



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

בפני כב' סגן הנשיא, השופט רמזי חדיד

התובעים 1. יוסף דרוקמן
2. בניהו וולק

נגד

הנתבעים 1. חיים זוננשיין
2. זאב פרידמן

נוכחים:

ב"כ התובעים: עו"ד גב' תמר שמואלי והתובעים בעצמם

ב"כ הנתבעים: עו"ד זאבי ונתבע 2 בעצמו

פרוטוקול

ב"כ התובעים:

העדה מטעמי, ד"ר בן שבת, לא מגיעה היום. אין לי ברירה אלא למשוך את תצהירה מתיק בית המשפט. הודעתי לחברי על כך מראש. לכן לא אתנגד להוצאת מסמכים מכתב ההגנה שהגיש חברי שלא באמצעות עורכם.

לבקשת בית המשפט, מגישה הסכם תיווך קריא אשר צורף כנספח 1 לכתב התביעה – הוגש וסומן 1/ת.

התובע 1, מר יוסף דרוקמן, לאחר שהוזהר כדין לומר את האמת:

מאשר את חתימתי על תצהירי, כל האמור בו אמת ונכון. הוגש וסומן 2/ת.

חקירה נגדית:

ש. כמה שנים אתה מתווד?

ת. מ-2009.

ש. נבחנת בבחינה?

ת. ברור.

ש. בפגישה השנייה עם המוכרים, סופר לכם שיש לגב' זילבר זכות סירוב ראשונה. האם פניתם לאחר הפגישה השנייה או בזמן הפגישה השנייה למוכרים, וביקשתם לשנות או להוסיף להסכם שירותי התיווך סעיף שקובע שבמידה ותתבצע עסקה גם עם גורם אחר ולא בין גב' בן שבת ופרידמן, תהיו זכאים לדמי תיווך? כאשר כבר ידעתם בפגישה השנייה שיש זכות סירוב לגב' זילבר.



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זונשיין ואח'

1 ת. ההליך היה בפגישה השנייה, בביתה של גב' בן שבת, הנתבע 2 הציג את הסוגיה של זכות
2 הסירוב כמשהו טכני, והוא התבטא כך שהוא לא מאמין שבעלת זכות הסירוב תסכים להצעה
3 הזאת, והוא אמר שהם צריכים יומיים שלושה כדי להעביר את זה, הוא שידר לנו שזה רק
4 סוגיה טכנית. לא שינינו את ההסכם.
5 ש. לא הייתה לכם בלעדיות בעסקה של פרידמן?
6 ת. בפגישה הראשונה ביקשנו בלעדיות, כי מר פרידמן עבד בשיטה של בלעדיות. מראש באנו
7 לפגישה על מנת לשווק את הנכס שלו, הדירה הפרטית שלו, בשמשון 14. ביוזמתו, הוא אמר
8 לנו שיש לו עוד נכס, אמרנו בסדר שייתן לנו בלעדיות, והוא אמר שבאופן עקרוני השותף שלו
9 מתנגד לבלעדיות, אבל הוא אמר שרק אנחנו מטפלים בנכס הזה. המשכנו בקו שלו. הפגישה
10 הייתה מאוד חיובית, אירחו אותנו בצורה חיובית והכל היה ברוח טובה. מר פרידמן אמר
11 שישלח לנו את כל הפרטים שקשורים לנכס, ואכן קיבלנו את המעטפה, ולא הייתה שום בעיה
12 בנכס.
13 ש. בוא נשכח שיש זכות סירוב, נגיד והיא לא קיימת בעסקה שלנו. אם אין זכות סירוב, ופרידמן
14 חותם אתכם על הסכם שירותי תיווך ללא בלעדיות, ומקבל הצעה מצד ג' אחר למכור את
15 הדירה, ומוכר את הדירה. האם גם אז לפי הבנתך אפשר לקחת דמי תיווך?
16 ת. לא, אבל בקטע הזה היה פשוט לינקג' בין ההצעה שלנו לבין העסקה.
17 ש. מה שאתה אומר.....
18 ת. שאנחנו הגורם היריב בעסקה הזאת.
19 ש. מה שהקנה לכם את דמי התיווך הוא הלינקג' שאתה קורא לו זכות סירוב, זה הקשר ביניכם
20 לבין פרידמן. האם נכון?
21 ת. לקחו את ההצעה שלנו והשתמשו בה כדי לקדם את העסקה של גב' זילבר.
22
23
24
25

החלטה

26 אני מודיע על הפסקה לצורך השלמת דיון מקדמי בהליך אחר.
27
28
29

30 ניתנה והודעה היום י"ג כסלו תשע"ו, 25/11/2015 במעמד הנוכחים.

רמזי חדיד, שופט, סגן נשיא



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

לאחר הפסקה

- 1
- 2
- 3 ש. תסדר לי את הפגישות בסדר כרונולוגי.
- 4 ת. פגישה ראשונה שנערכה ביננו לבין התובעים, מר פרידמן, הייתה בסוף מרץ 2012, 27.3 –
- 5 במעמד חתימת ההסכם. בפגישה הזאת מר זוננשיין לא נכח. הפגישה השנייה נערכה לאחר
- 6 כחודש בביתו של מר פרידמן, לאחר שהבאנו את הלקוחה גב' בן שבת, ושם היא ביקשה
- 7 הבהרות לגבי הנכס, כלומר הייתה שם מרפסת שנסגרה ללא היתר, והיא רצתה לבדוק איפה
- 8 עומדת הסוגיה הזאת. הפגישה נערכה ברוח טובה. שם לא העלו את הנושא של זכות סירוב.
- 9 בפגישה הזאת נכחו: אני, הקונה הפוטנציאלית ומר פרידמן. בפגישה הזאת היא אמרה
- 10 שאמשיך את התהליך, ואז היא אמרה שהיא רוצה לעשות מספר בדיקות מקדימות לפני
- 11 שתינתן הצעת מחיר, לצורך זה הביאה שמאי. אני השתתפתי בכל הפגישות עם השמאי,
- 12 והסברתי לו על הנכס. כמובן לכל הניירות של מר פרידמן לא הוזכרה זכות סירוב. הפגישה
- 13 השלישית נערכה בביתה של בן שבת, ושם נכחו: אני, ד"ר בן שבת, פרידמן...סליחה, הייתה
- 14 פגישה נוספת לפני זה, אני לא זוכר תאריכים, אין לי תיעוד, בפגישה הזאת נכחו אני, מר וולק,
- 15 מר זוננשיין ומר פרידמן והיא הייתה בביתו של פרידמן. בפגישה הזאת הנתבעים אישרו לי
- 16 את הצעת המחיר.
- 17 ש. מתי הייתה הפגישה הזאת?
- 18 ת. אני מעריך שבאפריל. בכל זאת, עברו כמה שנים. בפגישה הזאת הייתה שיחה טלפונית בין
- 19 זוננשיין לבין עו"ד שייצג את הנתבעים, מר כהנא, ושם הוא שאל איך מתקדמים עם הלקוחה
- 20 והתשובה של כהנא הייתה שהוא צריך הצעה בכתב.
- 21 ש. ואח"כ הייתה פגישה נוספת?
- 22 ת. כן.
- 23 ש. מתי?
- 24 ת. כמה ימים לאחר מכן, אצל גב' בן שבת. בפגישה הזאת נכחו: אני, גב' בן שבת, חיים ומר
- 25 פרידמן.
- 26 ש. ואם הפגישה הקודמת הייתה באפריל, אז הפגישה האחרונה הייתה בחודש מאי?
- 27 ת. לא זוכר.
- 28 ש. בפגישה הזאת גב' בן שבת ידעה...
- 29 ת. בפגישה זאת נודע לי ולגב' בן שבת על הנושא של זכות סירוב.
- 30 ש. אחרי הפגישה הזו, האם גב' בן שבת אמרה שהיא מפסיקה את המו"מ ולא מוכנה לנהל מו"מ
- 31 כי היא יודעת שאין זכות סירוב, או שהמשיכה?



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

- 1 ת. היא המשיכה את המו"מ ואמרה שהיא פונה לעו"ד שמייצג אותה, עו"ד שרף, שיפעל מול עו"ד
- 2 כהנא. כאשר מר זוננשיין אמר שהוא צריך כמה ימים כדי לפתור את הבעיה של זכות הסירוב.
- 3 ש. האם קיבלת מגב' בן שבת הצעה בכתב?
- 4 ת. לא. בשלב הזה היא אמרה לי שהיא לא מעבירה הצעות אלא מעבירה לטיפול עו"ד.
- 5 ש. האם לאחר מכן ועד היום קיבלת ממנה הצעה בכתב?
- 6 ת. עד היום ברור שלא. יחד עם זאת, עו"ד שרף ציין במכתבו לעו"ד כהנא שמרשתו מוכנה לרכוש
- 7 את הנכס בסכום מיליון שמונה מאות ₪.
- 8 ש. אם אומר לך שעו"ד שרף ציין במכתבו 27.6.12 שמופנה אליי – מציג לך.
- 9 ת. מקריא בקול.
- 10 ש. "תהיה מרשתנו חופשית לבטל את ההצעה....." כלומר עו"ד שרף כותב אליי שאין למעשה
- 11 הצעה סופית, לא קיימת הצעה. עד שאין חוזה הוא יכול לבטל אותה. האם הפרשנות היא
- 12 משפטית והגיונית שאני מציע, מקובלת?
- 13 ת. מקובלת. אבל זה לא חריג, בכל עסקת נדל"ן כתוב שכל עוד לא נחתם הסכם, אין הסכם.
- 14 ש. ישנה התכתבות מסרוני, ואני מפנה להודעה מ-8.7.12 – מציג צילום ובה תשובת גב' בן שבת.
- 15 ת. "אוקיי, יש עניין עם זכות הסירוב שלא אושרה....".
- 16 ש. גם ביולי, שזה 3-4 חודשים אחרי שהגב' ידעה שאין זכות סירוב, המשיכה במו"מ ולא נתנה
- 17 הצעה כתובה סופית ובלתי חוזרת, איך אתה יכול לטעון שההתנהגות של מר פרידמן ומר
- 18 זוננשטיין בזה שהם ניהלו מו"מ וסגרו עם גב' זילבר נבעה מזה שעוד לא הייתה הצעה שלכם.
- 19 ת. יש סוגיה שאתה מתעלם ממנה. אחרי שהיא נתנה הצעתה בע"פ, גב' בן שבת, עלתה סוגיה
- 20 חדשה שלא היינו מודעים אליה ולא גב' בן שבת, שיש הליך משפטי כנגד עמותת בית חם שהם
- 21 בעצם השוכרים במקום. הליך משפטי שאמר לי עו"ד כהנא עד שלא מסתיים התהליך לא נוכל
- 22 להתקדם בעסקה. הייתי בקשר שוטף עם מר כהנא בסוגיה הזאת. עכשיו, עו"ד שרף היה
- 23 בקשר שוטף עם הגורמים הרלוונטיים.
- 24 ש. לפי כתבי הטענות שלכם, בסעיף 10 אתם כותבים שבמהלך חודש מאי 2012 הסביר עו"ד כהנא
- 25 את מה שתיארת עכשיו. במאי 2012 היא כבר ידעה שיש זכות סירוב ויש בעיה עם בית חם,
- 26 היא העבירה הצעה בע"פ ובחודשים לאחר מכן, עד חודש יולי 2012, היא המשיכה להיות
- 27 בעניין. כל הדברים שאתה מדבר עליהם לא הפריעו לה.
- 28 ת. לא, כי מתוך הנחה שאמרו לה בעלי הנכס שסוגית זכות הסירוב פתירה.
- 29 ש. הסיפור של הנוכחות של בית חם במקום הזה, כשוכרת, הייתה ידועה לך?
- 30 ת. בטח, הבאתי לקוחות לשם. לא ידעתי שיש הליך משפטי נגדם.
- 31 ש. היא הייתה ידועה לך כי בימים שהחתמת את פרידמן וזוננשיין על הסכם, יש אזכור של
- 32 עמותת בית חם.



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

1 ת. כן.
2 ש. ציינת בסעיף 8 בכתב התביעה שלכם "לאחר כחודש ימים.....", זה מופיע במסרונים או איפה
3 זה מופיע?
4 ת. שיחה טלפונית ביני לבינה, ולצורך כך קבענו פגישה עם זוננשיין כדי להבין. לא נערכה פגישה
5 בסופו של דבר, כי נאמר כל עוד התקיים דיון בבית המשפט לגבי פינוי בית חס אי אפשר
6 להתקדם בעסקה.
7

חקירה חוזרת:

9 אין.

התובע 2:

12 אני מאשר את חתימתי על תצהירי, כל האמור בו אמת ונכון. הוגש וסומן ת/3.

ב"כ הנתבעים:

15 אני מוותר על חקירת תובע 2.

ב"כ התובעים:

18 אלה עדיי.

העז מטעם הנתבעים, מר יעקב פיינגולד, לאחר שהוזהר כדין לומר את האמת:

21 הנני מאשר את חתימתי על תצהירי ואת נכונות האמור בו. הוגש וסומן נ/1

חקירה נגדית:

23 ש. מתי נחתם החוזה לרכישת הדירה מהנתבעים? אמרת שטיפלת בהכל מטעם גב' זילבר.
24 ת. נכון, טיפלת. אני לא זוכר את תאריך חתימת החוזה.
25 ש. מאי? יולי? אוגוסט?
26 ת. אני לא זוכר.
27 ש. אין לך מסמכים? מתי נעשה דיווח? מתי נעשה חוזה?
28 ת. אני לא זוכר, אני מתעסק בנדל"ן ועשרות עסקאות אחרות. אני יכול לספר על מימוש זכות
29 הסירוב.
30 ש. אתה לא יודע את התאריך של מימוש זכות הסירוב?
31 ת. לא זוכר.
32 ש. היית מעורב בהסכם שלפיו הנתבעים רכשו את הדירה?



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

1. אני מטעמה של בת זוגי, גב' גילה זילבר, ואני מעורב בעסקאות כולל עסקה הזאת שהיא קנתה את הבית, מצאנו קונה שהוא היה חיים זוננשיין וזאב פרידמן שקנו קומה 1. נחתם אותו סעיף שבו הייתה הדדיות ברורה בסעיף 4-5 אם אני זוכר, לשני הצדדים, אם מישו רוצה למכור את הנכס יש זכות סירוב 30 ימים מטעם שני הצדדים. זה היה הדדי, גם לגבי גב' זילבר שייצגתי אותה במו"מ לקניית הנכס ולמכירת הנכס לזוננשיין ופרידמן.
- ש. עיקר העיסוק שלך נדל"ן?
- ת. כן, כבר 25 שנים.
- ש. יש לך ניסיון עם זכות ראשונית וזכות סירוב? האם נתקלת בחוזים כאלה?
- ת. בוודאי שנתקלתי.
- ש. מדוע לא רשמתם את זכות הסירוב או זכות הקדימה ברשם מקרקעין?
- ת. אנחנו התנהלו עם שני השותפים עד עצם היום הזה כחברים. לא רק זה שלא רשמנו את זה, אנחנו הלכנו ביחד להשביח את הנכס ושילמתי עבורם את ההוצאות של הטאבו ועו"ד. נוצרה מע' יחסים טוטאלית, כמו משפחה, במשך 25 שנים. הם לא רצו למכור וגם אנחנו לא רצינו. היו וועדות מחוזיות והפרדת הנכס מבניין שלי, זה היה בית משותף.....לא נרשם כי הייתה מע' אמון מלאה.
- ש. נכון שהם באו אליכם לפני שהם רצו למכור, כשהם הביאו את התיווך, שאלו כמה אתם רוצים לשלם על הדירה?
- ת. הם אמרו שהם רוצים למכור את הנכס. בהתחלה נכנסנו למו"מ, ולא הסכמנו על המחיר. מחיר הנכס אם אני זוכר נכון אצלנו הוא התחיל ממיליון שש מאות או שש מאות חמישים מיליון, והם אמרו שהם רוצים שני מיליון ₪. ואז הם אמרו במו"מ, שאלתי אם הודיעו שיש זכות סירוב ואמרו שכן. ביקשתי לראות הצעה כתובה ומסודרת מהקונה שמעוניין, ואז אמרתי שאם אתם רוצים למכור ולהתפטר אז מיליון שמונה מאות.
- ש. בטוח שמיליון שמונה מאות?
- ת. כן.
- ש. לא מיליון שמונה מאות ואחת?
- ת. לא. מיליון שמונה מאות.
- ש. מתי הם פנו אליכם לראשונה לגבי מכר הדירה?
- ת. אם יגידו לי מתי נסגרה העסקה, אז אגיד בערך מתי.....את מנתבת אותי לתאריכים ולא לעיקר, העיקר היה....אני לא מצליח לזכור את כל התאריכים.



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

שאלות בית המשפט:

- ש. העדת קודם שביקשת מהנתבעים הצעה בכתב. השלם את השיחה שהייתה בינך לבינם ואמרו שאין הצעה.
- ת. אני מחזיק ברישיון כמתווך נדל"ן כחוק מלפני 10-15 שנים. אני פועל לפני הנהלים גם אם אני מתווך וגם אם אני יזם. כשניהלנו מו"מ, השאלה הייתה באיזה מחיר אני קונה. אמרתי להם תצאו לשוק ועל זה נתבסס. הצענו להם מיליון שש מאות או מיליון שש מאות חמישים. ואז הם התחילו בבקשה של שני מיליון שש, ואז הם אמרו שיש מו"מ. אני מתנצל, סליחה...אמרתי האם הודעתם למתעניינים שיש זכות סירוב, ונעניתי שהודיעו. אז אמרתי שאני רוצה לראות הצעה בכתב, אין בע"פ, לא מכיר עסקה בע"פ בנדל"ן. הם ביקשו 2 מיליון שש והם לא הסכימו למכור במיליון שש מאות חמישים.
- ש. אתה הזמנת את בעלי הנכס שקנו אותו מגב' זילבר, לצאת לשוק על מנת לראות איזה הצעות אפשר לקבל. כאשר הם עשו את זה והמשכס במו"מ והגעתם למיליון שמונה מאות אלף שש, לא ידעת שיש הצעה על מיליון שמונה מאות?
- ת. הם אמרו שהם לא יכולים לקבל 2 מיליון, הם אמרו שהם יכולים לקבל מיליון שמונה מאות. הם אמרו שאין הצעה בכתב למרות שביקשתי. בנדל"ן בקבוצת זילבר – פיינגולד ושם 3 אנשים, זה אני ובני, כשהוא אמר שיש מיליון שמונה מאות אבל אין הצעה בכתב. לכן, אמרתי לו שיביא לי הצעה בכתב והוא לא יכול היה להביא. מעולם לא ראיתי הצעה כזו.

המשך החקירה:

- ש. מפנה למסמך דיווח לגבי העסקה, אתה רואה את השווי שדווח על העסקה?
- ת. מיליון שמונה מאות אלף שש.
- ש. מיליון שמונה מאות ואחת, נכון?
- ת. כן.
- ש. אתה רואה תאריך העסקה? 9.10.12
- ת. כן, אין לזה שום משמעות של השקל. העסקה הייתה על מיליון שמונה מאות ואחת, אבל הועברו מיליון שמונה מאות.
- ש. מפנה למסמך מיום 17.6.12 – מכתב של עו"ד זאבי לעו"ד כהנא.
- ת. (מקריא). הכל בסדר, ידעו את הסכום אבל לא הייתה הצעה. ההצעה הזאת ירדה.

חקירה חוזרת:

אין.



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

העז מטעם הנתבעים, מר פרידמן – נתבע 2, לאחר שהוזהר כדין לומר את האמת:

הנני מאשר את חתימתי על תצהירי ואת נכונות האמור בו. הוגש וסומן נ/2

חקירה נגדית:

- ש. בפגישה הראשונה שערכת עם התובעים, וחתמת על הסכם התיווך לשיווק הנכס....
- ת. לא זוכר שחתמתי, אבל יכול להיות. זה לא היה משהו פורמלי. אני לא זוכר שחתמתי בלעדיות.
- ש. חתמת על הסכם תיווך על השירות שלהם למכור ולשווק את הנכס?
- ת. כן.
- ש. העברתם להם ניירת כמה ימים אחרי זה, נכון? מציגה לך את הנסח, מכתב של עו"ד אלקלעי ותלחמי לגבי רישום זכויות, שטר משכנתא ושטר מכר. נכון?
- ת. ייתכן שאני שלחי וייתכן השותף.
- ש. אתה שלחת את זה?
- ת. אני חתום על זה? מעיין במסמכים, אני מזהה את חתימתי.
- ש. למה בפגישה הראשונה שערכתם או כשהעברת להם את המסמכים, לא אמרת שיש זכות סירוב לגב' זילבר?
- ת. אני צריך לתת רקע של מר זוננשיין שלא נמצא פה. אני יועץ תאורה במשרד הנדסה, אמן קצת, וכל החלטריה של המשרד זה באחריות של זוננשיין. כנראה שהמסמכים האלה, היו אצל החברה שלי, שהיינו עובדים ביחד. הוא עשה את כל התהליכים. הוא ידע שאנחנו רוצים למכור את הנכס.
- ש. חוזרת על השאלה.
- ת. כי לא הכרתי את כל ה.....
- ש. לא ידעת על זכות הסירוב?
- ת. רק אחרי נזכרתי שיש כזה דבר בחוזה. לא עשיתי את החוזה.
- ש. אז אח"כ נזכרת. אז למה אח"כ כשהעברת את המסמכים לא העברת להם את החוזה ולא אמרת?
- ת. את חושבת שאני מסתכל על מה שאני מעביר. ביקשתי מהמזכירות שיתנו לי את החוזה וזהו.
- ש. הסבר למה לא אמרת להם עד הפגישה עם חיים שהייתה, הפגישה הרביעית בין הצדדים, השנייה עם הקונה הפוטנציאלית, מילה על זכות סירוב?
- ת. כי אני לא מטפל בעניינים של חוזים, זה היה שותף. אח"כ נזכרתי שיש כזה מושג. אבל לא ראיתי שזה כל כך חשוב.



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'

זוננשיין ואח'

שאלות בית המשפט :

- 1 ש. מה החלוקה בעסקאות כאלה בינך לבין השותף שלך?
- 2 ת. אני איש טכני בלבד, כל הנהלת חשבונות וחוזים נעשו על ידו.
- 3 ש. ומו"מ?
- 4 ת. אנחנו מכירים 50 שנה, אני סמכתי על הפעולות שלו.
- 5
- 6

המשך החקירה :

- 7 ש. נכון שפנית לגב' זילבר בבקשה למכור את הנכס, בהצעה למכור את הנכס, לפני שפגשת את
- 8 התובעים?
- 9 ת. לא. לא הכרתי את גב' זילבר.
- 10 ש. העד שהעיד לפניך טען שאתם מכירים הרבה מאוד שנים....
- 11 ת. אה גב' זילבר, סליחה.
- 12 ש. אז אותה אתה מכיר?
- 13 ת. כן.
- 14 ש. פנית אליה ואמרת שאתה רוצה למכור את הנכס לפני שנפגשת עם התובעים?
- 15 ת. זה נעשה דרך הבעל שלה.
- 16 ש. חוזרת על השאלה.
- 17 ת. לאחר שבית המשפט מבהיר לי את השאלה, קודם פנינו למר פיינגולד.
- 18 ש. מי העו"ד שאמור היה לייצג אתכם במכירה?
- 19 ת. העו"ד הקבוע שלנו – כהנא. גם העו"ד ששכחתי את שמו, בית הלחמי.
- 20 ש. בכתב ההגנה טענתם שבפגישה הראשונה הם ידעו על זכות הסירוב.
- 21 ת. בשנייה לא.... יכול להיות שבראשונה לא אמרת.
- 22 ש. וגם בשנייה לא אמרת?
- 23 ת. לא זכרתי שיש כל כך הרבה פגישות, ידעתי שיש אחת אצל הגב'. אני לא רציתי להתעסק עם
- 24 החוזים והזה, רק אחרי שפגשתי את התובעים, אז אח"כ הכנסתי את השותף שלי לתמונה
- 25 והוא המשיך את הטיפול.
- 26 ש. נפגשת פעם ראשונה עם הקונה הפוטנציאלית – גב' בן שבת.
- 27 ת. כן, איתה ועם התובעים.
- 28 ש. השותף שלא היה בפגישה?
- 29 ת. לא.
- 30 ש. בפגישה הזו, שוחחת עם גב' בן שבת, היא אמרה לך מה היא מציעה על הנכס?
- 31 ת. זה היה יותר היכרות מי נגד מי.
- 32



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

- 1 ש. שמעת סכום באותה פגישה?
- 2 ת. אני לא יכול לענות. אני לא זוכר.
- 3 ש. היא אמרה שהיא מביאה שמאי?
- 4 ת. לא זוכר.
- 5 ש. בפגישה הזו לא אמרת לה מילה שיש בעיה משפטית או זכות סירוב?
- 6 ת. אמרנו שיש את העמותה והיא אמרה באותה פגישה שהיא לא כל כך ממהרת.
- 7 ש. היא אמרה מה המטרה של הקנייה שלה?
- 8 ת. לעשות משרד. המקום הזה היה משרד, אנחנו עזבנו בגלל חוסר מקום ואז נכנסה העמותה.
- 9 היה לה משרד אחר.
- 10 ש. מה שרשום לך בתצהירך, מפנה לסעיף 10 "אנו טוענים.....". אתה לא זוכר?
- 11 ת. זה מעורפל.
- 12 ש. יכול להיות שבפגישה המשותפת הראשונה לא אמרת לה מילה?
- 13 ת. אני לא מתעסק עם חוזים וכל הניירת, הכל העברתי לשותף שלי היה בפגישת היכרות.
- 14 ש. כשהם הביאו לך את הקונה, ועשו את זה כתוצאה מעבודה שלהם שהם שיווקו ופרסמו את הנכס והביאו קונה. מפנה לתצהירך לסעיף 9 "אנו מכחישים.....". האם נראה לך שהם לא השקיעו עבודה בשביל להביא קונה?
- 16 ת. הם הכירו לי מישהו... הם ידעו....בו זמנית הייתי צריך למכור את הדירה במספר 14 א'.
- 17 ש. האם שם נתת את הדירה שלך למתווך?
- 18 ת. הם (התובעים) ידעו שאני רוצה למכור.
- 19 ש. היה לך מתווך אחר בדירה שלך?
- 20 ת. היו מלא, כולם רצו אבל לא קיבלו.
- 21 ש. הדירה נמכרה?
- 22 ת. לשותף שלי, האחר.
- 23 ש. באיזה שלב קיבלת הצעה מהקונה הפוטנציאלית לרכישה הנכס בסכום?
- 24 ת. שוב, אני חושב שזה נעשה עם השותף.
- 25 ש. היית בכל הפגישות.
- 26 ת. כן, אבל זה לא עניין אותי עניין החוזים והכספים.
- 27 ש. היית בכל הפגישות, אתה מנהל מפעל מאוד גדול, נכון? של טופז?
- 28 ת. כן.
- 29 ש. כמה עובדים יש במפעל?
- 30 ת. זה לא מפעל, זה משרד. היום זה לא שלי, אבל היום 30 עובדים.



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

- 1 ש. זה לא משרד קטן והם אחראים על כל גופי התאורה. האם שמעת מגב' בן שבת הצעת מחיר
- 2 על מיליון שמונה מאות?
- 3 ת. נראה לי.
- 4 ש. אתה זוכר באיזו פגישה?
- 5 ת. אנחנו רצינו 2 מיליון. אתה רוצה בכוח להוציא, ואני לא זוכר.
- 6 ש. 2 מיליון זו הדרישה שבאת איתה למר פיינגולד?
- 7 ת. כן, לכולם, גם למתווכים.
- 8 ש. מר פיינגולד בא עם הצעת מיליון שש מאות חמישים?
- 9 ת. כן.
- 10 ש. מר פיינגולד אמר להוציא את הנכס לשוק?
- 11 ת. שוב, אני לא האיש שמטפל בכל העניין של הניירת.

שאלות בית המשפט:

- 14 ש. יש לכם הסכם שאומר שלגב' זילבר זכות סירוב.
- 15 ת. כן.
- 16 ש. אתם מחליטים למכור את הנכס. אם יש לכם כתובת שהיא מי שזכאי לקנות את הנכס,
- 17 הראשונה שזכאית לקנות את הנכס, מדוע לפנות למתווכים ולבקש מהם לנסות לאתר קונים
- 18 פוטנציאליים? למה לא פניתם לגב' זילבר?
- 19 ת. המתווכים היו אצלי בשביל למכור דירה. אמרתי דרך אגב יש לנו נכס, אז מסרנו את הפרטים
- 20 ואז זה התגלגל.
- 21 ש. אחרי שאמרתם לגב' זילבר שאתם רוצים למכור את הנכס?
- 22 ת. לא, בתחילת הדרך.
- 23 ש. אבל בזמן שאמרתם למתווכים למכור את הנכס, אמרת לגב' זילבר שאתם רוצים למכור את
- 24 הנכס? למה לפנות למתווכים?
- 25 ת. אנחנו קנינו את המשרד הזה 7 שנים קודם. היו חוזים ואני לא קורא אפילו, השותף שלי חתם.
- 26 ידעתי אח"כ, אח"כ נזכרתי שיש אותיות קטנות שיש זכות סירוב ראשונים וזה רק אחרי
- 27 הפגישה...
- 28 ש. פניתם לגב' זילבר ואמרתם שאתם רוצים למכור את הנכס ואז פונים למתווכים, או להיפך?
- 29 ת. אנחנו לא היינו חמים על מכירת העסק, זה היה דרך אגב מצאנו מתווכ אז מסרנו לו.
- 30 ש. לפני המסירה, אמרתם לגב' זילבר שאתם רוצים למכור את הנכס?
- 31 ת. דיברנו בעיקר עם מר פיינגולד. כן, פנינו אליו, ואמרנו שאנחנו רוצים למכור, שיש לנו כוונה.
- 32 ש. ואז מה היה?



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

- 1 ת. הייתה הצעה של מיליון שש מאות חמישים, וזה לא סיפק אותנו.
- 2 ש. ואז מה עשיתם?
- 3 ת. בגלל שזה לא בער לנו, חיכינו שאולי נקבל הצעות ממקומות שונים.
- 4 ש. האם סיכמתם עם גב' זילבר שאם התביעה מתקבלת, אותם משלמים דמי תיווך, אז היא תשלם דמי תיווך או חלקם?
- 5 ת. לא דיברו על אפשרות כזו, של דמי תיווך.
- 6 ש. זה לא כתוב בהסכם ביניכם לבין גב' זילבר?
- 7 ת. לא. לא עשינו עסקה.
- 8 ש. בהמשך.
- 9 ת. לא זכור לי שחתמתי על דבר כזה.

המשך החקירה:

- 12 ש. אפשר להגיד שהשתמשת במתווכים בשביל לקבל מחיר שרצית?
- 13 ת. לא.
- 14 ש. הם באו לתת לכם הצעה במיליון שמונה מאות....
- 15 ת. אבל זה לא היה 2 מיליון.
- 16 ש. בכמה הנכס נמכר?
- 17 ת. מיליון שמונה מאות.
- 18 ש. ואחת.
- 19 ת. זה אני לא יודע.
- 20 ש. הם לא העלו לך את המחיר שהוצע על ידי מר פיינגולד ממיליון שש מאות חמישים למיליון שמונה מאות ואחת?
- 21 ת. לאחר שבית המשפט מבהיר לי, לא הם העלו. אנחנו סירבנו על הסכום הנמוך, וברגע שיש סכום יותר גבוה אז....
- 22 ש. מאיפה הגיע הסכום הגבוה?
- 23 ת. הסכום הגבוה מגיע מזה שלא רצינו את המחיר הנמוך.
- 24 ש. עו"ד כהנא ייצג אתכם, התכתובת אתכם ובחלקה צורפה לכתב הגנה. למה הוא לא המשיך לטפל בתיק?
- 25 ת. הוא טיפל בתיק של בית חס. הוא הוציא את הבית חס.
- 26 ש. האם הוא ייצג אתכם במו"מ עם גב' בן שבת? פניתם אליו?
- 27 ת. לא. אני באמת לא....



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

- ש. האם עו"ד זאבי התנהל מול עו"ד כהנא, כאשר עו"ד כהנא מייצג את פיינגולד? בעסקה כאן.
מפנה למכתב מיום 17.6 שצורף לכתב ההגנה. עו"ד זאבי פונה לעו"ד כהנא בשם מרשתו שהיא
גב' זילבר, ואתם הלקוחות של כהנא בעניין הזה.
ת. את מבינה שזה כל זה עסקאות שעשה....
ש. בפגישה שהייתה עם כולכם ובה התקשרתם לעו"ד כהנא בפגישה?
ת. יכול להיות. אני לא טיפלתי בעניין עם החתימות.
ש. השיחה נעשתה בנוכחותך?
ת. אני חלמתי על משהו אחר.
ש. האם שוחחת עם עו"ד כהנא בנושא?
ת. אני לא מטפל, ייתכן שהשותף.

חקירה חוזרת:

אין.

החלטה

בהתאם להסכמה אליה הגיעו הצדדים, תצהיר של גב' גילה זילבר הוגש וסומן נ/3, ללא צורך
בחקירתה.

אני מודיע על הפסקה במהלכה ישקלו הצדדים הצעה שהעלה בית המשפט.

בשלב זה, נמסר פרוטוקול הדיון החלקי לב"כ הצדדים.

ניתנה והודעה היום י"ג כסלו תשע"ו, 25/11/2015 במעמד הנוכחים.

רמזי חדיד, שופט, סגן נשיא

לאחר הפסקה



בית משפט השלום בחיפה

25 נובמבר 2015

תא"מ 13-04-44351 דרוקמן ואח' נ'
זוננשיין ואח'

ב"כ הצדדים:

בהמלצת בית המשפט, הגענו להסכמה לפיה לסילוק סופי מוחלט של התביעה, הנתבעים ישלמו לתובעים, ביחד ולחוד באמצעות בא כוחם, סך של 29,736 ₪, וזאת לא יאוחר מיום 25.12.15, שאם לא כן יישא הסכום בהפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל. התובעים יוציאו חשבונית מס על הסכום האמור לעיל, וימציאו אותה לנתבעים באמצעות בא כוחם, וזאת לאחר שהנתבעים יודיעו לתובעים תוך 7 ימים מהיום על שם מי תוצא החשבונית. מבוקש ליתן תוקף של פסק דין להסכמה אליה הגענו.

פסק דין

אני נותן תוקף של פסק דין להסכמה אליה הגיעו הצדדים.

ניתן והודע היום י"ג כסלו תשע"ו, 25/11/2015 במעמד הנוכחים.

רמזי חדיד, שופט, סגן נשיא

הוקלד על ידי אנה ברדניקוב

