

חוות דעת מומחה כלכלי לבית המשפט
יחיאל פיינר ואח' נגד עו"ד צפריר אוסטשינסקי ואח'
ת"א 44641-05-19

שמי ד"ר מאיר אמיר, ת.ז. 006488100, יועץ כלכלי.

הנני הבעלים של חברת ד"ר מאיר אמיר ושות' בע"מ, חברה לייעוץ כלכלי הפועלת משנת 1992. כתובת החברה: רח' ויזל 21, תל אביב.

נתבקשתי על ידי עורך דין צפריר אוסטשינסקי (להלן: "הנתבע או אוסטשינסקי") להכין חוות דעת של מומחה כלכלי אשר תוגש לבית משפט השלום בתל אביב. אוסטשינסקי נתבע על ידי יחיאל פיינר ואחרים (להלן: "התובע או פיינר") באשר לחוסר רווחיות בעסקת רכישת זכויות בנדל"ן ברומניה שנעשתה ע"י פיינר בשלהי שנת 2007, כאשר פיינר רכש שתי חלקות קרקע בשתי עיירות בסמוך לבוקרשט בירת רומניה, לטענתו בסכום של כ- 265 אלף יורו.

לטענת פיינר, כפי שעולה מכתב התביעה שהגיש לבית המשפט, עסקה זו נעשתה לאחר שהובטח לו בע"פ שמדובר בעסקות מצוינות, ללא כל סיכון, אשר אל נכון תניב לפיינר רווחים גדולים. ועוד מוסיף פיינר וטוען כי בסמוך למעמד העסקה הבטיח לו אוסטשינסקי מעין ערבות על העסקה ותוצאותיה, כך שאם העסקה לא תעלה יפה, כפי שהבטיח לכאורה לפיינר, הוא, אוסטשינסקי, ידאג לשיפוי מלא של פיינר, על סכום הקרן שהושקע וריבית על ההשקעה.

כל הטענות הללו מוכחות במפגיע על ידי אוסטשינסקי בכתב הגנה מפורט על נספחיו שהגיש לבית המשפט כתגובה לתביעה של פיינר, שתמציתו היא להד"ם, לא היו הדברים מעולם, אוסטשינסקי לא הבטיח דבר, מעולם לא עלה כדבר הזה על דעתו ואם היה נדרש להבטיח דבר מה, חזקה עליו שהיה דוחה את הדרישה דחיה מוחלטת, שהרי לא יעלה על הדעת להסכים לכך, וכמובן שבתנאים הללו, כפי שמציג אותם עכשיו פיינר, לא היה מסכים לעסקה. כבר עתה אבהיר כי בעסקאות נדל"ן כלכליות, לא מקובל ליתן בטוחות כפי שטוען להם פיינר, והדברים מקבלים משנה תוקף מאחר שפיינר לא טוען לקיומו של הסכם בכתב, שמעגן את טענות ההתחייבות לרווחים ולבטוחה, המוכחות כאמור ע"י אוסטשינסקי.

היות ואין תיעוד כתוב עובר לרכישת הזכויות לטענות פיינר, נראה שהוא השקיע מבלי שחתם כמקובל, על הסכם בכתב שיעגן את טענותיו המחייבות כביכול את אוסטשינסקי, שהוא כאמור מכחישן בתוקף, לפנינו שתי גרסאות שונות בתכלית, שלא לי כמומחה כלכלי לדעת או לקבוע מה בדיוק נאמר, ומה הובטח, אם בכלל הובטח דבר מה ומה המעמד המשפטי של דברים אלו. יחד עם זאת, אתיחס לחוסר הסבירות שבטענות פיינר לאור העדר הסכם, מנקודת מבט של הנהוג ומקובל בעולם העסקי/כלכלי.

התביעה גם מעלה מלבד שאלות שבעובדה וגם טענות משפטיות רבות: למשל שאלת התיישנות

התביעה שהוגשה בשנת 2019 בגין עסקה של שלהי 2007 ושאלת היעדר יריבות לכאורה בין הצדדים ועוד, שאלות שלא אעסוק בהן, שהרי הן אינן נמצאות בתחום מומחיותי. התבקשתי על ידי אוסטטשינסקי לכתוב עבורו חוות דעת של מומחה כלכלי אשר בכלי ניתוח כלכלי גרידא תנתח את העסקה דנא על פי מיטב ידיעתי, השכלתי ונסיוני הכלכלי והעסקי, כבעל ניסיון רב בעולם העסקי ובכתיבת חוות דעת כלכליות תוך התייחסות לשוק הנדל"ן ברומניה בשנים הרלבנטיות, שיש לו זיקה ישירה למחלוקת שלפנינו, בבואנו לנתח את העסקה שנכרתה. וכך בעצם אציע במשולב ניתוח מיקרו של שתי העסקות המסוימות וניתוח מקרו של שוק הנדל"ן ברומניה. ושוב אחזור ואדגיש: מדובר בחוות דעת כלכלית שאין בה כל יומרה לניתוח ההיבטים המשפטיים של העסקה.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

אלה פרטי השכלתי:

1972 – תואר בוגר בכלכלה ופילוסופיה. האוניברסיטה העברית בירושלים.

1976 – תואר ד"ר בכלכלה. אוניברסיטת אילינוי ארה"ב.

ניסיוני המקצועי ותפקידים שמילאתי מאז השלמת לימודי:

1978-1982- כלכלן בכיר במשרד האוצר. מרכז צוות באגף התקציבים בנושאי תעשייה, חקלאות, ותיירות. חבר מועצת המנהלים של מפעלי ים המלח, פוספטים בנגב, מועצות ייצור חקלאיות והחברה הממשלתית לתיירות. תפקיד אחרון באוצר: הממונה על הסובסידיות.

1982-1984- סמנכ"ל לכלכלה ותכנון. קבוצת הביטוח הסנה.

1985- יועץ כלכלי למנהל המועצה לשיווק פרי הדר.

1986-1989- סמנכ"ל לכספים וכלכלה. תה"ל מהנדסים. בין היתר אחראי על המחלקה הכלכלית שמנתה כ- 10 כלכלנים בעלי תואר שני ושלישי שעבדו בעיקר בחו"ל בפרויקטים של הבנק העולמי. 1990-1992- משנה למנהל הרשות לפיתוח ירושלים. אחראי על גיוס הון, ניהול פרויקטים אורבניים, הקמת קרן הון סיכון, חממות מדע תעשייתיות ועשרות פרויקטים נוספים.

1992-2020- בעלים של חברה לייעוץ כלכלי, חברת ד"ר מאיר אמיר ושות' בע"מ. החברה ביצעה למעלה מ- 500 פרויקטים כלכליים מיום הקמתה, כולם בוצעו אישית על ידי הח"מ. החברה עוסקת בהערכות שווי, הכנת תכניות עסקיות, ליווי וניתוח פיננסי, תכניות הבראה, מתן חוות דעת מומחה לבתי משפט ומוסדות בוררות, בחינות מקרו של ענפי משק וכדאיות פרויקטים בחו"ל.

רשימת פרויקטים שבוצעו בשנים האחרונות, כולל קבצי PDF של עשרות פרויקטים וחוות דעת

שהוגשו לבית המשפט, ניתן למצוא באתר החברה: www.meiramir.co.il

להלן רשימה חלקית של חוות דעת מומחה שכתבתי בשנים האחרונות:

1. חוות דעת למשרד האוצר ולאגוד בתי אבות ודיור מוגן בישראל – מכרז למתן שירותים גריאטריים. יחד עם ירום אריאב (לשעבר מנכ"ל משרד האוצר).
2. חוות דעת לאגוד חברות הביטוח. תעריפי אשפוז סיעודי ותכניות ביטוח הוצאות רפואיות יחד עם פרופסור אביה ספיבק (לשעבר המשנה לנגיד בנק ישראל).
3. חוות דעת מומחה בודק לבית המשפט המחוזי בבאר שבע לפי הזמנת בית המשפט. בדיקת הסכם הפשרה בתביעה ייצוגית נגד החברה המרכזית למשקאות בע"מ(קוקה קולה).
4. חוות דעת מומחה בתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בדיסקונט השקעות בגין השקעתם הכושלת בעיתון מעריב (חוות הדעת מומנה על ידי הרשות לניירות ערך). בית המשפט אישר את הגשת התביעה הנגזרת ב- 9.8.15.
5. חוות דעת מומחה למשכן לבוררות ופתרון סכסוכים ע"פ הזמנת השופט בדימוס בועז אוקון, בקשר עם הליך בוררות בין חברת ניטרון מקבוצת שיכון ובינוי לחברה להשבת קולחים חדרה.
6. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהקשר של תביעת נאמני האג"ח של בזק נגד מנהלי החברה בגין חלוקת דיבידנדים שלא מרווח.
7. חוות דעת מטעם התובעים בתביעה ייצוגית נגד תנובה בקשר למחיר הקוטג'. (חוות הדעת מומנה על ידי משרד המשפטים). הבקשה אושרה בבית המשפט המחוזי מרכז באפריל 2016.
8. חוות דעת מומחה בקשר לתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בחברת חבס בגין חלוקת דיבידנדים (חוות הדעת המליצה נגד הגשת תביעה).
9. חוות דעת כלכלית לאגוד חברי הבורסה שאינם בנקים (ברוקרים פרטיים). יחד עם ירום אריאב.
10. חוות דעת מומחה לבית המשפט השלום בתל אביב בקשר לתביעה שעניינה זכויות חכירה בגוש הגדול בת"א.
11. חוות דעת מומחה בבוררות שהתנהלה במשכן לבוררות ופתרון סכסוכים אצל השופט ורדי זילר ז"ל – תביעה של חברת מעגן התפלה נגד חברת GES מקבוצת גרנית הכרמל.
12. חוות דעת עבור המפרקים של חברת קווי אשראי באשר לעסקות חברות הנפט שנעשו בשנים 1995-97 (ישראלמקו, אקוויטל, יואל).

13. חוות דעת עבור ההסתדרות וועדי העובדים בנמלים בחיפה ואשדוד, שהוגשה לבית הדין הארצי לעבודה, באשר לרפורמת הנמלים המתוכננת והשפעתה על שכרם ותנאי העסקתם של עובדי הנמלים (יחד עם פרופסור אביה ספיבק).
14. חוות דעת מומחה בתביעה נגזרת נגד חברת בתי הזיקוק בע"מ בגין הצגה חלקית ומטעה במאזניה ובהודעותיה לבורסה של עסקות אשראי ספקים חריגות שנעשו בשנים 2012-2013
15. חוות דעת לחברת חישולי כרמל, חברת בת של תאגיד UTC האמריקאי, בקשר לשומת מס שהושתה על החברה על ידי מס הכנסה.
16. חוות דעת למשרד האוצר על הארגון מחדש של ענף המחצבות בישראל. (בשיתוף עם חברת פז הנדסה וכלכלה).
17. שתי חוות דעת שהוגשו לבית הדין לעבודה בתל אביב שעוסקות בזכויות של עובדים שפרשו מהחברה לקבלת תמורה על עבודתם וזכותם להמשיך ולפעול באותו תחום עיסוק.
18. חוות דעת שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים במסגרת בקשה לאישור תביעה נגזרת מצד אחד מבעלי המניות בחברת מלון שלום בע"מ.
19. חוות דעת שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בת"א במסגרת בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברות הציבוריות דורי בניה ודורי קבוצה בגין הפסדים של מאות מיליוני ₪ שלא דווחו למשקיעים במועדם.
20. שלוש חוות דעת שהוגשו מטעם עיריית נס ציונה לבית המשפט כתגובה לתביעות שעניינן גובה אגרת הביוב והיטל הביוב בנס ציונה.
21. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (המחלקה הכלכלית) בתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בחברת בזק וכנגד חברת הייעוץ מריל לינץ בגין עסקת בעלי ענין ברכישת מניות יורוקום בחברת יס על ידי חברת בזק (2015).
22. חוות דעת לאיגוד חברות אנרגיה מתחדשות בישראל באשר לתועלת למשק מפיתוח התעשייה הסולארית (יחד עם ירום אריאב).
23. חוות דעת להסתדרות הציונית העולמית בגין המרצת פתיחה שהוגשה נגדה ונגד חברת אוצר התיישבות היהודים (אוה"ה) על ידי החברה לאיתור והשבה של נכסי נספי השואה לבית המשפט המחוזי בת"א לחלוקת מניות בל"ל שברשות אוה"ה כדיבידנד בעין.

24. חוות דעת מומחה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת פיליפ מוריס, בעלת מונופול בשוק הסיגריות בישראל, בגין גביית מחיר מופרז על הסיגריות ששווקה בשנים 2011-2016. (2016)
25. חוות דעת מומחה בתביעה נגד מגדל חברה לביטוח בגין הפרת זכויות היוצרים של הציר המנוח יעקב וכסלר בעת הפקת לוחות השנה של החברה. (2016)
26. חוות דעת מומחה שהוגשה לבית המשפט העליון על ידי איגוד החברות לביטוח חיים בתביעה נגד המדינה באשר לאי הנפקת אג"ח מיועדות לבעלי פוליסות ביטוח מנהלים. יחד עם ירום אריאב. (2016)
27. חוות דעת מומחה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברות בזק בינלאומי, פרטנר וסלקום בגין גביית מחיר בלתי סביר ממתקשרים מזדמנים בשיחות בינלאומיות יוצאות. (2016)
28. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בירושלים בתביעה ייצוגית נגד חברת בזק בגין גביה בלתי מוצדקת של כספים מציבור משתמשי שירות שיחה משלימה בעת פניה למוקד 144. הבקשה אושרה וחוות הדעת עוסקת באומדן סכום ההשבה. (2016)
29. חוות דעת מומחה בהליך בוררות בין רשות שדות תעופה לחברה הציבורית ממן באשר לחישוב הסכום שהרשות אמורה לשלם לממן עבור פדיון השקעות עבר של ממן במסוף המטענים בשדה התעופה בן גוריון. חוות הדעת נכתבה עבור הרשות. (2016)
30. חוות דעת מומחה בנושא התפוסה בבתי החולים הסיעודיים. (2017)
31. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בחיפה ולבית המשפט העליון בסכסוך בין חברת חיפה כימיקלים לעיריית חיפה בנושא מיכל האמוניה ביחד עם ירום אריאב. (2017)
32. חוות דעת עבור החברות שפיר הנדסה ועזריאלי באשר לחלוקת הגז הטבעי בישראל. (2017)
33. חוות דעת לעיריית אשדוד בעניין גובה היטל ההשבחה בגין בניית נמל חדש בעיר, נמל הדרום, ע"י זכיינים. (2018)
34. חוות דעת מומחה לבית המשפט העליון בנושא מיסוי הסיגריות ומוצרי הטבק בישראל. נכתב עבור המיזם למיגור העישון. (2018)
35. דו"ח בודק מטעם בית המשפט לעניין הסדר פשרה. בז'רנו נגד יינות ביתן. (2018)
36. חוות דעת מומחה לבית המשפט בתמיכה לבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד קרן הגשמה.

37. חוות דעת מומחה לבית המשפט העליון עבור משרד התרבות בקשר לתביעה נגד המשרד באשר לדרך תקצוב תיאטראות בישראל על ידי המשרד.
38. חוות דעת לבית המשפט העליון עבור משקי עמק המעינות בעתירה על גובה היטל מים שהוטל עליהם על ידי המדינה.
39. חוות דעת לבית המשפט (יחד עם ירום אריאב) עבור קרן ריט 1 בהליך משפטי מול מס הכנסה באשר לקביעת מס רכישה על רכישת מגדל היובל בתל אביב.
40. חוות דעת לארגון רופאי המדינה לקראת משא ומתן קיבוצי חדש בין המדינה לרופאים.
41. חוות דעת מומחה לבנק לאומי לישראל (יחד עם ירום אריאב) בתובענה ייצוגית שהוגשה נגדו לתשלום מאות מיליוני ₪ לניצולי שואה.
42. חוות דעת מומחה לחברת שפיר הנדסה בע"מ (יחד עם ירום אריאב) בנושא מחצבת ורד ערה בהליך גישור מול רשות מקרקעי ישראל.
43. חוות דעת לתאגיד המחזור (יחד עם רמי בלינקוב) באשר לכדאיות המשקית בהטלת פיקדון על מיכלי משקה גדולים.
44. חוות דעת והערכת שווי של מפעל קייטרינג בטבריה המצוי בסכסוך משפטי עם מס הכנסה לגבי שווי העסק.

חוות דעתי מתבססת על המסמכים שלהלן:

- א. כתב התביעה על נספחיו.
- ב. כתב ההגנה על נספחיו.
- ג. תצהירי התובעים.
- ד. טיוטת תצהיר עדות ראשית של אוסטשינסקי שתוגש לבית המשפט.
- ה. אתרי הבנק העולמי והאיחוד האירופי על כלכלת רומניה.
- ו. תסקיף של חברת חגי' אירופה לגיוס אגרות חוב להשקעות נדל"ן ברומניה 2018.
- ז. כתבות באתרי האינטרנט של העיתונים הכלכליים כלכליסט, גלובס ודה מרקר באשר להשקעות של ישראלים וחברות ישראליות בתחום הנדל"ן ברומניה בשנים 2006-2020 (פירוט נוסף מופיע בנספח לחוות הדעת).

מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת הינה להציג את הפלוגתא בין הצדדים בכלי ניתוח כלכליים כאשר הדיון עוסק בעסקה עצמה, ברמת מיקרו, ובתמונת המצב הכלכלי ברומניה באותן שנים, ברמת מקרו וכן בבחינת הפעולות שנעשו ע"י החברות פרופרטיליין ומולטילנד, סבירותן, התאמתן למצב הכלכלי ושוק הנדל"ן ברומניה, ובראייה רטרוספקטיבית האם היו הפעולות שנעשו ולא נעשו נכונות. הניתוח הזה מוביל אותי למסקנה, חותכת ומתבקשת, כי אין כל ממש בטענות התובע, העומדות בניגוד לשכל הישר, להיגיון הכלכלי, לדרך המקובלת שבה אנשים עושים עסקות ומקבלים החלטות שקולות על ביצוע השקעות תוך לקיחת סיכון של ממש על כספם. **זוהי לדעתי תביעה חסרת שחר שאי אפשר לקבלה והיא עומדת בניגוד לכל המושכלות הכלכליות שאני מכיר, בעשרות שנים של עבודתי כמנהל, ככלכלן וכיועץ כלכלי.**

מבנה חוות הדעת:

במסמך להלן חמשה פרקים קצרים:

פרק ראשון – רקע קצר על הסכסוך העומד בפתחו של הליך משפטי זה תוך סקירה תמציתית של השתלשלות העניינים בפרשה מחודש נובמבר 2007, עת נכרתה העסקה ועד היום.

פרק שני - דיון מושגי עקרוני על חובותיו וזכויותיו של משקיע בכלל ושל משקיע בנדל"ן ברומניה בשנת 2007 בפרט.

פרק שלישי - סקירה כלכלית של רומניה בשנים 1990-2020 תוך התמקדות בתחום הנדל"ן.

פרק רביעי - דיון כלכלי בעקבות שלושת הפרקים הקודמים: האם יש ממש בטענות שמעלה התובע בכתב התביעה?

פרק חמישי - סיכום ומסקנות.

פרק א' - תיאור קצר של השתלשלות העניינים בפרשה

1. מר פיינר ועו"ד אוסטשינסקי, התובע והנתבע בתיק זה, שגרים בשכנות, לא היו חברים קרובים. אף שהם מעידים על עצמם שאינם חברים בנפש, מסתבר כי הם מכירים אחד את רעהו, מתוקף שכנותם ובית הכנסת שבו שניהם מתפללים ומתוקף העובדה שפיינר, הבעלים של סוכנות נסיעות משגשגת, נתן בעבר שירותים לנתבע בנסיעותיו לחו"ל בכלל ולרומניה בפרט לרגל עסקיו.

2. שניהם אנשים במיטב שנותיהם שעוד כוחם עימם, אוסטשינסקי, חילוני במקור שחזר בתשובה, שירת בצבא בסיירת חרוב והוא סגן אלוף במילואים. על פיינר למדנו מכתב ההגנה כי הוא בעל סוכנות נסיעות מצליחה, אדם אמיד שהשקיע בלי קשר לעסקה נשואת חו"ד זו בפרויקטים של נדל"ן במזרח אירופה. פיינר הוא בריטי במקור שעלה לארץ, משמש בנוסף כטוען רבני, משתתף בבוררות ועוד.

3. מדובר, אם כך, בשני אנשים מכובדים ומבוססים, נטועים היטב בקהילה החרדית בבני ברק שבה הם חיים ומשקיעים מעת לעת גם בפרויקטים של נדל"ן בחו"ל.
4. מתוך היכרותו של פיינר עם נסיעותיו של אוסטטשינסקי לחו"ל, בעיקר לרומניה, הוא שאל אותו לפרט נסיעותיו ועסקיו וכך למד כי הנתבע עוסק, בצד ניהול משרד עורכי הדין שלו, בהשקעות נדל"ן ברומניה. באותה שנה, שנת 2007, כפי שיפורט בפרק השלישי של חוות דעת זאת, אלפי ישראלים וחברות ישראליות השקיעו כספים רבים בעסקות נדל"ן ברומניה ומרביתם עשו חיל, שכן, השנים 2003-2008 היו השנים הטובות, שנות פריחה ושגשוג ועליה מתמדת של שוק הנדל"ן ברומניה.
5. ביוזמת פיינר, או שמא ביוזמת אוסטטשינסקי, אין זה משנה לענייננו, החליט פיינר להשקיע ברכישת זכויות בנדל"ן ברומניה בשני אתרים, גימפצי – דרומית לבוקרשט על ציר התחבורה הידוע DANA 5 ובדסקלו, צפונית לבוקרשט, עיירה שמאופיינת בבניה יוקרתית יותר.
6. וכך יצאו לדרך אותן שתי עסקות¹ שמהוות מושא לתביעה בתיק זה. פיינר רכש שני נכסי נדל"ן בשתי ערים בסמוך לבירה בוקרשט: 1,250 מ"ר קרקע מתוך חלקה גדולה יותר הנמצאת בעיירה דסקלו, DASCALU, מצפון לבוקרשט ו- 16,166 מ"ר מתוך חלקה גדולה יותר הנמצאת בעיירה גימפצי, GHIMPATI, מזרם לבוקרשט. בשתי הרכישות צוין במפורש כי מדובר ברכישת זכויות בקרקע בשטח נתון אך לא מסוים מתוך חלקות גדולות יותר². על פי נספח ז' לכתב ההגנה, מרבית הכספים הועברו בחודש נובמבר 2007 ישירות על ידי התובע לחשבון הבנק ברומניה של החברה.
7. כעולה מכתב ההגנה ונספחיו, בעת ביצוע העסקה, שתי החלקות לא היו חלקות שניתן להוציא עליהן היתר בניה לבניה אורבנית למגורים ועסקים. נדרש היה הליך סטטוטורי מורכב של השבחת הקרקע, שינוי יעוד הכרוך בהוצאות תכנון, תיאום עם הרשויות ועריכת סקרים אקולוגיים וגיאולוגיים. הרעיון הלא מחייב שעמד ביסוד העסקה היה, אם כך, להשביח קרקע זולה יחסית, שאינה מיועדת לבניה אורבנית, על ידי ביצוע שינוי יעוד שלאחריו יעלה ערך הקרקע ואז כנראה לממש את הקרקע ברווח. צעדי ההשבחה, הכרוכים בעלות, אכן בוצעו לאחר מועד העסקה והתקבלו אישורים נדרשים על היעוד החדש, נעשו תכניות אדריכליות, וחוות דעת גאולוגיות. התהליך נעצר ע"י החברות עקב המשבר שתחילתו בסוף שנת 2008, כשנה לאחר ביצוע העסקה, משבר חובק עולם "שתקע" את המיזם למעשה עד עצם היום בפועל.

¹ בפועל התברר שהיו מעורבים בעסקת המכר 5 תובעים, 4 מהם לדברי הנתבע לא ניהלו כלל מו"מ ולא היו בכל קשר עם אוסטטשינסקי שאף אינו מכירם. אשתו של אוסטטשינסקי נתבעת אך לא היתה קשורה ו/או מעורבת בכל צורה שהיא בעסקה שעשה פיינר בשלהי 2007. לצורך הדיון כאן הדיון יתקיים כמחלוקת בין שניים, פיינר ואוסטטשינסקי

² קניית קרקע במושע על פי המונחים המקובלים בארץ

8. בניגוד למקובל בעסקות נדל"ן בהיקף כספי משמעותי, כמו העסקה שלפנינו, לא נערך כל הסכם או חוזה בין התובע לבין הנתבע ואף לא בין התובע לחברה ברומניה. וכן לא נרשמה בטאבו ברומניה, לבקשת פיינר, הערת אזהרה לטובת התובע או אישור על העברת בעלות בקרקע או שיתוף בעלות של פיינר בשתי החלקות הללו או בחברות המחזיקות אותן. במקום זאת ניתן לתובע מסמך תעודת זכויות שהנפיקו החברות Multiland srl ו- Propertyline srl ברומניה על שמו שבהן הן מאשרות כי פיינר רכש זכות לשטחי קרקע לא מסומנים או מוגדרים בתוך שתי החלקות שבבעלות החברות וכי מתוקף זכויותיו בשתי חלקות אלו הוא אמור לשאת בחלקו היחסי בהוצאות העתידיות הכרוכות בהליכי השבחת הקרקע, מה שהוא לא עשה.
9. במשך כשנה ומעלה, עד ראשית שנת 2009 פעלה החברה ברומניה להשבחת שני הנכסים ואף קיבלה לידיה אישורים של הרשויות על קידום ההליכים הסטטוטוריים. אולם משהגיע המשבר העולמי לרומניה בשנת 2009 התרסק שוק הנדל"ן ברומניה התרסקות קשה והנכסים כולם איבדו חלק משמעותי מערכם, כולל כמובן שתי חלקות הקרקע שבהן עסקינן. פעילות יזום הנדל"ן ברומניה נעצרה כליל וכמובן שנעצרה פעילות משקיעי החוץ, כולל כמובן מאות או אלפי המשקיעים הישראליים.
10. פרויקטים שהיו בליווי בנקאי ננטשו על ידי המשקיעים ועברו לחזקת הבנקים המלווים ומשקיעים מסוימים מימשו את הפרויקטים שלהם בהפסד ניכר ורבים איבדו כליל את כל השקעותיהם.
11. שני הפרויקטים שלפנינו, שלמרבה המזל לא נלקחה בגינם הלוואה בנקאית, לא מומשו ולא החליפו בעלים. הם פשוט הוקפאו על ידי החברה ברומניה במצב שבו היו, עד להיווצרות תנאים כלכליים שיצדיקו מימוש ו/או ייזום כשמחירי הנדל"ן יעלו ושוב ייווצר ביקוש ער למבני מגורים ועסקים עם ההתאוששות הכלכלית של רומניה.
12. נכון ליום זה עדיין לא חזרו מחירי הנדל"ן ברומניה, הגם שרשמו עליות מסוימות באזורים מסוימים, משיא השפל, לרמת המחירים של שלהי שנת 2007, וזאת למרות התאוששות של כלכלת רומניה וחזרה איטית של משקיעי נדל"ן זרים לרומניה, כולל גם חברות ציבוריות ישראליות³. עדיין לא נצפית חזרה של משקיעים פרטיים להשקעות בנדל"ן ברומניה, וגם חברות שהחלו להיכנס מנסות לגייס משקיעים פרטיים ע"י הטבות מפליגות, הפחתה של הון עצמי והסתמכות על ליוויים פיננסיים.

³ ראה למשל כתבה גלובס 30.4.2018 : עשור לאחר המשבר המשקיעים הזרים חוזרים לרומניה.

13. במשך מספר שנים, היה הפרויקט בהמתנה. בשנת 2016 כמצוין בכתב ההגנה ובנספחי כתב התביעה, ביקרו התובע והנתבע ברומניה. התובע קיים אף מספר פגישות ללא ידיעת אוסטשינסקי (אף בדיעבד). ביחד, נסעו אוסטשינסקי ופינר לסיור בשני האתרים שבהם מצויות הקרקעות. בשנים 2016-2018 התקיימו מגעים וחילופי דברים בין הצדדים שבסיומם החליט התובע, לראשונה, בשנת 2019, להגיש תביעה בטענה שהוא, אוסטשינסקי, "אשם" בכך שלא נמכרו הקרקעות קודם לכן ו/או בהפסד שפינר סבר שנגרם לו וכי על אוסטשינסקי ואשתו, לפצותו על כך.

פרק ב' - על חובותיו וזכויותיו של משקיע, ניתוח כלכלי עקרוני

14. מדי יום ביומו נעשות ברחבי העולם מיליוני עסקות של השקעה. כסף מזומן של אנשים פרטיים וחברות מחליף ידיים תמורת נכס השקעה, השקעה וירטואלית בניירות ערך של חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה למשל, או השקעה ריאלית של רכישת נכס ממשי, כמו חלקת קרקע, מבנה, דירה או נכס פיסי אחר.

15. כל השקעה מטבעה שהיא מכילה סיכון. אפילו רכישת אגרות חוב שמנפיקה ממשלת ארצות הברית יכולה להסתיים בהפסד, בטווח הקצר או הבינוני, קל וחומר השקעות בחברות ציבוריות הנסחרות בבורסות העולם. כל השקעה ופרופיל הסיכון שלה. גם השקעה במטבע זר של מדינה מסוימת או השקעה הנקובה במטבע זר יכולה כמובן להביא הפסד.

16. הכלל המקובל בתיאוריה הכלכלית הוא כי ככל שהנכס יכול להניב תשואה גבוהה יותר, דרך עליית ערכו או תשלום דיבידנדים למשקיעים, כן הוא מסוכן יותר. נכסים סולידיים בעלי סיכון נמוך כמו אגרות חוב ממשלתיות מניבים תשואה נמוכה. נכסים בעלי אופי ספקולטיבי, משמע מסוכנים, מניבים בדרך כלל תשואה גבוהה, כפיצוי על הסיכוי להפסד ניכר. **במלים אחרות: לא קיימים בפועל נכסים חסרי סיכון המבטיחים תשואה גבוהה.**

17. כל משקיע הוא אדם אוטונומי שמשקיע ברכישת נכסי השקעה לפי מצבו הכלכלי ולפי העדפתו או שנאת הסיכון שלו. מי שהוא עתיר נכסים ויכול לספוג הפסדים בלי שתיפגע שגרת חייו ורמת החיים שלו, יכול להשקיע בנכסים בעלי אופי ספקולטיבי, מסוכנים, למשל קרקעות ברומניה.

18. מכנה משותף נוסף של כל ההשקעות באשר הן הוא שרובן ככולן הן פעולות חלוטות המבטאות גמירות דעת שאין אפשרות לחזור ממנה. שהרי, אם כל משקיע מאוכזב בבורסה היה יכול לדרוש את קרן השקעתו בכל עת שמחיר המניה שרכש נפל, לא היה אפשר לנהל בורסה לניירות ערך בשום מקום בעולם.

19. עובר לביצוע ההשקעה יכול המשקיע הפוטנציאלי לקחת את הזמן שלו, לבצע כל בדיקה אפשרית, ללמוד את הדו"חות הכספיים של החברה או את הדו"חות של האנליסטים שמסקרים אותה, או את נתוני לשכת המקרקעין. אבל, **ברגע שבוצעה השקעה והכסף החליף ידיים, אין כל דרך חזרה. זה מנהגו של עולם והיגיון רב ופרגמטי מאחוריו.** אם לא כך היו הדברים וכל העסקות היו בנות חזור, ושום דבר לא היה גמור וחלוט, אי אפשר היה לקיים הליכי השקעה, אי אפשר היה לנהל עסקים ואי אפשר היה להגיע להישגים הכלכליים של מדינות המערב במאה השנים האחרונות.

20. למרבית העסקאות בעולם הריאלי בכלל ובמקרקעין בפרט יש כאמור תיעוד בכתב, הסכם ההשקעה בראש וראשונה, המונה את התחייבויות הצדדים וזכויות המשקיעים. לעתים נדירות מאד הסכם ההשקעה כולל סעיף שמאפשר התחרטות, פתח מילוט שמאפשר חזרה לאחור, למועד שלפני ההשקעה וקבלת כספי ההשקעה בחזרה. אבל זו כמובן אפשרות מאד נדירה והיא יכולה להינתן רק בכתב תוך פרוט מושכל ומדויק בהתקיים אילו תנאים יכול המשקיע לחזור בו ולקבל את כספו. אבל תנאי הכרחי לכך הוא קיומו של הסכם חתום בכתב כדין בין הצדדים שמפרט את התנאים הללו בפרוש.

21. אדגיש, גם הסכם נדיר שכזה, שבו משקיע יכול לחזור בו בתנאים מסוימים, הוא כעיקרון תחום בזמן; שהרי אף מוכר לא יסכים לשים את עצמו במצב שבו בכל מועד עתידי נתון הוא יידרש להחזיר למשקיע את כספו. שהרי העיקרון בכל השקעה הוא שהמשקיע הוא זה שנוטל את הסיכון בראש צלול, במודע, הוא זה שמרוויח כאשר ההשקעה תצליח והוא זה שמפסיד כאשר ההשקעה תיפול.

22. **לא ידועות לי עסקאות בעולם הכלכלה, שתואמות לתזה בדיעבד של התובע, שאוסטטינסי כאמור מכחיש אותה מכל וכל, שאם יש רווחים – הם יהיו למשקיע ואם יש עיכובים או הפסדים, ישא בהם המוכר. זוהי שיטה שלא קיימת ואינה מוכרת בעולם העסקים והכלכלה.**

23. הדיון הקצר שקיימנו לעיל, עוד נחזור אליו בהמשך, בפרק ד', בבואנו לנתח ולבקר את דרישתו של התובע.

פרק ג' - כלכלת רומניה ושוק הנדל"ן ברומניה 1990-2020, סקירה תמציתית

24. רומניה (ROMANIA) היא רפובליקה דמוקרטית בעלת משטר נשיאותי. המדינה משתרעת על שטח של כ- 230 אלף קמ"ר, גובלת באוקראינה, מולדובה, הונגריה, סרביה ובולגריה וכמו כן שוכנת בדרומה לחופי הים השחור. אוכלוסיית רומניה מונה 19.2 מיליון נפש. התמ"ג עומד על כ- 250 מיליארד דולר והתמ"ג לנפש הינו כ- 12,321 דולר (להשוואה:

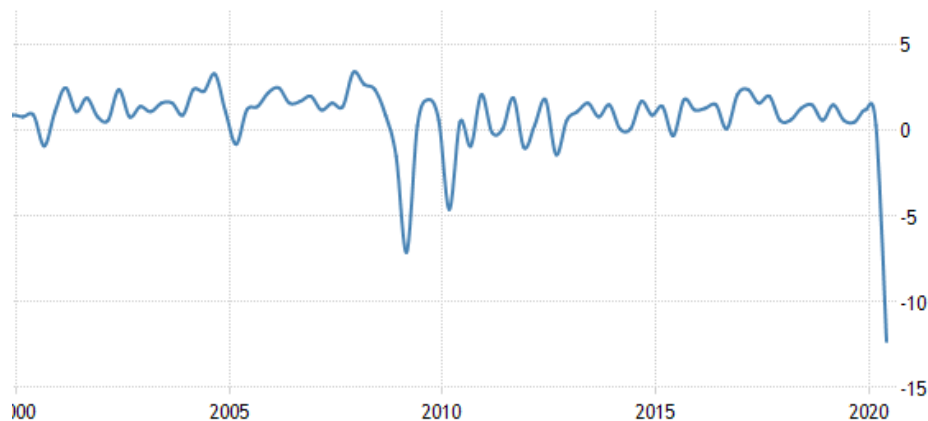
שטחה של רומניה הוא פי 10.4 משטחה של ישראל, מספר תושביה פי 2.1 מישראל והתמ"ג לנפש ברומניה הינו כ- 35% מהתמ"ג בישראל. עם זאת, לאחר התאמה לכושר הקנייה - PPP, התמ"ג לנפש ברומניה הינו כ- 74% מהתמ"ג לנפש בישראל. 29,909 דולר ברומניה בהשוואה ל-40,161 דולר בישראל.)

25. רומניה עברה למשטר דמוקרטי רק בסוף שנות ה-80 עם סילוקו של הרודן צ'אוצ'סקו ולאחר 45 שנים של משטר קומוניסטי בעל מאפיינים סטליניסטיים. המעבר לכלכלת שוק חופשי הביא לרומניה משקיעים מכל רחבי תבל והזרים הון רב לכלכלת המדינה. בראשית שנות ה-2000 חוותה רומניה שיעורי צמיחה גבוהים. בשנים 2003-2008, שיעור הצמיחה של הכלכלה הרומנית עמד על 46.27% גם מחירי הנדל"ן עלו בהתמדה משנה לשנה ובשיעורים גבוהים יותר ממדינות אירופה האחרות. מחירי הדירות בבוקרשט עלו בשנים 2003-2008 בשיעור של 187.5%⁴

26. אך בשנת 2009, בעקבות המשבר הכלכלי העולמי צנחה רומניה באחת לשיעור צמיחה שלילי של -5.5%. גם בשנת 2010 המשק הרומני המשיך להתכווץ ורשם שיעור צמיחה שלילי של -3.9%. לאחר מכן ובהדרגה, החלה שיפור מתון בכלכלה הרומנית ואולם עדיין שוק מחירי הנדל"ן היו פגועים ולא הצליחו להתאושש. מגיפת הקורונה גרמה שוב לשיעור צמיחה שלילי בשנת 2020 כמפורט בתרשים 1.

27. רומניה חברה בברית נאט"ו משנת 2004 וחברה מלאה באיחוד האירופי⁵ החל משנת 2014, אך לא בגוש היורו, לכך נתייחס בהמשך הפרק.

תרשים 1 – שיעור הצמיחה של התמ"ג ברומניה 2000 - 2020



SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

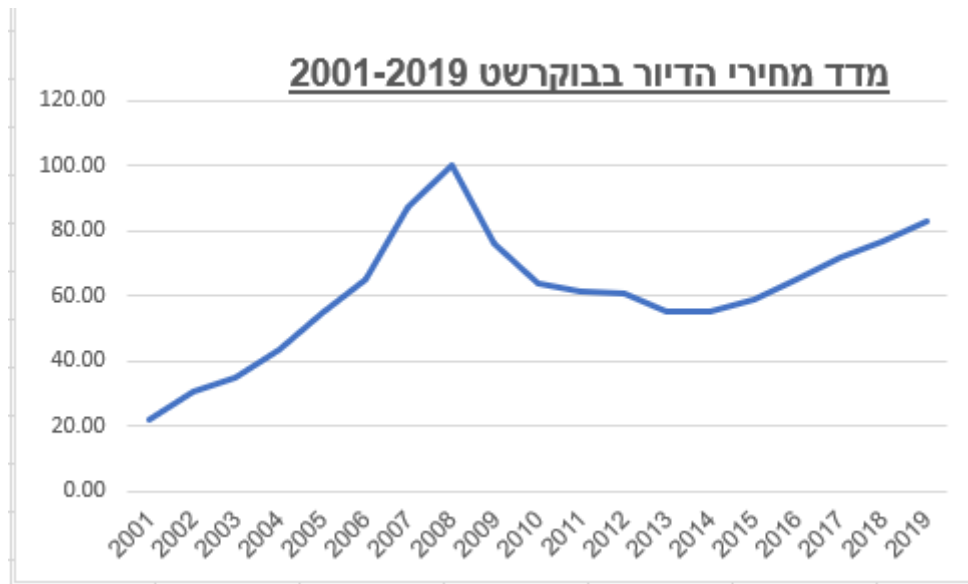
⁴ Global Property Guide בהסתמך על בסיס הנתונים של האיחוד האירופי.

⁵ רומניה התקבלה כחברה לא מלאה באיחוד האירופי בשנת 2007. בשנת 2014 הפכה לחברה מלאה אך עדיין לא צורפה לגוש היורו עקב אי עמידה בקריטריונים.

28. בשנת 2007 פרץ בארה"ב משבר הסאבפריים אודותיו לא נרחיב בסקירה קצרה זו. המשבר הפך למשבר כלכלי עולמי שהתפשט לכל מדינות תבל. שוקי האשראי העולמיים קפאו, מניות של בנקים גדולים קרסו, מפעלים צמצמו את היקף פעילותם והחלו בפיטורי עובדים והכלכלה העולמית נכנסה לקיפאון ולרמה גבוהה של אי ודאות.

29. ככל מדינות העולם, המשבר הכלכלי העולמי הכה קשות גם ברומניה וגרם לצמיחה שלילית של כ- 9.5% בתוך שנתיים. מכה חזקה במיוחד ספגו מחירי הנדל"ן שעלו קודם לכן, בשיעורים גבוהים באופן יוצא דופן בשנים 2001-2008.

תרשים 2 – עליית מחירי הדיור בבוקרשט



30. תרשים 2 מעיד על התפתחות יוצאת דופן במחירי הנדל"ן בבוקרשט. משנת 2001 ועד 2008 המחירים קפצו באופן בלתי הגיוני, פי 4.5 (!), מ-500 יורו למ"ר עד ל- 2,300 יורו למ"ר. משנת 2008 ועד שנת 2014, המחירים ירדו בהדרגה מ 2,300 יורו למ"ר עד למחיר של 1,000 יורו למ"ר. משנת 2014 המחירים שבו לעלות באיטיות רבה אך בשנת 2019 המחיר עדיין רחוק מאד ממחיר השיא של 2008 ועומד על 1,505 יורו למ"ר, 65% בלבד (!) ממחיר השיא שנרשם בשנת 2008.

31. יש לציין כי תרשים 2 מתייחס למדד המחירים בעיר בוקרשט עצמה ולא לפריפריה הסובבת את העיר כגון באזור גימפצי. המשבר פגע הרבה יותר בפריפריה העירונית שבה נדחו

תהליכי פיתוח לאומיים ובינלאומיים ולפיכך גם מחירי הקרקע רחוקים עד מאד ממחירי השיא של 2008.

32. כפי שניתן לראות, גם בשנים שבהן צמח המשק הרומני, בשנים 2011-2019, **שוק הנדל"ן לא חזר לרמות המחירים של שנת 2008**. כזכור, משבר הסאב-פריים החל כאשר מאות אלפי יחידות דיור בארה"ב נקנו על ידי אנשים שלא הייתה להם יכולת החזר. ברומניה גרמה עובדה זו לתגובה קיצונית של הבנקים אשר העלו את הרבית על המשכנתאות, דרשו בטוחות בלתי ישימות מרוכשים שנאלצו לבטל את תוכניתם לרכוש נדל"ן, אילצו רוכשים למכור דירות במחירי הפסד לאחר שלא יכלו להמציא לבנקים את הבטוחות החדשות.

33. **בנוסף לכל אלה, משקיעים רבים מאד ובכלל זה משקיעי חוץ, החליטו לעצור את פעילותם ולשבת על הגדר כדי לראות לאן פני שוק הנדל"ן. עקב כך נוצר חוסר איזון בין הביקוש והיצע שפגע קשות בשוק הנדל"ן.**

34. אנליסטים מצביעים על סיבות נוספות לצניחת מחירי הנדל"ן ברומניה וטוענים כי עליית המחיר בשיעור של 360% משנת 2001 לשנת 2008 הייתה בלתי סבירה בעליל. (קרי, רומניה חוותה "בועת נדל"ן"). הסיבות לכך היו, בין היתר, פתיחה בלתי מבוקרת של שוק המשכנתאות לאחר שאלה לא היו כמעט בנמצא לפני שנת 2002, המחיר הראשוני הזול של הדירות, מהזולים ביותר באירופה, שגרם להתנפלות של אזרחים רומנים העובדים במדינות אירופה כגון איטליה וספרד (מעל 2 מיליון עובדים), הבנייה המינימלית ביותר בשנות ה-90 שיצרה מחסור בכל התחומים: דיור, משרדים, מרכזי קניות וכן השיטפון של משקיעים וקונים ממדינות זרות שגרם לעליית מחירים מהירה וחדה שהחלה כמובן בעליית מחירי הקרקע.

הזווית הישראלית

35. אלפי ישראלים וכ- 2,600 חברות על פי הערכה⁶, השקיעו בראשית המילניום את מיטב כספם בפרויקטים של נדל"ן ברומניה בבניינים, ברכישת קרקע, דירות ונכסים אחרים. חלק מאותם משקיעים פעלו ברומניה כזמרים לכל דבר ועניין, המתנהלים ישירות מול בעלי הקרקעות, המתווכים והגורמים הרומנים האחרים. חלק אחר של המשקיעים הישראליים, אולי מרביתם, ביצעו השקעה פסיבית באמצעות היזמים והאמינו שמדובר בהזדמנות עסקית בלתי חוזרת שתניב, בביטחון מלא, תשואה גבוהה, כפי שהיה בעבר.

36. ניתן לאמור שקהילת המשקיעים בישראל הייתה מצויה באופוריה ביחס לרומניה ומדי יום יצאו 17 טיסות מתל-אביב לבוקרשט. רומניה הפכה ליעד אטרקטיבי המשלב "עסקים

⁶ דהמרקר 12.07.2007

- והנאה". בוקרשט התגלתה כפריז של מזרח אירופה ורומניה על שלל נופיה הייחודיים, והכה זולה ביחס לישראל, התגלתה כמקום מצוין לנופש ולבילוי. גם חברות היי-טק ישראליות העדיפו למקם בבוקרשט את מוקד פעילותם במזרח אירופה.
37. אלא שכפי שהראנו, שוק הנדל"ן הרומני נכנס, יחד עם רוב מדינות העולם, למשבר כלכלי חסר תקדים בעקבות משבר הסאבפריים. הבנקים הפסיקו לממן רכישות נדל"ן, מחירי הנדל"ן ירדו בעשרות רבות של אחוזים, שווין של הקרקעות נחתך ב-50% ויותר. מה שנראה בטוח ומבטיח, הפך לכישלון מוחלט.
38. ישראלים רבים מצאו עצמם מושקעים בנדל"ן רומני מבלי שיוכלו לממשו, גם לא במחיר הפסד. ישראלים רבים אשר עד למשבר נלחמו על הזכות להצטרף לעסקה ברומניה, על הזכות להיכנס כשותף במיזם מבטיח שהוצג בפניהם, מצאו את עצמם מול שוק של "מוכרים בלבד", כך שגם אם ביקשו, לא נמצא הגורם שיסכים לרכוש את חלקם, גם לא בחצי או ברבע מחיר.
39. אכן, בשנים האחרונות, השוק הרומני מגלה סימנים של יציאה מהמשבר. הבנקים חוזרים להזרים, בזהירות, כספים לטובת בנייה ורכישת נדל"ן וכמות העסקאות והביקושים משפיעה לטובה על המחירים. עם זאת, כמפורט בטבלה 2, המחירים רחוקים מאד מהרמות שהיו ערב הקריסה ואין זה ברור כלל אם ומתי יגיעו המחירים לרמות של ראשית 2008. על פניו מרבית הישראלים שהפסידו כסף בעסקאות נדל"ן ברומניה, יאלצו להשלים עם המפלה ולספוג את הנזק וההפסד או להמתין בסבלנות. הם לא יוכלו לבוא בטענות לאף אחד, פרט לעצמם או לשוק הנדל"ן הרומני.
40. כמו כל השקעה אחרת, ההשקעה בתחום הנדל"ן כרוכה בסיכונים וההצלחה אינה מובטחת. המשפט "תשואה גבוהה וסיכון נמוך" הוא אוקסימורון ובמקרה של רומניה, מכל הסיבות שנמנו לעיל, הפרויקטים נקלעו למציאות מקרו-כלכלית חדשה שכפתה עליהם הפסדים ניכרים וחסמה בפניהם כל תכנית חילוץ.
41. יש לציין כי חברות ישראליות מוכרות ובעלות ניסיון נכנסו להשקעות ברומניה. בין היתר: אלביט הדמיה, אפריקה ישראל, שיכון ובינוי, אשטרום, גינדי השקעות, דמרי, סקורפיו ואחרות. המשבר היכה בכולן.
42. להלן קטע עיתונות אופייני אודות המשבר שפורסם בדה מרקר ב – 29.11.2009:
- "קבוצת כרמל הינה חברת נדל"ן למגורים שפועלת בעיקר ברומניה, בפיתוח ארבעה פרויקטים למגורים... לפי החברה, השפעת המשבר העולמי נמשכת ברומניה ומובילה להאטה חריפה בקצב מכירות הדירות ולהעלאת רמת אי הוודאות בשוק הנדל"ן. בנוסף משפיע המשבר על זמינות ההלוואות. החברה מנסה לגייס כסף מהבנקים כנגד קרקעותיה ברומניה. במידה ולא תצליח לעשות זאת תפנה החברה למימוש הנכסים שברשותה... התקדמות העבודות באתר מושהית. בתשעת החודשים הראשונים של השנה, נחתם הסכם

אחד בלבד לרכישת דירה מהחברה.. קוני הדירות הפוטנציאלים המעטים מציעים מחירים הנמוכים מאלו שמוכנה להציע החברה שלא יכולה להוריד את המחיר מעבר למחיר המינימלי שנקבע לה על ידי הבנק המלווה... ”

המצב ברומניה כיום

43. כפי שהראינו בתרשימים 1 ו-2, רומניה נמצאת בשנים האחרונות בתהליך של התאוששות כלכלית מתונה. עם זאת, מחירי הנדל"ן רחוקים מאד ממחירי השיא של שנת 2008. 44. מגיפת הקורונה שפרצה בראשית 2020 טלטלה שוב את המערכת והפכה את המגמה כאשר, לפי שעה, חל קיטון בתוצר הלאומי הגולמי. לגבי השפעת הקורונה נוסף הערה בהמשך. כדי לתת פרספקטיבה ריאלית ביחס לכלכלת רומניה אנו מציגים בטבלה הבאה השוואה בין גרמניה לרומניה במספר אינדיקטורים כלכליים.

תרשים 3- השוואה אינדיקטיבית בין גרמניה לרומניה

אינדיקטורים כלכליים מרכזיים - השוואה בין רומניה לגרמניה (2019)		
רומניה	גרמניה	
230,170	348,500	שטח (קמ"ר)
19.3	87.8	תושבים (מליונים)
0.816	0.939	מדד הפיתוח האנושי
52	4	מדד הפיתוח האנושי (דירוג בין מדינות העולם)
483	4,199	תמ"ג (מיליארדי דולרים)
25,046	50,177	תמ"ג לנפש מותאם לכוח הקנייה בארה"ב (דולרים)
12,131	47,628	תמ"ג לנפש נומינלי (דולרים)
41	25	תמ"ג לנפש (דירוג בין מדינות העולם)
2,109	7,325	מחירי דירה ממוצעת למ"ר (דולר)
37.67	52.79	שינוי מחירי דירור בחמש השנים האחרונות (אחוזים)
5.88	2.95	תשואה להשכרה (אחוזים)
514	1,827	שכ"ד דירה ממוצעת (דולרים)
17	34	יחס שכ"ד - עלות
22	17	יחס עלות דירה ממוצעת ביחס לתמ"ג לנפש
6.00	2.70	מס הכנסה על שכ"ד (אחוזים)
69.6	73.8	מדד החופש הכלכלי
4.3	5.7	מדד התחרותיות

45. טבלת ההשוואה מלמדת על מספר בעיות המאפיינות עדיין את כלכלת רומניה ביניהן מדד תחרותיות ומדד חופש כלכלי (מעורבות ביוקרטית) נמוכים. כמובן שגם מדד הפיתוח האנושי נמוך מגרמניה ומתחייבת השקעה ניכרת בהון האנושי.

46. הגם ששיעור הצמיחה של התמ"ג הוא חיובי והגם ששוק הנדל"ן ברומניה אכן נמצא בהתאוששות, עדיין יש אינדיקציות רבות לכך כי השוק הרומני עודנו שוק עתיר סיכונים. כך לדוגמא, חרף התקבלותה לאיחוד האירופי בשנת 2007 כחברה לא מלאה, רומניה לא הצליחה עד כה להצטרף לגוש היורו. המטבע הנוהג ברומניה הוא עדיין הלאו (Leu).

47. בשנת 2007 עמד שערן של הלאו הרומני על 0.31 יורו ובספטמבר 2020 הוא עומד על 0.2 יורו. קרי, חל פיחות בערכו של המטבע הרומני בשיעור של כ- 36%. לאחר ההצטרפות על תנאי לאיחוד האירופי ב- 2007 הציבה רומניה לעצמה תאריכי יעד שונים להצטרפות לגוש היורו אך לא הצליחה לעמוד בהם. היעד הנוכחי להצטרפות לגוש היורו הינן שנת 2024. כישלונה של רומניה במאמצייה להצטרף לגוש היורו נובע מבעיות יסוד בכלכלתה שטרם באו על פתרונן, מעל ומעבר למשבר הכלכלי העולמי של 2008. בתחילה היה זה התמ"ג הנמוך לנפש שלא הגיע ל-60% מהממוצע בגוש היורו, תנאי סף להצטרפות. בהמשך התברר כי רומניה אינה עומדת בקריטריונים הנדרשים כדי להצטרף לגוש היורו (Convergences Criteria for Joining⁷) בסדרה ארוכה של פרמטרים כגון: שדרוג החקיקה הכלכלית כדי להתאימה לאיחוד האירופי; יציבות המחירים; רמת הגרעון הלאומי; שיעור התעסוקה; שיעורי הריבית לטווח הארוך וכן יציבות שער החליפין כמפורט בתרשים הבא. יש לציין בנוסף כי רומניה היא מדינה שבה רמת **השחיתות** הציבורית עודנה גבוהה ביותר. עשרות שרים ואלפי משרתי ציבור הועמדו לדין בעשור האחרון בגין שחיתות, דרישה לקבלת שוחד בתמורה לאישורים וכיוב'. גם תופעה נרחבת זו פוגעת ביכולת להגדיר את רומניה בעת הזו כמדינה שצועדת בבטחה על מסלול של הצלחה ושגשוג כלכלי.

תרשים 4 - שער הלאו ביחס ליורו



⁷ אמנת מסטריכט 1991

50. מסמך זה נכתב באמצע חודש ספטמבר 2020, בעיצומה של מגיפת הקורונה העולמית שפרצה לפני כחצי שנה. על פי פרסומי רשויות הבריאות ברומניה נדבקו במחלה עד כה 108,690 בני אדם וכ- 4,312 בני אדם נפטרו ממנה (באופן יחסי לגודל האוכלוסייה, מספר הנפטרים ברומניה הוא 106% יותר מאשר בגרמניה ו- 70% יותר מאשר בישראל) מספר המאומתים היומי נמצא במגמת עליה ורומניה מוגדרת כמדינה "אדומה" שאין לנסוע אליה אלא אם הדבר הכרחי.

51. כפי שכבר הראינו בתרשים מס' 1, התמ"ג ברומניה צפוי לרדת קשות בשנת 2020

בעקבות מגיפת הקורונה. אשר לתחום הנדל"ן, טרם יצאו לאור פרסומים רשמיים כלשהם. אתרי חדשות כלכליים מדווחים כי קונים ומשקיעים "יושבים על הגדר"⁸ ודוחים את החלטותיהם לגבי עסקאות שעמדו להתבצע. ככל שהיו עסקאות הן התבצעו במגמת ירידה. בין הכתבים הכלכליים שוררת הסכמה רחבה כי שוק הנדל"ן ברומניה נמצא בעת הזו במצב של אי ודאות קיצונית ובסוג של קיפאון יחסי. גורלו של השוק ייקבע הן על פי הצלחתה של רומניה בטיפול במגיפה והן על פי מה שיתרחש בכלכלה ובענף הנדל"ן בעולם כולו.

52. ממשלת רומניה מתכננת, במימון של השוק האירופי, להקים שדה תעופה בינלאומי גדול ומרכז היי-טק חדשני, דרומית לבוקרשט. בשל המשבר הכלכלי פרויקט זה מושהה עד להיווצרותם של תנאי ודאות כלכליים. פרויקט זה עתיד להעלות את ערך המקרקעין ב - GHIMPATI, בשל קרבתה היחסית אליו ולציר התנועה הראשי DANA5 (המוביל לבולגריה) לפי שעה אין לכך ביטוי במחירי הנדל"ן עקב אי הוודאות ביחס ללוח הזמנים למימוש פרויקט עתיר ממדים זה.

פרק ד' - ניתוח כלכלי של טענות התובע

53. כל הנאמר ומוצג בשלושת הפרקים הקודמים ישמש אותנו בפרק להלן שמהווה את עיקרה של חוות דעת זאת. ברצוננו לנתח ולהציג בצורה ביקורתית את דרישת התובע לקבל את כספו בחזרה בצרוף ריבית, סכום כסף שהשקיע לפני כ- 13 שנה במטבע יורו, עת רכש זכויות בשתי חלקות קרקע ברומניה.

⁸ "Waiting on the sidelines" – Collier's report Q1 2020

54. לשם ניתוח זה אין לנו צורך להשתמש "בסופרלטיבים ובקומפלימנטים" הרבים שמרעיפים, מטיחים לייתר דיוק, התובע והנתבע איש ברעהו לכל אורך כתב התביעה וכתב ההגנה. אנו יוצאים מנקודת הנחה ששניהם אנשים ישרים ומכובדים שנקלעו, שלא בטובתם, לעסקה רבת סיכון שבדיעבד על התובע היה להימנע ממנה. העסקה שעשה התובע היתה, ללא ספק, עתירת סיכון.
55. נראה לנו בלתי סביר בעליל שהתובע לא עשה בדיקות נדרשות בטרם החליט לרכוש את הזכויות בקרקע.
56. אבל את הנעשה אין להשיב וחובתנו המקצועית היא לנתח באופן שקול ואובייקטיבי את טענות התובע ודרישותיו כדי לראות אם יש בהן ממש. ניתוח של מומחה כלכלי כמובן.
57. **דעתנו היא, כפי שציינו ברישא של חוות דעת זאת, כי אין כל בסיס לדרישות התובע ולהלן נפרט, אחת לאחת, חמש סיבות לעמדתנו זו.**

א. הטיעון העקרוני

58. הטיעון העקרוני העומד בבסיס דחייתנו את דרישת התובע הוא פשוט ומובן מאליו: כל השקעה שנעשית, יש בה סיכון ואת הסיכון נוטל עליו, בצדק וביודעין, המשקיע. מי שלא מודע לעיקרון זה או לא יסכין לחיות אתו, כדאי שירחיק עצמו מעיסוק בתחום ההשקעות, קל וחומר השקעות בעלות אופי ספקולטיבי, מסוכנות, בארצות רחוקות שאינן מן המדינות המתוקנות דווקא, כמו רומניה שלה הקדשנו את הפרק הקודם.
59. כאמור, אין השקעה ללא סיכון, אף אם לפעמים לא נראה הדבר ממבט ראשון. ומי שמצפה לגרוף רווח עצום, לעצמו בלבד, צריך להיות מוכן לספוג לבדו גם הפסד עצום. את כל הבדיקות המתחייבות מאופי ההשקעה והיקפה, את כדאיות העסקה ומחירי הנכסים הנרכשים, היה על התובע לעשות לפני יום התשלום שלאחריו אין דרך חזרה, וחזקה שעשה את הבדיקות שמצא לנכון לעשות. אם מציע ההשקעה, מוכן להבטיח מראש, שלא כמקובל, את תוצאות ההשקעה, משמע ליטול את הסיכון על עצמו בלבד, יש לעגן הסכם כזה בכתב.
60. זהו כמובן הסכם נדיר - שכמעט אינו קיים ואינו אפשרי וככזה, נוגד את ההיגיון-, ואם קיים יש לעגן אותו בכתב, כאשר המתחייב חותם בשמו על ההתחייבות שהוא נוטל על עצמו. **אם אין הסכם כזה בכתב, אין בסיס לטענה ולבקשה להחזר השקעה.**

ב. עיקרון תום הלב

50. זהו עיקרון יסוד חשוב וכאשר הוא מופר, יש בסיס לתביעה להחזר כספי המשקיע. אבל בבואנו לבחון את התנהלות הנתבע בתיק שלפנינו, לפני ביצוע העסקה ולאחריה, אין אנו מוצאים חוסר תום לב מצדו. התובע ידע כי מדובר בהשקעת נדל"ן ברומניה, מדינה שרק בסמוך למועד העסקה הצטרפה לאיחוד האירופי ועדיין לא התפתחו בה מוסדות ונורמות של מדינה מתוקנת. התובע ידע כי מדובר בחלקות קרקע שצריכות לעבור הליך השבחה וכל עוד לא יושלם, לא תהיה עליית ערך לנכס. התובע ידע, או למצער צריך היה לדעת, כי העבר אינו בהכרח מנבא טוב את העתיד וכי העובדה שמחירי הנכסים ברומניה עלו משמעותית בשנים 2002-2007 אין משמעה כי כך יהיו פני הדברים גם בעתיד, כאילו מדובר בנכסים שהם חסינים בפני ירידת ערך ואחת דתם לעלות בערכם, תמיד ובכל מצב. וכן על התובע היה לדעת, גם כמי שכבר השקיע בחו"ל ובמזרח אירופה בכלל, כי כל השקעה כזאת חשופה לסיכונים מטבע, הן לפיחות בערך היורו כלפי השקל הישראלי והן לפיחות בערך המטבע המקומי כלפי היורו וסיכונים המאפיינים כלכלות לא מתקדמות ככלכלת רומניה.⁹

51. ההתרשמות שלנו היא כי הנתבע ביצע גילוי נאות בפני המשקיע וכל מה שהבטיח בטרם העסקה, קיים. הנתבע הציג את מיקום הקרקעות, שיטחן, מצבם הסטטוטורי, הוא עיגן את זכויותיו של התובע בקרקע בתעודת זכויות שמסר לתובע; הוא פעל נמרצות להשביח את הנכס, לא הסתיר דבר מהמשקיע ואין הוא אחראי לאירוע גלובלי, שאיש לא חזה, שהשפיע קשות ולרעה על העסקה. בכל הטקסטים שקראנו לא מצאנו בדל הוכחה להסתר מידע או התנהלות שלא בתום לב.

ג. הערה על הזמן הרב שחלף

52. אין מדובר בטענה משפטית על פי חוק ההתיישנות. מדובר בטענה כלכלית כי אין כל אפשרות להשיג על עסקה שהושלמה לפני 12 שנה במועד כה מאוחר. כך לא מקובל בעולם העסקים וכך בכלל לא ניתן לבצע עסקות. עסקת השקעה אינה עסקת רכישת ביטוח בפני הבאות, בפני סיכונים עתידיים. ההיפך הוא הנכון.

53. עסקת השקעה פירושה החלטה מודעת ליטול סיכון כנגד סיכוי לרווח במציאות של אי ודאות. אין היא מאפשרת חזרה בזמן כאשר המציאות טופחת בפניו של המשקיע, כפי שקרה למרבה הצער למשקיעים רבים ברומניה והתובע בכללם. קל וחומר כאשר העסקה התרחשה לפני כ-13 שנה! ופשוט אין אפשרות לחזור בזמן ולטעון טענות שלא נטענו במשך רוב השנים וכאמור הן חסרות בסיס.

⁹ בשנים 2007-2020 נשחק ערך היורו בכ- 30% לעומת השקל (מ 5.7 ₪ לרמה של 4 ₪) ואילו המטבע המקומי, הלאו, כשהראנו בפרק הקודם נשחק ב- 36% כלפי היורו.

ד. הנתבע מעולם לא העלה על דעתו ליטול על עצמו סיכונים של צדדים אחרים ולהציע

ערבות על השקעות שהוא מעורב בהן

53. התובע טוען בעצם שהנתבע הציע לו עסקת השקעה "חלומית" מעין ארוחת חינם שבה המשקיע זכאי לכל רווחי הפרויקט, ככל שיהיו, והנתבע נוטל על עצמו את כל סיכוני הפרויקט כדי לגונן על המשקיע, שלא יפסיד בכל מצב ובכל תנאי. **אין אנו מכירים עסקות מעין אלה ובכלל אנו סוברים כי בעולם העסקים אין ארוחות חינם.** כפי שמפורט בסעיף 18 לכתב התביעה וסעיף 212 לכתב ההגנה, אכן היה מקרה שבו פנה משקיע פוטנציאלי בשם אינדיג לנתבע, וביקש ערבות כנגד הפסד כתנאי לביצוע השקעה. הנתבע דחה את הדרישה הזאת דחיה מוחלטת ואכן ההשקעה לא יצאה לפועל. הדבר מוכיח לדעתי כי הנתבע מעולם לא העלה על דעתו לערוב להשקעות שהתבצעו באמצעותו, כפי שטוען עכשיו התובע. בהתנגדותו זאת של הנתבע אין הוא כמובן יוצא דופן; אף אחד לא מחלק מתנות חינם בעסקים ונוטל על עצמו סיכונים של אחרים, סתם כך.

ה. אין הסכמים בעל פה, קל וחומר כאלו שמעגנים התחייבויות כספיות ניכרות

54. להצדקת דרישתו טוען התובע כי אותה ערבות לשיפוי הובטחה לו בזמנו, אך אין לכך שום תיעוד בכתב או סימוכין כלשהם. משמע הוא טוען לקיומו של הסכם בע"פ המשמש לו כתנא דמסייע, שמתוקפו הוא דורש עכשיו מהנתבע סכום עתק של 1.5 מיליון ₪, לא פחות.

55. אין אנו מכירים את הפרקטיקה של הסכמים בע"פ בעסקות נדל"ן או בעסקות כספיות משמעותיות. ביחוד לאור העובדה שהצד השני, הצד הנתבע, חוזר ומדגיש כי לא היה כדבר הזה, לא היו הדברים מעולם. הסכם בע"פ, אמר פעם איש שנון, אינו שווה את הנייר שהוא נכתב עליו. בכל הכבוד, אי אפשר לבסס תביעה כספית שכל עיגונה היא הבטחה לכאורה שניתנה בע"פ ובייחוד הבטחה במקרקעין שהינה הבטחה אשר נדרשת חתימה בכתב ע"פ החוק וע"פ הפסיקה, שהנתבע דוחה אותה על הסף דחייה מוחלטת. בעולם של הסכמים בע"פ "הרי הבטיחו ל"י אי אפשר בכלל להתנהל ואי אפשר לעשות עסקים.

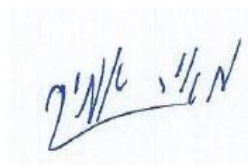
56. לכן אחת דעתנו: כל חמש הטענות שהועלו לעיל, כל אחת בנפרד וכולן יחד במצטבר, מביאות אותנו למסקנה אחת ויחידה: שאין כל שחר לדרישת התובע, שעומדת בניגוד לכל פרקטיקה עסקית המוכרת לנו, בניגוד לשכל הישר, בניגוד לעקרונות הצדק הטבעי ולכן אחת דינה להיפסל ולהידחות באופן גורף.

פרק ה' - סיכום ומסקנות

57. "הילכו שניים יחדו בלתי אם נועדו?" , שאל בזמנו הנביא עמוס. השניים כאן, התובע והנתבע אכן נועדו יחדו אבל נגזר עליהם, שלא בטובתם, להיות צדדים לעסקה שלא עלתה יפה, עד לרגע זה לפחות. נראה לי ששני הצדדים, בתום לב, ביקשו לעשות עסקה טובה שלא הסתייעה ככתוב "ויקו לעשות ענבים ויעש באושים",
58. לא בכל עסקה שלא עולה יפה יש בהכרח מקום לחפש אשם. לעתים מזל רע או עיתוי אומלל הוא ההסבר היחיד לכישלון. עסקת נדל"ן כמוה כגלישת גלים: אם אתה עולה על הגל בתחתיתו אתה ממריא אתו אל על. אך אם איתרע מזלך, חוסר מזלך, לעלות על הגל בשיאו, לפני שהוא מתנפץ, אתה עלול להתנפץ יחד אתו.
59. העיתוי היה בעוכריה של העסקה ובעוכרו של התובע, המשקיע. למעשה, העיתוי הוא המשתנה המסביר הטוב ביותר, בדיעבד, הקובע את הצלחתה או כישלונה של עסקת נדל"ן.
60. לכן תליית האשמה בנתבע היא חסרת שחר, אף הוא יצא בהפסדו במשבר העולמי שתחילתו בסוף שנת 2008 שפגע אנושות, כפי שהראנו, במשקיעי נדל"ן רבים ברומניה, שחלק מהם הפסידו את כל כספם ונותרו ללא כל נכס בידם, בניגוד לנתבע שיש לו נחמה פורתא שהרי עדיין הוא מחזיק בנכסים שרכש בסוף שנת 2007 שאולי יעלה ערכם בעתיד אף מעבר למחיר הרכישה המקורי.
61. נראה לי כי ההחלטה שנלקחה ע"י החברות ו/או הנתבע מחד, שלא למנף את הרכישה עם ליווי בנקאי ומאידך שלא למכור את הקרקעות ו/או לבצע עליהם ייזום כלכלי בתקופה, כששוק הנדל"ן ברומניה קרס, הייתה נכונה כלכלית והיא זו שתאפשר בבוא היום, לממש את הקרקעות במינימום הפסד.
62. בכנות ובפרוש אין אנו מבינים מדוע מצא לנכון התובע, לפתע פתאום ובמפתיע, לאחר שנים רבות שבהן לא התלונן ולא הסתייג, להעלות באוב טענות מטענות שונות, חסרות כל בסיס והקשר, שמעולם לא היו נכונות. לא בשנת 2019 ואף לא בשנת 2008.
63. לא מצאנו כל פגם בהתנהלותו של הנתבע ולא מצאנו כל בסיס להאשמות ולטענות שמעלה התובע בכתב התביעה. אם יש לו טענות לעצמו הוא צריך להפנות אותן ולא לאחרים. תביעה השבת הכספים שלו, לפיכך, היא חסרת שחר.

ובזאת באתי על החתום

מאיר אמיר



22 בספטמבר 2020

נספח – רשימת מקורות

רשימת מקורות			
44641-05-19	כתב תביעה	פיינר נגד אוסטשינקי	1
44641-05-19	כתב הגנה ותצהיר הנתבע	פיינר נגד אוסטשינקי	2
1-3-2016	פסק דין 3823/13	בית המשפט העליון	3
29-8-2007	טיפים למשקיעים ברומניה	לשכת עורכי הדין	4
25-1-2018	תשקיף	חג'ג אירופה דבלופמנט	5
12-7-2007	אלפיים שש מאות חברות מושקעות ברומניה	דה מרקר	6
31-1-2018	חוזרים לבית הקברות של הנדל"ן	כלכליסט	7
30-4-2018	עשור לאחר המשבר	גלובס	8
	https://www.imf.org/en/Publications	אתר קרן המטבע הבינלאומית	9
	ec.europa.eu/eurostat	בסיס נתונים של השוק האיחפי	10
	data.worldbank.org	אתר הבנק העולמי	11
	https://tradingeconomics.com/romania/gdp	האתר המרכזי להשוואת כלכלות לאומיות	12
	www.globalpropertyguide.com	האתר המרכזי להשוואת נדל"ן בינלאומית	13
	imobiliare.ro	אתר הנדל"ן המרכזי ברומניה	14
	heritage.org/reaserch	אתר קרן הריטג'	15
	ec.europa.eu/eurostat	בסיס נתונים של השוק האיחפי	16
30-9-2013	Real estate in Romania	LPG	17
1-5-2020	Colliers Romania Market Report H1 2020	Collier	18
1-5-2020	Covid 19 and real estate	Echinox	19