



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 46423-03-11 חודרה ואח' נ' חממי ואח'

במני כב' השופט רחמים כהן

תובעים

1. יעקב חודרה, ת.ז. 059637058
 2. אדר שושן, ת.ז. 24951410
 3. מרסל דרעי, ת.ז. 052149820
 4. משה דרעי, ת.ז. 51006492
- ע"י ב"כ עו"ד אהרון כהן

נגד

נתבעים

1. עזרא חממי, ת.ז. 005116710
 2. שלמה חממי, ת.ז. 005116728
- ע"י ב"כ עו"ד אמיר איבצן ועו"ד רונית דיסטניק

פסק דין

בפני תובענה אשר עניינה ביטול הסכמי פשרה ביחס לפיצויים בגין ליקויי בנייה ושטח דירות, אותן רכשו התובעים מהנתבעים.

התובעים 1 ו- 2 והנתבעים 3 ו- 4 רכשו דירות בפרוייקט אותו בנו הנתבעים 1 ו- 2 בשם "נוה-דוד" בעיר רמלה (להלן – הפרוייקט). לאחר קבלת הדירות הגישו התובעים, יחד עם מספר רב של דיירים (סה"כ כ-123 תובעים), תביעה נגד הנתבעים בגין ליקויי בנייה, שטחים חסרים בדירות ועוד.

ביום 18.08.2000 ניתן פסק דין (חלקי) המתייחס לטענות התובעים ובו נפסק, כי על הנתבעים לבצע תיקונים שונים בדירות, על הנתבעים לשלם פיצויים לתובעים בגין ליקויי בנייה וכן, כי על הנתבעים לפצות את הדיירים בגין שטחים חסרים בדירות.

על פסק דין זה הגישו הנתבעים ערעור לבית המשפט העליון (ע"א 7396/00). הנתבעים ערערו על חיובם בתשלום פיצויים בגין שטחים חסרים בדירות ובגין ליקויים שונים וכן על חיובם לבצע תיקונים. הרוכשים הגישו ערעור שכנגד. ביום 28.03.2001 מונה, על פי החלטת רשם בית המשפט העליון, בורר אשר יכריע בכל המחלוקות שבין הצדדים.

ביום 26.03.2002 הודיע הבורר, כי הוא מתפטר בתפקידו. וביום 13.05.2002 הוחזר התיק לפסים רגילים של ערעור. ביום 08.12.2002 קיבל בית המשפט העליון החלטה להחזיר את הדיון לבית המשפט המחוזי בנימוק, שפסק הדין החלקי אינו מאפשר לדון בערעורים ללא השלמתו. הפסיקתאות שניתנו על ידי בית המשפט המחוזי על בסיס פסק הדין החלקי בוטלו. ממצאי פסק הדין החלקי לא בוטלו.

בבית המשפט המחוזי הופקדה מלאכת השלמת פסק הדין בידי של כב' השופט מגן אלטוביה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 46423-03-11 חדרה ואח' נ' חממי ואח'

לאחר שהושלמה כתיבת ההחלטות בבית המשפט המחוזי, הגישו הצדדים לבית המשפט העליון, בנוסף על כתב הערעור המקורי, תוספות לכתב הערעור והמתייחסות להחלטות החדשות אשר ניתנו על ידי כבוד השופט מגן אלטוביה.

ביום 04.09.2007 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בערעור. התוצאה הסופית היא, כי כל אחד מזוגות התובעים זכאי לסך של מעל 100,000 ₪ פיצויים.

אלא שבמהלך ההליכים אשר תוארו לעיל בחלקם, חתמו התובעים על "הסכמי פשרה" מול נתבע 1. לכאורה, על פי הסכמים אלה, ויתרו תובעים 1-2 על כל טענותיהם, בתמורה לסך של 9,800 ₪, ביום 16.12.2004 ותובעים 3-4 ויתרו על כל טענותיהם בתמורה לסך של 9,500 ₪, ביום 20.11.2005.

בתובענה שבפני, מבקשים התובעים פסק דין המצהיר על בטלות או על ביטול הסכמי הפשרה ומבקשים להורות, כי פסקי הדין הנוגעים לתובעים ניתנים לאכיפה, גביה ומימוש במלואם בקיוזו הסכומים אשר שולמו להם. בנוסף, התובעים מבקשים לקבוע, כי ההסכמים אינם חלים ביחסים שבנים לבין נתבע 2 ולכן פסקי הדין בעניינם ניתנים לאכיפה, גביה ומימוש במלואם נגד נתבע 2. לחילופין, מבקשים התובעים לקבוע, כי ההסכמים אינם חלים על החלק בפסקי הדין הנוגע לפיצויים בגין "גרעת שטח" מהשטח המובטח וכי החלק בפסק הדין הנוגע לפיצויים בגין גרעת השטח ניתן לאכיפה גביה ומימוש מהנתבעים.

דין

תוקפם של הסכמי פשרה אלה עמד בפני הערכאות השונות, אשר נמנעו מלתת תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים לכאורה, אך נמנעו גם מלהכריע באשר לתוקף ההסכמים.

התובעים מתייחסים למספר פגמים שנפלו, לטענתם, בהליך ההתקשרות בהסכמי הפשרה. התובעים טוענים לטעות, הטעייה, כפייה, עושה, ניהול משא ומתן וקיום חוזה בחוסר תום לבן וכי הסכמי הפשרה נוגדים את תקנת הציבור. לחלופין טוענים התובעים, כי ההסכמים אינם חלים על החלק בפסקי הדין הנוגע לפיצויים בגין גרעת שטח משטח הדירה אשר הובטח וכי החלק בפסק הדין הנוגע לפיצוי בגין גרעת שטח ניתן לאכיפה גביה ומימוש מהנתבעים.

לאחר שעיינתי בכל חומר הראיות המצוי בתיק בית המשפט ושמעתי את חקירות הצדדים והתרשמתי מעדויותיהם שוכנעתי, כי הסכמי הפשרה אינם נוגעים לחלק בפסקי הדין הנוגע לגרעת שטחים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-03-46423 חודרה ואח' נ' חממי ואח'

נסיבות החתמת דיירים שונים על הסכמי פשרה על ידי הנתבעים, היוו גם הם מקור לסכסוכים ודיונים בין כל המעורבים בתובענות השונות. ביום 14.03.2001 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, כב' הנשיא (בדימוס) אורי גורן, צו מניעה האוסר על הנתבעים לפנות אל הרכשי הדירות ישירות אלא באמצעות בא-כוחם. על פי טענת הנתבעים, הסכמי הפשרה נחתמו בניגוד לצו המניעה.

התובענה שבפני היא לביטולם של הסכמי הפשרה בהם התקשרו הצדדים. בהיבט ההסכמי, הסכם פשרה ניתן לביטול, כמו כל הסכם אחר, כאשר מוכחות נסיבות המעידות על פגם ברצון היינו, פגם בכריתותו, בהתאם לאחת העילות המפורטות בפרק ב' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

שוכנעתי, כי בשני המקרים "נוצרה בליבם" של התובעים "טעות" לגבי נשוא ההסכם. עוד שוכנעתי, כי הסכמי הפשרה לוקים בפגם בסיסי ביותר – העדרה של הסכמה ביחס להכללתם של הפיצויים הקשורים לשטח החסר בדירות.

שוכנעתי, כי נתבע 1 יצר בפני התובעים מצג על פיו, הסכם הפשרה מתייחס לפיצויי בגין ליקויי בנייה ולא לשטחים חסרים וכי מצג זה היה הבסיס אשר עליו נסמכו התובעים בעת הסכמת לחתום על הסכמי הפשרה.

מסקנה זו נתמכת בעדויות התובעים אשר הצהירו והעידו, כי הוסבר להם על ידי נתבע 1, כי סכום הפשרה כולל רק פיצוי בגין ליקויי הבנייה וכי ביחס למטרים החסרים בדירות, ישלם להם את שייפסק להם בבית המשפט, ככל שייפסק. עדויות אלו נמצאו אמינות ומהימנות.

תובעים 1 ו-2 הצהירו, כי "חממי אמר לנו כי אנו נקבל את הפיצויים בגין גריעת שטח כפי שייפסק ע"י ביהמ"ש".

תובע 1 העיד, כי רק לאחר שניתן בבית המשפט העליון פסק דין לעניין המטרים החסרים הבין, כי על פי טענת נתבע 1, ויתר על זכויותיו בעניין זה במסגרת הסכם הפשרה. לגרסתו, "לגבי המטרז' של הדירה זה לא היה בהסכם שלנו" וכי במהלך הפגישה בה נחתם הסכם הפשרה נתבע 1 "נתן לנו להבין שאנחנו קיבלנו את הכספים שמגיעים לנו לגבי הליקויים ולא לגבי המטרז' כי זה בא בבית משפט" (עמ' 32 לפרוטוקול). ובהמשך:

"ש. אבל היה לך הסכם פשרה.

ת. לא, הסכם הפשרה לא היה על המטרז' של הדירה, עוד פעם אני חוזר על זה, זה לא יעזור" (עמ' 35 לפרוטוקול).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 11-03-46423 חודרה ואח' נ' חממי ואח'

תובעת 2 העידה לגבי נתבע 1, כי "הוא החתים אותנו על 9800 שקלים וזה אמר, ... שזה אך ורק על הליקויים בבנייה ... לא קשור למטריז" (עמ' 46 לפרוטוקול) וכי נתבע 1 הטעה אותם במפורש (עמ' 47 לפרוטוקול).

תובעת 3 הצהירה, כי "אנו הבנו כי בכל מקרה את הפיצוי עבור השטח החסר נקבל כי הוא הבטיח לנו במילים "אם תזכו בערעור אני מבטיח בהן צדקי שאתם תקבלו הראשונים את הפיצוי על המטריז" (השטח החסר) וכי ההסכם שחתמו עליו נוגע אך ורק לענין הליקויים" (סעיף 3 לתצהירה מיום 09.01.2008).

בחקירתה הנגדית עמדה על גרסתה והעידה, כי נתבע 1 אמר לה ולבעלה, כי "אין לכם מה לפחד זה חוץ מהשטח" וזאת לאחר שנשאל על כך מפורשות (עמ' 83 לפרוטוקול) וכי נאמר להם, "זה בנפרד ואתם תקבלו הראשונים" (עמ' 84 לפרוטוקול).

בהמשך העידה, כי "על השטח היינו צריכים להגיד לו שיכתוב אבל הוא אמר את זה בעל פה" (עמ' 87 לפרוטוקול) וכי "זה בטוח" (עמ' 88 לפרוטוקול). גב' דרעי העידה, כי ביקשו שסוגיית השטחים תוכנס להסכם אך נוכח הבטחות שניתנו על ידי נתבע 1 ויתרו על כך (עמ' 89 לפרוטוקול).

תובע 4 הצהיר, כי "הם שבו על הבטחתם ... כי במידה והדיירים יזכו בתביעה בנושא השטח, בבית המשפט העליון אזי חממי ישלמו לי כמו לכולם" (סעיף 15 לתצהיר מיום 09.01.2008).

גם תובע 4 עמדת בחקירתו הנגדית על גרסתו ושב על כך שהובטח לו על ידי נתבע 1, שיקבל פיצוי בגין שטחים חסרים ככל שייפסקו על ידי בית המשפט ובמילותיו של תובע 4 : "הוא נשבע לי" (עמ' 105 לפרוטוקול).

התובעים כולם נחקרו על האמור בתצהירם ביחס להבטחה, כי הפיצוי בגין שטחים חסרים אינו חלק מהסכם הפשרה.

נתבע 1 הצהיר, כי "...אין בסיס לטענה כי ציינתי בפני מי מהתובעים בע"פ כי יקבלו פיצוי נוסף בגין "גריעת שטח" ולא היו הסכמות כלשהן בע"פ בינינו שלא מצאו את ביטויין בהסכם בכתב" (סעיף 10 לתצהיר).

גם נתבע 1 נחקר על האמור בתצהירו וחזר על כך, שלתובעים הובהר, כי מדובר בהסכם פשרה כולל, בגדרו הוא מוותרים הן על פיצויים בגין ליקויי בנייה והן על פיצויים בגין שטחים חסרים.



בית משפט חשלוס בתל אביב - יפו

ת"א 11-03-46423 חודרה ואח' נ' חממי ואח'

עדותו של נתבע 1 לא הותירה רושם מהימן. נתבע 1 התחמק ממתן תשובות לשאלות בעניין הסוגיות אשר עלו במהלך פגישותיו עם התובעים. הדבר ניכר ממקרא עדותו בכלל ובפרט כאשר נשאל ישירות, האם התובעים ויתרו על הפיצוי בגין השטחים החסרים:

"עו"ד כהן: ... בוא תראה מר עזרא, אני לא מאמין לך, שאם אתה אומר שדיברת איתם על השטח בזמן הזה אז אני לא מאמין לך שאמרת להם שמגיע להם מאה אלף שקל והם ויתרו, זה לא יכול להיות ... אז בוא תגיד לי את האמת, או שלא דיברת איתם בכלל על השטח ואמרת להם זה רק על הליקויים, או שהבטחת להם את השטח,

עד, מר ע. חממי: דיברנו על הכל,

עו"ד כהן: או שהבטחת להם על השטח שתיתן להם אחר כך לפי פסיקת בית המשפט העליון.

ת: אנחנו דיברנו על הכל, על הליקויים, על השטח וזה היה הסכם הפשרה שנחתם.

ש: אבל זו לא הגרסה שנתת בכל הערכאות, זה לא בתצהיר שלך.

כב' הש' כהן: ויתרו על תשעים אלף שקלים? זה מה שאתה אומר?

ת: אדוני, כשישבו אצלי,

כב' הש' כהן: הם ויתרו? זה מה שאתה אומר?

ת: סיכמתי איתם על העניין הזה בצורה כוללת, כולל השטחים, כולל,

אני לא יודע את החישוב שלו, אני יודע,

ש: נניח שזה נכון אז הם ויתרו על תשעים אלף ש"ח?

ת: כשאני ישבתי עם כל דייר בנפרד... " (נעמ' 168 לפרוטוקול).

על כך יש להוסיף את התמיהה מעדותו של עו"ד ארז חממי אשר נכח במשרדים במהלך הפגישות אך טען בתוקף, שלא נכח בישיבות עצמן והוא אינו יודע מה בדיוק הוסכם בין הצדדים.

בנסיבות אלו יש להעדיף את גרסת התובעים ביחס לאירועים אשר הובילו לחתימת שני הסכמי הפשרה נשוא התובענה.

מסקנה זו נתמכת גם בסכומי הפשרות. בעוד שסכום התביעה של כל אחד מהזוגות לבין התובעים עמד על סך שמעל ל- 100,000 ש"ח, פוצה כל אחד מהם בסך של כ- 10,000 ש"ח. כידוע, "פער גדול מידי בין המחיר הראוי למחיר המוסכם מעורר שאלה של פגם ברצון" (ד' פרידמן, נ' כהן, חוזים, כרך ב', עמ' 700). הפער בין גובה התביעה לבין הסכומים, שהסכים נתבע 1 לשלם על פי הסכמי הפשרה, מחזק את גרסת התובעים, כי ההסכם לא נחתם, כאשר הם מבינים באופן מלא על אלו זכויות הם מוותרים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 46423-03-11 חודרה ואח' נ' חממי ואח'

דומה, כי לעניין זה גם לא ניתן להתעלם מהרקע אשר קדם להסכמי הפשרה. הנתבעים פנו בבקשה לאשר את הסכמי פשרה לכבוד שופט מגן אלטוביה בבית המשפט המחוזי אשר, נמנע מלתת תוקף של פסק דין להסכמי הפשרה.

הנתבעים פנו לרשם בית המשפט העליון בבקשה לאשר הסכמי פשרה אשר אינם חלק מתיק זה והם אושרו. לאחר מכן, גם ההסכמים נשוא תיק זה הובאו לאישורו של רשם בית המשפט העליון, אשר קבע, כי אין לאשרם וכי יש לבטל אישורם של הסכמים אחרים שאושרו:

"... אין מקום בשלב זה לאישור הסדר הפשרה ... זהו טעם החלטתי: גם אם אניח, כי זכותם של בעלי הדין לקבל הסדר פשרה עם המשיבים בהליך זה וכי אין לבאי-כוחם הזכות למנוע זאת, זאת מבלי להכריע בתוצאות אחרות היכולות להיות לפעולה מעין זו הן במישור החוזי והן במישור האתי; וכן גם אם אניח, כי אין בנדון צו שיפוטי המונע הסדרים מעין אלה, אם נוכח העובדה כי המדובר כעת בשלב הערעור, ואם נוכח טענת המשיבים – שאיני מכריע בה- כי המערערים שהסכימו לפשרה, עשו כן מיוזמתם ורצונם החופשי; גם כך, ועל בסיס הנחות אלו, יש לבטל את החלטתי. כך הדבר, שכן המשיבים כלל לא גילו לבית המשפט את מורכבות העניין הנדון ואת העובדה כי הסכמי פשרה קודמים שאושרו – בוטלו; כי בין בעלי הדין קיימת מחלוקת לעניין טיב ההסכמה שניתנה; וכי התנהלו הליכים משפטיים סביב הסכמות מעין אלו שניתנו. במצב דברים זה, חובתו של בעל-דין ועורך-דינו ליידע את בית המשפט בדבר מצב דברים זה. לכך רלוונטיות מיוחדת במקרה זה, בו עולות טענות עובדתיות באשר לטיב ההסכמה שניתנה והיקפה; טענות שלא זהו המקום להכריע בהן במסגרת שלב הערעור ובייחוד לאחר שהתיק שב לבית המשפט העליון... במצב דברים זה אין מנוס מן הקביעה כי המשיבים לא הביאו לפני בית המשפט את מלוא תמונת המצב – בלשון המעטה – וממילא אין מקום לאישור הסדרי הפשרה השונים..." (ע"א 7298/00, החלטה מיום 14.2.2006).

ובערעור על החלטה זו נקבע, כדלהלן:

"אולם בעניינינו, נתקיימה מערכת נסיבות קודמת אשר חייבה התייחסות מיוחדת של הרשם שנתבקש לאשר את הסדרי הפשרה שהובאו בפניו. זו קשורה לרקע עריכת הסדרי פשרה בין היזמים לבין דיירים אחרים, אשר הובילה להתערבות ערכאות שיפוט לפחות בשתי הזדמנויות. בהקשר אחד הורה בית המשפט המחוזי ליזמים בצו שיפוטי להימנע מלפנות לדיירים שלא באמצעות עורך דינם ובהקשר אחר, מאוחר יותר, ביטל בית המשפט המחוזי הסדרי פשרה שאושרו ומתח ביקורת קשה על דרכי התנהלות הצדדים מבחינת יחסי עורך דין ולקוחותיו ויחסי עורך דין כלפי חברו, ואף הוסיפה בהחלטת בית המשפט הפנייה לעיונו של יו"ר



בית משפט חשלוס בתל אביב - יפו

ת"א 46423-03-11 חודרה ואח' נ' חממי ואח'

ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין. על רקע התנהלות העבר, הסכמי פשרה שהוצגו בפני הרשם לאישור היו טעוני מורכבות מיוחדת, וחייבו התייחסות מיוחדת של ערכאת השיפוט שנתבקשה לאשרם כדי להבטיח שההסכמים תקינים לא רק על פניהם אלא גם מבחינת נסיבות עריכתם. כדי להעמיד את הרשם על אותם עניינים הראויים לבחינה מיוחדת בהקשר זה, היה על המערערים לשטוח בפניו פרטים אודות ההליכים הקודמים הקשורים להסדרי פשרה שהיו נשוא להחלטות שונות, ולהניח את דעתו כי הפעם ההסדרים נתקבלו תוך כיבוד כללי האתיקה המחייבים פנייה לבעלי דין שכנגד באמצעות עורך דינם, וכי נסיבות עריכתם תקינות גם מבחינת אחרות. המערערים כשלו בעניין זה, משהציגו את ההסדרים בפני הרשם בלא ציון כלשהו בדבר הרקע שקדם להם. לאור המחלוקות הקודמות שעלו בין הצדדים בדבר דרכי השגת הסכמי הפשרה עם הדיירים, היה על המערערים להתייחס בבקשתם למהלכים הדיוניים הקודמים, ולשכנע כי הפעם ההסדרים הושגו תוך כיבוד הדין וכללי האתיקה. זאת לא עשו, ובכך הפרו את חובת תום הלב הדיוני, החלה עליהם כבעלי דין..." (בש"א 2236/06, חממי נ' אחיו ואח', פסק דין מיום 05.06.2006)

סיכומו של דבר, לאחר שלא עלה בידי הנתבעים לאשר את הסכמי הפשרה בהליכים קודמים ולאחר ששוכנעתי, כי לא ניתנה הסכמת התובעים לוותר על פיצוי בגין שטחים חסרים, הגיע העת לקבוע, כי התובעים לא נתנו את הסכמתם לוותר על הפיצוי בגין השטחים החסרים בדירותיהם וכי הסכמי הפשרה אמנם תקפים, אך הם מתייחסים לרכיב הפיצויים בגין ליקויי הבניה, בלבד.

ניתן בזאת פסק דין המצהיר, כי הסכמי הפשרה, נספחים א' ו - ב' לתובענה, אינם חלים על זכותם של התובעים לפיצויים או כל זכות אחרת בגין ה"שטחים החסרים" או "גריעת שטח" מדירות התובעים.

בנוסף, הנתבעים ישלמו לתובעים, יחד ולחוד, הוצאות משפט בסך של 2,500 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 25,000 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין, החל מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"ט שבט תשע"ד, 20 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

רחמים כהן, שופט