

ת"א (כפר-סבא) 1452/02

1. פרקש אייל

2. פרקש שמואל

3. פרקש צביה

נגד

1. בלום ציפורה

2. בלום דב

3. שחיבר ציפורה

4. שחיבר משה

5. עירית רעננה (צד ג)

6. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

בית משפט השלום כפר-סבא

[05.11.2003]

כב' השופטת קרלינסקי רחל

בשם התובעים - עו"ד ורגון גיל

בשם הנתבעים 1-2 - עו"ד שרעבי גבריאלי

בשם הנתבעים 3-4 - עו"ד גל עירית

פסק דין

1. בשנת 93 ויתרו התובעים על זכותם כלפי הנתבעים ברצועת קרקע שהופקעה והופשרה חזרה למגורים וכיוון שהם טוענים כי היתור הושג בהטעת הנתבעים מבקשים הם לחייבם בפיצויים בגין כך בשיעור שווי הזכות.

רקע עובדתי

2. התובע 1 (להלן: "אייל") נרשם כבעל זכויות בשיעור 8.7% בחלקה 14 בגוש 6581 בשנת 86. עפ"י נסח רישום שהוצג (נכון ל-3/99) נרשמה לטובת התובעים 2 ו-3 הערת אזהרה ביום 17.5.92 על זכויותיו של אייל ולטענתם הם בעלי הזכויות במועד הגשת התביעה. הנתבעים לא חלקו על זכותם של התובעים 2 ו-3 להרשם כבעלים.

בעת הרכישה המקורית הייתה בתוקף תוכנית רע/171/1 (עוד משנת 83) ועל פיה נרשמה חלקה 14 לחלוקה למספר חלקות בין היתר לחלקה 788 נשוא הסכסוך בתיק זה שבפני. חלק מחלקה 14 הופרד והופקע לצרכי ציבור והווה רצועת קרקע בשטח 396 מ"ר (להלן: "רצועת הקרקע").

3. במהלך שנת 93 החלה צד ג' 2 בהליכים לשינוי יעוד ברצועת הקרקע במטרה להחליף שמושה בשימוש לצרכי מגורים.

מהלך זה נועד למעשה ע"מ לאפשר לצדדי ג' להסדיר תביעת פיצויים שהוגשה כנגד צד ג' 1 (להלן: "העיריה") ביחס למקרקעין גובלים עפ"י ס' 197 לחוק התכנון והבניה. העיריה ביקשה לתכנן מחדש את רצועת השטח שהופקעה בזמנו וכך לסלק את תביעת הפיצויים הנ"ל.

4. פנייתה של העיריה נעשתה ביום 26.1.93 לעו"ד צבי מנדל מפ"ת שייצג את בעלי החלקה באותה עת. במכתב הנ"ל הודיעה ב"כ העיריה כי העיריה שוקלת אפשרות לתכנן מחדש של השטח ושינוי יעודו למגורים אך ההליך מותנה בקיום הוראות חוקי התכנון והסכמתם העקרונית של בעלי החלקה לשינוי הייעוד.

5. המכתב הועבר לנתבע 2 (להלן: בלום") הן ע"י עו"ד מנדל והן ע"י ב"כ העיריה וזאת משום שהיה "הרוח החיה" לקידום העניין וקיים את הקשר שבין בעלי החלקה לבין העיריה. מתברר כי בלום עסק בעניני נדל"ן בהיותו מתווך והיה יוצא ובא במשרדי העיריה, לא אחת.

6. אין חולק כי בלום פנה אל כל בעלי החלקה ובין היתר גם לתובעים. מגעים אלה הם שורש הסכסוך שבפני, כאשר התובעים מבקשים לייחס לו ולנתבעים האחרים, לאור פעילותו של הראשון בשמם ובעבורם, מעשה של הטעיה ותרמית.

לגירסת התובעים, פנה בלום אל התובע 2 לקראת תחילת 1993 וציין בפניו כי העיריה מתעתדת להשתמש בשטח המופקע לצורך בניית בנין ציבור כמו מקווה ובית כנסת. על כן ביקש את הצטרפות התובעים לעצומה המביעה את התנגדות בעלי הזכויות במקרקעין לכך. (ראה עמ' 50 לפר').

אייל שהיה בתקופה הרלבנטית חייל בן 18 היה אמור לחתום על המסמכים בהיותו אז הבעלים הרשום כאשר סוכם כי בלום יביא את המסמכים לחתימתו. לאור כך

הונחה אייל ע"י הוריו לחתום על המסמכים כאשר אביו אמר היה להיות נוכח בעת החתימה.

כעבור מספר ימים, התברר לתובעים 2 ו-3 כי עוד טרם השעה היעודה למפגש, הגיע בלום לביתם, והחתים את אייל על מסמכים שהם לא ראו בפועל. כל התובעים היו משוכנעים כי אייל חתם על אותה עצומה שבה דובר.

רק בחלוף שנה וכשנתבקשו לאשר בניה חריגה בחלקה, נודע לתובעים 2 ו-3 על תוכן המסמכים שנחתמו ע"י אייל. רק לאחר עיון במסמכים שקיבלו מבלום נודע להם כי משמעותם שונה מהותית מהסבריו כלפיהם. אז הבינו כי ניתנה למעשה הסכמה לסיפוח רצועת הקרקע הנ"ל לחלקה 787 עליה ממוקמים בתי הנתבעים ולבסופו של דבר זכו כ"א מהאחרונים בתוספת יחידת דיור צמודה ליחידת המגורים הקיימת, שבבעלותם.

לגירסת הנתבעים, אכן פנה בלום לבעלי הקרקע המקוריים ובעלי הזכויות להסדרת החתימה על ההסכמה המתבקשת ע"י העיריה. בעלי הקרקע הנ"ל היו מעוניינים כי לא יבנו מבנים ציבוריים בסביבתם ועל כן היה להם ענין בשינוי יעוד הקרקע שהופקעה בזמנו לשטח מיועד למגורים. על כן ויתרו הנ"ל והתובעים ביניהם, כלפי עיריית רעננה על כל טענה בגין שינוי היעוד. על עובדה זו אין חולק (ראה עמ' 52 לפר').

זאת ועוד, נטען כי המסמכים שאייל הוחתם עליהם, נחתמו לאחר מתן הסבר מפורט לגבי המגעים והמהלכים בעיריה. התובעים היו מיוודעים לכל המשאים והמתנים וההדברות עם העיריה. יתרה מזו, התובעים 2 ו-3 גם קיבלו לידיהם את המסמכים ולאחר עיון מפורט ומדוקדק בהם הסכימו לתוכם והנחו את בנם לחתום עליהם. האחרון חתם לאחר ששאל ונענה בהסבר מפורט מטעם בלום.

7. בתצהירו של בלום מגולל סיפור מעשה המסמכים, בטרם הביאם לחתימת אייל.

לדבריו, לכשהזדמן למשרדי העיריה בחודש ינואר 93 נקרא למשרדי מזכיר צד ג' 2 ובנוכחות ב"כ העיריה נתבקש להחתים את כל בעלי הזכויות במקרקעין לרבות הבעלים המקוריים על הסכמה לשינוי יעוד רצועת הקרקע.

הסכמה זו מופיעה במסמך מיום 26.1.93 שעליו חתומים כל בעלי הזכויות במקרקעין.

עוד באותו מעמד הבהיר לנציגי העיריה לטענתו, כי פעולתם אינה חוקית ומכל מקום משפחות הנתבעים הגובלים ברצועת הקרקע, מבקשים לקבל את חלקם היחסי מתוכה. הובטחה לו תשובה בענין וזו הגיעה באקראי במאי 1993 עת נפגש עם ב"כ העיריה. האחרונה בקשה ממנו לשלוח לה בכתב את דרישות הנתבעים ועל מסמך זה יוחתמו כל בעלי הקרקע המקוריים ובעלי הזכויות.

על כן הכין במו ידיו את המסמך מיום 30.5.93 בו העלה את כל הדרישות. לטענתו נמסר, העתק המכתב לכ"א מבעלי הקרקע ובעלי הזכויות, אשר לאחר עיון בו חתמו עליו והביעו הסכמה לתוכנו. המסמך נשלח לב"כ העיריה בפקס והועבר ידנית לידי נציגה.

כעבור חודש וביום 20.6.93 נתקבל אצלו מכתב של מזכיר הוועדה ובו נתבקש להעלות שוב על הכתב את דרישות הנתבעים. בשובו לביתו הוסיף בכתב ידו תוספות בכתב יד שהכתיבה לו נציגת העיריה בטלפון.

גם על מסמך זה חתמו כל בעלי הקרקע המקוריים ובעלי הזכויות, חתימה מלאה ואישור בראשי תיבות ליד התוספות שבכתב יד.

8. הצדדים חלוקים בשאלה העובדתית הנוספת הנוגעת לנסיבות החתימה על המסמכים הנ"ל.

אייל תאר בחקירתו את נסיבות החתמתו על המסמכים שעה שהגיע אליו בלום כשהוא אווז בחבילת מסמכים עבה. האחרון ביקש ממנו לחתום על חבילת הדפים והוא חתם חתימה מלאה בשולי הדפים מבלי לקרוא אף אחד מהם.

אייל הודה כי אמנם על חלק מהמסמכים ראה חתימות נוספות אולם לא קרא את המסמכים באשר גם לא ניתנה לו הזדמנות לכך, כיון שבלום קיפל את החבילה כך שתוכן כל המסמך ממילא לא היה גלוי אלא רק תחתיתו המיועדת לחתימה.

עוד הודה אייל כי הוא חתום על המסמכים במקום שחתימה מלאה של שמו מתנוססת על המסמך, אולם לטענתו ראשי התיבות של שמו לא הוטבעו על ידו.

לדבריו כאמור, הניח כי הוא חותם על עצומה כנגד כוונת העיריה, להקים מקווה או מבנה ציבורי אחר.

בלום מצידו הודה בהחתמתו של אייל באופן חד פעמי, עת שהקדים לבוא לבית התובעים 2 ו-3 וללא נוכחותם אלא שלטענתו החתימו רק על מסמך אחד וגם זה נחתם לאחר שאייל שאל שאלות וקרא את המסמך ורק אז חתם עליו בלא נוכחות הוריו.

9. בפועל הוחתם אייל על שלושה מסמכים כדלקמן:

א. מכתב מיום 26.1.93 המופנה לעיריית רעננה והמהווה מתן הסכמה לשינוי יעוד.

ב. מכתב מיום 30.5.93 המופנה למזכיר הוועדה המקומית בנושא שינוי היעוד והמפרט דרישות בעלי הזכויות בקרקע.

ג. מכתב מיום 20.6.93 המופנה לבלום, חתום ע"י מזכיר הוועדה המקומית ונושא אישור בעלי הזכויות לתוכנו.

10. רק בחקירתו של בלום בפני התברר כי לכ"א מהמכתבים הנ"ל היה "כפיל משופר" כדלקמן:

א. לכשהתבקש בלום בחקירתו להציג את המסמך שעליו החתים את בעלי הקרקע, הציג את ת/1 - הוא המסמך שנושא תאריך 20.6.93. לכשעומת עם קיומו של ת/3 שהוא מסמך זהה באופן חלקי, הנושא אותו תאריך והמצוי בתיק העיריה, התברר כי התווספו לת/1 שתי תוספות בכתב יד, אשר לידן התנוססו ראשי תיבות של החתומים.

תוכן תוספת אחת הוא:

"בכפוף לכך כי תקבלו אישור לבניית 2 יח' קוטג' נוספות שיבנו ע"י שחיבר + בלום בחלקתם במסגרת איחוד וחלוקה להסדר שיגיעו עם עירת רעננה"

התוספת השניה מאזכרת גם כן את התוכן הנ"ל באישור בעלי הזכויות.

כאמור, לטענת אייל, הגם שחתימתו מופיעה על המסמך בתחתיתו, אין ראשי התיבות של שמו (כביכול) נכתבו על ידו.

בלום הסביר כי לאחר שקיבל את המסמך - ת/1 - לידי הבהיר למזכיר צד ג' 2 כי אין הוא משקף את הנושא של העברת רצועת הקרקע לנתבעים ועל כן נאמר לו להוסיף בכתב ידו ולהעבירו לעיריה עם התוספת, ולאחר שהוא חתום.

שני המסמכים באותו ענין, גם ת/1 וגם ת/3 נחתמו לטענת בלום, באותו מועד.

לכשנשאל לסיבת הכפילות השיב:

"כי ככה עשיתי, זה מה שעשיתי". (ראה עמ' 77 לפר').

ב. המקרה חזר על עצמו גם בענין המסמך מיום 30.5.93.

גם מסמך זה נחתם "במהדורה ראשונה" - (ת/4), כשהוא חתום בתחתיתו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ושוב בת/2 שבמסגרתו הוספה תוספת בכתב יד ולידה מתנוססות ראשי תיבות לכאורה של בעלי הזכויות למעט ראשי התיבות של בלום ואשתו, מחמת שכחה.

גם תוספת זו באה להבהיר במפורש את סיפוח רצועת הקרקע לבעלות הנתבעים.

גם כאן הסביר בלום כי שני המסמכים נחתמו באותו מעמד ע"י בעלי הזכויות והנימוק לכך היה "כי זה מה שעשיתי".

(ראה: עמ' 79 לפר').

11. לאחר שבעלי הזכויות בחלקה נתנו הסכמתם במסמכים הנ"ל, הגיעה העיריה להסכם עם הנתבעים לספוח רצועת הקרקע, במסגרת התוכנית החדשה, כך שיווצר מגרש אחד ועליו תוקנינה להן זכויות בניה בדמות תוספת של שתי יחידות דיור, האחת לנתבעים 1 ו-2 והשניה לנתבעים 3 ו-4. ההסכם כלל תנאים נוספים להקלת מימוש מטרת ההסכם ותכליתו.

12. לטענת התובעים, לאחר שנתבררה להם ההטעיה והתרמית מצידו של בלום, פנו מיד במכתב חתום ע"י אייל, מיום 12.12.94 (ת/5) שבו הודיעו לצד ג' 2 כי המסמכים נחתמו בהטעיה וטעות ולכן הודיעו על ביטולם וכי על האחרונה שלא לעשות שמוש בהסכמה הגלומה בהם. כ"כ פנו לעיריה ונענו לטענתם, כי תעמוד להם זכות בקרקע לאחר שינוי יעודה. (עמ' 59 לפרוטוקול).

עוד טרם משלוח המכתב לעיריה הועבר המכתב גם לידי של בלום ע"י התובעת 3.

הצדדים חלוקים לגבי קורות מפגש השכנים שבמסגרתו נמסר המכתב הנ"ל.

במכתב צויין בין היתר כי התחוויר לתובעים כי תוכן המסמכים שונה מההסברים שקיבלו בע"פ.

אין חולק כי בלום שינה בכתב ידו מספר מילים במכתב הנ"ל ובמקום שיאמר תוכן המסמכים שונה לחלוטין מההסבר שניתן צויין "לא תואם להסבר שניתן". המילים האחרונות המודגשות נכתבו בכתב ידו של בלום.

לגירסת התובעים, הסכים בלום לתוכן המכתב אך ביקש לשנות פרט אחד במילים שציין ואישר אף את קבלתו לידי.

לגירסת הנתבעים, השינוי נעשה לבקשת התובעת 3 כיוון שלא היה בידה עט אותה עת וזאת תוך כדי הסתייגות ברורה מהמצוין במכתב.

הסברו של בלום לכך היה:

"אני לא התכוונתי לכלום, גב' פרקש ביקשה ממני לתקן, אני מחקתי וכתבתי לא תאם לבקשתה, זה הכל."

(ראה: עמ' 83 לפר').

13. ביום 28.12.94 השיבה ב"כ העיריה למכתב הנ"ל בהפנית התובעים להגשת התנגדות מטעמים תכנוניים, בעת פרסום דבר הפקדת התוכנית החדשה רע/171/1.

14. ביום 13.3.95 ניתן ע"י כב' ביהמ"ש המחוזי בת"א פס"ד הנותן תוקף להסדר פשרה בין העיריה לבעלי החלקות הגובלות (15 ו-16) הם ה"ה רחל קידר וגאולת הכרך בע"מ. הסדר זה ניתן במסגרת תביעתם של האחרונים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין נזקי התוכנית הישנה רע/171/1. על פי ההסדר סוכם בין היתר על הכנת תוכנית בנין עיר חדשה לגבי חלקה 14 הגובלת ואשר במסגרתה ישונה יעוד חלק מהחלקה בשטח של 950 מ"ר משטח ציבורי לאזור מגורים. למימון הסדר זה בין היתר ביקשה העיריה את שינוי היעוד של רצועת הקרקע משטח ציבורי לשטח המיועד למגורים. (ראה סעיף 3 לעיל).

15. לבינתיים קם קצפם של בעלי הדירות הבנויות על החלקה כנגד כוונתה של העיריה להקים מבני מגורים על רצועת הקרקע שהופקעה בזמנו לצרכי ציבור. אלה הגישו תביעה לביהמ"ש המחוזי (ה.פ. 1174/95) כנגד העיריה והוועדה המקומית וזאת בעתירה לביטול כוונת השינוי המיועד. התובעים לא הצטרפו לתביעה זו מחמת שמצאו שוני בין מעמדם וזכויותיהם לתובעים שם. (ראה: עמ' 61 לפר').

כב' ביהמ"ש המחוזי מפי כב' השופט קלינג דחה ביום 15.2.96 את התביעה הנ"ל וקבע כי מקומה של טרזניה כלפי שמוש אחר שתתיר התוכנית המוצעת לרצועת הקרקע הוא בהתנגדות לתוכנית המוצעת ולא במסגרת תביעה כנ"ל.

16. ביום 21.3.96 הופקדה במשרד הפנים הצעת צד ג' 2 לשינוי התוכנית המקורית ונקבעה כתוכנית מספר רע/171/1.

התובעים מצידם הגישו התנגדות בפני הוועדה המחוזית מחוז מרכז, אולם טענותיהם הנ"ל נדחו ע"י הוועדה בהעדר סמכותה לדון בנושא הקצאת הקרקע לאחר שינוי יעודה למגורים. יחד עם זאת בישיבתה מיום 23.11.97 (ת/6) קבעה הוועדה כי התנגדותם מתקבלת חלקית בכל הנוגע להגבלת החזר החלקה לבעלים המקוריים ולא לחליפיהם והגבלה זו בתוכנית בוטלה.

17. ביום 24.2.99 ניתן אישור למתן תוקף של תוכנית רע/171/1. (י.פ.מס' 4731).

עפ"י תוכנית זו סופחה רצועת הקרקע לשטח הנתבעים ואיפשרה תוספת שתי יחידות דיור למגורים בצמוד לשתי יחידות דיור הקיימות של הנתבעים.

(מס' החלקה שונה לחלקה 796).

18. למרות ההסכם בין העיריה לנתבעים, מיום 12.12.93 לא פעלה הראשונה ביתר מרץ כנראה למימושו ועל כן פנו הנתבעים ביום 1.5.00 בתביעה (ה.פ. 609/00) לביהמ"ש המחוזי לאכיפת ההסכם.

התובעים הגישו מיד וביום 15.5.00 בקשת הצטרפות לתביעה הנ"ל.

המשיבים לבקשה היו הנתבעים וצדדי ג'.

בבקשת ההצטרפות (נספח א' לתגובה למחיקה על הסף) פרטו התובעים את כל הטענות נשוא התביעה דנן, לענין ההטעה והתרמית ועתרו להורות על ביטול ההסכם (עליו התבססו הנתבעים בתביעתם הנ"ל), מכח המסמכים שנחתמו על ידם ולחילופין להורות על חיוב המשיבים בפיצוי על פי שוויו של חלקם היחסי.

19. במסגרת אותה תביעה קיבלו הנתבעים צו מניעה במעמד צד אחד האוסר על צדדי ג' לממש את זכויות בעלי החלקות הגובלות עפ"י פסה"ד לפשרה שניתן ביום 13.3.95. בעלי החלקות הנ"ל צורפו על פי בקשתם כמשיבים לתובענה וכן עתרו לביטולו של צו המניעה הזמני הנ"ל.

20. הדיון שהתקיים ביום 4.7.01 נערך במעמד הצדדים ובמסגרתו הודיע ב"כ התובעים דנן לפרוטוקול את ההודעה הבאה:

"עיריית רעננה והוועדה מסכימות לצרפנו אבל לאור ההסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים, אני מסכים שבמידה וההסכם יאושר ע"י ביהמ"ש תשמר זכותי להגיש תביעה נפרדת לפיצויים"

(ראה עמ' 1 לפר' בה.פ. 619/00).

הודעה זו ברת נפקות רבה נוכח המחלוקת בין הצדדים הנוגעת לטענת ההתיישנות שהעלו הנתבעים. (ראה סעיף 23 להלן).

21. עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש, שטח רצועת הקרקע הוא 396 מ"ר ואילו חלק התובעים בחלקה הוא 8.7% לפיכך עסקינן ב-34.45 מ"ר.

כ"א מהצדדים הגיש חוו"ד שמאי מטעמו בהתייחס לשטח רצועת הקרקע של 394 מ"ר. עפ"י חוו"ד השמאי ויסמן מטעם התובעים, שווי חלקם היחסי הוא \$34,278 ואילו עפ"י חוו"ד הנתבעים שווי החלק היחסי ברצועת הקרקע, הוערך בסך \$20,000.

עפ"י החלטת כב' ביהמ"ש בישיבת קדם המשפט מונתה השמאית גרינברג כמומחה מטעם ביהמ"ש. מסקנת חוות דעתה היא כי שווי שטח של 34.45 מ"ר בלתי מסויימים ברצועת הקרקע הנ"ל הוא \$23,600.

המחלוקת

22. מלבד השאלה העובדתית הכרוכה בטענת ההטעיה והתרמית, מתעוררות במקרה דנן מספר שאלות משפטיות והראשונה שבהן היא שאלת ההתיישנות.

שאלה זו עלתה כבר במסגרת קדם המשפט ועפ"י הסכמה דיונית בין הצדדים נקבע כי שאלה זו יחד עם שאלת היריבות לגבי חלק מהנתבעים תתבררנה במסגרת ניהול התיק ולא כטענות סף.

שאלה משפטית נוספת נוגעת לשאלת מהות זכותם של התובעים וזאת נוכח טענת הנתבעים כי ממילא לא היתה להם זכות להשבת חלקם היחסי ברצועת הקרקע שיעודה שונה, והזכות היתה חוזרת רק לבעלים המקוריים.

ההתיישנות

23. אין מחלוקת כי המסמכים שנחתמו עקב טעות והטעיה נחתמו בינואר ויוני 93. עוד אין חולק כי מועד גילוייה של ההטעיה או התרמית המיוחסות לנתבעים היה בחודש דצמבר 94 ואילו התביעה הוגשה ביום 31.1.02. לפיכך נטען ע"י הנתבעים כי חלפו למעלה מ-7 שנים מאז החתימה על המסמכים עקב ההטעיה וגילוייה לאחר מכן.

עוד בתגובת ב"כ התובעים בכתב (בהליך שהוגש למחיקת התביעה על הסף) הועלתה הטענה בדבר עצירת מרוץ ההתיישנות עת פנו התובעים לביהמ"ש המחוזי בבקשה להצטרף להליך שנקטו הנתבעים כנגד צדדי ג'.

בהתבסס על סעיף 15 לחוק ההתיישנות התשי"ח 1958, ביקשו התובעים לטעון כי יש לראות בבקשתם להצטרף להמרצת הפתיחה שהגישו הנתבעים, הליך המתנהל בפני ביהמ"ש שבמסגרתו גילו התובעים את דעתם כי הם עומדים על זכויותיהם עוד בתקופת ההתיישנות.

על כן טען ב"כ התובעים כי תקופת ההתיישנות למן 15.5.00 (מועד הגשת בקשת ההצטרפות) ועד ל- 17.10.01 (מועד מתן פסה"ד בהמרצת הפתיחה ע"י כב' ביהמ"ש המחוזי) הוקפאה ובסה"כ ל-17 חודש.

בחישוב מתאים יוצא איפוא כי במניית 7 שנים ו-17 חודש מאז 12.12.94 היתה פגה תקופת ההתיישנות בחודש מאי 03 וזאת כשנה לאחר שהוגשה התביעה דנן בפועל.

24. ב"כ הנתבעים בסיכומיו לא פתח ויכוח עובדתי או משפטי עם התובעים בשאלה
12

למעט לענין ההסכמה המיוחדת לנתבעים כביכול בדיון שנערך בביהמ"ש המחוזי ביום
4.7.01.

לטענתו, לא היה כלל דיון בשאלת ההצטרפות והודעת ב"כ התובעים שם, כי הוא מוחק
את בקשתו נעשתה על דעתו בלבד בלא לקבל הסכמת הנתבעים להקפאת תקופת
ההתיישנות.

שני הצדדים מבססים טענותיהם בענין על פרוטוקול הדיון מיום 4.7.01.

מטעם התובעים לא הובאה כל עדות אחרת או נוספת ועל כן עומד הכתוב למבחן.

מתוך הפרוטוקול נראה לכאורה כי הובעה הסכמה לשמירת הזכויות והארכת תקופת
ההתיישנות רק מפי ב"כ צדדי ג' ולא מפי ב"כ הנתבעים במפורש, יחד עם זאת, ב"כ
הנתבעים נכח בדיון ולכאורה לא הביע התנגדות.

25. סעיף 15 לחוק ההתיישנות קובע כדלקמן:

"הוגשה תובענה בפני בית משפט, לרבות בית דין דתי, והתובענה נדחתה
באופן שלא נבצר מן התובע להגיש תובענה חדשה בשל אותה עילה, לא יבוא
במניין תקופת ההתיישנות הזמן שבין הגשת התובענה ובין דחייתה".

סעיף זה טומן בחובו מספר מוקדים מחייבי פרשנות.

הלכה היא כי הפרשנות הנכונה למילה "דחייתה" בסעיף זה כולל את המקרים שבהם
מגיעה התובענה לקיצה ולא דווקא בהחלטה על דחיית התובענה.

ראה ע"א 68/89 צור חברה לביטוח בע"מ נ. סרסור ג'ומעה מחמוד ואח', פ"ד מג (2)
624 (שצוטט ע"י ב"כ התובעים).

בפסה"דהנ"ל סטה כב' ביהמ"ש העליון במידת מה מהלכת ע"א 523/77 (פ"ד לה
(17(2) והבהיר כי אין מקום לקיום אבחנה בין דחית התביעה למחיקתה או הפסקתה
היות שבכל אחד מהמקרים הנ"ל התנהל הליך שבו גילה התובע את דעתו בתוך
תקופת ההתיישנות, שהוא עומד על זכויותיו ובכל המקרים הללו אפשר לראות את
ההליך החדש שהוגש כהמשך של ההתדיינות הקודמת.

המילה "תובענה" כוללת עפ"י סעיף 1 לחוק כל הליך אזרחי לפני בימ"ש. על כן בקשת
ההצטרפות נופלת בגדר הגדרה זו. לטעמי, גם אם היו התובעים נתונים לשיקול דעת
ביהמ"ש בשאלת צרופם, יש לראותם כמי שנכנסים להגדרה זו.

נותרת השאלה האם נדרשת זהות עילות בין עילת התובענה או ההליך לבין עילת
התביעה של התובענה החדשה?

שאלה זו רלבנטית בעניננו הואיל ועילת התביעה המרכזית שעמדה ביסוד בקשת
ההצטרפות היתה להכריז על בטלותו של ההסכם שבין הנתבעים לעיריה ולחילופין
פיצוי בגין קיומו של ההסכם הנ"ל. ואילו עילת התביעה בתיק זה מצטמצמת לעילה

חוזית או מעין חוזית בגין בטלותו של הסכם הויתור כלפי הנתבעים וחיובם בפיצוי בגין כך.

סבורני כי מונח זה צריך להתפרש במובנו הרחב ואינו מחייב זהות עילות מלאה.

נסיבות המקרה דנן מייצגות מקרה כנ"ל שבו במסגרת בקשת ההצטרפות של התובעים להמרצת הפתיחה פרטו והבהירו ברורות את טענות ההטעיה והתרמית שהם מייחסים לנתבעים ואת עמידתם על טענות אלו והזכויות הנובעות מכך לפיצויים.

לפיכך גם אם תתקבל טענת הנתבעים כי לא ניתנה הסכמה מצידם להארכת תקופת ההתיישנות בדיון שהתקיים ביום 4.7.01, אזי יש להכיר בתקופה שלמן הגשת בקשת ההצטרפות ועד להודעת ב"כ התובעים על מחיקת בקשתו, כתקופה המפסיקה את מרוץ ההתיישנות.

בנוסף, במנין התקופות לרבות עפ"י סעיף 16 לחוק, עולה כי טרם חלפה תקופת התיישנות.

מבלי להדרש לטענת ב"כ הנתבעים גופה, אציין שסבורני כי הגם שהתובעים לא פרטו עובדתית את המתרחש בדיון עצמו והסתפקו בהפניה לפרוטוקול, העלאת טענה בדבר העדר הסכמה להארכה הכוללת של תקופת ההתיישנות תלויה בספק ניכר שעה שהצד שכנגד נכח בדיון ולא התנגד.

מכל המקובץ, דין טענת ההתיישנות להדחות.

ההטעיה והתרמית

טענות הצדדים

26. ב"כ התובעים טען כי הוכח שהסכמת אייל ומכלל זה התובעים 2 ו-3 לויתור על הזכות להשבת החלק היחסי במקרקעין או זכות הפיצוי, הושגה בתרמית והטעיה. לא רק שהוכח כי בלום לא הסביר לתובעים או מי מטעמם כי הם מוותרים על זכות במקרקעין אלא שבהטעיה ובתחבולה השיג את ההסכמה לויתור והדבר התחזק בהודאתו בחצי פה ובהעדר הסבר הגיוני להחתמת מסמכים כפולים שלא לצורך, כביכול.

ב"כ הנתבעים דוחה את טענת ההטעיה בהעדר הוכחה. לטענתו על התובעים היה לפעול בדרך הקבועה בחוק בהגשת התנגדות וממילא לויתור לא היה השפעה על דרך פעולת הוועדה המקומית.

כמו כן ההלכה הפסוקה אינה מעמידה טענה למי שלא קרא את המסמך.

דיון

27. במבחן עדויות הצדדים מצאתי ליתן אמון בגירסת אייל כאשר עדותו הייתה

מהימנה, אמיתית וכנה על פיה הופיע בלום בבית הוריו עם חבילת דפים, ביקש אותו לחתום במקומות המתאימים והוא חתם חתימה מלאה בלבד.

אייל הודה כי בפועל לא קרא את המסמכים באשר פעל לבקשת הוריו לחתום על המסמכים. בקשה זו באה לטענתו בהסתמך על הסבריו המטעים של בלום להוריו עוד קודם לכן.

עוד העיד אייל כי בלום כלל לא הסביר לו דבר, יחד עם זאת להבנתו הניח כי הוא עושה כן בהמשך לשיחות שהיו לו עם הוריו.

כדבריו:

"ההטעיה היתה בכך שאני חתמתי על מסמכים שלא מה שאני הבנתי והורי הבינו שאנחנו חותמים עליהם"

(ראה עמ' 49 לפר').

אכן הלכה היא כי מי שאינו קורא את המסמך לא יכול להשמע בטענה כי לא הבין מהותו של המסמך.

ראה ע"א 780/87 בליט נ. בלל ואח' פד"י מ"ד (3) 304 (שצוטט ע"י ב"כ הנתבעים).

דא עקא, שדווקא בלום בתצהירו טען כי הוא הסביר והבהיר בפירוט לאייל את העובדות לאשורן וזה חתם לאחר שהוסבר לו.

אם נכונה טענתו זו, אין היא מתיישבת עם הסברו הדחוק כי החתים את אייל על שני מסמכים דומים שאחד מהם כולל אף תוספת מהותית, באותו מעמד, והסביר לו את מעשהו זה שעה שלא ידע להסבירו בעדותו בפני, בעת שנשאל על כך מספר פעמים. יצוין כי הדבר חזר על עצמו פעמיים במועדים שונים.

אין לקבל טענת ב"כ הנתבעים כי פרקי הזמן שבין ינואר 93 ליוני 93 מנתקים ומערערים את טענת ההטעיה, באשר בשני המקרים נהג בלום עפ"י דפוס התנהגות דומה בלא הסבר מניח את הדעת.

זאת ועוד לדברי בלום:

"כל מכתב בנפרד נשלח אליהם (אל נציגי העיריה - ר.ק.) חתום ע"י כולם, בעלי הקרקע המקוריים ובעלי הזכויות בסמוך למועד של כל מכתב ומכתב ואני מדגיש בנפרד ובסמוך למועד", (ראה ס' 4 יב' לתצהיר).

הצהרה זו ברת משקל נוכח עדותו של אייל ועדותו המאוחרת של בלום כי המסמכים נחתמו על ידי אייל במפגש חד פעמי ביניהם.

28. טענת ההטעיה לובשת כאן שני פנים כיוון שביטויי ההתנהגות של בלום שונים היו

למול חלק מהתובעים. בעוד שבלום ניהל עם התובע 2 מספר מפגשים ושיחות והציג בפניו מצג מטעה, הרי כלפי אייל, אם לשיטתו, לא נאמר לו דבר ואם לשיטת בלום, נתן גם לו הסברים בענין והשיב לשאלותיו.

בהאמיני לגירסת אייל כי בלום כלל לא דיבר עימו בענין, יש לבחון אם למרות זאת יש לקבע כי הוטעה ע"י בלום.

הטעיה יכול שתהיה גם במחדל. בדר"כ שתיקה אינה מהווה הטעיה אלא כאשר מוטלת על המתקשר חובת גילוי.

ראה: פרופ' ג. שלו דיני חוזים, מהד' שניה בעמ' 220.

אין ספק כי כאשר ביקש בלום להחתים את אייל על מסמכים דומים כש אחד מהם נושא תוספת בכתב יד מהותית בנסיבות, היתה עליו חובת הסבר וגילוי ואם לא נקט בה, יש לראותו כעושה מעשה הטעיה כלפיו. זהו המקרה של הפרת נטל גילוי לפי הנסיבות.

ראה שלו, שם בעמ' 224.

כבר נקבע כי לתוך סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי) יש לקרא את סעיף 12 לחוק, כך שהתנהגות בתם לב בעת מו"מ משמעה התנהגות ביושר ובהגינות, במגמה שלא להטעות את הצד האחר ע"י אי גילוי מידע חשוב.

ראה ע"א 838/75 ספקטור נ. צרפתי פד"י לב (1) 231.

פרופ' שלו נוקטת בעמדה אחרת ועל פיה חובת הגילוי משתרעת רק על פרטים מהותיים החיוניים להחלטת המתקשר השני האם להכנס לחוזה ובאלו תנאים, ורק על פרטים שהמתקשר השני לא יכול היה להשיגו בעצמו.

ראה כמובהר בע"א 838/75.

ברם גם מסקנה כנ"ל לא תעמוד במקרה של הטעיה זדונית.

ראה: ע"א 338/85 שפיגלמן נ. צ'פניק פד"י מא(4) 421.

נראה לי כי מעשיו של בלום, אם במעשה ואם במחדל נפלו בקטגוריה זו.

כפועל יוצא מגירסתו התמוהה של בלום והעדר האמינות העולה הימנה, יכולה להתקבל מסקנה אחרת המתיישבת עם טענה מרומזת של התובעים, והיא כי הוא הוסיף את התוספת בכתב ידו לאחר החתימה, לרבות ראשי התיבות.

זאת ועוד, אני מאמינה לתובע 2 כי בלום פנה אליו וביקר בביתו מספר פעמים. במסגרת ביקוריו אלו תאר בפניו את כוונות העיריה להקים מבני ציבור ברצועת הקרקע שהופקעה בזמנו וכי על בעלי הזכויות להתארגן כנגד כך.

אף מסמך לא הוצג בפניו גם טרם חתימת בנו ועל כן האמין כי תכלית המסמכים שנמסרו לאחרון ע"י בלום ונחתמו על ידו, היתה להגיש עצומה במטרה לשנות את כוונות העיריה ולא אחרת.

במעשה זה היה משום הטעיה ברורה של התובע 2, אשר בהסתמך עליה הורה לאייל לחתום תוך שבלום היה מודע לכך.

לכשנתגלתה ההטעיה פעלו התובעים בכל המישורים שיכלו ע"מ, להודיע על ההטעיה במכתב מיום 12.12.94 שנעשתה כלפיהם לרבות במסירתו לבלום.

אמנם הסכמת בלום לתוכן המכתב לא הוכחה בעדות קבילה מטעם התובעים אלא שבא להם תנא דמסייע מתוך הודאתו התמוהה של בלום כי התיקון שביצע במכתב הנ"ל נדרש לבקשת התובעת 3 וכתנאי לאישור קבלת המכתב על ידו.

גירסה זו לא רק שתמוהה היא אלא שסבורני כי אין בה הגיון של ממש.

לאור האמור, אני קובעת כי בלום הטעה את התובעים עת שקיבל מהם ויתור והסכמה לסיפוח רצועת הקרקע למגרש הנתבעים ללא תמורה וללא ידיעתם המפורשת על מתן הסכמה כנ"ל.

29. משנפל פגם בכריתתו של הסכם התוצאה המתחייבת היא בדבר ביטול התובעים הודיעו על ביטול המסמכים שנחתמו ע"י אייל במכתב הנ"ל מיום 12.12.94.

במצב דברים זה של ביטול ההסכם כלפי הנתבעים, זכאים התובעים להשבה עפ"י סעיף 21 לחוק החוזים (חלק כללי) ואם זו אינה אפשרית, זכאים הם לשווי הזכות שהועברה.

עילת התביעה כנגד בלום היא במהותה חוזית אך יכולה לעמוד גם כתביעה קניינית ונזיקית גם כן. מובן שבצד אלה יכול שתעמוד כנגדו גם תביעה בגין עשית עושר.

העדר יריבות

30. ב"כ הנתבעים העלה טענה נוספת עוד במסגרת הבקשה למחיקה על הסף שהדיון בה נדחה כאמור לברור הראייתי בתיק. הטענה הייתה מבוססת על האמור בכתב התביעה שאינו מייחס מעשה, מחדל, עוולה או עילה לנתבעים 1, 3 ו-4 ועל כן נטען כי אין יריבות בין התובעים לנתבעים 1, 3 ו-4.

ב"כ התובעים בתשובתו בכתב ובסיכומיו השיב לכך בשני מישורים; האחד, יריבות הנוצרת מכח עילת עשית עושר ולא במשפט כאשר הנתבעים 1, 3 ו-4 הם הנהנים ממעשה ההטעיה של בלום. השני, קיומם של יחסי שליחות בין בלום לנתבעים האחרים שעה שפעל בשמם ובעבורם.

לטענת ב"כ התובעים הדבר צוין בכתב התביעה ונלמד מהצהרתו של בלום כי היה "הרוח החיה" ופעל בשם כלם. המסקנה אם כך לטענתו, היא כי היריבות עם השלוח יצרה את היריבות עם השולח.

ראשית אציין, כי די בקיומה של עילה חוזית כלפי הנתבעים 1, 3 ו-4 כדי להקים יריבות, שהרי ויתורו של אייל נעשה כלפיהם כפי שנעשה כלפי בלום באותה סדרת מסמכים

שמגבשים את ההסכם. ועל כן עפ"י סעיף 21 לחוק החוזים, זכאי התובעים להשבה גם כנגדם.

שנית, גם כלפי נתבעים 1, 3 ו-4 זכאי התובעים עפ"י עילה קניינית לסעד מכח סעיף 16 ו-19 לחוק המקרקעין וזאת כמי שזכאים להגנה לזכותם הקניינית.

לאור האמור מתגמדת שאלת קיומם של יחסי שליחות בין בלום לנתבעים האחרים הגם שהיא ברת נפקות לו עמדה על הפרק רק שאלת החיוב מכח דיני עשית עושר. נראה כי לא רק שבלום העיד על עצמו כ"רוח החיה" שפעלה עבור הנתבעים האחרים אלא שגם נתבעת 3 בתצהירה מחזקת את המסקנה כי הוא שפעל בעבור האחרים תוך עדכונם השוטף.

זכות הפיצוי חוזרת לבעלים המקורי

31. השאלה שבמחלוקת שבמהותה משפטית, נעה בין טענת התובעים כי הזכות לפיצוי עוקבת ועל כן גם הרוכש מהבעלים המקורי בבחינת זכאי על פי פיה, לבין טענת ב"כ הנתבעים כי הפיצוי צריך לחזור לבעלים המקוריים של הזכות ועל כן ממילא אין התובעים באים מכח זכות כלשהי.

עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מוקנית הזכאות לפיצויים מהוועדה המקומית למי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם. גם סעיף 196 לחוק הנ"ל מציין פיצוי והשבת רכוש מופקע ששונה יעודו, למי שהיה זכאי למקרקעין בשעת ההפקעה.

יש לציין כי עפ"י נספח ב' לכתב התביעה ויתר אייל על כל זכות לפי סעיף 195 או 196 לחוק התכנון והבניה.

יצוין כי גם ויתור זה בחתימת אייל הושג ע"י בלום שעה שהחתימו על המסמך ועל כן יתכן לומר כי אם נתבקש ויתורו והסכמתו, מושתקים הנתבעים מלטעון כי לא היה זכאי כלל לפיצוי מלכתחילה.

סבורני כי אין עלי להדרש למחלוקת זו לאור החלטת הוועדה המחוזית במקרה דנן (ת/6) שקיבלה את התנגדות התובעים בענין וביטלה הגבלה זו במסגרת התוכנית החדשה.

שווי המקרקעין

32. רבות נחקרה השמאית גרינברג - מומחית ביהמ"ש על חוות דעתה ונראה כי לאחר סיכומי טענות הצדדים, אין חולק באשר למסקנותיה לגבי שווי החלק היחסי במקרקעין השווה ל-34.45מ"ר. שווי זה נקבע על ידה לסך \$ 23,600.

אוסף ואציין כי חקירת ב"כ הנתבעים לא הצליחה לקעקע או להטיל ספק באופן החישוב וההערכה ואני מאמצת את חווה"ד במלואה.

תביעה כנגד צד ג':

33. על שתי עילות מבוססת הודעת צד ג' שהוגשה ע"י הנתבעים, כדלקמן:

הראשונה, הסכם והתחייבות לפיצוי מי מבעלי הקרקע או בעלי הזכויות האחרים בכל פיצוי נדרש.

השניה, פסה"ד שניתן ביום 17.10.01 בין הנתבעים לעיריה שלגביו נטען כי הוא מהווה מעשה בי"ד ועל פי קביעתו חוייבה העיריה בסיפוח רצועת הקרקע למגרשי הנתבעים ללא תמורה מכל מין וסוג שהוא. על כן יש לראותו ככולל חיוב שעל פיו על העיריה לשאת בכל הוצאה שהיא לרבות פיצוי למי מהתובעים שיטענו כנגד הסיפוח.

34. ההסכם אליו מפנים הנתבעים הוא, אף לשיטתם, הסכם בע"פ אשר נרקם בינם ובאי כוחם לנציגי העיריה. סוכם לטענתם, כי בתמורה לזיכרון על טענותיהם כנגד חוקיות ההפקעה או על פיצויים בקשר עם שינוי היעוד, תעביר העיריה ללא תמורה את רצועת הקרקע הנ"ל לידיהם וכי תפצה כל בעלים ו/או בעלי זכויות שיטענו כנגד הסיפוח הנ"ל.

הצהרתו של בלום בתצהירו בענין היתה כללית ומפנה למכתב בא כוחו דאז עוה"ד דורון ניב.

צוין בתצהירו כי ההתחייבות נעשתה "במפורש ו/או במכללא ו/או בדרך התנהגות ו/או בחוסר דעת ו/או במצג על בסיס ההסכמות בכתב" (ראה סעיף 12 ה' לתצהיר).

דרך הטעון הנ"ל מלמדת כי לכל היותר, אם נתנה הסכמה, לא נעשה הדבר כלפי הנתבעים ישירות. אכן במכתבו של עוה"ד ד. ניב מיום 19.5.98 ניתן ביטוי לטענתו כלפי העיריה בדבר קיומו של הסכם בע"פ לפיצוי צדדים שלישיים שיטענו כנגד העברת החכירה לנתבעים.

דא עקא, שלמרות קיומו של מכתב זה, סבורני כי לא עלה בידי הנתבעים להוכיח את גיבושו לכלל הסכם וזאת משני טעמים:

א. גם לשון סיפא המכתב הנ"ל מציינת כי הסכם מתוקן להסכם בכתב מיום 12.12.93, ישלח ויומצא לעיריה והסכם כנ"ל לא הוצג מחמת כנראה שלא נחתם.

ב. עוה"ד ניב לא הובא לעדות ולא תמך או השלים הדרוש להוכחת טענה זו.

המסקנה אם כך המתחייבת היא, כי עומד בין הנתבעים לעיריה ההסכם בכתב מיום 12.12.93 וכי לא צוין דבר לענין חובתה לפיצוי כלפי התובעים.

35. פסה"ד מיום 17.10.01 בה.פ. 619/00 מהווה למעשה יישום והפעלת ההסכם הנ"ל.

פסה"ד לא בא להוסיף על ההתחייבות של העיריה על פי ההסכם ועל כן אין להסיק ממנו את שמבקשים הנתבעים להסיק.

ב"כ צדדי ג' הפנתה לסעיף 6 (ג) להסכם הנ"ל ממנו ניתן ללמוד לטענתה, כי הצדדים נתנו דעתם בזמנו לעובדה כי התובעים חזרו בהם מהסכם הויתור וכי נוהל מו"מ בענין זה בין הנתבעים לעיריה ונלקחו במסגרת ההסכם בחשבון, תביעות עתידיות אחרות.

מלבד אמירה של ב"כ צדדי ג' בענין זה, לא מצאתי על כך ראיה כלשהי.

ברם וכאמור, משלא עלה בידי הנתבעים להוכיח קיומה של התחייבות כלפיהם ע"י צדדי ג', דין ההודעה לצד ג' להדחות.

סיכום

36. לאור האמור אני קובעת כדלקמן:

א. אני מקבלת את התביעה כנגד הנתבעים ומחייבת אותם לשלם לתובעים

סך של 106,000 ₪ (השווה ל-\$23,600) בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום בפועל.

כמו כן אני פוסקת לתובעים הוצאות וכן שכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪ + מע"מ. בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום בפועל.

ב. ההודעה לצד ג' נדחית.

הנתבעים ישלמו לצדדי ג' הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ + מע"מ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום בפועל.

ניתנה היום י' בחשון, תשס"ד (5 בנובמבר 2003) בהעדר הצדדים.