



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

לפני כב' השופט הבכיר אור אדם

תובעת: ברוריה איתני
ע"י ב"כ עו"ד יעל אמר רוזנברג

נגד

נתבעים: 1. אפרים פרוימוביץ
2. איילון חברה לביטוח
ע"י ב"כ עו"ד שלמה תוסיה כהן

1

פסק דין

2

3

4 1. התובעת הגישה תביעה זו נגד הנתבע, עורך דינה בעסקת מקרקעין, בטענה לרשלנות מקצועית
5 של עורך דין ולפיצוי בסך 511,670 ₪ בגין נזקים שלטענתה נגרמו עקב רשלנותו של עורך הדין
6 הנתבע.

7 2. מדובר במכר של בית ברחוב נגבה 27/1 בבאר שבע (להלן: "הנכס"), שהוא בית ערבי ישן בגודל
8 של 16 מ"ר בעיר העתיקה בבאר שבע.

9 התובעת, בעלת הזכויות בנכס, קיבלה הצעה אטרקטיבית לרכישת הנכס על ידי אדם אמיד,
10 רון לאודר (להלן: "הרוכש"), באמצעות המתווכים זוהרית אטיאס ורועי קידר (להלן:
11 "המתווכים"). בנה של התובעת אלדד איתני (להלן: "אלדד") הוא זה שניהל את המשא ומתן
12 מטעם התובעת. לטענת אלדד, הוא ביקש כי יישאר בידיו לאחר תשלום מס שבח ושכר טרחה,
13 סכום של כ- 2 מיליון ₪.

14 אלדד פנה אפוא לעורך הדין הנתבע, ולפי הטענה, הנתבע הבטיח לו, כי לנוכח העובדה שמדובר
15 בדירת מגורים, מס השבח יעמוד על כ- 165,000 ₪ לערך.

16 בנסיבות אלה, הושגה הסכמה עם הרוכש על מכר הנכס בסכום של 2,200,000 ₪.
17 בדיעבד, רשויות המס לא הכירו בנכס כדירת מגורים, והתובעת חויבה במס שבח בשיעור גבוה
18 יותר של 541,670 ₪.

19 התובעת תבעה בנסיבות אלה, את הפער בין הסכום שהנתבע העריך כמס שבח לסכום מס
20 השבח שנקבע בסופו של דבר, וכן השבה של שכר הטרחה ששולם לנתבע, פיצוי בסך 70,000
21 ₪ בגין עוגמת נפש ופיצוי בסך 50,000 ₪ כפיצוי עונשי בגין רשלנותו.

22 3. הנתבע הכחיש בכתב הגנתו את הטענות כנגדו.

23 לטענתו, התובעת הכפילה את השקעתה בנכס בתוך תקופה קצרה, ולכן הייתה מבצעת את



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 העסקה גם לו ידעה מראש כי הנכס לא יוכר כדירת מגורים.
2 עוד נטען כי לא ניתן היה לצפות מראש את החלטת רשויות המס לנוכח הכרעות קודמות
3 בעניינו של אותו נכס. התובעת ובנה אלדד בקיאים בענייני נדל"ן ולכן אין להטיל את
4 האחריות על הנתבע.
- 5
- 6 4. ואלה העובדות המוסכמות המהוות בסיס להכרעה השיפוטית:
- 7 א. אין מחלוקת כי התובעת היתה בעלים של הנכס במשותף עם עו"ד בן אולד, כאשר
8 חודשים ספורים לפני העסקה נשוא התביעה, היא רכשה את מחצית הנכס נשוא
9 התובענה מעו"ד בן אולד תמורת כ- 440,000 ₪.
- 10 ב. אין מחלוקת כי התובעת לא ביקשה למכור את הנכס אלא רצתה לשפץ אותו, אולם
11 אז הגיעה ההצעה הנדיבה של המתווכים מאת אותו רוכש אמיד.
- 12 ג. אין מחלוקת כי לאחר דין ודברים הסכימו הצדדים על מכר הנכס תמורת 2,200,000
13 ₪.
- 14 ד. אין מחלוקת כי במפגש עם עורך הדין הנתבע הוא העריך כי הנכס יוכר כדירת מגורים
15 ולכן העריך את גובה מס השבח בסך של 165,000 ₪.
- 16 ה. אין מחלוקת כי עורך הדין הנתבע טעה בחישוב המקדמה שהועברה בהתאם לשומה
17 העצמית שניתנה למס שבח.
- 18 ו. אין מחלוקת כי בסופו של דבר לא קיבל מס שבח את השומה העצמית, קבע כי הדירה
19 איננה דירת מגורים וחייב את התובעת במס שבח בעלות כוללת של 541,670 ₪
20 (לרבות המקדמה).
- 21
- 22 5. המחלוקת המרכזית בין הצדדים היא בעיקרה מחלוקת משפטית: אם הנתבע התרשל ואם
23 יש קשר סיבתי בין התרשלות זו לנזק הנטען, אולם כדי להגיע לדיון המרכזי במחלוקת
24 המשפטית, יש לצלוח קודם לכך כמה מחלוקות עובדתיות מינוריות יחסית:
25 ראשית, האם הסכום שנקבע בסופו של דבר היה גבוה ממחיר השוק;
26 שנית, מה אירע במפגש טרם חתימת החוזה בו העריך הנתבע את מס השבח בסכום של
27 165,000 ₪;



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 שלישית, מה ידע אלדד ומה סבר באותה פגישה ;
2 רביעית, האם הרוכש היה מסכים להעלות את התמורה לו אלדד היה דורש זאת.
3
4 א. מחיר העסקה
- 5 6. כתבי הטענות הם המגדירים את יריעת המחלוקת.
6 בכתב התביעה בסעיף 3 לפרק העובדות ציינה התובעת כדלקמן: "מצד הרוכש של הנכס,
7 כסף לא היה פונקציה בעסקה. אילו היה מגן הנתבע על התובעת בעסקה וכותב בהסכם כי
8 ככל שיחושבו מיסים כנכס עסקי ולא כדירת מגורים, יחול הפרש זה על הרוכש, הרוכש לא
9 היה מתנגד שכן בלאו הכי הוא רכש את הנכס בסכום הגבוה פי 2-1.5 ממחיר השוק...".
10 מן האמור בכתב התביעה עולה אפוא, כי התובעת מודה שהנכס נרכש בסופו של דבר בסכום
11 הגבוה כמעט פי שניים ממחיר השוק שלו.
12 למרות זאת בעדויות בבית המשפט ניסו עדי התביעה ליצור מצג כאילו המחיר שהנכס נמכר
13 לאותו רוכש אמיד היה במחיר השוק.
- 14 7. כאשר אלדד נשאל על כך הוא ציין כי זכותו לקבל גם פי ארבעה והוא לא מתייחס למחיר
15 השוק. בהמשך חקירתו אישר כי אכן הרוכש שילם לו יותר ממה שכל קונה אחר היה מציע
16 (עמ' 9-10 לפרוטוקול).
- 17 8. המתווכת זוהרית אטיאס העידה כי המחיר הוא מחיר השוק לאותה תקופה (ע' 16 ש' 17
18 לפרו'). וגם המתווך רועי קידר העיד כי זאת לא עסקת קיצון אלא מחיר שווה לכל נפש
19 שבאזור נעשו עסקאות במחירים דומים (ע' 21 ש' 15 - 25 לפרו').
- 20 9. אין מחלוקת כי חודשים ספורים לפני העסקה עם אותו רוכש אמיד, רכשה התובעת את
21 מחצית הנכס מעו"ד בן אולד, תמורת כ- 440,000 ₪. לא הובאו כל ראיות המלמדות על מחיר
22 חריג באותה עסקה, ולכן סביר והגיוני כי שני הצדדים העריכו את הנכס כולו במחיר של כ-
23 880,000 ₪, שכן לא הוצג כל שיקול למכירת מחצית הנכס בעלות נמוכה משמעותית ממחיר
24 השוק.
- 25 10. עוד יצוין כי מעדויותיהם של עדי התביעה דווקא, אלדד, אטיאס וקידר, עלה כי אותו רוכש
26 אמיד היה מוכן לשלם מחירים גבוהים מאוד עבור הנכס, כיוון שהוא רכש מספר נכסים
27 באותו אזור על מנת להקים אחוזה. ברור ששיקול כזה מעלה משמעותית את מחיר הנכס.
- 28 11. השילוב של מכלול הנתונים הללו מביא למסקנה חד משמעית לפיה מחיר הרכישה 2,200,000
29 ₪ היה גבוה בעשרות אחוזים ממחיר השוק של הנכס :



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 **ראשית**, רכישת מחצית הנכס חודשים ספורים לפני כן תמורת 440,000 ₪, בלא הסבר למחיר
2 "נמוך" ממחיר השוק.
3 **שנית**, האמור בכתב התביעה כי המחיר בו נמכר הנכס הוא פי 1.5 עד פי 2 ממחיר השוק.
4 **שלישית**, נסיבות הרכישה ע"י הרוכש האמיד עליהן העידו עדי התביעה.
- 5 12. כל הנתונים הללו בצוותא, מובילים למסקנה לפיה הסכום שבו נמכר הנכס בסופו של דבר
6 2,200,000 ₪ היה סכום גבוה משמעותית ממחיר השוק של הנכס, זאת בניגוד לעדויותיהם
7 של המתווכים אטיאס וקידר.
- 8 13. כפי שנראה בהמשך, התפתלותם של המתווכים אטיאס וקידר בחקירה הנגדית, כאשר נשאלו
9 לגבי מחיר העסקה בהשוואה למחיר השוק, משליכה גם על מתן האמון בגרסאותיהם לגבי
10 עניינים אחרים.
- 11
- 12 **ב. המשא ומתן לגבי מחיר העסקה**
- 13 14. המתווכים אטיאס וקידר העידו בבית המשפט כי כאשר פנו תחילה לאלדד לגבי רכישת הנכס,
14 הוא כלל לא רצה למכור את הנכס ולאחר שלחצו עליו הוא הודיע כי יהיה מוכן למכור את
15 הנכס רק אם יישאר לו ביד סכום נקי לאחר הוצאות של כ- 2,000,000 ₪ (ע' 16 ש' 22 - 25 ;
16 ע' 20 ש' 22 - 24 לפרו').
- 17 15. עם זאת, בתצהירים שהגישו המתווכים אטיאס וקידר, עולה כי תחילה הם הציעו לאלדד
18 סכום של 2 מיליון ₪ עבור הנכס. בסופו של דבר, לאחר המשא והמתן, אלדד אמר שאם
19 יישארו לו 2 מיליון ₪ לאחר מיסים ושכר טרחת עורך דין, הוא יהיה מוכן למכור את הנכס
20 בסכום זה (סעיפים 3 - 4 לתצהיר אטיאס ולתצהיר קידר).
- 21 גם אלדד עצמו ציין בתצהירו כי המתווכים אטיאס וקידר פנו אליו והציעו לו תחילה לרכוש
22 את הנכס תמורת 2 מיליון ₪. לאחר היסוס והתייעצות הוא הסכים למכירה, ובלבד שיוותר
23 בידו לאחר מיסוי ושכר טרחה 2 מיליון ₪ (סעיפים 6-8 לתצהירו של אלדד).
- 24 16. מכאן שבניגוד לעדות המתווכים בבית המשפט, כאילו רק לאחר שאלדד ציין כי הוא יסכים
25 למכור את הנכס אם יישאר בידו סכום של 2 מיליון ₪, הוצע סכום העסקה, הרי שלפי
26 התצהירים, תחילה הוצע מחיר עסקה של 2 מיליון ₪, ובעקבות דרישתו של אלדד, עלה סכום
27 העסקה ל- 2,200,000 ₪.
- 28 17. בסתירה שבין עדותם של אטיאס וקידר בבית המשפט לבין האמור בתצהיר, נראה כי יש
29 להעדיף את האמור בתצהיר, אשר הוא הגיוני ומשתלב עם כלל הנסיבות.





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 גם המחיר ההתחלתי של 2 מיליון ₪ הוא מחיר גבוה משמעותית ממחיר השוק כאמור לעיל.
2 בנסיבות אלה, סביר יותר כי רק לאחר שהמתווכים הציעו את הסכום האמור, רק אז, לאחר
3 התלבטות ציין בפניהם אלדד, כי הוא מוכן לביצוע עסקת המכר, ובלבד שסכום המכר יעלה
4 במקצת כדי שיוותר בידו לאחר ההוצאות את הסכום שהוצע מלכתחילה של 2 מיליון ₪.
- 5 18. הנתבע טען בתצהירו ובעדותו, כי כאשר התקיימה הפגישה במשרדו במהלכה נדון עניין גובה
6 מס השבח הצפוי, כבר היה מחיר העסקה קבוע על הסך של 2,200,000 ₪.
7 אני דוחה טענה זו.
8 לנוכח מכלול העדויות שבאו בפני בית המשפט, ברור כי אלדד, שבאה לפניו הצעה לרכישת
9 הנכס במחיר של 2 מיליון ₪ "ברוטו", הסכים לאחר התלבטות למכור את הנכס במחיר של 2
10 מיליון ₪ "נטו".
- 11 19. בנסיבות אלה, ברור מהי העילה בגינה נפגשו אלדד והמתווכת עם עורך הדין הנתבע – על מנת
12 לבחון כמה כסף יש לדרוש מהרוכש, כדי שיוותר לאחר המס ושכר הטרחה סכום הנטו של 2
13 מיליון ₪ לגביו הסכים אלדד.
14 לפיכך אני דוחה את טענתו העובדתית של עורך הדין הנתבע, כאילו המחיר היה כבר "סגור"
15 כאשר אלדד הגיע אליו ונערכה הפגישה לגבי מס השבח הצפוי.
- 16
- 17 **ג. הפגישה עם הנתבע להערכת מס השבח הצפוי**
- 18 20. בעניין הפגישה בנושא מס השבח הצפוי, הסתירות בין הצדדים הן שוליות: אלדד טען כי
19 מדובר היה בשתי פגישות והנתבע טען כי מדובר היה בפגישה אחת; אלדד טען כי נכחו שני
20 המתווכים והנתבע זכר רק את המתווכת אטיאס.
21 אין צורך להכריע בעניין מחלוקות מינוריות אלה, שכן שני הצדדים מסכימים כי נערכה פגישה
22 במהלכה העריך עורך הדין הנתבע את מס השבח הצפוי על סך של 165,000 ₪ לערך.
- 23 21. **מהם הנתונים שהיו ידועים לנתבע?**
- 24 הנתבע טען, כי הוא העריך שהנכס יוכר כדירת מגורים, רק על יסוד העסקה הקודמת שנערכה
25 חודשים ספורים קודם לכן בה הוכר הנכס כדירת מגורים, וכי אלדד לא סיפר לו דבר לגבי
26 שינויים במצב הנכס.
27 אלדד לעומתו, הדגיש כי הוא פירט בפני עורך הדין הנתבע כי כיוון שהנכס עמד לקראת שיפוץ,
28 הוצאו ממנו המטבח והשירותים ונותרו רק ארבעה קירות. לטענתו הוא גם הציע לנתבע להגיע
29 לבקר בנכס שנמצא במרחק של כמה עשרות מטרים ממשרדו, אולם הנתבע סירב לכך.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 22. במחלוקת עובדתית זו יש להעדיף את גרסתו של אלדד.
- 2 אלדד העיד כי חזר על המשפט שמדובר בנכס עם ארבעה קירות בלבד פעמים רבות עד
- 3 שהנתבע כינה אותו "נודניק" (ע' 14 ש' 4 - 7 לפרו').
- 4 המתווכת אטיאס העידה כי אלדד אמר לנתבע במפורש שהשירותים וארונות המטבח זרוקים
- 5 מחוץ למבנה (ע' 19 ש' 15 - 16 לפרו').
- 6 קידר מסר בתצהירו כי אלדד הסביר לנתבע שאין בנכס שירותים ואין בו ארונות מטבח והוא
- 7 רק ארבעה קירות (סעיף 6 לתצהיר) והוא לא נשאל אף שאלה על עובדה זו.
- 8 23. הנתבע תלה יהבו על תצהיר שמסר אלדד בהשגה שהוגשה נגד החלטת רשויות המס, במסגרתו
- 9 טען אלדד כי מצב הדירה במועד המכירה היה שונה לחלוטין ממצבה בעת הבדיקה של רשויות
- 10 המס, שכן לאחר המכירה נעשו פירוקים והוצאו מחוברים שניזוקו עקב שריפה שהיתה
- 11 במקום (ס' 10 לתצהיר אלדד בהשגה, ע' 97 לראיות התובעת).
- 12 אינני סבור כי יש באמירה זו כדי לסתור את גרסתו של אלדד בבית המשפט.
- 13 בסעיף 9 לאותו תצהיר, מפרט אלדד כי עוד לפני העסקה היתה כוונה לשפץ את הנכס, ועקב
- 14 המכירה, נעצר השיפוץ והנכס פונה לחלוטין מכל מה שהיה בו.
- 15 מכאן שגם אם נטען לצרכי ההשגה כי מצב הנכס היה שונה, הרי שגם במסגרת זו טען אלדד
- 16 כי עוד קודם למכירה פונה הנכס לחלוטין מכל מה שהיה בו.
- 17 24. יתרה מכך, אלדד כלקוח ביקש לקבל חוות דעת מעורך דין. אין כל סיבה לכך שיסתיר נתונים
- 18 מהותיים מעורך הדין. במהלך הסיכומים נשאל ב"כ הנתבע על כך ולא ידע להביא הסבר מניח
- 19 את הדעת לטענתו בדבר העלמת עובדות מעורך הדין מצד הלקוח-אלדד.
- 20 25. נוכח העובדה שמדובר בשלוש עדויות אשר משתלבות היטב עם ההיגיון ועם רצף הדברים,
- 21 אני קובע כי יש להעדיף את גרסתו של אלדד, לפיה הוא הביא בפני הנתבע פירוט מלא של
- 22 מצב הנכס לרבות הוצאת השירותים והמטבח מהנכס. הנתבע לא הצביע על כל עילה בגינה
- 23 אלדד הסתיר ממנו נתון כה חשוב.
- 24 דווקא הבנתו של אלדד בעניין מס שבח, עליה תלה הנתבע את יהבו – מעלה את הסבירות
- 25 הגבוהה שאלדד שיתף את הנתבע בכל הנתונים הרלוונטיים לשאלה אם מדובר בדירת מגורים
- 26 או בנכס עסקי.
- 27 26. הנתבע טען עוד, כי העובדה שבהסכם המכר נקבע כי סכום של 330,000 ₪ ייוותר בידי המוכר
- 28 עד לתשלום מס השבח במלואו, מלמדת כי עורך הדין הנתבע כן הזהיר שאפשר כי המס יהיה
- 29 גבוה יותר. נהוג הוא שסכום מסויים נותר תמיד כדי להבטיח תשלום מס השבח, וכאשר



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 הנתבע מודה כי העריך שהמס יהיה כ- 165,000 ₪, משום לטענתו סבר כי מדובר בדירת
2 מגורים, ודאי שאין בסעיף זה כדי ללמד על דבר הפוך מגרסתו.
- 3 27. למעלה מן הצורך, גם לא מצאתי ממש בטענת ב"כ התובעת בסיכומים כי הנתבע שינה חזית
4 בתצהירו אל מול כתב ההגנה. גם פה וגם פה טען הנתבע כי לא ידע את מצב הנכס לאשורו
5 והעריך כי מדובר בדירה הראויה למגורים, גם אם כרגע אין גרים בה.
- 6 28. **מה ידע והבין אלדד לגבי הנכס?**
- 7 הנתבע ציין בסיכומיו כי עצם העובדה שאלדד שאל שוב ושוב אם אכן הנכס יוכר כדירת
8 מגורים ולא כנכס עסקי, מלמדת כי אלדד הבין היטב כי יש סיכון שהנכס לא יוכר כדירת
9 מגורים ומס השבח יהיה גבוה יותר.
- 10 אלדד עצמו הדגיש כי הוא יודע על המורכבות בעסקאות בעיר העתיקה (ע' 12 לפרו'). בעניין
11 זה נראה כי יש לקבל את גרסתו של הנתבע.
- 12 רק שנה קודם לכן הגיש אלדד עצמו השגה בגין נכס אחר שמכר באותה סוגיה בדיוק – אם
13 הנכס יוכר כדירת מגורים או כנכס עסקי (ע' 13 לפרו' וע' 56 לראיות הנתבע).
- 14 אלדד שאל שוב ושוב אם בטוח שהנכס יוכר כדירת מגורים והדבר מלמד בהחלט כי הוא הבין
15 שישנה אפשרות שהנכס לא יוכר כדירת מגורים.
- 16 29. **מה ארע בפגישה במשרדו של עורך הדין?**
- 17 לאחר שנשמעו כל הראיות, נראה כי המצב האמיתי באותה פגישה במשרדו של הנתבע, היה
18 כדלקמן: מחד גיסא, לא היה זה מצב חד וברור של עורך דין המטעה לקוח הדיוט כטענת
19 אלדד. מאידך גיסא, לא היה זה מצב שבו הלקוח מביא את כל הנתונים ומבקש רק הערכה
20 של מס השבח כדירת מגורים כטענת הנתבע.
- 21 30. לאחר ששמעתי את כל העדויות והתרשמתי הן מעדותו של אלדד והן מעדותו של הנתבע –
22 ברור לבית המשפט כי **אלדד חשש מאוד** שהנכס לא יוכר כדירת מגורים, לכן הוא שאל שוב
23 ושוב את עורך הדין.
- 24 סביר כי בין אלדד והנתבע **נוהל שיח שבו הועלו השיקולים השונים**, כאשר אלדד פירט כי
25 פירק את השירותים והמטבח וכי מדובר רק בארבעה קירות, ולכן קם החשש שהנכס לא יוכר
26 כדירת מגורים. עם זאת, שני הצדדים גם היו מודעים לכך כי מספר חודשים קודם לכן הנכס
27 הושכר וכי במסגרת עסקה קודמת הכירו רשויות המס בנכס כדירת מגורים.
- 28 31. בנסיבות אלה, ניתנה הערכתו של הנתבע כי הנכס יוכר מן הסתם כדירת מגורים ומס השבח
29 בגינו יעמוד על כ- 165,000 ₪ לערך.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

1 **32. האם היה על עורך הדין לערוך "עסקת נטו"**
2 אלדד טען כי כיוון שהוא ביקש שישאר בידו סכום של 2 מליון ₪, היה על עורך הדין להציע
3 "עסקת נטו" במסגרתה הרוכש ישלם את מס השבח (ע' 13 ש' 31 - 32 לפרו').
4 עם זאת, שני המתווכים, שהם כידוע עדי תביעה, הדגישו במפורש כי אין דבר כזה
5 "עסקת נטו" ומס השבח מוטל תמיד על המוכר (ע' 18 ש' 30 - 32 ; ע' 22 ש' 27 - 29 לפרו').

6

7

בחינה כוללת של הרשלנות

8 **33. בעניין עו"ד וסרצוג (ת"א (מח' מרכז) 33301-02-12 שרון כהן נ' עו"ד חנוך וסרצוג**
9 **(23.10.2014)),** סוכמה הפסיקה בנוגע להיקף אחריותו המקצועית של עורך דין כלפי לקוח
10 אותו הוא מייצג בעסקת מכר מקרקעין.

11 נקבע כי סטנדרט ההתנהגות המצופה מעורך הדין, אינו כשל אדם סביר, אלא כשל עורך דין
12 סביר המטפל בעסקת מכר מקרקעין, ועליו לפעול עבור לקוחו כאיש מקצוע מיומן וזהיר
13 ולפעול לטובת שולחו בנאמנות ובמסירות. בין השאר, עליו ליידע את הלקוח באשר לסיכונים
14 שהוא נוטל על עצמו כפועל יוצא מכך (שם, פסקאות 39 - 40 לפסה"ד ; ר' גם : ע"א 2008/07
15 **נירה לוטן נ' דוד ירמייב (14.02.2011)).**

16 בעניין הרמן (ע"א 2599/13 עו"ד משה הרמן נ' רון עלדור (03.09.2015)), נקבע כי כאשר דנים
17 בשאלת רשלנות של עורך דין, יש לבחון כיצד "עורך דין סביר" היה פועל באותן נסיבות. עורך
18 דין אינו בלש או חוקר פרטי, לא עומדים לרשותו אמצעים טכניים מיוחדים לגילוי מעשי זיוף
19 והתחזות, וגם עורך דין זהיר ומיומן עלול ליפול קרבן לנוכל מיומן. השאלה העיקרית היא
20 אם בפני עורך הדין עמדו 'סימני התראה' שצריכים היו לעורר את חשדו (שם, פסקה 34 - 35
21 לפסה"ד).

22 בעניין בן-אבגי (ת"א (מחוזי חי') 150/07 מרק בן אבגי נ' עו"ד גרי אביבי (17.12.2008)), נקבע
23 כי משמוכח כי עורך הדין העמיד את הלקוח המיומן על הסיכונים אותם נטל בתנאי ההסכם
24 בקשר לקציבת המועד להוצאת היתר בניה כתנאי לקבלת התמורה, יש לראות את שתיקתו
25 ואת רצונו להיכנס לעסקה כהוראה שעל עורך הדין לציית לה, ועורך הדין לא יחוב ברשלנות.

26

27 **34. מן הפרט אל הכלל -**

28 כמתואר לעיל, בית המשפט שוכנע כי אלדד הגיע עם המתווכת לעורך הדין הנתבע כאשר עדיין
29 המחיר לא היה סגור עם הרוכש, שהציע 2 מליון ₪, כאשר אלדד רצה שישארו בידו 2 מילון
30 ₪ לאחר תשלום מס שבח ושכ"ט עו"ד.





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 אלדד ביקש אפוא מעורך הדין, להעריך מהו גובה המס הצפוי, על מנת לדרוש מהמוכר
2 להעלות את המחיר, כדי שיישארו בידיו 2 מיליון ₪ לערך, לאחר ניכוי מס שבח ושכר טרחת
3 עורך דין.
4 הנתבע, אשר ידע את כל העובדות לגבי מצב הנכס, נתן הערכה בלבד לפיה מדובר בנכס שסביר
5 כי יוכר כדירת מגורים ולכן המס יעמוד על כ- 165,000 ₪ לערך.
- 6 **35. האם הנתבע התרשל?**
- 7 נראה כי עורך דין זהיר יותר, היה אמור להבהיר היטב ללקוח, כי למרות שזוהי הערכתו
8 הבסיסית, המתבססת על עסקה קודמת, הרי **שקיים גם סיכון** שהנכס לא יוכר כדירת מגורים
9 ואז גובה המס יהיה גבוה יותר.
10 הנתבע עצמו אישר בחקירתו הנגדית כי אם היה יודע את מצבו של הנכס לאשורו, היינו
11 שהוצאו ממנו המטבח והשירותים, ייתכן שהיה נותן הערכה אחרת (ע' 26 – 27 לפרו').
12 כמתואר לעיל, אין לאלדד סיבה להסתיר עובדות אלה, ולכן קבעתי כי העובדות היו ידועות
13 לנתבע.
14 בנסיבות אלה, נראה כי הוכחה רשלנותו של הנתבע אשר לא פעל כעורך דין זהיר ושקול ולא
15 התריע בפני אלדד הלקוח, כי ישנה אפשרות סבירה אחרת שהנכס לא יוכר כדירת מגורים ואז
16 יעמוד גובה המס על סך של כ- 550,000 ₪.
17 **בכך הוכחה רשלנותו של עורך הדין הנתבע.**
- 18 **36.** עם זאת יודגש, כי גם בהנחה שהיו ידועות לנתבע מלוא העובדות, היינו כי הנכס בשיפוץ
19 והוצאו ממנו השירותים והמטבח – גם אז קיימת עדיין אפשרות סבירה למדי, שהנכס היה
20 מוכר כנכס למגורים, לנוכח העובדה ששנים ספורות קודם לכן היה מושכר למגורים, וחודשים
21 ספורים קודם לכן, הוכר במסגרת עסקת בן-אולד כנכס למגורים.
22 רשלנותו של הנתבע איננה אפוא חדה ובולטת, והיא בעיקרה רשלנות בכך שלא בחן את
23 האפשרות החלופית, כי ייערך סיור בנכס ואז ישנה חלופה כי לא יוכר כנכס למגורים.
- 24 **37. אשם תורם** – לא אחת נקבע, כי גם כאשר עורך דין מתרשל, ניתן לעיתים לייחס חלק מן
25 האחריות ללקוח. אלדד הבין היטב כי מדובר בהערכה כללית ובציפייה סבירה, אשר עשויה
26 להתבדות לנוכח מצבו העדכני של הנכס.
27 כפי שתואר לעיל, אלדד היה בקיא באפשרות שיהיה פער כזה. אלדד שאל מספר רב של פעמים
28 את עורך הדין בדבר המס הצפוי לנוכח החשש האמיתי שלו, שהנכס לא יוכר כדירת מגורים,
29 שכן הוא הכיר את העניין היטב מהליכים דומים שניהל בנוגע לנכס אחר.
30 אלדד הבין כי פירוק השירותים והמטבח, יקשה על ההכרה בנכס כדירת מגורים, ואם יחליטו



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 20-02-54703 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 רשויות המס לערוך סיור בנכס, עשוי העדרם של סממנים אלה, להביא את רשויות המס
2 לקביעה אחרת.
- 3 אלדד יכול היה לבקש במפורש מעורך הדין הנתבע גם הערכה חלופית של גובה המס הצפוי
4 אם הנכס לא יוכר כנכס למגורים, למרות הערכת הנתבע (השגויה) כי הנכס יוכר כנכס
5 למגורים, ואלדד לא עשה כן.
- 6 38. בית המשפט העליון קבע, כי בבחינת רשלנותו של עורך הדין, שומה להביא בחשבון גם את
7 ידיעותיו ומידת מעורבותו של הלקוח.
- 8 את מיהות הלקוח ניתן להעריך בהקשר הנדון על פי כישוריו, ידיעותיו ומומחיותו. אמות
9 מידה אלה מאפשרות לבחון את פערי הידע בין עורך הדין ללקוחו, ולהעריך את מידת
10 האזהרה הדרושה בהתאם ללקוח הקונקרטי. כאשר הלקוח הוא בעל כישורים, ידע או
11 מומחיות - ניתן לדרוש מעורך הדין מידה פחותה יותר של אקטיביות וחובת האזהרה של
12 עורך הדין היא מוחלשת יותר.
- 13 כך גם מעורבותו של הלקוח בהקשר הנדון משפיעה על חובת האזהרה הנדרשת מעורך הדין.
14 במקרה בו מדובר בלקוח מעורב, תפקיד עורך הדין הוא מצומצם ומידת ההגנה הנדרשת מצד
15 עורך הדין כלפי לקוחו היא פחותה. אם מדובר בלקוחות שהם אנשי עסקים מיומנים
16 ומנוסים, בעלי מומחיות עסקית וידע כלכלי-עסקי רב - ההגנה הנדרשת על הלקוח היא פחותה
17 וחובת האזהרה של עורך הדין היא מוחלשת (ע"א 7633/12 קבוצת גיאות בע"מ נ' גולדפרב
18 לוי, ערן, מאירי, צפירי ושות', עורכי דין בע"מ (16.09.2014), פסקאות 52 – 57 לפסה"ד).
- 19 39. עוד נקבע לא אחת כי לעיתים חרף רשלנות עורך דין, ניתן לייחס אשם תורם גם ללקוח בגין
20 התנהגותו שתרמה לנזק (ע"א 2590/90 שוש ניסים נ' מנחם דניאלי, פ"ד מח (3) 846 (1994)
21 ; ע"א 120/16 עו"ד יוסף שגב נ' קדמת עדן בע"מ (23.04.2017), פסקאות 22 – 24 לפסה"ד).
- 22 40. בנסיבות אלה, חרף רשלנותו של עורך הדין, אם ייקבע כי קיים קשר סיבתי בין רשלנות עורך
23 הדין הנתבע ונזק הנתען, כי אז בנסיבות המיוחדות של אלדד, יהיה מקום להטיל אשם תורם
24 על התובעת בשיעור של 20%.
- 25
- 26 **הנזק**
- 27 41. בתביעת רשלנות מקצועית של עורך דין, אין די להוכיח רשלנות ולהוכיח נזק. יש להוכיח קשר
28 סיבתי ישיר בין הרשלנות לבין הנזק.



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

42. הוכח כי הנתבע התרשל בכך שלא הזהיר את אלדד, לאחר ששמע כי השירותים והמטבח הוצאו מהנכס, כי למרות שחודשים ספורים קודם לכן הוכר הנכס כדירת מגורים, ישנה אפשרות סבירה שהפעם יערכו רשויות המס ביקורת, לנוכח גובה העסקה, ואפשר כי הנכס לא יוכר כדירת מגורים והמס יעמוד על כ- 550,000 ₪ לערך.

43. עם זאת, אין די בהוכחת רשלנותו של עורך דין. שומה על התובע להוכיח נזק שנגרם כתוצאה מאותה רשלנות, היינו כי הפרת חובת הזהירות ע"י עורך הדין, היא שהביאה, בקשר סיבתי ברור ומוכח עובדתית ומשפטית, לנזק שנגרם לניזוק (ע"א 2725/91 מרים היינבויץ נ' ישי גלעדי, פ"ד מח (3) 92 (1994); ע"א 989/03 חטר-ישי נ' יעקב חיננזון, פ"ד נט (4) 796 (2005); ע"א (מחוזי ת"א) 1549/05 יוסף משעל, עו"ד נ' גדעון דרורי (6.07.2008), פסקה 32 לפסה"ד).

11

44. מן הכלל אל הפרט -

על מנת לקבוע כי קיים קשר סיבתי בין רשלנותו של הנתבע לנזק שנגרם לתובעת, יש הכרח בהוכחת כמה השערות היפותטיות של "אילו":
ראשית, אילו הנתבע לא היה מתרשל, והיה מנחה את אלדד כי ישנה אפשרות שרשויות מס שבח לא יכיר בדירה כדירת מגורים והמס יעמוד על סביב 550,000 ₪, ואלדד היה דורש סכום של 2,600,000 ₪ כדי שיוותרו בידו 2,000,000, לאחר מיסים ושכר טרחה - האם הרוכש היה מסכים להעלות את סכום העסקה לסכום כזה?

שנית, אם הרוכש לא היה מסכים להעלות את המחיר מעבר לסכום לו הסכים בסופו של דבר של 2,200,000 ₪, האם אלדד היה מבטל את העסקה?

45. אשר לסוגיה הראשונה -

הרוכש לא הובא למתן עדות. לא הובא גם עד מטעמו של הרוכש, כדי לאשר כי הרוכש היה מסכים לערוך את העסקה בסכום של 2,600,000 ₪.
אכן, המתווכים אטיאס וקידר העידו כי הרוכש היה צריך את הנכס, וכי הוא היה מוכן לשלם מעבר למחיר השוק, ולכן סביר שגם אם אלדד היה דורש 2.5 מיליון ₪, היה הרוכש מסכים לכך (ע" 17 ש' 12 - 17; ע" 19 ש' 3 - 5 לפרוי).

עם זאת, כאמור לעיל מדובר בעדים שהפגינו מגמתיות כאשר נשאלו לגבי הפער ממחיר השוק, הנטל הוא על התובעת, ובהעדר עדות מטעם הרוכש, מדובר בהערכה היפותטית של עדים מגמתיים, ובית המשפט לא שוכנע כי הנטל הורם בסוגיה זו.





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

- 1 46. על מנת להוכיח קשר סיבתי בין הייעוץ השגוי שנתן ערוך הדין לנזק, היה על התובעת להביא
2 לעדות את הרוכש או מי מטעמו. זאת לא נעשה. דווקא הנתבע הוא שביקש לזמן את נציג
3 הרוכש, עד בשם בלשניקוב, אולם בסופו של דבר העניין לא צלח.
- 4 47. הרוכש הציע תחילה לרכוש את הנכס בסכום של 2,000,000 ₪, סכום שגם הוא כפול לפחות
5 ממחיר השוק.
6 לנוכח דרישתו של אלדד הוא הסכים להעלות את הסכום ב 10% לסכום של 2,200,000 ₪.
7 האם הרוכש היה מסכים להעלות את הצעתו, הגבוהה ממילא, ב 30% לסכום של 2,600,000
8 ₪? כלל לא בטוח, או לפחות הדבר לא הוכח בהתאם למאזן ההסתברויות.
9 אפשר שבמקרה כזה, הרוכש היה מתמקח, ואולי היו הצדדים מגיעים להסכמה חלקית זו
10 אחרת, אולם בלתי סביר שהרוכש היה מסכים לכל מחיר שהמוכר ידרוש...
- 11 48. יתרה מכך, חזקה כי כל אדם ראציונאלי מנסה למקסם את רווחיו בכל עסקה. אלדד נראה
12 אדם ממולח הבקיא בעסקאות נדל"ן. גם אם מלכתחילה לא התכוון למכור את הנכס, הרי
13 שלאחר שהבין כי נקרתה בפניו "עסקת זהב", אם באמת ניתן היה להעלות את מחיר הנכס
14 באופן משמעותי, בלתי סביר שהוא היה מוותר על רווח נוסף.
- 15 49. עוד יצויין, כי אם הרוכש היה מסכים להעלות את מחיר העסקה לסכום של 2.6 מיליון ₪
16 (דבר שלא הוכח), הרי שגם המס היה עולה באופן משמעותי, ולא הוצג מה היה גובה המס
17 במקרה כזה.
- 18 50. לנוכח כל האמור לעיל, אני קובע כי לא הוכח לפי מאזן ההסתברויות, שאם ערוך הדין לא
19 היה מתרשל, והיה מפרט בפני אלדד שתי החלופות, כי אז העסקה היתה בסכום גבוה יותר,
20 כך שהיה נותר בידי התובעת סכום של 2 מיליון ₪.
- 21 51. אשר לסוגיה השניה –
22 גם עסקה במחיר של 2,200,000 ₪ היתה עסקה מעולה עבור התובעת.
23 מדובר במחיר שאיש לא יכול היה להציע לתובעת עבור הנכס, כאשר מדובר בנכס ישן בן 16
24 מ"ר שנותרו בו קירות בלבד, נכס אשר מחיר השוק לפיו נרכשה מחציתו בסמוך, הוצע בגינו
25 סכום של למעלה מכפול.
26 בנסיבות אלה, סביר והגיוני שאם אלדד היה שומע מהנתבע שיש סיכוי למס גבוה יותר, ואם
27 הרוכש היה מסרב להעלות את המחיר מעבר ל 2,200,000 ₪, רק מתבקש מהנתונים שאלדד
28 בשם התובעת היה מבצע את העסקה המופלאה שהוצעה ע"י אותו רוכש אמיד, גם אם בידו
29 לא היו נשאים בסופו של דבר 2 מיליון ₪ כפי שקיווה.
30 אין באפשרות בית המשפט לקבל את גרסתו של אלדד, כי אם הרוכש לא היה מעלה את



בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 54703-02-20 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

1 המחיר, היה "מפוצץ" את העסקה (ע' 15 לפרו'). אלדד ניכר כאדם ראציונאלי. כאשר מוצע
2 לו מחיר שהוא יותר מכפול עבור נכס ברשותו, למרות שמלכתחילה לא התכוון למכרו, הרי
3 הטענה שהיה מוותר על עסקה כזו, לנוכח נסיבותיו של אלדד, היא טענה בלתי סבירה. גם
4 שיקול זה מחייב להטיל ספק בטענה (שלא הוכחה) שהרוכש היה מוכן לשלם כל מחיר.

5 .52. מכאן שלמרות רשלנותו של הנתבע, רכיב הנזק העיקרי נעדר קשר סיבתי לאותה רשלנות.

6

7

רכיבי הנזק

8 .53. התובעת עתרה לפסיקת תשלום בגין ההפרש בין מס השבח כדירת מגורים לבין מס השבח
9 כנכס עסקי, השבה של שכר הטרחה, פיצוי בגין עוגמת נפש ופיצוי עונשי.

10

.54. שכר טרחה -

11

לא מצאתי מקום להורות על השבת שכר הטרחה ששולם לנתבע. הנתבע טיפל בעסקה והוא

12

זכאי לשכר טרחה על טיפולו. גם אם הנתבע לא היה מתרשל והיה נותן גם הערכה חלופית,

13

גם אז הייתה התובעת נדרשת לשלם שכר טרחה לעורך הדין, ואין מקום לשלול את מלוא

14

הזכות לשכר טרחה בגין טיפול מלא של עו"ד בעסקת מקרקעין, בגלל אמירה שיש בה רשלנות.

15

ייתכן שהיה מקום להשבה חלקית, רק בגין החלק בשכר הטרחה שהיה נשוא ההערכה השגויה

16

בעניין מס השבח, אולם בהעדר ראיות לעניין זה, הדבר יבוא בחשבון במסגרת הדרישה לפיצוי

17

לא ממוני.

18

.55. פיצוי עונשי -

19

לא מצאתי גם מקום לפסוק פיצוי עונשי שכן בהתאם להלכה הפסוקה, פיצוי עונשי הוא חריג

20

ומיועד למקרים חמורים של זדון או כוונה, בוודאי שאיננו הולם מחדל רשלני גבולי כמו

21

בענייננו, כאשר היתה אפשרות סבירה שהנכס יוכר כדירת מגורים, וכאשר גם אלדד הבין כי

22

מדובר בהערכה בלבד ולא בקביעה חדה, והרשלנות היא בכך שלא הוצגה גם חלופה אפשרית

23

אחרת.

24

.56. הפער בגובה המס -

25

אשר לפער בין המס שהוערך על ידי עורך הדין למס ששולם בפועל – כמתואר לעיל, אין קשר

26

סיבתי בין הרשלנות לבין הנזק:

27

גם אם עורך הדין לא היה מתרשל והיה אומר מראש כי ישנה אפשרות כלשהיא שיגבה מס

28

שבח גבוה כנכס עסקי, גם אז הייתה התובעת נאלצת לשלם את מס השבח המלא ולכן אין

29

קשר סיבתי בין פער זה לבין הרשלנות.





בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 20-02-54703 איתני נ' פרוימוביץ ואח'

1 57. במאמר מוסגר יצוין בעניין זה, כי התובעת הגישה הערכה כלשהי של גובה המס הצפוי כנספח
2 ח' לראיות התובעת, אולם מרגע שעורכת החישוב לא הובאה למתן עדות, הרי שמדובר בעדות
3 מפי השמועה שלא ניתן לקבלה.

4 58. **עגמת נפש -**

5 זהו הרכיב היחיד במסגרתו ניתן לפצות את התובעת.
6 התובעת, באמצעות אלדד בנה, פנתה לעו"ד במיוחד כדי לקבל הערכה זהירה באשר לגובה
7 המס הצפוי. עורך הדין הנתבע התרשל והבטיח כי המס יעמוד על כ- 165,000 ₪ לערך. עורך
8 הדין לא פעל כעורך דין זהיר וסביר, ולא הזהיר את אלדד כי ישנה אפשרות, כי לנוכח גובה
9 העסקה החריג תערך ביקורת בנכס, ובהעדר שירותים ומטבח, ישנה גם אפשרות שהמס יעמוד
10 על כ- 550,000 ₪ שיש להביאה בחשבון.

11 התובעת תבעה ברכיב זה סכום של 70,000 ₪, ונראה כי בהתחשב במכלול הנסיבות, לרבות
12 אשמו התורם של אלדד, והעובדה שהיה מדובר רק בהערכה, ניתן להעריך את עוגמת הנפש
13 שנגרמה לתובעת עקב המידע השגוי שקיבל בנה מהנתבע, בשיעור של 30,000 ₪ בלבד.

14 59. אני מחייב אפוא את הנתבע לשלם לתובעת סכום כולל של 30,000 ₪, בצרוף שכר טרחה
15 והוצאות בשיעור כולל של 6,000 ₪, סכום נמוך יחסית לנוכח היקף החיוב מתוך הסכום
16 שנתבע.

17 **המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.**

18 **זכות ערעור בתוך 60 יום לבית המשפט המחוזי.**

19
20
21
22 ניתן היום, י"ח אדר ב' תשפ"ב, 21 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.
23

אור אדם, שופט בכיר

24
25
26
27
28
29
30

