



מתן סעד נגד מי שלא היה צד להליך - אימתי?

לקוחות יקרים,

בעדכון זה נסקור בפניכם את עיקריו של פסק דינו העקרוני של בית המשפט העליון (כב' השופטים וילנר, מינץ וכשר), בו התקבלה עמדתנו, לפיה ייתכנו מקרים בהם ניתן לפסוק סעד כנגד מי שלא היה צד להליך (ע"א 7660/21 די.סי.אס חיזוק מבנים בע"מ ואח' נ' יוסף כוכבה ואח', שניתן ביום 19.6.2023).

רקע עובדתי בתמצית ופסק דינו של בית המשפט המחוזי

משרדנו ייצג דיירי בניין ברמת-גן, אשר התקשרו עם חברה בהסכם לחיזוק הבניין ולבניית דירות נוספות, במסגרת תמ"א 38.

חברת החיזוק מצדה, התקשרה עם מספר "רוכשי קצה", בחוזה לקבלת זכויות עתידיות בדירות החדשות שתוכננו להיבנות בבניין.

בהתאם להסכמים האמורים, נרשמו הערות אזהרה הן לטובת חברת החיזוק והן לטובת רוכשי הקצה.

במשך שנים ארוכות הסכם החיזוק לא הוצא אל הפועל, ואפילו היתר בניה לא הוצא לפרויקט. לפיכך הגישו הדיירים תביעה נגד חברת החיזוק, וביקשו להורות כי הסכם החיזוק בטל מעיקרו, וכן להורות על מחיקת הערות האזהרה. רוכשי הקצה לא צורפו כנתבעים לתביעה זו.

בהסכם החיזוק נכללה הוראה ייחודית, לפיה אם הסכם החיזוק מופר על ידי חברת החיזוק, אזי לרוכשי הקצה יש את הזכות להיכנס בנעלי חברת החיזוק, ולהתקשר עם קבלן מטעמם שיבצע את הפרויקט.

בבית המשפט המחוזי התקבלה תביעת הדיירים, ונקבע כי הסכם החיזוק **בטל מעיקרו** בשל אי-התקיימותם של התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. כפועל יוצא מכך, הורה בית המשפט המחוזי על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו הן לטובת חברת החיזוק והן לטובת רוכשי הקצה.

חברת החיזוק הגישה ערעור על פסק הדין. גם רוכשי הקצה הגישו ערעור על פסק הדין (לאחר שהותר להם להצטרף לערעור). טענתם המרכזית של רוכשי הקצה הייתה, שבית המשפט המחוזי לא יכול היה לתת סעד נגדם (מחיקת הערות האזהרה לטובתם), משום שהם לא היו צד להליך.

הדיירים, אשר בערעור בבית המשפט העליון יוצגו על ידי משרדנו, טענו, מנגד, שרוכשי הקצה היו מודעים להליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי, אך בחרו שלא להצטרף אליו; ומכל מקום, אין לרוכשי הקצה גם טענות לגוף העניין, משום שפסק הדין של בית המשפט המחוזי קבע שהסכם החיזוק בטל מעיקרו, וממילא מתבטל גם הסעיף בהסכם שהקנה להם את הזכות להיכנס בנעלי חברת החיזוק. לכן יש לדחות את ערעורם ולהותיר את פסק הדין על כנו.

תמצית ההכרעה בבית המשפט העליון

בית המשפט העליון קיבל את עמדת הדיירים, ודחה את שני הערעורים במלואם. בפסק דין ארוך ומנומק, נדרש בית המשפט העליון לסוגיה חשובה הנוגעת לערעורם של רוכשי הקצה, והיא – האם ובאלו תנאים ניתן לתת סעד (ישיר או עקיף) כנגד מי שלא היה צד להליך המשפטי.

בפסק דינה של כב' השופטת וילנר נקבע, כי ייתכנו מקרים, חריגים ונדירים (כמו מקרה זה), שבהם פסק-דין שניתן ללא צירוף צד רלוונטי, אינו מפר את כללי הצדק הטבעי באופן שמחייב את ביטולו. לעניין זה היא מתווה מבחן דו-ראשי: (1) האם אותו צד היה מודע לקיומו של ההליך ולאפשרות שאותו הליך ישפיע על זכויותיו, ולכן יכול (וצריך) היה לבקש להצטרף אליו; (2) האם לגופו של עניין יש בידיו טענות טובות כנגד הסעד שנפסק נגדו. אם בעל הדין יכול היה להצטרף להליך, וגם לגוף העניין אין בידיו טענות טובות נגד פסק הדין שניתן - פסק הדין נגדו לא יבוטל.

כב' השופט מינץ הצטרף לדעתה של השופטת וילנר, לפיה יש לדחות את ערעור רוכשי הקצה. זאת, גם מכוח האיסור על שימוש לרעה בהליכי משפט, איסור שהינו פועל יוצא של עקרון תום הלב וחובת תום הלב הדיונית.

בענייננו נקבע, כי רוכשי הקצה היו מודעים היטב לקיומו של ההליך בבית המשפט המחוזי, אך בחרו באופן מכוון, מחושב ומתוכנן שלא להצטרף להליך, למרות שהם הבינו היטב את השלכותיו של ההליך על זכויותיהם הנטענות. בית המשפט העליון גם קבע שאין בידי רוכשי הקצה הגנה, ולו לכאורה, לגוף הדברים.

דעת המיעוט (כב' השופט כשר) סברה כי: "אם וכאשר ניתן פסק דין כנגד אדם בלא שהיה צד להליך המשפטי במסגרתו ניתן הפסק (בין אם משום שלא זומן כדן, וקל וחומר אם לא נתבע כלל), דין הפסק להתבטל, וזאת אפילו פסק הדין צודק ובלא שמבקש הביטול נדרש לשכנע כי בצקלונו טענות טובות לגוף העניין".

בברכה,

פישר (FBC & Co.)

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266919

orevivo@fbclawyers.com

עו"ד עודד רביבו

03-5266919

rsteinmetz@fbclawyers.com

עו"ד רועי שטינמץ

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.). להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com