



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט רונן פלג

התובעת והנתבעת שכנגד מ.א חקלאי נכסים בע"מ ח.פ. 515543379

נגד

הנתבעות והתובעות שכנגד 1. מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ח.פ. 515605756  
2. סילס הנדסה ופרויקטים בע"מ ח.פ. 513731588

ב"כ התובעת עוה"ד מעוז רוט ויונתן פרידמן

ב"כ הנתבעת 1 עו"ד רון אשרוב

ב"כ הנתבעת 2 עו"ד עמית שגב

### פסק דין

1. התובעת הגישה נגד הנתבעות תביעה כספית לסך של 1,482,500 ₪. הנתבעות הגישו נגד  
2. התובעת תביעה כספית שכנגד לסך של 1,284,629 ₪. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת  
3. בתוקפו וביישומו של הסכם אשר נחתם ביניהם ביום 20/6/18.

### הרקע להגשת התביעות

2. התובעת היא חברה העוסקת ביזמות נדל"ן ובתיווך. התובעת שיווקה כמתווכת שני  
מגרשים בפרדסיה מס' 328 ו- 330, במקרקעין הידועים כחלקה 30 בגוש 8142 (להלן:  
"המקרקעין").  
3. הנתבעות רכשו את המקרקעין, בכוונה לבנות בהם שני בניינים בני 4 דירות כל אחד. בד  
בבד הצדדים התקשרו בהסכם מיום 20/6/18, הנושא את הכותרת "הסכם להזמנת שירותי  
תיווך, ליווי וייעוץ לנכס מקרקעין".  
4. ביום 16/12/20 הנתבעות הודיעו לתובעת במכתב על הפסקת הסכם ההתקשרות. הצדדים  
החליפו התכתבויות, ובפועל התובעת המשיכה לשווק את הפרויקט, עד שביום 29/6/20,  
הנתבעות שלחו אליה הודעה בדבר ביטול ההסכם.  
5. 3 מיחידות הדיור בפרויקט נמכרו בסיוע שירותי התובעת. 5 היחידות הנותרות נמכרו לאחר  
שהנתבעות הודיעו על ביטול ההסכם ובסיוע מתווכת אחרת.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

### תמצית טענות הצדדים בכתבי הטענות

6. בכתב התביעה התובעת טענה כך:

א. ההסכם נתן לתובעת בלעדיות בשיווק יחידות הדיור למשך 3 שנים, כלומר עד ליום 20/6/21.

ב. הצדדים סיכמו את העקרונות לבניית יחידות הדיור ושיווקן. הנתבעות הביעו כוונה לקבל ליווי בנקאי לבנייה, במטרה למכור את היחידות רק לאחר קבלת טופס 4, כדי למקסם את מחירי המכירה. כמו כן גובש מפרט טכני בסטנדרט גבוה יחסית, כדי לשווק את הפרויקט כיוקרתי.

ג. לאחר חתימת ההסכם ולפני תחילת השיווק, התובעת ביצעה פעולות נוספות מעבר למחויבותה החוזית כדי לקדם את הפרויקט, דוגמת שכירת אדריכל להכנת תכניות וסיוע בהשגת ליווי בנקאי. התובעת גם ויתרה על הצעות לשיווק בפרויקטים אחרים באזור, כדי להימנע מניגוד עניינים.

ד. בתחילת שנת 2019, לאחר שהוכנו התוכניות, התובעת החלה בשיווק יחידות הדיור, תוך השקעת מאמצים ואמצעים. בשלב זה, הנתבעות הודיעו לתובעת שאין בכוונתן לקבל ליווי בנקאי לבנייה, כדי לחסוך בעלויות המימון, ולכן שהן מעוניינות במכירה מוקדמת של הדירות. הפועל היוצא היה הפחתה במחירי המכירה ובדמי התיווך ובהרתעה של קונים פוטנציאליים, המעוניינים בליווי בנקאי. בנוסף הנתבעות החליטו על דעת עצמן להוריד את רמת המפרט הטכני.

ה. פעולותיהן של הנתבעות הקשו על השיווק, ולמרות זאת התובעת הצליחה להפגיש אותן עם עשרות רוכשים פוטנציאליים, שחלקם חתמו על בקשות רכישה.

ו. מכתב הפסקת ההתקשרות מיום 16/2/20 נערך מיד לאחר שנמכרה יחידת הדיור הראשונה. התובעת המשיכה בכל זאת במאמצי השיווק, והביאה למכירתן של שתי יחידות דיור נוספות, במחירים הגבוהים מההערכות המוקדמות.

ז. הנתבעות פעלו בדרך חמדנית וכפוית טובה, הודיעו על ביטול ההסכם והציעו תשלום בשיעור של 30% בלבד משכר הטרחה המגיע לתובעת. התובעת המשיכה במאמצי השיווק, עד שהנתבעות מינו גורם אחר לשיווק הפרויקט.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

7. בכתב ההגנה ובכתב התביעה שכנגד, הנתבעות טענו כך :

א. הנתבעת 1 היא חברת החזקות והנתבעת 2 עוסקת בביצוע עבודות קבלניות, ובעיקר עבודות עפר ופיתוח. התובעת ניצלה את פערי הידע בין הצדדים בנוגע לעסקאות נדל"ן בפרדסיה, הציגה מצגי שווא מסולפים, הפעילה לחץ מדומה, הטעתה את הנתבעות וגררה אותן לתוך השקעה כספית כושלת. הנתבעות חתמו בטעות ובשגגה על ההסכם, שנוסח על ידי התובעת באופן חד צדדי.

ב. התובעת פנתה אל הנתבעות בחודש יוני 2018 והציגה את הפרויקט כעסקת חלומות. התובעת הציגה דו"ח מפורט, שכלל נתונים כספיים בדבר צפי לרווחיות בשיעור של 19%. התובעת הציגה מצג של בהילות והבטיחה ללוות את הנתבעות בכל שלבי הפרויקט. בדיעבד התברר שלתובעת אין בכלל רישיון תיווך.

ג. לאחר רכישת המקרקעין והחתימה על ההסכם עם התובעת, הנתבעות ערכו סקר ראשוני באמצעות משרד שמאות מקרקעין, לצורך התקשרות עם מוסד פיננסי וקבלת ליווי בנקאי. הדו"ח מיום 27/9/18 הראה שהפרויקט לא עומד בדרישות הסף למימון בנקאי בשיעור של 15%, ואף הציג הפסד בשיעור של 2.04%.

ד. עוד התברר לנתבעות, כי סטטוס הרישום של המקרקעין לא אפשר באותו זמן לשעבד ולרשום הערות אזהרה לטובת רוכשים, כך שהאפשרות לבצע מכירות התעכבה, עד שבתחילת שנת 2020 הוסדר רישום הזכויות על שם הנתבעות.

ה. כפועל יוצא, הנתבעות נאלצו לממן בעצמן את ההון הנדרש לבנייה בסך של כ- 18,000,000 ₪. אי האפשרות לקבל ליווי בנקאי נכפתה על הנתבעות נוכח תוצאות הסקר השמאי, מה גם שליווי בנקאי כרוך במכירה מוקדמת של דירות.

ו. מכירות הפרויקט לא צלחו לעומת מכירות רבות בפרויקטים אחרים בסביבה. לנתבעות התברר שהתובעת ניצלה את האמון שניתן לה ודרשה דמי תיווך מהרוכשים הפוטנציאליים. עוד נמצא שהתובעת הבטיחה לרוכשים שינויים ותוספות ללא תשלום נוסף ומבלי שסוכם על מפרט טכני.

ז. התובעת לא פעלה לפי התחייבויותיה, לא השקיעה משאבים בשיווק הפרויקט, לא ערכה תכניות או הדמיות ולא פרסמה במדיות דיגיטליות. הנתבעות פנו אל התובעת פעמים רבות כדי שתקיים את התחייבויותיה ללא הועיל.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

- ח. התובעת הצליחה להביא למכירה של 3 יחידות דיור בלבד, והנתבעות נאלצו לפנות לגורם שיווקי אחר. שתיים מהיחידות שנמכרו היו יחידות גן, שבמקור תוכננו ללא מרתפים ובפועל נבנו עם, כך שאין בסיס לטענה בדבר מכירה במחיר הגבוה מהצפי.
- ט. תנאי ההסכם קיפחו את הנתבעות, הן במשך תקופת הבלעדיות והן בתעריף השיווק.
- י. עלויות מימון הפרויקט מההון העצמי גבוהות בסך של 1,274,780 ₪ מעלויות המימון באמצעות ליווי בנקאי. בנוסף הנתבעות שילמו סך של 9,850 ₪ עבור הוצאות שיווק ופרסום.
8. בכתב ההגנה שכנגד, התובעת הכחישה את טענות התביעה שכנגד, והוסיפה וטענה כך:
- א. מנהלי הנתבעות היו אלה שפנו לראשונה אל התובעת. ההסכם נוסח על ידי עורכת דין שמייצגת את הנתבעות בפרויקט מול רוכשי הדירות.
- ב. המסמך שהתובעת הציגה היה תחשיב ראשוני בדבר עלויות בנייה ומחירי מטרה. בתחתית המסמך צוינה הערה שסייגה את תוקף הנתונים.
- ג. יזמים אחרים פעלו במקרקעין דומים במקביל, וגייסו מימון בנקאי ללא שום קושי. הנתבעות העדיפו מימון עצמי כדי לחסוך בעלויות של מימון בנקאי.

### העדים

9. העדויות הראשיות נערכו בתצהירים. בדיון ההוכחות נשמעו חקירותיהם הנגדיות של העדים הבאים:
- א. עת/1 מר מאיר חקלאי - אחד ממנהלי התובעת.
- ב. עת/2 מר אשר חקלאי - אחד ממנהלי התובעת.
- ג. עת/1 מר יוסף ציטיאטי - רוכש דירה בפרויקט.
- ד. עת/2 הגב' אושרת אלוס - סמנכ"לית הכספים של הנתבעת 1.
- ה. עת/3 מר מאיר שטרית - מנהל הנתבעת 1.
- ו. עת/4 מר אמיר סילס - מנהל הנתבעת 2.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

### דיון והכרעה

### פרק א' - עילות התביעה והתביעה שכנגד

10. הצדדים התקשרו בהסכם מיום 20/6/18, הנושא את הכותרת "הסכם להזמנת שירותי תיווך, ליווי וייעוץ לנכס מקרקעין" (מוצג 3 למוצגי התובעת). בסעיף 7 להסכם, הנתבעות העניקו לתובעת בלעדיות בשיווק המקרקעין לתקופה של 3 שנים, עד ליום 20/6/21.

ההסכם עמד בתוקף עד למכתב הודעת ביטול מאת ב"כ הנתבעת 2 מיום 29/6/20 (מוצג 28 למוצגי התובעת).

11. תביעת התובעת נחלקת לשני חלקים :

א. דמי התיווך עבור שיווקן של 3 יחידות הדיר, אשר נמכרו בתיווך התובעת טרם ביטולו של ההסכם.

ב. פיצויי קיום נוכח הפרת ההסכם מצד הנתבעות, לפי סך דמי התיווך עבור 5 היחידות הנותרות, אשר נמכרו בפועל באמצעות מתווכת אחרת.

12. טענות ההגנה של הנתבעות נחלקות אף הן לשניים : הטעיה מצד התובעת באמצעות הצגת מצגי שווא עובר לכריתת ההסכם והפרה של הוראות ההסכם.

13. בתביעה שכנגד מטעם הנתבעות, נטען לנזק של עלויות מימון מוגברות, נוכח היעדר אפשרות לקבל ליווי בנקאי לפרויקט, בניגוד למצג מוקדם של התובעת.

14. נמצא שתביעת התובעת נגד הנתבעות מתבססת על עילת תביעה חוזית, בעוד שעילת התביעה שכנגד היא נזיקית, אלא שבתביעה שכנגד העילות אינן מפורטות והעילה הנזיקית לא נזכרת במפורש.

### פרק ב' - זהות הצדדים, הרקע לחתימת ההסכם ותנאיו

15. התובעת הוקמה בשנת 2016, והיא עוסקת ביזמות נדל"ן ובתיווך. שני בעליה ומנהליה הם האחים מאיר ואשר חקלאי, בעלי רישיונות תיווך מהשנים 2009 ו- 2011 בהתאמה (ס' 3, 5, ו- 6 לתצהירי השניים).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

16. התובעת תיווכה בעסקה במקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים בסוף שנת 2017. מכוח אותה עסקה חברת "גנאח נדל"ן ויזמות" בע"מ רכשה את המקרקעין הסמוכים, ושילמה לתובעת דמי תיווך בסך של 1,050,000 ₪. בהמשך לכך התובעת תיווכה במכירת המקרקעין נשוא התביעה, הכירה את הנתבעות והציעה להן לרכוש את הפרויקט, שכלל בנייה של שני בניינים בני ארבע יחידות דיור כל אחד (ס' 10-14 לתצהיר מאיר חקלאי).
17. מנהל הנתבעת 2, אמיר סילס (להלן: "סילס"), העיד שהוא עוסק בעבודות פיתוח ושבעבר לא עסק בבנייה. כאשר מאיר חקלאי פנה אליו בחודש יוני 2018 והציג לפניו את העסקה, הוא מצא שמדובר בפרויקט בסדר גודל משמעותי. הוא פנה אל מכר שלו, מנהל הנתבעת 1 מאיר שטרית (להלן: "שטרית"), כדי שיצטרף אליו, יביא עמו את הניסיון בבנייה ויחלוק עימו את נטל המינוף הכספי (ס' 4-5 לתצהירו; עמ' 34, ש' 9-11 ו-16-17).
18. הנתבעת 1 היא חברת בנייה, הפועלת כחלק מקבוצה העוסקת ביזמות. היא מחזיקה בסיווג בנייה ג/5 ובעלת ניסיון בביצוע עבודות בהיקף של 8 פרויקטים וכ- 1,000 יחידות דיור. שטרית הוא מנכ"ל ובעלים של הנתבעת 2 מאז שנת 2016 (ס' 1 לתצהירו; עמ' 26, ש' 24-21; עמ' 26, ש' 32 - עמ' 27, ש' 4). שטרית אישר שבחודש יוני 2018, סילס פנה אליו והציע לו להצטרף לעסקת היזמות (ס' 3 לתצהירו).
19. בהתאם להסכמות בין הנתבעות, כל אחת מהן רכשה מגרש שנרשם על שמה. מחצית מהרכישה של המקרקעין מומנה מהון עצמי של החברות והיתרה מומנה באמצעות הלוואה מבנק הפועלים. הבנייה עצמה בוצעה על ידי הנתבעת 2 במימון משותף ושווה של שתי הנתבעות (עמ' 27, ש' 33 - עמ' 28, ש' 10).
20. מאיר חקלאי העיד, שהוצעה לנתבעות עסקה במתכונת דומה לזו שקדמה לה עם חברת "גנאח נדל"ן ויזמות" בע"מ, אלא שהנתבעות הביעו עניין במתכונת אחרת, שלפיה התובעת לא רק תתווך ברכישה, אלא גם תשווק את יחידות הדיור לרוכשים (ס' 15 לתצהירו).
21. הסכם ההתקשרות בין הצדדים מיום 20/6/18, נשא כאמור את הכותרת "הסכם להזמנת שירותי תיווך, ליווי וייעוץ לנכס מקרקעין". ההסכם קבע בתמצית כך:
- א. התובעת תספק לנתבעות שירותי תיווך עבור רכישת המקרקעין, פרסום ומיתוג הפרויקט לפי שיקול דעתה ושיווק יחידות הדיור לרוכשים פוטנציאליים. התובעת גם התחייבה לטפל בהארכת תקופת הבנייה, שנקבעה בהסכם החכירה מרמ"י.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

- 1 ב. הנתבעות ישלמו לתובעת שכ"ט בסך של 100,000 ₪ עבור מכירה של כל יחידת
- 2 דיור בפרויקט. אם יחידת דיור תימכר תמורת יותר מ- 2,800,000 ₪, ישולם
- 3 לתובעת מחצית מהסך העולה על 2,800,000 ₪. הסכומים כוללים מע"מ.
- 4
- 5 ג. הנתבעות מעניקות לתובעת בלעדיות בשיווק הפרויקט למשך 3 שנים מיום חתימת
- 6 ההסכם. בתקופת הבלעדיות הנתבעות לא יפנו ולא יקבלו שירותי ניהול מכל גורם
- 7 אחר. התובעת מצדה תיתן למאמצי השיווק עדיפות עליונה, תפעל למצוא רוכשים
- 8 ותבצע תכנית שיווקית ופרסומית לפי שיקול דעתה המקצועי.
- 9
- 10 22. אציין שבמהלך כתיבת פסק הדין מצאתי לנכון לדון תחילה בתביעה שכנגד ורק בשלב הבא
- 11 בתביעה העיקרית. אדגיש שמדובר בהחלטה הנובעת משיקולי עריכה, ואין לייחס לה
- 12 משמעות אחרת.
- 13

### פרק ג' - טענת הנתבעות לנזקי מימון (התביעה שכנגד)

- 14
- 15
- 16 23. התביעה שכנגד מתבססת על רצף הטענות הבא:
- 17
- 18 א. התכנית העסקית של הנתבעות הייתה לממן את הבנייה באמצעות מכירה מוקדמת
- 19 של היחידות (presale).
- 20
- 21 ב. לאחר שהתברר כי סטטוס הרישום של המקרקעין אינו מאפשר לרשום הערות
- 22 אזהרה לטובת רוכשים, הנתבעות פנו לקבל ליווי בנקאי.
- 23
- 24 ג. הנתבעות הניחו באותו שלב, שהנתונים שיוצגו לבנק יהיו דומים לאלו שהוצגו על
- 25 ידי התובעת בדו"ח הכדאיות המוקדם, אשר הצביע על רווחיות בשיעור של 19.2%.
- 26
- 27 ד. דו"ח האפס שנערך על ידי שמאי מקרקעין לצורך הליווי הבנקאי, הצביע על
- 28 פרויקט הפסדי ושלל מהנתבעות כל אפשרות לקבל ליווי בנקאי לפרויקט.
- 29
- 30 ה. בהיעדר ליווי בנקאי, הנתבעות נאלצו לממן את הבנייה בעצמן ועל התובעת לשלם
- 31 להן את הוצאות המימון העודפות.
- 32
- 33 להלן תיבחנה טענות הנתבעות דלעיל לפי סדרן.
- 34



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

### ג'1 - כוונת הנתבעות למכור את היחידות במכירה מוקדמת

24. עה/2, הגב' אושרת אלוס, היא רואת חשבון במקצועה וסמנכ"לית הכספים של הנתבעת 1 מזה מספר שנים (ס' 1 לתצהירה; עמ' 23, ש' 5-8). לפי עדותה, התכנית העסקית של הנתבעות הייתה למכור באופן מיידי את כל יחידות הדיור וכך לממן את הבנייה (ס' 4 לתצהירה). העדה נשאלה בחקירתה לגבי התכנית העסקית והפנתה למסמך שנערך באמצעות תוכנת "אקסל", מוצג 20 למוצגי התובעת (עמ' 23, ש' 9-24). מסמך זה עומד בלב המחלוקת בין הצדדים ויכונה להלן "דו"ח הכדאיות".

25. שטרית וסילס העידו גם כן, שהתכנית העסקית של הנתבעות הייתה מכירה מוקדמת של היחידות לצורך מימון עלויות הבנייה (ס' 10 ו- ס' 15 לתצהירי שטרית וסילס בהתאמה).

26. האחים חקלאי טענו, כי הנתבעות הציגו לפניהם מצג שהן ירכשו את המקרקעין באמצעות הון עצמי, ואולם יממנו את הבנייה באמצעות ליווי בנקאי. על בסיס זה סוכם שהדירות תימכרנה לאחר שיתקבל טופס 4, באופן שימקסם את תמורת המכירה (ס' 20-21 לתצהיר מאיר חקלאי). נטען כי בתחילת שנת 2019 הנתבעות פנו אל התובעת, ובניגוד למוסכם דרשו ממנה להתחיל לשווק את יחידות הדיור כבר באותו שלב, במכירה מוקדמת, על רקע אי יכולת או רצון לממן את רכישת המקרקעין מהון עצמי (ס' 27-28 לתצהיר מאיר חקלאי).

27. אשר חקלאי העיד שבפגישות בין הצדדים, הוא הציג ניתוח ראשוני של כדאיות רכישת המקרקעין, על בסיס הערכת עלויות מפרויקטים קודמים והערכת מחיר אפשרי. דו"ח הכדאיות (מוצג 20 למוצגי התובעת) נערך על ידו לפני חתימת הסכם הרכישה, ולטענתו בשיתוף עובד הנתבעת 2 שלומי אלבו (ס' 12 לתצהירו; עמ' 17, ש' 5-17).

28. מאיר ואשר חקלאי עומתו עם העובדה שבעמוד השני של דו"ח הכדאיות נרשמה בהערות הטבלה המילה "presale" (מכירה מוקדמת) 4 פעמים, דבר הסותר לכאורה את הטענה שהמכירה תוכננה רק לשלב שלאחר קבלת טופס 4.

מאיר חקלאי הפנה לאחיו, שלפי הנטען ערך את המסמך עם שלומי אלבו עובד הנתבעת 2 (עמ' 8, ש' 19-35). אשר חקלאי טען תחילה שהמילה נכתבה ללא שום כוונה, ובהמשך שהמסמך הוכן באופן גנרי על גבי מסמך קודם, שבו המילה הייתה רשומה ובטעות לא הוסרה (עמ' 17, ש' 18-21; עמ' 18, ש' 16-18; עמ' 18, ש' 35 - עמ' 19, ש' 2).





## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

29. מסקנתי היא שאכן הנתבעות התכוונו מלכתחילה לממן את בניית יחידות הדיור באמצעות מכירתן המוקדמת. עדי הנתבעות העידו על כך באופן אחיד ועדויותיהם בעניין זה לא נסתרו. כתיבת המילה "presale" תומכת במסקנה זו. יש לציין כי הסכם ההתקשרות לא התייחס לעניין זה.

30. מכל מקום, האחים חקלאי העידו, שעל אף שלגישתם המכירה הייתה אמורה להתבצע בשלב מאוחר יותר של הפרויקט, התובעת הסכימה לדרישת הנתבעות והחלה לשווק את היחידות עוד לפני תחילת הבנייה (ס' 22-23 לתצהיר אשר חקלאי).

### ג'2 - היעדר אפשרות למכירה מוקדמת והצורך בפניה לליווי בנקאי

31. אין מחלוקת בין הצדדים, כי התברר שסטטוס רישום המקרקעין ברשות מקרקעי ישראל לא אפשר בשלב הראשון לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות הדיור, כך שמעשית התכנית למכירה מוקדמת ירדה מן הפרק (ס' 11-12 לתצהיר שטרית; ס' 16-17 לתצהיר סילס; ס' 5 לתצהירה של הגב' אלוס).

שטרית העיד בהקשר זה, שאמנם בעת הרכישה הוא התייעץ עם עו"ד, שייעץ לו לא לחתום בחופזה, אך לא יידע אותו בדבר היעדר האפשרות לרשום הערות אזהרה. שטרית טען שהייתה אפשרות לרשום הערת אזהרה אם היו מושגים מיד 8 רוכשים, שהיו נרשמים יחד בדומה לחברי קבוצת רכישה. להבנתי אפשרות שכזו היא תיאורטית בלבד, ולא הייתה היתכנות ממשית למכירה מיידית של כל 8 היחידות במכירה מוקדמת (עמ' 31, ש' 26 - עמ' 32, ש' 11).

32. בהיעדר אפשרות למימון הבנייה באמצעות מכירה מוקדמת, עמדו לפני הנתבעות שתי אפשרויות למימון הבנייה: הון עצמי או ליווי בנקאי. הנתבעות בחרו באופציה של ליווי בנקאי, ולטענת עדיהן, הן נדרשו לצורך זה לעמוד בשני תנאים: הוכחה של רווחיות מספקת של הפרויקט באמצעות דו"ח סקר ראשוני אינדיקטיבי של שמאי מקרקעין (להלן: "דו"ח אפס") וכן השקעת הון עצמי ועמידה בהיקף של מכירת יחידות במכירה מוקדמת (ס' 13 לתצהיר שטרית; ס' 18 לתצהיר סילס; ס' 6-7 לתצהירה של הגב' אלוס).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

ג'3 - הטענה שדו"ח האפס מנע מהנתבעות אפשרות לקבל ליווי בנקאי לפרויקט

33. לדברי שטרית, הוא פנה למשרד שמאי המקרקעין "גולדקלג בלייר כץ-אהרנוב", אשר הומלץ לו על ידי התובעת, כדי שיערוך את דו"ח האפס. הוא ציפה שתוצאות הדו"ח תהיינה דומות לאלו של דו"ח הכדאיות שערך אשר חקלאי, אלא שהדו"ח שהתקבל מיום 27/9/18 שיקף להפתעתו פרויקט הפסדי בשיעור של 2.04% (ס' 14-15 ונספח ג' לתצהיר שטרית; ס' 19-21 לתצהיר סילס; ס' 8 לתצהירה של הגב' אלוס).

34. שטרית טען כי נוכח התוצאה של דו"ח האפס לא הייתה לנתבעות אפשרות ריאלית להתקשר עם בנק מלווה, אלא תמורת עמלות וריביות גבוהות ולא משתלמות (ס' 17 לתצהירו; עמ' 30, ש' 18-24; ס' 22-23 לתצהיר סילס). הגב' אלוס טענה שאין בנמצא בנק שיסכים ללוות פרויקט הפסדי מלכתחילה (ס' 9 לתצהירה).

35. מאיר חקלאי העיד, שהתובעת סייעה לנתבעות בניסיון לקבל ליווי בנקאי. תוך כך הוא עצמו העביר נתונים לשמאי שערך את דו"ח האפס (ס' 23 לתצהירו; עמ' 10, ש' 5-11). לטענתו, דו"ח האפס שהציגו הנתבעות היה בבחינת טיוטה ראשונית לא חתומה, אשר תוקנה בהמשך מספר פעמים, עד שבטיוטה מאוחרת מיום 17/2/19 הוצגה שורת רווח בשיעור של 15%, שאפשרה בהחלט לקבל ליווי בנקאי, בדומה לזה שניתן לפרויקטים נוספים באזור (ס' 30 ונספח 2 לתצהירו השני; עמ' 15, ש' 8-9 ו- 15-21; עמ' 10, ש' 19-28).

מאיר חקלאי נחקר על הנתונים שעמדו בבסיס טיוטת הדו"ח השני מיום 17/2/19. הוא אישר שהנתונים הועברו לשמאי על ידי התובעת וטען שהשמאי ערך את הדו"חות יחד עם אשר חקלאי ועם שלומי אלבז, עובד הנתבעת 2 (עמ' 10, ש' 29-32). לדבריו, השיפור בנתונים נבע מכך שסך ההכנסות גדל ב- 1,521,000 ₪ לצד ביטול בניית בריכות השחייה, אשר הפחית את העלויות והעלה את הרווחיות (עמ' 10, ש' 33 - עמ' 11, ש' 6).

36. הגב' אושרת אלוס, כאמור סמנכ"לית הכספים של הנתבעת 1, אישרה שהיא עצמה לא נפגשה עם השמאי ושהנתבעת 1 לא העבירה אליו נתונים לצורך עריכת דו"ח האפס (עמ' 23, ש' 33-36). היא אישרה שהדו"ח שצורף לתצהירי הנתבעות אינו חתום, ושבסופו של דבר דו"ח האפס נחתם בחודש מרץ 2020 והצביע על רווחיות של 13% (עמ' 24, ש' 1-10).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

37. סילס העיד שלאחר שהתקבל הדו"ח שהצביע על הפסד, אשר חקלאי עמד בקשר עם השמאי בניסיון לתקן את הדו"ח. בחקירתו הוא אישר ששלומי אלבז הוא מנהל המשרד של הנתבעת 2, העובד בה מזה שנים ועוסק בין היתר בענייני בנקים, אלא שהוא לא זכר לומר האם הנ"ל אכן ישב עם אשר חקלאי והיה מעורב בקשר עם השמאי (עמ' 34, ש' 24-34).

סילס אישר כי לאחר קבלת טיוטת דו"ח האפס הראשונה וההפסדית, התקבלו עוד שלושה דו"חות (עמ' 35, ש' 8-9). הוא עומת עם טיוטת הדו"ח מיום 17/2/19, שהצביעה על רווח של כ- 15%, וטען כך:

"ש. אני מציג לפניך טיוטה של דו"ח אפס מיום 17.2.19, נספח 2 לתצהיר המשלים של מאיר חקלאי. יש פה רווח לעלות 15%. אתה מכיר את הדו"ח הזה? ת. להגיד לך את האמת, מרוב שהיו טיוטות, רצנו קדימה לממן את הפרויקטים, ולא היה חתום ולא כלום. ש. אף אחד מדוחות האפס לא חתום, אבל זה מראה 15%. עם הדו"ח הזה יכולת ללכת לבנק לקבל ליווי? בתצהיר שלך בנית סיפור מאוד פשוט ושובה לב, שהציגו לפניך 19%, אחר כך גילית שזה מינוס 2%, עם זה אי אפשר ללכת לבנק, פרויקט הפסדי, מצגים, נגרם לך נזק של 1.2 מיליון ₪. בתצהיר שלך אתה לא מספר שהיו באמצע דוחות שמראים 15%, 14%, 13%, שעם הדוחות האלה אפשר היה ללכת לבנק ולקבל ליווי בנקאי. ת. אני לא זוכר. אני צריך להסתכל לעומק ולענות. יכול להיות שזה היה. לפי זיכרוני, אנחנו היינו בשלב כשכבר גמרנו שלדים של הבתים. לקחנו הלוואה והסתדרנו עם מה שצריך. זה מה שזכור לי" (עמ' 35, ש' 10-20).

38. בניסיון להוכיח את טענותיהן, הנתבעות חדלו מספר מחדלים.

ראשית, דו"ח האפס שהוצג על ידי הנתבעות הוא טיוטה לא חתומה מיום 27/9/18. הנתבעות לא גילו בראיותיהן את העובדה שטיטות מאוחרות יותר ומתוקנות הציגו שיעורי רווח, שאף לטענתן אפשרו לקבל ליווי בנקאי. התובעת הציגה כאמור טיוטה מיום 17/2/19, שהצביעה על שיעור רווח של 15.21%.

שנית, הנתבעות לא הציגו לבית המשפט את דו"ח האפס החתום, שהתקבל לפי עדותה של הגב' אלוס בחודש מרץ 2020 והצביע על שיעור רווח של 13%. בד בבד, הנתבעות לא זימנו למתן עדות את השמאי שערך את הטיטות ואת הדו"ח הסופי. לא יכול להיות חולק על כך שהדו"ח הסופי הוא מסמך רלוונטי ואף קריטי להכרעה בטענות הנתבעות.



## בית משפט השלום בכפר סבא

**ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'**

שלישית, הנתבעות לא הביאו לעדות את הגורם המטפל בבנק הפועלים, שאליו הופנו דו"חות האפס. נציג שכזה יכול היה להבהיר מה היו דרישות הבנק, איזה מדו"חות האפס התקבל אצלו, מה הייתה עמדת הבנק נוכח הדו"ח ואלו תנאים הוצעו לנתבעות.

39. אי העדתם של עדים רלוונטיים, אשר יש בעדותם כדי לתרום לגילוי האמת, יוצרת הנחה כי דבריהם היו עלולים לערער את גרסתו של הצד שהיה אמור להזמין ולא עשה כן (ראו ע"א 293/90 גרינהולץ ואח' נ' מרמלשטיין (פורסם במאגרים - 28/12/94)). כך גם נאמר בע"א 465/88 הבנק למימון וסחר בע"מ נ' מתתיהו ואח', פ"ד מה(4) 651, בעמ' 658 :

"אי הבאתו של עד רלוואנטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד".

כמו כן, צד הנמנע מהצגת ראיה מעורר את החשד כי מחדלו נובע מהחשש שהראיה תשמש נגדו (יעקב קדמי, דיני ראיות, (חלק שלישי), תשנ"ט, עמ' 1391). ככלל, אי הצגתו של מסמך רלוונטי המצוי בחזקתו האפשרית של בעל דין ואשר יש בו כדי לתרום לגילוי האמת, יוצר הנחה כי אילו הוצג, הוא היה מערער את גרסתו של הצד אשר נמנע מהצגתו.

40. מסקנתי היא שהנתבעות לא הוכיחו את טענתן כי התקבל דו"ח אפס אשר מנע מהן לקבל ליווי בנקאי לפרויקט.

### ג'4 - ההפסד הנטען

41. סילס ושטרית העידו שבהיעדר ליווי בנקאי לא היה ניתן לספק לרוכשים פוטנציאליים בטוחה העומדת בדרישות הדין. רק לאחר מאמצים רבים, בתחילת שנת 2020 הושלם רישום המקרקעין על שם הנתבעות, ואז התאפשרה חלופה של רישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים, כך שניתן היה למכור. בין ובין, הנתבעות נדרשו לגייס את סך עלויות הפרויקט, כ- 18,000,000 ₪, באמצעות הון עצמי, בניגוד למתוכנן ותוך פגיעה חמורה בתזרים ובפעילות השוטפת של הנתבעות (ס' 23-25 לתצהירו של סילס; ס' 17-18 לתצהיר שטרית; עמ' 34, ש' 18-23).

42. תחשיב הנזק הנתבע בתביעה שכנגד בסך של 1,284,629 ₪, פורט בתצהירה של הגב' אושרת אלוס (ס' 10-12 ונספחים ב'-ד' לתצהיר). נטען שנדרש מימון בסך של 18,000,000 ₪ ושההערכות שהוערכו בעת הגשת כתב התביעה שכנגד נמצאו דומות למצב בפועל, נכון ליום



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

עריכת התצהיר. החישוב בוצע כהפרש בין עלויות מימון בפרויקט עם ליווי בנקאי ובין עלויות מימון בפרויקט ללא ליווי בנקאי, כדלקמן:

א. עלויות מימון בליווי בנקאי הוערכו בסך של 495,709 ₪, על בסיס תנאים מסחריים בפרויקטים קודמים. לצורך ההמחשה צורפו לתצהיר מספר עמודים מהסכם מימון לליווי פרויקט בנייה למגורים ברמת השרון בין בנק הפועלים ובין חברת "שטרית ובראשית", שהיא חברת בת של הנתבעת 1 (נספח ב' לתצהיר; עמ' 24, ש' 34 - עמ' 25, ש' 8). כמו כן, צורף דף תחשיב נכון ליום הגשת התביעה שכנגד (נספח ג' לתצהיר).

ב. בהיעדר ליווי בנקאי, עלויות המימון גדלו והגיעו עד לסך של 1,770,489 ₪, לפי טבלת חישוב שצורפה לנספח ג' של התצהיר. החישוב בוצע לפי ריבית שוק להלוואה עם בטוחה עד ליום 9/3/20, ומאותו שלב לפי ריבית שוק להלוואה ללא בטוחה, שהיא יקרה יותר. ההסבר הוא שהחל מיום 9/3/20 ניתן היה לשעבד את המקרקעין לטובת רוכשים, וכפועל יוצא לא היה ניתן לשעבד אותם לטובת בנק מלווה. נתוני הריבית יובאו על ידי הגב' אלוס מדף נתוני הלוואה שנטלה חברת הבת בפרויקט ברמת השרון (נספח ד' לתצהיר).

43. להבנתי, לא עלה בידי הנתבעות להוכיח את הנזק הנטען. כדי להוכיח את ההפסד היה מקום לצרף חוות דעת של כלכלן או של רואה חשבון, אשר יציגו נתונים מבוססים בדבר עלויות מקובלות בשווקי הליווי הבנקאי וההלוואות הבנקאיות. עצם הניסיון לערוך את התחשיב בתצהיר הוא מוטעה, מה גם שהתצהיר נשען על נתונים לא מספיקים וספק רלוונטיים. נתונים של עסקה אחת אחרת של חברה אחרת (גם אם חברת בת) במקום אחר ובפרויקט אחר אינם יכולים להוות בסיס לחישוב ההפסד של הנתבעות.

יתרה מכך, הנתבעות לא הציגו את הנתונים האמתיים של הוצאות המימון. בעת הגשת הראיות מכירות הפרויקט כבר הסתיימו. הנתבעות יכלו להראות באופן מדויק כמה כספים הוצאו על ידן, מאיזה מקור ובאלו עלויות. במקום זאת, תצהירה של הגב' אלוס התבסס על התחשיב הספקולטיבי שנערך בעת עריכת התביעה שכנגד (בחודש דצמבר 2020), ללא עדכון של נתוני האמת (עמ' 25, ש' 9-15).

למעלה מן הנדרש, הגב' אלוס היא עובדת של הנתבעת 1 ולא של הנתבעת 2, כך שנתוניה הכספיים של האחרונה אינם ידועים לה (עמ' 25, ש' 16-21).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

44. מאיר חקלאי טען בתצהירו השני, כי ההחלטה לוותר על הליווי הבנקאי התקבלה אצל הנתבעות דווקא משיקולים כספיים, מתוך הבנה שעלויות המימון העצמי יפחתו מעלויות הליווי הבנקאי. חקלאי הפנה למסמך סיכום פגישה מיום 27/2/20 (מוצג 13 למוצגי התובעת), שבה נכחו מאיר שטרית, הגב' אלון והאחים חקלאי. במסמך הסיכום נכתב בין היתר כך:

"אפשרות ומאיר טענו כי מלכתחילה לא אמרו שהפריקט יהיה בליווי בנקאי. בהתחלה בחנו את העניין אבל בגלל העלויות הגבוהות של הליווי הבנקאי וירידה ברווחיות הפריקט הוחלט ללכת במימון עצמי".

לטענת מאיר חקלאי להחלטת הנתבעות לא היה קשר למצג הנטען של דו"ח הכדאיות (ס' 25-29 לתצהירו).

על טענה זו של מאיר חקלאי ניתן להשיב, שהנתבעות בחנו את עלויות הליווי הבנקאי על בסיס ההנחה של פריקט הפסדי. מכאן שאם דו"ח האפס היה דומה בנתוניו לדו"ח הכדאיות שערכה התובעת, אפשר שתנאי המימון של הליווי הבנקאי היו משתלמים יותר והנתבעות היו בוחרות בכך.

### ג'5 - סיכום התביעה שכנגד

45. הנתבעות התכוונו לממן את בניית יחידות הדיור באמצעות מכירתן המוקדמת, אלא שלאחר רכישת המקרקעין התברר שסטטוס הרישום שלהם לא אפשר לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות הדיור. המשמעות הייתה שהתכנית למכירה מוקדמת ירדה מן הפרק.

46. הנתבעות שגו בכך שעובר לרכישה הן לא ערכו בירור מעמיק של מצב רישום המקרקעין. אי הידיעה בדבר היעדר האפשרות למכירה מוקדמת רובצת לפתחן של הנתבעות.

47. בשלב הבא, הנתבעות בחרו לפנות לבנק הפועלים כדי לקבל ליווי בנקאי. נעשתה פנייה למשרד שמאי מקרקעין כדי שיערוך "דו"ח אפס".

48. אין חולק על כך שהטיוטה הראשונה של הדו"ח הצביעה על הפסד צפוי כתוצאה מבניית הפריקט בשיעור של 2.04%, אך השמאי המשיך בעבודתו וקיבל נתונים נוספים בסיוע התובעת. הטיוטות הבאות הצביעו על שיעור רווח שהספיק לקבלת ליווי בנקאי.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

49. הנתבעות לא הוכיחו את טענתן, שדו"ח האפס מנע מהן לקבל ליווי בנקאי לפרויקט. תוך  
כך, הנתבעות לא הציגו מסמכים רלוונטיים, ואף לא זימנו לעדות עדים רלוונטיים דוגמת  
נציג בנק הפועלים והשמאי שערך את הטיטוטות ואת הדו"ח הסופי.

50. ההפסד הנטען בהוצאות המימון של הפרויקט, בסך של 1,274,780 ₪, לא הוכח. הנתבעות  
לא הציגו את נתוני האמת של הוצאות המימון בפרויקט ולא צירפו חוות דעת, כדי שתציג  
את התנאים המקובלים בשווקי הליווי הבנקאי וההלוואות הבנקאיות.

51. התוצאה היא שהנתבעות לא הוכיחו את אחריות התובעת להפסד הנטען ואף לא את סך  
ההפסד. לפיכך, דינה של התביעה שכנגד להידחות.

52. רכיב נוסף של התביעה שכנגד בסך של 9,850 ₪ בגין הוצאות שיווק ופרסום, יובא בחשבון  
להלן במסגרת הדיון בתביעה העיקרית.

### פרק ד' - תביעת התובעת בטענה להפרת החוזה בין הצדדים

#### ד'1 - מבוא

53. הנתבעות הצדיקו את ביטול החוזה ואת אי התשלום מכוחו בשני טעמים:

א. לפני רכישת המקרקעין וההתקשרות בהסכם השיווק, התובעת הציגה לפני  
הנתבעות מצגים מוטעים ומסולפים.

ב. התובעת לא מילאה את חלקה בהסכם, לא ביצעה פעולות שיווק ולא מכרה את  
יחידות הדיור בקצב מספק.

54. טענות בדבר טעות והטעיה הן בסיס אפשרי לביטול חוזה בשל פגם בכריתתו, לפי הוראות  
סעיפים 14-15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973.

עם זאת, מנכ"ל הנתבעת 2, עה/4 אמיר סילס, העיד שגם כאשר התברר לו לכאורה  
שהפרויקט הוא הפסדי, הוא בחר שלא לבטל אותו ואף לא את ההתקשרות מול התובעת  
(עמ' 34, שי' 35 - עמ' 35, שורה 7).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

יש לציין, שבהודעת ביטול ההסכם מיום 29/6/20 (מוצג 28 למוצגי התובעת), לא נזכרו טענות בדבר מצגי שווא. ביטול ההסכם נומק בהפרות יסודיות מצד התובעת, אי תיקון מחדלי השיווק ואי נקיטת פעולות שיווקיות לפי הוראות ספציפיות של הנתבעות.

55. על אף האמור, פסק הדין ידון להלן גם בטענות למצגי שווא מוקדמים.

### ד'2 - טענת הנתבעות שהוצג לפנייהן דו"ח כדאיות מסולף

56. סילס טען, שמאיר חקלאי הציג לפניו מצג של "פרויקט חלומות". בבסיס המצג עמד דו"ח הכדאיות (מוצג 20 למוצגי התובעת), אשר הצביע על רווחיות צפויה בשיעור של 19.2% והניע את הנתבעות לחתום על ההסכם מול התובעת (ס' 6-12 לתצהירו).

לאחר רכישת המקרקעין נערך "דו"ח אפס" של שמאי מקרקעין לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט. דו"ח האפס של שמאי המקרקעין מיום 27/9/18, הצביע על פרויקט מפסיד בשיעור של 2.04%, שאז התברר לסילס כי המצג שהוצג לפניו במסמך הכדאיות היה מסולף לחלוטין וכי התובעת השלתה אותו (ס' 19-21 לתצהירו; עמ' 34, ש' 4-1). בחקירתו סילס הודה שבאותו שלב הוא בחר שלא להטיח בתובעת טענות מרמה, אלא להמשיך ולקדם את הפרויקט (עמ' 34, ש' 35 - עמ' 35, ש' 7).

57. שטרית לא נכח בפגישה הראשונה בין מאיר חקלאי וסילס (עדות סילס בעמ' 33, ש' 32-36). לפי עדותו, העסקה הוצגה כעסקת חלומות מהירה, על בסיס דו"ח התובעת, שהציג רווחיות בשיעור של 19% וקוונים זמינים (ס' 4 ו-14 לתצהירו; עמ' 27, ש' 15-20; עמ' 28, ש' 11-21). דו"ח הכדאיות, הערוך בתוכנת "אקסל", הוצג לפנייהם במהלך הפגישה השנייה שבה שטרית השתתף, מספר ימים לפני חתימת ההסכם עם התובעת (עמ' 28, ש' 22-29; עמ' 29, ש' 7-18). גם לפי שטרית, דו"ח הכדאיות עמד בבסיס המצגים ששכנעו את הנתבעות לבצע את הפרויקט, ועם קבלת דו"ח האפס התברר שהוא מסולף (ס' 14-16 לתצהירו).

58. אשר חקלאי אישר שלצורך הפגישות שקדמו לחתימת ההסכם בין הצדדים, הוא ערך ניתוח ראשוני של כדאיות רכישת המקרקעין, על בסיס הערכת עלויות מפרויקטים קודמים שהיו ידועים לתובעת וכן צפי מחירי מכירה של יחידות הדיר. המסמך שיקף הערכה ראשונית בלבד, ולא היווה תחליף לדו"ח אפס, שכן אשר חקלאי אינו שמאי מקרקעין, כפי שהיה ידוע לנתבעות. בתחתית המסמך אשר חקלאי הוסיף את ההערה הבאה: **"כל הנתונים הרשומים לעיל הינם על אחריותו של הקונה בלבד, חובת בדיקתם ואמיתותם חלה על הקונה"** (סעיף 12 לתצהירו).





## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

1 עוד נטען, שהמסמך הוכן בשיתוף פעולה עם עובד הנתבעת 2 שלומי אלבו (עמ' 18, ש' 25).  
2 מאיר חקלאי הצטרף לדברים (ס' 12 לתצהירו; עמ' 7, ש' 22-27).  
3

4 דו"ח הכדאיות התייחס לבנייה של בניין אחד מתוך השניים הזוהים בפרויקט וכלל 5  
5 טבלאות, כמפורט להלן:  
6

7 א. טבלת עלויות הרכישה של המקרקעין, שכללה את סך הרכישה 4,051,282 ₪,  
8 מע"מ, מס רכישה, שכ"ט עו"ד והוצאות מימון בשיעור של 2.6%. סך העלויות  
9 הסתכם ב- 5,107,897 ₪.  
10

11 אשר חקלאי העיד שבאותו שלב המודל שעמד לפניו היה קניית המקרקעין  
12 באמצעות הון עצמי וליווי בנקאי בתקופת הבנייה. המסמך לא כלל התייחסות  
13 לערבויות חוק המכר ולליווי הבנקאי (עמ' 18, ש' 11-15).  
14

15 לדבריו, עלויות המימון בשיעור של 2.6% כוונו למימון הבנייה למשך תקופה של  
16 כשנה, ומכאן ששילובן בטבלת עלויות הרכישה הוא בבחינת טעות. מר חקלאי  
17 הבהיר בהקשר זה שהוא אינו שמאי (עמ' 18, ש' 21-25; עמ' 19, ש' 3-7).  
18

19 ב. טבלת עלויות בנייה בסך כולל של 3,855,829 ₪.  
20

21 אשר חקלאי נשאל לגבי עלויות בניית בריכות השחייה, ומתשובותיו עלה כי ככל  
22 הנראה הן לא הובאו בחשבון (עמ' 19, ש' 34 - עמ' 20, ש' 2). המסמך כולו התייחס  
23 לאחד משני הבניינים הזוהים שנועדו לבנייה, שכלל שתי יחידות גג ושתי יחידות גן  
24 ללא מרתף (עמ' 18, ש' 31-34; עמ' 20, ש' 9-18).  
25

26 ג. טבלת עלויות נוספות, אשר כללה שיווק ופרסום לפי שיעור של 2% מסך ההכנסות  
27 הצפוי ובסך כולל של 221,411 ₪.  
28

29 אשר חקלאי אישר בעדותו, שבעת הכנת דו"ח הכדאיות מתווה העסקה בין  
30 הנתבעות ובין התובעת טרם גובש, והכוונה הייתה שהנתבעות ישלמו לתובעת דמי  
31 תיווך בדומה לעסקה הקודמת שלה עם חברת "גנאח נדל"ן ויזמות" בע"מ. לשאלה  
32 על בסיס מה נקבעו בדו"ח עלויות שיווק ופרסום בשיעור של 2% לא הייתה למר  
33 חקלאי תשובה עניינית. הוא טען שהדברים נרשמו כהערכה בלבד ובתיאום עם  
34 שלומי אלבו (עמ' 17, ש' 21 - עמ' 18, ש' 10).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

שטרית נשאל בחקירתו, מדוע נרשמו בדו"ח עלויות שיווק בשיעור של 2%, אם באותו שלב, לפי טענתו, כבר סוכמו תנאי ההסכם עם התובעת, שהעניקו לה סך של 100,000 ₪ עבור מכירה של כל דירה. בתשובתו הוא טען תחילה שהתובעת סידרה את הנתונים במסמך כדי שיצביעו על רווחיות. בהמשך לכך שטרית מסר, שבפועל לא סוכם על תשלום בשיעור של 2%, והמספר הוכנס כנתון מקובל בעסקאות בשוק, כדי שיוכל לעמוד בדו"ח אפס של שמאי מקרקעין לצורכי הבנק (עמ' 29, ש' 19-36; עמ' 20, ש' 6-17).

ד. טבלת הכנסות בסך של 9,462,000 ₪.

אשר חקלאי טען שלבסוף הדירות נמכרו במחירים גבוהים יותר (ס' 12 לתצהירו), אך הודה בחקירתו, שבעת מכירת 3 יחידות הגן בתיווך התובעת, נוספו לאותן יחידות מרתפים אשר העלו את שוויין (עמ' 20, ש' 27-35). בכך הוא אישר את טענתו של שטרית בתצהירו (בסעיף 9).

ה. טבלת סיכום שחישבה את הרווח (סך ההכנסות פחות סך ההוצאות) בסך של 1,525,425 ₪ ובשיעור של 19.2%.

60. הטענה כי דו"ח הכדאיות היה מסולף והטעה את הנתבעות נדחת ממספר טעמים.

ראשית, באופן תמוה הנתבעות נמנעו מהצגת נתוני האמת של הפרויקט. בעת שמיעת העדויות, יחידות הדיור כבר נמכרו והפרויקט כולו הסתיים או שעמד לפני סיום. הנתבעות יכלו ללא שום קושי להציג לפני בית המשפט את שיעורי הרווח שלהן בפרויקט בפועל, ע"פ מסמכים חשבונאיים, אך הן נמנעו מכך והסתירו את הנתונים.

הגב' אושרת אלוס הודתה, שבפועל הפרויקט היה רווחי בשיעור שעלה משמעותית על זה שהוצג בדו"ח האפס מיום 27/9/18, אלא שהיא טענה שהמספרים אינם לפנייה ולא פירטה (עמ' 24, ש' 11-21). שטרית אישר שהנתבעת 1 הרוויחה, לטענתו פחות ממיליון ₪, אך טען שהוא לא יכול לערוך חישוב במהלך העדות (עמ' 32, ש' 18-25). גם סילס אישר שהנתבעת 2 הרוויחה בפרויקט, אך טען שהוא אינו זוכר כמה בדיוק ובכל מקרה פחות מהבטחות התובעת (עמ' 34, ש' 12-15).



## בית משפט השלום בכפר סבא

**ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'**

שנית, לא די בהשוואה בין השורה התחתונה של דו"ח האפס מיום 27/9/18 ובין זו של דו"ח  
הכדאיות, כדי להוכיח שהאחרון הוא מוטעה או אף מסולף. כפי שפורט בפרק ג' של פסק  
הדין, הטיוטות המתקדמות של דו"ח האפס הצביעו על רווח בשיעור שאינו רחוק מזה שבו  
נקב דו"ח הכדאיות. טיוטת דו"ח האפס מיום 17/2/19 הצביעה על רווח בשיעור של  
15.12%. בהקשר זה ראוי לשוב ולהדגיש את מחדליהן של הנתבעות, שלא זימנו את שמאי  
המקרקעין למתן עדות ואף לא הציגו את דו"ח האפס הסופי והחתום.

שלישית, לא יכול להיות חולק על כך שדו"ח הכדאיות לא התיימר להיות דו"ח אפס ולא  
נועד להחליף אותו. לצורך זה די בהשוואה שטחית בין טיוטות דו"ח האפס מהתאריכים  
27/9/18 ו- 17/2/19 (נספחי תצהירו השני של מאיר חקלאי) ובין דו"ח הכדאיות. דו"חות  
האפס של השמאי מתפרשים על פני 18 ו- 19 עמודים, והם מפורטים מאד ומנומקים, בעוד  
שדו"ח הכדאיות כולל מספר טבלאות במסמך אקסל בן שני עמודים ללא הנמקה ופירוט.

הנתבעת 1 היא כאמור חברת בנייה מנוסה, שבנתה מספר פרויקטים בהיקף של 1,000  
יחידות דיור (עדות שטרית בעמ' 26, ש' 32 - עמ' 27, ש' 4). שטרית העיד על עצמו שהוא  
"אחד שראה כמה דו"חות אפס" (עמ' 30, ש' 16) ומכאן שהוא וגם סמנכ"לית הכספים הגב'  
אלוס, ידעו בוודאות שדו"ח הכדאיות הוא מסמך חלקי, שאינו יכול להחליף דו"ח אפס.

רביעית, ובאותו הקשר, בתחתית המסמך צוינה באופן מודגש ההערה המזהירה שצוטטה  
לעיל, כי על הקונה האחריות לבדוק ולאמת את נכונות הנתונים.

חמישית, אני מקבל את עדותו של אשר חקלאי, כי דו"ח הכדאיות נערך כניתוח ראשוני של  
כדאיות הרכישה. אשר חקלאי אינו שמאי מקרקעין והנתבעות ידעו זאת. ההסתמכות של  
הנתבעות על מסמך ראשוני זה, עד כדי הגדרתו כתכנית עסקית, היא בבחינת התנהלות לא  
מקצועית, שעל הנתבעות לשאת בהשלכותיה.

שישית, מספר ימים לאחר שדו"ח הכדאיות הוצג לנתבעות, הן חתמו על ההסכם שהבטיח  
לתובעת שכר טרחה מינימלי בסך של 800,000 ₪ עבור שיווק הדירות. נתון זה לא עודכן  
בדו"ח הכדאיות, שהעריך את עלויות השיווק והפרסום בסך של 221,411 ₪ בלבד. הנתבעות  
היו מודעות לסיכום עם התובעת ובהכרח לכך שהוא מוריד את נתוני הרווחיות. שטרית  
השיב במענה לשאלות בית המשפט בעניין זה כי מבחינתו דו"ח הכדאיות היה לא רלוונטי,  
שכן החשוב הוא דו"ח האפס שעורך שמאי (!) (עמ' 30, ש' 30 - עמ' 31, ש' 3). די בתשובה זו  
כדי למוטט את מצג ההסתמכות של הנתבעות על דו"ח הכדאיות.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

בהמשך שטרית השיב שלכל היותר התשלום הנוסף לתובעת הפחית את הרווחיות הכוללת  
מ- 3,000,000 ₪ לכ- 2,300,000 ₪, וניתן היה להבין מתשובתו שהנתבעות ניאותו להסתפק  
ברווח המופחת (עמ' 31, ש' 4-18). על כך ניתן לומר שלכאורה, לפי התשובות החלקיות  
שנמסרו על ידי עדי הנתבעות, שיעור הרווח האמיתי של הפרויקט לא היה רחוק מהסך של  
2,000,000 ₪.

שביעית, הנתבעות לא זימנו לעדות את עובד הנתבעת 2 שלומי אלבו, שנטען כי ערך את  
דו"ח הכדאיות יחד עם אשר חקלאי. על פני הדברים מדובר במחדל של הנתבעות, הפועל  
לרעתן. עם זאת, יש לסייג כי מעורבותו של מר אלבו בעניין זה לא נזכרה בתצהירי התובעת,  
אלא לראשונה במהלך החקירות הנגדיות של האחים חקלאי.

61. המסקנה היא שהנתבעות כלל לא הוכיחו שנתוני דו"ח הכדאיות היו מוטעים ומקל וחומר  
הן לא הוכיחו שהדו"ח סולף בכוונת מכוון. טענת הנתבעות בעניין זה נדחתה.

### ד' 3 - טענות הנתבעות למצגים מוטעים שהוצגו במהלך המו"מ

62. שטרית העיד שמאיר חקלאי הציג את עצמו כמומחה בייזום נדל"ן, אמר שהוא יכול למכור  
את הדירות עוד לפני תחילת הבנייה ויצר בהילות ודחיפות בטענה שיש הצעה מתחרה של  
יזם אחר. האחים חקלאי התחייבו ללוות את הנתבעות לכל אורך הפרויקט ולבצע את כל  
פעולות המיתוג, השיווק, הפרסום והמכירה (ס' 5-8 לתצהירו).

על רקע זה, ההסכם בין הצדדים נחתם תוך ימים ספורים, לאחר שתי פגישות עם מאיר  
חקלאי, שהציג בפגישה השנייה את דו"ח הכדאיות. לדברי שטרית, תנאי התשלום לתובעת  
סוכמו באותה פגישה שנייה, ואילו ההסכם עצמו נחתם במשרדי מוכרת המקרקעין (עמ'  
28, ש' 22-29; עמ' 29, ש' 7-18; עמ' 27, ש' 21-32).

דברים דומים נאמרו גם על ידי סילס, שהוסיף כי מאיר חקלאי אף התרברב בכך שיש לו  
רשימת המתנה של רוכשים פוטנציאליים (ס' 6, 7 ו-10 לתצהירו; עמ' 34, ש' 2-4).

63. סילס טען, שההסכם אשר נחתם בין הצדדים נשלף על ידי מאיר חקלאי לפני חתימת הסכם  
רכישת המקרקעין, ודרש שהוא ייחתם לפני הסכם הרכישה (ס' 11 לתצהירו).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

שטרית אישר כי ככל הנראה הסכם השיווק נערך על ידי עו"ד מירב מולי, שבהמשך גם ייצגה את הנתבעות בהסכמי המכירה מול רוכשי הדירות. הוא גם אישר שעל בסיס ההיכרות בפרויקט עם עו"ד מולי, הנתבעות קשרו עמה קשרי שותפות בהסכם משנת 2019 לרכישת מקרקעין בכפר יונה (עמ' 30, ש' 25-26; עמ' 31, ש' 19-25; עמ' 27, ש' 4-14).

64. מאיר חקלאי שלל את הטענה שהוא יצר לחץ ודחיפות מדומים. לדבריו הוא רק העביר למנהלי הנתבעות את דברי מוכרת המקרקעין, שיש עוד מספר רוכשים פוטנציאליים. חקלאי גם שלל את הטענה שהוא הציג מצג כי הדירות תימכרנה עוד לפני תחילת הבנייה. לפי דבריו, הוא רק אמר שהוא משוכנע כי המכירה תושלם במהלך תקופת הבלעדיות בת 3 השנים (ס' 15-16 לתצהירו השני; עמ' 8, ש' 4-9). בהקשר זה יצוין, כפי שכבר נקבע לעיל, שממילא השאיפות למכירה מוקדמת של הדירות לא יכלו להתגשם בשל מגבלות רישום המקרקעין וחוסר האפשרות להבטיח את הרוכשים עם הערות אזהרה.

מאיר חקלאי גם שלל את הטענה שהסכם השיווק נשלף על ידו במפתיע במעמד החתימה. נטען כי טיוטת ההסכם הועברה מבעוד מועד לאישור הנתבעות, שאף העירו את הערותיהן, אם כי הטיוטות שהוחלפו לא צורפו למוצגי התובעת. ההסכם עצמו נוסח על ידי עו"ד מירב מולי, שייצגה את התובעת גם בהסכם מול חברת "גנאח נדל"ן ויזמות" בע"מ, ושירותיה נשכרו בהמשך על ידי הנתבעות לצורך הייצוג בהסכמי מכירת הדירות (ס' 17 לתצהירו השני; עמ' 8, ש' 10-15; עמ' 13, ש' 9-21).

65. אשר חקלאי העיד שהוא הציע וקיבל את הסכמת הנתבעות לכך שעו"ד מירב מולי, שהייתה מוכרת לתובעת, תנסח את הסכם השיווק. לדבריו, ההסכם נוסח לאחר שהתקבלו הערות הנתבעות, שבהמשך גם שכרו בעצמן את שירותיה של עו"ד מולי (ס' 17 לתצהירו).

66. מסקנתי היא שלא הוכחו הטעיה ומצגי שווא מצד התובעת במהלך המו"מ לחתימת הסכם השיווק. לכל היותר, התובעת נקטה בפעולות לגיטימיות כדי לקדם את ענייניה, וגם אם היה מוכח שהיא הלחיצה את הנתבעות, לא היה בכך כדי להצדיק בדיעבד את ביטול החוזה או איזה מתנאיו.

הנתבעות הן שתי חברות מקצועיות ובעלות ניסיון. דבר לא מנע מהן לבחון את כל הנתונים בנוגע לפרויקט המוצע באמצעות אנשי מקצוע ועורכי דין. הנתבעות יכלו בהחלט לפנות למתווכים אחרים באזור כדי לבדוק את נתוני ההיצע והביקוש. הן יכלו לעמוד על כך שההסכם ייערך על ידי עורכי דין מטעמן או להעביר אותו לבחינתם המדוקדקת. הנתבעות גם יכלו לפנות אל בעלת המקרקעין, לנהל עמה מו"מ ולקבל נתונים במישרין.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

67. מעבר לנדרש, ממילא לא הוכח שהחתימה המהירה על ההסכמים קיפחה את הנתבעות וגרמה להן נזקים. כאמור, הנתבעות הרוויחו כתוצאה מביצוע הפרויקט, אלא שהן בחרו שלא להציג את הנתונים המעידים על כך.

### ד'4 - טענת הנתבעות שהתובעת לא ביצעה פעולות שיווק

68. לטענת מנהלי הנתבעות, בניגוד להתחייבויותיה בהסכם, התובעת לא ערכה תכניות שיווק, לא הכינה עזרי שיווק ופרסום, לא ערכה מנשרים ולא פרסמה במדיות דיגיטליות. נטען שהתובעת נמנעה מהשקעת משאבים ודרשה שהנתבעות יממנו את כל הוצאות השיווק, דוגמת הוצאות האדריכל. עוד נטען שהתובעת הבטיחה לרוכשים מפרט טכני משודרג, מבלי לקבל את אישור הנתבעות קודם לכן (ס' 19-20, 20.1-20.2 ו- 20.5 לתצהירו של שטרית; ס' 26-27, 30, 30.1-30.3 ו- 30.6 לתצהיר סילס).

69. אשר חקלאי העיד שבתחילת שנת 2019, לאחר שהוכנו התכניות לדירות, התובעת נעתרה לבקשת הנתבעות לשווק את הדירות במכירה מוקדמת, כפרויקט שעתידי לקבל ליווי בנקאי.

לדבריו, הוא מיתג את הפרויקט כפרויקט יוקרה תחת השם "פרדסיה הילס", אשר אומץ על ידי הנתבעות. בהמשך לכך, התובעת השקיעה מאמצים רבים ושיווקה את הפרויקט באמצעות מספר מדיות דיגיטליות כמו אתר "יד 2", אתר "מדלן" ורשת ה- "פייסבוק". התובעת שכרה את שירותיה של חברה לביצוע הדמיות בעלות של 6,100 ₪, התקינה על חשבונה שלט פרסומת בכניסה לפרדסיה, רכשה שתי עגלות פרסומת שהוצבו בתחומי הישוב בעלות של כ- 20,000 ₪ ובסה"כ השקיעה בשיווק הפרויקט כ- 50,000 ₪ (ס' 22-29 לתצהירו; מוצגים 22-23 למוצגי התובעת; כנ"ל ס' 27-30 לתצהירו של מאיר חקלאי). יש לציין כי בתצהירו של אשר חקלאי שולבו תמונות של ההדמיות, של שלט הפרסומת ושל אחת מעגלות הפרסומת (בעמ' 4-5 לתצהיר). מר חקלאי נחקר על ההדמיות ועדותו לא נסתרה (עמ' 19, ש' 22-33).

מאיר חקלאי הוסיף כי בניגוד למקובל, התובעת המשווקת מימנה את ההדמיות 4/ בעלות של כ- 15,000 ₪, ולא הנתבעות כיום. ההדמיות הוצגו לרוכשים, עד לשלב שבו הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לא אישרה את בניית בריכות השחייה, שאז הוצגו ההדמיות ללא הבריכה (עמ' 15, ש' 25 - עמ' 16, ש' 9).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

עוד נטען, שנציגי התובעת ערכו לרוכשים הפוטנציאליים סיורים בשטח, ישבו עמם לפגישות עבודה מסודרות יחד עם אדריכל מטעם התובעת, החתימו אותם על טפסי בקשה לרכישה והפנו אותם אל הנתבעות (ס' 30 לתצהיר אשר חקלאי).

70. יצוין כי עה/1 מר יוסף ציטיאטי, שהוא אחד מרוכשי הדירות בפרויקט, העיד שהוא הגיע לפרויקט באמצעות התובעת, נפגש עם מאיר חקלאי 4-5 פעמים וערך עמו סיור במקום, אם כי ללא ליווי אדריכל (עמ' 21, ש' 23 - עמ' 22, ש' 2).

71. התובעת טענה שהיא ביצעה פעולות מעבר להתחייבויותיה בהסכם, ובכלל זה שכרה על חשבונה אדריכל כדי שייפגש עם הלקוחות, סייעה לנתבעות באיתור ליווי בנקאי, ואף השתתפה בתשלום שכרו של שמאי המקרקעין שערך את דו"ח האפס (ס' 23 לתצהיר מאיר חקלאי; מוצגים 4 ו-21 למוצגי התובעים; עמ' 16, ש' 17-20; ס' 21 לתצהיר אשר חקלאי). יצוין כי בחקירתו של אשר חקלאי הוא עומת עם נתוני חשבונית המס של השמאי, מוצג 21, שמעלים כי התשלום בסך של 3,510 ₪ שולם עבור פרויקט אחר (עמ' 19, ש' 10-21).

72. מכל מקום, מצאתי שהתובעת הוכיחה שהיא ביצעה פעולות שיווק בלתי מבוטלות לקידום הפרויקט, שהיו כרוכות בהוצאות כספיות משמעותיות וכללו אמצעי פרסום ושיווק מגוונים. למצער הנתבעות לא הוכיחו את טענתן שהתובעת הפרה את ההסכם ולא ביצעה פעולות לפרסום, לשיווק ולמכירת הדירות בפרויקט.

73. המסקנה היא שהתובעת הייתה הגורם היעיל במכירת הדירות בפרויקט, כדרישת הוראות סעיף 14(א)(3) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996, בוודאי בכל הנוגע ל-3 הדירות שנמכרו טרם ביטול החוזה. יצוין כי בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לחוק, מאחר שהדירות כולן נמכרו בתוך תקופה הבלעדיות של ההסכם, שנמשכה כזכור עד ליום 20/6/21, התובעת נהנית מחזקה שהיא הייתה הגורם היעיל.

### ד'5 - טענת הנתבעות שהדירות לא נמכרו בקצב מספק

74. שטרית וסילס טענו כי בהיעדר פעולות שיווק ופרסום מצד התובעת, הנתבעות נתקלו בקושי במכירת יחידות הדור, בעוד שבפרויקטים סמוכים נמכרו יחידות במחירים גבוהים, על אף מפרט דל. עובדתית, רק לאחר 20 חודשים מעת ההתקשרות בין הצדדים התובעת הצליחה לייצר עסקת מכירה ראשונה, בפרויקט שכלל יחידות דור סטנדרטיות במחירים רגילים (ס' 20 ו-23 לתצהיר שטרית; ס' 33 ו-34 לתצהיר סילס).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

השניים הפנו לנתונים שלפיהם מיום חתימת הסכם השיווק התובעת החתימה רק 4 בקשות רכישה - מהתאריכים 15/1/19, 3/4/19, 15/8/19 ו- 4/9/19 - שמהן שתיים הובילו למכירות. סה"כ התובעת תיווכה ב- 3 עסקאות מכירה בלבד למשפחות לוי, סלע וציטיאטי, מהתאריכים 13/2/20, 24/2/20 ו- 4/3/20 בהתאמה (ס' 19 ו- 23 לתצהיר שטרית; ס' 35 לתצהיר סילס).

75. מאיר חקלאי העיד, שלאחר תחילת השיווק, הנתבעות הודיעו לתובעת כי בניגוד לסיכום אין בכוונתן להשיג ליווי בנקאי לפרויקט, והפעילו לחץ גדול על מכירה מוקדמת. נטען שהיעדר הליווי הבנקאי, שהוצע בפרויקטים סמוכים, הרתיע את הרוכשים הפוטנציאליים, הקשה מאד על שיווק יחידות הדיור במחיר המטרה ואף גרם לביטול של בקשות רכישה (ס' 31-32 לתצהירו; ס' 34 לתצהירו השני; מוצגים 6-7 למוצגי התובעת; עמ' 15, ש' 7-3; עמ' 15, ש' 14-12; עמ' 11, ש' 34-26; עמ' 14, ש' 30 - עמ' 15, ש' 2; עמ' 13, ש' 28-24).

חקלאי הבהיר בתצהירו, שהמכירה לפני קבלת טופס 4 הפחיתה את מחירי המכירה של הדירות באופן משמעותי. לטענתו, החוזה הגדיר תקופת בלעדיות של 3 שנים כדי לאפשר מכירה לאחר קבלת טופס 4, כך שדרישות הנתבעות למכירה מוקדמת שינו את ההיגיון המסחרי שבבסיס ההסכם (ס' 33-34 לתצהירו).

76. מאיר חקלאי העיד, שבשנת 2018 התברר כי לא ניתן לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשים פוטנציאליים, כך שלמעשה לא היה ניתן למכור יחידות דיור, ועו"ד מירב מולי אף לא אפשרה זאת. העניין הוסדר בסיועה של עו"ד מירב מולי רק בשלב מתקדם הרבה יותר בחלוף כשנה. המכירות החלו רק מרגע שניתן היה לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים (עמ' 9, ש' 21-11; עמ' 16, ש' 28-21; עמ' 9, ש' 27 - עמ' 10, ש' 4).

77. טענה נוספת של מאיר חקלאי היא שלאחר תחילת שיווק הדירות, התברר לו שהנתבעות החליטו על דעת עצמן להפחית את רמת המפרט הטכני שסוכם מראש בין הצדדים (דוגמת מוצג נ/1) והוצג לרוכשים הפוטנציאליים, אשר פנו בתלונה אל התובעת. התנהלות זו הוסיפה ע"פ הנטען לקשיי השיווק וגרמה לביטולים של בקשות רכישה (ס' 22 ו- 35-36 לתצהירו; עמ' 14, ש' 19-5).

78. לפי גרסת האחים חקלאי, חרף הקשיים הרבים שהנתבעות הציבו, והודות למאמצי התובעת, שהשקיעה בפרסום ובשיתופי פעולה עם משווקים אחרים, היא הצליחה להפגיש את הנתבעות עם עשרות של רוכשים פוטנציאליים, להביא לחתימתן של מספר בקשות רכישה ולמכירה של 3 יחידות דיור, במחירים הגבוהים מאלו של מכירות אחרות באותה





## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

שכונה (ס' 37 לתצהיר מאיר חקלאי; עמ' 12, ש' 21-12; ס' 30-31 לתצהיר אשר חקלאי).  
מאיר חקלאי הופנה לכך שבקשת הרכישה האחרונה נחתמה בחודש ספטמבר 2019, וטען  
שבקשות הרכישה מולאו רק בשלב המוקדם, ומרגע שהיה ניתן להבטיח את הרוכשים עם  
הערות אזהרה, הם הופנו ישר למכירה ללא מילוי בקשה (עמ' 16, ש' 10-14).

79. שטרית אישר שרק בתחילת שנת 2020 הושלם רישום הזכויות במקרקעין על שם הנתבעות,  
שאז התאפשרה החלופה של רישום הערות אזהרה על שם הרוכשים. הוא גם אישר שסמוך  
לאחר מכן, בחודשים פברואר ומרץ 2020, נמכרו בזו אחר זו 3 יחידות דיור מתוך ה- 8  
בפרויקט. עם זאת, לדבריו גם לפני הסדר הערות האזהרה היה ניתן למכור יחידות דיור  
בחוזים מותנים (ס' 17 לתצהירו; עמ' 32, ש' 26-29; עמ' 33, ש' 18-21). שטרית אישר שהחל  
מחודש מרץ 2020 פרץ משבר הקורונה ונכפה סגר בין התאריכים 25/3-4/5/20, כך שלא  
היה ניתן למכור יחידות נוספות ונוצר מיתון. עם זאת, להבנתו הדבר מדגיש את הנזק  
שגרמה התובעת בכך שלא הביאה למכירת יחידות הדיור עוד קודם לכן, במהלך השנים  
2018-2019, באמצעות חוזים מותנים (עמ' 32, ש' 30 - עמ' 33, ש' 7).

80. מסקנתי היא שקצב מכירת הדירות בפרויקט לא מצביע על הפרת ההסכם מצד התובעת.  
ראשית, לא הוצגו לפני בית המשפט נתוני מכירות של יחידות דיור בסביבה, כדי להוכיח  
שקצב המכירות בפרויקט של הצדדים היה שונה לטובה או לרעה. טענת הנתבעות למכירות  
מהירות יותר, בסכומים גבוהים ולמרות מפרט דל יותר נטענו ללא שום ביסוס ופירוט. אף  
הטענות ההפוכות של התובעת בהקשר זה נטענו ללא שום גיבוי ראיתי.

שנית, שוכנעתי שהיעדרם של ליווי בנקאי ושל אפשרות לרשום הערות אזהרה לטובת  
הרוכשים הפוטנציאליים עד לתחילת שנת 2020, הציב קושי ממשי בפני מאמצי המכירה  
של הדירות בפרויקט. האפשרות למכור למוכרים דירות באמצעות חוזים מותנים היא  
בוודאי לא אטרקטיבית, וסביר בהחלט להניח שרוכשים פוטנציאליים העדיפו לרכוש  
דירות בפרויקטים שכנים, שהציעו ליווי בנקאי או בטוחות של ממש. מובן שעניין זה אינו  
רובץ לפתחה של התובעת, אלא לפתחן של הנתבעות.

שלישית, החל ממתן האפשרות לרוכשים הפוטנציאליים לקבל בטוחה בדמות הערת  
אזהרה, נמכרו תוך כחודשיים 3 יחידות דיור מתוך 8. מדובר בקצב מרשים ביותר, המלמד  
על כך שאכן המגבלה שהוסרה היא זו שהייתה בעוכרי הפרויקט ולא איכות עבודת השיווק  
של התובעת. המכירות נפסקו מיד לאחר מכן בשל פרוץ משבר הקורונה, הסגרים וההאטה  
הכוללת, שנכפו על הצדדים מסיבה שאינה תלויה בהם.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

יצוין כי לא מצאתי שהטענות לעניין הורדת רמת מפרט הבנייה הוכחו, מה גם שלא הוצגו נתונים לגבי עסקאות מכירה ספציפיות שהושפעו מכך.

### ד'6 - טענת הנתבעות שהתובעת פעלה בניגוד אינטרסים

81. טענה אחרת של הנתבעות היא שהתובעת פעלה בניגוד אינטרסים וקידמה מכירות של פרויקטים סמוכים (ס' 20.3 לתצהיר שטרית; ס' 30.4 לתצהיר סילס). סילס הודה בחקירתו הנגדית שהסכם השיווק לא מנע מהתובעת לשווק פרויקטים אחרים, אך טען שההתחייבות להימנע מכך ניתנה בעל פה. מתשובותיו גם עלה שאין בידו נתונים של ממש וראיות לטענה שהתובעת קידמה מכירות בפרויקטים אחרים (עמ' 36, ש' 16-27).

מאיר חקלאי הצהיר, שעל אף שהתובעת לא התחייבה לכך בהסכם השיווק, היא ויתרה על הצעות לשיווק פרויקטים אחרים סמוכים, כמו הפרויקט של חברת "גנאח נדל"ן ויזמות" בע"מ. לביסוס הטענה גם צורף מכתב אשר נטען כי נערך ביום 14/6/21 מטעמה של חברת "גנאח נדל"ן ויזמות" בע"מ, אלא שהוא לא כלל תאריך, שם או לוגו (ס' 24 לתצהירו ומוצג 5 למוצגי התובעת).

המסקנה היא שטענת הנתבעות בעניין זה נטענה מן הפה אל החוץ ולא הוכחה.

### ד'7 - טענת הנתבעות שהתובעת גבתה דמי תיווך מהרוכשים

82. מנהלי הנתבעות טענו להפרת ההסכם, מעצם העובדה שהתובעת דרשה מהרוכשים הפוטנציאליים דמי תיווך (ס' 20.4 לתצהיר שטרית; ס' 30.5 לתצהיר סילס).

להוכחת הטענה זומן למתן עדות עה/1 יוסף ציטיאטי, שרכש בפרויקט יחידת גן עם מרתף (עמ' 22, ש' 12-13). לפי עדותו, הוא ורעייתו זומנו בחודש מרץ 2020 לפגישת החתימה על הסכם הרכישה, שם פגשו בין היתר בנציגת התובעת בשם חגית. סמוך לאחר תחילת החתימה על ההסכם, חגית העלתה דרישה שבני הזוג ציטיאטי ישלמו לתובעת דמי תיווך בשיעור של 2% בתוספת מע"מ, אלא שהם התנגדו, גם במחיר של ויתור על הרכישה, שכן לא דובר על כך קודם לכן. ע"פ הנטען, חגית יצאה להתייעצויות מחוץ לחדר הישיבות, וכאשר חזרה היא הודיעה שהתובעת מוותרת על הדרישה, כך שהעסקה הושלמה (ס' 2-8 לתצהירו; עמ' 22, ש' 17-18).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

83. מאיר חקלאי הפנה לכך שההסכם לא אסר על התובעת לגבות דמי תיווך מרוכשי הדירות, אך לא זכר לומר האם הנתבעות עודכנו בכך. לדבריו, התובעת שיתפה פעולה עם מתווכים אחרים אשר אמנם גבו דמי תיווך, אלא שבכך הורחב מעגל הקונים והפרויקט קודם. נטען שבסופו של דבר התובעת ויתרה על דמי התיווך, על רקע אכזבת הרוכשים מכך שהנתבעות הורידו את רמת מפרטי הבנייה (ס' 35 ו- 37 לתצהירו השני; עמ' 11, ש' 7-25).

84. לא מצאתי שדרישת התובעת לתשלום דמי תיווך מהרוכשים נגדה את הוראות ההסכם עם הנתבעות. מכל מקום, בפועל התובעת ויתרה על הדרישה ולא גבתה דמי תיווך. בהיעדר הפרה, עניין זה לא הצדיק את ביטול ההסכם.

### ד'8 - טענת הנתבעות כי בהיעדר מכירות הן נאלצו לשדרג את הפרויקט

85. מנהלי הנתבעות טענו שבהיעדר מכירות הם נאלצו לשדרג את מפרט הפרויקט ואף הוסיפו מרתפים לדירות הגן (ס' 29-30 לתצהיר סילס; ס' 20 לתצהיר שטרית). מאיר חקלאי טען מנגד שהמרתפים תוכננו ועלויותיהם נכללו כבר בדו"ח האפס (ס' 18-23 לתצהירו השני; עמ' 12, ש' 36 - עמ' 13, ש' 6).

86. במסגרת חקירתו של סילס התברר שתכנון המרתפים נוסף בשלב מוקדם של הפרויקט. הראיה שקיומם נזכר בסעיף 7 לדו"ח האפס הראשון של שמאי המקרקעין מיום 27/9/18, ומכאן שהדבר לא נבע מהיעדר מכירות (עמ' 35, ש' 28 - עמ' 36, ש' 36, ש' 5). תשובה נוספת של סילס, שהמרתפים נוספו לאחר שהתקבל דו"ח האפס השלישי, נסתרת בכך שקיומם נזכר כאמור כבר באותו דו"ח אפס (עמ' 36, ש' 6-15).

87. המסקנה היא שיש לדחות את הטענה.

### ד'9 - טענת הנתבעות שההסכם קבע תקופת בלעדיות ארוכה מדי

88. מנהלי הנתבעות קבלו על כך שהסכם ההתקשרות העניק לתובעת תקופת בלעדיות ארוכה מהמקובל בת 3 שנים (ס' 26 לתצהיר שטרית; ס' 44 לתצהיר סילס).

89. טענה זו יש לדחות על הסף, שכן הנתבעות חתמו על ההסכם מרצון החופשי ועל בסיס ההסכמות שהושגו בינן ובין התובעת. יש לציין כי במסגרת ההסכם בין הצדדים, התובעת ויתרה למעשה על דמי התיווך שהגיעו לה מהנתבעות בגין עסקת רכישת המקרקעין.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

90. למעלה מן הנדרש, מאיר חקלאי טען כי תקופת הבלעדיות הארוכה נקבעה כדי לאפשר לתובעת לשווק את הדירות לאחר התאריך העתידי הצפוי של קבלת טופס 4 לפרויקט (סי' 34 לתצהירו).

91. יצוין כי הנתבעות העלו בסיכומיהן לראשונה טענה חדשה, שתקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם אינה עומדת בהגבלות הוראות סעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996. מדובר בהרחבת חזית אסורה ואין מקום לדון בטענה, מאחר שלא ניתנה לתובעת האפשרות להגיב לה.

יש לציין בהקשר זה, כי ההסכם בין הצדדים לא עסק רק בתיווך, אלא גם בייעוץ, פרסום, מיתוג וליווי. עוד נכון לציין כי כפי שכבר נקבע לעיל, הלכה למעשה האפשרות למכור את הדירות החלה רק בחודשים הראשונים של שנת 2020.

### ד'10 - ההתנהלות בין הצדדים עד להודעה על ביטול ההסכם

92. מנהלי הנתבעות העידו שהם פנו אל התובעת מספר פעמים וקיימו מספר פגישות, בדרישה לגרום לה לתקן את מה שהם ראו כמחדלי שיווק שמנעו את קידום המכירות בפרויקט, אלא שהתובעת לא שינתה את התנהלותה ולא קיימה את התחייבויותיה (סי' 21-22 לתצהיר שטרית; סי' 31-33 לתצהיר סילס).

93. ביום 16/2/20, 3 ימים לאחר שנחתמה עסקת המכירה הראשונה בפרויקט, נשלח מכתב הנתבעות אל מאיר חקלאי, שפירט את טענותיהן. בין היתר נכתב בו כי "המצב אינו יכול להימשך בצורה הנוכחית ואנו מודיעים על הפסקת ההסכם לאלתר".

ביום 27/2/20 התקיימה פגישה בנוכחות שטרית, הגב אושרת אלום והאחים חקלאי. מסמך סיכום הפגישה נערך על ידי מי מטעם הנתבעות. פורטו בו הטענות ההדדיות בין הצדדים. בסיכום הצדדים הסכימו שהתובעת תערוך חוברת שיווק על בסיס מפרט שיועבר אליה, ותפעל למכור עד פסח את מרבית מלאי הדירות לפי מחירים מעודכנים של 3,100,000 ₪ לדירת גג ו- 3,150,000 ₪ לדירת גן ללא מרתף (המכתב מיום 16/2/20 ומסמך סיכום הפגישה צורפו כנספח ה' לתצהיר שטרית).

94. שטרית וסילס טענו שגם לאחר הפגישה לא נעשה דבר והתובעת למעשה הפסיקה את פעולות השיווק. מכתב מיום 10/5/20 מאת ב"כ הנתבעות נענה במכתב ב"כ התובעת מיום 9/6/20.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א. חקלאי נכסים בע"מ נ' מ. שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

במכתב ב"כ הנתבעות מיום 29/6/20, הודע לתובעת על ביטול ההסכם ועל העברת השיווק לידי של מתווך אחר. זאת על אף המכירות שקדמו למועד ההודעה ולפרוץ משבר הקורונה. בסעיף 6 למכתב הוצע לתובעת להמשיך לשווק את היחידות תמורת דמי תיווך בשיעור של 2%. בסעיף 7 למכתב הוצע לתובעת סך של 181,000 ₪ עבור התיווך במכירת 3 היחידות שכבר נמכרו, לפי חישוב של 2% מתמורת המכירה וכחסדר של פשרה לסילוק הטענות ההדדיות בין הצדדים (נספחים ט'-יא' לתצהיר שטרית; ס' 24-25 לתצהיר שטרית; עמ' 33, ש' 22-26; ס' 36-42 לתצהיר סילס).

95. בהמשך להודעת הביטול, התובעת לא הסכימה להמשיך ולשווק את הפרויקט בתנאים שהוצעו לה. הנתבעות התקשרו ביום 9/7/20 בהסכם עם המתווכת טל בונדיאל, שתיווכה במכירת 5 יחידות הדיור הנותרות לפי חוזים מהתאריכים 13/12/20, 14/12/20, 4/2/21, 14/3/21 ו- 25/5/21 (ס' 29-30 ונספחים יב'-יד' לתצהיר שטרית; ס' 47-50 לתצהיר סילס). שטרית העיד שהנתבעות לא העניקו בלעדיות למתווכת הנוספת, ואישר שהיא מכרה את היחידה הראשונה כ- 5 חודשים לאחר חתימת ההסכם עמה. לדבריו, המתווכת החדשה ביצעה פעולות שיווק ומכירה לשביעות רצון הנתבעות (עמ' 33, ש' 8-17).

הגב' אושרת אלוס העידה שהיא עצמה ועובד הנתבעת 2 שלומי אלבו סגרו את תנאי הסכם התיווך של טל בונדיאל, שביצעה פעולות שיווק שונות. נקבעה עמלה בשיעור של 1% בתוספת מע"מ וסה"כ שולם למתווכת סך של 146,150 ₪ בתוספת מע"מ (סעיף 13(א) לתצהירה; עמ' 26, ש' 1-13).

96. מאיר חקלאי העיד, שבמהלך חודש פברואר 2020 שלומי אלבו הגיע למשרד התובעת בבית יצחק, דרש ממנו להסכים לדמי תיווך בשיעור של 1.5% במקום התמורה המוסכמת בחוזה ואף אמר לו במפורש, שאם לא תינתן הסכמה "אתם לא תראו את הכסף". חקלאי דחה את ההצעה, ובתגובה קיבל את מכתב הנתבעות מיום 16/2/20, שנכתב מיד לאחר השלמת עסקת המכירה הראשונה וקביעת הפגישה לחתימת העסקה השנייה, דהיינו בדיוק בשלב שבו התובעת החלה לקטוף את פירות מאמצי השיווק שלה (ס' 38-40 לתצהירו).

בפגישה שהתקיימה ביום 27/2/20 הנתבעות חזרו בהן מביטול ההסכם וסוכם שייעשה מאמץ למכור את יתרת היחידות בהקדם האפשרי. נטען שהתובעת המשיכה בפעולות השיווק, אלא שבמקביל הנתבעות פנו למתווכת נוספת אשר שיווקה את הפרויקט במחירים נמוכים יותר ובכך מנעה מהתובעת לגבש הצעות רכישה (ס' 41 לתצהירו; עמ' 12, ש' 2-11; עמ' 12, ש' 22-35).



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

1 כעבור זמן נוסף התקבלה הודעת הביטול השנייה והסופית. התובעת הודיעה על התנגדותה  
2 לביטול ההסכם במכתב בא כוחה מיום 5/7/20, אלא שהנתבעות התקשרו עם מתווכת  
3 אחרת, שמכרה את 5 יחידות הדיור הנותרות בתוך טווח תקופת הבלעדית המוסכמת של  
4 התובעת (ס' 42 לתצהירו; מוצג 29 למוצגי התובעת).

5  
6 דברים דומים נכללו בתצהירו של אשר חקלאי (ס' 32-46 לתצהירו).

### ד'11 - סיכום ומסקנות

7  
8  
9  
10 97. כפי שפורט לעיל, ניתוח העדויות והראיות שהוצגו לפני בית המשפט, הוביל למסקנות  
11 הבאות:

12  
13 א. הנתבעות לא הוכיחו את טענתן, שנתוני דו"ח הכדאיות של התובעת היו מוטעים.  
14 מקל וחומר לא הוכח שהתובעת סילפה את הדו"ח בכוונה.

15  
16 ב. לא הוכחו הטעיה ומצגי שווא מצד התובעת במהלך המו"מ לחתימת הסכם  
17 השיווק. לכל היותר, התובעת נקטה בפעולות לגיטימיות כדי לקדם את עניינה,  
18 וגם אם היה מוכח שהיא הלחיצה את הנתבעות, לא היה בכך כדי להצדיק בדיעבד  
19 את ביטול החוזה או איזה מתנאיו.

20  
21 אף לא הוכח שהחתימה המהירה על ההסכמים קיפחה את הנתבעות וגרמה להן  
22 נזקים. הנתבעות הודו שהן הרוויחו כתוצאה מביצוע הפרויקט, אלא שהן בחרו  
23 שלא להציג את נתוני הרווחים.

24  
25 ג. התובעת הוכיחה שהיא ביצעה פעולות שיווק בלתי מבוטלות לקידום הפרויקט,  
26 שהיו כרוכות בהוצאות כספיות משמעותיות וכללו אמצעי פרסום ושיווק מגוונים.  
27 הוכח שהתובעת הייתה הגורם היעיל במכירת הדירות בפרויקט. למצער הנתבעות  
28 לא סתרו את החזקה כי התובעת הייתה הגורם היעיל בתקופת הבלעדיות, מכוח  
29 הוראות סעיף 14(ב) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

ד. לא הוכח שקצב מכירת הדירות בפרויקט מצביע על הפרת ההסכם מצד התובעת.  
לא הוצגו נתוני מכירות מפרויקטים שכנים. יתרה מכך, ההיגיון ונתוני המכירות מצביעים על כך שהיעדר ליווי בנקאי ואפשרות לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים הפוטנציאליים, יצרו קושי ממשי במכירת הדירות בפרויקט.

ה. טענת הנתבעות שהתובעת פעלה בניגוד אינטרסים וקידמה מכירות של פרויקטים סמוכים לא הוכחה ונדחתה.

ו. טענת הנתבעות, שהתובעת גבתה מרוכשי הדירות דמי תיווך נדחתה. התברר כי דמי התיווך לא נגבו בפועל, מה גם שההסכם בין הצדדים לא אסר על כך.

ז. טענת הנתבעות, כי בהיעדר מכירות הן נאלצו לשדרג את הפרויקט נדחתה, שכן תכנון המרתפים נוסף בשלב מוקדם בהרבה, ועוד לפני שנערכה הטיטה הראשונה של דו"ח האפס.

98. טענות הנתבעות כלפי התובעת הועלו על הכתב לראשונה דווקא מיד לאחר המכירה הראשונה וזמן קצר לפני שנמכרו שתי דירות נוספות. הודעת הביטול של ההסכם נשלחה על ידי הנתבעות דווקא לאחר שנמכרו תוך זמן קצר 3 דירות ותוך תקופת פרוץ משבר הקורונה, שיצר בוודאי קושי אובייקטיבי למכור דירות נוספות. הרושם המתקבל הוא שהנתבעות ביקשו לבטל את ההסכם כדי לא לשלם את הסכומים שנקבעו בו.

99. המסקנה היא שהסכם ההתקשרות בין התובעת ובין הנתבעות הופר על ידי הנתבעות שלא כדין. ההפרה הראשונה הייתה אי תשלום שכרה של התובעת עבור 3 המכירות הראשונות לפי ההסכם וההצעה לשלם לה סכום נמוך בהרבה מהמגיע לה (עדות הגב' אלוס בעמ' 24, ש' 28-33). ההפרה השנייה של ההסכם הייתה ביטולו החד צדדי בהודעה מיום 29/6/20.

### ד'12 - חישוב הסכומים המגיעים לתובעת

100. התובעת זכאית לתשלום דמי התיווך עבור 3 היחידות שנמכרו באמצעותה טרם ביטול ההסכם. התובעת זכאית בנוסף לתשלום דמי התיווך עבור 5 היחידות הנוספות, כפיצויי קיום בגין הפרת ההסכם שלא כדין על ידי הנתבעות, דהיינו פיצויים אשר נועדו להעמיד את התובעת במצב שבו הייתה אילו קיים ההסכם.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

101. סעיף 5(א) להסכם בין הצדדים זיכה את התובעת בסך של 100,000 ₪, כולל מע"מ, עבור מכירה של כל יחידה בפרויקט. סעיף 5(ב) זיכה את התובעת בתמריץ עבור מכירה של יחידת דיור במחיר העולה על 2,800,000 ₪. סך התמריץ נקבע על מחצית מסך המכירה שיעלה על 2,800,000 ₪ (ס' 16 לתצהיר אשר חקלאי).
102. נתוני המכירות, חוזי המכר ותחשיב החוב הנטען של הנתבעות נכללו בתצהיריהם של מנהלי התובעת (ס' 42 לתצהיר מאיר חקלאי; ס' 48-49 לתצהיר אשר חקלאי; מוצגים 9, 11, 12 ו-15-19 למוצגי התובעים).
103. מאיר חקלאי הפנה לכך, שכבר בשניים משלושת הסכמי המכירה הראשונים, אלה של משפחות סלע וציטיאטי, מחירי המכירה עלו על מחיר היעד 2,800,000 ₪ וזיכו את התובעת בסכומי הבונוס (ס' 37 לתצהירו).
- שטרית טען שסעיף 5 להסכם לא הביא בחשבון את תוספת המרתפים לדירות הגן, שלא נכללה בתכנון המקורי (ס' 9 לתצהירו). טענה זו כבר נדחתה לעיל, שכן נמצא כי תכנון המרתפים נוסף בשלב מוקדם של הפרויקט ונזכר כבר בטיטת דו"ח האפס הראשונה מיום 27/9/18, כ- 3 חודשים בלבד לאחר שנחתם הסכם ההתקשרות בין הצדדים.
- מכל מקום, תנאיו של סעיף 5 לא שונו, אלא רק בפגישה בין הצדדים מיום 27/2/20. מסמך סיכום הפגישה (מוצג 13 למוצגי התובעות) קבע את מחירי הדירות המעודכנים החל מיום 1/3/20: דירות גג 3,100,000 ₪, ודירות גן ללא מרתף 3,150,000 ₪. כעולה מתמליל הפגישה, הגב' אלוס הודיעה למאיר חקלאי שמחיר היעד 2,800,000 ₪ אינו רלוונטי עוד, ציינה לפניו את מחירי היעד החדשים והוא אישר את הסיכום (מוצג 14 למוצגי התובעת בעמ' 61 לתמליל, ש' 5 - עמ' 62, ש' 12). הסיכום החדש היה בתוקף החל מעסקת המכר השלישית.
104. על בסיס זה, להלן פירוט חובן של הנתבעות לתובעת בגין מכירתן של 8 יחידות הדיור:
- א. עבור מכירת דירה למשפחת לוי בחוזה מיום 13/2/20 (מחיר המכירה 2,800,000 ₪), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- ב. עבור מכירת דירה למשפחת סלע בחוזה מיום 24/2/20 (מחיר המכירה 3,100,000 ₪), שכ"ט בסך של 250,000 ₪ כולל מע"מ.





## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

- ג. עבור מכירת דירה למשפחת ציטיאטי בחוזה מיום 4/3/20 (מחיר המכירה 3,150,000 ₪ עבור דירת גן כולל מרתף), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- ד. עבור מכירת הדירה למשפחת בלומנטל בחוזה מיום 13/12/20 (מחיר המכירה 2,850,000 ₪ עבור דירת גג), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- ה. עבור מכירת הדירה למשפחת לאוסני בחוזה מיום 14/12/20 (מחיר המכירה 2,815,000 ₪ עבור דירת גג), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- ו. עבור מכירת הדירה למשפחת היבל בחוזה מיום 4/2/21 (מחיר המכירה 3,050,000 ₪ עבור דירת גן), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- ז. עבור מכירת הדירה למשפחת ליאני בחוזה מיום 14/3/21 (מחיר המכירה 2,920,000 ₪ עבור דירת גג), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- ח. עבור מכירת הדירה למשפחת דוברין בחוזה מיום 25/5/21 (מחיר המכירה 2,980,000 ₪ עבור דירת גג), שכ"ט בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.
- סה"כ 950,000 ₪.
105. מהסך הנ"ל יש להפחית הוצאות פרסום ושיווק ששולמו במישרין על ידי הנתבעות בסך של 9,850 ₪, ועל כן נחסכו לתובעת (ס' 13(ב) ונספח ז' לתצהירה של הגב' אושרת אלוס).
106. תביעת התובעת לפגיעה במוניטין לא הוכחה והיא נדחית.
107. התובעת והנתבעות העלו מספר טענות צדדיות נוספות, אשר נמצאו לא רלוונטיות או שלא הוכחו, ומכל מקום לא היה בהן כדי להשפיע על תוצאות פסק הדין.
- כך למשל טענת הנתבעות בסיכומיהן, שסכומי שכר הטרחה בהסכם בין הצדדים חרגו מהמקובל. הטענה נטענה ללא גיבוי ראיתי וממילא בניגוד לזכותם של הצדדים לסכם ביניהם את תנאי התשלום לפי הבנתם בתקופת ההתקשרות.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 7090-09-20 מ.א חקלאי נכסים בע"מ נ' מ.שטרית השקעות ואחזקות בע"מ ואח'

### סיכום

108. תביעת התובעת נגד הנתבעות הוגשה לסך של 1,482,500 ₪ בעילה חוזית, בטענה להפרתו של "הסכם להזמנת שירותי תיווך, ליווי וייעוץ לנכס מקרקעין" מיום 20/6/18.

109. בתביעה שכנגד מטעם הנתבעות, שהוגשה לסך של 1,284,629 ₪, נטען כי התובעת גרמה להן נזק של עלויות מימון מוגברות, נוכח היעדר אפשרות לקבל ליווי בנקאי לפרויקט, בניגוד למצג מוקדם של התובעת.

110. כפי שפורט לעיל, תביעת התובעת התקבלה בחלקה הגדול, ואילו התביעה שכנגד נדחתה.

111. על הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת את הסכומים הבאים :

א. דמי תיווך בסך של 940,150 ₪, הכולל את מרכיב המע"מ (950,000 ₪ פחות הוצאות שיווק נחסכות בסך של 9,850 ₪). לסכום זה יש להוסיף הפרשי ריבית והצמדה כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום מתן פסק הדין.

ב. אגרת התביעה כפי ששולמה (שתי מחציות).

ג. שכ"ט עו"ד בגין קבלת התביעה בסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ.

ד. שכ"ט עו"ד בגין דחיית התביעה שכנגד בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ.

112. סכומי פסק הדין ישולמו תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, ט' סיוון תשפ"ג, 29 מאי 2023, בהעדר הצדדים.

רון פלג, שופט