

## בית משפט לתביעות קטנות בחיפה

ת"ק 66907-03-17 סילבר נ' קלינגהופר חי, עו"ד

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת מריה פיקוס בוגדאנוב

תובעים דוד סילבר

נגד

נתבעים אבי קלינגהופר, עו"ד

חקיקה שאוזכרה :

חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961: סע' 54

כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986

חוק המכר, תשכ"ח-1968: סע' 16

מיני-רציו:

\* בית המשפט הורה, כי הנתבע – עורך דין, התרשל במילוי חובותיו כלפי התובע בייצוגו בעסקת מקרקעין. נפסק, כי מחדלו של הנתבע, שבא לידי ביטוי באי בדיקת המצב התכנוני של נכס והתאמתו להיתרי בניה עולה כדי רשלנות מקצועית.

\* עורכי-דין – אחריות מקצועית – חובות עורך-הדין

\* עורכי-דין – אחריות מקצועית – בנזיקין

התובע הגיש כנגד הנתבע – עו"ד במקצוע, תביעה בגין נזקים שנגרמו לו עקב רשלנותו הנטענת של הנתבע שייצג אותו בעסקת מקרקעין. בית המשפט נדרש לשאלה: האם מחדלו של הנתבע, שבא לידי ביטוי באי בדיקת המצב התכנוני של נכס והתאמתו להיתרי בניה, עולה כדי רשלנות מקצועית?

בית המשפט קיבל את התביעה ופסק כלהלן:

התובע, שכר את שירותי הנתבע דווקא כי לא ידע, מה הן הבדיקות, שעליו לבצע בטרם רכישת הנכס, וסמך כי הנתבע ייצגו כלפי המוכר בנאמנות ובמסירות. התובע זכאי היה לצפות כצפיה

בהירה כי הנתבע ביצע את כל הבדיקות הדרושות לגבי הנכס, וזאת במיוחד לאחר שהציג את שאלותיו מהאינטרנט, שכללו שאלות לגבי המצב התכנוני של הנכס.

אין לקבל את טענת הנתבע, כי לא היו במסמכי הנכס שהוצגו לעיונו כדי "להדליק נורת אזהרה" שתצדיק ביצוע בדיקה בנוגע למצב התכנוני של הנכס. ההפך הוא הנכון. הנכס שנבנה בשנות ה-30 של מאה הקודמת חייב "להדליק" אצל עו"ד "נורות אזהרה". נכס "עתיק" שעבר גלגולים רבים במהלך השנים מטבע הדברים מצריך בדיקה יסודית הרבה יותר, מאשר נכס שרק נבנה, והבדיקות הדרושות הן גם בפן של זכויות קנייניות וגם בפן ההתאמה התכנונית.

עורך דין מצופה לבדוק את כל העניינים הטעונים בדיקה ולא להסתמך באופן עיוור על דברי לקוחו, שאחרת עלול הוא לחוב כלפיו ברשלנות.

### פסק דין

בפני תביעה לחייב את הנתבע, עו"ד במקצוע, בגין נזקים שנגרמו לתובע עקב רשלנותו הנטענת של הנתבע שייצג אותו בעסקת מקרקעין.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבע ייצג את התובע בעסקת רכישת נכס ברח' דניאל 3 בחיפה, הידוע כגוש 10857 חלקה 5 תת חלקה 6. אין מחלוקת בין הצדדים כי בצו רישום בתים משותפים הנכס רשום כדירה, וככזה הוא הוגדר גם בחוזה המכר (להלן: "הדירה" או "הנכס").

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבע, שייצג את התובע, לא ערך בדיקה לגבי הנכס בתיק עירייה, בשאלת התאמת הנכס להיתרי בניה ובנוגע לזכויות תכנוניות שלו.

בתאריך 3.7.15 נחתם חוזה מכר בין התובע לבעלים של הנכס מר אלון נטע (להלן: "המוכר") לרכישת הדירה (להלן: "החווה" או "עסקת המכר"), ובמעמד זה העביר התובע למוכר מקדמה בסך 70,000 ₪.

אין מחלוקת כי התובע שילם לנתבע שכ"ט עו"ד בסך 3,500 ₪, וזאת בתמורה לייצוגו ברכישת הנכס, ושכ"ט למתווך בסך 14,150 ₪.

לאחר חתימת החוזה ביקש התובע לקבל משכנתא ולצורך כך פנה לבנק, אשר שלח לדירה שמאי מטעמו. השמאי בדק את תיק העירייה וגילה כי הדירה כולה נבנתה ללא היתר בניה וכי בתיק העירייה שטח הדירה

מסומן בסרטוט כ "garage". בעקבות גילוי זה נמסר לתובע על ידיה שמאי כי לא יוכל לקבל משכנתא מהבנק.

אציין, כי אין מחלוקת כי מדובר בנכס ישן שנמצא בבית משותף שנבנה לפני קום המדינה. הצדדים לא הביאו כל ראיה באשר לשאלה, מתי הפך הנכס לדירה נשוא החוזה, כאשר ברור כי במקור בעת בניית המבנה השטח שימש לחניה/מוסך.

בעקבות הגילוי פנה התובע לנתבע וביקש לבטל את עסקת המכר עקב אי התאמה. הנתבע אכן פעל לביטול עסקת המכר, וכעבור שנה החוזה בוטל, וסכום המקדמה הושב לתובע.

**השאלה הנדרשת להכרעה:** האם התרשל הנתבע בייצוג התובע בעסקת המכר כאשר לא בדק את מצב התכנוני של הנכס והתאמתו להיתרים במחלקת ההנדסה של העירייה.

בהקשר זה טען התובע כי הנתבע הפר את חובותיו בהתאם לסעיף 54 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961 וכלל 2 לכללי לשכת עורכי הדין תשמ"ו – 1986.

בדיון בפני העיד התובע כי בטרם חתימה על החוזה הוא הציג בפני הנתבע שלל שאלות, אותם הוריד מהאינטרנט, על מנת להיות בטוח כי הנתבע בדק את כל האספקטים הרלוונטיים של הנכס, ובין היתר, שאלות בדבר היתרי בניה וחריגות מהם (הדף צורף כנספח א' לתביעה). רק לאחר שהנתבע השיב לתובע כי הכל תקין, האחרון חתם על החוזה.

על מנת להוכיח טענה זו הציג התובע התכתבות בינו למתווך, שהייתה לפני החתימה על החוזה. מההתכתבות עולה כי התובע שלח דף עם שאלות, אותם התכוון לשאול את הנתבע לפני חתימה על החוזה והמתווך כתב לו בחזר כי עשה עבודה יסודית. אציין כי בנספח א' ליד כל שאלה ושאלה מופיע סימן V. דהיינו השאלה נשאלה ונענתה. (פרוטוקול עמ' 1 ש' 16-17; עמ' 3 ש' 27-32).

זה המקום לציין כי בחוזה הוכנס על ידי הנתבע סעיף הפוטר אותו, לכאורה, מאחריות כלפי התובע, ככל שהדברים נוגעים לבדיקות הקשורות למצב התכנוני של הנכס, אותן יש לבצע בעירייה.

זהו לשונו של סעיף 15.2 לחוזה המופיע תחת כותרת "שונות, הודעות וכתובות":

**"הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידו של עוה"ד המטפל מטעמם בחוזה זה לבדוק ולוודא קיומם של היתרי בניה והתאמתם לדירה ו/או זכויות אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו על ידי הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפל.**

**הצדדים מאשרים כי עוה"ד הנחה אותם, בכדי לקבל את המסמכים האמורים והמידע הדרוש, לפנות לגורמים המוסמכים בעירייה לרבות למדור מידע בעירייה ולמדור היטל השבחה ו/או מדור תכנון ו/או רישוי ברשות המקומית.**

התובע העיד כי כלל לא שם לב לסעיף 15.2 וחתם על החוזה אחרי שרפרף עליו וכי הנתבע לא הסב את תשומת לבו לסעיף זה (פרוטוקול עמ' 2 ש' 27-28; עמ' 1 ש' 17-18). כמו כן, העיד התובע כי הנתבע לא הנחה אותו כלל וכלל לפנות לעריית חיפה כדי לבדוק את המצב התכנוני של הנכס וכי הוא סמך על התובע, ששירותיו שכר במיוחד לביצוע עסקת המכר, כי יעשה את כל הבדיקות הדרושות (פרוטוקול עמ' 1 ש' 17-20; עמ' 2 ש' 28-30; עמ' 3 ש' 15-16).

זאת ועוד התובע העיד כי לא קיבל כל הנחיה מהנתבע באשר לביצוע בדיקות בעירייה, בניגוד לרשום בסעיף 15.2 לחוזה.

הנתבע מצדו טען כי יש לסלק את התביעה על סף נוכח סעיף 15.2 הפוטר אותו מביצוע בדיקות מול רשות המקומית, ובין היתר, מבדיקה של האמת היתרי בניה לנכס.

לגבי שאלות התובע על סמך דף האינטרנט נטען על ידי הנתבע כי הדבר היחיד שזכור לו כי בוצע הבדיקה לגבי שאלת היטל השבחה מול העירייה לאור דאגתו של התובע בנושא זה, ואף הגיש לבית המשפט תשובה בהקשר זה שהתקבלה מהעירייה (נ/1) (פרוטוקול עמ' 3 ש' 19-24).

בנוסף נטען על ידי הנתבע כי גם אלמלא קיומו של סעיף 15.2 בחוזה, לא היה עליו לבדוק את היתרי בניה לדירה מאחר ומדובר בנכס "עתיק" שנבנה לפני קום המדינה, נכס שהיה בעבר בבעלותה של חברת "עמידר", כי בנסח טאבו הנכס רשום כ"דירה" וכי על הנכס שולמה ארנונה בתור דירת מגורים. אציין כי הנתבע לא הציג מסמכים לגבי תשלומי ארנונה או ראיות לגבי הבעלים הקודמים של הנכס. לשיטתו של התובע, לאור הפירוט שלעיל, שמוביל למסקנה כי במהלך עשיית עסקת המכר לא נדלקו "נורות אזהרה אדומות" לגביו, לא היה עליו לבצע בדיקות בעירייה. הנתבע טען כי בהעדר "נורות אזהרה אדומות" לא היה עליו לחשוש בנכס, ולכן אי ביצוע הבדיקות אינו מביא בהכרח להתרשלות מקצועית מצדו.

באשר לשאלת בית המשפט, האם הנחה את התובע, כפי שרשום בסעיף 15.2, לבצע בדיקות בעירייה, לא מסר הנתבע תשובה חד משמעית וכך אמר: "לשאלת בית המשפט בנוגע לסיפא של סעיף 15(2) מתי הסברתי לנתבע אמור להיות רשום תובע] בקשר לבדיקות של הנכס, היה דבר אחד שכן בדקנו אם יש היטל השבחה, היה לי שם שיחות עם התובע על זה ולמיטב זכרוני את ההנחיה הזו זה פחות או יותר היה במהלך השיחות ולא כשחתמנו על ההסכם. בו נגיד שלא הנחתי, בו נגיד שגם הסעיף הזה לא היה בהסכם..." (פרוטוקול עמ' 1 ש' 28-31) ובהמשך "למיטב זכרוני הייתה בדיקה של היטל השבחה. לא

דובר בתובע שלא יודע מימינו ומשמאלו, הוא מלומד ויודע מה לעשות, יודע ללכת לעירייה ולמיטב זכרוני כן הונחה ללכת לעירייה, מדובר בבחור משכמו ומעלה" (פרוטוקול עמ' 3 ש' 10-12).

זאת ועוד, בשום שלב לא העיד הנתבע כי הסב את תשומת ליבו של התובע לסעיף 15.2 שפוטר את הנתבע מאחריות לבצוע בדיקות בעיריה ללגבי הנכס.

### דיון והכרעה:

אחריות עו"ד כלפי לקוח:

בין עורך דין ובין לקוחו קיים חוזה (בין בכתב ובין בע"פ), לפיו ובין השאר, מתחייב עורך הדין להגיש ללקוחו שירות משפטי, בתמורה לשכר טרחה המשולם לו. תנאי מכללא בחוזה זה קובע, כי לעורך הדין שקיבל על עצמו לייצג את הלקוח, יש המידה הנדרשת של ידע מקצועי, מאומנות ומיומנות הנדרשים במקצוע עריכת הדין, וכי במילוי תפקידו יפעל עורך הדין לטובת הלקוח, בנאמנות ובמסירות וללא מורא, תוך שמירה על הגינות וכבוד המקצוע ועל יחס כבוד לבית המשפט ויעזור לבית המשפט לעשות משפט צדק. (ע"א 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4), 446, 464: "עורך דין חב חובת זהירות והפעלת מיומנות סבירה בטיפולו בענייני לקוחו ביעוץ, בייצוג ובכל דרך שהיא. מובן שמידתן של אלה רבה, אם לא החלטית, אך עם זאת לא כל כישלון של עורך דין יתפס כהפרת החובה..." וגם "עורך דין יבמח להודיע ללקוחו על מצב הדברים לא שורו, בכל הקשור לחוק ולפסיקה החלות על מקרהו".

מעבר לחובותיו של עורך הדין כבעל מקצוע הנותן שירותים ללקוחו, מוטלות עליו חובות מיוחדות של מסירות ונאמנות מכוח חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 וכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986. החבות נקבעת בהתאם לנסיבות המקרה (על"א 7/73 עו"ד פלוני נ' הועד המחוזי של לשכת עורכי הדין, תל אביב-יפו, פ"ד כח(1) 679, 683),

"במקרה שלפנינו, קמה חובת הזהירות המושגית, הנקבעת לפי מבחן הציפיות, לאור מערכת היחסים בין המוכרים והקונים של הנכס, מחד גיסא, לבין פרקליטיהם, אשר אותם שכרו לשם מילוי הפונקציה המקצועית. על הפרקליטים חלה - אליבא דכולי עלמא - חובת זהירות מושגית כל אחד כלפי הלקוח שלו. אין צריך לומר, שלעניין איבחונה של רשלנות אין די בכך שעורך הדין הפר את כללי האתיקה, כי איננו דנים בדין ימשמעת אלא בדיני נזיקין. עם זאת, עשוי כלל אתיקה להשליך על השאלה, אם הפרקליט השתמש במשלח ידו במיומנות ונקט מידת זהירות שאדם סביר, נבון וכשיר לפעול באותו משלח יד היה משתמש בה ונקט אותה באותן נסיבות. אין חולק על קיומה של חובה שלא לנהוג ברשלנות ביחסים בין עורך-דין וללקוח." (ע"א 751/89 מוסהפור נ' שוחט פ"ד מו(4))

529

רשלנות מקצועית, ובכלל זה רשלנותו של עורך דין בתפקידו, עלולה להקים חבות משפטית כלפי הלקוח, הן בדין החוזים (הפרת חוזה) והן בדין הנזיקין (עוולת הרשלנות). (ע"א 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4) 446, 462).

מכאן, קיימת חובת זהירות מושגית של הנתבע כלפי התובע.

הנתבע אינו מכחיש כי לא בדק את המצב התכנוני של הנכס והתאמתו להיתרי בניה, אלא לטענתו די היה בבדיקות זכויות קנייניות של הנכס על ידו, ובכך יצא ידי חובה כלפי התובע. הטענה של הנתבע כאמור מבוססת על כך, שבבדיקת הנכס "לא נדלקו נורות אזהרה אדומות", על מנת שיהיה צורך לבצע בדיקות בדבר המצב התכנוני של הנכס.

לטעמי, הדין בעניין זה עם התובע. התובע, כפי שהעיד, שכר את שירותי הנתבע דווקא כי לא ידע, מה הן הבדיקות, שעליו לבצע בטרם רכישת הנכס, וסמך כי הנתבע ייצגו כלפי המוכר בנאמנות ובמסירות. התובע זכאי היה לצפות כצפיה בהירה כי הנתבע ביצע את כל הבדיקות הדרושות לגבי הנכס, וזאת במיוחד לאחר שהציג את שאלותיו מהאינטרנט, שכללו שאלות לגבי המצב התכנוני של הנכס. בהקשר זה אני קובעת כי

גרסת התובע אמינה עלי, אציין כי מפרוטוקול הדיון עולה כי הנתבע הכחיש גרסת התובע בהקשר זה בשפה רפה, תוך ציון כי הדברים אינם זכורים לו היטב, ותו לא.

עוד אומר כי הטענה של הנתבע כי לא היו במסמכי הנכס שהוצגו לעיונו כדי "להדליק נורת אזהרה" שתצדיק ביצוע בדיקה בנוגע למצב התכנוני של הנכס אינה מקובלת עלי. לטעמי, ההפך הוא הנכון. הנכס שנבנה בשנות ה-30 של מאה הקודמת חייב "להדליק" אצל עו"ד את אותן "נורות אזהרה", שרק הן לשיטתו של הנתבע, מצריכות בדיקה. נכס "עתיק" שעבר גלגולים רבים במהלך השנים מטבע הדברים מצריך בדיקה יסודית הרבה יותר, מאשר נכס שרק נבנה, והבדיקות הדרושות הן גם בפן של זכויות קנייניות וגם בפן ההתאמה התכנונית.

נראה כי הנתבע, כעו"ד ותיק ומקצועי, ידע כי יכולות להתעורר בעיות עם הנכס הנרכש, ולא בכדי הכניס לתוך החוזה סעיף 15.2 הפוטר אותו לכאורה מהבדיקות האמורות.

ב"ע"א 751/89 ברכה מוסהפור נ' אדוארד שוחט פסקה 11 פ"ד מו(4) 529 נקבע :

"עורך-דין אינו דומה לכותב בקשות. כאשר לקוח מפקיד בידיו את עניינו, אין לצפות לכך שהלקוח ידע בעצמו, בכל מקרה, מה הנושאים הטעונים בדיקה. המומחיות המקצועית של עורך הדין צריכה לשמש אותו ואת לקוחו באיתור של כל הטעון בדיקה. אינני מתעלם מכך שיש נסיבות הן מתבקשת מעורך דין במפורש פעולה מוגבלת ותו לאו, אולם לא זה המצב שלפנינו. אגב, גם במקרה של פעולה מוגבלת על עורך הדין להעמיד את הלקוח על אותן הבעיות העיקריות האפשריות, היכולות להיות כרוכות בסוג העיסקה אשר בה מדובר. כאן המדובר בעורך-דין, שעניין רכישת הדירה מסרנ לטיפולו. טיפול מיומן וזהיר, שניתן היה לדרוש מעורך-דין סביר בנסיבות כאלה, כולל, בין היתר, בדיקת נושא החריגות מן ההיתר שעלה מן הטייטה של סעיף

13(a) לנספח לחוזה ואשר הצביע על חוטים שהוליו לרשויות התכנון והבנייה.

סיכומו של דבר, עורך-דין, המתבקש לעשות תעיסק מקרקעין עבור לקוח, ממלא אינו את חובתו כלפיו אם אינו בודק תחילה את פרטי הרישום בלשכת רישום ובמוסד המקרקעין מתאים אחר הקשור לנושא, לפי העניין (הוועדה לתכנון, מחלקת ההנדסה המתאימה, מינהל מקרקעי ישראל וכדומה): ( ההדגשה לא במקור מ.פ.ב.)

מכאן, לנתבע הייתה חובת זהירות קונקרטיית כלפי התובע, והוא הפר אותה.

האם רשאי היה הנתבע, בהיותו חב חובת זהירות ונאמנות כלפי התובע, כמי שנטל על עצמו ייצוגו בעסקת מכר מקרקעין, להסתתר מאחורי העברת חובת הבדיקה על שכמו של התובע? סבורני כי התשובות לשאלה זו היא בשלילה. למעשה הנתבע לא הכחיש כי לא הסב את תשומת ליבו של התובע לסעיף 15.2 ורק טען כי מדובר באדם אינטלגנטי שידע על מה חותם. אציין כי סעיף הפטור אינו מודגש, אלא מסתתר תחת כותרת "שונות, הודעות כתובות" בסוף החוזה, ואני נותנת אמון בדברי התובע כי כלל לא התייחס לעסיף זה. יותר מכן, התשובות הלא חד משמעית של הנתבע באשר לעצם הנחיית התובע לבצע בדיקות בערייה בנוגע למצב התכנוני של הנכס, בניגוד לרשום בסעיף 15.2 לחוזה וגרסתו החד משמעית של התובע, לפיה הנתבע לא הנחה אותו לבצע בדיקות, והתובע סמך על הנתבע כי עשה את כל הבדיקות הדרושות, במיוחד לאחר שווידא עמו את כל הנושאים מתוך "רשימת השאלות" שהוריד מרשת האינטרנט, מביאים אותי למסקנה כי סעיף 15.2 הוכנס כדי ליצור פטור לנתבע מבלי שהוא משקף את האמור בו.

אך גם אם אניח, לצורך הדיון, כי הנתבע הנחה את התובע לבצע בדיקות בעצמו, הרי הנתבע כלל לא ביקש לדעת מה העלו אותן הבדיקות, לא בדק שום מסמך נוסף, למעט נסח טאבו, ולא עשה כל בדיקה או פעולה נוספת כדי להבטיח כי הנכס נשוא החוזה אכן עומד בכל הדרישות.

התובע אינו יכול להסתפק אך ורק במסמכים שמציג לו הלקוח, אלא עליו, לכל הפחות, להנחות אותו, מה הם המסמכים הדרושים, ולאחר מכן לוודא קבלה של אותם מסמכים ובדיקתם.



לעניין זה נקבע בפסיקת בתי המשפט כי "עורך דין מצופה לבדוק את כל העניינים הטעונים בדיקה ולא להסתמך באופן עיוור על דברי לקוחו, שאחרת עלול הוא לחוב כלפיו ברשלנות..." (ע"א 4223/12 המרכז למימוש זכויות רפואיות בע"מ נ' לשכת עורכי הדין בישראל (25.6.2014) פסקה 55 [פורום בנבו]).

"אף אם מדובר בלקוחות בעלי ידע וכישורים, על עורך הדין המייצג לוודא שהם מבינים היטב ובאופן מלא את החוזה עליו הם חותמים ולא להניח כי הבינו את מערך הסיכונים אותו נטלו..." (ת"א (מחוזי מרכז) 33301-02-12 שרון כהן נ' עו"ד חנוך וסרצוג, 23.10.2014. פסקה 46 [פורום בנבו]).

"... ראוי להוסיף את שנקבע בספרו של ד"ר קלינג באשר להיקף חובת הזהירות (של עורך דין - מ.ה.), והדברים יפים לעניינינו לפיהם: "כאשר לקוח מפקיד בידי עורך דין את עניינו, אין לצפות לכך שהלקוח יידע בעצמו, מה הנושאים הטעונים בדיקה. המומחיות המקצועית של עורך הדין צריכה לשמש אותו ואת לקוחו באיתור כל הטעון בדיקה" (שם, בעמ' 447). ובהמשך: "התופעה של מידע או של מסמכים חסרים שכיחה בעיקר בין העוסקים במקרקעין. עורך הדין הוא החייב בדרישת החסר מהלקוח. יתר על כן, אפילו נמסר מידע על ידי הלקוח, חייב עורך הדין לבדוק, כל שכן על ידי הצד שכנגד או מי מטעמו. 'היוזמה לבדיקה חייבת להיות של עורך הדין, ואין הוא יכול להסתתר מאחורי רצונו של הלקוח לסיים את העסקה בהקדם, בלי שניתן לקיים את הבדיקה הדרושה' " (שם, בעמ' 448) (ע"א (מחוזי ת"א) 1312/00 שמעוני ישראל נ' צבי סלנט עו"ד (17.1.2002) [פורום בנבו]).

"חובת הזהירות בה חב עורך דין כלפי לקוחו מתעצמת ומתרחבת במיוחד בעסקאות מקרקעין, כפי שקבע כב' הנשיא שמגר בע"א 751/89 מוסהפור נ' עו"ד אדוארד שוחט [פורום בנבו]. על עורך הדין לבדוק תחילה את פרטי נכס המקרקעין, הן בספרי האחוזה והן בוועדה המקומית לתכנון ובניה ומנהל והנדסה. עו"ד אינו דומה לכותב בקשות, וכאשר לקוח מפקיד בידיו את עניינו אין לצפות שהלקוח ידע בעצמו, בכל מקרה, מה הנושאים הטעונים בדיקה. המומחיות המקצועית של עורך דין צריכה לשמש אותו ואת לקוחו באיתור כל הטעון בדיקה (שם, פסקה 12) (ת"א (מחוזי ת"א) 2706/07 מיכאל אבני נ' עו"ד יעקב הרכבי (16.6.2013) פסקה 47 [פורום בנבו]).

אציין כי הנתבע הפנה אותי לת"א (ת"א) 7385-12-09 מרחב נ' לוי עו"ד (פורום בנבו), שם נדחתה תביעת רשלנות כנגד נתבע, עו"ד במקצוע, אשר לא בדק את ההתאמה התכנונית של הנכס ברשות המקומית. בפסק דין זה נקבע כי בהעדר "נורות אדומות" לא היה על הנתבע לבצע בדיקות מסוג זה.

הנתבע בחר להפנות את בית המשפט לפסק דין זה מבלי לציין כי על פסק דין זה הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בת"א, שבמסגרתו הגיעו הצדדים לפשרה, לפיה מבלי להודות באחריות, יהיה הנתבע נכון לפצות את התובעים בגין כל הנזקים שיוכחו, והתיק הוחזר לבית משפט השלום לצורך הוכחת גובה הנזק. (ראה לעיין זה פסק דין משלים של בית המשפט השלום).

הייתי מצפה מהנתבע, עו"ד במקצוע, כי יידע להציג בפני בית המשפט את התמונה המלאה, וצר לי על כך שנכשל בלעשות כן.

לאחר שקבעתי כי הנתבע התרשל במילוי חובותיו כלפי התובע בייצוגו בעסקת המקרקעין, יש לבדוק, האם התרשלות זו גרמה נזק לתובע.

הטענה של הנתבע, לפיה לא היה זכאי התובע לבטל את החוזה אינה מדויקת. התובע ביקש לרכוש דירת מגורים, אך הנכס שנמכר לו, בהתאם לרישום במחלקת הנדסה של העירייה, הינו חניה, ומכאן כי קיימת אי התאמה מובהקת בטיב הנכס.

סבורני כי ייתכן והדבר עומד בדרישות של סעיף 16 לחוק המכר המטיל חובות על המוכר בהקשר להתאמות הנכס (ראה בעניין זה ע"א 8068/11 עיני נ' שיפריס (11.2.2014) [פורסם בנבו]), המזכות בביטול חוזה, אך מאחר והמוכר אינו צד להליך זה, אין מקום לדון בשאלה זו, ולכן ציינתי את מה שצינתי רק בהקשר לטענת הנתבע כי לא הייתה לתובע כל עילה לביטול החוזה. גם הטענה של הנתבע כי בנקל ניתן היה להכשיר את הנכס ולקבל היתר בניה מעירייה, לא הוכחה על ידי הנתבע, וכידוע, הטוען להקטנת נזק – עליו הראיה.

#### הנזקים שהוכחו על ידי התובע שנגרמו לו כתוצאה מהתרשלות הנתבע:

1. התובע צירף לכתב התביעה חשבונית מס/קבלה של שכ"ט מתווך על סך 14,150 ש"ח ששולם על ידו בעקבות קניית הדירה. סכום זה סירב המתווך להחזיר בעקבות ביטול העסקה. מבלי לקבוע מסמרות, ייתכן וקיימת עילת תביעה כנגד המתווך, אשר ברגע שעסקה בוטלה היה אמור להחזיר את הכסף לידי התובע אך לא עשה כן. בהקשר זה אציין כי הנתבע יכול היה להוציא הודעת צד ג' כנגד המתווך, אך בחר שלא לעשות כן משיקוליו הוא. מאחר והנתבע התרשל כלפי התובע בעסקת המכר, הוא אחרי גם לראש נזק זה.
2. קבלה בגין תשלום שכ"ט עו"ד על סך 3,500 ₪ לנתבע, אשר נכשל מלבצע את תפקידו באופן סביר. קיים כשל תמורה מלא, גם אם לאחר מכן פעל לביטול החוזה, על מנת למזער את הנזק שגרם ברשלנותו.

3. חשבונית מחברת ניקיון בגין ניקיון הדירה שביצע בעקבות רכישתה ובטרם גילה את אי-התאמה בסך 354 ₪.

4. וחשבונית על קניית חומרי ניקוי בסך 60 ₪.

התובע לא הציג בפני בית המשפט ראיות בנוגע לנזקים נוספים להם טען, כגון שכ"ט שמאי בסך של 400 ₪, עוגמת נפש ואובדן ימי עבודה, אותם העריך בסך 19,000 ₪, ועל כן לא הוכיח בראיות את גובה הנזק בגין ראשי נזק אלה.

יחד עם זאת, נחה דעתי כי לתובע נגרמה עוגמת נפש, במיוחד לאור העובדה כי ביטול החוזה והחזרת דמי הקדמה נמשכו כשנה מרגע גילוי אי-התאמה. בהעדר ראיה אחרת אני מעריכה את עוגמת הנפש שנגרמה לתובע בסך 1,500 ₪.

סוף דבר, הנתבע ישלם לתובע סך של 19,564 ₪, וזאת תוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין, אם לא, יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום המלא בפועל.

הנתבע ישלם לתובע הוצאות משפט בסך 500 ₪, וזאת תוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין. אם לא, יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

**על פסק דין זה ניתן להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 15 יום מיום קבלת פסק הדין.**

**המזכירות תשלח לצדדים את פסק הדין בדואר רשום.**

**ניתן היום י"ח אלול תשע"ז, 10 ספטמבר 2017, בהעדר הצדדים.**

לראש פסק הדין