



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

בפני כב' השופטת אריקה פריאל

שלמה בן סימון ת"ז 058016759
ע"י ב"כ עו"ד הפלר

תובע

נגד

1. אליס כהן (דהן) ת"ז 6114995
ע"י ב"כ עו"ד חן
2. רינה משעול
ע"י ב"כ עו"ד גלזר

נתבעות

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9

כללי

1. התובע רכש זכויות חכירה בנכס מקרקעין. משלא הסתיימה העסקה ברישום גם כעבור שש שנים ממועד הרכישה, הגיש תובענה להצהיר על ביטול חוזה המכר. בעיצומו של ההליך המשפטי נרשמו הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן הגיש כתב תביעה מתוקן ותחת סעד הביטול ביקש סעד של פיצויים ממוכרת הנכס ומעורכת הדין שייצגה את הצדדים בעסקה. תובענה זו עומדת להכרעה בהליך דנן.

העובדות הצריכות להכרעה

2. במועד הרלוונטי לתובענה היו הכנסיה היוונית-קתולית של חיפה ובתי הספר היווניים-הקתולים של חיפה (ועודם) הבעלים של דירה בת שני חדרים המצויה ברחוב בן יהודה 49 בחיפה הידועה כגוש 10860 בחלקות 185, 186 ו-187 (להלן: הבעלים או הכנסיה והדירה בהתאמה). כחוכרת ראשית נרשמה חברה בשם דרך ההר מגרש 185 בע"מ (להלן: חברת דרך ההר). הנתבעת 1 (להלן: המוכרת) רכשה זכויות של חוכרת משנה בדירה.
3. ביום 1.10.97 נכרת חוזה בין המוכרת לבין התובע (להלן גם: בן סימון) לפיו העבירה לו הראשונה את זכויותיה בדירה תמורת 70,000 דולר (לתשלום במטבע ישראלי). החוזה נערך על ידי הנתבעת 2 (להלן: עו"ד משעול), אשר ייצגה את שני הצדדים, שגם התחייבה לטפל בכל הדרוש להשלמת העסקה ברישום הזכויות על שם התובע.
4. כפי שצוין ב"הואילי" השני בעת כריתת החוזה חדלה חברת דרך ההר להתקיים. בסעיף 4(ג) לחוזה התחייבה המוכרת בזו הלשון:
"המוכר מתחייב להעביר את הדירה ע"ש הקונה במשרד ספרי המקרקעין כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שעבוד לא יאוחר מ-60 יום



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

- 1 לאחר מחיקת החוכר הראשי לאחר שהקונה המציא כל מסמך הדרוש
- 2 לשם ביצוע הרישום ועשה כל פעולה שעליו לבצע".
- 3
- 4 כן הצהירה המוכרת, כי זכויותיה כחוכרת משנה פגו בשנת 1996 והתחייבה לדאוג להארכת
- 5 תקופת החכירה עד לשנת 2040 (ראה סעיף 7(ב) סיפא לחוזה).
- 6
- 7 התובע התחייב לשלם את התמורה החוזית בשלושה תשלומים. סך של 1,450 דולר שולם
- 8 בעת חתימת החוזה; סך של 28,550 דולר היה עליו לשלם לא יאוחר מיום 10.10.97 או
- 9 לאחר המצאת אישור חידוש חוזה החכירה ואישור סילוק משכנתא שרבצה על הדירה על
- 10 ידי המוכרת, לפי המוקדם (בפועל שולם תשלום זה ביום 9.10.97) וסך של 40,000 דולר כפוף
- 11 לאמור בסעיף 3(ג) לחוזה "כנגד פינוי הדירה ע"י המוכר ומסירה [צ"ל מסירת] החזקה
- 12 בדירה לקונה".
- 13
- 14 בהתאם לסעיף 3(ג) לחוזה סוכם כי מתוך 40,000 דולר יוותר בידי עו"ד משעול פקדון בסך
- 15 15,000 דולר שעתיד היה להימסר למוכרת בשני שיעורים: סך של 5,000 דולר עם הצגת
- 16 אישור שלטונות מס שבח וסך של 10,000 דולר עם הצגת אישור הבעלים על חידוש החכירה.
- 17
- 18 ביום 22.10.97 חתמה המוכרת על חוזה חכירה חדש עם הכנסיה לפיו הוארכה תקופת
- 19 החכירה עד ליום 31.12.40. בעקבות זאת, ביום 31.10.97 שילם בן סימון את מלוא יתרת
- 20 התמורה ישירות למוכרת, באישור טלפוני של עו"ד משעול, אליה התקשרו כאשר היו
- 21 השניים בבנק המלווה (ממנו קיבל בן סימון הלוואה מובטחת במשכנתא).
- 22
- 23 בחוזה לא נקבע מועד מסירת החזקה בדירה לידי בן סימון וסביר להניח כי נמסרה ביום
- 24 ביצוע התשלום האחרון (ה-31.10.97) או בסמוך לאחר מכן.
- 25
- 26 אין חולק, כי זכויות בן סימון בדירה נרשמו רק ביום 2.11.06 לאחר נקיטת הליכים
- 27 משפטיים כפי שיפורט להלן, בעקבותיהם גם פנתה המוכרת לבית המשפט לשם מחיקת
- 28 רישום חברת דרך ההר מספרי המקרקעין.
- 29
- 30 סעיף 14 לחוזה מתייחס לתרופות העומדות לצדדים למקרה של הפרתו. לענייננו רלוונטי
- 31 סעיף 14(א), שזו לשונו בחלק הרלוונטי לחיובי המוכרת:
- 32 "במידה והמוכר יסרב או יימנע מסיבה כלשהי להעביר במועד שנקבע
- 33 את הזכויות בדירה לקונה ו/או למסרה לרשותו הכל בהתאם לתנאי
- 34 חוזה זה.....אזי ייחשב הצד המסרב ו/או הנמנע כמפר חוזה זה, והם
- 35 יהיו מחויבים לשלם לצד המקיים סך של \$7000 כפיצויים קבועים



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

- 1 ומוסכמים מראש, מבלי כל צורך בהערכה ואו הוכחת הנזק. דמי
- 2 הנזקים הנ"ל צמודים למדד יוקר המחיה".
- 3
- 4
- 5 פעולות שנעשו למחיקת החכירה הראשית
- 6 10. ביום 22.10.97 לאחר תשלום 35,000 ₪ חתמה המוכרת על חוזה עם הכנסיה להארכת
- 7 תקופת החכירה עד ליום 31.12.40. עם זאת, חברת דרך ההר לא נמחקה מספרי המקרקעין
- 8 עד ליום 13.12.04.
- 9 11. מהמסמכים שצירפה לתצהירה ותיק המוצגים מטעמה, שהוגשו בהסכמה (נ/ו-5) עולה,
- 10 כי בין השנים 1997 – 1999 יצרה עו"ד משעול קשר עם נציגי הכנסיה ובא כוחה דאז עו"ד
- 11 אייזנברג ז"ל בנושא העברת הזכויות וגם ביקשה מהאחרון לטפל במחיקת חברת דרך ההר
- 12 מספרי המקרקעין. במכתבו מיום 16.8.99 הודיע לה עו"ד אייזנברג ז"ל כי בהעדר התחייבות
- 13 מצד הכנסיה לדאוג למחיקת החוכרת הראשית יאות לעשות כן אם ישולם לו שכר טרחה
- 14 בסך 10,000 ₪ בצירוף מע"מ, אגרות משפט והוצאות נלוות.
- 15 אין חולק, כי עו"ד משעול דחתה דרישה זו של עו"ד אייזנברג ז"ל ובעקבות פניותיו של בן
- 16 סימון החלה בשנת 2002 במשא ומתן עם ראשי הכנסיה ובאי כוחה המתחלפים (ראה בין
- 17 היתר מכתבים מיום 19.6.02, 30.6.02, 20.8.02, 19.9.02, 26.1.03, 5.8.03, 27.11.03,
- 18 18.12.03, 23.1.04) שלא נשא פרי.
- 19
- 20 12. ביום 10.9.03 הגיש התובע לבית המשפט המחוזי בחיפה תובענה למתן פסק דין הצהרתי נגד
- 21 המוכרת בו נתבקשה הצהרה לפיה חוזה המכר שנכרת בין הצדדים מבוטל מחמת הפרתו
- 22 עקב אי-השלמת העסקה ברישום בלשכת רישום המקרקעין.
- 23
- 24 חרף הארכה שניתנה לה, לא הגישה המוכרת כתב הגנה. על כן, ביום 21.6.04 ניתן נגדה פסק
- 25 דין על פי צד אחד, המורה על ביטול החוזה. המוכרת הגישה בקשה לביטול פסק הדין.
- 26 בהחלטה מיום 15.11.05, לאחר שהוסר המכשול אשר מנע את רישום זכויות החכירה על
- 27 שם בן סימון בעקבות הסעד בו נקטה עו"ד משעול, כפי שיפורט להלן, בוטל פסק הדין
- 28 וניתנה לתובע רשות להגשת כתב תביעה מתוקן.
- 29
- 30 13. כמסתבר, עם הגשת התובענה נגדה, החלה המוכרת לפעול נמרצות למחיקת חברת דרך ההר
- 31 מספרי המקרקעין. היא פנתה לראשי הכנסיה ולעו"ד משעול והאיצה בהם לסיים את
- 32 הפרשה. ביום 24.8.04 הגישה עו"ד משעול בשמה של המוכרת תובענה לבית המשפט המחוזי
- 33 בחיפה למתן סעד הצהרתי לשם ביטול החכירה הראשית ולמחיקת חברת דרך ההר מספרי
- 34 המקרקעין. ביום 13.12.04 נתנה הכנסיה את הסכמתה לביטול המבוקש ובאותו יום ניתן
- 35 פסק הדין המיוחל. בכך נסללה הדרך להשלמת העסקה בין המוכרת לבין בן סימון.
- 36



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
 - 33
 - 34
 - 35
 - 36
 - 37
14. ביום 27.12.04, לאחר מחיקת חברת דרך ההר מספרי המקרקעין, נרשמה המוכרת כחוכרת ראשית. עו"ד משעול הודיעה על כך לבא כוחו הנוכחי של התובע תוך ציון כי ניתן להשלים את העסקה ברישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.
15. התובע מכר את הדירה בעיצומו של ההליך דנן. לפי הנטען בתצהיר עלה בידו למכרה בסך 55,000 ₪ סכום השווה ערך ל-12,000 דולר, קרי קיים פער של 58,000 דולר בין מחיר הרכישה לבין מחיר המכירה.
16. לגרסת בן סימון, פנה לאורך השנים הן למוכרת והן לעו"ד משעול בדרישה לסיים את העסקה ברישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, ללא הועיל (ראה בין היתר מכתב התובע מיום 25.11.99, נספח ה' לכתב התביעה המתוקן). עו"ד משעול אינה מכחישה כי היו פניות והדבר אף מצא ביטוי במכתביה לראשי הכנסיה (ראה עמ' 2 למכתב ללא תאריך המצורף כנספח חמישי בנ/5) אלא שלטענתה חרף מאמציה עמדה חסרת אונים מול חוסר שיתוף פעולה מצד הכנסיה שנבע בין היתר ממחלת הבישוף וחילופי גברי בהמשך.
17. המוכרת לעומת זאת טוענת, כי עד להגשת התובענה נגדה לא היו פניות אליה וסברה לתומה כי העסקה הסתיימה זה מכבר. משנודע לה כי לא כך הדבר פעלה נמרצות עד אשר בא העניין על סיומו.
- מחלוקת זו אינה בעלת נפקות לצורך ההכרעה בתובענה דנן. עם זאת ייאמר, כי גם אם פנה התובע למוכרת בטרם הגשת התובענה נגדה לבית המשפט המחוזי אזי לא היו פניות רבות ובשום שלב לא פנה אליה בכתב. הדבר אף מובן שהרי הן התובע והן המוכרת ראו בעו"ד משעול מי שאמורה לטפל ברישום הזכויות על שם בן סימון.
- ההליכים בבית המשפט
18. כבר הוזכר לעיל כי בן סימון הגיש תובענה לביטול חוזה המכר לבית המשפט המחוזי בחיפה, כי ביום 21.6.04 ניתן פסק דין על פי צד אחד וכי ביום 15.11.05 בוטל פסק הדין תוך מתן רשות לתובע להגשת כתב תביעה מתוקן.
19. ביום 31.1.06 הגיש בן סימון כתב תביעה מתוקן לבית המשפט המחוזי נגד המוכרת ונגד עו"ד משעול בו תבע פיצויים בגין הנזק שנגרם לו בעטייה של הפרת החוזה על ידן (חוזה המכר על ידי המוכרת וחוזה למתן שירותים משפטיים נגד עו"ד משעול). האחרונה נתבעה גם בעילה נזיקית.
- בכתב התביעה המתוקן נתבעת המוכרת לשלם לתובע פיצוי מוסכם ומוערך מראש בחוזה בסך 7,000 דולר (בהתאם לסעיף 14א) לחוזה צמוד למדד יוקר המחיה [צ"ל מדד המחירים



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

- 1 לצרכן) ממועד כריתת החוזה). בנוסף נתבעו המוכרת ועו"ד משעול לשלם לו פיצוי בגין הנזק
2 הממשי בסך 233,320 ₪ שנגרם לו לטענתו, והמורכב מראשי נזק כדלקמן: עגמת הנפש בסך
3 40,000 ₪; ירידת ערך הדירה בסך 40,000 דולר (186,320 ₪ נכון למועד הגשת התובענה לפי
4 שער הדולר של 4.658); הוצאות פרסום למכירת הדירה בסך 1,000 ₪; הוצאות שנועדו
5 להאיץ במוכרת להשלים את העברת הזכויות בסך 1,000 ₪, אבדן ימי עבודה, טלפונים וזמן
6 בטלה בנסיון להשכיר את הדירה בסך 5,000 ₪. מעו"ד משעול נתבעה גם השבת שכר
7 הטרחה בסך 3,500 ₪ ששולם לה ביום 1.10.97 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום מאותו
8 מועד.
9 ביום 16.3.06 הוחלט על העברת ההליך לדיון בבית משפט זה.
10
11
- הזכות לפיצויים
- 12 20. בהתאם לסעיף 14(א) לחוזה קמה זכות הקונה (בן סימון) לקבלת הפיצוי המוסכם בשני
13 מצבים: אי-מסירת החזקה בדירה במועד וסירוב או הימנעות מכל סיבה שהיא מצד
14 המוכרת להעביר במועד שנקבע את הזכויות בדירה (כשהכוונה הנה לרישום הזכויות על שם
15 התובע בלשכת רישום המקרקעין).
16 החוזה אינו נוקב במועד להעברת הזכויות על שם בן סימון, שהרי סעיף 4(ג) הנזכר לעיל
17 מציין כי העברת הזכויות תיעשה תוך ששים ימים ממועד מחיקת החוכרת הראשית בלא
18 שנקבע מועד לקיום התחייבות זו.
19
20 21. הנתבעות סבורות כי ניתן היה להשלים את העסקה ברישום תוך ששים יום מיום מחיקת
21 חברת דרך ההר, ואם לא נעשה כן הרי האשם רובץ כולו על כתפי התובע שהתמהמה ונאות
22 לשתף פעולה להעברת הזכויות על שמו רק כשנתיים תמימות לאחר שניתן היה לעשות כן.
23 מכאן, החוזה לא הופר וממילא אין לתובע זכות לפיצויים בכלל ולפיצוי המוסכם בפרט ואל
24 לו לבוא אליהן בטרוניה אם הרישום נעשה במועד שנעשה.
25
26 22. טענה זו אינה יכולה לסייע לנתבעות. סעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973
27 (להלן: חוק החוזים הכללי) קובע לאמור:
28 "חייב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת
29 החוזה, במועד שעליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש".
30
31 בפסיקה הענפה הקיימת נפסק, כי הזמן הסביר בו יש לקיים חיוב חוזי שלא נקבע זמן
32 לקיומו משתנה לפי נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה. לצורך קביעת הזמן הסביר על בית
33 המשפט להתחקות קודם כל אחר אומד דעתם של הצדדים, קרי, במבחנים סובייקטיביים,
34 ואם לא ניתן לעשות כן רשאי הוא להסתייע במבחנים אובייקטיביים, ובין היתר הנוהג
35 המקובל בחוזים מאותו סוג.
36



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

- 1 ראה ע"א 3940/94 שמואל רונן חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ,
- 2 פ"ד נב(1) 210 [1998].
- 3
- 4 במקרה דנן, ניתן לקבוע על סמך מבחנים סובייקטיבים ואובייקטיבים כי משך הזמן עד
- 5 לסיום העסקה ברישום היה בלתי סביר.
- 6
- 7 בחינת אומד דעתם של הצדדים מביאה למסקנה כי העסקה לא הושלמה תוך זמן סביר.
- 8 23. הנתבעות טוענות אמנם שלפני חתימת החוזה נהיר היה לתובע שיתכנו עיכובים ברישום
- 9 ברם אין לטענה זו יסוד בחומר הראיות.
- 10
- 11 אמנם נכון, בעת כריתת החוזה מועד מדויק של מחיקת חברת דרך ההר וכפועל יוצא
- 12 השלמת העסקה ברישום על שם התובע לא היו ידועים, ברם קיימת למעשה תמימות דעים
- 13 כי העסקה אמורה היתה להסתיים זמן רב קודם לכן. ראה עדות המוכרת בעמ' 16 ש' 14 –
- 14 15. כן ראה עדות התובע לפיו בשום שלב שהוא לא נאמר לו כי העברת הזכויות על שמו
- 15 תמשך זמן כה ממושך.
- 16
- 17 נושא מחיקת חברת דרך ההר אף צוין בחוזה כדרך אגב בלבד בלא שנאמר, ולו ברמז, כי
- 18 יתכן עיכוב משום שהעניין תלוי בצד שלישי.
- 19
- 20 24. כאשר נדרש בית המשפט לסוגיה ובחן מן הפן האובייקטיבי מהו המועד הסביר להשלמת
- 21 עסקה ברישום נפסק כי הזמן הסביר מסתכם במספר חודשים.
- 22
- 23 ראה ע"א 10474/03 הכהן נ' מלוונות הים התיכון בע"מ [פורסם באתר נבו].
- 24
- 25 25. אמנם נכון, במקרה דנן היה צורך בפעולות נוספות זולת רישום העברת זכויות המוכרת -
- 26 מחיקת חברת דרך ההר ורישום זכויות חכירה ראשית על שם המוכרת. רק לאחר מכן ניתן
- 27 היה לרשום את הזכויות על שם התובע. מכאן, יתכן כי במקרה דנן נזקקו הנתבעות לפרק
- 28 זמן העולה על חודשים ספורים. עם זאת, עיכוב של למעלה משבע שנים בלתי סביר בעליל.
- 29 עובדה היא, כי כאשר הוגשה התובענה לבית המשפט הסתיים הליך מחיקת החוכרת
- 30 הראשית במהרה ומיד לאחר מכן ניתן היה לרשום את זכויות המוכרת והתובע.
- 31
- 32
- 33 אחריות המוכרת
- 34 26. כפי שכבר צוין לעיל, משלא נקבע מועד לקיום החיוב החוזי היה על המוכרת לקיימו תוך
- 35 זמן סביר. פרק זמן של שבע שנים אינו סביר (התעלמתי ממועד הרישום בפועל והנחת
- 36 המוצא היא, כי ניתן היה להשלים את העסקה בסמוך לאחר מחיקת רישום חברת דרך ההר
- ביום 13.12.04) והראיה, כי משנקטה צעדים ויצרה קשר עם נציגי הכנסיה לאחר שהוגשה



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

- 1 התובענה לבית המשפט המחוזי באה הבעיה על פתרונה במהירות, הרישום על שם החוכרת
2 הראשית נמחק והתאפשר הרישום על שם המוכרת ומיד לאחר מכן על שם התובע.
3
4 עם זאת, גם לולא אשם מצדה קמה חובתה לפצות את התובע על נזקיו. האחריות החוזית
5 אינה תלויה באשם. יפים לעניין זה דבריה של המלומדת ג' שלו בספרה "דיני חוזים",
6 מהדורה שניה, בעמ' 465:
7 **"האחריות החוזית במשפטנו היא אחריות מוחלטת: כל מעשה או**
8 **מחדל המנוגדים לחוזה הם בגדר הפרה, בלא קשר לכוונתו הרעה או**
9 **הטובה של המפר. יכול צד לחוזה לרצות מאוד ולהשתדל מאוד לקיים**
10 **את החוזה, אך להיכשל, כך שמעשהו יהווה הפרה. מנגד, יכול צד**
11 **לחוזה להתייחס לחוזה בזלזול ובאדישות, ובכל זאת לא להחישב כמפר.**
12 **מבחן ההפרה הוא אובייקטיבי וניטרלי: מעמידים זה מול זה את החוזה**
13 **ואת הקיום בפועל, וסטייה של הקיום בפועל מן החוזה מהווה הפרה."**
14
15 משלא קיימה המוכרת את חיובה החוזי תוך זמן סביר הרי הפרה את החוזה ומחובתה
16 לפצות את התובע על נזקיו.
17
18 28. הטענה כי יש להפחית מחיובה משום שבמשך שש שנים לא ראה התובע לפנות אליה ולהאיץ
19 בה ומשעשה כן פעלה המוכרת ללא דיחוי לקיום חיובה אינה יכולה לסייע לה. במשך כל
20 התקופה פנה התובע פעם אחר פעם לעו"ד משעול, שייצגה אותו ואת המוכרת. בכך יצא ידי
21 חובתו, שהרי עו"ד משעול היוותה שלוח גם של המוכרת, ובהתאם לסעיף 2 לחוק השליחות,
22 תשכ"ה-1965 "שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת
23 ומזכה, לפי הענין, את השולח".
24
25 29. גם הטענה כי בן סימון זכה בזכות טובה יותר מזו של המוכרת אין לה על מה שתסמוך.
26 בחוזה צוין, כי החוכרת הראשית, חברת דרך ההר, אינה קיימת עוד וכי על המוכרת לדאוג
27 למחיקתה מספרי המקרקעין בטרם יירשמו זכויותיו. ברי אפוא כי בן סימון קיבל לא יותר
28 ממה שהתחייבו להעביר אליו – זכויות חכירה ראשית בדירה. דברים אלה יפים גם ביחס
29 לעו"ד משעול.
30
31 אחריות עו"ד משעול
32 30. התביעה נגד עו"ד משעול מושתתת הן על עילה נזיקית והן על עילה חוזית. כידוע מחובתו
33 של עורך-דין לפעול במסירות ובנאמנות למען לקוחו (ראה סעיף 54 לחוק לשכת עורכי הדין,
34 תשכ"א-1961). אם לא עשה כן ובעקבות מחדלו נגרם ללקוח נזק ייחשב כמי שהפר את
35 חובת הזהירות כלפיו ויחויב בפיצוי מכח עוולת הרשלנות וכן יחויב כלפיו בעילה חוזית בגין



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

1 הפרת חוזה בינו לבין הלקוח (ראה ע"א 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4) 446 [1990] להלן:
2 פרשת לוי).
3
4 הפסיקה הכירה בעבר ברשלנות של עורך-דין כלפי לקוחו במקרים מן הסוג הנדון ונקבע כי
5 העובדה שעורך-הדין ייצג את שני הצדדים אינה פוטרת אותו מחובתו לנהוג בזהירות
6 ולהכין חוזה אשר יבטיח את זכויות שניהם (ראה על"א 2/80 פלוני נ' הועד המחוזי, פ"ד
7 לד(4) 707) וכן נקבע כי עורך-דין חייב לפצות את לקוחו על נזק שנגרם לו בשל אי-מסירת
8 עובדות ופרטים רלוונטיים, שהיו בידיעתו ושהוא נמנע מלמוסרם ללקוח (ראה פרשת לוי
9 לעיל).
10
11 ניתן לייחס אפוא לעו"ד משעול אחריות בשני המישורים, מכמה טעמים. 31.
12
13 ראשית, החוזה, שנוסח על ידה, לוקה בפגמים שונים ובין היתר, בכך שלא נקב מועד ברור
14 למחיקת החוכרת הראשית, או למצער, לא צוין כי התהליך עלול להמשך שנים, מה שאפשר
15 למוכרת לשבת באפס מעשה מתוך אמונה כי העסקה הושלמה או כי אי-רישום הדירה על
16 שם התובע אינו מהווה הפרת החוזה.
17
18 שנית, תשלום מלוא התמורה לא הותנה בחוזה בהשלמת העברת הזכויות בדירה על שם
19 התובע כך שעם מסירת החזקה בה וקבלת מלוא התמורה איבדה המוכרת עניין בהשלמת
20 העסקה, וכפי הנראה הניחה כי יתר הפעולות יעשו על ידי עו"ד משעול. עובדות אלו
21 מתיישבות עם המסקנה שהייעוץ שנתנה עו"ד משעול לצדדים היה חסר.
22
23 שלישית, לא נתנה את דעתה במידה מספקת למצב המשפטי לפיו בטרם השלמת העסקה בין
24 המוכרת לבין בן סימון היה הכרח בהסדרת הזכויות עם הבעלים ועם החוכרת הראשית. כפי
25 הנראה יצאה מתוך ההנחה שהמדובר בהליך פורמאלי שניתן יהיה לסיימו במהרה.
26
27 רביעית, אף כי שולמה לה תמורה נוספת על מנת לטפל במחיקת חברת דרך ההר, לא עשתה
28 את הדרוש אלא כעבור שנים. לא זו אף זו, עו"ד אייזנברג ז"ל הודיע לה עוד בשנת 1999 כי
29 אם היא חפצה בטיפולו הוא דורש שכר טרחה בסכום בו נקב. היא סירבה לדרישה זו ברם
30 במקביל לא נקטה בצעד כלשהו לקידום העניין. לו הגישה אז תובענה למתן סעד הצהרתי
31 היה העניין בא על פתרונו במהרה, כפי שהיה כאשר פנתה כעבור שבע שנים.
32
33 למותר לציין, כי המוכרת אף שילמה לה שכר טרחה נוסף לצורך העברת החכירה מהחוכרת
34 הראשית או מחיקתה מספרי המקרקעין (ראה סעיף 9(ה) לחוזה וכן עדות המוכרת בעניין
35 זה בעמ' 15 ש' 6 – 9).
36



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

1 חמישית, עו"ד משעול אף התמהמהה ובמשך שלוש שנים ממועד חתימת החוזה לא נקטה
2 בפעולות של ממש לקידום העניין, ורק לאחר שהתובע האיץ בה לטפל בו החלה לעשות כן.
3
4 מהטעמים האמורים יש מקום לחייבה לפצות את התובע בגין הנזקים שנגרמו לו בין משום
5 שהפרה את חוזה הייצוג שנכרת ביניהם ובין משום שבמעשיה ומחדליה הפרה את חובת
6 הזהירות המוטלת עליה כעורכת דין כלפי לקוחותיה בכלל, וכלפי התובע בפרט.
7
8

אשם תורם של התובע

9 33. התובע רשם את הזכויות בדירה על שמו רק בחודש נובמבר 2006 אף כי המכשול הוסר
10 בחודש דצמבר 2004. צודק התובע בטענתו, כי בתקופה זו עמד על כנו פסק הדין שניתן ביום
11 21.6.04 וההחלטה המורה על ביטולו ניתנה רק ביום 15.11.05. ברי אפוא כי לא היה מקום
12 וטעם ברישום הזכויות בדצמבר 2004. מכל מקום, לצורך בחינת אחריות הנתבעות
13 התעלמתי מפרק הזמן שחלף מאז מחיקת החוכרת הראשית ועד לרישום הזכויות בפועל על
14 שם התובע.
15

16 אין מקום אפוא לייחס לתובע אשם תורם.
17
18

הפיצוי המוסכם

19 34. התובע רשאי לתבוע את הפיצוי המוסכם מהמוכרת בלבד. בשים לב לניסוח סעיף 14(א)
20 לחוזה סבורה המוכרת כי אין לחייבה בתשלום הפיצוי המוסכם, שהרי היא לא סירבה ולא
21 מנעה את רישום הזכויות על שם התובע. אין לקבל טענה זו כאמור. אמנם נכון, אין טענה
22 וממילא אין ראיה כי המוכרת סירבה לבצע את חיובה החוזי ברם שעה שהיא לא עשתה את
23 המוטל על מנת שהזכויות תרשמנה על שמו הרי מנעה את הרישום, ואין נפקא מינה אם
24 מנעה במתכוון או שגילתה אוזלת יד או חוסר עניין בנעשה או שסמכה על עו"ד משעול
25 שתשלים את העסקה.
26
27

28 על כן עקרונית חבה המוכרת בפיצוי המוסכם בחוזה.
29

30 35. בכתב התביעה תבע בן סימון את הפיצוי המוסכם ואת הפיצוי בגין הנזק הממשי במצטבר.
31 הלכה פסוקה היא, כי ככלל, אין נפגע זכאי לפיצוי מוסכם ולפיצוי בגין נזק ממשי במצטבר.
32 כך גם עולה מהוראות סעיף 15(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970
33 (להלן: חוק התרופות).
34

35 ראה בין היתר ע"א 7903/01 א.ש.צ.נ צוות נכסים ויזמות (1995) בע"מ נ' זילברברג בע"מ
36 [פורסם באתר נבו], ע"א 532/83 יהודה סיני השקעות בע"מ נ' פישל, פ"ד (מ)4, 319, עמ'
37 327-328 [1986] וע"א 1/84 נתן נ' סטרוד, פ"ד (מב)1, 661 [1988].



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

עם זאת, אין מניעה לתבוע פיצוי מוסכם ופיצוי בעד הנזק הממשי כסעדים חלופיים.

ראה ע"א 628/87 חורי נ' חברת החשמל בע"מ פ"ד מו(1), 115 [1991] (להלן: עניין חורי). כן
ראה ג' שלו, "דיני חוזים", מהדורה שנייה, עמ' 598 - 599 וכן ד' קציר, "תרופות בשל הפרת
חוזה", 1991, עמ' 1076.

36. כאמור, הפיצוי המוסכם בהתאם לחוזה מסתכם בסך 7,000 דולר. סכום זה נכון להיום
מגיע לסך של 33,000 ₪ (במעוגל על בסיס השער היציג של הדולר במועד כריתת החוזה
[3.495 ₪] בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן עד היום).

הנזקים הממשיים

37. התובע לא הוכיח את הנזקים הממשיים להם הוא טוען.

לא הוכחו הוצאות חריגות בגין פרסום הדירה או בשל הצורך להאיץ את רישום הזכויות. בן
סימון חפץ למכור את הדירה זמן לא רב לאחר רכישתה. עם זאת, אין חולק כי לצורך
מכירת נכס מקרקעין נדרש פרסום אשר על פי רוב כרוך בתשלום. במקרה דנן לא הוכחו
הוצאות פרסום בכלל או חריגות בפרט ולכן אין מקום לפסוק פיצוי בגין ראש נזק זה.

38. אותו הדין בנוגע להוצאות לשם האצת הטיפול וכן אבדן ימי עבודה או הוצאות טלפון
ואחרות שהוצאו לטענת התובע בשל הצורך לטפל בנושא.

39. התובע גם טוען, כי מחמת העדר רישום על שמו לא עלה בידיו למכור את הדירה מוקדם
יותר, וכתוצאה נגרם לו הפסד משמעותי שכן בחלוף השנים ירד ערך הדירה. התובע לא
הוכיח מתי החל לפרסם את הדירה ואם אמנם היה קונה רציני לדירתו ובאיזה מחיר. סביר
להניח כי אם מאן דהו חפץ ברכישת הדירה אך נרתע בשל המצב המשפטי, היה התובע פונה
יחד עמו לעו"ד משעול שבידיה הופקד הטיפול. יש להניח אפוא כי גם אם פרסם את הדירה
למכירה לא היה אף קונה שגילה עניין אמיתי בדירה.

התובע אף הסתפק בעדותו היחידה, שאין לה סיוע, ולכן לא ניתן לקבוע על פיה כי מי
שביקר בדירה גילה בה עניין אמיתי.

מעבר לכך, התובע לא הוכיח בכמה ירד ערך הדירה בתקופה האמורה ומה חלקו של העדר
רישום בשיקולי הקונה בכך שלא לרכשה. נראה כי אין חולק, כי לאחר רכישת הדירה על ידי
בן סימון חלו שינויים ותמורות במחירי הדירות וכי היתה לכך השפעה לא מבוטלת על ערך
הדירה. כמו כן התובע ידע כי הוא רוכש זכויות חכירה ולא בעלות וכי תקופת החכירה
תוארך עד לשנת 2040, כך שאם עובדה זו הרתיעה קונים בכך אין לכך נפקות.



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

40. בנסיבות אלו, משלא הוכיח התובע שהחמיץ הזדמנות של ממש למכור את הדירה בשל העדר הרישום על שמו, אין לייחס את ירידת ערך הדירה לעיכוב ברישום.
41. טענת התובע בנוגע למחיר בו מכר את הדירה לאחר הגשת התובענה אינה רלוונטית לענייננו, וכך גם חוות דעת שמאי שצורפה לתצהירו, אשר הוכנה במסגרת משא ומתן שניהלה עו"ד משעול עם נציגי הכנסיה במהלכו נשקלה כחלופה אפשרות שזו תרכוש את הזכויות מהתובע.
42. נראה כי העדר הרישום וחוסר הוודאות בנוגע למועד סיום העסקה הרתיע את התובע מלהציע את הדירה למכירה. עניין זה יכול שימצא ביטוי בפיצוי בגין נזק בלתי ממוני.
- התובע תבע פיצוי בסך 40,000 ₪ בגין הנזק הבלתי ממוני שנגרם לו בעטייה של ההמתנה בת שנים עד אשר הסתיימה העסקה ברישום והתאפשר לו למכרה.
43. בשים לב לזמן שחלף, למעלה משבע שנים עד שניתן היה להעביר את הזכויות בדירה על שמו של התובע, אני מעריכה את הפיצוי בגין נזק בלתי ממוני בסך 30,000 ₪ נכון להיום.
- היות שהפיצוי המוסכם עולה על הפיצוי בגין הנזק הממשי זכאי התובע לפיצוי המוסכם בסך 33,000 ₪ מאת המוכרת.
- עו"ד משעול תחויב בפיצוי בגין נזק בלתי ממוני בסך 30,000 ₪.
- השבת שכר טרחת עו"ד
44. התובע גם תבע השבת שכר הטרחה ששילם לעו"ד משעול בסך 3,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. הגעתי לכלל מסקנה כי אין לחייב את עו"ד משעול בהשבה.
- כידוע, לעורך דין שנתן שירות ללקוח ישנה זכות לקבלת שכר תמורת העבודה שביצע. די בכך שעורך-הדין ביצע עבודה בעבור הלקוח כדי שזכות זו לא תשלל ממנו, שאם לא כן יימצא הלקוח כמי שעושה עושר ולא במשפט שעה שנהנה מפרי עמלו של עורך הדין בלא ששילם מאומה.
- ראה בסוגיה ע"א 525/81 גזית ושחם חברה לבנין בע"מ נ' עו"ד צבי רחן, פ"ד לו(2), 337 (1982).
- במקרה דנן, אין לומר כי עו"ד משעול לא פעלה למען לקוחה, התובע, גם אם באיחור. אין חולק כי הכינה חוזה מכר וביצעה את הפעולות הדרושות לביצועו ועל כן זכאית לתשלום שכר טרחה.



בית משפט השלום בחיפה

18 בינואר 2010

ת"א 7808-06 בן סימון נ' כהן (דהן) ואח'

סוף דבר

45. אשר על כן אני מחייבת את הנתבעת 1 לשלם לתובע סך של 33,000 ₪ ואת הנתבעת 2 בסך של 30,000 ₪. חיובי הנתבעות הנס ביחד ולחוד. יובהר, כי התובע זכאי לפיצוי שלא יעלה על סך של 33,000 ₪ משתי הנתבעות.

כן תשלמנה הנתבעות ביחד ולחוד הוצאות משפט בסך כולל של 5,000 ₪.

הסכומים האמורים ישולמו תוך שלושים יום מהיום שאם לא כן ישא הסכום שאיחרו בתשלומם ריבית והפרשי הצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961 החל מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ג' שבט תשי"ע, 18/01/2010, בהעדר הצדדים.

