



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט גרשון גונטובניק

### ת"א 38216-05-16:

הנתבעים: 1. ד"ר עופר ולטר  
2. ד"ר יואל קלס  
ע"י ב"כ עו"ד אורי ברימר

נ ג ד

הנתבעים: 1. טוטנהם השקעות בניה בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר אלטשולר ועדי אמיתי

2. עו"ד יוסף שטבהולץ  
3. י. שטבהולץ ושות', עו"ד (נאמנויות) בע"מ  
על-ידי ב"כ עו"ד אהוד שטיין

### ת"א 54227-09-16:

הנתבעים: 1. דוד (דודי) שוורץ  
2. חנה שוורץ  
3. עדינה אסתר שוורץ  
4. פטר רוזנפלד  
5. יששכר צרפתי  
6. יואל כהן  
7. שלמה שפר  
8. אורית הרמתי  
9. טל הרמתי  
על-ידי באי-כוחם - עורכי-הדין יורם אבירם

נ ג ד

הנתבעים: 1. טוטנהם השקעות בניה בע"מ (בפירוק)

2. טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר אלטשולר ועדי אמיתי

3. בן ציון פרקו (בפשיטת רגל)

4. עו"ד יוסף שטבהולץ  
5. י. שטבהולץ ושות', עו"ד (נאמנויות), בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אהוד שטיין



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

ת"א 32046-09-17:

התובע: ד"ר עופר ולטר  
על-ידי ב"כ עו"ד אורי ברימר

נ ג ד

הנתבעים: 1. טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אמיר אלטשולר ועדי אמיתי

2. עו"ד יוסף שטבהולץ  
על-ידי בא-כוחם - עו"ד אהוד שטיין

1

### פסק-דין

2 יזם ועורך-דין התקשרו ביניהם כדי לקדם פרויקט מכירת זכויות בקרקע שבשומרון. לשם כך  
3 הוקמה חברה, שבסופו של יום אמורה הייתה להירשם כבעלת הקרקע המיועדת לבניה. התובעים  
4 הם אנשים פרטיים, שביקשו להשקיע כספם בהשקעה שנראתה כבעלת פוטנציאל רב. ביקשו ועשו.  
5 הם העבירו כספים לחברה, ובסופו של יום אמורים היו להפוך לבעלי הזכויות במגרשים השונים.  
6 מי שליווה אותם בהתקשרות היה עורך הדין, שעליו סמכו. לטענתם, נמסר להם שהחברה היא  
7 בעלת זכויות הקניין בקרקע, אך בחוזים עליהם חתמו נכתב במפורש כי היא בעלת זכויות חוזיות  
8 בה, ועוד נדרש לעבור את שלב הרישום הקנייני.

9 והנה, התברר כי ההשקעה הייתה כרוכה גם בסיכון רב. קושי חבר לקושי ותסבוכת רדפה תסבוכת;  
10 וכגודל הציפיות כך גודל האכזבה. כאשר באה החברה וביקשה לרשום זכויותיה הועלתה התנגדות  
11 לרישום, וזו נדונה במוסדות הרלוונטיים באזור. מסתבר שלא הייתה זו התנגדות של מה בכך.  
12 בשלב זה ניתנה למשקיעים האפשרות לבטל את השקעתם ולקבל כספם בחזרה, אך הם לא עשו כן.  
13 לאחר מכן התקבלה ההתנגדות, ונקבע שיפוי הכוח עליו נשענה החברה היה מזויף.

14 האם זכאים המשקיעים לבטל את העסקה ולדרוש, בין השאר, פיצויי השבה בגין הטעיה, ואף בגין  
15 תרמית להם טוענים? ומה מידת האחריות של עורך הדין שליווה אותם, ככל שזו קיימת, נוכח  
16 המצב שנוצר? האם שימש כבא כוחם או כנאמן שלהם? האם התרשל בכך שלא דאג לבטוחות ביחס  
17 לכספים שהשקיעו?

18 ככל שטענתם היא להשבה נוכח הטעיה, הרי שניצב לפניכם קושי. כאמור, הם בחרו שלא לבטל את



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 ההתקשרות, גם כשהתברר שעל הפרק התנגדות המסכנת את השקעתם. האין לומר שבנסיבות אלה  
2 הם בחרו ליטול סיכון, ולוותר על כוח הביטול בגין הטעיה, נוכח הסיכוי להרוויח רווח ניכר בגין  
3 השקעתם?

4 אלא שמתעוררת דילמה נוספת. האין לומר ששני הצדדים טעו טעות משותפת, שכן התברר כי יפוי  
5 הכוח עליו נשענה החברה היה מזויף? האם עומדת אפשרות הביטול וההשבה משום שהבסיס  
6 לגיבוש העסקה מלכתחילה התמוטט? ולא הרי ביטול מחמת הטעיה כביטול מחמת טעות. ובין כך  
7 ובין אחרת האם עומדת להם עילה לקבל כספים גם מעורך הדין?

8 בכל אלה ובעוד יש להכריע אגב הדיון בתובענות, שכפי שניתן להתרשם הן מורכבות למדי.

9 **רקע**

10 1. ביום 3.8.08 הגיעו עו"ד שטבהולץ ומר פרקו (שניים מהנתבעים בתובענות שלפני) לסיכום.  
11 פרטיכל הסיכום נערך ביום 25.10.08 (נספח 15 לתצהיר פרופ' שוורץ, שהוא אחד התובעים).

12 השניים הסכימו על שיתוף פעולה, ועל חלוקת תפקידים ואחריות במסגרת רכישת מגרש  
13 בשטח של 75 דונם, הנמצא ביישוב אורנית (המגרש עצמו מצוי בשומרון מעבר לקו הירוק).  
14 הרכישה הייתה אמורה להתבצע באמצעות חברת טוטנהם השקעות בניה בע"מ (שגם היא  
15 אחת הנתבעות; להלן: **טוטנהם השקעות**), ולאחר הרכישה זו תמכור חלקים מהמגרש  
16 לרוכשים השונים.

17 עוד הוסכם (סעיף 3) כי מכירת המגרשים תיעשה בדרך של הסכם הלוואה בין כל רוכש מגרש  
18 ספציפי לבין חברת טוטנהם השקעות, בערבותו האישית של מר פרקו. לחברה תעמוד האופציה  
19 להשיב את סכום הלוואה בדרך של מכירת מגרש המיועד לבניה בגודל 500 מ"ר לפני הפקעה.

20 עו"ד שטבהולץ הופקד על הטיפול המשפטי הכולל והבלעדי בפרויקט, למעט הטיפול המשפטי  
21 ברכישת החלקה וברישומה במנהל האזרחי באזור על שם החברה (סעיף 4.1). ומר פרקו היה  
22 אחרי על רכישת החלקה ועל רישומה במנהל האזרחי, ועל התחייבויות החברה שבהסכמי  
23 הלוואה והמכר (סעיף 4.2). מר פרקו שימש כמנהלה של חברת טוטנהם השקעות.

24 עוד הוסכם שכל רווח שיצמח לצדדים מהפרויקט יחולק ביניהם כך שעו"ד שטבהולץ יקבל  
25 1/3 ומר פרקו 2/3 (סעיף 5).

26 יצוין שהתובעים רואים בהסכם זה כבהסכם שותפות בין עו"ד שטבהולץ למר פרקו, ואילו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 עו"ד שטבהולץ טוען שמדובר בהסכם שכר טרחה המבוסס על הצלחה, לאור מורכבות  
2 הפרויקט והצפי לחלוף זמן ניכר עד להגשתו.
- 3 .2 התובעים הם משקיעים פרטיים, רובם רופאי שיניים ואנשי כלכלה ומשפט. מרביתם קשורים  
4 בקשרים חברתיים ומקצועיים עם פרופ' אדם שטבהולץ, רופא שיניים במקצועו, ששימש דיקן  
5 בפקולטה לרפואת שיניים באוניברסיטה העברית. והנה, אחיו של פרופ' שטבהולץ הוא עו"ד  
6 שטבהולץ, שהוזכר לעיל.
- 7 ההזדמנות לרכוש מגרשים ביישוב אורנית עברה מפה לאוזן, והתובעים השונים פנו לעו"ד  
8 שטבהולץ שהחתיים בחודש אוגוסט 2008, את כולם (פרט לתובע 7) על הסכמי הלוואה מול  
9 טוטנהם השקעות (להלן: **הסכמי הלוואה**), ראו למשל נספחים ב'1-3 לתצהיר ד"ר ולטר;  
10 נספח 1 לתצהיר פרופ' שוורץ). בהתאם להסכמים, התובעים הלוו לחברת טוטנהם השקעות  
11 \$30,000 בעבור רכישת כל מגרש.
- 12 יוצא דופן היה התובע 7, מר שפר, שחתם בחודש יוני 2009 על הסכם הלוואה בסך \$33,000  
13 מול הנתבעת 2, חברת טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ (להלן: **טוטנהם יו"ש**), שעניינה יובא  
14 בסמוך.
- 15 .3 מה פשרם של הסכמי הלוואה אלה?
- 16 עו"ד שטבהולץ הסביר כי הם תוצר של יעוץ משפטי שקיבל. בהתאם ליעוץ זה נמנע הצורך  
17 לשלם מס בגין עצם ההתקשרות בתקופה הנקובה בחוק, שכן האופציה להפוך את הלוואה  
18 לעסקת מכר הייתה של חברת טוטנהם השקעות. לעומת זאת, התובעים טוענים כי דובר  
19 בהסכמים הנושאים ריבית נדיבה, שמטרתם הייתה לפתותם להשקיע כספם, כחלק מתוכנית  
20 מרמתית של עו"ד שטבהולץ ושל מר פרקו.
- 21 .4 מכל מקום, בהסכמי הלוואה נקבעה (בפסקה 8) אופציה ללווה, דהיינו לחברת טוטנהם  
22 השקעות, לפרוע את מלוא הלוואה, הריבית וכל תשלום אחר, באמצעות מכירת מגרשים  
23 באורנית למלווה, דהיינו לתובעים, וזאת במקום החזר כספי. והכל לפי תנאי הסכם המכר  
24 שצורף כנספח להסכמי הלוואה. להלן תוצגנה הוראות נוספות שהופיעו בהסכמים:
- 25 (א) בפסקה 8.2 להסכם הלוואה נקבע כי זכות האופציה היא עד לתום תקופת הלוואה,  
26 שאמורה להיות מוחזרת תוך 9 חודשים מיום העמדת מלוא הלוואה (פיסקה 4.1  
27 להסכם); או תוך 90 יום מיום אישור תכנית החלוקה ואישור לשינוי ייעוד המגרש לבניה;





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 לפי המוקדם.
- 2 (ב) בפסקה 8.2 להסכם ההלוואה נקבע כי הודעה על מימוש האופציה תימסר על ידי הלווה  
3 למלווה בכתב, בכל מועד תקופת האופציה לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 4 (ג) בפסקה 8.3 להסכם ההלוואה נקבע שמימוש זכות האופציה יהווה מילוי מלא סופי  
5 ומוחלט של התחייבות הלווה לפי הסכם ההלוואה, ויביא לפקיעתם המידית והמוחלטת  
6 של כלל הביטחונות שניתנו במסגרת הסכם הלוואה זה, באופן שעל יחידי הצדדים יחולו  
7 הוראות הסכם המכר שצורף כנספח א' להסכם ההלוואה בלבד.
- 8 (ד) בהסכם המכר שצורף להסכם ההלוואה, ב"הואיל השני", צוין כי התב"ע, שמאפשרת  
9 בניית בתים צמודי קרקע במגרשים, צפויה להיות מאושרת "למיטב ידיעת החברה" תוך  
10 כ-18 חודשים מחתימת חוזה זה.
- 11 אעיר שכל הסכמי ההלוואה והמכר דומים מאד, וסעיפים רבים הם זהים ולכן, לשם הנוחות,  
12 אפנה להסכמים שצורפו לתצהירו של פרופ' שוורץ (התובע 1).
- 13 5. חברת טוטנהם השקעות הגישה בקשה לאישור העסקאות אך זו נדחתה על ידי המנהל האזרחי  
14 לאזור יהודה ושומרון לקראת סוף שנת 2008. נקבע שלפי החוק הירדני, ובהתאם לצווים  
15 הצבאיים שהוצאו, רק חברות ירדניות או זרות יכולות לקבל על שמן היתרי עסקה או לרשום  
16 נכסים באזור יהודה ושומרון על שמן במרשם.
- 17 לפיכך, הגיש מר פרקו בקשה לרישום חברה ביישוב בית-אל, לצורך רכישת המגרשים,  
18 שנרשמה ביום 8.2.09, הלוא היא טוטנהם יו"ש, ומר פרקו שימש גם כמנהל שלה. בעלי המניות  
19 בחברה זו הן טוטנהם השקעות (99 מניות) וחברת פרוז ויישום השקעות בע"מ (1 מניה).
- 20 6. לשיטת הנתבעים העסקאות המקוריות בוצעו על ידי טוטנהם השקעות (בשנת 2008), אך נוכח  
21 עמדת המנהל האזרחי כאשר טוטנהם יו"ש הייתה חברה בהקמה, היא חתמה על הסכמים  
22 שונים, ובהם הסכם מכר המקרקעין (מיום 8.1.09), כדי שתוכל לרשום את הזכויות בקרקע  
23 על שמה. התייחסות להסכמים אלה תובא בהמשך.
- 24 7. ראש המנהל האזרחי לאיו"ש נתן (ביום 8.7.10) היתר לרכישת המגרש על ידי טוטנהם יו"ש  
25 (להלן: היתר העסקה).
- 26 8. בחודש ספטמבר 2010 חתמו חלק מהתובעים על הסכמי מכר מול טוטנהם יו"ש, לצורך רכישת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 מגרשים נוספים, כאשר הסכמי מכר אלו נחתמו ישירות ככאלה, בלא שקדמו להם הסכמי  
2 הלוואה (ראו למשל נספחים 2-3 לכתב התביעה המתוקן). בהסכמים אלה עמד מחיר כל מגרש  
3 על \$40,000 (להבדיל מ-\$30,000 כנקבע ברוב הסכמי הלוואה).
- 4 9. בסך הכול נמכרו בדרך זו על ידי טוטנהם השקעות וטוטנהם יו"ש (להלן: **חברות טוטנהם**)  
5 לתובעים 17 מגרשים – עשרה באמצעות הסכמי הלוואה שקדמו למכר, ושבעה מגרשים  
6 ישירות באמצעות הסכמי מכר.
- 7 הנתבעים טוענים כי לאחר שניתן היתר העסקה בחודש יולי 2010, הם הודיעו לכל התובעים  
8 על מימוש האופציה שבהסכמי הלוואה, והזמינו אותם לחתום על הסכמי המכר שהחליפו  
9 את הסכמי הלוואה. לטענת עו"ד שטבהולץ רק התובעים 1 ו-5 (בת"א 54227-09-16) נענו  
10 להזמנה.
- 11 10. אלא שאז הסתבכה הדרך. ביום 25.11.12, למעלה משנתיים אחרי שגובשו הסכמי המכר,  
12 ולמעלה מארבע שנים אחרי שנחתמו הסכמי הלוואה, הוגשה לוועדה לרישום ראשון באזור  
13 (להלן: **הוועדה**) ההתנגדות הראשונה לרישום הזכויות בקרקע על שם טוטנהם יו"ש. שלוש  
14 התנגדויות נוספות באו בעקבותיה. שלוש התנגדויות מהארבע הוסרו או נמחקו, אך אחת  
15 נותרה והמשיכה להתברר לפני הוועדה.
- 16 11. התובעים, שצפייתם להשלמת העסקה בפרק זמן סביר נכזבה, ביטאו את דאגתם בפני עו"ד  
17 שטבהולץ. על רקע זה, התקיימה פגישה (ביום 7.8.14) בין עו"ד שטבהולץ ומר פרקו לבין  
18 התובעים, במשרדו של עו"ד שטבהולץ. הפגישה הייתה סוערת, ובמהלכה הביעו התובעים  
19 תרעומת על כך שהמגרשים טרם נרשמו על שמם.
- 20 הצדדים חלוקים על תוכן אותה פגישה. לשיטת התובעים נמסר להם כי כספם מובטח ושקרוב  
21 לוודאי שהעסקה תושלם. הופץ סיכום פגישה ברוח זו מטעמם (נספח ה' לתצהיר עו"ד  
22 שטבהולץ).
- 23 לעומת זאת מר פרקו טען כי סיכום זה אינו משקף את תוכן הפגישה וביום 27.8.14 שלח  
24 לתובעים מכתב מטעמו, בו הציג את שנאמר בפגישה לשיטתו. לקראת סוף המכתב (נספח ה'  
25 לתצהיר עו"ד שטבהולץ, בעמוד 5 למסמך) בפסקה שכותרתה "**ביטול והשבה**", ציין מר פרקו  
26 שחברת טוטנהם מוכנה לשקול לבטל את עסקת המכירה ולהשיב לתובעים את כספי  
27 השקעתם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961  
28 (להלן: **חוק פסיקת ריבית והצמדה**), החל ממועד ההשקעה בפועל ועד למועד השבתם בפועל;



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 וזאת בכפוף לקבלת הודעה מהתובעים בכתב כי הם מוכנים לכך, תוך 14 יום ממועד מכתב  
2 זה. אולם אף אחד מהתובעים לא ביקש לבטל את עסקת המכר ולקבל בחזרה את כספו.
- 3 12. בחלוף פרק זמן נוסף הוגשו שלושת התביעות שלפני.
- 4 13. הדיון בהתנגדות הראשונה, שהיא היחידה שנותרה, נמשך גם לאחר הגשת התביעות, עד ליום  
5 18.6.20, שאז נתנה הוועדה לרישום ראשון החלטה הדוחה את בקשת טוטנהם יו"ש להירשם  
6 כבעלת הקרקע, מאחר שהיא לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה להוכיח את בעלותה. על  
7 החלטה זו הגישה טוטנהם יו"ש ערר, שנדחה רק בסביבות ראשית שנת 2022, אחרי שכבר  
8 הוגשו מרבית הסיכומים בתיק שבנדון. במסגרת ההליכים האמורים נקבע שיפוי הכוח עליו  
9 נסמכה טוטנהם יו"ש, לביסוס רכישת זכויותיה בקרקע, היה מזויף.
- 10 14. עוד יצוין שבחודש יוני 2015 נפתח תיק פשיטת רגל נגד מר פרקו (פש"ר 37966-06-15 מחוזי  
11 מרכז). ובחודש ינואר 2017 נפתח תיק פירוק נגד טוטנהם השקעות (פר"ק 42875-01-17 מחוזי  
12 מרכז). התביעות נגד מר פרקו ונגד טוטנהם השקעות מעוכבות מכוח צווי עיכוב הליכים  
13 שהוצאו בעניינם.
- 14 ולאחרונה ממש התבשרנו כי נראה שגם חברת טוטנהם יו"ש צפויה להיכנס להליכי כינוס  
15 נכסים, שעה שהערר שהגישה נדחה. גם קודם לכן היה ברור שקופתה של זו אינה משופעת  
16 בנכסים.

### התובעות שלפני

- 17
- 18 15. בחודש מאי 2016 הגישו ד"ר ולטר וד"ר קלס תביעה נגד טוטנהם השקעות, עו"ד שטבהולץ  
19 וחברת י. שטבהולץ ושות', עו"ד (נאמנויות) בע"מ (להלן: **שטבהולץ נאמנויות**) לאכיפת הסכמי  
20 ההלוואה (ת"א 38216-05-16).
- 21 ד"ר ולטר וד"ר קלס הם רופאי שיניים במקצועם. בחודש אוגוסט 2008 חתם ד"ר ולטר עם  
22 טוטנהם השקעות על שלושה הסכמי הלוואה, על סך \$30,000 כל אחד. שני הסכמי הלוואה  
23 חתם ד"ר ולטר בשם עצמו, ואת הסכם ההלוואה השלישי הוא חתם בשם שותפו, ד"ר קלס,  
24 ושילם בשמו את סכום ההלוואה.
- 25 בתביעתם עתרו ד"ר ולטר וד"ר קלס להחזרי ההלוואות לפי הסכמי ההלוואה בצירוף הריבית  
26 שסוכמה בהסכמים אלו (2% ריבית לחודש ובתוספת של 5% ריבית פיגורים בתום כל שנה)  
27 ובסך הכול, מטעמי אגרה, עתרו לתשלום פיצוי בסך 2,550,000 ₪, נכון למועד הגשת התביעה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 לחילופין עתרו לתשלום שווי של 3 מגרשים שעברו רישום ראשוני באורנית, בסך של 850,000  
2 ₪ לכל מגרש, באופן שד"ר ולטר יקבל שווי של שני מגרשים, וד"ר קלס יקבל שווי של מגרש  
3 אחד. לחילופי חילופין, דרשו לחייב את הנתבעים יחד ולחוד לשלם להם את הפיצוי המוסכם  
4 בגין הפרה יסודית של כל אחד מהסכמי הלוואה, לפי סעיף 14.2, בסך של \$100,000 לכל  
5 הסכם, ובסך הכל \$200,000 לד"ר ולטר, ו-\$100,000 לד"ר קלס. נטען כי חובו של עו"ד  
6 שטבהולץ בגובה הפיצוי המוסכם הוא גם מכוח דיני הנזיקין.
- 7 לחילופי חילופין, ככל שעד למתן פסק הדין יתברר שהנתבעים או חלקם יוכלו להעביר  
8 לתובעים מגרשים לבניה באורנית, הם עתרו לקבלת שלושת המגרשים (מגרש אחד בגין כל  
9 הסכם הלוואה).
- 10 16. בחודש ספטמבר 2016 הגישו התובעים 9-1 את תביעתם (ת"א 54227-09-16), בה עתרו  
11 לאכיפת הסכמי המכר של המגרשים וכן למתן צו עשה המורה לעו"ד שטבהולץ לעשות את כל  
12 הדרוש לביצוע הסכמי המכר. לחילופין, אם לא ניתן לרשום על שמם את המגרשים, הם דרשו  
13 פיצויי קיום בשווי המגרשים לבנייה באורנית, בסך של 400,000 ₪ לכל מגרש, ובסך הכול 13  
14 מגרשים (שלושה מגרשים לתובעים 1-2, שלושה מגרשים לתובעת 3, שני מגרשים לתובע 4,  
15 שלושה מגרשים לתובעים 5-6, מגרש אחד לתובע 7, ומגרש אחד לתובעים 8-9), ששווים  
16 מסתכם בסך כולל של 5,200,000 ₪.
- 17 לחילופי חילופין עתרו התובעים 9-1 להשבת כספי ההשקעה שהשקיעו, בצירוף הפרשי הצמדה  
18 וריבית ממועד התשלום ועד למועד השבתו בפועל, בצירוף פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של  
19 30,000 ₪ לכל תובע.
- 20 ביום 15.10.18 הגישו התובעים 9-1 כתב תביעה מתוקן בו הוסיפו את עילת התביעה כלפי עו"ד  
21 שטבהולץ, בתור שותף, לטענתם, של מר פרקו בפרויקט; לאור ההסכם שנודע להם על אודותיו  
22 רק לאחר הגשת התביעה.
- 23 יש לציין כי בהמשך הדרך מיקדו התובעים את טענתם בביטול ההסכם ובסעדים הכספיים  
24 הנלווים לכך, וזאת לאחר שהתברר כי הערר שהגישה חברת טוטנהם יו"ש היה חסר תוחלת.
- 25 17. בחודש ספטמבר 2017 הגיש ד"ר ולטר תביעה נוספת (ת"א 32046-09-17); להלן: **התביעה**  
26 **השלישית** נגד טוטנהם יו"ש ועו"ד שטבהולץ. בתביעה זו הוא עתר להחזר הכספים ששילם  
27 לטוטנהם יו"ש במסגרת הסכם מכר בגין מגרש נוסף (שלישי), שרכש בחודש ספטמבר 2010,  
28 ישירות בהסכם מכר (ולא כמימוש אופציה בהסכם הלוואה), וזאת תמורת \$40,000. הסכם זה





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 נחתם בשמו של ד"ר ולטר, על ידי ד"ר מיקי שוורץ ז"ל, כנאמן שלו מכוח הסכם נאמנות  
2 שנחתם ביניהם (ראו: נספחים א'-ב' לכתב התביעה של ד"ר ולטר). ד"ר שוורץ ז"ל גם היה  
3 רופא שיניים, שימש כחבר משותף של ד"ר ולטר ושל פרופ' אדם שטבהולץ, והיה גם אחיו של  
4 פרופ' דוד שוורץ, התובע 1. ד"ר מיקי שוורץ הלך לעולמו כשלושה חודשים לפני הגשת התביעה  
5 הראשונה שבנדון, ואשתו הגב' עדינה אסתר שוורץ, התובעת 3, באה בנעליו כיורשתו.
- 6 כאמור, ד"ר ולטר עתר להחזר השקעתו, אך זאת בתוספת ריבית בשיעור של 2% לחודש,  
7 הנקובה בהסכמי ההלוואה. לצורכי אגרה העמיד את תביעתו זו על סך 400,000 ₪. לחילופין,  
8 ככל שעד למתן פסק דין יתברר שהנתבעים או חלקם יוכלו להעביר לבעלותו את המגרש  
9 בהתאם להסכם המכר, הרי שמבוקש על ידו צו להעברת המגרש על שמו.
- 10 18. שלושת התביעות הנ"ל אוחדו יחדיו בהחלטת בית המשפט זה (חברתי כב' השופטת ביבי).
- 11 מטעם התובעים 1-9 הגישו תצהירים והעידו התובעים 1, 3-7, 9 וכן השמאית מטעמם, הגב'  
12 רחל פרנקו, שהגישה חוות דעת בה קבעה ששווי המגרשים בשנת 2016 עמד על 460,000 ₪  
13 למגרש.
- 14 מטעם ד"ר ולטר וד"ר קלס הגיש תצהיר והעיד ד"ר ולטר בלבד, בשתי התובענות הנוספות  
15 (ת"א 38216-05-16 ות"א 32046-09-17).
- 16 עו"ד שטבהולץ הגיש תצהיר בשמו ובשם חברת הנאמנות והעיד מטעמם. עוד העידה השמאית  
17 לודמילה גוטליב, שהגישה חוות דעת בה קבעה ששווי המגרשים בשנת 2016 עמד על 150,000  
18 ₪ למגרש.
- 19 מטעם טוטנהם יו"ש הגיש תצהיר והעיד מר פרקו.
- 20 19. הצדדים הגישו סיכומים בכתב, והגיעה עת ההכרעה.

### עיקרי טענות הצדדים

- 21
- 22 **טענות התובעים בת"א 54227-09-16**
- 23 20. התובעים בתובענה זו יכוננו להלן **כתובעים 1-9**. הם מצביעים על כך שהם משקיעים תמי לב,  
24 שאינם עוסקים בהימורים ובספקולציות. הם חברים למקצוע על אחיו של עו"ד שטבהולץ,  
25 פרופ' אדם שטבהולץ. חלקם היו בקשרים עמו וחלקם היו לקוחותיו. על רקע זה הם רכשו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 אמון מלא באחיו – עו"ד שטבהולץ.

2 לשיטתם, עו"ד שטבהולץ ומר פרקו חברו יחד לשותפות, שהתיימרה למכור מגרשים בהציגה  
3 מצג שווא, לפיו חברות טוטנהם זכאיות להירשם כבעלים של הזכויות בחלקה. אך למעשה  
4 השותפות הנ"ל השתמשה בחברות טוטנהם על מנת לבצע כלפיהם תרגיל עוקץ, וכל כוונתם  
5 הייתה לגזול את כספם. הנתבעים העבירו מיד את כל הכספים לחברות טוטנהם, ולא דאגו  
6 להשאיר בנאמנות בידי עו"ד שטבהולץ חלק מכספי התמורה, וזאת כחלק מתוכנית הגזל.  
7 תכנית הנתבעים הצליחה. מתוך למעלה ממאה רוכשי מגרשים, הוגשו תביעות מצד 20 רוכשים  
8 בלבד, ושאר הרוכשים פשוט התייאשו, ו"ספגו" את המבוכה, הנזק וההפסד.

9 עוד נטען שעו"ד שטבהולץ לא הסביר לתובעים את התהליך המורכב של רישום הקרקעות  
10 באזור יהודה ושומרון ואת הסיכון שבעסקה, עד כדי אובדן כספם. כך יצא שמר פרקו ועו"ד  
11 שטבהולץ קיבלו במרמה כמעט 19 מיליון ₪ מהתובעים ומרוכשים אחרים והותירו אחריהם  
12 קופה ריקה. רק בחלוף כ-10 שנים של הבטחות שווא התובעים הבינו שאיבדו את כספם,  
13 ואחרי שהצטבר אצלם מספיק מידע הגישו התביעה. תוך כדי ניהולה הם גילו ראיות נוספות  
14 שחזקו את טענותיהם. לשיטתם, עו"ד שטבהולץ ידע מההתחלה על הכשלים והפגמים  
15 המובנים בעסקה, שמלמדים על קנוניה וזיוף כפי שתוארו על ידי הועדה לרישום ראשון  
16 בהחלטתה. ייפוי הכוח עליהם הסתמכו הנתבעים היו בעייתיים ביותר והיו צריכים להדליק  
17 נורה אדומה גם למי שאינו עו"ד מומחה במקרקעין. עו"ד שטבהולץ טען בחקירתו כי ייפוי  
18 הכוח אינם אצלו ולא הסביר היכן הם. לפחות משנת 2009 ידעו הנתבעים שהסיכויים, שחברת  
19 טוטנהם יו"ש תירשם כבעלת הזכויות במגרשים, הם קלושים, והנה לא רק שהנתבעים לא  
20 עדכנו אותם בקשיים אלא מכרו להם מגרשים נוספים במחיר גבוה יותר.

21 21. התובעים טוענים שאם היו יודעים שקיים סיכון של ממש שלא ירשמו כבעלים; שעו"ד  
22 שטבהולץ שותף למיזם ולרווחים; ושהכספים יעברו לחברות טוטנהם ולא יישארו בנאמנות  
23 אצלו עד להבטחת זכויותיהם, הם לא היו חותמים על הסכם כלשהו. הם לא היו מיוצגים,  
24 וסמכו על עו"ד שטבהולץ כמי שמייצג גם אותם, וכמי שבדק את העסקה ושימש כנאמן  
25 מטעמם. הם שילמו בהמחאות את כספי התמורה לפקודת "עו"ד שטבהולץ בנאמנות". בנוסף  
26 עו"ד שטבהולץ הציג עצמו כבא כוחם של התובעים אגב הליכי פשיטת הרגל של מר פרנקו.  
27 ובכל הנוגע להצעה לבטל את העסקה בשנת 2014 הם נמנעו מלעשות כן, שכן עו"ד שטבהולץ  
28 טען שהעסקה קרובה למימוש והוא היה נאמן עליהם באמירתו זו.

29 התובעים טוענים כי עו"ד שטבהולץ הסתיר מהם מספר נתונים מהותיים. כך, הם לא היו  
30 מודעים שמר פרקו הורשע בשנת 2006 בעבירת מרמה ונידון בשנת 2007 למאסר של שנה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 בפועל. כן הוסתרה מהם העובדה שעו"ד שטבהולץ נפגש עמו מספר פעמים בכלא. עוד העלים  
2 עו"ד שטבהולץ מהתובעים את העובדה שכספיהם יועברו מיד לחברות טוטנהם ולא יישארו  
3 בידיו בנאמנות, ושהיתר העסקה אינו ערובה לכך שהעסקה כשרה. כמו כן, הם לא היו מודעים  
4 לכך שהביטחונות שבהסכמי ההלוואה הם ריקים, שכן הם נועדו לאפשר לתובעים לממש רכוש  
5 של חברות טוטנהם, אולם מאחר שטוטנהם יו"ש כלל לא נרשמה כבעלים של המגרשים, ברי  
6 שממילא אין לה כל רכוש שניתן להיפרע ממנו. גם הערבות האישית של מר פרקו לא הועילה  
7 כי היא ממילא פקעה עם מימוש האופציה. הביטחון היחיד שעו"ד שטבהולץ יכול היה להביא  
8 בחשבון הוא שמירת הכסף בנאמנות, אך הוא לא עשה זאת כי התכוון לגזול את כספם.
- 9 .22 בסיכומי התשובה מטעמם צירפו התובעים את הודעת המנהל המיוחד בתיק הפירוק, ממנה  
10 עולה כי הערר צפוי להידחות מאחר שחברי וועדת הערר הציגו בדיון את צו הירושה של  
11 הבעלים המקוריים של הקרקע, ממנו עולה כי הוא נפטר עוד בשנת 1955, כך שייפוי הכוח  
12 משנת 1967, שכביכול נחתמו על ידי הבעלים, ושעל בסיסם נעשתה העסקה, מזויפים.
- 13 .23 התובעים בחרו בסופו של דבר לבטל את ההסכם ולתבוע פיצויים, ולא אכיפה, מאחר  
14 שההסכמים הופרו על ידי הנתבעים הפרה יסודית, ומאחר שרק בדוח השני של המנהל המיוחד  
15 הם גילו את הסכם השותפות, והסיקו שאין כל סיכוי למימוש העסקה. לשיטתם, גם באי כוח  
16 הנתבעים הסכימו (במהלך דיון קדם המשפט מיום 17.11.19), שהתובעים יוכלו להחליט  
17 בהמשך הדרך האם פניהם לאכיפת ההסכם או לביטולו.
- 18 התובעים עתרו אפוא לסעדים מכוח דיני החוזים, דיני הנזיקין ודיני הנאמנות. הם הבהירו  
19 שבניגוד לד"ר ולטר וד"ר קלס, הם אינם תובעים את פירעון ההלוואות, אלא את אכיפת  
20 הסכמי המכר. לחילופין הם תובעים פיצויי קיום בשווי המגרשים לבנייה במועד הגשת  
21 התביעה, שהם 400,000 ₪ בגין כל מגרש. לחילופי חילופין הם תובעים השבת כספם בצירוף  
22 הצמדה וריבית, ובצירוף פיצוי על עוגמת הנפש בסך של 30,000 ₪ בגין כל מגרש.
- 23 בכל הנוגע בשווי המגרשים הם הפנו לשמאות של גב' פרנקו, שקבעה ששווי כל מגרש הוא  
24 460,000 ₪. יחד עם זאת הם צמצמו תביעתם ל-400,000 ₪ למגרש, והצביעו על מספר סיבות  
25 שבגינן יש להעדיף את חוות דעתה על פני חוות דעתה של גב' גוטליב מטעם הנתבעים.
- 26 לשיטת התובעים עומדות לרשותם עילות חוזיות (הפרת ההסכם שמקורה בתרמית ובהטעיה);  
27 עילות נזיקיות (עוולת התרמית ומצג השווא); הפרת חובת אחריות מקצועית (בין אם שימש  
28 עו"ד שטבהולץ כמייצג התובעים, כטענתם, ובין אם שימש רק כמייצג חברות טוטנהם,  
29 כהגדרתו; והפרת חובת הנאמנות המיוחדת שהייתה לעו"ד שטבהולץ כלפי התובעים, לשמור



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 את הכספים שהפקידו בידי הנאמנות לשם הבטחת זכויותיהם כבעלי המגרשים אותם רכשו.

2 **טענות התובעים בת"א 38216-05-16 ובת"א 32046-09-17**

3 24. ד"ר ולטר וד"ר קלס טענו טענות דומות מאד לתובעים 1-9 והוסיפו עליהן.

4 תובעים אלה טענו שלא מומשה כלפיהם האופציה שבהסכמי ההלוואה, שמשמעותה מעבר  
5 מהלוואה למכר. לכן הם עומדים על החזר ההלוואה. לשיטתם, עו"ד שטבהולץ הפר חובתו  
6 ליצור את הבטוחה היעילה והמשמעותית ביותר לפי הסכמי ההלוואה. היה עליו לשעבד לטובת  
7 התובעים את כל הכספים המגיעים ושיגיעו לטוטנהם השקעות מכל מקור, לרבות בגין חוזי  
8 מכירה של 3 מגרשים בלתי מוגדרים במגרשים. הסבריו מדוע לא דאג לבטוחות כאמור לא  
9 יכולים להתקבל, ולכן הוא חב אישית כלפיהם לנזקים שנגרמו להם מכוח דיני החוזים,  
10 הנזיקין והנאמנות.

11 בסיכומי התשובה הוסיפו כי ההסכם שבין עו"ד שטבהולץ למר פרקו מיום 3.8.08 איננו הסכם  
12 שכר טרחת עו"ד אלא הסכם שותפות, והוא מצביע על ניגודי אינטרסים, שהיה על עו"ד  
13 שטבהולץ לגלותם, והוא לא עשה כן. עוד ציינו בסיכומים אלה שאומנם ד"ר קלס לא ניגש  
14 למשרדו של עו"ד שטבהולץ, אך ד"ר ולטר שימש כשלוחו. לכן פעולותיו ומחדליו של עו"ד  
15 שטבהולץ כלפי ד"ר ולטר דינם ככאלה שנעשו גם כלפי ד"ר קלס.

16 על רקע זה תובעים אלה טוענים שהחזר ההלוואה צריך לעמוד, נכון ליום הגשת התביעה  
17 הראשונה (16-05-38216), על 1,777,000 ₪ לד"ר ולטר, ועל 888,500 ₪ לד"ר קלס, וזאת  
18 בהינתן הריבית הקבועה בהסכמי ההלוואה. יש לחייב את הנתבעים בסכומים אלה, ובכלל זה  
19 את עו"ד שטבהולץ, שכן אלמלא הפר חובתו בתחום הבטוחות היו יכולים להיפרע מחברת  
20 טוטנהם השקעות. לחילופין, היה על עו"ד שטבהולץ להעמיד בטוחה מרכזית, שכתוצאה ממנה  
21 לא הובטחו 1,373,400 ₪ שאותם עליו לשלם. עוד עתרו לסעדים נוספים שיידונו בהמשך.

22 25. אשר לתובענה השלישית, היא התובענה של ד"ר ולטר (ת"א 32046-09-17) נטען שעל עו"ד  
23 שטבהולץ לשלם לו פיצוי בסך 400,000 ₪, וכן נדרשת השבת כספים מחברת טוטנהם יו"ש.

24 **טענות עו"ד שטבהולץ וחברת הנאמנויות שהקים**

25 26. לטענת עו"ד שטבהולץ התובעים ידעו היטב לאיזו עסקה הם נכנסים, ועל אודות הסיכון  
26 המובנה שקיים בה מעצם רכישת קרקעות בשומרון. זו הייתה גם הסיבה שהם שילמו תמורה  
27 נמוכה יחסית לשווי הקרקע ככל שתצלח הדרך והעסקה תמומש. והנה כעת, הם מנסים לאיין





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 את הסיכון בטענה שהתחייבו כלפיהם בהתחייבויות שלא מצוינות בהסכמים עליהם חתמו.  
2 כזאת אין לקבל. מדובר בטענות על-פה נגד מסמך בכתב. יש לדחות את טענתם כי לא קראו  
3 את ההסכמים עליהם חתמו או שלא התעמקו בהם. וכן יש לדחות טענתם כי הסתמכו על עו"ד  
4 שטבהולץ באופן עיוור. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שחלקם חתמו על הסכמים  
5 מאוחר יותר, במסגרת מימוש האופציה, או במסגרת רכישת מגרשים נוספים באותה חלקה.  
6 הנתבעים דוחים את הטענה כי הטעו את התובעים בדרך כלשהי. כל ההסכמים נחתמו לפני  
7 הגשת ההתנגדויות לוועדה. בשום מקום לא צוין בהם שחברות טוטנהם הן הבעלים של  
8 המגרשים. עו"ד שטבהולץ הסביר לתובעים על אודות אי הוודאות שבעסקה, והמידע שהוא  
9 מסר להם היה נכון ומעודכן. כמו כן הביטחונות על פי ההסכם קיימים.
- 10 חברת הנאמנות שבשליטת הנתבע, הנתבעת 5, נועדה להחזיק בבטוחות שנרשמו ברשם  
11 החברות וברשם המשכונות לטובת כלל הרוכשים, כ-40 במספר (שהתובעים הם חלק מהם).  
12 הדבר נעשה מטעמי נוחות, מאחר שרישום השעבוד בנפרד על שם כל אחד ואחד מהרוכשים  
13 היה מסורבל ויקר. עו"ד שטבהולץ לא ייצג את התובעים בעסקאות ההלוואה והמכר, אלא רק  
14 ניסח את ההסכמים. הוא הבהיר להם את תהליך הרכישה של קרקעות באיו"ש, ולא הטעה  
15 אותם בדבר. הוא התייעץ עם עו"ד ורו"ח אהוד ברזילי, שציין שניסוח הסכם ההלוואה כך  
16 שהמכר הוא אופציה, פוטר את המתקשרים מחובת דיווח על ההתקשרות כעסקת מקרקעין  
17 וכן פוטר מהחובה לשלם המס בשלב זה. עו"ד שטבהולץ אף התייעץ עם עו"ד יקותיאל  
18 שמתמחה בעסקאות מקרקעין באיו"ש, וכן עם גורמים במועצה המקומית אורנית. הוא לא  
19 טיפל בהתקשרויות שבין חברות טוטנהם למוכרים בעלי הזכויות המקוריות בקרקע, בהליכים  
20 לקבלת היתר עסקה מהמנהל האזרחי, ולא מונה לטפל בהליכי הרישום על שם טוטנהם יו"ש.  
21 יחד עם זאת הוא עודכן בתהליכים אלו ועדכן מדי פעם את התובעים בכך.
- 22 אכן, בהסכם ההלוואה נקבעה ריבית גבוהה, אך זו לא נועדה לפתות את התובעים וללכוד  
23 אותם, אלא להגן עליהם, כדי שלא יהיה כדאי לטוטנהם השקעות להימנע ממימוש האופציה.  
24 עו"ד שטבהולץ היה נאמן לבטוחות ולא לכספים ששילמו התובעים, ולפי הסכם ההלוואה לא  
25 היה עליו להשאיר אצלו את כספי התמורה. הוא קיבל את הכספים על מנת להעבירם מיד  
26 בסמוך לחברות טוטנהם. אשר לחבות המס, זו הובטחה על ידי ההמחאות שמוחזקות  
27 בנאמנות בידי עו"ד שטבהולץ בסכומים העולים בהרבה על עלות המס הצפויה עם התממשות  
28 העסקה.
- 29 27. הסיבה שהוועדה לא אישרה את רישום הקרקע על שם טוטנהם יו"ש לא הייתה בשל חסרים  
30 כספיים בחשבונות טוטנהם, לא בשל עברו הפלילי של מר פרקו, ולא בשל ניסוח ההסכמים.  
31 גם השותפות בין מר פרקו לעו"ד שטבהולץ, הנטענת על ידי התובעים (ושמוכחשת לגופם של



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 דברים), לא היא שגרמה לוועדה לדחות הבקשה לרישום הקרקע. איש מהתובעים לא ביקש  
2 להיפגש עם מר פרקו בטרם החתימה על ההסכמים, ואיש לא התעניין בעסקיו. ההסכם שבין  
3 מר פרקו לעו"ד שטבהולץ הוא הסכם שכר טרחת עו"ד ולא הסכם שותפות. לכן, אין בכל  
4 הטענות של התובעים בעניין זה כדי להצדיק את ביטול ההסכמים. את הקלפים טרפה  
5 ההתנגדות לרישום. רק ביום 25.11.12 הוגשה ההתנגדות הראשונה לבקשת טוטנהם יו"ש  
6 לרישום המגרש על שמה. הדיון בערר על החלטת הוועדה נמשך שנים רבות, ואיש לא צפה  
7 זאת.
- 8 .28 מאחר שהאופציה מומשה על-ידי חברות טוטנהם, הרי שכל הסכמי ההלוואה הומרו בהסכמי  
9 מכר. לכן, ככל שבית המשפט יקבע שמי מהתובעים זכאי להחזר השקעתו, הרי שהוא לא יהיה  
10 זכאי לריבית לפי הסכם ההלוואה. אף אחד מהתובעים לא דרש את פירעון ההלוואה משום  
11 שהיו מעוניינים בקבלת מגרש, ולכן מועד פירעון ההלוואה הוארך כל הזמן ב"שתיקה".  
12 לטוטנהם השקעות עמדה האפשרות, במסגרת פיסקה 8 להסכמי ההלוואה, לבחור בין החזר  
13 ההלוואה לבין מכירה לתובעים של זכויותיה במגרשים באורנית, מעבר לקו הירוק. המכירה  
14 הייתה מותנית בשני תנאים – השגת היתר עסקה, ורישום המגרשים על שם טוטנהם יו"ש.  
15 אחרי שהתקבל ההיתר בחודש יולי 2010, הנתבעים הודיעו לכל התובעים שהאופציה מומשה,  
16 כך שהסכם המכר שצורף כנספח להסכם ההלוואה נכנס לתוקפו. חלקם בא לחתום על הסכם  
17 מכר, וחלקם לא. רוב התובעים, חוץ מהתובעים 7-9, אף חתמו על חוזה מכר נוספים שלא  
18 בתנאי ההלוואה, כשכבר היה ברור שחוזי ההלוואה הפכו למכר. מכאן שכל התובעים  
19 בהתנהגותם פעלו שלא לפי הסכם ההלוואה אלא במסגרת הסכם המכר, בין אם חתמו עליו  
20 ובין אם לאו.
- 21 .29 עו"ד שטבהולץ מפנה לפגישה שהתקיימה ביום 7.8.14 בין הצדדים. בפגישה סוערת זו הודיע  
22 מר פרקו לתובעים כי למרות שכבר אין הסכמי ההלוואה, שכן חברות טוטנהם מימשו את  
23 האופציה, התובעים יוכלו לקבל כספם חזרה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. הוא חזר על הצעה  
24 זו במכתבו לתובעים מיום 27.8.14, אולם אף אחד מהם לא מימש את האפשרות שניתנה.  
25 התובעים בחרו אפוא לקחת את הסיכון, ולהמשיך לנסות לממש את עסקת המכר. למעשה, גם  
26 לאחר שהגישו את תביעתם נמנעו התובעים מלהצהיר מפורשות כי הם מבקשים לבטל את  
27 ההסכמים, שכן ביקשו לשמר לעצמם את האפשרות לקבל את המגרשים ככל שההתנגדות  
28 לרישום תידחה. יש אפוא לדחות טענותיהם להטעיה, ואין מקום לפסוק לתובעים פיצוי בגין  
29 עוגמת נפש שכן מדובר בסיכון עסקי מקובל.
- 30 .30 עוד נטען שהתובעים נסמכים על החלטת הוועדה כדי להטיל דופי בנתבעים, אך זו אינה מהווה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 מעשה בית דין או פלוגתה פסוקה, וממצאיה אינם מחייבים ואינם מהווים ראייה, לפחות לא  
2 כנגד עו"ד שטבהולץ. התובעים לא עשו דבר כדי להוכיח, ולו עובדה אחת מהעובדות, שהביאו  
3 את הוועדה להחלטה שלא לאשר את הרישום של הקרקע על שם טוטנהם יו"ש. הם לא הוכיחו  
4 פגם במסמכים שהיוו בסיס לעסקת הרכישה ולהסכמי ההלוואה והמכר, ולא הוכיחו שעו"ד  
5 שטבהולץ היה יכול לגלות פגם כלשהו בהם. כמו כן הם לא הוכיחו שחברות טוטנהם או מר  
6 פרקו, שהיו מיוצגים בייצוג נפרד, יכלו לחשוד שקיים פגם בעסקת רכישת הקרקע מבעליהם.  
7 החלטת הוועדה לרישום ראשון, שדחתה את בקשת טוטנהם יו"ש, לא ייחסה לעו"ד שטבהולץ  
8 או למר פרקו מעשה מרמה או זיוף.
- 9 31. ביחס לתובענות הנוספות הנתבעים ציינו שד"ר קלס לא הגיש תצהיר, לא העיד ולא הגיש כל  
10 ראייה מטעמו, ולכן יש לדחות תביעתו בהעדר ראיות. לגופם של דברים התובעים היו מודעים  
11 לכך שעו"ד שטבהולץ לא מייצג אותם ושהם זכאים להיעזר בעו"ד מטעמם. כל המידע  
12 הרלוונטי נמסר לד"ר מיקי שוורץ ז"ל, שהיה חבר של ד"ר ולטר.
- 13 32. לבסוף נטען שגם אם תיקבע אחריותו בנזיקין של עו"ד שטבהולץ כלפי התובעים, הרי שממילא  
14 לא ניתן לחייבו בפיצויי קיום מאחר שדיני הנזיקין מהותם היא רק בהחזרת המצב לקדמותו.  
15 לפי ההסכמים עו"ד שטבהולץ לא ערב לכספי התובעים ולא היה נאמן להם אלא רק לבטוחות.  
16 כספי הלוואות התובעים לא הגיעו אליו אלא הוא העבירם בהתאם להסכמי ההלוואה ישירות  
17 לחברת טוטנהם השקעות. כמו כן, גם אם ייקבע כי הנתבעים חבים בתשלום כלפי התובעים,  
18 הרי שבשל רשלנות תורמת שלהם, בשיעור של 100%, יש לפטור את הנתבעים מכל תשלום.
- 19 **טענות חברת טוטנהם יו"ש**
- 20 33. טוטנהם יו"ש העלתה בסיכומיה טענות דומות לאלה של עו"ד שטבהולץ, והוסיפה את הדגשים  
21 הבאים. היא עמדה על תחכומם של התובעים, על הרקע המשפטי והכלכלי שלהם, ועל כך שהיו  
22 מודעים למהות העסקה, ושטוטנהם יו"ש עדיין איננה הבעלים הרשום של הקרקע. והנה, כעת  
23 הם מבקשים לקבל פיצוי על הפסד השקעתם בשל טעות בכדאיות העסקה.
- 24 עוד נטען שלא ברור מהתביעות האם התובעים דורשים ביטול והשבה או אכיפה. הנתבעת  
25 מתנגדת לשינוי חזית; לא ניתן לתבוע אכיפה ולחילופין ביטול (והשבה), ולא ניתן לפי הדין  
26 לתקן בדיעבד את החזית ואת הסעדים כעת. מכל מקום התביעה מופרכת ומוגזמת בסכומה –  
27 תביעה של מיליוני ₪, כאשר כל הסכם הלוואה היה על סך של \$30,000 (פרט להלוואה של  
28 התובע 7) וכל הסכם מכר היה על סך של \$40,000. למעשה מטרת התביעה הייתה להאיץ  
29 בנתבעים לקיים את התחייבותם. מכל מקום, לפי פסקה 3.3 להסכם המכר, הרוכשים





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 (התובעים) הצהירו שהם מודעים למצב המשפטי של הזכויות בקרקע, ושבמקרה של שינוי  
2 מדיני או משפטי על ידי ממשלת ישראל או על ידי החלטת מפקדת יו"ש, טוטנהם יו"ש תהיה  
3 פטורה מלפצות את הרוכשים על כך, וגם תהיה פטורה מהשבת כספי התמורה או מכל הוצאה  
4 אחרת.

5 התובעים הודו שלא פגשו את מר פרקו או כל גורם אחר מטעם חברות טוטנהם לפני החתימה  
6 על ההסכמים, ושפגשו אותו לראשונה רק בפגישה מיום 7.8.14. מכאן שכל טענותיהם ביחס  
7 למצגי שווא ותרמית והטעיה, שטוטנהם יו"ש ביצעה כלפיהם, אינם אלא עדויות מפי  
8 השמועה. נטען שיש לסלק את תביעת ד"ר ולטר (התביעה השלישית) בהיעדר עילה ויריבות  
9 שכן מהאמור בכתב התביעה עולה שחברת טוטנהם יו"ש ומר פרקו לא פעלו מולו אלא רק  
10 מיקי שוורץ ז"ל וגורמים אחרים.

11 ביחס לתביעת התובעים 1-9 נטען שרוב העילות בכתב התביעה, שמתייחסות להסכמי  
12 ההלוואה התיישנו; ואין הן מכוונות כלפי טוטנהם יו"ש, פרט לעילה של הפרת חוזה המכר.  
13 אולם סעיפים רבים בהסכם המכר מסייגים את זכויות טוטנהם יו"ש בקרקע, ומציינים כי  
14 המצב המשפטי אינו ברור. נכון למועד הגשת הסיכומים עוד הייתה תקווה שהליך הערר יצלח,  
15 ולכן ייתכן שהעסקה תמומש (בינתיים התברר כי דין הערר לדחייה).

16 34. טענות הצדדים הן רבות ומגוונות. רק תמציתן הוצגה לעיל. לחלקן אתייחס גם בהמשך. בשאר  
17 לא מצאתי בסיס לסטות מהמסקנות אליהן הגעתי.

### דיון והכרעה

18  
19 35. בזמן בו ניתן פסק דין זה נראה כי אין תוחלת של ממש לאפשרות השלמת רישום הבעלות  
20 בקרקע על שמה של טוטנהם יו"ש. על רקע זה השדה המשפטי המרכזי בו נמקד את מבטנו  
21 הוא חובת ההשבה בגין ביטול החוזה. כמו כן, היות שנראה שאין בנמצא כספים רבים בקופתה  
22 של טוטנהם יו"ש, התובעים ממקדים מבטם בעו"ד שטבהולץ, ויש לבחון את השאלה האם יש  
23 לחייבו בפיצוי כספי כלפיהם.

24 36. כלל יסודי הוא שביטול חוזה מצמיח, ברוב המקרים, את תרופת ההשבה. אלא שלביטול  
25 החוזה פנים רבות, וניתן לבטלו ממניעים שונים. והמניע לביטול מקרין על חובת ההשבה ועל  
26 עוצמתה.

27 כך למשל, יכול חוזה להיות מבוטל נוכח הפרה של צד את התחייבויותיו. במקרה שכזה מורה





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 אותנו סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: חוק התרופות)  
2 כד:

### 9. השבה לאחר ביטול

4 (א) משבוטל החוזה, חייב המפר להשיב לנפגע מה שקיבל על פי  
5 החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי  
6 אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך; והנפגע חייב להשיב  
7 למפר מה שקיבל על פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל  
8 אם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר  
9 בכך.

10 הוראה זו חלה מקום בו צד התקשר בחוזה עקב הטעיה שהוטעה. במקרה שכזה קובע חוק  
11 החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים) כי "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות  
12 שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לעניין  
13 זה, 'הטעיה' - לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על  
14 הצד השני לגלותן" (סעיף 15).

15 וכמובן שמי שהתקשר בהסכם לאחר שהצד השני רימה אותו, וכל ההתקשרות נשענת על  
16 הונאה, הרי שביטולו הוא בגדר צו השעה. הכלל הבסיסי הוא ש"מעשה הנגוע במירמה פגום  
17 ופסול הוא מיסודו ותולה הוא עצמו על בלימה" (בג"ץ 706/94 רונן נ' שר החינוך והתרבות,  
18 פ"ד נג(5) 389, 415 (1999)). זהו הד לאמרה הלטינית הידועה ולפיה המרמה משחיתה הכול  
19 (*fraus omnia corrumpit*), ומכאן מתבקש שהיא מבטלת את כל שנעשה על בסיסה. וכפי  
20 שהוסיף וציין כב' השופט, כתוארו אז, חשין "ההלכה הינה בת לציווי ראשוני, ודבר הציווי  
21 הוא שעל לא ימצא נשכר בעולתו. הזרע כזב יקצור ריק. זה הציווי המוסרי-החברתי,  
22 ובדרכו נלך" (שם, בעמ' 416).

23 במקרים אלה, שבהם צד לחוזה מרמה את רעהו, או מטעה אותו חובת ההשבה היא מובהקת  
24 במיוחד ועוצמתה רבה (לצד תרופות וסעדים נוספים הבאים בחשבון).

25 37. אלא שחוזים ניתנים לביטול גם שלא בגין הפרה הנשענת על תרמית או על הטעיה.

26 כך, למשל, כאשר מפר החוזה הפר אותו בגין סיכול "רשאי בית המשפט, בין אם בוטל החוזה  
27 ובין אם לאו, לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה או, על פי בחירה כאמור  
28 בסעיף 9, לשלם לו את שוויו, ולחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות שהוציא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה, והכל אם נראה לבית  
 2 המשפט צודק לעשות כן בנסיבות הענין ובמידה שנראה לוי" (סעיף 18(ב) לחוק התרופות).
- 3 ואם, למשל, הייתה ההתקשרות "בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה  
 4 מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת  
 5 הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט  
 6 לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה" (סעיף 14(ב)  
 7 לחוק החוזים).
- 8 במקרים אלה שבהם מבוטל חוזה, שכן צד לא יכול לקיים חובותיו בגין סיכול או נוכח טעות  
 9 שנפלה, שעל בסיסה בוצעה ההתקשרות, הרי שעוצמתה של חובת ההשבה פוחתת. כאן שיקול  
 10 הדעת העומדת לרשות בית המשפט הוא רחב יותר, ושיקולי הצדק נכנסים לתמונה.
- 11 נוצר אפוא רצף של מקרים היכולים לשמש בסיס לביטול החוזה. ככל שמתקרבים אנו לקצה  
 12 הרצף הטובל במרמה ובהונאה גדלה עוצמתה של חובת ההשבה. וככל שאנו מתרחקים מקצה  
 13 זה, הרי שחובת ההשבה הופכת למרוככת יותר.
- 14 38. אין זה מפתיע אפוא שהתובעים שלפנינו מנסים בראש ובראשונה לטעון לקיומה של מרמה  
 15 מצד הנתבעים. לשיטתם, התקיים כאן תרגיל עוקץ, ובמקרה שכזה יוכלו לבסס אחריות  
 16 להשבת כספם הן מול חברות טוטנהם (שקופתן דלה) הן מול עו"ד שטבהולץ. אלא שטיעון  
 17 שכזה קל לטעון אך קשה הוא לביסוס. ואקדים אחרית לראשית ואציין שהתובעים לא ביססו  
 18 אותו בנסיבות המקרה.
- 19 התובעים טוענים להבטחות שונות שהובטחו להם, ולמצגים לפיהם לחברות טוטנהם זכויות  
 20 קניין בקרקע, אך הבטחות אלה אינן עולות בקנה אחד עם החוזים עליהם חתמו. את החוזים  
 21 היה על התובעים לקרוא, ושם כתוב בבירור כי הזכויות שעל הפרק הן חוזיות ולא קנייניות.  
 22 מכאן שהיה רכיב של סיכון בעסקה. סיכון זה גולם בעלות ההשקעה שהשקיעו התובעים  
 23 שהייתה נמוכה יחסית, ובסוף הדרך יכלו לקבל זכויות בקרקע שערכן גבוה פי כמה מסכום  
 24 השקעתם. ועוד טוענים התובעים לאחריות אישית כוללת של עו"ד שטבהולץ, אלא שגם זו לא  
 25 עולה מההסכמים עליהם חתמו והיא לא הוכחה.
- 26 39. כפי שיפורט בהמשך לא עלה בידי התובעים שלפני לבסס תכנית מרמתית ותרגיל עוקץ כזה או  
 27 אחר. ובכל הנוגע לביטול החוזה בגין הטעיה, הרי שניצבת לפניכם, כאמור, משוכה גבוהה.  
 28 בשלב מתקדם נודעו להם הקשיים שברישום הקרקע, וניתנה להם האפשרות לסגת מההשקעה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 אלא שהם לא עשו כן. נראה שהטעם לדבר היה רצונם שלא לוותר על הסיכוי שהשקעתם תישא  
 2 פרי. **בנסיבות אלה לא ניתן כעת לשוב ולעמוד על ביטול בגין הטעיה, שעה שהתברר כי אין**  
 3 **סיכוי כנראה שהקרקע תירשם על שם חברת טוטנהם יו"ש.**
- 4 ועדיין, התברר כי גם הזכויות החוזיות שהצהירו עליהן חברות טוטנהם לא היו נכונות, שכן  
 5 חברות אלה נשענו על מסמכים מזויפים. **בנסיבות אלה נפל כל הבסיס לעסקה בשל טעות**  
 6 **משותפת במצב הדברים העובדתי עליו נשענו הצדדים. על רקע זה ניתן בהחלט להורות על**  
 7 **השבה בגין טעות.** ועוד מתברר כי עו"ד שטבהולץ לקח על עצמו להעמיד לתובעים בטוחות  
 8 בהיקף מסוים, במסגרת הסכמי המכר, ובעניין זה קמה לו אחריות אישית להשיב לתובעים  
 9 את הכספים בהיקף שווה ערך לבטוחות האמורות.
- 10 מצב הדברים שונה ביחס לד"ר ולטר ולד"ר קלס. כפי שנראה בהמשך בעניינם חלה מערכת  
 11 היחסים שבהסכמי ההלוואה, וזכותם לעתור לפירעונה. גם כאן היה על עו"ד שטבהולץ לדאוג  
 12 לבטוחות מסוימות, וקמה לו אחריות אישית לפצות את התובעים ככל שחובה זו לא מומשה.
- 13 40. אפנה לבחון הדברים כסדרם.
- 14 **התובעים לא ביססו "תרגיל עוקץ" או תרמית מצד הנתבעים**
- 15 41. טענתם החרیפה ביותר של התובעים היא כי הנתבעים למעשה "עקצו" אותם. כי הם הציגו  
 16 להם את ההשקעה כבטוחה. התובעים עמדו בקשר מול עו"ד שטבהולץ ולמעשה סמכו עליו  
 17 בעיניים עצומות. הנתבעים ידעו זאת, ופיתו אותם במצגים, שבסופה של הדרך הם יהיו בעלי  
 18 זכויות בקרקע ביישוב אורנית. גם הריבית הגבוהה שצוינה בהסכמי ההלוואה נועדה לפתותם,  
 19 משום שהיא יצרה מצג בו חברת טוטנהם השקעות הייתה בטוחה במימוש העסקה. והנה,  
 20 הנתבעים ידעו כל העת שאין סיכוי לממש את הזכויות בקרקע. הם ידעו ליטול את כספי  
 21 התובעים, להעלימם ולהוליכם שולל. התובעים טוענים כי עו"ד שטבהולץ ומר פרקו חברו  
 22 בעצם לשותפות (אותה גילו רק במהלך ההתדיינות הנוכחית). בשותפות זו הפכו עו"ד  
 23 שטבהולץ ומר פרקו את חברות טוטנהם לידם הארוכה כדי לפתות את המשקיעים וליטול את  
 24 כספם. שותפות זו לא גולתה על ידי הנתבעים בשלב גילוי המסמכים, והתובעים למדו על  
 25 אודותיה רק מדוח המנהל המיוחד.
- 26 42. טענה זו שמעלים התובעים הא מסוג תרמית. אלא שטענה זו מעמידה בפני התובעים רף גבוה  
 27 לשם ביסוסה. כפי שציינה כב' השופטת, כתוארה אז, פרוקציה (בע"א 3725/08 חזן נ' חזן  
 28 (פורסם במאגרים; בפסקה 31; 2011): "בעל דין המייחס לצד שכנגד עריכת חוזה פיקטיבי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 מעלה כנגדו טענה קשה, העשויה להגיע אף כדי ייחוס מרמה או מצג כזב. ככלל, טענות מסוג  
 2 זה, שנילווח להן, על פי רוב סממן של חוסר נקיון כפיים, טעונות בשל טיבן רמת הוכחה  
 3 נכבדה לצורך ביסוסן. ייחוס לאדם התנהגות שיש בה חוסר ניקיון כפיים, מרמה או כזב  
 4 מחייב בראיות בעלות משקל ואמינות. כשם שלא בנקל יוכיח בעל דין טענות בדבר תרמית,  
 5 המחייבות ביסוס ברמת הוכחה גבוהה במיוחד, כך גם טענות בדבר פיקטיביות של עיסקה,  
 6 המשיקות לטענות מרמה, מצריכות רמת הוכחה התואמת במשקלה לרצינותה ולחומרתה של  
 7 הטענה הנטענת" [ההדגשה הוספה].
- 8 .43 האם בוססה מרמה כאמור? האם עמדו התובעים ברף ההוכחה הנדרש? תשובתי היא בשלילה.
- 9 .44 נתחיל בבסיס, והבסיס הוא ההסכמים עליהם חתמו התובעים. ההסכמים אלה משקפים את  
 10 מצב הדברים ביחס לזכויות בקרקע, ובכלל זה את אי הוודאות שבגיבוש העסקה. כך, עיון  
 11 בהסכמי המכר שצורפו כנספחים להסכמי ההלוואה (נספח 1 לתצהיר פרופ' שוורץ), מעלה  
 12 שהתובעים אמורים היו להיות מודעים לאופי העסקה ולחוסר הוודאות שבה:
- 13 (א) ה"הואיל" השלישי במבוא להסכם המכר מציין שהרוכש מצהיר שבדק את הפרויקט,  
 14 החלקה, המגרש, את מצבם המשפטי והתכנוני ואת זכויות החברה בהם.
- 15 (ב) בפסקה 2.1 להסכם המכר מצוין שהחברה רכשה את הזכויות בחלקה והיא "עתידה  
 16 להירשם כבעלים או כחוכרת של הזכויות בחלקה". מכאן שהרישום עוד לפנינו.
- 17 (ג) בפסקה 3.1 להסכם המכר התובעים מוותרים על כל טענת אי התאמה ומצהירים שבדקו  
 18 את החלקה, מיקומה, מצבה, שטחה ורישומה אצל הממונה וכן אצל הרשויות השונות,  
 19 וכי ניתן יהיה לבנות רק לאחר אישור התב"ע בית צמוד קרקע בשטח של כ-200 מ"ר.
- 20 (ד) בפסקה 6.1.2 להסכם המכר צוין שאיחור או עיכוב בחתימת החוזה "עקב עיכובים מצד  
 21 רשויות התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רשות מקומית או כל רשות אחרת, שאינם  
 22 תלויים בחברה או שלחברה אין שליטה עליהם, ובכפוף לכך שהחברה פעלה בצורה  
 23 סבירה, לא יחשב כהפרת התחייבות החברה על פי חוזה זה."
- 24 (ה) בחוזי המכר הנוספים, שחלק מהתובעים חתמו עליהם בהמשך באופן ישיר (ולא כנספח  
 25 להסכמי ההלוואה)(נספח 8 לתצהיר פרופ' שוורץ)(להלן: חוזי המכר הנוספים) הקונה  
 26 הצהיר ואישר (בפסקה 3.3) שידוע לו המצב המשפטי לגבי הזכויות, וכי במקרה של שינוי  
 27 מדיני או משפטי בסטטוס הקרקע על ידי ממשלת ישראל או בהחלטת מפקדת יו"ש,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 שבעקבותיה ייפגעו זכויות הרוכש, החברה תהא משוחררת מכל אחריות, ולרוכש לא  
2 תהיה כל זכות תביעה כנגד החברה, גם לא זכות להשבת התמורה והוצאות.
- 3 אומנם אין הפסקה הזו עוסקת במקרה כמו זה שאירע בסופו של היום בענייננו. בענייננו  
4 העסקה לא יכלה להסתיים ברישום שעה שהתברר שיפוי הכוח היה מזויף. לעומת זאת  
5 הפסקה החוזית האמורה עוסקת בשינוי בסטטוס בשל החלטת ממשלת ישראל או  
6 מפקדת יו"ש. אולם יש בה כדי לשקף את הסיכון הנלווה להשקעה גם מצד גורמים אלה.
- 7 45. בחוזי המכר הנוספים (שנחתמו בשנת 2010) צוינו הוראות רלוונטיות נוספות:
- 8 א) בפסקה 6.2 צוין שהרוכש יודע שרישום הזכויות כפוף למשפט החל בשטח ולמגבלות  
9 המדיניות והחוקיות שיהיו באותה העת.
- 10 ב) בפסקה 6.3 צוין שאין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישום של  
11 המגרשים על שם החברה, והרוכש משחרר החברה מכל אחריות באשר להשהיית  
12 הרישומים.
- 13 ג) בפסקה 14 להסכם המכר, שכותרתה "תנאי מתלים" נקבע שהסכם המכר מותנה בשני  
14 תנאים מצטברים – היתר עסקה מהממונה, ורישום זכויות הבעלות על החלקה על שם  
15 החברה.
- 16 הנה כי כן, נראה שהחוזים משקפים היטב את מצב הזכויות לאשורו ומכאן גם את הסיכון  
17 שבפרויקט.
- 18 זאת ועוד, בהסכמי המכר שצורפו להסכמי ההלוואה צוין במפורש (בפסקה 13.1) ש"הקונה  
19 מאשר כי ידוע לו שמשרד עוה"ד שטבהולץ ושות' [...] מייצגים את החברה [טוטנהם  
20 השקעות] בעסקה נשוא חוזה זה וכי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו". הוראה  
21 מקבילה קיימת גם בחוזים הנוספים (בסעיף 15.1).
- 22 46. גם הפער בין מחיר ההשקעה לבין הפירות הפוטנציאליים בסוף הדרך הוא משמעותי. לשיטת  
23 התובעים, שווים של המגרשים כיום, בהתאם לשמאות של גב' פרנקו מטעמם, הוא כ-516,000  
24 ₪ לא כולל פיתוח ולא כולל תשלום היטל השבחה (נספח 16 לתצהיר פרופ' שוורץ, בעמ' 7).  
25 כמו כן, טוטנהם יו"ש מכרה לשני רוכשים, שאינם בהליך שלפני, ביום 7.6.15 את אחד  
26 המגרשים בסך של 415,000 ₪, ששטחו כחצי דונם לפני הפקעה, כאשר לאחר הפקעה מדובר  
27 בכ-300 מ"ר נטו (ראו: הסכם המכר שצורף כמוצג נ/א2', ב"הואיל" השישי, ובפסקה 5.1



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 להסכם). לעומת זאת, בעת הרכישה שוויו של כל מגרש היה כ-110,000-130,000 ₪. אכן, חלפו  
 2 שנים מאז ההשקעה ועדיין מדובר בהחזר של יותר מפי-4. נתונים אלה אינם אופייניים, כמובן,  
 3 להשקעה סולידית.

4 התובעים טענו שהנתבעים ידעו כי העסקאות שהציעו הן מסוכנות, אלא שהסיכון הנלווה  
 5 לעסקאות לא היה בגדר תורת הנסתר. הוא נשקף מהפער שבין ההשקעה לבין פוטנציאל  
 6 פירותיה. והיה כבר מי שאמר ש"אין ארוחות חינם". הסיכון נשקף, כפי שראינו, גם  
 7 מההסכמים, מהם עלה שרישום הזכויות בקרקע עוד לפנינו. ולא הרי קרקע רשומה במרשם  
 8 כהתחייבות לעשות עסקה. אכן, מדובר בהבחנות שהן לחם חוק של משפטנים, ועדיין הובהר  
 9 בהסכמים שעו"ד שטבהולץ לא מייצג את התובעים, ושכוחם להעסיק באי כוח מטעמם.

10 47. כדי לבסס את המרמה טוענים התובעים למצגים ולהבטחות שהוצגו לפניהם. כך, למשל, נטען  
 11 שעו"ד שטבהולץ הציג את טוטנהם השקעות כבעלת הקרקע. אך הדבר נוגד את האמור  
 12 במפורש בתחילת הסכם המכר, שצורף כנספח א' להסכם ההלוואה וכחלק בלתי נפרד ממנו.  
 13 כבר ב"הואיל" הראשון נכתב שם שטוטנהם השקעות היא רק **"בעלת הזכויות להירשם**  
 14 **כחוכרת או בעלים"**.

15 טענות אלה ואחרות מסוגן מהוות למעשה טענות על-פה נגד מסמך בכתב. אלא שטענות מסוג  
 16 זה קל לטעון וקשה לבסס. קיים אף כלל ראיתי הקובע שאין לטעון אותן. ברע"א 7887/19  
 17 **כהן נ' יעקב** (פורסם במאגרים, 2020) נקבע כי **"ביסודו של כלל זה, עומדת ההנחה המהותית**  
 18 **לפיה 'מסמך שנערך בסיומו של משא ומתן ממצה בין הצדדים, ונחתם על ידם – משקף את**  
 19 **מפגש הרצונות בין הצדדים וממצה את התחייבויותיהם, האחד כלפי רעהו' [...]. נימוק נוסף**  
 20 **הוא 'כי לא מן הראוי לתלות גורלו של אדם שעשה עסקה, אשר היא לפעמים מסובכת**  
 21 **ומורכבת מפרטים הרבה, בסכנה של עדות לא נכונה' [...]"**.

22 זאת ועוד; טיעונם של התובעים עומד בסתירה להוראתם הברורה של חלק מההסכמים  
 23 המחייבים אותם. כך, פסקה 15.7 להסכמי המכר הנוספים משנת 2010, קובעת שתנאי החוזה  
 24 משקפים את המוסכם בין הצדדים, ושאין תוקף להתחייבויות ומצגים בעל פה או בכתב  
 25 שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו לפני חתימתו, ואין תוקף לכל שינוי או תוספת לחוזה זה  
 26 אלא אם כן נעשו בכתב ובחתימת הצדדים לחוזה זה.

27 48. מוסיפים התובעים וטוענים כי לא קראו את ההסכמים עליהם חתמו, ושהם סמכו בעיניים  
 28 עצומות על עו"ד שטבהולץ, והסתפקו בקבלת הבטחות שונות בעל פה. טענות מסוג זה אין  
 29 לקבל. כפי שנקבע בפסיקה חתימה על ההסכמים מחייבת את החותם עליהם, וכלל הוא **"כי**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 אדם החותם על מסמך מוחזק כמי שקרא אותו והבין את תוכנו וכי חתם עליו לאות הסכמתו"  
 2 (ע"א 6799/02 יולזרי נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ, פ"ד נח(2) 145, 149 (2003)).
- 3 אני מוכן לקבל שהתובעים, שרובם אינם משפטנים, הבינו את דבריו של עו"ד שטבהולץ,  
 4 בתפיסתן הסובייקטיבית, ככאלה שמשמעותם היא שחברות טוטנהם הן בעלות הזכויות  
 5 בקרקע. אך אני מקבל את גרסתו של עו"ד שטבהולץ שלא הציג את החברות כבעלות הקרקע,  
 6 אלא שיש עוד יש צורך ברישום. גרסתו היא העולה בקנה אחד עם המסמכים שלפני.
- 7 מכל מקום, החוזים שעל הפרק אינם ארוכים בצורה יוצאת דופן. אין אנו עוסקים באותם  
 8 חוזים נטולי מידה ושיעור, שכולנו חותמים עליהם מעת לעת ללא בדיקה וללא התעמקות.  
 9 החוזים שלפנינו גם מנוסחים בצורה בהירה יחסית. בנוסף, חלפו שנים מאז חתמו התובעים  
 10 על ההסכמים ועד שהחלו הליכי ההתנגדות לרישום. בכל אותה תקופה התובעים יכלו  
 11 להתעמק בחוזים עליהם חתמו. ושעה שנוצר עיכוב, ובמידה שחלק מהתובעים לא קיבלו  
 12 העתק מהחוזים במעמד החתימה, הרי שיכלו לבקש לקבלו. ואם התובעים בחרו שלא  
 13 להתעמק בהסכמים השונים שעל הפרק, הרי שלא יוכלו לגלגל האחריות לכך לאחריים. כך או  
 14 כך, הדרך לביסוס טענת תרמית היא ארוכה מאוד, והתובעים לא עמדו בה.
- 15 49. מוסיפים התובעים וטוענים שהנתבעים ידעו שאין תוחלת לעסקה כבר מבראשית, ולמעשה  
 16 מטרתם הייתה לקבל את כספי התובעים ולהעלימם. כך, לשיטת התובעים, הנתבעים לא טרחו  
 17 כלל לאמת את נכונות המצגים שהוצגו להם על ידי מוכרי הקרקע לחברות טוטנהם, ולמעשה  
 18 הייתה כאן עצימת עיניים לכל הפחות. מדובר בהתרשלות כה גדולה עד שלפנינו מודעות ורצון  
 19 לרמות את המשקיעים.
- 20 כך למשל, לטענתם, עו"ד שטבהולץ לא בדק כלל את העסקה כדבעי. הוא לא ביסס את  
 21 בקיאותו בעסקאות קרקע מסוג זה, ביהודה ושומרון. הוא לא פנה לקבלת מסמכים מרשויות  
 22 מוסמכות ולוודא התאמת העתק למקור. הוא לא שמר את המסמכים. למעשה, כך נטען, הוא  
 23 הסתפק בקבלת מסמכים בערבית מעורך הדין של טוטנהם השקעות, בתרגומם באמצעות חבר  
 24 שעבד עמו, ובקיום התייעצות עם עו"ד יקותיאל ממשרד פירון. וכל הגורמים בהם נועץ,  
 25 לטענתו, לא הובאו לעדות על ידו, מכאן שדבריו אינם אלא דברים בעלמא.
- 26 50. בעניין זה התובעים מצביעים על תמיהות ביחס למערך ההסכמים ששימש בסיס להשקעה של  
 27 חברות טוטנהם ברכישת הקרקע. כך:
- 28 א) מר פרקו הציג הסכם מכר מקרקעין מיום 8.1.09 בין נאמן של טוטנהם יו"ש לבין





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 טוטנהם יו"ש לגבי שטח של 65 דונם בתמורה לסך \$260,000.
- 2 (ב) בהסכם זה היה כתוב שהנאמן משמש ככזה מכוח הסכם מכר וייפוי כוח בלתי חוזר מיום  
3 27.10.08 אך אלה לא הוצגו בבית המשפט.
- 4 (ג) והנה, במועד חתימת ההסכם האמור טוטנהם יו"ש עוד לא נרשמה כתברה באזור יהודה  
5 ושומרון. גם הסכם המכר מיום 27.10.08 לא צורף לבית המשפט.
- 6 (ד) עוד הוצג הסכם נאמנות מיום 28.6.09 שנחתם בין אותו נאמן לבין טוטנהם יו"ש, לפיו  
7 הוא רכש קרקע בנאמנות עבורה. והנה, לא ברור מדוע נחתם הסכם נאמנות שכזה שעה  
8 שכבר קיים הסכם מכר מיום 8.1.09. בהסכם זה נכתב שהנאמן רכש את הקרקע ביום  
9 28.10.08 כך שלכאורה הסכם הנאמנות בינו לבין טוטנהם יו"ש אמור היה להיחתם לפני  
10 הרכישה, ויש גם ציון מספר דונמים שונים בשני ההסכמים (65 דונם ו-75 דונם).
- 11 (ה) עוד יש לציין הסכם מכר מיום 22.12.10 שנחתם בין הנאמן לבין מוכר קרקע בעניין  
12 מכירת שטח נוסף בן 27 דונם, והסכם נאמנות נוסף שנכרת לצורך כך.
- 13 51. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים לא מצאתי שעניין זה מבסס תרמית או הונאה מצד  
14 הנתבעים. מקובלת עלי עמדתם ביחס למורכבות רכישת הקרקעות באזור יהודה ושומרון  
15 מבעלי הקרקעות במקום. רכישת הקרקעות נעשית על ידי תאגיד, שחייב להירשם ביהודה  
16 ושומרון, כאשר החברה הרוכשת מוחזקת בשרשור על ידי תאגיד ישראלי. זאת משום שהרשות  
17 הפלסטינית פועלת באמצעים אלימים, שנועדו לסכל רכישת קרקעות במקום, ולאיים על  
18 מוכרי הקרקע לגורמים ישראלים.
- 19 בנסיבות המקרה מדובר בקרקע בלתי מוסדרת, והרישום היחיד המעיד על הזכויות שבה נמצא  
20 במסמך "מאליה", שקושר את מוכר הקרקע לקרקע, ועותק מקורי שלו ניתן למצוא בלשכת  
21 רישום המקרקעין ברמת עמון, שבירדן.
- 22 אינני סבור שעו"ד שטבהולץ נדרש להביא לעדות את הגורמים עמם התייעץ. בסופו של דבר,  
23 בהתאם להסכם שכרת עם מר פרקו, הוא לא היה אחראי על סוגיית רישום הזכויות, ולא טיפל  
24 בהתקשרות שבין חברות טוטנהם לבין בעלי הזכויות בקרקע, שמכרו לחברות את זכויותיהם.  
25 הוא לא טיפל בעניין היתר העסקה, וגם לא שימש כעורך דינם של התובעים (ראו בעניין זה עוד  
26 להלן בפסקאות 56 ואילך).





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 52. בנוסף, עו"ד שטבהולץ הצביע, ובצדק, על כך שהעסקה שעל הפרק עברה קדמת דרך
- 2 משמעותית על בסיס המסמכים שהוצגו על ידי מר פרקו וחברות טוטנהם. הבקשה לקבלת
- 3 היתר העסקה על ידי טוטנהם השקעות הוגשה למינהל האזרחי בתאריך 16.11.08. מכאן
- 4 שצורפו לה מסמכים המעידים על זכויות פוטנציאליות של חברה זו בקרקע. לאחר מכן
- 5 טוטנהם יו"ש הגישה בקשה לקבלת היתר עסקה בתאריך 1.7.09. הבקשה סומנה 6/09
- 6 והועברה לבחינת גורמי המקצוע במנהל האזרחי. ביום 8.7.10 ניתן היתר עסקה לאחר בחינה.
- 7 לאחר מכן הגישה טוטנהם יו"ש את כל המסמכים הרלוונטיים לעניין רישום ראשון, ומפת
- 8 המדידות הוגשה בתאריך 15.8.10. הערות מקצועיות נמסרו על ידי קמ"ט המדידות, ובתאריך
- 9 5.2.12 הוגשו מפות מדידה מתוקנות.
- 10 בתאריך 2.8.12 אושר פרסום הבקשה, ואז הוגשו ארבע התנגדויות, וביום 18.6.21 נתנה
- 11 הוועדה לרישום ראשון, לאחר שקיימה 20 ישיבות, החלטה הדוחה את הבקשה.
- 12 אכן, בעניין זה אין אנו צריכים לבחון את הדברים במבחן החוכמה שבדיעבד. המסמכים
- 13 שהוגשו, באחריות מר פרקו, הניחו את דעת הגורמים הרלוונטיים במנהל האזרחי, והובילו
- 14 למתן היתר עסקה ביום 8.7.10. הפעולות שנעשו על ידי מר פרקו וחברות טוטנהם דווקא
- 15 מצביעות על מחויבות לעסקה מצד הנתבעים ועל רצון לקדמה. אין המדובר בפעולות הנעשות
- 16 מתוך ידיעה ברורה כי מדובר בקידום עסקה חסרת תוחלת כטענת התובעים. ואפילו אם אסווג
- 17 את מערכת היחסים שבין מר פרקו לעו"ד שטבהולץ כשותפות כטענתם (ואין אני קובע כך),
- 18 ודאי שאין לומר שמדובר בשותפות מרמתית בהינתן הראיות שהוצגו לפני.
- 19 53. זאת ועוד; נראה כי עו"ד שטבהולץ עניין בפרויקט זה משקיעים נוספים. בשיחתו עם ד"ר ולטר
- 20 ורעייתו, שהוקלטה על ידם, הוא נשמע אומר "ויש לי משפחה שהכנסתי פה, יש לי חברים
- 21 קרובים שהכנסתי פה, יש לי לקוחות שהכנסתי פה, ויש לי אנשים שאני לא מכיר שהכנסתי
- 22 פה" (נספח ט' לתצהיר ד"ר ולטר עמ' 5 ש. 4-6). גם עניין זה לא נסתר. אין זה מתקבל על הדעת
- 23 שעו"ד שטבהולץ יפגע במשקיעים הקרובים אליו, שעה שמדובר מלכתחילה בעסקה חסרת
- 24 תוחלת.
- 25 עוד אני מקבל את עדותו כי ההתקשרות הראשונית נעשתה בדרך של הסכמי הלוואה משיקולי
- 26 מס, ולא מטעמים של רצון לפתות משקיעים תמי לב. טיעונם של התובעים בעניין זה לא היה
- 27 אלא ספקולטיבי, ולא צריך היה להביא לעדות לבית המשפט את עו"ד ברזילי כדי להפריכה.
- 28 54. בסופו של יום, את הקלפים טרף צו הירושה של הבעלים המקורי של הקרקע, שהוצג במסגרת
- 29 הדין בוועדת הערר. עלה ממנו שמועד הפטירה של הבעלים הרשום היה בשנת 1955, ומכאן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 שייפוי הכוח משנת 1967, שנחזה להיות חתום על ידו, היה מזויף (ראו את הודעת העדכון  
2 מטעם המנהל המיוחד של הנתבעים 1 ו-3 בתיק פש"ר 42875-01-17 שצורפה כנספח 1 לסיכומי  
3 התשובה של התובעים, פסקאות 7-8). כזאת אירע רק בסביבות ראשית שנת 2022. אין לפני  
4 כל ראיה כי הנתבעים ידעו על אודות היות יפוי הכוח מזויף, או כי התרשלו בבירור האמור.
- 5 .55 על רקע כל אלה אני דוחה את הטענה כי הנתבעים עשו יד אחת להונות את התובעים. טענה  
6 לקיומו של "עוקץ" כזה או אחר לא בוססה בהליך שלפני. אני דוחה את טענות התובעים  
7 לתרמית ולהונאה.
- 8 לא בוססה הטענה שעו"ד שטבהולץ שימש כעורך דינם של התובעים או כנאמן כללי  
9 ביחס לכל הכספים ששילמו (להבדיל מאחריות לבטוחות קונקרטיות שתדון  
10 בהמשך)
- 11 .56 התובעים טוענים שעו"ד שטבהולץ שימש כנאמן של הכספים ששילמו במסגרת ההתקשרות  
12 עם חברות טוטנהם, אלא שטיעון זה נעדר עיגון בהסכמים, המסדירים את מערכת היחסים  
13 שבין הצדדים.
- 14 .57 כנקודת מוצא, עולה מההסכמים בבירור שעו"ד שטבהולץ לא משמש כבא כוחם של הרוכשים.  
15 כזכור, פסקה 13.1 להסכם המכר שצורף כנספח להסכמי ההלוואה, קבעה במפורש שעו"ד  
16 שטבהולץ מייצג את חברת טוטנהם השקעות, ושהמלווה רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין  
17 מטעמו.
- 18 פסקה 15.1 להסכמי המכר הנוספים, שחלק מהתובעים התקשרו בהם בהמשך באופן ישיר  
19 (וללא הסכמי הלוואה קודמים), קבעה הוראה זהה ביחס לטוטנהם יו"ש.
- 20 בנוסף, הטענה שהיה על עו"ד שטבהולץ לשמור על כספי התובעים עד לרישום הזכויות נסתרת  
21 מפורשת מהאמור במרבית החוזים (ראו החוזים של התובעים 4, 5, 6, 7, 8-9, 10, ו-11, נספחי  
22 1 לתצהירי התובעים 4-9, ונספחים ב'1-3 לתצהיר ד"ר ולטר). בחוזים אלה צוין במפורש  
23 בפסקה 3.1 להסכמי ההלוואה כי ההמחאות של כספי ההלוואה נמסרות לעו"ד שטבהולץ  
24 "לצורך העברתן ללווה". אומנם ברוב החוזים הללו נפלה טעות סופר, ונכתב בהם "לצורך  
25 העברתן למלווה" אך הקשר הדברים מבסס את הטעות; והראיה היא שבחוזים של התובעים  
26 6-7 צוין באופן תקין "לצורך העברתן ללווה". מכאן שהיה על רובם המוחלט של התובעים  
27 להיות מודעים לכך שהכספים ששילמו יועברו הלאה בטרם רישום הזכויות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 אך גם ביחס לחוזים של שאר התובעים אין עיגון לכך שהיה על עו"ד שטבהולץ לשמור על  
2 הכספים עובר למסירתם. נהפוך הוא. החוזים עליהם חתמו התובעים היו חוזי הלוואה. הם  
3 עוסקים בהעברת הכספים ללווה ואך מתבקש שיעברו לידי, לשם מימון רכישת המגרשים.
- 4 58. עוד יש לקחת בחשבון שלצורך הביטחונות נקבע בהסכם ההלוואה פרק שלם, המהווה את  
5 פיסקה 10, שכותרתו "בטחונות", והמשתרע על פני כמעט שני עמודים. ובפרק זה הוזכרו  
6 בטוחות שונות **ביחס להחזר ההלוואה**, ולא צוין שאחת הבטוחות היא השארה בנאמנות של  
7 כספי התובעים בידי של עו"ד שטבהולץ.
- 8 59. אכן, צודקים התובעים בכך שסעיף 3.1 להסכם ההלוואה קובע כי המלווה יפקיד בידי  
9 הנאמנות של עו"ד שטבהולץ את ההמחאות, והוא מגדיר אותן כ"נאמן". ואולם עיון בהסכם,  
10 על מכלול הוראותיו, מעלה שהכוונה היא לעניין **העמדת הביטחונות**. ביחס לביטחונות נקבע  
11 ש"הנאמן יפעל בנאמנות כלפי שני הצדדים. סעיף זה מהווה חוזה נאמנות כנדרש בסעיף 2  
12 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979" (סעיף 10.2.1 להסכם ההלוואה). הנה כי כן לפנינו נאמנות  
13 לצורך הביטחונות ולגביהם בלבד. ואכן, עו"ד שטבהולץ הודה בסיכומיו שהוא נאמן כלפי  
14 התובעים לגבי הבטוחות, אך לא לגבי הכסף (פסקה 160 לסיכומיו). מכל מקום, וכאמור, לא  
15 צוין בהסכם ההלוואה שעו"ד שטבהולץ אמור להחזיק בידי בנאמנות את כספי התמורה.
- 16 גם טענת התובעים לפיה הם שילמו את מלוא התמורה בהמחאות לפקודת "עו"ד שטבהולץ  
17 בנאמנות" אין פירושה שהיה עליו לעכב את הכספים ולא להעבירם הלאה. ניתן להסביר זאת  
18 בכך שהכספים הועברו על ידו לחשבון הנאמנות שלו, כדי להפרידם מחשבונותיו השוטפים.  
19 אך אין בכך כדי למנוע ממנו להעביר את הכספים ללווה בהתאם להסכמי ההלוואה.
- 20 60. הנה כי כן, שוב מעלים התובעים טענות נגד הוראות ההסכם. נכון הוא שאין המדובר בחוזה  
21 בין צדדים עסקיים (ראו את חוות דעתו של כב' השופט גרוסקופף בע"א 7649/18 **ביבי כבישים**  
22 **עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ** (פורסם במאגרים; 2019)) ועדיין גם בחוזים מהסוג  
23 שלפנינו, שעה שלשון החוזה היא ברורה, יש לתת לה משקל נכבד. התובעים מבקשים לקרוא  
24 לתוך ההסכם התחייבויות, שעו"ד שטבהולץ לא נטל על עצמו. החובה לשמור על כספים  
25 בנאמנות אינה עניין של מה בכך. בנסיבות העניין מלבד טענות אין לפני תשתית של ממש  
26 ליצירת נאמנות שכזו.
- 27 טענות התובעים גם סותרת את ההיגיון הכלכלי של ההתקשרות, שכן תכליתה להעביר את  
28 הכספים לחברות טוטנהם לשם הפיכת הזכויות החוזיות לקנייניות. אכן, יש בכך מן הסיכון  
29 של הכספים אך בעסקה בכללותה כרוך מימד של סיכון. התובעים מנסים אפוא לאיין את



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 הסיכון על בסיס אמירות בעל פה נגד מסמכים בכתב וכנגד ההיגיון העסקי. כזאת אין לעשות.
- 2 61. התובעים 1-9 מוסיפים וטוענים שניתן להוכיח שעו"ד שטבהולץ היה מייצגם ואחראי לכספם.  
3 הוא הציג את עצמו בהמשך הדרך כבא כוחם לצורך הגשת תביעות חוב בשמם נגד מר פרקו  
4 במסגרת תיק הפשט"ר שלו (נספח 17 לכתב התביעה המתוקן). כזכור, מר פרקו ערב אישית  
5 לתובעים, והנה עו"ד שטבהולץ פעל בשמם בעניין זה.
- 6 אלא שעו"ד אביב פריצקי הוא זה שייצג את התובעים וגם את עצמו כנושה של מר פרקו  
7 בתביעת חוב זו, לאור הערבות האישית שמר פרקו נתן לתובעים במסגרת הסכמי הלוואה.  
8 עו"ד שטבהולץ הסביר את מעשיו במכתבו (מיום 11.1.16) לה"ה אורית וטל הרמתי (התובעים  
9 8-9) בעניין תביעת החוב. הוא ציין במפורש (בפסקה 5 למכתב, נספח 15 לכתב התביעה מתוקן)  
10 כי פעל כאמור כדי ליידע את התובעים ולזרזם, שכן המועד האחרון להגשת תביעות חוב נגד  
11 מר פרקו היה ביום 6.1.16. לכן הוא פנה בתביעת החוב ביום 5.1.16. יחד עם זאת הוא הוסיף  
12 שכזאת עשה "מתוך רצון טוב ומבלי שמוטלת עליו מלאכת ייצוגו של מי מכם כנושים בכוח  
13 של מר פרקו". אין בכך כדי לבסס את היותו מייצגם בהסכמי הלוואה והמכר.
- 14 62. על רקע זה אני דוחה את הטענה של התובעים כי עו"ד שטבהולץ ייצג אותם בהסכמי הלוואה  
15 או בהסכמי המכר, או כי הייתה מוטלת עליו חובה כללית לשמור את כספם בנאמנות. מצב  
16 הדברים יהיה שונה שעה שנעבור לבחון את סוגית העמדת בטוחות כאלה ואחרות שעו"ד  
17 שטבהולץ נטל על עצמו, אך עניין זה ייבחן בהמשך באופן פרטני.
- 18 **יש לדחות את טענות התובעים לעניין הטעיה שעה שבחרו להמשיך באפיק הרכישה**  
19 **של הזכויות בקרקע לאחר שידעו (בשנת 2014) על הליך ההתנגדות**
- 20 63. קו טענות נוסף של התובעים עניינו בהטעיה. בשלב זה אנו מותירים מאחור את הטענה  
21 שהעסקה כולה הייתה נגועה במרמה, והיותה למעשה "תרגיל עוקץ". טענת ההטעיה שונה  
22 במהותה. כאן נטען שהנתבעים לא גילו לתובעים פרטים מהותיים, שאם היו ידועים להם הרי  
23 שהיו נמנעים מהשקעתם מלכתחילה, או שדורשים לקבל את כספם בחזרה.
- 24 64. בעניין זה טוענים התובעים בין השאר כי:
- 25 א) עו"ד שטבהולץ הציג לפניו מצג שמדובר בעסקה בטוחה, למרות שלמעשה היא הייתה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 רוויית סיכון.
- 2 כך למשל, לשיטתם, מר פרקו ועו"ד שטבהולץ ידעו שאין אפשרות שחברות טוטנהם  
3 תרשמה כבעלי הזכויות בקרקע לפחות בשנת 2009 בהתאם למסמכים שהתובעים  
4 מפנים אליהם. ועדיין, כאשר נמכרו המגרשים הנוספים, הנתבעים לא היססו לגבות  
5 תמורה גבוהה יותר, ולא עדכנו את התובעים במסמכים האמורים.
- 6 (ב) מתברר שמר פרקו הורשע בשנת 2006 בעבירת מרמה (תרמית בניירות ערך) ונדון בשנת  
7 2007 למאסר בפועל בן שנה (ממנו ריצה שני שלישי). את המאסר החל לרצות בשנת 2009,  
8 לאחר שהערעור בעניינו נדחה בבית המשפט העליון, ועו"ד שטבהולץ ביקר אותו במקום  
9 מאסרו.
- 10 (ג) ועוד גילו שעו"ד שטבהולץ, שלשיטתם היה אמור להגן על האינטרסים שלהם, היה  
11 כאמור לטענתם שותפו של מר פרקו, והשניים סיכמו לחלוק ברווחי המיזם המשותף בו  
12 התקשרו.
- 13 65. ככל שהיו מבססים התובעים את ההטעיה הרי שבכוחם היה לבטל את ההסכמים. כך מורה  
14 אותנו סעיף 15 לחוק החוזים.
- 15 אלא שכאן יש לדייק. סעיף 15 נותן לצד המוטעה את הכוח לבטל את החוזה. "מי שהתקשר  
16 בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את  
17 החוזה" (ההדגשה הוספה). רשאי, אך לא חייב. ומדוע? משום שייתכן שעדיין יעדיף להמשיך  
18 בהתקשרות מטעמיו שלו. מכאן שההטעיה נותנת לצד המוטעה את הכוח לבטל את ההסכם,  
19 והפעלת הכוח מסורה לשיקול דעתו.
- 20 66. ומה בנסיבות העניין? אפתח במסמכים אליהם הפנו התובעים. עיון בהם מעלה שאין בכוחם  
21 לבסס הטעיה.
- 22 היתר העסקה (מיום 8.7.2010) מציין אומנם שבאחריות המבקש לבדוק שהעסקה היא כשרה,  
23 ושלא נעשה מעשה הונאה. אך מדובר בניסוח סטנדרטי, שוודאי שאינו מבסס חשש או ידיעה  
24 כי קיימת בעייתיות בעסקה.
- 25 אכן, בשנת 2009 הוחלפו התכתבויות בין טוטנהם יו"ש לבין הגורמים המוסמכים במינהל  
26 האזרחי, וביום 7.9.2009 הצביעה ע' קמ"ט רישום מקרקעין על בעיות מבחינת תכנית המדידה  
27 שהוגשה. אלא שהשגות אלה קיבלו מענה, ועובדה היא שבהמשך ניתן היתר עסקה כמבוקש.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 ודאי שאין בכל אלה כדי לבסס מודעות מצד הנתבעים לקשיים משמעותיים ובלתי עבירים  
 2 בקידומה של העסקה.
- 3 67. ועדיין, חלף זמן והעסקה לא הושלמה. כפי שראינו, בהסכמי ההלוואה העריכו הנתבעים את  
 4 השלמת המהלך בשמונה עשרה חודשים (ראו בפסקה 4(ד) לעיל). אלה חלפו מזמן ולא נרשמה  
 5 התקדמות. ובחלוף הזמן התובעים כבר החלו ללחוץ על הנתבעים. פרופ' שוורץ ציין כי נודע לו  
 6 בשנת 2014 על ההתנגדויות שהוגשו נגד הרישום הראשון של טוטנהם יו"ש, ושמידע זה הדהים  
 7 אותו. לכן הוא פנה לעו"ד שטבהולץ וביקש להיפגש (פסקאות 32-33 לתצהירו). חששות אלה  
 8 וחששותיהם של תובעים נוספים הובילו לפגישה שערכו מרבית התובעים עם מר פרקו ביום  
 9 7.8.14, בה נכח גם עו"ד שטבהולץ.
- 10 68. לאחר פגישה זו הופץ (ביום 10.8.14) סיכום שלה מטעם התובעים (נספח ה' לתצהיר עו"ד  
 11 שטבהולץ).
- 12 בסיכום צוין שמר פרקו העיר כי תהליך הרכישה של הקרקע מהבעלים הושלם, ו-98%  
 13 מהבעיות נפתרו; ושיש מסמכים התומכים בתקפות העסקה. התובעים ציינו שהם זכאים,  
 14 בהתאם להסכם ההלוואה, לדרוש את כספם בחזרה, כולל ריבית והצמדה, ותהו האם לחברות  
 15 טוטנהם המשאבים לעמוד בכך. הם ביקשו למנות נציג מטעמם כמנהל אצל חברות טוטנהם,  
 16 כאמור בסעיף 10.4 להסכם ההלוואה.
- 17 לאחר פגישה זו כתב מר פרקו לתובעים מכתב מיום 27.8.14 (נספח 13 לתצהיר פרופ' שוורץ,  
 18 עמ' 5), שכותרתו "סיכום פגישה מיום 7.8.2014 – אורנית". מטרתו הייתה להסיר אי דיוקים  
 19 שנפלו, לטענתו, בסיכום מטעם התובעים.
- 20 בפסקה שכותרתה "ביטול והשבה", ציין מר פרקו, "כפי שהודעתי לכם במפורש בישיבה,  
 21 ולמרות שמבחינת החברה אין יותר הסכמי הלוואה באשר אלה הומרו למכר כבר לפני מספר  
 22 שנים, חברת טוטנהם מוכנה לשקול את ביטול המכר ולהשיב לכם את כל כספי השקעתכם  
 23 במגרש במלואם ובתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית, החל ממועד ביצוע  
 24 ההשקעה בפועל ועד למועד ההשבה בפועל, בכפוף לקבלת הודעה מכם בכתב בדבר  
 25 הסכמתכם להליך של ביטול ההסכם והשבת הכספים, בתוך 14 ימים מהיום, קרי עד ליום  
 26 15.9.2014".
- 27 עוד צוין במכתב זה (בעמוד 2) כי לאחר שטוטנהם יו"ש קיבלה היתר עסקה (כלומר בחודש  
 28 יולי 2010) מר פרקו חתם אצל עו"ד שטבהולץ על מסמך הודעה על מימוש האופציה. מכאן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 שהסכמי ההלוואה כבר לא קיימים, וגם סעיף 10.4 שבהסכמי ההלוואה, המאפשר מינוי נציג  
 2 מטעם המלווים בהנהלת החברה, כבר לא קיים. ועדיין, מר פרקו הסכים למינוי מר שפר  
 3 (התובע 7) כנציג מטעם התובעים.
- 4 בהמשך המכתב (בעמ' 4) ציין מר פרקו שישתדל לזרז את פעילות הועדה, "אולם הדברים לא  
 5 בשליטתי", ובהמשך הוסיף (בסוף עמ' 4) - "אין לי כל שליטה על לוח הזמנים".
- 6 עוד צוין בעמ' 4, כי "הוגשה התנגדות על ידי חברה בשם 'פסגת הגאולה' וכן על ידי אנשים  
 7 שונים שאין להם כל קשר לחלקה". כלומר באותו המכתב מצוין במפורש שקיימת התנגדות  
 8 לרישום הזכויות בקרקע, ושהעסקה מצויה למעשה בסיכון.
- 9 גם התובעים מודים שהוצעה להם האפשרות לבטל העסקה ולקבל כספם בחזרה (ראו בסיכום  
 10 הפגישה מטעמם פסקאות 2.ב.4, 3.א., 3.ד.). ועדיין, אין חולק כי איש מהתובעים לא ביקש  
 11 לבטל את ההסכמים עם הנתבעים בעקבות אותה פגישה.
- 12 התובעים טענו בסיכומיהם, בהתייחס להצעה לבטל את העסקה, כי האמינו לעו"ד שטבהולץ  
 13 שגם בשלב זה קיים סיכוי גבוה למימושה. הם הפנו בסיכומיהם לעדותו של מר פרקו, לפיה  
 14 בפגישה בחודש אוגוסט 2014, מר פרקו ועו"ד שטבהולץ שיקפו להם את הערכתם שיש סיכוי  
 15 גבוה מאד שהעסקה תתממש (פסקה 129 לסיכומי התובעים).
- 16 אני מקבל שהנתבעים שיקפו לתובעים אופטימיות, אלא שעדיין מדובר בהערכה ולא  
 17 בהתחייבות. וגם להערכה זו אין עיגון במסמך הכתוב ששלח מר פרקו. יותר מכך; באותה  
 18 העת, בחודש אוגוסט 2014, התובעים כבר היו מודעים, לשיטתם שלהם, לפער ניכר בין  
 19 המצגים שהוצגו להם בראשית הדרך לבין המציאות. זו גם הסיבה שהפגישה עם הנתבעים  
 20 הייתה מאוד דרמטית (עדות מר רוזנפלד, התובע 4, עמ' 194, ש. 16-21). יש להניח שבאותה  
 21 הפגישה כבר נסדק האמון של התובעים בעו"ד שטבהולץ, ואין לקבל שהם סמכו על ההערכה  
 22 שלו ושל מר פרקו בעיניים עצומות, וללא שקילה ובחינה.
- 23 כוחם של הדברים לעיל מתחזק לאור טענתו של מר שפר (התובע 7) שלפי המידע שהיה ברשותו  
 24 בתחילת שנת 2014, לא היה סיכוי של ממש למימוש העסקה, נוכח טענות לבעלות אחרת על  
 25 הקרקע, שהיא נמכרה כבר בעבר והמוכר עמו התקשרו חברות טוטנהם לא רשאי היה כלל  
 26 למוכרה (ראו: 122, ש. 14-16, ש. 25-27; 123, ש. 24-25; 123, ש. 33 – 124, ש. 1; ראו גם  
 27 מכתב מר שפר לעו"ד שטבהולץ מיום 2.10.14, נספח ח' לתצהיר ד"ר ולטר, תצהיר מאוחד  
 28 לשתי תביעותיו, בו הביע חששות ממשיים לגבי העסקה).





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

70. המסקנה העולה מכל אלה היא שבשלב זה התובעים ביקשו לדבוק בעסקה למרות הכול. נוכח
- 1 **הסיכוי** שזכויותיהם ירשמו בעתיד בקרקע, הם בחרו ליטול את הסיכון שכזאת לא יקרה.
  - 2 כדאיות העסקה הייתה משתלמת יותר מאשר ביטולה, וזאת נוכח הפער בין ההשקעה
  - 3 שהושקעה בפועל לבין שווי פירותיה שרק הלך וגדל עם השנים. קשה לחשוב על סיבה טובה
  - 4 אחרת לבחירה שבחרו. כך למשל, כשנשאלה אחת התובעות, מדוע בעקבות הפגישה מחודש
  - 5 אוגוסט 2014 היא לא דרשה לבטל העסקה ולקבל כספה חזרה, השיבה שהיא "לא יודעת, אין
  - 6 לי תשובה לזה. אולי באמת עשינו טעות" (ש. 185, 1-3).
  - 7
  - 8 מכל מקום הסברם של התובעים כי כך עשו נוכח הבטחות נוספות שהציבו לפנייהם הנתבעים,
  - 9 אינו יכול להתקבל. בשלב זה כבר שרר חוסר אמון ממשי בין הצדדים.
  - 10 בשולי הדברים אעיר כי התובעים טוענים שבאותה הפגישה הובטח להם על ידי מר פרקו לקבל
  - 11 בחזרה את כספם בהתאם לריבית לפי הסכם ההלוואה. טענה זו לא אוכל לקבל. היא נסתרת
  - 12 מסיכום הפגישה הכתוב שהופץ על ידי מר פרקו, ומכל מקום צריך היה להיות להם ברור, נוכח
  - 13 סיכום זה, כי לא עומדת על הפרק הצעה שכזו מטעם הנתבעים. יותר מכך, אם לשיטת
  - 14 התובעים הוצע להם החזר בריבית גבוהה, הרי שבחירתם לדבוק בהסכמים למרות זאת רק
  - 15 מתעצמת.
71. על רקע זה אני קובע שהתובעים ויתרו על כוחם, ככל שהיה כזה, לבטל את העסקאות נוכח
- 16 טענה להטעיה. בכך ויתרו על כוחם לעשות כן לאור הסוגיות שהיו מודעים להן בחודש אוגוסט
  - 17 2014. ועוד יש להוסיף:
  - 18
- (א) **התובעים טוענים שעו"ד שטבהולץ הסתיר מהם את עברו הפלילי של מר פרקו, שריצה**
- 19 **עונש מאסר בגין תרמית בניירות ערך בשנת 2009.**
  - 20
  - 21 עו"ד שטבהולץ ציין כי נודע לו על אודות מאסרו על מר פרקו לאחר שנחתמו ההסכמים,
  - 22 ומכל מקום הוא בחן את המצגים שהוצגו לו על ידו והם היו מדויקים. הוא לא סבר
  - 23 שעניין זה מסכן את העסקה ובמידת הצורך יכול היה להתערב ולהעביר את מר פרקו
  - 24 מתפקידו על ידי כינוס אסיפת בעלי מניות.
  - 25 ועדיין, מבלי לקבוע מסמרות, נראה שעו"ד שטבהולץ צריך היה להודיע את שנודע לו
  - 26 לתובעים. אי הגילוי יכול לעורר שאלות במישורים שונים, שלא אנקוט לגביהם עמדה.
  - 27 בנסיבות המקרה השאלה שעלי לבחון היא האם אי הגילוי היה מוביל את התובעים לבטל
  - 28 את העסקה?





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 התשובה היא בשלילה.

2 כך, למשל התובע מר כהן (תובע 6) ציין בעדותו כי אמונו בעסקה התערער לאחר שנודע  
3 לו על אודות עברו הפלילי של מר פרקו. ועוד ציין כי נודע לו על כך, למיטב זכרונו, בפגישה  
4 שהתקיימה באוגוסט 2014 (עמ' 166, ש. 11), ועדיין הוא לא ביטל את העסקה. הוא אף  
5 העיד כי לא שקל לבטלה (עמ' 167, ש. 4). גם ביחס לשאר התובעים, לאחר שנודע להם  
6 על עברו, הם לא ביקשו לבטל את העסקה באופן חד וברור, אלא המשיכו בקידומה. אפילו  
7 כאשר הגישו את התביעה שלפני ביקשו לשמור לעצמם את האפשרות למימושה.

8 אשר לתביעת ד"ר ולטר וד"ר קלס, כפי שעולה מכתב תביעתם (פסקה 31), הם גילו  
9 בחודש דצמבר 2015 כי עו"ד שטבהולץ ידע על אודות עברו הפלילי של מר פרקו (וראו גם  
10 בתמליל פגישת ד"ר ולטר ואשתו עם עו"ד שטבהולץ מחודש דצמבר 2015, נספח ט'  
11 לתצהיר ד"ר ולטר, עמוד 72, ש. 14-25). אך למרות זאת, הדבר לא הוביל לביטול מידי  
12 של העסקה. בחודש מאי 2016 הם הגישו את תביעת החזרי ההלוואות, וד"ר ולטר הגיש  
13 את תביעתו השלישית בעניין רכישת המגרש הנוסף, רק בחודש ספטמבר 2017. הדבר  
14 מלמד כי גילוי עברו הפלילי של מר פרקו לא הרתיע את ד"ר ולטר מלהמשיך לקדם את  
15 מימוש עסקת המכר מולו.

16 מכלול הנתונים שלפני מלמד כי כל עוד סברו התובעים שיש סיכוי למימוש העסקה הם  
17 רצו לסגת ממנה, גם בהינתן עברו הפלילי של מר פרקו.

18 (ב) התובעים מצביעים על כך שהקשר בין עו"ד שטבהולץ לבין מר פרקו היה מסוג שותפות,  
19 בהתאם להסכם שנחתם ביום 3.8.2008 (נספח 15 לתצהיר פרופ' שוורץ). כאמור, רק  
20 מדוח המנהל המיוחד שהומצא להם לאחר הגשת התביעה, נודע להם על אודות ההסכם.  
21 כזכור, עו"ד שטבהולץ מכחיש קיומם של יחסי שותפות ורואה בהסכם כבהסכם ייצוגי.

22 לאחר עיון אני סבור שאין בטיעון זה כדי לסייע לתובעים, ללא צורך בקביעת ממצא האם  
23 מדובר ביחסי שותפות אם לאו. גם כאן לא אקבע קביעות בעניין אתיקה מקצועית. שוב  
24 יש למקד את המבט בשאלה האם מידע זה היה מוביל את התובעים לביטול העסקאות.  
25 גם כאן תשובתי היא בשלילה.

26 כאמור, נדחתה הטענה של התובעים כי הנתבעים רקחו תכנית מרמתית לשם הונאתם.  
27 מכאן שהנתבעים רצו לקדם את העסקה שעל הפרק, והאמינו בהתכונתה. כפי שראינו  
28 לעו"ד שטבהולץ היה אינטרס אישי בהצלחת הפרויקט, נוכח העובדה שחלק  
29 מהמשקיעים היו מכריו (ראו לעיל בפסקה 53). לכן, אינני סבור שהשותפות האמורה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 הפחיתה ממחויבותם של הנתבעים לקידום העסקה, ואזכיר שעו"ד שטבהולץ לא שימש  
 2 כבא כוחם של התובעים. לכן, אינני סבור שהתובעים היו נמנעים מלהתקשר בעסקה אם  
 3 היו מודעים למערכת היחסים שבין הנתבעים.
- 4 (ג) התובעים מצביעים על כך שבשנת 2015 נכנס מר פרקו להליכי פשיטת רגל. נתון זה היה  
 5 מאוחר לאירועים שנסקרו. לשיטתם, מר פרקו ידע כבר בשנת 2014, עת הציע להם לבטל  
 6 את ההסכמים, שלא יעמדו לרשותו משאבים, ולכן הצעתו הייתה ריקה מתוכן.
- 7 לא אוכל לקבל את הטענה. מדובר בהשערה גרידא, ומכל מקום היא לא מהווה צידוק  
 8 לכך שהתובעים בחרו שלא לבטל את ההסכמים גם כשהאפשרות לעשות כן עמדה על  
 9 הפרק.
- 10 72. על רקע כל אלה אני דוחה את טענות התובעים לביטול החוזה בגין הטעיה.

### 11 **בנסיבות המקרה יש לבטל את חוזה הרכישה בגין טעות משותפת**

- 12 73. דחיתי את טענות התובעים לתרמית. כמו כן דחיתי את טענותיהם כי יש לבטל את ההסכם  
 13 בגין הטעיה. ועדיין נותרה על מכונה העובדה שאין בכוחן של חברות טוטנהם לבצע את רישום  
 14 הזכויות בקרקע. מניעות זו היא אינה תוצאה של התערבות חיצונית כזו או אחרת של המפקד  
 15 הצבאי או של גורם ממשלתי, אלא היא תוצר של כשל הפנימי לעסקה. זו לא יכולה להתממש  
 16 נוכח ההתנגדות למימושה שנמצא שהיא מוצדקת. יותר מכך, רק בשנה האחרונה התברר  
 17 סופית, ככל הנראה, שרכישת הקרקע נעשתה על בסיס מסמכים מזויפים שהציגו מי  
 18 שהתיימרו למכור את הזכויות בקרקע לחברות טוטנהם.
- 19 בנסיבות אלה נשמט הבסיס תחת העסקה כולה. והיות שלא בוססה מודעות של הנתבעים לכך,  
 20 וגם לא רשלנות מצדם, הרי שלפנינו מצב בו מתקיימת טעות משותפת לשני הצדדים להסכם.

21 74. ביחס לטעות משותפת, חל סעיף 14(ב) לחוק החוזים, ולשם הנוחות אחזור על לשונו:

- 22 מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה  
 23 מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי  
 24 בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן  
 25 הצדק לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד  
 26 שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה.  
 27 "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה.

2 להרחבה בעניין משמעותה של טעות שכזאת ראו הדיון אצל גבריאלה שלו דיני חוזים – החלק  
3 הכללי – לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי, 286 (2005); איל זמיר, מרדכי א. ראבילון,  
4 גבריאלה שלו הפירוש הקצר לחוקים במשפט הפרטי 103 (1996); רע"א 3264/21 חיים כהן  
5 ו-51 אחרים נ' אלקטרה בניה בע"מ (פורסם במאגרים; 2021; פסקאות 23-25) (להלן: עניין  
6 כהן); ע"א 5054/11 ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ נ' עו"ד יעקב אמסטר, פ"ד סו(1) 480,  
7 510-511 (2013).

8 75. הנה כי כן, לפנינו טעות משותפת בעובדה שאינה מהסוג של כדאיות העסקה. בנסיבות אלה  
9 עומד לרשות בית המשפט שיקול דעת האם לבטל את החוזה. על בית המשפט "להשתכנע כי  
10 מן הצדק לעשות כן. על הצד הטוען לטעות להראות כי העוול שייגרם לו, אם יישאר כבול  
11 בחוזה, גדול מן העוול שייגרם לצד השני אם יבוטל החוזה, ואין די בכך שיראה כי פעל תוך  
12 טעות בלבד" (עניין כהן, בפסקה 25).

13 76. בנסיבות המקרה הנוכחי אכן מוצדק לבטל את החוזה. נראה שאין בו עוד תוחלת, ומשכך אין  
14 סיבה שיעמוד על תילו.

15 נותר אפוא עניין ההשבה.

16 77. כאן מתקיים שוני בסיסי בין תשעת התובעים בת"א 54227-09-16 לבין ד"ר ולטר ומר קלס  
17 (התובעים בשתי התביעות הנותרות). ביחס לראשונים הרי שהם עברו מהסכם ההלוואה  
18 להסכם המכר. את חובת ההשבה בעניינם יש לבחון מזווית ראייה זו.

19 לעומת זאת, וכפי שנראה להלן, לא בוסס שמומשה האופציה שבהסכמי ההלוואה ביחס לד"ר  
20 ולטר ולד"ר קלס (ביחס לתביעה הראשונה). ולכן מערכת היחסים שלהם נחלשת עדיין תחת  
21 הסכמי ההלוואה שכתרו בראשית הדרך. הסכמים אלה עומדים בתוקפם, ואין סיבה לבטלם.  
22 את הכספים שהם זכאים לקבל מכוחם יהיה מקום לסווג כהחזר הלוואה ולא כהשבה.

23 78. אעבור לבחון הדברים ביחס לסוגי התובעים השונים.

### 24 ההשבה כלפי התובעים 1-9 (ת"א 54227-09-16)

25 79. כנקודת מוצא יש לציין שמערכת היחסים שבין הצדדים ביחס לתובעים אלה נחלשת על ידי  
26 הסכמי המכר, ולא על ידי הסכמי ההלוואה. ביחס לכולם מומשה האופציה שהייתה נתונה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 להם בהסכמי ההלוואה, לאחר ששילמו סכום בן \$30,000. בנוסף, חלקם הוסיפו והתקשרו  
2 בעסקאות מכר נפרדות לרכישת מגרשים נוספים (ללא הסכמי הלוואה), שהתמורה שבהם  
3 הועמדה על \$40,000.

4 **השבה ביחס להסכמי המכר לאור מימוש האופציה שבהסכמי הלוואה**

5 80. אשר להשבה של תמורת הסכמי המכר שמומשו מתוך הסכמי הלוואה על סך של \$30,000,  
6 אלה נחתמו במקורם מול טוטנהם השקעות. והנה עומד כלפיה עיכוב הליכים נוכח הליכי  
7 חדלות הפירעון בעניינה. מכאן שלא ניתן להורות כלפי על השבה.

8 אלא שבכך לא תמה הדרך. כפי שנראה מיד הצדדים הסכימו, בהתנהגותם, לעבור מהסכמי  
9 הלוואה מול טוטנהם השקעות, להסכמי מכר מול טוטנהם יו"ש. כלומר, הם הסכימו שמימוש  
10 האופציה בהסכם הלוואה ייעשה תוך החלפת החייבת.

11 מדוע?

12 ראשית, הגיון הדברים מחייב זאת מהסיבה הפשוטה שחברת טוטנהם השקעות לא יכלה  
13 לממש את עסקת המכר, וזו הסיבה שטוטנהם יו"ש הוקמה מלכתחילה. בנסיבות אלה  
14 האחרונה היא הגורם שאמור לספק את המגרש, ולקבל את הכספים לשם מימוש אפשרות זו.  
15 היא הוקמה כבר בראשית הדרך, ומסקנת הדברים המסתברת היא שכספי התובעים הועברו  
16 אליה כדי לממש את העסקה. מכל מקום לא בוסס לפני אחרת, ולכל הפחות נטל הראיה לבסס  
17 זאת מוטל על הנתבעים. ומכאן שניתן לכוון את סעד ההשבה כלפי טוטנהם יו"ש.

18 שנית, ניתן למצוא עיגון לכך בהתנהלות הצדדים. כך, לפי גרסת עו"ד שטבהולץ, רק התובעים  
19 1 ו-5 באו לחתום על הסכם מכר, לאחר שמומשה האופציה, שנועד להחליף את הסכם  
20 הלוואה (פיסקה 12 לתצהיר עו"ד שטבהולץ). והנה, עיון בהסכם המכר שחתם התובע 1  
21 (פרופ' שוורץ) בעת שמימש האופציה מעלה, שהסכם המכר נחתם מול טוטנהם יו"ש ולא מול  
22 טוטנהם השקעות (ראו הסכם המכר מיום 20.6.10, נספח 11א' לדוח המנהל המיוחד השני,  
23 נספח 5 לתצהיר מר פרקו). עו"ד שטבהולץ טען כי הוא הזמין את כל התובעים לבוא לחתום  
24 על הסכם המכר במסגרת מימוש האופציה, ומכאן ניתן ללמוד שכוונתו הייתה להסכם מול  
25 טוטנהם יו"ש, במקום טוטנהם השקעות.

26 בניגוד לד"ר ולטר ולד"ר קלס התובעים בתובענה זו ריכזו טענותיהם על בסיס הסכמי המכר.  
27 זאת ועוד, בפגישה שקיימו עם מר פרקו, בשנת 2014, הוא אמר להם כי מזווית הראיה של  
28 הנתבעים כולם חוסים תחת הסכמי המכר לאור מימוש האופציה, ונראה שהתובעים קיבלו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 עמדה זו (ראו למשל פסקה 13 לתצהיר מר רוזנפלד (התובע 4)).
- 2 81. על רקע זה יש לחייב את חברת טוטנהם יו"ש בהשבת כספים של התובעים ששולמו לה על  
3 חשבון העסקה, כתוצאה ממימוש האופציה שבהסכמי ההלוואה.
- 4 אכן, כפי שצוין לעיל, השבה זו כפופה לשיקול דעת של בית המשפט, אך בנסיבות העניין לא  
5 הציגו לי הנתבעים פירוט של הוצאות שהוציאו או שימוש אחר בכספים המצדיק את צמצום  
6 היקף ההשבה. נטל הראיה בעניין זה מוטל עליהם, ולא קיבלתי נתונים בנושא.
- 7 לפיכך יש לחייב את טוטנהם יו"ש בהשבה של \$30,000 כלפי התובעים 1-9 (פרט לתובע 7  
8 שיידון להלן) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום תשלום  
9 הכספים ועד למועד ההשבה בפועל.
- 10 אשר לתובע 7, מר שפר, הרי שהמכר של המגרש שלו מומש מתוך הסכם ההלוואה שנחתם  
11 מלכתחילה מול טוטנהם יו"ש, ולא מול טוטנהם השקעות, ביום 8.6.09, על סך של \$33,000  
12 (ראו הסכם ההלוואה, נספח 1 לתצהיר מר שפר). על רקע זה ההשבה בעניינו תעמוד על  
13 \$33,000 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום תשלום  
14 הכספים ועד למועד ההשבה בפועל.
- 15 בחובת השבה זו אין לחייב את עו"ד שטבהולץ, שכן לא בוססה עילה שבדין לעשות כן, שעה  
16 שנדחו הטענות בעניין התרמית, כאמור לעיל.
- 17 82. התובעים 1-9 טוענים כי יש להוסיף ריבית בת 2% לכספים שיש להשיב להם. טענה זו לא אוכל  
18 לקבל. ריבית זו רלוונטית ביחס להסכמי ההלוואה, אך שעה שמומשה האופציה וקמו לתחייה  
19 חוזי המכר היא הפכה ללא רלוונטית. חיזוק לכך ניתן למצוא בעובדה שהתובעים דחו את  
20 האפשרות לבטל את החוזים ולקבל את ההשבה בהתאם להצעה שהציע מר פרקו בשנת 2014.  
21 הם בחרו, כאמור, להמשיך ולצעוד באפיק מימוש אופציית המכר, וליטול סיכון. סיכון זה  
22 מחייב את היפרדותם מהאפשרות לקבל ריבית בת 2% כאמור. כאמור לכספי ההשבה  
23 המגיעים להם יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- 24 השבה ביחס להסכמי המכר הנפרדים שנחתמו מול טוטנהם יו"ש – והתחייבות עו"ד שטבהולץ  
25 לשמור על חלק מהכספים שנמסרו במסגרתם
- 26 83. מצב הדברים שונה ביחס להסכמים הנוספים שנחתמו כחוזי מכר על סך \$40,000. במסגרת  
27 הסכמים אלה, ובהם בלבד, אמור היה עו"ד שטבהולץ להחזיק סכום בן \$10,000 כבטוחה על



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 חשבון תשלום דמי המיסים. כך :
- 2 (א) סעיף 5.2 להסכם קבע חלוקה של התמורה לשני חלקים של \$15,000 ועוד \$10,000  
3 (כאמור בסעיף 5.2.3).
- 4 (ב) בסעיף 5.4 התחייבה חברת טוטנהם יו"ש למסור לרוכשים אישורי מיסים, ואישורים  
5 נוספים.
- 6 (ג) סעיף 5.5 להסכם קובע כי "אם במועד האמור, לא יומצאו אישורי המס ולא יתמלאו  
7 הוראות סעיף 5.4 לעיל, אזי יתרת התמורה [קרי אותם \$10,000 המוזכרים בסעיף 5.2.3  
8 – ג.ג.] תשולם לידי הנאמנות של עו"ד יוסף שטבהולץ (להלן: 'הפיקדון'). עו"ד יוסף  
9 שטבהולץ ישמש לעניין הפיקדון כנאמן הצדדים".
- 10 (ד) סעיף 5.5.3 הטיל על עו"ד שטבהולץ לפתוח חשבון נאמנות נפרד, בו יופקדו כספי  
11 הפיקדון, כשפירות הפיקדון יהיו שייכים לחברת טוטנהם יו"ש.
- 12 (ה) סעיף 5.5.6 הבהיר כי עם מסירת אישורי המס על עו"ד שטבהולץ להעביר לחברה את  
13 הפיקדון על פירותיו.
- 14 שילוב הוראות זה מעלה שעו"ד שטבהולץ לא אמור היה להעביר כספים אלה לשימושן של  
15 חברות טוטנהם. מכל מקום, לא הוצג לפני בסיס ראייתי על-ידי עו"ד שטבהולץ המצדיק את  
16 העברתם.
- 17 84. יובהר כי ההסדר הזה של הפקדת \$10,000 בנאמנות, קיים רק בהסכמי המכר העצמאיים, על  
18 סך \$40,000 למגרש, שנעשו מלכתחילה כהסכמי מכר ולא כמימוש אופציה. ההסדר הזה אינו  
19 קיים בהסכמי המכר שצורפו כנספח להסכמי ההלוואה.
- 20 85. מה עלה בגורלם של כספים אלה? התמונה אינה ברורה.
- 21 עו"ד שטבהולץ טען לראשונה בחקירתו הנגדית, כי יש בידי שיקים עתידיים בסך 6 מיליון ₪  
22 שמוחזקים אצלו בנאמנות ושעוד לא נפרעו. בדוח המנהל המיוחד השני (נספח 5 לתצהיר מר  
23 פרקו) אף צוין כי עו"ד שטבהולץ מחזיק שיקים בסכום של 6,060,000 ₪ שמיועדים להבטיח  
24 את תשלומי המס של טוטנהם יו"ש "ואמורים להיות מוצגים לפירעון עם רישום המקרקעין  
25 על שם טוטנהם יו"ש בלשכת רישום המקרקעין באריאל" (בפסקה 33).
- 26 והנה עו"ד שטבהולץ הוסיף והעיד בהליך לפני שבשנת 2019 החזיר לחשבון הנאמנות \$10,000



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 עבור כל מגרש, לפי עצת רואה החשבון שלו משנת 2018 (ראו: ש. 352, 34-12; ש. 353, 11-1),  
 2 32-29; ש. 354, 16-15). כמו כן, עו"ד שטבהולץ ציין בסיכומיו (בפסקה 81), כי יש בידיו  
 3 בנאמנות המחאות בסכומים העולים בהרבה על עלות המס שטוטנהם יו"ש הייתה מחויבת  
 4 בתשלומה עם התממשות העסקה.
- 5 86. על רקע זה לא הוצג לפני טיעון המונע את השבתם של כספים אלה על ידי עו"ד שטבהולץ, ועל  
 6 חובתו לעשות כן באופן אישי. כספים אלה היו אמורים להישמר בשליטתו, ולא היו אמורים  
 7 לצאת משליטתו עובר לתשלום המיסים. וככל שיצאו ממנה הרי שהוא נושא באחריות אישית  
 8 ישירה לכך.
- 9 87. לפיכך, בכל הנוגע לתובעים 9-1 שהתקשרו בהסכמי מכר העצמאיים שבהם היה עליהם לשלם  
 10 \$40,000, הרי שעל טוטנהם יו"ש להשיב \$30,000 לכל הסכם, ואילו על עו"ד שטבהולץ להשיב,  
 11 ביחד ולחוד עם חברת הנאמנויות שלו, סכום של \$10,000 לכל הסכם כאמור, לכל תובע שהוא  
 12 צד להסכם כאמור.
- 13 סכומים אלה יישאו תוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום  
 14 העברת הכספים על ידי התובעים ועד למועד התשלום בפועל.
- 15 אשר למר שפר, התובע 7, כאמור, המכר של המגרש שלו מומש מתוך הסכם ההלוואה שנחתם  
 16 מלכתחילה מול טוטנהם יו"ש, ולא צורף לתצהירו הסכם מכר שמוכיח כי הופקדו \$10,000  
 17 בנאמנות אצל עו"ד שטבהולץ לשם הבטחת אישורי המיסים. בנסיבות אלה לא מוטלת חובת  
 18 השבה של סכום זה על עו"ד שטבהולץ כלפיו.

### אין מקום לפסוק לתובעים 9-1 (ת"א 54227-09-16) את הסעדים הנוספים שתבעו

- 19 88. לאור המסקנות אליהן הגעתי, אין להיעתר לסעדים הנוספים הנתבעים על ידי התובעים  
 20 בתובענה שבכותרת. כך:  
 21
- 22 (א) אין מקום להורות על אכיפת הסכמי המכר, שעה שאין היתכנות, בהתאם למידע העומד  
 23 לפני בשלב זה, לרישום הזכויות של טוטנהם יו"ש בקרקע.
- 24 (ב) אין מקום להורות שהנתבעים יפצו את התובעים בפיצויי קיום. בהתאם לתשתית  
 25 הראייתית שהוצגה בתובענה זו, אין התכנות למימוש העסקה, ולמרבה הצער, הסיכון  
 26 שנלווה לה התממש. נדחו הטענות ביחס לתרמית וביחס להטעיה. בנסיבות אלה, נשמט  
 27 הבסיס תחת התובענה לפיצויי קיום.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 לא מצאתי מקום לפסוק פיצוי בשל עוגמת נפש לתובעים. אני ער לתחושותיהם, ומכבד  
2 אותן. אין לי ספק כי חוויית ההתקשרות בעסקה בכללותה הותירה אצלם תחושות  
3 תסכול. אלא שעסקה זו כשלה, והיה קיים סיכון ממשי שכך יקרה. הדבר אמור היה  
4 להיות ברור כבר מנתוני הפתיחה שלה (נוכח הפער בין המחיר ששולם לפוטנציאל  
5 שבקרקע), ומההוראות שבחוזי ההתקשרות. אין מקום להורות על פיצוי מטעם זה  
6 כשזהו הבסיס שלה.

7 (ד) אין מקום להורות לעו"ד שטבהולץ לפצות תובעים אלה מעבר לאמור בדיון שנעשה לעיל.  
8 לא בוססה אחריותו בנזיקין מכוח תרמית ומצגי שווא, או מכוח רשלנות; ולא בוססה  
9 הפרה של חובת נאמנות כללית מצדו או חובה אחרת המצדיקה פיצוי.

### 10 תביעת ד"ר ולטר וד"ר קלס נגד טוטנהם השקעות ועו"ד שטבהולץ וחברת 11 הנאמנויות שלו לאכיפת הסכמי ההלוואה (ת"א 38216-05-16)

12 89. נעבור לדון בתובענה הראשונה שהוגשה מבין שלוש התובענות. עניינם של ד"ר ולטר ושל ד"ר  
13 קלס שונה מזה של שאר התובעים. הם טענו בסיכומיהם כי כלפיהם האופציה שעמדה  
14 לטוטנהם השקעות לא מומשה, ולכן הם נשארו תחת המסגרת של הסכמי ההלוואה. לפיכך,  
15 הם עתרו במסגרת תביעתם לאכיפת הסכמי ההלוואה, כלומר לפירעונם המלא בתוספת  
16 הריבית הקבועה בהם.

17 כמו כן עתרו לחייב את עו"ד שטבהולץ (וחברת הנאמנות שלו) ביחד ולחוד עם חברת טוטנהם  
18 השקעות, מאחר שהוא נמנע מלשעבד את הכנסותיה לטובתם כבטוחה להחזר הלוואתם, כפי  
19 שהיה מחויב לעשות לפי פסקה 10.5.1.ב. להסכם ההלוואה.

20 90. אפנה לבחון את הטענות.

### 21 ד"ר ולטר וד"ר קלס לא מימשו את האופציה ועניינם חוסה תחת הסכמי ההלוואה

22 91. הסוגיה הראשונה שיש לבדוק היא האם אכן עניינם של התובעים הללו חוסה תחת הסכמי  
23 ההלוואה או שמא גם בעניינם יש רלוונטיות להסכמי המכר. השאלה היא חשובה, שכן כפי  
24 שנראה מיד, הסכמי ההלוואה קבעו מנגנוני בטוחות שלא עמדו על הפרק בהסכמי המכר  
25 שצורפו אליהם כנספח.

26 שאלה זו מעוררת התלבטות. הסכם ההלוואה נועד הרי להיות הפרוזדור להסכם המכר.  
27 ההערכה הייתה שרישום הזכויות יושלם תוך כשנה וחצי. והנה לפנינו מצב דברים בו נטען





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 שהסכם ההלוואה נותר לעמוד על תילו במשך שנים ללא שהתובעים ביקשו לדרוש את  
2 פירעונה. האין לומר שהתובעים והנתבעים הסכימו, בהתנהגותם, לראות עצמם ככפופים  
3 להסכם המכר? ניתן לתמוה מדוע דווקא ביחס אליהם בחרה חברת טוטנהם השקעות שלא  
4 לממש את האופציה?
- 5 .92 אלא לאחר שעיינתי בראיות שלפני נחה דעתי שאכן בעניינם של ד"ר ולטר וד"ר קלס, ביחס  
6 להסכמים מושא התובענה שבכותרת, לא מומשה האופציה והם נותרו תחת הסכמי ההלוואה.  
7 אלה הטעמים העומדים בבסיס המסקנה:
- 8 (א) לטענת ד"ר ולטר וד"ר קלס בסיכומיהם, לא צורף נוסח של הסכם המכר להסכמי  
9 ההלוואה שהם כרתו עם טוטנהם השקעות, למרות שלפי פסקה 8.1 להסכמי ההלוואה,  
10 היה אמור להיות מצורף נוסח כזה כנספח א'. עו"ד שטבהולץ בסיכומיו לא הכחיש טענה  
11 זאת, ולא התייחס אליה כלל.
- 12 (ב) לאחר שהתקבל מכתבו של מר פרקו לאחר הפגישה בחודש אוגוסט 2014, בו הודיע כי כל  
13 התובעים עברו להסכמי המכר, פנה ד"ר ולטר (ביום 25.8.14) לעו"ד שטבהולץ בכתב  
14 (נספח ח' לתצהיר ד"ר ולטר, פסקה 4). הוא ציין כי מעולם לא קיבל את הסכם המכר  
15 שהיה אמור להיות מצורף כנספח א' להסכם ההלוואה. עו"ד שטבהולץ במכתב התשובה  
16 שלו למכתב, לא התייחס לנקודה זו (ראו מכתב תשובתו מיום 2.10.14, באותו הנספח).
- 17 באותו המכתב (בפסקה 3) ציין ד"ר ולטר שהוא מעולם לא קיבל הודעה בכתב על מימוש  
18 האופציה, כפי שהיה אמור להתבצע לפי פסקה 8.2 להסכם ההלוואה. עוד כתב כי הזכות  
19 למימוש האופציה פקעה כיום לפי הוראות הסכם ההלוואה (שם, פסקה 3 למכתב).  
20 מכאן שבמכתב זה ציין ד"ר ולטר כי הסכם ההלוואה עודנו בתוקף בעניינו. עו"ד  
21 שטבהולץ במכתב התשובה שלו, לא התייחס לנקודה זו.
- 22 (ג) עו"ד שטבהולץ הודה שד"ר ולטר וד"ר קלס לא חתמו על הסכם מכר אחרי שהאופציה  
23 הייתה אמורה להיות ממומשת, כפי שחתמו התובעים 1 ו-5 (ראו: תמלול פגישה של עו"ד  
24 שטבהולץ עם ד"ר ולטר ואשתו מחודש דצמבר 2015, נספח ט' לתצהיר ד"ר ולטר, עמוד  
25 42, ש. 21).
- 26 (ד) עו"ד שטבהולץ אמר לד"ר ולטר ולאשתו, עו"ד אהרונה ולטר, בפגישה המוקלטת  
27 שהתקיימה ביניהם, כי הם זכאים לבחור בין להישאר תחת הסכמי ההלוואה או לחתום  
28 על הסכמי המכר (ראו: פסקה 43 לתצהיר ד"ר ולטר בת"א 38216-05-16, ונספח ט')



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 לתצהיר ד"ר ולטר, עמוד 43, ש. 21-25). עו"ד שטבהולץ לא התייחס בסיכומיו לאמירתו  
 2 זו שבתמליל. הוא גם לא הכחיש בתצהירו ובסיכומיו את קיומה של השיחה ואת תאריכה  
 3 כפי שנטען על ידי ד"ר ולטר וד"ר קלס.
- 4 (ה) באותה שיחה שהוקלטה נשמע עו"ד שטבהולץ אומר שיש רוכשים שאין להם בטוחות.  
 5 על רקע זה ציין ד"ר ולטר "אבל גם לנו אין בטוחות". על כך השיב עו"ד שטבהולץ "יש  
 6 לכם בטוחות...אני אומר לך שיש לך בהסכמי הלוואה יש את הבטוחות" (נספח ט'  
 7 לתצהיר ד"ר ולטר עמ' 5 ש. 14).
- 8 (ו) כאשר נשאל עו"ד שטבהולץ בשאלון שנשלח אליו על ידי ד"ר ולטר וד"ר קלס (ת/2, עמ'  
 9 3, שאלה 12.4) מדוע הוא לא דיווח למס שבח על העסקה אם אכן מומשה האופציה,  
 10 השיב שד"ר ולטר וד"ר קלס בחרו להמשיך בתנאי הסכמי הלוואה שלהם ולא נענו  
 11 להזמנה לחתום על הסכמי מכר, ולפיכך לא קמה חובת דיווח בעניינם למס שבח.
- 12 93. כל אלה מבססים את טענתם של ד"ר ולטר וד"ר קלס כי ההסכמים מושא התובענה הזו חוסים  
 13 תחת המסגרת של הסכמי הלוואה ולא של הסכמי המכר.
- 14 **החבות של עו"ד שטבהולץ בשל אי יצירת השעבוד שנקבע בהסכם הלוואה**
- 15 94. שעה שמצויים אנו תחת הסכמי הלוואה, חל על הצדדים גם סעיף 10 שלהם, הקובע את  
 16 הצורך להעמיד בטחונות להבטחת הפירעון שלה. במסגרת זו ניתן למצוא התחייבות:
- 17 (א) להפקיד בידי עו"ד שטבהולץ (המוגדר, כזכור, בסעיף 3.1 להסכם כנאמן, כשהמשמעות  
 18 היא נאמן לצורך הביטחונות) 4 שטרי חוב על סך 100,000 ₪ כל אחד. שטרי החוב  
 19 אמורים להיות מופקדים בידי הנאמן, וכזכור צוין שעו"ד שטבהולץ, כנאמן, "יפעל  
 20 בנאמנות כלפי שני הצדדים. סעיף זה מהווה חוזה נאמנות כנדרש בסעיף 2 לחוק  
 21 הנאמנות, התשל"ט-1979."
- 22 (ב) סעיף 10.5 להסכם הלוואה קבע כי "בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, ו/או בכל סעיף  
 23 אחר בהסכם הלוואה זה" הלווה [חברת טוטנהם השקעות] מתחייבת להעמיד את  
 24 הבטוחות הבאות.
- 25 סעיף 10.5.1ב. קבע ש"הלווה ימחה למלווה על דרך שעבוד את כל הכספים המגיעים  
 26 ושיגיעו לו מכל מקור, לרבות בגין חוזי מכירה של 3 מגרשים בלתי מוגדרים ממגרשי  
 27 הלווה."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 ועוד נקבע שהאמור באגרת החוב בא להוסיף על ההתחייבויות של הלווה בהסכם הלוואה  
 2 זה ולא לגרוע מהן.
- 3 (ג) סעיף 10.6 קבע ש"הביטחונות יהיו בתוקף עד לפירעון המלא של כל חובות והתחייבויות  
 4 הלווה כלפי המלווה בהתאם לתנאי הסכם זה".
- 5 (ד) בנוסף בסעיף 10, שהוא סעיף הבטוחות הכללי, נקבע שהבטוחות השונות, ובהן אלה  
 6 שהוצגו לעיל, באו "להבטחת פירעון הלוואה שהעמיד המלווה ללווה ויתר התחייבויות  
 7 הלווה על פי הסכם זה". מכאן נובע שהן באו להבטיח הן את החזרת הקרן הן את החזרת  
 8 הריבית.
- 9 .95 מקובלת עלי טענת התובעים כי מי שהיה אחראי להעמיד את הבטוחות הייתה חברת טוטנהם  
 10 השקעות (הלווה), אך גם עו"ד שטבהולץ, ששימש כבא כוחה בהתאם להסכם. עו"ד שטבהולץ  
 11 הודה בסיכומיו שהוא נאמן לבטוחות של התובעים (בפסקה 160).
- 12 השאלה האם עו"ד חב בחובת זהירות כלפי צד שאינו לקוחו היא מורכבת (ראו למשל את חוות  
 13 דעתו של כב' הנשיא ברק בע"א 2625/02 נחום, עו"ד נ' דורנבאום, פ"ד נח(3) 385, בפסקה 14  
 14 (2004), והשוו לחוות דעת המיעוט של כב' השופט, כתוארו אז, ריבלין). אלא שאין אנו נדרשים  
 15 לבחון סוגיה זו מתוך מבט כללי.
- 16 בא סעיף 10.2.1 להסכם שהוזכר לעיל וקובע כי עו"ד שטבהולץ יפעל בנאמנות כלפי שני  
 17 הצדדים, וכי סעיף זה מהווה חוזה נאמנות. מכאן שככל שלא דאג עו"ד שטבהולץ לבטוחות  
 18 הרי שהפר חובותיו כלפי המלווים.
- 19 .96 במהלך עדותו ציין עו"ד שטבהולץ כי הוא אמור היה לדאוג לכך שלכספי המלווים יהיו  
 20 בטוחות (עמ' 324, ש.10). עו"ד שטבהולץ לא טען בסיכומיו שהוא יצר את בטוחות השעבוד  
 21 הנ"ל, ולא התייחס כלל לנושא, למעט התייחסות כללית ולפיה "הביטחונות על פי ההסכם  
 22 קיימים" (פיסקה 46 לסיכומיו). למרות שד"ר ולטר וד"ר קלס הדגישו בסיכומיהם את  
 23 העובדה שעו"ד שטבהולץ הפר את חובתו ליצור את השעבוד, שנקבע בפסקה 10.5.1.ב. להסכם  
 24 הלוואה, הרי שעו"ד שטבהולץ בסיכומיו לא הכחיש את הדבר.
- 25 אכן, בסעיף 16.1 להסכם הלוואה נקבע שהצדדים מסירים כל אחריות משפטית  
 26 מהנאמן (עו"ד שטבהולץ) ביחס להוראות הסכם זה. יחד עם זאת עו"ד שטבהולץ לא טען  
 27 בסיכומיו לפטור מכוח הסעיף, וממילא נראה שבטיעון זה לא הייתה תוחלת. כידוע, כפי שציין  
 28 כב' השופט, כתוארו אז, רובינשטיין (ברע"א 5884/14 פינקסו גלובל אינווסטמנטס בע"מ נ'



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 דוק השקעות 1988 בע"מ (פורסם במאגרים; 2014; בפסקה י"ד)) "נקבע בפסיקה כי הסכמה  
2 חוזית בין עורך דין ללקוח ביחס לאי קיומן של אחת החובות המוטלות על עורכי דין ביחס  
3 ללקוחותיהם, לא תמנע אחריות ברשלנות של עורך דין אשר לא נהג על פיה."
- 4 בענייננו, אומנם עו"ד שטבהולץ אינו מייצגם של התובעים, אך בכל הנוגע לבטוחות הוא משמש  
5 גם כנאמן שלהם. היה עליו "לנהוג באמונה ובשקידה כפי שאדם סביר היה נוהג באותן  
6 נסיבות" (סעיף 10(ב) לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979). חובה זו היא קוגנטית ולא ניתן להתנות  
7 עליה; גם לא מכוח סעיף 11 לחוק, המכפיף רק חלק מחובות הנאמן המוסדרות בחוק להסכם  
8 שבין הצדדים (ע"א 1631/02 גורבן נ' עמותת תשובה יצחק לפתרון מצוקת הדיון (פורסם  
9 במאגרים; 2003; בפסקה 9(ב) לפסק דינו של כב' השופט לוי); ראו גם בע"א 477/88 היועץ  
10 המשפטי לממשלה נ' אוניברסיטת תל-אביב, פ"ד מד(2) 476, 483 (1990)).
- 11 97. הנה כי כן, הייתה מוטלת על עו"ד שטבהולץ חובה קוגנטית לפעול באופן סביר לדאוג לקיום  
12 הבטוחות, שבהסכם ההלוואה. אין מדובר בחובה מורכבת או מכבידה בהינתן העובדה  
13 שלפנינו עו"ד מנוסה. והנה הגיע יום פקודה. התובעים עותרים להחזר ההלוואה. אלא שאין  
14 ביכולתם לקבל את הכספים המגיעים להם, שכן קופתה של חברת טוטנהם השקעות היא  
15 ריקה, ולא ניתן ליתן נגדה סעד שיפוטי.
- 16 במצב דברים שכזה, על התובעים לגבות את החוב בהתאם לבטוחות שאמורות לעמוד  
17 לרשותם. וככל שאין בנמצא בטוחות שכאלה, הרי שעו"ד שטבהולץ התרשל במילוי חובתו  
18 בהתאם להסכם, ואחראי אישית לפצותם.
- 19 98. התובעים טוענים כי היה על עו"ד שטבהולץ ליצור חבילת בטחונות לכספי הרוכשים, ושהוא  
20 החליט לרשום על שם חברת הנאמנות שלו את הביטחונות במקום לרשום אותם על שמם.  
21 לימים הסתבר כי משך לעצמו כספים בסך 2,890,500 ₪ ולשיטתו הוא החזיר 2,428,310 ₪ כד  
22 שנתר חייב 462,190 ₪.
- 23 מכל מקום, לפי דוח המנהל המיוחד השני, הועבר לטוטנהם השקעות סך של כ-8 מיליון ₪  
24 (פיסקה 30 לדוח המנהל המיוחד, נספח 5 לתצהיר מר פרקו). העובדה שקופת טוטנהם  
25 השקעות ריקה כעת, מהווה ראיה נסיבתית לפיה עו"ד שטבהולץ לא יצר את השעבוד הזה,  
26 שהיה אמור למנוע את ריקון קופתה.
- 27 יש לציין כי לאחרונה הוגשה בקשה לעכב את ההליכים נגד טוטנהם יו"ש שכן הוגשה בעניינה  
28 בקשה לחדלות פירעון, ובמסגרת התגובה לבקשה טענה עו"ד הנוכחית של עו"ד שטבהולץ,  
29 עו"ד אדיב, טענות שונות בעניין הבטוחות שדאג להן, אלא שלא אוכל להתייחס לטענות שלא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 הועלו במסגרת פרשת ההוכחות שלפני ובסיכומי הצדדים.
- 2 99. השאלה הבאה שיש לבחון היא מהו ההיקף הכספי של האחריות שעל הפרק.
- 3 התובעים טוענים שהיה על חברת טוטנהם השקעות להשיב להם את ההלוואה כשנלקחות  
4 בחשבון גם הריביות שבהסכם, שבהתאם להוראותיו (סעיפים 3.3 ו-7.1) נדרש תשלום של 2%  
5 ריבית חודשית, וריבית פיגורים של 5% לשנה.
- 6 על רקע זה הם העמידו את סכום התביעה, לצורכי אגרה, על 2,550,000 ₪; ובסיכומיהם הם  
7 עתרו לתשלום של 2,665,500 ₪ (1,777,000 ₪ לד"ר ולטר ו-888,500 ₪ לד"ר קלס (פסקה 79  
8 לסיכומיהם)).
- 9 ועל פי אותו היגיון, יש לחייב לשיטתם, את עו"ד שטבהולץ בסכום זה. שכן אלמלא היה דואג  
10 לקיום הבטוחות הרי שהיה בכוחם להיפרע ממלוא סכום ההלוואה.
- 11 100. לא אוכל לקבל את טענות התובעים לגבי ההיקף האמור. גם אם הייתי יכול לפסוק כנגד הלווה,  
12 חברת טוטנהם השקעות, הכף הייתה נוטה נגד פסיקת החזר בהיקף שכזה (הגבוה בערך פי 23,  
13 במונחים נומינליים, מהסכום ששילמו בשנת 2008). יש לשים לב כי חלף זמן רב מאוד עד  
14 שהתובעים דרשו את מימוש ההלוואה. ועוד יש לזכור שההלוואה הועמדה לתקופה בת 9  
15 חודשים (בהתאם לסעיף 4.1 להסכם ההלוואה). התובעים לא עתרו לפירעונה מסיבה פשוטה  
16 – הם ציפו בכל זאת לקבל את המגרש. הם ביקשו לפסוח על שני הסעיפים. בנסיבות אלה  
17 עמידה על קבלת סכומים שכאלה יכולה להוות, באופן עקרוני, עמידה על זכות בחוסר תום לב.
- 18 בנסיבות העניין, אני פטור מלהכריע בעניין זה ביחס לטוטנהם השקעות, זאת משום שאין  
19 מקום לתת סעד שיפוטי נגדה לאור עיכוב ההליכים בעניינה.
- 20 שאלה יפה היא מה יכולה הייתה להיות האחריות של טוטנהם יו"ש בעניין זה, שהרי סביר  
21 שהיא קיבלה את הכספים מטוטנהם השקעות. ודאי שהיא לא הייתה כפופה לריביות  
22 שבהתאם להסכם ההלוואה, שכן היא לא צד לו. יחד עם זאת, יכול להיות שגם היא הייתה  
23 נדרשת להשיב את הכספים, מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. כך או כך, לא אקבע מסמרות  
24 בנושא, שהרי טוטנהם יו"ש כלל אינה נתבעת בתובענה שאנו עוסקים בה כאן.
- 25 101. חזרנו אפוא לעו"ד שטבהולץ (ולחברת הנאמנות שלו). מה היקף האחריות הכספית שיש להטיל  
26 עליו, ככל שאין בנמצא שעבודים שיכולים לשמש בסיס להחזרת ההלוואה?
- 27 קריאה פשטנית של הסכם ההלוואה ושל מנגנון הבטוחות תשמיע שהיקף אחריותו צריך



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

- 1 לעמוד על סכום התביעה, קרי למעלה מ-2.5 מיליון ₪. זאת משום שהבטוחות היו אמורות  
 2 להבטיח את כל התחייבויות הלווה. אלא שכפי שפסק כב' השופט, כתוארו אז, רובינשטיין  
 3 "כלל ידוע הוא בפירוש חוזים שיש להימנע מפירוש המוביל לתוצאה אבסורדית, או המטיל  
 4 על הצד להסכם התחייבות בלתי סבירה" (ע"א 8537/06 סויסה נ' בנק לאומי למשכנתאות  
 5 בע"מ (פורסם במאגרים; 2009 בפסקה ד)).
- 6 בנסיבות העניין ודאי שאין לפרש את כוונת הצדדים להסכם באופן המטיל על עורך הדין לדאוג  
 7 לבטוחות הלוקחות בחשבון היקף הלוואה הנושא ריבית גבוהה במשך שנים ארוכות.
- 8 ראשית, הצדדים ציפו כי משך החיים של הסכם ההלוואה יהיה קצר. כאמור, הלווה התחייב  
 9 לפרוע את ההלוואה תוך 9 חודשים (סעיף 4.1 להסכם ההלוואה); והלווה ציין בהסכמי המכר  
 10 כי הוא מעריך שתוך 18 חודשים ניתן יהיה לרשום את הזכויות בקרקע (ראו לעיל בפסקה 4(ד)  
 11 לעיל). בנסיבות אלה לא הייתה לצדדים ציפייה שצריך יהיה לרשום בטוחות להחזר הלוואה,  
 12 שתתפח לסכומים כה נכבדים. שנית, יש לזכור כי אין אנו עוסקים כאן בהלוואה רגילה.  
 13 התובעים הרי לא ביקשו להפיק רווח כתוצאה מהשקעה פיננסית. הם ביקשו לרכוש זכויות  
 14 במגרש. ההלוואה הייתה אמורה להוביל בסופו של יום לרכישת זכויות בקרקע במחיר נמוך  
 15 יחסית. כשזו התכלית, קשה להלום תוצאה שהחזר ההלוואה, והבטוחות בגינה, יעלו פי כמה  
 16 על שווי הקרקע. שלישית, ניתן ללמוד על היקף הבטוחות מהוראות שונות בסעיף 10 להסכם  
 17 ההלוואה. כך למשל, סעיף 10.1 מכונן בטוחה בת 400,000 ₪ (4 שטרי חוב בני 100,000 ₪ כל  
 18 אחד). הבטוחה שעל הפרק צריכה להיות בהיקפים מקבילים פחות או יותר. אחרת אין כל  
 19 היגיון כלכלי להסכם, היוצר בטוחות השונים כל כך בהיקפם.
- 20 102. על רקע זה, לטעמי, יש לפרש את סעיף 10.5.1ב, שבו מרכזים התובעים את טענותיהם, כך שעל  
 21 עו"ד שטבהולץ היה להבטיח בטוחה בהיקף של חוזי מכירה של שלושה מגרשים. ומדובר לא  
 22 בשווי של המגרשים לאחר עליית ערכם, אלא בהתאם להסכמי ההלוואה. ובמועד שבו נכרתו  
 23 הסכמי ההלוואה שווי של כל מגרש עמד על \$30,000. מכאן שהבטוחה בגין כל הסכם הלוואה  
 24 הייתה צריכה לעמוד על כ-\$90,000.
- 25 בעניין זה יש לזכור שעו"ד שטבהולץ היה גם בעל עניין כלכלי במיזם, שכן כפי שראינו בהתאם  
 26 להסכם שלו עם מר פרקו הוא היה זכאי לקבל 1/3 מרווחיו (ראו לעיל בפסקה 1). זהו כנראה  
 27 התמריץ לניסוח הבטוחות במתכונת נדיבה שכזו.
- 28 103. לפיכך, עו"ד שטבהולץ חייב, ביחד ולחוד עם חברת הנאמנויות שלו, כלפי ד"ר ולטר וד"ר קלס  
 29 בלבד, בנוגע לשלושת הסכמי ההלוואה נושא התביעה שבת"א 38216-05-16 סך של \$270,000



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
 ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 180,000\$ לד"ר ולטר ו-90,000\$ לד"ר קלס). סכום זה ישא ריבית והצמדה כחוק ממועד  
 2 העברת הכספים לטוטנהם השקעות ועד לתשלום בפועל.

3 ככל שבמסגרת תיק הפירוק של טוטנהם השקעות, ישולמו סכומים לקופת הפירוק, הרי שעו"ד  
 4 שטבהולץ יהיה זכאי להחזר של הכספים ששילם במקומה עד החזרם המלא. זאת משום  
 5 שמבחינה חוזית החוב שייך לחברת טוטנהם השקעות ולא לעו"ד שטבהולץ, ואם קופת החברה  
 6 לא הייתה ריקה, הרי שלא היה צריך לממש את הבטוחה שעו"ד שטבהולץ לא יצר.

### 7 תביעת ד"ר ולטר נגד טוטנהם יו"ש ועו"ד שטבהולץ בעניין הסכם המכר של המגרש 8 הנוסף (ת"א 32046-09-17)

9 104. נותר לדון בעניינה של התביעה השלישית, ת"א 32046-09-17, בה עותר ד"ר ולטר להשבה של  
 10 כספי השקעתו בהסכם המכר שמחודש ספטמבר 2010, שבסך \$40,000 בצירוף ריבית של 2%  
 11 לחודש בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בהסכמי ההלוואה, מאחר "שזה ההסכם שהיה צריך  
 12 להיחתם כל עוד לא הוכרו הזכויות בקרקע" (פיסקה 82 לסיכומי ד"ר ולטר וד"ר קלס).

13 עוד יש לציין, כי גם בכתב התביעה של ד"ר ולטר מופיע סעד זה כשסעד עיקרי, ולחלופין  
 14 מבוקש כי אם יתברר שניתן להעמיד לבעלותו את המגרש לבניה באורנית, הוא עותר לאכיפת  
 15 הסכם המכר.

16 105. אמחר לציין שאין בידי להיעתר לדרישת ד"ר ולטר לריבית בשיעור 2% לפי הסכמי ההלוואה.  
 17 כאן מדובר בהסכם מכר שד"ר ולטר חתם, באמצעות ד"ר מיקי שוורץ ז"ל, מול טוטנהם יו"ש  
 18 ישירות בתור הסכם מכר, ואין המדובר בהסכם מכר שנחתם בעקבות מימוש האופציה  
 19 שבהסכם ההלוואה.

20 ממילא לא ניתן לדרוש את אכיפת הסכם ההלוואה שלא נחתם בין הצדדים בעסקה זאת, רק  
 21 משום "שזה ההסכם שהיה צריך להיחתם כל עוד לא הוכרו הזכויות בקרקע", כלשון התובע  
 22 בסיכומיו (בפסקה 82 לסיכומיו).

23 106. כל הטענות לתרמית ורשלנות והפרת חובות של עו"ד שטבהולץ כלפי ד"ר ולטר לא הוכחו,  
 24 מאותן הסיבות שפורטו והוסברו לעיל, בחלקיו הקודמים של פסק הדין. לפיכך יש להיעתר  
 25 לתביעה השלישית, ולפסוק לזכות ד"ר ולטר השבה של סכום השקעתו ברכישת המגרש,  
 26 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום השקעתו ועד ליום התשלום בפועל.

27 107. אשר לחלוקת סכום ההשבה בין שני הנתבעים - עו"ד שטבהולץ וטוטנהם יו"ש - הרי שכפי





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 שהוסבר לעיל, עו"ד שטבהולץ היה אמור לפי הסכם המכר, לשמור אצלו בנאמנות \$10,000  
2 כבטוחה בעבור תשלומי המסים. לפיכך אני מורה, שחלוקת הסכום בין שני הנתבעים תהיה  
3 כדלקמן: עו"ד שטבהולץ ישלם לד"ר ולטר \$10,000 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, ואת יתרת  
4 הסכום, שבסך \$30,000, תשלם טוטנהם יו"ש; כל אלה מיום תשלום הכספים ועד למועד  
5 השבתם בפועל.

6 יש לציין כי חברת הנאמנויות של עו"ד שטבהולץ אינה נתבעת בתביעה זו.

### 7 טענות נוספות

8 108. הצדדים העלו טענות רבות שרובן נותח לעיל. לחלק נוסף מהן אתייחס כעת, וגם בשאר לא  
9 מצאתי בסיס לסטות מהמסקנות אליהן הגעתי.

10 109. הנתבעים טענו לאורך רוב שלבי ההליך כי התביעה לפיצויים ולביטול ולהשבה היא מוקדמת,  
11 שכן עדיין יתכן שניתן יהיה להשלים את העסקה ולרשום את המגרשים. אולם מאחר  
12 שלאחרונה נדחה הערר על החלטת הוועדה, נראה, מבלי לקבוע מסמרות, שנסתם הגולל על  
13 אפיק זה, ומכאן הצורך להידרש לסוגיית ההשבה והחזר ההלוואה.

14 110. התובעים העלו טענות לגבי כך שעו"ד שטבהולץ קיבל כספים מחברות טוטנהם. עו"ד  
15 שטבהולץ ציין בסיכומיו (בפסקה 161) שכספי התובעים לא הגיעו אליו. הוא הודה בכך שקיבל  
16 הלוואה, והסביר שהיא ניטלה כדין, ואת רובה המוחלט הוא החזיר, ועוד הוסיף שככל שלא,  
17 הרי שהיא תוחזר לטוטנהם השקעות על פי ההסדר.

18 המנהל המיוחד (עו"ד אורן הראל) ציין בדוח השני שלו, שמיום 24.1.18, שבמסגרת  
19 ההתקשרות שבין טוטנהם השקעות וטוטנהם יו"ש ועו"ד שטבהולץ, סוכם שעו"ד שטבהולץ  
20 רשאי ללוות מטוטנהם השקעות כספים. הוא הגיע למסקנה בדוח השני שלו (בפסקה 34)  
21 שכיום נותר חוב של עו"ד שטבהולץ לטוטנהם השקעות, בגין הלוואה, בסכום של כ-430,000  
22 ₪. עוד ציין שם (בפסקה 35) כי הוא (המנהל המיוחד) סיכם עם עו"ד שטבהולץ שבשלב זה,  
23 עו"ד שטבהולץ יעביר לחשבון הפירוק של טוטנהם השקעות סך של 200,000 ₪ על חשבון החזר  
24 ההלוואה. לפיכך, ההתחשבות בעניין ההלוואות שעו"ד שטבהולץ חב כלפי טוטנהם השקעות,  
25 ימשיכו להתבצע במסגרת תיק הפירוק.

26 אלא שעניין זה אינו משליך על החבות של הנתבעים לתובעים. אין בו כדי לבסס עילת תרמית  
27 או טענה אחרת מסוג זה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

111. טוטנהם יו"ש טענה כי יש לסלק את התביעות נגדה בהעדר עילה ויריבות של התובעים כלפיה. זאת מאחר שכל התובעים הודו שהם לא פגשו את מר פרקו או גורם כלשהו מטעם חברות טוטנהם לפני חתימת ההסכמים.
- טענה זו דינה להידחות.
- בהסכמי המכר נקבע, כפי שראינו, שעו"ד שטבהולץ מייצג את חברות טוטנהם. על רקע זה, ייצג עו"ד שטבהולץ את חברת טוטנהם יו"ש במגעים מול התובעים ובהתאם לדיני השליחות פעולותיו ומחדליו של עו"ד שטבהולץ כלפיהם נחשבים כפעולותיהן של חברות טוטנהם. כך, גם פרופ' שוורץ בעדותו ציין שעו"ד שטבהולץ דיבר "בשם טוטנהם ובנצי פרקו" (עמ' 182, ש. 28-24). לפיכך, כל הציטוטים הרבים שהביאה טוטנהם יו"ש בסיכומיה מתוך עדויות התובעים, שמצביעים על כך שהם לא פגשו במר פרקו עד הפגישה עמו בחודש אוגוסט 2014, לא מובילים לדחיית התביעות נגדה.
- יותר מכך. כספי התובעים הרי עברו לרשות חברות טוטנהם. כך קרה בעקבות החוזים שעו"ד שטבהולץ החתים את התובעים. איש הרי לא טוען שחברות טוטנהם לא היו מודעות לפעילותו של עו"ד שטבהולץ. הן עשו שימוש בכספים שהועברו אליהן כתוצאה מפעילותו בשמן. מכאן שיריבות משפטית בין הצדדים קיימת גם קיימת.
112. הנתבעים 4-5 טוענים שיש לדחות את תביעת ד"ר קלס. זאת משום שהוא לא הגיש תצהיר מטעמו ולא העיד בתור תובע. לפיכך, לשיטתם, יש להחיל את החזקה הראייתית שנקבעה בפסיקה לפיה תצהירו ועדותו היו פועלות לרעתו.
- לא אוכל לקבל את הטענה. בענייננו בוססו יחסי שליחות בין ד"ר ולטר לבין ד"ר קלס. סעיף 2 לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 קובע, כידוע, ש"שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת ומזכה, לפי הענין, את השולח". ד"ר ולטר חתם על הסכם ההלוואה בשם ד"ר קלס ואף שילם בשמו. הסכם ההלוואה של ד"ר קלס צורף (נספח ב'3 לתצהיר ד"ר ולטר) ואף צורף אישור בכתב ידו ובחתימתו של עו"ד שטבהולץ על קבלת התשלום שביצע ד"ר ולטר בעבור רכישת המגרש עבור ד"ר קלס (ראו: נספח ג'2 לתצהיר ד"ר ולטר). לפיכך, פעולותיו של ד"ר ולטר בשם ד"ר קלס, נחשבות לפעולותיו של ד"ר קלס.
- כמו כן, גם לא כל התובעים הגישו תצהיר והעידו מטעמם. התובעת 2 והתובעת 8 לא הגישו תצהיר ולא העידו במשפט, ואין בכך בהכרח כדי להוביל לדחיית תביעתן, אם עקרונית יש בחומר הראיות שהוגש כדי להוכיח את תביעתן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

113. ד"ר ולטר וד"ר קלס הפנו בסיכומיהם לפסק הדין בעניין יולנדה רוזנטל (ת"א 21467-02-14),  
2 אלא שעיון בפסק הדין מעלה כי ההתקשרות באותו עניין הייתה שונה. ההלוואה נועדה לשמש  
3 תשלום בעבור היטל השבחה, ולא ככספי התמורה עבור רכישת מגרש.

114. עו"ד שטבהולץ וגם חברת טוטנהם יו"ש טוענות שככל שיקבע שהתובעים השונים זכאים  
4 לפיצוי כלשהו הרי שיש לייחס להם אשם תורם עד כדי 100%. דין הטענה להידחות. הסעדים  
5 שניתנו משקפים השבה בגין ביטול, החזר הלוואה, ואחריות בגין אי העמדת בטוחה. שעה  
6 שאלה הם פני הדברים אין מקום לתחולת דוקטרינת האשם התורם בנסיבות העניין.  
7

8 **התוצאה**

115. לאור האמור לעיל, אני מורה על קבלת התביעות בחלקן כדלהלן:

10 (א) אשר לתביעת התובעים 1-9 (ת"א 54227-09-16)

11 חברת טוטנהם יו"ש תישא בתשלום כאמור בפסקאות 81 ו-87 לעיל; עו"ד שטבהולץ  
12 וחברת הנאמנויות שלו יישאו ביחד ולחוד בתשלום כאמור בפסקה 87 לעיל.

13 (ב) אשר לתביעת ד"ר ולטר וד"ר קלס (ת"א 38216-05-16) על עו"ד שטבהולץ, ביחד ולחוד עם  
14 חברת הנאמנות שלו, לשלם כאמור בפסקה 103 לעיל.

15 (ג) אשר לתביעת ד"ר ולטר (ת"א 32046-09-17)

16 על טוטנהם יו"ש ועל עו"ד שטבהולץ לשלם כאמור בפסקה 107 לעיל.

116. במידת הצורך תוגש פסיקתה לחתימתי.

117. אשר להוצאות:

19 רוב טענות התובעים בת"א 54227-09-16, נדחו. כך, לא בוססו הטענות לתרמית, וגם גובה  
20 הסכומים שנפסק הוא נמוך משמעותית מזה שנתבע.

21 בנסיבות אלה הנתבעים יישאו ביחד ולחוד בהוצאות שכ"ט ב"כ התובעים בתביעה זו בסך  
22 40,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובהוצאות התובעים בתביעה זו בסך 18,000 ₪. ככל שעיקר הטענות  
23 שבתביעה היה מתקבל, כמובן שהיו נפסקות הוצאות בשיעור גבוה בהרבה.

24 ביחס לתביעות בשאר התיקים (ת"א 38216-05-16; ת"א 32046-09-17) כאן נפסק לטובת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 38216-05-16 ד"ר ולטר ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 54227-09-16 דוד (דודי) שוורץ ואח' נ' טוטנהם השקעות בניה בע"מ ואח'  
ת"א 32046-09-17 ד"ר ולטר נ' טוטנהם השקעות (יו"ש) בע"מ ואח'

1 התובעים סכום משמעותי יותר.

2 עו"ד שטבהולץ, וחברת הנאמנויות יישאו, ביחד ולחוד, בהוצאות ב"כ התובעים בתביעות אלה  
3 בסך 60,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובהוצאות התובעים בסך 4,000 ש"ח.

4 חברת טוטנהם יו"ש תישא בהוצאות ב"כ התובעים בתביעות אלה בסך 20,000 ₪ בתוספת  
5 מע"מ ובהוצאות התובעים בסך 1,000 ₪.

6 118. זכות ערעור כחוק.

7

8 ניתן היום, ט' אלול תשפ"ב, 05 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.

9

גרשון גונטובניק, שופט

10

11

12

13