

בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5548-02-16 קוסטינר נ' א.א.א. קבוצת שיא ניהול פרויקטים בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

התובע
אברהם אלטר קוסטינר
ע"י ב"כ עוה"ד א. גרפי ו/או ש. חן ואח'

נגד

הנתבעים
1. א.א.א. קבוצת שיא ניהול פרויקטים בע"מ ח.פ.
515042364
2. דני וסלוביצר ת"ז 032001471
3. צפורה בן ארויה - מנשרוב ת"ז 014832182
כולם ע"י ב"כ עוה"ד ר. אלישיב ואח'
4. זוהר הרשנזון ת"ז 09580242
5. עו"ד אלישיב רון
ע"י ב"כ עוה"ד י. שפרבר ואח'
6. עו"ד רענן צפניה (נמחק)

פסק דין

1. לפניי תובענה שבמקור הייתה לביטול הסכם מכר, השבה ולסעד כספי לקבלת פיצויים מהנתבעים אשר הועברה מבית משפט השלום בתל אביב לבית משפט זה על פי סעי' 79 (א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984.

התביעה עברה מספר גלגולים לרבות תיקון כתבי טענות, הוגשו בקשות לסילוקה על הסף, נמחקו נתבעים והתווספו אחרים, ובהמשך לתביעה כספית, משהסעד ההצהרתי לביטול הסכם הפך לתיאורטי, לאחר שהתובע מכר את הקרקע במסגרת הסכם מאוחר, ועל כך יפורט בהמשך. כמו כן בעטים של הצדדים, בין היתר מחמת מצב רפואי של ב"כ הקודם של התובע ובהמשך של אחד הנתבעים, בוטלו דיונים רבים, הוחלפו מייצגים ושני שמאים, והבירור לא התאפשר, כאמרו בעטים של הצדדים, במשך תקופות ממושכות.

התביעה, גם לאחר תיקונה מספר פעמים, נסובה סביב הסכם לסיחור אופציה, אשר נכרת בין התובע (להלן: "התובע" ו/או "קוסטינר") לבין הנתבעת 1 -

א.א.א. קבוצת שיא ניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "הנתבעת 1" או "קבוצת שיא") (מיום 24/7/2014, במסגרתו, רכש התובע אופציה לרכישת זכויות במקרקעין חקלאיים בפרדס חנה-כרכור (500/2000 חלקים), אשר מומשה לבסוף תמורת 385,000 ₪. קוסטינר טען כי הנתבעת 1 פעלה בחוסר תום לב בכריתת ההסכם לסיחור אופציה וקיומו, תוך הטעיה ועושה, המקנים לו זכות לפיצויים בגין הפרתו.

הצדדים והרקע העובדתי

2. במוקד ההליך עומדת חלקה 110 בגוש 10108 בפרדס חנה-כרכור, קרקע חקלאית בשטח של 11,450 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "החלקה").
3. הנתבעת 1, הינה חברה שהתאגדה ביום 16/02/14, ובזמנים הרלבנטיים לתביעה עסקה בשיווק נדל"ן, כאשר שיווקה לתובע 500/2000 חלקים מהחלקה.
4. הנתבע 2, ווסלוביצר דני, הינו הבעלים של 50% ממניות הנתבעת 1 ובזמנים הרלבנטיים לתביעה כיהן בה בתפקיד דירקטור (להלן: "הנתבע 2" או "ווסלוביצר").
5. הנתבעת 3, בן ארויה -מנשרוב צפורה, הינה הבעלים של 50% ממניות הנתבעת (להלן: "הנתבעת 3").
6. הנתבע 4, הרשנזון זהר - הינו הבעלים הרשום של החלקה. את זכויותיו בחלקה קיבל נתבע 4 ללא תמורה משני בניו (להלן: "נתבע 4").
7. הנתבע 5, רון אלישיב - עו"ד במקצועו, הועסק על ידי הנתבעת 1 וייצג אותה במסגרת הסכמי המכר (להלן: "עו"ד אלישיב").
8. נתבע 6, עו"ד רענן צפניה, שימש בא כוח נתבע 4 בעסקת המכר שנערכה בין נתבע 4 לבין נתבעת 1 וכן רשום הוא כנאמן לכספי התובע בהסכם רכישת המקרקעין, לרבות כספים שהעברתם הותנתה במסירת האישורים הנדרשים להעברת הבעלות במקרקעין לקונים (להלן: "נתבע 6").

9. הסעד העיקרי שהתבקש במסגרת כתב התביעה המקורי היה לביטול ההסכם לסיחור אופציה ולצדו סעד כספי הכולל השבה ופיצויים.

10. ביום 06/11/19, ולנוכח רישום הזכויות במקרקעין בפנקסי המקרקעין על שם התובע בתאריך 19/02/18, תוקן כתב התביעה כך שעובדה זו נכללה בכתב התביעה המתוקן ובו צוין בפירוש כי: "כתב התביעה המתוקן מוגש בנוסח זהה לחלוטין לנוסח שצורף לבקשה לתיקון כתב התביעה, למעט שינויים שבוצעו בסעי' 85 ו- 96 לכתב התביעה, לנוכח רישום הזכויות במקרקעין בפנקסי המקרקעין ע"ש התובע...מובהר כי העילות וסעדי התביעה לא שונו כמלוא הנימה ביחס לאלו שהתבקשו בבקשה לתיקון כתב התביעה, והשינוי הינו בשני הסעיפים הנ"ל בלבד ונובע מרישום המקרקעין ע"ש התובע כאמור לעיל..."

11. ביום 04/08/2022 הגישו התובע והנתבעים 4 ו-6 הודעה משותפת על הסכמה לפיה, נתבע 4 באמצעות רוכשים מטעמו ישלם לתובע סך של 132,450 ₪ בגין רכישת המקרקעין והתביעה נגד הנתבעים 4 ו-6 תידחה. להסכמה זו ניתן תוקף של פסק דין.

12. בעקבות ההסדר האמור שקיבל כאמור תוקף של פסק דין, קבעתי ביום 23/09/22 כי מכר המקרקעין צימצם את הסעדים האפשריים- לסעד כספי- והוצע לתובע לתקן את כתב התביעה ולהתאים את הסעד הכספי לנסיבות החדשות. התובע ביקש אך לצמצם את הסעד הכספי, כך שייגרע ממנו סכום התמורה שקיבל בגין מכירת החלקה. בהחלטה מיום 26/10/22 הוחלט שהתביעה תמשיך להידון ולהתברר כתביעה לסעדים כספיים, בהתאם לאלה שהתבקשו בכתב התביעה המתוקן שהוגש ב-2019.

המערכת ההסכמית

13. ביום 20/02/2014, הנתבעת 1 ונתבע 4 חתמו על הסכם אופציה: הנתבעת 1 קיבלה מנתבע 4 אופציה לרכישת 2000/11450 במושע מהחלקה; האופציה היא לתקופה של 6 חודשים בהם תוכל לממש אותה על ידי חתימה על חוזה מכר; תמורת 2000/11450 חלקים מהחלקה ישולמו 220,000 ₪; הנתבעת 1 תוכל להעביר/למסחר/למכור/להמחות את האופציה לצד ג' כלשהו ובכלל זה קבוצה של יחידים, מבלי שתהיה חייבת לקבל את אישורו של נתבע 4 לכך;

למקבלי/רוכשי האופציה יהיו אותן זכויות וחובות כשל הנתבעת 1 (להלן: "הסכם האופציה").

14. לאחר כריתת הסכם האופציה החלה הנתבעת 1 בשיווק המקרקעין תחת פרויקט שנקרא "בר השגה".

15. במהלך שנת 2014, נחשף התובע לפרויקט האמור דרך פרסום שערכה הנתבעת 1 בעיתונות החרדית אודות עסקה המציעה רכישת קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאית לקרקע למגורים באזור פרדס חנה (להלן: "העסקה").

16. בחודש מאי 2014, התובע אשר התעניין בפרסום האמור, הגיע לפגישה במשרדי הנתבעת 1, במהלכה ציין והציג בפניו נציג הנתבעת 1 - בחור בשם אבי- את הפרטים שפורסמו בעניין המקרקעין, והובהר לו כי עליו לשלם את מלוא התמורה בגין המקרקעין כבר ביום חתימת ההסכם.

17. ביום 03/06/2014, ערב חג השבועות וכשלושה שבועות לאחר שהתעניין לראשונה בעסקה, הגיע התובע לפגישה במשרדי הנתבעת 1 הנמצאים במתחם משרדי עו"ד אלישיב, במהלכה חתם התובע על ארבעה מסמכים אשר הוכנו על ידי עו"ד אלישיב:

- הסכם האופציה, עליו התבקש התובע להוסיף את חתימתו;

- הסכם לסיחור אופציה שנערך בין התובע לבין הנתבעת 1 ואשר נשא תאריך 24/07/2014 (בעוד שבפועל התובע חתם עליו כאמור ביום 03/06/2014), לפיו רכש התובע מהנתבעת 1, את האופציה לרכישת 500/2000 חלקים מהחלקה בתמורה לסך של 385,000 ₪ - כך שהתובע העביר לחשבון עו"ד אלישיב סך של 308,000 ₪, בנוסף ל-77,000 שהועברו ישירות לחשבון הבנק של הנתבעת 1. יחד עם זאת, סעיף 4 להסכם לסיחור אופציה התנה את מימוש האופציה על ידי התובע בכך שזכות האופציה של הנתבעת 1 "תמומש במלואה כקבוע בהסכם האופציה ולאחר הודעה בכתב שתשלח על ידי הנתבעת 1 לבעלי המקרקעין על מימוש האופציה". עוד על פי הסכם זה, ישולמו 20% מהתמורה (77,000 ₪) כ"דמי סיחור האופציה" לחברה והיתרה של 80% (308,000 ₪) לבעלים הרשום של החלקה, קרי נתבע 4

(להלן: "הסכם לסיחור אופציה" או "ההסכם"). התובע הוחתם על הסכם שיתוף (להלן: הסכם השיתוף);

- חוזה מכר בין נתבע 4 המכונה בחוזה כ"המוכר", לבין קונה ששמו לא מצוין ומכונה "הקונה" או "הרוכש". החוזה האמור אינו נושא כל תאריך ועליו מופיעות חתימות שונות ובין היתר חותמת הנתבעת 1 החתומה הן בצד המוכר והן בצד הקונה. לחוזה זה נדרש התובע להוסיף את חתימתו בראשי תיבות. על פי חוזה זה, רוכש הקונה 2000/11450 חלקים מתוך החלקה כנגד תשלום סך של 110,000 ₪ בגין כל 1000 מ"ר ובסך הכל 220,000 ₪ עבור 2000 מ"ר. בחוזה האמור צויין כי המוכר (נתבע 4) רכש את הזכויות בממכר מבעליו הרשומים שהם בניו, יוסף ואבי הרשנוון ותמורת הממכר, למעט 33,000 ₪ המיועדים לתשלום מקדמה למס שבח מקרקעין, תופקד בידי הנאמן (נתבע 6) עד לרישום הזכויות במקרקעין על שם המוכר (להלן: "חוזה מכר שיא");

- חוזה מכר בין נתבע 4 לארבעה אנשים בהתאם לרשימה אשר צורפה כנספח לחוזה, כשאחד מהארבעה הינו התובע. יוער כי שמות שלושת האחרים הושחרו. חוזה זה נושא תאריך 27/07/2014 (להלן: "חוזה מכר קוסטנר").

18. לימים, לאחר שרישום הזכויות בחלקה על שם התובע לא בוצע, כהבטחת הנתבעת 1 (רישום הזכויות בחלקה על שם התובע בוצע באיחור ניכר של שנים לאחר נקיטת הליך משפטי בעניין), החליט התובע לפנות לשמאי לצורך בדיקת ייעוד המקרקעין. לטענתו, בדיקת השמאי העלתה כי המקרקעין מסווגים כ"נוף כפרי פתוח", סיווג שאינו מאפשר שינוי ייעוד וכי שווים הריאלי של המקרקעין נמוך עשרות מונים מהמחיר בו נמכרו לתובע. מכאן תביעה זו.

טענות הצדדים

טענות התובע

19. התובע טען כי, המקרקעין שווקו תוך כדי הטעיה בוטה, בחסות מצגי שווא כוזבים ורשלניים של הנתבעים ששמו לעצמן מטרה להשיא רווחים פסולים בכל מחיר. לטענתו, הפרויקט שבמסגרתו בוצעה רכישת המקרקעין על ידו, זכה לכותרת "בר השגה" באזור פרדס חנה, כאשר על חלק מחומרי השיווק התנוסס שמה של הנתבעת 1 כחברה גדולה ומובילה בישראל בתחום שיווק קרקעות חקלאיות וכן שמו ושם משרדו של עו"ד אלישיב.

20. התובע טען, כי המקרקעין שווקו כקרקע שמיועדת לפיתוח אשר סיכויי הפשרתה ומשך הזמן לכך סבירים וריאליים; כי הפרויקט זוכה ללווי של עו"ד אלישיב - משרד עורכי דין מנוסה ומוכר שילווה את העסקה מתחילתה ועד סופה, כולל ליווי מכירת הקרקע; המקרקעין נמצאת במסגרת תכנית מתאר מאושרת לבניה על ידי הוועדה הארצית לתכנון ובנייה; כי שווי המקרקעין עומד על סך 385,000 ₪ וכי העסקה הוצגה כהשקעה פיננסית אמינה הניתנת למימוש בכל עת, המלווה גם בשמאות מקרקעין מוסכמת ועדכנית.

21. התובע טען, כי מצג מטעה זה, יצר אצלו תחושה כי מדובר בפרויקט אמין, דבר אשר הביא אותו בחודש מאי 2014 לערך, להיפגש עם נציג הנתבעת 1. לטענתו, במהלך הפגישה, הדגיש נציג הנתבעת 1 את הפרטים אשר פורסמו והוסיף כי מדובר בהשקעה כדאית ביותר; בפרק זמן של עד כ-4 שנים המקרקעין תושב באמצעות תכנית מתאר מאושרת וכי הנתבעת 1 תפעל להכנתה ואישורה; הפרויקט מלווה בידי מספר גורמים מקצועיים, בעלי ניסיון ומיומנים; הנתבעת 1 הינה חברה מובילה בתחום הפשרת הקרקעות החקלאיות ולה ניסיון מוכח וכי הפרויקט מלווה על ידי עו"ד אלישיב, כיועץ משפטי. יתרה מזו, לטענתו, ציין נציג הנתבעת 1, כי בכוונת הנתבעת 1 להשאיר בידה חלק מהמקרקעין - דבר המעיד על האינטרס והאמון שיש לחברה בהשבחה מהירה של המקרקעין.

22. עוד טען התובע, כי במהלך הפגישה, הוצג לו באופן חלקי, מסמך הנחזה להיות חוות דעת/שומה של שמאי בשם רפאלסון (להלן: "השמאי רפאלסון") בו סווגה הקרקע כחקלאית; כאיזור פיתוח עירוני וכי שווי הקרקע לנוכח סיווגה והצפי להפשרתה הוערך לעשר שנים.

23. התובע טען, כי בהסתמך על מצג מבטיח זה, ביום 03/06/14, הגיע למשרדי הנתבעת 1 הסמוכים למשרדו של עו"ד אלישיב ולקראת סיום הפגישה, ומבלי שנושא העסקה נדון, הציג עו"ד אלישיב בפני התובע מסמכים לחתימה שהוכנו מבעוד מועד: הסכם אופציה; הסכם לסיחור אופציה; חוזה מכר שאי; וחווה מכר קוסטינר והתבקש לחתום עליהם. לטענת התובע, המסמכים האמורים נוסחו על ידי עו"ד אלישיב בתוקף היותו עו"ד והיועץ המשפטי של הפרויקט, אשר הוא זה שהניח את התשתית המשפטית אליה נחשף לראשונה התובע במהלך הפגישה.

24. התובע טען, כי לאחר חתימתו את המסמכים ולבקשת הנתבעים, הוא העביר סכום כולל של 385,000 ₪ - סך של 308,000 ₪ הועברו לחשבון עו"ד אלישיב וסך של 77,000 ₪ הועברו לחשבון הנתבעת 1.

25. בנוסף, טען, כי לצורך מימון העסקה האמורה, מכר התובע דירת מגורים שהייתה בבעלותו, הנמצאת ברחוב ז'בוטינסקי 13 בקרית מוצקין והידועה כגוש 10428 חלקה 423 תת חלקה 35 (להלן: "דירת המגורים"). לטענתו, עד למועד מכירתה, השכיר התובע את דירת המגורים בעבור דמי שכירות חודשיים.

26. התובע טען, כי לאחר שחלפו מספר חודשים מבלי שנרשמו המקרקעין על שמו, פנה לחברה על מנת לקבל עדכון אודות הרישום, אולם הוא נתקל בתשובות מתחמקות ולא ענייניות. עקב כך, שב ופנה התובע לחברה וציין כי הינו מעוניין למכור חזרה את חלקו בקרקע ובתגובה לכך, ניסו הנתבעים להחתימו על מסמך ויתור.

27. התובע טען, כי נוכח השתלשלות האירועים, החליט לבדוק את ייעוד המקרקעין ופנה לשמאי בשם יצחק בן נוב (להלן: "השמאי בן נוב") אשר ערך בדיקה מקצועית שהעלתה כי המקרקעין מסווגים כ"נוף כפרי פתוח". לטענתו, חרף היותו של פרט זה בגדר מידע מהותי לעסקה, הוא לא נמסר לתובע בשום שלב טרם הרכישה. התובע טען, כי נתון זה מעיד על כך כי בזמנים הרלבנטיים לשיווק המקרקעין, לא הייתה היתכנות לשינוי ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים, וודאי לא בטווח נראה לעין.

28. עוד טען התובע, כי השמאי בן נוב העריך את שווי המקרקעין בסך 55,000 ₪, סכום המהווה 1/7 מהסכום ששילם התובע בתמורה לרכישתה.

29. התובע טען כי מדובר בשיטה וכי הוא אינו היחד. לטענתו, בבית המשפט המחוזי בתל-אביב מתנהל ת"א 38985-05-20 לאה פרנקל ואח' נ' א.א.א. שיא גרופ ואח' (להלן: "תביעת פרנקל"), כאשר מדובר בתביעות זהות - המקרקעין הם אותם מקרקעין, ושיטת הפעולה הפסולה של הנתבעת 1 זהה בשני המקרים.

30. התובע טען, כי על פי חוות דעתו של השמאי בן נוב ונוכח סיווג המקרקעין כ"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח", בזמנים הרלבנטיים לרכישת המקרקעין, לא היה

צפוי בעתיד נראה לעין כל שינוי ו/או פיתוח בקרקע נשוא התביעה. לטענתו, המצג לפיו הפשרת המקרקעין צפויה בתוך שנים ספורות אשר הוצג לו על ידי התבעים טרם הרכישה, אינו נכון ונטול אחיזה במציאות וכי אם התובע היה יודע בזמן אמת את מצב הדברים לאשורו, לא היה מתקשר עם מי מהנתבעים לרכישת המקרקעין ולא היה מוכר את דירת המגורים על מנת לרכוש קרקע חקלאית שתופשר, אם בכלל, דורות קדימה.

31. התובע טען, כי על אף העובדה לפיה המקרקעין מסווגים בפועל כ"נוף כפרי פתוח", חוות הדעת השמאית של השמאי רפלוסון, אשר בשלב רכישתו המקרקעין, הוצגה לו על ידי הנתבעים אך ורק באופן חלקי, מציינת בסעיף 8.3 לחוות הדעת פרט מהותי מטעה ושגוי לפיו:

"תמ"מ 6
החלקה נשוא הבדיקה נמצאת בתחום תכנית מתאר מחוזית
תמ"מ 6 המופרדת
התוכנית מסווגת את החלקה כאזור פיתוח עירוני".

32. התובע טען, כי חרף חשיבותם של הפרטים בעסקה שבין הנתבעים לתובע, עסקה שכל תכליתה שינוי ייעוד למגורים, הנתבעת 1 לא יידעה את התובע אודות פרטים חשובים אלה; בין היתר, כי מדובר במקרקעין המסווגים כ"נוף כפרי פתוח" (מוטה שימור) וגם לא הוסברה לו המשמעות שיש לסיווג זה ביחס להיתכנות או לצפי להפשרת הקרקע וכי רק עם קבלת חוות הדעת של השמאי בן נוב, הבין התובע את אשר היו הנתבעים חייבים להסביר ולהביא לידיעתו טרם חתימתו על ההסכם.

33. התובע טען, כי עו"ד אלישיב טיפל בהיבט המשפטי והניח את התשתית ההסכמית/משפטית של הפרויקט. לטענתו, עו"ד אלישיב ידע או היה עליו לדעת, על מהות הפרויקט וכי מדובר בעסקה שמנוגדת למצג שהוצג טרם הרכישה כאשר הדברים מקבלים משנה תוקף בהינתן העובדה שהוא היה שומר הסף/בא כוחו של התובע בעסקה וכן מכוח אחריותו כלפי צד שלישי. התובע טען, כי עו"ד אלישיב היה חייב לבדוק את הסיווג שיש למקרקעין בתוכנית המתאר ולהסביר לתובע את המשמעות שיש לכך בנוגע להיתכנותו של הפרויקט, דבר שלא נעשה היות שעו"ד אלישיב היה מצוי בניגוד עניינים

מובהק ואינהרנטי, עת מחד הוא מייצג את הנתבעת 1, מקבל שכ"ט הנגזר מכל מכירה, ומאידיך הוא ייצג את התובע והכין את המערך החוזי.

34. עוד טען התובע, כי עו"ד אלישיב פעל ברשלנות, בחוסר זהירות וחוסר תום לב עת הפר את חובת הזהירות והנאמנות שלו כעו"ד כלפי התובע, לקוח שלו ששילם לו שכר טרחה ועת סטה מאמות מידה מחייבות, שעל פיהן היה מחוייב לפעול. כך למשל, גילוי הסיווג המדויק של הקרקע; תיווך המשמעות שיש לסיווג הקרקע לצפי של הפשרה; גילוי פרטים לגבי שוויה האמיתי של הקרקע; וכי עו"ד אלישיב היה מחוייב להגן על התובע בהסכם שערך ובין השאר להטמיע מנגנון להבטחת האינטרס שלו כרוכש, בהכירו את המצב המשפטי והתכנוני. לטענתו, עו"ד אלישיב, כשומר סף, בעל כישורים, ידע ומיומנות ומתוקף תפקידו, חלה עליו החובה להסביר ללקוח לרבות לצד שלישי, את משמעות ההסכם, על פרטיו. קל וחומר, שעה שעורך הדין הוא זה שערך את המערכת ההסכמית והוא בעל השליטה והידע בנושא שבמומחיות. בנוסף, טען התובע, כי "הוראה" בהסכם הנותנת פטור מראש לעו"ד במקרה של מעילה באמון או רשלנות - אין לה משמעות ותוקף.

35. באשר לנתבעים 2 ו-3, טען התובע כי הם נושאים באחריות אישית מתוקף היותם הבעלים של הנתבעת 1 במועדים הרלבנטיים, אשר שלשלו את הכספים לכיסם ועמדו בראש חברה שקמה והפסיקה את פעילותה בתוך זמן קצר לאחר מכירת קרקעות על סמך מצג כוזב, מטעה ושקרי. לטענתו, מדובר במקרה מובהק שבו יש להרים מסך בשל שימוש לרעה בחברה לצורך השאת רווחים אישיים.

36. התובע טען, כי בהתנהלות פסולה וניצול לרעה של האישיות המשפטית הנפרדת, הנתבעים 2 ו-3 אף לקחו חלק אקטיבי בשיווק והתנהלו בחוסר תום לב בעת המשא ומתן ובעת קיומו של ההסכם בניגוד למצוות המחוקק בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי). לטענתו, בהינתן תשתית עובדתית ומשפטית זו, קמה אחריות וחבות של הנתבעים 2 ו-3 בנזקי התובע, הן מכוח אחריות אישית, והן מכוח הרמת מסך.

37. עוד טען התובע, כי אחריות הנתבעים היא גם מכוח סעיף 14 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), טעות שהצד השני ידע או היה עליו לדעת.

38. התובע טען, כי מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים עולים כדי רשלנות חמורה, תרמית ועשיית עושר ולא במשפט תוך ניצול פערי הכוחות בין מנהלי הנתבעת 1 המלווים בעו"ד אלישיב מצד אחד, ומצד שני אדם שהאמין למצגים ולנתונים שהוצגו טרם הרכישה ולצורך כך אף מכר דירה שהייתה בבעלותו. לטענתו, מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים כמפורט לעיל עולים כדי הפרה יסודית, כמשמעותה בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"ג - 1970, המזכה, יחד עם שאר העילות, בסעדים הנתבעים.

39. התובע טען כי, יש להשית על הנתבעים ביחד ולחוד הסעדים הכספיים הנתבעים בכתב התביעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין, כמפורט להלן: בגין התשלום עבור הקרקע - פיצוי בסך של 316,546 ₪; בגין אובדן דמי השכירות החודשיים לדירה בקרית מוצקין אותה התובע מכר לצורך מימון העסקה ורכישת המקרקעין - פיצוי בסך של 291,312 ₪; בגין הפסד עליית ערך הדירה בקרית מוצקין שנמכרה לצורך מימון העסקה - פיצוי בסך 400,000 ₪; בגין אובדן הזדמנויות השקעה חלופיות - פיצוי בסך 10,000 ₪; בגין הוצאות ששולמו בעבור ייצוג משפט מתחילת ההליך ושכר טרחת שמאי מקרקעין - סך של 41,760 ₪; בגין הוצאות שכר טרחת בא כוח התובע - סך של 42,696 ₪; בגין חוב שכר טרחה עבור הייצוג (עד שלב הסיכומים) - סך של 41,400 ₪ + מע"מ (סוכם כי ישולם לאחר מתן פסק הדין, יחד עם שיעור של 10% בתוספת מע"מ מכל סכום שייפסק); בגין ביזבוז זמן, אנרגיה ועוגמת נפש - סך של 5,000 ₪ ובסך הכל 1,148,714 ₪.

טענות הנתבעת 1

40. הנתבעת 1 טענה, כי התביעה לוקה בפגמי סף מהותיים המחייבים את דחייתה: פגם סמכותי ענייני ומקומי; מכירת הנכס ונפילת סעד הביטול; אי תיקון כתב התביעה חרף הנחיות והמלצות בית המשפט החוזרות; ניהול הליך בחוסר תום לב המהווה שימוש לרעה בהליכי משפט.

41. הנתבעת 1 טענה, כי גרסת התובע הינה גרסה מתפתחת ומתעצמת, כאשר הוגשו 4 כתבי תביעה שונים, הוחלפו 5 עורכי דין ו-2 שמאים. לטענתה, הטענות נגד בעלי המניות של הנתבעת 1 ונגד עו"ד אלישיב עלו לראשונה רק בתיקון הרביעי של התביעה, כ-7 שנים לאחר העסקה וכי גרסתו המאוחרת של התובע הינה חסרת יסוד, בעוד הגרסה הראשונה היא האמיתית. לטענתה, אם התובע לא

ראה ביתר הנתבעים גורמים מעוולים בזמן אמת, אלא רק שנים רבות אחר כך, הרי שהטענות נגדם כיום הן פרי המצאה ותדרוך משפטי מאוחר במטרה לייצר "כיס עמוק".

42. עוד טענה הנתבעת 1, כי התובע פעל בחוסר ניקיון כפיים, בחוסר תום לב, עת עיקר את תביעתו מהקרקע ושינה את היוצרות כדי לסבך את ההליך ולהשאיר את התביעה כ"חרב מתהפכת" מעל צוואר הנתבעים. לטענתה, תביעת התובע הוגשה תחילה לבית משפט השלום כסכסוך כספי, אך הועברה לבית משפט זה כי השופט סבר שהסעד האמיתי הוא ביטול והשבה. אולם, בשנת 2022 בחר התובע למכור את המקרקעין, פעולה המנוגדת לחלוטין להצהרותיו ומרוקנת מתוכן את סעד הביטול. לעמדתה, התיק כיום נמצא בבית משפט זה רק בגלל מניפולציות של התובע, אך בשל הכלל הדיוני "לא יעבירו עוד", בית משפט זה חייב להכריע בו ולא להחזירו לשלום.

43. הנתבעת 1 טענה, כי לאחר מכירת הקרקע, סעד הביטול הפך לבלתי אפשרי מבחינה מושגית ומעשית וכי חרף העובדה לפיה בית המשפט ולאחר דיון מעמיק הציע לתובע לתקן את תביעתו, ב"כ התובע דחה את הצעת בית המשפט שוב. לטענתה, משלא תוקנה התביעה, לא ניתן לפסוק פיצוי בגין סעדים שלא נתבעו, ועל התובע שביצע מעשי השהייה וסרבול לאורך כל הדרך, לשלם את המחיר על התנהגותו הקיצונית.

44. עוד טענה הנתבעת 1, כי אין מקום לטענת התובע לפיה הקרקע חסרת ערך, כאשר בפועל התובע מכר אותה מרצונו החופשי תמורת 132,450 ₪ (סכום הגבוה פי 2.5 מהערכת השמאי שהוגשה מטעמו) במסגרת הסכם פשרה, שקיבל תוקף של פסק דין חלקי וכי הדבר מהווה השתק עילה.

45. לגופו של עניין, טענה הנתבעת 1, כי בשנת 2014 פנה התובע לנתבעת 1 בעקבות פרסום על מכירת קרקע חקלאית באזור פרדס חנה-כרכור. לטענתה, התובע ידע מי הצדדים; מה הוא רכש; בחן את העסקה במשך מספר שבועות עם אנשי מקצוע מטעמו וקיים פגישות נוספות ביוזמתו לפני שביקש לחתום על המערכת ההסכמית; ניתנה לו האפשרות המלאה לסגת מהסכם המכר לפני החתימה מול בעלי המקרקעין. עוד טענה הנתבעת 1, כי לא הייתה לתובע שום תלונה מרגע החתימה עד שנקלע למצוקה תזרימית בעקבות השקעה ב"אופציות בינאריות", וזו הסיבה היחידה לרצונו למכור את הקרקע.

46. הנתבעת 1 טענה, כי ההסכמים מדברים בעד עצמם, כך שהתובע ידע בדיוק מהו טיב המקרקעין שרכש וכי על פי הפסיקה, אין מקום להיזקק לטענות בדבר מצגים חוץ-חוזיים בעל פה כאשר ההסכם הכתוב ברור. לטענתה, בפתח להסכם האופציה, צויין במפורש שמדובר ב"קרקע חקלאית", כאשר המילה "חקלאית" אף הופיעה בהדגשה בסעיף 7 להסכם האמור, וזאת כדי להבטיח שכל קורא סביר יבין שמדובר ברכישת קרקע חקלאית בלבד. עוד טענה הנתבעת 1, כי בהסכם האופציה לא נכללה שום התחייבות מצד הנתבעת 1 לגבי: היתכנות לשינוי ייעוד הקרקע; תנאים שיאפשרו שינוי כזה בעתיד; אופק תכנוני או לוח זמנים כלשהו; וכדאיות כלכלית או צפי לעליית ערך. בנוסף, טענה הנתבעת 1, כי בסעיף 20 להסכם האופציה, הובהר כי עורך דין מטעם הנתבעת 1 (עו"ד אלישיב) אינו מייצג את התובע, וכי לתובע עומדת הזכות להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו. לטענתה, גם אם התובע בחר שלא לשכור שירותי עורך דין, אין לו להלין אלא על עצמו. עוד טענה הנתבעת 1 כי, איש עסקים הסוחר באופציות בינאריות אינו יכול לטעון ל"עושה" או לחוסר הבנה ברכישת זכות ספקולטיבית בקרקע חקלאית. תמיכה לכך ניתן לראות בעדותו שהעלתה כי מדובר בתובע המודע למעשיו, משקיע ותיק ומנוסה ולא באדם תמים וחסר ניסיון.

47. עוד טענה הנתבעת 1, כי פסק הדין ב-ת"א 33572-08-18 בר זיו נ' אייזנברג שניתן ביום 28/05/25 על ידי כב' השופטת עידית ברקוביץ' (להלן: "פסק דין בר זיו") מהווה תקדים ישיר ומחייב בעניינינו. לטענתה, מדובר באותם עורכי דין המייצגים את התובעים; אותן טענות לרבות מצגי שווא נטענים, הטעיה והסתרה של סיווג הקרקע כ"נוף כפרי פתוח"; אותה שיטת עבודה הכוללת תדרוך עדים וניסיון לייצר עילת תביעה "יש מאין". הנתבעת 1 טענה, כי בפסק דין בר זיו, נדחו טענות התובעים על בסיס מספר נימוקים: נקבע כי בהסכמים נכתב במפורש שמדובר בקרקע חקלאית; הרוכשים ידעו מה הם קונים והבינו שאין וודאות לשינוי ייעוד בעתיד; נקבע כי המונח "נוף כפרי פתוח" אינו "מילת קסם" המעידה על הונאה, וכי עצם העובדה שמדובר בקרקע חקלאית כבר מבהירה את המגבלות, ואין חובה לציין את המונח הספציפי "נוף כפרי פתוח" כדי לצאת ידי חובת הגילוי; הוכח שאין כל תוכנית חוקית או תכנונית שייעדה את הקרקע למגורים. בנוסף, ציינה הנתבעת 1, כי ברמה הארצית בתוכנית מתאר ארצית 35, המקרקעין בפסק דין בר זיו מצויים במרקם נמוך מהמרקם בו מצויים המקרקעין נשוא תביעה זו כך שמקל וחומר, יש לדחות

את התביעה כאן שעה שהמקרקעין בתיק זה מצויים במרקם עירוני כעתודה לפיתוח עתידי שזהו המרקם ברמה הגבוהה ביותר להיתכנות פיתוח ברמה ארצית. כמו כן, טענה הנתבעת 1, כי פסק דין בר זיו מהווה גם השתק פלוגתא בסוגיות המכריעות, ויש לקבל את ההכרעות בנושאים הזוהים משם לפי דוקטרינת מעשה בי-דין שגדריה הורחבו מאוד בשנים האחרונות והמטרה של ייעול המערכת.

48. הנתבעת 1 טענה, כי טענת התובע לפיה הובטח לו שהקרקע "תופשר", אינה מעוגנת בהסכם, מתבססת על עדות יחיד בניגוד למסמך כתוב (סעיף 80 לחוק הפרצודורה האזרחית העות'מנית) ודורשת עיגון נסיבתי חיצוני. לטענתה, למרות שהנתבעים לא התחייבו בהסכם לפעול להפשרה, הם פעלו לקידום הדברים לרווחת כולם, וכיום הם פועלים יחד עם אחת החברות המקצועיות הגדולות בישראל המקדמת תוכנית על הקרקע.

49. עוד טענה הנתבעת 1 כי רמת ההוכחה הנדרשת לטענת הטעייה או תרמית גבוהה ממאזן ההסתברויות הרגיל והתובע לא עמד בה ואף לא התקרב אליה.

50. הנתבעת 1 טענה כי בחקירתו הנגדית, הופרכה טענת התובע לפיה, הוא הוחתם על ההסכמים בלחץ ובערב חג, כאשר מעדותו עלה כי חלפו שבועות ארוכים מהפגישה הראשונה ועד לחתימה. לטענתה, במהלך זמן זה, התובע אף בחר למכור דירה שבבעלותו כדי לממן את העסקה, דבר המעיד על תהליך מתוכנן ושקול, ולא על החלטה רגעית תחת לחץ. עוד טענה הנתבעת 1, כי התובע "מושתק" מלטעון שלא קרא את ההסכם, כאשר בעדות מוקדמת שלו בבית משפט השלום בתל אביב (מיום 02/02/2017) הוא אישר בבטחון שקרא וחתם על כל נספחי ההסכם. הנתבעת 1 טענה, כי מכל מקום, הפסיקה קבעה כי מי שבוחר "לשבת ולחתום" על חוזה מבלי לקרוא אותו, מוחזק בדין כמי שהסכים לתוכנו ולא תעמוד לו טענת "לא נעשה דבר", וכי טענת התובע שלא קרא ולא ידע על מה חתם, סותרת את הצהרותיו המפורשות בכתב בתוך הסכם האופציה.

51. לעניין טענת התובע, לפיה הוא מכר את הקרקע לצורך "הקטנת הנזק", טענה הנתבעת 1 כי חקירתו העלתה שמדובר בעסקה מפוברקת ומושחתת שנקחה על ידי עורכי דינו במטרה לייצר נזק מלאכתי ובמסגרתה קיבל התובע תגמול נוסף באופן נסתר ובלתי חוקי.

52. עוד טענה הנתבעת 1, כי התובע סירב להצעת פשרה במסגרתה הנתבעת 1 הייתה קונה ממנו חזרה את הקרקע תמורת כ-380,000 ₪ - סכום שהיה משיב לו את כספו ומאיין את "נזקו" לחלוטין. לטענתה, התובע בחר לדחות את ההצעה האמורה אך ורק כדי שיוכל להמשיך ב"מסע צלב" ורדיפה אישית כנגד הנתבעת 1 ובעלי מניותיה ובכך פעל התובע בחוסר תום לב קיצוני. הנתבעת 1 טענה, כי בדיני הנזיקין והחוזים, תובע שמסרב להשיב את הקרקע במודע לנתבעת ולקבל את מלוא התשלום חזרה נכון לערכו העדכני - מנוע מלתבוע את הפיצוי מבית המשפט ומעיד על דרכו המתוחכמת והקלוקלת בצורה קיצונית. לעמדתה, הדברים חמורים יותר במקרה דנן, שעה שהתובע רוצה להנות גם ממכירת הקרקע בסכום נראה (שרק חלקו מצוין בהסכם) וגם, להמשיך להלך אימים על הנתבעים.

53. לעניין טענת התובע לפיה, הנתבעים הסתירו ממנו את העובדה שהקרקע מסווגת כ"נוף כפרי פתוח", טענה הנתבעת 1, כי מדובר בטענה חדשה שלא הופיעה בכתב התביעה המקורי, גם לא בתיקונים שנעשו בבית משפט שלום, אלא רק בתיקון הרביעי בפני בית משפט זה. לטענתה, אין הבדל מהותי בין המושגים: "נוף כפרי" לבין "קרקע חקלאית", כאשר השימוש "קרקע חקלאית" הוא השימוש הרווח והמקובל לתיאור קרקע בסיווג נוף כפרי פתוח בתוכנית המתאר המחוזית - כי זה מה שהיא באמת, זו ההגדרה הנכונה ולא מדובר בהטעייה. לעמדתה, היא אף מוצגת כקרקע חקלאית גם בתוכניות רשמיות שונות. בנוסף, טענה הנתבעת 1, כי הקרקע מסווגת תחת תמ"א 35 (תוכנית המתאר הארצית) כ- "מרקם עירוני" שהינו סיווג בעל פוטנציאל הפיתוח הגבוה ביותר בתוכנית הארצית והדבר אף עלה מעדות המומחים מטעמה ומעדות המומחה מטעם התובע שלא שלל את אפשרות ההפשרה. יתרה מכך, טענה הנתבעת 1, כי על המקרקעין מקודמת בפועל תוכנית על ידי אחת מהחברות המקצועיות והגדולות בישראל ובאמצעות בעלי המקצוע המובילים במדינה, תוכנית שכבר הוכנה והיא אמורה להיות מוגשת לגופים המוסמכים. לטענתה, עובדה זו מפריכה את טענת התובע, כי "אין סיכוי" להפשרה והיא "מוטת שימור" וכי כעשר שנים לאחר המכירה, למרות קורונה ומלחמה - זהו זמן מהיר מאוד בנסיבות של קרקע חקלאית.

54. לעניין טענת התובע לפיה הנתבעים הסתירו ממנו חוות דעת שמאית (לפי תקן 22), טענה הנתבעת 1, כי השמאות נערכה במרץ 2014, בעוד החובה החוקית

להציג שמאות לפי תקן 22 נכנסה לתוקף רק הרבה לאחר מכן (בסוף 2016), לכן לא הייתה כל חובה חוקית להציגה בזמן החתימה. יתרה מזו, ציינה הנתבעת 1 כי למרות שלא הייתה חובה כאמור, הנתבעת 1 פעלה לפני משורת הדין וסיפקה לקונים פוטנציאליים את חוות הדעת השמאית, כדי לשמור על שקיפות. בנוסף, ציינה הנתבעת 1, כי טענת "ההסתרה" התגלתה כשקר גם וכי עיון בנספחי התביעה המקורית שהוגשה לבית משפט השלום בת"א מגלה, כי חוות הדעת של השמאי רפלסון צורפה כנספח על ידי התובע עצמו. עוד ציינה הנתבעת 1, כי בחקירתו הנגדית, הודה התובע במפורש כי הוא קיבל לידיו את חוות הדעת השמאית לפני העסקה, לקח אותה לביתו ואף קרא אותה ואישר כי כבר בשנת 2014, הוא הבין שתהליך הפשרת הקרקע עשוי לארוך כ-10 שנים וכי הדבר תלוי ברשויות התכנון.

55. עוד טענה הנתבעת 1, כי חוות הדעת של השמאי בן-נוב, מומחה מטעם התובע נסתרה בחקירה נגדית. לטענתה, חקירתו הנגדית של השמאי בן-נוב חשפה עבודה רשלנית וחוסר היכרות עם האזור, כאשר השמאי הודה בחקירתו כי לא ביקר בנכס במועד הקובע (2015), וכי קביעה עובדתית ללא ביקור בשטח שומטת את הבסיס המקצועי לשומה. כמו כן, טענה הנתבעת 1 כי השמאי בן-נוב התעלם מעסקאות השוואה רלבנטיות וכי קביעתו, לפיה שווי הקרקע עמד על כ- 55 ₪ למ"ר הינה קביעה לא נכונה, כאשר באותה חלקה ובאותו זמן בוצעו עסקאות בשווי של מאות אלפי שקלים (כ-700 ₪ למ"ר) וכשנשאל על כך, השיב: "לא נכנסתי לזה, לא עניין אותי". בנוסף, טענה הנתבעת 1 לבורות תכנונית, כאשר השמאי בן-נוב לא ידע לקרוא נכון את תמ"א 35, הוא הגדיר את הסימון של הקרקע כ"כתום זה לדעתי דרך", בעוד שבמציאות מדובר בסימון של מרקם עירוני. הנתבעת 1 טענה להשתק שיפוטי, לטענתה, בתיק אחר בחיפה, טען השמאי בן-נוב שאין לקרקע אופק תכנוני לעשרות שנים, לעומת זאת, בחקירתו בתיק הנוכחי (יוני 2023), הוא הודה כי אם הפרויקט יקודם במסלול הותמ"ל (הוועדה לתכנון מתקנים מועדפים לדיור) ההפשרה יכולה לקרות תוך 5 עד 10 שנים בלבד. לעמדתה, מומחה אינו יכול לטעון טענות עובדתיות סותרות בהליכים שונים וזאת מכוח עיקרון תום הלב ותקנת הציבור.

56. לעניין חוות דעתו של שמאי התובע, רון מרקוס בעניין הדירה, טענה הנתבעת 1 כי חוות הדעת פסלה את עצמה מפורשות, כאשר בסעיף 2.2 לחוות דעתו, נכתב באותיות קידוש לבנה: "מובהר כי חוות דעת זו אינה מהווה ואינה ערוכה

כחוות דעת לרשויות המס, לבית המשפט, או כבטוחה בנקאית", כאשר עומת המומחה בחקירתו הנגדית, סיפק תירוץ מביך: "ראיתי שיש פה טעות...שכחתי למחוק אותו". עוד ציינה הנתבעת 1, כי עת נשאל השמאי מרקוס מדוע פעל ללא הפעלת שיקול דעת מקצועי תחת הכללים השמאיים ענה: "לפי בקשת התובע אין כללים שמאיים, אני לא מנהל את התיק...זה מה שנתבקשתי". לעמדתה, חוות דעת תיאורטית הקובעת שווי לבקשת הלקוח, שעה שנתוני האמת ברשות המיסים מצביעים על מכירה בפועל גבוהה בהרבה, אינה שווה את הנייר עליו היא מודפסת.

57. הנתבעת 1 טענה, כי מנגד, עומדים המומחים מטעמה שהינם מבכירי השמאים בארץ, בעלי מומחיות ספציפית בקרקעות חקלאיות ובאזור הצפון שאישרו כי הקרקע היא חלק ממרקם עירוני עם עתודה לפיתוח עתידי וחוות הדעת מטעמם לא נסתרו.

58. הנתבעת 1 טענה, כי סעיף 2.12 לחוזה המכר אינו יוצר יחסי עו"ד-לקוח כלל ועיקר וכי מדובר בטיוטת חוזה מכר שהוכנה על ידי הנתבעת 1 עוד בטרם סיחור האופציה אשר הינה חלק מהסכם האופציה בין בעל הקרקע לחברה, לטענתה, מדובר בניסיון חמור של בא כוח התובע להטעות בית משפט זה ביודיעין. עוד טענה הנתבעת 1, כי בהסכם לסיחור אופציה בין הנתבעת 1 לתובע כתוב מפורשות: אינני מייצג את הקונה", הוראה ברורה, חד משמעית ולא ניתנת לפרשנות אחרת. בנוסף, טענה הנתבעת 1, כי ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין קבעה באופן ודאי ובטוח, כי אין יחסי ייצוג.

59. עוד טענה הנתבעת 1, כי התובע בסיכומיו מבקש פיצוי בסך 1,148,714 ₪ - סכום העולה באופן חריג על סכום התביעה המתוקנת. לטענתה, בית המשפט אינו יכול לפסוק פיצוי בגין סעדים שלא נתבעו, דבר זה נקבע על ידי בית המשפט במהלך חקירתו של שמאי התובע רון מרקוס, עם זאת, התובע ובא כוחו בחרו להתעלם מהחלטה זו.

60. לבסוף, טענה הנתבעת 1, כי לבקשת התובע, והמצב הפיננסי אליו נקלע כפי שתואר על ידו, הסכימה הנתבעת 1 למכור עבורו בכפוף לחתימה על כתב הרשאה למכירת המקרקעין ותשלום בגין השירות. לטענתה, עובדה זו סותרת לחלוטין את טענת ההטעיה, כאשר מי שהוטעה ונפל קורבן ל"קנוניה" אינו מבקש למכור באמצעות אותם גורמים שלטענתו רימו אותו. יתרה מזו, טענה

הנתבעת 1, כי הנפקת כתב ההרשאה מעיד על יחסי אמון מתמשכים בין התובע לבינה - יחסים שאינם עולים בקנה אחד עם טענת ההטעיה.

טענות הנתבעים 2-3

61. הנתבעים 2-3 טענו להעדר יריבות בשל היותם בעלי מניות פסיביים בחברה, ללא תפקיד ניהולי או ביצועי כלשהו. הם מעולם לא פגשו את התובע, לא ניהלו איתו משא ומתן, לא הציגו בפניו מצגים, לא חתמו מולו על הסכמים וכי לא הייתה שום התקשרות בינם לבין התובע.

62. הנתבעים 2-3 טענו, כי התובע נהג בחוסר תום לב כאשר הציג את עצמו כ"הדיוט" בתחום הנדל"ן, כשבפועל מדובר במשקיע מנוסה, איש עסקים שסחר באופציות בינאריות (אפיק ספקולטיבי) וביצע עסקאות נדל"ן בעבר. לטענתם, איש עסקים הסוחר באופציות בינאריות אינו יכול לטעון ל"עושיק" או לחוסר הבנה ברכישת זכות ספקולטיבית בקרקע חקלאית.

63. עוד טענו הנתבעים 2-3, כי התובע לא עמד בנטל הראיה המוגבר ולא הוכיח כי בנסיבות דנן מתקיימים התנאים המצטברים להרמת מסך לפי סעיף 6(א)(2) לחוק החברות (לאחר תיקון מס' 3, תשס"ה-2005) (להלן: "חוק החברות"). בנוסף, טענו הנתבעים 2-3 כי הם פטורים לחלוטין מאחריות אישית מאחר ולא יצרו כלפי התובע שום מצג ספציפי בעל פה או בכתב ולא נטלו חלק מהותי במשא ומתן.

64. הנתבעים 2-3 טענו, כי התובע בסיכומיו, לא העלה ולו טענה עובדתית אחת המשויכת ספציפית לנתבעים 2-3, ובכך זנח את טענותיו כלפיהם.

65. לעניין טענת התובע כי קיים פער כביכול בין המחיר ששילם לבין שווי הקרקע "החקלאית", טענו הנתבעים 2-3 כי התובע מתעלם מכך שמדובר ב"שוק חופשי" שבו יזם נוטל סיכון, מאתר עתודה תכנונית, רוכש אופציה, מקים מערכת של הסכמי שיתוף וניהול, ומשווק אותה לציבור, ומי שמוצא ערך בנכס רשאי לשלם עבורו כל סכום שהוא בוחר. לטענתם, התובע בחר מדעת להיכנס לעסקה בעלת פוטנציאל רווח גבוה תוך נטילת סיכון מחושב.

66. הנתבעים 2-3 טענו, כי - בניגוד לטענת התובע, לפיה היות הנתבעת 1 בבעלות הנתבעים 2-3 מצדיקה הרמת מסך - הלכה פסוקה היא, כי מסך ההתאגדות אינו "דק יותר" בחברה משפחתית וכי בכל אופן בנסיבות דן אין מדובר בחברה משפחתית וכי הרמת מסך היא חריג ביותר ועל בית המשפט להשתמש בסמכות זו במשורה.

67. עוד טענו הנתבעים 2-3, כי התובע לא הציג בדל ראיה המעידה על כך שכספי הנתבעת 1 הועברו לכיסם האישי של מנהליה, טענה זו מהווה הוצאת דיבה ואין בה כדי לבסס הרמת מסך כנטען על ידי התובע.

68. הנתבעים 2-3 טענו, כי אין הבדל משפטי מהותי בין המונח "קרקע חקלאית למונח "נוף כפרי פתוח וכי הדבר נקבע בפירוש בפסק דין בר זיו. בנוסף, טענו הנתבעים 2-3, כי ההסכמים שעליהם חתם התובע קובעים מפורשות כי הוא רוכש מקרקעין במצב "as-is", מוותר על כל טענת אי-התאמה, מאשר כי הנכס מתאים לדרישותיו והוא רוכש אותו כמות שהוא, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני.

69. הנתבעים 2-3 טענו, כי טענת התובע לפיה הם הסתירו ממנו את חוות דעת השמאי רפלוסון, התגלתה כשקר גס. לטענתם, בחקירתו הנגדית, הודה התובע במפורש כי קיבל את חוות הדעת לפני העסקה, לקח אותה לביתו וקרא אותה. יתרה מכך, טענו הנתבעים 2-3, כי התובע אישר כי בחוות הדעת שקרא, נכתב מפורשות שתהליך ההפשרה מוערך בכ-10 שנים בזהירות מרבית והבין זאת בזמן אמת. בנוסף, טענו כי השמאי מטעם התובע (בן נוב) הודה בחקירתו, כי כלל לא ביקר בנכס במועד הקובע וכי לא בדק עסקאות השוואה.

70. עוד טענו הנתבעים 2-3, כי העסקה שביצע התובע עת מכר את הקרקע בשנת 2022 בסכום של 132,450 ₪ כנטען על ידו, לצורך הקטנת הנזק, אינה אלא עסקת מקורבים פקטיבית, משהתברר כי התובע חתם על הסכם מכר עם אדם שאינו מכיר.

71. הנתבעים 2-3 טענו, כי התובע סירב להקטנת נזק ממניעי נקם ומתוך חוסר תוב לב קיצוני וזאת כאשר סירב להצעת פשרה במסגרתה הנתבעת 1 הציעה לקנות ממנו חזרה את הקרקע תמורת מלוא תשלום המכר ששילם, סכום שהיה משיב לו את כספו ומאיין את "נזקו" לחלוטין. לעמדתו, הדבר אף מתיישב עם

תלונת השווא שהגיש התובע ללשכת עורכי הדין כנגד עו"ד אלישיב, אשר נדחתה על ידי ועדת האתיקה.

72. בנוסף, טענו הנתבעים 2-3, כי כל עורכי הדין שייצגו את התובע בתחילת הדרך, נטשו את התיק ברגע שהבינו את העובדות לאשורן.

73. הנתבעים 2-3 טענו, כי פסק דין בר זיו מהווה תקדים ישיר ומחייב בענייננו. לטענתם, מדובר באותם עורכי דין מצד התובעים; אותן טענות עובדיות ומשפטיות; אותו סוג קרקע; אותה שיטת תביעה וכי התביעה בסופו של יום נדחתה במלואה תוך חיוב התובעים בהוצאות ושכ"ט עו"ד.

74. הנתבעים 2-3 העלו מספר טענות בנוגע לחוות דעתו של השמאי בן-נוב, המומחה מטעם התובע. לטענתם: הוא העריך את שווי המקרקעין מבלי שביקר בהם בפועל ובחקירתו הנגדית הודה שהסתפק בתצפית מרחוק (כ-100 מטרים) משולי כביש 65; שמאות שנעשתה מ"ניווט" על כביש 65, מבלי לראות שהחלקה מעובדת, היא מסמך תיאוריטי שמשקלו אפס; ההלכה הפסוקה קובעת כי המשקל שיש לייחס לשמאות שנערכת על יסוד ביקור חיצוני בלבד אינו רב; חקירת המומחה העלתה חוסר בקיאות בקריאת והבנת מפת תוכנית המתאר (תמ"א 35); המומחה סילף עסקאות השוואה ובחן באופן מודע ומגמתי להתעלם "מהמחיר המוערך" (השווי הכלילי האמיתי שקובע השמאי הממשלתי ברשות המיסים) ובמקום זאת, נשען יל "המחיר המוצהר" (המחיר שהצדדים בחרו לרשום בחוזה) מטעמי נוחות או מס; המומחה מושתק מלטעון בהליך דנן להעדר אופק תכנוני, שעה שהוא מודה בתביעת פרנקל, כי ההפשרה בותמ"ל עשוייה לארוך 5-10 שנים בלבד; המומחה מיהר לקבוע כי הקרקע "אינה צמודת דופן, כאשר בפועל הקרקע עונה במובהק על הגדרה זו בהתאם לדין ולתמ"א 35; מדובר במומחה בעל עבר משפטי של קביעות חוסר מהימנות ועבירות בנייה; משקלה של חוות הדעת הינו אפסי מוחלט ודינה דחייה מליאה אל מול חוות הדעת המקצועיות, המוצקות והבלתי מעורערות של שמאי ההגנה.

75. עוד טענו הנתבעים 2-3, כי התובע מנסה לייצר "עילת תביעה" מלאכותית יש מאין כנגד עו"ד אלישיב, כי זה שיחרר את כספי הנאמנות לחברה מבלי שהנתבעת 1 עמדה כביכול בהתחייבויותיה (כאשר התובע מכוון לכך שהקרקע לא "הופשרה"). לטענתם, מדובר בעיוות מוחלט של הסכמי המכר ושל

המציאות המשפטית, כאשר תפקידו של עוד אלישיב כנאמן הוגדר מפורשות: להחזיק את כספי התמורה בנאמנות עד להבטחת כספו של הרוכש באמצעות רישום הערת אזהרה או העברת זכויות בטאבו, כאשר הנתבעת 1 מעולם לא התחייבה בהסכם המכר, כי הפשרת הקרקע תהיה "תנאי מתלה" לשחרור התמורה.

76. לעניין טענת התובע כי הוסתר ממנו "הסכם ניהול" שלישיטתו מוכיח את התחייבות הנתבעת 1 להפשרה, טענו הנתבעים 2-3 כי מדובר בטענה מופרכת, שכן התובע עצמו הוא זה שבחר להעלים ולהסתיר את הסכמי השיתוף והניהול החתומים מתיק בית המשפט, כך נהג בבית משפט השלום בתל אביב וכך גם כאן, כפי שהתברר בדיוני ההוכחות, התובע נמנע מלהגיש את ההסכמים החתומים כראיה מטעמו עד אשר ב"כ הנתבעים ובית המשפט דרשו זאת מפורשות בחקירותיהם.

77. הנתבעים 2-3 טענו, כי התובע בסיכומיו פנה לסילוף עדויות כשטען כי השמאי מטעם ההגנה כביכול "הודה" שלא בחן עסקאות השוואה בחלקה הספציפית. לטענתם, קריאת הפרוטוקול המלא חושפת את הסילוף: שמאי ההגנה ביסס את חוות דעתו המקיפה על לא פחות מ-15 עסקאות השוואה אמיתיות ורלבנטיות וכאשר נשאל בחקירתו הנגדית האם אחת העסקאות ברשות המיסים היא "עסקת סיחור" השיב המומחה במקצועיות, כי מערכת "מידע נדל"ן" הממשלתית אינה מקטלגת עסקאות תחת הגדרת "סיחור", ולכן אין ביכולתו - ואין זה מתפקידו - להיכנס לניתוח סוג העסקה מאחורי הדיווח הרשמי של רשות המיסים. לעמדתם, בניגוד לשמאי התביעה שבחר נתונים פיקטיביים ("מחיר מוצהר"), שמאי ההגנה נשען על נתוני אמת אובייקטיביים של המדינה וכי ניסיון זה של התובע לצייר תשובה מקצועית זו כ"התעלמות", מעיד רק על חולשת טענותיו שלו וחוסר הבנתו שלו בנושא.

78. עוד טענו הנתבעים 2-3, כי טענת התובע לפיה העובדה שהנתבעת 1 סיימה את פעילותה האקטיבית לאחר החתימה על ההסכמים מעידה על מרמה, הינה פרשנות מעוותת של המציאות העסקית. לטענתם, מדובר בפרקטיקה מסחרית מקובלת, חוקית ורצויה של הקמת חברת פרויקט ייעודית, המגינה על הרוכשים, מונעת עירוב כספים בין פרויקטים שונים ושומרת על כספי הרוכשים כך שלא יהיו חשופים לסיכונים או חובות של פרויקטים אחרים שבהם היזם מעורב. בנוסף, טענו הנתבעים 2-3, כי ניסיונו של התובע להשחיר

פרקטיקה מסחרית סטנדרטית זו ולהציגה כ"מרמה" נובעת במקרה הטוב מבורות מוחלטת בהתנהלות עולם הנדל"ן, ובמקרה הרע - מרצון זדוני לייצר עילת תביעה אישית חסרת בסיס כנגד בעל המניות.

79. הנתבעים 2-3 טענו, כי בהעדר עילה משפטית, פנה התובע בסיכומיו לדמגוגיה זולה עת טען כי הנתבעת 1 רכשה את הקרקע בסיטונאות בסכום נמוך, ושיווקה לו יחידת קרקע בסכום של 385,000 ₪, כאשר התובע ניסה להציג שורת רווח יזמית כ"גזל". לטענתם, מושכלות יסוד בעולם הנדל"ן הן שקיים פער אינהרנטי וטבעי בין רכישת חטיבת קרקע עצומה "בסיטונאות", לבין שיווק "קמעוני" של זכויות קטנות (חצאי דונמים ופחות). עוד טענו, כי מחיר השיווק מגלם בתוכו לא רק את הקרקע, אלא את העלויות היזמיות, השיווקיות, המשפטיות, יתרה מכך, הטענה כי מדובר במחיר "מופקע" קרסה לחלוטין משפטית ושמאית. לטענתם, הוכח כי רשויות המס שמו את העסקאות בחלקה זו בדיוק בסכומים המשקפים את המחיר ששילם התובע.

80. עוד טענו הנתבעים 2-3, כי התובע עשה שימוש במניפולציות רגשיות בסיכומיו, עת בחר לצטט דרמה שהתרחשה על דוכן העדים, עת ציין כי "בכה לפניכם" ודיבר "מדם ליבו". לטענתם, הליכים משפטיים מוכרעים על בסיס עובדות, הסכמים וראיות - ולא על בסיס דמעות מתוכננות היטב. הנתבעים 2-3 טענו, כי התובע הינו משקיע נדל"ן מנוסה, סוחר ספקולטיבי באופציות בינאריות, אשר בחר מיוזמתו למכור דירה מניבה כדי להשקיע בעסקת אופציה חקלאית ארוכת טווח, מתוך תקווה לגרוף רווחים יפים. ואכן מחיר הקרקע האמיר. לטענתם, התובע אינו קורבן של מרמה אלא קורבן של החלוטותיו העסקיות.

81. לעניין טענת התובע, לפיה התצהיר בהליך דנן זהה לתצהיר שהוגש בהליך המקביל בבית המשפט בתל אביב או במילותיו "תצהיר גנרי", טענו הנתבעים 2-3, כי העובדה שגרסת התצהירים זהה לחלוטין בשני ההליכים אינה חסרון אלא מעלה. לעמדת, היא מוכיחה כי הנתבע דבק באמת עובדתית ומשפטית אחת, עקבית וסדורה, שאינה משתנה לפי נוחות ההליך.

82. הנתבעים 2-3 טענו כי בנסיבות דנן, חל מעשה בי-דין על הסוגיות הזוהות שהוכרעו כבר בפסק דין בר זיו. לטענתם, נוכח העובדה שפסק דין בר זיו שהפך לחלוט דחה את התביעה, לא יעלה על הדעת, כי תתאפשר התדיינות כפולה באותן טענות בדיוק שכבר נבחנו ונדונו. עוד טענו, כי הדוקטרינה בדבר מעשה בי-דין מונעת מצדדים להליך או מחליפיהם לחזור ולהתדיין ביניהם בבתי המשפט

בעניינים שנדונו והוכרעו בפסק דין סופי, כאשר ביסודו של הכלל עומדים הן טעמים הנוגעים ליעילות מערכת המשפט ומניעת התדיינויות והכרעות שיפוטיות סותרות, והן טעמים הנוגעים לרצון להגן על בעלי הדין או חליפיהם ולמנוע הטרדה חוזרת בעניינים שכבר נדונו והוכרעו. יתרה מזו, טענו הנתבעים 2-3, כי לעניין זהות החליפים, בשנים האחרונות נקטה הפסיקה הרחבה נוספת במבחן הקרבה המשפטית, כאשר המבחן נותן מעמד בכורה לעיקרון ייצוג האינטרסים של הנושא או השאלה שעל הפרק, וכאשר נושא או שאלה דומה הוכרעו בפסק דין סופי, אזי הם מקימים מחסום דיוני גם אם מדובר בצד זר אחר שלו רק אינטרסים דומים וכי מעבר לכך, לא נדרש דבר מה נוסף כבעבר.

83. לבסוף, טענו הנתבעים 2-3, כי יש לדחות את התביעה נגדם במלואה, לחייב את התובע בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד ריאליים ומוגברים, בגין כעשור של עינוי דין ובית המשפט התבקש להפעיל את סמכותו לפי תקנה 151(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי ולהטיל הוצאות אישיות אף על בא כוח התובע, עו"ד ארנון גרפי וזאת לאור ההתנהלות הדיונית, חסרת תום הלב הגשת תביעה מנופחת בסכומים, סירוב להקטנת נזק ממניעי נקם והמשך הטרדת הנתבעים ללא עילה.

טענות עו"ד אלישיב

84. עו"ד אלישיב טען, כי התביעה במתכונתה הנוכחית אינה יכולה לעמוד וכי גם את התובע יוכיח את תביעתו, וייקבע כי נגרם לו נזק, לעמדתו, לא יכול בית המשפט לפסוק חלק ניכר מהנזקים להם הוא טען בנסיבות בהן התביעה לא תוקנה. עוד טען, כי עקב מכירת הקרקע על ידי התובע באופן חד צדדי ותוך הסתרת מהותה האמיתית של העסקה, אשר נעשתה בניגוד לדין, סעד הביטול וההשבה הפך ללא רלבנטי, שכן אין לתובע מה להשיב וכי לא ניתן יהיה לפסוק כל פיצוי בגובה ההפרש בין התמורה ששולמה לבין הסכום שהתובע קבל ממכירתו, שהרי סעד הביטול וסעד ההשבה הולכים זה בצד זה ומשסעד הביטול עבר מהעולם, עבר עמו סעד ההשבה.

85. עו"ד אלישיב טען, כי התובע בסיכומיו ביקש פיצוי בסך 1,148,714 ₪ עבור ראשי נזק אותם כלל לא תבע בתביעה ובגינם לא שילם אגרה, אף שהתביעה המתוקנת בגינה שולמה אגרה עמדה על 632,000 ₪ (כאשר מסכום זה היה

צריך להפחית את התמורה ממכירת הקרקע (132,000 ₪), כך שתעמוד על סך 500,000 ₪) והכל מבלי שהתובע ביקש לתקן את התביעה.

86. עוד טען עו"ד אלישיב, כי מדובר בעסקת מקרקעין, במסגרתה מכרה הנתבעת 1 לתובע הסכם לסיחור אופציה שהייתה לה לרכישת קרקע חקלאית ממר הירשזון, על פיה במקרה של מימוש האופציה, התובע יהיה זכאי לחצי דונם קרקע חקלאית במושע. לטענתו, ההסכם נערך בין הנתבעת 1 מחד לבין התובע מאידך, כאשר להסכם צורפו נספחים שונים ובכללם גם הסכם האופציה עם הירשזון, כשהמנגנון היה שסכומי הרכישה הופקדו בידי עו"ד אלישיב בנאמנות על מנת שישמשו גם לתשלום התמורה לבעלי הקרקע ככל שהאופציה הייתה ממומשת, דבר שאירע בפועל. עו"ד אלישיב טען, כי בהתאם להסכם, רכש התובע את הקרקע כנגד הסכום של 385,000 ₪ והקרקע נרשמה על שמו במרשם המקרקעין.

87. עו"ד אלישיב טען כי, בפתיח של הסכם האופציה, צוין במפורש כי האופציה שקיבלה הנתבעת 1 הייתה לרכישת 2000/11450 חלקים בקרקע חקלאית, וכיוון שמדובר בפתיח ובעמוד הראשון להסכם, לא יכולה להיות כל טענה, כי התובע "התעייף", כך שכל אדם סביר יכול היה להיות מודע לכך שהקרקע הינה קרקע חקלאית ולא לבנייה.

88. עוד טען עו"ד אלישיב, כי התובע אשר הבין היטב שמדובר ב"קרקע חקלאית, פיתח טענה לפיה, הקרקע היא "אומנם חקלאית", אך בעת רכישתה הושפע התובע מהשפעות חיצוניות "חוץ חוזיות" ו/או "מצגים" שגרמו לו לרכוש את הקרקע החקלאית בהנחה, כי תופשר לבנייה בטווח הקצר. לטענתו, אין בינו לבין טענה זו דבר, שעה שהתובע אינו מייחס לו בתביעה וגם לא בתצהיר אחריות לאותם "מצגים".

89. עו"ד אלישיב טען, כי בהסכם אין הגדרה של טיב הקרקע החקלאית, למעט היותה "קרקע חקלאית"; אין בהסכם כל התחייבות באשר לפוטנציאל ההפשרה וללוח הזמנים המשוער; התובע ניסה להסיט את הדיונים למחוזות רחוקים ודימוניים עד הדיון בשאלת הצבע, היינו האם מדובר בקרקע "כתומה" או "ירוקה" - שאלות מתחום התכנון והבנייה כאשר בהסכם עצמו אין הגדרה של טיב הקרקע; תתי האבחנות של הקרקע החקלאית שהתובע מכון אליהם מעולם לא הופיעו בהסכם; לאור המסלול שהתובע הוליד אותם

בתביעתו, אף שאין לו בדל אמירה בהסכם, הושחת זמן יקר לדיון בסוגיות שאין בינן לבין החוזה דבר. לטענתו, מאחר שקיים הסכם, בראש ובראשונה יש לקרוא מה כתוב בו ואין להתייחס למה שאין בו, שכן הוא אינו מעורר שאלה של "פרשנות", מקום בו ההסכם ברור ומובן מאליו.

90. עוד טען עו"ד אלישיב, כי את השאלה מה התובע ציפה לקבל יש לבחון מתוך ההסכם ולא מתוך פרסומים בעלי תוכן שיווקי שהן "פרסומת", לא מכוח מצגים שלפיהם "קבל את התחושה" שבזמן הקרוב ממש יקומו על הקרקע בניינים לתפארת ולא מהמצאות בע"פ של התובע בדיעבד על כך ש"הבטיחו לו" אשר גם לגביהם לא צירף התובע כל ראיה וכן, יש לבחון האם הנתבעים אכן הטעו אותו כטענתו על בסיס ראיות כבדות משקל שהיה מצופה לקבל ממי שטוען טענות חמורות על "קנוניה" או "תרמית" לה חברו יחד כל הנתבעים.

91. עו"ד אלישיב טען כי פסק דין בר זיו עמד על סוגיית ציפיותיו של רוכש קרקע חקלאית, כאשר שם ייצג בא כוח התובע הנוכחי את התובעים שם והטענות שם דומות להפליא לטענות התובע כאן וכן, דומות לטענות בתיק פרנקל המקביל המתברר בפני כב' השופט גייפן. לעמדתו, קווי המתאר של הטענות דומים ובית המשפט שם לא חסך את שבט ביקורתו מהתובעים ודומה, כי מדובר ב"שיטה" או "מעשים דומים". עוד טען, כי הוא איננו מהסס להשתמש בביטוי "עדות שיטה" באשר התובע עשה כן בסיכומיו, שעה שהפנה לתיק פרנקל כ"ראיה" שיטתית לכך שהנתבעים "עקצו" לא רק את התובע אלא גם את התובעים שם.

92. עוד טען עו"ד אלישיב, כי את טענת ההטעיה, הפנה התובע כלפי נציגי הנתבעת 1 ולא כלפיו וכי אף בתצהירו ובחקירתו התובע לא טען כי עו"ד אלישיב הציג בפניו מצגים כלשהם ביחס לאופק התכנוני של הקרקע. בנוסף טען, כי לעניין הפרסומים בעיתונות החרדית, לא מדובר בפרסום, אלא בפרסומת אשר עו"ד אלישיב לא היה צד לה וכל מה שנכתב בה לא היה בידיעתו. לטענתו, גם אם הושפע התובע מהמודעה, מדובר בנתון חסר משמעות, שכן אולי המודעה שהתפרסמה היא בבחינת אמצעי שיווקי למשיכת הקונה להמשיך ולבדוק את העסקה, אך לא ניתן לראות בה כחלק מההסכם או דבר העומד בפני עצמו. יתר על כן, טען עו"ד אלישיב כי העד מטעם הנתבעת 1 מר בן ארויה, לא יצר בפני התובע כל מצגים ולא הטעה אותו, עדותו הייתה קוהרנטית, משכנעת

ומעוררת אמון בניגוד לעדות התובע ולכן טענת ההטעיה הן כלפי הנתבעת 1 והן כלפי עו"ד אלישיב לא הוכחה ויש לדחותה.

93. עו"ד אלישיב טען כי מתוך חקירתו של התובע עצמו עלה, כי פעל בפזיזות ואף בהתלהבות והוא עצמו מכה על חטא ומייסר את עצמו כי לקה בטיפשות, כאשר התגבש מהר מאוד על העסקה, רצה אותה ופעל במהירות הבזק מול נציג הנתבעת 1.

94. עוד טען עו"ד אלישיב, כי התובע לא רכש את המקרקעין "כאן ועכשיו" שכן מאז הפגישה במשרדי הנתבעת 1 בה קיבל שוב את כל החומר הרלבנטי ואת החומר שרצה (נשלח אליו גם לפני הפגישה כפי שעלה בחקירות), היו לתובע הזדמנויות רבות לבדיקת העסקה. לטענתו, התובע הודה כי קיבל לעיונו את החומר ואת חוות דעתו של השמאי רפלוסון ממנה עלה, כי מדובר בתהליך ארוך טווח אשר עשוי בזהירות המירבית לקחת לפחות 10 שנים, התובע הודה, כי לא בדק מול אנשי מקצוע ומול חברות אחרות מחיר של מגרשים מקבילים; התובע הגיע לפגישה בתחבורה ציבורית, ערב חג השבועות (כשעליו לשוב לצפון לפני כניסת החג) כדי לחתום על ההסכם, וזאת לאחר שמכר את הדירה בקריות (כדי לספק מימון לעסקה), דבר המלמד כי התובע הגיע לפגישה "מכוון משימה" וכי השכנוע הפנימי העמוק של התובע בכדאיות העסקה לא גרמה לו לבקש מעו"ד אלישיב חווי דיעה משלו בדבר נכונות המצגים על המצב התכנוני של הקרקע, ומשכך ובהעדר כל טענה או ראיה, יש לקבוע, כי התובע החליט לרכוש את הקרקע באופן עצמאי ולא בשל כל מצגים שהוצגו לו.

95. עו"ד אלישיב טען, כי טענת הטעיה או תרמית המועלית בכלל כנגד הנתבעים ובפרט כאשר מדובר בעו"ד הינה טענה אשר רמת ההוכחה בנדרשת ממנה, גבוהה ממאזן ההסתברויות וזאת לאור אופי הטענה והשלכותיה. לטענתו, טענה זו אינה מעוגנת בהסכם; קבלתה פירושה מתן הכשר לעדות בעל פה כנגד מסמך בכתב (בניגוד לסעיף 80 לחוק הפרצודורה האזרחית העותמנית); מדובר בעדות יחיד הדורשת עיגון נסיבתי חיצוני, כך שבית המשפט לא יקבל אותה בנסיבות רגילות.

96. עוד טען עו"ד אלישיב כי טענת התובע על היותו של עו"ד אלישיב "חלק מקנוניה" נטענה מתוך לחץ, ללא כל ביסוס ראייתי ולו מינימלי ובאיחור ניכר, כאשר יש לדברים חשיבות רבה, שכן חזקה שאילו יש ממש בטענה זו, היה התובע מעלה

אותה בהזדמנות הראשונה כאשר הוגשה התביעה לראשונה ולא מעלה אותה בעת שהתביעה כבר תוקנה ברביעית בבית המשפט, כשבע שנים מעת הגשתה.

97. עו"ד אלישיב טען, כי אף שהתובע תיקן את התביעה וניסה להצביע על מעורבות כלשהי של עו"ד אלישיב, הוא התקשה לעשות כן בתצהירו וגם בעדות שנתן. לטענתו, עיון בתצהירו מלמד, כי הטענות היחידות נגד עו"ד אלישיב נוגעות לעיכוב ברישום הזכויות על שם התובע בטאבו ולא לכל מה שקדם לכך בשלב המשא ומתן על ההסכם ובשלב חתימתו. עו"ד אלישיב טען, כי מקום בו התובע אינו מביא ראיות על מצג של עו"ד אלישיב ביחס למצב התכנוני והן ביחס לכך שהוא עורך הדין "שלו" וכאשר ההסכם אומר בדיוק ההפך, אין מקום שיבוא בטענות אל עו"ד אלישיב אשר לא הציג בפניו כל מצג בעניין התכנוני.

98. לעניין טענת התובע לפיה עו"ד אלישיב ייצג אותו, טען עו"ד אלישיב כי ההסכם מדבר בעד עצמו, כאשר בו צוין במפורש שעו"ד אלישיב אינו מייצג את התובע וכי התובע רשאי להיות מיוצג על ידי מי שימנה לייצגו. לטענתו, הציטוט אשר התובע שותל בסיכומיו (סעיף 10) ממנו הוא מבקש להסיק, כי עו"ד אלישיב היה עוה"ד של התובע הנו ניסיון הטעיה בוטה שכן מדובר בציטוט שנלקח מהסכם האופציה בין הירשזון (בעלי הקרקע כמוכרי האופציה) ולבין "הקונה" (הנתבעת 1), והעובדה שעו"ד אלישיב ייצג את הקונה שהיא הנתבעת 1 אינה הופכת אותו לבא כוח הקונה-התובע, הגם שכחלק מסיחור האופציה באופן נהוג וטבעי חותם התובע על הסכם המכר שסוכם כחלק מהסכם האופציה בין בעלי הקרקע לחברה.

99. עו"ד אלישיב טען, כי גם מחתימת התובע על ייפוי כוח המסמך אותו לרשום את הקרקע על שם התובע, לא ניתן להסיק כי עו"ד אלישיב ייצג אותו. לטענתו, מטרת החתימה על ייפוי הכוח הייתה לאפשר לעו"ד אלישיב להעביר את הזכויות מבעלי הקרקע אל התובע ואל שאר הרוכשים, קרי מימוש סיחור האופציה. לשם כך ולא לצורך אחר, חתם התובע על ייפוי כוח ולשם כך שימש עו"ד אלישיב נאמן על הכספים ששולמו כתמורה. עו"ד אלישיב טען, כי התובע ניסה להטעות את בית המשפט בציטוט סלקטיבי מתוך נספחי ההסכם מהם הוא מבקש מבית המשפט להסיק, כי הוא חתם על ייפוי כוח לטובת עו"ד אלישיב ומשכך, הוא מייצגו.

100. כמו כן, על פי עו"ד אלישיב, התובע לא טען כי עו"ד אלישיב מסר לו כי הוא מייצגו, אלא נציג הנתבעת 1 אמר לו, כי "זה מיותר" לשכור שירותי עו"ד ולכן, גם לשיטתו, אין לעו"ד אלישיב כל חלק במצג כאילו הוא עורך הדין שלו. לטענתו, התובע לא צירף בדל ראיה בדמות הסכם שכ"ט או תשלומים ששולמו לעו"ד אלישיב- פשוט כי אין כאלו.

101. לעניין הטענה כי התובע "סמך על עו"ד אלישיב" שכן בעיניו הוא היה "איש מקצוע" ובהמשך, כי היה "איש אמונו" (חרף העובדה שבחקירתו הודה שהוא לא הכיר את עו"ד אלישיב ערב העסקה) וכי חתם על ההסכם "בלנקו", טען עו"ד אלישיב, כי בחקירת התובע בבית משפט השלום בתל אביב, עלה כי התובע ובניגוד לטענתו, ראה, בדק וחתם בעצמו על כל עמוד ועמוד בהסכם וכל זה ציין למול ב"כ הנתבעת 1 שעמד בצידו השני של המתרס וטען טענות נגדו מטעם הנתבעת 1. לטענתו, שלל תירוצי התובע קורסים לתוך עצמם ונראים מגוחכים למול ההסכם הברור והתנהגות התובע. בנוסף, טען עו"ד אלישיב, כי מי שחתם על הסכם מוחזק כמי שמודע לתוכנו ואינו יכול להתכחש לכך בטענה, כי "לא קרא" או "רפרף" או, כי "סמך בעיניים עצומות", על עורך הדין.

102. עו"ד אלישיב טען, כי אומנם עו"ד חב חובת זהירות גם כלפי מי שאינו לקוח שלו בנסיבות חריגות וכי היקף חובת הזהירות יכול להשתנות ממקרה למקרה על פי נסיבותיו, ובין היתר, גם היות הצד השני בלתי מיוצג, יכולה להיות נסיבה רלבנטית, הכלל הוא, כי הרחבת חובת הזהירות לא תיעשה אלא בנסיבות חריגות בלבד וכי ברגיל, אין לקבוע חובת זהירות מושגית של עו"ד אלא כלפי לקוחו. לטענתו, על פי הפסיקה, המקרים החריגים בהם מורחבת חובת הזהירות כלפי מי שאינו לקוח הם מקרים של "מצג שווא רשלני" וכן "נטילת אחריות", כך ולא יותר מכך. עו"ד אלישיב טען כי בנסיבות דנן, החריגים לכלל אינם מתקיימים, כאשר עו"ד אלישיב לא יצר כלפי התובע כל מצג שווא בשאלת ייעודי ושימושי הקרקע והאופק התכנוני שלה, ברי על פי ההסכם מדובר בקרקע חקלאית וגם לא "נטל אחריות". לטענתו, גם אילו היה נקבע, כי קיימת חובת זהירות מושגית שלו כלפי התובע, אין די בכך שכן, עו"ד אלישיב לא הפר אותה.

103. לחלופין, לעניין שאלת הנזק, טען עו"ד אלישיב, כי כעולה מהפתיח לסיכומיו, מחמת אי תיקון התביעה, לא ניתן פרוצדורלית להתייחס לטענות בדבר

"ביטול והשבה" ולא ניתן להמיר סעד של "השבה" בסעד של "פיצוי", וכי אי תיקון התביעה פעל לחובת התובע, כאשר לא ניתן לפסוק לו כל פיצוי בגין שווי המגרש.

104. אשר לפיצוי הכספי בגין מכירת הדירה בקריות ואובדן דמי השכירות, טען עו"ד אלישיב, כי אין התובע זכאי לכל פיצוי בגין ראש נזק זה, מטעמים אחרים ולא בשל מניעה פרוצדורלית הקשורה בסעד שנתבע בתביעה. לטענתו, התובע בחר למכור נכס סולידי המניב דמי שכירות וכי התמורה תשמש אותו לרכישת קרקע חקלאית כשהנחת היסוד היא, כי אינה ניתנת לבנייה והאופק התכנוני שלה ארוך טווח, ומי שעושה כן, מעיד על עצמו, כי הוא פועל ממניעים ספקולטיביים; מדובר במכירה של נכס שהיא פועל יוצא מבחירה אוטונומית ועצמאית של התובע למכור אותו (עמדה לו האפשרות לקחת משכנתא ובאמצעותה לממן את העסקה); לא ניתן לקבוע כי מכירת הדירה הנה חלק מהצפיות המשפטיות שהרי סעיף 10 לחוק החוזים-תרופות, עניינו "צפיות" ובלשונו - "הנפגע זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה"; בתביעות נזק שאלת האחריות, הקשר הסיבתי וגם היקף וריחוק הנזק הן בבחינת "מולקולות משפטיות שלובות"; לא מדובר בנזק שבא במישירין ובאופן טבעי ממעשה העוולה; כמו כן, יש צורך שהנזק יהיה מהסוג הניתן לצפייה, מה שלא מתקיים בענייננו לטענת עו"ד אלישיב.

הסעדים המבוקשים

105. אומנם לאחר פסק הדין המוסכם בין התובע לנתבעים 4 ו-6 ניתנה החלטה, לפיה התביעה תמשיך להידון ולהתברר כתביעה לסעדים כספיים, בהתאם לאלה שהתבקשו בכתב התביעה המתוקן שהוגש ב-11/2019 אלא שהתובע בסיכומיו עתר לפצותו בסך 1,148,714 ₪, בשונה מכתב התביעה בו עתר לסעדים כדלקמן:

- א. לקבוע כי ההסכם לסיחור אופציה, הסכם מכר קוסטינר וכל הסכם מחייב אחר, עליו הוחתם התובע בקשר עם העסקה - הינם בטלים ומבוטלים.
- ב. להשיב לתובע את מלוא הסכום ששולם על ידו בסך 385,000 ₪, בתמורה לרכישת הקרקע, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, מיום התשלום.

ג. להצהיר כי נתבע 6 הפר את חובת הנאמנות ולחייבו לשלם לתובע סך של 33,000 ₪.

ד. לקבוע כי על הנתבעים 1-5 לשלם לתובע סך של 88,000 ₪, בתוספת ריבית והצמדה, בגין אובדן דמי השכירות מדירת המגורים.

ה. לקבוע כי על הנתבעים 1-5 לשלם לתובע סך של 129,000 ₪, בגין הפסד עליית ערך דירת המגורים.

אי לכך הנתבעים טענו ובצדק, כי לא ניתן לפסוק לתובע סעדים כספיים שלא התבקשו בכתב התביעה המתוקן, מה עוד שהתובע לא שילם אגרה מתאימה בגין ההפרש המשמעותי בין הסכום שנתבע לבין זה שהתבקש בסיכומים.

התשתית הראייתית

106. הוגשו תצהירי עדות ראשית והתקיימו 3 ישיבות הוכחות במסגרתן, מטעם התובע, נחקרו התובע והמומחים מטעמו (השמאי יצחק בן נוב והשמאי רון מרכוס). מטעם הנתבעים נחקרו הנתבע 2; העד אברהם בן ארויה והמומחה מטעמם (השמאי אסף_גסטפרוינד). לעניין חקירת עו"ד אלישיב וחקירת השמאי ליאון פנקס, ביום 03/09/25 נערתתי לבקשת הצדדים לפיה, מאחר והעדים האמורים כבר נחקרו במסגרת תביעת פרנקל, פרוטוקולי חקירתם שם, ישמשו כחלק מהראיות גם בתיק זה וזאת ללא צורך בחקירתם פעם נוספת.

דיון והכרעה

107. לאחר שבחנתי את כתבי הטענות, את העדויות והראיות שהונחו בפניי ושקלתי את טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות.

108. הסעד הנתבע להשבת כספים ששולמו ולפיצויים נשען על טענות התובע להטעייתו עובר להתקשרות בהסכם, תרמית והצגת מצג שווא, הנוגעים בעיקר לשווי הקרקע האמיתי במועד החתימה, לפוטנציאל עליית המחיר ושינוי הייעוד של המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה. סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") קובע:

"הטעיה

מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה"; לענין זה, "הטעיה" - לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן."

109. הטעיה היא טעות של צד אחד לחוזה שנגרמה על ידי הצד השני או מי מטעמו, בין אם בהצהרה טרום חוזית כוזבת, בכתב או בעל פה, ובין אם במחדל לגלות עובדות שחובה היה לגלותן לפני ההתקשרות בחוזה. נדרשים אפוא שלושה תנאים כדי שתקום לצד לחוזה עילה לביטול חוזה בגין הטעיה - (1) קיומה של טעות אצל הצד המבקש לבטל את החוזה; (2) הטעיה שהטעה אותו הצד השני לחוזה; (3) קשר סיבתי כפול בין הטעות ובין ההתקשרות החוזית ובין ההטעיה לטעות (ע"א 2469/06 סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ, (14/8/2008).

המצב התכנוני וסיווג הקרקע

110. לב המחלוקת סב סביב טענת התובע בדבר מצג שווא שהוצג לו ולפיו הקרקע מיועדת לפיתוח ובעלת פוטנציאל הפשרה ריאלי, בעוד שבפועל הוסתר ממנו סיווגה האמיתי כ"נוף כפרי פתוח". לטענתו, מדובר במידע מהותי, חיוני וקריטי להחלטתו לרכוש את הקרקע.

111. למעשה, מדובר בטענה חדשה שלא הופיעה בכתב התביעה המקורי, גם לא בתיקונים שנעשו בבית משפט שלום, אלא רק בתיקון בפני בית משפט זה (2019). הצדדים והמומחים מטעמם התייחסו לסוגיית סיווג הקרקע, ולהלן אדון ואכריע בה לגופה.

112. אין מחלוקת כי התובע רכש את הקרקע בידיעה מלאה שמדובר בקרקע חקלאית. הדבר עולה במפורש מההסכמים. כך צויין בעמוד הראשון של ההסכם לסיחור אופציה:

הואיל: ובהתאם להסכם אופציה מיום 20.02.2014, קיבל צד א' אופציה סחירה ובלתי חוזרת לרכישת 2000/11450 חלקים מקרקע "חקלאית" הידועה כחלקה 110 בגוש 10108 והמצויה בפרדס חנה – כרכור (להלן בהתאמה: "האופציה" ו/או "המקרקעין") והכל כאמור בנסח מאת לשכת רישום המקרקעין ובהעתק מהסכם האופציה המצ"ב **בנספח א'** להסכם זה;

כמו כן, דבר היות החלקה "קרקע חקלאית", עולה מהסכם השיתוף בו צויין כי: "והואיל והמקרקעין הינם "קרקע חקלאית" בלבד המצויה באזור המוגדר כמרקם עירוני...".

בהמשך, הוצגה באופן ברור העובדה כי אין וודאות לשינוי ייעוד וכי אף הדבר עשוי להמשיך זמן רב: "...והואיל וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע ביניהם...וזאת עד למועד אישורה של תוכנית כלשהיא ביחס למקרקעין אשר תשנה את יעוד המקרקעין מחקלאות לכל ייעוד אחר ואשר במסגרתו תתאפשר בניה במקרקעין, ובהתאם להוראות הסכם שיתוף זה";

בהסכם השיתוף צויין כי: "הסכם זה בא להסדיר...ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור התב"ע החדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התב"ע, ככל שתשונה...";

כמו כן, במסגרת הסכם השיתוף, הצהירו הצדדים:

"כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ו/או מי מהם, כי הם רוכשים ביוזעין קרקע חקלאית...";

"כי ידוע להם כי הליך אישורה של התב"ע החדשה תלוי ברשויות התכנון השונות בלבד, אינו ודאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של חלקי החלקה כאמור, והם מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה ביחס לעובדה זו".

יוצא אפוא כי בהסכמים שנערכו בכתב נקבע במפורש כי, הממכר הוא קרקע חקלאית שאינה זמינה לבנייה וכי הנתבעים אינם מתחייבים לפעול לשינוי ייעודה או להפשרתה. יתרה מכך, מאחר ואין התחייבות כאמור, המערכת ההסכמית לא קבעה "לוח זמנים" להפשרה ונקבע במפורש כי אין ודאות שתאושר תוכנית אשר תשנה את ייעוד הקרקע.

113. על המצב התכנוני של הקרקע בפועל, ניתן ללמוד מחוות הדעת של מומחי הצדדים. השמאי יצחק בן נוב- מטעם התובע, ציין בחוות דעתו כי:

תיאור הסביבה:

7.1. הנכס נשוא הערכה זו (מגרש בנוש 10108 חלקה 110) מחווה יחדיו שטח עמ"י התוכניות החלות על המקרקעין ביעוד חקלאי/גוף כפרי פתוח, הנכס נמצא בחלקו הדרומי של הישוב פרדס חנה- ררכור.

התוכנית הישנה 1960 ביוזמת

המצב התכנוני:

מבדיקה במאגר המידע באינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ובאתר האינטרנט של מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור עולה כי על הנכס חלות התוכניות המאושרות, הרלוונטיות, הבאות:

8.1. תכנית מסי 29/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940. מטרת התוכנית- תכנית המושבה פרדס חנה.

8.2. תכנית מסי 400/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף מיום 10.01.1963. מטרת התוכנית- תוכנית מתאר מחוז חיפה.

8.3. תכנית מסי 1/ש אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1324 מיום 22.12.1966. מטרת התוכנית- הכנת תכנית מתאר בהתאם לסעיף 12 מפקודת ערים 1936 כפי שתוקנה.

הערכה:

11.1. לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי הזכויות בנכס המקרקעין שבנדון במצבו במעמד של מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס ריק ופנוי מכל מחזיק ונקי מכל חוב ושעבוד, במועד הקובע, בגבולות הסך של 55,000 ₪ (חמישים וחמישה אלף ₪).

114. השמאי ד"ר אסף גסטפרוינד-מטעם ההגנה, ציין בחוות דעתו כי:

תיאור הנכס

6.1 הנכס מחווה קרקע חקלאית מעובדת ברובה.

6.2 הגישה לנכס באמצעות שבילי עפר מפרדס חנה ומכביש 65.

עיקרי התוכניות לפני הסכם הסיחור 2014 :

- 8.4.1 תוכנית ש/1, אשר פורסמה למתן תוקף מיום 22.12.66- מייעדת את החלקה כחקלאית.
- 8.4.2 תוכנית ש/252 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 17.12.71 – קרקע חקלאית.
- 8.4.3 תמ"מ 6 אשר אושרה ביום 16.05.13 מגדירה את החלקה כאזור חקלאי פתוח.
- 8.4.4 תמ"מ 35 אשר אושרה ביום 27.12.05 מייעדת את החלקה במרקם עירוני :
- שם התכנית המלא הינו – "תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור".
- מטרת התכנית לתת מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של ישראל. תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים עירוניים.
- צמוד דופן- תכנית זו הגדירה את הבסיס לפיתוח והינו צמידות דופן – שהינו המשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח ולביוני. להלן פרוט התנאים :

פיתוח צמוד דופן
 6.1.1 תכנית מתאר מחוזית לתוספת שיטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השיטח לפיתוח היא צמידות דופן לשיטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תיחפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת תופקדת.

עיקרי התוכניות לאחר הסכם הסיחור 2014 :

- 8.5.1 תוכנית 353-0138586, אשר פורסמה למתן תוקף מיום 14.08.17- מגדירה את החלקה כחקלאית.
- 8.5.2 תוכנית תמ"מ 35 תיקון 1 אשר אושר ביום 09.06.16 מגדירה את החלקה כמרקם עירוני. תיקון 1 מוסיף ומתקן חלקית את התקנון המקורי, מוסיף לעניין מרקם עירוני :

1. נבולות המרקם העירוני
 תכנית שמטרתה הרחבת שטח המיועד לפיתוח או לביוני המצוי במרקם עירוני, תיעד לפיתוח או לביוני רק שטח המצוי בתחום המרקם העירוני.

סיכום מצב תכנוני- המצב התכנוני לא השתנה מחותית בין התקופה שלפני החתימה ולאחריה, החלקה מחוזה חלק מהמרקם העירוני שבו מותר לישב להתפתח בו.



מסקנות

- 15.1 **תכנון** : המצב התכנוני של הנכס נשאר דומה לפני הרכישה ולאחריה – במרקם עירוני לפי תמ"מ 35 ותיקוניה.
- 15.2 **משפטית** : המערך החוזי סטנדרטי וניכר כי הצדדים עמדו בהתחייבויות שלהם למימוש העסקה.
- 15.3 **מחירים** :
- במועד הרכישה – ישנה שונות אך ניכר כי המחיר שנמכר הינו בגבולות הסביר וקיימות עסקאות נוספות ורבות במחירים שכאלו (לרוכשים פרטיים ולא יזמיים).
- במועד המכירה – הסכום שנמכרה הקרקע נמוך בצורה בלתי סבירה.
- 15.4 **ציפייה** : ניכר כי ציפיית התובע הייתה שונה מנתוני העסקה הריאליים, ככל הנראה התובע הסיק כי הנכס ללא פוטנציאל לשינוי תעד.
- 15.5 **מכירת הנכס** : לא סבירה ונמוכה משווים שהוצגו ל-8 שנים לפני ביצועה (ואושרו ע"י רשות המסים). תמוה מדוע מכר במחיר שכזה כאשר סוכס כבר על רכישת המקרקעין במחיר המקורי ע"י החברה.

115. השמאים נחקרו אודות חוות הדעת. השמאי בן נוב העיד כי לא בדק עניין היות הקרקע חלק ממרקם עירוני וכי לפי תמ"מ 6, מדובר בקרקע בסיווג "נוף כפרי פתוח". להלן חלק מעדותו :

ש:	או-קיי, אז אתה קובע לפי תוכנית תמ"מ 6 בחוות דעתך, שמדובר בקרקע שימור, שהקרקע הזאת היא למטרת שימור, שאי אפשר לבנות עליה, אי אפשר לעשות שום דבר.
ת:	הקרקע ביעוד נוף כפרי פתוח. יש רשימת שימושים שמותר לעשות בנוף כפרי פתוח. ייתכן שציינתי את רשימת שימושים גם בחוות הדעת שלי, ב.8.
...	
ש:	ו"א, התוכנית נמצאת בתוך הקו החול של תוכנית 35 לפי הרזולוציה הזאת.
ת:	תכנית מתאר ארצית. כל מה שנמצא, זה אתה מדבר על הקווים של המרקמים.
ש:	כן, מרקם עירוני.
ת:	אני לא יודע מאיפה אתה לקחת את זה.
ש:	זה קווים כחולים. מנהל התכנון. אתה לא עובד עם המערכת הזאת!
ת:	אני עובד עם ה-GIS בדרך כלל, GIS והתסריט של התוכנית עצמה. שזה הכי מדויק.
ש:	לפי מנהל התכנון של משרד האוצר, הקרקע הזאת היא נמצאת במרקם עירוני, בתוך קו חול של הישוב.
ת:	או-קיי, לא בדקתי את זה, זה אתה אומר. איפה הקו החול! איפה מסומן פה ישוב.
ש:	אתה רואה, הנה קו חול.
ת:	איפה יש קו חול, אני לא רואה פה קו חול.
ש:	כתום, כתום.
ת:	הכתום זה דרך.
ש:	בית המשפט שיראה גם, ואני חושב שזה
כבי השופט:	זה מיותר. שנייה,
ת:	הכתום זה לדעתי זה דרך.

116. השמאי גסטפרינד אישר בעדותו כי לפי תמ"מ א 35 הקרקע מצויה "במרקם עירוני" וכי לפי תמ"מ 6 המופרדת היא מסווגת כ"נוף חקלאי פתוח", כאשר לעמדתו אין סתירה בין שני הדברים.

ש:	מה התוכנית מתאר ארצית אמרת על הקרקע נשוא התביעה? מה התגדרה שלה?
ת:	תמ"א 35
ש:	כן תמ"א 35, מה היא אמרת?
ת:	או הנה רשמנו את זה בחוות הדעת
ש:	כן
ת:	קרקע עירונית
ש:	קרקע עירונית. עכשיו בהמשך יש מה שנקרא מתחניה, מתחניה במובן של הדרגה, אבל היא הרבה מעליה כשמדובר על הקרקע עצמה, עד שמגיעים לתוכנית המקומית. אני רוצה עוד פעם להיות בטוח שאנחנו מתאמים. יש תמ"א, תוכנית ארצית, היא אמרת באופן כללי מה צריך להיות כן, תאשר ליו
ת:	טוב
ש:	כן, אחר כך יש תכנית מתאר מחוזית, תמ"מ 6 ואחר יש את התוכנית המקומית. האם זה נכון שלפי תמ"מ 6, שהיא מתחניה, אבל היא, היא היא הקובעת כי היא באה יותר מטרטות, הקרקע הזאת מוגדרת כנוף כפרי פתוח
ת:	כן, אבל זה לא סותר
ש:	תגנה רק לשאלות שלי
ת:	או אני עונה
ש:	נוף כפרי פתוח
ת:	כן אבל זה לא סותר
ש:	האם זה נכון שנוף כפרי פתוח מבחינת מוסדות התכנון ברירת המחלל היא שזה שיחיה קרקע לא להפשרה, כדי לשמור על הנוף כפרי הפתוח?
ת:	לא
ש:	זה מוטב שימור ולא מוטב פיתוח
ת:	אתה מערבב מה מונחים, אמרתי לך גם לא מקצועיים, אין דבר כזה הפשרה
ש:	עזוב את המילה הפשרה, שאלתי אותך האם הגדרה של תמ"מ 6 נוף כפרי פתוח פירושה שזאת קרקע שבשלב הזה לפחות היא מוטב שימור ולא מוטב פיתוח?
ת:	לא
ש:	אתה יכול להסביר? (מדברים ביחד, לא נקלט)
ת:	כן בחלטת אני אסביר. תמ"א 35 שהיא בעצם המדיניות התכנונית של מדינת ישראל, בסדרו שלנים קדימות, קובעת בצורה מאוד מאוד כללית ובצורה מאוד סכמטית את ייעודי הקרקע, בצורה מאוד סכמטית. כשתמ"א 35 מגדירה אזור כקרקע עירונית, זה
ש:	לא אומר שחייבים להיות שם בניינים, קרקע עירונית לפי תמ"א 35 היא מגוון של שימושים
ש:	יפה
ת:	כולל חקלאי
ש:	כן
ת:	כולל חקלאי, כלומר
ש:	או עד עכשיו אנחנו לא חולקים, אמרתי את אותו דבר
ת:	אני לא יודע אם אנחנו חולקים או לא אני רק מסביר
ש:	לא כי אמרתי את אותו דבר, היא אמרת בצורה כללית את התוכנית, האם תמ"מ 6 בסדר תן לי רק לסיים
ש:	תגיע כבר לתמ"מ 6, פשוט זה יותר
ת:	תגיע גם לתמ"מ 6
ש:	כן
ת:	כשתמ"א 35 קובעת קרקע ייעוד כקרקע עירונית זה לא אומר שאי אפשר לעשות בתמ"מ, תוכנית המתאר המחוזית, ייעוד של חקלאי או-קיוו זה לא סותר אחד את השני ולכן אמרתי קודם בשאלה הקודמת כן אבל זה לא סותר
ש:	כן
ת:	רגע, כדי לשנות את הייעוד בתמ"מ לא צריכים לשנות את הוראות תמ"א 35
ש:	לא אמרתי את זה

117. יוצא אפוא, כי על המקרקעין חלות מספר תוכניות מתאר במדרג שונה, אשר יש בהן כדי להשפיע על פוטנציאל המימוש והתכנון העתידי שלהם. לא פעם, התייחסה הפסיקה למדרג תוכניות המתאר כך שבראש הפירמידה עומדות תוכניות מתאר ארציות הקובעות הוראות תכנון לשטח המדינה כולה. על תוכניות מתאר ארציות מופקדת המועצה הארצית לתכנון ובניה והן מוגשות לאישור הממשלה. תחתיהן עומדות תוכניות המתאר המחוזיות עליהן מופקדות הועדות המחוזיות. תוכניות מתאר מחוזיות אינן קובעות ייעודי

קרקע, אלא מהוות בסיס ומסגרת לאישור תכניות מקומיות שיקבעו את ייעודי הקרקע ומתווה את סוגי השימושים שניתן יהיה לאשר במסגרת זו. תחתיהן מצויות תוכניות מתאר מקומיות ובתחתית הפירמידה תכניות מפורטות. בע"מ 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין הירדן בע"מ (13/03/03) התייחס בית המשפט למעמדה ותפקידה של תכנית מתאר:

"תכנית המיתאר על-פי טיבה קובעת נורמות תכנוניות כלליות לגבי האזור שהיא חלה עליו על דרך קביעת מסגרת כללית לפיתוח הקרקע ושימושיה. ההנחה בקביעת מסגרת זו היא כי היא תמולא תוכן פרטני לגבי כל משבצת קרקע המצויה בתחומיה (בג"ץ 448/91 ידיד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים [פורסם בנבו] [4], בעמ' - 452-451). בית-המשפט עמד על הצורך במילוי תכנים מפורטים למסגרת התכנונית המיתארית באומרו בבג"ץ 123/75 אור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים [פורסם בנבו] [5], בעמ' 634: "...תכנית המיתאר קובעת כמקובל את העקרונות והקווים המנחים לענין אפיו של האזור, חלוקתו, הדרכים העיקריות שבו וכו', הכל כאמור בסעיף 63; תכניות מפורטות שיבואו למלא, כמקובל, בצורה מלאה יותר כל משבצת ומשבצת מן האזור עליו חלה תכנית המיתאר, יהיו כפופות למסגרת שנוצרה על-ידי העקרונות והכללים שבתכנית המיתאר".

ובחזרה לענייננו, על פי הוראות החקיקה במדרג הגבוה ביותר ניצבת תוכנית מתאר ארצית - תמ"א 35, תיבחן כל תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. תמ"א 35 משתמשת במושג "מרקמים" כדי להבחין בין אזורים מוטי-פיתוח לאזורים מוטי-שימור. בנסיבות דנן, תמ"א 35 מייעדת את הקרקע במרקם עירוני שנחשב לאזור מוטי-פיתוח, כלומר אזור שבו ניתן להוסיף בינוי ופיתוח עתידי. עם זאת, תמ"א 35 אינה קובעת את מיקומם המדויק של השטחים בתוך המרקמים, אלא מותירה את הפריסה לתוכניות המחוזיות והמקומיות כאשר הגדרת שטח כ"מרקם עירוני" אינה מונעת עקרונית שינוי ייעוד של קרקע זו. בהקשר זה, אביא להלן מתוך דברי ההסבר של תמ"א 35: "כיוון שתמ"א 35 אינה קובעת את מיקומם של השטחים בתוך המרקמים, אלא מותירה את פריסתם לתכניות המחוזיות והמקומיות, אין בסיווגו של אזור תכנון לאחד מסוגי המרקמים, משום קביעה של ייעוד קרקע לשטח קרקע מוגדר כלשהו. עם זאת, יש בהגדרת סוג המרקם באזור תכנון מסוים משום קביעה של כללים מחייבים לתכנון ולפיתוח עתידי. במרקמים מסוג עירוני וכפרי בולטות מגמות הפיתוח

העירוני או הכפרי בהתאמה. במרקמים שמור ארצי, שמור משולב וחופי בולטות מגמות השימור והטיפוח."

118. למעשה, עיון בחוות הדעת של השמאי גסטפרוינד מעלה, כי סיווג הקרקע כ"איזור חקלאי/נוף כפרי פתוח", מופיע אך ורק בתוכנית המחוזית, כאשר על פי יתר התוכניות הייעוד הוא של "קרקע חקלאית". בהינתן מצב זה, אין בהכרח עדיפות לשימוש במונח "איזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" המצויין רק בתמ"מ 6 המופרדת, על פני הגדרת השימוש והייעוד בתמ"מ א 35 (הנמצאת בהיררכיה הגבוה יותר) או בתוכניות הספציפיות החלות על הקרקע.

119. יתרה מזו, בהינתן כי במערכת ההסכמית הוגדרה הקרקע כ"קרקע חקלאית" ללא ייעוד אחר, הרי שהגדרה זו מכילה ומקיפה את כל התוכניות החלות בעת הרכישה ומבהירה במפורש כי מדובר בקרקע חקלאית ללא ייעוד אחר מלבד חקלאות. בצד מידע זה בדבר היותה של הקרקע קרקע חקלאית, המערכת ההסכמית בכלל והסכס השיתוף בפרט, תחת כותרת "מטרת ההסכס", הבהיר לתובע במפורש כי הליך הפשרת הקרקע אינו ודאי וכי ייתכן שלא ניתן יהיה להפשיר את הקרקע לעולם: **"הסכס זה בא להסדיר...ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור התב"ע החדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התב"ע, ככל שתשונה..."**

120. בנוסף, ראוי לציין, כי בחוות הדעת של השמאי ריפלסון, אשר הוצגה לתובע עובר לרכישה, צוין במפורש כי: **"משך התכנון מוערך כ-10 שנים בזהירות המירבית"**. בעדותו, הודה התובע כי קיבל את חוות הדעת האמורה, אף לקח אותה הביתה וקרא אותה. להלן ציטוט חלקי מעדותו בעניין:

ש :	תאשר לי שקיבלת את חוות הדעת הזו, לקחת אותה איתך הביתה וגם קראת
	מה כתוב שם
ת :	נכון
ש :	היה חשוב גם לקרוא מה כתוב שם.
ת :	נכון

ש: עכשיו תראה בחוות דעת של רפאלסון כתוב שם בסעיף 9.8 משך התכנון מוערך 10 שנים, בוהירות מירבית. כך כתוב פה. אני סימנתי את זה בעיגול. אני לא רוצה להטעות אותך. אז נותנים לך חוות דעת של שמאי. השמאי אומר "תראו, זה אפשרי, זה ייקח עד 10 שנים". ואתה בשנת 2014. ז"א, מי שקורא את חוות הדעת הזו יכול להבין שהליכי התכנון ההפסדה וכולי וכולי זה כבר עוד 10 שנים קדימה בערך. ידעת את זה

ת: ברור שעושים תוכנית לא יודעים מאיפה זה בדיוק יהיה. זה לא הכל הולך לפי זה. זה תלוי בכל מיני משרדים

ש: זה תלוי בהרבה דברים, אבל כותב מומחה שלהם, שמצד אחד אתה מאמין למה שהוא כותב, כי אם הוא כותב שאפשר יהיה לבנות, אז אתה גם הולך על לך. אבל אם הוא כותב שזה 10 שנים זה פחות מדאיג אותך. נכון?

ת: נכון

121. מעבר לכך, לא הוכח שאין כל היתכנות חוקית או תכנונית כי הקרקע שהוגדרה "נוף כפרי פתוח" תעבור הליך הפשרה ותתקבל לגביה תוכנית לשינוי יעוד והדברים עולים מעדותו של השמאי גסטפרוינד :

ש: עוד שאלה, האם שאמרו לתובע, בהנחה שאמרו לו, אתה לא יודע אתה לא היית שם, 4 שנים יהיה לך מה הפשרה של קרקע, שינוי ייעוד, זה ריאלי לאור מה שאתה יודע באלפי תיקים שטיפלת כשאמרו לו ב-2014 עד 2019 הקרקע הזאת תהיה בשינוי ייעוד, היא תשתנה יעודה לבנייה, זה ריאלי לאור הנתונים שאתה יודע! ותשכח כרגע מי ביקש את חוות דעתך, רק את האמת

ת: אתה מדבר נכון לשנת 2014!

ש: כן רק 2014! כשאתה יודע מה מצב הקרקע

ת: עם מאמצים גדולים זה היה ריאלי, כן

ש: היה ריאלי!

ת: כן

ת: אמרתי שבשנת 2014, אנתנו עכשיו חוזרים חזרה 11 שנה אחורה וב-2014 להגיד שבתוך 4 שנים אפשר לבצע את ההליך זה יכול להיות ריאלי אם מטפלים בזה

ש: אם מטפלים בזה

ת: כן, זה מה שאני אומרת

ש: אז זאת אומרת אם היום ב-2025 זה לא זו שום דבר, סימן שלא טיפלו בזה!

ת: שאלת ריאלי, אתה רוצה הבטחה של 100% שזה יקרה! אין

ש: אז מה זה

ת: ריאלי זה אפשרות סבירה, זה ריאלי זה ריאלי

ש: קרקע שהיא נוף כפרי פתוח!

ת: כן

122. אכן, בחינת הראיות מעלה כי המונח הספציפי "נוף כפרי פתוח" לא הוצג לתובע באופן עובר לרכישה. יחד עם זאת, אין בכך כדי לבסס עילת הטעיה. המסגרת ההסכמית עליה עמדתי לעיל הבהירה לתובע כי מדובר בקרקע חקלאית שאינה זמינה לבנייה וכי גורלה התכנוני אינו מובטח. כמו כן, כאשר רוכש

מצהיר כי בדק את מצבה התכנוני של הקרקע, וההסכם מדגיש את אי-הוודאות לשינוי ייעוד, אין הוא יכול להישמע בטענה כי אי-ציון תת-סיווג תכנוני כזה או אחר עולה כדי מרמה או הסתרה, שכן התכלית בהגדרת סיווג הקרקע הינה מתן מידע בדבר הסיכויים לשינוי הייעוד שלה, ושעה שהמהות-קרקע שאינה זמינה לבנייה - הייתה ידועה לתובע היטב, אזי אין נפקות לכך שלא הוסף המונח "נוף כפרי פתוח" לצד המילים "קרקע חקלאית".

מצגי שווא

123. התובע טען, כי המקרקעין שווקו לו תוך כדי הטעיה בוטה, בחסות מצגי שווא כוזבים ורשלניים של הנתבעים. לא פעם דנה הפסיקה בעניין חובת הגילוי בשלב הטרם חוזי, כך ב - ע"א 2274/21 נטע מור נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ (נבו 1.1.2023), קבע בית המשפט העליון:

"חוק החוזים (חלק כללי) קובע שתי הוראות דין המקימות חובת גילוי בשלב הטרם חוזי. האחת היא חובת הגילוי הנגזרת מחובת תום-הלב במשא ומתן, אשר נקבעה בסעיף 12(א) לחוק... האחרת היא חובת הגילוי הקבועה בסעיף 15 לחוק, לפיה הטעיה הינה "אי-גילוי של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן"...היקפן של חובת הגילוי הנגזרת מחובת תום-הלב, כמו גם של חובת הגילוי הנגזרת מכוח הנסיבות האמורה בסעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), משתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של המשא ומתן, ובהן יחסי הכוחות ופערי המידע בין הצדדים למשא ומתן".

המצגים

הפרסומים

124. באשר לטענות התובע בדבר מצגי שווא בפרסומים השונים, מסקנתי שדין להידחות.

במסגרת תצהיר העדות הראשית, הצהיר התובע כדלקמן:

וכך פורסם: הפרויקט זכה לכותרת "בר השגה" באזור פרדס חנה; על חלק מחומרי השיווק התנוסס שמה של קבוצת שיא כחברה גדולה ומובילה בישראל בתחום שיווק קרקעות חקלאיות ושמו של עו"ד אלישיב; עוד פורסם כי מדובר בהשקעת נדל"ן אמינה ומומלצת על ידי מומחי הנדל"ן;

הקרקע שווקה ופורסמה כקרקע כתומה מבחינה תכנונית (לא ירוקה) כשמשמעות הדבר שסיכויי הפשרתה ומשך הזמן לכך סבירים וריאליים; עוד פורסם כי הפרויקט זוכה לליווי של משרד עורכי דין מנוסה ומוכר בתחום שילווה את העסקה מתחילתה ועד סופה;

"פרויקט עם אבא ואמא" - ליווי של חברת ניהול אמינה לאורך כל הדרך עד לאישור התוכניות הסופיות, כולל ליווי מכירת הקרקע; תכנית מתאר מאושר לבניה ע"י הוועדה הארצית לתכנון; שווי החלקה, כך פורסם, של 500 מ"ר (להלן: "החלקה"), עמד על סך של 385,000 ₪. העסקה הוצגה כהשקעה פיננסית אמינה הניתנת למימוש בכל עת המלווה גם בשמאות מקרקעין מוסמכת ועדכנית.

פרסום זה, והשמות המוזכרים בו, יצר תחושה כי מדובר בפרויקט אמין ורציני.

על רקע פרסומים אלה, נוצר הקשר עם קבוצת שיא, וצוין בפניי כי מדובר בקרקע באזור פרדס חנה וכי מדובר בעסקה אטרקטיבית שעתידיה לעבור הליך הפשרה ושינויי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים בתוך שנים ספורות.

למעשה, אם אניח לטובת התובע - מבלי לקבוע מסמרות בדבר - כי הפרסומים כפי שפורטו בתצהיר כללו מידע שגוי או מטעה שאינו משקף נכונה את המציאות התכנונית או הכלכלית של המקרקעין, ומבלי להמעיט מהחובה לפרסום אמיתי נכון ומדויק, לא מצאתי כי יש בכך כדי להועיל לתובע בנסיבות העניין, משלא שוכנעתי בדבר קיומו של קשר סיבתי משפטי בין הפרסום לבין ההתקשרות החוזית.

125. כידוע, עילת ההטעיה או הצגת מצג שווא דורשת, כמרכיב חיוני ובלעדי, קיומו של קשר סיבתי עובדתי ומשפטי בין המצג לבין ההתקשרות בהסכם. במקרה דנן, הוכח כי התובע לא הסתמך בפועל על הפרסומים הנטענים בעת גיבוש החלטתו להתקשר בעסקה. חיזוק משמעותי למסקנה זו ניתן למצוא בעדות התובע עצמו, ממנה עולה תמונה של הליך קבלת החלטות מושכל, עצמאי וממושך. התובע אישר בעדותו כי צפייה בפרסומים האמורים לא הביאה לגיבוש החלטתו להתקשר בעסקה; תחת זאת, הוא בחר לנקוט בשורת פעולות: יזם שיחה טלפונית עם אבי - נציג הנתבעת 1, נפגש איתו ואף קיבל לידיו חוות דעת שמאי בעניין הקרקע, אותה לקח הביתה, קרא ולמד ורק אחרי 3 שבועות חזר וחתם על ההסכמים. כך מתוך חקירתו הנגדית:

אתה מאמין למודעה?

ש:

כן. זה חלקי, חלקי. אני לא הלכתי אחרי המודעה של יתד נאמן, באתי

ת:

שילמתי. זה היה ההתחלה. ההתחלה של האמון שנתתי בהם היה מודעה של

יתד נאמן.

...
ת:

הוא שואל שאלות שמכניסות אותי למצב שהוא לא אמיתי. הוא אומר כאילו בגלל העיתון הלכתי וחתמתי. אני רוצה להסביר מה שהוא אמר לי. הרי גם כשהייתי בעיתון גם היה כתוב הוא שאל אותי. הוא רוצה להוליך אותי לאיזה מקום, נקודה כאילו היה עיתון, קראתי עיתון והלכתי וחתמתי. לא ככה. הוא

עינינו הרואות, כי החלטת התובע להתקשר בעסקה אינה תוצאה ישירה ובלעדית של אותם פרסומים שהקשר הסיבתי בינם לבין ההתקשרות מסתכם בכך שבעקבותיהם פנה התובע לנתבעת 1 והחל מתעניין במקרקין ובעסקה לפיכך, משלא הוכח יסוד ההסתמכות ובהעדר הוכחה כי הפרסומים הם שהובילו את התובע לביצוע העסקה, הרי שמתנתק הקשר הסיבתי הנדרש בין הפרסום לבין הנזק הנטען.

המצג שעניינו פרק הזמן לשינוי הייעוד

126. נטען במסגרת כתב התביעה כי: **"כמו כן טען אבי כי בתוך כ- 3 שנים תושבח הקרקע באמצעות תוכנית בניין עיר מאושרת ששיא תפעל להכנתה ואישורה..."**

בתצהיר עדותו הראשית הצהיר התובע כי: **"...ציין בפני נציג קבוצת שיא (הציג עצמו בשם אבי)...והדגיש: ...והמקרקעין בפוטנציאל גבוה להפשרה ושינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים בתוך 2-3 שנים לכל היותר..."**

מצג נטען זה לא הוכח. בעוד שבכתב התביעה ובתצהיר נטען כי נציג הנתבעת 1 הבטיח לתובע שייעוד הקרקע ישתנה בין 2-3 שנים, טענה זו נסתרה חזיתית במהלך עדותו של התובע עצמו, במסגרתה הודה, כי נציג הנתבעת 1 הסביר לו שתהליך שינוי הייעוד צפוי לארוך בין 5-10 שנים. כך מעדות התובע בעניין זה:

ש: מתוך שיחות עם אבי, ובמקביל אתה מעריך שגם אם הקרקע היא כתומה אז זה לא מהיום למחר. ייקח 5 או 10 שנים עד הרגע שאפשר יהיה להתקדם.
ת: אמת

127. למעלה מן הצורך אציין, כי גם בהנחה והוצג בפני התובע מצג שווה בעל פה כנטען, התובע עצמו הודה כי הוא לא הסתמך על מצג זה, הרי נציג הנתבעת 1

אבי מסר בידי חוות דעת, אותה לקח הביתה במטרה לקרוא. כך מסר
בחקירתו:

ש: אני רק עוזר לך כדי להבין מה היה, כי אני לא הייתי שם. אז אתה בא ואומר
"טוב אז אני אני הולך על זה".
ת: לא הולך על זה. הוא נתן לי שומה של שמאי

128. מעבר לסתירה המהותית בעדותו, הרי שטענת התובע בדבר הבטחות בעל פה
המנוגדות לאמור במערכת ההסכמית, מהווה 'טענה בעל פה כנגד מסמך
בכתב'. בהתאם לסעיף 80 לחוק הפרצודורה האזרחית העותמני, אין להידרש
לטענה מסוג זה מקום בו ההסכם הכתוב והחתום אינו כולל התחייבות שכזו.
ועוד, מדובר בעדות יחידה של בעל דין שאינה נתמכת בראיה חיצונית כלשהי
ואינה מעוגנת בלשון ההסכם. על כן, לא עלה בידי התובע להוכיח כי הוצג לו
מצג שווה בעניין זה.

המצג של "איזור פיתוח עירוני"

129. באשר לטענת התובע כי הוצג לו מידע תכנוני שגוי בחוות הדעת של השמאי
ריפלסון, לפיו תמ"מ 6 מגדירה את החלקה כ'איזור פיתוח עירוני' בעוד
שבמציאות מדובר ב'נוף כפרי/חקלאי פתוח' - הרי שגם דינה של טענה זו
להידחות בנסיבות העניין.

130. אומנם, מחקירת המומחים עלה כי הסיווג התכנוני שננקב בחוות הדעת
האמורה אכן היה שגוי, אולם אין בכך כדי לבסס עילת הטעיה. הלכה פסוקה
היא כי לצד הצגת מצג השווא, על התובע להוכיח כי הסתמך על מצג זה וכי
הוא זה שהוביל להתקשרותו בהסכם. במקרה דנן, עיון בחוות הדעת של
השמאי ריפלסון מלמד כי בנוסף לסיווג השגוי, צוין בה מפורשות ובאופן ברור
כי "משך התכנון מוערך ב-10 שנים בזהירות המירבית".

131. התובע אישר בעדותו כי נטל את חוות הדעת לביתו, קרא אותה והיה מודע לכך
שהליך ההפשרה יארך שנים רבות ותלוי בגורמים רבים. להלן ציטוט מעדותו
בעניין:

ש : תאשר לי שקיבלת את חוות הדעת הזו, לקחת אותה איתך הביתה וגם קראת מה כתוב שם

ת : נכון

ש : היה חשוב גם לקרוא מה כתוב שם.

ת : נכון

ש : שם תאשר לי גם שבאותו מסמך גם כתוב שבאופן עקרוני יכולה להיות התכנות להפשרה, אבל כתוב שם בזהירות המתבקשת, מדובר בערך בעניין של 10 שנים. אתה זוכר את זה בתוך המסמך או שאני אפנה אותך.

ת : לא, לא זכור לי.

ש : אז יש לי צוות עוזרים. אבל קראת והיית מודע לזה.

ת : כן

...

ת : אז אני רוצה להסביר, שאבי אמר לי שתוך שנתיים שלושה, נגיע לתב"ע ועד הזמן שזה יהיה מופשר, שכל הבסיס, כל התשתיות יהיו מוכנים וזה יהיה מוכן לבנייה ייקח עד 2019. זה המילים שלו.

ש : עכשיו תראה בחוות דעת של רפאלסון כתוב שם בסעיף 9.8 משך התכנון מוערך ב10 שנים, בזהירות מירבית. כך כתוב פה. אני סימנתי את זה בעיגול. אני לא רוצה להטעות אותך. אז נותנים לך חוות דעת של שמאי. השמאי אומר "תראו, זה אפשרי, זה ייקח עד 10 שנים". ואתה בשנת 2014. ז"א, מי שקורא את חוות הדעת הזו יכול להבין שהליכי התכנון ההפשרה וכולי וכולי זה כבר עוד 10 שנים קדימה בערך. ידעת את זה

ת : ברור שעושים תוכנית לא יודעים מאיפה זה בדיוק יהיה. זה לא הכל הולך לפי זה. זה תלוי בכל מיני משרדים

ש : זה תלוי בהרבה דברים, אבל כותב מומחה שלהם, שמצד אחד אתה מאמין למה שהוא כותב, כי אם הוא כותב שאפשר יהיה לבנות, אז אתה גם הולך על כך. אבל אם הוא כותב שזה 10 שנים זה פחות מדאיג אותך. נכון?

ת : נכון

למעשה, עדותו זו של התובע שומטת את הקרקע תחת טענת ההסתמכות; שכן, גם אם הסיווג התכנוני (נוף כפרי מול פיתוח עירוני) הוצג באופן שגוי, התובע הודה כי הבין את המשמעות הפרקטית והכלכלית של העסקה - קרי, שמדובר בהשקעה לטווח ארוך מאוד. לפיכך, המסקנה המתבקשת היא כי הסיווג השגוי בתמ"מ 6 לא היה המניע המכריע להתקשרות, והתובע נטל על עצמו את הסיכון ביודעין ומתוך מחשבה תחילה.

ההסכמים

132. סיווג הקרקע כ"קרקע חקלאית" צוין בהסכמים באופן ברור. כמו כן, צוין
בבירור כי הליך שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע זמינה לבנייה,
אינו וודאי ועשוי להימשך זמן רב. כך בהסכם לסיחור אופציה צוין:

בהואיל הראשון: "...קיבל צד א' אופציה סחירה ובלתי חוזרת לרכישת
2000/11450 חלקים מקרקע "חקלאית" הידועה כחלקה 110 בגוש...".

תחת הכותרת "הצהרות והתחייבויות הצדדים", בסעיפים 7-8, צוין:

"מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 לעיל, יצוין, כי צד א' הבהיר לצד ב', כי המקרקעין
הינם נכון להיום "קרקע חקלאית" בלבד...".

"צד ב' מצהיר בזאת, כי עיין ובחן את הסכמי האופציה, המכר, השיתוף והניהול
בקשר עם המקרקעין ו/או הממכר, הבין אותם ואת תוכנם והם מקובלים
ומוסכמים עליו...".

133. בהסכם השיתוף צוין:

בהואיל השלישי: "המקרקעין הינם "קרקע חקלאית" בלבד המצויה באזור
המוגדר...".

בהואיל הרביעי: "...וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע ביניהם...וזאת עד למועד
אישורה של תוכנית כלשהיא ביחס למקרקעין אשר תשנה את יעוד
המקרקעין מחקלאות לכל ייעוד אחר ואשר במסגרתו תתאפשר בניה
במקרקעין, ובהתאם להוראות הסכם שיתוף זה".

תחת כותרת "מטרת ההסכם", בסעיף 2, צוין: "הסכם זה בא
להסדיר...ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם,
בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור
התב"ע החדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד
לשינוי התב"ע, ככל שתשונה...".

תחת כותרת "הצהרות הצדדים", בסעיפים 3.1, 3.6 ו-3.7 צוין :

"כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ו/או מי מהם, כי הם רוכשים ביוזעין קרקע חקלאית... הם מסכימים לשינוי התב"ע מסכימים ויפעלו ככל שניתן לקידום תוכנית שתביא לשינוי התב"ע ולאישור תב"ע חדשה...".

"כי ידוע להם כי הליך אישורה של התב"ע החדשה תלוי ברשויות התכנון השונות בלבד, אינו ודאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של חלקי החלקה כאמור...".

"כי כל אחד מהם עיין במערכת ההסכמים, על נספחיהם, ומסכים לתנאיהם, בדק וראה את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על המקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים...".

תחת כותרת "הקמת הפרויקט וייחוד יחידות הקרקע", בסעיף 4.3, צוין :

"הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לרכישת המקרקעין, תכנון המקרקעין, בקידום תוכנית משביחה לתב"ע החדשה...".

134. עו"ד אלישיב העיד, ועדותו לא נסתרה, כי ההסכמים נחתמו על ידי התובע לאחר שניתנה לו הזדמנות לעיין בהם וכי חיזוק לכך ניתן למצוא בעדותו של נציג הנתבעת 1-אבי. כך מתוך חקירת עו"ד אלישיב :

העד, עו"ד אלישיב : אני אומר שההסכמים, בהנחיה ברורה של המשרד שלנו, יצאו לכל הרוכשים עוד לפני שהם באים לפגוש אותנו. זאת אומרת, יש להם פגישה ראשונה שהייתה מתקיימת בחברה, הם היו מקבלים את כל החומר בחברה, כולל סט ההסכמים שהם אמורים לחתום עליו בעתיד, אם הם מחליטים לחתום עליו. אותו לקוח

ובהמשך ציין :

היה פה נציג של החברה אבי בן ארויה, שזה מיה שהוא הצהיר וזה מיה שהוא אמר חד משמעית שהוא דאג שכל אחד יקבל הסכמים, וגם אני כל פעם לפני חתימה אם היה לקוח שלא היה מיוצג, הייתי מבקש ממנו ושואל אותו האם קיבלת את ההסכמים לפני כן.

135. ההלכה הפסוקה מורה כי אדם החותם על מסמך מוחזק כמי שקרא אותו, הבין את תוכנו והסכים לאמור בו. חתימה על מסמך מהווה ביטוי חד-משמעי לגמירת דעתו של החותם, ועל כן, אדם החותם על מסמך מבלי לדעת את תוכנו, לא יישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה זו מתעצמת במיוחד כאשר מדובר במסמכים מהותיים, כגון הסכמים הנוגעים לנכס. במקרים אלו, הציפייה שהחותם יקרא ויבין את המסמך גבוהה יותר, והנטל לסתור את החזקה הופך לכבד עוד יותר ודורש ראיות פוזיטיביות וחד-משמעיות. בנסיבות המקרה דנן, סבורני כי התובע לא עמד בנטל המוטל עליו ולא השכיל להוכיח כי לא היה מודע לתוכנם של ההסכמים עליהם חתם. נהפוך הוא, במסגרתם הצהיר התובע כי הוא עיין בהם, כי הינו מסכים לתנאיהם וכי בדק וראה את המקרקעין.

136. יודגש כי אינני מתעלם מההלכה הפסוקה העוסקת ביחס שבין מצגים טרום חוזיים לבין הנוסח הסופי של החוזה הכתוב, לפיה יש להחמיר עם חברות המשווקות מקרקעין (למען הדיוק אציין כי הדברים נאמרו שם ביחס לחברות בניה) באשר למצגים כלפי לקוחות, במיוחד לאור חובת תום הלב והגילוי המוגברת החלה על צדדים מסויימים. כמו כן, איני מתעלם מכך כי קיימים פערי מידע וכוחות משמעותיים בין רוכש מקרקעין "מן השורה" לבין קבלן או יזם מקרקעין, אשר בעטים ומתוקף חובת תום הלב המוטלת עליהם במשא ומתן נגזרת חובת גילוי מוגברת החלה על הקבלן או היזם (הגם שמחומר הראיות עלה כי לא מדובר בעסקה הראשונה שביצע התובע בחייו, וכי הוא רכש נכס מקרקעין בעבר).

עם זאת, ולאחר בחינת מכלול הראיות, הגעתי למסקנה כי אין באמור כדי להצדיק את קבלת התביעה.

137. עיון בלשון ההסכמים עליהם חתם התובע מעלה כי מדובר בהוראות ברורות, מפורשות ושאינן משתמעות לשני פנים. במסגרת ההסכמים צוין ברחל בתך הקטנה כי הקרקע הינה קרקע חקלאית וכי התובע מצהיר שזה הוא המצב התכנוני הידוע לו. יתרה מכך, אין במערכת ההסכמית כל התחייבות מצד הנתבעים לפעול לקידומה של תוכנית בנייה כלשהי. העדרן של תניות כאמור, שומטים את הקרקע תחת טענות התובע בדבר הסתמכות על הבטחות שאינן מעוגנות בחוזה בכתב.

138. נוכח המסקנה אליה הגעתי, לפיה דין התביעה כנגד הנתבעת 1 להידחות, הרי שהתביעה נגד הנתבעים 2-3 נדחית גם כן. אף על פי כן, ולמעלה מן הצורך אדרש להלן בקצרה גם לעניינם של הנתבעים 2-3.

התביעה נגד הנתבעים 2-3

139. התובע ביקש להטיל אחריות על הנתבעים 2 ו-3 בשני מסלולים מקבילים: מסלול האחריות האישית מכוח פעולותיהם כביכול בשלב הטרום-חוזי, ומסלול "הרמת המסך" מכוח חוק החברות. אולם, כבר בפתח הדברים יש לציין כי בסיכומי התובע נפער פער ממשי בין הטענות הכלליות שהועלו בכתבי הטענות לבין התשתית העובדתית שפורטה בפועל. הלכה פסוקה היא כי טענה שלא הועלתה בסיכומים, דינה כדין טענה שנזנחה. בנסיבות דנן, התובע לא הניח בסיכומיו תשתית עובדתית קונקרטיה המייחסת לנתבעים אלו פעולות ספציפיות, מצגים אישיים או מעורבות ישירה שיש בה כדי לגבש עילת תביעה עצמאית נגדם.

140. אף בהתעלם מהניתוח לעיל ביחס לאחריות הנתבעת ודחית הטענות כנגדה ולהשלכות של אלו על התביעה כנגד שאר הנתבעים בעילה של אחריות אישית, נקודת המוצא בבחינת אחריותם של אורגנים ובעלי מניות היא עקרון היסוד של "מסך ההתאגדות" והאישיות המשפטית הנפרדת של הנתבעת 1, המהווה את סלע קיומו של המשפט התאגידי. הפרדה זו נועדה לעודד יזמות וניהול סיכונים עסקיים, ואין להסירה כלאחר יד. כדי לייחס אחריות אישית לאורגן או כדי להרים את מסך ההתאגדות, על התובע להוכיח כי התקיימו נסיבות חריגות וקיצוניות המצדיקות סטייה מכלל זה.

אין זה המקרה שבפנינו.

141. למעשה, התובע לא הוכיח כי הנתבעים 2-3 היו מעורבים בהליך הטרום חוזי, לא הציגו בפניו מצגים כלשהם ולא חתמו מולו על מסמכים באופן אישי. ההתקשרות בעסקה נעשתה מול האישיות המשפטית של הנתבעת 1 בלבד. בהעדר "מגע ישיר" או מצג שווא אישי מצד הנתבעים 2-3, קורסת הטענה לאחריות אישית בגין חוסר תום לב במשא ומתן.

142. אשר לסעד של הרמת מסך, הרי שמדובר בסעד קיצוני השמור למקרים של שימוש לרעה באישיות המשפטית של התאגיד, כגון "מימון דק", עירוב נכסים או כוונה להונות נושים. התובע לא עמד בנטל הראיה המוגבר המוטל לפתחו; לא הוכח כי הנתבעת 1 הוקמה כ"כסות" בלבד למעשי מרמה, או כי הנתבעים רוקנו את הנתבעת 1 מנכסיה בחוסר תום לב. העובדה כי התובע בחר להיכנס לעסקה בעלת רכיב ספקולטיבי, אינה מהווה כשלעצמה עילה להרמת מסך רק בשל כך שהציפייה העסקית לא התממשה. ב-ע"א 8416/19 עו"ד שלמה נס ורו"ח אלי שפלר מפרקי חברת אגרקסקו חברה לייצור חקלאי בע"מ נ' מדינת ישראל (נבו 22.12.2021), קבע בית המשפט העליון:

"הנה כי כן, המקרה הטיפוסי בו מועלית טענת "הרמת מסך" הוא כאשר נושה של חברה מבקש לתבוע את העומדים מאחורי החברה, קרי את בעלי מניותיה, בטענה שיש להטיל עליהם חיוב בו נושאת החברה. הוראת הדין המסדירה מצב דברים זה היא סעיף 6(א) לחוק החברות. על פי הוראת סעיף זה, ניתן לבצע "הרמת מסך" לטובת נושה של החברהנגד בעל מניות בה (להלן: הרמת מסך לטובת נושה), רק כאשר מוכח כי בעל המניות היה מודע לכך שנעשה שימוש לרעה באישיות המשפטית הנפרדת של החברה, "באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה" או "באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה".

143. לאור האמור, ומשלא הוכח כי הנתבעים 2-3 פעלו באופן אישי להטעיית התובע, ומשלא התקיימו התנאים המצטברים והדווקניים להרמת מסך ההתאגדות, כשממילא התביעה כנגד הנתבעת נדחתה, דין התביעה כנגד הנתבעים 2 ו-3 אף היא להידחות.

התביעה נגד עורך דין אלישיב

147. התובע טען כי עו"ד אלישיב היה חלק מיוצרי המצג כלפיו וכי אף ייצג אותו בעסקת רכישת הקרקע, כאשר סמך עליו כ"איש המקצועי". התובע נסמך בטיעונו על חתימתו על ייפוי כוח ועל דברי נציג הנתבעת 1 - אבי, לפיהם עו"ד אלישיב מייצג את הרוכשים.

145. למעשה, גרסת עו"ד אלישיב, לפיה תפקידו היה מוגדר וטכני בלבד, לא נסתרה ומתיישבת עם כלל הראיות. לשון ההסכמים ברורה וקובעת כי מדובר בקרקע חקלאית. בנוסף, עו"ד אלישיב לא היה צד לפרסומים השיווקיים ואינו קשור לעריכתם. קבלת טענת התובע כיום, לפיה נאמר לו בעל פה דבר המנוגד לכתוב בחוזה, פירושה מתן הכשר לעדות בעל פה כנגד מסמך בכתב ללא כל עוגן אובייקטיבי. הלכה ידועה היא כי חזקה על אדם החותם על הסכם כי הבין את תוכנו, ובפרט כאשר מדובר במסמך המדגיש את ייעוד הקרקע כחקלאי.

146. לעניין טענת התובע לפיה, עו"ד אלישיב ייצג אותו בעסקה, המערכת ההסכמית הבהירה במפורש כי עו"ד אלישיב אינו מייצג את הרוכשים. כך נקבע בסעיף 20 להסכם לסיחור אופציה:

"ידוע לצד ב, כי הנאמן אינו מייצג אותו בעסקאות נשוא הסכמי הסיחור, המכר, השיתוף והניהול וכי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו".

בסיכומיו, מפנה התובע לפסקה שנלקחה מהסכם האופציה (אשר נערך בין בעלי הקרקע לבין הנתבעת 1) ולפיו, עו"ד אלישיב ייצג את התובע. ואולם, אין בידי לקבל טענה זו. העובדה שעו"ד אלישיב ייצג את הנתבעת 1, אינה הופכת אותו ממילא לבא-כוחו של התובע- גם אם האחרון חתם על הסכם המכר כחלק ממימוש האופציה. נראה כי תפקידו של עו"ד אלישיב התמצה בגיבוש המסגרת החוזית להסדרת היחסים בין הצדדים, ברישום הזכויות ודיווח לרשויות המס. חיזוק לכך ניתן למצוא בעדות התובע, שהודה כי נפגש עם עו"ד אלישיב פעם אחת בלבד ולא ידע לציין במשרדו של מי חתם על העסקה.

147. לעניין חתימת התובע על יפוי הכוח, אין לראות בחתימה זו - שניתנה לצורך רישום המקרקעין ומימוש האופציה בלבד - כהוכחה ליחסי ייצוג, במיוחד כאשר לא הוצג הסכם שכר טרחה או ראיה לתשלום בגין ייצוג כזה. הרי מטרת החתימה על נספחי ההסכם וכן על יפוי הכוח הייתה לאפשר לעו"ד אלישיב להעביר את הזכויות מבעלי הקרקע אל התובע ואל שאר הרוכשים, קרי מימוש סיחור האופציה, ולשם כך שמש עו"ד אלישיב נאמן על הכספים ששולמו כתמורה, אשר באותם כספים היה אמור לעשות שימוש לתשלום לבעלי הקרקע עם מימוש האופציה.

148. לעניין טענת התובע, לפיה, הוא "סמך" על עו"ד אלישיב שכן בעינו הוא היה "איש המקצוע". חומר הראיות העלה, כי התובע הכיר את עו"ד אלישיב רק ביום העסקה וכי לא היו ביניהם לפני כן יחסי קרבה. כמו כן, מחקירתו עלה כי התובע עוד טרם פגש את עו"ד אלישיב, גמר את דעתו להתקשר בעסקה, כאשר מיום הפגישה ועד לחתימה עברו שלושה שבועות, במהלכם הספיק התובע למכור את דירת המגורים שבבעלותו כדי להבטיח את התמורה של רכישת הקרקע, ואף אישר בעדותו כי הוא בא לתחום מכוון מטרה ל"תפוס את העסקה, עסקת הזהב". מכאן, שרכישת הנכס נעשתה ללא קשר לייעוץ משפטי כזה או אחר מעו"ד אלישיב, התובע היה משוכנע בכדאיות העסקה עוד לפני החתימה, ולכן לא ביקש ולא קיבל הבהרות מעורך הדין בעניין התכנון.

149. ער אני להלכה לפיה, במקרים חריגים, עורך דין חב חובת זהירות גם כלפי מי שאינו לקוחו. הפסיקה קבעה כי חובה זו תורחב רק במקרים חריגים של מצג שווא רשלני או נטילת אחריות, כאשר היקפה משתנה ממקרה למקרה ותלוי בנסיבות העובדתיות, ובמיוחד כאשר הצד השני אינו מיוצג. בנסיבות דנן, אף אם אניח כי קיימת חובת זהירות מושגית של עו"ד אלישיב כלפי התובע, שאינו לקוחו, לא הוכח כי חובה זו הופרה. כאמור, חומר הראיות העלה, כי עו"ד אלישיב לא יצר כל מצג שווא כלפי התובע ולא נטל על עצמו אחריות בעניין שימושי הקרקע. ב-ע"א 7721/22 ד"ר עופר ולטר נ' עו"ד יוסף שטבהולץ (נבו 24.12.2024), קבע בית המשפט העליון:

"אכן, מעבר לחובה שחב עורך דין כלפי לקוחותיו, ניתן - בה תאם להלכה הפסוקה - להכיר באופן עקרוני בחובת זהירות של עורך דין המייצג צד בעסקה גם כלפי הצד שכנגד, שאינו נמנה עם לקוחותיו (ע"א 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4), 471, 446 (1990); ע"א 2725/91 היינוביץ נ' גלעדי, פ"ד מח(3) 92, 97 (1994) (להלן: עניין היינוביץ); עניין דורנבאום, בעמ' 400).

הפסיקה לא התוותה תנאים מוגדרים בהקשר זה, ונקבע כי מידת החבות ועצם התגבשותה משתנה בהתאם לנסיבות העניין (עניין דורנבאום, בעמ' 400-401; עניין עלדור, בפסקה 32). עם זאת, ניתן לראות כי כאשר נבחנה שאלת קיומה של חובת זהירות של עורך דין כלפי צד שאינו נמנה עם לקוחותיו, בית המשפט נתן את הדעת לשאלת סבירות הסתמכותו של הניזוק על המידע שהגיע מעורך הדין והאם עורך הדין נטל על עצמו אחריות כלפי אותו ניזוק (ע"א 3521/11 וגנר נ' עבדי, פ"ד סז(1) 84, 135 (2014); עניין עלדור, בפסקה 32)."

150. לאור האמור, דין התביעה נגד עו"ד אלישיב להידחות.

סוף דבר

151. התביעה נדחית.

152. הנני מחייב את התובע לשאת בהוצאות הנתבעים 1-3 בסכום כולל של 30,000 ש"ח ולנתבע 4 סכום זהה של 30,000 ש"ח.

ניתן היום, י"ז סיוון תשפ"ו, 02
יוני 2026, בהעדר הצדדים.

דד

תא 5548-02-16 אברהם אלתר קוסטינר נגד א.א.א. קבוצת שיא ניהול פרוייקטים בע"מ ח.פ.
515042364, דני ווסלוביצר ת"ז 032001471, צפורה בן ארויה -מנשרוב ת"ז 014832182, כולם
תא 5548-02-16 אברהם אלתר קוסטינר נגד א.א.א. קבוצת שיא ניהול פרוייקטים בע"מ ח.פ.
515042364, דני ווסלוביצר ת"ז 032001471, צפורה בן ארויה -מנשרוב ת"ז 014832182, כולם

תא 5548-02-16 אברהם אלתר קוסטינר נגד א.א.א. קבוצת שיא ניהול פרוייקטים בע"מ ח.פ.
515042364, דני ווסלוביצר ת"ז 032001471, צפורה בן ארויה -מנשרוב ת"ז 014832182, כולם