

## בית משפט השלום בחיפה

תא"ק 15-04-4604 ביטון נ' בן שלמה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת עידית וינברגר

--

התובע- דוד ביטון ת.ז. xxxxxxxx  
ע"י ב"כ עוה"ד שמואל לביא

נגד

הנתבעים-1. גדעון בן שלמה ת.ז.

xxxxxxx

2. קולט בן שלמה ת.ז. xxxxxxxx

3. טכניקובק בע"מ ח.פ. 513910745-

ניתן צו חיסולסול

ע"י ב"כ עוה"ד מיכאל גבע

חקיקה שאוזכרה:

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סע' 12, 15, 17, 39

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970: סע' 9 (א)

חוק החברות, תשנ"ט-1999: סע' 6

ספרות:

חביב סגל דיני חברות

כתבי עת:

אירית חביב-סגל, "מגמות חדשות בהלכות הרמת-מסך", עיוני משפט, כרך יז (תשנ"ג) 197

### פסק דין

1. לפניי תביעה כספית על סך 413,213 ₪, שהוגשה בסדר דין מקוצר, ובהמשך תוקנה לבקשת התובע, והועברה לסדר דין רגיל. על פי כתב התביעה, בתאריך 23.8.12 התקשר התובע בהסכם עם הנתבעת 3, באמצעות הנתבע 1, במסגרתו העביר לידיו סך של 220 אלף ₪, כהשקעה בפרויקט תמ"א 38 בנהריה. בהמשך, כשהתברר שהפרויקט לא ייצא אל הפועל, חתם הנתבע 1 (להלן: "הנתבע") על התחייבות להשיב לתובע את כספו ופיצוי נוסף, בסכום כולל של 400,000 ₪.

הנתבעת 2 היא אשתו של הנתבע (להלן: "הנתבעת"), והיא בעלת המניות היחידה והמנהלת היחידה, על פי הרישום ברשם התאגידים, של הנתבעת 3 (להלן: "החברה"). התביעה המקורית הוגשה גם נגד השניים שתיווכו בין התובע לנתבע, יהודה אוזן ואמנון מכלוף, אך התביעה נגדם נזנחה עם תיקון כתב התביעה, בנימוק שלא ניתן לגבות מהם, ואחד מהם אף נמצא בהליכי פשיטת רגל. ההליכים נגד הנתבע נמשכו על אף היותו בהליכי פשיטת רגל, בהתאם לאישור שניתן ע"י בית המשפט המחוזי ביום 28.10.19 במסגרת [פ"ר \(ת"א\) 9099-10-18](#). ההליכים נגד החברה עוכבו עקב הליך פירוק שהתנהל נגדה, במסגרתו ניתן מאוחר יותר, ביום 2.8.20, צו לחיסולה ע"י בית המשפט המחוזי בתיק [פ"ק 38427-03-17](#).

2. התביעה מבוססת על הסכם מיום 23/8/12 בין החברה לתובע (צורף כנספח ד' לכתב התביעה (להלן: "ההסכם") והתחייבות מיום 3/9/14 במסגרתה התחייב הנתבע, בשמו ובשם הנתבעת והחברה, לשלם לתובע 400,000 ₪ לא יאוחר מיום 31/1/15. הסכום נקבע כך שיכלול, לטענת התובע, סך של 220,000 ₪, החוזר דמי תיווך בסך 45,000 ₪, ופיצוי בגין אובדן רווח לתובע, עיכוב הכספים ועוגמת נפש (צורפה כנספח ז' לכתב התביעה (להלן: "ההתחייבות")).

3. על פי ההסכם מיום 23/8/12 החברה תבצע פרויקט תמ"א 38 ברח' ויצמן 46 בנהריה (להלן: "הפרויקט") כאשר התובע ישקיע בשלבים 1.5 מיליון ₪, לפי התקדמות הפרויקט. להבטחת ההשקעה, סוכם כי התובע יקבל 3 חוזים המתייחסים לשתי דירות ברח' ויצמן 46 ודירה ברח' העלייה 18, ובתמורה להשקעתו יקבל התובע סך של 2,782,000 ₪ או שתניתן לו אופציה לרכוש את דירות הבטוחה במחירים הפחותים ממחיר השוק.

4. לטענת התובע, הפנייה אליו בקשר לעסקת ההשקעה בפרויקט, נעשתה במחצית שנת 2012 באמצעות אוזן ומכלוף, כאשר על מנת לדרבן אותו להיכנס לעסקה במטרה להוציא ממנו כספים במרמה, הציג לו הנתבע, מצגי שווא ומצגים חלקיים, לפיהם לחברה זכויות מול בעלי הדירות בפרויקט באמצעות המחאת זכות מיזם קודם שנותר לשלם לו סך של 60,000 ₪, וכי חלק מהתשלום הראשון לפי ההסכם מיועד לתשלום לאותו יזם. עוד טען בפניו, כי החברה כבר הגישה תכניות לוועדה המקומית והיא עומדת לקבל היתר בניה לפרויקט, וכי בתוך חצי שנה תתחיל הבנייה. הנתבע אף הציג לתובע, לטענתו, דו"ח כדאיות כלכלית וגרמושקה שכביכול הוגשה, בקשר לפרויקט. עוד טוען התובע, כי הנתבע והמתווכים לחצו עליו מאוד להתקדם בעסקה, תוך שהם חוזרים ומציינים שמדובר בעסקה מצוינת ובטוחה, וביום 23.8.12 חתם התובע על ההסכם. לטענתו, עוד לפני החתימה העביר למתווך מכלוף סך של 70,000 ₪ במזומן ועוד 150,000 ₪ בשיק בנקאי לפקודת החברה, בנוסף לדמי תיווך בסך 45,000 ₪. לטענת התובע, המצגים שהוצגו לו היו ברובם שקריים ומטעים, ועובדות מהותיות לא גולו לו כלל, וכשהבין שהנתבעים לא מתכוונים לקיים את התחייבויותיהם, דרש את כספו בחזרה. אז, בפגישה ביום 3.9.14

התחייב הנתבע, בכתב ידו ובחתימתו, גם בשם הנתבעת והחברה, לשלם לו סך של 400,000 ₪ עד יום 31.1.15 אך גם התחייבות זו הופרה.

5. לטענת הנתבעים, כל המידע והמסמכים היו גלויים בפני התובע שנכנס לעסקה מרצונו החופשי והמלא, תוך ידיעת כל הפרטים והסיכונים בעסקה מסוג תמ"א 38 כשגם החברה השקיעה כספים רבים, אך לבסוף הכל ירד לטמיון. עוד טוענים הנתבעים, כי התובע הוא זה שפנה אליהם באמצעות המתווכים ולא הם יזמו את הפנייה אליו, וכפי שהוא מודה בעצמו, הוא היה אמור להיכנס בנעליו של יזם אחר, וחלק מכספו היה אמור לשמש לתשלום בעבור הוצאת אותו יזם מהפרויקט. הנתבעים מאשרים כי החברה קיבלה המחאה בסך של 150,000 ₪ אך מכחישים קבלת סך של 70,000 ₪ במזומן, שהתובע מעיד כי מסר לידי המתווך מכלוף. לעניין מסמך ההתחייבות עליו חתום הנתבע, טוענים הנתבעים כי המסמך נחתם תחת איומים ותוך שימוש באמצעים פסולים ולראייה שרק הנתבע חתום עליו. בנוסף נטען, כי מעולם לא הגיעו לידי הנתבעים סכומים של 400,000 ₪. עוד טוענים הנתבעים, כי גם במסמך מיום 19.12.13 קיבל התובע התחייבות ואפשרות לרכוש דירה בפרויקט ברחוב העלייה, שהיה אז בשלב מתקדם, אך הוא חתם על הסכם לקנות דירה במחיר מופחת. לתובע היתה אפשרות לפי ההסכם לקחת את הפרויקט בעצמו, אך הוא לא עשה זאת ובכך הפר את חובתו להקטין את הנזק. עוד טוענים הנתבעים, כי אין לחייב בחבות אישית את הנתבעת, כבעלת מניות בחברה, מנהלת ומורשית חתימה, ואת הנתבע בגין ניהולו את כל העניינים במשא ומתן ובחתימה על ההסכם, מאחר שלא הוכח כי פעילותם כמנהלים ונושאי משרה בחברה מטילה עליהם חובת זהירות אישית כלפי התובע, ונמצא כי לנתבעת לא היתה כל מעורבות בהתנהלות מול התובע.

### דיון והכרעה

#### הסכום שהעביר התובע לנתבעים

6. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי סכום של 150,000 ₪ שהועבר בשיק בנקאי לפקודת החברה. המחלוקת נסובה סביב הסך של 70,000 ₪ שלטענת התובע הועבר במזומן באמצעות המתווך, אמנון מכלוף, בעוד שהנתבעים הכחישו קבלת סכום זה.

7. הנתבע, שבכתבי הטענות הכחיש שקיבל את הסכום הנטען, טען תחילה, בעדותו, כי אינו זוכר את הסכום הכולל שהתקבל מהתובע, אך בסופו של דבר, אישר את קבלת מלוא הסכום הנטען, בסך 220,000 ₪, תוך סתירה מוחלטת לגרסת הנתבעים (סעי' 17 לכתב ההגנה וסעי' 11 לתצהיר הנתבע, עמ' 71, ש' 32 ואילך ועמ' 72, ש' 19-1). למעשה, הנתבע אישר קבלת מלוא הסכומים עוד לפני כן, במסגרת תצהירו שניתן בתמיכה בבקשה למתן רשות להתגונן מיום 23.6.15 (סעיף 5), אך הדבר לא מנע מהנתבעים לחזור במסגרת סיכומיהם על הטענה כי הם מכחישים קבלת סך של 70,000 ₪ במזומן (סעיף 12 לסיכומים).

אמנון מכלוף העיד כי אינו זוכר את הסכום המדויק ששולם על ידי התובע, אך כל הסכום שולם לנתבע. לדבריו, כסף מזומן הונח על השולחן ונלקח על ידי הנתבע (עמ' 55 ש' 13-8 ועמ' 56, ש' 29-24).

לפיכך, אני מקבלת את גרסת התובע, וקובעת כי העביר לנתבעים סך של 220,000 ₪ כאשר מתוכו סך של 150,000 ₪ הועבר בשיק בנקאי לפקודת החברה והיתרה בסך של 70,000 ₪ שולם במזומן לנתבע.

### המשא ומתן לקראת חתימת ההסכם

#### מעמדו של התובע

8. לטענת הנתבעים, התובע היה משקיע ויזם. הנתבעים מפנים לסעיף 11 לכתב התביעה, בו העיד על עצמו התובע שגמלה בליבו ההחלטה להשקיע בפרויקט, ולכך שבהסכם נכתב כי צד ב', הוא התובע, ישקיע בפרויקט, ולעדויותו של התובע עצמו (עמ' 41 ש' 24-23, ובעמ' 57 ש' 23-22). התובע ידע, כך נטען, שהסיכון בעסקאות נדל"ן בכלל ובתמ"א 38 בפרט גבוה, וידע "למה הוא נכנס".

לטעמי, ספק אם יש לראות בתובע משקיע, משום שמשקיע, הוא מי שחלקו בתשואה נקבע באופן יחסי לתוצאה, כלומר באחוזים מהרווח שיצמח לכלל המשקיעים או ליזם. במקרה זה, התובע היה למעשה מלווה, אשר התחייב להעמיד לרשות החברה סכומים, בהתאם להתקדמות הפרויקט, כמפורט בהסכם, ובתמורה לכך שיעמיד לרשותה סכום של 2,782,000 ₪ הסכימה החברה להעביר לבעלותו דירות, בסכום כולל של 4,550,000. כלומר, לכאורה מדובר בהלוואה שנתן התובע לחברה, ושי"מחיר הכסף" כלומר הריבית בגין הלוואה זו נקבע מראש, ללא כל קשר לרווחים שיהיו לחברה בפרויקט, או בעסקת מכר מוסויות. מכל מקום, הדיון בשאלת סיווג העסקה חורג מטענות הצדדים, משום שהתובע עצמו, בכתבי הטענות שלו ובסיכומיו, טוען שהיה משקיע.

עם זאת, אין בכך שהתובע טוען כי היה משקיע, כדי להוביל לקבלת עמדת הנתבעים. יתכן שהתביעה נגדם היתה נדחית לו היה עולה בידיהם להוכיח כי אכן פעלו בתום לב, ועשו שימוש בסכום שהעביר להם התובע, לצורך קידום הפרויקט, ולמרות מאמציהם הכנים נכשל הפרויקט. אך הוכח כי פעלו בחוסר תום לב, ומשלא הצביעו על השקעות שביצעו לטובת הפרויקט לאחר חתימת ההסכם, ממילא לא תועיל להם הטענה שהתובע היה משקיע.

אקדים ואומר כי, ממכלול הראיות עולה, שהנתבע נהג בחוסר תום לב בעת ניהול המו"מ לקראת חתימת ההסכם, ולמעשה כלל לא התכוון לקיים את ההסכם מלכתחילה, שכן ידע בעת חתימת ההסכם שהיתכנות הפרויקט נתונה בספק רב, ולא עלה בידיו להראות כי השקיע את הסכום שנתן לו התובע לצורך קידום הפרויקט.

אני דוחה, אם כן, את טענת הנתבעים לפיה מאחר שהתובע היה משקיע, נטל על עצמו סיכון עסקי, ולכן אינו זכאי להשבת הסכום ששילם.

### המצג שהציג הנתבע לתובע לפני חתימת ההסכם

9. התובע העיד כי יהודה אוזן פנה אליו ועניין אותו בפרויקט תמ"א 38 ברחוב ויצמן 46 בנהריה ועקב זאת הגיע לפגישה במשרדו של הנתבע, אותו לא הכיר לפני כן. באותה פגישה הציג הנתבע בפניו פרויקטים נוספים שעשה וכן הציג בפניו רווחים צפויים (עמ' 40, שורות 7-33). עוד העיד התובע, כי הנתבע גרם לו להבין שהעסקה בוודאות תצא לפועל ותניב לו את הרווחים שהובטחו (עמ' 43, ש' 30 ואילך).

התובע עמד על כך שנכנס לעסקה כמשקיע ולא כשותף או כרוכש (עמ' 41, ש' 24-25 ועמ' 50, ש' 26-27 לפרוטוקול), והכחיש את הטענה לפיה נכנס בנעליו של שותפו הקודם של הנתבע (עמ' 42, ש' 23-31).

10. הנתבע העיד שהכיר את התובע דרך יהודה אוזן, ובתשובה לשאלה מה סיפר לתובע על הפרויקט לפני ההתקשרות ביניהם, העיד כי אמר לו שיש כוונה להוסיף לבניין 5-6 דירות, ויש כבר בקשה בעירייה שעברה ועדה אחת, שהדיירים כבר חתמו, וכי הוא מגיע לנקודה הסופית (עמ' 69, ש' 31-6). בעדותו זו, חיזק הנתבע את גרסת התובע ביחס למצג שהציג בפניו.

הנתבע אישר שלא סיפר לתובע אודות ההסכמות עם הדיירים או עם השותף הקודם, חברת

משיק בע"מ, לטענתו, משום שההסכם עם התובע כלל לא היה נחתם אם משיק לא היתה "בחוץ", לדבריו (עמ' 70, ש' 16-28).

11. עם שמיעת הראיות, התברר כי הבקשה היחידה שהוגשה בקשר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית ברחוב ויצמן היתה בקשה של חברת משיק ייזום ובניה בע"מ (להלן: "משיק") שהוגשה ביום 19.6.11 ונדחתה ביום 17.11.11 מהטעם של סטייה ניכרת מתמ"א 38 (מוצג ת/9). כלומר, הבקשה היחידה שהוגשה ביחס לפרויקט, נדחתה 9 חודשים לפני חתימת ההסכם עם התובע, ובמהלך המו"מ לחתימת ההסכם, לא ציין בפניו הנתבע עובדה מהותית זו.

הנתבע לא הגיש כראיה מטעמו את הגרמושקה שהציג לתובע, ופועלת לחובתו החזקה בדבר הימנעות מהבאת ראיה, משום שאם היתה גרמושקה מעודכנת, חזקה על הנתבע שהיה מציג אותה כראיה מטעמו. על כן, אני קובעת כי הנתבע הציג לתובע במהלך המשא ומתן לקראת חתימתו של ההסכם, את הגרמושקה שהוגשה על ידי משיק ונדחתה 9 חודשים קודם לכן, מבלי לומר לו שנדחתה.

הנתבע לא הוכיח כי מאז שנדחתה התוכנית, נעשתה עבודת תכנון כלשהי, על ידי מתכננים מטעמו, על מנת להגיש בקשה מתוקנת. לא זומן להעיד כל מתכנן מטעמו, ולא הוצג כל מסמך המעיד על עבודת תכנון כלשהי שנעשתה על ידיו, לא מאז דחיית התוכנית ביום 17.11.11 ועד חתימת ההסכם עם התובע, ביום 23.8.12 ולא לאחר חתימת ההסכם עם התובע. משמע, הנתבע לא עשה מאום לקידום התוכנית מאז 17.11.11 ובכל זאת לא ראה כל פסול בכך שהוא מגייס מהתובע 220,000 ₪ לטובת פרויקט שקיים ספק רב בדבר היתכנותו.

**היות הנתבע פושט רגל**

12. לטענת התובע, הציגו לו הנתבעים, עובר להתקשרות ביניהם וגם במהלכה, מצגי שווא שברובם היו שקריים ומטעים, ועובדות מהותיות לא גולו לו כלל. כך, לטענתו, הסתיר ממנו הנתבע כי ניתן נגדו צו כינוס נכסים לבקשת נושה וכי הוא הוכרז פושט רגל עוד ביום 13.6.12 במסגרת תיק **פש"ר (חיפה) 29850-07-11** ומונה נאמן לנכסיו ולנוכח כך, כפי שהתברר בדיעבד, ניהל הנתבע את עסקיו באמצעות החברה, ובאמצעות אשתו, הנתבעת, שהינה בעלת המניות והמנהלת הרשומה. בתשובה לשאלה מדוע לא צוין בהסכם שהוא בפשיטת רגל או שהועדה לתכנון ובנייה כבר דחתה את הבקשה לאישור פרויקט התמ"א ברחוב ויצמן 46, טען הנתבע כי התובע ידע זאת (עמ' 73, ש' 26 עד הסוף ועמ' 74, ש' 1-4). לדבריו, לא הסתיר מהתובע את היותו פושט רגל, ואמר לו זאת במפורש (עמ' 73, ש' 5-18). מי שתיווך בעסקה, אמנון מכלוף, העיד כי אף הוא לא ידע שהנתבע פושט רגל (עמ' 55, ש' 31-32).

אין בידי לקבל את עדותו של הנתבע, שלא היתה מהימנה בעיניי, ושאינה מתיישבת עם השכל הישר. עדותו של התובע, לעומת זאת, מהימנה בעיניי ואני מבכרת את גרסתו המתקבלת יותר על הדעת, לפיה לא ידע שהנתבע פושט רגל. קשה להעלות על הדעת שהתובע היה מתקשר בהסכם עם קבלן פושט רגל, המנהל עסקיו, בניגוד לחוק, באמצעות חברה שאשתו היא בעלת מניותיה.

**הפרטים שמסר הנתבע לתובע על חברת משיק**

13. הנתבע טען כי עשה שימוש בחלק מהכספים שהעביר לו התובע, על מנת "להוציא" את משיק, היזם הקודם, מהפרויקט, וכי נדרש לשלם למשיק עבור הוצאות שהוציאה בעבר. לתצהירו צורפה אסמכתא בדבר העברה בנקאית של 58,000 ₪ לחברת משיק, ביום 28.8.12 והסכם בין הנתבעים למשיק מיום 15.8.12. מעיון בהסכם עולה כי משיק התקשרה עם דיירי הבית ברחוב ויצמן בהסכם תמ"א 38 והיא מעבירה את מלוא זכויותיה בפרויקט לנתבעים, תמורת 150,000 ₪. ההסכם עם הדיירים בויצמן לא צורף, ולטענת התובע, בגילוי המסמכים שנערך בין בעלי הדין צורפה רק טיוטה לא חתומה של ההסכם, כך שלמעשה, מעולם לא הציגו הנתבעים הסכם חתום עם בעלי הדירות בפרויקט שבו לכאורה השקיע התובע.

14. בחקירתו הנגדית, העיד הנתבע, כי היה לו פרויקט נוסף עם משיק, בבית ברחוב ש"י עגנון 8 בנהריה, שגם בו הסתלקה משיק מהפרויקט. ההסכם עם משיק ביחס לפרויקט זה לא הוצג, אך הנתבע העיד כי בגין פרויקט זה שילמו הנתבעים למשיק 50,000 ₪, מלבד הסכום של 150,000 ₪ ששילמו עבור הפרויקט בויצמן (בעמ' 72 לפרוט' ש' 24-27). מכאן, שהתשלום שהועבר בסך 58,000 ₪ מתיישב יותר עם הסכום שהיה על הנתבעים לשלם למשיק עבור הפרויקט הנוסף, בש"י עגנון (50,000 ₪ בצירוף מע"מ). הנתבע העיד, כי בהמשך כבר התגלע סכסוך בינו לבין משיק, וטען ששילם למשיק את כל הסכום בשיקים, אך שיקים כאלה לא הוצגו ולא הוכח כי נפרעו בחשבונו (בעמ' 71 לפרוט').

עוד העיד הנתבע, כי בהמשך היו לנתבעים הליכים משפטיים מול משיק, שבסופם משיק היא זו ששילמה להם (בעמ' 81 לפרוט'), כך שנראה כי בסופו של דבר הושב גם הסכום של 58,000 ₪ לנתבעים.

### **הבטוחות שניתנו לתובע**

15. נקודה נוספת המצביעה על חוסר תום הלב של הנתבע במשא ומתן עם התובע, נוגעת ל"בטוחות" שהוצאו לו. אותן בטוחות, כביכול, היו הבטחה כי יקבל שתי דירות בפרויקט בויצמן, ודירה נוספת בפרויקט ברחוב העליה. שווין של שלוש הדירות הוערך ב- 4,550,000 ₪. בפועל, באותה עת לא היתה לנתבעים כל זכות במקרקעין בויצמן, לא היה להם אפילו הסכם חתום עם בעלי הדירות בבניין, והתוכנית שהיחידה שהוגשה נדחתה 9 חודשים לפני כן. ברור, אם כן, כי הסכום של 220,000 ₪ ניתן לנתבע על ידי התובע מבלי שקיבל כל בטוחה של ממש.

### **הפרת חובת תום הלב ותוצאותיה**

16. מהאמור עולה, כי הנתבע ניהל עם התובע מו"מ בחוסר תום לב, הן מטעם עצמו והן בשם החברה שהציג עצמו כמנהלה. הנתבע הסתיר מהתובע את היותו פושט רגל, את העובדה שמטעם זה אסור לו להיות מנהל חברה, ואת העובדה שאשתו, הנתבעת, היתה למעשה בעלת המניות ומנהלת החברה. הנתבע הסתיר מהתובע את העובדה שהוא פועל באופן זה על מנת להסתיר את פעילותו העסקית מהמנהל המיוחד ומבית המשפט, בתיק הפש"ר. כמו כן הסתיר הנתבע את העובדה שבקשה שהוגשה לוועדה נדחתה 9 חודשים לפני חתימת ההסכם ומאז לא הוגשה כל תוכנית אחרת, לא חשף בפניו את יחסיו ויחסי החברה עם משיק, את ההסכם החתום עם הדיירים בויצמן 46, והציג לו בטוחות להשקעתו, שאינן מהוות בטוחות כלל ועיקר.

17. לסיכום נקודה זו, אני קובעת כי הנתבע ניהל עם התובע משא ומתן לקראת הסכם בחוסר תום לב, וכי מטעם זה בלבד זכאי התובע לביטול ההסכם ולהשבת הסכום ששילם. לקביעתי כי הנתבעים ניהלו מו"מ עם התובע בחוסר תום לב השלכות גם על חובת השבת הכספים, וגם על שאלת החיוב האישי, כפי שאבהיר בהמשך.

18. בפסק הדין המנחה בפרשת **פנידר נ' קסטרו**, עמד הנשיא ברק על גדריה של חובת תום הלב בניהול משאו ומתן, ועל התרופה בגין הפרת חובה זו:

"החובה לנהל משא ומתן בדרך מקובלת ובתום-לב היא חובה כללית, אשר ממנה נגזרות, מטבע הדברים, חובות קונקרטיים, על-פי הנסיבות המיוחדות של המקרה... אחת החובות המוטלות, בדרך כלל, היא החובה לגלות מידע באותם עניינים, אשר קבלת מידע לגביהם עשויה להיות חשובה בקבלת החלטה, אם להיכנס לקשר חוזי אם לאו: ע"א 838/75. [4]... בנסיבות אלה נראה לי, כי מחדלו של המנהל לגלות למשיב, כי הדירה, עליה הוא מניח את כספו, אינה כלל בבעלות החברה, אשר בשליטתו של המנהל, הוא מחדל שלא" בתום לב ובדרך מקובלת - "כמשמעות ביטוי זה בסעיף 12 לחוק החוזים) השווה: בג"צ 59/80. [6] ... (ההדגשות אינן במקור – ע.ו).

ע"א 230/80 פנידר חברה להשקעות פתוח ובנין בע"מ נ' דוד קסטרו, פ"ד לה' 713 (2)

התרופה בגין הפרת חובת תום הלב הינה פיצויים בעד הנזק שנגרם לצד הנפגע עקב המשא ומתן או עקב כריתת ההסכם :

"סעיף 12(ב) לחוק קובע כי צד שנהג שלא בתום-לב במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב לשלם לצד האחר (הנפגע) פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה. הוראה זו התפרשה בפסיקה כמעניקה "פיצויים שליליים" ("פיצויי הסתמכות") בלבד".

ע"א 6370/00 קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ פ"ד נו(3) 289

19. במקרה הנדון, הנזק שנגרם לתובע עקב הפרת חובת תום הלב בניהול המשא ומתן, הוא הסכום ששילם לנתבעים. לפיכך, הפיצוי הראוי בגין הנזק הינו השבה מלאה של הסכום. ראו לעניין זה דברים שנכתבו בפרשת פנידר הנ"ל:

"התרופה על הפרת החובה לנהל משא ומתן בתום-לב ובדרך מקובלת היא פיצויים (בסעיף 12 (ב) לחוק החוזים). פיצויים אלה צריכים להעמיד את הצד הנפגע באותו מצב, בו היה נתון, לולא נכנס למשא ומתן כלל. בעניין שלפנינו שילם המשיב את הסכום החוזי רובו ככולו. זכותו היא לקבל סכום זה בחזרה בערכים ריאליים, דהיינו, באופן שהוא יוכל לרכוש בהם נכס דומה, אותו היה רוכש לולא נכנס למשא ומתן. סכום הפיצויים, אשר נפסק על-ידי הערכאה הראשונה, מקיים מבחן זה." (ההדגשה שלי – ע.ר.).

20. התנהלות הנתבעים עולה אף כדי הטעיה כמשמעה בסעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973. הנתבעים הטעו את התובע ביחס למצב הפרויקט, והוכח, כי התובע לא היה מתקשר עם הנתבעים בהסכם, לו היו מגלים לו את הפרטים כהווייתם. לפיכך, רשאי היה התובע לבטל את ההסכם, ועם ביטולו קמה לו הזכות להשבת הסכום ששילם. השבת הסכום מתחייבת אף מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט.

#### חיוב הנתבע מכח אחריותו האישית

21. אחריותו האישית של הנתבע ברורה, משום שהוא באופן אישי ניהל מו"מ בחוסר תום לב עם התובע, במספר היבטים, כמפורט לעיל, ואף שהציג עצמו כבעל החברה, כלל לא היה כזה. אחריותו נובעת מכך שהוא עצמו קיים באופן אישי את יסודותיהם של סעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.

הנתבע לא היה כלל אורגן בחברה, ועל כן לצורך חיובו האישי איני נדרשת להרים את מסך ההתאגדות. הנתבע הציג עצמו כמנהל החברה ובעליה, בשעה שבפועל לא היה לו כל תפקיד רשמי בחברה, והנתבעת, אשתו, הרשומה כבעלת המניות היחידה בחברה והמנהלת שלה, נתנה לו לעשות בחברה כרצונו, כאשר לה עצמה לא היתה כל מעורבות בניהול החברה. למעשה, היתה החברה "קליפה ריקה" באמצעותה ביקשו הנתבע והנתבעת להסתיר את עסקיו של הנתבע מהמנהל המיוחד בתיק פשיטת הרגל, מבית המשפט, ומנושיו של הנתבע.

22. כפי שקבעתי לעיל, הוכח כי סכום של 70,000 ₪ במזומן ניתן על ידי התובע לנתבע באופן אישי, ולא הוכח כי הועבר לחשבונה של החברה.



בנוסף, הנתבעים לא הצביעו על הוצאות שהוציאה החברה, לאחר שהופקד בחשבונה השיק בסך 150,000 ₪ לטובת הפרויקט, ולא הוכיחו כי נקטו פעולות כלשהן לקידום הפרויקט.

משלא עלה בידי הנתבעים להוכיח מה עשתה החברה עם הסכום שהעביר לה התובע, ולאיזה הוצאות שימש את החברה, אני נוטה להניח כי כל הסכום במלואו, 220,000 ₪ עבר לכיסם הפרטי של הנתבע והנתבעת רעייתו. עם זאת, גם אם מי שקיבלה לכאורה את כספו של התובע היא החברה ולא הוא באופן אישי, אין בכך כדי לפטור את הנתבע והנתבעת, מחובת השבת הכספים.

ראו לעניין זה [ע"א 186/77 סוכנויות \(השכרת רכב\) בע"מ נ' טרבולוס](#) (1978) שם נקבע, בהתייחס להוראת [סעיף 9\(א\)](#) לחוק החוזים (תרופות), כי יש לפרש את המונח "קיבל" באופן מרחיב ומשכך ניתן לראות את המנהל המפר כמי שקיבל על פי החוזה את הכספים ששולמו לחברה, שהרי ביצוע התשלום מגשים את ההידברות עימו (עמ' 206-207), [ת"א 50809-05-14 ויצמן נ' ג'רוזלם ג'רסי בע"מ](#) (מיום 05.05.2016)

### אחריותה האישית של הנתבעת

23. חיובה של הנתבעת באופן אישי מבוסס על דוקטרינת הרמת המסך. על מטרתה של דוקטרינת הרמת המסך עמדו בתי המשפט לא אחת. כך למשל נאמר בע"א [9916/02 בן מעש נ' שולדר חב' לבניה בע"מ](#) [פורסם בנבו] (5.2.04):  
 "תכליתה של הרמת המסך הינה למנוע שימוש לרעה באישיות המשפטית הנפרדת של החברה, כדי לממש מטרה בלתי כשרה הרצויה לבעל המניות..."

ראו גם: [ע"א 4606/90 מוברמן נ' תל מר בע"מ פ"ד מו\(5\) 353 הנ"ל](#); [ברי"ע \(ת"א\) 2176/07 הנאמן הצבורי התאטרון הלאומי הבימה נ' מ.א. קאר לספורט בע"מ](#) [פורסם בנבו] (2008); [רע"א 6039/04 פלדשטיין נ' עובדיה](#) [פורסם בנבו] (6.6.2005).  
 בשנת 2005 התקבל חוק החברות (תיקון מספר 3), התשס"ה – 2005, במסגרתו תוקן סעיף 6 לחוק. עם התיקון, צומצם [סעיף 6](#) לחוק, באופן שהרמת מסך תאפשר רק במקרים חריגים, בהם מצא בית המשפט שיהיה זה צודק ונכון לעשות כן, וכאשר נעשה שימוש באישיות המשפטית הנפרדת "באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה..." זאת בין היתר, בשים לב לאחזקות בעל המניות.

24. אף שלא בקלות יטה בית המשפט להרים את מסך ההתאגדות, במקרים בהם שוכנע כי בעל מניות עשה שימוש לרעה באישיות המשפטית של החברה, הוא עשוי להורות על הרמת מסך ההתאגדות.

שיעור האחזקה של בעל מניות, הוא המצביע, בדרך כלל, על מידת מעורבותו של בעל המניות בניהול החברה, והלכה פסוקה היא כי ביחס לחברה משפחתית, יגלה בית המשפט פתיחות וגישה ליבראלית בהרמת מסך [\(ע"א 10582/02 ישראל בן אבן נ' זלתות חמדיה בע"מ](#) (16.10.05)). אם בחברה משפחתית הלכה היא כי בית המשפט ינקוט גישה ליברלית בדונו בהרמת מסך ההתאגדות, הדברים הם בבחינת קל וחומר כאשר מדובר בחברת יחיד.

25. הנתבעת היא בעלת המניות היחידה בחברה והמנהלת היחידה בה. החברה התקשרה בהסכם עם התובע, והנתבעת, כבעלת מניות ובעלת זכות החתימה היחידה חתמה עליו. אין חולק כי לנתבע לא היתה זכות חתימה בחברה, ולא היה בכוחה של חתימתו לחייבה, שהרי לגרסתו היה רק שכיר בחברה.

לטענת הנתבעת, לא היתה מעורבת כלל במו"מ לקראת החתימה על ההסכם עם התובע, ובאותו יום שבו נחתם ההסכם היתה במשרד אך ישבה בחדר אחר ועסקה בעניינים אחרים.

גם מעדותו של התובע, ניכר שלא היתה מעורבת כלל במו"מ לחתימת ההסכם, אך ברור לחלוטין כי הנתבעת ידעה היטב, שבעלה הנתבע, מנהל את עסקיו באמצעות החברה שהיא בעלת מניותיה, והמנהלת היחידה בה - ידעה והסכימה ל"סידור" זה, שנועד לאפשר לנתבע לנהל את עסקיו באין מפריע, חרף המגבלות הברורות שהושטו עליו בהיותו פושט רגל.

די בעובדה שאפשרה לנתבע לפעול בשם החברה, מבלי כל מעורבות שלה, וליטול על עצמו התחייבויות בשם החברה, על מנת להקים חבות אישית מכח דוקטרינת הרמת המסך.

חבותה של הנתבעת נובעת מכך שאפשרה לבעלה לעשות ככל העולה על רוחו בחברה, שהיא בעלת המניות בה, באופן שיש בו להטעות צדדים שלישיים, כדוגמת התובע, וזאת ללא כל ביקורת, ולו מינימלית, על הנעשה בחברה (ראו: [ת"א \(מחוזי מרכז\) 62337-11/17](#) **אבידנים בע"מ נ' קיי.טי.אייצ' ישראל (2009) בע"מ**, (12/01/2021)).

26. בנוסף, נובעת אחריותה האישית של הנתבעת גם מהפרת חובת תום הלב כלפי התובע בהתאם [לסעיף 12 לחוק החוזים](#) (חלק כללי), שמכוחו ניתן להשית חיוב אישי על האורגן שאחראי לכריתת החוזה.

בתי המשפט הביעו דעתם, לא אחת, כי במקרים רבים נכון יותר להטיל אחריות אישית על אורגן בחברה, מכח "תורת האורגנים" מאשר להטילה מכח הרמת מסך ההתאגדות. בכך, יש כדי:

"להרחיב את מעגל היריבויות ולתרום לפיתוחם של סטנדרטים לאחריות אישית של נושאי משרה ובעלי שליטה בחברה, מבלי לכרסם בכלליותו של עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת" (ד"ר א. חביב-סגל ["מגמות חדשות בהלכות הרמת מסך"](#) **עיוני משפט** יז' (תשנ"ב – נ"ג) 197, 214).

ראו גם: [ע"א 407/89](#) צוק אור בע"מ נ' קאר סקויריטי בע"מ פ"ד מח(5) 661, 699; [ע"א 725/78](#) בריטיש קנדיאן בילדרס בע"מ נ' יואל אורן ואח' פ"ד לה(4) 253 (1981); גישתו של כב' הנשיא ברק בע"א [10582/02](#) הנ"ל (בן אבו); א. חביב-סגל [דיני חברות](#) התשס"ז-2007 עמ' 344; [ע"א 4612/95](#) **איתמר מתתיהו ואח' נ' שטיל יהודית** (27.10.97).

העובדה שהנתבעת לא נטלה חלק פעיל בשיחות עם התובע לפני חתימת ההסכם אין בה כדי לגרוע מחבותה זו, משום שחלק מהטעיית התובע היה בדיוק זה – לגרום לו לחשוב שהנתבע הוא מנהל החברה ולה עצמה אין כל חלק משמעותי בחברה. בשתיקתה, איפשרה הנתבעת את מצג השווא הזה.

27. לא נעלמה מעיניי הפסיקה לפיה לא ניתן להטיל אחריות אישית על נושא משרה בחברה בשל הפרת החוזה על ידי החברה עצמה ([ע"א 3807/12 מרכז העיר אשדוד ק.א. בע"מ נ' שמעון](#) (22.1.2015)). עם זאת, הסוגיה לא מתעוררת במקרה שלפניי משום שלמעשה, מעולם לא נחתם הסכם עם החברה, שכן הנתבע לא היה מוסמך לחייב את החברה בחתימתו, משום שלא היה בעל מניות או מנהל בחברה.

### השימוש שנעשה בכסף

28. משהוכח כי הנתבעים קיבלו לידיהם את הכספים, גם על פי הודאתו המפורשת של הנתבע, חובה עליהם להוכיח למה שימש הכסף. חובה זו קמה הן מהטעם שנוצרו בינם לבין התובע יחסי נאמנות מעצם כריתתו של חוזה השקעה, והן מכח חובת תום הלב. יתרה מכך, גם במישור הדיוני, משהוכיח התובע כי הכסף התקבל בידי הנתבעים, עבר נטל הבאת הראיות אליהם, להוכיח מה נעשה בכספים שהתקבלו. נטל הבאת הראיות עבר אליהם הן משום שעליהם להוכיח את טענות ההגנה שלהם, והן לאור העובדה שלתובע אין כל גישה למסמכי החברה.

29. טענת ההגנה של הנתבעים היא כי הכסף שימש לצרכי הפרויקט, אשר נכשל בסופו של דבר. ברור כי לתובע אין כל גישה למידע ולמסמכים היכולים להעיד מה נעשה בכסף.

30. הנתבע נשאל, בחקירתו הנגדית, מה עשה בכספים שהעביר לו התובע, אך לא מסר גרסה מפורטת ועקבית הנתמכת בראיות. בעדותו אמר כי לא "צבעו" את הכסף, וכי השימוש היה ברובו, לצורך תשלום למשיק, אך לא צורפה כל ראיה להוכחת הטענה (בעמ' 72, ש' 20-27).

כאמור, הנתבע צירף לתצהירו, העתק מההסכם בינו לבין משיק לפיו היא מעבירה את מלוא זכויותיה בפרויקט לנתבעים תמורת 150,000 ₪ בתוספת מע"מ, וכן אישור העברה בנקאית של 58,000 ₪ לחברת משיק מיום 28.8.12 ובתשובה לשאלה מדוע לא החזיר את כספי ההשקעה לתובע, לאחר שלטענתו, הפרויקט לא יצא לפועל, עקב ביטול ההסכם ע"י הדיירים, טען כי כל הכסף "נאכל" בפרויקט עצמו לאחר שהועבר למשיק לכיסוי ההוצאות. כאמור, הנתבע העיד כי שילם למשיק גם עבור פרויקט אחר, לא צירף את ההסכם בינו לבין משיק ביחס לאותו פרויקט, על מנת להוכיח את טענתו ולהוכיח מהו הסכום ששולם עבור כל אחד מהם. לא צורפו גם אסמכתאות לתשלום, מלבד העברה בנקאית אחת על סך 58,000 ₪ שכפי הנראה, על פי סכומה, היתה בגין הפרויקט בש"י עגנון (בעמ' 71, בעמ' 80, ש' 28 ואילך, ועמ' 81, ש' 5-1). אמנם, הכסף אינו "צבוע" ובכל זאת היה על הנתבעים להראות כי החברה הוציאה הוצאות כלשהן לאחר קבלת הסכום מהתובע, לשם קידום הפרויקט.

31. לא עלה בידי הנתבעים להוכיח כי הועבר למשיק סכום העולה על 58,000 ₪ ולא הוכח גם שסכום זה שולם בקשר עם הפרויקט בויצמן 46 ולא עם הפרויקט בשיי עגנון. מכל מקום, אף אם נכונה טענת הנתבע לפיה כל הכסף הועבר למשיק, לא היה בכך כדי לפטור את הנתבעים מחובתם להשיב לתובע את הסכום ששולם, ראשית משום שהפרו את חובת תום הלב במו"מ לקראת כריתת ההסכם, לא יידעו את התובע במספר פרטים מהותיים שהיתה עליהם חובה לציין, ובפרט לא אמרו לו שהתשלום למשיק נעשה למעשה מבלי שיש להם כיצד להמשיך הלאה בפרויקט – אין מקורות מימון נוספים, אין עבודה על תוכנית להגשה שיש לה סיכוי להיות מאושרת לאחר שהקודמת נדחתה, ספק אם יש הסכם עם בעלי הדירות בפרויקט, הנתבע פושט רגל שאסור לו לנהל חברה, ואין כל דרך להתקדם בפרויקט.

32. גם עותק החשבון שצורף לתצהיר הנתבע להוכחת חלק מההוצאות הנתענות בסעיף 7 לתצהיר, אין בו בכדי לסייע בידי הנתבעים שכן מדובר בדרישת תשלום בסך של 3,510 ₪ בלבד בגין הכנת דו"ח בדיקת חישובים מיום 21.10.12 ואין ראייה שהחשבון אכן שולם בפועל. גם המסמכים שצורפו להודעת הנתבעים מיום 1.3.18 מתייחסים לבקשה שהוגשה לוועדה לתכנון ובנייה בשנת 2011 ונדחתה, בעוד ההסכם בין הצדדים נחתם ביום 23.8.12. (ראו עמ' 71 לפרוט' ש' 17-24).

33. הנתבעת, אף שטענה כי לא היתה מעורבת כלל בעסקה ובמגעים שקדמו לה עם התובע, העידה שהכסף שהתקבל מהתובע שימש לתשלום לזים הקודם, בכדי להיכנס לנעליו בפרויקט, וכן לתשלום שכר עבודה לחברת מהנדסים ועבור כל מיני אגרות, אך טענה כי המסמכים המעידים על כך לא נמצאים ברשותם אלא ברשות הזים הקודם ורואה החשבון המסרבים להעביר להם את המסמכים בשל מחלוקות ביניהם. הנתבעת לא ידעה להשיב לשאלה מדוע לא זימנו אותם לעדות אם כך (עמ' 67, ש' 32-4 לפרוטוקול).

34. הנתבע לא הצביע ולו על פעולה אחת שנעשתה לקידום הפרויקט לאחר שהתובע העביר לו את הסך של 220,000 ₪. לא פעולות בתחום התכנון, ולא כל פעולה אחרת. נדמה שהנתבעים נטלו את כספו של התובע אך ורק לשם כיסוי התחייבויות עבר שלהם, בידעם היטב שאין להם מקורות מימון להמשיך את הפרויקט, שהחברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות כלפי דיירי הבניין או כלפי התובע, ושספק רב אם יש היתכנות תכנונית לפרויקט.

35. די באמור עד כה על מנת להוביל למסקנה שעל הנתבעים להשיב לתובע לכל הפחות את הסכום של 220,000 ₪ שהעביר להם מכח ההסכם, מבלי שהיה מודע לעובדות מהותיות שהוסתרו ממנו.

**ההתחייבות להשיב סך של 400,000 ₪ - האם נחתמה תחת לחץ ואיום?**

36. טענת ההגנה של הנתבעים ביחס להתחייבות עליה חתם הנתבע, בתאריך 3.9.14 בה התחייב לשלם לתובע 400,000 ₪ היא כי ההתחייבות נחתמה תחת איומים.

37. **ס' 17 לחוק החוזים** (חלק כללי), התשל"ג-1973, (להלן: "חוק החוזים"), הקובע את עילת ביטולו של חוזה מחמת כפייה, מורה כדלקמן:

- (א) מי שהתקשר בחוזה עקב כפיה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי לבטל את החוזה.  
 (ב) אזהרה בתום לב על הפעלתה של זכות אינה בגדר איום לענין סעיף זה."

הכלל הנוהג הוא כי שימוש באמצעים לגיטימיים ומקובלים כדי להביא אדם לחתום על חוזה, אינם מקימים את עילת התביעה, חתימה מתוך כפייה תתגבש במקום שבו "לחצים כבדים אשר פוגעים בצורה חריפה בחופש הרצון החוזי של המתקשר ייחשבו לפגמים ברצון", ראו **ע"א 5806/02 ארביב נ' קרני** פד"י נ"ח (5) 193 (2004).

הטוען לקיומם של אותם לחצים ולקיומו של פגם בכריתתה עליו נטל ההוכחה. על הטוען לחתימה מחמת כפיה או אילוץ מוטל נטל כבד להראות כי הצד שכנגד כפה על יריבו את ההתקשרות "בכוח או באיום" (כאמור **בסעיף 17 לחוק החוזים** התשל"ג-1973), הפוגעים בצורה חריפה בחופש הרצון החוזי של המתקשר או העולים כדי "לחצים כבדים אשר חותרים תחת עצם הרצון המינימאלי והפוגעים בצורה חריפה בחופש הרצון החוזי של המתקשר".

ראו גם **ע"א 1569/93 מאיה נ' פנפורד (ישראל) בע"מ**, פ"ד מ"ח (5) 705. נפסק, כי לא כל חתימה על הסכם תחת לחץ מסוים מקימה עילה לביטול מחמת עושה. פנים לעניין זה, הדברים שנאמרו **בע"א (חיפה) 4710/98 משה משה נ' א.ש.ט.ס ייזום ושיווק בע"מ**, תק' – מ"ח 98 (3) 1630:

"גם טענת החתימה תחת לחץ, היינו טענת הכפיה/העושה, אינה מקובלת עלי. לא כל חתימת הסכם שתנאיו גרועים – לכאורה – מתנאי השוק, מעידה על החותם כי פעל תחת לחץ. יתרה מזו, יכול אדם לחתום על חוזה, על שטר וכל כיו"ב מחמת לחץ כלכלי או אישי בו הוא נתון, ובכל זאת לא יגיעו הדברים עד כדי עושה או כל עילת ביטול דומה. טול, דרך משל, אדם הנתון במאסר, אשר לצורך גיוס הסכום הנדרש לשחרורו בערבות מוכר הוא נכס מנכסיו: כלום יכול אתה לומר כי מכירה זו נעשתה מחמת כפיה או עושה? הן הברירה – בידו היתה. להנחת דעתו של המערער, הסבור כי לא התקשר בהסכמים עם המשיבה מרצונו החופשי, אוסיף ואומר כי הכפיה (ס' 17 **לחוק החוזים** (חלק כללי), התשל"ג – 1973) והעושה (שם, סעיף 18), אינם נמדדים בקנה מידה סובייקטיבי. אין אמונתו של אדם כי אולץ להתקשר בחוזה מביאה לידי הכרה ביכולת ביטולו, והדרך מאמונה זו ועד למתן גושפנקה משפטית לה – רחוקה וזרועת מוקשים..."

38. בתצהירו, לא פירט הנתבע מי איים עליו ובאיזה אופן. בחקירתו הנגדית, ניתנה לו האפשרות להרחיב בנושא, והשיב: "אנשים באו אלי ואמרו לי כדאי לך להסתדר עם דוד ביטון. לא עשיתי רישום של האנשים אני לא צריך שיבואו אלי באתר בניה ויפעילו לחצים". (בעמ' 81 לפרוט' ש' 33-30).

אין בעדות שתומה זו, כדי להוכיח את טענת האיומים מצד התובע. העד מכלוף אמנון העיד כי ההתחייבות נחתמה לאחר שטל, בנו של התובע נכנס לתמונה ו"הדברים נכנסו למצב של איומים" אך כשנשאל אילו איומים, והאם היו גורמים נוספים מעורבים, שלל זאת מכל וכל (בעמ' 59 ש' 1).

גם עדותו של התובע ביחס לפנייה למשפחה שרכשה דירה ברחוב העלייה לאור כוונתו להגיש תביעה ולבקש צו עיקול על הדירה, אינה מוכיחה את טענת האיומים. ראשית, משום שפניה כאמור אינה יכולה להיחשב איום, ושנית, משום שהוכח כי פניה זו נעשתה לאחר חתימת המסמך מיום 3.9.14 בו התחייב הנתבע לשלם לתובע 400,000 ₪. הנתבע אמנם העיד תחילה כי היה זה לפני חתימת המסמך, אך תיקן את דבריו בהמשך, ואני מקבלת את טענתו כי הדבר נבע מבלבול בלבד.

39. יתרה מכך, אף לו היה מוכח כי הופעלו נגד הנתבע לחצים בעוצמה העולה כדי כפייה, הרי שעסקינן בהסכם מיום 3.9.14 שהנתבע לא העלה לגביו טענה מסוג זה עד כה ולא ביטל את ההסכם, ובעדותו אישר כי אף לא הגיש תלונה במשטרה (עמ' 82, ש' 6-2). לראשונה הועלתה טענה זו בתצהירו, שנחתם ביום 23.6.15 בתמיכה לבקשה למתן רשות להתגונן. עילת הביטול הנטענת כיום היתה ידועה לנתבע במועד חתימת ההסכם ועל כן אף אם נראה בתצהיר מתן הודעה על כך, הרי זה מעבר לזמן הסביר (ראו: ע"א 700/83, כהן נ' י. הרשקוביץ, פ"ד לט(4), 471; רע"א 7539/98, לוטם רהיטים בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל, פ"ד נג (1) 721; ע"א 6234/00, ש.א.פ. בע"מ נ' בנק לאומי לישראל, פ"ד נז(6), 769).

40. החתימה על ההתחייבות מהווה למעשה הסכמה לביטול ההסכם ולהשבת כל הסכום ששילם התובע, כולל "דמי התיווך" בסך 45,000 ₪ והוצאות נוספות, או מעין פיצוי בגין ביטול ההסכם (ראו לעניין זה ע"א 2702/92 אהרן גינזברג נ' יוסף בן יוסף פ"ד מז(1) 540).

41. עם זאת, לא הוכח כי התחייבות הנתבע לשלם 400,000 ₪ גם בשם החברה והנתבעת נעשו על דעת הנתבעת, וכאמור לא היה ביכולתו של הנתבע לחייב את החברה בחתימתו (החברה ממילא חוסלה ולא יינתן פסק דין נגדה). על כן, ההתחייבות לשלם 400,000 ₪ מחייבת רק את הנתבע עצמו.

#### **חובת הקטנת הנזק (העברת הפרויקט לתובע או זירת הבטוחה)**

42. לטענת הנתבעים, לא פעל התובע להקטין את נזקו, חרף החובה המוטלת עליו. זאת, לטענתם, משום שלא לקח על עצמו להמשיך בביצוע הפרויקט, על אף שניתנה לו הזכות לעשות זאת, בהתאם להסכם.

אכן, בהתאם להסכם, רשאי היה התובע, במידה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה, לקחת על עצמו את המשך הפרויקט.

עם זאת, אין לקבל את טענת הנתבעים לפיה העובדה שהתובע לא לקח על עצמו את הפרויקט פועלת לחובתו; ראשית, משום שהיתה זו רק אחת התרופות שעמדו לרשותו, והוא לא היה מחויב לבחור דווקא בה. שנית, משום שממכלול הראיות עולה כי כבר מלכתחילה, עוד טרם חתימת ההסכם, לא היתה כל היתכנות לפרויקט, וכי ההסכם נגוע

בחוסר תום לב והטעיה מצד הנתבעים. לנתבעים לא היתה כל זכות חוזית מול בעלי הדירות בויצמן 46, לא היתה להם כלל זכות לקדם את הפרויקט, ולא היתה כל היתכנות תכנונית לפרויקט. על כן, ברור כי גם אם היה התובע נוטל על עצמו את הפרויקט, לא היה בכך כדי לקיימו. מלבד זאת, לתובע לא היה כל ידע בניהול פרויקטים מהסוג הזה, וניסיון הנתבעים להציגו כיום נדל"ן מנוסה כשל. לו היה יזם מנוסה כפי שתיארו אותו הנתבעים, לא היה חותם על ההסכם נשוא התביעה, הסכם שנוסח על ידי הדיוטות, ללא ייצוג משפטי, ושניכר בו שהוא אינו מגן על זכויותיו, ואין בו כל ערבויות לביצועו.

43. עוד טוענים הנתבעים, כי התובע יכול היה לקבל לידי את "דירת הבטוחה" בפרויקט תמ"א 38 ברחוב העליה 18. אך התנהג ב"חזירות" בכך שרצה לקזז ממחיר הדירה גם את הסכום ששילם במסגרת ההסכם, וגם את הרווח שפוטנציאלי בסך 400,000 ₪, כך לטענת הנתבעים על פי עדותו של אמנון מכלוף.

מאחר שהדירה ברחוב העלייה נועדה לשמש "בטוחה", אף שכמובן מבחינה משפטית לא היתה "בטוחה" כלל, היו הנתבעים מחויבים כלפי התובע לאפשר לו לרכוש אותה, וגם אם היתה מחלוקת בין הצדדים ביחס ליתרת התמורה שנדרש התובע לשלם עבור הדירה, אין בכך כדי לסייע לנתבעים או לשמש הגנה מפני התביעה. התובע טען כי בהיותו למוד ניסיון מהתנהלות הנתבעים עד אותה נקודה, התנה את תשלום יתרת התמורה ברישום הערת אזהרה לטובתו על דירה זו, אך הנתבעים סירבו לרשום הערה כאמור. פשיטא, שהעדיפו למכור את הדירה במחיר מלא, ולא לתובע, שבעסקה עמו היה עליהם לזכותו בגין הסכום ששילם כבר, סכום אותו העדיפו להשאיר בכיסם, בנוסף לתמורה המלאה שקיבלו מצד ג' עבור הדירה.

הנתבעים לא הודיעו לתובע שבכוונתם למכור את הדירה, ולא נתנו לו אפשרות של ממש לרכוש אותה, והסבריו של הנתבע בנושא (בעמ' 75 לפרוט' ש' 75 ואילך) אינם יכולים להתקבל.

### החזר דמי התיווך

44. לטענת הנתבעים, אין התובע זכאי לקבל מידיהם את הסכום ששילם כדמי תיווך, ומשהסכים למחיקת התביעה נגד המתווך שקיבל לידי את דמי התיווך, אין לו אלא להלין על עצמו.

45. למעשה, הטענה אינה מצריכה הכרעה ככל שהיא נוגעת לחיובו של הנתבע, משום שכפי שקבעתי לעיל, הנתבע התחייב להשיב לשלם לתובע סך של 400,000 ₪, כלומר בסכום זה גולמו גם דמי התיווך, אותם הסכים הנתבע להשיב לתובע, והתחייבותו זו תקפה ומחייבת אותו, אם כי לא את הנתבעת.

46. גם ביחס לחיובה של הנתבעת, מצאתי לקבל את טענת התובע לפיה הוא זכאי להשבת הסכום ששילם למתווך.

על פי הפסיקה, במסגרת בחינת חובת ההשבה, עם ביטול החוזה, יש לפרש את המונח "קיבל" פירוש רחב, כלומר גם קבלה נורמטיבית.

בע"א 186/77 הנ"ל ציין כב' השופט (כתארו אז) ברק כי "את הביטוי "קיבל" בסעיף זה אין לפרש על דרך הצמצום, ואין להגבילו לקבלה "פיזית". יש לפרש את הביטוי "קיבל" על רקע מטרת ההשבה, ולהעניק לביטוי זה פירוש מרחיב, המשתרע על קבלה "נורמטיבית". קבלה זו, כך נפסק שם, מתקיימת גם כאשר במסגרת החוזה בין הצדדים נקבע כי התשלום ישולם לצד שלישי, ולפיכך משבוטל החוזה חייב הצד המפר להשיב לנפגע את אשר שילם הנפגע לאותו צד שלישי.

על סמך אותו פסק דין, ופסקי דין נוספים, נקבע בת.א. (מחוזי י-ם) 50809-05-14 הנ"ל כי במקרה של ביטול חוזה מכר דירה, זכאי הצד הנפגע להשבה גם של דמי התיווך משום שמדובר בחלק מהתמורה החוזית, ועם ביטול החוזה על הצד המפר להשיבו. על כן, מצאתי לחייב את הנתבעת בהשבה של הסכום ששולם לנתבעים, ₪ 220,000 בצירוף "דמי התיווך" ששולמו לאוון, בסך 45,000 ₪, כלומר בסכום של 265,000 ש"ח.

### הערות לפני סיום

47. בסיכומיו, טען הנתבע בהרחבה ביחס לזהותם של ה"מתווכים" יהודה אוון ואמנון מכלוף, על מנת להוכיח את טענתו כי לא פעלו מטעמו, כי התובע הגיע אליהם משום שחיפש פרויקט תמ"א 38 להשקיע בו, והם המליצו עליו.

ממכלול הראיות עולה כי תפקידם של ה"מתווכים", שאין להם רישיון תיווך ואינם מתווכים מורשים, לא היה תפקיד מרכזי כפי שטענו הנתבעים. הם בעצמם הוטעו על ידי הנתבע, ביחס לעובדות רבות הקשורות לפרויקט, ואף הם לא ידעו, טרם חתימת ההסכם, שהנתבע הוא פושט רגל, המנהל את עסקי החברה בפועל, בניגוד לחוק.

48. עוד נטען, כי התובע אינו חסר ניסיון כפי שביקש להציג את עצמו, אלא יזם נדל"ן, כפי שהעיד עליו אמנון מכלוף, אשר ידע היטב מהו הסיכון הערוך בעסקה, שבנו וחברו לא הסכימו להיכנס אליה, והוא החליט, בכל זאת, בידיעה ברורה ומתוך הבנת העסקה, להיכנס אליה.

לא שוכנעתי שהתובע היה יזם נדל"ן, או איש עסקים ממולח, כפי שמנסה הנתבע להציגו. נהפוך הוא, עלה בידי התובע להוכיח כי הנתבע ניצל את חוסר ניסיונו, ואת העובדה שלא היה מיוצג על ידי עו"ד, וניהל עמו מו"מ לקראת חתימת ההסכם בחוסר תום לב, תוך שהוא מסתיר מפניו מספר רב של נתונים ועובדות חשובות, שלו היו בידיעת התובע, לא היה מתקשר עם החברה בהסכם.

### סיכום

49. כאמור, החלטתי לחייב את הנתבע לשלם לתובע, בהתאם להתחייבותו החוזית מיום 3.9.14 במלואה.

ביחס לנתבעת 2, מצאתי לחייבה באופן אישי, בהשבת הסכום של 265,000 ₪. לאור כל האמור, אני מקבלת את התביעה ומורה כדלקמן:



הנתבע 1 ישלם לתובע סך של 400,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 3.9.14 ועד מועד התשלום בפועל.

הנתבעת 2 תשלם לתובע סך של 265,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 23.8.12 ועד מועד התשלום בפועל.

בנוסף, ישלמו הנתבעים, ביחד ולחוד, לתובע סך של 25,740 ₪ בגין שכר טרחת עו"ד ואת האגרה ששולמה בסך 10,367 ₪.

הסכום שנפסק כשכר טרחת עו"ד יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

הסכום שנפסק בגין הוצאות האגרה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד תשלום האגרה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

למען הסר ספק, אני מבהירה כי חיובם של הנתבעים עד לסכום של 265,000 ₪ וחיובם בהוצאות ובשכ"ט עו"ד הוא ביחד ולחוד.

ניתן היום, י"ב ניסן תשפ"א, 25 מרץ  
2021, בהעדר הצדדים.

עידית וינברגר 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)