

בעניין

פרץ בוני הנגב נכסים בע"מ ח.פ. 513078626

מרח' האשל 91 שדרות

ע"י ב"כ עורכי הדין ירון גבר ו/או אמיתי
ארליך ו/או אמיר גולדמן ו/או בועז אדלשטיין
ו/או עמיעד גולדברגר ו/או אריה איזיק ו/או
שלמה המלי ו/או עדי אהרון-פלדמן ו/או שלומי
הלר ו/או גלי זינגר ו/או אורית גבריאל
אשר כתובתם להמצאת כתבי בי דין הינה דרך
אבא הלל סילבר 14, בית עוז, רמת גן 52506
טל': 03-6139906; פקס: 03-6139996

התובעת;

נ ג ד

דודו טופז ת.ז. 008017840

רח' לאה 20 תל אביב

אצל באי-כוחו עורכי הדין תומר שקרצי
ו/או רונאל פישר ואח'
מרח' ויצמן 2, תל-אביב 64239
טל': 03-6932029; פקס: 03-6932059

הנתבע;

מהות התביעה: כספית, חוזית, נזיקית.

סכום התביעה: ₪ 7,636,474 כולל מע"מ.

כתב תביעה

כל הטענות הנטענות בכתב תביעה זה משלימות אחת את רעותה, מצטברות, או חילופיות זו לזו,
הכול לפי מהות הדברים והקשרם.

א. מבוא

1. מסכת תביעה זו מגוללת סיפור על קרבן של תרבות הרייטינג, אשר הולך שולל על ידי מלך מלכי המכורים לרייטינג. כמו הספנים האמיצים שספינותיהם נטרפו אל הצוקים בשמעם את שירתן הערבה של הסירנות כמסופר במיתולוגיה היוונית, כמו ילדי העיירה הגרמנית המלין בסיפורם של האחים גרים שנבלעו בהר בעקבות החלילן, כך הלכה התובעת שולל אחר קסמו של אשף התקשורת, הכריזמטי, הלוא הוא הנתבע.
2. התובעת הקימה מיזם מסחרי גדול בדימונה ובעקבות מסכת שלמה של מצגים והבטחות שייפרשו להלן, הסכימה להקריב את העידית שבאדמתה ואף להוסיף על כך מממונה לטובת מיזם ראוותני בשיתוף עם הנתבע. הנתבע, העסוק מבוקר עד ערב במציאת "אייטמים" לשלל הפקותיו, לא הבחין בין עולם המציאות, בו אנשים משקיעים אנרגיה וכסף אמיתי, לבין עולם הדמיון, וכדי לרתום את התובעת למיזם שיניב לו הכנסות יפות (או אולי פרסום, המשול כחמצן לנתבע) משך את התובעת בדברי חלקות אודות פילנטרופיה, פרסום והחשוב מכל - נתן לה מידע מטעה אודות עלויות המיזם. כשגילתה התובעת כי אין תוכו של הנתבע כברו, זה כבר היה מאוחר מדי.

ב. רקע**תחילת הקשר בין הצדדים**

3. בחודש פברואר 2003 רכשה התובעת מתחם בשטח של כ - 110 דונם בכניסה לעיר דימונה (להלן: "המקרקעין").
4. עובר לרכישת המקרקעין התעניינה התובעת במספר הצעות שהמכנה המשותף להן היה הקמת מרכז מסחרי בנגב. במסגרת זו התמודדה התובעת גם במכרז מנהל מקרקעי ישראל לשיווק קרקע בדימונה לצורך הקמת מרכז מסחרי.
5. נקדים ונבהיר כי התובעת לא תכננה להקים על המקרקעין פארק שעשועים ואלמלא פגשה את הנתבע לא היתה מתפתה להרפתקה זו שתתואר להלן. התובעת תכננה להקים פרויקט מסחרי גדול בדימונה ולא עלה על דעתה, בטרם פגשה בנתבע, להקים פארק שעשועים במקום.
6. אלא שבאותה תקופה, ועוד לפני רכישת המקרקעין, נפגש הנתבע עם מנהל התובעת, מר אייל פרץ (להלן: "מר פרץ"). במהלך השיחות ביניהם שיתף מר פרץ את הנתבע בתכניות התובעת להקים מרכז מסחרי בנגב. הנתבע, אשר שמע ממר פרץ על תכניות התובעת, סיפר למר פרץ כי בליבו חלום להקים פארק שעשועים בנגב **ולתרום את הכנסותיו מפארק השעשועים שיוקם למען ילדי ישראל**. בעקבות המפגש בין הנתבע לתובעת, אשר הציג בפניה את מה שכינה "חזונו" הלכה התובעת שבי אחר התובע והילתו.

7. הנתבע יצר בפני התובעת מצג שווא לפיו בהשקעה נמוכה ביותר, שלא תעלה על מליון דולר (כחמישה מליון ₪), ניתן יהיה להקים פארק שעשועים מרהיב שיוכל להניב לתובעת רווחים נאים ביותר, בנוסף להיות הדבר תרומה מבורכת למען ילדי הדרום.

8. הנתבע סחף בהתלהבותו את התובעת, שהתרשמה ממנו ביותר לאור מעמדו הציבורי ולאור המצגים הנפלאים והתחזיות הורודות שיצר, תוך שהוא אינו חוסך מילים אודות הרעיון והפוטנציאל החברתי והמסחרי הגלום בו. לאור העובדה שהנתבע הציג עצמו כמי שבחן את הדברים לעומקם וצבר ידע ונסיון בתחום זה, דבר די הגיוני לאור העובדה שהתובע הינו אישיות שעיקר עיסוקה בתחום הבידור והשעשועים, ולאור העובדה שהתובעת התרשמה מאוד והאמינה למצגי הנתבע. הנתבע הציג בפניו מר פרץ תכניות מפורטות להקמת פארק שעשועים באזור ירוחם והציע לתובעת ליישם תוכניות אלו במקרקעין בדימונה והציע לתובעת להקים על חלק מן המקרקעין פארק שעשועים ולשתף פעולה עם התובעת לצורך הגשמת מה שהגדיר הנתבע כ"חלומי".

9. הנתבע שוחח עם מר פרץ מספר פעמים, נפגש עמו ואף פנה אליו בכתב ביום 04.03.03. במכתב זה הודה הנתבע למר פרץ על כך שהוא עוזר לו להגשים את חלומו, וציין כי: **"כפי שצינתי בפניך מספר פעמים אין לי עניין אישי ברווחים הללו"**¹.

העתק מכתב הנתבע לתובעת מיום 4.3.03 מצ"ב כנספח א'.

10. במהלך השיחות ביניהם חזר ואמר הנתבע למר פרץ פעמים רבות, כי אם יפקיד בידיו סכום של מליון דולר, אשר נכון לאותם ימים היה שווה ערך לכ – 5 מליון ₪, יקים הנתבע בסכום זה את הדודולנד מן המסד ועד הטפחות.

11. הנתבע התחייב כי עם חתימת הסכם, יפעל "במלוא המרץ ועם כל הלב, כדי לתרום לרעיונות, לפגישות ואם יש צורך גם בגיוס משקיעים נוספים".

12. אכן, ביום 06.4.03, כתב הנתבע מכתב נוסף למר פרץ בו ציין כי התובעת: "תשקיע במתקני המשחקים "טופארק" ובפיתוח האזור סך של 5 מליון שקלים". עוד הוסיף וכתב הנתבע: " **דודו טופז מתכוון לתרום את הכנסותיו מ"טופארק" למען ילדים בישראל** (למטרות רווחה, בריאות, לימודים וכו')....".

העתק מכתב הנתבע לתובעת מיום 6.4.03 מצ"ב כנספח ב'.

13. בתשובה למכתב זה, השיב פרץ לנתבע, ביום 09.4.03, כי הוא מבקש להוסיף מספר דברים, וביניהם הדגיש כי סכום ההשקעה של התובעת יהיה **"עוד"** (כך במקור – הח"מ) 5 מליון שקלים, וכי מיקום השטח אשר יוקצה יהיה בכפוף לתכניות והיתרי בנייה.

העתק מכתב פרץ לנתבע מיום 09.4.03 מצ"ב כנספח ג'.

¹ כל ההדגשות בכתב תביעה זה הוספו ע"י הח"מ, אלא אם צויין אחרת.

14. על בסיס מכתבי הצדדים והצהרות הנתבע הסכימה התובעת לשתף עמו פעולה.
15. הנתבע ביקש לעגן את ההבנות בין הצדדים בהסכם בכתב. את הסיבה לרצונו לעגן את ההסכמות בין הצדדים בהסכם כתוב, נימק הנתבע בכדי שיוכל לתרום את כל כוחו וקשריו למען הקמת הפרוייקט. כמו כן חזר ואמר הנתבע למר פרץ: "תן לי מליון דולר ואני אקים לך את הדודולנד".

מו"מ לקראת הסכם

16. על בסיס האמור לעיל החלו הצדדים בהחלפת טיוטות הסכם ביניהם. למען הסר ספק, הנתבע יוצג במשא ומתן לקראת החתימה על ההסכם על ידי עורך דין, אשר הוחלף במהלך המשא ומתן בעורך דין אחר, אשר בהמשך תקופת ההסכם הוחלף בשלישית ואשר אף הוא הוחלף ברביעית, ואולם לאורך כל הדרך היה הנתבע מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.
17. לא למותר לציין כי במהלך המשא ומתן שנוהל בין הצדדים לקראת חתימת ההסכם, נחשף קמעא – קמעא טיבו האמיתי של "חלום" הנתבע. אט אט התחוויר לתובעת כי מניעיו של הנתבע הינם האדרת שמו והפקת רווחים אישיים. הנתבע דרש לכנות את המיזם על שמו שלו - הדודולנד; הנתבע דרש לקבל לידי 30% מרווחי הדודולנד. בשלב הזה נזנחו הצהרות הנתבע בדבר דאגה לרווחת ילדי הדרום לטובת הרצון להפיק רווחים והנתבע עמד על כך שחלקו ברווחים, לכשיגיעו, יועברו ישירות אליו ולא לקרן שתוקם למען ילדי ישראל; הנתבע ביקש גם לשלב את ילדיו השונים ברווחי פארק השעשועים ולשתפם בניהול תמורת שכר.
18. במהלך המשא ומתן לגיבוש נוסח ההסכם הנתבע זנח באופן הדרגתי את מטרותיו המוצהרות - עזרה לילדי ישראל - והתרכז בעזרה לילדיו שלו... כך למשל, בטיוטה הראשונה שהוחלפה בין הצדדים כלל המבוא סעיף בנוסח: "והואיל ודודו פנה לחברה בבקשה שתקצה שטח במגרש לצורך הקמת פארק שעשועים בילוי ואטרקציות לילדים אשר חלק מרווחיו יופנו לקרן שתוקם על ידי הצדדים לצורך רווחתם, בריאותם וחינוכם של ילדים במדינת ישראל". תגובת ב"כ הנתבע לסעיף זה היתה: "טופז לא יתחייב להקים קרן. הרווחים המפורטים בהסכם יועברו לדודו והוא יתרום לפי שיקול דעתו".
19. בטיוטה הראשונה נכללו גם סעיפים נוספים המסדירים את הקמת הקרן שתנוהל במשותף על ידי הצדדים, אך גם סעיפים אלו ביקש הנתבע למחוק. בנוסף – בטיוטת ההסכם הראשונית צויין: "מוסכם כי בבוא העת, ועם הגיע בניו של דודו לגיל המתאים, ישולבו הללו בניהול ותפעול טופארק". תגובת הנתבע לסעיף זה בטיוטת ההסכם היתה: "להוסיף – תמורת שכר שיקבע ע"י הצדדים".
- ניסיון נוסף של התובעת, בטיוטת ההסכם, להגדיל את הכנסות הקרן אותה ביקשה להקים למען ילדי ישראל נדחה על ידי הנתבע. בטיוטה הראשונית הופיע סעיף לפיו: "מוסכם עוד כי בכדי לקדם ולסייע באיסוף תרומות לקרן, בנוסף לסכומים כאמור בסעיף 4.3 לעיל, החברה תקדם ותקבל בברכה כל רעיון אשר יוכל להגדיל את התרומות לקרן, ובלבד שרעיון זה לא יפגע

באופיו המכובד של הפרויקט". ומה היתה תגובת הנתבע לסעיף זה בטיוטת ההסכם: "סעיף 6.4 – ימחק"...

20. על אף הסדקים בחזות האלטרואיסטית שהנתבע ייחס לעצמו, המשיך הנתבע להיעזר ביכולתו הכאריזמטית והתובעת הלכה שבי אחרי מצגיו וחלומותיו, מתוך מחשבה כי היא פועלת לטובת ילדי הדרום כמו גם לתועלת עצמה, בהקמת פארק שעשועים בעלות סבירה ורווחיות גבוהה, ואף רווח חברתי בצידה.

ההסכם

21. ביום 19.5.03 נחתם הסכם בין הצדדים (להלן: "**ההסכם**").

העתק ההסכם מצ"ב כנספח ד'

22. בהסכם נקבע כי התובעת תקצה בתוך תחומי המקרקעין, בשטח הקרוב ביותר לכביש באר שבע-אילת שטח של כתשעה דונם בהם יוקם פארק שעשועים, בילוי ואטרקציות לילדים, אשר ישא את השם: "**דודולנד**".

23. בפועל, ולאור רצינות כוונותיה ורצונה כי הדודולנד יצליח, התובעת הקצתה את החלק האטרקטיבי ביותר של המקרקעין, הפונה ונצפה כולו לכביש הראשי בו תעבורה של למעלה משני מליון כלי רכב בשנה! **כל בר בי רב יודע שמבחינה מסחרית מדובר בשטח שאין שני לו** בכל המתחם ואשר ערכו רב לאין ערוך מיתרת המתחם. ואכן, שטח זה, ולא אחר, שיכול היה להיות מתאים פונקציונאלית באותה מידה, "נתרם" לטובת הדודולנד.

24. לא למותר לציין כי התובעת פנתה אל הנתבע מספר פעמים והציע כי מיקום הדודולנד יועתק מחזית המקרקעין לחלק פנימי יותר שלהם, אשר מחד יאפשר לתובעת לנצל את המיקום האטרקטיבי בחזית המקרקעין לצרכי מסחר, ומאידך, ולאור היותו של פארק שעשועים גדול ובולט יותר, עדין ניתן יהיה לראותו מהכביש הראשי. חרף פניות חוזרות ונשנות אלו של התובעת, לא הסכים הנתבע להעתיק מיקומו של הדודולנד, באופן שיאפשר לתובעת לבנות שטחים נוספים למסחר במקרקעין.

25. עוד נקבע בהסכם כי התובעת תשקיע סך של **עד 5** (חמישה) מליון ₪ בדודולנד, וזאת **רק לאחר השלמת גיוס מלוא סכום ההשקעה הנדרש** עבור הדודולנד. **סכום זה נקבע בהסתמך על מצגי הנתבע ועל סמך מכתביו**. אף לאחר חתימת ההסכם המשיך הנתבע להצהיר, אין ספור פעמים, כי עלות ההקמה של הדודולנד לא תעלה על סך של מליון דולר.

26. הנתבע, מצידו, התחייב לתרום מכשרונו להצלחת **הפרויקט**², לשתף פעולה עם התובעת בתכנונו

² בכל מקום בו יעשה שימוש במונח "**הפרויקט**", להלן, הכוונה היא למרכז המסחרי, הדודולנד וכן מתקנים נוספים ו/או כל דבר אחר במקרקעין.

ושיווקו של הפרויקט. בתמורה לכך (ומדובר בחיובים שלובים ומותנים) זכאי היה הנתבע לקבלת 30% מהרווחים מדודולנד, החל ממועד הפעלת דודולנד, ובכל מקרה רק לאחר סיום החזר ההשקעה של התובעת בדודולנד.

27. כמו כן נקבע בהסכם כי התובעת תהא רשאית (אך לא חייבת) לעשות שימוש בשם "מרכז טופז" וכי שם זה, אם וככל שהפרייקט ישא אותו יהיה רכוש הפרויקט ולתובעת הזכות לעשות שימוש בשם זה, על הטייתו, אם תבחר בכך, אף אם יבוטל ההסכם מכל סיבה שהיא.

28. בהסכם נקבע כי הוא יבוטל, בין היתר: "במידה ולא יתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים על-פי החוק לבניית ו/או מימון הפרויקט, או חלקו ו/או במידה והצדדים לא יגייסו את מלוא הסכום הנדרש לפי שקול דעת החברה להקמת הדודולנד, הכול תוך שנתיים מיום החתימה על הסכם זה".

הנחת אבן הפינה

29. לאחר חתימת ההסכם דרש הנתבע לערוך טקס הנחת אבן פינה גרנדיוזי ומגלומני, על חשבונה של התובעת. לצורך כך שכרה התובעת חברת הפקות, עימה עובד הנתבע ואשר אותה דרש כי התובעת תעסיק, והשקיעה סכומים גבוהים ביותר. בין היתר ביקש הנתבע כי מוזמניו יוסעו ממרכז הארץ לדימונה בלימוזינות (!!!), וכי התובעת תשלם בנוסחים שונים לגורמי ההפקה אשר הוא חפץ ביקרם ועוד כהנה וכהנה דרישות אשר עלותן מסתכמת בעשרות אלפי שקלים ואף יותר, ואשר התובעת לא הסכימה להם, ועמדה על קיומו של טקס צנוע יותר. שכן, ראוי לציין כי על אף העובדה שהתובעת היתה ועודנה מעורבת במיזמים רבים, מעולם לא ערכה טקס כה מפואר, נוצץ ויקר.

30. עמדתה של התובעת הייתה כי אין צורך בהפקת טקס הנחת אבן פינה, וכי ניתן להסתפק בעריכת אירוע מצומצם במועד התחלת הבנייה, אך הנתבע עמד על כך שיערך טקס גדול ומפואר.

31. לאחר שנכנעה התובעת ללחצי הנתבע, ניתן היה לצפות שהנתבע יכיר תודה לתובעת ויכבד את הטקס ואת המעמד, אולם התובע בחר, דווקא במועד זה לחלוק את "דעותיו" ברבים, מעל גלי האתר, ובמקום פרסום חיובי נוכח כל ההשקעה, סמוך לאירוע הנחת אבן הפינה, התקיימה הפגנה רבתי כנגד הנתבע וכנגד התבטאויותיו בתקשורת בכניסה לאירוע הנחת אבן הפינה, דבר שבוודאי לא הוסיף פרסום חיובי לאירוע בכלל ולפרויקט בפרט וגרם לתובעת לנזקים תדמיתיים קשים.

32. תחילת פעילות

33. התובעת התחייבה כאמור להקצות שטח של כתשעה דונמים לצורך הקמת הדודולנד, ובפועל הקצתה את השטח האטרקטיבי ביותר מהמקרקעין אשר בבעלותה, אשר לו החשיפה הגדולה ביותר לכביש הארצי בדרך לאילת, על כל המשתמע מכך. התובעת לא חסכה מאומה, ועל אף היות חלק זה של המגרש בעל הערך הגבוה ביותר, כלכלית, הרי לאור החשיבות העליונה שראתה בהקמת הדודולנד, ולאור רצינות כוונותיה, הקצתה שטח זה.

יצוין, לתובעת הופנו הצעות עסקיות שונות, מצדדים שלישיים, לשימושים אחרים בשטח זה, אשר בגינם לא נדרשה להשקיע מאומה, אך התובעת זנחה הצעות אלו.

34. התובעת התחייבה כאמור להשקיע סך של עד 5 מליון ₪ בדודולנד, אשר על פי ההסכם נקבע כי: "מובהר בזאת כי הסכום של חמישה מליון ₪ הנזכרים לעיל, יועמדו על ידי החברה לדודולנד רק לאחר השלמת גיוס מלוא סכום ההשקעה הנדרשת על פי תכניות הצדדים". והגיון רב היה בכך, התובעת לא רצתה כי בשטח האטרקטיבי ביותר במתחם יעמוד "פיל לבן", ולכן התנאי להשקעת חלקה של התובעת היה כי ימצא תחילה מלוא סכום ההשקעה הדרוש לדודולנד.

35. כאמור לעיל, היה זה הנתבע אשר ציין כי הסך של 5 מליון ₪ יספיק להקמת הדודולנד, ובהסתמך על סכום זה התקשרה עימו התובעת בהסכם. בפועל התברר לתובעת כי דברים אלה של הנתבע נאמרו בקלות דעת כשאינן כל קשר בין מצג זה לבין המציאות, כפי שיובהר להלן.

36. בעת ההיא ביצעה התובעת מספר רב של פעולות אשר לכולן מאפיין דומה: מדובר בפעולות שעלו לה ממון רב, אשר לו היתה התובעת נמנעת מלעשותן, כפי שרשאית היתה לעשות על פי ההסכם, היתה הקמת הדודולנד מתעכבת זמן רב, או שעלות הקמתו היתה מתייקרת מאוד. בשלב זה, מתוך אמון בנתבע כי יעמוד בחלקו בהסכם, ומתוך הסתמכות על מצגיו בנוגע לעלויות, ולמרות שעל פי ההסכם כאמור התחייבה להשקיע את חלקה, רק לאחר שיועמד מלוא סכום ההשקעה, הקדימה והחלה בעבודות תכנון, פיתוח ותשתית לצורך הקמת הדודולנד.

37. התובעת הקצתה ואף הכשירה בפועל תוספת משמעותית של מקומות חניה במקרקעין, מעבר לכמות לה נדרשה לצורך הקמת המרכז המסחרי, לדודולנד, הוציאה הוצאות תכנון לדודולנד, הכשירה תשתיות לדודולנד, הרחיבה והגדילה תשתיות אחרות שתוכננו במקרקעין לאור הצפי לכמות מבקרים גדולה יותר במקרקעין עקב בניית הדודולנד ונשאה בתשלומים לרשויות עבור הדודולנד.

38. מנגד, הנתבע, למרבה הצער, לא ניצל את קשריו לצורך קידום הפרויקט, ולא רתם אותם לצורך גיוס משקיעים – כפי שהתחייב בהסכם והבטיח כל העת.

39. במקום לעסוק בקידום הפרויקט עסק הנתבע בשאלה ה"חשובה": מה יכתבו עליו בקשר לפרויקט.

40. בפועל, לא נעשו על ידי הנתבע פעולות ממשיות כלשהן לשיווק ופרסום הפרויקט, ובוודאי שאין לנתבע כל חלק בשיווק היחידות המסחריות במרכז המסחרי. הנתבע לא השתתף בפעולות שיווק כלשהן של המרכז המסחרי ולא תרם במאומה לשיווקו. כל שעשה הנתבע למען עצמו עשה, כשהוא מציג עצמו כאביר על הסוס הלבן שהדאגה לילדי הדרום מנחה אותו כביכול.

שלב התכנון

41. בשלב הראשון, ולאור המצב התכנוני אשר חל על המקרקעין באותה עת, שלא כלל פארק שעשועים, הוגשה על ידי התובעת בקשה לשימוש חורג במקרקעין. במקביל להגשת הבקשה לשימוש חורג החלה התובעת לשווק את המרכז המסחרי. לאור הקשיים שהתגלו בקבלת האישור לשימוש חורג, ולאור העובדה שעל אישור הועדה המקומית הוגש ערר אשר התקבל ומנע את האפשרות לפתוח את המרכז המסחרי בהליך של שימוש חורג, ואף עתירה מנהלית אשר הוגשה מטעם התובעת נדחתה, חל עיכוב ניכר בקידום ושיווק הפרויקט כולו.

42. לאור מצב הדברים שנוצר, ומתוך רצון אמיתי של התובעת להוציא לפועל את הפרויקט כולו, והדודולנד בתוכו, יזמה התובעת תכנית בניין עיר חדשה למתחם (להלן: "התב"ע החדשה"), אשר מומנה כולה על ידי התובעת.

43. בתב"ע החדשה, אשר אף קיבלה את השם: "מרכז טופז", ביקשה התובעת לתת ביטוי להסכם בין הנתבע לבינה, כפי שכתוב במבוא לתב"ע החדשה: "הפרוגרמה לפרויקט מאפשרת למצות את הפוטנציאל המיקומי - הכניסה הראשית לעיר דימונה חשיפה חזיתית לנגישות לציר הארצי בשילוב עם היקף שטח גדול יחסית (כ - 169 דונם) לפיתוח קומפלקס מגוון של מסחר, תיירות, בילוי, בידור, תחנת תדלוק ושרותים הנהנים מהאפקט הסינרגטי של שילובם". התב"ע החדשה אושרה בחודש אוגוסט 2005, קרי כשנתיים לאחר חתימת ההסכם בין הצדדים.

ביצוע עבודות בדודולנד

44. סמוך לאחר אישור התב"ע החדשה הוצא היתר הבנייה למרכז המסחרי והחלו העבודות.
45. במימון התובעת החלו גם עבודות התכנון של הדודולנד, על ידי היועצים השונים של הפרויקט, ובהם האדריכל, מתכנני חשמל, תנועה, פיתוח ונוף ועוד.
46. לצורך עבודות תכנון אלו נערכו פגישות רבות עם היועצים השונים, בהן נטלו חלק נציגים רבים של התובעת תוך שהם מקדישים לכך את מיטב מרצם וזמנם.
47. כמו כן, ומאותן סיבות שפורטו לעיל, במהלך ביצוע עבודות התשתית והפיתוח במקרקעין, נעשו על ידי התובעת, ועל חשבונה, עבודות תשתית בין היתר אף עבור הדודולנד, זאת כאמור מתוך רצון לייעל ולהוזיל עלויות עתידיות בדודולנד, ובהתבסס על הנתבע ומצגיו כמפורט לעיל. יובהר כי מדובר בעבודות שלא ניתן היה לעשותן בעתיד, כיוון שמגרש החנייה, דרכו עוברות התשתיות, נבנה והוקם למרכז המסחרי, וביצוע העבודות בשלב מאוחר יותר היה מצריך את הריסת מגרש החנייה וכן היה פוגע פגיעה קשה בתפקוד המרכז המסחרי.

אומדני עלויות

48. בסוף שנת 2005, ובעקבות לחץ של הנתבע כי התובעת תעביר לפקודתו סכום של מליון דולר אשר לטענת הנתבע מספיקים לצורך הקמת הדודולנד, ערכה התובעת אומדן של ההוצאות אותן הוציאה עד לאותו מועד על חשבון התחייבותה להשקיע בדודולנד. בהתאם לאומדן זה הגיע סך ההשקעה **בפועל** של התובעת, בעבודות תשתית, חניות ועבודות עפר ופיתוח ראשוני למתחם לסכום של 1.75 מליון ₪. כמו כן הגיעו הוצאות התכנון, **עבור האדריכל בלבד**, עד לאותו מועד לסך של 200,000 ₪. ויודגש, סכום זה אינו כולל את החלק היחסי אותה שילמה התובעת ליועצים השונים על חשבות תכנון הדודולנד.
49. לאור סכומים אלו החל להתעורר ספק בלב התובעת האם ניתן יהיה להקים את הדודולנד בסכום אותו ציין הנתבע, 5 מליון ₪. פקפוקה של התובעת בהצהרותיו של הנתבע, גרמו לה לפנות ליועצים המקצועיים של הפרויקט, לצורך קבלת אומדן עלויות ספציפי לדודולנד.
50. על פי אומדנים אלו פיתוח של מתחם בשטח של 10 דונם מוערך בעלות של 400 ₪ למ"ר. פיתוח זה הינו לצורך הכנת המתחם לפארק אטרקציות ולא כולל תשתיות של מים, חשמל, ביוב וחניות. סך הכול, על פי אומדנים אלו עלות הפיתוח האמור לדודולנד, עומדת על סכום של 4 מליון ₪, **מעבר** לסכום האמור אותו כבר השקיעה התובעת עד לאותו מועד.
51. לאור נתונים אלו פנה מר פרץ לנתבע, בתחילת חודש ינואר 2006, והציג לו, בכתב, את המספרים האמורים לעיל.
52. הנתבע, למרות אומדנים אלו, שב והבטיח למר פרץ כי : "אם ישים 5 מליון ₪ בחשבון בנק לפקודתו, הוא ידאג שהדודולנד יבנה ויעמוד על תילו". במקביל, פנה הנתבע ליועץ מקצועי מטעמו, חברת אדן הנדסה בע"מ (להלן: "אדן"), המתמחה בבניית פארק אטרקציות כדוגמת הדודולנד, כיוון שככל הנראה החל להבין כי הסכום של 5 מליון ₪ לא יספיק לבניית הדודולנד.
53. הנתבע קיים מספר פגישות עם חברת אדן, ללא השתתפות נציג התובעת, וכאשר הגיע המועד להגשת הצעת מחיר כתובה, הפנה הנתבע את חברת אדן אל התובעת. הנתבע, כדרכו בקודש, בכל פעם שהגיע שלב בו צריך להוציא כסף, התנער והפנה כל גורם אל התובעת.
54. בעקבות פגישתו של הנתבע עם נציג חברת אדן, ולבקשתו של הנתבע, שלחה אדן לתובעת הצעה לשירותי ניהול, תאום ופיקוח על הקמת פרויקט הדודולנד.
55. בהמשך, ולבקשת הנתבע, התקיימה פגישה בה השתתפו אדריכל הפרויקט, נציג חברת אדן, הנתבע ומר פרץ. בעקבות פגישה זו הוכן על ידי אדן **תקציב לבניית אטרקציות**. יובהר, תקציב זה הינו **בנוסף** לסכום של 2 מליון ₪ שהושקעו על ידי התובעת עד לאותו מועד ולסכום של 4 מליון ₪ הנוספים הדרושים לעבודות הפיתוח והתשתית להקמת הדודולנד. אדן הכינה דו"ח מפורט שבו ריכזו העלויות לבניית האטרקציות. דו"ח זה מעריך את עלויות אלו **בכ- 21 מליון** ₪.

56. התובעת נדהמה לראות סכום זה, ומשראתה זאת, החליטה, כמובן, להפסיק להשקיע כספים נוספים מבלי שיימצא מימון מתאים.

מו"מ להארכת ההסכם

57. ביום 27.3.06 נערכה פגישה בהשתתפות הצדדים להסכם וכן ראש עיריית דימונה, במשרדי ב"כ הנתבע דאז.

58. במהלך פגישה זו, ולאור העובדה שחלפו שנתיים מיום חתימת ההסכם, ועל פי תנאי סעיף 9.1 להסכם יבוטל ההסכם באם לא יגוייס מלוא סכום ההשקעה הנדרש להקמת הדודולנד, ביקש הנתבע מהתובעת להאריך את תוקפו של ההסכם. התובעת הסכימה להאריך את ההסכם, לתקופה של שנה נוספת, ובתנאי יסודי שעד לאותו מועד יפעל הנתבע לגיוס **מלוא** סכום ההשקעה הנדרש לצורך הקמת הדודולנד. התובעת הסכימה להארכת ההסכם, ללא שינוי תנאיו, שכן עד כה השקיעה כספים רבים לצורך הקמת הדודולנד, ומובן כי העדיפה שכספים אלו לא ירדו לטמיון.

59. בפגישה זו העלה הנתבע בקשה תמוהה, לפיה תעביר התובעת על שמו, ללא תמורה, את החלק במקרקעין עליו תוכנן להיבנות הדודולנד !!! מובן כי התובעת דחתה בקשה זו על הסף.

60. בעקבות פגישה זו שלח ב"כ הנתבע דאז, ביום 3.4.06, מכתב ובו התיימר להעלות על הכתב את עיקרי ההסכמות בעקבות הפגישה.

העתק המכתב מיום 3.4.06 מצ"ב כנספח ה'.

61. אלא שעיקרי "ההסכמות" המפורטות במכתב ב"כ הנתבע מיום 3.4.06 לא עלו בקנה אחד עם עמדת התובעת, כפי שזו הוצגה בפגישה ביום 27.3.06, וזאת בלשון המעטה, וכפי שברור שתהיה לאור סכומי העתק הכרוכים בהקמת הדודולנד, כפי שהתחייב הנתבע לתובעת.

62. במכתב התשובה של התובעת מיום 09.4.06, ציינה התובעת כי בניגוד לאמור במכתב ב"כ הנתבע, היא מעולם לא הסכימה להקצות את השטח **לנתבע**, אלא בהתאם לאמור בהסכם בין הצדדים. כמו כן הבהירה התובעת כי יתרת השקעתה בסך של 3 מליון ₪ תיעשה על ידה רק על בסיס תכנית עסקית לדודולנד ובכפוף לגיוס מלוא הסכום הנדרש להקמת הדודולנד על ידי הנתבע. התובעת הסכימה כי תבוצע הדמייה, על חשבונה, וזאת בכדי שהנתבע יוכל להציג הדודולנד בפני משקיעים. עוד הוסיפה התובעת כי באם לא יגוייס ההון הדרוש להקמת הדודולנד תוך 12 חודשים מיום שייקבל הנתבע הדמיה של הדודולנד, תבוא ההתקשרות בין הצדדים לסיומה.

העתק מכתב התובעת מיום 9.4.06 מצ"ב כנספח ו'.

63. בסמוך לאחר הפגישה בין הצדדים, פנה באופן מפתיע ב"כ הנתבע טלפונית למר פרץ, והציע לו **לשלם לנתבע סכום כסף ולהביא בכך את ההסכם לידי סיום**. מובן כי הצעתו זו של ב"כ הנתבע נדחתה על ידי מר פרץ על הסף. התובעת השקיעה עד לאותו מועד סכומים ניכרים לצורך הקמת הדודולנד, על בסיס מצגיו של הנתבע, ולהבדיל מהנתבע, לא היתה מעוניינת לסיים את ההתקשרות בין הצדדים, ובוודאי שלא לשלם לנתבע סכום כלשהו.

64. יתרה מזאת, לתובעת לא היה ברור על בסיס מה ולמה סבור הנתבע כי הוא זכאי לקבלת סכום כסף כלשהו מהתובעת.

ביטול ההסכם על ידי הנתבע

65. חלפו עברו **כארבעה חודשים**, בהם לא השיב הנתבע למכתבה של התובעת נספח ו', ואף לא עשה דבר וחצי דבר לקידומו של הדודולנד. בחלוף תקופה זו פנה ב"כ החדש של הנתבע אל התובעת, שכן אף הקודם לו הוחלף, ביום 8.8.06, בבקשה לקבל מסמך הנוכח במכתב התובעת מיום 9.4.06, ואשר הינו הערכת עלויות הקמת הדודולנד על ידי יועץ מומחה.

העתק מכתב ב"כ הנתבע מיום 8.8.06 מצ"ב כנספח ז'.

66. עוד באותו היום השיבה התובעת לב"כ הנתבע, וציינה כי בין לבין נשאה היא בעלות ההדמיה של הדודולנד, וכי היא תקווה שהנתבע יעמוד בחלקו בהסכמות בין הצדדים, קרי גיוס ההון הדרוש להקמת הדודולנד.

העתק מכתב התובעת מיום 8.8.06 מצ"ב כנספח ח'.

67. במענה למכתב זה חזר ודרש ב"כ הנתבע, ביום 10.8.06, לקבל העתק מחוות הדעת, ככל שישנה כזו, הקובעת כי עלות הקמת הדודולנד היא לפחות 25 מליון ש"ח.

העתק מכתב ב"כ הנתבע מיום 10.8.06 מצ"ב כנספח ט'.

68. היות, והיועץ שנתן את חוות הדעת היה יועץ מטעם הנתבע, הנתבע היה עמו בקשר לאורך כל הדרך, הנתבע נכח בפגישות עמו, מכתבי היועץ מוענו ישירות לנתבע, הנתבע **קיבל עותק מחוות דעת זו**, ומצאה בקשה זו כמוזרה, אשר יכול ומניעיה זרים ועל כן בחרה להתעלם ממנה.

69. בתגובה, השיב ב"כ התובעת, ביום 23.8.06, כי התובעת היתה ועודה מעוניינת לקדם את הקמת המיזם הנפלא והמשותף בין הצדדים, ולצורך כך הציע כי, חלף חרחורי המלחמה בין הצדדים, יפגשו הצדדים וילבנו העניינים ויתאמו ציפיות והכל בכדי לקדם הקמת הדודולנד.

העתק מכתב ב"כ התובעת מיום 23.8.06 מצ"ב כנספח י'.

70. בין לבין הופתעה התובעת לגלות כי ביום 25.8.06 פורסמה בעיתון "ידיעות אחרונות" כתבה ובה, לכאורה, לצדדים האשמות הדדיות זה כנגד זה. בעקבות כתבה זו, פנה ב"כ התובעת לב"כ הנתבע, ביום 27.8.06, והביע תדהמה על האופן בו בחר הנתבע להגיב למכתב התובעת מיום 23.8.06, והביע צער על כך כי לא זאת היתה כוונת התובעת. כמו כן, שב והציע ב"כ התובעת לנתבע לערוך פגישה מתוך כוונה ליישר את ההדורים.

העתק מכתב ב"כ התובעת מיום 27.8.06 מצ"ב כנספח יא'.

71. כתבה זו היתה סנונית ראשונה של כתבות וראיונות, בחלקן אף שותף ב"כ הנתבע, כאשר בכולן נזעקה זעקת הנתבע כמי שנפגע וכמי שכוונותיו לעזור לילדי הדרום התנפצו.

72. מכתביו אלו של ב"כ התובעת נענו בשני מכתבים מאת ב"כ הנתבע. בראשון, ממשיך הנתבע, כדרכו בקודש, להתעלם מתוכן המכתבים ומתעלם מההצעה להיפגש וליישר את ההדורים, ובמכתבו השני מתריע ב"כ הנתבע מפני תביעת לשון הרע בגין הכתבה שפורסמה בעיתון "ידיעות אחרונות", כאמור לעיל.

העתק מכתבי ב"כ הנתבע מיום 28.8.06 מצ"ב כנספחים יב'1 – יב'2, בהתאמה.

73. עוד באותו היום השיב ב"כ התובעת כי הבליצ' התקשורתית בו פתח הנתבע כנגד התובעת אינו עולה בקנה אחד עם כוונת הנתבע לקדם את הפרויקט.

העתק תשובת ב"כ התובעת מיום 28.8.06 מצ"ב כנספח יג'.

74. לאחר קבלת ההדמייה, בחודש יוני 2006 או בסמוך לכך, חלפו כשלושה חודשים, בהם לא ידוע לתובעת על כל פעולה שנעשתה על ידי הנתבע לגיוס משקיעים, וביום 14.9.06 הגיש הנתבע כנגד התובעת, מנהלה ואחרים תביעת לשון הרע. חלף מציאת משקיעים, הגיש הנתבע תביעה משפטית כנגד התובעת.

יצויין כי במסגרת תביעה זו הגישה התובעת בקשה למחיקת התביעה על הסף, אשר נדונה בימים אלו בבית המשפט.

75. לא למותר לציין כי במשך אותם חודשים ניתק הנתבע מגע עם נציגי התובעת, ובחר לפנות אל התובעת דרך עורכי דינו.

76. ביום 18.9.06, ולאחר הגשת תביעת לשון הרע של הנתבע כנגד התובעת, השיב ב"כ הנתבע לב"כ התובעת כי הנחה את מזכירתו לתאם פגישה בין הצדדים.

העתק מכתב ב"כ הנתבע מיום 18.9.06 מצ"ב כנספח יד'.

77. מכתב זה הינו לעג לרש. לאחר הצעות מספר מצד התובעת לפגישות, לצורך ישור ההדורים בין הצדדים שנדחו על ידי הנתבע, **ולאחר שהנתבע הגיש לבית המשפט תביעה כנגד התובעת ומנהלה**, עדין עולה בדעתו של הנתבע כי או אז יסכימו נציגי התובעת להיפגש עמו???

78. ביום 7.11.06 הגיש הנתבע תביעה נוספת כנגד התובעת, במסגרתה טען הנתבע כי אין תוחלת לפרויקט הדודולנד והוא דורש על כן לקבל לידיו פיצוי בגין אובדן הרווחים שנגרמו לו לטענתו עקב כך.

העתק כתב התביעה מצ"ב כנספח טו'.

79. תביעה זו מהווה למעשה מכת גרזן על הפרויקט. התובעת למדה הימנה כי הנתבע אינו מתכוון להגשים את חלקו והוא מוסר למעשה הודעת ביטול ודרישת פיצויים.

80. למותר לציין כי התובעת דחתה מכל וכל את האמור בתביעה ובפרט את הניסיון של הנתבע להציג עצמו כמי שנפגע מהפרת ההסכם – שעה בפועל היה זה הנתבע שהפר אלא באופן יסודי ביותר.

81. התובעת הגישה כתב הגנה שתוכנו מדבר בעד עצמו.

העתק כתב ההגנה מצ"ב כנספח טז'.

ג. טענות התובעת

82. התובעת תטען כי הנתבע הפר את ההסכם באופן יסודי ביותר.

83. התובעת תטען כי הנתבע לא עשה דבר וחצי דבר להגשמת ההסכם, לא קידם את הקמת הדודולנד כמצופה, ולבסוף תקע טריז בגלגליו בדמות שתי תביעות סרק.

84. התובעת תטען כי התנהגות הנתבע שתוארה לעיל מהווה חוסר תום לב מובהק והתנהגות בדרך שאינה הולמת ובניגוד מוחלט לדין, ותוך הפרה בוטה של ההסכם בין הצדדים.

85. כאמור לעיל, במסגרת המשא ומתן לכריתת ההסכם הציג הנתבע בפני התובעת מצגים כוזבים ו/או רשלניים אשר על בסיסם חתמה התובעת על ההסכם. במסגרת המצגים הבטיח הנתבע כי בסכום של 5 מליון ש"ח ניתן יהיה להקים את הדודולנד, וכי הוא יתרום מעצמו וממצו להצלחת הפרויקט ויגייס את המשאבים הדרושים לצורך הקמת הדודולנד.

86. התובעת הסתמכה על מצגי הנתבע, ובהעדרם לא היתה התובעת חותמת על ההסכם, שכן לא היה בכך כל יתרון עבורה, כיוון שאת המרכז המסחרי תכננה להקים ממילא.

87. התובעת תטען כי אילו ידעה מלכתחילה כי הסכום של 5 מליון ₪ לא מספיק להקמת הדודולנד, וכי לשם הקמתו של פארק שעשועים יש צורך בהשקעה כה גדולה, לא היתה מתקשרת עם הנתבע בהסכם.
88. הנתבע, בהתנערותו מהתחייבויותיו, ניסה לאחוז במקל בשני קצותיו – מחד, לדרוש כל העת מהתובעת שתמלא את חלקה בהסכם, ומאידך לא לעשות מאומה לצורך קידום הקמת הדודולנד, קל וחומר נוכח העובדה שהנתבע ראה וידע כל העת שהתובעת משקיעה כספים ומשאבים בעבודות הקשורות לדודולנד.
89. הנתבע לא מילא אחר חלקו בהסכם, ולא גייס את ההון הדרוש לצורך הקמת הדודולנד, כפי שהתחייב לעשות.
90. הנתבע מושתק מלטעון להפרת ההסכם על ידי התובעת, היות והיה זה הוא אשר סיכל את המשך קיום ההסכם, באורח חד צדדי, ובעצם הודיע על ביטולו עת הגיש שתי תביעות, לבתי משפט שונים, כנגד התובעת ומנהלה, ובכך בעצם הביא את ההסכם לידי סיום.
91. הנתבע בהתנהגותו ביטל את ההסכם עם התובעת, כשביטול זה נעשה שלא כדין ומהווה לשלעצמו הפרה יסודית של ההסכם.
92. הנתבע במעשיו ובמחדליו הנ"ל הפר את התחייבויותיו על פי ההסכם. לפיכך זכאית התובעת לפיצוי מהנתבע בגין הנזקים שנגרמו לה עקב הפרת התחייבויות הנתבע כאמור.
93. חובתו של הנתבע לפצות את התובעת מקבלת משנה תוקף במיוחד לאור העובדה שהנתבע היה מודע להוצאות אותן מוציאה התובעת, ואשר הוצאו עקב הסתמכותה של התובעת על התחייבויות הנתבע כאמור.
94. התובעת תטען כי הנתבע הציג בפניה מצגי שווא רשלניים באשר לאפשרות הקמת הדודולנד בסכום של 5 מליון ₪. התובעת הסתמכה על מצגים אלה, פעלה על פי ההסכם בין הצדדים ושינתה בכך את מצבה לרעה.

ד. נזקי התובעת בגין מעשי ומחדלי הנתבע

95. לתובעת נגרמו נזקים משני ראשים:
- 95.1. עקב ההתקשרות עם הנתבע נדחה מועד פתיחת שטח של 5,000 מ"ר נוספים למסחר, אותם ניתן היה להקים על המקרקעין שיועדו לדודולנד בכשנתיים ימים. התובעת תתבע את ההפסד שנגרם לה עקב העיכוב האמור.
- 95.2. עקב ההתקשרות עם הנתבע הוציאה התובעת הוצאות שונות לשם הקמת הדודולנד שירדו לטמיון.

1.4. הפסד בגין העיכוב בפתיחת המרכז המסחרי

96. התובעת תטען כי במעשיו ובמחדליו גרם הנתבע לאובדן רווחים עתידיים משימוש חלופי בקרקע יקרה, שכן אילולא הסתמכה התובעת על מצגי הנתבע, היתה עושה בקרקע זו שימוש לצרכי מסחר. כמו כן, ובנוסף, התובעת תטען כי במעשיו ובמחדליו, ובמצגי השווא שהציג לתובעת, גרם הנתבע לתובעת להוצאות בסכומים גבוהים ביותר, אשר ירדו לטמיון בנסיבות העניין.
97. אלמלא פגשה התובעת בנתבע ואלמלא הלכה שבי אחר חלומותיו, היתה התובעת מקימה על השטח אשר הוקצה לטובת דודולנד, השטח המובחר ביותר במקרקעין, פרויקט מסחרי להשכרה, כשם שעשתה בהצלחה בחלק אחר סמוך של המקרקעין.
98. אלמלא פגשה התובעת בנתבע ובחלומותיו היתה מקימה שטח מסחרי נוסף בן כ – 5,000 מ"ר. לחילופין, היתה התובעת נעתרת להתעות מצדדים שלישיים ומקימה מיזם אחר על קרקע זו.
99. רק עתה, משנתבררו לתובעת כוונותיו האמיתיות של התובע, ומשנתברר לה כי אין תוחלת כלכלית בהקמת פארק שעשועים במקום פרויקט מסחרי להשכרה, נאלצת התובעת רק עתה לתכנן מבראשית את השטח האמור לצרכי פרויקט מסחרי. אלא שפרויקט זה יתוכנן, יבנה ויושלם לכל המוקדם תוך 3 שנים.
100. ההרפתקה אליה נקלעה התובעת בעטיו של הנתבע הסבה לה עיכוב ניכר ביותר המוערך בכשנתיים ימים.
101. אלמלא התפתחה התובעת למצגי הנתבע וקסמיו, היתה מתחילה בתכנון השטח האמור לצרכי מסחר בד בבד עם תכנון המרכז המסחרי שנבנה ומתחילה להקים את השטח האמור במהלך החודשים אוגוסט – ספטמבר 2005, ומשלימה את בנייתו לצרכי מסחר בתחילת שנת 2008.
- כעת, משנתבררו לתובעת העובדות לאשורן, תוכל התובעת רק עתה להתחיל התכנון מחדש של השטח האמור וליעדו לצרכי מסחר לבנותו להשלימו עד תחילת שנת 2010.
102. לתובעת נגרם אפוא עיכוב בפתיחת 5,000 מ"ר נוספים במיועדים להשכרה של כשנתיים (בין תחילת שנת 2008 לתחילת שנת 2010).
103. אלמלא התעכבה התובעת, בעטיו של הנתבע, היתה התובעת צפויה לקבל דמי שכירות בסכום של כ – \$15 ארה"ב למ"ר לחודש, בצירוף מע"מ (בהערכה שמרנית), במשך תקופת העיכוב. מטעמי שמרנות תביא בחשבון התובעת תפוסה של 85% מכלל השטח.
- לתובעת נגרם אפוא אובדן הכנסה של כ – 1,530,000 דולר ארה"ב, בצירוף מע"מ.**

104. מסכום זה יש להפחית את הריבית שנחסכה מן התובעת עקב דחיית הבנייה. עלות הבנייה הצפויה היתה אמורה לעמוד על כ- \$800 ארה"ב למ"ר, דהיינו השקעה כוללת של כ- 4 מליון דולר ארה"ב. הריבית על השקעה זו בתקופת העיכוב נחסכה מן התובעת ועל כן תופחת מן ההכנסות שניתן היה להפיק בתקופת העיכוב. אלא שיש להביא בחשבון כי חלק מן ההשקעה בוצעה על ידי התובעת מראש. התובעת הקדימה והקימה מגרשי חנייה, בעלות של כ- 900,000 ₪, כך שהדחייה בביצוע ההשקעה בבנייה מתייחסת לסכום נמוך יותר, העומד על כ- 15,900,000 ₪. התובעת מפחיתה אפוא לשם אמדן נזקיה את הריבית שנחסכה עקב מעשי הנתבע ומחדליו, שהביא לדחיית ביצוע ההשקעות. עם זאת בחישוב זה יש להביא גם בחשבון גם את מרכיב הקרקע ולא רק את מרכיב הבניה. עקב מעשי הנתבע ומחדליו נגרמה דחיית בשימוש במרכיב הקרקע והתובעת ניזוקה בגין הוצאות המימון בתקופת העיכוב הנובעות מחמת רכיב זה.

105. **בשים לב לגורמים והשיקולים המפורטים לעיל מסתכמים נזקי העיכוב בסכום של 6,018,030 ₪ כולל מע"מ.**

2.ד. השקעות ועבודות שירדו לטמיון

106. בנוסף לנזקי העיכוב שנגרמו לתובעת כמפורט לעיל, נגרמו לה נזקים נוספים הנוגעים להשקעות ועבודות שירדו לטמיון. מדובר בהשקעות שאין בהן תועלת זולת לצורך הקמת פארק שעשועים.

107. עד למועד הגשת תביעה זו השקיעה התובעת, בפועל, עבור התשתיות לדודולנד את הסכומים הבאים שירדו לטמיון:

107.1. מים – כ- 100,000 ₪.

107.2. חשמל – כ- 250,000 ₪.

107.3. ביוב – כ- 200,000 ₪.

107.4. **עבודות עפר ופיתוח עבור הדודולנד** - בגין עבודות עפר ופיתוח ראשוניות למתחם הדודולנד הוציאה התובעת עד כה סך של כ- 200,000 ₪.

סה"כ בגין עבודות תשתית שירדו לטמיון כ- 750,000 ₪, בצירוף מע"מ.

108. **שכר טרחת מתכננים עבור תכנון הדודולנד** - עד כה שילמה התובעת למתכנני הפרויקט שכר טרחה עבור תכנון הדודולנד כמפורט להלן:

108.1. **אדריכל** – שכר טרחת האדריכל לצורך הקמת הדודולנד עומד על סך של \$40,000 ארה"ב, לפי שער של 4.4 ₪ לדולר, בתוספת מע"מ, ובסך הכול – 176,000 ₪, בצירוף מע"מ.

108.2. **מתכנן מערכות ביוב ומים** – לאור העובדה שנעשה תכנון כולל לפרויקט, נעשה תכנון גם עבור מתחם הדודולנד, אשר מהווה 30% מתוכו. עלות תכנון מערכות המים והביוב עמדה על סך של 112,500 ₪, מתוכם הוציאה החברה על חשבון השקעתה בדודולנד עד כה סך של 33,750 ₪, בצירוף מע"מ.

108.3. **מתכנן תשתיות חשמל ומתח גבוה** - לאור העובדה שנעשה תכנון כולל לפרויקט, נעשה תכנון גם עבור מתחם הדודולנד, אשר מהווה 30% מתוכו. עלות תכנון מערכות החשמל ומתח גבוה עמדה על סך של 60,850 ₪, מתוכם הוציאה החברה על חשבון השקעתה בדודולנד עד כה סך של 18,255 ₪, בצירוף מע"מ.

108.4. **מתכנן תנועה** - לאור העובדה שנעשה תכנון כולל לפרויקט, נעשה תכנון גם עבור מתחם הדודולנד, אשר מהווה 50% מתוכו. עלות תכנון התנועה עמדה על סך של 182,375 ₪, מתוכם הוציאה החברה על חשבון השקעתה בדודולנד עד כה סך של 54,713 ₪, בצירוף מע"מ.

108.5. **מתכנן פיתוח ונוף** - לאור העובדה שנעשה תכנון כולל לפרויקט, נעשה תכנון גם עבור מתחם הדודולנד, אשר מהווה 50% מתוכו. עלות תכנון פיתוח ונוף עמדה על סך של 338,000 ₪, מתוכם הוציאה החברה על חשבון השקעתה בדודולנד עד כה סך של 14,400 ₪, בצירוף מע"מ.

סה"כ בגין שכר טרחת מתכננים עבור הדודולנד – 297,118 ₪, בצירוף מע"מ.

109. **תכנון הדודולנד במסגרת התב"ע החדשה** – כאמור לעיל, תוכננה על ידי התובעת תב"ע חדשה במסגרתה אף שולבה התכנית להקמת הדודולנד. לצורך כך הוציאה התובעת סכומים שונים כמפורט להלן:

109.1. **אדריכל** – סך הכול הוציאה החברה סך של 110,000 ₪, מתוכם מהווה ההוצאה עבור תכנון הדודולנד 30%, ובסך הכול סכום של 33,000 ₪, בצירוף מע"מ.

109.2. **מיפוי ומדידות** - סך הכול הוציאה החברה סך של 34,000 ₪, מתוכם מהווה ההוצאה עבור הדודולנד 50%, ובסך הכול סכום של 17,000 ₪, בצירוף מע"מ.

109.3. **יעוץ משפטי** - סך הכול הוציאה החברה סך של 23,483 ₪, מתוכם מהווה ההוצאה עבור הדודולנד 30%, ובסך הכול סכום של 7,045 ₪, בצירוף מע"מ.

109.4. **נספח תשתיות לתב"ע החדשה** - סך הכול הוציאה החברה סך של 22,000 ₪, מתוכם מהווה ההוצאה עבור הדודולנד 30%, ובסך הכול סכום של 6,600 ₪, בצירוף מע"מ.

סה"כ בגין תכנון הדודולנד במסגרת התב"ע החדשה – 63,645 ₪, בצירוף מע"מ.

110. **ניהול הפרויקט, העתקות ופרסומים** – לצורך הכנת התב"ע החדשה ולצורך הכנת התכניות על ידי המתכננים השונים נדרשו עבודות פיקוח, אשר בוצעה על ידי התובעת, וכן נדרשו העתקות רבות לתכניות היועצים ופרסומים לצורך מתן תוקף לתב"ע החדשה, כמתחייב בחוק, אשר עלותם הכוללת מגיעה ל – 10% מסך העלויות עבור תכנון הדודולנד במסגרת התב"ע החדשה, ובסך הכול **סך של 36,076 ₪** בצירוף מע"מ.
111. **אירוע הנחת אבן הפינה** – לאור דרישותיו והפצרותיו של הנתבע, כמפורט לעיל, נערך אירוע הנחת אבן פינה, אשר מומן כולו על ידי התובעת, ואשר לאור התנהגותו של הנתבע היסב לנתבעת נזקים בגובה עלות אירוע הנחת אבן הפינה, **ובסך הכול סך של 132,617 ₪**, בצירוף מע"מ.
112. **הדמיה** – כאמור לעיל, לבקשת הנתבע מימנה התובעת את עלות הדמית הדודולנד, שהסתכמה **בסך של 25,519 ₪**, בצירוף מע"מ.
113. **אגרות בניה** – במסגרת תשלום אגרות הבניה נדרשה התובעת לשלם לעיריית דימונה אגרות בגין ביוב ומתקני הטפלה אף עבור השטח של הדודולנד. בסך הכול שילמה התובעת אגרות בסך 61,020 ₪, ומתוכם 30% עבור הדודולנד, ובסך הכול **סך של 18,306 ₪**.
114. **תקורות** – עבור הטיפול הכולל של התובעת בדודולנד, כאמור לעיל, הושקעו על ידי התובעת אין ספור שעות עבודה, נסיעות, פגישות רבות עם הנתבע ועם המתכננים הרבים, אשר אותם מעריכה התובעת, מטעמי זהירות, בכ – 10% מסך הוצאותיה לצורך תכנון והקמת הדודולנד, ובסך הכול **סך של 93,892 ₪**.
115. לנתבעת נגרמו אפוא שני ראשי נזק עיקריים:
- 115.1. אובדן רווחים בתקופת העיכוב המסתכמת כאמור בסך של **6,018,030 ₪**, כולל מע"מ.
- 115.2. הוצאות שירדו לטמיון עקב הרפתקת הדודולנד המסתכמים **ב – 1,417,173 ₪** מתוכם לסך של 1,304,975 יש לצרף מע"מ.
- סך כל נזקי התובעת מסתכמים אפוא ב – 7,636,474 ₪ כולל מע"מ, כמפורט לעיל.**
116. התובעת שומרת על זכותה לתקן כתב תביעה זה אם וכאשר יתגלו נזקים נוספים /או יסתבר כי נגרם לה אובדן רווחים נוסף.

ה. סוף דבר

117. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו בהתאם לתניית השיפוט הבלעדית בהסכם, ולאור סכום התביעה.
118. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין ולחייבו לשלם לתובעת את הסך של **7,636,474 ₪ כולל מע"מ**, כמפורט לעיל, ובצירוף ריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל וכן לחייב את הנתבע בהוצאות התובעת ובשכ"ט עורכי דינה בצירוף מע"מ וריבית כדין בגינם.

שלומי הלה, עו"ד	בועז אדלשטיין, עו"ד	אמיתי ארליך, עו"ד
מ.ר. 31906	מ.ר. 17602	מ.ר. 17657
	באי כוח התובעת	