



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

בפני כבוד השופט אלי ברנד

תובעים 1. ירון לידני
2. שלומית לידני

נגד

נתבעים 1. אליעזר ברכה
2. אברהם ברכה
3. יהושע ניסים ברכה
4. סיניורו יוסף
5. רבקה בראשי
6. יהודית בראשי

צד שלישי עו"ד אריה סמארלי

ב"כ הנתבעים: עוה"ד יניב רוטנשטיין ומיה לוי

פסק דין ביחס להודעה לצד השלישי

1. בין התובעים (להלן: "הקונים") לנתבעים (להלן: "המוכרים") נערך ביום 7.8.13 חוזה מכר דירה, אותו ערך צד ג' אשר שימש כעורך דינם של שני הצדדים לעסקה (להלן: "עו"ד סאמרלי").
2. פסק דין זה עוסק בהודעת צד ג' אשר שלחו הנתבעים 1 ו-3 לעו"ד סאמרלי, בה נטען כי רשלנותו בעריכת חוזה מכר דירה הובילה לחיובם בפיצוי לקונים בעקבות קבלת תביעתם בגין הפרת חוזה המכר (להלן: "התביעה העיקרית") בשל אי מסירת החזקה ואי השלמת רישום הזכויות בדירה על שמם במועד שנקבע. בהודעה לצד השלישי עותרים הנתבעים לחייב את עו"ד סאמרלי לשפותם בגין הסכומים אשר נפסקו כנגדם ושולמו לתובעים.
3. בפסק הדין בתביעה העיקרית חוייבו הנתבעים לשלם לתובעים את מלוא סכום התביעה בסך 126,152 ₪, וכי עו"ד סאמרלי שהיה נתבע פורמאלי בתביעה העיקרית ימסור את מפתחות הדירה לתובעים וזו תועבר לחזקתם. על פי פסק הדין החזקה נמסרה וסכום הפיצוי שולם.
4. יש לציין כי למרות האמור, עד כה טרם נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ויתרת התמורה המופקדת בידי עורך הדין טרם הועברה למוכרים.

רקע עובדתי

4. בין הקונים למוכרים נחתם ביום 7.8.13 חוזה מכר לפיו מכרו הנתבעים את זכויותיהם בדירה ברחוב הקליר 8 בנתניה הידועה כגוש 8242 חלקה 112 (להלן: "הדירה").
5. יוער כי הנתבעים 1-5 חתמו על חוזה המכר כבר במרץ 2013 אולם הנתבעת 6 חתמה עליו רק באוגוסט 2013 ולפיכך נקבע מועד זה כמועד החתימה.
6. בעלי הזכויות בדירה היו הוריהם המנוחים של הנתבעים שזכויותיהם עברו לידיהם בצו ירושה ונרשמו על שמם.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

7. טרם נמכרו הזכויות בנכס על ידי התובעים, הגיעו הנתבעים להסכמה כי ימכרו וכלתו של הנתבע 1. לשם כך פנו הצדדים לעסקה אל עו"ד סאמרלי ושילמו לו את מלוא שכר טרחתו אך בסופו של דבר עסקה זו לא יצאה לפועל ועורך הדין הציע לנתבעים למכור את הדירה לתובעים.
8. הצדדים הסכימו כי עו"ד סאמרלי ייצג בעסקה הן את המוכרים והן את הקונים.
9. על פי חוזה המכר הייתה העסקה תלויה בתנאי מתלה לפיו יבוטל ההסכם עליו חתמו הנתבעים עם בנו של הנתבע 1 וכלתו.
10. עוד נקבע בחוזה המכר, כי הנתבעים ידאגו לרישום והעברת זכויות הבעלות בדירה על שם הנתבעים תוך 45 מיום מועד מסירת החזקה, וכי כל מניעה להעברת הזכויות התלויה במוכרים או בפגם בזכויותיהם תוסר על ידם תוך 30 יום.
11. בחוזה המכר לא נכללה התייחסות לאפשרות של עיכוב מעבר לפרק הזמן האמור בהעברת הזכויות לקונים העלולה לנבוע מן הצורך בקבלת הסכמת הבעלים במקרקעין, וכן לעובדה שעייכוב כזה יעמוד בסתירה ללוח הזמנים הבסיסי והקצר לו התחייבו המוכרים בחוזה.
12. הנתבעים התחייבו לשלם במעמד חתימת החוזה סכום של 500,000 ₪ לידיו הנאמנות של עו"ד סאמרלי, על מנת שיעבירו לידי הנתבעים עם ביטול העסקה הראשונה ע"י רשויות המס, רישום הבעלות בדירה על שם הנתבעים בהתאם לצו הירושה ורישום הערת אזהרה לטובת הנתבעים.
13. כמו כן, התחייבו הנתבעים לשלם את יתרת התמורה בסכום של 250,000 ₪ תוך 45 יום מיום חתימת ההסכם, במעמד וכנגד קבלת החזקה בדירה, כאשר עד רישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין יוותר סכום זה בנאמנות בידי עורך הדין.
14. הנתבעים השלימו את התשלומים במועדים כפי שנקבעו בהסכם המכר, אולם הנתבעים סרבו למסור לידיהם את החזקה בדירה כל עוד לא יועברו אליהם כספי התמורה במלואם.
15. יוער, כי במקביל לעריכת חוזה המכר נושא תובענה זו, נערך על ידי עורך הדין הסכם בין יחידי הנתבעים, אחים על פי קרבתם המשפחתית, המסדיר את אופן חלוקת כספי התמורה לאחר קיזוז חובות ביניהם והחזר כספי התמורה בגין העסקה שבוטלה (להלן: "ההסכם בין האחים").
16. ביום 25.2.14 הוחזר תיק רישום הזכויות מלשכת רישום המקרקעין ללא העברת הזכויות על שם הנתבעים עקב הדרישה להסכמת כלל הבעלים במקרקעין לביצוע העסקה, לרבות חברת ורדה אגודה שיתופית לשיכון בת"א בע"מ (להלן: "חברת ורדה"). לאחר קבלת צו מתאים בעניין חברת ורדה, הגיש עו"ד סאמרלי את התיק לרישום בשנית אך גם הפעם לא נרשמה העסקה שכן לא הוגשה הסכמתם של יתר הבעלים במקרקעין.
17. ביום 20.5.14, כשמונה חודשים לאחר המועד המוסכם למסירת החזקה, הגיעו הנתבעים להסכמה עם הנתבע 1, שפעל כנציג הנתבעים, אשר תועדה בסיכום פגישה עליו חתמו הצדדים (נספח ו' לתצהיר עו"ד סאמרלי) על פיו יימסרו מפתחות הדירה לידי הנאמן עו"ד סאמרלי, אשר יעבירם אל הקונים לאחר שהנתבעים יקבלו כל אחד 20,000 ₪ מכספי הנאמנות. עוד הוסכם כי היתרה תועבר לידי הנתבעים עם העברת הבעלות תוך 8 חודשים ולאחר מועד זה שומר כל צד על זכויותיו.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

ברם, הנתבעים חזרו בהם מהסכם זה וחלקם בהסכם לא קויים.

18. במכתב למוכרים מיום 30.6.14 (נספח ג' לכתב התביעה), ציין עו"ד סאמרלי כי אין לתלות את מסירת החזקה ומפתחות הדירה לקונים בהעברת מלוא התמורה לידיהם הואיל והתשלום אמור היה לעבור לידיהם רק עם רישום הזכויות בדירה בפועל על שם הקונים. לטענתו, כל עוד לא נעשה כן, יש להותיר את התשלום בנאמנות לצורך הבטחת רישום הדירה על שם הקונים אך לא לעכב את מסירת החזקה לתובעים.

19. עוד ציין עו"ד סאמרלי, כי רישום הזכויות בדירה על שם הקונים טרם בוצע על אף שהניירת הדרושה הועברה ללשכת רישום המקרקעין, שכן נדרשה הסכמת הבעלים. כמו כן, טען כי על פי סעיף 5.4 להסכם המכר, יכולים היו המוכרים להיחשב כמי שמילאו את חובת הרישום לו היו מסירים כל מניעה מצדם לקיום הרישום כגון השגת הסכמת חברת ורדה.

20. עורך הדין הוסיף וטען במכתבו, כי סירוב המוכרים לשלם את שכר טרחתו עיכב את המצאת הסכמת חברת ורדה הכרוכה בפניה לבית המשפט. בנוסף, הודיע כי בכוונתו למסור את מפתחות הדירה לידי הקונים תוך 15 יום ממועד המכתב וכי בעקבות תשלום שכר טרחתו על ידי הקונים, לפנים משורת הדין ובמטרה להקטין את נזקיהם, יטפל בקבלת הסכמת חברת ורדה.

21. במכתב מאת מר אליעזר ברכה מיום 9.7.14 (נספחים ג'-ד' לתצהיר עו"ד סאמרלי) ובמכתב נוסף של ב"כ המוכרים מיום 14.7.14 (נספח ד' לכתב התביעה), הודיעו המוכרים לעו"ד סאמרלי כי הם מבטלים את הנאמנות שניתנה לו על מפתח הדירה ודרשו כי ישיב את המפתח לידיהם ולא יעשה בו שימוש. עוד הציעו המוכרים לשלם את שכר טרחתו של עורך הדין מתוך יתרת הכספים הנמצאים בנאמנות, ויתרת הכספים תועבר לידיהם במקביל להעברת המפתח והחזקה בדירה לקונים.

22. במכתב תגובה מיום 31.7.14 (נספח ז' לכתב התביעה) השיב עו"ד סאמרלי כי המוכרים ידעו במועד החתימה שהעברת יתרת התמורה כפופה לרישום הזכויות על שם הקונים וכי התנגדותם למסירת המפתח ללא קבלת יתרת הכספים נוגדת את ההסכם. עוד ציין במכתבו כי אין להתייחס אל שכר הטרחה כלאחר יד וכאילו מעולם לא היווה הדבר בעיה שכן המוכרים סירבו קודם לכן לשלם את שכר טרחתו לצורך פעולותיו, לרבות עבור הפניה לבית המשפט לצורך קבלת סמכות לחתום בשם חברת ורדה על מסמכי העברה.

23. ביום 10.11.14 הגישו הקונים תובענה זו כנגד המוכרים בה דרשו להורות להם לשלם את התשלום המוסכם בגין הפרתו היסודית של ההסכם וכן שווי דמי שכירות מיום 20.10.13, הוא יום תשלום מלוא התמורה. יוער, כי על פי חשבונית שצורפה לכתבי הטענות מלוא התמורה שולמה כבר ביום 15.9.13.

24. עוד דרשו הקונים בתביעתם את השבת הסכומים ששולמו על ידם במקום הנתבעים בגין ארנונה, הוצאות משפט ואגרות ובסה"כ עמד סכום התביעה על 126,152 ₪. כמו כן, התבקש בית המשפט להורות לנתבעים למסור לתובעים את החזקה בדירה כדי שיוכלו לעשות בה שימוש כמתחייב מהוראות ההסכם ולהורות לנתבע הפורמאלי, הנאמן עו"ד סאמרלי, למסור את המפתחות שנמסרו לו על ידי הנתבעים, לידי התובעים.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

25. הנתבעים טענו מצדם כי אי קיום התחייבויותיהם הנובעות מהסכם המכר מקורו בעובדה שעורך הדין התרשל בתפקידו שכן, בין היתר, לא הסביר להם שהעברת הזכויות בדירה תהיה כרוכה בפניה לבית המשפט בעניין חברת ורדה הרשומה כבעלים נוספים ובהותרת סכום העומד על כשליש מסך התמורה בידיו, ולמעשה לא וידא כי יהיה באפשרותם למלא את ההתחייבויות שנטלו על עצמם, התלויות בצדדים שלישיים זרים לעסקה.
26. לטענת הנתבעים, היה על עורך הדין לדעת לאורך כל הדרך מהו מצבו המשפטי של הנכס, עוד מהשלב הטרם חוץ, והיה עליו לצפות מראש כי לצורך הליכי רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין נדרשת הסכמת כל הבעלים, לרבות פניה לערכאה שיפוטית ולקבלת הסעד הרלוונטי, הכרוכים בהוצאות שונות ובפרקי זמן אשר אינם מתיישבים עם הוראות ההסכם.
27. עוד הוסיפו הנתבעים וטענו כי גם כאשר הונחה בפני עורך הדין הצעה להסדר המחלוקת על ידי ב"כ המוכרים, המשיך הלה להחזיק את כספי הנאמנות מחד ואת מפתחות הדירה מאידך, תוך שהוא מגלגל את האחריות למצב לפתחם של הנתבעים בטענות שונות הנוגעות לשכר טרתו ומונע מן הצדדים את השלמת העסקה.
28. לאור הסכמת הצדדים ניתן פסק דין המקבל את התביעה במלואה וסכום הפיצוי לו עתרו התובעים שולם במלואו על ידי הנתבעים.
29. בעקבות התביעה העיקרית, הוגשה ביום 21.1.15 הודעת צד ג' מאת הנתבעים 1 ו-3 נגד עו"ד סאמרלי. טענות הצדדים הנוגעות להודעה לצד השלישי יפורטו להלן.

טענות הנתבעים בהודעה לצד השלישי

30. בהודעתם לצד השלישי טענו הנתבעים כי לא ניתן היה להשלים את פעולת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, לרבות מסירת החזקה בדירה לתובעים, עקב הטיפול הרשלני וחוסר הזהירות מצד עורך הדין בייצוג ובביצוע חיובי הצדדים מכוח ההסכם.
31. לטענת הנתבעים, היה על עורך הדין לדאוג בעת עריכת חוזה המכר לכך שתינתן להם האפשרות למלא ולבצע התחייבויות התלויות ברצונם של צדדים שלישיים זרים לעסקה, כפי שעולה מהמקרה דנא ולהבטיח מנגנון בהסכם אשר יבטיח את זכויותיהם תוך מציאת איזון בין הזכויות והאינטרסים של שני הצדדים.
32. עוד טענו הנתבעים כי היה על עורך הדין לצפות מהן הפעולות שיהיה צורך לבצע בכדי להביא לרישומה של העסקה ולגלות כבר בתחילת הדרך, קרי בעת כריתת החוזה, את הקשיים הצפויים. הנתבעים הוסיפו כי מתפקידו של עורך הדין לתת ביטוי מפורש בכתובים לבעייתיות בהסכם ולהציגה באופן מפורש ללקוחות המיוצגים על ידו.
33. הנתבעים טענו כי עורך הדין התרשל בכך שלא הביא לידיעתם את פרטי ההסכם טרם חתימתם עליו, לרבות העובדה כי לא ניתן יהיה להשלים את רישום הזכויות בדירה על שם הקונים בתוך פרק הזמן המפורט בהסכם לאור מצב הזכויות אשר אמור היה להיות ידוע לו כבר במועד עריכת ההסכם.





בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

34. עוד טענו הנתבעים, כי עורך הדין לא הקריא ולא הבהיר את הוראות ההסכם לכלל המוכרים שהם – לדבריהם – אנשים "פשוטים וקשי יום". עורך הדין לא עשה זאת לדבריהם במועד חתימת הנתבעים 5-1 על ההסכם בחודש מרץ 2013 ולא עד לחודש אוגוסט באותה שנה, אז הגיעה הנתבעת 6 לחתום על ההסכם.

35. לטענת הנתבעים, אילו היו יודעים כי יצטרכו להמתין תקופה כה ארוכה עד להשלמת רישום הזכויות כאשר שליש מכספי התמורה יוותרו בידי הנאמן, היו נמנעים מלחתום על חוזה המכר במתכונתו הנוכחית.

36. עוד ציינו הנתבעים, כי הצורך בצו שיפוטי בעניין חברת ורדה לא הופיע בחוזה המכר, לא הובא לידיעת כל המוכרים ולא היה ידוע להם עד להגשת התביעה בידי הקונים. לטענתם, גם אם לשיטתו של עורך הדין סאמרלי צו זה היה בידיו של עורך דין אחר, הדבר לא היה בידיעתו האישית והוא אף לא וידא כי צו כזה קיים. בנוסף, עורך הדין לא וידא כי ניתן יהיה לעשות בצו כאמור שימוש ורק בדיעבד גילה כי מדובר בצו שניתן לצורך רישום מכוח צו הירושה בלבד.

37. הנתבעים הוסיפו וטענו כי עורך הדין התרשל בכך שלא ידע על הצורך בהסכמת יתר הבעלים במקרקעין, בנוסף על חברת ורדה, על מנת להשלים את רישום הזכויות בדירה על שם הקונים. לדבריהם לא הייתה בידיו כל ידיעה בנוגע ליתר הבעלים, לרבות פטירת חלקם, והצורך בהמתנה לצווי הירושה בעניינם, דבר המעיד על כך שלא טרח ללמוד את ייחודיותה של העסקה ולא דאג לוודא פרטים מהותיים מראש. לטענתם עורך הדין לא עשה דבר בעניין זה, ורק לאחר חזרת התיק בפעם השנייה מלשכת רישום המקרקעין הבין את הצורך בקבלת הסכמת יתר הבעלים.

38. הנתבעים טענו עוד, כי עורך הדין לא פעל לקבל את הסכמת יתר הבעלים טרם חתמו הצדדים על ההסכם.

39. לטענת הנתבעים התרשל עורך הדין בכך שגרם להם לחתום על הסכם שאינם יכולים לעמוד בו, שכן לא ניתן היה לרשום את הזכויות על שם הקונים תוך 45 יום ממועד המסירה נוכח המניעה הקיימת בעניין הסכמת הבעלים. לראיה, ציינו הנתבעים, גם לאחר חלוף כ-4 שנים ממועד חתימת חוזה המכר טרם נרשמו הזכויות על שם הקונים.

40. עוד הוסיפו הנתבעים, כי עורך הדין לא עשה דבר למניעת ההפרה הידועה מראש מלבד משלוח מכתב התראה למוכרים, ובכך נקט לטענתם עמדה לטובת הקונים באופן פסול ובלתי חוקי. לדבריהם היה על עורך הדין לפנות בבקשה מתאימה למתן הוראות לערכאה הרלוונטית, מבלי להעדיף צד אחד על משנהו.

41. לטענת הנתבעים, המציאו לידי עורך הדין את כל מסמכי ההעברה הנדרשים מכוח ההסכם מתוך הבנה כי בהתאם להוראות סעיף 5.4 יקבלו לידיהם את יתרת התמורה, בלא שהבינו את הסתירה הפנימית שיוצר סעיף 8.2.4 להסכם לטובת הקונים בכך שמורה על החזקת כספי הנאמנות בידי עו"ד סאמרלי עד להעברת הזכויות על שם הקונים.

42. עוד נטען כי סתירה זו מיטיבה גם עם עורך הדין בעצמו אשר הותיר את כספי הנאמנות בידיו לפרק זמן בלתי מוגבל, ללא כל פיקוח, בעודו עושה בהם כרצונו. הנתבעים הוסיפו כי לא ברור



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

- מדוע החליט עורך הדין להותיר בנאמנות סכום כה גבוה ביחס לשווי הבית, כאשר לא הייתה קיימת כל חבות בדבר היטל השבחה או מס שבח ולא ברור איזה סיכון נועד סכום זה להבטיח.
43. עוד טענו הנתבעים, כי הנוהג המקובל בשוק עסקאות המכר יד שניה הינו כי עם מסירת מסמכי העברת הזכויות לידי הקונה, יוצא המוכר ידי חובתו וזכאי לקבל את יתרת התמורה לידיו. לטענתם החלטתו של עורך הדין לשנות את הנוהג המקובל מעידה על נטייתו לטובת הקונים, ככל הנראה לאור אביה של הגב' לידני – התובעת 2, הנובעת מעבודה משותפת בהיותו של עורך הדין כמלווה את פרויקט פינוי בינוי של שיכון רומנים.
44. הנתבעים הוסיפו עוד, כי עורך הדין עשה ככל העולה על רוחו בניהול כספי הנאמנות עבור המוכרים וכי אין להם כל ידיעה בדבר ניהול כספים אלו והאם הושקעו כנדרש. לטענתם לא קיים עורך הדין את החלטת בית המשפט מיום 27.1.16 לעניין המצאת דפי חשבון הנאמנות, לא עמד בתשלום ההוצאות שנפסקו לו בעניין זה ואף ניסה להציג מסמך שקרי בדבר חשבון אחר, כאילו מדובר בכספי הנתבעים. לטענתם, לא קיים חשבון נאמנות ומעולם לא היה.
45. לעניין שכר הטרחה טענו הנתבעים כי עורך הדין לא הבין את מורכבות העסקה, ורק כאשר החלה העסקה להסתבך הבין את הצורך בגביית שכר טרחה נוסף אשר לא נדרש מראש. לטענתם, דרישת תשלום שכר טרחה לא הוצגה בפניהם – לא עבור עריכת הסכם המכר, לא עבור הפעולות המשפטיות הצפויות לצורך השלמת הליכי הרישום ואף לא עבור עריכת ההסכם בין האחים.
46. נוכח האמור לעיל, דרשו הנתבעים שיפוי בגין סכומים שיחויבו בהם בתביעה.

טענות צד ג'

47. לטענת עו"ד סאמרלי, דין התביעה לעניין הודעת צד ג' להידחות בכל הקשור לסכומי התביעה והסכומים ששולמו בפועל. לדבריו, ככל שבית המשפט ימצא רשלנות בהתנהלותו, יש לחייבו לכל היותר במחיר עיכוב יתרת התמורה נוכח אי סיום הליכי העברת הזכויות ברישום על שם הקונים.
48. עו"ד סאמרלי שלל בסיכומיו את טענות הנתבעים לפיהן התרשל בכך שלא הביא לידיעתם את פרטי ההסכם, לא הבהיר להם ולא הציג להם את בעיות הרישום הצפויות. לדבריו, נוכח ניסיונם הכושל של הנתבעים בקשר לעסקה הקודמת עם בנו של הנתבע 1, הוסברה לנתבעים בעייתיות העסקה, בפרט לאור התנאי המתלה שנקבע בהסכם. עוד ציין, כי קבלת מסמכי הביטול מרשויות המס ארכו מספר חודשים, ועם סיומם הגיעה הנתבעת 6 ביום 9.8.13 לחתום על ההסכם.
49. לטענת עו"ד סאמרלי, בטרם חתימתם על ההסכם קיבלו כל הנתבעים שהיו נוכחים במועד החתימה עותק מן ההסכם לקריאה, ורק לאחר שקראו את ההסכם, העירו את הערותיהם וביקשו לבצע תיקונים, חתמו עליו.
50. עו"ד סאמרלי טען עוד, כי לא הייתה כל רשלנות מהותית מצדו ולא אמור היה להיות כל עיכוב ברישום אלמלא הצהיר הנתבע 1 ערב חתימת ההסכם כי בידו צו המאפשר לעו"ד רוני שמואל



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

לחתום בשם חברת ורדה על כל פעולה שתתבקש חתימתה, כפי שעשה עת העביר את הבעלות על פי צו הירושה לשמו ולשם אחיו בעסקה הראשונה.

51. עוד הוסיף, כי הצורך בחתימת חברת ורדה היה ידוע לצדדים גם במועד חתימת חוזה המכר נושא תיק זה וכי דאג להבהיר למוכרים כי ללא צו המאפשר לחתום בשמה, יכול הדבר להביא לעיכוב ברישום. לטענתו, הצהרתו החד משמעית של הנתבע 1 כי עניין זה ניתן לפתרון וכי בידיו הצו המבוקש, היא שהובילה לחתימת העסקה.

52. בהתייחסו לטענת המוכרים לפיה נוצרו עיכובים אשר היה עליו לצפות, ואשר גרמו לעיכובים עד כה, טען עורך הדין כי פטירתם של שני בעלים הרשומים בחלקה והצורך בהוצאת צווי ירושה ורישום לצורך קבלת הסכמת היורשים, לא היתה בשליטתו והיא בבחינת כוח עליון שאירע במהלך קיום ההסכם.

53. לטענת עורך הדין, במועד העברת יתרת התמורה בסך 250,000 ₪ לידיו ביום 25.9.13, היה על המוכרים למסור את מפתחות הדירה לקונים בהתאם לסעיף 8.2.4 לחוזה המכר. ברם, לטענתו, אלה החליטו כי כל זמן שלא תועבר התמורה לידיהם לא יעבירו את החזקה בדירה לקונים ובכך נמנעו מחובתם להקטין את נזקיהם.

54. עוד הוסיף, כי מפתחות הדירה הועברו לידיו ביום 20.5.14 ולא קודם לכן וכי תחת הקטנת נזקם בחרו הנתבעים להודיע באמצעות בא כוחם על ביטול נאמנותו על מפתח הנכס ודרשו כי המפתח יושב לידיהם מבלי שיעשה בו שימוש. התנהלות הנתבעים באי מסירת המפתחות היא שהובילה לדבריו להגשת התביעה ולמתן פסק דין כנגדם על סכום לא מבוטל, ולא רשלנותו שלו.

55. בהמשך דבריו טען עורך הדין, כי הנזק היחידי שאולי בגינו ניתן לבוא בטרוניה נגדו בהנחה שיוחלט כי עיכוב הרישום נגרם עקב רשלנותו, הוא נזק בגין ההמתנה לקבלת הסך של 250,000 ₪ המחולקת לשתי תקופות: האחת – ממועד קבלת מלוא התמורה ועד לתשלום פסק הדין שניתן כנגד הנתבעים כולם לידי עו"ד אורטל, ב"כ התובעים, ביום 8.2.16 בסך 142,844 ₪, והשניה – מיום 8.2.16 ועד לתשלום בפועל של יתרת הסך בשווי של כ-87,000 ₪ לאחר ניכוי הסך ששולם לנתבע ניסים ברכה ז"ל על פי ההסכמה מיום 20.5.14.

56. עורך הדין הוסיף וטען כי כל ניסיון להסיט את המחלוקת לחשבון הפיקדון ולמסמכי הבנק מתייחס לעניין שולי בנסיבות העניין, והצהיר כי הכספים שהועברו אליו מידי הקונים מוחזקים בחשבון נאמנות כללי.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

57. הרשלנות לה טוענים הנתבעים מקורה, בעיקרה, בהפרת חובת הבדיקה המוטלת על עו"ד בעסקאות מקרקעין טרם ניסוח החוזה וכריתתו וכן הפרת חובת האזהרה והיידוע כלפי הצדדים בדבר הסיכונים הטמונים בעסקה.

58. אחת החובות הבסיסיות המוטלות על עורך דין בחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961 היא החובה הקבועה בסעיף 54 שלו ולפיה –



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

"במילוי תפקידיו יפעל עורך דין לטובת שולחו בנאמנות ובמסירות..."

59. הוראה דומה קבועה גם בסעיף 2 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו-1986. יסודה של חובה זו ביחסי האמון המיוחדים המאפיינים את הקשר בין עורך דין ללקוחו, ועל כך אמר בית המשפט העליון כבר מקדמת דנא (עמ"מ 9/55 עו"ד פלוני נ' יו"ר וחברי המועצה המשפטית, פ"ד י' 1720, 1730 (6.12.1956)) –

"היחס שבין עורך דין ללקוחו מיוסד על אמון בלי מצרים. הלקוח הוא לרוב הדיוט בענייני המקצוע, והוא סומך על עורך הדין כי ילחם לו באמונה וכי יגן על זכויותיו במיטב כשרונו ויכולתו".

60. עורך דין חב כלפי לקוחו גם חובת זהירות כללית וכך קובע סעיף 35 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]

"עשה אדם מעשה שאדם סביר ונבון לא היה עושה באותן נסיבות, או לא עשה מעשה שאדם סביר ונבון היה עושה באותן נסיבות, או שבמשלח יד פלוני לא השתמש במיומנות, או לא נקט מידת זהירות, שאדם סביר ונבון וכשיר לפעול באותו משלח יד היה משתמש או נוקט באותן נסיבות - הרי זו התרשלות; ואם התרשל כאמור ביחס לאדם אחר, שלגביו יש לו באותן נסיבות חובה שלא לנהוג כפי שנהג, הרי זו רשלנות, והגורם ברשלנותו נזק לזולתו עושה עוולה".

61. על פי "המודל המסורתי" לבחינת עוולת הרשלנות, על מנת לקבוע אם מזיק חב בנזיקין על פי עוולת הרשלנות, יש לבחון שלושה יסודות מצטברים: האחד, קיומה של חובת זהירות מצד המזיק כלפי הניזוק, השני, האם המזיק הפר חובת זהירות זו קרי התרשל, והשלישי, קיומו של קשר סיבתי בין הפרת החובה לנזק (ע"א 1167/11 פלוני נ' פלוני (18.11.2003), ע"א 145/80 שלמה ועקנין נ' המועצה המקומית בית שמש, פ"ד לז(1) 113, 122 (9.11.1982), רע"א 5277/08 עזבון המנוח אמיר אליקשוולי נ' מדינת ישראל – משטרת ישראל, (28.7.2009), ע"א 4486/11 פלוני נ' פלוני (15.7.2013), ישראל גלעד, דיני הנזיקין – גבולות האחריות, פרק שישי (2012) ועוד).

62. כאמור לעיל חב עורך דין כלפי לקוחו חובת זהירות בכך שעליו להגן על ענייניו של הלקוח ולפעול עבורו במיומנות, במקצועיות ובנאמנות (ע"א 4612/95 איתמר מתתיהו נ' יהודית שטיל, פ"ד נא (4) 769, 783 (27.10.1997)). אין ספק, איפוא, כי לגבי עורך דין מתקיימת חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי מי שנזקק לשירותיו.

63. נוכח האמור לעיל, יש לבחון את שאלת התרשלותו של צד ג', דהיינו – האם הפר את החובות המוטלות עליו בבסיס הטיפול המשפטי כעורך דין בעסקה ובניסוח חוזה המכר, חובות הנובעות מחובת הזהירות שלו, הלא הן – "חובת הבדיקה" ו"חובת האזהרה", וכן לשאלת קיומו של קשר סיבתי בין מחדליו של צד ג' לנזקי הנתבעים.

64. ראשונה לכל חובותיו של עורך דין המייצג לקוחות בעסקת מקרקעין היא "חובת הבדיקה". על עורך הדין לבדוק כי המקרקעין הנרכשים חופשיים מזכויותיהם של צדדים שלישיים וכי אין





בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

בהם פגם אחר שיש בו כדי להביא לכישלון העסקה או לגרום לעיכוב ברישום הזכויות או כל סכנת הפרה אחרת של החוזה.

65. על חובת הבדיקה של עו"ד בעסקאות מקרקעין אמר כב' הנשיא מאיר שמגר בע"א 751/89 ברכה מוסהפור נ' עו"ד אדוארד שוחט (פ"ד מו(4) 529, 537 (27.7.1992)) –

"עורך-דין אינו דומה לכותב בקשות. כאשר לקוח מפקיד בידיו את עניינו, אין לצפות לכך שהלקוח יידע בעצמו, בכל מקרה, מה הנושאים הטעונים בדיקה. המומחיות המקצועית של עורך הדין צריכה לשמש אותו ואת לקוחו באיתור של כל הטעון בדיקה.... גם במקרה של פעולה מוגבלת על עורך הדין להעמיד את הלקוח על אותן הבעיות העיקריות האפשריות, היכולות להיות כרוכות בסוג העיסקה אשר בה מדובר... עורך-דין, המתבקש לעשות עיסקת מקרקעין עבור לקוח, אינו ממלא את חובתו כלפיו אם אינו בודק תחילה את פרטי הרישום בלשכת רישום המקרקעין ובמוסד מתאים אחר הקשור לנושא, לפי העניין (הוועדה לתכנון, מחלקת ההנדסה המתאימה, מינהל מקרקעי ישראל וכדומה)".

66. כן נקבע בפסיקה כי אין די בבדיקה וכי עורך דין חייב להשתמש במיומנות מקצועית סבירה כדי לשמור על זכויות לקוחו, ויצא ידי חובתו רק אם הזהיר את לקוחו, והלה עמד על רצונו להיכנס לעסקה בודעו לאשורו את מצב הדברים (למשל – ע"א 554/87 דוד מזור נ' שמואל אריאלי, פ"ד מה(1) 370, 375 (11.12.1990)). דהיינו, לבד מחובת הבדיקה קיימת לעורך דין כלפי לקוחו גם חובת האזהרה מקום בו גילה בבדיקתו סיכונים הרובצים לפתחו.

בחינת התרשלותו של צד ג'

67. בעניינו העיכוב בהעברת הזכויות על שם הקונים מקורו בדרישת רשם המקרקעין לקבל את הסכמתם של כלל הבעלים לביצוע העסקה. בקשת הרישום נדחתה פעמיים, כאמור, בשל אי צירוף הסכמת בעלים כאשר בעקבות הדחייה הראשונה צורפה הסכמת חברת ורדה בלבד ורק בעקבות חזרתו הנוספת של התיק ללא רישום הסתבר כי שניים מן הבעלים אינם עוד בחיים וכי יש צורך בקבלת צווי ירושה לשם קבלת הסכמתם של היורשים להעברת הזכויות.

68. אין ספק, כי בדיקת הנושא על ידי עו"ד סאמרלי באופן מסודר וקפדני טרם עריכת החוזה והחתימה עליו היתה אמורה לגלות מבעוד מועד קשיים אלו בעסקה באופן שיאפשר יידוע הצדדים מראש ומתן ביטוי הולם לכך בהוראות ההסכם באופן שיניח את דעתם וייצור בעסקה מנגנונים מותאמים לנסיבות העסקה שיהיו מקובלים על הצדדים, או לחילופין יביא לאי ביצוע העסקה במתכונתה הנוכחית.

69. מן הראיות שהובאו בפני עולה כי הצורך בהסכמת כלל הבעלים לרישום הזכויות על שם התובעים והשלכותיו לא נבדק על ידי עורך הדין כמתבקש טרם חתימת ההסכם ולא ניתן לה הדגש הראוי, אם ביידוע הצדדים ואם בגוף החוזה והוראותיו. לא זו בלבד, אף לגרסתו נמנע עו"ד סאמרלי מלבצע חלק מן הבדיקות תוך שהוא מסתמך על הנחות בלתי מבוססות ועל הצהרותיו של הנתבע 1, כפי שיפורט להלן.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

70. בתצהירו מעיד עו"ד סאמרלי כדלקמן (סעיף 7) –

"לולא הצהרתו של הנתבע 1 כי בידיו הצו המבוקש וכי הלכה למעשה העביר את הזכויות לשמו ולשם אחיו על פי צו הירושה לא היה נחתם ההסכם. הנתבע 1 הודיע חד משמעית כי עניין זה ניתן לפתרון בין היתר על סמך זה נחתמה העסקה".

71. העברת האחריות לטיפול בנושא חברת ורדה, או למצער לבדיקתו, אל הנתבע 1 באה לידי ביטוי גם בחקירתו של הנתבע 1 בפרוטוקול הדיון מיום 10.5.17 (עמ' 16 שורות 7-14) –
"ש. הגעת אליי לגבי העסקה הראשונה שנעשתה עם הבן ישי ואשתו לגבי הדירה נכון. ת. נכון.

ש. נעשתה העסקה ובעסקה הובהר, התחייב להעביר את זכויות הירושה שירשתם מהמנוחה.

ת. נכון.

ש. נכון הוא שנעשתה העסקה הייתה בעיה כשראינו את המסמכים לגבי הקטע של החתמת חברת ורדה והודענו מראש. לקחת על עצמך לטפל בנושא של להשיג את הסכמת החברה.

ת. זה לא נכון. אתה התחייבת ולא עשית. אחרי שסירבת לעשות את זה, לקחתי על עצמי בגלל שהגישו ביטול".

72. מדברים אלה עולה כי אף שעו"ד סאמרלי היה מודע, לטענתו, לצורך בהסכמת חברת ורדה כבעלים במקרקעין, הרי שבהסתמכו על התחייבותו של הנתבע 1 ועל הצהרתו כי הצו הנדרש מצוי בידו מבלי לבדוק את הענין לאשורו, הסיר מעליו אחריות להשגת הנדרש לשם השלמת העסקה מבעוד מועד.

73. כך לא וידא עו"ד סאמרלי כי אכן קיים צו כאמור וכי ניתן יהיה לעשות בו שימוש ובכך ניתן יהיה להשלים את העסקה ללא מגבלות נוספות. רק בדיעבד הסתבר כי מדובר בצו שניתן לצורך רישום הזכויות מכוח צו הירושה בלבד ואינו מספק מענה לצורך הנדרש לעסקה דנן.

74. לעניין זה יפה קביעתו של בית המשפט בת"א (שלום תל אביב-יפו) 40530/99 דוד אפסנה-גרינמן נ' אהרון יזדי (28.5.2000) –

"עורך-הדין אינו יוצא ידי חובתו בכך שהוא מטיל חלק מתפקידו על הלקוח. אם עורך-הדין נוקט דרך זו, אין בכך כדי לגלגל חלק מהאחריות המקצועית אל כתפי הלקוח. הוא גם אינו יכול לסמוך על ידע כללי או קודם של הלקוח. בכל עסקה שעורך-דין מטפל בה ומקבל שכר, הוא זה שנושא במלוא האחריות המקצועית לעריכת הבדיקות במועד. הלקוח זכאי לקבל את מלוא המידע מעורך-הדין במועד, שהרי לשם כך פנה לבעל מקצוע ולא הסתפק בידע העצמי שלו."

75. ברי, כי היה על עו"ד סאמרלי לבחון במו עיניו את הצו האמור ולא להסתמך על דברי לקוחו, הנעדר כל ידע משפטי או הבנה בדבר ההליכים הרישומיים הנדרשים בנכס במקרקעין, והתוצאה תוכיח.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

76. בנוסף לאמור לעיל, היה על עו"ד סאמרלי לדעת על הצורך בקבלת הסכמת כל יתר הבעלים, בנוסף על חברת ורדה, לבצע את הבדיקות הנדרשות על מנת לוודא כי ניתן יהיה לקבל את הסכמתם ולהתאים את מסגרת הזמנים הנוגעת להתחייבות להעברת הזכויות אל מצבן וליצור מנגנון שיהלום את צרכי ורצונות הצדדים בהקשר זה.

77. בחקירתו נשאל עורך הדין על פעולותיו לעניין הסכמת הבעלים לצורך השלמת העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין והשיב כדלקמן (עמ' 33 לפרוטוקול שורה 31 – עמ' 34 שורה 12):
"ש. אני חוזר למרץ 2013, האם אז הבעלים בנסח הרישום זה אותם הבעלים שקיימים היום.

ת. לא יודע להגיד לך אז והיום מה עשו.

ש. יש את נסח הרישום מ-2013 שצורף לחוזה ובה מופיעה רשימת בעלויות. הבעלים הראשון שוכר עזריאל, רון שלמה, רון יהודית והאחרונה חברת ורדה. מרץ 2013 ידעתם לעניין הצורך והסכמה של חברת ורדה. בכלל לא היה לכם מושג שנדרשת הסכמת בעלים. גם אם היה לך צו התיק היה חוזר מטאבו כי לא הייתה הסכמה מהבעלים האחרים.

ת. לא הייתה הסכמה כי שניים נפטרו. את עניין הפטירות לא ידעתי.

ש. מתי נודע לך שנפטרו וצריך הסכמות של כולם.

ת. הייתי בטוח שאני יכול לקבל את זה. אני מכיר את האנשים אני יכול ללכת ולבקש את הסכמתם.

ש. הדבר לא בא לידי ביטוי בתוך ההסכם.

ת. לא, כי לא חשבתי שתהיה בעיה.

ש. התברר רק לאחר שניתן הצו, והתיק הוגש לטאבו.

ת. בדיעבד התברר שיש בעיה.

ש. אחזור למכתב דחיה מ-25.2.14 צורף כנספח ג' לתצהירך (מצטט). למה כשנדרשת הסכמת בעלים ניתן להסיק שמדובר בחברת ורדה בעוד שיש עוד בעלים.

ת. לא התכוונתי רק לורדה. לא ראיתי בזה בעיה.

ש. כשהתיק הוגש לאחר מכן, הייתה הסכמה של בעלים אחרים.

ת. לא זוכר. יכול להיות שלא. או שבאנו לבקש ואז התברר שהם נפטרו או מי מהם נפטר."

78. עולה מכאן כי עו"ד סאמרלי לא פעל לקבל את הסכמת יתר הבעלים טרם חתמו הצדדים על ההסכם, ואף לא היה מודע לכך ששניים מן הבעלים אינם עוד בחיים. מתשובותיו הכוללות ביטויים דוגמת – "הייתי בטוח", "לא חשבתי שתהיה בעיה" ו"בדיעבד התברר שיש בעיה", ניתן ללמוד על כך שלא טרח לבחון את פרטי העסקה לעומק טרם ניסוח וכריתת החוזה ולא וידא פרטים מהותיים מראש כמתבקש.

79. אשר לטענתו של עו"ד סאמרלי כי הבעלים נפטרו לאחר חתימת החוזה וכי מדובר גורם זר מתערב המנתק את הקשר הסיבתי בין מחדליו לבין עיכוב רישום הזכויות בנכס, הרי שהדבר לא הוכח כלל ועיקר.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

על כך יש, כמובן, להוסיף כי היה על עו"ד סאמרלי לנסח את החוזה באופן הצופה פני תקלות אפשריות בעתיד, במיוחד בעסקה הנוגעת לחלקה שמצבה הרישומי מורכב כפי שבענייננו, ולייצר מנגנון שיוכר ויוסכם על המוכרים לשם מתן מענה לעיכובים אפשריים בשל כך, מה שלא קיים בחוזה המכר בפועל.

80. בחקירתו אמר עו"ד סאמרלי גם את הדברים הבאים (עמ' 33 לפרוטוקול שורות 17-19) –
"ש. הם חתמו במרץ. באוגוסט 2013 הגיעה גברת ברשי לחתום על החוזה, האחרונה.
עד אותו מועד שזה 4 חודשים ממרץ לאוגוסט האם ביצעת פעולה על מנת להימנע
מבעיה רישומית.

ת. לא זכור לי. קודם כל שיתגבש ההסכם ואחר כך נבצע פעולות."

מתשובה זו ניתן ללמוד כי עו"ד סאמרלי נקט מעין תהליך הפוך, ראשית הביא לחתימת חוזה המכר טרם השלמת בדיקת מצב הזכויות ורק לאחר מכן, על דרך של ניסוי וטעיה, איתר את הקשיים בעסקה, זאת בניגוד גמור לחובתו לחקור ולאתר את הקשיים ונקודות החולשה קודם לעריכת ההסכם.

81. בהקשר זה יש להדגיש עוד כי גם אופן טיפולו של עו"ד סאמרלי בקשיים שהתעוררו לאחר כריתת חוזה המכר בביצוע העסקה מעורר סימני שאלה קשים.

82. משהוכח כי עורך הדין לא עמד בחובת הבדיקה, אדרש כעת אל "חובת האזהרה" שאף היא מצויה בבסיס הטיפול המשפטי בעסקאות מקרקעין.

83. בהודעה לצד ג' טענו הנתבעים כי עו"ד סאמרלי לא הציג להם את בעיות הרישום הצפויות ולא הבהיר את משמעותיותיהן לענין ביצוע חוזה המכר ואת הסיכונים שהם נוטלים על עצמם בכל הנוגע לעניין הרישום. לטענתם, אילו ידעו כי יצטרכו להמתין תקופה ארוכה עד להשלמת רישום הזכויות בעוד שליש מכספי התמורה נותרים בידי של הנאמן, היו נמנעים מלחתום על הסכם המכר במתכונתו הנוכחית.

84. חובת הבדיקה, גם אם קויימה על ידי עורך הדין – שלא כבדידן, אינה משלימה את קיום חובותיו כלפי לקוחו אם אינה מובילה לאזהרת הלקוח, שהיא למעשה שיקוף של ממצאי הבדיקה. אולם, משלא עמד עורך הדין בחובת הבדיקה הנדרשת תוצאה סבירה היא כי תופר גם חובת האזהרה כפי שאכן קרה בדידן.

85. עם זאת, ככל שידע עו"ד סאמרלי על הצורך בהסכמת חברת ורדה ועל הצורך בקבלת צו שיפוטי המסמיך אותו לחתום בשמה, כטענתו, וכן על חובת הסכמת כלל הבעלים היה זה מחובתו לידע את המוכרים ולהבהיר להם את המשמעותיות והסיכונים הנובעים מכך ואף להביא זאת לידי ביטוי בחוזה המכר.

86. עו"ד סאמרלי טען כאמור, כי הצורך בחתימת חברת ורדה היה ידוע לצדדים גם במועד חתימת חוזה המכר נושא תיק זה וכי דאג להבהיר למוכרים כי ללא צו המאפשר לחתום בשמה, יכול הדבר להביא לעיכוב ברישום.

87. אף אם נכונה טענתו, הרי שלא ניתן לעובדה זו כל ביטוי בחוזה ולא ברור אם אכן הבינו המוכרים את ההשלכות ארוכות הטווח שלה. לא זו בלבד שהדברים לא באו לידי ביטוי בחוזה באופן





בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

פוזיטיבי אלא אף לוח הזמנים הקצר שנקבע בחוזה להעברת הזכויות בדירה תוך 45 יום ממועד המסירה ללא סעיף המתייחס לעיכוב אפשרי ותוצאותיו, אינו עולה בקנה אחד עם עיכובים צפויים לגביהם הוזהרו המוכרים.

88. יודגש, כי כאשר עורך הדין מפרט בפני לקוחו את מכלול הסיכויים והסיכונים הגלומים בעסקה והלקוח מחליט להסתכן, הלקוח למעשה נוטל על עצמו את הסיכון באופן מודע ועליו לשאת באחריות למעשיו, אולם על עורך הדין לוודא כי ההחלטה של לקוחו היא החלטה מושכלת וכי הוא מבין את מלוא משמעות הסיכון אשר לקח, ובמקרים מתאימים עליו להמליץ בפניו האם מדובר בסיכון שראוי לקחת ובכל מקרה לתת מענה הולם לסיכון בנוסח החוזה.

89. בהקשר זה, ראוי להדרש אל קביעת כב' השופט יצחק עמית בת"א (מחוזי חיפה) 758/04 יעל נגלר נ' י.ר. טסלר יזום תכנון ובניה בע"מ (14.09.2008) –

"על עו"ד המייצג לקוח, הנכון ליטול על עצמו סיכונים בניגוד להמלצתו המקצועית, להבהיר ללקוחו את הדברים "ברחל בתך הקטנה". דומני שראוי גם לעגן את הדברים במסמך שבו יפרט עורך הדין ללקוחו את הסיכונים הכרוכים בעסקה. מסמך מעין זה נחוץ במישור הראייתי, כדי למנוע בעתיד מחלוקות בשאלה מה הוסבר ומה לא הוסבר ללקוח... למסמך מעין זה יש ערך גם במישור המהותי, בכך שהוא מסב תשומת לב הלקוח לסיכונים שהוא נוטל על עצמו בעסקה."

90. בע"א 7633/12 קבוצת גיאות בע"מ נ' גולדפרב לוי, ערן, מאירי, צפריר ושות', עורכי דין בע"מ (16.09.2014) נקבעו מבחנים שונים בשאלה מתי יהיה חייב עורך דין להזהיר את הלקוח בכתב. בתמצית נקבע הכלל על פיו ככל שמדובר בלקוח מתוחכם פחות ובעסקה מורכבת יותר, כך עולה החשיבות שבמתן האזהרה בכתב.

91. במקרה שבפנינו מדובר באנשים ללא כל רקע או הבנה משפטית המעידים על עצמם כי הם אנשים "פשוטים וקשי יום", ואכן תוך כדי שמיעת העדויות התרשמתי כי מדובר במי שהבנתם והכרותם עם סבך דיני המקרקעין ועם התנאים המקובלים בעסקאות מעין זו לפני עמדו מינימלית. נתבעים אלה עמדו בפני ביצוע עסקת מכר ביחס לנכס שמצבו הרישומי מורכב וצופה בעיות בהשלמת העברת הזכויות, ומשכך, חובת האזהרה במקרה דנן היא חובה מוגברת.

92. ניתן לסכם ולומר כי אמנם לא מצופה מעורך דין להיות "נביא", אולם מעצם תפקידו עליו לבדוק, להעריך ולצפות השלכות וסיכונים אפשריים הטמונים בעסקה, על סמך בדיקתו את מצב הדברים, הכשרתו ונסיונו המקצועי, להזהיר את לקוחותיו ולנסח את חוזה המכר באופן שיתאים למצב הזכויות ולמורכבות העסקה ויגן עליהם מפני סכנת הפרה או כל נזק אחר שתגרום להם העסקה שאינם בשליטתם.

93. במקרה דנן, על אף שחלק מן הקשיים בעסקה היו ידועים לעו"ד סאמרלי ויתרם אמורים היו להיות ידועים לו, באופן שיכול היה לצפות עיכובים ברישום הזכויות ובהעברת יתרת התמורה למוכרים, או למצער פוטנציאל של עיכובים כאלה, לא יידע את המוכרים על כך באופן שיאפשר להם לקבל החלטה מושכלת ואף לא ניסח את חוזה המכר באופן שיתן מענה לסיכונים אלה.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

94. אין חוזה המכר מכיל כל הסדר הנוגע לסיטואציה בה תתעכב העברת הזכויות על שם הקונים בשל הצורך בהסכמת צדדים שלישיים לעסקה, וגם בכך הפר עורך הדין את חובת האזהרה כלפי המוכרים ואף את החובה לפעול באופן מקצועי לטובת מרשו בעצם ניסוח החוזה בהתאמה לנסיבות העסקה שהוא מבקש להסדיר.

קשר סיבתי

95. נוכח האמור ביחס להתנהלותו של עורך הדין ומסקנותי בדבר הפרתו את חובותיו כלפי לקוחותיו, אבחן כעת קיומו של קשר סיבתי בין ההפרה לבין הנזק שנגרם לנתבעים – הוא הסכום ששילמו עקב פסק הדין שניתן נגדם בתביעה שהוגשה על ידי הקונים בעקבות הפרת החוזה על ידם.

96. טוענים המוכרים, כי אלמלא מחדלו של עורך הדין בכך שלא הזהירם באופן מפורש שלא ניתן יהיה להשלים את רישום הזכויות על שם הקונים כפי שנקבע בהסכם המכר, וכי יתרת התמורה תתעכב מספר שנים, לא היו חותמים על ההסכם בנוסח בו נחתם.

97. יודגש, כי המוכרים הפרו את ההסכם הפרה יסודית הן בכך שהחזקה לא נמסרה לקונים כנגד תשלום יתרת התמורה לידי עו"ד סאמרלי והן בשל העובדה שהזכויות לא הועברו על שם הקונים על פי לוח הזמנים שנקבע בו.

98. אמנם בסופו של דבר נמסרה החזקה בדירה לקונים אך סעיפי המשנה של סעיף 5 לחוזה המכר קובעים כי העברת הזכויות על שם הקונים ומסירת החזקה יתבצעו תוך 45 יום מחתימת החוזה, כאשר להעברת הזכויות במקרה של מניעה ספציפית תתאפשר ארכה נוספת של 30 יום, ועובדה היא שאף כעבור ארבע שנים לא נרשמו הזכויות על שם הקונים.

99. אין חולק כי אי השלמת הרישום עד כה, ובשל כך הפרת חוזה המכר, נעוצה בעובדה שלא הושגה הסכמת הבעלים במקרקעין כנדרש. כאמור, עניין זה לא נבדק די צרכו על ידי עו"ד סאמרלי בשלב הטרם חוזי, השלכותיו לא הובאו בפני המוכרים ואף לא באו לידי ביטוי בחוזה עצמו במגנון אשר יאפשר את קיומו. אי לכך, ברי כי לפחות הפרה זו היא תוצאה ישירה של התרשלותו של עו"ד סאמרלי.

100. יוער, כי טענת עו"ד סאמרלי, העולה ממכתבו למוכרים מיום 30.6.14, על פיה הטיפול בהסכמת חברת ורדה עוכב בשל אי תשלום שכר טרחתו, אינה מקובלת עלי ובוודאי שאינה מנתקת את הקשר הסיבתי בין התרשלותו לבין הנזק שנגרם למוכרים כתוצאה מהפרת החוזה.

101. התליית ביצוע פעולות הנדרשות לקיום העסקה בשכר טרחה נוסף על המקורי אשר שולם עבור הטיפול בה, מקום בו מדובר במה שאמור היה עורך הדין לגלות מלכתחילה, להערך אליו באמצעות ניסוח מתאים של הוראות החוזה ולציין זאת בפני לקוחותיו, ולפיכך לכלול אותו בשכר טרחתו עבור העסקה המקורית או למצער להתייחס אליו בהסכם שכר הטרחה, אינה ראויה ואינה מוצדקת, בפרט נוכח העובדה שלא נחתם כלל הסכם שכר טרחה ממנו ניתן היה ללמוד על גובה שכר הטרחה והנכלל בו.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

102. עו"ד סאמרלי טוען עוד, כי אילו נמסרו מפתחות הדירה לידי הקונים במועד תשלום מלוא התמורה, לא היתה מוגשת כלל תביעה מצד הקונים לעניין הפרת ההסכם, וכי התנהלותם זו של המוכרים היא בגדר אשם תורם. לדבריו, היה על הנתבעים להקטין את נזקם ולאפשר את מסירת מפתחות הדירה לקונים על פי המסמך שנערך ביום 20.5.14, אשר שיפר את מצבם בעצם ההסכמה על שחרור מיידי של 100,000 ₪ מתוך כספי הנאמנות.

103. בהקשר זה מובאים דבריהם של התובעים בתצהירים (סעיף 13) –

"הנתבעים התעלמו מפניותינו למסור לנו את המפתחות של הדירה אשר אילו היו עושים כן ספק אם הייתה מוגשת תביעתנו נגדם והיינו ממתנינים להעברת הזכויות בידיעה כי יש כספים המוחזקים בנאמנות לצורך הבטחת הרישום".

104. אכן, אי מסירת המפתח לקונים לאחר תשלום מלוא התמורה על ידם, מנוגדת להוראות חוזה המכר ומהווה הפרה שלו. עם זאת, לא ניתן לייחס את עצם הגשת התביעה, ומכאן גם את נזקם של הנתבעים, להפרה זו בלבד תוך התלות בהצהרת התובעים לאחר מעשה.

105. אי העברת הזכויות על שם הקונים הינה הפרה יסודית של חוזה המכר בפני עצמה ונוכרת בכתב התביעה כאחת ההפרות היסודיות בגין נתבעו הפיצויים המוסכמים.

106. קשה מאוד להלום טענה כאילו אם היתה החזקה נמסרת להם במועד היו הקונים מתרצים להמתין בסבלנות שנים ארוכות, אשר תומן מי ישרונו, עד השלמת העברת הזכויות על שמם מבלי להגיש תביעה לפיצוי החוזי המוסכם נגד המוכרים אף אם היתה נמסרת החזקה בדירה לידיהם במועד.

107. זאת ועוד, ההסדרים בחוזה, המתייחסים לחובות המוכרים ומועד זכאותם לקבל לידיהם את מלוא התמורה לא היו מובנים למוכרים. הפועל היוצא של אי בהירות זו ולמצער של אי קיום חובת האזהרה וההסבר על ידי עורך הדין כלפי המוכרים מלכתחילה הביא את המוכרים להבנה כי כל עוד לא הועברה אליהם יתרת התמורה לא חלה עליהם חובת מסירת החזקה בדיקה לקונים.

108. מחומר הראיות ואף מתגובות המוכרים תוך כדי הדיונים נראה כי בשל אי הבנה זו התנגדו המוכרים למסירת המפתחות לקונים, ואף איבדו אמון בעו"ד סאמרלי בשל נסיונו לשכנעם למסור את החזקה טרם קבלת מלוא התמורה, באופן שהקשה עליהם לקבל את עצותיו בשלב בו עמדו כבר בפני שוקת שבורה. מדובר באי הבנה הנובעת ממחדלו של עו"ד סאמרלי מלהערך לעסקה כראוי ומליידע את מרשיו ולהסביר להם מראש את הצפוי להם בעסקה ואת מכלול תנאיה.

109. אשוב ואדגיש כי לאורך כל ניהול ההליך התרשמתי מכך שהמוכרים אכן לא הבינו כלל ועיקר את מורכבות העסקה אליה נכנסו ואת המנגנון החוזי, לא שיוו בנפשם כי החזקה בדירה תמסר לקונים טרם שיקבלו חלק כה נכבד מסכום התמורה וכי צפוי עיכוב כה ניכר עד המועד בו צפויים הם לקבל את יתרת התמורה, וכן כי תסכולם בשל כך היה רב וחמתם בוערת בהם להשחית עד כי ניהול ההליך סבל מהתפרצויות רבות שלהם כלפי עו"ד סאמרלי.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

110. נוכח האמור לעיל, קיים לטעמי קשר סיבתי מובהק בין שתי ההפרות היסודיות של חוזה המכר על ידי הנתבעים – הן באי מסירת החזקה והן בא השלמת העברת הזכויות על שם הקונים – לבין מחדליו ורשלנותו של עו"ד סאמרלי.

111. נוכח האמור, לגבי סכום הפיצוי המוסכם ששולם לתובעים בגין הפרתו היסודית של החוזה, מתקבלת ההודעה לצד השלישי נגד עו"ד סאמרלי וחלה עליו החובה לפצותם בגין רכיב זה של סכום התביעה.

112. באשר לחלק מסכום התביעה המתייחס לדמי שכירות, יש לציין כי העובדה שהמוכרים סרבו למסור את מפתחות הדירה לקונים, חרף ולאחר ניסיונותיו של עו"ד סאמרלי להגיע להסדר מוסכם ומתבקש בנסיבות הענין, אשר יקטין את נזקם, מהווה – ללא ספק – אשם תורם מצדם.

113. אף אם ניתן לייחס את סירובם של הנתבעים למסור את מפתחות הדירה מיד עם תשלום מלוא התמורה לאי הבנה של הוראות הסכם, שמקורה במחדלו של עורך הדין, הרי שלכל המאוחר מאז יום 20.5.14, הוא היום בו הסכימו הנתבעים על העברת מפתחות הדירה לקונים תמורת שחרור חלק מכספי הנאמנות (הסכם ממנו חזרו ביום למחרת), לא ניתן עוד לומר כי הוראות ההסכם עדיין לא הוו מובנות להם או כי קיים קשר סיבתי ישיר בין מחדל עו"ד סאמרלי לבין המשך העיכוב במסירת החזקה לתובעים וממילא לאותו חלק מן הפיצוי הנובע ישירות מן התקופה שלאחר חזרתם בהם מן ההסכמה האמורה.

114. מרגע החזרה בהם מהסכמה זו היו המוכרים הגורמים הישירים והבלעדיים להעצמת והצטברות הנזק בגין דמי השכירות ומשכך אין להטיל על עורך הדין אחריות לחלק זה של הפיצוי בו חוייבו.

115. משכך, יש לקבוע כי על עו"ד סאמרלי לשפות את הנתבעים על רכיב זה בתביעה בסכום דמי שכירות המחושבים עד ליום 20.5.14 בלבד, ולא עד מועד הגשת התביעה.

סוף דבר

116. טרם חתימה אעיר כי בפי הנתבעים היו טענות נוספות נגד עו"ד סאמרלי, כגון בענין אי החזקת כספי הנאמנות בחשבון נאמנות נפרד, אולם אין בין טענות אלה לבין ההודעה לצד השלישי המתייחסת לפיצוי שנאלצו לשלם לתובעים בשל מחדליו ולא כלום ועל כן אינני נדרש אליהן.

117. לאור האמור להלן חישוב הסכומים בהם על עו"ד סאמרלי לשפות את שולחי ההודעה –

א. 75,000 ₪ בגין הפיצוי המוסכם בחוזה.

ב. 18,800 ₪ בגין מרכיב התביעה המתייחס לדמי שכירות מיום 15.9.13 הוא יום תשלום מלוא התמורה ועד ליום 20.5.14 הוא יום חזרת שולחי ההודעה בהם מן ההסכמה למסור את המפתח לקונים, על פי חישוב של 2,350 ₪ לחודש במשך 8 חודשים.

ג. 11,800 ₪ בגין מרכיב התביעה המתייחס לשכ"ט עו"ד סאמרלי ששילמו התובעים ביום 28.10.14 (נספח ח' לכתב התביעה), ואשר נועד לקידום רישום הזכויות בנכס על שמם.



בית משפט השלום בנתניה

ת"א 14-11-19724 לידני ואח' נ' ברכה ואח'

ד. 3,776 ₪ בגין שכ"ט השמאי עבור חוות הדעת לחישוב ערך השכירות אשר צורפה לתביעה (על פי נספח י"ב לכתב התביעה).

ה. 725 ₪ בגין דמי ארנונה על פי חישוב של 145 ₪ לחודש במשך חמישה חודשים – החל מחודש ינואר 2014 בו החלו התובעים לשלם את תשלומי הארנונה הגם שטרם קבלו חזקה בדירה, ועד חודש מאי 2014, ללא שבעה תשלומי ארנונה נוספים שנכללו בתביעה, לגביהם יוחסה האחריות לנתבעים בשל אי קיום חובת הקטנת הנזק על ידם.

סיכום

118. הפועל היוצא מן האמור הוא כי עו"ד סאמרלי ישפה את הנתבעים – שולחי ההודעה בסכום כולל של 110,126 ₪, על פי הפירוט דלעיל.
119. למען הסר ספק מובהר כי הסכום האמור לא ישולם מתוך יתרת כספי התמורה על פי חוזה המכר המופקדת בידי עו"ד סאמרלי עבור שולחי ההודעה.
120. כן ישא עו"ד סאמרלי בהוצאות משפט בסך 1,546 ₪ ובשכ"ט עו"ד בסך 12,000 ₪.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז – לוד תוך 45 יום.

ניתן היום, כ"א חשוון תשע"ח, 10 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

אלי ברנד, שופט

