



**בית המשפט המחויז בבאר שבע
בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא
ת"א 13-07-32426**

1

מ.ל. יזמות והשקעות אילת 2011 בע"מ התובעת

עו"ג ב"כ עו"ד נמרוד כני

נגד

הנתבע	יעקב בן שושן
	עו"ג ב"כ עו"ד שמואל אורן

2

פסק דין

1. הנتابע, יעקב בן שושן (להלן - "הנתבע") תושב אילת, לו זכות חכירה במרקען היהודיים
בגוש 40111 חלקה 1 מגרש 2 (להלן - "הנכס"). המקרקעין הימס מגרש בשטח של 550 מ"ר,
עליהם היה בניו נכס היהודי כ"ב בית האופרה". בהתאם לתביעה החלה על הנכס, לנכס זכויות
בנייה של 1,100 מ"ר ביעוד של שירות נופש, בידור ומסחר. כמו כן, חלות על הנכס הגבלות
מכוח הסכם החכירה שנחתם בין הנتابע לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") אשר
קבע כי יועד הנכס יהנו לשירותי נופש, בידור ומסחר אך מטרת החכירה היא לצורך **מעdown**

זמר.

2. התובעת, מ.ל. יזמות והשקעות אילת 2011 בע"מ (להלן - "התובעת") הינה חברה פרטיטית,
אשר הוקמה במרץ 2011 לרכישת הנכס נשוא התביעה. בסמוך למועד התאגודותה של
התובעת, החל משא ומתן בין מר איבגי מטעם התובעת לבין הנتابע ואחיו, מר רוני בן שושן,
לרכישת המקרקעין. ביום 31.5.11 נחתם בין הצדדים הסכם מכרז (להלן - "ההסכם") בו
نمכוו המקרקעין לתובעת תשלום 7,250,000 ש"ח. במסגרת החסכם, התחייב הנتابע
להמציא לתובעת תוך 60 ימים, היתר בניה לבניית נכס מסחרי בשטח של 1,100 מ"ר (סעיף 4
לחסכם).
ביום 5.9.2011 הומצא לתובעת היתר בניה, אשר אפשר בניה בהיקף של 938 מ"ר בלבד (להלן
- "היתר הבניה הראשוני"). לאחר מכן, ביום 18.3.12 הומצא הנتابע היתר בניה נוספת, אשר
אפשר בניה בהיקף רחב יותר, של 1,065 מ"ר (להלן - "היתר הבניה השני"). ביום 12



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשיה

ת"א 13-07-32426

1 נמסר הנכס לידי התובעת וזו הרסה את המבנה הקיים ובנמה במקום מבנה חילופי. כאשר
 2 בิกשה התובעת להוציא היתר בניה נוספת, הסתבר לה, כי רמי'י מותגנת להיתרי הבניה שניתנו
 3 (הראשון והשני) ודורשת כי המקום ישמש למועדון זמר בלבד, כמטרת החכירה. בסופו של
 4 יום, נבנה המבנה על פי היתר בניה נוספת, שלישי במספר, שניתנו ביום 13.6.16, לאחר שהתובעת
 5 הגיעה להסכמות עם רמי'י, לפיהן רובה הנכס ישמש לצרכים מסחריים וחלקו ישמש למועדון
 6 זמר ולעומdet מידע לתיר. .
 7 עוד לציין, כי ביום 12.3.20 מכרה התובעת את הזכיות בנכס לחוש אילת בע"מ (להלן -
 8 "חווש"). כיום פועלת ברובו של הנכס חנות ביגוד והעלה, בעוד החלק המועדון ומור
 9 אינו מושכר.

10 **טענות הצדדים** .
 11 כי הנetu בער הapr את התchiיבתו להמציא היתר בניה, שכן הנetu לא עמד
 12 ההמציא היתר בניה אשר אפשר הקמת מבנה מסחרי במרקען ויתיר שימוש
 13 ללא הגבלה של כל אחד מהשימושים המותרים בתב"ע - נופש, בידור ומסחר - ולא למועדון
 14 זמר בלבד. התובעת טוענת, כי לשונו של סעיף 4 להסכם מעידה בבירור לכך שהיא על הנetu
 15 להמציא היתר בניה להקמת מבנה מסחרי, ללא מגבלה כלשהי, גם לשונו של סעיף 14, אשר
 16 קובע, כי הנetu ישא בתשלום שידרש שימוש בנכס למטרות נופש, בידור ומסחר עליה, כי
 17 הנכס נמכר למטרת שימוש מסחרי רחב ולא נמכר as, לשימוש כמועדון זמר בלבד. גם
 18 מבחינת הנטיות בהן נכרת ההסכם עולה, כי כל הצדדים היו מודעים לכך שהتובעת
 19 מתוכונת לעשות בנכס שימוש מסחרי רחב ולא להשתמש בו כמועדון זמר ועל כן ברי, כי
 20 הוסכם על היתר בניה שיאפשר שימוש מסחרי ללא הגבלה.
 21 התובעת מבירה כי בפועל, היתר הבניה השני אפשר לעשות שימוש בנכס לצרכי מועדון זמר
 22 בלבד. מהעדויות שנשמעו אף הבהיר, כי עמדת רמי'י הייתה, כי ללא שינוי מטרת החכירה לא
 23 ניתן לעשות בנכס שימוש מסחרי. לעומת זאת, הנetu היה מודע עד טרם חתימת
 24 החסכם לכך שהשימוש היחיד המותר בנכס הינו מועדון זמר, אך בחר להסתיר זאת ולהציג
 25 מצגים מטעים בעניין זה.



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשיה

ת"א 13-07-32426

עוד טוענת התובעת, כי התחייבותה להמצאת היתר הבניה הופרה גם מכאן והיתר לא
 1 נמצא בתוך 60 ימים, להם התחייב הנتبע בהסכם וגם בשל העובדה שהיתר ניתן מבלתי
 2 שרמי"י נתנה הסכמתה כנדרש. היתר הבניה הראשון ניתן על מטרז' שאפשר בנייתו בשטח של
 3 938 מ"ר בלבד בניגוד להסכם, והיתר הבניה השני הומצא לתובעת רק ביום 18.3.12, הרבה
 4 מעל לששים יום לאחר החתימה על ההסכם. עיכוב זה נובע מהתנהלות הנتبע אשר לתובעת
 5 אין חלק בה. התובעת מצינית כי אמנים, עם קבלת הנכס חתמה על מסמך, לפיו לא יהיה לה
 6 כל טענות כלפי הנتبע, אולם מסמך זה נוגע לטענות באשר למסירת הנכס בלבד ולא נועד
 7 להזות ויתור גורף על כל טענה עתידית כלפי הנتبע.
 8 מאוחר והוכח כי ההסכם הופר, טוענת התובעת כי היא זכאית לפיצויים בסך 4 מיליון ש"ח עבור
 9 ההפרש בין המחיר ששילמה עבור הנכס לבין שוויו בפועל, כיוון ששילמה את התמורה
 10 המוסכמת עבור הנכס מזמן נקודת מוצאת שנייה שניה למשך שנתיים בלבד בכל הנכס ולא
 11 כך הדבר. בהקשר זה מפנה התובעת לשמאויות, שנערכו לנכס בשנים 2007 ו- 2009, בהן נסומן
 12 הנכס ב - 1.1 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח, בהתאם. כן מפנה היא לחוות דעתו של השמא
 13 שגיא, שהוגשה מטעמה, לפיה, ערך המקורקען לשימוש מסחרי בלתי מוגבל תואם את המחיר
 14 בו נמכרו, ערכם בהתאם להיתר הבניה שהוצאה על ידי הנتبע אינו עולה על 1,854,000 ש"ח.
 15 המחיר בו מכירה התובעת את הנכס לחורש אינו רלוונטי שכן הנכס נמכר כנכס מסחרי לבניין
 16 נתמכו הסכמי שכירות, להם תשואה משל עצמן. התובעת טוענת, כי יש לדוחות את חוות
 17 דעתו של השמא בין ארץ, מטעם הנتبע, לפיה הנכס נמכר במחיר התואם את ערכו האמתי,
 18 שכן חוות דעת זו לא הتبססה על העובדות כהוויותן.
 19 לחילופין, טוענת התובעת כי היא זכאית לפיצויים המוסכמים שנקבעו בהסכם, בסך 1,812,500
 20 ש"ח. התובעת דוחה את הטענה כי לא נגרם לה נזק לאור המחיר בו נמכר הנכס לחורש
 21 וטענת, בין היתר, כי היא נאלצת לפצות את חורש בשל אובדן דמי השכירות והעדיף היכולת
 22 להשכר את חלקו של הנכס, בו ניתן לעשות שימוש למועדון זמר בלבד.
 23 הנتبע דוחה הטענה לפיה היתר הבניה לא הומצא במועד. לעומת זאת, התובעת לא שמה הדגש
 24 על השגת היתר הבניה הראשון במועד כיוון שמדובר ראותה בו בשלב ביניים בלבד להשגת יתר
 25 4.
 26



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה ذברת – ס.נשא

ת"א 32426-07-13

1 נספּ שיתאים לצרכיה. כמו כן, העיקוב בע מישנים שונים שביקשה הとうעת להוסיף
 2 בבקשתה להיתר. הנتبע מוסיף, כי עם החתימה על פרוטוקול המסירה אישרה הとうעת כי
 3 הנכס נמסר לשביעות רצונה ואין לה טענות כלשהן ובכך יותרה על כל טענה ביחס להיתר
 4 שהומצא. ממילא, ידיעה שיפוטית היא כי היליכי תכנון ובניה נתונים להתקארך ואין מקום
 5 לעמוד על קוצו של יוד על הוראות הסכם הקובעות מועדים להשגת היתר בניה.
 6 הנتبע טוען שלא הפר את התחייבות להמציא היתר בניה לבניית 'נכס מסחרי'. לפרשנותו,
 7 'נכס מסחרי' הינו כל עסק לצורכי רווח - מועדון זמר, חדרי ספא, אולם אירופים או חניות -
 8 כולם או חלקם, ומכיון שגם מועדון זמר, לכשעצמו, עונה על הגדרת 'נכס מסחרי' - על כן,
 9 משעה שהמציא היתר למועדון זמר - מילא התחייבותו על פי ההסכם. כמו כן, חן מלשון
 10 החסכם והן ממנסכים אחרים עולה, כי השימוש בנכס לצורכי מועדון זמר בלבד נתפס
 11 כשימוש מסחרי.
 12 לחילופין, טוען הנتبע שלא הפר את התחייבות להמציא היתר בניה לנכס מסחרי מאחר
 13 וניתן היה להשתמש במרקען לצורך מסחרי ולא רק למועדון זמר. בין היתר, מצין
 14 הנتبע כי שילם לרמי'י לפי עלות שטח הממועדן למסחר, ואף הובתו לו על ידי רמי'י, כי ניתן
 15 יהיה להשתמש במרקען לצורך מסחרי בנוספּ למועדון זמר. הנتبע מוסיף, כי
 16 מלחילה נ麥ר הנכס *is as* לאחר שהとうעת אישרה שבדקה אותו והוא מתאים לצרכיה,
 17 כפי שנitin למד גם מהנספה עליו בבקשתה הとうעת להחותים את הנتبע (נספה ב' לתצהיר
 18 עי' גור). עוד טוען הנتبע, כי העדר חותמת רמי'י על הבקשות להיתרים שהוגשו על ידו אינה
 19 מהווה הפרה של החסכם, שכן הוועדה המקומית סקרה כי חתימת זו אינה נדרשת, וממילא
 20 הטיפול בבקשתה להיתר היה באחריות האדריכל איל לוגאסי (להלן - "לוגאסי") ולא באחריות
 21 הנتبע.
 22 הנتبע מוסיף, כי לאחר מסירת החזקה במרקען נבנה בהם מבנה תוך חריגות בניה
 23 מהותיות, כאשר הとうעת בקשה להוליךשולל את הוועדה המקומית לתכנון ובניה והעירייה.
 24 חריגות בניה אלה רלוונטיות לענייננו מאחר ועכבר את מתן היתר, משון משליכות על
 25 מחיינות הとうעת, ומשיש בהן השלכה לזכאות הとうעת לפיצויים.



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

מוסיף הנتابע, כי גם אם יקבע, כי חפר את החסכים, התובעת אינה זכאית לפיצויי. התובעת לא הפסידה דבר מהעסקה שכן מכירה את הנכס בסכום גבוה באופן ניכר מזה ששילמה לנتابע ומאחר וכיוון רוב השטחמושכר לחנות הלבשה והנעלה. כמו כן, המחיר בו נמכר הנכס תאם את ערכו באותה העת, הן מחוות הדעת של השמאישטרית, אשר הערך את הנכס בסכום של 7.8 מיליון ש"ח, והן מחוות דעתו של השמאיגוב ארי, מטעם הנتابע, אשר קבע, כי המחיר שננקב בהסכם הינו מחיר ראוי. יש לדוחות את חוות דעתו של השמאישגיא מטעם התובעת, שכן חוות דעתו רצופת טעויות. הנتابע מוסיף שהතובעת אף אינה זכאית לפיצויים המוסכמים, שכן אלה נקבעו ללא יחס סביר לנוק, בהתחשב בכך שבפועל עשוה התובעת שימוש בנכס כמעט ללא הגבלה ועל כן אין זה סביר, כי הצדדים היו מסכימים על פיצויי מעין זה, לו היו יודעים מה יהיה אופי השימוש בפועל.

11

דין
12 המחלוקת העיקרית בין הצדדים זה נועצה בשאלת, האם חפר הנتابע את התהייבותו בהסכם
13 המכר להמציא לתובעת היתר בניה לבנייה מסחרי תוך 60 יום, אם לאו. כפי שאפרט בהמשך,
14 אין מנוס מלענות לשאלת זו בחזיב.
15

16

התהייבות להמצאת היתר בניה לנכס מסחרי
17 הנتابע קיבל הנכס בפטור ממכוו במסגרת הסכם חכירה שנכרת בינו לבין רמי' ביום
18 25.12.07. בהסכם החכירה נקבע, כי מטרת החכירה הינה "מועדון זמר בהתאם ל프로그램
19 שאושרה על ידי משרד התקiroת" ויוד הנכס הינו "שירותי נופש, בידור ומסחר" (נספח 2
20 לכתב ההגנה). אין חולק, כי הוראות התב"ע החלות על הנכס לא כללו הגבלה כלשהי, והתירו
21 בנכס כל שימוש שהוא לצרכי נופש, בידור ומסחר (נספח 1 לתצהיר הנتابע). יצוין, כי המבנה
22 אותו בנה הנتابע בנכס, על פי היתר בניה 097/08 מיום 30.4.08, יועד בהיותו במפורש למועדון
23 זמר בלבד (נספח 1 לטעות עובד ציבור של גבי אושר טובלי, ת/2), התואם את מטרת החכירה.
24 הנتابע והතובעת נהלו בינוייםnesia ומוון בתחילת שנת 2011, אשר הביא בסופה של יום
25 לחתימת החסכים, נשוא התביעה. במסגרת הליכים אלה היו הצדדים מiotzgim על ידי עורכי
26 דין. כמו כן, התובעת הזמינה חוות דעת שמאיגוב דוד שטרית, בה פורטו תוכנותיו של
27



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

- הנכס וערכו הוערך ב - 7.8 מיליון ש"ח (נספח 2 לتظاهر התובעת). בין הצדדים קיימת מחלוקת מסויימת באשר להיקף המידע שהייה פורסם בפניהם טרם החסכם, אך אין מחלוקת כי התובעת הייתה מודעת לכך שהחסכם החכירה קבוע וכי מטרת החכירה הינה הקמת מועדון זמר, מה גם שמדובר במקרה ביטוי בחותם דעתו של השמאלי שטרית, שהזמנה על ידי התובעת.
- במהלך המשא ומתן, היו שני הצדדים מודעים לכך שההתובעת אינה מעוניינת במבנה לשם מועדון זמר, אלא היא מייעצת אותו לשימושים מסחריים אחרים. בהקשר זה, העיד מר איבגי, מנהל התובעת, כי "אנחנו תכננו לעשות שימוש מסחרי, בן שושן ידע מזה... זה אבסורד להגיד שאנחנו חשבנו לקנות מועדון זמר" (פ' 30.11.14 עמ' 278-279). גם בחותם הדעת של מר שטרית, אשר הזמנה על יד התובעת, כאמור, טרם החתימה על החסכם, נאמר כי בהתאם לבקשתו להמשיך בנייתו שהוצגה לו מתוכנן להיבנות מבנה מסחרי שבוקומו מראשונה שטחי מסחר ובקומו השני חדרי ספא (סעיף 8.5 לחותם הדעת, נספח 7 לتظاهر מר איבגי). אף הנتبע אישר, כי ידע שההתובעת מתכוונת להקים מבנה חדרי ספא, בתיקפה וmissibleות (פ' 18.6.15 עמ' 654). עוזי גור, שייצג את הנتبע, העיד כי לא היה מעורב בשלב התכנוני ואינו יודע מה תוכנן בסופו של יום, אולם גם הוא החסכם כי מדובר בתוכנית על כן שחלק מהמבנה ישמש לחדרי אירוח ולא למועדון זמר (פ' 26.2.15 עמ' 334). בהקשר זה יש להעיר, כי לא רק שההתובעת ייעדת את המקום לשימוש מסחרי כלל, אלא גם הנتبע – עוד טרם התקשרותו עם התובעת – תכנן לשנות את ייעוד המבנה למסחרי. זאת ניתן למודם מהחסכם שכיר הטרחה שנחתם עם האדריכל לוגאס בתחילת שנת 2011, בו סוכם כי הנتبע שוכר את שירותיו לצורך הכנת תכניות והיתר בניה ל"מתחים מסעדות ובתי קפה" בנכס (נ/ז).
- מהאמור עד כה עולה, כי על אף שבזמן בו נחתם החסכם קבע החסכם החכירה כי מטרת החכירה הינה לצורכי מועדון זמר, והמבנה יהיה קיים בנכס באותה עת יועד למועדון זמר בלבד – היו שני הצדדים מודעים לכך שההתובעת מעוניינת לעשות בנכס שימוש מסחרי רחב ואינה מעוניינת להקים בו מועדון זמר.



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

- על כן, שני הצדדים ידעו - או לכל הפחות, היה עליהם לידע - כי יתכן ורצונה של התובעת לשמשו שימוש מסחרי בלתי מוגבל בנכס עלול להיתקל בקשיים מול רמי". בהקשר זה העיד עוז"ד סgal, אשר יציג את התובעת, כי "הינו מודעים מלכתחילה לכך שمول המינהל עלולה להיות בעיה שנובעת ממטרת החכירה שהיתה מטרה ספציפית של מועדון זמר" (פ' 23.11.14 עמ' 15). אולם, הנتبעה הציג מוסמכים המעידים, לטענות, על כך שהיא על רמי"ל לאפשר שימוש מסחרי רחוב בנכס (למשל, נספחים 5-6 לתצהיר מר איבגי), אף הוסיף, כי בעת חתימת הסכם החכירה הובטח לו כי מטרת החכירה שנרשמה בהסכם לא תגביל בפועל את השימוש בנכס (סעיף 19 לתצהיר מיום 14.6.27). על אף האמור, מהתרשםותו מעדותו של הנتبע - כמו גם מעודותם של עדים אחרים מטעמו - עלתה בבירור, כי בשל ההגבלה המפורשת בהסכם החכירה גם הנتبע היה מודע לכך שיתכן ורמי"ל לא תקבל את עדותו ותקשה על מותן היתר בניה שיאפשר שימוש מסחרי בלתי מוגבל בנכס. מסקנה זו מתחזקת גם מהעובדת כי הנتبע דאג כי על הבקשה להיתר הבניה השני ירשם יעוד למועדון זמר בטענה, כי זו רמות לא לרשות זאת (פ' 15.6.18, עמ' 709), צעד שלא היה בו כל צורך לו אכן היה ברור לנتبע כי ניתן לאשר במקום כל בניה מסחרית שהיא.
- על מי, אם כן, חוטל הסיכון, כי לא ניתן יהיה לקבל היתר בניה שיאפשר לתובעת את הבניה המסחרית בה היא מעוניינת? בנקודת ו' חלוקים הצדדים. התובעת טוענת, כי הנتبע תחייב להמציא לה היתר בניה שיאפשר בניה מסחרית לא מוגבלת, וכי הבהיר עוד מתחילת המוי"ם בין הצדדים, כי ההסכם מותנה בהשגת היתר בניה זה (סעיף 11-12 לתצהיר מר איבגי). לעומת זאת, הנتبע עומד על כך, כי הנכס נמכר לתובעת *as is* וכי לא תחייב להמציא היתר בניה שיאפשר שימוש מסחרי רחוב יותר מהשימוש הנוכחי, למועדון זמר; לשיטתו, הנتبעת הייתה מודעת להגבלה הקיימת ונטלה על עצמה את הסיכון הכרוך בכך (רוני בן שושן, פ' 18.6.15 עמ' 548; סעיף 5 לתצהיר עוז"ד גור).
- מחלוקות זו סובבת סבב פרשנותו של סעיף 4 להסכם, הקובל כי "תוקן 60 ימים ממועד חתימת החוזה מתחייב המוכר להמציא לקונה היתר בניה מתאים להורישת המבנה הקיים בנכס לבנייה במקומו של נכס מסחרי בשטח כולל של 1,100 מ"ר".



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

- בمוקד המחלוקת עומדת פרשנות המונח "נכס מסחרי" בסעיף זה; האם הכוונה לנכס בו ניתן יהיה לעשות כל שימוש מסחרי, או גם היתר בניה שמאפשר בניית מועדון זמר בלבד הינו היתר לבניית 'נכס מסחרי'?
- סעיף 25(א) לחוק החזויים (חלה כלל), תשל"ז – 1977 קובע, כי "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ונסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם לשונו". הנוסח הנוכחי של הסעיף הינו תיקון לחוק מיום 26.1.11 (ס"ח תשע"א מס' 2273), לאחר שהחוק – בנוסחו המקורי – קבע כי "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמע מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנسبות". במשך שנים שליטה בדיוני החזויים שיטה פרשנית שנסמכה על לשונו של סעיף זה, לפיה אומד דעתם של הצדדים נלמד מתוך לשון החוזה עצמו, כאשר רק אם לא ניתן להגעה למסקנה ברורה מלשון החוזה פונים ללמידה את אומד דעת הצדדים מהנסיבות החיצונית לחוזה. בע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שכון ויזום בע"מ, פ"ד"י מיט(2) 265 (להלן - "הלכת אפרופים") נקבעה תורת פרשנות חדשה, זו שלבית, לפיה אומד דעתם של הצדדים נלמד באמצעות בוחנה מקבילה של לשון החוזה והנסיבות החיצונית לו; כאשר לא ניתן לאתר את כוונת הצדדים יש לפרש את החוזה בהתאם לאמות מידה אובייקטיבית, של כוונת ההיפותטי של הצדדים סבירים לחוזה. הלכת אפרופים עוררה דיון משפטי רחב, כאשר הסוגיה נידונה שוב בהרכבת מورחב של בית המשפט העליון בדנ"א 2045/05 מגדלי היוקרה נ' מדינת ישראל, פ"ד"י סא(2) (11.5.06). בעקבות ההחלטה האמור תוקן נוסח החוק לנוסחו הנוכחי.
- פרשנות הסעיף לאחר התיקון שנייה במחולקת. יש הסבורים, כי משמעותה הסעיף הינה כי בעת פרשנות חוזה יש להעריך את אומד דעת הצדדים הון לפי לשון החוזה והן לפי נסיבות העניין, כפי שנקבע בהלכת אפרופים; בעוד אחרים סבורים, כי משמעותה הסעיף הינה, כי יש ליתן מעמד בכורה לשון החוזה, ולפנות להוכחת הנسبות החיצונית רק כאשר הלשון אינה ברורה (ע"א 3894/11 דלק נ' בן שלום, עמי 9-10 (פורסם בנבז) (6.6.13)). עם זאת, מחולקת זו הינה תיאורית בעיקרה, ומשמעותה בפועל הינה זניחה (שם, עמי 10, עמי 15). בעניינו, הון



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשיה

ת"א 32426-07-32

לשון ההסכם והן נסיבות העניין מחייבים על מסקנה אחת, והיא, כי מוחייבותו של הנאשם
 1 היתה להמציא לתובעת היתר בניה, אשר יאפשר לה בניה מסחרית במטרז' שסוכם בין
 2 הצדדים בסך 1,100 מ"ר.
 3
 4 באשר לשונו של ההסכם, הרי שקשה לחלק על כך שהמשמעות הלשונית הפשטota של המונח
 5 'נכס מסחרי' הינה הנכס אשר יאפשר כל שימוש מסחרי, ולא נכס אשר יאפשר רק שימוש
 6 מסחרי מסוים ביותר, למשל זומר.
 7
 8 הנאשם ביקש לשכנע את בית המשפט, כי משמעות המונח 'נכס מסחרי' כפי שהיא מופיעה
 9 בסעיף 4 הינה "נכס בו ניתן יהיה להשתמש כ'עסק לצורכי הפקת רווח'. ודוק היטב:
 10 מדובר בכלל סוג של עסק, בין אם מועדון זמר, בין אם חדרי ספא, בין אם אלום איריעים,
 11 בין אם חניות ובין אם כל שימוש מסחרי אחר שנועד להפיק רווחים,قولם או חלקם" (עמ')
 12 לסייעי, פרשנות זו הינה פרשנות מפוזלת ובלתי סבירה, שכן עלה בקנה
 13 אחד לא עם משמעותו הפשטota של סעיף 4 ולא עם כוונת הצדדים, לפיו נכס מסחרי אינו נכס
 14 שנועד למועדון זמר. הא ראייה, שאותו חלק בנקס שנועד למועדון זמר עומד ריק כאשר אין
 15 לה הופכן, למשל נמצא השוכר שישכו המיקום למטרות מסחריות של מועדון זמר. גם אם
 16 נשאל את האדם הסביר האם ממועדון זמר הינו נכס מסחרי כמשמעותו חי מסחר - המעניין לכך
 17 יהיה שלילי וחתומה כי מועדון זמר הינו נכס מסחרי גודך רק לדין המשפט ולא זו הייתה
 18 כוונת הצדדים בעת כריית ההסכם.
 19 אמונם, במקומות אחרים בהסכם ישנה התייחסות לבונה שהיה קיים בעת כריית ההסכם
 20 ככל 'נכס מסחרי', על אף שהוא יכול היה לשמש למועדון זמר בלבד. ניסוח זה נועד להגדלה
 21 בלבד וגם אם ניתן לומר שמועדון זמר הינו סוג מסוים של שימוש מסחרי, עדין רב המרחק
 22 למסקנה, כי גם בסעיף 4 יש ליתן לרווח הרחב 'נכס מסחרי' פרשנות מצומצמת לפיה הכוונה
 23 למועדון זמר.
 24 בנוסף של סעיף 14 להסכם תומכת בפרשנות המוצעת על ידי התובעת, שכן הסעיף
 25 קובע כי הנאשם ישא בתשלומים שידרשו על ידי המנהל בשלימוש זכויות הבניה או "שימוש
 26 בנכס לפי יעד של שירות נופש, בידור ומסחר". סעיף זה מת夷שב עם הפרשנות לפיה ההוtier



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה ذברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

- 1 אותו היה על הנتبע להשיג שונה מההיתר הקיימים, ומאפשר שימוש מסחרי רחוב יותר מזה של
 2 מועדון זמר ; שאם לא תאמר כן, מהוא תדרוש רמי' תשלום נוסף, מעבר לזה ששולם על ידי
 3 הנتبע עבור הנכס הקיימים אשר שימוש כמועדון זמר?
 4 .12. גם בחינת נסיבות כריתת ההסכם אינה עולה בקנה אחד עם הפרשנות המצוומצמת אותה
 5 מבקש הנتبע ליתן למושג 'נכס מסחרי', שכן ידוע היה לכל, כי התובעת אינה מתכוונת להקים
 6 במקום מועדון זמר ואין הגיוני בפרשנות לפיה הנتبע יוכל להמציא לה היתר בניה שיאפשר
 7 בניית מועדון זמר ותו לא.
 8 גם מיעודתו של הנتبע עולה, כי כוונת הצדדים הייתה להיתר שיאפשר בניית מסחרית רחבה.
 9 כך, בתצהיריו העיד הנتبע, כי הנכס המסחרי אליו כיוונו הצדדים היה "לפי השימוש של
 10 "מועדון זמר" וגם של "מסחר" וכן גם בל שימוש עסקי מסחרי, לרבות בידור ונופש", ולאו
 11 דוקא היתר לבנית חניות ועסקים בלבד (סעיפים 50-51 לתצהיר). בעדותו בבית המשפט
 12 אישר הנتبע, כי היתר הבניה אותו התחייב להמציא על פי ההסכם אמרו היה לאפשר
 13 לתובעת לעשות בנכס שימוש גם למועדון זמר, גם לחניות, גם למסעדה, וגם לשפא, כאשר כל
 14 שימוש עומד בפני עצמו ואינו שימוש נלווה למועדון הזמר (פ' 15.6.18 עמ' 656-655), אלא
 15 שלא זה היתר שהнтבע המציג.
 16 .13. הנتبע מפנה לנספח להסכם - שלא נחתם - לגבי ניהול הצדדים מוי"מ בחודשים פברואר-
 17 מרץ 2012. בסעיף 3.6 לאחת מהטיוטות של הנספח נקבע, כי חלק מהתמורה עבור הנכס
 18 תוחזק בנאמנות על ידי ע"ד גור אשר יעשה שימוש בסכפים אלה, בין היתר, "ליקבתל כל
 19 אישור שידר... לשינוי מטרת הסכם החכירה למטרה בגיןה ניתן היתר הבניה" (נספח ב'
 20 לתצהיר ע"ד גור). לטענת הנتبע, המטרה העיקרית של הנספח הייתה הכנסת שינויים
 21 מהותיים בהסכם שעיקרים קביעת התcheinויות של הנتبע לשינוי מטרת החכירה, ומכאן ברור
 22 כי מלכתחילה לא הייתה כל התcheinויות של הנتبע לשנות את מטרת החכירה ולאחר מכן שימוש
 23 מסחרי בלבד בנכס. איןידי לקבל טענה זו. הטויטה אליה מפנה הנتبע הינה טויטה
 24 מוקדמת, מפברואר 2012. בטיויטה מאוחרת יותר, ממרץ 2012 (נספח 26 לתצהיר הנتبע),
 25 הרשות המשפט הנוגע לשינוי מטרת הסכם החכירה, כאשר התובעת ביקשהחתום על אותה
 26
 27



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

- 1 טיוויה אך הנتبע סרב לכך. מכאן ניתן ללמידה, כי רצונה של התובעת בחתימה על הנספח לא
2 נבע מרצונה לעזן בכתב התחייבות לשינוי מטרת החכירה וシリבו של הנتبע חתום על
3 הנספח אף הוא לא נגע להתחייבות זו. מעבר לנדרש, יווער, כי גם מההתקדימות בין הצדדים
4 לגבי נספח זה, כפי שהוקלטה על ידי הנتبע (נספח 27 לתצהיר הנتبע), לא ניתן לשמעו כל
5 אמרה של הנتبע, כי הוא אינו מוכן לחתום על הנספח בשל התחייבות הנוגעת למטרת
6 החכירה.
7
8 על כן, המשקנה היא שהנתבע נטל על עצמו את החובה להמציא היתר בניה לנכס אשר יאפשר
9 לבנות בו בניה מסחרית ללא הגבלה, על פי סעיף 4 להסכם.
10 מכאן יש לעבור ולבחון, האם עמד הנتبע בתcheinיות זו. כפי שאפרט להלן, התשובה לשאלת
11 זו היא שלילית. משקנה זו עולה בבירורHon מיעון בהיתרי הבניה שניתנו והן מעמדתה של רם"י
12 ביחס לבניה בנכס.
13
14 מיעון בהיתר הבניה השני שנמסר לתובעת, ניתן לראות כי היתר זה אפשר לבניה של מועדון
15 זמר בלבד, אך התובעת סבירה, כי הואאפשר לבניה מסחרית ללא מגבלה כלשהי. הא כיצד?
16 בנגד להיתר הבניה המקורי, משנת 2008, בו צוין על גבי היתר עצמו כי המבנה מיועד
17 למועדון זמר, אזי על גבי היתר הבניה הראשון והשני לא מצוינת כל מגבלה לפיה יש לעשות
18 שימוש בנכס למטרת מועדון זמר בלבד. עם זאת, בתכנית ההגשה של היתר הבניה הראשון,
19 צוין במפורש כי כלל השטח מיועד לשימושים שונים, הרלוונטיים למועדון זמר - 'מועדון
20 שירה ב הציבור', 'טרקלין מועדון זמר', 'חנות מזכרות', וכן 'אולם מופעים מרכזי' (נ/14). דהיינו,
21 היתר הבניה זה היה מיועד בבירור לבניית מועדון זמר בלבד, ויש להניח כי אף התובעת הייתה
22 מודעת לכך. לעומת זאת, בהיתר הבניה השני, לא היה מסומן על תכנית ההגשה מלכתחילה
23 כל סימון המייד את כל הנכס למועדון זמר; למעשה, הסימון היחיד שהיה על תכנית ההגשה
24 מלכתחילה הוא סימון המייד חלק קטן יותר מהמבנה לאולם ריקודיים. לאחר מכן, סומן
25 על חלק מתוכנית ההגשה בטוש שchor הכתוב 'מועדון זמר' ו'חנות מזכרות' (נ/5). הנتبע
26 אישר, כי הכתוב האמור הוסף בבקשתו לאחר שראה שהבקשה להיתר הוגשה מלכתחילה
27 לעירייה ללא כתוב זה. לטענתו, הוספה זו אינה הכרחית מאחר והבקשה להיתר התבessa



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

על תוכנית קודמת שאושרה על ידי רמי'י ונועדה לבניית מועדון, ועל כן "לבוא להשמי את המילים של מועדון זמר ולהגיש את זה לרשומות הרישוי זה, אני חשב זה עבירה" (פ' 15.6.18, עמ' 709). בסופו של יום, בפועל, היתר הבניה השני - כפי שניתן בסופו של יום - אפשר שימוש למועדון זמר בלבד. מסקנה זו נלמדת גם מדבריה של הגבי אושר טובלי ממחלתת רישי ופיקוח עיריית אילת (פ' 508, עמ' 14.4.15), אשר צינה כי לא התבקש אישורה של רמי'י להיתר בניה זה מאוחר ולא היה כל שינוי בשימושים ביחס להיתר הבניה המקורי משנת 2008; והיתר הבניה המקורי היה - כזכור - לבניית מועדון זמר בלבד, משמע כל שהתוועת נתנה שימוש מסחרי הוא מועדון זמר והלוויים לו.

מר איבגי העיד, כי שינוי זה לא הובא לידייעתו, וההיתר שנמסר לו היה נקי מהגבלות כלשהן. לעומת זאת, "באותז זמן שאני עשתי את העסקה עם חורש אילת (מיד לאחר שהומצא היתר הבניה השני, ש.ד.) אני לא ידעתי מהבעיה הזאת של מועדון הזמר, חשבתי שבן שwon פתר אותה כי הוא הביא לי יותר בניה נקיי" (פ' 14.11.30 עמ' 217). עדותו בעניין זה הייתה אמינה בעיני, שכן הוכח, כי הבקשה להיתר הבניה השני הוגשה מלכתחילה ללא מגבלה כלשהי. מסקנה זו מתחזקת מהעובדה, כי התובעת התקשרה, מיד לאחר קבלת היתר הבניה השני, בעסקה עם חורש למכירת זכויות שכירות בחניות שיבנו בנכס, צעד אשר קשה להניח כי הייתה נוקטת בו, אם הייתה חושבת כי בידה היתר בניה לבניית מועדון זמר בלבד.

על כן, יש להסיק כי בניגוד להתחייבותו בהסכם, מסר הנتابע לתובעת היתר בניה אשר אפשר שימוש למטרת מועדון זמר ושימושים נלוויים בלבד, ואך בקש להסתיר עובדה זו מהתוועת.

המסקנה, לפיה הנتابע לא עמד בהתחייבותו להמציא היתר בניה שיאפשר שימוש מסחרי לא מוגבל בנכס, מקבלת משנה תוקף מהשתלשות העניינים לאחר מתן היתר הבניה השני, בנסיבות הבחירה רמי'י באופן חד משמעי כי היתרי הבניה הקיימים ניתנו שלא על דעתה והיא אינה מוכנה לאפשר בניה מסחרית ללא מגבלה בנכס.

אדגש, כי מלכתחילה היתר הבניה הראשון והשני ניתנו מבליל בקשה את אישורה של רמי'י, וזאת על דעתה של העירייה, אשר סקרה, כי אין צורך באישור כזה, מאחר והבקשות שהוגשו



בתי משפט

בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשיה

ת"א 13-07-32426

- לא חרגו מהשיטה והשימושים שאושרו בהיתר הבניה משנהת 2008 (אישור טובי, פ' 14.4.15 עמי 508) כאמור, כל שהתקבקש בהיתר 2008 זה מועדון זמר ושימושים נלוויים לו). לא ברור, האם צעד זה נעשה בכוונת מכון, על מנת למנווע מרמי"י להבחן בסיוון להשתמש בנכס שלא למטרת מועדון זמר, או שהמדובר בטעות בתום לב.
- כך או אחרת, במידותיו של מר איבגי עולה, כי כאשר ביקש לבצע שינויים בהיתר הבניה השני, נאמר לו ביום 3.9.12 על ידי הגבי בהלה יהלום ממחלתת רישיוני ובניה של עירית אילת, כי כדי שניתן יהיהקדם את הבקשה יש להעביר תוכנית חתומה על ידי רמי"י (סעיפים 78-79 לנצח); וראה מכתבה של גבי יהלום, נספח 23 ל通知书). ביום 23.9.12, נשלח אל מר איבגי מכתבה של האדריכלית אושר טובי, מנהלת אגף רישיוני ופיקוח עיריית אילת, אשר צינה כי רמי"י טוענת, שהיתר הבניה הראשון והשני ניתנו ללא חתימות רמי"י, כנדיש, ועל כן עליהם לפנות לאلتר לרמי"י לצורך אישור הבקשה החדשה והבקשות הקודומות וזאת עוד טרם ניתן יהיהקדם את הבקשה החדשה (נספח 24 ל通知书 איבגי). מכתב זה נשלח על פי מכתב דרישת רמי"י להועדה המקומית לתכנון ובניה אילת עד ביום 16.8.12 (נספח 25).
- בשלב זה הסתבר לתובעת, כי הקשי איינו מתמיצה בעצם העובדה שאישורה של רמי"י לא התקבקש. הסתבר לה, כי בעיה מהותית יותר נובעת מכך שההיתר ניתן לבניית מועדון זמר בלבד ורמי"י אינה מוכנה לאשר בניה מסחרית ללא הגבלה (סעיף 90 ל通知书 איבגי).
- .17. עדמת רמי"י עולה באופן ברור מכתבו של עוזי שמואל אילת, סגן יועמ"ש מחוז דרום ברמי"י, מיום 7.1.13, לפיו -
- "יוזגש כי מטרת החכירה בנכס בהתאם לחוזה החכירה הינה מועדון זמר בהתאם לפrogramma שאושרתה על ידי משרד התיירות. ורק למטרה זו מותר לבנות ולהשתמש במגרש. למען הסר ספק, כל בנייה במגרש צריכה להתבצע בהתאם להיתר בנייה שניתן בהתאם לבקשת להיתר בנייה שנחתמה על ידי המינהל. הנכם נדרשים להפסיק מידית כל בנייה בשטח עד לקבלת היתר בהתאם לבקשת להיתר בנייה שתוגש (אם וכאשר תוגש ע"י בעל הזכויות במגרש ושתחתם, אם וכאשר תחתם, ע"י המינהל)" (נספח 6 ל通知书 איבגי).



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

1 עמדתה של רמיי עולה בבירור גם מכתב התחייבות עליו נאלצה התובעת לחתום ביום
 2 בו התחייבה כלפי רמיי שלא לחרוג ממטרת החכירה כפי שהוגדרה בהסכם החכירה
 3 (נספח 7 לתצהיר מר איבגי):
 4 "הואיל וביום 5.9.11 הוצאה עירית אילת היתר בניה במגרש... וביום 18/3/18 הוצאה
 5 היתר בניה נסף במגרש... אשר לטענת המינהל הוצאו שלא כדין והינם בטלים, שכן מדובר
 6 בנכס שהוא מקרקעי ישראל, וההתירים ניתנו מבלי שミニhal חתם על הבקשות להיתר בניה
 7 שעל יסודן ניתנו ההיתרים, ומבליהם שמדובר כי אינם מותגנד לבקשתו...
 8 והואיל והחברה פונחה למינהל וביקשה כי המינהל יחתום על בקשה להיתר בניה שהיא
 9 מותכוונת להגיש לשם בניה במגרש בשם בן שושן;
 10 והואיל והמינהל הבHIR לחברה כי הינו מוכן לחתום על בקשה להיתר בניה במגרש, רק אם
 11 השימוש במגרש יהיה למטרת החכירה כאמור לעיל;
 12 והואיל והחברה הסכימה לכך כי כל שימוש במגרש יהיה רק למטרת חכירה כאמור לעיל,
 13 כל עוד לא תאשר על ידי המינהל עסקת שינוי ייעוד במגרש...
 14 **אשר על בן מצחירה ומתחייבת בזאת החברה כדלהלן:**
 15 1. ידוע לי כי מטרת החכירה בחוזה החכירה לגבי המגרש הינה מועדון זמר בהתאם
 16 לפrogramma שאושרה על ידי משרד התיירות.
 17 2. ידוע לי כי הסכמת המינהל לחתום על היתר בניה במגרש תינתק אך ורק בכפוף להצהרתי
 18 והתחייבתי כי לא יעשה שימוש במגרש אלא רק למטרת החכירה.
 19 3. הנני מתחייבת בזאת כי לא יעשה שימוש במגרש אלא למטרת החכירה (...)"
 20 מהאמור ברור, כי גם אם הנקבע אכן סביר בתום לב, כי רמיי אינה אמורה להעירים קשיים
 21 כלשהם על קבלת היתר בניה שיאפשר בניית מסחרית ללא הגבלה - וספק רב עיני אם כך
 22 הדבר - אזי בסופו של יום, רמיי הביעה את עמדתה הנחרצת והמופורשת לממן היתר בניה
 23 מעין זה.
 24 בסופו של יום, עלה בידי התובעת להגיע להסכמה עם רמיי במסגרת התאפשר ל התביעה
 25 לעשות שימוש ברוב הנכס לצרכי מסחר. מר איבגי ציין, כי הסכמה זו הושגה לאחר השקעת
 26



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

1 כפifs ומאמcis רbis מצido, ולאחר ששים את נציגי רמי', כי נפל קורבן למرمאה מצידו
 2 של הנتابע (פ' 14.11.30 עמי 214).
 3 בהתאם להסכמה זו ניתן בסופו של יום היתר הבניה השלישי, ביום 13.6.16. בהיתר זה נקבע,
 4 כי שטח של 368.14 מ"ר ישמש למועדון זמר ו - 10 מ"ר ישמשו לעמדת מידע לתיאר, כאשר
 5 ביתר הנכס ניתן לעשות שימוש מסחרי (נ/10). מר בנימין בן דוד, סמנכ"ל חברת בריל,
 6 השוכרת 750 מ"ר מותן הנכס לחנות בגודל והנלה, אם כי בפועל היא מוחזיקה בשטח מעט
 7 גדול יותר (פ' 15.4.14 עמי 523-522), העיד כי יתר הנכס, המיועד לשימוש למועדון זמר, עומד
 8 ריק, משלא אלה בידי התובעת להשכיר את המקום בשל מוגבלת השימוש החקלה עליו, על אף
 9 שהוא ניסה לסייע לתובעת בעניין זה (שם, עמי 526-525).
 10 בהקשר זה יש להוסיף עוד, כי גם לאחר שהסתבר לנتابע, כי רמי' מערימה קשיים רבים על
 11 הבניה המסחרית המבוקשת בנכס, הוא לא סייע באופן ממשי לפתרון קשיים אלה. הנتابע
 12 אמנים התחל ב alguים על מנת להביא להסדרת הקשיים עם רמי' (פ' 15.6.18 עמי 681, נספח
 13 לתצהיר מר איבגי) אולם בסופו של יום לא מיצה הליכים כלשהם על מנת להביא לשינוי
 14 מעמדת רמי' ביחס לנכס והסדרת הבניה המסחרית בו וזאת -
 15 "אם מר איבגי היה עובד איתי בשיתוף פעולה... הייתי יכול להוכיח לו שככל השימושים
 16 שדבר עליהם בהסכם המכיר הוא יכול לעשות אותן ללא בעיה. אני יכול להראות לך מייל
 17 שמר איבגי הציג אותי בתור נוכל, בתור רמאי, בתור. אני פושט התבונתי ללבת למנהלה,
 18 התבונתי. אמרתי לך שאני לא אוכיח את חפותי אני לא נכנס לשם..." (פ' 15.6.18 עמי
 19 66). הנتابע מודה, כי היה מודע לכך שהמנהל אינו מאפשר בפועל את השימושים שהתחייב
 20 כלפי התובעת במסגרת ההסכם, אולם לא דאג לשינוי מצב זה.
 21 לא רק זאת, אם אכן סבר הנتابע, כי פרשנותה של רמי' הינה שגوية ושימוש מסחרי אפשרי
 22 וכן מניעה מותן היתר בניה לכל הנכס כשטח מסחרי, לא ברור מודיען לא הגיש עתירה בעניין
 23 זה.
 24 על כן, הוכח, כי על אף שהנתבע התחייב להמציא לידי התובעת היתר בניה אשר יאפשר בניה
 25 מסחרית ללא הגבלה, ההיתר שהומצא לה בפועל, אפשר שימוש למועדון זמר ושימושים
 26 27



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה ذברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

ללוים לשם כך, ורמיי אף הביעה את התנגדותה הנחרצת לשימוש מסחרי רחוב בנכס. עוד
 1 הוכח, כי הנتبע לא סייע בפועל לפתרון קשיים אלה וגם השימוש המסחרי החלקי שהותר
 2 בסופו של יום, נבע מפעילותה של התובעת בלבד.
 3 על כן, יש לקבוע כי הנتبע הפר את התחייבותו בסעיף 4 להסכם לחמציא היתר בניה למבנה
 4 מסחרי בנכס בשטח של 1100 מ"ר.
 5

6

התחייבות להמצאת היתר בניה תוך 60 יום
 7 מעבר לנדרש, אוסף, כי הנتبע הפר את ההסכם גם ביחס למועד בו היה עליו להמציא את
 8 היתר הבניה. סעיף 4 להסכם קבוע, כזכור, כי על הנتبע להמציא היתר בניה תוך 60 יום.
 9

10 בפועל, אף כי ההסכם נחתם ביום 31.5.11, היתר הבניה הראשון הומצא ביום 5.9.11 והיתר
 11 הבניה השני ביום 18.3.12. על כן, על פניו הדברים, הנتبע הפר את התחייבותו להמציא את
 12 היתר הבניה במועד שנקבע.

13 הנتبע טוען, כי התובעת לא ייחסה חשיבות למועד שנקבע בהסכם שכן תכונה ממילא להוצאה
 14 היתר חדש שיכלול את השינויים הדורושים לה לאחר שתתקבל החלטה שעל הנتبע לספק.
 15 בטענה זו אין ממש. ראשית, מלשון ההסכם ברוי, כי ניתנה חשיבות רבה למ顿 היתר הבניה,
 16 שכן מעיון בסעיפים 7 - 9 עולה, כי הצדדים קבעו כי מרבית התשלומים עboro הנכס, כמו גם
 17 העברת החזקה בו יבוצעו רק לאחר מ顿 היתר הבניה. גם אם התובעת התכוונה מלבcephילה
 18 לעורך שינויים בהיתר שניתן - ואני רואה צורך לקבוע מכאן עובדתי בעניין זה - הרי שאין
 19 פירוש הדבר כי לא היה לה עניין במועד בו ניתן היתר, שכן גם לשיטת הנتبע רק לאחר מ顿
 20 היתר, שעליו לספק, יכולה להתובעת לעורך את השינויים הרצויים לה.
 21

עוד מפנה הנتبע לשינויים שערכה התובעת בהיתר הבניה השלישי ולבקשתו לחייב שטחים
 22 שהוגשה מטעמה. לא ברור מדוע שיקולים אלה הינם רלוונטיים, בהתחשב בעובדה שבנסיבות
 23 אלה הוגשו רק לאחר מ顿 היתר הבניה השני ומשכך, לא יכול לעמוד את מועד קבלתו.

24 הנتبע הוסיף, כי התובעת עיכבה את מ顿 היתרי הבניה כיון שביקשה לעורך בהם שינויים.
 25 בטענה זו יש ממש וhococh שהתובעת הייתה מעורבת בהוצאת היתר הבניה השני והעמידה
 26 דרישות שונות באשר לתכנון המבנה העתידי. אמנס, מוש איבגי העיד, כי הנتبע לא אפשר לו
 27



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

להתערב בחיליכים למתן היתר על מנת שההיתר ינתן במהירות האפשרית וכן יוכל לקבל
 1 לידיו את כספי התמורה של העסקה, אשר הותנו במתן היתר הבניה; בהקשר זה הוסיף והפנה
 2 לכך שלאחר קבלת היתר הבניה השני החל מיד לפעול לטובת היתר בניה נוספת, צעד שלא היה
 3 בו צורך אם אכן יכול היה לעצב את היתר הבניה השני כרצו (פ' 30.11.14 עמ' 232). עם זאת,
 4 עדות זו אינה עולה בקנה אחד עם עדותו של האדריכל לוגאסי, ממנה עולה, כי בעוד חלק
 5 מהשינויים בהיתר הבניה השני נבעו מרצון של הנושא להציג היתר שיאפשר אחוזה בניה
 6 גבוחים יותר על מנת לעמוד בהתחייבותו בהסכם, הרי שהשינויים הפנימיים במבנה נבעו
 7 מדרישות שהעלה מר איבגי בשם התובעת (פ' 15.6.18 עמ' 616-615). בנקודה זו, אני מוצאת
 8 להעדיף את עדותו של לוגאסי, בהיותו עד אובייקטיבי יחסית, אשר אין לו עניין בתוצאות
 9 החליך. גם אם אינה שלא ניתן לתובעת לעורך שינויים בנקס, היא הייתה מעורבת
 10 בעריכת הבקשה להיתר השני ויתכן שדרישותיה עכbero אותו במידה מה.
 11 עם זאת, אין די בכך על מנת להגעה למסקנה מרוחיקת הלכת, כי התובעת לבדה היא שהביאה
 12 לממן היתר במועד כה מאוחר. לו אכן היה בשינויים שביקשה התובעת להכנס בהיתר כדי
 13 לגרום לעיכוב כה ניכר במתן החיתור, ניתן היה לראות תכトבות כלשהי המת裏עה על
 14 העיכובים הנוצרים כתוצאה מכך, ולא עלה בידי הנושא ליתן הסבר של ממש להיעדרה של
 15 תכトבות מעין זו (פ' 15.6.18 עמ' 691-692). כמו כן, ברור, כי אחד הגורמים שעיכבו את מתן
 16 החיתור השני טמון בעובדה שהבקשה הראשונה להיתר אותה קידם הנושא אפשרה בניה
 17 בשטח של 938 מ"ר בלבד בניגוד להוראות ההסכם. מחלוקת של שיחה בין הנושא לרוני בן
 18 שושן ועו"ד גור עולה, כי לשיטתם האשמה שהבקשה הוגשה על 938 מ"ר בלבד הינה של
 19 לוגאסי, אשר היה מעוניין בעיצוב של חזית עגולה, כאשר הנושא עוד הוסיף וציין כי "כל
 20 התקלות היואצל אייל (לוגאסי, ש.ד.)" (נספח 27 לתצהיר הנושא, עמ' 3-4). לאור האמור ברוי,
 21 כי גם אלמלה הייתה התובעת מבקשת שינוי כלשהו בתוכנית, לא היה עולה בידי הנושא לסייע
 22 את החליך לקבלת היתר לבניית 938 מ"ר ולאחר מכן לקבל היתר ל- 1,100 מ"ר, תוך 60
 23 הימים - שהתחייב להם.
 24
 25



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשיה

ת"א 13-07-32426

1. עוד טוען הנتابע, כי ידיעה שיפוטית היא, שהלכתי תכנון נוטים להתריך ועל כן אין מקום
2. לעמוד על קוצו של יוד על המועדים שנקבעו בהסכם. ככל שהדבר מוצי בידיעה שיפוטית של
3. ביהם"ש, מוצי הדבר גם בידיעת הנتابע ונשאלת השאלה האם כך אכן סביר, מודיע בכל זאת
4. התחייב ל-60 ימים. יתרה מזאת בטענה זו, אם היה מדובר באיחור של ימים ספורים; דא
5. עקא, מדובר במקרה זה באיחור רב. לפי ההסכם, היתר הבניה אמרור היה להימסר לתובעת
6. ביום 30.7.11, ששים יום לאחר שנחתם החסכם. בפועל, היתר הבניה הראשון נמסר ביום
7. 5.9.11 - באיחור של למעלה מחודש - כאשר מדובר היה בהיתר, שלכל הדעות, איינו עונה על
8. הוראות החסכם מאחר והתייחס לשטח של 938 מ"ר בלבד. היתר הבניה השני נמסר ביום
9. 18.3.12, דהיינו, כ- 260 יום לאחר מועד כריטת החסכם, תחת 60 יום. אכן ניתן היה לעבור
10. לסדר היום למועד בו הומצאה היתר הבניה הראשון, לא כך הדבר לגבי היתר השני, אשר ניתן
11. באיחור החורוג בהרבה מעיקוב סביר. ככל שסביר הנتابע, כי הלכתי תכנון נוטים להתריך ויש
12. קושי להתחייב למועדים קבועים, היה עליו להימנע מכלול התcheinיות זו בהסכם עליו חתמו;
13. משועשה כן, אין לו להלין אלא על עצמו.
14. בשולי הדברים יעיר, כי בעדותם טענו הנتابע ואחוי, רוני בן שושן, כי החוסכם עם התובעת עוד
15. טרם החתימה על החסכם, כי די בהיתר בניה שיאפשר בניה בהיקף של 960 מ"ר (פ' 18.6.15
16. עמי 558, 710). טענה זו לא הועלתה על ידי הנتابע בסיכוןיו וטוב שכך, שכן יש לדוחות מכל
17. וכל. מדובר בטענה בעל פה נגד מסמך בכתב, שכן בחסכם שנחתם על ידי הצדדים נרשם
18. במפורש, כי הנتابע מתחייב להמציא היתר בניה שיאפשר בניה בהיקף של 1100 מ"ר; כמו כן,
19. על אף שהנתבע טוען כי עורכי הדין של הצדדים היו נוכחים בעת הסכמה זו (שם, עמי 712),
20. עניין זה לא נזכר כלל בעדותם. למעשה, בעצם העלאות טענה זו בעדותו יש כדי לפגום באופן
21. ממשי במהימנותו.
22. מכאן, יש לקבוע, כי הנتابע הפר את החסכם גם בכך, שהמציא לידי התובעת את היתר הבניה
23. באיחור, שלכ' - 200 יום לאחר המועד האחרון שנקבע לכך.
24.
25.



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

25. הנتبע סבור כי דין הטענות לפיהן הפר את התחייבוותו בסעיף 4 להסכם להיחות מאחר
1 והתוועת חתמה על כתוב ויתור. בהקשר זה מפנה הנتبע למסמך עליו חתום עוז'ד סגל בשם
2 התובעת כאשר הנכס נמסר לתובעת, ובו נכתב, בין היתר, כדלהלן:
3 "הנו לאשר שהנכס נמסר לנו לשביעות רצונו המלאה ולפי התחייבות המוכר, מר יעקב
4 בן שושן ת.ז. 555057996 במסגרת ההסכם ואין ולא יהיה לנו כל טענות ואו תביעות בגין כך
5 נגדו" (נספח 29 לTCP הנטבע).
6 הנتبע טוען, כי לאור לשונו הרוחבה של המסמך הרי הוא מהוות כתוב ויתור ביחס למילוי כל
7 התחייבויות של הנتبע שקדמו למועד זה. אין בידי לקבל טענה זו. אין חולק, כי במועד שבו
8 נחתם כתוב היתור טרם מולאו כל התחייבויות הנتبע על פי ההסכם (עו"ד גור, פ' 26.2.15
9 עמי 348). על כן, לא ניתן לפרש את האמור כהסכמה של התובעת, כי לא יהיה לה כל טענות
10 נגד הנتبע בשל כלל התחייבויותו בהסכם. לאחר והמדובר במסמך שנחתם עם מסירת
11 הנכס, הכוונה הייתה לקבוע, כי לא יהיה לתובעת כל טענות ביחס למסירת הנכס ולמצבו בעת
12 המסירה; הא – ותו לא. על כן, אין במסמך זה כדי להויעל לנتبע.
13
14
15. הנتبע השקיע מאמץ ניכר על מנת לשכנע, כי המבנה החדש נבנה תוך חריגות בניה שונות.
16. כבר בעת הדיון קשה היה להבין מהי הרלוונטיות של העדויות הנוגעות לחריגות אלה, ורשות
17. זה רק מתחזק עתה, עם סיום ההליך. אין חולק, כי אותן חריגות נתענות בוצעו ככל לאחר
18. מותן שני הि�תרי הבניה הראשוניים ומסירת המבנה לידי התובעת, ועל כן לא היו יכולות לעכב
19. את מועד מיידי התחייבותו של הנتبע להמציא היתר בניה לידי התובעת. טענת הנتبע כי בעל
20. דין שבנה תוך חריגות בניה אכן זכאי לפיצויים אין בה ממש. ככל שבנתה התובעת תוך חריגות
21. בניה, חזקה על הרשיונות המוסמכות לכך כי ימכו עמה את הדיון; אך אין בכך כדי להשליך על
22. אותה לפיצויים מהнтבע לאחר שהוא הפר את ההסכם שחתם עימיה, בנסיבות בהן הקרה זו
23. אינה קשורה כלל לחריגות הבניה. יש להזכיר על כך שהнтבע בחר להשחית את זמן של
24. הצדדים, של העדים ושל בית המשפט על קו טיעון זה, שאינו רלוונטי ואשר הארכיק הדיון שלא
25. לצורך.
26



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

הפייצוי

1 משקבعتי, כי הנבע הפר את החסכם, יש לפנות לשאלת הסעד. .27
 2 תביעתה העיקרית של התובעת הינה לפייצוי בגין ההפרש בין הסכום ששילמה עבור הנכס
 3 בשעה שהובטח לה כי מתאפשר בו בניית מסחרית לא הגבלת, לבני ערכו האמתי של הנכס
 4 לאור מגבלות השימוש המשמעותיות החלות עליו. התובעת בקשה להסתמך על חוות דעתו
 5 של השמאלי יגאל שנייה, אשר הערך הנכס עם הגבלת השימוש בו, מלאה או חלקית, למועדון
 6 זמור, בסכום שנע בין 1,854,00 ש"ח ל- 1,573,000 ש"ח (סעיף 20 חוות דעתו). הנבע, לעומת זאת, מציין
 7 חוות דעתו של השמאלי גוב ארוי, אשר הערך הנכס בין 8 מיליון ש"ח לבין 7,360,000 ש"ח (עמ' 34 לחוו"ד).
 8 לא מצאתי לבסס את הפייצוי על ההפרש בין המחיר בו נמכר הנכס לבין ערכו בפועל, מסווגת
 9 כי לא ניתן להתבסס על חוות הדעת שהוגשו בעניין זה.
 10 חוות דעתו של השמאלי שגיא הינה, מוטית כלפי מטה באופן בלתי סביר. הנחת היסוד של חוות
 11 הדעת הינה, כי ניתן יהיה להשתמש בנכס רק לצרכי מועדון זמר. דא עקא, שבפועל הסתבר
 12 כי לאחר מאיצים רבים עלה בידי התובעת לשכנע את רמי' לאפשר שימוש מסחרי בחלק
 13 מירבי של הנכס; דהיינו, בשעה שנמכר היה לנכס פוטנציאלי לשימוש לא כמועדון זמר בלבד,
 14 גם אם הנבע לא עמד בהתחייבותו למושך פוטנציאל זה. השמאלי שגיא אף הסכים, כי במידה
 15 והיה עורך חוות הדעת על בסיס התבב"ע חוות החכירה, ולא מתוך נקודה מוצאת שימוש
 16 כמועדון זמר בלבד, היה מיידע את המזמין כי ישנו פוטנציאל לשינוי ממועדון זמר לשימוש
 17 מסחרי, והדבר היה מופיע על חוות הדעת באלמנט של הפוטנציאל (פ' 14.11.23 עמ' 89). כמו
 18 כן, השמאלי שגיא התקשה להסביר כיצד הגיע למסקנה כי דמי השכירות הצפויים עבור מועדון
 19 זמר הינם 60 ש"ח בלבד, כאשר הסביריו בעניין זה לא הניחו את דעתם. כך, למשל, הסביר כי
 20 ערך השווה עם מחירי השכירות עבור מועדון זמר במורתף בתל אביב, על אף שהסתבר כי
 21 כלל לא ידע מה גובה השכירות שגובים עבור מועדון זמר מעין זה, ועל אף ההבדל הניכר בין
 22 מועדון זמר בקומת קרקע באילת לבין מועדון זמר במורתף בתל אביב (פ' 14.11.23 עמ' 125-
 23 .(126)



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשיה

ת"א 13-07-32426

חוות דעתו של השמא גוב ארוי אף היא לוקה בקשישים רבים. כך, בין היתר, קיים פער עצום בין חוות דעתו לבין העבודה שבאים 9.6.09 הערך השמא ייחיאל שטרית את שווי הנכס, כשהוא מועד למועדון זמר בלבד, ב - 2,080,000 ש"ח בלבד (נספח 12 ל脑海中 מר איבגי, עמי 6), בעוד שלוו חוות דעתו של השמא גוב עד ערך הנכס על 7,360,000 ש"ח לכל הפחות, כאשר לא עולה בידו ליתן הסבר של ממש לפער זה (פ' 15 עמי 476-477). השמא גוב ארוי הסתמך על הנחות עבודה לפיהן ניתן היה להשתמש במקום קבוע ואולם לאירועים וכנסים (שם, עמי 459-460), הנחה אשר ספק רב אם יש בה ממש. כמו כן, עמדתו של מר גוב ארוי, כי אם יסתבר שניתן לשימוש בנסיבות כלו למועדון זמר בלבד, ולאולם אירועים או פאב, תהא לכך השפעה זינית על חוות דעתו, כיון שניתן להגish אוכל ומשכאות במסגרת מועדון הזמר (שם, עמי 462-463), מעוררת חשש. טענה זו אף אינה עולה בקנה אחד עם העבודות והמציאות לפיהן לא ניתן היה למצוא שוכרים לחלק של הנכס, אשר יועד למועדון זמר, כאשרפרי, כי בикוש נמוך ביותר יש בו כדי להשפיע על גובה השכירות המבוקשת. כל התהיות הניל מונעים ההסתמכות על חוות דעת זו, שכן לא ברור כיצד הגבלה חמורה כל כך על השימוש אינה משפיעה באופן ממש על ערך הנכס. אוסיף, כי לא ניתן להסתמך בעניין זה על חוות דעת זו של מר שטרית, אשר הערך את שווי הנכס טרם החתימה על החסכים, מאחר חוות דעתו יצא מתוך נקודת ההנחה שניתן היה לעשות בנכס שימוש מסחרי ללא הגבלה (נספח 7 ל脑海中 הנتابע, עמי 7). בדומה, לא ניתן ליתן משקל למחיר בו נמכר הנכס כונה לאחר החתימה על החסכים לחורש, כיון שכחلك מהסכם זה נמכרו גם חוזי השכירות לעשר השנים הקרובות שנחתמו עם בריל ובליקר בליקרי - דהיינו, הסכמי שכירות לחנות ומים ולא להקמת מועדון זמר - ואין ספק כי הסכם מכיר זה נערך על בסיס ההנחה כי נמכר נכס מסחרי ללא הגבלת שימוש. 28. משלא ניתן לבסס את הפיזי על הapur בין המחיר בו נמכר הנכס לערכו בפועל, ראוי לקבוע את הפיזי על פי הפיזי המוסכם בחסכים בהפחות מסוימות. סעיף 22 להסכם קובע:



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

"צד המפר חוזה זה או תנאי מתנהו בצורה יסודית ישם לצד الآخر פיצוי קבוע ומוערך מרأس כפיצו בגובה 25% מן התמורה הנ"ל וזאת מבליל לפוגע בזכותו של הצד הנפגע לתבוע כל סعد אחר ו/או נוסף".

מאחר והתמורה בהסכום הינה 7,250,000 ש"ח, אז 25% מסכום זה הינו 1,812,500 ש"ח.

הנתבע טוען, כי יש להפחית מסכום הפיצויים המוסכמים ולהעמידם על סכום אפסי, תוך שהוא חוזר על טענתו, כי לא נגרם לtoberעת כל נזק וכילו היו הצדדים צופים את מצב העניינים הנוכחי בעת ערכית ההסכם, לא היו קובעים את סכום הפיצוי המוסכם, כפי שנקבע. סעיף 15(א) לחוק החוזים (טרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, קובע: "הסבירו הצדדים מרأس על שימוש פיצויים (להלן – פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כליחס סביר לנזק שנייתן היה לראותו מרأس בעת כריתה החוצה כתוצאה مستברת של ההפרה".

בקשר זה הבהיר בע"א 13/8506 זאבי נ' – בנק הפועל, עמ' 25 (פורסם בבנו) (23.8.15) :

"נקבע לא אחת בפסקה כי בתי המשפט ייתו לכבד את רצון הצדדים ולהוראות, בכלל, על אכיפה של תנויות פיצויים מוסכמים בכתבה וכלשונת... הפיצוי המוסכם יפסיק... אף אם יוכיח המפר כי הנזק שנגרם בפועל היה נמוך ממנו, ואף אם בפועל יוכיח כי לא נגרם בפועל נזק כלל..."

בפסקה הוודגש כי בית המשפט יעשה שימוש בסמכות להפחית פיצוי מוסכם רק במקרים חריגים וכי הफחתה כזו הינה מצומצמת ונדרה. נקבע כי על מנת שבית המשפט יעשה שימוש בסמכותו זו עליו להשתכנע בשלב ראשון כי לא מתקיים כליחס סביר בין הפיצוי המוסכם לנזק שנייתן היה לצפותו מרأس כתוצאה مستברת של ההפרה, ורק אם השתכנע בית המשפט בכך יעבור לשלב השני שבו ישקול אם יש מקום להפחיתו".

טענות הנתבע שלא נגרם כל נזק לtoberעת אין רלוונטיות בהקשר זה, שכן אין מקום להפחית מהפיצוי המוסכם גם במקרה בו לא נגרם נזק בפועל כלל. השאלה הרלוונטיות היחידה הינה האם קייםיחס סביר בין הפיצוי המוסכם שנקבע בשיעור של 25% משוויו העסקה, בסך – 1,812,500 ש"ח - לבין הנזק שנייתן היה לצפות כתוצאה ישירה מכך שההיתר ניתן באיחור



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

ולא אפשר בניית מסחרית ללא הגבלה. לטעמי, הפיצוי המוסכם אינו סביר ביחס לנזק שהצדדים יכולים לצפות שיגרם, על כן, יופחת הפיצוי ויעמוד על 20% ובכך של 1,450,000 ש"ח.

בושא הדברים, ראייתי להתייחס לטענת הנتابע לפיה אין מקום למתן פיצוי לתובעת שכן לא נגרם לה כל נזק, על אף שאין לשאלת זו השלכה של ממש על זכאותה של התובעת לפיצויים המוסכמים.

הנתבע טוען, כי מאוחר והותבעת מכרה את הנכס לחורש בסכום גבוה יותר מזה ששילמה לנتابע - לא הפסידה דבר כתוצאה מהעסקה. בטענה זו אין ממש השאלה הרלוונטית לעניינו אינה האם התובעת הפיקה רוחחים מוחהסים נשוא הлик זה אם לאו; השאלה היא אם האם הנتابע הפר את ההסכם, והתשובה לכך היא - כן. לאור זאת, די בכך שיווכח כי התובעת יכולה להפיק מוחהסים רוחחים גבוהים יותר אל מול החופה, על מנת להקים את קיומו של נזק.

בקשר זה, עולה מעודתו של מר איבגי כי מלכתחילה נחתם בשנת 2012 הסכם שכירות עם חברת בליקר בייקר, אשר אמרה הייתה להקים בית קפה במבנה שיקם; אולם בעקבות הקשיים שנוצרו מול רמי'י דרצה בליקר בייקר אישור מומי'י כי ניתן להקים במקום בית קפה, ומארח רומי'י סייבה לאשר את האמור - בוטל החכם עימה (פ' 30.11.14 עמ' 202).

לאחר מכן, לא עלה בידו להסביר את החלק המיותר להיות מועדון זמר והוא עומד ריק (שם, עמ' 225-226). עוד ציין כי הנכס אמן נמכר ברוח, אולם מאחר ונמכר לנכס מסחרי ובפועל לא ניתן להסביר את חלקו בשל המגבלה הדורשת קיום מועדון זמר - הוא משלם מדי חודש לחורש את השכירות עבור החלק שאינו מושכר (שם, עמ' 188). האמור עולה גם מעודתו של מר אריה חורש, הבעלים של חורש, הרוכשת של הנכס, שכן מר חורש העיד כי לא עלה בידו להסביר חלק מהמבנה בשל בעיה בהיתרים ועל כן מר איבגי החיזיר לו חלק מהנכס על מנת שיגיעו לתשואה כספית אותה צפה כאשר רכש את הנכס (פ' 2.7.15 עמ' 737). מהאמור עולה, כי בגיןך לטענתו של הנتابע – נגרם לתובעת נזק של ממש כתוצאה מהפרת החכם עימה.

הבקשה לזמן עדים נוספים

טרם סיום, אוסף וAntiחיש לבקשת לזמן עדים נוספים נוספים שהוגשה על ידי הנتابע ביום 2.7.15 .31 בקשה זו, שהוגשה בבקש דין הוחחות האחרון שנקבע בתיק, התבקש זימנות של הגבי



בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שורה דברת – ס.נשא

ת"א 13-07-32426

1 אילנה שבתאי ומר גיל הרפו, שניהם עובדי רמי".י. בבקשתה נטען, כי המדבר בעדים אשר
 2 נסיבות חדשות הפכו את עדותם בתיק לחשובה ומהותית. בוגע לגבי שבתאי, נטען כי עדותה
 3 נדרשת על מנת להוכיח כי מתקיימים הילכים להקנית הבעלות בנכס לתובעת, ואף הוצאה
 4 שומה למטרה זו; בוגע למր הרפו, נטען כי עדותו נדרשת על מנת להוכיח כי מלכתחילה
 5 הוקנתה זכות החכירה בנכס לנتابע ללא הגבלה כלשהי. הנتابע טען כי עשה מאכזים של
 6 ממש להגיש את הבקשה במועד מוקדם יותר והדבר לא הסתייע בשל חוסר נכונות עובדי רמי".י'
 7 לשתף עימו פעולה.
 8 כפי שקבעתי במשפט הדיון ביום 2.7.15, אין מקום לקבלת בקשה זו. לנتابע ניתנה הזדמנות
 9 לזמן עדים רבים, רובם ללא תצהיר, גם כאשר הרלוונטיות של עדותם הייתה מוטלת בספק.
 10 כך אפשר בית המשפט לנتابע להוציא את לוגאסו לרשות עדין, לאחר שזה לא הגיע להיעדר
 11 מטעם התובעת, ואף להגיש תצהיר משלים ביום 16.6.15, זמן רב לאחר המועד בו הוגש
 12 תצהيري הצדדים. כל זאת נעשו על מנת לאפשר לנتابע למצות את הגנתו בתיק, אף כי הטענות
 13 בחלקן אינן רלוונטיות. עם זאת, לצד אינטראסים אלה יש לשקל את זכותה של התובעת לכך
 14 שניהול התקיק יסתティים בזמן סביר והוא לא תאכל להיגור לישיבות רבות נוספת כל אימת
 15 שהנתבע יחליט כי ברצונו להוסיף עדים נוספים לרשות עדין. בנסיבות שכאן, לא הייתה
 16 הצדקה לכך שהנתבע יבקש, ב�отך הדיון האחרון בתיק, להוסיף ולהביא עדים נוספים, ובכך
 17 להאריך עוד את משך הדיון שלא לצורך.
 18 אוסיף, כי הצורך הנטען בעדותו של מר הרפו היה ידוע לנتابע זמן רב טרם הגשת הבקשה,
 19 ולא עלה בידי הנتابע ליתן הסבר של ממש להגשת הבקשה במועד כה מאוחר. באשר לעדותה
 20 של לגבי שבתאי, הרי שלטעמי אין כל תועלת בשמיית עדות זו. לשאלת האם תוקנה לתובעת
 21 זכות הבעלות בנכס אם לאו אין כל השלבה לתביעה, שכן מדובר בהשכחת מיאוחרת של
 22 הנכס אשר אינה נוגעת לתקופה הרלוונטית ל התביעה זו. על כן, לא יהיה כל מקום להאריך עוד
 23 את משך הדיון בתיק על מנת לאפשר את שמיית העדות.
 24



בתי משפט

בית המשפט המחויז בבאר שבע

בפני כב' השופטת שרה דברת – ס.נשיה

ת"א 13-07-32426

.32 סוף דבר, אני מקבלת התביעה משותחת, כי הנتابע הפר את ההסכם עם התובעת. הנتابע
 1 ישלם לתובעת סך של 1,450,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה
 2 ועד התשלומים בפועל.
 3 כן ישלם הנتابע לתובעת שכ"ט עו"ד בסכום של 100,000 ש"ח והוצאות משפט על פי בקשה
 4 שתווגש.
 5 הסכום שנפק מביא בחשבון את התנהלות הנتابע במהלך ניהול המשפט.
 6
 7
 8
 9 ניתן היום, ט' אדר א' תשע"ו, 18 פברואר 2016, בהעדר הצדדים.
 10

שרה דברת, שופטת,
ס.נשיה