



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

בעניין: 1. אלמוזלינו-אלמוג יעל

2. אלמוזלינו-אלמוג חיים

תובעים

ע"י ב"כ עו"ד בנקל

נגד

הלטר רבקה

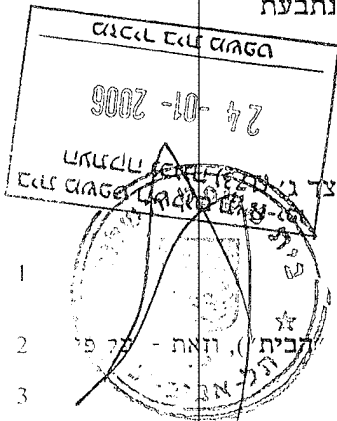
נתבעת

ע"י ב"כ עו"ד סביר

נגד

עו"ד מנחם קונדה

ע"י ב"כ עו"ד אטיאס



פסק דין

1
2 .1 התובעים רכשו מהנתבעת נכס שהיה בבעלותה - בית בסביון (להלן: "הבית"), וזאת - על פי
3 הסכם מיום 6.6.00 (להלן: "ההסכם").
4

5 בס' 2.1.1. להסכם, הצהירה הנתבעת כי "הבית הבנוי על המגרש לרבות בריכת השחייה נבנו
6 כדין ולא נעשו חריגות או סטיות מהיתרי הבניה".
7

8 בס' 14 להסכם נקבע כי:

9 "הפר צד התחייבות יסודית כלשהי על פי הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד האחר
10 סכום בשקלים חדשים השווה ביום תשלומו ל-\$200,000 (מאתיים אלף דולר ארה"ב)
11 וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק, ובלי לגרוע מיתר
12 התרופות..

13 'התחייבות יסודית' כלעיל משמעה הצהרות המוכרת במבוא להסכם זה והוראת
14 סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9."

15
16 .2 לאחר רכישת הבית, הסתבר לתובעים כי חרף הצהרות הנתבעת, היו בבית חריגות בנייה, וכי
17 לאחר הרכישה, נרשמה ביום 17.5.01 הערת אזהרה כמירשם המקרקעין על אי התאמה.



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1 כך, הסתבר לתובעים כי בריכת השחייה שבחצר הבית נבנתה ללא רשיון בניה. כמד כן, בהתאם
 2 לרשיון הבניה המקורי של הבית, הותר לבנות שטח של 170.17 מ"ר. בפועל, שטח של 183.84
 3 מ"ר נוספים נבנו ללא היתר.
 4 ביחס לסכנת הניה, הסתבר כי היא נבנתה בתחום שני מטר מקו בנין צדדי, ולכן הוצאת היתר
 5 עבורה הותנתה בהסכמת בעלי המגרש השכן (ר' ס' 16 לתצהיר עדותו הראשית של התובע).
 6 יוער כי עובדות אלה אינן שנויות במחלוקת.

7
 8 לכן, הגישו התובעים את התביעה הזאת, בה הם תובעים מהנתבעת את הפיצוי הקבוע
 9 והמוסכם מראש שנקבע בהסכם.

טענות התובעים

12 3. התובעים טוענים כי הם זכאים לפיצוי המוסכם, אף אם הנתבעת לא ידעה על חריגות הבניה
 13 בבית. עוד הם טוענים, כי הוכח כי שיעור הפיצוי המוסכם הוא סביר בנסיבות העניין, וזאת
 14 המשפט צריך להמנע מהפחתתו.
 15 התובעים טענו עוד, כי הנתבעת והצד השלישי – עו"ד קונדה (להלן: "עו"ד קונדה"), ידעו
 16 לכל המאוחר במועד מסירת החזקה בבית כי קיימות חריגות בנייה, ואף על פי כן הם לא גילו
 17 עניין זה לתובעים, וקיבלו במועד מסירת החזקה את יתרת התשלום (סך של \$1,100,000)
 18 במלואה מהתובעים.

19
 20 לאחר שהתגלתה החריגה שבגינה נרשמה הערת אזהרה, הסכימו התובעים, לטענתם, להרום
 21 על התוכניות לצורך הכשרת הבנייה החורגת, אלא שדרשו כתנאי להתימתם שהנתבעת תחרום
 22 על התחייבות לשיפויים. לטענת התובעים, נוכח המצב שנוצר, דרישה זו היתה לגיטימית.

23
 24 התובעים טוענים כי הנתבעת לא הוכיחה, מיה היתה העלות המשוערת של הכשרת החריגות,
 25 ואף לא מה היה פרק הזמן המשוער לצורך הכשרתן.

26

תל אביב



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1 ביחס לטענת הנתבעת לפיה התובעים רכשו את הבית על מנת להרוס אותו, טוענים התובעים
2 כי התובעים לא הציגו מוצג כזה כלפי הנתבעת או כלפי עורך דינה, עו"ד קונדה. על כל פנים,
3 התובעים ביקשו, לטענתם, לשמור לעצמם על כל האופציות לשימוש בבית.

4
5 התובעים טוענים כי העובדה שהם הצהירו בסעיף 2.2 להסכם, כי הם ראו את הנסס ובדקו את
6 זכויות הנתבעת – אינה צריכה לשנות את התוצאה, שכן התובעים הצהירו את מה שהצהירו
7 בכפוף לנכונות הצהרותיה של הנתבעת, המוכרת.

טענות הנתבעת

8
9
10 4. הנתבעת טוענת כי יש לדחות את התביעה.

11 לטענתה, ההסכם, על פי פרשנותו ותכליתו האמיתיים, היה הסכם למכר מגרש, ולא למכר
12 הבית הבנוי עליו. לכן, אין משמעות להצהרות הצדדים לגבי חוקיות הבנייה על המגרש.
13 הצהרות הנתבעת לגבי חוקיות הבנייה, הוכללו בהסכם ביוזמתו של עו"ד כספי, ביזם התובעים,
14 כדרישה סטנדרטית שלו. הנתבעת לא הייתה מודעת, בעת החתימה על ההסכם, לכל חריגת
15 בנייה שהיא, והיא סמכה בהקשר זה על עורכי הדין שערכו את ההסכם.

16
17 הנתבעת טוענת כי אין אמת בטענת התובעים לפיה הריסת הבית הייתה רק אחת האופציות
18 שהם שקלו. לטענתה, זו הייתה האופציה היחידה לה התכוונו התובעים. לכן, הנתבעת טוענת
19 כי התובעים הפרו את חובת תום הלב, וכתוצאה מכך יש לשלול מהם את זכותם לפיצוי.

20
21 5. הנתבעת טוענת כי ניתן היה להכשיר את חריגות הבנייה שכן הן לא היו משמעותיות, וזאת -
22 תוך כשלושה חודשים. לטענתה, היא פעלה כדי להכשיר את החריגה, אלא שהתובעים, בניגוד
23 לחובתם על פי ס' 6.5 להסכם, סרבו לחתום על תוכניות הבנייה, וזאת – תוך שימוש באמיתיות
24 שנועדו לאפשר להם לתבוע מהנתבעת את הפיצוי המוסכם מראש. גם זו אינדיקציה, לטענת
25 הנתבעת, לחוסר תום ליבם של התובעים.

26 לטענת הנתבעת, מחדלי התובעים ובא כוחם, בין היתר בכך שהם סרבו לחתום על תוכניות
27 הבנייה לאישור החריגות, מהווים גם אשם תורם מכריע השולל את זכותם של התובעים
28 לפיצוי.



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1 הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי התובעים אינם יכולים להסתמך על הפיצוי המוסכם נוכח הנוק
 2 הלא משמעותי שהפרת ההסכם גרמה להם, ולחילופין – על בית המשפט להפחית את סכום
 3 הפיצוי באופן משמעותי.

4
 5 הנתבעת טוענת כטענה חלופית, כי אם בית המשפט יחייב אותה לשלם סכום כלשהו לתובעים,
 6 יש לחייב את עו"ד קונדה לשפות אותה, משום שהוא התרשל בעריכת ההסכם, בניגוד לנו
 7 ובייעוץ שנתן לנתבעת לגבי החתימה על ההתחייבות לשיפוי.

טענות הצד השלישי

8
 9
 10 ה.7 הצד השלישי טען בסיכומיו טענות שעיקרן מופנה כלפי תביעת התובע נגד הנתבעת ומיעוט
 11 מופנה כלפי הטענות שהעלתה הנתבעת כנגדו.

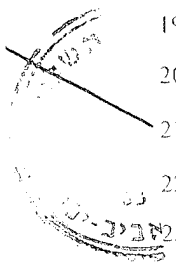
12
 13 הצד השלישי טען כי הוכח שהתובעים רכשו את הבית על מנת להרוס אותו, ולכן לא ניתן היה
 14 לצפות לכל נזק שהוא כתוצאה מההפרה של הנתבעת את ההסכם.
 15 הנזק הצפוי לא היה בשיעור הפיצוי המוסכם, שכן הצהרת הנתבעת לגבי חוקיות הבניה הוכחה
 16 להסכם לאחר שנקבע בו הפיצוי המוסכם מראש.

17 על כל פנים, לא היה צפוי להגרם לתובעים כל נזק, שכן חריגות הבניה התיישנו.

18
 19 לכן, התובעים נהגו בחוסר תום לב, הן כשעמדו על הפיצוי המוסכם מראש, והן כאשר דרשו
 20 שהנתבעת תחתום על התחייבות לשיפוי כתנאי לחתימתם על הבקשות להיתר.

21
 22 ב"כ הצד השלישי טען, כי הוכח שהתובעים ידעו מראש על חריגות הבניה, עוד בטרם
 23 החתימה על ההסכם, ומכאן שהם נהגו במרמה כשלא הודיעו על כך לנתבעת.

24
 25 על פי הטענה, הצהרת הנתבעת בהסכם היתה "חיוב" שלא נקבע מועד לקיומה, ולכן יש
 26 לקיימו זמן סביר לאחר ההתקשרות בחוזה (ס' 41 לחוק החוזים), ומועד זה צריך להדהות,
 27 לאור הוראות ס' 43 לחוק החוזים, ולאור העובדה כי התובעים לא אפשרו לנתבעת לתקן את
 28 ההפרה שלה את ההסכם.





בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

8. כטענה חלופית טען הצד השלישי, כי יש להפחית את הפיצוי המוסכם לאפס, או לחלופין לערך מטרד.
 2
 3 כן נטען כי אין לחייב את עורך דין קונדה כצד ג', שכן הנתבעת העידה כי היא קראה את
 4 ההסכם, משום שעו"ד קונדה פעל בסבירות, תוך הסתמכות על מסמכי הוועדה, הטאבו,
 5 הכרותו עם ה"ה הלטר, מצגי הנתבעת ומצגי ב"כ התובעים.
 6 אם תוטל אחריות על עו"ד קונדה – יש לייחס לנתבעת אשם תורם, שכן לה היתה הידיעה
 7 המיוחדת על חריגות הבניה.

פרשנות ההסכם

9. אינני מקבלת את טענת הנתבעת לגבי הפרשנות הנכונה שיש לתת להסכם ביהס להצהרות
 10 הנתבעת לגבי חוקיות הבנייה. אף אם ההצהרה לגבי חוקיות הבנייה על המגרש הוספה להסכם
 11 ביוזמתו של עו"ד כספי, ב"כ התובעים, אינני סבורה כי בית המשפט רשאי, באמצעות תהליך
 12 פרשני, "למחוק" את ההצהרות האלה מההסכם.

13
 14
 15 אכן, על פי ההלכה הפסוקה, על בית המשפט לנסות ולהתחקות אחרי אומד הדעת
 16 הסובייקטיבי המשותף של שני הצדדים להסכם, ולפרש את ההסכם על פיו. עם זאת, אין
 17 פירוש הדבר כי בית המשפט רשאי להתעלם מדברים שנאמרו מפורשות בהסכם, ולנסח עבור
 18 החוזים חוזה אחר מזה שהתגבש לאחר מו"מ ביניהם, שעליו הם הסכימו ועליו הם התמו.

19
 20 בהסכם דנן קיימת הצהרה והתחייבות מפורשת של הנתבעת – המוכרת – לפיהן הבית, כמו גם
 21 בריכת השחייה, נבנו כדין ללא חריגות בנייה. כאמור, בדיעבד הסתבר כי הצהרה זו איננה
 22 נכונה.

23 יש לתת תוקף להצהרה והתחייבות זו, ולא ניתן להתעלם ממנה.

24
 25 10. יתרה מזאת, יש משמעות לאמור בהסכם, גם אם נניח כי התובעים הניחו שהם יעדיפו להרוס
 26 את הבית שרכשו. גם בהנחה שזה היה המצב, לא נוכחתי כי לתובעים היו תוכניות מגובות
 27 וסופיות במועד רכישת הבית.
 28



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

כב' השופטת רות רונן

- 1 ניתן ללמוד זאת גם מההסכם עצמו, בו התחייבה הנתבעת, לבקשת התובעים, בס"ל 5.1. לדונוג
 2 לשמירה ולטיפול הגינה עד למסירת הבית.
- 3 גם התנהגותם של התובעים בסמוך לאחר ההסכם, מעידה כי הם לא גמרו בדעתם להרוס את
 4 הבית באופן מיידי – כך, במכתב מיום 15.4.01, בקש ב"כ התובעים מהנתבעת שלא לבצע
 5 בבית שינויים כלשהם הכוללים עקירת מחוברים, ביניהם הוויטרינה, עד למסירת החזקה.
 6 בנוסף, התובעים היו עשויים להחליט במסגרת תוכניותיהם להרוס את הבית רק באופן חלקי
 7
- 8 .11 זאת ועוד, מאחר שהתובעים לא יכלו לדעת מה בדיוק ייעשה בבית בעתיד, הייתה משמעות
 9 להצהרה על חוקיות הבנייה, גם למקרה בו התובעים יחליטו בסופו של דבר למכור את הבית,
 10 עוד בטרם יחליטו להרוס אותו. במקרה כזה, עשויה להיות חשיבות לשאלה האם קיים היתר
 11 בנייה לבנייה הקיימת.
 12 בסופו של דבר, התובעים אכן לא הרסו את הבית, והם מכרו אותו, ורכשו מגרש אחר במקומו.
 13
- 14 גם התנהלות זו מעידה על כך כי התובעים לא גמרו בדעתם לקנות את הבית רק על מנת להרוס
 15 – והראיה שבסופו של דבר הם אכן לא הרסו את הבית.
 16
- 17 .12 לכן, לא ניתן לקבוע כי לא הייתה כל חשיבות מבחינת הצדדים לשאלה האם הבית נבנה כחוק,
 18 ולא ניתן להתעלם מהצהרות הנתבעת בהסכם בהקשר זה.
 19 מטעם זה, לא ניתן גם לקבוע כי עצם עמידתם של התובעים על כך כי הנתבעת הפרה את
 20 ההסכם בכך שהצהירה הצהרה שהסתברה כבלתי נכונה, הייתה כשלעצמה חוסר תום לב.
 21
- 22 **האם הנתבעת הפרה את ההסכם?**
- 23 .13 אני סבורה, לאור האמור לעיל, כי אין מנוס מהמסקנה כי הנתבעת הפרה את ההסכם בהפרה
 24 יסודית. העובדה כי הנתבעת לגרסתה (שאני מאמינה לה), לא ידעה כי המצג החוזי בדבר
 25 חוקיות הבניה לא היה נכון – אינה צריכה לשנות את המסקנה הזו.
 26
 27 הטעם לכך הוא כי:



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1 "נקודת המוצא המקובלת היא, שאחריות חוזית היא אחריות מוחלטת, במובן זה
 2 שהיא קמה בדרך כלל במלוא היקפה בלא תלות באופי ההפרה, בהלך מחשבתו של
 3 המפר או בנסיבות אחרות". (ר' ע"א 458/93, פרטין נ. סלומון, פ"ד מ"ז (5) 537
 4 וע"א 3912/90 Eximin תאגיד בלגי נ. טקסטיל והנעלה איטל סטייל פרארי בע"מ,
 5 פ"ד מ"ז (4) 6).

6
 7 ברע"א 7642/97 שיטרית נ. נוסבאום (פ"ד נ"ג (3) 516), התייחס בית המשפט העליון להסכם
 8 למכירת בית ומגרש, בו הצהירו המוכרים הצהרה לגבי שטח המגרש. הסתבר בדיעבד כי
 9 ההצהרה אינה נכונה, ושטח המגרש בפועל קטן יותר ממה שהוצהר. בית המשפט (כב' השופט
 10 אנגלרד) קבע כי:

11 "במסגרת הקביעה של הפרת חוזה המכר בגין אי התאמה, אין כל חשיבות לשאלה
 12 אם המוכרים נהגו בתום לב או בהעדר רשלנות. חיובם הוא להשיג את התוצאה של
 13 מילוי התנייה החוזית, אשר במקרה שלנו נוגעת לגודל שטח הנטו של המימכר".

14
 15 ובהמשך:

16 "המוכר הצהיר במפורש כי שטח המימכר נטו הוא בגודל מסוים. הצהרה מעין זאת
 17 אין להצהירה אלא על יסוד בירור העובדות הנוגעות לתוכן ההצהרה. על כל פנים, כך
 18 היה נוהג אדם סביר".

19
 20 14. משהנתבעת הצהירה כי הבית והבריכה בנויים כחוק, היא קבלה על עצמה את האחריות
 21 החוזית לכך שהבניה של הבית והבריכה היא חוקית. לאחר שהסתבר כי היא לא השיגה את
 22 התוצאה של העברת בית שבנוי כחוק לידי התובעים, יש לקבוע כי הנתבעת הפרה את
 23 התחייבותה.

24
 25 הצדדים הגדירו התחייבות זו בהסכם (ר' ס' 14 להסכם), כהתחייבות שהפרתה היא הפרה
 26 יסודית, ויש לכבד גם את קביעתם זו, בהתאם להסכמתם.

27



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 יוער כי אינני סבורה – כפי שטוען ב"כ הצד השלישי – כי הצהרתה של הנתבעת היא
 2 התחייבות שיש לקצוב זמן לקיומה על ידי הנתבעת. אני סבורה כי מנוסה ההסכם עולה כי
 3 מדובר בהצהרה של הנתבעת לגבי המצב של הבית עובר לחתימת ההסכם, מצב שלגביו היא
 4 מצהירה שהוא המצב הקיים, שאלמלא כן – לא הושגה התוצאה שהתובעים יכלו לצפות לה.
- 5
- 6 הנתבעת היתה יכולה להצהיר כי בבית קיימות חריגות בניה, וכי היא מתחייבת להכשיר אותן
 7 תוך פרק זמן כזה או אחר.
- 8 הנתבעת היתה עשויה גם להצהיר כי איננה יודעת אם קיימות חריגות בבית, וכי אם קיימות
 9 חריגות – היא תדאג להכשירן.
- 10 כאמור, הצדדים לא נקטו בדרכים אלה, אלא בדרך אחרת – כאשר הנתבעת הצהירה כי היתה
 11 בנוי כחוק, ללא כל חריגות.
- 12 הצהרה זו הפכה לחלק מההסכם, ומשהסתבר כי איננה נכונה – הנתבעת הפרה את סעיף 2.1.
 13 להסכם בו מצויה ההצהרה.
- 14
- 15 לכאורה ניתן היה לחתום כאן את פסק הדין, ולסיימו בקביעה משפטית המבוססת על ארנו
 16 החוק והפסיקה לפיה ההסכם הופר על ידי הנתבעת בהפרה יסודית המזכה את התובע בפיצוי
 17 המוסכם מראש. ואף על פי כן, הלכ אינו מניח לעשות כן. ועדיין מנקר ספק, האם זוהי אמנם
 18 התוצאה הנכונה?
- 19 ישנה תחושה של חוסר הגינות, בתוצאה לפיה התובעים יקבלו את הפיצוי המוסכם מראש
 20 במלואו, והנתבעת תשלם אותו במלואו.
- 21
- 22 אני סבורה כי כאשר קיים ספק של בית המשפט ביחס לצדקת התוצאה הלכאורית של פסק
 23 הדין, כאשר קיים דיסוננס בין התוצאה המשפטית הלכאורית, לבין תחושת הצדק
 24 האינטואיטיבית של השופט, בית המשפט אינו צריך להתעלם מכך, ועליו לבחון ממה נובעת
 25 התחושה הזו.
- 26
- 27 אכן, לא כל תחושה של צדק או אי צדק היא רלוונטית להכרעה משפטית.
- 28 לא בכל מקרה צריך לנסות ו"לתקן" את התוצאה המשפטית. קיימים מקרים בהם נגלה כי
 29 תחושת הצדק האינטואיטיבית לא הביאה בחשבון שיקולים רחבים יותר, וה"צדק" כפי שהוא



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 נדמה ממבט ראשון, אינו מביא בחשבון את מכלול השיקולים הרלוונטיים, ואינו עולה בחנה
2 אחד עם התוצאה המשפטית הנכונה, ואף לא עם התוצאה ה"צודקת" כמובן הרחב יותר.
3
4 אולם, לשם כך יש לבחון קודם כל את השאלה מדוע מתקוממת תחושת הצדק מהתוצאה למיה
5 הפיצוי במלואו ישולם לתובעים על ידי הנתבעת.
6 לאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם קיימים כלים משפטיים, אשר יש בהם כדי לאזן בין תחושת
7 הצדק האינטואיטיבית לבין התוצאה המשפטית.
8
9 ישנן כמה סיבות שבשלהן מתקוממת תחושת הצדק האינטואיטיבי בפני התוצאה שלעיל. 18
10 ראשית, אני סבורה כי שני הצדדים להסכם לא היו מודעים לכך שהבית נבנה תוך חריגות
11 משמעותיות מהיתרי הבניה. לא זו בלבד שהצדדים עצמם לא היו מודעים לכך, אלא שגם
12 עורכי הדין שלהם לא ידעו על כך, אלא לאחר שההסכם כבר נחתם.
13 בהקשר זה, אינני מקבלת את טענתו של הצד השלישי, ואינני סבורה כי הוכח שהתובע או בא
14 כוחו ידעו על החריגה עוד בטרם ההתקשרות בהסכם (ור' גם את עדותו של עו"ד מספי בהקשר
15 זה).
16
17 יתרה מזאת, נראה כי ניתן היה להוודע על חריגות הבניה ללא קושי ניכר, על ידי השוואה בין 19
18 היתר הבניה בעירייה לבין המצב הבנייה הקיים של הבית והבריכה. מאחר שמדובר בחריגות
19 בניה בהיקף משמעותי מאוד, לא היה צורך במומחיות מיוחדת כדי לראות שלמרתף הנית
20 כולו, כמו גם לבריכת השחייה, אין ולא היה מעולם היתר בניה.
21
22 בירור כזה הוא מתבקש בטרם התקשרות בהסכם לרכישת בית או מכירתו, ובודאי שהוא
23 חשוב ברכישת בית תמורת סכום של שני מליון דולר. זהו בירור חשוב ומשמעותי בכל עסקיה,
24 וודאי בעסקה כה הקונים לא גמרו בדעתם להרוס את הבית מייד לאחר הרכישה, ועמדו על
25 הצהרה חוזית לגבי כך שהבית בנוי כחוק.
26 לו היה אחד מהצדדים או בא כוחו של אחד מהצדדים, עורך בירור בעירייה ומגלה את חריגות
27 הבנייה, היה נושא החריגות מתגלה עוד בטרם החתימה על ההסכם.
28 כלומר, העדר הידיעה על חריגות הבניה נבע ממחדל של שני הצדדים ובאי כוחם.



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1

2

20. זאת ועוד - בס' 2.2 להסכם נקבע:

3

"הקונים מצהירים בזה כי ראו את הנכס מצבו, שטחו, סביבתו מתקניו ומצאו אותו

4

במצב תקין וכשהוא מתאים למטרותיהם, וכי בדקו את זכויות המוכרת והמנוח בנכס

5

ובכפוף לנכונות הצהרות המוכרת כאמור במבוא להסכם זה, ובסעיף 2 לעיל, לקיום

6

כל התחייבויות המוכרת המפורטות בהסכם זה ולהעברה ורישום של כל זכויות

7

המוכרת בנכס לאחר שיועברו כל זכויות המנוח בנכס על שמה כשהן מהוונות ולאחר

8

הארכת תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין

9

ובמינהל מקרקעי ישראל כשהן מהוונות ונקיות מכל משכנתא, שימוש עיקול או

10

זכויות צד ג' אחרות כלשהן, וכי הם מוותרים בזה על כל טענת מום או אי התאמה

11

המוקנית להם על פי כל דין, לרבות על הזכות להפחתת מחיר הנכס או החזרתו

12

למוכרת בשל מצבו".

13

14

כלומר, אף התובעים הצהירו בהסכם כי הם בדקו את זכויות המוכרת בנכס. אכן, על פי ס' 2.1

15

הנ"ל, בדיקה זו של המוכרים היא "בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת". לכן, ומכוח הניסוח הזה

16

של ההסכם, ניתן לראות כי הצדדים ביקשו כי הסיכון העיקרי ביהס למצבו התכנוני של הבית,

17

ייפול על כתפי הנתבעת – ואין להתעלם מכך.

18

19

21. יצוין כי בפס"ד שטרית נ. נוסבאום, שאוזכר לעיל, היה בהסכם המכר נושא אותו דיון סניף

20

דומה לס' 2.2 הנ"ל. בס' 3 לחוזה שנדון באותו פס"ד הצהיר הקונה כי "ראה את המימכר, בדק

21

את מצבו התכנוני המשפטי והפיזי", והוא ויתר על כל טענה לרבות מהמת או התאמה או

22

טעות.

23

24

בית המשפט קבע באותו ענין, כי תניה זו לא נועדה לשחרר את המוכר מכל אי התאמה

25

אפשרית. נקבע כי כאשר יש התחייבות מפורשת של המוכר לכך ששטח הנכס הוא בהיקף

26

מסוים, אין לראות בחסר של מעל רבע מן המוסכם ענין של פגם או אי התאמה גרידא. לכן,

27

בית המשפט לא החיל את ס' 3 הנ"ל באותו ענין על ההפרה הנדונה, ולא פטר את המוכר

28

מאחריותו.



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1 גם בענייננו, מדובר בהריגה משמעותית ביותר מבחינת היקפה. יתרה מזאת, כפי שצייננו,
2 הצהרת הרוכשים – התובעים בענייננו, הוצגה בכפוף להצהרתה של המוכרת.

3
4 עם זאת, התובעים לא בצעו את האמור בס' 2.2 הנ"ל בהסכם – הם לא בדקו את זכויות
5 המוכרת, למרות שהצהירו כי עשו זאת – וכפי שצוין כבר לעיל, לו היו התובעים בודקים את
6 הזכויות – הם היו עשויים לגלות את ענין החרیגות עוד בטרם ההתקשרות בהסכם

חלוקת הנזק החוזי

7
8
9 22. האם לכל האמור לעיל יש משמעות משפטית?

10 אני סבורה כי התשובה היא חיובית.

11
12 הצדדים להסכם הסכימו ביניהם כי הסיכון בכך שקיימות חריגות בנייה בבית יהול על
13 הנתבעת, המוכרת. לכן, הצהירה הנתבעת כי הבית בנוי ללא חריגות בנייה. חלוקה כזו של
14 הסיכונים היא לגיטימית, ואין להתעלם ממנה. כפי שצויין לעיל, פסיקה "פורמליסטית" יהיה
15 עשויה להסתפק בכך על מנת להטיל את הנזק במלואו על כתפי הנתבעת.

16
17 23. אולם, בניגוד למצב שהיה קיים במשפט הישראלי לפני שנות השמונים, הרי משנות השמונים
18 ואילך, "ירד משקלה של ההנמקה הפורמליסטית", ועלה משקלה של ההנמקה "המבליטה
19 באורח מודגש את מעמד של שיקולים ערכיים" (מאוטנר, "ירידת הפורמליזם ועליית הערכים
20 במשפט הישראלי", הוצאת מעגלי אור, 1993, עמ' 45).

21
22 ענין זה בא לידי ביטוי בין היתר בהדגשת יסוד היצירה בפעולת השיפוט (שם, עמ' 51),
23 ובהפעלה נרחבת של חובת תום הלב המחייבת צדדים לפעול להגנת האינטרס של הצד האחר,
24 מעבר למה שקבוע בנורמה המסדירה את יבסייהם (שם, עמ' 56-62). כל הפעלה של עקרון תום
25 הלב, מחייבת "הפעלת שיפוט לגבי המידה שבה נורמה משפטית, שאמורה כפשוטה להפעיל
26 יחס משפטי מסוים, אךן מתאימה להסדרת היחס, או שמא מצריכות נסיבות היחס עיגוב
27 מחדש של הנורמה בהתאם לחובת תום הלב" (שם, עמ' 60).

28



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 24. האמור לעיל בא לידי ביטוי גם בדיני החוזים. כך, על פי המגמה המודרנית יותר בדיני החוזים,
 2 יש לבחון את החוזה כפרויקט משותף של שני הצדדים לו.
 3
- 4 "האידיאולוגיה שבבסיסם של דיני החוזים המודרניים שונה במידה ניכרת מזו של
 5 דיני החוזים הקלאסיים. תפיסת היריבות שבין הצדדים לחוזה, פינתה את מקומה
 6 לתפיסה שונה, המעמידה במרכזה שיתוף וסולידאריות. החוזה אינו נתפס עוד ככלי
 7 משפטי שצורך ייצורו הוא הקצאת סיכונים, הסתמכות ותכנון, אל ככלי משפטי הבא
 8 לאפשר חליפין הדדיים המועילים לשני הצדדים גם יחד" (ר' אריאל פורת, "הגנת
 9 אשם תורם בדיני חוזים", המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל
 10 סאקר, תשנ"ז-1997).
- 11
- 12 כתוצאה מכך, האחריות החוזית היום איננה אותה אחריות מוחלטת שאפיינה את דיני החוזים
 13 הקלאסיים, ויכולת ההסתמכות על החוזה אינה כפי שהיתה בעבר. הפרת החוזה נתפסת
 14 כ"תאונה" שאיש אינו חפץ בה, ואשר האחריות בגינה אינה רובצת בהכרח לפתחו של הצד
 15 שלא קיים את חלקו בחוזה (שם, עמ' 60).
- 16
- 17 25. הדרך המשפטית המוצעת ע"י פרופ' פורת להגן על מפר חוזה, כנגד נפגע אשר תרם באימו
 18 לנזקיו, היא באמצעות החלת העקרון של "אשם תורם" בדיני החוזים.
 19 עקרון זה מטיל אחריות על נפגע מהפרה, אשר לא נקט צעדים סבירים לפני הפרת החוזה כדי
 20 למנוע את הנזק שכא עליו בסופו של דבר. התנהגותו הבלתי סבירה של הנפגע, יכול שתתרום
 21 לנזק באופן ישיר או באופן בלתי ישיר.
- 22
- 23 26. בית המשפט העליון יישם את ההלכה בדבר אשם תורם בדיני החוזים.
 24 כך, בע"א 3912/90 Eximin S.A תאגיד בלגי נ. טקסטיל והנעלה איטל סטייל פרארי, ס"ד
 25 מ"ז (4) 64, הכיר בית המשפט העליון בכך שיש סיכונים ששני הצדדים לחוזה אחראים יהיו
 26 להתנמנותם. מפסק הדין עולה כי להתנהגויות מסוימות של מי שאינו מפר חוזה במובן הצר
 27 של המילה, עשויות להיות נפקויות משפטיות.
 28



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

24. האמור לעיל בא לידי ביטוי גם בדיני החוזים. כך, על פי המגמה המודרנית יותר בדיני החוזים, יש לבחון את החוזה כפרויקט משותף של שני הצדדים לו.

”האידיאולוגיה שבבסיסם של דיני החוזים המודרניים שונה במידה ניכרת מזו של דיני החוזים הקלאסיים. תפיסת היריבות שבין הצדדים לחוזה, פינתה את מקומה לתפיסה שונה, המעמידה במרכזה שיתוף וסולידאריות. החוזה אינו נתפס עוד ככלי משפטי שעיקר ייעודו הוא הקצאת סיכונים, הסתמכות ותכנון, אל ככלי משפטי הבא לאפשר חליפין הדדיים המועילים לשני הצדדים גם יחד” (ר' אריאל פורת, ”הזנת אשם תורם בדיני חוזים”, המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע”ש הרי וניכאל סאקר, תשנ”ז-1997).

כתוצאה מכך, האחריות החוזית היום איננה אותה אחריות מוחלטת שאפיינה את דיני החוזים הקלאסיים, ויכולת ההסתמכות על החוזה אינה כפי שהיתה בעבר. הפרת החוזה נתפסת כ”תאונה” שאיש אינו חפץ בה, ואשר האחריות בגינה אינה רובצת בהכרח לפתחו של הצד שלא קיים את חלקו בחוזה (שם, עמ’ 60).

25. הדרך המשפטית המוצעת ע”י פרופ’ פורת להגן על מפר חוזה, כנגד נפגע אשר תרם באימו לנזקיו, היא באמצעות ההלת העקרון של ”אשם תורם” בדיני החוזים. עקרון זה מטיל אחריות על נפגע מהפרה, אשר לא נקט צעדים סבירים לפני הפרת החוזה כדי למנוע את הנזק שבא עליו בסופו של דבר. התנהגותו הבלתי סבירה של הנפגע, יכול שתתרום לנזק באופן ישיר או באופן בלתי ישיר.

26. בית המשפט העליון יישם את ההלכה בדבר אשם תורם בדיני החוזים.

כך, בע”א 3912/90 Eximin S.A תאגיד בלגי נ. טקסטיל והנעלה איטל סטיל פרארי, כ”ד מ”ז (4) 64, הכיר בית המשפט העליון בכך שיש סיכונים ששני הצדדים לחוזה אחראים יחדיו להתממשותם. מפסק הדין עולה כי להתנהגויות מסוימות של מי שאינו מפר חוזה במובן הצר של המילה, עשויות להיות נפקויות משפטיות.

28



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 כך, נפסק שם כי אם שניים גרמו סיבתית לנזק, אין להעדיף אחד על רעהו, אלא יש לחלק את
2 האחריות ביניהם.
- 3
- 4 בפסק הדין שמואל רונן חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ. ס.ע.ל.ר. חברה לבנין בע"מ (ע"א 27
5 3940/94, פ"ד נ"ב (1) 210), קבע בית המשפט, כי שני הצדדים לחוזה הפרו אותו, אף
6 שהמערערת היתה זו שהפרה את החוזה ראשונה.
7 בית המשפט קבע כי במקרה כזה ניתן לחלק את הנזק בין הצדדים לחוזה, תוך השתחררות
8 מהגישה המסורתית הקובעת "מבחינים קשיחים... המביאים לא אחת לתוצאה בלתי צודקת".
9
- 10 כב' השופטת בייניש קובעת באותו ענין כי ניתן להעזר בשורה של מבחני עזר וקריטריונים
11 שיסייעו בחלוקה צודקת של הנזק בכל מקרה על פי נסיבותיו. וכך נקבע שם:
12 "בחלוקת הנזק יש להביא בחשבון את היחס בין חומרת ההפרות של הצדדים, ראוי
13 להתחשב במידת האשם שבדק בפעולותיו של כל אחד מהם, ויש להשוות את
14 התרומה הסיבתית של כל אחת מההפרות לנזק. במקרים מסוימים יש מקום להבזיח
15 בין המשקל שניתן לאינטרס ההסתמכות של הצדדים לבין זה הניתן לאינטרס
16 הציפיה. במקרים אחרים יש מקום לבחון אם מטעמים של מדיניות משפטית, ראוי
17 להטיל על צד אחד לחוזה אחריות רבה יותר. שיקולים אלה ואחרים יובאו בחשבון,
18 כשהמטרה היא חלוקה צודקת של הנזק בהתחשב במאפייניו של המקרה הנדון".
19
- 20 עתה יש ליישם את העקרונות הנ"ל על העובדות נושא התובענה דנן. 28
21 בענייננו, לשני הצדדים לחוזה היה ענין לדעת האם הבית בנוי ללא הריגות בניה כפי שציין
22 לעיל, שני הצדדים היו יכולים לברר זאת על נקלה, ושני הצדדים, ואף באי כוחם, לא ערכו את
23 הכירור הפשוט והמתבקש לצורך כך.
- 24
- 25 יתרה מזאת, בהסכם עצמו הצהירו התובעים כי אף הם בדקו את הבית ומצאו אותו מתאים 29
26 לצרכים שלהם (ר' ס' 2.2 להסכם שצוטט לעיל). אמנם, הצהרה זו היתה כפופה להצהרה שהיא
27 של הנתבעת, ומכאן שהצדדים ביקשו – חרף הצהרה זאת – להטיל את האחריות העיקרית
28 לנושא של הבניה החוקית על הנתבעת. אולם, כאמור, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי התובעים
29 לא פעלו על פי ההסכם, בכך שלא בדקו את המצב החוקי, חרף הצהרתם בקשר לכך.



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רוזן

1

2 לא ניתן גם להתעלם מהעובדה, כי התובעים לא נקטו צעדים סבירים לפני הפרת החוזה, כדי
 3 למנוע את הגילוי המאוחר של חריגות הבניה. הצעד של בדיקת המצב התכנוני והשוואת
 4 המצב הקיים להיתר הבנייה, הינו צעד סביר ביותר – גם אלמלא התחייבותם ההסכמית של
 5 התובעים בהקשר זה (ור' בהקשר זה ספרו של פרופ' פורת שאוזכר לעיל, עמ' 212-205).
 6 (יוער כי פסה"ד Eximim מתייחס להתנהגויות של צד לחוזה שאינן בגדר "הפרה", ופס"ד
 7 ס.ע.ל.ר. מתייחס למקרה בו ה"נפגע" הפך אף הוא את ההסכם, לאחר הפרתו של ה"מפר").

8

9 מה היה קורה אילו היו התובעים עורכים את הבידור בטרם ההתקשרות בהסכם? האם היה בכך
 10 כדי להקטין את הנזק שנגרם להם – הנזק בגינו הם תובעים היום את הפיצוי הקבוע והמוכסס
 11 מראש?
 12 אני סבורה כי התשובה חיובית באופן חלקי. אבהיר את הדברים.

13

14 אמנם, לו היתה נערכת בדיקה יסודית של מי מהצדדים לפני החתימה על ההסכם, והיו מתגלות
 15 חריגות הבניה, הרי ככל הנראה לא ניתן היה לתקן את הענין באופן מייד, עוד בטרם
 16 ההתקשרות בהסכם.
 17 מה היה קורה לו היה ענין זה מתגלה במועד? האם ניתן לקבוע כי הנזק היה נמנע?

18

19 אני סבורה כי בהנחה כי מה שהיה חשוב לתובעים הוא לקבל עבור המחיר ששילמו בית בנוי
 20 כדין, ללא כל חריגות בניה, ניתן היה להסדיר ענין זה בהסכם, תוך קביעה (שמהתנהגות
 21 הנתבעת בדיעבד אין ספק שהיא היתה מסכימה לה), שהנתבעת תיקח על עצמה להכשיר את
 22 חריגות הבניה.

23

24 לו זה היה המצב, יתכן כי התובעים היו טוענים כי בכל זאת נגרם להם נזק כלשהו – הם
 25 מקבלים בית ש"יוכשר" רק כעבור פרק זמן מסוים, ואינו "כשר" כבר במועד רכישתו.
 26 אולם, הנזק היה קטן יותר.

27



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 מבחינה זו שונות העובדות בענייננו מהעובדות נושא פס"ד שטרית נ. נוסבאום שאוזכר לעיל. 32
- 2 באותו ענין דובר על מגרש בעל שטח קטן יותר מזה שהוצהר עליו.
- 3 לא ניתן "לרפא" פגם כזה בשום דרך, שכן לא ניתן להגדיל את שטח המגרש שנמכר.
- 4 לעומת זאת, בענייננו, הפגם הוא בר תיקון: כפי שהוכח, ניתן היה להכשיר את חריגות הבנייה.
- 5 הקושי של הצדדים לסיים את הענין ולהכשיר את החריגות לאחר שהן התגלו נבע מהוזהר
- 6 יכולתם לשתף פעולה זה עם זה (כפי שיפורט להלן), שיתוף פעולה שנדרש משום שהתובעים
- 7 היו רשומים כבעלים של הבית, כאשר הנתבעת ניסתה להכשיר את הבניה בו.
- 8
- 9 ענין זה היה נמנע לו היו הצדדים מגלים את נושא החריגות עוד בטרם החתימה על ההסכם.
- 10 במקרה כזה, ניתן היה להגיע להסדר לגבי אופן הכשרת הבניה על ידי הנתבעת, וכאמור - לו
- 11 היה הדבר מוסדר מראש, ניתן היה להביא להכשרת חריגות הבניה.
- 12
- 13 לכן, וכפי שהובהר - אני סבורה כי יש מקום לחלוקת הנזק בין הצדדים, תוך שיש להניא 33
- 14 בחשבון ביחס לכך את התנהגותם של שני הצדדים, את חלוקת הסיכון החוזות המוסכמת
- 15 ביניהם ואת האפשרות שהיתה למנוע חלק ניכר מהנזק, עוד לפני ההפרה.
- 16
- 17 לאור זאת, אני סבורה כי יש לחלק את הנזק כך שהתובעים יישאו ב- 20% מהנזק, והנתבעת
- 18 תישא ב- 80% ממנו.
- 19

הפרות נטענות נוספות של ההסכם

- 20
- 21 הצדדים העלו טענות לגבי הפרות נטענות נוספות של ההסכם, לאחר ההפרה הראשונה, היינו 34
- 22 לאחר שהתגלה כי הבית נבנה בחריגה מההיתר.
- 23
- 24 הנתבעת טענה בהקשר זה כי התובעים הפירו את ההסכם כאשר הם סרכו לחתום על תוכנית
- 25 הבניה. כאמור, לאחר שהתגלו החריגות, בקשה הנתבעת לתקן את המצב התכנוני של הבית,
- 26 ולהביא לאישורן של חריגות הבניה על השבונה.
- 27 ואולם, מאחר שהבית היה רשום כבר, בשלב זה, על שם התובעים, נדרשה החתימתם על
- 28 התוכנית. התובעים התנו את החתימתם בכך שהנתבעת תחתום על התחייבות לשיפוי, לפיה



בתי המשפט

150306/02 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 הנתבעת תהא אחראית כלפיהם בכל הנוגע לבקשה, ותישא בכל התשלומים וההוצאות
 2 הכרוכים בקבלת ההיתר. כמו כן, סרבו התובעים לוותר על זכותם לפיצוי הקבוע והמוסכם
 3 מראש, אף אם החריגות יאושרו.
- 4
- 5 הנתבעת טוענת כי בכך הפרו התובעים את התחייבותם לפי ס' 6.5 להסכם בו הם התחייבו
 6 "לחתום על כל המסמכים והטפסים שיידרשו ע"י כל הרשויות המוסמכות לרבות... הוועדות
 7 לתכנון ובניה, ו/או לשכת רישום המקרקעין, להמציא כל אישור, טופס או קבלה הדרושים
 8 ו/או המועילים לביצוע העסקה נשוא הסכם זה... הכל בהתאם לדרישות עורך הדין ומייד
 9 בסמוך לקבלת הדרישות כאמור".
- 10 התובעים כפרו בטענה זו, ואף טענו כי מדובר בהרחבת הזית אסורה, מעבר לנטען בכתבי
 11 הטענות.
- 12
- 13 35. אני סבורה כי התנהגותם של הצדדים בקשר עם הכשרת הבניה, התאפיינה אף היא בהגדר
 14 שיתוף פעולה של שניהם, כאשר אילו שניהם היו פועלים במגמה של שיתוף פעולה ורצון כן
 15 לקדם את הכשרת הבניה, ניתן היה לקדם את הכשרת החריגות ביתר מהירות וקלות.
- 16
- 17 כך, מחד גיסא, דרישתם של התובעים למכתב השיפוי לא היתה בלתי לגיטימית, לאור העובדה
 18 כי הם נהשפו לחריגות הבניה בבית רק לאחר החתימה על ההסכם, למרות שהנתבעת הצהירה
 19 כי חריגות לא קיימות. עם זאת, קשה להשתחרר מהתחושה כי התובעים נהגו בנוקשות,
 20 הכבירו על הנתבעת, ולא פעלו ברוח של שיתוף פעולה לקידום האינטרסים המשותפים
 21 שלהם.
- 22
- 23 שני הצדדים התבצרו בעמדותיהם, כאשר התובעים לא היו מוכנים לוותר על מכתב השיפוי,
 24 ועל זכותם לתבוע את הפיצוי הקבוע והמוסכם מראש, והנתבעת (באמצעות עורך דינה), סרבה
 25 לחתום על מכתב כזה.
- 26
- 27 36. עם זאת, התנהגות הצדדים בשלב זה, לאחר שההסכם הופר בהפרה שצויינה לעיל, היא בעלת
 28 משמעות משנית בלבד. כך, גם לו היו הצדדים מצליחים בסופו של דבר להכשיר את החריגות,



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 היתה ההפרה הראשונה עומדת בעינה, ויחד עם זאת יש לחזור ולהדגיש כי מחומר הראיות
2 בכללותו עולה כי הכשרת החריגות היתה אפשרית.
- 3 לכן, אינני סבורה שהתנהגותם של שני הצדדים בהקשר זה – יש בה כדי לשנות את התוצאה
4 המשפטית של פסק הדין.
- 5
- 6 37. ענין נוסף שהועלה ע"י התובעים הוא השאלה מתי נודע לנתבעת ו/או לבא כוחה על קיומה
7 של הערת האזהרה על החריגות. לטענת התובעים, הדבר נודע לכ"כ הנתבעת עוד בטרם
8 מסירת החזקה.
9 הנתבעת ועו"ד קונדה כפרו בטענה זו.
- 10
- 11 אינני סבורה כי הוכח שעו"ד קונדה ידע על הערת האזהרה עוד בטרם מסירת החזקה,
12 ומקובלת עלי גרסתו לפיה נודע לו על כך לאחר מכן, וכי ברגע שנודע לו על כך – הוא הודיע
13 לתובעים.
- 14
- 15 סיכומה של נקודה זו – אינני סבורה כי לאחר שהצדדים גילו את העובדה שהבית נבנה
16 בחריגות בניה, יש בהתנהגותם כדי לשנות את התוצאה המשפטית, וחלוקת הנזק צריכה
17 להעשות בהתאם להתנהגות הצדדים בטרם נחתם ההסכם, באופן שפורט לעיל.
- 18
- 19 38. עוד יש לציין, כי מאחר ומדובר בתביעה לפיצוי קבוע ומוסכם מראש, אין רלוונטיות
20 להתנהגות הצדדים לאחר ההפרה, גם לענין "הקטנת הנזק". זאת, משום שס' 14 לחוק החוזים
21 (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 (להלן: "חוק התרופות"), אינו חל על פיצוי קבוע
22 ומוסכם מראש לפי ס' 15 לחוק הנ"ל.
- 23
- 24 **נוכה הנזק**
- 25 39. הצדדים העריכו מראש, בעת חתימת ההסכם, כי הנזק בגין הפרת ס' 2 להסכם, הוא נזק של
26 \$200,000.
- 27 ס' 15 (א) לחוק התרופות קובע:



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

- 1 "הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן - פיצויים מוסכמים), יהיו
2 הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא
3 שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת
4 החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".
- 5
- 6 סמכות הפהתת הפיצויים בס' 15 הנ"ל, נועדת למנוע מצב בו סעיף הפיצויים יהווה קנס, ולא
7 הערכה כנה של הנזק.
- 8
- 9 מהו הנזק שהצדדים היו יכולים לצפות בעת החתימה על ההסכם בקשר עם הפרתו?
10 כדי לבחון שאלה זו יש "להעביר את ההפרה הקונקרטית, על תוצאותיה, בכור המבחן של ס'
11 15 הנ"ל, דהיינו, לקבוע אם מלכתחילה בעת כריתת החוזה, עשוי היה המפר לראות את
12 הפיצויים המוסכמים כמו כמשקפים לפי קנה מידה סביר כלשהו את הנזק העשוי להגרם
13 מאותה הפרה" (ר' ע"א 533/81 עגמון נ' ישעיהו, פד"י לו(3) 553).
- 14
- 15 זאת ועוד, פיצוי שאינו מבחין בין הפרות שונות, גדולות וקטנות, אינו עומד בתנאי של סבירות
16 היחס בין הפיצוי לנזק שנקבע (ר' ע"א 53/86 סולל נ' צוקרמן פד"י מב(2) 625).
- 17
- 18 יש לבחון אם כן מהו הנזק הסביר שניתן היה לצפות בגין ההפרה הספציפית – חריגת בנייה .40
19 שבוצעה שנים רבות לפני רכישת הנכס, שניתן להכשיר אותה בפרוצדורה לא מסובכת ולא
20 יקרה, ותוך מספר חודשים.
- 21
- 22 מחד גיסא, עניינה של ההפרה הוא חריגות בניה בהיקף משמעותי במ"ר. בבית עצמו היו .41
23 חריגות בניה, הבריכה נבנתה ללא היתר, ואף מהוץ לבית היו מבנים ללא היתר.
24 מאידך גיסא, מדובר בחריגות שהתיישנו (ושלכן הסיכון של הליכים פליליים או הליך של
25 הריסה ללא הרשעה מכוח ס' 212 לחוק התכנון והבניה, היה נמוך ביותר).
26 בנוסף, מדובר בחריגות שאין חולק שניתן היה להכשיר אותן, ללא קושי ניכר (ר' 9/1, נ/1 א'
27 וב') תוך פרק זמן לא ממושך (שבועות או חודשים ספורים).
- 28



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

כפני: כב' השופטת רות רונן

1 לכן, הנזק שנקבע גבוה מהנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת
2 של ההפרה הזו של ההסכם. הנזק שניתן היה לצפות בגין הפרה כזו הוא נמוך הרבה יותר
3 מהנזק שניתן היה לצפות בגין הפרה של חריגות בנייה חדשות יותר, קשות יותר לתיקון. או
4 בגין חריגות בניה שלא ניתן היה להכשיר אותן.

5
6 אני סבורה, משום כך, כי יש להקטין את הפיצוי, ולהעמיד אותו על סך של \$80,000.

7
8 יוער כי גם במקרה של פיצוי מוסכם מראש, ניתן להתחשב בהתנהגות הנפגע במקרים של
9 אשם תורם (ר' פורת, שם, עמ' 254).

10
11 לאור כל האמור לעיל, לגבי חלוקת הנזק, אני סבורה כי על הנתבעת לפצות את התובעים בסך
12 בשקלים של \$64,000.

13
14 לאור התוצאה הנ"ל, הנתבעת תישא בהוצאות התובעים וכן בשכר טרחת עורכי דינה בסך
15 8,000 ₪ + מע"מ.

16
17 **אחריותו של עו"ד קונדה – הצד השלישי**

18 42. אני סבורה כי יש לקבל את הודעת צד ג', ולחייב את עו"ד קונדה לשפות את הנתבעת כמבוטא
19 על ידיה בהודעת צד ג'.

20
21 אין מחלוקת כי עו"ד קונדה היה בא כוחה של הנתבעת.

22 אני סבורה כי ככזה, היתה מוטלת על עורך דין קונדה החובה לבחון את יכולתה של הנתבעת
23 להוסיף את ההצהרה נושא ס' 2.2 להסכם.

24 הצהרה זו ביחס לחוקיות הבנייה, היא הצהרה בעלת אופי משפטי, ולכן עורך הדין היה צריך
25 לבחון את השאלה האם אכן הבית והבריכה נבנו כדין. כאמור, בחינה כזו לא היתה מסובכת,
26 וניתן היה לגלות על נקלה כי לחלק גדול מהשטח הבנוי – אין היתר בניה.

27



בתי המשפט

א 150306/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך:

בפני: כב' השופטת רות רונן

1 על כל פנים, עו"ד קונדה היה חייב, בטרם הסכמתו להוספת ההצהרה לפיה הבית בנוי כהוק, להבהיר לנתבעת את משמעות ההצהרה, ולוודא איתה כי היא אכן בטוחה ומשוכנעת שהאמור

2 בהצהרה תואם את המצב לאשורו. רק אם היתה הנתבעת מאשרת כי זה המצב, ניתן היה ליתוס

3 לה אשם תורם.

4

5

6 43. לכן, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים סך בשקלים של \$64,000 והוצאות בסך 8,000

7 ₪.

8 צד ג' ישפה את הנתבעת בכל הסכומים הנ"ל, וכן יישא בהוצאותיה בקשר עם חרדת צד ג',


9 בסך 4,000 ₪ + מע"מ.

10

11 המוזכרות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

12

13 ניתן היום 18.1.06 בהעדר הצדדים

14 
ר. רונן, שופטת

15