|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בחיפה** | | |
|  | | |
| בן מלך נ' ירושלמי | | 12 פבר 2019 23648-08-16 |
|  | | |
| **השופטת** | רויטל באום | |
|  | | |
| **תובע** | נתנאל בן מלך | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעת** | שרה ירושלמי | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

לפני תובענה לתשלום דמי תיווך.

1.הצדדים

התובע הוא מתווך מורשה והנתבעת הייתה בעלים של מגרש ועליו בית פרטי ברח' כרמל 13 בקרית טבעון (להלן – "המגרש").

2.הסכם התיווך

2.1בין הצדדים נחתם ביום 28.7.15 הסכם בלעדיות, לפיו התחייב התובע למצוא רוכש מתאים למגרש, במחיר שבין 4 לבין 5 מיליון ש"ח, ובתקופה של שישה חודשים ממועד החתימה; בהסכם התחייבה הנתבעת לשאת בדמי תיווך בשיעור של 2% בתוספת מע"מ מהתמורה (נספח ד לתצהיר התובע, להלן – "הסכם התיווך").

2.2על גבי ההסכם נמחק סע' 6 (שעניינו פיצוי בגין הפרה), ובנוסף בגב ההסכם נערכה תוספת בכתב יד (להלן – "התוספת בכתב יד"), אשר נוסחה ונרשמה בידי עו"ד טל אבריאל (להלן – "עו"ד אבריאל"); הסעיף הרלוונטי לעניינה של תביעה זו בתוספת האמורה הוא סע' 1, שזו לשונו -

"היה והמוכר יתקשר עם רוכש בודד (פרטי או חברה) למכירת כל המגרש, ולא באמצעות החברה המתווכת ואף אם בתקופת הבלעדיות, לא יהיה חייב לשלם דמי תיווך לחברה...".

2.3אין חולק, כי בחודש אוקטובר 2015 נחתם בין הנתבעת לבין חברת לירון גסול בע"מ וחברת דודי חודדה נכסים ויזמות בע"מ (להלן – "הקונות") הסכם למכירת מלוא זכויות הנתבעת במגרש תמורת הסך של 4.35 מ' ש"ח (סע' 28 לתצהיר התובע, סע' 11 לתצהיר מר רני ירושלמי).

3.טענות הצדדים עובר להליך

3.1ביום 18.5.16 שלח ב"כ התובע לנתבעת מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים במסגרתו דרש התובע תשלום דמי התיווך בשיעור 2% בצירוף מע"מ ממחיר העסקה ובתוספת 2% בצירוף מע"מ כפיצוי בגין הפרת ההסכם (בהתאם לסע' 6 להסכם הבלעדיות – שבוטל כאמור) ובתוספת שכ"ט עו"ד בגין מכתב ההתראה.

במכתב טען התובע כי הנתבעת הפרה את הסכם התיווך בכך שמכרה את הנכס לקונות, בניגוד להסכם התיווך (נספח ב לתצהיר עו"ד אבריאל).

3.2ביום 31.5.16 שלח ב"כ הנתבעת תשובה מפורטת למכתב הדרישה הנ"ל (נספח ג לתצהיר עו"ד אבריאל), במסגרתו נרשם כי עובר לחתימת הסכם התיווך נוהל מו"מ בסיועו של עו"ד אבריאל, במהלכו מסר התובע כי בדעתו למכור את המגרש בחלקים, ומשום כך נרשם בסע' 1 לתוספת בכתב יד את שנרשם (כמצוטט לעיל), המאפשר לנתבעת למכור את הזכויות במגרש כיחידה אחת ולא בחלקים וללא תשלום דמי תיווך; הוסבר, כי מאחר והמגרש אמנם נמכר כיחידה אחת ללא חלוקה כלשהי – אין התובע זכאי לדמי התיווך.

עוד נטען במכתב התשובה (סע' 10) כי לתובע אין זכות לקבלת דמי תיווך משלא שימש גורם מתווך בעסקה בכלל, או 'גורם יעיל' בה בפרט.

4.ההליך

4.1ביום 9.8.16 הגיש התובע את התביעה דנן לתשלום הסך של 88,000 ש"ח בצירוף מע"מ.

בכתב התביעה נטען כי הנתבעת הפרה התחייבותה לשלם דמי תיווך בהתאם להסכם התיווך, וכי בזכות פעולות השיווק שביצע התובע נמצא רוכש, ועל כן הוא הגורם היעיל בעסקה.

חלופת המכתבים בין ב"כ הצדדים (המפורטת בסע' 3 לעיל) צוינה באופן כללי ביותר בסע' 17 לכתב התביעה, אך המכתבים עצמם לא צורפו (אף לא לראיות התובע).

4.2ביום 15.1.17 התקיימה ישיבת קדם משפט ראשונה בתיק בסיומה הוריתי לתובע לצרף אסמכתאות לגבי הוצאות שהוציא לשיווק המגרש.

4.3לאחר שאלה הוגשו ביום 2.3.17, ביקשתי הבהרות התובע ביחס לסכומים הרשומים בקבלות שצורפו, ואלה הוגשו ביום 26.3.17. באותו יום הוריתי על הגשת ראיות הצדדים.

ביום 28.6.17 הוגשו תצהירי התובע וכן תצהיר אחיו, מר צפריר בן מלך (להלן – "צפריר").

ביום 9.10.17 הוגשו תצהירי עו"ד אבריאל, תצהיר מר רני ירושלמי (בנה של הנתבעת; להלן – "רני") ותצהירה של הגב' עמית עפרוני (להלן – "עמית").

4.4ביום 5.11.17 התקיימה ישיבת קדם משפט נוספת, במהלכה הובהר לתובע כי ככל שהוא מבקש לזמן עדים נוספים – היה עליו לפעול בהתאם לאמור בהחלטה מיום 26.3.17.

על התנהלות התובע ביחס לזימון עדיו הרחבתי בהחלטתי מיום 25.4.18, במסגרתה אף מצאתי לחייב את התובע בהוצאות הנתבעת בגין התנהלותו. באותה החלטה הוריתי על זימונם של שני עדים מטעמו של התובע – מר אלירן חודדה (להלן – "אלירן") ומר דודי חודדה (להלן – "דודי"), מי שנטען כי רכשו את זכויות הנתבעת במגרש.

4.5עדי הצדדים נשמעו לפניי ביום 5.7.18 וביום 22.10.18. הצורך בפיצול הדיון נבע ממחדל נוסף בהתנהלות התובע, אשר לא דאג לזמן את ה"ה חודדה לדיון הראשון, כמפורט בסע' 1 להחלטה שניתנה בסיומה של הישיבה מיום 5.7.18; בגין התנהלות זו חייבתי את התובע בהוצאות לטובת הנתבעת ואוצר המדינה.

4.6בסיום ישיבת ההוכחות ביום 22.10.18 ניתנה הצעתי לסיום ההליך, אותה קיבלה הנתבעת, אך התובע ביקש זמן נוסף לשקול עמדתו.

ביום 5.11.18 ביקש התובע כי תינתן החלטה בדבר הגשת סיכומים והודיע כי יוסיף וישקול הצעת בית המשפט ויודיע ככל שיקבל את ההצעה במסגרת התקופה שתוקצה להגשת סיכומיו.

באותו יום הוריתי על הגשת סיכומי הצדדים. סיכומי התובע הוגשו (לאחר שניתנה לו אורכות לכך הן ביוזמת בית המשפט והן לבקשתו) ביום 8.1.19. סיכומי הנתבעת הוגשו ביום 10.1.19.

4.7לאחר שעיינתי בסיכומי הצדדים, הוריתי לצדדים ביום 22.1.19 להגיש פירוט הוצאותיהם בהליך, לשם פסיקת הוצאות ריאליות.

ביום 5.2.19 הגישו הצדדים אסמכתאות על הוצאותיהם בהליך.

5.לאחר שעיינתי בראיות שהוגשו, שמעתי את העדים וקראתי את סיכומי הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה דחייה, תוך חיוב התובע בהוצאות ריאליות נוכח התנהלותו בעסקה, כפי שהוכח לפניי.

6.הסכם התיווך

6.1עיון בהסכם התיווך מלמד, כי דין ודברים קדם לעריכתו. אין מדובר בהסכם רגיל, וברור לחלוטין כי בין הצדדים היו חילופי דברים אשר הביאו לניסוחו, בפרט הניסוח בכתב יד, באופן שבו נוסח.

6.2עוד בטרם הוגשה תביעה זו, פרסה הנתבעת את טענותיה באופן סדור ומלא, דבר שלא ניתן לומר ביחס לתובע, אשר ביקש לעמעם טענותיו ולהותירן בלתי ברורות, התנהגות בה נקט גם תוך מהלך חקירתו הנגדית לפניי.

6.3אומר כבר, כי עדותו של התובע לא הייתה אמינה, ניכר כי הוא מתחמק ממתן תשובות ישירות וברורות לשאלות ישירות וברורות שנשאל, לרבות שאלות שנשאלו ע"י בית המשפט (וראו: עמ' 5 ש' 12-13, ש' 16-19, ש' 25-28, עמ' 6 ש' 3-4, עמ' 7 ש' 16-17, עמ' 10 ש' 17-21, ש' 24-28).

6.4גרסתו של התובע ביחס להפרות המדויקות שלטענתו הפרה הנתבעת ואשר בעטין מגיעים לו דמי תיווך לא הייתה ברורה, כאשר למעשה טענתו היא כי משנמכר המגרש לשני רוכשים, לא מתקיים התנאי של "רוכש בודד" בסע' 1 לתוספת בכתב יד, ולכן על הנתבעת לשלם לו דמי תיווך.

6.5לטענת עו"ד אבריאל ורני, עובר לחתימת הסכם התיווך, הסביר התובע את אסטרטגית השיווק שלו, ולפיה בדעתו למכור את המגרש בחלקים, לאנשים שונים, ובכך למקסם את התמורה עבורו (סע' 8 לתצהיר עו"ד אבריאל, סע' 9 לתצהיר רני).

בעדותו לפניי ציין עו"ד אבריאל כי –

"...ואני זוכר שהוא זלזל ביכולת שלנו או של כל אחד אחר לקבל את המחיר שאנחנו רוצים שזה בין 4 ל-5 מיליון באמצעות מכירה של כל המגרש כאחד. הוא אמר שהדרך היחידה לקבל מעל 4 מיליון ₪ זה למכור לכמה ביחד שיקנו כל אחד בנפרד ולכן לא אכפת לו שנמשיך בניסיונות שלנו"

(עמ' 25 ש' 30-31, עמ' 26 ש' 1-2).

גם רני סיפר בעדותו דברים דומים –

"שהתובע ואחיו שכנעו אותנו לחתום הם אמרו שאני לא אוכל למכור את זה בבת אחת, צריך לחלק את זה לחלקים ולמכור בחלקים"

(עמ' 33 ש' 17-18).

6.6במסגרת תצהיריהם לא התייחסו התובע או אחיו צפריר לעניין זה, שיש בו כדי לסייע בפרשנותו של סע' 1 לתוספת בכתב יד. התובע אף הגדיל עשות, וכאשר נשאל בחקירתו לגבי חלוקת המגרש השיב –

"אין שום עניין של חלוקה"

(עמ' 9 ש' 14; ההדגשה שלי – ר.ב.),

ובהמשך טען –

"כל עניין החלוקה הוא עניין רעיוני"

(שם, ש' 18).

במילים אחרות, בתחילת חקירתו הכחיש התובע טענות עו"ד אבריאל ורני ביחס לאסטרטגית השיווק שלו וביחס לכוונת הצדדים בתוספת בכתב יד, ולפיה יהיה זכאי לדמי תיווך רק אם ימכור את המגרש בחלקים ולא כיחידה אחת, ומיד אח"כ טען שמדובר בעניין תיאורטי.

תשובות אלה אינן אמת, וזאת לא רק נוכח עדותם האמינה של עו"ד אבריאל ורני, אלא גם נוכח גרסתו של התובע עצמו, עדותו, עדות צפריר ועדות אלירן מטעמו של התובע:

6.6.1בסע' 21 לתצהירו פירט התובע את הפעולות שביצע לצורך מכירת המגרש בחלקים, בהן שכירת שירות חברת מדידות "ליצירת דרך וחלוקה אפשרית" (ס"ק ב), שכירת שירותי אדריכל "על מנת לאפשר מכירתו למס' רוכשים מקסימלי" (ס"ק ג).

6.6.2בנספח ט2 לתצהירו – תיעוד תוכנה לניהול לקוחות בעולם התיווך מזמן אמת (עפ"י האמור בסע' 21(ז) לתצהיר התובע) נרשם מפי התובע או מי ממשרדו ביום 29.9.15 -

"כמו שהסברתי לחיים אנחנו רוצים לחלק את המגרש ולמכור לכמה רוכשים..."

(ההדגשה שלי).

6.6.3בעדותו לפניי אישר התובע, מבלי משים כמעט, כי התכוון למכור את המגרש בחלקים, כאשר אמר –

"כל אסטרטגיית השיווק שלי בוצעה במגרש הזה"

(עמ' 9 ש' 19-20),

כאשר התובע למעשה מתכוון שלאחר שהקונות רכשו את המגרש, הן ביצעו בו חלוקה כפי שהוא התכוון לבצע כששיווק את המגרש למכירה; אלא שההבדל בין שיטת השיווק של התובע לאופן התנהלות הקונות ברורה: התובע התכוון למכור את המגרש בחלקים, בעוד שהקונות קנו את המגרש כיחידה אחת, ורק לאחר מכן, כאשר המגרש שלהן ובבעלותן ביצעו בו חלוקה. מדובר בהבדל מהותי, שכן התובע לא ביקש לרכוש בעצמו את המגרש ולקחת את הסיכון במכירתו לשיעורין למספר קונים, כפי שעשו הקונות, אלא לתווך את מכירתו בלבד.

6.6.4בעדות צפריר, אישר העד את גרסת עו"ד אבריאל ורני באמרו -

"אף פעם לא דובר על חלוקת המגרש אלא על מכירת המגרש לקבוצה של רוכשים שכמובן כל אחד מהם קונה חלק אחר מהמגרש. ברגע שיש יותר מקונה אחד המחיר המתקבל יותר גבוה מהמחיר שהיה מתקבל מקונה אחד. בעקבות זה ניסח עורך הדין את הסעיף אחרי שהבין שהעבודה שהולכת להיות פה זה הרכבת הקבוצה..."

(עמ' 12 ש' 20-23; ההדגשות שלי – ר.ב.).

6.6.5בעדותו לפניי, טען אלירן כי התובע יצר איתו קשר, והזמין אותו למגרש, שם הציג לו בית על שטח של חצי דונם למכירה וטען בפניו כי שאר השטח "מכור" (עמ' 28 ש' 16-18, עמ' 29 ש' 20-21).

משמעות הדבר כי התובע הציג את המגרש לקונים פוטנציאליים (או למתווכים איתם עבד, בהם ה"ה חודדה) כמגרש הנמכר בחלקים ואשר לא ניתן לרכוש את כולו כמקשה אחת מאחר והמגרש כבר נמכר (עובדה שלא הייתה אמת, כמובן).

6.7סע' 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 קובע, כי –

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".

6.8בנסיבות דנן, נרשם בתוספת בכתב יד כי הנתבעת רשאית למכור את כל המגרש לרוכש בודד.

התובע בוחר להתמקד במילים 'רוכש בודד' ולטעון כי מאחר ושתי ישויות משפטיות (שתי חברות בע"מ) רכשו את המגרש – לא מתקיים הסייג האמור. אך התובע מתעלם בפרשנות שהוא נותן למילות ההסכם מהמילים "כל המגרש", שנרשמו בעקבות הצהרותיו כי בדעתו לפעול למציאת רוכשים אשר ירכשו את המגרש בחלקים, כאשר כל רוכש ירכוש חלק במגרש, ולא את כולו. מטעם זה, ונוכח הצהרה זו של התובע – ניסח עו"ד אבריאל את סע' 1 לתוספת בכתב יד כפי שניסח.

מבחינת חילופי הדברים שהיו בין הצדדים עובר לחתימת הסכם התיווך, כמו גם להתנהלותו של התובע לאחר מכן בשיווק המגרש ניתן להבין כי הדגש בניסוח של סע' 1 לתוספת בכתב יד איננו על מספר הקונים, אלא על העובדה שהמגרש נמכר כיחידה אחת, ולא לשיעורין.

6.9על כן, אני מקבלת את הפרשנות שנתנו עו"ד אבריאל ורני מטעמה של הנתבעת להסכם הבלעדיות ולתוספת בכתב יד המהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וקובעת כי הוסכם בין הצדדים שבמידה והמגרש יימכר כיחידה אחת, ולא לשיעורין, לא יהא התובע זכאי לדמי תיווך.

7.רוכש בודד

7.1יחד עם קביעתי הנ"ל, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי המגרש נמכר לשתי חברות בע"מ (הקונות).

7.2בעניין זה הסבירו הן עו"ד אבריאל והן רני, והסברם מקובל עליי, כי המו"מ כולו נוהל מול דודי, ורק לקראת חתימת הסכם המכירה, נמסר להם כי ישנן שתי רוכשות, חברות בע"מ, הקונות (סע' 12 לתצהיר עו"ד אבריאל, סע' 14 לתצהיר רני).

בעדותו לפניי הבהיר עו"ד אבריאל בנוסף –

"למה השתרבב הנושא של רוכש בודד? כי מן הסתם שדיברנו שמוכרים מגרש בחלוקה לכמה חלקים מן הסתם זה לא לרוכש אחד"

(עמ' 27 ש' 12-13).

הסברו של עו"ד אבריאל הגיוני ומתקבל על הדעת.

עוד בעדותו סיפר עו"ד אבריאל כי כאשר נודע לו שמדובר בשתי חברות, התקשר לעוה"ד של הקונות –

"רק כדי לוודא שעדיין העסקה היא למכירת המגרש כאחד ולא בחלוקה תשריטית של חצי לחברה א' וחצי לחברה ב' והוא אישר בפניי ולכן המשכנו"

(שם, ש' 22-24, וראו גם בסע' 12 לתצהירו של עו"ד אבריאל).

גם רני שאל את דודי כיצד הוא מבקש לרכוש את המגרש –

"ת. אני שאלתי אותו אם הוא יכול לקנות את הכול, הוא אמר לי שכן.

ש. שאלת אותו אם הוא רוכש את זה לבד או ביחד עם עוד גורמים.

ת. לא.

ש. למה.

ת. כי הוא אמר לי שהוא קונה את הכול.

ש. אתה סברת שמדובר ברוכש בודד שבא לקנות את כל המגרש הזה.

ת. כן"

(עמ' 33 ש' 22-28).

7.3בנוסף, בעדותו של דודי, אשר זומן לעדות כזכור מטעמו של התובע, ואשר אין לו כל עניין בתוצאותיו של הליך זה (משהושלם הליך המכירה בינו לבין הנתבעת) השיב העד לשאלה מי רכש את המגרש באמרו –

"החברה שלי חברה של לירון גסול בע"מ שאנחנו שותפות רשומה לצרכי מע"מ.

ש. מתי נרשמה השותפות.

ת. אם אני זוכר נכון משהו כמו כמה חודשים לפני הקנייה הזו"

(עמ' 20 ש' 1-3).

7.4מכאן, שבפועל מכרה הנתבעת את המגרש, כיחידה אחת כאמור, ולרוכש בודד שהינה שותפות בין שתי חברות בע"מ; על כן, וגם לו הייתי סבורה שמדובר בעניין מהותי (וכאמור – אינני סבורה כן נוכח קבלת הסברו של עו"ד אבריאל ביחס למונח זה בתוספת בכתב יד), התקיים גם התנאי של 'רוכש בודד' בסע' 1 לתוספת בכתב יד להסכם התיווך.

8.הגורם היעיל בעסקה

8.1משקבעתי כי התובע אינו זכאי לדמי תיווך נוכח הוראות התוספת להסכם התיווך, לכאורה מתייתר הדיון בשאלה האם שימש התובע כ'גורם יעיל בעסקה' במובן הוראת סע' 14(א)(3) לחוק המתווכים, התשנ"ו-1996;

סע' זה קובע תנאים מצטברים לקביעת זכאות לדמי תיווך, בהם היותו של המתווך 'הגורם היעיל בעסקה' כאמור.

נוכח היות התובע מתווך בבלעדיות, העובדה – אשר אין עליה מחלוקת בין הצדדים - כי "ביצע ... את פעולות השיווק שנקבעו לפי סעיף 9(ד)" לחוק המתווכים (בהתאם לאמור בסע' 14(ב) לחוק המתווכים), מעמידה לזכותו של התובע חזקה כי שימש כגורם היעיל כאמור.

אלא שהחזקה שבסע' 14(ב) לחוק המתווכים היא חזקה הניתנת לסתירה.

8.2הפסיקה דורשת, כי –

"פעולת המתווך תהא הגורם היעיל להתקשרות החוזית. המבחן הוא מבחן של סיבתיות. אין המתווך יוצא ידי חובתו בעצם הוכחת הסיבתיות העובדתית. אין די בכך שהמתווך הוא גורם מסוים בשרשרת הסיבתית, בבחינת סיבה-בלעדיה-אין. הדרישה היא לגורם שהוא יעיל.

השאלה אימתי פעולת המתווך היא "הגורם היעיל" נגזרת מבחינתה של מערכת העובדות. כרגיל – כאשר המתווך מפגיש בין הצדדים - אין קושי לקבוע כי הוא הגורם היעיל לעיסקה.

...

ניתן לציין – בקווים כלליים – מספר גורמים המצביעים על מידת "היעילות" בסיבתיות: (א) מידת הדמיון בין ההצעה המקורית שבה היה מעורב המתווך לבין החוזה הסופי, כגון – נושא הנכס; (ב) הקרבה בין תנאי התשלום ושיעוריו בהצעה המקורית לבין הגיבוש הסופי של החוזה; (ג) חלוף הזמן בין ההצעה מקורית עד סיום העיסקה...; (ד) מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך – היקף מגעים, פגישותיו ושיחותיו עם הצדדים; (ה) קיומו של גורם נוסף, אשר סייע לצדדים בהשגת החוזה, ומידת התערבותו של אותו גורם נוסף; (ו) תשלום דמי תווך על-ידי הצד השני (המוכר או הקונה) ושיעורם; (ז) זהות הצדדים המנהלים את המשא ומתן כמצביעה על שמירת הזיקה הסיבתית; (ח) הסתמכות הצדדים על-ידיעה קודמת של מהלכי המשא ומתן ופעולה שאינה אלא הרמת החבל, מקום בו הושאר, כדי ליצור המשכיות באותו מהלך.

מובן כי רשימת הנסיבות איננה סגורה"

(ע"א 2144/91 מוסקוביץ נ' ביר, פד"י מח (3) 116 בעמ' 123 - 124).

8.3בנסיבות שהוכחו לפניי, אני מוצאת לקבוע כי התובע לא שימש כגורם היעיל בעסקה, אף ניסה לטרפד הוצאתה אל הפועל, קרי: פעל במהופך לתפקידו כמתווך. על כן גם אם הייתי קובעת שלא התקיימו הסייגים שבסע' 1 לתוספת בכתב יד – אין התובע זכאי לדמי תיווך, ואסביר.

8.4ראשית, במכתב התובע לנתבעת מיום 18.5.16 לא טען התובע כי הוא הגורם היעיל בעסקה. טענה זו באה (כפי שהובא לעיל) לראשונה בכתב התביעה, וזאת לאחר שב"כ הנתבעת טען כי התובע לא שימש כגורם יעיל כאמור.

התנהלות זו מלמדת על כך שהתובע עצמו לא סבר שמגיעים לו דמי התיווך מפאת מעשיו שלו אלא רק מפאת מחדליה של הנתבעת, לטענתו, כאשר גם ביחס לטענה זו הרשה לעצמו התובע להישאר עמום ומעורפל כשטען שהנתבעת "הפרה את הסכם התיווך" בלא כל פירוט ביחס לפעולות שלטענתו נקטה הנתבעת, ואשר מהוות הפרה כאמור.

8.5שנית, וזה העיקר, מעדויותיהם של ה"ה חודדה (שזומנו לעדות מטעם התובע) וכן של רני ועמית (מטעם הנתבעת) עלה, כי הקשר בין הקונות לנתבעת נוצר באמצעות צד שלישי, שאינו קשור לתובע:

שכן, שהתגורר בסמיכות למגרש, סיפר לנכדתו (עמית) על הכוונה למכור את המגרש, וזו – יחד עם בעלה – קישרו בין מכר של הבעל (דודי) לנתבעת באמצעות רני, בנה.

דודי הוא מבעלי אחת החברות הקונות והוא (יחד עם שותפו) חתם בסופו של יום על הסכם לרכישת המגרש, לאחר שניהל מו"מ עם רני והשניים סיכמו את הפרטים, והכל חרף ניסיונות התובע למנוע מהעסקה לצאת אל הפועל.

8.6העובדה כי המגרש הועמד למכירה הייתה ידועה, בקרב השכנים לכל הפחות, עוד בטרם נחתם הסכם התיווך, שכן – וכפי שנרשם בסע' 2 לתוספת בכתב יד "ידוע לחברה [התובע – ר.ב.] כי קיימים כיום טרם תחילת טיפולה 2 מתעניינים... ברכישת הנכס...".

על רצונה של הנתבעת למכור את המגרש עוד בטרם ההתקשרות עם התובע, העיד רני הן בסע' 2-3 לתצהירו והן בעדותו לפניי (בעמ' 30 ש' 17-31), וסיפר כי השכנים, בהם סבה של עמית, ידעו על רצונם למכור את המגרש.

רני גם העיד על כך לפניי –

"ש. לביהמ"ש: היה שלט במגרש.

ת. לא. הוא [התובע – ר.ב.] כנראה ידע מהשכנים כי כל השכנים ידעו"

(עמ' 31 ש' 28-29; ההדגשה שלי – ר.ב.; וכן בעמ' 32 ש' 21-22).

8.7עמית, הנשואה למכרו של דודי (מבעלי הקונות), שמעה מהסבא שלה, "דמות בולטת ברחוב" (עפ"י עדות רני בעמ' 32 ש' 21) הגר בסמיכות למגרש, שהנתבעת מבקשת למכור את המגרש, ויצרה קשר בין דודי לרני (סע' 2-4 לתצהירה של עמית; עדותה בעמ' 15 ש' 14-20, ובעמ' 16 ש' 4-6, ש' 10-11).

עמית ובעלה אינם קשורים למי מהצדדים להליך בשום דרך ואופן; רני אישר בעדותו לפניי כי כלל לא הכיר את עמית לפני שהוגשה התביעה (עמ' 32 ש' 20).

8.8תמיכה משמעותית בגרסתו של רני מטעם הנתבעת נמצאה בעדותם של ה"ה חודדה: בעדותו סיפר אלירן שהתובע התקשר אליו והזמין אותו לראות את המגרש, השניים נפגשו במקום ואז התובע –

"הציג לי בית על 500 מ"ר למכירה. שאלתי אותו לגבי שאר השטח, הוא אמר שהשטח מכור"

(עמ' 28 ש' 17-18; ההדגשה שלי – ר.ב.).

בהמשך, שוחח אלירן עם אחיו דודי, וסיפר לו על העסקה –

"התקשרתי לעדכן את אחי שהוא בעל המשרד שיש בית על חצי דונם ברח' כרמל 13 שהתובע טוען שנשאר מהמגרש שהוא מכור וזהו. אחי אמר לי שהוא מכיר את הנכס..."

(עמ' 29 ש' 2-3, וכן בעמ' 30 ש' 4-5).

8.9בעדותו של דודי סיפר העד, כי –

"ביום שישי, אני לא זוכר תאריך מדויק, התובע היה במגרש עם אחי הקטן שקוראים לו אלירן חודדה והציע לו לעשות שיתוף פעולה על בית, על חצי דונם ברח' כרמל 13. בשעה 12.30 אני נפגשתי עם אלירן במשרד שלנו והוא סיפר לי שהוא ראה את הבית. אני אמרתי לאלירן שזה לא עסקה של בית של חצי דונם זו עסקה של בית על שני דונם וקצת ושאני מכיר את העסקה הזאת, הרמתי טלפון לתובע ואמרתי לו "תשמע הראית לאלירן לפני שעתיים עסקה של בית על חצי דונם" אמרתי לו ש"זו לא העסקה, אני מכיר את העסקה הזו זו מכירה של בית של שני דונם ואני בהתנהלות על העסקה הזו שתדע שלא יהיו בינינו חילוקי דעות מקצועיים". אמרתי לו "אם סגרתם את העסקה זו עסקה שלכם שיהיה לכם לבריאות ואם לא סגרתם אותה תדע שגם אני בהתנהלות". הוא [התובע – ר.ב.] אמר לי "סגרנו את העסקה אנחנו רק מחפשים בנאדם שיקנה את הבית על חצי דונם". עבר שבוע ימים, ביום חמישי, אני כמובן לא עשיתי כלום באותו שבוע, פגשתי את מתן עפרוני שזה הבנאדם שחיבר אותי למגרש בהתחלה, הוא שאל אותי למה לא סגרתי שם את המגרש, אמרתי לו שהייתה לי שיחה שבוע שעבר עם התובע והם אמרו שהם סגרו את המגרש, הוא אמר לי שדיבר לפני חצי שעה עם בעל המגרש הוא חבר שלו והם רחוקים מסגירה. באותו מעמד מתן הרים טלפון לרני בעקבות האי הבנה שהם סגרו, לא סגרו, הוא נתן לי את הטלפון אני דיברתי עם רני... קבעתי איתו למחרת פגישה בבית קפה, 11.00 בבוקר בתל חנן... שם הגענו להסכמה על המחיר"

(עמ' 18 ש' 21-28, עמ' 19 ש' 1-10; ההדגשות שלי – ר.ב.; וראו גם עדות רני בעמ' 33 ש' 3-6 ביחס למועד בו השניים נפגשו וסיכמו את הפרטים).

במענה לשאלתי העיד מר דודי חודדה כי ידע על המגרש "דרך מתן עפרוני" ושמר מתן עפרוני הוא "איש הקשר שלי לעסקה" (שם, ש' 11-13).

8.10מעדותם של ה"ה חודדה עולה, שלא רק שהתובע לא שימש כגורם היעיל בעסקה – התובע ניסה למנוע את העסקה, באמצעות הצגת מצג לא מדויק של הנכס העומד למכירה לאלירן, אף כאשר אמר לדודי בשיחתם הטלפונית כי המגרש מכור.

רק כתוצאה מהתערבותו של מר עפרוני, חרף ניסיונו של התובע לטרפד התקשרות כאמור - חודש הקשר בין רני לדודי ונקשר חוזה.

8.11בנוסף, בתצהירו טען רני שכאשר נודע לתובע שדודי הוא רוכש המגרש, התובע התקשר אליו וניסע לשכנעו שלא למכור את המגרש לדודי! (סע' 13). נוכח עדויות ה"ה חודדה ביחס להתנהגותו של התובע, אני נותנת אמון מלא בגרסתו של רני בעניין זה, אשר אינה אלא דוגמה לניסיון נוסף בשרשרת ניסיונות של התובע למנוע קיומה של מכירה שלא באמצעותו ועפ"י תנאיו, באופן ממנו יזכה התובע בדמי התיווך עבור המגרש.

מכל האמור עד כה עולה, כי הקשר הראשוני בין רני מטעמה של הנתבעת לדודי מטעמן של הקונות נוצר באמצעות משפחת עפרוני, ולא באמצעות התובע, קשר אשר הוביל בסופו של דבר לכריתת חוזה לרכישת המגרש; לו היה מר עפרוני מתווך במקרקעין ניתן לומר עליו שהוא 'הגורם היעיל בעסקה'.

על מקצועו של מר עפרוני העידה אשתו, עמית (בעמ' 15 ש' 22, ש' 27) והעובדה כי ה"ה עפרוני כלל אינם קשורים לתחום התיווך במקרקעין מלמדת על תום ליבם ועל כוונתם הטובה לסייע לנתבעת לאתר רוכש למגרש.

עוד הסתבר מהעדויות שהובאו כי התובע, הן מחמת מקצועו והן מחמת הסכם התיווך שחתם עם הנתבעת - אמור היה לגרום לקיומה של עסקה במקרקעין, ניסה תחילה לגרום לאלירן ולדודי לחשוב שמדובר במכירת חלק מהמגרש, כאשר הנתבעת ביקשה למכור כאמור את המגרש כולו, ובהמשך גם ניסה לשכנע את רני שלא למכור את המגרש לדודי, אחיו של אלירן;

הכל, שלא מתוך ראיית טובתה של הלקוחה שלו, הנתבעת, אלא מתוך בצע כסף ורצון לגרום לקיומה של עסקה בתנאים שהוא קבע ובמטרה לקבל דמי תיווך.

אין מילים לתאר את התנהלותו זו של התובע, אשר עוד הרהיב עוז והגיש תביעה לתשלום דמי תיווך עבור עסקה שהוא ניסה לגרום – מספר פעמים – שכלל לא תצא אל הפועל.

9.אשר על כן, ועל יסוד כל המפורט לעיל, אני דוחה את התביעה.

אני מחייבת את התובע בשכ"ט עו"ד הנתבעת בסך של 35,000 ש"ח, וזאת הן בשים לב לסכום התביעה ולתוצאה אליה הגעתי, להסכם שכה"ט שנחתם בין הנתבעת לבא-כוחה (ואשר הוגש ביום 5.2.19 עם פירוט הוצאותיה), ולעובדה כי נוהל הליך שלם, אשר התמשכותו נבעה בעיקר ממחדלי התובע, כמו גם בשים לב לעובדה כי התובע כבר חויב בהוצאות תוך מהלך ההליך כאמור לעיל.

הסכום ישולם עד ליום 31.3.19, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית חוקית מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

**זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 45 יום**.

ניתן היום, ז' אדר א' תשע"ט, 12 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.

