

פרק ד':

רישום הדירה על-שם הרוכש ואחריות עורך-דין

1. טובת העניין וטובת הצדדים כאחת מחייבות, שכל הפעולות, הנוגעות לרישום בית מסוים, תרוכזנה בידי עורך-דין אחד, שהעובדות הצריכות לעניין נהירות לו והוא שידאג, בבוא העת, לבצע ההעברה.

ע"א 8/83 הוועד המחוזי של לשכת עורכי-הדין בתל-אביב-יפו נ' וולובלסקי ואח', פ"ד לח(4) 757.

לקוחות בדרך שאינה הולמת את מקצוע עריכת-הדין; על סעיפים 53 ו-61(1) לחוק הנזכר: מעשה הפוגע בכבוד המקצוע, וכן על הסעיף 61(3) לחוק: מעשה שאינו הולם את המקצוע.

עיקר נימוקו של בית-הדין היה: המשיבים השתמשו בעמדתם כ-"בעלי החוקה" בתיק רישום המקרקעין על הבית הנדון וכפו מעמד זה על הצדדים תוך דרישת שכר בלתי-סביר.

הצדדים ערערו לפני בית-הדין הארצי המשמעתי של הלשכה וזה קיבל את ערעורם של המשיבים והם זוכו מכל אשמה.

הערעור דנן מתייחס לזיכוי הנזכר.

בית-המשפט הבהיר, כי אין הוא מכריע ביחסים שבין החברה לבין הקונה הראשון שקנה ממנה המושגות על החוזה שביניהם, כי אם אך ורק בהשלכותיו של החוזה הנ"ל על העבירות המיוחסות למשיבים.

"בנושא זה לא נטען וגם לא הוכח, שהחברה לא היתה רשאית להעמיד לקונה הראשון תנאי, אשר משמעותו, שכאשר ירצה להעביר את זכויותיו לקונה חדש ייברקו הנתונים הנוגעים להעברה על-ידי עורך-הדין, שהחברה נותנת בו את אמונה (במקרה שלנו: המשיבים), ומאליז מובן הדבר, שהחברה אינה חייבת לסמוך על מה שיעשו עורכי-דין אחרים במישור הזה.

אין זו חריגה מהנורמה המקובלת. באותה הצורה נוהגים הבנקים ביחס עם לקוחותיהם, ומעולם לא הושמעה הטענה, שנוהג זה מהווה עבירת משמעת, שבגינה יש להעמיד לדין את עורכי-הדין הפועלים בדרך זו.

ואכן כך נקבע בחוזה ת/3, שנערך עם הקונה הראשון (סעיף 6 ממנו). הוויקה לעורך-דינה של החברה הינה תולדה ישירה מהמציאות שנוצרה עם החתימה על החוזה עם הקונה הראשון, ואין אפשרות להתעלם ממציאות זו, שמגמתה יצירת חזית ישירה בין הקונה החדש לבין החברה.

המשיבים הינם עורכי-דין המשמשים כבאי-כוחה של חברה קבלנית גדולה (להלן: החברה), שבנתה שכונת יוקרה מול האוניברסיטה בראילון, החברה מכרה את הדירות שנבנו לרוכשים שונים, אולם עקב סיבות שונות לא ביצעה את ההעברה לשמותיהם של הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין.

מכירת הדירות נעשתה על-פי חוזה רכישה סטנדרטי הקובע, בין השאר, כי המוכר (החברה) יגרום באמצעות עורך-דינו (המשיבים) לרישום הדירה כיחידה בבית משותף, והקונה חייב לשלם למוכר "...סכום השווה לשכר-טרחת עורך-הדין דלעיל בהתאם לתעריף המינימלי החוקי בקשר להכנת המסמכים ולביצוע הרישום" - לצורך הרישום כנ"ל ימציא הקונה יפוי-כוח, המסמיך את נציגי החברה לחתום על המסמכים, הדרושים לביצוע הרישום.

קורה לא אחת, שהקונה מבקש להעביר את זכויותיו לקונה אחר. במקרה כזה רושמת החברה לפנייה את עובדת ההעברה ומקבלת לידיה את המסמכים הרלוואנטיים של העסקה החדשה, שיאפשרו, בבוא העת, לבצע את ההעברה על-שמו של הקונה החדש. לתכלית זו מחתימה החברה את הקונה החדש על יפוי-כוח, שעל פיו תוכל לחתום בשמו ובמקומו על שטר המכר, הדרוש לרישום הדירה על-שמו.

במקרה דנן העמידו המשיבים תנאים לקונה החדש אשר רק בהתמלאם ינתן לו אישור אשר היה דרוש לו לקבלת הלוואה. יצוין, כי הקונה החדש היה מיוצג על-ידי עורכי-דין.

המחלוקת התגלעה, כאשר ביקשו המשיבים שכר-טרחת עבור הפעולות, שהיו צריכים לבצע עבור הקונה החדש, ושאותו העמידו על 1% מערך הדירה, אך לאחר הפצרות הסכימו לקבל 0.75%.

בית-הדין המשמעתי המחוזי של לשכת עורכי-הדין הרשיע את המשיבים בעבירות על כלל 15(2) לכללי לשכת עורכי-הדין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, וסעיף 61(2) לחוק לשכת עורכי-הדין, התשכ"א-1961: רכישת

משום ביצוע עבירת משמעת. אולם אין די בהשד גרידא, כאשר המשיבים לא הואשמו בכך, ולא מן הנמנע שיש בפייהם תשובה מספקת גם בנושא הזה. למשל, בתשובה לשאלתי אמר המשיב הראשון, כי בחוזה עם הקונה המקורי היתה הצהרה כזאת, וכי את החוזה המשולש יש לראות כהמשכו. לא השתכנעתי שדי בכך, שהרי הפעם עניין לנו בקונה חדש, הקושר קשר ישיר עם הקבלן, ועל-כן - שוב לכאורה - החובה של כלל 4 הנ"ל תופסת גם כלפיו.

כמו-כן נאמר, כי ללא הסכמת החייב (היינו הקבלן) יכול הרוכש הראשון להמחות לבא אחריו אך ורק את זכויותיו על-פי החוזה, אך הקשר בין הממחה לבין החייב אינו ניתק בכל הנוגע לחבובותיו. לכן אין להתפלא שרוכש שני מעדיף ליצור קשר חוזי ישיר עם הקבלן, כך שהרוכש הראשון יצא לחלוטין מן התמונה. בעיקר הדבר הוא כך, כאשר אין אפשרות אובייקטיבית בעתיד נראה לעין לרשום את המקרקעין על-שם הרוכש, ועלולות להיות הסתבכויות בלתי-צפויות או נסתרות.

"ייתכן שהחברה הקבלנית החמירה מדי בתנאים בהם התנתה את הסכמתה ליצור קשר ישיר כמוסבר לעיל, אך היא אינה נמנית עם בעלי הדין בהליך המשמעת ואין לפקוד על המשיבים את עוונותיה (אם היו כאלה), כל עוד לא הוכח כדבעי, שהמשיבים שידלוה לעמוד על אותם תנאים. אין גם לשכות, שבחברה הקבלנית, מחמת העדר אפשרות אובייקטיבית לרשום את המקרקעין, התנהלה לשכת רישום מקרקעין בזעיר אנפין, ואפשר להבין את רצון החברה, שכל העבודה המשפטית תרוכז בידי עורכי-דין, שהיא נותנת בהם אמון. אין כל ראייה, שהמשיבים הם שהניעו את החברה לגייס עבורם בדרך זו לקוחות ולהעמיד את אלה האחרונים בפני חוסר ברירה אלא להיזקק לשירותיהם."

מעשית - עלולות לחלוף שנים לא מעטות מיום מכירת דירה על-ידי קבלן (כדוגמת החברה) עד לביצוע ההעברה בפועל בלשכת הרישום. טובת העניין וטובת הצדדים כאחת מחייבות, שכל הפעולות, הנוגעות לרישום בית מסויים, תרוכזנה בידי עורך-דין אחד, שהעובדות הצריכות לעניין נהירות לו, והוא שידאג, בבוא העת, לבצע את ההעברה.

יתרה מזו: הסבת הזכויות לקונה החדש מחייבת עבודה משפטית בכיוונים שונים, שהמציאות כופה על החברה ליטול חלק בהן, כגון טיפול בחוזה המשולש שבין החברה מזה לבין הקונה הראשון והקונה החדש מזה. כן מחייבת העסקה החדשה עריכת יפוי-כוח מאת הרוכש השני, בדיקת מסמכים ופעולות משפטיות שונות. אין כל סיבה לכפות על החברה, שעורך-דין אשר אין היא נותנת בו את אמונה יעשה כל הפעולות האלה עבורה, וטענה בכיוון זה לא הועלתה לפנינו כלל..."

השאלה המרכזית שבערעור זה היתה, באם העובדה שהעבודה נמסרה למשיבים מכורח הנסיבות מחייבת שהם יקבלו שכר נמוך מזה הנראה להם.

לא היתה מחלוקת שבעבור העבודה המשפטית, שעשו המשיבים במקרה דנן, זכאים הם לקבל שכר-טרחה. מה שנתון היה במחלוקת הוא גובה שכר-הטרחה המגיע להם. נקבע, כי השכר, שגבו המשיבים במקרה דנן, הינו שכר סביר כנהוג וכמקובל במקרים דומים.

המשנה לנשיא מ' בן-פורת הוסיפה בפסק-דינה, כי: "לפי כלל 4 לכללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות בדירות), צריכה להופיע בחוזה, שנושאו עסקת מקרקעין, הצהרה, לפיה עורך-הדין, המייצג את המוכר, אינו מייצג את הרוכש באותה עסקה. ב'חווה המשולש' שערכו המשיבים לא הופיעה הצהרה כזאת, ולכאורה יש ויש בכך

2. תביעת דיורים נגד עורך-הדין שערך את הסכם המכר. גם אילו ניתן היה לייחס לעורך-הדין מחדל כלשהו בניסוח החוזה, בכל הנוגע לאי-הכללת סנקציות ובטוחות ראויות לעניין מסירת החזקה במועד, הרי יש להצביע על קיום קשר סיבתי בין אי-קבלת החזקה במועד המוסכם ובין מחדל כזה.

ת"א (ת"א-199) 2170/99 עובדיה אלברט נ' עורך-דין אלג'ס בן ציון, תק-מח 2002(3) 377.

פ.מ. בניין ופיתוח בע"מ (להלן: 'חברת קייט'), חוזה קומבינציה, לפיו רכשה חברת קייט מאת התובעים את מחצית הזכויות במגרש, ובתמורה התחייבה לבנות עבור התובעים יחידת דיור בת 5 חדרים בשתי קומות של 149 מ"ר + מרתף ועליית גג (להלן: 'חוזה הקומבינציה'). בחוזה הקומבינציה הוסכם, כי יחידת הדיור של התובעים תבנה על שטח של 250 מ"ר בחלק הפינתי של המגרש הפונה למזרח - צפון-מערב, ואילו במחצית השניה של המגרש, שהוגדרה בחוזה הקומבינציה 'הממכר', תהיה

נפסק מפי כב' השופטת אסתר חיות:

1. ביום 7.1.88 רכשו התובעים מאת חולות רבד חברה לפיתוח ובניין בע"מ מגרש בשטח של 500 מ"ר בראשון לציון, הידוע, לאחר פרצלציה, כחלקה 114 בגוש 6823. בגין עסקה זו נרשמה, ביום 30.12.91, הערת אזהרה לטובת התובעים (ראה נסח הרישום, נספח א' לתצהירי התובעים). 2. ביום 25.9.91 נחתם בין התובעים ובין חברת קייט

בתל-אביב ב-ת"א 74006/94 (להלן: 'התביעה בתל-אביב'), בו טענה חברת קייט כי מילאה אחר כל התחייבויותיה בחוזה ובנספחיו וכי הנתבעים שם (התובעים בתביעה שבכאן - א' ח'), הפרו את חוזה הקומבינציה וגרמו להם נזקים כספיים כבדים, המזכים אותם בקבלת פיצוי בסכומים, אשר פורטו באותה תביעה.

קדם לתביעה בתל-אביב הליך של המרצת פתיחה, אותו הגישה חברת קייט בבית-משפט המחוזי בתל-אביב (ה"פ 508/93), ובמסגרתו עתרה לסעד הצהרתי הקובע כי חוזה הקומבינציה והנספח לו תקפים, וכי חברת קייט זכאית לעשות שימוש ביפוי-הכוח שקיבלה מהנתבעים (התובעים בתביעה שבכאן - א' ח'), לצורך רישום הממכר על-שמה.

ביום 6.9.93 ניתנה על-ידי כב' השופטת צ'רניאק (כתוארה אז), פסיקתא בהתאם למבוקש ב-ה"פ 508/93 הנ"ל, וזכות הבעלות של חברת קייט בממכר, כהגדרתו בחוזה הקומבינציה, אכן נרשמה על-שמה ביום 14.11.94, בלשכת רישום המקרקעין ברחובות.

פסיקתא זו, צורפה כנספח ב' לכתב ההגנה בתביעה שבכאן, ונסח הרישום המשקף את העברת הבעלות בממכר על-שם חברת קייט, צורף כנספח א' לכתב-ההגנה.

6. במסגרת התביעה בתל-אביב, הושגה בין הצדדים ביום 8.12.94 הסכמה לפיה יישמר הסטטוס קוו, שהיה קיים באותה עת, קרי שהחוקה ביחידת הדיור של התובעים תישאר בידי חברת קייט.

הסכמה זו קיבלה תוקף של החלטה, בדיון שהתקיים בפני כב' השופטת גרסטל (ראה נ/1).

ביום 2.5.96, כשנה וחצי לאחר אותה החלטה, שנתנה תוקף להסכמת הצדדים, עתרו התובעים במסגרת התביעה בתל-אביב, בין היתר, לכך שבית-המשפט יורה לחברת קייט למסור להם את החוקה ביחידת הדיור, ללא דיחוי (ראה נ/2).

בהחלטתו מיום 19.9.96 דחה כב' השופט גולדין את בקשת התובעים בעניין זה, בהפנותו אל ההסכמה מיום 8.12.94, שהושגה בין בעלי הדין וקיבלה תוקף של החלטה על-ידי כב' השופטת גרסטל, וכן בקובעו כי חברת קייט מחויקה כדין ביחידת הדיור, מכוח זכות העכבון שיש לה כלפי התובעים, לפי חוק חוזה קבלנות, תשל"ד 1974 (להלן: 'חוק חוזה קבלנות'), לנוכח יחסי קבלן-מוזמין שביניהם.

כב' השופט גולדין הוסיף וקבע באותה החלטה, כי כל עוד לא הסתיימה המחלוקת הכספית בין חברת קייט לתובעים, רשאית חברת קייט להמשיך ולהחזיק ביחידת הדיור, מכוח זכות העכבון הנ"ל, וזאת עד שינתן פסק-הדין (ראה ההחלטה נ/3).

7. ביום 21.12.98 ניתן על-ידי כב' השופט גולדין פסק-דין בתביעה בתל-אביב. על-פי פסק-הדין הנ"ל, חוייבו התובעים לשלם לחברת קייט סך כולל של 55,814 ש"ח, ואילו זכות העכבון, אשר מכוחה החזיקה חברת קייט ביחידת הדיור של התובעים עד ליום מתן פסק-הדין, בוטלה תוך שכב' השופט גולדין מורה לחברת קייט להעביר את החוקה ביחידת הדיור לידי התובעים

חברת קייט רשאית להקים יחידת דיור נוספת, ואף למכרה לצד ג', בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה הקומבינציה. עוד הוסכם בחוזה הקומבינציה, כי שווי הבניה מבטא מחיר בסכום השווה בשקלים ל-80,000 דולר ארה"ב, על-פי השער היציג בתוספת מע"מ (ראה סעיף 5 לחוזה הקומבינציה, נספח ב' לתצהירי התובעים).

3. חוזה הקומבינציה נערך על-ידי עורך-דין בן ציון אלג'ים (להלן: 'הנתבע'), ועל-פי האמור בתצהיר העדות שהגיש, ייצג הנתבע בעסקה זו הן את התובעים ואת את חברת קייט (ראה סעיף 3 לתצהיר העדות של הנתבע).

ייצוג זה של שני הצדדים על-ידי הנתבע, אף קיבל ביטוי מפורש בסעיף 19 לחוזה הקומבינציה בו נאמר:

א. הצדדים מצהירים בזה כי פנו אל משרדו של עורך-דין בן-ציון אלג'ים מרחוב זנטה 11, יפו, וביקשו ממנו שיערוך עבורם חוזה זה וישמש פרקליטם של שני הצדדים לצורך עריכת החוזה והטיפול בהעברת הזכויות בממכר על-שם הקונה בלבד, וכי שניהם ביחד יישאו בשכרו בחלקים כפי שהסכימו ביניהם.

ב. אין לראות בשום פנים ואופן בייצוגם של הצדדים או מי מהם על-ידי עורך-דין אחד, הפרת חובת נאמנות מצד עורך-הדין כלפי צד מהצדדים, וכל צד יהיה רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך-דין מטעמו ולשלם שכרו, מבלי לפגוע בשכר-טרחת עורך-הדין המטפל בעריכת חוזה זה.

ג. על-מנת למנוע ספיקות מוצהר ומוסכם בזה כי שכר-טרחת עורך-הדין איננו כולל טיפול ברישום משכנתה. כל שירות במסגרת היותו נוטריון וכל דבר אחר שאיננו חוזה או העברת הזכויות בממכר.

4. על-פי סעיף 9 לחוזה הקומבינציה, היה על חברת קייט לסיים את בניית יחידת הדיור במגרש עבור התובעים ולהעמידה לרשותם בתוך 15 חודשים מתאריך החוזה, דהיינו עד יום 25.12.92, כשהיא גמורה, מושלמת וראויה לשימוש.

בפועל, לא נמסרה יחידת הדיור לתובעים במועד שעליו הוסכם, ותחת זאת החלה בין התובעים ובין חברת קייט מסכת של התדיינויות משפטיות, שתחילתה בתביעה אותה הגישו התובעים נגד חברת קייט ונגד גבריאל, פנינה, מירי, שי ואודליה קייט, בבית-משפט השלום ברחובות ב-ת"א 603/93 (להלן: 'התביעה ברחובות').

בתביעה ברחובות טענו התובעים, כי חברת קייט הפרה את חוזה הקומבינציה, משום שלא מסרה להם את החוקה במועד, וכן משום שיחידת הדיור, אשר בסופו של דבר הועמדה לרשותם באיחור של כשש שנים, לא היתה מושלמת וראויה למגורים כנדרש. בהקשר זה העלו התובעים טענות בדבר ליקויים שונים שהתגלו ביחידת הדיור וכן בעניין אי-השלמת עבודות במרתף.

התובעים הוסיפו והעלו נגד חברת קייט בתביעה ברחובות, טענות בגין אי-עריכת ביטוח וכן בגין עוגמת-נפש שנגרמה להם, ובסך הכל עתרו התובעים במסגרת התביעה ברחובות לתשלום סך של 833,746 ש"ח.

5. הליך נוסף שהתנהל בין הצדדים בקשר לחוזה הקומבינציה, הוגש על-ידי חברת קייט בבית-משפט השלום

המרתף, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מאוקטובר 1997.

11. סעיף 54 לחוק לשכת עורכי-הדין, התשכ"א-1961 (להלן: 'חוק לשכת עורכי-הדין'), קובע כי:

'במילוי תפקידיו יפעל עורך-דין לטובת שולחו בנאמנות ובמסירות, ויעזור לבית-המשפט לעשות משפט.'

יסודה של חובה זו ביחסי האמון המיוחדים המאפיינים את הקשר שבין עורך-דין ללקוחו, ובית-המשפט העליון, בהתייחסו לסוגיה זו ציין כי:

'היחס שבין עורך-דין ללקוחו מיוסד על אמון בלי מצרים. הלקוח הוא לרוב הדיוט בענייני המקצוע, והוא סומך על עורך-הדין כי יילחם לו באמונה וכי יגן על זכויותיו במיטב כשרונו ויכולתו' (ראה על"ע 9/55 עורך-דין פלוני נ' יושב-ראש וחברי המועצה המשפטית, פ"ד (3) 1720, 1730א).

החובה שבסעיף 54 לחוק לשכת עורכי-הדין מופיעה בפרק השישי של החוק, שעניינו 'אתיקה מקצועית ושיפוט משמעת', אך ההלכה הפסוקה קובעת כי, ניתן לגזור מתוך חובות אלה שבתחום האתיקה, אמות-מידה ראויות וקריטריונים הולמים, לעיצוב סטנדרט המיומנות והזהירות שיש לדרוש מעורך-דין כלפי לקוחו, הן במישור עוללת הרשלנות הנזיקית, והן במישור היחסים החוזיים שבניהם והפרתם.

וכך קבע בעניין זה בית-המשפט העליון ב-ע"א 58,37/86 מ' לוי ואח' נ' י' י' שרמן ואח', פ"ד מד(4) 446, שם בעמ' 462:

'את אמות-המידה הראויות ואת הקריטריונים הנדרשים לעיצוב סטנדרט המיומנות והזהירות האמורים ניתן לשאוב משני מקורות עיקריים. ראשית - הדין כפי שהתגבש בהלכה באשר לרמת המיומנות והזהירות הנדרשת מבעל מקצוע כלפי מי שהוא חב חובה כלפיו; ושנית ככל שהדברים אמורים בעורך-דין, מהדין הספציפי הקובע את נורמות ההתנהגות הראויות לעורך-דין בתור שכזה. כוונתי לכללים המוצאים מקומם וביטויים בחוק לשכת עורכי-הדין, התשכ"א-1961, ובתקנות והכללים המסעפים ממנו, ושעל פיהם עורך-דין שאינו מקיימם, על אחת כמה וכמה אם הוא חוטא להם, עלול למצוא עצמו חב ללקוחו כמפר חוזה כלפיו או כמעול כלפיו בעוולת הרשלנות.'

במילים אחרות, מקום שבו מתברר כי עורך-הדין הפר את חובתו לפעול בנאמנות ובמסירות לטובת הלקוח, תקום ללקוח עילת תביעה, בין בנויקין ובין בחוזים, נגד עורך-הדין בגין הנוקים שנגרמו לו עקב כך (ראה לעניין זה גם ג' קלינג, אתיקה בעריכת-דין, הוצאה לאור של לשכת עורכי-הדין, תשס"א 2001, בעמ' 443-447).

עוד נפסק על-ידי בית-המשפט העליון, כי מקום שבו בחר עורך-הדין לייצג בעסקה אחת שני לקוחות בעלי אינטרסים מנוגדים, נטל על עצמו בכך מעמסה קשה למדי, אולם גם במקרה כזה עומדת בעינה החובה המוטלת על עורך-הדין לפי החוק לפעול לטובת שולחיו בנאמנות ובמסירות והסכמתו לשרת את שני הצדדים בעת ובעונה

ללא תלות בתשלום החוב הפסוק על-פי פסק-הדין (ראה סעיף 21(3) לפסק-הדין הנ"ל, אשר הוגש וסומן כמוצג נ/4).

8. ביום 13.7.99, בעוד התביעה ברחובות תלויה ועומדת, הגישו התובעים את התביעה שבכאן ובה טענו, כי הנתבע, כמי שייצג את שני הצדדים בעסקת הקומבינציה, התרשל והפר את חובותיו המקצועיות כלפיהם, וכי כתוצאה מכך נמנע מהם עד יום 21.12.98, לקבל את החוקה ביחידת הדירור כשהיא מושלמת וראויה.

התובעים הוסיפו וטענו, כי בדיעבד התברר להם שחברת קייט הינה לקוחה קבועה של הנתבע, וכי הוא מייצג אותה בעניינים שוטפים אחרים, עובדה אותה לא ציין הנתבע בפניהם בטרם החליטו למסור לו את הייצוג בעסקת הקומבינציה.

לטענת התובעים, יוצר הדבר ניגוד אינטרסים ונוגד את כללי האתיקה.

התובעים טענו עוד, כי הנתבע לא הזהיר אותם ולא האיר את עיניהם לגבי הסיכונים העומדים בפניהם בחתימת החוזה כפי שנוסח, לא דאג להבטיח את זכויותיהם במקרה שהעסקה תיכשל, וכן הטעה אותם באשר למעמדו ולתפקידו של מר גבריאל קייט בחברת קייט וגרם להם להאמין כי הינו מנהל בחברה, בעוד אשר בפועל אין הוא רשום כמנהל או כבעל מניות בה.

לטענת התובעים, נגרמו להם, כתוצאה מהתנהגותו של הנתבע, נזקים העולים כדי -1,074,600 ש"ח, בערכי יום הגשת התביעה, בהתאם למפורט בסעיף 12 לכתב-התביעה ובסעיף 33 לתצהירי התובעים.

9. הנתבע טען מצידו, כי התביעה התיישנה, משום שהיא מבוססת על חוזה שנחתם ביום 25.9.91.

הנתבע הוסיף וטען, כי מכל מקום, לא התרשל באופן כלשהו כלפי התובעים, ולא הפר את התחייבויותיו כלפיהם, וכי החוזה כנוסחו יש בו משום הגנה ראויה וסבירה על זכויותיהם.

הנתבע אף הכחיש את הנוקים הנטענים על-ידי התובעים, וכן טען, כי מכל מקום אין קשר סיבתי בין הנוקים הנטענים ובין המחדלים שמייחסים לו התובעים, שהוכחו כשלעצמם.

10. ביום 19.10.01 ניתן על-ידי כב' השופט פיינשטיין פסק-הדין בתביעה ברחובות, ובה חוייבה חברת קייט וכן בני משפחת קייט, הנתבעים בה, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים סך של -9,345 ש"ח עבור שינויים ותוספות, -6,382 ש"ח עבור התחברות לחשמל ו-8,000 ש"ח עבור עוגמת-נפש. סכומים אלה נושאים הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום הגשת התביעה.

בקביעת סכום הפיצוי בגין עוגמת-נפש, הביא כב' השופט פיינשטיין בחשבון את העובדה שגם התובעים הפרו את ההסכם, למשל באי-תשלום מחצית סכום מס השבח, שהיה עליהם לשלם (ראה עמ' 48 לפסק-הדין, שהוגש וסומן נ/11).

כמו-כן, חוייבו הנתבעים הנ"ל בתביעה ברחובות לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, סך של -84,514 ש"ח, בגין

שניהלו ביניהם משא-ומתן ארוך, אשר נמשך כתשעה חודשים, ולאחר שעיקרי הדברים כבר היו מסוכמים ביניהם בטרם פנו אליו (ראה סעיף 5 לתצהיר הנתבע וכן ראה לעניין זה עדות התובעת בעמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 15.5.01 מול השורות 21-31 ועדות התובע בעמ' 65 מול השורות 6-13).

בחקירתו הנגדית הוסיף הנתבע וציין כי כאשר באו אליו הצדדים בפעם הראשונה, העלה את נושא הבטחונות, משום שגם לדעתו '...בעסקת קומבינציה צריכים להיות בטחונות לתובעים ועל זה לא צריך להיות ויכוח' (ראה עמ' 81 לפרוטוקול הדיון מיום 6.2.02 מול השורות 9-10). הנתבע אישר, כי בטחונות אלה אכן לא מצאו ביטוי בחוזה, והסביר זאת כך:

'...החברה הקבלנית קייט בניין ופיתוח אמרה שהביטחון היחיד שהיא מוכנה לתת לצורך קיום עסקת הקומבינציה, לעצם קיום העסקה, הם מקבלים ליווי בנקאי וזה הביטחון היחיד שהם יכולים לתת, אחרת העסקה לא מתקיימת בכלל. זה מה שנאמר בפניי אותו יום' (שם מול השורות 15-18).

גרסתו זו של הנתבע לא נסתרה על-ידי התובעים באופן כלשהו.

עוד אישר הנתבע, כי:

'נהוג ומקובל שכאשר קבלן בונה, נותנים תקופה מסוימת שאם יפגר ישלם על כל יום פיגור וכך וכך, זה על תקופה מסוימת ולא עד אין סוף' (ראה עמ' 91 לפרוטוקול הדיון מיום 6.2.02 מול השורות 22-23).

אך גם בהקשר זה הדגיש הנתבע כי:

'רציתי להוסיף את זה ועוד דברים, אבל החברה לא הסכימה וההנחיה שקיבלתי ללכת אך ורק על-פי עיקרי הדברים שסוכמו' (שם מול השורות 23-25).

גם עדותו זו של הנתבע לא נסתרה באופן כלשהו בראיות התובעים.

לפיכך, ניתן לומר כי הנתבע יצא ידי חובתו כלפי התובעים, בהתאם לקריטריונים שהותוו ב-על"ע 2/80 הנ"ל, משום שהעדר בטוחות או סנקציות נוספות על אלה שנקבעו בחוזה הקומבינציה, נובע מן ההסכמות המפורשות שאליהן הגיעו הצדדים, ומסיכון מודע שנטלו על עצמם התובעים, לאחר שהנתבע הציע הוספת בטחונות לחוזה ואפשרות זו נפסלה, בשל התנגדות חברת קייט.

בנסיבות כאלה, אין מקום לייחס לנתבע רשלנות או הפרה של חובותיו החוזיות, כפרקליט המייצג את התובעים.

14. זאת ועוד. לא הוכח בפניי כי אילו היה חוזה הקומבינציה כולל הוראה או בטוחה בכל הנוגע למסירת החזקה במועד המוסכם, היה בכך כדי להועיל לתובעים במקרה הנדון.

כפי שפורט לעיל, נקבע בסופו של דבר, הן בתביעה בתל-אביב והן בתביעה ברחובות, כי חוזה הקומבינציה הופר הדדית גם על-ידי התובעים וגם על-ידי חברת קייט. יתירה מכך, במסגרת התביעה בתל-אביב הסכימו התובעים, עוד בדצמבר 1994, לשמור על הסטטוס קוו, באופן שהחזקה ביחידת הדיור תישאר בידי חברת קייט

אחת, אין בה כדי לפטור אותו מחובה אלמנטרית זו. לפיכך, אם הפר עורך-הדין את חובותיו כלפי מי מהצדדים, עליו לשאת בתוצאות המשמעותיות והאזרחיות הנובעות מכך (ראה על"ע 2/80 פלוני נ' הוועד המחוזי של לשכת עורכי-הדין בישראל, פ"ד (4) (1970).

12. במקרה שלפנינו, ייצג הנתבע, כאמור, את שני הצדדים לחוזה הקומבינציה, והיינו הן את התובעים והן את חברת קייט.

בסיכומיו הפנה בא-כוח התובעים אל האיסור שבסעיף 2 לכללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות דירות), התשל"ז-1977 (להלן: 'כללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות דירות)'), הקובע כי:

'בעסקה לרכישת דירה מאת קבלן, לרבות רכישת זכויות בה, לא ייצג אותו עורך-דין את הקבלן ואת הרוכש, אלא לפי הוראות סעיף 5.

סעיף 1 לאותם כללים מגדיר 'קבלן' מי שמוכר דירה או מחכיר דירה שבנה או שעתידי לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על-מנת למוכרה או להחכירה לדורות'.

בא-כוח הצדדים לא הרחיבו בסיכומיהם בשאלת תחולתו של כלל 2 הנ"ל על העסקה נשוא התביעה שבכאן, אך נראה לי כי עסקת קומבינציה, כגון זו בה עסקינו, אינה באה בגדר כלל זה, משום שעסקת קומבינציה איננה עסקה לרכישת דירה גרידא, הגם שלא פעם משולב בעסקת קומבינציה מכר של דירה אחת או יותר. מדובר בעסקה ייחודית, בה רוכשי הדירות אינם אלא בעלי הקרקע המקוריים וחווה הקומבינציה, מעצם טיבו, כרוך בהתחייבויות ובתנאים החורגים ממכר רגיל של דירה, שאילו מכוון הכלל שבסעיף 2 הנ"ל.

מסקנתי היא, איפוא, כי על פני הדברים אין להחיל את הכלל שבסעיף 2 לכללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות דירות), על העסקה שבפנינו, ועל-כן, אין לייחס לנתבע הפרתו של כלל זה, בשל עצם העובדה שייצג את התובעים בעסקה.

13. האם הפר הנתבע את חובתו לפעול לטובת התובעים בנאמנות ובמסירות?

בי-על"ע 2/80 הנ"ל קבע בית-המשפט העליון, כי עורך-דין המייצג את שני הצדדים בעסקה, יוצא ידי חובתו אם הציע למי מהצדדים תניה שיש בה כדי להבטיח אותו מפני הפרת התחייבויות הצד שכנגד כלפיו, גם אם תניה זו לא מצאה לבסוף את דרכה אל החוזה, משום שהצד שכנגד סירב לחתום עליה, ואילו הצד שלטובתו נערכה אותה תניה, הסכים לחתום על החוזה גם בלעדיה, לאחר שהוסברה לו משמעותה ונחיצותה (ראה שם בעמ' 708 וכן ראה באותו עניין ע"א 58,37/86 הנ"ל בעמ' 466 מול האות ה').

במקרה שלפנינו טענו התובעים, בין היתר, כי החוזה נוסח באופן שלא היה בו כדי להבטיח אותם מפני הפרתו על-ידי חברת קייט והדגישו בעניין זה, בעיקר, את נושא האיחור במסירת החזקה.

הנתבע העיד בהקשר זה, כי הצדדים הגיעו למשרדו לאחר

-1,150 דולר ארה"ב לחודש לשנת 1997.
 -1,100 דולר ארה"ב לחודש לשנת 1998.
 אולם, בחקירתו הנגדית של השמאי פרמון התברר, כי אין בידיו להציג עסקה או נתון מבוסס כלשהו, עליהם הסתמך לצורך ההערכות שקבע, ולצדדי, תשובותיו של השמאי פרמון בחקירה הנגדית היו מביכות ביותר, בלשון המעטה, והעידו על חוסר מקצועיות בולט (ראה למשל תשובות העד בעמ' 9-12 לפרוטוקול הדיון מיום 27.10.02 ובייחוד בעמ' 11 מול השורות 10-18).
 סיכומו של דבר, אפילו היו התובעים משכילים להוכיח את יתר מרכיבי העילה, דהיינו את הפרת החובה על-ידי הנתבע ואת הקשר הסיבתי בין הפרה זו ובין הנוק הנטען, לא היה מקום לפסוק להם פיצוי בגין הפסד דמי השכירות, ולו מן הטעם שהפסד זה לא הוכח כדבעי.
 15. ראש הנוק המתייחס לאי-קביעת פיצוי מוסכם פרופורציוני להיקף העסקה, נמחק לבקשת בא-כוח התובעים בדיון מיום 15.5.01, ולפיכך אין צורך לעסוק בו.
 אשר להוצאות עבור השלמת בניית היחידה, דרשו התובעים מאת הנתבע פיצוי בסך -182,000 ש"ח, בערכי אוקטובר 1995 (ראה סעיף 33(ג) לתצהירי התובעים), בטענה כי זהו הנוק שנגרם להם כתוצאה מהפרת חוזה הקומבינציה על-ידי חברת קייט, ובטענה כי הנתבע חייב לפצותם בגין נזק זה, משום שלא השכיל לנסח את החוזה באופן אשר יספק להם הגנה מתאימה כנגד הפרה זו.
 ראשית, הטענה בהקשר זה נטענה בעלמא ולא מצאתי מה יכול היה הנתבע לכלול בחוזה ולא כלל, באופן אשר יבטיח את התובעים מפני ליקויים והשלמות בניה כאמור. אדרבא, עיון בחוזה הקומבינציה מלמד כי מדובר, בעיקרו של דבר, בניסוח מאוזן, הכולל תניות להגנת האינטרסים של שני הצדדים ואין הוא חד-צדדי, כפי שניסו התובעים לטעון.
 כך למשל, נחסמה זכותה של חברת קייט לקבל את זכות הבעלות שרכשה בממכר, עד אשר תוקם יחידת הדיון וינתן בגינה טופס 4 לאכלוס, מטעם עיריית ראשון לציון (ראה סעיף 13(א) לחוזה הקומבינציה). תניה זו, יש בה משום הגנה מובהקת על האינטרסים של התובעים, שכן מכוחה לא יכולה היתה חברת קייט לקבל בעלות בממכר, אלא-אם-כן קיימה קודם-לכן את התחייבויותיה כלפי התובעים והקימה את יחידת הדיון, באופן המאפשר את איכלוסה.
 כמו-כן, נקבעה בסעיף 13(ב) לחוזה הקומבינציה סנקציה נוספת החוסמת את חברת קייט מלמכור את הממכר לצד ג', אלא-אם-כן הוקמה יחידת הדיון של התובעים וניתן בגינה טופס 4 לאכלוס. גם בכך יש כדי להגן על האינטרסים של התובעים, ולהמריץ את חברת קייט לקיים את התחייבויותיה ולהשלים את הבניה כראוי, אם ברצונה להעביר ולמכור את הממכר לצד ג'.
 שנית, מתוך הוצאות ונוק בסך -182,000 ש"ח, לו טענו התובעים, נותר נזק בסך -9,345 ש"ח, וזאת לנוכח

(ראה נ'1), ואילו כב' השופט גולדין קבע בהחלטתו מיום 19.9.96, נ/3, כי התובעים כבולים בהסכמתם זו ואין הם יכולים לסטות ממנה, עד למתן פסק-דין בתביעה. עוד קבע כב' השופט גולדין כי לחברת קייט זכות עכבון כדין ביחידת הדיון, מתוקף חוק חוזה קבלנות.
 יוצא, איפוא, כי אי-קבלת החוקה במועד המוסכם נובעת במידה לא מבוטלת מהתנהגות התובעים ומהפרת החוזה על ידם, וכן מהסכמות שאליהן הגיעו עם חברת קייט במהלך הדיון בתביעה בתל-אביב.
 לפיכך, גם אילו ניתן היה לייחס לנתבע מחדל כלשהו בניסוח החוזה, בכל הנוגע לאי-הכללת סנקציות ובטוחות ראויות לעניין מסירת החוקה במועד, הרי שבמקרה הנדון אין למצוא קשר סיבתי בין אי-קבלת החוקה במועד המוסכם ובין מחדל כזה.
 לבסוף, יש להוסיף ולומר, כי מכל מקום, וגם אילו היה מוכח קשר סיבתי כאמור, לא ניתן היה לפסוק לתובעים פיצוי בגין הפסד דמי שכירות על בסיס חומר הראיות שהוצג.
 תחילה, הוגשו בעניין זה תצהירי התובעים בלבד ובהם טענה סתמית, כי נגרם להם הפסד של -453,600 ש"ח, בגין אי-קבלת יחידת הדיון במועד המוסכם. סכום זה חושב לפי -1,500 דולר ארה"ב דמי שכירות לחודש, עבור התקופה מיום 25.12.92 ועד 21.12.98.
 בפתח שמיעת ההוכחות, בדיון מיום 15.5.01, הועמד בא-כוח התובעים על החסר הקיים בפרשת התביעה, בין היתר, מבחינת ראיות לתמיכה בפריט הנוק הנוגע להפסד דמי השכירות. בעקבות כך, וכן בעקבות הערות נוספות, ביקש בא-כוח התובעים, באותו שלב, להפחית את סכום התביעה תוך ויתור על פריט הנוק הנוגע לסכום הפיצוי המוסכם בסך -100,000 ש"ח (סעיף 12(ב)(2) לכתב-התביעה), וכן עתר להעברת הדיון בתביעה לבית-משפט השלום.
 בקשה זו נדחתה על-ידי (ראה החלטתי בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 15.5.01), מאידך גיסא, נעתרתי לבקשת התובעים, שהוגשה לאחר אותו דיון (בש"א 12016/01), לאפשר באותו שלב הגשת חוות-דעת שמאית, באשר להפסד דמי השכירות כנטען, וזאת למרות השלב המאוחר שבו 'התעוררו' התובעים להציג את ראיותיהם בהקשר זה (ראה החלטתי בעמ' 24-26 לפרוטוקול הדיון מיום 10.9.01).
 דא עקא, גם חוות-דעתו של שמאי המקרקעין שלמה פרמון, שהוגשה בעקבות אותה החלטה, אין בה כדי להוות בסיס מספיק לקביעת הפיצוי הנטען.
 בחוות-דעתו העריך השמאי פרמון את דמי השכירות הראויים 'לנכסים דומים בסביבה הקרובה', בסכומים כדלקמן:
 -900 דולר ארה"ב לחודש לתקופה דצמבר 1992 ועד דצמבר 1993.
 -950 דולר ארה"ב לחודש לשנת 1994.
 -1,000 דולר ארה"ב לחודש לשנת 1995.
 -1,200 דולר ארה"ב לחודש לשנת 1996.

שהתובעת אישרה עוד בעדותה במסגרת התביעה בתל-אביב, כי:

'...את החצי השני על-פי הסכם בעל-פה אנחנו היינו צריכים לשלם' (ראה נ/8).

משעומתה התובעת עם הודאתה זו בחקירה הנגדית בפניי, ניסתה להתנער מן הדברים וטענה, כי השיבה את אשר השיבה בעדות הנ"ל, משום שלא הבינה את השאלה, וגם דבריה רחוקים מלשכנע (ראה עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 15.5.01, מול השורה 20).

זאת ועוד. במכתב, נ/5, אשר כתב עורך-דין מילשטיין, בא-כוחם של התובעים, ביום 7.2.93 לעורך-דין כחלון, בא-כוח חברת קייט, ציין עורך-דין מילשטיין בסעיף 7(א), כי:

'אין ולא היתה מניעה בעבר וכיום למרשתך להגיע למס שבה ולשלם את מס השבחה כפי שהתחייבה בחוזה, ומרשיי הסכימו להחזיר למרשתך את מחצית מס השבחה לאחר שישולם על ידה כאמור בנספח אותו הזכרת עליו תתום מר קייט גבריאל אישית.'

(למותר לציין כי הוא חב אישית בתשלום זה בהעדר חותמת החברה).

האמור בסעיף 7(א) למכתב נ/5 מלמד כי באותו שלב לא זו בלבד שהתובעים לא התנערו מהתחייבותם המאוחרת בסעיף 21 להסכם הדברים נ/13, ההיפך הוא הנכון.

התובעים אישרו את התחייבותם על-פי נ/13, במכתב בא-כוחם, ואף דרשו מחברת קייט וממר קייט גבריאל אישית לקיים מצידם את אותה התחייבות.

עמדה זו מהווה הודאת בעל דין מטעם התובעים, בדבר תוקפה של אותה התחייבות, ונסיונותיהם במסגרת ההליך שבפניי להתנער ממנה ואף למצוא דופי בהתנהלות הנתבע, בכל הנוגע לאותה התחייבות, אין בהם ממש ואין לקבלם.

17. אשר לעובדות, אשר לטענת התובעים הסתיר מהם הנתבע.

מתוך חומר הראיות עולה, כי עוד בטרם נקשר חוזה הקומבינציה, אכן ייצג הנתבע את חברת קייט, הן בכל הנוגע לרישומה אצל רשם החברות ואצל רשם הקבלנים, והן בתביעה שהגישה נגדה משפחת גיל (ראה תצהיר הנתבע עצמו בסעיף 8(ז)).

הנתבע לא הכחיש כי אינפורמציה זו לא נמסרה על ידו לתובעים בטרם החל לייצגם בעסקת הקומבינציה, ומקובלת עליי בהקשר זה עמדתם של התובעים, כי היה זה ראוי ונכון מצד הנתבע להביא לידיעתם עובדות אלה, ויתכן שאילו כך נעשה, היו התובעים בוחרים להיות מיוצגים על-ידי עורך-דין אחר.

יחד עם זאת, לא הוכח כי פגם זה, אשר נפל בהתנהגות הנתבע, גרם לתובעים נזק כלשהו ועל-כן, לא מצאתי מקום לפסוק לתובעים פיצוי אך ורק בשל כך שהנתבע נהג בעניין זה באופן לא ראוי.

הוא הדין באשר להבהרת מעמדו של מר גבריאל קייט. אין מחלוקת כי מר גבריאל קייט אכן אינו מנהל רשום בחברת קייט או בעל מניות בה, וניתן להניח כי עובדות אלה היו

העובדה כי חוות-דעת השמאי סיגורה, עליה ביססו התובעים את טענותיהם בהקשר זה הן בתביעה ברחובות והן בתביעה שבפניי, לא נתקבלה על-ידי כב' השופט פיינשטיין ומה שנפסק לתובעים, בסופו של דבר, במסגרת התביעה ברחובות הוא הסכום הנ"ל של - 9,345 ש"ח, בהתבסס על חוות-דעת שמאי מוסכם, שמונה באותו הליך (ראה פסק-הדין נ/11).

בעקבות כך, הגיעו גם הצדדים שבפניי להסכמה דיונית לפיה אין צורך בהתייצבותו של השמאי סיגורה לחקירה נגדית, וכי, מבלי שהדבר יהווה הודאה בחבותו של הנתבע, יעמוד סכום השינויים והתוספות על סך של - 9,345 ש"ח, קרן, כפי שנפסק על-ידי כב' השופט פיינשטיין בפסק-הדין נ/11.

משקבעתי כי התובעים לא השכילו להראות מהו המחדל ומהי הפרת החובה מצד הנתבע, אשר בגינה נגרם להם הנזק האמור, אין מקום להשיתו על הנתבע והתובעים יצטרכו להסתפק בכך שנפסק להם פיצוי בסכום האמור, ביחסים שבינם ובין חברת קייט ובני משפחת קייט, במסגרת פסק-הדין בתביעה ברחובות.

16. שני עניינים נוספים, אשר בגינם ניסו התובעים לייחס לנתבע הפרה של חובתו לפעול כלפיהם בנאמנות ובמסירות, הינם:

א. הסכם הדברים נ/13, בו הוספה בכתב-ידו של הנתבע ההתחייבות שבסעיף 21, לפיה על התובעים לשלם את מחצית מס השבחה, למרות שעל-פי סעיף 17 לחוזה הקומבינציה נטלה על עצמה חברת קייט את מלוא תשלום מס השבחה, אם יחול.

ב. הסתרת העובדה שהנתבע שימש כעורך-דינה הקבוע של חברת קייט, וכן הסתרת מצבה הכלכלי הרעוע, ואי-ציון העובדה שגבריאל קייט, מי שניהל עמם את המשא-ומתן, לא היה מנהל ובעל מניות בחברה.

אשר לעניין תשלום מחצית מס השבחה בפסק-דינו, נ/4, קבע כב' השופט גולדין כי חובה זו חלה על התובעים, מתוקף התחייבות, בהסכם הדברים נ/13, וככל שהדבר נוגע לנתבע, לא מצאתי בחומר הראיות שהוצג בפניי בסיס כלשהו לטענת התובעים כי חיובם בתשלום זה נובע ממחדל או מהפרת התחייבות של הנתבע.

אדרבא, הראיות מצביעות על כך, שהתובעים נטלו על עצמם, ביודעין ומשיקולים מסחריים, התחייבות מאוחרת לחוזה הקומבינציה, לשאת במחצית תשלום מס השבחה, וזאת על-פי הסיכום הנוסף שהושג בינם ובין חברת קייט, כפי שבא לידי ביטוי בהסכם הדברים, נ/13.

התובע הודה בעדותו, כי חתם על נ/13 לאחר שהוסף בו סעיף 21, במשרדו של הנתבע, ואילו עדותו של התובע, כי הדבר נעשה בלחץ וכי לאחר שחתם עזב בכעס את משרדו של הנתבע, אינה מעוררת אמון. די אם אפנה בהקשר זה לעדותו המפותלת ורצופת הסתירות של התובע באשר למה שעמד ברקע סיכום הדברים הנוסף, על-מנת להגיע למסקנה שגירסה זו, אותה הכחיש הנתבע מכל וכל, אינה משכנעת ואין לקבלה (ראה עמ' 58-62 לפרוטוקול הדיון מיום 27.1.02). לכך יש להוסיף את העובדה,

הוכח.
 18. ראש נזק נוסף שדרשו התובעים נוגע לפיצויים בגין עוגמת-נפש אשר נגרמה להם בנסיבות העניין.
 בהתחשב בכל האמור לעיל, לא מצאתי יסוד לדרישתם זו של התובעים, והוא הדין בכל הנוגע להוצאות המשפטיות בסך - 140,000 ש"ח, שנתבעו על ידם, אשר אף לא הוכחו לגופן.
 19. סיכומי של דבר - מכל הטעמים שפורטו לעיל, דין התביעה להידחות.
 לנוכח המסקנה שאליה הגעתי, אין צורך להתייחס לטענת ההתיישנות שהעלה הנתבע, אך אומר בתמצית, כי אין לקבלה, משום שמועד עריכת חוזה הקומבינציה איננו יום הולדתה של העילה במקרה הנדון, וככל שמדובר בעילה נזיקת המייחסת לנתבע רשלנות על-פי סעיפים 35 ו-36 לפקודת הנזיקין, חלה לעניין ההתיישנות הוראת סעיף 89(2) לפקודה, לפיה מתחיל מניין תקופת ההתיישנות ביום בו אירע הנזק.
 התובעים ישלמו לנתבע הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין בסך כולל של - 18,000 ש"ח, בצירוף מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מהיום ועד התשלום בפועל."

ידועות לנתבע, כמי שרשם את החברה וטיפל במספר עניינים עבודה, בטרם נחתם חוזה הקומבינציה.
 יחד עם זאת, התובעים לא השכילו להראות במה נגרעו זכויותיהם ואיזה נזק נגרם להם, כתוצאה מאי-ידיעת מעמדו הרשמי של מר גבריאל קייט בחברת קייט. התובעת נשאלה בעניין זה שאלה ישירה:
 'לשאלת בית-המשפט, אם החברה אימצה זאת בדיעבד, מה הנזק שנגרם לך.
 ת. בעלי המניות של החברה מטילים הכל על גבי קייט והוא טוען שהוא היה רק מנהל עבודה בחברה. לא ישבתי עם מכונת חישוב ולא חישבתי מה הנזק הכספי שנגרם לי כתוצאה מכך' (ראה עמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 15.5.01 מול השורות 1-3).
 והדברים מדברים בעד עצמם.
 אשר לטענה כי הנתבע הסתיר מן התובעים את מצבה הכלכלי הרעוע של חברת קייט.
 התובעים לא השכילו לבסס את טענתם זו, ולא הוכיחו באופן כלשהו כי במועד חתימת חוזה הקומבינציה היתה חברת קייט במצב כלכלי רעוע (ראה עדות התובעת בעמ' 14 לפרוטוקול מיום 15.5.01 מול השורות 6-31, ובעמ' 15 מול השורה 1).
 ממילא אין לייחס לנתבע הסתרת נתון, שעצם קיומו לא

3. אחריות עורך-דין בעוולת רשלנות.

ע"א 554/87 דוד מזור ואח' נ' עורך-דין שמואל אריאלי, פ"ד מה(1) 370.

בית-המשפט המחוזי דחה את התביעה וקבע כי ההסכם האמור לא נעשה ברשלנות, אלא היווה עסקה מסחרית מחושבת, וכן לא היה זה הסכם מכר דירה במונח חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, והמשיב לא שילם סכום העולה על 15% מהמחיר.
 בית-המשפט בערעור קבע כי אף אחד מהנימוקים הנ"ל אינו יכול לעמוד. עורך-דין חייב להשתמש במיומנות מקצועית סבירה כדי לשמור על זכויות לקוחו, והוא חייב להכין ללקוחו חוזה שיבטיח את זכויותיו על הצד המועיל ביותר. במקרה זה לא על כשלון העסקה נתבע המשיב, אלא על רשלנותו, בכך שלא הבטיח את כספו של המערער, אם תיכשל העסקה.
 כמו-כן, נקבע כי אין תשתית עובדתית לטענה שלא ניתן היה להציל את כספו של המערער אלא בדרך שבה נעשתה העסקה. היה על המשיב להעמיד את המערער על הסיכון שהוא נוטל על עצמו על-ידי תשלום מלוא התמורה מראש, ובייחוד במצב שבו אין עדיין בידי החברה מאומה המאפשר לה באופן אובייקטיבי לקיים את התחייבויותיה.
 "רק אם הוזהר עורך-דין את לקוחו, והלה עמד על רצונו להיכנס לעסקה, רק אז יצא עורך-הדין ידי חובתו."

המערער התקשר בהסכם לרכישת נכס מקרקעין. המשיב, שהוא עורך-דין, ייצג את המערער בהתדיינות המשפטית שבין הצדדים לעסקת המכר, לאחר שזו לא יצאה לפועל. בהסכם פשרה שהושג בין הצדדים התחייב המוכר להעביר למערער את הכספים שקיבל ממנו עבור העסקה, ואשר היו מופקדים בידי נאמן. במקביל התקשר המערער בהסכם עם חברה קבלנית, למעין עסקת קומבינציה לגבי אותם מקרקעין. סוכם שהחברה תרכוש את המקרקעין ותעביר למערער שתיים מן הדירות שתקים עליהם, בתמורה לדמי הפיקדון שבידי הנאמן וסכום כסף נוסף. המשיב ייצג את המערער גם בעסקה זו ואף ערך את ההסכם.
 בין היתר, התחייבה החברה לרשום הערות אזהרה לטובת המערער, וכן לתת למערער בעתיד, מבלי שנקבע לכך זמן כלשהו, תעודות ביטוח. החברה נקלעה לקשיים ולא בנתה את הדירות, ומנהלה עזב את הארץ. רק בשלב מאוחר יותר רכשה החברה את המקרקעין ואף נחתמו גם חוזים למכירת שתי הדירות.
 המערער 1 הגיש תביעה נגד המשיב בעילה של רשלנות, בעיקר בכך שלא דאג לכל בטוחה לכספו של המערער אשר שילם אותו מראש, שעה שהחברה עדיין לא היתה בעלת המגרש וטרם היה בידיה היתר בניה.

עם זאת, סבור היה בית-המשפט שיש לדחות את הערעור, וזאת מהטעם שאין קשר סיבתי בין רשלנותו של המשיב ובין הנזק שנגרם למערער. החברה רכשה בסופו של דבר את הקרקע ונרשמו הערות אזהרה לטובת המערער, ולא נטען ולא הוכח, שהעיכוב הרב בקיום התחייבויות אלה גרם או תרם באיזו צורה שהיא לנזקי המערער.

עוד נקבע כי אין סיבה מדוע חוק המכר (דירות) לא יחול על ההסכם דנן, שהרי "מוכר" מוגדר שם כ"מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות... על קרקע שלו או של זולתו על-מנת למכרה".
בנסיבות המקרה היתה זו רשלנות לא לדרוש ערבויות, אפילו לא חלה חובה סטטוטורית לתיתן.

4. א. העדר גילוי הנופל בגדר סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי).
ב. מצג שווא מגלם בתוכו העדר תום-לב, יסודות של מירמה ומעבר לכך.

ע"א 794/86 החברה המרכזית לשיכון ולבניין בע"מ נ' אגנס פיק ואח', פ"ד מד(1) 226.

בהסתמך על ע"א 311/83, 312 פינקלשטיין ואח' נ' פלכסקי ואח', פ"ד לט(1) 496 אומר בית-המשפט כי "אין לראות את כתבי הטענות המקוריים כמעין סד, הכובל את בית-המשפט והמונע פנייתו של בית-המשפט אל החומר והטיעונים, אשר הובאו בפניו במסגרת ההליכים".
המערער טענה כי לא הוכח העדר תום-לב מצדה ובהקשר זה קבע בית-המשפט כי אכן נציגי המערער לא התחייבו על השטח המדויק של הקוטג' אולם אין בכך כדי להשפיע על המצג שהצטייר אצל המשיבים באשר לשוויון השטחים בין הקוטג'ים, שמחירם היה זהה. בית-המשפט הוסיף כי הגבלות ואילוצים תקינים שהיו למערער היו בידיעתה המיוחדת עוד קודם כריתת ההסכם. לכן, אם העובדה שהמגרש אותו רכשו המשיבים הוא פינתי, חייבה הקטנת חלקם של המשיבים בגינה היה על המערער לומר להם זאת במפורש, כדי שיוכלו לשקול בלבם אם ירצו במגרש בשטח מוקטן וחרף זאת לשלם מחיר מלא כאחרים.
כפועל נוצר אצל המשיבים הרושם שלא יגרע חלקם שלהם מחלקם של יתר השכנים.

"העדר גילוי המתחייב בין צדדים למשא-ומתן, בעיקר כשצד אחד נסמך על דברי רעהו ופועל על פיו - הינו מקרה קלאסי הנופל בגדר סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי)..."

בית-המשפט לא ראה סיבה לחרוג במקרה זה מן ההלכה המקובלת עליו שלא להתערב בגובה הפיצויים שנפסקו בדרגה הראשונה ובשיטה שנבחרה לפסיקתם. עם זאת, ראה בית-המשפט לנכון לשנות את פסק-הדין קמא במובן זה שההצמדה של הסכום שנפסק לטובת המשיבים תחל לא מיום התשלום האחרון אלא מיום התשלום העיקרי.

בית-המשפט המחוזי חייב את המערער בתשלום פיצויים בגין הקטנת השטח שהובטח למשיבים בחווה לבניית ביתם על-ידי החברה המערערת.

המשיבים חתמו על הסכם עם המערער לרכוש ממנה קוטג' במסגרת שורה של קוטג'ים שבנתה במקום מסויים. על כל חלקה נבנו שני קוטג'ים, כשההנחה המשתמעת היתה, כי החלוקה הפנימית ביניהם שווה. בדיעבד, התברר למשיבים כי שטח הגינה בקוטג' שרכשו קטן בכ-4 מ"ר מן הקוטג' הצמוד להם. המשיבים תבעו חלוקה שווה של השטח ובאין אפשרות - פיצוי בשל הפרת השוויון בשטח.

בית-המשפט קמא קיבל תביעתם כאמור, ומצא חוסר תום-לב בהתנהגותה של המערערת הן במשא-ומתן לקראת כריתת החווה והן בקיום החיובים העולים מן החווה.
נקבע כי, העובדות המבססות מצג שוא הן בסופו של דבר גם העובדות שיש בהן כדי לבסס תשתית עובדתית לקביעת העדר תום-לב, בגדר סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי). יתר-על-כן: מצג השווא הוא עילה רחבה יותר. הוא מגלם בתוכו העדר תום-לב, יסודות של מירמה ומעבר לכך.

לגבי מקרה זה נקבע כי היסודות הצריכים להכרעה בדבר קיומו או העדרו של תום-לב נטענו במסכת ראיותיהם ועדיהם של המשיבים (היינו: ההבטחות שניתנו בעל-פה, המפה שעליה נסמכו הקונים והתנהגות המערערת ערב כריתת ההסכם) והתלבנו גם במסגרת מסכת הראיות שהוצגה על-ידי המערערת. ממילא יכול היה השופט קמא להכריע בעילה זו גם אם לא נטענה בשם זה בכתב הטענות.

5. איחור ברישום דירות על-שם הקונים - חיוב עבור הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין בסכום גלובלי.

ע"א 718/88 חיים ארבספלד ואח' נ' אריה וציפורה הבר ואח', תק-על (2)92 (580).

והמשיבים 1-9 היתה על המערערת החבות לבצע את הרישום וקוני הדירות שילמו את שנדרש מהם למטרה זו. מבחינתם היתה החברה בלבד בעלת דינם והיא שהיתה חייבת לקיים את התחייבויותיה. מבחינת הפיגור ברישום הדירות נקבע כי הוא היה ניכר ביותר, וכי אלמלא הפניה לערכאות והמעקב הצמוד של בית-המשפט אחר הליכי הרישום, לא היו הדירות נרשמות כלל על-שם הקונים. לגבי שיעור ההוצאות נקבע כי הן אינן גבוהות ואין לשלול את הדרך בה הלך בית-המשפט קמא כאשר סבר שמן הראוי לסטות במקרה דנן מן התעריף המינימלי של לשכת עורכי-הדין. הערעור נדחה.

דירות אשר בנתה המערערת השניה נמסרו לקונים אך לא נרשמו במירשם המקרקעין עד למועד שנקבע לרישום בחוזה הרכישה. הקונים-המשיבים 1-9 תבעו בבית-המשפט את ביצוע הרישום והוא אכן בוצע לבסוף, כשמונה שנים לאחר המועד שנקבע לצורך זה. נזק מיוחד לא הוכח, אך בית-המשפט סבר כי עצם אי-קיום חובת הרישום היה בו משום פגיעה בקונים. בית-המשפט קיבל את תביעת המשיבים והעריך את סכום הפיצויים הראוי בשיעור של 1.5% משווי הדירות. אולם, מאחר ושווי הדירות לא הוכח כנדרש, חוייבה המערערת השניה בתשלום סכום גלובלי לכל אחד מזוגות המשיבים, עבור הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין. בערעור נקבע כי על-פי ההסדרים החוזיים שבין החברה

6. אי-רישום דירה על-שמו של רוכש - תביעת פיצוי על ירידת ערך הדירה.

ת"א (י"ם) 915/88 לין ומשה רוסמן נ' אלכסנדר וייסמן ואח', פ"מ תשנ"ב (ב) 14.

יכול לנבוע מגורמים שונים, חלקם ארעיים, שטיבם לחלוף (פעולות חלוקת מקרקעין, או פירצולם, פעולות של הסדר, רישום בית משותף, תשלום מיסים שטרם נעשה וכיוצ"ב) וחלקם - העומדים לעד (פגם בזכות הקניין, בניה ללא רישיון שלא הוכשרה ולא תוכשר וכיוצ"ב). "הגורמים החולפים מדורגים בינם לבין עצמם במשך הזמן בו אמורה לשרור הסיבה המונעת את הרישום. היקף הנזק בשל ירידת ערך הדירה עקב אי-הרישום מושפע מטיב הגורם המעכב. דירה שלעולם לא תירשם ערכה מטבע הדברים ירוד והנזק רב. דירה שאינה נרשמת עקב אירוע חולף המסתיים תוך יום, ספק אם נגרם לה נזק שבידידת ערך. מצבור של שנים של אי-רישום משליך כמובן על הערך, ואולם השלכה זו יכול שתתמתן ויכול אפילו שתתגמד אם ידוע בוודאות שהמכשולים הוסרו או עומדים להיות מוסרים, או ניתנים להסרה, והרישום יכול להיעשות תוך פרק זמן קצר."

בנסיבות דנן נאמר כי תביעת התובעים לתשלום הפיצוי המוסכם בשל "איחור" ברישום הדירה על-שמם, היא בבחינת "הודאת בעל דין" אודות אי-קיומו של מצב קבוע שאינו מאפשר את הרישום. שכן, במקרה זה סעיפי הפיצוי המוסכם שבהסכם בין התובעים לנתבעים 1 ו-2, דנים במצב של אי-רישום חולף של הזכויות, ולא במצב של קבע

התובעים רכשו מהנתבע 1 (מנהלה של הנתבעת 2) את זכויותיו בדירה, שנבנתה על-ידי הנתבעות 3 ו-4. הנתבע 1 רכש את זכויותיו מכוח "עסקת ברטר", לפיה סיפקו הנתבעים 1 ו-2, מיתקני חימום והסקה (רדיאטורים) לבניין שהקימו הנתבעות 3 ו-4. תמורת הרדיאטורים קיבל הנתבע 1 מאת הנתבעות 3 ו-4, את הזכויות בדירה, כאמור.

בחוזה, שבין הנתבע 1 לבין התובעים, נקבע, בין היתר, פיצוי מוסכם בגין איחור ברישום הזכויות בדירה על-שם התובעים. משלא נרשמו הזכויות בדירה כמוסכם, הגישו התובעים תביעה לאכיפת ההסכם ולפיצויים נגד הנתבע 1 ונגד סדרה של חברות ואנשים שיש להם יד בדירה אותה רכשו. כן תבעו התובעים פיצוי בגין ירידת ערכה של הדירה, מחמת אי-רישום הזכויות. הנתבעים 1 ו-2, שלחו הודעה לצד שלישי אל הנתבעים 3, 4, 5 ו-6. לטענת הנתבעים 3-6, לא הושלמה התמורה בעד הדירה שרכש הנתבע 1. בין היתר, טענו הנתבעים 3-6 לקיום הצדק לאי-מילוי חובת רישום הזכויות בדירה על-שם הנתבע 1, והעלו טענות לעניין גובה הפיצויים.

בית-המשפט, בהתייחסו לטענת הנתבעים בדבר קיום הצדק לאי-מילוי חובת רישום הזכויות בדירה על-שם הזכאי לכך, ציין כי אי-רישום דירה על-שמו של רוכש

נאמר כי אי-אפשר לומר שנזק בסדר הגודל שנקבע בהסכם היה בלתי-צפוי במועד חתימת ההסכם, כתוצאה מסתברת של ההפרה. השאלה, איזה נזק אירע בפועל אינה רלוונטית, לדברי בית-המשפט, כשמדובר בפיצויים מוסכמים.

המונע לצמיתות יכולת רישום. אי-רישום כזה יכול לגרום להוצאות ולנזקים עיתיים, עקב אי-יכולת למכור את הדירה, הצורך לשכור אחרת וכן עקב טיפולים שונים ונמשכים הכרוכים בהעדר רישום. בכל הנסיבות הללו