

בתי המשפט

א 202792/02		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
24/08/2005	תאריך:	כב' השופטת ניב ריבה	

בעניין: 1. הבית ברח' לוינסקי 113 תא בע"מ
 2. שולדר יצחק
 3. שולדר אהרון
 נ ג ד

הנתבעות 1. עיריית תל-אביב
 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א

נוכחים: ב"כ התובעים עו"ד אורי חן
 ב"כ הנתבעות עו"ד אסולין

פסק דין

1. התובעים הינם חברה קבלנית (להלן: "תובעת 1") ומנהליה, אשר רכשו מקרקעין בתל אביב. קודם לרכישת המגרש פנו התובעים לעיריית תל אביב (להלן: "הנתבעת 1"), באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הנתבעת 2") וביקשו מידע אודות חלקת המקרקעין (להלן: "החלקה"). לטענתם, התבססו על המידע שקיבלו מהנתבעות עובר לרכישה. בדיעבד, הסתבר כי מתוך שטח של 239 מ"ר- הופקעו 40 מ"ר. התובעת 1 טוענת כי האינפורמציה שקיבלה מהנתבעות הסבה לה נזק. שיעורו של הנזק, כגודל הרווח שנמנע ממנה, לטענתה. בשל האמור לעיל הוגשה תביעת התובעים כנגד הנתבעות, בסכום של 498,000 ₪. לצורך הנוחות לא יבחין פסק הדין בין הנתבעות, אשר יכוננו להלן "הנתבעת", כפי שעשו גם הצדדים בסיכומיהם.

2. **טענות הצדדים**

א. התובעים

לטענת התובעת 1, החלו מנהליה לנהל, בתחילת שנת 1995, מו"מ לרכישת החלקה הידועה כחלקה 79 גוש 6946 מידי בעליה. על פי נסח הרישום של לשכת רישום המקרקעין היה שטחה 239 מ"ר. ב 24.5.95 פנה התובע 2 למינהל ההנדסה של הנתבעת וביקש לקבל דף מידע אודות זכויות הבניה בחלקה.

3. ב 25.5.95 חתם מר דניאל לס, מנהל מחלקת שרותי בניין ערים, אגף תכנון ובנין ערים של הנתבעת על דף המידע ושלחו לתובע. (להלן: דף המידע).

4. על פי הנתען, פנה התובע 2 בשנית, ב 13.7.95, הפעם טלפונית, וקיבל אישורה של פקידת אותה מחלקה כי לא חל כל שינוי בזכויות הבנייה, וכי הוא יכול להסתמך על מצב הזכויות המפורט בדף המידע לצורך התקשרות בעסקה הנוגעת לאותו מגרש.

5. התובעים 2,3 (אשר טרם ייסדו באותה עת את התובעת 1), פנו אל שמאי המקרקעין מר עודד האושנר, אשר התבקש לבחון את כדאיות העסקה מבחינה כלכלית. השמאי נתן לתובעים 2,3 חוות דעת, המתבססת אף היא על דף המידע שניתן על ידי הנתבעת. השמאי, כקודמיו, קיבל את אישורו של נציג מנציגי הנתבעת כי לא חל שינוי במצב זכויות הבנייה בחלקה- קודם שנתן את חוות דעתו.

6. ביום 16.8.05 התקשרה התובעת 1, חברה בהקמה, עם בעלי המקרקעין ורכשה את החלקה בסכום של \$ 250,000. לצורך ההתקשרות נטלו על עצמם התובעים התחייבויות שונות, הן בדרך של משכנתא מבנק דיסקונט למשכנתאות ו/או הלוואה מאותו בנק לצורך ליווי פיננסי של פרויקט הבנייה.

7. לטענת התובעים התבססו הלווים והמלווים כאחד על שווי העסקה וכדאיותה הכלכלית כפי שנקבעו על סמך המידע שנכלל בדף המידע אשר ניתן על ידי הנתבעת.

8. לאחר הרכישה, פנו התובעים לאנשי מקצוע לתכנון הפרויקט. בין היתר פנו למודד ולאדריכל. ב 4.9.95 הגישו בקשה נוספת למידע, לרבות מפה מצבית, לצורך הכנת בקשה להיתר בנייה לפרויקט. ב 2.10.95 ערכה הנתבעת "טופס ריכוז אישורים לתיאום תכנון." (להלן: דף המידע השני). התובעים טוענים כי מאותו מידע למדו לראשונה על קיומה של הפקעה במקרקעין לטובת הציבור בשטח של 40 מ"ר.

9. התובעים טוענים כי על מנת להקטין את נזקם הנובע מהתרשלות הנתבעת, פנו אל נציגיה, מר דניאל לס, עורך דף המידע, מר טננבוים, סגן מנהל במינהל ההנדסה ומר צפריה, אדריכל. לגרסתם, הציעו להם הנציגים ניצול מירבי של אחוזי הבנייה בחלקה.

לשיטת התובעים, אין להתרשם מהצעות נציגי הנתבעת משום שהגדלת נפח הבנייה הוא הליך מקובל, ניתן כדבר שבשגרה ואין בו כדי להמעיט את הנזק. עוד נטען על ידם כי נאלצו לקבל את ההצעות, לשנות את תכניות הבנייה המקוריות שלהם ולהגיש בקשה חדשה להיתר, מצומצמת בהיקפה, וכל זאת על מנת לצמצם הוצאות ונזקים, לאחר שהבנק המלווה ובנק נוסף שאליו פנו עקב התעכבות הפרויקט, החלו להפעיל עליהם לחצים מלחצים שונים.

10. התובעים הגישו חוות דעת של שמאי מטעמם אשר קבע כי חרף הניצול המרבי של אחוזי הבנייה בחלקה, נפגעה רווחיות הפרויקט בסכום של \$ 142,000, בין היתר משום שלא ניתן היה לבנות קומת מסחר במלוא פוטנציאל הניצול, כן נגרמו להם הוצאות מימון בנקאי מיותרות בסכום של \$ 25,000. התובעת 1 טוענת כי כתוצאה מהסתבכות הפרויקט נקלעה החברה לקשיים ולמקרקעין מונה כונס. זוהי גם הסיבה שבגינה המתינה תביעה זו זמן רב עד להגשתה.

ב. הנתבעות

11. הנתבעת טוענת, בראש ובראשונה וכטענה מקדמית, כי התובעים החמיצו את ההזדמנות ואיבדו את הזכות להגיש את התביעה עקב התיישנותה. לגבי דידה, המועד הקובע להיווצרות עילת התביעה (המוכחשת), הינו, המועד בו ניתן דף המידע, 5/95, בעוד שכתב התביעה הוגש ב 19.9.02. לגופו של עניין טוענת הנתבעת

כי לא התרשלה כלפי התובעים שכן סיפקה להם בדף המידע את פירוט התכניות החלות על הנכס.

לגרסתה, צוין שם בסעיף 3: "תכניות מאושרות ג' אף' ע' 1375 ו-219". תכנית 1375, מכוחה בוצעה ההפקעה, ואשר הופקדה ב 24.12.70 וקיבלה תוקף ב 26.3.02, מצויה בגנזך תכניות בניין עיר, הפתוח לעיונו של הציבור הרחב, לרבות התובעים.

12. זאת ועוד, לטענתה, יש להבחין בין דף מידע כדוגמת זה שניתן על ידה ואשר עלותו נמוכה והוא אמור לספק לאזרח מידע כללי וראשוני בלבד, שאין להסתמך עליו מבלי לערוך בדיקות נוספות, לבין דף מידע הנדרש להיתר בניה- הכולל מסמכים נוספים, לרבות מפה מצבית, אשר בצירופה, ניתן לסמן על גביה קווי בניה, חיבור למערכת הביוב, המים התיעול, הפקעות, סימון דרכים ועוד.

13. הנתבעת טוענת כי במבט זהיר בדף המידע ניתן היה לגלות כי "ישנן הגבלות נוספות על פי וועדת תכנון". אשר יינתנו על ידה בעת הגשת בקשת היתר הבנייה, אולם למעט אילו "אין נתונים נוספים מיוחדים מעבר לתכנית החלות".
לשיטתה של הנתבעת, משמעות הדבר הינה כי "בתכניות החלות אשר מפורטות בסעיף 2 לדף המידע ובכללן תכנית ההפקעה מספר 1375, ישנם נתונים באשר להגבלות בנייה בתכנית, ולפיכך היה על התובעים ו/או מי מטעמם, לרבות האדריכל והשמאי, לערוך בדיקה בתכנית החלות, אשר פורטו בדף המידע, בכדי לקבל תמונה ברורה באשר למגבלות הבנייה ועוד, בדיקה אשר הייתה מגלה את מצב החלקה לאשורה לרבות ההפקעה הקיימת".

14. עוד נטען, כי אילו היו התובעים מבקשים את ה"מידע הנדרש להיתר", לפני חתימת ההסכם, והיו מצרפים את המפה המצבית, הייתה הנתבעת מסמנת עליה את ההפקעה ואז היו התובעים מגלים את קיומה קודם לרכישת המקרקעין. הנתבעת טוענת כי התובעים הם שהתרשלו בכך שלא עשו את כל הבדיקות הנדרשות, התרשלות רבתי עד כדי איון התביעה כולה, ככל שקיימת עילתה.

15. השמאי חיים בן ארי מארי-גולד בע"מ, חברה לייעוץ, שמאות ותכנון במקרקעין, מטעם הנתבעת, נתן חוות דעת בה קבע כי צורתה הבלתי רגולרית של החלקה אינה מאפשרת מימוש מלוא זכויות הבניה, גם אילו לא הופקעה ממנה רצועת הקרקע להרחבת הדרך. השמאי אף התייחס לחוות הדעת השמאית אשר הוגשה על ידי התובעים. לשיטתו, עולה מתוך חוות הדעת של השמאי יובל אורקין כי מתוך מיקומם של חדר המדרגות והמעלית ניתן ללמוד, כי התובעים לא היו מעוניינים לנצל את מלוא שטחי הבניה שיכלו לממש בקומה הראשונה, ככל הנראה עקב ביקוש מועט למסחר בקטע זה של הרחוב. השמאי בן ארי חולק על קביעת השמאי אורקין בכל הנוגע לערך זכויות הבניה בכל הקומות. לשיטתו, המתבססת על השכרת נכסים באותו אזור, זכויות בניה בקומת קרקע אינן שוות \$2,250 למ"ר כנטען, אלא \$700-800. קומה מעל עמודים שוויה איננו \$350 למ"ר, אלא \$200 בלבד, ומרתף מוערך על ידו ב\$75 למ"ר, בניגוד ובשונה מ\$150, כפי שנקבעו על ידי השמאי מר אורקין.
לטענת מר בן ארי, נזקם של התובעים עולה, לכל היותר, לכדי \$18,600

דיון

16. המחלוקת שבין הצדדים הינה משפטית. לפיכך, לא נחקרו העדים על תצהיריהם אלא הוגשו סיכומים, לרבות סיכומי תשובה. ולהלן הכרעתי:

17. התיישנות

התביעה הוגשה למעלה משבע שנים לאחר קבלת דף המידע מהנתבעת. לכאורה, עקב כך, איבדו התובעים את זכות הגישה לערכאות, אלא שנטען על ידם כי גילו את דבר ההפקעה רק בעת שקיבלו את דף המידע השני. הבקשה לאותו דף מידע מספרה 95-1725 והיא הוגשה על ידי האדריכל מדנס ב 5.9.95. אליה התלוותה המפה המצבית אשר סומנה על ידי הנתבעת. על המפה, הנושאת את חותמת יום 12.9.95 נרשם כי כבר עברה בשש מחלקות, אולם טרם אושרה על ידי שתי מחלקות נוספות- (נספח 5 לחו"ד בן ארי).

טופס ריכוז האישורים לתאום תכנון (צורף לסיכומי התובעים) נערך על ידי מחלקת רישוי בניה ביום 2.10.95 והוא מתייחס לבקשת המידע הנ"ל שמספרה 95-1725.

הנני רואה את מועד דף המידע השני כמועד בו נודע לתובעים אודות ההפקעה.

כתב התביעה הוגש ב 19.9.02, מספר ימים קודם לחלוף תקופת ההתיישנות. הנני מקבלת טענת התובעים כי במקרה דנן יש להחיל הוראת ס' 8 לחוק ההתיישנות תשי"ח-1958 לפיו, מקום שנעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, יחל מרוץ ההתיישנות במועד בו התגלו לו עובדות אלו. מכאן, שטענת ההתיישנות נדחית.

18. לגופו של עניין יש לבחון מהותן של הבקשות השונות המוגשות לעיריה, מהי חובתה של האחרונה והאם עמדה בה.

סימן ו' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 עוסק בהכנת תוכניות מתאר, הפקדתן, הגשת התנגדויות עליהן וכיוצ"ב. בקשת המידע נושא דיון זה הינה בקשה אשר הוגשה על פי ס' 119א', המצוי בסימן ו' לאותו החוק שזה לשונו:

" 119א. חובת מסירת מידע (תיקון: תשמ"ח)

ועדה מקומית תמסור, בכתב, לכל מעוניין בקרקע, לפי בקשתו, תוך שלושים ימים, מידע בדבר התכניות הנוגעות לקרקע, בין שהן תקפות, מופקדות או שפורסמה הודעה על הכנתן לפי סעיף 77 וכן תנאים לפי סעיף 78 החלים על הקרקע, אם נקבעו תנאים כאמור; הועדה תמסור גם מידע בדבר חבות בתשלום היטל השבחה. "

19. תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע) תשמ"ט-1989 מתייחסות אל בקשה עפ"י סעיף 119א' הנ"ל כדלקמן:

"בקשה למתן מידע (תיקון: תש"ן)

בקשה למתן מידע לפי סעיף 119א לחוק תכלול את תיאור הקרקע שעליה מבוקש המידע, בדרך שתאפשר לוועדה המקומית לזהותה, ואת מהות המידע המבוקש.

2. מהות המידע המבוקש

(א) על קרקע שבמרחב התכנון של הועדה המקומית ניתן לבקש מידע בדבר

(1) שטחה של קרקע שאינו מיועד לצרכי ציבור, בדרך הפקעה או בדרך אחרת, לפי כל תכנית, וזאת ברמת הדיוק של המסמכים הנמצאים במשרד הועדה המקומית;

(2) יעודה של הקרקע והשימושים המותרים בה לפי כל תכנית, לרבות כל החלופות של יעודים ושימושים אלה;

(3) זכויות הבניה לפי כל תכנית, לרבות כל החלופות שבתכנית;

(4) מגבלות בשימוש בקרקע הנובעות מהוראות התכנית לענין מסלולי טיסה או הבטיחות בה או לענין מניעת מפגעי רעש או מפגעים סביבתיים אחרים; (5) מגבלות בשימוש בקרקע הנובעות מהוראות תכנית לחלוקה מחדש כאמור בסימן ז' לפרק ג' בחוק.

(ב) לענין תקנה זו, "תכנית" - לרבות תכנית שהופקדה.

(ג) אין בהוראות תקנה זו כדי לגרוע מחובת הועדה המקומית למסור מידע נוסף לפי סעיף 119א לחוק.

20. הנתבעת טענה כי בבקשה הראשונה נתבקשו זכויות הבניה ותו לא. יום למחרת ענתה הנתבעת:

"בתשובה למכתבך הנ"ל מצ"ב דף מידע על זכויות הבניה בחלקה הנדונה".
דף המידע, המכונה ע"י הנתבעת כ"מינימליסטי", נושא 8 עמודים. בפרק הראשון, תיאור הקרקע. הפרק שלאחריו, הרלוונטי לעניינינו, הוא: "תוכניות הנוגעות לקרקע".

בתחילה מובאות התכניות המאושרות ולאחריהן, תכניות בתהליך. בפרק התכניות המאושרות, נרשמו הגדרותיהן של 5 תוכניות, עם פירוט תאריך ההפקדה ומתן התוקף לתכנית.

אין חולקין על כך שהתכנית 1375 שמכוחה בוצעה ההפקעה, מפורטת שם.

21. הנתבעת טוענת כי לא דומה בקשה זו, על פי ס' 119 א'- לבקשה להיתר, אשר הוגשה על יד התובעים ב-9/95 ואשר ממנה, ובמיוחד מהמפה הטופוגרפית שצורפה אליה, למדו על ההפקעה.

הבקשה להיתר הוגשה על פי ס' 145 לחוק התכנון והבניה.

22. בסעיף 3 לכתב ההגנה נטען כי "משפנו התובעים לקבל את כל המידע הרלוונטי, ובכלל זאת בדיקת התכניות החלות על המגרש, הכנת מפה מצבית ודף מידע

להיתר (ההדגשה במקור), קיבלו התובעים את אותו מידע אשר לגביו הם טוענים כי פגע בשווי הנכס...משבחרו התובעים לרכוש את הנכס, לטענתם, על בסיס פירווי מידע חלקיים מבלי לבצע את כל הבדיקות הנדרשות ומבלי לטרוח לבדוק את התכניות החלות על המגרש ולקבל דף מידע להיתר, אין להם להלין, אלא על עצמם".

23. על פי תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר) תשנ"ב 1992 (א1) "הרוצה להגיש בקשה להיתר לעבודה או לשימוש, ימציא למהנדס הועדה בקשה לקבלת מידע שפרטיו דרושים לענין ההיתר; הבקשה תוגש בטופס שפרטיו ונספחיו נקבעו בתקנות";

תקנה 2 קובעת כי: "א) בקשה לקבלת מידע להיתר לפי סעיף 145(א1) או לפי סעיף 158טו לחוק תוגש על גבי טופס שבתוספת ותצורף לה מפה מצבית כמפורט בתקנות הבניה".

מלשונם של הסעיפים למדנו כי הגשת הבקשה למידע, כמו גם הגשת המפה המצבית, הינם תנאי בלתו אין לקבלת היתר הבניה, ואין בינם ובין מתן אינפורמציה לאזרח ולא כלום.

מכאן, שדרכו של אזרח לקבל אינפורמציה על מקרקעין הנמצאים בתחום סמכותה של הרשות, הינה לפנות בבקשה למידע על פי סעיף 119 א' לחוק.

24. לא מצאתי בין מסמכי בי-דין ונספחיהם את המכתב, או הבקשה שעליה ניתנה התשובה נושא הדיון. אניח, כי אכן נתבקשו בו זכויות הבניה בחלקה, כפי שנטען ע"י הנתבעת ולא הוכחש על ידי התובעים.

גם בבקשה מיום 5.9.95 לקבלת דף המידע השני, להיתר הבניה, על פי סעיף 145 לחוק, התבקש המבקש להגדיר "פרטים על המבנה המבוקש". עורך הבקשה ביקש גם בפעם זו "זכויות בניה" ולא תכניות החלות על החלקה.

אינני מייחסת חשיבות כה רבה למהות הבקשה, כפי שנטתה לעשות הנתבעת. לטעמי, התשובה היא הנותנת, תהא השאלה אשר תהא.

ממה נפשך, אם התייחסה הנתבעת אל פניית התובע 2 כאל בקשה למידע על "זכויות בניה" בלבד, מדוע נתנה כל אינפורמציה החורגת מן השאלה. מעת שהורחבה התשובה, עליה להיות מדויקת, כזו אשר ניתן להסתמך עליה.

25. שאלת השאלות, האם די במידע שנתנה הנתבעת, ובלשון אחר- האם התרשלה. סבורתני כי התשובה לשאלה- חיובית. ראשית יש לבחון קיומן של חובות זהירות, מושגית וקונקרטי של הנתבעת כלפי התובעים.

בפסק הדין ע"א 209/85 עיריית קרית-אתא נ' אילנקו בע"מ מב (1) 190, נקבע כי ניתן, מבחינת מדיניות משפטית, לחייב רשות בנזיקין בגין מסירה רשלנית של מידע בלתי נכון לאזרח, כאשר האחרון מסתמך על המידע הלקוי, פועל על פיו וניזוק כלכלית. ונכתב שם כדלקמן:

" האם קיימת חובת זהירות מושגית בין המערערים למשיבה, ובמלים אחרות, האם רשות ציבורית, באמצעות עובדיה, חבה לאזרח, הפונה בבקשה לספק לו אינפורמציה המצויה בידיעתה ובשליטתה של אותה רשות, חובת זהירות, אשר לפיה יש לנהוג זהירות סבירה באספקת האינפורמציה המבוקשת, דהיינו למסור מידע מדויק ומהימן?

עמדתי היא, כי יש להשיב בחיוב על שאלה זו. אף אני סבור, כי החובה לנהוג זהירות סבירה באספקת אינפורמציה רחבה מן החובה המוטלת על בעל מקצוע או בעל מיומנות מיוחדת לנהוג זהירות סבירה, כשהוא פועל בתחומי מקצועו או מיומנותו. השליטה על מידע, אשר לציבור הרחב עניין בו, איננה אך ורק נחלתם של בעלי מקצוע, ומסירת מידע אינה נעשית רק גב הפעלת מיומנות מקצועית. בחברה מודרנית נצבר ונאגר מידע, לתועלת הציבור, בידי גורמים שונים - רשויות ציבור או גופים פרטיים. תהליך זה של איסוף המידע ושימורו יכול שייעשה אגב מילוי תפקידיהם של אותו גוף או של אותה רשות, בצורה שוטפת, ויש שעיקר תכליתו של אותו גוף או של אותה רשות היא איסוף מידע, שימורו ואיחזורו. מקום שנעשית פנייה לקבלת מידע לגורם, אשר בשליטתו מאגר אינפורמציה של ציבור עניין בה, וזאת בנסיבות בהן מספק המידע, כאדם סביר, יכול לצפות, כי מבקש המידע יסמוך על אותו מידע ויפעל על פיו, הרי אז חייב מספק המידע לנהוג זהירות סבירה באספקת המידע המבוקש. מה הן הנסיבות שלגביהן ייאמר, כי ההסתמכות הייתה סבירה וכי מוסר המידע היה צריך לצפות? כל ניסיון להשיב תשובה גורפת לשאלה זו נדון לכישלון. התשובה משתנית, כמובן, מעניין לעניין; ...עד כמה שהדבר נדרש לצורך מתן התשובה, וכיצא באלה נסיבות. בלשון עממית נאמר, כי לצורך ביסוסה של הסתמכות סבירה, יש לפנות לאדם "הנכון" ולהפנות אליו את השאלה "הנכונה".

הפרתה של חובת הזהירות שתוארה תגרור אחריות ברשלנות בנזיקין כלפי חוג האנשים, אשר היה צפוי וידוע, בעת מתן האינפורמציה, כי יסתמכו עליה, ובגובה הנזק אשר ניתן היה לצפותו בעת שניתן המידע."

ההיגיון הטמון בדברים: מקום בו ניתנת אינפורמציה על פי דין, צפוי וסביר שמקבלה מסתמך עליה שהרי מידע ניתן על מנת שאפשר יהא להסתמך עליו ולא על מנת שצריך יהיה להתעלם ממנו.

26. בעניינינו, נמסר המידע לאחר הגשת בקשה מסודרת שתשלום אגרה בצידה. נותן המידע צריך היה לצפות כי מקבלו, אשר לא נדרש אז להגיש מפה מצבית, יסתמך על דף המידע. מכאן, שעל פי ההלכה דנן והתאם לנסיבות, חבה הנתבעת בחובת הזהירות כלפי התובעים.

27. בחנתי את המידע אשר ניתן במועדים השונים לראות האם בנוסף למפה המצבית המסומנת, נמצאה בדף המידע השני אינפורמציה, ממנה ניתן ללמוד על ההפקעה. מצאתי כי המידע זהה בשני המקרים, למעט העובדה שבמידע המאוחר יותר נכתב יעוד נוכחי- מגורים (בשונה מ"אזור מסחרי" במידע האחר) וכן הוסף (עמ' 3)

”ע”פ התכניות ברות התוקף ניתן לבנות סה”כ 187.5% ב 3 קומות + קומת ביניים או ב-4 קומות שוות”.
מאידך, גיליתי כי בסעיף 5 לדף המידע הרלוונטי לעניינינו הוגדרו “הגבלות בניה בתכנית
(בנוסף לסימון על גבי המפה המצבית/ הטופוגרפית או תרשים המתאר)
קווי בנין לקומות עליונות:...”

28. בחוות הדעת מטעם הנתבעת כתב השמאי כי “בגוף התשריט סימנה מחלקת המדידות רצועת קרקע ברוחב 4 מ’ לכל אורך חזית החלקה כמיועדת להפקעה לצורך הרחבת רח’ לוינסקי, ורצועת קרקע פנימית גובלת עבור קולונדה וזיקת הנאה למעבר הציבור. רוחב רצועה זו 4 מ’, והיא משתרעת בתחום קווי הבניין המותרים לבניה בחזית החלקה.”

בהערות למפה המצבית אשר עליה סומנה ההפקעה נרשם, בין היתר, כדלקמן:
”על החלקה המוסדרת (25) חלות מס’ תכניות הכוללות אף, 1375, ע’, ג’, 44, 219 ותכנית מוצעת 1900.
רח’ לוינסקי ”35” ברוחב 26.0 מ’ (הפקעה) קו בניין בקומות 0.00 ובקרקע (קולונדה) 4.00 מ’.”

הערות וסימונים אילו הם שגילו דבר קיומה של ההפקעה לתובעים.
סבורתני כי בהעדר מפה מצבית, ראוי ונכון היה לכלול מידע זה בדף המידע עצמו ולא להשאיר את הדבר לשקדנותו של האזרח.

29. כפי שהראיתי לעיל, דפי המידע זהים כמעט לחלוטין, למעט האינפורמציה שהודפסה וסומנה על גבי המפה המצבית. הנני מקבלת את טענת התובע 2 כי כקבלן וכיזם עשרות בשנים, רשאי היה לבקש את דף המידע הראשון ולהסתמך על האינפורמציה הבסיסית שסופקה לו. אילו היה מידע זה מדויק, היה בו די על מנת להסתמך עליו במסגרת השיקולים לרכישת החלקה ולעריכת מו”מ על פיה.

30. לטעמי, אם אין כל הבדל בין שני המידעים הניתנים לאזרח (למעט העלות השונה שלהם), לכאורה אמור כל אחד מהם ליתן אינפורמציה משמעותית לעניין החלקה, שעליה ניתן וצריך להתבסס לצורך עריכת התחשיב הכלכלי. אין פירושו של דבר כי בעלי המקצוע האחרים אמורים שלא להפעיל את כישוריהם על מנת לבחון את המידע עליו הם מסתמכים, בכלים המקצועיים העומדים לרשותם, אלא שהטענה כאילו דף המידע הנו “פירווי מידע חלקיים”, נדחית על ידי.

31. באותה השוואה שערכתי בין שני דפי המידע, מצאתי כי בדף הרלוונטי הוסף בכתב יד, בתיאור הקרקע כי מספרה 25 ושטחה 239 מ”ר, כגודלה בשטר המכר. הערה זו- של גודל החלקה הושמטה מדף המידע המאוחר יותר.
בשנת 2001 פנו התובעים וביקשו דף מידע נוסף, להראות כי הפעם הופיעה בו ההפקעה (ראה נספח י”א לתצהירים). שטח החלקה הוגדר שם ע”י הנתבעת כ 215 מ”ר.
תהינה סיבותיה של הנתבעת בציינה את שטח החלקה אשר תהינה, בהגדירה כי שטחה הוא 239 מ”ר לא לקחה היא בחשבון את ההפקעה הצפויה, ומה לה לבוא בתלונות אל התובעים???

32. יתר על כן, בהשוואתי בין דף המידע מ 1995, לזה שניתן בשנת 2001 מצאתי כי הנתבעת למדה כי עליה להרחיב את ההערות וההארות הניתנות על ידה. לעומת 1995, בה ניתן מידע לגבי תכנית ע’ בלבד, בשנת 2001 הוסיפה “התראות: הפקעה” וכן הוסיפה הערות לתכנית “אף”, הערות מיוחדות לתוכנית 219 והערות לתכנית 1375.

בין ההערות שנרשמו שם צוין כי “רצועות הקרקע להתוויית דרכים חדשות או להרחבת דרכים קיימות תופקעה כחוק ותרשמנה ע”ש העירייה.”

33. נכון הוא כי הוספת האינפורמציה בשנים מאוחרות יותר איננה מלמדת, בהכרח, על התרשלות בשלב המוקדם, אלא שבנסיבות העניין מצאתי כי הדרך בה ניתנה האינפורמציה, מבלי לסייגה ו/או להזהיר את האזרח ולהעמידו על המשמר, ומבלי לציין כי בהעדר מפה מצבית האינפורמציה הינה חלקית בלבד, מביאה למסקנה כי הנתבעת התרשלה במתן האינפורמציה לתובעים.

34. באשר לגובה הנזק אשר נגרם לתובעים, מונחות לפני שתי חוות הדעת. זו של התובעים הקובעת כי בשל ההפקעה נאלצה התובעת 1 לצמצם את שטח הבניה בקומת הקרקע, ששווייה הוא הגבוה ביותר, לעומת הספקולציות הנגדיות של השמאי מטעם הנתבעת. בנוסף, הוגשה גם חוות הדעת הכלכלית של מר האושנר, (נספח ד' לתצהיר) אשר נערכה לבקשת התובעים, עוד קודם שידעו על ההפקעה. חוות הדעת נערכה במיוחד לקבלת ליווי פיננסי של הבנק ועל כן יש לחשוד במקצת בנתוניו. לעניין השטחים המתוכננים, צוין שם כי שטחי קומת המסחר יהיו 100 מ"ר. שטחי משרדים 300 מ"ר, ומרתף 150 מ"ר. בפועל, ניבנו 34 מ"ר בקומת הקרקע. התובעים ציינו כי קיבלו את אישור הנתבעת לנצל 187% בניה, אלא שמשנגרע שטח מהחלקה, קטן אף שטח הבניה בהתאמה.

35. לטעמי, לא הוכיחו התובעים כי נגרעו מהם שטחי מסחר ולפיכך אין צורך להתלבט במחלוקת בין השמאים לעניין שווי של מטר רבוע בקומה זו (יוער כי הפערים ביניהם : בין \$ 3,500 למ"ר על פי האושנר, ל\$ 2,500 לשיטת אורקין ועד \$ 700 למטר על פי גרסת עמיתם למקצוע, מר בן ארי). סבורתני כי הנזק המוכח הינו שוויו של מטר רבוע, על פי המחיר אותו שילמו התובעים למוכרי החלקה. הואיל ומחירה של החלקה היה \$ 250,000 וגודלה אמור היה להיות 239 מ"ר, דהיינו שכל מ"ר שוויו \$ 1,046. בדיעבד הוחסרו ממנה 40 מ"ר, ופירושו שהתובעים סבלו נזק ישיר של \$ 41,840. אינני מקבלת טענותיהם של התובעים לנזקיהם האחרים : הוצאות נוספות, עיכובים ומימון ביניים. לא הוכח הקשר הישיר בין נזקים אלו, העלולים להיגרם לכל קבלן וזים בעת בנית פרויקט לבין המחדל המיוחס על ידיהם לנתבעת.

36. לעניין גובה הנזק, הנני מקבלת את טענת הנתבעת כי אין להתעלם מרשלנותם התורמת של התובעים. התובע 1 הינו קבלן, יזם בעל ותק וידע מקצועי. התובעים הצהירו בס' 3 להסכם המכר של החלקה כי: **"בדקו את כל התכניות, ההיתרים, המצב המשפטי של הממכר, השימושים, אם יהיו של הממכר, המטרות התכנוניות של הממכר, שטחים שהוקפאו ו/או יוקפאו ו/או שטחים שהופקעו ו/או יופקעו."** אילו עשו כן כפי שהצהירו וכפי שהיה עליהם לעשות, כקונה סביר, יכולים היו למנוע את הנזק או למצער להקטינו.

הנני מחלקת את האחריות לנזק באופן שווה בין הנתבעת לתובעים, דהיינו, שהנתבעת תשא ב 50% מהנזק ובסך הכול בסכום שקלי השווה ל \$ 20,425.

37. בנוסף הנני מורה כי הנתבעת תשלם לתובעים את הוצאות המשפט ושכ"ט בסכום של 14,000 ₪ בצירוף מע"מ.

ניתן היום 24 אוגוסט 2005 (י"ט באב התשס"ה) בהעדר הצדדים.

המזכירות תשלח בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניב ריבה - שופטת