עם גרסת המוכר ועורך הדין לפיה עקב חוסר נחת מהתנהלות המוכר לאחר החתימה, החלה לעסוק בבדיקת המסמכים שלא טרחה לעיין בהם, או להעמיק בהם לפני החתימה. זאת, למרות שבימ"ש התרשם שדורית נבונה ובעלת כישורים וניסיון ארגוניים וניהוליים. לכן, לא הייתה מניעה כי תעיין בהסכם ובנסח ותפנה לעורך הדין שאלות מתאימות לפני החתימה.

194. בעמוד 86 משורה 21 עורך הדין סיכם הנושאים שעמדו על הפרק לקראת החתימה על ההסכם: **"ת: פעם ראשונה או אחרונה, זה דבר שדובר, זה ברור. הפל קל דובר, זה ברור. פל קל וחריגות וגודל המגרש.**

ש: בסדר.

ת: אלה היו שלושת האלמנטים. לא, בסוף התווספו אלמנטים מצחיקים, כמו הריהוט גן."

195. הקונים הגישו תביעה נגד עורך הדין רק בעניין גודל המגרש. עורך הדין תהה בכתבי טענותיו, מדוע העלו נגדו טענה רק בעניין גודל המגרש. גם בימ"ש מוצא חוסר עקביות בין טענת הקונים כי הוטעו על ידי המוכר בכל שלושת הנושאים, ובין תביעה נגד המוכר בעניין **גודל המגרש והחריגות** ונגד עורך הדין רק בעניין **גודל המגרש**.

196. אם הייתה הטעיה על ידי המוכר ורשלנות של עורך הדין ליידע הקונים בכך, אזי היא נוגעת לכל המגרעות של הנכס. אולם, הקונים בחרו להתמקד דווקא במגרעה של הנכס שנוגעת להפקעת חלק משטח המגרש, שעה שמגרעה זו צוינה בצורה ברורה **בחוזה ובנסח**.

197. **סוגיה חשובה היא מימד הזמן.** אין מדובר במו"מ מזורז או חפוז. התקיים מו"מ שהופסק כאשר התברר שהמבנה נמצא ברשימת המבנים המסוכנים. המו"מ התחדש רק לאחר שהעירייה הסירה הבית מהרשימה במכתב שצורף כנספח להסכם. הקונים האשימו את המוכר בהסתרת בעיית הפלקל ופיתחו כלפיו חשדנות ועוינות שבאה לידי ביטוי במסרון שדורית כותבת לעורך הדין **" צריך להפחיד אותנו, הוא פרנואיד לגמרי"**. בעמוד 92 משורה 13 עורך הדין העיד שהעביר לדורית הטיטות שהוחלפו וניהל עמה המן שיחות:

"עו"ד אהרונז: טיטות הסכם, אחת, שתיים, כמה שהיו, העברת לדורית?

עד, עו"ד אוסטפלד: תמיד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

- ש: העברת לה. היא העבירה לך הערות לטיוטות?
- ת: לא.
- ש: בעל פה היא העבירה לך?
- ת: יכול להיות שבעל פה. כן. או שטלפונית, אני לא זוכר, באמת. אבל היו השגות כאלה ואחרות.
- ש: הרי את התשלומים ואת מועדי התשלום ואיך לפרוע וכן הלאה, עם מי היית בקשר? עם דורית או עם דוד?
- ת: לא, כמעט רק עם דורית. לא עם דוד. איתו כמעט ולא, גם לגבי התשלומים. כנראה הם דיברו ביניהם, אבל המיילים היו מולה יותר. כן.
- ש: הבנתי.
- ת: אבל במקרה הזה מעבר לתשלומים, היה את האלמנט של חריגות הבנייה.
- ש: זה לא שהם הגיעו למעמד,
- ת: היה דיבור נוסף מעבר לתשלומים,
- כב' הש' הדר: רגע, רגע, תן לו לסיים. שני משפטים אבל תסיים.
- עד, עו"ד אוסטפלד: אז אני אומר שבשונה מעסקאות אחרות, פה הצמד או דורית היו יותר מעורבים גם לגבי דברים אלמנטריים של פיזיות של הנכס. כן, זה ברור, היו פה הרבה כשלים בבית אז דיברנו על זה המון."

198. במועד חתימת ההסכם, כאשר מתברר שהקונים לא מדדו שטח הגינה, עורך הדין ממליץ להם, ככל שהסוגיה חשובה להם, לבדוק תחילה שטח הגינה. הם פורשים להתייעצות ביניהם ומחליטים לחתום על ההסכם כלשונו, לרבות כל ההצהרות, לפיהן בדקו הממכר ומוותרים על כל טענה לאי התאמה.

199. כאמור לעיל, בימ"ש כבר עמד על הניסיון המקצועי של דוד והנתונים המרשימים של שני הקונים, שאינם עולים בקנה אחד עם ניסיונם בחקירותיהם להמעיט עד מאד מערך עצמם.

200. דוד, אישר מצד אחד שלא שאל את עורך הדין אם המידע שקיבל מהמוכר נכון ומצד שני טען כי על עורך הדין היה לבדוק שטח המגרש.

201. גרסת דוד מעוררת קשיים, אולם, ממילא, בימ"ש קבע כי גם אם הייתה אי בהירות בעניין זה עד מועד הישיבה שנועדה לחתימה על ההסכם, במועד הישיבה ובמהלכה, סמוך לחתימה, הסוגיה עלתה במלוא עוזה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

202. בימ"ש האמין לעורך הדין ולמוכר כי עורך הדין הבהיר לקונים כי אין הם יודעים מה הוא שטח המגרש לאחר ההפקעה. הם פרשו להתייעצות ביניהם וחזרו והודיעו כי הם יחתמו על ההסכם כנוסחו.

מכאן שגם אם עורך הדין התרשל בתחילת הייצוג, ובימ"ש לא קובע כך, ברור שסמוך לחתימה על ההסכם, הוא העמיד הקונים על המצב לאשורו, אך הם בחרו לחתום על ההסכם כנוסחו.

203. לעניין זה, בימ"ש מביא בחשבון גם השיהוי בהעלאת טענות נגד עורך הדין. בעמוד 118 שורה 19 דוד נתבקש להסביר השיהוי בהעלאת הטענות נגד עורך הדין.

ש: אתה מבזבז את הזמן, אני אשאל את אותה שאלה פעם שנייה, האם נכון שבזמן אמת לא באתם בטענות, לא בקשר לנושא, כלפי עורך הדין הוספלד שהוא לא היה בסדר בקשר לשטח.
ת: אני חושב שאז לא באנו בטענות, אבל אנחנו חקרנו את זה לראות מי פה בעצם, מי הגורם, איפה נפלנו, התחלנו לבדוק את זה רק.

ש: נכניס את זה על ציר הזמן, לטובי פז זה מופיע בתוך התצהירים כאן כבר בחודש מאי 2017 אחרי שקיבלתם את חוות הדעת של בן יונה פניתם ואמרתם מה קורה עם השטח, אנחנו רצינו 375 וקיבלנו 291, חוות הדעת של בן יונה התקבלה בתאריך 13/2/17 פחות מחודש אחרי החוזה ואז אתם כבר יודעים שיש בעיה עם השטח

ת: לא אז, אחרי זה.

ש: בחוות הדעת כתוב.

ת: לא, זה הגיע לבנק זה לא הגיע אלי, לא הגיע אלי ב- 13/2, זה הגיע אחרי זה.

ש: מתי?

ת: כמה שבועות אחרי זה.

ש: כמה?

ת: לא יודע, אולי 3 שבועות אולי חודש, אחרי שאני העברתי לו את הכסף של המשכנתא.

ש: הבנתי, אתה מסכים אתי שבמאי 17' פניתם לפז לגבי הנושא הזה של,

ת: של הפער.

ש: במאי 17' עדיין לא פניתם לעורך הדין הוספלד

ת: אני לא בטוח שלא פנינו, אני לא זוכר, ממש לא זוכר."

204. השיהוי בהעלאת הטענות נגד עורך הדין רב מאד ולכן בימ"ש בדק סוגיה זו שוב בדיון שנועד למענה לשאלות לאחר הגשת הסיכומים. כעולה מהפרוטוקול, בימ"ש לא קיבל מענה מניח הדעת לשיהוי הרב שמלמד על אומד דעתם של הקונים על פני תקופה ארוכה כי אין להם כל טענה נגד עורך הדין, וזאת בשים לב שהקונים בעלי נתונים אישיים מרשימים ומיד לאחר חתימת החוזה, דורית מתחילה להעלות שאלות חוזרות ונשנות לגבי החוזה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

205. הקונים טענו בסיכומיהם כי אין זה תפקיד הקונים להדריך עורך הדין. בימ"ש דוחה הטענה כי הוכח שהקונים הדריכו כביכול עורך הדין.

206. הקונים הפנו לתיאור השירות באתר עורך הדין במרשתת כפי שתואר קודם לכן. יש הבדל בין תוכן האתר להשתלשלות כפי שהוכחה. אולם, בימ"ש האמין לעורך הדין כי הפנה אותם לבצע בדיקות באמצעות בעלי מקצוע מטעמם. חשוב מכך, כפי שבימ"ש קבע מספר פעמים, בימ"ש השתכנע שהקונים חתמו על ההסכם לאחר שהתברר שהייתה אי הבנה כביכול ולא נערכה מזידה של השטח.

207. כאמור לעיל, מי שחתם על חוזה מוחזק כמי שקרא אותו והבין אותו. כאשר מדובר בהסכם מהותי, שקדם לחתימתו מו"מ ממושך ובשים לב לנתונים האישיים המרשימים של הקונים, החזקה לא נסתרה.

208. הקונים טענו בסיכומיהם שעורך הדין לא ביצע כל בדיקה, לא היה סיכום לפיו הקונים יבצעו הבדיקות וכי לא סייג חובתו לבצע הבדיקות. אין מחלוקת על כך שהמומחה לא שכר מודד או שמאי לצורך בדיקת שטח ההפקעה או עיון בתיק בנין עיר. עורך הדין העיד כי הנחה הקונים להיעזרות בבעלי מקצוע ואף סבר שעשו כך. אין מקום שבימ"ש יכתוב לעורכי דין אם לשכור בעצמם בעלי מקצוע או להפנות הלקוחות לשכור שירותי בעלי מקצוע. לענייננו, הקונים מפנים אל עורך הדין טענה אחת בלבד והיא לגבי שטח המגרש. בעניין זה בימ"ש שב וקובע כי השתכנע כי עורך הדין, ייעץ להם, במידה והסוגיה חשובה להם לא לחתום על החוזה בטרם יבצעו הבדיקה, אך הם פעלו בניגוד להמלצתו.

209. הקונים טענו בסיכומיהם שעורך הדין לא עיגן בכתב אזהרתו לקונים על כך ששטח המגרש לא נמדד. בימ"ש מסכים שהיה רצוי שעורך הדין יעגן אזהרתו בכתב. אולם, בימ"ש הסביר קודם לכן, מדוע לאחר ששמע העדים ועיין במסמכים שהוצגו הוא מעדיף גרסת המוכר ועורך הדין לפיה הובהר לקונים עובר לחתימה ששטח המגרש לא נמדד.

210. אשר על כן, בימ"ש דוחה התביעה נגד עורך הדין.

בימ"ש דוחה ההודעות ששלחו המוכר ועורך הדין

211. המוכר טען שככל שעורך הדין התרשל בעבודתו, רובץ עליו האשם לכל נזק שנגרם למוכר לפי סעיף 64 לפקודת הנזיקין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

212. עורך הדין טען שהמוכר הוא הגורם האחראי לכל נזק ככל ונגרם לקונים .

213. מכיוון שבימ"ש דחה התביעה נגד המוכר ונגד עורך הדין, הוא דוחה ההודעות ששלחו זה נגד זה.

דיון בהוצאות

213. לגבי התביעה נגד המוכר, בימ"ש מביא בחשבון לחובת הקונים כי סכום התביעה עמד על סך של 850,000 ₪ .

לטובת הקונים, בימ"ש מביא בחשבון פיצול הדיון שייתר הצורך למנות מומחה מטעם בימ"ש ולשמוע מומחים מטעם הצדדים.

214. אשר על כן, בימ"ש מחייב הקונים לשלם למוכר הסך של 40,000 ₪ בלבד.

215. לגבי התביעה נגד עורך הדין, יש להביא בחשבון סכום תביעה נמוך יותר בסך של 500,000 ₪. אולם, חשוב מכך, תשובות עורך הדין לשאלות הקונים לאחר החתימה על ההסכם, מצד אחד אישרו גרסת המוכר, אך מצד שני נוסחו באופן **נושל** בכך שיצרו ציפיות שווא אצל הקונים כי לאחר השלמת העסקה יש להם עילות תביעה נגד המוכר. עורך הדין הסביר זאת בכך שלא העלה על דעתו שבפועל תוגש תביעה שכן הקונים לא התמקדו במו"מ בסוגית המגרש. אולם, היה עליו להביא בחשבון לנוכח הדם הרע בין הקונים ובין המוכר שתשובותיו יעודדו הקונים להגיש תביעה שלא היה לה מקום. בסופו של דבר תשובות אלה, הביאו לכך שגם נגדו הוגשה תביעה.

216. בנסיבות אלה, בימ"ש מחייב הקונים לשלם לעורך הדין 10,000 ₪ בלבד.

217. לעניין ההודעות שנשלחו, לכאורה היה מקום לקזז ההוצאות בגן דחייתן זו בזו. אולם, לנוכח חלקו של עורך הדין בהגשת התביעה נגד המוכר, בימ"ש מחייב אותו לשלם למוכר בגין דחיית ההודעה ששלח אליו שכ"ט ב"כ המוכר בסך של 10,000 ₪.

סוף דבר

218. בימ"ש דוחה התביעה וההודעות שנשלחו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-19001 פנדו ואח' נ' פז ואח'

219. בימ"ש מחייב הקונים לשלם למוכר הסך של 40,000 ₪ ולעורך הדין הסך של 10,000 ₪ צמודים בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

220. בימ"ש מחייב עורך הדין לשלם למוכר הסך של 10,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, י"ח אייר תש"פ, 12 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט