

בתי המשפט

א 001198/02

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 01/09/2004

בפני כבוד השופטת אסתר שטמר - סגנית נשיא

		1. מן אברהם	בעניין:
		2. מן זהבה	
התובעים	גמליאל רונן	ע"י ב"כ עוה"ד	
	נגד		
		1. פרחי חיים	
		2. פרחי שושנה	
		ע"י ב"כ עוה"ד רענן בשן	
הנתבעים	גב' חנה שטיינר	3. עו"ד גדליהו (אמתי) ויקטוריה	
	נגד	ע"י ב"כ עוה"ד	
		1. ליון משה ז"ל (נמחק)	
		2. ליון רחל	
		ע"י ב"כ עוה"ד דורון קנת	
		3. עו"ד שלמה פרחי	
		ע"י ב"כ עוה"ד גב' רות וקסמן	
צדדי ג'	גב' חנה שטיינר	4. עו"ד גדליהו (אמתי) ויקטוריה	
		ע"י ב"כ עוה"ד	

להחלטה במחוזי (2007-05-15): [עא 1070/06 פרחי חיים נ' אברהם מן](#) שופטים: הילה גרסטל עו"ד:
 להחלטה בשלום (2006-03-07): [בשא 1129/06 אברהם מן נ' חיים פרחי](#) שופטים: אסתר שטמר עו"ד: רונן
 גמליאל, עופר סטרטינר
 לפסק-דין בשלום (2005-11-16): [תא 1198/02 מן אברהם נ' פרחי חיים](#) שופטים: אסתר שטמר עו"ד: גמליאל רונן,
 בשן רענן

פסק דין חלקי

1. תביעה לתשלום - 407,300 ₪ פיצויים, בגין רכישת דירה שלא ניתן לגביה היתר בניה, ואשר הוצא לגביה צו הריסה, אם כי מעולם לא מומש. הדיון הופרד לשאלת האחריות תחילה, ובה בלבד עוסק פסק דין חלקי זה (ראה החלטה מיום 24/12/2002, עמוד 10 לפרוטוקול).

3. התובעים (להלן: "מן") רכשו מאת הנתבעים 1 ו- 2 (להלן: "פרחי") דירת מגורים בחולון. הנתבעת 3 (להלן: "עו"ד גדליהו") ערכה את הסכם המכירה. פרחי שלחו הודעה לצד שלישי נגד מי שמכרו להם את הדירה (להלן: "ליון"), ונגד עורך הדין שערך את הסכם המכר ליון-פרחי, (להלן: "עו"ד פרחי"), וגם נגד עו"ד גדליהו. אין קשר משפחתי בין פרחי לבין עו"ד פרחי. עו"ד גדליהו שלחה הודעה לצד שלישי נגד הנתבעים פרחי. מר משה ליון נפטר לבית עולמו בתחילת ההליכים בתביעה זו, ושמו נמחק מכתב התביעה.
4. הדירה בה מדובר נמצאת ברחוב הנביאים 51 חולון, וידועה כגוש 6019 חלקה 116/2. הדירה בנויה על מגרש בן 259.5 מ"ר, בקומה אחת, ובה ארבעה חדרים היום (להלן: "הדירה"). בחצר האחורית מבנה נוסף ששטחו כ- 19 מ"ר (להלן: "המחסן"). הדירה רשומה היום בלשכת רישום המקרקעין כאחת משתי דירות בבית משותף, ששטחה 110.20 מ"ר (נסח הרישום נ/41), אולם בעת בצוע העסקאות שתידונה להלן, טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, והזכויות בה היו של חכירה לדורות לפי חוזה חכירה מהוון עם מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל"), ורישום בחברה המשכנת, עמידר החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ (להלן: "עמידר").
5. הסכם המכירה מן-פרחי (ת/14-א') נחתם אצל עו"ד גדליהו ביום 10/11/1994, וסכום המכירה היה \$185,000. הסכם המכירה ליון-פרחי (נ/54-ב) נחתם אצל עו"ד פרחי ביום 14/12/1989 והסכום ששולם לליון לפיו היה \$117,500. אין מחלוקת כי התמורה שולמה לפי ההסכמים, והעברת הזכויות בשני המקרים בוצעה לפי ההסכמים במלואה.

טענות מן

5. לטענת מן, רק בחודש אפריל 1998, כ- 4 שנים לאחר רכישת הדירה, התברר להם, לראשונה, כי חוקיות המבנה מוטלת בספק. זאת, עם קבלת מכתב התראה של עיריית חולון (נספח ד' לתצהיר אברהם מן ת/8). אז התברר לתובעים, לטענתם, כי בחודש אוגוסט 1997 הגישה העירייה כתב אישום בגין עבירות של בניה בלתי חוקית נגד פרחי. הבניה בה מדובר בוצעה בחודש ינואר 1993, טרם רכישת הדירה על ידי מן. האישום הפלילי נגד פרחי הומר בצו הריסה של התוספת למבנה. בינתיים נמחק כתב האישום.

בשל האמור החלו מן בבירור בעירייה, ונמצא כי אין היתר בניה לאיזה חלק של הדירה או המחסן. נמצא, כי עוד בשנת 1968 הוגש כתב אישום נגד ליון, אשר הורשע, וניתן נגדו גזר דין

להריסת שטח של כ- 63 מ"ר (ת/8/טז4). גזר הדין לא בוצע. 6 מ"ר נוספים הוספו על ידי פרחי, ללא היתר.

כן התברר, כי שני המבנים אינם תואמים את הוראות תכנית המתאר החלה במקום. לפיכך, אין אפשרות לקבל היתר ולהכשיר את הקיים.

מן טוענים כי פרחי ידעו את מצבה החוקי של הדירה לאשורו, אך הסתירו אותו מפניהם, והטעו אותם. כלפי עו"ד גדליהו נטען כי לא עמדה בחובתה לערוך בירור לגבי מצבו של הנכס טרם שהצדדים חתמו על החוזה. אילו עשתה כפי חובתה, היו הליקויים מתגלים, והתובעים היו נמנעים מרכישת הדירה.

התובעים מבקשים להשית על פרחי הוצאות ניכרות, שיקחו בחשבון את הארכת הדיון שלא לצורך באמצעות הגשת ההודעה לצד שלישי, וכן את נסיונם לבטל את עדותה של הגב' פרחי, באמצעות בקשה להגשת חוות דעת פסיכיאטרית לאחר שמיעת עדותה (אשוב לכך בהמשך).

טענות פרחי

6. פרחי טוענים כי אמרו לתובעים שסגרו שני קירות במרפסת מקורה שהיתה בעורף הבית, וכי על כן ידעו גם מן אודות הבעיות החוקיות בחלק זה של הדירה. פרחי טוענים, כי לא ידעו שהמרפסת הסגורה הקדמית והמחסן אינם חוקיים. פרחי טוענים כי עם קבלת כתב האישום שהוגש נגדם, העבירו אותו למן, וביקשו לשתף פעולה לפתרון הבעיה, אולם מן סרבו לשתף עמם פעולה.

פרחי טוענים, כי נודע להם אודות הבניה הבלתי חוקית במגרש רק בשנת 1997, עם התקבל כתב האישום.

פרחי טוענים עוד, כי נאמר להם כי אינם זקוקים להיתר בניה לשם סגירת מרפסת בדירתם, כיוון שהיו לה, לאותה מרפסת, שני קירות וגג. בית המשפט לעניינים מקומיים אישר ארכה לשם הגשת תכניות לסגירת המרפסת, אך בשל אי שתוף פעולה עם מן, לא ניתן היה להגיש את התכניות לאישור המבנה.

לפיכך נזקי מן באים להם מידיהם, שכן לא נחלצו לפתרון הבעיה בעת שניתן היה לפתרה.

פרחי טוענים כי רכשו את הדירה בלא שידעו כי קיימת איזו בעיה שהיא לגביה, וכי השינוי היחיד שעשו היה סגירת שני קירות במרפסת, מעשה שסברו בתום לב כי אין צורך בהיתר בניה לגביו.

כלפי ליון נטען, כי לא גילו לפרחי את מצבו של הבית בעת מכירתו. כלפי עו"ד פרחי נטען כי לא בירר את מצבו החוקי של הבית כפי שהיה עליו לעשות. דברים דומים נטענו כלפי עו"ד גדליהו.

עו"ד גדליהו

7. עו"ד גדליהו מבהירה כי ערכה את הסכם המכר פרחי-מן, לאחר שהצדדים קיימו ביניהם משא ומתן והגיעו להסכמה ללא התערבותה. כיוון שהיה מדובר בדירה שעדיין לא היתה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, בחנה את הזכויות בחברה המשכנת, עמידר. כיוון שלא נרשמו שם הסתייגויות או הערות, למעט משכנתא – הסיקה עו"ד גדליהו כי אין מניעה להעביר את הזכויות בדירה, כמבוקש. בדיקה במנהל מקרקעי ישראל שערכה עו"ד גדליהו לא העלתה בעיה בדמות צו הריסה.

עו"ד גדליהו סבורה שהיה על פרחי להודיע לה כי קיימת בעיה במבנה, בשל התוספת שבצעו. לכשנתגלתה הבעיה הציעה עו"ד גדליהו למן לפנות לאדריכל, אולם בהמשך כבר לא מסרו לה ידיעות בדבר אופן הטפול בענין.

מכל מקום, לסברתה, התביעה נגדה היא בבחינת חכמה לאחר מעשה.

בהודעה לצד שלישי ששלחה עו"ד גדליהו כלפי פרחי נטען, כי פרחי ידעו עוד מעת רכישת הבית אודות מצבו המשפטי, ולא גילו זאת לעו"ד גדליהו.

עו"ד פרחי

8. טענתו הראשונה של עו"ד פרחי היא של התישנות. החוזה שערך בין ליון לבין פרחי נעשה בשנת 1989, ואילו התביעה הוגשה בשנת 2002. כפי שניתן היה ללמוד לאחר שמיעת הראיות, פרחי ידעו אודות צו ההריסה שניתן לגבי הבית כבר בעת רכישת הבית. לכן, ההודעה לצד שלישי שנשלחה נגדו התישנה, לטענתו.

לגופו של ענין טוען עו"ד פרחי כי יש לבחון את חובותיו המקצועיות כפי שהיה נהוג לראותן בעת עריכת החוזה, 14/12/1989. עוד טוען הוא, כי היה על הצדדים להבהיר לו, כי תאור הממכר כפי שהופיע בהסכם, 3 חדרים, איננו נכון. אם הצדדים ידעו שאין המדובר אלא בדירה גדולה יותר, היה עליהם להעמידו על הטעות, דבר שהיה גורר כמובן בירורים ובדיקת תוספות הבניה. הצדדים בחרו להעלים ענין זה מעו"ד פרחי, ואינם יכולים להלין עליו בשל כך.

טענות ליון - פרחי

9. גב' ליון מצטרפת לטענות עו"ד פרחי בדבר ההתישנות, ומוסיפה, כי פרחי ידעו אודות הבניה שבנו ליון ללא היתר, ובשל כך אף הסכימו להפחית ממחיר הרכישה סכום נכבד של \$14,500.

בעסקת ליון-פרחי נתבררו העובדות הבאות: ליון רכשו את הבית מעמידר ביום 26/6/1957 (נ/51), הרסו את החלוקה הפנימית והוסיפו ובנו ללא רשיון, בשנת 1968 (ראה ת/טז4-1). שטח הדירה המקורית היה 22.36 מ"ר. שטח התוספת, כ- 63 מ"ר. בשל הבניה החדשה, ללא היתר, הוגש נגד ליון כתב אישום, וניתן נגדו צו להריסת כל המבנה החדש. צו ההריסה שניתן בשנת 1968 לגבי הבית לא בוצע. הצורך במכירת הבית עלה באופן פתאומי, כאשר בנם של ליון הסתבך בחובות, וההורים בקשו לעזור לו כלכלית. כיון שהאב היה גם ערב אישית לחובות הבן, נחלץ לעזרתו גם במכירת בית המגורים. לכתחילה, בזכרון דברים שנערך בין הצדדים ביום 7/11/1989 (נ/13-א) הסכימו הצדדים לעסקה, כי הדירה תמכר לפרחי במחיר של \$132,000. לבסוף, בזכרון הדברים השני, מיום 11/12/1989 נרשם מחיר של \$117,500. כך נרשם גם בחוזה המכר.

פרחי טוענים, כי ההפחתה לא בוצעה בפועל, אלא נרשם סכום נמוך יותר לצורך החסכון במס, לבקשת ליון. ליון טוענת כי ההפחתה מקורה בכך שהובהר לפרחי שהבית נבנה ללא היתר. בשלב הראשון סוכם שליון ידאגו להוצאת ההיתרים והרשיונות כנדרש. משנקף הזמן והדבר לא צלח, ונוצר אצל ליון צורך דחוף במזומנים, הסכימו הצדדים להפחית משמעותית במחיר הדירה, ופרחי נטל על עצמו את הטפול בהוצאת הרשיון. לטענת ליון, פרחי התעתד ממילא להרוס את הבית ולבנות מחדש, או לבנות קומה נוספת, ולכן לא ראה נטל מיוחד בכך שידרש לטפל בהוצאת הרשיון. בזכרון הדברים השני, שנערך אצל עו"ד פרחי, על טופס מוכן מראש, שבו מוסיפים פרטים חסרים, הוספו, בין השאר, המלים הבאות: **"כמו-כן מצהיר (הקונה, פרחי – א"ש) שהוא קונה את הנכס במצבו היום, כולל כל תוספות בניה הקיימות, ואין לו טענה או דרישה מהמוכר בקשר לתוספות אלה"** (נ/15). עוד נרשם באותו זכרון דברים, כי **"מס השבחה במדה ויחול ישולם על ידי הקונה"**.

פרחי טוען כי העסקה האמיתית היא לתשלום \$132,000 ששולמו לליון במלואם. לטענתו, מר ליון היה איש עסקים מבין, וביקש לחסוך במסים. על כן, למרות שנרשם בחוזה כי שולם למוכרים סכום של \$117,500, לאמיתו של דבר שולם סכום נוסף במזומן, שלא נרשם.

לטענת פרחי, כאשר הגיעו לעורך הדין פרחי לעריכת העסקה, הדברים הוסברו גם לעורך הדין, אם כי באופן מרומז, ועורך הדין הפנה ראשו, באמרו כי לא ראה את העברת הכספים

הנוספת מפרחי לליון. פרחי האמין שאם עורך הדין נותן ידו לעסקה כפי שבוצעה, אין בה כל רע.

ליון ועו"ד פרחי מכחישים גירסה זו מכל וכל, ומבהירים כי לכתחילה סוכם שליון ידאג להוצאת היתר הבניה, וכאשר דחק הזמן ולא נתקבל ההיתר הסכימו ליון להפחית מסכום המכירה חלק ניכר, ופרחי נטלו על עצמם הטיפול בהיתר הבניה. לכן נרשמה בזכרון הדברים שנערך אצל עו"ד פרחי תוספת בכתב יד בדבר תוספת בניה קיימות.

הראיות שהתבררו

10. כל הצדדים העידו בפני, וגם אברהם לאון, בנה של הגב' ליון. בנוסף הוגשו מסמכים רבים, והובאו עדים של עיריית חולון, על מנת להראות איזה מידע ניתן היה לקבל במשרדי העירייה ומתי. כמו כן הובא לעדות מר מנשה סולטן, שהתגורר עם אמו בדירה הסמוכה לדירה נשוא התביעה.

בשל חלוף הזמן, קשה היה לעמוד על חלק מן הטענות. הדבר נכון בעיקר לגבי חלקם של ליון בפרשה. מר משה ליון ז"ל, אישה של הגב' רחל ליון, היה המוציא והמביא בעניני הכספים במשפחה, וגם בעסקה שבפנינו. גב' ליון לא היתה מעורבת בה. רוב ידיעותיה הן מפי השמועה. עדות בנה, מר אברהם לאון, שהעיד כי הוא שרשם את זכרון הדברים הראשון ליון-פרחי, לא מועילה רבות, שכן אין בה כדי ללמד על העובדות לאשורן.

למרות האמור, לאור המסמכים שצורפו, נדמה כי ניתן לשרטט תמונה סבירה של ההתרחשות בשנת 1989, בעסקת המכירה ליון-פרחי.

11. שני עדים, שהם עובדי עיריית חולון, הבהירו את הרישום בעירייה: מר אהרן ניסני, פקח בעירייה, הציג את דו"חות הפיקוח (מוצגים טז). מר ניסני העיד, כי התראה אודות סגירת המרפסת ללא היתר נשלחה לפרחי עוד ביום 28/12/1992, אם כי לא נמצא אישור מסירה (עמוד 13, עמוד 15 בשורה 13, ועמוד 16). מר דן מור, מנהל מרכז מידע ושירות רישוי בניה בעיריית חולון העיד, כי לשם מתן אישור על תשלום המסים לעירייה, ולשם מתן אישור בדבר תשלום היטל השבחה, אישורים הדרושים לרישום העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין או בחברה משכנת, אין העירייה עורכת בדיקה בקשר לבניה בלתי חוקית (עמוד 30). צוי ההריסה הניתנים נרשמים רק בתיק הנכס בעירייה.

עוד הבהיר, כי טרם הקמת המרכז למידע של עיריית חולון, מצב התיעוד היה מסובך והמסמכים הרלוונטיים נמצאו בתיקים שונים בעירייה, וכדבריו: **"מה עשו ואיך עשו זה בלגן שלם"** (עמוד 31, שורה 30).

המסמכים הרלוונטיים נמצאו בתיקים שונים בעירייה (תיק פיקוח ותיק בנין – עדותו בעמוד 32).

מן המסמכים שהוגשו מתוך תיק בית המשפט לענינים מקומיים ניתן ללמוד, כי כתב האישום בגין עבירות הבניה ללא היתר שבוצעו בדירה ב- 3/1/1993 וב- 16/7/1996 הוגש נגד פרחי ביום 25/3/1997. פרחי הודו בבניית המרפסת, וטענו שכל שאר הבניה הבלתי חוקית היתה לפני 1989, טרם שרכשו את הבית מליון. בהתחשב בכך ביקש התובע העירוני להטיל צו הריסה אך ללא הרשעה.

לאחר צרוף מן לכתב האישום, חזר בו התובע העירוני מכתב האישום נגדם, בהעדר אינטרס ציבורי (נ/35).

המצב היום הוא, אם כן, כי אין כתב אישום, וכי אין סיכון שיוגש כזה נגד התובעים. עם זאת, כיוון שהמבנה הוקם ללא אישור ברובו, יש להניח כי בעתיד ידרש מי שירצה לבנות במקום לבצע התאמות הכרחיות.

עוד נמצאו בתיק העירייה: התכתבות הנוגעת לגדר בין בית ליון לבין הגב' זדה, אשר לפי הכותב, מנחל מחלקת מבני צבור, יש לחזקה לפי תכניות ובהשגחת מהנדס. בין היתר הוברר כי עוד בשנת 1992 ובשנת 1993 נשלחו לפרחי התראות מן העירייה (ת/4, ת/1א).

עדות פרחי

12. פרחי התרכזו בשני ענינים מרכזיים: האחד – כבר בעת שמן הגיעו ובדקו את הבית סיפרו להם פרחי כי סגרו את המרפסת. מכל מקום, כי ניתן לראות שהדירה בנויה לפחות בשתי תקופות, שכן גג המרפסת במטבח (המרפסת הסגורה הקדמית) שונה מזה של יתר הבית, וגם הריצוף שונה. כלומר, שהיה על מן לבחון בעצמם את הבניה שנעשתה במבנה. השני – מן עצמם אינם תמימים, והפכו את המחסן שבחצר לחדר שינה עם פינת מטבח, באופן שאינו תואם את התב"ע החלה.

בעדותם של מן אכן התגלו סתירות ונסיונות הסתרה, בכך שהקפידו לראות במחסן משום מחסן, ולהרחיק ממנו כל בדל מגורים, כביכול יש לכך משמעות למשפט זה (ראה לדוגמא עדות זהבה מן בעמוד 82, עדות אברהם מן בעמודים 106-109, ו- 10/נ, ו- 7/נ). אברהם מן הבהיר, כי לא מסר לעו"ד גדליהו כי קיימת מרפסת סגורה, ואף לא סיפר שהוא מתכוון להוסיף ולבנות בבית.

בעדות פרחי, לעומת זאת, נתגלו שקרים, פשוטו כמשמעו:

13. הגב' פרחי מסרה עדות חסרת כל בסיס עובדתי (עמודים 186-243 לפרוטוקול). למרות שחתמה על תצהיר שהוגש כעדות ראשית (נ/19), בעדותה בבית המשפט שוב לא ידעה פרטים רבים, אלא חזרה באופן מודגש על הפרטים שנראו לה חשובים. עדותה התאפיינה בחזרה על נושאים שנתבקשה להדגיש (התשלום "השחור" לליון בהסכמת עו"ד פרחי, כטענת הנתבעים; העדר הידיעה אודות בעייתיות בהיתר הבניה) אל מול חוסר ידיעה והתמצאות בכל שאלה אחרת (מי הלך לעורך הדין, מתי, מדוע הוסכם כך או אחרת, האם ניכר בבית כי היו שלבי בניה שונים, אלו סכומים שולמו ומתי, ועוד ועוד).
עד כדי כך מוזר היה אופן מסירת העדות, שאף ב"כ הנתבעים חש בבעיה רצינית וביקש להביא חות דעת פסיכיאטרית להערכת יכולתה של הגב' פרחי להעיד בפני קהל. הבקשה נדחתה, ולענין זה ניתנה החלטה מפורשת בעמודים 285-292 לפרוטוקול.

בקצרה אבהיר, כי האבחנה בין הנושאים שהגב' פרחי נתנה פרטים לגביהם, באופן חוזר ונשנה וללא שינויים, לבין הללו שלא זכרה כלל והפנתה רק לדברי אישה ולמעשיו, היתה ברורה, מלאכותית ומעלה חשד כי לא מזכרונה דיברה העדה, כי אם מדברים שנאמר לה כי עליה לומר בבית המשפט. הדברים עומדים בניגוד לתצהירה, בו התייחסה לכל הנושאים הרלבנטיים. יראתה מן המעמד אמנם הורגשה, אולם עובדה היא שלא היה בכך כדי למנוע מתן תשובות חדות ועניניות באותם נושאים שבהם החליטה להשיב על שאלות (כאמור, ענין התשלום הנוסף בפני עו"ד פרחי והעדר הידיעה אודות צו הריסה או בעייתיות במתן היתר בניה). על כן, גם אם לא אשוב להדרש לבקשה למינוי פסיכיאטר, גם באופן הרגיל, לאור הדברים שנאמרו לעיל, יש לקבוע כי עדותה של הגב' פרחי לא היתה מהימנה כלל.

תוצאת עדות זו צריכה להיות לכל הפחות אי התחשבות בה באופן גורף. ואם נצטרך ליתן את הדעת לאופן ההסתרה ממש – הרי ברור שהגב' פרחי הונחתה שלא לומר את שהיה ידוע לה בבית המשפט. אני סבורה שההנחיה היתה של מר פרחי, שממילא הוא שנתן את הטון בבית, בעסקה, בעניני הכספים, ובכלל.
די בענין זה כדי להטיל צל כבד על גירסת פרחי.

גם ללא התייחסות כלשהיא לעדות הגב' פרחי, ניתוח עדותו של מר פרחי מלמדת, כי אין לתת בדבריו אמון.

14. עדותו של חיים פרחי, שהיתה קולחת ובטוחה, עומדת בסתירה למצגים אחרים שהוצגו במשפט. בעיקר עומדת היא בסתירה לדברי מן ולדברי מר מנשה סולטן. עוד עומדת היא בסתירה למסמכים כתובים. העדר האמון בעדות זו נובע מן הענינים הבאים:

עדות פרחי בקשר לעסקת פרחי-מן :

א. במסגרת סכסוך עם השכן סולטן הגיש פרחי תביעה בבית משפט לתביעות קטנות. כיון שפרחי טוען כי בפסק הדין נקבע רק כי אין ענין לציבור בבניה שבצע – אצטט את החלק הרלוונטי בפסק הדין שניתן על ידי כבוד השופטת אבניאלי:

"...הנתבע [סולטן – א"ש] המציא שני אישורים של אגף הפיקוח בעירייה, מיום 5/9/1993 ו- 10/9/1993 לפיהם התובע [פרחי – א"ש] בנה בחצר ביתו חדר ללא היתר, והענין הועבר לתובע מטעם העירייה לצורך הגשת כתב אישום נגדו, וכן בנה גדר ללא היתר בניה, אך עקב עומס תיקים בביהמ"ש וחוסר ענין לציבור, אין בכונת העירייה להגיש נגדו כתב אישום בענין זה. אין ספק כי התובע עשה דין לעצמו, בהקימו את הגדר נשוא התביעה ללא היתר בניה, ומבלי שקיבל לכך את הסכמתו של הנתבע, או של אמו. תמוהה בעיני הצהרת עיריית חולון, כי בשל עומס תיקים בביהמ"ש, וחוסר ענין לציבור, הוחלט שלא לנקוט בהליכים נגד התובע בענין זה. סבורתני, כי מן הראוי שהעירייה תשקול עמדתה מחדש, לאחר שהוברר כי התובע אינו מהסס מלבצע פעולות בניה ללא היתר, וגורם בכך למטרד ולסכסוכים עם שכניו. חוצפתו של התובע אינה יודעת גבולות, וזו הסיבה שאף הרשה לעצמו לדרוש פיצוי כספי מהנתבע, על הריסת גדר אשר נבנתה על ידו מלכתחילה ללא היתר, ובצורה מסוכנת..." (ת/9).

למרות הדברים הברורים בפסק הדין טוען פרחי, ואינו נסוג מעדות זו למרות חקירה ארוכה בידי כל ב"כ בעלי הדין, כי סבור היה שתוצאת פסק הדין היא שאין ענין לציבור בעצם הבניה! (עמוד 141 שורה 16 ואילך, עמוד 156 שורה 25 ואילך, עמוד 157 שורה 3 ואילך, עמוד 176 שורה 19 ואילך). מר פרחי הצטייר כאדם מבין ורהוט, ואין סיבה לחשוב שלא הבין את המלים הברורות שבפסק הדין. אדרבא, נסיונו הבוטה להסתתר מאחורי הבנה לקויה כל כך פוגמת מאוד במהימנותו. הוסף לכך את העובדה שהמדובר באדם שמנהל עסק, אף בנה תוספות לעסק, ואיננו יודע כי עליו לבקש היתר בגין סגירת המרפסת – והתמונה המתקבלת בקשר למר פרחי עגומה מאוד.

ב. בעדותו בבית המשפט לתביעות קטנות העיד פרחי כי סגר את המרפסת. לאחר מתן פסק הדין שם, נרשמה התראה על ידי פקח העירייה, על החדר הבלתי חוקי (עמוד 13 שורה 4 לפרוטוקול). האמנם יכול היה פרחי להמשיך בגרסתו כי סבר שהבניה חוקית היא?

יתרה מזו, באותו הליך העיד סולטן, כי ניתן צו הריסה לגבי המרפסת הסגורה (עמוד 4 לפרוטוקול הדיון, בשורה 21). האם עדיין לא ידע זאת פרחי? פרחי טען אמנם, כי לא ראה את המסמכים שהמציא סולטן לבית המשפט. ואולם, את דברי סולטן לפרוטוקול בוודאי שמע. כיצד זה התעלם מן הדברים המפורשים, כי ניתן צו הריסה למרפסת הסגורה?
רק מעניין זה עצמו ניתן להסיק כי בעת עריכת ההסכם עם מן ידעו פרחי לפחות אודות בעייתיות חוקית בקשר לבית.

ג. גם בעניינים קלים יחסית עולה חוסר אמון בדברי מר פרחי: מחד גיסא לא הצליח לזכור מי מסר למן את כתב האישום, ומתי נעשה הדבר. מנגד זכר, כי המעטפה היתה פתוחה (עמוד 130, שורה 22 ואילך).

ד. הסתירות מתגלות בבירור מעיון בשני תצהיריו של פרחי: בתצהיר הראשון (13/נ) שניתן לפני שמיעת עדותו של סולטן, הצהיר כי לא היה לו "שמץ של מושג כי קיימת בעיה כלשהיא מסוג זה בבית". (ס' 21 וכן ס' 29 לתצהיר). בתצהיר הנוסף (14/נ), שניתן לאחר שסולטן הובא לעדות בראשונה, אך טרם שנשמעה גרסתו המלאה בעדות השניה, סעיף 8, כבר התייחס לפסק הדין של בית המשפט לתביעות קטנות, אך אמר כי חשב שהעירייה לא מתכוונת לנקוט צעדים כלשהם.

ההבדל בין ידיעה כי קיימת בעיה ואי ענישה, לבין חוסר ידיעה מוחלט רב הוא, ואינו מעיד על תום לבו של פרחי. אין צורך לומר, כי התצהיר הנוסף הוגש לאחר עדותו הראשונה של מר סולטן וזה, כשכבר לא ניתן היה להסתיר את עצם קיום התביעה בבית המשפט לתביעות קטנות. בנסיון להסביר את המחדל כותב פרחי בתצהירו השני, כי סבור היה שהתביעה נסבה על ענין הגדר בלבד. ואולם, בניגוד לדבריו, בפרוטוקול הדיון וכן בפסק הדין התייחסות ברורה גם למרפסת שנסגרה.

ה. אם נקבל את גרסת פרחי, כי נאמר לו בעירייה כי אין צורך בהיתר בניה לסגירת המרפסת – הרי משקיבל לידינו את כתב האישום בגין הבניה הבלתי חוקית, סביר היה להניח שאדם נמרץ כמוהו יפנה מיד לעירייה, וימחה על העוול שנגרם לו. שום דבר מכל אלו לא ארע. פרחי אף לא טען במשפט הפלילי שהוגש, כי נאמר לו שאין צורך בהיתר (ראה טיעוני עו"ד בשן בשמו בפרוטוקול הדיון של בית משפט לענינים מקומיים נ/13-ו').

ו. בעדותו טען פרחי, כי משנתגלו כתב האישום וצו ההריסה, הלך ביחד עם מן לעו"ד גדליהו, והתכוון "לעמוד לצדו של מן" (עמוד 158). לטענתו אף התכוון לשאת בתשלום הנדרש להכשרת הבניה. אם כך, מדוע לא המשיך לפעול?
פרחי טען כי מן חיבלו בנסיונותיו למצוא פתרון, אך בניגוד לנושאים אחרים, כאן נמנע מלפרט דבריו.

עדותו של פרחי בעייתית גם בקשר לעסקת ליון-פרחי:

ז. הגם שטען כי ליון ביקש להפחית את סכום הרכישה, לא יכול היה להבהיר איזה רווח היה צומח מכך לליון, שהרי ליון היה פטור מתשלום מס שבח על דירת המגורים. אדרבא, אם בכלל, הרווח שיכול היה לצמוח מכך הוא לפרחי, שכן הוא ששלם לבסוף את היטל ההשבחה (ת/19), ומן הסתם גם את מס הרכישה. לפי המש"חים שהוגשו ליון ביקשו פטור ממס שבח על דירת מגורים.
כפי שהעמידה זאת ב"כ עו"ד פרחי, עו"ד וקסמן, "מבחינת דיני הכסף השחור", כלומר, מבחינת ההגיון הכלכלי שבהעלמת העובדות הנכונות בדבר התשלום – לא הצליח פרחי להראות הגיון כלשהוא בעסקה שהוא טוען לה.

ח. כיוון שלטענתו שלם פרחי סכומים נוספים על אלו שהיו בהסכם, ראוי היה שיפרט מה שלם ומתי. בחקירתו הנגדית הבהיר, כי במעמד זכרון הדברים שילם - \$2,000 ובמשרדו של עו"ד פרחי סכום נוסף של - \$12,500, בשקלים, בשטרות, בנוכחות עו"ד פרחי. למרות שטען כי חלק מן הסכום נתקבל מאחיו וחלק אחר ממכירת דירתו, לא מצא לנכון לתמוך את עדותו בראיות אובייקטיביות נוספות, שהן, לכאורה לפחות,

בשליטתו (עדותו בעמוד 135 ואילך). יודגש, כי לענין זה חשיבות רבה להוכחת גרסתו כי לא היתה הפחתה במחיר הרכישה, בניגוד לעמדת ליון, כי הפחתת המחיר נבעה מכך שפרחי לקח על עצמו את הטיפול בהיתר הבניה. אולם נראה כי כל סיפור התשלום הנוסף, ב"שחור", הלך וצבר תאוצה במשך מתן עדותו, ולא כפי שתכנן מראש שלא להרחיב בענין זה.

בולטת בהעדרה ראייה כלשהיא לתשלום הנוסף. הראייה שהפנה אליה, רישום התשלומים בגב החוזה נ/50 לא העלתה אלא - \$117,500 (עמוד 323 לפרוטוקול). גם אם נוסיף לאלו את המקדמה שנרשמה בזכרון הדברים הישן \$2,000, לא ניתן יהיה להגיע למלוא הסכום של - \$132,000, שהוא המחיר שטוען לו פרחי.

ועל כולם: גם כאשר "בתשלום שחור" עסקינן – יש להניח כי המשלם מבטיח את עצמו באיזו דרך, כגון קבלה נוספת או הוכחה על תשלום הכסף הנוסף בנוכחות אדם נוסף. אין בעניננו זכר לכך.

ט. זאת ועוד, כל גרסת התשלום ב"שחור" נולדה רק בתצהירי העדות הראשית, ולא היה לה זכר בכתב ההגנה או בהודעה לצד שלישי, או אף באיזה מן הדיונים המוקדמים שהתקיימו בתביעה. קשה לקבל שענין כה מרכזי שהיה בו כדי להעביר את נטל האשם אל כתפי ליון, אם היה בו ממש, פשוט נשמט מזכרונו של פרחי.

ליון כתבה את גרסתה המלאה כבר בכתב ההגנה (הפחתת סכום המכר תוך העברת הנטל לדאוג להיתרים לפרחי). פרחי לא השיבו בכתב התשובה, ואף לא פירטו גרסתם הנוכחית בכתב ההגנה להודעה לצד ג' שנשלחה אליהם על ידי עו"ד גדליהו. כתב ההגנה להודעה לצד ג' זו הוגש על ידם כחצי שנה לאחר שנתקבל כתב ההגנה של ליון.

י. פרחי כתב בסעיף 6 לתצהירו, כי זכרון הדברים השני בינו לבין ליון נחתם לפני הפגישה עם עו"ד פרחי. בעדות (עמוד 169) מסר כי נחתם אצל עו"ד פרחי (מה שכנראה נכון, אם עו"ד פרחי הוסיף דברים בכתב יד).

יא. כיוון שברור שהתוספת בכתב יד לזכרון הדברים השני היא בכתב ידו של עו"ד פרחי, אזי ברור שהצדדים ספרו לעורך הדין על תוספת הבניה, שאם לא כן – מנין קלט את

הבעיתיות, ודאג לפתרון מסוים שלה? ואם עו"ד פרחי היה מודע לתוספת הבניה – בודאי כך גם הקונה, פרחי.

יב. ובפשטות: פרחי לא יכול היה להתעלם מן התוספת בכתב יד בזכרון הדברים השני. לכן, העיד כי אינו זוכר את הכתוב שם. אח"כ ניסה לרמוז כי התוספת לא היתה במסמך המקורי. ומכל מקום הבהיר, כי הכוונה במלים "תוספות הבניה הקיימות" היא לחלק הקטן בתקרת הבית שהיה מקורה באסבסט ולא ברעפים (עמוד 152, שורה 18).

קשה לקבל כאמיתית עדות של מי שאינו זוכר ואינו יודע אודות הכתוב, אולם יודע לפרש אותו בהתאם לרצונו. זאת ועוד, יחסית לזכרונו המצוין של פרחי באשר לכל הנסיבות, זכרון הדברים הראשון והשני, הפגישות אצל עו"ד פרחי ועוד – העובדה שדוקא התוספת בכתב יד נעלמה מזכרונו אומרת דרשני.

"... אדם החותם על מסמך בלא לדעת את תוכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" (ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור, פ"ד יט(2) 113, 117. וראו לענין זה גם ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד נד(2) 559, 571; ע"א 325/88 טוויל נ' בית מנוחה לזקנים בני ברק, פ"ד מד(1) 341, 348; ע"א 1513/99 דטיאשוילי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פ"ד נד(3) 591, 594).

ע"א 6645/00 עו"ד שלמה ערד נ' זאק אבן, פ"ד נו(5) 365, 375.

ב"כ פרחי מבקש ללמוד באמצעות ההגיון, כי פרחי לא שקרו: אילו היו ממציאים עובדות, היו ממציאים עובדות פשוטות יותר, כגון שאמרו למן שאין היתר למרפסת שסגרו, ולא רק שסגרו את המרפסת ולא המשיכו בענין ההיתר. או: כי אמרו לעו"ד גב' גדליהו כי סגרו את המרפסת, והיו מטילים עליה האחריות לבדיקת הנושא.

אין צורך להעניק לפרחי ציונים לשבח על כך שבחרו לספר חלק מן האמת. ראוי היה שיאמרו את כולה.

כיון שהסתבר בבית המשפט לענינים מקומיים כי לא היה היתר לסגירת המרפסת – עמדת פרחי כאילו ספרו על כך מראש למן היא עמדה מתוכננת מראש ומתאימה למסכת הראיות.

זאת ועוד: הרי המכירה למן בוצעה לאחר מתן פסק הדין בבית המשפט לתביעות קטנות, ופרחי כנראה לא יכלו להרחיק לכת עד כדי התכחשות בוטה וברורה כל כך לעובדות.

לאור הדברים שלעיל, אינני מאמינה לגרסת פרחי, ואני קובעת כי פרחי נמנעו מלגלות למן הן את סגירת המרפסת על ידם, והן את העובדה שכבר היתה ידועה להם, כי רובו של הבית נבנה ללא היתר, וכי ניתן צו הריסה לגביו עוד בשנת 1968, אם כי הצו לא בוצע. דברים אלו עומדים בנגוד לחובות בסיסיות של מוכר דירה על פי הדין. בודאי עומדים הם בסתירה להתחייבות פרחי בהסכם, בו התחייבו בסעיף 3(ד) להעביר את הבית על שם הקונה, כשהוא "חפשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, צו הריסה, משכנתא, זכות צד שלישי וכו'..."

15. עדות מנשה סולטן זדה

א. מר סולטן התגורר בבית אמו, הצמוד לבית נשוא התביעה, עד לפני שנים אחדות. הוא הובא לעדות על ידי מן, ועדותו בעיקרה היתה, כי הוא עצמו סיפר לפרחי, מיד לאחר שרכשו את הדירה מליון, כי אין היתר בניה לדירה (עמוד 115 ו-116 לפרוטוקול). עוד סיפר, כי עוד קודם לעסקת פרחי-מן היו חילוקי דעות בין פרחי לבין סולטן, השכנים, שכן פרחי בנו והגביהו את הגדר שבין שני השכנים, וסולטן העמידם על כך שהדבר עלול לגרום לנזק. פקחי העירייה שהוזמנו על ידי סולטן הזהירו את פרחי, והבהירו לו כי עליו להסיר את הגדר, וכך עשה.

ב. עדותו של סולטן אינה נקיה מספיקות, בשל שלושה עניינים: ראשית – קיים פער בין עדותו הראשונה מיום 8/5/2003 (עמודים 67-62 לפרוטוקול) לשניה שניתנה ביום 18/5/2003 (עמודים 123-112 לפרוטוקול). בדיון הראשון נִכְרָה בעד התנגדות פנימית להעיד, בדיון השני מסר כבר עדות מלאה. שנית – הוא פעל בניגוד להחלטה מפורשת של בית משפט, ושוחח עם גבי ליון אודות התביעה המתנהלת, בין שתי העדויות. ושלישית – הוא נתבע לדין על ידי פרחי בעבר, בבית משפט לתביעות קטנות, דבר שיכול לשמש מניע למתן עדות נגד פרחי.

אתייחס להלן לכל שלושה הנושאים.

ג. העד סולטן העיד פעמיים. בפעם הראשונה, כלל לא ידע מהו נושא המשפט. לשאלה מפורשת שנשאל מר סולטן בחקירה הראשונה, אם ידוע לו על תוספת בנייה שנבנתה

על ידי משה ליון, השיב העד "אני לא בטוח" (עמוד 66, שורה 1). לעומת זאת, בעדותו השנייה, שניתנה 10 ימים מאוחר יותר, נטתה עדותו במפורש לטובת ליון. לא זו בלבד שסיפר על עניניו שלו עם פרחי, על הריסת הגדר ועל התביעה הקטנה, אלא גם על כך שעוד בעת שפרחי רכשו את הבית סיפר להם על כך שאין היתר בניה, ושליון בנו ללא היתר. מדוע נזעק כל כך לטובת ליון? די ברור היה מעדותו של סולטן כי ניסה שלא לפגוע במי מבעלי הדין, (ואף פנה לפרחי בתחילת עדותו והתנצל על תוכן העדות נגדו – ראה עמוד 118, שורה 6). אך בעדותו השנייה סיפר הרבה יותר. כשנשאל מדוע קרה הדבר, השיב כי נרגע בינתיים, כי לכתחילה לא רצה להיות מעורב, וכי למרות שהוא מנסה להמעיט ולא לדבר – הוא נאלץ לעשות כן מתוקף החקירה. כמו כן, כי עם חלוף הימים התבהרה לו התמונה העובדתית (עמוד 119, שורות 29-6).

ניכר היה בעדותו של מר סולטן, כי חשוב לו שלא לפגוע במי מן הצדדים. על כן לא ניתן לקבל את עמדת ב"כ פרחי, כי העד סולטן ניסה להתנקם בו באמצעות עדותו. אדרבא, לכל אורך עדותו השתדל שלא לפגוע. אך ניכר היה בו כי דברי אמת דבריו, וכי אינם נאמרים מרצונו לספר את סדר הדברים, כי אם מתוך אילוץ החקירה לחשוף את האמת.

ד. במהלך שמיעת המשפט התברר, כי בניגוד מוחלט להוראות בית המשפט, לאחר עדותו הראשונה, וטרם שנקרא להעיד בשנית, ולאחר שבית המשפט הזהיר את הצדדים שלא לשוחח בענין המשפט, הסיע העד סולטן את הגב' ליון לביתה, ובמכונית שבו ושוחחו בענין המשפט. לטענתם, התלוננה הגב' ליון באזני השכן לשעבר על צרותיה בשל המשפט.

למרות האמור לעיל, ולמרות ההפרה הבוטה של הצו השיפוטי, אינני סבורה כי עדותו של מר סולטן הושפעה בחלקה העיקרי מן השיחה האמורה. אינני סבורה שמר סולטן סיפר דברים ששמע מפי אחרים כאילו דבריו הם, ואינני סבורה כי הוטה לטובת הגב' ליון באותה שיחה במכונית.

סולטן עצמו הבהיר, כי המדובר בשכנה מבוגרת, שהתלוננה בפניו, לאחר שלא נפגשו זמן רב (סולטן עזב את בית אמו, הבית השכן לבית נשוא התביעה, לפני שנים – עמוד 63, שורה 19).

בהקשר עסקת ליון-פרחי טוען ב"כ פרחי, כי סולטן, המתיימר לדעת את הסכום ששולם (עדותו בעמוד 118 מול שורה 1 ואילך), אומר כי שולם סכום של כ -

\$130,000. סכום זה, שהוא הסכום הנכון לדעת פרחי, נאמר לו על ידי פרחי, לאחר שנכנס לגור בבית. אם כך – אישוש חיצוני לטענת פרחי בדבר התשלום "בשחור". לצערי, ניתן לתת הסבר נוסף, וסביר יותר לטעמי, לידיעת סולטן א המחיר שאמור היה להיות מחיר החוזה: מן הנסיעה במכונית עם גב' ליון, והחלפת הדברים בה.

כיוון שדבריו של סולטן נתמכים לפחות בחלקם בפסק הדין שניתן בתביעה הקטנה שהוגשה (כפי שיובהר לעיל), וכיון שלא מצאתי מניע ברור וחשוב אצלו לסטות מן האמת – אני סבורה שרק סביר והגיוני לקבל את עדותו כפשוטה. גרסתו גם מתישבת עם פרכות שונות אחרות בדברי פרחי.

התוצאה היא, שגרסת ליון מקבלת חיזוק בעדות מנשה סולטן, כי פרחי ידעו אודות צו ההריסה משנת 1968 כבר בשעת רכישת הבית (כעדות ליון), או לפחות סמוך לאחר מכן (כדברי סולטן), ומכל מקום, שדבר צו ההריסה שניתן בוודאי היה ידוע להם בעת שמכרו את הבית למן.

16. עדות ליון

מר אברהם לאון (בנה של הגב' ליון) כתב בתצהירו כי במשא ומתן עם פרחי התחייב אביו להמציא היתר בניה לבית. למרות זאת, הדבר לא נרשם בזכרון הדברים. יש באמור כדי להטיל ספק בדברי מר לאון, שהרי הצדדים רשמו פרטים כה רבים, שקשה להניח כי לא היו רושמים אותו חלק שהיה חשוב במיוחד. יתרה מזו: בתצהיר רשם כי אביו סיפר לו שסכום הרכישה הופחת ל-\$117,500, ובתמורה שוב לא נדרש האב לדאוג לתכנית. בחקירתו הבהיר, שלא היתה שיחה מסודרת בה אמר האב את הדברים, אך סביר להניח שאמרם.

ההסבר האפשרי כאן הוא, כי בעת זכרון הדברים הראשון, כמובן מאליו היה על המוכר להמציא כל האישורים, ולא היה צורך ברישום מיוחד של ענין זה. לעומת זאת, לאחר חלוף כחודש ימים, בשל הצורך הדחוף במזומנים שנוצר אצל המוכרים, הסכימו המוכרים להפחתת הסכום, תוך שהם מעבירים את הנטל להוצאת אישורים מתאימים על הקונים.

עדות הגב' רחל ליון התאפיינה בכך שנסתה להרחיק עצמה מן הארועים. יתכן שכך נעשה כיוון שבאמת מי שטיפל בעניני המכירה היה אישה המנוח. כך או אחרת, רוב עדותה מפי השמועה, ואין ללמוד מן העדות אודות הענינים העקריים שנדונו. בעדותה הוסיפה, כי היא

נוטלת תרופות וקשה לה לזכור אירועים שהתרחשו לפני זמן רב (עמוד 324 שורה 13, ועמוד 328 שורה 12).

העדויות הנתנות לאחר חלוף כ- 14 שנים ממועד הארועים, גילם של חלק מן העדים, העדר מעורבות ישירה של חלק מן העדים – כל אלו גורמים לבעייתיות בשקילת דבריהם. על כן סבורני כי בבחינת עסקה זו יש לתת מירב המשקל לעובדות העולות מן המסמכים: זכרון הדברים השני הכולל את ההתייחסות לתוספות הבניה בכתב ידו של עו"ד פרחי; ועצם הפחתת מחיר הרכישה בסכום משמעותי של - \$14,500.

עדות עו"ד פרחי

17. עו"ד פרחי מכחיש את האמור על ידי פרחי מכל וכל. עו"ד פרחי מבהיר כי לא היתה כל עסקה "שחורה" במשרדו; כי לא ידע שהצדדים התכוונו לתשלום סכום אחר מזה שנרשם בזכרון הדברים; וכי לדעתו גם לא כך היה. עמדה זו נתמכת על ידי הגב' ליון ועל ידי בנה, ואולם כיוון ששניהם יודעים אודות העסקה מפי השמועה, אין ללמוד ראייה מדבריהם.

ברור מדברי עו"ד פרחי כי חשד שהיו חריגות בניה, שכן כך הוא בכל האזור. לטענתו, אף אמר לקונים לבדוק באמצעות מהנדס (תצהירו נ/48 בסעיף 5). פרחי אמרו לו שממילא בכוונתם להרוס את המבנה ולבנותו מחדש. עו"ד פרחי נמנע במכוון מבירור אם התוספות היו בהיתר אם לאו, שכן סבר כי בסדר גודל כזה עקרונית ניתן לקבל היתר, וגם כיון שסבר כי ציון כזה היה קורא מיד "לתקלות" בעירייה, שהיתה מוציאה מיד פקח למקום.

למרות דבריו של העד כי בגילו שוב אינו זוכר, התרשמתי דוקא מצלילות זכרונו ודבריו הברורים, כשתאר את העסקה, כשתאר מי מן הצדדים סיפר לו ומה סיפר (למשל בעמוד 300, 308 לפרוטוקול).

18. אני מעדיפה את דברי עו"ד פרחי על דברי מר פרחי. את התרשמותי מעדות פרחי כבר מסרתי לעיל. יתרה מזו, מר מנשה סולטן הבהיר כי מסר לפרחי אודות הבניה שעשו ליון בדירה, ללא היתר. בהצטרף ענין זה להעדר האמון בפרחי, יש לקבוע כי פרחי ידעו מראש כי קיימת בעיה משמעותית בנכס, וקנו את הסיכון, במחיר ההפחתה בסכום הרכישה.

19. התיישנות התביעה נגד עו"ד פרחי ונגד ליון

עו"ד פרחי וליון טוענים להתישנות ההודעה לצד שלישי נגדם. פרחי משיבים, כי כל עוד לא ניתן פסק דין בתביעה נגדם, לא התישנה גם ההודעה לצד ג', שאינה אלא תביעת שיפוי, הבאה לעולם עם מתן פסק דין נגדם.

מקובל לחשוב כי מרוץ ההתישנות של תביעת נתבע נגד צד ג' איננו מתחיל אלא עם מתן פסק דין או לפחות הגשת התביעה נגד הנתבע.
ראה: ת"א (מחוזי י-ם) 229/94 **דליה חזקין נ' אורי אברהמי**, דינים מח כו(4) 579, בעמוד 4.
ת"א (מחוזי חיפה) 1018/93 **ג.ש.ק (1983) בע"מ ואח' נ' מן טחנות קמח חיפה ואח' תק-מח** 99 (1) 421, בסעיף (ח) לפסק הדין.
ז' יהודאי **דיני התישנות בישראל** כרך א' עמודים 75-76, 80-81.

ראה התפתחות לענין זה בדיני הביטוח:
בתביעת מבוטח לשיפוי ממבטחו נקבע כי עילת התביעה קמה ביום שבו נולדה עילת התביעה נגד המבוטח, כלומר, ביום הגשת התביעה נגד המבוטח, בהבדל מן היום שבו ניתן פסק הדין נגד המבוטח. דנ"א 5916/02 **"משמר" – חברה לשמירה בטחון ושירותים בע"מ נ' המגן חברה לביטוח בע"מ** דינים עליון סב 624.
כיון שקביעה כזו אינה מתיישבת באופן מלא עם קביעת בית המשפט העליון בע"א 493/63 **קופת חולים נ' קבוצת כנרת**, פ"ד יח(2) 225, הוגשה הבקשה לדיון נוסף, אשר נדחתה.
בין שהמדובר בתחילת התישנות מיום הגשת התביעה נגד המעוול, ובין שתחילתה ביום מתן פסק הדין נגדו, בעניננו אין המדובר אלא בתאריך מוקדם בהרבה, ועל כן לכאורה לא תחול התישנות לפי ההלכות המקובלות.

ואולם, בכל אחד ממקרים אלו, כמו גם בכל מקרה "רגיל" אחר, הנתבע לא יוכל לתבוע את הצד השלישי אלא לאחר שהוגשה התביעה נגדו, מן הטעם הפשוט, שדבר עילת התביעה לא נודע לו. מה שאין כן בענייננו.

תמצית החלטתי העובדתית היא, כי פרחי ידעו כבר בעת רכישת הדירה, ביום 13/12/1989, כי אין היתר בניה לגבי רובה, וכי ניתן גם צו הריסה לגביה. לפיכך, אם היתה להם תלונה נגד המוכרים ליון, או נגד עו"ד פרחי, היה עליהם להגיש תביעתם בתוך תקופת ההתישנות. העובדה שהתביעה לא הוגשה נובעת בעיקר מכך שפרחי ידעו את הפרטים, ועל כן הבינו כי אין להם עילת תביעה נגד המוכרים ונגד עו"ד פרחי.

אלא שעדיין זכותו של אדם שלא לתבוע בגין עילת תביעה לשיפוי הידועה לו, אלא כאשר הוא נתבע על ידי הניזוק. על כן, לא ברור כי בעניננו יש לדחות את התביעה נגד צד ג' בשל התישנות, גם אם נקבע כי העובדות היו ידועות לפרחי זה מכבר.

לאור הקביעות העובדתיות בפסק דין זה, אני סבורה כי ראוי להכריע את הדין על פי הדין המהותי ולא על פי טענת ההתיישנות, שבמקרה זה ספק אם ניתן להחילה.

תרומת אחריות של מן

20. אני סבורה כי למן גם כן אחריות למצב שנוצר. בעת שנרשם החוזה אצל עו"ד גדליהו צריך היה להיות ברור למן כי התאור בחוזה "דירה בת 4 חדרים, חדרי שירות ונוחיות..." אינו תואם את המצב בשטח לאשורו, ולו משום שבנוסף לדירה, נמצא בחצר גם המחסן. זאת ועוד: הבדלי הריצוף וחיפוי הגג ניכרים לעין והיו ידועים גם למן.

על כן, נתנו מן ידם להעלמת העובדות מעו"ד גדליהו.

חובותיו של עורך הדין

21. כבר בעל"ע 7/73 עורך דין פלוני נ' הוועד המחוזי של לשכות עורכי הדין ת"א-יפו, פ"ד כח(1) 679, קובע בית המשפט בקשר לעסקה שנעשתה בשנת 1967, את חובת עורך הדין לבחון את זכויות המוכר, ואת העדרם של עקולים ושעבודים.

ואילו קרוב יותר לעניננו, בע"א 751/89 ברכה מוסהפור ואח' נ' עו"ד אדוארד שוחט ואח', פ"ד מו(4) 529 קובע בית המשפט, כי כיוון שבחוזה נזכרת בניה נוספת על הגג, הרי זו נורה אדומה שצריכה היתה לגרום לעורך הדין לבחון בועדה לתכנון ובניה או במחלקת ההנדסה של העירייה את חוקיות הבניה. אם עולה אי חוקיות לכאורה – סביר לדרוש מעורך הדין לפנות לרשות המתאימה ולברר את המצב לאשורו.

ראה גם ת"א 25988/99 (שלום ת"א) סיטון ואח' נ' אהרון רוקח (טרם פורסם) שניתן על ידי כבוד השופטת ר' פינצ'וק-אלט העוסק באחריות עורך דין שהסתמך על הצהרת המוכרים כי קיים היתר בנייה לבית הנמכר, ולא בדקה בעצמו. שם, כיון שהמוכרים לא היו הבעלים שהתגוררו בנכס, כי אם יורשים, נקבע כי לא ניתן היה להסתמך על הצהרתם באופן סביר והיה על עורך הדין לבדוק בעצמו אם קיים היתר בנייה, וכן להיפך – אם לא הוצא צו הריסה.

גדר השאלה המדויק יותר הוא, האם על עורך הדין לחקור ולדרוש את מצב הזכויות בדירה בכל מקום, או שמא יכול הוא להסתפק ברישום בלשכת רישום המקרקעין, ואם לא קיים רישום כזה – להסתפק ברישום בחברה המשכנת?

ויודגש: גם כיום, כאשר הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, לא נרשמה כל הערה בדבר צוי ההריסה שהיו לגביה בעבר.

כל זאת, לנוכח ההתנהגות המקובלת, ככל הנראה, לפיה אין בודקים בדרך כלל הרישומים בעירייה.

22. ניתן לחפש את הפתרון בעקרי הפסיקה לענין חובת החקירה והדרישה של עורך הדין:

"כנגד ציפיינו הלגיטימית הנ"ל של הלקוח (כי עורך הדין יפעיל כשוריו המקצועיים – א"ש) עומדת ציפיינו של עורך הדין – הלגיטימית אף היא – כי לקוחו יפקיד את עניינו בצורה מתאימה, כלומר, ימסור לו מה שידוע לו מבחינה עובדתית על הנושא שבו מתבקש עורך הדין לטפל עבורו ויצג לפניו את המסמכים שברשותו הנוגעים לעניין. ברם, יש ונוצר חלל בין האינפורמציה המסופקת על ידי הלקוח לבין מה שנחוץ לעורך הדין למילוי שליחותו המקצועית כראוי, כלומר, יש ומסיבה כלשהיא אין הלקוח פורש לפני עורך הדין דבר בעל חשיבות לענין הנדון, ועורך הדין מסתפק במה שקיבל ופועל על פיו ולבסוף נגרם נזק ללקוח. במקרה כזה השאלה המתעוררת היא, מי צריך היה למלא חלל זה: הלקוח, שידע או שצריך היה לדעת את הדבר ולא העיר את תשומת לבו של עורך הדין לגביו, או עורך הדין, שצריך היה לחקור ולדרוש מיזמתו ולגלות את הפרט הנעלם. דומני כי התשובה לשאלה זו תלויה במהותו של הפרט הנדון שבגללו נגרם הנזק. אם הוא חלק מהאינפורמציה העובדתית שכל אדם בעל תבונה רגילה היה מעריך שעליו למסרה לעורך דין, כי אז אין הלקוח יכול להתנער כליל מאחריותו ולהטיל את האשמה כולה על עורך הדין; ואם מדובר בפרט, שהוא אמנם עובדתי אבל בעקרו הנו חלק ממצב משפטי מסוים, נראה לי שמוטלת אז חובה על עורך הדין לנקוט יזמה על מנת לבררו ולהבהיר לעצמו את המצב המשפטי הנובע ממנו".

ע"א 420/75 שרה כהן נ' יצחק אייזן עורך דין פ"ד ל 29(2), 33.

נדמה, כי שם גם כאן, השאלה היא מה צריכים היו הצדדים להציג לעורכי הדין. ואילו הציגו להם – האם היתה עליהם החובה להוסיף ולבחון בעצמם.

יש להקפיד ולדייק: בעוד שקיימת חובה ברורה לעורך הדין לבחון את אופן הרישום של הדירה, ולהודיע ללקוחו אם קיימת תקלה כלשהיא שניתן ללמוד אודותיה מן הרישום בלשכת רישום המקרקעין (הגם שאין המדובר בלקוח ישיר של עורך הדין, שייצג באותו מקרה את חברות הבניה דוקא, ע"א 1227/91 יצחק יחיאל נ' אורה כהן ואח', פ"ד מח(3) 207,

215) – לא נמצאה חובה מפורשת כזו בפסיקה לגבי הרחבת חובת הבחינה והבדיקה אל מעבר לאופן הרישום של הזכויות בדירה, אלא במקום שמוכן לעורך הדין כי קיימת בניה נוספת, כגון במקרה מוסהפור.

בענין נוסף שבו לא נבחן תיק הנכס לצורך בירור היתרי הבניה, ת"א (שלום ת"א) 83332/96 גלעד בדולח נ' גרי אלון שפיר ואח' (לא פורסם) קבעה כבי השופטת יי שבת, כי כיוון שהמצב לאשורו היה ידוע למוכר, אדריכל במקצועו, וכיוון שזה אמר לעורך הדין שייצג אותו כי קיים היתר – אין חובה על עורך הדין לבדוק את דברי לקוחו, ויכול הוא לסמוך עליו. ובמילותיה הקולעות של כבוד השופטת שבת:

"כאשר מוכר נכס אומר לבא כוחו כי הנכס נשוא הממכר נטול בעיות מיוחדות וכי אין בו שום חלק שנבנה ללא היתר – לא נדרוש מבא כוחו לפקפק בדברי מרשו שמא לא דיבר אמת. אין להפוך את עורך הדין לגנב בלילה האמור לבלוש אחר לקוחו ולאמת כל הצהרה ודיבור שניתנו על ידו. אם נעשה כן, נמנע מעורך הדין למלא את תפקידו כראוי, נמנע מן הלקוח לקבל עצה נכונה ונשבש את יחסי האמון שהם אבן הפינה לקשר שבין עורך הדין לבין לקוחו.

...

...עורך הדין איננו קוסם, אף לא מלאך שרת והטלת חובת אחריות רחבה מידי, אשר איננה מתיישבת עם הנסיבות העובדתיות המיוחדות המאפיינות את העסקה נשוא העניין – תהווה גזירה שאין הציבור יכול לעמוד בה."

(עמודים 17, 18 לפסק הדין).

ואולם יובהר, כי עורך הדין שנתבע באותו ענין, כצד ג', היה מי שייצג את המוכר בלבד בעסקת המכר, ואילו הקונה היה גם הוא מיוצג. לפיכך, לא היתה לעורך הדין של המוכר החובה כלפי הקונה לבחון את הנכס, ויכול היה להסתמך על דברי לקוחו, האדריכל. מה שאין כן בעניננו, שחובתה של עו"ד גב' גדליהו נתונה היתה לשני הצדדים גם יחד, והזהירות המקצועית חייבה הגנה על ענינו של הקונה, גם אם המוכר הפר את חובתו ולא גילה את העובדות כהויותן.

אחריות עו"ד גדליהו

23. טרם שערכה את עסקת המכר פרחי-מן ביררה עו"ד גדליהו את הזכויות בדירה בחברה המשכנת, עמידר. לפי אישור הזכויות מעמידר (נ/27) נמצא שעבוד לטובת בנק למשכנתאות, בשל הלוואה שניתנה לפרחי. לא נמצא ברישום צו הריסה. הצדדים לא סיפרו שהדירה במקור היתה בת 3 חדרים, לא סיפרו שיש מבנה נוסף בחצר, ולא כי קיימת אפשרות שהיתה תוספת בניה כלשהיא. לכן, בהכינה את החוזה רשמה עו"ד גדליהו כי אין צו הריסה, עיקול, או זיקת הנאה, אך רשמה קיומה של משכנתא הרובצת על הדירה, כפי שהיה רשום באישור עמידר. עו"ד גדליהו הפנתה לנסח הרישום נ/41, לפיו נרשמה הדירה בלשכת רישום המקרקעין על ידי עמידר לאחר העסקה פרחי-מן – ואף זאת ללא ציון הסתייגות כלשהיא בדבר מצבו הפיזי של המבנה, או בדבר צו הריסה שהוצא בקשר אליו.

הצדדים הוסיפו לגבי חובת הבדיקה הנוספת של עו"ד גדליהו. ב"כ התובעים סבור שהיה על עו"ד גדליהו להוסיף ולבחון את תיק המנהל, ובודאי את תיק הנכס בעירייה. עוד הוסיף, שכיוון שעו"ד גדליהו ידעה כי פרחי שלמו היטל השבחה בשנת 1992 (עדותה בעמוד 248 מול השורה 18 ואילך), בעוד העסקה עם ליון נערכה בשנת 1989, על כן צריך היה להתעורר חששה שמא בבניה נוספת המדובר. יתרה מזו, עו"ד גדליהו העידה, כי בדרך כלל היא שולחת את הצדדים לבדוק את תיק הנכס בעירייה, אך הפעם לא עשתה כן (עמוד 268, שורה 5).

מן טוענים בתצהירם, כי הבדיקה שערכו טרם הגשת התביעה היתה פשוטה למדי: הם נגשו עם בא כחם לעירייה, ומיד נתגלה כי אין היתר בניה לנכס, כי בשנת 1968 הוגש כתב אישום בגין בניה של רוב הבית ללא היתר, וכי ניתן צו הריסה נגד ליון. כן נרשם שם כי בשנת 1993 נבנה חדר נוסף ללא היתר, וכי ניתן דו"ח של פקח. על כן, גם עו"ד גדליהו יכולה היתה לברר בדיוק זאת. ואולם, יש לזכור לענין זה עדות מר דן מור, מנהל מרכז המידע בעיריית חולון, לפיה עד הקמת המרכז, בשנת 1997 או 1998, קשה היה לקבל מידע מעודכן. (עמוד 27, שורה 20).

ב"כ התובעים מוסיף לרשימת מחדליה של עו"ד גב' גדליהו את אי בירור קיום משכון במנהל מקרקעי ישראל, אי בדיקת הרישום במנהל, ואי בדיקת חוב היטל השבחה. כיוון שכל אלו כלל אינם קשורים לנושא התביעה ולנזק שנגרם לתובעים – דומני שאין כל צורך להתעכב

עליהם. לא ניתן לגזור את אחריותה של עו"ד גדליהו מ"מעשים דומים" או מ"שיטה", שכן נדרש קשר סבתי בין מעשה ההתרשלות הנטען לבין הנזק שנגרם בפועל.

מקובל עלי כי הרמזים שנתקבלו (דירה בקומת קרקע, באיזור בו קיימת בניה רבה, כאשר המוכר שילם היטל השבחה שנים לפני המכירה), צריכים היו להוות אותו תמרור מהבהב בפני עו"ד גדליהו.

כיוון שלעורך הדין החובה לבחון את מצבו המשפטי של הנכס, הרי אם אינו בוחן אפשרות לקיום צוי הריסה, איננו מקיים את תפקידו כהלכה. אם עורך הדין אינו מסוגל לבדוק את הטעון בדיקה, כגון שהמדובר בקריאת מפות והוראות שאינן בתחום מקצועי – עליו להודיע על כך לקונים, ולהציע בדיקה באמצעות בעל מקצוע מתאים.

העדר הכושר המקצועי לבחון תכניות בניה ואישורי בניה איננו מפחית מהסיכון המשפטי הקיים בכך שהלקוח ירכוש נכס מקרקעין אשר לגביו ניתן צו הריסה. כיוון שלגבי נכסים שאינם רשומים בלשכת רשום המקרקעין לא ניתן היה לוודא שלא היה קיים לגבי הדירה צו הריסה – נדמה כי חובתו המקצועית של עורך הדין היתה לבחון את תיק הנכס בעירייה.

ניתן ללמוד זאת גם מדבריה של עו"ד גדליהו עצמה: מחד גיסא, ידעה כי במסמכי עמידר אין ציון של צוי הריסה (עדותה בעמוד 258, שורה 27 ואילך). מאידך גיסא, בחרה לא לבחון את תיק הנכס בעירייה כדי לוודא כי הנכס חופשי מצו כזה. כלומר שהיא עצמה היתה מודעת לכך שאישור עמידר אינו כולל מלוא המידע הרלוונטי לצורך ההעברה; ולמרות זאת לא נקטה אמצעי זהירות מיוחדים, והסתמכה על הצהרת המוכר (עמוד 259 שורה 7 ואילך, עמוד 267 שורה 29 ואילך).

בענינו: שני הצדדים לא טרחו להסביר לעו"ד גדליהו כי התאור בחוזה אינו תואם את מצב הדירה בשטח, ואף לא כי קיים חשש לפחות (מבחינת מן) כי הבניה נעשתה בשלבים שונים.

התוצאה היא, לדעתי, כי בידעה שהמדובר בדירת קרקע במקום בו נהוגה בניה נוספת ובידעה כי המוכר שילם היטל השבחה שנים לאחר רכישת הדירה – אי בדיקת תיקי הנכס בעירייה מהווה עצימת עיניים של עו"ד גדליהו לנוכח האפשרות כי קיימת תוספת בניה בלתי חוקית. בכך פעלה עו"ד גדליהו תוך הפרת חובת הזהירות הקונקרטיית כלפי מן, ובמילים אחרות: התרשלה.

אחריות עו"ד פרחי

24. בהבדל מעניינה של עו"ד גב' גדליהו, בעסקת ליון-פרחי חשד עורך הדין בתוספות בניה, ונמנע מלחקור אודותן. המנעות זו מטילה על עורך דין פרחי אשם כבד מזה שמוטל על עו"ד גדליהו. הטענה כלפי עו"ד פרחי, כי לא ברר את מצבו של הנכס ברישומי העירייה, דומה לטעון כלפי עו"ד גדליהו.

ב"כ פרחי טען, כי יש חוסר התאמה בגודל הדירה בין מה שנרשם במש"ח לבין מה שנרשם בחוזה. עו"ד פרחי טען כי המדובר בטעות קולמוס, ואיש מן הצדדים לא הראה אחרת.

הטענות שהוטחו בעו"ד פרחי, לפיהן לכאורה ניסה להפחית בעצמו בסכום, כשכתב למנהל מקרקעי ישראל כי המדובר בדירת 1.5 חדרים (נ/49) – אין בהן ממש. עו"ד פרחי העיד כי רק טעות היתה ברישום (עמוד 298, שורה 15), ומכל מקום, כיוון שחוזה המכר ליון-פרחי נוקב בשטח הדירה ובמספר החדרים, נדמה כי מכתב הלוואי שנשלח למנהל אין בו חשיבות מרובה.

נטען כלפי עו"ד פרחי, כמו גם לגבי עו"ד גדליהו, כי נמנע מלציין בחוזה עניינים נוספים, ונמנע לברר עניינים נוספים, שאינם קשורים בהכרח לזקם של התובעים (אחוזי בניה בלתי מנוצלים, קיום מחסן בחצר, אישור זכויות מן המנהל, גודל הממכר, ועוד). אין באלו כדי ללמד על התרשלותו של עו"ד פרחי כלפי פרחי, בהעדר קשר סבתי בין הנטען לבין הנוק שנגרם.

לפעילותו המקצועית של עו"ד פרחי יש להעיר, כי אין להסתפק באישור טלפוני של עמידר בדבר הזכויות בנכס, כפי שעשה עו"ד פרחי (עמוד 297 לפרוטוקול, שורה 7 ואילך). גם בראי התקופה, כפי שניסה להבהיר, לא ניתן היה ולא ראוי היה להסתמך על אישור טלפוני של מאן דהוא, בלא בדיקה שתחייב את מוסר המידע. ככלות הכל, עסקינן בשנת 1989, ולא שנות דור לאחור.

עו"ד פרחי גם הוא עצם עיניו ולא בדק את תוספות הבניה. שהרי ברור כי היו תוספות, וכי ידע אודותן, כיוון שרשם אותן בזכרון הדברים. טענתו כי לא בדק, כיוון שידע שמאשרים עד 120 מ"ר בניה באזור אינה יכולה לבוא במקום בדיקה ובחינה (ראה עדותו בעמוד 299 לפרוטוקול).

למרות זאת, בעסקת ליון-פרחי ידעו שני הצדדים מפורשות כי אין היתר בניה. עורך הדין ידע כי יש תוספות בניה ולא היתה לו ידיעה ברורה אם בהיתר נבנו, אם לאו. האמנם ראוי הוא להטיל את האחריות על עורך הדין, שלכל היותר נמנע מבדיקת דבר שלקוחותיו שניהם ידעו, ואף שלמו בעבורו בעסקה שביניהם?

לכאורה היתה זו חובת עורך הדין. למעשה, כששני הצדדים ידעו את המצב לאשורו, ודאגו שלא לשתף את עורך הדין במלוא ידיעתם – נדמה כי הרחבת חובת הזהירות של עורך הדין כדי כך שתגבר על חובת הגילוי של לקוחותיו מוגזמת.

בענין בעל מאפיינים דומים מבחינת ידיעת בעלי הדין, שהתעורר בע"א 1518/01 **זוהר פורת נ' מזייד זיאדה ואח'**, תק-על 2003(2), 4000 קובעת כבוד השופטת פרוקצ'יה, כי:

"...מצד אחד, פעל עו"ד מטאנס בחריגה מכללי האתיקה המחייבים עורך דין במילוי תפקידו בכך שנטל חלק בהצגת מצב עובדות לא נכון בהסכם, שכן לעולם ידיר עצמו עורך דין מעריכת עסקאות שאינן משקפות על פניהן את מצב העובדות והזכויות לאשורו, וזאת גם מקום שכל הצדדים המעורבים יודעים אל נכון את העובדות המלאות והאמיתיות של הענין. אולם מצד שני, ביחסים שבינו לבין הרוכשים, מאחר שאלה האחרונים ידעו אל נכון את מלוא העובדות שברקע העיסקה, לא הפר עו"ד מטאנס חובה כלפיהם – בין חובת אימון ובין חובת זהירות, ואין הוא אחראי כלפיהם לביצוע עוולה אזרחית ולפיצויי נזק..."

(בסעיף 9 לפסק הדין).

ובענינו: כיון שפרחי ידעו את המצב העובדתי לאשורו, לא הפר עו"ד פרחי כל חובה כלפיהם.

25. קביעת האחריות וחלוקתה

כיוון שהוגשו הודעות לצד שלישי גם בין פרחי לבין עו"ד גדליהו, יש לבחון חלקו של כל אחד מן המשתתפים באחריות. אני סבורה כי האחריות העקרית צריכה ליפול על כתפי פרחי, שידעו את המצב העובדתי לאשורו, הן בקשר לבניה הנוספת שבצעו בעצמם, והן בקשר להעדר היתר בניה קודם, על החלק שנבנה על ידי ליון, ונמנעו מלגלות למן את העובדות כהויתן.

כלפי מן חטאו פרחי בהטעיה ממש (ראה ע"א 607/83 אהרן נ' קרסנטי, פ"ד מב(1) 379), וכן באי גילוי נאות של העובדות הרלוונטיות, וכן באי קיום המשא ומתן לקראת חתימת החוזה בתום לב. כלפי עו"ד גדליהו חטאו בכך שגרמו להכשלתה המקצועית, ועוד העזו וטענו כי היא שגרמה לתקלה, או כי יכולה היתה למנוע אותה אילו נקטה בזהירות מקצועית ראויה. גם עצימת העיניים של מן, אשר למרות נורות אזהרה בדמות גג בסגנון שונה בחלק מן הבית, מרצפות שונות בחלק של הבית, ומחסן בחצר, לא הודיעו על כך לעו"ד גדליהו, אין בה כדי לשנות מן המעשה המכוון של פרחי.

ולאחריות עורכי הדין:

עו"ד גדליהו נמנעה מברור מצבה החוקי של הדירה, כאשר מנתוני הדירה ניתן היה לחשוש כי קיימת בניה נוספת.

עו"ד פרחי נמנע מבירור, כאשר בעצמו ידע כי קיימות תוספות בניה. עם זאת, בעסקת ליון-פרחי, כיון שנקבע כי שני הצדדים ידעו את המצב לאשורו, אין להטיל אחריות כלשהיא בנזיקין על עו"ד פרחי (ראה ענין פורת נ' זיאדה).

לעומת זאת, בעסקת פרחי-מן הקונה לא היה מודע למצב, ופעולה נכונה של עו"ד גדליהו יכולה היתה לשנות את המצב.

התוצאה המתקבלת אינה מאוזנת לכאורה, אך היא נובעת מעובדות התביעה.

עו"ד פרחי שחשד באופן ממשי בקיום תוספות בניה, אך לא בדקן, פטור מאחריות בשל ידיעת שני הצדדים לחוזה על המצב לאשורו.

לעומתו, עו"ד גדליהו שרק נרמזה על אפשרות כזו, אחראית כלפי הקונה, שככל הנראה לא ידע את המצב.

כיצד יש לקבוע את האחריות של כל אחד מן הנתבעים, המעוולים במשותף, לנוק שנגרם? החלוקה בין מעוולים במשותף היא לפי מידת האשמה המוסרית של כל אחד מהם.

"מן המפורסמות הוא שמקום שיש מצד אחד אחריות טכנית גרידא או אחריות שהיא למעשה אחריות מוחלטת ללא התחשבות במידת האשמה, ומצד שני, יש אחריות שמקורה בהזנחה או בחוסר זהירות, ולא כל שכן אחריות שנובעת מתוך הפרה זדונית של החוק, יכול בית המשפט, אם הדבר נראה לו לצודק לקבוע את חלקו היחסי של האחרון באחריות אפילו ב-100%".

ע"א 267/58 לקריץ נ' שפיר, פ"ד יג 1250, 1252.

לכך נוסף מבחן הקשר הסיבתי בין העוולה שביצע כל אחד מן המעוולים לבין הנזק שנגרם (ע"א 746/76 עזבון המנוח דוד עזרא נ' ויקטור בן מויאל, פ"ד לב(3) 539, 544).

במקום אחר הגדיר זאת בית המשפט העליון כך:

"המבחנים לחלוקת האחריות בין שני מעוולים במשותף הם מבחנים של אשמה, או אשמה מוסרית, או צדק ויושר, וזאת מששוקלים את מידת האחריות או מידת הרשלנות של כל אחת מהן" (המעוולות שם – א"ש).

ע"א 477/85 אפרים בוארון נ' עיריית נתניה ואח', פ"ד מב(1) 415, בסעיף 11 לפסק הדין. וראה גם: ע"א 1170/91, 1227 יצחק יחיאל עו"ד נ' אורה כהן ואח', פ"ד מח(3) 207, בסעיף 15; וכן ת"א (שלום תל אביב) 103883/97 ילין צבי נ' דניאל שפרמן, (לא פורסם).

במילים אחרות: כשהמדובר במעשה מכוון מצד אחד, והתרשלות של מי מן הצדדים מצד שני, האחראי למעשה המכוון צריך שישא ברוב האחריות (ע"א 3656/99 טרנסכלל בע"מ נ' מ.א.ר מסחר וספנות בע"מ, פ"ד נו(2) 344, בסעיף 32 לפסק הדין).

אמנם מקום שניתן לצפות התערבות של מעשה פלילי מכוון, הטיל בית המשפט אחריות גם על המתרשל הנוסף (ע"א 3510/99 ולעס נ' אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל ואח', פ"ד נה(5) 826) – אולם נראה שבמקרה הנוכחי לא היו המעוולים האחרים צריכים לצפות שקר והטעיה של פרחי.

מובן מאליו, שאילו ציפו להתנהגות כזו מצד פרחי, היה כל אחד מהם טורח לבדוק את תיקי הנכס בעירייה, שכן הנזק הצפוי גבוה ורב מן ההשקעה הפעוטה שבבדיקה. אינני מקבלת טענת ב"כ התובעים, כי כלפיהם יש לחייב את הנתבעים ביחד ולחוד. בהפנותם לע"א 248/86 עזבון חנשוילי לילי ז"ל נ' רותם חברה לביטוח בע"מ, פ"ד מה(2) 529, מתעלמים התובעים מן הנסיבות המיוחדות באותו פסק דין, של נזק לאחר נזק, שבו חוייב המזיק השני (ראה שם, בסעיף 7 לפסק הדין). בענייננו, בין פרחי לבין עו"ד גדליהו ניתן גם ניתן לערוך אבחנה בין מידת האחריות לנזק.

פרחי ידעו את המצב לאשורו והטעו את מן. למן אשם תורם מסוים, וגם לעו"ד גדליהו אשם. המעשה המכוון של פרחי מאפיל על כולם, ועל כן אני קובעת כי פרחי לבדם אחראים לכל ומלוא נזקי התובעים.

26. התוצאה היא שיש לקבל את התביעה נגד פרחי, ולדחות את התביעה נגד עו"ד גדליהו. ההודעה לצד ג' שהוגשה על ידי פרחי נגד ליון, עו"ד גדליהו ועו"ד פרחי נדחית, מחמת התנהגות מכוונת של פרחי הדוחה כל רשלנות או הפרת חובה של שני עורכי הדין ושל ליון. לאור דחיית התביעה נגד עו"ד גדליהו, נדחית גם ההודעה לצד ג' ששלחה עו"ד גדליהו נגד פרחי.

פרחי ישלם את הוצאות צדדי ג', בסכום של - 30,000 ₪ בצירוף מע"מ, לכל אחד מהם.

27. הצדדים הנותרים, התובעים והנתבעים, מוזמנים לקדם משפט ליום 18/10/2004 שעה 08:30. כל בקשה שבדעת מי מן הצדדים להעלות בקדם המשפט, תוגש עד לא יאוחר מיום 21/9/2004.

**ניתן היום ט"ו באלול, תשס"ד (1 בספטמבר 2004) בהעדר הצדדים.
המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים.**

**אסתר שטמר, שופטת
סגנית נשיא**

001198/02 א 133 חלי סלומון
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה