

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 5003/03

ע"א 5003/03

בפני: כבוד השופטת אי' פרוקצ'יה
כבוד השופט אי' גרוניס
כבוד השופט אי' רובינשטיין

המערערים והמשיבים שכנגד: 1. עלי שגם
2. תמר שגם

נגד

המשיבה והמערערת שכנגד: צמרות הירדן יזום ובניה בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו
מיום 21.4.03 בת"א 1288/97 שניתן על ידי כבוד השופט
גי קלינג

תאריך הישיבה: כ"ח באלול תשס"ד (14.9.04)

בשם המערערים: עו"ד ר' בר-און ועו"ד ו' כהן

בשם המשיבה: עו"ד מ' קמר ועו"ד ע' הראל

פסק-דין

בהמלצת בית המשפט, חוזרים בהם בעלי הדין מהערעור ומהערעור שכנגד,
והערעורים נמחקים.

אין צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ח באלול תשס"ד (14.09.04).

שופט

שופט

שופט

בתי המשפט

אז' 001288/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**בפני: כב' השופט דר' גבריאל קלינג, סגן נשיא****התובעים****בעניין: 1. עלי שגם****2. תמר שגם**

שניהם ע"י ב"כ עו"ד רענן בר און

נגד**הנתבעת****צמרות הירדן יזום ובניה בע"מ**

ע"י ב"כ עו"ד משה קמר

פסק דין

1. הנתבעת היא חברה לבניין שלצורך כל הקשור בתובענה זו פעלה באמצעות מנהלה יצחק הראל. בתחילת 1996 עסקה הנתבעת בהקמת בניין ברחוב אברבוך ברמת השרון.

התובעים גרים בארה"ב ושוהים בארץ כחודשיים בשנה ביולי-אוגוסט. ב-1996 שבה החלו האירועים נשוא התובענה החזיקו התובעים בדירתם הישנה ברמת השרון במרחק של כשני ק"מ מהדירה נשוא התובענה.

בראשית יולי 1996 הגיעה התובעת לישראל ופנתה אל הראל ברצותה לרכוש דירת גג בקומה השלישית בבניין נשוא התובענה.

לבקשת התובעת מסר לה הראל טיוטה של הסכם לרכישת הדירה.

באוגוסט הגיע ארצה התובע, והתובעים הביעו את רצונם לחתום על ההסכם לפני שישובו לארצות הברית. לשם כך קבע הראל פגישה בביתה של עו"ד רבקה קולקה. עו"ד קולקה ייצגה את בעלי הקרקע שעליה הוקם הבניין והראל נעזר בשרותיה.

2. בפגישה אצל עו"ד קולקה השתתפו התובעים, הראל, יוסף בן צבי אחיה של התובעת ועו"ד רחל פרידמן שייצגה את התובעים. לרגל רצונם של התובעים לחתום על ההסכם, נמשכה הפגישה עד ארבע לפנות בוקר. תיקונים שסוכם הוכנסו להסכם על ידי עו"ד קולקה ובעלה בו במקום. עו"ד פרידמן עזבה את הפגישה בשעה אחת לאחר חצות.

עוד לפני שעו"ד פרידמן עזבה היא הכינה בכתב ידה תוספת להסכם (נ/34). התוספת נחתמה על ידי הצדדים עוד קודם לחתימת החוזה. תוספת זו נערכה ללא ידיעתה של עו"ד קולקה (דבריה בע' 949).

כאמור, החוזה נחתם בשעה 04:00 לפנות בוקר ויחד עמו נחתם המפרט הטכני, תכנית הדירה ותכנית הגג. עותקים מהתכנית נמסרו שנית ליוסף בן צבי ב-6.9.96. במעמד החתימה על ההסכם מסרו התובעים להראל שיק משוך על ידם בסכום השווה ל-\$20,000.

3. התובעים ביקשו לקבל שני מקומות חניה צמודים לדירתם, וכן מחסן. אלה סומנו בבקשה להיתר בניה ונחתמו על ידי התובעים ועל ידי הראל. אחת משתי החניות היא רגילה ואילו השניה קטנה יותר ולידה נרשם "חניה נוספת מכונית שניה קטנה".

בפגישה שקיימו התובע והראל באתר הבניה, שעות לאחר חתימת ההסכם, הסכים הראל להוסיף על המחסן והוא חתם ליד זאת (נ/70). לטענת הנתבעת (סעיף 13 לסיכומי הנתבעים) לא ראה הראל צורך בחתימתו של החורע רי מרחיחו של הראל היה מדורר במחן מתנה.

חניה

4. התובעים טוענים כי זכאים היו לקבל שני מקומות חניה רגילים ולא כפי שהנתבעת הייתה מוכנה להעמיד לרשותם מקום רגיל ומקום למכונית קטנה. לטענת התובעים רומו על ידי הנתבעת עוד במעמד חתימתו של ההסכם.

בטענה זו אין ממש. התשריט שבו תיאור מקומות החניה נחתם כנספח לתוספת שהכינה עו"ד פרידמן (נ/34). בתוספת זו שנכתבה על ידי עו"ד פרידמן, עורכת הדין של התובעים, מצוין כי תשריט החניה מצורף כחלק בלתי נפרד מהתוספת.

היה ואכן רומו התובעים על ידי הראל, הרי גילו זאת בסמוך לחתימת ההסכם וראוי היה שיגיבו על כך בסמיכות זמן.

מהימנות הטענה בדבר רמיה מוטלת בספק גם לאור התנהגות התובעים בקשר לקבלת ערבויות. לתובעת ולאחיה לא היה הסבר לאי עמידתם של התובעים במשך חודשים על קבלת ערבויות בנקאיות להבטחת הסכומים אשר שילמו. אדם שרומה נוהג ביתר זהירות ולפחות עומד על קבלת בטוחות שזכאי היה לקבלן.

עצם אי התגובה בסמוך לגילוי התרמית הנטענת מטיל ספק בגרסה בדבר התרמית.

הזת הבנין

5. התובעים טוענים כי עקב טעות היה צורך "להזיז" את הבניין לאחר שחלק ממנו הוקם. גרסתה של הנתבעת לענין זה מצויה בסעיפים 27-30 לסיכומיה:

"27. ביום 30.8.96, נוצקה התקרה הראשונה בבניין, תקרת קומת הקרקע (דו"ח ריכוז בדיקות בטונים, מוצג נ/36). למחרת היציקה הסתבר, כי הייתה טעות במיקום המתווה של הבניין בחזיתו לרחוב אברבונך: לכל אורך חזית המגרש אמורה הייתה להיות הפקעה ברוחב של 90 ס"מ לצורך הרחבת המדרכה. המודד היפנה את תשומת הלב לכך, ברם, עקב טעות בתקשורת בין המודד לבין הקבלן ועובדי הקבלן השלד, הוצבה חזית הבניין - במקום בהתאם לתכנון, בנסיגה של 90 ס"מ בלבד - בנסיגה של 180 ס"מ מגבול המגרש בחזית. באופן זה היו דירות החזית מוקטנות ב-90 ס"מ מהמתוכנן (יצחק הראל, עמ' 1289-

1291; 1412-1416; **שלוש כאכון**, עמ' 1331-1330). בהקשר זה יודגש, כי הבניין לא הוזז אחורה, אלא הוצב במקומו המתוכנן, פרט לכך, שחזיתו קוצרה ב-90 ס"מ (**יצחק הראל**, עמ' 1300).

28. משהתגלתה הטעות, הורה **יצחק הראל** להפסיק את המשך עבודת הבנייה בבניין החזיתי. הוא פנה אל הקונסטרוקטור של הבניין, יעקב חי, וביקשו לפתור את הבעיה (יצחק הראל, עמ' 1290). המהנדס חי הינחה את עורך התוכניות במשרדו, המהנדס ישראל קפשווד, לערוך תוכניות תיקון. בתוכניות אלה ניתנו הוראות מפורשות ומפורטות באשר לסיתות בחדרי המדרגות, להגדלת הפלטות והיסודות של הבניין, להזזת שני עמודים בחזית הבניין ולביצוע קורות מיוחדות. ההוראות ניתנו בתוכניות הן על דרך של שרטוט והן בדרך של הנחיות מילוליות (ראה לדוגמה: תוכנית תיקון לתוכנית היסודות ק/2א1, **מוצג נ/59**). בנוסף נערך חישוב סטטי מתוקן לבניין (**מוצג נ/65**) (**המהנדס חי**, עמ' 1026, 1032; **המהנדס קפשווד**, עמ' 1157).

29. גם עבודות תיקון השלד בעקבות גילוי הטעות נעשו בפיקוחם של המהנדסים יעקב חי וישראל קפשווד. בקשר לעבודות התיקון ביקר המהנדס קפשווד באתר חמישה עד שבעה ביקורים, כדי לוודא שהנחיותיו למהנדס האתר ברט בדבר אופן הסיתות בבטון, אי-חיתוך הברזל הקיים, אופן קשירת התוספות לברזל שנחשף ואופן סידור הברזל החדש יבוצעו (**המהנדס קפשווד**, עמ' 1185-1179; **המהנדס ברט**, עמ' 1236; **המהנדס חי**, עמ' 983).

30. לאחר תיקון הטעות נמשכה עבודת בניית השלד במהירות. ביום 4.2.97 הושלמו כל עבודות היציקה של שלד הבניין (ראה: דו"ח ריכוז בדיקות בטונים, **מוצג נ/36**).

אין צורך במומחיות כדי לקבוע חד משמעית שלא כך בונים בניין, ובוודאי לא בית מגורים יוקרתי. אין בפני כל הסבר מדוע לא נהרס כל שנבנה בטעות, על מנת לבצע את העבודה בהתאם לתכניות, על חשבונו של מי שטעה. די בתיאור העניין בפי הנתבעת עצמה ואין ספק בכוונות התיאור וההרגשה של התובעת (בע' 177):

"כל זמן, והכל היה במשיכת כתף, שאמרתי ששמעתי שהבניין הוזז, ושעוד פעם איני רואה הגיעו לשלב - כשהגעתי לארץ, וגם ראו שהבניין הוזז, לא היה צריך להיות גאון גדול - ראו את כל ההריסות, ראו את הברזלים שנשלפים, היו תמונות מאותם מקומות, ולא היה צריך להיות גאון כל כך גדול, ומספיק היה להיות הדיוט כדי לראות את הדברים. והכל היה במשיכת כתף, ומה את מבינה, מה את מבינה. עד כדי כך הגיעו הדברים שגם לבעלי, אפילו בהקלטה זה מופיע: בחשמל אתה מבין? אתה לא מבין. בעלי בוגר הטכניון בהנדסת חשמל."

חשיבותו של אירוע זה לכשעצמו רבתה בגלל חוסר האמון שעוררה אצל התובעים.

6. בנסיבות האמורות עזות מצח מצד הנתבעת היא לטעון שהתובעים שידעו על התקלה ("שינוי" בלשון הנתבעת) עוד בספטמבר 1996 ולא הודיעו על ביטול החוזה במשך שנה. התובעים התקשרו בהסכם כדי לקבל דירה שחפצו בה. לא הם המומחים לבניה אלא הנתבעת ומנהלה.

הקטנת החניה

7. תקלה נוספת שאירעה במהלך הבניה מתייחסת להקטנת מקום החניה שהיה מיועד למכונית קטנה.

בסיכומיה כותבת הנתבעת (סעיף 39):

"תמר שגם ביקרה בישראל בחודש נובמבר 1996 והיא ראתה שהחניה הוקטנה על ידי התוספת לעמוד (תמר שגם ע' 251)."

בעקבות זאת ביקשו התובעים את התכנית המעודכנת של מקומות החניה והמחסנים. מפניה זו מבקשת הנתבעת להסיק שהתובעים הסכימו לקבל מחסן ומקום חניה אחר.

לטענת הנתבעת הסכימה התובעת כי תחת מקום החניה הקטן והמקורה יקבלו התובעים מקום תקני שאינו מקורה. התובעת הכחישה זאת. הנתבעת מבקשת להסיק את הסכמתם של התובעים מכך שבמכתב התובעים שהתייחס לטיח (ת/17) לא התייחסו לענין החניה.

שוב הנתבעת מנסה לגולל לפתחם של התובעים את דרך התנהלותה. הקטנת מקום החניה באה בשל תקלות שאירעו אצל הנתבעת. במקום לבוא להסכם כתוב מפורט וברור בענין השינוי של מקום החניה, באה הנתבעת וטוענת כי היה על התובעים לעמוד על המשמר ולטעון על אתר נגד ההפרות. דברים אלה מוזרים לאור האמור במכתבו של הראל מ-15.4.97 (ת/12) שבו נאמר בין השאר:

"6. יודגש כי בביקורה האחרון של הגב' שגם בארץ פניתי אלה והבהרתי לה כי לאור העובדה שהחניה שנמכרה לה אינה חניה תקנית וכן לאור העובדה שעל-פי דרישת המהנדס ניצק עמוד לחיזוק התמיכה בבניין הרי נוצר מצב שאין כמעט אפשרות להחנות רכב גדול בחניה ואין כל אפשרות תמרון בחניה (מצב שהיה על-פי התוכניות המקוריות שהוצגו לכם בעת רכישת הדירה) הרי ברצוני לתת לה חניה חליפית גדולה ותקנית בחוץ.

7. יצוין כי הגב' שגם הביעה הסכמתה להחלפה ועל כן לא ברורה לי התנהגותו של מיופה הכוח שלכם אשר שלח מספר פקסים בהם התריע על הפרת ההסכם."

אותה מחאה שעל העדרה מתלוננת הנתבעת, באה מפי אחיה של התובעת, וגם על כך מלינה הנתבעת.

ערבות בנקאית

8. בהסכם המכר נקבע לענין כתב הערבות כדלקמן:
"10 (ג) (1) סך בשקלים השווה ל-20,000 (עשרים אלף) דולר של ארה"ב על פי השער היציג של הדולר ישולם ביום חתימת חוזה זה.

(2) סך בשקלים חדשים השווה ל-230,000 (מאתים שלושים אלף) דולר של ארה"ב על פי השער היציג ביום חתימת חוזה זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף קטן ג' לעיל ישולם לא יאוחר מיום 10.9.96 בכפוף לכך שכנגד תשלום זה תירשם הערת אזהרה ו/או תינתן ערבות בנקאית לפי דרישת בנק למשכנתאות ממנו יקח הקונה את המשכנתא עד לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, שתהיה לא יאוחר מ-30 יום מיום הוצאת הערבות הבנקאית.

"14 א. הקונה מצהיר שידוע לו כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1947 (להלן "חוק המכר") יבטיח המוכר את הכספים שישלם לו הקונה על פי סעיף 10 דלעיל, על ידי מתן ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות חוק המכר לקונה (להלן "הערבות") העתק דוגמת הערבות מצ"ב כנספח ג' להסכם זה.

ב. הערבות תוצא בכפוף להוראות המפורטות להלן:

(1) מוסכם כי הוצאות בגין הערבות בשיעור כולל של 1% לשנה בתוספת מע"מ לכל תשלום תשולם יחולו על הקונה וישולמו על ידו במעמד קבלת הערבויות.

(2) הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד מסירת החזקה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה, במועד הנ"ל יוחזר כתב הערבות על-ידי הקונה למוכר בצרוף הודעה בכתב מאת הקונה בדבר ביטולה.

(3) ידוע לקונה כי בכל מקרה לא תוצא ערבות לתקופה הפחותה מ-3 חודשים ולא יוחזרו לקונה הוצאות הערבות כולן או חלק מהן אף אם כתב הערבות יוחזר לבנק לפני תום תקופתו.

הקונה מתחייב בזה להחזיר כתבי הערבות שהומצאו/ו לו על ידי המוכר כנגד מסירת החזקה לידי ולאחר רישום הערת אזהרה לטובתו והוא מצהיר בזה כי ידוע לו כי המוכר יהיה רשאי לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה עד למועד החזר כתבי הערבות ומתן ההודעה כאמור בסעיף ג(2) לעיל ע"י הקונה למוכר.

כמו כן ידוע לקונה כי הערבות תינתן לו אך ורק בכפוף להוכחת בצוע התשלומים למוכר בפועל".

מהאמור בהסכם עולה כי התובעים וזיו זנאיט כי נגדו נטפט ונינתן להם ערבות בנקאית או הערת אזהרה. משנרשמה לטובתם הערת אזהרה לא היו זכאים יותר לקבל ערבות בנקאית. כן נאמר כי הוצאות הכרוכות בערבות הבנקאית תהיינה על התובעים.

מאחר שנרשמה הערת אזהרה לא היו זכאים לדרוש ערבות בנקאית. אכן התובעים לא העלו דרישה כזו עד מכתבם להראל מיום 6.5.97.

בפגישה שהתקיימה ב-30.5.97 ושבה השתתפו מטעם התובעים עו"ד אמיר דנאי ויוסף בן צבי הוסכם שכנגד מחיקת הערת האזהרה ותשלום הוצאות הערבות תמציא הנתבעת ערבות בקנאית. הדבר מצא ביטוי, בין השאר במכתבו של עו"ד דנאי מ-22.6.97, וכן במכתבו של עו"ד הראל מ-29.6.97.

למרות זאת התובעים לא היו מוכנים לבטל את הערת האזהרה, כעולה מדברי התובעת (ע' 434).

העולה מכל האמור הוא שאין לראות את הנתבעת כמי שהפרה את התחייבותה למתן הערבות.

ריצוף

9. עם ריצוף הדירה היה על התובעים לשלם סכום של \$100,000. בין הצדדים היו מגעים בדבר המרצפות שתונחנה. לדברי הראל, לאור נסיונו עם התובעים בקשר לשינויים בדירתם, סירב הראל לשנות את הריצוף לעומת האמור במפרט שצורף להסכם. לבסוף התובעים הסכימו שהריצוף יהיה כפי שנקבע על ידי הראל, מתוך מחשבה שיוכלו להחליפו בשלב מאוחר יותר.

ב-10.8.97 הודיע עו"ד הראל לעו"ד דנאי, ב"כ התובעים, כי:

"1. בהמשך למכתבי שבנדון הנני להודיעך כי ריצוף הדירה של מרשך הושלם ועל פי חוזה המכר עליהם להעביר למרשתי סך של \$100,000.

2. על מנת להוציא את הערבות הבנקאית ע"פ חוק המכר דירות, הנדרשת ע"י מרשך, על מרשך להעביר למרשי לאלתר סך של \$10,350. שם עבור עלות הערבות הבנקאית על-פי התחייבות החוזית שלהם. יצויין כי למרשך תוצא ערבות בנקאית גם בגין התשלום של \$100,000. אשר אמור להיות משולם ע"פ סעיף 10(ב) (4) להסכם המכר שבין הצדדים והסך של \$10,350. שם כולל גם תשלום זה.

3. מרשתי אף ביקשה אותי להודיעכם כי בכל הבניין הורכבו אמבטיות למעט דירת מרשכם וזאת על מנת לאפשר להם לבחור את צבע האמבטיה הרצוי על-ידם.

לפיקד מרשיך נדרשים להודיע למנהל מרשתי מהו צבע האמבטיה אותו הם מעוניינים להרכיב בתוך 3 ימים.

במידה ולא תתקבל הודעה ממרשיך באשר לצבע האמבטיה המבוקש על-ידם בתוך 3 ימים כאמור תרכיב מרשתי אמבטיה בצבע לבן בדירת מרשיך.

4. על פי החוזה על מרשיך לשלם עם הרכבת האמבטיה סך של \$70,000 ומרשיך מתבקשים להעביר העמלה בשיעור 1.17% מגובה הסכום בגינה ניתנה הערבות.

5. עוד מתבקשים מרשיך להודיע למנהל מרשתי מהו צבע הקרמיקה אותו הם מבקשים להרכיב בריצפות ובקירות של חדרי השירותים וכן האם הם מעוניינים בנפוץ לונשלוט לשנונו און טוג וזמזוגיון שיורכבו בדירתם.

6. הנני להזכירך כי טרם קיבלתי את כתב ההסכמה של מרשיך לביטול הערת האזהרה הרשומה לזכותם וכן סך של \$250 + מע"מ עלות שכ"ט בגין ביטול הערת האזהרה.

כפי שהובהר אי ביטול הערת האזהרה ימנע ממרשתי את הוצאת הערבות הבנקאית המבוקשת על-ידי מרשיך.

אודה לך על זירוז הטיפול בהעברת הכספים עבור עמלת הערבות הבנקאית וכן בהעברת כתב ההסכמה לביטול הערת האזהרה על מנת להביא את הענין לידי סיום."

לאחר שעו"ד דנאי הודיע שאינו מייצג יותר את התובעים, נשלח עותק של המכתב ליוסף בן צבי.

התובעת אישרה בבית המשפט כי הריצוף הושלם (ע' 432).

10. שגם טוענים לגבי השלמת הריצוף שתי טענות. האחת היא כי לא הותקנו המדרגות המהוות לטענתם חלק מהריצוף. לטעון זה אין בסיס. ההבחנה בין ריצוף להתקנת המדרגות מצויה במפורש בחוות דעת של המומחה מטעם התובעים, רפי גיל (עמודים 1 ו-15 לחוות הדעת).

עוד טענו התובעים כי ריצוף הדירה שבו הותנה התשלום של \$100,000 כלל גם ריצוף של הגג. בצדק טוענת הנתבעת כי בהסכם הייתה הבחנה בין הדירה לגג, וכי ריצוף הדירה אינו כולל את ריצוף הגג, לצורך עיתויו של תשלום הסך של \$100,000.

התובעים נסמכים על עדויות שונות לצורך ביסוס טענתם כי ריצוף הדירה לא הסתיים עד 1.9.97.

התובעים מפנים ליומנו של הרצף דוד בובליל (ג/32) שלפיו ביצע עבודות ריצוף ב-3 וב-4 בדצמבר 1997. אלא שאותן עבודות היו ריצוף של הגג שכאמור אינו חלק מריצוף הדירה. ההפניה ליומן הרצף מ-14.10.96 שגויה באשר נרשמו שם עבודות בדירה אחרת שאינה זו של התובעים.

העולה מהאמור שחלק הריצוף שצריך היה להיות גמור עד 1.9.97, אכן הושלם וענין זה לא יכול היה לשמש לתובעים עילה לעיכוב התשלום.

ביטול המכר על ידי הנתבעת

11. כפי שתואר לעיל לא עמדו התובעים בהתחייבויותיהם לתשלום התמורה לנתבע. אם כי לא קיבלתי את טיעונם של התובעים באשר להשלמת הריצוף שחייבה תשלום של \$100,000, הנני מוכן להבין ללבם לאור התקלות שאירעו ובייחוד עניין "הזזת" הבניין. עם זאת התובעים לא מצאו לנכון להביא את החוזה לסיומו ונימוקיהם לכך עמם. אולם לא היה באירועים האמורים כדי להצדיק את הפרת ההסכם על ידם.

משלא פרעו התובעים למועד את הסכום של \$100,000 וכן סכומים נוספים לאחר מכן, נשלחו אליהם התראות שחלקן נזכרו לעיל, עד שביום 17.9.97 שלח ב"כ הנתבעת מכתב ובו הודיע שאם לא תתוקנה ההפרות היסודיות עד ליום 21.9.97 יבוטל ההסכם עם התובעים. תחת מתן מענה להודעת הביטול הגישו התובעים ביום 30.9.97 את כתב התביעה.

יחד עם כתב ההגנה הגישה הנתבעת תביעה שכנגד.

12. כאמור, הפרו התובעים את התחייבויותיהם ובשל כך זכאית הייתה הנתבעת לבטל את ההסכם. משבוטל ההסכם אין התובעים זכאים לקבל את הדירה אשר רכשו ואין נפקות לטענותיהם באשר לליקויים בדירה שאין הם זכאים לקבלה.

יתר על כן, מבלי לוותר על טענותיהם הסכימו בעלי הדין ביום 5.1.98 על מכירת הדירה, על פי הסדר שנעשה בפני כבוד השופט המנוח אפרים שלו. על פי אותו הסכם הורשתה הנתבעת למכור את הדירה בסכום שלא יפחת מ-350,000 דולר של ארצות הברית. מהסכום האמור נפרע חוב לבנק למשכנתאות שממנו נטלו התובעים הלוואה, והיתרה הופקדה בידי הנאמנות של עו"ד רבקה קולקה, אשר הודיעה לבית המשפט על הסכמתה לפעול ללא שכר בעניין זה ובהסרת הערת אזהרה.

לאור ביטול החוזה בנסיבות האמורות הנני דוחה את תביעת התובעים נגד הנתבעת.

התביעה שכנגד

13. בתביעה שכנגד נתבעו סכומים שונים ללא כל בסיס:

(א) בסעיף 4.31 נתבע סכום השווה ל-\$100,000 בגין ירידת ערכה של הדירה עקב שינויים שנעשו על ידי התובעים ולבקשתם. תביעה זו נסמכת על חוות דעתו של השמאי אמנון נזרי.

עיון באותה חוות דעת מלמד כי השמאי העריך שהשינויים שנעשו על ידי התובעים, שהפכו דירה מתוכננת בת 4.5 חדרים לדירה בת 4 חדרים, גרמו להפחתת ערכה מ-\$500,000 ל-\$480,000, דהיינו לנזק בסכום השווה ל-\$20,000.

השמאי קבע גם כי החזרת הדירה למצבה המקורי תעלה \$40,000. איני רואה צורך להתייחס לסכום זה, באשר אין מקום להשקיע \$40,000 בהחזרת מצב הדירה לקדמותו, כאשר הנזק שנגרם עקב השינויים התבטא בירידת ערך של \$20,000. בנסיבות הענין מדובר היה בדירה שנועדה למכירה, כפי שאכן קרה.

לאור האמור הנני קובע כי הנתבעת זכאית עם ביטול ההסכם לפיצוי בסכום השווה ל-\$20,000 על פי השער היציג ליום הגשת התביעה שכנגד (23.11.97) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית צמודה ומצטברת אחת לשנה של 4% לשנה, הכל ממועד הגשת התביעה.

14. עיקר הפיצוי שלו טוענת הנתבעת בסיכומיה הוא על ירידת ערכה של הדירה מאז שנמכרה לתובעים, עקב השינויים בתנאי השוק, וזאת בסכום של \$150,000. איני רואה צורך לדון בתביעה זו, באשר צודק ב"כ התובעים בטענו שאין לה זכר בכתב התביעה שכנגד. כך אין גם התייחסות בכתב התביעה שכנגד להוצאה על פרסום מדעות בעיתונים, ולשכר טרחה לעו"ד שטיפל במכירת הדירה לאחרים.

פריטים נוספים על נזק שאינם נזכרים בסיכומים הם באשר לריבית על פיגורים בתשלומי התובעים; על עלות זמנו של מנהל התובעת וכן על פגיעה במוניטין. הנני רואה בהעדר התייחסות בסכומים ויתור של הנתבעת על תביעותיה אלה.

סוף דבר

15. בעלי הדין ניהלו תובענה זו בדרך בזבזנית והביאו ראיות מיותרות והעלו אין סוף טענות. היקף הסיכומים שהוגשו על ידי התובעים, אילצני להחזיר להם את סיכומיהם ולהגבילם ל-40 עמודים. הנתבעת לא עמדה במגבלה זו מבלי שנטלה רשות לכך.

יכולתי בפסק דיני לקצר ולהימנע מדון בחלק מהטענות שדנתי בהן, ואשר הדיון התייטר עם הכרתי בביטול ההסכם על ידי הנתבעת. עשיתי כן משני טעמים. ראשית, כדי להפסי דעתם של בעלי הדין ולהעמידם על כך שנתתי דעתי על אשר טענו בפני. שנית, להתנהלות בעלי הדין לאורך כל הדרך, לרבות אופן ניהול המשפט יש השלכה על ההוצאות.

בהתחשב באותה התנהלות ובייחוד בארכם של הסיכומים שהוגשו על ידי הנתבעת, איני פוסק לה הוצאות.

עוד אוסיף כי לאור ההסדר שבין בעלי הדין שעל פיו נמכרה הדירה על ידי הנתבעת, יתכן ויהיה צורך במתן הוראות לעו"ד קולקה הפועלת כנאמנה. אם בעלי הדין ירצו להביא בפני עניין כלשהו הכרוך במתן הוראות לנאמנה הנני קובע שהדיון יהיה ביום 10.7.03 שעה 09:00. באותו מועד גם תידון בקשת הנאמנה לשכר טרחה.

ניתן היום י"ט בניסן, תשס"ג (21 באפריל 2003) במעמד הצדדים

דר' גבריאל קלינג, שופט

סגן נשיא

נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח