



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

### לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים: 1. יהודה פנונו  
2. אליהו פנונו

נגד

הנתבע: עו"ד רון ברנט

### פסק דין

לפני בימ"ש תביעה לחיוב עו"ד בתשלום פיצוי בטענה שגרם נזק עקב רשלנות מקצועית.

#### כתב התביעה

1. התובעים, אב ובנו (להלן: "יהודה ואלי") הגישו ביום 27.12.18 כתב תביעה בו טענו כי עקב ייצוג רשלני של הנתבע, עו"ד, התקבלה תביעת פינוי (להלן: "תביעת הפינוי") מנכס בו החזיק כדייר מוגן וביקשו לחייב הנתבע בתשלום פיצוי בגין נזק בסך של 1.64 מיליון ₪.

#### כתב הגנה

2. הנתבע הגיש ביום 20.3.19 כתב הגנה בו דחה הטענה לייצוג רשלני וטען כי יהודה הביא על עצמו הפינוי עקב הפרה חוזרת ונשנית של הסכם השכירות.

#### כתב תשובה

3. התובעים הגישו ביום 2.5.19 כתב תשובה בו דחו טענות הנתבע וטענו כי נטע בהם תקווה כי "יודע להסתדר" עם בא כוח בעל הנכס.

#### הדיון הראשון

4. ביום 15.7.19 התקיים הדיון הראשון. בימ"ש פיצל הדיון בין חבות ובין נזק והורה על הגשת ראיות לעניין החבות.

#### הגשת ראיות

5. התובעים הגישו ראיותיהם ביום 10.10.19 והנתבע, לאחר שביקש וקיבל ארכה, ביום 15.12.19.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

### הדיון השני

ביום 2.1.20 התקיים הדיון השני. בימ"ש קבע מועדים לשמיעת הראיות, סדר נחקרים וזמני חקירה.

### הדיון השלישי

6. ביום 9.6.20 התקיים הדיון השלישי. נחקרו יהודה, עו"ד שמעון צח, אלי, והנתבע. בימ"ש דחה בקשת הנתבע בדיון להגיש מסמך הנחזה להיות חתום על ידי אלי באמצעות אלי שכן הלה הכחיש כי חתם עליו.

### הגשת בקשה לצרוף תצהיר עו"ד אייל

7. ביום 17.6.20 הנתבע הגיש בקשה לצרף תצהיר עו"ד אלון אייל כדי להגיש באמצעותו המסמך.

### הדיון הרביעי

8. ביום 26.7.20 התקיים הדיון הרביעי. בימ"ש התיר הגשת תצהיר עו"ד אייל וקבע מועד לחקירתו והמשך חקירת הנתבע. כמו כן, בימ"ש החל בהליך למינוי מומחה להשוואת כתב יד לנוכח טענת אלי כי לא חתם על המסמך.

### ערכאת הערעור דחתה בקשת רשות ערעור

9. ביום 3.8.20 ערכאת הערעור הנכבדה דחתה בקשת רשות הערעור על ההחלטה להתיר הגשת התצהיר.

### הגשת בקשה להגשת ראיה מפריכה

10. ביום 6.9.20 הנתבע הגיש בקשה לצרוף ראיה שלטענתו מפריכה עדות עו"ד צח.

### הדיון החמישי

11. ביום 7.9.20 התקיים הדיון החמישי. נחקרו עו"ד אייל והנתבע. התובעים הודיעו שמוותרים על מינוי מומחה להשוואת כתב יד ובימ"ש קצב לתובעים פרק זמן להגשת תשובה לבקשה להגיש ראיה מפריכה.

### הדיון השישי

12. ביום 21.10.20 התקיים הדיון השישי. בימ"ש התיר הגשת הראיה המפריכה וקבע מועד לשמיעת עו"ד צח בעניין הראיה המפריכה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

### הדיון השביעי

13. ביום 10.11.20 התקיים הדיון השביעי בו נחקר שוב עו"ד צח.

### הגשת סיכומים

14. ביום 17.11.20 בימ"ש פרסם פרוטוקול הדיון השביעי ונתן צו להגשת סיכומים. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 3.12.20 והנתבע ביום 28.12.20.

### דיון והכרעה

15. על בימ"ש לקבוע האם ייצוג הנתבע היה רשלני ואם כן, האם גרם לנזק הנטען.

### גרסאות הצדדים

16. להלן גרסאות הצדדים:

### גרסת התובעים

17. יהודה טען בכתב התביעה כי היה דייר מוגן משנת 1957 בעסק מסוג מוסך המהווה חלק ממתחם רחוב תל-אביב 5-7 בחיפה (להלן: "הנכס"). אלי הוא בנו של יהודה ומי שניהל את העסק בפועל והתפרנס ממנו, וכן היה מעורב באופן אישי בכל ההתנהלות מול הנתבע.

בעלת הנכס והמתחם הינה מסדר האחיות "סנט אנא" בחיפה.

מסדר האחיות פנה ליהודה וליתר העסקים במתחם בדרישות שונות הנובעות מיחסי בעל הנכס ודייר. יהודה מסר באמצעות אלי, שיקים לתשלום דמי השכירות על מנת שהנתבע יעביר שיקים אלו לעו"ד שמעון צח אשר ייצג את מסדר האחיות. שיקים אלו נמסרו נוכח מכתב ששלח עו"ד צח ביום 5.1.12.

מסדר האחיות לא שלח ליהודה מכתב התראה במשך שנים רבות, עד לקבלת המכתב מיום 5.1.12 שבו נדרש לשלם סך של 22,464 ₪.

יהודה מסר באמצעות אלי שיקים שכיסו את מירב החוב. בפועל נמנע הנתבע להעביר את השיקים לעו"ד צח. במהלך החודשים ממסירת השיקים ועד שהוגש כתב התביעה הראשון לא פנה הנתבע אל יהודה בשום צורה ואופן ולא דיווח כי נמנע מלמסור השיקים לעו"ד צח.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

לתובע נודע על אי מסירת השיקים אך ורק לאחר קבלת העתק כתב התביעה וראה את הסכום הנדרש.

ביום 30.7.12 מסר הנתבע את השיקים לעו"ד צח, מסירת השיקים נעשתה לאחר שכבר הוגשה התביעה ומבלי שהנתבע מיידע את התובע כי הוא מוסר את השיקים לעו"ד צח באיחור ניכר.

מאחר ואחד השיקים היה שיק של לקוח, ומאחר וחלפו חודשים רבים ממועד בו נמסר השיק לנתבע, חזר השיק שסכומו 8,700 ₪. ביום 10.10.12 שלח הנתבע לעו"ד צח תשלום במקום הסך של 8,700 ₪, מזומן בסך 1,100 ₪ ושני שיקים של לקוחות.

עו"ד צח שלח לנתבע מכתב, בו הבהיר כי מרשתו דוחה את ניסיונות התובע לשלם בדיעבד ורק לאחר הגשת תביעת פינוי כנגדו.

לטענת התובעים, הנתבע התרשל בכך שלא העביר השיקים לעו"ד צח מיד עם קבלתם. כמו כן, התרשל בכך שלא התנהל בצורה סבירה מול עו"ד צח ומסדר האחיות כדי לגרום שלא תוגשנה תביעות כנגד יהודה.

עוד טענו שהנתבע התרשל בכך שלא הזהיר את יהודה מפני חומרת מצבו אל מול מסדר האחיות.

עוד טענו התובעים, כי כנגד יהודה הוגשה במקור תביעה אחת שפוצלה לשתי תביעות. הנתבע הגיש כתב הגנה בתיק אחד ובתיק של השכירות (להלן: "תיק השכירות") לא הוגש כתב הגנה. לטענת התובעים, כתב ההגנה שהוגש הינו לקוני וחסרים בו פרטים מהותיים שהיו צריכים להיות כלולים בכתב ההגנה במצב כגון דא.

עוד טענו, שהנתבע לא נועץ ביהודה בנוגע לאופן הגשת כתב ההגנה. כמו כן, נמנע מלערוך הליכי ביניים בתביעות, דבר שעמד לרועץ ליהודה שכן נמנע ממנו לקבל את ספרי הנהלת החשבונות של מסדר האחיות כדי להוכיח שקיבלו ממנו כספים במהלך כל השנים וכן את סכומי הכספים שקיבלו. אלי מסר למסדר האחיות סך של 10,830 ₪ עוד לפני הדיון ומסדר האחיות הכחיש קבלת הסכום. אלי טען שרק לאחרונה קיבל קבלה על סך של 10,830 ₪ - אילו היה הנתבע עורך הליך גילוי מסמכים ספציפי וכללי היה יכול לגרום להצגת החשבונות וכן להצגת כל תדפיסי החשבונות שמוכיחות שהיה נוהג לשלם אחת לשנה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

עוד טענו התובעים, כי בתביעת השכירות נמנע הנתבע מלהזמין חוות דעת שמאית נגדית. בתביעת הפינוי התקיים דיון אחד בלבד. בדיון נמנע הנתבע מלפנות ליהודה לקבל ממנו תצהיר ביחס לתשלום דמי מפתח על ידו. הנתבע גבה תצהיר מאלי ונמנע מלהכין אותו לחקירה נגדית.

לטענת התובעים, היה על הנתבע להימנע מלהמשיך לייצג את יהודה כי היה עליו למסור הצהרה לבית המשפט לכך שהשיקים נמסרו במועד והטעות הינה של הנתבע באי מסירתם.

התובעים טענו כי לנוכח מחדלי הנתבע התקבלו שתי התביעות כנגד יהודה. על פסקי הדין הוגש ערעור, נשלח לנתבע מכתב התראה, ואף אופשר לו להתייצב לערעור ולהביע עמדתו בנוגע לערעור. הנתבע השיב על מכתב ההתראה במכתב, והגיש עמדתו לבית המשפט, אך נמנע מלהתייצב לערעור. ערכאת הערעור דחתה הערעור שהגיש התובע.

לטענת התובעים, נגרמו להם הנזקים שלהלן:

- איבוד מקום פרנסתם.
- שווי זכויות דיירות מוגנת בסך של 750,000 ₪.
- עגמת נפש ליהודה – 80,000 ₪.
- עגמת נפש לאלי- 20,000 ₪.
- איבוד עסק בעל מוניטין – 300,000 ₪.
- הפסד השתכרות לאלי- 200,000 ₪.
- יהודה שילם כספים כתוצאה מהתרשלות הנתבע-  
דמי שכירות מוגדלים – 236,000 ₪.
- הוצאות משפט- 15,000 ₪.
- שכ"ט לנתבע בסך של 11,700 ₪ כולל מע"מ.

סה"כ 1,640,000 ₪.

בכתב התשובה, התובעים טענו כי ככל שהנתבע סבר שיהודה הינו מתדיין סדרתי ואין לו הגנה ראויה בפני התביעות היה עליו לכתוב ולומר זאת ליהודה, ולחילופין, ככל שאין ביכולתו של הנתבע לייצג את התובע בנסיבות הללו, היה עליו להימנע מייצוג.

עוד טענו שהנתבע אינו מכחיש כי נמנע מלבצע הליכי ביניים בתביעות. הנתבע נמנע מלבצע התחשבות כספית מול המנזר.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

על פי כתב התשובה, הנתבע נטע בתובעים תקוות שהוא "יודע להסתדר" עם בא כוח בעל הנכס. הוא הרגיע את התובעים בכך שטען כי לא יהא עליהם לשלם את הפרשי ההצמדה, כי המנזר לא דרש קבלת הכספים במועד וכי קיים מנהג בין הצדדים לתשלום ללא הפרשי הצמדה.

אלמלא רשלנות הנתבע, היו התובעים מוכיחים כי שילמו במשך שנים ארוכות את התשלומים למנזר במועדים שונים מבלי שהמנזר טען דבר וחצי דבר כנגד כך.

הטענה כי התובעים סירבו לכל הצעת פשרה, הינה כללית, בלתי מפורטת ולא מגובה בראיות כלשהן.

### גרסת הנתבע

18. הנתבע טען בכתב ההגנה כי מסדר האחיות נקט נגד יהודה הליכים משפטיים שונים. מסדר האחיות זכה בדין בכל ההליכים שנקט נגד יהודה. התובעים עותרים כי בימ"ש ישים עצמו כ"ערכאת על" וייקבע כי התוצאה אליה הגיעו 6 ערכאות שונות ו- 8 מותבים שונים, טעות בייסודה באשר מחדליו המוכחשים של הנתבע שייצג את התובעים אך ב- 2 מתוך 6 ההליכים שנקטו נגד יהודה בקשר עם הנכס הם הסיבה לאותה "טעות" מוכחשת, טעות שאליה הגיע באורח פלא כל מותב אשר דן בעניינו של התובע.

הנתבע טען שיהודה הינו מתדיין סדרתי. קיימות כלפיו קביעות משפטיות חלוטות מהם ניתן ללמוד כי עשה לעצמו מנהג להפר את חוזה השכירות ואת כל חובותיו כשוכר בנכס באופן עקבי וחוזר.

עוד טען שהתובעים הפרו באופן שיטתי את חוזה השכירות ובהגשת כתב התביעה הם מנסים לתבוע ממנו את נזקי הפרות שביצעו. התובעים לא שילמו למסדר האחיות את דמי השכירות שמתאריך 1.10.10 ועד לתאריך 1.8.11. כמו כן, דמי השכירות ששילמו למסדר האחיות לא הוצמדו לעליית המדד בניגוד להסכם פשרה.

על פי כתב ההגנה, התובעים נדרשו לשלם למסדר סך של 33,696 ₪. התובעים פנו למשרד הנתבע ומסרו שתי המחאות ע"ס כולל של 14,000 ₪ לצורך מסירתם למסדר האחיות. בשל טעות משרדית לא מסר הנתבע את המחאות לידי מסדר האחיות, וטעות זו התבררה עם הגשת תביעת הפינוי. אין בטעות זו ובין טענות התובעים כל קשר סיבתי כפי שנקבע בפסק הדין בתביעת הפינוי ובפסק הדין בערעור.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

עת התבררה הטעות העביר על אתר הנתבע את ההמחאות לב"כ מסדר האחיות. על אף קבלת התשלום בגין חלק מהחוב עמד מסדר האחיות על התביעות נגד התובע, וזאת ככל הנראה על רקע התנהלותם הקודמת של התובעים.

לטענת הנתבע הוא שיקף נאמנה את מצב הדברים לתובעים והפציר בהם לבוא בדברים עם מסדר האחיות. הנתבע השקיע ממיטב מרצו וזמנו לניהול משא ומתן שמטרתו גיבוש הסדר מול מסדר האחיות. יחד עם זאת ועל אף אין ספור פגישות ושיחות שקיים עם התובעים, הם לא החמיצו שום הזדמנות להחמיץ הזדמנות ודחו כל פשרה שעלה בידיו להביא, על אף שאלו היו מטיבות עבורם באופן מופלג. גם את הצעת בימ"ש לפיה יבוא התובע בדברים עם מסדר האחיות דחו התובעים.

התובעים סיפרו לנתבע כי המשך הפעלת המוסך מוטלת בספק הן מהטעם שהפעלת המוסך הפסדית והן מהטעם שקיימת תכנית עירונית להוציא את התעשייה המזהמת מהאזור בו מצוי הנכס ובהתאם לתכנית זו צפויה הרשות המקומית לערום קשיים על המשך פעילות המוסך.

לטענת הנתבע, ההחלטה שלא להזמין חוות דעת נגדית הייתה החלטה שהתקבלה על דעת ובשיתוף התובעים, הן בשל שיקולי עלות תועלת והן בשל העובדה כי חוות הדעת שהוגשה מטעם מסדר האחיות הייתה מבוססת כדבעי.

ביחס לטענה לאי קבלת תצהיר מיהודה, הנתבע השיב כי אלי העיד במסגרת התביעה לפינוי בתאריך 26.11.13, כי הוא זה שנמצא בעסק ואבא שלו בן 80 והוא לא בקו הבריאות והוא מעדיף לא לטרטר אותו. לכן, לא הגיש יהודה תצהיר.

עוד נטען, כי יהודה טען בעבר כי שילם דמי מפתח למסדר האחיות ונחקר על טענתו זו. בתי המשפט דחו גרסת התובע בשתי ערכאות וקבעו שהתובע לא הוכיח כי שילם דמי מפתח.

לטענת הנתבע, עדותו בקשר לאי מסירת ההמחאות לב"כ מסדר האחיות לא הייתה מהותית ולפיכך לא הייתה מניעות כי ימשיך לייצג את התובע.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

**התעלמות התובעים מעצת הנתבע היא שגרמה למתן פסק הדין לפינוי**

19. התובעים טענו בסעיף 1 לסיכומיהם כי "הוכח באופן חד משמעי באמצעות עדות" עו"ד שמעון צח שייצג את מסדר האחיות בשתי התביעות כי הנתבע "נהג ברשלנות בזלזול בניהול התביעות שהגיש מסדר האחיות כנגד התובעים".
20. התובעים טענו שעדותו של עו"ד צח "אובייקטיבית" ומסבירה ב"צורה מקצועית את פרטי הרשלנות של הנתבע, את אופן התנהלותו המזלזל והכשלים הרבים שנפלו בייצוג התובעים ע"י הנתבע".
21. אולם, עדותו של עו"ד צח העלתה תמונה יותר מורכבת מכפי שמציגים התובעים.
22. בסעיף 2 לסיכומיהם, התובעים מפנים לעדות של עו"ד צח לגבי "המגמה והרצון של מנזר האחיות.. להגיע להסדרה הוגנת מול כל השוכרים" באותו מתחם.
23. בעניין זה הייתה הסכמה בין הצדדים. אולם, הראיות שהובאו לפני בימ"ש זה מצביעות על כך שהפייסנות של מסדר האחיות, לרבות בהתדיינות קודמות, גרמו לתובעים לאחוז בעמדה מוטעית לפיה, לעולם חוסן, ואין איום ממשי להמשך החזקתם בנכס כדייר מוגן.
24. כאן המקום לציין שמוסד הדיירות המוגנת נוצר לפני שנים רבות על רקע מציאות מסוימת ובעשרות השנים האחרונות ניטש ויכוח מתמשך לגבי ההצדקה בהמשך קיומו.
25. הדברים יפים בעיקר במצב בו הדייר לא שילם דמי מפתח. התובעים טענו כי שילמו דמי מפתח בהתדיינות קודמת, עוד לפני שהנתבע ייצג אותם, אך בימ"ש דחה טענתם והקביעה הינה חלוטה. לכן, לנוכח המשך הפרת חובתם לשלם דמי שכירות במועדס ובסכומם, היה עליהם להגיע לעימות המשפטי עם בעלי הנכס מתוך הבנה שהמשך החזקתם בנכס אינו מובטח.
26. לא רק שהתובעים לא שילמו דמי מפתח, תחת לשלם דמי השכירות בדייקנות הם טענו לנוהג לתשלום פעם בשנה, ולא תעדו כדבעי התשלומים למסדר.
27. מכאן שעל אף שהם היו הנתבעים בשתי התביעות בהן ייצג אותם הנתבע, הם הגיעו לעימות המשפטי מתוך נחיתות ראייתית, ועל רקע התדיינות קודמת שלא הציגה אותם באופן חיובי בלשון המעטה.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

28. הנתבע הודה שנפל כשל בהתנהלותו כאשר לא העביר שיקים שתויקו בטעות במשרדו, תחת להעביר אותם לבעלי הנכס.

29. אולם, אין קשר סיבתי בין הכשל למסור השיקים לבעלי הנכס ובין פסק הדין לפינוי. המסקנה הברורה מהראיות היא שלנוכח נקודת המוצא הבעייתית של התובעים כשוכרים שבמך זמן רב לא עמדו בהתחייבויותיהם, הנתבע, הציע להם, ובצדק, אף לדעת עו"ד צח, שעל עדותו הסתמכו התובעים, להגיע להסכמה עם בעלי הנכס.

30. אמנם הטענה של הנתבע שהתובעים לא שמעו בעצתו עלתה כבר בכתב ההגנה, אך הראיות המוכיחות טענה זו הוגשו רק בשלב מאוחר והן הראיות המרכזיות בתובענה.

31. הראיה הראשונה היא מסמך שנחזה להיות חתום ע"י אלי בו אישר אלי כי אינו מעוניין בפשרה שהוצעה ע"י בעלי הנכס. ראיה זו הוגשה באמצעות תצהיר העד עו"ד אייל שכיום אין לו קשר לנתבע. עו"ד אייל אף העיד כי פוטר בעבר ע"י הנתבע. עו"ד אייל אישר כי אלי חתם על המכתב בנוכחותו.

32. מפאת חשיבות המסמך להלן ציטוט תכנו :

**7 באפריל 2013**

**הצהרה**

אני, אלי פנונו, מס זהות 56412935 מצנהיר בזאת כי אינני מסכים להסדר הפשרה אשר הוצע לי ע"י התובעת, מסדר הנזירות סנטהאנא, בעניין התביעה לדמי שכירות חופשיים וכי אני מסכים כי בא כוחי יגישו הודעה ברוח זו לבית המשפט לעניני שכירות, אשר בפניו נשמע ת.א. 12-07-19366.

**אלי פנונו**

מעל לשם המודפס "אלי פנונו" מופיעה חתימה.

33. עו"ד אייל הצהיר בסעיף 10 לתצהירו כי לא נוהג "להחתים כל לקוח על הצהרה שהוא דוחה הצעת פשרה אבל לנוכח התנהגות הלקוחות והסיכון הגדול שהיה בתיק, חשבנו רון ואני שנכון שאכין מסמך קצר ואחתים אף אי וכך עשיתי."

34. כאן המקום לציין שהתובעים הגישו התביעה כאן בסוף שנת 2018 על אף שבימ"ש השלום בחיפה נתן פסק הדין בו פונו מהנכס בתחילת שנת 2014, דהיינו, בחלוף כחמש שנים, ללא



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

- הסבר לשיהוי רב זה. עובדה זו הקשתה על הנתבע להעמיד הגנתו כפי שהדברים באו לידי ביטוי באופן בו אותרו והוגשו מסמכים על ידי הנתבע בהליך זה. לכן, בימ"ש דוחה טענת התובעים בסעיף 14 לסיכומיהם כי הנתבע נהג בעניין זה בחוסר תום לב. התובעים שהלינו על ההתנהלות הדייונית של הנתבע, היו אמורים היו לספק הסבר מדוע חלף זמן כה רב מאז שהסתיים הייצוג על ידי הנתבע ועד שהגישו התביעה כאן.
35. כאן המקום לציין שהתובעים ניסו למנוע ברור האמת על ידי כך שכאשר הנתבע ביקש להגיש המסמך באמצעות אלי, הלה הכחיש חתימתו עליו.
36. התובעים ניסו גם למנוע הגשת המסמך ע"י עו"ד אייל, באמצעות הגשת בקשת רשות ערעור על ההחלטה להעיד באיחור עו"ד אייל, כדי לאפשר לנתבע להגיש המסמך. אולם, ערכאת הערעור הנכבדה מנעה ניסיון זה.
37. כמו כן, התובעים שתחילה טענו כי אלי לא חתם על המסמך, קיבלו מבימ"ש הזדמנות לברר טענה זו על ידי מינוי מומחה להשוואת כתב יד. אולם, כמפורט בתיאור ההליכים בפסק דין זה, הם ויתרו על הברור ומכאן שאלי לא העיד אמת כאשר הכחיש חתימתו על המסמך.
38. בסעיף 14 לסיכומיהם, התובעים העלו טענה שהמסמך "אנמי" ואין בו אזהרה בפני התוצאות. בימ"ש דוחה טענה זו. עו"ד אייל הצהיר ואישר זאת בחקירתו, שאלי הוזהר גם הוזהר, וחודש לאחר שהוחתם על ההצהרה, נשלח אליו מכתב בו הוזהר בצורה מפורשת מפני התוצאות.
39. מתצהיר עו"ד אייל, שבימ"ש נתן אמון מלא בגרסתו, מסעיף 4, עולה שהוא טיפל בשתי התביעות. לפי סעיף 5 לתצהיר, אלי היה איש הקשר ואת יהודה פגש עו"ד אייל כש"הגיע למשרד לצורך חתימה על תצהיר עדות ראשית".
40. מסעיף 6 בתצהירו, עולה תמונה עגומה לפיה התובעים היו "לקוחות שלא רצו להיות מעורבים ולא שיתפו פעולה באופן כלי ובחרו לא לקבל ההמלצות המשפטיות שלנו. בכל הפניות והשיחות שלי עם אלי, והיו כאלה לא מעט, הרושם שהתקבל אצלי היה שאלי לא היה מעוניין בכלל להסדיר המחלוקות המשפטיות עם מסדר האחיות".
41. עו"ד אייל הצהיר בסעיף 7 על פגישה בה הוא והנתבע הבהירו לאלי חומרת המצב ביום 11.3.13. על רקע התנהלות התובעים שהייתה "קשה והם נטו להתעלם מפניותינו אליהם



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

(בפרט אלי שהיה כאמור איש הקשר) הנתבע והוא החתימו את אלי על ההצהרה ביום 7.4.13.

42. עו"ד אייל צרף לתצהירו גם את הראיה המרכזית השנייה, היא מכתב אל אלי מיום 27.5.13 בו הדגיש הנתבע כי "לאחר מספר פגישות ואינספור שיחות, בעניין התביעות לפינוי ולתשלום דמי שכירות חופשיים, נוצר הרושם כי אינך מפנים את גודל הסיכון בפניו אתה עומד". עו"ד אייל הסביר בסעיף 13 שגם "מכתב זה איננו מכתב שנהגנו לשלוח ללקוחות כדבר שבשגרה אבל בחרנו לעשות זאת בשל הקשיים שהערימו הלקוחות הן בתקשורת רציפה עמם והן בקבלת ההמלצות המשפטיות שלנו". מכאן שבמכתב שהעביר הנתבע אל התובעים, הוא התריע לפני התובעים זמן רב לפני מתן פסק הדין, כפי חובתו, מפני הסיכון הרב שהם נוטלים ככל שלא ישמעו לעצתו.

43. עו"ד אייל חזר על הדברים גם בחקירתו. ראו דבריו בעמוד 159 משורה 1:  
"העד, עו"ד איל: אם הוא היה דורש הוא היה מופיע אלי פנונו. התקשרתי בסמוך לתום הדיון לאלי, סיפרתי לו על ההצעה ואלי כדרכו, כל דבר משך את הזמן.  
ש: מה הוא אמר לך בשיחה?  
ת: את המילים מדויקות קשה לי להגיד, אבל, 'טוב, אני אבדוק את זה, אני צריך לחשוב', כל ההתנהלות הייתה של משיכת זמן מהצד של אלי, זו הייתה הדרך, עוד פעם, התיקים האלה לא באמת עניינו אותו ואני עדין, 'טוב, אני אבדוק, טוב, אני זה, מאיפה יש לי להביא 6,000 ₪?', זה הנוסח של הדברים."

44. בסעיף 14 עו"ד אייל הצהיר כי היו עוד פניות של הנתבע אישית בעל פה ובכתב ללקוחות כי יגיעו לפשרה, אך ללא הועיל.

45. תצהיר עו"ד אייל, ההצהרה בחתימת אלי והמכתב שהוגשו לבסוף ע"י עו"ד אייל ועדותו מוכיחים כי הנתבע נתן ובזמן עצה סבירה לתובעים להגיע להסכמה עם בעלי הנכס ע"י פשרה שבנסיבות הפרת ההסכם המתמשכת, הייתה סבירה. בעמוד 67 עו"ד צח, העד מטעם התובעים, העיד על התרשמותו שאלי היה אדיש להליך וכי עו"ד צח עצמו הזהיר אותו, אך אלי בחר להתעלם מדבריו והסביר לו כי בן דודו עו"ד פניני אמר לו ש"שלא יהיה פינוי".

46. לכן, בימ"ש דוחה טענת התובעים בסעיף 5 ובסעיף 14 לסיכומיהם לפיה "אין מחלוקת שהנתבע לא העמיד את התובעים על מצבם המשפטי והעובדתי לאשורו" וקובע שעל אף שנטל הבאת הראיות בעניין זה חל על התובעים, דווקא הנתבע הוכיח שטענת התובעים אינה נכונה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

47. בסעיף 6 לסיכומיהם, התובעים טוענים שהמסמך או העדות של עו"ד אייל אינם בעלי חשיבות במשפט. לנוכח המפורט לעיל, בימ"ש דוחה הטענה.

48. בימ"ש קובע על סמך עדויות הנתבע, עו"ד אייל ועו"ד צח והמסמכים שהוגשו, כי התובעים מתוך שאננות לא סבירה החליטו לקחת סיכון, ובניגוד לעצת עורך דינם, העדיפו עצות של אחרים, ולא קיבלו הצעת הפשרה. לאחר שהתברר בדיעבד שהנתבע, עורך דינם, צדק, תחת להלין על עצמם, על כך שהעדיפו עצות אחרים, החליטו לתבוע דווקא את עו"ד שבעצתו לא שמעו.

49. די היה בכך כדי לדחות התביעה. אולם, למעלה מן הדרוש, בימ"ש ידון בחלק מהטענות המרכזיות הנוספות של התובעים.

### בימ"ש דוחה הטענה שעדות עו"ד צח הוכיחה רשלנות הנתבע

50. כאמור לעיל, התובעים מצאו להעיד דווקא את מי שייצג את בעל הנכס כדי לבסס טענתם לרשלנות מקצועית של הנתבע ולא הגישו חו"ד של מומחה לדיני דיירות מוגנת. הכרת הדין אינה מחייבת הגשת חו"ד של מומחה והתובעים לא נדרשו להגיש חו"ד של מומחה. אולם, אין מקום לראות בעדות עו"ד צח כ"חו"ד של מומחה" לעניין אופן ניהול הגנה בהליכי תביעה לפינוי דייר מוגן.

51. עו"ד צח אכן מצא להעיד כאן שהנתבע התנהל באופן רשלני. מכיוון שעו"ד צח לא הגיש תצהיר, הנתבע, לא היה אמור לצפות כי כך יעיד עו"ד צח.

52. כאן, המקום לציין, שהנתבע היה רשאי לבקש מבימ"ש לדחות המועד להגשת ראיותיו, עד לאחר שמיעת עו"ד צח, אך הוא לא עשה כן.

53. לכן, לאחר מתן עדותו של עו"ד צח, הנתבע הגיש, כפי זכותו, ראייה אותה כינה "מפריכה". מדובר בכתבי בי דין שהגיש עו"ד צח עצמו במסגרת הדיון בערעור על פסק הדין בו פונו הנתבעים. בכתבי בי הדין, כתב עו"ד צח עצמו דברים שונים לחלוטין מתוכן עדותו. ראו להלן דבריו **בצח/עדות 2 / 3** בעמוד שלוש בסעיף 1 י לעיקרי הטיעון עליהם חתם. **"ביחס להתרשלות ב"כ המערער (הנתבע - ע.ה.) בתיק קמא, הגם שאינו נכון לגוף כל טענה.."**

וראו בסעיף יג:

**"כשל בייצוג (הגם שנדחית כל טענה ממין זה ולא היה כל כשל בייצוג.."**

וראו בסעיף 11 **"לא הייתה רשלנות, בוודאי שלא כזו שגרמה לעיוות דין חמור"**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

וראו **בצח/עדות 2/4** היא תגובת המשיב לבקשת המבקש לעיכוב ביצוע פסק הדין שאף היא הוגשה בחתימת עו"ד צח  
"ראשית התיק לא נוהל ברשלנות ע"י ב"כ הקודם של המערער".

54. בימ"ש נתן לתובעים הזדמנות להעיד עו"ד צח שוב על מנת שינסה להסביר השינוי המהותי בין דברים שכתב בזמן אמת ובין תוכן עדותו כארבע שנים מאוחר יותר.

55. עדותו הנוספת של עו"ד צח לא סיפקה מענה הולם להבדל המהותי. התובעים טענו בסעיף 8 לסיכומיהם כי יש להעדיף את עדות עו"ד צח כאן על פני דברים שכתב בזמן אמת. התובעים טענו כי טען אותם "בשם מסדר האחיות". טענה זאת, אינה מקובלת. חובה על עו"ד כקצין בימ"ש לא לתת יד להכשלת בימ"ש על ידי העלאת טענה שהוא יודע שאינה אמת. לעניין זה ראו פסק הדין בעניין ע"פ 236/88 אברהם איזמן נ' מ"י (פורסם בנבו):  
"עורך הדין אכן מייצג את לקוחו, כאשר הוא משמיע טענה בשם מרשו, אין נפקא מינה, אם הוא חוזר ומדגיש שהוא אומר דברים בשם אומרם או שהוא משמיעם במישרין מבלי לצרף הסתייגות מילולית, נלווית וקבועה, לכל משפט מדבריו שעניינו הטיעון העובדתי, המבהירה מחדש בשם מי הוא טוען.

אולם, אם עורך הדין יודע אל נכון שהדברים אשר אותם הוא משמיע הם דברי שקר, לא יוכל להתכסות בטענה, שהוא שליחו של אחר ורק חוזר על דברי האחר. במה דברים אמורים: מי שעורך בעצמו מסמך עבור הלקוח או מעורב באופן אישי ובמישרין במעשה או במחדל של הלקוח, באופן שהוא רוכש ידיעה ברורה על מערכת הנתונים העובדתית, איננו יכול לאחר מכן להכחיש, למשל, את קיומו של המסמך או להעלימו או לטעון טענת שקר אחרת מתוך הסתמכות על המעמד הייצוגי שלו; אם עורך הדין מודע לכך שדבריו הם דברי שקר, הרי הוא גם מודע לכך שהוא מטעה את בית המשפט בנושא עובדתי; בנסיבות כאלה איננו מוקנה לו חיסיון, ודברי שקר, בידועין, של עורך-דין, דינם כדין דברי שקר של כל אדם אחר לפני בית המשפט"

56. לכן, בימ"ש דוחה הטענה שעדות עו"ד צח כי הנתבע נהג באופן רשלני, העומדת בניגוד לדבריו בשם בעל הנכס בכתב בי דין, בזמן אמת, כאשר ידע שהדברים אינם נכונים, מוכיחה רשלנות הנתבע.

57. בימ"ש התרשם שעו"ד צח הינו עו"ד ותיק ובקיא בדיני דיירות מוגנת כפי שטענו התובעים בסעיף 3 לסיכומיהם. יתכן וניסיונו ובקיאותו מקנים לו יתרון משמעותי על עורכי דין אחרים בתחום זה שגורמים לו לצפות שגם אחרים יעמדו ברף הגבוה שקבע לעצמו. אולם, מכאן ועד לקבוע באמצעות עדות עו"ד צח רשלנות הנתבע, הדרך רחוקה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

58. מעבר להתרשמות הכללית של עו"ד צח, שכאמור לעיל, נסתרה על ידי דבריו בזמן אמת, גם כאשר מפרקים לגורמים את הסיבות שמנה לעניין התרשמותו, מתברר שלא מדובר ברשלנות, ולבטח לא רשלנות שהטתה הכף בתביעת הפינוי.

59. כך למשל, עו"ד צח אישר כי אין חובה להגיש כתב הגנה בתביעת השכירות ומכאן שלא נגרם נזק מהותי עקב אי הגשת כתב ההגנה.

### לא הוכח שעל הנתבע היה להימנע מייצוג התובעים מלכתחילה

60. בסעיף 4 לסיכומיהם, התובעים טענו שהיה על הנתבע להימנע מליטול ייצוגם מלכתחילה מפני שסבר שאין להם הגנה מפני התביעות וכינו עניין זה "קריטי".

61. כאמור לעיל, מצבם של התובעים היה בעייתי מלכתחילה ועו"ד צח, העד מטעמם אישר זאת. עו"ד לא אמור להימנע מייצוג כאשר המצב המשפטי בעייתי, ובלבד שהוא משקף ללקוח מצבו המשפטי.

62. כאמור לעיל, הוכח שהנתבע שיקף לתובעים הבעייתיות הרבה במצבם זמן סביר לפני מתן פסק הדין ולכן בימ"ש דוחה הטענה.

### אי מתן השיקים במועד לבעלת הנכס לא גרם למתן פסק דין לפינוי

63. התובעים טענו שהנתבע התרשל כאשר לא העביר השיקים שמסרו לו לבעלת הנכס עובר להגשת התביעה וכי בגלל מחדלו, הוגשה התביעה. אין חולק שהנתבע התרשל בסוגיה זו. אולם, לא הוכח שיש קשר סיבתי בין מחדל זה ובין פסק הדין לפינוי.

64. פסק הדין לפינוי אינו מתבסס על האיחור בתשלום השיקים. כמו כן, העד מטעם התובעים, עו"ד צח העיד כפי שהתובעים עצמם מבליטים בסיכומיהם, שבעל הנכס לא היה מעוניין בפינוי, אלא בהסדר משופר.

65. העד מטעם התובעים, עו"ד צח, העיד שהצליח לכפות על כל הדיירים המוגנים במתחם הסדרים. מכאן שגם אלמלא מחדל הנתבע למסור השיקים במועד, בעלי הנכס היו עומדים על שיפור ההסדר ואכיפת מוסר תשלומים שהיה מוטל במחלוקת לגבי התנהלות התובעים. זאת, בין אם ע"י מו"מ ובין אם ע"י הגשת תביעה.

66. הנתבע הפנה בסעיף 10 לסיכומיו לעדות עו"ד צח לפיה בעלי הנכס החליטו לתבוע כל הדיירים בשל שכר הדירה הנמוך ולא בשל העיכוב במסירת השיקים וכי כל הדיירים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

השכילו להגיע להסכמה. בסעיף 14 לסיכומיו, הנתבע הפנה לצח/עדות 2 / 4 בה טען עו"ד צח בתשובה לבקשה לעיכוב ביצוע של פסק הדין לפינוי כי האיחור במסירת השיקים "לא היה העילה לבקשה לקבלת צו פינוי".

67. מכאן שלא הוכח שהתביעה הוגשה בשל עיכוב השיקים. אולם, גם אם בימ"ש יקבל הטענה לקשר סיבתי במונח שהאיחור במסירת השיקים גרם להגשת התביעה, סירוב התובעים לקבל עליהם ההסדר שהיה מקובל על בעל הנכס, שלא חפץ בפינויים, על אף מחדלם במשך שנים רבות לשלם שכר דירה כנדרש, ניתק הקשר הסיבתי בין מחדל הנתבע ובין פסק הדין לפינוי.

68. כמו כן, הנתבע טען בסעיף 11 לסיכומיו כי הוכח שהסכום שעוכב ממילא עמד על מחצית החוב והפנה למכתבו של עו"ד צח, העד מטעם התובעים, מיום 22.1.12.

69. בסעיף 12 לסיכומיו, הנתבע הפנה לעדות אלי לפיה לא שילם שנה וחצי, אישר שהשיקים שנמסרו באיחור לא כיסו מלוא החוב, ואחד מהם חולל ללא קשר לעיכוב, אלא בשל הסבה לא נכונה ושהשיקים היו דחויים.

### אין חובה להגיש כתב הגנה בתביעה לקביעת דמי שימוש ראויים

70. התובעים טענו בסעיף 8 לסיכומיהם כי הנתבע התרשל כאשר לא הגיש כתב הגנה בתביעת השכירות. אולם, כאמור לעיל, תקנה 7 לתקנות הגנת הדייר (סדרי הדין בבתי הדין לשכירות) תשי"ד - 1954 אינה מחייבת זאת ועו"ד צח אף אישר זאת. יש לכך חיסרון, אך גם יתרון במונח זה שהנתבע לא חושף קלפיו בשלב מוקדם. הנתבע טען בסעיף 18 לסיכומיו שאילו היה מגיש כתב הגנה היה חושף כבר בשלב מוקדם שהקלפים שבידו מהווים "נקודת פתיחת מו"מ רעה".

71. לכן, גם אם בדיעבד, ובניגוד לעמדתו של עו"ד צח בזמן אמת, עו"ד צח כינה בעדותו מהלך זה "טיפשי", אין בכך כדי לבסס טענה לרשלנות.

72. בעניין זה ראה ע"א 4610-11-17 ג'קס נ' פוטשניק [פורסם בנבו] (להלן: "עניין ג'קס"). שם, להבדיל מענייננו כאן, נקבע שהייתה חשיבות להכרעה באי הגשת כתב הגנה, דבר שהוביל למתן פסק דין בהעדר. אולם, כאמור בענייננו, לא הייתה כל חובה להגיש כתב הגנה, ומכאן שלא הוכחה הרשלנות. לכן, בימ"ש דוחה הטענה לרשלנות בעניין זה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

73. למעלה מן הדרוש יאמר שגם אם הייתה התרשלות באי הגשת כתב הגנה, כאמור לעיל, סירוב התובעים לקבל הצעת הפשרה, ניתק הקשר הסיבתי.

### לא הוכח ה התרשלות בהימנעות מניהול הליכים מקדמיים

74. התובעים טענו שהנתבע התרשל בכך שלא ניהל הליכים מקדמיים.

75. עו"ד אייל הסביר מדוע לא היה צורך בניהול הליכים מקדמיים בעמוד 163 משורה 26 :  
"ת: מה זה במקרה? אני לא מכיר במקרה, עוד פעם, הדברים האלה, העבודת רקע בדרך כלל, אם נקרא לה ככה, הייתה שלי, אני מניח שהיו סיבות טובות, אני כן זוכר אגב, זה היה התביעות האלו היו חלק מסדרה של תביעות נגד מחזיקים בנכס, אני, מחזיקים אחרים שלא יוצגו על ידינו, אחד המחזיקים שאני באמת לא זוכר מי זה, יוצג על ידי משרד ש. פרידמן בחיפה והייתי איתו בקשר טלפוני עם אותו עו"ד שגם אותו אני לא זוכר מי זה היה, אבל ממשרד ש. פרידמן, הייתי איתו בקשר טלפוני של מספר פעמים שבהם החלפנו מידע וגם החלפנו מסמכים שהוא החזיק ולא היו לי, אני מאמין שכל הנושא של גילוי מסמכים וכולי, אם לא עשינו אותו כאן, לא היה בו כל כך צורך."

76. הנתבע הפנה בסעיף 19 לסיכומיו לכך שאלי העיד בעמוד 83 כי לא סיפר לנתבע על תשלומים נוספים כי "לא ראיתי את זה רלבנטי באותו רגע" ולאחר מכן העיד "למה אני צריך לרשום את זה בכלל".

77. עו"ד אייל נשאל האם אלי טען שהיו תשלומים שלא הובאו בחשבון ועל כך ענה בעמוד 163 בשורה 18 כי לא זכור לו שאלי העלה טענה זו.

78. כמו כן, הנתבע טען שגם אם הליך מקדמי היה חושף תשלום של עשרת אלפים ש"ח, לא היה בכך כדי להועיל שכן סכום החוב היה עדיין גבוה באופן משמעותי.

79. לכן, בימ"ש קובע כי לא הוכח שהייתה התרשלות, וגם אם הייתה, לא היה בה כדי לגרום למתן פסק דין של פינוי.

### לא הייתה חובה להגיש חו"ד נגדית בתביעת השכירות

80. התובעים טענו בסעיף 8 לסיכומיהם כי הנתבע התרשל כאשר לא הגיש חו"ד נגדית בתביעה לקביעת דמי שימוש ראויים. אולם, הדין אינו מחייב זאת והנתבע טען כי חו"ד של בעלי הנכס לא הצדיקה הגשת חו"ד נגדית שכרוכה בנשיאה של התובעים בהוצאות מיותרות.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

81. לעניין זה ראו עדותו של עו"ד אייל בעמוד 162 משורה 16 לגבי התייעצות עם שמאי בעניין הגשת חו"ד נגדית :

"מי שהתייעץ זה היה עו"ד ברנט, שאני קיבלתי את כתב התביעה, אני זוכר גם את זה פשוט, כשקיבלתי את כתב התביעה הסכום שהיה בחוות הדעת השמאית של המסדר היה מאוד גבוה ביחס לדמי השכירות המוגנים שפנונו שילם, לכן הראיתי את זה לעו"ד ברנט והוא באמת הלך ובדק עם דותן דרכי שהוא שמאי בכיר ומוכר מאוד והוא חזר אלי ואמר, 'תשמע, הסכומים פה הם, דותן אומר שהסכומים כאן הם פחות או יותר ריאליים, שאין טעם להגיש פה חוות דעת נגדית, חבל על הכסף פשוט של פנונו'."

82. כאמור לעיל, עו"ד צח טען כי בעלי הנכס לא חפצו בפינוי ומכאן גם שלא הוגשה חו"ד מופרזת על מנת לסכל הגעה להסכמה ולהביא לפינוי הדייר. חו"ד שהתובעים הגישו לפני בימ"ש זה לא ביססה הטענה כי השומה שהגיש בעל הנכס בהליך לקביעת דמי שכירות ראויים הייתה מופרזת וחייבה הגשת חו"ד נגדית. זאת, בשים לב שהתובעים הפרו חובתם לשלם דמי השכירות במשך זמן רב ובעבר כבר נתן נגדם בימ"ש פסק דין לפינוי.

83. לכן, בימ"ש דוחה הטענה שאי הגשת חו"ד גרמה לפסק דין שאישר חיובים "כספיים עצומים" וה"תוצאה החמורה ולחיובים הכספיים יוצאי הדופן שלא היו מחויבי המציאות, והיה ניתן להימנע מהן".

84. בנסיבות אלה, בימ"ש דוחה הטענה בסעיף 10 לסיכומי התובעים לפיה העובדה שהמומחה מטעם בעל הנכס לא נחקר "הינה רשלנות רבת".

85. התובעים טענו כי עניינו של דייר אחר הוא חולי, מוכיח טענתם לאותה תוצאה חמורה ולא מחויבת. אולם, טענה זו מתבססת אך ורק על כך שהדייר חולי הגיש חו"ד נגדית. הגשת חו"ד נגדית אינה מילת קסם, ובימ"ש לפניו מוגשת חו"ד אינו חותמת גומי. ככל שחו"ד של בעלי הנכס הייתה מופרזת, היה מקום להגיש חו"ד נגדית. אולם, טענה זו לא הוכחה ולכן גם הגשת חו"ד נגדית לא הייתה מושיעה את התובעים, ככל שבימ"ש בתביעת השכירות היה מעדיף חו"ד של התובעים, או היה ממנה מומחה מטעמו, שהיה מאמץ חו"ד של התובעים, ככל שהייתה מוגשת חו"ד נגדית.

86. גם אם חדל הנתבע בעניין זה, והטענה לא הוכחה, גם מחדל זה לא גרם לפסק הדין בתביעת הפינוי, אלא סירוב התובעים להגיע להסכמה עם בעלי הנכס מתוך הנחה שגויה ש"לא יהיה פינוי".



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

### ההחלטה להימנע מחקירה נגדית הייתה סבירה

87. התובעים טענו בסעיף 8 לסיכומיהם כי הנתבע התרשל כאשר נמנע מחקירה נגדית. הנתבע השיב על כך בסעיף 121 לסיכומיו כאשר הפנה לנספח 1 לתצהירו המוכיח כי חקר עדת בעל הנכס בתביעת הפינוי. לגבי תביעת השכירות, הנתבע הסביר כי הצדדים הגיעו להסדר דיוני לפיו המצהירים לא יחקרו על תצהיריהם "בהינתן טיב עדות" יהודה. לאחר שבימ"ש שמע את עדות יהודה לפניו, הוא מוצא שההחלטה לוותר על חקירות הייתה סבירה בנסיבות העניין.

### עדות הנתבע בדיון לא גרמה למתן פסק הדין לפינוי

88. התובעים טענו בסעיף 9 לסיכומיהם כי הנתבע העיד במשפט, מסר עדות ראשית וחקר בחקירה נגדית ולמרות זאת המשיך לייצג בתביעה. התובעים הוסיפו וטענו כי הנתבע היה נגוע בניגוד עניינים מובהק במהלך הייצוג "שכן היה ברור לו בעת הייצוג כי הוא נהג ברשלנות, היה ברור לו לפי דבריו שתביעת הפינוי תתקבל, ולפיכך מגמתו הברורה בייצוג הייתה להשחיר את פניו של התובע, כדי שהאשם בקבלת התביעה ייפול על התובע ולא על הנתבע".

89. התובעים הפנו לכלל 36א' לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית) תשמ"ו – 1986 ומתחו ביקורת על בימ"ש זה שכביכול העיר בדיון, לטענתם בסעיף 9.1 לסיכומיהם, "שהכלל חל רק אם עורך הדין מעיד נגד לקוחו".

90. בניגוד לטענת התובעים, בימ"ש לא העיר המיוחס לו. בימ"ש העיר שהנתבע לא העיד נגד הלקוח, אלא להפך, לטובתו. מכאן שגם אם עבר עברה משמעותית, כטענת התובעים, ובימ"ש זה אינו אמור לבוא בנעליה של וועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, עדיין לא הוכח שביצוע העברה, ככל שבוצעה, גרם לקבלת התביעה כנטען ע"י התובעים. זאת מכיוון שהנתבע אישר בעדותו גרסת התובעים כאן כי מחדל משרדו גרם לאי מסירת השיקים במועד.

91. לעניין הספק בביצוע העברה המשמעותית, בימ"ש מפנה לנוסח המלא של כלל 36  
"א) לא ייצג עורך דין אדם בהליכים משפטיים, לרבות ערעור, אם הוא עומד להעיד מטעם אותו אדם באחד משלבי ההליכים האמורים; נקרא עורך הדין להעיד מטעמו של אדם אחרי שהחל לייצגו - יחדל מן הייצוג.  
ב) הוראות סעיף קטן א) לא יחולו על מסירת עדות כשעורך דין נקרא להעיד בידי בעל דין יריב, או בענין שהוא טכני או ברשות בית המשפט או ברשות הועד המחוזי."



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

92. גם אם בימ"ש יקבל הטענה, שלא נטענה, שאין מדובר בעניין טכני, בימ"ש רואה בהסכמת בימ"ש בתביעת הפינוי למתן עדות הנתבע בסוגיה הממוקדת של הסיבה לעיכוב במתן השיקים, רשות שנתן לו בימ"ש בתביעת הפינוי להעיד באותו עניין ממוקד. חזקה על בימ"ש שם שאם היה מתרשם שמדובר במקרה שבו עו"ד עלול לפגוע בעניינו של הלקוח, שלא היה נותן לו רשות להעיד, או שהיה מורה לנתבע לקבל הסכמת וועד המחוז. כפי שיובהר בהמשך, בימ"ש הבהיר בפסק הדין שלא ראה בסוגית עיכוב השיקים עניין משמעותי ולכן, יש לראות בעדות הנתבע למען התובעים כעדות שבימ"ש נתן לה רשות.

93. מכאן שלא רק שאין קשר סיבתי בין מתן עדות ע"י הנתבע לטובת הלקוח ובין קבלת תביעת הפינוי, ספק אם העדות שנתן הנתבע בה אישר כי השיקים לא נמסרו עקב מחדל שלו, הינה עברה משמעותית. לכן, בימ"ש דוחה גם הטענה בסעיף 15 לסיכומי התובעים לגבי חזקה שהנתבע פעל ברשלנות עקב ביצוע עברה משמעותית.

### בימ"ש השלום ובימ"ש המחוזי קבעו כי עיכוב השיקים לא גרם לפינוי התובעים

94. מפסק הדין בתביעת הפינוי עולה בברור כי לא סוגית העיכוב של השיקים במשרד הנתבע גרמה למתן פסק הדין.

95. בימ"ש בתביעת הפינוי (מפי כבוד השופטת דגן) קבע בסעיף 12 כי העיכוב בתשלום דמי השכירות החל מיום 1.10.10, דהיינו, זמן רב לפני מסירת השיקים לנתבע. בימ"ש אף מצא לציין כי גם אם יקבל עדות הנתבע למען לקוחו בה לקח על עצמו אחריות לעיכוב השיקים "אין בכך כדי להעלות או להוריד, שכן אין חולק כי החוב בגין השנתיים שקדמו לא נפרע."

96. בסעיף 13 לפסק הדין בימ"ש קבע כי ההמחאות שהועברו מהנתבע "הן על סכום חלקי ואינן מכסות החוב במלואו".

97. בסעיף 15 לפסק הדין, בימ"ש קבע אי תשלום הפרשים הנובעים מהעלאת דמי השכירות בבתי עסק מהווה אף הוא עילת פינוי. בימ"ש ציין בסעיף 16 לפסק הדין כי מעבר לחובה על פי דין לשלם ההפרשים "בענייננו העניין אף הוסדר בהסכם הפשרה בשנת 91. על הנתבע היה להקפיד למלא אחר התנאים המוסכמים בדבר התשלום. הנתבע היה מיוצג ע"י עו"ד בעת החתימה על הסכם הפשרה ולא יכול להתכחש להתחייבותיו בו. העובדה כי התובע לא עקב כדבעי אחר ההעלאות והנתבע ניצל זאת אינה ראייה להסכמה. הנטל להוכיח ויתור של התובע על דמי שכירות גבוהים ומשוחחרים מהתקרה – מוטל על כתפי המערער ונטל זה לא הורם".



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

98. בסעיף 18 לפסק הדין, בימ"ש שם הפנה לכך שהתובעת שם הפנתה תשומת לב יהודה לכך "שב-7 השנים האחרונות לא הוספה לדמי השכירות תוספת המדד המחויב על פי חוק." מכאן שהתרשמות הנתבע כאשר קיבל הייצוג כי מצבו של יהודה בכי רע עקב "הפרה מתמשכת ומשמעותית" כהגדרת בימ"ש שם בסעיף 19 של פסק הדין, של חובתו כדייר מוגן לעמוד בתשלום הסכום הנמוך של דמי שכירות מוגנים, הייתה סבירה.

99. כמו כן, בסעיף 19 לפסק הדין, כאשר בימ"ש דן שם בסעד מן הצדק, בימ"ש הפנה לדברי אלי בעת חקירתו לגבי מחדלו לשלם מראש התשלום לשנת 2013 לפיהם "השנה עוד לא נגמרה. אני עד היום לא יודע בדיוק מה הדרישה שלהם" כ"מדברים בעד עצמם". מכאן שהתובעים יכולים לבוא בעניין שלילת הסעד מן הצדק בטענות רק לאלי שענה באופן מזלזל ומיתמם שתואם סירובו להישמע לעצת הנתבע להתפשר, לנוכח מצבו הבעייתי כדייר מוגן שהפר חובתו באופן משמעותי ומתמשך, זמן רב לפני ששכר שירותי הנתבע.

100. לעניין זה ראו גם קביעת בימ"ש בסעיף 20 לפסק הדין לפיה "במהלך רוב שנות השכירות היה הנתבע מאחר בדמי התשלום. משלם בדיעבד כשהחליט לעשות כך, לפעמים בשיקים חוזרים. העובדה כי הנזירות נציגות התובע היו סבלניות ולפנים משורת הדין הסכימו לקבל את האיחורים בתשלום בשל טענתו למצב כלכלי קשה (שלא נתמכה בשום ראיה), לא הופך לנוהג מחייב לפיו ישלם מתי שיחפוץ או בסוף השנה על כל השנה החולפת".

101. התובעים טענו בסעיף 9.2 לסיכומיהם כי קביעות בימ"ש שם, יסודן בתשתית ראייתית לא נכונה עקב מחדלו של הנתבע לייצגם כהלכה. אולם, בסעיף 22 לפסק הדין, בימ"ש מצא להדגיש ש"לא מדובר בהליך הפינני הראשון. כזכור בעבר התקבל פסק דין המורה על פינני ולאחריו הושג הסכם פשרה שהנתבע לא עמד בו. מדובר איפוא בדפוס שחוזר על עצמו".

102. מכאן שגם כאשר הנתבע לא ייצג אותם, אלא עו"ד אחר, בימ"ש הורה על פינני התובעים. אולם, לא רק שהם לא השכילו להפיק הלקח מאותו פסק דין ממנו נחלצו בעור שיניהם, הם המשיכו לזלזל בחובתם לשלם דמי השכירות המוגנים, כמתואר שוב בסעיף 23 לפסק הדין ואף טענו לפני בימ"ש שם זה נגד תקפות הסכם הפשרה שבזכותו לא פונו. אם היה ספק עד כמה מחדל הנתבע לעכב השיקים לא העלה ולא הוריד לעניין קבלת התביעה לפינני, וכמובן לא עדותו של הנתבע למען התובעים בה לקח אחריות מלאה למחדל זה, הספק פג למקרא דברי בימ"ש בסעיף 23 לפסק הדין:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

"וידגש לא כל דייר שקיימת נגדו עילת פינוי, יזכה בסעד מן הצדק בתנאי שימהר להסדיר את החוב עם הגשת התביעה. במקרה דנן הפיגורים המתמשכים, אי תשלום תקופה כה ממושכת מן הצדק להורות על פינוי".

103. כאן המקום להדגיש שמסקנת בימ"ש זה מעוגנת גם בפסק הדין בע"א (מחוזי חי') 14-02-36366 יהודה פנונו נ' מסדר האחיות "סנט אנא", שם קבע בימ"ש המחוזי בערעור על פסק הדין לפינוי כי העיכוב במסירת השיקים לא העלה ולא הוריד לעניין מתן פסק הדין לפינוי. לעניין זה ראו הציטוט הנוגע לעניין בפסק הדין בסעיף 6 לסיכומי הנתבע.

104. המסקנה הברורה היא שכאשר התובעים שכרו שירותיו של הנתבע, הוא בצדק היה בדעה מקצועית שרק הסכמה עם בעלי הנכס תחלף אותם מפינוי. לכן, כאשר דחו ללא הסבר ענייני עצמו להתפשר, חרצו במו ידיהם גורלם לשבט, דהיינו, גרמו במו ידיהם לקבלת תביעת הפינוי.

105. מכאן שההיתפסות של התובעים למחדל הנתבע בעניין עיכוב השיקים ע"י הגשת תביעה בשיהוי של כחמש שנים, הינה ניסיון בחוסר תום לב לראות בנתבע כיס עמוק שישפה אותם על נזק שהם גרמו לעצמם, זמן רב לפני ששכרו שירותיו כאשר זלזלו בחובתם לשלם דמי השכירות הנמוכים ממילא, וגם לאחר ששכרו שירותיו, עת סרבו לאחוז בחבל ההצלה שבעל הנכס הושיט להם באצילות ובנדיבות באמצעות הנתבע.

### לא הוכח שהנתבע התרשל בהכנת אלי לחקירה בתביעת הפינוי

106. בסעיף 9.2 לסיכומיהם, התובעים טענו כי הנתבע לא הכין את אלי ל"משפט, לחקירה הנגדית". התובעים הסתמכו על דברי הנתבע עת נחקר במסגרת תביעת הפינוי על כך שלא הקריא לאלי תצהיר העדה מטעם בעל הנכס וטענו שזו ראיה ל"רשלנות פושעת של עו"ד". כמו כן הסתמכו על התרשמותו של עו"ד צח מכך שאלי לא הוכן לחקירה.

107. אולם, מתצהיר עו"ד אייל וחקירתו עולה תמונה שונה לגמרי. לפיה, בשונה מטענת התובעים כי הנתבע פעל להשחרת פניהם, בפועל הוא הגן עליהם כאשר נחקר שכן לא חשף העובדה שהם לא שיתפו פעולה עם משרדו.

108. עו"ד אייל נחקר לגבי מהלך ניהול הגנת התובעים בשתי התביעות. בעמוד 156 משורה 3 הוא חזר על האמור בתצהירו לגבי התנהלות התובעים ביתר שאת:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

"אחרי המכתב, אחרי אותה הצהרה שפנונו הוחתם, ההצהרה הוחתמה ב-7 באפריל ואנחנו מדברים כאן על כמעט על 27 במאי, חודש וחצי אחרי, בחודש וחצי האלה אני מאמין, ניסינו והמשכנו לשכנע את פנונו לקבל את ההצעות, עכשיו, אני חייב להגיד, באמת, לא, גם אז עד אז וגם עד היום לא נתקלתי בהרבה מקרים שלקוח, שאני מתעניין בתיק הרבה יותר מלקוח שלי, זה היה מצב מאוד מוזר."

109. בעמוד 157 משורה 29 עו"ד אייל ענה לטענות אלי "שלא התכוננת איתו לעדות, לא הכנת אותו לחקירה הנגדית, לא עברת איתו על החומר אלא התיק היה קבוע ליום שלישי בשבוע, צלצלת אליו ביום ראשון בערב להגיד לו שביום שלישי הדיון שיגיע שעה, שעה וחצי מראש ללכת עם עו"ד ברנט לבית משפט, הוא רצה לבוא להתכונן, אמרת לו, 'אין צורך, תבוא שעה, שעה וחצי מראש', האם יתכן שזה מה שבאמת קרה?  
ת: א' אני לא נוהג ככה בתיקים שאני מנהל, בדרך כלל אני יושב עם עדים במיוחד במקרה כזה כאן שכל התיק, למעשה, בהיעדר פשרה קם ונופל על אותו עד, קשה לי מאוד להאמין שזה מה שקרה."

110. בין גרסת התובעים, הנשענת אך ורק על גרסת אלי, לפיה "רצו לבוא ולהתכונן", ובין גרסת הנתבע ובעיקר עו"ד אייל, לפיה התובעים גילו חוסר עניין בהליך וכי אין זה סביר שעו"ד אייל נמנע מהכנתם לשמיעת הראיות, בימ"ש מעדיף גרסת עו"ד אייל.

111. אולם, גם אם בימ"ש היה מעדיף את גרסת אלי שהוא בעל עניין, על פני גרסת עו"ד אייל שאין לו עניין בתוצאת ההליך, וההכנה לחקירה לא הייתה, או לא הייתה מספקת, לא הוסבר מה גרם כביכול בחוסר ההכנה לקבלת תביעת הפינוי. זאת, לנוכח קביעות בימ"ש בתביעת הפינוי להפריה משמעותית ומתמשכת, על אף פסק דין קודם לפינוי.

112. כאמור לעיל, התובעים ניסו לקעקע תוקף הסכם פשרה שבזכותו לא פונו כבר בשנות התשעים וטענו בסעיף 9.2 לסיכומיהם כי אילו היו מכינים אלי לחקירתו הוא היה מבחין שנספח ט' של תצהיר בעלי הנכס אינו חתום "הייתה תביעת הפינוי נדחית".

113. כאמור לעיל, בימ"ש של הפינוי לא התבסס אך ורק על הסכם הפשרה לעניין קביעת גובה החוב. כמו כן, הטענה כי בעל הנכס לא פינה בעבר התובעים מכח פסק דין לפינוי בו אחז, ללא הסכם פשרה, אינה סבירה בעליל. לכן, בימ"ש דוחה הטענה שאילו אלי היה טוען בחקירתו שההסכם אינו חתום, בימ"ש היה דוחה תביעת הפינוי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

114. טענה נוספת עלתה בסעיף 9.3 לסיכומי התובעים לפיה כאשר אלי נחקר על ידי בעל הנכס הוא הובך מכך "כשהטיחו בו שהוא משקר ששילם כספים וכי כיום ברור שהכספים שולמו" וכי עו"ד צח אישר זאת בעמוד 32. ראשית, טענה זו אינה נכונה שכן עו"ד צח שלל טענה זו בעמוד 33 משורה 1.

115. שנית, מצופה היה שמי שבימ"ש נתן נגדו פסק דין בעבר לפינוי שישלם ויתעד תשלומיו בדייקנות. אם היו פועלים כמצופה מהם, הם לא היו אמורים לדרוש את ספרי הנהלת החשבונות של בעל הנכס בהליך הקודם, אלא להקפיד לשמור הקבלות, אם אכן שילמו. גם בהליך זה לא הוצג ספר הנהלת החשבונות של בעלי הנכס שהיה אמור להוכיח ש"לא היה חוב כלל" וכי היה נוהג לשלם פעם בשנה. הדברים יפים גם לגבי טענות התובעים בסעיף 15 לסיכומיהם. כאמור לעיל, עו"ד צח, העד מטעם התובעים, שלל הטענה שלא היה חוב.

116. שלישית, על פי פסק הדין לפינוי, לנוכח יתרת החוב, גם אותם עשרת אלפים ש"התובעים איתרו לטענתם, במועד מאוחר יותר, קבלות המעידות על תשלומן, לא היו מסייעות לנוכח יתרת החוב בהתאם לפסק הדין לפינוי.

117. רביעית, בערעור היה לתובעים ייצוג אחר, אך על אף שטענו לכשל בייצוג לא ביקשו להגיש הראיות שמוכיחות ש"לא היה חוב כלל".

118. חמישית, מכיוון שבימ"ש קובע כי אלי לא אמר אמת לפני בימ"ש זה, כאשר טען שלא חתם על ההצהרה עליה החתים אותו עו"ד אייל, לא מן הנמנע שאכן לא אמר אמת בהליך הקודם ולכן הטיחו בו כי הוא משקר.

119. שישית, תשלום החוב באיחור רב, סמוך למועד הגשת התביעה, אינו מרפא הפרה מתמשכת, כאשר בימ"ש כבר נתן בעבר צו פינוי.

120. כמו כן, על אף שחלפו מספר שנים מאז לטענתם לא הוכנו כביכול לחקירתם, גם כשנחקרו לפני בימ"ש זה, בימ"ש לא התרשם שהתובעים ענו באופן ענייני והפגינו בקיאות בלשון המעטה ובימ"ש יוצא מנקודת הנחה שהוכנו היטב לפני החקירה. לעניין זה ראו ציטוט תשובות אלי ויהודה בסעיף 12 לסיכומי הנתבע.

121. בימ"ש קובע כי גם בהליך זה, בחלוף מספר שנים מאז מתן פסק הדין, לא הוצג ה"אקדח המעשן", דהיינו, ראיה שהנתבע ברשלנותו כביכול לא שם עליה את ידו ואילו



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

היה מציג לפני בימ"ש של הפינוי, היה הופך הקערה על פיה ומאייך במחי יד תקופה רבת שנים בה התובעים לא שילמו דמי השכירות כסדרם.

### ההחלטה לא להעיד יהודה הייתה סבירה

122. בסעיף 9.4 לסיכומיהם, התובעים הלינו על כך שיהודה לא העיד בשתי התביעות, לרבות ביחס לתשלום דמי מפתח. בימ"ש דוחה גם טענה זו. ראשית, בעניין הטענה לתשלום דמי מפתח יש פסק דין חלוט עתיק יומין (ראו הציטוט מפסק הדין ב(חי) 96/65 בסעיף 1 לסיכומי הנתבע). לעניין זה ראו דברי עו"ד צח, העד מטעם התובעים, בעמוד 51 שם שב והסביר כי הסוגיה הוכרעה כבר בעבר. שנית, עדותו של יהודה לפני בימ"ש הסבירה היטב מדוע לא היה בידו להעיד באופן סדור גם בהליך הקודם (ראו ציטוט תשובותיו בסעיף 12 לסיכומי הנתבע שחלקן היו מביכות בלשון המעטה). כמו כן, ראו הפנית הנתבע לפסק הדין של בימ"ש המחוזי לפיו התובעים טענו לפניו שיהודה לא העיד בשל זקנתו לזכור את האירועים שהתרחשו לפני למעלה מחמישים שנה. שלישית, בימ"ש האמין לעו"ד אייל שאלי היה המוציא והמביא והוא זה שניהל ענייניו של יהודה. לעניין זה ראו עדות אלי בהליך הפינוי לפיה הוא "נמצא בעסק" וכי "מעדיף לא לטרטר" את יהודה.

### לנוכח מתן פסק דין לפינוי בעבר הטענה בעניין סעד מן הצדק אינה מסייעת לתובעים

123. התובעים טענו בסעיף 11 לסיכומיהם שהנתבע לא טען טענה להגנה מן הצדק. כאמור קודם לכן, עת בימ"ש סקר פסק הדין לפינוי, בימ"ש שם ערך דיון מפורט בטענה לסעד מן הצדק ודחה אותה עקב זלזול רב שנים בחובת התובעים לשלם דמי שכירות. בימ"ש המחוזי ציין כי לא היה מקום ליתן הגנה מן הצדק שכן יהודה כבר קיבל הגנה מן הצדק בעבר.

124. הנתבע השיב לטענה זו בסעיף 23 לסיכומיו וטען שעל אף שבהסכם הפשרה התובעים התחייבו לא להעלות הטענה, הוא העלה הטענה. לכן, גם טענה זו אינה מסייעת לתובעים.

### בימ"ש דוחה הטענה שהנתבע ועו"ד אייל שיקרו

125. התובעים טענו בסעיף 12 לסיכומיהם שהנתבע ועו"ד אייל שיקרו בנושאים קריטיים. קשה לבוא בטענות לעד בחלוף זמן כה רב מאז התרחשות האירועים. בימ"ש לא מצא ששינוי גרסת הנתבע בעניין עדות התובע הייתה קריטית. לגבי עו"ד אייל הטענה שלא דייק בחלוף כשבע שנים מאז התרחשות האירועים ולכן שיקר, אינה הוגנת במקרה הטוב. זאת, במיוחד כאשר אלי הכחיש חתימתו על ההצהרה, וכך לא אמר אמת בעניין פשוט וברור שלא הצריך שליטה ובקיאיות במהלך עדות או מו"מ שהתנהל לפני 7 שנים.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-12-65576 פנונו ואח' נ' ברנט

126. לעניין זה ראו גם עדות יהודה לפני בימ"ש זה בדבר תשלום דמי מפתח שסותרת תצהירו בתביעת דמי השכירות.

127. בסעיף 14 לסיכומיהם, התובעים, שבו וטענו שעו"ד אייל מסר עדות כוזבת וכי בעת שהחתיים אלי לא הייתה הצעת פשרה. הטענה שלא הייתה הצעת פשרה באותו מועד נטענה בעלמא ולכן בימ"ש מעדיף גרסת עו"ד אייל שמשתלבת עם מכלול תצהירו ועדותו.

128. לעניין בקשת התובעים לאיין עדות עו"ד אייל, בימ"ש שב וקובע כי נתן אמון מלא בעדות עו"ד אייל שלא היה לו עניין בתוצאות ההליך וכאשר לא זכר פרטים מסוימים, אישר ביושר כי אינו זוכר.

### בימ"ש דוחה טענת התובעים לקשר סיבתי בין מחזל או מעשה של הנתבע לפינוי

129. לנוכח כל האמור לעיל, בימ"ש דוחה טענת התובעים בסעיף 17 לסיכומיהם כי "הקשר הסיבתי חד וברור" וקובע שאם היה קשר בין עיכוב השיקים להגשת התביעות, או כל רשלנות נטענת אחרת באופן ניהול ההגנה, דחיית עצת הנתבע להגיע לפשרה ניתקה הקשר הסיבתי והיא שגרמה למתן פסק דין לפינוי. זאת, בגלל שבימ"ש השתכנע כי עוד לפני הגשת התביעה לפינוי, זלזולם של התובעים בחובתם לשלם שכר דירה היווה עילת פינוי טובה. רק רצונן הטוב של הנזירות הביא לכך שלא עמדו תחילה על פינוי ככל שהתובעים יסכימו לתקן דרכיהם ולחתום על הסדר פשרה. אולם, התובעים, בשאננותם, בעטו בדלי ובדיעבד ניסו בתביעה זו להטיל האחריות להתנהלותם הקלוקלת במשך שנים רבות, על הנתבע שייצג אותם תקופה קצרה ונתן להם עצה סבירה, אותה הם דחו.

130. התובעים טענו שלאחר מתן פסק הדין שילמו מאות אלפי ₪ בגין תשלומי עבר. טענה זו מחזקת את המסקנה, כי לולא השאננות של התובעים, אם היו מסכימים להסדר הפשרה שהוצע להם, ומשלמים הדרוש במסגרת הסדר בזמן, היו ממשיכים להחזיק בנכס עד עצם היום הזה, ככל שהיו מתקנים דרכם ומתחילים לשלם דמי שכירות כסדרם.

### הערכת סיכויי תביעת הפינוי

131. בעניין ג'קס שנזכר לעיל, קובעת כב' השופטת שבח כך "תביעת רשלנות מקצועית נגד עורך דין מתבררת על דרך "מה היה קורה אילו". בית המשפט בוחן, לפי מאזן ההסתברות, את השאלה מה היה קורה אילו נהג עורך הדין כהלכה ולא התרשל, ומה הייתה תוצאתו המשוערת של ההליך המשפט בהינתן כך. בע"א 989/03 א' חוטר ישי נ' חיינזון, [פורסם בנבו] שהובא ע"י בית המשפט קמא, ואשר אושר בדנ"א 3691/05 יעקב חיינזון נ' א' חוטר ישי, [פורסם בנבו] קבעה כבוד השופטת נאור כי "הנטל להוכיח את



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

יסודות עוולת הרשלנות הוא על התובע", וכי על התובע "הנטל להוכיח כי אלמלא התרשלנותו של עורך הדין התוצאה הייתה משתנה לטובתו", קרי: קשר סיבתי בין ההתרשלנות לבין הנזק.

132. לענייננו, וכפי שפורט לעיל, בימ"ש הסביר מדוע לא מצא שהתוצאה הייתה משתנה עקב התנהלות אחרת של הנתבע. בימ"ש מצא שמי שהביאו על עצמם הפינוי, היו התובעים, זמן רב לפני הגשת התביעות נגדם וגם במהלך המו"מ עם בעל הנכס.

### בימ"ש דוחה התביעה

133. לכן, בימ"ש דוחה התביעה.

### דיון בהוצאות

134. לנוכח דחיית תביעה בסך של 1.6 מיליון ₪ יש לחייב התובעים בשכ"ט בסך של כמאה אלף ₪ לרבות עקב העלאת "טענות כרימון" כטענת הנתבע ובצדק. אולם, בימ"ש מביא בחשבון שגם אם הנתבע לא גרם למתן פסק דין של פינוי, הייצוג לא היה מיטבי, ולעניין זה ראו עיכוב השיקים אצלו.

135. אמנם, בימ"ש הביא בחשבון השיהוי הרב בהגשת התביעה ודחה הטענה שהנתבע נהג בחוסר תום לב בניהול הגנתו, אך העובדה שרק בשלב מאוחר הנתבע נזכר להעיד את העד המרכזי מטעמו, עו"ד אייל, לצורך הגשת ראיות מרכזיות, גרמה לסרבול ההליך שלא לצורך.

136. על אף שהנתבע כבר חויב בהוצאות בגין מחדלים דיוניים בעת ניהול ההליך, עדיין בימ"ש מוצא להעמיד, בנסיבות שצוינו, שכ"ט בא כוחו על הרף הנמוך בסך של 50,000 ₪ בלבד.

### סוף דבר

137. בימ"ש דוחה התביעה ומחייב התובעים לשלם לנתבע שכ"ט בא כוח הנתבע בסך של 50,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ט"ו טבת תשפ"א, 30 דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 65576-12-18 פנונו ואח' נ' ברנט

עדלי הדר, שופט