



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

2. עם זאת, עם כל ההערכה לפועלם של אדריכל שפרינגר וחברי הועד הזמני, הם לא היו פטורים מחובת נאמנות כלפי האגודה וחבריה. הדיון להלן בתביעה ובתביעה שכנגד, יתמקד בעיקר בשאלת הפרת חובה זו על ידי הנתבעים והשלכות ההפרה על מערכת היחסים החוזית בין הצדדים.
3. התובעת טענה תחילה לבטלות מעיקרם של מכלול החוזים שנכרתו עם אדריכל שפרינגר, נוכח הפרת החובות על ידי הנתבעים, ואולם בסיכומיה זנחה את טענותיה בנוגע למכלול החוזים והתרכזה בשלושה חוזים בלבד – חוזה היזם; חוזה אדריכלות מבני המגורים; וחוזה ניהול תכנון מבני המגורים (להלן יכוננו ביחד – "החוזים"). התובעת טוענת כי חוזים אלה בטלים נוכח הפגמים שנפלו בהליך ההתקשרות, ובמיוחד נוכח חוסר סבירות התמורה שנקבעה בהם לאדריכל שפרינגר. לטענתה, על בית המשפט לפסוק את שכרו הראוי של אדריכל שפרינגר ולהשית את החזר השכר ששולם לו ביתר, על הנתבעים ביחד ולחוד. התובעת הגישה תביעתה נגד הנתבעים על סך חמישה עשר מיליון ₪. בהמשך, תוקנה התביעה והועמדה על סך שבעה וחצי מיליון ₪.
- אדריכל שפרינגר הגיש כתב תביעה שכנגד על סך חמישה מיליון ₪, בטענה שהאגודה נותרה חייבת לו שכר טרחה בגין מכלול החוזים שנכרתו עמו.
4. **אקדים את המאוחר ואציין את מסקנתי הסופית, כי אומנם יש להתערב בתנאי התמורה שנקבעו באחד החוזים הנדונים, אך לא משום גובה התמורה כשלעצמו, אלא משום השפעת התנהלות בלתי תקינה בחלקה של כל המעורבים בהתקשרות, על גובה התמורה.**
- הצדדים**
5. **התובעת** - "שמשית אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ" (להלן – "האגודה"), המאגדת את כל תושבי הישוב "גבעת שמשית" היא יישוב קהילתי בגליל התחתון, בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל. כישובים קהילתיים רבים, הוקם הישוב והוא ממשיך לפעול כאגודה שיתופית כהגדרתה בפקודת האגודות השיתופיות. המתיישבים הם החברים באגודה ומממנים את פעולותיה.
- הנתבע 1 והתובע שכנגד** - האדריכל צבי שפרינגר, הוסמך כאדריכל ובונה ערים בשנת 1974. עד שנת 1977 עסק בתכנון והקמת ישובים בצפון במסגרת הסוכנות היהודית, ומשנה זו ועד 1980 היה מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, קריות. בשנת 1980 פרש מן



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 המגזר הציבורי והקים משרד אדריכלות. בטרם הקמת שמשית היה מעורב גם בהקמת
2 הישוב נופית.
- 3 **הנתבע 2** - ד"ר ירון זיו, היה חבר הועד המנהל הזמני (להלן "הועד הזמני") של האגודה
4 במשך ארבע וחצי שנים (לפחות לגבי חלק מהתקופה קיבל שכר), מיום הווסדה ועד
5 9.1.2000. ד"ר זיו הינו ידיד של אדריכל שפרינגר ורעייתו.
- 6 **הנתבע 3** - מר גיורא בלטר, היה חבר הועד הזמני מיום היווסדו ועד ינואר 2001. החל
7 ממועד לא ידוע כיהן גם כיו"ר הועד הזמני (בשכר) יחד עם מר עופר כהן. מר בלטר הינו
8 עובד סוציאלי ונשוי לבתו של אדריכל שפרינגר.
- 9 **הנתבע 4** - מר יורם נחשול זכרונו לברכה, שהלך לעולמו במהלך המשפט, היה אף הוא חבר
10 בועד הזמני עד יום 22.3.00. מר נחשול ז"ל היה גמלאי שעבד בתפקידי ניהול שונים בגופים
11 ממשלתיים משנת 1971 והתגורר בשכונת לעורכת דין בהט וכן היה ידיד של אחיה. מאחר
12 והאגודה לא תיקנה את התביעה לאחר פטירתו, אני מורה על מחיקת התביעה נגדו.
- 13 **הנתבע 5** - מר עופר כהן, היה יו"ר הועד הזמני (בשכר) מיום היווסדו ועד מינויו של מר
14 אריק רז ליו"ר הועד בחודש יוני 1999.
- 15 **הנתבעת 6** - עורכת הדין הגב' אביגיל בהט הייתה שותפה במשרד עורכי הדין סולומונוב
16 ובהט עד שנת 1998. החל מ- 27.3.96 נתן המשרד שרותי יעוץ משפטי לאגודה ולאחר פירוק
17 השותפות, המשיכה הגב' בהט במתן השירות הנ"ל לאגודה.

תמצית העובדות בתיק

ראשית הדרך

- 18
- 19
- 20 6. בדוח שהכין רואה החשבון יאיר רבינוביץ עבור רשם האגודות מיום 23.8.99 (להלן "דוח
21 רבינוביץ"), מתוארת תחילתה של שמשית והקשר בינה לבין אדריכל שפרינגר כך :
- 22 "2.1 לפני כ-10 שנים נתן מנהל מקרקעי ישראל אופציה למשרד השיכון
23 לנסות ולפעול להקמת ישוב על משבצת קרקע השייכת לו והנמצאת בעמק
24 יזרעאל. לאחר פרק זמן חדל משרד השיכון לפעול למען מטרה זו.
- 25 2.2 אדריכל שפרינגר היה מודע לכוונת מינהל מקרקעי ישראל להקים
26 ישוב במקום זה ולהפסקת פעילותו של משרד השיכון, פנה ליעוץ משפטי
27 במטרה לבדוק אפשרות לזכייה בקרקע ללא מכרז ולהקמת ישוב קהילתי.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 הסתבר כי המינהל נאות להקצות את הקרקע לסוכנות היהודית וזו
2 האחרונה, נאותה לתת חסותה להקמת ישוב קהילתי ובתנאי שהקצאת
3 הקרקע תהיה לאגודה שיתופית."
- 4 .7. בחודש מרץ 1995 הציע אדריכל שפרינגר למשרד עורכי הדין סולמונוב- בהט להיות היועץ
5 המשפטי של פרויקט הקמת הישוב שמשית (להלן –"הפרויקט"). התפקיד אמור היה
6 לכלול את יסוד האגודה, הכנת חוזי התקשרות של האגודה עם ספקים שונים ועם חברי
7 האגודה ועוד. עורכי הדין סולמונוב ובהט נענו להצעה ומשרדם פעל במסגרת הפרויקט עד
8 שנת 1998. בשנה זו פירקו סולמונוב ובהט את השותפות ביניהם ועורכת דין בהט המשיכה
9 במתן הייעוץ המשפטי לאגודה.
- 10 .8. סעיף 6 (2) לפקודת האגודות השיתופיות, קובע כי אגודה תכלול לפחות שבעה חברים.
11 לפיכך, האדריכל שפרינגר ואחיה של עורכת דין בהט, המהנדס עמוס פיקסמן (שתכנן
12 באותה עת להצטרף לפרוייקט), איתרו וגייסו כל אחד ארבעה מייסדים לאגודה. בסופו של
13 דבר מר פיקסמן ושלושה מהמייסדים שגייס לא היו מעורבים בפרוייקט, ומייסדת נוספת
14 פרשה זמן קצר לאחר הקמת האגודה. ארבעת האחרים, הם הנתבעים, מילאו שלושה
15 תפקידים במקביל - מייסדי האגודה, חברי האסיפה הכללית וחברי הועד המנהל הזמני של
16 האגודה.
- 17 עורכת דין בהט רשמה את האגודה כחוק אצל רשם האגודות ביום 9.5.95. מענה של
18 האגודה, המצויין בתעודת רישום ההתאגדות, הוא מענו של אדריכל שפרינגר. ישיבות
19 הועד הראשונות התקיימו בביתו.
- 20 **חוזת היזם**
- 21 .9. בחודש אוגוסט 1995 חתמו אדריכל שפרינגר והאגודה על חוזה יזמות (להלן – "חוזה
22 היזם"). בתמורה לעבודת היזמות, התחייב הועד הזמני בשם האגודה למנות את אדריכל
23 שפרינגר להיות מתכנן הישוב וכן לשלם לו 2% מעלות הפרוייקט כשכר טרחה בגין היזמות
24 (העלות הוגדרה ככוללת את מרכיב עלות הקרקע, עלות פיתוח התשתיות, עלות בניית מבני
25 הציבור ביישוב, ועלות בניית 440 יחידות דיור).
26 בחוזה נקבע כי אומדן עלות הפרוייקט יעשה במועד חתימת הסכם פיתוח בין המינהל
27 והאגודה או בין גורם אחר לאגודה אשר יקנה לאגודה חזקה על הקרקע. כן נקבע כי
28 התשלומים יהיו צמודים לשער הדולר במועד עריכת האומדן.
29
- 30 המועד בו נחתם חוזה הפיתוח עם המינהל הוא 16.1.97 ולכאורה, במועד זה היה על
31 הצדדים להכין אומדן עלויות ולקבוע את גובה התמורה בגין חוזה היזם. בפועל, הצדדים



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 לא ערכו אומדן ולא קבעו את גובה התמורה, ותחת זאת קבעו כי שכר הטרחה יגזר מכלל
2 תשלומי המתיישבים בפועל.

3

4 ביום 11.1.98 קבע הועד הזמני כי על אף שהתמורה שנקבעה בחוזה היזם חושבה על פי
5 אומדן של 440 יחידות דיור, היא תחושב בפועל על פי מספר יחידות הדיור שייבנו ביישוב
6 בסופו של דבר (כ-550 יחידות).

7

חוזה למתן ייעוץ משפטי

8 .10 ב-27.3.96 נחתם חוזה למתן ייעוץ משפטי על ידי עורכי הדין סולמונוב ובהט. בין היתר
9 נקבע בחוזה כי עורכי הדין יתנו לאגודה יעוץ משפטי שוטף במהלך הקמת הפרויקט
10 ולאחרייו. האגודה שכרה את שירותי המשרד למפרע, החל מרישום האגודה והכנת התקנון.

11

חוזה האדריכל

12 .11 בחודש מרץ 1996, נחתם בין האגודה לאדריכל שפרינגר חוזה אדריכלות לתכנון הישוב בו
13 נקבע כי אדריכל שפרינגר יתכנן את מבני הציבור והמגורים בישוב. נקבע כי התמורה
14 שתשולם לשפרינגר עבור תכנון מבני הציבור תהיה על פי תעריף אגודת האדריכלים,
15 והתמורה עבור כל מטר רבוע בבית פרטי תעמוד על \$36. ביום 5.2.98 נכרת בין הצדדים
16 חוזה נוסף, המכונה חוזה אדריכל בתי המגורים אשר הוציא את בניית בתי המגורים מכלל
17 חוזה האדריכל הראשון, והסדירם בחוזה נפרד, הוא אחד משלושת החוזים השנויים
18 במחלוקת בין הצדדים. שכרו של אדריכל שפרינגר בחוזה זה נותר \$36 למ
19 "ר.

20

חוזה הרשאה לפיתוח

21 .12 ביום 16.1.97 נחתם חוזה הרשאה לפיתוח בין המינהל לסוכנות לפיו הוקצתה הקרקע עליה
22 תוקם שמשית לסוכנות. הסוכנות מינתה את אגודת שמשית כנאמנה שלה להקמת הישוב
23 ואשררה בכתב את מינוי האגודה להקמת הישוב ביום 4.9.97.

24

חוזי מנהל התכנון

25

26 .13 בחודש דצמבר 1997 נכרת בין הצדדים חוזה מנהל תכנון ראשון לפיו התחייב אדריכל
27 שפרינגר לנהל את תכנון פרויקט הבניה. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם בחוזה זה
28 התחייב אדריכל שפרינגר לנהל את הפרויקט על כל שלביו או רק שלב התשתיות. בחוזה
29 נקבע כי תמורת שירותיו יקבל אדריכל שפרינגר 0.5% מהעלות הכוללת של הפרויקט,
30 למעט עלות הקמת יחידות הדיור.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

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
35

בחודש מאי 2000 נכרת חוזה מנהל תכנון המתייחס למבני המגורים ובו נקבע בסעיף התמורה כי אדריכל שפרינגר יקבל סך \$182 לכל תיק מגרש עבור 550 מגרשים.

ועדת הביקורת

14. ועדת הביקורת של האגודה החלה לפעול באמצע שנת 1997. המסמכים הרבים שהציגו הצדדים לפני בית המשפט מלמדים כי בשנת 1998 התחיל להיווצר משבר אמון בין חברי הועד הזמני, אדריכל שפרינגר ועורכת דין בהט מחד גיסא לחברי האגודה מאידך גיסא. ביום 23.12.98 העבירה ועדת הביקורת מכתב לחברי הועד הזמני שנושאו "מניעת ניגוד עניינים ומשוא פנים" ובו נאמר בין היתר:

"אנו סבורים כי מן הראוי שכל נושא תפקיד באגודה ו/או בעל זכות חתימה ו/או הצבעה ו/או בחירה בעניינים הנוגעים להתקשרויות עסקיות של האגודה עם גורמי חוץ ובכלל זה קבלנים ונותני שירותים מכל סוג שהוא (להלן: "גורם חוץ") יחתום על הצהרה אשר עיקריה כמפורט להלן:

א. התחייבות לגילו מלא ומפורט של כל אינטרס או קשר או עניין אישי, במיישרין או בעקיפין בעסקה קיימת או מוצעת של האגודה עם אדם אחר ובכלל זה קשר משפחתי, עסקי, אינטרס כלשהו וכיו"ב.

ב. ככל שהדברים נוגעים להתקשרויות שכבר בוצעו - הצהרה כי אין ולא היה לו כל אינטרס אישי בבחירת אותו גורם חוץ כמפורט לעיל, אשר נבחר בעבר.

ג. גילוי כל אינטרס או קשר אישי, במיישרין ו/או בעקיפין בעסקה שהתקיימה בעבר, לרבות קשר אישי ו/או עסקי מכל סוג שהוא שהיה למצהיר עם גורם חוץ אשר נבחר בעבר.

ד. התחייבות עתידית להימנע במשך מספר שנים (עליו יוחלט) מקשרים עסקיים ו/או קשרי עבודה עם גורמי החוץ עמם נערכים ההסכמים (על מנת למנוע מצב בו חבר ועד מעניק קדימות ו/או עדיפות לגורם חוץ, וזאת בתמורה למשרה עתידית)...

11. ...אנו גוזרים בעניין זה גזירה מחובותיו של נושא משרה בחברה, המחוייב למסור מידע על עניין אישי שיש לו, באופן ישיר או עקיף, בעסקה קיימת או מוצעת של החברה ללא דיחויי. נבקש להנחות את עוה"ד של האגודה לנסח כתבי התחייבות אלה ברוח פרק ד'1 לפקודת החברות."



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 חברי הועד הזמני ועורכת דין בהט לא נענו לדרישות ועדת הביקורת.
2
3 15. ביום 2.5.99 שלחה ועדת הביקורת דוח לחברי הועד הזמני, למבקר הסוכנות ולרשם
4 האגודות. להלן עיקרי הדוח בתמצית:
5
6 א. אדריכל שפרינגר הקים את האגודה כדי לקבל ממינהל מקרקעי ישראל קרקע ללא
7 מכרז; אדריכל שפרינגר ועורכת דין בהט לא עמדו בחובתם לידע את הסוכנות כי
8 שפרינגר יקבל רווחי יזמות מפועלו בנוסף לשכר העבודה עבור התכנון והניהול.
9
10 ב. בפני המצטרפים לאגודה הוצג מצג שווא כאילו הם מצטרפים לגוף דמוקרטי
11 הפועל יחד למען הקמת ישוב. בפועל מתנהלת האגודה כחברה עסקית מול
12 לקוחות; ההתקשרות עם אדריכל שפרינגר נכפתה על האגודה ולא נעשתה מתוך
13 בחירה חופשית; אדריכל שפרינגר מרכז בידיו כוח רב מדי, דבר שעלול לפגוע
14 באגודה; עורכת דין בהט אמורה לייצג את כלל חברי האגודה אך מייצגת בפועל
15 את חברי הועד הזמני; לפחות במקרה אחד עורכת דין ממשרדה של עורכת דין
16 בהט כתבה לוועדת הביקורת כי היא מייצגת גם את אדריכל שפרינגר וגם את בהט,
17 דבר המלמד כי עורכת דין בהט רואה עצמה כמי שמייצגת גם את אדריכל
18 שפרינגר.
19
20 ג. ארבעה מבין שמונת מייסדי האגודה לא עמדו כלל בתנאים המאפשרים להם
21 להיות מייסדים. חלק מאנשי הועד פועלים בניגוד עניינים בין תפקידם כשלוחי
22 האגודה לבין קשריהם המשפחתיים או העסקיים עם אדריכל שפרינגר; אין לחברי
23 הועד כישורים מספיקים לנהל פרויקט בסדר גודל של הקמת שמשית; לא נוהל
24 משא ומתן כהלכה וכנדרש לפני ההתקשרות עם אדריכל שפרינגר ועורכת דין בהט
25 וכתוצאה מכך התמורה שהם מקבלים גבוהה בהרבה מהמקובל בשוק; אדריכל
26 שפרינגר מעורב בו זמנית במספר פרויקטים גדולים, דבר העלול לפגוע בפרויקט
27 שמשית; הועד לא נותן מענה מספק לטענות שמעלים חברי האגודה; הועד, בגיבוי
28 עורכת דין בהט, סירב לכנס אסיפה כללית, וזאת בניגוד לחוק, וכן מנע מועדת
29 הביקורת להעביר את החוזים שנחתמו עם אדריכל שפרינגר ועורכת דין בהט
30 לבחינת בעלי מקצוע בתחום.
31
32 ד. חברי הועד, אדריכל שפרינגר ועורכת דין בהט הסתירו מידע רלוונטי מעיני חברי
33 האגודה, הציגו מצג שווא למצטרפים כאילו נותני שירותים מרכזיים יבחרו על ידי
34 האגודה למרות שידעו כי נותני השירותים המרכזיים - בעיקר אדריכל שפרינגר
35 וכן עורכת דין בהט, כבר מונו. בעת הצטרפות החברים לאגודה כבר היו ידועים



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 למנהליה תנאי התשלום לאדריכל שפרינגר, אך הם לא יידעו את המצטרפים
2 אודות תנאים אלה. יחס ההנהלה לחברים הוא פטרנליסטי ולכן לא הולם. הזחות
3 בין חברי הוועד לחברי האסיפה אינה עולה בקנה אחד עם החוק.

4 פעולת רשם האגודות לאור פניית ועדת הביקורת

5
6 16. לאחר שרשם האגודות קיבל את דוח ועדת הביקורת, הוא הורה לצרף לוועד הזמני נציג
7 מטעם המועצה, נציג מטעם הסוכנות ושלושה מחברי האגודה. כמו כן מינה רשם האגודות
8 את רו"ח יאיר רבינוביץ' "במטרה לבחון את דו"ח ועדת הביקורת של האגודה וכן את
9 משמעות הוראות סעיף 21 לתקנון האגודה לאור הקיטון במספר המייסדים"
10
11 סעיף 21 הנ"ל קובע כי מייסדי האגודה ישמשו כאסיפה כללית ויוקנו להם כל הסמכויות
12 המוקנות לאסיפה הכללית. המייסדים יבחרו מביניהם ועד מנהל זמני. הוועד הזמני מחוייב
13 לכנס אסיפה כללית מן המניין רק לאחר אכלוס 30% מהבתים.

14
15 17. רו"ח רבינוביץ' הגיש ביום 23.8.1999 את הדוח שערך לרשם האגודות ואלו מסקנותיו
16 הרלוונטיות לענייננו:

17
18 "4.1 אך טבעי הוא שאדם המבקש ליזום הקמת אגודה שיתופית יפנה
19 ראשית לחבריו ומקורביו ויציע להם להצטרף ליוזמתו, טרם פנייתו לציבור
20 הרחב. על פי הנתונים שבדקתי, לא ניתן להגיע למסקנה שהתמורה אותה
21 מקבלים נושאי התפקידים ונותני השירותים לאגודה לרבות עו"ד אביגיל
22 בהט, חורג מהמקובל.

23
24 4.2 לאחר דיונים רבים שקיימתי בנושא ולאחר עיון מעמיק בחומר הרב
25 אשר הומצא לי על ידי הנוגעים בדבר, הגעתי למסקנה כי מר שפרינגר
26 ממלא את תפקידיו בצורה ראויה וריבוי התפקידים אינו פוגם בתפקודו.
27 שורש הבעיה איפוא נעוץ בנושא חוסר הגילוי הנאות של מערכת יחסיו
28 והסכמיו של שפרינגר עם האגודה ומידת הבדיקה והבקרה שיושמו בקשר
29 לאותן התקשרויות.]

30
31 4.3 עקב מרכזיותו של שפרינגר בפעולות האגודה וקירבתו למקבלי
32 ההחלטות בה, תתכן תחושה שתנאי ההתקשרות עמו הושפעו מאותה
33 מערכת יחסים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 לא שוכנעתי כי תנאי ההתקשרות כאמור, עברו מידה סבירה של בדיקה
2 ובקרה כפי שניתן היה לצפות בהתקשרויות בהיקף דומה בין האגודה
3 ובין גורמים חיצוניים.
- 4 4.4 המסמכים שהוצגו לפני, לרבות הסכמי התקשרות עם חברים
5 באגודה והדוחות הכספיים של האגודה לא הניחו את דעתי לגבי קיום
6 מידה סבירה של גילוי נאות לחברי האגודה, של מערכת ההסכמים בין
7 שפרינגר והאגודה.
- 8 4.5 התרשמתי איפה, כי לאור האמור בסעיף 4.4 לעיל נוצרה תחושה
9 קשה של אי אמון בקרב חלק מחברי האגודה לגבי מיסדיה ושפרינגר
10 בכללם. תחושה זו מקשה לטענת חלק מחברי האגודה על המשך העבודה
11 השוטפת ויוצרת מתחים בתוך האגודה.
- 12
- 13 18. להלן המלצותיו של רו"ח רבינוביץ ביחס להסכמי האגודה עם אדריכל שפרינגר:
- 14
- 15 "5.1.1 הסכמי של שפרינגר עם האגודה תקפים. יחד עם זאת סעיפי
16 התמורה לשפרינגר בגין כל אחר מהם יועברו להכרעת בורר.
- 17
- 18 5.1.2 הבורר אשר יקבע בהסכמה יהיה איש מקצוע, בעל ידע, הבנה
19 ונסיון נרחבים בתחום שהוא נשוא ההסכמים.
- 20
- 21 5.1.3 תנאי למינוי בורר הוא כי החלטתו תהיה סופית ובלתי ניתנת
22 לעירעור על ידי שפרינגר ו/או על ידי האגודה ו/או על ידי כל אחד מחבריה.
- 23
- 24 5.1.4 יש לבחון את המשמעויות המשפטיות בעניין הסכמה למינוי בורר,
25 ואת החובה שהסכמה זו מטילה על כל אחד מחברי האגודה."
- 26
- 27 19. ביום 24.10.99 אימץ רשם האגודות את המלצות רו"ח רבינוביץ והורה לאגודה לפעול על
28 פיהן. כעבור חודשיים נענה הרשם לבקשת הצדדים להמיר את הליך הבוררות בהליך
29 גישור. אציין כי בהסכם עליו חתמו הצדדים לצורך תחילת הליך הבוררות הם קבעו כי אם
30 הליך הגישור לא יעלה יפה, הם יפנו לבוררות. בסופו של דבר, הליך הגישור לא צלח וגם
31 המגעים להליך הבוררות נכשלו.
- 32
- 33 20. ביום 7.6.01 בחרו כלל חברי האגודה בועד מנהל חדש, הוא הועד הנבחר. עו"ד הראל
34 טיקטין נבחר לעמוד בראשו.
- 35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 21. ביום 17.10.01 הודיעו באי כוח האגודה לבא כוחו של אדריכל שפרינגר כי האגודה מבטלת
2 חד צדדית ולמפרע מיום כריתתם את כל החוזים שנחתמו עמו.
3
- 4 22. ביום 5.12.01 הגישה האגודה את התביעה שלפנינו בה עתרה כי בית המשפט יקבע כי
5 החוזים בין אדריכל שפרינגר לאגודה בטלים מעיקרם, וכי יש לחייב את אדריכל שפרינגר,
6 חברי הועד ועורכת דין בהט, להחזיר לאגודה סכום של 15,000,000 ₪ ששולמו לשפרינגר
7 ביתר.
8 ביום 12.2.04 הגיש אדריכל שפרינגר כתב תביעה שכנגד נגד האגודה בדרישה לתשלום
9 יתרת החוב בסך 5,000,000 ₪.
10 ביום 25.10.07 נעתר בית המשפט לבקשת האגודה לתיקון כתב התביעה כך שסכום
11 התביעה הועמד על סך 7,500,000 ₪.
12

טענות הצדדים

טענות האגודה

- 13
- 14
- 15
- 16
- 17 23. טענתה העיקרית של האגודה היא כי התמורה שנקבעה בחוזים שנחתמו עם אדריכל
18 שפרינגר, אינה סבירה עד כדי חריגה מתקנת הציבור. לטענתה, חוסר הסבירות מקורו
19 בפגמים רבים שנפלו בהליך כריתת החוזים, כמו ניגוד עניינים והפרת חובת הנאמנות של
20 חברי הועד כלפי האגודה וחבריה. בעניין זה נטען כי חבר הנהלה באגודה שיתופית, כמו
21 דירקטור בחברה, חב בחובת אמון וחובת זהירות כלפי האגודה.
22
- 23 האגודה סבורה כי יש לבחון את השאלה האם הופרה חובת האמון באמצעות מבחן ה-
24 Business Judgment Rule - מבחן הסבירות העסקית. על פי מבחן זה, במידה וחברי
25 הדירקטוריון פעלו תוך ניגוד עניינים או קיבלו החלטה מבלי לאסוף אינפורמציה נדרשת
26 או תוך התעלמות מאינפורמציה כזאת, או לא הפעילו שיקול דעת עסקי - או אז עובר
27 הנטל על חברי הדירקטוריון להוכיח את הגינותה המוחלטת של העסקה כלפי החברה.
28
- 29 האגודה טוענת כי יישום מבחן זה על ענייננו מוליך למסקנה כי לפחות חלק מחברי הועד
30 היו בעלי עניין אישי או פעלו בניגוד עניינים. כן נטען כי חברי הועד היו חסרי ניסיון
31 בהקמת ישובים, לא ריכזו מידע נחוץ לפני ההתקשרות בחוזים, לא ערכו מכרז, לא ביקשו
32 הצעות מחיר חלופיות, ולא הפעילו שיקול דעת עסקי טרם החתימה על החוזים בשם
33 האגודה.
34
- 35 לגבי החוזים השנויים במחלוקת נטען באופן פרטני כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

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
35
36

חוזה יזם

24. האגודה סבורה כי אף אם יקבע כי חוזה היזם אינו בטל מעיקרו, הרי שיש להורות על ביטולו. נטען כי לא היה מקום להתקשר עם אדריכל שפרינגר בחוזה יזמות בנפרד מחוזה האדריכל, שכן קיימת חפיפה בין השירותים שהעניק שפרינגר ליזום וכאדריכל. כן נטען כי תשלום דמי יזמות עבור הקמת ישוב על מקרקעי המדינה הינו בלתי חוקי בעליל. האגודה מוסיפה וטוענת כי אדריכל שפרינגר יזם והקים את האגודה רק על מנת לעקוף את החובה להשתתף במכרז.

האגודה סבורה כי גם אם יקבע בית המשפט כי חוזה היזם חוקי, עליו להתערב בתמורה שנקבעה בחוזה. לטענתה, תשלום דמי יזמות בפרויקט כגון שימשית בגובה 2% מכל עלויות הפרויקט כפי שנקבע בחוזה, הינו שכר מופרז שאין לו תקדים בשוק. האגודה סבורה כי במידה ויקבע כי אדריכל שפרינגר זכאי לתמורה עבור יזמותו, יש לגזור רווח זה רק מהעלייה בערך הקרקע בעקבות פעולת היזמות. לעניין זה מפנה האגודה לתא (ת"א) 884/92 אורן נ' עזבון אלטר ז"ל מיום 12.1.09 (להלן פסי"ד אורן), שם נקבע שכר טרחה ליזום בגובה 8% מערך הקרקע בלבד.

חוזה אדריכל בתי המגורים

25. האגודה טוענת כי אף התמורה בחוזה האדריכל מופרזת. האגודה מפנה בעניין זה להתחייבות יו"ר הוועד, מר עופר כהן והאדריכל שפרינגר מיום 8.1.97 בפני המועצה, כי האגודה לא תשלם לגורמים עמם היא מתקשרת תעריפים גבוהים מתעריפי ההתקשרויות של משרדי הממשלה, וכן לאמור בעניין זה בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

הסכם ניהול התכנון למגורים

26. האגודה טוענת כי התקשרה עם אדריכל שפרינגר בחוזה זה בחוסר ברירה לאחר שהלה עיכב את התקדמות הפרויקט עד לחתימת החוזה עימו. לטענת האגודה, העבודה שנקבעה בחוזה זה הייתה כלולה כבר בחוזיו הנוספים של אדריכל שפרינגר. האגודה מציינת כי הובהר בין הצדדים כי גם התמורה על פי הסכם ניהול התכנון תידון בהליכי הגישור שהתנהלו בין הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

3

4

אחריות אדריכל שפרינגר

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

אחריות עורכת דין בהט

28

29

30

31

32

33

34

35

27. האגודה טוענת כי יש לחייב את אדריכל שפרינגר להשיב לה את הכספים שקיבל בעודף נוכח חוסר תום לבו בקיום משא ומתן עם האגודה. נטען כי אדריכל שפרינגר כמי שהקים את האגודה, ידע על הפרת חובת הנאמנות של חברי הועד הזמני כלפי האגודה ולפיכך, אינו יכול להתלות בטענת ההסתמכות. האגודה מפנה בעניין זה לע"ע (ארצי) 162/05 אגודת הסטודנטים בטכניון נ' ברמק מיום 16.4.07, (להלן – פס"ד "אגודת הסטודנטים"), שם נקבע חיובו של צד המתקשר בחוזה שלא כדין להשיב כספים שקיבל מכוח החוזה.

28. האגודה טוענת כי עורכת דין בהט לא עמדה בחובותיה כלפי האגודה, בין היתר בכך שלא הבהירה לחברי הועד את חובותיהם למרות שידעה כי הם חסרי נסיון וחלקם מצוי בניגוד עניינים. כן נטען כי עורכת דין בהט פעלה למניעת הרחבת הועד וכינוס האסיפה השנתית הן בעת ניסוח התקנון והן לאחר שהחלה להישמע ביקורת על פעולת הועד, דבר שמנע פיקוח יעיל על הועד והתקשרויותיו. האגודה מכוונת בעיקר לסעיף 21 בתקנון האגודה הקובע כי האסיפה השנתית הראשונה תתכנס ותבחר מוסדות רק אחרי איכלוס 30% מבתי הישוב.

האגודה מוסיפה וטוענת כי עורכת דין בהט, באמצעות עורכת דין ממשרדה, אסרה על ועדת הביקורת להעביר את חוזי ההתקשרות עמה ועם אדריכל שפרינגר לגורם בדיקה חיצוני, וגם בכך הכשילה בחינה ופיקוח על פעולות הועד הזמני.

תשובת אדריכל שפרינגר ותביעתו הנגדית

29. האדריכל שפרינגר דוחה את כל טענות האגודה כלפיו וטוען כי לא נפל כל דופי בהתנהגותו. לטענתו, כל ההתקשרויות החוזיות עמו נעשו כדין ובתום לב. נטען כי התמורה שנקבעה בחוזים סבירה ביותר, כעולה אף מחוות דעתו של המומחה, כפי שהוא מפרשה.

אדריכל שפרינגר מוסיף כי האגודה נהגה כלפיו בחוסר תום לב בכך שיצרה מצג כאילו בכוונתה לקיים את החוזים, וביטלה אותם רק לאחר שסיים את עבודתו ובעוד היא מחזיקה בכספים המגיעים לו. התנהגות האגודה גרמה לו להאמין כי החוזים עמו יקוימו, לפעול בהתאם, ובכך להרע את מצבו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2 לבסוף, אדריכל שפרינגר סבור כי עבודתו המסורה בהקמת הישוב, יעילותו ומקצועיותו הם
3 שהביאו להקטנת העלויות למתיישבים בהשוואה לישובים אחרים. עוד טוען אדריכל
4 שפרינגר כי הוא גילה אתריות וקיים את חובת הנאמנות שלו כלפי המייסדים והאגודה.

5

6

חוזה היזם

7

8 30. לגבי חוזה היזם טוען אדריכל שפרינגר כי הוא שונה במהותו מחוזה האדריכל ואין כל
9 כפילות בין השניים. כן נטען כי מעמדו כיוזם לא הוסתר מתברי האגודה והיה ידוע לכל.

10

11 גם אדריכל שפרינגר נסמך על פס"ד אורן וטוען כי שיעור השכר הראוי ליזם הוא 8% מערך
12 טובת ההנאה שהניב פועלו. לטענתו, מהשוואה לפס"ד זה ניתן ללמוד כי שיעור השכר
13 שנקבע לו - 2% מערך הפרויקט, הינו על הצד הנמוך.

14

15 עוד טוען אדריכל שפרינגר כי טענת האגודה כי חוזה היזם אינו חוקי, נטענה בעלמה בלא
16 כל נימוק וכי אין כל חוק המגביל גביית דמי יזמות במקרה של בניית ישוב על מקרקעי
17 ישראל.

18

19

חוזה האדריכל לתכנון בתי המגורים

20

21 31. אדריכל שפרינגר טוען כי חוזה זה אושר בישיבת הוועד המנהל, בה נכחו גם משקיפים
22 מהמועצה והסוכנות, הם לא התנגדו לחוזה, למרות שלפחות אחד מהם ידע על הקשר
23 המשפחתי בינו לבין חתנו גיורא בלטר.

24

25 עוד נטען כי האגודה לא ביססה בראיות את קביעתה כי התמורה בחוזה זה היא בלתי
26 סבירה.

27

28

חוזה מנהל תכנון בתי מגורים

29

30 32. אדריכל שפרינגר טוען כי אין כל כפילות בין חוזה זה לחוזה לניהול תשתיות. הוא מוסיף
31 כי האגודה ניהלה משא ומתן עם חברת טריפל אר לביצוע עבודות הניהול ולאחר שנכשלו
32 המגעים, התקשרה עמו בחוזה הניהול.

33

34

35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

תביעה נגדית

3

4

33. בתביעתו הנגדית תובע אדריכל שפרינגר את האגודה כי לתשלום יתרת שכר טרחתו בגין מכלול החוזים. חוב זה עומד לטענתו על כ- 5,500,000 ₪.

5

6

7

תשובת חברי הועד הזמני לתביעה

8

9

34. חברי הועד הזמני דוחים את כל האשמות האגודה כלפיהם. לטענתם, הם עשו את מלאכתם נאמנה ללא ניגוד עניינים או הפרת חובת הנאמנות שלהם כלפי האגודה וחבריה. חברי הועד מדגישים את תרומתם הרבה להקמת הישוב.

10

11

12

13

14

15

16

17

18

עוד טוענים חברי הועד הזמני כי היה על האגודה להימנע ממחיקת התביעה נגד הסוכנות היהודית וכן היה עליה לצרף את המועצה המקומית ורשם האגודות כנתבעים נוספים וזאת בשל אחריותם הכוללת להקמת היישוב. במאמר מוסגר אציין כבר עתה כי לא אתייחס בפסק הדין לטענות שמעלים חברי הועד בכתב הגנתם כנגד הסוכנות או נתבעים פוטנציאלים אחרים אשר אינם נתבעים ואף לא צורפו כצדדים שלישיים.

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

35. חברי הועד טוענים כי החלטתו של רשם האגודות מהווה מעשה בית דין, לכל הפחות לגבי סבירות פעולותיהם בנוגע להתקשרות בחוזים שבמחלוקת. כן נטען כי הם הסתמכו בהתנהגותם ופועלם על ייעוץ משפטי של משרד עורכי הדין סולומונוב - בהט, ועל משקיפים מטעם המועצה והסוכנות.

29

30

31

32

33

34

35

לבסוף, טוענים חברי הועד כי לא נגרם לאגודה כל נזק, שכן הכספים ששולמו לאדריכל שפרינגר שולמו על ידי המתיישבים עצמם ולא על ידי האגודה. חברי הועד מבקשים כי בית המשפט יחייב את האגודה בהוצאותיהם המשפטיות לאחר שהאגודה תיקנה את כתב התביעה ומחקה מחצית מהסכום אותו דרשה בתביעה המקורית, וזאת ללא נימוק של ממש.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

תשובת עורכת דין בהט

3

4 36. עורכת הדין בהט דוחה אף היא את טענות האגודה כלפיה. לטענתה, כל פעולותיה היו כדין,
5 ובהתאם לחובתה לפעול בנאמנות כלפי שולחיה. עורכת דין בהט סבורה כי קשרי המשפחה
6 בין אדריכל שפרינגר למר בלטר והידידות בין שפרינגר לד"ר זיו לא פסלו אותם מלכהן
7 כחברי ועד. לטענתה, התנהלותו של מר בלטר בפועל לא היתה נגועה בניגוד עניינים והוא
8 ביקר את אדריכל שפרינגר בהזדמנויות שונות. עוד נטען על ידה כי לא היה עליה להנחות
9 את מר בלטר שלא להשתתף בהצבעות הנוגעות לאדריכל שפרינגר שכן החלטות הועד
10 התקבלו בקונצנזוס כך שקולו לא הכריע.

11

12 37. אשר לניסוח סעיף 21 לתקנון, טוענת עורכת דין בהט כי הוא נועד ליצור יציבות של
13 האגודה בעת ההקמה, בעיקר לצורך התקשרויות עם קבלנים. כן נטען כי סעיף זה לא
14 הוריד ולא העלה לעניין ההתקשרות עם אדריכל שפרינגר שכן זו נעשתה בשלב בו ממילא
15 לא ניתן היה עדיין לכנס אסיפה של כלל המתיישבים.

16

17 38. עורכת הדין בהט טוענת כי החוזים עמדו בכלל הסבירות העסקית, וכן כי כעורכת דין היא
18 לא אמורה הייתה להתערב בשיקולים הכלכליים והעסקיים של הצדדים, אלא לבחון את
19 הצד המשפטי של העסקה בלבד, וזאת עשתה על הצד הטוב ביותר. לטענתה, היא נתנה
20 יעוץ משפטי כנדרש לחברי הועד לרבות הסבר על מהות האגודה ועל חובות חברי הועד.

21

22 עורכת הדין בהט סבורה כי אם נעשו על ידה טעויות במהלך עבודתה עבור האגודה, הן נבעו
23 מטעויות בשיקול דעת, ואינן מקימות לה כל חבות. עוד מוסיפה היא כי עד למועד פירוק
24 השותפות – 1.6.98, היא פעלה במסגרת השותפות ואין לבוא אליה בטענות באופן אישי.

25

26 לבסוף, טוענת עורכת הדין בהט כי אם תתקבלנה טענות האגודה, ואדריכל שפרינגר יחויב
27 להשיב חלק מהסכומים שקיבל על חשבון התמורה, אין לחייב את יתר הנתבעים ביחד
28 ולחוד עם אדריכל שפרינגר, אלא אם הוא לא יוכל לעמוד בתשלום.

29

תשובת האגודה לתביעה שכנגד

30

31 39. האגודה חולקת על חישובו של אדריכל שפרינגר וטוענת כי יתרת החוב על פי החוזים
32 אלמלא ביטולם על ידה עומדת קטנה בהרבה מהיתרה הנטענת על ידי אדריכל שפרינגר.
33 (פירוט טענות הצדדים לגבי יתרת החוב ראו להלן בפרק הסיום).
34

35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

3

4

חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט

5

40. מאחר והמחלוקת המרכזית העומדת לדיון לפנינו היא סבירות התמורה שנקבעה בחוזים,

6

ולנוכח הפערים כעולה אף מחוות הדעת של המומחים מטעם הצדדים, מונה בהסכמה

7

מומחה מטעם בית המשפט על מנת שיחווה דעתו בשאלת סבירות התמורה.

8

המהנדס מנחם המר (להלן "המומחה"), נדרש לחוות דעתו בשאלה הבאה: "מהו טווח

9

המחירים המקובל עבור השירותים שנדרש האדריכל שפרינגר להעניק לשמשית על פי

10

כל אחד מהחוזים שנכרתו ביניהם נכון למועדים שבהם נכרתו החוזים, הן על פי

11

השירותים למרכיביהם והן כמכלול וזאת בהתחשב במוניטין ובמומחיות של האדריכל

12

שפרינגר".

13

14

המומחה עיין בכל החומר הרלוונטי, נפגש עם הצדדים ובאי-כוחם, שמע מהם את

15

טענותיהם וסיכומיהם והגיע למסקנות הבאות:

16

17

חוזה היזם

18

19

41. המומחה בתן את חוזה היזם ואת שתי התוספות לו, הראשונה מיום 2.11.97 והשניה מיום

20

4.1.98.

21

22

המומחה ציין בחוות דעתו, כרקע למסקנותיו, כי אדריכל שפרינגר תרם מזמנו וממרצו

23

בייזום הפרוייקט של הקמת הישוב שמשית החל משנת 1989 ועד 1997 ומשהצליח להביאו

24

לידי מימוש, זכאי הוא לתמורה בגין הייזום, וכלשונו של המומחה:

25

26

"אין מחלוקת בין הצדדים שאדריכל שפרינגר יזם, טרח והניע את גלגלי

27

התהליך והביאה לידי מימוש. ברור מתוך התצהירים של שני

28

הצדדים, שבמהלך השנים היו רשימות של מתיישבים פוטנציאליים, אך אף

29

אחד מהם לא נקט יוזמה, לא השקיע מזמנו, חלק פרשו וחלק המתינו

30

שהנושאים מול הדשויות יוסדרו. זו מהות היוזמה. אדריכל שפרינגר

31

השקיע בתהליך מתוך סיכון שהפרוייקט לא יתממש. כשהתממש

32

הפרוייקט מגיעה לו תמורה עבור הזמן, היוזמה, הכשרון, הקשרים וכו'

33

(ולא רק עבור הזמן כפשוטו)" (הדגשה במקור י.ו.).

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 המומחה קבע כי פועלו של אדריכל שפרינגר בתחום היזמות מוכה אותו ללא ספק בתשלום
2 תמורה, וכי תשלום עבור ייזום יכול שיהיה באחוזים מן הפרוייקט. מסקנתו של המומחה
3 היא כי "מתוך היכרותי את השוק של הייזום הרי שטווח המחירים יכול לנוע בין 0% ל-
4 5% (עמ' 6, סעיף 3 לחוות הדעת).
5
6 לבסוף ציין המומחה כי העובדה שאדריכל שפרינגר היה גם האדריכל של הישוב אינה
7 שוללת תשלום עבור היזמות.
8
9 42. אשר לשינויים שהוכנסו בחוזה היזום, קבע המומחה כי החלטה על שינוי הבסיס ממנו יגזרו
10 אחוזי שכר הטרחה, מעלות הפרוייקט לגובה התשלומים של המתישבים, היא החלטה
11 סבירה.
12

חוזה האדריכל

- 13
14
15 43. בפתח הדיון בשאלת סבירות התמורה שנקבעה בחוזה האדריכלות לתכנון המגורים, ציין
16 המומחה כי אין פסול בכך שבחוזה היזום ייקבע שהיזום יהיה גם אדריכל הישוב. לדעת
17 המומחה, יש לראות בהתחייבות זו חלק מהתמורה עבור הייזום – דבר המקובל בשוק.
18 לדעת המומחה, לא היה זה סביר מבחינת הועד המנהל, להתקשר עם אדריכל אחר בחוזה
19 אדריכלות. לפיכך, פעולת הועד המנהל בעצם חתימת חוזה האדריכלות עם אדריכל
20 שפרינגר, הייתה סבירה בהחלט.
21
22 44. לגוף החוזה קבע המומחה כי התמורה שנקבע בו אינה סבירה.
23
24 בחוזה נקבע כי שכר הטרחה יהיה לפי הפרוט כדלקמן:
25
26 * עבור התכנון המפורט של הישוב ישולם בהתאם לתעריפי משרד הבינוי והשיכון.
27
28 * עבור תכנון מבני הציבור ישולם על פי תעריפי לשכת האדריכלים בהתאם למבנה
29 שיתוכן.
30
31 * עבור תכנון טיפוסי מבני המגורים ישולם סכום השווה ל-\$5.000 לטיפוס.
32
33 * עבור תכנון מפורט, הגשה ופיקוח עליון האגודה ישולם \$36 לכל מטר רבוע בבתי
34 המגורים
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 לדעת המומחה, אופן התקשרות בנוגע לבתי המגורים אינו הגיוני. לדעתו, מחיר אחיד
 2 לתכנון, הכולל בתוכו את כל השינויים שהדייר יבקש, מעודד ביצוע שינויים מפליגים
 3 בתוכניות של הבתים הטיפוסיים, דבר המסבך באופן קיצוני את הקמת הישוב. לפיכך,
 4 התקשרות זו, לדעת המומחה "לוקה בחוסר סבירות". לדעת המומחה, התשלום עבור
 5 השינויים בבתי המתיישבים צריך היה להיות משולם ישירות על ידי המתיישבים. באופן
 6 זה, האינטרס של האגודה והאינטרס של המתיישבים היה הופך להיות לאחד. לצמצם עד
 7 כמה שיותר את השינויים בטיפוסי הבתים ולבנות באחידות מקסימלית.

8
 9 45. אשר לשכר הטרחה הכולל - המומחה קבע כי הצמדת שכר הטרחה עבור פרויקט של 552
 10 יחידות דיור עם 8 טיפוסים שונים (מן הראיות עולה כי יתכן ובפועל היו 12 דגמים, אך אין
 11 בכך חשיבות לענייננו) לתעריף אגודת האינגינירים חורג מטווח המחירים הסביר.

12
13 המומחה סקר שלוש אפשרויות של תמחור כדלקמן:

14	15	16	17	18
	<u>אגודה</u>	<u>משהב"ש</u>	<u>משהב"ט</u>	
16	9,086,636	3,570,485	1,796,700	סה"כ שכ"ט
17	96.26	37.8 ₪	19 ₪	עלות למ"ר ממוצע בש"ח
18	\$24	\$9.5	4.75 (₪ 4-\$)	עלות למ"ר ממוצע בדולר

19
 20 46. בסופו של דבר, לאור הנתונים שהיו בפניו, קבע המומחה כי טווח המחירים הסביר בנסיבות
 21 העניין נע בין תעריף משהב"ש לבין תעריף אגודת האינגינירים בהנחה של 10% בשל גודל
 22 הפרוייקט "דהיינו בין \$9.5 לבין \$21.6 למ"ר".

23
 24 בנוסף לכך, קבע המומחה כי יש להוסיף שכר טרחה בגין שינויי דיירים לפי שעות עבודה
 25 שהושקעו בפועל, או לפי תעריפי משהב"ש - תוספת 22% לתעריף עבור שינויים קטנים
 26 ותוספת 44% עבור שינויים גדולים.

27 28 חוזה ניהול תכנון לבתי מגורים

29
 30 47. על פי סעיף 5.1 לחוזה מנהל תכנון בתי המגורים, נקבע כי שכר הטרחה של אדריכל
 31 שפרינגר יהיה בשיעור \$182 ליחידת דיור. המומחה קבע כי שכר טרחה זה הינו סביר ועומד
 32 בקריטריונים התעריפיים של חוזי ניהול תכנון מבנה מגורים. אעיר כי המומחה נמנע
 33 מלהביע עמדתו בשאלה האם הייתה הצדקה לחתימה על חוזה ניהול בנפרד מחוזה ניהול
 34 תשתיות או מחוזה האדריכל.

35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 48. הצדדים הפנו למומחה שאלות הבהרה והוא השיב עליהם בפירוט. השאלות והתשובות
2 יסקרו בהמשך במידת הצורך.
3

דיון

4
5
6 49. וזה, בתמצית, יהיה סדר הילוכנו; תחילה תדון השאלה האם החוזים בטלים מעיקרם
7 כטענת האגודה. נוכח המסקנה השלילית אליה נגיע, תדון השאלה, האם על אף שהחוזים
8 תקפים, נפלו פגמים בכריתתם באופן שהצדיק את ביטולם על ידי האגודה. המסקנה היא
9 כי אף שנפלו פגמים בהליך כריתת החוזים, לא היה מקום לבטל את החוזים. עוד נראה כי
10 הפגמים השפיעו על תנאי התמורה שנקבעה בחוזה האדריכל בלבד, ועל כן ראוי לבטל את
11 התמורה ולקבוע שכר ראוי תחתיה. לבסוף, יערך חישוב של חיובי הצדדים אהדדי.
12

האם החוזים בטלים מעיקרם

13
14
15 50. טענתה העיקרית של האגודה היא כי התנהלות כל המעורבים בהליך ההתקשרות כשלה
16 והובילה לקביעת תמורה מופרזת לאדריכל שפרינגר, עד כדי היותה נוגדת את תקנת
17 הציבור, וכן כי החוזים אינם חוקיים.
18

19 51. בפתח הדברים אזכיר שוב כי ביום 24.10.99 אימץ רשם האגודות את המלצת רו"ח
20 רבינוביץ וקבע כי מכלול החוזים תקפים, וכי ימונה בורר שיבחן את סעיפי התמורה
21 שנקבעו בחוזים. על החלטה זו לא הוגש ערעור ולפיכך ההחלטה הפכה לחלוטה. די בכך
22 כדי לקבוע כי החוזים תקפים וכי האגודה לא רשאית הייתה לקבוע כי החוזים בטלים
23 מעיקרם.
24

25 52. אף אם אבחן את שאלת תקפות החוזים בהתעלם מהחלטת הרשם, אגיע למסקנה זהה,
26 שכן, לא הוכח כי החוזים נכרתו בניגוד לחוק או שהם נוגדים את תקנת הציבור. משכך,
27 אין לקבוע כי החוזים בטלים מעיקרם.
28

29 53. סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, (להלן – "חוק החוזים"), קובע כי:

30
31 "חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או
32 סותרים את תקנת הציבור - בטל."
33

34 האגודה טוענת כאמור, כי התמורה שנקבעה בחוזים היא כה גבוהה עד שהיא נוגדת את
35 תקנת הציבור. איני סבורה כי יש ממש בטענה זו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

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
35

כבוד השופט זמיר כתב בבגץ 6051/95 רקנט נ' בית-הדין הארצי לעבודה פ"ד נא(3) 289, מיום 24.6.97 כי:

"... תקנת הציבור, גם אם אינה סוס פרא אלא, אולי, מכונית שהנהג שולט בה, דורשת נהיגה זהירה. הווי אומר, יש לנהוג בזהירות עד שמרחיבים את תקנת הציבור, ומוסיפים לה קטגוריה זו או אחרת, כדי לבטל הוראה בהסכם בשם תקנת הציבור. כך גם לגבי ביטול הוראה בהסכם מן הטעם שהיא פוגעת בזכות לשוויון. שהרי ביטול הוראה בהסכם אף הוא פוגע בזכות, קרי בחופש החוזים. חופש החוזים אף הוא ביטוי של תקנת הציבור. תקנת הציבור דורשת כי בית-המשפט יכבד את רצון הצדדים לחוזה"

כבוד הנשיא ברק ציין בדנגץ 4191/97 רקנט נ' בית-הדין הארצי לעבודה, פ"ד נד(5) 330, מיום 10.12.2000 כי אסור לגרום לכך שביטולם של חוזים בשל תקנת הציבור ייהפך לעניין יומיומי כשם שאסור להפוך מושג זה לאות מתה (עמוד 364)

ובענייננו, כפי שעולה מחוות דעת המומחה, התמורה שנקבעה בשניים משלושת החוזים שבמחלוקת כלל אינה גבוהה מן המקובל. באשר לחוזה אדריכל בתי המגורים, הגם שהמומחה קבע כי התמורה שנקבעה בחוזה זה חורגת מהמקובל, והגם שאני מאמצת קביעה זו כפי שיובחר בהמשך, יהיה זה מרחיק לומר כי החוזה בכללותו או סעיף התמורה שבו, נוגדים את תקנת הציבור.

חוזים בלתי חוקיים

54. האגודה טוענת כי גביית דמי יזמות במקרה של בניית ישוב על מקרקעי המדינה הינה בלתי חוקית. האגודה לא פירטה טענה זו ולא ביססה אותה בראיות. הטענה נטענה בעלמא ללא כל נימוק של ממש ודינה להדחות.

כך אף טענת האגודה כי ראוי היה לערוך מכרז וכי הקמת האגודה נועדה להימנע מעריכת המכרז. טענה זו אף היא נטענה בעלמא ודינה להידחות. תקנה 3 (19) (א) ל תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג- 1993 כי התקשרות משרד ממשלתי (בכלל זה המינהל שהוא יחידה במשרד התשתיות), אינה טעונה מכרז עם היא נעשית עם הסוכנות לביצוע מטרות ציבוריות לרבות הקמה, ביסוס או הרחבה של ישובים קהילתיים.

55. מהמקובץ עולה כי האגודה לא הוכיחה את טענתה כי החוזים בטלים מעיקרם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

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

פגמים בהיווצרות החוזה

56. העובדה שהחוזים אינם בטלים מעיקרם, אינה שוללת מהאגודה את הזכות לביטול החוזים עקב פגמים בהיווצרותם, כאמור בפרק ב' בחוק החוזים. לפיכך, עלינו לבחון האם נפלו פגמים בהליך ההתקשרות החוזית, המצדיקים את ביטולם של החוזים.

אקדים את המאוחר ואומר כי אומנם נפלו פגמים בהליך כריתת החוזים, אך אלה לא הצדיקו את ביטול החוזים על ידי האגודה. להלן, אבחן את התנהגות כל אחד מהמעורבים בהתקשרות החוזית אשר תרמו, מי פחות מי יותר, ליצירת הפגמים.

חברי הועד הזמני

57. התרשמתי מחומר הראיות כי, ככלל, פועלם של חברי הועד הזמני נעשה לשם קידום הפרוייקט והצלחתו. אציין את דבריו של מר מולה כהן ז"ל, ראש המועצה האזורית בזמנו, מי שליווה את הפרוייקט בצעדיו הראשונים, אשר אמר על חברי הועד הזמני בכנס יפעת:

"האנשים שבאופן זמני מנהלים היום את גבעת שמשית, עושים את הדברים במסירות, בחריצות ובנחרצות יוצאת מן הכלל."

כן ראו מסקנותיו של רואה החשבון רבינוביץ בדו"ח שלו לרשם האגודות כדלקמן:

"התרשמתי מהיזומה, רוח ההתנדבות, המוטיווציה והיכולות אשר אפיינו את כל המעורבים בהקמת הישוב לרבות מר שפרינגר, הועד המנהל וועדת הביקורת."

עדים רבים מטעם הנתבעים ציינו לשבח את פועלו של מר עופר כהן והעידו כי הוא נחוש, יסודי, אמין חרוץ ומוכשר, בעל יחסי אנוש טובים, ענה לכל פניה, טיפל בכל עניין, אך בכך אין רבותא. מרשימה יותר העובדה כי עדי התביעה אמרו דברים דומים. כך למשל מר עמוס מדרוני שהיה מנכ"ל האגודה אומר בפתח תצהירו:

"(א) אני מייחס את העובדה כי הישוב שימשית, בסופו של דבר, ועל אף כל הקשיים, הוקם, לפועלם של שפרינגר ועופר."



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 (ב) במהלך עבודתי עבדתי בצמידות לעופר, והכרתי את אופיו האנושי
2 והאכפתי, והערכתי אותו הערכה אין קץ על מסירותו הרבה לפרויקט
3 ולחברי האגודה".

4
5 58. עם זאת, ברי כי במסגרת חובותיהם כלפי האגודה וחבריה, היה על חברי הועד הזמני
6 לפעול בנאמנות כלפי האגודה וחבריה, מתוך עמידה מהותית על הוראות התקנון
7 וההחלטות המתקבלות באסיפה, בשקיפות מוחלטת, וכן לדאוג להקטנת העלויות של כלל
8 חברי האגודה. התרשמתי כי חברי הועד הזמני לא עמדו בחלקן של חובות אלה.

9
10 בפס"ד אגודת הסטודנטים נקבע כי עמותה היא גוף דו מהותי המחויב לפעול על פי כללי
11 המשפט הציבורי. נושאי משרה בגוף ציבורי חייבים לפעול בסמכות, בענייניות, בשקיפות,
12 בתום לב ובדרך מקובלת, באחריות, ביושרה ובסבירות. נושאי משרה בגוף ציבורי או דו-
13 מהותי אינם פועלים למען עצמם ואין הם רשאים לעשות ככל העולה על רוחם. עליהם
14 לפעול בנאמנות עבור ציבור שולחיהם.

15 ראו:

16 "האורגנים של האגודה - כמו גם עובדיה - הם לא פחות מאשר שליחי
17 הציבור. הם פועלים לא למען עצמם אלא למען הציבור אותו הם
18 משרתים. בפעולתם, יש להם כוחות וסמכויות ככל שניתנו להם במסמכי
19 היסוד של האגודה, לא פחות אך גם לא יותר. במעמדם זה חלים על
20 הפועלים מטעם האגודה נורמות וכללי התנהגות הנובעים ממעמדם זה:
21 עליהם לפעול בגדר סמכותם, תוך הפעלת שיקולים ענייניים, בנאמנות,
22 בפתירות, בשקיפות, ביושר, בתום לב ובסבירות. הוא הדין לגבי פלפל
23 ומכלול שאף שהן חברות "פרטיות", הרי הן בבעלות כמעט מלאה של
24 האגודה ואף הן הוקמו כדי לשרת את ציבור הסטודנטים ולא להשיא
25 רווחים לעצמן או לבעלי מניותיהן". (שם, עמ' 15-16)

26 ובהמשך:

27
28 "נושאי משרה בגוף ציבורי או דו-מהותי הם משרתי הציבור ושליחיו.
29 עליהם לפעול בנאמנות עבור ציבור שולחיהם. עליהם לפעול בצניעות,
30 בזהירות, בחרדת קודש, ביושרה אישית ובראש מורכן. יאה להם דברו של
31 שליח הציבור בתפילת יום הכיפורים "אני העני ממעש...". עליהם לשאול
32 עצמם השכם והערב אם הם ממלאים את תפקידם באמונה, האם לא נטלו
33 לעצמם או לא העניקו לזולתם מעבר למידה והאם לא חטאו ביוהרה או
34 בגאווה הלב. במלים אחרות - האם הם ממלאים את תפקידם באמונה
35 ובמידת האחריות הראויה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 עקרונות אלה חלים, ביתר שאת, לגבי שליחי ציבור הנבחרים לתקופה
 2 קצרה וקצובה. בית הדין האזורי עמד על המציאות התקנונית השוררת
 3 באגודה לפיה נושאי המשרה בה נבחרים לתקופה של שנה אחת בלבד
 4 ובתום כהונתם באים אחרים תחתם (סעיף 67 לפסק הדין). מציאות זו של
 5 תחלופה תדירה מחייבת את נושאי המשרה, בתקופת כהונתם, לזהירות
 6 יתר ולאחריות מוגברת". (שם, עמ' 22-23).

7
8 דברים אלה נכונים אף בהתייחס לממלאי תפקידים באגודה שיתופית.

9
10 59. מסקירת הראיות הרבות שהונחו לפני עולה כי חברי הועד הזמני לא ניהלו עם אדריכל
 11 שפרינגר משא ומתן לקראת כריתת החוזים. מחדלם של חברי הועד הזמני לבחון לעומק
 12 את התמורה שביקש אדריכל שפרינגר, לרבות, על ידי עריכת סקר שוק, השוואת מחירים,
 13 פניה לקבלת הצעות מחיר נוספות וכיוצא באלה, אינו מתיישב עם החובה לדאוג לרווח
 14 מקסימלי ו/או להוצאה מינימלית עבור המתיישבים והאגודה. הסכמתם של חברי הועד
 15 לשכר הטרחה שביקש אדריכל שפרינגר ללא כל משא ומתן, וללא כל בחינה כאמור,
 16 מהווה הפרת חובת הנאמנות כלפי האגודה וחבריה.

17
18 אזכיר שוב את דבריו הברורים בהקשר זה של רו"ח רבינוביץ כי:

19
20 "לא שוכנעתי כי תנאי ההתקשרות כאמור, עבדו מידה סבירה של
 21 בדיקה ובקרה כפי שניתן היה לצפות בהתקשרויות בהיקף דומה בין
 22 האגודה ובין גורמים חיצוניים".

23
24 בישיבה בפני ועדת הביקורת של האגודה ביום 10.3.99 אמר ד"ר זיו חבר הועד הזמני:
 25 "אף אחד מאיתנו לא חשב על כישורים מינהליים כאשר הצטרף לועד המנהל. זה בא
 26 מתוך יוזמה של שמונה אנשים. הכל התחיל מיוזמה של שפרינגר. כשחובר התקנון
 27 בזמנו, לא היו לנו הכישורים ולא חשבנו על כך. יכול להיות שזאת טעות שלא נקבע
 28 שהועד המנהל יתפקד לתקופה מסוימת ולאחר מכן יבחר ועד מנהל מקצועי". ואכן, זו
 29 הייתה טעות, טעות המגעת כדי הפרת חובת הנאמנות של חברי הועד כלפי האגודה
 30 וחבריה.

31
32 60. כך אף מתקבל הרושם כי לא הייתה הקפדה של ממש על התנהלותו התקינה של הועד,
 33 לרבות, בכל הנוגע לקיום החלטותיו הוא. לדוגמא, בישיבת הועד הראשונה, מיום 15.8.95
 34 הוחלט כי חתימת יו"ר ההנהלה וחבר ועד נוסף תחייב את האגודה, וכי במסמכים בעלי
 35 משמעות כספית (כמו למשל חתימה על חוזים, י.ו) תידרש גם חתימת הגזבר, בנוסף על



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 יושב הראש. דע עקא, שבאותו שלב משמעותי, אותו אדם היה גם חבר הועד, גם יו"ר הועד
2 וגם הגיזבר. משמעות הדבר היא כי לא קיים היה אפקט האיזונים והבלמים שאמור
3 להיווצר כאשר אנשים שונים בעלי תפקידים שונים חותמים בשם האגודה. בפועל ניתן
4 לראות שההסכמים נחתמו מצד האגודה על ידי שני אנשים בלבד, כך שלמעשה לא הייתה
5 משמעות להסדרי קבלת החלטות שנקבעו.

6
7 דוגמא נוספת להתנהלות בעייתית נלמדת משיבת הועד מיום 31.1.96, במהלכה הוחלט כי
8 הועד יוכל לקבל החלטות בישיבותיו גם כאשר רק כחצי מחברי הועד נוכחים. כיוון שהועד
9 כלל ארבעה חברים, משמעות הדבר הייתה כי שני חברי ועד יכלו לקבל כל החלטה בשם
10 האגודה (גם אם אחד מהשניים היה מר בלטר חתנו של אדריכל שפרינגר).

11
12 .61 בנוסף לאמור, אני סבורה כי חברי הועד הזמני לא עמדו בחובת הגילוי הנאות המוטלת
13 עליהם. לעניין זה אזכיר שוב את דבריו של החוקר רבינוביץ בחוות דעתו בסעיף 4.4 כי:
14

15 **"המסמכים שהוצגו לפני, לרבות הסכמי התקשרות עם חברים באגודה**
16 **והדוחות הכספיים של האגודה לא הניחו את דעתי לגבי קיום מידה**
17 **סבירה של גילוי נאות לחברי האגודה, של מערכת ההסכמים בין**
18 **שפרינגר והאגודה".**

19
20 כך לדוגמא, במהלך כנס המתיישבים של שמשית שנערך בינואר 1997 בקיבוץ יפעת, סיפקו
21 אדריכל שפרינגר, חברי הועד ועורכת דין בהט מידע רב למתעניינים. שפרינגר אומנם הוצג
22 כאדריכל הפרויקט, אך לא כיוזם. אף בחוזה בין המצטרפים לאגודה, שם פורטו יזמי
23 הישוב, שמו של אדריכל שפרינגר אינו נמנה עליהם ("והואיל ויזמי התוכנית הם הסוכנות
24 היהודית לארץ ישראל, משרד השיכון והבינוי, המועצה האזורית יזרעאל והאגודה",
25 מתוך המבוא לחוזה ההצטרפות).

26
27 עוד אוסיף ואומר כי ספק בעיני אם חברי הועד עמדו בחובה לגלות למתיישבים את מעמדו
28 המיוחד של אדריכל שפרינגר, את היותו עומד מאחורי הקמת האגודה, את מכלול החוזים
29 שנקשרו עמו, ואת קשריו האישיים והמשפחתיים עם חלק מחברי הועד.

30
31 .62 במישור הנורמטיבי, מקורה של חובת הגילוי נקבעה בסעיף (1)8 לחוק השליחות
32 תשכ"ה-1965 הקובע:
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 "קיבל אדם עליו להיות שלוח, חייב הוא לנהוג כלפי השולח בנאמנות
 2 ולפעול בהתאם להוראותיו; ובאין כוונה אחרת משתמעת ממהות
 3 השליחות או מתנאיה יחולו עליו חובות אלו:
 4 (1) יגלה לשולח כל ידיעה וימסור לו כל מסמך הנוגעים לנושא
 5 השליחות וייתן לו דין וחשבון על פעולותיו".

6

7 כאמור, אני סבורה כי חברי הועד לא עמדו בחובת הגילוי הנאות שהוטלה עליהם מכוח
 8 היותם שלוחיהם של האגודה וחבריה.

9

10 63. מכל האמור, מצטיירת תמונה לפיה, חברי הועד הזמני, כגוף אחד, לא הקפידו הקפדה
 11 יתירה על תקינות ההליכים.

12

הנתבע 3 - גיורא בלטר

13

14 64. מר גיורא בלטר הינו חתנו של אדריכל שפרינגר. היות מר בלטר חבר צוות הועד המנהל
 15 הזמני, ואף תקופה מסויימת, יו"ר הועד הזמני, מעוררת שאלות קשות בנוגע לחשש לניגוד
 16 עניינים. על פניו, קשריו המשפחתיים של מר בלטר עם אדריכל שפרינגר, חייבו אותו, ולו
 17 בשל מראית פני הצדק, שלא להיות מעורב בכל התקשרות חוזית עם אדריכל שפרינגר.
 18 ניגוד עניינים מובהק זה מהווה הפרה ברורה של חובת האמון שחב מר בלטר כחבר הועד
 19 הזמני לאגודה ולחבריה.

20

21 תוכנה של חובת הנאמנות כוללת את החובה להימנע מכל ניגוד עניינים ולהעדיף תמיד את
 22 טובת השולח. עמד על כך פרופ' א' ברק בספרו חוק השליחות (כרך ב)
 23 בעמ' 1036 :

24

25 "חובת הנאמנות הכללית קובעת כי על השלוח לפעול בהגינות ובנאמנות,
 26 לפי מיטב האינטרסים של השולח, תוך התרחקות מכל מצב דברים שיש
 27 בו אפשרות של התנגשות בין אינטרס השולח לבין אינטרס השלוח. עליו
 28 להשתחרר מכל אינטרס אישי... תוך העדפה מלאה של אינטרס השולח.
 29 ככל שכוחו של השלוח רב יותר, כך מן הדין להטיל עליו חובות התנהגות
 30 ראויה חמורות יותר שימנעו ממנו לנצל לרעה את כוחו. על רקע זה ניתן
 31 לקבוע כי חובת הנאמנות הכללית של השלוח היא לראות תמיד את
 32 אינטרס השולח כאינטרס המכריע ולהעדיפו על האינטרס האישי של
 33 עצמו. עליו להיות מסור לשולח ולפעול לטובתו, ולטובתו בלבד."

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 בבגץ 595/89 שמעון נ' דנינו, הממונה על מחוז הדרום במשרד הפנים, פ"ד מד(1) 409,
2 נקבע:

3
4 "עקרון יסודי הוא, כי מי שפועל למען אינטרס של אחר, חייב להימנע
5 מניגוד בין אותו אינטרס לבין אינטרס שלו עצמו או אינטרס אחר
6 כלשהו. זהו העיקרון בדבר האיסור על ניגוד עניינים. תחילתו של עיקרון
7 זה כעניין מוסרי שבין האדם לבין עצמו. לימים הוא הפך - מכוח
8 הקונסנסוס החברתי העומד ביסודו - כעניין של משפט החל ביחסים
9 שבין אדם לבין זולתו (ראה י' זמיר, "אתיקה בפוליטיקה" משפטים יז
10 (תשמ"ז-מ"ח) 250). בישראל הכירו בתי המשפט בשורה ארוכה של
11 פסקי-דין, כי העיקרון בדבר איסור על ניגוד עניינים אינו אך עניין
12 מוסרי שבין אדם לבין עצמו, אלא הוא הינו עיקרון משפטי המשתרע על
13 כל תחומי המשפט. הוא חל בתחומי המשפט הפרטי והמשפט הציבורי
14 גם יחד".

15
16 כן ראו בגץ 3132/92 מושלב נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, פ"ד מז(3) 741 (להלן
17 פס"ד מושלב), שם מוגדר ניגוד עניינים כמצב המתקיים כאשר עניין שעליו אדם מופקד
18 עשוי להתנגש עם עניינו האישי של אותו אדם או עם עניין אחר, שהוא מופקד עליו. איסור
19 על ניגוד עניינים נובע מהחשש כי החלטה המתקבלת על-ידי מי שנמצא במצב של ניגוד
20 עניינים תושפע משיקולים פסולים שמקורם באינטרסים זרים.

21
22 פרופסור אוטולונגי, בספרה אגודות שיתופיות כרך א', 363 (1995) כותבת כי "אסור
23 שיהיה לחבר ועד ניגוד אינטרסים בין מילוי חובתו בהנהלת האגודה השיתופית לבין כל
24 אינטרס אחר שלו."
25 פרופסור אוטולונגי סבורה כי במשפט הפרטי אסור למנהל להימצא כלל במצב של ניגוד
26 אינטרסים כאשר הוא ידוע מראש, "ואם הוא נקלע לתוכו - אסור לו להשתתף בהצבעה."
27 והדברים יפים גם למנהל בגוף הדו מהותי כפי שהדבר בענייננו.

28
29 65. יישום ההלכות שנקבעו לעיל על ענייננו מוליך למסקנה האחת כי ניגוד העניינים של מר
30 בלטר כחבר ועד מחד גיסא וחתנו של אדריכל שפרינגר מאידך גיסא, הוא מובהק ונראה
31 על פניו. אציין כי ניגוד העניינים אינו חייב להתקיים הלכה למעשה ודי בכך שהוא עלול
32 להתרחש (ראו פס"ד דנינו עמוד 417). כן אדגיש כי נקבע בפס"ד מושלב כי לא נדרשת
33 הוכחה כי ההחלטה הושפעה משיקולים זרים, אלא די בעצם קיומו של ניגוד העניינים כדי
34 לפסול את ההחלטה (עמ' 747).

35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

אדריכל שפרינגר

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
35

66. שוכנעתי על סמך תומר הראיות שהונח לפני, כי אלמלא פועלו של אדריכל שפרינגר, ספק רב אם היה קם היישוב שמשית.

היטיב לתאר את פועלו של אדריכל שפרינגר בהקמת היישוב שמשית, מר יאיר ארז מי ששימש בתקופה הרלוונטית סגן ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל:

"לכל מי שעסק באישור היישוב ובהקמתו היה ידוע כי צבי שפרינגר הוא היוזם, הרוח החיה, המארגן, המתכנן והמוציא לפועל של הקמת היישוב.... לדעתי, שיש לה שותפים רבים, היישוב שמשית לא היה קם לולא פעילותו הברוכה של צבי שפרינגר וללא האימון שהצליח לרכוש בלב כולנו ושהצדיק את עצמו בתוצאה הסופית של היישוב שמשית שנחשב להצלחה בכל מובן" (סעיף 11 לתצהירו).

67. עם זאת, "המשפט מטיל על בעל הכוח חובת אמון, ובכך הוא מסייע ליצור פיקוח ולהטיל ריסון על בעל הכח בהפעלתו של הכוח" (בג"צ 531/79 [2], בעמ' 570). (דברי כבוד השופט ברק בעא 817/79 קוסוי נ' בנק י.ל. פויכטונגר, פ"ד לח(3) 253,278).

נוכח מעורבותו המכרעת של אדריכל שפרינגר בענייני האגודה, בחירת האנשים שישמשו כוועד המנהל וכמייסדים, עמידתו מאחורי ניסוח התקנון במובן זה או אחר, והיותו דמות המפתח באגודה, חב הוא חובה מוגברת לגילוי נאות וחובת נאמנות כלפי האגודה וחבריה.

מוסיף ואומר כבוד השופט ברק, שם:

"עקרון האמון הוא בעל תחולה רחבה. הוא חל בכל מקום שבו נתונים לאחד כוח ושליטה על זולתו (ראה . I.s. sealy , "the director as trustee" [1967] 83Camb. L.j). על-כן הוא חל ביחסי שלוח-שולח, שכן השלוח מפעיל שליטה על כוח ההתקשרות בשם השולח. בדומה חל עקרון האמון ביחסי אפוטרופוס-פסול-דין, שכן הראשון שולט בפעולותיו ובנכסיו של השני. מכאן גם החלתו של עיקרון זה ביחסים שבין יזם לבין החברה העתידה לקום, שכן היזם שולט בה". (שם, ע' 278 הדגשה שלי י.ו.)

וכן: "חובת האמון היא חובה כללית, המוטלת על בעל הכוח. משמעותה של חובה זו היא, כי בעל הכוח חייב לפעול בתום-לב, בהגינות ולמען טובת הגשמת תפקידו". (שם, שם)



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1
2 .68 לדידי, העובדה שאדריכל שפרינגר עמד מאחורי הקמת האגודה, היא מבורכת כשלעצמה
3 וראויה להערכה. יחד עם זאת, משעה שהוקמה האגודה על ידו, ובנסיבות הקמתה, חב
4 אדריכל שפרינגר בחובת נאמנות מוגברת כלפי האגודה וחבריה, והיה עליו להקפיד
5 הקפדה רבה על קיומה של חובה זו.
6
7 אדריכל שפרינגר לא נמנע מקשרים עם מי שמצויים היו בניגוד עניינים עמו בהיותם
8 ממלאי תפקידים ונושאי משרה בפרויקט. כך לדוגמא, אדריכל שפרינגר ידע כי גיורא
9 בלטר, חתנו, נמצא במצב של ניגוד עניינים עת חתם עמו על החוזים בשם האגודה, וכי יש
10 בכך הפרת חובת האמון של בלטר כלפי האגודה. אף על פי כן, לא מנע עצמו אדריכל
11 שפרינגר מקשר עסקי עמו.
12
13 כך, אדריכל שפרינגר התקשר עסקית במסגרת הפרויקט עם אחיו של מר נחשול ז"ל, בעת
14 שהיה חבר הועד, כאשר היה מודע לקרבה המשפחתית בין השניים, ומבלי לידע את הועד
15 המורחב או ועדת הביקורת; בשנת 2000 שכר את שירותיו של מר עופר כהן בהיותו עדיין
16 חבר הועד, כדי לשווק את פרויקט אחוזת ברק, פרויקט נוסף שאדריכל שפרינגר היה
17 מעורב בו (פרוט' עמ' 395); הוא שכר את שירותיה של עורכת הדין בהט כדי שתרום
18 חברה שהקים בעודה היועצת המשפטית של האגודה (עמוד 398 בפרוטוקול); וכן הקים
19 חברה נוספת בה היה מר י. קרמין בעל מניות (ראו מסמך רישום החברה), בעודו מנהל
20 הכספים של האגודה ומי שהיה ממונה לבחון ולאשר קבלות שהגיש שפרינגר לאגודה.
21
22 .69 אוסיף עוד כי ביום 8.1.97 התקיימה ישיבת עבודה בין ה.ה. נתן דגן, אייל שר שלום וחיים
23 קטייביץ - עובדי המועצה, ועופר כהן ואדריכל שפרינגר מטעם האגודה. בישיבה נקבע בין
24 היתר כי אדריכל שפרינגר יהיה אדריכל הפרויקט ויעבוד על פי התעריפים המקובלים
25 במשרדי הממשלה. על פי תעריף משרד השיכון התשלום הראוי לאדריכל עבור כל מטר
26 רבוע היה באותה עת \$9.5. אדריכל שפרינגר ומר כהן לא יידעו את המועצה על כך ששכר
27 הטרחה העתיד להיות משולם לשפרינגר בעבור תכנון בתי המגורים הוא \$36 למטר רבוע,
28 גבוה עשרות מונים מתעריף משרדי הממשלה. גם כאשר נכרת בין הצדדים חוזה חדש
29 עבור אדריכלות בתי המגורים, לא התאים עצמו אדריכל שפרינגר לדרישות המועצה
30 שעתה כבר היו ידועות לו ואשר להן לא התנגד.
31
32 זאת ועוד, בהיות אדריכל שפרינגר מצוי בכל רזי הפרוייקט, הוא ידע כי חברי הועד הזמני
33 נמנעו מלערוך את הבירורים הנדרשים בטרם חתמו עימו על החוזים וכי הם סומכים עליו
34 באופן טוטאלי, עד כדי הפרת חובת האמון שלהם כלפי האגודה וחבריה. אדריכל שפרינגר
35 ידע והתעלם מכך.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

3

עורכת דין אביגיל בהט

4

5 70. טענות האגודה כלפי עורכת דין בהט מתמקדות במתן ייעוץ משפטי לקוי לחברי הועד
6 הזמני, ואי העמדת חברי הועד על חובותיהם כלפי האגודה וחבריה. כן נטען כלפיה כי
7 ניסחה באופן בלתי ראוי את סעיף 21 בתקנון המונע כינוס אסיפה כללית עד לאחר קבלת
8 כל ההחלטות המהותיות בפרויקט.

9

10 אומנם עורכת דין בהט טוענת כי ראוי היה להפנות את התביעה ככל שהיא מתייחסת
11 לתקופה שעד פירוק השותפות עם עו"ד סלומנוב, כנגד השותפות, אלא, שהאגודה רשאית
12 הייתה לתבוע את עורכת דין בהט בלבד על חלקה במתן הייעוץ. לפיכך, אין מקום
13 במסגרת פסק הדין לדון בהתנהלותו של עו"ד סלומנוב שלא נתבע, אלא בטענות כנגד
14 עורכת דין בהט בלבד. ככל שימצא כי הטענות אינן מתייחסות באופן אישי להתנהלותה
15 היא, הן תדחנה.

16

17 71. בפסק הדין אתייחס להלן, רק להתנהלותה של עורכת דין בהט, מהראיות עולה כי עיקר
18 הייעוץ המשפטי ניתן על ידי עורכת דין בהט, ומכל מקום, ומן הראיות שהונחו לפני עולה
19 כי עורכת דין בהט השקיעה מאמץ רב במתן ייעוץ משפטי לאגודה. היא פעלה בחריצות
20 והייתה מעורבת באופן אינטנסיבי, במובן החיובי, בנעשה בתחומי האגודה. איני סבורה
21 שיש ממש בטענת האגודה כי עורכת דין בהט צידדה דווקא בטובתו של אדריכל שפרינגר
22 וכי העדיפה את האינטרסים שלו על פני האינטרסים של האגודה וחבריה. התרשמתי מכל
23 חומר הראיות כי טובתה של האגודה עמדה אל מול עיניה של עורכת דין בהט בעת
24 שביצעה את המוטל עליה.

25

26 72. יחד עם זאת, אני סבורה כי עורכת דין בהט לא עמדה על כמה עניינים מהותיים, אשר
27 השפיעו על תנאי ההתקשרות עם אדריכל שפרינגר. כך, תפקידה של עורכת דין בהט כלל
28 בין היתר מתן ייעוץ משפטי שוטף לחברי הועד המנהל הזמני, ובכלל זה, מחובתה היה
29 ליידיע את חברי הועד מהן חובותיהם כלפי האגודה וחבריה, מהות חובות נושאי משרה
30 בתאגיד, ומהות חובות האמון. היה עליה להבהיר להם כי עליהם לפעול ללא ניגוד
31 עניינים, תוך שקיפות מלאה כלפי חברי האגודה וכלפי חברי ועדת הביקורת, וכי עליהם
32 לפעול אך לטובת חברי האגודה מתוך שאיפה להקטנת העלויות של החברים. כן היה עליה
33 להבהיר לחברי הועד כי יש להפריד בין הועד לבין האסיפה, ולמנות ועדת ביקורת מיד עם
34 ייסוד האגודה (לעניין זה איני מקבלת את טענת עורכת דין בהט כאילו לא ניתן היה



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 למנות ועדת ביקורת כיוון שלא היו עוד חברים פעילים באגודה, שכן, עשרות רבות נרשמו
 2 לאגודה בהקמה ושילמו דמי הצטרפות, ולא הייתה מניעה של ממש לצרפם לאגודה).
 3
 4 73. טענת עורכת דין בהט כי היא נתנה ייעוץ משפטי בלבד ולא התערבה בהתקשרות העסקית
 5 ולרבות בתמורה שנקבעה, דינה להידחות, באשר לא מדובר במעורבותה העסקית אלא
 6 במתן ייעוץ משפטי בנוגע לחובות המוטלות על חברי הועד. ראו:

8 "אינני מתכוון לומר בכך שבכל מקרה על עורך הדין להיות מעורב
 9 בשיקולים העסקיים של הלקוח, וכי עליו לעמוד על המשמר ולהזהיר
 10 את הלקוח מפני הסתבכות כלכלית, שהרי אין הוא "שומר" של הלקוח
 11 במובן האמור. אולם ייתכנו מקרים, כאשר הלקוח מציג לפני פרקליטו
 12 את מצב הדברים ומבקש את עצתו, שאז, אם לפי מיטב שיקול דעתו
 13 המקצועי כעורך דין, עלול הלקוח, במעשיו או במחדליו, להסתבך
 14 משפטית, יהא על עורך הדין להעמידו על כך. " (עא 136/92 ביניש-
 15 עדיאל נ' דניה סיבוס פ"ד מז(5) 114)

16
 17 74. לבסוף אציין את מכתבה מיום 21.3.99 של עורכת דין שעבדה במשרדה של עורכת דין
 18 בהט, ליו"ר ועד הביקורת, ד"ר אורי בן יעקב תחת הכותרת "הסכמי התקשרות" ובו
 19 כתבה כדלקמן:

20
 21 "1. הובאה לידיעתנו דרישת הועדה לבדוק את הסכמי ההתקשרות עם
 22 עורכת דין בהט ועו"ד שפרינגר על ידי גורם חיצוני לאגודה.

23
 24 2. הריני להודיעכם בשם עו"ד אביגיל בהט ובשם מר צבי שפרינגר כי
 25 חל עליכם איסור מוחלט להראות כל מסמך התקשרות שלהם עם
 26 האגודה, לגורם כלשהו, שאיננו הועד המנהל או ועדת הביקורת או לגורם
 27 מחוץ לאגודה.

28 זאת מבלי להתייחס לזכותם לשיפוי בגין כל נזק שנגרם או ייגרם להם
 29 כתוצאה מפעילות מי מכם בנידון...".

30
 31 בתגובה לטענת האגודה כי מכתב זה מעיד על ניגוד האינטרסים בו עמדה לכאורה עורכת
 32 דין בהט, כותבת היא בסעיף 103 לתצהירה כי:

33
 34 "מאחר והייתי עסוקה בעניין אחר ובשלב כזה או אחר גם מצאתי עצמי
 35 מותשת מהתכתבות הסרק הבלית נגמרת בעניינים הללו... טיפלה עו"ד



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 יער ממשרדי בתשובה, ואודה כי לא עיינתי אז בהקפדה רבה בנוסח
 2 התשובה. בדיעבד מסתבר כי עו"ד יער התבטאה באופן לא מדויק כך
 3 שניתן היה להבין בטעות כאילו משרדנו משיב לא רק בשם עצמנו או
 4 בשם האגודה אלא גם בשם צבי שפרינגר - ואולם לא כך היה הדבר..."
 5
 6 אין בהסברה של עורכת דין בהט כדי להצדיק את הדברים שנאמרו על ידי מי מטעמה
 7 ואשר לכאורה אינם מתיישבים עם חובת הנאמנות שלה לאגודת, לחבריה ולחברי ועדת
 8 הביקורת.

9

10

סעיף 21 לתקנון

11

12 75. בתקנון האגודה שנוסח על ידי עורכת דין בהט נקבע כי המייסדים ישמשו כאסיפה כללית
 13 ויבחרו מביניהם ארבעה אשר ישמשו כחברי הועד המנהל הזמני. הועד המנהל הזמני יכהן
 14 עד לבחירת ועד מנהל חדש על ידי האסיפה הכללית הראשונה של חברי האגודה. אלא
 15 שבסעיף 21 לתקנון נקבע כי האסיפה הכללית הראשונה של חברי האגודה תדחה עד לאחר
 16 אכלוס 30% מהיישוב. עד אז – הועד יזמן אסיפה כללית של המייסדים בלבד.

17

18 עורכת דין בהט טוענת כאמור כי ניסוח הסעיף נועד לשמור על היציבות ולמנוע מאבקי
 19 שליטה שיחבלו בהתקדמות הפרוייקט.

20

21 אומנם, ניסוח הסעיף אינו ראוי אולם שוכנעתי כי עורכת דין בהט פעלה בתום לב מתוך
 22 ראייה רחבה וכוללת של טובת הפרוייקט ועתידו ולא מתוך אינטרסים אישיים. לכל
 23 היותר יש לראות זאת כטעות בשיקול הדעת.

24

25 ראו בעניין זה תא (נצ') 7736-09-08 הקריה נ' עו"ד עראפאת מיום 8.2.10:

26

27 "ככל שעו"ד הפעיל את שיקול דעתו בצורה מושכלת ובהתבסס על
 28 נסיונו, יכולותיו ונסיבותיו של המקרה המיוחד המופקד בידי הריהו
 29 פטור מכל אחריות, גם אם הסתבר בדיעבד כי החלטתו הייתה מוטעית"

30

31 כן ראו:

32

33 "... עורך-דין חב חובת זהירות והפעלת מיומנות סבירה בטפלו בענייני
 34 לקוחו ביעוץ, בייצוג ובכל דרך שהיא. מובן שמידתן של אלה רבה, אם לא
 35 החלטית, אך עם זאת לא כל כישלון של עורך-דין ייתפס כהפרת החובה,
 36 שכן למרות הטלת חובות אלה, שהן רחבות למדי, מכירים עדיין בכך,



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 **שלא ניתנה תורת עריכת הדין למלאכי השרת; גם הם עלולים לטעות**
 2 **בשיקול-דעת. טעות כזו אין בה כדי לחייב עורך-דין ברשלנות.** "
 3 (עא 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4) 446)

4
 5 יתירה מכך, אין לטענה בנוגע לנוסח סעיף 21 משמעות מעשית היות והחוזים השנויים
 6 במחלוקת, נחתמו בראשית הדרך, כאשר שאלת כינוס האסיפה הכללית עוד לא עמדה
 7 כלל על הפרק.

9 סיכום ביניים

10
 11 76. ראינו כי בהתנהלות כל המעורבים בהתקשרות החוזית בין האגודה לאדריכל שפרינגר
 12 נפלו פגמים. עתה יש לבחון האם התנהלות זו השפיעה על התמורה שנקבעה בחוזים
 13 השונים. תשובה חיובית תחייב לבחון האם נכון היה לבטל את החוזים כפי שעשתה
 14 האגודה, או שמא ניתן "לרפאם" על ידי התערבות בתנאי החוזה.

16 השפעת התנהלות הנתבעים על שכרו של האדריכל שפרינגר

17
 18 77. עקב מעורבותו המכרעת של אדריכל שפרינגר בפעולות האגודה באמצעות חברי הועד
 19 הזמני, ויחסי הקרבה שלו (חבריים ו/או משפחתיים) למקבלי ההחלטות באגודה, לא מן
 20 הנמנע כי תנאי ההתקשרות עמו ובמיוחד גובה התמורה, הושפעו ממערכת יחסים מורכבת
 21 זו.

22
 23 ככל שנמצא כי התמורה סבירה, כי אז הפגמים בהתנהלות לא השפיעו השפעה של ממש
 24 על תנאי ההתקשרות. אולם אם נמצא כי התמורה אינה סבירה וחורגת מהטווח המקובל,
 25 כי אז חזקה שהפגמים השפיעו על גובה התמורה.

26
 27 78. לצורך בחינת סבירות התמורה, מונה כאמור מומחה מטעם בית המשפט, אשר קבע
 28 בחוות דעתו כי התמורה שנקבעה בחוזה היוזם ובחוזה הניחול סבירה, ואילו התמורה
 29 שנקבעה בחוזה האדריכל חורגת מהטווח המקובל.

30
 31 הלכה פסוקה היא כי בית המשפט רשאי לאמץ חוות דעת מומחה מקצועי מטעמו
 32 ולהעדיפה על פני חוות הדעת מטעם מי מהצדדים. ראו: " רשאי היה בית משפט קמא
 33 לבכר את חוות דעתו של מומחה בית המשפט על פני חוות דעתו של מומחה המשיבים,
 34 נוכח מעמדו המיוחד של מומחה מטעם בית המשפט" (ע"א 9814/04 צוות ברקוביץ נ.
 35 דמארי מיום 9.4.2006).

36



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 כן, נקבע כי לבית המשפט שמור שיקול הדעת בשאלה באיזו מידה יש לאמץ את
2 מסקנותיו של המומחה (ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל פד"י נ"ב(4), 563,
3 570-568 (1998); ע"א 5606/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל, פסקה 3 (טרם פורסם,
4 22.8.05), (להלן פס"ד סגל).
5

6 נקבע עוד כי:
7

8 "על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, יש בה
9 משום נסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות
10 בפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם
11 של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של
12 קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים" (פסק דין סגל פסקה 3).
13

14 כן ראו ע"א 323/89 קוהרי נ' מדינת ישראל מה (2) 142 .
15

16 79. ובענייננו – חוות דעתו של המומחה ערוכה היטב, סדורה ומקיפה. הצדדים נמנעו מלזמן
17 את המומחה לעדות על מנת לנסות ולקעקע את חוות דעתו, וממילא לא עלה בידיהם
18 לסתור את קביעותיו ומסקנותיו. נקבע לא אחת כי טענות כנגד מסקנותיו של המומחה
19 חייבות למצוא ביטויין בחקירתו של המומחה (ע"א 8939/01 אביצור נ' חפציבה חב'
20 לבניין עבודות ופיתוח בע"מ, פד"י נ"ז (6) 83, 94).
21

22 הניתוח ההגייוני והמקצועי של חוות הדעת והעדר חקירה, מוליכים למסקנה כי יש לאמץ
23 את מכלול קביעותיו ומסקנותיו של המומחה, כפוף לאמור להלן.
24

25 בשים לב לדברים אלה, נבחן להלן את כל אחד משלושת החוזים השנויים במחלוקת:
26

חוזה היזם

27
28 80. המומחה הגיע למסקנה כפולה; האחת, כי לא היה כל פסול בעצם החתימה על חוזה היזם
29 בנפרד מחוזה האדריכל, והשנייה, כי שכר הטרחה שנקבע בחוזה היזם סביר.
30

31 מסקנות אלה נראות לי הגיוניות וסבירות ומתיישבות עם התשתית הראייתית שהונחה
32 לפני. שוכנעתי כי עבודת היזמות שהתבצעה על ידי אדריכל שפרינגר במשך שנים אכן
33 הצדיקה קבלת שכר טרחה ראוי בנפרד משכר הטרחה בגין עבודת האדריכלות. פועלו של
34 אדריכל שפרינגר כיום הישוב החלה בחודש אוגוסט 1991, אז משך משרד השיכון את ידיו



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 מן הפרוייקט, ועד חודש ספטמבר שנת 1997 אז התירה הסוכנות לאגודה להקים את
2 הישוב. בתצהירו מתאר אדריכל שפרינגר את הפעולות שעשה ללא תמורה עד הקמת
3 האגודה באמצע שנת 1997. למעשה, עולה כי אדריכל שפרינגר הכין את מלוא התשתית
4 הנדרשת להקמת האגודה ולאחריה, הקמת הישוב.
5

6 נראים לי דבריו של המומחה כי היזם המנסה לקדם פרוייקט מסוג זה של שמשית, נותן
7 מזמנו, תורם מכישוריו, מיכולתו ומניסיונו על מנת להפוך רעיון לפרוייקט חי ונושם.
8 הסיכון שלוקח היזם במקרה כזה הוא מוחלט שכן, במידה והפרוייקט לא יצא אל הפועל,
9 כל השקעתו לריק.

10

11 בסופו של דבר, פועלו של אדריכל שפרינגר כיוזם הפרוייקט, הביא להקמת הישוב ועל כך
12 מגיעה לו תמורה של ממש, בנפרד מעבודתו כאדריכל הישוב.
13

14

15 81. אשר לגובה שכר הטרחה, נוכח קביעתו של המומחה כי טווח המחירים המקובל עבור
16 חוזה היזמות יכול לנוע בין 0-5% מעלות הפרוייקט, הרי שקביעת שכר טרחה של 2%
17 מעלות הפרוייקט הינה בטווח הסביר, אם כי אציין שלטעמי, בהתחשב במכלול הנתונים,
18 לרבות היקפו הגדול של הפרוייקט, וההתחייבות להתקשר עם היזם בהסכם אדריכלות
19 הישוב - התמורה מצויה ברף העליון ביותר בתוך הטווח המקובל.

20

החלת התמורה על 552 בתים במקום על 440 בתים כפי שנקבע מלכתחילה בחוזה היזם

21

22 82. כאמור לעיל, בעדכון השני לחוזה היזמות מיום 4.1.98, החיל הועד הזמני את חוזה היזם
23 על כלל יחידות הדיור, 552 יח"ד במקום 440 יח"ד, כפי שנקבע בחוזה המקורי.
24

25

26 כיוון שהתובעת לא טענה בסיכומיה כי אם יותר חוזה היזם על כנו יש להחילו רק על 440
27 יחידות, אין מקום להתערבות בית המשפט בנקודה זו. עם זאת, אעיר בקצרה כי הסברו
28 של רוי"ח י. קרמין מדוע נעשה השינוי מניח את הדעת וממילא לא ראיתי הצדקה להתערב
29 בכך (בסיכום כנס מתיישבי שימשית מיום 7.10.99).

30

31

חוזה הניהול

32

33 83. אקדים ואומר כי מאחר ומי שחתם על חוזה הניהול מטעם האגודה, לאחר משא ומתן
34 ממושך ובחינת חלופות אחרות, הוא הועד הממונה שמונה על ידי רשם האגודות
35 השיתופיות, לגביו אין כל טענה כי הפר אמונים לאגודה, אין מקום לטענה כי דין החוזה
להתבטל. טענת האגודה כי יש לבטל חוזה זה כיוון שנוצר תוך סחיטת האגודה כלשון בא



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 כוחה, או תוך כפיה כלשון חוק החוזים, דינה להידחות. עמידתו של אדריכל שפרינגר על
2 עמדתו כי אין כפילות בחוזים, הייתה לגיטימית, ולכל היותר, פתוחה הייתה הדרך בפני
3 האגודה לפנות לערכאות כדי לחייב את אדריכל שפרינגר לבצע את התחייבויותיו.
4
5 84. לבסוף אציין כי מעיון בחוזה האדריכל ובחווה ניהול תכנון תשתיות הישוב, עולה בבירור
6 כי, בניגוד לטענת האגודה, אין כפילות בין חוזים אלה לחוזה ניהול תכנון בתי
7 המגורים. כך לדוגמא, בסיפא של סעיף 2, הוא סעיף ההגדרות בחוזה מנהל התכנון
8 לתשתיות ומבני הציבור, מוגדר הפרויקט נשוא ההסכם כעבודות הקבלניות לביצוע
9 עבודות התשתיות, כולל תשתיות העל שיבוצעו על ידי האגודה וכביש הגישה, וכולל מבני
10 הציבור. בפסקה 3 לסעיף 4 באותו חוזה נאמר - הסכם זה אינו כולל את יחידות המגורים.
11 אף חלוקת התשלומים המותוות בחוזה מעידה כי החוזה נועד לשלב התשתיות ומבני
12 הציבור בלבד.

13
14 זאת ועוד, קדם לאדריכל שפרינגר אדם אחר שמילא את תפקיד ניהול תכנון התשתיות.
15 משמע – האגודה סברה כי זהו תפקיד נפרד מתפקידיו של שפרינגר. אדגיש עוד כי פנייתה
16 של האגודה אל אדריכל שפרינגר לביצוע ניהול בתי המגורים, נעשתה לאחר שמו"מ עם
17 חברת טריפל אר לביצוע עבודות הניהול על ידה נכשל.

18
19 אשר לגובה התמורה, המומחה קבע כי שכר הטרחה שנקבע בגין חוזה הניהול סביר ועומד
20 בטווח המקובל ובעניין זה אין מקום לשנות מקביעתו. המומחה הגיע למסקנה זו לאחר
21 שניתח את השכר שנקבע לפי תעריף משהבי"ט, שהוא התעריף הנמוך ביותר, ומצא את
22 השכר שנקבע בחוזה הניהול כראוי ביותר.

23
24 מכל האמור עולה כי לא הוכחה טענת האגודה ללחץ או עושק בחתימה על חוזה הניהול,
25 וכן כי אין כל חפיפה בין חוזה ניהול תשתיות לבין חוזה ניהול מבני המגורים או חוזה
26 האדריכל.

27
28 85. לסיכום – לא נפל כל פגם בהליך ההתקשרות החוזית של חוזה הניהול, ולפיכך, אין
29 הצדקה לבטל את החוזה או להתערב בתנאיו.

30 **חוזה האדריכל למבנה מגורים**

31
32 86. על פי חוות דעתו של המומחה, התמורה שנקבעה בחוזה האדריכל אינה בטווח המחירים
33 הסביר.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 המומחה ערך ניתוח מקיף, יסודי וממצה בשאלת סבירות שכר הטרחה בתווה האדריכל.
2 המומחה ניתח את חישוב שכר הטרחה לפי התעריפים השונים הקיימים בשוק, והכול
3 כמפורט בהרחבה לעיל, והמסקנה כי התמורה שנקבעה בתווה האדריכל אינה בטוח
4 המחירים המקובל ברורה ומתבקשת מתוך כל החישובים שערך המומחה.
5
6 לבסוף, אעיר כי ברגיל אין פסול בקביעת שכר טרחה על פי התעריף הגבוה בשוק, זה של
7 אגודת האנגיינירים. אך במקרה זה, בהתחשב בהיקף הפרויקט, בתמורה שקיבל אדריכל
8 שפרינגר בגין מכלול החוזים, בהתחייבותו של אדריכל שפרינגר בפני המועצה לקבל שכר
9 על פי תעריף נמוך יותר, ובעיקר בהתחשב בפגמים שנפלו בהליך ההתקשרות, יש מקום
10 לקבוע כי התעריף שנקבע אינו ראוי.

11 **לסיכום** - המסקנה המתבקשת לאור הקביעה כי התמורה בתווה האדריכל חורגת
12 מהמקובל, היא כי תמורה זו הושפעה מהפגמים שנפלו בהליך ההתקשרות החוזית,
13 וממערבותו המכרעת של אדריכל שפרינגר בפעולות האגודה באמצעות חברי הועד הזמני,
14 ויחסיו המיוחדים עם מקבלי ההחלטות באגודה.

15

16

ביטול חוזה האדריכל על ידי האגודה

17

18 **88.** מכאן לשאלה הבאה, האם היה מקום לבטל את חוזה האדריכל בכללותו כפי שעשתה
19 האגודה, בגינם של הפגמים שנפלו בהתקשרות, או שמא ראוי לקיים את החוזה תוך
20 התערבות בית המשפט בקביעת התמורה.

21

22 **89.** אני סבורה כי על אף הפגמים שנפלו בהליך ההתקשרות בתווה האדריכל והשפעתם על
23 גובה התמורה, לא הייתה האגודה רשאית לבטל את חוזה האדריכל, במיוחד בשים לב
24 לשלב בו בוטל החוזה על ידה - לקראת גמר ביצועו, וזמן רב לאחר שהיה ידוע לאגודה על
25 הפגמים האמורים. כך, אף ועדת הביקורת אשר סברה כי נפלו פגמים בחוזים קבעה שיש
26 לתקן את הפגמים ולא לבטלם. כן אעיר כי הוצגו לפני עשרות פרוטוקולים של ישיבות
27 הועד הממונה, ובאף אחת מהן לא הוצע לבטל את החוזים.

28

29 כאמור, האגודה ביטלה את החוזה בשלב בלתי סביר ובניגוד לאמור בסעיף 8 לחוק החוזים
30 (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, הקובע כי ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע
31 למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה. אין ספק כי ביטול חוזה האדריכל לאחר
32 גמר ביצועו, אינו עומד בדרישת "זמן סביר" הקבוע בסעיף 8 לעיל.

33

34 כן ראו את האמור לעניין זה בסעיף 20 לחוק החוזים הקובע:



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

"ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר
שנדע לו על עילת הביטול, ובמקרה של כפיה - תוך זמן סביר לאחר שנודע
לו שפסקה הכפיה".

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

35

90. זאת ועוד, קביעת רשם האגודות כי החוזים תקפים, ובכלל זה חוזה האדריכל, הפכה לקביעה חלוטה לאחר שהאגודה בחרה שלא לערער עליה. אומנם האגודה טוענת כי הרשם פעל ללא סמכות, אך בכך אין כדי להוות תחליף להגשת ערעור כדין בהליך המקובל. אעיר כי האגודה לא נימקה מדוע לטענתה פעל הרשם בחוסר סמכות. נקבע כי: "הלכה היא שאין בג"ץ מתערב בהחלטות של רשם האגודות השיתופיות אלא אם ההחלטה פגומה בטעות משפטית מהותית והצדק מחייב את התערבות בית-המשפט" (בגץ 4222/95 אילנה פלטינ נ' רשם האגודות השיתופיות פ"ד נב(5) 614, 615), ולא זהו המקרה שלפנינו.

91. מכל האמור עולה כי האגודה לא הייתה רשאית לבטל את חוזה האדריכל, אלא היה עליה לקיים את החלטת רשם האגודות, לקיים את החוזה ולהעביר את נושא התמורה להכרעת בורר.

התערבות בית המשפט בתמורה שנקבעה בחוזה האדריכל בתי המגורים

92. כאמור, לא היה מקום לבטל את חוזה האדריכל. תחת זאת, ונוכח השפעת הפגמים שנפלו בהליך ההתקשרות על גובה התמורה בחוזה האדריכל, ובשל חוסר סבירותה של התמורה, ראוי להתערב ולקבוע את התמורה הראויה.

בעניין זה ראו:

"משקבע המחוקק, כי המשא והמתן לכריתת חוזה יתנהל "בדרך מקובלת" ובתום-לב, ממילא ציווה המחוקק על השופט לקבוע "מה מותר ומה אסור לו לאדם או לגוף פרטי לעשות במסגרת מו"מ עסקי". המחוקק קבע מידה של התנהגות ראויה, ובית המשפט צריך ליתן לה תוכן מוחשי, על-פי נסיבותיו של המקרה (בג"צ 59/80 [15]). בקביעת תוכנו של הסטאנדארט, ממלא בית המשפט בדרך הפרשנות השיפוטית תפקיד נורמאטיבי יוצר. הוא פועל על-פי שיקולים של מדיניות משפטית. הוא רוכב על "סוס הפרא" ומכוון את דרכו במודע ובבטחה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1 אין הוא קובע רמת התנהגות, המתחשבת אך במשאות הנפש הנעלות של
2 האדם, אלא מתחשב הוא גם בחולשותיו. " (עא 207/79 רביב ושות' בע"מ
3 נ' בית יולס בע"מ, לו (1) 533).

4
5 93. אעיר כי לא תשמע מפי אדריכל שפרינגר טענת העדר סמכות להתערב בתנאי החוזה,
6 מניעות, השתק והסתמכות על תנאי התמורה שנקבעו בחוזה האדריכל, שכן, אין ספק,
7 כפי שכבר נאמר בהרחבה לעיל, כי אדריכל שפרינגר היה ער להתנהלות המתוארת של
8 חברי הועד הזמני והפרת חובות הנאמנות שלהם כלפי האגודה וחבריה, ידע ושתק.

9
10 ידיעה זו משתיקה את אדריכל שפרינגר מלטעון להסתמכות על תנאי החוזה. השוו מדיני
11 השליחות, שם נקבע כי פעולה שהשלוח עשה כלפי צד שלישי עקב הפרת חובה כאמור
12 וההפרה הייתה על דעת הצד השלישי, זכאי השולח לבטל את הפעולה וכן לתבוע גם מן
13 הצד השלישי את הפיצויים המגיעים לו מן השלוח (סעיף 6 לחוק השליחות, תשכ"ה-
14 1965).

15
16 כן ראו בהתאמה ולצורך השוואה את סעיף 105 בפקודת החברות (נוסח חדש) (שאומנם
17 אינו חל בענייננו, אך ניתן לעשות בו שימוש לצורך השוואה והבנת עקרונות בדיני
18 התאגידים), הקובע כי:

19
20 "א) פעולה משפטית שנעשתה בשביל חברה ללא הרשאה ממנה או
21 בחריגה מן ההרשאה, והצד שכלפיו נעשתה ידע או היה עליו לדעת על
22 החריגה, אין לה תוקף כלפי החברה אלא אם אושרה בהחלטת האסיפה
23 הכללית או — אם מתן ההרשאה היה בסמכות הדירקטורים —
24 בהחלטת הדירקטורים".

25
26 כך, בענייננו, אדריכל שפרינגר ידע על החריגה מהשליחות של חברי הועד ולפיכך, לא
27 תשמע טענתו כנגד התערבות בית המשפט בתנאי התמורה וביטול התמורה החריגה.

28
29 94. זאת ועוד, לאורך כל הדרך ידע אדריכל שפרינגר כי ישנה מחלוקת חריפה בנוגע לתמורה,
30 כפי שאף עולה מהחלטת הרשם לפיה הוא הורה על קיום הליכי בורות בנוגע לתמורה
31 הראויה.

32 אדריכל שפרינגר אף הסכים להפנות את בחינת סבירות התמורה לבורר מוסכם. אומנם
33 בסופו של דבר, לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה בנוגע לזהות הבורר ועל כן הוגשו
34 התביעות ההדדיות לבית משפט זה, אולם, הסכמת הצדדים לבחינת מחודשת של סבירות
35 התמורה שרירה וקיימת.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2

אשר על כן, אף מתוקף הסכמה זו, קמה לבית משפט זה הסמכות לבחון את סבירות התמורה ולפסוק שכר ראוי במידת הצורך.

3

4

5

95. **לסיכום** – אומנם נמצא כי התמורה בחוזה האדריכל גבוהה, ואולם אלמלא ההתנהלות

6

המתוארת בהליך ההתקשרות החוזית, לא היה בכך כדי להתערב בתנאי החוזה נוכח

7

עקרון חופש ההתקשרות. אלא, שבענייננו, גובה התמורה הינו תוצאה של התנהלות לא

8

תקינה בחלקה של כל המעורבים, ואך בגין התנהלות זו אשר השפיעה על גובה התמורה,

9

ראוי להתערב בתנאי התמורה.

10

11

בשים לב לכל האמור לעיל, אני מורה על ביטול תנאי התמורה שנקבעו בחוזה האדריכל.

12

13

להלן אדון בהתחשבות בין הצדדים וכן אקבע את השכר הראוי בגין חוזה האדריכל.

14

15

חישוב חיובי הצדדים

16

17

סכומים שאינם שנויים במחלוקת

18

19

96. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי יתרות החוב של האגודה לאדריכל שפרינגר כדלקמן:

20

21

א. **יתרת קרן תכנון בינוי לביצוע** - סך של 91,365 ₪ בתוספת מע"מ נכון לחודש

22

נובמבר 1999 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד מועד פסק הדין, סך של **167,200** ₪

23

בתוספת מע"מ.

24

25

ב. **יתרת קרן דמי תכנון מבני ציבור** – סך של 94,700 ₪ בתוספת מע"מ נכון לחודש

26

מאי 2001, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד מועד פסק הדין, סך של **163,000** ₪

27

ש"ח בתוספת מע"מ.

28

29

ג. **יתרת קרן ניהול תכנון תשתיות** – סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ נכון לחודש

30

מרץ 2000 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד מועד פסק הדין, סך של **18,300** ₪

31

(במעוגל) בתוספת מע"מ.

32

33

סך יתרת החוב שאינה שנויה במחלוקת **348,500** ₪, בתוספת מע"מ, נכון למועד פסק הדין.

34

35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

יתרת חוב השנויה במחלוקת

יתרת קרן דמי ניהול תכנון מגורים

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
35

97. על פי חוזה הניהול, התחייבה האגודה לשלם לאדריכל שפרינגר \$182 בגין כל יחידת דיור, סה"כ \$100,464. אדריכל שפרינגר מודה בסעיף 286 ד' לתצהירו, כי סכום זה שולם לו במלואו. אלא, שלטענתו, האגודה נותרה חייבת לו סכום של \$ 225,000, בגין עיכוב בביצוע העבודות.

על פי סעיף 4.1 לחוזה הניהול, נקבע כי אדריכל שפרינגר יבצע את עבודת הניהול בהתאם ללוח הזמנים שיקבע על ידי הצדדים תוך שבועיים מיום החתימה על החוזה. לפי סעיף 5.6 לחוזה: "אם ניהול התכנון לא יסתיים לגבי כל 550 התיקים בהתאם ללוחות הזמנים שיקבעו כאמור בסעיף 4.1 לעיל, מסיבות שאינן תלויות במנהל התכנון, ימשיך מנהל התכנון בעבודתו עד לסיום אותם תיקים. בגין אותם תיקים תשולם לו תוספת כפי שתקבע על ידי הצדדים".

לטענת אדריכל שפרינגר, מועד סיום ביצוע העבודות נקבע בין הצדדים לחודש מאי 2000, בעוד שבפועל הסתיימו עבודות הניהול רק ביום 30.10.01. לטענתו, העיכוב בגמר ביצוע עבודות הניהול נבע מסיבות שלא היו תלויות בו, ולפיכך, זכאי הוא, כאמור בסעיף 5.6 לעיל, לתוספת של \$ 205,000 בתוספת מע"מ.

אדגיש כי אדריכל שפרינגר אינו מפרט מה היו הסיבות והגורמים לעיכוב בגמר ביצוע עבודות הניהול.

האגודה מצידה, דוחה את דרישתו זו של אדריכל שפרינגר וטוענת כי הוא אינו זכאי לכל תוספת בגין עיכוב בגמר ביצוע העבודות, שכן העיכוב נבע ממחדליו הוא.

98. דין דרישתו זו של אדריכל שפרינגר להידחות.

בסעיפים 7.1 ו-7.2 לחוזה נקבע כדלקמן:

"7.1 אם מסיבות כלשהן אשר אינן בשליטת האגודה יחול עיכוב בביצוע עבודות הקמת הפרוייקט, יושהה ביצוע הסכם זה ויתחדש לאחר הסרת העיכוב. במקרה כזה, לא יהיה מנהל התכנון זכאי לפיצוי כלשהו בגין העיכוב אלא לתשלום כאמור בסעיף 6 לעיל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 המומחה קבע כאמור שתי אופציות לחשב את התמורה בגין שינויי המתיישבים. דע עקא,
 2 שהסכומים המתקבלים בכל אחת מהאופציות, שונים באופן קיצוני.
 3
 4 על פי האופציה הראשונה של חישוב לפי שעות עבודה – התמורה בגין השינויים לבית
 5 עומדת על סכום של 8,428 ₪. בעוד שהתמורה לפי האופציה האחרת, חישוב לפי 33%
 6 תוספת בהתאם לתעריף משהבי"ש, עומדת על סכום של 2,150 ₪ (33% מתוך \$ 9.5 למ"ר =
 7 \$3.14 למ"ר, כפול 94,392 מ"ר = \$ 296,390, לחלק ל-552 יחידות דיור = \$ 537, כפול 4 =
 8 2,150 במעוגל).
 9
 10 102. נוכח הפער בין שתי האופציות, אני סבורה כי על בית המשפט להעריך את התמורה בגין
 11 השינויים בטווח שבין שתי האופציות הללו, תוך שימת דגש על כך שלדעת המומחה,
 12 הנתון של העלות בפועל מהווה שיקול רלוונטי בקביעת התמורה הראויה. לפיכך, ועל פי
 13 מכלול הנתונים והשיקולים הרלוונטים, לרבות כל ההתקשרויות עם אדריכל שפרינגר,
 14 היקף הפרוייקט, הסכום הבסיסי לתכנון כל בית, עלות השינויים בכל בית (כפי ששילם
 15 אדריכל שפרינגר לאדריכלי המשנה), תוך התחשבות ברווח קבלני - אני סבורה כי ראוי
 16 להעמיד את התשלום על סך 6,500 ₪ לבית.
 17
 18 103. לפיכך, החישוב יהיה כדלקמן: $552 \times 6,500 = 3,588,000$ ₪. לסכום זה יש להוסיף את
 19 הסכום הראוי בגין עבודת האדריכלות הבסיסית בהתאם לאמור לעיל – סך 5,890,000 ₪.
 20 ובסה"כ התמורה הכוללת בגין חוזה האדריכל – 9,500,000 ₪ (במעוגל)
 21
 22 מאחר והאגודה שילמה לאדריכל שפרינגר סך של \$2,929,136 בתוספת מע"מ, היינו –
 23 מכאן שעל אדריכל שפרינגר להשיב לאגודה סך של 2,216,500 ₪ (במעוגל)
 24 בתוספת מע"מ. סכום זה יש להצמיד מחודש מאי 2001 (מועד משוער של אחוז ההשבה
 25 אל מול מועדי התשלומים).
 26
 27 **חשבון דמי היזמות**
 28
 29 104. על פי חוזה היזום, התחייבה האגודה לשלם לאדריכל שפרינגר בתמורה לעבודת היזמות
 30 2% מעלותו הכוללת של הפרוייקט (העלות הוגדרה ככוללת את מרכיב עלות הקרקע, עלות
 31 פיתוח התשתיות, עלות בניית מבני הציבור ביישוב, ועלות בניית מבני המגורים).
 32
 33 ביום 2.11.97 התקיימה ישיבה של הועד הזמני בנוכחות אדריכל שפרינגר, במהלכה הוחלט
 34 כי אחוז שכר הטרחה שנקבע בחוזה היזום יחושב מסך תשלומי המתיישבים בתוספת
 35 מע"מ.



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2 הצדדים חלוקים ביניהם מהו סך תשלומי המתיישבים בגין ארבעת המרכיבים שנקבעו
3 בחוזה היזם.

4

5 105. בפתח הדיון אציין כי הראיות בנוגע לעלות הפרוייקט וסך תשלומי המתיישבים מצויות

6 כולן בידי האגודה אשר קיבלה את הסכומים בפועל מן המתיישבים. אין ספק כי מן הראוי
7 היה שהאגודה תמציא את מלוא ראיות אלה על מנת שיובהר באופן ברור סך תשלומי
8 המתיישבים לאגודה. הימנעות האגודה מלהמציא ראיות אשר בנקל היו יכולות להפריך
9 את טענותיו של אדריכל שפרינגר (כמו למשל העתקי הקבלות שנתנה האגודה למתיישבים
10 בגין התשלומים ששולמו על ידם), נזקפת לחובתה ומחזקת את עמדתו של אדריכל
11 שפרינגר בנוגע לסכומים הנטענים על ידו.

12

13 106. אדריכל שפרינגר הגיש לאגודה ביום 26.10.00 גמר חשבון חוזה יזם (להלן – "גמר

14 החשבון") כדלקמן:

15

16 סה"כ עלות הפרוייקט

17 תשתיות 114,448,000

18 בתים 302,910,000

19 מינהל 36,480,000

20 פיתוח ושונוות 33,120,000

21

22 סה"כ 486,958,000

23 2% מהני"ל 9,739,160

24 שולם עד כה 7,425,000

25

26 סה"כ יתרת תשלום 2,314,160 ₪

27

28 למסמך זה צירף אדריכל שפרינגר פירוט מדוייק כיצד הגיע לסכומים המפורטים לעיל.

29 עוד אציין כי אדריכל שפרינגר צירף במסגרת ראיותיו חוות דעת שמאית מטעמו לפיה

30 הוערכה עלות הפרוייקט בסכום של 484,284,000 ₪.

31

32 107. בתצהירו של רואה החשבון יצחק קרמין, אשר עסק בניהול הכספים של האגודה, הוא חלק

33 על גמר החשבון כדלקמן (סעיף 22 א' – ט'): :

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 **א. בגין תשתיות** - בגמר החשבון נטען כי האגודה קיבלה מהמתיישבים סכום של
2 105,448,000 ₪ בגין פיתוח התשתיות. לטענת רו"ח קרמין, סכום זה כולל בחובו
3 סך של 11,824,000 ₪ ריבית שנצברה בחשבונות הבנק בגין התשלומים ששולמו על
4 ידי המתיישבים. לטענתו, סכום זה לא אמור היה להילקח בחשבון בחישוב דמי
5 היזמות.
6
- 7 טענתו זו של רו"ח קרמין נטענה בעלמא בלא כל ראייה לביסוסה. לא הוגש כל
8 מסמך המאשר כי הסכום האמור כלל ריבית ומהו שיעורה המדוייק. כאמור בפתח
9 הדברים, ראייה זו מצויה או אמורה להימצא ברשותה של האגודה ולא היה כל
10 קושי להמציאה להוכחת הטענה. לפיכך, יש לדחותה (מאחר וממילא הטענה לא
11 הוכחה, לא מצאתי צורך להכריע בשאלה המעניינת כשלעצמה, האם הריבית
12 שנצברה מהווה חלק מתשלומי המתיישבים לעניין עלות הפרויקט ממנו נגזר שכר
13 טרחתו של אדריכל שפרינגר).
14
- 15 **ב. דמי הצטרפות** - בגמר החשבון נכלל במסגרת התשלומים ששילמו המתיישבים
16 בגין, סך של 9,000,000 ₪ בגין דמי הצטרפות.
17
- 18 לעניין זה טוען רו"ח קרמין בתצהירו כי ביום 15.12.97 החליט הוועד הזמני, על
19 דעתו של אדריכל שפרינגר, כי הסכומים שהתקבלו בגין דמי הצטרפות לא יכללו
20 בתקבולי המתיישבים לצורך חישוב שכר טרחתו של אדריכל שפרינגר. רו"ח
21 קרמין צרף כאסמכתא לדברים אלה את פרוטוקול הישיבה מיום 15.12.97 (נספח
22 ח' לתצהירו). דא עקא, שאין כל זכר בפרוטוקול הדיון להסכמה שכזו, והדברים
23 תמוהים, בלשון המעטה.
24
- 25 רו"ח קרמין מאזכר בעניין זה אף את כתב ההגנה שהוגש על ידי עו"ד סלומנוב
26 מטעם האגודה בתביעה של אחד החברים להשבת דמי ההצטרפות, ששם נטען כי
27 שכר טרחתו של אדריכל שפרינגר לא נגזר מסכום דמי ההצטרפות. אלא, שכתב
28 ההגנה הוגש בשם שמשית ולא בשמו של אדריכל שפרינגר ואין ללמוד מכך דבר
29 בנוגע לעמדתו של אדריכל שפרינגר. האמירה הסתמית שנאמרה על ידי רו"ח
30 קרמין כי אדריכל שפרינגר סייע לעו"ד סלומנוב בהכנת כתב ההגנה, נטענה
31 בעלמא ללא כל ביסוס ומהווה עדות שמיעה.
32
- 33 מכל האמור, דין הטענה להידחות, בהעדר כל ראייה להסכמה הנטענת.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 בניית הבתים - בגמר החשבון נטען כי סה"כ שולם על ידי המתיישבים בגין בניית
2 הבתים סך של 302,910,000 ₪. סכום זה התבסס על מחיר בית ממוצע של
3 548,750 ₪ X 550 בתים שהוקמו בישוב.
4
5 לטענת רו"ח קרמין, חישוב דמי יזמות של אדריכל שפרינגר לא היה אמור לצפות
6 פני העתיד אלא להתייחס למצב קיים במועד הגשת החשבון הסופי, ובמועד זה
7 שולמו לאגודה תקבולים בגין 530 בתי מגורים בלבד, על כן, על פי נתוני האמת
8 שהיו בידי האגודה, עד לאותו מועד, הסתכמו תקבולי המתיישבים בסך של
9 289,380,000 ₪ בלבד.
10
11 שוב, טענות בעמלא בלא כל ביסוס.
12
13 ראשית, איני מקבלת את הגישה כי שכר טרחתו של אדריכל שפרינגר אמור היה
14 להיגזר רק מתקבולים בגין 530 בתים, כפי שהתקבלו במועד הגשת החשבון
15 הסופי. אין כל הגיון בגישה זו ואין לה כל תימוכין בכתובים. יתרה מכך, על אף
16 שרו"ח קרמין טוען כי בידי האגודה נתוני האמת של התקבולים שהתקבלו במועד
17 הגשת החשבון הסופי, לא צורפו נתונים אלה לתצהירו. די בכך כדי לדחות את
18 הטענה, ולעניין זה אני מפנה לדברים שנאמרו לעיל בפתח הדברים.
19
20 תשלומים למינהל - בגמר החשבון נטען כי שולם על ידי המתיישבים סך של
21 36,408,000 ₪ למינהל מקרקעי ישראל. רו"ח קרמין בתצהירו טוען כי הסכום
22 הנכון ששולם הינו 24,302,890 ₪ בלבד. כתימוכין לטענתו צרף מכתב שנשלח
23 לאגודה על ידי אגף הכספים של המינהל מיום 15.10.2001, ממנו עולה כי המינהל
24 העביר למועצה המקומית עמק יזרעאל 10% מהתקבולים שהתקבלו
25 מהמתיישבים ובסה"כ סכום של 235,367 ₪.
26
27 בעוד הסכום שנטען על ידי אדריכל שפרינגר לא נתמך בראיות, הרי שהאישור של
28 המינהל מדבר בעדו. לפיכך, אני סבורה כי בעניין זה צודקת האגודה בטענתה, אם
29 כי לא ברור כיצד הגיעה לסכום של 24,302,890 ₪ במקום הסכום הנכון של
30 2,353,670 ₪.
31
32 רו"ח קרמין טוען עוד כי לא היה מקום לחשב את דמי היזמות מתשלומים
33 ששולמו על ידי המתיישבים בגין חיבור בתי המגורים לחשמל, בגין אגרות בניה,
34 ובגין תוספות ששולמו עבור שינויים בתכנון, כפי שנלקח בחשבון על ידי אדריכל



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 שפרינגר. נטען כי סכומים אלה לא נכללו בתקציב האגודה, וזאת בידיעתו של
2 אדריכל שפרינגר.
3
- 4 דין הטענה להידחות. על פניו, סכומים אלה כלולים בתשלומים ששילמו
5 המתיישבים לאגודה ומהווים חלק מהעלות הכוללת של בניית הבתים ועלות
6 התשתיות והפיתוח. לפיכך, הוצאת סכומים אלה מהסכום הכולל של תקבולי
7 המתיישבים, ממנו אמור להיגזר שכר טרחתו של אדריכל שפרינגר, צריך היה
8 להיעשות במפורש בכתובים.
9
- 10 ר"ח קרמין טוען עוד כי בגמר החשבון נטען שהאגודה גבתה מכל משפחה תוספת
11 של 40,000 ₪ בגין פיתוח השטח וסך של 5,000 ₪ בגין שינויים. לטענת ר"ח
12 קרמין, נתוני האמת הם כי האגודה גבתה מכל משפחה במוצע תוספת של 30,000
13 ₪ בגין פיתוח השטח וסך ממוצע של 4,000 בגין השינויים. אלא ששוב, טענות
14 בעלמא בלא כל הוכחה, בה בשעה שכאמור לעיל, מלוא הראיות מצויות ברשות
15 האגודה. בהעדר הוכחה יש לדחות את הטענה.
16
- 17 ר"ח קרמין טוען כי בגמר החשבון לא הופחת הסך לו היה זכאי אדריכל שפרינגר
18 בגין דמי היזמות, שכן, לגישתו, אין מקום לשלם לשפרינגר דמי יזמות בגין סכום
19 הפרוייקט כשסכום זה כבר כולל בחובו את סכום היזמות. אני סבורה כי אכן יש
20 ממש בטענה זו, וכי למעשה גביית דמי יזמות מסכום דמי היזמות ששולמו על ידי
21 המתיישבים מהווה כפל תשלום. על כן יש להפחית 2% מעלות הפרוייקט כפי
22 שחישב אותה אדריכל שפרינגר.
23
- 24 לבסוף, טוען ר"ח קרמין כי בגמר החשבון לא התחשב אדריכל שפרינגר בעובדה
25 שהוא קיבל את התשלומים בגין הסכם היזמות בקצב מהיר מהקצב שבו שולמו
26 הסכומים לאגודה על ידי המשתכנים. לעניין זה מפנה ר"ח קרמין להסכם מחודש
27 אוקטובר 1998 שם נקבע כי במועד התשלום האחרון יבוצע מידוד של הסכומים
28 שהשתלמו לאדריכל שפרינגר מול תקציב האגודה בפועל.
29
- 30 לטענת ר"ח קרמין, על פי חשבון שערך, יש להפחית סך של 474,000 ₪ בתוספת
31 מע"מ מהסכומים ששולמו לאדריכל שפרינגר, כתוצאה מהקדמת התשלומים. אף
32 שיש ממש בטענה זו, הרי שהיא לא הוכחה ולא צורף כל חישוב כיצד הגיע ר"ח
33 קרמין לסכום זה של 474,000 ₪, על מנת שניתן יהיה לבחון את דרך החישוב ואת
34 התוצאה אליה הגיע. לפיכך, אין מנוס מדחיית הטענה.
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

1

2 108. לסיכום - על אף שכאמור בפתח הדברים, כל הראיות להוכחת עלות הפרוייקט מצויות
3 בידי האגודה, היא לא טרחה לצרפן לתצהיריה, וממילא לא עלה בידה לסתור את האומדן
4 שנטען על ידי אדריכל שפרינגר ואשר נתמך בחוות הדעת השמאית מטעמו.

5

6 בשים לב לכל האמור לעיל, אני מעריכה את סך תשלומי המתיישבים ב- 465,284,000 ₪
7 (486,958,000 - 12,178,000 ₪ בגין הפרש תשלומי המינהל ומינוס 2% בגין דמי היזמות,
8 סה"כ 465,284,000 ₪). מסכום זה יש לנכות את הסכום שהופחת בחוזה האדריכל
9 שפרינגר לשכר טרחה בשיעור של 2%, היינו 9,250,000 ₪ (במעוגל) בתוספת מע"מ. מהסך
10 הנ"ל שולם 7,425,979 ₪ בתוספת מע"מ.

11

12
13 לפיכך, יתרת חוב האגודה לאדריכל שפרינגר בגין חוזה היזום הינה סך של 1,825,000 ₪
14 (במעוגל) ובתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום
15 26.10.00 – מועד משלוח חשבון סופי לאגודה בגין דמי יזמות.

16

17 איני מקבלת את טענת אדריכל שפרינגר כי יש להצמיד את התשלומים לדולר מדי חודש
18 בחודשו במהלך כל התקופה הרלוונטית (כפי שחישב בסעיף 284 י"ב לתצהירו). על אף
19 האמור בסעיף 4.4 בחוזה היזום בדבר הצמדת התשלומים לדולר, מחומר הראיות עולה
20 בבירור כי הצדדים זנחו בפועל בהסכמה את הצמדת התשלומים לדולר וחישבו מדי חודש
21 בחודשו את הסכומים בשקלים בלא לחשב את הפרשי ההצמדה לדולר. לא הוכח כי
22 אדריכל שפרינגר עמד על קבלת הפרשי ההצמדה לדולר במהלך כל התקופה, ויתרה מכך,
23 אדריכל שפרינגר עצמו שלח לאגודה דרישת תשלום גמר חשבון דמי היזמות בהתעלם
24 לחלוטין מהצמדת התשלומים לדולר (ראה מסמך גמר חשבון מיום 26.10.00 לעיל. כן ראו
25 נספח י"א לתצהירו של רו"ח קרמין בנוגע להסכם ביניים בנושא דמי יזום, שם אין זכר
26 להצמדה לדולר, וכן נספח ו' לתצהירו, אף הוא דן בהסדר תשלומים של דמי היזמות ללא
27 כל איזכור של הצמדה לדולר).

28

29

סוף דבר

30

31 109. על האגודה לשלם לאדריכל שפרינגר את יתרת חוב דמי יזמות בסכום של 1,825,000 ₪
32 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 26.10.00 ועד מועד פסק הדין, היינו –
33 3,240,000 ₪ ש"ח בתוספת מע"מ.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

10

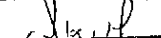
ת"א 1201-01 שמשית אגודת שיתופית להתיישבות חקלאית נ' שפרינגר צבי ואח'

- 1 לסכום זה, יש להוסיף את הסכום של 348,500 ש"ח בתוספת מע"מ, שאינו שנוי במחלוקת
2 כאמור בסעיף 96 לעיל.
3
- 4 סך כל יתרת החוב של האגודה לאדריכל שפרינגר עומד נכון למועד פסק הדין על -
5 3,588,500 ש"ח בתוספת מע"מ.
6
- 7 110. על אדריכל שפרינגר להשיב לאגודה בגין התמורה שקיבל על חשבון חוזה האדריכל, סכום
8 של 2,216,500 ₪ כאמור בסעיף 103 לעיל ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום
9 4.10.01 ועד מועד פסק הדין - 3,707,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
10
- 11 111. אני מורה על קיזוז החיובים זה מזה. לפיכך, על אדריכל שפרינגר לשלם לאגודה את
12 ההפרש בגובה 118,500 ש"ח (ללא התחשבות במע"מ).
13
- 14 איני מוצאת הצדקה לחייב את הנתבעים ביחד ולחוד בהשבת ההפרש, שכן אדריכל
15 שפרינגר קיבל את הסכום העודף ועליו להשיבו לאגודה.
16
- 17 112. בהתחשב בסכומי התביעות ההדדיות ובתוצאה אליה הגעתי, ונוכח כל האמור בפסק הדין,
18 אני סבורה כי ראוי וצודק שכל אחד מהצדדים ישא בהוצאותיו.
19

בית המשפט המחוזי בחיפה

אני מאשר

שהעתק זה נכון ומתאים למקור

 89 10.8.10

מזכיר בית משפט

ניתן היום, ל' אב תש"ע, 10 אוגוסט 2010, בהעדר הצדדים.

23

יעל וילנר, שופטת

24

25

26

27

28

29