



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

לפני כבוד השופט אביים ברקאי

התובעים: 1. צדוק מזרחי
2. רחלי מזרחי

נגד

הנתבעת: מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

ב"כ התובעים: עו"ד אופיר הראל
ב"כ הנתבעת: עו"ד גיל ורגון ועו"ד אבי גבאי

פסק דין

חלק ראשון – על פסק הדין; סיפור המעשה; הנושאים שיידונו בפסק הדין

1. על פסק הדין

- (א) עניינו של פסק דין זה הוא תביעת רוכשי דירה חדשה לתשלום בגין ליקויי בניה. התביעה הוגשה לאחר שהצדדים כבר הגיעו להסכם פשרה ביחס לליקויי הבניה – דבר שהוסתר בכתב התביעה. עצם קיומו של הסכם הפשרה המתייחס לליקויי הבניה הופיע ארוכות בכתב ההגנה של הנתבעת ואפילו בבקשה לסילוק על הסף. למרות זאת לא הגישו התובעים כתב תשובה. לכל אלה תובא התייחסות בהמשך.
- (ב) סכום התביעה הוא 162,628 ₪ וסכום זה כולל – פיצוי בגין ליקויי בניה; שכ"ט עורכי חווה"ד; תשלום לדיור חלופי וכן אובדן השתכרות; הוצאות העברה, וכן טרדה טרחה ועגמת נפש.
- (ג) במסגרת ההליך מונה מומחה מטעם בית המשפט. כמו כן התנהל דיון בו נשמעו ונחקרו שני התובעים וכן מר שבתאי פישמן מנהל ובעלים בנתבעת, שאף היה בקשר עם התובעים והיה חלק מפגישה שהקליטו התובעים ועל כך בהמשך.

2. סיפור המעשה בקליפת אגוז

2.1. רכישת דירה על ידי התובעים

התובעים רכשו ביום 23/3/2016 דירה ברחוב בית לחם בעיר חולון. מועד המסירה נקבע ליום 30/11/16. אין חולק על כך שהנתבעת איחרה במסירה לתקופה של כארבעה עשר חודשים. אין גם חולק על כך שהתובעים קיבלו פיצוי בגין כל אחד מחודשי האיחור. יתרה מכך – התובעים אף קיבלו במהלך התקופה פיצוי בעודף בסך של 6,000 ₪ ולאחר מכן במסגרת תחשיב סופי התייחסו הצדדים גם לכך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

2.2. בדיקות מרובות שנערכו ביחס לדירה עוד טרם המסירה

- התובעים היו פעילים ביותר בטרם מסירת הדירה וביצעו בדיקות של הדירה עוד טרם מועד המסירה שהיה ביום 6/2/18. וכך למשל:
- פרוטוקול מסירה ראשוני מיום 15/5/17 – כבר ביום 15/5/17, כתשעה חודשים טרם המסירה נערך פרוטוקול מסירה ראשוני המתייחס לשתי קומות הדירה שנרכשה;
 - פרוטוקול מסירה נוסף מיום 30/8/17 – ביום 30/8/17, כחמישה חודשים לפני מועד המסירה נערך פרוטוקול מסירה מפורט ביותר נוסף.
 - חוות דעת מקצועיות מטעם הנתבעים מיום 5/9/17 ומיום 17/9/17 – התובעים לא המתינו למסירת הדירה וזימנו לדירה בודקים מקצועיים מבעוד מועד. וכך ביום 5/9/17 וביום 17/9/17 הומצאו שתי חוות דעת ביחס לליקויי בניה וכן ביחס לירידת ערך.
 - חוות דעת מטעם התובעת מיום 3/12/2017 – הנתבעת מצידה לא התעלמה מפניות התובעים ומעבר לקשר רציף עימם וביצוע עבודות שונות פנתה גם הנתבעת למומחה חיצוני אשר הנפיק חוות דעת ביחס לדירה.
- כלומר – עוד בטרם מסירת הדירה נעשו בדיקות על גבי בדיקות. נערכו שני פרוטוקולי מסירה מקדימים וכן נערכו שלוש חוות דעת, שתיים על ידי התובעים ואחת על ידי הנתבעת. לאחר כל אלה נפגשו הצדדים והגיעו להסכם פשרה, כמפורט בפסקה הבאה.

2.3. הסכם פשרה בין הצדדים

ביום 30/1/18 נפגשו הצדדים לפגישה אותה החליטו התובעים להקליט. הפגישה התייחסה למסירת הדירה, אשר אכן נערכה מספר ימים מאוחר יותר – ביום 6/2/18. לאחר אותה פגישה נשלח לתובעים על ידי הנתבעת ביום 5/2/18 נוסח הסכם "לסילוק מלא ומוחלט של כל דרישות ו/או טענות הקונים כלפי המוכרת ביחס למכירת הדירה". בהתאם לאותו הסכם הופחת התשלום האחרון לתמורה בסך של 99,097 ₪. התובעים שילמו את יתרת התמורה, חתמו על הסכם הפשרה ונכנסו לדירה.

2.4. כניסה לדירה ועריכת עבודות שיפוצים

עם כניסת התובעים לדירה, בחודש פברואר 2018, הם החלו בעבודות שיפוצים. בנוסף פנו התובעים לבדיקה נוספת של הדירה ועל כך בפסקה הבאה.

2.5. למרות הסכם הפשרה, פונים התובעים פעם נוספת לבדיקה הנדסית

(א) ביום 16/5/2018, שלושה חודשים לאחר הסכם הפשרה הופק דו"ח בדיקה נוסף אשר מתייחס בעיקרו ככולו לליקויים שנזכרו בדו"ח הבדיקה שהוצא טרם הסכם הפשרה. על סמך דו"ח בדיקה חדש זה הוגשה התביעה לבית המשפט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

(ב) כלומר – על פניו הוגשה תביעה בגין ליקויי בניה על סמך חוות דעת, כאשר כשלושה חודשים קודם לכן התפשרו כבר הצדדים בתשלום נכבד מצד הנתבעת. פשרה זו התייחסה גם לליקויי הבניה כפי שיובהר בהמשך פסק הדין.

2.6. מינוי מומחה בית המשפט

להשלמת התמונה ייאמר שבמסגרת ההליך בבית המשפט מיניתי מומחה הנדסי, אשר יבדוק הדברים הבאים: ראשית – האם אכן קיימים ליקויים בנכס; שנית ועיקר – מה מבין הליקויים שבבסיס כתב התביעה הופיעו כבר בחוות הדעת שניתנה עוד טרם הסכם הפשרה; שלישית – מה מבין הליקויים שבבסיס כתב התביעה נכלל בראש פרק שבחוות הדעת טרם הסכם הפשרה. כלומר – ככל שבחוות הדעת הראשונה נכללו ליקויי ריצוף מסוימים ובחוות הדעת השנייה נכללו ליקויי ריצוף אחרים – התבקש מומחה בית המשפט להפנות לכך.

2.7. טענות התובעים ביחס להסכם הפשרה

לתובעים טענות רבות ביחס להסכם הפשרה. לא כולן תואמות זו לזו. אף אחת מהן לא הופיעה במפורש בכתב התביעה.

- הטענה העיקרית של התובעים היא שהסכם הפשרה לא התייחס לליקויי הבניה. זאת למרות האמור בו במפורש;
- בנוסף – טוענים התובעים שההסכם עם הנתבעת הוא הסכם אחיד ובו תנאים מקפחים. ומדוע הדבר רלוונטי? מכיוון שלטעמם גם הסכם הפשרה הפרטני הוא הסכם אחיד שתנאיו מקפחים;
- בנוסף – טוענים התובעים שהם רשאים לבטל את הסכם הפשרה. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שכלל לא ביטלו את הסכם הפשרה. טענה זו אף מעלה קושי מבחינת התובעים, שכן כלל לא נטענה לא בכתב התביעה שהסתיר את מהות ההסכם ואף לא בכתב תשובה שכלל לא הוגש.
- בנוסף – ככל שאכן הסכם הפשרה מבוטל, הרי עוד בטרם דיון בטענות הצדדים על התובעים להשיב כל סכום שהתקבל במסגרתו. אך התובעים אווזים בחבל משני קצותיו. גם טוענים לאפשרות לבטל ההסכם וגם לא משיבים מלוא סכום הפחתת התמורה.
- בנוסף – במהלך החקירה הנגדית עלתה לפתע גרסה חדשה. התובעים מודים שידעו שבהסכם הפשרה נקבע שהוא מתייחס לטענות כנגד הדירה ו"מבלי לגרוע מכלליות האמור טענות אי התאמות ו/או ליקויים ושאו פגמים". ידעו אך סברו שהכוונה שאינו מתייחס לליקויים או פגמים. כך. וכדברי התובעת (עמ' 16 לפרוטוקול) – "אני הבנתי שמבלי לגרוע זה לא כולל". ומה התובע הבין? התובע כלל לא קרא אלא רעייתו הקריאה וככל הנראה הסבירה לו. גרסה חדשה זו כלל לא הופיעה בכתב התביעה, ואפילו לא בתצהירי העדות הראשית שהוכנו מבעוד מועד.
- ובנוסף – למרות שהדבר לא נטען בכתב התביעה וממילא לא בכתב התשובה שלא הוגש, העלו התובעים צרור טענות סל של עושק, טעות והטעיה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

3. הנושאים שידונו בפסק הדין (תוכן עניינים)

במסגרת פסק הדין יידונו הנושאים הבאים:

- 3.1. נוסח הסכם הפשרה המדבר בעד עצמו יובא בסעיף 4 לפסק הדין.
- 3.2. אין לקבל טענות לפיהן נוסח ההסכם המפורש לא התייחס לליקויי בניה למרות לשונו הברורה מילותיו אלא רק לירידת ערך, על כך יורחב בסעיף 5 לפסק הדין.
- 3.3. כשנוסח ההסכם ברור, הרי יש ללכת בהתאם לאמור בו. עם זאת ולמעלה מהנדרש ייאמר שגרסת התובעים לפיה הסכם הפשרה לא התייחס לליקויי הבניה ולסיום המחלוקות אף אינה נתמכת בראיות חיצוניות, לרבות ההקלטה שבוצעה על ידם, על כך בסעיף 6 לפסק הדין.
- 3.4. הסכם הפשרה לא בוטל. התובעים לא העלו טענות ביחס להסכם הפשרה. התובעים גם לא ביטלו את הסכם הפשרה, והרי אילו היו מבטלים ההסכם היה עליהם להשיב כל סכום שקיבלו במסגרתו. הרחבה לעניינים אלה תובא בסעיף 7 לפסק הדין.
- 3.5. על מינוי מומחה בית המשפט ועל כך שגם לגופו של עניין אין לחייב את הנתבעת בכל תשלום – יובא הדין בסעיף 8 לפסק הדין.
- 3.6. הערות לפני סיום וסוף דבר הדוחה את התביעה ומחייב את התובעים בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד ויובאו בסעיפים 9 ו-10 לפסק הדין.

חלק שני – דיון בנושאי פסק הדין

4. הסכם הפשרה

4.1. כללי

(א) טרם מסירת הדירה ערכו הצדדים שלוש חוות דעת. שתיים מטעם התובעים ואחת מטעם הנתבעת. בהתאם לחוות הדעת של התובעים בדירה היו ליקויים בסך של 46,016 ש"ח בלבד וכן ירידת ערך בסך של 147,000 ₪ - כלומר בסך הכל 193,016 ₪. לאחר שלוש חוות דעת אלה ולפני מסירת הדירה נפגשו הצדדים והגיעו להסכם פשרה לפיה התשלום האחרון בגין התמורה יופחת בסך כולל של 99,097 ₪.

בנוסף – ויתרה הנתבעת, בהתאם להסכם, על הפרשי הצמדה למדד וריבית לאורך תקופת ההסכם, למעט הפרשי הצמדה ביחס לתשלום האחרון.

(ב) מסמך פירוט שהוצג מלמד שהסך של 99,097 ₪ הורכב מהסך של מתוכו הסך של 8,010 ₪ בגין זיכויים עליהם הסכימו הצדדים, וכן מסך של 7,500 ₪ ששולמו כבר ביתר על ידי הנתבעת בגין האיחור במסירה וכן סך נוסף של 83,587 ₪ כהנחה נוספת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

(ג) לסיכום עד כאן – התובעים הציגו חוות דעת לנזקים וירידת ערך בסך כולל של 147,000 ₪. הצדדים התפשרו והסכימו לסיים כל המחלוקות הן תוך הפחתת התמורה בסך של 99,097 ₪ והן תוך ויתור כלפי התובעים על תשלום הפרשי הצמדה וריבית. להשלמה ייאמר שחלק קטן מסכום הפשרה – כ – 8% ממנו ובסך של 8,010 ₪, הוגדר במסמך לוואי כזיכויים שונים.

4.2. נוסח הסכם הפשרה

נוסח הסכם הפשרה מדבר בעד עצמו ולהלן יובאו ציטוטים נרחבים ממנו. היקפו של הסכם הפשרה הוא קצר וכולל אך ורק ארבעה סעיפי מבוא ושני סעיפי הסכם.

(א) כבר במבוא להסכם נרשם כך (ההדגשות לא במקור):

"הואיל והקונים העלו טענות שונות ביחס לטיב הדירה (אי התאמות ו/או ליקויים ו/או פגמים) וכן טענות ביחס לירידת ערך הדירה (להלן "טענות הקונים")

ומיד לאחר מכן נרשם:

"והואיל והצדדים הגיעו להסכמות ביחס לטענות הקונים הכל כמפורט בהסכם זה להלן"

כלומר – הסכם הפשרה התייחס בין היתר לטענות בדבר אי התאמות ו/או ליקויים ו/או פגמים ולהסכמות ביחס לסיום המחלוקות בעניין זה.

(ב) הסעיף הראשון מתוך שני סעיפי ההסכם התייחס אל "טענות הקונים" אשר הוגדרו לעיל ככאלה הכוללות גם "אי התאמות ו/או ליקויים ו/או פגמים". באותו סעיף נקבע והוסכם כך: "לסילוק סופי מלא ומוחלט של כל דרישות ושאו טענות הקונים כלפי המוכרת ביחס לדירה לרבות טענות בקשר עם הפיצוי בשל איחור במסירת הדירה מתחייבת בזאת המוכרת לקזז סך של 99,097 ₪ מיתרת התמורה לתשלום וכן לוותר על הסכום המצטבר של הפרשי הצמדה למדד לאורך תקופת ההסכם (למעט הפרשי הצמדה למדד לתשלום האחרון כמפורט לעיל)..."

ובסעיף השני והאחרון בהסכם נקבע והוסכם כך (ההדגשות לא במקור):

"הקונים מוותרים בזאת על כל זיכוי ו/או החזר ו/או זכות קיזוז ו/או פיצוי העומדים לזכותם, ככל שעומדים, ומצהירים כי לא תהיה להם כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא כלפי המוכרת ו/או כלפי כל הבאים מכוחה או מטעמה ביחס לטענות הקונים, לרבות טענות בקשר עם טיב הדירה (מבלי לגרוע מכלליות האמור טענות אי התאמות ו/או ליקויים ו/או פגמים בדירה)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

**ו/או טענות בקשר עם ירידת ערך הדירה ו/או טענות בקשר למסירת הדירה
לרשות הקונים לרבות פיצוי בשל איחור כאמור ו/או כל טענה הכרוכה בטענות
הנ"ל ו/או הנובעת מהן"**

ניתן לראות אפוא ששני סעיפי ההסכם חוזרים פעם אחר פעם על כך שהפיצוי אותו מקבלים התובעים הוא כנגד כל טענותיהם. טענות המתייחסות גם לליקויים ו/או פגמים בדירה.

(ג) התובעים מתייחסים להסכם ככזה שמונע מהם הגשת תביעה בגין ליקויים וטענות שלא ניתן למנוע מהם זכות המוקנית להם כדין. במלוא הכבוד אין מקום להצגת הדברים בדרך זו. הסכם הפשרה, ככל הסכם פשרה, אינו מונע הגשת תביעות אלא מסיים מחלוקת בדרך של פשרה. מטרת ההסכם ומהותו היא סיום המחלוקת. ומשהסתיימה המחלוקת ממילא קמה ההתחייבות לא לשוב ולעורר אותה ולא לתבוע בגינה. אין לקבל גישה לפיה התובעים רשאים להתפשר ולקבל תשלום סכום מוסכם וכמעט מיד לאחר מכן לשוב ולהעלות דרישות כספיות כאילו לא הייתה פשרה וכאילו לא התקבלה תמורה במסגרתה.

5. כיצד יש לפרש את מילותיו הברורות של הסכם הפשרה?

5.1. התובעים מבקשים לשנות את הוראות ההסכם, לקרוא לתוכו הוראות שלא נאמרו ולהשמיט ממנו מילים שנרשמו. התובעים טוענים שההסכם התייחס אך ורק לפשרה ביחס לשאלת ירידת הערך שלטעמם אירעה ולא מתייחס לליקויי הבניה הנטענים.

במלוא הכבוד אין לקבל גישה זו. כאשר נוסחו של הסכם בהיר וברור – אין מקום לסטות ממנו. אומד דעתם של הצדדים להסכם הוא כלי פרשני שנעשה בו שימוש רק כאשר הדבר לא ברור מההסכם. תפקידו של המשפט הוא לחזק הסכמות והתחייבויות בין צדדים ולא לרוקן אותם מתוכן. התנהלות בה מתעלמים ממילותיו הברורות של הסכם ומנסים לטעון להתחייבות שונה – היא התנהלות שעלולה לפגוע לא רק בתוקפו של ההסכם אלא אף ביציבות העסקית ובבטחון של צדדים המתקשרים ביניהם בהסכם. בתי המשפט אינם צד להסכמים. כאשר אין צורך וכאשר אומד דעת הצדדים עולה מתוך לשונו של ההסכם הרי אין צורך להוסיף פרשנות אלא יש לקבוע ולהורות על היישום הנכון של הוראות ההסכם. לעניין זה ניתן להפנות הן להוראות חוק החוזים והן לפסיקת בתי המשפט. על כך בפסקאות הבאות.

5.2. נהרות של דיו נשפכו בדיונים אודות פרשנות חוזים ואומד דעת צדדים. לצורך פסק דין זה די אם אפנה להוראות החוק וכן לעיקרי פסיקה רלוונטיים:

(א) סעיף 25(א) לחוק החוזים, חלק כללי תשל"ג – 1973 קובע שכאשר לשון החוזה ברורה, אזי יש לפרש את החוזה בהתאם לה. לעניין זה נקבע כך (ההדגשות לא במקור) – **"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 49936-10-18 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו. כלומר – כאשר ניתן ללמוד מלשון ההסכם על אומד דעת הצדדים וזו משתמעת במפורש, אזי יש לפרש ולנהוג בהתאם לאמור בהסכם. אין מקום לייבא להסכם הוראות, ותניות וטענות שכלל לא נרשמו בו.

(ב) עוד ניתן להפנות אל דברי כב' הש' ע' גרוסקופף בע"א 9025/17 A.T.S Investments Inc נ' Segal Group (Dresden) GmbH and Co.KG (מיום 19/2/20, כב' ש' ד' ברק – ארז, י' וילנר וע' גרוסקופף) שם נקבע כך - **"במצב דברים זה יש להעניק ללשון הברורה בה נקטו הצדדים מעמד דומיננטי, מעמד כמעט מכריע, שכן אין הצדקה במקרה הרגיל כי בית המשפט ינסה "לנחש" את כוונתם – ניסיון שפגיעתו בתכלית הצופה פני עתיד של שכלול ההתקשרות החוזית עולה על תועלת שיכולה לצמוח ממנו להגשמת תכליות אחרות של דיני הפרשנות החוזיים".** ועל החשש מפני התערבות יתר של בית המשפט, נקבע באותו פסק דין כך - **"הסכנות הטמונות בניסיון להרהר ולערער אחר לשונו הברורה של חוזה עסקי עלולות לעלות על היתרונות שעשויים לצמוח מכך"** (ההדגשות בכל הציטוטים לא במקור).

להרחבה ר' גם ע"א 7649/18, **ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ** (מיו 20/11/19, כב' הש' ע' פוגלמן, ע' גרוסקופף וא' שטיין). עוד ר' ע"א 10159/16, **מועצה איזורית יואב נ' עיריית קרית-גת** [פורסם בנבו] (מיום 20/6/19, הנ' א' חיות, הש' ע' פוגלמן, הש' נ' סולברג) שם קבע כב' הש' סולברג כי **"במצבים אלו, שבהם בחינה 'פנימית' של החוזה – של לשונו, אופיו, הקשרו, היחס שבין הוראותיו – מעלה ומשקפת בבירור את אומד דעת הצדדים ומלמדת על נסיבות כריתת החוזה, עולה קרנה של הבחינה הפנימית על פני הפנייה לנסיבות חיצוניות ככלי להערכת אומד דעת הצדדים"** (ההדגשות לא במקור). ר' גם ע"א 3339/12, **גוטמן נ' מינהל מקרקעי ישראל** (מיום 18/9/13); ע"א 5925/06 **בלום נ' אנגלו סכסון – סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ**, (מיום 13/2/2008) וכן ע"א 453/11, **מ.ש. מוצרי אלומיניום בע"מ נ' אריה חברה לביטוח בע"מ** (מיום 21/8/13).

5.3. בעניינינו הוראות ההסכם ברורות. הפחתת התמורה נעשית כנגד הסכמת התובעים לפיה לא תהיה להם כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא כלפי הנתבעת, וזאת גם ביחס לטענות אי התאמות ו/או ליקויים ו/או פגמים בדירה.

5.4. עוד יש להדגיש שהחתימה על ההסכם לא נעשתה בחטף וכבדרך אגב. ההיפך הוא הנכון. ההסכם נשלח אל התובעים באמצעות דואר אלקטרוני. התובעים ידעו היטב לכלכל את צעדיהם – ולראיה ידעו לפנות פעם אחר פעם לתובעת בדרישות שונות. ידעו לשכור בעלי מקצוע שונים ולהזמין שתי חוות דעת מקצועיות. התובעים אף התגאו במקצועיותם במהלך השיחה אותה החליטו להקליט וכך נשמע התובע מבהיר לנציג הנתבעת (בע"מ 4 לתמליל, ההדגשות לא במקור) – **"כמו שאתה**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 49936-10-18 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

עשית עבודה אמיתית אני אגיד לך את האמת אני גם עשיתי עבודה. הלכתי, הלכתי למהנדס דיברתי עם השמאי יש לי עו"ד שמלווה אותי עכשיו בכל ה – בכל הדבר הזה... יש לי עו"ד שמתמחה במיוחד בדבר הזה. תשמע הוא אמר לי - ... ואותם אנשי מקצוע, לרבות עוה"ד אליו מפנה התובע הופיעו גם בהמשך השיחה.

כך שניתן לראות שהתובעים הם אנשים מיומנים היטב, היודעים כיצד להתנהל, המתייעצים עם אנשי מקצוע. וכל האמור לעיל הביא אותם לחתימה על הסכם הפשרה.

כאן יש לציין שכאשר התובעת נשאלה ביחס לליווי עוה"ד היא המעיטה בכך ערך וטענה שנושא עורך הדין הוזכר רק כדי להרתיע. כך או כך – התובעים לוו על ידי אנשי מקצוע. קיבלו חוות דעת שגם הוצגו לנתבעת. ואפילו אם רק "רצו להרתיע", הרי בפועל לימדו על עצמם שהם בוחנים ובודקים ומקפידים לשמור על האינטרסים שלהם. אין בכך כל פסול. חשוב שבעל דין יידע לשמור על האינטרסים שלוט עצמו. אך לא ניתן יהיה לשמוע אחר כך את אותו בעל דין מתכחש לחלוטין להסכם עליו חתם.

5.5. לפני סיום הדיון בנושא זה אתייחס לטענה החדשה שעלתה לפתע מפי התובעים במהלך החקירה הנגדית. כאשר נשאלה התובעת ביחס להסכם הודתה שקראה אותו אך בשלב זה העלתה גרסה חדשה שלא הייתה בכתבי הטענות ולא הייתה בתצהירי התובעים. התובעת טענה כך (ע"מ 16-17 לפרוטוקול):

"קראתי, אבל קראתי גם שרשום מבלי לגרוע ואני הבנתי שמבלי לגרוע שזה לא כולל

...

בסוגריים רשום "מבלי לגרוע מכלליות". אני הבנתי שמבלי לגרוע זה לא כולל.

...

שזה לא כולל את הליקויים זה כולל רק את חריגות הבנייה שעליהם קיבלנו תשלום ועליהם לא תבעתי גם".

והחרה החזיק אחריה התובע אשר העיד שכך הקריאה לו רעייתו, וכך העיד (בע"מ 30 לפרוטוקול):

"האמת שאשתי הקריאה לי אותו בטלפון ואחרי זה היא באה ואני ישר חתמתי.

...

הבנתי כמו שהיא הבינה בדיוק. שהמילה לגרוע זה "לא כולל" ואנחנו דיברנו על זה שזה לא כולל, זה הכל".

וכך במהלך החקירות הנגדיות נזכרו לפתע שני התובעים בגרסה ששכחו להזכיר בתצהירם. בהתאם לגרסה זו הבינו את הוראות ההסכם "הפוך" מלשונן. ואפילו דיברו ביניהם על כך וליבנו את הנושא בטרם חתמו על ההסכם. כך טען.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

במלוא הכבוד לא ניתן לקבל את גרסתם החדשה והמאוחרת של התובעים וזאת בשל הנימוקים הבאים:

- נימוק ראשון מדוע אין לקבל את הגרסה החדשה בדבר פרשנות ההסכם - גרסה זו נוגדת לחלוטין את לשון ההסכם. ההסכם מתייחס במפורש לטענות בדבר ליקויים ופגמים בדירה. אין לקבל טענה לפיה ההסכם התייחס דווקא רק לטענות בדבר ירידת ערך.
- נימוק שני מדוע אין לקבל את הגרסה החדשה בדבר פרשנות ההסכם נעוץ במועד בו היא עלתה לראשונה - ניתן היה לצפות שכבר בתצהירי התובעים תופיע גרסה כה מהותית היורדת לשורשה של המחלוקת ול"הבנה" הנטענת של התובעים. אין מדובר בטענה שולית, אלא בעיקרה של המחלוקת בין הצדדים. ובכל זאת הדבר לא נאמר ולא פורט.
- נימוק שלישי מדוע אין לקבל את הגרסה החדשה בדבר פרשנות ההסכם - כאשר עולה לה גרסה חדשה שלא הופיעה בתצהירי העדות הראשית ובכתבי הטענות – הרי יש לתת עדיפות לגרסה המקורית כפי שנמסרה בתצהיר. לעניין זה ניתן להפנות אל ע"פ 8449/17 פלוני נ' מדינת ישראל (מיום 16/6/19, נ' סולברג, מ' מזוז וא' שטיין), שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור) – "הכלל הידוע הנקוט עמנו, והוא כי גרסה ראשונה עדיפה בדרך כלל על עדות מאוחרת שבמסגרתה יש ואדם משנה את גרסתו: "אם חוזר בו העד מעדותו המקורית ומעיד את היפוכה, אין הוא עושה זאת בדרך כלל כדי לתקן טעות שטעה בתום-לב, כי אם כדי להשיג מטרה אשר אין לה עם קביעת האמת ולא כלום" (ע"פ 421/71 מימרן נ' מדינת ישראל, פ"ד כו(1) 281, 287 (1972)). לגרסה הראשונית מעמד מכריע הן בהליך אזרחי והן בהליך פלילי. ביחס להחלת ההלכה גם בהליך אזרחי ניתן להפנות אל ת"א 12-09-10738, גלובל טריידינג (גלאט) אפ אקס בע"מ ואח' נ' פרץ ואח' (מיום 3/7/19, כב' השי' ל' ביבי), שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור): "כאשר מתגלית סתירה בין גרסה מוקדמת שמסר צד לבין גרסה מאוחרת, הרי שחזקה היא שעדותו המוקדמת היא הנכונה".

5.6. סיכום עד כאן ביחס לפרשנות הסכם הפשרה

הסכם הפשרה ברור וחד משמעי. כלשון ההסכם – תובעים קיבלו פיצוי בדרך של הפחתת התמורה והפחתת התשלום האחרון וזאת לאור טענותיהם לנתבעת. כנגד הפיצוי הודיעו התובעים שלא יתבעו את הנתבעת ולא יעלו דרישות וטענות כנגד הנתבעת ובכללן טענות בדבר ליקויים ופגמים בדירה אותה רכשו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

6. למעלה מהנדרש – התייחסות לראיות חיצוניות אינה תורמת לגרסת התובעים

התובעים טוענים שההסכמה בפגישה אותה הקליטו הייתה לפשרה אך ורק ביחס לירידת ערך הדירה וכי לא הייתה פשרה ביחס לליקויי הבניה. כפי שהובהר לעיל, די בנוסח הסכם הפשרה על מנת ללמוד שהפשרה מתייחסת לטענות ליקויי הבניה. אך למעלה מהנדרש יובאו גם ראיות חיצוניות אשר גם הן מלמדות שהכוונה בפשרה הייתה לסיים את כל המחלוקות בין הצדדים. וכך למשל:

(א) עוד בטרם הפגישה אותה הקליטו התובעים, הבהיר הציג הנתבעת לתובעים שהמטרה היא לסיים את כל המחלוקות. וכך כשנודע שבדעת התובעים להזמין ביקורת הנדסית נוספת – ביקש נציג הנתבעת לעכב את הפגישה עד אחרי בחקירת המהנדס. ונציג הנתבעת אף הבהיר לתובעת שעליה להזמין את המהנדס הבודק "לפני המסירה" וזאת על מנת שהצדדים יגיעו לסיכום כולל. וכך הדבר מופיע בהודעת דוא"ל של נציג הנתבעת, מיום 18/1/18, כשבועיים לפני הפגישה המוקלטת:

"רחלי שלום! כיוון שאמרתם בפגישתנו כי בכוונתכם להביא מהנדס פעם נוספת איני יכול להתקדם בלי שאני יודע כי הדירה נבדקה פעם נוספת על ידי מהנדס. כשאת כותבת כי אינך מעוניינת כרגע להביא מהנדס זה רק מחזק נושא זה. אם הינך מעוניינת כעת לסיים את כל הטענות שלך ולהגיע לסיכום עמנו בד בבד עם מסירת החזקה בדירה כמו שסיכמנו בפגישתנו הזמיני מהנדס לפני המסירה ונגיע לסיכום. בברכה, שבתאי".

לא רבים הם המקרים בהם חברה קבלנית מבקשת מלקוחותיה שיזמינו מהנדס לבחינת ליקויי בניה. דווקא הודעה זו מלמדת שהכוונה הייתה לסיים כל המחלוקות ביחס לליקויי הבניה וכן "להגיע לסיכום". ולכן התובעת התבקשה על ידי הנתבעת להזמין מהנדס על מנת ש"נגיע לסיכום". כלומר טרם הסכם הפשרה ביררה הנתבעת היטב האם קיימות טענות ליקויים נוספות וזאת על מנת לכלול בהסכם הסופי את מכלול הטענות. על פניה זו השיבו התובעים שהם אינם מעוניינים להזמין ביקורת הנדסית נוספת. כך ממש.

(ב) התובעים ידעו היטב שהם מקליטים את הישיבה האחרונה עם נציג הנתבעת. יש להקדיש תשומת לב מיוחדת לתמליל בו בעל דין אחד יודע שהשיחה מוקלטת ואילו בעל הדין שכנגד אינו יודע שהוא מוקלט. במקרה כזה – הצד המקליט, בהגדרה, יהא זהיר באמירותיו ובתגובותיו וזאת על מנת שההקלטה תשרת את מטרותיו. והנה אפילו בסיטואציה זו ניתן לראות כיצד התובעים מכוונים את השיחה כך שברור וידוע שזו השיחה האחרונה ולאחריה לא יהיו שום דרישות.

(ג) נכון הוא שבתחילה מתנהלת השיחה ביחס להתאמות שונות שיש לבצע – אך בהמשך מתייחסים למסירה בפועל, ולתיקונים שונים. חשוב לראות כיצד היה ברור שלאחר תשלום הפשרה הקשר בין הצדדים יסתיים. וכך התובעת מנהלת משא ומתן עם נציג הנתבעת ואומרת (ע"מ 12 לתמליל השיחה, ההדגשות לא במקור):



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 49936-10-18 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

"אני חושבת שיש פה עוד משהו שאתה יכול להגיע אליו. אני יכולה לרדת אבל אתה יכול גם לעלות. תהיה אמיתי מחר אפשר לסגור עניין. הולכת לבנק סוגרת איתך עניין. עושה לך את ההעברה ושלוש על ישראל. לא תראה אותי ולא תשמע אותי. אני יודעת שזה מה שאתה רוצה, שהו, אז תקבל את זה".

המילים ברורות. גם הכוונה ברורה. לאחר ש"יסגרו עניין" וייקבע הסכום לתשלום – לתובעים לא יהיו דרישות נוספות. וכלשון התובעת – "לא תראה אותי ולא תשמע אותי". התובעים לא מציינים שהפשרה מתייחסת רק לירידת ערך ושלאחר סיום הפשרה יעלו פעם נוספת טענות בגין ליקויים.

(ד) ובהמשך (ע"מ 15) נציג הנתבעת חוזר ואומר פעם אחר פעם – **"אני רוצה לגמור"** וכן **"אני רוצה לשלם פיצוי עד מחר"**. והתובעים לא מתקנים ומציינים שגם לאחר הפיצוי ידרשו פיצוי נוסף בגין טענה לליקויים. והרי אם אכן לא הייתה הסכמה לפשרה כוללת – הרי בשלב זה התובעים היו מעירים לנציג הנתבעת אשר "רוצה לגמור" – שממילא צריך לדון על ליקויי הבניה. הם לא עשו כן.

(ה) ובהמשך מתנהל דיון ביחס לבדק בית ההנדסי שנעשה וביחס לאריחים רזרביים. ובע"מ 36 לפרוטוקול אומר נציג הנתבעת כך:

"אתם מקבלים את הדירה בתחילת השבוע כמו שהיא"

אם אכן הפשרה לא כוללת ליקויים הרי כאן היה מקום לצפות שהתובעים מיד יבהירו שחייבים לתקן את הליקויים בטרם מקבלים את הדירה. אך הם לא עשו זאת.

היה ברור שהפשרה מסיימת כל הטענות, והתובע ביקש אך ורק ש"מישהו" יעבור איתו ואף הדגיש (בע"מ 36 לתמליל) – **"לא מדבר עכשיו על דברים גדולים. דברים קטנים. לראות באמת שהבלטה פה"**. ושוב יש לומר – אילו סברו התובעים שהפשרה לא כוללת את הליקויים – הרי היו מזדעקים ודורשים תיקון כל הליקויים, ולא אומרים רק ש"מישהו יעבור" וכן **"לא מדבר עכשיו על דברים גדולים"**.

(ו) ונציג הנתבעת מצידו מסביר שמדובר על פשרה ולכן גם לא יהיו תיקונים וכלשונו "ילקקו לכם קצת פה שם". אך בעיקר חשוב להפנות לאמירת נציג הנתבעת (בע"מ 26 לפרוטוקול):

"בגלל שזה פשרה אפשר לעשות מה שרוצים זה פשרה"

וגם בשלב ניתן היה לצפות שהתובעים מיד יתקנו ויבהירו שזו לא פשרה ש"אפשר לעשות מה שרוצים" – אלא עדיין יש לתקן את כל הליקויים הנטענים כפי שהם בדו"ח. אך התובעים לא אומרים דבר וחצי דבר, ללמדנו שאכן מדובר בפשרה כוללת. ואם לא די בכך מגיע סיום הפגישה כפי שיובא בפסקה הבאה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 49936-10-18 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

(ז) לקראת סיום הפגישה המשיך המשא ומתן והתובעת אומרת כך –
 "עכשיו אתה צריך לבוא על העוגמת נפש שאני עברתי לעגל את זה ל-100 עגול
 ולהגיד יאללה ללחוץ לי את היד ולהגיד לי נגמר, הכל בסדר".

והתובע הוסיף כך: "100 עגול" ... "100 עגול".

כלומר – התובעים התמקחו וביקשו לסיים הכל ב – "100 עגול". ביקשו פיצוי בגין עגמת נפש
 לסיום. ולא באו וטענו שיש לנהל משא ומתן ביחס לליקויי הבניה. והרי אם סברו התובעים
 שמעבר לפשרה הם זכאים לסכומים נוספים – הרי לא היו מתבטאים כפי שהתבטאו.

(ח) להשלמה ייאמר שתמליל השיחה אותה הקפידו התובעים להקליט לא הסתיים בסיום הפגישה.
 לא נשמעו מילות פרידה. לא נשמע סיום הפגישה, ותמלול ההקלטה שיזמו התובעים נפסק. אין
 בכך כדי להוסיף אמינות להקלטה, בלשון המעטה.

ולסיכום ניתן לומר שאם אכן סברו התובעים שהפשרה אינה מסיימת את המחלוקות בינם לבין הנתבעת
 – הרי היו מציינים זאת במפורש בפגישה שהקפידו להקליט. התובעים לא אמרו זאת. התובעים התנהלו
 בפגישה זו כפגישה אחרונה שאחריה הנתבעת, כלשון התובעת – "לא תראה אותי ולא תשמע אותי". היה
 ברור בפגישה זו שהיא מסיימת את המחלוקות ולא מתחילה מחלוקת חדשה נוספת.

7. התובעים טוענים טענות חדשות לזכות לביטול הסכם הפשרה אך כלל לא ביטלו את הסכם הפשרה וממילא לא השיבו סכומי הכסף שקיבלו בגינו

7.1. התובעים ציינו בסיכומיהם שקמה להם הזכות לביטול הסכם הפשרה. וכלשונם (למשל בסעיף 80 לסיכומים, ההדגשות לא במקור) – "ביסודו של הסכם הפשרה עומדת טעות יסודית בנקודה שלא הייתה שנויה במחלוקת ואשר לגביה לא התפשרו הצדדים ומכאן ניתן הסכם זה לביטול ככל הסכם אחר, חלקי/מלא. סביר יותר להניח כי אילו הייתה הנתבעת מסבה תשומת ליבם ו/או לא הייתה משנה את ההסכמות בפגישה והמצגים לא היו מסכימים מרחי לחתום על הסכם הפשרה כפי שנוסח. טענתם העיקרית היא ביחס לתחולת ההסכם והפגם ברצונם בגינו התקשרו עקב טעות, מתוך הערכה שגויה של המציאות והטעיה אקטיבית של הנתבעת ואי גילוי של הוספת זכויות (ויתור על זכויות) נוספות שלא נכללה קודם לכן".

7.2. שני קשיים עולים מהטענה החדשה לפיה התובעים זכאים לבטל את הסכם הפשרה. הקושי הראשון מבין שניים – הוא העובדה שטענה זו כלל לא עלתה בכתבי הטענות של התובעים. בוודאי שהטענה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 49936-10-18 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

לא עלתה בכתב התביעה, שכן התובעים הסתירו וכלל לא הציגו את הסכם הפשרה. בוודאי שהטענה גם לא עלתה בכתב תשובה – מכיוון שהתובעים כלל לא הגישו כתב תשובה. הטענה החדשה לזכות ביטול בשל טעות לא הופיעה אפילו בתצהירי התובעים. הטענה העובדתית של טעות מצד התובעים כלל לא הופיעה.

7.3. קושי שני ועיקרי העולה מטענת הביטול – הוא העובדה שהתובעים כלל לא ביטלו את הסכם הפשרה. ודוק – אם התובעים מעוניינים לבטל את הסכם הפשרה בשל טעות או הטעיה או כל סיבה אחרת – הרי היה עליהם למסור הודעת ביטול. וכן להשיב סכומים שהתקבלו מכח ההסכם. התובעים לא עשו כך. ההסכם לא בוטל וממילא לא הושב לתובעת הסך של 99,097 ₪ ששולם במסגרתו.

8. על מינוי מומחה בית המשפט ועל כך שגם לגופו של ענין אין לחייב את הנתבעת בכל תשלום

8.1. מינוי מומחה בית המשפט

(א) מצב הדברים הוא אפוא כדלקמן: התובעים הגישו חוו"ד עוד טרם הסכם הפשרה וכן חוו"ד מיום 16/5/18 קרי כשלושה חודשים לאחר הסכם הפשרה. חווה"ד שהוגשה כשלושה חודשים לאחר הסכם הפשרה היא חוות הדעת שעומדת בבסיס כתב התביעה שהוגש.

(ב) יש מקום לברר האם אכן קיימים ליקויים בבניה ובנוסף - מה מתוך הליקויים בחוות הדעת האחרונה, מיום 16/5/18 – הם ליקויים חדשים שלא נכללו בהסכם הפשרה. לצורך כך מיניתי ביום 31/3/2019 מומחה מטעם בית המשפט אשר התבקש לחוות דעתו כדלקמן:

"על מנת לקדם את ההליך ימונה מומחה מטעם בית המשפט אשר בשלב זה ישאו בעלותו התובעים בשיעור של 2/3 והנתבעת בשיעור של 1/3. המומחה יואיל להתייחס לשאלות הבאות:

- ראשית, מה מתוך ליקויי דוח מאי 2018 אכן קיימים בדירה;
- שנית, איזה מהליקויים בדוח מאי 2018 הופיעו גם בדוח 2.9.17;
- שלישית, איזה מכותרות הליקויים בדוח מאי 2018 הופיעו גם בדוח מיום 2.9.17 (כלומר יש הבחנה בין השאלה הקודמת וככל שקיימת כותרת ה מתייחסת לליקוי בריצוף בשני הדוחות יש לציין זאת, אף אם המלל ביחס לתיקון הריצוף שונה בכל אחד מהדוחות);
- רביעית, מה מתוך הליקויים שהופיעו לראשונה במאי 2018 הוא, לדעת המומחה, בגין ליקויי בניה ומה הוא פועל יוצא משיפוצים נטענים".

מומחה בית המשפט חיווה אכן דעתו הן ביחס לשאלות דלעיל. ההנחה וההלכה היא שלמומחה בית המשפט אין כל ענין ואינטרס בתוצאת ההליך וחוות דעתו ומסקנותיו הן בלתי תלויות. ככל שבית המשפט לא מאמץ מסקנות מומחה מטעמו הרי יהיה הדבר **"במשורה, במקרים חריגים**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

ומנימוקים כבדי משקל". לעניין זה ר' רע"א 9828/17, דרור אבני נ' ד. שליט בע"מ (מיום 18/1/18, כב' הש' י. וילנר) שם נקבע כי: "מומחה מטעם בית המשפט משמש כידו הארוכה של בית המשפט, וכי סטייה מחוות דעתו תיעשה אך במקרים חריגים ובמשורה"; וכן ר' ע"א 4179/17 יותר סוכנות לביטוח (1989) בע"מ נגד ערן רובין, (מיום 6/12/18, כב' הש' נ' הנדל, ג' קרא וד' מינץ) שם נקבע כי "סטייה מחוות דעתו של מומחה הממונה מטעם בית המשפט ומהווה ידו הארוכה, תיעשה במשורה, במקרים חריגים ומנימוקים כבדי משקל" (ההדגשות לא במקור); עוד ר' ע"א 544/10, פלונית נ' עיריית כפר קאסם (מיום 12/3/13) וכן רע"א 6290/14 תשעה חודשים בע"מ נ' בנק דיסקונט (מיום 04.01.2015) שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור): "לגופו של עניין, תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 מאפשרת לבית המשפט למנות מומחה מטעמו כדי להגיע לפתרון יעיל של הסכסוך. חוות דעת המומחה מהווה אחת מן הראיות המוגשות בהליך. היא אינה כובלת את שיקול הדעת של בית המשפט ואינה גורעת מסמכותו להכריע במחלוקת, אך כפי שנפסק לא אחת ככלל יאמץ בית המשפט את ממצאי המומחה, למעט אם הוצגה סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן".

8.2. קביעות תוך התייחסות למסקנות מומחה בית המשפט

(א) ליקוי באמבטיה – אין לפצות בגינו

- מומחה בית המשפט מצא רכיב ליקוי אחד, בסך של 2,000 ₪ אשר קיים בדירה ואשר לא הופיע בחוות הדעת הראשונה מחודש ספטמבר 2017. הליקוי הוא פגיעה באמבטיה.
- על פניו הליקוי באמבטיה לא היה חלק מהפשרה, שכן כלל לא נכלל בחוות הדעת ההנדסית הראשונה, מחודש ספטמבר 2017. לכן, לכאורה, היה מקום לקבוע פיצוי לתובעים בגינו. עם זאת - אין מקום לקבוע פיצוי, ועל כך בפסקה הבאה.
- יש לקבוע שבמועד המסירה לא היה ליקוי באמבטיה וכי זה נגרם לאחר מכן על ידי התובעים, או על ידי אנשי שיפוצים מטעמם. התובעים הוכיחו עד כמה הקפידו לאתר כל ליקוי בבניה. זאת ועוד – התובעים אף הזמינו מומחה לקבלת חוות דעת מקצועית ביחס לליקויי בניה. העובדה שהפגיעה באמבטיה לא נכללה בפרוטוקולי המסירה ואף לא נכלל בחוות הדעת ההנדסית – מלמדת שהפגיעה לא הייתה קיימת במועד המסירה.

(ב) ליקוי רטיבות – שלא אותר ואין לפצות בגינו

- בחוות הדעת השנייה מטעם התובעים, קרי זו מחוס 16/5/18, נטען לליקויי רטיבות. ליקויים אלה לא נזכרו בחוות הדעת הראשונה ולכן על פניו לא היו חלק מהסכם הפשרה. דא עקא וגם מומחה בית המשפט לא איתר ליקויי רטיבות – ומשכך אין מקום לפצות הגין רכיב זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 49936-10-18 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

(ג) ליקויי ריצוף

בחוות הדעת מחודש ספטמבר 2017 הופיעו ליקויי ריצוף. בחוות הדעת מחודש מאי 2018 הופיעה טענה לליקויי ריצוף חדשים – עד אשר התובעים עותרים להחלפת הריצוף בכל הדירה, בעלות כוללת של 54,000 ₪ בצירוף 3,000 ש"ח. זאת מעבר לליקויים החוזרים, קרי ליקויים שהיו גם בחוות הדעת מחודש ספטמבר 2017.

אין מקום לפצות בגין ליקויים אלה. ואסביר. ליקויים בריצוף הופיעו בחוות הדעת מחודש ספטמבר 2017. הסכם הפשרה התייחס אם כן לליקויי ריצוף. הליקויים החדשים הם חלק מראש הפרק המתייחס לריצוף. כאשר בחנו התובעים את הדירה וביקשו וקיבלו פיצוי בגין נזקי ריצוף – התמצה והסתיים הטיפול בגין רכיב זה. אם ייקבע שלמרות הפשרה ביחס לריצוף – ניתן לתבוע תביעה חדשה, אזי יתרוקן הסכם הפשרה מתוכן.

ויודגש – אין מדובר בפגם חדש ולא ידוע. אין מדובר גם ברכיב נסתר או רכיב שהתובעים לא התייחסו אליו טרם המסירה. הצדדים התייחסו במפורש לרכיב הריצוף. לכל היותר, וגם אם נקל על התובעים – יש לומר שמדובר ברכיב הריצוף המקורי – אשר התובעים התפשרו ביחס אליו מבלי שהעלו את מלוא הטענות בגינן. ובמילים פשוטות – לפני הסכם הפשרה התייחסו הצדדים לריצוף בבית. אשר על כן לאחר הסכם הפשרה אין להתייחס לאותו ריצוף בבית.

(ד) ליקויים נוספים

כל הליקויים הנטענים האחרים נכללו כבר בחוות הדעת או בטענות התובעים טרם הסכם הפשרה.

8.3. סיכום עד כאן

לאור האמור לעיל עולה שהליקויים בגינם דורשים כעת התובעים פיצוי הם ליקויים שנכללו בהסכם הפשרה שנקשר ערב מסירת הדירה.

חלק שלישי – הערות לפני סיום וסוף דבר

9. ארבע הערות לפני סיום

9.1. התובעים טוענים כנגד הסכם הפשרה שמדובר בהסכם אחיד בעל תנאים מקפחים. במלוא הכבוד אין כל בסיס לטענה זו. הסכם הפשרה הוא הסכם פרטני למערכת ביחסים שבין התובעים לנתבעת. ההסכם נקשר לאחר חו"ד מטעם התובעים ולאחר משא ומתן ובוודאי אינו אחיד וקבוע לציבור רחב של מתקשרים.

9.2. התובעים טוענים, בעיקר בסיכומיהם, לטעות ולהטעיה ואפילו לעושה ביחס להסכם הפשרה. טענות אלה אינן רק טענות משפטיות. טענות אלה אמורות להיות מבוססות על אדנים עובדתיים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

– וכך לא נעשה. טענות העושה, הטעות וההטעיה לא הופיעו בכתב התביעה וגם לא בכתב התשובה שכלל לא הוגש. הטענות גם לא גובשו בתצהירי התובעים. כך למשל כלל לא ברור מה מהותה של טענת העושה.

הטענות החלו ללבוש צורה רק במהלך החקירה הנגדית ובסיכומי התובעים. אך גם כאן, במלוא הכבוד, לא הוכחה כל טעות וממילא לא הטעיה. ההיפך הוא הנכון – התובעים הוכיחו שהם יודעים היטב להתנהל. התובעים ידעו לפנות לבעלי מקצוע שונים ולקבל חוות דעת. התובעים ידעו לשאת ולתת ואף להתמקח עם הנתבעת עד אשר הגיעו להסכם פשרה. ושלושה חודשים לאחר הסכם הפשרה ולאחר שסיימו שיפוצים בבית – "פתחו" פעם נוספת את המחלוקת כאילו לא התפשרו.

תוך כבוד לתובעים, הרי כפי שעלה מהראיות שהוצגו דווקא התובעים הם אלה שפעלו בתחכום, נכנה זאת כך. יש אשר יאמרו אף שנהגו תוך הטעיה. זאת כאשר ניהלו משא ומתן ביחס לפשרה ולא אמרו דבר וחצי דבר בקשר לכך שמיד לאחר הפשרה ומסירת הדירה – ישובו ויטענו לליקויי בניה וכן יתכחשו לנוסח עליו חתמו. ולעניין זה ר' גם סעיף 6 לעיל.

9.3. התובעים טוענים שבמקביל לחתימת ההסכם ביקשו וקיבלו הודעת דוא"ל מאשת קשרי הלקוחות של הנתבעת בה נרשם שההסכם אינו גורע מהוראות חוק המכר לעניין תקופת הבדק. אין בהודעה זו כדי לשנות את תוצאת פסק הדין. לעניין זה יאמרו שאכן ההסכם אינו פוגע באחריות על פי "חוק הבדק". ההסכם קובע פיצוי בין היתר בגין ליקויים בדירה, לרבות ליקויים הנכללים ב"חוק הבדק". בנוסף ההסכם אינו גורע מאפשרות לדרישת תיקונים ליקויים נוספים. בכך אין כל פגיעה בחוק הבדק, אך בכך גם אין כדי להקים אפשרות לקבל פיצוי כפול, גם במסגרת הסכם הפשרה וגם לאחריו.

9.4. התובעים טוענים שגם לאחר ההסכם טיפלה הנתבעת בליקויים – עד אשר הודיעה שלא תוסיף לטפל, ומבקשים ללמוד מכך על אחריות הנתבעת. במלוא הכבוד אין בכך כדי ללמד דבר:

- ראשית ניכר היה שבסמוך למסירה היה עדיין ניסיון לבדיקת טענות נוספות של התובעים;
- שנית – לגופו של ענין, הובהר כבר שהסכם הפשרה אינו גורע מטענות חדשות וממילא מבדיקת טענות בדבר ליקויים;
- שלישית ועיקר – בסמוך למסירה וכשלושה חודשים אחר כך כבר היה ידוע שהנתבעת מתייחסת להוראות הסכם הפשרה במלוא הרצינות וכי לא תטפל בטענות הליקויים הישנים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-49936 מזרחי ואח' נ' מורפוזיס בית לחם 18 חולון בע"מ

10. סוף דבר

התובעים ניסו לקבל כפל פיצוי. הן במסגרת הסכם פשרה שהסתירו, ורק ציינו שהוא מתייחס לטענות ירידת ערך – והן במסגרת תביעה זו. הסכם הפשרה ברור וחד משמעי ואין מקום לפרש אותו ככזה שאינו מתייחס לליקויי הבניה. זאת ועוד – התנהלות התובעים מלמדת שבמלוא הכבוד המתונו עד למסירת הדירה בהתאם להסכם הפשרה ולאחר מכן ביצעו שיפוצים ונרחבים והחליטו לתבוע תוך מיחזור טענות הליקויים שהיו חלק מהסכם הפשרה.

אשר על כן התביעה נדחית. אני מחייב את התובעים, ביחד ולחוד, בהוצאות משפט וכן בשכר טרחת עו"ד בסך כולל של 21,000 ₪ (עשרים ואחת אלף ₪) בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"ב ניסן תש"פ, 16 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.


אביים ברקאי, שופט