

**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

ת"א 69140-07 יוסף ואח' נ' משעולים חברה לבנייה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת יעל אחימן

**התובעים**1. **אברהם יוסף**2. **מרים יוסף**

ע"י ב"כ עוה"ד ורדה רוזנטל

נגד

**הנתבעים**1. **משעולים חברה לבנייה בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד אילן ברחנין ועוה"ד הילה מרום

2. **אליהו דגמי****פסק דין**

עניינה של תביעה זו באחריותו האישית של הנתבע מספר 2, שהתביעה נגדו נמחקה, בהסכמה, בשלב הראשון ואולם, לאחר שהסתבר לתובעים, כי הנתבעת מספר 1, כנגדה ניתן פסק הדין ביום 10.06.09 איננה סולבנטית, התבקשה על ידי ב"כ התובעים, החייאת ההליכים כנגדו.

לפי טענתם של התובעים (להלן: "יוסף"), יצר הנתבע מספר 2 (להלן: "דגמי") מצג, לפיו מצבה של הנתבעת מספר 1 (להלן: "משעולים") שהיא מוכרת דירת הדופלקס היוקרתית, איתן. לדבריהם, היה דגמי הרוח החיה אצל "משעולים" והוא זה שנשא ונתן בשמה וטיפל אישית בנושא ליקויי הבניה שנתגלו.

באותו מועד ידע דיגמי על קשייה של משעולים, אלא שזה הסתיר אותם ונמנע מחשיפתם תוך שהוא יוצר מצג שווה בדבר חסינותה.

העובדה שנתר לחובתה של משעולים פיצוי בגין ליקויים שלא תוקנו, בסכום של כ- 53,000 ₪, לפי פסק הדין שניתן ביום 10.06.10, משקפת את הפרת חובותיה החקוקות של משעולים, לבניה תקנית אותה יש לייחס לדגמי.

דיגמי טען לעומת זאת בתצהירו, כי לא היה בעל מניות במשעולים והתקשרותו עימה נעשתה במסגרת תאגיד בשם "נאות נחשולים בע"מ" (להלן: "נחשולים"), שהצטרף כמשקיע בזמן שמנהלה של "משעולים" לקה באירוע מוחי.

לדבריו, עזרא והראל עותמי כמנהלים וקבלני ביצוע מטעם חברת "עזרא עותמי ובניו בע"מ". נחשולים צורפה לצורך הצלת הפרויקט בשנת 2003 והיא בעלת המניות בחברה, יחד עם שלושה בעלי מניות נוספים. דיגמי טוען, כי לא הבטיח באופן אישי דבר ליוסף ולא היה ביניהם קשר.

לפי דבריו, עמדה משעולים בהתחייבותה לאספקת הדירות לכל הדיירים במועד ובכך הושלמה התחייבותה.

### דיון:

סיכום הנתונים שהונחו בפניי מלמד, כי הדירה נשוא התביעה נרכשה על ידי יוסף ביום 09.09.03, מאת "משעולים".

האחרונה הינה תאגיד שבעלי המניות בה היו עותמי עזרא, עותמי הראל, עותמי מזל ו"נחשולים" ועל מנהליה נמנו דיגמי (נתבע מספר 2), דיגמי גיא, עותמי הראל ועותמי עזרא.

תאגיד זה איננו סולבנטי ולחובתו פסק הדין שניתן לטובת התובעים ביום 10.06.09, הכולל חיוב בפיצוי בגין ליקוי בניה בסכום של כ- 20,000 ₪, סכום של כ- 7,000 ₪ בגין ירידת ערך וזיכויים נוספים, כולל עגמת נפש בסכום של כ- 15,000 ₪.

דיגמי מאשר בעדותו, כי שימש כאחד מבעלי המניות ב"נחשולים", שצורפה כבעלת מניות ב"משעולים", כדי "להציל" את הפרויקט נשוא התביעה.

ראה סעיף 5 לתצהירו של דיגמי, שם הוא אומר:

**"בסוף שנת 2003 צורפה חברת "נאות נחשולים בע"מ" לחברה לצורך הצלת הפרויקט וזאת אכן עשתה..."**

הגם שדיגמי מכחיש את הכתרתו כקבלן או כבעל תפקיד בפרויקט, מאשר הוא, כי הוא זה שנשא באחריות מול "גורמי חוץ", במקורות מימון הבניה ובעבודה מול קבלני המשנה.

ראה בעניין זה את עדותו של דיגמי בעמוד 13 לפרוטוקול יום 07/03/10 (שורות 22-27), שם הוא מספר כך:

**"... הסתבר שחברי לא קיבל את הכספים מחברת עזרא ובניו, כתוצאה מזה נאלצתי, כנציג של חברת משעולים, לקחתי את העניינים בידיים, ובהסכמתם של חברת עזרא ובניו, לפקח על הנושא של כספים שיגיעו ושקבלני משנה אכן יקבלו מה שמגיע להם על פי אישורם של חברת עזרא ובניו, לבוא לבצע, ולהשלים את החוזה של העבודה שלו, ולקבל את כספו. זה הכול. כי אחר כך זה העניין הזה לא נגמר, ניתן... לכספים ואחר כך מסתבר שהם לא קיבלו את הכספים."**

עוד מאשר דיגמי בעדותו, כי היה נוכח במועד החתימה על ההסכם ואף הסביר ליוסף, כי אין הם חייבים לרכוש את הדירה, למרות שכבר מסרו הצעה ושילמו פיקדון. דבריו אלה תועדו בעמוד 11 לפרוטוקול יום 07/03/10, שורות 14-16 :

**"אני רוצה להגיד את הדבר הזה שאני הצטרפתי ובאתי עם החוזה לאדון... ואז קמתי ואמרתי היות ואתה שלמת לפני זה כספים שאתה אחד מאלה ששלמת כספים, זכותך המלאה לוותר על רכישת הדירה ולקבל את כספך חזרה, כולל פיצוי...".**

טענותיה של באת כוחם של יוסף ביחס ליסוד אחריותו של דיגמי, מבוססות על דוקטרינת "הרמת המסך", על יסודות האחריות הנוזיקית, ועל הפרת חובת תום הלב במצטבר או באופן חלופי.

נראה לי, לאחר ששקלתי את הדברים, כי אין צורך להיזקק במקרה שבפני לדוקטרינת "הרמת המסך", בין היתר נזכור, כי דיגמי אינו בעל מניות ב"משעולים" ולכן אתעלם מקו טיעון זה.

השאלה, אם כן, מצטמצמת לגדר אחריותו של דיגמי, מתוקף היותו מנהלה של "משעולים".

יוסף טוענים, כי דיגמי הפר את חובתו כלפיהם כמנהל ב"משעולים" לבניה על פי התקנים ואף הפר את חובתו לגילוי נאות כלפי יוסף בדבר מצבה הרעוע של "משעולים".

אכן, מתוך עדותו של דיגמי למדנו, כי במועד כלשהו בעבר, ניהלו את הפרויקט גופים אחרים ובין היתר, נטען בצורה מעורפלת, כי מנהלי החברה וקבלני הביצוע עד המפתח היו עזרא והראל עותמי, מטעם חב' עזרא עותמי ובניו בע"מ והם שימשו מנהלים עד תום הפרויקט, וכך נרשמו הדברים בסעיף 4 לתצהירו של דיגמי:

**"במועד התחלת ההתקשרות לבנייה בבניין בו רכשו התובעים את דירתם, כלל לא הייתי קשור בשום דבר ועניין לחברה. מנהלי החברה וקבלני הביצוע עד מפתח היו עזרא והראל עותמי, מטעם חברת עזרא ובניו בע"מ, והם אשר שימשו מנהלים עד תום הפרויקט..."**

המידע הנוסף העומד ברקע הצטרפותו של דיגמי לפרויקט נעוץ בקריסתה של משעולים והיה בידיעתו של דיגמי ערב חתימת ההסכם - דברים אלה באים לידי ביטוי בעמוד 10 לפרוטוקול יום 07/03/10, שורות 16-23 :

**"ש: אתה מצהיר בסעיף 5 לתצהירך כי בשנת '03, כבר היה צורך בהצלת הפרויקט, זאת אומרת שביום שישבת לשולחן עם מר אליהו יוסף התובע וחתמת איתו על הסכם המכר, כבר אז ידעת שחברת משעולים יש להם בעיות כלכליות.**

...

**ת: חברת משעולים הצטרפה לחברת נחשונים כי היו לה בעיות".**

מידע זה לא הובא לידיעתם של יוסף לא בכתב בהסכם ולא בעל פה - כפי הדבר נחשף בעדותו בעמוד 12 לפרוטוקול יום 07/03/10, שורות 18-31 :

"כב' הש' אחימן: ... האם גילית את העובדה הזאת, העובדה שנאות נחשונים צורפה למשעולים כדי להציל את הפרויקט.  
עד, מר דיגמי: הסברתי שחברת נחשונים צורפה כחברת גיבוי למשעולים, אבל לבנייתם מעל הקומבינציות.  
עו"ד רוזנטל: כן, ואם אומר לך שהתובע לא ידע על קיומה של נאות נחשונים בע"מ, עד לרגע, שהוא קרא את התצהיר שלך?  
עד, מר דיגמי: מצטער, לא יודע על מה, או שהוא לא ידע .. הוא גם בקושי הכיר את קיומה".

וכן עיין בעדותו של דיגמי בעמוד 14 לפרוטוקול יום 07/03/10, שורות 8-13 :

"ש: אבל אתה גילית לתובע במעמד מסירת, במעמד חתימת החוזה ב-03', ספטמבר '03, כי מי שיבנה את הבית, לא יהיה משעולים, אלא אותם עזרא ובניו, או נאות נחשונים? גילית, אני שואלת שוב, גילית?  
ת: לא זוכר אם הזכרתי את העניין הזה. לא זוכר. אולי לא עלה העניין.  
ש: אם לא עלה העניין, אז לא גילית.  
ת: אני לא זוכר".

לפי זה, הותרתה של "משעולים" בחזית ההסכם נעשתה בצורה מטעה, שכן בשום שלב, כך לפי עדותו של דיגמי עצמו, לא היתה "משעולים" הגוף שבאופן אמיתי ניהל וארגן את הפרויקט, לא מבחינה מקצועית ולא מבחינה פיננסית.

כן מאשר דיגמי בעדותו, כי הוא היה האיש שהיה אחראי לניהולו של הפרויקט, בכל המובנים, בין אם קיבל תפקיד רישמי בפרויקט ובין אם לאו, מבחינה מהותית הוא זה שנטל לידי את המושכות ועיין לתמיכה בעמוד 13 לפרוטוקול יום 07/03/10, שורות 16-27 :

"... היה קבלן מבצע, חברת עזרא ובניו, הייתה קבלן מבצע, קבלן מפתח, בשלב מסוים במהלכים, במהלכי התשלומים, לפי התקדמות העבודה הסתבר שחברי שילם והתלונות באו ועשו לו את מהלך העבודה כתוצאה מזה ש... כספים, ובדיעבד למעשה אותה חברה עזרא ובניו, כל שלב ושלב בהתאם לביקוש לדוגמא, שהיה את קבלן הביצוע הבנייה לאשר ביצוע, על פי אישור הביצוע בהתאם לחוזה שהיה עם בן ממשוהו מחברת עזרא ובניו, לביצוע לבין שלב שהיה צריך לשלם את הכספים, על פי שלבי התקדמות, הוא היה נותן את הכספים, ואז הסתבר שחברי לא קיבל את הכספים מחברת עזרא ובניו, כתוצאה מזה נאלצתי, כנציג של חברת משעולים, לקחתי את העניינים בידיים, ובהסכמתם של חברת עזרא ובניו, לפקח על הנושא של כספים שייגעו ושקבלני משנה אכן יקבלו מה שמגיע להם על פי אישורם של חברת עזרא ובניו, לבוא לבצע, ולהשלים את החוזה של העבודה שלו,

**ולקבל את כספו. זה הכול. כי אחר כך זה העניין הזה לא נגמר, ניתן ... לכספים ואחר כך מסתבר שהם לא קיבלו את הכספים".**

על פני הדברים, טוען דיגמי בעדותו, כי איפשר ליוסף שלא לכרות הסכם לאחר ששילמו שנה קודם לכן פעמיים מקדמות או פיקדונות על חשבון הדירה ואולם, הוא עצמו מודה שלא מסר להם את המידע שהיה הרלוונטי ביותר לשקילת כדאיות ההתקשרות מבחינתם. אציין בהקשר זה במאמר מוסגר, כי קו הטיעון של דיגמי בנושא בחירת ההתקשרות של יוסף בהסכם לאור התקשרותם המוקדמת בהצעות לרכישת הדירה אינו מתקבל על דעתי, והוא בבחינת "חרב פיפיות" כפי שיוסבר להלן.

לפי דבריו של דיגמי עצמו, היתה "משעולים" כבר בעת חתימת ההסכם בלתי סולבנטית ו"נחשולים" גויסה ל"הצלתה".

אם כך היו פני הדברים, היה הנטל על דיגמי להוכיח כיצד התבצע "מסע ההצלה" כביכול. לפי הבנתי, "מסע הצלה" מסוג זה צריך היה להתבטא בהזרמה של כספים לתוך קופתה של "משעולים".

דיגמי איננו טוען, כי "נחשולים" שהצטרפה, כביכול להצלת הפרויקט הזרימה כספים ל"משעולים". סיועה של "נחשולים" התבטא לפי זה, אך ורק בצירופו המקצועי של דיגמי לצוות המנהל ולכן, אחת מן השתיים: או שהיה מוכת, כי "משעולים" קיבלה "הזרקה" של מימון (ואז אולי לא היתה הופכת לבלתי סולבנטית) (ואז המשך שמירתה כתאגיד המתקשר בתווה היתה יכולה להתקבל על הדעת) או שנאלץ לקבוע, כי הותרתה של "משעולים" כצד המתקשר בהסכם, היא סוג של הטעיה ותרמית, ולמיצער חוסר תום לב קלאסי בניהול משא ומתן.

אם "מבצע ההצלה" התבטא בצירופו המקצועי של דיגמי, כי אז איזה ביטוי ניתן לאחריותו המקצועית אם לא בחבותו האישית לעמידה בתיקני הבניה המחייבים ובכל ההתחייבויות ההסכמיות.

להתרשמותי, מלמדות העובדות שהונחו בפניי, על יסודה של אחריות מצדו של דיגמי, בשני מישורים: הפרתה של חובת זהירות על בסיס העקרונות הקבועים בסעיפים 35 ו-36 לפקודת הנזיקין והפרתה של חובת תום הלב בניהול משא ומתן, לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג - 1973.

הפרות אלה אינן נובעות מדוקטרינת "הרמת המסך" ואינן מותנות בה. חובת הזהירות האישית הופרה, בתוקף תפקידו של דיגמי, שנטל על עצמו את ניהול הפרויקט, לפחות מבחינה מקצועית ולכן, כישלונה של "משעולים" מלעמוד בתקני הבניה והשלכותיו של כשלון זה, מוטלים לפתחו.

חובה נוספת שהופרה מצדו של דיגמי הינה חובת תום הלב בניהול משא ומתן, לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג - 1973, שעה שלא גילה ליוסף את המידע הרלוונטי למצבה הכלכלי של

"משעולים" ולנסיבות הצטרפותו לפרויקט (כדי לאפשר להם החלטה שקולה) ולכן, השלכותיה של אי הסולבנטיות של "משעולים" מוטלות לפתחו.

גישה זו, המנתקת את אחריותו האישית של נושא המשרה מהדוקטרינה הצרה של "הרמת המסך" בא לידי ביטוי בפסיקה, כך נקבע למשל, בע"א 2792/03, כי במידה ויש בהתנהגותו של נושא משרה כדי לקיים את יסודות העוולה בה הוא נתבע, אין רלוונטיות ליחסי הזוכה מול התאגיד. עוד נאמר בהקשר זה, כי קיומה של חבות בנוזיקין, אין בה כדי לשלול חבות לפי עקרון תום הלב.

בנוסף להפנות לע"א 487/89, לפיו אורגן ותאגיד יכולים לחוב שניהם בגין מעשי נזיקין. היותו של פלוני בגדר אורגן של תאגיד, אינה מקנה לו חסינות בנוזיקין, אף אם ביצע עוולה לא למען עצמו והוא לא יוכל להסתתר מאחורי אישיותה המשפטית של החברה.

קיימת באופן עקרוני אחריות כפולה, הן של האורגן והן של התאגיד, כל אחד מכוח נסיבות פעילותו הוא. עוד נכון, לדעתי, להסתמך בהקשר זה על האמור בת"א 11831/90 שם נקבע, כי לכל משתתף במשא ומתן קיימת חובת תום לב עצמאית, גם אם איננו הופך לאחר מכן לצד לחוזה, כך שאפשר לייסד אחריות אישית, מבלי צורך להזדקק למבחני "הרמת המסך".

לפי התרשמותי ולפי מיטב שיקול דעתי, נראה, כי קיים בסיס לקיומה של אחריות אישית מצדו של הנתבע מספר 2 - אליהו דיגמי לנוזקי התובעים, כפי שנקבעו בפסק הדין, ביחס לנתבעת מספר 1 - חברת "משעולים".

לפי זה התביעה התקבלה במלואה.

הנתבע מספר 2 יוחייב בתשלום מלוא חובה של נתבעת מספר 1 וכן בהוצאות בסך של 5,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

ניתן היום, כ"ט תמוז תש"ע, 11 יולי 2010, בהעדר הצדדים.

יעל אחימן 54678313-69140/07

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן