



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת הלית סילש

תובע

יואב דוגה

על ידי ב"כ עורכי הדין ע. כהן ו/או נ. דדון

נגד

נתבעים

1. רבקה בטי נסינג
 2. מכלוף מיכאל אביקזר
 3. מזל חיון
 4. אנני גוטליב (המנוחה)
 5. אבי דרעי
 6. אביב ברונשטיין
 7. יהושוע ברונשטיין
 8. ישראל בוסקילה
 9. חנה אברהם
 10. יצחק עובדיה
 11. אלכס אליסייב
 12. שמואל קליין
- על ידי ב"כ עורכת הדין א. כהן וינשטוק.

פסק דין

- 1 תביעה במסגרתה עותר התובע כי בית המשפט, יחייב את הנתבעים, יחד ולחוד, בתשלום פיצויי
- 2 קיום, פיצוי בגין נזק אשר מקורו בהתנהלות הנתבעים בחוסר תום לב, כמו גם חיוב הנתבעים
- 3 בהחזר הוצאותיו. כל זאת, נוכח הפרות התחייבויות הנתבעים כלפיו.

4

5

כתב התביעה

- 6 1. בכתב התביעה טען התובע כי הוא יזם בעל ניסיון וידע בתחום הנדל"ן, והנתבעים הינם
- 7 בעלי הזכויות במתחם מסחרי ברחוב הכרמל 2 בעיר לוד הידוע כחלקה 305, בגוש 4025
- 8 (להלן: "המקרקעין").

9

- 10 לטענת התובע, חתמו הנתבעים על כתב הסכמה לעריכתה של בדיקת התכנות וכדאיות
- 11 לביצועו של פרויקט הריסה ובנייה מחדש של המרכז המסחרי הקיים על המקרקעין, כך
- 12 שחלף המרכז הקיים, יוקם קומפלקס הכולל מרכז מסחרי חדש, כמו גם מגדל מגורים.
- 13 (להלן: "כתב ההסכמה" ו-"הפרויקט" בהתאמה), וכל זאת על ידי חברת הכרמל 2 בע"מ -
- 14 חברה בייסוד (להלן: "היזם")





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 לשיטת התובע, הפרו הנתבעים את התחייבויותיהם כמפורט בכתב ההסכמה, הפרות
- 3 יסודיות, ועקב כך נגרמו לתובע נזקים כספיים משמעותיים הן בדמות הוצאות אשר הוצאו
- 4 על ידו והן על דרך של אובדן התועלת הכלכלית אותה היה מפיק, מקום בו היו הנתבעים
- 5 מקיימים את חיוביהם.
- 6
- 7 בכתב התביעה עתר התובע בתחילה הן לאכיפתם של כתבי ההסכמה, מתן סעדים הצהריים
- 8 שונים כמו גם חיוב הנתבעים בפיצוי בגין נזקיו.
- 9
- 10 2. בכתבי ההגנה טענו הנתבעים כי מסמך כתב ההסכמה אשר הוגש לתיק אינו חתום, חלק
- 11 מהנתבעים לא חתם עליו מעולם, וחלק אחר של הנתבעים חתם על נוסח זה או אחר של
- 12 המסמך, אלא כי העתקו של זה מעולם לא הועבר לידם והם אינם יכולים לאשר כי המסמך
- 13 אשר צורף על ידי התובע כנספח 2 לתצהירו, הוא-הוא המסמך עליו חתמו.
- 14
- 15 לגופה של ההתקשרות טענו הנתבעים כי היה זה התובע אשר כשל בקיום החיובים והמצגים
- 16 אותם הציג לעניין קידומו של הפרויקט וזאת הן בהיבט של לוחות הזמנים לקידום
- 17 הפרויקט, תשלום התמורה המובטחת ומעל כל אלו באפשרות מימושו של המיזם.
- 18
- 19 לשיטת הנתבעים אשר אישרו חתימתם על מסמך הסכמה, התחייבויותיהם מכוחו פקעו
- 20 זמן רב טרם הגשת התביעה, וזאת בהינתן הגדרת לוחות הזמנים הנקובים בו כמו גם אי
- 21 קיום התחייבות מפורשת של התובע, לרבות לעניין תשלום התמורה.
- 22
- 23 לכל אלו מתווספת טענת הנתבעים לפיה במהלך השנים שחלפו, התברר כי לא קיימת
- 24 התכנות של ממש לקידומו והשלמתו של הפרויקט. זאת הן נוכח טענות התובע באשר למצב
- 25 רישום הזכויות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), והן בשל העדר הסכמה של חלק מבעלי
- 26 הזכויות במקרקעין להתקשר בהסכם עם התובע או מי מטעמו.
- 27
- 28 3. בדיון אשר התקיים ביום 5.2.2023, ניתן תוקף של החלטה להסכמות שונות של הצדדים
- 29 לרבות הסכמה לפיה יימחקו מכתב התביעה סעד האכיפה כמו גם עתירת התובע לסעד
- 30 הצהרתי, ותיוותר עתירתו לחיוב הנתבעים בתשלום פיצוי.
- 31
- 32 לאחר שנתתי דעתי לכתבי הטענות, לתצהירים על נספחיהם, לעדויות הצדדים
- 33 ולסיכומים, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות. טעמי להלן;
- 34
- 35
- 36



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

4. לצורך ההכרעה בתיק זה, נדרשתי לתת את הדעת למחלוקות/הסוגיות המרכזיות הבאות:
 - א. מהותו של כתב ההסכמה;
 - ב. זהות והיקף המתקשרים בכתב ההסכמה
 - ג. האם התקיימו התנאים לכניסתו של כתב ההסכמה לתוקף;
 - ד. מהות והיקף התחייבויות כל אחד מהצדדים על פי כתב ההסכמה וכן על פי הסכמות מאוחרות, ככל והיו כאלה;
 - ה. לוח הזמנים לקיום ההתחייבויות;
 - ו. זכאות התובע לסעדים אשר נתבעו על ידו.

כתב ההתחייבות.

5. הואיל וכתב ההסכמה אשר צורף כנספח 2 לתצהיר התובע, מהווה את המסמך המרכזי עליו נשענות טענות התובע, מצאתי לנכון להקדים ולפרט את רכיביו המרכזיים, כדלהלן:
 - א. התמורה אשר הובטחה לכל אחד מהחותמים על כתב ההסכמה כנגד מימוש הפרויקט כללה בחובה חנות בשטח אשר לא יפחת משטח של החנות הקיימת, כמו גם דירת מגורים בת שלושה חדרים במגדל שיוקם מעל המרכז המסחרי, וכאשר שטח כל דירה לא יפחת מ-75 מ"ר, ויוצמדו לו מרפסת וחניה.
 - ב. היזם לבדו יישא בכלל התשלומים הנדרשים לביצועו והשלמתו של הפרויקט, למעט סך של 250,000 ₪, בגין כל נכס, אשר ישולם על ידי כל אחד מבעלי הזכויות וזאת עבור השתתפותו של בעל הזכויות בתשלומי המע"מ ומס השבח.
 - ג. תנאי מתלה לכניסתו של כתב ההסכמה לפועל הוגדר כסיום בדיקת התכנות וכדאיות כלכלית של הפרויקט אל מול רשות מקרקעי ישראל לשביעות רצונו של היזם (להלן: "**התנאי המתלה**"). הנתבעים התחייבו לשתף פעולה עם היזם בעניין זה ואילו היזם התחייב לפעול כמיטב יכולתו בזריזות ובשקידה ראויה לצורך סיום בדיקת ההתכנות בתוך 60 יום ממועד חתימת כתב ההסכמה על ידי שבעה בעלי זכויות לפחות. לעניין זה הוסף והובהר כי הודעת היזם תימסר לבעלי הזכויות בתוך 60 יום ומקום בו לא תימסר, ייראו את כתב ההסכמה כבטל.
 - ד. כל אחד מחותמי כתב ההסכמה הציג בפני היזם מצגים שונים כנקוב במסמך לעניין היותו בעל זכויות, אי המחאתן או העברתן של הזכויות צד שלישי, והתחייבות להצגת מסמכים רלוונטיים.
 - ה. כל אחד מהחותמים על כתב ההסכמה הוסיף והתחייב כי אותן התחייבויות הכלולות בו יעמדו בתוקפן למשך 12 חודשים ממועד חתימתם של שבעה בעלי זכויות, כן התחייב כלחותם כי במהלך אותה תקופה לא ינהל משא ומתן ולא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 יחתום עם כל צד שלישי אחר על התחייבות ו/או הסכמה לביצוע פרויקט מסוג זה,
- 2 או כל פרויקט נדלין אחר בתחום ההתחדשות העירונית (התחייבות זו תקרא
- 3 להלן: "ההתחייבות ל- NON SHOP").
- 4 1. בתמורה להתחייבות ה- NON SHOP, כמו גם חתימת בעלי הזכויות על כתב
- 5 ההתחייבות, התחייב היזם לשלם לכל אחד מהחותמים סך של 80,000 ₪ בתוספת
- 6 מע"מ. התשלום יתבצע בשלושה שלבים כאשר 30,000 ₪ ישולמו לכל חותם כנגד
- 7 חתימתם של שבעה בעלי זכויות על כתב ההתחייבות, 20,000 ₪ בתוספת מע"מ
- 8 נוספים ישולמו עם כניסתו של התנאי המתלה לתוקף, והיתרה בסך של 30,000 ₪
- 9 בתוספת מע"מ תשולם כנגד חתימת כלל בעלי הזכויות במקרקעין על כתב
- 10 ההתחייבות. בהתייחס לסכומים אלו הובהר כי תשלום ששולם לא יושב אף מקום
- 11 בו הפרויקט בסופו של יום לא יצא לפועל וכי כנגד חתימת כל אחד מבעלי הזכויות
- 12 על כתב ההתחייבות יעביר היזם לידי עורכת הדין קליין בנאמנות סך של 80,000
- 13 ₪ בתוספת מע"מ.
- 14 2. ככל ולא ייחתם הסכם קומבינציה בחלוף תקופת המניעות האמורה, מסיבה
- 15 כלשהי, לא תהא למי מהצדדים טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי משנהו.

מהותו ופרשנותו של כתב ההסכמה

- 19 6. שני הצדדים התייחסו לכתב ההסכמה כחוזה אשר על בסיסו היה עליהם להתנהל זה מול
- 20 משנהו. משכך, ביקשתי להקדים ולבחון את הכלים העומדים לרשותי לצורך ההכרעה
- 21 במחלוקות החוזיות ביניהם.
- 22
- 23 7. סוגיה זו של כלים פרשנות להוראות חוזיות, העסיקה ומעסיקה את בתי המשפט במשך
- 24 שנים רבות, לרבות ובמיוחד בכל הנוגע להיקף שיקול הדעת ושימוש בכלים חיצוניים אשר
- 25 נכון וראוי כי בית המשפט יעשה בהם שימוש בבואו לפרש את הוראות ההסכם.
- 26
- 27 8. לעניין זה יופנו הצדדים, בין היתר, לפסק הדין בעניין ע"א 4628/93 מ"י נ' אפרופים שיכון
- 28 ויזום בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (להלן: "הלכת אפרופים") במסגרתו פסק כב' הנשיא דאז,
- 29 אהרון ברק, כי חוזה יפורש על פי אומד דעתם של הצדדים, ואומד דעת זה, הכולל בחובו
- 30 את המטרות והיעדים שביקשו הצדדים להגשים, נלמד לא אך מלשון החוזה אלא גם
- 31 מהנסיבות החיצוניות לו. אותה הלכה בפסק הדין בעניין אפרופים אושרה מאוחר יותר,
- 32 בפסיקה נוספת של כב' בית המשפט העליון (ר' לדוגמא בעניין זה דנ"א 2045/05 ארגון
- 33 מגדלי הירקות נ' מ"י, פ"ד פא(2) 1 (2006); ע"ע 154/80 בורכרד ליינס לימיטד לונדון נ'
- 34 הידרו-בטון בע"מ, פ"ד לח(2) 213 (1984)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1
- 2 9. על אף מסקנות פסק הדין בעניין אפרופים ופסקי דין נוספים אשר חזרו על הנקוב בו, נמצאו
- 3 במהלך השנים גם פסקי דין אשר ביקשו לשוב ולשים דגש על לשון הוראות החוזה (ר' ע"א
- 4 5856/06 אמנון לוי נ' נורקייט בע"מ ואח' (28.1.2008); ע"א 5925/06 אלי בלום נ' אנגלו
- 5 סכסוך סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ (13.2.2008).
- 6
- 7 10. תמורה נוספת חלה עם תיקון מס' 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן:
- 8 "חוק החוזים").
- 9
- 10 11. בהמשך שב כב' בית המשפט העליון ופסק כי יש מקום להוסיף ולבחון את כוונת הצדדים
- 11 גם עת זו חיצונית לכתוב, אך תוך הכרה בכך שהכלי הראשון העומד לרשות בית המשפט
- 12 הן הוראות החוזה עצמו. (לעניין זה ראה רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חב'
- 13 לתביעות בע"מ בשם מגדל חב' לביטוח ואח' (26.2.2012); דנ"א 797/12 לסיטר נ'
- 14 פרידנברג ואח' (16.8.2012); ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' סמיר
- 15 פארוואג'י (11.5.2014).
- 16
- 17 12. בשנת 2019 ניתן על ידי כב' בית המשפט העליון פסק הדין בעניין ע"א 7649/18 ביבי
- 18 כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019), במסגרתו שב כב' בית
- 19 המשפט העליון ובחן את סוגיית הפרשנות של הוראות חוזיות, כאשר כל אחד משלושת
- 20 חברי ההרכב נותן דגשים ברורים באשר לכלים העומדים לרשות הערכאה הדיונית. (להלן:
- 21 "פסק הדין בעניין ביבי כבישים").
- 22
- 23 13. כב' השופט שטיין פסק כי יש להבחין בין חוזים אשר הוגדרו על ידו כ"חוזי יחס פתוח
- 24 המנוסח בקווים כלליים בלבד" לבין חוזים אשר הוגדרו כ"חוזה סגור עם התניה מלאה".
- 25 כן נקבע על ידו כי בעוד שאת חוזי היחס יש לקרוא כאילו הם- "מסמיכים את בית המשפט
- 26 לקרוא לתוכם תנאים וחובים חדשים, שלא הוסכמו מראש, על בסיס עקרונות משפט
- 27 רחבים כמו תום לב, הגינות וסבירות, שכל אלה מותאמים למרות החוזה"; הרי שאת
- 28 החוזה הסגור, יש לראות כ- "חוזה ממצה שכלתנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר והוא אינו
- 29 זקוק לפרשנות יצירתית... חוזה סגור מנוהל על ידי כללים פורמליים, שעיקרם דרישת
- 30 הכתב".
- 31
- 32 כב' השופט גרוסקופף, אשר הצטרף לפסק דינו של כב' השופט שטיין, הוסיף התייחסותו
- 33 וקבע כי בעוד שכב' השופט שטיין ביקש לעשות הבחנה בין החוזים תוך מתן הדעת לרמת
- 34 הפירוט של החיובים והזכויות, הוא עצמו סבור כי אותה הבחנה נעוצה בזוהות המתקשרים
- 35 בהסכם ולא דווקא ברמת הפירוט המצויה בהוראותיו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1
2 14. לאחרונה ניתן על ידי כב' בית המשפט העליון פסק דין נוסף במסגרת ע"א 7/24 לוי נ' מלכת
3 **שבא - אילת** (פורסם ; 27.11.2025). במסגרת אותו פסק דין שב כב' בית המשפט העליון
4 והבחן בין חוזי יחס לבין חוזים סגורים.
5
6 בהתייחס לחוזי יחס המאופיינים בהיותם פתוחים לשינויים ולעדכונים באותם עניינים
7 אשר הצדדים להסכם בחרו שלא להסדירם או שלא יכולים היו להסדיר מראש, תוך הבנה
8 שיהא עליהם להסדירם במקרה הצורך – קיימת אפשרות רחבה יותר להשלמה על ידי בית
9 המשפט, וזאת בהינתן אופיו של ההסכם ולפי כוונת הצדדים הנלמדת מאופן עריכתו.
10
11 אל מול אלו, ניצב החוזה הסגור, הטומן בחובו הסדרה פורמלית מלאה וממצה של תנאי
12 ההתקשרות. באשר לחוזים אלו, שב כב' בית המשפט העליון פסק כי ייתכן ללשון החוזה –
13 מעמד בכורה.
14 כב' בית המשפט העליון שב והדגיש כי על צד להסכם עסקי, להבטיח כי מטרתו וכוונותיו
15 יבואו לידי ביטוי מפורש, וכי לא יהא מקום לטענות על פיהן ההסכם אינו משקף, כביכול,
16 את כוונת הצדדים או תכליתו של ההסכם.
17 כל זאת, מקום בו נקודת המוצא הינה כי חוזה סגור, מפורט ומופרש, משקף את ה- "תן
18 וקח" של העסקה, את אותם חליפין המבטאים מפגש רצונות אוטונומי של הצדדים להסכם
19 ומגדיר את החובות והזכויות ההדדיות.
20
21 לשיטת כב' בית המשפט העליון, אלא במקרים חריגים הנקובים בהוראות הדין על בתי
22 המשפט להימנע מהתערבות בהסכם מפורש ומפורט ולמעלה מכך, אף בכלים של עקרונות
23 תום הלב, המעוגנים בסעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים, אין כדי להקנות הצדקה בהתערבות
24 בהסכמות החוזיות בין הצדדים מקום בו פועל עקרון תום הלב מתוך גבולותיה של שלושת
25 האינטרסים המוגנים על ידי דיני החוזים : אינטרס ההסתמכות, אינטרס הצפייה ואינטרס
26 ההשבה.
27
28 15. לבסוף מצאתי לנכון להפנות את שימת לב הצדדים להוראות התיקון האחרון לסעיף 25
29 לחוק החוזים, במסגרתו הושם הדגש ומשנה החשיבות לכתובים, חלף שימוש בכלים
30 פרשניים חיצוניים. עם זאת, יש להוסיף ולציין כי תיקון זה מתייחס להסכמים אשר נכרתו
31 לאחר כניסתו של אותו תיקון לתוקף, ושכך אין להחילו בתיק זה.

ומן הדוגמא אל המעשה ;





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

16. בתיק זה יש לראות בכתב ההסכמה כחווה סגור, פשוט וברור במסגרתו הוגדרו התחייבויות הצדדים באופן מפורש, לאותו שלב, וזאת לרבות לעניין ביצוען של הבדיקות וקבלת החלטת היזם האם לקדם את הפרויקט אם לאו, תשלום התמורה בגין התחייבות ה- NON SHOP, לוחות הזמנים אשר יחול במערך יחסי הצדדים, כמו גם הסכמות באשר לקווי הבסיס של ההתקשרות העתידית בהסכם קומבינציה.
- כפועל יוצא, כלל הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים לעניין פרשנותו של כתב ההתחייבות, צריך היה שימצאו פתרון, באופן מובהק וכמעט בלעדי, מגוף כתב ההתחייבות עצמו, ללא צורך בפנייה למסמכים או ראיות חיצוניות.
- למעלה מכך, אף ככלוהיה מקום להוסיף ולבחון ראיות חיצוניות להסכם בין הצדדים, היה צורך להוסיף ולתת את הדעת לפערי הכוחות הקיימים בין התובע, כיזם בעל ניסיון בתחום המקרקעין, לבין כל אחד מהנתבעים, אנשים פרטיים אשר מתוך הראיות עלה כי היקף ניסיונם וידעוניהם בתחום המקרקעין, מצומצם עד דל. חלק מהנתבעים היו אמנם מיוצגים על ידי עורך דין בדומה לתובע, אך לא היה בכך כדי לאיין את פערי הבסיס ביניהם.
17. ובהתייחס לכתב ההסכמה, יש להקדים ולציין כי התובע עצמו, כלל אינו צד לאותו מסמך המהווה את הבסיס לתביעתו.
- אני ערה להלכת כב' בית המשפט העליון ככל ועניינה של זו בחברות בייסוד, ובאפשרות לייחס מעשים או מחדלים למערך היחסים שבין המתקשרים לבין בעלי המניות העתידיים חלף התאגיד שעתיד היה לקום.
- עם זאת, יקשה עלי לראות הצדקה ב-"דילוג" אותו ביצע התובע בעניין זה מהתאגיד אל האדם הפרטי, מבלי שעמדנו זו תיתמך בראיות כדבעי. קושי זה מתחדד עת עלה מתוך הראיות כי בכל הנוגע לפרויקט מושא ההליך שבפני, לא פעל התובע לבדו ולא הובהר כדי הצורך מעמדו של אדם נוסף אשר היה מעורב בתהליך – מר ארז רדליך. (לעניין זה ראה לדוגמא חקירתו של עורך הדין זלינגר ע' 15 ש' 32 לפרוטוקול הדיון כמו גם עדותו של המומחה מר כהן ע' 2 שורות 10-9 לפרוטוקול הדיון מיום 5.1.2025).
- בנסיבות אלו ניתן היה לצפות לתמיכה ראייתית בטענה בדבר היות התובע יזם יחיד או מי שיועד להיות בעל המניות היחיד של החברה בייסוד.
- דבר מאלו לא הוצג.
- עם זאת, וחרף האמור לעיל, מקום בו היו טענות הנתבעים מתמצות בפער בין החב' בייסוד לבין התובע, דומה כי היה מקום לנהוג משנה זהירות, וקל וחומר מקום בו הנתבעים עצמם העידו כי הדמות המרכזית עמה היו בדברים היה התובע עצמו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
 - 33
 - 34
 - 35
19. ואולם, במקרה דנן הקושי או החסר המרכזי הנוסף העולה מתוך טיעוני התובע, נובע מכך שהתובע מעולם לא הציג חוזה, כתב הסכמה, חתום. **ויוזגש ; כל שהוצג הוא מסמך ריק, כזה אשר אינו חתום, ולו על ידי נתבע בודד** (נספח 2 לתצהיר התובע).
20. לעניין זה, אין אני מתעלמת מעדות חלק מהנתבעים על פיה הם אישרו כי חתמו על נוסח זה או אחר של כתב הסכמה. כן ניתן היה להתרשם מעדויותיהם של חלק מהנתבעים כי באופן כללי העותק הבלתי חתום אשר צורף על ידי התובע כנספח 2 לתצהירו, אינו זר להם. בנוסף, עיון בטיוטות כתב ההסכמה אשר צורפו לתצהירו של מר בושקילה (נספח 6 לתצהירו) מלמד כי המסמך אותו מבקש התובע לראות כחוזה בין הצדדים אינו שונה מהותית מאותן טיוטות, הגם שלא ברור היה מהו הנוסח הסופי.
- אלא כי לצד הנקוב לעיל, אף לא ניתן היה להתעלם מהעובדה כי מדובר בחתימות שונות של אנשים שונים, במקומות שונים ובזמנים שונים, וכאשר עיקר עדי ההגנה לא ידעו לציין האם הנוסח אשר צורף על ידי התובע לתביעתו, הוא-הוא זה אשר נחתם על ידם.
21. מקום בו עותר בעל דין לחיובו של הצד שכנגד בתשלום פיצוי עקב הפרתו של הסכם (לא כל שכן בסכום של למעלה מחמישה מיליון ₪), הצפייה לראות את המסמך החתום ולא טיוטה/גרסה זו או אחרת אשר אינה חתומה אינה בלתי סבירה.
- וכל זאת, בטרם תינתן הדעת לאפשרות כי קיימות גרסאות שונות עליהן התבקשו בעלי הזכויות לחתום, ושלא מדובר בנוסח אחד בודד.
- למעלה מכך - הגם כי המדובר היה במסמך כוונות/אופציה/הסכמה מותנית, היה עדיין מקום להוסיף ולתת את הדעת כי המדובר במסמך אשר עניינו אפשרות התקשרות בהסכם קומבינציה. ככזה, דרישה הכתב היא משמעותית ומהווה תנאי בלעדיו אין.
22. אני מוצאת קושי מהותי בתביעתו של אדם לקבלת פיצוי עקב הפרתו של הסכם כאשר אותו הסכם אינו חתום, והעותר לסעדים מכוחו, אף אינו צד ישיר לו. די בכך כדי להצדיק דחייתה של תביעה זו נוכח מאפייניה ומהות הממכר הפוטנציאלי (מקרקעין).
23. למען הסדר הטוב יובהר כי בהמשכו של פסק דין זה, נבחנו כלל טענות הצדדים על בסיס כתב ההסכמה אשר צורף על ידי התובע לתצהירו.
- כל זאת, לצורך הכרעה ביתר טענות הצדדים, ומבלי שיהא בכך כדי לאיין את החסר במסמכים החתומים, ומשמעותו המשפטית של אותו חסר.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

24. זהות ומיהות המתקשרים - מעיון בכתב התביעה, ניתן היה לכאורה להסיק כי המדובר בהסכם אשר צד אחד לו הוא התובע, והצד האחר הינם הנתבעים כולם, כמקשה אחת, וכאשר כולם כאחד חתמו על כתב ההסכמה.
- אלא כי עיון בכתב ההסכמה עצמו מלמד כי המדובר במסמך אשר אמור היה להיחתם באופן עצמאי על ידי כל אחד מהנתבעים בנפרד, ומסדיר את מערך היחסים שבין היזם לבין כל בעל זכויות פרטני. לפיכך, אין ולא ניתן לראות בכל הנתבעים כדבוקה אחת לצורך ההכרעה בהליך שבפני.
25. בהכרעתי זו אין אני מתעלמת מטענות התובע בדבר ייצוג הנתבעים על ידי ה-"נציגות", בדמות הנתבעים 8 ו-10 (ראה לדוגמא סעיף 18 לתצהיר התובע).
- מכלל הראיות עלה כי נתבעים אלו, ה"ה בושקילה ועובדיה, אכן היו הגורמים הדומיננטיים במגעים עם התובע ואף הציגו קודם ולאחר החתימה על כתב ההסכמה עמדה של חלק מהנתבעים, ואף שימשו כעין צינור להעברת מידע מחלק מהנתבעים ואליהם.
- ואולם, הגם היכולת להעביר ולמסור מידע והודעות, לא הוכח כי הנתבעים 8 ו-10 קיבלו את הסכמת כלל בעלי הזכויות לפעול בשמם או לחייבם, או אפילו כיצד ועל בסיס אלו הוראות דין נבחרה אותה נציגות.
- לא הוכח היקף או מהות תפקידם של הנתבעים אשר כונו "נציגות" (לרבות הפער אשר אותר בין ההסכמות בישיבה להתנהלות המאוחרת), המקור החוקי מכוחו או בשלו יש לראות אמירות או פעולות של הנתבעים 8 - 10 כאלו המחייבות את יתרת הנתבעים. לא מדובר היה במי שניתן להם ייפוי כוח כדין לצורך ייצוג/חתימה על מסמכים או הגעה להסכמות מחייבות מול התובע; (לעניין זה יופנו הצדדים, בין היתר לעדותו של עורך הדין דרזי בעמוד 96 ש' 20-17 לפרוטוקול הדיון, עדותו של מר יצחק עובדיה ע' 97 ש' 29-28 לפרוטוקול הדיון; עדותו של מר בושקילה ע' 111 ש' 39-38 לפרוטוקול הדיון).
- בהינתן העובדה כי כתב ההסכמה מגלם בחובו, בין היתר, התחייבות שלא למכור או להתקשר עם צד שלישי בהסכם מכר מקרקעין, דומה כי לא יכול היה להיות חולק כי נדרשת חתימה אישית של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, כמוגם יישום התחייבויותיו של אותו בעל זכויות באופן פרטני. העובדה כי לשיטת התובע עצמו נחתמו כתבי ההסכמה על ידי כל אחד מהנתבעים באופן אישי, ובמסמך נפרד, מכוונת למסקנה על פיה גם התובע היה מודע לעובדה כי אותה "נציגות" נטענת אינה מוסכמת לחתום או להתחייב בשם כלל הנתבעים, וכי לכל היותר המדובר בגוף מסייע.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1
- 2 על הנקוב ייתווספו עדויות ההגנה, כפי שאלו באו לידי ביטוי בחקירות הנגדיות של חלק
- 3 מהנתבעים וזו של עורך הדין דרזי, מהן עלה כי חלק מהנתבעים היו מודעים לעובדה כי
- 4 ה"ה בושקילה ועובדיה באו בדברים באופן שוטף עם התובע או מי מטעמו, אלא כי מעבר
- 5 לידיעה ולהסכמה להעברת של מסרים אלו ואחרים, לא הוכח כי אותם נתבעים הסמיכו
- 6 את מר בושקילה או מר עובדיה להתחייב בשמם בהתחייבות כלשהי, או לקיים בשמם משא
- 7 ומתן עם התובע.
- 8
- 9 26. הוסיף התובע וטען כי הנתבעים כולם היו מיוצגים על ידי עורך הדין דרזי. אלא כי אף ביחס
- 10 לכך, התברר כי התמונה העובדתית מורכבת יותר ושונה.
- 11 עיון בכתב ההסכמה מלמד כי החותמים עליו הצהירו מול התובע כי עורך הדין שייצג אותם
- 12 במשא ומתן, במקרה של קיום התנאי המתלה, הוא עורך הדין דרזי.
- 13 בנוסף, בפרוטוקול ישיבת הדיירים אשר התקיימה ביום 16.1.2019 עלה כי הנוכחים
- 14 החליטו על מינויו של עורך הדין דרזי - לצורך ניהולו של המשא ומתן לעסקת הקומבינציה.
- 15
- 16 עם זאת, עיון בהסכם שכר הטרחה אשר נחתם לכאורה עם עורך הדין דרזי מלמד כי מצד
- 17 הנתבעים, חתמו עליו שני נתבעים בלבד.
- 18 חשוב מכך, לא הונח בפני מצע ראייתי המלמד על קיומו של ממשק ישיר בין עורך הדין
- 19 דרזי לבין חלק הארי לא מבוטל של הנתבעים, בעיקרם אלו אשר גם לא חתמו על כתב
- 20 ההסכמה, ודומה כי עיקר הקשר, באופן כמעט בלעדי, היה מול הנתבעים 8-10.
- 21 למעלה מכך, חלק מהנתבעים העידו (ועדותם זו הייתה מהימנה בעיני) כי לא ניתן על ידם
- 22 ייפויי כוח לעורך הדין, הם לא ביקשו סיועו ומעולם לא יוצגו על ידו (לעניין זה ראה לדוגמא
- 23 סעי' 10 לתצהיריהם של ה"ה אביב ויהושוע ברונשטיין).
- 24
- 25 כפועל יוצא, ואף שמדובר במי שביקש לסייע בקידומו של הפרויקט בעבור בעלי הזכויות
- 26 במקרקעין, וגם אם חלקם הסכימו לליווי המשפטי לעניין המשא ומתן לקראת חתימה
- 27 על הסכם הקומבינציה, אין המדובר בעורך הדין אשר ייצג את כלל הנתבעים.
- 28
- 29 27. מסקנה זו משליכה על שאלת קיומה של יריבות ישירה בין התובע לבין חלק מהנתבעים, על
- 30 היכולת להקיש מהתנהלותו של נתבע פרטני אחד, על קיום התחייבויות של נתבע אחר,
- 31 ולבסוף גם על שאלת זכאותו של התובע להיפרע מכל אחד מהנתבעים, יחד ולחוד, כדי
- 32 מלוא נזקו. כל זאת, כמפורט להלן;
- 33
- 34
- 35
- 36





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

זהות החותמים על כתב ההסכמה

- 1
- 2
- 3
- 4 28. בכתב התביעה ובסיכומים טען התובע כי "הנתבעים" חתמו על כתב ההסכמה (ס' 3 לכתב
- 5 התביעה, סעיף 15 לסיכומים). דהיינו לשיטת התובע – מדובר לכאורה בכלל הנתבעים.
- 6
- 7 במסגרת תצהיר העדות הראשית שלו, טען התובע כי נאמר לו, במסגרת פגישה בין הצדדים,
- 8 כי 11 מבין 12 בעלי החנויות, חתמו על כתב ההסכמה (ס' 30 לתצהיר).
- 9
- 10 כלל טענות אלו של התובע, בין אם המדובר בכל הנתבעים ובין אם המדובר ב-11 מתוך 12
- 11 בעלי החנויות, לא הוכחו, לא נתמכו בראיות כדבעי ומראיות עדי התביעה עצמם עלה כי
- 12 התובע ידע או לכל הפחות צריך היה לדעת כי אמירות אלו אינן נכונות, עוד בזמן אמת,
- 13 ואפרט;
- 14
- 15 כאמור, התובע לא הציג, ולו כתב הסכמה בודד החתום על ידי מי מהנתבעים.
- 16 למעלה מכך, אף לא הוצגו על ידי התובע ראיות אחרות אשר יכול והיה בהן כדי ללמד על
- 17 כי כתב ההסכמה אכן נחתם על ידי כלל בעלי הזכויות או לכל הפחות על ידי 11 מבעלי
- 18 הזכויות/חנויות.
- 19
- 20 למעשה, להתרשמותי, ביקש התובע בסיכומיו לאחוז בחבל משני קצותיו כאשר מחד גיסא
- 21 הוא טוען לחתימת כלל הנתבעים ומאידך ניתנת הסכמתו בפתח הסיכומים למחיקת
- 22 הנתבעים 5-6, נוכח הנתונים אשר לדבריו התבררו בשלב שמיעת הראיות.
- 23
- 24 29. זה המקום לציין כי מצאתי את כלל גרסתו של התובע, לעניין החתימות על כתבי ההסכמה
- 25 כחסרה ותמוהה. תוך מתן הדעת לחקירתו הנגדית נמצא ליתן לגרסתו העובדתית הכוללת,
- 26 משקל ראייתי נמוך.
- 27
- 28 כאמור, היה זה התובע אשר טען כי כלל הנתבעים התקשרו עמו, בזמנים שונים, בכתב
- 29 ההסכמה (ראה לדוגמא סעיף 5 לתצהירו). לעניין זה לא אבחן התובע בין הנתבעים לבין
- 30 עצמם אלא ביקש לראותם כדבוקה אחת של 12 בעלי זכויות/חנויות אשר התחייבו כלפי
- 31 במסגרת חוזית אחת.
- 32
- 33 אלא כי בהמשך תצהירו, אישר התובע כי אין בידו ולו כתב הסכמה אחד, בודד, החתום על
- 34 ידי מי מהנתבעים, לא כל שכן מסמך אחד בודד הכולל את חתימת כל בעלי הזכויות.
- 35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

1 טענתו של התובע על פיה כתבי ההסכמה החתומים נותרו בידי עורך הדין דרזי, בא כוח
2 "נציגות" הנתבעים, לא נתמכה בראיות כדבעי, והוכחה על ידי עורך הדין דרזי.
3 גם מתכתובת אשר הוחלפה בין עורכי הדין בשנת 2021 עלה כי לשיטתו של עורך הדין דרזי,
4 לא נותרו ברשותו מסמכים כלשהם והוא אינו מחזיק בכתבי ההסכמה (נספח 27 לתצהיר
5 התובע).
6
7 חשוב מכך - אני מתקשה, עד מאוד, לראות סבירות בהתנהלות במסגרתה תובע אשר יזם
8 את ההתקשרות עם הנתבעים, מציג עצמו כמי שביצע בעברו מספר רב של פרויקטים (סי' 3
9 לתצהיר), אדם אשר לוה משפטית על ידי מספר עורכי דין לצורך קידום הפרויקט ברבדים
10 שונים שלו, לא פעל בדרך כלשהי על מנת להבטיח כי ייוותרו בידי ולו העתקים של אותם
11 כתבי הסכמה חתומים מכוחם הוא מבקש כיום להיפרע מהנתבעים, או לכל הפחות לוודא
12 כי הללו יוותרו בידי מי מבאי כוחו.
13
14 לעניין עדותו של התובע בפני אציין כי לא ניתן היה להשתחרר מהרושם כי הוא מבקש,
15 בכוונת מכוון, לאחוז בחבל משני קצותיו, מחד גיסא הוא נמנע מלנקוב במפורש בתאריך
16 בו (או עד אליו) נחתמו שבעה כתבי הסכמה, וזאת נוכח המשמעות החוזית של אמירה זו
17 על ידו (כפי שיפורט גם בהמשך), ומאידך גיסא, הוא שב וטוען כי כלל הנתבעים חתמו על
18 כתב ההסכמה.
19
20 מטעוני התובע, לדוגמא בהתייחס למעמדה של "הנציגות", עולה כי לשיטתו החתימה על
21 כתב ההתחייבות אכן נעשתה בעיקרה עוד ביום 16.1.2019 (סעי' 15 לכתב התביעה, סעי' 24
22 לסיכומים).
23 גם מנספחי תצהירו של התובע עלה, באופן ברור כי נחתמו שבעה כתבי הסכמה (וזאת
24 בהתייחס לשמונה חנויות) אך בניגוד לגרסתו של התובע הוכח כי חלק מבעלי החנויות לא
25 חתמו על כתב ההסכמה, חלקם התנגדו לעשות כן, וביחס לחלק אחר – כלל לא הובהר כדי
26 הצורך – מהם בעלי הזכויות של חנות זו או אחרת (לעניין זה ראה לדוגמא ע' 287 לנספחי
27 תצהיר התובע).
28
29 לכל אלו ייוספו תצהיריהם ועדויותיהם של חלק מהנתבעים אשר העידו כי סירבו לחתום
30 על כתב ההסכמה, תוך שהתובע מודע לכך בזמן אמת.
31 כך לדוגמא טען הנתבע 11, מר אלכס אליסייב כי נכח בפגישה אשר התקיימה לעניין קידומו
32 של הפרויקט ביום 16.1.2019 והודיע במסגרתה, באופן חד משמעי, כי הוא אינו מעונין
33 להתקשר בהסכם כלשהו עם התובע (סעי' 10 לתצהירו).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 בנסיבות אלו, ובהעדר כל ראיה אחרת, לא הובהר מהו המקור המשפטי מכוחו או בשלו
- 2 מבקש התובע לחייב את נתבע זה בתשלום נזקיו הנטענים.
- 3
- 4 30. אותה תמיהה או חוסר בהירות מעדותו של התובע בסוגיית החותמים על כתב ההסכמה,
- 5 המשיכה גם בעדותם של יתר עדי התביעה, ובמיוחד מעדויותיהם של עורכי הדין השונים
- 6 אשר ליוו את התובע במגעיו עם הנתבעים ואל מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
- 7
- 8 31. מחקירתה הנגדית של באת כוחו של התובע, עורכת הדין קליין עלה כי בפגישה אשר נועדה
- 9 להחתמת בעלי הזכויות ביום 16.1.2019, לא נכחו כל בעלי הזכויות במקרקעין, ולמיטב
- 10 ידיעתה חתמו באותה עת חמישה או שישה בעלי זכויות (ע' 52 ש' 16-23 לפרוטוקול הדיון).
- 11
- 12 הגם מספר לא מבוטל של שאלות אותן נשאלה עורכת הדין קליין, לא ניתן היה להסיק
- 13 מתוך עדותה וחקירתה מה היה היקף וזהות החותמים על כתב ההסכמה באופן כולל,
- 14 וממילא לא הוצגו במסגרת עדותה העתקי מסמכים אלו.
- 15
- 16 את תשובותיה של עורכת הדין קליין לעניין זה במסגרת החקירה הנגדית מצאתי כתמוהות,
- 17 עת ניתן היה לצפות מעורכת דין המלווה את התובע בפרויקט, ומגיעה לבית המשפט לתת
- 18 עדות בתמיכה לטענות התובע, כי תוכל לציין נתונים עובדתיים פשוטים, כגון היקף וזהות
- 19 החותמים על כתב ההסכמה.
- 20 התשובות המעורפלות הותירו תחושה של חוסר נוחות, אשר גברה בהינתן טענותיו של
- 21 התובע בסיכומיו בעניין זה (סעי' 24 לסיכומים).
- 22
- 23 עוד מצאתי קושי לגשר על הפער שבין טענות התובע בדבר חתימת כל הנתבעים על כתב
- 24 ההסכמה, לבין טענותיה החוזרות של עורכת הדין על פיהן לא חתמו כלל, מעולם, שבעה
- 25 בעלי זכויות על כתב ההסכמה (ע' 53 ש' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 5.1.2025).
- 26
- 27 עוד מצאתי פער בין תשובותיה בחקירה הנגדית לבין התכתובת אשר הוחלפה בין הצדדים
- 28 וזו אשר במסגרתה הובהר על ידה כי התובע מודע לעובדת קיומו של דייר אשר טרם הסדיר
- 29 זכויותיו במקרקעין ואינו משתף פעולה עם הפרויקט (נספח 21 לתצהיר התובע).
- 30
- 31 מחקירתו הנגדית של עורך הדין שרקון, אשר אף שירותיו שלו נשכרו על ידי התובע
- 32 (לכאורה בעיקר לעניין המגעים מול רמ"י), עלה כי הנחת היסוד שלו הייתה כי קיים הסכם
- 33 החתום על ידי בעלי הזכויות, ונאמר לו כי המסמך נחתם על ידי תשעה בעלי זכויות לפחות.
- 34 אלא כי לא הוצגו ראיות כלשהן לעניין חתימתם של תשעה בעלי זכויות.
- 35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 מחקירתו של עורך הדין זלינגר עלה כי הוא כלל לא היה מעורב בשלב החתימה על כתב
2 ההסכמה , ומעברותו יוחדה לסוגיית המגעים מול רמ"י ועל כן הוא כלל לא יכול היה
3 להתייחס לאותה סוגיה (ע' 15 ש' 24-25 לפרוטוקול הדיון). עם זאת, הוסיף עורך הדין
4 זלינגר ואישר כי עוד בחודש יולי 2019, היה מודע לעובדה כי ישנם בעלי חנויות אשר כלל
5 אינם משתפים עמם פעולה ביחס לפרויקט (לעניין זה ראה לדוגמא ע' 16 ש' 37-39
6 לפרוטוקול הדיון מיום 5.1.2025).
- 7
8 אף מעדותו של מר ארליך, אשר מהראיות הסתמן כי יכול והיה נוטל חלק זה או אחר
9 בפרויקט, לא ניתן היה להסיק מי הם אותם בעלי זכויות אשר לשיטת התובע חתמו על כתב
10 ההסכמה.
- 11
12 32. בסופו של יום, ובהעדר ראיות מהותיות אשר ניתן, ראוי ומצופה היה להציג על ידי התובע
13 עצמו, לא נותר לי אלא להסתמך, במידה לא מבוטלת, על נספחי תצהירו של התובע כמוגס
14 על עדויות ההגנה.
- 15
16 בהתייחס לעדויות ההגנה אציין כי אף ביחס לחלק נמצאו חסרים לא מעטים. כך לדוגמא
17 טען מר בושקילה כי על כתב ההסכמה חתמו 7 בעלי חנויות להם 8 חנויות (סעי' 11
18 לתצהירו). הגם אמירה ברורה זו, לא הובהר על ידי מר בושקילה מי הם אותם שבעה בעלי
19 חנויות אשר חתמו על כתב ההסכמה, ונדרשתי לברור את זהותם של אלו מתוך כלל
20 המסמכים והתצהירים אשר הונחו בפני.
- 21
22 33. ממכלול הראיות אשר הוגשו לתיק בית המשפט התבררה התמונה העובדתית באשר לזהות
23 החותמים המועד בו חתמו על כתב ההסכמה כמו גם זהותם של אלו אשר סירבו לחתום.
24 כל זאת תוך שאשוב ואזכיר כי כתבי ההסכמה החתומים (יהא נוסחם של אלא אשר יהא)
25 לא הוצגו מעולם.
- 26
27 34. התמונה הראייתית אליה נחשפתי הינה כדלהלן:
- 28

מס' נתבע/ת	שם	בעל זכויות בחנות מס'	חתם/לא חתם על כתב התחייבות	מועד ומקום החתימה	הערות
1	רבקה בטי נסינג	3	חתמה	בפגישה ביום 16.1.2019	
2	אביקזר מכלוף מיכאל	1, 21	חתם	בפגישה ביום 16.1.2019	



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

3	מזל חיון	8	חתמה באמצעות בעלה.	בפגישה ביום 16.1.2019	נחתם על ידי בעלה של הגב' חיון
4	אני גוטליב ז"ל	9	חתמה	בביתה לאחר הפגישה ביום 16.1.2019 בה נכח בנה	ילדיה נכנסו לנעליה כיורשים מיום 24.1.2023
5	אבי דרעי	10	לא חתם		מיהות זכויותיו במקרקעין לא הובהר כדבעי על ידי התובע.
6	אביב ברונשטיין	-	לא חתם		בנו של מר יהושע ברונשטיין אינו בעל זכויות במקרקעין.
7	יהושע ברונשטיין	7	לא חתם ולא נתן הסכמתו.		
8	ישראל בושקילה	6	חתם	בפגישה ביום 16.1.2019	נטען כי שימש כחבר נציגות
9	אברהם חנה	5	חתמה באמצעות בעלה	בפגישה ביום 16.1.2019	המסמך נחתם על ידי בעלה של הגב' אברהם.
10	יצחק עובדיה	12	חתם	בפגישה ביום 16.1.2019	נטען כי שימש כחבר נציגות
11	אלכס אליסייב	4	לא חתם		
12	שמואל קליין	11	לא חתם		

- 1
- 2 35. עיקר החתימות על כתבי ההסכמה נעשו ביום בו נערכה הפגישה בין התובע לבין חלק מבעלי
- 3 הזכויות – דהיינו ביום 16.1.2019, ובהמשך צורפה חתימה נוספת.
- 4 לעניין אותן חתימות אוסיף ואבהיר כי בעניינו של הנתבע 2 נמצא לראותו כשני בעלי זכויות
- 5 במקרקעין, וזאת משהוכח כי הוא מחזיק בזכויות של שתי חנויות נפרדות, ובהינתן הסכמת
- 6 כל הצדדים לפיה המדובר בנכס בו 12 בעלי חנויות/זכויות.
- 7
- 8 התמונה הכוללת מלמדת על חתימתם של שבעה בעלי זכויות ושמונה חנויות וזאת ביום
- 9 16.1.2019. מועד זה ייקרא להלן : "המועד הקובע".
- 10
- 11 36. בהתייחס ליתרת בעלי הזכויות במקרקעין/בחנויות השונות, לא הרים התובע את הנטל
- 12 הראייתי להוכיח כי אלו חתמו על כתב הסכמה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

1
2 למסקנתי זו שתי משמעויות ברורות ומיידיות כדלהלן :
3 האחת - העדרה של חבות כלשהי של אלו אשר לא חתמו על כתב הסכמה או התחייבות
4 כלשהי כלפי התובע ;
5 האחרת - העדרה של התכנות ראלית למימוש בפועל של הפרויקט וזאת בהעדר הסכמת
6 בעלי הזכויות ובהעדר ידיעת זהות כל בעלי הזכויות. כל זאת כמפורט להלן ;
7
8 37. בהתייחס לאלו מבעלי הזכויות אשר לא הוכח כי חתמו על כתב הסכמה – לא אותר מקור
9 בדיון לחיובם בתשלום סכום כלשהו לתובע, יהא היקפו של הנזק הנטען אשר יהא, עת לא
10 הוכח כי קיימת בין התובע לבין אותם בעלי חנויות יריבות כלשהי.
11
12 לעניין זה ונוכח אמירות/טענות שונות אשר הועלו במהלך שנות ניהולו של הליך זה אוסיף
13 ואציין כי ידיעתם של מי מהנתבעים אשר לא חתמו על כתב ההסכמה בדבר רצון התובע או
14 כוונת נתבעים אחרים לקדם את הפרויקט, אינה מקימה להם חובה להתקשר עם התובע,
15 או לפעול לצורך מימוש או קידום הפרויקט.
16
17 גם אמירות של מי מהנתבעים האחרים בדבר נכונותו של בעל זכויות שטרם חתם, להוסיף
18 את חתימתו – אינן מקימות חבות חוזית של אלו שטרם חתמו כלפי התובע, ואין בה כדי
19 לייצר יריבות בין אותם צדדים.
20 כך לדוגמא העובדה כי מר אביב ברונשטיין, בנו של מר יהושע ברונשטיין היה מודע לכוונת
21 התובע לבצע בדיקות מתוך מטרה לקדם את הפרויקט, ויכול ואף היה מעוניין בכך – אינה
22 מקימה לתובע עילת תביעה כנגד מי שכלל אין לו זכויות במקרקעין, או כלפי אביו, אדם
23 בוגר וכשיר, אשר בחר שלא לחתום על כתב ההסכמה.
24
25 אף בטענות התובע בדבר קיומה של "נציגות" של בעלי הזכויות לא היה כדי לייצר חבות או
26 יריבות ישירה של אותם נתבעים אשר בחרו שלא לחתום על כתב ההסכמה אל מול התובע,
27 ואין בעובדה כי חלק אחר של הנתבעים ביקש לראות בנתבעים 8 ו-10 או בעלי זכויות
28 בחנויות אחרות באתר, כנושאי דברם מול התובע, כדי להקים חבות של מי שלא עשו כן
29 כלפי התובע.
30 כל זאת מקום בו אותה נציגות, לא החזיקה מעולם בייפויי כוח מטעם מי מבעלי החנויות
31 האחרים, לא הייתה מוסמכת לחייב את מי מהנתבעים או לחתום בשמם על מסמך כלשהו,
32 וממילא רק חלק מבעלי החנויות נתן הסכמתו ולו לקיומה של הידברות באמצעותם.
33
34 כך לדוגמא נשאל הנתבע 2 האם הנתבע 8 שימש כנציג של בעלי החנויות והשיב כי אותו לא
35 ייצג אף אחד, אך הוא אישר כי אותו נתבע שימש כדובר עבור מי מהנתבעים (ע' 13 ש' 5-6



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לפרוטוקול מיום 6.1.2025). בעניינו של הנתבע 5 לא הוצגו ראיות כי ניתנה על ידו הסכמה
- 2 כלשהי להידברות של נתבעים אחרים בשמו עם התובע, ומראיות אשר צורפו על ידי התובע
- 3 עצמו לתצהירו עלה כי התובע וה-"נציגות" גם יחד לא היו מודעים כלל למיהות והיקף
- 4 זכויותיו במקרקעין.
- 5
- 6 38. לכל אלו יכולים היו גם להצטרף סימני שאלה באשר לאופן בו יש לקרוא את חתימתם של
- 7 ה"ה מיכה חיון ואבי אברהם, מקום בו הזכויות במקרקעין הוקנו לבנות הזוג שלהם, הגב'
- 8 חנה אברהם והגב' מזל חיון.
- 9 עם זאת, ובהינתן העדויות אשר הובאו בפני, ומהן עלתה הסכמת בעלות הזכויות, בזמנים
- 10 הרלוונטיים, לחתימה על כתב ההסכמה, לא מצאתי כי היה בטעם זה בלבד כדי לאיין את
- 11 הצורך להוסיף ולבחון את טענות התובע כנגדן.
- 12
- 13 39. בעניינם של בעלי הזכויות בחנות מס' 11 - אותה מורכבות גדולה יותר, וכזו אשר היה
- 14 בה, כשלעצמה, וללא כל קשר ליתר הסוגיות הנדונות בהליך זה, כדי להביא למסקנה בדבר
- 15 קיומה של הצדקה בדחייתה של התביעה, וכמפורט להלן;
- 16
- 17 מהראיות עולה כי הנתבע 12, מר שמואל קליין, הינו בעל זכויות במחצית מחנות מס' 11,
- 18 בעוד הזכויות במחצית השנייה של אותה חנות, מוקנות לאחיו אשר כלל לא נתבע בהליך,
- 19 וממילא נהיר כי מעולם לא ניתנה הסכמתו להתקשרות כלשהי עם התובע.
- 20 (לעניין זה יופנו הצדדים לעדותו של מר שמואל קליין, ע' 8 לפרוטוקול הדיון מיום
- 21 6.1.2025).
- 22
- 23 40. לעובדה כי חלק לא מבוטל מבעלי זכויות במקרקעין לא חתמו כלל על כתב התחייבות, יש
- 24 משמעות נוספת, בדמות איונה של התכנות מעשית להביא למימוש של הפרויקט, ומשכך
- 25 – גם על היכולת לחייב את אותם בעלי זכויות אשר חתמו בפועל על כתב ההסכמה בפיצוי
- 26 כלשהו, ככל וזה מתייחס לרווח אותו עתיד היה התובע להפיק.
- 27
- 28 יתרה מזאת, גם לו עלה בידי התובע להוכיח כי כל אותם נתבעים אשר חתמו בפניו על כתב
- 29 ההסכמה, הפרו את התחייבויותיהם כלפיו (וכפי שיובהר בהמשך פסק הדין, אין אלו פני
- 30 הדברים), לא היה בכך כדי להועיל או לגרוע, שכן בהעדר הסכמת כל בעלי הזכויות, או
- 31 לחילופין העדרו של מנגנון משפטי/קנייני אחר באמצעותו יכול היה התובע לחייב את יתר
- 32 בעלי הזכויות להתקשר עמו, ממילא לא הוכחה התכנות מעשית למימוש של הפרויקט.
- 33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

41. אוסיף ואציין כי אני ערה לעובדה כי התובע ביקש לבחון את האפשרות לקדם את הפרויקט כפרויקט "פינוי בינוי" או בדרך אחרת שאינה עסקת קומבינציה, על כל המשמעויות המשפטיות הנובעות מכך לרבות לעניין הרוב הנדרש. ואולם, למעט אמירות כלליות מאוד, לא הוכח, ולו בקירוב כי התקיימה התכנות מעשית לקידומו של הפרויקט בדרך זו. כך לדוגמא לא הוצגו חוות דעת משפטיות רלוונטיות, ולא הוכח כי התובע פנה לגורמים רלוונטיים לצורך קידומו של מתווה כאמור. עוד יוסף לעניין זה כי כתב ההסכמה הריק אשר הוצג בפני, אינו עוסק בהסכמת החותמים לקידומו של פרויקט פינוי בינוי, ולא ניתן היה לראותו אלא כזה במסגרתו מבקש התובע לקדם ביצועה של עסקת קומבינציה. למעלה מכך, גם מראיות נוספות אשר הוגשו על ידי התובע עצמו עלה כי כוונת התובע הייתה לקדם התקשרות בהסכם קומבינציה. (לעניין זה יופנו הצדדים לדוגמא סעיף 1.6 להסכם שכר הטרחה של עורך דינו של התובע נספח 11 לתצהיר התובע, נספח 2 לתצהירה של עו"ד קליין ובמ/2).

42. למעלה מכך, אף אילו היו כל הנתבעים חותמים על כתב ההסכמה (ואין אלו פני הדברים), גם אז לא ניתן היה להביא למימושו של הפרויקט, וזאת מקום בו בעל זכויות נוסף, במחצית השנייה של חנות מס' 11, כלל לא נתבע בהליך זה, ודומה כי התובע, למרות שחלפו שנים רבות ממועד בו החלו בדיקותיו את המקרקעין, כלל אינו מודע לקיומו.

43. בהינתן כל אלה, ומקום בו לא הוכיח התובע כי התקיימה התכנות ולו על דרך של אפשרות סבירה כי כלל בעלי הזכויות ייתנו את הסכמתם להוסיף ולחתום מולו על מסמך NON SHOP, לא כל שכן על הסכם קומבינציה מחייב – נשמטת באופן כולל הקרקע תחת תביעתו של התובע, ככל ועניינה חלק הארי של הנזק אשר נתבע על ידו בדמות פיצויי בגין הנזק אר לשיטת התובע מקורו באובדן התמורה או הערך אותו ביקש להפיק כפועל יוצא של מימוש הפרויקט.

קיום או הפרת התחייבויות מי הצדדים

44. כאמור, לטענת התובע, הפרו הנתבעים את התחייבויותיהם כלפיו וזאת עת התכחושו להתחייבויותיהם כלפיו ושלחו הודעה לעניין פקיעתו של כתב ההסכמה שלא כדין. עוד נטען על ידי התובע כי הנתבעים הפרו את התחייבותם לפעול להסדרת זכויותיהם הקנייניות, בין ברמ"י ובין על דרך של רכישת הבעלות (כמפורט להלן).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 55480-08-22 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

45. מן העבר השני טענו הנתבעים כי כתב ההתחייבות פקע, כיוון שהתובע לא הודיע, במועדים הנקובים בכתב ההסכמה, על השלמת בדיקותיו לשביעות רצונו, כמו גם על רצונו לקדם את ההתקשרות בין הצדדים לכלל הסכם קומבינציה מחייב.
- עוד נטען על ידי הנתבעים כי התובע אף הפר את התחייבויותיו כנקוב בסעיף 6 לכתב ההתחייבות, בכל הנוגע להעברתה של התמורה המוסכמת.
46. טענות אלו של הצדדים, ייבחנו בשורות הבאות, כאשר בראשיתן של אלו תיבחן סוגיית לוח הזמנים ;

לוח הזמנים

47. עיון בכתב ההסכמה מלמד כי תנאי מתלה לכניסתו של כתב ההסכמה לפועל היה סיום בדיקת התכנות וכדאיות כלכלית של הפרויקט מול רמ"י, לשביעות רצון היזם, **וזאת בתוך 60 יום ממועד חתימת כתב ההסכמה על ידי שבעה בעלי זכויות**. עוד הוסכם במפורש כי מקום בו לא תסיים בדיקת ההתכנות בתוך אותה תקופה, או שזו תסתיים שלא לשביעות רצון היזם, יהיה כתב ההסכמה בטל, ולאיש מהצדדים לא תהא טענה זה כלפי משנהו. (לעניין זה ראה סעיף 2 לכתב ההסכמה).
- בנוסף, הוסיפו הצדדים וקבעו, במסגרת סעיף 4 לכתב ההסכמה כי ההוראות הכלולות באותו מסמך, יעמדו בתוקפן למשך 12 חודשים מהמועד בו יחתמו שבעה בעלי זכויות כל כתב ההסכמה, במובן זה כי החותמים לא יבואו בדברים עם צד שלישי כלשהו לצורך קידום הפרויקט, חלף היזם (להלן: "תקופת המניעות").
- בסעיף 8 לכתב ההסכמה הובהר כי מקום בו לא ייחתם הסכם בחלוף תקופת המניעות, וזאת מכל סיבה שהיא, לא תשמע על ידי מי מהצדדים טענה כלשהי.
48. כפי המפורט לעיל, נחה דעתי כי שבעה מבעלי הזכויות במקרקעין, להם זכויות בשמונה חנויות, חתמו על כתב ההסכמה עוד ביום 16.1.2019 או בסמוך מאוד לכך.
49. כפועל יוצא, נכנס מרוץ הזמנים לעניין התקיימותו של התנאי המתלה בהסכם לתוקף, כמו גם המועדים עד לתום תקופת ה- NON SHOP, תקופת המניעות, החל מאותו מועד ויוגדר על ידי כ- "**מועד הקובע**".
50. על בסיס אותה קביעה ובהינתן תוכנו של כתב ההסכמה, נהיר כי היה על התובע לבצע את מכלול בדיקותיו באשר לכדאיות הפרויקט מבחינתו וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 ותוך שידגש כי כל דבר, למעט הודעה ברורה מטעמו על פיה הוא מעונין לקדם את
2 הפרויקט ולהיכנס למשא ומתן בתום לב עם הנתבעים לשם התקשרות בהסכם קומבינציה
3 מתאים, משמעותו, בהתאם לנקוב בכתב ההסכמה, פקיעה של מסמך כתב ההסכמה, וזאת
4 מבלי שתוטל חבות כלשהי על כלפי מי מהצדדים.
5
6 עת לא ניתנה הודעה כאמור, לא בעבור 60 יום ולא במשך חודשים ארוכים לאחר מכן, אין
7 לי אלא להורות כי כתב ההסכמה פקע.
8
9 עת פקע כתב ההסכמה, זמן רב קודם לכך שניתנה הודעתו של התובע בדבר רצונו/כוונתו
10 לקדם את הפרויקט, ממילא אין עוד כל משמעות לרצונו, בדיעבד, להוסיף ולקדם
11 התקשרות בהסכם קומבינציה או כל הסכם אחר.
12
13 למעלה מכך, נוכח חוסר הבהירות החלקי הנובע מהנקוב בסעיף 4 לכתב ההסכמה אוסיף
14 ואבהיר כי אף אילו היה מקום לראות את כתב ההסכמה כולו ואת התחייבויות הנתבעים
15 במסגרתו, כהסכם אשר אמור היה לעמוד בתוקפו במשך שנה וחודשיים, ולא במשך 60
16 יום בלבד (ואין אלו פני הדברים), לא היה בכך כדי להועיל לתובע, מקום בו חלפה למעלה
17 משנה ממועד חתימת שבעה בעלי זכויות על אותו מסמך ועד שנשלחה הודעת הנתבעים
18 בדבר הפקיעה.
19
20 51. לנקוב יוסף כי גם אם לא היה נמצא לקבוע, עובדתית, כי נכון ליום 16.1.2021 טרם נחתם
21 כתב הסכמה על ידי שבעה בעלי זכויות, היה על התובע, ועל התובע לבדו, להוסיף ולהניח
22 מצע ראיתי ולו ראשוני, להוכחת מהו, ולו לשיטתו, המועד הקובע ממנו יש למנות את לוח
23 הזמנים לצורך השלמת בדיקותיו.
24 כל זאת מקום בו היה זה התובע אשר טען במסגרת הודעתו מחודש מרץ 2021, כי התקיימו
25 התנאים המקדמיים לצורך קידום ההתקשרות בין הצדדים בהסכם לרכישת/מכירת
26 הזכויות וקבלת התמורה המוסכמת.
27
28 52. בבחינת למעלה מן הנדרש, אוסיף ואבהיר כי גם אם לא היה מקום לראות את התובע כמי
29 שמוטלת עליו החובה להצביע על מועד חתימת בעלי הזכויות על כתב ההסכמה (ואין אילו
30 פני הדברים), עדיין היה מקום לקביעה לפיה על שני הצדדים לפעול לצורך מימוש מטרת
31 החתימה על כתב ההסכמה, וזאת בתוך פרק זמן סביר.
32 אף בהינתן קביעה זו, איני רואה כל סבירות בהתנהלות התובע בפועל (כפי שאף יפורט
33 בהמשך). כך גם בנוגע למועד בו בחר לבסוף להודיע על רצונו במימוש הפרויקט לאחר שכבר
34 ניתנה הודעת הנתבעים בדבר בטלותו של כתב ההסכמה.
35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

53. עובדתית, אין חולק כי התובע לא הודיע על כי הוא מעוניין בהתקשרות עם הנתבעים בהסכם של הריסה ובנייה מחדש של הפרויקט במשך זמן רב מאוד, ולמעשה רק לאחר שהנתבעים הודיעו לתובע, במפורש, על פקיעת כתבי ההסכמה, ובחלוף כמעט שנתיים נמצא על ידו לנכון, לפתע, להודיע על רצונו בקידום ההתקשרות בהסכם לבנייתו של הפרויקט והתקיימותם של התנאים המקדמיים הנדרשים לצורך כך.
- אני ערה לטענות התובע לפיהן התקיים בין הצדדים, לאורך כל התקופה, דין דברים באשר לשאלת הכדאיות בקידומו של הפרויקט, ואכן, הראיות בתיק זה מלמדות על קיומו של שיתוף פעולה בין התובע לבין חלק מהנתבעים ומול בא כוחם של חלק מהנתבעים (עורך הדין דרזי), וזאת לאורך תקופה לא מבוטלת לעניין היוון זכויות החכירה של חלק מהנתבעים כמו גם בחינת אפשרות רכישת הזכויות (חלף החכירה) מרמ"י.
- אלא כי אין באותה התנהלות בשטח, כדי לייצר התחייבות בלתי מוגבלת בזמן מצדם של הנתבעים אשר התקשרו עם התובע, המסמך עליו חתמו הצדדים אינו בגדר הסכם אופציה ללא תאריך תפוגה, ולמעשה – בהעדר הסכמה חוזית מפורשת אחרת מזו הנקובה בכתב ההסכמה, בדין עמדה לנתבעים הזכות להודיע על פקיעתו של כתב ההתחייבות, מייד עם סיום 60 הימים עליהם הוסכם בין הצדדים.
- כל זאת מקום בו בהתאם לנקוב בכתב ההסכמה יכולים היו הנתבעים לא לעשות דבר, ועל פי הסכמת הצדדים – בחלוף הזמן כשלעצמו יהא כדי להביא לפקיעת ההתחייבות הנקובה בו.
54. לצורך השלמת התמונה אוסיף ואציין כי הודעת הנתבעים בדבר פקיעתו של כתב ההתחייבות, נעשתה גם זמן רב לאחר שפקעה גם התחייבות ל- NON SHOP, ולא ברור מהו המקור החוזי עליו מבקש התובע להתבסס, שעה שהוא טוען כי הודעת הנתבעים בדבר בטלות כתב ההסכמה או העדר רצונם להוסיף ולהותיר את המסמך בתוקף, מהווה הפרה יסודית של ההסכמות.
55. בהינתן כל אלה אני מוצאת להורות כי מקום בו פקע כתב ההסכמה, פקעו גם כל התחייבויות הנתבעים מכוחו, ולא עמדה עוד לתובע הזכות להוסיף ולעתור לקבלת סעד של פיצויי קיום מכוחו של אותו מסמך.
56. חרף האמור לעיל, ועל אף שבהתאם להוראות כתב ההסכמה, היה זה התובע אשר נטל על עצמו, במפורש ובמתכוון את האחריות לביצוע בירורים ובדיקות ביחס להצדקה בקידומה של עסקת מקרקעין, והמדובר כאמור בהסכם סגור אשר אין כל הצדקה לבחינת שינוי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 תנאיו על בסיס התנהלות הצדדים, מצאתי לנכון להוסיף ולבחון התנהלות זו, ולו בשל
- 2 חובת כל אחד מהנתבעים לנהוג בכל הנוגע למימוש כתב ההסכמה, בתום לב.
- 3
- 4 משכך, ככלוהיה עולה מתוך הראיות כי נתבע זה או אחר, פעל מתוך מטרה לעכב את ביצוע
- 5 הברורים על ידי התובע או לסכל את קידום ההתקשרות, יכול והיה מקום לקביעה על פיה
- 6 בוצעה גם על ידי אותו נתבע הפרה של ההסכם בין הצדדים.
- 7 אלא כי במקרה דנן לא הוכח כי הנתבעים הפרו את התחייבויותיהם או נהגו מול התובע
- 8 בחוסר תום לב.
- 9 מהתכתובת אשר הוחלפה בין הצדדים או בין באי כוחם עלה דבר קיומו של שיתוף פעולה,
- 10 כזה החורג מהחובה להמצאת מסמכים הנוגעים להיקף הזכויות. כך לעניין אפשרות היוון
- 11 הזכויות וכך לעניין אפשרות רכישת הזכויות מרמ"י.
- 12
- 13 לא עלה מתוך אותה תכתובת כי היו אלו הנתבעים אשר עיכבו את ביצוע הברורים, או כי
- 14 הם נתנו הסכמתם כי כתב ההסכמה יוותר בתוקף ללא הגבלת זמן. אל מול אלו נמצאו
- 15 פניות מצד הנתבעים לקבלת מידע ונתונים, כמו גם תלונות בשל התארכות הליך הבדיקות.
- 16 (ראה נספחים 18, 19, 20, 24 לתצהיר התובע).
- 17
- 18 57. בטענות לפיהן יכול וישנם מסמכים נוספים אשר אינם ברשות מי מהנתבעים או כי אופן
- 19 רישום הזכויות אינו מיטבי, אין כדי לסייע לתובע מקום בו, כפי שהובהר מספר פעמים
- 20 בגוף פסק דיני, לא היו הנתבעים אמורים לטייב את הזכויות או לפעול לשינוי הרישום,
- 21 אלא להציג את שברשותם ולאפשר לתובע לקבל מסמכים נוספים, לרבות על דרך של
- 22 המצאת יפויי כוח ככל ונדרש כזה. וכל זאת, לצורך קבלת החלטה פשוטה בשאלה האם
- 23 הוא מבקש לקדם התקשרות בהסכם קומבינציה, אם לאו.
- 24
- 25 תשלום התמורה
- 26
- 27 58. מעבר לשאלת לוחות הזמנים אשר הוגדרו במפורש במסגרת כתב ההסכמה, הוסיף התובע
- 28 והתחייב במסגרת סעיף 6 לכתב ההסכמה, לשלם לכל אחד מחותמי המסמך סך של 80,000
- 29 ₪ בתוספת מע"מ. סכום זה אמור היה להיות משולם על ידי התובע כדלהלן :
- 30
- 31 58.1 סך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כנגד חתימתו של בעל הזכויות על כתב ההסכמה,
- 32 ובלבד שחתמו לא פחות משבעה בעלי זכויות.
- 33 58.2 סך של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ עם כניסתו של התנאי המתלה, כהגדרתו של זה
- 34 בסעיף 2 לכתב ההסכמה, לתוקף.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 58.3 היתרה בסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ עם חתימת כלל בעלי הזכויות.
- 2
- 3 59. בפועל – הגם והוכח, כפי הנקוב לעיל, כי בעלי שמונה מהחננויות חתמו על כתב ההסכמה
- 4 עוד בחודש ינואר 2019, לא שולם על ידי התובע הסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ וזאת
- 5 עד למועד כתיבת שורות אלו.
- 6
- 7 בהמשך, והגם טענת התובע כי נשלחה על ידו הודעה בדבר התקיימותו של התנאי המתלה,
- 8 ורצונו מימוש הפרויקט, אף לא נלווה לאותה הודעה, ביצוע התשלום השני בסך של 20,000
- 9 ₪ בתוספת מע"מ, כנקוב בכתב ההסכמה.
- 10
- 11 בהתנהלות זו של התובע יש משום הפרה ברורה של התחייבויותיו בהתאם לנקוב בכתב
- 12 ההסכמה, ומשכך – ואף אילולא פקע כתב ההסכמה בעבור התקופה הנקובה, עמדה
- 13 לנתבעים הזכות להודיע על בטלותו בשל הפרתו היסודית.
- 14
- 15 60. אני ערה לטענת התובע על פיה הוא הפקיד בנאמנות את התשלום הראשון המגיע לנתבעים,
- 16 בחשבון נאמנות בידיה של עורכת הדין קליין (סעיף 24 לתצהירו). אלא כי לעניין טענה זו
- 17 יש להוסיף ולציין כדלהלן:
- 18 א. בהתאם לכתב ההסכמה היה על התובע לשלם בפועל, לידי כל אחד מהנתבעים אשר
- 19 חתם על כתב ההסכמה, את הסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ וזאת עוד ביום
- 20 16.1.2019, או בסמוך לכך. סכום זה לא אמור היה להיות בידה של באת כוח התובע
- 21 אלא להגיע לידי כל אחד ואחת מהחותמים.
- 22
- 23 ב. לא ניתן היה לאמץ את טענות התובע על פיהן אותו סכום לא הועבר לידי מהנתבעים,
- 24 מכיוון שטרם הושלם רישום זכות החכירה ברמ"י על שם הנתבעים (ס' 24 לתצהיר
- 25 התובע) וזאת מקום בו כתב ההסכמה אינו כולל בחובו הסתייגויות או התניות כלשהן
- 26 באשר להעברת הכספים.
- 27 כאמור לעיל, מדובר בחוזה סגור - פשוט וברור, כאשר על בסיס הוראותיו היה על
- 28 התובע לשלם את הסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כנגד החתימה על כתב ההסכמה,
- 29 וככל ומדובר בבעל זכויות חכירה במקרקעין.
- 30
- 31 בבחינת למעלה מהנדרש אוסיף ואציין כי מהראיות המאחרות אשר הוצגו לעיוני
- 32 (ואשר יפורטו בהמשך פסק הדין) עלה כי בהתייחס לחלק לא מבוטל מהנתבעים אשר
- 33 חתמו על כתב ההסכמה, הוצגו ראיות המלמדות על קיומן של זכויות חכירה הרשומות
- 34 ברמ"י (הגם לא מהוונות), כמו גם על דבר ידיעת באי כוחו של התובע על כך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 למרבית הצער, גם באותה ידיעה עובדתית ברורה, לא היה כדי להניב העברת התמורה
- 2 לידי מי מהנתבעים.
- 3
- 4 בשוליה של סוגיה זו אשוב ואבהיר כי בניגוד לטיעוני התובע, אף לא היה מקום לראות
- 5 בכל הנתבעים כמקשה אחת, ועת נחתם כתב ההסכמה על ידי מי מהנתבעים, וביחס
- 6 לאותו נתבע הוצגו מסמכים המלמדים על קיומן של זכויות רשומות ברמ"י, היה
- 7 התובע לפעול אל מול כל אחד מאותם חותמים בעלי זכויות, באופן פרטני, ועל בסיס
- 8 המצע העובדתי הרלוונטי, ולהעביר את התשלום בהתאם להתחייבותו.
- 9
- 10 ג. עוד יוסף כי בהתאם לנקוב בסיפא של סעיף 6 לכתב ההסכמה היה על התובע להפקיד
- 11 בידי עו"ד קליין בנאמנות הסך הכולל של 80,000 ₪ בתוספת מע"מ (ולא רק 30,000
- 12 ₪), וכי מתוך אותה הפקדה כוללת, נקבע מנגנון לשחרור הכספים "מיידי" לידי כל
- 13 אחד מהנתבעים, לפי הוראות כתב ההסכמה.
- 14
- 15 ד. עובדתית, מצאתי קושי מהותי וממשי לאמץ את טענותיו של התובע על פיהן הוא
- 16 הפקיד כלל סכום כלשהו, בידי עו"ד קליין, לא כל שכן הסכום הכולל של 80,000 ₪
- 17 בתוספת מע"מ עבור כלל הנתבעים, או אלו אשר חתמו על כתב ההסכמה.
- 18
- 19 בהתייחס להפקדת הסכום הראשוני של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ, צורף על ידי התובע
- 20 מכתבה של עו"ד קליין לעורך הדין דרזי מיום 4.2.2019, במסגרתו אכן נאמר כי הופקד
- 21 בידיה סך של 421,000 ₪ המהווים את מלוא התשלום הראשון המגיע לכלל בעלי
- 22 החנויות בפרויקט, אלא כי כפי שצוין לעיל, אין בהפקדתו של סכום זה משום עמידה
- 23 בתנאי כתב ההסכמה, ואף מצאתי את טענות התובע באשר לביצוע אותה הפקדה,
- 24 כאלו אשר היה בהן כדי לעורר סימני שאלה לא מעטים, ודומה כי רב הנעלם על הגלוי.
- 25 לעניין זה, על אף פניות הנתבעים, לא הוצגו בפני אישורים על העברת הכספים מהתובע
- 26 לידי עו"ד קליין, לא הועברו מסמכי בנק המלמדים על הימצאותם של הכספים
- 27 בנאמנות, פתיחתו של חשבון נאמנות, או אינדיקציה באשר לנעשה באותם כספים
- 28 לאחר חודש מרץ 2019.
- 29
- 30 עורכת הדין קליין נשאלה על כך במפורש במסגרת חקירתה הנגדית אך נטען על ידה כי
- 31 אינה יכולה להציג דפי חשבון המאשרים את דבר הפקדת הכספים בידיה מקום בו
- 32 המדובר בחשבון ישן אשר נסגר וסירוב הבנק להעמיד לרשותה את המסמכים (עי' 48
- 33 ש' 28-29 לפרוטוקול הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אני מוצאת גרסה זו המתייחסת לחשבון נאמנות אשר נפתח בשנת 2019 והליך משפטי
2 אשר החל בשנת 2022, כחסרה ותמוהה. עת מדובר בחשבון נאמנות, אשר אמור היה
3 לכלול בחובו סכום לא מבוטל (על כל המשמעויות המשפטיות הנובעות מכך) וזה אשר
4 אליו הופקדו הכספים לפני מספר שנים לא רב, יקשה עלי לאמץ טענה בדבר העדר
5 יכולת להציג מסמכים בנקאיים רלוונטיים.
6 הדעת נותנת כי התובע, כנהנה בכספים יכול היה לפנות לבנק הרלוונטי, ולו באמצעות
7 באת כוחו - כנאמנה, ולקבל תדפיסים מתאימים.
8 לחילופין יכול היה התובע לעתור כי בית המשפט יוציא תחת ידו צו המופנה לבנק
9 לצורך קבלת אותם העתקי מסמכים המאוששים את טענותיו.
10 העובדה כי הגם תהיות הנתבעים לעניין זה, לא מצא התובע לנכון להציג ולו ראשיתה
11 של ראייה המלמדת על העברת הכספים לנאמנות מקשה עד מאוד על אימוץ גרסתו
12 בעניין זה.
13
14 61. במסגרת הסיכומים נטען על ידי התובע כי אין חולק כי הנתבעים הבינו כי המדובר בתמורה
15 המשולמת כנגד התחייבותם לביצוע הפרויקט ולא כספי מתנה. לעניין זה אקדים ואבהיר
16 כי המדובר בהרחבת חזית ברורה, אשר לא תותר. חשוב מכך - הטענה על פיה יש בתשלום
17 זה משום התחייבות למכר – אינה נתמכת בכתובים, אינה עומדת בקנה אחד עם כתב
18 ההסכמה (שם הובהר כי התשלום הינו תמורה בגין ההסכמה ל- NON SHOP ולא
19 למכירת הזכויות במקרקעין), וחורגת מטענות התובע כפי שבאו לידי ביטוי בכתב תביעתו.
20
21 62. בחסר זה בהתנהלות התובע, וההפרה הברורה והיסודית של התחייבויות התובע כלפי
22 הנתבעים, היה כדי להביאני למסקנה על פיה עמדה לנתבעים הזכות להודיע על בטלותו של
23 כתב ההסכמה מחמת הפרתו היסודית, וזאת אף ללא קשר למועד פקיעת תוקף ההסכם.
24
25 התחייבויות הנתבעים כלפי התובע
26
27 63. בכתב התביעה טען התובע כי בהתאם להוראות כתב ההסכמה, התחייבו הנתבעים שלא
28 למכור את זכויותיהם לאחר, לא להתקשר עם אחרים בהסכם בהתייחס למקרקעין, ולא
29 לנהל משא ומתן ביחס לכך, וזאת עד להשלמת בדיקותיו של התובע את הפרויקט (סעי' 7
30 לכתב התביעה).
31 יש ממש בטענותיו אלו של התובע, אלא כי התובע לא הוכיח כי הנתבעים או מי מהם הפרו
32 התחייבויות אלו.
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 למעשה, לא הוכח בפני כי הודעת מי מהנתבעים בדבר פקיעת כתב ההסכמה, נעשתה על
- 2 רקע רצון להתקשרות עם צד שלישי כלשהו (יוזמות או כל גוף אחר), ואת טענות התובע
- 3 בעניין זה מצאתי כאלו אשר לא נתמכו בראיות.
- 4 אך למען השלמת התמונה העובדתית אבהיר כי הודעת הנתבעים בדבר פקיעת כתב
- 5 ההסכמה נעשתה עוד בתחילת שנת 2021, בעוד לשיטת התובע עצמו התקשרות מי
- 6 מהנתבעים עם היזם החלופי נעשתה בשנת 2023 (ס' 47 לתצהיר התובע).
- 7 עוד יובהר כי בניגוד לטענותיו המאוחרות של התובע, לא הוכח כי הנתבעים הפיקו טובת
- 8 הנאה כלשהי מההתקשרות המוקדמת עם התובע לצורך התקשרותם המאוחרת עם הצד
- 9 השלישי.
- 10 בבחינת למעלה מהנדרש אוסיף ואציין כי אף ככל והיה נמצא כי הודעת הנתבעים בדבר
- 11 פקיעת כתב ההסכמה נשלחה רק לאחר שעלתה אפשרות ההתקשרות עם צד שלישי כלשהו
- 12 בהסכם ייזום, אין בכך בלבד כדי להקים חבות של הנתבעים כלפי התובע, מקום בו אותה
- 13 התקשרות בפועל נעשתה זמן רב לאחר שפקע מסמך כתב ההסכמה.
- 14
- 15 העובדה כי התובע ומי מהנתבעים התקשרו במסמך NON SHOP, לתקופה מוגדרת, אינה
- 16 מקימה לנתבעים מחסום מפני התקשרות עם צד שלישי כלשהו בהסכם מאוחר, מקום בו
- 17 מוצתה תקופת ההתקשרות המקורית, והתובע והנתבעים לא הוסיפו והתקשרו בהסכם
- 18 קומבינציה או כל הסכם מחייב אחר.
- 19
- 20
- 21 64. הוסיף התובע וטען כי עם תחילת ביצוע בדיקותיו הוא נתקל בקושי רב לאור העובדה כי
- 22 זכויות הנתבעים במקרקעין כלל לא היו מוסדרות ברמ"י, זכויות החכירה של מרבית
- 23 הנתבעים כלל לא היו רשומות על שמם, וביחס לחלקם נמצא כי תקופת החכירה הסתיימה.
- 24
- 25 כפועל יוצא, משרד בא כוח התובע, יחד עם גורמים שונים מטעם הנתבעים, וכן בא כוחם,
- 26 פעלו לצורך קידום הבדיקות המקדימות, לרבות מול רמ"י לצורך הסדרת הזכויות ונדרשו
- 27 לשם כך חתימות של כלל בעלי הזכויות על מסמכים, תשריטים וכיוצא באלו, כמו גם
- 28 עבודה מול גורמים מקצועיים (לעניין זה ראה סעי' 20 לכתב התביעה).
- 29
- 30 לטענת התובע, בהמשך הדרך ולצורך מה שהוגדר על ידו כ"ייעול ההליכים", נבחנה
- 31 האפשרות של רכישת המקרקעין מרמ"י, ולצורך כך הוסכם כי עורך הדין דרזי – מישהיה
- 32 ב"כ ה"נציגות" ועו"ד שרקון – בא כוחו של התובע, ייפנו בבקשה לרכישת זכויותיהם של
- 33 הנתבעים 4, 8 ו-10, דהיינו גוטליב ז"ל, בושקילה ועובדיה.
- 34 לטענת התובע בחינה זו חייבה זמן ומשאבים רבים, וממילא הייתה מורכבת יותר בתקופת
- 35 הקורונה בה התנהלות הרשויות מול הציבור הייתה ממילא מצומצמת מאוד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

65. לעניין כלל טענותיו אלו של התובע אני מוצאת להבהיר כדלהלן :

65.1 הממשק בין טענות אלו של התובע לבין התחייבויות הצדדים בהתאם לסתב ההסכמה, היה מצומצם, עד מאוד.
כל זאת מקום בו בניגוד לאופן בו ביקש התובע להציג את הנתונים של כלל הנתבעים כמקשה אחת, לכל אחד מהנתבעים זכויות בחנות שונה, עם רישום שונה והיקף זכויות שונה.

65.2 עיון בנספחי התצהירים מלמד כי בניגוד לטענות התובע, אין המדובר בקבוצה אחידה של נתבעים, אשר זכויותיהם לא הוסדרו ברישום בידי רמ"י.

חלף זאת, בהתייחס לחלק הארי של הנתבעים, המדובר במי שהוקנו להם זכויות חכירה, הגם לא מהוונות, לתקופות זמן שונות.

כך לדוגמא בעניינה של הנתבעת 1 הגב' בטי נסינג - בעלת הזכויות בחנות מס' 3 – עלה מתוך נספחי תצהירו של התובע כי היא מחזיקה בהסכם חכירה לא מהוון עד לשנת 2024, דהיינו בהסכם חכירה אשר היה בתוקף נכון למועד חתימתה על סתב ההסכמה וכזה אשר היה בתוקף גם במועד פקיעת תוקפו של סתב ההסכמה ;

בענייניו של הנתבע 2, מר אביקזר מכלוף – בעל הזכויות בחנויות 1 ו-2, עלה מתוך המסמכים אשר צורפו לתצהיר התובע כי הוא מחזיק בהסכם חכירה לא מהוונים אשר יעמדו בתוקף עד לשנת 2059. גם לתצהירו של מר בושקילה צורף כנספח העתק חוזה החכירה של נתבע זה בהתייחס לאחת החנויות.

בעניינה של הנתבעת 3, הגב' מזל חיון – בעלת הזכויות בחנות מס' 8 – נמצאו סימני שאלה לא מעטים באשר למהות והיקף הזכויות שיש לה בחנות, וזאת תוך שבהודעת רמ"י על רישום הזכויות הובהר כי לצורך קבלת מידע מלא יש לפנות אל שייכון ובינוי נדל"ן בע"מ. עם זאת, מחוזה החכירה אשר נלווה למסמכים אלו עלה לכאורה כי מדובר בהסכם חכירה לא מהוון אשר עמד בתוקף עד לשנת 2021. גם לתצהירו של מר בושקילה צורף אישור על רישום זכותה בנכס במשרדי רמ"י.

בעניינה של הנתבעת 4, הגב' גוטליב ז"ל, בעלת הזכויות בחנות מס' 9, עלה מנספחי תצהירו של התובע כי היא החזיקה בהסכם חכירה לא מהוון אשר יעמוד בתוקף עד לשנת 2035, וכי לצורך קבלת מידע נוסף ניתן לפנות בעניינה של זו לחב' עמידר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

1
2 בעניינו של הנתבע 8, מר בושקילה – בעל הזכויות בחנות מס' 6- עלה מתוך נספח 12
3 לתצהיר התובע כי הוא מחזיק בהסכם חכירה לא מהוון אשר יעמוד בתוקפו עד לשנת
4 2064. מנספח 4 לתצהירו עלה כי זכויותיו כמו גם זכויות מר יצחק עובדיה רשומות
5 ברמ"י.
6
7 בעניינה של הנתבעת 9, גב' חנה אברהם - בעלת הזכויות בחנות מס' 5, עלה מתוך
8 נספחי תצהירו של התובע כי קיימים מספר מסמכים כאשר אחד מהם הוא הסכם
9 חכירה מהוון, לא חתום, אשר תוקפו עד לשנת 2026, ובהמשך צורף גם חוזה חכירה
10 שנחתם בשנת 1982 ומתייחס לאותה חנות.
11
12 בעניינו של הנתבע 10, בעל הזכויות בחנות מס' 12, עלה מתוך נספחי תצהיר התובע
13 כי הוא שמחזיק בהסכם חכירה לא מהוון אשר תוקפו עד לשנת 2069.
14
15 הנתבעים 5, 6, 7, 11 ו-12, מעולם לא חתמו על כתב ההסכמה, ומשכך – ממילא לא
16 ברור אלו בדיקות יכול היה התובע לקיים בעניינם, קודם לקבלת החלטתו.
17
18 65.3 אין אני מתעלמת מהעובדה כי מקום בו הייתה ניתנת הודעת התובע בדבר התקיימות
19 התנאי המתלה בהתאם להוראות כתב ההסכמה, סביר כי היה על היזם לפעול לצורך
20 הארכת חלק מהסכמי החכירה, במהלך חיי הפרויקט.
21 עם זאת, העובדה כי תקופת החכירה של חלק מהנתבעים הייתה לקראת סיום, אינה
22 בגדר אירוע אשר מקים קושי יוצא דופן במערך היחסים שבין בעלי החנויות ורמ"י,
23 וחשוב מכך – היא מאיינת את הצהרתם הבסיסית של הנתבעים אשר חתמו על כתב
24 ההסכמה באשר לקיומן של זכויות במקרקעין.
25
26 גם הכדאיות או העדר הכדאיות הכלכלית בהיוון הזכויות, או הצורך להוון את
27 הזכויות קודם שיתאפשר לבצע הליך של רכישת הזכויות, אין בהם כדי להביא
28 למסקנה על פיה הצהרות אותם נתבעים אשר חתמו על כתב ההסכמה כי הם
29 מחזיקים בזכות חכירה במקרקעין, אינן נכונות. חשוב מכך, אין באמור כדי ליצר
30 התחייבות מצד הנתבעים, אשר אינה נקובה בכתב ההסכמה להוון את זכויות
31 החכירה או לרכוש את הזכויות במקרקעין מרמ"י. הנתבעים היו נכונים למכור את
32 הזכויות שהיו להם, כנגד קבלת תמורה מוסכמת, הא, ותו-לא.
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480-08 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 65.4 באשר לביצוע הבדיקות או בחינת אפשרות השלמת רישום הזכויות, מלמד עיון בכתב
- 2 ההסכמה כי זה לא כלל התחייבות כלשהי מצד הנתבעים לבצע את בירור הזכויות,
- 3 או לפעול לצורך הארכת הסכמי החכירה.
- 4
- 5 במסגרת כתב ההסכמה, עליו חתמו כאמור רק חלק מבעלי החנויות, לא התחייבו
- 6 הנתבעים לבצע את הבדיקות במקום התובע, או להיטיב את זכויותיהם על דרך של
- 7 רכישת בעלות.
- 8 כידוע, הצהירו החותמים על כתב ההסכמה על החזקתו בזכות חכירה רשומה, כמו
- 9 גם כי למיטב ידיעתם הם לא ויתרו עליה מעולם; אותם נתבעים הוסיפו ונתנו
- 10 הסכמתם ליפנות את כוחו של היזם לפנות בשמם לכל הרשויות המוסמכות לצורך
- 11 תכנון וייזום של הפרויקט ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל עליהם אחריות או חברות
- 12 או התחייבות כלשהי; וכן כי הם ימצאו לידי היזם את כל הנתונים הרלוונטיים לצורך
- 13 בדיקת ההתכנות לרבות הסכמי חכירה, אישור זכויות וייפוי כוח לצורך ביצוע
- 14 הבדיקות.
- 15
- 16 הבדיקה, כמו גם ההחלטה האם להוסיף ולקדם את הפרויקט לכלל מימוש – הייתה
- 17 ונותרה על שולחנו של התובע בלבד. את אותן בדיקות ואת אותן החלטות, היה על
- 18 התובע לקיים ולקבל בטווח הזמנים אשר הוא עצמו נקב בהם במסגרת כתב
- 19 ההסכמה.
- 20
- 21 לעניין זה יוסף כי עיון בנספח 12 לתצהירו של התובע מלמד כי חלק הארי של
- 22 המסמכים אשר הוצגו על ידו במסגרת התצהיר הינם מסמכים אשר הועברו לידיו עוד
- 23 בחודש ינואר 2019, דהיינו סמוך מאוד למועד חתימת עיקר בעלי הזכויות על כתב
- 24 ההסכמה (16.1.2019).
- 25 בכך יש כדי ללמד כי הונח בפני התובע, עוד באותו מועד, המצע העובדתי העיקרי,
- 26 ומשכך כי גם אי ולא הייתה כל הצדקה לראות בנתבעים או מי מהם כגורם בשלו לא
- 27 פעל התובע בהתאם להסכמות בין הצדדים.
- 28
- 29 ולעניין זה יודגש; אותו מצע עובדתי, בין אם שלם ובין אם חסר, בין אם חייב המשך
- 30 פעולה מול רמ"י או מול חברות אלו ואחרות (שיכון ובינוי או עמידר), הוא זה אשר
- 31 על בסיס זכאי התובע לבחור האם להוסיף ולהודיע על התקיימות התנאי המתלה
- 32 ורצונו בהמשך קידום ההתקשרות בין הצדדים בהסכם מכר/קומביניציה, אם לאו.
- 33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 בעובדה כי לא היה במסמכים מאוחרים אשר הוחלפו בין הצדדים או בפעולות
- 2 השונות אשר ננקטו על ידי עורכי הדין כדי להביא לשינוי מהותי במהות והיקף זכויות
- 3 מי מהנתבעים, כמו גם בעובדה כי בחודש מרץ 2021 הודיע התובע כי התקיים התנאי
- 4 המתלה הנקוב בכתב ההסכמה הגם העדר כל שינוי מהותי כאמור, מכוונת למסקנה
- 5 על פיה היקף ואופן רישום זכויות הנתבעים במקרקעין לא היווה מעולם טעם בגינו
- 6 או בשלו התעכב התובע בהחלטתו.
- 7 וכל זאת עוד קודם אתן דעתי לעובדה כי חלק מטענות התובע בעניין זה, כפי שבאו
- 8 לידי ביטוי בסיכומיו, מהוות הרחבת חזית אסורה אל מול הנתבע בכתב התביעה
- 9 ביחס לכך.
- 10
- 11 65.5 זה המקום לציין כי על ידי התובע אכן הועלו טענות לעניין שיתוף פעולה חלקי בלבד
- 12 מצד הנתבעים או מי מהם בדבר הצורך לבצע בדיקות או קידומן של פעולות שונות
- 13 המתייחסות לזכויות מי מהנתבעים במקרקעין. לשיטת התובע, היה בנקוב כדי למנוע
- 14 ממנו היכולת להשלים את בדיקותיו לצורך קבלת ההחלטה האם להוסיף ולקדם את
- 15 הפרויקט אם לאו.
- 16
- 17 לעניין טענותיו אלו של התובע אשוב ואבהיר כי אין ולא ניתן לקרוא לתוך כתב
- 18 ההסכמה התחייבות של הנתבעים לבצע את הבדיקות במקום התובע.
- 19 שיתוף הפעולה של הנתבעים אמור היה לבוא לידי מימוש על דרך של המצאת
- 20 המסמכים המצויים ברשותם כמו גם שיתוף פעולה לצורך קבלת מידע ונתונים
- 21 מהרשויות.
- 22
- 23 בהתייחס לסוגיית אפשרות רכישת/הקניית הבעלות במקרקעין וזאת חלף חכירה
- 24 מרמ"י, המדובר ביוזמה של התובע, אשר אין לה כל זכר בכתב ההסכמה, היא לא
- 25 היותה תנאי להתקשרות הצדדים, וממילא עלה מתוך הראיות כי זו יועדה לשמש
- 26 בעיקרה את הפרויקט אותו ביקש התובע לקדם, אם וככל והיה זה קורס עור וגידים,
- 27 ואין המדובר במעשה פילנטרופי, אלא זה אשר יש יכול והיה לו רציונל כלכלי בבסיסו
- 28 עבור התובע עצמו.
- 29
- 30 65.6 זה המקום להבהיר כי לא התעלמתי מהתנהלותם המאוחרת של התובע וחלק
- 31 מהנתבעים, או מקיומן של הסכמות מאוחרות בין התובע לבינם או בין עורכי הדין
- 32 של מי מהצדדים. הסכמות אלו כללו, בין היתר, שיתוף פעולה של באי כוח מי
- 33 מהצדדים לצורך קידום מה שהוגדר על ידם כסוגיית רישום הזכויות של חלק
- 34 מהנתבעים ברמ"י, וכן ה-"פיילוט" לעניין רכישת זכות הבעלות במקרקעין מרמ"י
- 35 חלף זכויות החכירה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

1
2 אלא כי הראיות מלמדות על כך שמדובר בהסכמות החורגות מכתב ההסכמה, ואלו
3 המתאייחסות בעיקר למערך היחסים שבין חלק קטן מהנתבעים, עורכי הדין, והתובע.
4
5 חשוב מכך, אף אם תפורש התנהלות מי מהנתבעים כזו אשר במסגרתה ניתנה לתובע
6 אורכה להשלמת כל בדיקותיו, ואף אם יימצא לנכון לפרש את התנהלות התובע וחלק
7 מהנתבעים כאלו המאפשרות שינוי של ההסכמות הברורות הנקובות במפורש בכתב
8 ההסכמה (ואני מוצאת קושי מהותי לעשות כן), אין ולא ניתן היה לפרש את
9 ההסכמות דנן כאלו המקנות לתובע אורכה בלתי מוגבלת בזמן, במסגרתה הוא יהיה
10 רשאי לבחור באופן לא מוגבל, אם ומתי להודיע לנתבעים כי החליט שהתקיים התנאי
11 המתלה.
12
13 משכך, ומקום בו בחרו מי מהנתבעים להודיע לתובע, בעבור כמעט שנתיים ממועד
14 ההתקשרות בכתב ההסכמה על פקיעת המסמך, יקשה עלי לראות בנקוב התנהלות
15 מפרה או זו אשר אין תום לב בצדה.
16
17 בשולי פרק זה אוסיף ואציין כי מצאתי קושי מהותי להבין מה היו גבולות תפקידו
18 של כל אחד מעורכי הדין לצורך קידום בדיקותיו של התובע, ולהתרשמותי ביקש כל
19 אחד מהצדדים להטיל בדיעבד את האחריות לאי קידומן בפועל של סוגיות שונות,
20 כגון רכישת הבעלות, למגרשו של הצד האחר.
21 כך או כך, מכלל העדויות והראיות לא עלה כי אותן הסכמות בין עורכי הדין והתובע,
22 הניבו שינוי כלשהו לעניין אופן רישום זכויות הנתבעים ברמ"י, או כדי הקניית בעלות
23 במקרקעין למי מהנתבעים חלף רישום זכויותיהם כחוכרים.
24
25 מעדותה של עורכת הדין קליין עלה כי לשיטתה, נטל עורך הדין דרזיץ על עצמו להסדיר
26 את זכויות הנתבעים במקרקעין (עי' 55 ש' 17-4 לפרוטוקול הדיון).
27 עם זאת, עת התבקשה עורכת הדין להציג קיומה של התחייבות זו בכתב, בין במסגרת
28 כתב ההסכמה ובין על דרך של תכתובת כלשהי בין הצדדים, לא יכולה הייתה להציג
29 התחייבות כאמור (עי' 55 ש' 30-21 לפרוטוקול הדיון).
30
31 לעניין ה"פיילוט" בדבר רכישת הבעלות בחנות מרמ"י הציג התובע את סיכום
32 הפגישה שנערכה בעניין זה עוד בחודש נוב' 2019 כאשר במסגרתה זו הוסכם לסאורה
33 כי עורך הדין זילגור, מטעם התובע, הוא זה אשר יפעל מול רמ"י לעניין זה (נספח 18
34 לתצהיר התובע). לא הוכח, ולו בקירוב, כי המדובר בהתחייבות של הנתבעים כלפי
35 התובע לפעול לרכישת זכות הבעלות במקרקעין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

1
2 בהתייחס למגפת הקורונה אוסיף ואבהיר כי כתב ההסכמה נחתם על ידי עיקר בעלי
3 הזכויות עוד בחודש ינואר 2019. מגפת הקורונה, אשר היה בה לכל הדעות כדי לפגוע
4 ולעכב פעילות עסקית בהיקף לא מבוטל – החלה בחודש מרץ 2020, דהיינו למעלה
5 משנה לאחר שנחתם כתב ההסכמה ולאחר שתקופת ה- NON SHOP, הסתיימה.
6 לא ניתן לראות בכך כטעם או הצדקה להתנהלות של התובע בנסיבותיו של הליך זה.

סיכום ביניים בסוגית החבות.

7
8
9
10 66. בבסיס תביעתו של התובע, טענה לעניין התקשרות הצדדים בהסכם, אשר קיים במלואו על
11 ידו, אך הופר הפרות יסודיות על ידי הנתבעים, וכל זאת בחוסר תום לב, ועל דרך של בטול
12 חד צדדי ומפתיע של ההסכם.

13
14 67. עיון בהוראותיו של כתב ההסכמה כמו גם מתן הדעת לכלל הראיות בתיק זה מכוונים
15 למסקנה על פיה כתב ההסכמה נחתם במערך היחסים שבין חלק מהנתבעים לבין התובע.
16
17 לא היה מקום, מלכתחילה, לראות בכלל הנתבעים כגוף אחד, ולא היה מקום לגזור גזירה
18 שווה בין כל אחד מהנתבעים למשנהו.

19
20 הסכמת חלק מהנתבעים לראות בנתבעים 8 ו-10 (או מר חיון) כאמצעי להעברת מסרים אל
21 ומהתובע, אין בה כדי להקנות לאותם נתבעים סמכות לחייב את אותם נתבעים, לא כל שכן
22 את אותם בעלי זכויות אשר כלל לא חתמו על כתב ההסכמה.

23
24 68. לא הוכח איזה נוסח של כתב ההסכמה נחתם בסופו של יום על ידי חלק מהנתבעים, ואף
25 נמצאו סימני שאלה לא מעטים באשר לאפשרות לראות בתובע כצד השני ה-"זים" באותו
26 מסמך.

27
28 69. הוכח כי כשבעה מהנתבעים בעלי הזכויות במקרקעין (בהתייחס ל- 8 חנויות), חתמו על
29 כתב ההסכמה ביום 16.1.2019 או בסמוך לכך, ומכאן כי מניין הימים לצורך מתן הודעתו
30 לנתבעים האם התקיים התנאי המתלה וניתן להתקדם לכלל התקשרות בהסכם
31 קומבינציה בין הצדדים אם לאו, החל באותו מועד.

32
33 התובע בחר שלא להודיע לנתבעים על התקיימו של התנאי המתלה בתוך התקופה שנקבעה
34 לצורך כך בכתב ההסכמה, ואף במשך תקופה ארוכה מאוד לאחר מכן. כפועל יוצא,
35 ובהתאם להוראות כתב ההסכמה, פקע המסמך.
36



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

70. הראיות בתיק זה מלמדות כי לא אצה לתובע דרכו בכל הנוגע לקיום התחייבויותיו, והגם
כי חלק הארי של המסמכים הרלוונטיים לעניין מהות והיקף זכויות הנתבעים במקרקעין
הומצאו לידי עוד בתחילת שנת 2019, הוא הותיר את הבירורים באשר למצב הזכויות
לעורכי הדין, לא עדכן את הנתבעים או מי מהם בממצאי בדיקותיו, ולא שיתף אותם במשך
תקופה ארוכה בפעולות אשר נעשו על ידו או על ידי המומחים מטעמו לצורך קבלת
ההחלטה בדבר כדאיות הפרויקט.
71. עוד הוכח בפני כי התובע הפר את התחייבויותיו כלפי הנתבעים אשר חתמו על כתב
ההסכמה, וזאת מקום בו לא שולמו על ידו הכספים אותם התחייב לשלם בהתאם להוראות
סעיף 6, וכנגד הסכמתם ל- NON SHOP באשר לזכויותיהם במקרקעין.
72. הגם הכללת חלק הארי של בעלי הזכויות כנתבעים בהליך, לא הוכח כי כתב ההסכמה נחתם
על ידי כל אותם בעלי זכויות, והתובע אף הודה במסגרת סיכומיו כי חלק מהנתבעים לא
חתמו מעולם על כתב ההסכמה, לא היו מעוניינים להתקשר עמו, וכי הוא כמו גם באי כוחו
היו מודעים לנתונים אלו במלואם או בחלקם בזמן אמת, ועוד קודם לפתיחתו של הליך זה.
73. לא ניתן לראות בשיתוף הפעולה בין חלק מהנתבעים לתובע או בין עורכי הדין של מי
מהצדדים, בתקופה שלאחר החתימה על כתב ההסכמה, כמעשה אשר יש בו כדי לאיין את
התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות כתב ההסכמה, מסמך זה אינו מהווה "צ'ק פתוח"
אשר לא הוגבל בזמן לעניין קבלת החלטת התובע האם להוסיף ולקדם את הפרויקט אם
לאו.
74. כתב ההסכמה לא כלל התחייבות כלשהי של מי מהנתבעים להיטיב את אופן רישום
הזכויות במקרקעין על שם מי מהם. על אף שגם לנתבעים היה וקיים גם היום אינטרס
להבטיח כי רישום הזכויות במקרקעין יהא מיטבי, לא עלה מתוך כתב ההסכמה כי
הנתבעים או מי מהם התחייב לפעול בעניין זה באופן עצמאי.
- למעלה מכך, הרצון וההתחייבות לביצוען של בדיקות בכל הנוגע למהות זכויות הנתבעים
במקרקעין, כמו גם היקף ותוכן האפשרויות לפיתוח המקרקעין והשבחת הזכויות, הונחו,
כל כולם, לפתחו של התובע בלבד.
75. בהינתן כל אלה, נחה דעתי כי התובע לא הרים את הנטל להוכיח כי ההסכם בין הצדדים,
אותו כתב הסכמה, הופר על ידי הנתבעים, כולם או חלקם, אלא כי ההסכם בין התובע
לבין הנתבעים אשר חתמו על כתב ההסכמה - פקע, זמן רב קודם למועד בו הודיע התובע



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

- 1 על התקיימות התנאי המתלה וזאת בהתייחס למערך היחסים שבין התובע לבין כל אחד
- 2 ואחד מאותם נתבעים אשר חתמו על כתב ההסכמה.
- 3
- 4 76. כפי הנקוב לעיל, מקום בו חלק מהנתבעים לא חתמו על כתב ההסכמה, ממילא לא
- 5 התקיימה בינם לבין התובע יריבות חוזית כלשהי, ואין התובע זכאי להיפרע מהם בגין
- 6 נזקיו. למעלה מכך, וחשוב מכך – מקום בו הסכום המשמעותי אותו עתר התובע לקבל
- 7 מהנתבעים הוא זה אשר עניינו פיצויי קיום, ומקום בו זכאותו של התובע לקבלת פיצויי
- 8 הקיום יכולה הייתה לקום רק כנגד הסכמת כל בעלי הזכויות להתקשר עמו בהסכם
- 9 קומבינציה, ממילא נשמטת הקרקע תחת תביעתו לקבלת סעד זה.

הסעדים

- 12 77. בהיתן מסקנותיי לעיל, מתייטר למעשה הצורך לדון בשאלת הנזק או הסעדים אשר נתבעו
- 13 על ידי התובע, ודין התביעה להידחות.
- 14
- 15 78. על מנת שלא יימצא פסק דיני זה כחסר, מצאתי להוסיף ולהתייחס לסוגיה זו של הנזק
- 16 הנתבע בקצרה וכמפורט בשורות הבאות;
- 17
- 18 79. כאמור, במסגרת כתב התביעה עתר התובע כי בית המשפט יוסיף ויורה על מתן סעדים
- 19 שונים לרבות אכיפה סעד הצהרתי וסעד כספי.
- 20 עם זאת במסגרת הדיון אשר התקיים ביום 5.2.2023 הוסכם על ידי הצדדים כי הסעד
- 21 ההצהרתי וסעד האכיפה יימחקו וייוותר הסעד הכספי בלבד.
- 22
- 23 בסיכומי, בחר התובע, שלא לעסוק בטיעון או הבהרה באשר לבסיס, ואופן חישוב הנזק.
- 24 חסר זה עמד לו לרועץ, ואפרט;
- 25
- 26 80. כאמור, התובע עתר בכתב תביעתו כי בית המשפט יורה לנתבעים לפצותו בגין נזקיו וזאת
- 27 בהתייחס לרכיבי הנזק הבאים:
- 28 א. פיצוי בגין הפרת חובת תום הלב במשא ומתן בסך של 500,000 ₪.
- 29 ב. מה שכונה על ידי התובע כפיצויי הסתמכות או הוצאות בפועל בסך של 117,485 ₪.
- 30 ג. פיצויי קיום בהיקף של 5,000,000 ₪.
- 31
- 32 81. בהתייחס לאותם סעדים אקדים ואציין כי אף ככל והיו כלל טענותיו של התובע מוכחות,
- 33 לא ניתן היה לפסוק לחייב את הנתבעים בתשלום פיצויי קיום ותשלום ההוצאות גם יחד,
- 34 נוכח מהותו ומקורו של הסעד.
- 35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

82. עוד אוסיף ואבהיר כי ההכרעה במחלוקות בין הצדדים נעשית על בסיס הנקוב בכתבי הטענות ובמקרה זה, כתב תביעתו של התובע.

בתיק זה, והגם כי בכתב התביעה נתבעו הסעדים אשר פורטו לעיל, בחר התובע במסגרת סיכומיו לשנות באופן מובהק את מהות הסעדים אשר נתבעו על ידו כמו גם הטעמים בגינם או בשלם הוא עותר למתן אותו סעד.

כל זאת כמפורט להלן :

- בכתב התביעה עתר התובע לפסיקתו של פיצוי בהיקף של 500,000 ₪ בגין נזק אשר לשיטתו מקורו, באופן כללי, בהפרת חובות תום הלב של הנתבעים. עם זאת, במסגרת הסיכומים עתר התובע לחיוב הנתבעים בתשלום סכום זה כפיצויי קיום.
- בכתב התביעה עתר התובע לפסיקתו של פיצוי בהיקף של 5,000,000 ₪ בגין פיצויי קיום, ואולם בסיכומי נטען לפתע כי המדובר בפיצויי הסתמכות (ולא בפיצויי קיום).
- בכתב התביעה עתר התובע לחיוב הנתבעים בפיצויי הסתמכות בהיקף של 117,485 ₪, אלא כי בסיכומיו נטען כי המדובר במה שהוגדר על ידו כ"החזר הוצאות".

פיצויי קיום ופיצויי הסתמכות הם שני סוגי נזק שונים, כאשר הרכיבים אשר צריך שיוכחו בפני בית המשפט ביחס לכל אחד מהם שונה. אין התובע יכול "לדלג" ביניהם, בהתאם לשיקול דעתו.

בבחינת למעלה מן הנדרש אוסיף ואציין כי העובדה כי התובע עתר לפיצוי קיום בהיקף של חמישה מיליון ₪, ובסיכומיו לחיוב הנתבעים בתשלום בגין ראש נזק זה בדיוק בהיקף של חצי מיליון ₪, וביחס לשני הסכומים לא הובהר הבסיס לכימותו של הסכום, עוררה כשלעצמה חוסר נוחות.

וכעת לרכיבים לגופם ;

הפרת חובת תום הלב

83. כאמור, בכתב התביעה עתר התובע לחיוב הנתבעים בפיצוי בהיקף של 500,000 ₪ בגין מה שהוגדר על ידו כהפרת חובת תום הלב במשא ומתן. המדובר היה בעתירה כללית מאוד לפיצוי, וכזו אשר לא הובהר לצידה מהו הנזק אשר בשלו או מכוחו עותר התובע לפסיקתו של אותו פיצוי, ומדוע דווקא סכום פיצוי זה.

34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 בתיק זה, האירועים המרכזיים מושא כתב התביעה אינם עוסקים בשלב של ניהול המשא
2 ומתן אלא בשאלת הפרתו, דה פקטו, של הסכם NON SHOP אשר נכרת בין הצדדים.
3
4 אף ככל והיה נמצא כי הנתבעים או מי מהם הפרו את חובת תום הלב שלהם כלפי התובע,
5 בין אם בשלב המשא ומתן ובין אם לאחריו, היה על התובע להוסיף ולהניח מצע ראייתי
6 באשר לנזק שנגרם לו עקב אותה התנהלות עוולתית, אלא כי למעט טענות בדבר הוצאות
7 אותן הוציא התובע לצורך מימוש ההסכם עם הנתבעים, כמו גם טענותיו בדבר ההצדקה
8 בפסיקת פיצויי קיום (כאשר שני אלו ייבחנו במסגרת הפרקים הבאים), לא הובהר מהו
9 בסיס הנזק הנפרד אשר הנתבע על ידו וזה אשר בגינו יש לחייב את הנתבעים או מי מהם
10 בפיצוי בהיקף של 500,000 ₪.
11
12 ויודגש; הפרת החובה לנהל משא ומתן בתום לב היא בגדר המעשה – העוולה. התוצר של
13 ביצוע אותה עוולה – הנזק הוא רכיב אותו היה על התובע להבהיר, ולהוכיח. עת לא נעשה
14 כן, אין כל הצדקה בפסיקתו של פיצוי כלשהו.
15
16 84. בסעיף 57 לכתב התביעה טען התובע כי ביטול ההסכם בחוסר תום לב על ידי הנתבעים גרם
17 לתובעים לנזק לרבות אובדן עסקאות אחרות בהן יכולים היו להתקשר.
18 מעבר לשימוש התמוה בלשון רבים לכל אורכו של אותו סעיף בכתב הטענות, לא הוכיח
19 התובע כי אכן עמדו בפניו חלופות להתקשרות עם הנתבעים או כי איבד הזדמנות להתקשר
20 עם מאן דהוא בהסכם עקב ההתקשרות עם הנתבעים. בתצהירי התובע אין כל ראייה או
21 התייחסות מהותית לאובדן זה, ודומה כי טענה זו נזנחה לגופה.
22
23 85. בסיכומי התובע נטען כי הנתבעים עשו שימוש בנתונים אותם קיבלו מהתובע, כמו גם
24 שימוש ביכולותיו המקצועיות לצורכיהם האישיים וזאת על מנת למנוף את המשא ומתן
25 מול הצד השלישי עמו התקשרו בסופו של יום בהסכם חלופי (ס' 78 ו-82 לסיכומים).
26 אלא כי טענה זו, מעבר להיותה בגדר הרחבת חזית אסורה, לא נתמכה בראיות כלשהן,
27 וממילא אף ככל והיה מוכח כי הנתבעים אכן עשו שימוש בידע או מידע שנמסר להם על ידי
28 התובע, לא בכך בלבד כדי ללמד על כי נגרם לתובע נזק בפועל עקב כך, ולכל היותר יכול
29 היה התובע לטעון לביצועה של עוולה מסוג עשיית עושר אלא כי זו כלל לא נטענה.
30
31 86. בהינתן כל אלא, אף אילו היה מוכח כי הנתבעים הפרו את התחייבויותיהם החוזיות, ואף
32 אילו היה מוכח כי הנתבעים ניהלו את המשא ומתן מול התובע בחוסר תום לב (וכאמור אין
33 אלו פני הדברים), לא היה בכך כדי להביא לקבלת תביעת התובע לפיצוי בסכום של 500,000
34 ₪ בהעדר ראייה כלשהי לנזק הנתבע.
35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

הוצאות התובע

- 1
- 2 87. בכתב התביעה טען התובע כי הוצאו על ידו הוצאות לצורך קידום הפרויקט בהיקף של
- 3 117,485 ₪.
- 4
- 5 88. אף בהתייחס לרכיב תביעה זה היו טענות התובע בתצהירו כמו גם בסיכומיו חסרות
- 6 במפרטים ובמסמכים אשר ניתן היה לצפות כי יצורפו לתיק. הגם זאת, ובבחינת עשיית
- 7 מלאכתו של התובע, ביקשתי להוסיף ולבחון את רכיבי הוצאותיו כפי שאלו הוכחו בפני
- 8 וזאת מתוך כלל הראיות. לצורך כך, ניתנה הדעת לנתונים/מסמכים הבאים:
- 9
- 10 88.1 שכרה של השמאית הגב' נחמה בוגין בהיקף של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ (נספח 7
- 11 לתצהיר התובע). בהתייחס לכך, הוצגו שתי העברות בנקאיות על סך של 8,775 ₪.
- 12
- 13 88.2 בהתייחס להתקשרות עם האדריכלמר יגאל לוי, הוצגה הצעת מחיר בהיקף של 6,000
- 14 ₪ ליח"ד וזאת בהתייחס ל-62 יח"ד. עם זאת לא הוצגו ראיות בדבר תשלום בפועל
- 15 של סכומים כלשהם או כי התכניות האדריכליות אשר בוצעו בפועל. (נספח 14
- 16 לתצהיר התובע).
- 17
- 18 88.3 התובע צירף לנספח 5 לתצהירו חשבונות עסקה לעניין דרישת תשלום שכר טרחת
- 19 עורכי דינו בגין הפרויקט מושא ההליך שבפני. חשבונות עסקה אלו כללו בחובם את
- 20 הסכומים הבאים: סך של 21,680 ₪, 7,188.71 ₪, 3,021 ₪, 1,170 ₪.
- 21
- 22 אלא כי המדובר היה בחשבונות עסקה ולא בחשבוניות/קבלות בגין תשלום בפועל.
- 23 תשלום כאמור בגין השירותים המשפטיים לא הוצג.
- 24
- 25 89. אני ערה לטענות התובע על פיהן הוא שילם עבור שירותי ייעוץ, שכר טרחת עורכי הדין,
- 26 וחוות דעת. ואולם, מקום בו עותר בעל דין לחיובו של הצד שכנגד בגין הוצאותיו ונזקיו,
- 27 מוטלת עליו החובה להוכיח לא אך את חבותו של הנתבע, אלא גם את היקפו המדויק של
- 28 הנזק.
- 29
- 30 מקום בו הסכום היחיד אשר ביחס אליו הוצגו ראיות כדבעי הוא תשלום שכרה של הגב'
- 31 בוגין לא נותר אלא להורות כי מקום בו היה התובע מוכיח את חבותם של הנתבעים או מי
- 32 מהם כלפיו, היה מקום לחייב את אותם נתבעים בהשבת הסכום אשר שולם על ידי התובע
- 33 לגב' בוגין ובסכום זה בלבד.
- 34
- 35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

פיצויי קיום

- 1
- 2
- 3 90. בכתב התביעה עתר התובע לפסיקת פיצויי קיום, דהיינו הסכום אותו היה מקבל לידי
- 4 אלו החוזה היה מקוים, בהיקף של חמישה מיליון ₪ (5,000,000 ₪). הוסיף התובע וציין
- 5 כי הסכום המדויק ייקבע בהתאם לחוות דעת שמאית.
- 6
- 7 91. לעניין עתירתו זו של התובע אקדים סוף לתחילה ואבהיר כי אף אילו היה נמצא לקבל את
- 8 כל טענותיו של התובע בדבר הפרת ההסכם בין הצדדים על ידי הנתבעים כולם, ואף אילו
- 9 היה נמצא כי הנתבעים התנהלו בחוסר תום לב במגעים מול התובע, לא היה מקום
- 10 להוסיף ולהורות כי על הנתבעים לשלם לתובע את הסך של 5,000,000 ₪ בגין פיצויי קיום,
- 11 וזאת מהטעמים אשר עיקרם יפורט בסעיפים הבאים;
- 12
- 13 92. עת אישר התובע עצמו במסגרת סיכומיו כי חלק מהנתבעים לא חתמו על כתב ההסכמה,
- 14 ומקום בו נחה דעתי כי בהתייחס לנתבעים 5-7 ו-11-12 לא ניתנה הסכמתם להתקשר עם
- 15 התובע בהסכם כלשהו, לא קיימת עוד התכנות סבירה להקמתו של הפרויקט באמצעות
- 16 התובע, ומשכך נשמטת גם הקרקע תחת עתירתו של התובע לפסיקתם של פיצויי קיום.
- 17
- 18 93. בהתאם להלכתו של כב' בית המשפט העליון, כמו גם תוך מתן הדעת להוראות סעיף 10
- 19 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרה חוזה) התשל"א 1970, אכן יימצאו המקרים בהם יבקשו
- 20 בתי המשפט לפסוק לתובע פיצויי קיום.
- 21
- 22 אלא כי לצורך פסיקתו של פיצוי זה, צריך שיתקיימו תנאים מאוד מוגדרים, וכן בכל הנוגע
- 23 לשומת הנזק וכימות של הנזק, על התובע -הנפגע להביא בפני בית המשפט את הנתונים
- 24 מהם ניתן יהיה ללמוד, ולו באופן סביר, על שיעורו של הנזק שנגרם לו וזאת במידה של
- 25 וודאות סבירה, ולו כזו אשר תאפשר לבית המשפט לערוך אומדן אשר יהא בו כדי להשלים
- 26 את החסר. (לעניין זה יופנו הצדדים לפסקי הדין בעניין ע"א 3666/90 **מלון צוקים בע"מ נ'**
- 27 **עיריית נתניה** פ"ד מ(4) 45; ע"א 6370/00 **קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה**
- 28 **בע"מ** פ"ד נו(3) 289; ע"א 434/07 **פריץ נ' אמירים משוב עובדים של צמחונים וטבעונים**
- 29 **להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ** (פורסם, 14.06.2009); ע"א 2080/09 **אחים שרבט**
- 30 **חב' לבנין בע"מ נ' מדינת ישראל** (פורסם; 23.6.2013).
- 31
- 32 במקרה דנן לא היה בראיות אשר הוצגו על ידי התובע בהתייחס לרכיב נזק זה כדי לאפשר
- 33 קביעה בדבר היקף הנזק, ולו לכאורה ולו באופן סביר;
- 34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

94. לצורך הוכחת טענותיו בהתייחס לראש נזק זה ביקש התובע להפנות לחוות דעתו של מר ארז כהן אשר צורפה גם כנספח 15 לתצהירו, אלא כי לא היה בחוות דעת השמאית כדי לסייע לתובע בהערכת פיצויי הקיום וזאת בין היתר מקום בו אותה חוות דעת זו ניתנה לצורך הערכת כדאיותו הכלכלית של הפרויקט בכללותו עבור הגורם אשר יבצע את הפרויקט בפועל, ולא לעניין רווחי/הכנסותיו של התובע כיום.
- הסכום של חמישה מיליון ₪ אינו נזכר במסגרת חוות הדעת, ולו ברמז, ואף לא יוחד בהערכותיו של השמאי סכום אשר יועד ליזם.
- למען הסר ספק יובהר כי התובע עצמו לא טען כי הינו קבלן בעל רישיון מתאים לצורך הקמת הפרויקט, ומעיון בתכתובת אשר הוחלפה בין הצדדים עלה במפורש כי אחד מהתפקידים אשר יועדו לתובע היה איתורה של חברה אשר תבצע את הפרויקט בפועל כמו גם איתורו של גורם מממן.
- המומחה לא התייחס בחוות דעתו לסוגיות הנוגעות להכנסות צפויות של גורם יזמי הנפרד מהקבלן, ולא הוצגו בפני נתונים או ראיות אחרות מהן ניתן היה "לגזור" את ההכנסה הצפויה לתובע.
- אף התובע עצמו לא הבהיר וממילא לא הוצגו בפני נתונים המלמדים על שיעור חלקו הצפוי, המקובל של יזם, מתוך רווחי פרויקט בנייה אשר ייבנה בפועל על ידי הקבלן, ככל וייבנה, ואין המדובר במידע שהוא בגדר "ידיעה שיפוטית".
- אוסף ואצין כי חוות הדעת עצמה מציינת דבר קיומן של שתי חלופות נפרדות לעניין מימושו של הפרויקט כאשר ביחס לאחת מהן נדרש שינוי תב"ע; בנוסף, חוות הדעת מתבססת על נתונים אשר בחלקם הוכח כי אינם שלמים, ובחלקם התבססו על הערכות אשר לא נתמכו בנתונים נדרשים כגון אלו המתייחסים לחבות הקבלן לשאת בתשלום היטל השבחה, או שיעורי המיסוי הנוספים אשר יחולו על העסקה (לעניין זה ראה חקירתו של השמאי כהן ע' 11 ש' 1-2 לפרוטוקול הדיון).
95. כאמור, במסגרת סיכומיו של התובע חל עירוב בין סוגית פיצויי הקיום לבין סוגיית פיצויי ההסתמכות, ואיני רואה הצדקה להתיר שינוי מהותי זה במסגרת הסיכומים, ובדין התנגדו לכך הנתבעים.
96. ועל כל אלו נוסף הצורך לתת את הדעת לעובדה כי ההסכם על בסיסו הוגשה תביעתו של התובע הינו הסכם מסוג NON SHOP, במסגרתו הוסכם כי מקום בו יודיע התובע כי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני :

- 1 קיימת כדאיות כלכלית בפרויקט, יוסיפו הצדדים ויבואו בדברים, בתום לב לצורך
- 2 התקשרות בהסכם קומבינציה.
- 3 אלא כי הסכמה לבוא בדברים, הגם בתום לב, אין בה כדי התחייבות של מי מהצדדים כי
- 4 אכן יעלה בידם, בסופו של יום, להגיע להסכמות כוללות.
- 5
- 6 מעיון בכתב התביעה עולה כי התובע למעשה מסתמך, לצורך עתירתו לקבלת פיצוי, על
- 7 הנחה על פיה הצדדים אכן היו מתקשרים בהסכם קומבינציה והגם כי לא ניתן לשלול
- 8 אפשרות זו, והגם כי אני ערה לעובדה כי התובע ומי מהנתבעים הגיעו להסכמות
- 9 המתייחסות לרכיבים מאוד משמעותיים מאותו הסכם קומבינציה (כגון היקף התמורה
- 10 הצפוי), עדיין לא ניתן לקבוע ולהורות כי אותו ניהול משא ומתן, תם לב ככל שיהא, היה
- 11 מבשיל לכלל הסכם מחייב.
- 12
- 13 אני ערה לעובדה על פיה, במסגרת סיכומי טען התובע כי ההסכם שנכרת בפועל, דהיינו
- 14 אותו כתב ההסכמה / NON SHOP, כלל בחובו את הרכיבים הרלוונטיים להוצאת
- 15 הפרויקט אל הפועל, והיה ברור לנתבעים כי מקום בו יימצא על ידי התובע כי המדובר
- 16 בפרויקט כלכלי, הם יתקשרו בהסכם בהעדר כל אפשרות אחרת, אלא כי לא מצאתי לאמץ
- 17 את טענותיו אלו של התובע וזאת מקום בו כתב ההסכמה עצמו, אותו מסמך אשר נערך
- 18 בסיוע עורכי דין, לרבות עורכי דינו של התובע, כלל בחובו הוראה מפורשות על פיה מקום
- 19 בו ממצאי בדיקותיו של התובע יהיו לשביעות רצונו, הצדדים ייכנסו לניהול משא ומתן
- 20 בתום לב על תנאי ההסכם בנוגע לפרויקט המוצע. בנסיבות אלו, אין ולא ניתן לראות את
- 21 כתב ההסכמה כהסכם בין הצדדים, או כזה המייתר את המשא ומתן בין הצדדים, או את
- 22 הצדדים עצמם כמי שהגיעו להסכמות כוללות באשר להתקשרות החוזית ביניהם.
- 23
- 24 בנסיבות אלו, ומקום בו לא נכרת מעולם הסכם קומבינציה בין הצדדים, וממילא לא
- 25 הובהרו כלל תנאיו והוראותיו, לא ברור מהו הבסיס החוזי לטענות התובע לזכאות להיפרע
- 26 מהנתבעים כולם בגובה פיצויי המשקף את התועלת הכלכלית אותה היה מפיק ממימושו
- 27 של הפרויקט.
- 28
- 29 97. בהינתן כל אלה, אין לי אלא להסיק כי אף ככל והייתה מוכח כי הנתבעים הפרו את
- 30 התחייבויותיהם החוזיות כלפי התובע, לא ניתן היה לחייבם אלא בהשבת אותן הוצאות
- 31 אשר התובע הוכיח, כי אכן הוצאו על ידו בפועל.
- 32
- 33
- 34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22-08-55480 דוגה נ' נסינג ואח'

תיק חיצוני:

סוף דבר,

תוך מתן הדעת לכלל טענות הצדדים, ראיותיהם וסיכומים, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות, וכך אני מורה.

עוד אני מורה כי התובע יישא בהוצאות הנתבעים בסך של 80,000 ₪. סכום זה ישולם לידי הנתבעים בתוך 30 יום מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תתבקש להמציא לצדדים העתקו של פסק הדין.

זכות ערעור לכב' בית המשפט העליון בתוך 60 יום.

ניתן היום, י"ט אדר תשפ"ו, 08 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

הלית סילש, שופטת