

**בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 22103-12-25

לפני: כבוד השופט אלכס שטיין
כבוד השופטת גילה כנפי-שטייניץ
כבוד השופטת רות רונן

המערערים: 1. משה ארז
2. דוד טראו

נגד

המשיבים: 1. עדנה אלון
2. בועז אלון
3. מרגלית מעודה
4. יורשי המנוח בנימין מעודה ז"ל
5. חברת ה.ל.כ.ט. יזמות ובניה בע"מ

ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי ירושלים (השופט
ד' זילר) שניתן ביום 29.9.2025 בת"א 17285-02-22

בשם המערערים: עו"ד יהונתן סבאג; עו"ד שמחה נחם

בשם המשיבים 1-4: עו"ד אסף עולמי

בשם המשיבה 5: עו"ד סתו בויאנג'ו מצא

חקיקה שאוזכרה:

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 138(א)(5)

חוק השליחות, תשכ"ה-1965: סע' 8

פסק-דין**השופט אלכס שטיין:**

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט מחוזי ירושלים (השופט ד' זילר) אשר ניתן ביום 29.9.2025 בת"א 17285-02-22 (להלן: **פסק הדין קמא**). עניינו בהסכמי קומבינציה מיום 15.4.2010 (ואחד מאוחר יותר, מיום 2.10.2019) (להלן: **ההסכם**, **ההסכמים** או **הסכמי הקומבינציה**), שנחתמו בין המערערים לבין המשיבים 4-1 (להלן: **המשיבים**), שהינם בעלי הקרקע מושא ההסכמים וירשיהם. בפסק הדין, דחה בית משפט מחוזי את תביעת המערערים לאכיפת הסכמי הקומבינציה, וקיבל את התביעה שכנגד לביטולם, שהגישו המשיבים 3-1. בהתאם, נקבע כי תימחקנה הערות האזהרה שנרשמו לטובת המערערים, וכי יבוטלו יפויי הכוח שנתנו המשיבים למערערים. בהינתן האמור, נדחתה גם תביעת המערערים נגד המשיבה 5.

רקע עובדתי ופסק הדין קמא

2. במוקד הסכסוך ניצב בניין בן ארבע דירות, ברח' ניתאי הארבלי 42 בירושלים, המצוי בגוש 30144, חלקה 192 (להלן: **הבניין**). המערערים ביקשו ליזום פרויקט מגורים חלף הבניין הקיים, וביום 15.4.2010 חתמו על הסכמי קומבינציה עם בעלי הדירות. אין מדובר בהסכם קומבינציה אחד עליו חתמו כל בעלי הדירות בבניין יחדיו, כי אם בארבעה הסכמי קומבינציה נפרדים אשר נחתמו עם בעליהן של כל אחת מהדירות. המשיבים 2-1 הינם הבעלים של דירה אחת בבניין. המשיבה 1 ובעלה המנוח חתמו על אחד מהסכמי הקומבינציה, ולימים, לאחר פטירת הבעל, חתם גם המשיב 2, יורשו, על נוסח ההסכם (ביום 2.9.2019). המשיבה 3 ובעלה המנוח היו גם הם בעלים של אחת הדירות בבניין, וחתמו גם הם על אחד מהסכמי הקומבינציה. לימים, נפטר הבעל. המשיב 4 הוא עזבונו של הבעל. בעליהן של שתי הדירות הנוספות בבניין – מר עקיבא שמחון והקדש בית יתומים ספרדי כללי – לא היו צד להליך בבית משפט קמא והם אינם צד לערעור שלפנינו. כעולה מפסק הדין, אין חולק כי השניים ידעו על ההליך בבית משפט קמא, אולם הם לא ביקשו להצטרף אליו ואיש לא דרש לצרפם. ההסכמים הנוגעים לדירות המשיבים זהים במהותם. נטען, כי זהו המצב גם ביחס להסכמים שנחתמו בעניינן של שתי הדירות הנוספות, אך אלו לא הוצגו ולא ידוע אם נערכו בקשר עימם הסדרים נוספים כלשהם.

3. הסכמי הקומבינציה שנחתמו עם המשיבים הינם מקיפים ומפורטים. הם מתייחסים לכלל היבטי העסקה, ובכלל זה התחייבויות הצדדים, מועדים לביצוע הבנייה, תשלומי מיסים, בטוחות ובטחונות, ועוד כהנה וכהנה. בעת חתימת ההסכם המשיבים היו מיוצגים על ידי עורך דין (עוה"ד אהרון שמעון).

4. כאמור, ההסכמים נחתמו ביום 15.4.2010. ביום 23.12.2010 פתחו המערערים תיק תב"ע, ובאוגוסט 2015 (מועד החורג מהאמור בהסכמים) אושרה התב"ע בהיקף של 280%. בהמשך, ביום 15.3.2016, הגישו המערערים בקשה להיתר (במועד שאף הוא חרג מהקבוע בהסכמים). המערערים הפסיקו לקדם את הבקשה להיתר בניה שהוגשה על ידם. לטענתם, באותה העת נוצרה הזדמנות להגדלת אחוזי הבניה במקום, המצוי בסמוך לקו הרכבת הקלה, והם פעלו להכנת תב"ע חדשה שתגדיל את היקף

הבניה ל-500%. לשם כך, שכרו המערערים, בתחילת שנת 2017, אדריכלית (גב' מיכל דלה פרגולה) שתפעל מטעמם להגשת בקשה לתב"ע חדשה שתאפשר בניה של 38 יחידות דיור; וזו החלה בעבודתה.

5. כעולה מפסק הדין, המערערים הסבירו כי בשלב מסוים, בתחילת שנת 2017, פנו אליהם המשיבים בטענות כי הפרויקט מתעכב. מאחר שבשלב זה היה בכוונתם לפעול להגדלת אחוזי הבניה המותרים, נחתם בין המערערים לבין המשיבים הסכם אשר כונה "נספח להסכם קומבינציה" (להלן: **הסכם 2017**). במסגרת זו, הוסכם על תשלום תמורה נוספת למשיבים (30,000 ש"ח למשיבים 2-1; 70,000 ש"ח למשיבים 3-4), ותשלום חודשי בסך 5,000 ש"ח, לכל אחת מהמשפחות, אשר ישולם החל מיום 1.2.2018 ועד תחילת הבניה. בהסכם 2017 נאמר כי "הסכם זה בא להוסיף על האמור בהסכם ולא בא לגרוע ממנו" (סעיף 3); וכן כי "בחתמת הצדדים על הסכם זה, מוותרים הצדדים על כל טענה אחרת בגין איחור, עיכוב בהתקדמות הפרויקט ו/או מכל סיבה שהיא" (סעיף 4). בהתאם להסכם 2017, החל מפברואר 2018, קיבלו המשיבים את התשלום החודשי המוסכם.

6. ביום 3.11.2019 פורסמה למתן תוקף התב"ע החדשה. המערערים לא הכחישו כי התכנית החדשה מאפשרת בניה של 38 יחידות דיור, אולם נראה שבפועל יש כוונה לבנות 31 יחידות דיור מכוח תב"ע זו. המערערים טענו, כי מעת אישור התב"ע החדשה הם החלו לפעול לקבלת היתר בניה.

7. בימים 30.8.2020 ו-21.9.2020 פנה עורך דין חדש, עו"ד משה חן, בשם המשיבים לב"כ המערערים. הוא ביקש כי יועברו לידיו ההסכמים שנחתמו, וכן ביקש קיום פגישה, וציין כי ככל שלא תיענה הפניה, יראו בכך המשיבים ביטול של ההתקשרות בין הצדדים. ביום 11.10.2020 שלח עו"ד חן מכתב נוסף, בו הודיע כי מאחר שפניותיו לא נענו הוא מודיע על ביטול ההסכם, וביקש כי תוגש בקשה למחיקת הערות האזהרה. בעקבות כך, התקיימה ביום 10.11.2020 פגישה של עו"ד חן עם נציג המערערים, מר חנן גרינוולד, ובא-כוחם. על פי תרשומת הפגישה, שנערכה על ידי ב"כ המערערים, בפגישה זו נמסר למשיבים כי הפרויקט כולל בשלב זה 31 דירות, ופורטו הפרטים המסחריים של הפרויקט. עו"ד חן מסר כי אין בידיו ההסכמים שנחתמו. נאמר לו כי אלו מצויים אצל עורך דינם הקודם של המשיבים, עו"ד שמעון. עוד צוין בתרשומת, כי עו"ד חן ביקש לבדוק בעבור מרשיו אם ניתן יהיה לקבל תוספת, מעבר למה שנקבע בהסכמים, באופן שיאפשר למרשיו – המשיבים – לקבל שלוש דירות, ולא שתיים. נרשם כי "חנן אמר שישקלו זאת, ובכך זה הסתיים".

כעולה מפסק הדין קמא, נטען כי בהמשך לפגישה זו התקיימה ביום 24.11.2020 פגישה נוספת, במסגרתה הציגו המערערים "הגדלה משמעותית ביותר של התמורות", אולם אין סימוכין כתובים כלשהם להצעה הנטענת, ופרטיה לא נמסרו.

8. ביום 22.2.2021 שלח עו"ד חן לב"כ המערערים הודעת מייל, בזו הלשון:

"מרשיי מעודה ואלון יפו כוחי להודיע באמצעותך כי הם מבקשים לבטל את ההסכם שנכרת בין מרשיי למעודה ואלון. מרשיי מסכימים להיכנס למו"מ חדש עם מרשיי בהתייחס לזכויות הבניה הנוספות שמבקשים מרשיי לבנות בחלקה מעבר למוסכם בהסכמים שנכרתו בין מרשיי למעודה ואלון.

אודה להתייחסותך להודעה זו."

9. מכתב זה נענה על ידי ב"כ המערערים ביום 24.2.2021. במענה נכתב כי הבקשה לביטול ההסכם נדחתה, וכי ככל שהמכתב שנשלח מתיימר להיות הודעת ביטול הרי שלזו אין תוקף וההסכמים בין הצדדים שרירים וקיימים.

10. החל מחודש מרץ 2021 סירבה המשיבה 1 לקבל לידיה את התשלום החודשי שהועבר לה מכוח הסכם 2017. המשיבה 3, כפי שיפורט להלן, המשיכה לקבל את התשלום האמור עד לחודש ינואר 2022.

11. בדצמבר 2021 נודע למערערים – מקריאת המכתב ששלחה המשיבה 5 לבעלי אחת הדירות האחרות בבניין (שמחון) – כי המשיבים התקשרו עם המשיבה 5, יזמית בנייה אף היא, במטרה לקדם את הפרויקט באמצעותה. משנודע הדבר למערערים, נשלח ביום 29.12.2021 מכתב התראה מטעמם, במסגרתו התבקשו המשיבים לאשר כי לא התקשרו בכל הסכם שסותר את ההסכם עם המערערים. מכתב ברוח דומה נשלח גם למשיבה 5.

12. ביום 1.1.2022 הודיע עו"ד חן, בשם המשיבים 3-4, כי אלו מבקשים להפסיק את העברת התשלום החודשי אליהם. סכום בסך של 65,000 ש"ח הושב על ידם, כפי הנראה, למערערים.

13. בחודש פברואר 2022, לאחר שמכתבי ההתראה לא נשאו פרי, הגישו המערערים את התביעה מושא הערעור שלפנינו, במסגרה דרשו לאכוף את הסכמי הקומבינציה על המשיבים, וכן צו נגד המשיבה 5, שיאסור עליה לנקוט בפעולות שיגרמו להפרת ההסכם. המשיבים 1-3 הגישו תביעה שכנגד, במסגרתה ביקשו להצהיר על ביטול ההסכמים. זאת, נוכח טענתם בדבר הפרות יסודיות של ההסכם: המצג שהציגו המערערים ביחס לניסיונם בקידום וביצוע פרויקטים דומים; חריגה מהיקף הבניה עליה הוסכם (מספר יחידות הדירור); אי מתן ערבויות להבטחת תשלומי המיסים; ואי עמידה בלוחות הזמנים עליהם הוסכם.

14. בפני בית משפט מחוזי נערכו מספר ישיבות קדם משפט (בפני מותב אחר), בניסיון להביא את הצדדים להסכמות. ניסיונות אלו, וכן ניסיונות המותב שהכריע בתביעה לפשר בין הניצים, לא צלחו. בפסק הדין, כאמור, דחה בית המשפט המחוזי את התביעה לאכיפת ההסכמים וקיבל את התביעה שכנגד לביטולם.

15. בפסק הדין בחן בית משפט קמא, בשלב הראשון, את הטענות בדבר הפרת ההסכם, אחת לאחת. אציג להלן את קביעות פסק הדין, בהתייחס לכל אחת מההפרות הנטענות.

1. היקף הבניה

בית משפט קמא קבע כי בהינתן הוראת סעיף 6.2 להסכם, במסגרתה התחייבו המערערים לא לבקש לאשר תכנית המאשרת הקמה של יותר מ-24 יחידות דיור, המערערים הפרו את ההסכם – הפרה שהינה בגדר הפרה יסודית, כהגדרתה בסעיף 25.5 להסכם.

בית משפט קמא הוסיף בהקשר זה וקבע כי בהגדלת מספר יחידות הדיור שהתבקשו (והתקבלו) במסגרת התב"ע נטלו המערערים לעצמם תמורה נוספת מהנתבעים, ועל חשבונם. וכל זאת למה? מאחר שבהסכם נקבע איזון מסוים בין הרווח של המערערים מהפריקט לתמורה לה זכאים המשיבים. בהתאם להסכמים, אלו האחרונים יקבלו, כל אחד, שתי דירות, ומספר יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 24 יחידות דיור. המערערים, מצידם, מחויבים להסכם כל עוד יעלה בידם להעביר תב"ע עם היקף בניה גדול דיו (230%). איזון זה הופר מקום בו המערערים פעלו להגדלת היקף הבניה, מעבר ל-24 יחידות דיור, כאשר התמורה הניתנת למשיבים קבועה מראש ואינה תלויה בהיקף הבניה. נקבע, כי בנסיבות אלו לא היו המערערים זכאים לתמורה הנוספת; כי בפעולה זו הם התעשרו על חשבון המשיבים; ובאופן זה הפרו את הוראות ההסכמים בעניין הפרה יסודית.

בקבעו את האמור נתן בית משפט מחוזי את דעתו גם לנסיבות המקרה. כמפורט לעיל, באוגוסט 2015 עברה התב"ע שהגישו המערערים, ובמרץ 2016 הוגשה מטעמם בקשה להיתר בנייה, אלא שפעילות זו הופסקה על ידם באופן יזום. כך, התעכב הטיפול בהוצאת היתר במשך כשלוש שנים נוספות, עד נובמבר 2019 לפחות, אז אושרה התב"ע החדשה שהגישו. עיכוב זה נוצר רק על-מנת שהמערערים יוכלו להגדיל את רווחיהם מההסכמים, וזאת באופן המפר אותם, וכשהמשיבים לא נהנים מהגדלת התב"ע ונדרשים "לתרום" מזמנם לצורך כך.

בית משפט קמא הסביר כי אין בהסכם 2017, במסגרתו הסכימו המשיבים להארכת משך ביצוע ההסכמים, כדי לשנות ממסקנה זו. להיפך. התמורה הנוספת עליה הוסכם במסגרת הסכם 2017 ניתנה רק עבור הזמן הנוסף שחלף והמשיך לחלוף. תמורה זו כלל לא הייתה נדרשת לו היו המערערים עומדים במועדים שנקבעו בהסכמי הקומבינציה. למעשה, לו היו המערערים עומדים במועדים שנקבעו בהסכמים אלו, בשלב זה היו בידי המשיבים הדירות, שהיו יכולות להניב להם תשואה. בית משפט קמא קבע כי במועד זה (2017) המערערים לא גילו למשיבים דבר על אודות הגדלת היקף הבניה וממילא לא קיבלו את

הסכמתם לכך. לשון אחר: המשיבים קיבלו תמורה עבור הזמן הנוסף, תחת מסך בערות, כשבאותו שלב הם לא היו מודעים לכוונת המערערים ולהפרת הסכמי הקומבינציה.

בית משפט קמא דחה את טענת המערערים, לפיה המשיבים ידעו אודות הגדלת זכויות הבניה מתוך הודעות תכנוניות שקיבלו על התכנית החדשה מרשויות התכנון. נקבע כי אין בכך משום הגילוי הנדרש, לא אודות התכנית, ולא אודות ההפרה הכרוכה בה. זאת, בהינתן שאותן הודעות תכנוניות שנטען כי נשלחו לא הוצגו ולא ידוע אם כן מה הן כלל, מה ניתן היה להבין מתוכנן, ואימתי נשלחו. בית משפט קמא הוסיף – וזה העיקר – כי המערערים, שהפרו את ההסכם, לא יכולים לטעון לידיעה של הצד השני אודות ההפרה בהסתמך על הודעות של צד שלישי שאינו קשור להסכמים; ובוודאי שאין הם יכולים לטעון על יסוד הודעות אלו להסכמת המשיבים להפרה.

בית משפט קמא הוסיף וקבע כי דברים אלו נכונים על דרך הכלל, ובמיוחד בענייננו. במסגרת הסכמי הקומבינציה קיבלו המערערים הרשאה ויפוי כוח מהמשיבים לביצוע פעולות כאלה ואחרות בזכויות המשיבים בקרקע, ואלו יצרו חובות מוגברות בין הצדדים. אלו, כך נקבע, נובעים מיחסי השליחות והנאמנות, אך מתקיימים בענייננו גם נוכח פערי הכוחות בין הצדדים. בית משפט קמא, שהתרשם מהמשיבות 1 ו-3 בעצמו, קבע שספק אם היה ביכולתן להבין את אותן הודעות תכנוניות, לא כל שכן את ההפרה המגולמת בהן. אין בעובדה שאלו היו מיוצגות במועד חתימת ההסכמים על ידי עורך דין כדי לשנות דבר, בהינתן חלוף הזמן ממועד החתימה, ולאחר שהתחוור שאותו עורך דין, החל משנת 2013, ייצג גם את מר חנן גרינוולד, שהינו אחד היזמים, בעסקאות שונות.

אינדיקציה נוספת לכך שהמערערים לא גילו למשיבים אודות הגדלת היקף הבניה וההפרה הכרוכה בכך, מצא בית משפט קמא בהסכם הקומבינציה שנחתם עם המשיב 2 בשנת 2019, שגם במסגרתו התחייבו המערערים שלא תוגש תב"ע הכוללת יותר מ-24 יחידות דיור. הדברים עלו בקנה אחד גם עם תרשומת הפגישה שנערכה בין הצדדים ביום 20.11.2020.

בית משפט קמא דחה את טענות המערערים כי ההסכמים כלל לא הופרו נוכח הוראת סעיף 6.9 להסכם, לפיו התחייבו המערערים לפעול לקידום תב"ע הממקסמת את זכויות הבניה. נקבע, כי פרשנות סעיף זה לא יכולה לסתור את ההתחייבות המפורשת, בסעיף 6.2 להסכם, לפיה מספר יחידות הדיור לא יעלה על 24. בית משפט קמא קבע כי ככל שמבקשים ליישב בין הוראות סעיף 6.9 להוראות סעיף 6.2 להסכם, אזי החובה למקסם את זכויות הבניה "פירושה מקסום בתוך מגבלות ההסכם, דהיינו: בתוך מגבלת 24 יחידות הדיור שהוסכמה". ואם לא די בכך, הוסיף בית משפט קמא והבהיר כי גם אם היינו מקבלים את פרשנות

המערערים לסעיף 6.9, ברי הוא כי אין מקום לאפשר למערערים לעשות כן כ-7 שנים לאחר שנחתמו ההסכמים, ולאחר שכבר עברה תב"ע התואמת את ההתחייבויות בהסכם.

עוד נקבע, כי הוראות ההסכמים בדבר מספר יחידות הדיור שיתבקשו במסגרת התב"ע ברורות, וכי על המבקש לשנותן לקבל הסכמה ברורה ומפורשת לכך מהצד השני – דבר שנקבע כי לא נעשה בענייננו. זאת ועוד: בהתאם להוראות סעיף 25.2 להסכם, כל תיקון של ההסכם יעשה בכתב, וגם זאת לא נעשה בענייננו. כך או אחרת, גם אילו נעשה גילוי בדבר הפרת ההסכם, אין להסיק מכך הסכמה להפרה, קרי: ויתור של המשיבים על ההפרה. גם שורת ההיגיון, כך נקבע, מצביעה על כך. שוויו של שינוי התב"ע נאמד, כפי הנראה, במיליוני שקלים – מדוע, אם כן, יוותרו המשיבים על זכויותיהם בגין ההפרה? על הטוען לכך להראות הסכמה ברורה ומפורשת, וכזאת, כך נקבע, אין בנמצא.

טענת המערערים לשיהוי והתיישנות בכל הנוגע למספר יחידות הדיור בפרויקט נדחתה אף היא. טענת ההתיישנות נדחתה בשים לב לכך שהמהלכים להעברת התב"ע המפרה החלו רק בשנת 2017, כשהבקשה עצמה לשינוי התב"ע הוגשה בשנת 2019. באשר לטענת השיהוי – המערערים כלל לא טענו כי גילו מיוזמתם את דבר ההפרה, וכבר נקבע כי ההודעות התכנוניות לא מקיימות את חובת הגילוי, כך שהמועד הראשון בו נודע למשיבים על התב"ע החדשה היה בפגישה שנערכה עם המערערים ביום 10.11.2020. בהקשר זה העיר בית משפט קמא, כי מתרשומת הפגישה עולה כי לא הוסבר למשיבים שהתב"ע החדשה חורגת מההסכמים, ולא התבקשה הסכמה לכך, וכי במועד זה ההסכמים כלל לא היו בידי בא-כוח המשיבים. נוכח האמור, משנקבע כי למשיבים נודע לראשונה על בניית 31 יחידות דיור רק בנובמבר 2020, וההליכים בפני בית משפט קמא נפתחו בחלוף למעלה משנה ממועד זה, סבר בית משפט קמא כי פרק זמן זה, שבמהלכו נשלחה הודעה בנוגע לביטול ההסכמים וכן דרישה להפסיק לבצע את התשלומים מכוח הסכם 2017, אינו עולה כדי שיהוי שבכוחו לאיין את הפרת ההסכמים.

נוכח כל האמור לעיל, והמפורט בהרחבה בפסק הדין, קבע בית משפט קמא, כאמור לעיל, כי המערערים הפרו את התחייבותם שלא להעביר תב"ע העולה על 24 יחידות דיור, וכי הפרה זו עולה כדי הפרה יסודית.

2. לוחות הזמנים

בית משפט קמא מצא כי בתחילת הדרך, לכל הפחות, המערערים לא עמדו בהתחייבויותיהם בהסכם בעניין לוחות הזמנים. הבקשה הראשונה לשינוי התב"ע לא הוגשה במועד, וכך גם הבקשה להיתר בנייה, לאחר שהתב"ע אושרה. כך שנכון לתחילת 2017 מדובר היה בהפרת ההסכם. אלא שאז נחתם הסכם 2017, במסגרתו ויתרו המשיבים על טענתם

בעניין איחור ועיכוב בהתקדמות הפרויקט; ואין זה משנה לעניין זה אם המשיבים היו מיוצגים בשלב זה אם לאו, שכן קיומו של עיכוב היה ברור וידוע, והם החלו לקבל תשלומים חודשיים בגין עיכוב זה.

לצד האמור, ציין בית משפט קמא, כי התנהגות המערערים – העיכוב בזמנים; היוזמה לעצור את קידום התב"ע הראשונה; העובדה שהם לא עדכנו את המשיבים על העצירה; והעובדה שהעיכוב היזום עלה רק לאחר פניית המשיבים – עולה כדי הפרה של חובות תום לב וגילול החלות ביחסים חוזיים, כמו גם "חובות גילוי והגינות מוגברים החלות לנוכח יחסי השליחות, נאמנות, ופערי הכוחות שבין הצדדים".

בית משפט קמא דחה את טענת המשיבים לפיה יש לראות בהסכם 2017 ככזה אשר מתחיל מחדש את לוחות הזמנים שנקבעו בהסכמי הקומבינציה, אך הבהיר כי אין פירוש הדבר כי למערערים ניתן פרק זמן בלתי מוגבל לקידום הפרויקט.

בסופו של דבר, בהינתן שהמשיבים היו מודעים לעיכוב הנוסף, לאחר שנת 2017, ולא מצאו לנכון לפעול בעניין זה עד סוף שנת 2020, ועל אף שחלפו כ-15 שנים ממועד החתימה על הסכמי הקומבינציה והבניה טרם החלה – סבר בית משפט קמא כי סוגיית לוחות הזמנים, לבדה, אינה "מקימה מחסום מפני אכיפת ההסכמים, או מצדיקה את ביטולם".

3. אי מתן ערבות בנקאית

כמפורט לעיל, בהתאם לסעיף 17.8 להסכמים נדרשו המערערים להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שומת מס השבח של המשיבים. אין חולק כי ערבות זו לא הופקדה. בית משפט קמא דחה את הטענה לפיה אי ההפקדה היתה בהסכמת המשיבים, משלא הוצגו פרטים או אסמכתאות אודות אותה הסכמה נטענת. גם הטענה כי שומות מס השבח הוקפאו, ולכן הפקדת הערבויות כלל לא נדרשה, נדחתה. הרי הקפאה – שקיומה כלל לא הוכח – עשויה להיפסק מחר, ואם כך הוא המצב, הצורך בערובה עודנו קיים. בפועל, היו המשיבים חשופים לאורך השנים לדרישות תשלום של רשויות מס שבח, ואף לעיקולים, וגם מטעם זה נדחתה הטענה.

ברם, בית משפט קמא הוסיף וקבע כי ביחס להפרה זו חלה התיישנות נוכח חלוף הזמן ממועד החתימה על ההסכמים ועד למועד בו הועלתה דרישה בהקשר זה, ולא ניתן להסתמך עליה במצב דברים זה לצורך ביטול ההסכמים.

4. המצב שהוצג בנוגע לניסיון המערערים

המשיבים טענו כי המערערים הפרו את התחייבותם בסעיף 6.1 להסכם, לפיה הם בעלי הידע, המומחיות והמיומנות לקיים את התחייבויותיהם. נקבע כי כיום, כאשר ברור כי המערערים לא ביצעו קודם לכן פרויקטים מהסוג המדובר, ניתן לתהות באשר למצג שהציגו והתחייבויות שנתנו. כך או כך, בית משפט קמא סבר כי גם אילו היה נקבע כי הופרה התחייבותם זו, לא היה בכך כדי להועיל למשיבים. זאת, נוכח השיהוי הכבד בהעלאת הטענה.

16. אם נסכם את הדברים עד כה, בית משפט קמא קבע כי המערערים הפרו את ההסכמים הפרה יסודית, ככל שהדבר נוגע להיקף הבניה, וכי להפריה זו נלוו גם הפרה של חובות הגילוי והתנהגות חסרת תום-לב. בהינתן קביעות אלה, פנה בית משפט קמא להכריע בתביעות שהיו בפניו: התביעה לאכיפת ההסכם, מזה, והתביעה לביטול, מזה.

התביעה לאכיפת ההסכם

17. בית משפט קמא קבע, כי בהינתן ההפרה בנוגע להיקף הבניה, לא ניתן לקבל את התביעה לאכיפת ההסכמים. לא ניתן להסכין עם מצב בו תתקבל התביעה של מי שהפרו את ההסכמים ויקופחו זכויות המשיבים. במצב דברים כזה יזכו המערערים לזכויות מוגדלות, שלא מגיעות להם על פי ההסכמים, וזאת על חשבון המשיבים.

18. בית משפט קמא דחה את טענת המערערים לפיה גם אם נקבע כי ההסכמים הופרו על ידם, יש לראות את המשיבים כמי שוויתרו על התרופות בגין ההפרה מאחר שלא פעלו לביטול ההסכם זמן סביר אחרי שנודע להם אודות ההפרה. בית משפט קמא הוסיף וקבע כי גם אם היה נקבע כי המשיבים לא ביטלו את ההסכם בסמוך לאחר שנודע להם אודות ההפרה, אין זה מונע מהם, במועד מאוחר יותר, להחיות את זכות הביטול באמצעות מתן הודעה מחודשת, וזאת כל עוד לא תיקנו התובעים את ההפרה – תיקון שלא נעשה במקרה דנן. גם מטעם זה, כך נקבע, אין מקום לקבל את תביעת המערערים לאכיפת ההסכם, כפי שהוגשה – קרי: תביעה לקיום ההסכמים באופן המפר אותם. בית משפט קמא ציין כי המערערים לא דרשו את האכיפה של ההסכמים בקירוב או תוך תנאים והתאמות שיפצו את המשיבים. רק בסיכומיהם, ובמענה לתהייה שהעלה בית משפט קמא, נכונו המערערים לומר כי הם מבקשים, לחלופין, לאכוף את ההסכמים תוך התאמתם ולהציע למשיבים זכויות מוגדלות. בשלב זה, כך קבע בית משפט קמא, לא היה די בכך.

19. בית משפט קמא דחה גם את טענות המערערים לפיהן יש להסיק כי המשיבים ויתרו על זכויותיהם בנוגע להפרה מהאופן שבו הם פעלו לאחר שהתגלה להם דבר ההפרה, בנובמבר 2020. זאת שכן המשיבים, בסמוך לאחר היוודע דבר ההפרה, ביום 22.2.2021, שלחו מייל, בו הודיעו כי הם

מבקשים לבטל את ההסכם. כך או אחרת, גם אם ייקבע כי לא ניתן לראות בכך הודעת ביטול, אין בעצם העובדה שההסכם לא בוטל במועד זה משום ויתור על זכויות המשיבים כנפגעים מהפרת ההסכם.

20. בית משפט קמא נתן דעתו גם לטענה – בעניינה של המשיבה 3 – כי כאשר זו המשיכה לקבל את התשלומים מכוח הסכם 2017, אחרי היוודע דבר ההפרה, ולאחר אותו מייל שהוזכר לעיל, הדבר אינו עולה בקנה אחד עם כוונה לבטל את ההסכם. בית המשפט סבר כי לא ניתן לראות בקבלת תשלומים אלו, משך תקופה של כעשרה חודשים, משום ויתור על זכות הביטול או מחילה על ההפרה גופה. זאת בשים לב לגובה התשלום החודשי (5,000 ש"ח בלבד), ובהינתן שהדבר נעשה לאחר שהתקבל מכתב של בא-כוחה אשר ביקש לבטל את ההסכמים. במצב דברים כזה, לא יכולים המערערים לטעון כי קבלת הכסף מהווה ויתור על ההפרה, מבלי לברר זאת מול המשיבה 3. בוודאי שכך היו פני הדברים אחרי שגם משיבה זו סירבה להמשיך לקבל את התשלום מכוח הסכם 2017.

21. נוכח האמור לעיל והמפורט בפסק הדין קמא, דחה בית המשפט את התביעה לאכיפת ההסכמים. בית המשפט הוסיף וקבע, כי בנסיבות העניין הוא לא ראה לנכון לבחון אם ניתן היה להורות על אכיפת ההסכמים תוך התנאת הדבר בתנאים. זאת, מאחר שהדבר כלל לא נטען על ידי המערערים, ומאחר שלא קמה למערערים זכות אכיפה, משנקבע כי הם אלו שהפרו את ההסכמים באופן יסודי.

התביעה שכנגד לביטול ההסכם

22. נקודת המוצא לדיון בהקשר זה הייתה כי ההסכמים הופרו על ידי המערערים; כי המדובר בהפרה יסודית; כי היא התגלתה למשיבים רק בנובמבר 2020; כי לא ניתנה הסכמה להפרה האמורה; ולא חל כל שיהוי בהעלאת טענות לגביה.

23. המערערים טענו כי לא ניתנה להם הודעת ביטול תוך זמן סביר מרגע שנוגע למשיבים על הפרת ההסכמים, ולכן אין לקבל את תביעתם לביטולם. בית משפט קמא קיבל את הטענה כי לא ניתן לראות במייל ששלח בא-כוח המשיבים ביום 22.2.2021 משום הודעת ביטול, מאחר שאין הוא מציין באופן ברור וחד-משמעי כי ההסכמים מבוטלים באמצעות ההודעה. זאת, בוודאי בשים לב למענה שנשלח לבא-כוח המשיבים ביום 24.2.2021 ולעובדה שהמשיבה 3 המשיכה לקבל את התשלומים מכוח הסכם 2017. בית משפט קמא סבר כי בענייננו יש לראות בהגשת כתב התביעה שכנגד משום הודעה על ביטול ההסכם. בהקשר זה נדחתה טענת המערערים כי הודעה מסוג זה אינה בת תוקף מאחר שעל פי סעיף 24.1 להסכמים יש לשלוח התראה בכתב קודם לביטול. זאת, בין היתר, מאחר שגם לו הייתה נדרשת התראה כאמור, ניתן לראות במייל מפברואר 2021 התראה מספקת.

24. משנקבע כי יש לראות בתביעה שכנגד הודעה בדבר ביטול ההסכמים, נדרש בית משפט קמא לשאלה אם זו ניתנה תוך פרק זמן סביר מאז שנודע למשיבים על ההפרה. בית המשפט קבע כי בתביעה שהגישו המערערים לאכיפת ההסכמים באופן המפר אותם יש משום הפרה של ההסכם מול כל משיב ומשיב. משעשו כן המערערים, והטיחו במשיבים כי בכוונתם להפר את ההסכם ולדרוש את אכיפתו, קמה למשיבים זכות הביטול, וכאשר זכות זו מומשה במסגרת התביעה שכנגד, הדבר בוודאי נעשה בתוך פרק זמן סביר. ואם לא די בכך, הטעים בית משפט קמא והוסיף כי במצב בו המפר מגלה את דעתו שאין ברצונו לתקן את ההפרה – כבענייננו – לא נדרשת ארכה של זמן לביטול. דברים אלו – כך נקבע – נכונים גם מקום בו בשל חלוף זמן סביר נדרשת ארכה כדי להחיות את זכות הביטול. המערערים הכחישו את דבר קיומה של הפרה כלשהי במענה ששלחו ביום 24.2.2021, וכך גם כשהוגשה התביעה שכנגד. בנסיבות אלה, נקבע כי הטענה לפיה לו רק ניתנה למערערים ארכה, הייתה ההפרה מתוקנת, ומשכך אין תוקף להודעת הביטול, היא בגדר היתממות. בקבעו כך, בית משפט קמא הדגיש כי דבר לא מנע מהמערערים לתקן את ההפרה קודם להגשת התביעה שכנגד או לאחריה.

25. בית משפט קמא הוסיף וקבע בהקשר זה כי אין משמעות הדבר שלמערערים הייתה זכות להציע מנגנון של אכיפת ההסכם תוך שינויים בנסיבות העניין שלפנינו, וכי בכל מקרה על הצד המפר מוטל הנטל להציע לנפגע תיקון כזה או אחר של ההפרה. באשר להצעת המערערים בסיכומיהם להתאים את התמורה המגיעה למשיבים לתב"ע המוגדלת, מצא בית משפט קמא כי היא באה מאוחר מידי וכי גם כשהוצעה, מדובר היה רק בעניין חלופי כאשר המערערים מכחישים את ההפרה וממשיכים לעמוד על ביצוע מפר של ההסכם. הוסבר, כי הצעה זו משנה למעשה את ההסכם ומבקשת לכפות תנאים חדשים על המשיבים – כל זאת, אך ורק בשל הפרת ההסכם על ידי המערערים. בנסיבות המקרה שלפנינו, סבר בית משפט קמא כי לא נכון יהיה לכפות על המשיבים פתרון כזה או אחר, וכי אין זה הפתרון הראוי במצב הנוכחי. בהקשר זה, ציין בית משפט קמא כי מעדותה של האדריכלית עלה כי אין היתכנות מעשית לבניית 24 דירות בלבד, וגם המשיבים אינם מעוניינים בכך, כך שגם אפשרות זו ירדה מהפרק.

26. בית משפט קמא דחה גם את טענת המערערים לפיה אין תוקף לביטול ההסכמים מאחר שלא בוצעה השבה, שכן השבה אינה מהווה תנאי להשתכללות הביטול. בהקשר זה נקבע כי טענות הצדדים ביחס לסכומים שהושקעו, לסכומים שניתנו ושיש להשיב, וכיוצא באלה טענות, דורשות בירור נפרד, ועל כן זכויות הצדדים בהקשרים אלו תישמרנה.

27. נגד פסק דין זה הוגש הערעור שלפנינו, ולצידו הונחה בקשה לעיכוב ביצועו של פסק הדין קמא.

טענות הצדדים

28. המערערים טענו, כי בית משפט קמא שגה כשקבע כי המערערים הפרו את התחייבותם שלא לבקש תב"ע המאפשרת בניה של יותר מ-24 יחידות דיור, הפרה שתכליתה הגדלת תמורתם והתעשרותם על חשבון המשיבים. נטען, כי מדובר בפרשנות של ההסכם, שלא מעוגנת בהוראותיו, וכי הוראות ההסכם עולות בקנה אחד עם הגדלת היקף הבניה. נטען, לא היה מקום לפרשנות (תכליתית) לפיה הצדדים ביקשו להתנות את הגדלת היקפי הבניה בתוספת תמורה למשיבים או כי כוונת הצדדים הייתה למנוע "מצב של התעשרות של היזם על חשבון המשיבים", וכי יש להיצמד ללשון ההסכמים. לשיטתם, "ככל הנראה סע' 6.2 נוסח בטעות ובהיסח הדעת, מבלי ליצור בו מגבלה אמיתית על היקף יחידות הדיור שיאושרו". הדברים אף אושרו, כך נטען, בחתימת המשיבים על הסכם 2017.

29. המערערים הוסיפו וטענו כי גם אם היה מקום להסתפק בלשון סעיף 6.2 להסכם – הקובע הגבלה של 24 יחידות דיור – במסגרתו של אומד דעתם של הצדדים היה מקום להעדיף פרשנות אשר מקיימת את ההסכם על פני פרשנות לפיה ההסכם מתבטל. לשון אחר: הפרת המגבלה של 24 דירות לא צריכה היתה להביא לבטלות ההסכם. נטען, כי גם אם המגבלה הנ"ל הוגדרה כהתחייבות יסודית, הצדדים לא ראו אותה ככזאת, ולכן אין בכוחה להביא לביטול ההסכם.

30. טענה נוספת שבפי המערערים נגעה לקביעתו של בית משפט קמא בעניין מועד ידיעת המשיבים על הגדלת היקף הבניה. המערערים טענו כי הקביעה לפיה למשיבים נודע על הגדלת היקף הבניה רק בנובמבר 2020 הינה שגויה, וכך הוא גם לגבי מסקנת בית משפט קמא לפיה המשיבים לא ויתרו על זכות הביטול ולא השתהו מעבר לזמן סביר בהפעלתה. לשיטתם, די היה בתצהיר שהגישו המערערים, לפיו הדברים הובאו לידיעת בעליהם המנוחים של המשיבות 1 ו-3, שהצטרף לשתיקת המשיבים בהקשר זה, ולעובדה שבעלי הדירות האחרות כלל לא טענו להפרה של ההסכמים ולא באו בדרישה לבטלם, כדי לקבוע כי המשיבים ידעו על ההפרה במועד מוקדם הרבה יותר.

31. לחלופין, טענו המערערים כי גם אם ייקבע כי הם הפרו את ההסכם וכי דבר ההפרה נודע למשיבים רק בנובמבר 2020, "הפעלת זכות הביטול על ידי המשיבים נעשתה בחוסר תום לב של ממש". את טענתם זו ביקשו המערערים לבסס על החלטת המשיבים להתקשר בהסכם חלופי עם המשיבה 5 (להלן: **ההסכם החלופי**); על הוראות ההסכם החלופי, המעניקות למשיבים תמורות דומות לאלה שהיו מקבלים מהמערערים; על מועד הביטול, רגע לפני מימוש הפרויקט; ולאחר שהמשיבים חתמו על הסכם 2017. נטען, כי בית משפט קמא שגה כשהתעלם מהתנהלות המשיבים, שכאמור התקשרו עם המשיבה 5 בהסכם חלופי, וקבע כי התקשרות זו אינה משליכה על זכותם לבטל את ההסכם. המערערים הוסיפו וטענו, למצער, כי מאחר שהמשיבים לא קיימו את חובת ההשבה בעקבות ביטול ההסכם, הדבר שולל את תוקף הביטול.

32. בסיפא לערעור נטען כי התוצאה, לפיה המשיבה 5 נהנית מפירות עמלם של המערערים, כאשר ברור כי אין בפסק הדין כדי לסיים את הסכסוך בין הצדדים או להביא לביצוע הפרויקט (שכן ההסכמים עם בעליהן של שתי הדירות האחרות עודם בתוקף ובעלי הדירות הללו מעוניינים, כך נטען, במימושם) – היא תוצאה בלתי צודקת ובלתי סבירה.

33. המשיבים, בתגובתם לערעור ולבקשה לעיכוב ביצוע, טענו כי פסק הדין קמא מנומק היטב ואין עילה להתערב בו, וכי אין בסיס לטענות המערערים ודינן להידחות. המשיבים טענו כי הקביעה לפיה המערערים הפרו את ההסכם הפרה יסודית מבוססת על לשון ההסכם ואומד דעתם של הצדדים, ואין עילה להתערב בה. טענת המערערים, לפיה ההסכם, כביכול, לא הופר, מבוססת, כל כולה, על הטענה כי סעיף 6.2 להסכם, שכאמור הגביל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ל-24, נוסח בטעות. המשיבים טענו כי מדובר בטענה עובדתית שנטעה לראשונה בערעור, ואך מטעם זה דינה להידחות. לגופה של הטענה הפנו המשיבים לעדותו של חנן גרינוולד, בכל הנוגע למגבלה על מספר יחידות הדיור; לסעיפים אחרים בהסכם; ולעובדה כי התמורה בהסכם קבועה. עוד נטען, כי אין בעובדה שבעלי הדירות הנוספות לא ביטלו את ההסכמים שנערכו עימם כדי לתמוך בטענה שההסכם דנן לא הופר, או כדי לתמוך בפרשנות הנישאת בפי המערערים.

34. כמו כן, טענו המשיבים כי על יסוד הראיות שהובאו בפניו קבע בית משפט קמא, כממצא עובדתי, כי המערערים לא יידעו את המשיבים אודות ההפרה ולא קיבלו את הסכמתם לכך, וכי למשיבים נודע לראשונה על ההפרה רק בנובמבר 2020. נטען, כי המערערים מבקשים את התערבות בית המשפט בקביעות עובדה אלו, ולכך, לשיטת המשיבים, אין לתת יד. נטען, כי אין בראיות שהוצגו כל מסמך שיכול להצביע על כך שהמערערים הודיעו למשיבים מראש על כוונתם לקדם את התב"ע החדשה, וממילא לא קיבלו את הסכמתם לכך. הסכם 2017, שכלל לא מאזכר את הכוונה להגדיל את מספר יחידות הדיור, מעיד על כך אף הוא, וכך גם הסכם הקומבינציה אשר נחתם על ידי המשיב 2 בשנת 2019, שגם בו מעוגנת מגבלה של 24 יחידות דיור.

35. המשיבים הוסיפו וטענו כי הם גילו דעתם והבהירו כי בכוונתם לבטל את ההסכמים, והם בוודאי לא ויתרו על זכותם לבטלם. נטען, כי כפי שקבע בית משפט קמא, המערערים יצרו עילת ביטול חוזרת ומתמשכת כשהחליטו לדבוק במעשיהם מפרי ההסכם ולתבוע את אכיפת ההפרה, וגם מטעם זה נתונה למשיבים זכות הביטול. בנסיבות אלו, מנועים המערערים מלטעון כי בביטול ההסכמים פעלו המשיבים בחוסר תום לב. המשיבים הוסיפו בהקשר זה כי על רקע התנהלות המערערים לאורך השנים אין הם מעוניינים עוד בהתקשרות עימם, כי הם הודיעו על ביטול ההסכמים מולם עוד קודם להתקשרות עם המשיבה 5, וכי כלל לא היו מבקשים להתקשר עם משיבה זו אילולא הפרו המערערים את ההסכם. בנוסף, נטען כי המערערים מנועים מלדרוש את אכיפת ההתקשרות כעת בטענה כי הם מוכנים ליתן למשיבים את אותן התמורות שיקבלו מהמשיבה 5. כמי שהפרו את ההסכם, אין המערערים זכאים לאכיפתו.

36. עוד טענו המשיבים כי ביטול ההסכם אינו מותנה בהשבה, שכן מדובר בתוצאה של הביטול ולא תנאי לתוקפו. בהקשר זה הובהר כי סוגיית ההשבה לא נדונה ולא התבררה, וברי הוא כי היא מצויה במחלוקת בין הצדדים.

37. המשיבה 5 ציינה, מצדה, כי הטענות כלפיה מצומצמות. המערערים טענו כי בית משפט קמא התעלם ממעורבותה של המשיבה 5, ומההשלכות שיש לכך, לשיטתם, על תום ליבם של המשיבים וזכותם לביטול ההסכם. המשיבה 5 טענה כי קביעות בית משפט קמא בכל הנוגע להפרות המערערים, שנעשו לאורך השנים, עומדות בפני עצמן ללא כל קשר למשיבה 5. המשיבה 5 טענה בנוסף, כפי שקבע בית משפט קמא, כי עצם ההתקשרות עימה לא מהווה הפרה של ההסכמים, שכן זו הותנתה בכך שההסכמים הקודמים יבוטלו נוכח הפרתם על ידי המערערים.

38. המשיבה 5 הוסיפה וטענה כי מן הדין לדחות את טענת המערערים אשר מייחסת לה עשיית עושר ולא במשפט. זאת, בשים לב לסעד שהתבקש בגדרה של התביעה מטעם המערערים, ועל רקע קביעותיו של בית המשפט קמא כי מי שביקש להתעשר על חשבון המשיבים, תוך הפרת ההסכם שכרת עימם, הם המערערים.

דיון והכרעה

39. לאחר עיון בכתובים שהונחו לפנינו, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להידחות – זאת, מכוח סמכותנו לפי [תקנה 138\(א\)\(5\) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#).

40. הטענה המרכזית בפי המערערים הינה כי ההסכם כלל לא הופר על ידם, ככל שהדבר נוגע להיקף הבניה. לשיטתם, סעיף 6.2, הקובע מגבלה על מספר יחידות הדיוור בפרויקט, נוסח בטעות, ועל כך מעידים סעיפים אחרים בהסכם, המאפשרים הגדלה של אחוזי הבניה ומורים למערערים לפעול למקסומם. טענה זו תלויה על בלימה ודינה להידחות.

41. סעיף 6.2 להסכם קובע, בלשון מפורשת שאינה משתמעת לשתי פנים, כי היזם "לא יבקש לאשר תכנית המאשרת בניה למגורים העולה על 24 יחידות דיוור בבניין". מדובר באחת מהתחייבויות היזם, המנויות בסעיף 6 להסכם אשר מוגדרות כהתחייבויות יסודיות בסעיף 25 להסכם. אין מדובר בעניין שולי, פריפריאלי למהות העסקה, כי אם כזה הנוגע ללזז העסקה ולהסכמות שגובשו בין הצדדים. אדגיש כי אין מדובר ב"חווה יחס" – הסכם המנוסח בקווים כלליים בלבד, אשר מצריך פרשנות והשלמה. מדובר בהסכם עסקי, מפורט עד-דק, אשר נוסח על ידי עורכי דין ואשר לשונו – ככל שהדבר נוגע למספר יחידות הדיוור בפרויקט – ברורה לחלוטין. הסכם כזה יש לאכוף ככתבו וכלשונו, כפי שנקבע בפסק הדין המנחה בעניין ביבי כבישים (ראו: [ע"א 7649/18 ביבי כבישים עמר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ](#) (20.11.2019)).

42. כמו כן, אין כל אינדיקציה לכך שמדובר בטעות בניסוח הסעיף או בהכללתו בהסכם, כטענת המערערים.

43. די היה בכך כדי לקבוע כי בנסיבות העניין ההסכם הופר על ידי המערערים, ככל שהדבר נוגע להיקף הבניה, וכי מדובר בהפרה יסודית של ההסכם.

44. בהקשר זה יש להוסיף ולהבהיר, כי הוראת סעיף 6.2 להסכם אינה עומדת בסתירה לאמור בסעיף 6.9, לפיו מתחייב היזם לפעול למקסום אחוזי הבניה בפרויקט, ולא ניתן למצוא בסעיף זה הצדקה להתנהלות המערערים. כפי שקבע בית המשפט המחוזי, ניתן – וצריך – לקרוא הוראה זו יחד עם הוראת סעיף 6.2, כך שהפעולות למקסום אחוזי הבניה בפרויקט צריכות להיעשות בתוך המסגרת שהוגדרה בסעיף 6.2. הוזה אומר: מדובר ב-24 יחידות דיור, ולא למעלה מכך. מקסום אחוזי הבניה יכול לבוא לידי ביטוי, למשל, בשטחי המסחר בפרויקט, אך לא בחריגה ממגבלת יחידות הדיור שהוגדרה בסעיף 6.2 להסכם.

45. כמו כן, מקובלת עליי קביעתו של בית משפט קמא לפיה הוראות ההסכם הנוגעות להיקף הפרויקט (מספר יחידות הדיור ושיעור אחוזי הבניה) ולתמורה המובטחת בגדרו למשיבים משקפות איוון אותו המערערים הפרו ברגל גסה. במה דברים אמורים? התמורה בהסכם הינה קבועה ואינה תלויה בהיקף הבניה. בהתאם להוראות ההסכם, כל אחת ממשפחות המשיבים תקבל, תמורת דירתה, 2 דירות. תמורה זו נקבעה – כך הוא הגיונם של דברים – בשים לב למספר יחידות הדיור בפרויקט, שכאמור הוגבלו ל-24 יחידות דיור, ולאחוזי הבניה שיאושרו במסגרת התב"ע. בהסכם הוגדרו אחוזי בניה מינימליים (230%) אשר משקפים, מבחינת המערערים, את כדאיות הפרויקט, אחוזים שבלעדיהם יפקע ההסכם כלא היה, ועוגנה התחייבות ואפשרות היזם לפעול למקסום אחוזי הבניה. הצדדים להסכם, במועד החתימה עליו, עמדו בפני חוסר ודאות מסוים. כל אחד מהם העריך את סיכוניו ואת התמורה אותה הוא יכול לקבל מהפרויקט, ועל בסיס זה הגיע להסכמות שבאו לידי ביטוי בהסכם כתוב ומפורט. המערערים הבטיחו כי התחייבותם לקידום הפרויקט תהא כרוכה באישור אחוזי בניה מינימליים (230%); הם ידעו מה הם נדרשים לתת בתמורה – כאמור: תמורה קבועה שאינה תלויה בהיקף הבניה; וכי האפשרות להגדיל את הרווח הצפוי מהפרויקט (הגדלת אחוזי הבניה) מוגבלת במספר יחידות הדיור בפרויקט. מנגד, את הסכמת המשיבים לתמורה קבועה, אי אפשר לנתק מהמגבלה הברורה על מספר יחידות הדיור אשר נקבעה בסעיף 6.2 להסכם. נוכח האמור, כמו בית משפט קמא, גם אני סבור כי כאשר המערערים פעלו להגדלת מספרן של יחידות הדיור בפרויקט, מעבר למגבלה הקבועה בהסכם, וביקשו להגדיל כך את רווחיהם על חשבון המשיבים, הם הפרו את ההסכם הפרה יסודית. בהקשר זה, אוסיף ואומר את המובן מאליו: בהסכמי קומבינציה, התמורה אשר ניתנת לבעלי המקרקעין וההוראות ביחס להיקף הפרויקט משקפות את לב-ליבן של ההסכמות שהושגו בין הצדדים.

46. בנוסף, מקובלת עלי מסקנתו של בית משפט קמא כי בהסכם קומבינציה, במסגרתו נותנים בעלי המקרקעין ליזם יפוי כוח לביצוע פעולות הקשורות לזכויותיהם במקרקעין, חלים על היזם, מכוח [חוק השליחות](#), התשכ"ה-1965 (להלן: [חוק השליחות](#)), חובות מוגברות וביניהן חובת הגילוי והדיווח, וכי גם אלו הופרו, בנסיבות העניין שלפנינו, על ידי המערערים (ראו והשוו: [ע"א 262/86 וולטר רוט נ' Deak and Co. Inc.](#), פ"ד מה(2) 353 (1991)). כשלוחים, הפועלים מטעם המשיבים, ועל רקע הוראות ההסכם ביחס להגבלת היקף הבניה, היה על המערערים לגלות למשיבים, באופן יזום, כי בכוונתם לפעול להגשת תב"ע חדשה, המבקשת לאשר מספר יחידות דיור גדול יותר, מעבר למגבלה עליה הוסכם. לדידי, וכפי שקבע בית משפט קמא, המערערים לא יכלו להסתפק בגילוי האמור, אלא נדרשו לקבל הסכמה ברורה לכך מאת המשיבים. זאת, נוכח הוראות ההסכם וחובות הנאמנות שחלו עליהם (ראו לעניין זה את חובות השלוח, המפורטות [בסעיף 8 לחוק השליחות](#)). במיוחד נכונים הדברים נוכח העיכוב בקידום הפרויקט עד שנת 2017, ולאחר שכבר אושרה התב"ע שהגישו המערערים. התנהלות המערערים מעוררת אי-נחת, בלשון המעטה, וקשה להתעלם מהעובדה כי ההפרה שנוקפת לחובתם אמורה היתה להניב להם רווחים מאחורי גבם של המשיבים – להם חבים המערערים חובת נאמנות.

47. נקודת המוצא להמשך הדיון בערעור נטועה בכלל המושרש במחוזותינו, לפיו אין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאי עובדה ומהימנות אשר נקבעו על ידי הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים בלבד ([ע"א 9277/16 רויאל השמש – ייזום והשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ רמלה](#), פסקה 6 (18.2.2019); [ע"א 3589/23 קדוש נ' גנדלר](#), פסקה 23 (1.8.2023); [ע"א 55529-01-26 רכס נ' גרינברג](#), פסקה 22 (26.3.2026)). איני סבור כי המקרה דנן נמנה על אותם מקרים חריגים אשר מצדיקים סטייה מכלל זה. קביעותיו המנומקות היטב של בית משפט קמא מבוססות על חומר הראיות שהונח לפניו ועל התרשמותו הבלתי אמצעית מהעדים שהעידו בהליך. בכל אלו אין לנו כל סיבה להתערב.

48. בית משפט קמא קבע, כממצא עובדתי, כי המערערים לא גילו למשיבים את הפרת ההסכם – לעניין היקף הבניה – עד נובמבר 2020, וממילא לא קיבלו את הסכמת המשיבים לסטייה מהותית זו מהוראות ההסכם. קביעה זו נסמכת, בין היתר, על תרשומת הפגישה בין הצדדים בחודש נובמבר 2020, אשר נערכה על ידי באי-כוחם, וכן על הסכם הקומבינציה שנחתם בשנת 2019 עם המשיב 2, שגם בגדרו קבועה המגבלה על מספר יחידות הדיור. בקביעה זו אין כל סיבה להתערב.

49. השאלה אם חלף זמן סביר מהמועד בו גילו המשיבים אודות ההפרה ועד להודעה בדבר ביטול ההסכם, היא שאלה תלויה נסיבות. מענה לשאלה זו כרוך, מטבע הדברים, בקביעה העובדתית על מועד הגילוי. בענייננו, קבע בית משפט קמא כי התביעה שכנגד, שהוגשה על ידי המשיבים 1-3, מהווה הודעת ביטול. האם הודעה זו ניתנה תוך פרק זמן סביר? מקובלת עליי מסקנת בית משפט קמא כי בהינתן מועד גילוי ההפרה – נובמבר 2020 – אין בחלוף הזמן מאז ועד לביטול ההסכם, שכאמור, נעשה במסגרת התביעה שכנגד, כדי לאיין את זכות המשיבים, כמי שנפגעו מהפרה יסודית, לבטל את ההסכם. הדברים

נכונים ביתר שאת במקרה דנן, בו לא עלתה כל הצעה מטעם המערערים לתיקון הפרתם גם לאחר שניתנה להם התראה כי המשיבים מבקשים לבטל את ההסכם. לא זו אף זו: בבקשה להגדלת היקף הבניה מעבר למגבלה שנקבעה בהסכם, המערערים ביקשו להתעשר על חשבון המשיבים, ובדרך זו פגעו בזכויותיהם.

50. המערערים טענו כי התוצאה אליה הגיע בית משפט קמא אינה צודקת ובלתי סבירה, וכי היה מקום להורות על אכיפת ההסכם. ער אני לעובדה כי ההכרעה במקרה שבפנינו אינה מסיימת את הסכסוך ואינה מאפשרת – עדיין – את קידום הפרויקט. במובן זה, ברי הוא כי אין מדובר בתוצאה מיטבית. דא עקא, תוצאה זו הינה נכונה מבחינה משפטית וכל תוצאה אחרת תנשל את המשיבים, שלא כדין, מזכויותיהם. בהקשר זה, אביע את הסכמתי עם קביעתו של בית משפט קמא כי המשיבים לא הפרו את חובת תום-הלב. נהפוך הוא: מי שהפר את חובת תום-הלב, לצד הפרתו היסודית של ההסכם ושל חובת הנאמנות, הם המערערים. אוסיף ואציין כי טענת המערערים לפיה המשיבים כביכול ביטלו את ההסכם בחוסר תום-לב נשללת גם על ידי העובדה שההסכם החדש שעשו המשיבים, כבעלי הדירות, עם המשיבה 5 לא הבטיח להם שום הטבה משמעותית בהשוואה להסכם עם המערערים, שכאמור בוטל על ידם בעקבות הפרתו היסודית על ידי המערערים. עובדה זו, לצד העיכובים שסבלו המשיבים בעקבות הפרת ההסכם על ידי המערערים, עולה בקנה אחד עם תום לבם דווקא.

51. אשר על כן, אם תישמע דעתי, ערעור זה, ועמו הבקשה לעיכוב ביצוע, יידחו. המערערים ישלמו למשיבים הוצאות משפט כדלקמן: (1) למשיבים 2-1 יחדיו – 15,000 ש"ח; למשיבים 3-4 יחדיו – 15,000 ש"ח; ולמשיבה 5 – 7,500 ש"ח. לסכומי הוצאות אלה (37,500 ש"ח בסך כולל) יתווסף מע"מ כחוק.



אלכס שטיין
שופט

השופטת רות רון:

אני מסכימה.



רות רון
שופטת

השופטת גילה כנפי-שטייניץ:

אני מסכימה.



גילה כנפי-שטייניץ
שופטת

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט אלכס שטיין.

ניתן היום, ז' חשוון תשפ"ז (18 אוקטובר 2026).

אלכס שטיין	גילה כנפי-שטייניץ שופטת	רות רון
שופט		שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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