



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

בעניין: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל

סניף חולון רח' סוקלוב 41

התובע

ע"י ב"כ עו"ד י' בית-און

נגד

1. ניקי פרימו בע"מ

2. ניסים (ניקי) פרימו

הנתבעים

ע"י ב"כ עו"ד ר' יגנס

פסק דין

א. מהות התביעה

זו תביעה לפיצויים בסך 2,149,315 ש"ח מכוח עוולת הרשלנות בגין הנזקים שנגרמו לתובע, לטענתו, כתוצאה מהסתמכות על חוות דעת של שמאי מקרקעין הוא הנתבע מס' 2. התיק הועבר לבימ"ש זה ונקבע להוכחות ב- 16/12/02.

ב. עובדות רלבנטיות

התובע הוא בנק מסחרי.

הנתבע 2 הינו מתכנן ערים, שמאי מקרקעין והבעלים של הנתבעת 1.

הנתבעים התבקשו על ידי חברת הרקולס קבלנות בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "הרקולס") ליתן חוות דעת שמאית בכדי לקבוע את שווי של נכסי הרקולס שנרכשו בפרוייקט הידוע כ"דרייב אין סנטר", שמצוי באזור התעשייה הישן (המזרחי) בראשון לציון (להלן: "הנכסים").

הנתבעים העריכו את שווי הנכסים בסכום כולל של 5.6 מליון דולר ארה"ב ע"פ שמאויות מיום 30.11.94 (שמאות בסך של 3.95 מליון דולר) ומיום 30.1.95 (שמאות בסך 1.65 מליון דולר). השומות הוכנו, בעבור הגב' בביץ (עמ' 208) שבדקה את כדאיות החברה למטרות כלכליות שונות (ר' ת/6).

ביום 5.11.95 נשלח מכתב ע"י הנתבעים אל התובע (נספח ד' לתצהיר ת/3), בו מאושר כי שווי השוק של המקרקעין הוא \$5,600,000, בהתאם לגישה שמרנית, ובו הנתבעים מעידים על כך



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

שהתובע יכול להעמיד אשראי כנגד שעבוד המקרקעין בגבולות 70% משווי זה. בנוסף מצוין כי בעת מכירה, החבות במס לא תעלה על מליון דולר של ארה"ב.

ביום 11.12.95 נשלח מכתב נוסף ע"י הנתבעים אל התובע, בו יש התייחסות לגובה מס השבח הצפוי בעת המכירה.

ביום 3.1.96 נשלח מכתב נוסף ע"י הנתבעים אל התובע לשם הבהרה בדבר שווי החלק הצפוי להמכר (בסופו של דבר המכירה לא יצאה לפועל), ולשם הסבר מרכיביה של השומה מיום 30.11.94.

ביום 3.3.96 נמכר חלק מהנכסים הנ"ל אשר הוערך על ידי הנתבעים (במכתבם לבנק מיום 17.1.9) בסך של \$ 1,150,000.

בינתיים נכנסה חברת הרקולס לכינוס נכסים.

בטרם מכר כונס הנכסים את יתרת המקרקעין, הוא פנה לשני שמאי מקרקעין נוספים, בלתי תלויים, לשם קבלת הערכה לגבי שווייה של יתרת המקרקעין.

ביום 16.9.96 קבע השמאי דן אורמן כי שווי יתרת המקרקעין הוא \$ 1,800,000 (ת/ת 2).

ביום 21.11.96 קבע השמאי אלי תומר כי שווי יתרת המקרקעין הוא \$ 1,895,000 (ת/ת 5).

בסופו של דבר, יתרת המקרקעין מומשה במחיר הקרוב לזה שנקבע שבשומותיהם של השמאים דן אורמן ואלי תומר, מחיר הנמוך בהרבה מהשווי שנקבע בשומות הנתבעים.

יתרת המקרקעין מומשה כמעט במלואה בתמורה של \$ 1,615,500, כאשר נותרו חניות ששווין זניח.

לטענת התובע, הוא הסתמך על שומות הנתבעים במתן ההלוואה.

בין השאר הוא מבסס מסקנה זו על העובדות הבאות:

השומות מיום 30.11.94 ומיום 30.1.95 שנערכו ע"י הנתבע 2, המגיעות יחד לסך של \$ 5,600,000 הועברו לידי התובע אשר המקרקעין שועבדו לטובתו כבטוחה;

המכתב מיום 5.11.95 שנשלח מהנתבעים אל התובע מאשר את שווי המקרקעין כפי שנקבע בשומות ומצוין כי מדובר בהערכה שמרנית, ושניתן להעמיד אשראי לטובת החברה, כנגד שעבוד המקרקעין, בגבולות 70% משווי שוק זה;

בהסתמך על שומות הנתבעים ועל מכתבם מיום 5.11.95 נעתר התובע, לטענתו, לבקשת הרקולס, אשר היתה באותה עת בעלת הזכויות המקרקעין, והעניק לה אשראי לפחות בסך של \$ 2,935,000.

לאחר זמן מונה להרקולס כונס נכסים אשר פעל למימוש הנכס כדי לשלם את החובות.

ביום 13.12.96 פרסם הכונס מכרז לרכישת הנכס שהתפרסם בעיתונים "ידיעות אחרונות" ו"גלובס".



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

ההצעה הגבוהה ביותר, היתה של חברת די. אר. בי השקעות בע"מ בגובה של \$ 1,500,000, עמה שוכלל לבסוף חוזה המכר.

ביום 3.3.96 מכרה הרקולס חלק מזכויותיה במקרקעין בסך של \$ 8,000,000 לחברת רובאס השקעות בע"מ. החלק הנמכר הוערך ע"י הנתבעים ביום 17.1.96 בסך \$ 1,150,000. לטענת התובע, כאשר מכר את הנכסים, באמצעות כונס הנכסים, התברר לו כי בפועל מחיר הנכסים נמוך באופן משמעותי מכפי שהוערכו ע"י הנתבעים, ומכפי שהוצגו ע"י הנתבעים גם בשלב מאוחר יותר, במכתביהם השונים לבנק.

לטענת התובע הערכות הנתבעים עליהם הסתמך היו בלתי סבירות, והואיל והוא הסתמך עליהן בהענקת האשראי, הרי שהוא זכאי לפיצוי בגין ההפרש בין הערכים עליהם הסתמך בנגזרים משמאותו של פרימו לבין הערכים אשר התבררו בפועל.

ג. הפלוגתאות

מכתבי הטענות עולות הפלוגתאות הבאות:

- האם התרשלו הנתבעים ביחסם לתובע?
- האם השומות היו נכונות למועד עריכתן?
- האם היו כשלים בלתי סבירים בעריכת השמאות?
- האם יש קשר סיבתי בין השומות לבין הנזק הנטען?

ד. האם התרשלו הנתבעים ביחסם לתובע?

(1) חובת זהירות מושגית

חובת הזהירות מורכבת משני נדבכים: חובת זהירות מושגית וקונקרטי (ר' ע"כ ע"א 145/80 וענקיין נ' המוה"מ בית שמש (פ"ד לז' (1) 113).

הנתבעים אינם חולקים כי חלה עליהם חובת זהירות מושגית.

ואכן, בע"א 106/54 וינשטיין נ' קדימה (פ"ד ח 1317, 1344) נקבעה הלכה בסוגיית אחריותו של מוסר חוות דעת מקצועית, לפיה בעל מקצוע יחוב חובה שלא להתרשל בחוות דעתו המקצועית אם הוא עורכה למטרת עסקה מסוימת בעלת היקף מוגדר, וכי הוא יחוב חובה כלפי הניזוק, אם התכוון שזה האחרון יסתמך עליה.

חבותו של בעל מקצוע הנותן חו"ד היא לנהוג ברמת מקצועיות סבירה; וברמה הנורמטיבית.



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

לעניינינו, הוא הדין גם בהקשר לשמאי הפועל במסגרת עיסוקו. על השמאי מוטלת חובת זהירות מושגית כלפי כל מי שעשוי להסתמך על חוות דעתו המקצועית, בין אם זהותו ידועה לשמאי או לא ידועה, אבל ניתנת לצפיה. עליו לצפות כי לא רק מי שהזמין את חוות דעתו המקצועית יסמוך עליה, אלא שהיא תובא לעיון גורמים נוספים המתעניינים בנכס, על מנת שתשמש אינדקציה לשווי הנכס וכי גם אלו יסתמכו עליה (ר' ת"א (חי') 258/98 **בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' אחיקם ביתן** (טרם פורסם)).

(2) חובת זהירות קונקרטיית

בפסיקה נקבע, לא אחת, כי בצד החובה המושגית, נדרשת קיומה של חובה קונקרטיית, הבוחנת האם בין צדדים ספציפיים, בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, קמה חובת זהירות קונקרטיית להוציא מן הכח אל הפועל את החובה הנורמטיבית החלה על פעילות מסוג זה. בהקשר זה יש לבחון האם אדם סביר יכול היה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה לצפות את התרחשות הנזק, ואם כן – האם צריך היה, כעניין שבמדיניות משפטית, לצפות נזק זה (ע"א 9425/99 **ווינברג נ' אריאן ואח'**, פדאור (4)04 (234). ר' גם ע"א 145/80 **ועקנין נ' המועצה המקומית בית שמש** לז (1) 113).

האם היתה מוטלת על הנתבעים חובת זהירות קונקרטיית? בשאלה זו חלוקות הדעות בין התובעים לבין הנתבעים.

בסיכומיהם מציינים התובעים את הלכת **בנק מסד** (ע"א 5302/93 **בנק מסד בע"מ נ' לויט ואח'** פ"ד נא(4) 591).

בעניין בנק מסד נחלקו שופטי בית המשפט העליון בדעותיהם באשר להשפעתם של היחסים הקונקרטיים על חובת הזהירות. לדעת השופט ש' לוי:

"הגדרת האחריות המוטלת על הבנק נותן חוות הדעת מחייבת קיומה של יריבות רק עם מי שבקש את חוות הדעת והסתמך עליה. מי שלא בקש את חוות הדעת, אך תכנה הגיע לידיעתו, גם אינו יכול להסתמך עליה כעילה לתביעה נגד נותן חוות הדעת" (עמ' 602-601).

לעומתו, לדעת הרוב, החובה הקונקרטיית שלא למסור חוות דעת בלתי נכונה אינה מוגבלת דווקא לצד אשר קיבל באופן ישיר את חוות הדעת. קובעת שם השופטת שטרסברג-כהן:



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

"עלול מוסר מידע להתחייב בנזיקין כלפי מקבל מידע שהסתמך על מידע זה בפועל ונגרם לו נזק, גם כאשר מקבל המידע לא היה צד לפניו אל מוסר המידע וגם כאשר מוסר המידע אינו יודע בפועל אך צריך היה לדעת, כי מקבל המידע עלול להסתמך עליו ולפעול על פיו" (עמ' 605-606).

ברוח זו ר' גם הש' נתניהו בע"א 168/86 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לה כודיאר בע"מ (פ"ד מב(3) 77).

בעניין בנק מסד היו נסיבות מיוחדות שהביאו את שופטי הרוב לכלל מסקנה שיש להטיל חובת זהירות מושגית וקונקרטיה גם כאשר מקבל המידע לא היה צד לפניו אל מוסר המידע, וכפי שמדגישה השופטת שטרסברג-כהן בהמשך דבריה:

"אין אני שותפה לחשש שיווצר מעגל רחב מדי, בלתי מוגדר ובלתי מזוהה של מי שקמה חובה כלפיו. המקרה שבפנינו מיוחד הוא ואיננו פורץ גדרות מעגלי הניזוקים הזכאים לתבוע. במסגרת העובדות במקרה הנדון, הלקוח הוא - לדעתי - "שכנו" של בנק מסד ובנק מסד חב כלפי הלקוח - לויט, חובת זהירות מושגית וקונקרטיה. בנק הפועלים פנה לבנק מסד עבור לקוח, בהקשר להוצאת ערבות בנקאית עבור לקוחו לויט, לטובת בנק מסד. בנק מסד ידע זאת, או לפחות צריך היה לדעת זאת. בנק מסד היה מעונין לקבל את הערבות כדי להבטיח עצמו בתיתו אשראי ל"מרכבה" ו"צורית". הוא ידע שהערבות הבנקאית ניתנת לו עבור לקוח של בנק הפועלים לטובת שתי חברות שבנק מסד מעונין היה לתת להן אשראי מובטח. די בעובדות אלה כדי ליצור יחסי קירבה לצורך עילת הרשלנות בנזיקין ולהקים חבות של בנק מסד כלפי לויט בגין מסירת אינפורמציה בלתי נכונה לבנק הפועלים".

המקרה העומד בפנינו הוא שונה. קשה מאוד לומר שהשמאי פרימו הוא "שכנו" של הבנק הבינלאומי הראשון או שיכל היה לצפות שהבנק יסתמך על שומותיו. לא זו בלבד שחוות הדעת של הנתבעים לא הוכנו בעבור הבנק, אלא בעבור חברת הרקולס למטרותיה הכלכליות, אלא שלמעשה עד תחילת נובמבר 1995 לא ידעו הנתבעים שחוה"ד שמצאו



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

דרכן אל הבנק (ר' סעיף 17 לתצהירו של נתבע 2, והדבר חוזק בחקירתו הנגדית עמ' 208 ש' 18-23) קל וחומר, שהבנק עושה בהן שימוש כאסמכתא לאשראי בהיקף מליוני דולרים שנתן להרקולס. נתבע 2 העיד, ועדותו לא נסתרה, שנודע לו על המצאות שומותיו בידי הבנק מפי גב' גליה כהן – האחראית על מחלקת אשראי בבנק – אשר פנתה אליו טלפונית (ר' עדותו של מנהל התובע- מר שמואל קלינגר – על כך שגליה כהן היא אשר עמדה בקשר ישיר עם הרקולס. עמ' 39, שוי' 29-30). כן העיד נתבע 2, שמנהל הרקולס הבהיר לו שהמכתב אותו נתבקש לתת לגב' כהן נחוץ "על מנת להצדיק בדיעבד, העמדת אשראי ללא קבלת שומה משמאי מקרקעין המוכר על-ידי הבנק" (ר' סעיפים 18-20 לתצהירו של נתבע 2 נ/39).

נתבע 2 אף הדגיש שהודיע לגב' כהן כי הוא מתנגד שייעשה שימוש כלשהו בשומותיו, "אלא אם כן היא תביא לי אישור מהנהלת הבנק שהם מוכנים לעשות שימוש בשומה שלי, כאשר אין מדובר בשמאי של הבנק" (עמ' 208, שוי' 24-26).

התובע לא סתר את עדותו של הנתבע 2; ולמרות העובדה שגב' כהן היתה זו שעמדה בקשר עם הרקולס ומנהליה, והיא היתה היחידה מאנשי הבנק שעמדה בקשר עם נתבע 2 ויכולה היתה לסתור את הנאמר בתצהיריו בעדותו, התובע לא ראה לנכון להביאה לעדות למרות שגם במועד שמיעת ההוכחות עדיין עבדה בבנק.

הימנעות התובע מהעדת העדה המרכזית בפרשת האשראי והאחראית על מחלקת האשראי בבנק התובע, פועלת לרעתו. הלכה פסוקה היא כי "אי הבאתו של עד רלוונטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד" (ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו ואח', פ"ד מה(4) 651, 658. ר' גם ע"א 2275/90 לימה נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605. כן ר' ע"א 240/77 שלמה כרמל נ' פרפורי, פ"ד לד(1) 701, 705: "אי הזמנתם להעיד (של עדים רלוונטיים – ד.פ.) יוצרת הנחה שאילו הובאו היתה עדותם סותרת את גירסת המשיבה").

בע"א 86/76 עמידר נ' אברהם אהרן, פ"ד לב(2) 337, 357-348 (להלן "עניין עמידר"), סקר השופט מנחם אלון בהרחבה את העמדות העולות ממקורות המשפט העברי ביחס לגרימת נזק על-ידי מתן אינפורמציה רשלנית בידי בעל מקצוע.

סוגיה זו נידונה בהרחבה בידי חכמי ההלכה לדורותיהם, ואף נקבעו מבחנים מעניינים העשויים לסייע בקביעה האם חלה חובת זהירות על נתן חוות הדעת.

די לנו לענייננו בסיכום עיקרי הדעות השונות כפי שמובאות הן על-ידי ר' יחיאל מיכל עפשטיין, בספרו "ערוך השולחן" (חושן משפט, סימן שו, ס"ק י"ג), ואלה דבריו:



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

"ולא לבד במעשה בפועל חייב, אלא אפילו בדיבור בעלמא לפעמים. כגון, המראה מטבע לשלחני לידע הטובה היא ולקבלה אם לאו; ואמר לו: טובה היא, ונמצאת רעה או מזויפת - אם נתן לו שכר בעד ראייתו, חייב לשלם, אף על פי שהוא בקי ואינו צריך להתלמד אצל אחרים בבקיאות המטבע; ואם ראה בחנם - פטור, אם הוא בקי שאינו צריך להתלמד. ואם אינו בקי - חייב לשלם (= אפילו בחנם). והוא שיאמר לשלחני: אני סומך עליך, או שהיו הדברים מראים שהוא סומך לגמרי רק על ראייתו; ובלא זה אין לנו לחייב את השלחני, מפני שיכול לומר: לא ידעתי שתסמוך עלי לבד, ותשאל (= וחשבת שתשאל) עוד אצל אחרים, ולכן לא דקדקתי יפה.

ויש אומרים: אפילו סתמא נמי חייב, וכל המראה לשלחני מסתמא סומך עליו לגמרי. וכתב רבינו הרמ"א דהסברא הראשונה נראה עיקר. ובשכר חייב, אף על פי שלא אמר: עליך אני סומך, דכיון דנטל שכר, וודאי דסמיך עליה לגמרי".
 וחיוב זה הוא מדיני דגרמי" (הדגשה שלי - ד.פ.)

המסקנות העולות ממקורות המשפט העברי פורטו בידי השופט אלון בעניין עמידר (עמ' 350):

"א. עילת נזיקין קיימת לא רק על מעשה בפועל, אלא גם על "דיבור בעלמא", היינו על מסירת הודעות לא-נכונות, ברשלנות, שגרמו לנזק.

ב. התנאי היסודי והמרכזי לחיובו של "המדבר" הוא, שצריך להיות לו ברור שאותו איש שפנה אליו בבקשת חוות-הדעת או האינפורמציה יסמוך על האינפורמציה שסיפק לו ויפעל על-פיה.

ג. אופן ההוכחה שאכן מבקש האינפורמציה עומד להסתמך עליה שונה לפי הנסיבות: יש ודרוש שיאמר לו במפורש: ראה אני סומך עליך. ויש "שהיו הדברים מראים שהוא סומך לגמרי רק על ראייתו", היינו חוות-דעתו.

ד. אם נותן האינפורמציה מקבל שכר עבודה, הרי עובדה זו כשלעצמה מוכיחה שמבקש האינפורמציה עומד להסתמך עליו ולפעול לפיו, "כיון דנוטל שכר, ודאי דסמיך עליה לגמרי"



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

ה. אחריותו של הדיוט, על מסירת אינפורמציה ברשלנות, גדולה, בנסיבות מסויימות, מזו של

האומן". (הדגשות שלי – ד.פ.).

מבחני המשפט העברי לעיל, ישימים "וקונקרט" גם לעניין החבות הקונקרטית הבסיסית. במקרה דנן, אין הוכחה שנותן חוות הדעת השמאית ידע או היה צריך לדעת שהתובע סומך על חוות דעתו. הוא אף לא קיבל שכר מהתובע בעבור כתיבת חוות הדעת, וההלוואה שחוה"ד היתה אמורה להיות בסיס לקבלה, - ניתנה עוד לפני קבלת חוה"ד.

מכל מקום, אין ספק שלנתבעים – ובכך אף הנתבעים עצמם מוכנים להודות - היתה חובת זהירות קונקרטית כלפי התובע מיום 5.11.95, שהינו יום משלוח המכתב מהנתבעים לתובע בו מאשרים הנתבעים כי שווי השוק של המקרקעין הוא בסך \$5,600,000, בהתאם לגישה שמרנית, ובו מציינים הנתבעים שהתובע יכול להעמיד אשראי כנגד שעבוד המקרקעין בגבולות 70% משווי זה.

החל ממשלוח מכתב זה נוצר קשר ישיר וברור בין הנתבעים לבין התובע; וממילא מיום 5.11.95 חלה על הנתבעים חובת זהירות קונקרטית כלפי התובע שעשוי להסתמך על חוות דעתם המקצועית.

ודוק – אפילו נוצרה חוברת זהירות זו, עדיין היתה מוטלת חובת בדיקה על הבנק. לשני הצדדים לפרימו ולבנק היה ידוע, שהתקשרויות הבנק עם שמאי, והזמנת חו"ד ממנו נעשית מתוך רשימה של שמאים שיש לבנק.

פרימו – הנתבע לא היה ברשימה זו, וזה הטעם גם שתגובתו הראשונה היתה (סעיפים 18,19,20 ל- 39/נ) שאין הוא מוכן שישתמכו על חוה"ד שלו אא"כ יתקבל אישור מנהל הסניף.

במילים אחרות, פרימו שלא היה ברשימה, לא יכול היה לצפות שהתובע יסתמך על חוות דעתו, ואם "התגלגלה" כבר שומתו לידי התובע, הדבר היחיד שהוא יכול היה לצפות, זה



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

שהתובע יבדוק אותה באמצעות אנשי אמונו מהרשימה הקיימת, שכאמור, שמו של פרימו נפקד ממנה.

ה. הפרת חובת הזהירות – שאלת התרשלות

- האם הפרו הנתבעים את חובת הזהירות כלפי התובע?
 האם חוות הדעת שניתנו כללו שומות בלתי סבירות ונעשו תוך התרשלות הנתבעים?
 שאלה זו צריכה להיבחן בנקודת הזמן שבו ניתנו השומות, קרי: ביום 30.11.94, וביום 30.1.95.
- כל המכתבים שנשלחו במועדים מאוחרים יותר מהנתבעים לתובע (נ/39) מתייחסים למעשה לשומות המקוריות האמורות, ואין לראות בהם הערכת שמאי מחודשת. התובע טוען לכשלים בלתי סבירים בעריכת השמאיות הנוגעים לכמה היבטים:
- חוסר סבירות קיצוני בשמאות נוכח ההפרש הקיים בין הערך שניתן על ידי הנתבעים ליתרת השטחים לעומת הערך בו הוערכה יתרת השטחים על ידי השמאים דן אורמן ואלי תומר;
 - הוספת שווי לשטחים בגין 25% תוספת לשטח הברוטו בגין שטחי ציבור;
 - השיטה בה נערכה השומה;
 - פערים בשווי הקומה שקרויה "מפולשת";
 - הערכה שלא לפי שימושים מותרים (מחסנים/מסעדה);
 - עסקאות ההשוואה שבבסיס שומת הנתבעים.
- מנגד, טוענים הנתבעים, שהתובע לא הביא כל ראיה להוכחת העדר סבירות השומות בנקודת הזמן שבו הם ניתנו, ואילו בידם להוכיח כי שומתם היתה נכונה למועד עריכתה. נדון בתחילה בשאלה האם התובע הוכיח כי השומות לא היו נכונות למועד עריכתן, ואחר כך נבחן האם היו כשלים בלתי סבירים בעריכת השמאיות.

(1) האם התובע הוכיח שהשומות לא היו נכונות למועד עריכתן?

לטענת הנתבעים התובע לא הוכיח מה היה שוויים "האמיתי" (לדידו) של הנכסים במועדי השומות ולא טרח להציג בפני בית המשפט, ולו חוות דעת מומחה אחת, הבוחנת את תנאי שוק הנדל"ן במועדי השומות, המנתחת שוויים של נכסים דומים באותה עת, ונוקבת בשווי שונה מזה שנקבע בשומות הנתבעים.



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

במילים אחרות: טענת הנתבעים היא, שהתובע לא הוכיח כי שומות הנתבעים היו שגויות במועד בו ניתנו.

סבורני כי טענה זו בדין יסודה.

הבנק תמך את תביעתו בשתי חוות דעת מאוחרות ובלתי רלוונטיות לחלוטין לטענת הרשלנות המיוחסות לנתבעים. הראשונה מסוף יולי 1996, והשניה מסוף נובמבר 1996.

חוות הדעת של השמאי מר אלי תומר – ת/5 – מחזקת את טענת הנתבעים, או לכל הפחות אינה עומדת בסתירה לה. חוות דעת זו הוכנה לבקשת כונס הנכסים, לצורך מימוש שעבוד, ביום 21.11.96 – שנתיים לאחר מועד מתן השומה הראשונה ולמעלה משנה לאחר מכתבו המאשרר של הנתבע 2. כפי שמקפיד השמאי לציין בסוף חוות דעתו (עי' 7 לת/5), חוות הדעת נכונה ליום עריכתה, ובלשונו:

"הסכומים נכונים למועד השומה ואינם כוללים מע"מ"

למעשה אין בחוות הדעת כל התייחסות לשווי הנכס במועדים בהם נערכו שומות הנתבעים. חוות דעת זו אף תומכת בגרסת הנתבעים לגבי מצב השוק באותה תקופה בה פעל כונס הנכסים בציינה בין שאר ב"עקרונות ושיקולים בבסיס השומה" (עמוד 5 סיפא לת/5) את האלמנט של:

"החלשות שוק הנדל"ן בעיקר בכל הקשור למלאכה ותעשייה עקב היצעים גדולים וביקושים

מצטמצמים"

אף מחוות הדעת של השמאי דן אורמן ת/1 ות/2 קשה ללמוד על שווי של הנכס במועדי השומות. חוות ת/1 נכונה למועד הינתנה 25.7.96 (ר' סעיף 6.1.11 לת/1 – "עקרונות השומה - ... המצב השורר כיום בשוק המקרקעין". וכן בסעיף 7.1 "בכפוף לכל האמור לעיל, הנני שם להיום את שווי המקרקעין נשוא השומה בסכום כולל שבגבולות של \$1,800,000" [הדגשה שלי – ד.פ.]).

ת/2, המהווה השלמה של ת/1, מצויה אמירה אודות יציבות מחירים כללית באזור (סעיף 2.3):

"בתקופה זו (1/95 – 7/96) היו שינויים קטנים יחסית בשווי המקרקעין באזור התעשייה הישן

בראשון לציין (בגבולות 5%)"



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

אמירה זו אינה מבוססת על עובדות ונתונים. מר אורמן לא ביצע סקר שוק ביחס לשווי הנכס במהלך השנתיים שקדמו לחוות דעתו ולא הביא דוגמאות קונקרטיות ליציבות, כביכול, של מחירי הנדל"ן כנטען על ידו.

לא זו בלבד שאמירתו של השמאי אורמן ביחס ליציבות המחירים עומדת בניגוד מוחלט לקביעתו של השמאי מר תומר ולקביעותיהם של עדי הנתבעים, וכדלהלן, אלא שהיא נסתרת על ידי מר אורמן עצמו במהלך עדותו.

מעדותו של מר אורמן משתמעת הודאה בכך ששווי הנכס, בעת שנערכה שומתו, היה נמוך ב-50% מהסכום אותו שילמה הרקולס בפועל בעת רכישתו. אורמן אישר בעדותו (עמ' 6, ש' 20-22), שהעריך את שווי של הנכס בחודש 7/96 בסך של \$1,200 (ברוטו) ו-\$1,500 (נטו) למ"ר, בעוד שעל פי חוזה רכישת חלק מהנכס מיום 2.1.95 (מועד השומה השניה של הנתבעים) היה ערכו \$2,360 למ"ר (ברוטו) ו-\$2,950 למ"ר (נטו) (עמ' 7, ש' 4) - פי שניים מגובה שומת אורמן.

היכן אותה "יציבות המחירים" (בגבולות 5%) עליה כתב אורמן בחוות דעתו?! המשקל שיש ליתן לחוות הדעת של אורמן מתערער מסיבות נוספות.

מר אורמן לא כלל בחוות דעתו, כמתחייב, פרק תכנוני. ר' תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התשמ"ה – 1985 (ק"ת 4811 מיום 31.5.1985 [עמוד 1374]) חלק משמעותי מהאמור בחוות הדעת השניה (סעיף 2.6 לת/2) מתבסס על רשמיו של אורמן מביקורו בנכס:

"בביקורי הראשון בנכס, מס' ימים לפני מועד השומה, כל האולמות בקומת הקרקע, המרתף והגלריה היו ריקים... למיטב ניסיוני – מצב המקרקעין כפי שהיה, הראה כי לא נעשה בהם שימוש לפני הביקור שלי..."

אך בחקירתו הנגדית הודה אורמן כי הוא כלל לא ביקר במקום (עמ' 3, שורות 17-19):

"ש: אתה לא ביצעת מדידה בשטח?"

ת: לא זכור לי. חישבתי את השטחים לפי התוכניות. לפי מה שאני רואה אצלי במסמכים, אני

לא ביקרתי במקום..."

עינינו הרואות כי עד התביעה המרכזי להוכחת טענת הרשלנות, מר אורמן, למעשה מעולם לא ביקר בנכס שאת שווי הוא אמור להעריך.



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

עובדה זו, המתמיהה לכשעצמה, מותירה ספקות רציניים באשר למהימנותו של מר אורמן ובאשר למשקל שיש לתת לחוות דעתו.

יתירה מזו: בניגוד לנאמר בסוף חוות דעתו ת/2 כי "אין לי עניין פרטי בנכס", הרי שלמר אורמן היה עניין בשומה מכיוון שהיה לו קונה אותו הציג בפני הבנק, כמבואר בעדותו של אידלסון, שכהן קקצין אשראי בכיר במחלקת האשראי בהנהלה הראשית של הבנק בין השנים 1991-2002, אודות נסיבות הכנת חוות דעתו של אורמן (עמ' 148 ש' 31 עד עמ' 149 ש' 2-1):

"ש: אתה פנית לשמאים דן ותומר כדי שיערכו שומות לנכסים האלה?

ת: כן. הם מופיעים ברשימת שמאי הבנק. היות והיה מדובר במכירת הנכס ודן (אורמן – הערה שלי ד.פ.) נתן הערכת שמאי ואמר שיש לו קונה, אני לשם זהירות ביקשתי גם מהשמאי השני להעריך את זה...".

לעניין זה ראוי להוסיף, שאף על פי שמר אורמן אישר בעדותו את פערי השווי הנ"ל, שהצביעו על ירידה של 50% בין מועד הרכישה לבין מועד השומה שלו, הוא סרב בחקירתו הנגדית להודות בכך וטען שאם היתה ירידה היא היתה רק בהיקף של 5% (ר' עמ' 7, ש' 7); ובמענה לשאלת ב"כ התובע אשר ביקש ממנו, בחקירתו החוזרת, להסביר את סירובו, הודה מר אורמן במקצת ואישר כי "אולי הגיע ל-10%..." (עמ' 8, ש' 14).

הנה כי כן, קשה להיבנות מחוות דעתו של אורמן, שהיתה נכונה ליולי 1996, שנערכה מבלי שהשמאי ביקר בנכס, שנערכה ללא בדיקה של ההיבטים התכנוניים, שהופרכה בחקירה הנגדית, שסתרה את חוות הדעת של השמאי תומר (שהובא מטעם התובע) ואשר שונתה בהינף יד על ידי נותנה (הכפלה מ-5% ירידת ערך ל-10%).

התובע טוען שלא הובאו כל ראיות ממשיות מצדם של הנתבעים לכך שחלה התדרדרות כללית שכזו במחירי הנדל"ן בארץ ו/או באזור ראשל"צ מאז עריכת השמאויות בשלהי שנת 94 ותחילת 95 ו/או מאז מכתביו לבנק שנה לאחר מכן ועד למועד השמאות של דן אורמן בחודש יוני 96. אף אם צודק התובע והנתבעים לא הביאו ראיות ממשיות – וכאמור להלן לנתבעים ראיות חזקות לכך - הרי שנטל ההוכחה בעניין זה רובץ על שכמו של התובע, שהרי "המוציא מחברו - עליו הראיה".

בע"א 355/80 אנסימוב בע"מ נ. טירת בת שבע בע"מ פד"י (2) לה(2) עמ' 800, בעמ' 808 נקבע על ידי כב' השופט ברק (כתוארו אז):



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

"הוכחת הנזק היא תנאי הכרחי אך לא מספיק לקביעת הפיצוי. כשם של הנפגע להוכיח את הנזק שנגרם לו, כך מוטלת עליו החובה להוכיח את הנתונים העובדתיים, מהם ניתן להסיק את הפיצוי, דהיינו, את הערך הכספי של החזרת המצב לקדמותו. נפגע אינו יוצא ידי חובתו בהוכחת הנזק, אלא עליו להניח אף תשתית עובדתית לקביעת שיעור הפיצוי. אין להשאיר ענין אחרון זה לאומדנו של השופט... כשם שמידת הנזק אינה ענין שנקבע על פי אומדנא דדיינא כן ענין הפיצוי אינו נקבע לפי אומדנה דדיינא".

ובהמשך בעמ' 809 :

"על כן, באותם המקרים, בהם - לאור טבעו ואופיו של הנזק - ניתן להביא נתונים מדויקים, על הנפגע התובע לעשות כן, ומשנכשל בנטל זה, לא יפסק לו פיצוי. לעומת זאת, באותם מקרים אשר בהם - לאור טבעו ואופיו של הנזק - קשה להוכיח בדייקנות ובוודאות את מידת הנזק ושיעור הפיצויים, אין בכך כדי להכשיל את תביעתו של הנפגע ודי לו שיביא אותם נתונים, אשר ניתן באופן סביר להביאם, תוך מתן שיקול דעת מתאים לבית המשפט לעריכת אומדן להשלמת החסר".

כאן המדובר בשווי נכס שניתן להוכיחו על ידי חוו"ד שמאי, שכפי שגם התובע סבר. ברם, נראה שלא צלח הדבר בידי לאור הסתירות בין שתי השמאויות. התובע לא הראה מה היה שווי הנכסים של הרקולס במועד עריכת השומות בידי הנתבעים. במילים אחרות: התובע לא הוכיח שהשומות שניתנו בידי הנתבעים לא היו נכונות למועד עריכתן.

(2) האם היו כשלים בלתי סבירים בעריכת השמאויות?

התובע טוען להבדלים קיצוניים בשמאויות, ואקדים ואומר שטוען זה לא הוכח. חוות הדעת מטעם התובע מתייחסות לתקופה מאוחרת, ואילו הנתבעים הציגו את חוות דעתן של השמאי עדי צביקל (נ/46), לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, אשר בחן את שווי הנכס בנקודת הזמן בה הוערך על-ידי הנתבעים וקבע (עמ' 9) כי:

"היחידות נשוא השומה שווקו בתחילת שנת 1994 ובתחילת שנת 1995, שנים שאופיינו בפריחה כלכלית ובצמיחה. מדינת ישראל נהנתה בתקופה זו מציפיות גבוהות להתקדמות



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

משמעותית בתהליך השלום... בענף הנדל"ן היה באותן שנים ציפיה לעליית מחירים, עסקאות שנערכו הושפעו מכך והמחירים נסקו כלפי מעלה... תנופת בניה מאסיבית איפיינה ערים רבות ובכללן העיר ראשון לציון שהפכה בשנים אלו לאחת הערים הגדולות בשפלת החוף.... לאור זאת, ניתוח השווי ראוי שייבחן לאור הציפיות ועליית המחירים שתוארו לעיל, וזאת להבדיל משפל מתמשך שקיים בשנים האחרונות בשוק הנדל"ן" (הדגשה שלי – ד.פ.).

בחקירתו הנגדית (עמ' 251, שו' 119 ואילך) הדגיש מר צביקל, כי:

"השוק עלה, עד סוף 1995 השוק היה במגמת עליה מאוד ברורה, שוק אחר, שוק של ביקושים, שוק שכולם רצו לקנות קרקעות, כולם חשבו על איך להיות מזרח תיכון חדש והמחירים עולים ועולים. בסוף 95 תחילת 96 המגמה השתנתה, נשברה וכל הסיפור, כל המשחק הוא משחק אחר בשוק הנדל"ן".

נתונים אלו עולים בקנה אחד עם עדויות אנשי הבנק אודות מצב הנדל"ן בשנים 1994-1995 (ר' עדותו של מר קלינגר, מנהל הבנק, ש"זו הייתה תקופה של פרוספיריטי בענף הנדל"ן" [עמ' 14, שו' 9-8], וכי "אני מסכים שבאותה תקופה שוק הנדל"ן היה בגאות" [עמ' 47, שו' 23-24]. ר' גם עדותו של מר אידלסון אשר העיד כי "אל תשכח שאנחנו נמצאים בתקופה שבהם הנכסים מחירים עולה כל הזמן" [עמ' 113, שו' 15-16]).

מר צביקל העריך את שווי הנכס במועד מתן השומות בסכום של \$4,950,000. מכיוון שנטען כנגד נתבע 2 ששומתו הסתמכה גם על חוזה שכירות שבדיעבד התברר שהיה פיקטיבי, מר צביקל התבקש שלא להתבסס על חוזה זה וערך את שומתו בהסתמך על גישת ההשוואה. משנשאל מה הייתה יכולה להיות השפעתו של אותו חוזה שכירות על שומתו השיב כי (עמ' 11 לנ/46):

"תחת הנחה שחוזה זה משקף דמי שכירות ראויים לשימוש לטווח הארוך, היה בו לבד, כדי להצביע על יתרון כלכלי נוסף המשפיע על שווי הנכס בהיקף שווי של מאות אלפי דולרים".

נמצא אפוא, שלו היה מובא בחשבון גם חוזה השכירות האמור, היה מר צביקל מעריך את הנכס בשווי גבוה יותר.



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

יודגש כי קביעתו של מר צביקל לא עורערה או נסתרה, למרות שנחקר ארוכות על חוות דעתו. נמצא, אם כן, כי שומת הנתבעים בסך \$5,600,000 הייתה סבירה במועד בו ניתנה.

אף טענתו של התובע בדבר רשלנות, כביכול, של הנתבעים בנוגע להערכת שטחים ברוטו ולא נטו נסתרת מדברי השמאים שהובאו מטעם התובע עצמו. מר תומר התייחס לשטחי ברוטו בחוות דעתו ת/5; ומר אורמן הודה, בחקירתו הנגדית (עמ' 6, שו' 13), כי גם בחוזה המכר תואר בשטחו ברוטו וכי גם "דמי הניהול משתלמים לפי שטח ברוטו". אמור מעתה, מה הטעם בחוות דעת שמאי שתתייחס לשטח הנכס נטו?

טענת התובע כנגד השיטה בה נערכת השומה, נסתרת מעדותו של מר צביקל אשר לא ראה כל פגם בשיטת השומה של הנתבעים ואף העיר כי "אז כמקובל אני מניח שהשומה הזאת חובקת בתוכה כל מיני שיטות הערכה" (עמ' 246, שו' 22-23; עמ' 247, שו' 7).

שאר טענות התובע בדבר רשלנות, כביכול, של הנתבעים נוגעות לשווי הקומה המפולשת, הערכה שלא לפי שימושים מותרים, עסקאות ההשוואה. אף כאן התובע לא הוכיח התרשלנות מצד הנתבעים, לא הביא ראיה לכך שהשומות הן בלתי סבירות, ולא הסביר מהי הדרך הנכונה בה היה על הנתבעים לצעוד. התובע הוא הנושא בנטל ההוכחה, ולא הוא לא עמד בנטל זה. אשר על כן אני קובעת כי לא הוכחה כל התרשלנות מצידם של הנתבעים.

1. היש קשר סיבתי בין השומות לנזק - או שאלת ההסתמכות

אף על פי שהכרעתי שלא היתה התרשלנות מצד הנתבעים, ודי בכך לכאורה כדי לדחות את התביעה, אזי לצורך שלימות התמונה, בכל זאת אדון בשאלת ההסתמכות. אף ביחס לשאלת הסתמכות נקודת הזמן אליה מיוחסת לנתבעים רשלנות הינה מיום ששלחו את המכתב לתובע, היינו מיום 5.11.95 ואילך, שכאמור לעיל הינו גם היום שממנו ואילך חבים הנתבעים חובת זהירות קונקרטיית.



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

בניגוד לעמדת התובע בסוגיה זו, הוכח בראיות מוצקות שהתובע העניק לחברת הרקולס אשראי נדיב ללא קשר לשומות.

מהתפתחות האשראי בחשבון הרקולס נלמד בבירור העדר זיקה בין האשראי לבין השומות. ביום 21.4.94, כ-7 חודשים טרם עריכת השומה הראשונה אישר התובע להרקולס מסגרת אשראי של 4,750,000 ₪ וכן סך של \$1,300,000 (ר' נ/24). יודגש כי באותה עת לא הייתה בידיו בטוחה מוחשית לאשראי רחב היקף זה ולא הייתה בידיו חוות דעת של שמאי. אף מנהל התובע העיד בעניין זה ש"אנחנו נהגנו לתת אשראי להרקולס לפני רכישת הנכס המדובר" (עמ' 18, שו' 22).

ביום 15.12.94 מסגרת האשראי של הרקולס הייתה כבר \$4,030,000 (ר' נ/2), מתוכה ראה התובע בסך של \$2,300,000 כמובטח ע"י הנכס (סעיפים 5 ו-7 לנ/2). ביום 21.3.95, אף הוא לפני היום שבו קמה חובת הזהירות של הנתבעים כלפי התובע, העניק התובע להרקולס אשראי בהיקף עצום של \$5,165,000, מתוכו ראה התובע בסך של \$3,450,000 כמסתמך על הנכס (ר' סעיפים 5,6 ו-9 לנ/16). כל זאת נעשה בתקופה שלפני מכתבם של הנתבעים מיום 5.11.95. ומה ארע לאחר מכן?

ביום 6.12.95 ביקשה הרקולס הגדלת המסגרת ל-\$6,330,000 ואושרה הגדלה ל-\$5,215,000 בלבד (ר' נ/22). ההסתמכות על הנכס למסגרת מומלצת זו היתה – \$2,935,000 בלבד (ר' סעיף 6 לנ/22 בעמודה השמאלית).

עינינו הרואות, שנותרה אותה מסגרת, פחות או יותר, שאושרה במרץ כנ"ל. נמצא אפוא, שלא זו בלבד שלא ניתן אשראי נוסף בהסתמך על השומות, אלא שההסתמכות על הנכס כבטוחה לא רק שלא גדלה, אלא שהופחתה. תמונת המצב המתוארת לעיל עולה ממסמכי התובע ומצביעה על העדר קשר סיבתי בין שומות הנתבעים שההתייחסות של התובע אליהן הייתה לכל המוקדם ביום 5.11.95, לבין נזקי התובע הנטענים.

למסקנה זו הגיע גם המומחה מר מנחם פירט, לשעבר סמנכ"ל בכיר, משנה למנכ"ל והממונה על ענייני אשראי בבנק איגוד לישראל בע"מ, שקבע בחוות דעתו, שלא נסתרה, כי: "הבנק לא נתן לחברת הרקולס אשראים בהסתמך על מסמכי השמאי פרימו" (עמ' 3 לנ/45).

וכן העיד כי:



בתי המשפט

א 000054/98

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

"לא למותר לציין, שהאשראי בשני במקרים ניתן לפני ששומות פרימו נערכו, ואילו חלק ניכר מהאשראי לרכישה השניה אף ניתן ע"י הבנק להרקולס כמימון ביניים עוד לפני תאריך הרכישה הנקוב בחוזה הרכישה" (עמ' 10 לנ/45 למטה).

אשר על כן אני קובעת שבנוסף לאמור לעיל גם לא הוכח קשר סיבתי בין שומות הנתבעים לבין נזקי התובע.
לאור קביעתי האמורה מתייתר הצורך לדון בטענת הנתבעים לרשלנות מכרעת של התובע, ולתרומתו לגיבוש הנזק וניתוק הקשר הסיבתי.

ז. סוף דבר

התובע לא הוכיח את יסודות עוולת הרשלנות. לא הוכח שהנתבעים חבו כלפיו בחובת זהירות קונקרטיית לפני יום 5.11.95, לא הוכח ששומות הנתבעים היו בלתי סבירות במועד הינתן ולא הוכח קשר סיבתי בין השומות למתן האשראי להרקולס.
לאור כל האמור אני דוחה את התביעה.
התובע ישא בשכ"ט עו"ד בסך של 240,000 ₪ + מע"מ – הסכום ישא ריבית והצמדה כדין. הנתבעים זכאים גם להוצאותיהם, אותם ישום הרשם.

ניתן היום 20/6/2005, בהיעדר.

המזכירות תמציא עותק פס"ד זה, בהמצאה כדין, לב"כ הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת