

## בית משפט השלום באשקלון

ת"א 7723-07-16 וייץ נ' חלץ - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

כבוד השופט עידו כפכפי בפני

התובעים

1. גניה וייץ

2. דב וייץ

ע"י ב"כ עו"ד צבי שורץ, עו"ד רחל אסל

נגד

הנתבעים

1. חלץ - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד רואי רון

2. קבוצה לרכישה בכפר בע"מ

3. אליהו מזיג

4. עמרי פלד

5. בעז עמיר יהושוע

6. רשות מקרקעי ישראל

ע"י פרקליטות מחוז דרום – אזרחי

חקיקה שאוזכרה:

[חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961](#)

### פסק דין

1. התובעים רצו לבנות בית בהרחבת מושב חלץ וחתמו על הסכם בשנת 2010 מכוחו שילמו 285,000 ₪. פיתוח הרחבת המושב עוכב, בעיקר עקב בדיקת רשות מקרקעי ישראל בנוגע לחשד לקבלת כספים אסורים. ביום 5.1.15 ביטלו התובעים את העסקה. השאלות הדורשות הכרעה הן ממי עומדת לתובעים הזכות לקבל השבה של הסכום ששילמו, והאם חבים הנתבעים בפיצוי התובעים בגין הנזקים שנגרמו להם עקב כישלון העסקה.

רקע והנפשות הפועלות

2. ביום 5.11.2010 נחתם הסכם בין התובעים לבין "קבוצת למגורים ובניה ירוקה בכפר" ממושב חלץ. בהסכם נקבע כי המזמין פנה לקבוצה לרכישה כדי שיאתרו עבורו מגרש ובעלי מקצוע ויקבל את כל השירותים לבניית בית מגורים על המגרש. נקבע כי המזמין יהיה רשאי לבחור את מגרש מספר 244 במושב חלץ, ועבור כל השירותים המפורטים בהסכם ישלם סכום של 800,000 ₪, התמורה אינה כוללת תשלום לרמ"י בגין היוון המגרש. עוד נקבע כי התשלום כולל עבודות פיתוח, ביחס אליהן התשלום יהיה לקבלן פיתוח שיבחר ע"י הישוב או המועצה והכל בהתאם לאישור רמ"י.

הנתבעת 1, (להלן: האגודה), היא אגודה שיתופית אשר יזמה בשטח המשבצת של מושב חלץ הרחבה קהילתית.

הנתבעת 2, (להלן: הקבוצה לרכישה או הקבוצה), היא חברה אשר פעלה מטעם האגודה לצורך שיווק מגרשים בהרחבה. הנתבע 3, (להלן: מזיג), הוא המוציא והמביא, מטעם הקבוצה לרכישה ומעורב בתכנון וקידום ההרחבה ומי שחתם מטעם הקבוצה לרכישה על ההסכם מול התובעים.

הנתבע 4, (להלן: עו"ד פלד), היה רשום כבעל השליטה בקבוצה לרכישה.

הנתבע 5, (להלן: עו"ד עמיר) פעל עבור האגודה והקבוצה לרכישה בגביית כספים ממשתכנים שאינם בני המושב, והופקדו בידיו כספים, לרבות התשלום החלקי ששילמו התובעים.

עיקר טענות הצדדים

טענות התובעים

3. התובעים מציגים את ההסכם עליו חתמו כהסכם לרכישת מגרש בהרחבת מושב חלץ. לטענתם, לאור מצגים של מזיג השתכנעו לרכוש, יחד עם 17 רוכשים אחרים שאינם בני המושב, מגרש בהרחבה ועליו תוכנן להיבנות ביתם. לאחר חתימת ההסכם מסרו התובעים שני שיקים משוכים לפקודת עו"ד עמיר לפירעון ליום 15.03.2011, שיק אחד בסך 104,000 ₪ יועד להוצאות פיתוח, ושיק נוסף על סך 181,000 ₪ - אשר התובעים סבורים כי מהווה גביה אסורה אשר הוגדרה בהמשך כ"כספים אסורים" ע"י רמ"י.

נטען כי בניגוד לסעיף 10 להסכם לא אושרה העסקה אולם כספם לא הושב להם. נטען כי למרות שלכאורה דווחה העסקה של התובעים לרמ"י, לא עודכנו התובעים בזמן אמת כי לא ניתן היה לקדם את העסקה הן מחמת מחדלים הנעוצים באגודה והן מחמת טענות לגביית כספים אסורים. התובעים מפנים להחלטות רמ"י אשר ניתנו במשך השנים מכוחן הוקפא שיווק המגרשים בהרחבה, נוכח חשד לכספים אסורים, עד החלטה מספר 3552 של הנהלת רמ"י מיום 29.04.2014 בה נקבע ביחס לחמישה ישובים, בהם חלץ, אשר גם בהם היו מעורבים הנתבעים להליך זה, כי יש לצאת למכרז פומבי ונקבע מתווה להתקשרות עם מומלצים קודמים מטעם האגודה. התובעים ביטלו ביום 5.1.15 את ההסכם, וזאת לאחר שעד לאותו מועד לא נרשמו זכויותיהם במגרש. התובעים סברו לחתום על כתב ויתור כלפי רמ"י, שהיה תנאי לקידום העסקה ביחס למגרש.

לאחר ביטול העסקה, סברו התובעים כי יקבלו לכל הפחות את כספם בחזרה ובמקביל לכך רכשו דירה באשקלון. לטענתם, למרות שהאגודה ומזיג הבטיחו כי ישיבו את הכספים, עד היום טרם הושבו הכספים ששולמו.

4. על בסיס רקע עובדתי זה והעובדה כי שילמו כספים ולא קיבלו כל תמורה, טוענים התובעים כי האחריות לנזקייהם רובצת לפתחם של הנתבעים 1-5. נטען כי נערך מולם חוזה פסול, המנוגד להוראות רמ"י. למעשה, טוענים לקנוניה בין האגודה לנתבעים 2-4 אשר מטרתה קבלת טובות הנאה לאגודה משיווק המגרשים, בניגוד לדין. הועלו טענות כנגד אופן רישום הקבוצה לרכישה ופעולותיה אשר מצדיקות הרמת מסך וחיוב בעלי המניות באופן אישי. נטען כי מזיג ועו"ד פלד

אחראים באופן אישי לפעולות החברה וביצעו עוולות כלפי התובעים, תוך הפרת חובת אמון וזהירות, ופעולות מרמה כלפי רשויות המדינה.

ביחס לעו"ד עמיר נטען כי הפר את חובת הנאמנות שלו כלפי התובעים, שעה שהועברו אליו כספים וכשל בניהולם ולא שמר על האינטרס של התובעים כי הכספים לא יועברו עד שתאושר העסקה מולם. נטען לרשלנותו באופן העברת הכספים והשימוש הפסול שנעשה בהם.

ביחס למדינה נטען כי התרשלה כלפיהם שעה שלא פיקחה כראוי על יתר הנתבעים, ולא ווידאה כי הפניית מומלצים אליה נעשתה על בסיס הסכמים התואמים את הוראות הרשות.

5. התובעים עותרים להשבת מלוא הסכום ששילמו בצירוף הפרשי הצמדה וצמוד למדד תשומות הבניה. בנוסף עותרים לפיצוי בגין עליית ערך מחירי הנדל"ן בעיר אשקלון מיום העסקה, מועד בו יכלו לרכוש דירה חלופית באשקלון, ועד למועד רכישת הדירה חלופית בפועל. בגין ראש נזק זה עותרים לפיצוי בסך של 350,000 ₪ וכן עותרים לפיצוי בגין נזק לא ממוני.

#### טענות האגודה

6. האגודה מדגישה כי לא התנתה את המלצתה על התובעים כרוכשי המגרש בהתקשרות עם גורם חיזוני כלשהו ולא גבתה מעולם כספים אסורים. הקשר בינה לתובעים הסתכם בהסכם תשתיות מיום 8.2.11 וכן הסכם אגודה משתכן מיום 18.7.11, מכוחם סוכם כי האגודה תמליץ בפני רמ"י להקצות לתובעים זכויות במגרש מספר 244 בהרחבת מושב חלץ. הובהר כי האגודה אינה צד להסכם העיקרי או הראשוני מול הקבוצה לרכישה, ולא הציגה לתובעים כל מצג.

האגודה הסמיכה את עורך דין עמיר לגבות עבורה את הוצאות הפיתוח בסך של 104,000 ₪ בלבד ורק ביחס לסכום זה, אם בכלל, קמה כנגדה עילת תביעה. ביחס להשבת הוצאות הפיתוח, נטען כי מעולם לא סוכם כי יושבו כספי הוצאות הפיתוח בטרם יוקצה המגרש לצד שלישי ויתקבלו בפועל כספי הפיתוח עבור המגרש ממשתכן חדש.

האגודה נסמכת על כתב ויתור וסילוק עליו חתמו התובעים ביום 5.1.15, ומכוח כתב ויתור זה טוענת כי מנועים התובעים מלדרוש כספים מהאגודה. ביחס לקשר בין האגודה לקבוצה לרכישה נטען כי האגודה לא התקשרה איתה בהסכם כלשהו, ולא התנתה את רכישת המגרש בהתקשרות עם הקבוצה.

#### טענות הנתבעים 2 ו-3

7. מר מזיג ייצג את עצמו ואת הקבוצה בהליך זה. נטען כי התובעים פנו לקבוצה במטרה לרכישת בית בנוי במושב חלץ והתקשרו עם הקבוצה בהסכם למתן שירותים שטיבם הוגדר בהסכם. נטען כי הנתבעים עמדו בהתחייבותם בהסכם, כספי הפיתוח הועברו מיד עם העברת מסמכי התיק של

התובעים לרמ"י, ועיכוב המיזם נגרם עקב טענות שקריות של ב"כ התובעים, עו"ד רחל אסל, בתובענות אחרות.

מזיג מסכים כי לתובעים עמדה זכות לאחר 100 ימים להודיע על רצונם לבטל את ההסכם ולקבל את כספם חזרה, אולם לא עשו זאת עד למועד חתימתם על תצהירי הביטול וגם לאחר שרמ"י אפשר בתנאים לרכוש את הקרקע, סרבו התובעים לקדם את העסקה.

למרות שהנתבעים ציינו כי דיירים אחרים אשר ביטלו את העסקה קיבלו את כספם חזרה, מזיג עמד על ניהול הליך מלא וזאת לאור טענתו כי כל המיזם התעכב בגין תלונותיה של עו"ד אסל. נטען כי מעולם לא נמצאו כספים אסורים, והרשות לא קבעה מעולם כי החוזה מול התובעים הוא חוזה לא חוקי. ביחס לעיכוב העסקה נטען כי תחילה היה עיכוב עקב החלטת רמ"י שנבעה מאי קיום הליך מכרז מקדים, ובהמשך עוכבה בניית ההרחבה עקב פתיחת חקירה בעניין מושב חלץ והחלטות לא מוצדקות של רמ"י. נטען כי העסקה עם התובעים לא בוטלה, אלא התובעים חתמו על כתבי ויתור ומעולם לא ביקשו את כספם חזרה בחלוף 100 הימים בהתאם להסכם.

טענות עו"ד פלד

8. עו"ד פלד מציג עצמו כעושה דברו של מזיג והקבוצה לרכישה וכמי שהחזיק בנאמנות במניות הקבוצה עבור מזיג וזאת עד ליום 4.7.16. הודגש כי מעולם לא היה בעל השליטה בקבוצה לרכישה ומעולם לא עסק בניהולה. על בסיס טענה זו נטען כי לא הייתה לו כל חובת זהירות כלפי התובעים ולא הפר כל חובת אמון כלפיהם.

טענות עו"ד עמיר

9. עו"ד עמיר סבור כי כל אחריותו לכספי התובעים מסתכמת בכך שהייתה עליו חובה להעביר את הכספים ששילמו לידי הנהנים, לאחר שהתובעים יאושרו כמומלצים ע"י האגודה. לשיטתו תנאי זה התקיים במלואו עם החלטת וועדת הקבלה לאשר את התובעים ביום 11.01.2011 ולכל המאוחר ביום 1.8.11. עת הועברו מסמכי ההמלצה למשרדי רמ"י בירושלים. מאחר וההמחאות שנמסרו נפרעו רק ביום 15.3.2011 נטען כי לא הפר את חובת הנאמנות כלפי התובעים.

עו"ד עמיר הפנה לכך כי ביום 8.2.11 ייפו התובעים את כוחו לרשום את הנכס על שמם ולטפל עבורם בכל הקשור לרישום המגרש על שמם, וכי ביום 26.7.11 חתמו על תצהירים מול רמ"י, ולכן אין נפקות לכך כי ההמלצה הועברה לרמ"י בחלוף יותר מ 100 ימים ממועד החתימה על ההסכם. עוד נסמך עו"ד עמיר על כך שהקבוצה לרכישה הסכימה להשיב לתובעים את כספם בהתאם למכתב מזיג מיום 31.12.14 וכי לא נמצא פגם אתי במעשיו.

טענות המדינה

10. המדינה תומכת בטענת התובעים כי הפקעת שיווק הרחבת מושב חלץ מהאגודה נבעה מחמת גבייה של כספים אסורים, ומפרטת באופן נרחב את הרקע ביחס להקצאת מגרשים להרחבה, נפקותם של כספים אסורים, וההחלטות של הרשות שעסקו בהרחבת מושב חלץ. הודגש כי התובעים לא פנו

לרשות במשך השנים ולא התלוננו בפניה אודות גביית כספים אסורים ואף נמנעו לפעול בהתאם להחלטה 3552 אשר קבעה מתווה להקצאת מגרשים בהרחבה בפטור ממכרז.

המדינה טוענת כי פעלה כדין ומילאה את החובות המוטלות עליה כרשות ציבורית ולא הפרה כל חובת זהירות כלפי התובעים.

#### דיון והכרעה

מארג ההסכמים והתקדמות העסקה – האם עמדה לתובעים זכות לבטל את ההסכם

11. מעדות התובעת, הפרסומים של הקבוצה והסכם ההתקשרות, עולה כי הוצגה לרוכשים השונים תמונה פסטורלית של מגורים בהרחבה ירוקה במושב חלץ, וכי תמורת סך של כ- 850,000 ₪ יקבל הרוכש בית ומגרש בכפר. ביום 5.11.10, לאחר פגישה עם מזיג, חתמו התובעים על ההסכם מול "קבוצה למגורים ובניה ירוקה בכפר ממושב חלץ". אמנם בהסכם זה אין מספר ח.פ של הקבוצה לרכישה ואף לא חותמת החברה, אולם טענות מזיג לעניין זה מהוות הרחבת חזית. כל הנתבעים הסכימו כי בפועל הסכם זה הוא התקשרות מול הקבוצה לרכישה ומזיג שב וחזר בהזדמנויות שונות כי אחראי באופן אישי לקיום ההסכם, על כן אין מקום לדון בטענות כנגד האישיות המשפטית שהתקשרה בהסכם.

ממקרא ההסכם בכללותו, למרות הוראות בהן נקבע כי המזמין פנה לקבוצה לרכישה כדי שתסייע לו לאתר בעלי מקצוע הדרושים לרכישת כל השירותים לרכישת ובניית בית על המגרש, עולה כי מדובר בפועל להסכם לבניית בית על מגרש 244 במושב חלץ. נקבע כי העסקה של התובעים מול רמ"י תבוצע לאחר שיעברו בהצלחה וועדת קבלה וב"כ הקבוצה, עו"ד עמיר הוגדר בהסכם כב"כ הקבוצה, יפעל להפניית המזמין לרמ"י.

כבר בנקודה זו טמונה הבעייתיות של ההתקשרות, שעה שהובטח לתובעים מגרש מסויים וביקשו לקבל שירותים מלאים לבניית בית על אותו מגרש, בטרם עברו וועדת קבלה ובטרם רמ"י מודעת להסכם ולאופי ההתקשרות מול המומלצים השונים. למעשה האגודה, אשר אישרה למזיג לשווק עבורה מגרשים, ומזיג רתמו את העגלה לפני הסוסים ויצרו קשר הדוק בין המלצה על התובעים כרוכשים של מגרש מסויים לבין השירותים שיספק להם מזיג.

12. סעיף 4 להסכם מתנה את קיומו באישור מצטבר של ארבעה גורמים חיצוניים להסכם: האגודה, רמ"י, מנהלת ההסדרים וועדת הקבלה של היישוב.

סעיף 5 קובע את התמורה עבור השירותים שיופקו למזמין, התובעים, כאשר תמורה זו כוללת תשלום עבור הפיתוח של כלל ההרחבה. נקבע כי סכום שלא ישולם ישירות לבעלי המקצוע השונים, יופקד בחשבון נאמנות ומשם יועבר ע"י עו"ד עמיר. סעיף 7 להסכם מעגן את זכותו של עו"ד עמיר לשכר טרחה בגין פעולות השלמת העסקה מול רמ"י. סעיף 9 להסכם קבע כי להבטחת הרכישה המזמין יפקיד המחאה בסך 285,000 ₪ ליום 15.3.11 לפקודת עו"ד עמיר, והסכום יישמר בנאמנות

להבטחת ביצוע העסקה. נרשם כי ההמחאה תיפרע "מיד עם אישור העסקה לרכישת המגרש בין היישוב למזמין".

סעיף 10 קובע: "במקרה בו... העסקה לא תאושר ע"י מי מהגורמים המפורטים לעיל תוך 100 ימים ממועד חתימת הסכם זה, תוחזר למזמין ההמחאה שהפקיד בנאמנות תוך 30 יום".

13. השלב הבא בעסקה הייתה וועדת קבלה שעברו התובעים, עם רוכשים אחרים, במשרדו של עו"ד עמיר ובה שותף יו"ר ועד האגודה רצון בן שלום (להלן: רצון). מפרוטוקול הוועדה שצורף לתצהירו של עו"ד עמיר עולה ביום 10.1.11 התקיימה ועדת קבלה והתקבלו 8 מתוך 9 זוגות שהופיעו בפני הוועדה.

באותו מעמד מסרו התובעים לפקודת עו"ד עמיר שני שיקים לפירעון ליום 15.3.11, האחד בסך 104,000 ₪ בגינו הוציא עו"ד עמיר קבלה ביום 6.3.11 בגין הוצאות פיתוח, והשני בסך 181,000 ₪ בגינו הוציא קבלה לקבוצה לרכישה. השיקים נפרעו במועד, בגין הוצאות הפיתוח בחשבון 570572 והשיק הנוסף בחשבון 262827. במסגרת גילוי המסמכים נמסרו לתובעים תדפיסים מחשבון נאמנות נוסף של האגודה שנוהל את ב"כ האגודה, עו"ד חיימסון, ומספרו 54968.

מדו"ח החוקר, רו"ח גולדשטיין, שמונה בת"א (מחוזי מרכז) 18225-07-13 אס"ף כהן נ' נחלה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, בו ניתן פסק דין ביום 25.05.2020 (להלן: עניין נחלה), עולה כי החשבון בו הופקו הכספים בסך 181,000 ₪ בהליך זה הוא אותו חשבון שפתח עו"ד עמיר אשר שימש את היזם, מזיג, גם לצרכי מושב נחלה. החשבון בו הופקדו כספי הפיתוח הוא חשבון נפרד שהיה מיועד לכאורה רק לצורך זה עבור מושב חלץ.

התובעים הגישו כראיה מטעמם את דו"ח החוקר, ולא נשמעה מפי הנתבעים התנגדות לקבילתו או בקשה לחקור את עורכו. בנסיבות אלו, אין כל מניעה להסתמך על ממצאי החוקר, שלא נסתרו על ידי הנתבעים 1-5 בתצהיריהם הדלים. זאת להבדיל מהממצאים והמסקנות בפסק הדין בעניין נחלה שאינם קבילים כראיה, אלא אם יתגבשו לכדי השתק פלוגתא, לאחר שיסתיים הליך הערעור התלוי ועומד.

14. ביום 18.7.11 חתמו התובעים על הסכם אגודה – משתכן אליו צורף כנספח הסכם תשתית בו התחייבות התובעים לשלם 104,000 ₪ עבור הפיתוח. יוער כי לתצהירו של עו"ד עמיר צורף העתק נוסף של אותו הסכם תשתית הנושא תאריך 8.2.11

ביום 26.7.11 חתמו התובעים בפני עו"ד עמיר על תצהיר מועמדות לחכירת המגרש בהרחבה וכן האגודה חתמה על תצהיר, בהתאם להוראות האגף החקלאי, כי המליצו על המועמדים השונים, ביניהם התובעים, להחכיר את המגרש.

ביום 1.8.11 נמסר לרמ"י, מחוז ירושלים, מכתבו של עו"ד עמיר בשם האגודה ובו דיווח המושב על הפניית מומלצים, וביניהם התובעים, לביצוע 9 עסקאות. על בסיס חותמת "נתקבל" למכתב זה סבורים עו"ד עמיר והאגודה כי בכך יצאו ידי חובתם כלפי התובעים.

זכותם החוזית של התובעים לביטול ההסכם ולהשבת התמורה ששולמה  
15. מבחינת לשון ההסכם מול הקבוצה לרכישה, מצאתי כי יש להעדיף את פרשנות התובעים כי בכל שלב לאחר 100 ימים מחתימת ההסכם, אם הוא לא מאושר על ידי כל הגורמים המנויים בו, זכאים התובעים להשבת ההמחאה שמסרו. למרות הניסוח של ההסכם, למעשה מדובר בזכות לביטול ההסכם והשבת התמורה ששולמה. זכות זו לא סויגה בהסכם בזמן, ולכאורה בכל שלב בחלוף 100 הימים וכל עוד לא אושרה העסקה מול התובעים, עמדה להם הזכות לשגת ממנה.

פרשנותו של עו"ד עמיר כי ניתן לפרוע את ההמחאה לאחר ועדת הקבלה, אינה תואמת ללשון ההסכם בה נקבע כתנאי לפירעון ההמחאה כי נדרש "אישור העסקה לרכישה בין היישוב למזמין". ניסוח זה אינו מסתפק במעבר ועדת קבלה, אלא מתייחס לאישור העסקה, אשר הותנתה בהסכם באישורים של גורמים נוספים, העיקרי היא רמ"י. לו רצו הצדדים לציין כי ההמחאה תיפרע מיד עם מעבר ועדת קבלה, היו צריכים לציין זאת במפורש. כמו כן, היה עליהם לעגן בהסכם את החלוקה של ההמחאה לשני רכיבים, כספי הפיתוח וכספים לטובת הקבוצה, ולהבהיר מתי קמה זכות לפירעון ההמחאה. שעה שלא עשו כן, יש לפרש את ההסכם לפי לשונו הפשוטה ממנה עולה כי תנאי לפירעון הכספים הוא אישור העסקה בכללותה.

על כן, גם ללא צורך להכריע בשאלת חוקיות ההסכם, עמדה לתובעים זכות לביטול והשבת התמורה. זכות זו ברורה מאליה מול הקבוצה לרכישה, ונוכח העובדה כי מזיג חתם על ההסכם באופן אישי ללא חותמת החברה והכיר באחריותו האישית להשבת כספים, אזי קמה גם חובה על מזיג להשבת הכספים.

למעשה ישנה הודאת בעל דין של מזיג והקבוצה באחריותם להשבת הכספים, וזה במכתבם מיום 1.3.15 (נספח לתצהיר עו"ד עמיר) בו אישרו לעו"ד עמיר כי ישיבו לתובעים את כספם בהקדם, גם במקרה שהמושב לא ישיב להם את כספי הפיתוח, ואף בתוספת ריבית עד לסכום של 6,000 ₪. אין למזיג כל עילה המתירה לו לחזור בו מהודאה מפורשת זו לאחריותו ואחריו הקבוצה להשבת הכספים, ודאי לא מטעמים זרים של כעסו על עו"ד אסל בה רואה כגורם המחולל לכל התלאות והעיכובים שעברו על ההרחבה מלידתה ועד היום, (ראה עדותו בעמ' 75 – 76). אמנם מכתבו יועד לעו"ד עמיר, אולם העיד כי החזיר כספים לרוכשים אחרים שביטלו, אולם בנוגע לתובעים לאור זהות באת כוחם או דרישות עורכי הדין, בחר מזיג שלא להשיב סכומים שאינם שנויים במחלוקת, וגרר את כל המעורבים להליך ממושך מטעמים זרים של נקמנות בעו"ד אסל, ובאופן עקיף בלקוחותיה.

טענותיו של מזיג כי נגרם נזק לקבוצה מהוות הרחבת חזית, לא נטענו כלל בכתב הגנתם ולא פורטו בתצהיר. על כן, אין בסיס עובדתי לטענתו כי לתובעים ניתן שירות מיוחד והוצאו עבורם כספים המצדיקים לקזז סכומים מחובת ההשבה.

16. ביחס לעו"ד עמיר, גם הוא מסכים כי צריך להשיב כספים לתובעים, אולם לא מכיסו. כבר בנקודה מקדמית זו ניתן לקבוע כי מכוח חובת הנאמנות שלו כלפי התובעים, אחראי הוא להשבת סכום ההמחאה. ההסכם עליו חתמו התובעים נוקב בסכום אחד המגולם בהמחאה אחת, וחובת הנאמנות של עו"ד עמיר משתרעת על כל סכום ששילמו התובעים, ואינה רק לטובת "הנהנים", אלא גם כלפי התובעים. סעיף 9 להסכם קובע כי הסכום ישמר בחשבון נאמנות להבטחת ביצוע העסקה. אין לקבל את עמדת עו"ד עמיר כי חובתו היא רק לפעול בהתאם להנחיות הנאמנים בחשבונות אליהן הפקיד ביום 15.3.21 את הכספים. גם אם אקבל פרשנותו כי לשון ההסכם התירה לו להפקיד את הכספים, ההסכם בו הוא הוגדר כבא כוח הקבוצה, מחייב אותו לשמור את הכספים בנאמנות להבטחת ביצוע העסקה. קרי, היה עליו לוודא כי ניתן בנקל להשיב את הכספים לתובעים במקרה שהעסקה לא תצא אל הפועל. עו"ד עמיר לא עשה דבר ומבקש לקבל חסינות בטענות עמומות כי העביר את הכספים רק לפי הוראות הנהנים בחשבונות. אין בידי לקבל עמדתו, ולכן אף בטרם בחינה מעמיקה של אופן ניהול הכספים, והמדיניות המשפטית המצדיקה להרחיב את האחריות של הנאמן, אחראי הוא להשבת הכספים לתובעים.

17. ביחס לאגודה, בשלב זה בניתוח העובדתי והמשפטי ניתן לקבוע כי חייבת בהשבת כספי הפיתוח שהועברו אליה בסך של 104,000 ₪. האגודה לא מתכחשת לחובתה להשיב את הסכומים ששילמו התובעים עבור פיתוח, אולם טוענת כי רק לאחר שיוקצה המגרש למשתכן אחר והאגודה תקבל את הוצאות הפיתוח, תשיב הסכום לתובעים. עוד טענה כי לו היו התובעים מבטלים את העסקה בשלביה המוקדמים, אז היה לאגודה מקורות תקציביים להשבת הסכום.

לא מצאתי כי האגודה רשאית להישמע בטענות אלו. אמנם בסעיף 5 להסכם אגודה – משתכן נקבע כי האגודה תצא ידי חובתה בכך שתמסור תצהיר לרמ"י ובו מודיעה על המלצתה להתקשרות של רמ"י עם התובעים בקשר למגרש. יחד עם זאת, האגודה גם חתמה על נספח הסכם התשתית ובו היא בפועל הגורם שאחראי על הפיתוח. אין בהסכמים מול האגודה כל הוראה המקנה לה זכות להימנע מהשבה לאחר ביטול ההסכם, עד לקבלת כספי פיתוח מרוכש אחר של המגרש. גם אם הוראה מעין זו מקובלת בהסכמי פיתוח של רמ"י, טענה שלא הוכחה עובדתית ואין די בניסיון להציג לרחל אמיר טיוטת הסכמי פיתוח בחקירתה הנגדית, אין הוראה מעין זו בהסכם מול התובעים.

על כן, שעה שבפועל בוטל הסכם התשתית והסכם האגודה משתכן, לאחר שהתובעים וויתרו על זכותם למגרש, קמה חובת השבה של כספי הפיתוח ששילמו התובעים לאגודה, ואין בסיס להתנות השבתם בשיווק של אותו מגרש לרוכש אחר ותשלום דמי הפיתוח על ידו.



יוער כי מטיעוני המדינה בסעיף 120 לסיכומיה עולה כי המגרש הנדון שווק בפועל לאחר, אולם האגודה לא פעלה אף להשיב את הסכום שמודה כי עליה להשיב. האגודה לא הציגה כלל ראיות לתמוך בטענתה כי המגרש לא שווק ולא התקבלו בגינו כספי פיתוח ממשותכן אחר.

18. גם הטענה כי לאגודה אין כספים להשבת כספי הפיתוח אינה מהווה הגנה מפני החובה להשבתם, שעה שבית המשפט לא עוסק בגבייה ואין זה בגדר שיקוליו אם לנתבע יש מספיק כסף לשלם את החוב. יתרה מכך, טענה זו של האגודה לא נתמכה בכל ראיה מטעמה ובחקירתו הנגדית של רצון עלה כי סמוך לאחר הגשת התביעה הייתה יתרת זכות בחשבון הנאמנות של עו"ד חיימסון. רצון לא נתן בחקירתו (עמ' 50 ואילך) הסברים מניחים את הדעת מדוע לא הושבו כספי הפיתוח לתובעים והעלה טענות כי הכספים מיועדים לצרכי התושבים הותיקים, וכל זאת ללא כל אסמכתאות. תשובותיו רק ממחישות את הזלזול של האגודה בכספי התובעים ששימשו למטרותיה של האגודה, ללא כל פיקוח ומעקב אחר הכספים.

#### הסיבות לעיכוב בפיתוח הרחבת מושב חלץ – האמנם כספים אסורים

19. כאמור לעיל, העובדה כי לתובעים הייתה זכות לבטל את ההסכם מייטרת את הצורך להכריע בשאלת אי החוקיות של ההסכם. גם אם מדובר בהסכם חוקי, ניתן לבחון את התנהלות הנתבעים בכל הנוגע לפיקוח על כספי הנאמנות והשימוש שנעשה בכספים, כדי לבחון את אחריות הנתבעים 1-5.

יחד עם זאת, מאחר ומדובר בטענה המרכזית של התובעים, אדרש גם לעניין זה. ההשתלשלות העובדתית והממצאים על בסיסם ניטלה מהאגודה הזכות לשווק מגרשים בהרחבה, פורטו באריכות בתצהירה של רחל אמיר, ראש צוות בכיר לקידום עסקאות במרחב ירושלים (להלן: אמיר) מטעם רמ"י. יובהר כי החלטות הרשות לא שונו בהליכים מנהליים ולכן עומדת לרשות חזקת התקינות המנהלית כי מסקנותיה ביחס לפעולת האגודה חייבו הפקעת שיווק המגרשים מהאגודה.

20. נקודת המוצא היא החלטה 1180 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 12.3.09 אשר אסרה לגבות כל סכום עבור עבודות פיתוח מעבר לעלויות הפיתוח שאישרה הרשות. לפי עדותה של אמיר, במועד תחילת שיווק המגרשים האגודה הייתה מחויבת בשיווק מקדים במכרז פומבי של 10% מכלל המגרשים, ובשלב מאוחר יותר בוטל תנאי זה.

אמיר פירטה את הרקע לתופעת הכספים האסורים שבתמצית הייתה גביית כספים עבור הזכות להיכלל ברשימת המומלצים לקבלת מגרש בפטור ממכרז. בין היתר תופעה זו כללה בניה מרוכזת על ידי קבלן אחד וקבלת סל שירותים ממנו, כתנאי להפנייתו לאגודה כמומלץ. הוראת האגף החקלאי מספר 51 י' מיום 7.3.99, עיגנה איסור זה וקבעה כי האגודה או מי מטעמה, לא תהיה

רשאית לקבוע תשלום כספי שישולם לה או למי מטעמה, כקריטריון ותנאי לבחירת מועמד. החלטה זו הוחלפה בהוראת אגף מ' 101 מיום 2.5.10, בכל הנוגע לאופן אישור בניה מרוכזת.

הודגש כי האגודה לא פנתה לרשות בבקשה לאישור בניה מרוכזת וגבתה כספים מעבר להוצאות הפיתוח המאושרות והפרה את החובה לערוך מכרז לבחירת הקבלן שיבצע את הבניה.

בהמשך נקבע בהחלטת הנהלה 2692 מיום 16.3.10 את המתווה להחלטה כאשר יש חשד לגביית כספים אסורים. אמיר מפרטת כיצד פעלה הרשות בהתאם לנהליה עד להחלטת הנהלה 3442 מיום 12.11.13 אשר עסקה בחשד לגביית כספים אסורים בחמישה מושבים, וביניהם חלץ ונחלה. בהחלטה, אשר המליצה על פרסום הודעה כי נגבו כספים אסורים בחלץ, אוזכרו הליכים אחרים בהם מעורב מזיג והאגודה ועולה תמונה מדאיגה של גביית כספים אסורים, [ת"א 18225-07-13](#), [ת"א 30681-09-11](#), [ה"פ 34793-02-13](#).

המלצות החלטה זו עוגנו בהחלטת הנהלה 3552 מיום 29.4.14 הקובעת את המתווה לאישור עסקאות בחלץ, על אף הראיות לכאורה לגבייה אסורה.

בתצהירה מפרטת אמיר את ההשתלשלות העובדתית מיום 3.5.09 עת אישרה הרשות את סכום הוצאות הפיתוח הראשוני, דרך התלונות שהחלו ביום 14.3.10 בגין הסכם לבניה מרוכזת בין האגודה לבין חברת ראו שקט בשקמים בע"מ, חברה שגם בה שולט מזיג, הסכם שבוטל ביום 13.7.11. כמו כן הפנתה להליכים משפטיים שונים שהתקיימו ביחס להרחבת חלץ, אשר לא היה בהם כדי לשנות את החלטת הרשות. תוארו הבירורים שערכה הרשות, המידע החלקי שקיבלה, והשימוע שנערך לאגודה ביום 12.11.12.

הודגש כי רק ביום 3.12.12 התקבלה ברשות רשימת מומלצים ובה נכללו התובעים, אולם האגודה לא עמדה בדרישות הרשות והתקבלו החלטות להקפאת שיווק המגרשים, החלטה שפורסמה באתר הרשות ביום 4.2.13. ניסיונות האגודה והקבוצה לרכישה לתקוף החלטות אלו נדחו על הסף בבית המשפט המחוזי בב"ש, אולם לא היה ניסיון לתקוף ההחלטות במקום המתאים – בג"ץ.

בהמשך תוארה התכתבות עם האגודה ביחס לפרטי המגרשים, ואי ההתאמות בין דיווחי האגודה למצב בפועל.

21. ממקרא תצהיר הרשות ונספחיו, עולה כי האגודה לא התנהלה בהתאם לנהלי הרשות ובטרם נוצר המנגנון של שיווק המגרשים דרך מזיג והפקדת כספים בנאמנות אצל עו"ד עמיר, לא הייתה פניה לרשות לבחינה האם דרך פעולה זו עומדת בנהלים.

אכן אין בממצאי הרשות "אקדח מעשן" המעיד כי האגודה או מי מטעמה קיבלו כספים כתנאי להמלצה, אולם מכלול הראיות הנסיבתיות שהיו בידי הרשות הצדיקו מסקנתה לעיכוב שיווק המגרשים, עד להחלטת הנהלה מיום 3552 אשר קבעה מתווה לקידום העסקאות. עצם העובדה כי ההחלטה כוללת שתי חלופות, האחת כי המומלץ יגיש תצהיר כי לא שילם כספים אסורים או יגיש

תביעה בגין גביית כספים אסורים, משמעותה כי לא היו ממצאים מספיקים לקבוע באופן מפורש כי שולמו כספים אסורים.

יחד עם זאת, מכלול הנסיבות, לרבות ההסכם הישן מול ראו שקט בשקמים אשר בוטל, מלמדות כי די בראיות שהוצגו כדי להעביר את הנטל לאגודה וליתר הנתבעים שהיו מעורבים בשיווק המגרשים, להוכיח כי לא בוצעה גבייה אסורה. ברי כי המעורבים בדבר לא התנו במפורש תשלום כתנאי להמלצה, אולם יש לבחון האם מכלול הנסיבות מעידות על קשר פסול, בניגוד לנהלי הרשות.

22. התיאור העובדתי בתצהיר המדינה ונספחיו לא נסתר, ולמעשה יתר הנתבעים הציגו תמונה עובדתית דלה בכל הנוגע לפעולותיהם והקשר ביניהם. בעדותה של אמיר הבהירה כי מבחינת הרשות הפסול היה נעוץ מהתמונה שעלתה לפיה ללא התקשרות עם מזיג, לא יכלו הפונים לקבל המלצה מהאגודה.

עוד הבהירה כי הדיווח של עו"ד עמיר מיום 1.8.11 אין בו דבר שכן אין די בחותמת "נתקבל". להבנתה, מסמך זה שלא נמצא כלל בתיקי הרשות, לא הבשיל לכדי פתיחת הליך לקראת עסקה שכן אז לא בוצע השלב המקדים של מכרז מקדים וסמוך לאחר מכן נפתחה חקירה באשר לחשד לכספים אסורים. עוד הבהירה כי למרות שהרשות לא כתבה במפורש כי הייתה גבייה אסורה, הדבר משתמע מההחלטות. כמו כן ציינה כי הבירורים שערכה הרשות נתקלו בהתחמקות והסתרה מצד המעורבים.

ביחס לפסול בפעולותיו של מזיג הבהירה כי העירוב של הוצאות הפיתוח עם יתר השירותים הנטענים, עוד בטרם הוקצה המגרש, מהווה התנאה אסורה על זכות ההמלצה (עמ' 123). עוד הבהירה כי לא מקובל כי יזם פרטי גובה את כספי הפיתוח ומפנה את הלקוח שלו לאגודה (עמ' 128), וכי נדרשת זיקה למגרש בטרם ישולמו כספים ליזם (עמ' 129).

עמדתה של העדה, המשקפת את העולה מהחלטות הרשות, מקובלת עליי. מאופן פעולת הנתבעים 1-5 נוצר בפועל קשר ממנו עולה כי כתנאי לקבלת המלצת האגודה, היה על התובעים להתקשר עם מזיג ששיווק את המגרשים ולרכוש ממנו סל שירותים. אכן נדמה כי הקשר בנסיבות העניין רחוק יותר מהקשר שעלה בעניין נחלה, אולם עדיין נוצרו תנאים שגרמו לכך כי תשלום כספים למזיג, שפעל מטעם האגודה, היוו תנאי לבחירת מועמד.

הקשר בין האגודה למזיג

23. מהראיות בתיק עולה כי בין האגודה למזיג קשר כבר משנת 2008 מכוח ההסכם מול ראו שקט בשקמים, אשר בוטל. רצון אישר בעדותו כי היה זה הסכם לא חוקי. כאמור בסיכומי המדינה, התקשרות זו קבעה כי מכספים שיועדו להרחבה יבוצע גם שדרוג תשתיות קיימות במושב, אולם למרות שההסכם בוטל, המשיכה האגודה באותה התנהלות אסורה, הפעם דרך הקבוצה לרכישה, בניצוחו של מזיג.

מזיג והאגודה הקפידו הפעם כי לא יהיו הסכמים ביניהם המעידים על טיב הקשר ביניהם, אולם בפועל אישר רצון בעדותו כי בפועל שיווק המגרשים למי שאינם בני המושב בוצע רק על ידי מזיג (עמ' 67, ש' 8 – 13, ועמ' 54). מעדותו עולה כי לאחר שכשל הניסיון מול מזיג דרך ראו שקט בשקמים, המשיכו בפועל באותו מתווה, אולם ללא הסכם ביניהם. לא היו לאגודה כל משווקים אחרים זולת מזיג. האגודה מבחינתה נותרה אדישה לכאורה לשאלה מהיכן ירוויח מזיג, אולם בפועל בהסכם שלו מול התובעים הציג מצג של מי שנותן מוצר סופי של בית בנוי, לרבות טיפול בנושא רישום המגרש על שם התובעים.

מקובל עליי הניתוח בסיכומי המדינה בדבר הקשר הפסול בין מזיג, עו"ד עמיר והאגודה בכל הנוגע להפניית המומלצים לרשות. עו"ד עמיר הוסמך על ידי האגודה לגבות כספי הפיתוח מהמומלצים, והוגדר על ידי הקבוצה לרכישה כבא כוחה, אולם זאת לא מנע מרצון להעיד כי האגודה לא הסמיכה את הקבוצה לרכישה לגבות עבורה כספי הפיתוח. העובדה כי בפועל המומלצים שילמו גם את כספי הפיתוח דרך ההסכם של הקבוצה לרכישה, יוצרת את העירוב הפסול, שהוביל לאחר מכן לעירוב בין הכספים שבמקור יועדו לצרכים שונים.

24. גרסת התובעת כי מזיג הציג עצמו כמנהל הפרויקט שדרכו מבצעים את כל הפעולות, עד לבניית הבית על המגרש שנרכש, לא נסתרה ומשתלבת בהסכם שערך בו בחרו התובעים מגרש מסוים, בטרם עברו ועדת קבלה. העובדה כי ההסכם כלל תנאי מתלה באישור ועדת הקבלה, אינו משנה את המסקנה כי קיים קשר ישיר בין ההתקשרות עם מזיג בהסכם לקבלת שירותים, לבין קבלת ההמלצה מהאגודה.

עולה תמונה ברורה כי כל הקשר מול האגודה נעשה רק מול מזיג שהיה המוציא והמביא גם מטעם האגודה.

ידיעת התובעים אודות העיכוב ובחירתם לבטל את ההתקשרות

25. בתצהירה של התובעת קופצת בין מועד פירעון השיקים ביום 15.3.11 לפגישה מיום 9.3.13 בה עדכן מזיג לראשונה את הרוכשים על הסיבה לעיכובים בגין חשד לכספים אסורים (בתיק המוצגים צורף פרוטוקול סיכום של אותה ישיבה בה השתתפו מספר רוכשי מגרשים דרך מזיג, ועולה כי התקיימה ביום 8.2.13). התובעת העידה כי בעקבות אותה פגישה הרוכשים עדיין לא ביקשו לבטל את העסקה, אולם ביקשו להיפגש עם עורכי הדין של הקבוצה לרכישה לבחון איך מבטיחים את כספי הרוכשים (עמ' 23). עוד הבהירה כי האמינה למצגי מזיג כי בקרוב המניעה תוסר ותוך 9 חודשים יצליח לבנות לה בית. עוד השיבה לעו"ד עמיר כי באותה פגישה התפלא כי הרוכשים לא סומכים עליו כאשר דרשו לקבל ערובות לכספים.

באותה ישיבה החליטו הרוכשים לקיים פגישה מול עו"ד עמיר כדי שיציג להם נתונים שקופים אודות ניהול כספי הנאמנות והצגת בטוחות לכסף שהופקד, לרבות הסכם נאמנות. עו"ד עמיר התעלם בתצהירו מפגישה זו והמשתמע מהסיכום שלה המבהיר את מעמדו כנאמן כלפי הרוכשים.

מעיון בפרוטוקול הישיבה עולה כי מזיג הציג מצג לפיו רמ"י מעכבת שלא כדין את הרכישה ויש לפעולה כנגד הרשות, ואכן נקט מזיג הליך סרק לביטול רוע הגזירה. התובעת הצהירה כי לא הייתה צד לאותו הליך ולא עודכנה בתוצאותיו, ולטענתה רק בהליך זה התוודעה להחלטות רמ"י מתחילת 2013 עד 2014, אשר בחן את הטענות לכספים אסורים ונטל את שיווק המגרשים מידיה של האגודה.

ההליך הוגש על ידי הקבוצה לרכישה לבית המשפט המחוזי בבאר שבע, [ה"פ 34793-02-13](#) ובהחלטת כב' השופט א' ואגו מיום 15.10.13 סילק את התביעה על הסף, כפי שעשה מספר ימים קודם לכן להליך דומה של האגודה, [ה"פ 45332-03-13](#), בעיקר מהטעם כי הסמכות העניינית מסורה לבג"צ. ביחס לקבוצה לרכישה אף הוסיף הערות ביחס ליריבות שלה ברצונה לתקוף את החלטת הרשות להקפיא את הרחבת המושב.

אין חולק כי מי מהנתבעים לא תקף את החלטות רמ"י בערכאה המוסמכת ולכן מנועים הם מלטעון כי נפל פגם בהחלטות הרשות.

26. התובעת הצהירה כי לאחר שנאשה מהבטחות מזיג, התקשרה ביום 29.1.15 בהסכם לרכישת דירה מקבלן באשקלון. טרם התקשרות בהסכם חתמו התובעים ביום 5.1.15 על מסמכי ביטול העסקה וכתב ויתור, לטענתם מתוך אילוץ ולאחר שהובטח להם כי יושב כספם. התובעת הבהירה כי מזיג הבהיר לה כי אם תחתום על המסמכים (ת/1) יקבלו חזרה את הכסף, ובאותה עת לא עמדו על נזקייהם והיו מוכנים להסתפק בהשבה, אולם מזיג לא התכוון כלל לעמוד בהבטחתו (עמ' 24).

מעיון בתצהיר ביטול הסכם תשתיות וכתב הוויתור והסילוק לא מצאתי כי מהווה הוא מניעה להגשת התביעה. ממקרא מכלול המסמכים עולה כי התכלית היא וויתור על המגרש והעדר כל טענה עתידית בקשר לרכישתו. אין במסמכים אזכור של התשלומים ששולמו, אין התחייבות להשבת הכספים, וכפועל יוצא אין לקרוא למסמך התחייבות של התובעים להימנע מלתבוע את המעורבים בקבלת הכספים ביחס להשבתם.

מעדותה עולה כי כבר בסוף שנת 2013 החלו לחפש דירות באשקלון, וכאשר רמ"י פרסמה את החלטת הנהלה 3552 באפריל 2014 (לה לא הייתה מודעת באותו הזמן), כבר לא היה לה עניין להתחיל בהשלמת הליך הרכישה והבניה, ובסוף 2014 כבר חתמו על זיכרון דברים מול הקבלן.

בשלב מאוחר יותר, לאחר שלא התקבלו הכספים מכוח כתב הוויתור הראשון, ניסחה עבור התובעים עורכת דינם כתב וויתור נוסף עליו חתמו סמוך לפני הגשת התביעה, כחלק ממשא ומתן שלא צלח להשבת כספם. שעה שלא בוצעה בפועל השבה, לא מצאתי כי מסמכים אלו מונעים מהתובעים הגשת התביעה.

מבחינת מכלול נסיבות העניין, ניתן לקבל את עמדת התובעים כי בראשית שנת 2014 כבר נואשו מהתקווה לבנות בית בחלץ ועמדה להם הזכות לבטל באותו מועד את ההתקשרות, למרות שסמוך

לאחר מכן התקבלה החלטת הנהלה מספר 3552 אשר קבעה מתווה להמשך רכישת המגרשים של מומלצים קודמים העומדים בתנאי ההחלטה.

למרות שהרשות קבעה תנאים אשר כללו הצהרה מהמומלץ כי לא שילם כל תמורה מעבר להוצאות הפיתוח עבור קבלת ההמלצה, והתובעים סבורים כי לא יכלו לחתום על הצהרה מעין זו שלטענתם אינה נכונה, ממילא אין נפקות לשאלה זו. שעה שמצאתי כי בנקודת הזמן שאפשרה המשך הליך המכר כפר החליטו התובעים כי אינם מעוניינים בעסקה, וחלף זמן מספיק כדי שיגיעו להחלטה זו, אין זה מעלה או מוריד אם יכלו להמשיך ולרכוש את המגרש.

השימוש בכספים בחשבונות הנאמנות – עירוב כספים והעדר פיקוח

27. בהעדר ראיות ישירות לכך כי התובעים אולצו לשלם כספים העולים על הוצאות הפיתוח כתנאי לקבלת המלצה, נשענו התובעים בעיקר על ממצאי החוקר בעניין נחלה, אשר חוות דעתו הוגשה כראיה בהליך זה. כאמור לעיל, הנתבעים לא טענו כנגד קבילות ממצאי החוקר, ולא בכדי לא הציגו בראיותיהם כל פירוט בנוגע לתנועות הכספיות.

האגודה טענה באופן סתמי כי קיימת יתרת חובה לקבלן הפיתוח בסך של 4 מיליון שקלים וכי משנת 2011 ועד היום בוצעו כ- 75% מכלל עבודות הפיתוח, אולם לא תמכה טענותיה בראיות ולא ניתן להסתפק בעדותו של רצון שבחר בעדותו להתחמק מכל השאלות המהותיות ולטעון כי אינו יודע דבר. לאור אופן תשובותיו בחקירה הנגדית, אין כל משקל לתצהירו ולטענותיו כי האגודה לא קיבלה כספים מהתובעים מעבר לסכום שאושר לגביה בגין פיתוח.

בניגוד לעדותו של רצון, עו"ד עמיר טען לכל אורך הדרך כי כל כספי התובעים הושקעו בפיתוח. לאור סתירה זו, היה מצופה מהנתבעים להבהיר בינם לבין עצמם, מה השימוש שנעשה בכספים ולהציג תמונה ברורה ומגובה במסמכים בדבר השימוש שנעשה בכספי התובעים. משלא הביאו ראיות, פועלת לחובתם החזקה בדבר הימנעות מהבאת ראיות ומחזקת את הראיות הנסיבתיות שיפורטו להלן הנובעות מהשימוש בכספים שהיו אמורים להישאר בנאמנות.

יוער כי גם עו"ד עמיר, שהיה אחראי על העברת כספים בהיקפים ניכרים, לא הציג כל מסמך אשר יכול להבהיר את תנועות הכספים, והסתפק בצירוף טבלה שערך ובה פירט סכומים שונים, בהיקף של כ- 5.4 מיליון שקלים, אשר לטענתו שימשו להוצאות המיזם בהרחבת חלץ. לא ניתן לתת כל משקל לטבלה שצורפה ללא כל נתונים לתמוך בתוכנה. עולה כי גם למי ששימש כנאמן על חשבון הקבוצה, אין ראיות לסתור את ממצאי החוקר.

28. התובעים הפנו למספר נתונים כספיים העולים מדוח החוקר ומתנועות החשבון של הקבוצה לרכישה, מהם עולה כי האגודה קיבלה כספים מהכספים שקיבלה הקבוצה. כך הועברו 170,922 ₪ מחשבון הקבוצה לטובת המרכז לרישום משבצות. רצון לא ידע להסביר תנועה זו ומזיג טען (עמ' 74 – 75):

"את טועה אני אכוון אותך כשהפרויקט התחיל ולא כתבתי את זה, במקרה זה עלה בדיון עם רצון, המינהל הודיע שעד שהמושב לא יביא מחברת משבצות אישור שהמושב רשום

כמו שצריך, המושב לא ימשיך בהרחבה. לי באותו זמן היו לי כ 30 לקוחות רשומים באותו רגע נתון שעדיין לא קיבלו כלום, ביקשתי שיעבירו 170 אלף שקל לפיננצי לטובת קידום מימון על חשבון המפות, ולקבל אותן חזרה ביחס לכל לקוח במידה ויהיה, זה לא הגיע לאגודה אלא ישירות אליו ככה זה קידם את הלקוחות שלי, לפי ההסכם שלי עם הלקוחות לקדם את העבודה וזה מה שעשיתי.

ש: מה קשורה הפרצלציה של מושב חלק רישום חלקה של 2.5 דונם בטאבו למה שעשית עבור וויץ איזה פרצלציה נדרשה לטובת ההרחבה?

ת: בטח שקשור. התבקשו לפני שממשיכים לעבוד, אני לא נמצא בתוך האגודה כדי לדעת מה קורה, התבקשו לשלם כסף לפיננצי מי שהיה האחראי על הרישום במינהל, לשלם לו כסף כדי להמשיך לעבוד, סכום של מאות אלפי שקלים. לאגודה אין כסף בנקודת הזמן הזה. אני מחזיק הרבה מאד כסף של הלקוחות ואני יכול לתת כסף ואחר כך לקזז את זה בתשלום החשמל שצריך לשלם ו 6,000 שקל למינהל וזה היה מקוזז ממני בהתחשבות פנימית. אגורה ממני לא יצאה לאגודה".

מתשובתו עולה כי היה הרבה מעבר למשווק, אלא ראה עצמו כמניע והיזם של כל ההרחבה, פעל מכספים שגבה מלקוחות אשר טרם אושרה התקשרותם על הרשות, לשלם תשלומים שונים אשר שירתו את האגודה, לאו דווקא רק להרחבה, ובעשותו כן גבה בפועל כספים אסורים עבור האגודה, גם אם לא הועברו הכספים ישירות לאגודה.

29. עניין נוסף המעיד על עירוב הכספים בין האגודה לקבוצה הוא סוגיית השבת הכספים למשתכנים אחרים שההסכם מולם בוטל. עלה כי במספר הזדמנויות כספים ששילמו משתכנים, לרבות החלק של כספי הפיתוח שהועבר לחשבון האגודה, הושבו בפועל מחשבון היזם. כך עלה מחקירתו של רצון בעמ' 70:

"אוקיי. אתה מכיר את מיימון ועקנין שהתקבל ועבר וועדת קבלה?

ת: בסוף ביטלנו את העסקה איתו.

ש: הוא קיבל את כספי הפיתוח שלו חזרה בסך 104 שקל?

ת: הוא שם כסף ומשם הוא קיבל. אצלי הוא לא שם כסף תשאלני את העורך דין. הוא לא ביקש מהאגודה. מאיפה שהוא שם כסף משם הוא קיבל חזרה, אנחנו לא חתמנו כי ראינו שלא מתאים. הכסף הזה אצל עו"ד בועז תשאלו אותו, אם היה בפיתוח הוא משלם אם לא הוא לא משלם.

ש: תענה לי על שאלה פשוטה, כסף פיתוח באיזה חשבון הוא מפקיד?

ת: יש שני חשבונות אחד אצל חיימסון והשני אצל בועז. בועז מנהל גבייה מהמשתכנים החדשים החיצוניים עבור פיתוח.

ש: יפה הגענו לזה. אתה מבצע השבה של הכסף הזה?

ת: אני לא מבצע השבה.

ש: מיימון ביטל ורצה כסף חזרה, איך הכסף מוחזר מאיזה הוחזר?

ת: מאיפה שהוקפד הכסף, אז משמה.

ש: אז אני מראה לך שהחזרה למימון נעשתה מחשבון של הקבוצה לרכישה, השבה של 104 אלף שקל?  
 ת: אני לא יודע תשאלני את בועז עמיר הוא גובה כספים".

וגם מחקירתו של מזיג (עמ' 90) עולה תמונה זהה:

ש: מתי האחרון שביטל?  
 ת: אני חושב עוז נחום. הבאתי לו כסף פרטי 300 אלף שקל.  
 ש: למה החזרת לו גם את ה 104 אלף?  
 ת: כי הגיע לו, 104 באותה נקודת זמן לא היתה רלוונטית. זה כסף שהוא שם אצלי על חשבון העסקה בסך 300 אלף שקל, זה שונה הוא לא עבר ועדת קבלה הוא קיבל חזרה את הכסף".

עולה כי בפועל מזיג שימש כמעין גורם למימון ביניים של התקדמות ההרחבה, כאשר האגודה אדישה למה נגבה ממשתכנים בטרם אושרה העסקה בינם לבין הרשות, אולם במקביל נהנית מהמימון של אותם משתכנים ומקדמת את תכנון ופיתוח ההרחבה, גם על חשבונם. כאמור לעיל, עו"ד עמיר טען כי כל הכספים של התובעים הושקעו בפיתוח, ומההתנהלות המפורטת לעיל בנוגע לאופן השבת הכספים, עולה כי בעניין זה יש לקבל גרסתו. עירוב זה של כספים מקים חבות משותפת להשבתם לכל הנוגעים בשני החשבונות מושא התביעה.

העברת כספים למטרות זרות

30. מעבר לעירוב בין כספים בחשבון הקבוצה לכספי הפיתוח מחשבון האגודה, ומעבר לטובות ההנאה שהפיקה האגודה ממימון הפיתוח והוצאות נלוות מכספים מחשבון הקבוצה, עולה תמונה מטרידה פי כמה ממצאי החוקר שמונה בעניין נחלה.

התובעים הפנו לכך כי מחשבון הפיתוח של האגודה שנוהל על ידי עו"ד עמיר יצא סכום נמוך לקבלן מזרחי שהוצהר כי ביצע את העבודות, אולם לא צורף תיעוד ליתרת התשלומים שהועברו לו נוכח הטענה כי ביצע עבודות בהיקף של כ- 14 מיליוני שקלים.

ממצאי החוקר עלה כי הועברו מחשבון הקבוצה כספים שונים, ללא תיעוד מספיק, לנתבעים 5-2 או למקורבים להם. כך עברו כספים בהיקף של 2,716,200 ₪ לחברת סטאפ מערכות, אשר עו"ד פלד הוא בעל מניות בה. בחקירתו לא ידע עו"ד פלד להסביר תנועות אלה ופטר עצמו בטענה שתמית כי ייתכן והכסף נכנס לחשבון החברה, סטאפ, ומשם עבר הלאה (עמ' 93). מעבר לבעייתיות באמירה זו, בה מודה לכאורה כי חברה בשליטתו מהווה צינור להברחת כספים ללא פיקוח, העברות אלו מבססות טענה כי נעשה שימוש גם בכספי התובעים, למטרות זרות מאשר אלו הרשומות בהסכם בינם לבין הקבוצה לרכישה.

הממצאים של החוקר ביחס לעו"ד עמיר חמורים ומפרטים משיכות כספים בסך של 2,270,469 ₪ גם כשר טרחה וגם למקורבים. בעניין זה די בפירוט בסיכומי המדינה בפרק 4ד, כדי להבין את



התמונה העגומה של שימוש לא מבוקר בכספים ששילמו מתיישבים רבים שרצו לבנות בית במושבים, ושילמו כספים רבים בטרם עוגנה זכותם הקניינית בקרקע.

31. בעניין זה, ניתן לאמץ את הממצאים בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין נחלה. למרות שתלוי ועומד ערעור, מצאתי כי אין מניעה לאמץ את הממצאים בפסק הדין אשר מהווים בפועל אימוץ מסקנות החוקר ופירוט העיקריות שבהן, שכן לא הובאו כל ראיות לסתור את ממצאי החוקר. מאחר והממצאים מתייחסים לאותו חשבון הקבוצה הנדון בהליך זה ובמפורש לעו"ד עמיר ומזיג, מצאתי כי יש גם לאמץ את המסקנות של בית המשפט המחוזי בעניין נחלה. להלן אביא את עיקרי הממצאים והמסקנות שנקבעו שם ביחס לדו"ח החוקר, בסעיפים 186 עד 200 לפסק הדין, ואשר מקובלים עליי במלואם:

"דו"ח החוקר מיום 31.8.15 העלה ממצאים חמורים באשר להתנהלות הכספית בחשבונות הנאמנות, וזאת בלשון המעטה.

על פי ממצאי החוקר, חשבון היזם אשר נוהל על ידי הנתבע 4 (עו"ד עמיר, ע.כ.), שימש לפעולות שונות בהתאם להנחיות מזיג. החוקר מצא כי בחשבון זה התנהלו באופן מעורב פעולות בנוגע לפרויקט ההרחבה במושב נחלה, אך זאת יחד עם פרויקטים להרחבת 4 מושבים נוספים לפחות, ולרבות משיכת כספים למטרות אישיות (סע' 12.2 בדו"ח).

החוקר מצא כי העברת הוראות הביצוע לנתבע 4 - הנאמן לא נעשתה באופן מסודר ומובנה, והוראות הביצוע שהועברו לעיונו כללו מידע חלקי ומקוטע. ההוראות לא היו ממוספרות באופן שמאפשר בנקל יצירת תיעוד בדיעבד, הגם שהחוקר התרשם כי האסמכתאות שהועברו לעיונו היו אותנטיות (סע' 13).

החוקר ציין כי לא הועברו לבדיקתו מלוא האסמכתאות שמכוחן בוצעו הפעולות בחשבונות בנק. ביחס לחשבון הפיתוח הועברו רק 45 אסמכתאות מתוך 58 פעולות משיכה. ביחס לחשבון היזם הועברו לעיונו של החוקר רק 81 אסמכתאות מתוך 445 תנועות של תשלומים מהחשבון (18% בקירוב) (סעיף 14).

אשר להיקף הכספים בחשבון היזם, הרלוונטי לטענות שנתרו במחלוקת, החוקר מצא כי בחשבון זה הופקד סך מצטבר של 21.7 מיליון ₪ ונמשכו ממנו 21.4 מיליון ₪ (סע' 15ב(1)). החוקר ציין בדו"ח כי נתונים שמסר לו הנאמן - הנתבע 4 באשר להוצאות מפרויקט ההרחבה היו לא מדויקים (סע' 15ב(4)) התקבלו על ידי החוקר ראיות חלקיות, כאשר נטען לפניו כי יתרת הסכומים, שהוצאו או התקבלו, הוצאו בקשר לביצועם של פרויקטים אחרים. אופן ניהול החשבון ככזה המאגד תקבולים והוצאות ממספר פרויקטים הקשה על ניהול המעקב אחר תנועת הכספים, מטרותם וייעודם (סע' 15ב(5)).

בנוסף מצא החוקר כי בוצעו העברות כספים מחשבון הפיתוח, המיועד לפיתוח ההרחבה במושב נחלה בלבד, לחשבון היזם, אשר שימש כאמור פרויקטים נוספים, ולהיפך (סע' 15.2).

אשר לייעוד הכספים, החוקר מצא כי הגיעו לידידיו של מזיג, בעצמו או באמצעות קרובי משפחה מדרגה ראשונה או באמצעות תאגידים, כפי הנראה, סכומים נכבדים שמקורם בחשבון היזם. חלקם הועברו באמצעות עו"ד עומרי פלד (סע' 16.1 ב). סך של כ- 1 מיליון ₪ הועבר לחברת סטאפ מערכות, חברת הזנק בשליטת עו"ד עומרי פלד, כהשקעה. למרות האמור, נרשמו כספים אלה כהוצאות פרסום, ייעוץ משפטי ושכר (עמ' 13 בדו"ח החוקר). זה המקום לציין כי עו"ד פלד רשום כמחזיק ב-99 מניות הקבוצה לרכישה בע"מ, בנאמנות עבור מזיג, והוא הדירקטור היחיד בה (סע' 16.3 בדו"ח החוקר). לפי ממצאי החוקר, עו"ד פלד שימש "צינור" להעברת כספים רבים לידי גורמים שלישיים. העברות הכספים שביצע פלד נעשו על פי הוראות טלפוניות שקיבל ממזיג, ללא תיעוד כתוב (עמ' 20 סע' 16.3 ה').

ביחס לניהולו של הנתבע 4 – הנאמן את החשבונות, מצא החוקר כי חשבון היזם עירב כספים מפרויקטים שונים ולמטרות שונות, חלקן אף אישיות (סע' 16.2 (ב)). לא נוהלה מערכת ספרים מסודרת ומיוחדת לפעולות הנעשות בחשבון, כפי שמצופה היה מניהול חשבון בהיקף כספי גדול כבענייננו, מספרם הרב של המשתכנים ומשכו הארוך של הפרויקט. ניהול המידע באמצעות גיליון אלקטרוני אינו מאפשר קיומה של בקרה תקינה. בנוסף, לא נמצא תיעוד מספק לגבי חלק נכבד מהפעולות בחשבונות ולפיכך לא ניתן היה לאמוד האם המשיכות התקיימו בהתאם למגבלות השימוש בכספים, ייעודם ומטרתם (עמ' 15 בדו"ח החוקר).

נמצא כי הנתבע 4 - הנאמן לא מסר לנהנים דין וחשבון מדי שנה ולא סיפק להם מידע על השימושים שנעשו בכספים שהפקידו בידידיו ובדבר מצבם של החשבונות (סע' 16.2 (ב)).

בנוסף, הנתבע 4 וקרובי משפחתו הפיקו טובות הנאה בסכומים לא מבוטלים מנכסי הנאמנות, לפי הנטען בתמורה לשירותים שסיפקו. על פי הפירוט המופיע בדו"ח החוקר, הועבר לידידיו של הנתבע 4 סך של 1,809,908 ₪ מחשבון היזם, וסך של 460,000 ₪ מחשבון הפיתוח. בסה"כ משני החשבונות משך הנאמן 2,270,469 ₪ לצרכים שונים, בהם שכ"ט, שירותי משרד, תשלומים לחברת חשמל, דמי שכירות, פרסום שכלל אינו קשור בפרויקט, ומשיכת מזומנים (עמ' 15 בדו"ח החוקר).

ממצאי החוקר מעידים על התנהלות קלוקלת בחשבונות הנאמנות והפרה בזו אחר זו של חובות הנאמן כלפי הנהנים – החל בחובה להחזיק את נכסי הנאמנות בנפרד מנכסים אחרים, עובר בחובה לנהל את חשבונות הנאמנות ולתת לנהנים דין וחשבון כדבעי אודות הניהול, וכלה באיסור קבלת טובות הנאה מנכסי הנאמנות. הנתבע 4 הפר את החובות האמורות ופעל על פי הוראותיו של מזיג בלבד, ברובם המוחלט של המקרים, בהעדף אסמכתאות ובקרה על הכספים, ובהתעלם מדרישותיהם של התובעים לקבל מידע בעניין הכספים המופקדים בידידיו.

עירוב הכספים בין החשבונות השונים, הפרויקטים, והעברות כספים למוטבים שונים, בהם, האגודה, מזיג (בעצמו ובאמצעות אחרים) והנתבע 4 – כמפורט בדו"ח החוקר, מלמדים על שיתוף פעולה בין גורמים אלה. למקרא דו"ח החוקר המצטרף ליתר הראיות שהוצגו המלמדות על הסתרה של הקשרים הכלכליים בין הנתבעים לבין עצמם, התרשמתי כי העירוב לא היה מקרי, והוא פועל לחובת הנתבעים 1-4. שיתוף הפעולה ביניהם מצדיק את חיובם ביחד ולחוד".

ממצאים אלו בעניין נחלה יפים להליך זה, ראשית מהטעם כי מדובר באותו חשבון של הקבוצה אשר עירב הפקדות כספים מהרחבות של כמה מושבים. שנית מהטעם כי אותן הנפשות הפועלות שם, היו מעורבות גם בשיווק ההרחבה בחלץ, בדרכי פעולה דומות מאוד.

על בסיס ממצאים ומסקנות אלו אסכם להלן את חבות כל אחד מהנתבעים.

#### אחריות האגודה

32. ביחס לחלק מהכספים אשר יועדו לפיתוח, האגודה אינה חולקת על אחריותה להשבת הכספים. כאמור לעיל, מצאתי כי לא ניתן לקבל עמדתה כי הייתה לה זכות להימנע מהשבה עד לקבלת כספי פיתוח בגין המגרש ממשותכן אחר, ומצבה הכלכלי של האגודה אינו טענת הגנה.

ביחס ליתרת הכספים, מקובלים עליי ארבעת הטעמים שפירטו התובעים בסיכומיהם כבסיס להטלת אחריות על האגודה.

האגודה נתנה למזיג ולחברות בשליטתו לעשות כבשלהם במקרקעי המדינה שהופקדו למשמרת בידה ולה ניתן הכוח להמליץ על מועמדים ליישוב הקרקע בהרחבה. האגודה, בניגוד לדיון, הפקיעה מידה כוח זה ונתנה למזיג לעשות כל העולה על רוחו ברקימת הסכמים מתוחכמים עם המומלצים, שכל תכליתם לעקוף את המגבלות שהטילה רמ"י ביחס לאופן שיווק מגרשים בהרחבות המושבים. האגודה סברה כי בהימנעותה מכריתת הסכמים בכתב מול מזיג פוטרת עצמה מכל אחריות, אולם מבחינת מכלול נסיבות העניין יש להטיל עליה אחריות בגין מחדליה.

אמנם לא שולמו באופן מובהק כספים לאגודה כתנאי להמלצתה, אולם נוצר מנגנון בו התובעים ואחרים אשר חפצו לבנות בית בהרחבה, נאלצו להתקשר דרך מזיג שכן זו הייתה הדרך שהובילה כמעט בוודאות להמלצה חיובית של האגודה להקצות להם מגרש. מכלול הראיות שהובאו העבירו את הנטל לאגודה לסתור את הטענה כי לא התקבלו בידה כספים אסורים. האגודה לא הרימה נטל זה שעה שבחרה להעיד את רצון בלבד, ללא כל ראיה תומכת לאופן מימון הפיתוח, ובעדותו בחר הוא להימנע ממתן תשובות ענייניות למרבית השאלות, באופן שלמעשה אין כל ראיה סותרת מטעם האגודה.

בנוסף, עלה כי האגודה קיבלה טובות הנאה מהכספים ששולמו לקבוצה לרכישה. עירוב השימוש בכספים והעדר כל פיקוח של האגודה על הנעשה בחשבונות הנאמנות עבורה, מצדיק הטלת אחריות להשבתם על האגודה.

## אחריות מזיג והקבוצה לרכישה

33. חבותו של מזיג מתבקשת מהנימוקים בגינם חבה האגודה, כמי שרקם את כל המהלך הפסול מכוחו שילמו מתיישבים כספים רבים, תוך הבטחות שווא לבניית בית בהקדם. אמנם לא ניתן להסיק כי מדובר בקנוניה שמטרתה לרמות את הרוכשים ולהתעשר על חשבונם, אולם בוצעו פעולות רבות על ידי מזיג, תוך מצגי שווא, אשר גרמו לכך כי כספי הרוכשים הופקרו ללא כל מקור ממוני שיבטיח השבתם במידה והעסקה לא תצא אל הפועל.

למעשה מזיג קשר את התובעים בהסכם מול הקבוצה לרכישה, כמעין גורם מתווך למתן שירותים, תוך הבטחה כי יוקצה להם מגרש מסויים, וכל זאת בטרם עברו ועדת קבלה והתקשרו בהסכם מול רמ"י. גם אם אקבל טענתו כי אין מניעה חוקית למתן השירותים שהציעה הקבוצה, העיתוי של ההתקשרות ומועד גביית הכספים, יצרו התנאה פסולה בין התקשרות עם הקבוצה לרכישה לרכישת המגרש.

חבותו של מזיג עולה גם ממכתבו לעו"ד עמיר, בשם הקבוצה לרכישה, מיום 1.3.15, שם הבטיח להשיב את הכספים לתובעים בהקדם. התנהלותו בהליך זה מקוממות, שעה שבמודע בחר לא להשיב כספים ממניעים זרים של נקמנות לאור העובדה כי התובעים יוצגו על ידי עו"ד אסל, בה רואה כגורם המחולל של כל הבדיקות שערכה רמ"י בחשד לכספים אסורים.

בסיס איתן נוסף לחבותו נעוץ בממצאים של החוקר מהם עולה כי כספים רבים הועברו למזיג, בני משפחתו, וחברות בשליטתו. מזיג לכל אורך הדרך הכיר באחריותו האישית, במקביל לאחריות החברה ועל כן ראוי לחייבו ביחד ולחוד איתה. אין חולק כי מזיג היה הדמות הדומיננטית בשליטה בקבלת והעברת הכספים בהיקפים אדירים, ולכן אחראי להשבת כל הכספים לתובעים.

## אחריות עו"ד פלד

34. הטענה היחידה בכתב הגנתו של הנתבע היא כי אין להטיל עליו אחריות מאחר והחזיק במניות הקבוצה לרכישה בנאמנות עבור מזיג וזאת עד ליום 4.7.16. נטען כי מאחר ולא עסק בניהול הקבוצה לא ניתן להטיל עליו אחריות. לכתב הגנתו אשר כלל הכחשות כלליות של כל טענות התביעה לא צורף כל מסמך, ורק בתצהירו הלקוני צורף מסמך מטעם מזיג, שלכאורה נערך ביום 25.11.10, אשר כותרתו "אחזקת מניות בנאמנות" ובו מבקש מזיג מעו"ד פלד להחזיק עבורו במניות כנאמן.

העדר כל ראיה אחרת מטעם עו"ד פלד לא מנעה ממנו להרחיב באופן בוטה בסיכומיו את חזית טענותיו ולצרף ראיות לסיכומים, ללא היתר. על כן, אין מקום להתייחס לאף טענה שלא פורטה בכתב הגנה או לראיות שצורפו ללא היתר. במיוחד אין לקבל את הטענה להעדר יריבות, טענת סף

במהותה. לא ניתן לטעון בסיכומים, בניגוד לכל טענות הצדדים בהליך, כי התובעים לא התקשרו בפועל עם הקבוצה לרכישה, אשר הכספים ששילמו עברו בחלקם לחשבון על שמה.

יוער כי עצם העברת המניות הנטענת ביום 4.7.16 (לסיכומים צורף מסמך רשם חברות מיום 29.3.17 המעיד על שינוי דירקטור בקבוצה לרכישה ומינוי חנן מלכה ביום 4.7.16), אינה משנה את העובדה כי במועדים הרלוונטים לאירועים מושא התביעה היה עו"ד פלד רשום כבעל מניות ודירקטור יחיד בקבוצה לרכישה.

מזיג ועו"ד פלד לא נתנו כל הסבר מניח את הדעת לצורך בהחזקת המניות על ידי עו"ד פלד, החזקה אשר לא באה לידי ביטוי במרשם פומבי. לא פורטו בתצהירים נסיבות עריכת הסכם אחזקת המניות, ולאור טיב הפעולות של מזיג ועו"ד פלד, קשה לתת אמון מלא בתאריך המופיע בהסכם זה.

ממצאי החוקר עלה כי חברות בשליטת או מעורבות עו"ד פלד קיבלו כספים בסכומים ניכרים מחשבון הנאמנות של הקבוצה לרכישה. בכך עבר הנטל אליו להוכיח כי לא נעשה שימוש בכספי התובעים למטרות עלומות אלו. שתיקתו של עו"ד פלד נוכח הממצאים החמורים של החוקר, והימנעותו מהבאת ראיות ביחס לטענות אלו, פועלת לחובתו ומחזקת גרסת התובעים כי נעשה שימוש בכספים למטרות זרות.

על כן, יש לחייב את עו"ד פלד כבעל עניין בחברה אשר גם אם נרשם רק כנאמן למניות, התרשל בתפקידו וסייע למזיג לעשות בכספי התובעים כרצונו, תוך שהוא משמש לפי עדותו צינור להברחת כספים של משקיעים לשימושים לא ברורים (עמ' 93 לעדותו).

העובדה כי כספים עברו לחברות בשליטתו העבירה את הנטל אליו לסתור כי לא צמחה לו טובת הנאה מכספי התובעים, ולא עמד הוא בנטל זה. על כן חב הוא ביחד ולחוד עם יתר הנתבעים.

אחריות עו"ד עמיר

35. כמפורט לעיל, מאמץ אני טענת התובעים כי עו"ד עמיר הפר את חובת הנאמנות כלפיהם עת שחרר כספים בניגוד לתנאי ההסכם. אין לקבל עמדתו כי נאמנותו חלק רק כלפי בעלי חשבון הנאמנות, והמצג בהסכם בו היה לו מעמד של ב"כ הקבוצה לרכישה וכמי שיחזיק בכספים בנאמנות, היא זו שגרמה לתובעים לשלם כספים, בהנחה כי יש נאמן על כספיהם הדואג כי במידה והעסקה לא תצא אל הפועל יושב להם כספם. הדבר עולה בבירור מהפגישה בה דרשו המתיישבים מעו"ד עמיר ליצור מנגנון להבטחת כספם, ללא כל טענה מצדו באותה פגישה כי לא אחראי להבטחת השקעתם.

די במחדל זה כדי להטיל אחריות אישית על עו"ד עמיר. מעבר לכך, היה שותף פעיל בהסכמים של הקבוצה לרכישה והקשר העמוק שלו עם מזיג, מכוחו הועברו אליו כספים רבים, מטיל עליו אחריות גם מטעמים אלו, כמפורט לעיל ביחס להעברת הכספים למטרות זרות.

אחריות המדינה

36. נדמה כי ביחס לאחריות המדינה התובעים אינם משוכנעים בטענות מטעמם. אין חולק כי המדינה שפכה אור רב על מעלליהם של הנתבעים 5-1, אולם לצורך קבלת מידע מהמדינה לא היה הכרח לצירופה כנתבעת. מצד אחד התובעים נסמכים על החלטות ופעולות המדינה עת הקפאה את שיווק המגרשים בהרחבת חלץ, ומנגד טוענים טענות כלליות לרשלנות של המדינה בכך שלא פיקחה כנדרש על אופן שיווק המגרשים בהרחבת חלץ.

טענות המדינה בתצהירה ונספחיו הרבים לא נסתרו, ומקובלים עליי טענות המדינה כי לא עולה מהתנהלות חבות כלפי התובעים. לא בשאלת הפרת חובת הזהירות עצמה, ולא בקשר הסיבתי בין פעולות הרשות לנוק הנטען. ההחלטות של הרשות להקפא את שיווק המגרשים ולאחר מכן המתווה שאושר להמשך השיווק, ניתנו בדין ובסמכות, על בסיס ראיות מנהליות מספיקות, ולא נסתרה חזקת התקינות המנהלית. טענות הנתבעים כנגד אופן חקירת הרשות והחלטותיה, לא הוכחו וממילא לא שלחו הם הודעת צד ג' כנגד הרשות ולא מיצו האפשרות לתקוף ההחלטות בהליך המתאים. על כן, בנסיבות העניין אין מקום בתקיפה עקיפה להרהר אחר צדקת פעולות הרשות.

הנתבעים מושתקים מלטעון כנגד טיב פעולות הרשות, הן לאור מסקנתי כי לא סתרו את הראיות הנסיבתיות מהן עולה כי נגבו כספים אסורים, והן לאור חוסר שיתוף הפעולה שלהם עם הבירורים שערכה הרשות, כמפורט בעדות רחל אמיר.

המדינה פירטה בראיותיה את סדר האירועים, ממועד אישורה ביום 24.1.10 לגבות הוצאות פיתוח בסך של 100,000 ₪ למגרש. קדם לתלונה הרשמית מכתב אנונימי מיום 14.3.10 על הקשר בין האגודה לראו שקט בשקמים, בגינו נערכו בירורים ללא שיתוף פעולה של האגודה. לאחר קבלת תלונה ביום 8.8.11 ערכה בירור בהתאם להחלטה 2692, לאחר שימוע מיום 12.11.12 וחוסר שיתוף פעולה, הוקפאה ההרחבה בהחלטה מיום 4.2.13 אשר פורסמה באתר הרשות והופצה הודעת דוברות. ביום 12.2.13 התקבלה החלטת הנהלה מס' 3335 אשר אשררה את החלטת המחוז להקפאת ההרחבה.

לאחר מספר הליכים משפטיים אשר לא הובילו לשינוי החלטת הרשות, ביום 12.11.13 התקבלה החלטת הנהלה 3442 אשר דרשה מחמישה מושבים, בהם חלץ, בהם פעלו אותם גורמים, להמציא מסמכים אשר יניחו את דעת הרשות כי לא נגבים כספים אסורים. הוקם צוות בדיקה שמסקנותיו עוגנו ביום 29.4.14 בהחלטת הנהלה 3552, אשר קבעה מתווה לאישור עסקאות עם מי ששילם הוצאות פיתוח עד ליום 4.2.13.

המדינה מתארת את אי הסדר בדיווח האגודה ביחס לביטול העסקה עם התובעים בקשר למגרש 244, אשר רק ביום 14.7.16 דווח באופן סופי כי התובעים ויתרו על הזכויות בו.

37. מבחינת מכלול הראיות, לא מצאתי כי הוכחה עולה מצד הרשות אשר גרמה לנוק לתובעים. הרשות פעלה בהתאם לנהליה לבירור תלונות ביחס לגביית כספים אסורים, תוך חוסר שיתוף פעולה מצד כל הנוגעים בדבר, ופרסמה ממצאיה וההחלטות שהתקבלו. אין לקבל את הטענה הכללית של התובעים כי היה על הרשות למנוע את ההתקשרות בין מזיג לאגודה, ולו הייתה משקיעה משאבים

רבים יותר הייתה היכולה למנוע את הנזק. אין חולק כי האגודה ומזיג לא פנו לרשות לקבל אישורה לדרך ההתקשרות ביניהם, ולא ברור כלל ועיקר מתי נודע לרשות על ההסכם ביניהם, שלא הוצג לה באופן רשמי בתכתובות שצורפו. אין מקום להטלת אחריות על הרשות בהתנהלותה, אשר לא נתקפה מנהלית, ובמיוחד שעה שהתובעים נסמכים על מסקנות הרשות בתביעתם כנגד יתר הנתבעים.

על כן, לא הוכח כי המדינה הפרה את חובת הזהירות כלפי התובעים באופן המצדיק הטלת אחריות על המדינה לנזקיהם.

יתרה מכך, גם לו הייתה מוכחת הפרת חובה המקימה עילה כנגד המדינה, לא הוכח קשר סיבתי בין ההפרה לנזק. לא הוכח כי הרשות ידעה על התשלומים של התובעים בטרם החלה הרשות בבדיקותיה ביחס להתנהלות בהרחבת חלץ. התשלומים ששילמו התובעים נפרעו בטרם ידעה הרשות על המלצת האגודה כי התובעים ירכשו מגרש, וזאת מאחר וקיבלתי את טענת הרשות כי לא ניתן לראות במכתב האגודה באוגוסט 2011 כאישור שרמ"י מודע לתוכן פניה זו.

לאחר בחינת מכלול הראיות, אין הצדקה להטיל אחריות על המדינה לנזקי התובעים.

#### גובה הנזק

#### השבת הסכום ששולם

38. הנתבעים אינם כופרים בחובה להשיב לתובעים את הכספים ששילמו. כאמור, התובעים שילמו 285,000 ₪ ביום 15.3.11 ובתביעה עתרו להשבת סכום זה בצירוף מדד תשומת הבניה, או בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. בתביעה נטען כי סכום זה נכון להגשתה עומד על סך של 320,000 ₪ לפי מדד תשומות הבניה, אולם לא צירפו לראיותיהם תחשיב. מבדיקת בית המשפט של חישוב הצמדה למדד תשומות הבניה אל מול הפרשי הצמדה וריבית כדין, התוצאה דומה ונעה סביב 315,000 ₪ נכון למועד הגשת התביעה. בנסיבות העניין, ובהעדר הוכחה של אופן חישוב ההצמדה למדד תשומות הבניה, ומאחר והתובעים לא בנו בית אחר אלא רכשו דירה, ראוי להורות על השבת התשלום לתובעים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

על כן, אני מחייב את הנתבעים 1 עד 5, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים סך של 285,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), מיום 15.3.11 ועד התשלום המלא בפועל.

#### עוגמת נפש

39. ככלל, בהפרת התחייבות חוזית, רק במקרים מיוחדים ראוי לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש. [בע"א 4232/13](#) אנגלו סכסון סוכנות לנכסים בע"מ נ' בלום, 29.1.15, פסקה 38 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית נקבע:

"פיצוי בגין נזק לא ממוני על פי סעיף 13 לחוק התרופות נתון לשיקול דעתו של בית המשפט ולא ניתן כדבר שבשגרה, אלא במצבים חריגים בהם מדובר בהפרה בוטה של יחסי

אמון או של יחסי תלות, במצבים של זדון, או במצבים של התנהגות מעליבה או פוגענית במיוחד (עניין אגד, בעמ' 835; עניין דלג'ו, פסקה 31).

לאחר בחינת מכלול הנסיבות, לרבות התנהגות התובעים שהלכו שבי אחר הבטחות הסרק של מזיג, ללא כל בדיקה מטעמם, מצאתי כי יש לחייב רק את מזיג בפיצוי התובעים בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם מכישלון החלום לבניית בית במושב חלץ.

יתר הנתבעים פעלו בפועל כעושי דברו של מזיג. האגודה התרשלה בפיקוח על מזיג והתקשרה עמו באופן שסותר את החלטות רמ"י, אולם לא היה לה קשר ישיר עם התובעים. עו"ד עמיר האמין כי ביום פקודה ישיב מזיג את הכספים ששילמו התובעים, שכן להבנתו פעל בהתאם להוראות מזיג ולא רצה לפגוע בתובעים. על התנהלות עו"ד פלד אין צורך להרחיב, אולם העמיד עצמו ככלי למעשיו של מזיג. למרות מחדלי יתר הנתבעים, אני סבור כי ראוי לחייב רק את מזיג בפיצוי בראש נזק זה.

מזיג הוא מי אשר הבטיח בכתב, במכתב לעו"ד עמיר, כי ישיב לתובעים את כספם. על בסיס הבטחה זו חתמו ביום 5.1.15 על תצהיר ביטול העסקה. קודם לכן, בישיבה מיום 8.2.13 שנודע למתיישבים על העיכובים בפיתוח ההרחבה, העלו המשפחות דרישה לפיצויים בגין נזקיהן, לרבות עוגמת נפש. גם בישיבה זו המשיך מזיג לפזר הבטחות סרק כי מדובר בעיכובים קלים, בפועל רק כשנה לאחר מכן החליט רמ"י על מתווה לקידום העסקאות.

התובעים שהתקשרו בהסכם ביום 5.11.10 וביום 15.3.11 שילמו 285,000 ₪, המתינו זמן רב עד שביטלו את ההסכם, לאור הסתמכותם על מצגי השווא של מזיג. לאחר שבוטל ההסכם, נאלצו לרדוף אחרי מזיג אשר הבטיח להשיב כספם, אולם חזר בו מטעמים זרים של זהות עורכת דינם. נסיבות מעין אלו מצדיקות חיובו של מזיג באופן אישי בפיצוי התובעים בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם, ממועד חתימת ההסכם ועד היום.

מעדות התובעת עלה כי ניתן להניח כי לו הייתה מקבלת השבה מלאה של הכספים בשנת 2015, הליך זה לא היה בא לעולם. לאור התנהלותו המקוממת של מזיג, אשר גרר את יתר הנתבעים להליך זה בטענות סרק כי התובעת גרמה לו נזק ויש למצות עמה את הדין, אני מחייב אותו לשם לתובעים פיצוי בסך 50,000 ₪, נכון למועד פסק הדין, בגין נזק לא ממוני.

פיצוי בגין עליית ערך מחירי הדיוור

40. התובעים עותרים לפיצוי בסך 350,000 ₪ בגין עליית מחירי הדירות באשקלון, בין המועד שחתמו על ההסכם הראשוני בנובמבר 2010 ועד לינואר 2015, מועד בו רכשו דירה אחרת בעיר אשקלון. להוכחת שיעור הנזק הנטען ברכיב זה, נסמכים התובעים על חוות דעתו של השמאי ארז ישר אשר בחן את שווי הדירה שרכשו התובעים בהסכם מיום 29.1.15, אל מול שווי דירה בעלת מאפיינים דומים, נכון ליום 5.11.10. לפי חוות דעתו, ניתן היה לרכוש ביום 5.11.10, דירה דומה לדירה שרכשו התובעים בשנת 2015 תמורת 1,560,000 ₪, תמורת 975,000 ₪ בלבד. קרי, לפי חוות דעתו עלה



מחירה של דירה בסך של 585,000 ₪ בין המועד שהתקשרו התובעים בהסכם מול מזיג והקבוצה לרכישה, ועד למועד בו רכשו בפועל את דירתם באשקלון.

הקושי בסעד זה אינו בתחשיב התיאורטי שערך השמאי, שהנתבעים בחרו לא להגיש שומה נגדית כנגדו, אלא בדרישה העקרונית לפיצוי בראש נזק זה בנסיבות העניין. למרות שהתובעים מתארים את ראש הנזק "כעליית מחירי הדירור", הלכה למעשה הסעד אותו הם מבקשים הוא סעד של "אובדן הזדמנויות". על טיבו של סעד זה עמד לאחרונה כב' השופט ע' גרוסקופף בהחלטה מיום 25.8.21 ברע"א 3510/21 נצר נ' קונפיונו :

"מדובר בנזק תוצאתי שנכלל במסגרת אינטרס ההסתמכות של התובע, ואשר נועד לפצות אותו על עסקה אלטרנטיבית שאבדה, באמצעות התחקות אחר תרחיש היפותטי על פיו היה פועל אלמלא הפר הנתבע את חובתו (ראו: ע"א 4948/13 הרכבי נ' אבני, פסקה 37 (15.3.2015)). בין במישור החוזי ובין במישור הנזיקי – הטלת אחריות על הנתבע בגין ראש נזק זה מחייבת הוכחת קיומו של קשר סיבתי – עובדתי ומשפטי – בין המחדל או ההפרה המיוחסת לנתבע לבין הנזק שנגרם לתובע" (פסקה 12).

בפסקאות 15 – 16 מסביר את הקושי בסעד מעין זה :

"ואולם, הסעד של אובדן הזדמנויות מתייחס בדרך כלל לרווח שניתן היה להפיק מעסקה חלופית בעלת אופי דומה (בענייננו, השקעה ברכישת מקרקעין בעלי מאפיינים דומים למקרקעין שרכש), ולא לרווח שהיה מופק מהשקעה חלופית בעלת אופי שונה (בענייננו, השקעה בשוק ההון האמריקאי). תביעת הסעד של אובדן הזדמנויות על פי השקעה חלופית בעלת אופי שונה מעוררת קשיים ניכרים".

בין הקשיים שמונה שם היא העובדה כי כאשר אדם מבקש להתקשר בעסקה מסויימת הדבר מהווה גילוי דעתו כי זה היה רצונו ולא עסקה אחרת. בנוסף, החוכמה שבדיעבד לבחירת באפיק השקעה עם סיכויים וסיכונים שונים מקנה לתובע מוצר פיננסי שלא היה בשוק. ולבסוף, שאלת הצפויות ומדיניות משפטית. (כמו כן ראה הקשיים בראש נזק זה ובהוכחתו, עליהם עמד כב' השופט י' עמית ברע"א 4948/13 הנ"ל).

41. התובעים נסמכים על טענה כללית כי ביקשו לעזוב את שדרות לאור מצבה הרפואי של בתם וסירובה לבקר בביתם ששכן ליד קו מתח גבוה. לטענתם, אין מחלוקת כי לו לא היו מתקשרים בעסקה הנדונה, היו רוכשים דירה באשקלון. בפועל, התובעים בחנו רכישת דירה באשקלון רק בסוף שנת 2013, והתקשרו בסוף שנת 2014 בזיכרון דברים עם קבלן לרכישת דירה חדשה באשקלון.

עיקר טענות התובעים הן בפועל טענות לנזק עקב מצג שווא של מזיג, וככלל לא נפסקים פיצויי ציפייה בגין מצג שווא רשלני. לא ניתן להסתפק בראיות התובעים כדי לקבוע כי יש קשר סיבתי בין העובדה כי המתונו עם רכישת הדירה באשקלון לבין העסקה מושא התביעה. לו הצורך לעבור דירה כדי לאפשר ביקורים של בתם היה דחוף, יש להניח כי מיד עם העיכובים בהשלמת העסקה היו מנצלים זכותם לבטל את ההסכם ומתקשרים בעסקה חלופית. בנוסף התובעים השקיעו רק

285,000 ₪, ומעבר לאפשרות לבטל העסקה במועד מוקדם יותר, לא הוכח כי סכום זה ששילמו מנע מהם להתקשר בעסקה חלופית באשקלון.

בנסיבות העניין אני סבור כי העסקה החלופית של רכישת דירה באשקלון שונה במהותה מהעסקה שרצו לבצע במושב חלץ, ואין די בכך שמדובר בתחום הנדל"ן. הליך של בניית בית במושב, לאחר הקצאת קרקע, הוא הליך מורכב יותר ועסקה כלכלית מסוכנת יותר מרכישת דירה מקבלן. מבחינת מדיניות משפטית לא ראוי להטיל על המזיק לצפות נזק של עסקה שונה מעין זו.

על כן, לא מצאתי כי התובעים זכאים לפיצוי בראש נזק זה.

#### סוף דבר

42. התובעים התקשרו בהסכם שהתיימר למכור להם מגרש ושירותי בניה במושב חלץ, וכל זאת בטרם אישר רמ"י להקצות להם מגרש לבניה. הנתבעים 1 עד 5 יצרו מנגנון שעקף את הוראות רמ"י באשר לאופן תשלום עבור פיתוח בהרחבות מושבים, ונגבו בפועל מהתובעים כספים מעבר לסכום שמותר היה לגבות באותה עת. העדר הפיקוח על החשבונות, עירוב הכספים בין כספי הפיתוח לכספים של הקבוצה לרכישה, והעברת כספים שונים לטובת הנתבעים, העבירו את הנטל לנתבעים להוכיח כי לא עשו שימוש אסור בכספי התובעים.

הנתבעים לא עמדו בנטל זה ומבחינת מכלול נסיבות העניין, תוך הטעמים הנוספים לחיוב כל אחד מהנתבעים בנפרד, אחראים הנתבעים 1-5 לפיצוי התובעים בגין ירידת השקעתם לטמיון, ביחד ולחוד.

על כן, אני מחייב את הנתבעים 1 עד 5, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים סך של 285,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), מיום 15.3.11 ועד התשלום המלא בפועל.

בנוסף אני מחייב את הנתבע 3, מזיג, לשלם לתובעים סך של 50,000 ₪, נכון למועד פסק הדין, בגין נזק לא ממוני.

בנסיבות העניין אין מקום לפיצוי בגין עליית מחירי הדיור בעסקה חלופית אשר יכלו לבצע.

התביעה כנגד הנתבעת 6, המדינה, נדחית.

43. מאחר ומצאתי כי התובעים לא זכאים לסעד בגין עליית מחירי הדיור, אין הם זכאים לשיפוי מלא על הוצאותיהם. הנתבעים 1 עד 5 יישאו, ביחד ולחוד, בהוצאות התובעים בגין אגרה בסך של 9,000 ₪.

הנתבעים 1 עד 5 יישאו, ביחד ולחוד, בשכר טרחת עו"ד בסך של 30,000 ₪. הנתבע 3 ישלם בנוסף ובנפרד 10,000 ₪ נוספים, בגין אופן ניהול ההליך על ידו. התובעים יישאו בהוצאות הנתבעת 6, המדינה, בסכום כולל של 10,000 ₪. סכום זה מופחת לאור נסיבות העניין והנזק שנגרם לתובעים מהתמשכות הליך הבדיקה של רמ"י.

ניתן היום, י"ז כסלו תשפ"ב, 21 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

עידו כפכפי 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה