

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

27 אוקטובר 2009

ת"א 22409-05 יוסי פלש ואח' נ' שיא ייזום ופיתוח בע"מ ואח'

בפני כב' השופט משה סובל
התובעים

1. יוסי פלש
2. ויינר בניהו
3. שפרה וינטר
4. ויינר ניטקה אסתר

נגד

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. שיא ייזום ופיתוח בע"מ 2. סנאורה פרי הדר בע"מ 3. דנקנר השקעות בע"מ | הנתבעות |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

נגד

עיריית רמת-גן

צד ג'

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המכר, תשכ"ח-1968](#)[חוק הפיקוח על מעונות, תשכ"ה-1965](#)[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 6, 25 \(א\)](#)[חוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\), תשל"א-1970: סע' 6, 15 \(א\), ב'](#)

ספרות:

[דניאל פרידמן, נילי כהן, חוזים \(כרך ב, 1992\)](#)[ג' שלו, דיני חוזים - החלק הכללי](#)

מיני-רציו:

* בית משפט השלום קבע כי: אי רישום הבית המשותף במועד שנקבע על פי הסכם הפרשה מהווה הפרה של ההסכם. ברם, משהיו התובעים מודעים לעיכוב ולגורמיו ונתנו את הסכמתם בזמן אמת, אין לדבר על הפרה יסודית, לא כל שכן כזו המזכה בפיצויים מוסכמים.

* חוזים – הפרה – פיצויים מוסכמים

* חוזים – הפרה – הפרה לא יסודית

* חוזים – הפרה – פירוש החוזה

* דיון אזרחי – דחיית תובענה – כספית

עסקינן בתביעה כספית. בין התובעים לנתבעת 1, נחתם הסכם קומבינציה. ההסכם נחתם ע"י הנתבעת 1, בנאמנות עבור הנתבעת 2. על פי ההסכם, התחייבה הנתבעת לרכוש מאת התובעים חלק מזכויותיהם במגרש פלוני במטרה לבנות עליו, בין היתר, בניין מגורים. כמו כן, נקבע כי בתמורה יקבלו התובעים חמש דירות מגורים בבניין. לאחר חתימת ההסכם הנ"ל, נחתם הסכם נוסף לפיו, רכשה הנתבעת 3, 50% מן הזכויות של הנתבעת 1, בחלקת המקרקעין, והסכם שלישי נחתם בין הנתבעות לתובעים לפיו, התחייבה הנתבעת 3, לבוא בנעליה של הנתבעת 1, בכל הנוגע למילוי חובותיה של האחרונה כלפי התובעים. לטענת התובעים, הנתבעות הפרו את ההתחייבות שנטלו על עצמם לרשום בית משותף על המגרש. לטענת התובעים מדובר בהפרה יסודית של ההסכמים המזכה אותם בפיצויים המוסכמים. מנגד, טענתן העיקרית של הנתבעות היא, כי בהסכם הראשון נקבעו מספר מועדים חלופיים לביצוע הרישום, כאשר המועד האחרון לרישום הוא לפי המאוחר מבין המועדים האמורים בסעיף. לטענת הנתבעות המועד האחרון לביצוע הרישום לא חלף ולכן לא התרחשה כל הפרה.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי:

מקריאת הסעיף הרלבנטי בהסכם הראשון עולה כי טרם הגיע המועד לביצוע הרישום. ברם, בהסכם פשרה מאוחר שהושג בין התובעים לבין הנתבעות 1 ו-2, נקבע מועד אחר לביצוע הרישום, ומועד זה חלף. בית המשפט ציין כי הסכם הפשרה אינו מחייב את הנתבעת 3, שלא הייתה צד לו. ואולם, בית המשפט קבע כי בנסיבות העניין לא תחשב הפרת ההסכם כהפרה יסודית אשר תזכה את התובעים בפיצויים מוסכמים, בין היתר, בשל מורכבות הרישום ומשום שהתובעים עצמם לא סברו כי הופרה התחייבות הנתבעות בעניין זה, שכן התובעים לא תבעו פיצויים בגין ההפרה הנ"ל במסגרת תביעה קודמת שהגישו כנגד הנתבעות.

פסק דין

א. מבוא

1. לפני תביעה כספית בסך 450,000 ₪, שהגישו התובעים כנגד הנתבעות בהליך של סדר דין מקוצר, לתשלום פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית בהתאם לסעיף 23(ה) להסכם קומבינציה בו התקשרו התובעים עם הנתבעת 1, שעניינה אי רישום בית משותף על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין בדירות התמורה אשר ניתנו לתובעים במסגרת ההסכם.

2. בהתאם להסדר דיוני אשר קיבל תוקף של החלטה בדיון מיום 20.3.06, ניתנה לנתבעות הרשות להתגונן כנגד התביעה, לאחר חקירת המצהירים מטעמם על תצהיריהם שצורפו בתמיכה לבקשת רשות להתגונן שהוגשה על ידם.
3. ביום 5.7.06, שלחו הנתבעות לעיריית רמת-גן, הודעה לצד שלישי וזו הגישה כתב הגנה מטעמה. (22409.1/05).
4. במסגרת הליך ההוכחות, הובאו בפניי ראיות הצדדים בתביעה העיקרית וכן בהודעה לצד שלישי במאוחד. לפיכך במסגרת הדיון שהתקיים בפניי, הוגשו מטעם שלושת הצדדים תצהירי עדות ראשית ונשמעו עדויות המצהירים מטעמם, אשר לוו בהגשת ראיות שכללו אסמכתאות ומסמכים רבים.
5. בהתאם להחלטתי הגישו הצדדים סיכומים בכתב, כדלקמן:
 - סיכומים בכתב מטעם התובעים הוגשו ביום 20.5.09.
 - סיכומים בכתב מטעם הנתבעות 1 ו- 2 הוגשו ביום 3.8.09.
 - סיכומים בכתב מטעם הנתבעת 3 הוגשו ביום 17.8.09.
 - סיכומים בכתב מטעם הצד השלישי הוגשו ביום 22.9.09.
 - סיכומי תשובה הוגשו מטעם התובעים ביום 11.10.09.

ב. הרקע

1. ביום 21.4.91, נחתם הסכם קומבינציה בין הנתבעת 1 (להלן: "שיא") מצד אחד, לבין התובע מס' 1 ואביו המנוח פלש ארתור ז"ל, התובעים 2-4 ואימם המנוחה ציפורה וינר ז"ל, מצד שני. (להלן: "ההסכם הראשון ו/או "הסכם הקומבינציה").
2. במסגרת סעיף 28 להסכם הקומבינציה צוין כי זה נחתם על ידי שיא בנאמנות עבור חברת אחות שלה, היא הנתבעת 2 (להלן: "סנאורה"). לפיכך צוין כי כל התחייבויות שיא אשר פורטו במסגרת ההסכם הינן בשמה של סנאורה, אשר אף חתמה בסוף ההסכם כביטוי לכך שהינה מסכימה לכל ההתחייבויות אשר נטלה על עצמה שיא בשמה כמפורט בהסכם.
3. על פי ההסכם הראשון התחייבה שיא בשמה של סנאורה לרכוש מאת המוכרים חלק מזכויותיהם במגרש הידוע כגוש 6204 חלקה 399 שמצוי ברמת גן (להלן: "המגרש"),

במטרה לבנות עליו, בין היתר, בניין מגורים, הידוע כ- "בית גרונר" (להלן: "הבניין"), כאשר התמורה אשר תינתן לתובעים, כפי שנקבעה בסעיף 6(א) להסכם הקומבינציה, הינן חמש דירות מגורים בנות ארבעה חדרים כל אחת בשטח של לא פחות מ- 105 מ"ר ברוטו לכל דירה.

4. בהתאם להוראת סעיף 14(א) להסכם הקומבינציה התחייבה שיא לדאוג לבצע על חשבונה את רישום הבניין שיבנה על המגרש בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, ובמסגרת רישום זה לייחד את דירות המוכרים באופן שדירות המוכרים תירשמנה בשלמות על שם, וזאת לא יאוחר מ- 24 חודשים מיום מסירת יחידות התמורה למוכרים או מיום השלמת חלוקת המגרש או מהיום בו יושלמו הליכי התכנון ו/או רישום התוכנית המתייחסת לאזור בו מצוי המגרש באופן שיתאפשר רישומו של בית משותף על המגרש, לפי המאוחר מבין מועדים אלו. (סעיף 20(ג) להסכם הקומבינציה).

5. בסעיף 23(א) להסכם הקומבינציה נקבע כי במקרה של הפרתו היסודית של ההסכם, יהא הצד המקיים זכאי לקבל מהצד המפר פיצוי מוערך ומוסכם מראש בסך בשקלים השווה ל- \$100,000, על פי שערם היציג.

6. כבעלות החזקה והזכויות בחלקות המקרקעין שבגוש 6204 (חלקות 399, 401), התקשרו סנאורה והצד השלישי (להלן: "העירייה"), ביום 19.2.92, בהסכם לבניית פרויקט מגדלי גרונר על החלקות האמורות, אשר יכיל בחובו כל שמותר על פי התב"ע, ובין היתר אולם בבעלות ציבורית (שבמועד מאוחר יותר הוחלף לקונסרבטוריון), 120 דירות למגורים, שטח מסחרי ו-חניון תת קרקעי. (סעיף 2(א) להסכם אשר צורף כנספח יד' לתצהירי הנתבעות 1-2).

7. ביום 31.3.92, נחתם בין סנאורה לבין הנתבעות 3 (להלן: "דנקנר"), הסכם למכירת חלק מזכויותיה של שיא בחלקה 399 לדנקנר, כך שלאחר המכירה, דנקנר הינה בעלת 50% מהזכויות בחלקה 399.

8. ביום 17.1.93, נחתם בין סנאורה מצד אחד, לבין דנקנר מצד שני, לבין התובעים מצד שלישי, הסכם קומבינציה נוסף ביחס למגדלי גרונר המתוכננים להיבנות על המקרקעין (להלן: "ההסכם השני", צורף כנספח ג' לתצהירי הנתבעות 1-2).

9. במסגרת ההסכם השני הצהירה דנקנר ואישרה כי ראתה ובדקה את ההסכם הראשון והבינה את כל ההתחייבויות אותן נטלה סנאורה על עצמה על פי ההסכם הראשון. כן אישרה דנקנר כי היא נוטלת על עצמה, ביחד ולחוד עם סנאורה, את כל התחייבויות סנאורה כלפי התובעים על פי ההסכם הראשון, למעט התחייבויות סנאורה לרכוש ולקבל את הבעלות והחזקה בממכר, כהגדרתו בהסכם הקומביניציה, והתחייבויות אלה יישארו במלואן של סנאורה בלבד. (סעיף 2 להסכם השני). בנוסף לכך הוסכם כי דנקנר אינה נוטלת על עצמה כל אחריות כלפי התובעים על פי האמור בסעיף 27 להסכם הקומביניציה (שעניינה הלוואה בסך \$100,000 שנטלו התובעים מסנאורה), וכל ההתחייבות המתוארת באותו סעיף נשארת התחייבות בלעדית של סנאורה. (סעיף 3 להסכם השני).

10. במסגרת ההסכם השני נקבע כי מאחר ולאחר מועד חתימת הסכם הקומביניציה אושרה תוכנית מתאר חדשה לגבי המקרקעין, ועל פי תוכנית מתוקנת זו הוגשה בקשה לקבלת היתרי בנייה לגבי הבניין, הסכימו הצדדים על שינוי יחידות התמורה אותן יהיו התובעים זכאים לקבל על פי ההסכם. (סעיף 4 להסכם השני).

11. במסגרת החתימה על ההסכם השני אף הוארכו המועדים הן להשלמת בניית הבניין והן להחזרת ההלוואה אותה נטלו התובעים מהנתבעות. (סעיף 6 להסכם השני).

12. הקמת ובניית הפרויקט הסתיימה בשנת 1997, והחזקה בדירות הבניין נמסרה לידי התובעים במועד החוזי, כפי שנקבע. כך גם נמסרה החזקה לידי העירייה במתקן הקונסרבטוריון. אולם, הנתבעות התעכבו להשלים התחייבותן על פי ההסכם לרישום יחידות התמורה שיוחזרו לתובעים כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

13. בעקבות מחלוקות שהתגלעו בין התובעים לנתבעות שיא ו – סנאורה, בקשר עם ההלוואה שנטלו מהן התובעים על פי ההסכמים (שאינה מעניינה של תיק זה שלפנינו), פנו התובעים ביום 28.2.00, לבית המשפט השלום בתל-אביב בהמרצת פתיחה (ה"פ 176257/00, צורפה כנספח ד' לתצהיר התובעים). בין הצדדים נחתם הסכם פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 19.6.01. (להלן: "**הסכם הפשרה**"), המרצת הפתיחה והסכם הפשרה צורפו כנספחים ד'-ה' לתצהיר התובעים).

14. במסגרת הסכם הפשרה, התחייבה שיא, בין היתר, להשלים את רישום הבית המשותף ורישום דירות התמורה על שם התובעים לא יאוחר מיום 30.3.04. (סעיף 3.1 להסכם הפשרה).

15. תביעה זו לתשלום הפיצוי המוסכם הוגשה על ידי התובעים לאחר שהנתבעות לא מילאו התחייבותן על פי הסכם הפשרה ולא השלימו רישום דירות התמורה כבית משותף על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין. לטענת התובעים המדובר בהפרה יסודית המזכה אותם בתשלום פיצוי מוסכם כפי שזה נקבע בסעיף 23(ה) להסכם הקומבינציה.

16. שלושת הנתבעות כאמור שלחו לעירייה הודעת צד ג', בטענה כי היא זו אשר גרמה לעיכובים ברישום הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, מהטעמים אשר פורטו על ידם במסגרת ההודעה.

ג. בראשית הדברים

1. במסגרת ניהול התיק לפניי, הועלו על ידי כל אחד מהצדדים מגוון רחב של טענות, הן עובדתיות והן משפטיות, אשר במסגרתן הוגשו תצהירי עדות ראשית עבי כרס, נשמעו עדויות רבות מטעם עדי הצדדים, וכן הוגש מספר רב של מסמכים ואסמכתאות. כך גם הסיכומים שהוגשו על ידי הצדדים, כוללים מספר רב של עמודים והינם מפורטים ו"גדושים" בטענות שונות ומגוונות.

2. במסגרת פסק הדין, מצאתי לנכון לפרט ולהתייחס רק לאותן הטענות אשר נדרשו לי לצורך הכרעתי בתיק שלפניי.

3. לפיכך, כבר בראשית הדברים אומר כי לאחר שמצאתי כי דינה של תביעת התובעים להידחות, ולפיכך ממילא דינה של הודעת צד ג' להידחות אף היא – לא מצאתי לנכון לפרט את שלל טענות הצדדים שהועלו, הן במסגרת התביעה העיקרית והן במסגרת ההודעה, אלא אך מקום שהדבר נדרש לי לשם תיאור עובדתי של השתלשלות האירועים.

ד. טענות הצדדים והעובדות שהוכחו – התביעה העיקרית

1. במסגרת טענות ההגנה שהעלו הנתבעות כנגד תביעת התובעים, טענו הנתבעות, בין היתר, שתי טענות עיקריות, לפיהן מועד הרישום של מגדלי גרונר כבית משותף טרם חלף על פי ההסכמים, לרבות על פי הסכם הפרה. כן טענו הנתבעות כי לא חלה הפרה יסודית של איזה מתנאי ההסכמים.
2. שתי טענות אלה הינן לב ליבו של הדיון שאערוך להלן במסגרת פסק הדין, ולפיכך יפורטו להלן ביתר פירוט טענות הצדדים הנוגעות לטענות הללו, ואשר נדרשו לי לצורך הכרעתי.

עדויות התובעים

3. במסגרת ראיות התובעים, הוגש תצהירו של התובע 2, מר בניהו ויינר (להלן: "בניהו").
4. במסגרת תצהירו של בניהו, נטען על ידו כי במסגרת ההסכם הראשון לא ניתן היה לקבוע מועד מדויק לרישום הבית המשותף מאחר ובאותה העת לא היתה עדיין תב"ע בתוקף, וכן לא היה היתר בניה. לפיכך נקבע לטענתו במסגרת סעיף 14(א), כי הרישום יבוצע לא יאוחר מ- 24 חודשים מיום מסירת יחידות התמורה למוכרים או מיום השלמת חלוקת המגרש או מהיום בו יושלמו הליכי התכנון ו/או רישום התכנית המתייחסת לאזור בו מצוי המגרש באופן שיתאפשר רישומו של בית משותף על המגרש, לפי המאוחר מבין מועדים אלו. (סעיף 9 לתצהירו).
5. לטענת בניהו בתצהירו, ביום 18.5.92, הוצא היתר בנייה והחל ממועד זה התקדמו עבודות הבנייה ברציפות. כן טען כי ביום 27.12.92, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה את תב"ע רג/במ/16-1005 (להלן: "תב"ע 1005"), המתייחסת לאזור בו נבנה הבניין.
- כפי טענתו של בניהו, כתוצאה מאישור תב"ע 1005, שאושרה כשנה וחצי לאחר חתימת ההסכם הראשון, ביקשה שיא את התובעים לחתום על ההסכם השני, עליו יחתמו גם סנאורה ו-דנקנר, אשר יצורפו כצד להסכם. (סעיפים 16-18 לתצהירו). בעדותו הוסיף וטען כי ההסכם השני השלים את ההסכם הראשון ולא בא במקומו. (עמ' 21 לפרוטו' שורה 1).
6. בניהו הוסיף וטען כי במסגרת ההסכם השני, אשר נחתם כאמור לאחר שאושרה תב"ע 1005 (ראה עדותו בעמ' 31 לפרוטו' שורות 6-8), לא היה כל שינוי בהתחייבות

הנתבעות לרישום הבית המשותף, כפי שזו נקבעה במסגרת ההסכם הראשון וכי לא הוסף כל תנאי המתנה את רישום הבית המשותף בהסכמה ובחתימה של העירייה. לטענתו של בניהו ההסכם שנחתם בין הנתבעות לעירייה הובא לידיעת התובעים רק בדיעבד. (סעיפים 26-27 לתצהירו).

7. במסגרת חקירתו נשאל בניהו אודות ידיעתו לעניין הצורך בשינוי תב"ע 1005, אשר היתה בתוקף בעת החתימה על ההסכם השני. בעניין זה הוצגו על ידי בניהו במהלך עדותו מספר גרסאות;

א. בתחילה ביקש לטעון כי: "כשחתמתי על ההסכם השני נספח ב' לא ידעתי מה מותר לבנות על פי התב"ע חשבתי שמותר לבנות למגורים, לא קיבלתי את היתר הבניה ביקשתי לקבל יום אחד הגיע פקס עו"ד מנוסביץ הזדעק כי ההיתר בניגוד להסכם, בהסכם כתוב במפורש כי יבנה בניין למגורים ואילו בהיתר היה רשום דיור מוגן לפי קריטריונים. בהסכם הראשון נספח א' בסעיף 5 ט' נרשם במפורש כי יבנה בניין מגורים עם דירות טיפוסיות. על מנת לקבל את הזכויות האלה שבזמנו לא היה ידוע מה זה בניין מוגן או מעון, עשו קומבינה על סמך זה קיבלו תוספות בנייה. רשמו דיור מוגן קיבלו זכויות יתר כדיור מוגן, למעשה מכרו את הדירות וקיבלו אישור מהעירייה למכור את הדירות לכולם וכך עקפו את התב"ע שזה לדיור מוגן. ויש מכתב כזה מעיריית רמת גן". (עמ' 27 לפרוטו' שורות 14-4).

ב. כשנשאל בהמשך האם ההסכם השני המתייחס להשלמת הליכי תכנון, מדבר על תב"ע חדשה שטרם אושרה, השיב: "מה זה תב"ע לא אושרה? על סמך זה הבניין נבנה. מי ידע שצריך לשנות את התב"ע". (עמ' 31 לפרוטו' שורות 13-12).

ג. כאשר נטען בפני בניהו במהלך חקירתו כי במועד חתימת ההסכם השני הוא ידע שהליכי התכנון של המגרש טרם הושלמו השיב: "לא ידענו שיש דבר כזה או אין את התב"ע קיבלנו כמה חודשים אחרי זה, זה הוסתר מאיתנו. בעת חתימת החוזה נספח ב' לא ידעתי שתב"ע אושרה מספר שבועות קודם לכן. הידע שציינתי בתצהיר הוא בדיעבד".

(עמ' 32 לפרוטו' שורות 5-3). כן הוסיף: "העדתי שלא ידעתי מה יש בתב"ע ומה המוגבלויות התב"ע לא הוצגה לנו ולא היתר הבנייה". (עמ' 32 לפרוטו' שורות 11-10), עוד הוסיף: "אני חוזר וטוען כי בתאריך 27.12.92 לא ידעתי על אישור תב"ע ולא חתמתי כבעלי נכס, לא עניין אותי כי זו היתה עסקת

פיקס אותי עניין לקבל את הזכויות שלי". לדבריו רק בדיעבד ידע כי תב"ע 1005 מייעדת את הבניין לדיור מוגן. (עמ' 32 לפרוטוי שורות 20-16, עמ' 34 לפרוטוי שורה 16).

ד. בהמשך עדותו שב וטען כי במועד החתימה על ההסכם השני לא היה מודע לעובדה כי קיים קושי מסוים על פי התב"ע הקיימת (תב"ע 1005), אשר אושרה בשנת 1992, טרם החתימה על ההסכם השני. בניהו המשיך לעמוד על טענתו גם כשעומת עם הצהרות הנתבעות שניתנו במסגרת סעיף 4(ב) להסכם השני, לדבריו: "...הכנסתי את הסעיף כדי להגן על עצמי....אם הייתי יודע שזה אושר לא הייתי חותם על זה. אם הייתי יודע בתאריך 19.1.93 שיש דיור מוגן ואני לא יכול למכור את הדירות לא הייתי חותם על ההסכם השני". (עמ' 33 לפרוטוי שורות 13-4). עוד הוסיף: "לא ידעתי בעת חתימת ההסכם השני שהתב"ע קיבלה תוקף, אם הייתי יודע לא הייתי חותם על ההסכם בגלל שאני איש נדלן וותיק". (עמ' 33 לפרוטוי שורות 17-16).

ה. לאחר מכן כבר ביקש בניהו לשנות במעט מגרסתו והעיד: "כשחתמתי על הסכם הקומביניציה הראשון ידעתי שבכוונת החברות לשנות את התב"ע כדי להגדיל את מספר הדירות ואת הצפיפות. לא ידעתי איך מתכוונות החברות לשנות את התב"ע ולא ידעתי מה יבקשו. זה לא עניין אותי כי יש לי עסקת פיקס. בין ההסכם הראשון להסכם השני הכינו תב"ע חדשה, וידעתי על כך, לא ידעתי מה כתוב את תוכן התב"ע החדשה, עד שיום אחד קיבלתי הודעה שהחברות מבקשות ממני לשבת איתם שבעקבות הבקשה החדשה הם לא יכולות לתת לי 5 דירות של 105 מ' אלא צריכים למצוא משוואה אחרת על מנת לקבל הן את מספר החדרים והמטרים שיתאימו למה שהיה בהסכם הראשון. ישבנו ולא ידעתי מה יש בתב"ע לצערי לי יש עסקת פיקס ואם הזכויות שלי נשמרות מבחינת המטר מצידי הכול כשר. הגענו לפשרה". (עמ' 34 לפרוטוי שורות 21-20, עמ' 35 לפרוטוי שורות 10-1).

ו. לבסוף, כשעומת בניהו עם האמור בסעיף 22.1 לתצהירו לפיו השינוי ביחידות התמורה אותן יקבלו התובעים כפי שנקבע במסגרת סעיף 4 להסכם שני, נבע מאישור התב"ע, ביקש בניהו לשנות מגרסתו ולחזור בו מהאמירות שנטענו על ידו קודם לכן בכל הנוגע לידיעתו בדבר אישור התב"ע 1005, טרם חתימתו על ההסכם השני, וטען:

"אני משנה את מה שאמרתי קודם ויכול להיות שבעת שחתמתי על ההסכם השני ידעתי שהתב"ע שונתה מספר שבועות קודם לכן השינוי היה שאושר בנייה לדיור מוגן וכדי להבטיח את זכויותי לקבל דירה למגורים נרשם סעיף 4ב' להסכם השני".
(עמ' 35 לפרוטוי שורות 15-18).

8. בניהו אישר בתצהירו כי ביום 26.3.97, קיבלו התובעים את החזקה בדירות התמורה. (סעיף 29 לתצהירו), במסגרת עדותו שב ואישר כי יחידות התמורה נמסרו לתובעים במועד החוזי כפי שנקבע (עמ' 20 לפרוטוי שורות 7-8). לטענתו, מאחר ותב"ע 1005 אושרה כבר ביום 27.12.92, ולא היה צורך בחלוקת המגרש, הרי מועד מסירת יחידות התמורה, קרי 26.3.97, הינו המועד המאוחר לצורך רישום הבית המשותף והחל ממועד זה החל להיספר מניין 24 החודשים, במסגרתם היה על הנתבעות להשלים את רישום הבית המשותף (סעיף 30 לתצהירו). במסגרת עדותו אישר בניהו כי אינו יודע לומר האם היה צורך בחלוקת המגרש כן אינו יודע לומר האם התעורר צורך לקיים במקום הליכי איחוד וחלוקה של שתי החלקות. (עמ' 45 לפרוטוי שורות 1-7).

9. בעדותו הוסיף וטען כי כבר בחודש מרץ 1999, היתה הפרה יסודית של ההסכם מצד הנתבעות בגין אי רישום הבניין כבית משותף וכבר אז היתה לתובעים הזכות לקבל את הפיצוי המוסכם. (עמ' 36 לפרוטוי שורה 15). בניהו לא ידע לספק הסבר מדוע אם כך לא כרכו התובעים במסגרת המרצת הפתיחה שהגישו כנגד שיא ו-סנאורה בעניין ההלוואה, גם את הפיצוי המוסכם בגין אי הרישום במועד. כן לא ידע ליתן הסבר מדוע לא פעלו התובעים לקיזוז סכום הפיצוי המוסכם מסכום ההלוואה כפי האפשרות שניתנה בידם על פי ההסכם (עמ' 37 לפרוטוי).

10. לטענתו של בניהו, במסגרת הסכם הפשרה נכתב מפורשות כי לתובעים עומדות טענות נוספות כנגד הנתבעות, אשר אינן קשורות כלל לנושא ההלוואות, וכי הפרויקט טרם נרשם כבית משותף. כפי טענתו, במועד החתימה על הסכם הפשרה, לא היתה מחלוקת בין הצדדים כי חלף המועד הקבוע בהסכמים להתחייבותן של הנתבעות לרישום הבית המשותף וייחוד דירות התמורה על שם התובעים וכי הנתבעות לא קיימו את התחייבותן במועד שנקבע. כפי גרסתו, לבקשת הנתבעות, ולפנים משורת הדין, הסכימו התובעים, במסגרת סעיף 3.1 להסכם הפשרה, להאריך

לנתבעות את המועד להשלמת הרישום עד ליום 30.3.04. כן הוסכם במסגרת סעיף 3.2 להסכם הפשרה כי כל המועדים הקבועים בהסכמים מהם נגזרת התחייבות הנתבעות לרישום הבית המשותף יתוקנו בהתאם למועד שנקבע בסעיף 3.1 להסכם הפשרה. (סעיפים 38-40 לתצהירו).

11. במסגרת תצהירו ביקש בניהו לדחות את הפרשנות אותה ביקשו הנתבעות ליתן לסעיף 3.2 להסכם הפשרה, ושב וטען כי לא זו היתה כוונת הצדדים. (סעיפים 40, 57 לתצהירו). בעדותו שב וטען כי המועד שנקבע ליום 30.3.04, **"עומד בפני עצמו, במקום כל מועד שהיה"**. (עמ' 23 לפרוטו' שורות 18-19). בניהו לא ידע להסביר בעדותו מדוע נוסח סעיף 3.2 להסכם הפשרה כפי שנוסח, וטען: **"לא יודע. זה מנוסח משפטית ואיני יכול להסביר. כל בעלי הקרקע הבנו שאנו בתוך רצון טוב נותנים אורכה עד 30.3.04, לא היינו חייבים לחתום על זה"**. (עמ' 24 לפרוטו' שורות 5-3).

12. באשר לתחולתו של הסכם הפשרה על דנקנר, אשר לא היתה צד להליכים שהתנהלו במסגרתם נחתם הסכם הפשרה, ביקש בניהו לטעון כי על אף שדנקנר לא היתה צד להסכם הפשרה ועל כן מועד קיום התחייבותה כלפי התובעים לרישום הבית המשותף על פי ההסכם לא השתנה והינו: 26.3.99, הרי שהתובעים, לפני משורת הדין, ראו את מועד הרישום הנדחה שנקבע בהסכם הפשרה כחל גם עליה. (סעיף 41 לתצהירו). בעדותו שב וטען כי החובה של דנקנר לרשום את הבית המשותף היא לא מכוח הסכם הפשרה, שכן אין בהסכם הפשרה כל התייחסות לדנקנר. (עמ' 38 לפרוטו' שורות 18-21). בניהו לא ידע לספק הסבר בעדותו מדוע מכתב ב"כ התובעים מיום 21.5.04 (נספח ח' לתצהירו) אשר נשלח לעו"ד נתן יצחקי, בא כוחן של שיא ו- סנאורה, בקשר עם אי רישום הבית המשותף, לא נשלח לדנקנר, לדבריו: **"אולי נעשתה טעות איני יודע"**. (עמ' 39 לפרוטו' שורה 22).

13. בניהו טען בתצהירו כי גם לאחר חתימתו על הסכם הפשרה, לא פעלו הנתבעות להכנת המסמכים הדרושים לרישום הבית המשותף. (סעיף 47 לתצהירו). בעדותו הוסיף וטען בניהו כי הנתבעות כלל לא פנו לתובעים כי יחתמו על מסמכים כלשהם בקשר עם רישום הבית המשותף. (עמ' 44 לפרוטו' שורה 9).

14. בניהו אישר בעדותו כי במסגרת ההסכמים בהם התקשרו הצדדים, אי רישום בית משותף לא הוגדר על ידם כהפרה יסודית, ולמעשה ההסכמים כלל אינם כוללים הגדרות של הפרות יסודיות. (עמ' 28 לפרוטו' שורות 20-22, עמ' 29 שורה 1).

עדויות הנתבעות

15. מטעמן של הנתבעות הוגשו תצהירים ונשמעו עדויותיהם של מר יצחק שפר המשמש כמנהל אצל שיא ו-סנאורה משנת 1988 (להלן: "שפר"); עו"ד נתן יצחקי אשר ייצג את סנאורה ו-דנקנר במו"מ מול העירייה לרישום מגדלי גרונר כבית משותף וייחוד דירות התמורה על שם התובעים (להלן: "עו"ד יצחקי"); מר זהר קפלן אשר שימש כסמנכ"ל השיווק של דנקנר בשנים 1997 ועד 2005 (להלן: "קפלן").

16. במסגרת עדותו, סיפר שפר כי הכוונה בחלופה שצוינה בסעיף 20(ג) להסכם הראשון, אשר התייחסה למועד רישום הבניין כבית משותף מהיום בו תרשם תוכנית, היתה לכל תוכנית שתהיה רלבנטית לאזור בו נמצא המגרש, לדבריו: **"באותו שלב לא ידענו מה יהיה הליך הרישוי ידענו שיש תב"ע אותה העירייה לא ששה שנבנה, דירות 4 חדרים נבנו. הכוונה בסעיף לא היתה לתוכנית שהיתה בתוקף בעת ההסכם אלא לתוכנית אחרת שתהיה כי ידענו שהעירייה לא ששה לתוכנית הקיימת"**. (עמ' 47 לפרוטו' שורות 22-20, עמ' 48 שורות 2-1) ובהמשך הוסיף: **"ידענו שיהיה הליך רישוי של שינוי התב"ע. גם אנו וגם התובעים ידענו על כך"**. (עמ' 48 לפרוטו' שורות 12-11).

17. לדבריו של שפר בעדותו, העירייה היא זו אשר הגישה את התוכנית בקשר עם שינוי התב"ע, כאשר בפועל את כל המסמכים הכין אדריכל מטעם הנתבעות והגישם לעירייה על מנת שתיזום את ההליך. לדבריו התב"ע דיברה על דיור מוגן שכן הגדרה של דיור מוגן אפשרה להגדיל את הצפיפות על יד הוספת יותר דירות בשטחים קטנים יותר. לדבריו, כל המעורבים הסכימו לכך: **"כולם הסכימו. הוועדה המחוזית והמקומית היזמים והתובעים ואנו אחרת אי אפשר היה לבצע משהו בניגוד להסכמה"** (עמ' 49 לפרוטו').

18. שפר ביקש לטעון בעדותו כי התובעים ידעו על הסכם בו התקשרו הנתבעות עם העירייה, לדבריו: **"הם ידעו על כך לפני שרכשו את הנכס מהם"**. (עמ' 50 לפרוטו' שורות 15-14). בהמשך הוסיף ותיאר את המגעים שניהלו הנתבעות מול העירייה, במסגרת ההסכם שנחתם עימה, וטען: **"התובעים ידעו על הכל מהתחלה. זו היתה עסקת קומבינציה ולא יכולנו לפעול בלעדיהם....אני מסרתי לתובעים דיווח על**

ההסכם עם העירייה, היינו בידידות עם וינר ועם המנוח פלש". (עמ' 51 לפרוטו' שורות 9-14).

19. שפר טען בעדותו כי החתימה על ההסכם השני נבעה מהצטרפותה של דנקנר לתמונה וכן בעקבות שינוי התב"ע ובעקבותיה שינוי מהות התמורה שניתנה לתובעים. לדבריו התובעים ידעו על הצטרפותה של דנקנר והבינו את העדיפות, כך שלא התעוררה כלל מחלוקת. (עמ' 52 לפרוטו' שורה 4 ואילך).

20. שפר אישר בעדותו כי הבניין נבנה על בסיס התב"ע שאושרה בשנת 1992. (עמ' 57 לפרוטו' שורה 3). לדבריו הנתבעות יזמו בשנת 2005 את תב"ע 1345, על מנת לשנות ולהגדיר את ייעוד הבניין כפי שהוא משמש בפועל: "לכן הסכימה העירייה, הועדה המקומית והיזמים להגיש תיקון או תב"ע חדשה שזוהי 1345, שאומרת שזהו דיוור מוגן/מגורים. כדי שהנושא יקל על כולם". (עמ' 8 לפרוטו' מיום 25.3.08 שורה 1 ואילך).

21. במסגרת תצהירו של שפר נטען על ידו כי נכון למועד הגשת התביעה, טרם חלף המועד להשלמת רישום הבית המשותף ולפיכך לא חלה הפרה יסודית של ההסכמים כמו גם של הסכם הפשרה. כפי טענתו, התובעים סומכים תביעתם על הטענה לפיה המועד שנקבע בסעיף 3.1 להסכם הפשרה, 30.3.04, הינו המועד אחרון לרישום הבעלות בדירות על שמם, בעודם מתעלמים מהאמור בסעיף 3.2 להסכם הפשרה. לטענתו כוונת הצדדים במועד החתימה על הסכם הפשרה היתה לקרוא את סעיף 3.1 יחד עם סעיף 3.2, דהיינו יש לתקן את סעיפי המועדים בשני ההסכמים, ובכלל זה את סעיף 20(ג) להסכם הראשון וכן את סעיף 6(א) להסכם השני.

22. לטענתו בתצהירו, לאור המחלוקת שהיתה בין הצדדים לגבי יום מסירת יחידות התמורה, הרי שבהסכם הפשרה נקבע המועד 30.3.04, כתאריך מוסכם. בעדותו הוסיף: "היה וויכוח על מתי נמסרו הדירות ובהתאם לזה מתי מגיע להם הרישום. לטענתו המועד של 30.3.04 הוא המועד שנקבע בהסכם כמועד בו נמסרו הדירות ומועד זה יש לנו על פי ההסכם המקורי את התנאים לפיהם צריך להעביר להם את הרישום. הדיירים קיבלו הרבה דירות והם לא רצו לשלם את האחזקה והארנונה בגין הדירות האלה..... אחרי וויכוחים הגענו להסכמה באותו דיון שמהתאריך הזה אנו נתחיל את ההתחייבות שלנו לרישום שהתאריך 30.3.04 ובתנאים שהוגדרו

בחזרה המקורית." (עמ' 18 לפרוטו' מיום 25.3.08, שורה 16 ואילך, עמ' 19 לפרוטו' שורה 1 ואילך).

23. סעיף 3.2 להסכם הפשרה קובע לטענתנו כי החלופות האחרות המופיעות בסעיף 20(ג) להסכם הראשון, נותרו בעינן, כאשר המועד האחרון לרישום הוא לפי המאוחר מבין המועדים האמורים בסעיף. על כן, ומשטרם הושלמו הליכי התכנון ו/או רישום התוכנית המתייחסת לאיזור בו מצוי המגרש באופן שיתאפשר רישומו של בית משותף על המגרש, ממילא טרם החלה הספירה של תקופת 24 החודשים הקבועה בסעיף 20(ג) להסכם הראשון, ולפיכך לא התרחשה הפרה של הסכם הפשרה. (סעיפים 32-33 לתצהירו, ראה עוד עדותו בעמ' 19-20 לפרוטו' מיום 25.3.08).

24. שפר טען בתצהירו כי התובעים היו מודעים לכך כי רישום הבניין כבית משותף יצריך את שינוי התב"ע, באופן שייעוד הבניין ישונה מ"דיור מוגן" ל – "דיור מוגן ו/או מגורים", וזאת לאור הוראת סעיף 4(ב) להסכם השני, אשר נחתם בין הצדדים לאחר אישור התב"ע הקיימת החלה על המגרש ולפיה ייעוד הבניין הינו ל"דיור מוגן". (סעיף 33א' לתצהירו).

25. שפר מוסיף וטוען בתצהירו כי גם אם רישום הבניין כבית משותף וייחוד דירות התמורה על שם התובעים לא נעשה במועד, הרי שגם אז לא חלה הפרה יסודית של ההסכם המזכה את התובעים בפיצוי מוסכם. טענה זוהו הועלתה גם במסגרת תצהירו של קפלן, אשר טען בסעיף 59 לתצהירו: **"על כך שהפרת סעיף 20(ג) להסכם הראשון, אם בכלל היתה הפרה כזו, אינה מהווה הפרה יסודית של ההסכם, וזאת אף לדעת התובעים, תעיד העובדה, כי פנייתם הראשונה של התובעים אל הנתבעת 3, בכל הנוגע לאי רישום הבניין כבית משותף, נעשתה רק ביום 5.1.05 (נספח ט' לתצהיר התובעים), וזאת בשעה שלדעת התובעים הנתבעת 3 הפרה את התחייבותה כלפיהם כבר ביום 26.3.99 (ס' 30 לתצהיר התובעים)".** (סעיפים 54-59 לתצהירו).

26. בנוסף הועלתה על ידי שפר הטענה כי התובעים מנועים מלתבוע את הפיצוי המוסכם לנוכח מחדלם בקיזוז הפיצוי מתוך סכומי ההלוואות אשר היה עליהם להחזיר לשיא ולסנאורה. לטענתו, במסגרת הסכם הפשרה בחרו התובעים לשלם לשיא ולסנאורה את מלוא סכומי ההלוואות, וזאת מבלי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם, שכפי טענתם, היו זכאים לו במועד בו נחתם הסכם הפשרה. (סעיפים 43-46 לתצהירו).

בעדותו הוסיף וטען בעניין זה כי: "ההלוואות הוחזרו לנתבעות והם לא קיזזו את הפיצוי המוסכם כי ידעו את האמת שלא מגיע להם פיצוי מוסכם". (עמ' 20 לפרוטו' מיום 25.3.08 שורות 15-16). טענה דומה הועלתה במסגרת תצהירו של קפלן. (סעיפים 19-30 לתצהירו).

27. במסגרת עדותו אישר עו"ד יצחקי כי התחיל לטפל ברישום הבית המשותף מטעם סנאורה ו-דנקנר, לקראת שסוף הבנייה, בשנים 1995-1996. (עמ' 76 לפרוטו' שורות 1-3).

28. תצהירו של עו"ד יצחקי אשר מונה על ידי הנתבעות לטפל ברישום הבניין כבית משותף אל מול העירייה, התמקד בסירובה של העירייה לחתום על המסמכים הנדרשים על מנת לאפשר לנתבעות לרשום את הבניין כבית משותף. לתצהירו של עו"ד יצחקי צורפו מכתביו לעירייה מהם עולות לטענתו ההתראות שניתנו לעירייה בקשר עם מחדלה באי מתן הסכמה לרישום בית משותף. לטענתו, בניגוד לטענות בניהו בתצהירו, הרי שהנתבעות הכינו את עיקר המסמכים הדרושים לרישום בית משותף. כן הוסיף לטעון בתצהירו כי הנתבעות הבהירו לא אחת לנציגות הבית המשותף, המייצגת בין היתר גם את התובעים, את הסיבות לאי רישום הבית המשותף וכי הנתבעות נמצאות עימם בזרות אינטרסים בעניין זה. גם בתצהירו של קפלן נטען בעניין זה כי דנקנר דאגה להכין זה מכבר את המסמכים הדרושים לרישום הבית המשותף לרבות התשריט והתקנון, וכי הודעה על כך אף נשלחה לב"כ התובעים ביום 20.3.05. (ראה סעיף 60 ואילך לתצהירו והנספחים המצורפים).

29. בעדותו הוסיף עו"ד יצחקי להעיד כי העירייה לא התנגדה לרישום הבית המשותף, אלא התנגדה לכך שבמסגרת התקנון של הבית המשותף, היא תחויב בתשלום כלשהוא לחברת הניהול או לוועד הבית. (עמ' 78 לפרוטו' שורות 16 ואילך). בהמשך הוסיף ופירט כי העירייה כרכה עם הסכמתה לרישום בית משותף גם שאלות אחרות, ובכלל זה את עניין החניות. (עמ' 79 לפרוטו').

30. עו"ד יצחקי פירט באריכות במסגרת עדותו את המגעים שניהל מול העירייה במסגרת טיפולו ברישום הבית המשותף (עמ' 80-82 לפרוטו'). כן אישר בעדותו כי התובעים לא היו צד למגעים אלו לדבריו: "הם לא היו קשורים. לפחות לא היתה פניית התובעים אלי עד שנת 2000, בזמן שאני טיפלתי ברישום, שאלה מצידם לגבי מצב הרישום". (עמ' 82 לפרוטו' שורות 14-15).

31. עו"ד יצחקי, אשר עוסק לדבריו ברישום בתים משותפים מזה 25 שנים, אישר בעדותו כי מעולם לא נתקל בסיטואציה של רישום כפי המקרה דנן, ולכן היה צריך לקבל הוראות מהמפקחת על הבתים המשותפים לדבריו הרישום במקרה זה הינו מסובך ומורכב. (עמ' 92 לפרוטו').

32. עו"ד יצחקי אישר כי לא טיפל כלל בהליכים לאישור התב"ע החדשה 1345, שבאה לתקן את תב"ע 1005. (עמ' 96 לפרוטו' שורה 11).

33. במסגרת תצהירו של קפלן, נטען כי דנקנר לא היתה צד להסכם הפשרה ואף כלל לא היתה מודעת לו ולאמור בו לעניין התחייבותן של שיא ו-סנאורה להשלים הליכי הרישום עד ליום 30.3.04. כן לטענתו, דנקנר כלל לא היתה מודעת לעצם קיומם של ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין התובעים לבין שיא ו-סנאורה, במסגרת המרצת הפתיחה. (סעיף 7 לתצהירו). לפיכך נטען על ידו כי התחייבותן של שיא ו-סנאורה מכח סעיף 3.1 להסכם הפשרה אינה חלה ואינה מחייבת את דנקנר, אשר מצידה לא התחייבה מעולם להשלים את רישום יחידות התמורה על שם התובעים עד ליום 30.3.04. כן הוסיף וטען כי במסגרת הסכם הפשרה ויתרו התובעים על כל סעד שהיו זכאים לו מדנקנר, מכח ההסכמים שנחתמו בין הצדדים, בגין אי רישום הבית המשותף. כן לטענתו במסגרת הסכם הפשרה הגבילו התובעים את סעדיהם מדנקנר רק לסעדים הנובעים מחוק המכר (דירות).

34. במסגרת עדותו חזר קפלן וטען כי דנקנר, אשר לא היתה צד להסכם הפשרה, כלל לא ידעה על קיומו ולא קיבלה עותק הימנו. (עמ' 68 לפרוטו' שורה 13, עמ' 69 לפרוטו' שורה 2).

35. במסגרת עדותו לא היה בידיו של קפלן לשלול את האפשרות כי עו"ד יצחקי טיפל ברישום הבית המשותף גם בשמה של דנקנר. (עמ' 71 לפרוטו' שורות 4-3).

ה. דין והכרעה – התביעה העיקרית

1. כפי שכבר ציינתי לעיל, לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, שמעתי העדויות ובחנתי כלל הראיות שהובאו לפניי, מצאתי כי דין תביעת התובעים כנגד שלושת הנתבעות - להידחות.

2. עיון מעמיק ובחינת כלל הראיות שהובאו לפניי הביאוני לכלל מסקנה כי בניגוד לטענת הנתבעות שיא ו-סנאורה מועד הרישום לו התחייבו על פי הסכם הפשרה אכן חלף (שלא כך לגבי הנתבעת דנקר שלא היתה צד להסכם הפשרה), ואולם בבחינת נסיבות המקרה שלפניי, לא מצאתי כי מדובר בהפרה יסודית המזכה את התובעים בפיצוי מוסכם – והכל כפי שיפורט להלן.

3. להלן יובאו הסעיפים העיקריים הרלבנטיים, כפי שנוסחו בהסכמים בהם התקשרו הצדדים, אשר הוליוני למסקנה הסופית אליה הגעתי.

4. במסגרת ההסכם הראשון מיום 21.4.91, תחת הכותרת "התחייבויות החברה", נכתב בסעיף 5(ח)(2) כדלקמן:

"(2) ידוע למוכרים כי בכוונת החברה לפעול לשינוי הת.ב.ע. ו/או לתיקונה ו/או להרחבתה בכל דרך ו/או צורה אשר תיתכן, וכי בעקבות זאת יהא עליה גם להגיש תוכניות מתאימות לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
לפיכך – כל התחייבויותיה של החברה בסעיף זה לעיל הינן בכפוף לכל ההליכים כפי שיידרשו אצל הוועדה המחוזית".

במסגרת סעיף 5(ט) התחייבה החברה:
"5(ט) לבנות על המגרש בין היתר בנין מגורים (להלן: "הבניין") ובו, בין היתר, דירות טיפוסיות בנות 4 חדרים כל אחת בשטח של לא פחות מ – 105 מ"ר ברוטו כל דירה".

התמורה לה יהיו זכאים התובעים נקבעה בסעיף 6 להסכם, כדלקמן:
"6(א) תמורת התחייבויות המוכרים על פי הסכם זה מתחייבת החברה לבנות עבור המוכרים, על חלק המגרש הנשאר בבעלות המוכרים, 5 (חמש) דירות טיפוסיות בנות 4 חדרים כ"א בשטח של לא פחות מ – 105 מ"ר ברוטו לכל דירה....."

במסגרת סעיף 14(א) להסכם נרשמה התחייבות החברה לרישום, כדלקמן:
"14(א) החברה תדאג, על חשבונה, לרישום הבנין בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, כאשר כל יחידה מהיחידות שבבנין תרשם בצו הבית המשותף כיחידת רישום נפרדת, כשמצורפים לה החלקים היחסיים ברכוש המשותף בהתאם ליחס שטחי הרצפה שבין היחידות שבבנין. כן ידאגו הצדדים, על חשבון החברה, לייחוד

יחידות המשנה בבנין במסגרת רישום הבית המשותף באופן שיחידות התמורה תרשמה בשלמות ע"ש המוכרים ו/או לפקודתם ואילו יחידות החברה תרשמה בשלמות ע"ש החברה ו/או לפקודתה.

14(ב).....

14(ג) אגרות רישום הבית המשותף ורישום הדירות בפנקס הבתים המשותפים וכל ההוצאות המתייחסות לרישום הבית המשותף לרבות הוצאות הכנת התשריטים, ופעולות איחוד וחלוקה, כל שתידרשנה, יחולו וישולמו על ידי החברה".

המועד לרישום נקבע במסגרת סעיף 20(ג) כדלקמן :

"20(ג) רישום הבניין כבית משותף וייחוד היחידות בין הצדדים להסכם ייעשה לא יאוחר מ – 24 חודשים מיום מסירת יחידות התמורה למוכרים או מיום השלמת חלוקת המגרש מהיום בו יושלמו הליכי התכנון ו/או רישום התכנית המתייחסת לאזור בו מצוי המגרש באופן שיתאפשר רישומו של בית משותף על המגרש, לפי המאוחר מבין מועדים אלו".

הפיצוי המוסכם אשר ישולם במקרה של הפרה יסודית, נקבע במסגרת סעיף 23(ה), כדלקמן :

"23(ה) במקרה של הפרתו היסודית של הסכם זה יהיה הצד המקיים זכאי מאת הצד המפר לפיצוי מוערך ומוסכם מראש בסך בשקלים השווה ל – \$100,000 עפ"י שערם היציג. היתה החברה הצד המפר – יהיו המוכרים זכאים לקזז סכום הפיצוי המוסכם מסכום ההלוואה המוזכר בסעיף 27 להלן. יהיו המוכרים הצד המפר – תשמשנה יחידות התמורה כבטחון לתשלום הפיצוי המוסכם....."

5. ההוראות הרלבנטיות שנקבעו במסגרת ההסכם השני מיום 17.1.93, הינן כדלקמן :
במסגרת סעיף 2 להסכם נטלה על עצמה דנקר התחייבויותיה על פי ההסכם, כדלקמן :

"2(א) דנקר מצהירה בזאת כי ראתה ובדקה את הסכם הקומבינציה והבינה את כל ההתחייבויות אותן נטלה סנאורה על עצמה עפ"י הסכם הקומבינציה.....".
"2(ב) דנקר נוטלת על עצמה, ביחד ולחוד עם סנאורה, את כל התחייבויות סנאורה כלפי יחידי חב' הקולנוע עפ"י הסכם הקומבינציה, למעט התחייבות סנאורה לרכוש ולקבל את הבעלות והחזקה בממכר, כהגדרתו בהסכם הקומבינציה והתחייבויות אלה ישארו במלואן של סנאורה בלבד".

במסגרת סעיף 4 להסכם שונה סעיף התמורה, כפי שזו נקבעה בהסכם הראשון, כדלקמן:

"4. מאחר ולאחר מועד חתימת הסכם הקומבינציה אושרה תוכנית מתאר חדשה לגבי הנכס, ועפ"י תוכנית מתוקנת זו הוגשה בקשה לקבלת היתרי בניה לגבי הנכס, מוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן:

(א) התמורה אותה יקבלו יחידי חב' הקולנוע עפ"י הסכם הקומבינציה תהיה דירות בגדלים ובצורפים שונים לפי בחירתם, ובמגבלות המפורטות להלן, ובלבד שמספר החדרים הכולל אותם יקבלו יחידי חב' הקולנוע לא יהא יותר, אך גם לא פחות, מ – 20 חדר ושטחם הכולל של חדרים אלה לא יעלה ולא יפחת מ – 525 מ"ר.....

(ב) סנאורה ודנקנר מצהירות בזאת כי:

(1) הבניין שיבנה על המגרש ייבנה כבנין למגורים ולא יהא בית אבות ו/או "מעון" כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה - 1965.

(2) הבניין שיבנה על המגרש לא ייבנה כ"בניין להשכרה" לעניין חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959.

(3) בעת מסירת דירות התמורה ליחידי חב' הקולנוע תהיינה הדירות מיועדות למגורים לפי טיבן.

(4) עם רישום הבניין בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף יירשם תקנון לבית משותף בו תכללנה הוראות אשר תקבענה כי דירות הבניין לא תשמנה כבית אבות ו/או כמעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה, 1965."

בהתייחס לתחולתו של ההסכם הראשון נקבעה במסגרת סעיף 9(ב), הסכמת הצדדים, לפיה:

"(ב) הסכם זה יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הקומבינציה, בשינויים המחויבים, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הקומבינציה להוראות הסכם זה, תהיינה הוראות הסכם זה עדיפות."

6. במסגרת הסכם הפשרה שנחתם בין התובעים לדנקנר ו-סנאורה נקבעו מספר סעיפים המתייחסים לרישום בית משותף כדלקמן:

במסגרת ה"הואיל" השביעי להסכם הפשרה, צוין כי הפרויקט טרם נרשם כבית משותף וכפועל יוצא מכך, טרם יוחדו דירות התמורה לבעלי הקרקע וטרם נרשמו על שם.

במסגרת סעיף 3 להסכם הפשרה התחייבו הנתבעות שיא ו-סנאורה, כדלקמן:

3" שיא תמשיך ותנקוט בכל ההליכים הדרושים לשם רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ולרשום הבעלות ביחידות התמורה אשר ירשמו כדירות בבית המשותף על שם בעלי הקרקע.

3.1 שיא מתחייבת להשלים רישום הבית המשותף ורישום דירות התמורה על שם בעלי הקרקע, וזאת לא יאוחר מיום 30.3.04.

3.2 בעלי הקרקע מסכימים כי כל המועדים הקבועים בהסכמים מהם נגזרת התחייבות שיא לרשום בית משותף יתוקנו בהתאם לאמור בסעיף 3.1 לעיל.

3.3 מוסכם בין הצדדים כי הפרת התחייבות שיא על פי סעיף 3.1 לעיל תאפשר לבעלי הקרקע לתבוע את הסעדים העומדים להם על פי ההסכמים בגין אי מילוי התחייבות שיא לרישום דירות התמורה על שם בעלי הקרקע ובגין אי קיום התחייבות זו בלבד.

3.4....."

במסגרת סעיף 4 נקבע כי :

4" מוסכם ומובהר בזאת כי אין בהסדר המפורט לעיל כדי לגרוע מחובות ו/או התחייבות שיא ו/או דנקנר ו/או הקבלן המבצע את פרויקט גרונר, וזאת לפי [חוק המכר \(דירות\) התשל"ג – 1973](#)."

7. כפי שעלה מהראיות שהובאו בפניי, במועד התקשרות הצדדים בהסכם הקומבינציה עמדה בתוקפה תוכנית מיתאר חלקית מס' רג/787 (להלן: "תב"ע 787"), החלה בין היתר גם על חלקות 399 ו- 401. תב"ע 787 איפשרה להקים במגרש 44 יחידות דיור, כאשר שיטחה של כל יחידת דיור יהא 105 מ"ר. בנוסף איפשרה התב"ע להקים במקום בית קולנוע. (ראה סעיף 7 לתצהירה של האדריכלית באטה גולדנברג ונספח ד' לתצהירה).

8. ואכן, במסגרת הסכם הקומבינציה, התחייבו שיא ו-סנאורה להקים את הפרויקט ולמסור לתובעים 5 דירות בשטח של 105 מ"ר כל דירה. עם זאת, מהוראות ההסכם (ראה למשל סעיף 3(ד); סעיף 5(ח)(2); סעיף 5(י); סעיף 7), כמו גם מעדותם של בניהו ו- שפר, כפי שעיקריה הובאו לעיל, עולה בבירור כי שני הצדדים להסכם ידעו שלפניהם הליך רישוי של שינוי התב"ע הקיימת החלה על המגרש, ולפיכך הסכימו במפורש שהפרויקט יוקם לפי כל תוכנית בנייה שתאושר ושיא ו-סנאורה תהיינה ראיות לבנות כל דבר שבנייתו תהא מותרת על פי כל דין בכל עת. כן עולה מהוראות ההסכם (סעיף 14(ג)), כי הצדדים היו מודעים לעובדה שבמסגרת ההליכים

- התכנוניים שידרשו במסגרת שינוי התב"ע הקיימת, יידרשו פעולות של איחוד וחלוקה של החלקות. בהתאם לאמור, העיד שפר כי הצדדים קבעו במסגרת סעיף 20(ג) החלופות לרישום הבית המשותף לפי המאוחר, כאשר הכוונה היתה לכל תוכנית שתהיה רלבנטית לאזור בו נמצא המגרש.
9. ביום 12.7.91, פורסם בעיתונות דבר הפקדתה של תב"ע 1005. דבר הפקדתה של התוכנית פורסם גם בילקוט הפרסומים. תוכנית זו באה לשנות את תב"ע 787 ו-340. (ראה סעיף 8 ונספח ה' לתצהירה של האדריכלית באטה גולדנברג).
10. ייעודו ותכליתו של הבניין נקבעו בתב"ע 1005 כ"דיור מוגן". בכפוף לקריטריונים ולתנאים שנקבעו בתב"ע אושרה הקמתן של 120 יחידות דיור מוגן בבניין וזאת במקום 44 יחידות דיור בלבד שהקמתן אושרה לפי תב"ע 787. (ראה סעיפים 9-14 לתצהירה של האדריכלית באטה גולדנברג).
11. מהעדויות שהובאו לפניי, כמו גם מהוראות ההסכם השני, ובמיוחד הוראת סעיף 4ב', אין חולק כי במועד חתימת הצדדים על ההסכם השני, דבר שינוי תב"ע 787 שעמדה בתוקפה בעת החתימה על ההסכם הראשון, היתה בידיעתם של התובעים. במסגרת עדותו, שעיקרה הובאו לעיל, ביקש בניהו לטשטש ידיעתו בעניין זה, תוך כך ששינה גרסתו מספר פעמים במהלך עדותו, אולם לבסוף אישר כי ידע שהתב"ע שונתה מספר שבועות טרם החתימה על ההסכם השני וכי השינוי שאושר הינו בנייה לדיור מוגן, ולפיכך ועל מנת להבטיח זכויותיו נרשם סעיף 4ב' להסכם. אוסיף לציין כי ידיעתם הברורה של התובעים אף עולה מעצם העובדה שמהות התמורה המוגדלת לה יהיו זכאים שונתה באופן התואם להפליא את שהתירה לבנייה תב"ע 1005.
12. ההסכם השני, אשר החיל את הוראות ההסכם הראשון ובא כאמור בנוסף לו, השאיר בתוקפה את הוראת סעיף 20(ג), שעניינה מועד רישום בית משותף.
13. אין בידי לקבל טענת התובעים לפיה המועד לרישום הבית המשותף כפי שנקבע בהסכמים חל בחודש מרץ 1999. טענת התובעים עומדת בניגוד להוראת סעיף 20(ג) להסכם הראשון הקובעת מספר חלופות לרישום, לפי המאוחרת שביניהן. אוסיף לציין כי אף התנהלותם של התובעים אשר לא כרכו במסגרת המרצת הפתיחה שהוגשה על ידם בשנת 2000, בעניין ההלוואות תביעה לפיצוי מוסכם בגין אי רישום

במועד, מעידה אף היא כי התובעים עצמם לא סברו כי הופרה התחייבות הנתבעות בעניין זה. כך גם מעידה התנהלותם של התובעים אשר לא פעלו באותו המועד לקיזוז הפיצוי המוסכם מסכום ההלוואה, כפי האפשרות שניתנה בידם על פי ההסכם. אזכיר כי במסגרת עדותו לא ידע בניהו לספק הסבר להתנהלותם זו של התובעים. (בנקודה זו אציין כי אין בידי לקבל טענת הנתבעות לפיה משלא קיזזו התובעים הפיצוי המוסכם במועד בו שילמו כספי ההלוואה, מנועים הם מלתבעו שכן הדבר מעיד על וויתור מצידם. ברי כי העובדה שההסכם נתן בידי צד אפשרות לקיזוז אינה מלמדת כהוא זה על ויתור לדרוש ולתבוע סעד מסוים שנקבע בהסכם, מקום שאפשרות הקיזוז לא נוצלה על ידי הזכאי לה).

14. כאמור, אחד מהמועדים שנקבעו בחלופות האמורות בסעיף 20(ג) להסכם הראשון הינו מועד השלמת הליכי התכנון של תוכנית בניין העיר המתייחסת לאזור. לפיכך, על הנתבעות הוטלה החובה לרשום את הבית המשותף תוך מועד שלא יאוחר מ- 24 חודשים מן המועד בו הליכי התכנון של תוכנית בניין העיר המתייחסת לאזור הפרויקט יושלמו.

15. מכלל הראיות והעדויות שהובאו בפניי, אין חולק כי טרם הושלמו הליכי התכנון של תוכנית בניין העיר 1345 המוצעת המתייחסת לאזור הפרויקט. על כן, לכאורה, על פי לשונו הברורה והחד משמעית של סעיף 20(ג) להסכם הראשון, וכן על פי נסיבות העניין כפי שהתבררו בפניי, טרם הגיע המועד לרישום הבית המשותף.

16. ואולם, במסגרת הסכם הפשרה ביקשו הצדדים לשנות סעיף מועד הרישום וקבעו מועד מסוים לרישום.

17. בנקודה זו מצאתי מקום לאבחן בין הנתבעות שיא ו-סנאורה לנתבעת דנקר, אשר לא היתה צד להסכם הפשרה.

18. כפי שעולה מהוראות ההסכם השני, נטלה על עצמה דנקר חלק מהתחייבויות הנתבעות על פי ההסכם הראשון, ובכלל זה ההתחייבות לרישום הבית המשותף. (הדברים אף אושרו בעדותו של קפלן בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 20.3.06).

19. אלא מאי? דנקנר לא היתה צד להסכם הפשרה ועל פי טענתה שלא נסתרה, דבר המרצת הפתיחה כמו גם עצם קיומו של הסכם הפשרה כלל לא הובאו לידיעתה. לפיכך, מצאתי לקבוע כי אין להטיל על דנקנר התחייבותן של הנתבעות על פי הסכם הפשרה, באשר הוכח כי היא לא היתה צד לו ולהליכים שהתנהלו עובר לחתימתו, וזה אף לא הובא לידיעתה. אוסיף לציין כי גם הוראות הסכם הפשרה עצמו הולכינו למסקנה כי לא היתה כוונה להחילו על דנקנר, שלא היתה צד לו. (ראה למשל סעיף 4 להסכם הפשרה).

20. על כן, בכל הנוגע לדנקנר, הרי שהתחייבותה לרישום על פי סעיף 20(ג) להסכם הראשון עומדת בעינה, ומשאין חולק כי טרם הושלמו הליכי התכנון של תוכנית בניין העיר המתייחסת לאזור הפרויקט, הרי שבכל הנוגע לנתבעת זו לא הוכחה בפני כל הפרה של ההסכם מצידה בגין אי רישום, לא כל שכן כזו המזכה בפיצוי מוסכם.

21. אוסיף לציין כי אין בעובדה שעו"ד יצחקי טיפל ברישום גם מטעמה של דנקנר כדי לסייע בידי התובעים בטענתם שכן רק סביר יהא להניח שעו"ד יצחקי טיפל ברישום גם מטעמה של דנקנר, במסגרת התחייבותה של דנקנר על פי סעיף 20(ג) להסכם הראשון.

22. במסגרת סעיף 3.1 להסכם הפשרה התחייבו כאמור שיא ו-סנאורה לרשום דירות התמורה על שם התובעים עד ליום 30.3.04. במסגרת סעיף 3.2 הסכימו הצדדים כי כל המועדים הקבועים בהסכמים המתייחסים לרישום הבית המשותף יתוקנו בהתאם למועד שנקבע קרי: ליום 30.3.04.

23. הנני דוחה מכל וכל הפרשנות המאולצת והבלתי סבירה אותה מבקשות הנתבעות 1 ו-2 ליצוק (יש מאין יש לומר), לאמור בהוראת סעיף 3.2 להסכם הפרשנות.

24. [סעיף 25 \(א\) לחוק החוזים](#) (חלק כללי) התשלי"ג-1973, קובע מדרג נורמטיבי על פיו יש לפרש חוזה. בהתאם לסעיף זה העדיפות הראשונה הינה התחקות אחר כוונת הצדדים כפי שמשמעת מתוך החוזה ובמידה ואינה משמעת מן החוזה יש להסיקה מתוך הנסיבות החיצוניות לחוזה.

25. בספרם של פרופ' דניאל פרידמן ופרופ' נילי כהן חוזים, כרך ג' עמ' 238-242
- תשס"ד 2003** קובעים הם שיש לבחון את המקורות העומדים לרשות הפרשן הכוללים בראש ובראשונה את לשון החוזה, אך עשויים לכלול במקורות נוספים חיצוניים למסמך בין היתר, טיוטות, חוזים אחרים בין הצדדים, התנהגות הצדדים והקונטקסט בו נכתבו הדברים ושאר נסיבות.
26. אמנם הפסיקה משך שנים צידדה בכללי פרשנות החוזה, כפי שהותוו בפסק-דינו של הנשיא ברק בע"א 4628/93 **מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ פ"ד מט (2) 265**, לפיהם יש לפרש את ההסכם על-פי אומד דעת הצדדים, כפי שנלמד מלשון החוזה בד בבד עם נסיבותיו החיצוניות. ואולם, מקום בו לשון ההסכם היא ברורה וחד משמעית, יש ליתן לה משקל מכריע בפרשנות ההסכם. **(ראה למשל : ע"א 5856/06 אמנון לוי נ' נורקייט בע"מ (אתר בנבו))**.
27. הנני סבור כי אין זה מסוג המקרים בהם מתעורר הצורך לפנות לאומד דעתם של הצדדים, שהרי הוראות ההסכם הינן מפורשות וברורות דיין ואינן זקוקות לפרשנות. מכל מקום, בענייננו, גם נסיבות כריתתו של הסכם הפשרה מצדדות בגרסת התובעים לפיה הצדדים ביקשו לקבוע מועד מסוים וקבוע לרישום.
28. הצדדים קבעו מועד מוסכם וקבוע וביקשו לתקן את המועדים שנקבעו בהסכמים הקודמים בהתאם. כך מלמדת לשונו המפורשת של הסכם הפשרה וכל פרשנות אחרת תחטא להוראות ההסכם ותוסיף עליו את שלא נאמר בו. הנני דוחה על סף טענותיו של שפר בעניין זה, אשר ביקש לטעון בעדותו באופן תמוה ומאולץ כי יש לראות במועד 30.3.04, אשר נקבע בהסכם הפשרה, כמועד מסירת הדירות, חרף כך שאין חולק כי החזקה בדירה נמסרו לידי התובעים עוד בשנת 1997. טענתן של הנתבעות כי יש לפרש הסכם הפשרה, כפי הפרשנות הנתענת על ידם, נטענה על ידם בעלמא, מבלי שהובאו ראיות לתמיכה וממילא אינה מתיישבת עם לשונו הברורה של ההסכם. אוסיף לציין כי הפרשנות אותה ביקשו הנתבעות לאמץ לוקה בחוסר סבירות ואינה מתיישבת עם נסיבות העניין. ברי כי ככל שביקשו הצדדים להשאיר על כן את החלופות הקבועות בסעיף 20(ג) להסכם הראשון, הרי שלא היה כל טעם לקבוע מועד מוסכם וקבוע מראש לרישום וממילא לא הוצג בפניי כל טעם שכזה.

29. לפיכך, ומשלא ביצעו שיא ו-סנאורה רישום הבית המשותף עד ליום 30.3.04, הפרו הם התחייבותם על פי הסכם הפשרה. עם זאת אינני סבור כי בנסיבות המקרה שלפניי, מדובר בהפרה יסודית המזכה את התובעים בפיצוי מוסכם.

30. אין חולק כי במסגרת ההסכמים לא הגדירו הצדדים איזו הפרה מסעיפי ההסכם תיחשב להפרה יסודית על פי ההסכם. ההוראה היחידה המתייחסת לפיצוי המוסכם נקבעה בסעיף 23(ה) להסכם הראשון.

31. [סעיף 6 לחוק החוזים](#) (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 (להלן: "[חוק התרופות](#)"), מגדיר הפרה יסודית בין היתר, כ: "[הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה](#)". עם זאת יש ליתן את הדעת כי הגדרת ההפרה היסודית [בסעיף 6](#) הנ"ל, מוגבלת על פי האמור בראש הסעיף "לעניין סימן זה", הוא [סימן ב' לחוק התרופות](#) הדרן בביטול חוזה. (ראה בעניין זה בספרה של ג' [שלו, "דיני חוזים"](#), מהדורה שנייה, בעמ' 547).

32. סעיף 23(א) להסכם הראשון קובע כאמור תניית פיצוי מוסכם. נפגע התובע פיצויים מוסכמים לפי [סעיף 15\(א\) לחוק התרופות](#), זכאי לפיצויים ללא הוכחת נזק. בספרה הנ"ל שלו נכתב כי (בעמ' 592):

"תחולת סעיף 15(א) ומתן תוקף לתניית פיצויים מוסכמים מותנים בפירוש החוזה שבו כלולה הסכמת הצדדים על שיעור הפיצויים ובפירוש תניית הפיצויים המוסכמים גופה. שלב ראשון וחיוני בדרך ליישומה של תניית פיצויים מוסכמים הוא אפוא פירוש התנייה. תניית פיצויים מוסכמים אינה נבדלת מתניות חוזיות אחרות....."

פירושה של תניית פיצויים מוסכמים ייעשה על פי כללי הפירוש הרגילים של חוזים, המבוססים על אומד דעתם של הצדדים...."

33. בנסיבות המקרה שלפניי, אף אם אבחן את ההפרה בגין אי הרישום על פי המבחן האובייקטיבי של האדם הסביר בנסיבות המקרה הספציפי שלפניי ואף אם אבחן תניית הפיצוי המוסכם על פי אומד דעתם של הצדדים שלפניי – אגיע למסקנה אחת זהה לפיה אין מדובר בהפרה יסודית.

34. כפי שהוכח במקרה שלפניי, כבר בעת החתימה על ההסכם הראשון ידעו והסכימו התובעים על כוונתם של הנתבעות לפעול לאישורה של תוכנית בניין עיר חדשה אשר

תשנה את תב"ע 787, באופן שתוגדל הצפיפות ויוגדל מספרן של יחידות הדיור, באופן שגם מהות התמורה שתינתן לתובעים עצמם תגדל. בנוסף לכך, הוכח כי גם בעת החתימה על ההסכם השני ידעו התובעים והסכימו לכך כי הדרך להגדלת הצפיפות ולהגדלת יחידות הדיור תהא אישור תכנית בניין עיר חדשה אשר תשנה את הייעוד ממגורים לבית אבות או למעון, ושיהא צורך להציג מצג כזה למוסדות התכנון. בנוסף לכך, הוכח והוראות ההסכם השני אינן מותרות מקום לספק כי כבר בעת החתימה עליו ידעו התובעים והסכימו לכך כי לאחר שיוצג אותו מצג למוסדות התכנון בדבר ייעוד של בית אבות או מעון או דיור מוגן ולאחר אישורה של תוכנית בניין העיר החדשה שתאפשר זאת, יהא צורך והכרח לאשר תוכנית בניין עיר חדשה נוספת שתשנה את הייעוד בחזרה לייעוד של מגורים. זאת כדי לאפשר לתובעים לקבל דירות בייעוד של מגורים ללא כל מגבלה של "בית אבות" או "מעון" או "דיור מוגן".

35. לפיכך, על פי בחינה סובייקטיבית של אומד דעתם של הצדדים ולפי ידיעתם והסכמתם בפועל, הנני סבור כי אי הרישום במקרה זה אינו יכול להשתכלל לכדי הפרה יסודית, אך ורק בשל העובדה שחלף פרק זמן ממושך וטרם נרשם בית משותף. אין לדבר במקרה זה על המבחן בדבר "ידיעה נבואית" של התובעים אשר היתה גורמת להם שלא להתקשר בהסכם אילו ידעו הדברים מראש, שכן במקרה שלפניי במועד התקשרותם בהסכמים היו מודעים התובעים למצב התכנוני המורכב ואף נתנו הסכמתם לשינויים התכנוניים הרבים ככל שיידרשו.

36. כפי שהוכח בפניי, לתובעים היה אינטרס רב בשינוי תוכניות המתאר החלות על האזור בו מצוי הבניין, ולו על מנת למקסם את התמורה לה יהיו זכאים במסגרת ההסכמים, ולפיכך נתנו הסכמתם לשינויים התכנוניים שיידרשו. אפשר והתובעים לא שיערו בנפשם כי הליך תכנוני של שינוי תוכנית מיתאר, פעמיים מספר, ייארך זמן כה רב ולמשך שנים רבות, אולם משהיו הם מודעים לכך ונתנו לכך הסכמתם בזמן אמת בעת התקשרותם בהסכמים, אין לדבר על הפרה יסודית.

37. אשר על כן ובהתאם לכל האמור לעיל, משקבעתי כי אי רישום הבית המשותף במועד שנקבע על פי הסכם הפרה, אינו מהווה הפרה יסודית של ההסכם, אין זכאים התובעים לפיצוי מוסכם ולפיכך דין תביעתם כנגד שלושת הנתבעות גם יחד להידחות.

38. משדחיתי את תביעת התובעים כנגד הנתבעות, ממילא נדחית הודעת צד ג' אשר נשלחה לעירייה, ואין לי צורך לדון בה. אולם, בשולי הדברים ולמעלה מן הצורך, הנני מוצא מקום לציין כי בבחינת כלל הראיות שהובאו לפניי במסגרת הדיון בתיק זה, הנני סבור כי אף אם היתה מתקבלת תביעת התובעים כנגד הנתבעות, גם אז דין ההודעה לצד ג' אשר נשלחה לעירייה היה לדחייה. אין כל בסיס לניסיון של הנתבעות לקשור את העירייה להתחייבותן כלפי התובעים לרישום בית משותף, וממילא על פי התרשמותי, לא שוכנעתי בהתנהלות שלא כדין מצידה של העירייה.

39. לסיכום

אשר על כן ובהתאם לכל האמור לעיל הנני קובע כדלקמן:

א. התביעה כנגד הנתבעות נדחית בזאת, וכפועל יוצא נדחית גם ההודעה לצד שלישי.

ב. הנני מחייב את התובעים לשלם לנתבעות 1 ו- 2 ביחד, הוצאות משפט לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק. ולשלם בנוסף לנתבעת 3 הוצאות משפט לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק.

ג. לנוכח כך שהגעתי למסקנה כי אף אם היתה מתקבלת התביעה כנגד הנתבעות, גם אז היתה נדחית ההודעה לצד השלישי, מצאתי לנכון לחייב שלושת הנתבעות ביחד ולחוד בתשלום הוצאות המשפט של הצד השלישי לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק.

המזכירות תשלח העתק לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ט' חשוון תש"ע, 27 אוקטובר 2009, בהעדר הצדדים.

משה סובל 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן