



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

בפני כב' השופט אורי שהם

1. גנץ נכסים בע"מ
 2. גנץ רמת רחל בע"מ
 ע"י ב"כ עוה"ד אמיר אלטשולר ואסף י. גבאי

התובעות

נגד

1. עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ
 2. אהרון אהרונוב
 ע"י ב"כ עו"ד ליאל אבן – זהר

הנתבעים

פסק דין

התובענה

1. לפני תובענה כספית מטעם גנץ נכסים בע"מ (להלן: "התובעת 1") ומטעם גנץ רמת רחל בע"מ (להלן: "התובעת 2") כנגד עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ (להלן: "הנתבעת 1") וכנגד מר אהרון אהרונוב, מנהל הנתבעת 1 (להלן: "הנתבע 2") לתשלום סכום של 3,410,000 ש. ואת, בגין נזקים, אשר נגרמו להן, לטענתן, בשל מצג שווא, אשר הוצג ע"י הנתבעים, ובגין השבת כספים אשר, לטענתן, נלקחו מהן ע"י הנתבעים, במרמה ותוך עשיית עושר ולא במשפט. כל זאת, במסגרת התקשרותם של הצדדים בעסקת קומבינציה.

יצוין, כי התיק עבר לטיפול בחודש אוקטובר 2009.

רקע עובדתי

2. בשנת 1993 צורפו אדמות קיבוץ רמת רחל לשטח השיפוט של ירושלים. בשלהי 1995 אושרה תוכנית לבניית יחידות דיור על אדמות קיבוץ רמת רחל. ביום 26/12/1995, נחתם הסכם בין חברות הבנייה אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "אזורים") ומרכז כלל ירושלים בע"מ (להלן: "שיכון עובדים" או "מרכז כלל") לבין קיבוץ רמת רחל, לרכישת קרקעות לצורך בניית 650 יחידות דיור (להלן: "הסכם הרכישה"). עפ"י הסכם זה, מחצית מן הקרקע נמכרה בעסקת מזומן לאזורים, והמחצית השנייה נמכרה לשיכון עובדים בעסקת קומבינציה, לפיה, עתיד היה קיבוץ רמת רחל לקבל בתמורה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

45.5% מן התקבולים, בגין מכירת יחידות הדיר, עם אופציה לתמורה בעין
(להלן: "הפרוייקט" או "עסקת רמת רחל").

שיכון עובדים שילבה בפרוייקט שותפים נוספים מצדה, לרבות מר אבי בן-סירא ממשפחת
יונה. משפחת יונה, מצדה, גם גייסה משקיעים פרטיים לחלקה בפרוייקט, ביניהם
הנתבעים. בתיווכו של הנתבע 2, הצטרפו מספר יהלומנים, לרבות, הנתבעת 1, כמשקיעים
פרטיים לחלקה של משפחת יונה בעסקת רמת רחל.

לצורך עסקת רמת רחל, הקימה הנתבעת 1 את הנתבעת 2.

ביום 31/12/95, נחתם הסכם מייסדים בין קבוצת היהלומנים, הכוללת את הגופים הבאים:
קבוצת פוזיילוב, רוזה אלבה מסחר והשקעות בע"מ, הנתבעת 1, ארוב השקעות בע"מ
והנתבעת 2 (להלן: "הסכם המייסדים הראשון", נ/1). במסגרת הסכם המייסדים הראשון,
הוקמה חברת "פאר רמת רחל בע"מ" (להלן: "פאר רמת רחל"), על מנת שזו תהווה צד
לעסקת רמת רחל.

סעיף 3.2 להסכם המייסדים הראשון קובע, כי הנתבעים יחזיקו 15% ממניות פאר רמת
רחל, והנתבעות תחזקנה 10% ממניות פאר רמת רחל.

ביום 01/03/96, נחתם הסכם מייסדים נוסף בין פאר רמת רחל לבין חברת האוּזינג ר.ג.
(1994) בע"מ, אשר בבעלות משפחת יונה ומר אבי בן-סירא (להלן: "האוּזינג") (להלן:
"הסכם המייסדים השני", נ/3), במסגרתו הוקמה חברת "רמת רחלים בנייה בע"מ"
(להלן: "רמת רחלים").

לאחר הקמת רמת רחלים, נחתם הסכם שיתוף בין שיכון עובדים לבין רמת רחלים, לפיו
הוסכם, כי שיכון עובדים תשמש כנציגם של הצדדים להסכם זה (נ/25).

ביום 10/07/2005, נחתם הסכם בין רמת רחלים לבין שיכון עובדים, במסגרתו, מכרה רמת
רחלים את זכויותיה בפרוייקט לשיכון עובדים.

טענות התובעות

3. לטענת התובעות, בשלהי שנת 1995, פנה הנתבע 2 אל מנהל התובעות 1 ו-2, מר מרדכי
(מוטי) גנץ (להלן: "מר מוטי גנץ"), והציע לו להיכנס כשותף בעסקת רמת רחל.

התובעות טענו, כי הנתבע 2 הציג בפניהן מצג, לפיו העסקה הוגדרה כ"עסקת קומבינציה",
שבסופה הן תקבלנה לידיהן דירות, בתמורה להשקעתן הכספית ו/או העמדת הערבויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 הבנקאיות הנדרשות להקמת הפרוייקט. לדבריהן, הסכם המייסדים השני קובע כי לרמת
2 רחלים יש זכות לקבלת 175 דירות בפרוייקט. מאחר שפאר רמת רחל החזיקה 50% ברמת
3 רחלים, והתובעות החזיקו 10% בפאר רמת רחל, אזי חלקן הינו 5% מתוך 175 יחידות דיור,
4 קרי 8.75 דירות בפרוייקט. ואולם, נוכח העובדה, כי לקיבוץ רמת רחל מגיעים 45.5%
5 בעסקת הקומבינציה, נותרות לתובעות 4.76 יחידות דיור בפרוייקט.

6
7 בעקבות מצג זה, ולדרישת הנתבע 2, העמידו התובעות ערבות אישית בשיעור של 5% מחלקן
8 ברמת רחלים, בסכום של 2,710,599 ₪, לטובת הבנק המלווה.

9
10 לדברי התובעות, הנתבע 2 הבטיח לתובעות, כי סיכויי הצלחת הפרוייקט בטוחים, וכי הוא
11 אשר ידאג לאינטרסים שלהן, וייצגן בפני יתר השותפים בפרוייקט. על סמך מצגיו של
12 הנתבע 2, בסוף דצמבר 1995, התקשרו התובעות עם הנתבעים בעסקת ניהול וייעוץ,
13 במסגרתה ייעצו הנתבעים לתובעות להעמיד ערבויות בנקאיות ו/או אישיות. בגין שירותי
14 הניהול והייעוץ, שילמו התובעים לנתבעים סכום של 78,585.39 ₪.

15
16 התובעות טענו, כי התברר להן בדיעבד, כי בשלב כלשהו, עסקת הקומבינציה שונתה
17 במהותה, מבלי שידעו על כך ו/או אישרו זאת. כמו כן, לאחר בדיקות מקיפות, כך לטענת
18 התובעות, הן גילו שהנתבעים הציגו בפניהן מצג שווא, פעלו במקומן ו/או מטעמן בחריגה
19 מהרשאה, קיבלו לידיהם כספים השייכים לתובעות, נהגו כלפיהן בתרמית ובהונאה, הוציאו
20 מידיהן כספים והתחייבויות בניגוד למוסכם, והתעשרו שלא כדין על חשבונן.

21
22 לטענת התובעות, אם היו יודעות כי קיימת אפשרות לשינוי מהות העסקה מ"עסקת
23 קומבינציה" לעסקה כספית לכל דבר ועניין, לא היו מתקשרות בעסקה זו, שכן יש בשינוי זה
24 כדי להשפיע על השקעתן הכספית.

25
26 עוד נטען ע"י התובעות, כי הנתבע 2 הונה ורימה אותן, אף בנוגע לשיעור הערבות הבנקאית.
27 לדבריהן, עפ"י הקבוע בהסכם המייסדים הראשון, שיעור הערבות הבנקאית הינו ביחס
28 שווה לשיעור האחזקות. קרי: אם הנתבעים, אשר מחזיקים בשיעור של 15% ממניות פאר
29 רמת רחל, העמידו ערבות בנקאית לטובת הבנק המלווה בסכום של 2,959,101 ₪, אזי
30 התובעות, אשר מחזיקות בשיעור של 10% ממניות פאר רמת רחל, היו צריכות להעמיד
31 ערבות בנקאית בסכום של 1,972,734 ₪ בלבד. לפיכך, הנתבעים התעשרו שלא כדין על
32 חשבון התובעות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 כמו כן, טענו התובעות, כי נתגלה להם, כי ביום 14/03/99, נערכה חלוקת כספים בפאר רמת
2 רחל, במסגרתה, היה על התובעות לקבל לידיהן סך של 17,141 ₪ (להלן: "הדיבידנדי").
3 ואולם סכום זה שולם ישירות לנתבעים.

הסעדים אשר דורשות התובעות בכתב התביעה הם כדלקמן:

4
5
6 א. להורות לנתבעים להמציא לבנק המזרחי ערבות בנקאית ע"ס של \$637,865 כנגד
7 הערבות, אשר הועמדה ביתר ע"י התובעות, או לחלופין, לחייבם לשלם לתובעות
8 סך של 2,800,000 ₪ בגין החזר שווי הערבות הבנקאית האמורה.

9 ב. לחייב את הנתבעים לשלם לתובעות את הסכומים המפורטים להלן:

- 10 • סך של 17,141 ₪ בגין החזר הדיבידנד, אשר הועבר להם, ביום 14/03/99,
11 במסגרת חלוקת כספים.
- 12 • סך של 79,000 ₪ בגין החזר התשלום עבור דמי הייעוץ והניהול.
- 13 • סך של \$1,523,200 בגין ערכן של 4.76 יחידות הדיור המגיעות להן, עפ"י חישוב
14 של כ – \$320,000 לדירה.

15
16 מחמת שיקולי אגרה, העמידו התובעות את תביעתן על סכום של 3,410,000 ₪.

טענות הנתבעים

17
18
19 4. לטענת הנתבעים, מר אבי בן-סירא מקבוצת יונה פנה אליהם בהצעה להצטרף כמשקיעים
20 פרטיים לחלקה של משפחת יונה. לדברי הנתבע 2, הוא סיפר לקבוצת יהלומנים, עימם היה
21 קשור בקשרי עסקים, וביניהם התובעת 1, על כוונתו להצטרף לעסקת רמת רחל. קבוצת
22 היהלומנים, לרבות, התובעת 1, הביעו רצון וביקשו להצטרף לעסקה.

23
24 הנתבעים טענו, כי מימון העסקה ע"י קבוצת היהלומנים התבצע באמצעות הון עצמי ומימון
25 בנקאי, ועל מנת לאפשר מימון בנקאי, נדרשו ערבויות, כתנאי להעמדת אשראי. לפיכך,
26 נדרשו היהלומנים, לרבות התובעת 2, ע"י הדירקטוריון (ולא ע"י הנתבעים, כטענת
27 התובעות) להעמיד ערבויות, ו/או לשעבד חשבונות, בהתאם לחלקם בהסכמי המייסדים,
28 לצורך הבטחת מתן האשראי הבנקאי לפאר רמת רחל ולרמת רחלים.

29
30 עוד נטען ע"י הנתבעים, כי כל הצדדים לעסקת רמת רחל, סברו כי מדובר בעסקה כדאית
31 ומבטיחה ביותר, אשר צפויה להניב רווחים נאים. ואולם, המיתון בעסקי הבניה בישראל,
32 לקראת סוף שנות ה-90, ותחילת שנות האלפיים, גרם לרמת המחירים בפרוייקט לרדת,
33 ולעיכוב במכירות יחידות הדיור בפרוייקט – כך שבפועל תפחו ההוצאות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

לפיכך, פנו הבנקים לפאר רמת רחל ולרמת רחלים בדרישה להוספת ערבויות, ואולם התובעות נמנעו מלהעמיד את חלקן בערבויות הנוספות, וגרמו לנתבעים ויתר בעלי המניות נזקים.

לטענת הנתבעים, התובעת 2 שילמה לנתבעת 1 את התשלום בסך 78,585.39 ₪ כעמלה ותקבול על ייזום העסקה, בהתאם להסכם המייסדים הראשון, ולא בעבור שירות עתידי כלשהו. מעולם לא הובטח לתובעות, כך לדברי הנתבעים, כי הנתבע 2 ייצג בפני יתר השותפים בפרוייקט.

עוד נטען, כי עסקת הקומבינציה הייתה בין קבוץ רמת רחל לבין שיכון עובדים. רמת רחלים הייתה צד לעסקת הקומבינציה דרך שיכון עובדים. לפי עקרונות העסקה, התובעות היו עתידות לקבל, לכל היותר, 54.5% מתמורתן של 8.75 יחידות דיור, ולצורך כך, היה עליהן להעמיד את הערבויות המתחייבות לצורך בניית 8.75 יחידות הדיור, כמקובל בעסקאות קומבינציה.

באשר לטענת התובעות, לפיה הנתבע 2 הונה ורימה אותם, בכל הנוגע לשיעור הערבות הבנקאית, טענו הנתבעים, כי חלק מבעלי המניות העבירו לבנק ערבויות דולריות וחלק אף שעבד חשבונות נושאי פירות. הצטברות הפירות לאורך השנים יצרה חוסר איזון בין חלקם היחסי של בעלי המניות בערבויות. מתדפיס הבטחונות של רמת רחל, מיום 10/05/04 (נ/4), והטבלה המצורפת לתדפיס (נ/6), עולה כי ערבותו של מר מוטי גנץ עמדה בסכום יתר של 525,975 ₪ לעומת כל השותפים. עוד נטען, כי בין בעלי המניות בפאר רמת רחל וברמת רחלים נחתם מסמך הסכמות, לפיו הוסכם כי יערך איזון בין ערבויות הצדדים, היה וידרש תשלומן, וכל אחד ישא בערבויות עפ"י חלקו (נ/5), ואולם התובעות סרבו לחתום על מסמך הסכמות זה.

לגבי דרישת התובעות לתשלום הדיבידנד, ציינו הנתבעים, כי מדובר בחלק מהחזר ריבית, אשר התקבל בגין העמדת ערבות נוספת ע"י בעלי המניות בפאר רמת רחל לטובת רמת רחלים במקום האוּזִיג. התובעות לא היו זכאיות לסכום זה, שכן הן נמנעו מלהעמיד את הערבות הנוספת.

הנתבעים טענו, כי עו"ד שלמה פרי (להלן: "עו"ד פרי") הוא אשר ייצג את קבוצת היהלומנים בעסקת פאר רמת רחל, בהקמת החברות החדשות, ובחתימת ההסכמים.

בנוסף, נטען ע"י הנתבעים, כי לא נערך שינוי מהותי באופיה של העסקה, אלא פאר רמת רחל ורמת רחלים בחרו למכור את זכויותיהן ואחזקותיהן בפרוייקט לשיכון עובדים. עסקה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

זו הייתה ידועה לתובעים, כך לדברי הנתבעים, והם אף חתמו עליה. כמו כן, במסגרת עסקה זו, שולם החוב לבנק המזרחי, ע"י בעלי המניות, כל אחד לפי חלקו, וכל אחד מהשותפים קיבל חזרה את ערבויותיו ופיקדונותיו.

הנתבעים הכחישו את הנזקים וביקשו לדחות את הסעדים הנדרשים ע"י התובעות, וטענו, כי לתובעות ולמר מוטי גנץ ניתן ייעוץ משפטי וחשבונאי מקיף, ומהות עסקת רמת רחל הובהרה להם היטב. לפיכך, כל טענות התובעות אינן אלא טענות הנובעות לכדאיות העסקה.

ראיות התביעה

5. מטעם התובעות העיד מר מוטי גנץ. בתצהיר עדותו הראשית, חזר מר מוטי גנץ על הטענות המופיעות בכתב התביעה, ועליהן הוסיף, כי לאחר הגשת כתב התביעה, נעשו נסיונות למכור את חלקן של התובעות בפרוייקט. כפועל יוצא מכך, הומרה הערבות הבנקאית בשיק בסכום של 1,927,000 ₪, וכן בערבות בנקאית משלימה בסך של 469,400 ₪, ובסה"כ מדובר בערבות בסכום של 2,423,400 ₪ (סעיפים 47-48 לתצהירו). במסגרת חקירתו הנגדית, העיד מר מוטי גנץ, כי הוא או כל גורפ אחר מטעם התובעות לא קראו את הסכם המייסדים הראשון, "כיוון שאהרון היה נאמן שלי" (עמ' 14 לפרוטוקול, שורה 13). כמו כן, העיד מר מוטי גנץ, כי יועץ מיסים ייעץ לו להקים את התובעת 2 לצורך עסקת רמת רחל (עמ' 14 לפרוטוקול, שורה 20), וכי עו"ד שלמה פרי ייצג את קבוצת היהלומנים, לרבות את התובעות (עמ' 16 לפרוטוקול, שורות 5-7). ואולם, לדבריו: "אני לא הייתי מעורב בכל ההקמה של הפרוייקט" (עמ' 15 לפרוטוקול, שורות 14-15). לעמדתו של מר מוטי גנץ, במסגרת עסקת רמת רחל, לא היה לו קשר עם עו"ד פרי (עמ' 114 לפרוטוקול, שורה 3), וכל המו"מ נוהל דרך הנתבע 2. בנוסף, העיד מר מוטי גנץ כי לא קרא את הסכם הרכישה (עמ' 28 לפרוטוקול, שורה 6), ואת הסכם המייסדים השני (עמ' 30 לפרוטוקול, שורה 18), וכי לא ידע את מבנה העסקה: "באותו זמן לא ידעתי את השרשור, לא ידעתי איך מרכז כלל, שזה קשור לזה והוא קשור לשלישי, אני ידעתי שאנחנו בעסקת קומביניציה..." (עמ' 51 לפרוטוקול, שורות 1-3). מר מוטי גנץ העיד כי הוא לא נכח בשום ישיבת דירקטוריון של פאר רמת רחל (עמ' 67 לפרוטוקול, שורות 4-13). עוד העיד מר מוטי גנץ, כי רימו אותו ושינו את מתווה העסקה (עמ' 127 לפרוטוקול, שורות 7-19). כמו כן, אישר מר מוטי גנץ כי הוא מעורב עם הנתבעים בפרוייקט נוסף בשם "פאר התאומים ירושלים" (1994) בע"מ" (להלן: "פאר התאומים") (עמ' 4 לפרוטוקול, שורה 2), ובהמשך העיד, כי בפאר התאומים, הוא שימש כדירקטור החברה ונכח ברוב ישיבות הדירקטוריון. כאשר נשאל מר מוטי גנץ האם, בשנים 1994-1996, היה מבקש מהנתבע 2 לייצגו בישיבות בהן נעדר, השיב: "סביר להניח שכן" (עמ' 130 לפרוטוקול, שורות 4-22).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

בהמשך, אישר מר מוטי גנץ, כי עו"ד פרי קיבל שכ"ט במסגרת פרוייקט פאר התאומים (עמ' 116 לפרוטוקול, שורה 9).

עוד אישר מר מוטי גנץ, כי הוא הוזמן, עפ"י מסמך מיום 05/05/05 (נ/9), לפגישת בנושא רמת רחלים, ביום 09/05/05 (עמ' 99 לפרוטוקול, שורות 18-19), אולם לא הגיע, משום מעורבותו בתביעה משפטית (עמ' 106 לפרוטוקול, שורה 22).

כמו כן, אישר מר מוטי גנץ, כי הוא קיבל את המסמך, מיום 08/05/05, שכותרתו "רמת רחלים בע"מ – הסדר עם שיכון עובדים" (נ/11), וכי "באותו זמן פיטרתי את אהרון מלייצג אותי בפרוייקט" (עמ' 105 לפרוטוקול, שורה 13). כאשר נשאל מר מוטי גנץ מתי פיטר אותו, השיב תשובות מתחמקות ולא ברורות, ואח"כ הוסיף "כן, כן, אחרי הגשת התביעה. אמרתי לו מעכשיו אתה לא מייצג אותי יותר" (עמ' 108 לפרוטוקול, שורות 11-12).

עד נוסף מטעם התביעה הוא מר דוד ארבוב – מנהל בחברת ארבוב השקעות בע"מ (בעלת מניות בפאר רמת רחל) (להלן: "מר ארבוב"). עפ"י עדותו, הנתבע 2 הציע לו להיכנס כשותף בעסקת רמת רחל, והציג את עסקת רמת רחל כעסקה בטוחה, אשר בסופה הוא יקבל מספר יחידות דיור (סעיפים 3 ו-4 לתצהירו). בנוסף העיד מר דוד ארבוב, כי, מתחילת הצטרפותו לפרוייקט, ובמשך מספר שנים, הציג עצמו הנתבע 2 כנציגו של מר מוטי גנץ. לדבריו, בישיבות הדירקטוריון (במרביתן לא נכח מר מוטי גנץ) נאמר לו ע"י הנתבע 2 כי הוא המוסמך לפעול, להצביע, ולקבל החלטות בשמו של מר מוטי גנץ (סעיפים 7 ו-8 לתצהירו). עוד העיד מר דוד ארבוב, כי, בשלב מסוים, הוחלט לשנות את מתווה העסקה מעסקת קומבינציה לעסקה פיננסית, אשר בסופה תוחזר ההשקעה הכספית ויתקבל רווח נוסף (סעיף 10 לתצהירו).

במסגרת חקירתו הנגדית, אישר מר ארבוב, כי קיימת היכרות רבת שנים בין קבוצת היהלומנים, ולדבריו: "אנחנו מכירים טוב אחד את השני, עבדנו יחד, הרווחנו, הפסדנו, אנשים טובים בדרך כלל" (עמ' 143 לפרוטוקול, שורות 10-11). בהמשך העיד: "אנחנו יהלומנים, סוחרים טובים אבל נאיביים כי חברים אצלנו מילה זה יותר מהכל. בא אלינו אדון אהרונוב ואמר חבר'ה יש לי עסקה עם שיכון ובינוי, עם אזורים, עם כל אלה ואבי בן סירא יחד איתנו, יש לנו עסקה חבל על הזמן, בכל מקרה אנחנו שמים כסף, מובטח לנו את הדירות שלנו שזה עסקת קומבינציה, ולא צריך להשקיע שום דבר יותר. עכשיו בתור חברים שמדברים אנחנו לא בודקים אחד את השני..." (עמ' 163 לפרוטוקול, שורות 9-16).

עוד העיד מר ארבוב, כי קבוצת היהלומנים הפסידה 30 מיליון ₪, כולל הנתבע 2: "הוא (הנתבע 2) לא לקח כסף לכיס... הפסיד" (עמ' 155 לפרוטוקול, שורות 3-15). לשיטתו של מר ארבוב, שינוי מתווה העסקה, הוא "ההפסדים". כאשר נשאל מר ארבוב מה השינוי במתווה העסקה, השיב: "שהפסדנו, שיצאנו עם 6 מיליון שקל, הפסד של 30 מיליון שקל שילמנו על האגורה האחרונה לבנק..." (עמ' 168 לפרוטוקול, שורות 17-19).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

לקראת סיום חקירתו, נשאל שוב מר ארבוך: "שינוי המתווה שאליו אתה מתייחס לגבי העסקה הזאת, שעליו אתה מלין, זה הניהול הכושל של העסקה והעובדה ששיכון עובדים הכניסו פנימה את הדירות של האדריכלים לפני הדירות שלכם וזה היה שינוי המתווה שאתה חושב?" (עמ' 198 לפרוטוקול, שורות 10-14), ועל כך השיב: "אמת לאמיתה" (עמ' 199 לפרוטוקול, שורה 8).
בנוסף, העיד מר ארבוך, כי עו"ד פרי ייצג את קבוצת היהלומנים: "כן. מצויין הוא" (עמ' 148 לפרוטוקול, שורה 16).

כמו כן, מטעם התביעה, העיד מר מנחם גנץ – אביו של מר מוטי גנץ. עפ"י עדותו של מר מנחם גנץ, הוא נכח בפגישה בה הציע הנתבע 2 לו ולבנו, מר מוטי גנץ להיכנס כשותפים בעסקת רמת רחל. לדבריו של מר מנחם גנץ, הנתבע 2 הסביר להם, כי מדובר בעסקת קומבינציה, לפיה הם ישארו עם יחידות דיור בפועל (סעיף 2 לתצהירו). גם בחקירתו הנגדית, העיד מר מנחם גנץ, כי הוא נכח בפגישה הראשונה, אשר התנהלה בין מר מוטי גנץ לבין הנתבע 2, בעניין עסקת רמת רחל, לדבריו: "לא יודע אם זה נוכח פעם אחת אבל אני נוכחתי בפעם הראשונה שהבאתי את אהרונוב אל בני למשרד" (עמ' 354 לפרוטוקול, שורות 6-7). כאשר נשאל האם התקיימו פגישות נוספות, ענה: "הוא בא כמה פעמים אלינו למשרד, אהרונוב...אני הייתי לפעמים איתו (עם בנו, מר מוטי גנץ) ולפעמים לא. הוא קבע עם מוטי" (עמ' 355 לפרוטוקול, שורות 6-7).

ראיות ההגנה

6. מטעם הנתבעים העיד הנתבע 2. עפ"י עדותו, מלכתחילה, הוא ביקש מקבוצת היהלומנים דמי ייזום בשיעור של 8% מהרווחים, אך בסופו של דבר לא הסכימו יתר השותפים לדרישתו זו, לכן נקבע בהסכם המייסדים הראשון, כי כל אחד מהשותפים, בנפרד, ישלם לו דמי ייזום (סעיפים 20 ו-21 לתצהירו).
לבקשתו של מר מוטי גנץ, הוא הסכים לשנות את פרטי החשבונית אשר הונפקה ע"י הנתבעת 1 (נספח 1 לתצהירו של מר מוטי גנץ). בכל מקרה, התשלום ניתן לנתבעת 1 בגין עמלה ותקבול על ייזום העסקה (סעיף 23 לתצהירו).
כמו כן, העיד הנתבע 2, כי הנתבעת 1 והנתבעת 1, הן שותפות בפאר התאומים. שם קיבלה ומקבלת הנתבעת 1, בגין דמי ניהול, כ- \$7000 לחודש בצירוף מע"מ, ובתוספת דמי ייזום בשיעור של 4% מהרווחים בפרויקט. לפיכך, לדבריו: "בוודאי שלא הייתי מסכים בעצמי או בשם הנתבעת, בשום מקרה, לייצג את גנץ או את התובעות או לנהל את הפרויקט עבורם, עבור סכום דמי הייזום כפי ששולם לנתבעת" (סעיף 24 לתצהירו).
בחקירתו הנגדית, העיד הנתבע 2, כי בפגישה הראשונה עם מר מוטי גנץ, בה הוצגה עסקת רמת רחל, לא אמר להם שבסופו של יום הם יהיו זכאים לדירות, אלא לדבריו: "אמרתי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

להם שהם נכנסים לעסקת קומבינציה, הם קיבלו גם מכתבים מהעורך דין שלנו" (עמ' 308 לפרוטוקול, שורות 14-15).

כאשר נשאל הנתבע 2, האם ייצג את מר מוטי גנץ, הוא השיב: "אני ייצגתי את האינטרסים שלו פעם, פעמיים שהוא ביקש אותי והוא היה בחו"ל. כל עוד שהוא היה בארץ אני לא ייצגתי אותו" (עמ' 327 לפרוטוקול, שורות 10-12).

לעניין דמי הייזום, נחקר הנתבע 2, רבות (עמ' 330-340 לפרו'), ונשאל, בין היתר, כיצד הגיע הסכום של דמי התיווך ל-67,000 ₪. לגרסתו, הסכום מורכב מ-2% משווי הקניה. לאחר מכן, העיד כי מי שקבע את סכום הקניה, היו עורכי הדין וההנהלה של הנתבעת 1. הנתבע 2 לא ידע להסביר במדויק, כיצד הגיע לסכום זה.

לדבריו של הנתבע 2, הובטח ליועצים של הפרויקט (ארכיטקטים, עו"ד ורו"ח) דירות בעין: "לא אנחנו עם שיכון עובדים החלטנו לתת ליועצים דירות, שיכון עובדים החליט בלעדינו. שלא יהיה לך שום טעות" (עמ' 378 לפרוטוקול, שורות 16-18). הנתבע 2 העיד, כי חתם על תצהיר עדותו הראשית, מבלי לקרוא את תוכנו, משום שסמך על עורכת דינו (עמ' 316 לפרוטוקול).

עד נוסף מטעם ההגנה הוא מר רחמים (רמי) אהרונוב – בנו של הנתבע 2, ומנהל בנתבעת 1 (להלן: "מר רמי אהרונוב").

עפ"י עדותו של מר רמי אהרונוב, הוא שימש ומשמש כמנהל פרוייקט בפאר התאומים (סעיף 16 לתצהירו). כמו כן, העיד מר רמי אהרונוב, כי מאחר שאביו, הנתבע 2, עבר סדרת התקפי לב, ובעקבות כך, נאלץ להפחית את מעורבותו בפרוייקטים השונים – הוא היה מעורב בהתקדמות הפרויקט מטעם הנתבעת 2 (סעיף 39 לתצהירו).

עוד העיד מר רמי אהרונוב, כי בשלב המו"מ עם שיכון עובדים, למכירת זכויותיה של רמת רחל, הציעה להם שיכון עובדים לקבל דירות בעין ולהישאר בפרוייקט, ואולם השותפים החליטו לצאת מן העסקה (סעיף 42 לתצהירו).

מר רמי אהרונוב נשאל, בחקירה הנגדית, האם מכתבו, מיום 08/05/05 (נ/11), במסגרתו, ביקש לבדוק אפשרות לקבלת דירות בעין משיכון עובדים כחלק מהסכם ההיפרדות, נשלח לבעלי המניות ברמת רחלים כפועל יוצא מהתביעה, אשר הוגשה נגדם? על כך ענה: "באו שיכון עובדים והציעו לקנות אותנו. המצב כבר לא היה טוב, גנץ לא נתן ערבויות...באה אפשרות לצאת מהפרויקט. אני רציתי לוודא שכולם יודעים שהוא תבע אותי, ושגם גנץ ידע מזה...לא ידע שהיה אפשרות לקבל דירות בעין...ניסיתי למנוע את הדבר הזה ואמרתי לשותפים חבר'ה הוא אומר פה בתביעה שהוא רוצה דירות בעין, בואו נדון על זה איך אתם רוצים לצאת. אתם רוצים לצאת עם דירות בעין או שאתם רוצים לצאת בכסף" (עמ' 261 לפרוטוקול, שורות 6-17).

לגבי החשבונית, אישר מר רמי אהרונוב, כי השינויים במסמך נעשו ע"י פקידה, וכי אביו, הנתבע 2, חתם ליד (עמ' 243 לפרוטוקול). כאשר נשאל מדוע שונתה המילה "תיווך" ל"ייזום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 וניהול", השיב מר רמי אהרונוב: "כי גנץ ביקש, גנץ אז היה חבר של אבא שלי ואבא שלו
2 כמו אחים. יכול להיות שלגנץ יש שם מנהל חשבונות, גנץ זה משרד מאד גדול, יש לו
3 הרבה עובדים. יכול להיות מנהל חשבונות בא ואמר תכתבו לי פה..." (עמ' 246 לפרוטוקול,
4 שורות 16-19). ועוד הוסיף: "הזיכרון שלי אומר שהפקידה באה אלי. הפקידה שלי, אחרי
5 שפנו אליה אמרו רוצים לשנות. אני אמרתי גנץ אין בעיה. אם זה גנץ אין בעיה" (עמ' 250
6 לפרוטוקול, שורות 2-4).

7 לדברי מר רמי אהרונוב, הוא נכח ברוב הפגישות בין אביו (הנתבע 2) לבין מר מוטי גנץ.
8 כאשר נשאל, האם יכול להיות שבפגישה שלא נכח בה, היתה התחייבות של אביו לייצג את
9 מר מוטי גנץ, השיב: "תקשיב, אבא שלי בשביל שני אחוז תיווך, 60,000 שקל לא ינהל אף
10 אחד...אבא שלי בחברה אחרת קיבל מיליון דולר אוקי? לניהול, אז לבוא לפה ולהגיד
11 שבשביל 60,000 שקל מישהו ינהל אותך 15 שנה זה בושה...אף פעם לא דובר על זה ולא
12 היה שום דבר על זה, ולא יודע מאיפה גנץ מביא את זה בכלל" (עמ' 289 לפרוטוקול, שורות
13 9-21), בהמשך הוסיף: "יותר מזה...את גנץ אי אפשר לנהל...הוא בן אדם כריזמטי, גאון,
14 יש לו עסקים בכל העולם במאות מיליונים..." (עמ' 290 לפרוטוקול, שורות 6-9).

15
16 כמו כן, העיד, מטעם ההגנה, עו"ד פרי.
17 עו"ד פרי לא מסר תצהיר, ולכן נחקר בחקירה ראשית. עפ"י עדותו הראשית, הוא הכיר
18 היטב את עסקת רמת רחל, והוא שימש כעו"ד של הקבוצה שנוצרה לצורך העסקה (עמ' 356
19 לפרוטוקול, שורות 21-22).

20 כאשר נשאל עו"ד פרי, לגבי מהות העסקה, ומה התמורה שציפו השותפים או החברה לקבל,
21 השיב: "אני חושב שהתשובה הטובה ביותר נמצאת בהסכם עצמו שהצדדים חתמו
22 עליו...אני לא באתי לשנות את החוזה פה בעדות ולא בפרשנות, אבל למיטב זכרוני מה
23 שכתוב בחוזים וגם מה שהיה בפועל וגם מה שהתכוונו לעשות בפועל זה קומבינציה
24 בתמורות, זאת אומרת לחלק כסף. לא זוכר שמישהו היה צריך לקבל דירות לעצמו. זה גם
25 לא היה מעשי לקבל דירות בעצמו, העסקה היתה כל כך מסובכת וכל כך מורכבת... וזו גם
26 היתה הדרך המעשית היחידה לחלק את התמורות בין הצדדים, בכספים" (עמ' 367
27 לפרוטוקול, שורות 12-26).

28 באשר לטענתו של מר מוטי גנץ, לפיה הנתבע 2 ייצגו בעסקת רמת רחל, העיד עו"ד פרי:
29 "מה שאני ראיתי וידעתי לאורך כל הדרך שכל אחד מייצג את עצמו ואף אחד לא מייצג את
30 השני, מידי פעם אז הוק, וזה גם כן דבר מקובל אצל יהלומנים, אני מכיר את זה
31 מעסקאות אחרות ומהדרכים שבהן הם נוהגים. מידי פעם למשל, מישהו היה עסוק או
32 מישהו נסע לחו"ל אמר למישהו אחר אתה תייצג אותי בישיבה ומה שאתה תחליט גם אני
33 איתך או דברים מן הסוג הזה." (עמ' 360 לפרוטוקול, שורות 16-23). "בדרך כלל, אפילו לא
34 היו מציגים ייפוי כח בכתב אלא היו באים ואומרים, אצל יהלומנים מדברים בעל פה לא
35 צריך בכתבים" (עמ' 361 לפרוטוקול, שורות 1-3).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 בהמשך העיד עו"ד פרי: "אבל לא ראיתי מעולם במהלך כל הטיפול בעסקה איזשהו מסמך
2 שאהרונוב מייצג את גנץ או גנץ מייצג את אהרונוב ולא קיבלתי לידי מעולם מסמך כזה ולא
3 קיבלתי מעולם הודעה כזאת שאהרונוב מייצג את גנץ... גם לא היה צורך מפני שגנץ היה
4 נוכח כל הישיבות או בכמעט כולן באופן אישי אז לא צריך לייצג אותו" (עמ' 361
5 לפרוטוקול, שורות 14-7).

6 עפ"י עדותו של עו"ד פרי, בתוך פאר רמת רחל היו קבוצות חתימה, היינו, הקבוצה התנהלה
7 לא ע"י חתימת יחיד: "די בחתימה של אחד משני אלה או משלושה וכמה שזה לא יהיה
8 כדי שהפרויקט ירוץ וזה לא יהיה על חתימה אחת, והוא לא יעצר כי מישהו חסר" (עמ'
9 398 לפרוטוקול, שורות 12-10).

10 בנוגע לטענת מר מוטי גנץ, כי לא היה מעורב בפרטי העסקה, העיד עו"ד פרי: "אני
11 התרשמתי שהוא יושב מפוכח... בישיבות הללו ומבין את מה שקורה בהן, ומביע את דעתו
12 בקול רם ויש לו דעה והבנה בנושאים הללו וכשמשווא לא נראה לו אז הוא ידע להביע את
13 דעתו..." (עמ' 399 לפרוטוקול, שורות 6-2).

14 עו"ד פרי העיד כי הישיבות בין קבוצת היהלומנים לא התנהלו באופן פורמאלי, אלא בצורה
15 חברית, ובסופן הוא היה מתרגם את הדיבור הלא פורמאלי להחלטות של מועצת מנהלים
16 (עמ' 362 לפרוטוקול).

17 עפ"י עדותו של עו"ד פרי, הסיבה, בגינה הוא המליץ לקבוצת היהלומנים להיכנס לעסקת
18 רמת רחל באמצעות חברות, נעוצה בתכנון מס. לדבריו, במידה שהיה מדובר על תמורה
19 בדירות בעין, ניתן היה להפעיל תכנון מס של דירות יחיד, ולקבל פטור ממס שבח על מכירה
20 של דירת יחיד אחת לארבע שנים. ואולם, מאחר שדובר על תמורה ממכירה של דירות, לא
21 ניתן היה לקבל פטור, ולכן "המיסוי העדיף הוא עשיית העסקה הזאת בדרך של חברה ולא
22 בדרך של יחיד" (עמ' 368-369 לפרוטוקול).

23 באשר לטענת מר מוטי גנץ, לפיה הוא לא הכיר אותו, העיד עו"ד פרי: "מוטי גנץ כמו כל
24 האנשים הללו שברשימה הזאת משהעסקה התחילה להתרקם, הכיר אותי, נפגש איתי
25 ואני לא מתכוון להסביר את התשובה שלו. אני יכול לומר רק מהזווית שלי, הכיר אותי,
26 נפגש איתי ולא פעם אחת ולא פעמיים ולא שלוש ולא ארבע אלא מספר רב של
27 פעמים... ושמע כמו כל האנשים האחרים את מה שיש לי להגיד וקיבל ממני את המכתבים
28 כמו כל האנשים האחרים ולא היה הבדל בינו לבין כל רשימת האנשים האחרים שיש פה
29 בקבוצה הזאת ככל שזה נוגע לעסקה הזו, של עסקת רמת רחל..." (עמ' 373 לפרוטוקול,
30 שורות 16-3).

31 לעניין השינוי בין טיוטת הסכם המיסדים הראשון לנוסח הסופי בכל הקשור לדמי התיווך,
32 מסר עו"ד פרי: "היה דיון מאד נכבד ורציני לא רק בנושא חשבו מאין כמוהו שצינתי קודם
33 של שכ"ט עו"ד אלא גם בנושא לא פחות חשוב של כמה מגיע ליזם, אדון אהרונוב, שהביא
34 את העסקה. אדון אהרונוב רצה לקבל 8% מהרווחים ואחרי שעשו לו קפד ראשו, קפד
35 ראשו שאר חברי הקבוצה הם סיכמו אותו בסופו של דבר על סכום אחר, הרבה יותר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 נמוך...למיטב זיכרוני סיכמו איתו, אני זוכר את המספר 2% אני רק לא זוכר בדיוק
2 ממה... " (עמ' 379 לפרוטוקול).
3 בהמשך העיד: "אני לא יכול לזכור את הפרטים המדויקים, אבל אני זוכר שה-8% הפך ל-
4 2% וגם הגזירה של האחוזים, נשוא גזירת האחוזים היה שונה. כמו שכתוב בטיוטה
5 בהתחלה הוא ביקש 8% מהרווחים בפרויקט, ואחר אמרו לו תקבל 2%...אבל ה-2% נבעו
6 מאיזושהי גזירה של חישוב של מספר הדירות ושוויון וכד'..." (עמ' 383 לפרוטוקול, שורות
7 26-15). "הסיבה לתשלום הייתה אותה סיבה. הסיבה לתשלום לא השתנתה והוא הביא
8 את העסקה, משלמים לו כסף על זה שהוא הביא את העסקה לא היה שינוי לסיבה" (עמ'
9 384 לפרוטוקול, שורות 5-7).
10 כמו כן, כאשר נשאל עו"ד פרי אודות סעיף 3(א') להסכם בין רמת רחלים לבין שיכון עובדים
11 (נ/25), האם היה מדובר בסעיף חדשני, השיב: "זה היה טיב העסקה ודי בהתחלה זה
12 התברר...ולא היה בזה חידוש מרעיש. זה היה טיב העסקה, זה היה ברור שלעסקה הזו
13 הולכים ואני הבהרתי את זה לכולם" (עמ' 386 לפרוטוקול, שורות 20-25).
14 בחקירה הנגדית נשאל עו"ד פרי בעניין סעיף 4.4 להסכם המייסדים הראשון, והעיד כי:
15 "הכוונה היתה כמו שהסברתי קודם שהקבוצה הזו נכנסת לזנב לעסקה קיימת, דהיינו
16 עסקת קומבינציה שיש לאותם גופים...מול קיבוץ רמת רחל וקבוצת היהלומנים נכנסת
17 לעסקה באותם תנאים שיש לשני גופים האחרים מול קיבוץ רמת רחל וזה ידוע לכל
18 הצדדים על פי הסעיף הזה" (עמ' 418 לפרוטוקול, שורות 24-26, עמ' 419 לפרוטוקול,
19 שורות 1-3).
20 לשאלת ביהמ"ש האם פרויקט פאר התאומים זכה לרווחים או שהוא גם כן גרם להפסדים,
21 השיב עו"ד פרי כי פאר התאומים זכה לרווחים.
22

הפלוגתאות בין הצדדים

23 7. הסוגייה הראשונה, העולה בעניינינו, היא האם הציגו הנתבעים בפני התובעות מצג שווא בכל
24 הנוגע למהות עסקת רמת רחל, והאם בשלב מסויים שונתה מהות עסקת רמת רחל?
25 בשלב השני, אדון בשאלה האם הנתבעים פעלו במרמה וגרמו לתובעות להעמיד ערבויות יתר
26 לטובת הפרויקט?
27 הסוגייה השלישית, אליה אדרש, הינה האם הנתבע 2 ייצג את התובעות בעסקת רמת רחל?
28 והאם התשלום בסך של 78,585.39 ₪, אשר שילמו התובעות לנתבעת 1, שולם בגין דמי
29 ניהול וייעוץ?
30 לאחר מכן אבחן את השאלה האם הנתבעים פעלו בחוסר תום לב, ולא העבירו דיבידנד
31 לתובעות?
32 לסיום אדון בזכאותן של התובעות לסעדים הנדרשים.
33 בטרם אפנה לבחינת הפלוגתאות, כאמור לעיל, אתייחס בתמצית למסגרת הנורמטיבית,
34 הקשורה לעסקאות קומבינציה.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

8. עסקת קומבינציה הוגדרה בע"א 1877/01 **יבנה תעשיית בניינים בע"מ נ' דותן** (לא פורסם, ניתן ביום 19/06/2007) כעסקת חליפין שבמסגרתה נמכר חלק מהמקרקעין, ועיקר התמורה או כולה מתקבל בדירות או בחלקי הבניין שיבנו על המקרקעין. עסקה זו מעניקה לצדדים המתקשרים יתרונות כלכליים שונים, בהתאם לאופן ולצורה שעל-פיהם עוצבה העסקה ביניהם.

בעסקת הקומבינציה הסטנדרטית, מוכר בעל הקרקע חלק מזכויותיו בקרקע ליזם, בתמורה לקבלת שטחים בנויים על חלק הקרקע הנותר בידיו. בניגוד לעסקת מזומן (מכירת הקרקע במזומן ליזם), תלויה התמורה שיקבל בעל הקרקע בבנייתם של שטחים על-ידי היזם ובמכירת אותם שטחים על-ידי בעל הקרקע, או בקבלת תועלת מהשכרתם או מהשימוש בהם (ראו: נדב בן ארי, **עסקאות קומבינציה, ניהול נדל"ן**, 1997, ע"מ 875, בעמ' 879).

נדב בן ארי מגדיר עסקת קומבינציה כדלקמן:-

"עסקת קומבינציה היא עסקת חליפין, במסגרתה נמכר חלק מהמקרקעין, ועיקר התמורה מתקבל בדירות או מדירות שתיבנינה על המקרקעין. ההגדרה מתאימה במדויק לעסקת הקומבינציה הסטנדרטית בה נמכר חלק מהקרקע, ותמורתו ניתנת בדירות שתיבנינה על המקרקעין, אך היא מתאימה גם למקרה של מכר מלא. עסקה של מכר מלא, במסגרתה מוכר בעל הקרקע את כל זכויותיו בקרקע בתמורה לדירות שתיבנינה עליה, היא מקרה פרטי של עסקת המכר החלקי..."

ההגדרה עונה גם לצורת העסקה על-פיה יקבל בעל הקרקע שיעור מסויים מתמורת המכירות של כלל הפרויקט, קרי מהדירות שתיבנינה (ותימכרנה). צורה זו יש המכנים אותה 'עסקת תמורות'..."

נוסח ההגדרה, לפיו, די בכך שעיקר התמורה ישתלם בדירות שתיבנינה על המקרקעין או בחלק מתמורת המכירה שלהן, מאפשר לכלול בהגדרה פרויקטים משולבים שהם ביסודם עסקאות קומבינציה, לדוגמא: תמורה משולבת של דירות ומזומן. כמו כן ייתכן תשלום של חלק מהתמורה – במקום במזומן – בדירות שלא תיבנינה דווקא על המקרקעין נשוא הפרויקט אלא במקום אחר..." (שם, בעמ' 881).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

הנה כי כן, קיימת אבחנה בין עסקת קומבינציה של מכר חלקי לבין עסקת קומבינציה של מכר מלא, ובנוסף קיימת אבחנה בין עסקת קומבינציה קלאסית לבין עסקת קומבינציה תמורות.

עסקת הקומבינציה במהותה היא עסקת מימון. בעל הקרקע מוכר חלק ממנה ליזם, בתמורה לתשלום (בדירות או מדירות) שיקבל בעתיד. למעשה, נותן בעל הקרקע אשראי ליזם, בכך שהוא מאפשר לו לבנות על הקרקע שמכר לו, ואף למכור חלקים ממנה לאחרים – דרך הדירות שמוכר היזם לציבור, וזאת בטרם קיבל בעל הקרקע את התמורה בגין מכירתה ליזם (שם, בעמ' 882).

זאת ועוד, יתרונות המיסוי הם מהמניעים העיקריים לקיומן של עסקאות קומבינציה, שכן הקטנת נטל המס מותירה לצדדים רווח נטו גבוה יותר, ומגדילה את כדאיות העסקה. תכנון מס שקול עשוי לחסוך בסכום המס שישולם, ולדחות את עיתוי התשלום. דחיית עיתוי התשלום מקטינה את נפח המימון הנדרש (בכל הנוגע לעקרונות המנחים למיסוי עסקאות קומבינציה, ראו: פסק הדין בע"א 503/77 מנהל מס שבח נ' אחים ברקאי בע"מ, פ"ד לב(2) 121).

בע"א 2534/99, יעקב בדאני נ' רחל מוקתדר (לא פורסם, ניתן ביום 22/09/03) נקבע, כי נקודת המוצא היא כי הסכם הקומבינציה מהווה את התשתית להגדרת ההסכמה בין הצדדים, ביחס להיקף הזכויות שבעל הקרקע מעניק לקבלן, בתמורה להיקף הבנייה שזה מתחייב לבנות על הקרקע. מכיוון שכך, יש צורך להתחקות אחר כוונת הצדדים ולכלל הפחות לנסות לפרש את ההסכם על פי אומד דעתם [בהתאם לס' 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים")].

ראוי לציין, כי לאחרונה, ניתן פס"ד בע"א 10793/08 נאות דברת פיתוח ובניין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות (לא פורסם, ניתן ביום 13/02/12) (להלן: "פס"ד נאות דברת"), הדין במקרה בו עלתה סוגייה, הנעוצה בשינוי מהותה של עסקת קומבינציה. שם התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם שתי חברות אחרות לרכישת 2/3 מקרקע תמורת מתן שרותי בנייה על חלק הקרקע (1/3) שנותר בידי החברות המוכרות. בהמשך, חתמה החברה על מסמך נוסף הקשור לעסקה דלעיל, לפיו תקבל החברה לידיה את מלוא הקרקע, ובתמורה תשלם לחברות המוכרות 1/3 מהפדיון שתקבל ממכירת הדירות שיבנו על אותה קרקע. החברה דיווחה למנהל מיסוי מקרקעין רחובות על העסקה עפ"י ההסכם הראשון, ללא כל התייחסות לקיומו של המסמך הנוסף. משנודע למנהל מיסוי מקרקעין הדבר, הוצאה לחברה דרישת הצהרה עבור רכישת מלוא המקרקעין. החברה טענה כי המסמך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

הנוסף רק מבהיר ומשלים את העסקה שנחתמה עפ"י ההסכם הראשון והשינויים שנערכו במסמך הנוסף נועדו להתאים את העסקה לדרישות הבנק, לעניין קבלת שיעבוד מלא במקרקעין, על מנת לקבל מימון לבנייה. כמו כן, מבחינת החברה המהות הכלכלית של שתי העסקאות זהה והתמורה לא השתנתה. כב' השופט ריבלין קבע בזו הלשון:

"עיון במסמך הנוסף אינו מותיר מקום לספק כי מדובר בהסכם אחר ושונה מזה שנכרת 15 ימים קודם לכן. הממכר השתנה משני שליש מהקרקע לקרקע במלואה; התמורה שונתה לקבלת שליש מהפדיון במקום בנייה על השליש הנותר. מלשון ההסכם ברור כי כוונת הצדדים הייתה לשנות את החוזה הקיים. במסמך הנוסף מצוין כי לאחר משא ומתן 'הסכימו הצדדים לשנות מספר הוראות'. נוסף על כך, המסמך מבטל סעיפים שלמים מהחוזה הראשון, ומחליפם בסעיפים אחרים. העסקה השתנתה באופן מהותי. ההסכם הראשון מגלם עסקת קומבינציה מהסוג של מכר חלקי. בעסקה כזו, מוכר בעל המקרקעין לקבלן רק חלק מזכויותיו במקרקעין. בתמורה בונה הקבלן דירה אחת או יותר על החלק שנשאר בבעלותו של בעל המקרקעין (הנקראות גם 'דירות התמורה'). זאת להבדיל מעסקת מכר מלא, שבה מוכר בעל המקרקעין לקבלן את מלוא הזכויות בקרקע, ובתמורה מוסר הקבלן לבעל המקרקעין בעלות בדירה אחת או יותר מכלל הדירות שאותן יבנה (ראו למשל ע"א 487/77 מנהל מס שבח מקרקעין, נתניה נ' אחים ברקאי בניין בע"מ, פ"ד לב(2) 121, (1978); ע"א 595/82 מנהל מס שבח מקרקעין נ' יוניזדה, בפס' 4 פד"א יג 197 (1985); דנ"א 6811/04 מנהל מס שבח מקרקעין – חיפה נ' שדמי, בפס' 5 לפסק דינו של השופט א' גרוניס (טרם פורסם, 04.08.2009)). לעומת זאת, העסקה שמקים המסמך הנוסף היא עסקת 'תמורות', הכוללת מכר מלא של הקרקע. היא שונה משני סוגי עסקאות הקומבינציה שכן התמורה בעבור המכירה אינה בעלות בשליש מן הדירות אלא סכום כסף השווה בערכו לשליש זה".

האם הציגו הנתבעים בפני התובעות מצג שווא בכל הנוגע למהות עסקת רמת רחל, והאם בשלב

מסויים שונתה מהות עסקת רמת רחל?

9. לטענת התובעות, הנתבעים הציגו בפניהן מצג שווא, לפיו עסקת רמת רחל הינה עסקת קומבינציה קלאסית, לקבלת דירות בעין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

בסיכומיהן טענו התובעות כי הנתבע 2 מקיים את יסודות עילה ההטעיה, שכן הוא הפר את חובת הגילוי כלפי מר מוטי גנץ, במסגרת המו"מ. בנוסף, טענו התובעות, כי, בשלב כלשהו, שונה מתווה העסקה. מנגד, לגרסת הנתבעים, מלכתחילה, הובהר במסמכים ובהסכמים, כי עסקת רמת רחל הינה עסקת קומביניצית תמורות, וכי מעולם לא שונתה מהותה של עסקת רמת רחל.

סעיף 15 לחוק החוזים, הדן בעילת ההטעיה – קובע כדלקמן:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לעניין זה, 'הטעיה' – לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן".

ארבעה יסודות מצטברים מבססים את עילת ההטעיה: קיומו של חוזה; קיומה של טעות; קיומה של הטעיה מטעם צד לחוזה או אחר מטעמו; קיומו של קשר סיבתי כפול - בין ההטעיה לטעות ובין הטעות להתקשרות בחוזה (ראו: ע"א 10745/06 אזולאי נ' המכללה האקדמית אורט ע"ש סינגאלובסקי – פולק ת"א, (לא פורסם, ניתן ביום 13.7.09).

טעות מוגדרת כפער בין דימויה של המציאות לבין המציאות כפי שהיא (ד' פרידמן ונ' כהן חוזים (כרך ב', 1992), 668). הפער האמור הוא, ככלל, סובייקטיבי. על מנת להוכיחו, נדרש מי שטעה להביא ראיות לכך שרצונו נפגם (ג' שלו דיני חוזים (מהדורה 2, 1995) 155).

הטעיה יכול שתלבש צורה אקטיבית של מצג שווא, לאמור: מסירת דברים שאינם נכונים, בין במפורש ובין מכללא, או צורה פסיבית של הימנעות מגילוי עת קמה חובת גילוי. מצג השווא אינו אלא תיאור המציאות (העובדתית או המשפטית) באופן שאינו נכון, באזני הצד השני לחוזה. מצב הדברים דגן הוא זה של ידיעה אודות חשיבותו של נושא מסוים למתקשר השני וחרף זאת – מסירת מידע שאינו תואם את המציאות כהווייתה אשר ידועה למוסר. אשר לאי הגילוי – הדין אינו מטיל חובה כללית של גילוי.

לעניין זה ראו דברי כב' השופטת חיות בע"א 2469/06 רונן נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 14.8.08): "דיני החוזים אינם קובעים חובת גילוי כללית ואינם מטילים על צד למשא ומתן נטל אלטרואיסטי גורף לגלות לצד שכנגד כל נתון אף אם בכך הוא פועל כנגד האינטרסים שלו עצמו".

הגילוי בו מדבר סעיף 15 הוא ביחס לעובדות שהיו בידעת מי שחב בחובת הגילוי. לפיכך, מי שאינו יודע עובדות מסוימות, אינו יכול לגלותן למתקשר השני, אך אם יש בידיו מידע רלוונטי ומוטלת עליו חובת גילוי, אין הוא יכול להימנע מלגלות. יש להדגיש כי הטעיה ניתנת רק מקום שצד לחוזה עשה את המוטל עליו, בין אם מדובר בחובה לקרוא את החוזה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

ובין אם מדובר בחובה אחרת, והטעות נגרמה עקב מחדלו או מעשהו של הצד השני לחוזה (ע"א 9044/04 מיסטר מאני ישראל בע"מ נ' צוניאשוילי (לא פורסם, ניתן ביום 24.8.07).

בע"א 9447/06 פוקס נ' אלבז (לא פורסם, ניתן ביום 25.3.08) נפסק כי נטל הוכחת הקשר הסיבתי הכפול הוא על הטוען להטעיה. הטוען להטעיה חייב להוכיח כי הטעות שנגרמה על ידי אי הגילוי היא שהניעה אותו להתקשר בחוזה או, במילים אחרות, לו ידע את הדבר שלא התגלה לו, לא היה מתקשר בחוזה. עליו לספק הסבר סביר ומתקבל על הדעת מדוע לא היה מתקשר בעסקה לו היה ידוע לו הדבר שלא התגלה. יש להניח לטענה זו תשתית עובדתית, שאם לא כן, תידחה הטענה.

בענייננו, השאלה הראשונה העולה היא, האם עסקת רמת רחל הינה עסקת קומבינציה בעין, או קומבינציית תמורות?

עפ"י הקבוע בהסכם הרכישה, עתיד היה קיבוץ רמת רחל לקבל בתמורה תקבולים ממכירת יחידות הדיור, שכן סעיף 6(1) להסכם הרכישה קובע: "מרכז כלל היא בלבד, תעביר לקיבוץ 45.5% מתקבולי המכירה של כל יחידות הדיור במקרקעי מרכז כלל...תקבולים בסעיף זה משמעותם תשלומים שישלמו רוכשי יחידות הפרוייקט בגין רכישת היחידות...".

סעיף 4.4 להסכם המייסדים הראשון (נ/1) קובע: "כל עוד לא יקבע הדירקטוריון אחרת ידוע לצדדים כי המקרקעין יירכשו בעסקת קומבינציה, כפי שנקבע בהסכמים עם הגופים שרכשו את הזכויות במקרקעין, מקבוצ רמת רחל" (הדגשה שלי – א.ש.).

הסכם המייסדים השני (נ/3) קובע ב"הואיל" השביעי: "ועל פי הסכם הרכישה והסכם הפיתוח לחברת רמת רחלים זכויות ל-175 יחידות דיור בפרוייקט בעיסקת הקומבינציה המפורטת בהסכמים הנ"ל".

סעיף 2(ג)2(2) להסכם בין רמת רחלים לשיכון עובדים (נ/25) קובע: "מוסכם בזה בין הצדדים כי זכויותיהם במקרקעין יהיו בעסקת הקומבינציה המפורטת בהסכם הרכישה והמתייחסת ל-650 יחידות המפורטות בהסכם הרכישה, והמוגדרות בהסכם הרכישה כמקרקעי מרכז כלל. להלן זכויות וחובות הצדדים בזכויות ובחובות מקרקעי מרכז כלל:

מרכז כלל: 300/650

קלדש בניה: 175/650

רמת רחלים: 175/650"

בהמשך, נקבע באותו הסכם, בסעיף 3(א): "...מובהר ומוסכם בזה בין הצדדים ולמען מנוע ספק בלבד, שמכירת יחידות הדיור שיכללו במקרקעי מרכז כלל תיעשה ע"י העסקה המשותפת ובאופן שבו 'המוכר' בכל הסכם מכר יהיה שלושת יחידות הצדדים להסכם זה ביחד, ולא תהא חלוקה בעין של יחידות מקרקעי מרכז כלל בין יחידות הצדדים לסכם זה" (הדגשה שלי – א.ש.).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

לפיכך, עפ"י הקבוע בהסכמים הנ"ל, עולה כי עסקת רמת רחל, הינה עסקת קומבינצית
תמורות, היינו גם קיבוץ רמת רחל עתיד היה לקבל תמורה מתקבולי הדירות שתבנינה,
ובהתאם, גם הצדדים להסכמי המייסדים עתידים היו לקבל תמורה מתקבולי הדירות
שתבנינה.

כעת, עולה השאלה האם הובהר לתובעות, בשלב המו"מ לחתימת ההסכמים, כי עסקת רמת
רחל הינה עסקת קומבינצית תמורות?

אקדים ואעיר, מספר הערות. ראשית, אינני רואה מקום להידרש לשאלה מי פנה למי, ומי
הציע למי להיכנס לעסקת רמת רחל, שכן, אני סבור כי הסוגייה איננה רלבנטית, בנסיבות
העניין.

שנית, אין בידי לקבל את טענת התובעות, בסיכומיהן, לפיה מאחר שהנתבע 2 חתם על
תצהיר עדותו הראשית, מבלי לקרוא את תוכנו, כל עדותו הינה חסרת נפקות משפטית, ויש
לגרוע אותה ממצבת הראיות, שהרי התובעות בחרו לחקור את הנתבע 2 בחקירה נגדית
ארוכה.

כמו כן, לא שוכנעתי כי למר מוטי גנץ, לא היה כל קשר עם עו"ד פרי, וכל המו"מ נוהל דרך
הנתבע 2 בלבד. מר מוטי גנץ אישר, במסגרת החקירה הנגדית, כי עו"ד פרי ייצג את קבוצת
היהלומנים, כי הוא קיבל את מכתביו של עו"ד פרי, וכי הוא ביקש מעו"ד פרי את פרטי
החשבון, אליו יעביר את שכר טרחתו (נ/14). לפיכך, עמדתו של עו"ד פרי, לפיה מר מוטי גנץ
הכירו היטב, עדיפה עליי.

סמוך לאחר הפגישה הראשונה בין מר מוטי גנץ לבין הנתבע 2, וטרם החתימה על הסכם
המייסדים הראשון, הועברו (באמצעות פקס) למר מוטי גנץ מכתביו של עו"ד פרי, אשר ייצג
את קבוצת היהלומנים בעסקת רמת רחל.

לטענת התובעות, יש במכתביו של עו"ד פרי כדי ללמד על מצג של עסקת קומבינציה
קלאסית. אין בידי לקבל טענה זו.

אמנם, מהאמור במכתבו של עו"ד פרי, מיום 27/12/95 (נ/21), לא ברור מהי מהותה של
עסקת רמת רחל, ומהקבוע בסעיף א'4 למכתב זה – במסגרתו, הציע עו"ד פרי לצדדים
לבדוק כניסה להסכם באופן אישי ולנצל פטור ממס על מכירת דירת יחיד – עולה, לכאורה,
כי עסקינן בעסקת קומבינציה בעין.

ואולם, זמן קצר לאחר מכן, שב עו"ד פרי והבהיר לצדדים, במכתב מיום 01/01/96 (נ/22),
כי, לאור אופי השותפות עם מרכז כלל, אין אפשרות להפעיל תכנון מס של דירות יחיד, ולכן
המליץ לצדדים להכנס לעסקה באמצעות חברות.

גם בעניין זה, אני מוצא לקבל את גרסתו של עו"ד פרי, לפיה נ/21 נכתב כאשר עסקת רמת
רחל לא היתה ודאית וברורה, ולכן בנ/22 נתן המלצה אחרת (עמ' 435 לפרוטוקול).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 כמו כן, במכתב נוסף, מיום 15/01/1996 (נ/23), ציין, עו"ד פרי, במפורש: **"עפ"י ההסכם**
 2 **שביניכם (מרכז כלל) לבין הקיבוץ, העסקה היא 'קומבינצית מזומן'".**
 3 יתרה מכך, ב"כ הנתבעים הציג בפני מר מוטי גנץ את מכתבו עו"ד פרי, מיום 25/01/1996,
 4 לפיו שכר טרחתו יהיה בשיעור של 1% בתוספת מע"מ מתוך התקבולים, המגיעים לפאר
 5 רמת רחל ממכירת היחידות ע"י מרכז כלל. על כך הגיב מר מוטי כץ: **"הרי סביר להניח**
 6 **שאולי אני הייתי שותף קטן, אולי היו שותפים גדולים שהם רצו לקבל את זה גם בכסף,**
 7 **לא רק בעין, היה לנו אפשרות להחליט אם אנחנו רוצים את זה בכסף או בעין"** (עמ' 126
 8 לפרוטוקול, שורות 7-10).

9
 10 לגרסתו של מר מוטי גנץ, הוא לא קרא את ההסכמים (הסכם הרכישה והסכמי המייסדים),
 11 לא היה מעורב בפרוייקט ההקמה, ולא ידע את מבנה העסקה. לטענתו, התקשרותן של
 12 התובעות בעסקת רמת רחל הייתה בהסתמך על המצג, אשר הציג בפניהן הנתבע 2 בלבד.

13 אין בידי לקבל גרסתו זו של מר מוטי גנץ.
 14 מר מוטי גנץ אישר, בעדותו, כי יועץ מיסים מטעמו ייעץ לו להקים את התובעת 2, ואף
 15 אישר, כי ידע שישנם גורמים נוספים בעסקת רמת רחל: **"ידעתי שזה לא העסקה שלנו מול**
 16 **הקיבוץ, ידענו שזה עסקה מאד גדולה ואנחנו רק חלק מתוך העסקה ואנחנו בעסקת**
 17 **קומבינציה, יש בתוך העסקה הזאת גם עסקת מזומן שאנשים מסוימים קנו חלק מהקרקע**
 18 **בעסקת מזומן"** (עמ' 27 לפרוטוקול, שורות 1-4).

19 סבורני, כי לא ייתכן, שמר מוטי גנץ, לאורך השנים 1995 עד 2004, לא הביע שום התעניינות
 20 בפרוייקט, וסומך על הנתבע 2 בלבד, ולא ייתכן שמר מוטי גנץ התקשר בעסקת רמת רחל
 21 רק על סמך המצג, אשר הציג בפניו הנתבע 2, ללא עיון בתכתובות ובהסכמים הרלבנטיים,
 22 ללא הבנת מהות העסקה לעומקה וללא התייעצות עם עו"ד.
 23 הדעת נותנת, כי טרם כניסתן של התובעות לעסקת רמת רחל, הן עיינו בכל התכתובות
 24 וההסכמים הרלבנטיים, במטרה להבין את תוכנם, ואם לא עשו כן, אין להן להלין, אלא על
 25 עצמן בלבד.

26
 27 כמו כן, באשר לטענת התובעות, אשר עלתה בסיכומיהן, כי בין הנתבע 2 לבין מר מוטי גנץ
 28 קיים הסכם בעל פה אחר ונפרד לכל המסמכים הכתובים, וכי בהתאם לנוהג כללי בענף
 29 היהלומים, לפיו ההתקשרויות בין הצדדים הינן התקשרויות אישיות המבוססות על אמון,
 30 אין לפרש את מצג השווא בהסתמך על המסמכים הכתובים – דעתי היא כי דינה של טענה
 31 זו להידחות.

32 בנסיבות העניין, בהן היו מעורבים בעסקת רחל צדדים נוספים, לרבות קבוצת היהלומנים,
 33 אני סבור כי לא ניתן לפרש את ההתקשרות בין הנתבע 2 למר מוטי במנותק מכל המסמכים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

זאת ועוד, יובהר, כי אין בידי לקבל את טענת התובעות, לפיה, ההסכמים מיום 26/02/1997 (ת/2) ומיום 23/04/96 (ת/6) מעידים על עסקת קומבינציה בעין. חלוקת הזכויות במקרקעין בין הצדדים לעסקת רמת רחל, הקבועה בהסכמים אלו אינה מעידה על תמורה בעין, ובכל מקרה ציינו הצדדים בהסכמים אלו, כי אין באמור כדי לפגוע בהוראות הסכם הרכישה. בנוסף אינני מוצא לקבל את טענת התובעות, לפיה העובדה שהובטח ליועצים של הפרוייקט דירות בעין, מלמדת על כך שעסקת רמת רחל הינה עסקת קומבינציה בעין.

לסיכום, ניתוח מארג העדויות והראיות מלמדני, כי התובעות לא הניחו תשתית מספקת לביסוס עילת ההטעיה נגד הנתבע 2. דעתי היא, כי הובהר לתובעות, כי עסקת רמת רחל במהותה הינה עסקת קומבינציית תמורות.

למעלה מן הצורך, אציין, כי אף אם הייתי מקבל את גרסת התובעות, לפיה הנתבע 2 התקשר בעסקת רמת רחל בהסתמך על מצג השווא, לפיו מדובר בעסקת קומבינציה בעין, אינני סבור, כי יש במצג זה משום הטעיה. שהרי, התובעות לא סיפקו הסבר המניח את הדעת מדוע לא היו מתקשרות בעסקת רמת רחל לו היה ידוע להן, כי מדובר בעסקת קומבינציית תמורות.

כמו כן, גישתי היא, כי, לכל היותר, מדובר בטעות בכדאיות העסקה מצד התובעות, כקבוע בסעיף 14(ד) לחוק החוזים: "טעות", לעניין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה".

כפי שנאמר על-ידי פרופ' שלו, בספרה דיני חוזים – החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי (דין, הוצאה לאור בע"מ, תשס"ה – 2005):

"צד לחוזה אינו יכול להתנער מחוזה שערך רק על סמך הטענה

שהעסקה אינה כדאית לו... כדאיות עסקה היא תשואה, טובת הנאה,

תועלת, ערך או שווי שאדם מתעתד להפיק מעסקה. טעות בכדאיות

העסקה היא טעות המתייחסת לערך העסקה, לשוויה המסחרי או

הכלכלי היחסי. מי שחשב שהוא עשוי להרוויח מעסקה מסוימת שיעור

רווח מסוים, ומטעמים שונים הצטמצמו רווחיו כדי מחצית – טעה לגבי

כדאיות העסקה. כמוהו גם מי שקנה נכס שערכו נמוך במחיר גבוה, או

מי שהעדיף לקבל מיד סכום כסף ולא להמתין לפדיון בערך הריאלי של

מנייתו" (שם, בעמ' 297-298, וראו גם ע"א 8972/00, שלזינגר נ'

הפניקס, חברה לביטוח בע"מ, לא פורסם, ניתן ביום 19.05.2003).

לדעת פרופ' פרידמן, טעות בכדאיות העסקה היא טעות ביחס לסיכון שנטל על עצמו צד לחוזה, או שראוי, על פי הנסיבות, לייחס לאותו צד נטילת סיכון כזו. אם צד נטל על עצמו סיכון מסוים, אזי אין הוא יכול להתנער ממנו אחר כך (ד' פרידמן, "הסיכון החוזי וטעות והטעיה בכדאיות" עיוני משפט יד (תשמ"ט) 459).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

בכל הנוגע לטענת התובעות, לפיה מהות העסקה שונתה, נחקר, מר מוטי גנץ כמפורט להלן:

ש. "אתה מוכן להסביר לנו במה שונתה עסקת הקומבינציה?"

ת. "היא הפכה לעסקה כספית"

ש. "מתי היא שונתה לשיטתך?"

ת. "אין לי מושג"

ש. "בין מי למי נעשה השינוי"

ת. "בין הקבוצה שלנו לבין הפרויקט הגדול"

ש. "ולמיטב הבנתך יש איזה הסכם שמגדיר את השינוי הזה?"

ת. "חייב להיות הסכם"

ש. "...ומה מעלימים ממך את ההסכם הזה?"

ת. "כן"

(עמ' 32 לפרוטוקול, שורות 2-11)

לעומת זאת, בסיכומיהן, סומכות התובעות את טענתן על פרוטוקול, מיום 09/05/05, של אסיפת בעלי המניות ברמת רחל (נ/8), בו ציין מר רמי אהרונוב כי: **"בהמשך למכתב הנשלח על-ידי אתמול (נ/11, ה.ש.) לבעלי המניות אבקש לדון באפשרות השלמת העסקה עם שיכון עובדים כפי שהיא ידועה לנו (יציאה מן הפרויקט כנגד קבלת 6 מליון ₪) לעומת קבלת נכסים בעין במתחם, כחלק מההסדר, וזאת על מנת שלגנץ לא יהיו טענות לגבי המכירה..."**

סבורני, כי אין באמור לעיל, כל שינוי במהות עסקת רמת רחל, ודינה של טענה זו להידחות. הן ממכתבו של מר רמי אהרונוב מיום 08/05/05 (נ/11), והן מתוכן הפרוטוקול, יום למחרת (נ/8), עולה, כי מר רמי אהרונוב הציע לצדדים, כי במסגרת ההסדר עם שיכון עובדים, יתקבלו דירות בעין, במקום תמורה כספית, וזאת לאור תביעתו של מר גנץ.

יצוין, כי גם גרסתו של מר ארנוב, לפיה מתווה העסקה שונה, נסתרה בחקירתו הנגדית. שכן עפ"י דבריו, השינוי במתווה עסקת רמת רחל עניינו בהפסדים אשר ספגה קבוצת היהלומנים. סבורני, כי אין בעובדה, כי בסופו של יום, עסקת רמת רחל הניבה הפסדים לקבוצת היהלומנים, משום שינוי במתווה העסקה.

לאור האמור לעיל, מסקנתי היא, כי, במקרה דנן, בשום שלב, לא שונתה מהותה של עסקת רמת רחל כעסקת קומבינצית תמורות, להבדיל מהמקרה אשר נדון בפס"ד נאות דברת, שם שונתה מהותה של עסקת הקומבינציה באמצעות המסמך נוסף.

האם הנתבעים פעלו במרמה וגרמו לתובעות להעמיד ערבויות יתר לטובת הפרויקט?

10. לטענת התובעות, הנתבע 2 הונה ורימה אותן, באשר לשיעור הערבות הבנקאית, שכן בהתאם לחלקן בפאר רמת רחל, ובהתאם לקבוע בהסכם המייסדים הראשון היה עליהן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 להעמיד ערבות בנקאית בשיעור של 1,972,734 ₪ בלבד. ואולם, עפ"י דרישתו של הנתבע 2,
2 העמידו התובעות ערבות בנקאית בשיעור של 2,710,599 ₪. לפיכך, טענו התובעות, כי
3 הנתבעים התעשרו שלא כדין על חשבונן.
4

5 אני סבור כי דינה של טענה זו להידחות, ואין בידי לקבל את עמדת התובעות, כי הנתבע 2
6 הוא אשר דרש מהן להעמיד ערבויות, כפי שיובהר להלן.
7 ממכלול הראיות עולה, כי מימון עסקת רמת רחל ע"י קבוצת היהלומנים התבצע הן
8 באמצעות הון עצמי והן באמצעות מימון בנקאי, והדרישה להעמדת ערבויות ובטחונות
9 הייתה חלק בלתי נפרד מהתחייבויות הצדדים בהסכמי המייסדים.
10

11 כאשר נשאל מר מוטי גנץ, במסגרת חקירתו הנגדית, האם הנתבע 2 הוא אשר ניהל מולו את
12 נושא הערבויות? הוא השיב בשלילה, וטען כי אינו זוכר מי אמר לו להגיש ערבויות, ובנוסף
13 אישר כי ייתכן שהבנק או חיים צ'זיק פנו אליו בדרישה להוספת ערבויות (עמ' 132
14 לפרוטוקול, שורות 3-10).
15

16 כמו כן, עפ"י מסמך המפרט את בטחונות רמת רחלים, מיום 10/05/04 (נ/4), על מנת לאפשר
17 את המימון הבנקאי, כל בעלי המניות ברמת רחלים, לרבות הנתבעים, העמידו בטחונות
18 לצורך עסקת רמת רחל. הבטחונות כללו ערבויות בנקאיות, פקדונות פק"מ, חשבון מט"ח,
19 קופות גמל, וכיוב'. התובעות, בחרו להעמיד מצדן, את הבטוחות כדלקמן:
20

א. תכנית חסכון בסכום של 1,315,000 ₪.

ב. פק"מ בסכום של 100,217 ₪.

ג. קופת גמל בסכום של 233,270 ₪.

ד. ערבות בנקאית בסכום של 1,062,112 ₪.

24 אין חולק כי הבטוחות א'-ג', נשאו, במשך השנים, ריבית והצמדה, קרי: פירות, ואין חולק
25 כי שיעור הערבות אשר העמידו התובעות גדל ביחס ליתר בעלי המניות.
26

27 במסמך, מיום 28/10/04, שכותרתו "ערבויות השותפים בחשבון רמת רחלים בניה בע"מ"
28 (נ/5) נקבע במפורש כי: "חלק מהשותפים נתנו לבנק כבטחון חשבונית בנק ותוכניות
29 חיסכון כולל הפירות שהם נושאים וזאת במקום ערבות בסכום מוגבל כפי שנתבקשו. מצב
30 זה גרם לכך שהביטחונות של שותפים אלה גדלו ביחס לביטחונות של שאר השותפים
31 ברמת רחלים בניה בע"מ. השותפים שהפקידו חשבוניות בנק ותוכניות חסכון כבטחון,
32 מתבקשים לפעול מיידית כך שהערבות שלהם תהיה מוגבלת וצמודה לדולר"

33 במסגרת מסמך זה חתמו השותפים ברמת רחלים על התחייבות כדלקמן: "אנו השותפים
34 ברמת רחל בניה בע"מ מתחייבים (במועד הגעה להסכם סגירת החשבון בבנק המזרחי)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

להשלים ביטחונות כל אחד על פי חלקו בחברת רמת רחלים בניה בע"מ ובכך להגיע למצב שבו עודף הבטחונות של חלק מהשותפים יתחלק בין כל השותפים ברמת רחלים בניה בע"מ".

מר מוטי גנץ אישר כי מסמך זה מוכר לו, וכי הוא סירב לחתום עליו (עמ' 57 לפרוטוקול, שורה 8).

הנה כי כן, סוגי הבטחונות אשר הציבו התובעות, ואשר הניבו, עם השנים, פירות – הן הסיבה בגינה שיעור הבטחונות, גדל ביחס ליתר בעלי המניות. לפיכך, אינני מוצא לקבל את טענת התובעות, לפיה הנתבע 2 פעל במרמה כלפיהן, בנוגע לשיעור הערבות הבנקאית, ואינני סבור, כי הנתבעות התעשרו שלא כדין על חשבון התובעות בעניין זה.

למעלה מן הצורך, יובהר, כי עפ"י המסמך נ/6, עולה כי לא רק מר מוטי גנץ היה מצוי בסיטואציה של עודף מבחינת הבטחונות, אלא גם פוזיילוב, אשר אף הוא העמיד מצדו בטחונות נושאי פירות.

האם הנתבע 2 ייצג את התובעות בעסקת רמת רחל? והאם התשלום בסך של 78,585.39 ₪, אשר שילמו התובעות לנתבעת 1, שולם בגין דמי ניהול וייעוץ?

11. לטענת התובעות, הנתבע 2 ייצג בפני יתר השותפים בפרוייקט. לטענת מר מוטי גנץ, הוא לא נכח בישיבות הדירקטוריון של פאר רמת רחל, והנתבע 2 פעל וחתם בשמו בישיבות אלו. מנגד, לגרסתו של הנתבע 2, הוא ייצג את מר מוטי גנץ פעמים בודדות, עת שהה בחו"ל, וכל עוד מר מוטי גנץ שהה בארץ, הוא לא ייצגו.

הגם, שגרסתן של התובעות נתמכה בעדותו של מר ארוב, אינני רואה מקום לקבל את גרסתן ובעניין זה עדיפה עליי גרסת הנתבעים, וזאת מן הטעמים הבאים:

א. הן עפ"י סעיף 3.3 להסכם המייסדים הראשון, והן עפ"י פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של פאר רמת רחל, מיום 25/02/96 (נ/33), מונה מר מוטי גנץ בעצמו לדירקטור בפאר רמת רחל, ולא נקבע כי הנתבע 2 ישמש כמייצגו.

ב. בהתאם לסעיף 5 להסכם המייסדים הראשון שימש הנתבע 2 כמרכז מינהלת הפרוייקט מטעם פאר רמת רחל. כמו כן, הסכם המייסדים השני קבע בסעיף 5, כי הנתבע 2 או חיים ציזיק ישמשו כנציגי מינהלת הפרוייקט מטעם פאר רמת רחל ברמת רחלים [עפ"י פרוטוקול ישיבת רמת רחלים, מיום 09/03/03 (נ/15), התפטר הנתבע 2 ממינהלת הפרוייקט ברמת רחלים, ובמקומו מונה צחי ארוב].

כלומר, הנתבע 2 תפקד כנציג קבוצת היהלומנים במינהלת הפרוייקט בלבד, ולא כמייצגן של התובעות בעסקת רמת רחל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

מערב לכך, בהסתמך על פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של פאר רמת רחל, מיום
25/03/96 (נ/34), היו קיימות בפאר רמת רחל קבוצות חתימה: "זכויות החתימה
בחברה יהיו לשני מנהלים ביחד, אחד מבין שלשת הקבוצות הבאות:
קבוצה א': מר בן ציון פוזיילוב או מר פנחס פוזיילוב
קבוצה ב': מר אהרון אהרונוב או מר דוד ארנוב
קבוצה ג': מר חיים ציזיק או מר מרדכי גנץ
חתימת שני מנהלים, מתוך שתי קבוצות כאמור לעיל, בתוספת חותמת החברה,
יחייבו את החברה".

היינו, די בחתימה של שני נציגים מכלל בעלי המניות מבין קבוצת היהלומנים כדי
לחייב את פאר רמת רחל.

ג. התובעות לא הציגו ייפוי כח, ו/או כל אסמכתא, לפיה מר מוטי גנץ ייפה את כוחו
של הנתבע 2 לייצגו בישיבות פאר רמת רחל. לעומת זאת, בפאר התאומים קיים
מכתב, מיום 08/12/04 (נ/16), אשר כותרתו "ייפוי כח", לפיו, מר מוטי גנץ ייפה את
כוחו של בן ציון פיזיילוב להצביע עבורו בכל החלטה בישיבות פאר התאומים.

ד. עפ"י עדותו של עו"ד פרי, אשר, כאמור לא נסתרה, כל אחד מבעלי המניות ייצג את
עצמו, הוא לא קיבל מעולם הודעה ו/או אסמכתא, לפיה הנתבע 2 מייצג את מר
מוטי גנץ, ולדבריו, מר מוטי גנץ נכח במרבית ישיבות הדירקטוריון, והביע את
דעתו.

די באמור לעיל, כדי להוביל אותי למסקנה, כי לא הוכחה תשתית עובדתית מספקת, באשר
לטענה, לפיה הנתבע 2 ייצג את התובעות בעסקת רמת רחל.

בנוסף טענו התובעות, כי בסוף דצמבר 1995, הן התקשרו עם הנתבעים בעסקת ניהול
וייעוץ, במסגרתה, שילמו התובעים לנתבעים סכום של 78,585.39 ₪ בגין דמי ניהול וייעוץ.
אף דינה של טענה זו להידחות. בנסיבות העניין, גרסת הנתבעים, לפיה סכום זה שולם להם
בגין עמלה ודמי ייזום, עדיפה עליי.

התובעות לא הוכיחו כי התקשרו עם הנתבעים בעסקת ניהול וייעוץ, והן סומכות את טענתן
על חשבונית מס' 081 (נספח 1 לתצהירו של מר מוטי גנץ) (להלן: "החשבונית"). ואולם
מעיון בחשבונית עולה, כי במקור שולם הסכום בגין "דמי תיווך עמלה", אלא שכיתוב זה
נמחק ובמקומו נרשם "ייעוץ, דמי ניהול בגין פרויקט", בחתימתו של הנתבע 2.

בעניין זה, אני מוצא לקבל את עדותם של הנתבע 2 ושל מר רמי אהרונוב, לפיה שינוי זה
בוצע לבקשתו של מר מוטי גנץ, לצרכי הנהלת החשבונות.

זאת ועוד, טיוטת הסכם המייסדים הראשון קבעה בהואיל החמישי כי: "אהרונוב הוא
שאינר את המקרקעין ויזם את הפרויקט וזכאי לדמי ייזום בשל כך". כמו כן, סעיף 8
לטיטוטת הסכם המייסדים הראשון קבע כי הנתבע 2 יהיה זכאי לדמי ייזום בגובה של 8%.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

1 בנוסח הסופי של הסכם המייסדים הראשון, הנוסח המופיע בהואיל החמישי נותר על כנו,
2 עם זאת סעיף 8 בוטל. גם כאן, מקובלת עליי גרסתם של הנתבע 2 ומר רמי אהרונוב,
3 הנתמכת בעדותו של עו"ד פרי – כי הסעיף נמחק לנוכח חילוקי דעות בין בעלי המניות, וכל
4 אחד מבעלי המניות שילם בנפרד, אך הסיבה לתשלום לא השתנתה ונותרה בגין דמי תיווך.
5 יתרה מכך, אין זה סביר בעיניי, כי הנתבעים התקשרו בעסקת ניהול וייעוץ בפאר רמת רחל
6 למשך שנים רבות, בעבור הסכום הנקוב בחשבונית, שעה שבפאר התאומים גבו סכומים
7 גבוהים בהרבה, עבור דמי ניהול וייעוץ.

האם הנתבעים פעלו בחוסר תום לב, ולא העבירו דיבידנד לתובעות?

12. לטענת התובעות, הנתבעים קיבלו לידיהם במרמה דיבידנד בסכום של 17,141 ₪, השייך
לתובעות, ולא טרחו להחזירו.

13 במסגרת חקירתו הנגדית, מסר מר מוטי גנץ, כי התשלום "עבר לעינרם... מפאר רמת רחל"
14 (עמ' 109 לפרוטוקול, שורה 19, עמ' 110 לפרוטוקול, שורה 1).
15 עפ"י מכתבו של מר חיים צ'זיק, מיום 30/05/04 (נספח 5 לתצהירו של מר מוטי גנץ), עולה
16 כי, ביום 14/03/99, העבירה פאר רמת רחל לנתבעת 1 סכום של 17,141 ₪, המגיע לתובעת
17 1, בגין חלוקת דיבידנדים.

18
19 כאמור, פאר רמת רחל העבירה לנתבעת 1 את הדיבידנד בחודש מרץ 1999. השאלה העולה,
20 בענייננו היא האם הנתבעים היו מודעים, באותה עת, כי הדיבידנד שייך לתובעות, ובכל זאת
21 לא פעלו להחזרתו להן?

22 עפ"י עדותו של הנתבע 2 בסעיף 52 לתצהירו: "לא ידוע לי שהנתבעת קיבלה כספים ביתר
23 במקום התובעות, אבל, אם אמנם התקבלו כספים ביתר, ומדובר לפי טענת התובעות,
24 בסכום של כ-17,000 ₪ כולל מע"מ, הרי שזה נעשה בהתאם להחזרים שקיבלנו בזמנו
25 בצ'קים לנתבעת, בהנחיית מר חיים צ'זיק, בתום לב, ומן הסתם אף הוצאה לחברת פאר
26 רמת רחל חשבונית מס בגין התקבול. לכן, אם אמנם קיבלה הנתבעת כספים ביתר,
27 הנתבעת מוכנה להחזיר זאת לפאר רמת רחל".

28 כמו כן, עפ"י עדותו של מר רמי אהרונוב: "חיים צ'זיק... כותב פה למר מוטי ב-30/05/04,
29 לא בשנת '99, כמו שאומר חברי, יעני שש שנים אחרי. הוא בא ואומר לו לבקשתך אני
30 מפקסס לך שני דפי בנק של פאר. ב-14/03/99 היית אמור לקבל 17,141 ₪ סכום זה הועבר
31 לעינרם באמצעות שיק מפאר. תבדוק אם קיבלת את זה מעינרם. איך אני בתור עינרם
32 צריך לנחש את זה מהשמיים? אוקי? צ'זיק בא נותן לנו שיק, כתוב על השיק עינרם. אני
33 מפקיד את זה בבנק. נותן חשבונית, אוקי? לפאר רמת רחל. פאר רמת רחל עד היום הזה
34 לא פנוי אלי, לא אמרו לי... מדובר ב-14,000 שקל, יחסית לעסקאות שאבא שלי עשה עם
35 גנץ... ויחסית לעסקה הזאת, שהיה פה מיליוני שקלים, זה זניח. לבוא ולהגיד שאני עשיתי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

את כל העסקה הזאת והפסדתי כסף יותר מגנץ אנחנו הפסדנו, בשביל הדבר הזה, זה לעג לרש" (עמ' 276-277 לפרוטוקול).

על יסוד הראיות שהובאו בפניי, סבורני כי הדיבידנד הועבר ע"י פאר רמת רחל לנתבעת 1, בטעות, במקום לתובעת 1, ולפיכך על הנתבעים להשיבו לתובעות. עם זאת, לא שוכנעתי, כי הנתבע 2 פעל בחוסר תום לב ובמרמה, ולא השיב את הדיבידנד לתובעות בודעו כי הוא שייך להן. התרשמתי, דווקא, כי הנתבעים לא היו מודעים לעובדה כי הדיבידנד שייך לתובעות, ורק לאחר בדיקה והתחשבות מצדו של מר חיים צ'יזיק, כאמור במכתבו מיום 30/05/04, התברר כי הדיבידנד שייך להן.

למעלה מן הנדרש, אציין, כי ייתכן שעדותו של חיים צ'יזיק, עשויה היתה לשפוך אור על ההתרחשויות בעניין זה. ואולם, התובעות לא הואילו להביאו לעדות מטעמן. הלכה פסוקה היא, כי חזקה על מי שלא הביא עדים, שעדותם הייתה עשויה לשפוך אור על ההתרחשויות, כי הבאתם של אלה הייתה פועלת כנגדו (ראו: ע"א 465/88 הבנק למימון וסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה (4) 651, ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד (4) 595).

הסעדים

13. (א) הנזקים בשל מצג השווא
התובעות דורשות בגין רכיב זה את עלותן של 4.76 יחידות דיור בפרוייקט, כאשר עלות יחידת דיור, לטענתן, הינה \$400,000, ובסה"כ \$1,904,000 בגין 4.76 יחידות דיור, אלא שלצרכי אגרה דורשות התובעות את סכום התביעה, 3,410,000 ₪.

כאמור, בסעיף 9 לפסק דיני, קבעתי כי התובעות לא הניחו תשתית מספקת לביסוס עילת ההטעיה נגד הנתבע 2, וכי לא הוכח כי הנתבע 2 הציג בפני התובעות מצג שווא, שכן הובהר לתובעות, כי עסקת רמת רחל במהותה הינה עסקת קומבינציית תמורות.

די באמור לעיל, כדי לדחות רכיב נזק זה, אשר התבסס על טענות שנדחו על ידי.

מעבר לכך, סבורני, כי התובעות לא יצאו ידי חובתן להוכיח את זכותן לסכום הנתבע על ידן בגין רכיב זה. ככל שתובע מבקש להוכיח את נזקיו, עליו לתמוך אותן בראיות. בהתאם לדיני הראיות, נושא התובע בנטל השכנוע להבאת הראיות הדרושות להוכחות כל היסודות המקימים את עילת התביעה (י. קדמי, על הראיות, חלק רביעי 2009, 1754), וכזאת לא נעשה על-ידי התובעות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

13/03/12

ת"א 1575-05 גנץ נכסים בע"מ ואח' נ' עינרם החברה לבנין ועסקים בע"מ ואח'

(ב) החזר הדיבידנד

התובעות דורשות סך של 17,141 ₪ בגין רכיב זה.
בשים לב לקביעתי בסעיף 12 לפסק דיני, לפיה הדיבידנד הועבר ע"י פאר רמת רחל לנתבעת 1, בטעות, במקום לתובעת 1, על הנתבעים להשיב לתובעות את סכום הדיבידנד.

(ג) החזר התשלום בגין דמי ייעוץ וניהול

התובעות דורשות סך של 78,585.39 ₪ בגין החזר התשלום עפ"י החשבונית, אשר שולם לנתבעים, כך לטענתן, בעבור דמי ייעוץ וניהול.
כאמור בסעיף 11 לפסק דיני, הגעתי למסקנה, כי התובעות לא הוכיחו את טענתן, לפיה הנתבע 2 ייצג את התובעות בעסקת רמת רחל, ולא הוכיחו את טענתן, כי סכום החשבונית שולם בגין דמי ייעוץ וניהול.
לאור מסקנתי דלעיל, ונוכח קביעתי, כי סכום החשבונית שולם לנתבעים ע"י התובעות בגין עמלה ודמי תיווך - אני דוחה את דרישת התובעות בגין רכיב זה.

התובעות, במסגרת סיכומיהן, זנחו את דרישתן, כי בית המשפט יורה לנתבעים להמציא לבנק המזרחי ערבות בנקאית כנגד הערבות, אשר הועמדה ביתר ע"י התובעות, או לחלופין, לחייבם לשלם לתובעות סך של 2,800,000 ₪ בגין החזר שווי הערבות הבנקאית האמורה. יובהר, כי בנסיבות העניין, ממילא, דינה של דרישה זו להידחות.

סוף דבר

14. לאור האמור לעיל, התביעה נדחת, ככל שהדבר נוגע לסעדים המפורטים בסעיפים 13(א) ו-13(ג) לעיל.

התביעה מתקבלת בנוגע להחזר הדיבידנד, כאמור בסעיף 13(ב) לעיל, ולפיכך אני מחייב את הנתבעים לפצות את התובעים בסכום של 17,141 ₪. זאת, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מחודש מרץ 1999 (מועד חלוקת הדיבידנד), ועד לתשלום בפועל.
כמו כן, אני מחייב את הנתבעים בהוצאות (כולל שכ"ט עו"ד) בסכום כולל של 15,000 ₪. סכום זה ישולם תוך 30 יום ממועד מתן פסק דין זה, שאם לא כן יישא בריבית והצמדה כדין, ממועד מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

ניתן היום, י"ט אדר תשע"ב, 13 מרץ 2012, בהעדר הצדדים.

אורי שהם, שופט