



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת רחל ערקובי

תובעים אילן רונן

נגד

<p>1. טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ 2. טי ג'י אי, השקעות נדל"ן בע"מ 3. יוסף טוביהו 4. שרון שאתי 5. מי - טובים מערכות טיהור מים בע"מ 6. טי ג'י אי. פיור בע"מ</p>	<p>נתבעים</p>
--	---------------

פסק דין

1
 2 עסקינן בתביעה לביטול הסכמים, אשר עניינן במיזם משותף לרכישת קרקע הנמצאת בבוקרשט
 3 שברומניה והקמת פרויקט מגורים על גבי הקרקע (להלן: "פרויקט מיליטר"), בשל עילת תרמית
 4 והטעייה טרם החתימה על ההסכמים ואף לאחריהם. במסגרת התביעה מבקש התובע את השבת
 5 כספו בצירוף ריבית שנתית של יוריבור פלוס 4.25%, רווחים אשר הפיקו הנתבעים כתוצאה משימוש
 6 בכספיו שלא כדין וכן כספים בגין עוגמת נפש.
 7
 8 רקע עובדתי:
 9
 10 הנתבעת 1 הינה חברה ישראלית המאוגדת בישראל, ועוסקת בשיווק פרויקטים בתחום הנדל"ן
 11 מחוץ לגבולות ישראל. אין מחלוקת, כי הנתבעת 1 היא אשר שיווקה את הפרויקט בענייננו.
 12
 13 הנתבעת 2 הינה חברה העוסקת אף היא בשיווק פרויקטים בתחום הנדל"ן.
 14
 15 הנתבע 3 הינו דירקטור בנתבעת 2 וכן דירקטור בנתבעת 1 ומחזיק ב-70% ממניותיה. כמו כן, הינו
 16 הדירקטור בנתבעות 5 ו-6 ומחזיק ב-99.9% ממניות הנתבעת 5 ו-99.9% ממניות הנתבעת 6.
 17
 18 הנתבע 4 (להלן: "הנתבע 4") הינו מנהל השיווק בנתבעת 2 וכן דירקטור בנתבעת 1 ומחזיק ב-30%
 19 ממניותיה.
 20
 21 הנתבעות 5 ו-6 הינן בעלות המניות בנתבעת 2.
 22 (את הבעלות והניהול בנתבעות 1, 2, 5 ו-6 ניתן לאתר מנסח רשם החברות אשר צורף כנספח 1
 23 לתצהיר התובע).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 אין מחלוקת, כי ביום 27.3.08 נחתם הסכם שיווק בין הנתבעת 2 לבין התובע באשר למיזם משותף
3 לרכישת זכויות בנכסים בקנדה (נספח 2 לתצהיר התובע).
4
5 אין מחלוקת, כי השקעתו של התובע עבור העסקה בקנדה הומרה לעסקה בגין פרויקט מיליטר, מושא התביעה שבענייננו.
6
7
8 אין מחלוקת, כי במסגרת העסקה בפרויקט מיליטר חתם התובע על מכתב הצטרפות כשותף במיזם
9 משותף ברומניה, (להלן: "אישור ההצטרפות") (נספח 3 לכתב התביעה) וכן על נספח עקרונות שיתוף
10 במיזם המשותף (נספח 4 לכתב התביעה).
11
12 אין מחלוקת, כי לאחר מכן ביום 6.7.08 חתם התובע על הסכם שיתוף, אשר נחתם למעשה בין חברת
13 השותפים במיזם המשותף, אשר כונתה בהסכם The partner company חברה קפריסאית אשר
14 החזיקה למעשה בחברה הרומנית, אשר לפי ההסכם צריכה להחזיק בזכויות המשקיעים בקרקע עד
15 גמר הפרויקט, לבין חברת הנכס הרומנית אשר הקרקע בבעלותה היא חברת S.C ILOR TOP
16 RESIDENTIOAL RPOJECTS S.R.L. המוגדרת בהסכם The Company (להלן: "חברת
17 הנכס"), אשר אף היא ע"פ ההסכם מוחזקת ע"י חברה קפריסאית, חברת ILRO INVEST
18 LIMITED (ובשמה הקודם ABRECOM HOLDING LIMITED) והמוגדרת בהסכם השיתוף
19 The Founder (להלן: "ההסכם/השיתוף").
20
21 במסגרת הסכם השיתוף רכש התובע 1.96% מהזכויות במיזם המשותף.
22
23 בהתאם להסכם השיתוף העביר התובע לידי הנתבעות 1 ו-2 סך של 478,761 ₪ (נספחים 8 לתצהיר
24 התובע). הנתבעים אינם חולקים על קבלת הסכום לידם.
25
26 אין מחלוקת, כי עד היום לא הוקם פרויקט המגורים על הקרקע שנרכשה עבור המיזם המשותף.
27
28 התובע הגיש את תביעתו לביטול ההסכמים, אישור ההצטרפות, נספח עקרונות השיתוף והסכם
29 השיתוף, אשר נחתמו בעניין פרויקט מיליטר, לאחר שלטענתו הוצגו לו מצגי שווא טרם חתימתו על
30 ההסכמים ואף לאחרים.
31
32
33
34

טענות הצדדים:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 טוען התובע, כי הנתבעת 1 הציגה עצמה כחברת השקעות המתמחה בנדל"ן, המומחית לאיתור
2 נכסים בחו"ל, אשר פוטנציאל התשואה ועליית ערך ההשבחה שלהם הינם גבוהים ומובטחים, כשעל
3 בסיס מצג זה התקשר בהסכם .
4
5 לטענתו הנתבעת 1 הציגה לו להשקיע בפרויקט נדל"ן בקנדה כשלאחר חתימה על הסכם שיווק בנוגע
6 לפרויקט, הציגה הנתבעת לפניו מצג, כי התשואה הצפויה להתקבל הינה נמוכה משציפו נציגיה, ועל
7 כן עניינו אותו ברכישת קרקע לצורך בניית פרויקט מגורים, הוא פרויקט מיליטר ברומניה.
8
9 לטענתו נציגי הנתבעת 1 טענו בפניו, כי המדובר בעסקה חסרת סיכון, שכן מדובר ברכישה מיידית של
10 זכויות בקרקע במסגרתה מוצע לו להצטרף לרכישת קרקע ובתמורה לקבל יחידות דיור
11 פוטנציאליות, אשר אמורות להיבנות על הקרקע וידועות ומסומנות מראש.
12
13 טוען התובע, כי הוצג לו מצג כי מדובר במגרש המצוי במיקום מרכזי בבוקרשט שברומניה ואף הוצג
14 בפניו פרוספקט המתאר את עיקרי הפרויקט.
15
16 טוען התובע, כי אנשי המכירות בנתבעת דחקו בו לחתום מיידית על ההסכם תוך שהם מפעילים עליו
17 לחצים שאינם פשוטים, כשלאחר שהציג את התלבטויותיו הופנה לעו"ד של החברה, עו"ד לוי יהודה
18 (להלן: "עו"ד לוי"), אשר סיפר לו על הפרויקט והציג בפניו מצגים אשר הביאוהו לבסוף לחתום על
19 ההסכם.
20
21 טוען התובע, כי להבדיל מאישור ההצטרפות ונספח עקרונות השיתוף הכתובים בעברית, הסכם
22 השיתוף נכתב באנגלית ולא בכדי.
23
24 טוען התובע, כי קיימת סתירה מהותית בין נספח עקרונות השיתוף להסכם השיתוף, סתירות
25 המעידות על מצגי השווא של הנתבעים ומעשה ההטעיה כלפיו.
26
27 כך באשר להנהלת המיזם בעוד בס' 4 לנספח עקרונות השיתוף נקבע כי הנהלת המיזם המשותף
28 תיבחר ברוב של 75% מהשותפים, בעמ' 2 להסכם נאמר כי השותפים כולם מהווים 25% מהמיזם,
29 ומכאן יוצא כי למעשה אין להם את היכולת להתערב בקביעת הנהלת המיזם.
30
31 כך באשר למועד גמר הפרויקט, בעוד נספח עקרונות השיתוף קובע לוח זמנים ברור לגמר הפרויקט
32 בתוך 36 חודשים ממועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין, סעיף 2.5 להסכם המיזם המשותף
33 קובע, כי מדובר ב-36 חודשים ממועד קבלת היתרי הבנייה.
34 מציין התובע, כי עניין זה הינו קריטי, שכן איחור בגמר הפרויקט ע"פ המפורט בס' 2 לנספח עקרונות
35 גורר סנקציה של ריבית בנוסף להשבת כספי ההשקעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 טוען התובע, כי הנתבעים העבירו לתובע דו"חות, אשר אין בהם כדי להעיד כי נעשה דבר בפרויקט,
3 כשקיימות אף סתירות בדיווחי הנתבעים עצמם, באשר לנעשה במסגרת הפרויקט, המעידים על מצג
4 השווא של הנתבעים.
5
6 טוען התובע, כי לאור האמור בדו"חות באשר לחוסר התקדמות הפרויקט, נפגש עם מר משה גרינברג
7 (להלן: "מר גרינברג"), אשר הציג עצמו כאיש שיווק של הפרויקט וכמנהל עסקי של חברת TGI,
8 אשר איתר את הקרקע מושא התביעה, כשהלה הרגיע אותו ואף הבהיר כי יש כוונה לבצע את שלב ב'
9 של הפרויקט- בניית 200 יחידות נוספות מעבר לאלו שתוכננו במסגרת שלב א'.
10
11 טוען התובע, כי במועד מאוחר לפגישה עם מר גרינברג שלחה הנתבעת מכתב בו הבהירה, כי כתוצאה
12 מהמשבר הכלכלי נוצר קיפאון עמוק במתן ליווי בנקאי לבניה ומשכנתאות, אשר הביא לכך כי לא
13 ניתן לפתח את הקרקעות ולבנות עליהם את הנכסים כפי שצפו טרם המשבר הכלכלי. לאור זאת,
14 פנה התובע לקבל לידי פירוט מדויק באשר לזכויות בקרקע באשר למצב היתרי הבנייה וקבלת
15 הכספים בתוספת הריבית המוסכמת כאמור בנספח עקרונות השיתוף.
16
17 טוען התובע, כי פנייתו זכתה למענה מתלהם תוך סירוב מוחלט להשיב לתובע את כספו. בכך
18 מתעלמים הנתבעים מהתחייבותם להשבת הכספים כפי שבאה לידי ביטוי בנספח עקרונות השיתוף
19 והלכה למעשה אף בהסכם השיתוף ע"פ מצגיהם הראשוניים של הנתבעים.
20
21 טוען התובע, כי במכתב תשובה מעו"ד לוי למכתב אשר נשלח אליו מב"כ התובע באשר לזכויות
22 התובע לא העלה דבר מלבד אמירות הסותרות את דברי הנתבעים עצמם ואת האמור בדו"חות
23 שהעבירו, כשבדיקה עצמאית העלתה כי למעשה עד הגשת התביעה לא נעשתה כל פעולה בקרקע.
24
25 זאת ועוד, מוסיף התובע, כי הנתבעים עד היום לא העבירו כל אישור לזכויותיו בקרקע, אם מכוח
26 זכויות אישיות ואם מכוח זכויות בחברה נטענת אשר אינו רשום בה.
27
28 טוען התובע, כי למעשה הנתבעים אשר שולטים ומנהלים את החברה אשר לדבריהם רכשה את
29 הקרקע, יכולים לעשות עמה ככל העולה על רוחם, כאשר כספיו אינם מובטחים ובבחינת הפקר.
30
31 לאור האמור לעיל, מבקש התובע לחייב את הנתבעים בתשלום מלוא השקעתו בצירוף הריבית
32 כאמור בנספח עקרונות השיתוף בסך 618,000 ש"ח, בגין התעשרות הנתבעים שלא כדין בעצם
33 שימוש הכספים ממועד השקעתו ועד הגשת התביעה בסך 200,000 ₪ וכן סך של 50,000 ₪ בגין
34 עוגמת נפש.
35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מנגד טוענים הנתבעים, כי יש למחוק את התביעה נגד הנתבעים כולם בשל היעדר עילה ויריבות,
2 משאינם צד להסכם ואינם חתומים עליו, כשהשבת כספי התובע ככל שתוכרע צריכה להיתבע
3 מהחברות הזרות החתומות על ההסכם.
4
5 טוענים הנתבעים, כי הנתבעת 2 פעלה כמפרסמת הפרויקט כשהנתבעת 1 היא, אשר שיווקה את
6 הפרויקט, ניהלה את המו"מ מול המשקיעים וגבתה עמלות שיווק. עוד ציינו הנתבעים כי הנתבעת 2
7 שיווקה השקעות בקנדה כשהנתבעת 1 שיווקה השקעות ברומניה.
8
9 באשר לנתבעים 3 ו-4 טוענים הנתבעים, כי הנתבעים 3 ו-4 לא נטלו כל מחויבות אישית כלפי התובע,
10 לא היו שותפים לפגישות שנערכו עמו בטרם חתימתם על המסמכים וכי הנתונים לא נמסרו לתובע
11 ישירות ע"י הנתבעים 3 ו-4 כשהם לא היו צד למסמכים עליהם חתם התובע.
12
13 מוסיפים הנתבעים, כי הגם והמסכת העובדתית המוכחשת על ידם תוכח ע"י התובע משלא קבלו
14 מהתובע דבר אשר ניתן לחייבם בהשבתו, ומשלא היו צד להסכם יש לסלק את התביעה נגדם.
15
16 לגופה של התביעה, טוענים הנתבעים, כי דובר בפוטנציאל השבחה ותשואה ולא בהבטחה,
17 כשבענייננו עיכוב ביצוע הפרויקט התעורר עקב המשבר העולמי עד כדי השבתת שוק הנדל"ן והליווי
18 הבנקאי.
19
20 טוענים הנתבעים, כי מעולם לא נטען בפני התובע כי מדובר בהשקעה חסרת סיכון, כשמדובר
21 בהשקעה בנדל"ן בחו"ל אשר מעצם טיבה וטבעה נושאת סיכונים.
22
23 טוענים הנתבעים, כי זכויותיו של התובע מוגדרות ומובטחות באמצעות הסכם השיתוף עליו חתם
24 התובע מול חברות זרות המאוגדות ברומניה ובקפריסין, כשמבנה העסקה פורט בצורה ברורה
25 בהסכם השיתוף לרבות תפקידה של כל חברה וחברה.
26
27 מסבירים הנתבעים, כי הדרך העיקרית בה נעשות עסקאות מקרקעין ברומניה ע"י משקיעים זרים
28 הינה באופן, שחברה מאוגדת ברומניה מחזיקה בקרקע וחברה קפריסאית מחזיקה באותה החברה
29 שהתאגדה ברומניה, באשר לא ניתן לרשום קרקע באופן פרטי ברומניה על שם משקיע זר, וכן
30 לצורכי הקלות במס להם זכאים משקיעים זרים המתאגדים כקבוצה הרוכשת זכויות מקרקעין.
31
32 טוענים הנתבעים, כי מעולם לא הובטח לתובע כי יירשם כבעל הזכויות בקרקע באופן ישיר אלא
33 באמצעות חברה שתחזיק את זכויות המשקיעים בקרקע.
34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 טוענים הנתבעים, כי חברת EMPIRE CONSULTANT AND HOLDING (להלן: "חברת
2 אמפייר"), הינה חברת הנאמנות המחזיקה בזכויות המשקיעים עד שיתקיים אחד התנאים המנויים
3 בס' 6.3 להסכם השיתוף, וכן מחזיקה בנאמנות בחברה הקפריסאית המחזיקה בחברת הנכס. בכתב
4 הגנתם טוענים הנתבעים, כי הנתבעים 3 ו-4 הינם מנהלים בחברת אמפייר בלבד.
5
6 טוענים הנתבעים, כי התובע אשר פנה אליהם בבקשה להשקיע את כספיו בהמלצת חברו, התקשר
7 בעסקה מרצונו החופשי לאחר שקבל את מלוא המידע לגביו, אשר אף עוגן במסמכים עליהם חתם,
8 כשלאחר התלבטות גמר אומר להתקשר בה, מבלי שהופעלו עליו לחצים פסיכולוגיים מצדם. בעניין
9 זה מציינים הנתבעים, עו"ד לוי מטעם הנתבעת לא שכנע את התובע להתקשר בעסקה ולא הציג
10 בפניו מצגים ואמירות כלשהם, מלבד הסבר אודות המבנה המשפטי של העסקה.
11
12 מוסיפים הנתבעים, כי כספו של התובע הושקע בפרויקט בקנדה והומר לפרויקט ברומניה כשטרם
13 החתימה על המסמכים בקשר לפרויקט ברומניה נפגש עם הנתבעת 1, 5 פגישות.
14
15 טוענים הנתבעים, כי יש לפרש את כוונת הצדדים כאמור בהסכם השיתוף, אשר מאוחר יותר לנספח
16 עקרונות השיתוף, מה גם, כי נספח עקרונות השיתוף מפנה להסכם השיתוף. בעניין זה טוענים
17 הנתבעים, כי כבר בחתימה על נספח עקרונות השיתוף הובא לידיעת התובע כי היחס בין השותפים
18 לזמית יהא של 25: 75 וכי הנהלת המיזם תיבחר ע"י 75% מהשותפים.
19
20 כמו כן, באשר ללוחות הזמנים, לוחות הזמנים לגמר הפרויקט, אשר נכתבו בנספח עקרונות השיתוף
21 הינם משוערים בלבד וכך גם הצפי לרישום הקרקע בטאבו ולסיום הבנייה כשהסכם השיתוף קבע
22 מפורשות, כי סיום הפרויקט עשוי לקחת 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה של הפרויקט.
23
24 טוענים הנתבעים, כי לאחר רכישת הקרקע בוצעו הליכים שונים מול הרשויות לקידום קבלת היתרי
25 בניה להשבחת הקרקע, למעט תשלום לרשויות ברומניה שלא שולם בשל המשבר הכלכלי, אשר
26 בעקבותיו נאלץ היזם לעכב את המשך הפרויקט על מנת שלא לסכן את הנכס ואת המשקיעים בו.
27
28 לטענת הנתבעים אם היתרי הבניה היו משולמים, תוקפם היה לתקופה מוגבלת ועלותם הייתה
29 מעמיסה נטל כספי כבד על הפרויקט שלא לצורך, לאור הקושי בהשגת המימון לבנייה על הקרקע
30 בעטיו של המשבר הכלכלי, כשהוצאה זו עשויה הייתה אף עשויה לגרום לאובדן מלא של השקעת
31 המשקיעים בפרויקט. כך לטענת הנתבעים ההיתרים למעשה היו, אלא שהיה צריך לשלם כסף רב
32 בעבורם על מנת שיהיה ניתן להתחיל בפעולות השבחה, מה שלא נעשה עקב הקושי בהשגת ליווי
33 בנקאי.
34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 עוד מציינים הנתבעים, כי במסגרת ההסכם המשקיעים זכאים למכור את חלקם היחסי לחברה
2 ולקבל את כספי השקעתם בתוספת פריים, למעט במקרים של כוח עליון או בנסיבות אשר אינן
3 תלויות בחברה המוגדרת בהסכם השיתוף כמי שרוכשת את הזכויות בקרקע ומוציאה אל הפועל את
4 הפרויקט היא חברת הנכס.

5
6 מכאן, שאם מסיבות שהם לא כוח עליון הפרויקט לא הושלם, מי שחב בהשבת ההשקעה ותשלום
7 הריבית הינה חברת הנכס ומכאן שלא ניתן לחייב אף אחד מהנתבעים. מה גם כי בענייננו טוענים
8 הנתבעים, כי המשבר הכלכלי שפקד את העולם מהווה כוח עליון ונסיבות שאינן תלויות בחברה.

9
10 טוענים הנתבעים, כי התובע השתהה בהגשת תביעתו, שכן אם ביום 19.12.11 הבין לטענתו כי רומה
11 לא ברור מדוע חכה שנה עד להגשת התביעה.

דיון ומסקנות:

12
13
14
15 בענייננו אין מחלוקת, כי התובע התקשר במערכת הסכמית, אשר עניינה בהתקשרות במיזם משותף
16 באשר לזכויות בקרקע הנמצאת ברומניה, וכי תמורת זכויותיו במיזם המשותף כאמור בהסכם
17 השיתוף, שלם התובע סך של 478,761 ₪ (נספח 8 לתצהיר מטעם התובע).

18
19 אין מחלוקת, כי הפרויקט טרם הוקם וכי התובע טרם קבל את התשואות עבור השקעתו.

20
21 אלא שבעוד התובע טוען כי הדבר נובע כתוצאה ממעשי תרמית והטעיה מצד הנתבעים, אשר בחוסר
22 תום לב הציגו בפניו מצגי שווא, אשר הביאוהו בסופו של יום להתקשר בהסכם השיתוף, טוענים
23 הנתבעים ראשית, כי אינם צד להסכמים עם התובע, ושנית לגופם של טענות התביעה כי העיכוב
24 בבניית הפרויקט על הקרקע ואי השגת הרווחים, אשר הובטחו לתובע בגין השקעתו הינם תוצאה
25 של המשבר הכלכלי אשר פקד את העולם בסוף שנת 2008, כשעכשיו שנים לאחר המשבר הם צופים
26 תחזית לרווחיות הפרויקט שיוקם.

27
28 לאחר עיון בכלל הראיות אשר הובאו בפניי לרבות שמיעת עדויות הצדדים, שוכנעתי כי הנתבעים 3-
29 באמצעות אשכול של חברות אשר נמצאות בשליטתם, בבעלותם ו/או בניהולם, בחוסר תום לב
30 הציגו בפני התובע שורה של מצגי שווא, אשר הביאוהו לחתום על אישור ההצטרפות על נספח
31 עקרונות השיתוף ובסופו של יום על הסכם השיתוף במיזם המשותף באשר לפרויקט מיליטר
32 ברומניה. שוכנעתי כי הנתבעים הפרו את הסכם השיתוף, תוך שלא ידוע מה נעשה עם כספי
33 המשקיעים בפרויקט לרבות התובע, כספים אשר הועברו לחברות אשר בשליטתם של הנתבעים 3 ו-
34 4, כשהמידע בעניין זה מצוי בידם ובשליטתם של הנתבעים 3 ו-4.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

זהות האינטרסים בין הנתבעים;

1
2
3 אין מחלוקת, כי הנתבעת 1 היא אשר שיווקה את הפרויקט ברומניה לתובע.
4 עוד מסכימים הנתבעים כי פרסום הפרויקט נעשה תת הלוגו של קבוצת TGI אשר בתוכו נכללת
5 הנתבעת 2.
6
7 הנתבעת 2 היא החתומה על הסכם השיווק באשר להשקעתו בקרקע בקנדה טרם הומרה ע"פ הצעת
8 הנתבעים לקרקע ברומניה.
9
10 אלא שבעוד הנתבעים מנסים לעשות הפרדה בין הנתבעת 1 לבין הנתבעת 2 כך שלטענתם הנתבעת 1
11 היא שהייתה קשורה לפרויקט מושא התביעה ולא הנתבעת 2, סבורני כי לא הייתה הבחנה בין
12 החברות אשר היו למעשה בשליטתם של הנתבעים 3 ו-4.
13
14 ניתן לראות, כי למעשה הכספים אשר שולמו בגין הפרויקט ברומניה הופקדו הן לנתבעת 1 והן
15 לנתבעת 2 מבלי שנעשתה כל הבחנה בין החברות.
16 גם מכתב אשר הוצא מעו"ד לוי בעניין פרויקט מיליטר והזכויות בקרקע הוצא בשם הנתבעת 2
17 (נספח 15 לתצהיר התובע).
18
19 הנתבע 3 היה בעל המניות הן בנתבעת 1 והן בחברות המחזיקות בנתבעת 2 הנתבעות 5 ו-6, וכן שמש
20 כדירקטור הן בנתבעת 1 והן בנתבעת 2.
21 כמו כן, הנתבע 4 שמש כמנהל השיווק בנתבעת 2 בעלים של הנתבעת 1 ודירקטור בנתבעת 1.
22 מכאן, כי הייתה לנתבעים 3 ו-4 שליטה מלאה על הנעשה בנתבעות 1 2 5 ו-6.
23
24 כאמור בכתב ההגנה של הנתבעים חברת אימפייר היא החברה, אשר החזיקה בנאמנות בזכויות
25 המשקיעים וכן הייתה החברה היזמית, אשר איתרה את הקרקע והחזיקה למעשה באמצעות החברה
26 הקפריסאית את חברת הנכס, הבעלים של הקרקע ברומניה.
27
28 סבורני כי הנתבעים ניסו להסתיר את הבעלות בחברת אימפייר.
29
30 בניגוד לכתב הגנתם שם ציינו הנתבעים, כי הנתבעים 3 ו-4 היו מנהלים בלבד בחברת אימפייר, ניתן
31 להיווכח מנספח 1 אשר צורף לתצהירו של הנתבע 4, המהווה אישור על נושא משרה ובעלי מניות
32 בחברת אימפייר וצורף כאמור ע"י הנתבעים עצמם, כי הנתבעים 3 ו-4 היו בעלי המניות של החברה,
33 כך שהנתבע 3 החזיק ב-70% מהמניות והנתבע 4 החזיק ב-30% מהמניות כאשר אף אינם נמנים בין
34 הדירקטורים של החברה.
35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בחקירתו הנגדית אישר הנתבע 4, כי הוא מחזיק ב- 30% ממניות חברת אימפייר כשלא ידע להעיד
2 מתי הוקמה החברה. (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 189 שורות 20-21, עמ' 190 שורות 1-3).
3 הנתבע 3 הודיע כי לא ייחקר על תצהירו, ולא העיד.

4
5 מכאן, ניתן להיווכח על זהות אינטרסים של הנתבעים 3 ו-4 ושליטה מלאה לא רק בנתבעות 1, 2, 5
6 ו-6 אלא אף בחברת אימפייר, אשר החזיקה בנאמנות בכספי המשקיעים ואך בחברת הנכס עצמה
7 הגם ובאמצעות חברה אחרת החברה הקפריסאית.

8
9 סבורני כי זהות האינטרסים והשליטה שהייתה לנתבעים 3 ו-4 באשכול החברות, אשר היו בבעלותם
10 ובניהולם אפשרה להם, כפי שיפורט בפסק הדין, להציג מצגי שווא כלפי התובע.

המצג הטרום חוזי:

11
12
13
14 אין מחלוקת, כי בענייננו חתם התובע על הסכם שיווק עם הנתבעת 2 באשר לרכישת זכויות בנכסים
15 בקנדה וכי הוצע לו לתובע לעבור לפרויקט אחר ברומניה הוא פרויקט מיליטר, מושא התביעה דנא.

16
17 בחקירתו העיד התובע, כי התקשר בעסקה בקשר לשלושה נכסים בקנדה כאשר לאחר פרק של
18 שבועיים פנו אליו מהנתבעת 2 בטענה, כי משהתשואה בעסקה בה התקשר הינה נמוכה כדאי לו
19 לעבור לעסקה בפרויקט מיליטר ברומניה מושא התביעה דנא, וכי בסופו של יום המיר את ההשקעה
20 שלו בקנדה בנכס ברומניה (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 8 שורות 5-20, עמ' 28 שורות 15-17,
21 20-22, עמ' 29 שורה 1).

22
23 התובע אישר, כי אין לו טענות כלפי העסקה בקנדה, שכן לא נשאה פרי, לא בוצעה והומרה בעסקה
24 מושא התביעה דנא (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 29 שורות 2-14).

25
26 במסגרת העסקה באשר לקרקע ברומניה חתם התובע על מסמכים טרם החתימה על הסכם השיתוף,
27 והם מסמך הצטרפות לפרויקט ונספח עקרונות השיתוף.

28
29 בחקירתו הנגדית העיד התובע, כי על בסיס נספח עקרונות השיתוף עליו חתם כחודשיים טרם
30 החתימה על הסכם השיתוף חתם על הסכם השיתוף, כשלמיטב הבנתו נספח עקרונות השיתוף היה
31 אמור לשקף את ההסכם שנחתם בסופו של יום באשר לקרקע ברומניה (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14
32 עמ' 39 שורות 12-17).

33
34 עוד העיד התובע, כי גם אם קרא את ההסכם לא כל כך הבין את תוכנו של הסכם השיתוף שנוסח
35 בשפה האנגלית, כשהופנה ע"י הנתבעים לעו"ד לוי, עו"ד מטעמם שלטענתם מומחה בתחום של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

נדל"ן ברומניה, והלה הסביר לו כי המדובר בעסקה פשוטה וכי יש הרבה עסקאות כאלו. עוד העיד התובע, כי עו"ד לוי לא עבר איתו על כל ההסכם וכי נתבקש ע"י הנתבעים לחתום על ההסכם מהר (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 42 שורות 11-21, עמ' 43 שורות 1-2).

שוכנעתי כי המצג אשר הוצג לתובע טרם החתימה על הסכם השיתוף מושא התביעה דנא היה חסר תום לב, כשלא בכדי הסכם השיתוף עצמו נחתם בשפה האנגלית, אשר לא הייתה שגורה בפי התובע להבדיל מהמסמכים עליהם חתם התובע טרם החתימה על הסכם השיתוף.

הדבר ניכר בהבדלים מהותיים בין המידע שהוצג לתובע במצגת שהוצגה לו ובמסמכים עליהם חתם התובע טרם החתימה על הסכם השיתוף, לבין האמור בהסכם השיתוף, אשר נחתם עם התובע כחודשיים לאחר מכן.

עיון בעמ' 18 למצגת אשר הוצגה לתובע טרם החתימה על הסכם השיתוף אשר כותרתו "הסכם משותף-קומבינציה (נספח 3 לתצהיר התובע), מגדיר את העסקה כך:

"הצעה להצטרף לרכישת הקרקע(כ13,500-מ"ר), סך הרכישה כולל הוצאות נלוות לא יעלה על 4,202,400 אירו, תקופת המיזם 36 חודשים מה-Closing."

סבורני כי אחד ממצגי השווא אשר הוצגו לתובע נוגע למועד גמר הפרויקט.

כאמור, במצגת נכתב כי תקופת המיזם הינה 36 חודשים מה-Closing.

מהו אם כן מועד ה-Closing ?

סעיף 2 לנספח עקרונות השיתוף (נספח 5 לתצהיר התובע), מסמך נוסף עליו חתם התובע טרם החתימה על הסכם השיתוף, קובע:

"לאחר רכישת הקרקע בכוונת המיזם המשותף להתקשר בעסקת קומבינציה עם חברה יזמית. לפי המתוכנן, במסגרת עסקת קומבינציה יקבל המיזם המשותף תמורה ביחס של 25/75 מהתמורות או מהשטחים המבונים (דירות ושטחים מסחריים) שיוקמו על המקרקעין במסגרת הפרויקט. לוח זמנים המשוער: עד לחודש יולי 2008 הקרקע צפויה להירשם בטאבו. גמר הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד הרישום בטאבו. במקרה של איחור בגמר הפרויקט (כפי שיוגדר בהסכם שייחתם) לשותף במיזם תהיה זכות לקבל את השקעתו בחזרה ובתוספת של $EURIBOR+4.25\%$ לשנה". (ההדגשות שלי)

מכאן, כי גמר הפרויקט הוגדר בנספח עקרונות השיתוף : 36 חודשים ממועד הרישום בטאבו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג' אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 מר גרינברג הצהיר, כי פעל עבור החברה היזמית היא חברת אימפייר והנתבעות 1 ו-2 החל משנת
3 2002 ועד חודש אוקטובר בשנת 2010, כי שמש כמנהל פיתוח עסקי וכי במסגרת תפקידו נטל חלק
4 מרכזי בהליך רכישת פרויקט מיליטר ברומניה כשלאחר רכישתו היה אמון על התקדמותו של
5 הפרויקט עד לחודש אוקטובר 2010 (סעיפים 1-3 לתצהירו).
6
7 משנשאל מר גרינברג מהו למעשה מועד ה-Closing של עסקה העיד כי מבחינתו ה-Closing הינו
8 למעשה רכישת נכס נדל"ני (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14 עמ' 458 שורות 1-4).
9
10 בניסיון להבין האם ה-Closing הינו מועד רכישת הנכס או מועד ביצוע הרישום בטאבו ומתי היה
11 מועד ה-Closing בעניינינו, נשאל לעניין זה מר גרינברג שוב ושוב בעדותו, אלא שתשובותיו היו
12 מבולבלות ובלתי בהירות כשלבסוף העיד כי אינו מכיר את ההליכים ברומניה עד הסוף (פרוטוקול
13 דיון מיום 24.4.14 עמ' 463 שורות עמ' 459-462, עמ' 463 שורות 9-18).
14
15 זאת ועוד, למרות וע"פ תצהירו היה מר גרינברג עד לתאריך אוקטובר 2010, שותף לאיתור הנכס
16 ורכישתו ואמון על התקדמות הפרויקט, לא ידע לומר בעדותו מתי בוצע רישום הקרקע בפועל.
17
18 משנשאל מר גרינברג מספר פעמים בעדותו מה כוונת האמור בדו"ח ההתקדמות אודות הרישום לא
19 ידע ליתן תשובה, כשלבסוף ענה כי להערכתו הכוונה ל-Recording, תהליך הדיווח לרשויות
20 לאחר השלמת העסקה כפי שהסביר בעדותו, הליך אשר אין לו קשר ל-Closing של העסקה אשר
21 נעשה קודם לכן. עוד הוסיף כי בעניינינו סגירת העסקה, הייתה בחודשים יוני-יולי 2008 (פרוטוקול
22 דיון מיום 24.4.14 עמ' 464, עמ' 465 שורות 2-4).
23
24 ע"פ מסמך רישום הבעלות במרשם המקרקעין, אשר צורף ע"י הנתבעים (נספח 7 לתצהירו של
25 הנתבע 4) הרישום של הזכויות בקרקע בוצע ביום 30.10.08. בדו"ח התקדמות הפרויקט מחודש מרץ
26 2008, אשר נשלח למשקיעים (דו"ח אשר מר גרינברג העיד כי לא ערכו אולם הינו עומד מאחורי
27 האמור בו), נכתב כי רישום הקרקע במשרד הרישום בוצע ביום 11.12.08.
28 מכאן, כי בין אם נקבל את גרסתו של מר גרינברג כי מועד ה-Closing בעניינינו הוא במועד רכישת
29 הנכס הנדל"ני הוא מועד סגירת העסקה ובין אם נתייחס למועד ה-Closing כמועד הרישום בטאבו
30 ביום 30.10.08 או כאמור בדו"ח התקדמות הפרויקט ביום 11.12.08 הרי ע"פ המצג אשר הוצג
31 לתובע טרם החתימה על הסכם השיתוף באשר לגמר הפרויקט למעשה יש איחור בגמר הפרויקט.
32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 אלא שעיון בהסכם השיתוף מגלה, כי להבדיל מהמצג אשר הוצג בנספח עקרונות השיתוף, סעיף 2.5
2 להסכם השיתוף קובע כי מועד גמר הפרויקט הוא 36 חודשים מיום קבלת אישורי הבנייה
3 לפרויקט, ולא ממועד הרישום בטאבו או ממועד רכישת הנכס.
4

5 בענייננו טוענים הנתבעים כי על אף ובנספח עקרונות השיתוף נכתב, כי גמר הפרויקט הינו ממועד
6 הרישום בטאבו עוד נכתב בנספח עקרונות השיתוף, כי למעשה איחור בגמר הפרויקט כפי שייקבע
7 בהסכם הוא שיגרור סנקציה, כשבענייננו נקבע בהסכם כי מועד גמר הפרויקט הינו מיום קבלת
8 אישורי הבנייה לפרויקט.

9
10 סבורני כי הגם ונספח עקרונות השיתוף הפנה באשר לאיחור במועד גמר הפרויקט להסכם עתידי
11 שיחתם בשלב מאוחר יותר, הפער בין גמר פרויקט מיום הרישום בטאבו כפי שנכתב באותו נספח
12 עקרונות השיתוף לבין מועד קבלת אישורי הבנייה כפי שנכתב בהסכם השיתוף הינו מאוד משמעותי.

13
14 לא הוסבר מה פשר ההבדל, מדוע ההסכם סטה ממסמך העקרונות, לא הומצאה כל ראיה ממנה
15 ניתן יהיה להסיק כי ההבדל המשמעותי בין מסמך העקרונות לבין ההסכם שנוסח בשפה האנגלית
16 הובא לידיעת התובע, ויותר מכך, לא הובאה כל ראיה לכך שהנושא עלה בצורה מפורשת עובר
17 לחתימה על ההסכם.

18
19 ואם לא די בכך, לא נקבעה מסגרת לתקופה שבה מי מהנתבעים יוכלו לפעול להשגת אותו היתר
20 בנייה. כלומר, למעשה על פי ההסכם, להבדיל ממסמך העקרונות, אין מועד תחילת המירוץ, אלא
21 הנתבעים רשאים לפנות לקבלת היתר בכל זמן שהוא בלי כל מגבלה.

22
23 לא זו אף זו, ע"פ מסמך רישום הבעלות במרשם המקרקעין, אשר צורף ע"י הנתבעים (נספח 7
24 לתצהירו של הנתבע) הרישום של הזכויות בקרקע בוצע ביום 30.10.08, וע"פ דו"ח התקדמות
25 הפרויקט מחודש מרץ (נספח 10 לתצהיר התובע) נכתב כי הרישום בוצע ביום 11.12.08, לא הוכח
26 בפניי, כי עד היום התקבלו אישורי בנייה אם בעבר ואם כיום.

27
28 יותר מכך, בענייננו, הוצג בפני התובע כי התקבל היתר בנייה. וכידוע אין מחלוקת כיום שלא כך
29 הדבר. הצגת דברים זו, כפי שיפורט להלן מהווה חוסר תום מצד הנתבעים. לפי מצגיהם עצמם
30 כאמור בדו"חות התקדמות הפרויקט, שנשלחו לשותפים בפרויקט לרבות התובע (נספחים 10-11
31 לתצהיר התובע, נספחים 6-7 לתצהירי הנתבעים) אישורי הבנייה התקבלו ביום 18.2.09. כך
32 בטבלאות המפורטות בדו"חות התקדמות הפרויקט מחודשים מרץ ויוני ליד רובריקה של קבלת
33 היתרי הבנייה נרשם Done להבדיל מרובריקות אחרות בהם נרשם Submitted, Pending

Started.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 יותר מכך בדו"ח מנובמבר 2009 נכתב מפורשות, כי התקבלו היתרי בנייה רשמיים ותוכניות ביצוע
2 מפורטות לפרטי פרטים.
3
4 מכאן, כי אם היינו הולכים לפי דו"חות ההתקדמות, אשר הוצאו ע"י הנתבעים עצמם, ישנו איחור
5 בגמר הפרויקט גם ע"פ המועד אשר נקבע בהסכם השיתוף עצמו, הוא מועד אישורי הבנייה.
6
7 אלא שמר גרינברג, אשר העיד כי אומנם לא ערך את הדו"חות אולם עומד מאחורי הכתוב בהם,
8 הודה בעצמו בחקירתו הנגדית, כי הנאמר על ידו בדו"ח הפרויקט מנובמבר 2009 לא תאר את המצב
9 הקיים, משלא היו היתרי בנייה באותו המועד כשהוסיף, כי לא יודע להסביר טעות זאת (פרוטוקול
10 דיון מיום 24.4.14 עמ' 484 שורות 1-8).
11
12 הנתבעים בכתב הגנתם על מנת להסביר את האמור בדו"חות שעה שבפועל לא היה היתרי בנייה
13 טענו, כי למעשה ההיתרים לבנייה ניתנו אלא שלאור המשבר הכלכלי וחוסר ליווי הבנקאי למעשה
14 לא היה טעם לשלם עבורם, תשלום כל כך יקר, באותו השלב.
15
16 אלא שלא ניתן לקבל גרסה זו של הנתבעים שכן הנתבעים לא הביאו בפניי כל אסמכתא, כי הגישו
17 בקשה לעירייה בעניין זה וכי ניתנו היתרים אשר הנתבעים החליטו שלא לשלם עבורם עקב המשבר
18 הכלכלי, ולהיפך כפי שהתברר בעדותה של הגב' עו"ד עדינה דיאקונסקו (להלן: "עו"ד דיאקונסקו"),
19 עו"ד מרומניה אשר הובאה לעדות מטעם הנתבעים והגישה חוות דעת מטעמם, נראה כי מעולם לא
20 ניתנו היתרי בנייה לנתבעים וכי אין כל קשר בין המצב הכלכלי להוצאת היתרי הבנייה כפי שיפורט
21 בהמשך פסק דיני.
22
23 מכאן, הפער בין מועד גמר הפרויקט בנספח עקרונות השיתוף, הוא 36 חודשים ממועד הרישום
24 בטאבו, לבין מועד גמר הפרויקט בהסכם השיתוף, הוא 36 חודשים ממועד קבלת אישורי הבנייה
25 לפרויקט, הינו משמעותי מאד, ומהווה חוסר תום לב המתחזק שעה שנוכחתי, כי הנתבעים אף לא
26 פעלו לקדם את קבלת היתרי הבנייה משך שנים.
27 חשוב לציין כי מועד גמר הפרויקט הינו מאד משמעותי, שכן איחור בגמר הפרויקט כאמור בס' 2
28 לנספח עקרונות השיתוף גורר אחריו סנקציה כי בנוסף להשבת השקעתו יקבל התובע **ריבית**
29 **EURIBOR בתוספת של 4.25% לשנה.**
30
31 עיגון הסנקציה נטע בתובע הביטחון, כי לולא התקדמות הפרויקט לא רק שכספו יושב לו אלא יושב
32 לו בתוספת תשלום.
33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 יותר מכך, גם קביעת הנהלת המיזם מעלה תהיות קשות. קביעת הנהלת המיזם לא באה לידי ביטוי
2 בנספח עקרונות השיתוף כפי שבאה לידי ביטוי חודשיים לאחר מכן במסגרת הסכם השיתוף,
3 ואבהיר.

4
5 ס' 3 לנספח עקרונות השיתוף קובע מהו היקף ההשקעה הנדרש לצורך הקמת המיזם.

6
7 סעיף 4 קובע, כי במועד הקמת המיזם ולאחר חתימת הסכם המיזם המשותף יבחרו השותפים את
8 הנהלת המיזם וקובע כך:

9 **"...הנהלת המיזם המשותף הקבועה תיבחר ברוב של 75% מהשותפים(כפי חלקם**
10 **הפרופורציוני). כל שינוי בהנהלת המיזם יחייב אף הוא רוב של שבעים וחמישה אחוזים**
11 **של קולות השותפים. עד לבחירת ההנהלה הקבועה, תשמש Empire consulting**
12 **& Holding LTD כמנהלת ענייני המיזם המשותף לכל דבר ועניין בעצמה. אם לא יימצא**
13 **הרוב הנדרש תמשיך ההנהלה הזמנית את פעילותה עד למציאתו של רוב כזה. ההצבעה**
14 **יכול שתבוצע באמצעות ייפוי כוח. הנהלת המיזם תשמש בתפקידה עד להשלמתו של**
15 **הפרויקט".**

16
17 אלא שבניגוד למצג זה כאילו לשותפים האחרים מלבד החברה היזמית יש השפעה על הנהלת
18 המיזם, במסגרת הסכם השיתוף נכתב, כי למעשה המשקיעים מהווים 25% מהמיזם המשותף. יוצא
19 מכאן, כי למעשה אין ולא יכול להיות לשותפים כל אפשרות להשפיע על בחירת הנהלת המיזם ולא
20 על שינוי בהנהלת המיזם.

21
22 טוענים הנתבעים, כי למעשה התובע ידע, כי המשקיעים מהווים 25% מהמיזם המשותף שעה
23 שבמסגרת נספח עקרונות השיתוף היה כתוב כי במסגרת הקומבינציה יקבל המיזם המשותף תמורה
24 ביחס של 25/75 מהתמורות או מהשטחים המבונים.

25
26 אלא שאין לקבל טענה זו, שכן כאמור בנספח עקרונות השיתוף הנהלת המיזם צריכה הייתה
27 להיבחר ע"י השותפים לאחר החתימה על מיזם משותף לרכישת הקרקע לפי חלקם הפרופורציונלי,
28 ועוד טרם ההתקשרות עם חברה יזמית בעסקת קומבינציה.

29 האמור בנספח העקרונות השיתוף תואם את האמור בתצהירו של מר גרינברג, כי למעשה העסקה
30 כפי שהוצגה למשקיעים הייתה בשני שלבים הראשון רכישת הקרקע ע"י השותפים והשני התקשרות
31 בעסקת קומבינציה עם חברה יזמית. בעניין זה בחירת ההנהלה צריכה הייתה להיעשות טרם הסכם
32 הקומבינציה, טרם השלב השני.

33
34 שכן אם לא כך, אם אכן נקבל את גרסת הנתבעים, איזו נפקות יש למעשה לאמור בנספח עקרונות
35 השיתוף, כי הנהלת המיזם המשותף תיבחר ברוב של 75% מהשותפים, רוב אשר אף יידרש להחלפת
36 ההנהלה, שעה שלמעשה החברה היזמית מהווה 75% מהמיזם המשותף?

37



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג' אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מצג זה, שאכן תהיה לתובע השפעה בבחירת הנהלת המיזם כשותף, אכן התברר בהסכם השיתוף
2 כמצג שווא, שכן למעשה השותפים מהווים 25% מהמיזם המשותף כחברת אימפייר החברה
3 היזמית, אשר החזיקה הן בחברת הנכס והן בזכויות המשקיעים למעשה מהווה 75% מהמיזם
4 המשותף, כך שלמעשה למשקיעים וביניהם התובע אין כל השפעה על בחירתו של הנהלת המיזם.

5
6 חברת אימפייר היא אשר אף נבחרה כחברת ההנהלה הזמנית של המיזם, כיצד ניתן היה לשנות זאת
7 אם אכן חלקה של חברת אימפייר עצמה היווה 75%?

8
9 הגם והייתי מקבלת את טענת הנתבעים, כי התובע ידע כי אין לו כל השפעה בבחירת הנהלת המיזם,
10 עצם עיגונו של הסעיף בהסכם אשר נוסח ע"י מי מהנתבעים עצמם, שעה שחלקה של חברת אימפייר
11 מהווה 75% מהמיזם המשותף מהווה חוסר תום לב.

12
13 יוצא מזה כי למעשה הנתבעים 3 ו-4 אשר הינם מחזיקים בחברה היזמית היא חברת הנכס יכולים
14 למעשה לעשות כל שחפץ ליבם עם המיזם המשותף, כשלשותפים האחרים אשר השקיעו במיזם
15 המשותף אין כל השפעה על הנעשה עם זכויותיהם והשקעתם.

מצג באשר לזכויות המובטחות:

16
17
18
19 מצג נוסף הוא באשר לזכויות, אשר הובטחו לתובעים אשר לא הוכח בפניי היכן נרשמו, כשאינן
20 מחלוקת, כי עד היום אף לא הוקם פרויקט על הקרקע מושא התביעה.

21
22 מר גרינברג הצהיר, כי עיקרי התוכנית אשר הוצגה למשקיעים הייתה כי תחילה תירכש קרקע בגודל
23 של 13,500 מ"ר ברומניה באמצעות חברת נאמנות רומנית שתוקם לצורך עניין זה ותחזיק בזכויות
24 בפרויקט עבור המשקיעים וכי בשלב השני עתידה להתקיים עסקת קומבינציה עם קבלן, אשר ייבנה
25 פרויקט ויותר בסופו של יום לקבוצת המשקיעים רבע מהתמורות מהפרויקט או מהשטחים
26 הבנויים שיוקמו על המקרקעין (ס' 23 לתצהירו).

27 דבריו של מר גרינברג עולים אף מהמצגת, אשר אין מחלוקת, כי הוצגה לתובע (נספח 1 לתצהירו של
28 מר גרינברג, נספח 3 לתצהירו של התובע). כך בעמ' 14 ועמ' 18 למצגת(נספח 3 לתצהיר התובע) ניתן
29 להיווכח, כי דובר על מיזם משותף לרכישת קרקע, אשר הוסבה מקרקע לשימוש חקלאי לקרקע
30 לשימוש מגורים במטרה לבנות על הקרקע פרויקט מגורים אשר יכלול 414 דירות בנות כ-70 מטר כל
31 אחת.

32
33 ע"פ סעיף 3 לנספח עקרונות השיתוף (נספח 5 לתצהיר התובע) חלקו של כל שותף בשותפות הינו
34 פרופורציוני לסכום השקעתו במיזם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 התובע העיד בחקירתו הנגדית, כי במסגרת ההסכם היה צריך לקבל שתי דירות מפרויקט המגורים,
2 וכי התקשר במסגרת העסקה לאחר שהבין כי המדובר בעסקה בטוחה, כשלאחר 36 חודשים יש
3 בידיו נכס משהו מוחשי, כי הפרויקט ייצא לפועל ויקבל את המצג שהובטח לו בעד השקעתו
4 (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 11 שורות 11-13, עמ' 12 שורות 2-3, עמ' 44 שורות 13-18, עמ'
5 (45).
6
7 בחקירתו הנגדית העיד התובע, כי למרות ובסופו של יום שילם את התמורה עבור פרויקט מיליטר
8 כאמור בהסכם השיתוף, אינו יודע מהם זכויותיו בקרקע, אם אלו קיימות בכלל ומה נעשה עם
9 הקרקע ברומניה (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 9 שורות 19-20, עמ' 10 שורות 5-6)
10
11 בענייננו, אין מחלוקת, כי התמורה כאמור בהסכם השיתוף הועברה לנתבעות 1 ו-2. עם זאת, לא
12 הוכח בפניי למעשה, כי התובע קבל את זכויותיו בקרקע כאמור בהסכם, כי זכויותיו נרשמו במקום
13 כלשהו, כשאין מחלוקת כי עד היום לא נבנה על הקרקע דבר.
14
15 אין מחלוקת, כי חברת הנכס הבעלים של הקרקע מושא התביעה והן חברת הנאמנות, אשר הוקמה
16 להחזקת זכויות המשקיעים הוחזקו ע"י חברת אימפייר אשר בשליטתם של הנתבעים 3 ו-4. מכאן,
17 כי על הנתבעים להראות היכן מעוגנים למעשה זכויות המשקיעים לרבות התובע.
18
19 עו"ד דיאקונסקו מרומניה, אשר הובאה לעדות מטעם הנתבעים והגישה חוות דעת מטעמם בצירוף
20 נספחים ציינה בעדותה, כי למעשה המדובר בחוות דעת אודות המסמכים אשר הוצגו לה (פרוטוקול
21 דיון מיום 13.2.13 עמ' 269 שורות 4-5).
22
23 בחקירתה הנגדית העידה עו"ד דיאקונסקו, כי לא בדקה מי הם בעלי המניות בחברה הרומנית אשר
24 החזיקה בזכויות בקרקע (פרוטוקול דיון מיום 13.2.13 עמ' 232 שורה 1).
25
26 עם זאת, בניגוד לטענות הנתבעים העידה כי אין כל בעיה לרשום תושב זר כבעל מניות בחברה
27 רומנית המחזיקה בקרקע, ובענייננו שבעלי המניות בחברה הרומנית המחזיקה בקרקע יהיו
28 ישראלים, אלא מה שחשוב הוא שהחברה שמחזיקה בקרקע תהא חברה רומנית (פרוטוקול דיון
29 מיום 13.2.14 עמ' 230 שורות 13-22, עמ' 231 שורות 1-18). העדה אף הסבירה, כי אין המדובר
30 בפרוצדורה מסובכת שעה שהמדובר במספר של עד 50 שותפים המחזיקים במניות החברה. היא
31 אישרה בעדותה, כי על מנת לעבור את המשוכה שעה שיש יותר מ-50 מחזיקים בחברה הרומנית ניתן
32 למעשה להקים חברת נאמנות ברומניה אשר תחזיק בזכויותיהם של המשקיעים.
33
34 בענייננו לא רק שלא הוכח בפניי, כי היו יותר מ-50 משקיעים במיזם המשותף, כשהנתבע 4 בעדותו
35 לא ידע להשיב כמה משקיעים השקיעו בחברת הנכס ברומניה (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 275



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 שורות 13-22, עמ' 276 שורות 1-4, עמ' 282 שורות 4-8, אלא שהנתבעים אף לא הראו כי
2 זכויותיהם של המשקיעים מעוגנים בחברת נאמנות כלשהי.
3
4 כפי שעולה ממכתבו של עו"ד לוי, בשם הנתבעת 2, בעניין התובע וזכויותיו בפרויקט מיליטר, (נספח
5 15 לתצהיר התובע) עד ליום 12.4.16, 4 שנים לאחר החתימה על ההסכם, זכויותיהם של המשקיעים
6 לרבות התובע טרם נרשמו. כאמור במכתב ההון העצמי של השותפים מוחזק ע"י חברת אימפייר
7 לטובת המשקיעים בפרויקט והיא שמחזיקה בזכויות המשקיעים, כשהוקמה חברה קפריסאית,
8 אשר בה עתידים להיות רשומים המשקיעים כחלקם היחסי בפרויקט (סעיפים 9 ו-10 למכתב). אלא
9 שעד היום לא הוכח בפניי, כי זכויותיהם של המשקיעים לרבות התובע נרשמו, דבר שבנקל יכולים
10 הנתבעים להוכיח.
11
12 כיצד מבקשים הנתבעים לטעון, כי זכויותיו של התובע מובטחות שעה שלא הוכיחו בפניי, כי
13 זכויותיו של התובע נרשמו בין אם על שמו ישירות בחברה הרומנית היא חברת הנכס ובין אם
14 ברישום זכויותיו באמצעות חברת נאמנות? כל זאת בשים לב לעדותה של עו"ד דיאקונסקו, כי
15 למעשה בענייננו לא הייתה כל בעיה לרשום את זכויות המשקיעים, אם בחברת הנכס ואם באמצעות
16 חברת נאמנות, כשלעניין זה אין כל קשר בין המשבר הכלכלי לבין אי רישום הזכויות על ידם.
17
18 בדיקה במסמכים של הנתבעים אשר תורגמו ע"י הנתבעים, באשר לקרקע מושא התביעה מגלה כי
19 בענייננו רב הנסתר על הגלוי.
20
21 עיון בנסח הטאבו, אשר צורף ע"י הנתבעים במסגרת הודעה מטעמם מיום 14.1.71 (נספח 1) מגלה
22 למעשה כי השטח הנמצא במחוז אילפוב ברומניה בגודל של 20,256 מטר רבוע וביניהם הקרקע
23 מושא התביעה דנא רשום על שם שתי חברות האחת חברת הנכס SC LIRO TOP
24 RESIDENTIAL PROJECTS SRL והשנייה בשם חברה אשר שמה דומה מאוד לחברת הנכס
25 SC LIRO TOP LIVING DEVELOPMENTS SRL .
26
27 בתצהירו הצהיר הנתבע 4 כי הנתבע 3 ומשקיעים נוספים רכשו זכויות בחלקת קרקע הצמודה לזו
28 שנרכשה ע"י המשקיעים.
29
30 בחקירתו הנגדית העיד הנתבע 4, כי שם החברה הוא חברת SC LIRO TOP LIVING
31 DEVELOPMENTS SRL וכי הוא והנתבע 3 הינם בעלי המניות היחידים בה באמצעות חברת
32 אחזקות שברשותם.
33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מכאן, כי למעשה הנתבעים 3 ו-4 הינם מחזיקים בחברות, אשר מחזיקות בשטח ביניהם הקרקע
2 מושא התביעה דנא, והקרקע הסמוכה לה.

3
4 עיון בנספח 3 לחוות הדעת של עו"ד דיאקונסקו, תעודה עירונית של מחוז אילפוב ברומניה, מגלה כי
5 למעשה התעודה העירונית ניתנה לחברת SC LIRO TOP LIVING DEVELOPMENTS SRL
6 כאשר בשני מקומות במסמך נמחק שמה של החברה כשבכתב יד הוסף שמה של חברת SC LIRO
7 TOP RESIDENTIAL PROJECTS SRL היא חברת הנכס, מושא התביעה דנא.

8
9 הנתבעים לא הציגו את המסמכים המקוריים כשעו"ד דיאקונסקו העידה, כי המסמכים המקוריים
10 מצויים בחברה עצמה, וכי היא לא יכולה לשומרם אצלה אלא להסתכל ולבדוק אותם לצלם העתק
11 ולהחזיר לחברה (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 233 שורות 3-9).

12
13 עוד העידה עו"ד דיאקונסקו, כי ככל הנראה המדובר בטעות הנובעת מכך שהרישום בטאבו של
14 השטח כולו רשום על שם שתי החברות. לטענתה ע"פ מסמך 9066 שהשטח התפצל בין שתי החברות
15 כך שחברת SC LIRO TOP RESIDENTIAL PROJECTS SRL הייתה בעלת החלקה הגדולה
16 יותר וחברת SC LIRO TOP LIVING DEVELOPMENTS הייתה בעלת חלקת קרקע קטנה
17 יותר (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 241 שורות 20-22, עמ' 242 שורות 1-14).

18
19 עם זאת, הוסיפה כי באותו הזמן ניתן להיווכח כי התעודה העירונית מיום 19.4.13 מתייחסת לאותו
20 הפרויקט ולאותה החלקה של חברת SC LIRO TOP RESIDENTIAL PROJECTS SRL, אשר
21 כאמור היא החלקה הגדולה יותר בגודל 13,500. לכן בשלב הזה של הפרוצדורה כשמטרת התעודה
22 העירונית היא יותר לצורך מתן מידע ופרטים באשר להיתר הבנייה, גבולות הבנייה, כל עוד המדובר
23 באותה החלקה ובאותו הפרויקט, אין כל כך רלוונטיות לאיזה חברה האישור מתייחס, דבר אשר
24 ניתן בשלב מאוחר יותר טרם האישורים הסופיים לשנות. לטענתה הבעלות על הקרקע למעשה לא
25 הייתה חשובה באותו השלב (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 243 שורות 18-22, עמ' 244 שורות 1-
26 12, עמ' 245 שורות 7-15, עמ' 249 שורות 12-18).

27
28 בהמשך העידה, כי למעשה כל עבודתה התמצתה בלבדוק את ההיבט של האישורים על הקרקע
29 והסטטוס לקבלת היתרי בנייה ולא באשר לבעלות בקרקע, ועל כן מבחינתה אין רלוונטיות לבעלות
30 בכל אחד מהחברות (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 250 שורות 1-6, שורות 21-22, עמ' 251 שורה
31 1).

32
33 שעה שלמעשה אין את המסמכים המקוריים, שעה שהתעודה העירונית שונתה בכתב יד, שעה שעו"ד
34 דיאקונסקו העידה, כי למעשה בבודקה את המסמכים לא עסקה בהיבטים של בעלי הקרקע, לאור



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המסכת המפורטת לעיל, באשר לחוסר תום ליבם של הנתבעים, איני יכולה לקבוע כי אכן בטעות
2 נכתב שמה של חברת הקרקע הסמוכה הנמצאת אף היא בבעלות הנתבעים 3 ו-4 דרך החברות
3 שברשותם, ולא שמה של חברת המשקיעים. מה גם, כי הדמיון בשמות שתי החברות בעלות
4 הקרקעות הסמוכות אף הוא מעורר תהיות.
5
6 משנשאל הנתבע 4 מדוע בחרו שם זהה לחברת המשקיעים למעט מילה אחת, העיד כי מאחר
7 והפרויקט נמצא בצמידות לקרקע הסמוכה חשבו, כי זה יכול לעזור (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 191).
8 אלא שלא הוסבר בעדותו של הנתבע 4 למי הדבר יכול לעזור וכיצד? שכן נראה כי למשקיעים
9 עצמם לרבות התובע עד כה הדבר לא עזר.
10
11 לא רק שזכויות התובע לא נרשמו אלא שאף לגרסת הנתבעים עד היום לא נבנה על הקרקע דבר,
12 כשלא שוכנעתי כי הנתבעים פעלו לקידומו של הפרויקט.
13
14 מר גרינברג, אשר הצהיר כי היה אמון על התקדמותו של הפרויקט עד לחודש אוקטובר 2010 העיד
15 כי כיום מלבד קרקע אין דבר על הקרקע, כשניסה לתלות את התקדמות הפרויקט בפיתוח של
16 הפרויקטים החדשים מסביב ובפוטנציאל שקיים באזור (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14 עמ' 428
17 שורות 21-22, עמ' 429 שורות 1-6, עמ' 430 שורות 3-6).
18
19 קשה לקבל טענה זו, לא רק משום שמר גרינברג, אשר טפל בעסקה ברומניה העיד, כי אינו מכיר את
20 התהליכים ברומניה עד הסוף, אלא לאחר שלא הוכח בפני כי משך 6 שנים נעשה משהו משמעותי
21 הנוגע לקרקע כשעדותה של עו"ד דיאקונסקו רק חזקה את עדותו של התובע, כי למעשה עד 2013 לא
22 נעשה דבר.
23 עו"ד דיאקונסקו חזרה ואמרה בעדותה, כי למעשה הבקשה הראשונה שראתה שהוגשה לרשויות
24 בהקשר של הקרקע מושא התביעה הינה מאפריל 2013, היינו כ-5 שנים לאחר חתימת ההסכם
25 (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 251 שורות 2-10).
26
27 לטענת הנתבעים הם פעלו להוצאת היתרי הבנייה והיה אפשר לקבלם, אלא שלאור המשבר הכלכלי
28 לא רצו לגרום נזק בהוצאת היתרי בנייה בפועל שעה שלמעשה לא ניתן יהיה לבנות, ולאחר תקופה
29 ההיתרים יתבטלו, ועל כן לא שלמו עבורם.
30
31 הנתבע 4 העיד, כי התחילו את הבקשה בתחילת הפרויקט בשנת 2008 ונעצרו עם פרוץ המשבר
32 הכלכלי כשהייתה להם האפשרות לקבל את ההיתרים (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 308 שורות
33 6-11). כמו כן, פרט בעדותו שורה של פעולות אשר עשו במסגרת ניהול הפרויקט עוד מיומו הראשון
34 (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 309 שורות 5-22, עמ' 310 שורות 1-7).
35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 אלא שהנתבעים לא הוכיחו בפניי, כי אכן פעלו טרם המשבר הכלכלי לטובת הפרויקט, כמפורט
2 בעדותו של הנתבע 4 לרבות הגשת בקשות להיתרי הבנייה, אשר לטענתם הייתה להם האפשרות
3 לקבלם, כשעדותה של עו"ד דיאקונסקו מטעם של הנתבעים רק מחזקת את טענת התובע כי
4 הנתבעים לא פעלו להוצאת ההיתרים כטענתם.

5
6 עו"ד דיאקונסקו הסבירה בעדותה, כי לעיתים מתקבלות בקשות אשר עובר זמן לאחר שלא נבנה
7 דבר על הקרקע, כשבמקרים אלו יש לבקש לחדש את ההליכים. אלא שבענייננו העידה עו"ד
8 דיאקונסקו, כי לדעתה לא התקבלו אישורי בנייה בעבר, שכן לפי החלטת הסוכנות להגנת איכות
9 הסביבה דובר על פתיחת פרוצדורה ולא על חידוש הליכים קודמים בשעה שאם אושרה בקשה אשר
10 לא נעשה בה שימוש כל שנדרש הוא לבקש לחדש את ההליכים ולא לפתוח בקשה חדשה (פרוטוקול
11 דיון מיום 13.2.14 עמ' 262 שורות 19-22, עמ' 263 שורות 1-15, עמ' 267 שורות 20-22, עמ' 268
12 שורות 1-3).

13
14 מה גם, כי בענייננו התברר מעדותו של מר גרינברג מטעם הנתבעים עצמם, כי לא ניתן לסמוך על
15 האמור בדו"חות התקדמות הפרויקט באשר להיתרי הבנייה בהם נכתב, כי אישורי הבנייה התקבלו
16 עד ליום 18.2.09 כשבדו"ח נובמבר אף נכתב, כי המדובר בהיתרי בנייה רשמיים. שכן מר גרינברג
17 העיד, כי למעשה דו"חות התקדמות הפרויקט לא תארו מצב קיים באשר להיתרי הבנייה, שכן
18 ההיתרים טרם התקבלו במועד הוצאת הדו"חות כשהאמור בדו"חות הפרויקט הינו מוטעה כשלא
19 ידע להסביר טעות זו בעדותו (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14 עמ' 484 שורות 1-8).

20
21 אציין, כי גם דו"ח שהוצא ע"י ארכיטקט באשר לפרויקט עולים סימני שאלה, שכן עו"ד דיאקונסקו
22 העידה, כי כותב המכתב היה למעשה הארכיטקט אשר טפל בפרויקט מטעם החברה, כשלא ראתה
23 מסמכים אחרים המעידים על אמיתות הדברים (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 269 שורות 10-
24 18).

25
26 לא זו בלבד ששוכנעתי, כי הנתבעים למעשה לא פעלו לקידום הפרויקט טרם 2013 אלא שלא
27 שוכנעתי שגם כיום נעשות פעולות משמעותיות לקידומו.

28
29 בתצהירו הצהיר הנתבע 4 כי לצורך קידומו של הפרויקט במהלך שנת 2013 הושכרו שירותיו של מר
30 בבוקי יוסי (להלן: "מר בבוקי"), אזרח ישראלי בעל ניסיון עשיר בכל הקשור לשוק הנדל"ן
31 הרומני, אשר עם כניסתו לתפקיד ולאחר שהוכנו תכניות עסקיות עתידיות הצופות את רווחיות
32 הפרויקט החלו להתקדם באופן אינטנסיבי התהליכים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט (סעיפים
33 84-85 לתצהיר).

34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לתצהירו צרף הנתבע 4 דו"ח מטעם הנתבעת 1 באשר למצב הפרויקט מנובמבר 2012 ובו למעשה
2 מעדכנים את המשקיעים בהתקדמות הפרויקט לאחר תקופת המיתון בשוק הנדל"ן הרומני(נספח 16
3 לתצהיר של הנתבע 4).
4
5 בעדותו חזר הנתבע 4 על דבריו, כי כיום מר בבלוקי מנהל את הפרויקט מרומניה, אלא שבעדותו
6 הנתבע 4 אפילו לא ידע לומר באיזה שנה מר בבלוקי החל את עבודתו אצלם (פרוטוקול דיון מיום
7 13.2.14 עמ' 286 שורות 3-22, עמ' 287, עמ' 288 שורות 1-9). משנשאל האם קבל המלצות על מר
8 בבלוקי טרם ההתקשרות עמו השיב, כי קבל המלצות משני פעילים ברומניה באשר מר בבלוקי נותן
9 שירותים לחברות כשלהם המתעסקות עם פרויקטים בנדל"ן, אלא שמלבד שם של משרד עורך דין,
10 משרד קורצ'ין אותו הנתבע 4 מנה כממליץ לא זכר בע"פ מיהו הממליץ השני, לא זכר גם לאילו
11 חברות נוספות כשלהם נתן מר בבלוקי שירות. מה גם כי משנשאל מי היה בקשר עם משרד עורכי
12 הדין קורצ'ין, אשר המליצו על מר בבלוקי מנה שמות אשר של מר אלירן ומר נורברט אשר אינן
13 רלוונטים לתקופה האמורה. משעומת עם זאת, טען כי הבין את השאלה לא כמו שצריך ואכן זה לא
14 היה קשור אליהם. הנתבע 4 אף לא זכר מי המליץ מטעם משרד האם מר אדריאן או מישהו אחר
15 ממשרדו, האם היה במשרדו לבד או עם הנתבע 3 רק זוכר שקבלו המלצה (פרוטוקול דיון 13.2.14
16 עמ' 295 שורות 8-22, עמ' 296, עמ' 297, עמ' 298 שורות 1-3).
17
18 מלבד עדותו של הנתבע 4 בעניין הפעולות שנעשות היום באשר לפרויקט, אשר נמצאה בעיני בלתי
19 מהימנה, ניתן להיווכח מעדותה של עו"ד דיאקונסקו, כי כיום ישנם דרישות רבות אשר על הנתבעים
20 למלא אחריהם על מנת לקבל את האישורים הנדרשים טרם בניית הפרויקט, כשלא הוכח בפניי כי
21 הייתה התקדמות משמעותית החל משנת 2013.
22
23 כך משנשאלה עו"ד דיאקונסקו באיזה שלב הפרויקט כעת בשנת 2013 השיבה, כי כיום הם בשלב
24 האחרון להמשך הפרוצדורה לאישור סופי מהסוכנות להגנת איכות הסביבה, אלא שבהמשך עדותה
25 משנשאלה מה נדרש על מנת לקבל את האישור הסופי מנתה שורה של דרישות שעל הנתבעים למלא
26 כמפורט בעדותה, כשבמסגרת זו צריכים לשנות מעט את הפרויקט ולהגישו מחדש לסוכנות על מנת
27 לקבל את אישורה. עוד ציינה כי בשלב בו בדקה את המסמכים בוודאות ניתן לומר שהפרוצדורה לא
28 הסתיימה. עוד העידה כי אינה מעורבת כיום בתהליך קבלת האישורים (עמ' 268 שורות 20-22).
29
30 עוד העידה עו"ד דיאקונסקו, כי לא הלכה לראות את האזור ולא יודעת מה יש שם כיום כשלא
31 נדרשה לשאלה זו במסגרת חוות הדעת, אולם מניחה כי יש שם קרקע כיום כשראתה את נסח
32 הטאבו הוא היה נקי ממשכנתא או שעבוד.
33
34 מכאן כי עד היום טרם נבנה דבר על הקרקע כשאינן צפי לבנייה עתידית וישנה פרוצדורה הנדרשת על
35 מנת לבנות על הקרקע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מעבר לכך אציין כי שעה שההסכם הופר הפרה יסודית, כל פעולותיהם של הנתבעים לאחר שנת 2013, הגם ונעשות וייעשו אין בהם כדי לאיין מהתובע את זכותו לביטול ההסכם.

המשבר הכלכלי:

הסיבה העיקרית, אשר בעטיה טוענים הנתבעים כי הפרויקט התעכב ולא התקדם היה המשבר הכלכלי, אלא שבענייננו לא הוכח בפניי קשר בין מצב הפרויקט לבין המשבר הכלכלי, כאשר מעדויות הנתבעים עצמם אף עולה כי בתקופת המשבר הכלכלי נבנו פרויקטים חדשים אחרים.

כך מר גרינברג העיד כי אחת הסיבות לפוטנציאל שראו בקרקע היה פרויקט של ה-Power center, רשת סופרמרקטים גדולה שנפתחה באזור, אלא שהעיד שלהערכתו ה-Power center הוקם בשנת 2009 (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14 עמ' 430 שורות 3-22, עמ' 431 שורות 6-18).

הנתבע 4 אף הוא בחקירתו הנגדית העיד, כי בפרויקטים נוספים בהם נרכשה הקרקע בשנים של 2008-2009, תקופת המשבר הכלכלי השלימו פרויקטים אחרים, כמלון בקוסטה ריקה ובתאילנד. (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 177 שורה 1, עמ' 179 שורה 18).

מכאן, כיצד בפרויקטים אחרים לרבות פרויקטים באזור הקרקע מושא התביעה דנא לא הייתה השפעה של המשבר הכלכלי ואילו בפרויקט מושא התביעה כן הייתה השפעה עד כדי עיכוב בהתקדמות הפרויקט ובהתחלת הבנייה? בתשובה לשאלה השיב הנתבע 4, כי כשאין מעורבות של בנקים ושל קבלנים שהמשבר השפיע עליהם באופן ישיר אז הפרויקטים יכולים להיבנות (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 182 שורות 9-18).

אלא שקשה לקבל את הסברו של הנתבע 4, שעה שלא הוכח בפניי כל הבדל בין שיטת העבודה של הנתבעים בפרויקטים האחרים לבין הפרויקט מושא התביעה, שעה שלטענת הנתבע 4 המשבר הכלכלי לא הפריע להתנהלות הפרויקטים האחרים, מה עוד שהנתבע 4 אישר בעדותו כי הוגשו נגד הנתבעים תביעות אף באשר לפרויקט בקוסטה ריקה ואף באשר לפרויקט בתאילנד (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 183-184, עמ' 185 שורות 1-12).

הנתבעים אף לא הציגו בפניי כל ראשית ראיה, כי בקשה שלהם לקבלת אשראי נדחתה עקב המשבר הכלכלי, כאשר שוכנעתי כי לא ניתן להתבסס על חוות הדעת של רו"ח שגיאי בן שלוש (להלן: "מר בן שלוש") אשר צורפה על ידי הנתבעים על מנת לתמוך טענתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בחוות דעתו ציין מר בן שלוש, כי במהלך המחצית השנייה של שנת 2008 החל לפרוץ משבר אשראי
2 גלובלי בארה"ב, אשר התפתח לכדי משבר פיננסי עולמי ובלל זאת גם ברומניה. לטענתו בעקבות
3 זאת, הבנקים ברומניה במהלך שנת 2008 ובמחצית שנת 2009 הבנקים ברומניה הגבילו משמעותית
4 את היקפי המשכנתאות שהעניקו לחברות ולתושבים.

5
6 בחקירתו הנגדית העיד מר בן שלוש, כי המשבר עצמו פרץ כאמור באקדמיה ובספרות בנובמבר
7 2008, מועד מאוחר יותר לחתימה על נספח עקרונות השיתוף ורכישת הקרקע, אלא שטען, כי
8 המפלה ארעה כתוצאה ממשבר אשר ארע כמה חודשים קודם לכן (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14, עמ' 391
9 שורות 5-11).

10
11 אלא שלאחר שמיעת עדותו של מר בן שלוש שוכנעתי, כי לא ניתן להסתמך על הנתונים האמורים
12 בחוות דעתו.

13
14 ראשית, מר בן שלוש העיד, כי המקורות והפרסומים המפורטים בחוות הדעת הם הנתונים עליהם
15 התבססו אלא משנסה ב"כ התובע לעמוד על אותם המקורות עליהם בסס מר בן שלוש את חוות
16 הדעת והופנה למקור מסוים מר בן שלוש בתחילה ענה, כי אינו יכול לענות האם הסתכל כלל מקור
17 הפרסום אם לאו כשבהמשך חקירתו לאחר שאלות חוזרות ונשנות של ב"כ התובע ענה מר בן שלוש,
18 כי לא קרא כלל את המחקר עליו התבסס הפרסום. זאת יצוין בניגוד להמשך עדותו, כי הוא הוא
19 בדק כל נתון ונתון (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14, עמ' 391 שורות 12-22, 392-395, עמ' 396 שורה 2).

20
21 שנית, אף באשר ללקיחת אשראי בעניינינו, מר בן שלוש ציין כי הנתונים האמורים בס' 1.1 ו-1.2
22 לחוות דעתו מתבססות על מידע ומצגים שקבל מ-TGI או מי מטעמה, כי לא בקש ועל כן לא ראה
23 כל מסמך אשר קשור לבקשת אשראי, שחברת TGI או מי מטעמה הגישו לבנק ברומניה שאמר להם
24 כי הריבית היא כך וכך או שדחה את בקשתם, ואף לא ידע ליתן דוגמא קונקרטית למקרה בו
25 התבקש אשראי ברומניה ולא התקבל (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14, עמ' 417 שורות 17-22, עמ' 418
26 שורה 1).

27
28 מכאן שלא ניתן לקבוע מחוות הדעת של מר בן שלוש, כי אכן הייתה השפעה של המשבר הכלכלי על
29 פרויקטים ברומניה בתקופה האמורה כטענת הנתבעים ובכלל זה בפרויקט מושא התביעה דנא.

30
31 גם עדותו של מר גרינברג בעניין זה הייתה מבולבלת ונתגלתה בלתי מהימנה.
32 כך בתחילה משנשאל מר גרינברג בעדותו האם יכול להראות אסמכתא לסירוב הבנק השיב כי לו
33 עצמו אין מאחר שגייסו אדם בשם נורברט אשר היה דובר השפה והוא שטפל בנושא זה, הוא שהיה
34 איש הקשר מול הרגולטורים והוא שפנה לבנק אלפא לבקשת מימון (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14
35 שורות 1-12).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 בהמשך עדותו טען, כי לקראת 2008 הוא עצמו לא היה לוקח הלוואה גם אם הבנק היה נותן לו,
3 לאחר מכן משעומת עם דו"ח התקדמות הפרויקט מנובמבר 2008 בו לא נכתב דבר על הקפאת
4 הפרויקט או אי לקיחת האשראי עקב חוסר התקדמות של הפרויקט טען, כי בפרויקט הזה לא דובר
5 אף פעם על הלוואה מהבנק זאת בניגוד לטענה, כי גייסו אדם בשם נורברט לקבלת הלוואה.

6
7 לבסוף משעומת עם גרסתו בתחילת עדותו טען משנשאל אם כן מדוע שלחו את מר נורברט לנהל
8 משא ומתן הסביר, כי להבדיל מעסקת קומבינציה בהסכם אופציה מר נורברט או מישהו אחר
9 מטעם הנתבעים היה צריך לגשת לבנק ברומניה ולנסות לגייס אשראי לשם ביצוע הפרויקט, כי הוא
10 הלך בעצמו איתו לפגישה בבנק, כי ביקשו מימון בנקאי וכי הבנק סרב לתת. עוד העיד כי לא פנו
11 לשום בנק אחר וכי בנק אלפא הוא היחיד שניהלו איתו מו"מ(עמ' 448, 449, 450 שורות 1-4).

12
13 אם אכן כך היה, מדוע אם כן מדוע לא צורפה אסמכתא כלשהי לסירוב הבנק? ומדוע לא פנו לבנק
14 אחר בבקשה?

15 גם עדותו של מר גרינברג כי מר נורברט ניהל מגעים ראשונים בלתי פורמליים עם קבלנים אשר לא
16 הוצגו בפני המשקיעים עקב אי מימוש לא הוכחה בפניי.

17
18 לאור האמור לעיל, שוכנעתי כי לא ניתן לתלות את חוסר התקדמות הפרויקט במשבר הכלכלי.

19
20 כספי המשקיעים:

21
22 אחת הטענות העיקריות של התובע הוא, כי כספו היה כהפקר כשלא ניתן לדעת מה עלה בגורל
23 הכספים שהעביר לידי הנתבעים, וכי הכספים למעשה נעלמו.

24
25 ע"פ ס' 3 לאישור ההצטרפות הנתבעת 1 היא שמקבלת את כספי התובע כשהנתבעת 1 צריכה
26 להעבירו לחשבון מיוחד, אשר הינו למעשה חשבון נאמנות, אשר נפתח עבור המיזם המשותף.

27
28 אין מחלוקת, כי כספי התובע הועברו לידי הנתבעות 1 ו-2 כפי שניתן להיווכח מהקבלות והחשבוניות
29 אשר צורפו לתצהירו של התובע (נספח 8).

30
31 בס' 13 לתצהירו הצהיר הנתבע 4, כי בהתאם להסכם השיתוף הועברו כספי המשקיעים בפרויקט
32 מיליטר לחברת הנאמנות הרומנית חברת הנכס המחזיקה בזכויות בקרקע ברומניה היא חברת S.C.

33 ILRO.

34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הנתבע 4 הצהיר, כי הכספים, אשר שילמו המשקיעים בפרויקט מיליטר לא הועבר אליו או לנתבע 3,
2 אלא הועבר באמצעות הנתבעת 1 לחברת הנכס הקפריסאית ומשם לחברת הנכס הרומנית אשר
3 השתמשה בכסף כדי לרכוש את הבעלות על הקרקע בפרויקט מיליטר.
4
5 על מנת לתמוך את האמור בתצהירו צרף העתק תיעוד אסמכתאות של העברות בנקאיות לבנק
6 אלפא ברומניה, אשר לטענתו משקפות את ההעברות שנעשו מחשבון הנתבעת 1 בישראל לחברת
7 הנכס הקפריסאית בין החודשים יוני-דצמבר, עבור משקיעים שונים בפרויקטים שונים ברומניה
8 (נספח 10 לתצהירו) וכן העתקי תיעוד אסמכתאות על העברות בנקאיות מחברת הנכס הקפריסאית
9 לחברת הנכס הרומנית, אשר שימשו לטענתם לתשלום הקרקע מושא התביעה דנא, עליה עתיד
10 לקום פרויקט מיליטר (נספח 11 לתצהירו).
11 אלא שעיון באסמכתאות אינו מגלה דבר על כספי המשקיעים בפרויקט מיליטר.
12
13 שכן, לא הוכח בפניי, כי הכספים אכן הועברו לחברת נאמנות, אשר בו הופקדו כספי המשקיעים
14 כשאף לא הוכח בפניי מה נעשה עם הכספים אשר התקבלו בחשבונות שנוהלו ברומניה.
15
16 למעשה, לא ניתן לראות כל משק סגור בין הכספים שהתקבלו מידי המשקיעים בפרויקט מיליטר
17 לבין חשבון של חברת נאמנות, אשר החזיקה לטענת הנתבעים בזכויות המשקיעים בפרויקט.
18
19 בחלק מן ההעברות הבנקאיות (נספח 10 לתצהירו של הנתבע 4) ניתן לראות העברות כספים לידי
20 חשבון בנק של הנתבעת 1 בבנק אלפא ברומניה כשלא ניתן לדעת באילו כספים מדובר והאם מדובר
21 בכספים מושא פרויקט מיליטר, לא ניתן לדעת מה נעשה עם הכספים הללו, כשלא הוכח בפניי כי
22 הועברו לידי חשבון נאמנות של המשקיעים וכי נעשה שימוש בכספים לצורך הפרויקט.
23
24 בחלק אחר של ההעברות הבנקאיות (נספח 11 לתצהירו של הנתבע 4) ניתן לראות העברות כספים
25 בסך 2,330,000 אירו בגין פרויקט מיליטר לידי החברה הקפריסאית ARBERCOM HOLDING
26 LIMITED היא חברת ILRO INVEST LIMITED אשר למעשה החזיקה בחברת הנכס.
27
28 אלא שבעניין זה נשאלות שאלות רבות.
29
30 מדוע לא הביאו הנתבעים דפי ח-ן של חשבון הנאמנות אליו אמורים להיות מופקדים כספי הנתבעים
31 אשר ישמשו את רכישת הקרקע ובניית הפרויקט? מדוע לא הביאו אסמכתא, כי הכספים אכן
32 הועברו לחברת הנאמנות ולחשבון החברה?
33
34 למעשה מי שהחזיק בחברה הקפריסאית, אשר החזיקה בחברת הנכס הייתה חברת אימפייר אשר
35 בבעלותם ובניהולם של הנתבעים 3 ו-4.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 מלבד זאת שהנתבעים 3 ו-4 לא הביאו בפניי כל ראיה, אשר תעיד על קשר ישיר בין ההעברות של
3 הכספים מושא הפרויקט לחשבון החברה הקפריסאית (נספח 11 לתצהיר הנתבע 4) לבין מימון
4 הקרקע שעליה עתיד להיבנות פרויקט מיליטר והפעולות שנעשו על ידי חברת הנכס בסמוך לאחר
5 מכן, ניתן לראות העברות בגין פרויקט מיליטר בסכום כולל של 2,330,000 אירו בלבד. מכאן
6 בהנחה שאכן הכספים שהועברו אכן שימשו לרכישת הקרקע, נשאלת השאלה מה נעשה עם יתר
7 כספי המשקיעים אשר הועברו ע"י המשקיעים בפרויקט מיליטר?
8
9 בחקירתו הנגדית משעומת הנתבע 4 עם המסמכים שצורפו לתצהירו המעידים על ההעברות
10 הבנקאיות, טען שוב ושוב כי הכספים עברו לפרויקט באמצעות הנתבעת 1, אלא שלא נתן תשובה
11 המניחה את הדעת מדוע לא צרפו הנתבעים מסמכים, אשר יעידו להיכן עברו כל כספי המשקיעים
12 בפרויקט מיליטר כשניתן לראות ההעברות מושא הפרויקט בסכום של 2,330,000 אירו בלבד, אשר
13 לטענתו הוצאו עבור רכישת הקרקע (פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 305 שורות 1-5).
14
15 משנשאל הנתבע 4 בעדותו שוב ושוב האם ישנם כספים נוספים המשויכים לפרויקט וטרם הועברו
16 מהם לפרויקט? והיכן יתרת כספי המשקיעים שנותרו לאחר רכישת הקרקע? התחמק לאורך כל
17 עדותו בתשובה, כי אינו הנהלת חשבונות וכי כל שיודע הוא על התחייבותם כי עלות הפרויקט לא
18 תעלה על 4 מיליון אירו וכי עדיין לא סיימו את הפרויקט(פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 311
19 שורות 19-22, עמ' 312 שורות 1-4, עמ' 329-331).
20
21 מכאן היכן נמצאים יתרת כספי המשקיעים? אם הנתבע 4 אינו יכול לענות על כך, והנתבע 3 לא הגיע
22 להעיד בתיק, נשאלת השאלה מי כן יודע מה נעשה עם הכספים אשר אין מחלוקת, כי הועברו לידי
23 הנתבעות 1 ו-2?
24
25 ניתן להיווכח, כי מלבד ההעברות הבנקאיות מהם לא ניתן מה נעשה עם כספי המשקיעים מושא
26 פרויקט מיליטר, לא צרפו הנתבעים אסמכתאות אשר יוכיחו את טענותיהם באשר לשימוש שנעשה
27 בכספים, וביניהם דפי ח-ן הבנק, דו"חות כספיים של רו"ח, אשר יוכיחו כי כספי המשקיעים מושא
28 הפרויקט שבענייננו, אכן הופקדו לחשבון חברת הנאמנות כאמור בהסכם, וכי הוצאו עבור הפרויקט
29 ולטובת המשקיעים.
30
31 אם אכן כטענת הנתבעים כספי המשקיעים לרבות התובע הוצאו לטובת הפרויקט, מדוע לא צורפה
32 כל אסמכתא, אשר תעיד מה נעשה עם הכספים הללו אשר הועברו בעניין פרויקט מיליטר וביניהם
33 כספי התובע, כשכל המידע מצוי בשליטתם של הנתבעים?
34
35 כאמור לעיל, הנתבע 4 לא ידע ליתן תשובות בעניין, כשהנתבע 3 לא העיד בהליך שבפניי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 מר גרינברג, אשר הגיש תצהיר מטעם הנתבעים העיד, כי למעשה כל הנושא הכספי של העסקה
3 וההתנהלות הכספית היו בידי הנתבע 3 הנתבע 4 וחשב החברה, אשר עשו את השיקולים הכלכליים
4 ומחליטים כמה רווח יזמי להפיק מן העסקה (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14 עמ' 454 שורות 8-22,
5 עמ' 455 שורות 1-4).

6
7 מר גרינברג אף העיד, כי החשבוניות אשר הוצאו עבור עבודתו על בסיס קבוע ע"פ הסכם קבוע הוגשו
8 לנתבעת 2 ואף הוצאו על שמה, כאשר אינו יודע מי שלם את הכספים בפועל ואיך עברו הכספים
9 (פרוטוקול דיון מיום 24.4.14 עמ' 427 שורות 13-20).

10
11 עדות זאת רק מחזקת את השימוש שלא כדן בכספי המשקיעים, שכן מעבר לכך שלא הוכח, כי
12 הכספים הועברו לחשבון נאמנות כאמור באישור ההצטרפות ובהסכם השיתוף, וכי כל הכספים אשר
13 הוצאו, הוצאו לטובת הפרויקט, לא ברור שעה שהנתבעים עצמם טוענים כי עקב המשבר הכלכלי לא
14 הייתה התקדמות בפרויקט, וכי עו"ד דיאקונסקו אשר הובאה מטעם הנתבעים העידה, כי למעשה
15 הפנייה הראשונה לרשויות בגין הקרקע נעשתה רק בשנת 2013, על מה קבל מר גרינברג משכורת
16 חודשית שעה שהצהיר, כי היה אמון על התקדמותו של הפרויקט מטעם הנתבעות 1 ו-2 וחברת
17 אימפייר רק עד אוקטובר 2010 ושעה שמר גרינברג עצמו מעיד, כי אף כיום אין דבר על הקרקע? מר
18 גרינברג אף העיד, כי בנוסף למשכורת החודשית קבל אף תגמול יפה שוטף כרכב מנהלים והוצאות
19 של מנהל חברה בכיר. מה עוד כי מר גרינברג אף העיד כי לא היה לו כל ניסיון באשר לרכישת נדל"ן
20 ברומניה (עמ' 433 שורה 22, עמ' 434 שורות 1-9).

21
22 שעה שהמידע מה נעשה עם הכספים מצוי בידי הנתבעים עצמם, אי הבאת מסמכים אשר ישקפו כי
23 הכספים אכן הופקדו בחשבון נאמנות ונעשה בהם שימוש כדין לטובת הפרויקט והמשקיעים, נזקף
24 לחובתם, ומחזק את גרסת התובע כי השימוש שנעשה בכספים נעשה שלא כדין.

25
26 המצג באשר למחיר הקרקע:

27
28 המצג באשר למחיר הקרקע מחזק את חוסר תום ליבם של הנתבעים, באשר לנעשה עם כספי
29 המשקיעים, לרבות התובע.

30
31 התובע הצהיר (ס' 27 לתצהירו), כי טרם חתימתו על הסכם השיתוף הוצע לו להצטרף לפרויקט
32 לרכישת הקרקע בגודל של 13,500 בעלות רכישה לרבות הוצאות נלוות בסך של 4,202,400 אירו.
33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 במסגרת ס' 2 לאישור ההצטרפות עליו (נספח 4 לתצהיר התובע) חתם התובע, כי נמסר לו שעלות
2 הקרקע לא תעלה על 3,882,400 אירו ובתוספת הוצאות חד פעמיות בסך שלא יעלה על 320,000 אירו
3 וכי הקמת המיזם המשותף וההתקשרות לביצוע הפרויקט מותנים בגיוס הסכומים הנדרשים.
4
5 ניתן להיווכח כי גם במצגת אשר הוצגה בפני התובע והמתארת את עיקרי הפרויקט, עלות הרכישה
6 לרבות הוצאות הינה בסך של 4,202,400 אירו (עמ' 18 למצגת- נספח 3 לתצהיר התובע).
7
8 אלא משנשאל הנתבע 4 שאלה פשוטה והיא מה הייתה עלות הקרקע מסך כל הרכישה, התפתל
9 בתשובותיו, כשלא ידע ליתן מענה לתשובה זו. (פרוטוקול דיון מיום 9.1.04 עמ' 200 שורות 14-22,
10 עמ' 201 שורות 1-5).
11
12 משהופנה לס' 2 לאישור ההצטרפות ונשאל האם אכן הקרקע עלתה 3.8 יורו השיב כי המדובר
13 בקרקע כולל אישורים וכולל דמי הניהול והייזום שלהם (פרוטוקול דיון מיום 9.1.04 עמ' 202 שורה
14 1).
15
16 אלא שתשובתו אינה מתיישבת עם לשון אישור ההצטרפות שם נעשתה הפרדה בין עלות הקרקע
17 ליתר ההוצאות. משנשאל הנתבע 4 היכן כתוב כי עלות הקרקע כוללת אף עלויות בניה ודמי ניהול לא
18 ידע ליתן תשובה. מה עוד כי משנשאל בהמשך אם אכן לפי גרסתו רכיב עלות הקרקע כללה רכיבים
19 נוספים מה הייתה עלות הקרקע בלבד, השיב כי עלות הקרקע הייתה 2,330,000 כאמור בס' 54
20 בתצהירו(פרוטוקול דיון מיום 9.1.04 עמ' 204 שורות 9-13).
21
22 בס' 54 לתצהירו ציין התובע, כי הוא מצרף העתקים של העברות בנקאיות מחברת הנכס
23 הקפריסאית לחברת הנכס הרומנית שבשליטתה על סך 2,330,000 אירו ששמשו לצורך התשלום על
24 הקרקע שעליה עתיד להיבנות פרויקט מיליטר ולמימון פעולות שנעשו ע"י חברת הנכס בסמוך לאחר
25 מכן.
26
27 מכאן, כי לפי גרסתו של הנתבע 4, עלות הקרקע הייתה קצת יותר ממחצית מהסכום שגויס
28 מהמשקיעים.
29
30 גם מר גרינברג העיד כי ע"פ זכרונו עלות הקרקע הייתה כ-2.2 מיליון אירו מינוס פלוס (פרוטוקול
31 דיון מיום 24.4.14 עמ' 434 שורות 17-18).
32
33 נשאלת השאלה, אם אכן לטענת הנתבע 4 עלות הקרקע בלבד הייתה 2,330,000 אירו מה נעשה עם
34 כשני מיליון אירו נוספים? האם סכום זה כולו שימש כהוצאות נלוות? ואם נוריד סך של 320,000
35 אירו עבור הוצאות נלוות כאמור באישור ההצטרפות, מה נעשה עם 1,552,400 אירו אשר הועברו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מאת המשקיעים? האם ניתן לקבל כי סכום גבוה זה שימש עבור אישורי בנייה ודמי ניהול וייזום כטענת הנתבע 4?

בניסיון להבין מה נעשה עם יתרת כספי המשקיעים אם אכן עלות הקרקע הייתה 2,330,000 אירו בלבד, שוב ושוב מה נעשה עם סכום של כ- 2,000,000 אירו שהתקבל לידיהם אלא, שעדותו של הנתבע 4 בעניין זה הייתה מתחמקת ומתפתלת כשבסיומה לאחר שאף הוא לא הצליח ליתן הסבר המניח את הדעת היכן יתרת כספי המשקיעים השיב: "אני לא יודע בע"פ, לא באתי לדבר על כסף, על שווי הקרקע או עלות הקרקע באתי לדבר.. (פרוטוקול דיון מיום 9.1.14 עמ' 205-209).

גם בהמשך עדותו לא ידע ליתן תשובה היכן נמצאת יתרת כספי המשקיעים, כשטען כי אינו הנהלת חשבונות ובהמשך שנסה שוב לתלות את השימוש בכספים בתשלום משכורות עבודה בגין הפרויקט ובהשגת היתרי בנייה, כל זאת שעה שלא הוכח בפניי, כי אכן הנתבעים פעלו לקידום הפרויקט לרבות הגשת בקשות להיתרי בנייה (ראה פרוטוקול דיון מיום 13.2.14 עמ' 311 שורה 22, עמ' 312-313, עמ' 314 שורות 1-14, עמ' 315 שורות 14-22).

מכאן, כי הנתבעים לא הוכיחו בפניי מה נעשה עם כספי המשקיעים בניגוד להסכם על פיו היו צריכים הכספים להיות מופקדים בחשבון נאמנות ולהיות מוצאים לטובת הפרויקט, כשלמעשה כל גרסה שהעלו הנתבעים באשר לכספים אינה מתיישבת עם המצג, אשר הוצג לתובע טרם חתימתו על הסכם השיתוף, וכן אינה נותנת תשובה לשאלה מה נעשה עם יתרת הכספים אשר צריכה הייתה להישאר לאחר רכישת הקרקע ע"פ הסכום האמור בגרסתם הם.

הבסיס המשפטי:

לאור האמור, שורת מצגי השווא אשר שוכנעתי, כי הוצגו לתובע טרם חתימתו על ההסכם והפרת ההסכם אף לאחר חתימתו, תוך שהנתבעים 3 ו-4 בהתנהגות חסרת תום לב מושכים בחוטים באמצעות החברות, אשר הינם בבעלותם אם ישירות ואם בשרשור דרך חברות אחרות, סבורני כי לתובע עומדת הזכות לביטול ההסכמים וקבלת כספי השקעתו בחזרה.

הבסיס המשפטי המקנה לתובע את הזכות לביטול ההסכם הינו הן מכוח ס' 15 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973, והן מכוח סעיפים 6 ו-7 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

בענייננו, שוכנעתי, כי התובע הוטעה עוד טרם המצג החוזי, תוך הצגה בחוסר תום לב של מצגי שווא, אשר לא קוימו אף לאחר החתימה על ההסכם, וכי לולא מצגי השווא אשר הוצגו לו על ידי הנתבעים טרם החתימה על ההסכם לא היה מתקשר בהסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 בענייננו לא הוכח בפניי, כי זכויותיו של התובע נרשמו במקום כלשהו ומה נעשה עם הכספים אשר
3 שלם התובע עבור המיזם המשותף, לרבות הפקדתו בחשבון הנאמנות והוצאת הכספים לטובת
4 הפרויקט כאמור בהסכם בין הצדדים.

5
6 לא הוכח בפניי, כי משך שנים הייתה התקדמות בפרויקט, כי נעשו צעדים לקבלת ההיתרים
7 הדרושים לתחילת בנייה כשאין מחלוקת כי עד היום אין על הקרקע דבר, כששוכנעתי כי ישנן עוד
8 דרישות רבות על מנת שיינתנו אישורי הרשויות להיתרי בנייה, כשלא ברור מהו הצפי לתחילת בנייה
9 על הקרקע אם בכלל.

10
11 ברי כי התובע לא היה מתקשר בהסכמים לולא מצגי השווא, באשר להשבחת הקרקע ובניית מיזם
12 משותף כאמור במצגת שהוצגה לו באישור ההצטרפות בנספח עקרונות השיתוף ובהסכם השיתוף,
13 כשבעניינינו, שוכנעתי כי אין לתלות את חוסר התקדמות הפרויקט במשבר הכלכלי אלא במעשי
14 ובמחדלי הנתבעים עצמם.

15
16 בענייננו עוגנה סנקציה באיחור בגמר הפרויקט, אלא שלא זו בלבד כי מועד גמר הפרויקט כפי שהוצג
17 טרם החתימה על ההסכם במסגרת נספח עקרונות השיתוף היה שונה ממועד גמר הפרויקט כפי
18 שנקבע בהסכם השיתוף, אלא שתחילת ספירת החודשים שבסופם ניתן יהיה ניתן לומר כי ישנו
19 איחור בפרויקט ע"פ ההסכם, למעשה הייתה תלויה בנתבעים ובפעולות לשם קבלת היתרי הבנייה,
20 אשר שוכנעתי כי לא נעשו על ידם, עניין המחזק את חוסר תום ליבם של הנתבעים. ותר מכך, כידוע
21 חוזה שלא נקבע לו מועד, ובענייננו, מועד קבלת ההיתר, יש לבצעו בתוך זמן סביר. בפניי הוכח, כפי
22 שפורט בהרחבה לעיל, כי הנתבעים לא פעלו כלל ועיקר להוצאת ההיתר אלא רק בשנת 2013, דבר
23 שאינו יכול להיחשב כסביר בכל קנה מידה.

24
25 ויתור הנתבע 3 להעיד על תצהירו, העדויות מטעם הנתבעים עצמם הן באשר לחוסר מהימנות
26 מסמכים שלהם עצמם (דו"חות התקדמות הפרויקט) והן באשר לרישום זכויות המשקיעים אשר
27 ניתן היה לעשותם בנקל, אם בחברת הנכס ואם בחברת נאמנות, רק מחזקים את חוסר תום הלב.

28
29 מכאן, כי עומדת לתובע הזכות לביטול ההסכם הן מכוח פגם בכריתו והן מכוח הפרתו הפרות
30 יסודיות.

אחריות הנתבעים:

31
32
33
34 נציגי הנתבעות 1 ו-2 הם אשר שוכנעתי, כי למעשה הציגו בפני התובע את מצגי השווא מבלי שהייתה
35 הפרדה בין החברות, הם אשר שיווקו את עסקת המיזם המשותף טרם חתימתו על ההסכם, כשעובד



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מטעמם אף הוא אשר היה אחראי על התקדמות הפרויקט ברומניה, והצגת התקדמות הפרויקט
2 כלפי המשקיעים עם הנתבעות 1 ו-2.

3
4 סבורני כי יש להטיל אחריות אישית על הנתבעים 3 ו-4 אשר שוכנעתי, כי באמצעות החברות
5 שבשליטתם ובניהולם, באמצעות אשכול חברות, הם שמשכו בחוטים בהצגת מצגי השווא בפני
6 התובע לפני התקשרותו בהסכם השיתוף והפרת ההתחייבויות בו לאחר חתימתו.

7
8 הנתבע 3 אשר היה מעורב בחברות כולן, הן בהיותו הינו דירקטור בנתבעת 2 דירקטור בנתבעת 1
9 בעל מניות בנתבעת 1, דירקטור בנתבעות 5 ו-6 ובעל רוב המניות בנתבעות 5 ו-6 אשר למעשה
10 החזיקו בנתבעת 2. כמו כן, היה בעלים בחברת אימפייר היא החברה היזמית, אשר החזיקה בחברת
11 הנכס ובחברת הנאמנות אשר החזיקה בזכויות המשקיעים.

12
13 הנתבע 4 היה מנהל השיווק בנתבעת 2, דירקטור בנתבעת 1 ובעל מניות בה, ובעלים בחברת אימפייר
14 יחד עם הנתבע 3.

15
16 דוקטרינת הרמת מסך מעוגנת בס' 6 לחוק החברות תשנ"ט-1999.
17 בפס"ד ע"א 4403/06 איזיק שפירא נ' עיריית תל אביב [מאגר המשפטי נבו] בחן בית
18 המשפט העליון את הנסיבות בהן יש לעשות שימוש בדוקטרינת הרמת המסך והדגיש את
19 הרציונל בדוקטרינה זו, וכך קבע:

21 "על מנת להרים את מסך ההתאגדות ולייחס את חובות החברה לבעלי מניותיה
22 – אין די בקביעה כי בעל המניות היה מעוניין ליהנות מיתרונותיה של האישיות
23 המשפטית הנפרדת, אלא יש צורך להראות כי נעשה בה שימוש לרעה. אכן,
24 ההליך של הרמת המסך נועד, במובן מסויים, לחזק את הכלל בדבר אישיותה
25 המשפטית הנפרדת של החברה, שכן מטרתו היא למנוע פגיעה בה בדרך של
26 ניצול לרעה של עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת והסתתרות מאחורי מסך
27 ההתאגדות. אך גם בהתחשב בכך – הרמת המסך צריך שתישמר למקרים
28 המתאימים.

29 על-כן, לא די בעצם העובדה שהמערער "ניהל את החברות ועשה בהן כרצונו"
30 ובכך שהחברות הן "חברות משפחתיות" כדי להצדיק הרמת מסך.

31
32 ההחלטה להקים מספר חברות, כשלעצמה, אף היא אינה מספיקה כדי להצדיק
33 הרמת מסך, אלא יש להראות כי אין להקמת החברות רציונל כלכלי לגיטימי
34 או, למשל, כי בעלי המניות רוקנו את החברה מנכסיה במטרה להתחמק
35 מתשלום חובות (ראו לדוגמה ע"א (מחוזי חי') 2555/04 א.שרי פרויקטים שריג
36 בע"מ נ' חנוכה מאיר, [פורסם בנבו] תק-מח 2005 (1) 5975 (2005); דיני
37 תאגידים, בעמ' 308-310)."
38

39 בענייננו שוכנעתי כמפורט באריכות לעיל, כי הנתבעים 3 ו-4 ניצלו לרעה את עקרון המשפטית
40 הנפרדת והסתתרו מאחורי מסך ההתאגדות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 שכן, הכספים למעשה הועברו לידי הנתבעות 1 ו-2, אשר היו בסופו של יום בניהולם ובשליטתם של
2 הנתבעים 3 ו-4, אשר אף שלטו בחברת השיווק, חברת הנכס וחברת הנאמנות, אשר החזיקה בכספי
3 המשקיעים מושא פרויקט מיליטר כשלא הוכח בפניי מה נעשה עם הכספים הללו, כי הכספים
4 הופקדו בחשבון נאמנות וכי הוצאו לטובת הפרויקט.

סוף דבר:

8 לאור האמור לעיל, הנני מורה על ביטול ההסכמים אשר נחתמו עם התובע בעניין פרויקט מיליטר,
9 הם אישור ההצטרפות נספח עקרונות השיתוף והסכם השיתוף.

11 התובע במסגרת תביעתו בקש למעשה שלושה סעדים.

13 האחד, השבת מלוא השקעתו בצירוף ריבית שנתית של יוריבור בתוספת של 4.25%, הוא הסעד,
14 אשר סוכם בין הצדדים במקרה של איחור בגמר הפרויקט, השני בגין הרווחים, אשר הפיקו
15 הנתבעים כתוצאה מהפרת ההתחייבויות והתעשרותם שלא כדין שעה שעשו שימוש בכספיו שלא
16 למטרת הפרויקט, וכן סך של 50,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

השבת מלוא השקעתו בצירוף ריבית שנתית של יוריבור בתוספת של 4.25%-

20 למעשה במסגרת סעיף זה מבקש התובע השבה של השקעתו וכן את הסנקציה – הריבית, אשר
21 הובטחה לו לטענתו במסגרת ההסכמית במידה ויהא איחור בגמר הפרויקט.

23 אלא שהסנקציה העונשית בגין איחור בגמר הפרויקט הינה למעשה חלק ממערכת ההסכמות בין
24 הצדדים אם במסגרת עקרונות השיתוף ואם במסגרת הסכם השיתוף עצמו כשניתן להיווכח
25 בהבדלים בין ההסכמים השונים באשר להגדרה של המועד הנחשב לאיחור בגמר הפרויקט.

27 מכאן כי שעה שהתובע תבע את ביטול ההסכמים מכוח הטעייה והפרה, אין הוא יכול לתבוע על יסוד
28 אותם הסכמים בהנחה כי הם קיימים.

30 עיגון הסנקציה בגין איחור בגמר הפרויקט במסגרת ההסכמים בין הצדדים, הינה למעשה חלק
31 ממצג השוא כולו אשר שוכנעתי כאמור לעיל, כי הוצג לתובע טרם הקשרותו בהסכם השיתוף ואף
32 לאחריו, כשבשל מצגי השווא למעשה המועד ע"פ הסכם השיתוף עצמו, מועד אשר הינו שונה
33 מהמועד אשר נכתב במסגרת נספח עקרונות השיתוף, לתחילת ספירת האיחור בגמר הפרויקט כלל
34 לא התחיל. לאור זאת, לא ניתן להיבנות מאותו הסעיף אשר עוגן בהסכמים (בהבדלים שונים), אשר
35 נתבקש לבטלם מכוח פגם בכריתתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 עם זאת, תרופת ההשבה מטרתה הינה למנוע התעשרות שלא כדין, והיא מופעלת במקום שתחושת
3 המצפון והיושר מחייבת השבה (ע"א 760/77 גזעון בן עמי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ [מאגר משפטי
4 נבו], עא 741/79 כלנית השרון השקעות ובנין בע"מ נ' רבקה הורביץ [מאגר משפטי נבו],).
5
6 בע"א 5267/03 פרגי-גשורי נ' מיטל פ"ד נט (5) 337, 348, עמד בית המשפט על הבסיס הרעיוני של
7 חובת ההשבה:
- 8 "הגישה המקובלת כיום רואה כבסיס הרעיוני של חובת ההשבה בדיני עשיית עושר ולא
9 במשפט ושוללת את הדעה שלפיה מטרת ההשבה היא החזרת המצב לקדמותו. מטרת
10 ההשבה היא אפוא מניעת התעשרות שלא כדין, ומשבוטל החוזה, הופך המשך החזקת
11 התמורה החוזית בלתי מוצדק (מ' דויטש ביטול חוזה בעקבות הפרתו [29], בעמ' 7; שלו
12 בספרה הנ"ל [28], בעמ' 270; ע"א 741/79 כלנית השרון השקעות ובנין (1978) בע"מ נ'
13 הורביץ [7], בעמ' 539-541). אכן, חלק מהאסמכתאות המובאות לעיל נוגעות לביטול
14 החוזה מפאת הפרתו על-פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), אך הגיונם של
15 הדברים חל גם על השבה על-פי הוראות פרק ב' לחוק החוזים.
- 16 סעיף 21 לחוק החוזים הוא חלק ממערכת הדינים העצמאית של עשיית עושר ולא
17 במשפט, והחובה על-פיו היא חובה להשבה בעין או להשבת שווי, כאשר החובה העיקרית
18 היא להשבה בעין, אלא אם הדבר לא ניתן, או שאין זה סביר להשיב בעין, שאז הופכת
19 החובה לחובה של השבת שווי"
- 20 לפיכך, על מנת למנוע מצב של התעשרות שלא כדין של הנתבעים על חשבון התובע אין להשיב לו את
21 סכום כספי השקעתו בלבד, אלא יש להוסיף ריבית והצמדה מיום התשלום בפועל של הסכומים
22 לידי הנתבעים, אשר יבטא למעשה את ערכו הריאלי של הכסף.
23
- 24 סעד מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט - בענייננו בקש התובע אף סעד את הרווחים אשר למעשה
25 עשו הנתבעים כתוצאה מהפרת ההסכם עמו מכוח עשיית דיני עושר ולא במשפט.
26 נשאלת השאלה האם ניתן לזכות את התובע הן בשווי התמורה העצמית שהעביר לנתבעים בערכה
27 הראלי, והן ברווחי התמורה העצמית אשר עשו הנתבעים מאותם כספים שהתקבלו אצלם ע"י
28 התובע כתוצאה מהפרטת התחייבויותיהם כלפיו?
29
- 30 הרעיון הבסיסי בבסיס דיני ההשבה הקבועים בחוק החוזים הינו עשיית עושר ולא במשפט, מכאן
31 האם השבת הרווחים אשר לטענת התובע עשו הנתבעים כתוצאה מההפרה מכוח דיני עשיית עושר
32 ולא במשפט בנוסף להשבת כספי השקעתו בשווי הראלי, לא תביא למעשה להתעשרות שלא כדין
33 של התובע הוא הנפגע, עצמו?
34
- 35 בפסק דין דנ 20/82 אדרס חמרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד גו'נס ג.מ.ב.ה. פ"ד מב(1)221, 269
36 (להלן: "פס"ד אדרס"), קבע כב' השופט ברק [כתוארו דאז], כי למעשה אין כל מניעה עקרונית
37 לתחולתם ביחד של הדינים השונים, ומכאן גם הגנה על האינטרסים השונים גם יחד וצירוף סעדים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 על פי ענפי המשפט השונים, ובלבד שיישמרו שני עקרונות: האחד, כי הצד התמים לא יתעשר
2 מריבוי הסעדים, והשני, כי קבלת הסעד לא סותרת מבחינת מהות העניין קבלת סעד אחר.
3
4 בפסק דין ציין כב' השופט ברק [כתוארו דאז], כי לשם מניעת התעשרות שלא כדין מכיר המשפט
5 הישראלי בעקרון כללי של מניעת עושר ולא במשפט, וכי מכוח זה זכאי הצד הנפגע לקבלת טובת
6 הנאה שצמחה למפר מהפרת החוזה, אלא שבקש להגביל מסקנה זו למצב דברים בו חוזה קיים בין
7 הצדדים והשאיר בצריך עיון את השאלה האם צד הנפגע זכאי לקבל טובת ההנאה האמורה מקום
8 שהחוזה בוטל בשל הפרתו, ואם כן, באילו תנאים.
9
10 בענייננו למעשה בקש התובע לבטל את ההסכמים ולא לאוכפם לאור פגם בכריתתם ולאור הפרתם.
11 סבורני, כי הגם ושאלה זו למעשה הושארה בצריך עיון בפס"ד אדרס, אין מניעה בענייננו להחיל את
12 דיני העושר במשפט בנוסף להשבה מכוח דיני החוזים, שכן איני רואה כפילות בין הסעד של השבת
13 כספי השקעתו של התובע מכוח פגם בכריתת ההסכמים לבין סעד, אשר ניתן מכוח עשיית עושר ולא
14 במשפט בגין רווחים, אשר נעשו כתוצאה מאותם מצגי שווא והפרת ההתחייבויות עמו.
15
16 כב' השופט ש' לויין בפס"ד אדרס עמד על כך, כי ההכרה בזכותו של הנפגע לקבל את טובת ההנאה
17 מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט יסודה הינו משיקולים של צדק לנפגע והרתעת המפר והמטרה
18 של קיום החוזה בתום לב.
19
20 עם זאת בענייננו, חלק מהכספים שימשו לצורך רכישת הנכס בהתאם להסכם, וחלק נותר בידי
21 הנתבעים. לטעמי, לו היו הולכים בדרך זו, היה מקום לבחון את שאלת הרווחים אותם לכאורה עשו
22 הנתבעים ביתרת הכספים שנותרה עודפת לאחר רכישת הנכס. שכן רכישת הנכס הינה חלק ממילוי
23 התחייבויותיהם על פי ההסכם, ורק ביחס ליתרה היה מקום לשאול מה הרווחים שעשו כתוצאה
24 ממצגי השווא הנטענים.
25
26 למרות מסקנתי, בענייננו לא הונחה בפניי תשתית עובדתית המשקפת את השימוש, שנעשה בכסף על
27 ידי הנתבעים.
28
29 על מנת לשום רכיב זה צרף התובע את חוות דעתו של מומחה מטעמו מר מיכאל מילר.
30
31 אלא שבחוות הדעת ציין מר מילר, כי מאחר ולא היו בידי או בידי ב"כ התובע נתונים מה היה
32 השימוש שנעשה בכסף נתבקש ע"י ב"כ התובע לחשב מה הייתה הריבית החריגה שנחסכה מהנתבע
33 בהנחה שהנתבע כיסה חובות בנקאיים נושאי ריבית חריגה. שעה שהתובע לא הוכיח בפניי מה היה
34 השימוש שנעשה בכספים ומה היו הרווחים שנתקבלו מכספי השקעתו כשחוות הדעת בוססה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5210-06-12 רונן נ' טי ג'י אי השקעות מניבות (2008) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לבקשתו על יסוד הנחה, כי כוסו חובות בנקאיים נושאי ריבית חריגה, איני יכולה יכולה לקבל את
- 2 חוות הדעת ולהעתר לבקשת התובע באשר לסעד זה.
- 3
- 4 איני סבורה, כי בענייננו יש מקום לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש, מדובר בעסקה כלכלית וכך לטעמי
- 5 יש להתייחס אליה.
- 6
- 7 לאור האמור לעיל, הנני קובעת כי לסכום השקעתו של התובע בסך 478,761 ₪, יתווספו הפרשי
- 8 הצמדה וריבית מיום התשלומים בפועל ועד להגשת התביעה, וכן הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת
- 9 התביעה ועד התשלום בפועל כדין.
- 10
- 11 כמו כן, ישלמו הנתבעים הוצאות התובע על פי שומה, ושכר טרחת עורך דין בסך 40,000 ₪.
- 12
- 13
- 14 ניתן היום, 11/12/2014, י"ט/כסלו/תשע"ה, בהעדר הצדדים.
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19