

בתי המשפט

060906/03 א	בית משפט השלום תל אביב-יפו
10/05/2005 תאריך:	כב' השופטת רות רוזן

- בעניין:**
1. קנדיל צביה
 2. קנדיל אריה
- התובעים** ע"י ב"כ עו"ד עו"ד הס גלעד
- נ ג ד
1. עיריית תל-אביב
 2. הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א
- הנתבעים** ע"י ב"כ עו"ד עו"ד גולדנברג ענת

פסק דין

1. התובעים רכשו דירה ברחו' בודנהיימר 18 בתל אביב (להלן: "הדירה"). לטענתם, בטרם רכישת הדירה הם פנו לעיריית תל אביב, כדי לברר את האפשרות לבנות על שטח הגג שמעל הדירה, מכוח תוכנית ס'. בנם של התובעים פנה, על פי הטענה, למר דני לס, מנהל מחלקת שירותי בניין ערים בעיריית תל אביב, ומר לס הבהיר לו חד משמעית לטענתו כי ניתן לבנות דירה נוספת על גג הבניין, וכי תכנית ס' חלה על הבניין.
 2. התובעים רכשו את הדירה, לטענתם, בהסתמך על המצג הזה. בדיעבד הסתבר כי לא ניתן לבנות על גג הבניין דירה נוספת, שכן הבניין אינו בניין בן 2 קומות, אלא בניין בן 3 קומות. התקלה נבעה מהעובדה כי מחזית אחת של הבניין הוא נראה כבניין בן שתי קומות, ומחזית אחרת - כבניין בן שלוש קומות. כל שניתן לבנות על הגג היה חדר נוסף בהתאם לתוכנית ג'.
- התובעים בנו על הגג את החדר הנוסף, והם תובעים את העירייה על הנזק שנגרם להם, לטענתם בגין מצג השווא הרשלני של מר לס, שמתבטא בהפרש בין שווי הדירה לו היתה נבנית דירה נוספת על הגג, לבין שוויה כאשר נבנה חדר נוסף על הגג.

מצג שווא רשלני

3. עילת התביעה עליה מסתמכת התביעה, היא עילה של "מצג שווא רשלני". יש לבחון, אם כן, האם בנסיבות הענין שבפנינו, כפי שהוכחו, התובעים הוכיחו את רכיביה של עוולת "מצג השווא הרשלני". המצג הנטען מתייחס למפגש שנערך בין בנם של התובעים, מר אורן קנדיל, לבין מר דני לס, לפני התקשרות התובעים בהסכם מכוחו הם רכשו את הדירה.
 4. העד היחיד שהעיד על הפגישה היה מר אורן קנדיל (להלן: "אורן"). מר דני לס לא הוזמן להעיד על ידי אף אחד מהצדדים. אורן העיד בתצהירו כי בטרם רכישת הדירה, הוא פנה למחלקת המידע של מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב. בס' 10 לתצהיר עדותו הראשית מצהיר אורן כי "בירור במחלקה עם מר דני לס... העלה כי... ניתן לבנות על גג הבנין בו ממוקמת הדירה קומה נוספת בהתאם לתוכנית ס' החלה על הבנין".
- בהמשך, בס' 11 לתצהיר, מעיד אורן כי הוא עיין יחד עם מר לס בתוכניות העירייה, ומר לס אישר לו כי ניתן להקים קומה נוספת.

בחקירתו הנגדית, נשאל אורן בדבר הדברים שנאמרו בפגישה בינו לבין מר ל. הוא העיד כי הוא לא הציג למר ל. דבר מעבר לכתובת ומספר של הבית. הוא שאל את מר ל. מה הן זכויות הבניה בבנין שברח' בודנהיימר 18 בתל אביב. אורן לא אמר למר ל. שהם מתכוונים לקנות דירה. מר ל. לא שאל את אורן כמה קומות יש בבנין.

5. הפגישה עם מר ל. לא נקבעה מראש, ולאחריה אורן לא התייעץ עם עורך דינו או עם כל אחד אחר לגבי האפשרות לבנות קומה נוספת. אורן גם לא התייעץ עם אדריכל לפני הפגישה עם מר ל. באותו שלב, בעת שנערכה הפגישה, לאורן "לא היה שמץ של מושג לגבי מבנים" (עמ' 28 שורה 1-2).

אורן ציין עוד, כי הוא לא פנה לעירייה בדרך המסודרת, באמצעות בקשה בכתב, שכן היה סבור שאם יפנה בדרך המסודרת, התהליך יארך חצי שנה, והוא חשש שהמוכרות לא יחכו לו פרק זמן כזה.

6. הנתבעות טענו, ביחס לעילה של מצג שווא רשלני, כי נסיבות הפגישה כפי שהוכחו, מעלות כי מר ל. לא מסר לתובעים כל מצג שווא רשלני, ולא מצג בר הסתמכות.

הנתבעות אינן חולקות, אם כן, על קיומה של חובת זהירות שלהן כלפי התובעים, לתת מידע אמין ונכון למי שפונה אליהן בבקשת מידע.

אכן, בפסק הדין בענין אילנקו (ע"א 209/85 עיריית קרית אתא נ. אילנקו פ"ד מ"ב (1) 190) נקבע כי ניתן, מבחינת מדיניות משפטית, לחייב רשות מקומית בנזיקין בגין מסירה רשלנית של מידע בלתי נכון על ידי מישהו מעובדיה לאזרח, כשהאזרח הסתמך על אותו מידע לקוי, פעל לפיו, וכתוצאה מכך נגרמו לו נזקים כלכליים.

מפסק הדין אילנקו עולה כי גם רשות ציבורית עשויה לחוב בעוולה של מצג שווא רשלני, **"מקום שנעשית פניה לקבלת מידע לגורם, אשר בשליטתו מאגר אינפורמציה שלציבור עניין בה, וזאת בנסיבות בהן מספק המידע כאדם סביר, יכול לצפות כי מבקש המידע יסמוך על אותו מידע ויפעל על פיו"**.

בית המשפט העליון ציין באותו ענין, כי רשות מקומית מרכזת במחלקותיה מידע ייחודי בנושאי תכנון ובינוי ערים, ועובדי הרשות מספקים מידע זה לציבור, אגב מילוי תפקידם הציבורי.

7. אין למעשה גם מחלוקת לגבי תוכן השיחה של מר ל. עם אורן. כאמור, הגרסה היחידה בהקשר זה היא גרסתו של אורן, והנתבעות לא הזמינו את מר ל. כעד מטעמן על מנת להעיד ביחס לגרסתו לגבי הפגישה.

בהקשר זה יש לציין כי ישיבת ההוכחות אכן נערכה כעשר שנים לאחר הפגישה הנטענת בין מר ל. לבין אורן. לכן, סביר להניח כי מר ל., אף לו היה מוזמן, לא היה יכול לזכור כל פרט ספציפי שהוא לגבי הפגישה עם אורן. אף על פי כן, יתכן שמר ל. – לו היה מוזמן – היה יכול לזרות אור על המחלוקת. זאת, משום שהוא היה עשוי להעיד ביחס לאופן בו הוא נוהג בדרך כלל כאשר פונים אליו בשאלה לגבי מצב זכויות בניה בבנין מסוים, וניתן היה לבחון את גרסתו של אורן מול גרסתו של מר ל.

מאחר שלתובעים קיימת גרסה לגבי הפגישה ותוכנה, הרי העובדה שמר ל. לא הוזמן לעדות, צריכה להיות בעוכריהן של הנתבעות.

8. האם מהלך הפגישה, כפי שתואר לעיל, די בו כדי להצדיק קביעה לפיה מר ל. הציג לאורן "מצג" לצורך קיומה של העוולה של מצג שווא רשלני?

מחד גיסא, אורן אכן פנה לאדם הנכון בעירייה, והציג לפניו את השאלה הנכונה (ר' פס"ד אילנקו ס' 17 לפסק הדין). הוא בקש לקבל מידע תכנוני, שהוא סוג המידע שקיים אצל הרשות המקומית, ושהיא מספקת לציבור הפונה אליה לשם כך.

אף שגרסתו של אורן היא חלקית בלבד, ביחס לפרטי הפגישה, הרי זוהי הגרסה היחידה שלא נסתרה, ועולה ממנה כי מר ל. אכן מסר לאורן את המידע שהוא התבקש למסור, לאחר שמר ל. עיין בתיק הבנין שאותו הוא הזמין במיוחד לצורך כך, וכי המידע היה שגוי.

עולה אם כן כי התובעים הוכיחו כי במהלך הפגישה, מסר מר ל. לאורן מידע שגוי לגבי זכויות הבניה בבנין בו נמצאת הדירה.

בנוסף, בפסק הדין אילנקו נפסק כי מצג שווה רשלני יכול שיהיה "בדיבור בעל פה, בכתב או בהתנהגות". לכן, העובדה כי המידע נמסר בעל-פה אינה שוללת כשלעצמה את עילת התביעה של התובעים.

9. הבעייתיות בהטלת אחריות על הנתבעות, חרף כל האמור לעיל, נובעת מאופן בקשת וקבלת המידע, שלדעתי יש בהם כדי להעיד על כך כי נותן המידע (מר לס), לא יכול היה לצפות כי מקבל המידע (אורן) יסמוך על מידע זה ויפעל על פיו. יכולת הצפייה הזו היא תנאי להטלת האחריות (ר' פס"ד אילנקו, ס' 17). בפסק הדין הנ"ל, נקבע עוד כי מבקש המידע צריך לציין את מטרת פנייתו ואת השימוש אותו הוא מתכוון לעשות במידע שיקבל.

בענייננו ומהטעמים שיפורטו להלן, אינני סבורה כי מר לס יכול היה להניח כי אורן יסמוך על המידע שהוא מקבל ממנו, ויפעל על פיו, ללא כל התייעצות, בירור או בקשת מידע מסודרת נוספת.

10. ראשית, אורן לא קבע כל פגישה מראש עם מר לס. מטיבה של פגישה מזדמנת, שהיא מחייבת פחות, ואינה נותנת בסיס סביר להנחה כי המידע שיתקבל בה הוא המידע המשמעותי היחיד לצורך קבלת החלטה חשובה. בנוסף, אורן לא ניהל כל תרשומת של השיחה עם מר לס, ולא בקש ממנו כל מסמך כתוב לגבי הדברים שנאמרו על ידיו בפגישה. גם התנהלות זו יש בה כדי להצדיק מסקנה – מנקודת הראות של מר לס – כי הפניה אליו על ידי אורן אינה פניה משמעותית, שרק על פיה ומכוחה אורן מתעתד לקבל החלטה כלכלית חשובה.

11. אורן לא מסר למר לס – לגרסתו – כל מידע לגבי המטרה שלשמה הוא שואל את מר לס את שאלותיו. מר לס לא יכול היה לדעת כי אורן מתכוון לרכוש את הדירה ביחס אליה הוא שואל את שאלותיו. הוא יכול היה להניח, לשם הדוגמה, כי הדירה הנ"ל היא בבעלותו של אורן, וכי הוא מבקש לדעת אם יוכל לבנות עליה קומה נוספת. שאלה של מי שהוא כבר בעל הדירה היא שונה, מבחינת הנזק הפוטנציאלי שתשובה לא מדויקת עלולה לגרום. היכולת לצפות את הנזק הפוטנציאלי היא אחד הרכיבים בעולה של "מצג שווה רשלני" (ר' פס"ד אילנקו "תנאי נוסף הוא כי מוסר המידע יוכל לצפות את הנזק הפיסי או הכלכלי שעלול להגרם למקבל המידע" ס' 10 לפסק הדין).

לכן, מודגש בפסק דין אילנקו כי על מבקש המידע לציין מהי מטרת פנייתו. חובת הזהירות של מוסר המידע נגזרת, בין היתר, ממטרת הפניה של השואל, ומהנזק הפוטנציאלי שעלול להגרם לו אם יימסר לו מידע לא נכון. כאמור, בענייננו, מר לס לא היה יכול לצפות את הנזק שעלול להגרם לאורן כתוצאה ממסירת מידע שגוי, שכן הוא לא ידע מה מטרתו של אורן בבקשה לקבלת המידע.

12. ענין נוסף שבשלו אני סבורה כי אין להטיל אחריות על מר לס, הוא משום שבפני אורן עמדה אופציה לפנות אל העירייה באופן פורמאלי בבקשת מידע בכתב. אזרח המבקש לקבל מידע מהרשות, רשאי לפניית אליה בדרך הפורמאלית המקובלת. כך, למשל, בפסק הדין ת"א (מחוזי ת"א) 98/11 נקר נ. עיריית פתח תקווה, הסתמכו התובעים על דף מידע שהוצא על ידי עיריית פתח תקווה, ביחס לזכויות הבניה בחלקה מסוימת.

חוק התכנון והבניה קובע (בס' 119א ב) כי "הוועדה המקומית תמסור בכתב לכל מעוניין בקרקע לפי בקשתו... מידע בדבר התוכניות הנוגעות לקרקע...". לצורך יישום ההוראות בסעיף זה, הותקנו תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע) התשמ"ט-1989. תקנה 2א לתקנות הנ"ל, קובעת כי ניתן לבקש מידע בין היתר לגבי זכויות הבניה בקרקע לפי כל תכנית.

בהקשר זה אוזכר בפס"ד אילנקו פס"ד אוסטרלי (פסה"ד בענין shaddock), שם הוסבר כי בשל חשיבות האינפורמציה שעירייה יכולה לספק בנושאים תכנוניים, התפתחה שיטה לקבלת אינפורמציה בענייני תכנון ובניה על גבי טפסים מיוחדים, וכך נהגו כדבר שבשגרה.

13. אורן נשאל מדוע הוא לא פנה לקבל את המידע בדרך המקובלת. מתשובתו עולה כי הוא היה מודע לקיומה של דרך כזו, אולם היה סבור כי יעבור פרק זמן של כחצי שנה עד שיוכל לקבל את המידע, ולא סבר שהוא יכול להמתין פרק זמן כה ממושך (ר' עמ' 28 שורות 23-25). מהמסמכים שהוצגו לעד, עולה כי פרק הזמן עד לקבלת תשובה פורמאלית מהעירייה הוא קצר הרבה יותר (כשבוע).

יצוין כי אורן העיד מלכתחילה, כי פרק הזמן הארוך שאמור לחלוף עד קבלת תגובה לבקשת מידע פורמלית, נובע מהצורך "להכין תוכניות, למצוא אדריכל וכו'" (עמ' 29 שורות 1-2).

לענין זה יש לציין כי אם היה העד סבור שלצורך קבלת תשובה פורמאלית מהימנה עליו לפנות לעירייה באמצעות אדריכל, לאחר שהוכנו תוכניות – הרי עולה מכך שגם העד הבין שתשובתו של מר לם לפנייתו האקראית, בה לא הוצגו לו תוכניות או כל מידע אחר – איננה תשובה מחייבת שניתן להסתמך עליה, בלא כל בדיקה נוספת.

אם, לעומת זאת, אורן היה סבור כי ניתן לקבל תשובה מהימנה ומהירה לפנייה כגון זו שהוא פנה למר דני לם – אין זה ברור מדוע הוא לא פנה לעירייה בדרך המקובלת, בכתב.

על כל פנים, העובדה שמר לם ידע כי קיים הליך פורמלי מסודר לקבלת מידע תכנוני מהעירייה, מחזקת אף היא את המסקנה כי הוא היה יכול להניח כי כדי לקבל תגובה פורמלית ומחייבת, אורן ינקוט בהליך זה. תוצאה זו תואמת לדעתי גם את המדיניות המשפטית הרצויה.

14. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי מנקודת ראותו של מר לם, במועד הרלוונטי, מר לם לא יכול היה לצפות את הנזק שעלול להגרם לאורן אם יינתן לו מידע לא נכון. מר לם לא יכול היה לצפות את סוג הנזק ואת שיעורו, הוא לא יכול היה לצפות, לאור כל הנסיבות, כי אורן לא יפנה לקבל מידע נוסף מעבר למידע שהוא קיבל ממר לם. הסיטואציה של הפניה של אורן למר לם אינה "סיטואציה רצינית אשר מזמינה הסתמכות" (כלשון פסה"ד בעניין אילנקו) – לא כך היה צריך מר לם להניח.

בנסיבות אלה, אינני סבורה כי התובעים הוכיחו את קיומה של העוולה של מצג שווא רשלני, ודין תביעתם להדחות משום כך.

אוסף כי טענת התובעים בסי' 37.3 לסיכומים, לפיה מר לם הציג לאורן מצג לפיו דרך מסירת המידע על ידו, בעל פה, היא מספקת, לא נטענה על ידי התובעים, אורן לא העיד עליה, ולכן לא ניתן לקבוע כי היא הוכחה.

הנזק

15. למען שלמות התמונה, אתייחס להלן גם לנושא הנזק. כפי שיובהר, אני סבורה כי דין התביעה להדחות גם משום שהתובעים לא הוכיחו את שיעור הנזק בר הפיצוי שעל הנתבעות היה לשלם להם, אף בהנחה שהם היו מוכיחים את העוולה של "מצג שווא רשלני".

16. אמת המידה שיש לאמץ לפיצוי בגין העוולה של מצג שווא רשלני מתמקדת ב**אינטרס ההסתמכות**, וזאת לאור העקרון לפיו חותרים דיני הנזיקין לפצות את הנפגע על ניזקו הממשי, ולהעמידו במקום בו היה אלמלא בוצעה כלפיו העוולה (ר' ע"א 5610/93 **זלסקי ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון** פ"ד נ"א (1) 68) וכן פס"ד נקר שאוזכר לעיל).

הפיצוי אותו תבעו התובעים הוא פיצוי על אינטרס הציפיה. המומחה מטעם התובעים, מר שמוקלר, חיווה את דעתו לגבי שווי הדירה שהיתה אמורה להבנות על הגג בהתאם לחישוביו (ערך הדירה בניכוי הוצאות הקמתה). זהו פיצוי "חיובי" המתייחס לשאלה מה היה מצבם של התובעים אילו היה מצגו הנטען של מר לם נכון, כלומר אילו ניתן היה לבנות קומה נוספת על הגג, והם אכן היו בונים אותה.

אילו כך היו פני הדברים, היו התובעים מקבלים – לטענתם וע"פ חוות הדעת מטעמם, דירה אשר שווייה עבורם הוא \$185,000 (בהמשך נוכח משווי זה שווי החדר על הגג שהתובעים בנו בסופו של דבר מכוח תוכנית ג').

17. אולם, הפיצוי שהתובעים היו זכאים לו, לו היתה מוכחת עילת התביעה שלהם, צריך היה להיות מחושב באופן שונה. הפיצוי על אינטרס ההסתמכות צריך לשקף את ההפרש שבין

המחיר ששולם עבור הדירה בהסתמך על המצג, לבין שוויה הריאלי של הדירה – אלמלא המצג (ר' פס"ד נקר שאוזכר לעיל).

בפסק הדין ע"א 1540/97 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ. אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ, נקבע כי לא ניתן לפצות את החברה המשיבה על אובדן האפשרות לבנות מגדל ששטחו 3,000 מ"ר "משלא היתה קיימת על פי דין לבנות מגדל כזה". גם בענייננו, משלא קיימת אפשרות על פי דין לבנות קומה נוספת על הבניין, לא ניתן לפצות את התובעים על האפשרות לבנות אותה.

18. לצורך הוכחת הנזק, התובעים היו צריכים להוכיח כי רכשו את הדירה במחיר ששיקף את הנחתם לפיה ניתן יהיה לבנות על הגג קומה נוספת, בעוד שבפועל, מחיר דירה שלא ניתן לבנות עליה קומה נוספת (אלא רק חדר נוסף) הוא נמוך יותר. ההפרש בין שני הסכומים הוא הנזק בר הפיצוי שהתובעים היו זכאים לו, לו הם היו מוכיחים את תביעתם. נזק זה לא הוכח על ידי התובעים.

יתרה מזאת, בחוות הדעת של השמאי מר צור מטעם הנתבעים, נקבע כי התמורה ששולמה ע"י התובעים עבור הדירה, לא כללה זכויות בניה על הגג (ס' 9 בעמ' 10 בחוות הדעת). כלומר, מחוות דעת זו עולה כי לא נגרם לתובעים נזק בר פיצוי מכח "אינטרס ההסתמכות".

אפשרות הבניה על הגג

19. בין הצדדים היתה מחלוקת לגבי השאלה האם התובעים היו יכולים לבנות על הגג, לו היה הדבר אפשרי מבחינה תכנונית.

הנתבעים טענו כי התשובה לכך שלילית, שכן התובעים לא היו הבעלים של זכויות הבניה בבנין.

התובעים טענו כי הם היו הבעלים של זכויות הבניה. לטענתם, שאלת הבעלות בזכויות בניה צריכה להתברר על פי פרשנות התקנון. התובעים טוענים כי אחוזי בניה אשר הוענקו על הגגות ורק לגגות, אינם אחוזי בניה השייכים לבנין, ולכן הם שייכים לבעל הדירה שהג צמוד אליו, וזו הפרשנות הטבעית של תקנון הבית המשותף.

20. אני סבורה כי אין לקבל את הטענה, בין היתר משום שהתובעים לא הציגו את תקנון הבית המשותף.

אולם, מעבר לכך, השאלה האם היו התובעים יכולים בפועל לבנות על הגג לו הדבר היה אפשרי מכוח דיני התכנון והבניה, היא רלוונטית רק לצורך בחינת פיצוי "חיובי", מכוח אינטרס הקיום. לצורך בחינת הנזק ה"שלילי", המגן על אינטרס ההסתמכות, שאלה זו אינה רלבנטית, שכן כפי שהובהר לעיל, הפיצוי השלילי הוא בגין ההפרש בין התמורה ששולמה עבור הדירה על פי מצג העירייה, לבין התמורה שהיתה משולמת אלמלא מצג זה.

21. לכן, ולאור כל האמור לעיל, אני דוחה את התביעה. התובעים ישאו בהוצאות הנתבעות ובשכר טרחת עורכי דינן בסך כולל של 12,000 ₪ + מע"מ.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

היום, 10.5.05, בהעדר הצדדים.