

## בתי המשפט

א 005027/98	בית משפט השלום בפתח-תקוה		
29/12/2002		כב' השופט אהרן מקובר	בפני

בעניין: **דבורה ואפרים מעוז:**

ע"י ב"כ עוה"ד **מנחם גרון**

התובעים

נגד

1. אלנקרי מאיר

מרח' ברק 19, נתניה

2. אלנקרי ירדנה

מרח' דב הוז 32, נתניה

3. עו"ד בלס שלמה

ע"י ב"כ עוה"ד דן שפט

4. עו"ד מזרחי יצחק

רח' שמואל הנציב 28, נתניה

נתבע 1

נתבעת 2 ושולחת הודעה  
לצד ג'

נתבע 3 וצד ג' 1.

נתבע 4 וצד ג' 2.

### פסק דין

#### א. מבוא

עניינה של תביעה זו הינה תביעה לפיצויים שהגישו התובעים – רוכשי דירה ברח' אהוד 8, נתניה (להלן: "הדירה"), נגד מוכרי הדירה – הנתבעים 1 ו-2, ונגד עורכי הדין שטיפלו במכירה – הנתבעים 3 ו-4.

התביעה הוגשה בגין כך שלא הובא לידיעת התובעים, וגם לא נכתב בחוזה המכר, כי חלק גדול מהדירה שרכשו נבנה בחריגות בניה וללא היתר ומסומן להריסה.

ההליך פוצל לשני שלבים. בשלב הראשון התקיים דיון בשאלת האחריות.

בתאריך 25.8.02 נתן בית המשפט החלטה שבה נקבעה האחריות. בית המשפט מצא את הנתבעים כולם אחראים כלפי התובעים, הכל כאמור בהחלטה הנ"ל. למותר לציין כי ההחלטה מיום 25.8.02 הינה חלק בלתי נפרד מפסק דין זה.

חלקו השני של פסק דין זה, עניינו גובה הנזק וחלוקתו בין הנתבעים.

## **ב. האם נגרם נזק?**

**1.ב.** הנתבע 3 והנתבע 4 טוענים (הנתבעים 1 ו-2 ייצגו את עצמם בשלב השני של הדיונים בעניין הנזק), כי התובעים בחרו את המוצר – הדירה – אותה הם רצו לקנות, במחיר של 127,000 דולר. לטענתם, זה היה הנכס שבסופו של דבר ביקשו התובעים לרכוש, ועובדה היא שהתובעים לא בדקו ולא השוו מחירים, לא בדקו זכויות הבניה, ולא עניין אותם דבר מכל אלה באותו שלב. מבחינה זו הם קיבלו מה שרצו ולא נגרם להם, על כן, כל נזק.

לטענת הנתבעים 3 ו-4, התביעה שהגישו התובעים היא בבחינת "חוכמה שלאחר מעשה", לאחר שעורך הדין או שמאי המקרקעין אמרו להם שקיימים פגמים בדירה שיש בהם כדי להוריד את מחירה.

**2.ב.** אינני מקבל טענה זו. התובעים אמנם רצו לרכוש את הדירה שאותה ראו, אולם בוודאי לא ביקשו ולא רצו, אף לא פיללו, כי מה שהם רואים הינו בלתי חוקי וכי חלקים גדולים מן הדירה נבנו ללא היתר ושלא כדין. נכס כזה הם בוודאי לא רצו ולא התכוונו לרכוש. ככל שהטענה היא נגד כך שהתובעים לא בדקו מראש את הזכויות בדירה ולכן הם אחראים למה שקיבלו, לכך כבר התייחס בית המשפט בהחלטתו הראשונה בנושא האחריות. ככל שהטענה היא שהתובעים קיבלו את הדירה שהם רצו, אין בטענה זו כל ממש.

**3.ב.** במקרה שבפנינו, מדובר באי התאמה מהותית ויסודית של הממכר, על פי סעיף 11 (2) לחוק המכר, התשכ"ח-1968. בהקשר זה יצוינו דבריו של השמאי רוזנר בבית המשפט, שאמר: "שווי שוק נקבע בין היתר, בגין זכויות הבניה. האדם שקונה מגרש של 180 מ"ר עם בית של 21 מ"ר או 30 מ"ר, אני לא יודע אם הוא מכמת או לא מכמת את זכויות הבניה בתוך הרצון שלו לקנות את הבית, אבל השוק עצמו מכמת את זכויות הבניה בתוך המחיר וכך המחיר נקבע בלי הרצון של בודד זה או בודד אחר אם יש זכויות בניה, אם השתמש בזכויות הבניה ואם לאו" (פרוט', מיום 3.12.02, עמ' 153, שו' 20-24).

**4.ב.** יצויין כי בהמrcצת פתיחה 132/96, בבית המשפט המחוזי בת"א, שהגישו התובעים נגד הנתבעים, הסכימו הצדדים כי הזכויות בדירה יועברו על שם התובעים במצבה הרישומי כפי שהוא, והתובעים יהיו רשאים להגיש נגד הנתבעים תביעה כספית (נספחים 10 ו-11 לכתב התביעה, נספחים 18 ו-19 בתצהיר התובע - ת/1). התביעה דנא היא אותה תביעה כספית.

## **ג. הקטנת הנזק**

**1.ג.** הנתבע 1 טען כי התובעים לא הקטינו את נזקם. לטענתו, הוא הציע לתובעים להחזיר להם את הסכום ששילמו לו בתחילה בגין הדירה שרכשו, בסכום של \$ 67,000, והתובעים סרבו. לטענתו, אילו היו התובעים עושים כן, לא היה נגרם להם כל נזק.

**2.ג.** אינני מקבל את הטענה הנ"ל. התובע אמר בעדותו כי הוא כבר מכר את דירתו הקודמת בראשון לציון והשקיע בדירה נשוא התביעה סכום של \$ 67,000. לדבריו, אם היה "חוזר חזרה" לא היתה לו לא דירה ולא שכירות ולא שום דבר, ולכן סירב (עמ' 172, שו' 4-1). התובע אמר עוד, כי הוא לא האמין שהנתבע 1 יוכל להחזיר לו את הסכום הזה והוא חשש כי אם לא יכנס לדירה שרכש, לאחר שמכר דירתו הקודמת, הנזק שלו יהיה יותר גדול כי הוא היה צריך לחיות בשכירות ולא היה נשאר לו עוד כסף (עמ' 187, שו' 5-3).

- ג.3.** יצויין כי הנתבעים 1 ו-2 לא העלו את הטענה הנ"ל בכתב ההגנה שהגישו. הנתבע 1 אף לא הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו ובחר שלא להעיד בבית המשפט, כך שטענה זו לא הועלתה על ידו כלל. גם הנתבעת 2 שהגישה תצהיר עדות ראשית, לא טענה את הטענה הנ"ל בתצהירה. הטענה הועלתה לראשונה בדיון בבית המשפט.
- ג.4.** בכל מקרה, נראים לי תשובתו והסבריו של התובע בענין זה סבירים. לאחר שהתובעים מכרו כבר את דירתם בראשון לציון, לא היתה להם יותר דירה אחרת זולת הדירה נשוא התביעה אותה רכשו. בשלב זה לא היה ניתן כבר להשיב את המצב לקדמותו, כפי שטוען הנתבע 1.
- ג.5.** הנתבע 4 העלה טענה נוספת, לפיה התובעים לא שיתפו עמו פעולה לצורך רישום העברת הזכויות על שם, בכך שלא באו למשרדו לצורך הסדרת ענין זה, וגם בכך לא הקטינו את נזקם.
- גם טענה זו לא ניתן לקבלה. מדובר באירועים שהיו אחרי זמן רב מחתימת החוזה, לאחר שהתובעים הגישו את תביעתם לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בעקבות טענותיהם להפרת החוזה. אין לכך קשר עם הנזקים שנגרמו לתובעים בגין הפרת החוזה וההטעיה שהוטעו בקשר עם מצב הדירה שקנו.

התובע טען גם כי הוא סמך רק על עורך הדין שלו שיטפל בכל הטעון טיפול, ולא על הנתבע 4. לדבריו, הוא לא היה חייב לעשות שום פעולה משפטית שהנתבע 4 אומר לו (עמ' 186 שו' 5, שו' 19-20). אכן, לאחר שהתובע כבר נכווה מפעולותיהם של הנתבעים 3 ו-4 בעת שערכו את הסכם המכירה מבלי שבדקו ובלי שרשמו בו את מצבה האמיתי של הדירה, לא היה צריך התובע לסמוך יותר על הנתבע 4. והיה רשאי לסמוך אך ורק על עורך דינו.

יצויין עוד, כי בכל מקרה בדעת בית המשפט להתחשב בענין הרישומי והאפשרות להעביר ולרשום את הזכויות בדירה על שם התובעים, כגורם בקביעת שווי הדירה, כפי שיפורט בהמשך.

#### **ד. ערך הדירה בעת רכישה**

- ד.1.** מחיר הדירה, כפי שנקבע בהסכם שנעשה בין התובעים והנתבעים 1 ו-2 בתאריך 19.10.95 (להלן: "מועד העסקה"), היה סכום השווה ל- 127,000 דולר (ההסכם נספח 1 לתצהיר (1/ת).
- ד.2. על פי חוות דעת שמאי מטעם התובעים, מר משה רוזנר (ת/5), השווי הראלי של הדירה במועד העסקה, בהתחשב במצב המשפטי והתכנוני המיוחד שלה, היה 80,000 דולר בלבד. (עמ' 10 בת/5).
- השמאי מר רוזנר ביסס את חוות דעתו בעיקר על חריגות הבניה שנבנו בדירה ללא היתר. השטח הבנוי הרשום של הדירה בלשכת רישום המקרקעין הינו 21.38 מ"ר, בעוד שבפועל השטח הבנוי הוא 64.75 מ"ר. כל התוספת שמעבר לשטח הרשום, נבנתה ללא היתר ובחריגה מחוץ לקווי בניין, מעבר לחריגה שמאפשרת הקלה, והבניה אף סומנה להריסה.
- על פי חוות דעתו של השמאי רוזנר, הסיכוי שהחריגה הנ"ל תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינו קלוש, ויש להביא בחשבון בערך הדירה את הצורך במציאת קונה מיוחד לנכס בעייתי שכזה, וקונה פוטנציאלי, אם יהיה, ידרוש פרמיה משמעותית על השקעתו.

כמו כן, מנה השמאי רוזנר בחוות דעתו גורמים ושיקולים נוספים שהביאו אותו להערכתו את שווי הדירה, ובהם: מיקום הנכס, המצב הסוציאקונומי הנמוך בסביבה הקרובה, אי חלוקת החצרות ברישום הבית כבית משותף, הצורך ביזמות כדי להעביר את רישום הדירה בטאבו וגם אז ירשם רק חלק קטן ממנה ולא כל שטחה, חוסר אפשרות למימוש תוספת בניה בקומה ב' לפי אפשרויות הבניה על פי הת.ב.ע. וזאת עקב הבניה הקיימת ללא היתר, ההיצע והביקוש לדירות דומות בסביבה הקרובה ורמת המחירים הנהוגה בסביבה הקרובה, תוך מתן דגש למצב המשפטי והתכנוני המיוחדים בדירה זו. (סעי' 8 בחוות הדעת – ת/5).

**3.ד.** מנגד, הביא הנתבע 3 חוות דעת של שמאי מטעמו, מר יואל אורקין (נ/13).

מר אורקין קבע בחוות דעתו כי ערך הדירה במועד העסקה לאור חריגות הבניה היה בסכום של כ-113,000 דולר. (סעי' 7 בנ/13).

השמאי אורקין ביסס את חוות דעתו על מספר גישות:  
גישת העלויות – לפי שווי קרקע 60,000 דולר X 61 מ"ר בנוי, לפי שווי של \$613 למ"ר בניה באותה תקופה, בתוספת רווח קבלני בשיעור 25%, סה"כ: 121,750 דולר.  
גישת היוון ההכנסות – לפי שווי שכר דירה של דירה כמו שלנו, באותה סביבה, שהוא \$350 לחודש. על פי שיעור תשואה שנתי של 3.5%, מגיע השמאי אורקין לשווי דירה של \$120,000 באותה תקופה.  
גישת ההשוואה – לפי השוואה לדירות אחרות בנות 3 חדרים באותו אזור, מחיר דירה כזו נע בין \$115,000 – \$125,000. השמאי אורקין מוריד מהסכום של \$127,000 ששולם בגין הדירה, סכום של \$18,400 בגין הריסת חריגות הבניה (עפ"י חישוב של \$613 למ"ר X 30 מ"ר), וכן סכום נוסף של \$3,500 הוצאות הריסה, ומגיע לערך דירה של \$105,100.  
גישת הקטנת הנזק – השמאי אורקין קובע כי על פי הת.ב.ע. שהיתה בתוקף במועד העסקה, ניתן היה לבנות 51 מ"ר בקומה, כלומר שאפשר היה להרוס 10 מ"ר מתוך ה-61 מ"ר שהיו בנויים בדירה, ולהביא בכך להקטנת הנזק. שווי הנכס לאחר הריסת 10 מ"ר היה \$127,000 פחות \$6,130, וכן \$1,500 הוצאות הריסה, סה"כ: \$119,370.

השמאי אורקין מוסיף כי כשלוש וחצי שנים לאחר מועד העסקה, בתאריך 8.2.99, פורסמה ת.ב.ע. חדשה על פיה הוגדלו זכויות הבניה ל-35% בקומה. לאור כך, ולאור העובדה שבין מועד העסקה ועד היום ירדו מחירי הנדל"ן ב-25%, מגיע שווי יחידת דיור דומה לסכומים שבין \$100,000, \$105,000, \$102,500 בממוצע. הערכה זו אינה מתייחסת לשווי הדירה במועד העסקה, שהוא נושא השומה.

**4.ד.** בחקירותיהם של שני השמאים בבית המשפט, התברר כי שתי חווה"ד של שני השמאים לוקות בחסר. השמאי מר רוזנר המעיט בחוות דעתו משווי הדירה במועד העסקה, ואילו השמאי מר אורקין הגדיל את ערך הדירה באותו מועד.

**5.ד.** השמאי מר רוזנר אישר בחקירתו הנגדית כי אם הדירה תרשם בלשכת רישום המקרקעין על שם התובעים, למרות החריגות שנבנו ללא רשיון, כי אז יש לכך משקל בהערכת הנכס והוא היה מוסיף במקרה כזה 20% על שווי הדירה של \$80,000 שהעריך בחוות דעתו (פרוט', עמ' 160, שו' 9-11, שו' 16).

**5.1.ד.** בבית המשפט העיד עו"ד אגולסקי, שהוא עו"ד בלשכה המשפטית של עיריית נתניה, והוא גם בעל הסמכה כתובע מהיועץ המשפטי

לממשלה ומשמש כתובע של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנתניה.  
עו"ד אגולסקי העיד כי עצם קיומה של חריגת בניה כשלעצמה אינה מונעת מתן אישור מהעיריה להעברת הדירה בלשכת רישום המקרקעין (פרוט', עמ' 191, שו' 6). לדבריו, צריך לראות את כל העובדות של התיק; בקשה להעברה, נסח, חוזה, ובדיקת החובות הכספיים של הנכס. (עמ' 191 שו' 3-4). בעבר נתנה כבר עיריית נתניה אישור לרשום את העברת הנכס משמו של הדייר הקודם בדירה, אבדר, על שם התובעים 1 ו-2, למרות שכבר אז היו חריגות.

#### 5.2.ד.

יצויין עוד, כי בדיון שהתקיים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב ביום 28.5.97, בה"פ פתיחה 132/96, בפני כב' השופטת סירוטה, הופיעה הגב' וקסברג סואריה, מנהלת תיק באגף הרישוי של עיריית נתניה, ואמרה כי אם תינתן המלצה של בית המשפט לנהוג במקרה זה בצורה שבית המשפט ינחה, היא תביא זאת בפני מהנדס העיר, דהיינו שהעיריה תאשר את רישום הדירה על שם התובעים במצבה הרישומי.

כב' השופטת סירוטה, בהחלטה שנתנה בתאריך הנ"ל, המליצה לעיריית נתניה ליתן אישור במקרה דנן לרשם המקרקעין לרשום את הזכויות בדירה בהתאם למצב החוקי. כב' השופטת סירוטה הוסיפה וציינה את העובדה כי עיריית נתניה נתנה בעבר, קודם לכן, אישור להעברת הזכויות בדירה למרות שכבר אז היו אותן חריגות בניה. (ראה ההחלטה בתיק המוצגים, במסגרת ההחלטות בה"פ 132/96 שהוגשו על ידי ב"כ הנתבע 3 – 14/ו).

#### 5.3.ד.

לאור האמור לעיל, נראה כי, למעט חובות כספיים שאותם צריך יהיה לשלם, ככל שקיימים כאלה, ישנו סיכוי טוב שעיריית נתניה תאשר את העברת הזכויות בדירה נשוא התובענה על שם התובעים. לכך יש ערך כספי, וגם השמאי רוזנר מטעם התובעים מודה בכך ואמר כי במקרה כזה יש להוסיף 20% על שווי הדירה כפי שהוערכה על ידו.

#### 6.ד.

זאת ועוד, עו"ד אגולסקי, מהלשכה המשפטית בעיריית נתניה, העיד כי אין בכוונתו לנקוט הליכים היום בגין הבניה הבלתי חוקית שבוצעה בדירה בשנות ה-60. עו"ד אגולסקי חזר והדגיש כי הוא בר-סמכא לומר שלא ינקוט בהליכים בענין זה. (פרוט', עמ' 191, שו' 14-15, 23).

אמנם עו"ד אגולסקי לא היה מוכן להצהיר כי הדברים הנ"ל יחולו גם על כל התובעים שיבואו אחריו, אולם הוא ענה מפורשות, על השאלה אם הוא בר-סמכא לומר ששום "קובע" מטעם העיריה לא יפעל ולא ינקטו בהליכים על משהו שנעשה בשנות ה-60, כי "זוהי דעתו המקצועית על פי שיקול הדעת שיש לו כתובע למלא את תפקידו" (עמ' 191, שו' 25-27).

גם להצהרתו הנ"ל של עו"ד אגולסקי יש ערך כלכלי מבחינת הדירה, שכן השמאי רוזנר כתב בחוות דעתו כי אחד מהשיקולים שלו בהערכת שווי הדירה הוא מצבה המשפטי של הדירה והעובדה שהבניה נעשתה ללא היתר ואף סומנה להריסה. (סעיף 8 (6) בת/5). עוד יש להוסיף, כי בסופו של דבר לא נמצא בתיק הבנין של עיריית נתניה צו הריסה, למעט פתק שהיה מחובר לכתב האישום שהוגש נגד הבעלים הקודם של הדירה – יעקב אבדר, ועליו נכתב בכתב יד "צו הריסה עד 11.2.67" (נספח למוצג 12/ו).

#### 7.ד.

נמצא, כי גם אליבא דחוה"ד של השמאי רוזנר, אשר העריך את שווי הדירה במועד העסקה ב-\$ 80,000, יש להוסיף 20% בשל אפשרות העברת הזכויות של הדירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש

התובעים, דהיינו עוד \$ 16,000 לשווי הדירה, ובסה"כ – \$ 96,000. אם נצרף לכך גם את הצהרת עו"ד אגולסקי לפיה עיריית נתניה לא תנקוט בהליכים בגין חריגות הבניה, נראה כי על פי הערכת השמאי רוזנר יעמוד שווי הדירה על כ- \$ 100,000.

**8.ד.** בכל הנוגע להערכתו של השמאי אורקין את הדירה במועד העסקה, מופיעות אצלו חמש הערכות שונות בחוות דעתו, כל הערכה לפי גישה אחרת. כך אנו מוצאים שווי של \$ 121,750 לפי גישת העלויות, שווי של \$ 120,000 לפי גישת היוון ההכנסות, שווי של \$ 105,100 לפי גישת ההשוואה, שווי של \$ 119,370 לפי גישת הקטנת הנזק, והערכה מסכמת בשווי של \$ 113,000.

קשה לקבל חוות דעת כזו בצורה רצינית. בבית המשפט אמר מר אורקין כי הוא לא התבקש לתת חוות דעת ולהעריך מקרקעין אלא רק להתייחס לחוות הדעת של השמאי רוזנר והוא ערך את חוות דעתו כפי שהבין בהתייחסות לחוות דעת השמאי רוזנר. (פרוט', עמ' 208, שו' 20-21, עמ' 211, שו' 13).

**9.ד.** כמו כן התברר בחקירתו של מר אורקין כי חוברת "דקל", שממנה לקח מחירי מ"ר בניה, קובעת כי בעבודות שהיקפן הוא עד 100,000 ₪, ישנה תוספת למחירים הנקובים בחוברת בשעור של 5% - 50% בהתאם לסוגי העבודות והיקף הכמויות. בענין זה ישנה הפניה לחוברת נוספת בהוצאת חב' "דקל" ששמה הוא "מאגר מחירי שיפוצים ובניה בהיקפים קטנים" (ראה ת/15, דף 305).

אף שמדובר אצלנו בעבודות שיפוצים והריסה בהיקף של עד 100,000 ש"ח, בכל זאת לא התייחס השמאי אורקין לכך כלל, הגם שתיתכן תוספת משמעותית ביותר למחירים הנקובים בחוברת הכללית של "דקל". מר אורקין אפילו לא היה ער לכך בתחילה, ואמר: "תראה לי איפה זה כתוב". רק לאחר שהוצג בפניו עמ' 305 של מחירון "דקל" (ת/15) שהוא עצמו הביא עמו, טען כי החוברת מתייחסת לענף הבניה באופן כללי ובמיוחד למכרזים וכי ישנן הערות המתייחסות למשרד הבינוי והשיכון, וחזר על כך שהוא התבקש רק להתייחס לחוות הדעת של השמאי רוזנר, והוא לא חקר את חוברת "דקל" לעומק ולרוחב. (פרוט', עמ' 211, שו' 8-19).

**10.ד.** עוד עלה מחקירתו של השמאי אורקין כי בחוברת "דקל" רשום כי מחירי העלויות בבתים חד ודו-משפחתיים בסטנדרט בינוני, מתייחסים לבניה של 32 בתים לפחות (ת/15, דף 315). לאחר שמר אורקין הופנה לעמוד זה, הסכים כי כאשר בונים בכמות כזו, המחיר הוא הרבה יותר זול למ"ר מאשר אם בונים בית אחד (עמ' 211, שו' 22-23). מכאן שבמקרה שלנו, שמדובר בעלויות של בניה בבית אחד, המחירים הנ"ל אינם מתאימים.

**11.ד.** מחירי הבניה שבהן נקב השמאי אורקין בחוות דעתו, אינם מדויקים, איפוא, ואינם תואמים אף את האמור בחוברת "דקל" שהוא עצמו הסתמך עליה והביאה עמו, מבלי ששם לב להערות שונות שבתוכה אשר יש בהן כדי לשנות מן המחירים והעלויות שעליהם הסתמך.

**12.ד.** השמאי מר אורקין גם לא התייחס כלל לשאלה אם אפשר מבחינה מעשית להרוס חלק מהתוספות שנבנו בדירה ללא היתר, מבלי שהדבר יפגע בשאר חלקי הדירה. בהתחלה אמר: "אפשר להרוס מה שרוצים". לאחר מכן אמר: "יתכן ותפגע, לא יודע, תלוי איך, מה ולמה עושים, יתכן ותפגע". (עמ' 214, שו' 15, 17).

**13.ד.** הערכת השמאי אורקין את שווי הדירה על פי גובה שכר הדירה

שניתן לקבל ממנה, גם היא איננה מתאימה למקרה שלנו. השמאי אורקין העריך את שיעור שכר דירה שניתן לקבל מדירה בגדלה הנוכחי, מבלי לקחת בחשבון שבדירה ישנן חריגות בניה שלא קבלו היתר. לדבריו, לדיירים ששוכרים דירות לא איכפת כל כך שבדירה יש חריגות אם לאו. (עמ' 212, שו' 1-2, שו' 27-31).

השמאי אורקין צודק אמנם, ככל שהדברים מתייחסים לאדם שבא במטרה לשכור דירה. ואולם אין הדברים נכונים כאשר מדובר ברכישת דירה, ולא בשכירתה בלבד. גם אם לשוכרי דירה לא איכפת מצבו של הנכס והם לא מתעניינים בכך בעת שהם באים לשכור את הדירה, הרי שאין הדברים כן כשמדובר ברוכשי דירה. רוכשים מעוניינים מאד במצבו המשפטי של הנכס, ולהם כבר איכפת גם איכפת אם בדירה שהם מתכוונים לקנות ישנן חריגות בניה שנבנו שלא כדין. גישתו של מר אורקין, שגוזרת שווי של דירה שיש בה חריגות בניה עבור אדם שרוצה לרכוש אותה, משכר הדירה שניתן לקבל בגין אותה דירה מאדם שרוצה לשכור אותה, איננה נכונה במקרה כמו שלנו, שבו לרוכש ולשוכר ישנן מטרות אחרות וערך הדירה שונה מהאחד לשני.

**ד. 14.** מהאמור לעיל עד כאן ניתן לראות כי האלטרנטיבות השונות שהעלה מר אורקין בחוות דעתו לגבי שווי הדירה, היו אלטרנטיביות תיאורטיות, מבלי שנבדקו על ידו לגופן עד כמה הן מתאימות למקרה שלנו, עד כמה הן מעשיות, ועד כמה הנתונים שהוציא מחוברת "דקל" מתאימים למקרה שבפנינו.

**ד. 15.** נראה כי השמאי מר אורקין חיפש להעריך את שווי הדירה, כלפי מעלה, על מנת לסתור את חוות הדעת של השמאי רוזנר. מצב דברים זה, כפי שתואר לעיל, מראה עד כמה הערכות השמאים, ובעיקר זו של מר אורקין, אינן מידע מדוייק ויש בהן מידה רבה של השערה ותיאוריה.

**ד. 16.** כפי שראינו לעיל, לאחר הנתונים הנוספים שעלו בחקירתו של השמאי רוזנר מטעם התובעים אשר יש לשקללם למסגרת הערכתו, ניתן להעמיד את חוות דעתו לגבי שווי הדירה על סכום של כ- \$ 100,000, ולא \$ 80,000 כפי שכתב בחוות דעתו.

מנגד, מכל חמש האפשרויות שהעלה השמאי אורקין מטעם הנתבע 3, המתאימה ביותר לענייננו הינה גישת ההשוואה, לפיה שווי הדירה במועד העסקה, במצבה המשפטי והתכנוני, הינו סכום של \$ 105,100. (וזאת, ללא הריסת 10 מ"ר לצורך הקטנת נזק, כאשר השמאי אורקין העיד שאינו יודע אם זה אפשרי וכי יתכן שההריסה תפגע בחלק האחר של הדירה, מה עוד שגם המחירים שבהם נקב השמאי אורקין אינם מתאימים).

**ד. 17.** צמצמנו איפוא את ההבדל בין חוות הדעת השמאיות, לאחר בדיקת סבירותן והתאמתן למקרה שלנו. על פי חוות הדעת של השמאי רוזנר, שווי הדירה, כפי שתוקנה על ידי מר רוזנר במהלך החקירה הנגדית שלו בבית המשפט, הינו \$ 100,000, ועל פי גישת ההשוואה של השמאי אורקין שווי הדירה הינו \$ 105,100, הכל למועד העסקה.

אני מעדיף את חוות הדעת של השמאי רוזנר, על פני חוות הדעת של השמאי אורקין, שנראתה פחות מקצועית ולא התאימה ברובה הגדול לענייננו, ומעמיד את שווי הדירה במועד העסקה על סכום של \$ 100,000.

**ד. 18.** ההפרש בין המחיר ששולם על ידי התובעים בגין הדירה סכום של \$ 127,000, לבין השווי הריאלי של הדירה באותו מועד, שהוא

סכום של \$ 100,000, הינו סכום של \$ 27,000. זהו הנזק הישיר והעיקרי שנגרם לתובעים בעקבות ההטעיה שהוטעו, מצג השווא שהוצג בפניהם בכל הנוגע למצב העובדתי והמשפטי של הדירה, והסתרת המידע מהם בדבר היותן של חריגות בניה ותוספות בניה בדירה שרכשו, בניגוד לחוק וללא היתר.

**19.ד.** אני פוסק, על כן, כי הנתבעים יפצו את התובעים בסכום ההפרש של שווי הדירה כאמור לעיל, בסכום השווה ל- \$ 27,000.

בסכום זה ישאו הנתבעים בחלקים הבאים: 80% הנתבעים 1 ו-2, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, ו- 20% הנתבעים 3 ו-4, שניהם ביחד וכל אחד לחוד.

יצויין, כי בהחלטה מיום 25.8.02 הודגש במפורש (בעמ' 146, סעיף י.ג.) כי בכל הנוגע להפרש מחיר הדירה, אם וככל שיפסק, תיעשה החלוקה בין הצדדים בחלק זה של פסק הדין בענין הנזק. מאחר ומדובר בסכום שהגיע, או אמור היה להגיע, לידי הנתבעים 1 ו-2 בתור מוכרי הדירה, שלא כדין, ולא לידיהם של הנתבעים 3 ו-4, אם כי גם לנתבעים 3 ו-4 אחריות למה שקרה, לכן החלוקה בענין סכום זה הינה כזו המטילה את מרבית החיוב בסכום זה על הנתבעים 1 ו-2.

#### **ה. החזר הוצאות שכר דירה**

**ה.1.** התובעים טענו כי על מנת לרכוש את הדירה הם מכרו קודם לכן את דירתם בראשון לציון, אולם הם לא יכלו להכנס לדירה נשוא התביעה במועד המסירה משום שהנתבע 1 לא פינה אותה, והם נאלצו להשאר בגלל זה בדירתם הקודמת שבראשון לציון במעמד של שוכרים ולשלם שכר דירה.

**ה.2.** התובעים המציאו חוזה שכירות (ת/7), לפיו הם נשאו בדירתם הישנה בראשון לציון במעמד של שוכרים במשך שלושה חדשים, מיום 1.2.96 עד יום 30.4.96, בדמי שכירות בסכום השווה ל- \$ 600 לחודש.

**ה.3.** התובעים גם המציאו מסמך קבלה מאת משכיר הדירה בראשון לציון, בו הוא מאשר שקיבל ביום 1.2.96 סכום השווה ל- \$ 1,800 בגין תקופת השכירות הנ"ל (ת/8).

**ה.4.** מצד שני, הנתבע 1 לא פינה את הדירה במועד, משום שהתובעים לא שילמו את יתרת התמורה בגין הדירה בסך \$ 60,000. התובעים לא שילמו את יתרת התמורה לאחר שהתגלה להם שהחוזה הופר וכי הוטעו על ידי הנתבעים 1 ו-2 שמכרו להם נכס שונה מהותית ממה שקנו בכל הקשור עם מצב הדירה וחריגות הבניה שנעשו בדירה ללא היתר. מדובר בתניות שלובות, ועל פני הדברים לא היה צריך הנתבע 1 לפנות את הדירה כאשר התובעים לא שילמו עדיין סכום כה גבוה מתמורתה. אין מדובר רק על עיכוב של סכום בגובה הפיצוי המוסכם, אלא על סכום גבוה הרבה יותר שלא שולם לנתבעים 1 ו-2 ע"י התובעים. נראה גם, כי לכאורה, לפחות חלק מהסכום עוכב שלא כדין (ראה סעיף ט להלן).

**ה.5.** לאור האמור לעיל, אינני מקבל את דרישת התובע להחזיר לו את דמי השכירות ששילם באותם שלושה חדשים שבהם לא פינה הנתבע 1 את הדירה, ואת הוצאות שכ"ט עו"ד שהיה לו בגין עריכת חוזה השכירות.

#### **ו. פיצוי בגין נזק לא ממוני**

**ו.1.** התובעים מבקשים לפצות אותם בגין הצער ועגמת הנפש שנגרמו להם בעקבות כך שהנתבעים הונו אותם, ובגין כך שרצו להגשים



חלום ולרכוש דירה בת 2.5 חדרים צמודת קרקע, ובסופו של דבר קיבלו דירה הרשומה כדירת חדר שחלקה הארי בחריגות בניה שלא קיבלו היתר, מפח הנפש שנגרם להם מיחסם של הנתבעים כלפיהם, ומשך הזמן הרב שהם נאלצו לקיים הליכים משפטיים נגד הנתבעים, הן בבית המשפט המחוזי בתל-אביב והן כאן.

- 2.1. התובעים מפנים לזכותם לקבל פיצוי בגין הנזק הבלתי ממוני שנגרם להם, לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, סעיף 13, האומר: "גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשעור שיראה לו בנסיבות הענין".
- 3.1. אין ספק שנגרמה לתובעים עגמת נפש מרובה בגין ההטעיה שהטעו אותם ומצג השווא שהציגו בפניהם בכל הנוגע למצבה האמיתי של הדירה אותה רכשו למעשה. התובעים יוצאים ובאים בבתי המשפט זה כ-6 שנים, מאז שנת 96, מועד בו הגישו את התובענה הראשונה בענין הדירה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, ועד היום.
- 4.1. דירה איננה מוצר אותו רוכשים מעשה שגרה, דבר יום ביומו. עושים זאת, בדרך כלל, פעם או פעמיים בלבד במרוצת החיים. כאשר מסתבר לרוכשים שהדירה אותה רכשו איננה כפי שהוצגה בפניהם, וכי חלקה הגדול נבנה ללא היתר, מבלי שגילו להם זאת בטרם רכשו את הדירה או במועד רכישתה, והממכר איננו הממכר שאותו רצו לרכוש, כי אז מפח הנפש והצער הינם אכן גדולים מאד.
- 5.1. הנתבע 4 טען כי התובעים עיכבו תחת ידם חלק ניכר מכספי התמורה, ועל כן אינם יכולים לטעון לצער ועוגמת נפש. איני מקבל טענה זו. התובעים לא נהנו מהכספים שעיכבו אצלם. הכספים נמצאים, על פי הצהרת בא כוח התובעים, בחשבון נאמנות בידיו, ובחלקם שימשו לצורך תפקידו ככונס נכסים באישור בית המשפט. אין הדבר ממעט מעוגמת הנפש של התובעים בגין כל ההסתבכות שנקלעו אליה שלא בטובתם ולא מרצונם.
- 6.1. אני בדעה כי מגיע לתובעים פיצוי בגין הצער ועגמת הנפש הרבה שנגרמו להם ובגין הטרדה והטרחה הרבים שהם מצויים בהם מזה מספר שנים לא מבוטל.
- אני פוסק, על כן, לתובעים, בגין הנזק הממוני, סכום של 10,000 ₪.
- בסכום זה ישאו הנתבעים בחלקים כפי שקבעתי בהחלטה מיום 25.8.02 בענין האחריות, דהיינו: 60% - הנתבעים 1 ו-2, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, ו- 40% הנתבעים 3 ו-4, שניהם ביחד וכל אחד לחוד.

## ז. שכ"ט שמאי

- 1.ז. התובעים זכאים כי יוחזר להם שכ"ט השמאי רוזנר, השמאי מטעמם. יגעתי ולא מצאתי חשבונית של השמאי רוזנר בדבר שכה"ט שגבה, לא בנספחי כתב התביעה, לא בנספחים לתצהיר התובע – ת/1, ולא במוצגים שהוגשו על ידי התובע במהלך הדיונים.
- 2.ז. יחד עם זאת, כבר בכתב התביעה נרשם כי שכ"ט השמאי היה סך השווה ל- \$ 760 (סעיף 33 ו' בכתב התביעה). ב"כ התובעים שאל גם את השמאי אורקין, אם שכ"ט בשעור \$ 760 + מע"מ הוא שכר סביר, ואף שהשמאי אורקין ענה בתחילה כי אין לו מושג, אמר אח"כ כי הוא עצמו

לוקח עבור חו"ד כזו החל מ- \$ 500 וכלה ב- \$ 2,000. (פרוט', עמ' 208, שוי 15-4).

3.ז. לאור האמור לעיל, אני מעמיד את שכ"ט של השמאי רוזנר על סכום של 2,500 ₪, בתוספת מע"מ כחוק.

בסכום זה, ישאו הנתבעים בחלקים כפי שנקבעו בהחלטה בדבר האחריות, דהיינו: 60% - הנתבעים 1 ו-2, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, ו- 40% הנתבעים 3 ו-4, שניהם ביחד וכל אחד לחוד.

### ח. הוצאות שנפסקו לזכות התובעים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב

1.ח. בתאריך 24.9.98, ניתן פסק דין על ידי כב' השופטת גרסטל, בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בהמרת פתיחה 132/96, שהגישו התובעים נגד הנתבעים. בפסק הדין הנ"ל אישרה כב' השופטת גרסטל את הסכמת הצדדים – הנתבעים, כפי שהועלתה בפרוטוקול שם, ונתנה לה תוקף של פסק דין. (נספח 19 לתצהיר התובע ת/1).

2.ח. בסעיף 8 של הפרוטוקול שבו נרשמה הסכמת הצדדים, כאמור לעיל, נכתב: "כל נושא ההוצאות בהליך זה (ההליך בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – א.מ.) יהווה חלק מהתביעה הכספית שתוגש, אם תוגש, על ידי המבקשים (התובעים כאן – א.מ.) על פי סכום שייקבע ע"י בית משפט זה".

בפסק הדין הנ"ל ניתן להסכמת הצדדים תוקף של פסק דין, ובהמשכו פסקה כב' השופטת גרסטל כי "ההוצאות, כאמור בסעיף 8 להסכמת הצדדים, יהיו בסך 7,500 ₪ + מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום בפועל". כאמור לעיל, פסק הדין הנ"ל ניתן ביום 24.9.98.

3.ח. אני פוסק כי הנתבעים ישלמו לתובעים את סכום ההוצאות כפי שנפסקו לטובת התובעים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כאמור לעיל.

בסכום הנ"ל ישאו הנתבעים בחלקים כפי שנקבעו בהחלטה בתיק זה מיום 25.8.02 בענין האחריות, דהיינו: 60% הנתבעים 1 ו-2, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, ו- 40% הנתבעים 3 ו-4, שניהם ביחד וכל אחד לחוד.

### ט. עיכוב כספים בידי התובעים

1.ט. התובעים עיכבו תחת ידם סכומים שונים מתוך התמורה שהגיעה לנתבעים 1 ו-2 בגין הדירה. ב"כ התובעים הצהיר כי עוכבו בידי התובעים הסכומים הבאים: \$ 15,000 - על חשבון הפיצוי המגיע לתובעים בגין הפרת ההסכם, \$ 9,500 - להבטחת ביצוע הרישום של הזכויות בדירה על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין, ו- \$ 35,500 שהופקדו בידי ב"כ הנתבעים במסגרת תפקידו ככונס נכסים שמונה על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב (סעי' 35 ו-36 בכתב התביעה. פרוט' מיום 23.12.02 בעמ' 222 שוי 26-28, עמ' 223 שוי 1-2). סה"כ עוכבו אצל התובעים כספים בסכום כולל של \$ 60,000 מתוך תמורת הדירה.

2.ט. הנתבע 1 טען כי התובעים עיכבו תחת ידם את הסכום של \$ 60,000 מתוך התמורה בגין הדירה, שלא כדין. אף שהנתבע 1 טען

טענתו זו ללא כל נימוקים, נראה לי כי התובעים היו זכאים לעכב תחת ידם, בנסיבות הענין ולאחר שנוכחו לדעת כי הנתבעים 1 ו-2 הפרו את החוזה עמם בכך שמכרו להם דירה שונה מן המוסכם וכי רומו למעשה על ידי הנתבעים 1 ו-2 בכל הקשור לדירה שרכשו מהם, סכום השווה לסכום הפיצוי שהוסכם בחוזה בגין הפרתו, כסכום המינימום המגיע להם על חשבון ההפרה הבוטה של ההסכם מצד הנתבעים 1 ו-2. באשר לסכום של \$ 35,500 - ב"כ התובעים הצהיר כי סכום זה שימש כקופה של הכונס באישור בית המשפט (עמ' 223 שו' 4, עמ' 229 שו' 14).

**3.ט.** איש מהצדדים לא הביא בפני בית המשפט את החלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב בדבר העברת הסכום של \$ 35,500 לקופת כונס הנכסים, ובאיזה מועד ניתנה החלטה זו.

**4.ט.** יתכן שעיקוב הסכום של \$ 9,500 בידי התובעים כבטחון לרישום הזכויות בדירה על שמם של התובעים, וכן עיכוב הסך של \$ 35,500 מתוך כספי התמורה, נעשה שלא כדין, אחרי שהתובעים עיכבו כבר תחת ידם סכום של \$ 15,000 מתוך כספי התמורה ע"ח הפיצוי. ואולם הנתבעים לא הגישו תביעה נגד התובעים בענין זה וגם לא העלו כל טענה בקשר לכך לנזק או טענת קיזוז בכתב הגנתם, ועל כן אין זה ענין לתביעה זו.

#### **סיכום**

- 1.י.** התביעה נגד הנתבעים התקבלה.
- 2.י.** סכומי הנזק שנפסק כי על הנתבעים לשלם לתובעים הינם כדלקמן:
- א.** סכום בשקלים השווה ל- \$ 27,000, בגין הפרש מחיר הדירה (סעיף ד. 19 לעיל).  
סכום זה יחושב בשקלים לפי שער הדולר היציג שהיה במועד העסקה – 19.10.95, וישא עליו ריבית והפרשי הצמדה למדד מיום 19.10.95 ועד התשלום בפועל.
- ב.** סכום של 10,000 ₪ - בגין הנזק הבלתי ממוני (סעי' ו. 5 לעיל).  
לסכום זה יצטרפו ריבית והפרשי הצמדה למדד מהיום ועד התשלום בפועל.
- ג.** סכום של 2,500 ₪, בתוספת מע"מ – שכ"ט השמאי רוזנר (סעי' ז. 3 לעיל).  
לסכום זה יצטרפו ריבית והפרשי הצמדה למדד מיום 3.11.98 (מועד מתן חוות הדעת) ועד התשלום בפועל.
- ד.** סכום של 7,500 ₪ - סכום ההוצאות שנפסקו לטובת התובעים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב (סעי' ח. 3 לעיל). לסכום זה יצטרפו ריבית והפרשי הצמדה למדד מיום 24.9.98 (מועד פסה"ד הנ"ל) ועד התשלום בפועל.
- 3.י.** הנתבעים ישלמו לתובעים את הסכומים המפורטים בס.ק. (א) – (ד) לעיל, בחלקים כפי שנקבעו בפסק דין זה ביחס לכל סכום וסכום.
- 4.י.** בנוסף, הנתבעים ישלמו לתובעים החזר הוצאות משפט – אגרת בית משפט ושכר העדים שנפסק בעת הדיונים, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה למדד מיום ההוצאה ועד יום התשלום בפועל. כמו כן, ישלמו הנתבעים לתובעים בנוסף, שכ"ט עו"ד

בסכום של 20,000 ₪, בתוספת מע"מ, ובצירוף ריבית והפרשי הצמדה למדד מהיום ועד לתשלום בפועל.

הנתבעים ישאו בהוצאות המשפט ובשכ"ט עו"ד שנפסקו בסעיף זה, בחלקים כפי שנקבעו בהחלטה בענין האחריות, דהיינו: 60% הנתבעים 1 ו-2, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, ו-40% הנתבעים 3 ו-4, שניהם ביחד וכל אחד לחוד.

5.י

בכל הנוגע לחיובי הנתבעים 3 ו-4 כמפורט בסעיפים 2. (א)-(ד), ו-4 לעיל, הרי כלפי התובעים חויבו הנתבעים 3 ו-4 ביחד ולחוד, שכן שניהם שימשו יחד כעורכי-הדין בעסקה זו וככונסי נכסים למכירת הדירה ושניהם טיפלו במכירתה, ואין זה כלל משנה מי יותר ומי פחות. מבחינה זו, שניהם אחראים כאחד כלפי התובעים.

ואולם, ביחסים הפנימיים שבין נתבע 3 ובין נתבע 4, כל אחד אחראי ב-50% לחיובים שנפסקו לגביהם, וזכאי צד להיפרע מחברו במידה וישלם מעל חלקו ביחסים הפנימיים שביניהם כאמור, לגבי החלק העודף שישלם, אם ישלם. (ע"א 1170/91, 1227, בכור ואח' נ' יחיאל, פ"ד מ"ח (3) 207, 219 ב).

6.י

עוד בנושא ההוצאות; בית המשפט קבע במספר החלטות שנתן במהלך הדיונים בתיק זה, כי יפסוק הוצאות כנגד הנתבע 3 בגין פעולות שונות שנעשו על ידי ב"כ הנתבע 3 בעת ניהול המשפט. ראה החלטות בית המשפט בפרוטוקול בעמ' 180, 183, 188, 204-206.

יצוין כי לאחר שהסתיימה פרשת הראיות בשלב האחריות, ביקש ב"כ הנתבע 3 להביא עד נוסף מטעמו שלא הביאו קודם לכן בעת שהביא את ראיותיו. בית המשפט דחה את הבקשה אולם ב"כ הנתבע 3 הגיש בר"ע על החלטת בית המשפט. בית המשפט המחוזי בתל-אביב נתן לב"כ הנתבע 3 אפשרות להמציא תעודת עובד ציבור מטעם העד הנוסף שביקש להביא, על אף ששלב הראיות הסתיים כאמור, כאשר נתן לצדדים במקביל זכות לחקור חקירה נגדית את נותן התעודה. סופו של דבר, שבית המשפט נאלץ לקבוע ישיבה מיוחדת נוספת לצורך חקירת העד הנוסף שהביא ב"כ הנתבע 3. מדובר בהתארכות הדיון אך ורק בשל מחדלו של ב"כ הנתבע 3 להזמין את העד הנוסף ביחד עם שאר העדים מטעמו, כאשר נזכר לעשות כן רק לאחר שנסתיימו כל הראיות בשלב האחריות. בהחלטת בית המשפט המחוזי נקבע כי הוצאות הבר"ע ילקחו בחשבון במסגרת פסק הדין בבית משפט זה, וכך אני עושה עתה.

עוד יצוין, כי גם בשלב השני של שמיעת הראיות לענין הנזק, גרם ב"כ הנתבע 3 שוב להתארכות הדיון בכך שלא הגיש חוות דעת של מומחה מטעמו במועד שנקבע על ידי בית המשפט, למרות החלטות בית המשפט בענין זה. לפני משורת הדין בלבד, איפשר בית המשפט לב"כ הנתבע 3 להביא באיחור חוות דעת מומחה מטעמו. בשל כך נאלץ בית המשפט לקבוע עוד ישיבה נוספת. ושוב, מדובר בהתארכות הדיון בשל מחדלו של ב"כ הנתבע 3. גם כאן קבע בית המשפט כי ענין זה ישקל בעת פסיקת ההוצאות.

בשל כל האמור לעיל, אני פוסק בזה כי הנתבע 3, והוא בלבד, ישלם לתובעים הוצאות נוספות בסכום 10,000 ₪, בתוספת מע"מ ובצירוף ריבית והפרשי הצמדה למדד מהיום ועד התשלום בפועל.

7.י

ב"כ התובעים הצהיר כי מתוך הסכומים שעיקב תחת ידו הוצאו על ידו סכומים שונים בתוקף תפקידו ככונס נכסים, לרבות סכומים ששילם לנתבע 1 לבקשתו, באישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב (עמ' 223 שוי' 4-2). ב"כ התובעים הודיע עוד כי קבוע דיון בחודש פברואר 2003, בפני כב' השופט אזר בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, שם הוא חייב לתת דו"ח על כל הכספים שהוציא, ובכוונתו לבקש את שכה"ט

המגיע לו ולהשתחרר מתפקידו (עמ' 229 שוי' 14-18).

בבית המשפט כאן לא נכנסו הצדדים לענין הסכומים שנותרו בידיו של ב"כ התובעים. יחד עם זאת, הסכומים בהם חוייבו הנתבעים 1 ו-2 לשלם לתובעים בפסק דין זה ישולמו על ידם לתובעים בניכוי הכספים שעוכבו בידי התובעים, לאחר שבית המשפט המחוזי בתל-אביב יאשר את ההוצאות שהוציא ב"כ התובעים כדין מתוך הסכומים שהיו בידיו מכספי התמורה, במסגרת תפקידו ככונס נכסים.

כמובן שגם הכספים שעוכבו בידי התובעים או בא כוחם, יחושבו בשקלים לפי השער היציג של הדולר ארה"ב כפי שהיה ביום שבו עוכב כל סכום, וממועד זה ישאו עליהם ריבית והפרשי הצמדה למדד עד ליום התשלום של הסכומים שנפסקו בפסק דין זה.

יצויין בענין זה כי הסכומים בהסכם המכר הינם סכומים שקליים ולא דולריים ("סכום בשקלים השווה ל-"), כאמור בסעיפים 2-4 בהסכם (נספח 1 לתצהיר ת/1).

**המזכירות תשלח עותק מפסק הדין לכל הצדדים בדאר רשום + אישור מסירה.**

**ניתן היום כ"ד בטבת, תשס"ג (29 בדצמבר 2002) בהעדר הצדדים.**

---

**א. מקובר, שופט**

**נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה**