



## בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4322/15

לפני: כבוד השופט י' דנציגר  
כבוד השופט י' עמית  
כבוד השופטת ע' ברון

המערערים: 1. טל חי חברה לייזום השקעות ובניה בע"מ  
2. יחזקאל חי יורם  
3. רפאל טל

נגד

המשיבים: 1. רות שוויצר  
2. יעקוב שוויצר  
3. דליה ברבי  
4. ניסים ברבי  
5. שולמית בר טוב  
6. הרצל בר טוב  
7. אליהו שילו  
8. דורה זילברמן  
9. אברהם זילברמן  
10. זהבה כהן  
11. יהודה כהן  
12. מתתיהו חותה, יו"ר הועדה המחוזית ירושלים  
13. הועדה המחוזית, מחוז ירושלים  
14. עו"ד דוד רום  
15. בנק הפועלים בע"מ  
16. יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה  
יהודה  
17. הועדה המקומית מטה יהודה  
18. עו"ד דוד קירשנבאום  
19. עו"ד גד ירדני  
20. איילון חברה לביטוח בע"מ  
21. עו"ד נתן רסקין  
22. חיים אברון  
23. הראל חברה לביטוח בע"מ (כמבטחת אברון)  
24. עדן בר  
25. בר לוי אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
26. הראל חברה לביטוח בע"מ  
27. הכשרת היישוב חברה לביטוח בע"מ  
28. חברת החשמל בע"מ  
29. פינת החמד חברה לבניין בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בת"א 2430/02 שניתן ביום 4.5.2015 על ידי כב' השופטת  
דניה קרת-מאיר

תאריך הישיבה :	ז' בניסן התשע"ז (3.4.2017)
בשם המערערים :	עו"ד ישראל שלו ; עו"ד אריאל לביא
בשם המשיבים 11-1 :	אין התייצבות
בשם המשיבים 13-2 :	עו"ד מיכל ברדנשטיין
בשם המשיבים 14, 18-20 :	עו"ד מיכל גדות
בשם המשיב 15 :	עו"ד עינן שחר ; עו"ד גיא לוינסון
בשם המשיבים 16-17 :	עו"ד רחל ינקוביץ-רועה ; עו"ד רנה לפידות
בשם המשיבה 28 :	עו"ד שרון אורגיל ; עו"ד ניצן מנחם
בשם כונס הנכסים הרשמי (מפרק המשיבה 29) :	עו"ד ענבל קדמי

### פסק-דין

1. האירועים הצריכים לענייננו גררו הליכים משפטיים רבים, פליליים, מינהליים ואזרחיים, שחלקם הגיע עד לפתחו של בית משפט זה (ראו, לדוגמה, רע"א 1123/12 חברת חשמל לישראל בע"מ מחוז ירושלים נ' שוויצר (29.4.2012) ; ע"א 7893/99 פינת החמד חברה לבניין בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז ירושלים (27.2.2000) ; רע"פ 1520/01 שוויצר נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (18.3.2002)). בתמצית שבתמצית ייאמר כי ענייננו במספר תביעות שהוגשו על ידי המשיבים 1-11, רוכשי בתים בפרוייקט בניה "עין חמד" (להלן ובהתאמה: "הרוכשים" ו"הפרוייקט").

הפרוייקט נבנה בשטח שייעודו למלונאות, אך שווק ונמכר לרוכשים כ"דירות נופש". בסופם של הליכים שונים שננקטו במישור התכנון והבנייה ובמישור המינהלי והפלילי, הורו רשויות התכנון והבנייה על ניתוק החשמל מהבתים שנבנו בפרוייקט, וסירבו לאפשר מגורים במקום. נוצר מצב בו הבתים נותרו אמנם כבעלותם של הרוכשים, אך הבתים מנותקים מתשתיות, ללא פיתוח סביבתי, "פילים לבנים" כביטוי של בית משפט קמא, ולמעשה נבצר מהרוכשים להשתמש בהם למגורים.

2. הרוכשים הגישו תביעותיהם כנגד כל מי שהייתה לו יד ורגל בפרויקט, לרבות היזמים (המערערים דכאן), עורכי דינם, רשויות התכנון, הבנק המלווה וחברת החשמל. לאחר שנים של התדיינות ולאחר שהתנהלו דיוני הוכחות, הגיעו הרוכשים והנתבעים השונים, למעט המערערים וחברת החשמל, להסכם פשרה לפיו ישלמו הנתבעים לרוכשים סכום של 10,650,000 ₪ בחלוקה פנימית ביניהם. בהסכם הפשרה נקבע כי סכום זה משקף גם את האשם התורם שיש לייחס לרוכשים.

משלא הצטרפו המערערים להסכם הפשרה, דן בית משפט קמא בהודעות צד ג' שנשלחו נגדם על ידי הנתבעים. בפסק דין רחב יריעה עמד בית משפט קמא על מעשיהם ומחדליהם של המערערים כיזמי הפרויקט, וחייב אותם בשיפוי הנתבעים בשיעור של 50% מסכום הפשרה, לאחר שבחן ומצא כי מתקיימים לגביהם היסודות של עוולת התרמית ומצג שווא רשלני.

על כך נסב הערעור שבפנינו, בו מלינים המערערים על הקביעות בפסק הדין ועל פסק הדין החלקי שנתן תוקף להסכם הפשרה.

3. נאמר בקצרה כי לא מצאנו ממש בערעור, ואנו מאמצים פסק דינו של בית משפט קמא מכוח סמכותנו לפי תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

4. למעלה מן הצורך נוסיף ונעיר כלהלן:

א. טענת המערערים כי סכום הפשרה אינו מחייב אותם, נטענת בניגוד להסכמתם כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון מיום 10.3.2010, שם הצהיר בא כוחם של המערערים 1 ו-3 "מסכימים לסכום הכללי של הפשרה, אם כי אנו לא מסכימים בשלב זה לחלוקה הפנימית", והמערער 2 החרה החזיק אחריו ואמר "אני מוכן לסכום אם זה יהיה 90%-10%. אני מסכים לסכום אבל אני לא רוצה לשלם". עוד על כך שהמערערים הסכימו להעמיד את גובה הנזק שנגרם לרוכשים על עשרה מליון וחצי ₪ ניתן ללמוד גם מעמ' 236 לפרוטוקול הישיבה מיום 25.4.2013, שם נאמר על ידי בית משפט קמא "יש לנו כבר הסכמה לגבי הסכום" ללא כל מחאה או התנגדות מצד המערערים.

מכל מקום, על פניו סכום הפשרה מהווה כמחצית מהסכומים ששולמו על ידי הרוכשים עבור הבתים וכשליש מהנזקים שנטענו על ידי הרוכשים (אף מבלי להביא בחשבון את טענותיהם לעוגמת נפש). מכאן, שעל פניו, סכום הפשרה משקף אשם

תורם נכבד של הרוכשים, שנלקח בחשבון במסגרת הפשרה. ובכלל, חזקה על הנתבעים כי היו נכונים לשלם את סכום הפשרה רק לאחר שבחנו ומצאו כי יש בפשרה כדי לשקלל את הסיכונים והסיכויים והאשמה היחסית של הרוכשים, והשגותיהם של המערערים בנושא זה אין בהם ממש.

ב. טענותיהם של המערערים לגבי עצם הטלת האחריות עליהם נוגדות קביעות עובדתיות מובהקות של בית משפט קמא, וכידוע, אין דרכה של ערכאת ערעור להתערב בממצאי עובדה ומהימנות של הערכאה הדיונית, אלא בחריגים שאינם מתקיימים בענייננו.

לכך יש להוסיף כי חלק מהקביעות בהליכים המשפטיים השונים שהתנהלו בנוגע לפרוייקט, אף יוצרים השתקי פלוגתא הרלבנטיים לענייננו.

בית משפט קמא מצא כי המערערים, כיזמים של הפרוייקט, ידעו עוד בטרם החל שלב התכנון של המתחם כי ייעוד הקרקע הוא למלונאות ולנופש ולא למגורים, ובשלב מסויים ביקשו להפוך את המתחם לשכונת קוטג'ים בניגוד גמור להוראות תוכניות המתאר. נקבע כי כל זאת עשו המערערים תוך ניצול טעויות והולכת שולל של רשויות התכנון ושל הרוכשים. כך, לדוגמה, נקבע בפסק הדין כי המערערים ידעו שטופס 4 שהוגש על ידם אינו תקין, לאחר שראש המועצה סירב לחתום עליו בנוכחות המערערים 2-3 עצמם. נקבע כי המערערים יצרו מצג כוזב כלפי רשויות התכנון לגבי התקיימות 17 התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית לשם המרת המלון ביחידות נופש קטנות ולשם קבלת טופס 4 מחברת החשמל. כל אלה קביעות עובדתיות שאיננו רואים להתערב בהן. אף נציין כי אין מדובר רק בקביעות עובדתיות של ערכאה קמא, והדברים באים לידי ביטוי גם בהחלטות שיפוטיות שונות שניתנו במהלך השנים בהליכים שונים שננקטו על ידי גורמים שונים בנוגע לפרוייקט, וכפי שנאמר ברע"פ 1520/01 הנ"ל "אף מן הבחינה הפיזית בלבד ברי כי לא ניתן לראות בקוטג'ים, ששטחם עולה על 200 מ"ר, והכוללים לפחות 5 חדרי שינה ושתי חניות צמודות, דירות נופש".

כל אלה, קביעות עובדתיות שאיננו רואים להתערב בהן.

5. המערערים היו חלק מקבוצת הנתבעים ופסק הדין אמנם ניתן כנגדם במסגרת הודעות צד ג', אך מוקדש כולו לחלוקת האחריות בין המעוולים השונים על פי מידת האשם המוסרי ומבחן האשמה הדדית. מטעם זה לא מצא בית משפט קמא להידרש

לחלוקה פרטנית של האחריות בין כל אחד מהנתבעים (על פי החלוקה הפנימית ביניהם) לבין כל אחד מהמעוררים. אף יש להניח כי גם אם הייתה נעשית חלוקה כאמור, ואיננו סבורים כי היה צורך בכך, נראה כי התוצאה המצטברת הסופית לא הייתה שונה מהותית מהתוצאה אליה הגיע בית משפט קמא. למותר לציין כי זכותם של הנתבעים להשתתפות של המערערים כמעוולים במשותף אינה נחסמת אך בשל העובדה כי התפשרו עם התובעים (השוו ע"א 532/77 שירטון נ' יוהקוקואשוילי, פ"ד לב(1) 645, 649 (1978)).

אחת הנגזרות של כלל אי התערבות ערכאת הערעור הוא הכלל לפיו חלוקת האחריות מסורה לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית, ואין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בחלוקה זו (ראו, לדוגמה, ע"א 2167/14 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' שירותי בריאות כללית (7.12.2015); ע"א 5666/14 סמעאן נ' מועצה מקומית עילבון, בפסקה 5 (15.4.2015); ע"א 7796/13 עיריית רהט נ' המוסד לביטוח לאומי, בפסקה 4 (28.7.2014); ע"א 7130/01 סולל בונה בנין ותשתית בע"מ נ' תנעמי, פ"ד נח(1) 1, 23 (2003); ע"א 878/06 טרויהפט נ' עטיה, בפסקה 84 (4.1.2009); ע"א 971/90 חרושת ברזל פתח תקוה בע"מ נ' סמרי, פ"ד מו(4) 421 (1992); ע"א 2906/01 עיריית חיפה נ' מנורה חברה לביטוח בע"מ, בפסקה 49 והאסמכתאות שם (25.5.2006)). גם בהיבט זה של חלוקת האחריות בין המעוולים השונים, לא ראינו הצדקה לסטות מכלל אי ההתערבות.

6. סוף דבר שהערעור נדחה. המערערים יישאו בהוצאות המשיבים שהגישו סיכומים בערעור זה (למעט חברת החשמל) בסך 10,000 ₪ כל אחד.

ניתן היום, ח' בניסן התשע"ז (4.4.2017).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

ש ו פ ט