

1. אליעזר

2. אלה

3. אריק

4. ארון

5. אסתר

6. מיכאל

7. עינת

8. דבורה

9. אליהו

10. אנה

11. דוד

12. מרים

13. ודאט

14. בטי

15. יעקב

16. סימה

17. מיכאל

18. חינה

19. איליה

21. אמיר

22. סיגל

בעניין:

התובעים
עו"ד בם דליה
ע"י ב"כ

נגד

אילנות הקריה ישראל בע"מ

נתבעים
עו"ד ויניצקי דוד
ע"י ב"כ
פסק דין

1. לפני תביעה של 12 דיירים בבניין ברחוב רבינוביץ 74 חולון, (להלן: "הבניין"), לתשלום פיצויים עקב אי

רישום הזכויות בדירות שרכשו מהנתבעת, בפנקס רישום המקרקעין על שמם.

2. תמצית העובדות הדרושות לעניין

- 2.1 התובעים התקשרו בהסכמי מכר עם הנתבעת לפיהם התחייבה הנתבעת, חברה קבלנית ותיקה, לבנות את הבניין ולמסור לכל אחד מהם את החזקה בדירה שנרכשה על ידו בבניין האמור.
- 2.2 יובהר כי הבניין הינו קומפלקס המורכב משלושה אגפים, בסך הכל 86 דירות אשר נבנה על ידי הנתבעת, בשלבים שונים. בניית הבניין הושלמה בחודש 07/00 והחזקה בדירות נמסרה להם סמוך לכך.
- 2.3 בין כל אחד התובעים לבין הנתבעת נחתם הסכם מכר בקשר עם הדירה שרכש הימנה. עם זאת, לבית המשפט המציאו התובעים רק את ההסכם שבין התובעים 1 ו-2, לבין הנתבעת (להלן: "ההסכם").
- 2.4 בסעיף 17 להסכם נקבע כי הנתבעת מתחייבת לרשום את הבניין כבית משותף ואת הדירה בבעלות הרוכש, תוך 36 חודשים ממועד סיום הבניה של הבניין על שלושת אגפיו, אלא אם קיימים עיכובים שאינם תלויים בנתבעת, ואז יידחה הרישום לתקופה שלאחר הסרת המניעה.
- 2.5 עד למועד מתן פסק הדין טרם ניתן על ידי העירייה אישור על פי טופס 5, שהינו תעודת גמר, הדרושה לשם רישום הבניין כבית משותף וממילא לא ניתן לרשום את הדירות על שם הרוכשים, התובעים שלפני.

3. עמדת התובעים בקליפת האגוז

התובעים טוענים כי הנתבעת הפרה את ההסכמים בכך שלמרות שהמועד לרישום הזכויות חלף, לא נרשם הבית המשותף וממילא לא נרשמו זכויותיהם. דבר זה יש בו כדי לגרום לה לטענתם לפגיעה בשוויון דירותיהם. לפיכך עתרו לחייב את הנתבעת לשלם להם פיצויים בגובה הפגיעה על פי חוות דעת שמאית.

4. עמדת הנתבעת בקוף המחט

לעמדת הנתבעת, לא הגיעה העת על פי ההסכמים לרשום את הזכויות בלשכת רישום המקרקעין שכן מועד השלמת הבנייה כמשמעו בהסכם, טרם הגיע. בנוסף, מסיבות שאינן תלויות בנתבעת, שמקורן בדרישות של הרשויות, כגון כיבוי אש להכשרת רחבת כיבוי אש נוספת בקומפלקס, ודרישת עיריית חולון להגדלת שטחי החניה, נוכח מצוקת החניה באזור והגדלת תקן החניה, נדרשה הנתבעת לתוכנית שינויים שטרם אושרה וכל עוד לא תאושר, לא ניתן יהיה לרשום את הבית המשותף. מוסיפה וטוענת הנתבעת כי עשתה הכל כדי לקדם את תוכנית השינויים אשר מסיבות שאינן תלויות בה, הדבר טרם הגיע לידי אישור. בהקשר זה אף נטען כי התובעים מעכבים את אישור התוכנית שכן אינם חותמים על הסכמה לתוכנית השינויים ובכך מונעים את קידום התוכנית. עוד טענות בפי הנתבעת באשר לכך שלא הוכחה תביעת כל התובעים, לסכום הפיצויים ועוד.

5. שמאות

כל אחד מהצדדים הגיש חוות דעת של מומחה מטעמו בדבר שווי הפגיעה במקרקעין עקב אי רישום הזכויות בדירות על שם התובעים. נוכח הפער בין חוות הדעת, הוסכם למנוי שמאי מטעם בית המשפט. לאור ההסכמה, מינתי את השמאית עדינה גרינברג, אשר נתנה חוות דעתה ובמסגרת העריכה את ירידת הערך של כל אחת הדירות עקב אי הרישום בשיעור של 3% משווי הדירה, המהווה סך של 31,000 ₪ ליום 30.4.06. עוד ציינה המומחית כי הפגיעה חושבה לפי שלוש שנים וככל שהתקופה תארך, תגדל ירידת הערך, אם כי בשיעור שולי ההולך ופוחת.

6. הפלוגתאות

העניינים הדרושים להכרעה הם אלה:

6.1 האם הושלמה בניית הבניין כטענת התובעים או שמא כל עוד לא ניתנה תעודת

גמר, לא ניתן לקבוע כי הבנייה הושלמה כקבוע בסעיף 17 להסכם, וטרם חלה

החובה של הנתבעת לרשום את הזכויות בדירות על שם התובעים. בהנחה ותתקבל

עמדת התובעים,

6.2 האם קיימים עיכובים שאינם תלויים בנתבעת ואשר מונעים את הרישום, דבר שיש בו כדי להאריך את תקופת הרישום עד להסרת העיכוב וכקבוע בסעיף 17 ב'להסכם? אם כן, האם הנתבעת עשתה את הנדרש כדי להסיר את האילוצים האמורים כטענתה באמצעות תוכנית השינויים. במסגרת זו, האם כגרסת הנתבעת, אחת הסיבות לאי אישור תוכנית השינויים הוא סירוב התובעים לחתום על הסכמתם לתוכנית השינויים. אם לא,

6.3 שווי הפיצוי המגיע לתובעים, לנוכח הסתייגות הנתבעת משמאות המומחה המוסכם כמו גם פיצוי בגין עגמת נפש.

6.4 זהה המקום לציין את המחלוקת הנוספת באשר לטענת הנתבעת כי פרט לתובע 1 (להלן: "התובע"), שמסר תצהיר עדות ראשית עליו נחקר, דין תביעות יתר התובעים להידחות מחמת שלא הובא מטעם כל מי מהם תצהיר ואף לא נספחים הכרחיים כגון הסכם המכר בינם לבין הנתבעת. לעמדת הנתבעת תצהירו של התובע, אינו יכול להוות תחליף לעדות יתר התובעים.

דין

7. מועד השלמת הבניה

ההסכם נוקט בלשון לפיה רישום הזכויות על שם הקונה ייעשה: "בתוך 36 חודשים ממועד סיום בנית הבניין על כל שלושת אגפיו."

במחלוקת בשאלה האם המועד לכך חלף, כגרסת התובעים או באם טרם הגיע המועד כעמדת הנתבעת, דעתי כדעת התובעים ואבהיר.

ההסכם לא הגביל את מועד סיום בניה במובן קבלת תעודת גמר, אלא סיום הבניה במובן הפיסי. לו רצתה הנתבעת להגביל את המועד בקבלת תעודת גמר, היה עליה לציין זאת במפורש בהסכם, אך כזאת לא עשתה. לפי הכלל הפרשני, יפורש חוזה לרעת המנסח, ואין חולק כי החוזים נוסחו על ידי הנתבעת, מכאן המסקנה לפיה פרשנות התובעים היא הראויה.

מעבר לדרוש, קבלת עמדת הנתבעת גם אינה מתיישבת עם יתר הוראות ההסכם שעניינן מסירת החזקה בדירה כאשר זו ראויה למגורים. ההנחה הינה כי הנתבעת לא תמסור והרוכשים לא יקבלו את הדירות לחזקתם אלא אם הושלמה הבניה. כל הוראות ההסכמים המתייחסים למסירת החזקה בדירה, מכוונים למצב בו הושלמה הבניה, ופרט לעניינים שולים, כגון פיתוח החצר, חובה על הרוכשים לקבל את החזקה. מכאן, שנושא השלמת הבניה הוא במובן הפיסי של סיום הבניה, ולא במובן המשפטי. אם רצתה הנתבעת להגביל את מועד המסירה ומועד הרישום למועד קבלת תעודת גמר היה עליה לכתוב זאת במפורש, אך כזאת לא נעשה.

קבלת עמדת הנתבעת אינה מתיישבת גם עם השכל הישר ושורת ההגיון. אין בהסכם כל הוראה אימת מסתיימת החובה על הנתבעת להשיג טופס 5, תעודת גמר, בהבדל ממגבלה על תקופת הרישום. לא ייתכן שדירים יפקידו בידי הקבלן את נושא טיפול בקבלת תעודת גמר ללא כל מגבלה של זמן ובאופן שלא תהיה לו כל מחויבות להמציא תעודת גמר תוך מועד מסוים. הצדדים הקפידו על מועדים בהסכם, באשר להתחייבות כל צד ונתנו דעתם לחשיבות הרישומים וכאמור בין היתר בסעיף 17 להסכם. אם הרישום היה מותנה בתעודת גמר, היה מקום למצוא בהסכם תנאים באשר לחובת הנתבעת להשיג או למצער מועד אשר עד אליו על הנתבעת להשיג את תעודת הגמר, אך אין כל הוראה כאמור בהסכם. מכאן, שהצדדים ראו את סיום הבניה, כמועד קבלת החזקה בדירות וממנו יש למנות את המועד של רישום הזכויות בדירות על שמם.

את ועוד, מר אופיר כהן, מטעם הנתבעת השיב בחקירתו בעמוד 28 שורה 11 :

"לדעתנו פעולות הבניה הסתיימו אך כוללים מרכיבים שדרשו תוכנית מצבית."

לפינו איפוא אישור בלתי מסוייג של הנתבעת מפי מנהלה לפיה גם לדידה פעולות הבניה הסתיימו.

מהאמור לעיל עולה כי הבניה הסתיימה כגרסת התובעים בחודש 07/00, עת קבלת טופס 4, ולכן היה על הנתבעת לרשום את הדירות על שם התובעים, בחלוף שלוש שנים ממועד זה, דהיינו עד חודש 07/03.

8. מניעות

הנתבעת טוענת כי התקיימו נסיבות שאינן בשליטתה אשר מונעות את הרישום. הראשונה שבהן היא כי לאחר אישור התוכנית, ובסמוך לאחר קבלת טופס אישור אכלוס, טופס 4, היא נדרשה על ידי מכבי אש, לבנות רחבת כיבוי בחזית בניין 78 וזאת בנוסף לרחבה הקיימת. נסיבה נוספת הינה מצוקת החניה במקום אשר חייבה הכשרת מקומות חניה נוספים.

לכאורה, יש באמור משום נסיבות מסכלות, ולמצער נסיבות אשר לפי לשון סעיף

17ב' להסכם, יש בהן, כדי לעכב את הרישום שלא מסיבות התלויות בנתבעת.

הנתבעת, בהיותה ערה לקשיים דנן, יזמה בשיתוף עם העירייה תכנית שינויים לתכנית הקיימת באופן שתאושר רחבת חניה נוספת לפי דרישת מכבי אש וכן תאושר הכשרת 9 מקומות חניה נוספים (נספח א' לתצהיר אופיר כהן), (להלן: "תכנית השינויים"). לעמדת הנתבעת, אישור תכנית השינויים תסלול את הדרך לרישום הבית המשותף ובהמשך רישום הדירות על שם התובעים.

עיינתי בתכנית, מוצג נ/1 וכן בחנתי את מיקום רחבת החניה הקיימת והנוספת, היא הוגשה כאמור כמוצג וניתנו לה הסברים של הצדדים.

מסתבר כי עד כה לא צלחה דרכה של הנתבעת לאשר את תכנית השינויים וזאת לטענתה מחמת התנגדויות בעלי הדירות, ובכללם התובעים. לפי דרישת העירייה היה על הנתבעת להמציא אישור של 75% מהדיירים כי מסכימים הם לתכנית השינויים. מר כהן העיד כי הנתבעת נדרשה להכין 86 סטים של תוכניות השינויים ולהעבירם לכל אחד מהדיירים.

הנתבעת אכן שלחה באמצעות בא כוחה, עו"ד וירניק, פניה לדיירים ובמסגרתה בקשה מהם לחתום על הסכמה לתכנית השינויים. במכתב, נספח ד' לתצהיר הנתבעת, מוסבר מפורשות לדיירים, שאישור התכנית יאפשר את רישום הדירות בלשכת רישום המקרקעין. עוד נאמר במכתב, שאם יומצאו מלוא הסכמות הדיירים, תיאות העירייה לאשר את התכנית מיידית, דבר שיאפשר, כך צוין במכתב, לפעול לרישום הדירות לאלתר. למכתב צורף נוסח המכתב שהדיירים התבקשו לחתום.

התובע, שהיה כאמור העד היחיד מטעם התובעים שמסר עדות ראשית ונחקר על תצהירו, אישר בעדותו כי הוא יודע שהנתבעת הכינה את תוכנית השינויים שהועברה להתייחסות הדיירים (עמוד 23 שורה 32). התובע טען כי הוא לא התנגד לתוכנית השינויים אך לא ידע מה עמדת יתר התובעים לגביה. עם זאת, בהמשך חקירתו שעה שהוצג לו נוסח טיוטת מכתב ההסכמה שכל רוכש אמור לחתום באשר לתכנית השינויים (נספח ה' 2' לתצהיר הנתבעת), אישר כי למרות שהוא התבקש ליתן את הסכמתו כאמור במסמך דנן, הוא לא עשה כן (עמוד 23 שורה 25-23). לדבריו הוא לא חתם, למרות שלדבריו בעמוד 23 שורה 3:

"אני אישית לא התנגדתי"

וכי אי החתימה נבע מהייעוץ המשפטי שקיבל:

"העורכת דין שלי אמרה לי לא לחתום על כך. זה היה בפברואר 2006."

דבריו אלו שומטים את הקרקע תחת טענתו בסעיף 9 לתצהירו לפיו הכשרת מקומות חניה תיפגע בערך הדירות ובזכויות קנייניות של התובעים. זאת ועוד, לשאלת בית המשפט השיב התובע כי אין לו מניעה לחתום על הסכמה לתכנית השינויים (עמוד 24 שורה 21). מעל ומעבר, שעה שהתבקש התובע בחקירתו להבהיר האם המניעה עליה טען בתצהירו היא גם בשם יתר התובעים השיב: "איני יודע" (עמוד 23 שורה 5).

מסקירת העובדות, בהסתמך על המסמכים והעדויות כפי שפרטתי לעיל, קיים בסיס מוצק לקביעת הממצאים הבאים:

8.1. נוצרו עיכובים שאינם בשליטת הנתבעת לצורך הרישום, כלשון סעיף 17 ב' להסכם, המקנה הארכה של תקופת רישום הזכויות על שם הרוכשים עד להסרת העיכובים.

8.2. העיכובים הם הן באשר לדרישת מכבי אש בקשר עם רחבת חניה נוספת והן באשר להכשרת מקומות חניה נוספים.

8.3. הנתבעת פעלה להסרת העיכובים בהכנת תכנית שינויים.

8.4. יש בסיס להניח כי אישור תכנית השינויים יאפשר את רישום הזכויות.

8.5. התובע וייתכן שתובעים נוספים, גרמו לעיכוב באישור תוכנית השינויים.

8.6. אין לתובע כל התנגדות עניינית שלא להסכים לתכנית השינויים, היא אינה פוגעת בו והוא לא יודע על כל פגיעה ביתר התובעים.

למעשה די בכך כדי לדחות את התביעה.

מעבר לדרוש:

9. התובע, כך מסתבר, ואולי אף תובעים נוספים, מעכבים את אישור תכנית השינויים, וללא כל טעם שהוא. אין להם אלא לבוא אל עצמם בטרוניה כי הרישום טרם נעשה. כאמור, התובע הודה כי התבקש לחתום על הסכמה לאישור תכנית השינויים. הסתבר כי לא נתן את הסכמתו לאור ייעוץ משפטי ולא ניתן כל טעם מדוע ניתן לו יעוץ משפטי כאמור והאם בתכנית השינויים יש כדי לפגוע בזכויותיו. קל וחומר, כפי שציינתי לעיל, השיב התובע לשאלתי שאין לו כל מניעה ליתן הסכמתו לתכנית השינויים. תמהני על האמור בהקשר זה בסיכומי באת כוח התובעים לפיה לא הוכח שהתובעים מתנגדים לתכנית השינויים (סעיף 12 לסיכומים). מכאן, שהתובע ללא טעם ענייני מעכב את אישור התכנית, אמנם אין לדעת אם התכנית ממילא לא הייתה מאושרת מחמת שרוכשים אחרים לא היו מסכימים לה, אך שעה שהתובע עצמו לא נתן לה את הסכמתו, יש לו מניעות מבחינת חובת תום הלב לפי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973, לבוא בטענות כלפי הנתבעת. ניחא, אם היה בידי התובע טעם מדוע לא להסכים לתכנית השינויים, כגון היה מצביע על פגיעה בקניינו או אף העדר נוחות או אבדן הנאה, ניתן היה לבחון ולשקול זאת, אך מה לי שעה שהסתבר כי ללא כל סיבה, מאן התובע ליתן הסכמה לתכנית השינויים. לא ירדתי לסוף דעתה של באת כוח התובעים בסעיף 12 לסיכומיה לפיהם יש בתכנית השינויים כדי לפגוע בקניין הדיירים, הרי לא הובא כל בדל ראיה לעניין זה.

10. אוסיף כי לגרסת הנתבעת יש בידה יפויי כוח מאת הדיירים ליתן בשמם הסכמות לתכניות מסוג דנא. לכאורה, יכלה הנתבעת לעשות שימוש ביפויי הכוח האמורים ולחתום על תכנית השינויים בשם הדיירים, אך אין לבוא אליה בטרוניה כי פנתה אליהם ישירות על מנת שיתנו את הסכמתם בכתב לכך.

11. ללא התעלמתי מטענת בא כוח התובעים בסיכומיה לפיה הטענה באשר לסירוב התובעים לחתום על

הסכמה לתוכנית השינויים מהווה הרחבת חזית. אמנם אין טענה בכתב ההגנה בהקשר זה, אך שעה שהדבר נטען במפורש בתצהיר התובע, כגון בסעיף 9, די בכך כדי להכשירה. זאת ועוד, לא הייתה כל התנגדות במהלך החקירה לשאלות בעניין דבר שיש בו להכשיר, כמו גם שמסקנתי לדחיית התביעה, אינה מושתתת רק על מאון התובע לחתום על התכנית, אלא היא מהווה טעם מעבר לדרוש.

12. נתתי דעתי גם לטענת בא כוח התובעים לפיה לא הובאו ראיות על דרישת מכבי אש לרחבת כיבוי בקומפלקס. אציין כי הדבר עולה מתכנית השינויים כמו גם מ-1/1, ואף נסמך על עדות מר כהן. זאת ועוד, במכתב עו"ד וירניק מיום 31.1.06, שנשלח לדיירים, נספח ד לתצהיר הנתבעת, צוין מפורשות בסעיף 5 עניין המניעות של הרישום לנוכח דרישת מכבי אש ברחבת כיבוי נוספת. כך שעניין זה הוכח כדבעי.

13. גם אם שגיתי במסקנתי, לא יהיה בכך אלא כדי לקבל את התביעה של התובע 1, ואבהיר:

התובע הוא היחיד מקרב התובעים שנתן תצהיר ונחשף לחקירה שכנגד. אין עסקינן בתביעת נציג כמשמעה בדין או תביעה ייצוגית, לפיה יכול אחד להצהיר עבור אחרים. גם לא הושגה כל הסכמה דינית לפיה התובע יכול ליתן עדות חלף כל יתר התובעים. זאת ועוד, מחקירת התובע עולה כי ידיעתו באשר ליתר התובעים אינה מספקת. כך, לא ידע לומר אם יתר התובעים התבקשו לחתום על הסכמה לתכנית השינויים, האם התנגדו לה, כאשר רק בחקירה החוזרת אמר שלמיטב ידיעתו יש דייר אחד המתנגד לה. בנוסף, לא צורפו כל החוזים שבין התובעים לבין הנתבעת, אלא רק החוזה שבין התובע לבין הנתבעת. דהיינו, אין לפני בית המשפט כל בסיס לקביעה האם זכאים יתר התובעים לסעדים הנטענים על ידם שעה שלא הוגשו ההסכמים בינם לבין הנתבעת. במיוחד נכון הדבר לאור עדות מר כהן שישנם שינויים רבים בהסכמים (עמוד 26 שורה 25-20). גם אז לא טרחו התובעים לבקש את הבאת הראיות החסרות. ללא ההסכמים, נעדרת תביעת התובעים האחרים כל בסיס ראיתי הדרוש לקבלתה.

אוסף כי התגלו גם אי דיוקים בעדות התובע. כך טען כי מצוקת החניה נובעת מכך שהנתבעת הצמידה 4 מקומות חניה לכל אחת מהדירות השייכות לבעלי הקרקע ולבעלי המניות של הנתבעת. בחקירתו הנגדית, הודה התובע כי לא ראה כל מסמכים בעניין וכמו כן אישר שאינו מכיר את בעלי המניות של הנתבעת. תמהני הכיצד ההין התובע להצהיר על עובדות שהסתבר כי הן נעדרות כל בסיס?

לאור התוצאה אליה הגעתי, איני נדרש לבחון את המחלוקת שבין הצדדים באשר לנזק שנגרם. כאמור, מסקנתי כי דין התביעה להידחות, ואם שגיתי, לכל היותר תתקבל תביעת התובע 1. הפיצוי שיגיע לתובע, אם אכן שגיתי, הוא זה הקבוע בחוות דעת השמאית מטעם בית המשפט בלבד. אין מקום לפצות את התובע בגין עגמת נפש, שכן אין ראש נזק כאמור בכתב התביעה, במסגרתו נתבע רק נזק עקב ירידת ערך של הדירות. לא ראיתי לקבל את נימוקי בא כוח הנתבעת החולק על ממצאי המומחית מטעם בית המשפט. מעבר לעובדה שמדובר בשמאי מוסכם, לא קיים פגם המצדיק את פסילת חוות הדעת. הטעם שמציגה באת כוח הנתבעת בסיכומיה לפיה שגתה השמאית עת שהסתמכה בחוות דעתה על פסקי דין, אינו שומט כשלעצמו את הקרקע תחת חוות הדעת, במיוחד נכון הדבר שעה שאין עיסקאות זהות לנכס נשוא ההערכה.

14. סוף דבר

מכל הנימוקים האמורים, באתי לכלל דעה כי דין התביעה להידחות.

התובעים יישאו בהוצאות הנתבעת בסך של 10,000 ₪ בצירוף מעמ ובצירוף ריבית והפרשי הצמדה כדין מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.

ניתן היום ט' באדר, תשס"ז (27 בפברואר 2007) בהעדר הצדדים.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

איתן אורנשטיין, שופט