



כט בשבט תשפ"ה

26 בפבר' 2025

תיק 81075

פסק דין

בעניין שבין
1. עורך דין
2. חברת יזמות נדל"ן בבעלותו

לבין
1. יזם
2. חברת ההשקעות של היזם

הנתבעים והתובעים שכנגד

התובעים והנתבעים שכנגד
3. קבוצת נתבעים, חברי הקבוצה המקוריים
בין הצדדים מחלוקות ותביעות שונות, וחלק מהנתבעים תובעים תביעה שכנגד. הכינויים הנם לשם הנוחות בלבד.

א. רקע

אף שהצדדים הרחיבו והאריכו בטענותיהם, בחרנו להביא בפסק הדין אך ורק את תמצית הדברים, והשמטנו את הטענות והעובדות אשר אינן מרכזיות ואינן חיוניות להבנת פסק הדין. המחלוקת שלפנינו נסובה רובה ככולה סביב נקודה אחת – מיהו הזכאי לקבל את "דמי הייזום" אותם התחייבו חברי העמותה לשלם. כפי שיפורט להלן.

1. המכרז

בסוף שנת 2012 פרסמה המדינה מכרז לרכישת קרקעות לבניה בעיר אחת בדרום הארץ. ניתן היה להגיש הצעות לרכישת הקרקעות במספר מתחמים שונים (להלן: **המכרז**). ההתמודדות במכרז היתה ע"י קבלן או ע"י קבוצת רכישה המאוגדת כעמותה.

היזם (להלן: **הנתבע**), בעלים של חברת השקעות (להלן: **הנתבעת**), יזם קבוצת רכישה להתמודדות במכרז. באותה עת, לעורך הדין (להלן: **התובע**) היתה עמותה בשליטתו (להלן: **העמותה**), וגם הוא רצה לארגן קבוצת רכישה. בין הנתבע לתובע נוצר קשר, ועלה רעיון להתמודד במכרז באמצעות העמותה של התובע. נציין כי אחי הנתבע הנו עו"ד ושותפו של התובע. נכתב הסכם בין הנתבע לתובע ("הסכם למתן שירותים משפטיים"), המגדיר מהם התפקידים של הנתבע כיום ושל התובע כעורך דין, ומהם התשלומים שהתובע יקבל בתמורה לעבודתו. על פי ההסכם, תפקידו של הנתבע ("היזם") היה לבחור את המתחם ואת התנאים המסחריים להצעה במכרז, לגייס די חברים כדי שיצטרפו לעמותה, ולדאוג לכך שהללו ישלמו את הנדרש לשם הגשת ההצעה למכרז. התובע ("עוה"ד") נתן את הרשות להשתמש בעמותה שלו והחתים את החברים על המסמכים הדרושים במקרה של זכייה במכרז, סוכם כי התובע ישמש כעורך הדין המלווה את הפרוייקט. הסכם זה לא נחתם לבסוף, אך נציין כי במועד התגבשות ההסכם לא היו מחלוקות בין הצדדים או טענות כלשהן על תוכנו.



נוסף על האמור, בהסכם אחר, הוסכם כי חברת הניהול של הפרוייקט תהיה חברת ניהול בבעלותו של התובע (להלן: **התובעת**). השכר שנקבע עבור הנתבעת כדמי ניהול, עמד על 9% בתוספת מע"מ, ממחיר הדירות שייבנו.

בהמשך (17/01/13) ניתנה החלטה של ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל, והעמותה זכתה במכרז אליו היא ניגשה בהיקף של עשרות יחידות דיור. בהמשך הורחב היקף הפרוייקט בעקבות אישורי תכנון נוספים.

בד בבד עם החלטת ועדת המכרזים על זכייתה של העמותה ושל עמותות אחרות במכרז, החליטה הוועדה לפסול את הצעותיהן של עמותות אחרות בשל תיאום מחירים בינן לבין עצמן. אותן עמותות הגישו עתירה מנהלית לביהמ"ש בתביעה לבטל את החלטת הוועדה – עתירה שהיו עשויות להיות לה משמעות לגבי העמותה דן. אך כחצי שנה לאחר החלטת הוועדה, עתירת אותן עמותות נדחתה, וזכיית העמותה דן במכרז נהייתה למעשה עשוי.

2. הסכם להחלפת הזכיות והתחייבות חברי העמותה המקוריים והחדשים

אחרי הזכייה במכרז, נולד צורך לגייס חברי עמותה רבים, משתי סיבות: הראשונה, שחלק ניכר מחברי העמותה ביקשו להשתחרר מחברותם בעמותה. רבים מהם הצטרפו לעמותה על מנת למצוא אפיק השקעה מניב, ולא על מנת לרכוש דירה, וכעת הם לא היו מעוניינים לממש את זכייתם בהגרלה. משקיעים אלו בקשו להשתחרר מחברותם בקבוצה, ושימצא לכל אחד ואחד מהם מחליף. הסיבה השנייה, בגלל הקלות שבס הנ"ל נוספו לזכות העמותה 12 יחידות דיור חדשות שלא היו קיימות קודם לכן, ונולד צורך לגייס חברי עמותה נוספים שירכשו דירה בפרוייקט.

כשבוע לאחר הזכייה במכרז, וכדי לגייס חברים חדשים לעמותה, הנתבע יצר קשר עם נציג (להלן: **נציג הקהילה**) של קהילה מאורגנת (להלן: **הקהילה**) שהיו מעוניינים לרכוש יחידות דיור רבות בעיר, ופניית הנתבע לנציג הקבוצה הצליחה. בסיום המפגש נחתם בין הנתבע לנציג הסכם קצר בכתב יד בלשון זו:

[מספר היחידות הראשוני] יח"ד מכרז

סוכם כדלקמן:

1. [הנתבע] מוסר את כל [מספר היחידות הראשוני] יח"ד לפי מחיר של 50,000 ₪ ליח"ד. כל המתחם כלול במכירה זו (כולל שב"ס).
2. [הנתבע] תורם 20% מ-30% מהרווחים בגין הפרש העלויות בין הקנייה למכירה לקבוצה.
3. עוה"ד ורו"ח יסגרו את העניינים המקצועיים.
4. בטרם העברת סכום דמי קדימה לקרן נאמנות אין תוקף להסכם.

על הסכם זה אין חתימות, אך, אין מחלוקת בין הצדדים בתיק זה לגבי אמיתותו. ואכן, בהמשך הוחלפו רבים מחברי העמותה המקוריים שזכו במכרז (וחלקם נתבעים במסגרת תביעה זו), בחברים אחרים מחברי הקהילה. באותו שלב, הקהילה ניהלה הקמה של מאות יח"ד בעיר. כחלק מעסקת החבילה, וכדי לחסוך בעלויות, דרשה חברי הקהילה שחברת הניהול ומשרד עוה"ד של הפרוייקט



דנן יהיו אלו של המתחמים האחרים בהם הקבוצה פעלה. משמעות הדברים היא, שהתובע יחדל להיות עוה"ד של הפרויקט, והתובעת תחדל להיות חברת הניהול בו.

החברים שהיו כבר בעמותה חתמו על הסכם בזמן החלפת חברות הניהול, ובמסגרתו התחייבות לתשלום כדלהלן:

לכבוד

[חברת הניהול החדשה] [התובעת...]

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ מאשרים בזאת כדלקמן:

1. אנו חברים בעמותה... (להלן "העמותה") אשר זכתה במכרז...

על אף ובניגוד לאמור בסעיף 1א2 לבקשת ההצטרפות לעמותה (להלן "בקשת ההצטרפות") מוסכם עלינו כי חברת הניהול של הפרויקט תהיה [חברת הניהול החדשה]... ובכל מקום בו נאמר בבקשת ההצטרפות חברת הניהול – יחול הדבר על [חברת הניהול החדשה] ולא על [התובעת]. למען הסר ספק יובהר כי אין התחייבויות הדדיות ביננו לבין [התובעת] למעט בקשת ההצטרפות המתוארת לעיל.

אנו מתחייבים לשאת בשכר חברת הניהול בסך של 5% כולל מע"מ. בנוסף, אנו מתחייבים לשלם, סך של 24,000 ₪ + מע"מ [תובעת], כדמי ייזום. מוסכם עלינו כי פעולותיה של [התובעת] בייזום יסתיימו עם אישור העיסקה ע"י משרד הבינוי והשיכון ו ממ"י, רשם העמותות ומועצת העמותה וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה כלפי [התובעת].

על התחייבות עם תוכן מקביל חתמו גם נציגי חברי הקהילה בעת הצטרפותם לעמותה, ואף הם התחייבו לשלם "דמי ייזום", אך בסכום גבוה יותר:

לכבוד

[התובעת]

כתב התחייבות

1. אנו הח"מ,

א. [חברת הניהול החדשה]

ב. נציגי השותפים אשר חתמו על הסכם שיתוף להצטרפות לפרויקט הבניה... (להלן "השותפים"), [נציג הקבוצה].... (להלן יקראו שלושתם "הנציגים").

2. אנו מתחייבים בשם חברי קבוצת השיתוף, כי בעבור כל חבר מקבוצת השיתוף אשר יצורף [לעמותה], תשולם לכם תמורה כספית בסך של 32,000 ₪ + מע"מ כדמי ייזום (להלן: "דמי הייזום"). יובהר כי סכום זה ישולם גם בגין חברים שיצורפו לעמותה במסגרת הקלות ותוספות שיתקבלו (ככל שיתקבלו) במסגרת "תקנות שבס".

אודות ההתחייבות במסמכים הללו נפלה המחלוקת בין הצדדים, כפי שנבאר בהרחבה להלן, אך בשלב זה נצביע על העובדות הבאות:



- א. ההתחייבות של החברים המקוריים לתשלום 24,000 ש"ח + מע"מ, וכן ההתחייבות של החברים החדשים לתשלום 32,000 ₪ + מע"מ היא עבור "דמי ייזום".
- ב. ההתחייבות הנ"ל היא לתשלום לתובעת. לא מוזכר שהתובעת צריכה להעביר את הכספים לגורם אחר.
- ג. טענות הצדדים בקיצור נמרץ: לטענת התובעת, 40 חברים חדשים העבירו את התשלום לידי התובעת. אולם החברים המקוריים לא עמדו בהתחייבותם ולכן התובעת הגישה תביעה נגד חברי העמותה המקוריים שגוייסו ע"י הנתבע, ותבעה שישלמו לה את ההתחייבות הנ"ל, כל חבר 24 אש"ח + מע"מ.
- ד. לטענת הנתבעים, ההתחייבות של החברים המקוריים שגוייסו ע"י הנתבע היתה למראית עין בלבד, ולמעשה רק החברים החדשים – חברי הקהילה – היו צריכים לשלם. הנתבע מודה שהוא קיבל תשלום מהחברים שהחליפו את החברים המקוריים. התשלום של החברים החדשים (החדשים ממש, ואלו שהחליפו את החברים המקוריים) היה צריך להתחלק בין הנתבע (הנתבע שכנגד) לתובע וזאת על פי הסכם מקדים בין הצדדים. בהסכם זה נקבע שהנתבע זכאי לקבל 75% מהרווחים והתובע זכאי לקבל 25% מהרווחים. בפועל, התובע ניכס את הכספים מהחברים החדשים לעצמו שלא כדין. לכן תובע הנתבע לקבל מהנתבע 75% מהכספים שקיבל מהנתבע מהחברים החדשים.

3. תשלום לנתבע וחשבוניות מס

אין מחלוקת כי הנתבעת הוציאה לתובעת חשבונית מס ע"ס 140 אש"ח + מע"מ, שהם 165,200 ₪. אין מחלוקת כי אח"כ התובעת העבירה לנתבעת סך 140 אש"ח. וכן, אין מחלוקת שהנתבעת הוציאה חשבונית מס עבור התובעת ע"ס 400 אש"ח + מע"מ, שהם 472 אש"ח, אך למרות שהנתבעת הזדכתה על החשבונית הזו מול רשויות המס, היא לא שילמה לנתבעת סכום זה (הנתבע טען שהוא יודע בוודאות שהנתבע הזדכה על החשבוניות הללו, משום שהוא זומן לחקירה ברשויות המס על החשבוניות. הנתבע לא הכחיש את הטענות). הצדדים נחלקו עבור מה שולם התשלום הראשון, ועבור מה הוצאה החשבונית על התשלום האחרון.

ב. טענות התובעת והנתבע

1. לטענת התובעת, כל אחד מחברי העמותה המקוריים, אשר גוייסו ע"י הנתבע, חייבים לשלם 24 אש"ח + מע"מ, וכפי שהתחייבו בכתב לתובעת כאמור לעיל.
2. התביעה מוגשת נגד 26 חברים שגוייסו ע"י הנתבע.
3. כאמור לעיל, הוגשה לביהמ"ש עתירה מנהלית לביטול תוצאות המכרז. התובע ושותפו (אחיו של הנתבע) פעלו במרץ ובאופן אינטנסיבי לדחיית העתירה, ואכן לבסוף נדחתה העתירה וזכיית העמותה נעשתה חלוטה.
4. רבים מהחברים אותם גייס הנתבע לא באמת התאימו לפרופיל של רוכשי דירה, אלא קיוו לרווח מהיר. לא היה להם ההון הנדרש לרכישת דירה. בכך העמיד הנתבע את משקיעיו בסיכון ממש



- לאבדן כל ההשקעות בפרויקט, לרבות התשלום עבור הקרקע שהחברים כבר שילמו. לכן הוכנסו לפרויקט חברי הקהילה.
5. הכנסת החברים החדשים לעמותה, 40 במספר, נעשתה ע"י התובע ושותפו. כלומר, אין הכחשה שהנתבע יצר את הקשר הראשוני עם נציג הקהילה, אך לא היתה לו היכולת המקצועית הנדרשת לצורך צירוף החברים. התובע ושותפו היו אלו שבנו יחד את המבנה המשפטי של העסקה.
6. בשלב זה, ובגלל דרישת הקהילה להחלפת חברת הניהול ועורכי הדין, התובעת הסכימה לוותר על זכותה לדמי ניהול, בתמורה לקבלת תשלום כספי. בכתב הסיכומים הוסבר הסכום שנקבע לתשלום כך: היות שדמי הניהול שחברת הניהול החדשה גבתה היו רק 5% כולל מע"מ, בעוד שדמי הניהול המקוריים עמדו על 9% + מע"מ, סוכם שהחברים החדשים ישלמו לתובעת 32,000 ₪ + מע"מ, ואילו החברים המקוריים ישלמו רק 24,000 ₪ + מע"מ. לתובעת לא היו הסכמים נוספים עם חברי העמותה על תשלום שכרה, מלבד ההסכם לתשלום דמי ניהול. כאשר היא מוותרת על דמי הניהול, היא מצפה לקבל תמורה חליפית – ולכן מסתבר שתשלום "דמי הייזום" האמורים יהיה עבורה. כמו כן, תשלום זה היה בתמורה לעבודה הרבה שנעשתה על ידי התובעת לקידום הפרוייקט קודם חתימת ההסכם.
7. כך, חברי הקהילה ישלמו 32 ₪ + מע"מ לתובעת; החברים המקוריים ישלמו לתובעת רק 24 ₪ + מע"מ; החברים המקוריים ישלמו 8 ₪ + מע"מ נוספים לנתבע, כפיצוי על הוצאות השיווק שהיו לו (הנתבע יהיה זכאי לגבות בעצמו את ההפרש) [סעיף 19 ב לסיכומי התובעים]. בסיכומיו האחרונים כתב התובע שבחלוף הזמן קשה לקבוע במדוייק מהי הסיבה לפער שבין הסכומים השונים.
8. למרות שהתובעת לא סיימה את עבודת הניהול מגיע לה שכר, ואף בהסכמים המקוריים שנחתמו עם העמותה (לפני החבירה לחברי הקהילה) הוסכם כי "30. הופסקה ההתקשרות בהסכמה, ישולמו לחברת הניהול דמי הניהול ששולמו לה עד לאותו מועד וכן 50% מיתרת דמי הניהול שאמורים להיות משולמים לה עד לסיום הפרוייקט". תוספת התשלום היא בגין הוויתור של התובעת על זכותה לסיים את עבודת הניהול ולהרוויח בעדה.
9. סוכם כי ביחס ל-4 חברים שגויסו ע"י התובע לא ישולמו לתובעת או לנתבע דמי ניהול כלשהם.
10. עבור הפעולות הרבות שעשתה התובעת עד להחלפתה, היא זכאית לתשלום הני"ל. השם "דמי ייזום" המופיע בטפסים הני"ל ניתן לתובעת בהסכמה עם חברת הניהול החדשה, והוא מכונה כך בגלל שמדובר בדמי הניהול שניתנים לחברת הניהול בשלב הייזום; אי אפשר היה להשתמש במונח "דמי ניהול" כי זה המונח שבו השתמשו לתאר את התשלום לחברת הניהול החדשה והיה צריך להבחין בין שני סוגי התשלום; וכן מאחר שעיסוקה של התובעת הוא גם ביזמות ותיווך במקרקעין.
11. לא מסתבר שהתשלום של דמי הייזום יהיה לנתבע, שהרי בהסכמים שלו מול חברי העמותה הם התחייבו לשלם לו 30% מהרווחים שלהם, והם העידו בדיון שהם לא קיבלו שום תמורה על השקעתם. 30% של אפס זה אפס.
12. ערב כניסת חברי הקהילה לעמותה, הנתבע הכניס את חברי העמותה למצב שבו הם עלולים לאבד את כל ההשקעה. בגלל זה הנתבע הסכים לוותר על כל תמורה לעצמו, כדי שלא להפסיד.



13. וכן, בהסכמים מול החברים אותם הוא גייס, נקבע כי הנתבע יקבל 30% מהרווחים שלהם. לכן, אין להתפלא אם הנתבע לא מקבל כלום בסוף – שהרי מראש ההסכם שלו היה שהוא יקבל רווחים רק אם יהיו רווחים למשקיעים.

14. התובע טען כי בהסכם מול הנתבע, הנתבע התחייב לשלם לו 25% מרווחיו. אמנם בסיכומים דרש התובע כי הנתבע ישלח דיווח על הרווחים שהיו לו, אך בדיונים עצמם (דיון 5 עמ' 15 שו' 6-7) התובע הודה שהוא יודע שלנתבע לא היו רווחים – ועל כל פנים שהוא מקבל את הצהרת הנתבע שלא היו רווחים – וממילא שלא מגיע לו תשלום על חלקו באותם רווחים.

15. כאמור, לפי אחת הגירסאות שמסר התובע, נטען על ידו כי הנתבע אמור היה לקבל 8 אש"ח מהחברים המקוריים, כדי להחזיר לו את הוצאות השיווק. כאשר הועבר החלק הראשון של התשלום של חברי הקהילה לתובעת, ביקש הנתבע שיינתן לו מימון ביניים, עד תשלום ה- 8 אש"ח מהחברים המקוריים. עם קבלת הכספים, שכח הנתבע שמדובר במימון ביניים והוציא חשבונית מס כאילו מדובר בתשלום המגיע לו מאת התובעת. מכיון שמדובר במימון ביניים בלבד, על הנתבע להחזיר את סך 140 אש"ח שקיבל לתובעת.

16. סעיפי התביעה:

א. 24,000 ₪ * 26 החברים המקוריים שגייס הנתבע = 624 אש"ח. בתוספת מע"מ סה"כ 730,080 ש"ח. מבוקש כי חוב זה יוטל על כל אחד מהחברים ביחד ולחוד, כדי להקל את פעולות הגבייה.

ב. על הנתבע לשלם לתובעת 140,000 ₪ שאותם קיבל כמקדמה וכמימון ביניים.

ג. הנתבע מכר עבור החברים המקוריים את חלקם בעמותה לחברים חדשים. במסגרת המכירה, הנתבע חישב מה היה הרווח למוכרים, אשר ממנו הוא זכאי ל- 30%. התובע מבקש כי הנתבע יחשוף את הסכומים שקיבל מרווחי החברים שאותם הוא גייס, ומהם הרווחים שהנתבע קיבל מהם. מתוך הסך שהנתבע קיבל, עליו להעביר 25% לתובעת. [כך על פי סיכומי התובעים, אך כאמור, בדיונים התובע הודה שלא היו רווחים].

ד. חיוב בהוצאות משפט הצמדה וריבית וכו'.

ה. בנוסף מבוקש למחוק את התובע (כאדם פרטי) מהתביעה הנגדית, היות שהיא מכוונת אך ורק לתובעת, בתור מי שגבתה את דמי הייזום מחברי הקהילה.

17. יש לציין כי הסעיפים הקודמים משקפים את טענות התובעים בסיכומיהם. במסמך המכונה "דברי הסבר כלליים לחישוב שבין הצדדים" (להלן: **מסמך דברי הסבר**), אשר הוגש לאחר הדיון החמישי בתיק (דיון שאמור היה להיות הדיון האחרון, לבסוף התקיים גם דיון שישי) טענו התובעים שכל החברים – חדשים גם ישנים – צריכים היו לשלם 24 אש"ח, שהם 4% משווי מוערך של דירה.

בנוסף, הנתבע ניהל מו"מ עצמאי מול הקהילה, וסוכם שהחברים החדשים ישלמו עוד 8 אש"ח + מע"מ לנתבע. ואכן, התובעים גבו את הסכום הנ"ל (8 אש"ח * 40 חברים חדשים = 320 אש"ח [המסמך לא מבהיר מה נעשה עם רכיב המע"מ]) עבור הנתבע.



בהתאם לסיכום בין הנתבע לתובע, התובע אמור לקבל 25% מרווחי הנתבע, ולכן צריך היה להעביר לנתבע 240 אש"ח, מתוכם הועברו 140 אש"ח.
על יתר הסכום (100 אש"ח) טענו התובעים "יש לי בידך כנגדו", משום שהנתבע צריך להעביר לתובע את חלקו ברווחי החברים שעזבו את הקבוצה בסך 195 אש"ח (רבע מרווחים של 780 אש"ח). וכן תשלום לתובעת של 24 אש"ח מכל אחד מ 26 חברי העמותה המקוריים, עבור דמי הניהול.

18. חשוב לציין להבדלים הרבים בין האמור בסיכומים, לאמור במסמך דברי ההסבר. ראשית, במסמך דברי ההסבר התובעים מודים שהנתבע היה זכאי לקבל מחברי הקהילה 240 אש"ח (75% של 320 אש"ח), ושהתובעת גבתה סכום זה עבורו.
שנית, התובעת מודה שמתוך אותם 240 אש"ח, ה-140 אש"ח שהנתבע קיבל שייכים לו, ושמיגיעים לו מהתובעת עוד 100 אש"ח, אותם יש לקזז כנגד חובות שהנתבע חייב לתובעת. שלישית, התובע טוען שהנתבע חייב לו חוב גדול עבור חלקו ברווחים, בעוד שבסיכומים הודה התובע שלנתבע לא היו רווחים.

ג. טענות הנתבעים

1. מבין 26 חברי העמותה המקוריים שאותם גייס הנתבע, בהליך זה בבית הדין מיוצגים רק החברים המצויינים בכותרת פסק הדין. רק הם חתמו על הסכם הבוררות של בית הדין. יתר הנתבעים המופיעים בכתב התביעה של התובעים – אינם מיוצגים ע"י ב"כ הנתבעים, ואינם חלק מתביעה זו.
2. בפתח הדיון הראשון, הנתבע והנתבעת קיבלו על עצמם אחריות לכל חיוב שיושת על אחד מהנתבעים האחרים. זאת משום שהנתבע גייס אותם כמשקיעים בנתבעת, והוא לא מתנער מאחריותו לשמור עליהם מפני חיובים שהנתבעים מבקשים לחייב אותם.
3. בהסכם הראשון שנחתם בין הנתבע לתובע, הוגדר הנתבע כ"יזום". בהסכם זה נקבע כי מתוך הרווח הייזומי שיווצר לנתבע, הוא ישלם לתובע רק 25%.
4. היה סיכום בכתב יד בין הנתבע לבין הרב של הקהילה, ובו סוכם כי יימכרו לחברי הקהילה יחידות הדיור הראשוניות בתמורה של 50 אש"ח ל יחידות דיור (ואם תוגדל כמות יחידות הדיור, יימכרו גם אלו לחברי הקהילה). סכום זה משקף רווח יזמי של 32 אש"ח+מע"מ (18 אש"ח הנותרים הם עבור עלות הקרקע). התובע נטל לעצמו את כל הכספים הללו מאחורי גבו של הנתבע, ולא השאיר לנתבע דבר.
5. בכל כתבי ההתחייבות של שתי קבוצות החברים מוגדר התשלום כ"דמי יזום", והכוונה היא לכספים שהנתבע – הוא הוא היזום – אמור לקבל, ולא כספים שהתובעת אמורה לקבל, אשר מוגדרים כ"דמי ניהול".
6. התובעת היא חברת ניהול, וצריכה היתה לקבל שכר על ניהול – אילו היה ניהול. בפועל התובעת עזבה בשלב היזמות. לא יתכן שיהיה תשלום על עבודה שלא נעשתה, ואילו על עבודה שנעשתה לא יהיה תשלום. לטענותיה של התובעת שהיא פעלה פעילות נמרצת לקידום הפרוייקט ועל כך מגיע לה שכר, לא הובאו הוכחות כלל.



7. גרסתה של התובעת לא הגיונית, כי לא ברור למה הנתבע יוותר על רווח יזמי ויצא בלא כלום; וגם לא ברור למה החברים שגייס הנתבע ישלמו דמי יזמות, ויצאו מהעמותה בלי שהרוויחו דבר.
8. כל הנתבעים – חברי הקבוצה המקוריים – שנחקרו בדיון חזרו והדגישו שהם חתמו על ההתחייבות לתשלום 24 אש"ח מבלי לבדוק על מה חתמו; כולם התחלפו בחברי עמותה אחרים מבלי להבין את "רזי" החילופים; וכי הם לא מכירים את התובע ולא מבינים על מה ולמה הוא זכאי לתשלום מהם. הם העידו כי במעמד החתימה לא הוסבר להם על מה הם נדרשים לחתום, ויש להניח שאילו היו אומרים להם שעליהם באמת לשלם לתובע – הם לא היו מסכימים לחתום על ההתחייבות הנ"ל.
- למעשה, ההתחייבות של אותם אנשים הייתה, שאם הם יצאו מהעמותה – לא יהא עליהם לשלם דבר, והמחליפים שלהם ישלמו את דמי הייזום בסך 32,000 כמו שאר החברים החדשים; רק אם הם ישארו בעמותה יהא עליהם לשלם את דמי הייזום בסך 24,000 ₪.
9. לטענת הנתבעים, ההתחייבות של החברים המקוריים לשלם 24 אש"ח הייתה למראית עין בלבד, כדי ליצור מצג של שוויון בין חברי העמותה (החדשים והמקוריים), כדי שרשם העמותות יאשר את התנהלות העמותה. בתור חברי עמותה, אמור להיות שוויון בין כל החברים, ורשם העמותות בודק זאת. את ההפרש בין החברים שמשלמים 24 אש"ח לאלו שמשלמים 32 אש"ח אפשר היה להסביר בהוצאות שהחברים המקוריים שילמו בעבר.
10. לעומת ההסבר הבלתי-הגיוני של התובעת, אם נסביר את ההסכם כפי שהנתבע מסביר אותו, התובעים לא יוצאים בלי רווחים, כי התובעים היו מקבלים 25% מהרווח היזמי.
11. הסבר התובעים בסיכומים לסכום שאותו ישלמו חברי העמותה אינו מובן, שהרי 32 אש"ח הם 5.33%, ולא מדובר בסכום שמשלים את ההפחתה מדמי ניהול בשיעור 9%+מע"מ לשיעור 5% כולל מע"מ. גם לא ברור מה מקור הפער בין הסכום שמשלמים החברים המקוריים (24 אש"ח) לסכום שמשלמים החברים החדשים (32 אש"ח).
12. הנתבע מפנה לעדותו של אחיו, שותפו של התובע, אשר העיד שהנתבע אמור היה לקבל 8 אש"ח גם מחברי העמותה החדשים, כספים שהתובעת גבתה מב"כ חברי הקהילה, ולא כפי שטענה התובעת, שהנתבע זכאי ל- 8 אש"ח רק מהחברים המקוריים. הנתבעים עצמם אינם מודים שהנתבע היה צריך לקבל רק את הסכומים הללו, אלא מדובר בהצעת פשרה של האח, שניסה לגשר בין אחיו (הנתבע) ובין שותפו (התובע).
13. לחברי העמותה המקוריים לא היו רווחים שאותם עליהם לחלק עם הנתבע, וממילא הנתבע אינו צריך לתת דבר לתובע עבור חלקו (ה-25% מרווחי הנתבע). אמנם שולמו לחלק מחברי העמותה כספים, אך אלו היו תשלומים מתוך קופתה של הנתבעת, ולא בגלל שההשקעה הניבה פירות. לשון אחרת, גם אם חברי העמותה הרוויחו, הנתבע עצמו רק הפסיד, ואינו צריך לשלם לתובע.
14. הנתבע הודה כי קיבל 32 אש"ח כולל מע"מ, שהם 27,350 ₪ מ-24 חברים שהחליפו את החברים המקוריים, כלומר בסך הכל 656,400 ₪ + מע"מ.



15. נוסף על כל האמור לעיל, הנתבעת הוציאה שתי חשבוניות מס לתובעת. הרקע להוצאת החשבוניות הוא, שהנתבע דרש מהתובע את חלקו בהכנסות ששילמו חברי הקהילה, והתובע השיב לו שהוא יעביר את הכסף לאחר שיינתנו לו חשבוניות המס. החשבוניות שהועברו היו ע"ס:

140,000 ₪ + מע"מ (25,200 ₪) = 165,200 ₪

400,000 ₪ + מע"מ (72,000 ₪) = 472,000 ₪

עבור אותן חשבוניות התובעת שילמה רק 140,000 ₪. נמצא כי הנתבעת נהנתה מזיכוי מע"מ של $25,200 + 72,000 = 97,200$ ₪. ואילו הנתבעת ניזוקה מחשבוניות אלו, משום שנאלצה לשלם מס הכנסה על הכנסה שלא היתה בפועל, שכן רשויות המס מחייבות לפי חשבונית ולא לפי קבלה.

יש לציין כי התובעים לא התייחסו בסיכומיהם לחשבונית השנייה.

16. לטענת הנתבעים, דרך החלוקה הנכונה של הכספים היא, שמתוך כל הסכומים שהתקבלו עבור דמי הייזום, יש לקזז תחילה את ההוצאות. הסכום שיתקבל לאחר הקיזוז הוא הרווח היזמי. את הרווח היזמי יש לחלק בהתאם להסכם הראשון בין הצדדים, 75% לנתבע ו-25% לתובע.

17. תחשיב הסכומים שהתקבלו, ההוצאות, וחישוב חלקם של הצדדים:

- התובעת קיבלה 32 אש"ח + מע"מ * 40 חברי העמותה החדשים = 1,280,00 + מע"מ.
- לטענת הנתבעים, התובעת קיבלה דמי ייזום בעד 6 חברים נוספים (4 שהובאו לעמותה ע"י התובע, ושנים נוספים מהחברים המקוריים שלא מכרו את דירותיהם לחברים חדשים), עבורם דמי הייזום 24 אש"ח * 6 = 144,000 ₪ + מע"מ. לטענת הנתבעים סה"כ קיבלה התובעת 1,424,000 ₪ + מע"מ.
- הנתבע קיבל 32 אש"ח כולל מע"מ, שהם 27,350 ₪ * 24 חברים שהחליפו את החברים המקוריים = 656,400 ₪ + מע"מ.
- סה"כ דמי ייזום שקיבלו התובעת והנתבעת 2,080,400 + מע"מ.
- מתוך זה יש לקזז 100,000 ₪ הוצאות, בהן הודה התובע בדיונים (דיון 5 עמ' 13). לכן הרווח היזמי הוא 1,980,400 ₪ + מע"מ. חלקו של הנתבע (75%) הוא 1,485,300 ₪ + מע"מ, בתוספת 100,000 ₪ עבור ההוצאות. חלקו של התובע (25%) הוא 495,100 ₪.
- לאחר חישוב הסכומים שכל צד קיבל, חישוב רכיב המע"מ, והמע"מ על החשבוניות שהנתבעת הוציאה בעבר, סה"כ דורשת הנתבעת 1,045,200 ₪ כולל מע"מ.
- הנתבעת מבקשת לחייב את התובעים בסך הנ"ל בהצמדת ערך כלשהי, וכן לחייב בהוצאות התיק – אגרה ושכ"ט עו"ד.

דיון

ד. סמכות

1. בפתח הדברים, נציין כי סמכותו של בית הדין לדון בעניינים של הצדדים, נובעת מהסכמת הצדדים ומקבלתם את בית הדין כבורר מוסכם. מטעם זה, אך ורק צדדים שחתמו על הסכם



הבוררות נידונים בהליך זה, ולבית הדין אין סמכות לחייב או לזכות צד שלא חתם על הסכם הבוררות.

2. מטעם זה, אנו דוחים את בקשת התובעים לחייב בתשלום את חברי העמותה שלא חתמו על הסכם הבוררות ואינם מופיעים בכותרת של פסק הדין. בית הדין יעסוק אך ורק בעניינם של אלו שכן חתמו, ולכן רק הם מופיעים בכותרת פסק הדין.

ה. דעת דיין א'

3. הצגנו לעיל את המחלוקת בין הצדדים באשר לפרשנות ההסכמים השונים בין הצדדים: לטענת התובעת, העובדה שהתחייבות של חברי הקבוצה נעשתה כלפיה, מלמדת שהיא זו שאמורה לקבל את הכספים השונים עבור עבודת הניהול. לטענתה, העובדה שהכספים הללו מכונים "דמי ייזום" אינם מלמדים שהתובעת גובה אותה עבור הנתבע (שתפקידו היה לפעול בייזום הפרוייקט), אלא מושג שנועד להבחין בין "דמי ניהול" שנועדו עבור חברת הניהול החדשה שקיבלה עליה את עבודת הניהול, לבין "דמי ייזום" שאותם גובה התובעת על עבודתה בשלבים הראשונים של הפרוייקט.

4. לעומת זאת, לטענת הנתבע-התובעים שכנגד, נחתם הסכם מול נציג הקבוצה, וההסכמים שנחתמו לבסוף מול חברי הקבוצה החדשים מביאים לידי ביטוי את מה שהוסכם בהסכם מול הרב של הקבוצה. תפקידו של התובע כעו"ד הקבוצה היה למצוא דרך חוקית לנסח את ההסכמים הללו, וזקיפת התשלום לטובת הנתבעת נעשתה כדי לייצג מסגרת חוקית שתאושר ע"י רשויות המדינה. התשלום מכונה "דמי ייזום" משום שהוא עבור עבודת הייזום שנעשתה ע"י הנתבע. אין ספק שתפקידו של הנתבע היה לעסוק בייזום הפרוייקט, כפי שנחתם בהסכם הראשון בין התובע לנתבע, וכפי שהנתבע ביצע בפועל בכך שהביא חברים חדשים לקבוצת הרכישה.

5. ניתן לקבל את ההסברים והפרשנויות ששני הצדדים נתנו להסכמים – כלומר, כל צד באמת הבין בשעת מעשה שהחווה מכוון להיטיב עמו ולזכות אותו בתשלומים שאליהם התחייבו החברים בקבוצה.

חייב הנתבעים בתשלום 24 אש"ח לתובעת

6. הנתבע באמת הבין שהוא אמור להיות המוטב של החווה שעליו חותמים החברים החדשים, ובכך מביא לידי ביטוי את ההסכמות שלו עם נציג הקבוצה, וכפי שהוא טען בבית הדין. כפי שאסביר בהמשך, להבנתי התובע אכן ניסח את ההסכמים השונים לטובת עצמו, ולא לטובת הנתבע. אך החברים המקוריים לא ידעו זאת, משום שהנתבע הסביר להם את ההסכם אחרת. הנתבע הסביר את ההסכמים לחברי הקבוצה המקוריים כפי שהוא עצמו הבין אותם, שרק החברים החדשים אמורים לשלם כספים אך לא החברים המקוריים, וכפי שעלה מכל העדויות ששמענו בבית הדין – כל הנתבעים שהופיעו וטענו בבית הדין הסכימו שהם חתמו על ההסכם, אך טענו שלא הוסבר להם דבר על כך שהם יצטרכו לשלם כספים מכיסם לתובעת. אדרבה, להבנתם הם משקיעים כספים, ואמורים ליהנות מרווחים, ולא לשלם במקרה שהם מתחלפים בחברים אחרים (למשל: פרוטוקול 4 עמ' 2 שו' 32). אמנם לפי ההלכה לדברי הנתבעים אין



מעמד של "עדות", אלא של "טענות בעל דין". אך ניכרים דברי אמת, ומסתבר שאנשים רבים כל כך לא יוכלו לתאם עמדות שקריות בלי שתתגלה סתירה בעדותם. האמינות לדבריהם מתחזקת במידת מה בכך שהנתבע קיבל אחריות לשלם כל חיוב שיוטל על יתר הנתבעים, כך שאין לנתבעים האחרים "נגיעה" לשקר כדי לחסוך מעצמם תשלום כלשהו.

7. מן הטעם האמור, שלנתבעים הוסבר שאין משמעות להתחייבות שלהם לשלם לתובעת, הנתבעים כולם, ובכלל זה נתבעים 3-17, פטורים מהתביעה של התובע, לפיה הם חייבים לשלם לו בגין האמור בהסכם "אנו מתחייבים לשלם, סך של 24,000 ₪ + מע"מ [לתובעת], כדמי ייזום". הלכה פסוקה היא בידינו ש"שתנאי שאדם מתנה עם חבירו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה" (שו"ע חו"מ סא, טז). רבים מהאחרונים פרשו שרק כאשר ישנה אומדנא מוכחת מה הייתה כוונת הצדדים – אז הולכים לפיה למרות שהיא בסתירה ללשון הכתוב (למשל: נחל יצחק חו"מ סא, טז; בית מאיר אה"ע קיח, יט). וראו עוד: הרב הלל גפן, חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיף 3. כאן ברור לנו שכוונתם של הנתבעים, שהם המתחייבים, לא היתה להתחייב לשלם תשלום כלשהו לתובעת, שהרי הם הסתמכו על דבריו של מי שעמד עמם בקשר – הלא הוא הנתבע. הנתבע כאמור סבר שההסכם אינו אמור לחייב את החברים המקוריים דבר, אלא נועד ליצור מראית עין של שוויון בין חברי הקבוצה החדשים לחברים המקוריים, ומסתבר שברוח זו הוא הסביר את הדברים לחברים המקוריים.

8. נציין גם לתשובת הרשב"א (המיוחסות לרמב"ן, סימן עז), העוסקת בנתבע שחתם על התחייבות לשלם, אלא שההתחייבות נכתבה בשפה שאותה המתחייב לא מבין. הרשב"א פוסק שהנתבע חייב לשלם לפי ההתחייבות, כי סמך על נאמנותו של הסופר: "ועוד אני אומר לפי עיקר השאלה: שאפילו כשהמלוה מודה לו שאינו יודע לקרות, א"נ שיש עדים שחתם עד שלא קראו, מכל מקום מתחייב הוא עתה בכל מה שכתוב בו. כיון שלא חשש לקרותו, וסמך על הסופר. שכל הסומך על נאמנות של אחרים, הלא הוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר מי שהאמין על עצמו. והיינו טעמא דשליש. וגדולה מזו אמרו: בעל אומר לפקדון, ושליש אומר לגירושין, נאמן. וטעמא: דכיון שהוא יודע בשעה שהשליש הגט, שהשליש יכול ליתנו לאשה, אף הוא גמר בדעתו, וכתבו לשמה. ונותנו לגירושין, אם יאמר הנפקד לגירושין הוא. וכ"ש הכא, שסומך על אחרים".

9. באותו מקרה פוסק הרשב"א שהנתבע חייב לשלם, משום שהוא מסכים להתחייב בכל מה שהסופר יאמר. הסתמכותו על הסופר גורמת לו להתחייב, גם אם הוא עצמו לא ידע על מה הוא מתחייב (עיקרון זה מודגם באופן מפורש יותר בדברי רבינו ירוחם שחברי הזכיר. וכן במאמרו של הרב אלי גורפינקל, "החותם על שטר שלא קרא או לא הבין על מה חתם: "חוזה אחיד" בהלכה", משפטי ארץ ב – טענות וראיות, עפרה תשס"ה, עמ' 299-309). גם במקרה דנן, הנתבעים סמכו על ההסבר של הנתבע שאמר להם שאין כאן התחייבות אמיתית אלא פיקטיבית, גם אם לשון החוזה היא שישנה התחייבות. ממילא הם פטורים מלשלם, כי סמכו על הנתבע, ולא על לשון החוזה.



זכותם של התובעים לגבות את הכספים מהחברים החדשים

10. לטענת התובעים, בחוזים השונים ההתחייבות היא לתשלום לתובעת, ואין שום התחייבות לשלם לנתבעים 1-2. לטענתם, גם לא הייתה התחייבות נוספת בין התובעת לבין הנתבעים, שיוצרת חיוב נוסף, להעביר כספים לנתבעים.
11. סיעתא לעמדה זו ניתן למצוא בטיוטה של ההסכם שהתגבש בין התובעת לבין חברת הניהול החדשה (מסמך שנקרא "0000362 מתוקן..."). בטיוטה זו, המבנה המשפטי היה שהנתבעת נשארת להיות חברת הניהול, אלא שהיא לוקחת תחתיה את חברת הניהול החדשה. את דמי הניהול ממשיכים החברים לשלם לנתבעת, והיא מעבירה מתוכם 5% ממחירה של דירה. – נוסח זה שהיה לגול מוקדם של הנוסח שנחתם לבסוף, מלמד שהתובעת התכוונה לגבות "דמי ניהול", והמושג "דמי ייזום" נכנס רק מאוחר יותר; וכשם שאין ספק שלנתבעים אין שום זיקה ל"דמי הניהול", כך צריך לפרש גם את המושג "דמי ייזום" שהשתלב בנוסח הסופי. ומכאן, שמהטיוטה ניתן להסיק שהתובעים – אשר הם אלו אשר ניסחו את ההסכם – התכוונו ש"דמי הייזום" ישולמו לתובעת ועבורה, כפי שטענה התובעת.
12. מכאן שניתן לדחות את טענת התביעה הנגדית, הטוענת כי 'על התובעים לשלם לנתבעים 1-2 כל מה שהתובעת גבתה מהחברים החדשים מפני ש"דמי הייזום" שייכים לנתבעי' – היות שהתובעים ניסחו את ההסכם, והפרשנות שלהם לחוזה סבירה, אין לפרש שהם התחייבו להעביר כספים לנתבע מכת הסכם זה. להלן אדון בשאלה, האם מהסכמים אחרים ניתן להסיק שהיו התחייבויות נוספות/אחרות בין התובעים לנתבעים.
13. כאן המקום להעיר על התנהלותו של התובע, אשר נשלח ע"י הנתבע לערוך מו"מ עבורו (כלשון ההסכם שנערך מול נציג הקבוצה "עוה"ד ורו"ח יסגרו את העניינים המקצועיים"), אך כשהדברים הגיעו לידי מעשה, הוא דאג לעצמו בלבד, ולא ייצג גם את האינטרסים של הנתבע. וכפי שהוא הודה בעצמו בדיון (פרוטוקול 5 עמ' 12 שו' 25): "אני דאגתי לעצמי, זה ש[הנתבע] לא דאג לעצמו זה סיפור אחר. שיתבע את אחיו שלא דאג לו במו"מ. זה לא קשור אלי". הדבר דומה לדברי הגמרא (קידושין נח, ב): "האומר לחבירו צא וקדש לי אשה פלונית והלך וקדשה לעצמו מקודשת לשני... תנא מה שעשה עשוי אלא שנהג בו מנהג רמאות", ונפסק ברמב"ם (אישות ט, יז): "העושה שליח לקדש לו אשה, והלך וקידשה לעצמו הרי זו מקודשת לשליח. ואסור לעשות כן, וכל העושה דבר זה וכיוצא בו בשאר דברי מקח וממכר נקרא רשע". – בנדון שלפנינו הנתבע שלח את התובע לסגור את הפרטים המשפטיים מול עורכי הדין המייצגים את קבוצת הקהילה, וכשהגיע לידי מעשה, כתב הסכם שמיועד אך ורק לצרכי עצמו. להתנהלות זו ישנן השלכות מוסריות וגם משפטיות, כפי שאפרט בהמשך.

האם היו הסכמים נוספים בין הצדדים

14. היות שהתובעים והנתבעים 1-2 היו מעורבים מאוד בהליכי החלפת חברי העמותה המקוריים בחברים החדשים מחברי הקהילה, צפוי היה שיהיו ביניהם הסכמים ישירים על אופן חלוקת הכספים שיתקבלו. ברם, אף אחד מהצדדים לא טען שהתקיים מו"מ ביניהם בשלבים שבהם נוסחו ההסכמים מול חברי הקהילה, ולא הציג ולו מסמך אחד שיראה כי התקיים מו"מ כזה.



15. **גרסת הנתבעים היא**, שלא היה שינוי מההסכמים הקודמים בין הצדדים. בהסכם שנחתם בין התובע לנתבע, נקבע שתהיה חלוקה של רווחי היזמות 75%-25%. אף שהצדדים להסכם זה הם התובע והנתבע, ולא מוזכרת בו התובעת ורווחיה, לגרסת הנתבעים לא היה צורך בתשלום לתובעת, משום שלא היה ניהול של קבוצת הרכישה. במידה ונעשתה עבודה כלשהי בתחום הניהול – היא מתוגמלת היטב באותם 25% שישולמו לתובע.

הנתבע סיכם את הסיכום הראשוני עם נציג הקבוצה, וקבע בו מה יהיה גובה התשלום לנתבע – ואכן הסכומים שהועברו לידי התובעת היו זהים לסכומים שנכתבו בהסכם הראשוני בין הנתבע לנציג הקבוצה. בכספים שהתקבלו אמורים היו הנתבעים והתובעים להתחלק.

הנתבע לא ציין בשום שלב שהוא התייעץ עם התובעים על המהלך בטרם נחתם ההסכם מול נציג הקבוצה, ועל כך שהנתבעת תאלץ לוותר על תפקידה כחברת הניהול, או על כך שהתובע ושותפו יאלצו לוותר על תפקידם כעו"ד של הקבוצה. לכן ניתן להניח שהתייעצות כזו עם התובעים (בטרם החתימה על ההסכם עם הרב) אכן לא התקיימה. אמנם מעדותו של אחי הנתבע בבית הדין עלה שלאחר שהוא שמע מהנתבע על ההסכם שכתב הנתבע עם נציג הקבוצה הוא שמח על כך, בדיעבד.

16. יש להעיר, כי נכון למועד בו חתם הנתבע על ההסכם עם נציג הקבוצה, לא היה זה בלתי-סביר שחברת הניהול תוותר לגמרי על שכרה. שהרי באותו שלב אי אפשר היה לחזות את הקשיים שייערמו עד לשלב העברת המקל לחברי הקהילה. צפוי היה שהצדדים יצאו עם רווח קל ונקי, תוך זמן קצר, וללא סיכונים מיותרים. בפועל, התברר שמדובר בתהליך ארוך של חצי שנה, אשר במהלכו נאלצו התובעים להתמודד גם עם העתירה המנהלית.

17. **גרסת התובעים היא**, שהנתבעים מחלו על חלקם לחלוטין, בגלל החשש מהפסד של כספי המשקיעים, ונזק תדמיתי לשמו הטוב של הנתבע.

להבנתי טענה זו של התובעים – תמוהה ביותר. נזכיר כי ההסכם הראשוני עם חברי הקהילה נחתם שבוע בלבד אחרי הזכייה במכרז (הזכייה ב-23/01/13, החתימה ב-30/01/13). דהיינו בנקודת זמן בה לא היה לחץ כספי משמעותי, והצדדים עדיין חגגו את זכייתם במכרז. בהמשך הם גם ניסו להגן על הזכייה הזו מפני העתירה המנהלית. זה מלמד שהם רצו להמשיך ולא חששו מהפסדים, בניגוד לטענת התובעים (יש להניח, שלא רק חברי הקהילה היו מעוניינים ברכישת דירות, והיו חברי-עמותות רבים שלא זכו במכרז, אשר היו שמחים להתחלף עם חברי העמותה שזכתה במכרז. כלומר, יש להניח שהיה ביקוש רב להצטרף לעמותה. במצב כזה לא מתקבל על הדעת שהנתבע יהיה לחוץ מכישלון).

יש להעיר עוד, כי התובעים הציגו כ"תאונה" את העובדה שהמשקיעים מהקבוצה של הנתבע לא נכנסו לעמותה על דעת שירכשו דירה, אלא רצו השקעה לטווח קצר. לפי ההגיון שמדובר ב"תאונה" ש"התגלתה", באמת מובן שהנתבע יהיה לחוץ כי התוכנית שלו השתבשה ולא יצאה לפועל.

אלא שבעיני תמונה זו אינה מסתברת. סביר להניח שהנתבע ידע היטב מהו טיב ההשקעה שהחברים מטעמו תכננו להשקיע, והוא ידע היטב שעבור רבים מהם האפשרות לרכישת דירה כלל אינה עולה על הפרק. ממילא, הוא לא הופתע מכך שהם רצו לממש את ההשקעה אחרי הזכייה במכרז, סביר יותר שזו היתה התוכנית מלכתחילה. המבנה העסקי של זכייה כזו הוא,



שלאחר הזכייה במרכז ימכרו הזוכים את חלקם למרבה במחיר, וההפרש בין ההשקעה לבין מחיר המכירה – הוא הרווח למשקיע. – מן הסיבות הללו, להבנתי אין זה סביר שהנתבע היה מוחל על חלקו ברווחים.

ניתוח המסמכים מהתקופה בה נחתמו ההסכמים

18. ישנם כמה מסמכים ואירועים מן התקופה שבה נערכו ההסכמים שאיפשרו להכניס את חברי הקהילה לעמותה. אלו יכולים לשפוך מעט אור על התמונה, ועל טיב השיח שהתקיים בין התובעים לנתבעים:

הראשון הוא דוא"ל מאחי הנתבע, שותפו של התובע. בדוא"ל זה מתאריך 24/05/2013 מבקש האח מהנתבע – "עשיתי אתמול חשיבה עם [התובע] ומכיוון שה720 אלף ₪ הם למעשה ע"ח דמי ניהול, הוא יפתח ביום ראשון חשבון נאמנות לחברה שלו ותעביר לו לשם את הכסף, זה מקל עליך שלא כל חבר צריך להעביר בנפרד" – כפי הנראה, דוא"ל זה מתייחס לתשלום של 24 אש"ח * 30 חברים = 720 אש"ח (אם כי החשבון לא ברור, שהרי היו ארבעה חברים שגוייסו ע"י התובע, ולטענתו חברים אלו כלל אינם צריכים לשלם את התשלום בסך 24 אש"ח). בדוא"ל מכנה אחי-הנתבע את הכספים הללו בתור "דמי ניהול" – ולא "דמי ייזום", ולכן מובן למה החברה של התובע היא זו שפותחת את חשבון הנאמנות, שכן היא זו שזכאית לקבל את הכספים (ולא התובע בכובעו האישי).

דוא"ל זה אינו מקבל מענה מהנתבעים, אך אין מחלוקת על כך שהכספים לא הועברו לאותו חשבון נאמנות.

19. השני הוא דוא"ל מאת הנתבע לאחיו ב-05/11/13, שאותו העביר האח לתובע. בדוא"ל זה מפרט הנתבע את הכספים להם הוא זכאי לפי דעתו – פירוט דומה מאוד לזה שהובא לעיל בטענות הנתבע – 75% מהרווח היזמי, כלומר מההכנסות לאחר ניכוי ההוצאות. התובע משיב לדוא"ל זה ב-12/01/14 (כחודשיים לאחר שהדוא"ל נשלח), ש"לא יודע על מה מדובר, אין ולא היה שום הסכם ביננו". ודוק, בתשובתו לא נכתב ש"זה לא מה שסיכמנו" או ש"היה הסכם אחר", אלא שלא היה שום הסכם. מתשובה זו עולה, שלפי הבנת התובע לא היו סיכומים בין הצדדים.

20. השלישי הוא הוצאת החשבונית ע"י הנתבעת ע"ס 140 אש"ח + מע"מ (ב-28/10/13), ותשלום תמורתו ע"י התובעת ע"ס 140 אש"ח – לא שולם המע"מ (בתאריך 03/11/13, התשלום נעשה יומיים לפני משלוח הדוא"ל ששלח הנתבע ב-05/11/13).

הנתבע טען כי באותה עת התובעים הפרו את ההסכם עם הנתבעים, וסרבו להעביר להם את חלקם בדמי הייזום. בתגובה, סרב הנתבע לחתום על המסמכים הנדרשים להחלפת התובעת בחברת הניהול החדשה. הנתבע דרש כי לכל הפחות ישולם באותו שלב מה שהתובעים הודו שמגיע לו. לאחר שסוכם שהוא יקבל תשלום הוא חתם על המסמכים. אלא שהתובעת לא שילמה לו את כל חלקו, ואף את רכיב המע"מ על החשבונית הנ"ל היא לא שילמה. – הדברים מתאימים לגרסתו הכללית, שהוא אמור היה לקבל תשלום של דמי הייזום של חברי הקהילה, ולכן אמור היה לקבל את חלקו מכל תשלום שחברי הקהילה ישלמו.



לטענת התובע, מדובר היה בתשלום מקדמה עבור הוצאות שהיו לנתבע. הנתבע אמור היה לגבות 8 אש"ח מחברי הקבוצה המקוריים, ואח"כ צריך היה להחזיר בחזרה את ה-140 אש"ח ששולמו לו. אלא שהנתבע טעה, ושכח שמדובר במקדמה, ולכן הוציא חשבונית מס. יש להעיר כי גרסת התובע קשה קצת, מפני שברור שהנתבע סבר שהוא אמור לקבל תשלום – ולא מקדמה – שהרי הוא הוציא חשבונית מס ימים ספורים לפני שהכסף שולם לו. זה המקום להזכיר, שבעבור כחודש, ב-30/11/13, הנתבע הוציא לתובע חשבונית ע"ס 400 אש"ח+מע"מ, סה"כ 472 אש"ח. התובע השתמש בחשבונית זו לצורך ניכוי מס, אך לא שילם לנתבע את הסכום עבורו ניתנה החשבונית. על המשמעויות של המסמכים הללו נעמוד בהמשך.

האם אחד הצדדים ויתר על חלקו

21. להשלמת התמונה מן הפן ההלכתי, יש לדון בהנחות המוצא של שני הצדדים – באשר כל צד הניח שהצד השני מוותר על חלקו.
22. בעניין זה נקבע תחילה, כי כל מי שעשה פעולה המסבה הנאה לחבירו, זכאי לתשלום עליה. כך פסק הרמ"א (ח"מ רסד, ד): **"וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה, לא יוכל לומר: בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתך, אלא צריך ליתן לו שכרו"**. הדברים נכונים אפילו כאשר לא היה ביניהם סיכום ראשוני, קל וחומר כאשר בהסכמים הראשונים היה כל אחד מהצדדים זכאי לרווחים כאלו ואחרים – התובעת בגין דמי הניהול, והנתבעים בגין הרווחים הנובעים לחברי העמותה מהפרשי הקנייה-מכירה (מהם הנתבעים אמורים לקבל אחוזים) – שבכגון זה אי אפשר היה להניח שאחד הצדדים יוותר לגמרי על שכר ויעבוד בחינם.
23. גם ההנחה שאחד הצדדים מחל על שכרו בגלל הנסיבות היא טענה גרועה. היא איננה מתקבלת אפילו כאשר מי שטוען אותה אומר זאת 'בברי' (בוודאות): **"טענת מחילה טענה רעה היא, שאין אדם עשוי למחול את שלו, ואם איתא בטלת כל חיזוקי שטרות דמצי למימר מחלת לי וליכא טענת שטרך בידי מאי בעי... אלא ודאי טענת מחילה אינה טענה, אם לא מכח מגו דפרעתי"** (שו"ת מהרי"ט חלק ב - אבן העזר סימן כא). כל שכן בנדון דידן, שלא נטען בבירור שאחד הצדדים מחל בפה מלא על זכותו לקבל תשלום.

מסקנת הדברים לדעת דיין א'

24. להבנתי יש לדון בחיובי הצדדים בכמה מישורים: במישור הראשון, החיובים שנוצרו בעקבות החוזים עם חברי העמותה – דהיינו התשלומים שגבה התובע מ-40 החברים החדשים, והתשלומים שגבה הנתבע מהחברים שהחליפו את החברים המקוריים – כל אחד מהצדדים פעל לפי הבנתו את ההסכמים. החברים המקוריים לא התכוונו להתחייב כלפי התובע; הנתבע סבר שהוא המוטב של "דמי הייזום" והוא יתחלק בהם עם התובע ביחס של 75%-25%; ואילו התובע (כשניסח את ההסכם) התכוון שהוא יקבל את "דמי הייזום" במלואם. לכן התביעות על בסיס הסכמים אלו נדחות.
25. במישור השני, בהסכמים שהתגבשו בין הצדדים משעה שהבינו שחלו אי-הבנות. בתקופה שבין אוקי-דצ' 2013 התובע והנתבע הבינו שחלה אי הבנה, והם הגיעו בינם לבין עצמם לסיכום כלשהו. סיכום זה בא לידי ביטוי בכך שהנתבע העביר לתובע חשבוניות עבור תשלומים שהוא אמור לקבל באותה עת. להבנתי, חשבוניות אלו הן המימוש של הסכם קודם בין הצדדים, לפיו



התובע ישלם לנתבע את הסכומים שבחשבוניות. יתכן שבאותו הסכם עלום היו התחייבויות נוספות (=שהתובע ישלם כספים נוספים לנתבע), אך עליהן אין לנו ראייה. אך ברור שהיתה התחייבות של התובע לשלם לכל הפחות עבור החשבוניות הללו. במהלך הדיונים ולאורך כל הסיכומים, התובע בחר שלא להסביר מדוע הוא קיבל חשבונית מס ע"ס 400 אש"ח+מע"מ. קשה להניח שהוא קיבל את החשבונית "סתם" – אילו לא היה מדובר במימוש של הסכם קודם כלשהו, צפוי היה שהוא יברר מה פשר חשבונית זו, ועל מה ולמה הוא מקבל אותה. בנוסף לכך, אילו התובע היה סבור שמדובר בטעות בעת שהחשבונית הוגשה לו, ובכל זאת הוא בחר להשתמש בה לזיכוי מס – הרי שמדובר בגזל גמור. ומכאן ראייה שהחשבונית הוגשה לו כי בעקבות סיכום בין הצדדים שהתובע יעביר סך זה לנתבע. לאחר הסכמה זו התובע אינו יכול לחזור בו, משום שמתן החשבונית נחשב כמעשה קניין.

26. מתוך הסכומים הללו הנתבע אינו צריך לשלם לתובע 25%, שכן יש להניח שהצדדים שיקללו את הסכום המגיע לתובע כאשר חישובו כמה כסף צריך לעבור מהתובע לנתבע ("אפוכי מטרותא למה ליי", בפרט שמעבר כספים פעמיים – מהתובע לנתבע, ואח"כ מהנתבע לתובע – היה גורם לחיוב מוגבר במס). כלומר, על התובע לשלם לנתבע בהתאם לחשבוניות שהוגשו לו ובהן הוא השתמש: ראשית, עליו לשלם את המע"מ עבור התשלום של ה-140,000, סה"כ 23,800 ₪. שנית, עליו לשלם לנתבע עבור החשבונית של ה-400,000, סה"כ 468,000 כולל מע"מ (בחישוב זה הנחת המוצא היא שיש לשלם רק 17% מע"מ, למרות שהנתבעים ישלמו אותו רק לאחר שעלה המע"מ ל-18%, משום שלהבנת בית הדין, במקרה דנן רשויות המס מחשבות את המס לפי חיובו בשעה שהמע"מ היה עדיין 17%).

27. ברם, ביחס לכספים שהנתבע גבה מהמחליפים של החברים המקוריים בעמותה לאחר מכן (לאחר נוב' 2013), צריך היה לעמוד בתוקף ההסכם הראשוני שהיה בין הצדדים, לפיו הצדדים יתחלקו ברווחים 75%-25%. אלא שעל פי המכתב של הנתבע לאחיו בתחילת נוב' 2013, הוא כבר גבה כמעט את כל הסכום (600 אש"ח מתוך כ-665 אש"ח). לכן יש להניח שההסכמה בין הצדדים מסוף אותו החודש מביאה כבר בחשבון את הסכום הקטן שמגיע לתובע, ומקזזת אותו מראש.

28. לגבי סברת חברי (דיין ב'), הסובר שיש לחייב את הנתבע לשלם לתובע 25% מהסכומים שהוא מקבל, משום שהוא הודה בהסכם שמחייב אותו להתחלק ברווחים עם התובע, ואין רמז שהתובע הזדכה כבר על כספים אלו – איני מסכים לדבריו. לא היה מצופה מהנתבע לטעון שהוא כבר קיזז את הסכום הזה מראש, מכמה סיבות: ראשית, כי הנתבע לא הודה בחוב זה – הודאת הנתבע שהוא צריך לשלם לתובע 25% ממה שיקבל, נאמרה בהקשר של התביעה המלאה שלו, והנחה שהוא מקבל את כל הכספים שהחברים שילמו עבור "דמי ייזום". זו לא הייתה הודאה שעמדה בפני עצמה, אלא אמירה שבסקלול של קבלת הכסף אותו הוא תובע, הוא בהחלט יסכים לתת 25% ממה שיקבל. אך הודאה זו מותנית בכך שבית הדין יראה בו זכאי באחוזים מדמי הייזום שנכנסו. כך למשל, במכתב שהנתבע שלח לאחיו, בו הוא לא טען שהיה סיכום שהסכום שהוא מקבל פטור מתשלום 25% – אך הדברים נאמרו בתוך הקשר רחב, שבו הוא תובע עוד מאות אלפי ₪, ומכתב זה מוכיח שהיה סיכום כלשהו בין הצדדים. עכשיו שביה"ד פוסק שהוא לא זכאי לקבל את כל דמי הייזום, הודאת הנתבע איננה מחייבת אותו, שכן היא



הותנתה בכך. כיון שהנתבע לא הודה בחוב זה, אין לחייבו לשלם, בפרט שאומדנא דמוכח היא שהסכומים קוזזו מראש (כפי שהסברתי מראש, כדי שלא יהיו תשלומים כפולים הלוך וחזור). שנית, היות שכל מערכת ההסכמים בין הצדדים לוטה בערפל, לא יתכן שבית הדין יזכה את התובע בסכומים שונים מחמת הספק, כשהתובע מפר את ההסכמים, ורק הנתבע יצטרך לעמוד בהם. אי אפשר להתעלם מהפיל שבחדר: התובע רימה את הנתבע. אחרי זה, איך יתכן שבית הדין יפסוק שמגיע לתובע שכר על העבודה שהוא עבד בשביל הנתבע?! איך יצא חוטא נשכר?! (ובכה"ג ראוי לפסוק כפי שכתב בשו"ת הרא"ש עת, א "שכל המכוין להערים, חכמי הגמרא עמדו כנגדו לבטל ערמתו"). ובמילים משפטיות, בלי להזדקק לנימוק מוסרי: הנתבע יכול לדרוש את ביטול ההסכם בינו לבין התובע, כי התובע הפר את ההסכם ברגל גסה, כך שהונה אותו בעריכת ההסכמים. ממילא, לתובע לא מגיע לקבל את השכר שהנתבע התחייב לשלם לו. אילו התובע באמת היה משלם לנתבע את כל מה שמגיע לו, לא היה מקום לבטל את ההסכם, והנתבע היה צריך לשלם לתובע את חלקו. אבל עכשיו שאנחנו פוסקים שהנתבע לא מקבל מה שבהסכם, מדוע נכפה את הנתבע לעמוד בהסכם שהתובע הפר?

חייב התובע באופן אישי, או חייב התובעת בלבד

29. לסיום, התובע ביקש ששמו כאדם פרטי יוסר מכתב התביעה. משום שלדעתו התביעה הנגדית צריכה להיות מוגשת אך ורק נגד החברה. להבנתי אין מקום לפטור אותו באופן אישי, משום שהוא אשם באופן ישיר ואישי ברמאות בה הוא נקט כלפי התובע-שכנגד. וכפי שכתבתי לעיל, נכונים לגביו דברי הרמב"ם (אישות ט, יז): **"העושה שליח לקדש לו אשה, והלך וקידשה לעצמו הרי זו מקודשת לשליח. ואסור לעשות כן, וכל העושה דבר זה וכיוצא בו בשאר דברי מקח וממכר נקרא רשע"**. במקרים מסוג זה חוק החברות מאפשר לתובע אופן ישיר את עובדי החברה, ומסך ההתאגדות אינו מגן עליהם.

30. לסיכום הדברים, סה"כ הנתבעים-שכנגד ישלמו לתובעת-שכנגד 491,800 ₪. סכום זה כבר כולל מע"מ.

ו. דעת דיין ב'

תביעת הנתבע (התביעה הנגדית)

1. בקצרה: הנתבע מבקש לקבל מהתובע 75% מהסכום שקיבל התובע מחברי הקהילה שהצטרפו לעמותה. זאת בהתאם להסכם שבין הצדדים לגבי חלוקת רווחים ביניהם. מחלוקת הצדדים נובעת ממחלוקת בפרשנות ההסכם שנחתם בין חברת הניהול התובעת לחברת הניהול החדשה, כפי שיפורט.

מהותו של ההסכם שנחתם בין התובעת לחברת הניהול החדשה

2. בין התובעת לחברת הניהול החדשה נחתם הסכם ובו נכתב שכל חבר מחברי הקהילה ישלם 32,000 ₪ + מע"מ לתובעת. לטענת התובע, התשלום הוא פיצוי בגין הפסד דמי הניהול של חברת הניהול (שהיו מגיעים לתובעת). על פי ההסכם המקורי, אמורה היתה התובעת לקבל 9% + מע"מ עבור הניהול. אך, הקהילה דרשה שעם הצטרפות חברי קבוצתם לעמותה, ניהול



הפרוייקט יועבר לידי חברת הניהול החדשה והתובעת תסיים את פעילותה בפרוייקט. בכך נמנע מהתובעת לממש את ההסכם המקורי ולפיכך סוכם על הפיצוי. לעומת זאת טוען הנתבע שהסכמים הועברו כתמורה להעברת זכויות לחברי הקהילה, והם כספי רווח, לפיכך, יש לחלקם בין התובע לנתבע. על פי ההסכם בין הצדדים הנתבע זכאי לקבל 75% מהסכום והתובע זכאי לקבל 25% מהסכום.

3. להוכחת דבריו, טען הנתבע, שאף שההסכם הורה להעביר את הכספים לנאמנות לידי הנתבע, נכתב בהסכם שתשלום זה הוא 'דמי ייזום'. משמעות מילים אלו היא, שמדובר בכספי רווחים שעל הצדדים להתחלק בהם.

4. להכרעת מחלוקת זו יש להבין את הרקע להסכם זה. קדם להסכם זה, הסכם ראשוני שנעשה בין הנתבע לבין חברי הקהילה. ההסכם נכתב בכתב ידו של הנתבע וכך נכתב בו בסעיף 1: "[הנתבע] מוכר את כל ה-[סך היחידות הראשוני] יחידות לפי מחיר של 50,000 ₪ ליחידות". בהמשכו של הסכם זה בסעיף 4 נכתב: "עוה"ד ורו"ח יסגרו את העניינים המקצועיים". בשלב השני, עורכי דינו של הנתבע, התובע ואחיו של הנתבע, ניסחו את ההסכם ובו נכתב שהתשלום מחברי הקהילה יועבר לידי התובעת, כפי שהוזכר לעיל.

5. מהו ההסבר לכך שהסכם שבמקורו היה הסכם למכירת זכויות לחברי הקהילה והיה אמור להקנות רווחים לנתבע, נכתב לבסוף כהסכם תשלום לתובעת והגיע לידי התובע? לשאלה זו קיבל בית הדין הסברים שונים מהצדדים.

התובע הסביר שהנתבע הסכים לוותר על זכותו לקבל רווח מהכספים שהועברו מחברי הקהילה, זאת משום שהוא הבין שאנשי הקבוצה הוותיקים רצו לפרוש ועל מנת להציל את הפרוייקט מקריסה הוא היה מעוניין בכניסתם של חברי הקהילה. ההסכם שנוסח על ידי התובע ושותפו למעשה הציל את הנתבע מקריסת הפרוייקט.

לעומתו, הסביר הנתבע את נוסח ההסכם, בדיון השני בבית הדין (פרוטוקול דיון 2 עמוד 4) שהיתה מניעה משפטית לבצע מכירה של זכויות הבנייה, ולכן היה צורך להגדיר את התשלום כדמי ניהול שישולמו לתובעת.

לפיכך הסכים הנתבע לנוסח ההסכם כפי שנוסח. הוכחה לכך שהנתבע הסכים לכך שהתשלום יוגדר כדמי ניהול, היא העובדה שהנתבע, שהיא בבעלותו של התובע, שלחה לאחר מכן לחברי העמותה המקוריים מסמך שבו היא מודיעה להם שבקרוב הם יוחתמו על תשלום דמי ניהול לתובעת, כפי שיורחב עוד להלן.

6. **דיון:** נראה שיש להעדיף את הסברו של הנתבע לנוסח ההסכם ולדחות את הסברו של התובע, מהנימוקים הבאים:

א. לפנינו מונחים שני הסכמים, ההסכם הראשוני שמהותו מכירת זכויות, וההסכם השני שמהותו תשלום דמי ניהול. הסברו של הנתבע מבאר היטב את השינוי שהתחולל בין נוסח ההסכם הראשון לשני. כמו כן, הסבר זה נותן פשר ברור לכתוב בסעיף 4 בהסכם הראשון: "עוה"ד ורו"ח יסגרו את העניינים המקצועיים", כפי שהוסבר לעיל, זאת בכדי להתגבר על הבעיה עם רשם העמותות. לעומת זאת, מהסברו של התובע עולה שמחתימת ההסכם הראשון, היתה התרחשות נוספת, שהנתבע ויתר על זכותו לרווחים כדי להנצל מקריסה. להתרחשות זו אין שום תיעוד ולא הובאה לה שום ראיה.



- ב. זאת ועוד, גם אם הסברו של התובע נכון, שההסכם הציל את הנתבע מקריסה, לא היתה מניעה מצידו של הנתבע לדרוש מעורכי דינו שינסחו באופן המבוקש, תשלום עבור דמי ניהול, ובמקביל להמשיך לדרוש רווחים כפי שרצה מתחילה. מהסברו של הנתבע לא נראה שיש סיבה הכרחית ליתורו של הנתבע.
- ג. בית הדין שאל את התובע מספר פעמים כיצד הוא מבאר את השינוי שהתחולל מההסכם הראשון לשני. התובע לא סיפק את ההסבר שהוזכר לעיל משמו במהלך דיוני בית הדין, אלא רק לבסוף, בכתבי הסיכום. עובדה המעוררת ספק לגבי אמינותו של הסבר זה.
- ד. לאחר ניסוח ההסכם עם חברת הניהול החדשה, שלחה הנתבעת הודעה לחברי העמותה הותיקים ובה היא מורה להם לשלם לתובעת דמי ניהול בסך 24,000 ₪. על פי הסברו של התובע לא מובן מדוע החברים הותיקים נדרשו לשלם דמי ניהול בגין הסכם שנחתם בין התובעת לחברת הניהול החדשה. התובע הסביר שבהסכם שבין חברי העמותה לתובעת נכתב שבמקרה של פרישה של התובעת היא זכאית לפיצוי. טענה זו יש לדחות משום שהסעיף העוסק בפיצוי מדבר על הפסקת הפעילות של התובעת שבא מיוזמתה או רצונה של העמותה. אך, ההסכם שנחתם היה בין התובעת לחברת הניהול החדשה ואין הוא מחייב את העמותה. לפיכך, העמותה אינה מחוייבת לפצות את התובעת על החלטתה לפרוש מן הניהול. לעומת זאת, הסברו של הנתבע שנוסח ההסכם היה כדי לעמוד בדרישות רשם העמותות, מסביר מדוע הגיעה דרישה זו וזאת בכדי ליצור אחידות בין שתי הקבוצות, ובאמת לא היתה כוונה לדרוש מהם לשלם בפועל סכום זה. לעניין זה יוקדש פרק נוסף בבירור התביעה הנגדית של התובע.
7. לסיכום, נראה שיש לקבל את הסברו של הנתבע שההסכם נוסח כפי שנוסח, כדי לפתור את הקושי המשפטי. אך, במהותו הוא איפשר קבלת רווחים מהמצטרפים החדשים מחברי הקהילה.
- לאור מסקנה זו, יש לבחון האם לקבל את דרישת הנתבע שיש לחלק את התשלום בין הצדדים?

הבקשה לחלוקת התשלום בין הצדדים

8. **דיון:** אף שסביר להניח שהנסיבות לניסוחו של ההסכם הן כפי שהוסבר לעיל, וכוונת הצדדים היתה כפי שבאר הנתבע, מה שמחייב את הצדדים הוא הנוסח הכתוב בהסכם (ע' בשו"ע חו"מ סימן רז, ד, וע' חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון סעיף 2, מכון משפטי ארץ במספר מקומות הכריע השו"ע כדעת הרשב"א שאין לקבל טענת "לא הבנתי על מה חתמתי", ויש ללכת אחר הכתוב השטר, ע' שו"ע, חו"מ סי' סח סעי' ב; שם, סי' מה סעי' ג, שם סא, סעיף יג). לכן, עלינו להכריע האם התשלום שנכתב בהסכם הוא בגדר דמי ניהול או בגדר רווחים. הוכחתו המרכזית של הנתבע לטענתו שהכספים שהועברו מחברת הניהול החדשה, הם בגדר רווח ולא בגדר דמי ניהול כטענת התובע, היא מכך שנכתב בהסכם שבין התובעת לחברת הניהול החדשה שהתשלום הוא 'דמי ייזום'. דמי ייזום בשונה מדמי ניהול, משמעם רווח, שעל פי ההסכם בין הצדדים אמור להתחלק ביניהם.
9. נראה שאין לקבל טענה זו מהנימוקים הבאים:



- א. ההסכם נחתם בין חברת הניהול החדשה ונציגי חברי הקהילה לבין התובעת. התובעת היא חברת הניהול של הפרוייקט והתשלומים המגיעים לה הם דמי ניהול. לפיכך, יש להגדיר את התשלום שהועבר לתובעת כדמי ניהול.
- ב. בהחתמה האישית של כל אחד מחברי הקהילה, סעיף 4 הוגדרה מהות התשלום כ'דמי ייזום', זו לשון סעיף 4:

4. בנוסף, אנו מתחייבים לשלם במעמד החתימה על מסמך זה סך של 32,000 ₪ + מע"מ [לתובעת] כדמי ייזום. מוסכם עלינו כי פעולותיה של התובעת בייזום יסתיימו עם אישור העיסקה ע"י משרד הבינוי והשיכון ו-ממ"י רשם העמותות ומועצת העמותה וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה כלפי התובעת.

מנוסח זה עולה שהתשלום נעשה בגין הפסקת פעילותה של התובעת בייזום. הרי ברור שפעילותה של התובעת היתה ניהול. ומכאן שהמילה 'ייזום' משמעה ניהול על פי נוסח הכתוב. בכך, מוסבר מדוע תשלום זה מופנה לתובעת ולא לעמותה.

אמנם, הנתבע הוסיף להוכיח דבריו מסעיף 3 שם בו נכתב:

3. אנו מתחייבים לשאת בשכר הניהול של 5% כולל מע"מ.

מכך שנקטו בסעיף 3 את הלשון 'דמי ניהול' בנוגע לשכרם של חברת הניהול החדשה ואילו בסעיף 4 הוגדרו הכספים שהועברו לתובעת 'דמי ייזום' מוכח שיש שוני בין התשלומים. והכוונה בסעיף 4 לדמי רווחים הצריכים להתחלק בין הצדדים.

אכן, אין להתעלם מכך שיתכן ושינוי זה מצביע על כך שלמנסחי ההסכם היו כוונות נוספות. אולם פרשנותו של הנתבע לא רק שאינה מבוארת מהכתוב, אלא שכאמור המשפט הנוסף שנכתב בסעיף 4: **"מוסכם עלינו כי פעולותיה של התובעת בייזום יסתיימו"**, סותר את פרשנותו של הנתבע. שכן, פעילותה של התובעת לא היתה אלא ניהול הבניה. ואדרבה, מכך שפעילותה נקראה, 'ייזום' מוכח שאין הכוונה לדמי ניהול. פרשנותו של הנתבע למשפט זה, משמעתה שהמשפט הוא בגדר טעות, ולכן יש לדחות את פרשנותו.

- ג. כאמור, הנתבעת המצויה בבעלות הנתבע, שלחה מכתב הבהרה לחברי הקבוצה שגוייסו על ידי הנתבע, שעליהם לחתום על סדרת מסמכים, ובפירוט המסמכים בסעיף 1 נכתב:

מסמך המאשר שידוע לכם כי את הניהול בפועל של הבניה תבצע חברת 'חברת הניהול החדשה' וכי אתם מסכימים לשלם את שכר הניהול בסך 5% + 24,000 ₪... לחברות הנ"ל.

עולה, אפוא, שהנתבע הגדיר את התשלום הנדרש כדמי ניהול.

- ד. הנתבע עצמו הסביר בבית הדין את הגדרת התשלום מחברי הקהילה, כפי שצוטט לעיל מהפרוטוקול:

אב"ד: לחדד את הנקודה. אתה אומר שה-32 אש"ח



נתבע: הוגדר כביכול כדמי ניהול. אבל זה הרווח שלנו. אם הוא מוגדר כדמי ניהול, הוא מפסיק להיות חברת הניהול.

זאת בכדי שירשם העמותות לא יעשה בעיות, כהגדרתו. אחר שתשולם זה הוגדר בהסכם כדמי ניהול, והכספים יועדו לתובעת, הרי שאין יכולת לטעון מהמילים 'דמי ייזום' הכתובות בהסכם שמדובר בכספי רווחים. עולה מהאמור, שאף שהסברו של הנתבע מדוע הוא הסכים לנוסח ההסכם, נשמע אמין, לשון ההסכם קובעת שהתשלום הוא תשלום לתובעת ולא לנתבע ואין אפשרות לחייב את התובע מכוחו של ההסכם להעביר כספים לנתבע. להלן נוסף על כך הסבר.

10. זאת ועוד: גם אם היה מקום להצדיק את עמדתו של הנתבע שעניינו של ההסכם היה דמי ייזום, לא היה ניתן לחייב את התובע להתחלק עם הנתבע בתשלום זה, כפי שנבאר. הסכם זה נעשה במסגרת קבוצת רכישה. בקבוצת רכישה, כל חברי העמותה שותפים בכספים המגיעים לידי העמותה. לפיכך, אין בסמכותם של הצדדים לחתום על הסכם ואין ערך להסכמות הצדדים, מבלי לקבל את הסכמת חברי העמותה. הנחה זו משתקפת מסעיף 6.3 בכתב התחייבות שכתבה חברת הניהול החדשה ונציגי השותפים שחתמו על הסכם שיתוף בין עמותת הקהילה לבין עמותת התובע.

בסעיף זה נכתב:

תנאי מתלה לתוקפה של התחייבות זו הינו חתימה של כל חברי העמותה הישנים אשר נותרים בה על מסמך התוספת לכתב ההצטרפות לעמותה...

אכן, חברי העמותה הוחתמו על מסמך ממנו עולה שהם נתנו הסכמתם לקיומו של ההסכם שבין התובעת לחברת הניהול החדשה. כך נכתב במסמך זה בסעיף 4:

... מוסכם עלינו כי פעולותיה של התובעת בייזום יסתיימו עם אישור העסקה ע"י משרד השיכון וממ"י, רשם העמותות ומועצת העמותה וכי לא תהיה לנו כל טענה / או תביעה כלפי התובעת.

אף שהשתמשו במילה 'ייזום' לתיאור פעולותיה של התובעת, ברור שהכוונה לפעילותה בניהול הפרוייקט שהיה אמור להסתיים בעקבות קיום ההסכם. ולכן ברור שמדובר שהוויתור על טענה / או תביעה מתייחס לכספים שניתנו לתובעת כדמי ניהול. הסכמה זו של חברי העמותה, על פי מה שנכתב, הייתה כלפי התובעת, והיא אינה מעניקה זכויות לנתבע. לפיכך, כל עוד אין אסמכתא כתובה לכך שחבריי העמותה ויתרו על זכויותיהם לטובת הנתבע, הרי שאין ביכולתו לתבוע תשלומים מכוחו של ההסכם.

11. **מסקנה:** יש לדחות את תביעת הנתבע לחלק את הכספים שהתקבלו מחברי הקהילה בינו לבין התובע מכוחו של ההסכם.

תביעת התובע

12. לטענת התובע, חברי הקבוצה הוותיקים, שגוייסו על ידי הנתבע, חתמו על מסמך שנכתב בו, שכל אחד מחברי הקבוצה מתחייב לשלם לתובעת 24,000 ₪ + מע"מ. להוכחת דבריו זימן התובע כ-7 מחבריי העמותה לבית הדין והוא הציג בפני כל אחד מהם בנפרד, מסמך ובו חתימה



- על המסמך הנ"ל וביקשם לאשר שאכן הם חתמו על ההתחייבות. אף שכל האנשים אישרו שאכן מדובר בחתימתם, תגובתם היתה, הפתעה וחוסר הבנה במה מדובר.
13. השאלה בה צריך להכריע היא, האם לקבל את הנוסח הכתוב במסמכים עליהם חתמו הנתבעים או לקבל את טענת החותמים שלא ידעו במה מדובר?
14. **דין:** לעיל נקבע שיש לקבל את גירסת הנתבע שהגדרת התשלום של חברי הקהילה כדמי ניהול, היה בכדי ש'רשם העמותות לא יעשה בעיות'. על פי טענת הנתבע, בהמשך לכך, התבקשו חברי העמותה הוותיקים להתחייב אף הם לשלם דמי ניהול לתובעת, כדי ליצור מצג של איזון בין כל חברי העמותה. אך, לא הייתה כוונה שהם ישלמו סכום זה. הסבר זה, מסביר היטב את הפתעתם של הנתבעים, שלא ידעו שעליהם לשלם. בית הדין התרשם מכנותם של האנשים. בפרט שתגובה זו חזרה פעמים רבות.
15. על אף הכתוב לעיל שיש ללכת אחר לשון ההסכם כנגד כוונת הצדדים, יש מצבים בהם יש ללכת אחר כוונת הצדדים על פני הנוסח הכתוב בשטר. כך כתב רבנו ירוחם (מישרים נתיב כג חלק י דף סג טור ג):

כתב הרשב"א בתשובה כי אף על פי שכתב לה במתנה לחוד שתגבה האשה בין בחייו בין במותו ואפילו בשלו' ודאי יראה שאין נזקקין לדינא ואין מגבין אותה בחיי הבעל כלל דלא כתב לה רק להיות קיום וחיזוק שלא יוציאנה כאחת הקלות ושתבטח נפשה בו לא שיכתוב לה היום ותגבה למחר. וכלל גדול בידינו בכל תנאי שאדם מתנה עם חברו שאין להלך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה לבד וראיה דעל מנת שאראך מאתים זו זה איש מקד' דלא נתכוונה זאת אלא להראות משלו (אז) [אז] בית כור עפר וכן פסקו שמה החדושי' דאע"ג דקנו מיניה נלך אחר הכוונה וכן פסק הרמב"ם ז"ל וכן במתני' שכיב מרע שאם עמד חוזר.

מרבנו ירוחם עולה שלמרות מהלשון שכתב הבעל לאשתו, זכאית האשה לגבות את המתנה בין בחיי הבעל ובין לאחר מותו, אין היא זכאית לגבות מחייו, משום שברור שהבעל לא התכוון שהיא תיגבה את הכתובה מחיים, אלא לתת לאשה הרגשת בטחון. רבנו ירוחם מנסח כלל עקרוני: "וכלל גדול בידינו בכל תנאי שאדם מתנה עם חברו שאין להלך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה לבד".

16. דין זה נפסק בשו"ע (ח"מ סי' סא, טז): "יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חברו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה". וכתב על כך הסמ"ע (שם ס"ק כו): "אלא אחר הכוונה. וכן הדין בנדרים, וכמ"ש ביו"ד בסימן ר"ח ע"ש". כשם שבנדרים הולכים אחר כוונת הנודר, כך גם בשטרות.

17. תוספת הגדרה לדברי ר' ירוחם כתב בספר נחל יצחק (חושן משפט סימן סא ענף ג)

וחזינן דרבינו ירוחם הביא לראיה מהא דקידושין (דף ס' ע"ב) כנ"ל וסיים בראיה על זה מהא דמתנת שכיב מרע שאם עמד חוזר, הרי דקאי רבינו ירוחם שם במה שכתב דנלך אחר הכוונה דזהו באומדנא דמוכח כמו שהוכיח ע"ז ממתנת שכיב מרע דזהו מקור לכל אומדנות כמבואר בתוס' והרא"ש ושאר פוסקים בכמה



**זוכתי... וכן מה שכתב שם כלל גדול הוא בידינו בכל תנאי שאין להלך אלא אחר
הכוונה, זכוונתו גם כן היכא דהוי אומדנא דמוכח.**

- וראו עוד: הרב הלל גפן, חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיף 3, אתר דין תורה.
18. נראה שאף בנידוננו מדובר באומדנא דמוכח, שלא הייתה כוונת התחייבות. ראשית, מכך שכל חבריי העמותה המקוריים שהוזמנו לבית הדין, לאחר שאישרו שהם מזהים את חתימתם על ההתחייבות, הם הופתעו לגמרי לגלות שהם הוחתמו על מסמך התחייבות. נראה שכולם לא ידעו מכל העניין, ולא הייתה להם אפשרות לתאם את תגובתם מראש.
19. כמו כן, לא הייתה סיבה מחייבת מבחינתם של חברי העמותה המקוריים שכבר היו בקבוצה "להתנדב" לשלם סכום זה. מאחר, וההסכם שנעשה בין חברת הניהול החדשה לתובעת, אינו מחייב אותם. וכפי שהוסבר לעיל, התחייבותם לפצות את התובעת במקרה של הפסקת פעילותה של התובעת, התייחסה למצב שבו העמותה הייתה שותפה לפרישת התובעת. במצב הנוכחי שפרישתה של התובעת לא הייתה מול העמותה אלא מתוך הסכם עם חברת ניהול אחרת, הרי שהעמותה אינה מחוייבת בפיצויה של התובעת ולפיכך החברים המקוריים לא היו מחוייבים לשלם תשלום זה.
20. היה מקום לשאול, מדוע בנוגע להתחייבות זו של חברי העמותה המקוריים, אנו מעדיפים את כוונת החותמים על פני הכתוב בהתחייבות, ואילו לעיל לגבי ההסכם שבין התובעת לחברת הניהול החדשה העדפנו את הנוסח הכתוב על פני הסברו של הנתבע, ממנו עלה שמהות ההסכם לא היה תשלום דמי ניהול. תשובה לכך היא שבהסכם שבין התובעת לחברת הניהול החדשה, הנתבע לא היה צד בהסכם. ולפיכך אין הנתבע יכול להשתמש בהסכם שהוא אינו צד בו ולטעון שהוא צד בו, מבלי להביא לכך הוכחות חד משמעיות. כמו כן, הוסבר לעיל, שמאחר והכספים שנכנסו מהסכם זה, הרי הם שייכים לחברי העמותה. הנתבע לא הציג ויתור של חבריי העמותה על כספים אלו לטובתו. לכן, אין מקום לבטל את נוסח ההסכם ולקבל את טענותיו של הנתבע.
21. **מסקנה מהאמור: יש ללכת אחר כוונתם של חברי העמותה ולא על פי הכתוב ואין לחייב את חבריי העמותה בתשלום כלשהו לתובעת. תביעת התובע נדחית.**

הסכמת התובע לשלם כספים לנתבע – האם מחייבת?

22. נבחן כעת, האם זכאי הנתבע לקבל כספים מהתובע על סמך הסכמותיו של התובע?
23. התובע הודה בדיון בבית הדין שהוא הסכים לדרישות הנתבע להעביר לידיו כספים. בתחילה הוא הסכים להעביר לידיו 140,000 + מע"מ. והוא דרש שקודם לכן, יוציא הנתבע חשבונית על סכום זה. הנתבע הוציא חשבונית על סכום זה, אלא שהתובע העביר לידיו 140,000 ללא מע"מ. לאחר מכן, התובע הסכים להעביר לנתבע סכום של 400,000 ₪ + מע"מ. אך, התובע לא העביר את הכסף לידי הנתבע, למרות שהנתבע הוציא חשבונית על סכום זה והתובע אף השתמש בחשבונית לצורך החזר המע"מ ברשויות המס.
24. לגבי הסכמתו של התובע להעביר כספים אלו לנתבע, נאמרו מספר הסברים על ידי התובע. מהסברו בבית הדין עלה שהוא הסכים להעביר סכומים אלו בגלל הלחץ שהופעל עליו על ידי הנתבע. התובע חשש שהנתבע יגרום לכך שההסכם יבוטל ולפיכך הסכים לשלם. אולם, בסיכומים שהגיש התובע לבית הדין הסביר התובע שהוא העביר לנתבע סך 140,000 ₪ כמימון



ביניים על מנת לסייע לו בכיסוי הוצאות שיווק, אותם התחייב הנתבע להחזיר מתוך סך 8,000 ₪ שיגבה מכל אחד מחבריי הקבוצה הותיקים. לטענת התובע, הנתבע שכח שמדובר במימון ביניים, ועם העברת התשלום הוא הוציא על סכום זה חשבונית. נחדד, על פי ההסבר הראשון של התובע, הסכום הועבר לידי הנתבע שלא על דעת לקבלו בחזרה ואילו להסברו השני הסכום הועבר כהלוואה ועל הנתבע להשיבו לתובע.

25. בית הדין מקבל את הסברו הראשון של התובע. משום שאין הטוען בבית הדין רשאי לשנות את טענתו מחיוב לפטור, כפי שנפסק בשולחן ערוך (חו"מ סי' פ, א): **"מי שטוען בב"ד טענה אחת ונתחייב בה, אינו יכול לטעון טענה אחרת שסותרת הראשונה"**. ומבאר הסמ"ע (שם, ס"ק א): **"דאפילו לא חייבוהו בפירוש, אלא שנראה מטענתו שיתחייב בה"**. יסודה של הלכה זו הוא בכלל **"הודאת בעל דין כמאה עדים דמיי"** (ראה ערוך השולחן שם סעיף א).

26. **מסקנה: הכספים ניתנו שלא על דעת לקבלם בחזרה.**

האם התובע רשאי לחזור בו מהתשלום שביצע?

27. יש לבחון, האם לאחר הסכמתו להעביר את הכספים לידי הנתבע, זכאי התובע לחזור בו, משום שעל פניו, לא נעשה מעשה קניין על הסכמתו זו.

28. בספר פתחי חושן (קניינים פרק י הערה ג) כתב:

ובזמננו אפשר שיש לדון שאם כתב לו חשבונית, שהוא כעין סיטומתא, שאין דרך לחזור, וכן נראה מדברי כמה אחרונים שכתבו דשלוש צעטיל חשיב סיטומתא, ועי' שו"ת מהרש"ם ח"ג סימן שעד שמסתפק בזה.

29. בספר משפט הקניין (הרב עובדיה יוסף טולידאנו, חלק ג עמוד תה) הביא הסתפקות זו וכתב:

אכן, במקום שהחשבונית מוכיחה על גמירות דעת, וכגון חשבונית הנהוגה בין הסוחרים, שעל פי ישק הוצאת הסחורה מרשות המוכר וכיו"ב, נראה מדברי הפוסקים שמועיל כתיבתה להתחייבות בכפוף למנהג נתינת המעות.

30. העקרון העולה מהדברים הוא, שאם כתיבת החשבונית מהווה הוכחה על גמירות דעת, היא יוצרת התחייבות. בנידוננו, יש מספר נתונים המצביעים על כך שהדרישה להוצאת חשבונית על ידי התובע והוצאתה על ידי הנתבע מבטאת גמירות דעת של שני הצדדים, מהסיבות הבאות:

א. לא מסתבר שהנתבע השתמש בחשבונית זו לקבל החזר מע"מ, אם הוא לא התכוון לשלם סכום זה. **"אחזוקי אינישי בגנבי לא מחזקינן"** (שבועות מו, ב).

ב. הנתבע ניזוק בהוצאת החשבונית, שכן הוא התחייב לשלם על כך מע"מ. לא מסתבר שהתובע היה דורש ממנו להוציא חשבונית ולגרום לו בכך נזק, אם הוא לא גמר בדעתו לשלם סכום זה.

ג. ההסכמות של התובע לשלם תשלומים לנתבע, מלמדות שהוא הבין שעליו להתחלק בכסף עם הנתבע. יש לציין בהקשר זה שהסכום הראשון שהסכים התובע לשלם, בסך 140,000 ₪, היה מחצית מהסכום שקיבל התובע באותה עת מחברת הניהול החדשה. עובדה זו מאששת את ההבנה שהוצגה בסעיף הקודם שהתובע הבין שעליו להתחלק עם הנתבע בכספים אלו,



כפי שטען הנתבע. אך, גם אם נקבל את הסברו של התובע שהוא חשש מכך שהנתבע יטרפד את ההסכם, הרי שתשלום זה ניתן בתמורה להמשך קיומו של ההסכם. עובדה שגרמה לתובע להבין שכדאי לו לשלם סכום זה והוא גמר בדעתו לשלמו.

31. **מסקנה: על התובע להשלים את העברת סכומים אלו לידי הנתבע.**

32. **לסיכום על התובע להעביר לידי הנתבע:**

23,800 ₪ בגין מע"מ על סך 140,000 ₪.

400,000 ₪ + מע"מ.

סך הכל: 468,000 ₪.

האם הנתבע מחויב לשלם 25% מהסכום שגבה מהחברים החדשים?

33. הנתבע גבה מחברי הקבוצה החדשים שהחליפו את המקוריים שפרשו סך: 656,400 ₪ + מע"מ. אין מחלוקת בין הצדדים שמדובר בכספי רווח שנגבו מהחברים החדשים בתמורה לכניסתם לעמותה. הנתבע מודה שבהתאם להסכם בינו לתובע עליו להעביר 25% מסכום זה לידי התובע.

34. לדעת חברי, דין א', ההסכמה להעביר לידי הנתבע את הסכומים שפורטו בסעיף הקודם, משמעה סיכום של כלל התביעות שבין הצדדים. ובכלל זה, הסכמה של התובע לוותר על הסכום המגיע לו מהכספים ששילמו חברי הקבוצה החדשים לנתבע. ולפיכך הנתבע פטור מתשלום זה.

35. איני מסכים לניתוח זה, מאחר ואין שום תיעוד שהיו הסכמות רחבות בין הצדדים המשקללות את כלל החיובים ביניהם. על פי התיאור שניתן לבית הדין נראה שהגביה של הכספים מחברי חברי הקהילה על ידי התובע נעשתה במספר תשלומים. בתחילה קיבל התובע סך: 280,000 ₪ ולאחר מכן סכום נוסף. הנתבע ביקש לקבל את חלקו בכל תשלום שהתקבל. לגבי הסכום הראשון שהתקבל, הסכים התובע להעביר לנתבע מחצית, 140,000 ₪ ולאחר שקיבל סכום נוסף, הוא הסכים להעביר לידו 400,000 ₪. מהדברים שנאמרו בבית הדין, לא נראה שהסכמות אלו היו הסכמות על כלל החיובים של הצדדים זה לזה. אלא דרישות של הנתבע לקבל את חלקו בתשלומים שהתקבלו.

36. כמו כן, אף אחד מהצדדים לא טען שהסיכומים ביניהם התייחסו לסכום שגבה הנתבע מהחברים החדשים. היה מצופה שאם אכן היה סיכום כזה בין הצדדים שהנתבע יטען שלחילופין אם בית הדין לא יקבל טענתו בנוגע לזכותו לקבל מהכספים שהועברו על ידי חברי הקהילה, יש לפטור אותו לשלם לתובע את הכספים שקיבל מחברי הקבוצה החדשים. לכן, אין מקום לאמץ טענה שלא נטענה על ידי הצדדים.

37. גם להבנתו של חברי, מדובר בספק ויתור של התובע על הסכומים שקיבל הנתבע מחבריי הקבוצה החדשים, שהרי אין תיעוד לויתור זה ומדובר בהשערה. וכנגד זה יש וודאי הודאת בעל דין. ואין ספק מוציא מידי וודאי. לכן יש לראות בנפרד את הסכמות התובע לתשלומים ואת הסכמת הנתבע לתשלום ולהותירם על כנם.

38. כך כתב הגר"מ אליהו זצ"ל הובאו דבריו בפסקי דין של בתי הדין הרבניים בישראל (חלק יא עמוד 231):



ועכ"פ מידי ספק לא יצאנו, וכיון שחיוב הכתובה ברור והמחילה אינה מבוררת, אין ספק מוציא מידי ודאי. כיוצא בזה גם כתוב בתשובת הרדב"ז ח"א סי' מש"ד /ש"ס"ד/... לא אמרין דמספיקא לא מפקינן ממונא שכיון שהחוב מבורר צריך שלשון המחילה ג"כ יהא מבורר, ושמור כלל זה שהוא עיקר גדול בדיני ממונות... וכן כתב הרשב"א שם, שהבעל ידו על התחתונה עי"ש באורך.

39. לסיכום: על הנתבע להעביר לידי התובע את הסכום שהוא הודה בו: 25% מ- 656,400 ₪ + מע"מ.

ז. דעת דיין ג'

1. בדיונים בהם הצדדים הציגו את הרקע לסכסוך, הייתה הסכמה על מספר פרטים: מספר חברים היו שותפים בקבוצת רכישה קודמת (בדיון הראשון התובע הזכיר מכרז קודם בו השתתפו החברים בעיר בצפון הארץ, בדיון השני הנתבע הזכיר מכרז בו השתתפו החברים בעיר במרכז), והיה ברור לכל שחברי הקבוצה הללו מעולם לא התכוונו לגור בבתים שהם בונים, אלא הגיעו בתקווה להרוויח ממכירת הבתים או הזכויות; היה צפי שהעיר בדרום תלך ותתרחב. בעת המכרז, וגם לתקופה מסוימת אחריה, היה ביקוש גדול לדירור בעיר שבדרום.
2. מכל זאת ברור שמקדמת דנא היה צפוי שבשלב מסוים (לפני הבנייה או אחריה) מספר לא קטן מחברי הקבוצה מתכוונים למכור את הבתים או את זכויות הבנייה.
3. התובע טען שכוונתו בניסוח ההסכם הייתה שהוא יקבל את 'דמי הייזום' במלואם. אין לנו סיבה להניח שהוא אינו דובר אמת בטענה זו. מצד שני, אף סביר הוא שהנתבע הניח, בצדק, שהתובע פועל אף לטובתו. התובע אמור להיות שלוחו ואיש אמונו בניהול והשגת רווחים מהפרויקט. על כך אמרו רבותינו "לתקוני שדרתיך ולא לעוותי". אך מתיאור העובדות של שני הצדדים, ניכר בין השורות שלא היה סיכום ברור על משמעות החוזה. מכיוון שכל צד הניח את ההיפך מחבירו, ולא היה דיבור או תיאום בין הצדדים, אין טעם לדון על המשמעות המדויקת של ההסכם העוסק ב'דמי הייזום'.
4. אילו היו עומדים לפנינו התשלומים, והיה מוטל עלינו לחלק אותם בין הצדדים, היינו דנים מה מהכספים ראוי להתחלק בחלוקה שהוסכמה, 25-75%, ומה לא. אך למעשה היו תשלומים שלא זכו להסברים ברורים. יצאו חשבוניות, שאף זיכו בהחזרי מס, ע"ס 140 אש"ח ולאחר מכן 400 אש"ח. חשבוניות מס והגשת החזרים עליהם אינם דבר של מה בכך הנעשה כלאחר יד, ובוודאי שלא בהיקפים של סכומים שכאלה. לא יתכן שחשבוניות שכאלה ניתנו ללא שקלול של החשבון בין הצדדים.
5. עמיתי דיין ב' מצביע על כך שיש חזקת חיוב של 25% מסך ה-656,400 ₪ (בתוספת מע"מ) שקיבל הנתבע, שהרי מספר פעמים (לדוגמא בפרוטוקול 2 עמוד 8 שורה 1) הוא מודה שעליו למסור אותם לתובע. אך ברור מההקשר והאופן בו הדברים נאמרו שהודאה זו לא נאמרה כאמירה עצמאית. הנתבע אומר את הדברים בכפוף לכך ששאר הכספים שקיבל התובע צריכים להתחלק באותו האופן.



5. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום ממועד מתן פסק הדין.

פסק הדין ניתן ביום כט בשבט תשפ"ה 26 בפבר' 2025

בזאת באנו על החתום

הרב אהרן פלדמן

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב בצלאל דניאל