



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

לפני כבוד השופט אביים ברקאי

התובע בת"א 22191-01-21
והנתבע בת"א 62657-10-20: יחיאל (חיליק) סופר

נגד

הנתבע בת"א 22191-01-21
והתובע בת"א 62657-10-20: ישראל כהנא

ב"כ התובע בת"א 22191-01-21 והנתבע בת"א 62657-10-20: עו"ד רון לוינטל
ב"כ הנתבע בת"א 22191-01-21 והתובע בת"א 62657-10-20: עו"ד מימון פאר

פסק דין

חלק ראשון – עניינו של פסק הדין; מי ומי בהליך ותיאור תמצית המחלוקת; תוצאת פסק הדין

1. עניינו של פסק הדין

1.1 עניינו של פסק הדין הוא טענות לניגוד עניינים והתנהלות בפרויקט התחדשות עירונית רחב היקף ורחב ממדים בעיר חולון, הכולל שבעה עשר (17) בניינים ברחוב חנקין ורחוב קדושי ברגן בלזן בעיר. הפרויקט הוא פרויקט פינוי-בינוי וכולל כנטען כ-215 (מאתיים וחמש עשרה) דירות אשר יפנו. בגין התנהלות זו הוגשו שתי תביעות שנדונו יחדיו, ובשתיהן טענות להוצאת לשון הרע. התביעה האחת הוגשה על הסך של 70,000 ₪ והתביעה השנייה, על הסך של 300,000 ₪.

1.2 התביעות הוגשו אמנם בטענה להוצאת לשון הרע, ואולם ההכרעה בהן תעסוק בסוגיות של ניגוד עניינים וכן תתייחס להתנהלות במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית. למען הסר ספק, יובהר שההתייחסות לסוגיות ההתחדשות העירונית תוגבל למחלוקת שהובאה כאן ולא יהיה בה כדי להכריע, כמובן, במחלוקות שונות הנוגעות לפרויקט. כך בכלל וכך בוודאי כאשר ההליך הוא בין בעלי הדין כאן ולא נטלו בו חלק כבעלי דין - החברה היזמית, בעלי הדירות האחרות בפרויקט ועוד.

1.3 ועוד הערה תאמר כבר בתחילה. עניינו של ההליך הוא התנהלותו של ד"ר יחיאל סופר כשלוח של חברה יזמית ("**חברת שפיר**"), הפועל עבורה ומקבל ממנה תמורה בעבור החתמת בעלי זכויות במאות הדירות שבפרויקט. ד"ר סופר, כדבריו, נבחר כנציג הדיירים חודשיים לאחר שנקשר בהסכם עם חברת שפיר [ור' סעיף 2.2 (ב) להלן]. אין כל פסול בכך שד"ר סופר יהיה שלוח של חברת שפיר, אך בוודאי שכשלוח של חברת שפיר, לא מופרך יהיה לטעון שנאמנותו היא לחברת שפיר ומכאן על פניו תקום ניגוד עניינים כאשר נאמנות זו תוצב אל מול הנאמנות לבעלי הדירות.

אמנם נכון הוא שברגיל, בעלי מקצוע בפרויקט התחדשות עירונית כגון עורכי דין או אדריכלים – מקבלים את שכרם מהחברה היזמית. ואולם בעניינינו ד"ר סופר אינו עורך הדין המטפל בפרויקט וגם אינו אדריכל. ד"ר סופר הוא מי שמונה על ידי חברת שפיר על מנת להביא אליה (אל חברת שפיר)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

את בעלי הזכויות בפרויקט. מכאן גם תתקבל בסופו של פסק הדין הקביעה לפיה התנהלותו של ד"ר סופר, במלוא הכבוד, הציבה אותו בניגוד עניינים מובנה.

ד"ר סופר לא מונה דווקא על מנת לקדם את הפרויקט כשלעצמו, וזאת בניגוד למינויים דומים של אדריכל או עורכי דין – אלא מונה ומקבל תמורה מחברת שפיר על מנת לוודא שהפרויקט יקודם אך ורק עבור חברת שפיר. ככל שכך לא ייעשה, וככל שאפילו ינהל מו"מ עם חברה שאינה חברת שפיר אזי תישלל מד"ר סופר כל התמורה בגין הפרויקט; הוא יאלץ להשיב לחברת שפיר כל סכום שקיבל בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית של 7%; ובנוסף "ייקנס" בסך של 150,000 ₪ ויהיה צפוי לתביעות נוספות. על כל אלה עוד יורחב בהמשך פסק הדין. לענין זה ניתן לפנות כבר עתה לפרקי הדיון וההכרעה בהליך – החל מסעיף 7 ואילך.

2. מי ומי בהליך ותיאור תמצית המחלוקת

2.1 התייחסות לחברת שפיר, שאינה בעלת דין כאן

חברת שפיר מגורים ובנין בע"מ (להלן: "שפיר") יזמה בשנת 2013 פרויקט פינוי בינוי במתחם חנקין – קדושי ברגן בלזן בעיר חולון, על כך הצהיר מר גד גרשון, סמנכ"ל ייזום ואחראי על תחום הפינוי-בינוי בחברת שפיר (ר' סעיף 4 לתצהיר עדותו הראשית). חברת שפיר אינה צד להליך כאן, ואולם עניינה עלה רבות ועומד בבסיס המחלוקת בין הצדדים. ד"ר סופר, המלין על כך שייחסו לו ניגוד עניינים – הוא הלכה למעשה שלוח של שפיר או כפי שיוגדר בהמשך - "איש של שפיר". כך על פניו, ובהתאם להסכם שנחתם עימו ור' סעיף 2.2 להלן ובעיקר הדיון הנרחב בסעיף 9 להלן.

2.2 ד"ר סופר והקשר בינו לבין חברת שפיר

(א) הסכם בין חברת שפיר לבין ד"ר סופר

בחודש ספטמבר 2014, ולמעשה ביום 21/9/2014 נקשר הסכם למתן שירותים בין שפיר לבין חברת שיא דיפנס בע"מ – חברה בבעלותו ובניהולו של ד"ר יחיאל (חיליק) סופר (החברה וכן בעליה ייקראו לעיל ולהלן: "ד"ר סופר"). במסגרת ההסכם למתן שירותים, הוגדר ד"ר סופר כמי שהוצע על ידי נציגות בעלי הדירות לשמש "כמנהל הפרויקט מטעמים ומארגן הטיפול בהחתמת בעלי הזכויות".

(ב) ד"ר סופר חותם על הסכם עם שפיר בספטמבר 2014 וממונה על ידי הדיירים, כדבריו, רק

בנובמבר 2014

כבר מיד ייאמרו שתי הערות באשר להסכם בו התחייב ד"ר סופר להעניק שירותים לחברת שפיר:

- ראשית, לטעמו של מר ישראל כהנא (להלן: "מר כהנא") – ד"ר סופר לא נבחר על ידי הדיירים. עוד ייאמר שלא נמצא פרוטוקול מסודר ובו הליך בחירה, תוצאות הבחירה, מספר הדיירים שבחרו בד"ר סופר כמנהל ועוד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

- **שנית וחשוב**, לדבריו של ד"ר סופר עצמו, הוא נבחר על ידי הדיירים רק בחודש **נובמבר** 2014 (סעיף 5 לתצהירו). כלומר, אפילו לגרסתו - למרות שההסכם בעינו לבין שפיר נחתם בחודש **ספטמבר** 2014, הרי הוא נבחר על ידי הדיירים רק לאחריו ובחודש **נובמבר** 2014. למען ההגינות ייאמר שבחודש ספטמבר 2014 הומלץ ד"ר סופר על ידי הנציגות לשמש כמנהל הפרויקט (כך עולה למשל מסעיפים 6-14 לתצהירו של מר ג'קי ביטי, חבר נציגות שהעיד מטעם ד"ר סופר).

(ג) **ההסכם שנחתם בטרם מונה ד"ר סופר על ידי הדיירים כלל התחייבות לתמורה מחברת שפיר** ההסכם למתן שירותים, התייחס להתחייבויות של ד"ר סופר לפעול להחתמת בעלי הזכויות בפרויקט לעסקה שתהיה אך ורק עם חברת שפיר. מנגד התחייבה שפיר לשלם לד"ר סופר:

- **כ-140,000 ₪** - שכר בסך של **7,000 ₪** בצירוף מע"מ בגין כל עשר דירות שבעלי הזכויות בהן יחתמו, כלומר - בגין 200 דירות השכר יעמוד על סך של **140,000 ₪** בצירוף מע"מ;

- **220,000 ₪ נוספים** - תשלומי מקדמות נוספים בסך כולל של **220,000 ₪** בהתאם לשלבים שנקבעו בהסכם;

- **השלמה לסכום השווה ל-1% מכלל ההכנסות בפרויקט** - ובהמשך, השלמת התמורה דלעיל עד לסך של **1% מהכנסות שפיר בפרויקט** - הכנסות **ולא** רווחים. כלומר סכום גבוה יותר מהרווחים, סכום אשר מתעלם מהוצאות שפיר בפרויקט.

- **הפסקת התקשרות ככל שד"ר סופר לא יעמוד ביעדי ההחתמות הרציפים** - ד"ר סופר התחייב להעביר מידי שלושה חודשים, לכל הפחות חמישה עשר (15) הסכמים חתומים. **בנוסף** התחייב ד"ר סופר לא לחדול מהחתמת דיירים לתקופה העולה על 60 ימים קלנדריים. ככל שלא יפעל כך, תוציא חברת שפיר לד"ר סופר התראה ולאחר מכן תוכל לחדול מלעבוד עימו ולפעול בעצמה להחתמת בעלי הזכויות.

ההסכם למתן שירותים כלל גם התחייבויות דיווח ומנגנון דיווח חודשי של ד"ר סופר וכן התחייבויות נוספות. כך נקבעו למשל סנקציות כנגד ד"ר סופר ככל שפעולותיו לא יהיו בעבור חברת שפיר, אלא בעבור יזם אחר. על כך בפסקה הבאה.

(ד) **ההסכם קבע סנקציות שיושגו על ד"ר סופר, ככל שיפעל עם הדיירים אל מול יזם אחר**

על פניו, ד"ר סופר היה "איש של שפיר" בתוך הפרויקט. כך הוא גם התחייב אל מול שפיר. וכך גם נקבע בסעיף 7 להסכם מתן השירותים עם שפיר, שכלל שד"ר סופר או מי מטעמו **"ינהל מו"מ ויעניין יזם/או קבלן/או כל גוף אחר לביצוע הפרויקט"**, יחולו הסנקציות הבאות:

- ד"ר סופר ישיב כל הסכומים אותם קיבל, בתוספת הצמדה למדד וכן ריבית שנתית בשיעור של 7%;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

- בנוסף – ד"ר סופר ישלם סך של 150,000 ₪ בתוספת מע"מ;
- בנוסף – שפיר תהיה זכאית לתבוע כל זכות, פיצוי או שיפוי בגין כך.

2.3 מר ישראל כהנא

(א) מר כהנא אינו מתגורר בתחום הפרויקט, אך רעייתו ירשה דירה במתחם מהוריה המנוחים. כך מצא מר כהנא דרכו אל ההתנהלות, כאשר היה פעיל בין דיירי המתחם. מר כהנא אף נבחר כנציג הדיירים בישיבה מיום 11.11.2014. מר כהנא נקט בפרסומים, אשר בגין שמונה עשר מהם הוגשה התביעה כאן. התביעה הוגשה בגין הפרסומים שבעיקרם התייחסו לד"ר סופר, לפועלו ולניגוד העניינים במסגרתו הוא פועל.

(ב) מר כהנא נוטל חלק פעיל בהתנהלות הפרויקט. לענין זה הלין סמנכ"ל שפיר, מר גד גרשון, שכבר מכנסים בתחילת בדרך החל מר כהנא "להפריע ולהשמיץ את עו"ד הדיירים, מנהל הפרויקט מטעם החברה ואת חברי הנציגות וכן דאג להפיץ מכתבים רבים כנגד הגורמים הפעילים בפרויקט" (סעיף 4 לתצהירו של מר גד גרשון).

(ג) מר כהנא, הטוען כנגד ד"ר סופר וניגוד ענייניו, הקים בשנת 2015 עמותה שמטרתה "ביצוע מכרז יזמים". הקמת העמותה היא, לטענת ד"ר סופר בכתב תביעתו (סעיף 7) – "במטרה לטרפד את קידום הפרויקט עם היזם שנבחר תוך ביצוע פוטש סמוך להחלפתו ובאופן זה למשל את התובע [את ד"ר סופר – א.ב.] מקבלת תמורה לעבודתו לאורך השנים".

(ד) מר כהנא לא חתם על הסכם עם חברת שפיר. ד"ר סופר, מצידו, הפנה לכך שמר כהנא הוא חלק ממה שכינה "מיעוט מבוטל" אשר לא חתם הסכם לביצוע הפרויקט (סעיף 12 לתצהירו של ד"ר סופר). מנגד, מתברר שאין מדובר רק במיעוט מבוטל שכן בהמשך תצהירו הבהיר ד"ר סופר שרק למעלה מ-30% מבעלי הזכויות חתמו על הסכם התקשרות עם היזם (סעיף 21 לתצהירו). בהמשך ובשלב דיון ה'הוכחות' כבר נטען לחתימות של כ-80% מבעלי הזכויות בפרויקט.

2.4 המחלוקת בין הצדדים הביאה לפרסומים שבבסיס התביעות ההדדיות

- במסגרת המחלוקת בין הצדדים, פרסם ד"ר סופר פרסומים שונים אשר כטענת מר כהנא התייחסו אליו (למר כהנא) כאל שקרן ואף הכפישו אותו. פרסומים שלטענת מר כהנא הם בגדר הוצאת לשון הרע. מכאן בסיס התביעה שהגיש מר כהנא במסגרת ת"א 62657-10-20.

- עוד במסגרת המחלוקת בין הצדדים, פרסם מר כהנא פרסומים שונים שכאמור התייחסו לד"ר סופר, לפועלו ולניגוד העניינים במסגרתו הוא פועל. פרסומים שלטענת ד"ר סופר הם בגדר הוצאת לשון הרע. מכאן בסיס התביעה שהגיש ד"ר סופר במסגרת ת"א 22191-01-21.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

3. תוצאת פסק הדין

בסיומו של פסק הדין יידחו שתי התביעות. וכן ייקבעו סכומי הוצאות ושכר טרחה בגין שני ההליכים. חיובים הדדיים שיביאו לקביעה סופית לפיה חויב ד"ר סופר בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך של **15,000 ₪** בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

חלק שני – העדים שנשמעו בהליך וכן תמצית טענות הצדדים

4. העדים שנשמעו בהליך

במסגרת ההליך נשמעו שמונה עדים, כמפורט להלן:

4.1 מטעם ד"ר סופר העידו ארבעה:

- ד"ר סופר עצמו;
- עו"ד יניב סולמי, שהגדיר עצמו כב"כ בעלי הדירות בפרויקט;
- מר גד גרשון, סמנכ"ל יזום נדל"ן ואחראי על תחום פינוי בינוי בחברת שפיר מגורים ובניין בע"מ;
- מר ג'קי ביטי, חבר נציגות הדיירים.

4.2 מטעם מר כהנא העידו ארבעה:

- מר כהנא עצמו;
- מר גדליהו שליט – חבר נציגות הדיירים;
- מר עובדיה בן נון – בעל זכויות בדירה בפרויקט;
- מר דניאל פאר כהן – בעל זכויות אשר חתם על הסכם אל מול שפיר, לאחר שלדבריו "רדף" אחריו ד"ר סופר במשך שנים. מר פאר כהן מגדיר את חתימתו כ"מעשה לא שקול עליו מצטערים כאמור עד היום הזה".

5. טענות הצדדים בתביעת ד"ר סופר נ' מר כהנא (ת.א 22191-01-21)

5.1 טענות ד"ר סופר כתובע ושמונה עשר הפרסומים בגינם הוגשה תביעתו

(א) בשנת 2011 הקים ד"ר סופר את חברת שיא דיפנס המתמחה בניהול פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי, יעוץ בנושא התגוננות אזרחית ומוכנות לחירום. מספר שנים לפני הגשת התביעה נבחר לקדם פרויקט פינוי בינוי בעיר חולון. הדיירים בפרויקט בחרו בחברה היזמית כשנתיים לפני בחירתו של ד"ר סופר לניהול הפרויקט ולד"ר סופר לא היה חלק בבחירתה. בהמשך נבחר משרד אדריכלים והפרויקט החל להתקדם בהתאם ללוח הזמנים הנהוג בפרויקטים מסוג זה. בכל העת עודכנו הדיירים בהתקדמות הפרויקט ולעיתים הצביעו על החלטות שונות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(ב) מספר חודשים לפני הגשת התביעה החל מר כהנא, שהיה פאסיבי למדי במשך ארבע שנים, לנסות לעורר מהומה ולחתור תחת החברה היזמית וצדדים נוספים הקשורים בפרויקט. כמו כן, החל לטעון טענות סרק שקריות כנגד ד"ר סופר כאילו הוא בעל אינטרסים ומצוי בניגוד עניינים. מר כהנא עשה כן באמצעות שליחת הודעות WhatsApp בקבוצה רבת משתתפים, על דרך של פרסום מכתבים ובאופן כפייתי.

(ג) לטענת ד"ר סופר, הקים מר כהנא בשנת 2015 עמותה שמטרתה "ביצוע מכרז יזמים" וזאת במטרה לטרפד את הפרויקט עם היזם שנבחר ולנשל את ד"ר סופר מקבלת תמורה לעבודתו.

(ד) מספר ההשמצות הרב מעיד על כוונת מר כהנא לפגוע בד"ר סופר. מר כהנא בכסות חושף שחיתויות, ביקש להציג את ד"ר סופר כשקרן, נוכל, בעל אינטרסים ופועל בניגוד עניינים וכמי שמסתיר מבעלי הזכויות מידע רב ורלוונטי. בנוסף, רמז לקשרים בינו לבין חברת שפיר.

(ה) להלן שמונה עשר הפרסומים אשר פרסם מר כהנא המהווים לטענת ד"ר סופר לשון הרע:

(1) פרסום ראשון - ביום 21.9.2020 כתב מר כהנא ב-WhatsApp בקבוצת נציגות המתחם שבה 27 חברים - "לעניות שיפוטי יש כאן מנהל לא תקין וטעם קשה לפגם (בלשון המעטה) של כלל הגופים המעוררים ומובילים הפרויקט ובראשם מנהל הפרויקט עצמו חיליק סופר אשר מתפקידו לדעת ולהבין כל מה שזו בפרויקט אחרי 6 שנים! לצערי הרב הנכם נוכחים להבין כעת שכל אשר הזהרתי מסרתי וטענתי מתחילת הפרויקט אמת לאמיתה וכנראה שההפתעות עוד לפנינו."

(2) פרסום שני - ביום 6.10.2020 שב וביקש מר כהנא לרמוז על איזו "אמת נוראה" שיש בהסכם של סופר מול היזם. וכך כתב בקבוצת WhatsApp: "חברים, זו תשובה מתחמקת ומתפתלת נוספת בסדרה ארוכה של התפתלויות מטעם מנהל הפרויקט לפנייתי השלישית אליו לחשוף ברבים הסכם העסקתו מול היזם. לכל אחד הזכות הלגיטימית לראות ולעין בו, בלי סיפורים בסגנון 'רבים ראו...', הוא מתבקש לנהוג בשקיפות מלאה, יושרה וגילוי נאות כפי שהוא אוהב להגדיר פעולותיו ואת עצמו!"

(3) פרסום שלישי - ביום 12.10.2020 השיב מר כהנא להודעת הדוא"ל ששלח ד"ר סופר בתפוצת חברי הנציגות, ועשה כן במכתב שנשלח לחברי הנציגות ובעלי הזכויות במתחם. שם, הטיח מר כהנא בד"ר סופר וציין "לא חשפת לדיירים" תוך ניסיון לפקפק ביושרו.

(4) פרסום רביעי - ביום 13.10.2020 כתב מר כהנא "תחקיר" על אודות "ניגוד אינטרסים מוחלט בהסכם שכ"ט" בין שיא דיפנס לשפיר מגורים. "תחקיר" זה הופץ בקרב חברי נציגות ובעלי זכויות (למעלה מ-100 חברים). תחת הכותרת "השיטה" ציין מר כהנא: "1. כיצד הסכם זה התהווה, נרקם וגובש בחטא, תוך ניגוד אינטרסים מוחלט. 2. מהות הגדרת תפקידו של ד"ר סופר ולמרות מי הוא סר. 3. נחיצותו לאורך חיי הפרויקט, מטעם מי הוא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

פועל ולמי נתונה נאמנותו, לדיירים או לזם." תחת "פירוט העובדות" הציג מר כהנא את ד"ר סופר כמי שהוצע כמנהל הפרויקט בידי דיירים מסוימים שלא היו רשאים ומוסמכים לפעול מטעם בעלי הזכויות במתחם, וחרף כך, "חתם מראש וללא כל היסוס" על ההסכם. לאחר מכן הציג מר כהנא את סופר כמי שהסתיר מהדיירים את ניגוד העניינים בו הוא מצוי: "הופיע בכנסי היכרות במכללה, הציג עצמו ולא טרח להדגיש שחתום כבר זמן מה לפני כן על הסכם שכ"ט עם הזם. בכנסים אף ציין שמטרתו לקדם את הפרויקט מהר, מבלי להדגיש ולהבהיר שאחריותו והתחייבותו המרכזית מתמקדת בעצם בתהליך החתמת הדיירים על הסכם מול הזם, ללא זכות חרטה, עם יעדי חתימות ברורים לרבעון." בהמשך טען כי ד"ר סופר הציג: "מצג מדומה כביכול של השיגים מרשימים במו"מ מול הזם!" ושאל: "כיצד הוא העז? הרי הזם הוא בפועל מעסיקו!". לאחר מכן קבע: "ניתן לומר בביטחון רב שדבקו במטרה ונאמנותו לזם, עד עצם היום הזה, הינה מוחלטת."

בהמשך הציג את ד"ר סופר כמי שיש לו מה להסתיר בהצגת הסכם שכ"ט בפני הדיירים: "תמיד התחמק כאשר נתבקש להציג הסכם שכ"ט וניסה להסביר הסיבות המוצדקות לכאורה להתנגדותו." וכן: "ד"ר סופר העדיף מטעמיו ומטבע הדברים להציג ההסכם למקורבים שיוכל לסמוך עליהם שלא יגלו פרטיו." עוד קבע: "ד"ר סופר התחייב בחתימתו על פי סעיף זה שבעת מחלוקת על סעיף זה או אחר המבוקש ע"י הדיירים, הוא לא יוכל להילחם לטובתם אלא יאלץ בסופו של דבר לקבל מלוא תכתיביו ופסיקותיו של הזם." עוד ציין את ה"אינטרסים" של סופר בהותרת נוסח ההסכם על כנו: "ד"ר סופר גם מגן מסיבה זאת בחירוף נפש על סעיפי הסכם הדיירים וסעיפיו, מנסה לגייס כל נימוק אפשרי כדי להרגיע ולשכנע הדיירים שההסכם מעולה, מאחר וברור שיתקל ב-וטו של הזם כבחומה בצורה, ופרנסתו תלויה הרי בהמשך ההחלטות."

עוד טען כי סופר מסתיר עובדות רלוונטיות ומשקר לגבי נתונים קריטיים לדיירים: "הסכמתו של ד"ר סופר לסעיף כזה בחתימתו היא בעצם התחייבות ברורה לחוסר שקיפות במלוא מובן המילה! זו גם הסיבה נתונים לא מחמיאים על התקדמות הפרויקט מפורסמים ע"י ד"ר סופר רק לאחר שאני מגלה ומציף אותם."

תחת הכותרת "חברת סי דיפנס" כתב מר כהנא: "המוצע ע"י ד"ר סופר באתר שלו איננו נכון, איננו הגיוני, מנוגד לשכל הישר ואף עלול להוביל להליכים לא תקינים, למחלוקות שונות וניגוד חמור של אינטרסים." תחת הכותרת "כישורים, הכשרות וניסיון מעשי" כתב מר כהנא: "כל תוכן הסכם שכ"ט עליו ד"ר סופר חתום, מצביע על נאמנותו לזם!". תחת "מסקנות והסיכום" רמז מר כהנא שה"תחקיר" חלקי בלבד וכי: "קיימים פרטים נוספים שנמנעתי בשלב זה מלהזכיר." כמו כן, קבע מר כהנא כי: "ד"ר סופר איננו משמש כ'מנהל הפרויקט מטעם הדיירים' אלא כ'מנהל החתמות מטעם הזם', תפקיד אותו בו הוא גם זוכה ביושר רב."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(5) **פרסום חמישי** - ביום 14.10.2020 שלח מר כהנא מכתב המיועד לחברי נציגות ובעלי זכויות במתחם. בפתח מכתבו השמיץ את ד"ר סופר: "לאור ריבוי תגובות העידוד שאני מקבל בגלוי, ישירות ובשיחות טלפוניות על תחקיר ניגוד העניינים בעניין שכ"ט של ד"ר סופר..." בהמשך כתב: "התחקיר אינו מתמקד בסעיף 24, אלא בתפקודו של ד"ר סופר, בניגוד העניינים המשתקף בהסכם שכ"ט שלו מול 'שפיר מגורים' ועיסוקו הכפייתי בהחתמת דיירים, בטענה שזה מעכב הפרויקט. בסודיות שלא פרסם מסמכים שחובה היה". את מכתבו חתם במסקנה: "אין להעביר יותר לד"ר סופר כל הערות על שינויי ההסכם, כי הוא לא נטל חלק גם בדיונים הקודמים אצל עו"ד סולמי, הרי נוכחנו שגם כיום עיקר עיסוקו בהחתמות וכנסים."

(6) **פרסום שישי** - ביום 18.10.2020, פרסם מר כהנא "תחקיר קצר", הבוחן "האם מר בוסתן נדל"ניסט". את התחקיר ייעד אל חברי נציגות ובעלי הזכויות במתחם. בתחקיר ניסה להציג את מר בוסתן כמי ש"חצה את הקווים", וייחס לסופר מעשי שחיתות. כך נכתב בין היתר: "מר בוסתן נהנה מיחס מיוחד מצידו של ד"ר סופר ופועל בתאום מלא וההדוק עמו להחתמת דיירים, מעל ומתחת לפני השטח, במסרים ושכנועים אישיים. בשל כך אף תוגמל וקודם ע"י ד"ר סופר כמשתתף בעל זכויות של מנהל ב'קבוצה שלו', כזכור."

(7) **פרסום שביעי** - ביום 22.10.2020 שלח מר כהנא מכתב נוסף אשר הוכתר כ"פנייה אישית לד"ר סופר", אך בפועל נשלח גם אל חברי נציגות ובעלי זכויות במתחם. במכתב הדורש את "החזרתו המיידית את מר גדליה שליט לנציגות הבעלים הרשמית", ביקש מר כהנא לרמוז על קשר לא תקין בין ד"ר סופר לבין גורמים נוספים המעורבים בפרויקט: "בדיקה קצרה מראה שלטענה המשפטית אין רגליים. ממליץ להיוועץ שוב. אולי תיעזר במר בוסתן שמכיר את עו"ד חסידים, וודאי ישמח לסייע. אפשר גם לפנות למפקחת על המקרקעין בסוגיה..." ובהמשך רמז שוב לשיקולים פסולים המנחים את ד"ר סופר בניהול הפרויקט: "אין לי ספק שאילו מדובר היה בעדכון סעיף מסוים בהסכם הדיירים (מהותי פי כמה מהחזרת גדליה לנספח יד') אשר היה בכוחו לזרז משמעותית את הסיכוי להחתמות נוספות, לא היית נח וישן אלא פועל מיד. כל התמהמהות נוספת מצידך ומצד חבריך להנהלת הפרויקט אחרי 6 שנים לתקן שגיאה פשוטה כ"כ, על רקע הנאמר, תתפרש כסירוב מחוסר תום לב, משיקולים זרים, מהלך לא צודק ולא תקין בעליל."

(8) **פרסום שמיני** - ביום 1.11.2020 פנה מר כהנא אל חבר הנציגות ג'קי ביטי ועשה כן באופן פומבי דרך קבוצת WhatsApp של נציגות המתחם. וכך כתב: "1 (האם לא היה מחובתך להעיר למר סופר במהלך הישיבה בה השתתפת בעירייה ב-5/2019 בפורום עצום ש-80% ההחתמות המדווח רחוק מהאמת? כך אתה ממלא בנאמנות תפקידך כנציג הדיירים? 2 האם לא היה מחובתך לדווח ולעדכן על חתימת תוכן הסכם שכ"ט של מר סופר ב-21/9/2024, שנחתם טרום בחירת חברי הנציגות, הסכם המשופע ניגודי עניינים שרק אחרי 6 שנים נחשף ורק בלחץ שלי?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(9) **פרסום תשיעי** - ביום 2.11.2020 כתב מר כהנא מכתב נוסף הפעם מוען לגד גרשון, עו"ד סולמי ולתפוצת הנציגות ובעלי הזכויות. במכתב ניסה להציג את ד"ר סופר כדובר שקר: "הוכח שאין כל אמת עובדתית ואף סתירות בחלק מדיווחי % ההחתמות והמועד בו דווחו."

(10) **פרסום עשירי** - ביום 3.11.2020 הפיץ מר כהנא מכתב נוסף לחברי הנציגות ובעלי הזכויות במתחם הנושא את הכותרת: "מופע הקסמים של מר בוסתן – מבזקי הקטעים החלקיים – 'ללא פרשנות'" וכך כתב בתוכן המכתב ביחס לד"ר סופר: "בתאריך 6/10/2020 (13:01) אף כתב מר בוסתן: '...אני ועוד רבים ראינו את החוזה של חיליק סופר...הוא יפורסם...'. מכך הרי משתמש באופן הברור ביותר שראה, קרא, הבין ולטעמו הכל תקין. לכן אני שואל אתכם: האם סביר בעיניכם שאדם בעל רישיון של מתווך נדל"ן, המעיד על עצמו כמקושר לכל העולם ואחותו במוסדות השונים, בעל ניסיון רב שנים בהסכמי נדל"ן ובפינוי בינוי, מדלג בכזאת קלילות לסדר היום? לא מבחין ולא מציף ניגוד העניינים שזועק לשמיים? זה נמרח +6 שנים ולולא הלחץ שלי זה לא היה נחשף לעולם? היכן נעלמה לה השקיפות בה הוא דוגל וחובת האחריות?"

(11) **פרסום אחד עשר** - ביום 8.11.2020 שלח מר כהנא מכתב נוסף שהועבר ליזם, לעו"ד הדיירים ולבעלי הזכויות. במכתב ניסה מר כהנא לעדכן שני סעיפים בהסכם הדיירים בשל "העדך היתכנות כלכלית". את המכתב חתם בתזכורת: "מזכיר לכולם כיצד הסכם זה היתהוה, נרקם, גובש ונחתם בחטא, במשך חודשים רבים, בין 'שפיר', עו"ד סולמי ומר סופר בלבד, ללא כל זכר של שיתוף בעלי הזכויות." עוד הוסיף "להתעורר ולהבין לאן זה מוביל אותנו, כי זה לרעתנו."

(12) **פרסום שניים עשר** - בו ביום שלח מכתב נוסף שעניינו התייחסות להערות ג'קי ביטי חבר הנציגות. במכתב פומבי שיועד לחברי הנציגות ובעלי הזכויות, טען מר כהנא שביטי מתעסק בטפל במקום להתעסק בעיקר והוא ד"ר סופר. כך כתב: "מוזר עד מאוד שג'קי לא היסס כלל ולא גילה אותה התרגשות ודאגה כאשר: 1. לא דווח כמתחייב מראש לדיירים על חתימת הסכמי שכ"ט של מר סופר ועו"ד סולמי ב-9/2014. 2. פעל יחד עם אחרים בדיעבד להכשיר בניגוד למתחייב ומצופה הסכמי שכ"ט אלו בקרב הדיירים. 3. לא חשף ולא דרש כמתחייב לגלות הסכם שכ"ט של מר סופר למרות שהבין ניגוד העניינים שבו. 4. נמנע מלהעיר ולעדכן שהדיווח של מר סופר על 80% החתמה נטול אמת בישיבה רחבת היקף בה השתתף בעיריית חולון (5/2019)."

(13) **פרסום שלושה עשר** - ביום 12.11.2020 שלח מר כהנא מכתב לחברי הנציגות ובעלי הזכויות במתחם בו ביקש "לתאר את הליך בחירת ושילוב עו"ד סולמי יחד עם מר סופר וגיבוש ההסכם שנולד בחטא". שוב טען כי סופר פעל ב"היעדר גילוי נאות" כביכול לגבי כך שברשותו הסכם שכ"ט חתום עם היזם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(14) **פרסום ארבעה עשר** - ביום 13.11.2020 שלח מכתב נוסף בדרישה לשנות או לעדכן עוד דבר מה בהסכם הדיירים. הפעם ביחס לסעיף 24.2 להסכם העוסק במינוי מפקח מטעם הבעלים ומכתב ציין: "הכיצד נאפשר בקלילות כזאת למר סופר לבחור ולמנות אותו? כדי שנקבל עוד דמות 'מטעם הדיירים'". "המשמעות המעשית של הסעיף" היא "כפיפות בלעדית למלוא שיקוליו של מר סופר בבחירת המפקח על הבניה ובאופן שידווח לו על המתרחש". בהמשך פרש את השיקולים שמנחים כביכול את סופר: "כיום דרישה זו עולה אף ביתר נחרצות וחריפות. כבר הבנתם שמר סופר המוצג כ'מנהל הפרויקט מטעם הבעלים' חתום על הסכם שכ"ט בעייתי מלא ניגודי עניינים, אף הוכיח שבמשך +6 שנים שעיסוקו העיקרי והכמעט יחיד הוא בנושא כנסים והחתמות".

(15) **פרסום חמישה עשר** - ביום 17.11.2020 ביקש מר כהנא לשנות סעיפים נוספים בהסכם הדיירים: "נעסוק בסעיף 8.12 הדן בכל מחלוקת בתכנון הפרויקט" בסעיף נקבע כי בכל מחלוקת יכריעו ביחד אדריכל הפרויקט ומנהל הפרויקט וכי זו תהיה הכרעה סופית ומחלטת וכי ככל שלא תושג הכרעה בין הצדדים יכריע מומחה מקצועי. כך כתב מר כהנא: "האם אי פעם יש אפשרות עלולה להיווצר מחלוקת מקצועית ביניהם? לדעתי זוהי הגדרה דמיונית: לא סביר מצב בו משרד האדריכלים המועסק ע"י היזם, ימצא במחלוקת מקצועית לא פתירה כלשהי עם מנהל הפרויקט, שגם הוא חתום בהסכם שכ"ט עם היזם (וניגוד עניינים כפי שכבר נטען). לכן נראה על פניו שזו מעין 'משחק בעל תוצאות ידועות מראש'". בשלב המסקנות למכתבו, הסיק מר כהנא כי: "הנציג מטעם הבעלים בשלב התכנון חייב להיות דמות נפרדת, שאיננה מצויה בניגוד עניינים ולחצים מצד היזם, הפועלת בשם הבעלים ולטובתם הבלעדית בלבד".

(16) **פרסום שישה עשר** - ביום 18.11.2020 במכתב אשר ביקש להודות לצחי דוד ואשר הופץ גם בנציגות ובעלי הזכויות, התייחס מר כהנא אל ד"ר סופר: "מפקח נדרש כאן ועכשיו! כיסיתי בהרחבה הנושא בלפחות שני מסרים שהפצתי בשבוע האחרון. אתם מבינים היטב את גודל הטעות אם נחכה למר סופר לבחור ולמנות אדם כזה בעיתוי הנוח ליזם!"

(17) **פרסום שבעה עשר** - ביום 25.11.2020 שלח מר כהנא מכתב שמוען ליזם, לעו"ד סולמי, לחברי הנציגות ולכל הדיירים המבקש לבחון סעיפים בהסכם הדיירים בטענה שהתנאים המתלים בהם לא התקיימו. גם במכתב זה הכפיש את ד"ר סופר: "הסעיף קובע: 'תוך 5 (חמש) שנים ממועד הגשת הבקשה לאישור התב"ע החדשה, תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף. ככל שהיזם הוכיח לנציגות בעלי הזכויות במתחם ולמנהל הפרויקט כי פעל באופן סביר לקידומה של התב"ע...תהיה לו הזכות להאריך תוקפו של תנאי זה למשך שנה ושנה נוספת...ככל שהיזם לא הצליח להשלים את הליכי התב"ע ושכנע הנציגות' (נ.ב שימו לב למי צריך היזם להוכיח, למנהל הפרויקט המצוי לדעת רבים בניגוד עניינים, האם יש מצב שמר סופר לא ישתכנע?)".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(18) **פרסום שמונה עשר** - סמוך להגשת כתב התביעה פרסם מר כהנא פרסום נוסף אשר הובלע במענה לדיירת אשר סברה שנכון להחליף את עו"ד סולמי. כך כתב מר כהנא: **"אנו צריכים לשלם על תוצאות ולא על מאמצים כבירים יומם וליל, כפי שהיזם ציין* ואם כבר מדברים על תוצאות שאין נכון לעכשיו, חובה גם להוריד משמעותית שכר הטרחה של מר סופר ועו"ד סולמי* כאשר אין מה לאכול, כולם אוכלים פחות. והם נושאים באחריות ואשמה שאנו נמצאים במקום בו נמצאים כיום. אז יצטמצמו גם הם בתמורה. נציע להם פיצוי כספי סמלי, כמו שמנסים להציע לנו בתמורה על דירה עם תוספת 12 מ"ר במקום 28 מ"ר, בלבד ואף גם שתהיה בלי ממ"ד*." ועוד...**

5.2 טענות ההגנה של מר כהנא בת"א 22191-01-21

(א) ד"ר סופר חתם עם חברת שפיר על הסכם לקידום החתמות הדיירים במתחם, הסכם הצפוי להניב לו הכנסה של מיליוני ש"ח. מר כהנא פעיל בנציגות הדיירים וככזה פועל לייצג נאמנה את הדיירים ומבקש לקבל מידע, בודק בעצמו ואף מותח ביקורת לגיטימית ועניינית. ד"ר סופר שאינו אוהב את הביקורת של מר כהנא עושה מאמצים לשלול את הלגיטימיות שלו בקרב כלל בעלי הדירות ומציג אותו כמי שמפיץ שקרים וכל רצונו לחבל במיזם. מטרת התביעה היא הפחדה והשתקה.

(ב) כל טענות התביעה והפרסומים הם הבעת דעה לגיטימית שלא חרגה ממתחם בעלי הדירות שלהם עניין במיזם. עוד מפנה מר כהנא לכתבת ערוץ 12 בטלוויזיה מיום 4.9.2018 בה נחשף שד"ר סופר התנהל באופן בעייתי כאשר ניסה לקדם מכרזים ברשויות מקומיות כשהוא מצוי בניגוד עניינים. על אף שד"ר סופר טען כי כל האמור בכתבה שקרים הוא נמנע מלהגיש תביעת לשון הרע נגד הערוץ.

(ג) לטענת מר כהנא יש לראות בד"ר סופר "דמות ציבורית" לעניין תביעה זו.

(ד) ד"ר סופר נקשר בהסכם עם היזם כבר בשנת 2014 אך ההסכם לא הוצג בפני נציגות הדיירים ולא אושר על ידה. עוד הסתבר כי ד"ר סופר חתם על ההסכם עוד לפני שבא בדברים עם הנציגות. בקשות הנציגות לעיין בהסכם נדחו במשך 6 שנים. רק מאבק עיקש של מר כהנא גרם לחשיפת ההסכם באוקטובר 2020. כל הפרסומים של מר כהנא נעשו ממחויבות לתפקידו מתוך חובתו הציבורית לפרסם ולהביאם לדיון ציבורי בפני הנציגות. בנוסף - הפרסומים נעשו בקבוצה סגורה וקטנה בה כולם בעלי עניין, באופן ענייני בהקשר למיזם, כנציג ציבור.

(ה) לטענת מר כהנא, מדרבן ד"ר סופר את הדיירים לחתום על הסכם תוך הפעלת לחץ, איומים והשתקת כל מי שיש לו שאלות שאינן נוחות וביקורת על ההתנהלות. מר כהנא פעל בשירות ציבור בעלי הדירות. הוא פעל כמעין עיתונאי, שאל שאלות ענייניות, חקר והציג בכתב את מסקנותיו ודעותיו. לטענתו הוא עשה עבודת קודש ציבורית עבור בעלי הזכויות, דרש לשפר את עמדתם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

ומעשה עשה מה שד"ר סופר צריך היה לעשות ולא עשה. בפועל המיזם לא התקדם במשך 8 שנים ומתוכן 6.5 שנים בניהול ד"ר סופר, זאת כאשר לא הוגשו לוועדות התכנון מסמכים או תכניות רוב הפעילות נעשית בחוסר שקיפות.

(ו) מר כהנא טען שלא היתה החלטה מסודרת למינוי ד"ר סופר ומעולם לא הופץ פרוטוקול על בחירתו. ד"ר סופר חתם על הסכם עם שפיר בחודש ספטמבר 2014 עוד בטרם הוצג לראשונה בפגישות הדיירים בחודש נובמבר 2014. פגישות בהן גם נבחרה נציגות הדיירים. ד"ר סופר היה מעורה בפרויקט כבר משנת 2013 באמצעות דיירים אחרים. מר כהנא ובעלי זכויות נוספים במתחם שהעלו שאלות והעירו הערות - זכו להשמעות, הסתת הדיירים נגדם והרחקה מקבוצות WhatsApp שד"ר סופר וזוגתו ניהלו כמו גם איומים בהגשת תביעות משפטיות.

(ז) ביחס לעמותה טוען מר כהנא שזו הוקמה על ידי קבוצת דיירים על מנת להתגונן מפני איום בתביעות השתקה מצד משרד עו"ד המעורב במיזם. הדיירים שביקשו לדעת יותר והותקפו החליטו להתאגד על מנת להתגונן מפני איומים ורצון לקדם את האינטרסים של בעלי הדירות. מר כהנא התפטר מהעמותה כבר בשנת 2016, וככל הידוע לו היא אינה פעילה.

(ח) מר כהנא טען שדבריו הם ביקורת עניינית ולגיטימית ללא מניעים זרים. עיסוקו של ד"ר סופר בפרויקט הוא החתמת דיירים על הסכם שמעולם לא אושר על ידי נציגות הדיירים דבר המתחייב במיזמים מסוג זה.

(ט) מר כהנא ציין שהוא חסר השכלה משפטית ולכן יש לבחון את אמירותיו כאמירות של הדיוט משפטי והבעת דעה ולא כחוות דעת משפטית. רוב המשתתפים מכירים את כהנא ויודעים שאינו בעל השכלה משפטית, וכך תופשים את אמירותיו. דעותיו מתקבלות כביקורת לגיטימית על ידי חלק מהמשתתפים וחלק רואה בהם טרחנות יתר, אך בשום מקרה לא דברי השמצות ולשון הרע. כל הפרסומים בכתב התביעה מציגים קטע קטן מתכתובות ארוכות יותר ויש להביט על הפרסומים בהקשר הכללי של הפרסום כולו. לחילופין, וככל שיקבע שמדובר בלשון הרע, טוען כהנא כי עומדות לו ההגנות בס' 14 ו-15 (2), (3), (4), (6), (7), (8), (9) ו-10 לחוק איסור לשון הרע.

6. טענות הצדדים בתביעת מר כהנא נ' ד"ר סופר (ת.א 62657-10-20)

6.1 טענות מר כהנא כתובע וארבעת הפרסומים בגינם הוגשה תביעתו

(א) ביום 2.9.2020 הוציאה עיריית חולון מכתב בחתימת אדריכל העיר, המתייחס לתכנית הפרויקט ובו נכתב כך (ההדגשות לא במקור) - "התכנון המוצע אינו תואם את תכנית המתאר 2030 המופקדת.. ואינו תואם את תכנית ההתחדשות העירונית ח/619 שנקלטה בלשכת התכנון. לאור זאת המלצותינו לוועדה המקומית ליוזמה שהוגשה הינה שלילית".

בהמשך וביום 14.9.2020, פנתה ענת אהרונים, אדריכלית ראשית בחברת שפיר, בהודעת דוא"ל לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בת"א בנוגע לחומר לא רשמי שהועבר לפני כן ע"י עדי ממושרד האדריכלים דרמן ורבקל לצורך תיאום ישיבה תכנונית בוועדה המחוזית. מיד לאחר מכן השיב



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

אסף יקואל, מוביל תכנית בוועדה המחוזית, כי אין מקום לקיים ישיבה תכנונית כשאינן אופק לקידום התכנית. מכאן שבשלב זה היה ברור להנהלת הפרויקט שתנאי הסף לקיומו של הפרויקט בספטמבר 2020 אינם מתקיימים והתקדמותו בשלב זה אינה אפשרית.

(ב) למרות כל אלה - ביום 16.9.2020, הפיץ ד"ר סופר בשתי קבוצות WhatsApp אותן הוא מנהל, הן של הנציגות בה היו 32 חברים במועד הפרסום והן בקבוצה של כלל הדיירים בה היו 168 חברים במועד הפרסום, הודעה ובה טיוטת נספח בינוי המכונה - "נספח בינוי לקראת תב"ע מתחם חנקין-בלזן".

עוד נוספו דברי הסבר: "מצ"ב טיוטת נספח לתב"ע שעומדת להיות מוגשת ע"י שפיר לוועדה המחוזית, ככל שיש לכם שאלות/הערות אנא העבירו אלי" וכן - "מי שטרם חתם על הסכם נא ליצור איתו קשר לחתימה".

ד"ר סופר לא עדכן בהתפתחות שהתרחשה בימים קודם לכן ואשר תוארה בס"ק (א) לעיל.

(ג) עם קבלת הודעות ד"ר סופר ובאותו היום, פנה מר כהנא לד"ר סופר בהודעה אישית וביקש לצרף להודעותיו גם מסמכים נלווים שיבהירו את מהותו של הנספח ששלח. בתגובה כתב ד"ר סופר למר כהנא בהודעה פרטית כי הנספח נשלח כבר לכולם וביקש ממנו לא להפיץ שקרים בקבוצה. הודעה זו נשלחה ללא סיבה נראית לעין.

(ד) מר כהנא המשיך בשיחה הפרטית ומשראה שאינו מקבל מד"ר סופר תשובות ענייניות פנה למשרד האדריכלים דרמן ורבקל ושוחח עם עדי עצמה אשר מוזכרת בהודעת הדוא"ל של חברת שפיר וביקש ממנה לקבל חומרים משלימים. עדי השיבה כי כל החומר מצוי בידי הנהלת הפרויקט, קרי אצל ד"ר סופר וכי יש לפנות אליו.

(ה) מר כהנא המשיך בבירורים ובבדיקה נוספת נמסר לו שבנוסף לטיטוט נספח בינוי, היזם אכן העביר גם תשריט והוראות. זה היה החומר המשלים שביקש לקבל מד"ר סופר. עקב המידע החדש פנה שוב מר כהנא לד"ר סופר והעיר וביקש לפעול בשקיפות ולהעביר את החומר על מנת שהדיירים יבינו מה סטטוס הפרויקט. ד"ר סופר המשיך בסגנון בוטה, האשים את מר כהנא בניסיונות לחבל בפרויקט ובהפצת שקרים. מכאן הפיץ מר כהנא את אותה הודעה בקבוצת הדיירים כשהוא מקדים דברי הסבר בדבר הצורך לקבל את מלוא המידע.

(ו) פרסום סופר הראשון בגינו הוגשה התביעה -

בתגובה כתב ד"ר סופר הודעה פרטית למר כהנא בה כינה אותו מפיץ שקרים ומטעה. מספר דקות לאחר מכן פרסם את אותה הודעה גם בקבוצה הכללית של כלל בעלי הדירות וכתב: "תמשיך לשקר ולהטעות את כולם... בניגוד אליך שכל מטרדתך היא לחבל בפרויקט... עד היום לא טרחת להעיר הערה אחת קונקרטית. למעט הפצת שקרים ורעל. ולא עשית כלום. אני בטוח שהדיירים קצת יותר חכמים ממך ויבינו לאן אתה מנסה להוביל אותם" (להלן: "פרסום סופר הראשון").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(ז) פרסום סופר השני בגינו הוגשה התביעה -

בהמשך ולאחר שאחת הדיירות כתבה הודעה בקבוצת הנציגות בה סיפרה על שיחתה עם מר כהנא, ועל כך שהוא סיפר לה שביקש מסמכים מד"ר סופר, כתב ד"ר סופר בקבוצת WhatsApp של הדיירים "אני לא מתכוון להתייחס לשקרים שהאיש הזה מפיץ" (להלן: "פרסום סופר השני").

(ח) פרסום סופר השלישי בגינו הוגשה התביעה -

ביום 11.10.2020 שלח מר כהנא שני מסמכים ובהם עדכון סטטוס התכנית בוועדה המחוזית. בתגובה שלח סופר הודעת דוא"ל בתפוצה של כלל חברי הנציגות. בהודעה כתב: "אינני מתכוון להתייחס לכל מאן דהוא שמפיץ מסמכים שאינם רלוונטיים חצאי אמיתות ואף שקרים והכפשות." (להלן: "פרסום סופר השלישי") זאת כשברור שהכוונה למר כהנא. את אותה הודעה העתיק סופר ושלה בקבוצת WhatsApp של כלל הדיירים.

(ט) פרסום סופר הרביעי בגינו הוגשה התביעה -

בהודעה נוספת בקבוצת הנציגות של הפרויקט כתב: "מר כהנא לא בוחל בשום אמצעי כדי להכפיש אותי וחמור מזה לסכל את הפרויקט." (להלן: "פרסום סופר הרביעי").

(י) כתוצאה מדברי סופר שביקש להציג את מר כהנא כשקרן וכאילו הוא מבקש לחבל ולסכל את הפרויקט וכמי שמפיץ רעל והכפשות, החלו דיירים להתנפל על מר כהנא ולהפנות אליו האשמות ועלבונות. לבסוף מציין מר כהנא כי הסגנון הבוטה והמאיים כלפיו החל עוד בשלבים קודמים של הפרויקט.

(יא) במסגרת כתב תשובה שהגיש מר כהנא, הוא התייחס בין היתר לדברים הבאים:

- באשר להתקשרות בין ד"ר סופר וחברת שפיר אותה הזכיר ד"ר סופר בכתב ההגנה, טען מר כהנא שאליו ואל מבקרים אחרים הגיע מידע לפיו הפרויקט 'תקוע' ולא קודם במשך למעלה מ-6 שנים באף וועדה. הביקורות והחשדנות כלפי ד"ר סופר התעוררו עוד מתחילת הפרויקט כאשר זה יחד עם הנהלת הפרויקט גיבשו לבדם הסכם דיירים מבלי לשתף את בעלי הזכויות בהליך. ד"ר סופר אף התחמק ולא חשף בפני כלל הבעלים את הסכם שכר הטרחה עם היוזם במשך 6 שנים. נוסף על כך, הפנה מר כהנא לכתבת תחקיר שפורסמה בערוץ 12 ביום 4.9.2018 בה נחשף כי ד"ר סופר התנהל באופן בעייתי כאשר ניסה לקדם מכרזים ברשויות מקומיות תוך שהוא מצוי בניגוד עניינים. כתוצאה מכך עלו חששות בנוגע לפרויקט זה.

- באשר להקמת עמותה על ידו (על ידי מר כהנא) שנועדה לדברי ד"ר סופר לפגוע בפרויקט ובשכרו – הרי העמותה הוקמה על ידי קבוצת חברי נציגות ודיירים במתחם ולא על ידי מר כהנא לבדו. זאת ועוד, אין פסול בכך שדיירים במתחם פינוי בינוי יתאגדו בעמותה כדי לייצג



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

באופן מאורגן את האינטרסים של כלל הדיירים וינסו להשיג תמורה מקסימלית לדיירים.
בנוסף – הדגיש מר כהנא שהתפטר מהעמותה כבר בשנת 2016 וספק אם היא פעילה כיום.

6.2 טענות ההגנה של ד"ר סופר בתביעה כנגדו

(א) לטענת ד"ר סופר מדובר בזוטי דברים והתביעה היא טרדנית ונקמנית. מר כהנא רודף אותו ומטריד אותו זמן רב. מר כהנא קנטר את ד"ר סופר באופן שמצדיק שלילת אחריות. הפרסום נושא התביעה כלל אינו עולה כדי לשון הרע. ספק אם המילה שקרן מהווה עילה לתביעת לשון הרע. כמו כן, ספק אם פרסום חד פעמי, ברף הנמוך מהווה עילה.

(ב) לטענת ד"ר סופר, מדובר בהבעת דעה שהיא, לכל היותר, גידוף שנכתב בלהט הוויכוח. מר כהנא לא הראה שנגרם לו נזק. בנוסף, מדובר בתביעה הפחדה והשתקה. יתרה מכך, מדובר באמת.

(ג) ד"ר סופר טוען כי קמות לו ההגנות הקבועות בסעיפים 14, 15 (2), 15 (3), 15 (6), 15 (7) ו-15 (10) לחוק איסור לשון הרע.

(ד) ד"ר סופר ציין שהוא מספר שנים לפני הגשת כתב ההגנה כמי שיקדם פרויקט פינוי בינוי במתחם ופעל לקידום הפרויקט. הדיירים בחרו בחברה יזמית לביצוע העבודה, כשנתיים לפני בחירתו של ד"ר סופר לנהל את הפרויקט מטעמם. בהמשך נבחר משרד אדריכלים והפרויקט החל להתקדם. בכל העת עודכנו בעלי הדירות ובהם מר כהנא בהתקדמות הפרויקט. מספר חודשים טרם הגשת התביעה, החל מר כהנא שלטענתו היה פאסיבי במהלך ארבע שנים טרם הגשתה, לחתור תחת חברת שפיר, לטעון כנגד עו"ד הדיירים ולטעון טענות סרק שקריות ולא מבוססות לפיהן סופר בעל האינטרסים ופועל בניגוד עניינים ורמז לקשרים בין ד"ר סופר לבין חברת שפיר. כל זאת, תוך שהוא משמיץ את ד"ר סופר, פוגע בשמו ובתדמיתו.

(ה) לטענת ד"ר סופר, דווקא מר כהנא הוא בעל אינטרס מאחר ובשנת 2015 הקים עמותה שמטרתה לבצע מכרז יזמים. הקמת העמותה מעידה על התנהלות שלא בתום לב במטרה לטרפד את הפרויקט עם הזים שנבחר ולהחליפו, וכן לנשל את ד"ר סופר מקבלת תמורה לעבודתו.

(ו) מר כהנא פועל בצורה אובססיבית, בטרדנות, גרפומניה וקנטור כשהוא מתקשר לגורמים שונים ומנסה להוציא מהם מידע, במקביל כותב מכתבים רבים ובהם מנתח ומפרש סעיפים בהסכמים.

(ז) ד"ר סופר מוסיף שמר כהנא אכן שקרן, שכן שיקר כשקבע שבידי ד"ר סופר מסמכים נוספים שלא היו בידיו. מר כהנא הכריז שהופקד דבר מה בעירייה בעוד שזה כלל לא הופקד. מר כהנא תיאר כיצד שוחח עם אדריכלית וזו אמרה ששלחה חומרים, אך האדריכלית מכחישה קיומה של השיחה.

(ח) לטענת ד"ר סופר, הודה מר כהנא כבר בכתב התביעה שאין לו ידיעה, ולא היתה לו בזמן שכתב את הודעתו, כי ד"ר סופר בהכרח יודע או מכיר את "המסמך" שלשיטת מר כהנא לא נשלח.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(ט) עוד טוען ד"ר סופר שמאחר ומר כהנא שלח אינספור הודעות - הטריד והטריח את הדיירים בפרויקט, אכן כתבו לו דיירים כי הוא טרדן.

(י) לבסוף טוען ד"ר סופר כי קשה להאמין כי תיק כזה יתנהל סביב השאלה האם מר כהנא שיקר או לא. הרי מר כהנא צריך להוכיח שלד"ר סופר היה מסמך שלא נמסר במכוון. ד"ר סופר מכחיש זאת וקשה לראות כיצד יוכח אחרת.

חלק שלישי – דיון והכרעה

7. דרך הדיון וההכרעה בהליך – ארבעה נושאים אליהם יתייחס פסק הדין

7.1 עיקרו של ההליך נובע מטענות להתנהלותו של ד"ר סופר כאשר הוא מצוי במצב של ניגוד עניינים. מר כהנא חזר והתריע והפנה לאותו ניגוד עניינים נטען של ד"ר סופר כאשר מנגד, הדגיש ד"ר סופר שפעל לטובת הדיירים, ואף ציין גם בסיכומיו שנהוג בהסכמי התחדשות עירונית ששכרו של מנהל הפרויקט משולם על ידי החברה היזמית וכן שאין כל הוכחה שנהג בחוסר יושרה.

7.2 במסגרת הדיון בפסק הדין, אתייחס לארבעת הנושאים הבאים:

(א) נושא ראשון מארבעה, המסגרת הנורמטיבית לדיון בסוגיית ניגוד עניינים – כיצד יש לבחון ניגוד עניינים? האם יש צורך בהוכחת משוא פנים או בהוכחת פעולה המנוגדת לאינטרס הדיירים, או שמא די בהוכחת ממצב של חשש לניגוד עניינים? על כך אדון בסעיף 8 להלן.

(ב) נושא שני מארבעה, יישום המסגרת הנורמטיבית לעניינים – האם ד"ר סופר פועל בניגוד עניינים? על כך אדון בסעיף 9 להלן.

(ג) נושא שלישי מארבעה, לאחר הקביעה האם ד"ר סופר פועל בניגוד עניינים – התייחסות לפרסומי מר כהנא והאם הם בגדר לשון הרע? על כך אדון בסעיף 10 להלן.

(ד) נושא רביעי מארבעה, תביעת מר כהנא – התייחסות לפרסומים בגינם הוגשה התביעה כנגד ד"ר סופר, על כך בסעיף 11 לפסק הדין.

8. דיון בנושא ראשון מארבעה בפסק הדין – ניגוד עניינים, המסגרת הנורמטיבית

8.1 כללי – ניגוד עניינים ייחשב ככזה גם כאשר קיים ניגוד עניינים בכח (פוטנציאלי) ולא דווקא בפועל
בפתח הדיון במסגרת הנורמטיבית להגדרת "ניגוד עניינים" אבהיר שאין חובה להוכיח שאדם פעל במשוא פנים, או גרם נזק למאן דהוא – על מנת לקבוע שאותו אדם פועל ב"ניגוד עניינים". הגדרת התנהלות של אדם ככזו שבניגוד עניינים, מבהירה שנאמנותו של האדם, המחויבות שלו וגם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

האינטרסים מכוחם הוא פועל – כל אלה אינם נתונים רק לצד אחד. ובמילים פשוטות – מצבו של אדם בניגוד עניינים, מעלה באופן מיידי את החשש באשר לתקינות פעולותיו. כל זאת, אפילו כאשר בפועל לא מוכחת פעולה שגרמה לנזק למי מהצדדים המנוגדים שנאמנותו של אותו אדם נתונה להם.

8.2 התייחסות למצבי 'ניגוד עניינים' במסגרת הוראות חקיקה ישירות והוראות חקיקה כלליות

(א) הדין מכיר בהוראות חקיקה ישירות אשר קבעו ניגוד עניינים סטטוטורי ור' לענין זה למשל סעיף 254(א) לחוק החברות, תשנ"ט - 1999 אשר קובע שנושא משרה חב חובת אמונים לחברה וכך, בין היתר – "ימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בין מילוי תפקידו בחברה לבין מילוי תפקיד אחר שלו או לבין עניניו האישיים" וכן "ימנע מכל פעולה שיש בה תחרות עם עסקי החברה". להרחבה לענין זה ר' למשל ע"א 1137/23, אליהו דרעי נ' קרן קיימת לישראל (5.5.2025), הנשיא י' עמית, השופטת י' וילנר, הש' ח' כבוב).

כדוגמא נוספת לחקיקה המתייחסת למצבי ניגוד עניינים - ר' למשל גם סעיף 48 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב - 1962 המתייחס לפעולות בניגוד אינטרסים.

עוד ניתן להפנות, למשל, לסעיף 14(א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו - 1985 שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור) - "לא ייצג עורך דין לקוח, לא יקבל על עצמו לייצגו ולא ימשיך בייצוגו, אם קיים חשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית כלפיו, בשל עניין אישי שלו, או בשל התחייבות או חובת נאמנות שיש לו כלפי אחר או בשל עומס עבודה או בשל סיבה דומה אחרת".

(ב) ההתייחסות למצבים של ניגוד עניינים, אינה מוגבלת להוראות חקיקה ישירות והיא נובעת גם באופן כללי משורה של הוראות כלליות. כך למשל ניתן להפנות אל:

- **חוק השליחות** - הוראות חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 אליהן עוד אתייחס ארוכות בהמשך. לענין זה קובע סעיף 8 לחוק השליחות כך - "קיבל אדם עליו להיות שלוח, חייב הוא לנהוג כלפי השולח בנאמנות ולפעול בהתאם להוראותיו". ולענין זה הובהר כך (ההדגשות לא במקור) - "חובת הנאמנות הכללית של השלוח היא לראות תמיד את אינטרס השולח כאינטרס המכריע ולהעדיפו על האינטרס האישי של עצמו. עליו להיות מסור לשלוח ולפעול לטובתו, ולטובתו בלבד" [א' ברק, חוק השליחות - כרך שני, 1036 (1996)]. להרחבה בפסיקת בתי המשפט ר' למשל ע"א 4998/11, סמי חליו נ' אברהם כהן (מיום 26.1.2014, הש' דנציגר, ע' פוגלמן, נ' סולברג) וכן ע"א 8098/09, אורה כהן נ' בנק איגוד לישראל בע"מ - סניף חדרה, 3.1.2012, המ"מ לנשיאה ריבלין, השופטת ע' ארבל, הש' נ' הנדל).

- **חוק הנאמנות** - הוראות חוק הנאמנות, תשל"ט - 1979, המתייחס לחובת הנאמנות לצד אחד בלבד ומאפשר ביטול פעולות שנעשו בהפרת חובת נאמנות כאשר הוא קובע בסעיף 14 לו כך -



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

"פעולה שנעשתה בהפרת חובת הנאמנות והצד השלישי ידע או היה עליו לדעת על ההפרה, או שנעשתה ללא תמורה, רשאי בית המשפט לבטלה, ועל הצד השלישי יחולו אחריות וחובות כשל נאמן; ידיעה על קיום הנאמנות, אין בה בלבד משום ידיעה על הפרת חובת הנאמנות". הפרת חובת הנאמנות פורשה גם כפעולה בניגוד עניינים, אשר הביאה לרווחים לצד שלישי ורי לענין זה ע"א 3640/22 עו"ד יורם ל. כהן נ' רבקה בוכמן (מיום 1.9.2024, הש' ד' מינץ, י' כשר והשופטת ר' רונן – בס' 62 לפסק דינו של הש' י' כשר).

- חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט – 1979 - החוק קובע בסעיף 1(א) הוראות השבה במקרה של הפרת חובת אמונים, כאשר ההתייחסות בפועל היא לפעולה בניגוד עניינים. לענין זה קובע סעיף 1(א) לחוק כך - "מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה". על כך שמדובר בהפקת רווח, תוך מצב של ניגוד עניינים ר' למשל ספרם של דניאל פרידמן ואלרן שפירא בר-אור דיני עשיית עושר ולא במשפט מהדורה שלישית, כרך א', עמ' 642 שם נכתב כך (ההדגשות לא במקור) - "אדם הממלא תפקיד של נאמן אינו רשאי להפיק כל רווח (למעט שכר המשתלם לו כדין) במהלך תפקידו או באמצעות מעמדו כנאמן. עיקרון יסוד זה כרוך ברעיון יסוד אחר, שעמדנו עליו, והוא ש**נאמן איננו רשאי להעמיד עצמו במצב שבו ייווצר ניגוד בין האינטרס האישי שלו לבין תפקידו כנאמן**...". להרחבה ר' גם ספרו של המלומד עמיר ליכט, דיני אמונות 312-357 (2013) וכן תנן (מחוזי ת"א) 18994-07-15, יהודית דה לנגה נ' החברה לישראל בע"מ (מיום 30.4.2017, השופטת ר' רונן – ממנו נלקחו גם חלק מהציטוטים דלעיל).

8.3 מצבי ניגוד העניינים אינם בגדר רשימה סגורה; מצבים אלה מצויים הן במשפט הפרטי והן במשפט

הציבורי

(א) ניתן לבחון ולעתים גם לזהות מצבי ניגוד עניינים, כמעט בכל התקשרות שבה אחד הצדדים חב חובת נאמנות שלא בהכרח עולה בקנה אחד עם ההתקשרות. זאת ועוד, התנהלויות אשר בעבר נבחנו במשקפי "תום הלב" ובהתנהלות סבירה של צד להסכם – מוצאים עצמם כעת נבחנים באמות מידה ובהגדרות שעניינם ניגוד אינטרסים וניגוד עניינים. לענין זה ר' אהרן ברק, "האיסור על ניגוד עניינים", ניגוד עניינים במרחב הציבורי - משפט, תרבות, אתיקה, פוליטיקה (תשס"ט) שם הובאו הדברים הבאים (ההדגשות לא במקור) - "מערכת היחסים המיוחדת שבה חל הכלל אינה רשימה סגורה. נסיבות של שליטה ותלות הן היוצרות אותה. בכל מקרה שבו נסיבות אלה מתקיימות, הכלל יחול. מצבים חדשים של תלות ושליטה מתעוררים מעת לעת. מצבים שבעבר נשלטו אך על ידי עקרון תום הלב הכללי, עשויים במשך השנים להיתפס כיחסים מיוחדים המצדיקים את החלתו של האיסור".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(ב) שאלת ניגוד העניינים מוצאת דרכה רבות לדיון, בסוגיות שעניינן המשפט הציבורי והחלטות מנהליות. ואולם הלכה היא כי הכלל האוסר ניגוד עניינים הוא חלק גם מהמשפט הפרטי. לענין זה ר' זה מכבר בבג"ץ 7721/96 איגוד שמאי ביטוח בישראל נ' המפקחת על הביטוח, פ"ד נה(3) 625 (15.4.2001), הנשיא א' ברק, השי' י' זמיר, השופטת ד' ביניש).

להשלמה ייאמר שהמבחן לקביעת עוצמת ניגוד העניינים יכול להיות מבחן שונה במשפט הציבורי אל מול המבחן במשפט הפרטי. לענין זה קיימים שני מבחנים נוהגים – מבחן החשש הסביר, שהוא מבחן דווקני הנוהג במקרה של אינטרס אישי - מבחן המתייחס לחשש ולא דווקא למימוש; אל מול מבחן האפשרות הממשית, אשר מתייחס רק למקרי ניגוד עניינים שהתממשו או שהגיעו עד כדי אפשרות ממשית להתקיים. לענין שני המבחנים, ר' הסקירה המקיפה של פסיקת בתי המשפט והספרות המשפטית כפי שהובאה בעת"מ (מחוזי חי') 47360-03-18, קיבוץ אושה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיוור (28.3.2019), השופטת ריבי למלשטריך-לטר). אמנם ערעור על פסק הדין התקבל, תוך התייחסות לעובדות המקרה ואולם הסקירה המשפטית בעינה עומדת – באשר לערעור שהתקבל ר' עע"מ 3405/19, הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיוור נ' קיבוץ אושה (20.2.2020), המשי' לנשי' ח' מלצר, השי' ע' פוגלמן, השי' ע' גרוסקופף).

8.4 הרחבה באשר לכך שדי בניגוד עניינים פוטנציאלי, על מנת שיקבע שהתנהלות מסוימת היא בניגוד עניינים

(א) כפי שהובהר לעיל, על מנת לקבוע התנהלות בניגוד עניינים, אין צורך להוכיח שפעולתו של אדם אכן פגעה בפועל באדם אחר. אין צורך להוכיח גם משוא פנים, או העדפת אינטרס של האחד על פני האינטרסים של האחר. מצב של "ניגוד עניינים", כשמו כן הוא – מצב סטטי אשר די בהיכנסו של אדם לתוכו – על מנת להגדיר אותו אדם כמי שפועל בניגוד עניינים.

(ב) על כך שדי בניגוד עניינים פוטנציאלי, ניתן להפנות אל בג"ץ 54321-03-25, התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל (21.5.2025), הנשי' י' עמית, המשי' לנשי' נ' סולברג, השופטת דפנה ברק-ארז). פסק הדין דן אמנם בניגוד עניינים במשפט הציבורי, ואולם הובהר לעיל שהחובה להימנע מניגוד עניינים, אחת היא – גם במשפט הציבורי וגם במשפט הפרטי. וכך נקבע בבג"ץ 54321-03-25 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל – "בפתח הדברים, יודגש כי בהתאם לכלל שאוסר על ניגוד עניינים, אסור לעובד ציבור או לממלא משרה ציבורית להימצא במצב שבו קיים פוטנציאל לניגוד עניינים בין תפקידו או חובותיו הציבוריות ובין אינטרס אחר שיש לו כאדם פרטי או כנושא תפקיד ציבורי אחר" (סעיף 71 לפסק הדין של הנשי' י' עמית).

עוד בהמשך נקבע כך (סעיף 73 לפסק הדין של הנשי' י' עמית, ההדגשות לא במקור) – "על הטוען לניגוד עניינים לא מוטל הנטל להוכיח שהחלטה מסוימת אכן התקבלה במשוא פנים או מתוך שיקולים זרים, אלא שיש להראות, בהסתברות הנדרשת, קיומו של פוטנציאל אובייקטיבי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

לקיומו של ניגוד עניינים... זאת, בשים לב לכך שכללי ניגוד העניינים הם כללים מניעתיים, שתכליתם "למנוע את הרע בטרם יארע" – למנוע מלכתחילה מצב שיעמיד את בעל התפקיד בפיתוי, בבחינת "אל תביאונו לידי ניסיון".

(ג) להרחבה באשר לכך שדי בקיומו של חשש סביר לניגוד עניינים, על מנת להגדיר ההתנהלות ככזו הנגועה בניגוד עניינים ר' גם בג"ץ 1893/23, ארגון לביא נ' היועצת המשפטית לממשלה, גלי בהרב-מיארה (22.3.2023, הש' י' עמית, ע' גרוסקופף, א' שטיין); בג"ץ 3500/22 עיריית מעלות תרשיחא נ' שרת הפנים (5.2.2023, השופטת י' ברון, השופטת ג' כנפי שטייניץ, השופטת ר' רונן).

8.5 סיכום הדיון בנושא הראשון מארבעה – ניגוד עניינים, המסגרת הנורמטיבית

מכל האמור לעיל עולה שדי בכך שאדם נמצא במצב המעמיד אותו בניגוד עניינים פוטנציאלי, על מנת שייקרא כמי שפועל בניגוד עניינים. זאת כאשר אין חובה להוכיח פעולות ממוקדות של משוא פנים, או גרימת נזק לאחר.

הערת מעבר – משנקבעה המסגרת הנורמטיבית לדיון בשאלת ניגוד העניינים, יפנה פסק הדין לבחון האם התנהלות ד"ר סופר היא בגדר פעולה בניגוד עניינים. על כך בסעיף 9 להלן.

9. דיון בנושא שני מארבעה בפסק הדין, ד"ר סופר אשר פעל כשליח חברת שפיר, ואשר שכרו מותנה בכך שיפעל אך ורק עבור האינטרסים של חברת שפיר ולא חברה אחרת – אכן פועל בניגוד עניינים

9.1 כללי

(א) במסגרת סיכומיו של ד"ר סופר, עלתה הטענה לפיה נהוג בפרויקטים של התחדשות עירונית שהיזם נושא בשכר נציגים. הטענה הובאה במילים אחרות, אך זו היתה מהותה. וכך נטען בסיכומי ד"ר סופר ש"ברור מאליו ששכרו של התובע שכנגד [ד"ר סופר – א.ב.] כמו גם של עורך הדין או של האדריכל בא מהחברה היזמית, שהרי כך בדיוק בנוי העיקרון של תמ"א 38 ובו הדיירים משלמים ב"זכויות" ולא בכסף" (סעיף 81 לסיכומים). בטענות אלה יש קושי מסוים, ועל כך בפסקה הבאה.

(ב) ד"ר סופר אינו עורך הדין המטפל בפרויקט וגם אינו אדריכל. ד"ר סופר הוא מי שמונה על ידי חברת שפיר על מנת להביא אליה (אל חברת שפיר) את בעלי הזכויות בפרויקט.

ד"ר סופר הוא שלוח של חברת שפיר. הסכם מתן השירותים עליו חתם כבר בחודש ספטמבר 2014, חייב אותו לפעול להחתמת דיירים רק עבור חברת שפיר; שכרו של ד"ר סופר מותנה בכך שיפעל רק עבור חברת שפיר ולא כל חברה אחרת; ההסכם עימו כולל תנאים לפיהם אפילו ינהל מ"מ עם חברה אחרת שאינה חברת שפיר – יישלל ממנו שכרו והוא ייאלץ להשיב כל סכום שקיבל בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית של 7% ובנוסף "ייקנס" בסך של 150,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

כלומר, כפי שעוד יוכח להלן – ד"ר סופר הוא "איש של שפיר", השלוח של שפיר ומי שמונה על מנת לדאוג ולוודא שהפרויקט ייצא לפועל עבור ועל ידי שפיר.

(ג) הפסקאות הבאות יתייחסו לכך שחובת האמונים של ד"ר סופר היא לחברת שפיר. אפילו ייאמר שבמקביל הוא חב חובת אמונים לבעלי הזכויות בפרויקט – הרי עדיין מדובר במצב מובהק של ניגוד עניינים. מצב אליו נכנס ד"ר סופר כאשר חתם על הסכם מתן השירותים עם חברת שפיר בחודש ספטמבר 2014 ולאחר חודשיים ובחודש נובמבר 2014, כדבריו הוא – מונה על ידי הדיירים.

9.2 נימוק ראשון משניים לניגוד העניינים המובנה - ד"ר סופר נמצא, במלוא הכבוד, בניגוד עניינים

סטטוטורי כאשר חובת הנאמנות שלו נתונה לחברת שפיר, מכח חוק השליחות

(א) הסכם מתן השירותים מינה את ד"ר סופר כשלוח של חברת שפיר. ודוק, כבר בפתיח להסכם ובמסגרת סעיף ה"והואיל" השלישי הצהיר ד"ר סופר, שחתם בשם שיא דיפנס בע"מ כך (ההדגשות לא במקור):

"והואיל וצד ב' [ד"ר סופר – א.ב.] מצהיר כי הוא מחוייב להחתים את הדיירים בהסכם מול שפיר בלבד וכי לא יציע ולא יקדם את הפרויקט למול יזם אחר בכל דרך לרבות לא יחתים ולא ייצג דיירים בפרויקט לאחר החתימה על הסכם זה, למעט שני תנאים – צד א' [חברת שפיר – א.ב.] החליט שלא לקדם את הפרויקט או באם חלפו המועדים בהסכם מול הדיירים"

בחתימה על ההסכם, מונה ד"ר סופר להחתים את הדיירים בשמה ובעבורה של חברת שפיר. בכך ובהצגת כל הסכם לכל דייר, גם ייצג את חברת שפיר אליה העביר את ההסכמים החתומים. התנהלות זו הפכה את היחסים שבין ד"ר סופר לבין חברת שפיר ליחסים של שליחות, ור' לענין זה סעיף 1(א) לחוק השליחות, תשכ"ה – 1965 המגדיר שליחות כך – **"שליחות היא ייפוי כוח של שלוח לעשות בשמו או במקומו של שולח פעולה משפטית כלפי צד שלישי"**.

(ב) כאשר הפך ד"ר סופר לשלוח של חברת שפיר, הרי קיבל על עצמו חובת נאמנות סטטוטורית ישירות לחברה. חובת הנאמנות היא מעבר להתחייבויות ההסכמיות, עליהן ארחיב בסעיף 9.3 להלן. חובת הנאמנות קבועה בסעיף 8 לחוק השליחות, אשר קובע הוראות שונות לפיהן חייב לפעול שלוח ואשר קובע בתחילתו כך (ההדגשות לא במקור):

"קיבל אדם עליו להיות שלוח, חייב הוא לנהוג כלפי השולח בנאמנות ולפעול בהתאם להוראותיו; ובאין כוונה אחרת משתמעת ממהות השליחות או מתנאיה יחולו עליו חובות אלו"

כלומר, ד"ר סופר מחויב על פי דין לנהוג כלפי חברת שפיר בנאמנות ולפעול בהתאם להוראותיה. ומה כאשר הוראות חברת שפיר לא יעלו בקנה אחד עם האינטרס של בעלי הזכויות בפרויקט? מה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

כאשר הנכון יהיה לפנות לחברות יזמיות אחרות שאינן חברת שפיר: במקרה כזה מחויב ד"ר סופר על פי דין ועל פי חוק השליחות – לפעול רק עבור חברת שפיר ובהתאם להוראותיה.

(ג) ואם לא די בפתיח לסעיף 8 של חוק השליחות, הרי סעיף 8(5) לחוק קובע כך (ההדגשות לא במקור):

"לא ישתמש לרעת השולח בידיעות או במסמכים שבאו לידי עקב השליחות, ובדרך כלל יימנע מכל דבר שיש בו ניגוד בין טובת השולח ובין טובתו שלו או של אדם אחר"

כלומר – ד"ר סופר, כשלוח של חברת שפיר, מחויב להימנע מכל דבר שיש בו ניגוד בין טובתה של חברת שפיר לבין טובתו של אדם אחר. והינה לנו התייחסות מפורשת נוספת לניגוד העניינים המובנה בו נמצא ד"ר סופר, שהרי ככל שטובת חברת שפיר תהיה מנוגדת לטובת בעלי הזכויות בפרויקט – הרי עליו להעדיף את טובת חברת שפיר ולהימנע מלפעול כנגדה.

9.3 נימוק שני משניים לניגוד העניינים המובנה – התייחסות להתחייבויות ד"ר סופר בהסכם בינו לבין

חברת שפיר מוכיחה שבמלוא הכבוד, הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים

עיון בהסכם למתן שירותים בין ד"ר סופר, בעבור שיא דיפנס בע"מ לבין חברת שפיר – מגלה לפחות ארבע חיזוקים והוכחות לניגוד העניינים בו נמצא ד"ר סופר וכך ניתן להפנות אל:

(א) הוכחה ראשונה מארבע לניגוד העניינים מכח ההסכם של ד"ר סופר אל מול חברת שפיר –

התחייבות לפעול רק בעבור ולטובת חברת שפיר

- כפי שצוטט לעיל, כבר בסעיפי המבוא ובפסקת ה"והואיל" השלישית להסכם, התחייב ד"ר סופר לפעול אך ורק עבור חברת שפיר ועוד התחייב ישירות לא לפעול אל מול יזם אחר. וכלשון ההסכם - "והואיל וצד ב' [ד"ר סופר – א.ב.] מצהיר כי הוא מחוייב להחתים את הדיירים בהסכם מול שפיר בלבד וכי לא יציע ולא יקדם את הפרויקט למול יזם אחר בכל דרך לרבות לא יחתים ולא ייצג דיירים בפרויקט לאחר החתימה על הסכם זה, למעט שני תנאים – צד א' [חברת שפיר – א.ב.] החליט שלא לקדם את הפרויקט או באם חלפו המועדים בהסכם מול הדיירים".

- התחייבות כזו, לפעול רק עבור ובשביל חברת שפיר כמו גם ההתחייבות המשלימה – לא לפנות ליזם אחר – שתי התחייבויות אלה מקבעות את ד"ר סופר לפעול אך ורק בעבור האינטרסים של חברת שפיר. כמובן שלא תתעורר כל מחלוקת, ככל שהאינטרסים של חברת שפיר יתאמו את האינטרסים של בעלי הזכויות בפרויקט. אך מה כאשר יבקשו בעלי הזכויות בפרויקט לבחון אפשרויות אחרות? מה כאשר האינטרסים של בעלי הזכויות יהיו שונים מהאינטרסים של חברת שפיר? במצב כזה – ניגוד העניינים בו נמצא ד"ר סופר יחייב אותו לפעול אך ורק בהתאם לטובתה של חברת שפיר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(ב) הוכחה שניה מארבע לניגוד העניינים מכח ההסכם של ד"ר סופר אל מול חברת שפיר –

התחייבות נוספת לפעול אך ורק בעבור ולטובת חברת שפיר

- הסכם ההתקשרות חזר והבהיר שהתשלום לד"ר סופר מותנה בהחתמת בעלי הזכויות בפרויקט על הסכמים לטובת חברת שפיר ואך ורק לטובת שפיר. וכך התחייבות ד"ר סופר הופיעה גם בסעיף 4.1 להסכם, כאשר הסיפא לו הודגש במיוחד (ההדגשות, מלבד הסיפא, הן לא במקור):
"כי יפעל להחתמת כל בעלי הזכויות בכל דירה ודירה (להלן: "בעלי הדירות") בפרויקט על הסכמים מחייבים למכירת זכויותיהם לטובת שפיר. החתמת בעלי הדירות על כל ההתחייבויות הדרושות בהסכמת ב"כ בעלי הזכויות. למען הסר ספק, צד ב' [ד"ר סופר – א.ב.] מצהיר כי ידוע לו שהצלחה בפעולות ההחתמה הן תנאי להתקשרות בין הצדדים ולקיומו של הפרויקט"

- ושוב ניתן לראות שהתחייבות ד"ר סופר היא להקפיד שבעלי הזכויות בדירות יחתמו עם הסכם אל מול חברת שפיר. ושוב ייאמר שכמובן שלא תתעורר כל מחלוקת, ככל שהאינטרסים של חברת שפיר יתאמו את האינטרסים של בעלי הזכויות בפרויקט. אך מה כאשר יבקשו בעלי הזכויות בפרויקט לבחון אפשרויות אחרות? מה כאשר האינטרסים של בעלי הזכויות יהיו שונים מהאינטרסים של חברת שפיר? במצב כזה – ניגוד העניינים בו נמצא ד"ר סופר יחייב אותו לפעול אך ורק בהתאם לטובתה של חברת שפיר.

(ג) הוכחה שלישית מארבע לניגוד העניינים מכח ההסכם של ד"ר סופר אל מול חברת שפיר – שכר

הטרחת של ד"ר סופר מותנה בכך שיפעל אך ורק בעבור ולטובת חברת שפיר

- גם שכר הטרחת בהתאם להסכם הוא נגזרת של החתמת בעלי הזכויות בפרויקט. וכאן יודגש – די בהחתמת בעלי הזכויות בפרויקט, על מנת שד"ר סופר יהיה זכאי למלוא שכר טרחתו, וכך אבני הדרך לתשלום הותנו בהתקדמות העברת הסכמים חתומים לידי חברת שפיר. לענין זה ניתן ללמוד מסעיף 6.1 להסכם, את תנאי התשלום כדלקמן (האמור להלן אינו ציטוט של הוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 להסכם):

- **כ-140,000 ₪** - שכר בסך של **7,000 ₪** בצירוף מע"מ בגין כל עשר דירות שבעלי הזכויות בהן יחתמו, כלומר – בגין 200 דירות השכר יעמוד על סך של **140,000 ₪** בצירוף מע"מ;

- **220,000 ₪ נוספים** - תשלומי מקדמות נוספים בסך כולל של **220,000 ₪** בהתאם לשלבים שנקבעו בהסכם;

- **השלמה לסכום השווה ל-1% מכלל ההכנסות בפרויקט** – ובהמשך, השלמת התמורה דלעיל עד לסך של **1% מהכנסות שפיר בפרויקט** - הכנסות ולא רווחים. כלומר סכום גבוה יותר מהרווחים, סכום אשר מתעלם מהוצאות שפיר בפרויקט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

- **הפסקת התקשרות ככל שד"ר סופר לא יעמוד ביעדי ההחזרת הוצאות** – ד"ר סופר התחייב להעביר מידי שלושה חודשים, לכל הפחות חמישה עשר (15) הסכמים חתומים. **בנוסף** התחייב ד"ר סופר לא לחדול מהחזרת דיירים לתקופה העולה על 60 ימים קלנדריים. ככל שלא יפעל כך, תוציא חברת שפיר לד"ר סופר התראה ולאחר מכן תוכל לחדול מלעבוד עימו ולפעול בעצמה להחזרת בעלי הזכויות.
- ניתן לראות שד"ר סופר יהיה זכאי לשכר טרחתו, תוך התייחסות להתקדמות החזרת בעלי הזכויות בפרויקט על הסכמים אל מול חברת שפיר. שכר הטרחה שהובטח לד"ר סופר, על מנת שיפעל אך ורק עבור חברת שפיר, מעמיד אותו במצב מובנה של ניגוד עניינים. זאת כאשר, על פניו, לנגד עיניו התמורה שתתקבל מיצירת הקשר בין כל בעל זכויות לבין חברת שפיר. אין מדובר בייצוג עצמאי של בעלי הזכויות בדירות, אלא בייצוג חברת שפיר על מנת שד"ר סופר יביא אליה ורק אליה את בעלי הדירות.
- (ד) **הוכחה רביעית מארבע לניגוד העניינים מכח ההסכם של ד"ר סופר אל מול חברת שפיר – סנקציה במקרה בו ד"ר סופר יתקשר עם גורם אחר או אפילו ינהל מו"מ אל מול יזם אחר**
 - על מנת להבטיח את התנהלותו של ד"ר סופר אך ורק עבור חברת שפיר ולטובת האינטרסים שלה, נקבעה סנקציה השוללת ממנו את כל שכר טרחתו, ככל שינהל משא ומתן עם יזם אחר. **ובנוסף**, נקבע קנס, או כלשון ההסכם – "פיצוי מוסכם" בסך של 150,000 ₪ וכל זאת מעבר לזכותה של חברת שפיר להגיש תביעות נוספות.
 - לענין זה קבע סעיף 7 להסכם מתן השירותים בין ד"ר סופר לחברת שפיר, כך (ההדגשות לא במקור):
"במידה וצד ב' [ד"ר סופר – א.ב.] ו/או מי מטעמו ינהל מו"מ ויעניין יזם ו/או קבלן ו/או כל גוף אחר לביצוע הפרויקט, לאחר חתימתו על הסכם זה, יהיה עליו לשלם פיצוי מוסכם בסך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף ₪) בתוספת מע"מ, בגין הפרת התחייבותו. בנוסף, יוחזרו כל התשלומים באם היו כאלה בהצמדה למדד הצרכן [כך במקור] ובריבית שנתית של 7%. וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים לצד ב' לקבל פיצוי ו/או שיפוי בגין נזקיו"
 - כלומר, די בכך שד"ר סופר ינהל מו"מ עם יזם שאינו חברת שפיר ובאחת יישלל ממנו כל השכר, יהיה עליו להשיב את אשר כבר קיבל ובנוסף יחויב בתשלום פיצוי מוסכם בסך של 150,000 ₪ בתוספת מע"מ. ומעבר לכל אלה, יהיה חשוף לתביעות נוספות מצד חברת שפיר.
 - הסנקציות המשמעותיות שיחולו על ד"ר סופר, אפילו אם רק ינהל מו"מ עם יזם אחר, בוודאי עלולות להשפיע עליו לא לנהל כל משא ומתן שכזה. זאת אפילו אם טובת בעלי הזכויות בפרויקט תחייב את ניהולו. סנקציות אלה מעמידות את ד"ר סופר בניגוד עניינים מובנה, בבחירה בין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

האינטרסים של חברת שפיר והאינטרסים שלו לבין אינטרסים מנוגדים אפשריים של בעלי הזכויות בפרויקט.

9.4 סיכום הדיון בנושא השני מארבעה – תוך כבוד רב לד"ר סופר, הרי בהתנהלותו הוא פועל בניגוד עניינים

מכל האמור לעיל עולה שד"ר סופר, במלוא הכבוד, אכן פועל במצב של ניגוד עניינים. קביעה זו עולה הן מבחינת דיני השליחות והן מבחינה פרטנית וממוקדת של הוראות ההסכם בו התחייב לנאמנות לחברת שפיר. נאמנות אשר תגבר על נאמנות לאינטרסים של בעלי הזכויות בפרויקט.

הערת מעבר – מצוידים בכל האמור לעיל, נפנה לדון בכל אחד משמונה עשר הפרסומים בגינם הוגשה תביעת ד"ר סופר.

10. דיון בנושא שלישי מארבעה בפסק הדין – התייחסות לשמונה עשר הפרסומים בגינם הוגשה תביעת ד"ר סופר

בסעיף 5.1(ה) לעיל הובאו שמונה עשר הפרסומים בגינם הוגשה תביעת ד"ר סופר. בפסקאות הבאות אתייחס לכל אחד ואחד מהפרסומים. על מנת לא להכביד על פסק הדין, המתאר גם כן, לא יובאו הפרסומים פעם נוספת – וניתן, כאמור, יהיה לעיין בהם בסעיף 5.1(ה) לעיל.

(א) פרסום ראשון משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- הפרסום מתייחס ל"מנהל לא תקין" ומפנה לכלל הגופים בפרויקט ובראשם ד"ר סופר. כאן ייאמר שנראה שהוצאתו לפועל של פרויקט כה רחב ממדים בהיקף של מאות דירות מקור, הוא מעצם טבעו משימה נכבדה. איני קובע דבר באשר לקצב התקדמות הפרויקט, ואף אדגיש שלא ניתן לקבוע כך במסגרת תביעה שבמקורה הוגשה כתביעת לשון הרע. אין מדובר בתביעה שהעידו בה מהנדסים, אדריכלים, מתכננים ואנשי מקצוע. אין מדובר בתביעה שמתיימרת לקבוע את מלוא ההתנהלות וההתקדמות בפרויקט.

- הרלוונטי לעניינינו הוא הפרסום לפיו מדובר ב"מנהל לא תקין". לענין זה ייאמר שכאשר נקבע כבר לעיל שד"ר סופר פועל, במלוא הכבוד, במצב של ניגוד עניינים – הרי לא ניתן להתייחס לאמירה "מנהל לא תקין" כאל הוצאת לשון הרע.

(ב) פרסום שני משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה מלין מר כהנא על כך שפרטי ההסכם בין ד"ר סופר לבין חברת שפיר, לא נחשף לכל הדיירים. אין מדובר בפרסום שהוא בגדר הוצאת לשון הרע וזאת בשל שניים – ראשית ועיקר, כפי שמלמד הדיון בסעיף 9 לעיל באשר לשאלת ניגוד העניינים, הרי בהחלט היתה רלוונטי לעיון בהסכם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

בין ד"ר סופר לבין חברת שפיר; שנית, אפילו לא היתה רלוונטיות להסכם, עדיין הפרסום הוא בגדר שיח לגיטימי בו עומד מר כהנא כנציג דיירים על מה שלטעמו הוא זכותם, קרי עיון בהסכם.

(ג) פרסום שלישי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה כתב מר כהנא לד"ר סופר – "לא חשפת לדיירים". פרסום זה אינו בגדר הוצאת לשון הרע, מאותם נימוקים שהפרסום השני שנדון לעיל אינו בגדר הוצאת לשון הרע.

(ד) פרסום רביעי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה התייחס מר כהנא לניגוד האינטרסים של ד"ר סופר ותהה "למי נתונה נאמנות, לדיירים או לזים". פרסום זה אינו בגדר הוצאת לשון הרע. תוך כבוד רב לד"ר סופר, כבר הובהר בסעיף 9 לעיל, שהתחייב לנאמנות לחברת שפיר. התחייבות זו אכן מציבה אותו במצב של ניגוד עניינים מובנה. זאת אפילו אם הצליח למצוא את דרך המלך להלך בין האינטרסים של חברת שפיר והאינטרסים של בעלי הזכויות בפרויקט.

(ה) פרסום חמישי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

פרסום זה מתייחס פעם נוספת לטענות לפיהן ד"ר סופר פועל בניגוד עניינים. שוב ייאמר, ותוך כבוד לד"ר סופר, שאכן התנהלותו נכנסת לגדר פעולה בניגוד עניינים – על כך הורחב כאמור בסעיף 9 לעיל. משכך, אין בפרסום משום הוצאת לשון הרע.

(ו) פרסום שישי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה הלין מר כהנא על מעורבותו של מר בוסתן, מתווך אשר פועל בשיתוף פעולה עם ד"ר סופר ומתוגמל על ידו. הפוך בפרסום והפוך בו, ואין בו כל דבר הכפשה. הפרסום מתייחס עובדתית ליחס מיוחד של ד"ר סופר למר בוסתן, לפעולתו של מר בוסתן להחתמת דיירים – ואין בכך משום הוצאת לשון הרע. ממילא אין בכך משום הוצאת לשון הרע על ד"ר סופר.

(ז) פרסום שביעי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- בפרסום זה דרש מר כהנא מד"ר סופר להשיב לנציגות הדיירים את מר גדליהו שליט. בפרסום מבקר מר כהנא את הוצאתו של מר גדליהו שליט מהנציגות, ונכון שהוא אף מתריע שככל שד"ר סופר לא יעשה כך, הרי "כל התמהמהות נוספת... תתפרש כסירוב מחוסר תום לב, משיקולים זרים, מהלך לא צודק ולא תקין בעליל".

- האמירות אכן מוטחות בד"ר סופר, אך הן נאמרות על ידי נציג הדיירים, תוך מה שלטעמו הוא שמירה על זכויותיהם. במצב דברים כזה, האמירות לא ייחשבו כהוצאת לשון הרע, וזאת בהתאם להוראת סעיף 13(9) לחוק איסור לשון הרע הקובעת שלא ישמש עילה למשפט פלילי או אזרחי – "פרסום שהמפרסם חייב לעשות על פי דין או על פי הוראה של רשות המוסמכת לכך כדין או שהוא רשאי לעשות על פי היתר של רשות כאמור".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

- עוד ייאמר, שאפילו לא היו חלות הוראות סעיף 13(9) לחוק בעניינינו, הרי עדיין האמירות בוודאי מוגנות מכח סעיף 15(2) לחוק איסור לשון הרע, כאשר נאמרו כאמור על ידי חבר נציגות הדיירים וכאשר "היחסים שבינו לבין האדם שאליו הופנה הפרסום הטילו עליו חובה חוקית, מוסרית או חברתית לעשות אותו פרסום".

(ח) פרסום שמיני משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- הפרסום נעשה בקבוצת הנציגות. בפרסום הלין מר כהנא, כנציג הדיירים, בפני נציג אחר של הדיירים – מר ג'קי ביטי, על כך שהסכם מתן השירותים בין ד"ר סופר לבין חברת שפיר, נחשף רק לאחר שש שנים; עוד הלין על כך שמר ביטי לא העיר לד"ר סופר במהלך ישיבה בעירייה בחודש מאי 2019 על כך שד"ר סופר טען כאילו 80% מבעלי הזכויות בפרויקט חתמו על הסכמים.

- כאן ייאמר כך - בכל הקשור לטענות בדבר ההסכם בין ד"ר סופר לחברת שפיר, הרי כבר הובהר לעיל שהסכם זה 'מכניס' את ד"ר סופר לניגוד עניינים מובנה ומכאן אין בפרסום משום לשון הרע;

- בכל הקשור לטענה לפיה שתק מר ביטי ולא העיר כאשר ד"ר סופר טען בחודש מאי 2019 שחתמו כבר 80% מבעלי הזכויות – אפנה לכך שד"ר כהנא עצמו ציין בתצהיר שהגיש ביום 26/6/2022 כך – "למותר לציין כי בשלב זה למעלה מ-30% מקרב בעלי הזכויות חתמו כבר על הסכם התקשרות עם היזם" (סעיף 21 לתצהיר, ההדגשות לא במקור). כלומר – אם ב-22/6/2022 חתמו למעלה מ-30% בלבד מבעלי הזכויות בפרויקט, הרי ברור הוא שבחודש מאי 2019 לא חתמו 80% מבעלי הזכויות. בנסיבות אלה, אין כל בסיס לטענות כנגד הפרסום של מר כהנא.

(ט) פרסום תשיעי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- בפרסום זה ציין מר כהנא, ביום 2.11.2020, שהוכח שאין אמת עובדתית בחלק מדיווחי אחוז ההחתמות והמועד בו דווחו.

- אין מדובר בהוצאת לשון הרע, וזאת לאור הנימוק שהובא זה עתה בסיפת ס"ק (ח) לעיל, שעסק בפרסום השמיני. אכן נראה שכאשר במועד תצהיר העדות הראשית של ד"ר סופר בשנת 2022 חתמו רק 30% מבעלי הזכויות בפרויקט, הרי לא ייתכן שבחודש מאי 2019 חתמו כבר 80% מבעלי הזכויות בפרויקט.

(י) פרסום עשירי משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה ביקר מר כהנא את מר בוסתן, אשר כמתווך נדל"ן לא הבחין בניגוד העניינים שעולה מההסכם בין ד"ר סופר לבין חברת שפיר. בהינתן העובדה שאכן הסכם ההתקשרות בין ד"ר סופר לחברת שפיר, מציב אותו במצב של ניגוד עניינים – הרי אין בפרסום משום הוצאת לשון הרע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

(יא) פרסום אחד עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה מבקש מר כהנא לעדכן שני סעיפים בהסכם הדיירים בשל מה שלטעמו היה היעדר היתכנות כלכלית. בפרסום טוען מר כהנא שההסכם "נרקם, גובש ונחתם בחטא" ומפנה בין היתר למעורבותו של ד"ר סופר אל מול חברת שפיר.

פעם נוספת ייאמר, שכאשר ד"ר סופר פעל כאמור בניגוד עניינים (ר' הדיון בסעיף 9 לעיל) וכאשר התחייב לפעול בנאמנות לחברת שפיר ולטובתה – הרי לא מופרך יהיה להעלות חשד או לטעון כנגד ההסכם שחברת שפיר העבירה לדיירים. מכאן, אין לראות בפרסום משום הוצאת לשון הרע.

(יב) פרסום שניים עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- בפרסום זה התייחס מר כהנא לנציג דיירים אחר – מר ג'קי ביטי. בפרסום זה – הלן מר כהנא על כך שג'קי ביטי לא דיווח על חתימת הסכמי שכר טרחה עם ד"ר סופר ועם עו"ד סולמי; עוד הלן על כך שלא נחשף ההסכם של ד"ר סופר, למרות ניגוד העניינים; ובנוסף הלן על כך שמר ג'קי ביטי לא העיר בישיבה שהתקיימה בעיריית חולון בחודש מאי 2019 שדבריו של ד"ר סופר באשר לחתימת 80% מהדיירים אינם אמת.

- פרסום זה אינו בגדר לשון הרע, וזאת מנימוקים שכבר הובאו ביחס לפרסומים קודמים. ההתייחסות להסכם של ד"ר סופר כאל מי שנוהג בניגוד עניינים, אינה התייחסות מופרכת וכבר הורחב על כך רבות ור' סעיף 9 לעיל; זאת ועוד – נדונה כבר בס"ק (ח) לעיל (במסגרת הדיון בפרסום השמיני) התרעומת על כך שמר ג'קי ביטי לא העיר לד"ר סופר כשהאחרון טען כבר בחודש 5/2019 ש-80% מבעלי הזכויות בפרויקט חתמו על הסכם עם שפיר.

(יג) פרסום שלושה עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה טען מר כהנא שההתקשרות עם ד"ר סופר, כמו גם עו"ד סולמי, נולדה בחטא והלן על חוסר גילוי נאות. לענין זה ייאמר, בכל הקשור לד"ר סופר, שבמלוא הכבוד אכן יש מורכבות בהתנהלות כשהוא בניגוד עניינים ועל כך כבר הורחב לעיל ור' למשל 9 לפסק הדין. מכאן, אין בפרסום זה משום הוצאת לשון הרע, לא עובדתית ובוודאי לא כשהפרסום נעשה על ידי נציג דיירים האמור לבקר ולהגן על זכויותיהם. באשר לחובתו של מר כהנא כנציג דיירים ולכך שהפרסום אינו הוצאת לשון הרע ולכל הפחות הוא פרסום מוגן – ר' הדיון בסעיף 13(9) לחוק איסור לשון הרע וכן בסעיף 15 (2) לחוק, כפי שהובא בס"ק (ז) לעיל, במסגרת ההתייחסות לפרסום השביעי.

(יד) פרסום ארבעה עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- בפרסום זה קרא מר כהנא, כנציג דיירים, להימנע מלתת לד"ר סופר את האפשרות לבחור מפקח מטעם בעלי הדירות. מר כהנא קרא להימנע ממצב בו ימונה מפקח האמור לייצג את בעלי הדירות, אך בפועל יהיה כפוף לד"ר סופר הנמצא בניגוד עניינים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

- פעם נוספת ייאמר שד"ר סופר אכן פועל בניגוד עניינים. נאמנותו, מכל ההסכם ומכח חוק השליחות – נתונה לחברת שפיר ולא דווקא לבעלי הדירות בפרויקט. דרישת מר כהנא, כנציג דיירים, למנות מפקח שאינו בגדר 'איש של שפיר' היא לא דרישה מופרכת. בוודאי אין בכך משום הוצאת לשון הרע.

פרסום חמישה עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- בפרסום זה התייחס מר כהנא, כנציג דיירים, להוראות בהסכם הדיירים לפיהן בכל מקרה של מחלוקת יכריעו אדריכל הפרויקט ומנהל הפרויקט שהוא ד"ר סופר. מר כהנא הפנה לכך שמנהל הפרויקט מקבל שכר מהיזם ונמצא בניגוד עניינים וקרא למנות נציג בעלים בשלב התכנון שהוא "דמות נפרדת שאינה מצויה בניגוד עניינים ולחצים מצד היזם".

- דרישתו של מר כהנא כנציג דיירים, אינה דרישה כה מופרכת ובוודאי אינה בגדר הוצאת לשון הרע. הדרישה למנות מי שאינו בניגוד עניינים – מתקשרת לכך שד"ר סופר כהנא אכן נמצא בניגוד עניינים ונאמנותו בהתאם להסכם ובהתאם לחוק השליחות נתונה לחברת שפיר, על כך ר' כבר בסעיף 9 לעיל.

פרסום שישה עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה שב מר כהנא והתייחס, כנציג דיירים, לכך שיש למנות מפקח ולכך שאין להמתין למינוי מפקח על ידי ד"ר סופר בעיתוי שנוח לחברת שפיר. אין מדובר בהוצאת לשון הרע – וזאת מהנימוקים שכבר הובאו באשר לקריאה למנות מפקח עצמאי – ור' ס"ק י"ד לעיל, במסגרת הדיון בפרסום הארבעה עשר.

פרסום שבעה עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

בפרסום זה התייחס מר כהנא, כנציג דיירים, לסעיפים שונים בהסכם הדיירים ולתנאים מתלים בהסכם. באשר לד"ר סופר, נטען שזה נמצא בניגוד עניינים. אין בפרסום זה משום לשון הרע, וד"ר סופר אכן נמצא בניגוד עניינים – ור' הדיון בסעיף 9 לעיל.

פרסום שמונה עשר משמונה עשר בתביעת ד"ר סופר

- בפרסום זה קרא מר כהנא, כנציג דיירים, לכך שיש "להוריד משמעותית שכר הטרחה של מר סופר ועו"ד סולמי" הוסיף "כאשר אין מה לאכול, אוכלים פחות" והטיל עליהן את האחריות ואשמה למצב בו נמצא הפרויקט.

- הפוך בפרסום והפוך בו, ואין בו כל הוצאת לשון הרע. כל אשר יש בו הוא ביקורת של נציג דיירים באשר לכך שאין "תוצאות" לפרויקט וכלשון מר כהנא בפרסום – "אנו צריכים לשלם על תוצאות ולא על מאמצים כבירים יומם וליל". לא נמצא בפרסום, כאמור, כל הוצאת לשון הרע.

הערת מעבר – עד כה התייחס פסק הדין לתביעת ד"ר סופר כנגד מר כהנא. מכל האמור לעיל עולה שיש לדחות תביעה זו. בפסקה הבאה, תובא התייחסות לתביעת מר כהנא כנגד ד"ר סופר. תביעה אשר דינה אף הוא להידחות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

11. דיון בנושא רביעי מארבעה בפסק הדין – התייחסות לתביעת מר כהנא כנגד ד"ר סופר

11.1 כללי

(א) את יריית הפתיחה בהליך המשפטי "ירה משפטית" מר כהנא. זאת בתביעה שהוגשה מעט לפני תביעתו של ד"ר סופר. תביעה בה עתר מר כהנא לפיצוי בסך של 70,000 ₪ בגין ארבעה פרסומים – שהקו המנחה בהם היה כינויו כשקרן.

(ב) את תביעתו של ד"ר סופר יש לדחות, ועל כך כבר הורחב לעיל. אך גם תביעתו של מר כהנא יש לדחות. כאן, אפשר שיעלו תהיות, כיצד כאשר התגלעה מחלוקת בין שני צדדים – הרי תביעות שני הצדדים נדחת יחדיו. לתהייה זו יש להשיב בכך שהפרסומים אליהם התייחס כהנא בתביעתו, הם פרסומים שונים כמובן מאלה שהופיעו בתביעת ד"ר סופר. עיון בפרסומים בגינם הוגשה תביעת מר כהנא – מביא לדחייתה, הכל כפי שפורט בפסקאות הבאות.

11.2 הפרסומים בגינם הוגשה תביעתו של מר כהנא, מתייחסים למחלוקת באשר להמצאת תשריט,

הוראות ומסמכים נוספים

(א) ארבעת הפרסומים עליהם מלין מר כהנא, מובאים בסעיפים 6.1(ו) עד 6.1(ט) לעיל. ארבעת הפרסומים מתייחסים למחלוקת שנבעה מדרישת מר כהנא לפיה ד"ר סופר יפיץ מסמכים נלווים ל"טיוטת נספח לתב"ע" שהוצאה לדיירים.

(ב) ד"ר סופר טען שאין בידיו מסמכים נוספים, הדבר הביא לחילופי דברים בהם הטיח ד"ר סופר בכהנא – "תמשיך לשקר ולהטעות את כולם" ואף טען שהוא (מר כהנא) מחבל בפרויקט; בהמשך וכאשר פנתה לד"ר סופר דיירת בקבוצת הנציגות, פרסום והבהיר ד"ר סופר בקבוצת הנציגות ובכתב שהוא "לא מתכוון להתייחס לשקרים" של מר כהנא; עוד בהמשך, וביחס לדרישת המסמכים, הודיע ד"ר סופר בקבוצת חברי הנציגות שהוא לא מתכוון "להתייחס לכל מאן דהוא שמפית מסמכים שאינם רלוונטיים, חצאי אמיתות ואף שקרים והכפשות"; ולבסוף מפנה מר כהנא לפרסום של ד"ר סופר בקבוצת הנציגות בו הוא מלין על כך שמר כהנא לא בוחל בשום אמצעי כדי להכפיש אותו ולסכל את הפרויקט. אלו הם, בתמצית, ארבעת הפרסומים.

(ג) בתחילתו ובסופו של יום מתייחס עיקרם של הפרסומים לטענה של מר כהנא לפיה קיימים מסמכים נלווים ואו רלוונטיים ל"טיוטת נספח לתב"ע" אשר לא הומצאו על ידי ד"ר סופר. לענין זה אף טוען מר כהנא שפנה למשרד האדריכלים של הפרויקט ושם נמסר לו, ש"כל החומר" הועבר להנהלת הפרויקט.

מנגד, טוען ד"ר סופר בתוקף שלא היו בידיו מסמכים נוספים מסוג זה שדרש מר כהנא. כתמיכה לגרסתו של ד"ר סופר, הובא עו"ד יניב סולמי אשר הצהיר שלא הועברו לידי ד"ר סופר כל מסמכים שהוסתרו או הושמטו, ור' סעיפים 8-12 לתצהירו של עו"ד סולמי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

אך עו"ד יניב סולמי לא הסתפק בהצהרה, אלא צירף לתצהירו את הודעת הדוא"ל שהתקבלה מסמנכ"ל שפיר, מר גד גרשון. אותה הודעת דוא"ל שתוכנה הועבר לדיירים. עו"ד סולמי מפנה לכך שמהודעת הדוא"ל ניתן לראות שלא צורף אליה כל מסמך שהושמט בהמשך על ידי ד"ר סופר.

עיינתי בהודעת הדוא"ל. אכן לא צורף אליה כל מסמך שהושמט בהמשך על ידי ד"ר סופר. נכון הוא, שלפחות כהנחה תאורטית, ניתן לטעון שאולי היו הודעות נוספות ומשלמות – ואלם לגופו של ענין, אני נותן אמון בגרסת עו"ד סולמי שנתמכה בתצהיר, חוזקה בחקירתו הנגדית והפנתה להודעת דוא"ל המדברת בעד עצמה. גרסה לפיה לא היה כל מסמך שהועבר אל ד"ר סופר ואשר הושמט.

(ד) לאור האמור לעיל, האמירות בהן נזעק ד"ר סופר וטען לכך שהאשמתו הא בגדר שקר – אין אמירות שנועדו להבהיר המצב לאשורו. גם אם ניתן היה להבהיר את המצב בשפה עדינה יותר – הרי אין להתעלם מהמסגרת הכוללת בה פורסמו הדברים – מסגרת בה מר כהנא האשים וביקר את ד"ר סופר חדשות לבקרים. נכון הוא שדחיתי לעיל את טענותיו של ד"ר סופר כנגד מר כהנא – אך כאשר אני פונה לבחון סגנון דיבור ופרסום, והכוונה היא לסגנון המכנה את מר כהנא כשקרן – הרי לפחות בכל הקשור לטענה כנגד ד"ר סופר בדבר מסמכים שהסתיר – ניתן לקבל את פרסומיו של ד"ר סופר.

הערת מעבר – מהאמור לעיל עולה שיש לדחות את תביעתו של מר כהנא כנגד ד"ר סופר. מכאן, יש לפנות לתוצאתו הסופית של ההליך ועל כך בפסקה הבאה.

12. סוף דבר

12.1 התייחסות לחיוב בהוצאות ושכר טרחת עו"ד

(א) כפי שהובהר לעיל – יש לדחות את שתי התביעות. באשר לתביעתו של ד"ר סופר, שהוגשה על הסך של 300,000 ₪ ונדחתה – יש לחייב את ד"ר סופר בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך של 25,000 ₪; באשר לתביעת מר כהנא, שהוגשה על הסך של 70,000 ₪ - יש לחייב את מר כהנא בתשלום הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ₪.

(ב) ומכאן, משנדחו שתי התביעות, הרי נותר לחייב את ד"ר סופר בהפרש ההוצאות ושכר הטרחה, בסך של 15,000 ₪ (= 25,000 – 10,000) כאשר סכום זה יישא הפרדי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22191-01-21 סופר נ' כהנא
ת"א 62657-10-20 כהנא נ' סופר

12.2 תוצאת ההליך

התביעה שהוגשה בת"א 22191-01-21 על ידי ד"ר סופר – נדחית.
התביעה שהוגשה בת"א 62657-10-20 על ידי מר כהנא – נדחית.
אני מחייב את התובע בת"א 22191-01-21, ד"ר יחיאל (חיליק) סופר בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך של 15,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתנה היום, בד' תמוז תשפ"ה, ב30 יוני 2025, בהעדר הצדדים.


אביים ברקאי, שופט