



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יעקב שקד

תובעים

1. דן הרשלר (ניתן פסק דין)
2. ערן בז'רנו (ניתן פסק דין)
3. מרדכי פרופטה
4. יערה פרי
- ע"י עו"ד יעקב מ. בויר

נגד

נתבעים

1. הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ
ע"י עו"ד שמואל גרנאי
2. מועצה אזורית גלבע
ע"י עו"ד אילן מירון
3. הקרן הקיימת לישראל
ע"י פרקליטות המדינה – עו"ד א. מנצור
4. ההסתדרות הציונית העולמית ע"י חטיבה להתיישבות
ע"י עו"ד יוסף לאופר
5. אגודה שיתופית – מתיישבי נורית אגודה קהילתית
ע"י עו"ד אילן מירון
6. עדי שחר, עו"ד

פסק - דין

מונחת בפניי תובענה (מתוקנת) למתן סעדים הצהרתיים וצווי עשה.

הצדדים ורקע עובדתי בתמצית

1. התובעים ביקשו לרכוש קרקע לבניה ביישוב "נורית", המוקם למרגלות הגלבע, ולבנות בו את ביתם.
2. הנתבעים השיגו הסכמה עם התובעים 1-2 עוד ביום 06.10.2014 ועל כן אין פסק דין זה מתייחס אליהם. נותר לדון בתביעתם של התובעים 3-4, מרדכי ויערה פרופטה (להלן: "פרופטה").
3. הנתבעת 1, הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ, הינה החברה הקבלנית אשר עמה נחתמו הסכמים לפיתוח היישוב המוקם (להלן: "הלה").

1 מתוך 27



בית משפט השלום בהרצל'יה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- הנתבעת 2 הינה המועצה האזורית גלבע שבתחומה הוקם היישוב נורית (להלן: "המועצה").
- הנתבע 3, מנהל מקרקעי ישראל (כיום רשות מקרקעי ישראל), הינו הגוף המנהל את אדמות המדינה והיה מעורב בהקמת נורית (להלן: "מינהל מקרקעי ישראל /או רמ"י").
- הנתבעת 4 הינה ההסתדרות הציונית העולמית – הגוף המיישב של היישוב נורית (להלן: "ההסתדרות").
- הנתבעת 5 הינה אגודה שיתופית שהתאגדה לצורך הקמת היישוב (להלן: "האגודה").
- הנתבע 6, עו"ד עדי שחר, הינו עורך דין אשר ייצג את הלה מול גורמים שונים לרבות מתיישיבי נורית, בכל הקשור להתקשרויות נשוא התביעה (להלן: "עו"ד שחר").
4. ביום 20.9.2007 נחתם הסכם ביצוע בין הלה לבין המועצה והאגודה (נספח ד' לתצהירו של מר גדי וייסמן מטעם רמ"י; להלן: "הסכם הביצוע החילופי"). הסכם הביצוע החילופי החליף הסכם ביצוע משנת 2003 לפי דרישה של ההסתדרות. בהתאם להסכם זה, התחייבה הלה לבצע את עבודות התשתית **הציבורית** ביישוב נורית ולגבות מכל משתכן את עלויות הפיתוח הציבורי לפי חלקו.
- כעולה מההסכם, זכאית הייתה הלה לשווק את המגרשים ביישוב ולהציע למתיישיבים להתקשר עם הלה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח פנים במגרשים ואף לבנות את הבתים במגרשים.
- בסעיף 6.4 להסכם הביצוע החילופי התחייבה הלה מפורשות **שלא** לחייב את הרוכשים לבצע באמצעותה עבודות פרטיות כלשהן, להבדיל מעבודות פיתוח ציבוריות, אם כי כמובן הייתה רשאית להתקשר עימם בהסכם לביצוע עבודות פרטיות, מתוך רצון חופשי של המתיישיבים.
5. בהתאם להסכם הביצוע החילופי, ערכה הלה (ע"י עו"ד שחר) שני הסכמים ותוספות:
- א. הסכם לביצוע עבודות פיתוח ציבורי.
 - ב. הסכם לביצוע עבודות פיתוח הפנים במגרש.
 - ג. תוספת להסכמים בנוגע להגרלה וזכאות לעבודות פנים חיינם) וכן תקנון ההגרלה.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

6. הטענה המרכזית בכתב התביעה המתוקן הינה כי הוצג בפני פרופטה מצג שווא ע"י גורמים משווקים מטעם הלה, אשר הביאם לחתום בכפיה, אילוץ והטעיה, על הסכם לביצוע עבודות פיתוח פנים במגרש הנרכש, בניגוד לרצונם, ולפיכך נתבקש להצהיר על בטלותו (נספח 7 לתצהיר פרופטה; להלן: "ההסכם לביצוע עבודות פיתוח פנים").
7. ביום 14.10.10 חתמו פרופטה על טופס בקשה לרכישת עבודות פיתוח ותשתיות (נספח 2 לתצהירו של מר חן כרמין, נציג הלה). ביום 3.11.10 חתמו פרופטה על מערך ההסכמים דלעיל בנוגע למגרש שביקשו לרכוש אשר מספרו 456 (נספח 4 לתצהיר מר כרמין).
8. פרופטה שילמו להלה סך של 78,241 ₪ הכוללים "דמי רצינות", דמי השתתפות בהוצאות משפטיות של החברה וכן 20% מהתמורה לפי ההסכמים. כמו כן, במעמד החתימה הפקידו פרופטה בידי עו"ד שחר שלוש המחאות ללא תאריך, לפי הפירוט הבא (נספח 6 לתצהיר מר כרמין):
 - א. המחאה ע"ס 101,008 ₪ תשלום עבור השלמת עבודות הפיתוח הציבורי.
 - ב. המחאה ע"ס 194,992 ₪ תשלום עבור עבודות פיתוח הפנים.
 - ג. המחאה ע"ס 47,624 ₪ הבטחת תשלום ייתרת עלויות הפיתוח הציבורי (ככל ומשרד השיכון לא ישלם עלויות שהוצעו על ידו).
9. כמו כן, נחזית להופיע חתימת פרופטה על תצהירים שונים בנוסח שנערך על ידי רמ"י וכן על מסמך מטעם האגודה (נספח 38 לתצהיר פרופטה; להלן: "מסמך האגודה"), אשר יבוררו להלן.
10. לאחר חילופי מכתבים שונים בין ב"כ פרופטה ובין ב"כ הלה, הודיעה הלה ביום 1.8.11 על ביטול ההסכמים עם פרופטה בשל חוסר שיתוף פעולה עם ועדת הקבלה ליישוב (נספח 12 לתצהיר מר כרמין).

תמצית טענות פרופטה

11. פרופטה טוענים כי נאמר להם ע"י נציגי הלה ועו"ד שחר שאם לא יחתמו על ההסכם לביצוע עבודות פנים עם הלה, לא ניתן יהיה לרשום אותם תהליכי המיון לקבלה ליישוב, ומשכך לא יוכלו לרכוש את המגרש. למעשה, לשיטתם, הם אולצו לחתום על ההסכם לביצוע עבודות פנים בדחיפות בטרם יפסידו את ההזדמנות להיות חברים ביישוב ולרכוש זכויות.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

12. עוד נטען, כי במעמד החתימה על ההסכמים ויתר המסמכים, הבהירו פרופטה כי הם אינם שבעי רצון מהחתימה על ההסכם לביצוע עבודות פנים וככל שאינו חוקי ולא עומד בדרישות הגופים המפקחים, הרי שהם שומרים לעצמם את הזכות לבטלו.

13. הנחת פרופטה הייתה כי מאחר ויש גורם מיישב וכי מדובר בגוף ממלכתי מפקח כדוגמת רמ"י וכן המועצה המקומית המחויבת לתקינות שלטונית, הרי שלא ייתכן כי יולכו שולל וכי המצג שהוצג בפניהם נוגד את הדין.

14. לדבריהם, לאחר החתימה על ההסכם לביצוע עבודות פנים, החלו פרופטה בהליכי מיון בקבלה ליישוב, תוך כדי שהם מביעים מפורשות את מורת רוחם מהחתימה על ההסכם לביצוע עבודות פנים. לדבריהם, משהעלו התובעים טענות שונות בדבר כשרות הפעולות אשר נעשו ע"י הלה ויתר הנתבעים, החלו אלו להתנכל אליהם, ובסופו של דבר בוטלו ההסכמים עימם.

לטענתם, הלה והמועצה עשו יד אחת כדי לאלצם לעשות דברים בלתי חוקיים. הלה והמועצה חרגו מהוראות רמ"י וכן התנהל חשבון בנק משותף של המועצה וההלה, דבר שאינו עומד בסטנדרטים של תקינות מנהלית.

פרופטה טענו כי הם זכאים לקבלת זכויות ביישוב לאחר ביצוע תשלומים לאגודה בלבד, ולא לקבלן פרטי או כל גורם אחר מטעמו. בהתאם להוראות רמ"י אין מקום להצבת תנאי לפיו לא יתקבלו ליישב אם לא יחתמו על ההסכם לביצוע עבודות פנים.

15. בנוסף, פרופטה טענו כי **לא חתמו** על התצהירים נספחים 54 – 56 לתצהירו של מר פרופטה, שבהם צוין בין היתר כי הם מצהירים שלא חויבו להתקשר עם הלה בהסכם לפיתוח עבודות פנים. כן טענו כי לא חתמו על מסמך האגודה שאף בו נרשם נוסח דומה לאמור לעיל.

16. לפיכך, פרופטה מבקשים כי בית המשפט יקבע כי ההסכם לביצוע עבודות פנים נחתם בהעטיה, כפיה ואילוץ ולכן בטל. כן נטען כי יש להשיב כספים ששולמו במסגרת הסכם זה. התובעים ביקשו סעדים נוספים:

א. להורות לאגודה ולמועצה לאפשר להם לסיים את הליכי קבלתם ליישוב.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- ב. להורות כי הם רשאים להחליט באופן עצמאי על בחירת הקבלן שיבצע את עבודות פיתוח הפנים במגרש שרכשו.
 - ג. כל תשלום ששולם עבור ביצוע עבודות פנים ייזקף לצורך עבודות פיתוח ציבוריות.
 - ד. להצהיר כי פרופטה זכאים להירשם כחוכרים של המגרש מאת קק"ל באמצעות רמ"י.
 - ה. לחייב את הנתבעות 3 ו-4 למנות מפקח חיצוני על השימוש בכספים שגבנו לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות וכן למנות מפקח על ביצוע עבודות אלו.
 - ו. לאפשר לתובעים לחתום על כל מסמך סטנדרטי אשר יקדם את רכישת הזכויות של התובעים במגרשים שנרכשו על ידם.
- כן נדרשו עוד סעדים נוספים שונים, אשר יידונו להלן.

טענות הנתבעים

17. הלה טוענת כי כל ההסכמים והמסמכים נחתמו ע"י פרופטה מרצונם החופשי. בשום שלב לא נכפה עליהם דבר, הם לא הוטעו וטענתם בדבר כפייה ואילוץ הינה טענה בעל פה כנגד מסמכים חתומים.
18. טענת הביטול לוקה בשיהוי כבד, עת הוגשה התביעה כ- 10 חודשים לאחר שחתמו פרופטה על ההסכמים ויתר המסמכים וזאת מבלי שהודיעו קודם לתביעתם על ביטול ההסכם לביצוע עבודות פיתוח הפנים.
19. טרם חתימה התייעצו פרופטה עם עורך דין מטעמם.
20. המועצה והאגודה התגוננו בצוותא חדא. לטענתן, בסעיף 6.4 להסכם הביצוע החילופי הובהר כי הלה לא תחייב את המשתכנים לבצע באמצעותה את העבודות הנ"ל, למעט עבודות פיתוח ותשתית ציבורית.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

21. לצורך חיזוק ההבנה כי המתדיישים אינם מחויבים בהתקשרות עם הלה בנוגע לעבודות פיתוח המגש או בניית בית, חתמו פרופטה על מסמך מטעם האגודה, לפיו הם מודעים לכך כי אינם מחויבים להתקשר בהסכם לביצוע עבודות פנים עם הלה.

22. עוד נטען, כי פרופטה חתמו מרצונם החופשי על מערכת ההסכמים העוסקת בעבודות הפיתוח הציבוריות ובעבודות פיתוח פנים המגרש. לפיכך, אין כל מקום לבטל המחאות שמסרו לצרכי תשלום כפי שהתחייבו בהסכמים (ובוודאי שאין לבטל תשלומים עבור עבודות הפיתוח הציבוריות אשר בכל מקרה פרופטה מחויבים בהם).

23. רמ"י טען להגנתו כי אין לו עניין בסכסוך בין פרופטה לבין הלה. מדובר במחלוקת המצויה במישור היחסים החוזיים בין החתומים על ההסכמים. לא ייוחסו לרמ"י מחדלים או מעשים לא תקינים. רמ"י אינו יכול או אמור לפקח על ביצוע עבודות תשתית, דבר אשר מסור למועצה או מי מטעמה.

24. ההסתדרות נכנסה לתפקידה כמיישבת ביישוב נורית בשנת 2008, לאחר שקיבלה הרשאה לתכנון ופיתוח מרמ"י (הסכם ההרשאה צורף כנספח 59 לכתב התביעה המתוקן).

לטענתה, אין לה קשר משפטי חוזי עם הלה וכן אין לה חובה או יכולת לפקח על הסכמים פרטיים הנחתמים בין המועמדים להתיישבות לבין הקבלן המבצע.

25. עו"ד שחר טען כי פרופטה חתמו על ההסכמים ויתר המסמכים מרצונם החופשי ואף היו מיוצגים ע"י עו"ד מטעמם וכי אין שחר לטענת הזיוף, טענה חמורה ביותר במיוחד כלפי פרקליט. עוד הוא טוען כי מסמך האגודה לא נחתם בפניו. כמו כן טען כי פעל כעו"ד מקצועי, תוך הקפדה על קיום חובותיו כלפי הלה וכך גם כלפי פרופטה.

חתימות פרופטה על התצהירים

26. בנוסף להסכמים הנוכחים לעיל, נטען כי פרופטה חתמו על התצהירים והמסמכים הבאים (נספחים א-ה לתצהיר מר כרמין).

- א. תצהיר בנוסח חדש של המינהל (טופס 6702).
- ב. תצהיר בנוסח נדרש של המינהל (27061).
- ג. תצהיר בנוסח נדרש נוסף (3829).
- ד. כתב התחייבות לטובת הסוכנות היהודית לארץ ישראל.
- ה. תצהיר מועמדות לקבלת מגרש לטובת הסוכנות היהודית לארץ ישראל.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

27. מתוכן חלק מהתצהירים עולה, כי החתומים עליהם מאשרים שלא חויבו להתקשר עם הלה בהסכם לביצוע עבודות פנים.

בסעיף 2 לתצהיר טופס 6702 נכתב כי:

"לא חויבנו, כתנאי למתן המלצה למינהל כי המגרש יוחכר לנו, לבנות את המגרש באמצעות חברת בנייה או קבלן שנקבעו על ידי אגודת הישוב".

בסעיף 5.1 לתצהיר טופס 27061 נכתב כי:

"ידוע לנו, שבהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המינהל, באפשרותנו לבצע את פיתוח המגרש, תכנון הבית, הבניה, פיקוח על תהליכי הבניה והפיתוח וכן כל עבודה נוספת הקשורה לכך באופן עצמאי או מרוכז, יחד עם משתכנים אחרים, באמצעות בעלי מקצוע על פי בחירתנו וכי לא נדרשנו להתקשר עם האגודה או מי מטעמה לצורך ביצוע עבודות אלה".

ובסעיף 5.2 למסמך האמור:

"אנו מצהירים כי אישור ועדת הקבלה והמלצת האגודה לרכישת המגרש לא הותנו בקבלת שירותים כלשהם בקשר לבניה במגרש מגורים כלשהו למעט עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות...".

28. בנוסף, נחזית להופיע חתימתם של פרופטה על מסמך האגודה מיום 3.11.10 בו הוצהר, בין היתר, כי:

"כמו כן הובהר לנו באופן מפורש כי את עבודות פנים... זכותנו לבצע הן באופן אישי והן באמצעות הקבלן המבצע את העבודות התשתית הציבורית בישוב חברת הלה, לפי שיקול דעתנו הבלעדי".

29. כאמור, פרופטה טענו כי מעולם לא חתמו על תצהירים אלו, לא קראו אותם ועו"ד שחר לא הזהיר אותם טרם החתימה עליהם (סעיף 14 לכתב התביעה המתוקן; סעיף 35 לתצהירו של מר פרופטה; חו"ד הגרפולוג מטעמם מר יצחק חגג, נספח 39 לתצהיר מר פרופטה, שהתייחסה לחתימות של גב' פרופטה). אף עו"ד עמית יודפת, אשר ייצג אותם ביום החתימה טען כי לא ראה את התצהירים ולא אישר אותם (נספח 57 לתצהיר פרופטה).



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מנגד, הגישה הלה חוות דעת מומחה, הגרפולוג עו"ד יונתן נפתלי, אשר קבע כי פרופטה חתמו על התצהירים (נספח 8 לתצהיר מר כרמין).

30. ביום 25.5.15 ניתנה בהסכמת הצדדים החלטה על מינויה של גב' דבורה הראל, כמומחית מטעם בית המשפט, לשם הכרעה בין חוות הדעת של הצדדים.

בחוות דעתה נקבע ע"י מומחית בית המשפט כי:

"מסקנות לגבי החתימות שבטיעון המיוחסות לגב' יערה פרי פרופטה ולמר מרדכי פרופטה על המסמכים א-6 ומסמכים ב' 1-6 (התצהירים - י.ש):

א. הריני קובעת בדרגת בטחון הגבוהה ביותר, (5 מתוך 5) כי החתימות המיוחסות לגב' יערה פרי פרופטה, (כולל ראשי תיבות) על המסמכים א-1-6, וב'1 – ב'6, אכן נחתמו על ידי הגב' פרופטה".

ב. הריני קובעת בדרגת בטחון הגבוהה ביותר, (5 מתוך 5) כי החתימות המיוחסות למר מרדכי פרופטה, (כולל ראשי תיבות) על המסמכים א-1-6, וב'1 – ב'6, אכן נחתמו על ידי מר פרופטה".

לגבי מסמך ג', (דהיינו מסמך האגודה, י.ש) נקבע כי:

"מסקנה לגבי החתימות שבטיעון על מסמך ג':

אני קובעת בדרגת ביטחון הגבוהה ביותר האפשרית (4 מתוך 5), תחת נסיבות בדיקת מסמך שצולם מפקס, כי החתימות המיוחסות למר וגב' פרופטה, זויפו באמצעות החתימות ממסמך א-6 והדבקתן על מסמך ג' שבטיעון".

31. קביעותיה של מומחית בית המשפט מקובלות עלי, ממספר טעמים:

א. הצדדים נתנו הסכמה למינויה ולפיכך חוות דעתה הינה היחידה בתיק (תקנה 130(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984).

ב. ההלכה הפסוקה קובעת כי ככלל יאמץ בית המשפט את ממצאי המומחה מטעמו זולת אם קיימים טעמים כבדי משקל שלא עשות כן (ראו ע"א 2099/08 עיריית אשקלון נגד תשל"ז השקעות והחזקות 2010 (פורסם בנבו, 28.10.10).

8 מתוך 27



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בעניינו, אין כל טעמים כאלה.

ג. בחקירתה הנגדית הסבירה המומחית את ממצאיה בצורה קוהרנטית ואמינה. המומחית הסבירה כי מהשוואות שונות שערכה בין חתימות התובעים לבין החתימות הנחות להיות שלהם על גבי התצהירים, היא מאשרת את נכונות החתימות וקובעת בדרגת הביטחון הגבוהה ביותר כי התובעים חתמו על התצהירים.

ראו דבריה בעדותה:

" ת. אני מחזירה אותנו לס' 5 בעמ' 3 שאומר שבדקתי את כל המסמכים שבטיעון ואני אומרת שהחתימות האלה שמיוחסות למר פרופטה, למרות שכאן זה עוד טרום הסקת המסקנות, נחתמו ע"י אדם אחד ובסיכומו של דבר הגעתי למסקנה שהן נחתמו ע"י מר פרופטה אז אני לא רואה איפה הקושי פה".
(עמ' 67 לפרוטוקול, ש' 21-18).

32. טעם נוסף למסקנתי כי פרופטה חתמו על התצהירים הוא **חזרתו הלכה למעשה של מר פרופטה מגרסת הזיוף**. אזכיר, מר פרופטה טען בתצהירו כי החתימה על התצהירים מזויפת, אם כי הטענה נטענה על דרך ההפניה לחו"ד מומחה, דבר פסול כשלעצמו (ראו סעיף 35 לתצהירו).

אף בעדותו טען כי חתימתו זויפה:

"ש. האם אתה טוען שחתימתך זויפה?
ת. כן. עד היום לא ראיתי את התצהירים האלה עד שהוגשו לבית המשפט ועד היום לא הוגשו תצהירי המקור".
(ראו עמ' 74 לפרוטוקול, ש' 11-10 וכן בעמ' 91 ש' 20-15).

רק בהמשך החקירה, השמיע **לראשונה** גרסה לפיה ייתכן וחתם על התצהירים כאשר הונחו בין שלל מסמכים ונחתמו מבלי משים:

"ש. בעמ' 2 זו חתימתך?



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ת. לא יודע אם זה המקור. יש חתימות שנראות דומות, כיוון שמעולם לא ראיתי את התצהיר הזה מלבד בבימ"ש אין היגיון שזו חתימתי. אם וכאשר חתמנו על הדבר הזה, זה היה כשהם הכניסו לנו את זה בתוך עשרות מסמכים, אנחנו מעולם לא ראינו את התצהירים. אולי הם הכניסו את זה בתוך ערימות המסמכים שחתמנו. אתה בא וחותם על ערימות מסמכים והעתקים. אני לא מזהה את החתימות האלה". (עמ' 74 לפרוטוקול ש' 17-21 וכן עמ' 75 ש' 12-13 לפרוטוקול הדיון מיום 20.1.16).

בסיכומיהם גרסו פרופטה כי "התובעים אינם טוענים שעדי שחר לקח עט וצייר את חתימתם על תצהיריהם" (סעיף 12.1). מילים כדורבנות.

פשיטא, הלכה למעשה, מר פרופטה חזר בו מגרסתו הראשונה – שאף היא נעשתה על דרך הפניה לחוות דעת - כי החתימות זויפו.

גרסתו "החדשה" של מר פרופטה כי חתם על התצהירים מבלי לשים לב הינה גרסה כבושה, אשר אינה מקובלת עלי (לעניין אופייה ומשקלה של עדות כבושה ראו ע"פ 5612/92 מדינת ישראל נ' בארי, פ"ד מח(1) 302 (1993)).

33. מסקנתי כי התובעים פרופטה חתמו על התצהירים מתחזקת מעדות עו"ד שחר, אשר העיד כי התצהירים נחתמו בפניו וכי הוא אימת אותם כדין (עמ' 135 לפרוטוקול ש' 4-1 וכן עמ' 136 ש' 13-14 לפרוטוקול הדיון מיום 4.2.16).

יתרה מזו, בנסיבות שזכרו, קשה להלום מצב כי עו"ד שחר זייף מעל 15 חתימות, של כל אחד מבני הזוג פרופטה.

פרופטה טענו בסיכומיהם כי חלק מהתצהירים המקוריים היו בידי עו"ד שחר, דבר העשוי להצביע על הקשר בין עו"ד שחר לבין האגודה לגבי זיוף החתימות.

כאמור, מסקנתי הינה כי פרופטה חתמו על התצהירים ומנגד לא הוכח כי חתמו על מסמך האגודה. הזיוף במסמך האגודה (ככל שאכן מדובר בזיוף) אינו קושר את עו"ד שחר למעשי תרמית מאחר ואין חולק כי לא הוא החתים את פרופטה על מסמך האגודה. כל שעשה עו"ד שחר הוא להחתים את פרופטה ביום החתימה על ההסכמים ועל התצהירים, כמוזכר לעיל, ואין ליחס לו מעשים אחרים שאינו קשור בהם.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

34. יתרה מזו, מר חן כרמיין הצהיר גם הוא כי פרופטה חתמו על התצהירים בפניו. גרסתו לא נסתרה והיא מקובלת עלי:

"ש. אני מפנה לסעיף 23 לתצהירך. אתה אומר שהעלימו את מכלול התצהירים שחתמו מרצונם, איך אתה יודע?
ת. הייתי נוכח. ראיתי בעיניי שחתמו על תצהיר. לא כל המשתכנים הם מקשה אחת. כל משתכן הוא לקוח אחר שחתם במועד אחר והתהליך הוא שונה. לגבי משפחת פרופטה ובז'רנו הייתי נוכח במעמד חתימת התצהירים והמסמכים..."
 (עמ' 2-3 לפרוטוקול הדיון בצו הזמני, ש' 31-32).

35. טעם נוסף למסקנתי כי פרופטה חתמו על התצהירים הינו ההימנעות של התובעים מהבאת גבי פרופטה לעדות. מר פרופטה נשאל בעניין זה:

"ש. אשתך חתמה על ההסכמים?
ת. כן.
ש. למה אשתך לא נתנה תצהיר?
ת. תשאל את עו"ד".
 (עמ' 76 לפרוטוקול, ש' 14-18)

המדובר בהימנעות מובהקת, ואף רועמת, של בעל דין מלהעיד, והיא פועלת לחובתו.

36. אשר לגרסתו של עו"ד יודפת. כאמור, אין בפני גירסה פוזיטיבית של מר פרופטה כי לא חתם (זולת על דרך ההפניה לחוות דעת) ואין תצהיר מטעמה של גבי פרופטה, ובנסיבות אלה די בכך כדי להביא לדחיית דבריו. מעבר לכך, אציין כי עו"ד יודפת העיד כי **"מעבר לכך אני לא ראיתי (והייתי לכל אורך הפגישה בחדר הישיבות עם מרשי) כי נחתמו מסמכים אחרים על ידי מרשי"** (סעיף 9 לתצהירו).

לא ראיתי מקום לתת משקל משמעותי להצהרה זו מאחר וייתכן שלא שם לב כי מסמכים אלו נחתמו. מסקנה זו נתמכת בדבריו לגבי מסמך נוסף אשר אין חולק כי נחתם במעמד החתימה על מערך ההסכמים, ולמרות זאת העיד עו"ד יודפת כי הוא לא זוכר שנחתם:

"ש. תקנון ההגרלה נחתם באותו מעמד?
ת. לא זוכר.
ש. יכול להיות שתקנון ההגרלה נחתם באותו מעמד?

11 מתוך 27



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ת. אני לא ראיתי שנחתם".

(עמ' 102 לפרוטוקול, ש' 8-11)

כאמור, אין חולק כי מסמך ההגרלה נחתם במעמד החתימה על מערך ההסכמים (ראו נספח 25 לתצהיר מר פרופטה) אך עו"ד יודפת לא זכר עניין זה. דברים אלה נכונים גם לגבי מסמך שכותרתו כתב התחייבות לסוכנות היהודית (נספח 7 לתצהיר מר כרמין) שלא היתה מחלוקת כי נחתם על ידי פרופטה אך עו"ד יודפת טען כי לא נחתמו (עמ' 101 לפרוטוקול, ש' 8 – 29). מכאן שאין ליתן משקל לעדותו עו"ד יודפת.

זאת ועוד, בכל המסמכים אין תצהיר המאומת על ידי עו"ד יודפת אלא רק על ידי עו"ד שחר. למרות זאת, עו"ד יודפת העיד כי לא ייתכן שלקוחותיו יחתמו על תצהיר מבלי שיאמת אותו כאשר הוא בחדר ולדבריו לא יצא מהחדר כל הפגישה שנמשכה שלוש שעות (עמ' 98 לפרוטוקול, ש' 6 – 16). ברור כי עדות זו איננה מתקבלת על הדעת על פניה.

37. באשר למסמך האגודה, אזכיר כי לא הוצג למומחית מקור המסמך אלא רק פקס. נקבע על ידה בסבירות גבוהה שפרופטה לא חתמו עליו (ראו גם עמ' 65 לפרוטוקול, ש' 14-18). לטעמי, אין עניין זה מעלה ומוריד באשר לחתימה על התצהירים עצמם. גם אם פרופטה לא חתמו על מסמך האגודה, הרי שאין הדבר גורע ממשמעות חתימתם על התצהירים.

בעניין זה נשמעה עדותו של עו"ד שחר, המקובלת עלי, אשר העיד כי אין קשר בין מסמך האגודה לבין התצהירים. מסמך האגודה לא נערך על ידו ולא נחתם בפניו (עמ' 134 לפרוטוקול, ש' 10-14).

38. מתוכן התצהירים עולה כי החותמים מצהירים שהם עברו את ועדת הקבלה, ובשלב זה אין חולק כי עדיין לא הופיעו בפני ועדת הקבלה. אכן יש בדבר טעם לפגם. מנגד, נקבע על ידי כי פרופטה חתמו על התצהירים ועל כן לא ניתן לפטור אותם מכלל אחריות לחתימה עליהם, אף שתוכנם אינו מדויק בהקשר זה.

39. לאור כל האמור, נקבע כממצא עובדתי כי פרופטה חתמו על התצהירים בפני עו"ד שחר אשר אימת את חתימותיהם.

חשוב להזכיר: בהתאם להלכה הפסוקה, חזקה כי האדם שחתם על מסמך כי הוא יודע את תוכנו (ראו ע"א 6799/02 יולזרי נ' בנק המזרחי, פ"ד נח (2) 145 (2005)). ממילא, יש להחיל חזקה זו על פרופטה.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

טענת מצג השווא, הטעיה, כפייה ואילוץ

40. כאמור, התובעים טוענים כי נפלו פגמים בכריתת ההסכם לביצוע עבודות פנים אשר עולים לכדי הטעיה, כפייה ועושק.

41. סעיף 17(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 (להלן – "חוק החוזים") קובע את זכותו של צד לבטל חוזה שנכרת בכפייה, וזו לשונו:

"מי שהתקשר בחוזה עקב כפייה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי לבטל את החוזה".

42. טענת פרופטה הינה למעשה טענה לכפייה כלכלית, שכן אלו טוענים שנאמר להם ש"יפסידו" את זכותם במגרש אם לא יחתמו על ההסכם לביצוע עבודות פנים.

43. בפסיקה נקבע כי לא כל לחץ ולא כל כפייה מן התחום הכלכלי יניבו זכות לביטולו של חוזה. יש להבחין בין לחץ עסקי מסחרי בלתי הוגן, המהווה כפייה, לבין ניצול יתרון כלכלי לגיטימי (ראו ע"א 8/88 רחמים נ' אקספומדיה, פ"ד מג(4) 95 (1989); ע"א 2299/99 שפייר נ' דיור לעולה, פ"ד נה(4) 213 (2001); ג' שלו דיני חוזים - החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 333 (2005) להלן – "שלו").

אשר לעוצמתה של הכפייה, חייבת שתהא זו כפייה שהמתקשר אינו יכול בנסיבות העניין להימלט מבין מלתעותיה. לעניין זה נקבע כי:

"במבחן עוצמת הכפייה בוחן בית המשפט את השאלה אם לצד הטוען לכפייה הייתה חלופה מעשית וסבירה שלא להיכנע לאותו לחץ. בכלל זאת, יש להתחשב, מבלי למצות, בשאלה אם זכה האחרון לייעוץ משפטי עצמאי; אם ההסכם נחתם בחטף; ואם אי החתימה על ההסכם הייתה מביאה לנזק מידי וקשה עבור המתקשר התם" (ע"א 3230/14 פלוני נ' קיבוץ מעברות אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית (פורסם בנבו, 7.9.15).

44. ראש וראשון, יש לבחון את השאלה, האם פרופטה הוכיחו את טענתם כי הלה התנתה את רכישת זכויות במגרש, בחתימה על הסכם לביצוע עבודות פנים, בניגוד לרצונם. בהנחה שהתשובה לשאלה זו חיובית, עדיין יש לבחון האם ההתניה עולה כדי "כפייה כלכלית" פסולה אשר מהווה עילה לביטול ההסכם שנחתם.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

45. מהראיות והעדויות שהובאו בפני עולה כי פרופטה לא הוכיחו את ההתניה. להלן טעמיי:

א. התובעים יוצגו ע"י עורך דין מטעמם, שאף החליף טיטות של ההסכמים באמצעות המייל עם עו"ד שחר. עו"ד עמית יודפת, אשר ייצג אותם במועד החתימה, קיבל את ההסכמים (הציבורי והפרטי) טרם החתימה, לעיונו. עו"ד יודפת עמד על הכנסת תיקונים שונים להסכמים. מצופה ממייצג, שככל ומרשו אינו מעוניין לחתום על ההסכם לביצוע עבודות פנים, יעדכן את הקבלן עוד טרם פגישת החתימה.

אין בחילופי המיילים בין עו"ד יודפת לעו"ד שחר כל אזכור של טענות או הסתייגויות בדבר עצם האילוץ לחתום על ההסכם לביצוע עבודות פנים (נספח 5 לתצהיר עו"ד שחר). במילים פשוטות: אם אדם אינו מעוניין לחתום על הסכם כלשהו, מצופה כי לא יעיר לגביו הערות אלא יודיע כי אינו חפץ לחתום עליו.

ב. אף בחילופי המכתבים בין בא כוח פרופטה לאחר מכן, עו"ד אמיר שטיין לב"כ הלה, בחודש יולי 2011, כשמונה חודשים תמימים לאחר חתימת ההסכמים ולאחר שנשלחה לפרופטה הודעת ביטול בשל אי שיתוף פעולה בקשר לועדת הקבלה, לא נזכרה טענת הכפייה (נספח 5 לתצהיר מר כרמין). דבר זה מחזק את המסקנה כי לא נכפה על פרופטה דבר במועד החתימה וכי המדובר בטענה כבושה.

ג. לשאלות בית המשפט בעניין זה השיב מר פרופטה (עמ' 83 לפרוטוקול, ש' 22-1):

"ש.ב.מ האם מאז שנודע לך שאסור לכאורה לחייב אותך לחתום על הסכם פיתוח פנים ביחד עם ההסכם העיקרי ועד להגשת התביעה, הודעת להלה בכתב שאתה מבטל את ההסכם פיתוח פנים ?

ת. לא.

ש.ב.מ מדוע במכתב עורך דינך עו"ד שטיין שאני מציג לך (נספח 5 לתצהירו של מר כרמין) מחודש אוגוסט 2011 אין אף מילה לגבי הכפייה או ההטעיה שהטעו וכפו אותך בקשר להסכם פיתוח פנים ?

ת. אני אומר לך שבשלב הזה שביטלו את ההסכמים, כל מה שעניין אותנו זה לקבל את הזכות שלנו להיות ביישוב.

ש.ב.מ באוגוסט 2011 כמה זמן היה ברור לך שהוטעית ונכפית לחתום על הסכם פיתוח פנים ?



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ת. הרבה זמן.

ש.ב.מ כמה זמן ?

ת. כחצי שנה. אנחנו בבימ"ש כי זרקו אותנו מהיישוב, לא נתנו לנו להגיע לועדת הקבלה, עו"ד שחר לקח מאיתנו 80,000 ₪ ולא הסכים להחזיר לנו, ואמרנו שכשאנחנו הולכים לבימ"ש אז נספר את הכל.

ש.ב.מ אתה יודע בתחילת 2011 שהכריחו אותך לחתום על הסכם פיתוח פנים בסכום עתק מופרז, לשיטתך, ולמרות זאת גם באוגוסט 2011 כשיש לך עו"ד, הוא לא מציין במילה אחת את הנושא הזה במכתב לעו"ד שחר. מדוע ?

ת. אני לא זוכר.

ש.ב.מ הנושא הזה של ההטעיה והכפייה היה דבר קריטי וחשוב בהתנהלות מול הלה או דבר אנכי ?

ת. באותו זמן עניין אותנו לחזור להתקבל ליישוב, ואם זרקתם אותנו אז תחזירו את הכסף. הוא לא הסכים, הוא דחה אותנו".

ד. זאת ועוד. בעדותו של מר פרופטה נשאל האם התברר לו בחתימה כי הוא נכפה לחתום על ההסכם לביצוע עבודות פנים והשיב:

"ש. אני מפנה... שם אמרת שהתברר לך מיד בחתימה דבר הכפייה ?

ת. לא יכול להיות שבמעמד החתימה, אחרת לא הייתי חותם על זה. (עמ' 80 לפרוטוקול, ש' 12-14)

דא עקא, בדיון בבקשה לצו מניעה ביום 22.9.11 השיב לשאלה זו:

"ש. מתי לטענתך גילית שכפו עליך את החוזה ?

ת. במעמד החתימה".

(עמ' 11 לפרוטוקול, ש' 29-30)

עיננו הרואות, מר פרופטה סותר עצמו בשתי העדויות. פעם טען כי ידע כבר במעמד החתימה על הכפייה ופעם במועד מאוחר יותר. לפיכך, איני מקבל את עדותו של מר פרופטה כי נאמר לו שלא יוכל לחתום על ההסכמים אלא כמקשה אחת.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

יתרה מזו, כאשר נשאל מר פרופטה האם התקיים לקיים את ההסכם לביצוע עבודות פנים כאשר חתם עליו, השיב **בחיוב** (עמ' 81 לפרוטוקול, ש' 14-23).

ה. מעבר לכך, עו"ד שחר העיד כי פרופטה חתמו מרצונם החופשי על כל המסמכים ובשום אופן לא נאמר על ידו כי קבלת המגרש מותנית בחתימה על ההסכם לביצוע עבודות פנים (עמ' 134 לפרוטוקול, ש' 15-19):

"ש. אתה לא הסברת לתובע שיש לו זכות לבחור קבלן פיתוח פנים משלו? אם היה אומר שיש לו קבלן שרוצה שהוא יעשה עבודות עבורו לא היית מבטל את ההסכם, נכון? ת. ההנחה שלך שהתובע לא ידע שהוא יכול לא לחתום על הסכם פיתוח פנים היא שקרית ואני הסברתי לו, אני לא זוכר באיזה מילים אבל זה עלה בפגישה, הוסבר לו במפורש. הוא לא הביע בקשה אחרת. הוא לא אמר שרוצה לעשות את זה לבד ולא אמר שלא מעניינת אותו ההגרלה".

עדותו של עו"ד שחר מקובלת עלי ומשתלבת בכלל הנסיבות והראיות המובילות אותי למסקנה כי לא נכפה דבר על פרופטה.

ו. מר חן כרמין, נציג הלה, אשר נכח בעת החתימה על ההסכמים העיד כי:

"ש. המנהל אמר לכם שזה לא חוקי לחייב את המשתכנים בחתימה על הסכמי פיתוח פנים? ת. הוא לא צריך להגיד, זה מובן מאליו. לא חייבנו מעולם אף אחד. כל ההסכמים אצלנו נחתמים מרצון".
(עמ' 109 לפרוטוקול, ש' 17)

ז. אף טענת פרופטה כי ההסכמים נחתם ב"צפיפות זמנים" אינה מקובלת עלי. פרופטה קיבלו העתק מההסכמים ביום 22.10.10 ואילו החתימה הייתה ביום 3.11.10. כזכור, פרופטה טענו כי צפיפות הזמנים טרם החתימה נועדה ליצור לחץ אצלם. אין בידי לקבל טענה זו ממספר סיבות.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ראשית, מדובר בפרק זמן של מעל לשבוע ימים מרגע קבלת ההסכמים ועד החתימה בפועל. כדבר שבשגרה רוכשים חותמים על הסכמי מכר דירה מקבלן או בשוק הפרטי בטווח של מספר ימים מרגע ההחלטה על ביצוע העסקה ועד החתימה בפועל. לא ניתן לקבוע כי פרק זמן של 11 ימים הוא "לחוץ" ומגיע לכדי ניצול והפעלת לחץ מוגזם.

שנית, פרופטה יוצגו ע"י עו"ד מטעמם, דבר מחייב את בא כוחם לבדוק כדבעי את כלל המסמכים והעניינים הדרושים בדיקה, טרם החתימה. לשאלת פרופטה בסיכומיהם (סעיף 9.2) מדוע לא הוצגו להם ולרוכשים אחרים הנחיות רמ"י, יש לשאול את פרופטה מדוע בא כוחם לא בחן עניין זה, טרם מועד החתימה.

שלישית, הטענה כי עד למועד החתימה לא הסכים עו"ד שחר לשנות דבר מההסכמים גם היא פועלת לחובת פרופטה. ככל שקונה פוטנציאלי חש, לפי הבנתו, כי אין רצון מצד הקבלן לבוא לקראתו או כי יש במעשיו חשש של הטעיה או כפייה, עליו להימנע מלחתום עד לבירור מלא של העובדות והפרטים.

ה. טעם נוסף למסקנתי הוא כי גב' פרופטה נמנעה מלמסור תצהיר מטעמה באשר לנסיבות החתימה על ההסכם וכן לא הובאה לעדות להשמיע טענותיה. אין מדובר בעד צדדי אלא בתובעת בעצמה ועל כן אי מסירת תצהיר עדות ראשית מטעמה יוצרת הנחה לחובת פרופטה והנחה כי עדותה עשויה היתה לחזק את גרסת הנתבעים.

ט. אשר לעדותו של עו"ד יודפת. זה העיד בהקשר זה כי:

"ש. אז לא הייתה כפייה אלא הטעייה?"

ת. לא יודע אם להגדיר הטעייה או כפייה הלקוח שלי במשך כל החתימה ביקש ועמד על כך שהוא לא רוצה לחתום על עבודות הפנים והוצג לו שזו עסקת חבילה ואכן חתם".
(נמ' 99 לפרוטוקול, ש' 8-6)

הנה כי כן, הרגשת האילוץ לשיטתו הייתה כבר במועד החתימה ומשכך היה עליו להזהיר לקוחותיו שאין לחתום על ההסכם במצב זה.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מצופה מעו"ד המייצג לקוחות שכאשר הינו נוכח בכפיה ובאילוץ, שיהיר את לקוחותיו ויעמוד על כך שלא יחתמו על מסמך כלשהו. הדבר לא נעשה וגם מטעם זה נדחית גרסתו. עו"ד יודפת היה נוכח גם בעת החתימה והדבר מתבקש שבעתיים כי כל טענה מסוג אילוץ יש לברר עוד טרם החתימה.

י. מאחר וקבעתי כי התובעים חתמו על התצהירים דלעיל, הרי שהם אינם יכולים להתנגר מחתימתם ובהקשר זה יש להזכיר את החזקה המשפטית הקובעת כי אדם שחתם על מסמך יודע את תוכנו.

מכל המקובץ לעיל נקבע כממצא עובדתי כי לא הוצגה לפרופטה התניה בין רכישת זכויות במגרש לבין חתימה על ההסכם לביצוע עבודות פנים.

46. אשר לטענת ההטעיה. נוכח הממצאים העובדתיים לעיל, לפיהם פרופטה חתמו על התצהירים ובכך נתנו הסכמתם לאמור בהם והקביעה כי הנתבעים או מי מהם לא התנו את התחילה על ההסכמים בהתחייבות שהלה תבצע את עבודות פיתוח פנים המגרש, הרי שאין כל יסוד לטענת ההטעיה.

אוסף בהקשר זה: סעיף 15 לחוק החוזים קובע כי "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה...".

ברי כי לא ניתן לקבל את טענת ההטעיה כאשר הובא לידיעת פרופטה במסגרת התצהירים בכתב שעליהם חתמו על זכותם להתקשר בהסכם לביצוע עבודות פנים עם כל גורם שיחפצו.

לכל היותר, המדובר בטעות בכדאיות העיסקה אשר כידוע אינה מזכה בביטול החוזה. לענין זה ראוי להפנות לעדותו של מר פרופטה, אשר אמר כי "אם הוא לא היה יקר כנראה שהייתי מסכים לעשות את עבודות הפיתוח אצל הקבלן...אם זה היה 50,000 ₪ לא הייתי מבטל" (עמ' 73 לפרוטוקול, ש' 22 – 27).

47. אוסף בבחינת למעלה הדרוש. אף אם היה הייתי מקבל את הטענה כי פרופטה "אוימו" שאם לא יחתמו על ההסכם הם לא יורשו לעבור ועדת קבלה ולקבל מגרש, אין בכך כדי להוביל למסקנה כי התובעים "נכפו כלכלית" או הוטעו לחתום על ההסכם לביצוע עבודות פנים.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

48. כפי שצוין לעיל, ההלכה הפסוקה קובעת כי כפייה במובן הכלכלי תיחשב ככזו רק בנסיבות בהן המתקשר לא היה יכול להימלט מחתימה על ההסכם. במקרה דנן, ניתן לחשוב על אפשרויות אחרות שעמדו בפני פרופטה טרם החתימה:

א. פניה לרשות מוסמכת כדוגמת רמ"י טרם החתימה על מסמך כלשהו, ולאחר הסדרת המחלוקות לחתום על המסמכים.

ב. הימנעות מוחלטת מחתימה על כלל המסמכים וחיפוש מקום חילופי לגור בו. אין מדובר על רכישת דירה בנויה, אשר הרוכש מעוניין להיכנס אליה באופן בחול, אלא על מגרש פנוי שמטבע הדברים יש זמן רב עד לבניית הבית וכניסה אליו. לא ניתן לומר שהתובעים היו "לחוצים" לקבל את המגרש לצורך מגורים מידיים.

49. זאת ועוד. ניתן ללמוד על העדר כפייה, אילוץ או הטעיה דווקא מעדותו של עו"ד יודפת. כאשר נשאל כיצד הוא מלווה את מר פרופטה ברמה המשפטית כאשר הלקוח אינו חפץ בהסכם לביצוע עבודות פנים מבחינה מסחרית, השיב:

"כל העסקה הוצגה כמקשה אחת. הלקוח הביע מורת רוחו מהעניין של החיוב שלו בביצוע עבודות הפנים ועם זאת זאת היתה העסקה והערתי לגביה הערות. ברמה מסחרית הלקוח היה חופשי לדון איך לשנות את העסקה. הוא לא אמר שלא אנביל אותי לגבי ההתייחסות לזה אלא הבהיר לי שהוא ישמח אם זה ירד אבל זו העסקה כרגע והוא יפעל מסחרית" (עמ' 97 לפרוטוקול, ש' 7 – 13).

מילים כדורבנות: מר פרופטה היה "חופשי לדון איך לשנות את העסקה". אף לדברי עו"ד יודפת, אף אחד לא אילצו או כפה עליו לחתום הוא עשה כן מבחירה חופשית.

50. פרופטה טוענים עוד, כי הלה השתמשה ב"טריק" שיווקי כדי לגרום למתעניינים להיכנס ליישוב וזאת ע"י השתתפות בהגרלה לקבלת עבודות חינוך בפיתוח המגרש. נטען כי מתוך עדות עו"ד שחר עולה כי כל ההסכמים שנחתמו, למעט אחד, נחתמו עם מסמך ההגרלה, דבר אשר למעשה יצר "כפיית" השתתפות בהגרלה. כך נקשרו מתיישבים רבים בהסכם עם הלה בעל כורחם (ראה סעיף 11 לסיכומיהם).

טענה זו אינה מקובלת עלי. לא הוכח כי עריכת הגרלה זו הינה אסורה ע"פ הוראות רמ"י (לעניין זה ראו סעיף 31א לכתב ההגנה מטעם רמ"י).



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

גם אם רבים או אף רוב מוחלט של מתיישבים רצו להשתתף בהגרלה זו, אין הדבר פוגע בגמירות הדעת של אותם רוכשים להתקשר בהסכם עם הלה. פעמים שאדם קושר עצמו לעסקה כלשהי גם בשל הטבות שונות שעשוי הוא לזכות בהם עם כניסתו לעסקה וככלל, איך בכך פסול.

51. לא נעלמה מעיני העובדה כי גב' אפשטיין, אשר פעלה מטעם המועצה וכן מר רפי אללוף, הבעלים של הלה, לא הובאו לעדות. בפני די והותר ראיות המובילות לדחיית טענות פרופטה ודי בעדים שהובאו מטעם הנתבעים (מר כרמין, עו"ד שחר ואחרים) על מנת להוכיח כדבעי את גרסת הנתבעים. זאת ועוד, שני אלה לא נכחו בחתימת ההסכמים ולכן עדותם אינה מהותית.

52. אתיחס לטענת פרופטה בסיכומיהם לפיה הלה והאגודה פעלו בהליך שאינו תקין לפי הוראות רמ"י. לפי הוראות אלו (צורפו כנספח 30 לכתב התביעה) יש צורך לתת למשתכן לבחור מגרש ולאחר מכן להפנות אותו לוועדת קבלה. רק לאחר שעבר שלבים אלו יש להפנותו לקבלן לצורך חתימה על הסכמים. טענה זו אינה מקובלת עלי וזאת ממספר סיבות:

א. נספח 30 שצורף לתביעה אינו "הוראות מנהל" כפי שנטען אלא סיכום דיון במחוז צפון ברמ"י. סיכום זה נושא תאריך 23.6.11, דהיינו כ- 8 חודשים מיום החתימה על ההסכם. אכן נכתב בסיכום כי אין לחייב משתכנים בחתימה על פיתוח פרטי, אך כפי שנקבע לעיל, פרופטה לא אולצו לעשות כן.

ב. צויין בסיכום האמור כי נציגי היישוב יפנו את כל המעוניינים לוועדת קבלה טרם פניה אל היוזם. על אף שדבר זה לא נעשה, לא ניתן לקבוע כי הלה פעלה באופן אסור הפוגע יסודית בכשירות ההסכמים שנחתמו.

מעבר לכך, הלה לא נכחה בדיון זה וממילא אין לראותה ככבולה בו.

ג. הטענה כי עו"ד שחר הסתיר מפרופטה את הוראות רמ"י האוסרות על הקבלן לכפות על המתיישב את ההסכם לביצוע עבודות פנים אין לה על מה שתסמוך. נקבע לעיל כי עו"ד שחר החתים את פרופטה על התצהירים, אשר בהם מוזכר בפירוש כי הם מודעים לזכויותיהם בהקשר זה.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ד. אכן, מעיון בהסכם החילופי נראה כי המשתכן היה צריך להיות מופנה קודם לועדת קבלה ורק לאחר מכן אל הקבלן על מנת לחתום על הסכם מתאים (ראה סעיף 9.12 להסכם זה). אמת, דבר זה לא נעשה, אך אין בכך כדי לפגוע בתוקף ההסכמים שנחתמו טרם שלב ועדת הקבלה. הווה אומר, חתימה על ההסכמים קודם לפני הועדת הקבלה אינה פוגעת ברצון המתקשר שחתם על ההסכמים.

53. בהקשר לכך ראיתי לנכון להתייחס לסעיף 8 לתצהירו של מר גדי ויסמן, מנהל מחוז צפון ברמ"י:

"אמנם, בסעיף 6.4 להסכם נרשם כי החברה היזמית אינה מחייבת את המשתכנים לבצע באמצעותה אי אלו עבודות למעט פיתוח ותשתיות ציבוריות. אולם כפי שנראה להלן, מדובר בהצהרה ריקה מתוכן, ובפועל סעיף זה נותר אותה מתה".

על פניו מאשר מר ויסמן כי נודע לרמ"י כי הקבלן "מחייב" לכאורה משתכנים לחתום על הסכם פיתוח פרטי, לכאורה שלא בהתאם להוראות ההסכם בין המועצה לבין הלה. על דבריו אלו יש להעיר כי המצהיר לא היה נוכח בעת התקשרויות שביצעו הרוכשים הרבים ובוודאי לא בעת בה חתמו פרופטה על המסמכים. דבריו הם בגדר עדות שמועה לדברים שהגיעו לידיעתו במסגרת מילוי תפקידו. לא אוכל להסיק מדבריו אלו דבר.

יתרה מזו, פרופטה נמנעו מלהביא לעדות משתכנים שונים על מנת שיספרו האם וכיצד הלה כפתה עליהם חתימה על הסכם לביצוע עבודות פנים לרבות אלו שנטען כי התלוננו בפני רמ"י. מדובר בהימנעות שפועלת לרעת פרופטה.

54. באשר לטענת העושה. נטען כי עלויות ביצוע עבודות הפנים הינם גבוהות במיוחד. לא מצאתי כי ההסכם עצמו, על מכלול תנאיו, אינו הוגן וסביר אשר יכול להביא לתוצאת ביטולו, תנאי הקבוע בסעיף 18 לחוק החוזים.

בעניין זה נשאל מר פרופטה:

"ש. אם הוא לא היה יקר היית רוצה לבטל? (הכוונה להסכם ביצוע עבודות פנים - י.ש.)
ת. אם הוא לא היה יקר כנראה שהייתי מסכים לעשות את עבודות הפיתוח אצל הקבלן."
 (עמ' 73 ש' 21-22 לפרוי' הדין מיום 20.1.16)



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מעבר לאמירה בהבל פה, לא הוכח באמצעות חוות דעת מומחה או אף הצעות מחיר אחרות, כי המחיר הנקוב בהסכם לביצוע עבודות הפנים הוא חריג ואינו הוגן או סביר.

55. לאור כל האמור, נדחות טענות פרופטה בדבר כפיה, אילוף ומצג שווא.

מועד הביטול

56. למעלה הדרוש אוסיף, כי גם אם הייתי מקבל את טענת הכפייה או האילוף, הרי שעדיין יש צורך לבחון את מועד הביטול.

57. כאמור לעיל, ההסכמים נחתמו ביום 3.11.10. התביעה הוגשה בחודש ספטמבר 2011.

58. במכתבי התראה שנשלחו מצד עו"ד שחר לפרופטה, נטען כי הם מתעלמים מפניות האגודה להתייצב לוועדת קבלה (ראה נספחים 10-11 לתצהיר מר כרמין).

59. מר פרופטה טען, כפי שניתן לראות בחקירתו לעיל, כי הוא ידע לכאורה על הכפייה כבר במועד החתימה. עוד לטענתו, ביום 3.1.11 נודע לו בשיחה בע"פ עם נציגי המינהל כי קיימת בעיה בחתימה על החוזים (ראו סעיף 30.22 לכתב התביעה המתוקן). במהלך כל התקופה הזו לא טרחו פרופטה להודיע להלה על ביטול ההסכם לביצוע עבודות פנים.

60. בהתאם לסעיף 20 לחוק החוזים, במקרה בו נפל פגם בהתקשרות, ביטול החוזה ייעשה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול, ובמקרה של כפיה – תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה הכפייה. אין חולק כי עד להגשת התביעה לא הודיעו פרופטה על ביטול.

גם אם נראה בהגשת התביעה הודעה בפועל על ביטול ההסכם, הרי שעד להגשתה חלפו כ- 10 חודשים, תקופה שלטעמי אינה סבירה בנסיבות העניין.

61. טוענים פרופטה בסיכומיהם, כי הכפייה נמשכה "כל העת" שכן קיבלו איומים לביטול החוזים (סעיף 16 לסיכומי תשובה). אין בידי לקבל טענה זו. בסעיף 21 לתצהירו של מר פרופטה נטען כי הוא נאלץ לחתום על המסמכים "כדי לא להפסיד את האפשרות לרכישת המגרש...".



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

הכפייה הנטענת מתייחסת לכך שמר פרופטה "אויס" לשיטתו כי לא ייחתם אתו כל הסכם לגבי המגרש אם לא יסכים לחתום על ההסכם לביצוע עבודות פנים.

מרגע שנחתמה עמו מסכת ההסכמים בנוגע למגרש, חדלה אותה כפייה נטענת להתקיים. העובדה שלאחר מכן נודע לו על הפרות מצד הנתבעים, אינה קשורה כלל לאותה טענת כפייה. לפיכך, ברי כי הכפייה הנטענת כנגד הלה, פסקה במועד חתימת ההסכמים.

62. בכל הנוגע לסבירות המועד למתן הודעת ביטול, נקבע כי מועד זה משתנה ממקרה למקרה. יש ותקופה של מספר ימים תיחשב כבלתי סבירה ויש שתקופה של שבועות וחודשים תיחשב לסבירה, הכל בשים לב למהות החוזה וטיבו והתנהגות הצדדים (נע"א 760/77 בן עמי ואח' נגד בנק לאומי בישראל בע"מ, פ"ד לב(3), 575-567 (1979)).

כך למשל, קבע בית המשפט כי ביטול הסכם פשרה שנטען לגביו שנחתם בכפייה, הטעיה, שנעשה לאחר 6 חודשים, אינו ביטול כדין בשל השיהוי במתן הודעת הביטול (נע"א 7663-11 גבריאל דדון נ' יוסף יהויקים (פורסם בנבו, 29.4.13) (סעיף 5 לפסק הדין)).

בחלוף הזמן הסביר, נוצרת הנחה של ויתור על זכות הביטול והשלמה עם הפגם (שלו, עמ' 365).

בעניינו הודעת הביטול ניתנה לאחר 10 חודשים. נסיבות העניין, ובשים לב לנסיבותיו של ההסכם, לרבות העובדה שפרופטה היו אמורים להתחיל בהליכי קבלה ליישוב ולשלם סכומים שונים שבגינם אף נמסרו המחאות לפירעון, מצופה היה כי יודיעו על ביטול ההסכם זמן קצר בהרבה, מהזמן שחלף עד להגשת התביעה. לא ניתן כל הסבר מניח לשיהוי זה.

לפיכך, הודעת הביטול ניתנה תוך זמן לא סביר וממילא אינה תקפה.

הטענות כלפי יתר הנתבעים

63. מאחר שנקבע כי ההסכם לביצוע עבודות פנים נחתם כדין, סבורני כי יש בעניין זה כשלעצמו לגרום לדחיית הטענות כלפי יתר הנתבעים, הכרוכות בטענות נגד הלה.

64. למעלה מהצורך אבחן את הטענות שהועלו כנגד יתר הנתבעים.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

65. תחילה לרמ"י. פרופטה הביאו כתימוכין לטענותיהם בעניין אי חוקיות ההחלטה על ההסכם לביצוע עבודות פנים את העובדה כי רמ"י פרסם הודעה בדבר הפסקת שיווק הפרויקט ביישוב נורית (נספח 12 לתצהיר פרופטה).

66. דווקא פרסום ההודעה האמורה מלמד כי רמ"י התייחס בכבוד ראש לפניות אליו בהקשר זה ולא התרשל באופן כלשהו.

מערך לכך, בתצהירו של מר גדי ויסמן הוצגו ביתר פירוט ההליכים עליהם מפקח רמ"י ומה נעשה מצדו על מנת למנוע מצבים בהם רוכשים נאלצים להתקשר בהסכמים בניגוד לרצונם. אזכיר את חוקת תקינות המעשה המינהלי (עע"מ 6200/07 פ.פ.ס ריהאב נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 22.5.08); ד"נ 376/90 אנהויזר-בוש נ' בודיוביזקי פ"ד מו (4) 843, פסקה 34 (1992)).

חוקה זו לא נסתרה, נהפוך הוא. הוכח בפני כי רמ"י פעל כנדרש ולא נפל כל פגם בפעולותיו בכל הקשור לפרשה נשוא התביעה.

עוד אציין כי מעשיו של רמ"י הינן בהחלט במתחם הסבירות ואין זה המקום בו בית המשפט ישים עצמו בנעלי הרשות המינהלית (בג"צ 4140/95 סופר-פארם (ישראל) בע"מ ואח' נ' מינהל המכס והמע"מ, פ"ד נד(1) 49, 69 (1999)).

67. יתרה מזו, רמ"י לא אסר קיום הגרלה כפי שהוזכר לעיל. מה שנאסר ע"י רמ"י הוא מצב בו השתתפות בהגרלה הינה תנאי לאילוף המתקשרים לביצוע עבודות פנים.

מר גדי ויסמן העיד בעניין זה כי:

"ש. תבהיר לי בבקשה סוגיה שעלתה, אני אומר לך שאתם לא התנגדתם לקיום הגרלה ביישוב כהגרלה, התנגדתם להתניה, זה נכון?

ת. זה כתוב גם בתצהיר שאנחנו מסכימים להגרלה כשיש עודף ביקוש על היצע.

ש. זה לא כתוב, מפנה אותך לסעיף 25. אתה לא הבנת את השאלה, זו לא הגרלה של המגרשים אלא זו הגרלה של העבודות בחינם כהטבה למי שעשה איתה עם העסקה.

ת. כתוב שהגרלה היא וולנטרית.

ש. את אומרת שהגרלה הזו איננה אסורה אלא אסור להתנות אותה?

ת. הגרלה וולנטרית לא אסורה."

(עמ' 145 לפרוטוקול, ש' 27-32).



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

68. אשר לטענות כלפי האגודה והמועצה. הקביעות שנקבעו לעיל יפות גם בענייני. נקבע כי פרופטה לא אולצו לחתום על מסכת ההסכמים וכי היו מודעים לזכותם לבחור קבלן לביצוע עבודות הפנים. ממילא, אין לקבל את הטענות כי לא פיקחו על פעולותיה של הלה והחזקה העומדת לטובתן בדבר תקינות המעשה המינהלי לא נסתרה.

69. כאן המקום להתייחס לסעד שנתבקש, כי בית המשפט יורה לאגודה ולמועצה לקבל את פרופטה כחברים ביישוב.

לטענת פרופטה, האישור שניתן ביום 7.7.14 מותנה בתוצאות משפט זה (סעיף 7 לסיכומיהם). לא מצאתי באישור שצורף להודעת פרופטה מיום 31.8.14 פגם כלשהו המחייב התערבות בית המשפט בעניין זה.

באישור לא נרשם כי פרופטה סורב וכן לא צויין מהן תוצאות המשפט שבעקבותיהן יתקבלו פרופטה ליישוב אם לאו.

ככל שתהא החלטה של האגודה והמועצה שלא לקבל את פרופטה כחברים ביישוב, לאחר מותן פסק דין זה, הרי שפתוחה הדרך בפני פרופטה לנקוט בהליך מתאים על פי דין, אם כי אציין כי ברי, ללא שאקבע מסמרות, כי על פניו, אין כל טעם בקבלה לאגודה ללא מגרש שנרכש והפניה לרמ"י להסדרת הזכויות.

70. יתרה מזו. בתצהירו של מר אלהרר מטעם האגודה והמועצה, הוא מציין כי פרופטה לא טרחו להשלים את הליכי הקבלה ליישוב למרות פניות חוזרות ונשנות ולכן נשלחה להם הודעה על הפסקת הליך קבלתם ליישוב (סעיף 18).

בעדותו, המקובלת עלי, חזר מר אלהרר על גרסה זו באומרו כי "הוא (מר פרופטה – י.ש.) לא **הסכים לבוא**" (עמ' 153 לפרוטוקול, ש' 14). לאחר שפרופטה החליטו לשתף פעולה, זומנו לוועדת הקבלה וביום 7.7.14 ניתנה ההחלטה שצויינה לעיל.

71. אוסיף כי למועצה האזורית אין קשר לוועדת הקבלה זולת נציג מטעמה באותה ועדה, על פי החלטות רמ"י, וממילא אין היא "שולטת" בה.

אף מר פרופטה עצמו, כאשר נשאל על ידי ב"כ המועצה והאגודה, מהו הוא מבקש כלפי המועצה, השיב "אני צריך לחשוב על זה" (עמ' 84 לפרוטוקול, ש' 8). כל מילה מיותרת.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

72. אשר לטענות כלפי ההסתדרות. אשוב על הקביעה לפיה אין כל עילה כלפי ההסתדרות, משנדחו הטענות לכפיה ואילוץ ונקבע כי פרופטה חתמו על ההסכמים ויתר המסמכים מרצון חופשי. אזכיר גם את חזקת תקינות המעשה המינהלי העומדת לזכותה של ההסתדרות, שלא נסתרה באופן כלשהו.

73. ודאי שאין כל יסוד או עילה לחייב את ההסתדרות, או את רמ"י, למנות מפקח בנוגע לכספים ששולמו להלה. לא נטען כי קיימים אי סדרים כלשהם בניהול הכספים, ובוודאי שלא הוכח דבר בהקשר זה.

פרופטה לא הציגו כל מקור חוקי או אחר לטענתם לפיה ההסתדרות אמורה לפקח על פעולותיהם של מועצות מקומיות, אגודות או קבלנים המבצעים עבודות להקמת יישובים, במקרקעין שלגביהם ניתנת הרשאה להסתדרות לשם הקמת יישובים. המדובר מן הסתם בעשרות רבות של יישובים ברחבי הארץ, ומעורבות מסויימת בהקשר זה קיימת לרמ"י, שאכן כמבואר לעיל היה מעורב בעניין, אך לא להסתדרות.

בכל מקרה, אף אם קיימת חובת פיקוח, הרי כמבואר לעיל, לא הותנה דבר כלפי פרופטה והם חתמו על ההסכם לביצוע עבודות פנים ללא כל פגם בכריתה, כך שאף אם חדלה ההסתדרות מחדל כלשהו, הרי שאין כל קשר סיבתי לאירועים נשוא התובענה. פשיטא, המדובר בסעד אקדמי גרידא, שלא קשור להתרחשות העניינית נשוא התביעה מול פרופטה, שכאמור לא נמצא בה פגם.

74. אשר לתביעה נגד עו"ד שחר. לא אחזור על הקביעות המפורטות בדבר חתימת פרופטה על כל ההסכמים והמסמכים מרצון חופשי. נמצא כי עו"ד שחר פעל כדין ולא כפה על פרופטה דבר או הטעה אותם.

75. עוד נמצא כי פרופטה אכן חתמו על התצהירים, בניגוד לטענותיהם במקור, שלמעשה חזרו מהן בחקירתו של מר פרופטה. כפי שנקבע לעיל, אין בנמצא כל פגם בהתנהלותו של עו"ד שחר והטחת טענת זיוף כלפיו, ועוד לגבי עשרות מסמכים, הינה טענה חמורה ביותר שנמצאה חסרת בסיס.

76. מעבר לכך, בכתב התביעה לא הופנה סעד כלשהו כלפי עו"ד שחר. ממילא, לא היה מקום לצרפו לתביעה כנתבע מלכתחילה, ולכל היותר יכלו פרופטה להזמין כעד על מנת להוכיח את טענותיהם. צירופו היה מיותר וגרם לו הוצאות רבות ומן הסתם עגמת נפש לא מבוטלת.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 11201-09-11 פרופטה ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום (נורית) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

אחרית דבר

77. התביעה נדחית.

78. אשר להוצאות ושכ"ט עו"ד. ניהולו של תיק זה ארך זמן לא מבוטל. הצדדים הכבירו ראיות רבות ואך הוגשו חוות דעת מטעם חלק מהצדדים, בנוסף למינוי מומחית מטעם בית המשפט. נוכח כלל נסיבות העניין נקבע כי התובעים 3 – 4 יחד ולחוד ישלמו לנתבעים הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל כדלהלן:
להלה – סך 35,000 ₪.
למועצה והאגודה יחד (בשל ייצוג משותף) – סך 35,000 ₪.
לרמ"י – סך 35,000 ₪.
להסתדרות – סך 35,000 ₪.
לעו"ד שחר – סך 50,000 ₪. פסקתי לנתבע זה סכום גבוה יותר, בין היתר, בשל התשלום ששילם למומחית בית המשפט ולמומחה מטעמו (קבלות צורפו לסיכומיו) על מנת להדוף את טענת הזיוף, וגם בשל הטחת האשמה כה חמורה בעורך דין, טענה שפרופטה חזרו בהם ממנה אך רק בשלב ההוכחות.

סך הסכומים שנפסקו לעיל, יחדיו, גבוה. דא עקא, לכל נתבע נפסק סכום מידתי המשקף את הוצאות ההליך כלפיו, ואף פחות מכך. התובעים הם אלו שבחרו לצרף לתביעה נתבעים רבים, לטעמי, ללא הצדקה.

ניתן היום, ו' אייר תשע"ו, 14 מאי 2016, בהעדר הצדדים.

יעקב שקד, שופט