



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

לפני כבוד השופט אלעד לנג

תובעים	1. שלומי ניר 2. מיכל ניר ע"י ב"כ עוה"ד יעקב כרם ויהודה יפרח
	נגד
נתבע	יהודה טרבלסי ע"י ב"כ עוה"ד מרדכי טימסית

פסק דין

- 1
2
3 .1 לפני תביעה לחיוב הנתבע בתשלום סך של 656,500 ש"ח בגין הלוואה נטענת
4 שניתנה לו על ידי התובעים ביום 30.1.17.
- 5 .2 ביסוד המחלוקת בתיק זה עומדת לדיון השאלה האם סך של 100,000 דולר
6 שהועבר ביום 30.1.17 מהתובעים לחשבון בנק של חברה בארצות הברית הנו בגין
7 הלוואה שניתנה לנתבע (כטענת התובעים) או שמא מדובר בהשקעה עצמאית
8 שביצעו התובעים בפרויקט נדל"ן אותו יזמה אותה חברה בארצות הברית (כטענת
9 הנתבע).
- 10 **א. העובדות**
- 11 .3 התובעים (בני זוג נשואים) והנתבע מתגוררים ביישוב איבי הנחל שבמעלה עמוס
12 וביניהם שררו יחסי חברות קרובים, בין היתר, על רקע תפקידים שמילאו התובע
13 1 והנתבע בניהול היישוב.
- 14 .4 בסוף חודש ינואר 2017, הציע הנתבע לתובע 1 להשקיע כסף בחברה אמריקאית
15 בבעלות אישה בשם מיכל מזרחי (להלן יכוננו החברה והגב' מזרחי במאוחד : "הגב'
16 **מזרחי**") אשר יזמה והשקיעה בפרויקט נדל"ן בשם Saint Johns במסגרתו נרכש
17 נכס מסוים במדינת פלורידה ארצות הברית, הושבח ואמור היה להימכר ברווח
18 (להלן : "הפרויקט"). אין חולק בין הצדדים כי הנתבע השקיע את כספיו במספר



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

1 פרויקטים דומים שייזמה הגב' מזרחי בארצות הברית וכי המועד האחרון להעברת
2 כסף לצורך הצטרפות להשקעה בפרויקט הנ"ל חל ביום 31.1.17.

3 5. הצדדים חלוקים, כאמור, בשאלה האם בסופו של יום הלוו התובעים לנתבע כסף
4 על מנת שהוא ישקיעו בפרויקט או שמא הם השקיעו את הכסף בפרויקט באופן
5 עצמאי, ואולם אין חולק כי בימים 29.1.17 ו-30.1.17 (בהפרישי זמן של שעות
6 בודדות זה מזה) התרחשו באופן סכמתי האירועים הבאים:

7 5.1. ביום 29.1.17 בשעה 23:19 שלח הנתבע לתובע 1 טיוטת הסכם בשפה
8 האנגלית במסגרתו מתחייב התובע 1 להעביר לגב' מזרחי סך של 100,000
9 דולר לשם השקעה בפרויקט (הודעת הדוא"ל אליה צורף הסכם השקעה
10 שכותרתו: Real estate joint venture agreement, צורף בעמ' 49 לנספח 1
11 לתצהיר התובע 1. ההסכם צורף כנספח 2 לאותו תצהיר, להלן יכונה:
12 "הסכם ההשקעה").

13 5.2. ביום 30.1.17 בשעה 1:07 העביר התובע 1 את הסכם ההשקעה לעיון עו"ד
14 יהודה יניב אשר מלווה את משפחת התובע 1 מזה שנים רבות (להלן: "עו"ד
15 יניב"). עו"ד יניב שוחח עם התובע 1 והמליץ לו באופן נחרץ לא לבצע השקעה
16 בפרויקט אלא להלוות לנתבע את הכסף בהתאם להסכם הלוואה שיערך על
17 ידו (הודעת הדוא"ל צורפה בעמ' 42 לנספח 1 לתצהיר התובע 1).

18 5.3. בהמשך לכך, שוחח עו"ד יניב עם הנתבע והנתבע שלח לו דוגמה של הסכם
19 בשפה האנגלית במסגרתו מלווה אדם פלוני כסף לגב' מזרחי לשם השקעה
20 בפרויקט כנגד ריבית של 20% (הודעת הדוא"ל אליה צורפה דוגמת הסכם
21 הלוואה לגב' מזרחי, צורפה כנספח 3 לתצהיר התובע 1).

22 5.4. כמו כן, לפי דרישת עו"ד יניב, שלח הנתבע לתובע 1 מכתב שערך וחתם בכתב
23 ידו ואשר לשונו כדלקמן (השגיאות במקור):

24 "
25 30/1/17
26 אני יהודה טרבלסי ת.ז. [REDACTED]
27 ערב/אחראי באופן ל-\$ 100,000 ששלומי ניר, מעביר
28 אלי ומתחייב להחזיר לו את הכסף בתנאים המסומנים בנספח
29 באופן אישי.
30 חתימה"

31 (העתק המסמך הובא בסעיף 43 לתצהיר התובע 1. להלן יכונה: "כתב ההתחייבות").



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבילסי

- 1 5.5. בהמשך לכך, שלח עו"ד יניב לתובע 1 טיוטת **הסכם הלוואה** וזו הועברה על
2 ידי התובע 1 לנתבע. בטיוטה זו הוסכם, בתמצית, כי התובעים ילוו לנתבע
3 סך של 100,000 דולר באמצעות שיק שימשכו לפקודת הנתבע וכי כספי
4 ההלוואה יושבו לתובעים בתוך שנה בצרוף ריבית שנתית של 13% (הודעת
5 הדוא"ל צורפה בעמ' 41 ל**נספח 1** לתצהיר התובע 1. טיוטת הסכם ההלוואה
6 צורפה **כנספח 4** לתצהיר התובע 1).
- 7 5.6. לאחר מכן, שלח הנתבע 1 לתובע את פרטי חשבון הבנק של הגב' מזרחי
8 לצורך העברה בנקאית (הודעת דוא"ל מיום 30.1.17 בשעה 12:41 צורפה
9 בעמ' 56 ל**נספח 1** לתצהיר התובע 1).
- 10 5.7. בעקבות כך, תיקן עו"ד יניב את טיוטת הסכם ההלוואה ושלחו לתובע 1, וזה
11 העבירו לנתבע (הודאת דוא"ל מיום 30.1.17 בשעה 20:24 צורפה בעמ' 33
12 ל**נספח 1** לתצהיר התובע 1).
- 13 5.8. לאחר כל האמור, נתנו התובעים לבנק שלהם הוראה להעביר סך של 100,000
14 דולר לחשבון הבנק של הגב' מזרחי, וכן צרפו את הסכם ההשקעה עם הגב'
15 מזרחי, בשלוש פעימות: האחת, כשהוא נעדר חתימות של הצדדים לו
16 (התובעים והגב' מזרחי); השנייה, כשהוא נושא את חתימת הגב' מזרחי
17 והשלישית, כשהוא נושא את חתימות הגב' מזרחי והתובעים. בתוך כך
18 מילאו התובעים עבור הבנק טופס הצהרה לרשות המיסים בו נכתב כי
19 העברת הכספים מתבקשת על ידם לצורך "השקעה בנכס" (ר' **נספח 8**
20 לתצהיר הנתבע).
- 21 5.9. למען הסדר הטוב יצוין כי טיוטות מעודכנות של הסכם ההלוואה נשלחו על
22 ידי התובע 1 לנתבע מספר פעמים לאורך יום ה-30.1.17 וכי הטיוטה
23 האחרונה נשלחה אל הנתבע בליל ה-30.1.17, לאחר שהתובעים סיימו למלא
24 אחר דרישות הבנק לצורך ביצוע העברה. בתוך כך, בנוסח האחרון של הסכם
25 ההלוואה שנשלח לנתבע נקבע, בתמצית, כי התובעים מלווים לנתבע סך של
26 100,000 דולר **באמצעות העברה בנקאית שתבוצע לחשבון הבנק של הגב'
27 מזרחי**, את כספי ההלוואה נדרש הנתבע להשיב בתוך **שנה וחצי** בצרוף
28 ריבית שנתית "**שלא תפחת מ-13% בהתאמה לאמור בתנאים שבנספח 3**
29 [הסכם ההשקעה, א.ל.]" (הסכם ההלוואה הסופי צורף **כנספח 6** לתצהיר
30 התובע 1, להלן יכונה: "**הסכם ההלוואה הסופי**").



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבילסי

- 1 5.10. העברת הכספים בוצעה בפועל על ידי הבנק ביום 31.1.17 והנתבע עודכן על
2 כך על ידי התובע 1.
- 3 6. אין חולק כי הסכם ההלוואה הסופי לא נחתם על ידי הצדדים.
- 4 7. עוד אין חולק כי הפרויקט לא נחל הצלחה ובסופו של יום במסגרת הליך גישור
5 שהתנהל בתביעה שהוגשה נגד הגב' מזרחי על ידי חברות שהשקיעו בפרויקט -
6 ויתרה הגב' מזרחי על כל זכויותיה בפרויקט כך שהתובעים או הנתבע לא קיבלו
7 לידיהם את הכסף שהושקע בפרויקט או את רווחיו וממילא הנתבע לא השיב
8 לתובעים את הכסף שהועבר על ידם.
- 9 8. על רקע האמור הוגשה התביעה שלפני.
- 10 9. למען הסדר הטוב יצוין כי ביום 16.11.22, במסגרת דיון בבקשה לסעד זמני
11 שהוגשה מטעם התובעים, ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יחתום
12 הנתבע על שטר משכון ושטר התחייבות לרישום משכנתא עד לסך של 100,000
13 דולר על המגרש שנרכש על ידי הנתבע ביישוב איבי הנחל, מעלה עמוס (ר' החלטת
14 כב' הרשמת הבכירה טלי להב).
- 15 **ב. עיקר טענות הצדדים והמהלך הדיוני**
- 16 10. התובעים טוענים כי הלוו לנתבע את הסך של 100,000 דולר בתנאים שנקבעו
17 בהסכם ההלוואה הסופי, היינו באמצעות העברת הכסף לחשבון הבנק של הגב'
18 מזרחי, לתקופה של שנה וחצי ובריבית שנתית של 13%. לטענת התובעים, חבות
19 הנתבע להשיב להם את כספי ההלוואה בצרוף ריבית נעוצה הן בהסכם ההלוואה
20 הסופי בו נכללו כל התנאים עליהם הסכימו הצדדים (על אף שזה לא נחתם) והן
21 בכתב ההתחייבות שנערך ונחתם על ידי הנתבע, במסגרתו נטל על עצמו אחריות
22 להשיב לתובעים את כספי ההלוואה בתנאים שנקבעו ב"נספח" - הוא הסכם
23 ההשקעה. לנוכח כך, ומשתקופת ההלוואה הסתיימה זה מכבר, עותרים התובעים
24 לחייב את הנתבע להשיב להם את הכסף שהלוו לו בצרוף הריבית שנקבעה בהסכם
25 ההלוואה וכן לפצותם בגין הנזקים שנגרמו להם כתוצאה מעיכוב שנגרם בבניית
26 בית מגוריהם ועלויות המימון אליהן נדרשו.
- 27 11. לתמיכה בטענותיהם הגישו התובעים תצהירי עדות ראשית מטעם התובע 1, מטעם
28 מר ברוכי בורנשטיין (משקיע ומרכז השקעות בפרויקט) ומטעם עו"ד יניב - אליהם
29 ואל המסמכים שצורפו לתצהיריהם אתיחס בהמשך.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

12. הנתבע כופר בטענות התובעים. לטענתו הוא לא נטל הלוואה מהתובעים והם השקיעו את כספם בפרויקט באופן ישיר באמצעות העברת כסף לגב' מזרחי - כך שהחבות החוקית להשיב לתובעים את כספם, ככל שקיימת, הנה של הגב' מזרחי ולא שלו. בתוך כך טוען הנתבע כי לאחר העברת הכסף על ידי התובעים הם נרשמו כמשקיעים ובעלי זכויות בספרי הפרויקט - זכות עליה הם לא עמדו בעת שננקטו הליכים משפטיים נגד הגב' מזרחי בארצות הברית. אשר לכתב ההתחייבות שנערך על ידו טוען הנתבע כי זה היה כפוף לכך שהכסף "יועבר אלי" (כלשון המסמך) ומקום בו הכסף לא הועבר אליו, אלא לגב' מזרחי, ממילא אין תוקף לכתב ההתחייבות זה. עוד לטענת הנתבע, הוא כלל לא היה מושקע בפרויקט, הוא לא קיבל ולא היה צפוי לקבל כספים ממנו אך הגב' מזרחי נותרה חייבת לו כספים רבים בגין פרויקטים נוספים בהם הוא השתתף.

13. לתמיכה בטענותיו הגיש הנתבע תצהיר עדות ראשית מטעמו וכן מטעם הגב' מזרחי (תצהיר אשר אינו נושא אזהרה ואימות חתימה) - ואולם תצהיר הגב' מזרחי נמשך למעשה מהתיק שכן הנתבע לא זימן בסופו של יום את הגב' מזרחי להיחקר על תצהירה והיא לא התייצבה לדיון ההוכחות שנקבע בתיק.

14. ביום 4.3.25 נחקרו המצהירים שהתייצבו לדיון בבית המשפט, לאחר מכן סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה, וכעת הגיעה העת להכריע בתובענה.

ג. דיון והכרעה

15. לאחר שבחנתי את כל מסמכי התיק, התרשמתי מעדויות העדים שהעידו לפניי ושקלתי את טענות הצדדים, אני סבור שדין התביעה להתקבל בחלקה. להלן אבאר החלטתי זו.

16. אחריות הנתבע להשבת כספי התובעים, בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה הסופי, נובעת הן מכח כתב ההתחייבות אותו ערך הנתבע ומסר לתובע 1 והן מכח הסכם הלוואה הסופי אותו קיבלו הצדדים בהתנהגותם - על אף שזה אינו כולל את חתימות הצדדים בו.

התחייבות מכח כתב ההתחייבות

17. כך, בכל הנוגע לכתב ההתחייבות שנערך ונחתם על ידי הנתבע עצמו - הרי במסגרתו נטל על עצמו הנתבע התחייבות ("ערב/אחראי" כלשונו) להחזיר לתובעים את הסך של 100,000 דולר בתנאים שנקבעו ב"נספח" (כלשון הכתוב) וזאת בניסיונות בהן ה"נספח" המוזכר יכול להיות רק ההסכם ההשקעה בפרויקט



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

1 אשר נשלח על ידי הנתבע לתובע 1 וצורף על ידי עו"ד יניב כנספח 3 להסכם
 2 ההלוואה הסופי. בהקשר זה אדגיש כי עו"ד יניב הבהיר בעדותו בבית המשפט כי
 3 כתב ההתחייבות נערך על ידי הנתבע לפי דרישתו משהוא ביקש לשמור על כספיו
 4 של התובע 1 (את משפחתו מלווה עו"ד יניב מזה שנים רבות) וזאת לאחר שהוא
 5 סרב בתוקף לאפשר לתובע 1 להשקיע את כספיו בפרויקט נדל"ן ספקולטיבי בארץ
 6 זרה. עוד כך הבהיר עו"ד יניב כי עמד על כך שתהיה בידי התחייבות כתובה של
 7 הנתבע להשיב לתובע 1 את הכסף שילווה לו, עוד בטרם תיערך על ידו טיוטה
 8 מפורטת של הסכם הלוואה, וכי לאחר שנשלח אליו כתב ההתחייבות הוא קיים
 9 עם הנתבע שיחה טלפונית בה ווידא שכתב התחייבות נערך על ידו - ורק אז התרצה
 10 והכין עבור הצדדים את טיוטת הסכם ההלוואה.

11 18. אשר לטענת הנתבע לפיה אין תוקף לכתב ההתחייבות משבסופו של יום התובע 1
 12 לא העביר את הכסף "אליו", אלא העבירו אל הגב' מזרחי - הרי שאין בידי לקבל
 13 טענה זו. זאת, משבהתאם להסכם ההלוואה הסופי, ולנוכח דרישתו של הנתבע
 14 עצמו תוקן הנוסח הראשון של הסכם ההלוואה והוסכם בין הצדדים על מתן
 15 ההלוואה לנתבע באמצעות העברת הכספים לחשבון אחר - הוא חשבון הגב' מזרחי
 16 בו התקבלו כספי הפרויקט (ר' ס' 2) (ב) **לנספח 6** לתצהיר התובע 1). משמע, בהתאם
 17 לדרישת הנתבע עצמו, מתן ההלוואה לנתבע התבצע באופן טכני באמצעות העברת
 18 הכסף ישירות ל"לחשבון הפרויקט" וזאת תוך "דילוג" על שלב העברת הכספים
 19 לחשבון הנתבע, אך מבלי לגרוע מכך שההלוואה ניתנה מהתובעים לנתבע. מסקנה
 20 זו מבוססת היטב היטב לא רק בעדויות התובע 1 ועו"ד יניב - שניהם העידו במפורש
 21 כי פעלו בעניין זה על פי דרישת הנתבע (ר' ס' 6 לתצהיר עו"ד יניב ועדות התובע 1
 22 ועו"ד יניב בבית המשפט) - אלא גם בהגיונם של דברים, משאין חולק שהעברת
 23 הכספים לפרויקט הייתה צריכה להיות מושלמת עד ליום 31.1.17 (הוא היום בו
 24 בוצעה בפועל ההעברה על ידי הבנק) היינו הצדדים פעלו בלחץ של זמן לביצוע
 25 העברת הכספים כדי לא "לפספס" את ההשקעה של הנתבע ולכן ניסו לחסוך בזמן
 26 ולקצר תהליכים באמצעות העברה ישירה של הכספים ל"לחשבון הפרויקט" (וראה
 27 לעניין זה, למשל, את הודעת הדוא"ל ששלח התובע 1 לפקידת הבנק, הגב' כמיסה
 28 הדס, ביום 30.1.17 בשעות 19: 23 ובה התריע על הדחיפות בהעברת הכספים באותו
 29 היום שכן לדבריו: "**מחר זה לא יהיה רלוונטי, העסקה תיפול. יש איזושהי**
 30 **אפשרות שאקבל אישור שההעברה יצאה לדרך היום?...**" (בעמ' 30 **לנספח 1**
 31 לתצהיר התובע 1). כן ראה הודעת הנתבע לתובע 1 ביום 31.1.17 בשעה 8: 55
 32 באמצעות מסרון וואטסאפ בה כתב: "**תסגור את עניין הבנק... שיצא מהר**" צורף
 33 בעמ' 3 **לנספח 19** לתצהיר הנתבע).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

19. למען הסדר הטוב אבהיר כי אין בידי לקבל את טענת הנתבע בעדותו בבית המשפט לפיה העברת הכספים קודם לחשבונו לא הייתה מעכבת את ביצוע העברת הכסף לחשבון גב' מזרחי, וזאת הן משאין נפקות לטענה זו מקום בו התובעים פעלו, כאמור, על פי הנחיית הנתבע עצמו בעניין זה, יהיו טעמיו אשר יהיו (וכך גם עו"ד ניב שטרך לתקן את הסכם ההלוואה באמצעות שינוי אופן העברת הכסף משיק לנתבע להעברה בנקאית ל"חשבון הפרויקט") והן משבלחץ הזמנים בו פעלו הצדדים סביר להניח כי הנתבע כן העדיף לבצע העברה כספית יחידה, ישירה ובטוחה ל"חשבון הפרויקט" על פני ביצוע 2 העברות, אל חשבונו וממנו אל "חשבון הפרויקט" בפרט מקום בו לנתבע, לדבריו, לא היה ממון מספק להשקעה בפרויקט כך שלא מן הנמנע כי העברת הכסף קודם לחשבונו עלולה הייתה להביא, לכל הפחות, לעיכוב בהעברת הכסף ל"חשבון הפרויקט" ופספוס ההזדמנות להיכנס כמשקיע בו.

20. ודוק: הנתבע לא שלח לתובעים הודעה על ביטול כתב ההתחייבות בכל שלב שהוא. לא לפני ביצוע העברת הכסף על ידי התובעים ולא לאחריו (כך היה מצופה ממנו לנהוג לו הייתה אמת בטענתו הנתבע לפיה התובעים בחרו לבסוף להשקיע ישירות בפרויקט, ולא לתת לו הלוואה) - כך שהתחייבות זו תקפה ומחייבת את הנתבע להשיב לתובעים את הכסף בתנאי הסכם ההלוואה וזאת בין אם נראה את הנתבע כחייב הישיר (ה"אחראי") להשבת הכסף ובין אם נראה בו כערב להחזרתו (ערבות שהתממשה).

התחייבות מכח הסכם ההלוואה הסופי

21. מושכלות יסוד הן כי במענה לשאלה האם נכרת בין צדדים הסכם תקף ומחייב יש לבחון את כוונתם של הצדדים ליצור קשר הסכמי מחייב (היא דרישת גמירות הדעת של הצדדים) ולבחון קיומה של הסכמה על הפרטים המהותיים החיוניים של העסקה ביניהם (היא דרישת המסוימות של ההסכם) (רי' ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד (בפירוק), פ"ד לג(2) 281; ע"א 579/83 ה' זונשטיין ואח' נ' אחים גבסו בע"מ, קבלני בנין ואח', פ"ד מ"ב(2) 278 ו-ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות' – חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' גת ואח', פ"ד מד (1) 57).

22. בתוך כך נקבע בפסיקת בתי המשפט כי היעדרה של חתימה של צדדים על הסכם אינה מעידה בהכרח על היעדר גמירות דעת, וזאת כאשר נסיבות העניין תומכות במסקנה ההפוכה, אלא היא מהווה רק יסוד ראייתי נוסף להוכחת גמירות הדעת (רי' ע"א 610/85 נוה עם ברמת-גן בע"מ (בפירוק מרצון) נ' ש' אלעזרי ואח', פ"ד



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

- 1 מג(4) 312 ; ע"א 692/86 הנ"ל ו-ע"א 921/91 אמנון אזערי נ' עזבון רחל לוינברג
2 ((4.8.93)).
- 3 23. כך הדבר בענייננו בכל הנוגע להתחייבות הנתבע להשיב לתובעים את הכסף כפי
4 שנקבעה **בהסכם ההלוואה הסופי**. זאת, משהוכח בפני כי הסכם ההלוואה הסופי
5 ביטא באופן מלא ושלם את פרטי ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בכל הנוגע
6 לעסקת ההלוואה (ובכך עונה לתנאי המסוימות הנדרש) כמו גם ביטא את החלטת
7 הצדדים להיקשר בהסכם ההלוואה (ובכך עונה לתנאי גמירות הדעת הנדרש)
8 לרבות כפי שזו עולה מהתנהגותם הצדדים בפועל לפני, בזמן ולאחר כריתת
9 ההסכם, למרות שהסכם ההלוואה הסופי לא נחתם על ידי הצדדים - בשל
10 התחמקותו חסרת תום הלב של הנתבע מלחתום עליו. ארחיב:
- 11 24. כמבואר לעיל, על אף הצעתו הראשונית של הנתבע ל"גייס" את התובעים לשם
12 השקעה ישירה בפרויקט באמצעות חתימה על הסכם ההשקעה - נתקל הנתבע
13 בסירוב מצד התובע 1, וזאת לאחר ש"עו"ד המשפחה" עליו סמך, עו"ד יניב, ייעץ
14 לו נחרצות כנגד ביצוע השקעה זו, תחת זאת הציע לו שיערוך עבורו הסכם הלוואה
15 לנתבע. חרף כך, הנתבע עדיין היה מעוניין לגייס כספים לפרויקט, בין אם כיוון
16 שהאמין שמדובר בפרויקט רווחי בו יכול היה להרוויח ובין אם היה מעוניין
17 בהצלחת הגב' מזרחי לנוכח השקעותיו בפרויקטים אחרים עמה - אלא שלדבריו
18 לא היה בידיו כסף זמין לעשות כן והזמן, כאמור לעיל, מאוד דחק (ר' מענה הנתבע
19 לשאלות בית המשפט בעמ' 10 ש. 32-33 לפרוטוקול). לנוכח כך, שלח הנתבע לעו"ד
20 יניב דוגמה של הסכם הלוואה שקיבל מגב' מזרחי, וזה שימש את עו"ד יניב בעת
21 הכנת טיוטת הסכם ההלוואה לנתבע בה נקבע כי בחלוף פרק זמן של שנה בלבד,
22 תוחזר ההלוואה על ידי הנתבע בצרוף ריבית של 13% (לאחר שלדברי עו"ד יניב,
23 הנתבע ביקש להפחית את שיעור הריבית מ-20% שהופיע בהסכם ההלוואה
24 לדוגמה ל-13%). בהתאם לכך הוכנה טיוטת הסכם ההלוואה ונשלחה לתובע 1
25 אשר העבירה לנתבע. לטענת התובע 1 ועו"ד יניב - שתיהן מקובלות עלי כמהימנות
26 ללא דופי, באותו שלב ביקש הנתבע לערוך תיקונים להסכם ההלוואה שכללו
27 הארכת מועד החזר ההלוואה משנה לשנה וחצי, שינוי אופן העברת כספי ההלוואה
28 משיק שיימשך לפקודת הנתבע להעברה בנקאית לחשבון גב' מזרחי ו"הצמדת"
29 תנאי הסכם ההלוואה "גב-אל-גב" אל הסכם ההשקעה בפרויקט (זה צורף **כנספח**
30 **3** להסכם ההלוואה הסופי). ודוק: שינויים אלה בהסכם ההלוואה, אשר
31 משמעותם הנה בהכרח "לטובת הלווה" ו"לרעת המלווה" מתיישבים עם עדות
32 התובע 1 ועו"ד יניב לפיה הם התבקשו על ידי הנתבע (הלווה) ואין כל היגיון מסחרי
33 או אחר בקבלת טענה לפיה התובע 1 ביקש להכניס שינויים אלה להסכם ההלוואה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

- 1 על דעת עצמו, לרעתו, כדי ליצור לעצמו "גיבוי" למקרה שעסקת ההשקעה תיכשל
2 (טענה חדשה שהעלה הנתבע לראשונה בחקירתו בבית המשפט). משמע - התובע 1
3 קיבל את דרישות הנתבע לתיקון התנאים המסחריים שבהסכם ההלוואה ותנאים
4 אלה, אשר היו מקובלים על שני הצדדים, הועלו עלי כתב בהסכם ההלוואה הסופי,
5 בצרוף הסכם ההשקעה כנספח לו - כך שזה כלל את כל הפרטים הנדרשים לגיבוש
6 ההסכם (מסוימות) וגמירות דעת מלאה מצד שני הצדדים.
- 7 25. על יסוד כך והסתמכותם על ההסכמה המלאה שהושגה עם הנתבע, מיהרו
8 התובעים, בתיאום עם הנתבע, לבצע את העברת הכסף בבנק, מבלי שהם המתינו
9 לכך שהנתבע יחזיר להם את הסכם ההלוואה שנשלח אליו חתום. בהקשר זה
10 אדגיש כי מקובלת עלי עדות התובע 1 לפיה יחסי החברות הקרובים והאמון שהוא
11 רחש לנתבע, לצד לחץ הזמנים הדוחק בו ניצבו, לא העלו בליבו חשד כי לימים
12 יתכחש הנתבע להסכמות שגובשו בין הצדדים ולכן הוא לא עמד על כך שהנתבע
13 יחזיר לו את הסכם ההלוואה הסופי חתום בטרם תבוצע העברת הכסף. אותן
14 נסיבות גם מהוות הסבר הגיוני (גם אם לא מוצדק) לכך שלצורך ביצוע העברת
15 הכסף נאלצו התובעים לחתום על הסכם ההשקעה ולהעבירו לבנק (לאחר שניסו
16 להימנע מלעשות כן והעבירו טיוטת הסכם לא חתומה, ואח"כ טיוטה החתומה רק
17 על ידי הגב' מזרחי - ר' התכתבות דוא"ל עם פקידת הבנק שצורפה לעמ' 29-32
18 **לנספח 1** לתצהיר התובע 1) - כמו גם הצהירו בטופס נלווה של רשות המיסים כי
19 העברת הכסף נעשת לשם "**השקעה בנכס**" (**נספח 8** לתצהיר הנתבע). זאת עשו
20 התובעים בהנחיית הנתבע ולפי דרישתו - משהדבר היווה תנאי לביצוע העברה על
21 ידי הבנק, ולא משום שהם התכוונו להתקשר עם הגב' מזרחי בהסכם השקעה או
22 שהעבירו את הכסף לשם השקעה שלהם בנכס (במובחן מהשקעת הנתבע בנכס) (ר'
23 סעיפים 49-67 לתצהיר התובע 1).
- 24 26. ויודגש, הימנעות הנתבע מלחתום על הסכם ההלוואה הסופי שנשלח אליו, אינה
25 גורעת מתוקפו של ההסכם שנערך בין הצדדים או מעידה, כביכול, על היעדר
26 גמירות דעת של הצדדים במועד השלמתו. זאת, משבענייננו כל האינדיקציות
27 המעידות על התנהגות הצדדים מגלות כי התקיימה ביניהם גמירות דעת ומסוימות
28 מלאה לחתימה על הסכם ההלוואה הסופי, אך הנתבע נמנע מלחתום עליו, למרבה
29 הצער, בחוסר תום לב, או, למצער, באדישות למצבם של התובעים.
- 30 27. כך, מהראיות שהוצגו בפני בית המשפט עולה כי בטרם בוצעה העברת הכסף
31 לחשבון הגב' מזרחי - נאות הנתבע לשתף פעולה עם התובע 1 במהירות, ביעילות
32 ובענייניות, והעביר לתובע 1 ולעו"ד יניב מסמכים, מידע והערות הדרושים לצורך



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

1 קידום העברת הכסף מהתובע 1, ובשום מקום הוא לא גילה עכבות, התלבטות או
2 חזרה בו מכוונתו ליטול מהתובעים הלוואה של הכסף (ר', ריכוז בטבלה של
3 ההודעות שהוחלפו בין הצדדים ביום ה-30.1.17 כפי שהובאה בנספח 1 לתצהיר
4 התובע 1; צילומי המסך שהובאו בסי' 49 לתצהיר התובע 1 וכן התכתבויות התובע
5 1 והנתבע באמצעות וואטסאפ בתקופה שמיום 29.1.17 ועד ליום 31.1.17 - צורפו
6 כנספח 19 לתצהיר הנתבע).

7 .28 ברם, לאחר שהתובעים הסתמכו על התנהגות ומצגי הנתבע, וביצעו את העברת
8 הכסף לחשבון הגב' מזרחי, החל לפתע הנתבע לגלות "אדישות" כלפי בקשות
9 התובע 1 להחזיר לו את הסכום ההלוואה הסופי חתום, אך מבלי שהוא ניסה לכפור
10 הן בעצם קבלת עותקי ההסכם לידיו והן בעצם האמור בהם - לפיהם נערכה בין
11 הצדדים עסקה של הלוואה. כך, כבר ביום 30.1.17, שעות ספורות לאחר
12 שהתובעים סיימו לבצע את העברת הכסף בבנק, שלח התובע 1 לנתבע הודעת
13 דוא"ל אליה צרף עותק מהסכם ההלוואה הסופי (ובה נושא המסמך את השם
14 הברור "הסכם הלוואה") חרף כך נמנע הנתבע מלהחזירו חתום, או למצער, למסור
15 כל תגובה (ר' הודעת דוא"ל מיום 30.1.17 בשעה 22:21 - בעמ' 39 לנספח 1 לתצהיר
16 התובע 1). לא למותר לציין כי לו היה אמת בגרסת הנתבע לפיה כלל לא נערך בין
17 הצדדים הסכם הלוואה, מצופה היה מהנתבע להזדעק, לכל המאוחר בתגובה
18 להודעה זו ולהשיב לתובע 1 כי העברת הכספים שבוצעה על ידו רק כמה שעות
19 קודם בכלל לא הייתה בגין הסכם הלוואה לנתבע, אלא השקעת כספים ישירה
20 בפרויקט?! הדבר, כאמור, לא נעשה על ידי הנתבע. כך גם ביום 5.3.17 שלח התובע
21 1 לנתבע הודעת דוא"ל אליה צרף, פעם נוספת, את הסכם ההלוואה הסופי ושאל:
22 "היי מה קורה? מה עם זה?" הנתבע, מצדו, נמנע מלהשיב לתובע בהודעת דוא"ל
23 והסתפק בשליחת הודעת תם, כביכול, למחרת בשעה 8:33 בהודעת וואטסאפ בה
24 שאל: "ששאלת במייל מה המצב עם החוזה מאיזה בחינה התכוונת?", בתגובה
25 לכך השיב לו התובע 1: "חתימה" (עמ' 53 לנספח 1 לתצהיר התובע 1 ובעמ' 7
26 לנספח 19 לתצהיר הנתבע) - גם אז לא הזדעק הנתבע 1 בתמיחה על איזה חתימה
27 מדובר מקום בו לא נערך בין הצדדים הסכם הלוואה, וממילא נמנע מלהחזיר
28 לתובע 1 את ההסכם חתום. כך הדבר גם ביום 28.9.17, אז שלח התובע 1 הודעת
29 דוא"ל לנתבע, בפעם השלישית, בצרוף הסכם ההלוואה ושאל: "היי מה קורה?
30 מה עם זה החזרת לי אותו?" (בעמ' 54 לנספח 1 לתצהיר התובע 1) - ברם הנתבע,
31 מצדו, שב וממלא פיו מים וממילא לא משיב לתובע 1 את ההסכם חתום, כך
32 שבסופו של יום, ולמרות שהתובעים העבירו את הכסף לחשבון הגב' מזרחי
33 בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה הסופי - הם לא קיבלו לידם את ההסכם חתום על
34 ידי הנתבע.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

- 1 ויודגש, בתצהיר העדות הראשית שהוגש מטעם הנתבע, אישר הנתבע כי קיבל
2 מהתובע 1 "מספר נוסחים של הסכם ההלוואה" אך הצהיר כי: "החזרתי אותם
3 לשלומי וסירבתי לחתום עליהם" (ס' 3 לתצהיר הנתבע, ההדגשה במקור). כך גם
4 בתצהיר שערך הנתבע במענה לשאלון ששוגר אליו השיב הנתבע כי בימים 28.9.17
5 ופעמיים ביום 30.1.17 שלח אליו התובע 1 את הסכם ההלוואה תוך דרישה לחתום
6 עליו, והשיב כי "סירבתי לחתום על ההסכם, ולמיטב זכוני החזרתי לו במייל
7 חוזר" (ר' שאלה ומענה לשאלה מס' 12 במוצגים ת/1 ו-ת/2). ברם, טענות אלה
8 שהועלו על ידי הנתבע במסגרת 2 תצהירים שנערכו על ידו יש לדחות מכל וכל
9 משלא רק שלא הובאה על ידי הנתבע כל ראיה לתמוך בהם, לרבות באמצעות הצגת
10 הודעת דוא"ל או בהודעת תקשורת אחרת עם התובע 1, אלא שבעדותו בבית
11 המשפט, לרבות במענה לשאלות שהפנה אליו בית המשפט עצמו תחת אזהרה,
12 השיב הנתבע כי **כלל לא ראה את הסכמי ההלוואה** אלא כעבור מספר חודשים
13 אחרי העברת הכספים (ר', למשל, עמ' 10 ש.25 לפרוטוקול ולכל אורך עדותו
14 המוקלטת של הנתבע ביום 4.3.25). עוד אוסיף, בבחינת למעלה מן הנדרש, כי שתי
15 הגרסאות הסותרות זו את זו שהעלה הנתבע כאמור, אף עומדות בסתירה להיגיון
16 ולהתנהלות האינטנסיבית שהתקיימה בין הצדדים ביום 30.1.17, כך שלא רק
17 שנדרש היה לדחות את גרסאות הנתבע גם מטעם זה, אלא שהתנהלות זו של הנתבע
18 בפני בית המשפט אינה מאפשרת לבית המשפט לתת אמון בנתבע ובטענות שהעלה
19 להגנתו.
- 20 30. במצב דברים זה אני קובע כי הנתבע נמנע מלהשיב לתובעים את הסכם ההלוואה
21 הסופי חתום בחוסר תום לב, או למצער, באדישות מופגנת לגורלם של התובעים,
22 ואין כל מקום לאפשר לנתבע "ליהנות" מהתנהלותו זו באמצעות גריעה מתוקפו
23 של הסכם ההלוואה הסופי או קביעה כי הדבר מעיד, כביכול, על היעדר גמירות
24 דעת של הצדדים בגיבוש ההסכם.
- 25 31. אם בכל זאת לא די, אוסיף גם זאת: מן העבר השני, הנתבע לא הביא בפני בית
26 המשפט ולו בדל ראיה לתמיכה בטענתו העיקרית לפיה התובע 1 שינה, כביכול,
27 דעתו ובחר להשקיע ישירות בפרויקט, תחת מתן הלוואה לנתבע (כטענתו בסעיף 4
28 לתצהירו) - כל זאת חרף העובדה כי כל המעורבים בעניין (התובע 1, עו"ד יניב
29 והנתבע עצמו) פעלו בזמן אמת להכנה ותיקון תנאי הסכם ההלוואה וכלל לא עסקו
30 עוד בהשקעת כסף ישיר של התובעים בפרויקט. הנתבע, מצדו, גם לא יכול היה
31 להפנות לכל ראיה בכתב אשר תתמוך בטענה שהועלה על ידו בעל-פה לפיה התובע
32 1 אמר לו, כביכול, ששינה את דעתו והחליט להשקיע ישירות בפרויקט, או כי
33 הצדדים החליטו שהם לא ממשיכים לקדם את מסלול ההלוואה לנתבע. טענה זו



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבליסי

1 הייתה ונותרה טענה בעל-פה של בעל דין יחיד המעוניין בתוצאת ההליך, כנגד
2 מסמך בכתב שנערך על ידי הצדדים בזמן אמת (הסכם ההלוואה הסופי) ומעבר
3 לאי-התיישבותה עם יתר הראיות שהוצגו בפני בית המשפט ועם הגיונם של דברים
4 (לרבות היעדר היגיון כלכלי בהעדפה של התובע 1 את הסכם ההשקעה המסוכן
5 באותם תנאי רווח להם הוא זכאי מכח הסכם ההלוואה) - אין מקום לקבלה
6 בהיעדר תוספת ראייתית משמעותית (ר' ס' 54/2) לפקודת הראיות [נוסח חדש],
7 תשל"א-1971).

8 .32 ועוד, גם טענת הנתבע לפיה הכסף שהעבירו התובעים לגב' מזרחי נרשם, כביכול,
9 על שם התובעים וכי לתובעים זכויות בפרויקט - לא הוכחה בפני בית המשפט
10 באמצעות כל ראיה קבילה והיא אף הוכחה על ידי עד התובעים, מר בורשטיין.
11 כך ובשים לב להתנגדות ההדדית שנרשמה מפי ב"כ הצדדים להרחבת חזית,
12 לעדויות שמיעה ולהגשת מסמכים שלא על ידי עורכם - אין לקבל כראיה את
13 הדברים שנכתבו בתצהיר הגב' מזרחי שהוגש מטעם הנתבע (באמצעות תצהיר
14 שאינו נושא אזהרה ואימות חתימה) מקום בו הגב' מזרחי לא התייצבה להיחקר
15 בבית המשפט על תצהירה והיא אף לא זומנה למסור עדות באמצעות בית המשפט.
16 בעניין זה ניתן לקבוע כי הימנעות הנתבע מלזמן לעדות את הגב' מזרחי - אשר
17 יכולה הייתה לשפוך אור של ממש אודות זהות ה"משקיע" הרשום בפרויקט,
18 רובצת לפתחו של הנתבע, כך שנדרש להניח כי לו הייתה מעידה הגב' מזרחי בבית
19 המשפט היא הייתה מוסרת גרסה אשר אינה תומכת בטענות הנתבע (לעניין הכלל
20 בדבר הימנעות מהבאת ראיה ראה: ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736, 760).

21 .33 כך הדבר גם ביחס למסמכים שצורפו כנספחים 22 ו-23 לתצהיר הנתבע אשר לא
22 הוגשו על ידי עורכם ולכן אינם קבילים כראיה לנכונות האמור בהם. בבחינת
23 למעלה מן הנדרש יובהר כי האמור בנספחים אלה אף הוא אינו מוכיח את שביקש
24 הנתבע להוכיח באמצעותם משנספח 22 אך מציין כי התקבלה בחשבון הפרויקט
25 סך של 100,000 דולר מהתובע 1 (עובדה שאינה שנויה במחלוקת בין הצדדים והיא
26 אינה מעידה האם מדובר בהשקעה של התובעים או של הנתבע) ונספח 23 שמהותו,
27 הקשרו וטיבו כלל לא הובהרו - מציג את שיעור חלוקת ההשקעה של קבוצת
28 משקיעים שונות בפרויקט, מבלי ששם התובעים או משקיע פרטי אחר כלל מוזכר
29 בהם. על כל זאת אוסיף, הרבה בבחינת למעלה מן הנדרש, כי הנתבע לא הביא כל
30 ראיה שהיא לכך שהתובעים צורפו כצד להליכים המשפטיים שניהלו משקיעי
31 הפרויקט נגד הגב' מזרחי (בהיותם, כביכול, רשומים כבעלי זכויות בפרויקט) והעד
32 בורשטיין, אשר ייצג, לדבריו, את קבוצת המשקיעים בפרויקט מסר בתצהירו
33 ועדותו בבית המשפט כי התובעים כלל לא נמנו על קבוצת המשקיעים בפרויקט,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

1 זהותם ככאלה לא הייתה ידועה לו עד ששמע טענה זו לראשונה מפי התובע 1 בשנת
2 2019 והם כלל לא היו צד להליך המשפטי שניהלו המשקיעים נגד הגב' מזרחי
3 בארצות הברית.

4 .34 הנה כי כן, הנתבע לא הוכיח, כלל ועיקר, כי הכסף שהעבירו התובעים לגב' מזרחי
5 נרשם על שמם בפרויקט או כי לתובעים היו זכויות בפרויקט מכח השקעתם בו.
6 בנסיבות אלה אין לזקוף לחובת התובע 1 את הימנעותו מלשתף פעולה עם הגב'
7 מזרחי, בשיחה שזו ערכה אליו לאחר שהוגשו כתבי הטענות בהליך שלפניי,
8 בבקשה לשתף איתו פעולה, כביכול, בניהול ההליך המשפטי בארצות הברית
9 (תמלול השיחה בין הגב' מזרחי לתובע 1 צורף כנספח 25 לתצהיר הנתבע).

10 .35 בטרם סיום דברים אלה, אין לכחד כי לחובת התובע 1 ניתן לזקוף את העובדה כי
11 להוציא התכתבות אחד מיום 27.1.22 (אותה אביא בהמשך הדברים) באף אחת
12 מההתכתבויות שהוחלפו בינו לבין הנתבע לאור השנים - לא בחר התובע 1 להטיח
13 בנתבע נכוחה את הטענה כי הוא נטל מהתובעים הלוואה וכי הנתבע אינו עומד
14 בהתחייבותו להשיבה גם בחלוף המועד שנקבע בה. ואכן, התובע עומת עם
15 התנהגות זו בחקירתו בבית המשפט, לרבות בשאלות שהפנה אליו בית המשפט,
16 והסביר כי לא נהג באופן זה בשל מערכת היחסים הקרובה שהתקיימה בינו לבין
17 הנתבע ואמונתו כי הנתבע ישיב לו בסופו של יום את ההלוואה שנטל, לרבות ככל
18 שהפרויקט יצליח בסופו של יום והנתבע ירווח ממנו. בשל טעמים אלה הסביר
19 התובע 1, גם עשה ככל יכולתו על מנת להימנע מהגשת התביעה נגד הנתבע, לרבות
20 בדרך של המתנה למתן אפשרות כי בחלוף הזמן ייפיק הפרויקט רווחים אשר
21 יאפשרו לנתבע להשיב לתובעים את ההלוואה שנטל (טענת הנתבע בסיכומיו לפיה
22 מדובר בשיהוי - נדחית בהיותה טענה חדשה שלא נמצא זכרה בכתב ההגנה מטעם
23 הנתבע, ולשם הזהירות - גם לגופו של עניין משאין מדובר בשיהוי ממושך ולא
24 מוצדק, קל וחומר כזה אשר שינה את מצבו של הנתבע לרעה בשלו).

25 .36 על כך יש להוסיף כי חרף היעדר הטחה מפורשת של הדברים הנתבע (להוציא
26 מקרה אחד כאמור), כן ניתן למצוא בהתכתבויות שהוחלפו בין הצדדים
27 בוואטסאפ אינדיקציות התומכות בכך ששני הצדדים נהגו כמי שערכו ביניהם
28 עסקת הלוואה, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה הסופי שערכו הצדדים. כך, למשל,
29 ניתן לראות בהתכתבות שהוחלפה בין הצדדים ביום 7.8.18, היינו כשהגיע מועד
30 פרעון ההלוואה בחלוף שנה וחצי ממועד נתינתה, כדלקמן:

31 התובע 1: "היי מה קורה? אני צריך עוד מעט את הכסף תוך כמה זמן
32 אתה יכול לארגן אותו".



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

1 ביום 27.1.22, כי גם אז לא בוחר הנתבע להכחיש את טענות התובע 1 בהודעתו
2 ונמנע מלהעלות את טענותיו עלי כתב, כדלקמן:

3 התובע: "היי, מצטער שאני מגיע למצב הזה וממש לא נעים לי להגיד
4 אבל דיברנו מהתחלה על חוזה שאני מלווה לך את הכסף כחבר ושאתה
5 ערב אישית להחזיר אותו. עד עכשיו פחות הייתי לחוץ כי הבנייה
6 התעכבה, אבל כמו שאתה יודע זה הכסף שבניתי עליו לבית ועכשיו
7 שאנחנו מתחילים אני צריך אותו בחזרה דחוף לפני שמתחילים
8 להיגרם לי נזקים.

9 ההשקעה בחו"ל והתביעה המשפטית שם ממש לא מעניינים אותי,
10 בגלל זה לא הייתי חלק מהמשקיעים ורק הלוויתי לך את הכסף ברמה
11 האישית. הזמן להחזיר את הכסף עבר מזמן, אבל עכשיו אני ממש
12 חייב אותו".

13 הנתבע: "אני נכנס לישוב ומתקשר".

14 (עמ' 53 לנספח 19 לתצהיר הנתבע).

15 40. סיכומה של נקודה - כנגד הימנעות התובע 1 מלהטיח בפני הנתבע את טענותיו
16 (להוציא הזדמנות אחת כאמור) הפועלת לחובת התובעים, עומדות כל ייתר
17 האינדיקציות הרבות שפורטו לעיל המעידות - כולן - על כך שבין הצדדים כן נכרת
18 הסכם הלוואה ולכן יש בהן כדי להוכיח, ולו במאזן הסתברויות, את גרסת
19 התובעים בתביעתם.

20 41. סיכומם של דברים - הוכח בפניי כי הנתבע מחויב להשיב לתובעים את כספי
21 ההלוואה בהתאם להסכם ההלוואה הסופי, הן מכח כתב ההתחייבות והן מכח
22 הסכם ההלוואה הסופי.

23 הסעדים להם עותרים התובעים

24 42. משקבעתי את אחריות הנתבע על פי הסכם ההלוואה הסופי, יש להידרש כעת
25 לשאלת זכאותם של התובעים לקבל את הסעדים להם עתרו בכתב התביעה.

26 43. בהתאם להסכם ההלוואה הסופי נדרש הנתבע להשיב לתובעים את ההלוואה, בסך
27 של 100,000 דולר, בתוך שנה וחצי ממועד ההלוואה (30.1.17) וזאת בצרוף ריבית
28 שנתית "שלא תפחת מ-13%, בהתאמה לאמור בתנאים שבנספח 3" (ס' 2(ד))
29 להסכם ההלוואה הסופי, נספח 6 לתצהיר התובע 1). בהמשך לכך נקבע כי



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

- 1 ההלוואה תוחזר "במשלום אחד לא יאוחר משמונה עשר חודשים (18 חודשים)
- 2 ממועד חתימת החוזה, בסכום ההלוואה שניתנה בצירוף תשואה לשנה וחצי
- 3 בשיעור השנתי כאמור בסעיף (ד) לעיל ובתוספת סכום כספי המהווה הפרש
- 4 לזכות המלווה בין סכום ההלוואה שניתנה לסכום השווה לעשרה אחוזים
- 5 מהתמורה עבור מכירת הנכס שהושבח" (ס' 2) (ה) להסכם ההלוואה הסופי).
- 6 44. יצוין כי בנספח 3 להסכם ההלוואה הסופי (הוא הסכם ההשקעה) נקבע כי עם
- 7 מכירת הפרויקט, זכאי המשקיע לקבל מכספי המכירה השבה של שיעור השקעתו
- 8 וכן 45% מרווחי הפרויקט, בהתאם לשיעור השקעתו ביחס למשקיעים האחרים
- 9 (ס' 13(B) להסכם ההשקעה). עוד מקנה הסכם ההשקעה אופציה למשקיע לדרוש
- 10 מהגב' מזרחי, בחלוף שנה ממועד ההשקעה, לשלם לו ריבית בשיעור של 13%
- 11 מהשקעתו (ס' 13(C) להסכם ההשקעה).
- 12 45. בענייננו, מוסכם על הצדדים כי הפרויקט לא נחל הצלחה, הנכס לא נמכר ולא
- 13 התקבלו רווחים מהפרויקט אותם ניתן לחלק, כמו גם לא מומשה האופציה
- 14 שניתנה למשקיע לקבל מהגב' מזרחי ריבית בשיעור של 13% מהשקעתו.
- 15 46. לפיכך, בהתאם להסכם ההלוואה, זכאים התובעים לקבל מהנתבע השבה של קרן
- 16 ההלוואה בצרוף ריבית שנתית בשיעור של 13% בלבד לתקופה של 18 חודשים
- 17 ממועד ההלוואה - משמע לתקופה שמיום 30.1.17 ועד ליום 30.7.18. לאחר מועד
- 18 זה, זכאים התובעים לקבל מהנתבע תוספת של ריבית שקלית כדין. בהקשר זה
- 19 יובהר כי על פי לשון הסכם ההלוואה הסופי, לא הוקנתה לתובעים זכות לקבל
- 20 מהנתבע ריבית שנתית בשיעור של 13% לאחר 18 חודשים ממועד ההלוואה, ומכאן
- 21 שעתירתם לקבל סעד זה נדחית.
- 22 47. אשר לעתירת התובעים בתביעתם לקבל פיצוי עבור "הנזקים שנגרמו לתובעים
- 23 לרבות עיכוב בבניית ביתם הפרטי ועלויות המימון אליהן נדרשו" וזאת בשיעור
- 24 של 25,000 דולר (ס' 5 לכתב התביעה) - הרי שהתובעים לא הביאו בפני בית המשפט
- 25 כל ראיה אודות נזקים אלה, לרבות שיעורם, פרט לעצם העלאת הטענה כי הם
- 26 נדרשו להשבת כספי ההלוואה לצורך בניית ביתם. בנוסף, טענת התובעים בעניין
- 27 זה לא נזכרה בסיכומי הצדדים ומכאן שיש לראותה כנזנחת. במצב דברים זה,
- 28 עתירת התובעים לקבלת סעד זה לא הוכחה והיא נדחית.
- 29 48. עוד עתרו התובעים לקבל פיצוי בגין שיעור ההוצאות הריאליות שהוציאו לצורך
- 30 ניהול ההליך המשפטי, ולשם כך הגישו לבית המשפט ריכוז של חשבונות שכר-
- 31 הטרחת ששילמו התובעים עד למועד הדיון, בסך של 136,719 ש"ח (הוגש וסומן



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42114-09-22 ניר ואח' נ' טרבלסי

- 1 ת/3) כמו גם הצהירו כי חשבון שכר-טרחה נוסף בשיעור של **18,000 ש"ח**, טרם
2 שולם על ידי התובעים. על סכומים אלה עותרים התובעים להוסיף את שיעור
3 אגרות ההליך ששולמו על ידם.
- 4 49. לאחר שהבאתי בחשבון את העובדה כי תביעת התובעים התקבלה ברובה (להוציא
5 הסעד שהתבקש בגין נזקים בשל עיכוב בבנייה ושיעור הריבית מיום 30.7.18 ועד
6 למועד הגשת התביעה), כמו גם את היקף החומרים שהוגשו מטעם הצדדים לתיק
7 ומספר הישיבות שהתקיימו בו - אני קובע כי מעבר לאגרות ההליך ששולמו על ידי
8 התובעים, הם זכאים לקבל השבה בגין שכר-טרחה ששולם על ידם בשיעור של
9 **120,000 ש"ח**.
- 10 **ד. סוף דבר**
- 11 50. התביעה מתקבלת בחלקה.
- 12 51. הנתבע ישלם לתובעים סך בשקלים השווה ל-100,000 דולר ארה"ב, בצרוף ריבית
13 בשיעור שנתי של 13% למשך 18 חודשים לתקופה שמיום 30.1.17 ועד 30.7.18,
14 ובצרוף ריבית שקלית מיום 30.7.18 ועד למועד התשלום בפועל.
- 15 52. כן ישלם הנתבע לתובעים את הוצאותיהם בשיעור של 17,040 ש"ח (בגין אגרת
16 הליך) ו-120,000 ש"ח בגין שכר-טרחת עו"ד.
- 17 53. המשכון/משכנתא שנרשם בהחלטת בית המשפט מיום 16.11.22 יעמוד בתוקפו עד
18 לפרעון הסכומים שנקבעו בפסק-הדין, בהתאם להודעה שתוגש מטעם התובעים.
- 19 זכות ערעור כדין.
- 20 ניתן היום, ו' אדר תשפ"ה, 06 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.
- 21

אלעד לנג, שופט

22
23