



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופט איתי רגב**

גיל זיתן ע"י ב"כ עוה"ד אוסט

תובע

נגד

**1. פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ
2. קינן בר עוז ע"י ב"כ עוה"ד בן נתן**

נתבעים

פסק דין

- 1 לפני תביעה כספית על סך 230,000 ₪, ובה סעד נוסף (צו עשה), הכל בקשר לטענות של
 2 הטעיה, תרמית ומצגי שווא בעסקת רכישת מגרשים להשקעה בפלורידה, ארה"ב. על פי
 3 הנטען בכתב התביעה, התובע רכש בנובמבר 2021 שני מגרשים בפורט שארלוט בעלות של
 4 22,900 דולר לכל מגרש (סה"כ כ-140,000 ₪). לטענת התובע, הנתבעים הציגו מצגי שווא
 5 בטלוויזיה ובאינטרנט על "הזדמנות של פעם בדור", הבטיחו תשואות של 100%-150% תוך
 6 שנה, וטענו כי המגרשים נמכרים בהנחה של 75% ממחיר השוק. על אף מצגים אלו, התובע
 7 טען כי התברר לו שהמגרשים נמכרו במחיר כפול משווים הריאלי. הנתבעים רכשו אותם
 8 זמן קצר לפני כן ב-12,000 ו-14,700 דולר בלבד. עוד טען כי בניגוד למצג לפיו המגרשים
 9 מאושרים ומוכנים לבנייה עם תשתיות, התברר שהם מלאים בצמחייה ועצים ללא תשתיות
 10 מוכנות. התובע הוסיף וטען כי הנתבע 2 (להלן: **הנתבע** או **בר עוז**) הבטיח בעל פה לרכוש
 11 מהתובע את המגרשים חזרה לאחר שנה, אך במועד הרלוונטי סירב לעשות כן, וכן כי
 12 הנתבעים הסתירו מהתובע את האפשרות לבדוק את היסטוריית העסקאות באתר Zillow,
 13 שם ניתן לראות את מחירי הרכישה האמיתיים.
 14 2. התובע עתר לחייב את הנתבעים לרכוש ממנו בחזרה את המגרשים במחיר ששילם, וכן
 15 לפצותו בסך כ-90,000 ₪ נוספים עבור הוצאות, ירידת ערך הכסף ועוגמת נפש.

16



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 3. הנתבעים טענו, מנגד, כי מדובר בתביעה חסרת בסיס שהוגשה בחוסר תום לב, וכי התובע
- 2 רכש את המגרשים לאחר בדיקה מקיפה ובידיעה מלאה של תנאי ההשקעה. כטענה
- 3 מקדמית טענו כי את התביעה האישית נגד הנתבע יש לסלק על הסף, בטענה כי הוא פעל
- 4 כאורגן של החברה וכי יש לכבד את עקרון האישיות המשפטית הנפרדת. נטען כי התובע
- 5 לא הציג עילה להרמת מסך. עוד נטען כי הנתבעת 1 (להלן: **הנתבעת**) שימשה כגורם משווק
- 6 בלבד, וכי הסכם הרכישה נחתם מול חברה אמריקאית נפרדת ("פלורידה ישראל נכסים
- 7 בע"מ") שהיא בעלת הקרקעות.
- 8 4. הנתבעים מכחישים בתוקף כי הבטיחו "תשואה מובטחת". לטענתם, הוצג צפי משוער
- 9 ופוטנציאל רווח המבוסס על נתוני עבר וסטטיסטיקות, ולא התחייבות לתוצאה. הם
- 10 טוענים כי הובהר לתובע שהשקעה זו מיועדת לטווח של 3 שנים לפחות, וכי התביעה הוגשה
- 11 בטרם חלפה אפילו מחצית מהתקופה המומלצת.
- 12 5. נטען עוד כי התובע חתם על הסכם הכולל סעיף המבהיר כי אין לצדדים כל התחייבויות או
- 13 מצגים מעבר למה שכתוב במפורש בהסכם עצמו. הנתבעים מדגישים כי טרם הרכישה, שני
- 14 אחיו של התובע – שאחד מהם (אבי זיתן) מוצג בכתב ההגנה כמומחה לשיווק – הגיעו
- 15 למשרדיהם, בדקו את הפרטים ואישרו לתובע להתקדם בעסקה. גם אמו של התובע הייתה
- 16 מעורבת בתהליך.
- 17 6. לטענת הנתבעים, הם הציעו לתובע (לפנים משורת הדין) לסייע לו במכירת המגרשים בשוק
- 18 האמריקאי כדי להחזיר לו את כספו, אך הוא ובא כוחו סירבו לכך. הנתבעים מוסיפים
- 19 שמחירי המגרשים באזור גבוהים מהמחיר ששילם התובע, ומצרפים צילומי מסך מאתר
- 20 Zillow כהוכחה לערך השוק הריאלי. בנוסף, נטען כי בשל עליית שער הדולר ממועד
- 21 הרכישה (3.09 ש"ח) ועד להגשת ההגנה (3.71 ש"ח), התובע כבר הרוויח מעל 20% על
- 22 השקעתו רק מהפרשי המטבע.
- 23 7. התובע הגיש כתב תשובה, בו התייחס לטענות בדבר שווי השוק, והצביע על סתירות,
- 24 לעמדתו, בטענות הנתבעים. כן דחה הטענה כאילו הוצע לו סיוע במכירת המגרשים.
- 25 8. משלא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות, הוגשו הגישו תצהירי עדות ראשית והתקיים
- 26 דיון הוכחות שלאחריו הוגשו סיכומים.
- 27 9. מטעם התובע הוגשו תצהירים של התובע עצמו של אחיו, אבי זיתן. התובע, בתצהירו, חוזר
- 28 על טענות המרמה ומפרט את השתלשלות האירועים מנקודת מבטו. הוא מצהיר כי רכש
- 29 את המגרשים על בסיס פרסומים שהבטיחו תשואה של 200%-300% תוך שנים בודדות
- 30 והצהרות הנתבע בטלוויזיה על רווח של 100%-150% תוך שנה-שנה וחצי. הוא מעיד כי
- 31 הנתבע אמר לו במפורש במעמד הרכישה: "תקנה את המגרשים, תחזיק אותם שנה ותמכור
- 32 לי... אני תמיד קונה מגרשים". לעדותו, לאחר שנה, גילה דרך אתר Zillow (שקיומו הוסתר
- 33 ממנו לדבריו) כי המגרשים נמכרו לו במחיר כפול ממחיר הרכישה של הנתבעים חודשיים





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 קודם לכן. הוא מציין כי המגרשים הם "שטח יער" ללא תשתיות מוכנות, בניגוד למצג
2 המקורי.
- 3 10. התובע הוסיף בתצהיר טענה שלא הופיעה בפירוט בכתב התביעה – לפיה אדם בשם אייל
4 אנקורי (שלטענתו הונה משקיעים בעבר) נכח בפגישת המכירה, למרות שהנתבעים הכחישו
5 זאת בתצהיר משלים.
- 6 11. תצהירו של אבי, נועד לתמוך בגרסת אחיו ולסתור את טענת הנתבעים כי הוא שימש כ"יועץ
7 מקצועי". אבי מצהיר כי אין לו שום הבנה בנדל"ן וכי הוא אינו עוסק בתחום. הוא מדגיש
8 כי לא ייעץ לגיל לקנות, אלא פשוט האמין למצגי הנתבעים שהעסקה כדאית. אבי מעיד כי
9 הוא זה שיצר קשר עם הנתבע כעבור שנה בבקשה שיקנה את המגרשים חזרה. לטענתו,
10 קינן השיב לו בחיוב בתחילה (בהודעת וואטסאפ), אך בפגישה עצמה סירב לבצע את
11 הרכישה. אבי מחזק את הטענה שגיל פעל על סמך הפרסומים והאמין להבטחות לתשואה
12 גדולה.
- 13 12. מטעם הנתבעים הוגש תצהיר עדות ראשית של הנתבע, שהצהיר כי הוא בעלים במשותף
14 ומנהל כללי בנתבעת (שהיא, כאמור, לא בעלתה קרקעות אלא חברת שיווק בלבד). הנתבע
15 טוען כי לאייל אנקורי אין כל קשר לעסקה או לחברה; הוא הגרוש של שותפתו (ליאת),
16 ומגיע למשרדים רק כדי לסייע לה עקב נכותה. לפי הנתבע, הקשר הראשוני נוצר דרך אחיו
17 של התובע, אבי זיתן, שהציג עצמו כמומחה לשיווק ואסטרטגיה. אבי היה דומיננטי מאוד,
18 שאל שאלות מקצועיות והתמקח על המחיר. נטען כי התובע הגיע לחתום רק לאחר ששני
19 אחיו כבר נפגשו עם קינן ובדקו את העסקה עבורו. במעמד החתימה נכחה גם אמו של
20 התובע, והם בחנו יחד את המגרשים בלוויין ובחרו אותם בעצמם. הנתבע מכחיש הטענה
21 כאילו "שלב" הסכם; לטענתו, ההסכם הוכן מראש לבקשת התובע, נקרא על ידו ועל ידי
22 אמו, ונחתם מרצון חופשי.
- 23 13. הנתבע חזר על הכחשתו כי הובטחה תשואה מובטחת. הוא טוען כי הציג "פוטנציאל רווח
24 משוער" המבוסס על נתוני עבר, והדגיש כי מדובר בהשקעה לטווח של 3 שנים לפחות. הוא
25 מפנה לסעיף 6.2 בהסכם, הקובע כי אין לצדדים התחייבויות או מצגים מעבר למה שכתוב
26 במפורש בחוזה (בו לא מופיעה הבטחת תשואה). הנתבע מצהיר כי מעולם לא הבטיח לתובע
27 (או לכל לקוח אחר) שיקנה ממנו את המגרש חזרה. הנתבע הוסיף כי המחיר ששילם התובע
28 לא מופקע והוא מגלם עלויות רכישה, תיווך, בדיקות, ביטוחים ומיסים. הוא טוען כי מחירי
29 מגרשים באזור אף גבוהים מהמחיר ששילם התובע. לגרסתו, בניגוד לטענות התובע,
30 קיימות כל התשתיות הנדרשות לבנייה מיידית. נוכחות עצים על המגרש אינה סותרת את
31 היותו מאושר לבנייה, וקבלני בנייה אף נותנים זיכוי כספי על כריתתם.
- 32 14. באשר להתנהלות לאחר הרכישה העיד הנתבע כי כשנה לאחר הרכישה נפגש שוב עם התובע
33 ואמו. לטענתו, לאחר שהסביר להם שוב את טווח ההשקעה (3 שנים), התובע החליט בעצמו
34 לא למכור את המגרשים באותו שלב כדי להמתין לעליית ערך. נטען כי הנתבעים הציעו



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לסייע לתובע למכור את המגרשים בשוק החופשי לפני משורת הדין, אך התובע ובא כוחו
2 סירבו לכך ועמדו על קבלת פיצוי מופרז.
- 3 15. בדיון ההוכחות העידו שלושה – התובע, אחיו (אבי) והנתבע.
- 4 16. אבי העיד ראשון. בעדותו ובחקירתו אישר כי הוא היה הגורם המקשר בין אחיו גיל (התובע)
5 לבין הנתבע. הוא זה שיצר את הקשר הראשוני לאחר שקיבל את מספר הטלפון של קינן
6 מחבר משותף בתחום הנדל"ן. אבי העיד כי הוא ואח נוסף (ניר) נפגשו עם הנתבע לפני
7 שהתובע פגש אותו. מטרת הפגישה הייתה "להכשיר את הקרקע" עבור גיל, כיוון שלדבריו
8 גיל סובל מ-"פוביה חברתית" וחש לחץ מפגישה עם אנשים שאינו מכיר. למרות שהנתבעים
9 הציגו אותו כמומחה שבחן את העסקה, אבי הדגיש כי למרות ניסיונו של 30 שנה בשיווק,
10 אין לו שום הבנה בנדל"ן. הוא הצהיר כי לא ייעץ לגיל מקצועית אלא רק התרשם שקינן
11 "נראה סבבה" ושהעסקה נראית כדאית על פניו על סמך המצגים.
- 12 17. אבי העיד כי קינן הציג בפניהם תשואה גבוהה מאוד במעמד הפגישה. כמו כן, אישר כי אדם
13 בשם אייל אנקורי נכח בפגישה הראשונה שנערכה עם הנתבע. עוד העיד כי כעבור שנה,
14 כשהבינו שהמגרשים אינם מניבים את התשואה המובטחת, הוא פנה לקינן בבקשה שקנה
15 את המגרשים חזרה. הוא התייחס להתכתביות שהוצגו כראיה, וטען כי מהן ניתן להבין
16 שהייתה הסכמה עקרונית של קינן לדון ברכישה חוזרת, דבר שנסתר מאוחר יותר בפגישה.
- 17 18. בחקירתו הנגדית עומת אבי עם הציג הודעת ווטסאפ ששלח לנתבע ימים לאחר הקשר
18 הראשוני, בה נכתב כי אחיו רוצה "להגיע לסגור". אבי הסביר זאת בכך שגיל כבר החליט
19 להתקדם על סמך המידע באתרים ובטלוויזיה, והפגישה הייתה רק כדי "לסגור" פיזית.
20 הוא העיד כי הוא לא זוכר שראה את ההסכם עצמו בפגישה הראשונה, אלא רק קיבל מידע
21 כללי שהעביר לאחיו.
- 22 19. התובע העיד שני. לעדותו, נחשף לנתבע דרך ראיונות בטלוויזיה ופרסומים באינטרנט. הוא
23 הדגיש שהשתכנע מההבטחות לרווח מהיר ("אקזיט") של 100%-150% תוך זמן קצר, וחזר
24 על כך שסמך על הנתבע באופן מלא. התובע עמד על דעתו שהנתבע הבטיח לו בעל פה שאם
25 ירצה למכור לאחר שנה, קינן יקנה ממנו את המגרשים חזרה. כשנשאל בחקירה הנגדית
26 מדוע ההבטחה הזו לא הופיעה בחוזה הכתוב, השיב התובע שהוא לא מבין בחוזים, שסמך
27 על המילה של הנתבע שאמר שאין צורך לרשום זאת. כשנשאל מדוע סירב להצעת הנתבעים
28 לנסות למכור את המגרש עבורו בשוק החופשי לאחר שהתגלע הסכסוך, השיב גיל שאיבד
29 בהם אמון מוחלט ולא רצה שהם ימשיכו "לשחק לו בכסף".
- 30 20. התובע הכחיש שנאמר לו שמדובר בהשקעה ל-3 שנים ומעלה. לטענתו, כל המצגים דיברו
31 על טווחים קצרים בהרבה. הוא הודה בחקירה כי לא ביצע בדיקות עצמאיות (כמו בדיקת
32 שווי) לפני הרכישה. הוא הסביר זאת בכך שכלל לא ידע על קיומם של כלים כאלו באותה
33 עת, וכי הנתבעים הציגו עצמם כמומחים שמטפלים בהכל. כן אישר שביקש מאחיו (אבי
34 וניר) ללכת לפגישה הראשונה כי הוא "טיפוס לחוץ", אך טען שהם לא היו "יועצים" אלא





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 רק הלכו להתרשם מהמשרד והאנשים. לגבי נוכחות אמו במעמד החתימה, טען שהיא באה
2 "בשביל האווירה" ולא כיועצת נדל"ן.
- 3 21. לעדותו, כשנה לאחר הרכישה, כשביקש לממש את ה-"אקזיט", גילה שהנתבעים קנו את
4 המגרשים בערך בכמחצית מהסכום שבו מכרו לו אותם. הוא חזר על הטענה שהמגרש
5 התברר כיער ללא כביש גישה מסודר או תשתיות מוכנות לבנייה, בניגוד למה שהוצג לו
6 במפות ובמשרד.
- 7 22. התובע נחקר על נוכחותו של אייל אנקורי בפגישה. הוא עמד על כך שאנקורי היה שם, הציג
8 עצמו כחלק מהצוות ואף השתתף בשיחה, מה שנועד לסתור את טענת הנתבעים שאנקורי
9 לא קשור לחברה.
- 10 23. ביחס לעדותו של הנתבע יוער כי היא הייתה בניסיון להרחיק את עצמו מהבטחות נטענות
11 בעל פה ולהתמקד בלשון החוזה הכתוב, תוך הטלת האחריות על התובע כמי שבחר מרצונו
12 להיכנס לעסקה ולא המתין מספיק זמן כדי לראות רווחים. הנתבע עמד על כך שמעולם לא
13 הבטיח "תשואה מובטחת". הוא טען כי המצגים שהציג (בין אם בטלוויזיה ובין אם
14 בפגישות) היו בגדר "פוטנציאל" או "צפי" המבוסס על נתוני עבר של נדל"ן בפלורידה, ולא
15 התחייבות חוזית. הוא הדגיש שוב ושוב כי מדובר בהשקעה לטווח ארוך (לפחות 3 שנים)
16 וכי התובע פעל בחיפזון ובחוסר סבלנות כשביקש למכור אחרי שנה אחת בלבד. בחקירתו
17 הנגדית נדחק להסביר כיצד אמירות שלו בטלוויזיה על "אקזיטים מהירים" מתיישבות
18 עם הטענה שמדובר בהשקעה ל-3 שנים. הוא טען כי בטלוויזיה מדברים על מקרים
19 ספציפיים ומוצלחים וכי כל עסקה נבחנת לגופה. הנתבע הכחיש מכל וכל שהבטיח לתובע
20 לקנות ממנו את המגרשים בחלוף שנה. לטענתו, המודל העסקי שלו הוא שיווק קרקעות,
21 ולא רכישתן חזרה מלקוחות. הנתבע טען כי התובע ומשפחתו (בעיקר האח אבי והאם) היו
22 מעורבים מאוד, שאלו שאלות ובחנו את המפות. הוא הדגיש כי לא מנע מהם לבצע כל
23 בדיקה עצמאית וכי הם חתמו על ההסכם לאחר שקראו אותו והבינו את הסיכונים.
- 24 24. בחקירה הנגדית נשאל הנתבע על הפער בין המחיר שבו רכש את המגרשים (כ-12,000 דולר)
25 למחיר שבו מכר אותם לתובע (כ-23,000 דולר). הוא הסביר כי הפער נובע מעלויות שיווק
26 גבוהות, הוצאות תפעול של משרדים בישראל, תשלום עמלות לאנשי מכירות, ובדיקות
27 מקצועיות שנערכו לנכס. לעדותו, המחיר ששילם התובע הוא מחיר שוק הוגן למגרש שעבר
28 סינון ובדיקה של חברה ישראלית המלווה את הרוכש.
- 29 25. חלק לא מבוטל מחקירתו הנגדית של הנתבע התייחס לשאלת חלקו ונוכחותו של אייל
30 אנקורי. הנתבע העיד כי אנקורי הוא הגרוש של שותפתו ליאת, וכי הוא נמצא במשרדים
31 לעיתים כדי לעזור לה עקב נכותה, אך אין לו כל תפקיד רשמי בחברה והוא לא היה חלק
32 מהליך המכירה לתובע. עוד עומת הנתבע עם הודעות ששלח לאבי זיתן, מהן השתמע
33 לכאורה שהוא מסכים לבחון רכישה חוזרת. קינן טען כי מדובר היה בניסיון להיות שירותי



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ואדיב כלפי לקוח (ואחיו) שהיו בלחץ, אך מעולם לא הייתה בכך משום התחייבות משפטית
2 לקנות את המגרשים במחיר הרכישה.
3 26. הצדדים הגישו סיכומים.
4 27. התובע, בסיכומיו, מנסה להוכיח שגרסת הנתבעים קרסה בחקירה הנגדית וכי הוכחו כל
5 יסודות התרמית. הוא הצביע על פערים, לגרסתו, שנתגלו בזמן אמת על דוכן העדים -
6 בנושא אייל אנקורי: הסיכומים מדגישים שקינן הכחיש בתצהירו כל קשר לאנקורי, אך
7 בחקירה הנגדית נאלץ להודות שהוא נמצא במשרדים באופן קבוע. התובע טוען בסיכומים
8 כי הכחשה זו משליכה על אמינותו של הנתבע בכללותה; בנושא מצב המגרש: נטען כי
9 הנתבע הודה שמדובר ב"שטח יער" ולא במגרש מפותח כפי שפורסם.
10 28. התובע הפנה למוצגים לחיזוק טענותיו. הוא הפנה לדברי הנתבע בראיונות בטלוויזיה
11 וביקש לראות בהם הבטחה מחייבת ולא רק כ"צפיי", תוך שהוא טוען כי הנתבע לא יכול
12 להתנער בבית המשפט ממה שאמר מול המצלמות.
13 29. בנוסף, נטען כי חלה חובת הגילוי המוגברת על מי שמציג עצמו כ"מומחה" מול אדם פרטי,
14 וטוען כי גם אם חתם על חוזה – החובה המוסרית והחוקית של הנתבע גוברת על הכתוב.
15 הסיכומים מנסים לצייר תמונה רחבה יותר של שיטה. התובע טוען כי הנתבעים פועלים
16 בשיטה של "צייד" משקיעים תמימים דרך המדיה, וכי המקרה של גיל אינו טעות חד-
17 פעמית אלא חלק ממודל עסקי המבוסס על הטעיה. הסיכומים שמים דגש על הטענה
18 שהנתבעים רכשו את המגרשים במחצית המחיר שבועיים לפני שמכרו אותם לתובע. התובע
19 מגדיר זאת בסיכומים כ-"עושק" ו"חוסר תום לב קיצוני" שלא ניתן להצדיקו כ"עמלת
20 שיווק".
21 30. עוד הוסיף התובע ופירט מדוע הוא סבור שיש לחייב את הנתבע באופן אישי (ולא רק את
22 החברה), תוך שימוש בעובדה שהוא היה הדובר המרכזי והיחיד מול התובע.
23 31. בדומה לסיכומי התובע, גם סיכומי הנתבעים לא היו רק "חזרה טכנית" על הטענות בכתב
24 ההגנה, אלא ניתוח של הראיות כפי שעלו בשלב ההוכחות. הנתבעים משתמשים בסיכומים
25 כדי להבליט את "כישלון" התובע בהוכחת טענותיו במהלך החקירות הנגדיות. הנתבעים
26 מדגישים כי התובע בחר שלא להעיד את אמו, למרות שהיא נכחה בפגישות המכירה
27 הקריטיות. לטענתם, הימנעות מהבאת עד רלוונטי פועלת לרעת בעל הדין (חזקה שאילו
28 הייתה מעידה, עדותה הייתה סותרת את גרסת בנה).
29 32. באשר לגרסת התובע עצמו, הנתבעים טוענים כי זו קרסה. הם מדגישים כי התובע הודה
30 שלא עשה שום בדיקה, למרות שלטענתם הוא אדם משכיל. הם מציגים זאת כרשלנות של
31 התובע ולא כתרמית שלהם. לטענתם, בחקירה הנגדית התובע לא הצליח להצביע על שום
32 מסמך או הוכחה מוצקה להבטחה לרכישה חוזרת של המגרשים והציגו את עדותו כעדות
33 יחיד של בעל דין ללא סיוע. לחיזוק עמדתם, הפנו הנתבעים לעדותו של אחיו של התובע,
34 אבי. נטען כי האח הוא אדם ממולח, איש שיווק מנוסה, שהיה מעורב עמוקות בעסקה. בכך



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הם מנסים לנטרל את טענת "התובע התמים" ומציגים את העסקה כעסקה בין אנשים
2 שמבינים עניין.
33. עוד נטען כי גם אם התובע לא מרוצה, הנתבעים הציעו לו עזרה במכירת הנכס בשוק
4 החופשי והוא סירב. הם טוענים כי סירוב זה מהווה הפרה של חובת "הקטנת הנזק"
5 המוטלת על כל תובע.
34. בסיכומים חזרו הנתבעים גם על הטעון נגד "הרמת מסך". הם טוענים כי לא הוכחה כל
6 תרמית אישית של הנתבע, וכי כל פעולותיו היו במסגרת תפקידו בחברה. הם מבקשים
7 לדחות את התביעה האישית נגדו מכל וכל, תוך הדגשה שגם אם הייתה טעות עסקית, אין
8 בה "מרמה" המצדיקה חיוב אישי.
35. סיכומי התשובה של התובע הם מטבעם קצרים וממוקדים יותר, והוגשו במטרה להשיב
10 לסיכומי הנתבעים. התובע התייחס לטענת הנתבעים ביחס לאי הבאת אמו לעדות וגרס כי
11 אין לייחס משמעות ראייתית לאי-הבאתה בשל גילה המתקדם, וכי עדותו שלו ושל אחיו
12 אבי מספקת כדי לבסס את התשתית העובדתית. לעמדתו, אם הנתבעים סברו שעדותה כל
13 כך קריטית להוכחת גרסתם, הם היו יכולים לזמן אותה בעצמם כעדת הגנה.
36. בתגובה לטענת הנתבעים שהם הציעו עזרה והתובע סירב נטען כי ההצעה של הנתבע "לעזור
15 במכירה" הייתה הצעה ריקה מתוכן שנאמרה מן השפה ולחוץ.
37. באשר לטענת האחריות האישית של הנתבע הוסיף התובע כי מעדותו של הנתבע עלה
17 בבירור שהוא "הרוח החיה" והבלעדית מאחורי המצגים, וכי החברה היא רק כסות
18 משפטית לפעילותו האישית. לכן, התובע מתעקש בסיכומי התשובה שאין לאפשר לו
19 "להסתתר" מאחורי האישיות המשפטית של החברה.
38. הסיכומים ביקשו לחזק את הנקודה שהתובע הוא "משקיע תמים וחסר ניסיון" שזו
21 השקעתו הראשונה, מול הנתבעים שהם "אנשי מקצוע מיומנים" המופיעים בטלוויזיה.
22 התובע טוען בסיכומי התשובה כי הנתבעים מנסים "להאשים את הקורבן" על כך שלא
23 בדק, בעוד שהם אלו שהטעו אותו באופן אקטיבי.
24

25

26

דיון והכרעה

27

מן המקובץ עולה כי הסוגיות המרכזיות הדורשות הכרעה הן ארבע הבאות:

28

39. **שאלת המצג וההטעיה** (המישור החוזי-נזיקי) - האם הבטחות הנתבע בטלוויזיה ובפגישות

29

היו "התחייבות חוזית" או "דברי שבח" וצפי עסקי גרידא. התובע מבקש לקבוע כי יש

30

מקום להסתמכות על מומחיות הנתבעים ועל פרסומים בתקשורת שיצרו מצג של "אקזיט"



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בטוח. הנתבעים מפנים לחתימה על חוזה הכולל סעיף המבטל כל מצג שנעשה בעל פה לפני
2 החתימה.
- 3 40. **הבטחת הרכישה החוזרת** - זהו סלע מחלוקת עובדתי מובהק. מחד גיסא, הראיות
4 התומכות בתובע הן עדותו שלו, עדות אחיו (אבי) והודעות הווטסאפ שלכאורה מרמזות על
5 הסכמה כזו. מאידך גיסא, הראיות התומכות בנתבעים הן העדר הסעיף בחוזה הכתוב,
6 והעובדה שמשפחת התובע (האם והאחים) היו מעורבים ולא עמדו על עיגון ההבטחה בכתב.
- 7 41. **אחריות אישית והרמת מסך** - יש לבחון האם הנתבע פעל בחוסר תום לב אישי המצדיק
8 הטלת חבות עליו, או שיש לשמור על "מסך ההתאגדות" המגן על אורגנים בחברה.
- 9 42. ולבסוף, סוגיית **הנזק והקטנתו** - מצד התובע נטען כי הנזק הוא הפער בין מחיר הקנייה
10 לשווי השוק האמיתי, בתוספת הוצאות ועוגמת נפש, בעוד שמצד הנתבעים: עליות שער
11 הדולר "קיצוזה" את ההפסד, והתובע סירב להצעות לעזרה במכירה, ובכך לא הקטין את
12 נזקו.

13

14

טענת המצג וההטעיה

- 15 43. בלב המחלוקת ניצב הפער שבין המצגים הטלויזיוניים והפרונטאליים לבין המציאות
16 המשפטית והפיזית של המגרשים. התובע טוען כי הנתבעים יצרו "מצג של הצלחה בטוחה",
17 תוך הבטחת תשואות פנומנליות של 100%-150% תוך זמן קצר ומכירת המגרשים
18 כ"הזדמנות של פעם בדור" במחיר מוזל ב-75% משווי השוק - מצג שהתברר ככוזב לאור
19 מחירי הרכישה הנמוכים של הנתבעים עצמם ומצב השטח (יער ללא תשתיות). מנגד,
20 הנתבעים טוענים כי מעולם לא הובטחה "תשואה מובטחת" אלא הוצג "צפי פוטנציאלי"
21 בלבד המבוסס על נתוני עבר, וכי התובע, שהיה מלווה בבני משפחתו, חתם במודע על הסכם
22 הכולל סעיף ויתור (סעיף 6.2) המבטל כל מצג שניתן בעל פה. לשיטתם, טענת ההטעיה היא
23 ניסיון של התובע להשתחרר מעסקה שהתחרט עליה בטרם חלף זמן ההשקעה הראוי, בעוד
24 שהתובע רואה בכך "שיטת עבודה" מתוכננת ללכידת משקיעים תמימים.
- 25 44. על צדדים למשא ומתן, ובפרט על מוכרי מקרקעין, מוטלת חובה לנהוג בתום לב ובדרך
26 מקובלת מכוח סעיף 12(א) לחוק החוזים (חלק כללי). חובה זו כוללת חובת גילוי מוגברת,
27 במיוחד כאשר מדובר במכירת דירה "על הנייר" או קרקע שאינה זמינה לבנייה, ואי-גילוי
28 מידע מהותי יכול להיחשב כהפרת חובה זו. סטנדרט תום הלב הוא אובייקטיבי, ואינו דורש
29 כוונה להטעות. ע"א 2274/21 **נטע מור נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ** (נבו 1.1.2023), ע"א
30 4697/05 **גבאו אסטטבלישמנט נ' דוד דודאי** (נבו 27.8.2012), ת"א (מחוזי נצ') 4532-02-12
31 **תוגילי נכסים בע"מ נ' יעקב טסלר** (נבו 14.8.2014).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

45. קביעה גורפת לפיה מרגע שנכרת חוזה אין עוד משמעות למצגים טרום-חוויים לא עולה בקנה אחד עם הדין. מצג שווא טרום-חוויי יכול להוות בסיס לפגם ברצון (טעות או הטעיה) או לחוסר תום לב במשא ומתן. במקרים מסוימים, מצגים טרום-חוויים יכולים אף להיחשב כחלק מתנאי החוזה גופו, במיוחד בחוזים צרכניים. סעיף ויתור בהסכם המכר, השולל תוקף למצגים טרום-חוויים, לא מבטל בהכרח טענות אלו, שכן בתי המשפט עושים שימוש בעקרונות כמו תום לב כדי להגן על הצד החלש. ת"א (מחוזי חי) 67265-05-18 מירום בר נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ (נבו 4.6.2025), רע"א 1103/17 אופרה על הים בע"מ נ' יניה ליטבק (נבו 6.3.2017), ת"א (שלום עפ') 24396-09-09 משה בוסתן נ' חברת י.א.פ. לארום-ישראל בע"מ (נבו 31.1.2016).
46. הטעיה מתייחסת בדרך כלל לנתון עובדתי או משפטי בעבר או בהווה. הבטחה המתייחסת לעתיד היא ביטוי של כוונה, ואינה מהווה בסיס לטענת הטעיה, אלא אם כן הצד המבטיח ידע בעת מתן ההבטחה שאין בכוונתו לקיימה. במקרה כזה, ההבטחה טומנת בחובה הצהרה עובדתית כוזבת לגבי מצב דעתו של המבטיח. הצגת "צפי פוטנציאלי" המבוסס על נתונים כוזבים או תוך הסתרת מידע מהותי, יכולה להיחשב כמצג שווא. (ג' שלו וא' צמח, דיני חוזים (2019) פרק 13 הטעיה).
47. על התובע להוכיח קשר סיבתי בין מצג השווא או חוסר תום הלב לבין התקשרותו בחוזה. אם יוכח קשר כזה, התובע יהיה זכאי לפיצויים. הפיצויים המקובלים בגין חוסר תום לב במשא ומתן הם פיצויי הסתמכות, שמטרתם להעמיד את הנפגע במצב בו היה אילו לא נכנס למשא ומתן כלל. במקרים של מצג שווא, כאשר החוזה לא בוטל, הנפגע עשוי להיות זכאי לפיצוי שיחושב על ידי הפחתת המחיר החוזי ששולם עבור הנכס, בשיעור היחס שבין שווי הנכס עם הפגם לבין שווי ללא הפגם. אף שהקונה נדרש לבצע בדיקות, חובת הגילוי של המוכר גוברת, במיוחד כשהמידע מתייחס לעניין מהותי. במקרים של הטעיה משמעותית, גם אם הקונה התרשל באי-ביצוע בדיקות, אין בכך כדי להפחית מאחריות המוכר שהוליד אותו שולל. עם זאת, במקרים מסוימים, בית המשפט עשוי לייחס אשם תורם לקונה שלא בדק את מצבו המשפטי והתכנוני של הנכס. ת"א (שלום ת"א) 22116-04-22 שמואל סודרי נ' לידר.קודס בע"מ (נבו 7.8.2024) (ס' 75 וההפניות שם), ע"א 2642/19 מועצה מקומית הר אדר נ' מרכז קניות דוד ויונתן בע"מ (נבו 20.5.2019).
48. ביחס לטענת הנתבעים ולפיה הנתבעת אינה אלא הגורם המשווק, יוזכר כי המשפט הישראלי מכיר באחריות בגין מצג שווא רשלני, המבוססת על עוולת הרשלנות, גם כאשר המידע נמסר על ידי גורם שאינו בעל הנכס או צד ישיר לחוזה. אחריות זו הורחבה מעבר למומחים מקצועיים וכוללת כל העברת אינפורמציה רשלנית או מסירת מידע מוטעה, בכתב או בהתנהגות, לידי גורם אחר אשר צפוי להסתמך על המידע. לצורך הטלת אחריות זו, נדרש כי מוסר המידע יהיה בעל מיומנות מיוחדת בתחום או שהמידע נמסר במהלך העסקים הרגיל, וכי הוא התכוון שהניזוק יסתמך על המידע. במקרה של משווקי מקרקעין,



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 תנאים אלו מתקיימים בדרך כלל. ע"א 7440/19 חברת אמבלייז בע"מ נ' Double U
 2 Trading Fund Inc (נבו 27.4.2021), ת"א (מחוזי ת"א) 45111-01-12 M15
 3 Consultants LTD נ' ורינט מערכות בע"מ (נבו 2.2.2020).
 4 49. חובת תום הלב במשא ומתן, הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), חלה על "אדם"
 5 המנהל משא ומתן, ואינה מוגבלת רק לצדדים העתידיים לחוזה. היא חלה גם על מי שנוטל
 6 חלק במשא ומתן מטעם אחד המתקשרים, גם אם אינו צד לחוזה שנחתם בסופו של המשא
 7 ומתן. הפרת חובה זו יכולה להתבטא באי-גילוי עובדות מהותיות או בהצגת מצגי שווא.

8

9 50. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת חומר הראיות, הגעתי לכלל מסקנה כי התובע עמד
 10 בנטל להוכיח כי הנתבעים הציגו בפניו מצגי שווא והפרו את חובת תום הלב במשא ומתן.
 11 שוכנעתי כי הנתבעים יצרו "נרטיב של הצלחה בטוחה" וחסרת סיכון, הן באמצעות
 12 הופעותיו של הנתבע בתקשורת והן בפגישות הפרונטאליות, תוך שימוש בביטויים כגון
 13 "הזדמנות של פעם בדור" והבטחת תשואות חריגות בפרקי זמן קצרים. מצגים אלו התבררו
 14 כרחוקים מהמציאות: בפועל, הנתבעים הסתירו נתון מהותי לפיו המגרשים נרכשו על ידם
 15 זמן קצר קודם לכן בכמחצית מהמחיר שבו נמכרו לתובע – עובדה המרוקנת מתוכן את
 16 הצהרתם על "מחיר הנחה" או "מחירי שוק". נוסף על כך, הוכח כי המגרשים נמכרו
 17 כ"מוכנים לבנייה" בעוד שבפועל מדובר בקרקע מיוערת הדורשת פיתוח משמעותי, עובדה
 18 המהווה מצג עובדתי כוזב ולא רק "צפי עתידי".

19 51. אינני מקבל את טענת הנתבעים כי סעיף הויתור בחוזה פוטר אותם מאחריות. כפי שעולה
 20 מהניתוח המשפטי, חובת תום הלב וחובת הגילוי המוגברת החלה על משווקי מקרקעין
 21 הנתפסים כ"מומחים" גוברת על הגבלות חוזיות פורמליות, בפרט כאשר מדובר בהטעה
 22 אקטיבית ובפער כוחות מובהק בין הצדדים. העובדה שהתובע לא ביצע בדיקות עצמאיות
 23 באתרים כגון Zillow, אין בה כדי לגרוע מאחריותם של הנתבעים, שכן חובת הגילוי של
 24 המוכר היא מוחלטת ואינה מותנית בערנותו של הקונה. מכאן, שהתובע הוכיח קשר סיבתי
 25 ישיר בין מצגי השווא הקיצוניים לבין התקשרותו בעסקה, ולפיכך קמה לו הזכאות לפיצוי
 26 בגין נזקיו.

27

שאלת הרכישה החוזרת

28 52. מחלוקת עובדתית מהותית נוספת נוגעת לטענת התובע כי הנתבע הבטיח לו באופן אישי
 29 ובעל פה, במעמד הרכישה, כי ירכוש ממנו את המגרשים בחזרה בחלוף שנה אם יחפוץ בכך.
 30 התובע ואחיו, אבי, העידו כי הנתבע הציג את עצמו כמי ש"תמיד רוכש מגרשים" וסיפק
 31 תחושת ביטחון מוחלטת בעסקה, כשהם נסמכים גם על תכתובות ווטסאפ שלשיטתם





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מעידות על נכונות הנתבע לביצוע הרכישה בזמן אמת. התובע הסביר את העדר הסעיף
2 בחוזה הכתוב בכך שנתן אמון מלא בנתבע ובדבריו כי "אין צורך לרשום זאת". מנגד,
3 הנתבעים מכחישים מכל וכל הבטחה מעין זו, וטוענים כי מדובר בטענה חסרת בסיס
4 שנועדה לייצר "תעודת ביטוח" בדיעבד להשקעה שערכה לא עלה כמצופה. הנתבעים
5 מדגישים כי אין זכר להתחייבות כזו בהסכם הכתוב, המכיל סעיף ויתור מפורש על מצגים
6 קודמים, וגורסים כי הודעות הווטסאפ היו בגדר גילוי אדיבות ושירותיות כלפי לקוח בלחץ
7 ולא התחייבות משפטית. בנוסף, הם זוקפים לחובת התובע את הימנעותו מהבאת אמו
8 לעדות, שלטענתם הייתה יכולה להפריך את גרסתו לגבי הבטחות שניתנו לכאורה במעמד
9 החתימה.
- 10 53. ככלל, התחייבות בעל פה לרכישת מקרקעין בחזרה, גם אם ניתנה במעמד רכישת
11 המגרשים, אינה תקפה כשלעצמה בשל דרישת הכתב המהותית הקבועה בסעיף 8 לחוק
12 המקרקעין. עם זאת, במקרים חריגים ויוצאי דופן, כאשר עולה "זעקת ההגינות" וקיימת
13 הפרה בוטה של עקרון תום הלב, בית המשפט עשוי לרכך את דרישת הכתב ולאכוף את
14 ההתחייבות, תוך בחינת מידת ההסתמכות של הצד הנפגע ומידת אשמתו של הצד המתנער.
15 54. הדין הישראלי קובע כי התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב, ודרישה
16 זו היא מהותית (קונסטטיטויבית) ולא ראייתית בלבד. משמעות הדבר היא שבהיעדר
17 מסמך כתוב, אין תוקף להתחייבות, ו"אם לא נעשה מסמך, לא עשו הצדדים ולא כלום".
18 דרישה זו נועדה להבטיח את רצינות העסקה, למנוע התקשרויות חפזות וקלות דעת,
19 ולהקנות ודאות לתוכנה של העסקה. ע"א 1463/22 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית
20 של ירושלים נ' הימנותא בע"מ (נבו 14.7.2025), ת"א (מחוזי חי') 13723-03-18 עומר גזיר
21 נ' עז המנוח מוחמד גזיר (נבו 28.1.2020) (וההפניות שם).
- 22 55. במקרה הנדון, ההבטחה לרכישה חוזרת של המגרשים ניתנה (גם לגרסת התובע) בעל פה
23 ולא נכללה בחוזה הכתוב, ולכן, על פי הכלל הנוקשה, אין לה תוקף משפטי מחייב.
24 56. עם השנים, הפסיקה ריככה את דרישת הכתב הנוקשה, במיוחד במקרים בהם קיימת הפרה
25 בוטה של עקרון תום הלב. בע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד (1) 185 (1996) נקבע כי במקרים
26 "מיוחדים ויוצאי דופן" שבהם עולה "זעקת ההגינות", ניתן להתגבר על דרישת הכתב מכוח
27 סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), המחייב תום לב במשא ומתן. השימוש בחריג זה ייעשה
28 בזהירות רבה, בעיקר כאשר החוזה קיים בפועל או שהייתה הסתמכות משמעותית עליו,
29 וכן נבחנת מידת אשמתו של הצד המתנער מההתחייבות.
- 30 57. גם כאשר דרישת הכתב מרוככת, עדיין נדרשת הוכחה לגמירות דעתם של הצדדים
31 להתקשר בחוזה מחייב ולמסוימות מספקת של תנאיו. בית המשפט יבחן את התנהגות
32 הצדדים לפני, בשעת ולאחר ההתקשרות. ניתן להשלים פרטים חסרים במסמך כתוב
33 באמצעות הוראות חוק או ראיות חיצוניות, ואף להסתמך על מספר מסמכים יחד. במקרים
34 של היעדר מוחלט של מסמך כתוב, ראיות חיצוניות, כמו הודעות ווטסאפ, יכולות לשמש





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 כאינדיקציה לגמירות דעת, אך יש לבחון את תוכנו והקשרן בקפידה. במקרה הנדון על
2 התובע להוכיח כי הודעות הווטסאפ, יחד עם עדויות נוספות (כמו עדות אחיו), מעידות על
3 גמירות דעת של הנתבע להתחייב לרכישה חוזרת, וכי לא מדובר רק ב"גילוי אדיבות
4 ושירותיות". סעיף ויתור על מצגים קודמים בחוזה הכתוב מחזק את עמדת הנתבע, אך
5 אינו חוסם בהכרח טענות בדבר חוסר תום לב קיצוני.
6 58. מרכיב מרכזי בבחינת "זעקת ההגינות" הוא האם התחולל שינוי מצב בעקבות ההבטחה
7 בעל פה, כגון קיום חלקי של החוזה או הסתמכות משמעותית של הצד הנפגע. אם התובע
8 הסתמך על הבטחת הנתבע ושינה את מצבו לרעה (למשל, רכש את המגרשים בהתבסס על
9 ההבטחה לרכישה חוזרת), הדבר יחזק את טענתו לחוסר תום לב מצד הנתבע. ההמנעות
10 מהבאת האם לעדות, מבלי לגרוע מההסבר שניתן ביחס לכך, מחלישה את עמדת התובע
11 בעניין זה.

12

13 59. לאחר שבחנתי את עדויות התובע ואחיו אל מול הכחשות הנתבעים, הגעתי לכלל מסקנה
14 כי התובע לא עמד בנטל להוכיח קיומה של התחייבות משפטית מחייבת לרכישה חוזרת
15 של המגרשים. נקודת המוצא היא דרישת הכתב המהותית לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין;
16 במקרה דנן, לא רק שהתחייבות כזו לא עוגנה במסמך כתוב, אלא שהסכם המכר כולל סעיף
17 ויתור מפורש השולל כל מצג או הבטחה שניתנו בעל פה טרם החתימה. אמנם הדין
18 הישראלי מאפשר במקרי קיצון לרכך את דרישת הכתב מכוח "זעקת ההגינות", אך לא
19 שוכנעתי כי נסיבות המקרה שלפניי עולות כדי אותו חריג נדיר. הודעות הווטסאפ שהוצגו
20 אמנם מעידות על נכונות מסוימת של הנתבע לדון בנושא, אך הן לא מגבשות "מסוימות"
21 או "גמירות דעת" ברמה הנדרשת כדי ליצור חוזה מחייב לרכישת מקרקעין, וניתן לפרשן
22 כגילוי שירותיות גרידא כפי שטען הנתבע.

23 60. יתרה מכך, הימנעותו של התובע מהבאת אמו לעדות – מי שנכחה במעמד הפגישה
24 הקריטית שבה ניתנה לכאורה ההבטחה – פועלת לחובתו במישור הראייתי. הסברו של
25 התובע בדבר גילה המתקדם של האם לא מהווה הצדקה מספקת לאי-הגשת תצהיר
26 מטעמה, ובהתאם לחזקה הראייתית הנוהגת, יש להניח כי אילו הייתה מעידה, עדותה לא
27 הייתה תומכת בגרסתו. משכך, אף אם נאמרו דברים ברוח זו כחלק מ"שיחת מכירה"
28 שיוקית, הם לא הבשילו לכדי התחייבות חוזית אכיפה, והתובע, כמי שנטל חלק בעסקה
29 מסחרית בליווי בני משפחה המבינים בענייני שיווק, לא יכול להישמע בטענה כי הסתמך
30 על הבטחה בעל פה הסותרת את מסמכי ההתקשרות עליהם חתם.

31



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

האחריות האישית

- 2 .61. התובע טוען כי אין להפריד בין הנתבע לבין החברה, וזאת נוכח הטענה כי הנתבע הוא
3 "הרוח החיה", הבעלים, המנהל והדמות הדומיננטית היחידה שעמדה מולו. כל המצגים,
4 הן בטלוויזיה והן בפגישות הפרונטאליות, נעשו על ידי הנתבע באופן אישי. הנתבע הוא
5 המוח והמנוע מאחורי כל הפעילות, והחברה היא רק "כסות משפטית" לפעולותיו. התובע
6 מוסיף כי הנתבע נתן לו הבטחה אישית שלא קשורה רק להתחייבות חוזית של חברה, אלא
7 למצג שווא אישי שנועד להטעות אותו. לעמדת התובע, הנתבע הציג עצמו כ"מומחה" וניצל
8 את תמימותו של התובע, ולכן חלה עליו אחריות אישית בנויקין (מכוח עולת התרמית או
9 רשלנות) שלא תלויה בקיומו של חוזה מול החברה. לגרסת התובע, זהו מקרה של שימוש
10 לרעה באישיות המשפטית - הנתבעים משתמשים במבנה תאגידי מורכב (חברה ישראלית
11 משווקת מול חברה אמריקאית בעלת נכסים) כדי להתחמק מאחריות ולהותיר את
12 הרוכשים מול "שוקת שבורה" בעת הליכים משפטיים.
- 13 .62. מנגד, הנתבע מבקש לדחות את התביעה האישית נגדו ולהורות על סילוקה, בהתבסס על
14 עקרונות דיני החברות. הנתבע מדגיש כי החברה היא ישות משפטית נפרדת מבעליה. הוא
15 פעל בכל עת כאורגן (נציג) של החברה ולא כאדם פרטי. לשיטתו, הסכם המכר נחתם מול
16 החברה, וכל פעולה שביצע הייתה במסגרת תפקידו כמנהל. לעמדת הנתבעים, התובע לא
17 עמד בנטל הראיה הכבד הנדרש להרמת מסך לפי חוק החברות (כמו הוכחת עירוב נכסים
18 אישיים, תרמית מכוונת של התאגיד או מימון דק). נטען כי גם אם קיימת מחלוקת עסקית,
19 אין בה כדי להצדיק ייחוס חובות אישי למנהל.
- 20 .63. הנתבע מדגיש כי התובע חתם על מסמכים מול תאגיד, והיה מודע לכך שהוא מתקשר
21 בעסקה מסחרית עם חברה. לא הוצגה שום ראיה בכתב המעידה על כך שהנתבע נטל על
22 עצמו ערבות אישית כלשהי לחובות החברה או להצלחת ההשקעה.
- 23 .64. ניתן לסכם את המחלוקת כך - בעוד שהתובע מנסה לשכנע את בית המשפט כי התנהלותו
24 האישית של הנתבע (במיוחד המצגים בתקשורת) מחייבת הטלת אחריות אישית כדי למנוע
25 עוול, הנתבע נאחז בפורמליזם המשפטי של דיני החברות, וטוען כי קריסת השקעה או
26 טענות להטעה חוזית צריכות להתברר מול החברה בלבד, ולא מול המנהל באופן אישי.

27

- 28 .65. הטלת אחריות אישית על אורגן בחברה והרמת מסך ההתאגדות הן שתי דוקטרינות
29 משפטיות נפרדות, כאשר אחריות אישית מתמקדת במעשיו האישיים של האורגן ומשמרת
30 את עקרון האישיות המשפטית הנפרדת של החברה, בעוד שהרמת מסך מתעלמת מעיקרון
31 זה ומייחסת חובות החברה לבעלי מניותיה במקרים חריגים של שימוש לרעה באישיות



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המשפטית. במקרה הנדון, טענות התובע לאחריות אישית בנויקין (תרמית או רשלנות)
2 מחייבות הוכחת יסודות העוולה באופן אישי כלפי הנתבע, ללא קשר ישיר לקיומו של חוזה
3 עם החברה, וזאת בניגוד לטענות להרמת מסך הדורשות עמידה בתנאים מחמירים בחוק
4 החברות.
- 5 66. המשפט מבחין באופן מהותי בין הטלת אחריות אישית על אורגן בחברה לבין הרמת מסך
6 ההתאגדות. בעוד שאחריות אישית מוטלת על האורגן עצמו בגין פעולותיו האישיות, היא
7 שומרת על עקרון האישיות המשפטית הנפרדת של החברה. לעומת זאת, הרמת מסך היא
8 תרופה קיצונית יותר, שמהותה התעלמות מעיקרון האישיות המשפטית הנפרדת של
9 החברה ויצירת קשר משפטי ישיר בין צד שלישי לבין בעלי המניות בה. יתרונה של האחריות
10 האישית הוא ביכולתה להרחיב את מעגל היריבויות ולתרום לפיתוח סטנדרטים לאחריות
11 אישית של נושאי משרה, מבלי לכרסם בכלליותו של עקרון האישיות המשפטית הנפרדת.
12 67. אורגן בחברה לא חסין מפני תביעה נזיקית אישית, גם אם פעל במסגרת תפקידו בחברה.
13 אם האורגן ביצע באופן אישי את יסודות העוולה הנטענת (כגון רשלנות או תרמית), ניתן
14 להטיל עליו אחריות אישית. החברה אינה יכולה לשמש "עיר מקלט" למעוולים, ועל כל
15 אדם לשאת באחריות למעשיו. על התובע המבקש להטיל אחריות אישית בנויקין על אורגן,
16 להצביע על עילה ספציפית נגדו ולהניח תשתית ראייתית המעידה כי האורגן קיים את
17 יסודות העוולה באופן אישי.
- 18 68. הפסיקה מבחינה בין נושה חוזי לנושה נזיקי. נושה חוזי הוא נושה רצוני, שבחר להתקשר
19 עם החברה ויכול לתמחר את הסיכון הכרוך בכך. לכן, ככלל, אורגן אינו נושא באחריות
20 אישית בגין הפרת חוזה של החברה, אלא במקרים נדירים של תרמית או חוסר תום לב
21 קיצוני במשא ומתן. לעומת זאת, נושה נזיקי הוא נושה לא רצוני, שלא בחר את המזיק.
22 במקרה כזה, אם האורגן ביצע אישית את מעשה העוולה, ניתן להטיל עליו אחריות אישית.
23 טענות התובע למצג שווא אישי והטעיה מתייחסות למישור הנזיקי, ואינן תלויות בקיומו
24 של חוזה מול החברה. ע"א 407/89 צוק אור בע"מ נ' קאר סקויריטי בע"מ, מח(5) 661
25 (1994), ת"א (שלום נת') 42129-09-20 ד"ר ניר שפק נ' רונן פלדהמר (נבו 22.4.2025).
- 26 69. הרמת מסך ההתאגדות היא סעד חריג וקיצוני, שנועד למנוע שימוש לרעה באישיות
27 המשפטית הנפרדת של החברה. סעיף 6 לחוק החברות קובע את התנאים להרמת מסך,
28 ובהם שימוש באישיות המשפטית הנפרדת כדי להונות אדם או לקפח נושה, או באופן הפוגע
29 בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי סביר ליכולתה לפרוע חובותיה, ובלבד שבעל
30 המניות היה מודע לכך. הפסיקה מדגישה כי יש לנקוט בכלי זה בזהירות רבה, שכן הוא
31 חותר תחת עקרון הישות המשפטית הנפרדת. טענות התובע ל"כסות משפטית" או "שימוש
32 לרעה" עשויות להיבחן במסגרת זו, אך דורשות הוכחה של התנאים המחמירים שבחוק.
- 33 70. על התובע המבקש להטיל אחריות אישית בנויקין על אורגן, מוטלת חובה להצביע על עילה
34 ספציפית נגד האורגן ולהניח תשתית ראייתית המעידה כי האורגן קיים את יסודות



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 העוולה. לא די בקביעת מעמדו בחברה או באחריות החברה עצמה. בטענות תרמית, אף
2 שהנטל הוא של מאזן הסתברויות, רף הראיות הנדרש גבוה יותר ומחייב את בית המשפט
3 לבחון את הראיות בזהירות יתרה, בשל ההיבט הפלילי הטמון בטענה.
- 4 71. טענות התובע כי הנתבע הוא "הרוח החיה" ו"המוח והמנוע" מאחורי הפעילות, וכי החברה
5 היא רק "כסות משפטית", עשויות להיות רלוונטיות לבחינת הרמת מסך, במיוחד אם הן
6 מצביעות על חוסר רציונל כלכלי לגיטימי להקמת החברות או על ניצול לרעה של האישיות
7 המשפטית. עם זאת, עצם היותו של אדם בעל שליטה או מנהל דומיננטי בחברה, או העובדה
8 שהחברה היא חברת יחיד, אינה מספיקה כשלעצמה להרמת מסך או להטלת אחריות
9 אישית, אלא אם כן הוכח שימוש לרעה באישיות המשפטית או ביצוע עוולה אישית. ת"א
10 (מחוזי ת"א) 33474-06-10 אלמוג (כ. ד. א. י.) בע"מ נ' דלתון עבודות אלומיניום בע"מ (נבו
11 28.4.2016), ת"א (שלום רמי) 5302-11-12 ביג כלי עבודה בע"מ נ' עד הגג בנייה ויזמות
12 בע"מ (נבו 21.6.2016).
- 13 72. לסיכום, התובע מבקש להטיל אחריות אישית על הנתבע בשני מסלולים עיקריים: אחריות
14 אישית בנזיקין (תרמית או רשלנות) והרמת מסך. אחריות אישית בנזיקין מתמקדת
15 במעשיו האישיים של הנתבע, כגון מצגי שווא והטעיה, ודורשת הוכחה כי הנתבע ביצע
16 באופן אישי את יסודות העוולה. מסלול זה שומר על עקרון האישיות המשפטית הנפרדת
17 של החברה. לעומת זאת, הרמת מסך היא סעד חריג המאפשר לייחס חובות של החברה
18 לבעלי מניותיה, ודורשת הוכחה של שימוש לרעה באישיות המשפטית הנפרדת של החברה,
19 כגון הונאה או קיפוח נושים, או נטילת סיכון בלתי סביר. טענות התובע בדבר היותו של
20 הנתבע "הרוח החיה" והחברה כ"כסות משפטית" עשויות להיות רלוונטיות לבחינת הרמת
21 מסך, אך אינן מספיקות כשלעצמן להטלת אחריות אישית או להרמת מסך ללא הוכחת
22 התנאים הספציפיים לכל דוקטרינה.
- 23
- 24 73. לאחר שבחנתי את התשתית הראייתית, הגעתי לכלל מסקנה כי יש מקום להטיל אחריות
25 אישית בנזיקין על הנתבע, מר קינן בר עוז, בגין מצגי השווא והטעיית התובע. כפי שעלה
26 מהעדויות ומהפרסומים שהוצגו, הנתבע היה "הרוח החיה", המנוע והדובר המרכזי
27 והבלעדי שעמד מול התובע. אין חולק כי המצגים הטרומ-חוזיים המטעים – הן אלו
28 שפורסמו במדיה והן אלו שנמסרו בפגישות הפרונטאליות – יצאו ישירות מפיו של הנתבע.
29 במקרה זה, החברה (הנתבעת) שימשה כמעט אך ורק כפלטפורמה טכנית להתקשרות, בעוד
30 שהאמון המלא של התובע ניתן בנתבע באופן אישי כ"מומחה" בעל שם. בהתאם להלכת
31 "צוק אור", העובדה שאדם פועל כאורגן בחברה לא מעניקה לו חסינות מפני אחריות



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 נזיקית בגין פעולותיו האישיות. מאחר שמצאתי כי הנתבע קיים באופן אישי את יסודות
2 עולת התרמית או המצג הרשלני, הוא חב בפיצוי התובע יחד ולחוד עם החברה.
3 74. באשר למסלול של הרמת מסך ההתאגדות לפי סעיף 6 לחוק החברות, אינני מוצא צורך
4 להיעתר לסעד קיצוני זה. הרמת מסך נועדה למקרים שבהם נעשה שימוש לרעה באישיות
5 המשפטית כדי להונות נושים או ליצור מימון דק. אף שהוכח כי הנתבע השתמש במבנה
6 תאגידי מורכב (חברה משווקת מול חברה מחזיקה), הסעד של אחריות אישית בנזיקין נותן
7 מענה מלא וראוי לנזקי התובע מבלי "לשבור" את עקרון הישות המשפטית הנפרדת של
8 החברה. די בכך שהנתבע ביצע את העוולה באופן אישי כדי לחייבו בנזק, ללא צורך בהוכחת
9 התנאים המחמירים הנדרשים להרמת מסך. לפיכך, התביעה האישית נגד הנתבע מתקבלת
10 מכוח אחריותו הנזיקית האישית.

11 **הנזק והקטנתו**

12 75. סוגיית הנזק והקטנתו מהווה צלע מרכזית במחלוקת, כאשר הצדדים חלוקים הן על עצם
13 קיומו של נזק כלכלי והן על הניסיונות לצמצמו. **התובע** טוען כי נזקו התגבש ברגע שרכש
14 את המגרשים במחיר כפול משוויים הריאלי באותה עת, וכי ה"רווח" המובטח (של 100%-
15 150%) התברר כחוב אדיר. הוא דורש "פיצוי השבה" שיחזיר אותו למצבו לפני העסקה,
16 בתוספת עוגמת נפש והוצאות. מנגד, **הנתבעים** מציגים קו הגנה "חשבונאי": הם טוענים
17 כי בשל עליית שער הדולר ממועד הרכישה, ערך ההשקעה במונחים שקליים דווקא עלה
18 בשיעור של מעל 20%, ולכן לתובע לא נגרם חסרון כיס ממשי. כמו כן, הנתבעים הציגו
19 צילומי מסך מאתר Zillow כדי להוכיח שערך הנכסים בשוק האמריקאי כיום גבוה
20 מהמחיר ששילם התובע.

21 76. באשר לחובת **הקטנת הנזק**, הנתבעים טוענים כי התובע פעל בחוסר תום לב כשסירב
22 להצעתם לסייע לו במכירת המגרשים בשוק החופשי, ובכך הפר את חובתו המשפטית
23 למזער את נזקיו. התובע, מצידו, דחה טענה זו בסיכומי התשובה ומכנה אותה "צינית".
24 לשיטתו, ההצעה לעזרה הייתה ריקה מתוכן, וכי לאחר שהתגלתה התרמית, לא ניתן לצפות
25 ממנו להמשיך ולהפקיד את גורלו הכלכלי בידי מי שהטעה אותו מלכתחילה.

26 77. באשר לשאלת הנזק, שוכנעתי כי לתובע נגרם חסרון כיס ממשי המגולם בפער שבין המחיר
27 ששילם עבור המגרשים לבין ערכם הריאלי במועד הרכישה. אינני מקבל את טענת הנתבעים
28 לפיה עליית שער הדולר "ריפאה" את הנזק; מדובר בנתון חיצוני לשוק הנדל"ן שאינו גורע
29 מכך שהתובע הוטעה לגבי כדאיות העסקה ורכש נכס במחיר מופקע ביחס לשווי האמיתי
30 באותה עת. הנזק במקרה זה לא נמדד רק בערך הנומינלי של הכסף, אלא באובדן ההזדמנות
31 ובהסתמכות על מצגי שווא בדבר "הנחה" פיקטיבית של 75%. לפיכך, על הנתבעים לפצות





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40447-12-22 זיתן נ' פלורידה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 את התובע בסכום המשקף את השבת עודף המחיר שנגבה ממנו בחוסר תום לב, בתוספת
 2 פיצוי מסוים בגין עוגמת הנפש שנגרמה לו כתוצאה מהפרת האמון.
 3 78. בנוגע לטענה בדבר אי-הקטנת הנזק, מצאתי כי יש לדחותה. אמנם, הדין מטיל על ניזוק
 4 חובה למזער את נזקיו, אך הצעה מצד המזיק "לסייע" במכירת הנכס לאחר שהתגלתה
 5 התרמית אינה הצעה שסביר לצפות מהניזוק לקבל. בנסיבות בהן איבד התובע את אמונו
 6 בנתבעים לחלוטין, ונוכח עדותו של הנתבע לפיה נושא המכירה "אינו מעניין אותו" באמת,
 7 סירובו של התובע להמשיך את ההתקשרות העסקית עמם לצורך מכירת המגרשים הוא
 8 סביר ומובן. אין לצפות מקורבן למצג שווא להפקיד פעם נוספת את נכסיו בידי מי שהטעה
 9 אותו מלכתחילה, ולכן אין בסירוב זה משום רשלנות מצד התובע או הפרת חובתו
 10 המשפטית להקטנת הנזק.

11

12

סיכום

13 79. לאור כל המקובץ, אני מקבל את התביעה באופן שאני מחייב את הנתבעים לרכוש מהתובע
 14 בחזרה את המגרשים שמכרו לו, במחיר אותו שילם להם התובע (143,277 ₪), בתוספת
 15 ריבית שקלית ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום המלא בפועל. בנוסף, אני מחייב את
 16 הנתבעים לשלם לתובע פיצוי כספי בסך 30,000 ₪ (בצירוף ריבית שקלית ממועד הגשת
 17 התביעה ועד לתשלום המלא בפועל), הוצאות משפט כפי אגרת בית המשפט ששולמה בפועל
 18 (כולל מחצית שניה) ושכ"ט עו"ד בסך 12,000 ₪. לסך ההוצאות ושכ"ט הטרחה תצורף ריבית
 19 שקלית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

20

זכות ערעור כחוק.

21

ניתן היום, ה' ניסן תשפ"ו, 23 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

22


 איתי רגב, שופט

23
24

