



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

התובע יואב אביב
ע"י ב"כ עו"ד גד טיכו ואורית אלמוזלינו - רייז
ממשרד כספי ושות'

נגד

הנתבעים 1. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ
2. הראל שפירא
ע"י ב"כ עו"ד יואב פרוכטמן ואלעד ברדוגו
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות'

פסק דין

1
2 האם חייבים הנתבעים לשלם לתובע שלושה מיליון ₪ עקב שירותים שהעניק להם בפרויקט חניון
3 הלאום בירושלים והנתיב המהיר לת"א?
4

א. רקע עובדתי

5
6
7 1. התובע (להלן גם: "יואב" או "אביב") הכיר את הנתבע 2 (להלן: "הראל") במסגרת שירותים
8 הצבאי המשותף. הראל הוא אחד מבעלי המניות בנתבעת 1 (להלן: "שפיר").
9

10 2. שפיר הקימה את חניון הלאום בירושלים, בעקבות הסכם עם מדינת ישראל שלפיו שפיר
11 מתכננת, בונה ומפעילה את החניון לשנים ארוכות (כיום עד לשנת 2028).
12

13 3. עם השלמת בניית החניון בשנת 2004, ביקשה שפיר להשתמש בחניון גם לצרכים מסחריים
14 נוספים.
15

16 4. לצורך כך, נפגשו נציגים מטעם שפיר עם אנשים שונים, לרבות עם התובע, על מנת שיציעו
17 תוכניות לשימושים נוספים בחניון. בין היתר, נבחנו האפשרויות להקים במקום מכון כושר
18 של חברת הולמס פלייס (שעמה אף נחתם חוזה מותנה), אולמות אירועים, בתי קפה, מתחם
19 קרטינג ועוד.
20

21 5. התובע, שבעבר ניהל רשת בתי קולנוע, הגיש לשפיר בשנת 2005 כמה הצעות לרבות להקמת
22 מתחם שיכלול בתי קולנוע ואזור מסחרי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1
- 2 6. ביום 23.10.06 חתמה שפיר על זיכרון דברים עם חברת ניו לינאו סינמה ישראל (להלן: "סינמה") שלפיו שפיר תבנה בחניון קומפלקס בתי קולנוע ושטחי מסחר שסינמה תפעיל
- 3
- 4 ובתמורה תשלם סינמה לשפיר דמי שכירות (להלן: "זיכרון הדברים"). בזיכרון הדברים
- 5 נקבע, כי לאחר שיושגו האישורים הנדרשים מהרשויות לרבות עיריית ירושלים והרשות
- 6 לפיתוח ירושלים, ייחתם הסכם מפורט.
- 7
- 8 7. זיכרון הדברים הוגבל לתקופה מסוימת ואולם תוקפו הוארך ע"י הצדדים כמה פעמים.
- 9
- 10 8. לאחר חתימת זיכרון הדברים, פעלה שפיר אצל הגורמים השונים לצורך שינוי הייעוד וקבלת
- 11 היתר בנייה לבניית קומפלקס בתי הקולנוע ושטחי המסחר.
- 12
- 13 9. אף לאחר חתימת זיכרון הדברים, ניהלה שפיר מו"מ עם רשתות בתי קולנוע אחרות, לצורך
- 14 הפעלת בתי קולנוע במתחם החניון.
- 15
- 16 10. במחצית השנייה של שנת 2009, לאחר ששפיר קיבלה אישור לשימוש חורג בחניון (עמ' 108
- 17 שורות 1-3), פנתה שפיר לתובע והציע לו לסייע לה במו"מ עם רשתות בתי הקולנוע השונות,
- 18 וזאת לאור ניסיונו של התובע בתחום ניהול בתי הקולנוע.
- 19
- 20 11. התובע ושפיר ניהלו במשך חודשים ארוכים מו"מ ביחס לתנאי העסקתו של יואב אצל שפיר
- 21 ולאחר שהוחלפו טיוטות רבות, נחתם ביום 9.2.10 הסכם בין התובע לשפיר (להלן: "ההסכם").
- 22
- 23
- 24 12. בין היתר נקבעו בהסכם הוראות אלו:
- 25
- 26 "1. יואב ילווה את המו"מ לחתימת החוזה להפעלת בתי קולנוע בחניון עם חברה שתיבחר
- 27 ע"י שפיר בהתייעצות עם אביב. כמו כן, ילווה יואב את תהליך התכנון, האישור
- 28 הסטטוטורי, הקמת בתי הקולנוע ושיווק המתחם...
- 29
- 30 3. לצדדים ידוע, כי בין שפיר וחברת ניו לינאו – סינמה סיטי מתקיים מו"מ להשכרת מתחם
- 31 הקולנוע ומתחם המסחר יחדיו. במידה ולא ייחתם חוזה מול חברת ניו לינאו – סינמה סיטי,
- 32 אלא מול מפעיל בתי קולנוע אחר, יואב יהיה המשווק הבלעדי של המתחם המסחרי ומתחם
- 33 הקולנוע שיוקמו...
- 34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 6. עבור שירותי ליווי לאורך שישה חודשים מחתימת חוזה זה, יקבל יואב סכום של 60,000
2 ₪ בצירוף מע"מ אשר ישולמו בשישה תשלומים חודשיים שווים. תשלום ראשון ישולם
3 עבור חודש נובמבר 2009.
4
- 5 7. אם וכאשר תחליט שפיר לחתום על הסכם עם ניו לינאו סינמה, ילווה אביב את תהליך
6 המו"מ והחתימה ובתמורה יקבל יואב סכום השווה לחודש שכירות או 30,000 דולר, הגבוה
7 מבניהם. במקרה שיחתם חוזה כאמור, יופחת מסכום התמורה שיקבל יואב הקבועה בסעיף
8 זה, 30,000 ₪.
9
- 10 9. בגין כל חוזה שכירות במרכז המסחרי שיואב יביא לחתימתו, יקבל יואב סכום של חודש
11 שכירות עבור חוזה לתקופה של עד 5 שנים...
12
- 13 10. מוסכם בזאת כי יואב יהיה רשאי בכל ההסכמים לגבות מהצד השוכר סכום השווה לעד
14 שני חוזי שכירות.
15
- 16 11. התשלומים המפורטים בסעיפים 7-8 ישולמו ליואב בצורה הבאה: מחצית הסכום
17 ישולם 30 יום לאחר החתימה. מחצית שנייה של הסכום 30 יום לאחר תחילת הבנייה
18 בפרויקט.
19
- 20 18. שפיר תהא רשאית לבטל ההסכם בהודעה מראש ובכתב של 45 ימים.
21
- 22 22. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו בתוקף רק אם נעשו בכתב ובחתימת כל הצדדים
23 להסכם זה".
24
- 25 13. ביום 31.3.10 שלח יואב למר יוסי צלניק, מנהל הנכסים של שפיר (להלן: "יוסי") את הערותיו
26 לטיוטת ההסכם שהתגבש עם סינמה, שהועברה אליו ע"י יוסי.
27
- 28 14. יואב כתב ליוסי בין היתר כי: "יש לכם ביד חרא של הסכם, מלא חורים ובלי מחויבות לכלום
29 וכן מסובך ומורכב ליישום, מלא בעיות".
30
- 31 15. ביום 1.4.10 שלח יואב דוא"ל גם להראל ובו הוא כתב כי "חוזה סינמה הוא חוזה רע".
32
- 33 16. על אף הסתייגותו של יואב מטיוטת ההסכם עם סינמה, ביום 1.4.10 נחתם הסכם בין שפיר
34 לסינמה (להלן: "הסכם סינמה").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 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
17. בהסכם סינמה נקבע בין היתר, כי סינמה תבנה על חשבונה את כל המתחם ונקבעו דמי שימוש מינימאליים, כשהם עולים מידי שנה. בנוסף, שפיר זכאית לסך של 2.5 ₪ בגין כל כרטיס קולנוע שנמכר מעל 600,000 לשנה ועד 900,000, סך של 2.75 ₪ על כל כרטיס עד מיליון כרטיסים וכן תוספות מסוימות על פי מדרגות שנקבעו, עד 4 ₪ לכרטיס מעבר ל – 1.5 מיליון כרטיסים בשנה.
18. כמו כן, נקבעו דמי שכירות נוספים באחוזים מהפדיון במתחם המסחרי לפי מ"ר וכן נקבעו דמי שכירות מינימאליים מובטחים, כאשר בשנת ההפעלה הראשונה ישולם לשפיר 4 מיליון ₪, בשנייה 4.5 מיליון ש"ח, בשלישית 5 מיליון ₪ וכן הלאה כל שנה חצי מיליון ₪ יותר, כאשר מהשנה השישית עד העשירית הסך יהיה 7 מיליון ₪ לשנה והחל מהשנה ה – 11 הסכום יעמוד על 7.35 מיליון ₪ לשנה.
19. בחודשים מרץ ומאי 2010 שולם לתובע סך של 60,000 ₪ בהתאם להסכם.
20. יואב טוען כי על אף פניות רבות שלו, לא שולמה לו יתרת שכרו על פי ההסכם.
21. בנוסף לזכיית שפיר במכרז להקמת החניון, שפיר זכתה גם במכרז להקמת הנתיב המהיר מירושלים לת"א. בחודש יולי 2010 החל יואב לסייע לבנו של הראל, בן, ושותפו דותן בריל (להלן: "הילדים"), בבניית בית קפה בנתיב המהיר. יואב השתתף בפגישות, הכין תוכניות ועזר לילדים בהקמת בית הקפה.
22. יואב טוען כי הוא זכאי לשכר עבור עבודתו בנתיב המהיר. הנתבעים טוענים מאידך, כי לא נחתם עמו כל חוזה והובטח לו תשלום של 60,000 ₪ עבור החזר הוצאות ותו לא.
23. בחודש יוני 2011 החלו העבודות להקמת הסינמה סיטי במתחם החניון והפרויקט הושלם בחודש פברואר 2014.
- ב. תמצית טענות התובע**
- (א) פרויקט חניון הלאום – סינמה סיטי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

1. בחודש יוני 2005 פנה הראל ליואב וביקש שיסייע לו בהפיכת חניון הלאום ממקום שומם לעסק רווחי. לאור בקשה זו, יואב ביצע בדיקת התכנות להקמת מתחם בתי קולנוע ופנאי ולשם כך גייס את האדריכל מר סגרה. יואב הכין מצגות ושלח אותן לשפיר.
2. בתחילת שנת 2006 יוסי והראל הודיעו לו כי החליטו לקבל את התוכניות שהגה והתווה וכי "הוא יהיה הגורם שיוביל את הפרויקט עד הפעלתו". ברם, נאמר לו שייקח זמן עד שיומצאו האישורים הנדרשים מהרשויות.
3. בשנת 2009 יוסי התקשר ליואב ונאמר לו לראשונה, שמתקיים מו"מ עם סינמה וכי הוכנה תוכנית אדריכלית המתבססת על הרעיון שלו והתוכנית שהוכנה ע"י האדריכל סגרה. לאחר השיחה סוכם כי יואב "יחזור לתמונה וכי יהיה המשווק הבלעדי של פרויקט חניון הלאום".
4. יואב התבקש לעשות שימוש בקשריו עם חברות בתי הקולנוע ולהכין תוכנית עסקית. יואב הכין תוכנית והחל לנהל מו"מ עם חברות בתי קולנוע אחרות שאינן סינמה.
5. יואב חתם על ההסכם המסדיר את שכר טרחתו כשנאמר לו כי לא ייחתם הסכם עם סינמה. מאידך, חברות בתי קולנוע אחרות הבטיחו לו, כי אם ייחתם בינן לבין שפיר הסכם, יואב יקבל מהם שני חודשי שכירות כשכ"ט.
6. ברם, התברר לו כי שפיר התנהגה כלפיו באופן בלתי הגון, "שכללה הטעייה ומסירה מכוונת של אינפורמציה שגוייה תוך ששפיר מנצלת את התנאים המופלגים שאביב השיג מול חברות בתי הקולנוע השונות, פגעה ביושרתו המקצועית ובמוניטין שלו בקרב חברות הקולנוע האחרות ופשוט השתמשה בהצעות אלו כדי למנף את הצעתה של ניו לינאו ותוך קיפוחו של אביב". לתדהמתו ולהפתעתו, שפיר חתמה על הסכם עם סינמה, כשהיא מיידעת אותו רק סמוך לפני החתימה.
7. שפיר לא שילמה לו את שכר הטרחה הקבוע בהסכם והפרה אותו ולכן יש לחייב את שפיר בגין רכיבים אלו:
א. מאחר שדמי השכירות הממוצעים בגין כל שנות פעילות סינמה עומד על 7 מיליון ₪, מגיע ליואב 1/12 מסכום זה דהיינו סך של 583,333 ₪.
ב. בגלל שבסופו של דבר הסכימה סינמה לבנות את המתחם על חשבונה, כאשר על פי זיכרון הדברים הדבר היה מוטל על שפיר, הדבר הביא להפחתה בשכר הדירה המגיע לשפיר. לפיכך,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 בגין החיסכון בעלות ה"בנייה השחורה", ש"גולגלה" על סינמה, מגיע ליואב עוד 600,000 ₪.
- 2 יואב מחשב את עלות הבנייה השחורה שנחסכה משפיר, בסך של 72 מיליון ₪ (לפי תחשיב של
- 3 1,500 דולר למ"ר כשבמתחם נבנו 12,000 מ"ר). בחישוב של עשר שנות ההפעלה, עולה ששפיר
- 4 חסכה 7.2 מיליון ₪ לשנה ולכן ליואב מגיע 1/12 מחיסכון זה.
- 5
- 6 ג. תשלום עבור חודש נוסף בגין השכרת מתחם המסחר – 591,957 ₪.
- 7
- 8 ד. מאחר שבעקבות החתימה עם סינמה ולא עם חברת בתי קולנוע אחרת, נמנע ממנו לקבל
- 9 שני חודשי דמי שכירות - מגיע לו סך של 2,366,666 ₪.
- 10
- 11 8. סה"כ נזקיו של יואב בגין פרויקט חניון הלאום עומדים על 4,362,623 ₪ ובנוסף הסכום
- 12 ששפיר קיבלה עקב מכירת כרטיסי הקולנוע, מעבר למינימום כמפורט לעיל.
- 13
- 14 9. אין שחר לטענות הנתבעים שהוא לא עשה את המוטל עליו על פי ההסכם. הוא ביצע את כל
- 15 המוטל עליו על פי ההסכם "לעילא ולעילא" ומדובר בטענות כבושות שנטענו לראשונה בהליך
- 16 זה ולא בזמן אמת.
- 17
- 18 **(ב) פרויקט הנתביב המהיר**
- 19
- 20 1. במהלך שנת 2010 פנה הראל ליואב וביקש ממנו סיוע בחיפוש מקורות הכנסה נוספים לחניון
- 21 שיוקם בנתביב המהיר.
- 22
- 23 2. יואב הכין "קונספט לאתר הפרויקט כולו" ומצגת. במייל ששלח יוסי ביום 30.7.10 בעקבות
- 24 פגישה שבה הוחלט לנהל מו"מ עם ארומה וקפה ג'ו במקביל, צוין שיואב הוא "היועץ המסחרי
- 25 שלנו".
- 26
- 27 3. יואב ביצע בדיקת נאותות של רשת בתי הקפה "קופי בין" שאותה תכנן הראל לרכוש לצורך
- 28 הקמת בית קפה בנתביב המהיר.
- 29
- 30 4. אביב השקיע שעות רבות בבדיקה זו וכן בבדיקת רשתות בתי קפה אחרות, לצורך בחירת
- 31 הרשת שתפעל בנתביב המהיר. לאחר שהוחלט לחתום על הסכם עם רשת "קפה ג'ו", השתתף
- 32 יואב בפגישות ובתכנון המפורט של בית הקפה וליווה את כל השלבים עד לפתיחתו. יואב הכין
- 33 תוכניות עבודה ותוכנית פיננסית. הוא אף ליווה את פתיחת העסק בחודשים הראשונים
- 34 והעניק עצות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 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
- 33
- 34
5. בנוסף, הוא ניסה לקבל חסות לנתיב המהיר מחברת בזק בינלאומי ופעל למיתוג הנתיב. על אף שהובטחה לו בלעדיות בשיווק המתחם כולו, בחודש מאי 2011 שכרה שפיר עובד אחר לצורך כך ודחקה אותו החוצה, מבלי לשלם לו תמורה על עמלו הרב.
6. יואב טוען כי עבד 1,174 שעות עבודה ולפי תעריף של 150 דולר לשעת עבודה, מגיע לו סך של 692,073 ₪ עבור עבודתו בנתיב המהיר.
7. המכתבים ששלח ושמהם עולה שהוא הסכים לקבל סכומים נמוכים בהרבה עבור עבודתו בנתיב המהיר, נעשו לצורכי פשרה בלבד והם לא מהווים וויתור על טענותיו, לאחר שהצדדים לא הגיעו לפשרה. כל הצעותיו היו לצורכי פשרה, בכפוף לכך שהצדדים היו מגיעים להסכם כולל. משהמו"מ לא צלח, אין לראות במכתביו משום וויתור על טענה כלשהי. הוא זכאי לשכרו גם בעילת עשיית עושר ולא במשפט.
8. סה"כ מגיע לו בגין עבודתו בשני הפרויקטים סך של 5,054,399 ₪ ואולם לצורכי אגרה, סכום התביעה הועמד על שלושה מיליון ₪.
- טענות הנתבעות**
- ג.
1. אין כל עילת תביעה כנגד הראל. ההסכם עם יואב ביחס לעבודתו בחניון הלאום, נחתם מול שפיר בלבד ואילו ביחס לנתיב המהיר, מעולם לא נכרת כל הסכם, לא בע"פ ולא בכתב. כל עבודתו של יואב בנתיב המהיר היתה בהתנדבות בלבד, כשהוא ציפה שבעקבות כך, הוא יועסק ע"י שפיר בפרויקטים שונים.
2. יואב ידע בעת שחתם על ההסכם, כי באותו מועד מתקיים מו"מ רציני בין שפיר ובין סינמה והדבר צוין במפורש בהסכם. יואב התנגד להסכם, היות שמבחינת האינטרס הכלכלי שלו, עדיף היה לו ששפיר היתה חותמת על הסכם על חברות בתי קולנוע אחרות. שהרי, החברות האחרות התחייבו לשלם לו דמי שכירות של חודשיים וכן להעניק לו את שיווק מתחם המסחר.
3. יואב - שלא היה מרוצה מהחתימה על הסכם סינמה - זנח לאחר חתימת הסכם זה את מעורבותו בפרויקט ולא ליווה את הפרויקט מבחינה סטטוטורית, כפי שהתחייב בהסכם ובכך הפר את ההסכם שהוא חתם עליו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

4. ביום 14.7.10 שלח יואב מכתב ליוסי ובו טען כי בהמשך לפגישה עם הראל, אכן שולם לו סך של 60,000 ₪ בגין ההסכם ומגיע לו 1/12 ממחיר מינימום של שכירות שנתית בגובה של 7 מיליון ₪ דהיינו סך של 583,333 ₪ בצירוף מע"מ.
5. באותו מכתב, מפרט יואב "הצעה לייעוץ ושירות" של פרויקט הנתיב המהיר. על פי הצעת יואב, ישולם לו סך של 13,000 ₪ לחודש בתוספת דלקן למשך שבעה חודשים ואם יואב יצליח להביא גוף שיפרסם או ייתן חסות, הוא יקבל 1/12 מכל שנת פעילות. אם יואב ישכיר נכס בפרויקט, הוא יקבל חודש שכירות על כל חמש שנות השכרה ואם רשת "קופי בין" לא תירכש ע"י מי ממשפחת שפירא "יואב מוותר בזאת על כל תמורה ועל החוזי הוצאות". יואב ביקש לקבל את הצעתו "כמות שהיא".
6. ברם, שפיר התנגדה להצעת יואב ביחס לנתיב המהיר ואף חלקה על תחשיבו ביחס לסינמה. במכתב של יואב ליוסי מיום 1.10.10 כתב יואב כי:
- "...אולי באמת כדאי להשהות המשך המגעים עם גופים חיצוניים... אינני מסכים עם הראל לעניין התיווך. אינני מתווך מעולם לא הייתי כזה... עבור הטיפול בילדים שהחל בחודש מאי עם קופי בין, קפה קפה, ארומה וקפה ג'ו, אינני מעונין בשכר... אינני מעוניין לקבל כסף כלשהו כדמי טיפול, דמי ניהול. בוא נקבע שהוצאותי בעין מחודש מאי ועד דצמבר יהיו 20 אלף ₪, 3,000 ₪ לחודש ואם זה נראה לך גבוה, אתה רשאי לקצץ עוד... לעניין שפיר – שלמו לי עוד סכום של 45 אלף ₪ עבור כל מה שעשיתי עבור שפיר בלבד עד כה ובזאת נסיים את ההתקשרות הזאת... אני אשאר פתוח להתקשרויות והצעות משפיר רק שבפעם הבאה נעשה את זה הרבה יותר מסודר".**
7. יואב טען במייל מיום 13.8.11, כי כוונת המילים "חודש שכירות" בהסכם, היא לא עבור השנה הראשונה אלא חודש שכירות "ממוצע". ברם, שפיר התנגדה לפרשנות זו וטענה שמדובר על חודש שכירות של השנה הראשונה. שפיר לא שילמה ליואב את חודש השכירות, מאחר שיואב לא טרח להמציא לשפיר חשבונית כדין או טופס עסקת אקראי. בנוסף, לאור העובדה שיואב לא עמד במחויבות שלו על פי ההסכם ולא סייע בקבלת האישורים, יש להפחית מהתמורה המגיעה לו, לפי שיקול דעת בית המשפט.
8. ברם, יואב לא הסתפק בטענתו שמגיע לו חודש שכירות "ממוצע". במכתב מיום 30.4.12 הוא העלה דרישה חדשה לפיה יש לצרף גם את החיסכון בעלויות הבנייה "שזה חלק מהתמורה". באותו מכתב כתב יואב כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 "השבוע תגיע אליך חשבונית על 60,000 ₪ ששייכת לנתיב ולא קשורה לעניין הזה".
2
- 3 9. יוסי ענה ליואב באותו יום כי "עדיין לא סוכם דבר. הובהר לך שאם לוקחים מחיר שכירות
4 של שנה ממוצעת יש להוון בהתאם להיום. ישראל לא אישר דבר על חיסכון בעלויות בנייה.
5 אתה דיברת על הנושא והוא לא סוכם".
6
- 7 10. ביום 17.5.12 שלח יוסי ליואב תחשיב היוון שערך כלכלן שפיר מר קרן ברק ולפיו יש לבצע
8 את ההיוון לפי 12% לשנה. לפי שתי האופציות שהוצעו, יש להפחית יותר מ – 200,000 ₪
9 מדמי השכירות החודשיים, ככל שמחשבים דמי שכירות של השנה השישית ואילך בגובה של
10 7 מיליון ₪ לשנה.
11
- 12 11. טענתו של יואב כי מגיעים לו כספים עבור עבודתו בנתיב המהיר, נסתרת גם ממכתב ששלח
13 ביום 11.6.12 ליוסי, שבו הוא טוען כי:
14
15 "נושא התשלום בגין הנתיב שהוא החזר הוצאות של תקופה ארוכה של נסיעות, קניות,
16 הרצה והפעלה. ממש החזר הוצאות בלבד. לא ברור לי אחרי שהנושא כבר סוכם עם הראל
17 למה אנחנו לא גומרים את זה... אני מדבר על החזרי הוצאות, דלק, חניות, טונרים למדפסת,
18 סלולר, שיחות חו"ל. זה באמת אפילו לא החזר. לא מגיעה לי תודה מעין זו".
19
- 20 קיימת אם כן, הודאת בעל דין מפורשת, שיואב לא דרש כל שכר אלא החזר הוצאות בלבד.
21
- 22 12. יואב אישר זאת גם במייל מיום 12.6.12 להראל שבו הוא כותב:
23
24 "אודה לך אם תדאג להורות ליוסי לשלם לי קודם כל 60,000 ₪ שסוכמו בינינו בבית קפה
25 בתל אביב לכל העבודה בנתיב המהיר. הוא יקבל חשבונית".
26
27 יואב אומר במפורש "לכל העבודה בנתיב המהיר".
28
- 29 13. גם במייל של יואב ליוסי מיום 13.6.12, אומר יואב ביחס לסך של 60,000 ₪ עבור הנתיב
30 המהיר כי:
31
32 "הסכום הזה הוא לא תמורה לעבודה אלא החזר הוצאות של שנתיים".
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 באותו מייל גם יואב מאשר, שישראל לא הבטיח לו את ההפרש בגין ביצוע "העבודות
2 השחורות" ע"י סינמה אלא רק "הבטיח לבדוק".
3
- 4 14. הילדים, אשר ידעו כי יואב מסייע להם בהתנדבות, הכירו טובה ליואב וקנו לו במתנה
5 טלוויזיית פלזמה 46 אינצ' שהעניקו לו בשנת 2011. הבסיס למעורבותו של יואב בנתיב המהיר
6 "היה הצהרותיו המפורשות, הברורות והחד משמעיות של התובע, כי הוא אינו מעוניין בשכר
7 כלשהו עם הנתיב המהיר".
8
- 9 15. בק.מ. שהתקיים ביום 19.1.16, הוסכם ששפיר תשלם ליואב את הסכום שאינו שנוי
10 במחלוקת: עבור פרויקט חניון הלאום סך של 1/12 מדמי שכירות לשנה הראשונה בסך של
11 4,234,580 ₪ דהיינו סך של 352,881 ₪ בניכוי 30,000 ₪ על פי סעיף 7 להסכם. בנוסף, שולם
12 ליואב הסך של 60,000 ₪ בגין הנתיב המהיר.
13
- 14 16. לפיכך, הנתבעות לא חייבות דבר לתובע. אדרבא, על התובע להשיב לשפיר כספים, מאחר
15 שהוא לא עמד בהתחייבותו על פי ההסכם ולא סייע לקבלת האישורים הנדרשים לאחר
16 שנחתם הסכם סינמה.
17
- 18 **דיון והכרעה** .ד
19
- 20 **(א) פרויקט חניון הלאום – סינמה סיטי**
21
- 22 בנושא זה יש להכריע בחמש סוגיות:
23
- 24 (1) האם מגיע לתובע דמי שכירות לפי גובהם בשנה הראשונה או לפי ממוצע השנים?
25
- 26 (2) האם לתובע מגיעה תוספת לדמי השכירות בגלל שרכיב "העבודות השחורות" בוצע
27 ע"י סינמה ולא ע"י שפיר ולכן השכר "האמיתי" של שפיר בגין דמי השכירות גבוה
28 בהרבה, היות שהיא חסכה את עלויות הבנייה?
29
- 30 (3) האם לתובע מגיעים תשלומים נוספים, היות שעקב הטעייתו הנטענת ע"י שפיר, נמנע
31 ממנו לקבל דמי שכירות מחברות הקולנוע וכן נמנע ממנו לשווק את המתחם
32 המסחרי?
33
- 34 (4) האם על סכום דמי השכירות החודשי שפיר צריכה להוסיף מע"מ?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1
- 2 (5) האם יש להפחית חלק משכרו של התובע, מאחר שהוא הפר את ההסכם ולא עמד
- 3 במחויבויותיו להמשיך ולסייע בקידום הפרויקט כפי שהתחייב בהסכם?
- 4
- 5 (1) האם מגיע לתובע דמי שכירות לפי גובהם בשנה הראשונה או לפי ממוצע השנים?
- 6
- 7 1. בהסכם נאמר: "סכום השווה לחודש שכירות". יואב טוען, כי לא ידע שההסכם יהיה
- 8 "מדורג" וייקבע סכום שונה לכל אחת מהשנים. לפיכך טענתו, משלא נכתב בהסכם סכום
- 9 השווה לשכירות "השנה הראשונה", יש לערוך ממוצע של כל השנים ולגזור מהממוצע את
- 10 שכרו.
- 11
- 12 2. יש לדחות טענה זו. מעיון בטיוטות שהוחלפו בין יואב לשפיר לפני החתימה על ההסכם, עולה
- 13 בבירור כי יואב ידע שייטכן שדמי השכירות יהיו מדורגים. בטיוטא שיואב הכין ביום 7.8.09
- 14 (נספח 85 לתצהיר יוסי ומסומן כעמ' 843) מציע יואב בסעיף 5 לטיוטא, כי אם הוא יצליח
- 15 להביא לחתימה על הסכמי שכירות של עד חמש שנים עם שוכרים חיצוניים, אזי הוא יקבל
- 16 שכר טרחה בגובה:
- 17
- 18 "10 אחוז מדמי השכירות השנתיים של השנה הראשונה".
- 19
- 20 אם הוא יביא לחתימה על הסכמי שכירות ארוכי טווח מעל חמש שנים הוא יהיה זכאי לעמלה
- 21 בשיעור:
- 22
- 23 "20 אחוזים מדמי השכירות של השנה הראשונה".
- 24
- 25 3. עינינו הרואות, כי התובע ידע היטב שייטכן שיהיה הבדל בגובה שכר הדירה לאורך השנים
- 26 והוא ידע לציין שהוא מתכוון לשנה הראשונה. הדבר צוין גם באופציה השנייה שהוא הציע
- 27 לשפיר (כמפורט בעמ' 844 לנספחים). לכן, טענתו כי "לא ידע כי מדובר בשכ"ד מדורג" (סעיף
- 28 51 לסיכומיו), ועדותו כי "אילו הייתי יודע שיש דירוג הייתי אומר" (עמ' 38 שוקות 4-1), אינה
- 29 מתיישבת עם העובדות. לכן, יש לדחות את טענתו שיש לתת להסכם פירוש "כנגד המנסח"
- 30 (סעיף 52 לסיכומיו). יואב ידע היטב, לפחות כמו שפיר - היות שהוא עבד כמנכ"ל רשת בתי
- 31 קולנוע - שקיימת אפשרות ששכר הדירה יהיה מדורג. למרות זאת, הוא לא ביקש ששכרו
- 32 ייגזר ממוצע של השנים.
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

4. בטיטות מאוחרות יותר, נאמר רק "חודש שכירות" ולא נאמר "של השנה הראשונה". ברם, אם יואב רצה לקבל דמי שכירות ממוצעים לכל תקופת השכירות, היה עליו לציין זאת במפורש. זאת במיוחד, שעה שיואב עסק במשך שנים בתחום בתי הקולנוע ומיזמים מסחריים והוא ידע כי לעיתים קרובות, דמי השכירות מדורגים ועולים מידי שנה. לפיכך טענתו כי "לא יכול היה לדרוש" בהסכם, כי שכרו יהיה לפי שנה ממוצעת (סעיף 6.3.1 לסיכומי התשובה), אין בה ממש. יודגש כי יואב הודה בחקירתו כי טענתו שמגיע לו דמי שכירות של שנה ממוצעת, עלתה רק לאחר שנחתם ההסכם (עמ' 54 שורות 24-8) ומכאן ברור, שזה לא היה אומד דעת הצדדים בעת שההסכם נחתם (סעיף 33 לסיכומי הנתבעת).
5. אכן, שפיר הסכימה לבדוק את המשמעות הכלכלית של קביעת שכר שנתי ממוצע והעבירה ליואב חישוב של היוון הסכום. ברם, יואב התנגד לאופן חישוב ההיוון והצדדים לא הגיעו לכל הסכמה בנושא זה. לא ניתן לראות בהסכמה של שפיר לבחון את בקשתו לבצע היוון, משום "הודאת בעל דין" שיש לגזור את שכרו משנה ממוצעת (סעיף 55 לסיכומי יואב). מדובר באופציה שנבחנה ותו לא.
6. גם תרשומת בכתב ידו של יוסי, מיום 29.4.10 (נספח 148 לתצהיר יוסי), שהראל העיד שהוא מהווה סיכום עם יואב (עמ' 120 שורה 32), משקפת הסכמה שיואב יקבל את דמי השכירות לפי שנת שכירות ראשונה, כאשר סך של 155,000 ₪ ישולם מיד ועוד סך של 125,000 ₪ ישולם עם תחילת הפעילות בחניון. מסיכום זה עולה, כי הצדדים חישובו את שכרו של יואב לפי 1/12 מ – 3 מיליון ₪, שאלו דמי השכירות המובטחים שהיו אמורים להשתלם בשנת ההפעלה הראשונה, ובסה"כ 250,000 ש"ח (סעיף 7 לסיכומי הנתבעת). טענת יואב כי מסמך זה הוגש בעותק צילומי בלבד, לא הופכת את המסמך ל"חסר ערך" כפי שהוא טוען (סעיף 63 לסיכומיו). אדרבא, שפיר הציגה את יומן הפגישות של יוסי שהראה שבאותו יום בשעה 10:00 התקיימה פגישה בפתח תקווה בנושא "יואב אביב – סינמה סיטי" והדבר מאשש את הטענה כי אכן נערכה פגישה כזו, בניגוד להכחשת יואב (סעיפים 77-81 לסיכומי שפיר). אכן, לא מדובר בהסכם חתום כפי שטוען בצדק יואב (סעיף 5.3 לסיכומי התשובה), ברם הוא משקף אומד דעת של הצדדים.
7. יואב מודה כי ביחס לרכיב מכירת הכרטיסים, מה שמגיע לו הוא לפי השנה הראשונה (עמ' 51 שורות 18-24). אם הכוונה היתה שנה ממוצעת, מדוע לא יערך ממוצע שנתי גם על רכיב מכירת הכרטיסים? ברור אפוא כי כשם שיואב מודה שהתחשיב של הכרטיסים היה צריך להיעשות לפי השנה הראשונה, הוא הדין לדמי השכירות הבסיסיים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 לפיכך, יש לדחות טענה זו של יואב ויש לקבוע שהוא זכאי לחודש שכירות לפי השנה
2 הראשונה, כשהסכום כולל את כל הרכיבים לרבות שטחי המסחר והתוספת בגין מכירת
3 הכרטיסים.
4
- 5 **(2) האם לתובע מגיעה תוספת לדמי השכירות בגלל שרכיב "העבודות השחורות" בוצע**
6 **ע"י סינמה ולא ע"י שפיר ולכן השכר "האמיתי" של שפיר בגין דמי השכירות גבוה**
7 **בהרבה, היות שהיא חסכה את עלויות הבנייה?**
8
- 9 .1. אכן, על פי זיכרון הדברים, היה על שפיר לבנות את המבנה "על כל מרכיביו ומערכותיו" על
10 חשבונה בלבד על פי עלות של 700-800 דולר למ"ר.
11
- 12 .2. בהסכם סינמה נקבע כי כל עלות הבנייה תחול על סינמה ובהחלט סביר כי דמי השכירות
13 שנקבעו, הושפעו מעלות זו שחלה על סינמה. יחד עם זאת, יש לזכור שממילא בתום תקופת
14 הזיכיון של שפיר בחניון, יעבור המבנה על כל מתקניו לידי המדינה.
15
- 16 .3. מהמגעים שיואב ניהל עם חברות קולנוע האחרות, עולה שנושא זה היה בין העניינים שנדונו.
17 לדוגמא: ביום 24.9.09 שלח יואב מכתב להראל ויוסי שבהם תיאר את הצעת תיאטראות
18 ישראל. על פי הצעה זו (סעיף יד – נספח 9 לתצהיר יואב), על שפיר להעביר את המבנה "ברמת
19 בינוי שחור" לידי תיאטראות ישראל. גם במייל שכתב יואב ליוסי ביום 3.1.10 הוא כותב
20 ש"הבשורה הפחות טובה" עם תיאטראות ישראל "שהם לא מעוניינים לבנות".
21
- 22 .4. מאידך, בהצעת חברת גלובוס מקס מיום 3.1.10 ליואב (נספח 10 לתצהיר יואב) הועלו שלוש
23 חלופות. לפי שתי החלופות הראשונות: "אנו נושאים בכל עלויות ההקמה" ואילו לפי החלופה
24 השלישית: "שפיר יהיו אחראים על שלבי הבנייה ההתחלתיים - הבנייה השחורה". שכר
25 הדירה המוצע, שונה כמובן בהתאם לכל אחת מהחלופות.
26
- 27 .5. ברור אם כן, שיואב היה מודע היטב לכך שקיימות כמה אפשרויות ביחס לשאלה מי יישא
28 בעלות הבנייה השחורה וכיצד הדבר ישפיע על גובה שכר הדירה. אם הוא היה מעוניין שנושא
29 זה יבוא לידי ביטוי בהסכם עמו, היה עליו לעגן זאת באופן מפורש בהסכם. ברם, נושא השפעת
30 "עלות הבנייה השחורה" על דמי השכירות כלל לא מוזכר בהסכם ולכן אין לטענתו זו כל
31 בסיס. המשמעות הפשוטה של "דמי שכירות", היא סכום השכירות המשולם לחודש ולא
32 חיסכון בגין פעולה כזו או אחרת שהשוכר מבצע במושכר.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

6. זאת ועוד: במגעים שניהל יואב עם שפיר סמוך לאחר חתימת ההסכם, לצורך יישומו, הוא כלל לא העלה את דרישתו בנושא "הבנייה השחורה". לדוגמא: במכתבו ליוסי מיום 14.7.10 (נספח 20 לכתב ההגנה) מבקש יואב חודש שכירות לפי שנה ממוצעת דהיינו 1/12 משבעה מיליון ₪ והוא כלל לא מעלה דרישה של תוספת לשכירות בגין "העברת הבנייה השחורה" לכתפי סינמה. גם במייל ששלח להראל מיום 13.8.11 הוא טוען שמגיע לו חודש שכירות ממוצע והוא לא מעלה כלל את דרישתו לתוספת עקב "הבנייה השחורה".
7. רק בשנת 2012 מעלה יואב לראשונה את דרישתו לתוספת בגין "החיסכון בעלויות הבנייה" כגון במכתבו ליוסי מיום 30.4.12 (נספח 24 לכתב ההגנה) ובמכתבו להראל מיום 12.6.12 (נספח 28 לכתב ההגנה) שבו הוא כותב כי הוא "בודק כיצד לנהוג וממתין לדעת מה המספר ששפיר מציעים לי בגין העברת עלויות הבינוי לשוכר שהן חלק משכר הדירה האפקטיבי".
8. דהיינו, אף יואב מודע לכך ששפיר לא מסכימה שמגיעה לו תוספת עקב "הבנייה השחורה" והוא מנסה לקבל מהם תשלום גם עבור רכיב זה. בשיחה שיואב הקליט עם ישראל שפיר בפגישה שנערכה ביום 23.7.12 (התמליל צורף כנספח 171 עמ' 1198-1199), ביקש יואב "בונוס" על החיסכון בבנייה השחורה. דהיינו, יואב ידע שלא מגיע לו רכיב זה על פי ההסכם והוא ניסה לקבל תוספת זו כ"בונוס". על פי ההסכם אין יסוד לדרישה זו ודינה להידחות.
9. כמו כן, שפיר צודקת כי יואב כלל לא הוכיח את העלות של "הבנייה השחורה" וטענותיו בעניין זה הן בגדר ספקולציות שלא התבססו על מידע אמין כלשהו כגון חוות דעת שמאית או על ראיות מהימנות אחרות.
- (3) האם לתובע מגיעים תשלומים נוספים, היות שעקב הטעייתו הנטענת ע"י שפיר, נמנע ממנו לקבל דמי שכירות מחברות הקולנוע וכן נמנע ממנו לשווק את המתחם המסחרי?**
1. יואב טוען ששפיר הונתה אותו ולא גילתה לו כי יש לה זיכרון דברים עם סינמה והיא בעצם כבר "סגרה" איתה. לטענתו, נאמר לו שסביר שלא ייחתם הסכם עם סינמה ועל יסוד מצג זה, הוא חתם על ההסכם בידעו שלמרות ששכרו מטעם שפיר הוא נמוך, הוא יקבל עמלה נכבדה מאחת מחברות בתי הקולנוע האחרות שעמה יש לו הסכם לקבלת שכר ועמלות.
2. יש לדחות טענה זו. בסעיף 3 להסכם נאמר במפורש כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 **"לצדדים ידוע, כי בין שפיר וחברת ניו לינאו סינמה סיטי מתקיים מו"מ להשכרת מתחם**
2 **הקולנוע ומתחם המסחר יחדיו".**
3
4 דהיינו, הדבר נאמר "ברחל בתך הקטנה" ויואב היה צריך לקחת בחשבון כי בסופו של דבר
5 ייתכן שייחתם הסכם בין שפיר לסינמה. הוא אף אישר בחקירתו כי "ברוב טיפשותיי" חתם
6 על ההסכם (עמ' 34 שורה 12). דהיינו, יואב ידע על כך שמתנהל מו"מ "מתקדם" עם סינמה
7 ולמרות זאת הסכים לחתום על ההסכם. טענתו כי "לא היתה לי שום ברירה" (עמ' 35 שורות
8 27-28), אין בה כל ממש. יואב יכול היה לסגת ולהפסיק לעבוד עם שפיר.
9
10 יואב לא הביא כל הוכחה לכך שהוא הוטעה ושנאמר לו שהסעיף הנ"ל נכתב "סתם" ואין .3
11 סיכוי שייחתם הסכם עם סינמה. מדובר בטענות בעלמא. יוסי העיד כי עדכן את יואב שנחתם
12 זיכרון דברים עם סינמה (עמ' 105 שורות 29-30) והאינטרס של שפיר היה שיואב ידע את כל
13 הפרטים ביחס לכל ההצעות של רשתות בתי הקולנוע, על מנת שיואב ישיג את ההצעה הכי
14 טובה עבורה. אדרבא, לא היה לשפיר כל אינטרס להסתיר מיואב מידע (עמ' 106 שורות 6-8
15 ושורות 30-31, עמ' 107 שורות 13-4, עמ' 111 שורה 9). יוסי העיד כי: "כל הרעיון היה לעדכן
16 אותו בכל הפרטים שהוא ידע מה קורה במו"מ עם סינמה, במו"מ עם גלובוס והוא יכול לנהל
17 מו"מ יעיל ולהביא לנו את המקסימום שניתן להפיק מהפרויקט הזה" (עמ' 91 שורות 5-7 ועמ'
18 106 שורות 7 ו-12). טענתו של יואב, כי מאחר שיוסי הוא עובד של שפיר "וכפוף למרותה",
19 אין לייחס לעדותו כל משקל (סעיף 9 לסיכומיו), אינה טענה. מדוע ששפיר יסתירו את תנאי
20 סינמה מיואב? אדרבא, סביר כי נאמר לו מה הציעה סינמה, על מנת שהוא יוכל לקבל הצעות
21 טובות יותר. שהרי, לשם כך נשכרו שירותיו. מה האינטרס של שפיר "למדר" את יואב
22 מהמידע הקשור לסינמה, שעה שתפקידו היה לנהל מו"מ עם כמה רשתות קולנוע על מנת
23 להשיג את התנאים הטובים ביותר עבור שפיר?
24
25 זאת ועוד: במכתב שכתב יואב ליוסי ביום 12.10.09 (נספח 96 לתצהיר יוסי) נאמר כי: .4
26 **"...ביקשתם ממני לבדוק את תנאי ההתקשרות המתוכננים עם סינמה סיטי לאחר**
27 **שהעברתם אלי את עיקרי ההסכם הנמצאים בידי... לבקשתכם הכנתי טבלאות רגישות**
28 **שוונות בתנאי הצעת סינמה סיטי שבידכם".** מכאן, שיואב מודה כי היו בידיו פרטי ההסכם
29 עם סינמה סיטי ואין כל יסוד לטענתו שלא ידע עליו. גם במכתב בדוא"ל ששלח יואב ליוסי
30 ביום 10.12.09 (נספח 97 לתצהיר יוסי) כותב יואב ביחס להסכם עמו כי: **"ההסכם קובע מחיר**
31 **לליווי חתימת הסכם עם סינמה סיטי ומחיר אחר לליווי גלובוס או תיאטראות או כל גורם**
32 **אחר".** דהיינו, יואב ידע היטב כי שתי האופציות קיימות ואין שחר לטענתו כי הוא הוטעה
33 ונאמר לו שלא ייחתם הסכם עם סינמה סיטי (סעיפים 55-59 לסיכומי הנתבעת).
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

5. גם במכתב בדוא"ל ששלח יוסי ליואב ביום 13.1.10, כחודש לפני שנחתם ההסכם, מעדכן יוסי את יואב אודות תנאי סינמה סיטי נכון לאותו מועד ומבקש כי יכין את המצגת עם ההשוואות להצעות השונות בשקלים. גם במכתב ששלח יוסי ליואב ביום 11.2.10, לאחר חתימת ההסכם, עדכן אותו יוסי ביחס ל"נתונים הנוספים הבאים של סינמה סיטי" ופירט אותם (נספח 134 לתצהיר יוסי). ברור לחלוטין שיואב ידע כי הסכם עם סינמה היא אופציה ריאלית ובהחלט יתכן כי הצעתה תתקבל ע"י שפיר. הוא אף ערך טבלאות להשוואות בין ההצעות השונות. ברור שיואב ידע היטב את פרטי ההסכם שהתגבש עם סינמה סיטי וידע כי חתימת הסכם עמה היא אפשרות סבירה.
6. נראה כי גם שפיר סברה שהיא לא מחויבת לחתום על הסכם דווקא עם סינמה, על אף זיכרון הדברים. שהרי אחרת, מדוע בכלל לנהל מו"מ עם חברות אחרות אם שפיר מחויבת לסינמה? אם זיכרון הדברים ממילא מחייב, מדוע הסכימה סינמה לחתום על הסכם מפורט שתנאיו גרועים בהרבה מבחינתה לעומת זיכרון הדברים? הדבר מלמד כי הן סינמה והן שפיר ידעו כי ללא הסכם מפורט לא תתבצע ההתקשרות, למרות זיכרון הדברים שהוארך מעת לעת. שהרי, גם בזיכרון הדברים נקבע שיש לסכם נושאים נוספים ומשמעותיים כגון הביטחונות שתעמיד סינמה לשפיר. לכן, מסתברת טענת שפיר כי "המשחק לא היה מכור לטובת סינמה" ושפיר ראתה עצמה חופשית לחתום עם רשת קולנוע אחרת, על אף זיכרון הדברים.
7. לפיכך, יש לדחות את טענת יואב ששפיר התנהלה כלפיו בחוסר תום לב וכי היא הציגה בפניו מצג כזב סמוך לכריתת ההסכם. לא הוכח כלל כי "לא היתה לה כל כוונה להתקשר עם חברת בית קולנוע אחרת מניו לינאו" כפי שטוען יואב (סעיף 30 לסיכומיו) וכי האפשרות ששפיר לא תחתום על הסכם עם סינמה "לא יכול לצאת לפועל" (סעיף 31.3 לסיכומיו). משלא הוכח כי שפיר הציגה מצגי שווא או ביצעה הטעייה, יש לדחות את טענות יואב שהוא זכאי לפיצוי כלשהו בגין התנהלות שפיר. לא הוכח גם, כי התנהלות שפיר גרמה ליואב לפגיעה "ביושרתו המקצועית ובמוניטין שלו בקרב חברות הקולנוע האחרות" (סעיף 32 לסיכומיו).
8. יואב טוען בסיכומיו (סעיף 33) כי כבר "בזמן אמת", במייל ששלח ליוסי ביום 31.3.10, סמוך לפני חתימת הסכם סינמה, הוא הביע את כעסו על התנהלותה של שפיר כלפיו. במייל זה, טוען יואב בין היתר כי: "חבל שהמתנתם כל כך הרבה זמן בטרם חשפתם את ההסכם גם ביחס לאחרים. אני מבקש למחות על הדברים ועל הצגת הדברים על ידכם בעת קביעת ההסכם עמי". אכן, עולה מדברים אלו שיואב מחה סמוך לפני חתימת הסכם סינמה, על כך ששפיר לא הציגו לו מצג מדויק בעת שנחתם עמו ההסכם. ברם, לא הוכח על ידי יואב שהוצג בפניו מצג שאינו מדויק וייתכן כי כעסו של יואב נבע מכך שהוא ידע שאם אכן ייחתם ההסכם עם סינמה, שכרו יהיה נמוך בהרבה, ממצב בו היה נחתם הסכם עם חברה אחרת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 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
33
34
9. העובדה שטיוטת ההסכם עם סינמה נמסרה ליואב לצורך מתן הערות רק שלושה ימים לפני שההסכם נחתם, לא מלמדת כי שפיר התנהלה בחוסר תום לב או כי הוא הוטעה. לא ברור מדוע הטיוטא הועברה לעיונו של יואב רק בשלב מאוחר זה ואולם, אין בכך בכדי ללמד כי הוצג לו מצג שקרי ביחס למו"מ עם סינמה, סמוך לפני שנחתם ההסכם עמו. גם טענת יואב כי סעיף הסודיות בזיכרון הדברים תומך בעמדתו כי הוא הוסתר ממנו (סעיף 6.2.1 לסיכומי התשובה), אין בה ממש. יואב היה חלק מהצוות של שפיר באותה עת וברור כי כלפיו אין שום חובת סודיות.
10. כמו כן, גם במכתב ששלח יואב ביום 13.8.11, הוא מבקש רק חודש שכירות והוא כלל לא מעלה טענה שמגיע לו יותר מחודש. בחקירתו, לא ידע יואב להשיב מדוע ביקש רק חודש אם הוא עותר לחודשיים (עמ' 52 שורות 28-29). טענתו בנושא זה הועלתה לראשונה רק בכתב התביעה ולא במכתבי הדרישה הקודמים.
11. אכן, האינטרס האישי של יואב היה ששפיר תחתום על הסכם עם אחת ממתחרותיה של סינמה שעמן הוא סיכם על קבלת תשלום גבוה יותר, לרבות עבור שיווק השטח המסחרי. הוא אישר בחקירתו שהעדיף ששפיר היתה חותמת הסכם עם תיאטראות ישראל. ברם, הוא ידע היטב, כי ייתכן שמשאלתו שלא ייחתם הסכם עם סינמה לא תתגשם ואז שכרו יהיה רק מה שהוא סיכם עם שפיר. לפיכך, אין יסוד לטענתו שמגיעים לו כספים נוספים מעבר למוסכם בהסכם.
- (4) האם על סכום דמי השכירות החודשי יש להוסיף מע"מ?**
1. יואב טוען כי על שפיר לשלם לו את דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק.
2. שפיר טוענת שמאחר שבסעיף 6 להסכם נקבע שיוואב יקבל סך של 60,000 ₪ "בצירוף מע"מ כחוק" ואילו ביחס לדמי השכירות לא נאמר כי יתווסף להם מע"מ כחוק, הרי ששפיר לא צריכה להוסיף על דמי השכירות שהיא חייבת ליואב, אף את רכיב המע"מ.
3. בנוסף, שפיר טוענת כי סעד זה לא מצוי בכתב התביעה ויוואב לא תיקן את כתב התביעה. זאת, למרות שבק.מ. הוסכם כי שאלת החבות במע"מ היא חלק מהפלוגתאות בהליך.
4. יש לדחות את טענת שפיר בכל הנוגע לכך שיוואב לא תיקן את כתב התביעה. למרות שיוואב לא תיקן את כתב התביעה, מאחר שהוסכם במפורש בק.מ. כי שאלה זו היא חלק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 מהפלוגתאות, ושפיר לא דרשה כי עקב כך יתוקן כתב התביעה, יש לראות בהסכמה אודות
2 הפלוגתאות שקיבלה תוקף של החלטה, כתיקון התביעה למעשה.
3
- 4 ברע"א 9123/05 אדמוב פרויקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטייט מקבוצת אלפו בע"מ
5 (25.10.07) ציינה כב' השופטת ארבל כי:
6
- 7 "רשימת הפלוגתאות העומדת לדיון מעוצבת בכתבי הטענות שמגישים הצדדים. משכך,
8 טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מהווה "שינוי חזית" או
9 "הרחבת חזית", ויש לדחותה ... יחד עם זאת מכיר הדין בשני מקרים בהם יותר שינוי
10 חזית. הראשון הוא תיקון כתבי הטענות באישורו של בית המשפט... והשני הוא שבעל הדין
11 שכנגד נתן לכך את הסכמתו, מפורשות או מכללא..."
12
- 13 (ראה גם: א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה 12, 2015) (145)).
14
- 15 החלטת בית המשפט שנתנה תוקף לפלוגתאות שעליהן הסכימו הצדדים, מהווה למעשה
16 הסכמה של הנתבעים לתיקון כתב התביעה.
17
- 18 5. השאלה היא, האם בנוסף לדמי השכירות ששילמה שפיר ליואב ואשר כלל את רכיב המע"מ
19 שהיא קיבלה מסינמה סיטי, חייבת שפיר להוסיף גם היא את המע"מ, לתשלום שהיא חבה
20 ליואב.
21
- 22 6. על פי הפסיקה, מחיר העסקה, בהעדר הוראה אחרת, כולל את רכיב המע"מ (ע"א 9922/02
23 רשות השידור נ' שפ"מ שידורי פרסומת (22.8.07)).
24
- 25 7. כמו כן, במקרה דנן, בסעיף 6 להסכם העוסק בשכר של 60,000 ₪ הנאמר במפורש כי הסך
26 ישולם "בצירוף מע"מ כחוק" ואילו בסעיף 7 העוסק בדמי השכירות, לא נאמר שיתווסף מע"מ
27 כחוק.
28
- 29 8. זאת ועוד: אף בתיקונים שערך יואב לטיוטת ההסכם (נספח 95 לתצהיר יוסי), יואב תיקן
30 והוסיף את המילים "בצירוף מע"מ כחוק" ביחס לתשלום של 60,000 ₪ ואילו ביחס לתשלום
31 של דמי השכירות, יואב לא הוסיף שיש לצרף מע"מ כחוק.
32
- 33 9. ברור אם כן, שאומד דעת הצדדים ונוסח ההסכם, מלמד שביחס לרכיב דמי השכירות, לא
34 יהיה צורך להוסיף עוד מע"מ ויואב יקבל את דמי השכירות החודשיים כולל רכיב המע"מ



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 ששולם לשפיר ותו לא. גם במכתב הדרישה ששלח ב"כ יואב ביום 6.11.13 (נספח 172 לתצהיר
2 יוסי), לא נדרשה תוספת מע"מ לסכום השכירות החודשית.
3
4 כפי שנקבע בע"א 3488-08-07 אמיתי נ' טלכור (28.10.07):
5
6 **"הדבר מצביע על מודעותם של הצדדים לקיומו של רכיב המע"מ. אם חרף זאת בחרו שלא
7 להוסיף מע"מ לסכום הפיצויים המוסכמים, הרי שעשו זאת במודע ובמושכל".**
8
9 לפיכך, דין תביעתו של יואב כי בנוסף לדמי השכירות בתוספת מע"מ ששפיר קיבלה בגין דמי
10 השכירות של השנה הראשונה, תוסיף שפיר אף היא מע"מ על הסך הנ"ל, להידחות.
11
12 **(5) האם יש להפחית חלק משכרו של התובע מאחר שהוא הפר את ההסכם ולא עמד
13 במחויבויותיו להמשיך ולסייע לקידום הפרויקט כפי שהתחייב בהסכם?**
14
15 1. אכן, בסעיף 1 להסכם נקבע כי על יואב ללוות את הליכי התכנון והאישור הסטטוטורי לצורך
16 הקמת בתי הקולנוע ומתחם המסחר.
17
18 2. יואב טוען כי עשה מה שהתבקש והוא לא סירב לאף בקשה של שפיר לסייע בנושא זה (עמ' 41
19 שורות 12-13). גם יוסי אישר שלא פנה ליואב להשתתף בישיבות בעניין זה (עמ' 116 שורות
20 20-24) ולכן אין כל הוכחה שיואב סירב לדרישה כלשהי לסייע בקידום הפרויקט.
21
22 3. שפיר לא הוכיחה שיואב התבקש לפעול לקידום הפרויקט ולא פעל. אדרבא, לאחר חתימת
23 ההסכם עם סינמה, שילמה שפיר את מלוא הסך של 60,000 ₪ שהיא התחייבה לשלם ליואב
24 ולא נטען על ידה דבר כנגד התנהלותו של יואב.
25
26 4. אם יואב הפר את ההסכם כפי שטוענת שפיר כיום, מדוע שולם ליואב מלוא הסך של 60,000
27 ₪?
28
29 5. יתר על כן: יואב קיבל בונוס של 30,000 ₪ (עמ' 116 שורות 27-28) בעקבות ישיבה שנערכה
30 ביום 29.4.10 (עמ' 117 שורות 22-23). הדבר מלמד שלא היו כנגדו כל טענות אלא אדרבא,
31 שפיר היתה מרוצה מעבודתו. גם יוסי העיד כי: "בשלב זה היו מרוצים מעבודתו של יואב"
32 (עמ' 93 שורה 8). הדבר בא לידי ביטוי גם בשיחה של ישראל עם יואב שתומללה (נספח 171
33 לתצהיר יוסי עמ' 9) ושבה אמר ישראל: "אני מעבר לסכום שאני חושב שסגרתי לפי חוזה,
34 אני רוצה לתת לך עוד משהו, בסדר" (סעיף 47 לתצהיר יואב).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 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
33
6. כמו כן, בהסכם נקבע ששפיר יכולה להפסיק את העסקתו של יואב בהתראה של 45 ימים. העובדה ששפיר לא הפסיקה את העסקתו של יואב למרות שהיתה יכולה לעשות כן, מלמדת כי לא היו לה טענות כלפי עבודתו (סעיף 46 לסיכומיו).
7. זאת ועוד, נערכה תכתובת ענפה ביותר בין יואב לבין הנתבעים במהלך כל השנים מעת שנחתם ההסכם ועד הגשת התביעה. ברם, הנתבעים לא טענו ולו פעם אחת במשך תקופה כה ארוכה, שיואב לא פעל על פי ההסכם ולא עמד במחויבויותיו.
8. טענה זו נטענה לראשונה רק בכתב ההגנה ולא "בזמן אמת". לפיכך, משטענה זו כלל לא הוכחה ונסתרה באופן ברור מהתנהלותה של שפיר לאחר חתימת ההסכם, יש לדחותה.
- (ב) פרויקט הנתביב המהיר**
1. אין מחלוקת שבין הצדדים לא נכרת הסכם בכתב. השאלה היא, האם נכרת הסכם בע"פ בין יואב לנתבעים לפיו הוא זכאי לתמורה עבור השירותים שהעניק לפרויקט הנתביב המהיר.
2. אומר כבר בפתח הדברים, שיואב כשל להוכיח שמגיעים לו כספים כלשהם בגין עבודתו בפרויקט זה, מעבר לסך של 60,000 ₪ בגין החזר הוצאות ששולם לו.
3. אדרבא, ממכתבים שהוא עצמו כתב, עולה בבירור שלא נכרת כל הסכם מחייב והצדדים לא הגיעו לעמק השווה ביחס להעסקתו בפרויקט.
4. במכתב שיואב שלח ליוסי ביום 14.7.10, הוא מפרט "הצעה לייעוץ ושירות" שבמסגרתה הוא מבקש תשלום חודשי ובנוסף חודש שכירות. יואב מבקש לקבל את הצעתו "כמות שהיא".
5. ברם, שפיר לא הסכימה לקבל את הצעתו של יואב. הראל העיד שהוא לא הסכים לשלם ליואב תשלום ריטיינר אלא רק אם "יביא עסקאות" ואולם "הוא לא הסכים ואנחנו לא הסכמנו" (עמ' 122 שורות 31-32). יואב היה מודע לכך ובמייל ששלח ליוסי ביום 1.10.10 הוא מציע להשהות את המגעים לשיווק הפרויקט והוא טוען כי:
- "אינני מסכים עם הראל לעניין התיווך. אינני מתווד, מעולם לא הייתי כזה".**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 יואב ממשיך וכותב שהוא אינו מעוניין בשכר עבור העזרה לילדים בהקמת בית הקפה והוא
2 מבקש החזר הוצאות בלבד בסך של 45,000 ₪ "ובזאת נסיים" (נספח 23 לכתב ההגנה).
3
4 יואב אישר בחקירתו כי "לא סיכמתי תנאים" ביחס לעבודתו בנתיב המהיר (עמ' 27 שורה 2).
5 יואב ידע להתעקש ולנהל מו"מ ארוך ומדוקדק אודות התנאים להעסקתו בפרויקט סינמה
6 סיטי. הוא לא שלח ולו טיוטת הסכם אחת ביחס לנתיב המהיר וברור שהבין כי ללא הסכם,
7 לא מגיע לו שכר.
8
9 במייל שיואב כותב להראל ביום 12.6.12 הוא אומר כי :
10
11 **"אודה לך אם תדאג להורות ליוסי לשלם לי קודם כל 60 אלף ₪ שסוכמו בינינו בבית קפה**
12 **בתל אביב בהתייחס לכל העבודה בנתיב המהיר".**
13
14 קיימת אם כן הודאת בעל דין מפורשת של יואב לפיה הסך של 60,000 ₪ עבור הנתיב המהיר
15 מתייחס **"לכל העבודה"**. אין לפיכך, גם כל יסוד לתביעת יואב כי מגיע לו תגמול מכוח דיני
16 עשיית עושר וניהול מו"מ חסר תום לב (סעיף 94 לסיכומיו), שעה שכאמור הוא הסכים
17 במפורש לעבוד בפרויקט ללא תמורה, כנראה בתקווה כי באמצעות פעילות זו, הוא יקבל
18 עבודות אחרות ששכרן בצידן.
19
20 זאת ועוד : בהרצאת הפרטים שאומתה בתצהיר של יואב מיום 26.12.10 במסגרת כתב ההגנה
21 שהוא הגיש בעקבות תביעת מזונות שהגישה גרושתו כנגדו, היה על יואב לפרט את מכלול
22 רכושו והכנסותיו. העובדה שיואב לא ציין כלל כי מגיעים לו כספים עקב עבודתו בנתיב
23 המהיר, מלמדת כי אף הוא לא סבר "בזמן אמת" שמגיעים לו כספים עקב עבודתו בפרויקט
24 זה. אחרת, היה עליו לפרט זאת בהרצאת הפרטים והוא הצהיר כי הרצאת הפרטים היתה
25 אמת.
26
27 יש לציין שמרבית עבודתו של יואב בפרויקט הנתיב המהיר היתה סיוע לילדים בהקמת בית
28 הקפה. שני הילדים העידו שיואב מעולם לא ביקש מהם שכר והוא אמר להם שהוא עושה זאת
29 בהתנדבות מלאה (עמ' 93 שורות 15-16 לעדות נתן בריל : "יואב הדגיש בפני שהוא עושה זאת
30 בהתנדבות"). יואב בעצמו כתב זאת במכתבו הנ"ל מיום 1.10.10 : **"עבור הטיפול בילדים**
31 **שהחל בחודש מאי עם קופי בין... וקפה ג'ו, אינני מעוניין בשכר... אינני מעוניין לקבל כסף**
32 **כדמי טיפול, דמי ניהול וכדומה"**. גם אביו של נתן בריל, מר זיו בריל, העיד שיואב אמר כל
33 הזמן שהוא עוזר לילדים ולא ביקש כל תמורה (עמ' 78 שורות 18-20).
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

11. יש לדחות את טענת יואב כי ההתכתבות הנ"ל שבמסגרתה הסכים לקבל 60,000 ש"ח עבור החזר הוצאות ותו לא, היוותה רק התכתבות לצורכי מו"מ. מדובר בסיכום ששני הצדדים ראו בו סיכום מחייב. יואב קיווה כנראה בתחילת הדרך, כי יצליח להשתלב בעבודה אצל שפיר. אולם, הצדדים לא הסכימו על התקשרות ואפילו טיוטת הסכם מפורט אחד לא נערך. הטענה כי "כל מה שהיה היה לפשרה" (עמ' 47 שורות 19-20) אינה סבירה כלל, במיוחד שעה שיואב ניהל עסקים גדולים וידע היטב כי אם מתכוונים לפשרה, אזי הדבר צריך להיאמר במפורש. יואב לא כתב בשום מקום כי הצעתו היא רק בתנאי שכל המחלוקות יסתיימו לרבות בנושא חניון הלאום, בניגוד לטענתו בסיכומיו (סעיף 100 וסעיף 102).
12. טענת יואב כי שפיר "פשוט נתנו לתובע לעבוד כשידעו שאין כל תכלית כלכלית בעבודתו וכי ממילא לא יהיה מיתוג של הפרויקט. עסקינן בהתנהלות בחוסר תום לב ובאי גילוי עובדות מהותיות" (סעיף 92 לסיכומיו), אין בה ממש. ברור כי שפיר ניסתה בכל דרך להשיא לעצמה רווחים נוספים מהנתיב המהיר. היא סברה שהדבר יתאפשר לה ואולם, הרגולטור מנע מסחור של הפרויקט, בהיותו פרויקט לאומי.
13. גם במכתב של בא כוחו של יואב מיום 6.11.13 (נספח 172 לתצהיר יוסי) העלה יואב דרישות כספיות רבות עבור עבודתו בנתיב המהיר ואולם הוא מעולם לא טען כי סוכם שישולם לו לפי שעות עבודה. התביעה לתשלום בהתאם לשעות עבודה כלל לא נזכרת במכתב ונראה שדרישה זו נולדה לצורך התביעה. מה גם, ששעות העבודה לא הוכחו כדבעי. הן כוללות דרישות לא סבירות בעליל (סעיף 258 לסיכומי שפיר) ולא הוגש כל רישום שעות שנערך "בזמן אמת".
14. לפיכך, יש לדחות את טענות יואב כי מגיע לו כספים עבור עבודתו בפרויקט הנתיב המהיר, למעט הסך של 60,000 ₪ כהחזר הוצאות.
- ה. סיכום**
1. כמפורט לעיל, לאחר ק.מ. מיום 19.1.16 העבירה שפיר ליואב סך של 322,881 ₪ עבור פרויקט חניון הלאום וסך של 60,000 ₪ עבור פרויקט הנתיב המהיר.
2. על שפיר להוסיף על הסכום ששילמה בגין פרויקט חניון הלאום, ריבית והצמדה כפי שיפורט להלן, בהתאם לתנאי התשלום שבהסכם. על פי סעיף 11 להסכם, שפיר היתה צריכה לשלם ליואב מחצית מדמי השכירות בתוך 30 יום ממועד החתימה על ההסכם עם סינמה ומחצית 30 יום לאחר תחילת העבודה בפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 לפיכך, עבור מחצית מהסך הנ"ל, על שפיר להוסיף ריבית והצמדה כמפורט להלן מיום 1.5.10 3.
- 2 ועד התשלום בפועל ועל המחצית השנייה תתווסף ריבית והצמדה מיום 1.7.11 ועד התשלום
- 3 בפועל, מאחר שנטען בסעיף 68 לכתב ההגנה, כי הבנייה החלה בחודש יוני 2011. מובהר כי
- 4 החיובים על פי פסק דין זה, הם כלפי שפיר בלבד ולא כלפי הראל, שכלל לא היה צד להסכם.
- 5
- 6 אכן, בכתב התביעה לא התבקש צירוף ריבית והצמדה כחוק ביחס לכל רכיבי התביעה. יחד 4.
- 7 עם זאת, כמפורט לעיל, מאחר שהוסכם בק.מ. כי מדובר בפלוגתא, ויואב לא נדרש לתקן את
- 8 תביעתו, יש לראות בהסכמה זו ביחס לפלוגתאות שקיבלה תוקף של החלטה, משום תיקון
- 9 כתב התביעה למעשה, כפי שפורט לעיל.
- 10
- 11 כמו כן, שפיר תשלם ריבית והצמדה בשיעור כמפורט להלן, עבור הסך של 60,000 ₪ ששולם 5.
- 12 ליואב בגין הנתיב המהיר, וזאת מחודש יוני 2012 ועד התשלום בפועל, מאחר שבמועד זה אין
- 13 מחלוקת שהיה סיכום על תשלום הסך הנ"ל.
- 14
- 15 מה שיעור הריבית שבה יש לחייב את שפיר בגין האיחור בתשלומים ליואב? יואב טוען כי אי 6.
- 16 התשלום של הכספים שלא היו שנויים במחלוקת עד לאחר הגשת התביעה, מהווה "בריונות
- 17 לשמה" (סעיף 3 לסיכומי התשובה). מאידך, יואב לא העביר חשבונית כפי שהתבקש ע"י יוסי
- 18 ביום 30.4.12 (נספח 25 לכתב ההגנה). אולם, שפיר היתה צריכה להפקיד עבורו את הכסף
- 19 ולהעבירו אליו לאחר המצאת חשבונית. העובדה שיואב אישר בחקירתו שבתקופה
- 20 הרלוונטית הוא לא יכול היה להוציא חשבוניות (עמ' 16 שורות 16-17) וכי עקב סכסוך גירושין
- 21 עם אשתו לשעבר חשבונית הבנק שלו היו מעוקלים החל מחודש ספטמבר 2010 (עמ' 18 שורות
- 22 5-6 ושורות 16-17) לא גורעת מחובתה של שפיר להפקיד עבורו את הכספים המגיעים לו
- 23 בפיקדון, על מנת שהסכום יוכל לשאת פירות. כמו כן, היה על שפיר לשלם ליואב את הסכום
- 24 שאינו שנוי במחלוקת ולא להמתין עד לקדם המשפט, כפי שיואב טוען בצדק.
- 25
- 26 כאשר מדובר בחיוב עצמאי (במובחן מחיוב מותנה או מקביל שנקבעו בהסכם), חבותו של כל 7.
- 27 צד לחוזה עומדת בפני עצמה, גם כאשר לא עמד הצד השני במילוי חובה כלשהי המוטלת עליו
- 28 (ע"א 765/82 משה אלטר נ' יחזקאל אלעני, פ"ד לח(2) 701, 708-709). חיוב עצמאי הוא חיוב
- 29 חד-כיווני ומשמעותו, כי על צד לחוזה לקיים חיוביו במועד המוסכם. הן בחיוב עצמאי והן
- 30 בחיוב שלוב או מותנה, אם הצד השני נמנע מקיום חובה המוטלת עליו מכוח החוזה או הדין,
- 31 עדיין על הצד הראשון להראות נכונות חד משמעית לקיום חיוביו (ראה: ע"א 7938/08 היאלי
- 32 מונסנגו נ' מוריס מכביאן (11.8.11)).
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

8. סעיף 47(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 קובע, כי עוסק מורשה רשאי להוציא לגבי עסקה חייבת במס חשבונית מס במקום חשבונית עסקה, **וחייב הוא לעשות כן לפי דרישת קונה**. כאשר הצרכן גם הוא "עוסק", יש לו אינטרס ברור לקבל את חשבונית המס, מאחר שבהסתמך עליה ובכפוף לה, יהא רשאי לנכות מס תשומות. לכן משבאה דרישה מפורשת של הקונה/הצרכן, חייב נותן השירות לספק את החשבונית כחלק מהותי מהעסקה (בר"ע 979/06 **דוד פורת, רו"ח נ' ועדת הערר על פי חוק כביש אגרה (כביש ארצי לישראל), התשנ"ה-1995** (27.8.08)).
9. בענייננו, נראה כי לשני הצדדים היתה תרומה לעיכוב התשלום. על שפיר היה להעביר את התשלום כחיוב עצמאי, או למצער להראות נכונות לתשלום, על ידי הפקדתו בחשבון נאמנות או אצל בא כוחה, ועל יואב היה להעביר חשבוניות בהתאם לדרישת שפיר.
10. תשלום ריבית הינו פיצוי עבור מניעת ועיכוב השימוש בכספו של הזוכה, המצוי בידי החייב. הריבית משמשת "כשכר המתנה", כלומר פיצוי עבור שלילת השימוש בכסף (ד' קציר, פסיקת ריבית, הצמדה ושיערוך, תשנ"ו-1996, 3 (להלן: "קציר")). כידוע, הצמדה וריבית נועדו להשיג תכליות שונות. ההצמדה תפקידה שימור ערך הכסף, ואילו הריבית היא בגדר דמי השימוש בכסף (ע"א 187/87 **עובדיה בן יחזקאל לוי נ' הרב יהושע דויטש**, פ"ד מג(3), 309, 323-324).
11. סעיף 3א(א) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 קובע כי:
"במקום לפסוק ריבית רשאית רשות שיפוטית, לפי שיקול דעתה, לפסוק הפרשי הצמדה או הפרשי הצמדה וריבית, במלואם או במקצתם".
- מסעיף זה עולה, כי לבית המשפט מסורה הסמכות לקבוע האם יש מקום להוסיף על החוב תשלום ריבית אם לאו ולהכריע באשר לגובהה (עמ"נ (ת"א) 32429-12-12 **כלוף נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו** (24.4.14); תא (ת"א) 48171-02-13 **אקרשטיין כוכבי נ' אחים ברדריאן בע"מ** (5.9.16)). בנסיבות מתאימות, יש מקום לצמצום או הפחתה של שיעור הריבית או תקופתה. על פי רוב, הנימוק לכך יהיה נעוץ בהתנהגות הצדדים, בייחוד התנהגות התובע, או כאשר לשני הצדדים תרומה שווה או קרובה למחדלי ההליך ושניהם פעלו בחוסר תום לב (ת"א 1125/09 **נכסי הלכה בע"מ נ' ועד הנאמנים (לנכסי הווקף המוסלמי) בת"א-יפו** (27.2.14), קציר 295-296).
12. יואב התעכב בהעברת החשבוניות מסיבות התלויות בו, למרות שהתבקש כמה פעמים להעביר חשבוניות. לדוגמא: יואב כתב ליוסי ביום 39.6.10 כי "החשבונית הגדולה" תוגש בהמשך"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 15-03-19830 אביב נ' שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

- 1 (נספח 149 לתצהיר יוסי) ואולם החשבונית לא נשלחה. כמו כן, ביום 30.4.12 ביקש יוסי
2 מיואב להעביר חשבונית (נספח 157 לתצהיר יוסי) ואולם יואב לא העביר את החשבונית.
3 העיכוב נעשה ע"י יואב, כנראה עקב העדר יכולתו להנפיק חשבונית על שמו (כפי שהעיד בעמ'
4 43 כשאישר כי ביקש שהכסף יופקד עבורו בחברה אחרת) בין היתר, עקב הליך הגירושין שהוא
5 ניהל עם אשתו לשעבר ורצונו להימנע מגילוי הכנסותיו המלאות. לכן, "האשם התורם" מצד
6 יואב, מצדיק הפחתת הריבית שעל שפיר לשלם. ברם, לשפיר אשמה רבה יותר, שעה שאף
7 לאחר הגשת התביעה, היא לא הפקידה את הסכום שאינו שנוי במחלוקת ורק בעקבות דיון
8 שהתקיים, היא ניאותה להעביר ליואב את הכספים. לפיכך, שפיר תשלם שני שליש מהריבית
9 הקבועה בחוק ריבית והצמדה (ההצמדה תהיה מלאה ובנוסף 2/3 מהריבית הרגילה ולא
10 ריבית פיגורים).
11
12 13. באשר להוצאות בגין הליך זה: אכן, כמעט כל תביעת התובע נדחתה. אולם, שפיר שילמה את
13 הסכום שלא היתה לגביו מחלוקת, רק לאחר הגשת התביעה ודיון ק.מ והדבר פועל לחובתה.
14 ברם, לאור ההיקף הנרחב של ההליך, שדרש משפיר הגשת אלפי מסמכים וזימון עדים רבים,
15 התובע ישלם לנתבעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 40,000 ₪.

19 ניתן היום, כ"ג סיוון תשע"ח, 06 יוני 2018, בהעדר הצדדים.
20

21 

22 נפתלי שילה, שופט
23
24