

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו  
מרדכי ואח' נ' ארדינסט, בן נתן טולידאנו בע"מ ואח'  
ת"א 46751-05-23  
סוג עניין: תביעה כספית אחרת  
תאריך פתיחה: 18 מאי 2023  
רמת היסיון: פתוח לציבור

בבית משפט המחוזי  
בתל-אביב

חלק ראשון

17.5.23

תאריך חתימת המסמך:

הנתבעים:

1. מאיר מרדכי ת.ז. 046827861  
2. הרצליה מרדכי ת.ז. 052472339  
שניהם מרח' תאשור 13, עומר

טל: 052-4709181

3. אורי בצלאל ת.ז. 052118833

4. עדנה בצלאל ת.ז. 055658132

שניהם מרח' סוקולוב 30 נהריה

טל: 050-7341637

5. מורן בר- גיל ת.ז. 034776625

6. פלג בד - גיל ת.ז. 034453472

שניהם מרח' הערבה 16, רמת ישי

טל: 053-6275040

7. מינה בלאט - לוינגר ת.ז. 054753686

מרח' הגפן 199, מושב בית גמליאל

טל: 050-3336754

8. מרדכי מזרחי ת.ז. 029066487

מרח' דליה 8 גבעתיים

טל: 054-4513499

9. מינה מירון ת.ז. 022048847

10. יהודה מירון ת.ז. 056134794

שניהם מרח' מיש"ר 26/8 ראשלי"צ

טל: 050-7529996

כולם על ידי בייכ עוה"ד בנימין לוי (רישיון 20490)

מרח' אבן גבירול 76, תל-אביב 6416204

טל: 03-6959996, פקס: 03-6955131

דוא"ל: benny@ablevylaw.com

- נ ג ד -

הנתבעים:

1. משרד עו"ד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'  
2. ארדינסט, בן נתן, טולידאנו בע"מ ח.פ. 51368772

בית המשפט המחוזי תל-אביב

18-05-2023

נתקבל (99)

מרחי ברקוביץ' 4, מגדל המוזיאון, קומה 13, תל אביב 6423806  
טלפון: 03-7770111;

דוא"ל: ebnlaw@ebnlaw.co.il

3. משרד עורכי דין גולפרב, זליגמן ושות'

מרחי יגאל אלון 98, מגדל אלקטרה, תל אביב 6789141

טלפון: 03-6089999

דוא"ל: info@goldfarb.com

## כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה:

כספית;

הסעדים המבוקשים ושווי נושא התובענה:

סעד כספי בסך של 6,909,172 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית  
כדין עד למועד התשלום בפועל;

אגרת בית המשפט:

86,364.5 ₪ - מחצית ראשונה של אגרה - פרט 8 לתוספת לתקנות בתי המשפט  
(אגרות), תשס"ז - 2007

לא קיים הליך נוסף בבית משפט או בי"ד בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעים הם צד לו או היו צד לו;

## הזמנה לדין

הואיל ו- מאיר מרדכי ת.ז. 046827861 ויתר התובעים הנקובים בכותרת כתב תביעה זה הגישו נגדכם כתב תביעה זה, אתם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה זו. לתשומת ליבכם, אם לא תגישו כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018, תהיה לתובעים הזכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

### א.1. חלק שני - תיאור תמציתי של בעלי הדין

1. כל האמור והנטען בכתב התביעה, הינו במצטבר ו/או לחילופין והכל בהתאם להקשר הדברים והדבקים. הכותרות לשם הנוחיות בלבד ולא יהיו כלי לפרשנות.
2. התובעים הינם אזרחים ותושבי ישראל.
3. הנתבע 1, משרד ארדינסט בר נתן, טולידאנו ושות' (אשר מאוגד אף כתאגיד באמצעות הנתבע 2) הינו משרד עורכי דין, אשר רכש לעצמו מוניטין כמשרד מן המובילים בישראל, ומציג עצמו בזמנים הרלוונטיים לפרשת התביעה כמתמחה בעסקאות נדל"ן.
4. הנתבע 2, משרד גולדפרב, זליגמן ושות', הינו משרד אשר רכש לעצמו מוניטין כמשרד מן המובילים בישראל, ומציג עצמו בזמנים הרלוונטיים לפרשת התביעה, בין היתר כמתמחה בעסקאות נדל"ן.

### א.2. חלק שני - הסעד המבוקש

5. תביעה זו עוסקת בחיוב הנתבעים לשלם יחד ולחוד לכל אחד מיחיד התובעים, את סכומי הכסף אשר יחיד התובעים הוציאו מכיסם ואשר ירדו לטמיון עקב וכתוצאה ממעשי ו/או מחדלי הנתבעים וכן להטבת נזקים נוספים שנגרמו לכל אחד מיחיד התובעים על ידי הנתבעים והתובעים מאי התממשות העסקה נשוא פרשת תביעה זו כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי הנתבעים.
6. בית המשפט הנכבד מתבקש לזמן את הנתבעים לדין ולחייבם יחד ולחוד לשלם לכל אחד מיחיד התובעים את הסכומים הבאים (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד התביעה ועד ליום התשלום בפועל):

6.1. לתובעים 1-2 לשלם את הסך של 1,220,904 ₪;

6.2. לתובעים 3-4 לשלם את הסך של 1,017,710 ₪;

6.3. לתובעים 5-6 לשלם את הסך של 1,313,177 ₪;

6.4. לתובעת 7 – לשלם את הסך של 951,530 ₪;

6.5. לתובע 8 – לשלם את הסך של 1,285,771 ₪;

6.6. לתובעים 9-10 – לשלם את הסך של 1,120,080 ₪;

7. בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את כל אחד מן הנתבעים לשלם לכל אחד מיחיד התובעים הוצאות משפט וכן שכ"ט עו"ד ומע"מ עליו כדין.

### א.3. חלק שני - תמצית העובדות לביסוס עילת התביעה ואימתי נולדה

8. חברת א.ר. לוגיסטיק נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514719095, (להלן: "החברה"), הינה חברה שעסקה במועדים הרלוונטיים לתובענה זו בשיווק קרקעות.
9. מר אורן קובי (להלן: "אורן"), היה בכל הזמנים הרלוונטיים הבעלים הבלעדי והרוח החיה העומדת מאחורי החברה, ועל פיו יישק דבר בכל הנוגע לפעולותיה ו/או התנהלותה.
10. בין השנים 2014-2016, החל אורן באמצעות החברה, לבצע פרסומים במדיות שונות לרבות עיתונים ואינטרנט, במסגרתם בוצע על ידי אורן והחברה ומי מטעמה, שיווק אגרסיבי ביותר לאיתור לקוחות פוטנציאליים אשר ירכשו קרקעות במתחם קרקעות המצוי בתוכנית 3700 בעיר תל אביב (להלן: "מתחם המקרקעין").

11. במסגרת הפרסומים של החברה, הציגו אורן והחברה את מתחם המקרקעין כהודמנות עסקית להפקת רווחים עצומים.
12. פרשת התביעה זנן, עניינה בקבוצת תובעים, אחת מיני מספר קבוצות, אשר נפלה קורבן לדפוס פעולה מתוכנן היטב של אורן והחברה, אשר במהלכו נהגו אורן והחברה להוציא במרמה ובחוסר תום לב כספים מן הרוכשים התמימים, אשר שמו את כספם "על קרן הצבי", וזאת בשעה שהתחוויר בדיעבד, כי אורן נהג לשלשל לכיסו באמצעות החברה (ואו לכיסה של החברה) שבשליטתו כספים שהיו מיועדים מראש לתשלום עבור רכישת הקרקעות מהמוכרים השונים בעסקאות שהחברה הציגה עצמה כנאמנה לצורך ביצוע הרכישה, וכאשר בעת ובעונה אחת וכ"מגדל קלפים" קרס מערך ההגנאה של אורן והחברה, עת לא יכול היה עוד אורן להמשיך את שיטת עוקץ "הפירמידה".
13. במאי 2016 או בסמוך לכך, קרסה החברה, וכתוצאה מכך נושים שונים הגישו בקשה למינוי מפרק זמני לחברה. במקביל החברה ואורן הגישו בקשות שונות לחקפאת הליכים. בית המשפט המחוזי בתל אביב מינה את עו"ד חגי אולמן כנאמן לבדיקת הבקשות, ובחלוף זמן קצר הגיש הנאמן דו"ח זמני שהצביע על מחדלים חמורים בהתנהלות החברה ואורן תוך שהוא מפנה לכשלים חמורים אצל "שומרי הסף" של החברה, ביניהם עורכי הדין של החברה. בסופו של יום, בית המשפט המחוזי בתל אביב נתן צו מירוק קבוע ומינה את עו"ד חגי אולמן כמפרק קבוע. בנוסף, ניתן צו כינוס נכסים באופן אישי כנגד אורן ועו"ד אולמן מונה כמנהל מיוחד על נכסיו (עו"ד אולמן יכונה להלן: "המפרק").
14. מצבת החובות בתיק הכינוס עולה עשרות מונים על הסכומים שעלה בידי הנאמן לאסוף לקופת הכינוס, ומכאן, שנכון למועד הגשת תביעה זו, ברמת הסתברות גבוה ביותר השואפת לקרוב לוודאי, לא יוכלו הנושים השונים, ובכלל זה התובעים דכאן, להיפרע בסכומים כלשהם במסגרת הליך כינוס הנכסים, וזאת לאחר שחולק ב- ינואר 2023 דיבידנד אחרון בשיעור של כ- 10% לאחר שנים של כינוס נכסי החברה ומימושם ולא צפוי כי ימצאו בעתיד מקורות לחלוקת דיבידנד ולאחר שהחברה אף הפרה את הסדר הנושים ולא עמדה בו והנאמן אף הכיר בחובות לנושים – כחוב אבוד.
15. החברה ו- אורן יצרו מנגנון משומן לחתירה לסגירת עסקה עם רוכשים פוטנציאליים במהירות הבזק ובמרבית המקרים בו ביום שהרוכשים נכנסו למשרדי החברה, תוך שיווק אגריסיבי במשרדי החברה והעברת הרוכש הפוטנציאלי מיידית למשרדי הנתבע 1 (ולאחר מכן הנתבע 2 שהחליף את הנתבע 1) לצורך החתמה על הסכם שיווק ונאמנות.
16. במשרד הנתבע 1, פגשו את התובעים עו"ד שכירים במשרד ו/או מתמחים, אשר החתימו את כל אחד מיחידי התובעים על הסכם שיווק ונאמנות, לפיו החברה פועלת על מנת לרכוש בנאמנות את המקרקעין עבור כל אחד מיחידי התובעים, אשר רוכש חלק יחסי ובלתי מסוים מחלקו של המוכר במקרקעין (הלן: "הסכם השיווק והנאמנות").
17. הנתבע 1 הוא אשר ניסח עבור הצדדים את הסכם השיווק והנאמנות, והוא אשר החתים במשרדיו כאמור את כל אחד מיחידי התובעים. כמו כן, במעמד החתמת יחידי התובעים על הסכמי שיווק והנאמנות, החתים הנתבע 1 את כל אחד מיחידי המוכרים על יפוי כח בלתי חוזר, ועל כתב הוראות בלתי חוזרות אשר על פיו ניתן לנתבע 1 כל אחד מיחידי התובעים הנראים בלתי חוזרת להחזיק את כספי הנאמנות בחשבון הנאמנות של הנתבע 1 ולנהוג בכספים כקבוע בהסכם הנאמנות, קרי, להעבירם אך ורק לצורך רכישת הקרקעות – וכאשר הנתבע 1 מתחייב לפעול לרכישת הקרקע עבור התובעים.
18. על פי הסכם השיווק והנאמנות שמהווה "חוזה אחיד", הציגו אורן והחברה מצג וכן התחייבות, כי התקשרו ו/או יתקשרו עם המוכרים בתוך 6 חודשים ממועד תחילת הסכם השיווק והנאמנות (ובחלק מן ההסכמים נאמר כי בתוך 4 חודשים) לרכישת הקרקע עבור כל אחד מיחידי התובעים. בנוסף, הציגו

אורן והחברה מצג לכיו הכספים המשולמים על פי הסכם השיווק והנאמנות- יועברו וישולמו ישירות למוכרים אשר עמם כאמור נחתם ו/או ייחתם הסכם רכישת הקרקע על ידי יחיד התובעים (ובאמצעות החברה כנאמנה).

19. על מנת להוציא לפועל את המנגים וההתחייבויות המפורטות לעיל, הוסכם כי הכספים שמשלמים יחיד התובעים עבור רכישת הקרקעות יופקדו בחשבון נאמנות על שם "ארדינסט בן נתן נאמנויות בע"מ" שהינו חשבון נאמנות של הנתבע 1, אשר התחייב במסגרת סעיף 9 להסכם השיווק והנאמנות להחזיק בכספים בנאמנות, לנהל את הכספים כדין, לוודא כי הכספים משולמים בהתאם להסכם השיווק והנאמנות, ואף לפעול לביטול הסכם השיווק והנאמנות במידה ומי מיחיד התובעים לא ישלם את התשלומים בהתאם להסכם.

מכאן שאף היה על הנתבע לפקח הלכה ולמעשה על פרידת הסכמי הרכישה בין החברה לבין המוכרים של הקרקעות ועל קיומם של הכספים באופן המאפשר לעמוד בהסכם הרכישה, וכן לפקח על הביצוע בפועל של הסכמי המכר מבחינת התשלומים למוכרת.

20. בשלב מסוים, בשלהי שנת 2015, החליפו אורן והחברה את באי כוחם - משרד הנתבע 1, במשרד עורכי דין גולדפרב זליגמן- הנתבע 2, אשר המשיך את דרכו של הנתבע 1 בייצוג של התובעים בכל הנוגע לעסקה נשוא התביעה, ותוך שהחתיים את כל אחד מהתובעים על המסמכים הרלוונטיים על החלפת הייצוג, ולרבות כל המסמכים הכרוכים בנטילת חובת הנאמנות של הנתבע 2 לשמור את הכספים המיועדים לרכישה בחשבון נאמנות שבניהולו ולהבטיח כי יגיעו לייעודם, וכן נערכו הסכמי שיווק ונאמנות ומסמכי ייצוג חלופיים דומים לאלה שנערכו על ידי נתבע 1 בגין החלפת קרקעות מצד אורן והחברה בקרקעות חדשות אל מול התובעים (והכל כמפורט להלן).

21. יצוין כי ככל הנראה, בטווח זמנים קצר, שני משרדי עורכי הדין ייצגו את הצדדים בעסקאות עד למעבר סופי לייצוג בלעדי על ידי הנתבע 2, בסוף שנת 2015 או בסמוך לכך.

22. על מנת להבטיח את קיום המנגנון הנייל בנוגע לכספים וניהולם, לרבות ובמיוחד את השמירה על "המעגל הסגור" של הכספים, באופן שישמרו ויוצאו אחר ורק לייעודם כאמור, נקבע בסעיף 13 להסכם השיווק והנאמנות, כי הנתבעים יפעלו בנוגע לכספים, בין היתר, כדלקמן:

22.1. ישקיעו את הכספים בפקדון שקלי סולידני.

22.2. יחתמו בשם כל אחד מיחיד התובעים על הסכם מול המוכר לרכישת הקרקע.

22.3. ישלמו מתוך כספי הנאמנות את התמורה למוכר, בהתאם להסכם המכר שייחתם עם המוכר, ובכלל זה יעבירו את המקדמה בגין מס שבח וכן ישלמו את שכר טרחת החברה שמשווקת הקרקע.

23. בסופו של יום עם קריסתה של החברה ומינוי המפרק, התחורה התמונה המצערת והעגומה, ולפיה בהתייחס לכל אחד מיחיד התובעים, בניגוד למתחייב ובניגוד לחובת הנאמנות והזהירות, הנתבעים לא דאגו לשמור בנאמנות את מלוא התשלומים בהם נשאו מי מיחיד התובעים על פי הסכם השיווק והנאמנות, ואף הגדילו לעשות הנתבעים כאשר אפשרו ואף נתנו חסותם למצב שבו כספים של כל אחד מיחיד התובעים - שולמו ישירות לחברה, ותוך מצג כלפי התובעים כי הכול תקין!, ואף הנתבע 2 כרת הסכם לרכישת המקרקעין אשר נועד מראש להפרה יסודית - בהיעדר כספי התמורה למוכרת!

24. כמפורט להלן בחלק השלישי לכתב התביעה, כל אחד מהנתבעים, במעשיו ובמחדליו, הפר את חובת הזהירות המושגית והקונקרטית כלפי כל אחד מיחיד התובעים, וכן ביצע מצג שווא רשלני כלפי כל אחד מיחיד התובעים וכן הפר את חובת הנאמנות כלפי כל אחד מיחיד התובעים וכן הפר חובה

- חוקה (ס' 2 ו-4 ג' לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית) וסעיף 10 ו-12 א' לחוק הנאמנות, תש"ט-1979), וכן כל אחד מהנתבעים אחראי על הכספים שירדו לטמיון באופן ישיר כנאמן על הכספים עבור התובעים מכוח ס' 12 א' לחוק הנאמנות, תש"ט-1979. לפיכך, ומכל אחד מהטעמים הנ"ל, כל אחד מהנתבעים אחראי כלפי התובעים בגין מלוא הנזקים נשוא תביעה זו.
25. הסתבר בדיעבד, כי ביום 13.10.15 התקשרה החברה בהסכם (בנאמנות עבור התובעים) עם המוכרת, ורדה קורנהאוזר (להלן: "המוכרת"), לפיו רכשה החברה בנאמנות עבור התובעים **ועוד נהנים אחרים שאינם בין התובעים**, 1500/25086 חלקים בלתי מסוימים במושיע בחלקה 273 בגוש 6632 המצויה במתחם המקרקעין בתמורה לסך של 14,500,000 ₪ (להלן: "הסכם המכר").
26. הסתבר בדיעבד ולאחר קריסת החברה: כי ביום 29.2.16, **בעקבות אי ביצוע שני התשלומים האחרונים הנ"ל על פי הסכם המכר**, נקבע במסגרת תוספת להסכם המכר שנחתמה בין המוכרת לבין החברה, כי מוסכם על פריסת שני התשלומים האחרונים מתוך התמורה בסך כולל של 4,833,334 ₪ - ל 8 תשלומים חודשיים שווים ורצופים בסך של 604,166 ₪ כ"א ואשר הראשון בהם ישולם במועד חתימת התוספת להסכם - 29.2.16. בגין דחיה זו הוסכם על תשלום ריבית של 100,000 ₪ נטו (לאחר ניכוי מסב במקור) למוכרת (להלן: "התוספת להסכם המכר"). הסתבר בדיעבד ולאחר קריסת החברה, כי למרות כריתת התוספת להסכם המכר, גם בתנאי התוספת להסכם המכר לא עמדה החברה, באשר לא הועברו הכספים, למעט שני התשלומים הראשונים בסך של 604,166 ₪ כ"א כנ"ל.
27. המוכרת דרשה לבטל את ההסכם ולקבל את הפיצוי המוסכם על פי ההסכם בסך של 1,450,000 ₪, ואילו התובעים נאבקו בניסיון לקיים את העסקה ולהקטין את נזיקתם על ידי השלמת רכישת המקרקעין מהמוכרת תחת חסות בית המשפט של הפירוק. דא עקא, שהדבר לא עלה בידי התובעים, משום שהמוכרת עמדה על התנגדותה למהלך מראשיתו תוך שעמדה על זכותה לבטל את ההסכם ולחלט לידיה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך כספי החשבה - **ובית המשפט של הפירוק נעתר לבקשתה והורת על ביטול ההסכם תוך חיוב התובעים ויתר הרוכשים בתשלום הפיצוי המוסכם למוכרת.**
28. בית המשפט קבע כי יחולט לטובת המוכרת סכום הפיצוי המוסכם משוערך למועד החשבה (סך של 1,470,300 ₪), כך שסך הכל המוכרת תשיב סך של 9,506,252 ₪ (להלן: "סכום החשבה"). כל אחד מיחיד הרוכשים - הנהנים (לרבות התובעים) נשא בחלקו היחסי בפיצוי המוסכם כפי שיעורו היחסי ברכישת החלקים מהמקרקעין.
29. **עקב וכתוצאה ממצב הדברים הנ"ל וממעשי ו/או מחדלי הנתבעים, נגרמו לכל אחד מיחיד התובעים הנזקים הבאים (אשר מפורטים לגבי כל תובע בחלק השלישי לכתב התביעה):** ירידה לטמיון של כל אותם כספים אשר בסופו של יום לא הגיעו לידי המוכרת ו/או לא הוחזקו בנאמנות כמתחייב וכן השתתפות בפיצוי המוסכם שנוכה מכספים שהושבו למי מיחיד התובעים; ירידה לטמיון הכספים ששלמו יחיד התובעים כעמלת שיווק ללא קבלת תמורה, עלויות שכר טרחת עורכי דין ושמאי בגין הליכי השגה על שומות היטל השבחה בגין העסקה שלא יצאה אל הפועל, עלויות שכ"ט עו"ד בגין הליך הקטנת הנזק; וכן עוגמת נפש עצומה לכל אחד מיחיד התובעים.
- 4.א. חלק שני- העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד**
30. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית להיזקק לתובענה לנוכח היותה תביעה לסעד כספי בסכום העולה על 2.5 מיליון ₪.
31. לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בתובענה לנוכח מקום משרדי הנתבעים - בתל-אביב.

## ב. חלק שלישי – פירוט הטענות

32. חברת א.ר. לוגיסטיק נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514719095, (להלן: "החברה"), הינה חברה שעסקה במועדים הרלוונטיים לתובענה זו בשיווק קרקעות.

33. מר אורן קובי (להלן: "אורן"), היה בכל הזמנים הרלוונטיים הבעלים הבלעדי והרוח החיה העומדת מאחורי החברה, ועל פיו יישק דבר בכל הנוגע לפעולותיה ו/או התנהלותה.

34. אורן הינו הבעלים הבלעדיים של החברה, על דרך שרשור בעלויות, בהיותו הבעלים של חברת האם, אשר אותה במלוא מניות החברה.

העתק מתמצית רשם החברות של חברת האם ושל החברה מצ"ב כנספחים 1-2 בהתאמה לכתב התביעה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

35. בין השנים 2014-2016, החל אורן באמצעות החברה, לבצע פרסומים במדינות שונות לרבות עיתונים ואינטרנט, במסגרתם בוצע על ידי אורן והחברה ומי מטעמה, שיווק אגרסיבי ביותר לאיתור לקוחות פוטנציאליים אשר ירכשו קרקעות במתחם קרקעות המצוי בתוכנית 3700 בעיר תל אביב (להלן: "מתחם המקרקעין").

36. במסגרת הפרסומים של החברה, הציגו אורן והחברה את מתחם המקרקעין כהזדמנות עסקית להפקת רווחים עצומים בגובה עשרות מונים משווי הרכישה, וזאת בתוך טווח זמנים קצר ביותר של שנים ספורות, על יסוד הצגת המצג על פיו המדובר בקרקעות אשר במועד שיווקן ייעודן תהיסטורי היה למגורים ו/או מלונאות ו/או מסחר, וכאשר בחודש ינואר 2015 הופקדה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תכנית חדשה 3700 הנ"ל.

37. עקב כך, הציגו אורן והחברה מצג לפיו, עם אישורה של התכנית בטווח הקרוב של שנים ספורות, יעמיר שווי הקרקעות עשרות מונים וזאת בשל הפיכתם לקרקעות זמינות לבנייה, להבדיל ממצבן בעת שיווקן (כבלתי זמינות לבניה).

38. בדיעבד, מסתבר, כפי שיפורט להלן, כי אורן והחברה שיווקו בתקופה הנ"ל במקביל עשרות פרויקטים שונים ברחבי הארץ, תוך שהמכנה המשותף לפרויקטים אלה היה, הצגת מצגים כלפי רוכשים פוטנציאליים בדבר השבחת הקרקעות המוצאות למכירה בטווח קצר, תוך הצגת מצגים תכנוניים לגבי כל קרקע, לפי העניין.

39. כפי שיפורט להלן, פרשת התביעה זנן, עניינה בקבוצת תובעים, אחת מיני מספר קבוצות, אשר נפלה קורבן לדבוס פעולה מתוכנן היטב של אורן והחברה, אשר במהלכו נהגו אורן והחברה להוציא במרמה ובחוסר תום לב כספים מן הרוכשים התמימים, אשר שמו את כספם "על קרן הצבי", וזאת בשעה שהתחוויר בדיעבד, כי אורן נהג לשלשל לכיסו באמצעות החברה (ו/או לכיסה של החברה) שבשליטתו כספים שהיו מיועדים מראש לתשלום עבור רכישת הקרקעות מהמוכרים השונים בעסקאות שהחברה הציגה עצמה כנאמנה לצורך ביצוע הרכישה, וכאשר בעת ובעונה אחת וכ"מגדל קלפים" קרס מערך ההונאה של אורן והחברה, עת לא יכול היה עוד אורן להמשיך את שיטת עוקץ "הפירמידה", שכן בזבז את הכספים שהיו מיועדים לרכישת הקרקעות בנאמנות מהמוכרים השונים עבור הקונים/ הלקוחות, ומנגד לא הצליח לגייס די כספים מקורבנות חדשים, ובאופן שבסופו של יום - לא יכול היה עוד לקיים את ההסכמי הרכישה מהמוכרים ו/או לא יכול היה לרכוש את הקרקעות, והכל למרות שעשה כל שביכולתו לדחות את מועדי תשלום הכספים המיועדים למוכרים, בין על ידי דחיית כריתת הסכמי המכר או אי כריתתם מבלי ידיעת הקורבנות - הרוכשים, ובין על

ידי טכניקה של ביצוע "החלפה" יזומה על ידי החברה של החלקות שנרכשו (תוך שעל ידי כך הוא מרוויח זמן לתשלום העתידי למוכר וזמן לאיסוף כספים חדשים-מקורבנות חדשים).

40. יצוין, כי בתחילת שנת 2016, בעקבות אירוע מכונן בשוק הנדליין, של חשיפה מתקשרת ביותר במדיה של קריסתה של הגבי' ענבל אור, שעסקה בשיווק פרויקטים לקבוצות רכישה - שוק הנדליין "קפא במקומו", עקב חשדות וחששות שנוצרו אצל האנשים מן היישוב בכל הנוגע בהשקעות בתחום הנדליין בכלל, והשקעות בעקבות פרסומים שיווקיים בפרט.

41. כפועל יוצא מכך, כפי שמסתבר בדיעבד, אורן והחברה לא הצליחו עוד לשווק קרקעות ולגייס "קורבנות" שיכניסו כספים לכיסם, באותה מידת הצלחה שהייתה להם קודם לכן, וכתוצאה מכך נוצר אצל אורן והחברה "הגרעון התקציבי" שלא אפשר לאורן לשלם למוכרים השונים את הכספים, אשר צד מכבר לעצמו ו/או באמצעות החברה שלא כדון, ואשר ייעודם היה אך ורק לתשלום עבור המוכרים של הקרקעות השונות בלבד אשר אורן והחברה התחייבו לרכוש בנאמנות עבור הרוכשים השונים.

42. במאי 2016 או בסמוך לכך, על רקע האמור לעיל, קרסה החברה, וכתוצאה מכך נושים שונים הגישו בקשה למינוי מפרק זמני לחברה. במקביל החברה ואורן הגישו בקשות שונות להקפאת הליכים. בית המשפט המחוזי בתל אביב מינה את עו"ד חגי אולמן כנאמן לבדיקת הבקשות, ובחלוף זמן קצר הגיש הנאמן דו"ח זמני שהצביע על מחדלים חמורים בהתנהלות החברה ואורן תוך שהוא מפנה לכשלים חמורים אצל "שומרי הסף" של החברה, ביניהם עורכי הדין של החברה.

43. בסופו של יום, בית המשפט המחוזי בתל אביב נתן צו פירוק קבוע ומינה את עו"ד חגי אולמן כמפרק קבוע. בנוסף, ניתן צו כינוס נכסים באופן אישי כנגד אורן ועו"ד אולמן מונה כמנהל מיוחד על נכסיו (עו"ד אולמן יכונה להלן: "המפרק").

44. זאת להדגיש, כי בחלוף הזמן שממועד מתן צו הפירוק ועד למועד הגשת תביעה זו, מצבת החובות הכללית של החברה ואורן עומדת על סדר גודל של למעלה מ-100 מיליון ₪, וכאשר מנגד, עלה בידי המפרק למיטב ידיעתם של התובעים (ובדיעבד) להכניס לקופת הכינוס כספים בסדר גודל של כ-14 מיליון ₪ ולפני ניכויים של שכר המפרק ויתר בעלי התפקידים ותשלומים אחרים המתחייבים. בחודש ינואר 2023, לאחר 7 שנות כינוס נכסים על ידי הנאמן ומימושו, עלה בידו לחלק דיבידנד אחרון בשיעור של כ-10% ולא צפוי כי יימצאו בעתיד מקורות לחלוקת דיבידנד ולאחר שהחברה אף הפרה את הסדר הנושים ולא עמדה בו והנאמן אף הכיר בחובות לנושים לאחר חלוקה זו – כחוב אבוד (וכמפורט להלן – סכומי הדיבידנד שחולק הופחתו מסכומי התביעה). מכאן, שנכון למועד הגשת תביעה זו, ברמת הסתברות גבוה ביותר השואפת לקרוב לוודאי, לא יוכלו הנושים השונים, ובכלל זה התובעים דכאן, להיפרע בסכומים כלשהם במסגרת הליך כינוס הנכסים.

45. כפי שיפורט להלן בתובענה זאת, התובעים אשר נתנו את אמונם ומבטחם בנתבעים, בידעם כי הנתבעים רכשו לעצמם מוניטין רב שנים כמשרדים מובילים בישראל ובתחום המקרקעין בפרט, נפלו קורבן למעשי המרמה וההונאה של אורן והחברה, וזאת מחמת הפרה בוטה מצד הנתבעים של כל חובות הזהירות ו/או הנאמנות אשר הנתבעים תבים כלפי התובעים, בין משום היותם מי שייצגו את התובעים בהתקשרות עם אורן והחברה ובין משום היותם מי שתבים בחובות נאמנות וזהירות מוגברות כלפי התובעים, כל שכן בהינתן כי נטלו על עצמם התחייבות חוזית מפורשת ובכתב כלפי התובעים לייצגם ברכישת הקרקע עבורם, וכן להיות נאמנים על הכספים שהתובעים משלמים עבור רכישת הקרקעות, ותוך התחייבות בכתב כי הכספים יופקדו בחשבון נאמנות ייעודי שמנהלים



הנתבעים והתחייבות כי כספי הנאמנות יועברו אך ורק למוכרים בעסקאות השונות באופן שישמרו ב"מעגל סגור" המבטיח את הגעת הכספים לייעודם!

46. באופן מצער, פרשת תביעה זו מגוללת מצב בלתי מתקבל על הדעת, של רשלנות רבתי אין כמותה, שבו הנתבעים כשלו מלקיים את שליחותם הנ"ל ואת חובות הנאמנות והזהירות המוטלות עליהם, תוך הפרת חוק הנאמנות; הפרת חובות חקוקות, יצירת מצג שווא רשלני, והתרשלות רבתי, והכל כמפורט להלן.

### דפוס הפעולה של אורן והחברה והנתבעים

47. לאחר שהחברה ואורן צלחו את שלב השיווק האגרסיבי ואיתור הרוכשים הפוטנציאליים, נהגו החברה ואורן בשיטת פעולה מאורגנת היטב, של חתירה לקשירת עסקה מהירה ביותר מול הרוכשים הפוטנציאליים וזאת כבר באותו היום שבו הלקוח הגיע לראשונה למשרד החברה! באמצעות מכונה משומנת שבנו אורן והחברה, הכוללת את בנייני המשרדים המפוארים של החברה, אשר מצויים באותו בניין שבו משרד הנתבע 1, ואשר שימש לקשירת ההסכמים (ולאחר מכן משרד הנתבע 2 שהחליפו שאף הוא אינו רחוק ואשר הלקוחות יוסעו אליו מיד ממשרדי החברה לצורך חתימה על ההסכם והמסמכים הנלווים), וכן באמצעות כוח עבודה מאורגן של החברה ואורן בדמותם של אנשי מכירות מיומנים וחלקלקים אשר ידעו באומנות להביא את הרוכשים לידי קשירת עסקה מהירה ביותר לרכישת הקרקעות – עלה כאמור בידי אורן והחברה ללכוד ברשת קורבנות מרובים, ביניהם התובעים דכאן, ולהחתימם בו ביום שדרכו במשרדי החברה על מסמכי התקשרות בעסקאות רכישה (או מיד בסמך לאחר הגעתם למשרדי החברה).

48. כפי שיפורט להלן, עלה בידי אורן והחברה להגיע לכדי תוצאה שבה, בו ביום שבו מתבצעת פגישת ההיכרות עם הלקוח הפוטנציאלי (או בסמוך לאחר מכן) – נחתמים ההסכמים לרכישת קרקעות עם הלקוחות הפוטנציאליים, אגב הפעלת לחץ בלתי רגיל על התובעים ע"י הסוכנים של החברה תוך נקיטת טכניקה של שיווק אגרסיבי ביותר, ואגב ניצול הסמיכות הגיאוגרפית המתוכננת מראש שבין משרד החברה למשרד הנתבע 1, והכל על מנת לייצר מצב דברים שבו מצטמצם לכדי אפס טווח הזמן של שיקול הדעת של התובעים לצורך כלכול צעדיהם ובדיקה מפוכחת של ההתקשרות על כל היבטיה, ותוך שאף החברה ואורן דואגים כי בו ביום שנחתמים המסמכים אצל עורכי הדין (או בסמוך לכך) אף יינתנו שיקים בגין התשלומים, ובהיעדר שיקים באמתחתו של הלקוח- נשלח שליח, על מנת ליטול את המחאות, וכאשר כל ההתרחשויות הנ"ל מתבצעות ללא כל הבחנה בין שעות סבירות או בלתי סבירות (לעיתים בוצעו החתמות בשעות הלילה המאוחרות ביותר, כמו גם איסוף המחאות מבית התובעים על ידי שליח של החברה הנוסע לביתם.....).

49. זאת ועוד, אורן והחברה נקטו בדפוס פעולה של "החלפת" החלקות הנרכשות בהתייחס לכל אחד מליחי התובעים (אשר אין ולא היה ביניהם כל קשר בזמן אמת ולא הכירו זה את זה), וזאת בתירוצים מתירוצים שונים של "בעיה" ברישום הערת אזהרה או "בעיה" כלשהי בחלקה. בדיעבד מסתבר, כי דפוס פעולה זה נועד כאמור להוציא לפועל את עוקץ "הפירמידה" של אורן והחברה, שבמסגרתו אספו אלה מחד, קונים חדשים שיזרימו כסף לחברה עבור רכישות, ומאידך, על מנת שאורן יוכל לצרוך את הכסף לעצמו ו/או באמצעות החברה, לא רכשו בפועל בנאמנות וכמתחייב את המקרקעין מהמוכרים, ו/או דחו את הרכישה על ידי החלפת החלקות.

50. בחקשר זה יצוין, כי קיימת חפיפה בתאריכי הרכישות של התובעים השונים שאינם קשורים זה בזה, כמו גם בתאריכי "ההחלפות" של החלקות הנרכשות: הרכישות הראשוניות מתבצעות בסביבות יולי-

אוגוסט 2015, בעוד שהחלפת החלקה הנרכשת, ולעיתים אף החלפה נוספת, מתבצעות בסביבות דצמבר 2015 וינואר 2016. החפיפה הנ"ל אך ממחישה את המניעים הנסתרים שעמדו מאחורי ההחלפות, קרי, יצירת "תזרים מזומנים חיוביים" לעוקץ הפירמידה, שיאפשר לאורך ו/או לחברה לצרוך לעצמם את סכומי הכסף, מבלי שמערך ההונאה ייחשף.

51. החברה ואורן ידעו לגרום לכך שהרוכשים הפוטנציאליים, כל אחד בנסיבותיו הוא כמפורטות להלן, הגיעו למשרדי החברה, ובתוך מהלך שיווקי קצר מול אנשי המכירות, הועברו ישירות אל משרד עורכי הדין - הנתבע 1, לצורך השלמת מהלך ההתקשרות העסקית וחתימה על החוזה ועל המסמכים הנלווים שנוסחו על ידי הנתבעים, ואשר מכל מקום, הנתבעים אחראים לתוכנם, כל שכן כמי שמייצגים את הצדדים לעסקאות לרבות מייצגים את התובעים גם ברכישת המקרקעין עבורם.

52. במשרד הנתבע 1, פגשו את התובעים עו"ד שכירים במשרד ו/או מתמחים, אשר החתימו את כל אחד מיחידי התובעים על הסכם שיווק ונאמנות, לפיו החברה פועלת על מנת לרכוש בנאמנות את המקרקעין עבור כל אחד מיחידי התובעים, אשר רוכש חלק יחסי ובלתי מסוים מחלקו של המוכר במקרקעין (הלן: "הסכם השיווק והנאמנות").

53. הנתבע 1 הוא אשר ניסח עבור הצדדים את הסכם השיווק והנאמנות, והוא אשר החתים במשרדיו כאמור את כל אחד מיחידי התובעים. כמו כן, במעמד החתמת יחידי התובעים על הסכמי שיווק והנאמנות, החתים הנתבע 1 את כל אחד מיחידי המוכרים על יפוי כת בלתי חוזר, ועל כתב הוראות בלתי חוזרות אשר על פיו נותן לנתבע 1 כל אחד מיחידי התובעים הוראה בלתי חוזרת להחזיק את כספי הנאמנות בחשבון הנאמנות של הנתבע 1 ולנהוג בכספים כקבוע בהסכם הנאמנות, קרי, להעבירם אך ורק לצורך רכישת הקרקעות - וכאשר הנתבע 1 מתחייב לפעול לרכישת הקרקע עבור התובעים.

54. יוטעם, כי הסכם השיווק והנאמנות אשר עליו הוחתמו כל יחידי התובעים, הינו בנוסח אחיד וקבוע שהוכתב מראש על ידי הנתבעים, עבור קהל רחב של לקוחות פוטנציאליים ואשר לא נערך לגבי תנאיו כל משא ומתן עם מי מיחידי התובעים, וכי לפיכך, מהווה "חוזה אחיד" כמשמעות מונח זה בחוק החוזים האחידים, וכפועל יוצא מכך, וכל שכן נוכח ניסוחו על ידי הנתבעים, יש לפרשו כנגד הנתבעים ו/או כנגד החברה ואורן.

55. על פי הסכם השיווק והנאמנות, הציגו אורן והחברה מצג וכן התחייבות, כי התקשרו ו/או יתקשרו עם המוכרים בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם השיווק והנאמנות (ובחלק מן ההסכמים נאמר כי בתוך 4 חודשים) לרכישת הקרקע עבור כל אחד מיחידי התובעים.

56. בנוסף, הציגו אורן והחברה מצג לפיו הכספים המשולמים על פי הסכם השיווק והנאמנות- יועברו וישולמו ישירות למוכרים אשר עמם כאמור נחתם ו/או יחתם הסכם רכישת הקרקע על ידי יחידי התובעים (ובאמצעות החברה כנאמנה).

57. על מנת להוציא לפועל את המצגים וההתחייבויות המפורטות לעיל, הוסכם כי הכספים שמשלמים יחידי התובעים עבור רכישת הקרקעות יופקדו בחשבון נאמנות על שם "ארדינסט בן נתן נאמנות בע"מ" שהינו חשבון נאמנות של הנתבע 1, אשר התחייב במסגרת סעיף 9 להסכם השיווק והנאמנות להחזיק בכספים בנאמנות, לנהל את הכספים כדיון, לוודא כי הכספים משולמים בהתאם להסכם השיווק והנאמנות, ואף לפעול לביטול הסכם השיווק והנאמנות במידה ומי מיחידי התובעים לא ישלם את התשלומים בהתאם להסכם.

מכאן שאף היה על הנתבע לפקח הלכה ולמעשה על כריתת הסכמי הרכישה בין החברה לבין המוכרים של הקרקעות ועל קיומם של הכספים באופן המאפשר לעמוד בהסכם הרכישה, וכן לפקח על הביצוע בפועל של הסכמי המכר מבחינת התשלומים למוכרת.

58. בשלב מסוים, בשלהי שנת 2015, החליפו אורן והחברה את באי כוחם – משרד הנתבע 1, במשרד עורכי דין גולדפרב זליגמן- הנתבע 2, אשר המשיך את דרכו של הנתבע 1 בייצוג של התובעים בכל הנוגע לעסקה נשוא התביעה, ותוך שהחתיים את כל אחד מהתובעים על המסמכים הרלוונטיים על החלפת הייצוג, ולרבות כל המסמכים הכרוכים בנטילת חובת הנאמנות של הנתבע 2 לשמור את הכספים המיועדים לרכישה בחשבון נאמנות שבניהולו ולהבטיח כי יגיעו לייעודם, וכן נערכו הסכמי שיווק ונאמנות ומסמכי ייצוג חלופיים דומים לאלה שנערכו על ידי נתבע 1 בגין החלפת קרקעות מצד אורן והחברה בקרקעות חדשות אל מול התובעים (והכל כמפורט להלן).

59. יצוין כי ככל הנראה, בטווח זמנים קצר, שני משרדי עורכי הדין ייצגו את הצדדים בעסקאות עד למעבר סופי לייצוג בלעדי על ידי הנתבע 2, בסוף שנת 2015 או בסמוך לכך.

60. על מנת להבטיח את קיום המנגנון הנייל בנוגע לכספים וניהולם, לרבות ובמיוחד את השמירה על "המעגל הסגור" של הכספים, באופן שישמרו ויוצאו אחר ורק לייעודם כאמור, נקבע בסעיף 13 להסכם השיווק והנאמנות, כי הנתבעים יפעלו בנוגע לכספים, בין היתר, כדלקמן:

60.1. ישקיעו את הכספים בפדיון שקלי סולידי.

60.2. יחתמו בשם כל אחד מיחיד התובעים על הסכם מול המוכר לרכישת הקרקע.

60.3. ישלמו מתוך כספי הנאמנות את התמורה למוכר, בהתאם להסכם המכר שייחתם עם המוכר, ובכלל זה יעבירו את המקדמה בגין מס שבה וכן ישלמו את שכר טרחת החברה שמשווקת הקרקע.

61. זאת ועוד, על פי סעיף 15 להסכם השיווק הנאמנות, העוסק כאמור לעיל בהתחייבות החברה ואורן לחתום בתוך שישה חודשים על הסכם עם המוכרים (ולעיתים נרשם 4 חודשים), נקבע כי ככל ולא ייחתם כאמור הסכם עם המוכרים – ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לנתבעים כבא כוח החברה, להתזיר לכל אחד מיחיד התובעים את מלוא הסכומים שהופקדו על ידו בחשבון הנאמנות על פירותיהם.

62. מן המקובץ, התובעים יטענו כי, לא זו בלבד שהנתבעים ייצגו אותם בכל הנוגע לעסקה לרכישת הקרקע ובכלל זה, בכל הנוגע להתקשרות שבין יחיד התובעים לבין החברה (בהסכמי השיווק והנאמנות), אלא שאף בכל מקרה, הנתבעים חבים בחובות נאמנות וכן בחובות זהירות מוגברת כלפי כל אחד מיחיד התובעים, לשמור עבורו בנאמנות את כספי רכישת הקרקעות ולוודא כי כספים אלה יוותרו במעגל סגור ומבוקר בידיהם הנאמנות של הנתבעים, ויעברו לייעודם במועדם וכפי שמתחייב על פי הסכמי המכר שייחתמו עם המוכרים, וכן מחויבים לוודא כי מלוא הכספים נמצאים בידיהם באופן שניתן יהיה לקיים את ההתחייבויות נשוא הסכם הרכישה שייחתם מול המוכר וכן מחויבים להשיב את הכספים בזמן אמת לתובעים ככל ולא נרכשו המקרקעין.

63. לאור האמור לעיל, התובעים יטענו כי הנתבעים נטלו על עצמם אחריות מוחלטת ודווקנית בכל הנוגע לכספים ששילמו התובעים כאמור לעיל.

64. מן המקובץ, התובעים יטענו כי כל הטיעון דלעיל בהתייחס לאחריותו המוחלטת של הנתבע 1 לכספי הנאמנות – יפה אף כלפי הנתבע 2 ויש להחילו גם לגבי הנתבע 2.

65. כפי שיפורט בהמשך כתב התביעה, בהתייחס לתביעתו של כל אחד ואחד מיחיד התובעים, בסופו של יום עם קריסתה של החברה ומינוי המפרק, התחורה התמונה המצערת והעגומה, ולפיה בהתייחס לכל אחד מיחיד התובעים האחרים, בניגוד למתחייב ובניגוד לחובת הנאמנות והזהירות, הנתבעים לא דאגו לשמור בנאמנות את מלוא התשלומים בהם נשאו מי מיחיד התובעים על פי הסכם השיווק והנאמנות, ואף הגדילו לעשות הנתבעים כאשר אמשרו מצב שבו כספים של כל אחד מיחיד התובעים -

שולמו ישירות לחברה! ואף הציגו מצגים לרבות בכתובים כאילו תשלם לחברה כמוהו כתשלום לחשבון נאמנות! והציגו מצג לפיו הכול תקין!

העתק מצילומי המחאות ואסמכתאות לתשלומים לגבי התובעים 1-2 מצ"ב כנספח 3 א' לכתב התביעה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו .

העתק מצילומי המחאות ואסמכתאות לתשלומים לגבי התובעים 3-4 מצ"ב כנספח 3 ב' לכתב התביעה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו .

העתק מצילומי המחאות ואסמכתאות לתשלומים לגבי התובעים 5-6 מצ"ב כנספח 3 ג' לכתב התביעה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו .

העתק מצילומי המחאות ואסמכתאות לתשלומים לגבי התובעת 7 מצ"ב כנספח 3 ד' לכתב התביעה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו .

העתק מצילומי המחאות ואסמכתאות לתשלומים לגבי התובעת 8 מצ"ב כנספח 3 ה' לכתב התביעה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו .

העתק מצילומי המחאות ואסמכתאות לתשלומים לגבי התובעים 9-10 מצ"ב כנספח 3 ו' לכתב התביעה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו .

66. באופן מצער ביותר, התברר בדיעבד, כי תחת לתקן את מעשי ו/או מחדלי הנתבע 1 כמפורט לעיל ולהלן, בכל הנוגע לאי שמירת הכספים בנאמנות כמתחייב, הנתבע 2 הניח את תמונת המצב העגומה בכך שאפשר את המשך מצב הדברים הנ"ל, קיבל לידיו הלכה ולמעשה חשבון נאמנות ריק מחלק משמעותי מהכספים אשר היו מיועדים לתשלום המוכרים, 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 הצדדים, אפשר אף הוא הפקדת כספים ישירות לחברה תוך מצג כאילו הדבר שקול להפקדה בחשבון הנאמנות, ואף כרת הסכם מכר מבלי שבידיו כספי התמורה לתשלום למוכרת – כלומר הסכם שנדון מראש להפרה יסודית!

67. לא זו אף זו, הנתבע 2 אף לא ניצל את ההזדמנות שנקרתה בפניו לתקן את המעוות בשלהי שנת 2015 ולחקטין את נזקם של כלל התובעים ל- אפס, עת דרשה ממנו הגברת טל קולנדר - אחת מן הרוכשות של המקרקעין, לבטל את הסכם השיווק והנאמנות עם החברה ולקבל לידיה את הכספים אשר לא הופקדו בנאמנות כמתחייב על פי כתב תביעה זה, דהיינו, הנתבע 2 יכול ו/או צריך היה לדעת את עיוות הדברים השיטתי בנוגע לאי הפקדת מלוא הכספים של התובעים בנאמנות וכן יכול וצריך היה לפעול להקטנת הנזק של מלוא התובעים כפי שעשה רק לגבי הגב' קולנדר!..., וזאת משום שתלונתה של הגב' קולנדר התייחסה לסך של כ-200,000 ש"ח אשר במעמד החתימה הופקד ישירות בידי החברה ובניגוד למתחייב ותחת עיניהם הפקוחות של עורכי הדין במעמד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות - סכום אשר הנתבע 2 פעל להשבתו - וגרם בנקל להשבתו על ידי אורן והחברה.

### ההתקשרות עם המוכרת, ירידתם לטמיון של הכספים והקטנת הנזק:

68. העובדות המפורטות להלן, בהתייחס לעסקת המכר שכתרה החברה אל מול המוכרת, נודעו לתובעים אך בדיעבד וכחלק בלתי נפרד מתהליך החקירה אודות התנהלות אורן והחברה במסגרת הליכי הפירוק:

69. מסתבר כי, אורן והחברה נהגו למדר את התובעים (ואת יתר הקורבנות שרכשו קרקעות אחרות) מפני כל ההתרחשויות והעובדות הנוגעות לעצם רכישת המקרקעין (או אי רכישת המקרקעין...), ותוך שבאי כוח הצדדים, הנתבעים, אפשרו מצב דברים זה של מידור ולא עדכנו כנדרש וכמתחייב את התובעים בזמן אמת לגבי מצב הדברים בנוגע לרכישת הקרקעות או אי רכישתן, למרות שהנתבעים נטלו על עצמם כאמור את ההתחייבות כלפי התובעים לפעול בשמם ועבורם לרכישת המקרקעין עבור התובעים ולוודא קיומם של הכספים באופן שניתן יהיה לעמוד בהתחייבויות נשוא הסכם הרכישה!

70. הסתבר בדיעבד, כי ביום 13.10.15 התקשרה החברה בהסכם (בנאמנות עבור התובעים) עם המוכרת, ורדה קורנהאוזר (להלן: "המוכרת"), לפיו רכשה החברה בנאמנות עבור התובעים ועוד נהנים אחרים שאינם בין התובעים, 1500/25086 חלקים בלתי מסוימים במושיע בחלקה 273 בגוש 6632 המצויה במתחם המקרקעין בתמורה לסך של 14,500,000 ₪ (להלן: "הסכם המכר"). יוטעם כי שמות התובעים כ"נהנים" שעבורם נרכשת הקרקע צוינו במסגרת ההגדרה של "נהנים" במסגרת הפתיח להסכם המכר שמפנה לנספח ב' להסכם המכר - "רשימת נהנים" שם נקובים שמות התובעים כנהנים (יחד עם יתר הנהנים שאינם בין התובעים דכאן), ובסעיף 3.4 להסכם המכר נכתב מפורשות כי המקרקעין נרכשים בנאמנות עבור התובעים כנהנים.

העתק מהסכם המכר על צרופותיו מצ"ב כנספח 4 לכתב התביעה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

71. על פי סעיף 6 להסכם המכר, נקבע כי סך של 7,250,000 ₪ ישולם במעמד חתימת ההסכם; סך של 2,416,666 ₪ ישולם בתוך 45 יום מחתימת ההסכם; סך של 2,416,666 ₪ ישולם בתוך 90 יום מחתימת ההסכם; וסך של 2,416,666 ₪ ישולם כנגד קבלת התזקה.

72. בהתאם להוראות הסכם המכר, את המוכרת ייצג בהסכם עו"ד יצחק נעימי ואילו את החברה והתובעים ייצג הנתבע 2, עובדה שאך מאשררת האמור לעיל כי הנתבעים 1-2 ייצגו את התובעים בכל הנוגע להליך רכישת הקרקעות ולהסדרת היחסים המשפטיים בין התובעים לבין החברה.

73. מסתבר בדיעבד, כי ביום 29.2.16, בעקבות אי ביצוע שני התשלומים האחרונים הנ"ל על פי הסכם המכר, נקבע במסגרת תוספת להסכם המכר שנחתמה בין המוכרת לבין החברה, כי מוסכם על פריסת שני התשלומים האחרונים מתוך התמורה בסך כולל של 4,833,334 ₪ - ל 8 תשלומים חודשיים שווים ורצופים בסך של 604,166 ₪ כ"א ואשר הראשון בהם ישולם במועד חתימת התוספת להסכם - 29.2.16. בגין דחיה זו הוסכם על תשלום ריבית של 100,000 ₪ נטו (לאחר ניכוי מסב במקור) למוכרת ואשר יופקד בידי הנאמן ב"כ המוכרת באמצעות המחאה מעותדת למועד התשלום האחרון (יחד עם שמונה המחאות נוספות בגין התשלומים הנ"ל). עוד חובה כי אין במוסכם כדי לגרוע מזכות המוכרת ליתן הודעה לפי שקול דעתה הבלעדי בדבר העמדת מלוא יתרת התמורה שלא שולמה לפירעון מיידי. (להלן: "התוספת להסכם המכר").

העתק מהתוספת להסכם המכר מצ"ב כנספח 5 לכתב התביעה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

74. למרות כריתת התוספת להסכם המכר, גם בתנאי התוספת להסכם המכר לא עמדה החברה, באשר לא הועברו הכספים כפי שמוסכם, למעט שני התשלומים הראשונים בסך של 604,166 ₪ כ"א כנ"ל.

75. התובעים נדחמו לגלות בדיעבד את כל השתלשלות העניינים דלעיל וזאת במסגרת מייל שקבלו מאת הנתבע 2 מיום 10.4.16 לגבי התוספת להסכם וממנו למדו לראשונה על כי נכרת בכלל הסכם לרכישת המקרקעין, כמו גם על כי זה הופר.

העתק מייל מאת הנתבע 2 אל התובעים מיום 10.4.16 מצ"ב כנספח 6 לכתב התביעה

76. לפיכך, ולנוכח העובדה כי במאי 2016 קרסה החברה ומונה מפרק, תוך שנתחזרה התמונה העגומה דלעיל לגבי אורן והחברה, דרשה המוכרת לבטל את ההסכם ולקבל את הפיצוי המוסכם על פי ההסכם בסך של 1,450,000 ₪, ואילו התובעים נאבקו בניסיון לקיים את העסקה ולהקטין את נזקיהם על ידי השלמת רכישת המקרקעין מהמוכרת לפי ערכם המעודכן נכון לאמצע שנת 2018 תחת חסות בית המשפט של הפירוק ומינוי שמאי מטעם בית המשפט שהעריך את שווי המקרקעין העדכני על סכום גובה ביותר של 19.5 מלש"ח. דא עקא, שהדבר לא עלה בידי התובעים, משום שהמוכרת עמדה על התנגדותה למהלך מראשיתו ולא הייתה מוכנה להמתין תוך שעמדה על זכותה לבטל את ההסכם ולא למצוא עצמה בהסכם מול צד שלישי שנכפה עליה וכפועל יוצא מכך עמדה על זכותה לחלט לידיה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך כספי החשבה – נבית המשפט של הפירוק נעתר לבקשתה והורה על ביטול ההסכם תוך חיוב התובעים ויתר הרוכשים בתשלום הפיצוי המוסכם למוכרת.

העתק החלטת בית המשפט של הפירוק בדבר ביטול ההסכם וחילוט הפיצוי המוסכם לידי המוכרת מצ"ב כנספח 7 לכתב התביעה.

77. לאחר ניסיונות הקטנת הנזק מצד התובעים כנ"ל, נקבע במסגרת החלטת בית המשפט בדבר ביטול הסכם המכר ותשלום הפיצוי המוסכם, כי מתוך סכום כולל בסך של 10,874,998 ₪ אשר שולם למוכרת על חשבון התמורה כשהוא משוערד למועד ההשבה (סך של 10,976,552 ₪) – יחולט לטובת המוכרת סכום הפיצוי המוסכם משוערד למועד ההשבה (סך של 1,470,300 ₪), כך שסך הכל המוכרת תשיב סך של 9,506,252 ₪ (ולחל: "סכום ההשבה"). כל אחד מיחיד הרוכשים – הנהנים (לרבות התובעים) נשא בחלקו היחסי בפיצוי המוסכם כפי שיעורו היחסי ברכישת החלקים מהמקרקעין לעומת כלל המקרקעין. עוד נקבע בהחלטת בית המשפט כי סכום ההשבה יחולק לפי אבחנה בין סכומים מתוך התמורה ששולמו למוכרת מתוך כספי הנאמנות שבידי עורכי הדין לבין סכומים שלא הופקדו בנאמנות ושולמו על ידי אורן והחברה ואשר ייבלעו לתוך קופת הפירוק לטובת כלל הנושים של אורן והחברה. מאחר ומתוך כספי ההשבה היה סך של 8,391,151 ₪ אשר מקורם בכספי נאמנות – הרי שכספים אלה הושבו למי ששילם אותם ואילו הסך של 1,115,100 ₪ הועבר לקופת הפירוק.

78. עקב וכתוצאה ממצב הדברים הנ"ל, ירדו לטמיון כל אותם כספים אשר בסופו של יום לא הגיעו לידי המוכרת ו/או לא הוחזקו בנאמנות כמתחייב, שכן כספים אלה שולשלו לכיסו הפרטי של אורן ו/או לכיסה של החברה ונעלמו באופן שלא ניתן כיום להשיבם, וכמפורט לעיל באופן שקרוב לוודאי לא ניתן יהיה להשיבם עוד בהיתן הנסיבות שתוארו לעיל בהתייחס לכספים שעלה בידי המפרק לכנסם לקופת הכינוס.

### אחריותו של הנתבע 1 – משרד עורכי דין ארדינסט בר נתן, טולידאנו ושות':

79. התובעים יטענו כי הנתבע 1, במעשיו ו/או במחדליו כמפורט בכתב תביעה זה, התרשל כלפי התובעים (ברשלנות רבת) תוך שהוא מפר את חובת הזהירות המושגית והקונקרטית כלפי כל אחד מיחיד

התובעים, ובאופן שגרם לנזקים נשוא התביעה, וזאת מחמת כל אחד מהטעמים הבאים, כל שכן משקלם המצטבר:

80. הנתבע 1 נהג בנוגע לכספי התמורה ששילמו התובעים, בניגוד מוחלט להסכמים ולכתב ההוראות שקיבל מעת התובעים, כאשר במקום לוודא כי מלוא כספי התמורה מופקדים בחשבון הנאמנות של הנתבע כמתחייב מעצם אחריותו לרכוש עבור התובעים את המקרקעין ולהיות בעל יכולת לעמוד בהסכם הרכישה עבורם ובשם, וכמתחייב על פי כל דין וכמתחייב מן ההסכמים שניסח הוא עצמו ומכתב ההוראות שקיבל מאת כל אחד מיחיד התובעים, - שולמו חלק מהכספים ישירות לחברה ולא הגיעו לאחר מכן לחשבון הנאמנות, באופן שגרר את ירידתם לטמיון עת נצרכו על ידי אורן ו/או החברה ולא הועברו לייעודם.

81. הנתבע 1 גרס לטשטוש ההבדל בין התשלום לחברה, לבין תשלום לחשבון נאמנות של הנתבע 1, תוך שיצר מצג, לרבות בכתובים, לפיו תשלום לחברה תקין לחלוטין ונעשה על דעתו ובאישורו המלא, ותוך יצירת מצג כי כל תשלום בסופו של דבר מצא ו/או ימצא את דרכו לידיהם הנאמנות של הנתבע 1.

82. הנתבע 1, לא זו בלבד שלא דרש כי הכספים ישולמו ישירות לחשבון הנאמנות כמתחייב כאמור, אלא אף לא נקט בכל אמצעים לאחר שבוצעו התשלומים - להעברתם לחשבון הנאמנות, למרות שבדיעבד מסתבר כי עמדה לרשותו תקופה ארוכה לעשות כן ולמרות שאף ידע בפועל (ובכל מקרה צריך היה לדעת) כי התשלומים משולמים ישירות לחברה - באופן שהיה מתקן למפרע את התשלולות ואת תוצאות התשלולות והיה מציל את כספי התובעים.

83. הנתבע 1 יכול ו/או צריך היה לצפות, כי אם לא יופקדו הכספים בחשבון נאמנות תוך שמירתם "במעגל סגור" ובאופן שהכספים יכולים להגיע אך ורק לייעודם, קרי, לידי המוכרים, - עשויים הכספים לרדת לטמיון ולא להגיע בסופו של יום לידי המוכרת בשל צריכתם על ידי צדדים שלישיים, לרבות ובמיוחד אורן ו/או החברה, וכפי שאכן התרחש בפועל.

84. הנתבע 1 אפשר מצב שבו, ההמחאות בגין התשלומים ששילמו התובעים הוצאו לפקודת החברה, ובכלל זה הנתבע 1 אפשר מצב שבו ניתנו אף המחאות "בלנקו" או שנתנו המחאות לפקודת עורכי הדין בנאמנות אשר הוחלפו בהמחאות לטובת החברה, ובשעה שיכול ו/או צריך היה לצפות כי מצב דברים זה עשוי לגרור את אי הגעת הכספים לייעודם כאמור וירידתם לטמיון, כפי שאירע בפועל.

85. הנתבע 1 לא נקט באמצעים סבירים ופשוטים וזולים ביותר למניעת הנזקים נשוא התביעה, באופן שיכול היה לתקן בזמן אמת את תוצאות רשלנותו הנעוצה באי הפקדת חלק מהכספים בנאמנות, שכן לא שם ליבו בזמן אמת לכך שהכספים עשויים לרדת לטמיון ולא פעל למניעת הנזקים, חרף איתותים בשטח לגבי האפשרות הסבירה להתרחשות הנזקים נשוא התובענה:

85.1. הנתבעת 1 יכול ו/או צריך היה להיווכח כי הכספים המיועדים לרכישת הקרקעות אינם מצויים בחשבון הנאמנות שבניהולו - חשבון נאמנות שניהל ספציפית לכל חלקה לרכישה! והכל בניגוד למוסכם ולכתב ההוראות שקיבל מאת התובעים (וכאמור הנתבע 1 גם ידע בפועל כי קיימים תשלומים ששולמו ישירות לחברה).

85.2. הנתבע 1 יכול ו/או צריך היה להיווכח כי הכספים אינם משולמים בפועל למוכרים השונים של הקרקעות השונות והיה עליו כעורך דין סביר ועל פי הסכמי השינוק והנאמנות - לבדוק את מצב הדברים בנוגע לעסקאות שאמורות לצאת אל הפועל והאם העסקאות נכרתו והאם הן מקוימות מבחינת לוח התשלומים של התמורה למוכרים, וכן היה עליו לדעת כי קיימות עסקאות שלא נכרתו ולמרות זאת לא מוחזרים הכספים לרוכשים הפוטנציאליים.

85.3. הנתבע 1 יכול ו/או צריך היה לדעת כי אורן והחברה נוקטים בתחבולה של "החלפת" החלקות הנמכרות ולו משום שאינם כורתים הסכמי מכר כלל מול המוכרים, למרות שכבר קיבלו התמורה בגין "הרכישה" שלא מתבצעת בפועל, ומכל מקום, הנתבע 1 יכול ו/או צריך היה לבדוק התנהלות זו היוצרת חשד סביר בדבר מעילה בכספי התמורה המיועדים למוכרים.

85.4. הנתבע 1 יכול ו/או צריך היה לדעת כי החברה ואורן נוקטים בשיטה של הקדמת תשלומים כפייתית, וכי הדבר מצריך בדיקת מצב הדברים בנוגע לעסקאות מול המוכרת ו/או מצב הכספים שיש לשמור עליהם לטובת התובעים במעגל סגור ולהבטיח את הגעתם לייעודם, קרי, לקניית הקרקעות.

86. הנתבע 1 במעשיו ו/או במחדליו, אף ביצע כלפי התובעים מצג שווא רשלני, ולפיו גרם לתובעים להסתמך עליו כי הכספים נשוא העסקאות מובטחים ויגיעו לייעודם.

87. הנתבע 1 התנהל שלא כדין, ובניגוד למצופה מעורכי דין, התנהל בדרך לא מקובלת, ותוך שהוא חוטא למספר חובות בסיסיות של עורך הדין המעוגנת בדין, ובכלל זה, החובה שלא לייצג לקוחות כדוגמת התובעים במצב דברים שבו הנתבע נמצא בניגוד עניינים מובנה בהיותו מעדיף את האינטרסים של חלקו "השמך" והקבוע – החברה/אורן, וחוטא לחובות הנאמנות החלה עליו כלפי התובעים וביתר שאת בהיותו נאמן על כספיהם אשר התחייב לשמור על הכספים בנאמנות ולוודא כי הכספים יגיעו לייעודם.

לפיכך, הנתבע 2 אף עוול כלפי התובעים בעוללת הפר החובה החקוקה תוך שהוא מפר את החיקוקים הבאים, אשר נועדו למנוע את הנוק מאותו סוג של הנוק שאירע בפועל:

סעיפים 2 ו-14ג' לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית);

סעיפים 10 ו-12א' לחוק הנאמנות-תש"ט, 1979.

88. הנתבע 1 אחראי בגין מלוא סכומי התביעה, אף מכוח אחריותו הישירה כנאמן עבור התובעים לגבי הכספים, וזאת מכוח סעיף 12א' לחוק הנאמנות-תש"ט, 1979, אשר קובע כי: "נאמן אחראי לנוק שנגרם לנכסי הנאמנות או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן".

התובעים יטענו כי בנסיבות המקרה דנו, ברי, כי הנתבע 1 הפר את חובתו כנאמן על הכספים – נאמנות אשר קיבל על עצמו ביודעין ומיוזמתו ותוך שהוא עצמו מנסח את סעיפי הנאמנות שבהסכמי השיווק והנאמנות וכן מנסח את כתב ההוראות הבלתי חוזר מאת כל אחד מיחיד התובעים אל הנתבע 1.

משאין חולק כי חלק מהכספים לא הופקדו בחשבון הנאמנות, כמתחייב על פי הסכם הנאמנות שהנתבע 1 הינו צד לו, אזי יטענו התובעים כי הנאמן הפר את חובותיו על פי סעיף 12א' לחוק באופן שנתגבשה אחריותו להחזיר לנהנים את הכספים שירדו לטמיון, ואשר לא היו יורדים לטמיון אלמלא הפר הנאמן את תנאי הנאמנות.

לאור האמור לעיל, ממילא אף אחראי הנתבע 1 בגין מלוא סכומי התביעה מכוח הפרתו היסודית את הסכם הנאמנות, ואשר בעקבותיה נגרמו הנוקים נשוא התביעה.

89. מן המקובץ, התובעים יטענו כי הנתבע 1, התרשל רשלנות רבתי תחילה בכך שאפשר מצב של אי הפקדת מלוא מהכספים בפקדון, וכי לאחר מכן התרשל ברשלנות רבתי נוספת בכך שאפשר מצב מתמשך של אי הפקדת הכספים בחשבון הנאמנות בניגוד למתחייב, וכי לאחר מכן התרשל רשלנות רבתי נוספת בכך שלא ניצל מספר "תחנות ביקורת" שאילו היה מנצלן כמתבקש בנסיבות העניין – היה יכול וצריך לתקן את תוצאות הרשלנות המקורית.



לפיכך, אף יטענו התובעים, כי הנתבע 1 אחראי בגין מלוא הכספים נשוא התביעה שירדו לטמיון, גם משום שהתרשל ברשלנות רבתי מעצם אי קיום חובתו המקצועית לעדכן את הנתבע 2 בנסיבות העניין בעת "חילופי המשמרות" עם הנתבע 2, בנוגע למצבת הכספים המצויים בשליטתו בחשבון הנאמנות שבניהולו או שאינם מצויים בחשבון הנאמנות, וכן לעדכן את הנתבע 2 לגבי מצב העסקאות מול המוכר / מוכרים או לגבי היעדר עסקאות לרכישת הקרקעות השונות עם המוכר / מוכרים וכן לעדכן בנוגע ל"חילופי" הקרקעות הנרכשות מעת לעת על ידי החברה.

### אחריות הנתבע 2 – משרד עורכי דין גולפרב זליגמן ושות':

90. התובעים יטענו כי הנתבע 2, במעשיו ו/או במחדליו כמפורט בכתב תביעה זה, אחראי כלפיהם בגין מלוא הנזקים נשוא התביעה וזאת, בין מחמת ביצוע עוולת הרשלנות (ובמקרה זה רשלנות רבתי); בין מחמת ביצוע עוולת מצג השווא הרשלני, בין מחמת ביצוע עוולות הפר חובות חקוקות, ובין מחמת הפרת סעיף 12 לחוק הנאמנות והפרת חובות הנאמנות והזהירות כלפי התובעים, וזאת לאור כל האמור והנטען לעיל לגבי אחריות הנתבע 1, נימוקים שיפים גם כלפי הנתבע 2, ולאור האמור להלן.

91. הנתבע 2 הוא שביצע את עסקת הרכישה של המקרקעין כמייצג את התובעים ועבורם

כנהנים – כאשר חסר לו בחשבון הנאמנות שניהל במשרדו - ספציפית לחלקה 273 –

סכום עתק של כ- 4 מיליון שקלים!! מתוך התמורה הנדרשת לתשלום למוכרת!!

אמור מעתה – הנתבע 2 ידע ו/או יכול וצריך היה לדעת כי הוא כורת עסקה עם

המוכרת בשם ועבור התובעים מבלי שהתובעים יכולים לעמוד בהסכם!! וכי כתוצאה

מכך ייגרמו לתובעים כל הנזקים נשוא תביעה זו!! – והכל כאשר עמדו לרשות הנתבע

2 – שבעה חודשים!! להשיב את הכספים שנמצאים אצל החברה לחשבון הנאמנות

וכל שכן כאשר הוא רואה שלא יוכל לעמוד בהסכם הרכישה אשר כרת עבור

התובעים!! התובעים יטענו כי מדובר ברשלנות חד משמעית וברף הגבוהה ביותר

שניתן להעלות על הדעת!!

92. בנוסף וכמפורט לעיל, הנתבע 2 קיבל "נורית אותרה אדומה ומהבהבת" כאשר נדרש להחזיר את כספה

של הגברת טל קולנדר - אחת מרוכשות החלקה נשוא תביעה זו- פרשה ממנה לומדים כי הוסבת

תשומת ליבו כי החברה גורמת לקבלת כספים ישירות לכיסה תחת להעבירם לחשבון הנאמנות, וכי

הנתבע 2 בנקל תיקן את המעוות – על ידי כך שגרם לחברה להעביר לידיו את הכספים, שהושבו

לגברת קולנדר. למרות זאת לא נקט הנתבע 2 באופן זה לגבי התובעים דכאן (ואף לגבי קורבנות

אחרים) ואילו היה נוהג כך היה בנקל מונע את ירידתם לטמיון של הכספים נשוא תביעה זו!

93. בנוסף, הנתבע 2 התרשל כלפי התובעים ברשלנות רבתי, גם משום שלא ניצל את ההזדמנות שנקרתה

בפניו, לבחון כפי המתחייב מעו"ד סביר, וכל שכן בנסיבות המקרה דנו, את ביצוע ההתקשרויות מול

מי מהתובעים ככתבם וכלשונם, ולרבות ובמיוחד לבחון האם כספי התובעים מובטחים ומצויים

ב"מעגל הסגור" בחשבון הנאמנות כנדרש ובאופן שיאפשר את הוצאתם אך ורק לייעודם, ובכלל זה

לבחון את כל יתר העסקאות בחלקות השונות, לרבות עסקאות שלא יצאו אל הפועל ואשר הכספים

שהועברו בגינת לא הושבו. וידוגש כי מחזילים אלה מתחזדים נוכח העובדה שמסתבר בדיעבד כי נוהל חשבון נאמנות ייעודי – לכל עסקה בנפרד!

94. זאת ועוד, הנתבע 2 התרשל ברשלנות רבתי נוספת שכן בשלב "התלפת המשמרות" עת קיבל לידי את העסקאות יכול וצריך היה הנתבע 2 לבחון במסגרת "החפיפה" עם משרד הנתבע 1 את מצבת הכספים המצויים בנאמנות לגבי כל חלקה וחלקה לרבות החלקה נשוא התביעה; את העסקאות שכבר נכרתו מול מוכרים שונים של חלקות שונות; ואילו היה עושה כן – היה בנקל גורם להעברת הכספים החסרים מהחברה ואורן לחשבון הנאמנות (או החזרתם למשלם הכספים – ככל ולא נכרתה עסקה כדוגמת מקרה טל קולנדר), ומשלא עשה כן הנתבע 2, הרי שהוא התרשל ברשלנות רבתי. וידוגש כי מחזילים אלה מתחזדים נוכח העובדה שמסתבר בדיעבד כי לגבי שני הנתבעים - נוהל חשבון נאמנות ייעודי – לכל עסקה בנפרד!

95. הנתבע 2 אף הציג מצגים כלפי חלק מהתובעים כמפורט להלן, לפיהם הכספים אשר שולמו תחת הייצוג של הנתבע 1 – הועברו לחשבון הנאמנות המנוהל על ידי הנתבע 2, ובאופן שהתובעים היו רשאים להניח כי אכן הכספים הגיעו לייעודם – לחשבון הנאמנות. יתרה מכך – הנתבע 2 אפשר לחברה תחת חסותו להציג כלפי התובעים מצגים כאילו התשלום לחברה מועבר לחשבון הנאמנות או שתשלום שמשולם לחברה – מחוזה "התזר" לחברה אשר כבר שילמה את סכום התשלום אל עורכי הדין לחשבון הנאמנות...., ובכך הציג הנתבעת 2 מצג כלפי התובעים כי הכל תקין.

#### פירוט נזקי התובעים

96. לאור האמור לעיל, וכמפורט להלן בפרק העוסק בנסיבותיו של כל תובע ותובע, הסתבר בדיעבד כי יקב וכתוצאה מביטול הסכם המכר (בשל אי תשלום מלוא התמורה למוכרת ואי העמידה בתוספת להסכם), נגרמו ונתגבשו באופן סופי נזקים לכל אחד מיחיד התובעים של ירידה לטמיון של כספים ששילמו עבור הרכישה, כדלקמן:

96.1. התובעים 1-2 אשר שלמו סך של 1,020,000 ₪ נכון ליום 15.7.15 (לפי ממוצע תקופת התשלומים), לא קבלו לידיהם חזרה דבר, באופן שנוקיהם משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 1,227,077 ₪.

96.2. התובעים 3-4 שלמו סך של 980,000 ₪ נכון לנובמבר 2014 ונכון למועד הגשת התביעה משוערך לסך של 1,182,028 ₪. התובעים 3-4 קבלו לידיהם חזרה סך של 174,567 ₪ (לאחר ניכוי חלקם בפיצוי המוסכם) נכון ליום 16.9.18 ונכון למועד הגשת התביעה משוערך לסך של 202,043 ₪. לפיכך הנזק שנגרם לתובעים הנו ההפרש בין הסכומים המשוערכים הנייל בסך של 979,958 ₪.

96.3. התובעים 5-6 אשר שלמו סך של 1,100,000 ₪ נכון ליום 1.6.15 (לפי ממוצע תקופת התשלומים), לא קבלו לידיהם חזרה דבר, באופן שנוקיהם משוערכים למועד הגשת התביעה עומדים על סך של 1,327,560 ₪.

96.4. התובעת 7 שלמה סך של 1,010,000 ₪ נכון ליום 1.11.15 (לפי ממוצע תקופת התשלומים) ונכון למועד הגשת התביעה משוערך לכדי הסך של 1,212,681 ₪. התובעת 7 קבלה לידיה חזרה סך של 279,323 ₪ (לאחר ניכוי חלקה בפיצוי המוסכם) נכון ליום 16.9.18 וסכום זה משוערך למועד הגשת התביעה הנו הסך של 323,287 ₪. לפיכך, הנזק שנגרם לתובעת 7 הנו ההפרש בין הסכומים המשוערכים הנייל בסך של 889,394 ₪.

96.5. התובע 8 שילם סך של 1,000,000 ₪ נכון ליום 10.11.15 (לפי ממוצע תקופת התשלומים) וסכום זה משוערך למועד התביעה מגיע כדי הסך של 1,200,381 ₪. התובע 8 קבל לידיו חזרה סך של 43,644 ₪ (לאחר ניכוי חלקו בפיצוי המוסכם) נכון ליום 16.9.18 וסכום זה משוערך למועד הגשת התביעה מגיע כדי הסך של 50,513 ₪. לפיכך נזקו של התובע 8 למועד הגשת התביעה הנו ההפרש בין הסכומים הנ"ל בסך של 1,149,868 ₪.

96.6. התובעים 9-10 שלמו סך של 1,044,000 ₪ נכון ליום 1.10.15 (לפי ממוצע תקופת התשלומים) וסכום זה משוערך למועד התביעה מגיע כדי הסך של 1,249,535 ₪. התובעים 9-10 קבלו לידיהם חזרה סך של 144,899 ₪ (לאחר ניכוי חלקם בפיצוי המוסכם) נכון ליום 16.9.18 וסכום זה משוערך למועד התביעה מגיע כדי הסך של 167,705 ₪. לפיכך נזקם של התובעים 9-10 למועד הגשת התביעה הנו ההפרש בין הסכומים הנ"ל בסך של 1,081,830 ₪.

97. בנוסף לנזקי התובעים כמפורט לעיל וכמפורט להלן לגבי כל תובע ותובע- נזקים של ירידה לטמיון של כספי הרכישה, הרי שעקב וכתוצאה ממעשי ו/או מחדלי הנתבעים אשר גררו את נפילתה של העסקה מחמת ביטולה, נגרמו ליחיד התובעים הנזקים הנוספים התובעים מביטול העסקה, כדלקמן: נזק של ירידתה לטמיון של עמלת השיווק ששולמה לחברה בגין העסקה- עמלה ששולמה לשווא וללא קבלת תמורה; נזק בגין עלויות שכר טרחת שמאי ושכר טרחת עו"ד בגין הליכי השגה כנגד שומת היטל ההשבחה בגין העסקה - סכומים ששולמו לשווא בהיעדר עסקה; נזקים בגין תשלום שכ"ט עו"ד בליווי הליך הקטנת הנזק מול המפרק ובית המשפט של הפירוק; נזקים של עוגמת נפש עצומה. להלן פירוט הנזקים לגבי כל תובע:

97.1. התובעים הבאים נשאו בעמלות שיווק שירדו לטימיון, לפי הפירוט הבא: התובעים 3-4 נשאו בסך של 23,600 ביום 24.10.14 ומשוערך למועד הגשת התביעה - סך של 28,482 ₪; התובעים 5-6 נשאו בסך של 10,000 ₪ ביום 1.6.15 ומשוערך למועד הגשת התביעה - סך של 12,068 ₪; התובעת 7 נשאה בסך של 34,000 ₪ ביום 13.9.15 ומשוערך למועד הגשת התביעה - סך של 40,632 ₪; התובע 8 נשא בסך של 25,000 ₪ ביום 18.8.15 ומשוערך למועד הגשת התביעה - סך של 29,897 ₪; התובעים 9-10 נשאו בסך של 34,000 ₪ ביום 17.6.15 ומשוערך למועד הגשת התביעה - סך של 40,933 ₪.

97.2. באמצע שנת 2016, התובעים 1-2 שלמו סך של 3,129 ₪ לשמאי בגין השגה היטל השבחה וכן סך של 2,340 ₪ שכ"ט עו"ד בגין ערר היטל השבחה וכן סך של 5,796 ₪ בגין ליווי משפטי בהליך הקטנת הנזק. סכומים אלה משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 13,520 ₪.

97.3. באמצע שנת 2016, התובעים 3-4 שלמו סך של 3,129 ₪ לשמאי בגין השגה היטל השבחה וכן סך של 1,170 ₪ שכ"ט עו"ד בגין ערר היטל השבחה וכן סך של 1,150 ₪ בגין ליווי משפטי בהליך הקטנת הנזק. סכומים אלה משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 6,565 ₪.

97.4. באמצע שנת 2016, התובעים 5-6 שלמו שלמה סך של 3,129 ₪ לשמאי בגין השגה היטל השבחה וכן סך של 1,170 ₪ שכ"ט עו"ד בגין ערר היטל השבחה וכן סך של 1,150 ₪ בגין ליווי משפטי בהליך הקטנת הנזק. סכומים אלה משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 6,565 ₪.

97.5. באמצע שנת 2016, התובעת 7 שלמה סך של סך של 3,129 ₪ לשמאי בגין השגה היטל השבחה וכן סך של 1,170 ₪ שכ"ט עו"ד בגין ערר היטל השבחה וכן סך של 1,150 ₪ בגין ליווי משפטי בהליך הקטנת הנזק. סכומים אלה משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 6,565 ₪.

97.6. באמצע שנת 2016, התובע 8 שילם סך של 2,675 ₪ לשמאי בגין השגה היטל השבחה וכן סך של 1,170 ₪ שכ"ט עו"ד בגין ערר היטל השבחה וכן סך של 1,140 ₪ בגין ליווי משפטי בהליך הקטנת הנזק. סכומים אלה משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 6,006 ₪.

97.7. באמצע שנת 2016, שלמו התובעים 9-10 סך של 3,123 ₪ לשמאי בגין השגה היטל השבחה וכן סך של 1,170 ₪ שכ"ט עו"ד בגין ערר היטל השבחה וכן סך של 1,142 ₪ בגין ליווי משפטי בהליך הקטנת הנזק. סכומים אלה משוערכים למועד הגשת התביעה מגיעים כדי הסך של 6,565 ₪.

97.8. לתובעים 1-2, לתובעים 3-4, לתובעים 5-6, לתובעת 7, לתובע 8, ולתובעים 9-10 – נגרם נזק עצום של עוגמת נפש עקב הפרשה המטלטלת שעברו כמפורט בפרשת התביעה ואשר בגינו מן הדין לחייב את הנתבעים לכל הפחות בתשלום סך של 100,000 ₪ לכל אחד מהתובעים הנ"ל, וסך הכל 600,000 ₪.

חשובות מס בגין התשלומים הנ"ל לגבי כל תובע מצ"ב כנסת 8 לכתב התביעה.

98. בתחילת ינואר 2023 בוצעה חלוקת דיבידנד לנושים שונים של החברה וזאת לאחר שנים רבות של מאמצים של המפרק לכנס נכסים לקופת הכינוס ובאופן שאף המפרק הכיר בכך שלא צפויה חלוקת דיבידנדים נוספים בעתיד ולאחר שהחייב אף לא עמד בהסדר הנושים. ואלה הסכומים אשר חולקו לפי הפירוט הבא ואשר מקווזים בהתאמה מסכומי הנזק דלעיל נשוא תביעה זו: לתובעים 1-2 חולק סך של 119,963 ₪; לתובעים 3-4 חולק סך של 97,295 ₪; לתובעים 5-6 חולק סך של 133,016 ₪; לתובעת 7 חולק סך של 85,061 ₪; לתובעים 9-10 חולק סך של 109,248 ₪.

### המסכת העובדתית בהתייחס לכל אחד מהתובעים 1-10:

#### התובעים 1-2 - הרצליה ו- מאיר מרדכי:

99. ביום 30.4.15 התובעים 1-2 נפגשו לראשונה עם משווק בכיר מטעם החברה ועם סמנכ"ל החברה, מר ניר ישראלי (להלן: "ניר"), במשרדי החברה. בפגישה זו, לאחר "שטיפת מוח" אינטנסיבית מצד נציגי החברה הנ"ל, הסכימו התובעים 1-2 לרכוש חלקים בלתי מסוימים במתחם המקרקעין הנ"ל הידוע כגוש 6632 חלקה 273 (1500/25086 חלקים).

100. במסגרת המשא ומתן לגבי המחיר, הוריד ניר את מחיר הרכישה לסך של 1,020,000 ₪, תוך שהוא מצביע אולטימטום לתובעים כי מדובר בהזדמנות "של הרגע" שלא תחזור.

101. התובעים 1-2 הסכימו למחיר הרכישה הנ"ל ולאחר מכן הסביר להם הסוכן כי יש לשלם סך נוסף של 34,220 עבור עמלה לחברה. החברה ונציגיה ובראשם ניר הפעילו לחץ על התובעים 1-2 כי חייבים ברגע זה לבצע את התשלום כדי שהמחיר יישמר כאמור. התובעים הסבירו כי אין בידם שיקים, או אז ניר הציע כי נציגים מטעם החברה יבואו עד לבית התובעים 1-2 לקחת את השיקים.

102. מיד לאחר ההסכמות הנייל הובלו התובעים 1-2 באותו יום למשרד הנתבע 1 לצורך החתמתם על מסמכים. במשרד הנתבע 1, נכת עורך דין מטעם הנתבע 1 בלבד וכן נכת ניר. בוא ביום שנפגשו לראשונה, כמתואר לעיל עם נציגי החברה, ביום 30.4.15 חתמו התובעים 1-2 אצל הנתבע 1 על הסכם שיווק ונאמנות בנוסחו האחד (ומסמכים נלווים) ולפיו רכשו תמורת הסך של 1,020,000 ₪ חלקים בלתי מסוימים במתחם המקרקעין הידועים כחלקה 273 בגוש 6632 וכן חתמו על כתב הוראות בלתי חוזר לחברת הנאמנות ועל יפוי כח בלתי חוזר לנתבע 1.

103. על פי סעיף 10 להסכם השיווק והנאמנות, נקבע כי מלוא התמורה אמורה להיות משולמת ביום 20.6.15 (תנאי חריג ביותר לשון המעטה).

הסכם שיווק ונאמנות מיום 30.4.15 עם התובעים 1-2 לגבי חלקה 273 ומסמכים הנלווים מצייב כנספח 9 א' לכתב התביעה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

104. בניגוד גמור להסכם השיווק והנאמנות הנייל, החברה לחצה על התובעים 1-2 להקדים תשלומים וכפועל יוצא כך התובעים 1-2 שלמו סך של 50,000 ₪ ביום 3.5.15 (כלומר מיד לאחר חתימת הסכם השיווק והנאמנות) וכן סך של 534,000 ₪ ביום 20.5.15.

105. לאחר ביצוע התשלומים הנייל, פנו התובעים לשאול הכיצד מתקדמת העסקה ומדוע טרם נרשמה הערת אזהרה כפי שהובטח להם במעמד החתימה, או אז נאמר להם כי הייתה "בעיה" לרשום הערת אזהרה והתובעים 1-2 הוזמנו על ידי החברה ביום 17.6.15 לפגישה במסגרתה הודע להם כי הוחלט להעביר אותם לחלקה אחרת במתחם המקרקעין - חלקה 253 והתובעים שוכנעו לרכוש מגרש חלופי במתחם המקרקעין בחלקה 253 בגוש 6623 והובטח לתובעים 1-2 כי בתוך מספר ימים תירשם הערת אזהרה.

הנתבע 1 היה מודע היטב לעובדה כי התשלומים ששילמו התובעים 1-2 בסך של 50,000 ₪ ו- 534,000 ₪ כחודש קודם לחתימת הסכם השיווק החלופי - שולמו ישירות לחברה וזאת בעולה מסעיף 10 להסכם השיווק והנאמנות - אך הנתבע 1 לא גרם לכך שהכספים יעברו לחשבונו הנאמנות כפי שהניחו התובעים 1-2 כי יעשה, וכפי שהיו רשאים התובעים 1-2 להניח בנסיבות העניין נוכח המצג שיצר הנתבע 1 לפיו הכול תקין.

העתק הסכם שיווק ונאמנות חלופי של התובעים 1-2 מיום 17.6.15 לגבי חלקה 253 מצייב כנספח 9 ב' לכתב התביעה.

106. אלא שגם הפעם לא נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים 1-2 אשר שוב הוזמנו ביום 23.7.15 בבחילות למשרדי החברה שם שוב הודע להם כי הוחלט להעבירם לחלקה אחרת - הפעם חלקה 14. משם הובלו התובעים 1-2 למשרדי הנתבע 1 שם חתמו על הסכם שיווק ונאמנות חדש מיום 23.7.15.

גם לגבי הסכם שיווק ונאמנות חלופי זה, כמו קודמו, הנתבע 1 היה מודע היטב לעובדה כי התשלומים ששילמו התובעים 1-2 בסך של 50,000 ₪ ו- 534,000 ₪ כחודשיים קודם לחתימת הסכם השיווק החלופי - שולמו ישירות לחברה וזאת בעולה מסעיף 10 להסכם השיווק והנאמנות - אך הנתבע 1, שוב, לא גרם לכך שהכספים יעברו לחשבונו הנאמנות כפי שהניחו התובעים 1-2 כי יעשה, וכפי שהיו רשאים להניח בנסיבות העניין, וכאשר הנתבע 1 שוב יצר מצג לפיו הכול תקין.

העתק הסכם שיווק ונאמנות חלופי של התובעים 1-2 מיום 23.7.15 לגבי חלקה 14 עם מסמכים נלווים מצ"ב כנספת 9 ג' לכתב התביעה.

107. אלא שגם הפעם לא נרשמה הערת אזהרה. והתובעים הוזמנו שוב למשרדי החברה ביום 8.9.15 שם הודע להם כי חוזרים לחלקה המקורית - חלקה 273... משם הובלו הפעם אל משרד הנתבע 2 אשר החברה הודיע לתובעים 1-2 כי עבר לייצגם מאחר ומסוגל לטפל טוב יותר ומהר יותר בעסקה. התובעים 1-2 חתמו אצל הנתבע 2 על הסכם שיווק ונאמנות חלופי. משנרשמה הפעם הערת אזהרה לטובת התובעים 1-2 ביום 19.10.15 שלמו התובעים למחרת היום - 20.10.15 את הסך של 436,000 ₪ שמקורו בכספי הלוואה שנטלו כנגד משכנתא. למרות שהתובעים בקשו לשלם את הסכום הנ"ל לחשבון הנאמנות של הנתבע 2 - הודיעו אורן והחברה לבנק כי יש לבצע את התשלום לחברה מאחר והחברה כבר שילמה למוכרת ונרשמה הערת אזהרה!!

העתק הסכם שיווק ונאמנות חלופי של התובעים 1-2 מיום 8.9.15 לגבי חלקה 273 מצ"ב כנספת 9 ד' לכתב התביעה.

108. יודגש, כי במסגרת סעיף 11.1 להסכם השיווק והנאמנות מיום 8.9.15, הנתבע 2 התחייב והציג מצג כלפי התובעים 1-2 לפיו כל הכספים ששילמו קודם להסכם זה תחת "המשמרת" של הנתבע 1 - הועברו על ידי הנתבע 1 לחשבון הנאמנות של הנתבע 2, דבר אשר התברר בדיעבד כבלתי תואם את המציאות לפיה הכספים לא הגיעו לחשבון נאמנות ולא הועברו לחשבון נאמנות של הנתבע 2. בנסיבות אלה הניחו והיו רשאים להניח התובעים 1-2 כי כל הכספים ששילמו אכן הועברו מהחברה לחשבון הנאמנות של הנתבע 1 ומשם יועברו לחשבון הנאמנות של הנתבע 2!

109. סיכומו של דבר, התובעים 1-2 שילמו ישירות לחברה סך של 1,020,000 ₪ עבור הרכישה, ובנסיבות המתוארות בפרשת התביעה - סכומים אלו ירדו לטמיון עת נבלעו לכיסיו של אורן ונצרכו על ידו/ואו על ידי החברה.

#### התובעים 3-4 - עדנה ו- אורי בצלאל:

110. במהלך חודש אוקטובר 2014 נחשפו התובעים 3-4 לפרסום של החברה לגבי מתחם המקרקעין ב- ת"א. ביום 24.10.14 הוזמנו התובעים 3-4 למשרדי החברה ושם לאחר שיווק אגרסיבי מטעם נציגי החברה (ברשות משווקת בשם הדר בורקנשטיין) הסכימו להצעה לרכוש 84.4/1000 חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין הידועים כגוש 6632 חלקה 361 תמורת סך של 980,000 ₪. באותו מעמד שלמו התובעים 3-4 לחברה סך של 23,600 ₪ עבור עמלת שיווק. עוד נאמר לתובעים 3-4 כי אין להם מה לדאוג שכן אם יתחרטו - החברה תרכוש מהם את החלקים מהמקרקעין.

111. לאחר לחץ נוסף מצד אורן והחברה לסגור את העסקה, נקבעה לתובעים 3-4 פגישה ביום 3.11.14 לשעה 23.30 בלילה.... כאשר התובעים 3-4 מגיעים מ- נהריה. נציגי החברה - ארן ו- הדר, הובילו את התובעים למשרד עורכי הדין שרקון - בן עמי שהוצג כזה המייצג והמטפל בעסקה (לפני החלפת ייצוג אל הנתבע 1), שם חתמו על הסכם שיווק ונאמנות לגבי תרכישה הנייל ולפיו נקבע כי התמורה בסך של 980,000 ₪ תשולם ב- 3 תשלומים, - סך של 200,000 ₪ ביום 15.11.14; סך של 480,000 ₪ ביום 30.11.14; סך של 300,000 ₪ ביום 30.11.14. במעמד החתימה נמסרו 5 המחאות שלא בהתאם לאמור לעיל - המחאה לפקודת החברה על סך של 100,000 ₪ ליום 4.11.14 ואשר נפרעה על

ידי החברה; המחאה על הסך של 200,000 ₪ ליום 9.11.14 לפקודת החברה ואשר נפדתה; המחאה על סך של 200,000 ₪ לפקודת עורכי הדין שרקון – בן עמי ליום 15.11.14 ואשר נפדתה; המחאה על סך של 480,000 ₪ לפקודת עורכי הדין שרקון – בן עמי ואשר לא נפדתה בנסיבות המפורטות להלן; המחאה על סך של 10,620 ₪ למועד 18.11.14 לפקודת עורכי הדין שרקון- בן עמי עבור שכר טרחה – ואשר נפדתה.

העתק מהסכם שווק ונאמנות עליו חתמו התובעים 3-4 ביום 3.11.14 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספח 10 א' לכתב התביעה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

112. זמן קצר לאחר חתימת הסכם השווק והנאמנות, אמר אורן קובי לתובעים 3-4 כי יחזיר לידיהם את השיק שניתן על סך של 480,000 ₪ לפקודת עורכי דין שרקון – בן עמי וייקח שיק חלופי על הסכום הנ"ל לפקודת החברה. התובעים הניחו ורשאים היו להניח כי הכול כשיר שהרי ההמתאות נמסרו במעמד החתימה על ההסכם אצל עורכי הדין. החברה שלחה נהג בשם יוסי אשר הגיע בלילה לבית התובעים 3-4 על מנת לאסוף את ההמחאה החלופית למועד פירעון 8.12.14 (המחאה אשר נפרעה).

העתק ההמחאה החלופית הנ"ל מצ"ב כנספח 10 ב' לכתב התביעה.

113. ביום 10.2.15 נקראו התובעים 3-4 להגיע בדחיפות למשרדי החברה, שום הוסבר להם כי הנתבע 1 עבר לייצג בעסקה וכי עליהם לחתום על מסמכים חדשים כולל הסכם שיווק ונאמנות חלופי שיש לחתום משום בעיה ברישום הערת אזהרה והצורך לעבור לחלקה אחרת. במעמד החתימה נכחו אורן קובי ו- ניר ועורכת דין ממשרד הנתבע 1.

העתק הסכם השיווק והנאמנות החלופי עם התובעים 3-4 מיום 10.2.15 מצ"ב כנספח 10 ג' לכתב התביעה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

114. ביום 9.7.15 שוב חזר על עצמו ה"נוהל" המתואר לעיל והתובעים 3-4 חתמו על הסכם שיווק ונאמנות חלופי. וביום 8.9.15 שוב חזר על עצמו ה"נוהל" תוך שהפעם הותזרו התובעים לחלקה המקורית... - חלקה 273. ממשרדי החברה הובלו הפעם התובעים 3-4 אל משרד הנתבע 2 אשר החברה הודיע לתובעים 3-4 כי עבר לייצגם מאחר ומסוגל לטפל טוב יותר ומהר יותר בעסקה. התובעים 3-4 חתמו אצל הנתבע 2 על הסכם שיווק ונאמנות חלופי והפעם הזאת אף נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים 3-4 ביום 19.10.15

העתק הסכם השיווק והנאמנות חלופי מיום 8.9.15 עם התובעים 3-4 מצ"ב כנספח 10 ד' לכתב התביעה.

115. סיכומו של דבר, התובעים 3-4 שילמו ישירות לחברה סך של 780,000 ₪ עבור הרכישה וסך של 200,000 ₪ לחשבון נאמנות של משרד שרקון, ובנסיבות המתוארות בפרשת התביעה – הסך של 780,000 ₪ ירד לטמיון וכן חלק מהסך של 200,000 ₪ ירד לטימיון (סך של 25,433 ₪) בגין השתתפות בפיצוי המוסכם כמפורט בכתב התביעה.

### התובעים 5-6 - מורן ו- פלג בר- גיל:

116. התובעים 5-6 נחשפו לפרסומים של אורן והחברה לגבי שיווק קרקעות ב- תל- אביב ועקב כך הגיעו לפגישה במשרדי החברה ביום 18.5.15. לאחר מאמצי שיווק קדחתניים מצד נציגי החברה, שוכנעו התובעים 5-6 לרכוש חלקים בלתי מסוימים מחלקה 253 בגוש 6632 בתמורה לסך של 1,100,000 ₪. משם הובלו מיד התובעים 5-6 על ידי נציגי החברה אל משרד הנתבע 1 - שם הוחתמו על הסכם שיווק ונאמנות ומסמכים נלווים.

הסכם שווק ונאמנות מיום 18.5.15 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספח 11 א' לכתב התביעה המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

117. על פי הסכם השיווק והנאמנות הנ"ל, התובעים 5-6 התחייבו לשלם סך של 300,000 ₪ במעמד החתימה - 18.5.15, וסך של 800,000 ₪ ביום 19.7.15. יחד עם זאת הוסכם לאחר החתימה על החסכם ובנוכחות עורכי הדין כי יימסרו שתי המחאות לתשלום התמורה לפקודת החברה - האחת על סך של 310,000 ₪ ליום 21.5.15 ואשר נפרעה, והשנייה על סך של 800,000 ₪ ליום 21.7.15 אשר נפרעה אף היא. סכומים אלה הכילו אף עמלת שיווק לטובת החברה בסך של 10,000 ₪.

קבלות בגין התשלומים הנ"ל מצ"ב כנספח 11 ב' לכתב התביעה המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

118. התובעים 5-6 הוזמנו בבחילות למשרדי החברה ביום 11.9.15 שם הודע להם כי קיימת בעיה ברישום הערת אזהרה וכי על כן הם מועברים חזרה לחלקה המקורית - חלקה 273... משם הובלו הפעם אל משרד הנתבע 2 אשר החברה הודיע לתובעים 5-6 כי עבר לייצגם. התובעים 5-6 חתמו אצל הנתבע 2 על הסכם שיווק ונאמנות חלופי.

הסכם שיווק ונאמנות חלופי עם התובעים 5-6 מיום 11.9.15 לגבי חלקה 273 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספח 11 ג' לכתב התביעה.

119. יודגש, כי במסגרת סעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות מיום 11.9.15, הנתבע 2 התחייב והציג מצג כלפי התובעים 5-6 כי כל הכספים ששילמו קודם התובעים 5-6 על פי ההסכם הקודם ותחת "המשמרת" של הנתבע 1 - הועברו על ידי הנתבע 1 לחשבון הנאמנות של הנתבע 2, דבר אשר התברר בדיעבד כבלתי תואם את המציאות לפיה הכספים לא הגיעו לחשבון נאמנות ולא הועברו לחשבון נאמנות של הנתבע 2. בנסיבות אלה הניחו והיו רשאים להניח התובעים 1-2 כי כל הכספים ששילמו אכן הועברו מהחברה לחשבון הנאמנות של הנתבע 1 ומשם יועברו לחשבון הנאמנות של הנתבע 2.

120. סיכומו של דבר, התובעים 3-4 שילמו ישירות לחברה סך של 1,100,000 ₪ עבור הרכישה וסך של 10,000 ₪ עמלת שיווק ובנסיבות המתוארות בפרשת התביעה - סכומים אלה ירדו לטמיון עת נבלעו לכיסיו של אורן ונצרכו על ידו ו/או על ידי החברה.

### התובעת 7 - מינה בלאט לוינגר

121. התובעת 7 נחשפה ביום 13.8.15 לפרסומים של החברה לגבי מתחם המקרקעין בתל-אביב. היא יצרה קשר עם משרד החברה לקבלת מידע ומאז התקשרו אליה באותו יום נציגי החברה ללא הרף ושכנעו אותה להגיע באותו יום למשרדי החברה רק כדי "לשמוע" ולקבל מידע. התובעת 7 הגיעה



למשרדי החברה ביום 13.8.15 ונפגשה עם סוכנת בשם ויקטוריה אשר הציגה לה העסקה. משחששה התובעת 7 לתתם על העסקה - קראה ויקטוריה ל- ניר הסמנכ"ל ולאחר מכן ל- אורן קובי - המנכ"ל. לאחר מסכת לחצים ושכנועים הסכימה התובעת 7 להצעה לרכוש 10134/60200 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 253 בגוש 6623 בתמורה לסך של 1,010,000 ש"ח. מיד הובלה התובעת 7 ממשרדי החברה אל משרדי הנתבע 1 ושם הוחתמה על הסכם שיווק ונאמנות ומסמכים נלווים.

הסכם שווק ונאמנות ומסמכים נלווים מיום 13.8.15 מצ"ב כנספת 12 א' לכתב התביעה המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

122. על פי סעיף 10 להסכם השיווק והנאמנות מיום 13.8.15, סך של 320,000 ש"ח ישולם במעמד החתימה - 13.8.15; סך של 690,000 ש"ח ישולם ביום 13.10.15. התובעת מסרה במעמד החתימה שתי המחאות לפקודת הנתבע 1 בנאמנות בהתאם לאמור. המחאות אלה לא נפרעו כמפורט להלן. העתק ההמחאות שמסרה התובעת 7 מצ"ב כנספת 12 ב' לכתב התביעה.

123. כעבור מספר ימים נתבקשה התובעת 7 על ידי החברה להחליף את השיקים שמסרה בנאמנות לפקודת הנתבע 1 - בשיקים לפקודת הנתבע 2, אשר הודע לה על ידי החברה כי עבר לייצג בעסקה. הנתבעת מסרה שתי המחאות חלופיות לפקודת ג.ל.ע שירותי נאמנות בע"מ (חשבון נאמנות של הנתבע 2) - המחאה על סך של 320,000 לתאריך 9.9.15; והמחאה על סך של 690,000 ש"ח ליום 15.11.15. יוטעם כי במעמד מסירת השיקים הני"ל התחייב אורן קובי בכתב כלפי התובעת 7 בנוכחות הנתבע 2 כי ההמחאה השניה על סך של 690,000 ש"ח לא תוצג לפירעון וניתנת לביטחון בלבד, עד אשר התובעת 7 תסדיר את נטילת ההלוואה מהבנק להסדרת התשלום אשר יבוצע ישירות לידי החברה. בכך אף הניחה ורשאת 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. כמו כן מסרה התובעת 7 לחברה המחאה על סך של 34,000 ש"ח בגין עמלת שיווק לחברה עבור העסקה לתאריך 13.9.15 (נאשר נפרעה).

העתק ההמחאות החלופיות שמסרה התובעת 7 וההתחייבות לגבי אי הצגת ההמחאה לפירעון מצ"ב כנספת 12 א' לכתב התביעה.

124. כעבור זמן קצר נוסף, הוזמנה התובעת 7 בבהילות למשרדי החברה ביום 8.9.15 שם הודע לה כי קיימת בעיה לרשום הערת אזהרה לטובתה על החלקה וכי היא מועברת לחלקה 273 אשר נאמר לה כי הנה טובה יותר ותוך שהובטח כי תירשם לטובתה הערת אזהרה. משם הובלה התובעת 7 אל משרד הנתבע 2 ושם הוחתמה על הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 8.9.15 לפיו רכשה 1500/25086 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 273 בגוש 6632.

העתק הסכם השיווק והנאמנות חלופי מיום 8.9.15 עם התובעת 7 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספת 12 ד' לכתב התביעה.

125. ההמחאה הראשונה על סך של 320,000 ש"ח נפרעה ביום 9.9.15 לחשבון הנאמנות של הנתבע 2. ביום 19.10.15 הודיע החברה לתובעת 7 כי נרשמה הערת אזהרה לטובתה בטאבו וכי על כן זכויותיה מובטחות וכי היא נדרשת להעביר תשלום לפקודת החברה - ונשלח שליה בשם יוסי לבית התובעת 7 עם האישור על רישום הערת האזהרה ואסף מהתובעת 7 המחאה על סך של 200,000 ש"ח לפקודת החברה לאותו היום - 19.10.15 - ואשר נפרעה ביום 20.10.15. יצוין כי למרות בקשתה - לא קיבלה

התובעת 7 חשבונית מס בגין התשלום הנ"ל. ביום 15.11.15 העבירה התובעת 7 לחברה סך נוסף של 450,000 ₪ שנתקבל במסגרת מימון בנקאי.  
126. בניגוד להתחייבות בכתב - ההמחאה השנייה על סך של 690,000 ₪ הוצגה לפירעון וחזרה מחמת חוסר כיסוי וזאת בשעה שהתובעת 7 הסדירה את הסכום הנ"ל לתשלום ישירות לחברה דרך מימון בנקאי כמוסכם במעמד החתימה אצל הנתבע 2 - תשלום שבוצע בהעברה בנקאית כאמור לעיל. יתרת ההשלמה לתמורה בסך של 40,000 ₪ שולמה בהעברה בנקאית לחברה מיום 28.3.16.  
העתק דפי הבנק לגבי ביצוע התשלומים הנ"ל וההמחאות מצ"ב כנספת 12 ה' לכתב התביעה

127. בסופו של יום שילמה התובעת 7 סך של 1,010,000 ₪ אשר ירדו לטמיון למעט הסך של 279,323 ₪ שקיבלה חזרה כמפורט לעיל (לאחר ניכוי חלקה בפיצוי המוסכם מתוך הסכום של 320,000 ₪) וכן שילמה עמלת שיווק בסך של 34,000 ₪ אשר ירדה לטמיון.

#### התובע 8 - מודכי מזרחי

128. התובע 8 נחשף לפרסומים של החברה במדיה לגבי המקרקעין בתל-אביב והגיע ביום 30.7.15 למשרדי החברה שם פגשו אותו ארז דיין והסמנכ"ל - ניר. לאחר מסכת לחצים ושכנועים והבטחות כי המדובר בהזדמנות פז שלא תחזור - הסכים התובע 8 לרכוש 931/33960 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 14 בגוש 6632 (92.1 מ"ר). בו ביום, הובל למשרדי הנתבע 1 והוחתם על הסכם שיווק ונאמנות ומסמכים נלווים.

העתק הסכם שיווק ונאמנות מיום 30.7.15 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספת 13 א' לכתב התביעה.

129. במעמד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות הנ"ל, מסר התובע 8 ארבע המחאות מעותדות לפקודת הנתבע 1 בנאמנות: המחאה על סך של 50,000 ₪ ליום 1.8.15 - ואשר נפרעה למחרת חתימת החסכם; 3 המחאות נוספות - המחאה על סך של 225,000 ₪ למועד פירעון 30.8.15; המחאה על סך של 375,000 ₪ למועד פירעון 30.9.15 ו- המחאה על סך של 375,000 ₪ למועד פירעון 30.10.15 - 3 המחאות אשר בסופו דבר לא נפרעו בנסיבות המפורטות להלן. בנוסף נמסרה המחאה על סך של 25,000 ₪ לפקודת החברה עבור עמלת שיווק בגין העסקה ואשר נפדתה ביום 18.8.15.

130. יוטעם כי על פי הסכם השיווק והנאמנות הנ"ל נכללה עמלת השיווק כחלק בלתי נפרד מהתמורה בגין הרכישה ועל כן התשלום הראשון שנקבע בסעיף 10 א' לחסכם עמד על הסך של 75,000 ₪ ששולם כאמור בתשלום של 50,000 ₪ ובתשלום של 25,000 ₪.

העתק ההמחאות הנ"ל וחשבוניות המס בגין התשלומים שנפרעו ודפי בנק מצ"ב כנספת 13 ב' לכתב התביעה.

131. ביום 7.10.15 נקרא התובע 8 להגיע בדחיפות למשרדי החברה והוזמנה עבורו מונית שאספה אותו למשרדי החברה, שם נאמר לו כי החברה עברה לעבוד עם משרד הנתבע 2 משום שהמשרד הקודם לא היה מספיק גדול. משם הועבר למשרד הנתבע 2 על מנת לחתום על הסכם שיווק ונאמנות ומסמכים חדשים ושם נאמר לו כי מחתימים אותו על הסכם בנוגע לחלקה תד"שה - חלקה 273 ותוך שהובטח כי תירשם לטובתו הערת אזהרה, והתובע 8 חתם על המסמכים.

הסכם השיווק והנאמנות חלופי מיום 7.10.15 עליו חתם התובע 8 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספח 13 ג' לכתב התביעה.

132. באותו מעמד של החתימה על הסכם השיווק והנאמנות אף הוחתם התובע 8 על תוספת להסכם השיווק והנאמנות מאותו תאריך – 7.10.15, המסדירה התחייבות של החברה להפקיד בחשבון הנאמנות עבור התובעת את מלוא הסך של 878,000 ₪. וזאת בתשלום אחד בסמוך לאחר חתימת הצדדים על מסמך התוספת.

133. באותו מעמד מסר התובע 8 המחאות חלופיות לשלוש ההמחאות שמסר בזמנו לנתבע 1 - 3 המחאות לפקודת הנתבע 2 בנאמנות: המחאה על סך של 225,000 ₪ למועד פירעון 7.10.15; המחאה על סך של 350,000 ₪ למועד פירעון 1.11.15 והמחאה על סך של 370,000 ₪ למועד פירעון 30.11.15. מספר ימים לאחר מכן, ולמרות הפניות של התובע 8 אל משרד הנתבע 1 בשאלה מדוע ההמחאה ליום 7.10.15 אינה נפרעת – לא קיבל התובע 8 תשובה וההמחאה לא נפרעה.

העתק התוספת להסכם השיווק והנאמנות מיום 7.10.15 מצ"ב כנספח 13 ד' לכתב התביעה.

134. בנסיבות אלה הניח התובע 8, והיה רשאי להניח, כי מלוא התשלום יגיע ליעודו – לידי הנתבע 2 בנאמנות עבור הרכישה, וכל שכן נוכח מצגי הנתבע 2 כי הכל על דעתו ובאישורו וכאשר קיימת התחייבות מפורשת של החברה לפי מסמך שערך הנתבע 2!

135. ביום 19.10.15 הודיע החברה כי נרשמה הערת אזהרה לטובת התובע 8 בטאבו ובאותו יום קיבל התובע 8 אין סוף טלפונים מ- אורן קובי ו- ניר אשר לחצו עליו כי משנרשמה הערת אזהרה לטובתו עליו לשלם את מלוא התמורה. הנתבע 8 שאל מדוע לא נפרעו שתי ההמחאות שנתן עד למועד זה – ונענה על ידי החברה כי הייתה בעיה טכנית וכי עליו להגיע למשרד החברה ולשלם את כל הסכום מיד היות והכספים במלואם עברו למוכרת.

136. יומיים לאחר מכן, ביום 21.10.15 נשלחה אל בית התובעת 8 מונית מטעם החברה ואספה את התובע 8 למשרדי החברה, שם נכח גם עורך דין מטעם הנתבע 2. לבקשת עורך הדין, מסר התובע שתי המחאות – אחת מזומן על סך של 440,000 ₪ והשנייה על סך של 510,000 ₪ מעודדת ליום 20.11.15. עוה"ד נטל את ההמחאות ואמר שיהותים את המשרד וכי ישלח צילום השיק. מספר ימים לאחר מכן משלא הגיע הצילום ולא נפרע השיק ולשאלות התובע 8 בעניין – נאמר לתובע 8 כי עליו להמתין כי יש "בעיה".

137. ביום 18.11.15 – יומיים לפני פירעון ההמחאה השנייה, שוב חזר על עצמו האמור לעיל – התובע 8 נקרא להגיע בדחיפות למשרדי החברה שם המתין עורך דין מטעם החברה אשר לחץ להקדים את התשלום, וההמחאה השנייה הוחלפה בתשלום מזומן על סך של 200,000 ₪. וכן המחאה על סך של 298,000 ₪ אשר נפרעה ביום 18.11.15.

138. כפי שהסתבר – ההמחאות נפרעו לטובת החברה ובאופן שהתובע הניח בנסיבות שפורטו לעיל ורשאי היה להניח כי הכול על דעת ואישור הנתבע 2 וכי כפי המצגים דלעיל הכספים בסופו של יום יגיעו לידיהם הנאמנות של עורכי הדין לצורך ביצוע התשלומים בעסקת רכישה.

139. יודגש, כי במסגרת סעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות מיום 7.10.15, הנתבע 2 התחייב להציג מצג כלפי התובע 8 כי כל הכספים ששילם קודם לכן התובע 8 לנתבע 1 בנאמנות על פי ההסכם הקודם ותחת "המשמרת" של הנתבע 1 – יועברו לחשבון הנאמנות של הנתבע 2, דבר אשר התברר בדיעבד כבלתי תואם את המציאות לפיה הכספים לא הגיעו לחשבון נאמנות ולא הועברו לחשבון

נאמנות של הנתבע 2. בנסיבות אלה הניח והיה רשאי להניח התובע 8 כי כל הכספים שמשולמים אכן מועברים מהחברה לחשבון הנאמנות של הנתבע 2!

140. בסופו של דבר, התובע 8 שילם עבור הרכישה 1,000,000 ₪ מתוכם למעט הסך של 50,000 ₪ כל יתר הסכומים ירדו לטמיון (ואף מתוך הסך של 50,000 ₪ ירד לטמיון סכום נשיאה יחסית של התובע 8 בפיצוי המוסכם למוכרת בסך של 6,356 ₪ כמפורט לעיל). בנוסף שילם התובע סך של 25,000 ₪ עמלת שיווק שירדה לטמיון.

#### התובעים 9-10 - מינה ו- יהודה מירון:

141. התובעים 9-10 נחשפו לפרסומים במדיה לגבי המקרקעין בתל-אביב והוזמנו לפגישה במשרדי החברה שנערכה ביום 16.6.15 בה נכח גם ניר - הסמנכ"ל, אשר הפעיל מסע שכנועים כלפי התובעים 9-10 לרכוש חלקים מהמקרקעין כ"הזדמנות שלא תחזור", וכי בתוך שנתיים ניתן יהיה לבנות על המקרקעין. לאחר מו"מ ארוך והפחתת המחיר לכדי 1,044,000 ₪ (מ- 1,250,000 ₪) יחד עם תשלום עמלה ושכ"ט בסך של 34,000 ₪, הסכימו התובעים 9-10 לרכוש 921/33960 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 14 בגוש 6632.

142. בו ביום - 16.6.15 הובלו התובעים למשרד הנתבע 1 והוחתמו על הסכם שיווק ונאמנות ומסמכים נלווים, לפיו התמורה תשולם בשני תשלומים - האחד בסך של 166,000 ₪ ליום 30.6.15 והשני בסך של 878,000 ₪ ליום 16.8.15.

הסכם השיווק והנאמנות מיום 16.6.15 עליו חתמו התובעים 9-10 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספח 14 א' לכתב התביעה.

143. במעמד החתימה, מסרו התובעים 9-10 שתי המחאות לתשלום לנתבע 1 בנאמנות בהתאם להסכם השיווק והנאמנות וכן המחאה על סך של 34,000 ₪ לפקודת החברה עבור עמלה בגין העסקה (שנפרעה). המחאה הראשונה על סך של 166,000 ₪ נפרעה במועדה לפקודת הנתבע 1.

העתק הקבלות עבור התשלומים הנ"ל מצ"ב כנספח 14 ב' לכתב התביעה.

144. ביום 8.10.15 נקראו התובעים 9-10 להגיע בבתיולות למשרדי החברה, שם נאמר להם כי לא ניתן היה לרשום הערת אזהרה וכי על כן הם מועברים לחלקה אחרת וכי מחתימים אותם על הסכם בנוגע לחלקה חדשה - חלקה 273 ותוך שהובטח כי תירשם לטובתם הערת אזהרה. כמו כן הודע לתובעים 9-10 כי החברה עברה לעבוד עם משרד הנתבע 2 משום שהוא משרד גדול יותר. משם הועברו התובעים 9-10 למשרד הנתבע 2 ושם הוחתמו על הסכם שיווק ונאמנות ומסמכים חדשים.

הסכם השיווק והנאמנות חלופי מיום 8.10.15 עליו חתמו התובעים 9-10 ומסמכים נלווים מצ"ב כנספח 14 ג' לכתב התביעה.

145. במעמד החתימה על הסכם השיווק והנאמנות מיום 8.10.15, הוחתמו התובעים 9-10 על תוספת להסכם השיווק והנאמנות מאותו תאריך - 8.10.15, המסדירה התחייבות של החברה להפקיד בחשבון נאמנות עבור התובעת את מלוא הסך של 878,000 ₪ וזאת בתשלום אחד בסמוך לאחר חתימת הצדדים על מסמך התוספת, וזאת חלף המועדים הקבועים בהסכם השיווק והנאמנות,

ועל יסוד התחייבות זו יחד עם החתימה על מסמך זה - ניתנה המחאה לביטחון על סך של 878,000 ₪ לפקודת החברה ליום 20.11.15.

העתק התוספת להסכם השיווק והנאמנות מיום 8.10.15 מצ"ב כנספח 14 ד' לכתב התביעה.

העתק ההמחאה על סך של 878,000 ₪ לפקודת החברה מצ"ב כנספח 14 ה' לכתב התביעה.

146. בנסיבות אלה הניחו התובעים, והיו רשאים להניח, כי מלוא התשלום בסך של 878,000 ₪ יגיע לייעודו - לידי הנתבע 2 בנאמנות עבור הרכישה, וכל שכן נוכח מצגי הנתבע 2 כי הכל על דעתו ובאישורו וכאשר קיימת התחייבות מפורשת של החברה לפי מסמך שערך הנתבע 2, ואף במסגרת סעיף 11 להסכם השיווק והנאמנות מיום 8.10.15, הנתבע 2 התחייב והציג מצג כלפי התובעים 9-10 לפיו כל הכספים ששילמו קודם להסכם זה תחת "המשמרת" של הנתבע 1 - הועברו על ידי הנתבע 1 לחשבון הנאמנות של הנתבע 2.

147. על יסוד המצגים וההתחייבויות הנ"ל מצד הנתבע 2, ולאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים 9-10 ביום 19.10.15 על חלקה 273, שלמו התובעים בהעברה בנקאית לחברה את הסך של 878,000 ₪ שסברו כי מצוי זה מכבר בחשבון הנאמנות של הנתבע 2 כמבואר לעיל וזאת בשני תשלומים מיום 16.11.15 על סך של 435,800 ₪ ו- 440,000 ₪.

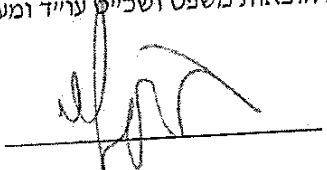
העתק מסמכי ביצוע ההעברות הבנקאיות הנ"ל מצ"ב כנספח 14 ו' לכתב התביעה.

148. סיכומו של דבר, התובעים 9-10 שלמו סך של 1,044,000 ₪ עבור רכישת חלקיהם במקרקעין אשר ירד לטמיון למעט הסך של 166,000 ₪ (שמתוכו גם כן ירד חלק לטמיון בגין חלקם של התובעים 9-10 בפיצוי המוסכם למוכרת סך של 21,101 ₪ כמפורט לעיל), וכן סך של 34,000 ₪ עמלה בגין העסקה אשר ירדה לטמיון.

149. ביום 19.5.22 פנה בא כח התובעים אל הנתבעים במכתב התראה אליו צורף נוסח ראשוני ובלתי מחייב של טיוטת כתב תביעה, לצורך קבלת התייחסותם בהתאם לכלל 31 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו - 1986. הנתבעים לא השיבו למכתב זה, אך במהלך חודש יוני 2022 יזם הנתבע 2 מהלך של משא ומתן בניסיון לייצר הגשת התביעה. במהלך המשא ומתן עם הנתבע 2 הצטרף למשא ומתן הנתבע 1 באמצעות בא כוחו בחודש דצמבר 2022 וכן הצטרף המבטחת מטעם הנתבעים (חברת מנורה) לתמונה בינואר 2023. לבקשת בא כח התובעים ועל מנת שניתן יהיה לנהל מו"מ ללא לחץ זמן וב"ראש שקט" ולמען הזהירות, נתנה הסכמת המבטחת והנתבעים לכך שמרוץ ההתיישנות ייעצר מיום 23.1.23 (מועד מרוחק ממועד התיישנות תיאורטי), וזאת עד למיצוי המשא ומתן וכאשר הודעת מי מהצדדים על סיום המשא ומתן תחדש את מרוץ ההתיישנות 30 יום לאחר ההודעה. באופן מצער, המתינו התובעים לשווא משך למעלה מ- 3 חודשים לקבל התייחסות המבטחת להצעה הכספית לסיום הסכסוך שגובשה - אך ללא הועיל, ובנסיבות אלה נתנה ביום 15.5.23 הודעת התובעים בדבר מיצוי וסיום המשא ומתן והגשת תביעה זו.

תכתובות המייל לגבי ההסכמות הנ"ל והודעת מיצוי וסיום המשא ומתן מצ"ב כנספח 15 לכתב התביעה.

אשר על כן, ולאור האמור לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעים לדין, ולחייבם לשלם, ביחד ולחוד, לכל אחד מן התובעים את הסכומים הנקובים בסעיף 6 לכתב התביעה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל, ובתוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד ומע"מ עליו כדין.



בנימין לוי, עו"ד

ב"כ התובעים

## רשימת נספחים

עמוד	מס' אות הנספח	שם הנספח
1	1	תמצית רשם החברות - חברת האם
3	2	תמצית רשם החברות - החברה
6	3 א'	צילומי המחאות ואסמכתאות לגבי תשלומים - התובעים 1-2
11	3 ב'	צילומי המחאות ואסמכתאות לגבי תשלומים - התובעים 3-4
16	3 ג'	צילומי המחאות ואסמכתאות לגבי תשלומים - התובעים 5-6
18	3 ד'	צילומי המחאות ואסמכתאות לגבי תשלומים - התובעת 7
30	3 ה'	צילומי המחאות ואסמכתאות לגבי תשלומים - התובע 8
38	3 ו'	צילומי המחאות ואסמכתאות לגבי תשלומים - התובעים 9-10
46	4	הסכם המכר
84	5	תוספת להסכם המכר מיום 29.2.16
87	6	מייל מטעם הנתבע 2 מיום 4.4.16
89	7	החלטת בית המשפט של הפירוק
95	8	חשבוניות מס בגין תשלומים (שמאים ועורכי דין)
113	9 א'	הסכם שיווק ונאמנות מיום 30.4.15 עם התובעים 1-2 ומסמכים נלווים

121	9 ב'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 17.6.15 עם התובעים 1-2
126	9 ג'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 23.7.15 עם התובעים 1-2 ומסמכים נלווים
134	9 ד'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 8.9.15 עם התובעים 1-2
140	10 א'	הסכם שיווק ונאמנות מיום 3.11.14 עם התובעים 3-4 ומסמכים נלווים
147	10 ב'	העתק המחאה חלופית של תובעים 3-4
148	10 ג'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 10.2.15 עם התובעים 3-4 ומסמכים נלווים
153	10 ד'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 8.9.15 עם התובעים 3-4 ומסמכים נלווים
161	11 א'	הסכם שיווק ונאמנות מיום 18.5.15 עם התובעים 5-6 ומסמכים נלווים
169	11 ב'	קבלות בגין התשלומים של תובעים 5-6
171	11 ג'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 11.9.15 עם התובעים 5-6 ומסמכים נלווים
179	12 א'	הסכם שיווק ונאמנות מיום 13.8.15 עם התובעת 7 ומסמכים נלווים
187	12 ב'	העתק המחאות שמסרה התובעת 7
188	12 ג'	העתק המחאות חלופיות שמסרה התובעת 7 והתחייבות שלא לפרוען
191	12 ד'	הסכם שיווק ונאמנות חלופי מיום 8.9.15 עם התובעת 7 ומסמכים נלווים
198	12 ה'	דפי בנק לגבי ביצוע תשלומים והמחאות מטעם תובעת 7
204	13 א'	הסכם שיווק ונאמנות מיום 30.7.15 עם התובע 8





סריקה חלק

# סריקה חלקית

המסמך המלא  
נשלח לסריקה הייצוגית