|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בכפר סבא** |
|  |
| ת"א 12880-03-12 א.ה.וט' בע"מ נ' ב. ואח' | 16 ינו 201512880-03-12 |
|  |
| **סגנית הנשיאה** | השופטת רחל קרלינסקי |
|  |
| **התובעים** | 1. א.ה.וט' בע"מ2. נ.י.א. |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעים** | 1. א.ב.2. ר.ב.3. ש.ב.4. ת.ב. |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

1.משא ומתן בנוגע לשדרוג בנין שבו התגוררו הנתבעים בעבודות לפי תמ"א 38 עומד בבסיס התביעה שלפני.

**רקע**

2.התובעים הם יזמים, שעסקו ביזום עבודות שדרוג ושיפוץ במסגרת תמ"א 38, ויצרו קשר עם בעלי דירות בבניין בן 12 דירות ברח' \*\*\*\*\*\*\* בראשל"צ (להלן: "הבניין") במטרה לענינם בביצוע עבודות כנ"ל בבנין.

הנתבעים הם בעלי שתיים מתוך שלש הדירות העליונות בבניין אליהן צמוד גג שאינו בנוי. על הדירה השלישית בקומה העליונה, שבעליה אינם צד לתביעה, רשם התובע 2 (להלן: "התובע") הערת אזהרה בגין הלוואה שניתנה עובר למו"מ נשוא התביעה.

3. לטענת התובעים, התקשרו עם חלק ניכר מבעלי הדירות בהסכם לשדרוג הבניין במסגרת תמ"א 38 והאחרונים חתמו על הסכם מחייב (להלן: "מסמך ההתקשרות"). הנתבעים שהיו נלהבים בתחילת הדרך לביצוע שדרוג הבניין סייעו בשכנוע בעלי הדירות האחרים להתקשרות, ואף החתימו בעצמם את בעלי הדירות מלבדם על מסמך ההתקשרות. למעשה, לנתבעים היה אינטרס ניכר בביצוע שדרוג הבניין, שכן היו משיגים בנוסף להעלאת שווי הדירות בבנין גם הטבה כספית לכיסם.

4.לגרסת התובעים, טרם החתימה על מסמך ההתקשרות נוהל מו"מ בחודש אוקטובר 2010 עם הנתבעים בנוגע לדירותיהם ולבקשתם לחבור אל התובעים כיזמים במשותף. כמו כן, כחודש לפני החתימה על המסמך הנ"ל סוכמו מחירי הדירות שיקבלו וההסכמה האחרונה עלתה בחתימתם על סעיף מתאים במסמך עקרונות מיום 1.12.10 (להלן: "הסכם העקרונות"). בהמשך, ובהעדר אפשרות כלכלית לממן את עלויות הבניה ויתרו הנתבעים על כוונתם לשמש כיזמים משותפים סמוך לחודש אוקטובר 10' וזאת לאחר שסוכם כי יקבלו הטבה משמעותית ביותר בשווי מאות אלפי ₪.

5.לגרסת התובעים לאחר שבאסיפת בעלי מניות של התובעת 1 מיום 30.12.10 הוסכם להקצות סך של 5 מיליון ₪ לצורך מימון הפרויקט הנ"ל מהונה העצמי של החברה, הוחלט כי האחרונה תחתום על מסמך ההתקשרות ע"מ להוציא את הפרויקט לפועל.

6.מסמך ההתקשרות נושא את מרבית חתימות בעלי הבנין, שהוחתמו כאמור ברובם ע"י הנתבעים. עפ"י הוראותיו היה מדובר במכירת מלוא זכויות הבניה בגג ומכירת מלוא זכויות הבניה עפ"י התוכניות החלות על הבניין ע"י הדיירים והוראות תמ"א 38, כנגד התחייבות התובעים לחזק את הבניין, להחליף את המעלית בבניין לחדשה, לבצע שיפוץ כללי בבניין לפי מפרט שיקבע ולשאת בכל התשלומים בקשר לתכנון הפרויקט והקמתו.

עוד נקבע במסמך ההתקשרות, כי דיירי הבניין שחתמו עליו מתחייבים בחתימתם על המסמך לחתום על הסכם שיוכן ע"י עו"ד עפ"י עקרונותיו.

7.לטענת התובעים, עוד בטרם שהסתיים הליך החתמת בעלי הדירות בבניין על מסמך ההתקשרות ניסו הנתבעים להשיג הטבות נוספות בדרך של סחיטה, ואף לאחר חתימתו של המסמך הנ"ל פנו בחוסר תום לב ליזם אחר, שעבד בקרבת מקום לצורך קבלת הצעה חדשה לביצוע השדרוג. פניה זו ליזם האחר נעשתה מתוך אינטרס כלכלי גרידא של הנתבעים תוך התעלמות ממסמך ההתקשרות שנחתם מולם והתעלמות מההשקעה העצומה של התובעים ותוך העדפת אינטרסים פרטיים שלהם. משהבינו הנתבעים, כי הצעת היזם האחר אינה רלבנטית, החלו ללחוץ על התובעים, וחזרו ודרשו להיות שותפים שלהם בביצוע הפרויקט. בהמשך, התסיסו הנתבעים בעלי דירות אחרים בבניין כנגד השדרוג על אף המסמך החתום, וגרמו לתובעים להבין שאם לא ישתפו אותם ביזמות יסכלו את ביצוע עבודות השדרוג, כפי שאכן אירע בפועל. בסופו של עניין, לאחר מספר שבועות כשל המו"מ בנוגע ליזמות, דבר שהוביל להתנהלות לא ראויה מצד הנתבעים.

8.בנסיבות אלו נשלחה ע"י התובע הודעת דוא"ל מיום 15.1.11 בדבר ביטול וסיום המו"מ בנוגע ליזמות הנתבעים (להלן: "הודעת הביטול"). הודעה זו לגרסת התובעים, נועדה להבהיר לנתבעים בלבד כי המו"מ בנוגע לאפשרות לשתפם ביזמות שדרוג הבניין לא הבשיל לכדי הסכם ובא לסיומו.

התובעים טענו לקיומן של שתי מערכות חוזיות נפרדות מול הנתבעים; האחת, בינם לבין הנתבעים בכל הנוגע להסכם יזמות, והשניה בין התובעים לבין כל בעלי הדירות לרבות הנתבעים, בנוגע לעבודות השדרוג בבנין שהשתכללו לכדי הסכם ההתקשרות מחייב ואילו הודעת הביטול התייחסה רק למערכת הראשונה.

לכן טענו, כי אין בין הודעתם בדוא"ל הנ"ל על ביטול שיתופם של הנתבעים כיזמים קשר לבין מסמך ההתקשרות המהווה הסכם מחייב, שלא בוטל. שהרי, אם היו מעלים התובעים על דעתם לבטל את ההתקשרות כנ"ל, היו דואגים לקבל הסכמה ברורה של כל בעלי הדירות וכן לפיצוי מינימאלי בגין השקעתם הכספית הגבוהה.

9.לטענת התובעים, במהלך ינואר 11' החלו הנתבעים להשהות ולעכב את ביצוע השדרוג והובילו לסיכול מוחלט של מימוש הסכם ההתקשרות וביצועו, הן באשר לעצמם והן באשר ליתר בעלי הדירות. לאחר שהבינו התובעים לטענתם כי הנתבעים חזרו בהם מההסכם, פנו לבעלי הדירות בבניין ביום 21.1.11 והודיעו על השהיית תיקוני הבטיחות החמורים בבניין עד להבהרת המצב. לדבריהם, בנסיבות אלה לא היו מוכנים להשקיע ה' נוספות על חשבונם משהוטל ספק אם השדרוג יצא לפועל לאור סיכולו ע"י הנתבעים, וזאת למרות שנכונותם של התובעים גם כיום לביצוע השדרוג באמצעות תמ"א 38 לא פסקה ולא בוטלה.

10.ביום 6.3.11 התריע ב"כ התובעים על הפרת ההסכם באמצעות מכתב ב"כ אל הנתבעים. במכתב הנ"ל נדרשו האחרונים לקדם את ההליכים לקראת ביצוע הפרוייקט. הנתבעים השיבו ביום 27.3.11 לב"כ התובעים בהודעה, כי הם מכבדים את פרישת התובע מהפרוייקט על פי הודעת הביטול למרות שאיפתם להגיע להסכם.

ביום 20.12.11 נשלח מכתב נוסף ע"י ב"כ התובעים במענה למכתב הקודם בטענה כי הנתבעים הם שהפרו את ההסכם, סיכלו את ביצוע השדרוג והסבו לתובעים נזק של ממש.

11.התובעים מבקשים לחייב את הנתבעים בנזקים שנגרמו להם כתוצאה מהכשלת הפרויקט על ידם לאחר שפעלו לשכנע את מרבית בעלי הדירות שלא לבצע את השדרוג, מה עוד שהסכם ההתקשרות תקף וקיים. בשל מהלכים מול חברות אחרות, לרבות החברה הכללית ראשל"צ, למרות הסכם ההתקשרות גרמו הנתבעים נזק ממוני לתובעים הכולל את הנזק בשל הפסד הריבית על הכספים שהופקדו בבנק בפק"מ לצורך הזמינות הנדרשת לביצוע הפרויקט. בנוסף, נדרש פיצוי בגין הנזקים בדבר השקעת כ-400 שעות עבודה, אובדן רווח והכנסות ועוגמת נפש.

12.לטענת הנתבעים, יש לדחות את התביעה הנשענת על בסיס רעוע ומוטעה ועל הנחת עבודה שגויה על פיה נכרת הסכם בין הצדדים ומכל מקום המו"מ נוהל אך מול התובע 2 (להלן: "התובע") ודין תביעת התובעת 1 להדחות בהעדר יריבות.

עוד לטענתם, מסמך ההתקשרות נוקב בהתנייה - אופציה, להתקשרות במידה וכל בעלי הזכויות יגיעו להסכמה עם התובע. ברם, מעולם לא נחתם הסכם בין כל בעלי הזכויות בגג, לא נחתם הסכם בין האחרונים לבין דיירי הבניין, שלושה דיירים בבניין לא חתמו כלל על ההסכם המכונה ע"י התובעים כהסכם ההתקשרות, והתובעת 1 לא היתה כלל צד להסכם ההתקשרות.

יתר על כן, התובע הוא שציין מפורשות בפני הנתבעים כי המו"מ נערך מולו בלבד. מו"מ זה לא הבשיל לידי הסכם והאופציה שצוינה במסמך ההתקשרות לא מומשה.

13.לטענת הנתבעים, הוביל אותם התובע בכחש, ובדיעבד התברר להם, כי למצגיו שנעשו בצורה משוכנעת לא היה בסיס אמין. כך לא היה יסוד להתפארותו העצמית שהוא בעל ניסיון בביצוע פרויקטים עפ"י תמ"א 38 או כי החברה שבבעלותו מתמחה בסוג פרויקטים כנ"ל. גם הפנייתם לבניין אחר ברח' ברניצקי 6, בהצהרה כי התובע מבצע במקום את השדרוג, למרות שכפי שהסתבר בדיעבד שהדיירים בבניין דחו את הצעותיו, היתה מטעה.

14.זאת ועוד, התובע הודיע בהודעת דוא"ל מיום 15.1.11, כי הוא מסיים את חלקו בפרויקט תוך שהוא מבהיר שהמו"מ הסתיים ללא תוצאות, ולפיכך פרש מהפרויקט עפ"י רצונו ושיקוליו. לכן טענת התובעים בדבר גרימת הפרתו של הסכם בידי הנתבעים, היא טענה משוללת היגיון הואיל ולא נחתם הסכם מחייב. בנסיבות אלו, גם לא היה מה להפר ולא היה צורך בכל הקצאת כספים. סביר להניח, לטענת הנתבעים, כי הקצאת הכספים הנטענת ע"י התובעים קשורה כנראה לענייניה האחרים של התובעת 1 בתחום הפוטו-טרפיה, שבו היא מתעסקת. למעשה טענו הנתבעים, כי היה זה התובע בעצמו שהגדיר את ההסכם כהסכם הבנות, ומכיוון שהבנות לא היו, לא נוצר ההסכם ובוודאי לא היה תקף.

15.הנתבעים הודו, כי לאחר כחודש וחצי מהחתימה על המסמך, ולאחר הודעת הדוא"ל של התובע על פרישתו מהפרויקט, חזר בו התובע לכאורה מההודעה ושיגר את המכתב באמצעות בא כוחו בו הוא מבקש להזכיר דבר קיומו של הסכם ההתקשרות בדרישה לפעול לקידום הבניה על הגג. לטענתם, ניסה התובע לנקוט בהליכים "להפחדת דיירי הבניין" בנוגע לתיקון הליקויים, וזאת ע"מ למנף את הפחדים האלו וליצור לחץ על דיירי הבניין להסכים לקבלו כיזם. התובע נענה ע"י הנתבעים, כי משפרש מרצונו בנטילת חלק בפרויקט התמ"א, והפנה אותם לחפש יזם אחר, פעלו כמצוותו ולא היה מקום לחידוש ההליכים בין הצדדים. מכתב זה לא נענה במשך כ-9 חודשים ורק לאחריהם נזכר התובע להגיש את כתב התביעה.

יתרה מזו, התובע באמצעות הדיירת הנוספת בקומה העליונה, הגב' מושס, פעל במקביל להגשת בקשה להיתר בניה לבנות חדר על הגג, ופעולה זו מלמדת שלא היתה לו כוונה אמיתית לבצע את פרויקט התמ"א, וכי פעולה זו נועדה לסכל כל אפשרות כזו.

**טענות הצדדים**

16.ב"כ התובעים בסיכומיו תמך את התביעה בכריתתו של הסכם מחייב בין התובעים ובעלי הדירות בבניין לרבות הנתבעים, שחלקם התייעצו בייעוץ משפטי. אמנם הסכם ההתקשרות כלל פרטים עקרוניים שסוכמו במסמך ראשוני והסכם רחב בהיקפו היה אמור להחתם במשרד עוה"ד, אולם גם ככזה, הוא הסכם מחייב בין הצדדים הכולל מסוימות והכולל כוונה להתקשר בפרויקט לביצוע תמ"א 38.

הנתבעים היו אלה שהפרו את ההסכם והכשילו את מימושו בשל כוונתם לדאוג לאינטרסים אישיים לשיתופם בהליכי היזמות.

זאת ועוד, לא הוכח כלל שהסכם ההתקשרות בוטל ע"י התובעים, הגם שההסכם היזמות נכשל. למעשה, גם הנתבעים הודו והעדים מטעמם כי לא ניתנה הודעה על ביטול הסכם ההתקשרות. משכך, יש לקבל את טענת התובעים, כי הסתמכו על הסכם ההתקשרות לעומת הנתבעים שפנו ליזמים אחרים, מבלי ליידע את התובעים.

התנהלות הנתבעים גרמה לנזק אצל התובעים, שהוכח באמצעות חוו"ד רו"ח מפורטת ורצינית אשר הצביעה על הפסד רווחים שנגרמו לתובעים לו היה הפרויקט ממומש עד תום.

שעה שהנתבעים היו אלה שהפרו את החוזה, סיכלו אותו וגרמו להפרתו – יש לחייבם לשאת בנזק הנ"ל.

17.ב"כ הנתבעים ביקש להצהיר חגיגית, כי לא נכרת הסכם מעולם ולא היתה התקשרות מחייבת בין התובעים לנתבעים ואף לא מול דיירי הבניין. מכל מקום לא נוצרה יריבות כלשהי מול התובעת 1 שלא היתה צד למו"מ. בפועל, גם אם מסמך ההתקשרות נחזה להיות הסכם, לא כך היה המצב בפועל, הן משום שלא כל בעלי הזכויות בקומה העליונה חתומים על המסמך כמו הנתבע 4 שלא חתם, ההסכם כולל התניה שרק במידה וכל בעלי הזכויות יגיעו להסכמה ייצא הפרויקט לפועל, וממילא בהעדר הסכם חתום לפחות ע"י כל בעלי הזכויות הנ"ל לא ניתן לדבר על הסכם התקשרות בר תוקף. אמנם הצדדים שוחחו על שותפות וניסיון להגיע אליה, אולם המו"מ לא הבשיל לכדי הסכם מגובש ונותרו הבנות שלא היו בנות פועל חוזי, כפי שהעידו עדי ההגנה.

משכך, בהעדר הסכם מחייב לא נוצר בסיס להסתמכות, מחד ולא סוכל קיומו מאידך. לכן הודעתו של התובע ,כי סיים את ניסיונותיו לנהל מו"מ היתה ברורה לכל הצדדים, במיוחד כשבמשך תקופה ארוכה לא נעשה דבר מצד התובעים. בנסיבות אלה, היה מקום להבין, כפי שהבינו הנתבעים, כי העסקה כשלה וכל אחד מהצדדים ממשיך לדרכו.

18.בנוסף, הנתבעים חלקו גם על רכיבי הנזק הנטען, וטענו כי התובעים לא נדרשו כלל להוצאות שפורטו שעה שאת ההדמיה מימנו הנתבעים ולא התובעים, אף תוכנית בעניין הפרויקט לא נעשתה ולא הוצגה, הנתבעים היו אלה שמימנו את השמאי ואילו הפגישות שנערכו לא חרגו ממספר פגישות בודדות. מעבר לכך, נטען כי התובעים לא הוכיחו את הנזקים כדבעי הואיל וחווה"ד החשבונאית אינה מקצועית באשר היא מסתמכת על שמאויות חיצוניות. כמו כן, גם לא מתחשבת בפרמטרים נדרשים לצורך שמאות כנ"ל.

לא זו אף זו, לעניין ההקצאות הכספיות הנטענות לא נדרשו אלה ע"י הנתבעים, ועל כן אם בחר התובע להקצות כספים על בסיס הסכם חסר תוקף, אין לו להלין אלא על עצמו.

**דיון**

**האם נכרת הסכם מחייב**

**המישור המשפטי**

19.רבות מאוד עסקה הפסיקה בשאלת תוקפו של הסכם מוקדם מסוג זכרון דברים מאז פסה"ד המנחה בעניין ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), פ"ד ל"ג(2) 281 (1979). גם לאחריו, חזרה ההלכה ושנתה כי על מנת שזכרון דברים יהיה מחייב וסופי, עליו למלא את דרישות חוק החוזים (חלק כללי), תשל"-1973, קרי, יסוד של גמירות דעת ומסוימות ולעמוד בדרישת הכתב במקרה שמדובר במקרקעין.

20.באשר למסוימות, יש לבדוק באם ההסכם המוקדם מעגן את הפרטים המהותיים והחיוניים של העסקה, כאשר ניתן להשלים פרטים כנ"ל בהעדר כוונה אחרת משתמעת, וזאת ע"י הוראות חוק משלימות.

אפשר שגמירות דעת תתקיים כאשר התקיים מפגש רצונות בין הצדדים על פי מבחן אובייקטיבי, קרי כאשר התכוונו אובייקטיבית שההסכם יחיב אותם. על מבחן גמירות הדעת נאמר, כי הוא מבחן חיצוני של הצהרה ולא מבחן פנימי של כוונה.

(ראה ע"א 5332/03 רמות ארזים חברה לבניין וה' בע"מ נ' יהודה שירן (20.9.04) וכן ג. שלו , דיני חוזים – החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי (תשס"ה – 2005) עמ 172).

21.ההלכה הפסוקה הצביעה על מדרג חשיבות בין שני המבחנים וקשר גומלין ביניהם, כך שדרישת המסוימות היא משנית לדרישת גמירות הדעת.

(ראה ג. שלו, דיני חוזים (מהד' שניה) (תשנ"ה) עמ' 96)

כמו כן, נקבע בפרשת רבנאי ,כי ככל שגמירות הדעת חזקה יותר, כך הדרישה למסוימות תפחת ולא תדרש הופעתם של כל התנאים המהותיים בהסכם המוקדם, ולכן העדה חזקה על גמירת דעת נתפשת כפיצוי על מסוימות חסרה.

(ראה גם ע"א 7193/08 עדני נ' דוד (18.7.10))

כל האמור מלמד איפוא, כי ביהמ"ש נדרש לבדיקתו של המבחן הכפול בדיני החוזים, ועל פיהם יוכרע תוקפו של ההסכם המוקדם.

כברת דרך נוספת הלכה הפסוקה בהניחה חזקה עובדתית שמציב הסכם מוקדם באשר לכוונת הצדדים שערכוהו. וכך קבע ביהמ"ש העליון בע"א 8320/09 אלי אלחדד נ' מרדכי שמיר (29.3.11) (פסקה 24):

**"צדדים העורכים הסכם מוקדם בכתב ומסכימים במסגרתו לחתום על חוזה בשלב מאוחר יותר, מוחזקים כמי שלא ראו בהסכם המוקדם בסיס להתקשרות מחייבת. ברם, חזקה זו ניתנת לסתירה אם מוכח באופן ברור שכוונת הצדדים היתה להתקשר באופן מחייב אף בלא לחתום על החוזה... מובן כי בהתקיים חזקה ראייתית כאמור, הרי שהנטל לסתור אותה עובר לכתפי הצד הטוען להיותו של זכרון הדברים בגדר חוזה מחייב. מפסק הדין בעניין רבינאי עולה כי סתירת החזקה תתאפשר בהתקיים שני מבחנים – גמירות דעת, המכונה בעניין רבניאי "כוונת הצדדים", ומסוימות."**

כפי שניתן דגש בפסקי דין קודמים לנוסחת הקשר שנקבעה ע"י הצדדים בהסכם המוקדם מסביר שם ביהמ"ש, כי במסגרת בדיקת התנהגות הצדדים לפני, בשעת ולאחר כריתת ההסכם המוקדם, יש לבחון את לשונה ומתכונתה של נוסחת הקשר בין זכרון הדברים ובין החוזה העתידי, וכך נאמר (בפסקה 25):

**"במסגרת מבחן זה יש להביא בחשבון גם את לשונה ומתכונתה של "נוסחת הקשר" בין זכרון הדברים ובין החוזה העתידי ולבדוק האם היא מעידה על כך שזכרון הדברים הוא אך שלב ביניים במשא ומתן או שמא היא מהווה אינדיקציה לרצונם של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב כבר במסגרת ההסכם המוקדם... לצד זאת נקבע כי נוסחאות הקשר "כבודן במקומן מונח, אך אין לראות בהן חזות הכל. הכל תלוי בכוונת הצדדים, עליה יש ללמוד ממכלול העובדות של המקרה."**

**המו"מ עובר לחתימה על מסמך ההתקשרות**

22.ראשיתו של המו"מ בין הצדדים בפניית התובע אל דיירי הבנין לרבות הנתבעים ולגרסתו הפניה נעשתה תוך כדי הבהרתו שהתובעת 1 היא יזמית ולא קבלנית והיא פועלת להזמנת שירותי הבניה מקבלן עפ"י סיווג שמתאים לבניה בתמ"א 38.

באשר להכשרתה של התובעת 1 והתמחותה בביצוע פרויקטים כנ"ל, העיד כי היא הוקמה כחברה תעשייתית משנת 02' והחל משנת 05' החלה לעסוק בביצוע פרויקטים עפ"י תמ"א 38 בנוסף לעיסוקים אחרים כמו פיתוח מוצרים טכנולוגיים.

התובע הודה למעשה, כי עובר לתחילת המו"מ מול דיירי הבנין לא ביצעו התובעים כל פרויקט שהוא עפ"י תמ"א 38, ולדבריו לאחר השינוי החקיקתי החלו להתעניין בכך ולכן ייחסו חשיבות גדולה להתקשרות מול דיירי הבניין בפרוייקט דגל של התובעת 1.

התובע ביקש לשכנע כי למד את הנושא לאשורו והעיד כי עפ"י המצב המשפטי שנהג עובר למסמך ההתקשרות, היה עליו להחתים 66% מדיירי הבניין לצורך ההסכמה לביצוע הפרויקט, ואילו בנוגע לתוספת זכויות בניה מכוח תוכנית בניין עיר, היה נדרש לרוב מוחלט של הדיירים. מאז המצב המשפטי שונה, אולם בכל הנוגע להסכם ההתקשרות היתה רלבנטיות לשיעור חתימות של 66%. כדבריו (עמ' 13 בפרו'):

**"ברגע שיש 66% מבעלי הזכויות, נותנים את הסכמתם לביצוע תמ"א, ניתן להגיש היתר ולאחר קבלת ההיתר לפנות למפקחת על המקרקעין. בכל מקרה, ניתן היה לבצע את הפרויקט עם 66% מהחתימות."**

התובע אישר בעדותו, כי טרם החתימה על מסמך ההתקשרות הוחלפו מספר טיוטות במהלך המו"מ. סלע המחלוקת היה נעוץ דווקא בסכומים שיקבלו הנתבעים - דיירי הקומה העליונה, ולאחר שנושא זה הסתיים בחתימת הנתבע 4 על הסכם העקרונות, נפתחה הדרך לחתימת מסמך ההתקשרות.

עוד אישר כי המיצג שהופנה על ידו לדיירי הבניין היה, כי ללא הסכמת הנתבעים ולמעשה כל דיירי הקומה העליונה, לא ניתן יהיה להתקדם לביצוע הפרויקט.

עם זאת לטענתו, הסכם העקרונות לא נחתם משום שהנתבעים חזרו בהם מהסכם ההתקשרות המאוחר יותר למרות שהמחיר המוצע לזכויותיהם בגג כבר היה מוסכם.

הנתבע 1 העיד כי פגש את התובע לאחר שהאחרון הציע לו ולשכניו – דיירי הקומה הרביעית לשדרג את הבנין. עוד קודם לכן החל להתעניין מול יזם אחר אלא שהאחרון לא מצא כדאיות בפרוייקט ואילו קבלן אחר החל לגלות עניין בביצוע עבור הנתבעים או מי מהם.

לדבריו, התובע הציע בשנת 2010 לבנות קומה אחת מעל הבנין ולאחר מכן נעשה ניסיון לבדוק בניה של שתי קומות נוספות, בדרך של רכישת שירותי בניה. מטעמים פרקטיים חזרו להצעה הראשונה והחלו בהחתמת הדיירים.

23.על פי תכתובת דוא"ל שהוגשה עולה כי התובע שלח ביום 22.11 ו-23.11 פניות בדוא"ל בהן הסביר לנתבעים את עמדתו בנוגע למחיר שיקבלו עבור דירותיהם. עוד מציין התובע כי כל עוד לא יגיעו הצדדים להבנות כלכליות ומסחריות לא ימצא טעם להתנהל מול הדיירים האחרים.

בניגוד לטענת התובעים טען הנתבע 1 כי החתימה על הסכם העקרונות נעשתה לאחר מסמך ההתקשרות ביום 7.1.11 ואילו מדברי הנתבע 4 שהודה בחתימתו על הסכם העקרונות עולה מסקנה אחרת. לדבריו (עמ' 47 לפר'):

**"..הוא הגיע בזמנו לדירה ואמר שהוא יודע שלא התבשל כלום, לפחות נסכים על המחיר. אז חתמתי על המחיר. על התנאים בטוח שלא. זה היה תחת לחץ".**

גם הנתבע 1 שביקש להרחיק עצמו ממתן הסכמה כלשהי לתובעים, הודה כי חתם על הסכם העקרונות לצד מחיר המצופה לדירתו. וכדבריו (עמ' 35 לפר'):

**"ש. ב-7.1 הסכמתם לחתום על הסכומים של הדירות.**

**ת. כן. אבל מחוץ להקשר של כל המסמך. אח"כ גילינו את כל המסמך. ..."**

הנתבעת 3 הודתה גם כן כי גילתה בזמנו התלהבות מהפרוייקט אלא שבהמשך התחוור לה אופיו הבלתי אמין של התובע, מצגיו השקריים, וניסיותיו להוצאת כספים ללא הסכמה.

לגרסתה, החתימה על מסמך ההתקשרות על ידה נועדה על רקע הפצרותיו של התובע מחד ועל בסיס דבריו, כי העניין אינו מחייב בשל העובדה שטרם נחתם הסכם עקרונות בין הצדדים.

אני סבורה כי כל האמור מלמד שבשלה אצל הנתבעים עובר לחתימה על מסמך ההתקשרות הבנה להגיע להסכם מוקדם הכולל את הנחת היסוד בדבר הסכמה לבצע שדרוג בנין מגוריהם.

**מהות ההתקשרות**

24.טענתם המרכזית של הנתבעים היא, כי המסמך המכונה ע"י התובעים כמסמך ההתקשרות לא השתכלל לכדי הסכם מחייב וכל שהוסכם הוא שינוהל מו"מ בין התובע לבעלי הדירות בקומה העליונה. יתר על כן, בהיות הנתבעים בעלי הזכויות המלאות בגג, הרי בהעדר הסכמתם לא ניתן היה לחייבם לוותר על זכויותיהם בגג וממילא לא התאפשר מימושה של הסכמה כללית לביצוע הפרוייקט.

25.בחינתו הצורנית של מסמך ההתקשרות מלמדת כי הוא מורכב משני דפים, כותרתו מצביעה על הסכם לשדרוג הבניין, אולם המבוא כולל פנייה הן של התובע, כיזם והן של דיירי הקומה הרביעית בבניין אל דיירי הבניין "לקבל אופציה" לבצע את הפרויקט לפי עקרונות שפורטו.

בסופו של המסמך טבלת חתימות הכוללת את תאריך החתימה, נוכחות, מס' הדירה, שם הבעלים, מס ת.ז., החלק בנכס והחתימה גופה. למסמך מצורף נספח טכני בעל 2 דפים.

מלבד תאריכי החתימות לצד בעלי הדירות שכלם חתמו בחודש דצמבר 2010 אין המסמך נושא תאריך ואילו התאריך המאוחר ביותר מופיע לצד חתימת התובעת 1 והוא – 10.1.11.

נוסחת הקשר התבטאה בהוראה:

**"היה ונודיע לכם על מימוש האופציה, הנכם מתחייבים, בחתימתכם של מסמך זה, לחתום על הסכם, כפי שיוכן על ידי עורכי הדין שלנו על פי העקרונות במכתב זה במסגרתו תמכרו לנו את חלקכם בגג הבניין ובזכויות הבניה הנוספות..."**

26.הפירוט התוכני של המסמך כולל פרטים רלבנטיים לעסקת שדרוג הבניין עפ"י תוכנית תמ"א 38. כך בעניין זהות הצדדים, זיהוי הבניין, ואופי השדרוג. עוד פורטה התחייבות דיירי הבניין לאפשר לתובעים לבצע ולקדם את הפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38 ולהסמיך את התובעים לפעול מול הרשויות השונות לרבות מינהל מקרקעי ישראל, חברות משכנות, רשויות התכנון, רשות המקומית תוך ויתור על החלק היחסי ברכוש המשותף לטובת חניות לדירות חדשות שיבנו.

עוד כולל ההסכם נספח שהוא למעשה מפרט טכני המפרט את אופן ביצוע העבודה כך שהיא כוללת חיזוק ועיבוי המבנה, התקנת מעלית, עבודות במעטפת הבניין, התקנת דוד שמש וחיבור צנרת מים, שיפוץ הכניסה לבניין ולובי הכניסה בשילוב חיפוי גרניט פורצלן, התקנת תיבות דואר, איטום הגג, התקנת גז מרכזי, שיקום כללי של הגינה, סידור וחידוש המקלט, בניית חדרון אשפה חדש, התקנת מסתורי כביסה ודאגה להסדר חניה לדיירים.

בסעיף 7 למסמך הנ"ל נאמר:

**"אנו נעמיד לרשות דיירים סכום כספי לשכירת עו"ד מטעמם לבדיקת הסכם ההתקשרות וחתימה על ההסכם הסופי."**

בסוף המסמך מופיעה הערה כדלקמן:

**"דיירי קומה רביעית אשר זכויות הבניה הקיימות היום שייכות להם יפוצו בסכום של כ-180,000 ₪ מהיזם כנגד מכירת הגג במו"מ נפרד לאחר חתימת הרוב המחליט לביצוע החיזוק ו/או ישתמשו בשירותי הבניה של היזם לצורך בניית דירתם החדשה כחלק מהפרויקט."**

27.כל עדי ההגנה העידו כי במצגו של התובע בא לידי ביטוי הקשר בין החתימה על מסמך ההתקשרות לבין ההסכמה עם הנתבעים בגין זכויותיהם בדירותיהם.

הנתבעת 3 העידה כי תכלית לשון האופציה הנקוטה במסמך ההתקשרות מעידה על כוונת הצדדים לבחון את נכונותם של דיירי הבנין להיכנס למיזם.

כדבריה (בעמ' 44 לפר'):

**"ת: מר א. אמר לי בפירוש שנספח א' נועד לראות אם יש את האישור של הדיירים כדי לדעת אם יש טעם לנסות להגיע להבנות.**

**ש: מתי נודע לך שהמסמך הזה, הטענה שלך שמר א. אמר, לא נכון?**

**ת: הוא הסביר לי. שרק אם נממש את האופציה. איך שהוא הביא לי את ההסכם, הוא אמר לי להחתים את הדיירים, ואם לא נגיע להבנות שלושתנו זה לא תקף כי אלה גגות פרטיים שלכם. כנראה שלא הייתי צריכה לסמוך עליו.**

**ש: מתי נודע לך שהמסמכים האלה כן תקפים?**

**ת: לא נודע לי אף פעם. להיפך. התייעצתי... מסמך א' לא תקף. התייעצתי עם 3 עו"ד, וגם הוא אמר לי שזה מותנה בהסכם אופציה, וכיוון שלא היה חוזה חתום בין שלושתנו זה לא תקף.**

**ש: האם פנית לא. או לא' הודעת שההסכם לא תקף?**

**ת: בוודאי. לא בכתב. בפניו. כשהוא בא באחת הפעמים לשבת איתנו. אמרתי לו שאם הוא לא מסיים איתנו את המו"מ ואין לנו חוזה, הוא לא יכול להשתמש בזה."**

התנייה זו הוכחה גם מפי עדי ההגנה מרק גורנשטיין וצבי רוזנברג אשר לדידם הבינו, כי חתימתם ע"ג מסמך ההתקשרות כפופה ותלויה בהסדרת הסכמת הנתבעים מול התובע.

28.מלשונו של המסמך ומעדויות שהובאו בפני ביהמ"ש, עולה כי מסמך ההתקשרות הוא בבחינת הסכם מוקדם המוכר בפסיקה, הבא לשקף הסכמות אליהן הגיעו הצדדים בשלב מתקדם של המו"מ ובטרם התגבשות הסופית של כל ההבנות ביניהם.

משכך, נותר לבדוק מהו תוקפו של הסכם מוקדם כנ"ל, תוכנו וחיוביו גם למקרה של הפרתו.

אמנם המסמך מפרט כאמור שורת פרטים ע"מ לתת לו אופי של הסכם מסוים דיו.עם זאת, מקובלת עלי טענת הנתבעים, כי פרטים רבים ומהותיים, ובעיקר בנוגע למכירת זכויות הנתבעים, נותרו עלומים, כמו התמורה לאשורה, הבעלות על גג הדירות שיבנו, מימון הבניה ועוד.

אמת, המסמך נקב בתמורה מוסכמת ועקרונית אותה יקבלו דיירי הקומה הרביעית כנגד מכירת הגג אך בד בבד המסמך מפנה לצורך הגעה לפרטי ההסכמה הנ"ל למו"מ נפרד שיערך בין הצדדים ונראה כי הסכמה זו לא הושגה בסופו של דבר ועוד בטרם נדרשו הצדדים להגיע לחתימה במשרד עו"ד.

29.הצדדים חלוקים באשר למועד עריכת המסמך, הקרוי הסכם עקרונות ובעוד שלטענת התובעים בהתאם לכותרתו נערך ביום 1.12.10 (טרם מסמך ההתקשרות ) טענו הנתבעים או חלקם, כי נערך לאחר מסמך ההתקשרות.

בעניין זה סבירה בעיני יותר גרסת התביעה לאור החתימה המצומצמת באשר למחיר דירת הנתבעים התואמת גם את התכתובת בחודש נוב 10 בין הצדדים בנושא זה.

עם זאת, ההסכמות במסגרת מסמך זה היו מצומצמות ביותר בעוד שהמסמך כולו כלל פרטים רבים שלא הוסכם עליהם, גם לא מאוחר יותר במסגרת מסמך ההתקשרות.

מכאן, שאופיו של מסמך ההתקשרות נותר בגדרי הסכם מוקדם, שלא שיכלל עדיין באופן מלא את הסכמות הנתבעים ביחס לדירותיהם.

30.זאת ועוד, התובע הודה, כי על מסמך ההתקשרות חתמו רק חלק מבעלי הדירות בקומה העליונה, אולם לטענת התובעים יש לראות בחתימתו של הנתבע 4 על הסכם העקרונות משום הסכמה למתווה ולעקרונות שנקבעו במסמך ההתקשרות שבא בעקבותיו.

כדבריו (בעמ' 13 לפרו'):

**"ש. כל הנתבעים חתמו לך על ההסכם הזה?**

**ת. על ההסכם הזה חתמו פיזית 3 מהנתבעים. החתימה הרביעית של אדון ת.ב. נחתם על המסמך שנותן את המהות של כל העסקה, זה מחיר הדירה שיעלה להם לקבל. כן, הוא חתום על הנספח כחודש לפני העסקה. הוא השמיט את החתימה שלו. הוא פשוט לא חתם פיזית, אך הוא היה בכל פגישה בסלון של הבית שלו."**

31.אין חולק כי הצדדים המשיכו, גם לאחר מסמך ההתקשרות במו"מ בנוגע לאופי ההתקשרות בנוגע לדירותיהם.

התובע המשיך להתכתב עם הנתבעים כפי הודעת דוא"ל מיום 11.1.11 והעלה הצעות בעניין רכישת שירותי בניה.

התובע העיד, כי במסגרת המו"מ והסכם ההתקשרות שבעקבותיו הותיר בידי הנתבעים שתי אפשרויות להתקשרות, אחת לקבל סך של 180 אלף ₪ עבור הגג הצמוד לדירתם או לקבל דירה חליפית תמורת סך של 1,250,000 ₪. אולם לדבריו, למרות ההסכמה חזרו בהם הנתבעים וניהלו עמו מו"מ להתקשרות בהסכם יזמות, ומסיבה זו לא נחתם הסכם מאוחר למסמך ההתקשרות מיום 11.1.11.

אלא שגם הוא אישר כי (בעמ' 14 לפר'):

**"ת. .... הויכוח היה על הסכום. הם ניסו ללחוץ עלי. זה נמחק והוא חתם...**

**ש. שאר הדברים הוסכמו?**

**ת. המחיר זה הדבר היחידי שהיה בעיה. הם חזרו בהם מההסכם מסיבותיהם."**

התובע ביקש כאמור להפריד את המו"מ מול דיירי הבנין לבין המו"מ למול הנתבעים בנוגע לדירותיהם. לטענתו, מדובר היה בשתי מערכות חוזיות, כשרק לאחר השגת ההבנות העלה הנתבע 4 את רצונם וכוונתם של הנתבעים להשתתף יחד עם התובעים ברווחי היזמות. הם עמדו על כך ולמרות ניסיון התובעים לרצות אותם לא עלה הדבר יפה. לדידו ,בהקשר זה יש גם לראות את הודעתו המבטלת רק את ההתקשרות בנוגע לדירות הנתבעים.

32.צבר העובדות מלמד כאמור, כי הצדדים התקשרו בהסכם מוקדם במסמך ההתקשרות לאחר שגמלה ההחלטה העקרונית להתקשר מול התובע 1 בהסכם לשדרוג הבנין באמצעותו.

עם זאת ההסכם המוקדם לא התגבש לכלל הסכם מחייב ולו בשל העדר גמירות דעת מלאה.

גם אם ניתן היה להניח שהוכחה המסוימות הנדרשת לאור פרטי מסמך ההתקשרות וחסרם של האחרים ניתן היה להשלים, הרי את יסודות ההסכמה בנוגע לדירות הנתבעים, שעמדו בליבו של הסכם ההתקשרות לא ניתן היה להשלים ללא גמירות דעת מלאה.

בהעדרו של אחד ממבחני תוקפו של הסכם מחייב מתחייבת המסקנה כי אין עסקינן בהסכם בר תוקף. מסקנה זו מעוגנת בשני טעמים;

ראשית, העדר חתימות כל הנתבעים באשר למכירת זכויותיהם וזו לא הושגה. כאן יצוין ,כי אני דוחה את הקונסטרוקציה המשפטית של התובעים בנוגע לחתימתו של הנתבע 4 ,שלא חתם על ההסכם.

שנית, התובע הודה כפי שהוכח ע"י הנתבעים, שללא הסכמת הנתבעים, כבעלי דירות הקומה העליונה אין קיום להסכם ההתקשרות.

שעה שההסכמה הנ"ל לא הושגה והצדדים המשיכו לנהל מו"מ לאחר החתימה על מסמך ההתקשרות ושבסופו של דבר נכשל, לא מתקבל על הדעת שמסמך ההתקשרות יכול היה להתגבש עצמונית לכדי הסכם מחייב.

33.אני מוצאת את ההבחנה שביקשו התובעים לעשות לשתי מערכות חוזיות משום הבחנה מלאכותית, שהרי היה ברור היה לכל, כי לולא השגת הסכמת הנתבעים במלואה לא יכול הפרוייקט לצאת לפועל תוך מימוש מסמך ההתקשרות. גם התובעים ראו את ההקשר בין השגת הסכמת הנתבעים למימוש ההבנות על פי מסמך ההתקשרות, ולכן בדוא"ל התובע מיום 21.1.11 הודיע לדיירי הבנין על העדר כוונה מצדו לתחזק את הליקויים בבניין כפי שהתחייב במסמך ההתקשרות.

לפיכך, ובנסיבות אלו, משהצדדים לא הסדירו סוגיה מהותית של תנאי ויתור הנתבעים על זכויותיהם בגג, לא הושגה גמירות הדעת הנדרשת להתקשרות בהסכם מחייב.

**ביטול ההסכם**

34.התובע נואש לטענתו מניהול המו"מ ע"י הנתבעים ולכן שלח ביום 15.1.11 הודעה בזו הלשון:

**"ברצוני להבהיר ולחדד לכם כי אין לי כל עניין להקדיש שנתיים של עבודה בפרויקט שבסופו של דבר אבנה 4 דירות בראשון לציון וגם מהם אצטרך לפצות את ענת מוסש בגין הגג הצמוד לדירתה.**

**כל מהלך של הסכם היה אמור להניב לי רווח בגין הזמן הידע והמימון שהייתי אמור להקדיש לפרויקט.**

**הנני מציע לכם לשקול ולפנות ליזם אחר שיקדיש את זמנו וסבלנותו למו"מ אתכם."**

התובע תולה את החזרה מההסכמה של הנתבעים מטעמי חמדנות ובעיקר לאחר שנכשל המו"מ לשתפם ביזמות. לכן מהווה הודעה זו לטענתו, הודעה על הפסקת המו"מ לקראת יזמות בלבד.

לעומתו, טענו הנתבעים כי התובע ביטל כל הסכמה שהיתה, אם בכלל וכי הודעתו התקבלה על ידם כהודעה על הפסקת ההתקשרות עמו.

כדברי הנתבע 1 (עמ' 38-39לפר'):

**"ש: בעצם התנאים לאחר חתימת ההסכם, נספח א', של ההתקשרות ביניכם, משפחתב. ומשפחת ברזילאי לא התאימו לכם. נ. דרש משהו אחד, ואתם רציתם משהו אחר. אתה מסכים איתי?**

**ת: נכון, לכן לא הגענו להסכמה.**

**ש: אז התפוצץ הסכם היזמות?**

**ת: התפוצץ המו"מ ליזמות. אנו לא הגענו לשום הסכם יזמות.**

**ש: אתה משפטן, טוען בפסקה האחרונה בסעיף 18, שנספח א' ההסכם הוא מסמך לא תופס למרות שאתה חתום עליו, רעייתך חתומה, בעלי הדירות האחרים ברובם חתומים?**

**ת: מי שטען שההסכם לא תופס זה מר נ. א.. אם המסמך הזה היה מגיע לידי הסכם זאת אומרת שכל הדיירים הרלבנטיים היו חותמים, הוא עדיין היה מגיע להסכם אופציה, שכדי להפעילו היינו צריכים להגיע להסכמה להפעילו."**

מכאן ניתן היה ללמוד לכאורה על כריתתו של הסכם שבוטל. לכן, גם אם המסקנה תהא כי ההסכם המוקדם השתכלל לכדי הסכם מחייב, ואיני סבורה כך, הרי ביטולו ע"י התובע ממילא שומט את הקרקע לטענה בדבר הפרתו ע"י הנתבעים.

גם טענת התובע ,כי לו היה בכוונתו לבטל את מסמך ההתקשרות לא היה מסתפק בפנייה אל דיירי הקומה הרביעית כפי שעשה אלא פונה לכל הדיירים, הופרכה בהודעתו מיום 21.1.11 שבה הודיע לדיירי הבנין, כי אין הוא רואה עצמו מחויב להתחיבותו לתקן את הליקויים הקימיים בבנין, עפ"י מסמך ההתקשרות.

לא זו אף זו, לאחר מכתבו של ב"כ התובע מיום 15.1.11 הודיעו הנתבעים כי הם מקבלים את הפסקת ההתקשרות ומכבדים אותה. לכן לא היה בסיס להודעה מאוחרת של כ-6 חדשים בדבר הפרה הקודמת למכתב זה.

התובע לא הצליח לטעמי ליישב את התמיהה בהתנהלותו שהעידה על הפסקת הקשר עם הנתבעים וטענה להפרתו כעבור למעלה מ-6 חדשים לאחר ההפרה.

על כן, דין הטענה להפרת ההסכם להדחות.

במאמר מוסגר יצוין, כי אין עילת אופן ניהול המו"מ ע"י הנתבעים מנויה על עילות התביעה ולכן אין להדרש לטענות המשתמעות של התובע בעניין.

מסקנה זו מייתרת את הצורך לדון בשאלת היריבות מול התובעת 1, הגם שמצאתי יסוד לטענות הנתבעים בדבר ניהול המו"מ מול התובע בלבד.

**העילה הנזיקית**

35.התובעים ביססו תביעתם אף על עילות נזקיות כמו גרם הפרת חוזה עפ"י סעיף 12 לפקנ"ז, ועוולת הרשלנות.

ב"כ התובעים לא מיקד את עיקר סיכומיו על עילות אלו, אולם לאור הטענות שיוחסו לנתבעים בכתבי הטענות אוסיף ואציין, כי העילות הנ"ל לא נתמכו בבסיס ראייתי מלא.

כידוע, סעיף 62 לפקודת הנזיקין כולל 5 תנאים שעל התובעים היה להוכיחם, וביניהם: קיומו של חוזה מחייב, הפרתו, קשר סיבתי בין התערבות צד שלישי להפרה, פעילותו ביודעין וללא צידוק מספיק.

(ראה עמ' 123/50 אילי באור נפרוינד נ' דרזנר ואח', פ"ד ה (1) 1559 (1951))

דא עקא, שהתובעים לא הוכיחו חלק ניכר מתנאים אלו.לא הוכח יסוד הידיעה על קיומו של הסכם מחייב, לא הוכחה גרימה להפרת חוזה מחייב ולא הוכח קיומו של חוזה מחייב שהופר.

התובעים כלל לא טרחו להעיד מי מדיירי הבניין להוכיח כי הפרת ההסכם לשיטתם נעשתה בעטים של הנתבעים. נהפוך הוא, עפ"י עדות עד ההגנה לא פעלו בכיוון כלל והסתמכו על הבנה כי טרם התגבש הסכם מכיל תנאים נדרשים לעשותו מחייב .

דומה כי החוסר הראייתי הנ"ל עומד גם בנוגע לעוולת הרשלנות.

**הנזק**

36.לאור המסקנה דלעיל, הדיון בנזק הוא למעלה מן הצורך.

לטענת התובעים לאור ההתקשרות בחתימת בעלי הדירות על ההסכם הנ"ל, הסתמכו על הוראותיו והקציבו סכום נכבד שהיה ברשותם לטובת מימון ביצוע הפרויקט וקיום ההסכם ללא צורך בליווי בנקאי, הכל מתוך כוונה לבצע את הפרויקט באמצעות משאבים והון עצמי.

כמו כן, ובהסתמך על כך, ערכו התובעים לטענתם תוכניות שונות לרבות מפרט טכני, הדמיות, תוכנית עסקית ותוכנית שיווק, ערכו בדיקות התכנות, קיימו עשרות פגישות עם הנתבעים ועם בעלי דירות בבניין ואנשי מקצוע שונים, השקיעו שעות עבודה רבות והקצו כאמור סכומים ניכרים של מיליוני ₪ תוך השקעתם בפק"מ לצורך היותם זמינים תוך ויתור על ריבית אפיקטיבית גבוהה שהיתה מתקבלת לו הושקעו הכספים לטווח ארוך.

37.אני סבורה כי ההסתמכות הנטענת של התובעים בהקצאת משאבים מיוחדים יכולה היתה לקום רק מעת כריתתו של הסכם מחייב, ואם כזה לא התגבש אין להם להלין אלא על עצמם.

גם אם הייתי מקבלת גרסת התובעים כי מסמך ההתקשרות קיבל את תוקפו המחייב עם חתימת הדיירים בחודש דצמבר 2010 הרי התובעת חתמה על מסמך ההתקשרות רק ביום 10.1.11 וכבר כעבור 5 ימים הודיע התובע על ביטולו.

התנהלות זו ככל שנוגעת לתובע ולא לתובעת 1 (לאור קביעתי בעניין היריבות) מעקרת את הטענות לנזק הנתבע. בכל הנוגע לנזקים האחרים איני סבורה כי התובעים עמדו בעול ההוכחה כדבעי.

38.לאור האמור , התביעה נדחית.

הואיל והשתכנעתי כי התובע 1 נחל אכזבה במהלך המו"מ מול הנתבעים ויתכן כי נטעו בו תקווה שהתבדתה, הגם שמצאתי כי סיכון זה נפל במסגרת סיכוני העסקה, הרי לנוכח האמור אינני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ה טבת תשע"ה, 16 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.

