



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

התובעים

1. ח.י. ולנסי בע"מ
2. ז'אן מרק (חיים) ולנסי
3. חברת איינשטיין לוגיסטיקה בע"מ

נגד

הנתבעים

1. יצחק (איציק) תשובה
2. י.ח. ל. מ. טיטן בע"מ
3. י.ח. הארי סוהו בע"מ
4. י.ח. הארי בית הסופר בע"מ
5. י.ח. הארי גרופ בע"מ

התובעים - על ידי עו"ד מרב ברוך
הנתבעים - על ידי עו"ד ירון קוכמן ועו"ד שיר צוברי

פסק דין

רקע

1. התובע 2, מר ז'אן מרק (חיים) ולנסי, (להלן: "ולנסי") הינו יזם נדל"ן ובעל השליטה בתובעת 1, חברת ח.י. ולנסי בע"מ (להלן: "חברת ולנסי"), וכן של חברות נוספות. הנתבע 1, מר יצחק (איציק) תשובה (להלן: "תשובה"), אף הוא יזם נדל"ן ובעל השליטה במספר חברות נדל"ן, כפי שיתואר בהמשך, לפי העניין. מר ולנסי ומר תשובה, חברו יחד לשותפות עסקית לצורך ביצוע עסקים רבים, רובם בתחום הנדל"ן. אלא, שלאחר שנים טובות של שיתוף פעולה, נוצר קרע בין ולנסי לבין תשובה והקרע הוליד מחלוקות משפטיות. לאור הקרע והמחלוקות ביניהם, הגיעו ולנסי וחברת ולנסי ותשובה, לרבות חברות בשליטתו, לשני הסכמי היפרדות. הראשון, הסכם חלקי אשר נחתם ביום 18.2.2018 (להלן: "הסכם היפרדות 2018"), והשני, הסכם שהיה אמור להפריד באופן סופי ומוחלט את עסקי ולנסי מעסקי תשובה, אשר נחתם ביום 15.4.2019 (להלן: "הסכם ההיפרדות").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'**

2. אלא, שהסכמי הפרדות אלו לא סיימו את המחלוקות בין הצדדים, והולידו הליכים משפטיים רבים ונוספים בין הצדדים.

לפניי אוחדו שלושה מההליכים הללו. כפי שאתאר להלן, מדובר במחלוקות נקודתיות יחסית שהתגלו בין הצדדים, כך שלצורך ההכרעה במחלוקות אלו, אין צורך לפרט ולבאר את מכלול המחלוקות וההליכים בין הצדדים.

לפיכך, ההכרעה תתמקד במחלוקות שהובאו לפתח בית משפט זה בשלושת התיקים שאוחדו, ואתאר בקצרה את שלושת התיקים.

3. התביעה הראשונה שלפניי הינה התביעה בת"א 55343-05-21. תביעה זו הוגשה על ידי ולנסי וחברת ולנסי נגד תשובה וקבוצת חברות מטעמו. עניינה של תביעה זו הינה טענה להפרת הסכם ההפרדות. תמצית טענת ולנסי בתיק זה הינה כי בהתאם להסכם ההפרדות היה על תשובה, או החברות בשליטתו, להעביר לולנסי סך של 12,150,000 ₪ בתשלום בפועל, או באמצעות נכסים וערבויות חוק מכר לנכסים אלו (להלן: **"נכסי התמורה"**), וזאת עד ליום 15.7.2019. לטענת ולנסי, תשובה שבחר בתשלום באמצעות נכסי התמורה, לא העמיד את הנכסים הללו במועד שנקבע בהסכם ההפרדות, או שהנכסים הועמדו ללא ערבויות חוק מכר. מכאן, לטענת ולנסי, ולנסי זכאי לריבית בשיעור של 9 אחוזים על סכומים אלו. התביעה הועמדה על סך של 1,590,138 ₪ נכון ליום 13.5.2021.

כמו כן, במסגרת תביעה זו נטען, כי תשובה העביר את נכסי התמורה בשטח קטן יותר מאשר השטח הנקוב בהסכם ההפרדות.

תביעה זו תכונה להלן כ- **"תביעת הסכם ההפרדות"**.

4. התביעה השנייה, בת"א 7650-06-21, עניינה הסכם שיווק אשר נחתם בין הנתבעות 2-3, החברות י.ח.ל.מ. טיטן בע"מ ו- י.ח. הארי סוהו בע"מ (להלן: **"הנתבעות 2-3"**) עם התובעת 3, חברת איינשטיין לוגיסטיקה בע"מ (להלן: **"התובעת 3"**), חברה בשליטה מלאה של ולנסי או מי מטעמו.

במסגרת הסכם שיווק זה מיום 14.4.2019 (להלן: **"הסכם השיווק"**), ניתנה לתובעת 3 הזכות לשווק את קומות 8 ו- 10 של פרויקט שהוקם ברחוב פתח תקוה פינת רחוב אלון צבי בעיר נתניה, פרויקט שכונה על ידי הצדדים כפרויקט חלוצים או פרויקט החלוצים (להלן: **"פרויקט חלוצים"**).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

בהתאם להסכם השיווק, התובעת 3 זכאית לעמלת מכירה בשיעור של 1% + מע"מ ממחיר כל יחידה שתשווק בפרויקט. כמו כן קובע הסכם השיווק, כי ככל שהתובעת 3 תשווק יחידות במחיר הגבוה ממחיר המינימום שנקבע על סך של 11,110 ₪ + מע"מ למ"ר, היא תקבל בונוס מיוחד השווה להפרש בין המחיר בו שווקה היחידה למחיר המינימום בניכוי העמלה הבסיסית.

5. בעניין הסכם השיווק טוענת התובעת 3 שתי טענות.

הטענה הראשונה הינה, כי התובעת 3 הצליחה לשווק לחברת ג.א.א. קו אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "ג.א.א."), משרדים בשטח של 183.95 מ"ר במחיר של 15,000 ₪ למ"ר.

מכאן, לטענת התובעת 3, היא זכאית לתמורה ולבונוס מכוח הסכם השיווק בסך של 818,878 ₪.

תשובה טוען בעניין זה כנגד, כי ההסכם בין חברת ג.א.א. לנתבעות 2-3 בוטל, ומכאן לא זכאית התובעת 3 לתמורה כלשהי בשל הסכם זה.

הטענה השנייה של התובעת 3 בעניין הסכם השיווק הינה, כי הסכם זה בוטל שלא כדין על ידי תשובה במכתב מיום 16.9.2019.

לאור ביטול שלא כדין זה, טוענת התובעת 3 כי היא זכאית לפיצויי קיום המשקפים את העמלה, וכן הבונוס, שהיו מגיעים לתובעת 3 בגין מכירת כלל השטחים בפרויקט חלוצים. לצרכי אגרה סכום זה הועמד על סך של 8,755,000 ₪.

הנתבעות 2-3 דוחות גם טענה זו, וטוענות כי הסכם השיווק בוטל על ידן לאור הפרות רבות ונשנות של ההסכם על ידי ולנסי, או על ידי התובעת 3.

תביעה זו תכונה להלן כ- "תביעת הסכם השיווק".

6. התביעה השלישית, התביעה בת"א 72361-11-21, עניינה הסכם מכר שנחתם בין הנתבעת 5, י.ח. הארי גרופ בע"מ (להלן: "הנתבעת 5"), לבין חברת ולנסי, למכירת המקרקעין הידועים כ- 1/18 מחלקה 55 בגוש 8569 בתחומי תכנית נת/620 (להלן: "מקרקעי נת/620").

חברת ולנסי בכתב התביעה בנושא זה, טענה פשוטה, כי חתמה על ההסכם לרכוש את המקרקעין, כאשר מדובר בהסכם מחייב, וזה הופר על ידי הנתבעת 5.

הנתבעת 5 טענה, בקווים כלליים, בכתב ההגנה, כי מדובר בהסכם שלא נכנס לתוקף, אינו מחייב את הצדדים ובכל מקרה שונה במסגרת הסכם ההפרדות.

תביעה זו תכונה להלן ולשם הנוחות כ- "תביעת נת/650".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

7. על רקע זה, אדון בשלושת התביעות המפורטות לעיל, כאשר אפרט בקצרה ובתמצית את ההליכים שהתנהלו בתיקים הללו, ולאחר מכן אדון ואכריע בטענות הצדדים, בכל אחת מן התביעות.

תקציר ההליכים

8. ביום 3.7.2022 התקיים קדם משפט בשלושת התיקים דנא בפני מותב קודם. בית המשפט הפנה את הצדדים להליך גישור, שלא הסתייע. ביום 18.12.2022 התקיים קדם משפט במסגרתו קבע בית המשפט, כי יוגשו תצהירי עדות ראשית בשלושת התיקים. מסיבות שונות, הצדדים לא הגישו ראיות, והתיק עבר למותב הנוכחי.
9. ביום 30.11.2023 התקיים קדם משפט, במסגרתו הוריתי, בהחלטה מנומקת, על איחוד שלושת התיקים. כמו כן, ניתן צו להגשת ראיות בתיקים המאוחדים.
10. מטעם התובעים הוגשו תצהירים של: מר ז'אן מרק (חיים) ולנסי; מר ויקי ולנסי ומר דב ברנע. כמו כן, הוגשו חוות דעת של השמאים אשר בן ישי וצבי וקשטוק.
11. מטעם הנתבעים הוגשו התצהירים של: מר יצחק (איציק) תשובה; מר גריגורי רוזן ועו"ד ויקטור חביב. כמו כן, הוגשו חוות הדעת של השמאי מר יחזקאל (חזי) נחום.
12. בימים 23.12.2024 ו- 15.1.2025 התקיימו ימי ההוכחות בתיק, במסגרתם נחקרו כלל העדים והמומחים.
13. הצדדים הגישו סיכומים בכתב, לרבות סיכומי תשובה.
14. אתייחס לטענות הצדדים המפורטות בסיכומים וכן לניתוח התצהירים והעדויות בפרק הדיון והכרעה.

דיון והכרעה

ת"א 55343-05-21 - "תביעת הסכם ההיפרדות"

רקע עובדתי שאינו שנוי במחלוקת

15. עיון בסיכומי הצדדים בעניין תביעת הסכם ההיפרדות מגלה, כי אין למעשה מחלוקת בין הצדדים בעניין **העובדות**, אלא רק מחלוקת בדבר פרשנות ההסכמים השונים על רקע העובדות המוסכמות.

לאור האמור לעיל, אפתח בתיאור העובדות, אשר, כאמור, בנושא זה, אינן שנויות במחלוקת.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

16. כאמור, לאחר שיתוף פעולה של שנים, נחתם בין הצדדים הסכם ההפרדות ביום 15.4.2019. מדובר בהסכם מפורט אשר אין מחלוקת, כי נערך ונחתם כאשר כלל הצדדים מיוצגים.

הבסיס של הסכם ההפרדות הינו, כי מר ולנסי, או חברת ולנסי, מוכרים לתשובה את כלל המניות שלהם בחברות המשותפות וזאת בתמורה הנקובה בהסכם וכן פירעון מלוא הלוואות הבעלים של מר ולנסי וחברת ולנסי. לשם הנוחות לצורך הדיון בהסכם ההפרדות אכנה את ולנסי ואת חברת ולנסי בשם המשותף "ולנסי".

מכאן, במסגרת ההסכם ההפרדות התחייבו תשובה ו/או החברות מטעמו, לשלם לולנסי סכומי כסף שונים, בין היתר: סך של 3,250,000 ₪ בגין מניות ולנסי בחברות השונות (ר' סעיף 16 להסכם ההפרדות), סך של 7,850,000 ₪ בגין הלוואות בעלים של ולנסי לחברות השונות (ר' סעיף 15 להסכם ההפרדות) וכן ריביות על הלוואות הבעלים כמפורט בסעיף 17 להסכם ההפרדות.

17. בסעיף 30 להסכם ההפרדות נקבע, כי חלף תשלום בפועל של הסכומים האמורים לעיל, ניתן לפרוע את התשלום בדרך של חתימת הסכמי מכר של שני נכסים המפורטים בהסכם ההפרדות. הנכס הראשון הינו דירה מספר זמני 17 בקומה 5 בפרויקט שכונה על ידי הצדדים פרויקט בית הסופר (להלן: "דירת בית הסופר"), והנכס השני, משרד בשטח של חצי קומה, בקומה 9 בפרויקט חלוצים (להלן: "משרד חלוצים").

הסכם ההפרדות קבע, כי ההסכמים למכירת הנכסים הללו ייחתמו - "בנוסחים המקובלים בפרויקטים האמורים". עוד נקבע, כי מחיר דירת בית הסופר הינו בסך של 6,500,000 ₪ ואילו מחיר משרד חלוצים יעמוד על סך של 5,650,000 ₪, כאשר שווי זה נקבע באמצעות חוות דעת שמאי, אשר במסגרתה תואר גם שטח הנכסים הללו.

18. תשובה ביקש לממש את זכותו לפרוע את הסכומים האמורים בהסכם ההפרדות באמצעות הנכסים האמורים לעיל, ומכאן נחתם הסכם מכר הן לגבי דירת בית הסופר והן לגבי משרד חלוצים.

אציין, כי בתחילה התעוררה מחלוקת לגבי חתימת ולנסי על הסכמי המכר של נכסים אלו, אולם בסופם של דברים, אין חולק כי ביום 28.11.2019 חתם ולנסי על הסכמי המכר (ר' סעיפים 90 - 91 לתצהיר מר ויקי ולנסי).

יש לציין, כי בעת החתימה על הסכמי המכר, הנכסים לא היו בנויים, כך שהתפתחות הדברים לאחר החתימה הייתה שונה לגבי שני הנכסים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

19. בעניין משרד חלוצים, הצדדים הגיעו להסדר ביניים וזאת במסגרת בקשה לסעד זמני שנידונה ביום 3.10.2021. וזה תוכן ההסדר:

2. ביחס לנכס בפרויקט חלוצים שעל פי הסכמי המכר נרכש על ידי מי מטעם המבקשים, הגיעו הצדדים למתווה כדלקמן:

א. חברת האר"י גרופ בע"מ תשלם לחברת ח.י. ולנסי בע"מ סכום המהווה 15% מהתמורה לפי המכר, קרי סך של ₪ 847,500 + מע"מ כנגד חשבונית, בתוך 7 ימים עסקים מהיום, בהעברת זהב.

ב. חברת ח.י. ולנסי בע"מ תשלם למוכרת כהגדרתה בהסכם המכר, באמצעות שוברים, בכפוף למילוי חברת האר"י גרופ בע"מ את הוראות סעיף א' את הסכום הנקוב בסעיף א' בתוספת מע"מ כדין, בתוך 8 ימים עסקים מהיום, כנגד חשבונית מס כדין.

ג. עד ולא יאוחר מיום 28.2.22, תשתלם יתרת התמורה על פי הסכם המכר במתווה שמפורט בסעיפים א' ו- ב' לעיל, כלומר – חברת האר"י גרופ בע"מ תשלם לחברת ח.י. ולנסי בע"מ את היתרה בצירוף מע"מ, וחברת ח.י. ולנסי בע"מ תשלם את יתרת התמורה בצירוף מע"מ למוכרת כהגדרתה בהסכם.

ד. בתוך 7 ימי עסקים ממועד התשלום תקבל חברת ח.י. ולנסי בע"מ את החזקה בנכס בפרוטוקול מסירה וכן רישום הערת אזהרה לטובתה. לגבי אישור זכויות, המשיבים יפעלו בהתאם לאמור להסכם המכר.

3. הסכמות אלה אינן גורעות ו/או משנות ו/או מחליפות את החלטת הממונה.

4. כל צד שומר על מלוא טענותיו ותביעותיו, לרבות בעניינים דיוניים מכל מין וסוג שהוא והצדדים יבררו את המשך המחלוקות במסגרת התיק העיקרי

20. כלומר, במסגרת ההסדר הזמני הוסדרו מועדי התשלום, כאשר הנתבעת 5, חברת י.ח. הארי גרופ בע"מ (להלן: "הנתבעת 5"), משלמת לחברת ולנסי את סכומי התמורה בגין נכסים אלו, וחברת ולנסי משלמת אותם למוכרת, וכך למעשה מקבלת חברת ולנסי את הנכסים בעין ללא תשלום.

התשלומים האמורים בוצעו וחברת ולנסי אכן קיבלה את החזקה במשרד חלוצים ביום 9.3.2022 (ר' נספח 3 לתצהיר מר תשובה) וכן ניתן ביום 25.10.2023 מכתב החרגה מהבנק לגבי משרד חלוצים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

21. ההליך עם דירת בית הסופר הינו מורכב יותר. במועד חתימת הסכם המכר טרם היה היתר בניה לבניין בו מצויה דירת בית הסופר, ומכאן טרם הגיע מועד התשלום הראשון מכוח הסכם המכר בנוסח שנחתם על ידי תשובה וחברת ולנסי.

חברת ולנסי אשר הייתה מודאגת מסיטואציה זו, במסגרתה, לטעמה, הזכויות שלה בדירה אינן מובטחות, פנתה למר תשובה בדרישה כי זה ינפיק ערבויות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר (דירות)") לגבי כלל התמורה שיש לשלם במסגרת ההסכם.

מר תשובה סרב ליתן ערבויות אלו, וזאת כאשר לטענתו אין כל חובה חוקית, או חוזית, למתן הערבויות טרם הגיע מועד התשלום החוזי.

22. בנסיבות אלו, פנתה חברת ולנסי לממונה מכוח חוק המכר (דירות) בדרישה, כי זה יפעיל סנקציה כנגד מר תשובה. הממונה מכוח חוק המכר סבר, כי אין מקום לתת ערבות מכוח חוק המכר (דירות) על כלל הסכום הקבוע בהסכם דירת בית הסופר, ר' החלטת הממונה מיום 3.10.2021, נספח 31 לתצהיר מר ויקי ולנסי.

כנגד החלטה זו עתרה חברת ולנסי לבג"צ, אולם זה דחה את העתירה בפסק דין מנומק בבג"ץ 7881/21 ז'אן מרק ויקטור ולנסי נ' משרד הבינוי והשיכון [פורסם בנבו] (9.2.2022).

23. בחודש אפריל 2024 ניתן היתר בניה לפרויקט בית הסופר, וביום 13.6.2024 שולם לחברת ולנסי סך של 682,000 ₪, אשר מהווה לטענת תשובה, סכום של 975,000 ₪ בניכוי מס במקור, כאשר סכום זה מהווה 30% מהתמורה בגין דירת בית הסופר בהתאם ללוח התשלומים בהסכם המכר.

24. על רקע עובדתי זה, יש לבחון את טענות הצדדים ולהכריע בהן.

תמצית טענות הצדדים

25. במסגרת כתב התביעה בתביעה זו, עותרים מר ולנסי וחברת ולנסי לשני סוגי סעדים כנגד מר תשובה והחברות הרלוונטיות מטעמו (להלן ולשם הנוחות אכנה את מר תשובה והחברות הרלוונטיות מטעמו כ- "תשובה") - צווי עשה שונים וסעד כספי.

26. לגבי צווי העשה המפורטים בכתב התביעה, חלקם כבר אינו רלוונטי לאור כך שהמבוקש בהם התקיים בחלוף הזמן, או שנפתר במסגרת החלטות ביניים שניתנו בהליכים השונים, ובכל מקרה ולנסי לא עתרו לסעדים אלו במסגרת הסיכומים מטעמם, ומכאן יש לראות בהם כסעדים אשר נזנחו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

לפיכך, אתמקד בטענה המרכזית של מר ולנסי וחברת ולנסי בתביעה ובסיכומים מטעמם והיא הסעד הכספי.

27. טענת ולנסי לסעד כספי מבוססת על טענה מרכזית אחת והיא, כי על תשובה לשלם לולנסי ריבית של 9 אחוז על כספי התמורה שניתנה בדרך של נכסים, תמורה אשר שוויה הינו בסך של 12,500,000 ₪, כאשר הריבית תחושב מיום 15.7.2019, יום "סגירת" (קלאוזינג') הסכם ההפרדות, ועד למועד בו מר תשובה ייתן ערבות מכוח חוק המכר (דירות) על מלוא הסכום האמור.

28. טענה זו מתבססת על סעיף 34 להסכם ההפרדות, הקובע כך:

"כל תשלום בהתאם להוראות הסכם זה או להסכמי המכר שלא ישולם במועדו, יישא ריבית בשיעור שנתי של 9% אשר תשולם חודש בחודשו, עד לנקודת הזמן בו ישולם, בכסף או בעין, לפי העניין, וככל וישולם בעין, עם ביצוע התשלום שבגיניו תומצא ערבות חוק מכר ובהיעדר ערבות חוק מכר, כשהנכס נקי מכל חוב או שעבוד לצד ג'."

לאור סעיף זה טוען ולנסי, כי היות ו- 12,500,000 ₪ מכספי התמורה שולמו בעין, כלומר בדרך של מתן דירת חלוצים ומשרד בית הסופר, והיות ולא הומצאה ערבות חוק מכר בגין נכסים אלו, והיות והנכסים הללו אינם נקיים מכל חוב, או שעבוד לצד ג', הרי ולנסי זכאי לריבית בשיעור של 9% משווי מלוא התמורה בגין הנכסים.

29. תשובה אינו מקבל טיעון זה, כאשר הטענה המרכזית מטעמו הינה, כי לא היה כל איחור בתשלום התמורה, ומכאן כלל אין תחולה לסעיף 34 להסכם ההפרדות.

לטענת תשובה מועדי התשלום של התשלומים השונים, כאשר מדובר בתשלום על דרך של פירעון בעין באמצעות הנכסים, מוסדרים בסעיפים 16, 17 ו- 30 להסכם ההפרדות.

כאשר סעיף 16 להסכם ההפרדות המעניק את האופציה לשלם באמצעות נכסים, קובע את מועדי התשלום הן לגבי ביצוע התשלום בכסף והן לגבי ביצוע התשלום באמצעות נכסים, כדלקמן:

"... התמורה תשולם במזומן בתוך 90 ימים, או בחלוף 91 ימים לשיעורין, בהתאם למועדי התשלומים המפורטים בנספח התמורה של הסכם המכר האמור בסעיף 30א' להלן, כאשר למקבל האופציה לבחור את דרך הפירעון."

כלומר סעיף זה קובע, כי כאשר הסכומים מכוח הסכם ההפרדות משולמים בנכסים, מועדי התשלום יהיו בהתאם לנספח התמורה של הסכמי המכר של הנכסים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

הוראה זהה קיימת בסעיף 17(א) ו- (ב) להסכם ההיפרדות, ביחס לתשלום בגין הריביות על הלוואת הבעלים.

עוד טוען תשובה, כי סעיף 30 להסכם ההיפרדות, מסדיר את דרך ביצוע התשלומים מכוח הסכם ההיפרדות, כאשר הזכות של תשובה הינה לשלם באמצעות נכסים כמפורט בסעיף ובמועדים הנקובים בו:

"על אף האמור בסעיפים 16 ו- 17 לעיל, בתקופה שממועד חתימת הסכם זה ועד היום ה- 90 לאחר חתימתו, יהא המקבל רשאי להחליט לפרוע את התחייבויותיו האמורות בסעיפים אלה במזומן או מהיום ה- 91, על דרך חתימת הסכמי מכר בנכסים המפורטים בסעיפי משנה א' ו- ב' להלן (מותנים בהיתר בניה ובליזוי בנקאי)."

30. מכאן טוען תשובה, כי כאשר אין מחלוקת שתשלום התמורה נעשה באמצעות מכר הנכסים, וכאשר סעיפים 16 ו- 17 מכפיפים את מועדי התשלום למועדים הקבועים בהסכמי המכר, הרי כאשר תשובה שילם במועדים הקבועים בהסכמי המכר, אין כל איחור בתשלום ואין תחולה לסעיף 34 להסכם ההיפרדות, ומכאן אין גם כל מקום לתשלום ריבית פיגורים.

31. כאמור לעיל, הטענה המרכזית של ולנסי הינה, כי כל עוד לא ניתנו ערבויות חוק מכר בגין כלל התמורה הקבועה בהסכמי המכר, לא עמד תשובה במועדים הקבועים בהסכם ההיפרדות, וזאת ללא קשר למועדי התשלום הקבועים בהסכמי המכר.

ולנסי הציג גם מענה חלופי לטענת תשובה המבוססת על סעיפים 16, 17 ו- 30 להסכם ההיפרדות, סעיפים אשר קושרים את מועדי תשלום התמורה מכוח הסכם ההיפרדות עם המועדים לתשלום הקבועים בהסכמי המכר. לעניין טענה זו, טען ולנסי בנוסף ולחלופין, כי המועדים הקבועים בהסכמי המכר נחתמו על ידו תחת מחאה, כי ההסכמים אינם בנוסחים המקובלים בפרויקטים האמורים, ומכאן מועדים אלו אינם המועדים המחייבים לצורך חישוב הריבית.

32. טענה נוספת של ולנסי הינה, כי מכוח הסכמי המכר קיבל נכסים בשטח קטן יותר מאשר נקבע בהסכם ההיפרדות.

דיון והכרעה

33. לאחר שעיינתי בחומר הראיות, בעדויות הצדדים ובסיכומים מטעמם, אני סבור כי דין התביעה בנושא הריבית להידחות במלואה, עם זאת יש לקבל בחלקה את הטענה בדבר שטחי הנכסים שנמכרו לולנסי, ואנמק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

הטענה כי הסכם ההיפרדות מקנה זכות לקבלת ריבית בשיעור של 9% על כלל סכום התמורה

34. הטענה המרכזית של קבוצת ולנסי, הינה כאמור, כי סעיף 34 להסכם ההיפרדות קובע זכות לקבלת ריבית בשיעור של 9% לשנה ביחס לכלל התשלומים שמבוצעים באמצעות נכסים והסכמי מכר, וזאת עד למתן ערבות חוק מכר על מלוא התשלומים שאמורים להתבצע מכוח הסכמים אלו, וזאת ללא קשר ללוח התשלומים הרשום בהסכמי המכר (ר' סעיפים 108 ו-109 לסיכומי ולנסי וכן סעיף 20 לסיכומי התשובה).

יוטעם, טענת ולנסי במישור זה הינה, כי אין כל רלוונטיות למועדי התשלום הקבועים בהסכמי המכר, וכי כל סכומי התמורה מכוח ההסכמים האמורים, כל עוד לא ניתנה בגינם ערבות חוק מכר, נושאים ריבית שנתית בשיעור של 9%.

איני מקבל טיעון זה, אשר אינו מתיישב עם לשון הסכם ההיפרדות ואף לא עם תכליתו, ואבאר.

35. בפתח הדברים יש להבהיר, כי הגישה המקובלת היום בפרשנות חוזה, הינה, כי כאשר מדובר בחוזה מסחרי, הנכרת על ידי צדדים מסחריים, יש לתת עדיפות, כמעט מוחלטת, ללשון ההסכם, ר' למשל, ע"א 3999/22 ברק ברנשטיין השקעות בע"מ נ' מקס איט פיננסים בע"מ [פורסם במאגר נבו] (1.8.2023) והאסמכתאות שם:

"בנסיבות אלה, כל אימת שהמערכת ההסכמית מדברת בשפה ברורה, פרשנותה תתחיל ותסתיים בלשונה (ראו: ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פסקאות 11-17 לפסק דיני ופסקאות 7-5 לפסק דינו של השופט ע' גרוסקופף [פורסם בנבו] (20.11.2019) (להלן: עניין ביבי כבישים) וכן דנ"א 8100/19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פסקה 17 להחלטת הנשיאה א' חיות [פורסם בנבו] (19.4.2020))."

וכן ר' ע"א 2457/24 עוז רחמים ו-19 אח' נ' עו"ד אלונה בומרגטן [פורסם באתר נבו] (14.10.24):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

"שנית, וזה העיקר: אומד דעתם של הצדדים לחוזה נלמד, בראש ובראשונה, מלשונו של החוזה (ראו: סעיף 25(א) לחוק החוזים; ע"מ 1122/22 מדינת ישראל - רשות מקרקעין ישראל נ' סאב ניהול יזמות והשקעות בע"מ, פסקה 18 [נבו] (1.1.2023); רע"א 6810/21 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' ברנובייט בע"מ, פסקה 12 [נבו] (20.10.2022); וכן ע"א 5856/06 לוי נ' נורקייט בע"מ, פסקה 27 [נבו] (28.1.2008))."

ועוד ר', עופר גרוסקופף ויפעת נפתלי בן ציון "תכליות דיני פרשנות החוזים: באיזו דרך עלינו ללכת כאשר חשוב לנו לאן נגיע?" (ספר שלו - עיונים בתורת החוזה, 2020), עמ' 523.

36. מכאן, על הרצף של סוגי החוזים, כאשר בצד אחד החוזה הצרכני ובצד הנגדי החוזה העסקי בין חברות מסחריות, אני סבור, כי הסכם ההיפרדות שלפניי הינו חוזה עסקי-מסחרי מובהק שבמובהקים. מדובר בהסכם שנחתם בין חברות מסחריות שעוסקות בנדל"ן ובין אנשי עסקיים מנוסים ומתוחכמים, על רקע מחלוקות עסקיות ומסחריות. זאת ועוד, הסכם ההיפרדות נערך על ידי עורכי דין המתמחים בתחום מטעם שני הצדדים, כאשר הצדדים נעזרו אף במומחים שונים ונוספים כדוגמת יועצי מס ורואי חשבון.

לפיכך, ובאופן כללי, אני סבור שיש לתת בכורה ועדיפות ללשון הסכם ההיפרדות, בכל מחלוקת פרשנית בין הצדדים לגבי הסכם זה.

37. עוד אציין כקביעה מקדמית לדיון, כי טענות מר ולנסי בדבר קושי בהבנת הסכם ההיפרדות עקב היותו של ההסכם בשפה העברית, כאשר שפת האם שלו הינה צרפתית, מוטב ולא היו נטענות, וכשנטענו יש לדחותן. כפי שעלה מהראיות בתיק זה, מר ולנסי חתם על עשרות חוזים בעברית במהלך שנים רבות, לרבות על חוזים עליהם הוא מסתמך בהליך זה, למשל ההסכם הנטען לרכישת מקרקעין בתחומי תכנית נת/620. לא ניתן מצד אחד, לחתום על הסכמים רבים בשפה העברית, ולהסתמך עליהם בהליכים שונים, ומצד שני, כאשר לשון ההסכם פחות נוחה לולנסי, לטעון, כי השפה העברית אינה שגורה בפיו והוא לא מבין את תוכנם של הסכמים אלו.

מר ולנסי, הינו איש עסקים מנוסה ומצליל, לפי תצהירו שלו, ומכאן, ככל שסבר כי הוא לא מבין את הסכם ההיפרדות עליו הוא עומד לחתום, היה עליו לדרוש לתרגמו לצרפתית טרם החתימה. אולם, מר ולנסי אינו יכול מצד אחד, לחתום על הסכם ההיפרדות (למעשי שני הסכמי הפרדות) וליהנות מפירותיו, ומצד שני, לטעון כי ההסכם לא היה מובן לו דיו עקב קשיי שפה.

38. על רקע דברים אלו, אתחיל את המסע הפרשני הקצר בלשון הסכם ההיפרדות בסוגיה שלפניי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

סעיף 34 להסכם ההיפרדות מתחיל במילים הבאות:

"כל תשלום בהתאם להוראות הסכם זה או להסכמי המכר שלא ישולם במועדו,

יישא ריבית בשיעור שנתי של 9% אשר תשולם חודש בחודשו,..." (הדגשה שלי

- ג.ה.).

והדברים ברורים. סעיף זה עוסק במקרה של תשלום שלא שולם במועדו בהתאם להוראות ההסכם ההיפרדות, או בהתאם להוראות "הסכמי המכר", אשר הינם אותם הסכמי המכר שיחתמו כתחליף לתשלום תמורה בכסף, וקובע סנקציה בדמות ריבית שנתית של 9% על אי תשלום במועדים אלו.

חלקו השני של הסעיף, עוסק במקרה הפרטי בו תשלום מכוח הסכם המכר שולם שלא במועדו, וקובע עד מתי תשולם הריבית, כדלקמן:

"עד לנקודת הזמן בו ישולם, בכסף או בעין, לפי העניין, וככל וישולם בעין, עם

ביצוע התשלום שבגינו תומצא ערבות חוק מכר ובהיעדר ערבות חוק מכר,

כשהנכס נקי מכל חוב או שעבוד לצד ג'."

39. מכאן, לשונו של סעיף 34 קובעת שני שלבים בעניין תשלום ריבית הפיגורים. השלב הראשון, הינו שלב הפיגור בתשלום, כאשר על מנת לעבור שלב זה, יש להראות כי התשלום חורג מהמועד הקבוע בהסכם ההיפרדות או מהמועד בהסכם המכר הרלוונטי. רק לאחר שעוברים את השלב הראשון, כלומר, כאשר התשלום בוצע מאוחר למועד ההסכמי (מכוח הסכם ההיפרדות או מכוח הסכמי המכר) קיימת רלוונטיות לשלב השני, והוא חישוב התקופה בגינה תשולם הריבית.

לעניין השלב השני בלבד, כאשר מדובר בתשלום בחלופת הביצוע בעין החורג מהמועד הקבוע בהסכמי המכר, הריבית תשולם עד למועד ביצוע התשלום בפועל, לרבות מתן ערבות חוק מכר בגין התשלום המאוחר.

כלומר, סעיף 34 אינו מטיל חובת תשלום ריבית עד המצאת ערבות חוק מכר כטענת ולנסי, אלא קובע, כי כאשר יש איחור במועד התשלום ביחס למועד הקבוע בהסכם המכר, הריבית תשולם החל מהמועד הקבוע בהסכם המכר עד למועד התשלום שבגינו תומצא ערבות חוק מכר.

40. לאור האמור לעיל, אני סבור כי לנוכח לשונו הברורה של סעיף 34 יש לדחות את טענת ולנסי, כי יש לחייב בריבית פיגורים על כלל הסכום שאמור להיות משולם באמצעות הנכסים, וזאת במנותק מהמועדים הקבועים לתשלום בהסכמי המכר הרלוונטיים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

לשיטתי, על מנת לבדוק האם קיים חיוב בריבית, יש לבחון מהו המועד לביצוע כל תשלום ותשלום כמפורט בהסכמי המכר, ורק כאשר התשלום שנעשה חורג מהמועד האמור בהסכמי המכר, או במקרה בו התשלום שולם במועד, אך לא התקבלה בגינו ערבות חוק מכר במועד, יחל מרוץ הריבית מכוח סעיף 34 להסכם ההיפרדות לגבי תשלום זה.

41. יוטעם, הרלוונטיות של מתן ערבות חוק המכר, היא רק כאשר הגיע מועד התשלום מכוח הסכמי המכר, ואין כל חובה מכוח הסכם ההיפרדות למתן ערבות חוק מכר בגין תשלום שטרם הגיע מועד פירעונו ההסכמי.

יודגש, רק כאשר הגיע מועד תשלום מסוים מכוח הסכמי המכר, ובוצע תשלום במועד זה, ולא ניתנו בגינו של תשלום זה ערבויות חוק מכר, הרי תשלום זה לא ייחשב כתשלום שבוצע במועד וניתן יהיה לחייב בריבית מכוח סעיף 34 לגבי תשלום זה, וזאת ממועד התשלום הקבוע בהסכם המכר הרלוונטי ועד לאחר שתנופק ערבות חוק מכר בגין תשלום זה. ככל שלא הגיע מועד התשלום, אין כל חובה בהסכם ההיפרדות להנפקת ערבויות חוק מכר.

42. אציין, כי תמונה דומה בדבר לשון ההסכם עולה גם מסעיפים 16 ו-17 להסכם ההיפרדות כפי שמצוטט לעיל, סעיפים אשר קובעים במפורש, כי התמורה תשולם: **"בחלוף 91 ימים לשיעורין בהתאם למועד התשלומים המפורטים בנספח התמורה של הסכם המכר האמור בסעיף 30.א להלן..."** (הדגשה שלי - ג.ה.).

כלומר, הסכם ההיפרדות עצמו קבע, כי תשלומי התמורה יהיו בהתאם למועדים הקבועים בהסכמי המכר, ואין כל הוראה בהסכם בדבר מתן ערבויות חוק מכר בגין כלל התמורה עוד טרם הגיע המועד ההסכמי לתשלום. מכאן, לא ניתן לראות בתשלום שטרם הגיע מועד פירעונו בהתאם לסעיפים 16 ו-17 להסכם ההיפרדות, כתשלום שלא שולם במועדו אשר מזכה בריבית מכוח סעיף 34.

43. לטעמי, די בנימוק הלשוני האמור לעיל, כאשר הלשון כאמור ברורה, על מנת לדחות את טענות ולנסי במישור זה. בכל מקרה, גם תכליתו והגיונו של הסכם ההיפרדות מובילים לתוצאה זהה, ואנמק בקצרה.

הסכם ההיפרדות עורך הבחנה ברורה בין פרק "תמורה ותשלומים" הקובע את התמורה ההסכמית, את התשלומים ואת דרך ביצועם לבין פרק "ביטחונות" הקובע את הביטחונות לתשלום התמורה.

בפרק הביטחונות בהסכם ההיפרדות אין כל אזכור להפקדה של ערבויות חוק מכר עבור תשלומים מכוח הסכמי המכר שטרם הגיע מועד תשלומם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

כלומר, הצדדים הקדישו מחשבה רבה לעניין הביטחונות והערבויות לתשלום התמורה מכוח הסכם ההפרדות, ולא סברו שיש מקום לערבויות חוק מכר בגין תשלומים שטרם הגיע המועד לבצעים.

מכאן, דרישת ולנסי כיום הינה למעשה דרישה לקבלת ביטחונות שלא הוסכמו בין הצדדים, ולקבלת פיצוי בדמות ריבית פיגורים על אי הפקדת ביטחונות שלא סוכמו, דרישה זו אינה עומדת בקנה אחד עם לשון ההסכם ואף לא עם תכליתו בעניין מערכת הביטחונות.

44. עוד אציין, כי תכלית סעיף 34 להסכם ההפרדות הינה לתמרץ את הצדדים, ובפרט את תשובה, לשלם את התשלומים במועד, וככל שהתשלום לא מבוצע במועדו, לקבוע סנקציה בדמות ריבית משמעותית, שניתן לראות בה אף כפיצוי מוסכם.

מכאן, ברור, כי יש להחיל את הסנקציה, או הפיצוי המוסכם, רק אשר מדובר בהפרה ברורה של המועדים או של החיובים הנלווים למועדים.

לפיכך, כאשר אין כל הוראה הסכמית הקובעת, כי על תשובה לשלם תשלום כלשהו במועד הקודם למועד הקבוע בהסכמי המכר, וכאשר אין הוראה הסכמית הקובעת, כי עליו להעמיד ערבות חוק מכר בגין תשלום שטרם הגיע המועד ההסכמי לשלמו, הרי לא רק שלפי לשון סעיף 34 אין מקום לחייב בריבית פיגורים, אלא גם לפי תכליתו המסחרית.

45. ולנסי בסיכומיו מביא ציטוטים רבים מתוך עדותו מר ולנסי, במסגרתם הוא מסביר מדוע הוא סבור, כי תשובה היה צריך לשלם לו ריבית של 9% על כלל התמורה מכוח הסכם ההפרדות, ר' סעיפים 109 ו-110 לסיכומים.

אלא שלא מצאתי כל רלוונטיות באמירות אלו להכרעה במחלוקת זו. אף אם אמירות אלו היו נכונות מבחינה הגיונית או כלכלית, וספק רב בעיני שכך הוא הדבר, הרי לדעה של ולנסי כיום בדבר הגיונו של ההסכם אין כל רלוונטיות בפרשנות הסכם מסחרי, בין אנשי עסקים מתוחכמים, אשר העלו את הסכמותיהם בכתב בהסכם מפורט.

כך, אף אם מר ולנסי מאמין בדברים שאמר בעדותו, כי כל עוד תשובה לא נתן ערבות על כלל הכסף הוא צריך לשלם לו 9% ריבית על כלל התמורה (ר', למשל, עמ' 51 לפרוטוקול מיום 23.12.2024), הרי כל עוד שהדבר לא רק שלא נרשם בהסכם ההפרדות, אלא כאשר ההסכם ההפרדות קובע במפורש אחרת, אין שום משמעות לדעות או למחשבות של מר ולנסי היום, או אפילו בזמן אמת, כאשר דעות אלו לא מצאו ביטוי בהסכם ההפרדות או בהסכמי המכר. לעניין זה, ר' ע"א 3999/22 ברק ברנשטיין השקעות בע"מ נ' מקס איט פיננסים בע"מ [פורסם במאגר נבו] (1.8.2023):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

"בנסיבות אלה, כל אימת שהמערכת ההסכמית מדברת בשפה ברורה, פרשנותה תתחיל ותסתיים בלשונה (ראו: ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פסקאות 11-17 לפסק דיני ופסקאות 7-5 לפסק דינו של השופט ע' גרוסקופף [פורסם בנבו] (20.11.2019) (להלן: עניין ביבי כבישים) וכן דנ"א 8100/19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פסקה 17 להחלטת הנשיאה א' חיות [פורסם בנבו] (19.4.2020))."

לפיכך, אין לקבל את הטענה בסיכומי ולנסי, כי עדותו של מר ולנסי לא נסתרה, ומכאן יש לקבל את עמדתו הפרשנית להסכם ההיפרדות. פרשנות ההסכם אינה נקבעת לפי עדותו של מר ולנסי בבית המשפט, אלא לפי **לשון ההסכם ותכליתו**, ואלו כאמור סותרים באופן ברור ומובהק את עדותו.

46. לאור האמור לעיל, אני דוחה את הטענה, כי יש מקום לחייב בריבית מכוח סעיף 34 להסכם ההיפרדות עבור כלל התמורה שמשולמת באמצעות הסכמי המכר.

לטעמי ולשיטתי, כפי שנימקתי לעיל, הריבית מכוח סעיף 34 תחול אך ורק במקרה של איחור בתשלום ביחס **למועד החוזי** לביצוע התשלום כפי שנקבע בהסכמי המכר, או במקרה של איחור בהוצאת ערבות חוק מכר עבור תשלום **שהגיע מועד תשלומו** בהסכמי המכר.

47. אציין, כי אין טענה בכתב התביעה, לגבי חיוב בריבית הנובע מאיחור ביחס למועדים הקבועים בהסכמי המכר, אלא רק טענה לתשלום ריבית בגין כלל התמורה החוזית עבור כלל התקופה (ר' סעיף 126 לכתב התביעה המתוקן), וארחיב על כך בעניין הטענות כנגד הסכמי המכר.

טענות ולנסי כנגד הסכמי המכר עצמם

48. המישור השני של טענות מר ולנסי, כאשר למעשה מדובר בטענה חילופית, הינן טענות כנגד הסכמי המכר עצמם. טענות מר ולנסי כנגד הסכמים אלו הינה בשלושה רבדים. הרובד הראשון, כי נכפה על מר ולנסי לחתום על ההסכמים בנוסח עליו חתם; הרובד השני, כי תנאי ההסכמים אינו כמקובל בפרויקט; והרובד השלישי, כי השטח שהתקבל במסגרת הסכמים אלו קטן מהשטח שהיה אמור להתקבל במסגרת הסכם ההיפרדות.

לטעמי, יש לדחות את טענות ולנסי בשני הרבדים הראשונים ולקבל בחלקה את הטענה ברובד השלישי, ואפרט.

49. לגבי הרובד הראשון, הרי יש לדחות את טענות ולנסי הן במישור המשפטי והן במישור העובדתי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

במישור המשפטי, לא ברור מסיכומי ולנסי מה הטענה המשפטית המדויקת במישור זה. כך, למשל, בסעיף 93 לסיכומיו טוען ולנסי כי חתם על ההסכמים "בלית ברירה" ותחת מחאה. מכאן, ניתן ללמוד, כי טענת ולנסי הינה לכפיה מכוח חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), או אולי טענה דומה של פגם בכריתה.

אלא, וזה העיקר לעניין זה, התרופה בגין פגמים בכריתה הינה **ביטול** ההסכם, ולא התאמתו לתנאים אחרים. אין חולק, כי עד היום לא ביקש ולנסי לבטל את הסכמי המכר וממילא לא ביטל אותם. יתרה מזו, גם במסגרת כתב התביעה והסיכומים מטעמו לא מבקש ולנסי לבטל את הסכמי המכר עליהם חתם.

לפיכך, במישור המשפטי, אף אם היה ממש בטענת ולנסי, כי "נכפה" עליו לחתום על הסכמי המכר, וכפי שאפרט אין בטענה כל ממש, הרי הסעד העומד לזכותו הינו ביטול הסכמי המכר, ולא אכיפת הסכם מכר אחר ושונה.

50. במישור העובדתי, לא הוכחה כל "כפיה" או יסוד אחר לביטול הסכמי המכר, ולמעשה אף אם אקבל באופן מלא את תיאור נסיבות החתימה של ולנסי על הסכם המכר בסיכומים מטעמו, הרי אין בתיאור זה, של ולנסי עצמו, כל עילה לבטל את ההסכם או לשנותו. וכך טוען ולנסי בסיכומיו, בסעיף 93:

"... ולכן בלית ברירה, וכדי להקטין את החשש שהכספים להם זכאים התובעים מכוח הסכם ההיפרדות לא ישולמו כלל, חתמו התובעים ביום 28/11/2019 (כמעט ארבעה חודשים לאחר שקיבלו את ההסכמים החתומים חד - צדדית) על הסכמי המכר"

מתיאור זה, כאמור תיאור של ולנסי עצמו בסיכומיו, ברור כי מדובר בהחלטה **עסקית** טהורה לחתום על ההסכם, ואין די בנימוק, כי החתימה נעשתה על מנת "להקטין את החשש" שכספים שמגיעים לו לא ישולמו, בכדי לכוון פגם בכריתה מסוג כלשהו, או בכדי להוליד עילה לביטול, או שינוי, הסכם המכר.

לטעמי, הקטנת חשש מאי פירעון, והתקשרות בהסכם על רקע זה, אינם ממסדים כשלעצמם פגם בכריתה, או עילה לביטול ההסכם.

51. אחזור ואציין, כי אין מדובר בשני אנשים פרטיים, או בהבדלי כוחות משמעותיים בין שני צדדים, אלא מדובר על שני אנשי עסקים, מנוסים, מומחים ומתוחכמים, אשר העסיקו את מיטב עורכי דין והיועצים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

עוד יש לזכור, כי אין מחלוקת כי מדובר על שותפים כמעט שווים, כך שאין פער כוחות לטובת תשובה, או לטובת ולנסי. בנסיבות אלו, התקשרות על רקע יחשש מאי פירעון אינה מולידה עילת ביטול מכוח חוק החוזים.

בהקשר זה יש לדחות גם את הטענה, כי לאור העובדה שהנוסח עליו חתם ולנסי שונה מהנוסח שהועבר במשא ומתן, הוא אינו מחייב. דווקא קיומו של הליך משא ומתן, ונוסחים שונים של ההסכם, מלמד, כי מדובר במשא ומתן בין צדדים מתוככמים ושווים, והעובדה כי הנוסח שנחתם שונה מנוסח שהועבר במסגרת המשא והמתן אינה מלמדת כי הנוסח הקודם שהועבר במסגרת המשא והמתן הוא המחייב, אלא דווקא כי הצדדים בחרו לשנות מנוסח המשא והמתן, והנוסח עליו חתמו שני הצדדים הוא זה המחייב.

בנסיבות אלו, אין לקבל את הטענה של ולנסי, כי חתם "תחת מחאה" וכי חתימתו אינה מחייבת אותו. ולנסי חתם על ההסכם לאחר משא ומתן, כאשר הוא מודע ומבין על מה הוא חותם, ונוסח הסכמי המכר מחייב אותו.

52. הרובד השני של טענת ולנסי הינו, כי נוסח ההסכמים שנחתמו חורגים מהמקובל, ובפרט נספח התמורה והתשלומים. ראשית לעניין טענה זו אציין, כי טענה זו נטענה בכתב התביעה, אולם נראה כי נזנחה כמעט כליל בסיכומים.

בכל מקרה, דין הטענה להידחות.

53. הסכם ההיפרדות קובע כי הסכמי המכר של נכסי התמורה יהיו: **"...בנוסחים המקובלים בפרויקטים האמורים..."**.

אין בראיות ולנסי כל ראיה, כי הסכמי המכר עליהם חתם שונים מההסכמים שנחתמו עם רוכשים אחרים, ולמעט טענות כלליות בדבר לוח התשלומים אין כל הוכחה לכך.

לעומת זאת, בתצהיר מר גריגורי רוזן (להלן: **"מר רוזן"**) מטעם תשובה, מצורפים מספר הסכמים הדומים בתנאיהם להסכמי המכר שנחתמו עם ולנסי, לרבות דמיון בנספח התמורה שלהם, ר', סעיף 62 לתצהיר מר רוזן, ונספחים 26, 27 ו-28 לתצהירו.

54. מעבר לאמור לעיל, גם עיון בהסכמי המכר נשוא המחלוקת, לרבות לוח התשלומים שלהם, מגלה כי מדובר בהסכמים סבירים, כמעט סטנדרטיים, עם חלוקת תשלומים מקובלת בסוג כזה של פרויקטים, הן לגבי משרד חלוצים והן לגבי הדירה בבית הסופר.

55. לאור האמור לעיל אני דוחה את הטענה, כי הסכמי המכר היו בנוסח שונה מהמקובל בפרויקט, וכי ולנסי זכאי לסעד כלשהו בנושא זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

56. הרובד השלישי של טענות ולנסי בעניין הסכמי המכר הינו כפול, ראשית, כי תשובה לא עמד בתנאים ובמועדים שנקבעו בסכמי המכר ושנית, כי השטח שנקבע בהסכמי המכר קטן מהשטח הקבוע בהסכם ההיפרדות.
57. לעניין יישום הסכמי המכר, אני דוחה את טענות ולנסי. ולנסי בסיכומיו מתאר בהרחבה את יישום ההסכמי המכר על ידי תשובה הן בעניין **"דירת בית הסופר"** והן בעניין **"משרד חלוצים"**, כאשר בסיכומים מתוארות טענות רבות כנגד התנהלות תשובה בעניין יישום הסכמים אלו, ר' סעיפים 96 עד 101 לגבי **"משרד חלוצים"**, וסעיפים 102 עד 107 לגבי **"דירת בית הסופר"**, וכן ר' סעיף 19 לסיכומי התשובה.
- עם זאת, אין במסגרת סיכומי ולנסי עתירה **לסעד** כלשהו בגין היישום הנטען כמפר של הסכמי המכר על ידי תשובה (מלבד נושא שטח המשרדים, בו אדון להלן). כלומר, ולנסי מתאר הפרות בביכול של הסכמי המכר, אולם ולנסי אינו עותר לסעד כלשהו בנושאים אלו.
58. יתרה מזו, גם בכתב התביעה עותר ולנסי רק לסעד כספי של חיוב בריבית בשיעור של 9% בגין **כלל** כספי התמורה, ואין עתירה חלופית לסעד כספי בגין הפרה נטענת של הסכמי המכר, או ריבית בגין איחור ביחס למועדים שנקבעו בהסכמי המכר עצמם.
59. אכן, בהתאם לסעיף 34 להסכם ההיפרדות, ככל שהיה איחור במועד התשלום ביחס לקבוע במועד הסכמי **המכר**, או במועד הנפקת ערבות חוק המכר בגין אותו התשלום, קיימת זכאות לולנסי לריבית בשיעור של 9%.
- אולם, על מנת שייפסק לזכות ולנסי פיצויי הנובע מתחשיב ריבית כזו, היה על ולנסי לטעון לסכומים אלו בכתב התביעה, לאחר מכן להוכיח אותם בראיות מטעמו ולבסוף לבאר סכומים אלו בסיכומיו. אלא, שולנסי לא טען לסכומים אלו בכתב התביעה, לא הוכיח אותם בראיות וממילא לא עתר להם בסיכומים או בסיכומי התשובה.
- יוטעם. אין בתצהירי ולנסי כל פירוט בדבר איחור במועדי התשלום, או בהנפקת ערבות מכר ביחס למועדי הסכמי המכר, ואין כל תחשיב של הריבית הנובעת מאיחור נטען זה. יתרה מזו, גם בסיכומים מטעם ולנסי אין כל עתירה לסעד כספי שכזה, וממילא אין פירוט של תקופת האיחור ביחס למועדים הקבועים בהסכמי המכר ואין גם כל פירוט של הריבית הנובעת מאיחור זה.
60. בנסיבות אלו, אני דוחה את טענות ולנסי ברובד של הסטייה של תשובה מהקבוע בהסכמי המכר או בדבר הפרה של הסכמי המכר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

61. הטענה אחרונה של ולנסי בעניין זה הינה, כי שטח משרד חלוצים וכן שטח הדירה בבית הסופר כפי שנקבעו בהסכמי המכר קטן מהשטח שנקבע בהסכם ההיפרדות, ולכן יש לתת צו המתאים את השטח לאמור בהסכם ההיפרדות, או לחלופין סעד כספי.

אציין, כי בנושא זה, נדרש סעד של אכיפה בעין בכתב התביעה, כך, לגבי דירת בית הסופר, עתר ולנסי בכתב התביעה להתאמת הסכמי המכר להסכם ההיפרדות, ולגבי המשרד בחלוצים, נדרש סעד כי יירשם לזכות ולנסי משרד בשטח של 750 מ"ר, ר' סעיפים 119 ו-120 לכתב התביעה.

ולנסי חזר על טענה זו בסיכומים מטעמו, ר' סעיף 100 ביחס למשרד בחלוצים וסעיף 107 ביחס לדירת בית הסופר.

אני מקבל טענה זאת של ולנסי בחלקה, ואנמק.

62. ביחס לדירת בית הסופר הסכם ההיפרדות קובע באופן ברור מה יהיה שטח הדירה שתימכר במסגרת הסכם המכר, כדלקמן:

**"דירה מס' זמני 71 בקומה 5 פונה לכיוון דרום בשטח של כ- 147 מ"ר
ומרפסת בשטח של כ- 46 מ"ר"**

63. עיון בהסכם המכר של הדירה, שצורף לתצהירי הצדדים מגלה, כי במסגרת ההסכם לא נרשם שטח הדירה, כאשר נספח ב' אשר אמור להסדיר זאת לא צורף. כמו כן, אין חולק כי בשלב זה הדירה טרם נמסרה.

64. מכאן, ולנסי לא הציגו כל ראיה או הוכחה, כי הדירה שתימסר להם תהיה קטנה בשטחה מתיאור הדירה בהסכם ההיפרדות.

65. אציין, כי לא נעלמה מעיני העובדה, כי במסגרת חקירתו ציין מר ולנסי כי שלחו לו מכתב במסגרתו הודיעו כי הדירה שיקבל תהיה קטנה יותר (ר' עמ' 130 לפרוטוקול מיום 23.12.2024), אולם מכתב שכזה לא צורף לתצהירים ולא הוגש במסגרת העדות ולא ניתן להסתמך עליו.

66. לפיכך, אני סבור, כי כאשר הסכם המכר אינו קובע שטח קטן יותר של דירת בית הסופר מהשטח הנקוב בהסכם ההיפרדות, וכאשר הדירה לא נמסרה ולא נמדדה, הרי לא ניתן לקבוע, כי תשובה הפר את הסכם ההיפרדות, או את הסכם המכר, בנושא זה.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי יש ליתן סעד כספי בעניין דירת בית הסופר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

67. עם זאת, לטעמי, לאור ההוראות הברורות של הסכם ההפרדות, על תשובה למסור לולנסי דירה בשטח הנקוב בהסכם ההפרדות. לפיכך, יש להיעתר לסעד ההצהרתי הקובע כי על תשובה למסור לולנסי דירה בשטח שנקבע בהסכם ההפרדות.

68. בעניין שטח משרד חלוצים, הרי שבהתאם להסכם ההפרדות נקבע עבור השטח, כך :

"משרדים בשטח של חצי קומה 9 הפונים לכיוונים, דרום צפון ומערב תמורת סך של 5,650,000 ש"ח בצירוף מע"מ, בהתאם להערכת שטח המשרדים על ידי בר לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בשומה מיום 11.11.2018..."

עיון בשומה האמורה של משרד השמאים (נספח 27 לתצהיר ויקי ולנסי) מלמד, כי מדובר בשטח משרד של 750 מ"ר.

69. עיון בשטח המשרדים בהסכם המכר (נספח 29 לתצהיר ויקי ולנסי) מגלה, כי זה כולל מפרט טכני המפרט את שטח המשרדים שאמור לקבל ולנסי.

בהתאם למפרט זה שטח יחידה 904 הינו 139.1 מ"ר כולל החלק היחסי ברכוש המשותף, ו- 107 מ"ר נטו. שטח יחידה 905 הינו 571.35 מ"ר, כולל החלק היחסי ברכוש המשותף ו- 439.5 מ"ר נטו.

כלומר, סך הכול שטח המשרדים שיקבל ולנסי הינו כ- 710.45 מ"ר כולל החלק היחסי ברכוש המשותף, וכ- 546.5 מ"ר נטו.

70. עוד אציין, כי בהתאם לתשריט המדידה שצורף כנספח 40 לתצהיר ויקי ולנסי, שטח המשרדים שנמסר לולנסי הינו בסך של 636.29 מ"ר, וזאת **ללא** החלק היחסי ברכוש המשותף.

71. מן האמור לעיל עולה, כי כלל השטח לו זכאי ולנסי בהתאם להסכמי המכר, הינו בשטח של 710.45 מ"ר, ושטח זה קטן מסך השטח שנקבע בהסכם ההפרדות בסך של 750 מ"ר.

לגבי טענת ולנסי כי השטח שנמסר בפועל קטן יותר, הרי מהמדידה שצורפה כנספח 40 לתצהיר ויקי ולנסי לא ניתן לדעת, האם מדובר בשטח בחסר ביחס לשטח הסכמי המכר, היות והמדידה מתייחסת רק לשטח "נטו" של המשרדים ואין בה התייחסות לחלק היחסי ברכוש המשותף. עם זאת, בחישוב של יחס דומה של שטח היחידה והחלק היחסי ברכוש המשותף ביחס הנקוב בהסכמי המכר, ניתן ללמוד כי השטח שקיבלה ולנסי בפועל הינו **תואם** את השטח המפורט במפרט של הסכם המכר, אולם נמוך בכ- 40 מ"ר מהשטח שנקבע בהסכם ההפרדות.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

72. בכל מקרה אבהיר, כי אין רלוונטיות של ממש לשטח שנמסר בפועל לולנסי, היות ואין טענה של ולנסי כי השטח שנמסר להם בפועל קטן מהשטח שנקבע בהסכם המכר, אלא הטענה של ולנסי הינה רק לגבי הפער בין השטח שנקבע בהסכם ההפרדות לבין השטח שנקבע בהסכם המכר, כאשר למעשה ולנסי מאשר כי השטח שנמסר בפועל תואם את השטח בהסכם המכר. וכך מבהיר מר ולנסי בחקירתו (עמ' 46 לפרוטוקול, שם):

"אני מבקש את הפער בין מה שהתחייבו בהסכם ההפרדות לבין מה שקיבלתי בתוקף הסכם המכר"

ור' סעיף 101 לסיכומי ולנסי.

73. תשובה למעשה אינו מכחיש, כי השטח שנקבע בהסכם המכר קטן מהשטח הנקוב בשומה עליה מבוסס ההסכם ההפרדות, אולם טוען כי השטח המחייב הוא זה הנקוב בהסכם המכר (ר', למשל, סעיף 34 לסיכומי תשובה). מכאן השאלה שלפניי הינה ממוקדת, מהי המשמעות המשפטית הנובעת מכך שהסכם המכר קובע שטח משרד קטן יותר מהשטח הנקוב בהסכם ההפרדות.

לטעמי, בנושא זה יש לקבל את טענת ולנסי, ואנמק.

74. הסכם ההפרדות הינו המסמך המכונן את מערכת היחסים בין הצדדים בנושא זה, כאשר כאמור, מדובר בהסכם מפורט, שנחתם אחרי משא ומתן ממושך, כאשר הצדדים נעזרים ביועצים מהשורה הראשונה.

75. במסגרת הסכם זה נקבעה התמורה החוזית אשר תשולם בכסף, וכן חלף התמורה החוזית אשר תשולם בנכס בעין. הנכסים שיינתנו חלף התמורה הכספית הוגדרו היטב בהסכם ההפרדות, כאשר זה אף מפנה באופן מפורש לחוות דעת שמאית, אשר במסגרתה מפורט שטח הנכס שיימסר חלף התמורה הכספית.

76. הסכם ההפרדות אכן קובע כי ייחתם הסכם מכר ביחס לנכסים אלו, ואף מגדיר כי הסכם זה יהיה כמקובל בפרויקט. לטעמי, ברור מהסכם ההפרדות, ולמעשה לא נטען אחרת על ידי תשובה, כי הסכם המכר הינו אמצעי משפטי-טכני ליישום תשלום התמורה באמצעות נכס בהסכם ההפרדות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

כלומר, הן לפי לשון הסכם ההיפרדות והן לפי תכליתו, על ולנסי היה לקבל נכסים בשטח המוגדר בהסכם ההיפרדות ובשומת המקרקעין, כאשר הסכמי המכר הינם האמצעי הטכני ליישם את תשלום התמורה, ואין בהם בכדי לשנות מהתמורה החוזית שהוגדרה מפורשות בהסכם ההיפרדות.

77. מכאן, לטעמי, על אף שהסכם המכר נחתם על ידי ולנסי, הרי אין לראות בעצם החתימה של ולנסי על הסכם המכר, בכדי הסכמה לשנות את התמורה החוזית מכוח הסכם ההיפרדות, ולמעשה עבור ולנסי, להפחיתה.

על אף חתימת ולנסי על הסכם המכר, אשר לכאורה עומדת בתנאי סעיף 55 להסכם ההיפרדות, הקובע כי כל ויתור על זכויות הצדדים מכוח הסכם ההיפרדות יהיה בכתב, לטעמי אין בחתימת הסכם המכר, להוות ויתור על קבלת מלוא התמורה כפי שנקבעה בהסכם ההיפרדות.

ככל שהייתה כוונה של הצדדים, כי הסכם המכר שנחתם ביחס למשרד חלוצים יפחית את התמורה ממשרד בשטח של 750 מ"ר למשרד בשטח של 710.45 מ"ר, הרי היה צריך לרשום באופן ברור וחד משמעי, כי הממכר מכוח הסכם זה מהווה את מלוא התמורה החוזית מכוח הסכם ההיפרדות, וכי ולנסי מוותר על הפער בין השטח הנקוב בהסכם ההיפרדות לשטח הנקוב בהסכם המכר.

אלא, שאין בהסכם המכר כל סעיף ויתור על מלוא התמורה, ואין גם מסמך אחר החתום על ידי ולנסי במסגרתו הוא מוותר על זכותו לקבלת מלוא התמורה מכוח הסכם ההיפרדות.

78. ניתן להמשיך את הנסיבות כאן, למצב בו היה בוחר תשובה לשלם באמצעות תשלום כספי, ומעביר לולנסי המחאה על סך של כ- 5,300,000 ₪ במקום 5,650,000 ₪, וולנסי היה מאשר את קבלת המחאה. לטעמי, כפי שלא ניתן לראות באישור קבלת חלק מהתמורה כויתור על הזכות לקבלת מלוא התמורה, כך לא ניתן לראות בחתימת ולנסי על הסכם המכר, הסכם המעניק לו נכס בשטח קטן יותר מאשר נקבע בהסכם ההיפרדות, כויתור על קבלת מלוא התמורה החוזית. בפרט, כאשר אין ויתור מפורש במסגרת הסכם המכר.

79. בסעיף 35 לסיכומים מטעמו טוען תשובה בהקשר זה, כי לא הייתה התחייבות לשטח ספציפי בהסכם ההיפרדות, וכי נקבע במפורש, כי הסכמי המכר יהיו כפופים להיתר בניה וליווי בנקאי.

אני דוחה טענה זו, אין כל עיגון לשוני לטענה זו בהסכם ההיפרדות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

סעיף 330. להסכם ההפרדות מגדיר את שטח המשרדים שיקבל ולנסי כשטח של חצי קומה, הגדרה היכולה לתמוך בעמדת תשובה. אולם, סעיף 330. אינו מסתפק בציון "חצי קומה", אלא מפנה לשומה מיום 11.11.2018. עיון בשומה זו מגלה, כי השומה בסיומו של התחשיב נוקבת בשטח מדויק של 750 מ"ר (ר' סעיף 8 לשומה נספח 3 לתצהיר ויקי ולנסי).

כלומר, למרות שהשומה מציינת שטח ניתן היתר בניה למבנה, אלא רק למרתפים, תחשיב התמורה נעשה לפי שטח של 750 מ"ר ברוטו.

80. חשוב לציין, כי אין בהסכם ההפרדות כל אמירה, כי השטח הנקוב בהסכם ההפרדות ובשומה כפוף לשטח הנקוב הסכמי המכר או בהיתר הבניה.

אדגיש. מדובר בסעיף מהותי בהסכם ההפרדות, סעיף התמורה, כך שככל והייתה כוונה של הצדדים, כי שטח משרד התמורה אינו סופי וכי השטח יכול להיות קטן יותר במסגרת הסכמי המכר, היה נדרש לכתוב זאת **במפורש** בהסכם ההפרדות, כאשר אין מחלוקת, כי אין כל הוראה כזאת בהסכם ההפרדות. עוד אציין, כי כפי שפרטתי לעיל, בעניין מועדי התשלומים קבע הסכם ההפרדות, כי מועדי התשלום יהיו בהתאם להסכמי המכר שיחתמו, אולם, וזה העיקר לעניין זה, אין הוראה כזו ביחס לשטחי הדירה או המשרד.

לפיכך אני סבור, כי על תשובה להשלים את תשלום התמורה מכוח הסכם ההפרדות, כך ששטח המשרד שיימסר לולנסי יהיה בשטח של 750 מ"ר ברוטו.

81. לאור האמור לעיל אני קובע, כי על תשובה להשלים את התמורה מכוח הסכם ההפרדות וזאת בשטח של 39.55 מ"ר (710.45 מ"ר-750 מ"ר).

מכיוון, שאין מחלוקת כי שטח המשרדים כבר נמסר בעין, וכאשר המחיר למ"ר נקבע בסך של 9,500 ₪ במסגרת השמאות אליה מפנה הסכם ההפרדות (ר' סעיף 8 לשומה), הרי השלמת התמורה הינה בסך של - 39.55 מ"ר X 9,500 ₪ = 375,725 ₪.

סיכום תביעת הסכם ההפרדות

82. לאור האמור והמנומק לעיל, אני דוחה את טענות ולנסי לזכאות לריבית כלשהי בגין התמורה ששולמה באמצעות נכסים.

כמו כן, אני דוחה את טענת ולנסי בעניין הפרת הסכמי המכר.

אני מקבל את הסעד ההצהרתי בעניין דירת בית הסופר, וקובע כי הדירה שתימסר תהיה בשטח הנקוב בהסכם ההפרדות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

עוד אני מקבל את טענת ולנסי, כי שטח המשרד בחלוצים בהתאם להסכם המכר נמוך ב- 39.55 מ"ר מהשטח הקבוע בהסכם ההפרדות, וקובע כי הפיצוי שיינתן בעניין הינו פיצוי כספי בסך של 375,725 ₪.

סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לסעיף 34 להסכם, מהיום בו נמסר המשרד לולנסי ועד לתשלום בפועל.

ת"א 72361-11-21 - תביעת אכיפת הסכם מכר המקרקעין בנת/620

רקע - תמצית טענות הצדדים בכתבי הטענות ובתצהירים

תמצית כתב התביעה ותצהירי ולנסי

83. תביעת אכיפת הסכם המכר כפי שהיא מתוארת בכתב התביעה של ולנסי, הינה תביעה פשוטה, הכוללת כשני עמודים בלבד, כך:

בסעיף 6 לכתב התביעה נרשם כי ביום 26.4.2017 נחתם בין חברת ולנסי לנתבעת 5, חברת י.ח. הארי גרופ בע"מ (להלן: "הנתבעת 5") הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר"), במסגרתו רכשה חברת ולנסי 1/3 מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 8569 חלקה 55 (להלן: "הנכס").

בסעיף 7 לכתב התביעה נרשם כי היה על הנתבעת 5 להעביר את הנכס על שם חברת ולנסי עד ליום 26.4.2018, ובסעיף 8 נרשם כי הנתבעת 5 הפרה תנאי זה ברגל גסה ובכוונה.

בסעיף 11 לכתב התביעה נרשם, כי ההסכם ההפרדות לא ביטל או שינה את הסכם המכר, והסכם המכר תקף.

בסעיף 12 לכתב התביעה, מציינת חברת ולנסי, כי פנתה במכתב התראה מיום 21.7.2021 (להלן: "מכתב ההתראה") שלא נענה.

על רקע עובדתי זה, מפרטת חברת ולנסי בסעיפים 13 עד 18 את העילות המשפטיות מכוחן היא מבקשת לאכוף את ההסכם.

84. ראוי לציין, כבר בשלב זה, כי אין פירוט בכתב התביעה של הרקע לחתימת הסכם המכר, ואין פירוט לתמורה ששולמה על ידי חברת ולנסי לטענתה מכוח הסכם המכר.

85. לעומת הפירוט העובדתי הדל בכתב התביעה, מר ולנסי בתצהירו מתאר תיאור שונה, או לכל הפחות, רחב בהרבה, מהתיאור התמציתי שנכתב בכתב התביעה. אפרט בקצרה את התיאור של מר ולנסי בתצהירו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

86. לטענת ולנסי, תשובה הציע לו עסקת אופציה לרכישה הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 8569 חלקה 55, אשר כאמור חלה עליהם תכנית נת/620, כלומר המקרקעין נשוא הסכם המכר. ולנסי טוען, כי נדרש הון עצמי בסך של 495,000 ₪ לביצוע העסקה, כאשר ולנסי מימן 75% מרכישת האופציה (ר' סעיפים 57-59 לתצהיר מר ולנסי).
- לטענת ולנסי, ביום 13.2.2014 נחתם הסכם האופציה והוא העביר סך 396,000 ₪ לנאמן משרד עוה"ד פישר, חן, בכר.
- עוד טוען ולנסי, כי הוסכם שהוא יהיה זכאי לשיעור של 75% ממחצית רווחי האופציה.
- לטענת ולנסי, הרווח מסיחור האופציה היה שלושה מגרשים, ומכאן הוא זכאי למגרש אחד (ר' סעיף 64 לתצהיר מר ולנסי).
87. מכאן, לגבי הסכם המכר נשוא המחלוקת טוען ולנסי, כי הוסכם כי התמורה מכוח ההסכם בסך של 600,000 ₪ תשולם על דרך של קיזוז מהרווחים שהיה זכאי להם מכוח מימוש האופציה.
- ולנסי מסביר עוד, כי תשלום תמורה באמצעות קיזוז חוב החברה לבעלי המניות היה חלק מההתנהלות השוטפת בינו לבין תשובה.
- ולנסי אף מסביר בסעיף 69 לתצהירו, כי הוא זה שעמד על כך שייחתם "הסכם מכר מסודר", וכך לטעמו אף נעשה, כאשר ההסכם נוסח על ידי עו"ד חביב, עורך הדין של החברה המשותפת באותה עת.
88. ולנסי מודה בתצהירו כי העסקה לא דווחה לרשויות המס, אך לטענתו הוא סבר כי עו"ד חביב דיווח על העסקה.
- עוד טוען מר ולנסי, כי הסכם המכר מעולם לא נזנח או בוטל.

תמצית כתב ההגנה ותצהירי תשובה

89. תשובה במסגרת כתב ההגנה ותצהירים מטעמו מציג גרסה אחידה ביחס להסכם המכר.
90. לטעמו של תשובה, הסכם המכר אינו בתוקף, תשובה הוחתם עליו בכחש, הצדדים לא נהגו על פיו ומעולם לא שולמה התמורה מכוחו.
- כמו כן טוען תשובה, כי במסגרת הסכם ההיפרדות, נקבע כי המקרקעין הללו הינם חלק מקניינה של הנתבעת 5, כך שאף אם היה מדובר בהסכם מכר בתוקף, הוא שונה במסגרת הסכם ההיפרדות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

תשובה מסביר בנוסף, כי גם במאזן הבוחן של הנתבעת 5 מופיע הנכס האמור במלואו.
עוד מציין תשובה, כי לא נרשמה הערת אזהרה מכוח הסכם המכר, הסכם המכר לא דווח לרשויות המס ולא שולמו בגינו מיסים, לרבות לא על ידי ולנסי עצמו.
91. המצהירים מטעם תשובה חוזרים על האמור בכתב ההגנה ביחס לטענות כנגד ההסכם הנטען, וכן מתייחסים לגרסה החדשה של ולנסי בתצהיריו, בדבר הסכם האופציה, סיחור האופציה ותשלום התמורה על דרך של קיזוז.
מצהירים אלו מכחישים, כי הייתה הסכמה שהתמורה תשולם בדרך של קיזוז כלשהו, ובכל מקרה טוענים, כי לא היה כל חוב לקזז, ר', למשל, סעיפים 137 עד 142 לתצהיר מר גרגורי רוזן.
עו"ד חביב מציין בתצהירו, כי הרקע להסכם כלל לא היה הסכם אופציה, אלא הזרמת כסף לחברה המשותפת באותה עת, הנתבעת 5, וזאת על ידי מכירת 1/8 מהזכויות במקרקעין לתשובה ולולנסי, ועל רקע זה הוכן ההסכם.
אלא, שבהתאם לתצהירו של עו"ד חביב, הרעיון נזנח לאחר שהושג מימון בדרך אחרת.
עוד מצהיר עו"ד חביב, כי הנספחים להסכם המכר מעולם לא הוכנו וממילא לא נחתמו. לגבי החתימה על ההסכם מצהיר עו"ד חביב, כי ולנסי החתים את תשובה על ההסכם בכחש בשנת 2017, ולא עשה כלום עם ההסכמים עד שנת 2021.

דין והכרעה

92. לאחר שבחנתי את כתבי הטענות, את הראיות ואת טענות הצדדים בסיכומים מטעמם, אני סבור כי דין התביעה להידחות וזאת על בסיס מספר נימוקים, ואפרט.

כללי - שינוי והרחבת חזית

93. כפי שצינתי לעיל, כתב התביעה מציג תמונה פשוטה, על פיה נחתם הסכם מכר שלא קיים על ידי הנתבעת 5. אין בכתב התביעה, מילה או חצי מילה, על כך שהתמורה המפורטת בהסכם המכר לא שולמה בדרך הקבועה בהסכם, ואף לא במועד הקבוע בהסכם.
אין גם בכתב התביעה כל התייחסות לכך שלא צורפו נספחי ההסכם וממילא אלו לא נחתמו, כי לא נרשמה הערת אזהרה, כי ההסכם לא דווח לרשויות המס וכי לא שולם מס הרכישה.
94. אציין, כי אין מדובר בנושאים ובפרטים משניים, אלא בפרטים מהותיים ומשמעותיים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

כך, למשל, התביעה הינה תביעת לאכיפת ההסכם, לרבות הרישום על שם ולנסי. אלא שבהתאם להסכם המכר עצמו, העברת יפוי הכוח לרוכש תהיה רק לאחר תשלום מלוא התמורה (ר' סעיף 8.4 להסכם המכר), מכאן כל עוד לא הוכח, או לפחות נטען בכתב התביעה, כי שולמה מלוא התמורה, אין מקום לתת סעד לאכיפת הרישום.

כאמור, אין כלל טענה בכתב התביעה, כי שולמה התמורה בעין, ובוודאי אין בכתב התביעה את התיאור הפתלתל והמרוכב של תשלום התמורה על דרך קיזוז רווחים מעסקת סיחור אופציה.

95. בנסיבות אלו, המעטפת העובדתית המורכבת שהוספה בתצהירי תשובה לאמור בכתב התביעה, מהווה שינוי או הרחבת חזית, שדי בה על מנת לדחות טענות אלו, ומכאן לדחות את התביעה.

אולם, אף אם לא אראה בעובדות אלו כהרחבת חזית במישור הפורמאלי, הרי ברור כי אי העלאת מלוא התשתית העובדתית בכתב התביעה, ולמעשה הסתרת הגרסה העובדתית, פוגעת באמון שיש לתת לגרסה הכבושה, שניתנה רק במסגרת תצהירי העדות הראשית.

96. לאור האמור לעיל, אי מסירת הגרסה העובדתית המלאה בכתב התביעה, ובפרט אי מסירת גרסה בכתב התביעה לגבי אופן תשלום התמורה, גרסה עובדתית המהווה את התשתית לאכיפת ההסכם, יש בה כשלעצמה להוביל לדחיית התביעה. בכל מקרה, אף אם אתייחס לטענות ולנסי בתצהירו, כאילו אלו נטענו בכתב התביעה, הרי דינן דחייה וזאת ממספר נימוקים.

הסכם ההיפרדות

97. טעם מרכזי לדחיית טענות ולנסי בנושא זה נעוץ בהסכם ההיפרדות, כך שגם אם הייתי סבור כי הסכם המכר הינו הסכם מחייב, הרי הסכם ההיפרדות שינה אותו, ואבאר.

98. ראשית לעניין זה אחזור ואבהיר, כי אני רואה את הסכם ההיפרדות כהסכם המחייב את שני הצדדים, והינו המקור לזכויות ולחובות של הצדדים לאחריו. כאמור לעיל, הסכם ההיפרדות נחתם ביום 15.4.2019, לאחר שכבר היה הסכם היפרדות קודם.

כלומר, מדובר על הסכם שנחתם לאחר משא ומתן ממושך, כאשר שני הצדדים נעזרו בעורכי דין מהשורה הראשונה וכן ביועצים שונים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

מכאן, יש לדחות את הניסיון של ולנסי לטעון, כי לא הבין, או כי לא שם לב, ללשון ההסכם, או לפרט זה או אחר בו, וזאת לאור ההליכים הארוכים שקדמו לחתימת ההסכם, לרבות מעבר של עורכי הדין והיועצים על כל מילה ותג בהסכם ההפרדות.

זאת ועוד, כפי שפירטתי לעיל, אני דוחה את אמירותיו של מר ולנסי, כי התקשה להבין את ההסכם ההפרדות לאור קשיי שפה. דחיה זו הינה הן על בסיס עובדתי, לאור שליטת מר ולנסי בשפה העברית כאשר נדרש לכך, והן על בסיס נורמטיבי, כך שאף אילו סבר מר ולנסי כי אינו מבין את ההסכם לאשורו, לא היה עליו לחתום עליו, אלא לבקש לתרגמו לשפה אותה הוא מבין. מכאן, כאשר בחר מר ולנסי לחתום חתם על הסכם ההפרדות, הוא מחויב לו. קל וחומר שאלו פני הדברים, כאשר מר ולנסי מבקש, לרבות בהליך זה, את הזכויות המגיעות לו מכוח הסכם ההפרדות.

99. מכאן, יש לבחון, מה עמדת הסכם ההפרדות ביחס לנכס נשוא הסכם המכר. בחינה שכזו מגלה, כי נכס זה נכלל במלואו במסגרת הנכסים של הנתבעת 5, וכך נרשם בהואיל השני להסכם ההפרדות:

"והחברת הארי גרופ הינה חברת אחזקות שבבעלותה חברות כדלקמן...

לרבות נכסי מקרקעין כדלקמן:....בעלות במושע של 3/18 חלקים בגוש 8569 חלקה 55..."

כלומר, הסכם ההפרדות כולל במסגרת נכסי הנתבעת 5, באופן מפורש את הנכס נשוא הסכם המכר.

100. אציין, כי אין מדובר במצג במסגרת הסכם ההפרדות אשר אין לו משמעות כלכלית, היות וולנסי **קיבל** תמורה בגין מחצית מניות הנתבעת 5, כלומר, במסגרת הסכם ההפרדות רכש תשובה מולנסי את מחצית מניות הנתבעת 5, מניות אשר שווין **כולל** את שווי מלוא הנכס נשוא הסכם המכר.

במילים אחרות, אילו היה ממש בתביעת ולנסי והנכס נשוא הסכם המכר לא היה בבעלות הנתבעת 5 עת נחתם ההסכם ההפרדות, הרי היה צריך להפחית את התמורה החוזית שקיבל ולנסי בגין מניות הנתבעת 5 בהתאם.

101. עוד ראוי לציין, כי הכללת הנכס נשוא הסכם המכר בהסכם ההפרדות לא נעשתה סתם כך, אלא נעשתה על סמך מצגים אותם בחנו הצדדים, ובעיקר מאזני בוחן של הנתבעת 5, כפי שמצוין בסעיף 10 להסכם ההפרדות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

עיון במאזן הבוחן מגלה, כי במסגרת הרכוש הקבוע של הנתבעת 5 נכלל נכס המחלוקת כאן, ר' נספח 51 לתצהיר גרגורי רוזן.

102. עוד אוסיף, כי הכללת הנכס במסגרת הסכם ההפרדות כרכוש הנתבעת 5 נעשתה עוד במסגרת טיוטה שנשלחה על ידי משרד עורכי הדין של ולנסי, ר' טיוטה מיום 11.4.19, נספח 55 לתצהיר גרגורי רוזן.

103. ואם לא די באמור עד כאן, הרי גם במגעים הראשוניים בעניין הסכם ההפרדות, זמן לא רב אחרי החתימה על הסכם המכר באפריל 2017, הופיע הנכס במלואו כחלק ממצבת הנכסים של הנתבעת 5, ר' העתק מטיוטת הסכמות וההבנות **מספטמבר 2017**, נספח 56 לתצהיר מר רוזן.

104. מן האמור לעיל עולה, כי תהא פרשנות הסכם המכר ומעמדו אשר תהא, הצדדים **הסכימו** במסגרת הסכם ההפרדות, כי הנכס נשוא הסכם המכר הינו בבעלות מלאה של הנתבעת 5, והתמורה החוזית לולנסי סוכמה על סמך הסכמה זו.

105. אדגיש ואציין, כי סעיף 50 להסכם ההפרדות קובע כך :

"הסכם זה ממצה ומחליף כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם ו/או משא ומתן ו/או מצג שהיו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה ואין לצדדים כל טענה ו/או תביעה נוספת האחד כנגד השני ו/או מי מטעמם למעט בגין הפרת הסכם זה." (הדגשה שלי - ג.ה.).

כך, שהדברים ברורים, אף אם הסכם המכר היה בתוקף, הסכם ההפרדות מחליף אותו.

106. לאור האמור לעיל, אני סבור כי די בהכללת מלוא הנכס במסגרת הסכם ההפרדות כנכס הנתבעת 5, כאשר הסכם ההפרדות מחליף את הסכם המכר, על מנת לדחות את התביעה.

למען שלמות התמונה אפרט בנוסף נימוקים לכך שהסכם המכר **אינו** הסכם המחייב את הצדדים.

אי תשלום התמורה החוזית

107. ראשית אבהיר לעניין זה, כי אני **מקבל** את טענת ולנסי, כי תשובה חתום על הסכם המכר וכי חתימתו מחייבת אותו. לעניין זה **איני** מקבל את הטענה כי תשובה חתם על הסכם המכר בהיסח הדעת. תשובה הינו איש עסקים מנוסה בכלל, ובעסקאות נדל"ן בפרט, ועל רקע זה איני מקבל את הטענה של תשובה, כי חתימה על הסכם מכר מקרקעין נעשית בהיסח הדעת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

108. עם זאת, אני מקבל את הטענה של תשובה, כי הצדדים זנחו הסכם זה, ביטלו אותו בהתנהגות ובכל מקרה הוא הופר בראש ובראשונה על ידי ולנסי, ואסביר.

109. סעיף 5 להסכם המכר קובע את תשלומי התמורה, כך:

5. התמורה

5.1. בתמורה לרכישת הממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכר, סכום

סופי ומוחלט של ₪ 600,000 (שש מאות אלף ₪) בצירוף מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

5.2. התמורה תשולם במועדים ובתנאים כדלקמן:

5.2.1. התשלום הראשון

במעמד חתימת הסכם זה ישולם סך של ₪ 150,000 (מאה וחמישים אלף ₪) (להלן: "התשלום הראשון") באמצעות המחאה בנקאית משוכה לפקודת המוכר, אשר תוחזק על ידי עו"ד ויקטור חביב (להלן ביחד: "הנאמן").

...

5.2.2. יתרת התמורה

5.2.2.1. יתרת התמורה בסך של ₪ 552,000 (חמש מאות חמישים ושתיים

אלף ₪) תשולם תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה..."

110. לשון הסכם המכר ברורה, היה על ולנסי לשלם סך של ₪ 150,000 ש"ח במעמד חתימת הסכם המכר בהמחאה בנקאית ועוד ₪ 552,000 בתוך 45 יום.

אין מחלוקת כי ולנסי לא פעל בהתאם להסכם, כך, לא שולם סך של ₪ 150,000 במועד החתימה על הסכם המכר וכך לא שולם סך של ₪ 552,000 נוספים בתוך 45 יום.

111. המסקנה הברורה מאי תשלום סכומי התמורה כמפורט בהסכם המכר הינה במקרה הטוב עבור ולנסי, כי הצדדים זנחו את ההסכם והוא בוטל בהתנהגות, ובמקרה הרע עבור ולנסי, כי ולנסי הפר את ההסכם הפרה יסודית.

112. עם זאת, כמפורט לעיל, ולנסי מעלה בתצהירו גרסה חדשה, שלא נטענה בכתב התביעה, על פיה תשלום התמורה נעשה על דרך קיזוז של סכום שחבה לו הנתבעת 5, לאור רווחים שנוצרו מסיחור אופציה שהוא מימן. אני דוחה טענה זו, ואסביר.

113. ראשית, אין לטענה זו כל זכר בהסכם המכר. הסכם המכר מגדיר, כאמור לעיל, באופן ברור את אופן תשלום התמורה, בהמחאה בנקאית, ואת המועדים לתשלום התמורה. מכאן שטענתו של ולנסי בדבר קיזוז הרווחים הינה טענה בעל פה כנגד הסכם המכר החתום על ידו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

ולנסי לא מספק בתצהירו, או בעדותו בעל פה, כל הסבר מניח את הדעת, מדוע הצדדים לא רשמו את האמת לשיטתו בהסכם המכר והבהירו במסגרתו, כי התמורה כבר שולמה על דרך של קיזוז חובות.

בסעיף 75 לסיכומי טוען מר ולנסי: "...ההלכה הפסוקה העקבית הקובעת, שחתימת אדם על מסמך מהווה אישור לכך שהבין את תוכנו ונתן את הסכמתו לאמור בו...", וכן: "חזקה זו מתעצמת כשמדובר במסמכים מהותיים דוגמת הסכם מכר", עמדה זו מקובלת עליי לחלוטין ואני מאמץ אותה באופן מלא.

לפיכך, אני סבור כי הסכם המכר אכן מחייב את תשובה, אולם, וזה העיקר לעניין זה, הוא מחייב גם את ולנסי, אשר כאמור בסיכומיו נתן "את הסכמתו לאמור בו..."

הסכמה זו לאמור בהסכם המכר כוללת לכן גם הסכמה **מפורשת**, ברורה וחד משמעית של ולנסי לשלם את התמורה **בהמחאה בנקאית** במועד חתימת ההסכם והשלמת התמורה לאחר 45 יום. לכן, כאשר ולנסי, לשיטתו שלו, לא שילם עד היום את התמורה בדרך הקבועה בהסכם, כלומר בהמחאה בנקאית, הרי הוא הפר את ההסכם, או לכל הפחות זנח אותו.

114. אציין, כי לא רק שהסכם המכר סותר את גרסתו של ולנסי בדבר תשלום בדרך של קיזוז רווחי סיחור אופציה, אלא שאין מסמך כלשהו אחר התומך בגרסה מורכבת זו של ולנסי.

נניח, כי אקבל את גרסתו של ולנסי כי עו"ד חביב הכין את ההסכם, וכאשר הוא חתם על ההסכם הוא 'לא שם לב' לגבי האופן בו נקבע תשלום התמורה בהסכם. עדיין נשאלת השאלה, מדוע **לאחר מכן** לא ציין ולנסי, כי התמורה שולמה על דרך של קיזוז רווחי סיחור אופציה זו או אחרת, או מדוע לא נשלח מכתב כלשהו המציין את עובדת תשלום התמורה בדרך של קיזוז רווח.

למעשה, מלבד העדות בעל פה של מר ולנסי, אין מסמך כלשהו אשר תומך בתיאוריית תשלום תמורה בדרך של קיזוז חוב. ולא רק שאין כל מסמך שתומך בתיאוריית **קיזוז** החוב, למעשה אין גם כל מסמך שתומך בתיאוריה, כי בכלל קיים חוב של הנתבעת 5 לולנסי בגין סיחור האופציה.

115. למען הסר ספק אבהיר בעניין זה, כי אין מחלוקת כי גם במערכת ההסכמית בכתב של רכישת האופציה וסיחור האופציה, אין כל אזכור של חוב של הנתבעת 5 לולנסי, ובוודאי שאין תמיכה באפשרות לקיזוז חוב כלשהו בדרך של תשלום תמורה מכוח הסכם המכר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

116. בנסיבות אלו, כאשר התיאוריה של ולנסי בדבר היווצרות חוב של הנתבעת 5 אליו, וקיוזו חוב זה באמצעות תשלום תמורת הסכם המכר, לא רק שאינה נתמכת במסמך כלשהו, אלא נוגדת את לשונו הברורה של הסכם המכר, הסכם עליו חתום ולנסי ואשר מכוחו הוגשה התביעה שלפניי, הרי יש לדחותה.

117. למען הסר ספק אבהיר, כי טענות ולנסי בסיכומיו, כי תשובה לא כפר בעדותו כי ולנסי זכאי למחצית רווחי סיחור האופציה, תוך הפניה לעמ' 266 לפרוטוקול מיום 15.1.2025, אינה נכונה ואינה נתמכת באמור בפרוטוקול. בניגוד לטענת ולנסי, תשובה מבהיר בעדותו כי הרווחים מסיחור האופציה הם של הנתבעת 5 ולא של היחידים, ור' בסוף עדותו בנושא זה בעמ' 277 לפרוטוקול, שם:

"עו"ד ברוך: 3 מגרשים של הארי גרופ אתה מגרש וחצי ומר ולנסי

מגרש וחצי זה מה שאתה אומר?

העד, מר תשובה: לא היה חלוקה כזאת היה לחברה של אותו סחרור

אופציה קיבלנו כנראה אם את אומרת 3 יחידות ובטח

כסף וזה ששילמנו, (הדגשה שלי - ג.ה.)

לאחר מכן, באת כוח ולנסי מנסה לשנות את הנושא, אולם מר תשובה מבקש להבהיר, כי הרווחים שייכים לחברה ולא ליחידים:

"עו"ד ברוך: ומר ולנסי זכאי ל-50% מזה לפי ההסכמות ביניכם.

עכשיו בסעיף 37 לתצהיר שלך אתה מספר על איזה קושי

תזרימי שהיה ב-2017 בהארי גרופ תאשר לי בבקשה

שב-2017 אתה באופן אישי,

העד, מר תשובה: מקודם דיברתי הרווחים שייכים לחברה. (הדגשה שלי

- ג.ה.)

118. להשלמת התמונה אציין, כי עדותו של מר ולנסי בעניין זה, לא רק שנוגדת מסמכים בכתב, אלא הייתה פתלתלה ולא משכנעת. כך, למשל, מר ולנסי עונה באופן מתחמק ולא ברור לשאלה המתבקשת בדבר העדרה של תמיכה בכתב לתיאוריה שלו, ר' עמ' 94 לפרוטוקול מיום 23.12.2024:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

"עו"ד קוכמן: מר ולנסי אתה חזרת על זה כמה פעמים אתה גם כותב עליו בתצהיר טוען שסיכמת עם מר תשובה שהתמורה בגין מכירת המגרש תסוכם כנגד הרווחים להם היית זכאי במימוש האופציה. תציג לי בבקשה איזשהו מסמך בנושא הזה לגבי הסיכום הזה.
העד, מר ח. ולנסי: אתה יכול לנסח שוב את ההסכם ביניהם?"

ור' גם את כל עדותו של מר ולנסי בעמוד 95 שם, במסגרתה הוא מתקשה להסביר לבית המשפט מדוע מדובר בקיזוז.

119. אציין, כי לא מצאתי לנכון להתייחס לטענות ולנסי בסעיף 12 לסיכומי התשובה, טענות המתבססות על כתב הגנה שהוגש "לפני שבועות ספורים" בהליך בוררות, כאשר כתב הגנה זה לא הוגש במסגרת הראיות בתיק זה, לא צורף לסיכומים, וכל שיש לפניי הינו ציטוט חלקי נטען של סעיפים ממנו.

ככל שולנסי מבקש להסתמך על כתב הגנה זה, היה עליו להגיש בקשה להוספתו כראיה, דבר שלא נעשה.

120. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כי מר ולנסי לא שילם את התמורה המפורטת בהסכם המכר, לא את החלק שהיה נדרש לשלם במועד החתימה על ההסכם ולא את השלמת התמורה.

אי תשלום התמורה מתיישב היטב עם עמדת תשובה, כי ההסכם נזנח על ידי הצדדים, כלומר בוטל בהתנהגות בשלב הראשון, ובהסכם ההפרדות בשלב השני, ובכל מקרה אי תשלום התמורה מהווה הפרה של הסכם המכר, ככל שאכן היה בתוקף.

אי דיווח, אי הוצאת חשבונית, אי רישום הערת אזהרה

121. מלבד האמור לעיל, הרי התנהלות מר ולנסי לאחר חתימת ההסכם מלמדת היטב, כי הוא לא ראה בהסכם זה הסכם מחייב, וזאת כאשר לא הנפיק חשבונית מס על תשלום התמורה (כאשר אף לשיטתו בדבר תשלום על דרך של קיזוז רווחים, יש להנפיק חשבונית מס), לא דיווח לרשויות המס על ההסכם, לא שילם מס רכישה ולא רשם הערת אזהרה, וארחיב.

122. סעיף 5.3 להסכם המכר קובע כי המע"מ בגין העסקה ישולם על ידי הקונה, כלומר על ידי ולנסי. למעשה, אף אם לא היה נכתב הדבר בהסכם, הרי ככל והתיאוריה של ולנסי הייתה נכונה וכנה, הרי היה חייב להנפיק חשבונית מס בגין קיזוז התמורה בהסכם המכר לאור חוב שחייבת לו הנתבעת 5 לטענתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

אלא, שאין מחלוקת כי ולנסי לא שילם את המע"מ מכוח סעיף 5.3 להסכם המכר, ולא הנפיק חשבונית מס בגין הרווח מסיחור האופציה, רווח אותו ממש לטענתו בדרך של תשלום התמורה לנתבעת 5.

123. אציין, כי מר ולנסי לא ציין בתצהירו או בעדותו כי היה רגיל לנהוג בדרך עבריינית של אי הנפקת חשבוניות ואי תשלום מע"מ, כך שאין תשתית ראייתית שדווקא בעסקה זו, החליט מר ולנסי לבצע עבירת מס ולא להנפיק חשבונית.

ראוי להבהיר, כי מר ולנסי הודה בעדותו, כי אין בידו חשבונית מס:

"עו"ד קוכמן: אין לך חשבונית מס נותן לך הזדמנות יש לך חשבונית

מס אין לך נכון?

העד, מר ח. ולנסי: אין לי חשבונית."

124. יובהר ויוטעם, לא רק שבזמן אמת לא הוציא מר ולנסי חשבונית מס, ולא שילם מע"מ, אלא עד היום, למרות טענותיו בדבר תשלום בדרך של קיזוז, לא הונפקה חשבונית מס בגין רווח נטען זה, ולא שולם בגינו מע"מ או מס הכנסה.

125. ולנסי לא רק שלא שילם מע"מ ומס הכנסה בגין הסכם המכר ותשלום על דרך של קיזוז רווח, אלא ולנסי גם לא דיווח על הסכם המכר לרשויות מיסוי מקרקעין, וזאת כאשר אין מחלוקת כי מדובר במכירת זכות במקרקעין המחייבת דיווח.

126. אטעים, מר ולנסי לא הכחיש בעדותו כי ההסכם לא דווח לרשויות מיסוי מקרקעין, אלא טען, כי הדיווח היה אמור להיעשות על ידי עו"ד חביב והוא סמך עליו בנושא זה, ר' עמ' 96 לעדותו.

איני מקבל את עדותו זו של מר ולנסי, כאשר זו אינה מתיישבת עם ההיגיון הבריא וכאשר עדותו בעניין זה הייתה מגומגמת ובלתי אמינה, ואסביר.

127. ראשית, יש לזכור, כי מר ולנסי הינו מומחה בתחום המקרקעין, העוסק בעסקאות מקרקעין שנים רבות. מכאן, אף אם הניח ולנסי כי עו"ד חביב מטפל בדיווח, הרי הוא בוודאי יודע שהוא חייב לחתום אישית על טופס הדיווח, וכי עורך הדין אינו יכול לחתום על הדיווח בשמו של מר ולנסי או בשם חברת ולנסי.

יתרה מזו, נניח כי נושא הדיווח ואי החתימה על הדיווח נשתכח מזיכרונו של מר ולנסי, הרי עדיין ברור כי על ולנסי לא רק לדווח על העסקה, אלא גם לשלם מס רכישה בגין העסקה. יוטעם, הן לפי הסכם המכר והן לפי הדין, על חברת ולנסי היה לשלם מס רכישה בגין העסקה. קשה לקבל את הטענה, כי יזם נדל"ן ותיק 'שוכח' לשלם מס רכישה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

אין חולק, כי חברת ולנסי לא שילמה מס רכישה, ולא מצאתי הסבר טוב לכך שולנסי לא שילם את מס הרכישה בזמן אמת, מלבד זניחת ההסכם וביטולו.

128. שנית, אף אם בזמן אמת "שכח" מר ולנסי על אודות הדיווח, ואף אם "שכח" לשלם מס רכישה כנדרש מכוח הסכם המכר, הרי עד היום לא דווחה העסקה ולא שולם מס הרכישה. כך, כל שאכן מר ולנסי גילה רק בשנת 2021 כי ההסכם לא קיים, לא ברור מדוע לא מיהר ולנסי להוציא חשבונית מס, לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על העסקה ולשלם מס רכישה. הימנעותו מלעשות כן מלמדת היטב, כי לא ראה את ההסכם כתקף.

129. שלישית, עדותו של מר ולנסי בנושא זה אינה משכנעת וזאת בלשון המעטה. וכך מסביר מר ולנסי את אי תשלום מס הרכישה בעמ' 96 לפרוטוקול מיום 23.12.2024:

עו"ד קוכמן: איך חשבת שכן אם אתה לא יודע בכלל מה קורה עם זה?
מי אמור לשלם מס רכישה לא אתה החברה המשותפת?
העד, מר ח. ולנסי: כל פעם שהיה לי משהו לשלם ויקי או גרגורי היו באים אלי עם השובר והייתי משלם.
עו"ד קוכמן: הם הביאו לך שובר פה?
העד, מר ח. ולנסי: לא.
עו"ד קוכמן: לא שילמת או-קיי ולמה לא שאלת איפה שובר מס הרכישה?
העד, מר ח. ולנסי: היה לנו המון עסקאות והמון עיסוקים להתעסק בהם מעבר למס רכישה וזה ברח לי."

130. כאמור, קשה לקבל הסבר מאיש עסקים המתמחה בנדל"ן, כי תשלום מס רכישה "ברח" לו, וגם אם "ברח" לו בזמן אמת, אין הסבר אמין מדוע עד היום לא שולם המס.

131. זאת ועוד, לא רק שחברת ולנסי לא הנפיקה חשבונית, לא שילמה מע"מ ומס הכנסה, לא דיווחה על הסכם המכר ולא שילמה מס רכישה, אלא שהיא גם לא רשמה הערת אזהרה לזכותה, ואבאר.

132. סעיף 5.2.1 להסכם המכר קובע כי הקונה, כלומר ולנסי, ירשום הערת אזהרה בדבר ההסכם בתוך 4 ימי עבודה מיום חתימת ההסכם. אין מחלוקת, כי עד היום לא רשמה חברת ולנסי הערת אזהרה מכוח הסכם המכר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

לא מצאתי בתצהירו של מר ולנסי, בעדותו או בסיכומים מטעמו, כל הסבר סביר מדוע לא נרשמה הערת האזהרה עד היום, ומכאן ההסבר המתבקש לכך הינו, כי הצדדים זנחו את ההסכם והוא בוטל.

אמנם מר ולנסי מנסה לטעון בעדותו, כי סבר שעו"ד חביב יטפל ברישום הערת האזהרה, אולם בהסכם המכר נרשם מפורשות, כי על הקונה לעשות זאת, וכאשר מדובר ביזם נדל"ן, היה מצופה מולנסי כי יודא כי אכן הערת האזהרה נרשמת לזכותו.

יתרה מזו, אף עם במועד חתימת ההסכם סמך מר ולנסי על תשובה ועל עו"ד חביב כי אלו יפעלו לרישום הערת האזהרה לטובתו, הרי אין הסבר מדוע לא רשם ולנסי את הערת האזהרה לטובתו לאחר שהידרדרו היחסים עם תשובה לקראת הסכם ההיפרדות.

המשמעות של אי רישום הערת אזהרה על הנכס שרכש מר ולנסי לטענתו, מתחדדת על רקע טענת ולנסי על החשיבות של רישום הערת האזהרה ביחס לנכסי התמורה שקיבל מכוח הסכם ההיפרדות.

כך לא מצאתי הסבר מדוע ביקש, דרש והפציר ולנסי לרשום הערת אזהרה על נכסי התמורה שניתנו מכוח הסכם ההיפרדות, אולם לא טרח לרשום הערת אזהרה דומה על נכס שלטענתו רכש מכוח הסכם המכר. ההסבר ההגיוני היחיד הינו, כי ולנסי ידע כי הסכם המכר בוטל בהתנהגות, או בהסכם ההיפרדות.

133. למען שלמות התמונה אציין, כי בחנתי גם את יתר טענות ולנסי בסיכומיו לעניין הסכם המכר, ולא מצאתי בהן בכדי לשנות ממסקנתי, כי הסכם המכר נזנח על ידי הצדדים, כי לא שולמה התמורה מכוחו מעולם, לרבות לא על דרך של קיזוז חוב או רווח, ככל שהיה חוב שכזה לולנסי, וכי ההסכם בוטל באופן ברור במסגרת הסכם ההיפרדות.

134. לסיומם של דברים, ואף לסיכומם, אציין, כי ולנסי פותח את סיכומיו בנושא זה, כך :

"השאלות הדרושות להכרעה בתביעת נת/620 נראות לכאורה מורכבות, לאור מערכת היחסים המורכבת בין הצדדים, אך למעשה הן פשוטות בתכלית. הוכן, נחתם והשתכלל הסכם מכר, המבטא מסוימות וגמירות דעת של הצדדים לו. התובעים, שקיימו את חלקם בהסכם (התמורה שהוגדרה בהסכם ככזו שחברת ולנסי צריכה לשלם, ביטאה את החלק שהייתה זכאית לקבל מהארי גרופ בגין חלקה ברווחי סיחור אופציה, ולכן הייתה בפועל בידי הארי גרופ) היו סמוכים ובטוחים כי העסקה הושלמה." (הדגשה שלי - ג.ה.)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

גם אם אקבל את עמדת ולנסי, כי השאלה העומדת להכרעה הינה פשוטה בתכלית, והיא השאלה האם התובעים קיימו את חלקם בהסכם. הרי התשובה על כך גם היא פשוטה - לא. הטענה כי התמורה שהוגדרה בחוזה "הייתה בפועל בידי הארי גרופ", סותרת חזיתית את האמור בהסכם המכר, המבטא לשיטתו של ולנסי "מסוימות וגמירת דעת" כמפורט בציטוט לעיל, לרבות בעניין באופן תשלום התמורה, אשר אמור להתבצע בהמחאה בנקאית. עוד אציין, כי כפי שפירטתי לעיל, טענה זו של ולנסי בדבר קיזוז רווחי סיחור אופציה אינה נתמכת בראיה כלשהי, ואין בה גם כל היגיון.

135. לאור האמור לעיל, אני דוחה את התביעה בעניין אכיפת הסכם המכר של המקרקעין בתכנית 620/נת.

ת"א 7650-06-21 - תביעת הסכם השיווק

רקע - העובדות שאינן שנויות במחלוקת

136. ביום 14.4.2019 נחתם הסכם בין הנתבעות 2-3, חברות מקבוצת תשובה, עם התובעת 3, חברה מקבוצת ולנסי, בעניין שיווק קומות 8 ו-10 בפרויקט חלוצים (להלן: "הסכם השיווק").

אבהיר כי מדובר על הסכם בין שתי חברות מסחריות, אשר משתרע על פני 7 עמודים, ואשר נוסח בקפידה בעזרת יועצים משפטיים מטעם שני הצדדים.

137. עיקרו של הסכם השיווק הינו מתן זכות בלעדית לתובעת 3 לשווק את קומות 8 ו-10 בפרויקט חלוצים, וזאת בתמורה לעמלה שתקבל התובעת 3, וכן בונוס כפי שנקבע בנספח להסכם השיווק.

138. הסכם השיווק מגדיר באופן מפורש וברור את התחייבויות המשווק (סעיף 4 להסכם השיווק), ואת דרך מתן השירות על ידי המשווק (סעיף 5 להסכם השיווק). כמו כן מגדיר הסכם השיווק את מחיר המינימום למ"ר שישווק והוא 11,110 ₪ בתוספת מע"מ למ"ר.

139. מבחינת התמורה קובע הסכם השיווק, כי תתקבל עמלה של 1% בתוספת מע"מ מכל מ"ר שישווק. כמו כן, קובע הסכם השיווק בונוס למשווק, בונוס השווה להפרש בין המחיר בו שווקה היחידה למחיר המינימום שנקבע בהסכם השיווק, בניכוי העמלה הבסיסית.

140. הסכם השיווק כולל גם הוראות בעניין איסור תחרות (סעיף 8 להסכם השיווק), סיום ההסכם (סעיף 10 להסכם השיווק) וכן תנאים כלליים (סעיף 11 להסכם השיווק).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

141. ביום 1.9.2019 החתימה התובעת 3 את חברת ג.א.א. קו אינטרנשיונל (2012) בע"מ (להלן: "ג.א.א.") על טופס הרשמה לרכישת שטחי משרד בפרויקט חלוצים (להלן: "טופס ההרשמה").

בהתאם לטופס ההרשמה חברת ג.א.א. התחייבה לרכוש שטח של 189.5 מ"ר משרדים בקומה 10 לפרויקט וכן שטחי חניה וזאת במחיר כולל של 3,134,250 ₪ בתוספת מע"מ, תמורה המשקפת סך של 15,000 ₪ למ"ר.

בעקבות טופס ההרשמה נחתם ביום 3.10.2019 הסכם בין ג.א.א. לבין הנתבעות 2-3, לרכישת השטחים המפורטים בטופס ההרשמה ובתמורה הנקובה בו (להלן: "הסכם ג.א.א. המקורי").

142. ביום 10.8.2021 נחתם הסכם לביטול החוזה בין חברת ג.א.א. לבין הנתבעות 2-3, הסכם במסגרתו הסכימו הצדדים כי התחייבות ג.א.א. מכוח טופס ההרשמה ומכוח הסכם ג.א.א. המקורי בטלות.

ביום 17.1.2021, נחתם הסכם חדש בין ג.א.א. לבין הנתבעות 2-3, במסגרתו רכשה ג.א.א. משרדים בשטח של 77 מ"ר נטו (100 מ"ר ברוטו) במחיר של 1,151,150 ₪.

143. ביום 16.9.2019 הודיעו הנתבעות 2-3 לתובעת 3, כי הן מבטלות את הסכם השיווק וזאת לאור טענות להפרתו (להלן: "מכתב הביטול"). התובעת 3, במכתב מיום 26.9.2019, דחתה את טענות התובעת 3 והשיבה כי הסכם השיווק עודנו בתוקף.

הנתבעות 2-3 חזרו על עמדתן כי הסכם השיווק בוטל כדין במכתב מיום 31.10.2019.

לאור תכתובת זו חדלה התובעת 3 מלשווק משרדים בפרויקט, והגישה את התביעה בעניין הסכם השיווק.

תמצית טענות הצדדים

144. על רקע האמור לעיל, ביקשה התובעת 3 סעדים כספיים בשני רבדים. ברובד הראשון, ביקשה התובעת 3 את התמורה החוזית מכוח הסכם השיווק בגין ההסכם המקורי שנחתם עם חברת ג.א.א.

בהתאם לתחשיב התובעת 3, בגין ההסכם המקורי עם ג.א.א. מגיע לה הבונוס המפורט בהסכם השיווק, כאשר סך הכול מגיע לה תמורה בסך של 818,878 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

145. ברובד השני, טוענת התובעת 3, כי ביטול הסכם השיווק נעשה שלא כדין, ומכאן הנתבעות 2-3 הפרו את הסכם השיווק. הפרה זו מזכה את התובעת 3 לשיטתה בפיצויי קיום בסך של 10,176,434 ₪ בגין שטחי המשרדים וכן בסך של 1,127,530 ₪ בגין שטחי החניה, כאשר התובעת 3 העמידה את התביעה על סך של 8,775,000 ₪ לצרכי אגרה.

146. הנתבעות 2-3 מכחישות את זכות התובעת 3 לקבלת פיצוי כלשהו בשני הרבדים.

ברובד הראשון טוענות הנתבעות 2-3, כי לא מגיעה לתובעת 3 כל תמורה בגין הסכם ג.א.א. המקורי כאשר זה בוטל בהסכמה, ולגבי ההסכם החדש שנחתם עם ג.א.א. לא מגיע לתובעת 3 דבר, היות והיא לא הייתה שותפה לשיווק השטחים שנכללו בהסכם זה, וכאשר הסכם השיווק בוטל טרם נחתם הסכם ג.א.א. החדש.

147. ברובד השני, טוענות הנתבעות 2-3, כי הסכם השיווק בוטל כדין על ידן וזאת לאור שורה ארוכה של הפרות שהפרה התובעת 3 את הסכם השיווק.

דיון והכרעה

זכות התובעת 3 לקבל את התמורה מכוח ההסכם עם חברת ג.א.א.

148. אין מחלוקת בין הצדדים, כי התובעת 3 היא זו שהחתימה את חברת ג.א.א. על טופס ההרשמה, ומכאן, ככל שהסכם הרכישה היה מתממש, היא הייתה זכאית לקבל את התמורה מכוח הסכם השיווק, לרבות הבונוס בגין הסכם הרכישה של ג.א.א.א..

אלא שכאמור הנתבעות 2-3 טוענות, כי ההסכם שנחתם עם ג.א.א.א. בעקבות מאמצי השיווק של התובעת 3 בוטל, ולכן התובעת 3 אינה זכאית לתשלום כלשהו בגין הסכם זה.

לאחר שעיינתי בראיות שהוגשו, חקירות הצדדים וטיעוני הצדדים בסיכומים מטעמם, אני סבור כי התובעת 3 אינה זכאית לתמורה בגין ההסכם המקורי עם חברת ג.א.א.א., אולם זכאית לתמורה בגין ההסכם החדש שנחתם בסופם של דברים עם חברת ג.א.א.א., ואנמק.

149. כפי שציינתי לעיל, הסכם השיווק הינו הסכם נהיר ומפורט אשר נחתם בין שני צדדים מסחריים מתוככמים, ובנסיבות אלו, יש לתת בכורה לתנאי ההסכם כפי שאלו מפורטים בהסכם וללשונו של ההסכם, קל וחומר במקרים בהם מדובר בלשון בהירה וברורה.

150. הצדדים במסגרת הסכם השיווק, צפו את הנסיבות שאירעו במקרה זה, כלומר נסיבות של כריתת הסכם למכר משרדים בעקבות מאמצי שיווק של התובעת 3, כאשר לאחר מכן, החוזה מבוטל או מתבטל, וקבעו את ההסדר במקרה שזכה, וכך קובע סעיף 7.4(ב) להסכם השיווק:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

"(ב) מוסכם בזאת כי הסכם מכר שבוטל או התבטל, לא יזכה את המשווק בכל תשלום בגינו, וככל ושולמה למשווק מפרעה בגין הסכם מכר שבוטל או התבטל, ישיב המשווק את המפרעה לידי החברה. החברה רשאית לקזז מפרעה כאמור מתוך תשלומים המגיעים למשווק בגין שיווק שטחים אחרים בקומות השיווק. במקרה של ביטול הסכם, תינתן למשווק תקופה של 3 חודשים לשיווק מחדש של אותה יחידה, ובלבד שטרם התקבל טופס 4".

151. מכאן, לטעמי, כאשר אין מחלוקת כי ההסכם המקורי עם חברת ג.א.א. בוטל, הרי לאור סעיף 7.4(ב) להסכם השיווק, לא זכאית התובעת 3 לתמורה בגין הסכם זה.

יוטעם, אין חולק כי הסכם המכר בין הנתבעות 2-3 לבין חברת ג.א.א., ההסכם אשר בגינו נחתם טופס ההרשמה, בוטל, וכי חברת ג.א.א. לא רכשה את המשרדים אשר שיווקה לה התובעת 3.

לפיכך, בהתאם לתנאי הסכם השיווק, לא זכאית התובעת 3 לכל תמורה בגין שיווק זה.

152. אלא, שהתובעת 3 טוענת, כי ההסכם עם חברת ג.א.א. בוטל בחוסר תום לב, ורק על מנת למנוע את תשלום העמלה לתובעת 3, ולכן היא זכאית לקבל את התמורה מכוח הסכם השיווק בגין הסכם זה, וזאת על אף סעיף 7.4(ב) להסכם השיווק ועל אף שההסכם עם חברת ג.א.א. בוטל.

איני מקבל טענה זו, ואבאר.

153. התובעת 3 לא הביאה כל ראיה ממשית לכך שההסכם עם ג.א.א. בוטל עקב חוסר תום לב, או רק על מנת לפגוע בתובעת 3. כל טענות התובעת 3 במישור זה הן בתצהירים, הן בעדויות והן בסיכומים, הינן טענות נסיבתיות, אשר מתבססות על הטענה הכללית, כי לא היה היגיון כלכלי בביטול העסקה עם ג.א.א., עסקה אשר נעשתה במחיר גבוה, ומכירה של שטחים אחרים לאותה חברה, באותו הבניין, במחיר נמוך יותר.

לטעמי, אין בטענה נסיבתית זו כשלעצמה להוות הוכחה מספקת, כי ההסכם בוטל בחוסר תום לב, או כי ההסכם בוטל רק על מנת לפגוע בתובעת 3, בפרט כאשר קיים הסבר של הנתבעות 2-3 למהלך זה.

154. בהקשר זה ראוי לציין, כי הנטל להוכיח כי ההסכם המקורי עם ג.א.א. בוטל בחוסר תום לב הוא על התובעת 3, כאשר התובעת 3 יכולה הייתה להרים נטל זה על ידי זימון הגורמים הרלוונטיים בחברת ג.א.א. אשר יעידו על נסיבות ביטול ההסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

התובעת 3 לא זימנה עד כלשהו מטעם ג.א.א. להעיד על נסיבות ביטול ההסכם, ומכאן אי
הזמנת עדים רלוונטיים אלו, נזקפת לחובת התובעת 3.

155. אי זימון עדים אלו, והמשמעות של אי הזימון על תקופה של גרסת התובעת 3, מקבל משנה
תוקף לאור עדותו של מר ולנסי בה טען, כי מר ג'ורנו מבעלי ג.א.א. הסביר לו, שהוא נדרש על
ידי תשובה לבטל את ההסכם ולחתום על הסכם אחר (ר' עמ' 81 לפרוטוקול מיום
23.12.2024).

בנסיבות אלו, כאשר מר ולנסי עצמו מעיד שהיה באפשרותו להעיד עד ספציפי שישפוך אור
על הפרשה ויעיד לזכותו, והוא נמנע **במכוון** להזמין להעיד, הרי יש לזקוף את אי הזימון
לחובתו.

אציין, כי ההסבר שנתן מר ולנסי לאי הזימון, הסבר על פיו מר ג'ורנו לא רצה להעיד כי חשש
להסתכסך עם מר תשובה, אינו הסבר מספיק, היות וגם אם ג'ורנו זה סרב לתת תצהיר מחשש
נטען מתשובה, ניתן, ולטעמי הייתה קיימת חובה, להזמין לעדות בעל פה ולחקור אותו על
גרסתו, לרבות הטענה לחשש מתשובה.

איני מקבל את טענת ולנסי בסיכומי התשובה (ר' הערת שוליים 6) בדבר "ידיעה שיפוטית"
שבעלי נכסים אינם ששים להעיד כנגד יזם של בניין. ההפך הוא הנכון, הידיעה השיפוטית
הינה שניתן לזמן בעלי נכסים אלו לעדות בבית המשפט, גם אם הם אינם ששים לכך, וכך
נעשה חדשות לבקרים.

לפיכך, ובהתאם להלכה פסוקה בעניין, ר', למשל, ע"א 7300/21 משה מישל אסרף נ' כפיר
בובליל [פורסם בנבו] (נבו 12.3.2024) בפסקה 36, אי העדת עד שעדותו רלוונטית לתמיכה
בגרסת התובעת 3 פועלת כנגד גרסת התובעת 3.

156. מר תשובה ומר רוזן הסבירו בתצהירים מטעמם, וכן בחקירתם הנגדית, כי ביטול העסקה
נעשה לבקשת חברת ג.א.א. אשר לא הצליחה לקבל מימון לרכישת המשרדים לאור מחיר
הרכישה הגבוה.

בחקירתם הנגדית אישרו עדים אלו, כי חברת ג.א.א. רכשה לבסוף שטח משרדים קטן יותר
במחיר נמוך בהרבה, כאשר ההסכם החדש שנערך עם חברת ג.א.א. אף צורף, ברשות בית
המשפט, לאחר תום הליך ההוכחות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

157. אציין, כי אכן אין הגיון כלכלי ברור בביטול העסקה בין הנתבעות 2-3 לחברת ג.א.א., עסקה שנעשתה במחיר גבוה לגבי היקף שטח משמעותי, והחלפתה בעסקה לרכישת שטח קטן יותר במחיר נמוך יותר. אולם, אין די בחוסר הגיון כלכלי זה, על מנת להוכיח כי הביטול נעשה בחוסר תום לב, ורק על מנת לפגוע בתובעת 3.

יש לזכור, כי הביטול פגע בראש ובראשונה בנתבעות 2-3 ורק לאחר מכן בתובעת 3, כך שאין גם הגיון כלכלי בביטול עסקה רווחית לנתבעות 2-3, רק על מנת שגם התובעת 3 תפגע עסקית וכלכלית. בהקשר זה, הטענה של מר ולנסי כי מר תשובה מוכן לנקר לעצמו עין, רק על מנת להוציא למר ולנסי שתי עיניים, לא הוכחה, ובכל מקרה ברור, כי התנהלות שכזו אינה התנהלות רציונאלית, כאשר ולנסי לא הניח תשתית ראייתית של התנהלות לא רציונאלית של תשובה שנועדה רק לפגוע במר ולנסי.

158. בהקשר זה חשוב לציין, כי מר רוזן הציג הסבר כלכלי מדוע בוטלה העסקה בין ג.א.א. לבין התובעת 3, וזאת עקב קשיי המימון של חברת ג.א.א.. הגרסה שהציג מר רוזן הייתה הגיונית וקוהרנטית, כך שגם אם לא היה הגיון כלכלי מידי של תשובה שלא להתעקש עם חברת ג.א.א. על קיום ההסכם המקורי, עדיין קיים הגיון עסקי ומסחרי שלא לכפות על גוף שאינו מסוגל לשלם את התמורה לקיים הסכם שהוא אינו יכול לעמוד בו כלכלית.

כמו כן, צורפו לתצהיר מר רוזן (ר' נספח 44) הסכמי ביטול נוספים בפרויקט זה, לגביהם אין כל טענה כי בוטלו עקב ניסיון להתחמק מתשלום לולנסי, כך שהמקרה של ג.א.א. אינו יוצא דופן.

159. תמיכה נוספת לגרסת הנתבעות 2-3 בעניין זה ניתן למצוא במכתב בא כוח ג.א.א. מיום 29.7.2021, מכתב במסגרתו ג.א.א. מבקשת לבטל את ההסכם לרכישת המשרדים מכוח טופס ההרשמה, לאור קשיים כלכליים, מגפת הקורונה והקושי לגייס כסף. ראוי לציין, כי אין חולק כי הסכם הרכישה המקורי נחתם ערב הפריצה של מגפת הקורונה, כך שיש הגיון בטענות חברת ג.א.א. לקשיים בהקשר זה.

אציין, כי קשה לקבל את הטענה, כי גם בא כוחה של ג.א.א. שותף לקונספירציה הנטענת על ידי התובעת 3, של ביטול ההסכם של ג.א.א. רק על מנת לפגוע בולנסי, ובכל מקרה, אין כל ראיה לקונספירציה שכזו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

160. ראוי לומר, כי הסבריו של מר תשובה בחקירתו לעניין זה לא היו אמינים לגמרי, והיו קוהרנטיים פחות, כאשר מר תשובה לא הצליח להסביר באופן נהיר, מדוע לא דרש את תשלום התמורה בהתאם להסכם ג.א.א. המקורי ומדוע הסכים לביטול ההסכם. אולם, ולמרות זאת, לא מצאתי כי העדר הקוהרנטיות של מר תשובה בנושא זה עולים כדי אי אמירת אמת לבית המשפט, ומכאן בוודאי שאין להפעיל את 'חזקת השקר', כמבוקש על ידי התובעת 3.

בכל מקרה, אף אם הסבריו של מר תשובה לביטול ההסכם המקורי עם ג.א.א. אינם מושלמים או קוהרנטיים, הרי לא מצאתי בעדותו די על מנת לקבוע כי ההסכם בוטל בחוסר תום לב ורק עקב רצון לפגוע בתובעת 3 ובולנסי. כך, מעדות תשובה עולה, כי אכן ההתנהלות שלו מול ג.א.א. התנהלה ברשלנות עסקית, ולא מתוך עקרונות כלכליים ברורים, אולם לא עולה ממנה, כי מר תשובה היה מוכן להפסיד כסף, רק על מנת שמר ולנסי יפסיד יותר כסף, ובפרט לא עולה ממנה כי ביטול חוזה ג.א.א. המקורי, ביטול שנעשה לדרישת ג.א.א., נעשה רק על מנת למנוע מולנסי או מהתובעת 3 קבלת עמלה.

161. לאור האמור לעיל אני סבור, כי לאור לשונו הברורה של סעיף 7.4(ב) להסכם השיווק, ובהעדר ראיה כי הסכם ג.א.א. המקורי בוטל בחוסר תום לב ורק על מנת למנוע מהתובעת 3 את התמורה, לא זכאית התובעת 3 לתמורה ההסכמית בגין הסכם ג.א.א. המקורי.

עם זאת, אני סבור כי התובעת 3 זכאית לתמורה מכוח הסכם השיווק בגין ההסכם החדש שנכרת בין תשובה לבין ג.א.א., ואסביר.

162. אני סבור לאור הראיות בתיק זה, כי אין מקום לנתק בין ביטול ההסכם המקורי עם ג.א.א. לבין החתימה על ההסכם החדש איתה. למעשה מהראיות עולה, כי חברת ג.א.א. המירה את שטחי המשרדים שרכשה מכוח ההסכם המקורי, בשטחי משרדים אחרים בשטח קטן יותר ובמחיר נמוך יותר.

163. כאמור, הסכם הרכישה המקורי עם ג.א.א. נחתם ביום 3.10.19, הסכם הרכישה החדש נחתם ביום 17.1.2021 והסכם ביטול ההסכם המקורי נחתם ביום 10.8.2021.

מהאמור לעיל עולה, כי ההסכם החדש עם חברת ג.א.א. נחתם כאשר החוזה המקורי עדיין היה בתוקף, אולם על רקע הרצון של חברת ג.א.א. לבטל לאור קשיים כלכליים, עקב תקופת הקורונה (ר' נספח 5 לתצהיר תשובה).

164. ראוי לציין, כי למעשה שני הצדדים, אינם מכחישים, כי עסקת המשרדים השנייה של ג.א.א. נועדה להחליף את עסקת המשרדים המקורית. כך, מעיד מפורשות מר ולנסי בעמ' 83 לפרוטוקול מיום 23.12.2024:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

"הוא רצה רק משרד אחד הוא רצה רק אחד."

ועדותו זו מהימנה עליי, לאור כלל ההסברים של מר ולנסי בעמ' 82-84 לפרוטוקול, ולאור הגיונם של דברים.

165. מר רוזן ומר תשובה, לא ציינו בתצהירים מטעמם את העסקה הנוספת שנעשתה עם ג.א.א., כאשר יש לזקוף אי גילוי זה **לחובתם**. עם זאת, במסגרת עדותם, עדים אלו **אינם** מכחישים כי העסקה החדשה עם ג.א.א. נועדה **להחליף** את העסקה המקורית.

כך, מר תשובה, מעיד כי כלל לא הכיר את הלקוח ג.א.א. (ר' עמ' 242-243 לפרוטוקול מיום 15.1.2025) ומכאן אינו יכול לאשר, או להכחיש, כי עסקת המשרדים החדשה נועדה להחליף את הקודמת.

מר רוזן הודה בעדותו, כי **"אני לא מעורב באופן בכלל בכל העניין השיווקי"** (עמ' 122 לפרוטוקול, שם), כך שהוא לא יכול היה להכחיש כי העסקה החדשה נועדה להחליף את העסקה הקודמת.

166. סעיף 10.7 להסכם השיווק מחיל את סעיף התמורה לגבי - **"כל הלקוחות שהוצגו על ידי המשווק ונחתם על ידי החברה הסכם מכר ביחס לקומות השיווק"**. אני סבור כי על סמך פרשנות לשונית ותכליתית של סעיף זה, יש לראות בג.א.א. כלקוח שהוצג על ידי המשווק, ולמעשה אין על כך מחלוקת, ואין גם מחלוקת, כי נחתם על ידי החברה הסכם מכר לגבי לקוח זה. אכן, הסכם המכר שנחתם נוגע לקומה שאינה במסגרת קומות הסכם השיווק, אך כאשר מדובר בקומה **חלופית** לקומה שלגביה חל ההסכם, הרי, לטעמי, התובעת 3 זכאית לתמורה מכוח הסכם השיווק בגין קומה זו.

לשיטתי, ניתן להגיע לאותה תוצאה גם בהיקש מדיני התיווך, כאשר ניתן לראות בתובעת 3 כ- 'גורם היעיל' בחתימת ההסכם לרכישת המשרדים החדשים על ידי ג.א.א. בינואר 2021, כאשר, הלכה למעשה, משרדים אלו נועדו להחליף את המשרדים שנרכשו בהסכם המקורי, ומכאן התובעת 3 זכאית לתמורה בגין משרדים חלופיים אלו מכוח הסכם השיווק.

167. למען שלמות התמונה אציין, כי ולנסי בסיכומים מטעמו (ר' סעיף 22) טוענים, כי תשובה הוא שביקש **"להחליף"** את העסקה עם ג.א.א. מתוך מטרה לפגוע בתובעת 3. כאמור לעיל, אני סבור כי אכן העסקה המקורית הוחלפה בעסקת החדשה, אולם, כאמור, לא מצאתי כל ביסוס לטענת התובעת 3, כי הייתה זו יוזמה של תשובה, כאשר אין למעשה כל עדות, או מסמך, התומך בכך, וכאשר העדים שיכולים היו להעיד על כך מטעם ג.א.א., לא זומנו להעיד על ידי התובעת 3.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

זאת ועוד, אף אם הייתי מקבל את הטענה, כי היוזמה להחליף את העסקאות עם ג.א.א. (וכאמור, לא מצאתי ראיה לכך), הינה של תשובה, הרי עדיין אין בכך די על מנת לזכות את התובעת 3 בתמורה בגין העסקה המקורית שלא יצאה אל הפועל. כאמור, בהתאם להסכם השיווק, זכאית התובעת 3 לתמורה רק בגין עסקה שמומשה והתקבלה בגינה תמורה, וכאשר העסקה המקורית בוטלה, ונחתמה עסקה אחרת וחליפית, ולעניין זה אין זה רלוונטי מי יזם את החילוף, זכאית התובעת 3, רק לתמורה בגין העסקה החלופית שיצאה אל הפועל ולא בגין עסקה שלא התממשה.

168. מכאן, על מנת לזכות בתמורה מכוח העסקה המקורית, היה על התובעת 3 לא רק להוכיח כי הנתבעות 2-3 הן אלו שביקשו להחליף את העסקאות, אלא כי הדבר נעשה בחוסר בתום לב, על מנת לפגוע בתובעת 3 ובכדי למנוע מהתובעת 3 את זכותה לעמלה. כאמור לעיל, למרות שהתנהלות הנתבעות 2-3 בנושא זה אינה ברורה עד תומה, ולמרות עדותו הלא קוהרנטית של מר תשובה בעניין, לא מצאתי כי הנתבעות 2-3, או מי מטעמן, הן אלו שיזמו את החלפת העסקאות, ובוודאי שלא מצאתי כל הוכחה, כי הנתבעות 2-3 יזמו את ההחלפה רק על מנת לפגוע בתובעת 3.

169. לאור האמור לעיל, אני מקבל את התביעה בנושא שיווק היחידות לחברת ג.א.א. בחלקה בלבד, כך שהתובעת 3 תהיה זכאית לתמורה המפורטת בהסכם השיווק בגין העסקה שיצאה אל הפועל עם חברת ג.א.א..

170. בהתאם להסכם החדש עם חברת ג.א.א. וכן בהתאם לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה, המחיר בו נמכרו המשרדים לחברת ג.א.א. הינו בסך של 1,151,150 ₪. מכאן זכאית התובעת 3 לעמלה בסך של $1\% \times 1,151,150 = 11,511.5$ ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

לאור העובדה כי המחיר למ"ר בעסקה זו הינו בסך של 11,511.5 ₪ למ"ר, הרי הבונוס המגיע מכוח סעיף 7.1(ב) להסכם השיווק הינו בסך של:

11,511.5 ₪ (מחיר המכירה) פחות 11,110 ש"ח (מחיר המינימום בחוזה, כאשר ההצמדה לתקופה זו היא אפסית) כפול 100 מ"ר (שטח הברוטו של הממכר).

מכאן סך הבונוס הינו 40,150 ₪, כאשר מסכום זה יש לנכות את העמלה הבסיסית, אשר משולמת בכל מקרה, כלומר הבונוס הינו בסך של 28,638.5 ש"ח.

171. מכאן, בגין עסקת ג.א.א. אשר יצאה אל הפועל, זכאית התובעת 3 לקבל סך של 40,150 ₪ (11,511 ₪ עמלה בסיסית ועוד 28,638.5 ₪ בונוס) + מע"מ כחוק, וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 17.1.2021 ועד לתשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

פיצויי קיום?

מבוא

172. כאמור, אין מחלוקת כי ביום 14.4.2019 נחתם הסכם השיווק, כאשר התובעת 3 החלה לפעול מכוחו, ואף הצליחה לשווק משרדים לחברת ג.א.א.

יתרה מזו, חברת ולנסי, הנתבעת 1, אף חתמה ביום 16.9.2019 על בקשת רכישת שתי יחידות בפרויקט.

173. אלא, שביום 16.9.2019 נשלחה לתובעת 3 הודעת ביטול של הסכם השיווק. לטענת הנתבעות 2-3 במכתב ביטול זה הפרה התובעת 3 את הסכם השיווק, וזאת בהפרות הבאות:

א. ביצוע מבצע פרסום ללא ידיעת הנתבעות 2-3 וממילא ללא קבלת אישורן כנדרש בהסכם השיווק.

ב. אי ציון שמות הנתבעות 2-3 במבצע הפרסום;

ג. הצגה של נתונים מטעים ומצגי שווא, בין היתר, בעניין מועד המסירה, המיקום ושיעור התשואה לרוכשים וזאת בפרסומים שונים;

לאור הפרות אלו, ולאור סעיף 10.3 להסכם השיווק, הודיעו הנתבעות 2-3 על ביטול ההסכם ודרשו מהתובעת 3 לחדול מכל פעולה מכוחו.

174. התובעת 3 השיבה למכתב זה במכתב מפורט מיום 26.9.2019, במסגרתו טענה התובעת 3, כי קיימה את מלוא הוראות ההסכם אחת לאחת. בפרט הסבירה התובעת 3, כי הסכם השיווק נגע לפרסום קומות 8 ו-10 לבניין, ואילו הפרסומים אליהם התייחסת התובעת 3 במכתב הביטול נוגעים לפרסומים שנעשו לגבי קומה 11. עוד ציינה התובעת 3, כי גם אם היה מדובר בפרסום של קומות 8 ו-10 עדיין אין הפרה של הוראות סעיף 10.3.

175. הנתבעות 2-3 השיבו על מכתב זה במכתב מיום 31.10.2019, וטענו כי לא רק שהם דוחים את האמור במכתב, אלא שהוא מגלה גם הפרה נוספת והיא פעולה בניגוד עניינים, כך שבמקום לדאוג לשיווק קומות 8 ו-10 דואגת התובעת 3 לשיווק קומה 11, אשר אינה חלק מהסכם השיווק.

176. אין מחלוקת, כי לאור מכתב זה, הפסיקה התובעת 3 את פעולותיה מכוח הסכם השיווק, והוגשה התביעה שלפניי, תביעה שעניינה תשלום פיצויי קיום בגין הפרת הסכם השיווק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

177. עיון בתצהירי הצדדים, כמו גם בסיכומים מטעמם, מגלה כי הסוגיה הנדרשת להכרעה כאן הינה הסוגיה כפי שעלתה במכתב הביטול ובמכתבים העוקבים מטעם הצדדים, והיא - האם בוטל הסכם השיווק כדין?

בסוגיה זו, הנתבעות 2-3 טוענות, כי הסכם השיווק הופר בשני רכיבים עיקריים, מבצע פרסום אשר נעשה בניגוד להוראות הסכם השיווק ופעולה בניגוד עניינים, ואילו התובעת 3 טוענת כנגד, כי מבצע הפרסום היה בהתאם להסכם וכי לא פעלה בניגוד עניינים. אדון בטענות הצדדים.

דיון והכרעה

מבצע הפרסום

178. הנתבעות 2-3 רשאיות להסתמך על שני מקורות לביטול הסכם השיווק. המקור הראשון, הינו חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים תרופות"), המאפשר לצד הנפגע לבטל את ההסכם במקרה של הפרה יסודית. המקור השני הינו סעיף 10.3 להסכם השיווק, וזאת כאשר סעיף 10.3(ו) להסכם השיווק מעניק זכות לנתבעות 2-3 לבטל את הסכם השיווק לאלתר במקרה הבא:

"(ו) המשווק הציג מצגים ו/או נתן התחייבות בשם החברה שלא על פי הרשאה מפורשת של החברה..."

179. הנתבעות 2-3 טענו כי שני המקורות הללו חלים במקרה שלפניי.

180. בעניין זכות הביטול מכוח חוק החוזים תרופות, טענו הנתבעות 2-3, כי התובעת 3 הפרה את סעיף 4.6 להסכם השיווק המטיל על התובעת 3 שני תנאים בביצוע מסע פרסום, התנאי הראשון, כי שמה של הנתבעת 2 יופיע בכל פרסום באופן בולט, והתנאי השני כי כל פרסום יאושר מראש ובכתב, כאשר זהו נוסחו של הסעיף:

"כל פרסום כאמור בסעיף 4.5 לעיל, יאושר מראש ובכתב, על ידי החברה, ושמה של החברה יופיע בכל פרסום באופן בולט."

מכאן, טוענות הנתבעות 2-3 כי הפרסומים שנעשו על ידי התובעת 3 לא כללו את שמה של הנתבעת 2, ולא אושרו בכתב ומראש, ומכאן הם פרסומים המפרים את הוראות הסכם השיווק.

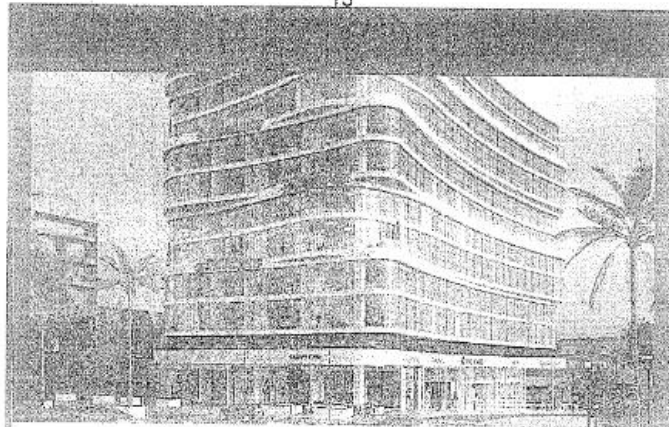


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

181. עוד טוענות הנתבעות 2-3 במישור הפרת ההסכם והביטול מכוח חוק החוזים תרופות, כי התובעת 3 הפרה את סעיף 4.2 להסכם השיווק, אשר קובע: **"המשווק מתחייב שלא לפעול ו/או להימצא בניגוד עניינים"**, וזאת כאשר התובעת 3 שיווקה במקביל לשיווק קומות 8 ו-10, לכל הפחות, גם שטחים בקומה 11.
182. בעניין זכות הביטול מכוח הפרת סעיף 10.3(ו), טוענות הנתבעות 2-3, כי התובעת 3 כללה מצגים והתחייבויות שלא אושרו על ידי הנתבעות 2-3 ושלא בהרשאתה.
183. לאחר שעיינתי בראיות שהוגשו, בעדויות הצדדים ובטענות הצדדים בסיכומים מטעמם, אני סבור כי ביטול הסכם השיווק על ידי הנתבעות 2-3 הינו **מוצדק** לאור הפרת ההסכם על ידי התובעת 3 בכלל, והפרת סעיף 10.3(ו) בפרט, ואנמק.
184. נספח 32 לתצהיר מר רוזן כולל חלק מהפרסומים שנעשו מטעם התובעת 3 לצורך שיווק המשרדים בפרויקט חלוצים.
זו דוגמא לאחד הפרסומים:

13



Valensi Group - יזמות בנייה ותינוך

מגדל החלוצים - כשניצוב ומיקום נפגשים

הון עצמי של 200,000 אלף ש"ח בלבד
תשואה שנתית צפויה למשקיעים 10% !
הפרויקט בשלבי בניה, מסירת תוך 24 חודשים

Sign up by providing your info below.

Email



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

185. עיון בפרסום זה מגלה מיד, כי הוא מפר את הוראות הסכם השיווק בכלל, ואת הוראות סעיף 10.3(ו) בפרט, וארחיב:

ראשית, אין מחלוקת כי פרסום זה לא אושר מראש ובכתב על ידי הנתבעת 2 וזאת בניגוד לאמור בסעיף 4.6 להסכם השיווק.

שנית, שמה של הנתבעת 2, או הנתבעת 3, לא מופיע כלל על הפרסום וזאת בניגוד לאמור בסעיף 4.6 להסכם השיווק.

שלישית, הפרסום מבטיח מצגים כגון: תשואה שנתית של 10%, מסירה בתוך 24 חודשים, מסעדות רבות בקומת הקרקע ועוד, וזאת בניגוד לסעיף 10.3(ו) להסכם השיווק, כאשר לא רק שלא ניתנה הרשאה מטעם הנתבעות 2-3 להציג מצגים אלו, אלא שמדובר במצגים שאינם נכונים.

186. התובעת 3 אינה מכחישה את הפרסומים האמורים, אולם בסיכומים מטעמה מעלה שלוש טענות הגנה בעניין (ר' סעיף 38 לסיכומים). הטענה הראשונה הינה, כי הפרסום לא היה של התובעת 3, אלא של חברת אחרת לגמרי, אשר לעדותו של מר ולנסי, ומר ויקי ולנסי, אין לה כל קשר להסכם השיווק.

הטענה השנייה, כי הפרסום לא התייחס למשרדים נשוא הסכם השיווק אלא למשרדים אחרים בבעלות אדם בשם סופיר.

הטענה השלישית הינה, כי לא נגרם כל נזק בגין הפרסום, כאשר התובעת 3 אף טענה כי צמחה תועלת מהפרסום לאור חשיפת הפרויקט.

איני מקבל טענות הגנה אלו, ואנמק.

187. לגבי הטענה הראשונה, כי הפרסום נעשה על ידי חברה אחרת של ולנסי ולא על ידי החברה שחתמה על הסכם השיווק, הרי יש לדחות את הטענה.

ראשית, עיון בפרסום מגלה, כי על פי כותרתו זה נעשה על ידי Valensi Group, כלומר על ידי קבוצת ולנסי ולא על ידי חברה מסוימת זו או אחרת. התובעים אינם חולקים על העובדה כי התובעת 3 הינה חלק מקבוצת ולנסי.

מכאן כאשר התובעים, או מי מהם, בחרו לפרסם מטעם "קבוצת ולנסי", הרי הפרסום מתייחס לכלל החברות בקבוצה ולא רק לחברה מסוימת אחת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

שנית, מר ולנסי, כמו גם מר ויקי ולנסי, לא מציינים את פרטי אותה חברה אלמונית שביצעה את הפרסום. אכן, גם מר חיים ולנסי וגם מר ויקי ולנסי מציינים, כי הפרסום נעשה על מנת למכור את קומה 11 של בעלים בשם סופיר על ידי חברת "אחרת" ולא התובעת 3, אבל עדים אלו לא נתנו, לא בתצהיר ולא בעדות בעל פה, כל פרטים של אותה החברה האחרת שלהם, אשר ביצעה את הפרסום.

188. יוטעם, העדים מטעם ולנסי, לא רק שלא הוכיחו כי קיימת חברה אחרת שהייתה אחראית לפרסום, אלא אף לא נקבו בשמה של אותה חברת מסתורית.

בנסיבות אלו, הרי התובעים לא הוכיחו, כי קיימת חברת אחרת שביצעה את הפרסום, ומכאן יש לייחס את הפרסום לגוף אשר שמו מתנוסס על הפרסום עצמו והוא קבוצת ולנסי, כאשר אין חולק כי התובעת 3 הינה חלק מקבוצה זו.

למען שלמות התמונה אציין, כי גם מבחינה נורמטיבית, אין לקבל את הפרשנות הדווקנית של התובעת 3 לאיסור המפורט בסעיף 4.5 להסכם השיווק, כאילו זה מוגבל אך ורק לפרסום המבוצע ישירות מטעם התובעת 3, וכי לולנסי מותר לבצע פרסום הנוגד את תנאי סעיף 4.5 באמצעות חברות אחרות מהקבוצה שלו. פרשנות שכזו חוטאת לתכלית האיסור, אשר הינה לאפשר לנתבעות 2-3 בקרה על הפרסומים השונים על מנת לשמור על אחידות ואמינות.

189. שלישית, טענה זו בדבר פרסום על ידי חברת "אחרת" לא נטענה על ידי ולנסי בזמן אמת. כך, כאשר הוטחה בפני ולנסי הטענה בדבר פרסום מטעה וללא אישור בזמן אמת, נשלח מכתב תשובה מיום 26.9.2019 מטעם באת כוח ולנסי, במכתב זה **לא נטען** כי הפרסום נעשה על ידי חברה אחרת, אלא הועלתה טענה **אחרת**, כי נשלחה לעו"ד ויקי חביב בקשה לאשר את פרסום קומות 8 ו-10.

ברור, אפוא, כי אילו היה מדובר בפרסום של חברת אחרת, היה נטען הדבר במכתב בזמן אמת, ואי העלאת הטענה בזמן אמת, קל וחומר כאשר ולנסי היה מיוצג, מלמדת, כי אין בטענה כל ממש.

190. לגבי הטענה השנייה של ולנסי, כי הפרסום התייחס למשרדים אחרים אשר בבעלות סופיר ולא למשרדים נשוא הסכם השיווק, הרי גם טענה זו קשה ואין לקבלה, וארחיב.

ראשית, אין כל רמז בפרסום לכך שאין מדובר בקומות המשרדים נשוא הסכם השיווק, בפרט כאשר באחד הפרסומים מטעם התובעת 3, נרשם באופן ברור כי **"נשארו שתי קומות אחרונות בפרויקט מגדל החלוצים המפואר"**.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

כלומר, הפרסום מצביע על שיווק הקומות נשוא הסכם השיווק, שהן שתי קומות, קומות 8 ו-10, ולא קומה אחרת בבעלות סופיר.

אציין, כי עדותו של מר ולנסי בנושא זה הייתה לא אמינה, מתחכמת ומתחמקת, ר' דוגמא המייצגת את כלל עדותו בנושא שיווק הקומות, בעמ' 75 לפרוטוקול מיום 23.12.2024:

"עו"ד קוכמן: למה לא לכתוב רבע קומה למכירה לשיווק?
העד, מר ח. ולנסי: בפעם הבאה שהוא ישיק קמפיין פרסומי הוא יעסיק אותך שתנסח לו.
עו"ד קוכמן: לא זו לא תשובה.
העד, מר ח. ולנסי: אני עושה מה שבא לי בקמפיינים שלי."

עוד אציין, כי מר ולנסי אף טען בתחילת העדות כי משרדי סופיר הם משרדים בקומה 7, ורק בהמשך הסכים, כי מדובר על משרדים בקומה 11 (ר' עמ' 77 לפרוטוקול, שם).

191. אציין, כי יש לדחות את טענת ולנסי בסיכומי התשובה, כי אזכור שתי קומות אחרונות נעשה "מטעם שיווקי" בלבד. ראשית אציין, כי בטענה זו גלומה הודאה כי אכן ולנסי פרסמו חומר שיווקי של שתי הקומות העליונות. לגופם של דברים, אין כל ראיה כי הפרסום של שתי הקומות נעשה מ- 'טעם שיווקי' לצורך שיווק קומה אחרת, ומדובר בטענה שאין בה הגיון כלכלי או אחר.

192. שנית, התובעת 3 לא הראתה פרסום אחר המתייחס למשרדים נשוא הסכם השיווק. כלומר, ככל שמקבלים את עמדת התובעת 3, כי פרסומים אלו מתייחסים למשרדים של סופיר, נשאלת השאלה, היכן הפרסומים שמתייחסים לקומות הסכם השיווק? קבוצת ולנסי לא הציגה כל פרסומים שכאלו בתצהירים מטעמה. כך שהמסקנה ההגיונית הינה, כי הפרסום שהוצג הינו הפרסום של קומות הסכם השיווק.

193. שלישית, העסקה עם סופיר הייתה על שטח קטן (רבע קומה) וכונתה על ידי מר ולנסי בחקירתו כ- "עסקה קיקיונית כמו מר סופיר" (עמ' 78 לפרוטוקול, שם), וכן "מה שאני מרוויח בעסקת סופיר זה גרעינים" (שם), כך שאין הגיון כי מסע הפרסום של התובעת 3, או של קבוצת ולנסי, נעשה עבור ה- "גרעינים" של עסקת סופיר ולא עבור הכסף המשמעותי, לשיטת ולנסי עצמו, של הסכם השיווק.

194. לאור האמור לעיל, אני דוחה את הטענה של ולנסי והתובעת 3, כי הפרסום נעשה עבור המשרדים של סופיר, ולא עבור המשרדים מכוח הסכם השיווק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

195. הטענה השלישית של קבוצת ולנסי בהקשר זה היא, כאמור, כי הנתבעות 2-3 לא נפגעו מהפרסום, כאשר הנתבעות 2-3 לא הראו ראשית ראיה לעניין נזק שנגרם מהפרסום.

אני דוחה טענה זו, וזאת כאשר אין רלוונטיות לסוגיה, האם נגרם, או לא נגרם, נזק מהפרסום שלא אושר, ואבאר.

כאמור, טענת הנתבעות 2-3 הינה להפרת סעיף 4.5 להסכם השיווק, סעיף המחייב אישור מראש של הפרסום ורישום שם הנתבעות 2-3 על גבי הפרסום, מכאן כאשר הפרסום לא אושר מראש, ואינו כולל את שם הנתבעות 2-3, הרי קיימת הפרה של הסעיף, גם אם לא נגרם לנתבעות 2-3 כל נזק.

להשלמת התמונה אציין, כי איני מקבל גם את העמדה כי בהעדר ראיות לנזק ניתן לקבוע כי לא נגרם נזק. כך, למשל, העדר הכללת שמות הנתבעות 2-3 בפרסום וודאי גורם להן נזק תדמיתי, כאשר הקורא הסביר לא מקשר את הפרויקט לחברות אלו. כך, שגם אם לא ניתן להוכיח נזק ספציפי מהפרסום, הרי ברור כי פרסום חלקי המדיר את הנתבעות 2-3 מחלקן בפרויקט גורם נזק מצטבר.

לאור האמור לעיל, אני דוחה גם טענה זו של התובעת 3.

196. אשר על כן, אני קובע כי התובעת 3 הפרה את סעיף 4.5 להסכם השיווק, בכך שפרסמה את שטחי המשרדים ללא קבלת אישור מראש ובכתב מעת הנתבעות 2-3 וכן כאשר הפרסום אינו כולל את שם הנתבעות 2-3.

197. לטעמי, לא רק שהתובעת 3 הפרה את סעיף 5.4 להסכם השיווק, אלא שהיא הפרה גם את סעיף 10.3(ו) להסכם זה, סעיף שהפרתו מקנה לנתבעות 2-3 זכות ביטול לאלתר של הסכם השיווק, ואנמק.

198. במסגרת הפרסום האמור, מציגה התובעת 3 שלושה מצגים מסחריים בולטים, כי נדרש הון עצמי של 200,000 ₪ בלבד, כי התשואה מהמשרדים תהיה בשיעור של 10% וכי המסירה הינה בתוך 24 חודשים.

בפרסום נוסף, מבטיחה התובעת 3 את ההבטחות הבאות:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

צפיה למשקיעים 10%!
הפרויקט בשלבי בניה מסירה תוך 24 חודשים.
מיקום אסטרטגי 3 דקות הליכה מתחנת הרכבת
וקניון השרון!
עיצוב אדריכלי ייחודי בסטנדרט גבוהה
קומת מסחר ענפה עם עשרות מסעדות.
הבניין ממוקם במרכז העיר נתניה, מול קניון השרון
ובעל 3 חיתות מרכזיות לרחובות פתח-תקוות, אלון
צבי(חלוצים) ומשה הסו

199. מצגים אלו לא רק של אושרו על ידי הנתבעות 2-3 כמצוות סעיף 10.3(ו), אלא מדובר במצגים, שלפחות חלקם, שגויים ומטעים באופן מהותי.

כך, למשל, ברור כי המשרדים אינם מניבים תשואה מובטחת בשיעור של 10%, כך ברור שהם אינם ממוקמים 3 דקות מתחנת הרכבת, וכך ברור כי בקומת המסחר לא יפתחו "עשרות מסעדות". גם המצג בדבר מסירה בתוך 24 חודשים היה מצג שווא.

200. לא מצאתי בסיכומי התובעים כל הסבר מניח את הדעת להפרת סעיף 10.3(ו) וזאת כאשר המצגים לא רק שלא אושרו על ידי הנתבעות 2-3, אלא, כאמור, מדובר במצגי שווא מטעים.

הסבריו של מר חיים ולנסי למצגים אלו, היו חלקיים ולא משכנעים. אכן, מקובל כי במסע פרסום, או במסגרת שיווק, מציגים תמונה אופטימית של הממכר, אולם במקרה זה, אין מדובר בתמונה אופטימית, אלא במצגים שהם בבירור אינם נכונים.

אציין, כי איני מקבל את הטענה של ולנסי בסיכומי התשובה לעניין זה, כי הפרויקט הינו במרחק הליכה קצר מתחנת הרכבת (היות והוא אינו כזה) וכי תשובה הבטיח גם הוא תשואה של 10%, היות ותשובה אמנם פרסם בדבר "תשואה גבוהה" של המשרדים בפרויקט, אולם אין הדבר דומה להבטחת תשואה של 10% כמו בפרסום המטעה של ולנסי.

בנסיבות אלו, מקובלת עליי טענת הנתבעות 2-3, כי הצגת מצגים אלו הציבה אותן בבעיה אל מול לקוחות אחרים, ואף מול לקוחות קיימים.

יש לזכור, כי למשווק יש אינטרס להציג מצגי שווא לגבי הפרויקט, כאשר מצד אחד, מצגים אלו מאפשרים לו לשווק את המשרדים במחיר גבוה ולזכות בעמלה ובבנוס, ומצד שני, המשווק עצמו אינו מחויב לעמוד במצגים אלו, ולא הוא זה שיישא באחריות להפרתם בעתיד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

מכאן עולה, כי תכלית מרכזית של הוראת סעיף 10.3(ו') להסכם השיווק והסנקציה החריפה במסגרתו, הינה למתן את האינטרס של המשווק להגזים בתכונות הממכר, ובפרט למנוע את המצב בו המשווק מגזים, או אף אינו אומר את האמת, במסגרת מסע השיווק והפרסום, ולבסוף המוכר יהיה מחויב למצגים אלו.

201. לפיכך אני סבור, כי הפרסומים מטעם התובעת 3, אשר אין חולק כי לא אושרו על ידי הנתבעות 2-3, ומציגים מצגי שווא ביחס לפרויקט, מפרים את הוראת סעיף 10.3(ו') להסכם השיווק ומעניקים לנתבעות 2-3 זכות לבטל לאלתר את הסכם השיווק.

202. טענה נוספת של הנתבעות 2-3 הינה, כאמור, כי התובעת 3 פעלה בניגוד עניינים וזאת בניגוד להוראות סעיף 4.2 להסכם השיווק. ראוי לציין, כי סעיף 4.2 להסכם השיווק אוסר לא רק פעולה בניגוד עניינים אלא אוסר - "להימצא בניגוד עניינים".

אני סבור, כי גם בנושא זה, יש לקבל את טענת הנתבעות 2-3 ולקבוע, כי התובעת 3 התנהלה בניגוד עניינים ברור ומובהק בשיווק קומות 8 ו-10 בניגוד להתחייבותה בהסכם השיווק.

203. למעשה, אין ממש מחלוקת על כך שהתובעת 3 פעלה בניגוד עניינים, וזאת כאשר התובעת 3 שיוקה באותו הזמן ממש, הן את קומות 8 ו-10 מכוח הסכם השיווק, הן את קומה 9, אשר הייתה בבעלות קבוצת ולנסי, וכן את קומה 11 של סופיר.

מכיוון שמדובר על מוצר שהינו כמעט זהה, ברור כי קיימת תחרות בשיווק המשרדים בקומות השונות. כך נניח לשם הדוגמא, כי מגיע לקוח אשר מאוד מעוניין במשרדים בשטח של קומה אחת בלבד בפרויקט חלוצים, ומציע מחיר גבוה, ברור כי קיים ניגוד עניינים בין הבעלים השונים של המשרדים בפרויקט, כך שכל אחד מהם יבקש למכור את המשרדים בקומה שלו ללקוח זה.

מכיוון, שהתובעת 3 היא זו המשווקת של קומות 8, 9, 10 וחלק מ-11, היא יכולה להציע לאותו קונה קומה כלשהי מהמלאי שהיא משווקת. מכאן, במצב לא נדיר זה, התובעת 3 מצויה בניגוד עניינים בין היותה משווקת של קומות 8 ו-10 מכוח הסכם השיווק, להיותה משווקת של זכויותיה שלה ושל היותה משווקת של המשרדים של סופיר.

יוטעם, מדובר בניגוד עניינים מובהק וחד משמעי, ואף אם אאמין למר ולנסי כי היה מעדיף בסיטואציה זו את שיווק הקומות מכוח הסכם השיווק, מטעם זה או אחר, עדיין השיווק נעשה תוך ניגוד עניינים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

204. עיון בחקירת מר ולנסי מגלה, כי זה מודה בהגנותו כי פעל מתוך ניגוד עניינים, וכי היה משווק את המשרדים לגביהם היה מרוויח את הרווח הכי גבוה, ר', למשל, עמ' 79 לפרוטוקול מיום 23.12.2024 :

"מה שבטוח שאני לא אלך כנגד לאינטרסים של עצמי. איפה שאני ארוויח הכי הרבה שם אני אנסה למכור קודם."

והדברים ברורים, אילו היה מר ולנסי סבור, כי לשווק את המשרדים של הקבוצה שלו, או של סופיר, היה עבורו רווחי יותר מאשר לשווק את משרדי הסכם השיווק, היה משווק אותם לפני נכסי הסכם השיווק, וזה המשמעות של ניגוד העניינים.
ראוי לציין, כי מר ולנסי הסביר, כי היה לו כדאי למכור קודם כל את קומות הסכם השיווק (ר' עמ' 79 לפרוטוקול, שם) :

"אם אני כבר עם הסכם שיווק שהתחיל ואני כבר בקמפיין של מכירת שתי הקומות ועל זה יש לי הכי הרבה רווחים לייצר, אני אתמקד בזה. כשאני אסיים למכור את כל מה שיש לי למכור עם התשואה הגבוהה אמכור אחר כך את אותם נכסים ששם יש לי תשואה נמוכה יותר."

אולם, הסבר זה, לטעמי, רק מדגיש את ניגוד העניינים של התובעת 3, כך שברור מההסבר שהמשווק הוא זה שמכריע אלא משרדים לשווק קודם ובמחיר הגבוה יותר, והוא עושה זאת בהתאם לאינטרס שלו בלבד.

205. לגופה של טענת ולנסי, כי התובעת 3 הייתה מעדיפה למכור קודם כל את נכסי הסכם השיווק, לאור התשואה הגבוהה יותר עבורה, ולכן אין היא בניגוד עניינים, הרי טענה זו נטענה בעלמא ולא הוכחה. כך, למשל, התובעת 3 לא צרפה את הסכם השיווק עם סופיר, ולא הבהירה מה התשואה והרווח שלה ממכירת שטחי המשרדים שלה עצמה. מכאן, אין כל ראיה, כי האמירה של מר ולנסי כי הוא יתמקד במכירת הנכסים שיניבו לו ועבורו את התשואה הגבוהה, משמעותה המעשית הינה דחיקת אינטרס הנתבעת 3 לאחר טובת אינטרס אחר.

מכל מקום ברור, כי התובעת 3 אף אם לא פעלה בניגוד עניינים, היא בהחלט מצויה בניגוד עניינים בניגוד להתחייבותה בסעיף 4.2 להסכם השיווק.

206. התובעת 3 בסיכומים מטעמה מעלה שלוש טענות הגנה בעניין ניגוד העניינים (ר' סי' 39 לסיכומים וסעיף 5 לסיכומי התשובה). הטענה הראשונה הינה, כי הטענה בדבר ניגוד עניינים לא נטענה במסגרת מכתב הביטול, ובהתאם להלכה, צד אינו רשאי להסתמך על עילת ביטול שלא נטענה במסגרת מכתב הביטול.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

הטענה השנייה הינה, כי איסור התחרות והחובה על שמירת סודיות אסרו על העברת מידע וסיוע "לאחרים" תוך פגיעה במכירות בפרויקט, כאשר לא נעשו פעולות כאלו על ידי התובעת 3 או מי מטעמה וכאשר הפעולות שנעשו על ידי התובעת 3 רק קידמו את המכירות.

בהקשר זה מציינת התובעת 3, כי במסגרת הסכם ההיפרדות קיבלה קבוצת ולנסי שטחי משרדים, כך שהיה ברור שהיא רשאית לשווק שטחים אלו.

הטענה השלישית הינה, כי "לתובעים לא היה כל אינטרס לפעול בניגוד עניינים" וזאת היות והסכם השיווק הניב רווח נאה יותר מכל שיווק אחר.

יש לדחות טענות אלו, ואנמק.

207. לגבי הטענה הראשונה, אכן ההלכה קובעת כי עילות הביטול מוגבלות לאמור במכתב הביטול. אלא, שבמקרה שלפניי עילת הביטול בגין ניגוד עניינים נתגלתה לנתבעות 2-3 רק לאור מכתב התשובה של התובעת 3 למכתב הביטול, ומיד עם הגילוי הועלתה בכתב על ידי הנתבעות 2-3, ואבאר.

הנתבעות 2-3 טענו במכתב הביטול, כי התובעת ערכה מסע פרסום ללא אישור, מסע הכולל מצגי שווא, התובעת 3 במכתב התשובה לא הכחישה את הפרסומים, אולם טענה, כי אלו נעשו עבור שיווק משרדי סופיר ולא עבור שיווק קומות הסכם השיווק.

מכאן, העובדה כי התובעת 3 משווקת משרדים גם עבור סופיר נודעה לנתבעות 2-3 רק במסגרת מכתב התשובה של התובעת 3, ולכן הנתבעות 2-3 היו רשאיות להוסיף עילת ביטול חדשה וזאת במסגרת המכתב שלהן מיום 31.10.2019.

יוטעם, הפסיקה בנושא זה לא שללה שימוש בעילות ביטול שלא נכללו במסגרת מכתב הביטול הראשון, כאשר אלו נתגלו לאחר מכתב הביטול הראשון, ובלבד שניתנה גם בגין הודעת ביטול, ר', למשל, הציטוט מתוך פסק הדין אליו הפנו התובעים עצמם, ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' פארווארג'י [פורסם בנבו] (11.5.2014):

"צד לחוזה המודיע לצד שכנגד על ביטולו, אינו רשאי להסתמך על עילת ביטול שלא הופיעה בהודעתו, אלא אם כן נתן כדין הודעת ביטול חדשה" (הדגשה שלי - ג.ה.)

ובמקרה שלפניי ניתן לראות במכתב מיום 31.10.2019, הכולל גם את עילת הביטול הנוספת בגין ניגוד העניינים, כעילת ביטול חדשה ומותרת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

208. לגבי הטענה השנייה של התובעת 3 בדבר שמירה על סודיות ואי תחרות, הרי היא שגויה ויש לדחותה. הסכם השיווק אינו מחייב רק שמירה על סודיות ואיסור תחרות, אלא אוסר בסעיף 4.2 באופן מפורש גם פעולה, או המצאות, בניגוד עניינים. כאמור, התובעת 3, אשר שיווקה, לכל הפחות את משרד סופיר, הייתה מצויה, ולטעמי גם פעלה, בניגוד עניינים. ייתכן ואילו מדובר היה רק בשיווק הנכס של קבוצת ולנסי עצמה, נכס אותו קיבלה מכוח הסכם ההפרדות, ניתן היה למחול לה על ניגוד העניינים, מתוך הנחה שהסכם ההפרדות גובר על הסכם השיווק. אולם, כאמור, מדובר על שיווק של נכס נוסף על ידי התובעת 3 מעבר לנכסי הסכם ההפרדות, ושיווק נכס זה מעמיד את התובעת 3 בניגוד עניינים.
209. לגבי הטענה השלישית בדבר העדר נזק לנתבעים, הרי לשון הסכם השיווק קובעת, כי התובעת 3 מתחייבת לא להימצא, ולא לפעול בניגוד עניינים, ואין כל חריג הקובע, כי מותר לה לפעול בניגוד עניינים, כאשר זה לא גורם נזק.
- בכל מקרה, וכפי שצינתי לעיל, עצם ההמצאות בניגוד עניינים גורמת נזק פוטנציאלי, בכך שהתובעת 3, בתנאים מסוימים, תעדיף לשווק נכס אחר ולא את נכס הנתבעות 2-3. התובעת 3 לא שללה קיומו של נזק פוטנציאלי זה, כאשר מלבד אמירות בעלמא של מר ולנסי בעדותו בדבר מתן עדיפות לשיווק קומות 8 ו-10, לא צורפה כל ראיה ממשית לכך. לשם הדוגמא, לא צורף הסכם השיווק לגבי נכסי סופיר, הסכם אשר יכול היה ללמד, האם האכן היה אינטרס לולנסי לשווק את קומות 8 ו-10 לפני קומת סופיר.
210. לאור האמור לעיל, אני קובע כי התובעת 3 הפרה את התחייבותה החוזית שלא להימצא, או לפעול, בניגוד עניינים.
211. כמבואר לעיל, קבעתי כי התובעת 3 הפרה את הסכם השיווק בשלוש הפרות מרכזיות. הראשונה, כי ביצעה פרסום ללא קבלת אישור מראש ובכתב כנדרש בסעיף 4.5 להסכם השיווק, השנייה, כאשר במסגרת הפרסום הציגה מצגים שלא על פי הרשאה מפורשת של הנתבעות 2-3, מצגים שהם אינם נכונים, וזאת בניגוד להוראת סעיף 10.3(ו) להסכם השיווק, וכן כאשר פעלה, ונמצאה, בניגוד עניינים, בניגוד לקבוע בסעיף 4.2 להסכם השיווק.
212. לטעמי רצף הפרות זה מקנה לנתבעות 2-3 את הזכות לבטל את הסכם השיווק, וארחיב.
213. ראשית, סעיף 10 להסכם השיווק קובע רשימת עילות ברורות המאפשרות לשני הצדדים לסיים את ההסכם. אזכיר, כי מדובר בהסכם שנחתם על ידי מומחים, אשר היו מיוצגים, וברור ממנו, כי זה לא נוסח בחטף או כלאחר יד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

במסגרת העילות המנויות בסעיף 10, נכללה הוראה ברורה המאפשרת לנתבעות 2-3 לבטל את ההסכם "לאלתר", וזאת עקב מתן מצגים שלא לפי הרשאה מפורשת של הנתבעות.

מכאן, כאשר קבעתי כי התובעת 3 הפרה הוראה זו, הרי הנתבעות 2-3 רשאיות היו לבטל את ההסכם לאלתר.

יוטעם, הוראות ההסכם עצמו מאפשרות לנתבעות 2-3 לבטל את ההסכם, כאשר קיימת הפרה של הוראה הנכללת בסעיף 10 להסכם השיווק, כך שאין צורך במקרה זה לעמוד בתנאים שנקבעו בחוק החוזים תרופות לשם ביטול ההסכם עקב הפרה.

214. בכל מקרה, אף אם הודעת הביטול מכוח סעיף זה כפופה לסעיפים 6 ו-7 (א) לחוק החוזים תרופות, הרי יש לראות בהגדרת סעיף 10.3 את האירועים המפורטים בסעיף כמקנים זכות ביטול לאלתר של ההסכם, כסעיפים שהוסכם שהפרתם מהווה "הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית", כך שהודעת הביטול הינה תואמת גם את הקבוע בחוק.

215. שנית, אני סבור, כי שילוב יתר ההפרות של ההסכם, כלומר הפעולה וההמצאות בניגוד העניינים והפרסום ללא קבלת אישור מראש, מכוונים הפרה יסודית, אשר מצדיקה את ביטול ההסכם ללא מתן התראה.

מדובר בנושאים מהותיים בהסכם, והשתכנעתי כי המצאות בניגוד עניינים, ופרסום מצגים ללא אישור הנתבעות 2-3, מצגים בעייתיים המבטיחים תשואה גבוהה, אכלוס בתאריך מוקדם, קיומן של מסעדות רבות ועוד, וזאת כאשר ברור שמצגים אלו לא יתממשו, הינן מסוג ההפרות אשר מבחינה אובייקטיבית "אדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה", וכך גם מבחינה סובייקטיבית של הנתבעות 2-3.

216. לפיכך אני קובע, כי התובעת 3 הפרה את הסכם השיווק הפרה יסודית, וכי הביטול בגין ההפרה הינו מוצדק.

217. להשלמת התמונה אציין, כי בסיכומים מטעמה טוענת התובעת 3 כי הנתבעות 2-3 פעלו שלא בהתאם להסכם, והפרו את הסכם, והיא מונה את הפעולות הבאות כמפרות: (1) לא שלחו במועד הודעה על כניסה לתוקף של התכנית הנקודתית ובכך ניסו לצמצם את תקופת השיווק; (2) איחור במסירת חומרי השיווק ונוסח וטפסי ההרשמה, כאשר אלו שנשלחו או לא תאמו את הוראות הסכם השיווק; (3) איחור במתכוון באישור הפרסומים שכן נשלחו לאישור.

218. לא מצאתי בטענות אלו כל השפעה על המסקנה אליה הגעתי וזאת משני טעמים. ראשית, אף אם טענות אלו היו נכונות, הרי אין בהם להוות סיבה, או תירוץ, להפרות התובעת 3, אשר בגין בוטל ההסכם על ידי הנתבעות 2-3.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

כך, גם אם היו מודיעים לתובעת 3 במועד על התכנית הנקודתית, וכן היו מסופקים לתובעת 3 כלל המסמכים הנדרשים לשיטתה, ואף אם היו מאושרים נוסחי הפרסום במועד, עדיין אין לכך כל השפעה על ההפרות המפורטות לעיל של התובעת 3.

שנית, אף אם טענות אלו היו נכונות, אין הן מזכות את התובעת 3 בפיצויי הקיום אשר הינם בגדר הסעד היחיד הנטען בכתב התביעה בהקשר של הסכם השיווק.

שלישית, הפרות אלו מיוחסות למועד תחילת עבודת השיווק של התובעת 3, כאשר אין מחלוקת, כי למרות טענות אלו, לא ביקשה התובעת 3 לבטל את הסכם השיווק, המשיכה בשיווק עד הודעת הביטול, ואף הצליחה לשווק שטח ניכר לחברת ג.א.א. כאמור לעיל. מכאן עולה, כי גם אם בנושאים אלו הפרו התובעות 2-3 את הסכם השיווק, הרי התובעת 3 מחלה על הפרות אלו, התחילה והמשיכה בשיווק.

מכאן, בהעדר סעד אחר הנדרש בגין הפרות אלו מלבד סעד פיצויי הקיום, סעד אשר אינו מתאים להפרות הנטענות, ובהעדר השפעה של הפרות אלו על המסקנה, כי ביטול ההסכם על ידי התובעות 2-3 היה כדין, וכאשר התובעת 3 מחלה על הפרות אלו והמשיכה בשיווק, לא מצאתי לנכון לבחון טענות אלו לגופן.

219. טענה נוספת של התובעת 3 הינה, כי התובעות 2-3 דחו בחוסר תום לב את בקשת הרכישה של חברת ולנסי מיום 16.9.2019, ובכך יש הפרה של הוראת סעיף 6.4 להסכם השיווק הקובעת, כי התובעות 2-3 לא רשאיות לסרב לרוכש שהציע התובעת 3, אלא מטעמים סבירים, כאשר לא היה כל טעם סביר לסירוב לבקשת הרכישה של ולנסי.

אני דוחה טענה זו, ואבאר.

ראשית, בניגוד לנטען בסיכומי התובעת 3, התובעות 2-3 לא דחו את בקשה הרכישה, אלא רק לא הסכימו לתנאים המפורטים בה.

כך, במכתב התובעות 2-3, מיום 31.10.2019, נספח 35 לתצהיר מר רוזן, עולה בברור, כי התובעות 2-3 **מוכנות** לקבל את הצעת הרכישה של ולנסי, אולם חולקות על מועדי התשלום, כאשר התובעות 2-3 מבקשות להתאים את מועדי התשלום למועדים אותם קבעו בעבר.

מכאן, אין מדובר בסירוב של התובעות 2-3 לקבל רוכש שהציע המשווק, אלא קיומה של מחלוקת עסקית-מסחרית לגיטימית בדבר תנאי התשלום. בנסיבות אלו, אני סבור, כי אי ההסכמה על תנאי התשלום, יש בה להוות הפרה של הסכם השיווק, ובכל מקרה אין בה לשנות ממסקנתי בדבר ביטולו כדין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

220. לאור האמור לעיל אני קובע, כי דין התביעה לקבלת פיצויי קיום בגין הביטול שלא כדין הנתען של הסכם השיווק, או לאור הפרתו הנתענת, דינה להידחות.

סיכום והוצאות

221. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כדלקמן :
222. התביעה בת"א 72361-11-21 (תביעת אכיפת הסכם המכר) - נדחית במלואה.
223. התביעה בת"א 7650-06-21 (תביעת הסכם השיווק) מתקבלת בחלקה, כך שהנתבעים ישלמו לתובעים סך של 40,150 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 17.1.2021 ועד לתשלום בפועל.
224. התביעה בת"א 55343-05-21 (תביעת הסכם ההפרדות) מתקבלת בחלקה, כך שהנתבעים ישלמו לתובעים סך של 357,725 ₪ בתוספת מע"מ, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לסעיף 34 להסכם מהיום בו נמסר המשרד לולנסי ועד לתשלום בפועל.
225. כמו כן, ניתן בזאת צו המורה לנתבעות למסור לתובעת את דירת בית הסופר בשטח המפורט בהסכם ההפרדות, כלומר בשטח של כ- 147 מ"ר ומרפסת בשטח של כ- 46 מ"ר.
226. לעניין ההוצאות, הכלל במשפט הישראלי לעניין פסיקת שכר טרחת עורך דין והוצאות משפט הינו, כי שכר הטרחה וההוצאות אמורות להשתלם לצד הזוכה במשפט, כך שעל צד שטענותיו נדחו לשלם לצד שטענותיו התקבלו את ההוצאות שהוצאו על ידו.
227. עם זאת, בית המשפט מבהיר כי מדובר בנקודת מוצא בלבד, וכי יש לשקול שיקולים נוספים, ובפרט יש לבדוק האם מדובר בהוצאות סבירות לניהול ההליך בהתחשב בכלל נסיבות העניין, ר' ע"א 2617/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עילית [פורסם במאגר נבו] (30.6.2005).
228. כללים אלו לפסיקת הוצאות עוגנו בפרק י"ח לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018. כך, תקנה 151(א) קובעת את החיוב לשפות את הצד שזכה בהוצאות שהוציא מצד אחד, ואת הצורך להביא בחשבון את המשאבים שנדרשו והתנהלות בעלי הדין מהצד השני, וכך, תקנה 153(ג) קובעת פרמטרים נוספים שיש לשקול עת פסיקת ההוצאות.
- בית המשפט העליון חזר על העקרונות הללו בעניין ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ [פורסם במאגר נבו] (24.2.2022).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 55343-05-21 ח.י. ולנסי בע"מ ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'
ת"א 72361-11-21 ח.י. ולנסי בע"מ נ' י.ח. הארי גרופ בע"מ
ת"א 7650-06-21 ז'אן מרק ולנסי ואח' נ' יצחק (איציק) תשובה ואח'

229. במקרה שלפניי, מדובר בשלושה תיקים, כאשר תביעה אחת נדחתה באופן מלא, תביעה אחת התקבלה בחלקה הקטן ובשלישית נפסק סכום מזערי ביחס לסכום שנתבע.

230. יש לזכור כי התקיים הליך משפטי מלא ומורכב, הכולל קדמי משפט, הגשת ראיות, חקירות, לרבות חקירות מומחים וסיכומים. כמו כן, יש להביא בחשבון כי הסכום שבמחלוקת היה בסדר גודל של למעלה מ-10,000,000 מיליון ₪.

231. לאור האמור לעיל, אני קובע כי התובעים יישא בשכר טרחת עורך דין הנתבעים ובהוצאותיהם בסך כולל של 175,000 ₪ (כולל מע"מ).

232. טרם סיומם של דברים, וכהערה כללית, הצדדים הפנו בסיכומים לאמירות כאלו או אחרות של בית המשפט במהלך החקירות. יוטעם, כי כל אמירות בית המשפט בחקירות נועדו על מנת להבהיר נקודות בעדויות הצדדים, והם אינם מהווים את עמדתו של בית המשפט לגבי סוגיה זו או אחרת, כאשר עמדת בית המשפט הינה כפי שמנומק בפסק דין זה.

ניתן היום, ח' חשוון תשפ"ו, 30 אוקטובר 2025, בהעדר הצדדים.


גלעד הס, שופט

