



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים: 1. סקוטה בע"מ
2. ארז פז

נגד

הנתבעים: 1. אמנון גולן
2. רחביה ייזום והשקעות בע"מ

פסק דין

לפניי תביעה כספית על סך של 565,517 ₪ בגין דמי תיווך בעסקה במקרקעין.

כתב התביעה

1. התובעת הציגה עצמה בכתב התביעה כבעלת סוכנות תיווך ואת הנתבע 1 כבעל המניות בנתבעת 2 ומי שהתקשר ביחד עם שותפו דאז, מר יואל רוני (להלן: "יואל"), בהסכם לרכישת הבניינים שברח' קרל נטר 6 ו- 8 בתל-אביב יפו (להלן: "הבניינים").

התובעת טענה כי על פי הוראות הסכם תיווך, יואל ו/או שותפו ו/או בא כוחו, התחייבו לשלם לתובעת סך השווה ל- 1% בתוספת מע"מ משווי הרכישה של הבניינים ביחד או לחוד.

עוד נטען, כי ביום 20.6.16, הנתבעת חתמה על הסכם לרכישת הבניינים, בשתי עסקאות נפרדות ומשני מוכרים שונים, בתמורה כוללת אשר עמדה על סך של 48,000,000 ₪ בתוספת מע"מ ומוכרי הבניינים שילמו את דמי התיווך לידי התובעת כפי שהתחייבו לעשות.

התובעת הוסיפה וטענה כי משנחתמה עסקת המכר, הנתבע בחר להתנער מהתחייבות שותפו, יואל, בהסכם התיווך ולא הסכים לשלם את דמי התיווך כמוסכם. התובעת טענה כי הנתבע התעשר שלא כדין.

התובעת ביקשה לחייב הנתבעים לשלם לה הסך של 565,517 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

כתב הגנה

2. הנתבעים טענו בכתב הגנה שהתובעת מעולם לא חתמה עם הנתבעים על הסכם תיווך תקף וכי הנכסים נשוא התביעה, הינם נכסים אשר היה ידוע לנתבעים עליהם תקופה ארוכה לפני המפגש במשרדה של הנתבעת.

עוד נטען כי התובעת לא היוותה את הגורם היעיל לכריתת ההסכם לרכישת שני הנכסים ולמעשה מלבד 5 דקות במשרדי הנתבעת, בהם לא הציגה התובעת כי היא המתווכת של הנכסים וכי על הנתבעים לשלם לה ולו שקל אחד דמי תיווך, הנתבעים ו/או מי מטעמם לא נפגשו עם התובעת ו/או מי מטעמה, זו לא הציגה בפניהם את הנכסים ואלו לא ביקרו בנכסים ביחד עם נציגי התובעת.

הנתבעים הוסיפו וטענו כי יואל מעולם לא היה שותפו של הנתבע וזה לא התקשר ביחד עמו לרכישת הבניינים, אלא הנתבעת, היא זו אשר התקשרה ורכשה אותם.

הדיון הראשון

3. ביום 17.9.17 התקיים הדיון הראשון שבסופו נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.

כתב תביעה וכתב הגנה מתוקן

4. לאחר הדיון הראשון, התובעת הגישה בקשה לתיקון כתב התביעה על דרך של הוספת תובע, הוא התובע 2, מר ארז פז, בטענה שהוא מי שתיווך בעסקה, ובימ"ש נעתר לבקשה ביום 29.10.17. התובעים והנתבעים הגישו כתב תביעה וכתב הגנה מתוקן, בהתאמה.

הגשת ראיות

5. ביום 15.11.17 התובעים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם, וביום 21.1.18, הנתבעים.

הדיון השני

6. ביום 7.2.18 התקיים הדיון השני. התובעים הודיעו בדיון על כוונתם לתקן שוב כתב התביעה שכן לא טענו כי מבקשים לחייב הנתבעים לשלם לתובע, ובימ"ש קצב להם פרק זמן להגיש בקשה מתאימה.

כתב תביעה וכתב הגנה מתוקנים בשנית



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 45653-04-17 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

7. ביום 22.2.18, לאחר הגשת בקשה שנייה לתיקון כתב התביעה, בימ"ש התיר הגשת כתב תביעה מתוקן בשנית והצדדים הגישו כתב תביעה וכתב הגנה מתוקן בשנית.

הדיון השלישי

8. ביום 28.3.18 התקיים הדיון השלישי. נקבעו מועדי ישיבות הוכחות ונקצבו זמני חקירות העדים.

הדיון הרביעי

9. ביום 25.6.18 התקיים הדיון הרביעי, בו נחקרו התובע, יואל ומר מור אלבו (להלן: "מור"), מטעם התובעים.

הדיון החמישי

10. ביום 1.7.18 התקיים הדיון החמישי, בו נחקרו ה"ה גיא דניאל (להלן: "גיא"), אורי אריסון, הנתבע ומר מיכה חזן (להלן: "מיכה"). בתום הדיון, ניתן צו להגשת סיכומים.

סיכומי התובעים

11. התובעים טענו בסיכומיהם שמעדות יואל עולה באופן ברור כי נקשרה שותפות בינו לבין הנתבע בקשר לעסקה ועל כן יש לראות בנתבע שותפו של יואל ומכאן שהוראות הסכם התיווך חלות גם על הנתבע. עוד נטען כי התקיימו כל התנאים לתשלום דמי תיווך לתובעים, לרבות עריכת הסכם תיווך בכתב, לצד העובדה שהתובעים היוו את הגורם היעיל.

סיכומי הנתבעים

12. הנתבעים טענו בסיכומיהם כי אין חולק שלא הוחתמו על הסכם תיווך על ידי מי מהתובעים. עוד נטען כי התובעים לא עשו דבר על מנת לקדם את העסקה, יואל מעולם לא היה שותפם של הנתבעים והנתבע מעולם לא רכש את הנכסים ולפיכך אין יריבות בינו לבין התובעים. כמו כן, נטען כי התובעים לא צירפו מסמכים מהותיים, אשר היו ברשותם.

סיכומי תשובה

13. התובעים טענו בסיכומי התשובה כי סיכומי הנתבעים כוללים חצאי אמת לגבי מחיר העסקה שהוצגה לנתבעים ע"י התובעים, וכי החומר במסמכים שלא הציגו הינו "טכני" וכי הוא נמסר ליואל שהוא "שותפו של" הנתבע. עוד נטען כי היריבות כלפי הנתבע הינה נזיקית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

דיון והכרעה

14. על בית המשפט להכריע בסוגיות שלהלן:
 - 14.1 האם נחתם הסכם תיווך בין הצדדים ?
 - 14.2 האם התובעים היו הגורם היעיל בעסקה ?

האם נחתם הסכם תיווך בין הצדדים ?

15. אין חולק כי בין התובעים לבין הנתבעים לא נחתם הסכם תיווך ודי היה בכך כדי לדחות התובענה על הסף.

16. אולם, תובענה זו עומדת כל כולה על הטענה כי **יואל חתם על הסכם התיווך גם בשם שותפו**, הנתבע. ברי שטענה זו מחייבת התובעים לעמוד בנטל הבאת ראיות ושכנוע נוסף, מעבר לנטל בו עומד מתווך שתובע מכוח הסכם עליו חתום הנתבע. על התובעים לשכנע בימ"ש שיואל והנתבע היו שותפים, וחתומת יואל מחייבת גם הנתבע.

17. התובעים טענו בכתב התביעה כי במהלך פגישה שהתקיימה ביום 4.11.15, בה השתתפו יואל, אשר התעניין ברכישת הבניינים, מור נציגה של חברת ניו סיטי ישראל, התובע וגיא, נציגם של המוכרים, נחתם הסכם "**הזמנת שירותי תיווך**" בין פז לבין יואל בנוגע לבניינים. עוד נטען כי המתווכים, התובע ומור הסכימו על שיתוף פעולה ביניהם אשר עוגן ב"**הסכם התקשרות לשיתוף פעולה בין מתווכים במקרקעין**".

18. התובעים טענו כי על פי הוראות הסכם התיווך, יואל ו/או שותפו ו/או בא כוחו, התחייבו לשלם לתובעת סך השווה ל – 1% בתוספת מע"מ משווי הרכישה של הבניינים ביחד או לחוד.

19. עוד נטען, כי לאחר הפגישה בה נחתם הסכם התיווך, התקיימה פגישת המשך במקום שהוצג כמשרדה של חברת דרגא 11 בע"מ, שבה הנתבע מחזיק 50% מהון המניות המונפק, בה השתתפו הנתבע ובני משפחתו (בנו, בתו עדן וחתנו מיכה), יואל, מור, התובע וגיא.

20. התובעים טענו כי התנהל בין הצדדים מו"מ אשר מטבע הדברים ידע עליות ומורדות. בשלב מסוים נראה היה שהסבירות להשלמת העסקה פחתה, כאשר יואל "**יושורתפו**" הנתבע, הצהירו כי אין להם עניין להשלים את העסקה לאור מחירה הגבוה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

21. אולם, לטענת התובעים, המו"מ בין הצדדים לפגישה נמשך. בשלב זה, התובע, ביקש להתערב במו"מ על מנת לנסות ולקדמו בעבור הצדדים. יואל ביקש מהתובע כי לא יתערב בשלב זה במו"מ משום שהנתבע והאדריכל, שעמו הייתה לנתבע היכרות קודמת מפרויקטים אחרים, מקדמים ההידברות מול המוכרים.

22. מספר ימים לפני שנחתמה העסקה, מור, שעמד בקשר רציף עם הנתבע לכל אורכה של העסקה, עדכן את התובע שהעסקה עומדת להיחתם והסכום עליו הוסכם לצורך השלמת העסקה הינו בסך של 48,000,000 ₪.

23. התובע פנה מספר פעמים ליואל על מנת שיבהיר לנתבע באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי במידה והעסקה תושלם הוא מחויב להסכם התיווך.

24. ביום 20.6.16 הנתבעת חתמה על הסכם לרכישת הבניינים, בשתי עסקאות נפרדות ומשני מוכרים שונים, בתמורה כוללת אשר עמדה על סך של 48,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים טענו כי מוכרי הבניינים שילמו את דמי התיווך לידי התובעת כפי שהתחייבו לעשות.

25. עוד נטען כי משנחתמה עסקת המכר ולאחר שמור פנה לנתבע לצורך תיאום תשלום דמי התיווך, הנתבע בחר להתנער מהתחייבות שותפו, יואל, בהסכם התיווך, ולא הסכים לשלם את דמי התיווך כמוסכם בהסכם התיווך.

26. אל מול גרסת התובעים, הנתבעים הציגו בכתב הגנתם גרסה שונה. בנוסף לטענה, שאין עליה חולק כי לא חתמו על הסכם התיווך, הם טענו שהנכסים נשוא התביעה, הינם נכסים אשר היה ידוע להם עליהם תקופה ארוכה לפני המפגש במשרדה של הנתבעת, אך לא הביעו עניין לרכישתם לנוכח סכום המכר בסך של 50 מיליון ש"ח.

27. הנתבעים אישרו כי יואל הציע לנתבע להשתתף בפגישה עם "אנשים אשר מסוגלים לסגור את עסקת הרכישה" בעניין הבניינים בסך של 40 מיליון ₪. אולם, מיד לאחר תחילת הפגישה, התברר שמדובר על סכום שגבוה ב"מיליוני שקלים יותר" ולכן הפגישה הסתיימה "לאחר 5 דקת בלבד". הנתבעים הדגישו כי יואל לא עדכן שיש לשלם דמי תיווך וכי מעולם לא היה שותף של הנתבעים והם לא הציגו אותו כשותף.

28. עד כאן טענות הצדדים בדבר יצירת החבות החוזית של הנתבעת ביחס לתובעים.
בתא 14-05-49735 הדר נ' טבולה ואח' (פורסם בנבו) בימ"ש ציין כלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

"המחוקק מצא להסדיר במיוחד תחום תיווך המקרקעין באמצעות חקיקת חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 (להלן: "חוק המתווכים"), תוך שהוא קובע קטגורית בסעיף 9 כי "מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין"

29. בימ"ש הדגיש באותו עניין כי "חוק המתווכים אינו מיטיב רק עם הצרכן, אלא גם עם המתווכים. זאת מכיוון שהוא פוגע בזכות היסוד לחופש עיסוק ומתיר הזכות ליהנות מדמי תיווך במקרקעין רק לבעל רישיון. כך, החוק מצמצם התחרות בענף התיווך במקרקעין לעומת עיסוקים אחרים בהם אין צורך לקבל רישיון לצורך העיסוק."

30. באותו עניין, המתווך לא החתים הנתבע מידית על הסכם תיווך, עוד בטרם מסר לידיו פרי עמלו, דהיינו, המידע על הנכס נשוא התובענה. המתווך טען כי פעל מתוך אמון וכבוד ללקוח בכוח ובימ"ש דחה הטענה והתובענה נגד אותו נתבע ששכר בסופו של יום המקרקעין.

31. כאן, הטענה היא שונה. המתווך טוען כי החתים את ה"שותף" של הנתבע.

32. למרות האמור לעיל, יש דמיון רב בין שני המקרים שכן גם בעניין הדר, נחתם הסכם בין המתווך לבין לקוח, הוא נתבע נוסף באותה תובענה. בימ"ש קבע כי הלקוח העביר לנתבע הראשון, שבסופו של יום שכר המקרקעין את המידע על המושכר. באותו עניין המתווך השכיל לכלול בהסכם עם הלקוח התחייבות של האחרון לשפות אותו בגין שימוש שיעשה צד ג במידע שנמסר ללקוח וזאת עקב אובדן הכנסה שגרם למתווך. בימ"ש קיבל הטענה וחייב הלקוח בפיצוי.

33. מכאן שלמתווך יש כלי מעשי להתגבר על מצב דברים בו הלקוח מעביר פרי עמלו של המתווך לאחר, שאינו חתום על הסכם תיווך. זאת, ע"י החתמת הלקוח על התחייבות לשפות המתווך בגין שימוש שיעשה צד ג במידע שנמסר לו עקב אובדן הכנסה שעלול להיגרם למתווך.

34. הכללת התניה האמורה נוטלת את העוקץ מניסיונות ליהנות מפרי עמלו של המתווך, בחוסר תום לב, ע"י העברת המידע לאחר שהוא זה שיעשה שימוש במידע וכמובן יטען שאין בינו לבין המתווך הסכם חתום. מרגע שהלקוח יישא בחיוב בגין אובדן ההכנסה של המתווך עקב השימוש במידע שנמכר ללקוח, רוקן מתוכן היתרון שבכניסול אמור להיגרם ע"י העברת המידע מהלקוח לאחר כדי לנסות להתחמק מתשלום שכרו של המתווך. בעא (תא) 3049/01 דותן נ' גורביץ (פורסם בנבו) נקבע שהתחייבות לגבי אי מסירת מידע לצד ג' ופיצוי במקרה כזה על הנזק שנגרם, אינם עומדים בניגוד לחוק המתווכים. בימ"ש קבע בעניין הדר שלתניה האמורה בהסכם עם הלקוח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

חשיבות רבה. זאת, מכיוון שסוד כוחו של המתווך על פי הדין, הוא המידע, ומרגע שהמידע המהותי נמסר לשוכר בכוח אחר, אותו שוכר אחר, על פי הדין החל, לא מחויב לכרות חוזה תיווך עם התובע.

35. אולם, לא כך נהגו התובעים. הם לא תובעים את יואל שאין חולק כי חתם על הסכם עמם והתחייב בהסכם "שלא אמסור לזולתי ו/או לכל צד ג' שהוא מידע כלשהוא שנמסר לי על ידכם ביחס למתקשר ו/או לנכסים המוצעים לעיל".

36. תחת זו, בחרו בתובענה זו לטעון שחתימת יואל חייבה הנתבעים מכוח שותפות בין יואל לבין הנתבע.

37. התובעים ניסו לשכנע את בימ"ש שבין יואל לבין הנתבע "התקיימה שותפות" ועל כן יואל "חלק חומרים שקיבל מהתובע עם הנתבע". התובעים טענו כי "אין ספק כי אופן ההתקשרות" בין יואל לבין הנתבע "עונה על הדרישה שבסעיף 1 לפקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה - 1975" (להלן: "הפקודה").

38. התובעים טענו כי "בענייננו התקיים עסק של יזמות על בסיס התכווננו" יואל והנתבע "לרכוש את העסקה, מדובר בשני בני אדם שניהלו את העסקה ואשר היה להם מניע משותף להפקת רווחים".

39. אין חולק כי יואל והנתבע אינם שותפות רשומה. מכאן שעל התובעים לשכנע בימ"ש שנוצרה בין יואל לבין הנתבע שותפות בה סוכם כי חתימת יואל מחייבת הנתבע.

40. לא הובאה כל ראיה לכך. יואל אישר בעמוד 14 שאין מסמך בכתב המעגן "שותפות בעסקה". אם אכן הייתה נוצרת שותפות בה סוכם בהתנהגות כי יואל והנתבע מחייבים זה את זה, כל אחד בחתימתו, אזי היה על התובעים להביא לפני בימ"ש ראיות לכך והם לא עשו כן.

41. אילו הטענה ל"שותפות", הייתה נטענת בתום לב, מצופה היה שהתובעים יתבעו את שני השותפים, דהיינו, גם את יואל. אולם, התובעים לא תבעו יואל, בנימוק שהוא פרש מהעסקה, נימוק שאין בו כדי לבטל בדיעבד אחריותו למעשי השותפות שקמה כביכול, לשיטתם. מכאן שטענת ה"שותפות" נועדה אך ורק לצורך הרחבה מלאכותית של הגדרת הלקוח מיואל לאחרים.

42. בנוסף, התשתית הראייתית, דהיינו, עדויות בעל פה שהובאו ע"י יואל והנתבע מלמדות על הכרות ביניהם במסגרת עסקית, כאשר לכל אחד עסקים שונים ומובחנים זה מזה באופן ברור. מעדות התובע בעמוד 9 עלה כי הכיר את יואל מתחילת דרכו כמתווך. כאן המקום לציין כי התובע



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

העיד כי הינו בתחום התיווך 30 שנה, אולם מתווך 5 שנים. יואל העיד בעמוד 15 בשורה 1 שמכיר את התובע חמש שנים. בין אם התובע הכיר את יואל 5 שנים, או 30 שנה, יואל לא היה לקוח מזדמן. מכאן שמצופה היה שהתובע יכיר את העובדות לגבי "קיום שותפות" כביכול בין יואל לבין הנתבעת. מכאן גם שלא היה מקום לטעות, ככל שנפלה אצל התובע לגבי קיום שותפות עסקית כביכול בין יואל לבין הנתבע.

43. אין חולק שיואל והנתבע בחנו האפשרות לשתף פעולה בעניין רכישת הבניינים, ואף התקיימה ישיבה אחת בנוכחותם שהסתיימה לאחר זמן קצר. התובעים מצאו לצטט בסיכומיהם כמוצאי שלל רב את דברי יואל לפיהם "סיכמנו (הנתבע ויואל – ע.ה.) שנלך יחד עם העסקה לכן הבאתי לו את העסקה. אין שום דבר כתוב סמכתי על מה שהוא אמר" איני מוצא באמירה זאת את מה שמייחסים לה התובעים. סיכום כללי ביותר, של "הליכה ביחד" "חצי חצי זה היה בע"פ", ללא מסמך המפרט רכישת נכס בעשרות מיליוני ש"ח, שהנתבע הכחיש כי קרם עור וגידים, אין בו כדי לייצר שותפות וחבות לנתבע בשל חתימת יואל.

44. גם הטענה, שלא הוכחה ע"י הנתבע, כי בפגישה, יואל הציג את הנתבע כמי שאמור להיכנס יחד אתו בעסקה, שגם לה התובעים מייחסים משקל רב, אינה מעלה ואולי אף מורידה. זאת מכיוון שלפי גרסה זאת, יואל לא הציג את הנתבע כ"שותף", אלא כמי ש"אמור" להיכנס עמו לעסקה. לא זו אף זו, התובע עצמו אישר בעדותו בעמוד 10 כי יואל אמר לו "שהוא מתכוון להכניס שותף" ובעמוד 12 העיד בשורה 24 "ליואל הבאתי את העסקה, מי ששובץ לעסקה היה אמנון". מכאן שבעת חתימת הסכם התיווך, גם לגרסת התובע, יואל אינו שותף של הנתבע, אלא שותף בכוח לכל היותר, או "משובץ" עתידי. להשלמת התמונה ראו עדותו של יואל בעמוד 15 בשורה 18 ממנה עולה ש"השותפות" לא הייתה יותר מאשר "דו שיח ביני לאחרים שחלקם מסתיימים בלא כלום".

45. אשר על כן, קובע כי התובעים לא הוכיחו כי התקיימו היסודות הנדרשים על פי הפסיקה והספרות לקיום שותפות לא רשומה ובראש ובראשונה, לא הוכיחו קיום עסק שמנוהל בשותפות. בנסיבות אלה יש להחיל התוצאה אליה הגיע בימ"ש העליון בע"א 3384/16 מזרחי נ' מרקוביץ (פורסם בבב) לפיה "פעולה משותפת אינה מספקת לצורך יצירת חיוב שצד לא נטל על עצמו, ולא כל שכן, לא נטל על עצמו בכתב כנדרש לגבי חוזה תיווך".

46. הנתבע טען כי כלל לא הכיר את התובע שנכח בפגישה, ולבטח לא ידע על הטענה של התובע כי הנתבע מחויב כלפיו על פי הסכם תיווך. גרסה זו לא נסתרה. לתובע לא הייתה תשובה מניחה הדעת בעמוד 10 לשאלה בשורה 14 מדוע לא החתים את הנתבע על הסכם תיווך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

47. התובעים טענו כי יש לזקוף לחובת הנתבע הטענה בתשובתו למכתב ההתראה, כי לא מכיר את התובע, שעה שהתברר כי נכחו באותה ישיבה **רבת משתתפים**. בימ"ש האמין לנתבע שרק **בדיעבד** נמסר לו שהתובע נכח בפגישה היחידה שהתקיימה בנוכחות שניהם וכי התובע **לא הציג עצמו כלפי הנתבע** כמתווך מטעמו של הנתבע, כמצופה ממתווך סביר.

48. מחדלם של התובעים לכלול בהסכם עם יואל חבות שלו לשימוש לרעה ע"י אחר במידע שנמסר לו, גרמה לכך שכאשר מור ביקש מהנתבע לחתום גם הוא על הסכם תיווך, הוא סרב, כפי שארע בעניין הדר.

49. אולם, בשונה מעניין הדר, כאן התובעים כשלו פעם נוספת. זאת, על ידי כך, שלא טרחו, עוד לפני תחילת הפגישה היחידה שהתקיימה בינם לבין הנתבע, להחתים הנתבע על הסכם. הם שמו כל ייחס על הטענה כי חתימת יואל מחייבת הנתבע, למרות שלא הייתה תשתית ראייתית כלשהיא לטענה זו בהעדר כל ראיה כי בין יואל לבין הנתבע קיימת הסכמה בכתב, או בהתנהגות, שחתימת אחד מהם, מחייבת השני.

50. המסקנה היא כי התובע ידע שחתימת יואל לא מחייבת הנתבעים, אך קיווה כי העסקה בין יואל לבין המוכרים תשתכלל. מרגע שיואל פרש מהמו"מ, התובע החליט **בדיעבד** לנוכח היקף העסקה לנסות מזלו על ידי העלאת טענה חסרת היסוד לפיה חתימת יואל על הסכם התיווך מחייבת הנתבע מכוח שותפות.

51. גם אם אניח לצורך הדיון שהתובע פעל, לטענתו, על סמך "אמונה מוחלטת" ביואל, כטענתו בעמוד 10, אין לו, אלא להלין על עצמו על כך שלא ביקש מיואל לעיין בהסכם השותפות בין יואל לבין הנתבע (ראה אישורו בעמוד 11 בשורה 7 כי לא ביקש לקבל הסכם שותפות לעיונו), או על יואל, אך לא על הנתבע.

52. יידע כל מתווך תם לב בעתיד שחושש שיהיה ניצול לרעה של המידע שהוא מוכר ללקוח, כי עליו לחייב הלקוח בשיפוי בגין נזק שיגרם לו עקב העברת המידע ע"י הלקוח לאחר, או לבדוק באופן סביר האמנם חתימת פלוני מחייבת אלמוני.

האם יש מקום לחייב הנתבע למרות שחתימת יואל על הסכם התיווך לא חייבה אותו ?

53. כעולה מסקירת הפסיקה בעניין הדר, אין לשלול שלעיתים יהיה מקום לחייב פלוני בחבות על פי חוק המתווכים בנסיבות מיוחדות, גם אם לא חתם על הסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

54. **בעא (ת"א) 1691-09 לנדאו נ' קרסן** (פורסם בנבו) בימ"ש המחוזי קיבל ערעור על פסק דין בו נדחתה על הסף תביעה לדמי תיווך בהעדר חתימה על שירותי תיווך. בימ"ש המחוזי הורה בדעת רוב (כבוד השופטים ד"ר ורדי ולבהר שרון) לערכאה הדיונית לשוב ולבדוק האם גם ללא חתימה על הזמנת שירותי תיווך ניתן לקבוע כי נכרת הסכם תיווך. בדעת המיעוט, כבוד סגן הנשיא השופט שנלר, נותר בעמדתו כי יש לדחות הערעור.

55. אולם, על אף חילוקי הדעות לגבי המשמעות של **אי חתימת** הלקוח על הזמנת שירותי תיווך, גם עמדת הרוב (כבוד סגן הנשיא השופט ד"ר ורדי) לא וויתרה על הצגת "**מסמכים**" בהם ניתן יהיה לראות "**כתוספת פרשנות והשלמות הקשורות גם להתנהגות הצדדים, כעומדים בדרישות של 'הזמנה בכתב'**".

56. התובעים שמו כל יהבם על הטענה שחתימת יואל חייבה הנתבע ולא הובא כל מסמך המלמד על **תקשורת מכל סוג** בין הנתבע לבין התובעים. התובע אישר בעמוד 11 בשורה 28 שמאז הפגישה הבודדת בה נכחו שניהם, ועד חתימת הסכם המכר, **במשך 8 חודשים**, לא פגש בנתבע ואף אישר בשורה 30 כי מי שעמד בקשר עם הנתבע היה מתווך אחר, הוא מור וכך גם בעמוד 12 בשורה 20. לכן, אין מקום לקבוע כי על אף העדר חתימת הנתבעים על הסכם תיווך יש לחייב מי מהם.

57. בנוסף, יש להביא בחשבון שלא הנתבע רכש הבניינים, אלא הנתבעת. כדי להתגבר על קושי זה, נולדה בסיכומי התשובה מטעם התובעים עילת תביעה נזיקית נגד הנתבע. מרגע שקבעתי שהנתבעת לא חבה בתשלום שכן לא חתמה על הסכם תיווך ואין מסמכים המעידים על תקשורת בינה לבין התובע, היה על התובעים לפרט מה היא העוולה שביצע כביכול הנתבע.

58. לא זו אף זו, בכתב התביעה נטען בכותרתו, כי הוא "**חוזי כספי**" ואין אזכור לגבי עילה נזיקית. גם בתוכן כתב התביעה, **שתוקן פעמיים**, אין אזכור לעילה נזיקית. נטען באופן כללי שהנתבעים חבים בגין "**התחייבותם וחובם**". מכאן שטענה נזיקית שלא פורשה בכתב התביעה, אינה יכולה לעלות לראשונה בסיכומי התשובה ולהחזיק מים ללא פרוט מה היא אותה עוולה נטענת וכיצד הוכחה.

59. עילת תביעה שפורשה בכתב התביעה, גם אם לא צוינה בכותרתו, היא עשיית עושר ולא במשפט. הטענה נזנחה בסיכומי התובעים שכן טענו כי המחלוקת היא האם הם זכאים לדמי תיווך בהתאם לחוק המקרקעין, ולא בכדי. זאת מכיוון שכבר נקבע בעניין **עא (ת"א) 1183/08 מטרופוליס נ' הצלחת יחזקאל** (פורסם בנבו) שאם המתווך אינו זכאי לתמורה מכוח החוק, "**לא ניתן לזכותו בהם מכוח עילה משפטית אחרת**".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

60. אם לא די בכל אלה, הרי שבחקירתו של גיא, העיד האחרון, כי בפגישה לא היה נציג של בניין קרל נטר 6, וכי דובר על למכור רק את הבניין בקרל נטר 8 (עמ' 24, שורות 9-5) ובהמשך הוסיף, כי הוא ידע שיש אופציה שבעלי הבניין הנוסף **איתן** ימכור איתם, אולם לא היה בכוחו לחייב אותו לזה. לטענת גיא הוא הציג אך נתונים לגבי קרל נטר 6 ואמר כי יתכן שתהיה נכונות לעסקה יחד של שני הבניינים, אולם לא היה לו יפוי כוח למכירה (עמ' 25 שורות 5-1).
הנה אם כן, עולה שבפגישה נכחו הנציגים של בניין 8 ועל אף שהוצגו נתונים לגבי בניין 6, הרי שלא נכחו נציגים מטעם אותו בניין.

61. אשר על כן, קובע כי הנתבעים אינם חייבים לשלם לתובעים מכוח חוק המתווכים, או מכוח עילה משפטית אחרת.

האם התובעים היו הגורם היעיל ?

62. די היה באמור לעיל, כדי לסיים הדיון בתובענה ע"י דחייתה. רק כדי להפיס דעת התובעים, בימ"ש ימשיך לדון גם בטענה כי היו גורם יעיל בעסקה.

63. הנתבעים טענו כי התובעת לא היוותה את הגורם היעיל לכריתת ההסכם לרכישת שני הנכסים ולמעשה מלבד 5 דקות במשרדי הנתבעת, בהם לא הציגו התובעים כי התובע הוא מתווך מטעם הנתבעים, וכי על הנתבעים לשלם לתובעת ולו שקל אחד דמי תיווך, הנתבעים ו/או מי מטעמם, לא נפגשו עם התובעת ו/או מי מטעמה, זו לא הציגה בפניהם את הנכסים ואלו לא ביקרו בנכסים ביחד עם נציגי התובעת.

64. עוד נטען, כי במשך תקופה של כ- 9 חודשים של משא ומתן אינטנסיבי בין הצדדים, מעולם התובעת ו/או מי מטעמה לא נכח בפגישה עם שלושת הצדדים המעורבים ולו פעם אחת.

65. אין מחלוקת שאכן כך הם פני הדברים, ככל שנדחתה הטענה שיואל והנתבע חד הם. לא הובאה כל ראיה לקשר כלשהוא בין התובעים לבין הנתבעים **במשך תשעה חודשים, פרט לנוכחותם באותו מקום למשך מספר דקות.**

66. בימ"ש מאמין לנתבע שכלל לא ידע במועד הפגישה שהתובע הוא מתווך שסבור שהנתבע הינו לקוח שלו וגם לא נטען ע"י התובע כי עדכן הנתבע על כך שהוא לקוח שלו. כאשר נשאל התובע בעמוד 10 האם יכול "**להראות שיחת טלפון אתך או מסרון, יוזמה שלך**" לנתבע ? השיב בשורה 21 "**למכביר**". אולם, מיד התברר שאין ביכולתו להציג ולו ראיה אחת, פרט להסכם בינו לבין מתווך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

אחר. ראה גם בעמוד 13 בשורה 12 אישורו של התובע כי "לא הייתי מעורב איתו (עם הנתבע – ע.ה.)" במו"מ.

67. התובעים טענו, בין היתר, שהעדר הקשר נבע מכך שהנתבעים "עשו כל שביכולתם למדר" אותם והפנו לפסיקה הנוגעת למצב שבו מונעים לקדם העסקה.

68. התובעים נקלעו בעניין זה לטענות סותרות. זאת מכיוון שבמקביל טענו בסעיף 20 לסיכומיהם כי "הנתובע עמד בקשר עם" מור ואילן ב"כל הליך ניהול המו"מ תוך שהוא עוקב אחר ההתפתחויות בזמן אמת ואף דוחק ביואל בשלב הקריטי של סגירת העסקה להזכיר לנתבע שיש לשלם את דמי התיווך בגינה".

69. בנוסף, הטענה לעמידה בקשר מתייחסת לעמידה בקשר עם יואל וכבר נקבע שלא הוכחה שותפות בין יואל לבין הנתבע ובפועל גם לא נטען שהם היו שותפים לרכישת הבניינים.

70. לא זו אף זו, מכיוון שהאמנתי לנתבע כי לא ידע כלל שהתובע בדעה שהנתבע לקוח שלו, אין בידי לקבל הטענה שהנתבע הדיר אותו מהמו"מ.

71. מחדל נוסף בדרכם של התובעים לעניין הוכחת היותם גורם יעיל, הוא מחדלם לכלול בתצהירי גילוי המסמכים אותם מסמכים שטענו שהעבירו ליואל בקשר לבניינים. איני מקבל טענת התובעים כי אין לייחס למחדל זה משמעות שכן אלה "מסמכים טכניים". מסמכים שהעביר מתווך ללקוח, הם מסמכים שיש חשיבות רבה להציגם כראיה לפועלו של המתווך, ודאי כאשר התובענה ממילא עומדת על כרעי תרנגולת, בהעדר חתימה של הלקוח על הסכם.

72. אם לא די בכל אלה, הובאה לפניי ראיה באמצעות עדותו של מר אריסון ממשרד אדריכלים גידי בר אוריין שמבססת הטענה של הנתבעים כי ידעו על כך שהבניינים עומדים למכירה, עוד לפני שיואל חתם על הסכם, כביכול בשמו של הנתבע, והפגישה בה נכחו הנתבע והתובע במשרדי הנתבעת. העדות לא נסתרה.

73. בנוסף, מר אריסון הצהיר והעיד כי מסר לנתבעים בתחילת שנת 2015 נתונים אודות הבניינים. בימ"ש מוצא חיזוק לגרסה זאת, בכך שלא נטען כי התובעים הציגו לנתבעים הבניינים, כמצופה בעסקה הנוגעת לעשרות מיליוני ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

74. מי שהוכח כי היה פעיל בקידום העסקה הוא מור, **המתווך מטעם המוכרים**. התובעים טענו כי יש בינם לבין מור **הסכמה לשיתוף פעולה בעסקה**. אין די בהסכמה זאת כדי לבסס טענת התובעים כי היוו "גורם יעיל".

75. גם אם הייתה הסכמה בין התובעים לבין מור שהאחרון הוא "שותף" של התובע, עדיין עילת התביעה על פי חוק המתווכים ביחס לנתבעים עומדת למור **ולא לתובעים**. אין לפניי תביעה של מור לדמי תיווך, וגם אם הייתה, אין חולק שלמור לא עומדת הטענה כי הנתבע חתם על הסכם תיווך עמו. כמפורט בתמליל שיחה בין מור לבין גיא המצוטטת בסעיף 19 לסיכומי הנתבעים, מור הודה כי לא היה מתווך מטעם הנתבעים.

76. סיכומם של דברים שעמדת התובעים היא כי נכרת בינם לבין הנתבעים **הסכם תיווך** באמצעות חתימת "שותף" של הנתבע על הסכם תיווך, שעה **שהטיפול בפועל בעסקה היה ע"י מתווך אחר** שלתובעים יש עמו הסכם לשיתוף פעולה בעסקה, ואילו התובע עמד בקשר עם יואל שהתובע טוען כי כלל לא רכש הבניינים (ראה בעמוד 13 בשורה 20). לא זו אף זו, גם הקשר של יואל לעסקה היה קלוש כפי שהעיד בעמוד 14 בשורה 30 עת ענה לשאלה אם היה בקשר עם הנתבע לאחר הפגישה כלהלן: **"אחרי הפגישה דיברנו בטלפון פעם או פעמיים, הוא אמר שמדבר איתם ובשלב מסוים הבנתי שהוא מתקדם בעסקה בלעדי"**.

77. התברר שחתימת יואל אינה מחייבת הנתבעים. בנוסף, גם אם חתימת יואל הייתה מחייבת הנתבעים והיא לא, התובע אינו הגורם היעיל שכן לא עשה בפועל דבר. מי שכן היה פעיל, הוא **מתווך אחר** שלא חתם על הסכם התיווך עם יואל. שותפות בעסקה של אותו מתווך אחר עם התובע **אינה מרפאה המחזל של התובע להוכיח כי הוא עצמו היה גורם יעיל**. אותו מתווך אחר, אכן ביקש מהנתבע כי יחתום עמו על הסכם תיווך (ראה עדות מור בעמוד 17), אך הנתבע סירב ולכן נולדה תובענה זו שאין לה ידיים ורגליים בדין.

78. על בימ"ש לשלוח מסר ברור לציבור ולקבוע כי הסכם תיווך אינו מעין **מכמורת** שפורשים לצורך תפיסת לקוחות בכוח, ולא לחינם עמד המחוקק על דרישות ברורות לגבי הגדרת המתווך והלקוח בהסכם להזמנת שירותי תיווך. מניעת שימוש לרעה במידע שנמסר ללקוח תעשה ע"י הטלת עיצום כלפי הלקוח **ולא על ידי יצירת לקוח בדיעבד** ע"י הרחבה מלאכותית של מושגים כלליים כגון "שותף", כפי שניסה התובע לעשות כאן.

סוף דבר

79. דוחה התביעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-04-45653 סקוטה בע"מ ואח' נ' גולן ואח'

דיון בהוצאות

80. ההתנהלות הכושלת של התובעים בעת כריתת הסכם התיווך ובעת ניהול המו"מ לקראת מכירת הבניינים, חזרה על עצמה גם בניהול התובענה לפניי, עת ביקשו פעמיים לתקן כתב התביעה וגרמו להפסקת הדיון ביום 25.6 לצורך עריכת סדר באופן שבו הגישו תמלילים וכך האריכו ההליך שלא לצורך.

81. בשים לב לסכום התביעה שעולה על חצי מיליון ₪, היה מקום לחייב התובעים בהוצאות העולות על הסך של 40,000 ₪. אולם, בשים לב לכך שכבר נפסקו נגדם פעמיים הוצאות בגין מחדליהם, החוזרים ונשנים, מחייב התובעים לשלם לנתבעים שכ"ט ב"כ הנתבעים בסך של שלושים וחמש אלף ₪ בלבד.

ניתן היום, ח' טבת תשע"ט, 16 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט