

1. מאיר מרדכי
2. הרצליה מרדכי
מרח' תאשור 13, עומר
טל: 052-4703181
3. אורי בצלאל
4. עדנה בצלאל
מרח' סוקולוב 30, נהריה
טל: 050-7341637
5. מורן בר גיל
6. פלג בר גיל
מרח' הערבה 16, רמת ישי
טל: 0536275040
7. מינה בלאט לוינגר
מרח' הגפן 199, מושב בית גמליאל
טל: 050-3336754
8. מרדכי מזרחי
מרח' דליה 8, גבעתיים
טל: 054-4513499
9. יהודה ומינה מירון
מרח' מישי"ר 26/8, ראשון לציון
טל: 0507529996
כולם על ידי ב"כ עוה"ד בנימין לוי
מרח' אבן גבירול 76, תל אביב
טל: 03-6959996; פקס: 03-039655131
דוא"ל: benny@ablevylaw.com

התובעים

- נ ג ד -

1. משרד עו"ד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'
2. ארדינסט, בן נתן, טולידאנו בע"מ
מרחוב ברקוביץ 4, תל אביב
טל': 03-7770111; פקס': 03-7770101
שניהם על ידי ב"כ עוה"ד דרור זמיר ו/או הדס אדלר ואח'
מרח' יגאל אלון 57, תל אביב
טל': 03-6886768; פקס': 03-6886769
3. גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין
על-ידי ב"כ עוה"ד צבי בר-נתן (מ"ר 14127) ו/או מרב ברוך (מ"ר 27445) ואח'
מרחוב יגאל אלון 98, מגדל אלקטרה, תל אביב
טל: 03-60893331; פקס: 03-7101698
דוא"ל: merav.baruch@goldfarb.com

הנתבעים

המועד האחרון להגשת כתב ההגנה: 5/9/2023 [בהתאם להחלטה מיום 28/8/2023]

המועד שבו הומצא כתב התביעה: 21/5/2023

כתב הגנה

הנתבע מס' 3, גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין ("הנתבע 3" או "משרד גולדפרב"), מתכבד בזאת להגיש כתב הגנה מטעמו מפני כתב התביעה אשר הגישו התובעים, מר מאיר מרדכי וגב' הרצליה מרדכי (וביחד: "בני הזוג מרדכי"), מר אורי בצלאל וגב' עדנה בצלאל (וביחד: "בני הזוג בצלאל"), גב' מורן בר-גיל ומר פלג בר-גיל (וביחד: "בני הזוג בר-גיל"), גב' מינה בלאט-לוינגר ("גב' לוינגר"), מר מרדכי מזרחי ("מר מזרחי"), גב' מינה מירון ומר יהודה מירון (וביחד: "בני הזוג מירון") (כולם ביחד: "התובעים") בהליך שבכותרת.

כל טענה הנטענת בכתב התביעה ואשר הנתבע 3 לא הודה בה באופן מפורש - מוכחשת.

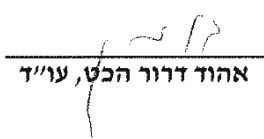
כל טענה הנטענת בכתב הגנה זה, נטענת באופן מצטבר, משלים ו/או חלופי לכל טענה ו/או עובדה אחרת הנכללת בו, והכול לפי הקשר הדברים, בין אם נאמר הדבר במפורש ובין אם לאו.

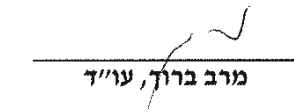
אין בטענה כלשהי מטענות כתב הגנה זה משום ויתור על טענה או זכות העומדות לנתבע 3.

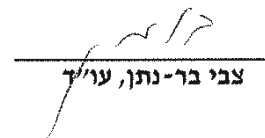
אין בהעלאת טענה ו/או אזכור עובדה בכתב ההגנה כדי להעביר את נטל ההוכחה מן התובעים בכל עניין שבו היה נטל ההוכחה מוטל עליהם אלמלא נטענה ו/או נזכרה העובדה. כל ההדגשות בציטוטים שיובאו להלן אינן במקור, אלא אם צוין אחרת.

יצוין, כי לאורך התביעה כולה התובעים מתבלבלים בהתייחסות בין הנתבע 2 לנתבע 3, ולמען הנוחות, כאשר ברור מהקשר הדברים לאיזה נתבע הכוונה, הנתבע 3 יימנע מלהפנות את תשומת לבו של בית המשפט הנכבד לטעות שנפלה.

בשל כל אחד ואחד מהטעמים המפורטים בכתב הגנה זה להלן, כל שכן בשל משקלם המצטבר, יתבקש בית המשפט הנכבד לסלק את התביעה, בין על הסף ובין לגופה, ולחייב את התובעים בתשלום הוצאות הנתבע 3, בצירוף שכר טרחת עו"ד ובתוספת מע"מ כדין.


אהוד דרור הכט, עו"ד


מרדכי מרדכי, עו"ד
גולדפרב גרוס זליגמן ושות'
ב"כ הנתבע 3


צבי בר-נתן, עו"ד

חלק שני

א. פתח דבר

1. תביעה זו היא ניסיון נפסד לתור אחר "כיס עמוק", שיפצה את התובעים על חסרון כיס שנגרם להם באשמתם ובאחריותם בלבד ו/או באשמתו של אחר, אך בכל מקרה לא באשמתו של הנתבע 3. התובעים, אנשים בוגרים ונבונים, חתמו על הסכמים עם חברת א.ר. לוגיסטיק נדל"ן בע"מ ("אדמה" או "חברת אדמה"), בהם הוסכם כי חברת אדמה תרכוש עבורם, בנאמנות, חלק בלתי מסוים במקרקעין והוסכם והם התחייבו בהם במפורש, **שחור על גבי לבן**, להפקיד את כל כספי התמורה ישירות לחשבון נאמנות ייעודי שייפתח ע"י ב"כ חברת אדמה ("הסכמי השיווק והנאמנות").
2. למרות זאת, וכפי שהתובעים מודים בפה מלא, הם פעלו בעצמם וביודעין, בניגוד להתחייבות המפורשת שלהם, בכך ששילמו כספים לחברת אדמה, לעיתים תוך ביטול ההמחאות שכבר ניתנו על ידם לפקודת חשבון הנאמנות הייעודי. עתה, הם מבקשים לגלגל את תוצאות בחירתם זו ומעשיהם לפתחם של הנתבעים, מאחר שאלה לא "תפסו" אותם.
3. תביעה זו, בכל הקשור לנתבע 3, על ניסוחה המשתלח וטענותיה חסרות היסוד, מוטב לולא הייתה מוגשת משהוגשה. תביעה זו פגומה משפטית וגם ערכית. למקרא כתב התביעה, קורא הדיוט יכול לתהות (ואף לטעות) שהוא חסין מתוצאות מעשיו, אך ורק מאחר שעורך-הדין של הצד שכנגד לא "תפס" אותו כשפעל בניגוד להסכם. אך מובן כי תוצאה זו אינה אפשרית, ובפרט לא ניתן לקבלה בנסיבות המקרה דין.

ב. טענות מקדמיות

1.1. העדר עילה והעדר יריבות

4. די בקריאת הטענות בכתב התביעה כדי להבין, כי גם אם תתקבלנה מלוא הטענות בכתב התביעה (המוכחות לכשעצמן), הרי שהן אינן מקימות עילת תביעה נגד הנתבע 3.
5. ראשית, אין בסיס לטענה, כאילו הנתבע 3 ייצג מי מהתובעים בהסכמי השיווק והנאמנות ובעסקת המכר. הלכה למעשה, הנתבע 3 מעולם לא ייצג מי מהתובעים, ואף הובהר להם, כי הם רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין מטעמם (ראה, למשל, סעיף 3.3 להסכם השיווק והנאמנות של התובעים 3-4 מיום 8/9/2015 שצורף כנספח 10 ד' לכתב התביעה).
6. שנית, בהסכמי השיווק והנאמנות (שבין כל אחד מהרוכשים לבין חברת אדמה, ואשר הנתבע 3 אינו צד להם) הוסכם, כי על הרוכשים להפקיד את מלוא כספי התמורה בחשבון נאמנות ייעודי שיפתח על-ידי ב"כ אדמה (ראה, בין היתר, סעיפים 9 ו-11 להסכמי השיווק והנאמנות השונים). יודגש כבר עתה כי ברי שכל הכספים שהופקדו על ידי מי מרוכשי הזכויות, בחשבון הנאמנות, נשמרו ללא סייג והם הועברו בשלמותם למוכרת לשם ביצוע עסקת המכר.
7. למרות זאת, על פי הנתען בכתב התביעה, התובעים (כשליש בלבד מהרוכשים בעסקת המכר), בחרו, למרות המוסכם והכתוב בהסכמי השיווק והנאמנות, להפקיד, לעיתים תוך הקדמת תשלומים ו/או תוך ביטול המחאות והחלפתן באחרות, את התמורה בחשבונה של חברת אדמה.
8. במסגרת תביעה מופרכת זו, התובעים מבקשים להטיל אחריות על הנתבע 3, על מעשים שהם עצמם ביצעו, חלקם אף עובר לנטילת הייצוג של הנתבע 3 את חברת אדמה, ועל כספים שלא הייתה לנתבע 3 כל זיקה אליהם, קל וחומר שלא זיקה המאפשרת לנתבע 3 להחזיק בהם ו/או לפעול בהם ו/או לשמור עליהם.
9. יצוין, כי בזמן אמת, ביחס לרוכש שלא הפקיד את מלוא התמורה בחשבון הנאמנות (מאחר שהוא הפר את ההסכם, לא קיבל מימון או לא יכול היה לשאת בהתחייבויותיו הכספיות ועוד) חברת אדמה התחייבה, כי היא תשלים את התמורה בעצמה על מנת לקיים את ההסכם ו/או תבצע מכירה לרוכש אחר תחתיו. דבר לגיטימי כשלעצמו.

10. בכל הכבוד, הנתבע 3 לא יכול (ולא צריך) לחשוד בכל לקוח כי הוא רמאי בפוטנציה ו/או לבלוש אחריו ו/או לאמת כל הצהרה או התחייבות שניתנו על-ידו. מלבד העובדה כי האמור משבש, בהכרח, את יחסי האמון שבין עורך הדין ללקוח שלו, מדובר בגזירה שציבור עורכי הדין אינו יכול לעמוד בה.
11. כמו כן, הנתבע 3 לא ידע ולא יכול היה לדעת, שחברת אדמה פעלה מאחורי גבו, לשכנוע רוכשים שונים, בכללם, יכול וגם התובעים, לפעול בניגוד להוראות הברורות של הסכמי השיווק והנאמנות שנכרתו עמם והוא מעולם לא עודכן בכך בזמנים הרלוונטיים, לא על-ידי מי מהתובעים ולא על-ידי חברת אדמה.
12. דוק, חברת אדמה והתובעים הם **היחידים** שידעו **בזמן אמת** כי כספי התמורה שולמו על ידי התובעים, **מסיבות השמורות עמם**, לחשבונה של חברת אדמה, ולא לחשבון הנאמנות הייעודי והם בחרו, **מטעמים השמורים עמם**, לא לגלות את המידע לנתבע 3, לא בזמן התשלום וגם לא לאחר מכן, הגם שהם ללא ספק היו "מונע הנזק" המיידית והזול ביותר, **כך שהיום הם לא יכולים להטיל אחריות כלשהי על הנתבע 3**.
13. יתרה מכך, גם הטענה לפיה היה לנתבע 3 זמן "לתפוס את התובעים" לאחר מעשה ולגבות את הכספים מחברת אדמה לשם הבטחת ביצוע עסקת המכר משוללת כל יסוד. הסכם השיווק והנאמנות (או כל מסמך אחר) אינו מטיל על הנתבע 3 את החובה לדאוג, כי הרוכשים (או מי מטעמם) יפקידו את כספי התמורה בחשבון הנאמנות, קל וחומר שאינו מטיל עליו את החובה לגבות אותו מחברת אדמה ו/או לנקוט הליך משפטי לצורך כך (יצוין, כי הנתבע 3 גם לא נשכר לצורך כך). זאת ועוד, הנתבע 3 לא יכול היה לפעול מול אדמה (הלקוחה שלו) לשם גביית כספים כאמור.
14. **נוכח האמור, אין בכתב התביעה כל תשתית עובדתית המקימה עילת תביעה כנגד הנתבע 3.**

2.2. העדר קשר סיבתי

15. אשר לקיומו (וליתר דיוק – היעדרו) של קשר סיבתי, מעשיהם של התובעים, **הם אשר גרמו לנזק הנתבע**. אלמלא התובעים היו מעבירים את כספיהם לחברת אדמה, אלא מעבירים אותו לחשבון הנאמנות הייעודי של ב"כ חברת אדמה, כקבוע בהסכם השיווק והנאמנות (כאשר חלקם העבירו את הכספים עוד בטרם הנתבע 3 קיבל את ייצוג חברת אדמה), **כל הנזקים הנתבעים נשוא התביעה לא היו נגרמים כלל**. לפיכך, **אין בין הנזקים שנטען (ומוכחש) כי נגרמו לתובעים לבין הנתבע 3 ולא כלום**.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם בהנחה (ואין בכך כדי להסכים לה) שהנתבע 3 היה מגלה שהתובעים שילמו כספים לחברת אדמה ולא לחשבון הנאמנות, והיה צריך לגבות כספים אלה מחברת אדמה, התובעים לא הביאו ולו ראשית ראייה לכך שהנתבע 3 היה מצליח לתקן את מעשיהם של התובעים בדיעבד.
16. כך למשל ומבלי למצות, התובעים כלל לא טוענים (ואף לא צירפו אסמכתאות כלשהן) לכך שבמועדים הרלוונטיים לכתב התביעה: חברת אדמה הייתה סולבנטית ויכלה להשיב את הכספים לתובעים ו/או להעביר למוכרת ו/או להעביר לחשבון הנאמנות, ובמיוחד בשים לב לכך שהיא נכנסה להליך חדלות פירעון בסמוך מאוד למועדים נשוא כתב התביעה; כי חברת אדמה הייתה מעבירה את כל הכספים שהתובעים הפקידו בידיה לחשבון הנאמנות מיד, ולכל המאוחר, עוד לפני שנכנסה להליך חדלות הפירעון; כי מפרק חברת אדמה לא היה דורש שכספים אלה (בהנחה שחברת אדמה הייתה מעבירה אותם במלואם לחשבון הנאמנות או למוכרת) יושבו לקופת הפירוק, בשל העדפת נושים פסולה, ועוד.
17. זאת ועוד, יושם אל לב, כי **כל התובעים** שילמו כספים לחברת אדמה במקום לחשבון הנאמנות הייעודי **קודם לנטילת ייצוג חברת אדמה על-ידי משרד גולדפרב** וככל שהתובעים המשיכו לשלם כספים לחברת אדמה במקום לחשבון הנאמנות הייעודי, מדובר **בהמשך ישיב** להתנהלותם קודם לנטילת הייצוג, בתקופות אחרות וללא קשר לייצוג חברת אדמה על ידי משרד גולדפרב.
18. מכאן שברי כי אין כל קשר סיבתי בין המעשים והמחדלים המיוחסים לנתבע 3 (ומוכחשים) לבין הנזקים שנטען (ומוכחש) כי נגרמו לתובעים.

3. ב. התובעים הם האחראים היחידים לנזק שנגרם

19. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, לרבות ביחס להיעדר קשר סיבתי, הנתבע 3 יוסיף ויטען, כי התובעים הם שגרמו לנזקים הנטענים (והמוכחשים) נשוא כתב התביעה והם לא יכולים היום, לאחר שהתבררו תוצאות מעשיהם, לטעון כי הנתבע 3 היה צריך "לתפוס" אותם ומאחר שלא עשה כן- הוא אחראי לנזקים.
20. בתי המשפט כבר קבעו כי מחמת הכלל של "מעילה בת עוולה לא תצמח זכות תביעה", כמו גם מחמת היעדר קשר סיבתי, לא ניתן להשית אחריות מקצועית על מי שלא מנע מלקוחו לבצע פעולה אסורה (והדברים יפים מחזקת קל וחומר, כאשר התובעים אינם ולא היו מעולם, לקוחות של הנתבע 3) (ראה, למשל, ת"א (מחוזי ת"א) 31914-07-19 ויטה נ' משיח (נבו 6/1/2020). הנתבע 3 יפנה גם לסעיף 65 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] ("פקודת הנזיקין") אשר נכון גם הוא בנסיבות העניין.
21. נוכח האמור, הנתבע 3 יטען, כי התובעים לא יכולים לעשות ככל העולה על רוחם, להתעלם בהפגנתיות מהוראות הסכמי השיווק והנאמנות שהם עצמם חתמו עליהם, להסתיר זאת מידיעת הנתבעים, ולאחר שנגרם להם נזק כתוצאה מהתנהלותם המפרה - להגיש תובענה כלפי עורכי הדין של הצד שכנגד בטענה כי לא "תפסו" אותם.
22. בכל הכבוד – התובעים הם האחראים היחידים והבלעדיים לנזק שנטען כי נגרם להם. למען הזהירות ולחלופין בלבד, הנתבע 3 יטען כי יש להטיל על התובעים אשם תורם בשיעור של 100%, בין היתר, מאחר שהם פעלו ביודעין בניגוד להסכמי השיווק והנאמנות ולא יידעו בדבר את הנתבעים.

4. ב. התובעים לא קיימו את חובת הקטנת הנזק

23. על פי הנטען בכתב התביעה, גב' קורנהאוזר ביקשה לבטל את עסקת המכר עם חברת אדמה והתובעים נאבקו (כלשוונם) כדי לקיים אותה על מנת להקטין את נזקיהם, עד שזו בוטלה על ידי בית המשפט בהליך הפירוק (סעיף 76 לכתב התביעה).
24. נוכח שלל הטענות חסרות תום הלב שהועלו בתביעה, ולצורך התגוננות מפניה, הנתבע 3 הגיש בקשה לעיון בתיק הפירוק (פ"ק 29144-05-16 שלמה כהנא ובניו (2002) בע"מ נ' א.ר. לוגיסטיק נדל"ן בע"מ ואח', "תיק הפירוק"). אז התברר, כי גב' קורנהאוזר רצתה לקיים את העסקה, ואף הסכימה, לפני משורת הדין, ליתן לרוכשים (לרבות התובעים) הנחה מסוימת במחיר כדי להשלים את העסקה. יתרה מכך, מפרק חברת אדמה, הסכים, לפני משורת הדין, להותיר את הסכום ששולם על-ידי חברת אדמה לגב' קורנהאוזר ברשותה ולא לדרוש את השבתה לקופת הפירוק על-מנת לאפשר לתובעים (וליתר הרוכשים) להשלים את העסקה.
25. כפי שעולה מתיק הפירוק, עסקת המכר לא יצאה מהכוח אל הפועל כי לתובעים היה חסר סכום של 300,000 ₪ על מנת להשלים את העסקה (ראה למשל ומבלי למצות, פרוטוקול הדיון מיום 13/12/2017 עמ' 5, שורות 17-20, נספח 3 להלן).
26. נוכח האמור, אין ממש בטענה כי המוכרת, גב' קורנהאוזר, לא רצתה לקיים את עסקת המכר וגם אין ממש בטענה כי התובעים ניסו להקטין את נזקיהם, כנדרש. יודגש, כי גם כאשר היה נדרש לתובעים אותו סכום זניח יחסית כדי להשלים את עסקת המכר, הם לא פנו לנתבע 3 בבקשה, בתלונה או בטרזניה, על מנת שהוא יוכל להשלים את הסכום האמור ולסייע בהוצאת עסקת המכר אל הפועל ולא אפשרו לו לשקול את אפשרות השלמת הסכום האמור לשם גידור סיכונים.
27. בנסיבות אלה, יש לקבוע כי התובעים לא מילאו חובתם להקטנת נזקם ואין להם זכות לתבוע נזקים שנגרמו כתוצאה מכך מהנתבע 3.

ג. סעיפי ויתור

28. במסגרת הסכמי השיווק והנאמנות השונים, עליהם חתם כל אחד מהתובעים, הם ויתרו על כל טענה,

דרישה ותביעה כלפי הנתבע 3. כהאי לישנא: "הנהנה מצהיר ומתחייב, כי לא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי הנאמן ו/או ב"כ הנאמן בגין כל האמור בהסכם זה והוא מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כנגד הנאמן ו/או מי מטעמו כאמור ובלבד, שפעל בהתאם ובמסגרת ההרשאה שניתנה לו בהסכם זה" (סעיף 17 להסכמי השיווק והנאמנות).

29. מאחר שהתובעים אינם טוענים ולא מנסים לטעון (ובצדק), כי מעשי הנתבע 3 (המוכחשים) חרגו ממסגרת ההרשאה שניתנה לו בהסכמים האמורים, דין התובענה ממילא להידחות שכן התובעים ויתרו על זכות תביעה בעניין זה, בעצם חתימתם על הסכמי השיווק והנאמנות.

ג.1. התיישנות ושיהוי

30. בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958 ("חוק ההתיישנות"), תביעה שאינה במקרקעין מתיישנות לאחר **שבע שנים**. בהתאם לסעיף 6 לחוק ההתיישנות, תקופת ההתיישנות מתחילה ביום **שבו נולדה עילת התביעה**, כאשר בתובענות על עוולות "היום שנולדה עילת התובענה" נקבע בסעיף 89 לפקודת הנזיקין, כ"יום שבו אירע אותו מעשה או מחדל" (מקום שעילת התביעה היא מעשה או מחדל), או כ"יום שבו אירע אותו נזק" (מקום שעילת התביעה היא הנזק שנטען כי נגרם).

31. ממקרא כתב התביעה עולה, כי טענות התובעים (המוכחשות כשלעצמן) כלפי הנתבע 3 מתייחסות **לארבעה** מועדים שונים, שמאז חל כל אחד מהם חלפו למעלה משבע שנים: הראשון- מועד תחילת ייצוג חברת אדמה על ידי הנתבע 3, באוגוסט 2015, שאז, לטענת התובעים המוכחשת, הנתבע 3 "לא בדק כמתחייב האם והיכן הופקדו הכספים בנאמנות עבור רכישת הקרקעות ו/או לא תיקן את המחדל שבאי-הפקדת חלק מהכספים בנאמנות על ידי באי כוחם הקודמים של התובעים" (סעיף 66 לכתב התביעה); השני- כהגדרת התובעים "בשלהי שנת 2015", שאז, לטענתם (המוכחשת) "הנתבע 2 אף לא ניצל את ההזדמנות שנקרתה בפניו לתקן את המעוות" (סעיף 67 לכתב התביעה); השלישי, כאשר, לפי הנתבע, הנתבע 3 "אפשר אף הוא הפקדת כספים ישירות לחברה תוך מצג כאילו הדבר שקול להפקדה בחשבון הנאמנות" (סעיף 66 לכתב התביעה), כאשר הפקדת הכספים האחרונה לחברת אדמה הייתה בנובמבר 2015; והרביעי- ביום 13/10/2015, שאז, לפי הנתבע, אפשר הנתבע 3 את ההתקשרות בהסכם המכר למרות שהוא ידע שבמועד זה חסרו בחשבון הנאמנות שלו ארבעה מיליון ₪ מתוך התמורה הנדרשת לתשלום (סעיפים 66 ו-91 לכתב התביעה).

32. מאחר שהתביעה הוגשה **רק ביום 18/5/2023**, בית המשפט הנכבד מתבקש לסלק את התביעה על הסף מחמת התיישנות. למען הסר ספק יובהר, כי מועדי ההתיישנות הנזכרים לעיל קודמים למועד של 23/1/2023, שממנו הסכימו הצדדים לעצור את מירוץ ההתיישנות, בכל הנוגע לטענות התיישנות שלא היו במועד זה (סי' 149 לכתב התביעה).

33. עוד ולחלופין, התובעים השתהו בשיהוי ניכר ומשמעותי בהגשת תביעתם, שיהיו עליו הסתמך הנתבע 3, כאשר גם לאחר שחברת אדמה נכנסה להליכי חדלות פירעון במאי 2016 התובעים (או מי מטעמם) לא פנו לנתבע 3 בכל דרישה, תלונה או טרוניה.

ד. תמצית טענות ההגנה

34. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, הנתבע 3 יטען, כי הוא הקים חשבון נאמנות ייעודי כדי לשמור על הכספים אשר הופקדו ויופקדו בו (אם וכאשר יופקדו) ובהתקיים אחד מהתנאים המפורטים בהסכם השיווק והנאמנות, להעביר את הכספים שהופקדו בו בהתאם להוראותיו. אם נחתם הסכם מכר - הנתבע 3 נדרש להעביר את הכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות למוכר (סעיף 9 להסכם השיווק והנאמנות); ואם לא נחתם הסכם מכר במועד שהוסכם בין חברת אדמה לבין הרוכשים - הנתבע 3 נדרש להשיב לרוכש את מלוא הסכומים שהופקדו על-ידו בחשבון הנאמנות (סעיף 15 להסכם השיווק והנאמנות).

35. כלומר, חשבון הנאמנות שניהל הנתבע 3 היה כלי קיבול גרידא לשמירת הכספים שהופקדו בו ולביצוע פעולות ספציפיות, מסוימות ומוגדרות מראש. לנתבע 3 לא הייתה ולא יכולה הייתה להיות כל זיקה או קשר לכספים שלא הופקדו בחשבון הנאמנות, תהא הסיבה אשר תהא, ובוודאי שלא הייתה לו כל אפשרות להחזיק ו/או לפעול בהם.

36. כמו כן, הסכם השיווק והנאמנות אינו מטיל על הנתבע 3 חובה כלשהי לדאוג כי הרוכשים (או מי מטעמם) אכן יפקידו כספים בחשבון הנאמנות, קל וחומר שאין הוא מטיל עליו חובה לפעול נגדם (או נגד מי מטעמם) על מנת לגבות כספים אלה, ואין מקום להטיל על הנתבע חובה שלא נקבעה בהסכם השיווק והנאמנות (במפורש או מכללא), לבטח לא בדיעבד.

37. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנתבע 3 לא הצליח לרדת לסוף דעתם של התובעים לגבי הטענה שחברת אדמה לא יכולה הייתה להתקשר בעסקת המכר קודם להפקדת מלוא כספי התמורה בחשבון הנאמנות. הנתבע 3 לא ידע ולא צריך היה לדעת כי חברת אדמה לא תעמוד בהסכם המכר ולא תשלם את מלוא תמורת הסכם המכר גם עבור רוכשים שמסיבות כאלה ואחרות לא שילמו את חלקם – בניגוד להצהרותיה; הנתבע 3 לא היה צד להסכם המכר, והוא יכול היה רק ליעץ ללקוחה שלו - חברת אדמה, בנסיבות מתאימות שלא מתקיימות בתיק זה, לא להתקשר בו; וממילא דברים אלה לא קשורים לכך שהתובעים בחרו שלא להפקיד את הכספים בחשבון הנאמנות הייעודי.

38. מכל מקום, הרוכשים, כל אחד בהתאם למשא ומתן הפרטני שהוא ניהל עם חברת אדמה, הגיעו איתה להסדרי תשלום שונים. נוכח העובדה שחברת אדמה שימשה אותה עת גם כגורם אשר מעמיד אשאי לרוכשים לביצוע עסקאות מכר במקרקעין, חלק מהרוכשים נטלו מחברת אדמה מימון; חלק פרשו את התמורה המוסכמת למספר תשלומים מעותדים; חלק הגיעו להסכמה עם חברת אדמה כי התשלום יבוצע לאחר החתימה על הסכם המכר ועוד.

39. לאחר שאדמה התקשרה עם הרוכשים השונים בהסכמי השיווק והנאמנות, באופן שהיא "מכרה" הלכה למעשה את כל הקרקע לגביה התקשרה מאוחר יותר בעסקת המכר, לא הייתה כל סיבה ליעץ לחברת אדמה שלא להתקשר בהסכם מכר זה. זאת ועוד, כבר בתחילת הדרך חברת אדמה הצהירה בפני הנתבע 3, כי אם רוכש זה או אחר לא יפקיד את מלוא התמורה (מאחר שהוא הפר את ההסכם, לא קיבל מימון, או לא יכול היה לשאת בהתחייבויותיו הכספיות ועוד) היא תעמיד את המימון הנדרש כדי להשלים את התמורה בעצמה על מנת לקיים את עסקת המכר ו/או תבצע מכירה לרוכש אחר תחתיו.

40. ודוק, בזמנים הרלוונטיים חברת אדמה הייתה מוכרת בציבור וכן הציגה את עצמה כחברה גדולה, מבוססת, בעלת מספר חברות אחיות העוסקות, בין היתר במימון, ולא היה כל סיבה לחשוד בפעילותה או בהצהרותיה. זאת ועוד, העובדה כי במהלך תקופת ייצוג חברת אדמה על ידי הנתבע 3, שנמשכה חודשים ספורים בלבד, התקבלה תלונה מרוכשת אחת בלבד (גב' טל קולנדר, בנסיבות שיפורטו להלן), בשים לב להיקף הפעילות של חברת אדמה בזמנים הרלוונטיים, וכאשר חברת אדמה טיפלה בה באופן מידי, תוך מתן הסברים מניחים את הדעת לנתבע 3, לפיהם מדובר בטעות חד פעמית ונקודתית בגין המחאה אחת (כאשר יתרת התמורה הופקדה בחשבון הנאמנות), לא הייתה לנתבע 3 כל סיבה לחשוש כי בחברה רמאית או בפעילות שיטתית עסקינן.

ה. טיעונים לעניין הסעדים המבוקשים

41. יש לדחות את הסעדים הנתבעים, שאין כל בסיס לפסיקתם נגד הנתבע 3, בין בשל הטענות המקדמיות ובין בשל הטענות לגופם של דברים שפורטו לעיל ועוד יפורטו להלן. מבלי לגרוע מהאמור, הנתבע יוסיף 3 ויטען, בין היתר, כי הסכומים שנקבו התובעים בתביעתם מרחיקי לכת, מופרכים, לא מבוססים, עומדים בסתירה זה לזה ומוכחשים; כי לא קיים קשר סיבתי או אחר בינם לבין הנתבע 3 ואין בינם לבין הנתבע 3 דבר וחצי דבר, וכי מדובר בסכומים בלתי מבוססים, שלתובעים או מי מהם אין זכאות לקבלו.

חלק שלישי

1. פירוט העובדות הרלוונטיות

1.1. ההתקשרות של חברת אדמה עם הנתבע 3 ומסגרת הייצוג שהוסכמה

42. בחודש יוני 2014, או בסמוך לכך, מר אורן קובי ("מר קובי"), שהציג עצמו (והיה מוכר בשוק באותה עת) כיוזם נדל"ן וכבעלים של מספר חברות בתחומי הייזום, הנדל"ן, ההשקעות, המשכנתאות וההלוואות, פנה לנתבע 3 וביקש שמחלקת הנדל"ן של המשרד תייצג אותו במספר עסקאות מקרקעין פרטיות.
43. לימים, ביקש מר קובי מהנתבע 3 להרחיב את הייצוג המשפטי גם לענייניו המסחריים, כך שמחלקת הנדל"ן של הנתבע 3 תתחיל לייצג גם את חברת אדמה שבעלותו, בעסקאות לרכישה ומכירה של קרקעות חקלאיות במרכז הארץ. ברם, מטעמי זהירות מיוחדת של הנתבע 3, הנתבע 3 סירב לייצג את חברת אדמה בעסקאות הנוגעות לקרקעות חקלאיות, ולאחר דין ודברים, בחודש אוגוסט 2015 או בסמוך לכך, הוסכם כי הנתבע 3 ייצג את חברת אדמה אך ורק בעסקאות בקרקעות שייעודן לבניה.
44. זאת, לאחר שמר קובי הציג בפני הנתבע 3 את ניסיונה המוצלח של חברת אדמה בהשלמת עסקאות מסוג זה וכן את המערכת ההסכמית שגובשה על-ידי חברת אדמה ועל-ידי משרדי עורכי דין אחרים שייצגו את חברת אדמה לצורך התקשרות עם רוכשים פוטנציאליים ובעלי זכויות במתחמים שונים בתל-אביב ובהרצליה, אשר לפיה, אדמה היא "הנאמן" בהסכמי שיווק והנאמנות שנכרתו עם הרוכשים, היא זו שחתומה על הסכמי המכר מול בעלי הזכויות, בנאמנות עבור אותם רוכשים, והיא זו שאחראית לשלם את התשלומים השונים למוכרים השונים, במלואם ובמועדם, בהתאם לתנאי הסכמי המכר מולם.
45. כפי שהציג מר קובי, בנוסף לכך, בבעלותו חברה נוספת, הנמנית על קבוצת החברות שלו, אשר מתמחה בענף המשכנתאות והבנקאות למגזר הפרטי והעסקי בישראל, אשר בין היתר מעמידה הלוואות לטובת רוכשים הדרושים לכך, שלהם חברת אדמה משווקת את המקרקעין בפרויקטים השונים.
46. עוד במסגרת מצגיו, מר קובי ציין, כי חברת אדמה יוצגה בעבר ונכון לאותה העת עודנה הייתה מיוצגת על-ידי שורה של משרדי עורכי-דין אחרים, מכובדים. כך למשל וכפי שהוצג לנתבע 3, גם הנתבע 1, משרד עוה"ד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' ("משרד ארדינסט"), ייצג את חברת אדמה ביחס לחלק מעסקאותיה באותם מתחמים. לטענת מר קובי, ההתקשרות עם משרד ארדינסט הופסקה על רקע החלטת הצדדים שלא להמשיך ולעבוד יחד, טענה שאושרה גם על-ידי עו"ד דפנה פוקס ממשרד ארדינסט, שציינה גם היא, כי הצדדים החליטו להיפרד על רקע חוסר התאמה במערכת היחסים ביניהם. יודגש, כי בכל מקרה לא נאמר לנתבע 3 כי ההיפרדות כאמור נעשתה על רקע של חשש לרמאות או חוסר הגינות מצד מר קובי או חברת אדמה, ולא הייתה לנתבע 3 כל סיבה לחשוד כי כך הוא הדבר. נוכח האמור ובהמשך לכך, הנתבע 3 הודיע למר קובי, כי הוא מסכים לייצג את חברת אדמה, הן מול רוכשים (בהסכמי השיווק והנאמנות) והן מול מוכרים (בהסכמי המכר), בקרקעות שייעודן לבניה.
47. במסגרת זאת, הובהר כי הנתבע 3 ייצג אך ורק את חברת אדמה, שפעלה כנאמן בעבור הרוכשים ולפיכך, הנתבע 3 גם הוגדר בהסכמי השיווק והנאמנות כ"בא-כוח הנאמן" (ראה, למשל, סעיף 9 להסכמי השיווק והנאמנות), ובפועל שימש ככזה. עוד הובהר לרוכשים השונים, ביניהם גם התובעים, כי הנתבע 3 אינו מייצג אותם (לא בהסכם השיווק והנאמנות ולא בהסכם המכר) וכי הם רשאים להיות מיוצגים על-ידי עורך דין מטעמם (ראה, למשל, סעיף 3.3 להסכמי השיווק והנאמנות).
48. הנתבע 3 התבקש לפתוח חשבון נאמנות, על מנת לנהל את אותם כספים שיופקדו בו בפועל ולהעבירם על-פי הוראות ההסכמים לבעלי הזכויות או להשיב אותם לרוכשים, מבלי שניתנה לנתבע 3 כל סמכות להפעלת שיקול דעת בעניין זה. יושם אל לב, כי הסכם השיווק והנאמנות אינו מטיל על הנתבע 3 כל חובה לדאוג (או לבדוק), כי הרוכש /או מי מטעמו/ אכן יפקיד את הכספים בחשבון הנאמנות וכל ניסיון להוסיף להסכם את שאין בו - מוכחש.

49. בכל הנוגע להיבטי המיסוי הנוגעים לייצוג הנתבע 3 את חברת אדמה, חברת אדמה הודיעה כי היא מיוצגת ותמשיך להיות מיוצגת על ידי משרד עו"ד ורו"ח אחר, המתמחה במיסוי. בנסיבות אלה, הנתבע 3 טיפל אך ורק בהגשת הדיווח של הסכמי המכר לרשויות המס, וזאת בתיאום מלא ועל פי הנחיות מומחה המיסוי.

2.1. העברת ייצוג חברת אדמה ממשרד ארדינסט לנתבע 3

50. כחלק מההיערכות לקליטת חברת אדמה כלקוחה, הנתבע 3 פנה, במהלך חודש אוגוסט 2015, למשרד ארדינסט וביקש מיוזמתו לתאם את אופן העברת כספים שהופקדו בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט לחשבון הנאמנות שייפתח על-ידי הנתבע 3, ביחס לרוכשים, אשר לטענת חברת אדמה, חתמו על הסכמי שיווק ונאמנות במשרד ארדינסט והפקידו שם כספים בחשבון הנאמנות שלו.

51. בהמשך לכך, משרד ארדינסט העביר, מעת לעת (ולמיטב ידיעת הנתבע 3, בהתאם לכתבי הוראות שניתנו לו על ידי רוכשים שונים), כספים אותם שייך לרוכשים שונים מחשבון הנאמנות המנוהל על-ידו לחשבון הנאמנות שפתח הנתבע 3, ונוהל על ידו (וזאת במשך החודשים הבודדים בהם הנתבע 3 ייצג את חברת אדמה (ואותה בלבד) בהסכמי השיווק והנאמנות ובהסכמי המכר).

3.1. ייצוג הנתבע 3 את חברת אדמה בהסכמי השיווק והנאמנות

52. בשים לב לכך שהנתבע 3 ייצג אך ורק את אדמה, הובהר לכל אחד מהרוכשים, בין היתר במסגרת הסכמי השיווק והנאמנות, כי הנתבע 3 לא מייצג אותם בהסכמי השיווק והנאמנות ובהסכמי המכר, כי עליהם לעשות את כל בדיקותיהם באופן עצמאי וכי הם רשאים להיות מיוצגים על-ידי עורך דין מטעמם.

53. יצוין, כי במעמד החתימה על הסכמי השיווק והנאמנות הסמיכו הרוכשים (ובכלל זאת כל התובעים) את הנתבע 3 לבצע בשמם מספר פעולות מצומצם ומוגבל בלבד, לשם הוצאתה לפועל של עסקת המכר, ולצורך ביצוע אותן פעולות חתמו על יפוי כוח (ראו סעיף 16 ונספח "ב" להסכמי השיווק והנאמנות). הסמכת הנתבע 3 לביצוע הפעולות כאמור, נדרשה על מנת לאפשר את רכישת הקרקע נשוא עסקת המכר ואת רישום הזכויות מכוח הסכמי המכר, או לחילופין להביא לביטולה, במידת הצורך. אין בכך כדי ללמד כי הנתבע 3 ייצג אזה מהרוכשים בעסקת מכר זו.

54. כמו כן, בהתאם לסעיף 9 להסכמי השיווק והנאמנות, לצורך רכישת החלק היחסי של המוכרים במקרקעין, כמו גם לצורך הבטחת העברת כספי התמורה ליעדם (קרי, לידי המוכרים), התחייבו הרוכשים (ובהם התובעים דנן) להפקיד את מלוא התמורה, בין ממקורותיהם ובין באמצעות מימון אחר, בחשבון נאמנות ייעודי.

55. בכל הנוגע לניהול חשבון הנאמנות, הנתבע 3 פעל בהתאם להוראותיו הברורות של הסכמי השיווק והנאמנות ודאג להבטיח שהכספים שהופקדו באותו חשבון יישמרו ב"מעגל סגור", כך שניתן יהיה להבטיח את ייעודם הסופי – ביצוע תשלומים למוכרים, בהתאם לתנאי הסכמי המכר השונים.

56. כפי שהתברר לנתבע 3 רק בדיעבד, חלק מהרוכשים, ובהם התובעים כאן, פעלו ביוזמתם בניגוד להוראות המפורשות של הסכמי השיווק והנאמנות שעליהם הם חתמו והעבירו את הכספים, מטעמים שונים ומשונים (שאינם קשורים כלל ועיקר לנתבע 3), ישירות לחברת אדמה, חלק הפקדתם בחשבון הנאמנות של הנתבע 3, ומבלי ליידע אותו בדבר.

57. יתרה מכך, חלק מהתובעים אף הגדילו לעשות, בכך שהתעלמו מהמועדים הקבועים בהסכמי השיווק והנאמנות עליהם חתמו, שעה שהקדימו חלק מהתשלומים ו/או ביטלו המחאות לחשבון הנאמנות ונתנו תחתם המחאות (או ביצעו העברות בנקאיות) לחשבון חברת אדמה, בניגוד גמור להוראות הסכמי השיווק והנאמנות.

58. לא למותר לציין, כי אף אחד מהתובעים (ואף לא חברת אדמה שפעלה כנאמן בעבורם) לא יידע את הנתבע 3, בזמן אמת, כי הם העבירו את הכספים ישירות לחברת אדמה, חלף הפקדתם, במלואם ובמועדם, בחשבון הנאמנות.
59. להשלמת התמונה העובדתית ביחס לייצוג חברת אדמה על-ידי הנתבע 3, נבקש להעיר שלוש הערות נוספות:
60. **ראשית**, במהלך תקופת הייצוג הקצרה של חברת אדמה, ביקשו מספר רוכשים להשתחרר מהסכמי השיווק והנאמנות בהם התקשרו עם חברת אדמה ומההתחייבויות שאותם נטלו כלפי חברת אדמה במסגרת אותם הסכמים. במקרים כאלה (לרבות בעניינה של הגב' טל קולנדר ("גב' קולנדר") המוזכרת בכתב התביעה) למיטב ידיעת הנתבע 3, חברת אדמה נענתה לבקשתם של אותם רוכשים, ביטלה ההסכמים עמם והשיבה להם כספים ששולמו על ידם.
61. **שנית**, במקרים בהם הסכמי השיווק והנאמנות פקעו (זאת במידה ולא נחתם הסכם מכר עם המוכר בתום התקופה שהוגדרה באותו הסכם), הנתבע 3 פעל בהתאם לאמור בסעיף 15 להסכם השיווק והנאמנות, לרבות לצורך השבת מלוא הכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות לאותם רוכשים.
62. **שלישית**, במהלך תקופת הייצוג הקצרה של חברת אדמה על ידי הנתבע 3 - הושלמו, בתשלום מלוא התמורה למוכרים, שתי עסקאות מכר, לשביעות רצונם של כל הצדדים. בנוסף, בעסקאות נוספות באותה תקופה, בוצעו תשלומים בהתאם למועדים הקבועים בהסכמי מכר נוספים.
- 4.1. ייצוג חברת אדמה בהסכמי מכר בכלל ובהסכם המכר נשוא התובענה בפרט**
63. כאמור בכתב הגנה זה, הנתבע 3 העניק לחברת אדמה שירותים משפטיים גם בייצוגה כנאמן, עבור רוכשים שונים, בהסכמי מכר.
64. בכל הנוגע לתובעים דנן, הרי שלאחר איתור ושיווק מקרקעין מתאימים, חברת אדמה גיבשה קבוצה של 17 רוכשים (בני זוג או יחידים), מתוכם רק 6 רוכשים הם התובעים כאן, לצורך רכישה על ידי חברת אדמה כנאמן עבורם, של המקרקעין נשוא התביעה, כאשר כל אחד מחברי הקבוצה (לרבות התובעים) רכש חלק יחסי ובלתי מסוים בהם.
65. ודוק: גיבוש הקבוצה, אין משמעותה כי הרוכשים העבירו את תמורת העסקה במלואה ובמועדה, אלא כי הייתה התחייבות חוזית מצדם להעברת מלוא התמורה, כאשר חלק מהתשלומים הם עתידיים.
66. כאמור לעיל, בזמן אמת, חברת אדמה עדכנה את הנתבע 3 כי אם וככל שלא יועברו תשלומים במועד על-ידי מי מהרוכשים, בכוונה או בהעדר יכולת, היא תפרע את התשלום הרלוונטי על מנת לקדם את העסקה לטובת יתר הרוכשים (פעולה לגיטימית, כשלעצמה).
67. מכל מקום, לאחר משא ומתן שנמשך מספר שבועות, ביום 13/10/2015 התקשרה חברת אדמה (שיוצגה אז על ידי הנתבע 3) עם גב' קורנהאוזר (שיוצגה על ידי משרד כספי ושות'), בהסכם לרכישת חלק ממקרקעין בצפון תל אביב הידועים כגוש 6632 חלקה 273 בתמורה לסך של 14,500,000 ₪ ("הסכם המכר", כהגדרתו לעיל) וזאת כנאמן עבור הרוכשים השונים.
68. לימים, לאחר שחברת אדמה לא פרעה את כל התשלומים נשוא עסקת המכר במועדם, היא ניהלה משא ומתן עם גב' קורנהאוזר כדי לפרוס את יתרת התשלומים, כאשר גם אלו לא נפרעו בסופו של יום, וחברת אדמה נכנסה להליכי חדלות פירעון, כמפורט להלן.

5.1. הפסקת הייצוג של חברת אדמה על-ידי הנתבע 3

69. חודשים ספורים לאחר שהנתבע 3 החל לייצג את חברת אדמה, ועל רקע "חריקות" בהתנהלות של חברת אדמה והגורמים שפעלו מטעמה (אשר התבטאו בהעלאת דרישות תובעניות ואימפולסיביות מצדן של נציגי חברת אדמה כלפי אנשי מחלקת הנדל"ן של המשרד, חוסר התחשבות בשעות העבודה המקובלות של המשרד ובלוחות הזמנים של עורכי הדין והמתמחים במחלקה וכיו"ב) - החליטו ראשי המחלקה, מיוזמתם, כי הנתבע 3 יפסיק לייצג את חברת אדמה.

70. יודגש, כי "חריקות" אלה ואי הנוחות שהנתבע 3 חש באותה עת, ואשר הובילו אותו למסקנה שאינו מעוניין להמשיך ולייצג את חברת אדמה כאמור, לא הגיעו כלל ועיקר מתוך ידיעה או הבנה שישנה מאחורי הקלעים התנהלות מודעת ושיטתית של חברת אדמה מאחורי גבו של הנתבע 3, מתוך מטרה או כוונה לפעול בכספי הרוכשים, ועובדה זו התגלתה לנתבע 3 אך רק בעקבות חשיפת הפרשה, זמן רב לאחר שהתקבלה ההחלטה על הפסקת הייצוג ולאחר שהופסק הייצוג בפועל.

71. בתחילת שנת 2016, הודיע הנתבע 3 לחברת אדמה כי מעתה ואילך המשרד לא יטפל בעסקאות חדשות של חברת אדמה, ברם יפעל להשלמת העסקאות שכבר יצאו לדרך. ויודגש: ההחלטה להמשיך ולייצג את חברת אדמה לצורך השלמת עסקאות שכבר יצאו לדרך כאמור, התקבלה אצל הנתבע 3 אך ורק מתוך הנחה - שהתבררה כמוטעית רק בדיעבד - כי הרוכשים הם תמי לב, ומתוך רצון כן ואמיתי של הנתבע 3 לנסות ולהשלים עבורם את עסקאות המכר שבהן הם השקיעו את כספם, על אף שהנתבע 3 לא היה מחויב כלפיהם מבחינה משפטית. לו ידע הנתבע 3 שחלק מן הרוכשים, והתובעים בכלל זה, פעלו בניגוד להתייבויותיהם בהסכמי השיווק והנאמנות, באופן שהכשיל הלכה למעשה את האפשרות להשלים את עסקאות המכר ותוך הסתרת פעולותיהם מהנתבע 3, לא היה הנתבע 3 מסכים להמשיך ולייצג את חברת אדמה אף לא בקשר לעסקאות המכר שכבר יצאו לדרך, ועסקת המכר נשוא תביעה זו בכלל זה.

6.1. כניסת חברת אדמה לפירוק, ביטול הסכם המכר נשוא התובענה

72. בחודש מאי 2016 נפתחו כנגד חברת אדמה הליכי חדלות פירעון, ועו"ד חגי אולמן מונה תחילה כמנהל המיוחד שלה וביום 27/3/2017 מונה כמפרק קבוע.

73. ביום 15/6/2017 הגיש המפרק בקשה למתן הוראות, במסגרתה עתר לבטל את עסקת המכר נשוא התובענה.

74. במסגרת הבקשה למתן הוראות, המפרק סקר את עסקת המכר, את הכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות ואת הכספים שלטענתו הופקדו בחשבון חברת אדמה (אשר מוכחשים מחוסר ידיעה), ועדכן כי לצורך השלמת העסקה חסר סך של 3,700,000 מיליון ₪, וכי השלמת העסקה כדאית עבור הרוכשים הרבה יותר מביטולה, שיביא לאובדן סכום של 7,000,000 ₪. המפרק הבהיר, כי, כיוון ש"השלמת העסקה צפויה היתה לצמצם באופן משמעותי את הנזק שייגרם לרוכשים, פעל המפרק במשך תקופה ממושכת, תוך מאמצים רבים ואינטנסיביים, על מנת לגבש פתרונות שיאפשרו את השלמת העסקה - וצמצום הנזק לרוכשים, וזאת מבלי לגרום כמובן נזק לכלל הנושים ולקופת הפירוק" (סעיף 14 לבקשה למתן הוראות).

את המאמצים להביא להשלמת העסקה, סיכם המפרק כך: "מן הראוי לציין כי המוכרת הסכימה לבוא לקראת הרוכשים הן במתן הנחה מסוימת מסכום התמורה והן בפריסת התשלומים. ואולם, בכך לא היה די, ומהודעת הרוכשים שהתקבלה בימים אלו, עולה כי הרוכשים לא הצליחו לגייס את סכומים מספיקים אשר יש בהם בכדי לאפשר את השלמת העסקה" (סעיפים 21-22 לבקשה למתן הוראות).

- העתק הבקשה למתן הוראות מצורף, ומסומן נספח "1" ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.

75. ביום 25/7/2017 התובעים כאן הגישו את תגובתם לבקשה למתן הוראות ("תגובת התובעים"). יצוין, כי התובעים הגישו תגובה נפרדת מיתר הרוכשים בעסקת המכר נשוא התביעה, משום שלהבדיל מאותם רוכשים אחרים, אשר הקפידו להפקיד את כספיהם בחשבון הנאמנות, כפי הוראות הסכמי השיווק והנאמנות בהם התקשרו עם חברת אדמה (ועל כן היה ברור כי אם תבוטל עסקת המכר, עיקר כספם יושב להם), התובעים כאן בחרו, מטעמיהם, וכמפורט בכתב הגנה זה לעיל להלן, לשלם כספים לחשבון חברת אדמה, ועל כן היה להם חשש ממשי שאם תבוטל העסקה - הכספים ששילמו לחברת אדמה יירדו לטמיון.
76. מכל מקום, בתגובת התובעים לבקשה למתן הוראות, טענו התובעים, לצד טענות נוספות (המוכחות כשלעצמן), כי במסגרת המשא ומתן להשלמת העסקה עם המוכרת, גבי קורנהאוזר, הוצע להם להשלים סכום נוסף, אשר לטענתם, לא עלה בידם לגייסו "על אף שהינם נמצאים כפסע מהשגתו" (סעיף 15 לתגובת התובעים).
- העתק תגובת התובעים לבקשה למתן הוראות מצורף, ומסומן נספח "2" ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
77. ביום 13/12/2017 התקיים דיון בבקשה למתן הוראות, שם התובעים עדכנו את בית המשפט של פירוק כי אותו "פסע" לצורך השלמת העסקה הינו בסך של 300,000 ₪ (עמ' 5 שורה 19). באותו דיון, הבהיר המפרק, כי: "לשאלת בית המשפט אני משיב כי הכסף של המשיבים 1-6 כמעט כולו לא בנאמנות. המשיבים האחרים הכסף שלהם נן בנאמנות. רוב הכסף ששולם למשיבה זה כסף שבנאמנות..." (עמ' 2 ש' 27-28), ולאחר מכן טענו, ובצדק, יתר הרוכשים, כך: "זה לא שמישהו לקח בכוח מהמשיבים 1-6 (התובעים כאן- הח"מ) את הכסף ... כל הקבוצה שלי הפקידה את הכסף בחשבון הנאמנות, כי זה מה שכתוב בהסכמים שלהם" (עמ' 5 שורות 23-25). יצוין, כי באותו דיון חידד גם ב"כ המוכרת, גבי קורנהאוזר, את נכונותה להשלים את העסקה: "אנחנו חשבנו שלטובת כל הצדדים שעדיף להם להשלים את העסקה ולא להינזק. הסכמנו לתת איזושהי הנחה אם ישלימו את העסקה..." (עמ' 4 ש' 19-18).
- העתק פרוטוקול הדיון מיום 13/12/2017 מצורף, ומסומן נספח "3" ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
78. לימים, למרות ניסיונותיהם של בית המשפט של פירוק, של המפרק, וכן של מגשרת ושמאית שמונו בניסיון לפתור את הדברים ולהביא להשלמת עסקת המכר (כבי השופטת (בדימוס) אלשיך כמגשרת והשמאית גבי עדינה גרינברג), התובעים לא הצליחו, לטענתם, לגייס את הסכום הנדרש לקיומה (שכאמור, לפי דברי בא-כוחם עמד על 300,000 ₪). יצוין, כי על פי המסמכים שבתיק הפירוק, התובעים גם פנו למשקיע חיצוני לצורך השלמת העסקה, אך בנסיבות שלא פורטו ניסיון זה לא צלח.
79. נוכח האמור, בהחלטה מיום 6/9/2018 בית המשפט של פירוק הורה על ביטול הסכם המכר ועל השבת כספי הרוכשים, בניכוי סכום של פיצוי מוסכם. בהחלטה נקבע עוד: "הוברר כי סכום של למעלה מ- 1.2 מיליון ₪ הועבר לחשבונה השוטף של החברה ומהווה חלק מכספי כלל הנושים, שכן לא ניתן לזהות "ולצבוע" את כספיהם של הרוכשים הספציפיים. משכך, הרי שיש להשיב סכום זה, באופן יחסי לאחר הפחתת הפיצוי המוסכם, לקופת הפירוק; אחרת, בהינתן שעשרות רוכשים אחרים נמצאים במצב זהה, תיווצר העדפת נושים פסולה וכזאת לא ניתן".
- העתק ההחלטה מיום 6/9/2018 על ביטול עסקת המכר מצורף, ומסומן נספח "4" ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
80. היינו שבהתאם להחלטה, כספי התובעים, שבחרו מטעמיהם שלא להפקיד כספים בחשבון הנאמנות, אלא לשלמו לחברת אדמה, לא הושבו לידיהם, ובהיעדר יכולת לגבותם מחברת אדמה, הם הגישו תובענה זו בניסיון שקוף לתור אחר "כיס עמוק" (הגם שברור שאין כל יסוד או הצדקה לתובענה זו).

7.1. דבר מה נוסף

81. על טיב טענות התובעים בתביעה ובעיקר על נכונותם להעלות טענות סרק, ניתן ללמוד, על דרך ההמחשה, מהטענה בסעיף 27 לכתב התביעה. שם, במנותק לחלוטין מהדברים כהווייתם ומכתבי הטענות שהתובעים עצמם הגישו לתיק הפירוק (הן תגובתם לבקשה למתן הוראות והן סיכומים בתיק), הם טענו כי השלמת עסקת המכר נכשלה, מאחר שהמוכרת עמדה על התנגדותה למהלך "מראשיתו" תוך שעמדה על זכותה לבטל את הסכם המכר. כאמור לעיל - **מדובר בטענות שאינן נכונות (לשון המעטה)**.

82. אותה "שיטת עבודה", במסגרתה התובעים טוענים טענות שאינן נכונות בניסיון ליצר "עילה" כלפי הנתבע 3, קיימת גם בטענות עובדתיות אחרות המנסות להקים אחריות לנתבע 3, יש מאין. כך למשל ומבלי למצות, מר מזרחי (התובע מס' 8) טוען כי חתם ביום 7/10/2015 על הסכם השיווק והנאמנות ועל תוספת להסכם (סעיף 132 לכתב התביעה), שבגללה, כך לטענתו, נתן המחאות לפקודת חברת אדמה ולא לחשבון הנאמנות. אלא מה, שאותה תוספת נוסחה רק ביום 17/11/2015 (כחודש לאחר אותו "מועד" של החתימה על הסכם השיווק והנאמנות), ולכן ברור שלא בגינה בחר מר מזרחי לתת המחאות לחברת אדמה ולא להפקיד כספים לחשבון הנאמנות, שם הם היו נשמרים עבורו.

83. למרבה הצער הדברים חוזרים על עצמם גם בסעיפים נוספים של כתב התביעה, כפי שנראה כעת.

ז. התייחסות לסעיפי כתב התביעה כסדרם

84. מוכחש האמור בסעיף 1 לכתב התביעה, ומכל מקום, אין באמור בו כדי לרפא את הפגמים המהותיים בכתב התביעה ואת הסתירות העובדתיות הנטענות במסגרתו.

85. מוכחש האמור בסעיף 2 לכתב התביעה, מחוסר ידיעה.

86. האמור בסעיף 3 לכתב התביעה (אשר אינו רלוונטי לנתבע 3) אינו מוכחש.

87. האמור בסעיף 4 לכתב התביעה אינו מוכחש. הנתבע 3 (היום - גולדפרב גרוס זליגמן ושות') יוסיף ויטען, בין היתר, כי מזה שנים הוא אחד ממשרדי עורכי הדין הגדולים, המובילים והוותיקים ביותר בישראל, אשר מעניק לקוחותיו שירות משפטי איכותי, מקצועי ומגוון. מחלקת הנדל"ן של המשרד הינה מהגדולות בישראל ובעלת ניסיון רב שנים בליווי עסקאות נדל"ן. במסגרת הייצוג המשפטי שהעניק הנתבע 3 לחברת אדמה, בין היתר בקשר עם עסקת המכר נשוא התובעה, העמידה מחלקת הנדל"ן של המשרד צוות מקצועי, מיומן ועתיר ניסיון בליווי עסקאות נדל"ן.

88. מוכחש האמור בסעיף 5 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי סכומי הכסף הנתבעים בתובענה הם כאלה שירדו לטמיון עקב וכתוצאה ממעשים /או מחדלים של התובעים (ולא של הנתבע 3!), וכי התובעים הם גם האחראים לנזק שנטען כי נגרם בשל אי-התממשות עסקת המכר נשוא התביעה (או למצער בשל אי-נקיטת כל הפעולות הדרושות להקטנתו).

89. מוכחש האמור בסעיף 6 לכתב התביעה, על כל תתי-סעיפיו, ובפרט מוכחשת זכאות התובעים כולם לקבל מהנתבע 3 איזה מהסכומים הנתבעים על ידם ומפורטים בסעיף 6 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי אין התאמה בין הסכומים הנזכרים בסעיף 6 לכתב התביעה לבין הסכומים הנזכרים בסעיפים אחרים שבו.

90. מוכחש האמור בסעיף 7 לכתב התביעה. בית המשפט הנכבד יתבקש לחייב את התובעים לשאת בהוצאות הנתבע 3, בגין התגוננותו מפני תביעת סרק זו שהוגשה נגדו.

91. האמור בסעיף 8 לכתב התביעה אינו מוכחש. יצוין, כי חברת אדמה עסקה גם ברכישת קרקעות ולא רק בשיווקן.

92. מוכחש האמור בסעיף 9 לכתב התביעה, למעט העובדה כי מר קובי היה בעליה היחיד של חברת אדמה.
93. האמור בסעיפים 10-11 לכתב התביעה מוכחש מחוסר ידיעה (וממילא אינו רלוונטי לטענות נגד הנתבע 3).
94. מוכחש האמור בסעיף 12 לכתב התביעה, מטעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי התובעים פעלו בניגוד גמור להוראות הברורות של הסכמי השיווק והנאמנות, והעבירו ביוזמתם כספים ישירות לחברת אדמה, חלף הפקדתם בחשבון הנאמנות של הנתבע 3, וחלקם אף הגדילו לעשות וביטלו המחאות לפקודת חשבון הנאמנות או הקדים תשלומים שנקבעו בהסכם השיווק והנאמנות. יתרה מכך, התובעים לא גילו לנתבע 3, בחודשים הספורים בהם הוא ניהל את חשבון הנאמנות, על בחירתם לפעול כך, אף שהיו להם הזדמנויות רבות לעשות כן.
95. מוכחש האמור בסעיף 13 לכתב התביעה, למעט כניסת חברת אדמה להליכי חדלות פירעון במאי 2016 ומינוי עו"ד חגי אולמן כמנהל מיוחד ולאחר מכן כמפרק קבוע של חברת אדמה וכמנהל מיוחד על נכסי מר קובי. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי הדו"ח הראשוני שהוגש לתיק הפירוק, אשר התייחס, בין היתר, לעורכי הדין של חברת אדמה (בלשון רבים ומבלי להפריד בין משרד אחד לאחר) כ"שומרי סף" (כאשר ספק אם זו הטרימינולוגיה הנכונה), לא ציין את שמו של הנתבע 3, לא הצביע על כשלים כלשהם של הנתבע 3, ולא התבקשה, קל וחומר לא ניתנה, התייחסות של הנתבע 3 לאותן טענות שנטענו כלפי "משרדי עורכי הדין" (שוב, ללא כל הפרדה). מכל מקום, דו"ח ראשוני זה אינו קביל כראיה.
96. מוכחש האמור בסעיף 14 לכתב התביעה, בין היתר מחוסר ידיעה.
97. מוכחש האמור בסעיפים 15-17 לכתב התביעה (אשר על פני הדברים אינו מתייחס לנתבע 3), בין היתר, מחוסר ידיעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי על פי הסכמי השיווק והנאמנות שניסח הנתבע 1 ושהעתיקם צורפו לכתב התביעה, חברת אדמה (ולא הנתבע 1) תרכוש עבור התובעים בנאמנות חלק בלתי מסוים במקרקעין.
98. מוכחש האמור בסעיפים 18-19 לכתב התביעה (אשר על פני הדברים אינו מתייחס לנתבע 3 ולהתקשרויות בין חברת אדמה לבין התובעים במהלך ייצוג את חברת אדמה), בין היתר, מחוסר ידיעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי הסכמי השיווק והנאמנות (שאינם בבחינת חוזה אחיד), מדברים בעד עצמם ויש לדחות את ניסיון התובעים לעוות את הכתוב בהם.
99. מוכחש האמור בסעיף 20 לכתב התביעה, מטעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי הוא לא ערך, לא מכיר ולא יודע על מסמכים שנחתמו שכותרתם או תוכנם הם החלפת ייצוג או "כל המסמכים הכרוכים בנטילת חובת הנאמנות של הנתבע 2 לשמור את הכספים המיועדים לרכישה בחשבון נאמנות שבניהולו ולהבטיח כי יגיעו ל"יעודם" וכי מסמכים (נטענים ומוכחשים) כאמור גם לא צורפו כנספחים לכתב התביעה, כך שהנתבע 3 לא יכול להתייחס לטענות המבוססות על מסמכים אלה.
- מכל מקום, הנתבע 3 מעולם לא ייצג את התובעים, ומשכך לא הייתה כל "החלפת ייצוג" הקשורה בהם, והנתבע 3 בוודאי שהוא לא "המשיד" את ייצוגם של התובעים בהסכמי השיווק והנאמנות ו/או בעסקת המכר נשוא התובענה (או בכל עניין אחר). כמפורט לעיל, לתובעים הובהר, כי הנתבע 3 מייצג את חברת אדמה וכי הם רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין מטעמם.
100. האמור בסעיף 21 לכתב התביעה אינו מוכחש. במהלך תקופת הייצוג הקצרה של הנתבע 3 את חברת אדמה, היא יוצגה במקביל גם על ידי משרדי עורכי דין נוספים.
101. מוכחש האמור בסעיף 22 לכתב התביעה, ככל שאינו תואם את הסכם השיווק והנאמנות, המדבר בעד עצמו. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי בניגוד לאופן הצגת הדברים בסעיף 22 לכתב התביעה, מי שהיה הנאמן עבור הרוכשים היה חברת אדמה (ראה, למשל, את ההגדרה של א.ר.

לוגיסטיקה נדליין בע"מ ברישא הסכמי השיווק והנאמנות, וכן "הואיל" הראשון וסעיף 4 להסכם המכר (נספח 4 לכתב התביעה)), והפעולות המפורטות בהסכמי השיווק והנאמנות, וכן מוצגות בסעיף 22 לכתב התביעה, היו פעולות **שחברת אדמה** (כנאמן) הייתה **אחראית** לבצע כלפי התובעים (וזאת בין בעצמה ובין באמצעות בא-כוחה, שבחלק מן הזמנים הרלוונטיים היה הנתבע 3).

102. מוכחש האמור **בסעיף 23** לכתב התביעה, מטעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כדלקמן:

102.1 בסעיף זה סתירה עובדתית שלא ניתן ליישב אותה, כאשר, **מצד אחד** – התובעים טוענים כי "הנתבעים לא דאגו לשמור בנאמנות את מלוא התשלומים בהם נשאו מי מיחיד התובעים על פי הסכמי השיווק והנאמנות", ו**מהצד האחר** – כי הכספים "שולמו ישירות לחברה", קרי לאדמה. כיוון שהכספים שולמו ישירות לחברת אדמה, וכמפורט לעיל ולהלן, התובעים בחרו לעשות כן ביודעין, ומבלי ליידע את הנתבע 3, ברי שהם לא שולמו "על פי הסכמי השיווק והנאמנות".

102.2 הטענה כי הנתבעים "אפשרו" ואף נתנו את חסותם למצב שבו כספים של כל אחד מיחיד התובעים – שולמו ישירות לחברה, ותוך מצג כלפי התובעים כי הכל תקין! היא כוללת וסתמית, ומכל מקום – מוכחשת. הנתבע 3 לא אפשר, ובוודאי לא "נתן חסות" לפעולה שהוא כלל לא היה מודע לה – לפיה התובעים שילמו מיוזמתם וביודעין כספים לחברת אדמה, בניגוד להוראות הברורות של הסכם השיווק והנאמנות, המחייבות אותם להפקיד את הסכומים האמורים בחשבון הנאמנות של נתבע 3, על מנת להבטיח שמירתם "במעגל סגור".

102.3 הטענה כי הנתבע 3 "כרת הסכם" "אשר נועד מראש להפרה יסודית – בהיעדר כספי התמורה למוכרת" מוכחשת. הנתבע 3 ייצג את חברת האדמה בהתקשרות בהסכם המכר, אך **לא כרת** הסכם זה, ובמועד התקשרות חברת אדמה בהסכם המכר, הנתבע 3 לא ידע ולא יכול היה לדעת שחברת אדמה לא תעמוד בתנאיו, ולא תשלם את מלוא התמורה, כפי שהתחייבה.

103. מוכחש האמור **בסעיף 24** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, יטען הנתבע 3, בין היתר, כי כל עילות התביעה הנטענות בסעיף זה (שממילא לא בוססו דיין) מוכחשות מעיקרן; כי לנתבע 3 לא הייתה חובת נאמנות כלשהי כלפי מי מהתובעים וכי הוא לא הפר כל חובה כאמור, כי אם פעל בהתאם לכל דין; לא עיוול כלפי התובעים או מי מהם בעוולה כלשהי ואינו אחראי כלפי איזה מהתובעים בגין הנזקים הנטענים והמוכחשים שנגרמו להם (שממילא אינם מבוססים, אין קשר סיבתי בינם לבין המעשים והמחדלים (המוכחשים) המיוחסים לנתבע 3 והתובעים לא קיימו את חובתם להקטינם).

104. מוכחש האמור **בסעיפים 25-26** לכתב התביעה, מלבד עצם התקשרות חברת אדמה (בנאמנות עבור התובעים ורוכשים אחרים) בהסכם מכר עם גב' קורנהאוזר ובתוספת להסכם המכר, המדברים בעד עצמם. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי מלבד טענה כללית וסתמית כי "הסתבר בד"עבד" לתובעים כי נכרת הסכם מכר ונכרתה התוספת לו, התובעים לא מציינים (ולא בכדי) מתי ואיך התבררו להם לכאורה אותם נתונים עובדתיים. מכל מקום, הנתבע 3 יטען, כי התובעים ידעו בזמן אמת כי נחתם הסכם מכר (ולו מכיוון שידעו כי נרשמה הערת אזהרה לזכותם לפי הסכם זה) וכי נחתמה התוספת לו.

105. מוכחש האמור **בסעיף 27** לכתב התביעה, מטעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי בניגוד לאופן הצגת הדברים בסעיף 27 לכתב התביעה, וכעולה מהבקשה למתן הוראות שהגיש מפרק חברת אדמה לבית המשפט של פירוק, הסיבה בגינה לא הושלמה עסקת המכר עם גב' קורנהאוזר, אינה "שהמוכרת עמדה על התנגדותה למהלך מראשיתו", כנטען בסעיף, אלא שהגם ש"המוכרת הסכימה לבוא לקראת הרוכשים הן במתן הנחה מסוימת מסכום התמורה והן בפריסת תשלומים" (סעיף 21 לבקשה למתן הוראות, נספח 2 לעיל) הרי שבפועל "מהודעת הרוכשים שהתקבלה בימים אלה עולה

כי הרוכשים לא הצליחו לגייס סכומים מספיקים אשר יש בהם בכדי לאפשר את השלמת העסקה" (סעיף 22 לבקשה למתן הוראות, נספח 2 לעיל), עניין בו הודו התובעים עצמם בפני בית המשפט של פירוק, לאמור: "לאחר בחינת משאביהם הכספיים ואפשרויותיהם ליטול הלוואות נוספות, לא עלה בידי המשיבים לגייס את הסכום המבוקש להשלמת העסקה" (סעיף 19 לתגובת התובעים לבקשה למתן הוראות, נספח 3 לעיל). ונוכחי, אותו סכום שהיה חסר לתובעים להשלמת העסקה עמד על 300,000 ₪ בלבד (נספח 4 לעיל).

106. מוכחש האמור **בסעיף 28** לכתב התביעה, ככל שאינו עולה בקנה אחד עם החלטת בית המשפט של פירוק מיום 6/9/2018 (נספח 5 לעיל). מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי באותה החלטה נקבע עוד: "הוברר כי סכום של למעלה מ- 1.2 מיליון ₪ הועבר לחשבונה השוטף של החברה ומהווה חלק מכספי כלל הנושים, שכן לא ניתן לזהות "ולצבוע" את כספיהם של הרוכשים הספציפיים. משכך, הרי שיש להשיב סכום זה, באופן יחסי לאחר הפחתת הפיצוי המוסכם, לקופת הפירוק, אחרת, בהינתן שעשרות רוכשים אחרים נמצאים במצב זהה, תיווצר העדפת נושים פסולה וכזאת לא ניתן".

בפשוטו של המקרא, גם אם הנתבע 3 (שאינו מחלוקת שהעביר למוכרת את כל הכספים שהיו בחשבון הנאמנות) היה מצליח לגרום להעברת כספים נוספים מחברת אדמה לגבי קורנהאוזר במועדים הרלוונטיים לעסקת המכר עמה (או לחשבון הנאמנות ואז לגבי קורנהאוזר), ייתכן שהעברת כספים זו הייתה מבוטלת מטעמים של העדפת נושים פסולה.

107. מוכחש האמור **בסעיף 29** לכתב התביעה, מטעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן, ובפרט מוכחשים מעשים ו/או מחדלים של הנתבע 3 כנטען בתביעה, וקשר סיבתי בינם לבין נזק כלשהו שנגרם למי מהתובעים.

108. סמכותו העניינית והמקומית של בית המשפט הנכבד לדון בתובענה, כאמור **בסעיפים 30-31** לכתב התביעה, אינה מוכחשת.

109. מוכחש האמור **בסעיפים 32-44** לכתב התביעה. מדובר בסעיפים דומים ו/או זהים לסעיפים 8-14 לכתב התביעה, והנתבע 3 יפנה להכחשותיו המפורטות לסעיפים אלה, כאמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי לא ייצג את התובעים אלא את חברת אדמה בלבד (כמפורט בהרחבה לעיל וכפי שהתובעים הודו בהליך הפירוק), וכי התנהגות התובעים בזמן אמת (ובפרט בחירתם להעביר כספים לחברת אדמה מבלי ליידע על כך את הנתבע 3) מלמדת גם כי הם לא הסתמכו על הנתבע 3. בהנחה (ואין בכך כדי להסכים להנחה זו) שהתובעים היו מסתמכים באופן כלשהו על הנתבע 3, הם היו מעבירים את כספי התמורה בהתאם להסכם השיווק והנאמנות – ישירות לחשבון הנאמנות הייעודי שנוהל על-ידו, חלק העברתם לחברת אדמה.

110. מוכחש האמור **בסעיפים 45-46** לכתב התביעה. מדובר בסעיפים דומים ו/או זהים לסעיפים 23-24 לכתב התביעה, והנתבע 3 יפנה להכחשותיו המפורטות לסעיפים אלה, כאמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי הוא לא ייצג ולא התחייב לייצג מי מהתובעים, ולא התחייב להפקיד כספים עלומים שלא ידע אודותיהם בחשבון הנאמנות הייעודי (התחייבות להפקדת כספים בחשבון הנאמנות הייתה של התובעים!); כי הנתבע 3 לא היה שלוח של מי מהתובעים ולא חב חובת נאמנות כלפי מי מהם, ולא התרשל כלפיהם (לבטח לא התרשל רבתי, כנטען וכמוכחש).

111. מוכחש האמור **בסעיפים 47-57** לכתב התביעה (שחלקו הגדול כלל אינו מתייחס לנתבע 3), מטעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי בשום שלב הוא לא נטל חלק באיתור רוכשים פוטנציאליים ובמאמצי השיווק של חברת אדמה כלפי אותם רוכשים; כי הוא לא היה מודע בשום שלב לאופן השיווק הנטען על ידי אנשי המכירות והסוכנים של חברת אדמה; כי במועדים הרלוונטיים לתובענה משרדו של הנתבע 3 לא היה בסמיכות גיאוגרפית למשרדי חברת אדמה; כי האפשרות לבצע החלפת קרקעות הוסדרה במפורש בסעיף 21 להסכם השיווק והנאמנות; וכי לפי הבנתו

בזמן אמת עיתוי החלפת הקרקעות נבע אך ורק מזמינות קרקע מסוימת או מהיעדר זמינות של קרקע אחרת, ולא היה בכך כדי "להמחיש את המניעים הגסטרתיים שעמדו מאחורי ההחלפות" כביכול.

112. מוכחש האמור **בסעיפים 58-62** לכתב התביעה. מדובר בסעיפים דומים ו/או זהים לסעיפים 20-23 לכתב התביעה, והנתבע 3 יפנה להכשורתיו המפורטות לסעיפים אלה, כאמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי לא הייתה כל חובת נאמנות מצדו כלפי מי מהתובעים, ואפילו אם הייתה, היא התייחסה אך ורק לכספים שתובעים אלה הפקידו בפועל לחשבון הנאמנות.

ודוק: בקשר עם הכספים שבנאמנות פעל הנתבע בדיוק על פי הוראות הנאמנות, ללא כל סטייה או שינוי מהם. כספי הנאמנות לא הועברו חלילה לחברת אדמה ולא הועברו למוכרי הקרקע, אלא אך ורק בהתאם להסכמי המכר עמם, ולא בכדי לא נטען בכתב התביעה שהנתבע 3 השתמש בכספים באופן שאינו עולה בקנה אחד עם ההוראות שניתנו בהסכמי השיווק והנאמנות.

הטענה המשתמעת מסעיף 62 לכתב התביעה, כאילו הנתבע 3 היה צריך "לוודא כי מלוא הכספים נמצאים בידיהם" כדי שניתן יהיה "להשיב את הכספים בזמן אמת לתובעים ככל ולא נרכשו המקרקעין" הינה חסרת תוס לב, מקום בו התובעים הם שבחרו, תהא הסיבה אשר תהא, להפקיד את הכספים בחשבונה של חברת אדמה, חלף חשבון הנאמנות הייעודי שנפתח על-ידי הנתבע 3, ואף לא ליידע בדבר את הנתבע 3.

הנתבע 3 לא צריך היה (ולא יכול היה) לחשוך בתובעים או בחברת אדמה; הנתבע 3 לא היה צריך לבצע גביה מחברת אדמה לאחר שהתובעים העבירו ביוזמתם את הכספים לידיה במקום לחשבון הנאמנות (הנתבע 3 לא נשכר לבצע גביה; הנתבע 3 היה חורג מסמכותו אם היה מבצע גביה; הנתבע 3 לא יכול היה לבצע גביה מול הלקוח שלו ועוד). מכל מקום, הנוק הנטען והמוכחש נגרם בעת שהתובעים העבירו הכספים לחברת אדמה (במקום לחשבון הנאמנות) ולא כתוצאה מכך שהנתבע לא "תפס" את התובעים ו/או את חברת אדמה בזמן אמת או בדיעבד.

113. מוכחש האמור **בסעיף 63** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי מדובר בטענה צינית וחסרת תוס לב מצד התובעים, המבקשים לאחוז בחבל בשני קצותיו- **מצד אחד** – הם העבירו את הכספים לחשבונה של חברת אדמה, במקום לחשבון הנאמנות הייעודי. **מהצד האחר** – הם מבקשים שב"כ חברת אדמה, יהיה אחראי על כספים **שהם** לא הפקידו אצלו ושלא הייתה לו כל זיקה אליהם, קל וחומר כזו שמאפשרת לו להחזיק בהם או לפעול בהם.

114. מוכחש האמור **בסעיף 64** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי אין ולא ניתן להטיל עליו אחריות כלשהי כלפי מי מהתובעים, קל וחומר אחריות מוחלטת, וכי ממילא לא ניתן "להחיל" את הטענות העובדתיות ביחס לנתבע 1 באופן "כללי" על נתבע אחר (הנתבע 3), כאילו אין הבדל בין בעלי הדין השונים. ככל שהייתה טענה עובדתית שהתובעים רצו לטעון כלפי הנתבע 3, הם היו צריכים לעשות זאת במפורש על-מנת לאפשר לנתבע 3 להתגונן כראוי וכדבעי מפניה.

115. מוכחש האמור **בסעיף 65** לכתב התביעה (הסעיף הינו העתק של סעיף 23 לכתב התביעה והנתבע 3 יפנה לטענותיו המפורטות לעיל ביחס לסעיף זה ובכלל). מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי תשלומים ששולמו לחשבון החברה **לא שולמו** בהתאם להסכם השיווק והנאמנות ומטעם זה בלבד נגרמו הנזקים (הנטענים והמוכחשים) נשוא כתב התביעה. אשר למסמכים שצורפו לכתב התביעה, בהמשך לסעיף 65 שלו, הרי שהם חלקיים ומגמתיים, אינם מציגים את התמונה במלואה, ומוכחשים, בין היתר, בשל העדר ידיעה אודותיהם ובדבר האותנטיות שלהם.

116. מוכחש האמור **בסעיף 66** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כדלקמן:

116.1 בניגוד לאופן שבו הדברים מתוארים בכתב התביעה, הנתבע 3 לא קיבל חשבון נאמנות ריק ולא כזה שחטר בו "חלק משמעותי" מהכסף (התובעים יודעים את הסכומים במדויק ולא בכדי טענה זו לא פורטה כדבעי), אלא פתח חשבונית נאמנות ייעודיים וחדשים בבנק הפועלים, אליהם העביר משרד ארדינסט מעת לעת, ומתוך חשבון הנאמנות שנוהל על ידו, כספים אותם שייך לרוכשים שונים (למיטב ידיעת הנתבע 3- זאת בהתאם לכתבי הוראות שהפנו אותם רוכשים למשרד ארדינסט).

116.2 בהיעדר גילוי של התובעים עצמם (או של חברת אדמה), כי הם הפקידו כספים בחשבון חברת אדמה, במקום בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, קודם לתחילת ייצוג חברת אדמה על ידי הנתבע 3, הנתבע 3 לא ידע ולא יכול היה לדעת כי התובעים עשו כן.

116.3 הנתבע 3 לא יכול היה "לתקן" את מעשיהם של התובעים עצמם כמפורט לעיל בהרחבה.

116.4 כריתת הסכם המכר עם גבי קורנהאוזר נעשתה בהסתמך על מצגי חברת אדמה (היא הלקוח) כי יש באפשרותה לקיים את ההסכם ככתבו וכלשונו (כנהוג וכמקובל).

117. מוכחש האמור בסעיף 67 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות הכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כדלקמן:

117.1 בניגוד לאופן הצגת הדברים בסעיף 67 לכתב התביעה, המקרה של הרוכשת גבי קולנדר נתפס בעיני הנתבע 3 באותה העת (ובדין נתפס) כמקרה נקודתי, שאינו מבסס טענה ל"עיוות דברים שיטתי".

117.2 גבי קולנדר פעלה על דעת עצמה, בניגוד להוראות הסכם השיווק והנאמנות, שעה שהעבירה סכום של 180,000 ₪ ישירות לחברת אדמה ולא הפקידה סכום זה בחשבון הנאמנות של הנתבע 3. הנתבע 3 מכחיש את הטענה, לפיה במעמד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות הפקידה גבי קולנדר סכום כספי בידי חברת אדמה, לכאורה "תחת עיניהם הפקוחות".

117.3 לאחר שבא כוחה של גבי קולנדר (אשר מייצג גם את התובעים בתובענה זו) פנה לנתבע 3 - בעניינה ובעניינה בלבד - ערך הנתבע 3 בירור מעמיק מול חברת אדמה, אשר טענה, כי מדובר במקרה חד-פעמי. הנתבע 3 נוף במר קובי על התנהלות חברת אדמה בהקשר של גבי קולנדר, ומר קובי הבטיח לנתבע 3, כי היה זה מקרה יחיד אשר לא יישנה בעתיד.

117.4 בנוסף לכך, הנתבע 3 עשה מאמצים רבים על מנת להביא לביטול הסכם השיווק והנאמנות שנחתם בין חברת אדמה לבין גבי קולנדר, ולהשבת הכספים לגבי קולנדר מחברת אדמה.

117.5 העובדה כי התקבלה בזמן אמת תלונה מרוכשת אחת בלבד, בשים לב להיקף הפעילות של חברת אדמה בזמנים הרלוונטיים, וכי חברת אדמה טיפלה במהירות בתלונה זו במישרין מול באי-כוחה של גבי קולנדר ולשביעות רצונם, תוך מתן הסברים המניחים את הדעת לנתבע 3, לפיה מדובר בטעות חד פעמית ונקודתית בגין המחאה אחת, לא הייתה לנתבע 3 כל סיבה לחשוב כי אין זה מצב הדברים או כי בפעילות שיטתית עסקינן. להפך.

117.6 מאחר שמשרד בא-כוח התובעים כאן ייצג את גבי קולנדר, למותר לציין כי אם הוא היה סבור בזמן אמת כי חברת אדמה הינה חברה בעייתית, רמאית או גורמת ללקוחותיה באופן שיטתי להפקיד את הכספים בחשבונה חלף חשבון הנאמנות הייעודי, סביר מאוד להניח כי הוא לא היה שומר את המידע לעצמו או משאיר את מלאכת הפענוח לנתבע 3, אלא מפנה את תשומת ליבו של הנתבע 3 לדברים. הוא לא עשה כן - ללמדך על רוח הדברים בזמן אמת.

117.7 בשים לב לאופי הטענה, שנטענת על ידי אותו משרד עורכי דין, שעל פני הדברים מאשים את הנתבע 3 כי לא הבין שמדובר בתרמית, הנתבע 3 שומר על מלוא טענותיו וזכויותיו.

117.8 למעלה מן הצורך יצוין, כי גם בהנחה (ואין בכך כדי להסכים להנחה זו) שהנתבע 3 היה מבין - מתוך העברת סכום זניח יחסית של 180,000 ₪ מגב' קולנדר לחברת אדמה - כי הפקדת כספים על ידי רוכשים לחשבון חברת אדמה במקום לחשבון הנאמנות היא התנהלות שיטתית, שהוסתרה ממנו הן על ידי הרוכשים והן על ידי חברת אדמה, לא היה בכך כדי להיטיב את מצבם של התובעים, שהפקידו סכומי כסף **עצומים** בחשבונה של חברת אדמה (במקום בחשבון הנאמנות הייעודי), אשר התערבבו שם עם יתרת הכספים בחשבון חברת אדמה ואבדו - כפי שפורט לעיל בהרחבה.

118. מוכחש האמור **בסעיפים 68-69** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי חברת אדמה היא שעמדה מול הרוכשים (ובהם התובעים) אשר בחרו בחברת אדמה לשמש כנאמן עבורם, ולפעול בהתאם להוראות הסכמי השיווק והנאמנות ולהוראות הסכם המכר נשוא תובענה זו. מתוקף היותה נאמן התובעים, כאמור לעיל, חברת אדמה היא זו שהייתה אמורה לעדכן את התובעים על כל ההתרחשויות והעובדות הנוגעות לרכישת המקרקעין. הנתבע 3 לא נטל על עצמו כל התחייבות כאמור כלפי מי מהתובעים, ולא נטל על עצמו התחייבויות כנטען בסעיף 69 לכתב התביעה.

119. מוכחש האמור **בסעיף 70** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי במסגרת הסכם המכר, אכן הוגדרו התובעים (ויתר הרוכשים) כנהנים (הן במקומות אליהם מפנים התובעים בסעיף 70 לכתב התביעה והן במקומות נוספים בהסכם המכר, נספח 4 לכתב התביעה), ואולם, מי שהיה נאמן עבור נהנים אלה הינו חברת אדמה והיא בלבד, כאמור בהסכם המכר וכפי שהוסכם שיהיה בהסכמי השיווק והנאמנות שבין כל אחד מהרוכשים לבין חברת אדמה.

120. התשלומים ומועדי התשלום שנקבעו בהסכם המכר, כאמור **בסעיף 71** לכתב התביעה אינם מוכחשים, ככל שהם עולים בקנה אחד תוכן הסכם המכר. מבלי לגרוע מהאמור הנתבע 3 יטען כי במועד ההתקשרות בהסכם המכר היו בחשבון הנאמנות, ושולם ממנו, התשלום הראשון על סך של 7,250,000 ₪.

121. מוכחש האמור **בסעיף 72** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי הוא ייצג את חברת אדמה בלבד, אשר הוגדרה בהסכם המכר כ"קונה", והנתבע 3 הוגדר כבא-כוחה (ולא כב"כ ה"נהנים" כהגדרתם בהסכם המכר (הם הרוכשים, לרבות התובעים דנן)).

122. מוכחש האמור **בסעיף 73** לכתב התביעה, ככל שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת להסכם המכר עם גב' קורנהאוזר (נספח 5 לכתב התביעה), המדברות בעד עצמן.

123. מוכחש האמור **בסעיפים 74-75** לכתב התביעה, למעט העתק הודעת הדוא"ל של הנתבע 3 (נספח 6 לכתב התביעה), המדברת בעד עצמה.

124. מוכחש האמור בסעיפים **76-78** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי התובעים לא עשו כל שנדרש כדי להקטין את נזקייהם (המוכחשים), כמפורט לעיל; כי החלטת בית המשפט של פירוק מיום 6/9/2018 מדברת בעד עצמה, וכי לתובעים - שבחרו ביודעין להעביר כספים לחברת אדמה, במקום לחשבון הנאמנות של הנתבע 3, ועל כן כספיהם הושבו, על פי ההחלטה, לקופת הפירוק, כדי למנוע מצב של העדפת נושים פסולה - אין להלין אלא על עצמם. כפי שציין בית המשפט של פירוק בסעיף 9 להחלטתו, "ער אני למצוקה שאליה נקלעו הרוכשים שאינם בנאמנות, אך קצרה ידי מלהושיע. שעה שכספיהם לא הופקדו בחשבון הנאמנות הייעודי אלא התערבבו בכלל כספי החברה, דינם כדין כלל נושי החברה שניזוקו כתוצאה מאובדן השקעותיהם".

125. מוכחש האמור **בסעיפים 79-89** לכתב התביעה (אשר אינו מתייחס לנתבע 3). מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי די בטענות המועלות נגד הנתבע 1, כדי ללמד כי אין כל קשר סיבתי, עובדתי או משפטי, בין הנזקים הנטענים בכתב התביעה (והמוכחשים כשלעצמם) לבין הנתבע 3.

126. מוכחש האמור **בסעיפים 95-90** לכתב התביעה, מכל טעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי בדומה ליתר "הטענות" בכתב התביעה, גם כאן הטענות נטענות באופן סתמי, כללי, עמום ורפטטיבי, כי ניתנו "מצגים" או "חסות" מבלי שפורטו כדבעי אותם "מצגים" או "החסות" שניתנו על-פי הנטען, ומבלי שצורפו מסמכים התומכים באותם מצגים לכאורה, באופן שמונע מן הנתבע 3 ניתן ליתן התייחסות רצינית וכדבעי לאותן טענות.

אשר לנטען בסעיף 91 לכתב התביעה ישוב הנתבע 3 ויטען, בין היתר, כי כבר בתחילת הדרך חברת אדמה הצהירה בפניו, כי אם רוכש לא יפקיד את מלוא התמורה בחשבון הנאמנות (בין מאחר שהמימון עבור אותו רוכש יינתן מאת חברת אדמה, בין שאותו רוכש הפר את הסכם השיווק והנאמנות, לא קיבל מימון או לא יכול היה לשאת בהתחייבויותיו הכספיות ועוד) חברת אדמה תשלים את התמורה בעצמה על מנת לקיים את עסקת המכר ו/או תבצע מכירה לרוכש אחר תחתיו, ולנתבע 3 לא היה (ולא צריך היה להיות) כל ספק לגבי אפשרות עמידת חברת אדמה בהסכם המכר, בהתאם להתחייבויותיה ולהצהרותיה. זאת, בין היתר, כיוון שבזמנים הרלוונטיים חברת אדמה הציגה את עצמה (והייתה מוכרת בשוק) כחברה גדולה, מבוססת, בעלת מספר חברות אחרות העוסקות, בין היתר, במימון, ולא היה כל סיבה לחשוד בפעילותה או בהצהרותיה. גם, העובדה כי התקבלה תלונה מרוכשת אחת בלבד (גבי טל קולנדר), בשים לב להיקף הפעילות של חברת אדמה בזמנים הרלוונטיים, כאשר חברת אדמה טיפלה בה באופן מידי מול ב"כ אותה רוכשת ולשביעות רצונה, תוך מתן הסברים לנתבע 3 המניחים את הדעת, לפיה מדובר בטעות חד פעמית ונקודתית בגין המחאה אחת (כאשר יתרת התמורה הופקדה בחשבון הנאמנות), לא יצרה לנתבע 3 כל סיבה לחשוש כי חברה רמאית או בפעילות שיטתית עסקינן.

127. מוכחש האמור **בסעיפים 98-96** לכתב התביעה, מכל טעמי כתב הגנה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי הנזקים להם טוענים התובעים מופרכים, לא מבוססים, לא נתמכים באסמכתאות ומוכחשים; עומדים בסתירה לסכומי נזק שנטענים בסעיפים אחרים לכתב התביעה; לא קיים קשר סיבתי או אחר בינם לבין הנתבע 3 ואין בינם לבין הנתבע 3 דבר וחצי דבר, וכי מדובר בסכומים בלתי מבוססים ומוכחשים, שלתובעים או למי מהם אין זכאות לקבלו.

128. מוכחש האמור **בסעיפים 106-99** לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה. הנתבע 3 לא ייצג את חברת אדמה במועדים הנזכרים בסעיפים אלו ולא היה מעורב ולא מודע לכל האירועים הנזכרים בהם. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

128.1 הזוג מרדכי וחברת אדמה **הסתירו** מהנתבע 3, כי הם חתמו על הסכם שיווק ונאמנות במשרד ארדינסט ביחס לחלקה 253 בגוש 6623, ממנה הועברו, על-פי הנטען על-ידם, לחלקה 253 ולאחר מכן לחלקה 14 (כאשר כל פעם נחתם, על פי הנטען (ומוכחש מחוסר ידיעה) הסכם שיווק ונאמנות חדש). עובדה זו (ככל שהיא נכונה) נודעה לנתבע 3 לראשונה מקריאת כתב התביעה.

128.2 בנוסף, הזוג מרדכי וחברת אדמה **הסתירו** מידיעת הנתבע 3 את טענתם (המוכחשת מחוסר ידיעה) שהם העבירו עד ליום 20/5/2015, סך של 584,000 ₪ **ישירות** לחברת אדמה, חלף הפקדתם בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, וזאת בניגוד גמור להוראות הסכמי השיווק והנאמנות בהם התקשרו עם חברת אדמה ביום 30/4/2015 (נספח 9א' לכתב התביעה), ביום 17/6/2015 (נספח 9ב' לכתב התביעה) וביום 23/7/2015 (נספח 9ג' לכתב התביעה), הכוללים התחייבות ברורה ומפורשת שלהם להעביר את מלוא הסכום של 1,020,000 ₪ לחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט.

129. מוכחש האמור **בסעיף 107** לכתב התביעה, מלבד העובדה ששני בני הזוג מרדכי חתמו ביום 8/9/2015 על הסכם שיווק ונאמנות ביחס לחלקה 273 וכן העובדה שנרשמה לטובתם הערת אזהרה ביום 19/10/2015. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

129.1 על פי המצג בסעיף 11.1 להסכם השיווק והנאמנות, הסכום של 585,000 ₪, שלטענת הזוג מרדכי בכתב התביעה הם שילמו לחברת אדמה, היה מצוי בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט ואמור היה לעבור משם לחשבון הנתבע 3.

129.2 כאמור בסעיף ובאופן המהווה הודאת בעל דין, גם את הסכום של 436,000 ₪, אשר בני הזוג מרדכי צריכים היו לשלם לחשבון הנאמנות באמצעות העברה בנקאית (סעיף 11.2 להסכם השיווק והנאמנות מיום 8/9/2015, נספח ד' לכתב התביעה), הם שילמו לחשבון החברה, ובכך פעלו בני הזוג מרדכי **ביודעין** גם בניגוד להוראותיו הברורות של הסכם שיווק ונאמנות זה, על דעת עצמם, מבלי ליידע את הנתבע 3 כלל ומשיקוליהם שלהם.

129.3 טענת בני הזוג מרדכי כי ביקשו לשלם את הסכום של 436,000 ₪ לחשבון הנאמנות של הנתבע 3, אבל "הודיעו אורן והחברה לבנק כי יש לבצע את התשלום לחברה מאחר והחברה כבר שילמה למוכרת ונרשמה הערת אזהרה", אינה ברורה, ולא ברור כלל מה בינה לבין הנתבע 3.

130. מוכחש האמור בסעיף 108 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, יטען הנתבע 3, בין היתר, כדלקמן:

130.1 בסעיף 11.1 להסכם השיווק והנאמנות **הצדדים** להסכם זה (קרי בני הזוג מרדכי מצד אחד וחברת אדמה מהצד השני) **ולא הנתבע 3** הציגו מצג והתחייבו כי סכום של 585,000 ₪ יועבר לחשבון הנאמנות של הנתבע 3 מחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, כאשר בסעיף 12 להסכם השיווק והנאמנות הצדדים הובהר כי "רק פירעון בפועל של התמורה (ו/או כל חלק ממנה) בחשבון הנאמנות בהתאם למפורט לעיל תיחשב כביצוע תשלום על פי הסכם זה". כך הצהירו בני הזוג מרדכי וחברת אדמה, למרות ששניהם ידעו והיה עליהם לדעת כי כספים אלה לא שולמו מעולם (לפי טענתם) לחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, אלא לחברת אדמה.

130.2 הנתבע 3, שכלל אינו צד להסכם השיווק והנאמנות, לא הציג מצג כלשהו ולא התחייב התחייבות כלשהי, ולבטח לא התחייב שהכספים "הועברו" אליו (גם הסכם השיווק והנאמנות נוקט לשון עתיד), ומכל מקום, הסכם השיווק והנאמנות אינו יוצר "התחייבות" של הנתבע 3, שאינו צד להסכם, יש מאין, כלפי הזוג מרדכי.

130.3 זאת ועוד, למרות שהזוג מרדכי ידע כי הם לא הפקידו כספים בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט (למשל ומבלי למצות, כי העבירו את הכספים ישירות לחברה אדמה ולא לחשבון הנאמנות הייעודי; לא קיבלו קבלה על הפקדת הכספים בחשבון הנאמנות הייעודי; לא חתמו על כתב הוראות לנאמן לצורך העברת הכספים מחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט לחשבון הנאמנות של משרד הנתבע 3 ועוד), הם הטעו במכוון את הנתבע 3, והציגו בפניו מצג כוזב, ולא ביקשו לתקן את נוסח הסכם השיווק והנאמנות, כך שהוא ישקף את המצב העובדתי כהווייתו.

131. מוכחש האמור בסעיף 109 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי משבני הזוג מרדכי בחרו, מטעמיהם, להעביר תשלומים בסכום כולל של 1,020,000 ₪ לחברת אדמה, במקום להפקיד אותו בחשבונות הנאמנות הרלוונטיים, כפי שקובעות ההוראות הברורות של ארבעה (!) הסכמי שיווק ונאמנות שונים בהם התקשרו עם חברת אדמה (שרק אחד מהם נוגע לנתבע 3), אין להם להלין אלא על עצמם.

132. מוכחש האמור בסעיפים 110-113 לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה. הנתבע 3 לא ייצג את חברת אדמה במועדים הנזכרים בסעיפים אלו ולא היה מעורב ולא מודע לכל האירועים הנזכרים בהם. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

132.1 הזוג בצלאל וחברת אדמה **הסתירו** מהנתבע 3, כי הם חתמו על הסכם שיווק ונאמנות במשרד שרקון, בן עמי, אשר ושות' ("משרד שרקון") ביחס לחלקה 361 בגוש 6632, ממנה הועברו, על פי הנתען על ידם, לחלקה אחרת, בהתאם להסכם שיווק ונאמנות נוסף עליו חתמו במשרד ארדינסט. עובדות אלו (ככל שהן נכונות) נודעו לנתבע 3 לראשונה מקריאת כתב התביעה.

132.2 בזמנים הרלוונטיים לתביעה, הנתבע 3 ידע, בהסתמך על המידע שנמסר לו על-ידי חברת אדמה, כי ביום 9/7/2015 הזוג בצלאל חתם על הסכם שיווק ונאמנות עם אדמה במשרד ארדינסט ביחס לחלקה 14 בגוש 6632 וכי בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט יש 200,000 ₪ עבור הזוג בצלאל (רק למקרא כתב התביעה התברר לנתבע 3 לראשונה כי מדובר "בגלגול" של כספים שהופקדו תחילה בחשבון נאמנות של משרד שרקון, אשר הגם שהטענות בסעיפים אלה לכתב התביעה מופנות, הלכה למעשה, נגדו, התובעים בחרו שלא לצרפו כנתבע נוסף בכתב התביעה).

132.3 בני הזוג בצלאל וחברת אדמה גם **הסתירו** מידיעת הנתבע 3 את העובדה שעוד עובר להתקשרות בהסכם שיווק ונאמנות ביחס לחלקה 273, בני הזוג בצלאל פעלו בניגוד להוראות הסכמי שיווק ונאמנות קודמים בהם התקשרו עם חברת אדמה, שעה שהעבירו את עיקר התשלומים (למעט 200,000 ₪) לחברת אדמה, במקום להפקידם בחשבונות הנאמנות הרלוונטיים (אף תוך החלפת המחאה לפקודת משרד שרקון בהמחאה לפקודת חברת אדמה, כנטען בכתב התביעה).

133. מוכחש האמור **בסעיפים 114-115** לכתב התביעה, מלבד העובדה שבני הזוג בצלאל חתמו ביום 8/9/2015 על הסכם שיווק ונאמנות ביחס לחלקה 273 (נספח 10ד' לכתב התביעה), וכן העובדה שנרשמה לטובתם ביום 19/10/2015 הערת אזהרה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי בהתאם ל"כתב הוראות להסכם נאמנות" עליו חתמו בני הזוג בצלאל ביום 13/10/2015 והופנה למשרד ארדינסט, הועבר סכום של 200,000 ₪ מחשבון הנאמנות שהתנהל במשרד ארדינסט לחשבון הנאמנות שניהל הנתבע 3, ואין חולק שהלכה למעשה, סכום זה הושב לבני הזוג בצלאל (בניכוי סכום מסוים בגין השתתפות בפיצוי המוסכם), כפי שהיה מושב לידיהם מלוא סכום התמורה, לו פעלו הם בהתאם להוראות הסכמי השיווק והנאמנות ומעבירים את כספי התמורה לחשבונות הנאמנות הרלוונטיים, ולא לידי חברת אדמה.

134. מוכחש האמור **בסעיפים 116-117** לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה. הנתבע 3 לא ייצג את חברת אדמה במועדים הנזכרים בסעיפים אלו ולא היה מעורב ולא מודע לאירועים הנזכרים בהם. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

134.1 בני הזוג בר-גיל וחברת אדמה **הסתירו** מידיעת הנתבע 3 את טענתם (המוכחשת מחוסר ידיעה) שהם העבירו עד ליום 21/7/2015, את מלוא סכום התמורה **ישירות** לחברת אדמה, חלף הפקדתם בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, וזאת בניגוד גמור להוראות הסכם השיווק והנאמנות בו התקשרו עם חברת אדמה ביום 18/5/2015 (נספח 11א' לכתב התביעה).

134.2 בני הזוג בר-גיל וחברת אדמה אף הציגו מצג שווא בפני הנתבע 3, בגדר סעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות מיום 11/9/2015 (נספח 11ג' לכתב התביעה) כאילו סכום של 1,100,000 ₪ הופקד על ידי בני הזוג בר-גיל בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, וכי הם **יעבירו** אותו לחשבון הנתבע 3.

135. מוכחש האמור **בסעיפים 118-119** לכתב התביעה, מלבד העובדה ששני בני הזוג בר-גיל חתמו ביום 11/9/2015 על הסכם שיווק ונאמנות ביחס לחלקה 273. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

135.1 על פי המצג בסעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות, הסכום של 1,100,000 ₪, שלטענת הזוג בר-גיל בכתב התביעה, הם שילמו במלואו לחברת אדמה, היה מצוי בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, והזוג בר-גיל הוא שהתחייב להעבירו משם לחשבון הנתבע 3, לאמור: "את מלוא

הסכום שבנאמנות (דהיינו סך של 1,100,000 ₪), יפקיד הפקיד הנהנה בחשבון נאמנות של משרד עוה"ד ארדינסט בן נתן ושות', והוא יעבירו מייד עם חתימת הסכם זה לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל". ודוק, המחיקה של המילה "יפקיד" (לשון עתיד) היא במקור, בכתב יד ולצדה חתימות בני הזוג בר-גיל, באופן המעלה כי בני הזוג קראו כדבעי את הסעיף הזה, ולכן ידעו היטב שהאמור בו אינו אמת.

135.2 הנתבע 3, שכלל אינו צד להסכם השיווק והנאמנות, לא הציג מצג כלשהו ולא התחייב התחייבות כלשהי, ולבטח לא התחייב שהכספים "הועברו" אליו, ומכל מקום, הסכם השיווק והנאמנות אינו יוצר "התחייבות" של הנתבע 3, שאינו צד להסכם, יש מאין, כלפי הזוג בר-גיל.

135.3 בנוסף להסכם השיווק והנאמנות מיום 11/9/2015 ובאותו המעמד, חתמו בני הזוג בר-גיל גם על הצהרה מטעמם, שבה נכתב ברחל בתך הקטנה, כי בני הזוג בר-גיל יודעים היטב כי הנתבע 3 אינו מייצג אותם, אלא אך ורק את חברת אדמה.

135.4 זאת ועוד, למרות שבני הזוג בר-גיל ידעו כי הם לא הפקידו כספים כלשהם בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט (למשל ומבלי למצות, כי העבירו את הכספים ישירות לחברה אדמה ולא לחשבון הנאמנות הייעודי; כי לא קיבלו קבלה על הפקדת הכספים בחשבון הנאמנות הייעודי; כי לא חתמו על כתב הוראות לנאמן לצורך העברת הכספים מחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט לחשבון הנאמנות של משרד הנתבע 3 ועוד), הם הטעו במכוון את הנתבע 3, והציגו בפניו מצג כוזב כאילו הם הפקידו את הכספים בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, והם יעבירו את הכספים האמורים מחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט לחשבון הנאמנות של הנתבע 3, ולא ביקשו לתקן את נוסח הסכם השיווק והנאמנות, כך שהוא ישקף את המצב העובדתי כהווייתו.

135.5 לטענת בני הזוג בר-גיל, העברתם לחלקה 273 מהווה עבורם "חזרה לחלקה המקורית". ברם, למיטב ידיעת הנתבע 3, כמו גם למקרא כתב התביעה והנספחים, בני הזוג בר-גיל מעולם לא היו חתומים על הסכם שיווק ונאמנות הנוגע לחלקה 273 עובר להסכם מיום 11/9/2015.

136. מוכחש האמור בסעיף 120 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי משבני הזוג בר-גיל בחרו, מטעמיהם, להעביר תשלומים במלוא סכום התמורה (1,100,000 ₪) לחברת אדמה, במקום להפקיד אותם בחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, כפי שקובעות ההוראות הברורות של הסכם השיווק והנאמנות מיום 18/5/2015, ומשעה שלא פעלו להעביר כספים ששילמו לחשבון הנאמנות של הנתבע 3, כפי שהתחייבו בסעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות מיום 11/9/2015, אין להם להלין אלא על עצמם.

137. מוכחש האמור בסעיפים 121-122 לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה. הנתבע 3 לא ייצג את חברת אדמה במועדים הנזכרים בסעיפים אלו ולא היה מעורב ולא מודע לאירועים הנזכרים בהם.

138. מוכחש האמור בסעיפים 123-124 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

138.1 ביום 8/9/2015 חתמה גבי לוינגר על הסכם שיווק ונאמנות ובאותו מעמד (ולא קודם לכן) מסרה שתי המחאות לפקודת חברת הנאמנות של הנתבע 3 (המחאה בסך של 320,000 ₪ ליום 9/9/2015 והמחאה בסך של 690,000 ₪ ליום 15/11/2015). כעולה מנספח 12 ג' לכתב התביעה, עו"ד מיטל יעקובי נחום ממשרד הנתבע 3 אישרה בכתב ידה כי "הנני מאשרת קבלת המחאות הנ"ל, מכח הסכם שיווק ונאמנות שנחתם ביום 8.9.2015 לחשבון נאמנות ג.ל.ע. שירותי נאמנות בע"מ".

138.2 קודם למועד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות ומסירת המחאות הנזכרות לעיל מכוחו, הנתבע 3 לא פגש בגבי לוינגר, לא קיבל ממנה כל המחאה ולא נחתמה בפניו כל התחייבות כי המחאה השנייה לא תוצג לפירעון. אשר להתחייבות זו, שהעתקה מצורף כנספח 12 ג' לכתב

התביעה, הרי שעל פני הדברים אין היא נוגעת לנתבע 3, ומתוכנה עולה בבירור כי התחייבות זו של מר קובי, ככל שנעשתה, לא נעשתה בפני הנתבע 3, ולא נעשתה קודם לחתימת הסכם השיווק והנאמנות. זאת ועוד, מההתנהגות בזמן אמת ניתן ללמוד כי הנתבע 3 גם לא ידע על אותה "התחייבות" נטענת, שכן הנתבע 3 הפקיד את ההמחאה בפועל והיא חזרה בהיעדר כיסוי מספיק (כאמור בסעיף 126 לכתב התביעה).

138.3 זאת ועוד, בנוסח ההתחייבות ממילא לא ניתן לקרוא את שטוענת לו גבי לוינגר, לאמור שתשלום סכומה, לאחר שגבי לוינגר תסדיר קבלת הלוואה מהבנק, "בוצע ישירות לידי החברה", וגם משום כך אין כל בסיס לטענה בסעיף 123 לכתב התביעה, כאילו "בכך אף הניחה ורשאית הייתה התובעת 7 להניח כי תשלום ישירות לחברה הנו תקין ותחת עיני הנתבע 2 וכי התשלום בכל מקרה יגיע אל ידיו הנאמנות של הנתבע 2 לצורך ביצוע העסקה".

139. מוכחש האמור בסעיף 125 לכתב התביעה, למעט העובדות שביום 9/9/2015 נפרעה ההמחאה בסך 320,000 ₪ לטובת חשבון הנאמנות של הנתבע 3, ושביום 19/10/2015 נרשמה הערת אזהרה לטובת גבי לוינגר. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כי גבי לוינגר פעלה ביוזמתו בניגוד להוראותיו הברורות של הסכם השיווק והנאמנות מיום 8/9/2015, שעה שהקדימה את מועדי התשלום ושילמה תשלומים שונים ישירות לחברת אדמה, חלף הפקדתם בחשבון הנאמנות של הנתבע 3. זאת כאמור, מבלי ליידיע את הנתבע 3, על דעת עצמה ומשיקוליה שלה בלבד. הנתבע 3 לא ידע ולא יכול היה לדעת על העברות הכספיים שביצעה גבי לוינגר לחברת אדמה.

140. מוכחש האמור בסעיף 126 לכתב התביעה, למעט העובדה שביום 15/11/2015 ניסה הנתבע 3 להפקיד את ההמחאה שגבי לוינגר הפקידה בידיו על סך 690,000 ₪, אך ההמחאה חזרה עקב היעדר כיסוי. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, יטען הנתבע 3, בין היתר, כי העובדה שניסה להפקיד את ההמחאה כאמור מעידה באופן ברור ביותר, כי לא הייתה ולא יכולה הייתה להיות לו כל ידיעה על ההתחייבות לכאורה שלא להפקיד המחאה זו, כמו גם על כך שגבי לוינגר פעלה בניגוד להוראות הסכם השיווק והנאמנות מיום 6/9/2015, הקדימה את מועד התשלום ושילמה סכומים שונים לחברת אדמה.

141. מוכחש האמור בסעיף 127 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי משגבי לוינגר בחרה, מטעמיה, להעביר את התשלומים לחברת אדמה, במקום לאפשר את הפקדת ההמחאה שכבר הוציאה לפקודת חשבונות הנאמנות של הנתבע 3, כפי שקובעות ההוראות הברורות של הסכם השיווק והנאמנות מיום 8/9/2015, אין לה להלין אלא על עצמה. אין חולק שהלכה למעשה הסכום שהפקידה גבי לוינגר בחשבון הנאמנות הושב לה (בניכוי סכום מסוים בגין השתתפות בפיצוי המוסכם), כפי שהיה מושב לידיה מלוא סכום התמורה, לו פעלה בהתאם להוראות הסכם השיווק והנאמנות ומעבירה את מלוא סכום התמורה לחשבון הנאמנות, ולא לידי חברת אדמה.

142. מוכחש האמור בסעיפים 128-130 לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה. הנתבע 3 לא ייצג את חברת אדמה במועדים הנזכרים בסעיפים אלו ולא היה מעורב ולא מודע לכל האירועים הנזכרים בהם.

143. מוכחש האמור בסעיפים 131-133 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כדלקמן:

143.1 בניגוד לאופן הצגת הדברים בכתב התביעה, הנכון הוא שביום 7/10/2015 מר מזרחי חתם על הסכם שיווק ונאמנות ונתן שלוש המחאות מעותדות לפקודת הנתבע 3. בנוסף להסכם השיווק והנאמנות ובאותו המעמד, חתם מר מזרחי גם על הצהרה מטעמו, שבה נכתב ברחל בתך הקטנה, כי מר מזרחי יודע היטב כי הנתבע 3 אינו מייצג אותו, אלא אך ורק את חברת אדמה.

143.2 לאחר החתימה על הסכם השיווק והנאמנות, ביקש מר מזרחי, באמצעות חברת אדמה, לא להפקיד את ההמחאות מאחר שהן טרם קיבל מימון לצורך פירעון ההמחאות.

143.3 בשלב מאוחר יותר, חברת אדמה עדכנה את הנתבע 3 כי מר מזרחי נוטל ממנה מימון לצורך ביצוע העסקה ויש להשיב לו את ההמחאות. בהתאמה, ביום 17/11/2015 (ולא במעמד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות) הוכנה תוספת להסכם השיווק והנאמנות, אשר נשלחה לחברת אדמה והיא התבקשה לתאם עם מר מזרחי מועד לחתימה עליה. נוכח האמור, מר מזרחי לא חתם ולא יכול היה לחתום ביום 7/10/2015 (כנטען בסעיף 132 לכתב התביעה) על תוספת שרק הוכנה חודש לאחר מכן.

143.4 מכל מקום, על פי התוספת האמורה, הנאמן (חברת אדמה) אמור היה להפקיד בחשבון הנאמנות בעבור מר מזרחי את מלוא התמורה, וזה יהווה חוב של מר מזרחי כלפי הנאמן (חברת אדמה), אשר ישולם לחברת אדמה על ידי מר מזרחי, באופן ובמועד שישכמו הצדדים (סעיפים 3 ו-4 לתוספת האמורה).

143.5 כפי שהוצג לנתבע 3 וכפי שבא לידי ביטוי בסעיפים אלה, לנתבע 3 היה ברור לחלוטין שהנאמן (קרי חברת אדמה) הוא זה שיעביר כספים לחשבון הנאמנות ולא מר מזרחי (וזאת במסגרת הלוואה עתידית שתוסדר בין תובע זה לבין חברת אדמה, ללא מעורבות הנתבע 3), כאשר הסכומים שיופקדו על ידי הנאמן בחשבון הנאמנות יהיו **חוב** של תובע זה כלפי חברת אדמה. אלא שלפי הנטען בכתב התביעה, לא התקיים בפועל שום הסדר חוב שכזה בין מר מזרחי לבין אדמה, וחלף זאת מר מזרחי פעל ביודעין בניגוד להוראותיו הברורות של הסכם השיווק והנאמנות, שעה שהקדים את מועדי התשלום ושילם את תשלומים שונים ישירות לחברת אדמה. בכך הטעה מר מזרחי במכוון את הנתבע 3.

143.6 ככל שהסיפא בסעיף 133 לכתב התביעה מכוונת לנתבע 3, הרי שמר מזרחי לא שוחח עם מי מטעמו של הנתבע 3.

144. מוכחש האמור בסעיף 134 לכתב התביעה, ובפרט מוכחשים מצגים לכאורה של הנתבע 3, כאילו פעולות כלשהן נעשות על דעתו ובאישורו. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי הטענות בסעיף זה נשענות על התוספת להסכם שכאמור לעיל – לא נחתמה במועד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות, וגם לא בסמוך לכך.

145. מוכחש האמור בסעיף 135 לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה, למעט העובדה שנרשמה הערת אזהרה לטובת מר מזרחי ביום 19/10/2015.

146. מוכחש האמור בסעיף 136-138 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי עורכי דין ממושרדו לא קיימו פגישות עם לקוחות חברת אדמה במשרדי אדמה, ולא בכדי מר מזרחי לא מציין את השם של אותו "עורך דין מטעם החברה". ודוק, אם מר מזרחי אכן נפגש במשרדי חברת אדמה עם עורך דין (והדבר מוכחש), סביר שמר מזרחי פגש בעורך דין פנימי של חברת אדמה. הטענות לגבי מסירת המחאות לחברת אדמה, החלפת המחאות והקדמת תשלומים – מוכחשות מחוסר ידיעה. הטענה כי מר מזרחי לא ידע שהמחאות ייפרעו לטובת חברת אדמה והיה רשאי להניח כי הפעולות הנטענות על ידו הן על דעת ואישור הנתבע 3 – משוללות בסיס ומוכחשות מכל וכל.

147. מוכחש האמור בסעיף 139 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הנתבע 3 יוסיף ויטען, בין היתר, כדלקמן:

147.1 בסעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות (נספח 13'ג' לכתב התביעה) הצדדים להסכם זה (קרי מר מזרחי מצד אחד וחברת אדמה מהצד השני) **ולא הנתבע 3** הציגו מצג והתחייבו כי סכומים שונים יועברו לחשבון הנאמנות, מתוכם סכום של 80,000 ₪ בלבד יועבר לחשבון הנאמנות של הנתבע 3 מחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט (סעיף 11.1 להסכם השיווק).

147.2 הנתבע 3, שכלל אינו צד להסכם השיווק והנאמנות, לא הציג מצג כלשהו ולא התחייב התחייבות כלשהי, ולבטח לא התחייב שכספים שמר מזרחי בחר לשלם לחברת אדמה יועברו מהאחרונה לחשבון הנאמנות שלו, ומכל מקום, הסכם השיווק והנאמנות אינו יוצר "התחייבות" של הנתבע 3, שאינו צד להסכם, יש מאין, כלפי מר מזרחי.

147.3 בכל הנוגע לכספים שמר מזרחי שילם לחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, הרי שבהתאם ל"כתב הוראות להסכם נאמנות" עליו חתם מר מזרחי ביום 7/10/2015 והופנה למשרד ארדינסט, הועבר סכום של 50,000 ₪ מחשבון הנאמנות שהתנהל במשרד ארדינסט לחשבון הנאמנות שניהל הנתבע 3, ואין חולק שהלכה למעשה סכום זה הושב למר מזרחי (בניכוי סכום מסוים בגין השתתפות בפיצוי המוסכם), כפי שהיה מושב לידי מלוא סכום התמורה, לו פעל בהתאם להוראות הסכם השיווק והנאמנות ומעביר את כספי התמורה לחשבון הנאמנות, ולא לידי חברת אדמה.

148. מוכחש האמור **בסעיף 140** לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי משמר מזרחי בחר, מטעמיו, להעביר תשלומים בסכומים נכבדים לחברת אדמה, במקום להפקיד אותם בחשבון הנאמנות, ומבלי לוודא כי חברת אדמה אכן העבירה תשלומים בסכומים כאמור לחשבון הנאמנות, אין לו להלין אלא על עצמו. כן יטען הנתבע 3, כי סך כל התשלומים שנטען כי מר מזרחי שילם (כנטען בסעיף 140 רישא לכתב התביעה), אינו מתיישב עם חישוב הסכומים שמורטו בסעיפים 128-139 לכתב התביעה, וכן לא הופחת מהסכום הנתבע על ידי מר מזרחי, התשלום שקיבל מקופת הפירוק. פער זה, כמו גם פערים נוספים השזורים לאורך כתב התביעה, מעוררים חשד כבד כלפי טיבם ומהימנותם של כל הסכומים הנטענים בכתב התביעה.

149. מוכחש האמור **בסעיפים 141-143** לכתב התביעה, בין היתר, מחוסר ידיעה. הנתבע 3 לא ייצג את חברת אדמה במועדים הנזכרים בסעיפים אלו ולא היה מעורב ולא מודע לכל האירועים הנזכרים בהם.

150. מוכחש האמור **בסעיף 144** לכתב התביעה, למעט העובדה שבני הזוג מירון חתמו ביום 8/10/2015 על הסכם שיווק ונאמנות ביחס לחלקה 273, המדבר בעד עצמו. בנוסף להסכם השיווק והנאמנות מיום 11/9/2015 ובאותו המעמד, חתמו בני הזוג בר-גיל גם על הצהרה מטעמם, שבה נכתב ברחל בתך הקטנה, כי בני הזוג בר-גיל יודעים היטב כי הנתבע 3 אינו מייצג אותם, אלא אך ורק את חברת אדמה.

151. מוכחש האמור **בסעיפים 145-146** לכתב התביעה, למעט העובדה שבני הזוג מירון חתמו במועד כלשהו על תוספת להסכם השיווק והנאמנות (נספח 14'ד' לכתב התביעה) המדברת בעד עצמה, מאחר ש(כפי שהוצג לנתבע 3) הם נדרשו למימון מחברת אדמה לצורך רכישת הקרקע. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כדלקמן:

151.1 בסעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות (נספח 14'ג' לכתב התביעה) הצדדים להסכם זה (קרי בני הזוג מירון מצד אחד וחברת אדמה מהצד השני) **ולא הנתבע 3** הציגו מצג והתחייבו כי סכומים שונים יועברו לחשבון הנאמנות, מתוכם סכום של 166,000 ₪ בלבד יועבר לחשבון הנאמנות של הנתבע 3 מחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט (סעיף 11.1 להסכם השיווק).

151.2 הנתבע 3, שכלל אינו צד להסכם השיווק והנאמנות, לא הציג מצג כלשהו ולא התחייב התחייבות כלשהי, ולבטח לא התחייב שכספים שבני הזוג מירון בחרו לשלם לחברת אדמה יועברו מהאחרונה לחשבון הנאמנות שלו, ומכל מקום, הסכם השיווק והנאמנות אינו יוצר "התחייבות"

של הנתבע 3, שאינו צד להסכם, יש מאין, כלפי מר בני הזוג מירון.

151.3 בכל הנוגע לכספים שבני הזוג שילמו לחשבון הנאמנות של משרד ארדינסט, הרי שבהתאם ל"כתב הוראות להסכם נאמנות" עליו חתמו בני הזוג מירון ביום 24/9/2015 והופנה למשרד ארדינסט, הועבר סכום של 166,000 ₪ מחשבון הנאמנות שהתנהל במשרד ארדינסט לחשבון הנאמנות שניהל הנתבע 3, ואין חולק שהלכה למעשה סכום זה הושב לבני הזוג מירון (בניכוי סכום מסוים בגין השתתפות בפיצוי המוסכם), כפי שהיה מושב לידיהם מלוא סכום התמורה, לו פעלו בהתאם להוראות הסכם השיווק והנאמנות ומעביר את כספי התמורה לחשבון הנאמנות, ולא לידי חברת אדמה.

151.4 לא ידוע לנתבע 3, כי במעמד הפגישה מיום 8/10/2015 ניתנה המחאה לפקודת חברת אדמה והטענה כי ניתנה המחאה "יחד עם החתימה" מוכחשת, וגם אין בה כל היגיון (לאור הוראות הסכם השיווק והנאמנות).

152. מוכחש האמור **בסעיפים 147-148** לכתב התביעה, למעט העובדה שביום 19/10/2015 נרשמה הערת אזהרה לטובת בני הזוג מירון. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי משבני הזוג מירון בחרו, מטעמיהם, להעביר תשלומים בסכומים נכבדים לחברת אדמה, במקום להפקיד אותם בחשבון הנאמנות, ומבלי לוודא כי חברת אדמה אכן העבירה תשלומים בסכומים כאמור לחשבון הנאמנות, אין להם להלין אלא על עצמם.

כן יטען הנתבע 3, כי סך כל התשלומים ששילמו בני הזוג מירון לטענתם (כנטען בסעיף 148 רישא לכתב התביעה), אינו מתיישב עם חישוב הסכומים שפורטו בסעיפים 141-147 לכתב התביעה, ובפרט לאור הנתען בסעיף 147 לכתב התביעה. פער זה, כמו גם פערים נוספים השזורים לאורך כתב התביעה, מעוררים חשד כבד כלפי טיבם ומהימנותם של כל הסכומים הנתענים בכתב התביעה.

153. מוכחש האמור **בסעיף 149** לכתב התביעה, למעט מכתב ההתראה שנשלח בחודש מאי 2022, ותוכנו מוכחש מכל וכל, וניהול משא ומתן בין הצדדים, תוך הסכמה שמירוץ ההתיישנות ייעצר ביום 23/1/2023, בכל הנוגע לטענות התיישנות שלא היו במועד זה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה יטען הנתבע 3, בין היתר, כי תיאור תכתובת הדוא"ל שצורפה (שלא כדין, הואיל והיא הוחלפה, כאמור בה במפורש "במסגרת משא ומתן לפשרה בלבד") כנספח 15 לכתב התביעה אינו מדויק.

תוכן עניינים

מס' עמ'	שם הנספח	מס'
31	העתק הבקשה למתן הוראות	1
127	העתק תגובת התובעים לבקשה למתן הוראות	2
156	העתק פרוטוקול הדיון מיום 13/12/2017	3
166	העתק ההחלטה מיום 6/9/2018	4