

מחירו של חוסר תום לב

עורכי דין קיבלו פיצויים בסך 376 אלף שקל משום שטיפול משפטי שנתנו לפרויקט בנייה הופסק בתוסר תום לב



השופטת ציפורה ברון

השופטת הוסיפה לסכום הפיצויים 50 אלף שקל בגין פגיעה במוניטין של התובעים בעקבות הפיטורים

רה חתמו הנתבעים על הסכם עם קולמן, שהחל לפעול כעורך דין בחברה ללא ידיעתם. לטענת התובעים, התנהגות הנתבעים עלתה כדי חוסר חוס לב, מאחר שהם הסתירו מהתובעים עמדתם כשנתיים את התחייבותם לעו"ד קולמן. לטענתם, משך כל אותה עת נהגו הנתבעים משי"רותיהם המשפטיים מבלי שהתכ"ונו לשלם עבורם. פרקליט הנתבעים, עו"ד מיכאל שחר, טען כי השכר ששולם לתובעים (59 אלף דולר) הוא שכר ראוי, והם

עורכי דין, במיוחד מי שעוסקים בענף הנדל"ן ומלווים עסקאות קומבינציה, עשויים לגלות עניין רב בפסק דין שניתן בשבוע שעבר על ידי שופטת בית המשפט המחוזי בתל אביב צפורה ברון. השופטת נתבקשה להכריע בסכסוך בין עורכי דין לבין חברה קבלנית שפיטרה אותם לפני סיום פרויקט הבנייה עבורו נשכרו שירותיהם המשפטיים.

מדובר בתביעה שהגישו ב-96 עורכי הדין רוד גרנס וישראל בשכן נגד נבתים, חברה לבנייה בע"מ, ובעלי מניותיה. השניים תבעו את מלוא שכר הטרחה בגין השירותים המשפטיים שנתנו לפרויקט הבנייה. הנתבעים הגישו תביעה שכנגד על נזקים שנגרמו, לטענתם, בגין רשלנות מקצועית של התובעים.

ביוני 93 נכרת הסכם קומבינ"ציה בין חברת נבתים לבין חברת עצמון, חברה לתעשיות חיימיות בע"מ. חברת עצמון היא בעלת הקרקע בכפר סבא עליה הוקם בניין הירדוע כ"בית הפעמון", שבנייתו הסתיימה ב-99.

שני התובעים שימשו עורכי דינה של נבתים עד שקיבלו הודעה על סיום עבודתם באוגוסט 96. הסכם הקומבינציה קבע כי הטיפול המשפטי בפרויקט כולו – כולל עריכת הסכמי המכירה של היחידות – יימסר לתובעים. חברת נבתים התחייבה לשלם לתובעים שכר טרחה בשיעור של 2%, בתוספת מע"מ, משווי של הפרויקט הבנוי. בהסכם נכתב: "שכר הטרחה

השופטת דחתה את הטענה כי התובעים התרשלו בעבודתם: "הסיבה לפיטוריהם לא היתה נעוצה באיכות השירותים המשפטיים שנתנו", נכתב בפסק הדין

ישולם על ידי רוכשי היחידות בשיעור של 2% בתוספת מע"מ ממחיר המכירה של כל יחידה. כמידה שלא תהיה מכירה של יחידה דה כלשהי מחלקנו בפרויקט, אנו (החברה) מתחייבים לשלם לכם שכר טרחה בשיעור של 2% משווייה המוערך של כל יחידה שלא נמכרה".

בא כוח התובעים, עו"ד זאב ליאונר, טען כי לא היתה הצרקה להפסיק את עבודתם בפרויקט, משום שהם ביצעו את עבודתם במקצועיות, ביעילות ולשביעות רצונם של כל הצדדים. לטענתו, ההחלטה על הפסקת עבודתם של התובעים נבעה ממניעים פסולים – מתוך רצון להיטיב עם עו"ד משה קולמן שרכש מניות של החברה הנתבעת. התובעים טענו כי לפני שהופסקה עבודתם כתב

שיים שנתנו", נכתב בפסק הדין. בנוסף, קבעה השופטת כי התביעה שכנגד מטעם הנתבעים – "אינה ממש".

משקל מהותי ניתן בפסק הדין לכך שהנתבעים החליטו להפסיק את עבודת התובעים בפרויקט כשנתיים לפני שהוריעו להם רשמית: הנתבעים החליטו לפעול למינוי עו"ד קולמן, שילווה את המשך הפרויקט במקום התובעים. "עובדה זו עומדת להם לרועץ, כאשר הם באים וטוענים כי איברו את האמון בתובעים בגלל חוסר מקצועיותם", כתבה השופטת. לפי קביעת השופטת, לו היה ממש בטענת הנתבעים ביחס לאיכות השירות שהעניקו התובעים, ניתן היה לצפות שיריעו לתובעים לאלתר על הפסקת עבודתם, כדי למנוע נזקים נוספים.

השופטת ציינה כי התובעים הם עורכי דין בעלי ניסיון; השניים משמשים זה עשרים שנה כעורכי דינה של המועצה האזורית חוף השרון ושל הועדה המקומית לתכנון ולבנייה של חוף השרון.

קביעתה החשובה של השופטת מתייחסת לאופי הפיצוי לתובעים. עים. השופטת קבעה כי התובעים זכאים לפיצוי "שיגן על אינטרס הצפייה שלהם, ויחויב אותם על הכסא שבו היו אמורים לשבת לאחר ביצוע החוזה". לאור הסעיף בהסכם בין הצדדים שקבע כי אם היחידות לא יימכרו יחושב שכר טרחתם של התובעים לפי שוויון, היה על השופטת להעריך את שווי היחידות.

ואולם, הנתבעים לא הציגו כמשפט את כל הסכמי המכירה שנתמנו עם רוכשי היחידות לאחר פיטורי התובעים. הסכמים אלה היו עשויים לשמש בסיס לחישוב הפיצוי לתובעים. בהיעדר ההסכמים, החליטה השופטת לפסוק את שווי היחידות לאור הערכות המומחים, ותוך התחשבות במצבו של שוק הנדל"ן בתקופה הרלוונטית.

השופטת קבעה כי התובעים זכאים לפיצוי של 80% בלבד משווי היחידות שנמכרו לאחר פיטוריהם. בהחלטתה על אופן חישוב הפיצויים כללה השופטת התייחסות לשני רכיבים נוספים: השופטת הפחיתה סכום של 100 אלף שקל מהפיצוי, משום שהפיטורים איפשרו לתובעים להקדיש זמן רב יותר ללקוחותיהם. מנגד, השופטת הוסיפה לסכום הפיצויים 50 אלף שקל נוספים בגין פגיעה במוניטין של התובעים בעקבות הפיטורים.

התוצאה הסופית של פסק הדין: פיצויים בסך כולל של 376 אלף דולר (בשקלים). כמו כן, חויבו הנתבעים בהוצאות משפט של 40 אלף שקל (00121096).