



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט הבכיר, ד"ר מנחם רניאל

תובעת אג"פ פרויקטים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יונתן פרידמן

נגד

נתבעים 1. יונה לאור
ע"י ב"כ עו"ד אסף מלאך
2. עופר לאואר
ע"י ב"כ עו"ד יובל טילינגר

פסק דין

רקע:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

1. יונה לאור (להלן: "יונה") זכאית להירשם כבעלים של 3/16 מחלקה 61 בגוש 10199 כיורשת בעלה המנוח יהודה לאור ז"ל. עופר לאואר, אחיינה של יונה (להלן: "עופר"), הוא הבעלים הרשום של 13/16 מחלקה 61 בגוש 10199. לטענת אג"פ פרויקטים בע"מ (להלן: "אג"פ"), ביום 14.1.15 נחתם בינה לבין יונה ועופר הסכם לפיו אג"פ התחייבה לספק שירותי ניהול ותכנון לקידום תוכנית בניין עיר חדשה שתשנה את ייעוד המקרקעין שהיו אותה עת בייעוד חקלאי. בהסכם התחייבה אג"פ לשאת בכל ההוצאות הדרושות, ואילו יונה ועופר התחייבו לשלם לאג"פ ביחד ולחוד 9% משווי המקרקעין בייעודם החדש לאחר שינוי הייעוד ובתוספת מע"מ, כפי שהשווי ייקבע על ידי שמאי מוסכם שהוגדר בהסכם.

2. בשל מאמצי אג"פ, ביום 24.12.19 פורסמה למתן תוקף תוכנית 353-0253856 (נחל עדה אי) להקמת שכונת נחל עדה, שהיא שכונת מגורים המתוכננת על קרקעות שהיו בייעוד חקלאי. על פי שומת השמאי המוסכם, שווי המקרקעין לאחר שינוי הייעוד הוא 47,410,000 ₪ בתוספת מע"מ, ועל כן התמורה המגיעה לאג"פ לטענתה היא 4,266,900 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת מחצית שכר הטרחה של השמאי המוסכם שיונה ועופר לא שילמו בסך 8,775 ש"ח. עג"פ הגישה את תביעתה בה ביקשה למנות את בא כוחה ככונס נכסים של המקרקעין, אשר ימכור אותם וישלם מכספי המכירה את חובות הנתבעים בסך 5,001,046.83 ₪ ולחילופין לחייב את הנתבעים ביחד ולחוד בתשלום סכום זה לאג"פ. הסכום תוקן בסיכומים לסך 4,992,273 ₪ כולל מע"מ.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
- 2 3. יונה טענה בכתב הגנתה שאינה מכירה את אג"פ, ומעולם לא נפגשה עמה או עם נציג מטעמה,
- 3 וממועד הסכם ההתקשרות אג"פ לא יצרה איתה קשר נשוא הסכם ההתקשרות. לטענתה היא אישה
- 4 מבוגרת כבת 90 שנה ואג"פ ניצלה את גילה או את חוסר הבנתה או תום לבו והחתימה אותה במירמה
- 5 ללא כל מו"מ או הבנה על הסכם התקשרות דרקוני וקיצוני.
- 6
- 7 4. לדברי יונה, החל מ-2012 ניהלה הליך משפטי מורכב בקשר להפקעת שטח שהיה בבעלות
- 8 בעלה המנוח לסלילת כביש 4, והיתה מיוצגת על ידי עו"ד גד שטילמן, חבר קרוב של משפחתה שהיה
- 9 אצלה כבן בית והיא סמכה עליו בכל דבר ועניין. כאשר פנתה אליה אג"פ לאחרונה לשלם כספים בגין
- 10 הסכם שאין לה כל ידיעה עליו פנתה לברר אצל עו"ד שטילמן, וזה העביר לידה את ההסכם. היא
- 11 הופתעה לגלות שהוחתמה על הסכם דרקוני שבו תנאים בלתי סבירים וקיצוניים שלא ניהלה עליהם
- 12 כל מו"מ ולא הוסבר לה מעולם. לדבריה אינה הבעלים של המקרקעין אלא בעלה המנוח. לגירסתה,
- 13 ככל הנראה במרוצת שנת 2014 הגיע עו"ד שטילמן לדירתה כאשר ייצג אותה בהליכים משפטיים
- 14 אחרים, וכנראה הביא איתו אסופת מסמכים עליה ביקש שיונה לאור תחתום, מבלי הסבר או פירוט
- 15 ומבלי שהבינה את משמעות ההסכם, וככל הזכור נאמר לה על ידי עו"ד שטילמן שהמסמך קשור
- 16 להליכים משפטיים שבהם טיפל, והיא סמכה עליו וחתמה לבקשתו. לדבריה, אילו הסביר לה עו"ד
- 17 שטילמן את מהות ההסכם ותוכנו לא היתה חותמת עליו, ובוודאי בלי להיוועץ, במקום שבו ההסכם
- 18 קובע תנאים שאין באפשרותה לעמוד בהם, לרבות חיובה לשלם ביחד ולחוד עם עופר שזכויותיו רבות
- 19 הרבה יותר. לטענתה, עו"ד שטילמן לא הותיר בידה עותק מההסכם והיא לא ידעה עליו עד אשר
- 20 נדרשה לשלם.
- 21
- 22 5. עוד טענה יונה שההסכם נוסח ונערך על ידי אג"פ ללא משא ומתן, והיא הוחתמה על ידי מי
- 23 שנחזה להיות מייצגה בהליך משפטי אחר, כאשר מהוראות ההסכם עולה שיש לו אינטרס כלכלי
- 24 ומהותי בהחתמת יונה על ההסכם המקנה לו תמורה כספית. עוד טענה, שההסכם לוקה בחסר והוא
- 25 בלתי מסוים ביחס לסעיפים מהותיים ועיקריים. כך בסעיף התמורה נאמר שהתובעת תקבל אחוזים
- 26 משווי המקרקעין בייעודם החדש, מבלי שברור אם האחוזים נגזרים מערכם הנקי של המקרקעין
- 27 לאחר תשלומי מיסים והיטלים, או מערכם כולל המיסוי וההיטלים. אם שכר הטרחה נגזר מהשווי
- 28 הכולל את עלויות המיסים, שכר טרחתה של אג"פ יעלה לכ-50% מערכם הנקי של המקרקעין, דבר
- 29 שאינו מתקבל על הדעת.
- 30
- 31 6. יונה טענה לביטול ההסכם עקב טעות בכריתתו, הטעיה, היעדר גמירת דעת, חוסר תום לב
- 32 ועושק. בהתאם לכך הגישה את תביעתה בתיק 23624-11-20 להורות על ביטול הסכם ההתקשרות,
- 33 קביעה שהיא אינה חבה לאג"פ דבר, מחיקת כל הערה שנרשמה על זכויותיה, ביטול יפוי כח נוטריוני
- 34 בלתי חוזר, והשבת כל מסמך שבידי אג"פ.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאוור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
2 7. עופר טען בכתב הגנתו שאג"פ מבקשת לנצל את תמימותו וברותו בעניינים עסקיים. היא חברה
3 לעו"ד גד שטילמן, בידיעת השפעתו על עופר, על מנת להטעות אותו להתקשר עמה בחוזה חד-צדדי,
4 כשברור שלא היה מתקשר בחוזה לולא סמך בעיניים עצומות על עו"ד שטילמן. עו"ד שטילמן לא ייצג
5 את עופר ולא פעל מטעמו בנושא הליכי התכנון במקרקעין או ההתקשרות עם אג"פ. עופר לא פנה
6 מעולם לאג"פ לקבלת שירותים ממנה וכלל לא הכיר אותה. הוא לא ניהל איתה משא ומתן, והחוזה
7 הוא חוזה אחיד שנוסח בלעדית על ידי אג"פ ללא טיוטות כלשהן. עו"ד שטילמן לא ייצג אותו
8 בהתקשרות בחוזה עם אג"פ.
9
10 8. לדברי עופר, הוא יליד 1952, חקלאי בן למשפחת חקלאים, שעסק מאז ומעולם בחקלאות.
11 המקרקעין מצויים בבעלות משפחתו שנים רבות, והוא מכיר את עו"ד שטילמן מילדות, עשרות שנים.
12 משפחת שטילמן גרה בשכנות לביתו ובין המשפחות יחסי חברות קרובה, במסגרתה החזיקו שנים
13 רבות ציוד חקלאי במשותף. עו"ד שטילמן חלק משרד עם אחיו של עופר, עו"ד אורי לאוור. עו"ד
14 שטילמן ייצג את עופר בתביעת פיצויים בשל הפקעה על ידי נתיבי ישראל שנמשכה זמן רב, ועופר סמך
15 עליו בעניינים עצומות, אך למעשה בנסיבות העניין היה לטענתו בלתי מיוצג. כפי שהתברר לו בדיעבד,
16 עו"ד שטילמן תוך מעילה באמונו וניצולו לרעה באופן ציני וכנציגה של אג"פ, מתוך רצון לרווח אישי,
17 הציג לו מצגי שווא מטעים, הסתיר מידע רלוונטי, והכל במטרה להטעות אותו ולגרום לו לחתום על
18 חוזה עם אג"פ.
19
20 9. לטענת עופר בכתב הגנתו, באחד הערבים בדצמבר 2014 הגיע עו"ד שטילמן לביתו ללא תיאום
21 מראש, אך לאחר שיחת טלפון. אותה עת ייצג אותו עו"ד שטילמן בעניין ההפקעה, ועופר סבר שמדובר
22 בפגישה הקשורה לעניין זה. באותה פגישה מסר לו עו"ד שטילמן שהוא פועל יחד עם אג"פ לשינוי ייעוד
23 המקרקעין, וכי מדובר בהזדמנות בלעדית לעופר שאם לא יתקשר בחוזה עם אג"פ, המקרקעין יוחרגו
24 מתחום התכנון כליל. כמו כן מסר שעלות השכר בגין שינוי הייעוד היא 10% מהרווח שיצמח לעופר
25 משינוי הייעוד, וכי רק בשל מעורבותו בפרויקט וההיכרות המוקדמת שלו עם עופר, עלה בידו להפחית
26 את שיעור התשלום ל-9% מהרווח שיצמח לעופר, ותמורה זו היא תמורה ראויה בגין שינוי הייעוד
27 שאותה יידרש לשלם בעת מימוש המקרקעין. זאת, לאחר שלדברי עופר, מעולם לא פנה לאג"פ או
28 לעו"ד שטילמן לשכור את שירותיהם לצורך שינוי ייעוד המקרקעין. באותה פגישה הוציא עו"ד
29 שטילמן את החוזה, אמר לעופר שהוא משקף את מה שהוא מסר לו בעל-פה ותנאי שוק סבירים
30 והוגנים, ועל יסוד מצגיו של עו"ד שטילמן ושל אג"פ ואמונו המוחלט בעו"ד שטילמן באותה עת, חתם
31 על החוזה. עו"ד שטילמן מסר לו שאף שחתם על החוזה, הוא לא נכנס לתוקף שכן באותו שלב עדיין
32 לא קיימים מספיק בעלי מקרקעין לצורך קידום ההליך, אך הוא מקווה שיעלה בידי אג"פ להתקשר
33 עם מספיק בעלי מקרקעין. על כן נטל עו"ד שטילמן את החוזה בלי להשאיר לו עותק ואמר שישב לו



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עותק של החוזה לאחר שיתקיימו התנאים לכניסתו לתוקף, ולאחר שייחתם על ידי התובעת. מאז לא
2 המציא עותק מהחוזה.
- 3 10. לדברי עופר, במעמד חתימת החוזה לא חתם על יפוי הכח המצורף לכתב התביעה. אכן
4 חתימתו מופיעה אבל הוא כנראה נחתם במועד אחר בלי שטיבו הוסבר לעופר, שכן עו"ד שטילמן ביקש
5 ממנו במספר אירועים לחתום על מסמכים במסגרת תביעת ההפקעה. אמנם שמו של אחיו מופיע גם
6 הוא ביפוי הכח, אך אחיו לא היה מעורב מעולם בעניין זה. עו"ד שטילמן מסר לעופר בפגישה שיהיה
7 עליו בעתיד, כשהחוזה ייכנס לתוקף, לחתום גם על יפוי כח נוטריוני, כפי שכתוב בסעיף 5.10 לחוזה,
8 אך הוא מעולם לא התבקש לחתום על יפוי כח נוטריוני וסבר שהחוזה לא נכנס לתוקף.
- 9
- 10 11. בחוזה נאמר שעו"ד שטילמן הוא כתובת עבור הבעלים אך לדברי עופר עו"ד שטילמן מעולם
11 לא ייצג אותו ביחס לחוזה זה, אלא היה נציגה של אג"פ, וזה ומהלך נוסף שנועד להטעותו ולהחתימו
12 על מסמך המונע ממנו הלכה למעשה קבלת מידע. לטענתו, לעו"ד שטילמן כשלוחה של אג"פ קמה
13 חובת נאמנות מוגברת וחובת זהירות מוגברת להסביר לו היטב את הוראות החוזה, ולא רק שכשל
14 בכך אלא בכוונת מכוון נתן הסברים ומצגים מטעים שאותם יש לייחס לאג"פ.
- 15
- 16 12. עופר טען שהוראות החוזה אינן תואמות את שהוסבר לו על ידי עו"ד שטילמן. כך טען טענות
17 לגבי שווי התמורה שנקבע על ידי השמאי המוסכם, ומועד התשלום בתוך 60 ימים מאישור התוכנית,
18 כאשר עו"ד שטילמן מכיר את יכולותיו הכלכליות ויודע שהוא לא יכול לשלם מליוני ₪ תוך 60 יום,
19 ולא היה מתקשר בחוזה לו היה יודע שמועד התשלום סותר את שהוצג לו. כמו כן לא היה מתקשר
20 בחוזה אילו היה יודע שזכותה של אג"פ לחייבו לחתום על כתב שיפוי לפי סעיף 197 ללא הגבלה, ולא
21 היה חותם על מסמכים לרישום הערות על המקרקעין. עוד טען לאי סבירות התמורה, וכי לא היה
22 מתקשר בחוזה אילו היה יודע את העובדות לאשורן. בנוסף טען שלא הובהר לו שעשויה להיות לו
23 מחויבות ביחד ולחוד עם יונה. עוד טען שאג"פ לא הודיעה לו על השתכללות התנאי המתלה בדבר
24 איסוף מספר מספיק של בעלי מקרקעין, ולא דיווחה לו על התקדמות פעולות התכנון כנדרש לפי סעיף
25 5.4. התקיימו רק 3 פגישות משך התקופה כולה. לפיכך טען עופר לביטול החוזה עקב טעות, הטעיה
26 ועושה. כמו כן טען שהחוזה הוא חוזה אחיד ותנאיו מקפחים ואג"פ פעלה בחוסר תום לב ולא בדרך
27 מקובלת, ואכיפתו של החוזה אינה צודקת. בנוסף טען שתכנון הזכויות על המקרקעין היה כושל ובלתי
28 מקצועי, והתוכנית אינה מאפשרת כלל מימוש בנייה בשלב זה.
- 29
- 30 13. אג"פ חזרה בהגנתה בת"א 23624-11-20 על טענותיה בכתב התביעה והוסיפה כי עו"ד שטילמן
31 הוצג בפניה כעורך דין המטפל בענייני הנדל"ן של המשפחה, וכמי שמונה כבא כוחם לטיפול בעניין
32 ההסכם. הפגישה הראשונה בין נציג אג"פ לבין עופר בקשר למקרקעין נערכה בביתו של עופר, ובה
33 ביקש עופר מאג"פ לנהל את התהליך מול עו"ד שטילמן ומול עו"ד לאואר, שהוא אחיו. עו"ד שטילמן
34 הבהיר שהוא מייצג גם את יונה וממועד זה ניהלה אג"פ את המשא ומתן לחתימת ההסכם מול עו"ד





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 שטילמן שייצג את יונה, את עופר ואת גב' שושנה סתוי, שהיא בעלת זכויות נוספת במקרקעין בתחום
2 התוכנית. היא מילאה את החייבויותיה לפי סעיף 5.4 בהסכם ומסרה לעו"ד שטילמן דיווחים שוטפים
3 על התקדמות פעולות התכנון, ועו"ד שטילמן אישר שהוא מעביר את העדכונים בצורה שוטפת
4 למרשיו. מעבר לכך נציג אג"פ אישית עם עופר ועם גב' סתוי, והם אישרו שהם מקבלים מעו"ד
5 שטילמן דיווחים שוטפים והם מעודכנים בפרטים. עופר אישר גם שהוא מעדכן את יונה ואת בתה.

6
7 14. לטענת אג"פ, אין בתגמול לעו"ד שטילמן כדי לפגוע בתוקף ההסכם. שכרה של אג"פ הוא
8 פונקציה של אישור התוכנית החדשה על פי שוויים שעלה, ואין פגם בכך שאג"פ ונותני השירותים
9 שנטלו את הסיכון וביצעו את הפעולות להשבחת המקרקעין ייהנו מחלק קטן משיעור ההשבחה. אג"פ
10 דחתה את הטענות לחוסר מקצועיות או רשלנות באישור התוכנית. תנאי החוזה סבירים ויונה ועופר
11 היו כשירים להתחייב בתנאיו.

12
13 15. על פי החלטתי מיום 28.1.21 אוחד הדיון בשני התיקים. התקיימו 4 ישיבות הוכחות בהן
14 העידו אילן פרוינד, יצחק פרוינד, עו"ד גד שטילמן, עירית שרמן ועומר לאואר מטעם אג"פ, יונה לאור,
15 עופר לאואר ומר יצחק ראובן שהגיש חוות דעת (נ/8). כמו כן הוגשה חוות דעת עדינה גרינברג כ/ת-27
16 כשומה שהתקבלה אצל מנהל אג"פ, בלא שהגשתה היא ראיה על תוכנה, בהתאם להחלטתי מיום
17 25.4.22.

דיון והכרעה

האירועים שקדמו לחתימת החוזה

18
19
20
21
22
23 16. כאמור, יונה ועופר דיברו על הליכים קודמים. גירסת יונה בכתבי בי דין היתה שחתימת
24 החוזה היתה במקביל לניהול ההליכים המשפטיים. גירסת עופר היתה יותר מעורפלת והסתמכה על
25 האמון שנוצר בין עופר לעו"ד שטילמן עקב תביעת ההפקעה שטופלה על ידו. כעולה מהראיות שבפני,
26 הליכי ההפקעה התנהלו בשני שלבים – הראשון החל ב- 2005 והסתיים ב- 2010. השני החל ב-2016
27 והסתיים ב-2019. בין כך ובין כך, בדצמבר 2014 או סמוך לכך לא התנהלו כל הליכים בענין ההפקעה.

28
29 17. אילן פרוינד מטעם אג"פ העיד שבשנת 2010 איתר מתחם שבו ניתן לזוים תכנית בניין עיר
30 מפורטת חדשה, ולצורך כך חיפש את הבעלים. בראשית 2012 איתר את הטלפון של עופר והציג בפניו
31 את אג"פ ואת התכנית שלה עבור המתחם. עופר הזמין אותו לפגישה בביתו ובפגישה תיאר אילן בפני
32 עופר את התכנית והתרשם שעופר בקיא בכך שמקודמת במתחם תכנית מתאר כוללנית ושמח על
33 ההזדמנות שאילן הציג בפניו. אילן העלה את הצורך בהסכם, ועופר הפנה אותו לאחיו, עו"ד אורי
34 לאואר ושותפו עו"ד שטילמן, וסיפר לו שעו"ד שטילמן מייצג אותו ואת יונה שנים רבות (עמ' 1 – 5



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאוור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 לתמליל). אילן לא הכיר את עו"ד שטילמן באותו זמן, ובעקבות הפנייתו של עופר נפגש עמו, ואז עו"ד
2 שטילמן סיפר שהוא מייצג בעלת מקרקעין נוספת בתחום התכנית. לפי עדותו של אילן, עו"ד שטילמן
3 אמר שבדק ומצא שהמקרקעין של עופר ויונה סומנו בתכנית הכוללנית ובתכנית המחוזית כלא
4 מיועדים לבנייה, ואילן אמר שאג"פ תעשה מירב המאמצים להכניס את המקרקעין לתכנית אך אם
5 לא תצליח לא תהיה זכאית לתמורה. כך העיד גם עו"ד שטילמן, אשר הוסיף שלמיטב זכרונו קיבל את
6 טיוטת החוזה מעופר (עמ' 47 לתמליל). עו"ד שטילמן העיד שהסכים עם עופר ששכר טרחתו יהיה על
7 בסיס הצלחה, ועופר שלח אותו לנהל משא ומתן עם אג"פ שהחל בשנת 2013. עו"ד שטילמן ואילן
8 העידו על פגישות משא ומתן, ועו"ד שטילמן העיד שעדכן בהן את עופר. באוקטובר 2013 הודיע עו"ד
9 שטילמן לאג"פ ששושי, עופר ויונה מוכנים לחתום על חוזים, וחתמתם של עופר ויונה מתעכבת בשל
10 עניינים הקשורים בצוואת בעלה המנוח של יונה.
11
12 18. כעולה מת/6, ב- 17.10.13 הודיעה אג"פ לבעלי מקרקעין אחרים במתחם, שהתנאי המתלה
13 שנקבע בחוזים עמם, למספר מסוים של מצטרפים, השתכלל. עו"ד שטילמן העיד שעדכן את עופר
14 ויונה (באמצעות עופר) בשכלול התנאי המתלה לאחר שחתמו על החוזה, ושלה לעופר את העדכונים
15 הרבעוניים גם עבור יונה כקבוע בחוזה. על כך חזר גם בחקירתו הנגדית, ועדותו אושרה בעניין זה על
16 ידי עדות אירית. אצ"ן, שכעולה מעדות אילן, נחתמו עוד 15 חוזים, ת/2 עם שושי שיוצגה גם היא על
17 ידי עו"ד שטילמן, ועוד 14 חוזים שחלק מהם הוצגו כדוגמא (ת/3 – ת/5).
18
19 19. כפי שהעידו עו"ד שטילמן ואירית, בתה של יונה, קודם לחתימת החוזה סברו שאירית היא
20 היורשת של אביה הרשום כבעל המקרקעין, והתקיימו ביניהם שתי פגישות. איני מאמין לעדות אירית
21 שאינה זוכרת שנפגשה אי פעם עם עו"ד שטילמן, אף שהיא חתומה על החוזה ועל יפוי הכוח הנוטריוני,
22 ואף שנרשמה ביומן עו"ד שטילמן פגישה איתה בארקפה בנתניה, ליד מקום עבודתה שאותה אישרה
23 לבסוף (עמ' 71 ואילך לתמליל). כפי שהעידה אירית, היא ידעה ש"היה את הנושא של ההפקעה" ו"היו
24 תוכניות באוויר לעשות משהו עם הפרדס... הביאו את האדמה מבנימינה לאור עקיבא. זה אני זוכרת
25 שדיברו אז" (עמ' 72 לתמליל). זה בדיוק מה שנעשה בתוכנית בנין העיר – עשו משהו עם הפרדס
26 והעבירו אותו מבנימינה לאור עקיבא, ללא קשר להפקעה. אני מאמין לעדות עו"ד שטילמן, שבפגישה
27 הראשונה אירית קיבלה מעו"ד שטילמן את טיוטת החוזה ואמרה שהיא צריכה להתייעץ עליו עם עופר
28 ויונה, ובפגישה השניה אירית חתמה על החוזה (ת/21) ונמסר לה עותר החוזה החתום.
29
30 20. ב"כ יונה האריך לטעון בדבר כוחם של יונה ועופר שאותו יכלו לנצל כלפי אג"פ שכן הסיק
31 מעדות אג"פ שבלי חתימתם אג"פ לא היתה נכנסת לפרויקט שינוי תוכנית בניין עיר. מכך רצה להסיק
32 שהיה בידם להשיג תנאים טובים יותר מבעלי מקרקעין אחרים. כל אלה הם ספקולציות שלא נתמכו
33 בראיות כלשהן. אני מקבל את עדות אילן ועו"ד שטילמן שעופר ידע באיזה נושא הוא עומד להתקשר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 עם אג"פ ויונה ידעה מבתה שקיבלה קודם לכן וחתמה קודם לכן, אודות החוזה. היא לא סתרה את
2 עדות עו"ד שטילמן בענין זה.

חתימת החוזה

3
4
5
6 21. בניגוד לגירסת יונה בכתבי בי דין כאילו החוזה הוגנב בין מסמכים שנדרשה לחתום עליהם
7 במסגרת תביעת פיצויי בשל הפקעה, העידה יונה שעו"ד שטילמן לא אמר לה שהיא חותמת על
8 מסמכים בקשר להפקעה אלא השיב בחיוב כשיונה שאלה אותו אם המסמך הוא בקשר לפרדס. או
9 בנוסח אחר "אני שאלתי אותו אם זה בקשר לפרדס, לא להפקעה, בקשר לפרדס, אז הוא אמר כן"
10 (עמ' 99 לתמליל) למרות זאת, ולמרות שהסבירה בעמ' 99 שהעניין השני, מלבד ההפקעה היה "להפוך
11 את הפרדס למגורים", לדבריה חשבה שמדובר בהפקעה. איני מאמין לעדות זו של יונה, שאינה
12 מתיישבת לא עם עדותה שלה ולא עם עדותה של בתה ולא עם עדותו של עו"ד שטילמן, שבאופן כללי
13 מהימנה עלי.

14
15 22. בניגוד לגירסת יונה כאילו לא ידעה שהיא חותמת על ההסכם, עו"ד שטילמן העיד שהראה
16 לה בפגישתו איתה את החוזה שנחתם קודם לכן על ידי בתה, והיא אישרה שהיא יודעת על כך
17 ולדבריה, אם עופר חתם מובן מאליו שהיא חותמת כי בנושא בנימינה מה שטוב לעופר טוב גם לה.
18 כדברי בתה אירית "הרגשנו שאנחנו כמו הנוסעים בתוך אוטו ועופר היה הנהג" (עמ' 72 לתמליל), או
19 כדברי יונה "שאלתי אותו אם עופר חתם כדי להיות בטוחה שאני עושה משהו נכון" (עמ' 90-91
20 לתמליל).

21
22 23. עדותה של יונה בהתייחס להסברי ההסכם היתה מעורפלת ובלתי אמינה (עמ' 103 לתמליל):
23 "כב' הש' רניאל: את יודעת, הוא גם אומר בעדות שלו שהוא אמר שהוא רוצה להסביר לך את ההסכם
24 ואת אמרת "לא צריך, עירית כבר העבירה לי, עירית כבר הסבירה לי". היה דבר כזה?
25 ת: אני אפילו, יכול להיות, אני לא הייתי בארץ. עירית נפגשה עם גדי ואני לא זוכרת.
26 כב' הש' רניאל: אני לא מבין את הטענה שלא היית בארץ. כשנפגשת איתו ברעננה וחתמת על ההסכם,
27 היית בארץ.

28 ת: הוא בא אלי הביתה. כן.
29 כב' הש' רניאל: ואז הוא אומר שאת אמרת שעירית כבר אמרה לך, העבירה לך וסיפרה לך והסבירה
30 לך על ההסכם, מה את אומרת על העדות הזו?
31 עו"ד מלאך: הוא זה שטילמן הכוונה.
32 ת: אני לא זוכרת."

33 איני מאמין שאירית שחתמה על החוזה קודם לכן ונוכחה לדעת שאמה היא הצד הנכון לחתום על
34 החוזה לא סיפרה לאמה על החוזה. אף אם נכונה גרסתה של יונה שסמכה על כך שעופר חתם על



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 החוזה ולכן לא קראה את החוזה שעליו חתמה, אין לה להלין על עצמה. מכל מקום, איני מאמין
2 לגרסת יונה שסברה שהיא חותמת על מסמך אחר במסגרת ענייני ההפקעה, לאור מה שביירה לפי
3 דבריה אצל עו"ד שטילמן, ולאור העובדה שהחליטה לסמוך על עופר, הן לגבי תוכן החוזה והן לגבי
4 ייצוגו של עו"ד שטילמן.
5

6 24. נזכיר, שיונה לא הכחישה את חתימתה על החוזה, ועליה הנטל להוכיח שלמרות שחתמה על
7 החוזה, והיא יודעת לקרוא היטב, לא ידעה על מה היא חותמת והיא חתמה לפי מיטב ידיעתה על
8 מסמך אחר (ע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' חנה מנצור, לד(4) 29 (1980) ועוד). מדובר
9 בעול הוכחה מוגבר לסתירת החזקה שבעובדה שאדם יודע את תוכנו של מסמך עליו הוא חותם, שאותו
10 יש להרים באמצעות ראיות פוזיטיביות כאפשרות קרובה (ע"א 1333/14 מיטרי נ' עו"ד דוברונסקי
11 (ניתן 28.7.15)). יונה לא הביאה שום ראיה להוכחת גירסתה מלבד עדותה שהתאפיינה בחוסר זכרון
12 ובתשובות "יכול להיות". היא כלל לא העידה שעו"ד שטילמן היטעה אותה לחשוב שמדובר במסמכים
13 אחרים מאשר החוזה שחתמה, ואמרה במפורש שמדובר במסמכים הקשורים בפרדס ולא במסמכים
14 הקשורים בהפקעה, תוך הבחנה ביניהם. זאת, לעומת עדותו המהימנה בדרך כלל של עו"ד שטילמן,
15 ועל רקע החתימה הקודמת על הסכם כמעט זהה עם בתה, כאשר סברו שהיא היורשת. להסיר ספק,
16 אני דוחה את טענת יונה שהיא אינה בעלת המקרקעין. הבעל הרשום הוא בעלה והיא יורשתו, וכפי
17 שנקבע בחוק הירושה, "במות אדם עובר עזבונו ליורשיו", מכוח הדין וללא כל פעולה נוספת. על כן
18 היא בעלת המקרקעין.
19

20 25. אני דוחה את טענות יונה בסיכומיה כאילו הרימה את נטל ההוכחה בדבר שוני קיצוני בין
21 המסמך שהאמינה שהיא חותמת לבין המסמך שנחתם בפועל. טענה זו אינה נתמכת בעדותה של יונה
22 ונסתרת מהראיות האחרות. עובדת היותה של ד"ר יונה לאור בת 83 בעת החתימה אינה עושה אותה
23 חסרת דעה. ככל שהיתה זקוקה לסיוע בהבנת החוזה שידעה במפורש שהיא חותמת עליו, היה עליה
24 להמנע מלחתום עד אשר תקבל הסברים ממי שמקובל עליה. יונה לא העידה עדות סותרת לראיות
25 בדבר תפקידה של בתה בחתימה על החוזה כמה חודשים קודם לכן, תוך מסירת העתק ההסכם לידה,
26 והקשר שבינה לבין בתה. אכן, עו"ד שטילמן העיד שלא שאל את יונה אם הבת שלה העבירה לה
27 טיוטה, אבל הוא העיד שיונה ראתה את חתימתה של בתה על הנוסח הקודם, ואמרה שאינה צריכה
28 הסברים כי בתה כבר הסבירה לה, וכאשר עומתה יונה עם עדות זו לא הכחישה אלא אמרה שאינה
29 זוכרת. היא העידה שלא התכוונה לנהל משא ומתן אלא סמכה על עופר שיפעל גם לטובתה, כאשר היא
30 יודעת במפורש שלא מדובר בחוזה בקשר להפקעה אלא ל"פרדס". אמנם תחילה בעמוד 89 לתמליל
31 העידה שחשבה שהמסמך הוא בקשר להפקעה, אבל אחר כך העידה שידעה במפורש שהחוזה אינו
32 בקשר להפקעה. אני דוחה את העירפול שניסה לעשות בא כוחו בסיכומיו, כאילו "הפרדס" פירושו
33 הליכי ההפקעה. לפי עדותה של יונה, "הפרדס" הוא אפשרות אחרת ונבדלת מ"ההפקעה" - "אני
34 שאלתי אותו אם זה בקשר לפרדס, לא להפקעה, בקשר לפרדס, אז הוא אמר כן" (עמ' 99 לתמליל).





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 זאת, לאחר שעו"ד שטילמן העיד ואף ב"כ יונה טען שהוא הודיע לה שהוא עומד להחתיים אותה על
2 חוזה בקשר ל-"שינוי יעוד" שאינו "הפקעה". הטענות, שגם הן אינן נכונות, כאילו לאחר החתימה יונה
3 לא קיבלה עותק ולא קיבלה עדכונים, אינן רלבנטיות לטענה שלא נעשה דבר. גם עדותו של אילן מטעם
4 אג"פ על מה שהניח בדבר היחסים בין יונה ועופר לעו"ד שטילמן אינה ראייה מהימנה על יחסים אלה.
5
6 26. אשר לייצוגו של עו"ד שטילמן את יונה, אין חולק שהוא ייצג אותה בהליכים קודמים, ואילו
7 העידה יונה שסברה שמדובר במסמך במסגרת הליכי ההפקעה הקודמים, הרי מבחינתה הוא המשך
8 לייצג אותה גם בחתימת מסמך זה. היא לא העידה כך אלא שמדובר במסמך במסגרת עניין אחר
9 מהעניין שבו ייצג אותה עו"ד שטילמן קודם לכן. הייצוג על ידי עו"ד שטילמן ראוי לדיון נפרד, אך כבר
10 עתה אומר שהגעתי למסקנה שהוא ייצג את יונה בחתימת החוזה ובביצועו.
11
12 27. אני דוחה את הטענה שלא נקשר חוזה שכן אג"פ לא פנתה מעולם ליונה בהצעה. אכן, בחוק
13 החוזים (חלק כללי) נקבע שחוזה נקשר בדרך של הצעה וקיבול, אך בהרבה מאוד חוזים לא ניתן לזהות
14 הצעה וקיבול, אלא משא ומתן מתמשך. מכל מקום, על מנת להפיס את דעתו של ב"כ יונה, אומר
15 שהגשת החוזה לחתימתה של יונה היא הצעה, המעידה על גמירת דעתו של אג"פ להתקשר עם יונה
16 בחוזה, והיא מסוימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה, וחתימתה של יונה על החוזה
17 היא קיבול ההצעה. להסיר ספק, הצעה אינה צריכה להיות חתומה כפי שקבלה אינה צריכה להיות
18 חתומה, ועדים עשרות ומאות החוזים שאנו עורכים לקניית פירות וירקות ולנסיעה במוניות (וראו:
19 ע"א 158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), לג(2) 283 (1979), לכן העובדה שאג"פ
20 חתמה על החוזה לאחר חתימתה של יונה, אינה משנה את שלב ההצעה והקיבול.
21
22 28. על פי כל האמור, אני דוחה את טענת יונה כאילו חתמה על החוזה מבלי להתכוון להתקשר
23 בחוזה.
24
25 29. בניגוד לגרסת עופר בכתבי הטענות כאילו ללא משא ומתן וללא תיאום נחת עליו יום אחד
26 עו"ד שטילמן והחתיים אותו על החוזה, אין ספק שהוא חתם על החוזה יותר מפעם אחת. הוא הודה
27 שחתם על החוזה פעמיים לפחות ולפי עדות עו"ד שטילמן מדובר ב- 3 פעמים. ככלל, עדותו של עופר
28 בפניי אינה מהימנה עליי, הן בשל דרך עדותו, הן בשל התחמקותו מלזכור פרטים, תאריכים וסדר
29 האירועים, והן בשל סתירות שסתר את גרסתו בכתבי בי דין. לנוכח דרך זו של מתן עדות, הערתי
30 לעופר שהדבר פוגע במהימנותו, על מנת להמריץ אותו לתת עדות מהימנה. עופר המשיך בעדותו כדרכו.
31
32 30. עו"ד שטילמן העיד שככל הנראה ב- 29.4.14 החתיים את עופר במטבח ביתו על החוזה בפעם
33 הראשונה, לאחר שהסביר לו שהתמורה שיצטרך לשלם לאג"פ מבוססת על שווי השוק של המקרקעין
34 לפי שמאות בתוספת מע"מ, וכי יצטרך לגייס כספים לשם כך ואם ירצה למכור את המקרקעין לאחר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אגיף פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אגיף פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 אישור התכנית יחול עליו היטל השבחה ומס שבח ומדובר בתמורה משווי ברוטו. לאחר מכן עדכן את
2 אילן שעופר חתם, שושי חתמה וממתינים ליורשת של יהודה לאור ז"ל על פי צו ירושה. באותה עת לא
3 היה ברור מי היורשת ולכן נרשם בחוזה שלצד עופר יחתמו "יורשי יהודה לאור ז"ל". לאחר מכן עופר
4 אמר שאירית היא היורשת, ולכן תוקן נוסח החוזה ונספחיו ועו"ד שטילמן נפגש עם עופר שוב ב-
5 19.8.14 או ב- 21.8.14 והחתים אותו פעם נוספת על החוזה (ת/21), ייפוי כוח (ת/22) ונספח התנאים
6 המיוחדים (ת/23). לאחר מכן קיבל עו"ד שטילמן עותק מצו קיום הצוואה לפיו היורשת היא יונה ולא
7 אירית. על כן תיקן את הנוסח בנובמבר 2014, וביום 30.12.14 החתים את עופר על סט המסמכים
8 בפעם השלישית לאחר שיונה חתמה ביום 22.12.14 - ת/28 (עמ' 23 – 24 לתמליל). עופר הודה שחתם
9 על החוזה פעמיים.

10
11 31. כעולה מסעיף 27 בכתב ההגנה של עופר, גירסתו היא שקיבל הסברים על החוזה – שאגיף
12 פועלת לשינוי ייעוד המקרקעין, ומדובר בהזדמנות בלעדית לעופר שאם לא יתקשר בחוזה עם אגיף,
13 המקרקעין אינם כלולים בשטח התכנון לבנייה. כמו כן הוסבר לו שיעור התמורה שתקבל אגיף – 9%
14 מהרווח שיצמח לעופר, שהיא תמורה ראויה. לדבריו נאמר לו שיידרש לשלם את התמורה בשעה
15 שיממש את המקרקעין. אמירה אחרונה זו סותרת את האמור במפורש בחוזה, לפיו מועד התשלום
16 נקבע בימים שלאחר אישור התכנית ולא מימוש המקרקעין, ולכן טען עופר לאמון מוחלט בעו"ד
17 שטילמן שבגללו בכלל לא קרא את החוזה. אין לו להלין אלא על עצמו אם נתן אמון מוחלט במי
18 שלדבריו לא רצה שייצג אותו (ואיני מאמין לו). בעדותו הראשית העיד עופר שלפני הפעם הראשונה
19 שחתם על החוזה הסביר לו עו"ד שטילמן שהתמורה שיצטרך לשלם היא 9% מסכום הנטו שיישאר
20 לאחר מימוש המקרקעין, ורק לאחר המימוש. לעומת זאת, בחקירתו הנגדית העיד עופר שעו"ד
21 שטילמן אף פעם לא נתן לו שום הסבר לגבי החוזה (עמ' 36 לתמליל). גרסה זו סותרת את העדות
22 הראשית בדבר הסברים שניתנו, ואיני מאמין לה. גם עדותו של עופר בעמ' 36 – 38 לתמליל לפיה חתם
23 על החוזה כי האמין שעו"ד שטילמן "מלווה אותנו בסיפור הזה" סותרת את גרסתו שעו"ד שטילמן
24 לא ייצג אותו או אותם. הן בשל כך והן כהתרשמות מעדותו של עופר, היא אינה מהימנה בעיניי ואני
25 קובע שחתימתו על החוזה נעשתה לאחר שקיבל הסברים עליו.

26
27 32. גרסת יונה, כאילו לא קיבלה עותק מהחוזה לאחר חתימתה, נסתרה כאשר יונה הציגה כנספח
28 לתביעתה עותק של החוזה החתום רק על ידה, לפני חתימת אגיף, אשר הוצג כת/28. אני דוחה את
29 הגרסה כאילו זהו העותק שנמסר על ידי עו"ד שטילמן כאשר נדרש לכך במרץ 2020, שאז היה בידו
30 הנוסח החתום על ידי אגיף, וובאותה שעה היה מוסר את הנוסח החתום על ידי שני הצדדים. המסקנה
31 היא שזה העתק שנמסר ליונה לפני חתימת אגיף ולאחר חתימתה.

כושרה של יונה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 כפי שהעידה יונה, היא רופאה בפנסיה. היא היתה בת 83 בעת חתימת החוזה. כפי שהעידה
2 אירית, לרשותה ולרשות אמה יונה, עמדה עורכת דין שמטפלת כל החיים בעניניהם ואם רוצים לשאול
3 אותה להסברים על חוזה שעומדים לחתום, הן יכולות לשאול (עמ' 73 לתמליל), אבל לא שאלו. לא
4 הוכח אף לא בראיה לכאורה שנפל פגם כלשהוא בכושרה של יונה, שידעה לברר קודם לחתימתה את
5 הענין שבו עוסק החוזה, להתקשר בחוזה ולהתחייב בו.

כושרו של עופר

6
7
8
9 34. מכתבי בי דין משתמעת טענה היא כאילו עופר הוא איכר נבער, חקלאי בן חקלאים המצוי רק
10 ברגבי אדמה וגידולי שדה. זאת כבסיס לטענה בדבר עושק המבוסס על ניצול מצוקה, חולשה שכלית
11 או גופנית או חוסר ניסיון. עופר לא העיד על כך דבר בחקירתו הראשית. בחקירתו הנגדית העיד שיש
12 לו השכלה תיכונית ועוד 3 שנות לימוד באוניברסיטה גאוגרפיה ומזרח אפריקה. כמו כן עבד 25 שנה
13 בביטחון באל על, ו-12 – 13 שנה חבר וועד אגודת איכרי בנימינה, שבמסגרת תפקיד זה הוא מאשר
14 מאזנים ודן בדיוני תקציב. בנוסף על כך, שימש במשך קדנציה כחבר מועצת בנימינה-גבעת עדה. מכל
15 מקום, אין בפניי שום ראיה על כך שעופר היה נתון במצוקה כלשהי, או סובל מחולשה שכלית או
16 גופנית. בטענה בדבר חוסר נסיונו אדון להלן.

עו"ד גד שטילמן

17
18
19
20 35. עופר ויונה טענו שלא היו מיוצגים על ידי עו"ד שטילמן שייצג את עצמו ואת אג"פ בלבד. מבלי
21 לעסוק בשאלה אם יש לכך השפעה על תוקף החוזה שנכרת בין הצדדים, שלפי הראיות נכרת בניגוד
22 להכחשותיהם בכתבי בי-דין, הגעתי למסקנה, הן על פי העדויות המהימנות של העדים והן על פי
23 המסמכים והשכל הישר, שעו"ד שטילמן ייצג הן את עופר והן את יונה.

24
25 36. עדותו של עו"ד שטילמן בפניי (לאחר שנדרש על ידי להעיד מידיעה אישית בלבד, ולמרות
26 פרטים שוליים שבהם לא נמסרה גירסה ברורה ונתמכת במסמכים) אמינה עלי יותר מעדותם של עופר
27 ויונה, לרבות בשאלת ייצוגו את עופר ויונה. עבור ייצוגו את עופר ויונה היה עו"ד שטילמן זכאי לשכר
28 טרחה, אלא שלפי עדותו הסכים עם אג"פ, עופר ויונה שעופר ויונה לא ישלמו את שכר טרחתו, אלא
29 שכר טרחתו ישולם על ידי אג"פ כשליש מהתמורה שתהיה זכאית לה מעופר ויונה (דהיינו, 3% משווי
30 המקרקעין). בנוסף, העיד שהסכים עם עופר, לאחר שהסביר לו את ההסכמה שלו עם אג"פ, שיעניק לו
31 זיכוי של 1% משווי המקרקעין עבור טיפולים משפטיים עתידיים שיעניק עו"ד שטילמן לעופר בכל
32 הקשור למקרקעין – טיפול במיסוי, הסכמי קבלנים, היטלים וכדומה. עופר נתן הסכמתו להסדר זה
33 וברוך על כך (עמ' 95-96 לתמליל). לגירסה זו יש אישור בעדותו של עופר לפיה עו"ד שטילמן אמר לו
34 שהוא ישלם 1% פחות מבעלים אחרים של המקרקעין (עמ' 3 לתמליל). מכל מקום, גם דיבור על שכר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 טרחה מחזק את הטענה לייצוג. לפי עדותו של עו"ד שטילמן סיכם עם יונה אותו הסדר שכר טרחה
2 (עמ' 37 לתמליל).
- 3 37. אני דוחה את טענת ב"כ יונה, כאילו עו"ד שטילמן לא ייצג אותה בחתימת החוזה. הטענה
4 שהוא לא ייצג אותה בשעת חתימת החוזה מנוגדת לטענה שחשבה שהמסמך שהיא חותמת עליו הוא
5 בקשר להליכי ההפקעה שבהם ייצג אותה. מכל מקום, יונה לא העידה שחשבה שהוא לא מייצג אותה
6 בחתימת החוזה. העובדה שעו"ד שטילמן לא החתים אותה על הסכם שכר טרחה, אולי היתה מקשה
7 עליו לגבות את שכר טירחתו, אבל אינה משנה את עובדת ייצוגו, במיוחד כאשר לפי עדותו של עו"ד
8 שטילמן, היא לא היתה אמורה לשלם את שכר טרחתו. אני דוחה את הטענה של ב"כ יונה בסיכומים
9 כאילו מכיוון שבשנת 2015 הוגשה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ניתן להניח שכאשר
10 הבינה יונה בסוף 2014 שמדובר במסמך בקשר לשינוי ייעוד, סברה שמדובר בתביעה לפי סעיף 197.
11 טענה זו לא נתמכה בעדותה של יונה. תביעה לפי סעיף 197 בגין שינוי ייעוד היא בשל הפחתת הערך
12 עקב שינוי הייעוד. החוזה שעליו חתמה יונה מדבר בצורה מפורשת וברורה על שינוי ייעוד שיעלה את
13 ערך הקרקע ומהרווח שיווצר ליונה יגזר שכרה של אג"פ. גב' יונה לאור היא רופאה בפנייה המכבדת
14 את עצמה ולא העזה להעיד שסברה שהחוזה שעליו חתמה אומר הפוך ממה שכתוב בו במפורש. בא
15 כוחה יכול להרשות לעצמו לטעון ש-"לא מן הנמנע כי סברה..." או "לא מן הנמנע כי יונה יכלה לטעות
16 כי היא חותמת על מסמך נוסף במסגרת ההליכים שהתנהלו", אך עובדות נקבעות לפי ראיות ולא לפי
17 השערות, ולא לפי מה שלדעת עורך דין אינו מן הנמנע.
18
- 19 38. עדותו של עופר, לפיה הפעם הראשונה שפגש את אילן היתה כשנתיים לאחר חתימת ההסכם
20 וכי מעולם לא דיבר עם עו"ד שטילמן על הסדר שכר טרחה בעניין ייצוגו בהסכם ומעולם לא ביקש
21 ממנו לייצגו בהסכם, אינה אמינה ואינה מתיישבת לא עם המסמכים ולא עם עדותו של עופר עצמו.
22 עופר העיד בעמ' 36 – 38 לתמליל שחתם על החוזה כי האמין שעו"ד שטילמן "מלווה אותנו בסיפור
23 הזה" וגירסה זו סותרת את גרסתו שעו"ד שטילמן לא ייצג אותו או אותם. אם עו"ד שטילמן מלווה
24 אותם הוא זכאי לשכר טרחה. עצם האמון בעו"ד שטילמן בקשר לחוזה סותר את הטענה שעו"ד
25 שטילמן לא ייצג אותו אלא את אג"פ. לא הגיוני שמי שסבור שעורך הדין הפועל מולו אינו מייצג אותו
26 אלא את הצד הנגדי בלבד, נותן בו אמון מוחלט ועיוור. ההסבר של עופר היה שהסיבה לאמון היא
27 שעו"ד שטילמן מלווה אותם ולא (רק) את אג"פ. מכאן שעו"ד שטילמן ייצג אותו, היה זכאי לשכר
28 טרחה ונאמנה עדותו שהסכים עם עופר על כך.
29
- 30 39. גם ההסכם עצמו מלמד על מעמדו של עו"ד שטילמן. בסעיף 6.2.4 התחיבה אג"פ להתקשר
31 עם משרד עו"ד פרידמן לליווי כולל לפרויקט, ומשרד זה הוא ששימש כתובתה של אג"פ לצורך ההסכם.
32 לעומת זאת, בסעיף 12.1 להסכם המדבר על ייעוץ וליווי משפטי לצדדים, ולא לאג"פ בלבד, נאמר
33 שאלה יינתנו על ידי משרד עו"ד פרידמן ומשרד עו"ד שטילמן. משרד עו"ד שטילמן גם נקבע ככתובתם
34 של הנתבעים על פי החוזה. אני דוחה את הטענה של עופר שהיה צורך לרשום בחוזה שעו"ד שטילמן





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מייצג את עופר מעבר לדברים אלה. אין לו סמכות לחתום על דבר בשם עופר ויונה ולכן לא צריך לכתוב
2 שהוא מייצג. הייצוג היה יעוץ ומתן שירותים ולא פעולה בשם של עופר ויונה, מלבד קבלת מסמכים.
3 40. יתר על כן, ייצוגו של עו"ד שטילמן את עופר ויונה היה על רקע של ייצוג ארוך שנים בעניינים
4 אחרים. עדותו של עו"ד שטילמן שייצג את הנתבעים מתחזקת גם על פי פנייתו לאילן, לעתים עם
5 העתק לעופר (ת/7 פנייה מיום 18.7.19; ת/29 מיום 13.7.17). עופר אישר בחקירתו הנגדית שקיבל את
6 המכתב ולא השיב לו (עמ' 2 לתמליל). לאחר שהתוכנית פורסמה להתנגדויות וחלו שינויים בטבלאות
7 הקצאת המגרשים, כתב עו"ד שטילמן לעופר ביום 20.1.19 הודעה על כך, וכי ישמח להיפגש איתו על
8 מנת להבין את המשמעות (ת/30). לשאלה מדוע שעו"ד שטילמן ייפגש איתו להבנת המשמעות אם אינו
9 מייצג אותו השיב עופר תשובה תמוהה לפיה עו"ד שטילמן חשב שיהיה לו משהו בעתיד (עמ' 39).
10
11 41. עופר מצא בסיכומיו סתירות בעדותו של עו"ד שטילמן אודות משא ומתן לחתימת החוזה, אל
12 מול עדותו של אילן מטעם אג"פ. איני מסתמך על העדות המעורפלת של אילן לפיה הוא זוכר שהעביר
13 טיוטה לעו"ד שטילמן אי-שם בתחילת 2012. על כן לא ניתן לומר שגירסה אחרת של עו"ד שטילמן
14 היא סתירה. גם עו"ד שטילמן לא זכר בדיוק מתי קיבל טיוטה ראשונה, האם בפברואר או באפריל
15 2014 או זמן מה לפני כן. אין להסיק דבר מכך שעו"ד שטילמן לא זוכר בדיוק מתי קיבל טיוטה
16 ראשונה. כך גם מעדותו שהוא לא זוכר ויכול להיות שהעביר הערות לטיוטות ויכול להיות שלא. אין
17 סתירה לעדותו של אילן שלפיה לא הוחלפו טיוטות אלא היו פגישות, שאלות של עו"ד שטילמן שייצג
18 את עופר ויונה לגבי ההסכם ותשובות. אכן, הוא העיד שההערה היחידה שנכנסה לגוף החוזה היתה
19 שמו של עו"ד שטילמן, אך אין זה אומר שלא היה משא ומתן ולא היו שאלות ולא היו תשובות.
20
21 42. אני דוחה את טענת עופר שיש סתירה חזיתית בין עדותו של אילן שלא הכיר את עו"ד שטילמן
22 עד שעופר הכיר לו אותו (גירסה שעופר לא תומך בה) לבין עדותו של עו"ד שטילמן לפיה הוא חושב
23 שהוא מכיר את אילן פרוינד עוד הרבה לפני כן, אבל לא זוכר כמה שנים לפני כן. אין כאן שתי גרסאות
24 ברורות, אלא השערות לגבי זכרון מעורפל. כך גם לגבי מועד הפגישה הראשונה עם עופר. אילן העיד
25 שפגש את עופר לראשונה בתחילת 2012, ושבוועיים שלושה לאחר מכן פגש את עו"ד שטילמן. עו"ד
26 שטילמן העיד שמבחינתו עופר פנה אליו בשלהי 2013 ואמר שקיבל פנייה מאילן ומבקש את
27 התערבותו, ופגש ביום 18.12.13 את יוסי ולא את אילן. איני מייחס חשיבות רבה להבדלים במועדי
28 פגישות שאירעו לפני 9 או 10 שנים.
29
30 43. עופר כלל את אחיו עו"ד אורי לאואר, שותפו של עו"ד שטילמן, ברשימת העדים, "לצורך
31 חיזוק טענות ההטעיה ואי ייצוג הנתבע 2 על ידי עו"ד גד שטילמן". למרות זאת, וויתר על עדותו, ועל
32 פי הפסיקה יש להניח שאילו התייצב להעיד היה מעיד כנגד גרסת מי שוויתר על עדותו (ע"א 465/88
33 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו מה(4) 651 (1991); ע"א 2275/90 לימה נ' רוזנברג מז(2) 606
34 (1993). כלומר הויתור מחזק את הגירסה שעו"ד שטילמן ייצג את עופר ולא הטעה אותו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
2 44. יונה טענה בסיכומיה בדבר הסתרה של מסמך מהותי ביותר שהוא הסכם שכר טרחה בין אג"פ
3 לעו"ד שטילמן. אילן העיד שאין הסכם שכר טרחה אלא היתה הסכמה בעל-פה שהשכר שמגיע לעו"ד
4 שטילמן עבור ייצוג יונה ועופר ישולם לו על ידי אג"פ מתוך הכספים שאג"פ תהיה זכאית להם מיונה
5 ועופר, 3% מתוך 9%. לעומת זאת, עו"ד שטילמן העיד בעמ' 50 לתמליל שיש לו הסכם שכר טרחה
6 כתוב עם אג"פ. אני דוחה את הטענה שאג"פ הסתירה מסמך מהותי. אילן שהעיד מטעם אג"פ העיד
7 שאין מסמך אלא הסכמה בעל-פה. עו"ד שטילמן, שאינו צד לדיון, ולא נדרש למסור גילוי מסמכים,
8 ולא הצהיר שאין מסמך, העיד שיש הסכם כתוב וחתום, אך לא התבקש להציגו לאחר הדיון לאחר
9 שהעיד שאינו בידו, ובמקום אחר העיד שאין הסכם בכתב (עמ' 41 לתמליל), ואיני יודע אם יש או אין
10 הסכם כתוב וחתום. איני רואה חשיבות בהכרעה בין גירסת אילן לבין גירסת עו"ד שטילמן לגבי קיום
11 הסכם שכר טרחה כתוב וחתום, משום שאין לכך השפעה על השאלות השנויות במחלוקת. אין ספק,
12 שמי שהיה צריך להעביר את הכסף לעו"ד שטילמן היא אג"פ, מתוך הכספים שתגבה מיונה ועופר. על
13 התוכן הזה אין מחלוקת, וזה לא משנה אם זה הוסכם בכתב או בעל-פה.
14
15 45. אני דוחה את הטענה של עופר בסיכומיו שמכיוון שמדובר בסכומים ניכרים, הנטל היה על
16 עו"ד שטילמן להראות הסכמה לתשלום שכר טרחה על ידי עופר, ובגין איזה שירותים. כמו במקרים
17 אחרים, אין עופר מבחין בסיכומיו בין אג"פ שהיא צד לתביעה לבין עו"ד שטילמן שאינו צד לתביעה.
18 זאת, כנראה, על פי ההנחה שהתקבלה השקפתו שעו"ד שטילמן הוא אג"פ, הנחה שאינה מבוססת. אין
19 על עו"ד שטילמן שום נטל להביא ראיות. עו"ד שטילמן, שלמרות טענות עופר ויונה כלפיו לא נתבע על
20 ידם, אף לא בהודעת צד ג', אינו צד לדיון אלא עד, ולא מוטל עליו שום נטל הבאת ראיות. על כן אני
21 דוחה את הטענה שמוטל עליו נטל כלשהו.
22
23 46. עופר טען בסיכומיו שלא ניתן לעו"ד שטילמן יפוי כח לייצג את עופר או את יונה במשא ומתן
24 מול אג"פ. אכן, לא נחתם יפוי כח, אך לא נסתרה טענתו של עו"ד שטילמן, שלא נוהגים להחתים על
25 יפוי כח למשא ומתן. עוד טען עופר בסיכומיו שהאבסורד בדברי עו"ד שטילמן עולה מעדותו שייצג את
26 "יורשי יהודה לאור" שעה שלגירסתו לא ידע מיהם אותם יורשים. עו"ד שטילמן לא העיד שכל הזמן
27 לא ידע מיהם יורשי יהודה לאור. הוא העיד שתחילה חשב שהיורשת של יהודה לאור הרשום כבעל
28 הזכויות במקרקעין היא בתו, אירית ואז ייצג אותה, ולאחר מכן כשנדע לו שהיורשת היא יונה לאור,
29 ייצג את יונה. אין לכך משמעות להערכת מהימנותו של עו"ד שטילמן.
30
31 47. להסיר ספק, אני דוחה את הטענה שמכיוון ששכרו של עו"ד שטילמן נגזר מהתשלום של יונה
32 לאג"פ, המסקנה היא שהאינטרס שלו היה שהיא תשלם כמה שיותר לאג"פ. בחשבון זה הושמט החלק
33 העיקרי והוא שהתשלום של יונה לאג"פ נגזר מהרווח שתביא אג"פ ליונה. ככל שיונה תרוויח יותר, היא
34 תצטרך לשלם יותר, ויגדל שכרו של עו"ד שטילמן. אם יונה תרוויח פחות, יקטן התשלום שלה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 ובהתאם יקטן שכרו של עו"ד שטילמן. האינטרסים של עו"ד שטילמן ושל יונה פועלים גם באותו כיוון.
2 בהקשר זה אני דוחה את טענתה של יונה שלפיה היא חייבת לכל היותר ב-6% משווי המקרקעין, משום
3 שזה שכר הטרחה המקובל על אג"פ. אג"פ לא תבעה את שכר הטרחה המקובל עליה אלא את שכר
4 הטרחה המוסכם שהוא 9%.

5
6 48. נושא נוסף שעלה הוא נושא החשבונית שהוציא עו"ד שטילמן בגין שכר טרחתו. במקביל
7 לייצוגם של יונה ועופר, ייצג עו"ד שטילמן לקוחה אחרת בעלת מקרקעין בשם שושנה סתוי, אשר
8 שילמה את המגיע ממנה ומתוכו כמוסכם קיבל עו"ד שטילמן את שכרו. על פי עדות אילן, החשבונית
9 של עו"ד שטילמן הוצאה לאג"פ, למרות שהוא לא ביצע עבור אג"פ שום עבודה (עמ' 62 לתמליל). עו"ד
10 שטילמן נשאל על כך ואמר שהוא לא זוכר והמזכירה שלו מטפלת בכך. הצעתי לו בעת הדיון לבדוק
11 אם זה תקין לפי הוראות ניהול חשבונות. אפשר שהמסקנה היא שהחשבונית הוצאה לאג"פ למרות
12 שעו"ד שטילמן לא ביצע עבודה עבור אג"פ. אפשר שהדבר אינו תקין לפי הוראות ניהול חשבונות, אבל
13 אין זו ראיה שעו"ד שטילמן ביצע את עבודתו עבור אג"פ, אלא לכל היותר זו ראיה שהוא לא נהג כראוי
14 בהוצאת החשבוניות. על פי תוכן ההסכם כפי שהעידו עליו, הוא ביצע את העבודה עבור בעלי
15 המקרקעין ולא עבור אג"פ, והיה עליו להוציא להם את החשבוניות עבור 3% כשישולם לו שכר הטרחה,
16 ומנגד כנראה היה על בעלי המקרקעין להוציא לאג"פ חשבוניות מתאימות עבור החזר הסכומים
17 המגיעים לעורך דינם.

18
19 49. אני דוחה את טענת יונה לפיה משום שעו"ד שטילמן לא ביקש להסיר את חסיון עורך דין-
20 לקוח בטרם עדותו, המסקנה היא שהוא לא ייצג את עופר ויונה. ככל שסבורה יונה שעו"ד שטילמן
21 פגע בחסיון שלה, תעשה כמיטב שיפוטה. אני דוחה גם את טענת עופר כאילו יש להסיק מכך שעו"ד
22 שטילמן לא טען לחסיון שהוא לא ייצג את עופר. על פי סעיף 48(א) לפקודת הראיות אין עורך דין חייב
23 למסור כראיה דברים ומסמכים שהוחלפו בינו לבין לקוחו שיש להם קשר ענייני לשירות המקצועי,
24 ועל פי סעיף 90 לחוק לשכת עורכי הדין, עורך דין לא יגלה דברים ומסמכים שהוחלפו בין הלקוח לבינו
25 שיש להם קשר ענייני לשירות המקצועי, אלא אם ויתר הלקוח על החסיון או החסינות, אך העובדה
26 שעורך הדין לא נמנע מלהעיד ולגלות דברים ומסמכים שהוחלפו בינו לבין הלקוח אינה אומרת שהוא
27 אינו מייצג את הלקוח. ככל שסבור עופר שעו"ד שטילמן נהג שלא כדין, יעשה כמיטב שיפוטו.

ביצוע החוזה

30
31 50. בסעיף 3.2 לחוזה נקבע כי התחייבויות אג"פ ותחילת פעולות קידום התכנון ייכנסו לתוקפן
32 בכפוף ולאחר התקשרות בינה לבין בעלי 70% מהקרקעות במתחם, כאשר עומדת לאג"פ הזכות לשכלל
33 את התנאי המתלה אף קודם להתקיימותו ולהכניס את ההסכם לתוקף קודם להתגבשות אחוז
34 המצטרפים הקבוע. על פי עדותו של אילן, כבר ביום 17.10.13 הודיעה אג"פ לבעלי הזכויות שעמם





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאוור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 התקשרה בחוזה על התקיימות התנאי המתלה. זאת, כשנה לפני חתימת החוזה. לפי עדותו של אילן,
2 הודעה זו נשלחה על בסיס הודעת עו"ד שטילמן לאג"פ, שיונה ועופר יחתמו על ההסכם (עמ' 35
3 לתמליל). כאמור לפני שהם חתמו על ההסכם. לעומת זאת, עו"ד שטילמן העיד שהפגישה הראשונה
4 שלו עם אג"פ היתה ב-18.12.13 וזו היתה פגישת היכרות. גם עופר טען בעניין זה והוסיף כי עו"ד
5 שטילמן לא נשאל על ידי ב"כ התובעת ולא העיד שמסר לאילן שעופר ויונה מסכימים, בנוסף לכך
6 שהעיד שהתחיל בטיפולו ביום 18.12.13 ולא ידע כלל עד דצמבר 2014 שיונה היא היורשת וחשב
7 שאירית היא היורשת. איני מקבל את עדותו של אילן לפיה לפני המכתב מיום 17.10.13 הודיע לו עו"ד
8 שטילמן שעופר ויונה מסכימים להתקשר בחוזה, מכיוון שכלל לא ידע אז שיונה היא היורשת. לא ברור
9 מדוע נכללה בחוזה הוראה בדבר תנאי מתלה שלפי נוסחו יתקיים בעתיד, כאשר לפי עדות אילן הוא
10 כבר התקיים בעבר, שנה לפני חתימת החוזה. השאלה היא מה המשמעות של כלילת הוראה זו בחוזה
11 לתביעה שבפני, והתשובה היא שאין לכך משמעות. מדובר בתנאי מתלה התלוי כולו ברצונה של אג"פ,
12 ללא קשר לאירועים חיצוניים כלשהם. על פי הראיות שבפניי, החוזה נכרת על מנת שיחייב את הצדדים
13 ובוצע בפועל, ועל כן איני רואה חשיבות לכך שעופר ויונה לא קיבלו הודעה על מימוש התנאי המתלה,
14 במיוחד כאשר בניגוד לטענות שטענו בכתבי בי-דין, עופר ויונה לא העידו שחשבו שהחוזה לא נכנס
15 לתוקף מכיוון שלא קיבלו הודעה על קיום התנאי המתלה. להיפך, לפי עדותו של עופר, שפעל גם עבור
16 יונה, הוא השתתף בפעולות לפי החוזה.

17
18 51. על פי חוות דעת יצחק ראובן, התוכנית הכוללנית לאור עקיבא הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה
19 ביום 21.8.13, והוחלט על הפקדתה ביום 28.10.13, כשהיא חלה גם על זכויות יונה ועופר. לטענת יונה,
20 הדבר מלמד על כך שאג"פ עשתה כל שביכולתה כדי להחתיים את יונה על החוזה, שכן כבר התחייבה
21 כלפי בעלי זכויות אחרים לפעול לביצוע התוכנית, והיה עליה לבצע אותה גם אם יונה לא היתה חותמת
22 על החוזה. אין ספק שאג"פ רצתה שיונה ועופר יצרפו עצמם לפרויקט, על מנת שתזכה לשכר טרחה גם
23 מהם. אין שום ראיה שגם אם יונה ועופר לא היו מצטרפים לפרויקט, היה נוצר להם רווח כתוצאה
24 מהשבחת המקרקעין, ואג"פ היתה כוללת את שינוי הייעוד של המקרקעין שלהם בתוכנית שהגישה
25 ביום 3.1.18. ההיפך הוא הנכון, והמומחה יצחק ראובן אישר שבתוכנית הכוללנית המקרקעין של יונה
26 ועופר היו מסווגים למבני ציבור (עמ' 8 לתמליל) או כפארק גן ציבורי ורצועת תשתיות (עמ' 9 לתמליל).
27 המומחה העיד שהמקרקעין היו נכנסים לאיחוד וחלוקה ולא מופקעים, לפי הוראות שטען שנמצאות
28 בתוכנית (ת/12), אך הן אינן נמצאות בה. על כן, אם לא היתה מוגשת התוכנית על ידי אג"פ, לא היו
29 עופר ויונה זוכים להשבחת המקרקעין שלהם, ואפשר שהמקרקעין של יונה ועופר היו מופקעים לצורך
30 גן ציבורי ורצועת תשתיות, והם היו זכאים לפיצויי הפקעה בלבד.

31
32 52. אג"פ הוכיחה כראוי שסיפקה את השירותים שהתחייבה לספק על פי החוזה. בשל מאמציה
33 פורסמה התכנית למתן תוקף ביום 24.12.19. היא הציגה עדכונים רבעוניים שנתנה מיום 16.4.15 ועד
34 6.1.20 (ת/7, ת/30). אילן העיד שהעביר את העדכונים לעו"ד שטילמן על מנת שיועברו לנתבעים וכי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 עופר אישר לו שהוא מקבל מעו"ד שטילמן את העדכונים ומעביר אותם ליונה ואירית. עו"ד שטילמן
2 העיד שקיבל את העדכונים והעביר אותם לעופר על מנת שיועברו ליונה, בהתאם לסיכום עם עופר
3 ויונה, גם בהליכים קודמים, שעופר יהיה איש הקשר. עופר אישר בחקירתו הנגדית שקיבל את
4 העדכונים מעו"ד שטילמן אבל לדבריו לא העביר אותם ליונה למרות שעו"ד שטילמן ביקש ממנו
5 לעשות כן, בטענה שאינו עובד אצל עו"ד שטילמן, ורק מאוחר יותר העביר את העדכונים לאירית (עמ'
6 7 ו-8 לתמליל). איני מאמין לעדות זו של עופר ונראה שהיא נוצרה מאוחר יותר, לאחר כעסו של עופר
7 על הסכום שהתחייב לשלם. הוא עבד כל העת גם עבור יונה, שמצידה סמכה עליו, וראו הסכם שכר
8 טרחה בענין ההפקעה מיום 26.1.05 שעליו חתם עופר לבדו "בשמי ובשם יהודה לאואר" (נ/5). בנוסף
9 התקיימו 3 פגישות עבודה רשמיות, בתאריכים 21.6.16, 18.12.17 ו-25.12.17, בהשתתפות עופר, בהם
10 נמסרו פרטים וסקירות. עו"ד שטילמן העיד שבדרך חזרה מהפגישה בדצמבר 2016 אמר עופר "הם
11 שווים כל גרוש שאנחנו משלמים להם". אילן העיד שבפגישה השלישית, היה עופר מאושר מפעולות
12 אג"פ ואמר שזו הפנסיה שלו. עופר אישר זאת בעמ' 12 בחקירתו הנגדית.

13
14 53. אני דוחה את טענת יונה כאילו אג"פ לא ראתה ביונה כצד להסכם והתנהלה לכל אורך
15 ההתקשרות מול עופר בלבד. כעולה מהראיות, יונה סמכה על עופר שינהל את העניין גם עבורה, ואג"פ
16 העבירה את הדיווחים לעו"ד שטילמן שייצג את יונה ועופר, אשר העביר את העדכונים לעופר גם עבור
17 יונה. אירית העידה שעופר היה מעדכן אותה מדי פעם על התקדמות, עד שנתיים שלוש לפני עדותה,
18 דהיינו עד 2019, ושלה לה טבלאות כמה דירות מקבלים (עמ' 74 לתמליל). היא היתה שואלת את עופר
19 מה קורה והוא היה מסביר לה קורה בתקופה שזה עבר מבנימינה לאור עקיבא ונעשה שינוי יעוד
20 למגורים כמו שנעשה קודם באדמה אחרת בפתח תקוה (עמ' 75 לתמליל). אציין כי עדות זו סותרת את
21 עדות עופר כאילו הוא חסר נסיון.

22
23 54. על פי ת/16, ביוני 2019 לקראת אישור תכנית אג"פ כתב עו"ד שטילמן לעופר שההתנגדויות
24 נדחו ועליהם לקחת בחשבון שיש לשלם שכר טרחה גבוה לבעלי המקצוע המטפלים בשינוי הייעוד,
25 ומדובר בסכומים שיחייבו את עופר ויונה לגייס כספים ממכר קרקעות וזכויות. עופר אישר בחקירתו
26 הנגדית בעמ' 9 שקיבל את המכתב. דהיינו הוא ידע היטב את חובותיו על פי החוזה שהיום הוא טוען
27 שלא הסכים לו, לא התקשר בו והוטעה בו, ולא אמר דבר בזמן אמת.

28
29 55. אילן העיד שבפברואר 2020 נערכה פגישה במטבח ביתו של עופר, בה הביא אילן את תיק
30 הפרויקט ודובר על תשלום התמורה. עופר אמר שמדובר בסכום גדול ועליו להתייעץ עם רואה חשבון
31 ובנקים על מנת לבדוק את דרך התשלום. בסוף הפגישה הודה לו עופר על סיום הפרויקט (עמ' 23 ו-
32 24 לתמליל). עדותו אושרה על ידי עו"ד שטילמן שנכח בפגישה שהעיד שעופר אמר שהוא מוכן לשלם
33 ויתארגן לכך (עמ' 11 לתמליל). עומר, בנו של עופר, שנכח בפגישה העיד שלאחר הפגישה הזמין לבקשת
34 אביו הערכת שמאי למקרקעין. עופר אישר בחקירתו הנגדית שבשנת 2020 פנה לשמאי מקרקעין על



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 מנת לבדוק אם השמאות של אג"פ נכונה. עופר לא יישב את התמיהה, מדוע צריך לבדוק אם השמאות
2 של אג"פ נכונה, אם ממילא הוא לא חייב לשלם לאג"פ, ומכל מקום הוא לא פנה לאג"פ והציע לשלם
3 לפי שומה אחרת (עמ' 20 - 23 לתמליל). עופר אישר בחקירתו שסוכם בפגישה שהוא יפנה לרואה
4 החשבון ולבנקים על מנת לגייס את התמורה (עמ' 15 לתמליל). מכאן שהפגישה התקיימה ובסופה
5 דובר על סידורי התשלום לפי החוזה, בלא שעופר טוען דבר כנגד החוזה והתחייבויותיו לפיו, למרות
6 שהיה מודע להן.

7
8 56. לאחר הפגישה במטבחו של עופר, ביום 3.3.20 אילן כתב לעופר ועומר ושאל אם ירצו שייפגש
9 עם יונה להציג בפניה את התוכנית שהציג להם. עופר כתב שינסה להתקשר ליונה ועומר ציין הוא לא
10 בקשר עם הצד הזה של המשפחה (שני העמודים הראשונים לת/8). ביום 22.3.20 כתב עופר לאילן שלא
11 מצליחים להיפגש ופגישה שנקבעה בוטלה ונחכה שיעבור המשבר, כשהכוונה לקורונה. באותו יום כתב
12 לו אילן שאינו מוכן להמתין עד שתעבור הקורונה והציע להיפגש, וביקש את הטלפון של יונה על מנת
13 שיוכל להיפגש עמה (שני עמודים אחרונים לת/8). למחרת התלונן אילן בפני עו"ד שטילמן שעופר אינו
14 משלם את התמורה (ת/19) ובעדותו העיד עו"ד שטילמן שבעקבות מכתב זה שוחח עם עופר שאמר
15 "בסדר, אני מתארגן" (עמ' 11-12 לתמליל). ב-2.4.20 אילן שאל את עופר במייל מדוע לא משיבים
16 לפניו תיווך בעניין התשלום וביקש שוב את המספר של יונה. עופר השיב באותו יום כי מאחר שהוא
17 בקבוצת סיכון אין באפשרותו להתייעץ עם הבנק ועם רואה החשבון, וכי דיבר עם יונה ואירית צריכה
18 לחזור בקרוב מחו"ל. בתגובה כתב אילן שאינו מקבל זאת (ת/8). ביום 26.5.20 כתב עופר לאילן
19 שנקבעה לו פגישה בבנק ל-9.6.20 והוא יעדכן את אילן (ת/8). ביום 10.6.20 עידכן עופר את אילן
20 שבפגישה בבנק הועברה הבקשה לוועדת אשראי, וכשיהיה חדש יעדכן את אילן. לאחר מכן ב-19.6.20
21 הודיע עופר לאילן שהבנק מבקש לדעת צפי התחלת בנייה לפני מתן אשראי (ת/31). לאור זאת, איני
22 מאמין לעדותו של עופר בחקירתו הנגדית שהפגישה בבנק לא התקיימה בגלל הקורונה (עמ' 15-16
23 לתמליל). כל אותה עת לא טען עופר דבר לגבי תוקף החוזה וחובותיו לפיו, למרות שהיה מודע להן.

24
25 57. ביום 2.7.20 כתב אילן לעופר ועומר שהוא מבקש להיפגש עמם (ת/8). באותו יום קיבלה אג"פ
26 הודעה על ביטול ההסכם מבי"כ יונה (ת/9). אילן העיד שביום 5 או 7 ליולי 2020 נפגש עם עופר בחצר
27 ביתו והציע לו הסדרים כספיים שונים, וכי עופר ביקש עוד שבועיים על מנת להיפגש עם בנק הפועלים
28 להסדיר את תשלום התמורה. עופר העיד שאינו זוכר את הפגישה הזו. הוא לא הכחיש אותה. ביום
29 12.7.20 קיבלה אג"פ הודעה על ביטול ההסכם מבי"כ עופר. לאור האמור בהתכתבויות והתרשמותי
30 מעדותו של עופר ומעדותו של אילן, אני מאמין לעדותו של אילן שעד קבלת הודעת הביטול עופר ראה
31 עצמו מחויב בחוזה, והביע שוב ושוב את כוונתו לשלם על פיו, לאחר שהחזיק ברשותו עותק מהחוזה
32 והתייעץ עם עורכי דין.

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאוור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

58. נחזור אחורה. ביום 1.3.20, לאחר הפגישה עם עופר במטבח, ביקשה אירית מעו"ד שטילמן
עו"תק ההסכם וטבלאות ההקצאה והאיזון על מנת לחשב כמה יונה חייבת לאג"פ (ת/24). זאת לאחר
שכבר ביוני 2019 ביקשה מעופר לשלוח לה את טבלאות ההקצאה והאיזון (ת/25). בכל אלה פעלה
בשמה של אמה, יונה. עובדות אלה סותרות את האמור במכתב הביטול של יונה מיום 2.7.20, לפיו
לאחרונה נודע ליונה מעופר שעליה לשלם לאג"פ מכוח חוזה שלא היה בידיעתה. אני מקבל את טענת
אג"פ שלא יכול להיות שאירית ביקשה את הטבלאות מעופר ביוני 2019, בסמוך להתראתו של עו"ד
שטילמן שיהיה צורך לגייס כסף, ויונה לא ידעה על כך עד סמוך לפני 2.7.20.

"שווי המקרקעין"

59. אג"פ טענה שעל פי טבלאות ההקצאה והאיזון הכלולות בתב"ע שאושרה והן "דין", שווי
המקרקעין שבבעלות יונה ועופר היה 5,686,757 ₪. יונה קיבלה זכות ל- 29.34 יחידות דיור בשווי כולל
של 10,363,643 ₪ ועופר קיבל זכות ל- 135.86 יחידות דיור בשווי כולל של 45,313,940 ₪. גם השמאי
ראובן אישר שהשווי הכולל של המגרשים הוא 611,000,000 ₪, וכעולה מת/26, זהו סכום של
611,068,226 ₪ הכולל את כל המגרשים ולפיו שווי המקרקעין של עופר ויונה הוא כפי שנאמר לעיל.
אכן, אלה הנתונים העולים מטבלאות הקצאה ואיזון, אך אני מקבל את טענת עופר שאין לקבוע את
שווי המקרקעין המוסכם לפיהם, ומדובר בשינוי חזית, שכן בכתב התביעה נטען שהוסכם בחוזה כיצד
ייקבע שווי המקרקעין, על ידי שמאית מוסכמת. על כן, שווי המקרקעין לא נקבע על פי טבלאות
הקצאה ואיזון.

60. על פי החוזה הוסכם ששווי המקרקעין ייקבע על ידי שמאית מוסכמת, גב' עדינה גרינברג.
כעולה מת/27, השווי שנקבע על ידי השמאית הוא סכום נמוך יותר, 47,410,000 ₪. השמאי ראובן לא
חלק על שווי זה וכאמור הסכים שבטבלאות ההקצאה והאיזון נקבע שווי גבוה יותר. חוות הדעת של
גב' גרינברג לא הוגשה כראייה לאמיתות תוכנה, אך אג"פ טענה שאינה נדרשת להוכיח את אמיתות
תוכן השומה אלא שנערכה שומה, ומה השורה התחתונה שבה, וכי בנסיבות שבהם השמאי ראובן לא
חלק על השווי, אין מחלוקת על שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית. עופר טען בסיכומיו שאין בחוות
דעת השמאי ראובן כדי לתמוך בסכום התביעה משום שהוא לא ערך שומה להערכת שווי מקרקעין,
כפי שהסביר בעמ' 3 לתמליל. אכן, השמאי ראובן אמר שהשומה לא קובעת שווי מקרקעין, למרות
שלדבריו היא חוות דעת שמאית.

61. אני דוחה את דברי השמאי ראובן כאילו חוות דעתו אינה שומת מקרקעין אבל היא חוות דעת
שמאית. השמאי ראובן אמר בחוות דעתו שהתבקש לבחון אם תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה
מן המקובל. שאלה זו אינה שאלה שמאית וחוות דעת הנותנת תשובה לשאלה זו אינה חוות דעת
שמאית. אם השמאי ועו"ד ראובן הוא מומחה לחוזים ושירותי תכנון וייזום, זו היתה יכולה להיות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאוור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 חוות דעת מומחה בעניין חוזים ושירותי תכנון וייזום, שתפרט את תנאי החוזה המקובלים בשוק,
2 דהיינו שיקוף והמשגה של המציאות. שמאות היא הערכת שווי מקרקעין או מטלטלין, או נזקים
3 שנגרמו להם, על פי עקרונות שומה מקובלים. בחינה אם תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן
4 המקובל, אינה שומה, וחוות הדעת אינה שמאית. מעיון בחוות הדעת עולה שהוא אכן שם את
5 המקרקעין ואת הזכויות הנובעות מהם, למרות אמירתו שזו אינה חוות דעת על שווי המקרקעין. על
6 כן איני מקבל את דבריו, ומכל מקום, הוא אכן הסכים שחוות דעת גרינברג קבעה את שווי המקרקעין
7 כאמור בה.

8
9 62. יונה טענה שבכתב ההגנה הכחישה את הסכום הנטען כנגדה אשר הסתמך על סעיף 8 לחוזה.
10 לדבריה, אין מחלוקת שעל פי החוזה נקבע סכום על ידי השמאית עדינה גרינברג, אבל מכיוון שהסכום
11 הוכחש היה על אג"פ להרים את נטל ההוכחה ולהוכיח את סכום התביעה. אג"פ בחרה שלא לזמן את
12 השמאית לעדות. עצם קיום חוות הדעת בתיק אינה מוכיחה את תוכנה, והימנעות התובעת מלהביא
13 עד רלוונטי לעדות פועלת נגד גירסתה. אני דוחה את הטענה שהיה על אג"פ להוכיח את שווי
14 המקרקעין, וכי לצורך כך היה על השמאית להתייבב לחקירה. זו אינה תביעת נזיקין ולא תביעה לשכר
15 ראוי, המוכרעות לפי הערכה שמתבססת על שומה שיש להוכיח את נכונותה. זו תביעה לאכיפת הסכם
16 שבו הוסכם ששווי המקרקעין לצורכי חישוב שכרה של אג"פ יקבע על ידי שמאית מוסכמת. מכיוון
17 שאין נימוק המצדיק שלא לאכוף את החוזה ותנאי זה שבו, כל שעל אג"פ לעשות הוא להוכיח מה
18 קבעה השמאית המוסכמת, וזאת עשתה.

19
20 63. עופר טען בסיכומיו שלא הוכחה חוות דעת השמאית גרינברג אף שהוכחשה. אכן, תוכנה של
21 חוות הדעת לא הוכח, אך התוצאה הסופית של חוות הדעת הוכחה גם הוכחה. זאת, בחוות דעתו
22 ובעדותו של מר יצחק ראובן, המומחה מטעם עופר, אשר הביא את תוצאת חוות הדעת. לפיכך, על פי
23 הראיות שבפניי אני קובע שהתוצאה של חוות הדעת של השמאית גרינברג אשר ניתנה לפי סעיף 8.2
24 לחוזה, היא ששווי הזכויות במגרש 116 הוא 2,700,000 ₪, במגרש 119 הוא 16,050,000 ₪, ובמגרש
25 120 הוא 28,660,000 ₪, הכל בתוספת מע"מ. סך הכל, 47,410,000 ₪ בתוספת מע"מ.

עושה

26
27
28
29 64. על פי סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי) מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או
30 אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו ותנאי החוזה גרועים
31 במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה בהודעה בתוך זמן סביר לאחר שנודע לו על
32 עילת הביטול.

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 יונה לא טענה לעושה בסיכומיה, ולכן אין צורך לדון בכך, אך כדי שלא להימצא חסר, אומר
2 כמה מילים על כך. מבלי לעסוק בשאלה אם טענה כזו מתיישבת עם טענת יונה שלא ידעה בכלל שהיא
3 חותמת על חוזה, יונה לא הוכיחה את יסודות סעיף זה, למרות טענתה בכתבי בי-דין. היא לא העידה
4 שהיתה במצוקה כלשהי. היא לא הוכיחה שסבלה מחולשה שכלית או גופנית, או שחתמה על החוזה
5 משום שאין לה נסיון. החולשה היחידה שנוכחתי בה היא קשיים בשמיעה, שאינם מפריעים להבנה
6 מלאה של חוזים. העובדה שאישה היא בת 83 אינה עושה אותה חסרת הבנה וחסרת יכולת פעולה.
7 להיפך, התרשמתי מיונה שהיא יודעת להגן על ענייניה, גם בזמן עדותה בפניי, למעלה מ-6 שנים אחרי
8 חתימת החוזה על ידה, כלומר כאשר היתה זקנה יותר מגילה בעת חתימת החוזה. על פי עדותה חתמה
9 על החוזה משום שסמכה על כך שמה שטוב לעופר שהוא בעל רוב החלקים במקרקעין, טוב גם לה. זו
10 הנחה סבירה והיא לא מבטאת חוסר נסיון ולא חולשה כלשהי. להיפך. היא מבטאת הכרעה מושכלת
11 ליהנות מפרי נסיונו ושיקול דעתו של שותף בבעלות. בנוסף, הוכח שיונה קיבלה עותק מהחוזה עם
12 חתימתו, ודבר לא מנע ממנה להתייעץ ולהבין שעושים אותה, אך היא הודיעה על ביטול החוזה רק
13 בתחילת יולי 2020, יותר מ-5 שנים לאחר חתימתו, ולאחר שאג"פ השלימה את ביצוע התחייבויותיה.
14

15 66. עופר טען לעושה בסיכומיו, אך בניגוד לטענותיו בכתב ההגנה, גם עופר לא העיד בחקירה
16 ראשית כלל על מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר נסיון. הוא הודה שהוא יודע קרוא וכתוב,
17 והיה מעורב בעניינים נוספים מעבר להיותו חקלאי, מבלי שיש בכך אמירה שחזקה על חקלאי שהוא
18 חסר נסיון בחתימה על חוזה שכירת שירותים לטיפול בשינוי ייעוד. אני מעדיף על עדותו של עופר כאילו
19 הוא לא מבין את עדותם של עו"ד שטילמן ואילן על מעורבותו של עופר בשינוי הייעוד במקרקעין,
20 המחוזקים על ידי תגובותיו של עופר, כשהגיב. תמוה שנטען בסיכומים שעופר הוכיח את קיום 3
21 התנאים המקימים את עילת העושה, ובמקרה של עופר, חוסר נסיונו. כאמור, עופר לא העיד על חוסר
22 נסיונו בעדותו הראשית. אמירה שאין כל ספק אינה באה במקום עדות. אין די בעדותו שהוא חקלאי,
23 במיוחד כאשר הסתבר בחקירה נגדית שהוא לא רק חקלאי. הוא העיד שאף פעם לא עשה חוזה נדל"ן
24 ולא מכר דירה ולא קנה דירה והוא לא מבין בזה ובטבלאות איזון וחלוקה, אך איני מאמין לעדותו,
25 הן על פי התרשמותי ממנה, והן על פי הדרישה לקבלת טבלאות איזון וחלוקה, שלא היתה נדרשת אם
26 עופר לא היה מבין את משמעותן. איני מאמין לגירסתו גם על פי התחמקותו מהבנה של עצם חתימתו
27 על החוזה, והכחשתו שפעל לפי החוזה וקיבל עדכונים ודיבר עליו עם אילן, הנסתרת על ידי הראיות,
28 לרבות עדותו של עופר עצמו.
29

30 67. זאת ועוד, לא הוכח כלל שתנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. כדי להוכיח
31 שתנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, היה על הנתבעים להגיש חוות דעת מומחה
32 המוכיחה מה מקובל, ובאיזו מידה תנאי החוזים גרועים מן המקובל. עופר הגיש את חוות דעתו של
33 עו"ד ושמאי יצחק ראובן שנועדה להוכיח טענה זו. אין בחוות דעתו (8/נ) כל אמירה בדבר התנאים
34 המקובלים בחוזה מעין זה. כל שנאמר הוא שהתנאים שנקבעו בחוזה טובים לאג"פ וגרועים לעופר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 ויונה, והתנאים במקרה אחר שעליו סיפר המומחה, לאחר שנודע לו עליו מסיפורים של מישהו אחר,
2 היו תנאים אחרים. כמובן, שאם אג"פ לא היו מליחים בשינוי הייעוד, היו נושאים בהוצאות ללא
3 תשלום כלשהוא. השמאי ראובן העיד שהוא מכיר הסכמים בתנאים דומים לחוזה הנדון, אך נמנע
4 מלפרט את תנאיהם או להזכיר אותם בחוות דעתו (עמ' 22 לתמליל). מכאן, שאילו היה מזכיר
5 הסכמים אלה, היו סותרים את אמירתו לפיה התנאים גרועים מן המקובל. אין בחוות הדעת, שלא
6 אעסוק כרגע בכונותה, שום נתון על התנאים המקובלים בשוק. השמאי הישווה בין תוכנית זו
7 לתוכנית אחרת ברמת-גן, אבל גם השוואה זו, שלא היה די בה כדי לבסס אמירה בדבר התנאים
8 המקובלים בשוק, אינה ולא כלום. כעולה מחוות הדעת, באותה תוכנית ברמת-גן מי שעסק בהכנת
9 התוכנית היה זכאי לשכר טרחה בין אם התוכנית מאושרת ובין אם אינה מאושרת, בעוד שבמקרה
10 שלפניי, אג"פ לא היתה זכאית לדבר אילו התוכנית לא היתה מאושרת. אין להשוות בין שני המצבים
11 האלה. על כן, איני מקבל את חוות דעתו של השמאי ראובן, ולא הוכח מהם תנאי החוזה המקובלים
12 ולא הוכח שתנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל.

13
14 68. אני דוחה את הטענה כאילו תנאי החוזה גרועים מתנאי השוק משום שעו"ד שטילמן מקבל
15 שליש מסכום התמורה החוזי בלא ידיעת עופר ובלא הסכמתו. אני מעדיף את עדותו של עו"ד שטילמן
16 שדיבר עם עופר על כך וקיבל הסכמתו, אבל מכל מקום אין זה נכון שהמסקנה היא שתנאי החוזה
17 גרועים מתנאי השוק. עופר מקבל שירותים מקצועיים מעו"ד שטילמן בלי לשלם עבור שירותים אלה,
18 שאותם משלמת אג"פ מתוך מה שתגבה מעופר לבסוף, אם תגבה, ועוד מקבל זיכוי של 1% מעו"ד
19 שטילמן לייצוג עתידי. אני דוחה את הטענה כאילו עופר נדרש לפי החוזה לשלם 50% מעל השכר
20 הראוי, שכן לא הוכח כלל שכר ראוי. הוכח שאג"פ היתה מוכנה לתת את שירותיה לעופר תמורת 9%,
21 ולשאת בשכרו של עו"ד שטילמן בשיעור 3%, כך שהסכימה שלאחר שעופר ישלם את השכר המוסכם,
22 שאין שום ראייה שהוא גבוה מהשכר הראוי, בשיעור 9%, היא תיוותר עם 6% בלבד, שמהם כמובן
23 תממן את עלות היועצים והעוסקים במלאכה, ותותר בידה רווח יותר נמוך. למה הדבר דומה? ליום
24 המקבל עליו פיננוי בינוי כנגד תוספת דירות ומקבל על עצמו לשלם גם את שכר טרחת עו"ד הדיירים.
25 אין לראותו כמסכים לקבל תמורה מופחתת מכיוון שהסכים לשאת בשכר טרחת ב"כ הדיירים, אלא
26 כמי שהסכים להרוויח מדירות נוספות ולשלם את שכר הטרחה של הדיירים, כפי שהוא משלם גם את
27 שכר המתכנן וקבלן הביצוע.

28
29 69. על פי כל האמור, אני דוחה את טענת העושק.

30
31 רשלנות נטענת

32
33 70. ככל שנטענות טענות כאילו אג"פ לא עשתה עבודתה כראוי, אני דוחה טענות אלה. כפי שפורט
34 לעיל, לפני חתימת החוזה המקרקעין לא היו מיועדים לבנייה, כפי שאישר השמאי ראובן מטעם



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 הנתבעים (עמ' 13 – 14 לתמליל), ואילו היו מופקעים בייעוד חקלאי היו התמורות נמוכות, בעוד
2 חתימה על החוזה אפשרה הזדמנות להשבחת המקרקעין ללא סיכון מצד בעלי המקרקעין בכפוף
3 לתשלום התמורה החוזית.

טעות/ הטעייה

4
5
6 71. הטעות שנטענה על ידי יונה בכתבי בי-דין היא בכך שטענה לחשוב שהיא חותמת על מסמכים
7 בנוגע להפקעה ולא על החוזה. יונה סתרה טענה זו בעדותה כאשר אישרה שהיא שאלה על מה החוזה,
8 ואם הוא בקשר לפרדס, שהוא עניין שונה מההפקעה, ועו"ד שטילמן הבהיר לה שמדובר בחוזה בקשר
9 לפרדס. על כן אני דוחה את טענת הטעות הזו, וממילא את טענת ההטעייה, שהיא כאמור "טעות שהיא
10 תוצאת הטעייה" כאמור בסעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי).

11
12 72. בסיכומיה טענה יונה להטעייה בכך שעו"ד שטילמן לא מסר לה פרטים מהותיים אודות
13 נסיבות ההתקשרות, מהות ההתקשרות וההשלכות המשפטיות, תוך ניצול גילה של יונה וחוסר
14 הבנתה. זו טענה החורגת ממסגרת הנטען בכתבי בי דין מטעמיה, ודינה גם דחייה גופה על פי פרטי
15 הטענה שבהם דנתי לעיל ודחיתי את גירסתה של יונה.

16
17 73. עופר טען לטעות ביחס להיקף התמורה, שעה שלפי גירסתו עו"ד שטילמן הסביר לו שיהיה
18 עליו לשלם 9% מהרווח נטו לאחר תשלום מיסים והיטלים, בעוד שבחוזה כתוב שעליו לשלם 9%
19 משווי המקרקעין בייעודם החדש לאחר השבחה. כבר דחיתי את גירסתו של עופר כאילו טעה לחשוב
20 אחרת ממה שכתוב בחוזה. לא סביר שעו"ד שטילמן יסביר לעופר היודע לקרוא על החוזה דברים
21 השונים באופן מהותי מהאמור בחוזה. כתוב בחוזה "שווי המקרקעין בייעודם החדש", ולא כתוב דבר
22 על הפחתת מיסים והיטלים. אם אכן היה הדבר חשוב לעופר, היה עליו לדרוש כתנאי לחתימתו,
23 הבהרה שהשווי שממנו תיגזר התמורה הוא שווי לאחר הפחתת מיסים והיטלים. מכל מקום, מדובר
24 לכל היותר בטעות בכדאיות העיסקה, שעל פי סעיף 14(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), אינה טעות ואינה
25 מזכה בביטול ההסכם.

26
27 74. עופר טען עוד לטעות ביחס למועד תשלום התמורה. טענה זו שימשה גם כבסיס לטענה לפיה
28 עו"ד שטילמן רימה אותו בכך שהציג בפניו את תנאי החוזה באופן שונה מהותית מהתנאים הכתובים.
29 עופר לא הגיש תביעה נגד עו"ד שטילמן, ולא ניתנה לעו"ד שטילמן אפשרות להתגונן מפני האשמה
30 חמורה זו, אך הטענות הוטחו בו במסגרת עדותו. אני מעדיף את עדותו של עו"ד שטילמן על עדותו של
31 עופר בעניין זה. עיניו בראשו של עופר והוא יודע לקרוא שכתוב בחוזה במפורש מועד אחר לתשלום
32 התמורה. לא סביר שעו"ד שטילמן היה מוסר לו הסבר על התנאים בחוזה השונה באופן מהותי
33 מהאמור בחוזה. כך, לא סביר שעו"ד שטילמן יאמר לעופר שמועד תשלום התמורה הוא לאחר מימוש
34 המקרקעין, כאשר כתוב במפורש במילים פשוטות בחוזה שמועד התשלום הוא 60 יום לאחר אישור



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאוור ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 התוכנית. לא צריך להיות עורך דין כדי להבין את הדברים הפשוטים האלה. צריך רק לקרוא. עופר,
2 שידע את חובותיו, פעל לעמוד בהם ולשלם את המגיע ממנו עד אשר הגיע למסקנה שיוכל לנסות
3 להתחמק מתשלום על ידי טענות שווא. כפי שפורט לעיל, הוא קיבל התראה שעליו להכין את כספו
4 לפני אישור התוכנית כאשר זה היה צפוי (ביוני 2019, ובעדותו אישר שקיבל את המכתב ולא ענה עליו),
5 ולאחר מכן נפגש והחליף התכתבויות בדבר היערכותו הכספית לקבלת הלוואה לתשלום חובו. כך גם
6 הודיע בוואטסאפ לאילן לאחר אישור התוכנית, שבקשתו מהבנק הועברה לוועדת אשראי, ובדבר
7 התנאים שהציבה (ת/31, התכתבויות מיום 10.6.20 ומיום 19.6.20). אין סיבה אחרת להודיע לאילן
8 על נסיונות עופר לקבל אשראי, אם אין מדובר באשראי לצורך תשלום מיידי לאגיפ. על כן אני דוחה
9 את הטענה של עופר בדבר טעות כלשהיא בענין הסבריו של עו"ד שטילמן או לתרמית כלשהי.
10
- 11 75. בכתב ההגנה טען עופר להטעיה בכך שעו"ד שטילמן לא אמר לו שיתכן שיצטרך לחתום על
12 כתב שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. עופר לא העיד על
13 כך דבר בחקירתו הראשית, ובחקירתו הנגדית אישר שלא נדרש כלל לחתום על כתב שיפוי (עמ' 13
14 לתמליל). עו"ד שטילמן לא נשאל על כך. לפיכך, אני דוחה טענה זו של עופר.
15
- 16 76. בכתב ההגנה טען עופר להטעיה בכך שעו"ד שטילמן לא אמר לו שיש לאגיפ זכות לרשום הערת
17 אזהרה להבטחת התחייבותו. עופר לא העיד דבר על כך, ועו"ד שטילמן לא נשאל על כך על ידי ב"כ
18 עופר ועל כן אני דוחה את הטענה בהיעדר בסיס עובדתי.
19
- 20 77. בכתב ההגנה טען עופר שהתמורה אינה סבירה, בעוד שעו"ד שטילמן הסביר לו שלאגיפ יהיו
21 הוצאות רבות ולכן התמורה סבירה. לדבריו בכתב ההגנה, הסתבר לו שהוצאות אגיפ אינן גבוהות
22 והיא צפויה להפיק רווחים גבוהים. עופר לא העיד על כך דבר בעדותו, וממילא מדובר בטענה בדבר
23 כדאיות העיסקה שאינה טעות. זו גם הסיבה שלא אעסוק בחישובי הנתבעים בדבר הרווחים הרבים
24 שתיהנה מהם אגיפ בכל הפרוייקט.
25
- 26 78. בכתב ההגנה טען עופר שעו"ד שטילמן לא הסביר לו שהוא חב ביחד ולחוד עם יונה במסגרת
27 החוזה, בעוד הוא אינו מנהל איתה משק בית משותף. עופר לא העיד על כך דבר בעדותו. בסיכומיה
28 טענה יונה שמכיוון שהיא בעלים של 3/16 במקרקעין בעוד עופר הוא בעלים של 13/16 במקרקעין,
29 הזכויות להן הם זכאים שונות משמעותית. לטענתה בסיכומיה, שאלת החיוב ביחד ולחוד לא נבחנה
30 על ידי עו"ד שטילמן, שכן לא ניהל מו"מ ולא דאג אלא לשכר טרחתו, אף שיונה ועופר אינם בעלי תא
31 משפחתי זהה. בעדותו הכחיש עו"ד שטילמן שיונה ועופר חבים ביחד ולחוד (עמ' 39 לתמליל). עדות זו
32 בדבר תוכן החוזה אינה נכונה והחוזה קובע חבות ביחד ולחוד. אני דוחה את טענת ב"כ יונה כאילו
33 אילן העיד שהוא סבור שהחבות של יונה ועופר אינה יחד ולחוד, אלא כל אחד חב עבור הזכויות שלו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 הוא הכחיש זאת במפורש באומרו "אני לא מפריד את החבות הם חתומים ביחד ולחוד אבל שאלת
2 כמה יונה חייבת, יונה חייבת מיליון שקל" (עמ' 56 לתמליל).

3
4 79. לא מובן על איזה בסיס נטען שרק כאשר השותפים במקרקעין הם בעלי תא משפחתי זהה,
5 הם חבים יחד ולחוד. עופר בעלים משותפים של המקרקעין עם יונה, ועל פי סעיף 54 לחוק החוזים
6 (חלק כללי) "שניים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם חייבים יחד ולחוד". כלומר, על פי החוק, ניתן
7 לדרוש את קיום מלוא החוב מכל אחד מהחייבים (סעיף 55א), אך חייב שישלם יותר מחלקו זכאי
8 לחזור על החייב השני ולהיפרע ממנו לפי חלקיהם (סעיף 56ב). זה המצב הבסיסי בין חייבים
9 משותפים, כולל בעלים משותפים במקרקעין, שלגביהם נקבע בסעיף 32 לחוק המקרקעין ששותף
10 שנשא בהוצאות יותר מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מהשותפים האחרים לפי חלקיהם. על כן, חיוב
11 ביחד ולחוד הוא המצב הבסיסי ולא מותנה בקיום תא משפחתי זהה, אלא בשותפות בחיוב.

12
13 80. בסיכומיו העלה עופר את הטענה לטעות עקב הפרת חובת הגילוי החלה על אג"פ בכל הנוגע
14 לקבלת מידע תכנוני וביחס לחבויות צפויות ומחויבות עקב ההתקשרות בהסכם. אני דוחה טענה זו.
15 מלבד העובדה שהטענה לא נטענה כך בכתבי בי-דין, אג"פ גילתה את מה שהיתה חייבת לגלות במסגרת
16 החוזה, ולא היתה עליה חובה להסביר לעופר, שהיה מיוצג על ידי עו"ד שטילמן, שיהיה עליו לשאת
17 בהיטל השבחה, וכי מוטב שיעיין היטב במידע התכנוני. לאחר דחיית טענת עופר עו"ד שטילמן ייצג
18 את אג"פ ולא אותו, אין להטיל על אג"פ שום חובה הנובעת מהיחסים בין עופר לעו"ד שטילמן.

19
20 81. בכתב ההגנה לא טען עופר דבר על כך, אבל בקדם המשפט העלה את הטענה בדבר טעות ביחס
21 לחובת תשלום מס שבח והיטל השבחה. חיובים אלה נובעים מהדין, ואין צורך שמישהו יספר לעופר
22 על כך. יתר על כן, הטענה כאילו עופר לא ידע שחייבים לשלם מס שבח והיטל השבחה, סותרת את
23 הטענה שעו"ד שטילמן הסביר לו ששווי המקרקעין יהיה לאחר תשלום מס שבח והיטל השבחה,
24 המלמדת על כך שעופר ידע על חובה זו. על כן, אני דוחה טענה זו.

25
26 82. על כן, אני דוחה את טענות יונה ועופר לטעות והטעייה.

חוסר תום לב ודרך מקובלת

27
28
29
30 83. יונה טענה בכתבי טענותיה שיש לבטל את החוזה מחמת חוסר תום לב שהתבטא בכך
31 שלטענתה לא נוהל עמה משא ומתן לפני החתימה, והחתימו אותה על החוזה כשסברה שמדובר
32 במסמך אחר, והיא לא עודכנה במשך שנים אודות התקדמות התוכנית. כבר דחיתי את הטענה שהיא
33 חתמה על החוזה בסברה שמדובר במסמך אחר. אשר לניהול משא ומתן, היא עצמה העידה שלא
34 התכוונה לנהל משא ומתן וסמכה על עופר. אזכיר את דברי בית המשפט העליון בעניין מיטרי נ'



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 דוברונסקי, לפיהם "מי שחתם על מסמך תוך הסתמכות עיוורת על יועץ המהימן עליו, מנוע מלהעלות
2 את הטענה שלא הבין על מה הוא חותם". אני מעדיף את גירסתו של עו"ד שטילמן בדבר המשא ומתן
3 שהתנהל בקשר לחוזה, תחילה עם בתה של יונה עד לחתימת חוזה, ולאחר מכן עם יונה. אשר לקבלת
4 עדכונים, על פי עדותן של יונה ושל אירית, נמסרו עדכונים דרך עופר. מכל מקום, הטענה אינה נגד
5 אג"פ, שמסרה עדכונים וניהלה משא ומתן וקיבלה חוזה חתום, אלא נגד עו"ד שטילמן, שלא הוגשה
6 נגדו תביעה או הודעת צד ג'.

8 84. על כן, על פי הדין והעובדות שהוכחו בפניי, אני דוחה את טענת יונה.

חוזה אחיד

12 85. עופר טען בכתב ההגנה שהחוזה הוא חוזה אחיד ויש בו תנאים מקפחים. הוא לא הוכיח אף
13 לכאורה שמדובר בנוסח של חוזה שתנאיו, כולם או מקצתם, נקבעו מראש בידי אג"פ כדי שישמשו
14 תנאים לחוזים רבים בינה לבין אנשים בלתי מסוימים במספרם או בזהותם. כל שהוכח הוא שמדובר
15 בחוזה שדומים לו, אך לא זהים, נערכו בין אג"פ לבין 15 אנשים מסוימים אחרים (עדות אילן בעמ' 9
16 לתמליל). על כן, בניגוד לדבריי בעמ' 9 לתמליל, החוזה אינו חוזה אחיד. אמירה זו נאמרה על בסיס
17 דברי אילן ש"ההסכם אחיד" אבל אין די בכך כדי לקבוע שהחוזה הוא חוזה אחיד, כאשר לא הוכח
18 שהוא נקבע מראש כדי שישמש תנאים לחוזים רבים עם אנשים בלתי מסוימים במספרם או בזהותם.

20 86. יתר על כן, נטען שיש בחוזה תנאים מקפחים שהם סעיפים 5.7 ו-7.3 לחוזה. סעיפים אלה
21 קובעים את מסגרת הזמנים לביצוע התחייבויות אג"פ, אפשרות להאריך את המועד, וזכות לעופר ויונה
22 לבטל את החוזה אם אג"פ לא תשלים את התחייבויותיה במועד. סעיפים אלה אינם נכללים בחזקות
23 הקבועות בסעיף 4 לחוק החוזים האחידים, והיה על עופר להוכיח שמדובר בתנאים מקפחים. עופר
24 לא הוכיח זאת ומדובר בתנאים סבירים שאינם מעניקים לאג"פ יתרון בלתי הוגן.

26 87. עופר טען בסיכומיו טענה חדשה לפיה טענת התובעת שאין לנתבע יכולת לעתור כנגד תוכן
27 שומת גרינברג היא תנייה שחזקה שהיא מקפחת לפי סעיף 6(4), או 8(4) לחוק החוזים האחידים. אני
28 דוחה טענה חדשה זו. מלבד העובדה שהיא חורגת מכתבי הטענות, טענת אג"פ בתביעה אינה יכולה
29 להיחשב כתנייה מקפחת בחוזה אחיד. יתר על כן, טענת אג"פ אינה שעופר לא יכול לעתור כנגד תוכן
30 השומה, אלא שעופר הסכים שמי שיקבע את שווי המקרקעין תהיה השמאית גרינברג. בכתב ההגנה,
31 נטען שחיובו ב-"שמאי מכריע" הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד. אין מדובר בשמאי מכריע אלא בשמאי
32 מוסכם. שמאי מכריע נועד להכריע במחלוקת בעוד שהשמאי המוסכם נועד להבהיר לצדדים שווי
33 המקרקעין, על מנת שממנו ייגזרו התנאים לפי המוסכם. כאמור בסעיף 8.2 לחוזה, פיסקה שנייה,
34 סמכותה של השמאית המוסכמת אינה סמכות של בורר במחלוקת שבין הצדדים, אלא סמכות של



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

1 מיופת-כח מטעם הצדדים לשום את שווי המקרקעין לאחר שינוי ייעודם. תנאי זה אינו שולל או מסייג
2 שום זכות או תרופה העומדת לעופר, ולא מגביל אותו להשמיע טענות מסוימות, לרבות הטענה שלא
3 נטענה, שהשמאית לא עשתה את עבודתה כראוי, או חרגה מסמכותה על פי השליחות שניתנה לה.
4 עופר טען את כל הטענות שבידו בלא הגבלה כלשהי.

5
6 88. על כן, אני דוחה את הטענה בדבר תנאים מקפחים בחוזה אחיד.

ביטול החוזה

7
8
9
10 89. אילו היו בידי עופר ויונה זכויות ביטול, כל עילות הביטול שנטענו על ידי עופר ויונה תלויות
11 בעמידה בסעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 לפיו ביטול החוזה יהיה בהודעת
12 המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול. כפי שקבעתי לעיל, עותק החוזה
13 לפני חתימת אג"פ היה בידי יונה ממועד החתימה על החוזה. על כן, הודעת הביטול לא ניתנה תוך זמן
14 סביר. כמו כן אני דוחה את טענת יונה בסיכומים שכאשר אירית ביקשה ביוני 2019 את טבלת החלוקה
15 היא עשתה זאת על סמך הודעה שפורסמה בעיתון ונשלחה לה על ידי עופר, בלי לדעת על ההסכם. זו
16 טענה עובדתית שאין לה ביסוס בחומר הראיות. אירית לא העידה על כך.

17
18 90. אף לפי עדותו של עופר, בנוסף לקבלת החוזה מעו"ד שטילמן סמוך לחתימתו כפי שיפורט
19 להלן, הוא קיבל לידי עותק של ההסכם מאילן פרוינד בשנת 2018, אגב מחלוקת בינו לבין עו"ד
20 שטילמן על שכר טרחה בהליכים משפטיים אחרים. עופר העיד שלאחר שקיבל את ההסכם בשנת 2018
21 נועץ עם עורך דין וגילה לדבריו שעו"ד שטילמן רימה אותו. אם כך, ידע אז על הפגמים בכריתת החוזה.
22 כלומר, ככל שהיתה בידו עילת ביטול של החוזה עקב פגם בכריתתו בשל טעות, הטעיה או עושק, היה
23 עליו לבטל את החוזה זמן סביר לאחר מכן. אין חולק שבמשך למעלה משנתיים, עד לאחר שאג"פ
24 השלימה את חובותיה על פי החוזה ושווי המקרקעין עלה עשרת מונים, לא הודיע עופר על ביטול
25 החוזה. מכאן, שלא ביטל את החוזה תוך זמן סביר.

26
27 91. אני מעדיף את עדותו של עו"ד שטילמן שהשאיר גם אצל עופר עותק של החוזה לאחר
28 חתימתו, כפי שהשאיר ליונה. בנוסף על כך, ביקש עופר וקיבל מאילן בשנת 2018 את החוזה. לכל
29 המאוחר, ידעו עופר ואירית שפעלה בשם יונה על קיומו של החוזה ביוני 2019 שעה שביקשו את
30 טבלאות ההקצאה והאיזון (ת/25). למרות זאת הודיעו על ביטול ההסכם רק ביולי 2020, יותר משנה
31 לאחר מכן, לאחר שאג"פ השלימה את התחייבויותיה, וזהו זמן בלתי סביר, כך שההודעה בדבר ביטול
32 החוזה אינה הודעה כד"ן (ע"א 5806/02 ארביב נ' קרני נח(5) 193 (2004)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

סיכום

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

92. על פי האמור לעיל, דין התביעה של אג"פ להתקבל ודין התביעה של יונה להידחות. הסעד הראשי בתביעה הוא מינוי ב"כ אג"פ, עו"ד יונתן פרידמן, ככונס נכסים של המקרקעין הידועים כגוש 10199 חלקה 61 על מנת שיפעל למכירת המקרקעין ופירעון חובם של עופר ויונה מהכספים שיתקבלו ממכירת המקרקעין. בכתבי ההגנה לא נטען דבר כנגד דרך זו של פירעון חובם של הנתבעים. לפיכך, אני דוחה את התביעה של יונה לאור בתיק 23624-11-20 ומקבל את התביעה בתיק 62006-09-20 וממנה את עו"ד יונתן פרידמן ככונס נכסים של המקרקעין הידועים כגוש 10199 חלקה 61 על מנת שיפעל למכירת המקרקעין, פירעון חובם של יונה לאור ועופר לאואר בסך 4,992,273 ₪ כולל מע"מ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה 30.9.20 עד לפירעון בפועל, והשבת היתרה ליונה לאור ולעופר לאואר לפי חלקיהם במקרקעין.

93. לפי הנחיית הנשיאה דורית בייניש, רשאי בעל דין להגיש בסיכומיו הסכם שכר טרחה בכתב בינו לבין עורך דינו, על מנת שבית המשפט יפסוק לצד הזוכה את שכר הטרחה הריאלי ששולם בפועל, ובלבד שמדובר בשכר טרחה מידתי וסביר בנסיבות העניין. הנחיה זו ניתנה על פי תקנות סדר הדין האזרחי לפני תיקונן לאחרונה, ואילו תקנות 151-153 הדגישו בצורה עזה יותר את הצורך לשמור על כך שמי שזכה בדינו לא יצא נפסד מתשלום שכר הטרחה וההוצאות שנדרשו לשם השגת תוצאה זו. על פי הסכם שכר הטרחה שצירף ב"כ אג"פ לסיכומיו, שכר הטרחה בגין קיום הליכים משפטיים לגביית התמורה מבעלי הקרקע יהיה 15% מכל סכום שייפסק, בנוסף על הסכומים האחרים שב"כ אג"פ זכאי להם. עופר טען בסיכומיו שהשכר המוסכם לב"כ אג"פ על פי ההסכם שצירפה, אינו מידתי ולא הובאו נתונים לגבי ההשקעה בפועל לה נדרש משרד עורכי הדין, ויש לקבוע שכר מידתי.

95. שכר טרחה של 15% מהסכום שיפסק בגין תביעה הכוללת הגשת כתבי בי דין, ניהול הליכים מקדמיים במידת הצורך, שמיעת עדים וחקירתם והגשת סיכומים בכתב הוא מידתי וסביר, ואין נימוק המצדיק סטייה מהסכם שכר הטרחה שבין אג"פ לבאי כוחה, כך שיושבו לה הסכומים שהתחייבה לשלם עבור ניהול ההליך. לסכום זה אין להוסיף את סכום המע"מ לפי תקנה 153 (ב) משום שהתובעת כחברה בע"מ תנכה את מס התשומות שתשלם לעורכי דינה בנוסף על סכום שכר הטרחה. על כן, אני מחייב את הנתבעים בתיק 62006-09-20 לשלם לתובעת אגרת בית המשפט ועוד שכר טרחה בסך 748,840 ₪ הכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 30.9.20 עד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"ג חשוון תשפ"ג, 07 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62006-09-20 אג"פ פרויקטים בע"מ נ' לאואר ואח'
ת"א 23624-11-20 לאור נ' אג"פ פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני:

מנחם רניאל, שופט בכיר

- 1
- 2
- 3

