



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

בפני כב' השופט הבכיר (עמית) יהודה פרגו

יעל בגימחר : יעל בגימחר
ע"י ב"כ עו"ד גיל בר-זהר

נגד

הנתבעים : 1. רפי סמואל
2. מ.מ.מ. אחזקות וניהול מבנים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד משה אמסלם

פסק – דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

1. מבוא

בפני תביעה לתשלום עמלת דמי תיווך.

התובעת – יעל בגימחר – הנה מתווכת עצמאית.

הנתבע 1 – רפי סמואל – הוא מתווך עצמאי.

הנתבעת 2 - קבוצת מ.מ.מ. אחזקות וניהול בע"מ – מנהלת משרד תיווך בבעלות תמיר מינץ שנוהל על ידו ועל ידי אשתו ענת מינץ שהיא בעצמה מתווכת.

יעל בגימחר ו- רפי סמואל עבדו במעמד של מתווך עצמאי במשרד התיווך.

על פי הוראות הנוהל אשר היו קיימים אצל הנתבעת 2, כל אחד מהמתווכים היה מתווך עצמאי שהיה אחראי על אזור גיאוגרפי.

יעל בגימחר הייתה אחראית על אזור ארסוף.

רפי סמואל היה אחראי על אזור הרצליה פיתוח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

עמלות דמי התיווך המקובלים הם כדלקמן:

- 1
- 2
- 3
- 4 - בעת ייצוג הקונה – קבלת עמלת דמי התיווך מהקונה באחוז מסוים משווי העסקה.
- 5
- 6 - בעת ייצוג המוכר – קבלת עמלת דמי התיווך מהמוכר באחוז מסוים משווי העסקה.
- 7
- 8
- 9 - בעת העברת לקוח ממתווך מעביר למתווך מקבל הממשיך לטפל לבד בלקוח,
- 10 מקבל המתווך המעביר מהמתווך המקבל, עמלת דמי הפנייה בשיעור של 0.25%
- 11 משווי העסקה.

12
13 אין כל מניעה שמתווך אחד ייצג גם את הקונה וגם את המוכר ויקבל עמלת דמי תיווך
14 משניהם.

15
16 **יעל בגימחר ו- רפי סמואל** – שניהם מתווכים עצמאים - נעזרו בעבודתם בשירותי המשרד
17 ובמוניטין של הנתבעת 2. שכרה של הנתבעת 2 הוא, 50% מעמלת דמי התיווך המתקבלים.

18
19 לטענת **יעל בגימחר**, ביום 7/6/2020 פנה אליה נציג של מתעניין אמיד ברכישת מקרקעין בשם
20 **גד** והתעניין ברכישת נכס מקרקעין ב**ישוב ארסוף** בשטח של 5 דונם בקו ראשון לים.
21 **בישוב ארסוף** לא היו נכסים לרכישה התואמים בקשה זו. כתחליף היא הציעה לו,
22 לבדוק עבורו נכס ב-**הרצליה פיתוח**. היות ו-**הרצליה פיתוח** הייתה בתחום אחריותו
23 הגיאוגרפית של **רפי סמואל** – היא מסרה ל-**רפי סמואל** את מספר הטלפון של נציג הלקוח –
24 **גד** – והם שוחחו טלפונית.

25
26 עד כאן למעשה אין מחלוקת, בוודאי לא מהותית, בין **יעל בגימחר** לבין הנתבעים.

27
28 מכאן ואילך חלוקים הצדדים האם מגיעים לתובעת עמלת דמי תיווך מלאים אשר התקבלו
29 מהקונה או רק עמלת דמי הפניה.

30
31 לטענת **יעל בגימחר**, מהרגע שמסרה ל-**רפי סמואל** את מספר הטלפון של נציג המתעניין
32 – **גד** – היא מודרה במתכוון ע"י הנתבעים. במקום למסור לה את כתובות הנכסים **בחרצליה**
33 **פיתוח** על מנת להעבירם לקונה ולערב אותה בכל אשר מתנהל, מידרו אותה הנתבעים
34 לחלוטין, הסתירו ממנה פרטים על התנהלות העסקה, ביקשו שלא תתערב ולא תשוחח עם
35 נציג המתעניין – **גד** – בטענה, שכל התערבות ו/או כל התעניינות שלה, עלולה רק לפגוע ולסכל
36 את העסקה. כל שביקשו ממנה הוא להתפלל שהעסקה תצא אל הפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37

לטענת יעל בגימחר, היא הייתה ה"גורם היעיל" לעסקת המכר והתיווך.

לטענתה, היה ברור לנתבעים שהיא מייצגת את המתעניין ושם העסקה תשתכלל, היא תהיה זכאית למלוא שכר הטרחה שיתקבל מהלקוח/הקונה בניכוי 50% שכר הנתבעת 2, משרד התיווך.

דא עקא, שכאשר השתכללה העסקה והתקבלו עמלות דמי התיווך מהקונה ומהמוכרים, מסרבים הנתבעים לשלם לה את עמלת דמי התיווך המגיעים לה – מלוא עמלת דמי התיווך שהתקבל מהלקוח/הקונה בניכוי 50% חלקו של משרד התיווך.

מכאן תביעתה.

הנתבעים דוחים את עתירת יעל בגימחר לתשלום מלוא שכר הטרחה שהתקבל מהקונה.

לטענת הנתבעים, יעל בגימחר לא הייתה ה"גורם היעיל" לעסקת המכר.

לטענתם, פרט לשיחה הבודדת שהתקיימה ביום 7/6/2020 בין יעל בגימחר לבין נציג המתעניין גד- שלאחריה מסרה ל- רפי סמואל את מספר הטלפון של גד, לא עשתה יעל בגימחר דבר לקידום עסקה מורכבת זו.

כפועל יוצא, "התובעת אינה זכאית לקבל דמי תיווך, שכן הקונה (ונציגו) מעולם לא היו לקוחות שלה, היא לא שימשה "כגורם יעיל" ואף לא הייתה בעלת רישיון תיווך בעת הרלוונטית". וכי "התובעת אינה זכאית לקבל כל תשלום מכוח חוזה ו/או הסכמה כלשהי עם הנתבעים". "גם אם התובעת זכאית לקבל סכום כסף כלשהו מדמי התיווך, (ולא כך) הדבר, הרי שהנתבעת 2 זכאית למחצית מסכום זה בכל מקרה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38

יאמר כבר עתה, בפתח הדברים,

לצורך הוכחת התביעה העידה התובעת את שתי חברותיה: ורד שחם ו- אוריין אילין.

ורד שחם היא חברה טובה של יעל בגימחר. את עדותה היא פתחה ב"גילוי נאות" שהיא כיום "בתביעה נגד החברה".

אוריין אילין חברה טובה של יעל בגימחר. היא הוצגה ע"י יעל בגימחר כשותפה שלה, בשיחה שהוקלטה שהתקיימה עם חוקר שנשלח על ידי הנתבעים.

בעדותה סיפרה: "עם רפי הייתה לי איזו אפיזודה קודמת שקצת העכירה את היחסים".

אוריין אילין גם התערבה באופן משמעותי למען יעל בגימחר במהלך השיחה שהתקיימה בין יעל בגימחר ו-ענת מינץ, שהוקלטה על ידי יעל בגימחר, הגם שבעדותה סיפרה: "בתקופה הרלוונטית הזאת אני בקושי הייתי במשרד, זה היה אחרי מעבר דירה גדול שעשיתי והתמקדתי בדברים אחרים, זה היה גם חופש גדול, הילדים שלי היו בבית, הקדשתי זמן לילדים, בקושי הייתי באה למשרד" (עמ' 30).

אוריין אילין הייתה נוכחת כצופה מתעניינת בדיון שהתקיים ביום 23.3.2022 בו נשמעה פרשת ההגנה, הגם שעדותה נשמעה והסתיימה ביום 9.3.2022.

לעדויותיהן יש להתייחס בזהירות רבה.

עמדת המוצא/הנחת היסוד שבבסיס עדותן היא, שהמתעניין/גד הוא לקוח של יעל בגימחר. זו הייתה גם עמדת המוצא/הנחת היסוד של יעל בגימחר בכל השיחות שהוקלטו על ידה, בה השתתפו תמיר מינץ, ענת מינץ, אילין אוריין, רפי סמואל ו-אבישי בגימחר בעלה של יעל.

שתי העדות תמכו בזכאות של יעל בגימחר לקבל עמלת תיווך מלאה מהקונה.

לעמדת מוצא/הנחת יסוד זו, אין כל תימוכין והיא אינה נכונה.

המסקנה העולה מהראיות שהוצגו בפניי – שעוד יפורטו בהמשך – היא ברורה וחד משמעית. המתעניין/גד הוא לא הלקוח של יעל בגימחר. הוא הלקוח של רפי סמואל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 יעל בגימחה לא הזמינה לעדות – וכנראה לא בכדי - את המתעניין/גד לעדות,
2 וספק בעיני אם היא יודעת את זהותו וזהות הלקוח אותו הוא ייצג.

3
4
5 דיון 2.

6
7 בעדותה מספרת יעל בגימחה על הקשר הראשון שנוצר בינה ובין נציג המתעניין – גד:

8
9 ...בואי תספרי לנו בבקשה איך נוצר הקשר עם אותו לקוח. "ש:

10 אני כהרגלי מגיעה כל בוקר למשרד, זה היה בסביבות השעה ת:

11 10: 30-11 בבוקר שהתקשר לקוח ואמר שלום, מדבר

12 גד, אני עוזר של אוליגרך. ראיתי את השלט שלך בארסוף,

13 הוא העוזר של מי? כב' הש' פרגו:

14 הוא לא אמר של מי. העדה, גב' בגימחה:

15 ...

16 אני עוזר של אוליגרך, הוא לא אמר את השם של המעסיק העדה, גב' בגימחה:

17 שלו אבל הוא היה מאוד החלטי, הוא ידע בדיוק מה הוא

18 רוצה. הוא חיפש בארסוף 6 דונם, קו ראשון לים רצוי..."

19 (עמ' 50)

20 לא היה לי להציע לו. ואז אמרתי לו רגע, תגיד לי בדיוק מה "העדה, גב' בגימחה:

21 הוא מחפש. אז הוא אמר תשמעי, אם אין בארסוף

22 יכול להיות גם בפיתוח, המעסיק הזה,

23 הרצליה פיתוח. כב' הש' פרגו:

24 כן, הרצליה פיתוח. המעסיק הזה הוא חבר של העדה, גב' בגימחה:

25 רומן אברמוביץ', ואם תמצאי לי משהו שיהיה במרחק

26 הליכה לבית של רומן בשבת, אז מן הסתם הוא גם

27 שומר שבת המעסיק הזה, אז זה יהיה נהדר...

28 והתנהלה שיחה מאוד נעימה. גד הוא איש נעים הליכות, ידע

29 בדיוק מה הוא מחפש. הוא אמר יעל מצדי

30 שתוציאי אנשים מהבתים שלהם, שזה יהיה קו רצף,

31 לא משנה כמה זה עולה. יש לו הרבה כסף ובין האנשים

32 העשירים הם אוהבים לעשות פוזות אחד על השני.

33 אני צהלה ושמחה, שמחתי מאוד והבטחתי לו שאני אחזור

34 אליו, וחשוב לי לציין שבמשרד אנחנו מחולקים לאזורים

35 גיאוגרפיים כבודו. זאת אומרת שאני אחראית על רשפון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

- 1 וארסוף, רפי היה אחראי על פיתוח, ענת ותמיר על
2 כפר שמריהו. זאת אומרת שאני לא יכולתי להראות
3 לגד נכסים, ...
4 לא יכולתי להראות לגד, אני בעצמי, נכסים בפיתוח כי זה לא
5 אזור הטריטוריה שלי. אז לכן פניתי לרפי. סמכתי על המשרד
6 הזה, זה משרד, ”
7 (עמ' 51)
8
9 לגבי ההתעניינות שלו בהרצליה פיתוח. הרי הוא לא פנה אליי :
10 לצורך הרצליה פיתוח אז איך זה הגיע לזה בכלל?
11 העדה, גב' בגימחר :
12 נכון, הוא בכלל לא רצה שאני אעזור לו בהרצליה פיתוח.
13 ש :
14 למה?
15 הוא אמר לי יעל, יש לי כל כך הרבה סוכנים שעוזרים לי :
16 בפיתוח, את לא תוכלי לעזור לי. אמרתי גד, בוא תושיט לי
17 יד, תן לי הזדמנות, אני נמצאת במשרד מכובד, משרד שיש
18 לו הרבה נכסים בפיתוח. אפילו אני זוכרת שהצגתי את רפי
19 ואמרתי יש לנו סוכן נדל"ן שמתמחה בהרצליה פיתוח, למה?
20 בשביל להביא את חלקו אליי למשרד, כי אנחנו חלק בלתי
21 נפרד כולנו. ” (ההדגשה שלי עמ' 53)
22 ...
23 לא אמרתי שהוא אמר שהוא מחליט להפקיד את העסקה
24 בידיי.
25 ...
26 .. הוא יכול לעבוד עם כל הסוכנים בעולם עד שסוכן ימצא לו
27 את מבוקשו.
28 ש :
29 תגידי הוא הבטיח לך שיעבוד רק עם המשרד שלכם אחרי
30 שהוא דיבר איתך?
31 לא. :
32 (עמ' 61).
33
34 מאז שיחה בודדת זו ביום 7/6/2020, לא התקיימה שיחה נוספת בין המתעניין/גד
35 לבין יעל בגימחר.
- על אף ששיחה זו הסתיימה בלא כלום, יידעה יעל בגימחר את ענת מינץ –מנהלת המשרד -
על שיחה זו, אשר ביקשה ממנה להמתין לבואה למשרד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1
2 היות והרצליה פיתוח היא בתחום הגאוגרפי של רפי סמואל; והיות ועל פי נוהלי המשרד
3 יעל בגימחר הייתה מנועה מלטפל באזור זה, היא נתנה ל-רפי סמואל את מספר הטלפון
4 של המתעניין/ גד.

5 מהאמור עד כאן, ניתן ללמוד את העובדות הבאות:

6
7 הפניה לתובעת הייתה של נציג המתעניין בשם גד שחיפש נכס ב-ארסוף.

8
9 ל- יעל בגימחר לא היה נכס ב-ארסוף אותו יכולה הייתה להציע.

10
11 גד הוא זה שאמר "יכול להיות גם בפיתוח" (הרצליה פיתוח).

12
13 עת הציעה יעל בגימחר את עזרתה בחיפוש נכסים ב-הרצליה פיתוח, אמר לה גד:

14
15 "יש לי כל כך הרבה סוכנים שעוזרים לי בפיתוח, את לא תוכלי לעזור לי".

16
17
18 יעל בגימחר אמנם ביקשה: "תן לי הזדמנות אני נמצאת במשרד מכובד שיש לו הרבה נכסים
19 בפיתוח" אולם היא לא קיבלה לכך הסכמה של גד וגם לא קיבלה ממנו כל הסכמה
20 שהוא יהיה הלקוח שלה.

21
22 יעל בגימחר לא החתימה אותו על הסכם תיווך וגם לא קיבלה הסכמה ממנו שהיא תייצג
23 אותו או את המתעניין בשמו הוא פועל. אין גם כל התכתבות כלשהי היכולה להצביע על כך
24 ש-גד או המתעניין נתנו ל-יעל בגימחר את הסכמתם להיות לקוח של יעל בגימחר
25 וכי היא תייצגם. כדבריה:

26
27 "הוא בכלל לא רצה שאני אעזור לו בהרצליה פיתוח".

28
29 "לא אמרתי שהוא אמר שהוא מחליט להפקיד את העסקה בידי".

30
31
32 "הוא יכול לעבוד עם כל הסוכנים בעולם עד שסוכן ימצא לו את מבוקשו".

33
34 בעדותה נשאלה יעל בגימחר על העדרם של מסמכים אלו, היוצרים את הקשר בין
35 מתווך ולקוח:

36
37 "כב' הש' פרגו: ... כאשר מתווך מייצג אדם מסוים, בין אם קונה, בין אם
38 מוכר, הוא מסכם איתו מה דמי התיווך שהוא ישלם. הוא
39 מחתים אותו גם על טופס הסכמה של דמי התיווך וכדומה.
40 לכן השאלה שאני שואל אותך, א. בוא נאמר יותר מזה,
41 הוא גם לא נותן שום כתובת ושום דבר לפני שהוא מחתים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי' נ' סמואל ואחי'

1. אותו על הטפסים האלה, על הטופס של הסכמה לתיווך.
2. בדרך כלל. שאלתי אם במקרה הזה א. אם את אישית סיכמת
3. עם גד על דמי תיווך כלשהם?
4. אני יכולה להשיב לכבודו? העדה, גב' בגימחה:
5. וודאי, שאלתי שאלה. כב' הש' פרגו:
6. אני עשיתי את הדבר, בדיוק הדבר שסוכן נדל"ן צריך לעשות. העדה, גב' בגימחה:
7. קיבלתי טלפון, קלטתי את הלקוח, הבנתי בדיוק מה הוא
8. מחפש,
9. זה לא מה שהוא שאל אותך. עו"ד בר זוהר:
10. את לא עונה לי על השאלה. אליי, כב' הש' פרגו:
11. אז אני אומרת, העדה, גב' בגימחה:
12. את לא עונה לי על השאלה. כב' הש' פרגו:
13. אוקיי סליחה כבודו. העדה, גב' בגימחה:
14. זה יכול להיות כן, יכול להיות לא, אחר כך תספרי לי מה
15. עשית. קודם כל תעני לי על השאלה. האם סיכמת עם גד על
16. שיעור דמי התיווך? את גובה דמי התיווך?
17. לא. העדה, גב' בגימחה:
18. האם החתמת את גד, את אישית, האם החתמת אותו על
19. איזשהו טופס, את פרילנסר, האם החתמת אותו על איזשהו
20. טופס על שיעור דמי התיווך?
21. אני אשיב לא כבודו, אבל אני אסביר שלא היה לי,
22. עכשיו החסבר. קודם כל עובדתית לא. כב' הש' פרגו:
23. לא. העדה, גב' בגימחה:
24. עכשיו החסבר. כב' הש' פרגו:
25. כי לא היה לי מה להחתים אותו, חיכיתי לרפי. רפי אמר יעל
26. יש לי נכסים. העדה, גב' בגימחה:
27. למה את צריכה לחכות שיהיו לך נכסים בשביל להחתים?
28. רגע. רפי, את מייצגת את הקונה. כב' הש' פרגו:
29. נכון. העדה, גב' בגימחה:
30. את לכאורה צריכה לקבל דמי תיווך מהקונה. כב' הש' פרגו:
31. נכון. העדה, גב' בגימחה:
32. מי שצריך להחתים אותו או לסכם איתו על דמי התיווך זו
33. את. כב' הש' פרגו:
34. נכון. העדה, גב' בגימחה:
35.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

כב' הש' פרגו : כי את מייצגת את הקונה, ועל כן השאלה שלי, רפי כבר אמר לך יש לי. ואני הולך גם להראות וזה, יש לי. וכאן באה השאלה הנוספת שלי. ברגע שידעת שלרפי יש ורפי אפילו הולך להראות בנקודה הזאת, פשוט תעני לי לשאלה, לא למה לא, קודם כל תעני לי על השאלה.

העדה, גב' בגימחר : האם במצב הזה התקשרת ללקוח, לגד, ואמרת לו גד, יש לי מה להראות לך? תצטרך לשלם לי כך וכך דמי תיווך, אני מבקשת שתחתום לי על מסמך?

כב' הש' פרגו : לא, ואני אסביר לך גם למה. כי לי אסור לטפל בנכסים בהרצליה פיתוח כבודו, שוב אני חוזרת ואומרת. אנחנו מחולקים לאזורים,

כב' הש' פרגו : לא,

עו"ד בר זוהר : זה לא מה שהוא שאל אותך יעל, תעני לשאלה.

כב' הש' פרגו : את פרילנסרית. את אומרת לי מגיע, מה זה קשור שאסור לך לטפל? את באה ואומרת לי מגיע דמי תיווך מהקונה, כי אני ייצגתי את הקונה. לכן אם את ייצגת את הקונה, אז מי שצריך לסכם עם הקונה את דמי התיווך זו את, כי יש אחד שאומר אני מוכן לשלם דמי תיווך, אני כבר מכיר את זה. את באה ואומרת שני אחוז, הוא בא ואומר אני לא מוכן לשלם שני אחוז. עסקה מאוד גדולה, את רוצה? אחוז אחד. את לא רוצה, שלום. לא שווה לי על הדברים האלה.

העדה, גב' בגימחר : אנחנו לא מתווכחים על הלקוח,

כב' הש' פרגו : או אחוז וחצי, לא חשוב כמה,

העדה, גב' בגימחר : לא אבל אנחנו לא מדברים על עמלה בכלל כבודו. עד שלא מגיעה העסקה ועד שאנחנו לא מראים את הנכס, אני לא מדברת,

כב' הש' פרגו : אבל לפני,

העדה, גב' בגימחר : אני קודם מראה את הכתובת, אני רק דיברתי איתו בטלפון, הם מידרו אותי מהעסקה כבודו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי' נ' סמואל ואחי'

1	שם וכתובת של הנכס שאני מראה לו.	ת:
2	ואם את מראה כמה נכסים,	ש:
3	כמה, כן.	ת:
4	אז איך זה נראה?	ש:
5	זה שורות של כמה נכסים." (עמ' 55-56)	ת:
6		...
7	מי שאמור לקבל את דמי התיווך מקונה, זו את.	"כב' הש' פרגו :
8	נכון.	העדה, גב' בגימחה :
9	ולכן אני שואל אם את סיכמת עם הקונה, מכאן השאלה.	כב' הש' פרגו :
10	לא שלא יכולתי לטפל בזה, אם לא יכולת לטפל בזה אז אולי	
11	לא מגיע לך דמי תיווך בכלל? אבל את אומרת כן מגיע לי דמי	
12	תיווך כי אני הייתי גורם יעיל, אני הבאתי, מגיע לי דמי תיווך.	
13	לכן השאלה שלי האם סיכמת עם גד שאת מקבלת דמי תיווך	
14	וכמה.	
15	אז שוב אני אסביר את עצמי כבודו.	העדה, גב' בגימחה :
16	קודם כל סיכמת איתו או לא סיכמת איתו?	כב' הש' פרגו :
17	לא סיכמתי, לא מסכמים עם מישהו שמתקשר על דמי תיווך,	העדה, גב' בגימחה :
18	קודם כל אני עשיתי את כל מה שסוכן נדל"ן עושה. עשיתי	
19	את העבודה על הצד הטוב ביותר.	
20		...
21	יעל... על דמי תיווך, על הסכמי תיווך או סיכומים של הסכמי	כב' הש' פרגו :
22	תיווך חותמים גם אם בסופו של דבר, הלא כשחותמים לא	
23	יודעים אם העסקה בסופו של דבר תגיע,	
24	לא, אנחנו חותמים על כתובת כבודו. מחילה כבודו, אני לא	העדה, גב' בגימחה :
25	יכולה להחתים אותו אם אין לי כתובת.	
26	אוקיי את אומרת לא ידעת לכל אורך הזמן שיש כתובת,	כב' הש' פרגו :
27	כן.	העדה, גב' בגימחה :
28	וגם לא צלצלת,	כב' הש' פרגו :
29	כי הם לא נתנו לי לצלצל, אני עובדת תחת המשרד שלהם.	העדה, גב' בגימחה :
30	(עמ' 57-58)	
31	תראי, מכל העובדות האלה שאת מספרת לפחות בשלב	"ש:
32	הראשוני הזה של ההתקשרות עם ג'ד וכי', אני מתרשם שהוא	
33	היה אמור להיות פה עד מפתח מבחינתך,	
34	לא.	ת:
35	את פנית אליו?	ש:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

(עמ' 62)

לא. אין לי מה לפנות אליו."

ת:

תשובותיה רחוקות מלשכנע.

יעל בגימחר היא מתווכת ותיקה ומנוסה. בוודאי כזו שתקפיד להבטיח את עמלת דמי התיווך המגיעים לה. אם בהחתמת המתעניין/גד על הסכם עמלת דמי תיווך, אם ע"י התכתבות אחרת אשר ממנה ניתן היה ללמוד שזכות הייצוג ניתנה לה. לא מתקבל על דעתי ש-יעל בגימחר פרט לשיחה הראשונה והבודדת ביום 7/6/2020 עם גד נציג המתעניין, לא תשוחח פעם נוספת עם גד אם הוא היה באמת – כטענתה - לקוח שלה. הייתה לי האפשרות להתרשם מ-יעל בגימחר בעת עדותה בבית המשפט ומהאזנה למספר הקלטות של שיחות שאותן הקליטה יעל בגימחר וכן לזו שצורפה על ידי הנתבעים בה היא משוחחת עם חוקר שנשלח על ידי הנתבעים לתשאל אותה. אם המתעניין/גד היה –כטענתה - הלקוח שלה, יעל בגימחר לא הייתה נותנת וגם לא מאפשרת שימדרו אותה מעסקה זו, אותה היא הגדירה: "זוה כמו לזכות בלוטו פעם אחת אתה זוכה בלוטו אני אעביר את כרטיס הזכייה שלי למישהו אחר ואני אצא מהחנות?" (עמ' 59). היא לא הייתה נותנת את מספר הטלפון של גד ל- מתווך עצמאי – רפי סמואל, ללא תיעוד כלשהו המסדיר את זכויותיה עם המתעניין/גד ועם רפי סמואל מתווך עצמאי.

המסקנה המתבקשת הנה, ש-יעל בגימחר לא הייתה המתווכת המייצגת את הקונה.

כך גם הובהר לה היטב על ידי המתעניין/גד אשר לדבריה אמר לה.

"יש לי כל כך הרבה סוכנים שעוזרים לי בפיתוח, את לא תוכלי לעזור לי".

וכי:

"הוא בכלל לא רצה שאני אעזור לו בהרצליה פיתוח".

" לא אמרתי שהוא אמר שהוא מחליט להפקיד את העסקה בידיי.

"הוא יכול לעבוד עם כל הסוכנים בעולם עד שסוכן ימצא לו את מבוקשו".

פעולתה הסתכמה בכך, שהיא העבירה את מספר הטלפון של גד ל-רפי סמואל, סיפרה לו על השיחה שהייתה לה עם גד, ויצאה מהתמונה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי' נ' סמואל ואחי'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

בעדותו מספר רפי סמואל:

”ת : בתחילת יוני באחד הבקרים שהגעתי למשרד יעל פנתה אליי, ואמרה לי שפנה אליה לקוח שמחפש משהו בקו ראשון לים, נכס. מישהו שמייצג אוליגרך שמחפש נכס בקו ראשון לים, שאלה אותי אם יש לי משהו, אמרתי לה שכן אבל הנכס הספציפי הזה תמיד צריך לתת מידע לאדם כי הם לא מכניסים כל אחד, אז אמרתי לה בואי נבין רק מה הוא מחפש וקצת יותר מידע ומי האדם, מה מי מו, בואי נתקשר אליו והיא באמת חייגה אליו. ניסתה להתקשר, הוא לא ענה לה. אחרי כמה דקות לא זוכר, 10 דקות/ חצי שעה אמרה לי אוקיי רפי, אני חייבת ללכת לחנות, יש לנו הרבה עבודה, אני שולחת לך הטלפון שלו, ממילא אתה תטפל בו. זהו. ש : אוקיי, מה יעל בעצם ביקשה שאתה תעשה בנוגע לטיפול באותו גד? ת : מבחינתי מה שאני תבנתי זה שאני אטפל בלקוח. אבין ממנו מה הוא צריך, אמצא נכסים שמתאימים ואייצג אותו. ש : איך תבנת את זה? ת : היא אמרה לי – תטפל בו. כב' הש' פרגו : תייצג את מי? העד, מר סמואל : את הלקוח. כב' הש' פרגו : גם את הלקוח וגם את המוכר? כן. העד, מר סמואל : כב' הש' פרגו : תייצג את שניהם? העד, מר סמואל : בוודאי. למה לא? ...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

- 1 באותו זמן היה לי לפי המידע שיעל שאלה אותי אם יש לי
2 משהו בקו ראשון לים, אז היה לי נכס אחד שהוא בכלל היה
3 מיוצג על ידי מתווך אחר שבעצם זה היה אמור להיות שיתוף
4 פעולה עם משרד תיווך אחר, כי היה לו בלעדיות, נכס מאוד
5 מיוחד. זה בנקודת הזמן הזו. אחרי זה זה כבר היה משהו
6 אחר, אבל ספציפית ברגע הזה עוד לא ידענו בכלל מה הוא
7 רוצה בדיוק." (עמ' 111,112)
- 8
- 9 על השיחה הראשונה שהתנהלה בין יעל בגימחר ובין רפי סמואל, העידה גם חברתה
10 ה-גב' ורד שחם אשר באותה עת הייתה פקידה במשרד התיווך. לטענתה, היא שמעה את
11 השיחה היות והיא ישבה קרוב לחדר בו שוחחו יעל בגימחר ורפי סמואל :
12
- 13 "ת: היא פנתה לרפי ואמרה לו שיש לה לקוח שהוא נציג של
14 אוליגרך רוסי, והסבירה לו בדיוק מה אופן השיחה.
15 ש: איפה רפי היה?
16 ת: ישב בחדר השני, בחדר ישיבות.
17 כב' הש' פרגו: למה היא הייתה צריכה לפנות לרפי?
18 העדה, גב' שחם: כי רפי בתקופה הזאת היה אחראי על הרצליה פיתוח. זאת
19 אומרת כל סוכן נדל"ן היה אחראי על אזור אחר.
20 ...
- 21 ת: היא הסבירה לו שהיא קיבלה שיחת טלפון מלקוח שהוא
22 מייצג אוליגרך רוסי, והלקוח הזה מתעניין בנכסים בהרצליה
23 פיתוח. היא הציעה לו את ארסוף אבל זה פחות רלוונטי,
24 לפחות מהדרישה שלו. מה שהוא רצה לא נמצא, בארסוף לא
25 היה. ואז הוא אמר לה,
26 ש: מי זה הוא אמר לה, מי אמר למי?
27 ת: רפי אמר ליעל תתני לי את הטלפון, אני רוצה לדבר איתו, אני
28 רוצה לראות אם הלקוח בכלל אמיתי או שזה מישהו שסתם,
29 לא לקוח רציני. והיא נתנה לו את המספר טלפון. לאחר מכן,
30 ש: מה חשבת לעצמך?
31 ת: אני האמת תפסתי את הראש.
32 ש: למה?
33 ת: כי אמרתי שזאת הולכת להיות טעות.
34 ש: למה?
35 ת: כי ההתרשמות שלי שזה הולך למקום לא טוב, כי יעל היא,
36 אני עוד פעם, לא נכנסת לאופי של כל אחד, אבל מהאופי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי נ' סמואל ואחי

- 1 עבודה שהתרשמתי באופן כללי, אני עבדתי שם מאפריל 2018
- 2 עד הסגר השני, הייתי שם פיסית. אתה בדיוק שאלת שאלה
- 3 קודמת וזה באמת הרבה פעמים יצר כל מיני כאלה,
- 4 מה את, כב' הש' פרגו :
- 5 חיכוכים. שזה לא הולך לכיוון טוב. העדה, גב' שחם :
- 6 למה? כב' הש' פרגו :
- 7 תסבירי. עו"ד בר זוהר :
- 8 שהאופי של יעל הוא להאמין לאנשים ויש כאלה שינצלו את
- 9 זה לטובתם." העדה, גב' שחם :
- 10 ...
- 11 אז היא נתנה לו את המספר ו-? עו"ד בר זוהר :
- 12 היא נתנה לו את המספר, הוא דיבר עם הלקוח, העדה, גב' שחם :
- 13 רגע, איפה היא הייתה כשהוא דיבר עם הלקוח? ש :
- 14 הוא היה בחדר שלו אבל את זה אני לא, ת :
- 15 איפה יעל הייתה? ש :
- 16 יעל באותו רגע עמדה לידו, ולאחר מכן היא יצאה, מכל ת :
- 17 הסיטואציה, מהחדר שרפי ישב היא יצאה מאוד שמחה, מאוד
- 18 צוהלת, מאוד עם אנרגיות חיוביות. (עמ' 9,10)
- 19
- 20 בעדותו מספר רפי סמואל:
- 21
- 22 תראה, בשבוע שעבר נחקרה פה ורד, המזכירה של המשרד, "עו"ד אמסלם :
- 23 וסיפרה לנו שהיא שמעה את כל השיחה שהתקיימה בינך
- 24 לבין יעל, מה יש לך להגיד על זה?
- 25 שהיא שיקרה כי היא השיחה ביני לבין יעל התקיימה בכלל העד, מר סמואל :
- 26 מחוץ למשרד בגינה. אני אזכיר לכולם שזה היה תחילת
- 27 קורונה, אני מאוד הייתי חרד, לא משנה, אני חולה באיזה
- 28 מחלה אז אני בולע גם כדורים שמדכאים חיסון.
- 29 אז אני השתדלתי כמה שפחות להיות בחללים סגורים,
- 30 זה היה שיא ההיסטוריה והשיחה הייתה בחוץ. זאת אומרת
- 31 ורד לא יכלה לשמוע אותה בשום פנים ואופן, זה לא הגיוני.
- 32 פשוט שיקרה.
- 33 אוקיי. היא סיפרה גם שהיא שמעה שיחה משולשת – שלך, ש :
- 34 של יעל ושל גד ביחד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואח' נ' סמואל ואח'

1 טוב, לא קרה דבר כזה, זה שוב שקר כי לא הייתה שיחה. היה ת:
2 ניסיון כשאני ביקשתי מיעל – בואי נדבר איתו ביחד, היה
3 ניסיון של יעל לחייג, הוא לא ענה לה ובוזה נגמר הסיפור."
4 (עמ' 113,112).
5

6 מעדיף אני גרסה את הגרסה של רפי סמואל על פני הגרסה של ורד שחם.
7

8
9
10 במכתב הדרישה שנשלח ביום 7/10/2020 על ידי ב"כ יעל בגימחר, לא מצוין שהתקיימה שיחה
11 כזו. נאמר:
12

13 "6. בשלב זה, רפי ביקש ממרשתנו את מספר הטלפון של הלקוח. על מנת למנוע
14 "טלפון שבור" לדבריו ועל מנת "לעמוד על קנקנו" כדי לוודא כי אכן מדובר בקונה
15 אמיתי. לכאורה בזמן אמת, המדובר בבקשה "תמימה" ואף "טכנית"
16 למטרת קידום עניינה של מרשתנו.
17

18 7. מרשתנו לא העלתה על דעתה כי בכוננתו של רפי, חברה למשרד, לנסות ו"לגזול"
19 לה (כך ממש!) את הלקוח ואת ההזדמנות העסקית החלומית שנכרתה בדרכה. לכן
20 מרשתנו העבירה לרפי את מספר הטלפון כמבוקש, לא לפני שהבהירה לו היטב כי
21 מדובר בלקוח אסטרטגי רציני וחשוב שלה, כי היא נותנת בו את אמונה, ובכל מקרה
22 מבקשת להיות מעודכנת ומעורבת בכל דבר ועניין."
23

24 בעדותה הראשית לא סיפרה יעל בגימחר מיוזמתה שבמעמד מסירת מספר הטלפון של
25 גד ל-רפי סמואל, הייתה שיחה משותפת שלהם עם גד.
26

27
28 רק בחקירה הנגדית לשאלת ב"כ "נזכרה" יעל בגימחר לומר:
29

30 "עו"ד בר זוהר: עכשיו בכתב ההגנה נטען שאת בכלל לא נכחת בשיחה שבין
31 רפי לבין הלקוח.

32 העדה, גב' בגימחר: נכחתי, הייתי שם במשרד, הייתי עם רפי." (עמ' 58)
33
34

35 אמרה ולא הוסיפה.
36

37 אין ספק שאם הייתה שיחה כזו, היא הייתה מעידה עליה ומספרת את תוכנה.
38
39



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1 יתרה מכך, במהלך חקירתה הראשית שללה יעל בגימחר שיחה נוספת כזו עם גד:

2

3 "כב' הש' פרגו: ...האם בשלב מסוים, איזה שלב שאת רוצה,

4

4 התקשרת ללקוח ואמרת לו, זה לקוח שלך את פרילנסרית.

5

5 את אומרת אני מייצגת את הלקוח ומגיע לי את מה שמגיע

6

6 לי כי אני מייצגת, אתה את המוכר, אני את הקונה, מגיע לי

7

7 מה שמגיע.

8

9

10 לכן אני שואל האם התקשרת ללקוח ואמרת לו, עכשיו

11 כשהולכים לעסקה הזאת, לא חשוב אתה הולך לראות נכסים

12 על הדבר הזה, עדיין אין ריב, הוא הולך לראות נכסים. אתה

13

13 צריך לדעת,

14 העדה, גב' בגימחר: אסור לו ללכת איתו לבד, הוא היה צריך לעדכן אותי כי זה

15

15 לקוח שלי.

16

16 סליחה, אבל ידעת שכבר הוא הולך, כב' הש' פרגו:

17

17 לא ידעתי בשלב, העדה, גב' בגימחר:

18

18 בקיצור לא התקשרת וזהו. כב' הש' פרגו:

19

19 (עמ' 56) לא כי לא ידעתי." העדה, גב' בגימחר:

20

21

21 בעדותה נשאלה והשיבה יעל בגימחר:

22

23 עו"ד אמסלם: סיפרת לנתבעים שאת כל השיחות עם גד, הוקלטו על ידך,

24

24 זה נכון?

25 העדה, גב' בגימחר: יש לי מקליט בפלאפון אבל לא הצגתי. יש לי מקליט אבל

26

26 אני לא יודעת אם, כבר עברו,

27

27 סיפרת לנתבעים? אמרת להם שהשיחות עם גד, ש:

28

28 אני לא זוכרת, יכול להיות שכן. כן. ת:

29

29 יש לך הקלטות איתו? ש:

30

30 יכול להיות, אני לא זוכרת. לא רוצה סתם להטעות את ת:

31

31 כבוד בית המשפט. (עמ' 62).

32

33

33 יש להניח שאם הייתה מתקיימת שיחה כזו, יעל בגימחר הייתה מציגה אותה.

34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 אם הייתה מתקיימת שיחה כזו עם גד בנוכחת יעל בגימחר, ואם הייתה נכונה טענתה ש-גד
2 הוא לקוח שלה, אין לי כל ספק שהיא הראשונה שהייתה משוחחת עם גד, מציגה בפניו את
3 רפי סמואל כנציג המוכרים, הייתה אומרת ל-גד שהיא שומרת על האינטרסים שלו
4 כ-לקוח שלה, ורק לאחר מכן מעבירה את הטלפון ל- רפי סמואל על מנת שישוחח עמו.
5 היא הייתה מתקשרת פעם נוספת ל-גד בעקבות השיחה הראשונה שכשלה ומיידעת אותו
6 שמסרה את מספר הטלפון שלו ל- רפי סמואל וכי היא ממשיכה לייצג אותו.
7 יעל בגימחר לא עשתה כן – לא אז ולא אף פעם – היות והיא לא קיבלה כל סמכות ו/או
8 הסכמה של גד שהיא תייצג אותו. זו גם הסיבה שהיא לא הזמינה אותו לעדות וספק בעיני
9 אם עד היום היא יודעת את פרטיו.

10
11
12 בעדותו ממשיך ומספר רפי סמואל על יצירת הקשר בינו ובין נציג המעוניין- גד:

13
14 **”עו”ד אמסלם:** בכתב התביעה יעל בעצם טוענת שמגיעים לה כל דמי התיווך

15 מהקונה. מה יש לך להגיד על זה?

16 **העד, מר סמואל:** 1. שזה לא הגיוני. בוא, אין פה עניין של ספק כי לא היה ספק.

17 יעל בעצם קיבלה טלפון מלקוח שפנה אליה ולעוד מתווכים,

18 אני יודע את זה, ולעוד מתווכים מאתר האינטרנט, וביקש

19 לדעת האם יש נכסים מתאימים. אחרי זה יעל העבירה לי את

20 הטלפון. אני יצרתי קשר עם הלקוח, זה יצא באותו

21 יום בערב כבר עד שהצלחתי לתפוס אותו. הצגתי את עצמי,

22 אמרתי דיברת עם יעל מהמשרד אצלנו בבוקר, אז בתשובה

23 לזה הוא אמר לי – דיברתי עם הרבה אנשים אז בוא, מאיפה

24 אתה, מה מי מו.

25 הצגתי את עצמי מאיזה משרד, שאני מתעסק

26 בהרצליה פיתוח, והבנתי שהוא מחפש. אמר נכון.

27 ומשם התחלנו וניסיתי להבין מה הוא מחפש, איך הוא

28 מחפש, כמה. עכשיו יעל לא עשתה פה שום פעולה,

29 היא לא יכולה, וגם ההתנהלות שלי הייתה אחרת לגמרי. אם

30 היא הייתי חושב שמגיע ליעל, זה מאוד ברור אם יעל מטפלת

31 בלקוח אז היא צריכה לבוא אליי, להגיד לי רפי, לקוח שלי

32 מחפש 1-2-3, יש לך מה להציע? אני מציע. זה לא נעשה

33 פה, זה לא הגיוני. מעבר לטלפון האחד והדרישה שבדיעבד

34 אנחנו יודעים גם בכלל לא הייתה נכונה מה שהיא הציגה

35 והדברים. היא אמרה שזה אוליגרד, הלקוח הוא לא אוליגרד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 בכלל. זה בחור אמריקאי שעשה את הונו בהי-טק. שוב, זה
2 דברים שהוצגו לי על ידי גד בשיחה הראשונה."
3 (עמ' 114)

4
5 צא ולמד, רפי סמואל הוא זה אשר יצר את הקשר עם נציג המעוניין - גד ושיכנע אותו
6 לעבוד עמו.

7
8
9
10
11
12
13 רפי סמואל גם דאג לתעד קשר זה בהתחייבות בכתב:

14
15 "כב' הש' פרגו: סליחה יש לי שאלה, הסכם התיווך היה מתויק במשרד?
16 העד, מר סמואל: אני אסביר עם נושא דמי התיווך איך נסגרו הדברים. בשיחה
17 השנייה ביני לבין גד סיכמנו את דמי התיווך בעל
18 פה. גד מראש אמר לי – אני לא חותם על שום הסכם, אני לא
19 קונה, אני רק עוזר למשפחה, בכלל לא מייצג,
20 זה משפחה שלו הקונה. אני עוזר למשפחה, מי שיחתום על
21 ההסכם תיווך זה משרד עורכי הדין שמייצג את הקונה, שזה
22 משרד עורכי דין יגאל ארנון ומולם היה התכתבות אחרי זה
23 על הסכם התיווך, בסוף הם אישרו אותו במייל שזה מצורף
24 במסמכים.

25 כב' הש' פרגו: ואיפה זה היה מתויק?
26 העד, מר סמואל: זה לא היה כי זה היה רק אישור במייל, כי הם לא חתמו על
27 ההסכם תיווך, עוד פעם, עסקה קצת מורכבת." (עמ' 130)

28
29 (ראה ההתכתבות עם משרד עו"ד ארנון – מוצג 11)

30
31 רק מרגע זה הפך המתעניין/גד מ-מתעניין ל-לקוח. לקוח של המתווך העצמאי רפי סמואל,
32 ולא לקוח של יעל בגימחה.

33
34 ה"גורם היעיל" להתקשרות עם המתעניין/גד והפיכתו ללקוח שלו, היה רפי סמואל.

35
36 מה שלא הצליחה יעל בגימחה, הצליח רפי סמואל.
37
38



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1 רפי סמואל לא לקח מ-יעל בגימחר לקוח, יעל בגימחר היא זו שנתנה לו את הטלפון של גד,
2 אשר לא היה מעוניין שהיא תייצג אותו בנכסים בהרצליה פיתוח.

3
4 רפי סמואל הוא זה שהצליח לשכנע את גד להיות לקוח שלו, למרות שהיו כבר מספר סוכנים
5 אליהם פנה וחיפשו עבורו נכסים בהרצליה פיתוח, ולמרות שמסיבה זו, דחה את הצעתה
6 של יעל בגימחר לייצגו באזור זה.

7
8 במקביל דאג רפי סמואל להחתים על הסכם תיווך את מוכרי המקרקעין (מוצג 13).

9
10 מעתה, גם הקונה - שנציגו הוא גד - וגם המוכרים הם לקוחותיו של רפי סמואל ומשניהם הוא
11 זכאי לקבל עמלת דמי תיווך ככל שתשתכלל עסקה.

12
13
14 בעדותו מספר רפי סמואל עד כמה הייתה מורכבת עסקה זו, עת היה צריך למצוא נכסים
15 צמודים שבעליהם יסכימו למכור אותם, כדי שניתן יהיה ליצור נכס שהוא 6 דונמים,
16 ועל העבודה הרבה שנדרשה כדי להשלימה.

17
18 "עו"ד אמסלם: האם פנית למתווכים אחרים בשביל למצוא,

19 ...

20 קודם כל אמרתי כבר, בנכס הראשון שעלה בכלל בשיחה זה
21 היה דרך מתווך אחר. אחרי הנכס הזה, אחרי השיחה
22 הראשונה שלי עם גד בעצם העברתי לו את הפרטים ואת
23 התמונות ואת הנתונים על הנכס, אחרי יומיים הוא חזר אליי
24 שזה לא מעניין, זה נכס קטן ואנחנו רוצים משהו גדול שיהיה
25 לפחות 6 דונם. הנכס הראשון היה דונם וחצי, משהו אחר
26 לגמרי. ואז הסברתי לו שאין נכס כזה על קו ראשון לים, הוא
27 אמר לי קו ראשון לים זה לא must, ואז שוב הסברתי לו
28 שנכס שהוא 6 דונם, אין מוצר כזה. אפשר לייצר, אני יודע
29 לעשות את זה, אבל צריך לקנות כמה שכנים ולעשות את זה
30 חכם, וצריך להיות אורך רוח. עכשיו במסגרת, אחרי
31 שקיבלתי ממנו אור ירוק שאוקיי אנחנו רוצים לחפש נכס
32 בגודל כזה, אז בעצם התחלתי לחפש נכסים.
33 בין הנכסים שאני מחפש בוודאי פניתי גם למתווכים אחרים,
34 פניתי לאוריין שעבדה איתנו במשרד בזמנו, שטיפלה באיזה
35 לקוח מסוים ספציפית שרציתי לנסות לבנות סביב הנכסים
36 האלה אופציה כזו, פניתי למתווכים בכלל משרדים אחרים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי' נ' סמואל ואחי'

- 1 ומה הסוף? כב' הש' פרגו :
2 מה הסוף? הסוף שהצעתי כמה אופציות, רואים את זה גם העד, מר סמואל :
3 בכל התכתבויות שלי מול גד ומה שהצגנו. עד שבעצם מצאנו
4 משהו שיכול לענות על הדרישות, שם במקרה לשמחתי יצא
5 שכולם הגעתי ללקוחות, אבל בזמן הפניה הם לא היו עוד
6 לקוחות שלי, עוד לא הכרתי אותם בכלל. " (עמ' 115,114)
7 ...
8
9
10
11
12
13 ההתנחלות שלי. קודם כל אז היא הייתה צריכה לטפל בו. "ת :
14 הטיפול בו, זה עסקה מאוד מורכבת, זה טיפול מאוד
15 אינטנסיבי, אנחנו מדברים פה על עבודה המון בלילות כי
16 צריך לדבר מול ארצות הברית. דרך גד המון בשבתות, שוב,
17 היה פה עסקה בוא נגיד הרבה טלפונים ב-12 בלילה ובשישי
18 שבת.
19 טלפונים למי? ש :
20 מגד אליו כשהוא בקו השני עם הלקוח, אז אין פה, ת :
21 ההתנחלות שלי הייתה אחרת לגמרי..." (עמ' 116)
22 ...
23 העסקה הזו הייתה מאוד מורכבת. היה צריך להביא מוצר "העד, מר סמואל :
24 שלא קיים, לייצר אותו. מה שתכלס בסוף זה היה שקרה
25 אחרי הרבה אופציות שנפלו בדרך, אם זה מבחינת הלקוח
26 ששלל אותן או אם זה מבחינת ההיתכנות לייצר את המוצר,
27 זה שקניתי בשביל הלקוח 4 נכסים, 5 נכסים סליחה מ-4
28 מוכרים, כולם שכנים באותו ריבוע שלא יודעים אחד על השני
29 וזה היה הוראות כדי שלא יהיה מחירים, הכל נקנה, חוץ
30 מנכס אחד הכל נקנה במחיר שוק מינוס, חוץ מנכס אחד שלא
31 היה ברירה והוא (לא ברור) והחליט הלקוח. לא כמו שנרמז
32 פה שהיה מה הבעיה, כמה אתה רוצה? 100, עזוב קח 200.
33 ממש לא. היה ורואים את זה גם בהתכתבויות שהיה פה
34 issue של משא ומתן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1 אני עשיתי את המשא ומתן, גד לא נפגש עם אף לקוח.
2 אני עשיתי את כל המשא ומתן מול הלקוחות, הייתה פה
3 עבודה באמת ימים ולילות מטורפת להביא את הנכסים,
4 לשכנע, שני מוכרים לא רצו למכור בכלל. שני נכסים לא רצו
5 למכור, הייתי צריך לשכנע אותם למכור."

6 (עמ' 121,120)

7
8 (חלק מפעולות אלו מתועד במסמכים מוצג 10)

9
10
11
12
13
14
15 אני קובע:

16
17 - ה"גורם היעיל" להתקשרות עם המתעניין/גד ולהפיכתו ללקוח, היה רפי סמואל.

18 - הלקוח שנציגו גד הוא הלקוח של רפי סמואל.

19 - הלקוח שנציגו גד, אינו לקוח של יעל בגימחר.

20
21 - בעלי המקרקעין שנמכרו, היו לקוחותיו של רפי סמואל.

22 - ה"גורם היעיל" להשתכללות העסקה הוא רפי סמואל.

23
24 - יעל בגימחר לא הייתה ה"גורם היעיל" להיווצרות העסקה. מאז שמסרה את מספר הטלפון
25 של המתעניין/גד ל- רפי סמואל היא לא עשתה דבר הנוגע לעסקה זו.

26
27
28
29
30
31 בעדותה טענה יעל בוגימחר:

32
33 "ת: ... הם מידרו אותי. הם נפנפו אותי.." (עמ' 56).

34 ...

35 ... התקשרתי לתמיר, אמרתי תמיר מה קורה, אני לא יודע

36 כלום, אל תעשי נאחס.." (עמ' 60)

37 ...

38 ... הוא (רפי י.פ.) אמר שזה יותר מדי טוב תתפללי תתפללי" (עמ' 69).

39
40 בעדותה מספרת ורד שחם:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחה ואחי נ' סמואל ואחי'

- 1
- 2 אני התעקשתי בגלל כל התחושות בטן שלי לפחות, מדברים :ת"
- 3 שראיתי בכל מיני סיטואציות לפני כן, התעקשתי שיעל
- 4 תיכנס כל יום ותשאל כל יום מה קורה עם הלקוח." (עמ' 11)
- 5 ...
- 6 אוקיי אז נחזור לאותה נקודה שבה דחפת, לא פיזית, דחפת :עו"ד בר זוהר:
- 7 את יעל לעמוד על שלה ולהיכנס כל יום ולשאול. ומה קרה
- 8 עם זה באמת?
- 9 היא נתקלה בהרבה, קודם כל לא לדבר על זה, זה מתחת :העדה, גב' שחם:
- 10 לרדאר, אנחנו חתומים על הסכם סודיות, תמשיכי להתפלל
- 11 כמו שאת יודעת להתפלל. אלה בגדול היו המשפטים"
- 12 (עמ' 12)
- 13 ...
- 14 היא לאורך כל הדרך רצתה להצטרף לסיורים ולראות את :ת"
- 15 המגרשים והנכסים שמציעים לו. הוא כל הזמן סירב בטענה
- 16 שזה לקוח שלא רוצה חשיפה ויש שם הסכם סודיות וכמה
- 17 שפחות לדבר על זה ובכלל לא לדבר על זה, ושזה מתחת
- 18 לרדאר ולהשתיק את הנושא.
- 19 ...
- 20 הם ביקשו ממנה לא לדבר, באיזשהו שלב היא אמרה להם, :ת:
- 21 אני אדבר עם הלקוח ישירות ואז הם אמרו לה לא,
- 22 את תהרסי את העסקה. יכולה להרוס את מה שכבר נוצר.
- 23 (עמ' 13).
- 24
- 25 בעדותה מספרת אוריין אילין:
- 26
- 27 בתקופה הרלוונטית הזאת אני בקושי הייתי במשרד, :ת"
- 28 זה היה בדיוק אחרי מעבר דירה גדול שעשיתי והתמקדתי
- 29 בדברים אחרים, זה היה גם חופש גדול, הילדים שלי היו
- 30 בבית, הקדשתי זמן לילדים, בקושי הייתי באה למשרד. אבל
- 31 כל פעם שהייתי באה, אז היה, אני לא אקרא לזה ויכוחים
- 32 אבל היה דין ודברים בין רפי ליעל, שבגדול היו מסתכמים
- 33 בזה שיעל אומרת רפי מה עם הלקוח שלי, ורפי
- 34 עונה איזושהי תשובה מתחמקת. פעם זה היה הכל בסדר,
- 35 פעם זה היה אל תדאגי, פעם זה היה הכל תקין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואח' נ' סמואל ואח'

1 בדרך כלל זה היה – תתפללי, תתפללי. דברים כאלה.
2 לי מהצד זה היה נראה חשוד, אבל את יעל לא הכרתי כמעט
3 בכלל כי שוב, לא הייתי כמעט במשרד. עם רפי הייתה לי איזו
4 אפיזודה קודמת שקצת העכירה את היחסים, אבל לא היה
5 שום דבר מיוחד שהצריך שאני אתערב, ואני כשלא פונים
6 אליי אני לא מתערבת". (עמ' 30)

7
8
9
10
11
12
13 יעל בגימחר התעוררה והחלה להתעניין בעסקה הנרקמת, עת היא קיבלה מידע מחברותיה –
14 ורד שחם ו-אוריין אילין שהעסקה "קורמת עור וגידים" ושמדובר בעסקה גדולה, אשר יש
15 בה. רווח גדול.

16
17 רק אז טענה יעל בגימחר שמדובר בלקוח שלה – עובדה שאינה נכונה – וכי היא זכאית
18 לעמלת דמי תיווך כמייצגת לקוח.

19
20 בשלב מתקדם זה, התבקשה יעל בגימחר – ובצדק רב – לא להפריע לסיומה של עסקה מורכבת
21 זו, שפרטיה לא היו ידועים לה, מחשש שכל מעורבות שלה בשלב זה של העסקה, עלולה לסכל
22 אותה.

23
24 עד לשלב מתקדם זה, איש לא ביקש ממנה לא להתקשר אל גד ולשוחח עמו. היא לא עשתה
25 כן, משום שהיא ידעה היטב שהמתעניין/גד אינו לקוח שלה.

26
27 המתעניין/גד לא היה הלקוח של יעל בגימחר. הוא היה הלקוח של רפי סמואל.
28 לא הייתה חובה על רפי סמואל –מתווך עצמאי – לעדכן את יעל בגימחר –מתווכת עצמאית
29 – בפרטי העסקה הנרקמת שנדרשה בה סודיות רבה. יעל בגימחר בעצמה נודעה לסודיות
30 נדרשת זו, בשיחתה היחידה עם גד ביום 7/6/2020, סודיות אותה דרשו גם המוכרים.
31 כל הפרה של סודיות זו, וכל שיחה מיותרת, עלולים היו לסכל את העסקה.

32
33 בכתב התביעה כותב ב"כ יעל בגימחר :

34
35 "11 ... יצוין כי בעסקאות בין בעלי ממון, לרבות ובמיוחד, אך לא רק,
36 תושבי חוץ, נשמרת סודיות כמעט קנאית לענין פרטי הלקוח..."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

בעדותו נשאל והשיב רפי סמואל:

... רפי, יעל טוענת בכתב התביעה שלה שהיא לא יכלה לטפל
בלקוח כי אתה מידרת אותה. ספר לנו מה קרה, עשה לנו סדר
בעניין הזה, מה יש לך להגיד?
אז קודם כל לא מידרתי אותה. גם אם הייתי רוצה למדר
אותה, אין לי את היכולת. אני לא בוס שלה, שנינו מקבילים,
שנינו פרילאנסרים מתווכים במשרד. אין לי שום מרות עליה,
שום עניין של אני לא מנחל שלה ולא כלום. 2.
הטלפון היה אצלה.
...
ת: הטלפון של הלקוח היה אצלה, זאת אומרת הוא היה בידיים
שלה. אף אחד לא מנע ממנה כלום. שוב, אין לי שום יכולת
למנוע. דבר שלישי, מספר פעמים גם אני מעצמי עדכנתי
אותה בתהליך, חלק. כי שוב, הדברים היו מאוד רגישים,
אסור שהיה שהמוכרים ידעו אחד על השני, אסור היה לדעת
מי הקונה. מורכב, לשכנע גם מישהו שלא רוצה למכור בלי
שהוא יודע גם מי הקונה. זה לא פשוט. אז הדברים, ושוב,
ביקשו ממני דיסקרטיות וגם אם לא היה דיסקרטיות לא
היה עסקה, אז לא היה קורה כלום בסוף.
...
ש: האם באיזשהו שלב יעל ביקשה להיות מעורבת בטיפול
בקונה?
ת: לא. עוד פעם, ב-3 חודשים כלום. שאלה מדי פעם נו מה קורה,
רפי התפללתי, באיזה יום ראשון אחד – רפי
התפללתי בשבת שיצא לנו משחו מזה. אז אמרתי לה
תתפללי, דברים קורים, עוד לא משחו, זה היה יחסית
בהתחלה. עוד לא משחו קונקרטי אבל בואי, אני על זה.”
(עמ' 121,122)
...
ת: הפעם הראשונה שהיא בכלל שואלת, עוד פעם, אמרתי נתתי
פה, יש הקלטות אמרתי מפעם לפעם גם אני עדכנתי אותה,
מפעם לפעם היא שאלה אותי באופן כללי אם יש איזושהי
התקדמות. היא אף פעם לא הציעה להתערב, אף פעם לא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1 הציעה לעזור, אף פעם לא עניין אותה לעזור. היא
2 הייתה עסוקה בדברים אחרים,

...

3
4 אז היא אף פעם לא ביקשה לבוא, היא אף פעם לא הציעה
5 עזרה, היא אף פעם לא התעניינה מעבר לעדכון כללי ומעבר
6 להגיד לי שהיא מתפללת. הפעם הראשונה שהיא פונה באמת
7 באיזושהי טענה, זה בכלל כבר אחרי. אני יכול להגיד לך לפני
8 שנחתמו העסקאות איזה יומיים שלושה לפני, אני באתי, אני
9 אזכיר ליעל אפילו, דיברנו ליד הפח בחוץ במדרכה.
10
11

12 אני באתי אל יעל מיוזמתי ואמרתי לה יעל, אנחנו יש
13 התקדמויות, עוד פעם שוב, צריך להבין שהכל מאוד רגיש
14 ואנחנו ממש רגע לפני חתימה, אחרי עבודה מרובה שבאמצע
15 התפוצץ, לא סיפרתי את כל הסיפור של כמה עבודה הייתה
16 לי פה. אז אנחנו כבר ממש לפני עסקה.

17 אז אני בא אומר לה תקשיבי, דברים מתקדמים נראים טוב,
18 בגדול כבר זה בטיוטות, אנחנו קרובים. אתה יודע מה היא
19 ענתה לי? אתה רוצה שאני אפנה לגיוזף חכשורי?
20 שזה מתווך בהרצליה פיתוח. ואז הפעם היחידה שאני אמרתי
21 לה שאנחנו עוד פעם, אני מדגיש, זה בספטמבר. יומיים
22 שלושה לפני סגירת עסקאות, לא ביוני, לא ביולי, לא
23 באוגוסט, בספטמבר. היא אומרת לי אני אפנה, אני אומר לה
24 יעל בבקשה, הכל חסוי הכל זה, אל תפני לא לגיוזף לא לאף
25 אחד, לא צריך. אני מעדכן אותך שאנחנו לקראת סגירה, את
26 רוצה לפנות לי למתווכים אחרים? כאילו מה? זה הפעם
27 היחידה שאמרתי לה תעשי לי טובה בואי, תשמרי על
28 דיסקרטיות." (עמ' 128,129).

29
30
31
32 נכון עשתה יעל בגימחר שכיבדה בקשה זו. לא היה לה כל מעמד בעסקה זו. גם הקונה וגם
33 המוכרים היו לקוחותיו של רפי סמואל ולא שלה. התערבותה ו/או התעניינותה אצל גד ו/או
34 אחרים בעסקה הנרקמת, עלולה הייתה לסכל את עסקת המכר.
35

36 אין במסירת מספר הטלפון של גד ל-רפי סמואל, להפוך את יעל בגימחר ל"גורם היעיל" של
37 עסקה מורכבת זו המזכה אותה בעמלת דמי תיווך.
38



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 פסקי הדין אליהם הפנה ב"כ יעל בגימחר אינם תומכים בעמדת יעל בגימחר.

2
3 ב-ע"א 1698/03 כרמי נ' קלמנוביץ נחתם הסכם תיווך לשני משרדים.
4 לשניהם היה חלק ממשי בעסקת המכר. הרוכשים – בני זוג - היו לקוחות של שני המשרדים.
5 משרד תיווך אחד הראה את הדירה לאשה ומשרד התיווך השני הראה את הדירה לבעל.
6 נקבע ששני המשרדים זכאים לדמי תיווך הגם שרק משרד אחד סייע בעריכת הסכם המכר.

7
8 ב-תיק תביעות קטנות 8912-11-10 אליהו אפרים נ' יגאל אסילביץ סטרוגנוב,
9 נחתם הסכם תיווך, המתווכת הציגה את הדירה לרוכש הדירה. המו"מ שהתקיים
10 והעסקה שנעשתה, הוסתרה מהמתווך כדי להימנע מתשלום עמלת דמי תיווך.

11
12 ב-תיק 47771-04-14 מיכאל אפשטיין נ' אורי שוחט ואחי' נחתם הסכם תיווך. הנכס הוצג
13 לנתבע. נחתם הסכם מכר. הנתבע לא יידע את המתווך על עסקת המכר.
14 פסיקה זו שהובאה ע"י ב"כ יעל בגימחר אינה דומה כלל לעניין הנדון.

15
16 בעניין הנדון:

17
18 - אין הסכם תיווך בין יעל בגימחר – מתווכת עצמאית – ובין נציג הרוכש גד, אשר לא היה
19 מוכן כלל להיות הלקוח שלה.

20
21 - יעל בגימחר לא הראתה לנציג גד נכס כלשהו, וגם לא היה לה נכסים להראות לו.

22
23 מתווך עצמאי המוסר למתווך עצמאי אחר, מספר טלפון של מתעניין באופן כללי בקיום של
24 נכסים באזור מסויים, שאינו מעוניין להיות לקוח של המתווך ואין עמו הסכם תיווך
25 ואו כל מסמך אחר המעיד על קשר מחייב ביניהם, אינו הופך את המתעניין ללקוח
26 של המתווך מוסר הטלפון. בוודאי כאשר הוא אינו מציג לו כל נכס והמתעניין אומר לו
27 במפורש שהוא אינו מעוניין להיות הלקוח שלו ואינו מעוניין כלל בעזרתו. אם מצליח המתווך
28 האחר להחתים את המתעניין על הסכם תיווך ומתבצעת עסקת מכר שלמתווך מוסר מספר
29 הטלפון אין כל קשר אליה, הוא אינו יכול לטעון שהוא "הגורם היעיל" לעסקה זו, שהלקוח
30 הוא לקוח שלו, ולדרוש לקבל את מלוא עמלת דמי התיווך של הקונה. (בעניין הנדון בפניי,
31 המתווכת מוסרת מספר הטלפון היא יעל בגימחר, המתווך מקבל מספר הטלפון
32 הוא רפי סמואל, הוא זה ששיכנע את המתעניין/גד להיות הלקוח שלו, תעד זאת
33 במסמך בכתב והיה "הגורם היעיל" לעסקת המכר/רכישת המקרקעין על ידי הלקוח).

34
35 מהראיות שהובאו בפניי למדתי, שליעל בגימחר הוצע לקבל עמלת הפנייה,
36 - 0.25% - ממחיר עסקת המכר –אותה היא סירבה לקבל. דרישתה הייתה לקבל את מלוא
37 עמלת התיווך – 1.5% ממחיר עסקת המכר - אשר התקבלה מהקונה. כבר נאמר, שהקונה
38 לא היה לקוח של יעל בגימחר ולכן היא לא זכאית לקבל עמלת תיווך זו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 אוסיף עתה ואומר, שיש לי גם ספק, אם יעל בגימחר זכאית לקבל עמלת הפנייה.
2

3
4
5 היכן הספק?
6

7 לעמלת דמי הפנייה זכאי לקבל מתווך עת הוא מייצג לקוח. עת, במקום לטפל בו בעצמו,
8 הוא מפנה/נעזר במתווך אחר. מקרים אלו נפוצים כאשר יש מרחק גאוגרפי בין משרדו
9 של המתווך ואזור פעילותו, לבין מיקום הנכס אותו מבקש הלקוח.

10 כך, לדוגמא, המתווכת אוריין אילין חברתה של יעל בגימחר העידה, שכאשר לקוחה שלה
11 ביקשה ממנה לייצג אותה בעסקה ב-חיפה, בשל הריחוק הגאוגרפי היא העבירה את הטיפול
12 למתווך אחר ב-חיפה תמורת עמלת דמי הפנייה, אם העסקה תצא לפועל.
13

14
15
16
17
18 בעדותה אומרת אוריין אילין:

19
20
21 ש"ש: מתי נחוג לשלם דמי הפניה למתווך? את יכולה לחסביר לנו?

22 ת: בוודאי. דמי הפניה זה,

23 ש: אצלכם במשרד כמובן.

24 ת: אני יודעת רק על המשרד הזה. לא, בעצם אני גם יודעת

25 במשרדים אחרים כי לפעמים אנחנו מקבלים. דמי הפניה זה

26 כשיש לך לקוח שמסיבה מאוד קריטית אתה לא יכול לטפל

27 בו, ואתה מעביר אותו לטיפול של מישהו אחר.

28 ש: מה זה לא יכול לטפל בו? למה למשל?

29 ת: אני אתן לך דוגמא. לי הייתה חברה, יש לי חברה מאוד טובה

30 שגרה בקנדה, שרצתה, פתאום נכנס לה ג'וק, היא רצתה

31 לקנות את בית ילדותה בחיפה. היא התקשרה אליי ואמרה

32 תייצגי אותי, תנסי לי לקנות לי שם איפה שאני גרתי. הרסו

33 את הבית, בנו בניין מגורים, היא רצתה לקנות את אחת

34 הדירות. אמרתי תשמע, אני לא גרה בחיפה, אני לא אסע

35 עכשיו 100 פעם לחיפה בשביל לייצג אותך. אני אשלח אותך

36 למתווך בחיפה, הוא יטפל בך, מישהו שאני מכירה ומאמינה

37 בו. הוא יטפל בך, ולמתווך אמרתי – אם תסגור לה עסקה,

38 תיתן לי הפניה. אני לא יכולה לעשות את העבודה הזאת, זה

39 בחיפה זה לא השטח שלי." (עמ' 43)

40 ת: יש משהו מאוד שונה כשעושים הפניה, להבדיל משיתוף

41 פעולה קלאסי שברגע שאתה עושה הפניה, ואני אקח את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 דוגמת המתווך מחיפה. התקשרתי אליו, נתתי לו את הטלפון
2 של החברה שלי ובזה גמרתי את הסיפור, לא שאלתי אותו
3 מה קרה מאז. לא ישבתי לו על הווריד ולא אמרתי נו אתה
4 מראה להם נכסים? נו יש לך מה להראות? בוא נלך להראות,
5 בוא תספר לי מה הראית. לא אותו ולא אותה.
6 למה? ש :
7 כי זה לא מעניין אותך, כי הפנית אותו וזה שלו. ת :
8 לא מעניין אותך לקבל את דמי ההפניה? ש :
9 לא. אם תיסגר עסקה, אני סומכת עליו שהוא יעביר לי את ת :
10 הכסף, זה מישהו שאני מכירה." (עמ' 47)

11
12
13 בעדותה אומרת יעל בגימחר :

14
15 יש הבדל בין הפניה לשיתוף פעולה. הפניה, קודם כל הפניה ש :
16 זה מישהו, זה אני שאני גרה נגיד באילת ואני לא יכולה לטפל
17 בלקוח שלי. או שאני נוסעת לחופשת סקי באותה תקופה, אז
18 אני באמת נעזרת בקולגה ואני אומרת לו חביבי בוא, זה
19 ההפניה, זה הלקוחה וחשוב לי לציין שעל הפניות עושים,
20 מחתימים. על שיתופי פעולה לא מחתימים ובמיוחד שזה
21 שיתוף פעולה בתוך המשרד." (עמ' 60)

22
23 בעדותו אומר רפי סמואל :

24
25 העד, מר סמואל : ...
26 גם לי לדוגמה היה מקרה, לקוחה שלי שהיה לה בית
27 בכרמי יוסף. לא מטפל בכרמי יוסף, הפנית למתווך
28 שאני מכיר במקרה מהאזור, יצא לנו להכיר,
29 שיכולתי להמליץ עליו. אמרתי לה תשמעי, תפני אליו
30 תני לו בלעדיות, הוא יטפל בך. סיכמתי עם אותו מתווך
31 שהוא מפנה לי הפניה. מדי פעם הוא היה מרים לי טלפון, אני
32 טלפון, אני הייתי מרים אליו טלפון לשאול.
33
34 בסוף שהוא באמת מכר ושילם הפניה במקרה הזה.
35 אז גם פה, גם יעל, אמנם היא לא הגיעה הרבה למשרד,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 היה באותם ימים בקושי מגיעה למשרד, אז מפעם לפעם גם
2 היא שאלה, גם אני שאלתי. לא היה הרבה פעמים כאלה.
3 (עמ' 121).

4
5 צא ולמד, תנאי לזכאות לעמלת דמי תיווך כלשהם, לרבות עמלת הפנייה, שיהיה לקוח
6 אותו מייצג המתווך בעסקה כלשהי ושהוא יהיה ה"גורם היעיל" להשתכללות העסקה.

7
8 במקרה הנדון, הלקוח/גד לא היה הלקוח של יעל בגימחר והיא גם לא הייתה ה"גורם היעיל"
9 להשתכללות העסקה.

10
11
12
13
14 ברי לי, שאם יעל בגימחר הייתה סבורה אחרת, היא לא הייתה נותנת וגם לא מאפשרת
15 שיימדדו אותה מעסקה זו, אותה היא הגדירה: זה כמו לזכות בלוטו פעם אחת אתה זוכה
16 בלוטו אני אעביר את כרטיס הזכייה שלי למישהו אחר ואני אצא מהחנות?"
17 היא הייתה משוחחת עם גד והייתה דואגת להסדיר מראש במסמך כתוב או בכל תיעוד אחר,
18 את זכויותיה לפני מסירת מספר הטלפון של גד לרפי סמואל. בוודאי שהיא הייתה עושה כן
19 כתנאי לבקשה לא להתערב בעסקה זו.

20
21 בעדותה נשאלה יעל בגימחר:

22
23 ..האם סיכמת עם רפי שיגיעו לך דמי הפניה? ש"ש

24 לא, כי זה לא היה דמי הפניה, זה היה ברור. דרך אגב ת:

25 אם זה היה דמי הפניה, אני הייתי צריכה להחתים אותו, הוא

26 היה צריך להחתים אותי איפה שרפי יושב, בחדר

27 הנהלה עם תמיר וענת, מאחוריו יש קלסר החתמות."

28 (עמ' 63)

29
30 ומה יש שם? ש"ש

31 החתמות על שיתוף פעולה. סליחה מחילה, הפניה סליחה. על ת:

32 הפניה אני מתנצלת, לא על שיתוף פעולה. בשיתוף פעולה לא

33 מחתימים סליחה, אני מתרגשת. זה פעם ראשונה שאני פה,

34 להבדיל מהם," (עמ' 78)

35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי' נ' סמואל ואחי'

1 לא שוכנעתי שהיא לא עשתה את כל אלו משום שלדבריה: "נולדתי על אהבת האדם
2 ואמונה באדם". היא לא עשתה כן, היות והמתעניין/גד לא היה לקוח של יעל בגימחר.
3 על כן גם לא נחתם עם רפי סמואל הסכם קבלת עמלת דמי הפנייה וגם לא סוכם דבר על כך.

4
5 על אף האמור, נכון היה רפי סמואל לתת ליעל בגימחר עמלת דמי הפנייה,
6 למרות שאין ביניהם כל הסכם על כך. הוא הכיר בכך, שבאמצעות הטלפון של גד אותו היא
7 מסרה לו, הוא הצליח - במה שלא הצליחה יעל בגימחר - לשכנע את המתעניין/גד להיות
8 לקוח שלו ובכך להביא הכנסה כספית/עמלות דמי תיווך גבוהים.

9 רפי סמואל - ולא ממתווך אחר- קיבל מ-יעל בגימחר - את מספר הטלפון של גד
10 נוכח עבודתם המשותפת כמתווכים עצמאיים - כל אחד בנפרד - במשרד התיווך של
11 הנתבעת 2, ומשום על פי נוהלי המשרד אזור הרצליה פיתוח היה האזור הגאוגרפי שבאחריותו
12 והיא מנועה לטפל באזור זה. נכונות זו של רפי סמואל, עולה מהשיחות המוקלטות שהתקיימו
13 בהשתתפות ענת, רפי, יעל ו-אבישי (בעלה). בשיחה נוספת מוקלטת שקיים תמיר הבעלים של
14 המשרד, עם יעל בגימחר אמר: "בואי אפשר לקרוא לזה הפנייה". התשלום שדובר עליו, היה
15 0.25% משווי עסקת המכר שהם עמלת הפנייה מקובלת ונהוגה במשרד.

16 בשיחה מוקלטת אומר רפי סמואל

17
18 "רפי: ... אני לא מטיל ספק בזה שיש לך חלק כי הפנית אותו אלי... אין, אין ספק

19 בזה, אף פעם לא הטלתי, לא חושב שגם נתתי לך הרגשה של ספק על זה"

20 (עמ' 16)

21
22 ...אני מהתחלה אמרתי מהרגע שהתיישבנו פה ולאורך כל הזמן אף פעם לא

23 הטלנו ספק, ליעל מגיע כסף מהצד של הקונה מגיע לה כסף...

24 ... אני אמרתי מהרגע הראשון מגיע... לא הטלתי כזה ספק נכון?

25 (עמ' 72,73)

26
27 "את פעם שמעת ממני, את פעם שמעת ממני שיעל לא מגיע?" (עמ' 77)

28
29 בעדותו אומר רפי סמואל:

30
31 "כב' הש' פרגו: ... מה היה הסיכום לגבי דמי התיווך?

32 לא היה שום סיכום לגבי דמי התיווך ולא דובר על זה אף העד, מר סמואל:

33 פעם. לא עלתה שום דרישה מייעל עד שהיה חתימת חוזים

34 כבר, שאני עדכנתי את יעל על זה, אז לא היה שום סיכום. מה

35 שאני הבנתי, תכננתי, אף פעם לא אמרתי אחרת זה שליעל

36 מגיע הפניה כי זה נוהג בכל השוק הזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

- 1 ליעל מגיע הפניה, שהפניה זה כמו שכבר בית המשפט יודע,
2 0.25 משווי העסקה. 0.25 אחוז משווי העסקה.
3 זה הייתי לאורך כל הדרך, לא היה לי ספק שזה משהו
4 שמבחינתי יעל צריכה לקבל.
5 יעל טוענת בכתב התביעה שלה המתוקן, שבעצם מגיעים לה
6 עו"ד אמסלם : כל,
7 כב' הש' פרגו : לפי הגרסה שלך, כמה קיבלת אתה דמי תיווך?
8 העד, מר סמואל : אני קיבלתי, המשרד קיבל מהקונה 1.5 אחוז כולל מע"מ, זה
9 יצא שם 2,113,000. אני הייתי צריך לקבל 50 אחוז מהעמלה
10 הזו ולהפריש ליעל את ה-0.25.
11 כב' הש' פרגו : ממה שאתה קיבלת.
12
13
14
15 העד, מר סמואל : משווי של העסקה. אתה יודע, זה בסוף חשבון. החשבון הוא
16 קיבלנו X מסוים, לא משנה מה ה-X, יעל מגיע לה 0.25.
17 שיהיה לנו קל, אם העסקה הייתה 100, אז ליעל מגיע 250
18 אלף ואחרי זה אני צריך לקבל 50 אחוז, היא צריכה להפריש
19 את ה-50 אחוז למשרד. (עמ' 113)
20
21 בעדותה נשאלה והשיבה ענת מינץ :
22
23 עו"ד אמסלם : מה היה יוצא ליעל מלחפנות את הלקוח לרפי?
24 העדה, גב' מינץ : היה יוצא לה מזה עמלת הפניה כנהוג במשרד, הנוהג הוא
25 בעצם לקבל 0.25 אחוז מערך העסקה, ומזה כמו בכל עסקה
26 לחלוק חצי חצי עם המשרד. (עמ' 91)
27
28
29
30 עמלת הפנייה זה המקסימום אותו יכולה לקבל יעל בגימחר.
31
32 עמלת דמי התיווך שהתקבלה מהקונה עבור עסקת המכר הייתה : 1.5% ממחיר העסקה.
33
34 מחיר עסקת המכר : 140,924,000 ₪.
35
36 הסכום הכולל של עמלת דמי התיווך שהתקבלה מהקונה הייתה : 2,113,860 ₪ (ראה מוצג 5).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואח' נ' סמואל ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36

הנתבעת 2 – משרד התיווך - הייתה זכאית לנכות מחצית מסכום זה.

את היתרה בסך 1,056,930 ש"ח היא העבירה ל-רפי סמואל.

יעל בגימחר זכאית לעמלת דמי תיווך/עמלת הפנייה בשיעור של 0.25% ממחיר עסקת המכר בניכוי 50% המגיעים לנתבעת 2/משרד התיווך.

עסקת המכר הייתה 140,924,000 ש"ח מתוך עסקה זו זכאית **יעל בגימחר** ל-0.25%.

$$140,924,000 \times 0.25\% = 352,310 \text{ ש"ח}$$

מחצית מסכום זה - 176,155 ש"ח - מגיע למשרד התיווך/הנתבעת 2, אשר כבר קיבל סכום זה.

היתרה שנותרה, לה זכאית **יעל בגימחר**, הנה: 176,155 ש"ח.

סכום זה צריך לרדת מהסכום אותו קיבל **רפי סמואל**, והוא זה שצריך לשלם אותו ל-**יעל בגימחר**.

הנתבעת 2 היא זו אשר קיבלה את מלוא עמלת דמי התיווך, הורידה ממנו את חלקה – מחצית – ואת המחצית האחרת העבירה ל-**רפי סמואל**. היה עליה להותיר אותו אצלה עד לבירור המחלוקת בין הצדדים, ובהעדר הסכמה ביניהם, לפנות לבית המשפט לבירור הנושא על דרך של **אבעיה**.

כפועל יוצא, על **רפי סמואל** והנתבעת 2/משרד התיווך, לשלם ביחד ולחוד לתובעת **יעל בגימחר** סה"כ את הסך של 176,155 ש"ח בתוספת הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 23/9/2020 (מועד קבל עמלת התיווך) ועד התשלום בפועל.

אם הנתבעת 2 תשלם סכום זה, היא תהייה זכאית לקבל אותו חזרה מ-**רפי סמואל**.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1 לא מצאתי לנכון להתייחס כלל לטענות הנוגעות להעדר רישיון תקף של המתווך.
2 מדובר היה באיחור בתשלום האגרה. האגרה שולמה ולתיק המוצגים צורפה תעודת רישיון
3 לתיווך במקרקעין התקף לאותה השנה מיום 21/7/2020 ועד ליום 31/12/2020.

4
5 בזמן אמת, לא טענו הנתבעים להיעדר רישיון מתווך.

6
7 עמלת התיווך התקבלה מהקונה התקבלה ביום 23/9/2020, במועד בו הרישיון היה כבר
8 בתוקף.

3. סוף דבר

9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19 - אני מחייב את הנתבעים ביחד ולחוד לשלם לתובעת סה"כ את הסך של **176,155 ₪**
20 בתוספת הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 23/9/2020
21 (מועד תשלום עמלת התיווך מוצג 5) ועד התשלום בפועל.

22
23 החיוב הוא ביחד ולחוד, היות שמי שקיבלה בפועל את מלוא עמלת התיווך הייתה
24 הנתבעת 2. היא ניכתה/הורידה ממנו את המגיע לה ואת מלוא היתרה היא העבירה
25 ל- **רפי סמואל**. היה עליה להותיר אותו אצלה עד לבירור המחלוקת בין הצדדים,
26 ובהעדר הסכמה ביניהם, לפנות לבית המשפט לבירור הנושא על דרך של **אבעיה**.

27
28 אם הנתבעת 2 תשלם סכום זה, היא תהייה זכאית לקבל אותו חזרה מ-**רפי סמואל**.

29
30
31 - אני מחייב את הנתבעים ביחד ולחוד להחזיר/לשלם לתובעת **יעל בגימחר** את
32 אגרת בית המשפט בהתאם לסכום שנפסק. קרי, את הסך של **4,404 ₪** בתוספת הצמדה
33 מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 23.4.2021 מועד תשלום
34 המחצית הראשונה של האגרה, ועד התשלום בפועל.

35
36 כמו כן, ובנוסף, אני מחייב את הנתבעים ביחד ולחוד לשלם לתובעת **יעל בגימחר**
37 את הוצאותיה בהליך זה, לרבות שכ"ט עו"ד, בסך כולל של **20,000 ₪** בתוספת הצמדה
38 מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מהיום ועד התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 50663-03-21 בגימחר ואחי נ' סמואל ואחי

1
2 בפסיקת ההוצאות התחשבת בתוצאת פסק הדין והנאמר בו; בכך שהתביעה הוגשה
3 על סך של 2,935,000 ₪ ונפסק בה רק סכום של 176,155 ₪ עמלת הפנייה בלבד,
4 עמלה שהייתה נכונות לשלמה כבר בעת שהסתיימה עסקת המכר, אך התובעת
5 יעל בגימחר סירבה לכך. אם הייתה נכונות כזו של התובעת, הליך זה היה נמנע.
6 מאידך, בדיון שהתקיים בפניי, דרישת הנתבעים הייתה לדחיית התביעה כולה.
7
8 ניתן היום, כ"ה שבט תשפ"ג, 16 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.
9
10 המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

יהודה פרגו, שופט עמית

11
12
13
14
15
16