



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

לפני כבוד השופט אביים ברקאי

התובע: אורן פרנס - גלי תכלת נכסים

נגד

הנתבעים: 1. חיים זלצמן גביש
2. חנן גביש

ב"כ התובע: עו"ד גיא אבידן
ב"כ הנתבעים: עו"ד תומר פרסלר

פסק דין

חלק ראשון – פתח דבר

1. מהות המחלוקת בין הצדדים, תמצית טענות הצדדים, פירוט העדים שנשמעו

1.1 מהות המחלוקת בין הצדדים - עניינו של פסק הדין הוא תביעת מתווך נדל"ן על סך של 214,110 ש"ח לתשלום "פיצוי מוסכם בהתאם להסכם תיווך ו/או לתשלום דמי תיווך".

1.2 תמצית טענות התובע
(א) בתמצית ייאמר שהתובע, מתווך בנדל"ן, נקשר בהסכם תיווך ביחס לנכס בעיר הרצליה. נכס אשר היה רשום על שמו של הנתבע 1. לטענת התובע, הבעלים "האמיתיים" של הנכס הוא הנתבע 2 – אחיו של הנתבע 1. כאן ייאמר שבכתב התביעה כונה הנתבע 2 כ"חנן גביש", בדומה לשמו של הנתבע 1. זאת על אף ששמו הנכון הוא "חנן זלצמן".

(ב) התובע הדגיש שהנתבע 2 הציג עצמו כבעליו "האמיתיים" של הנכס, הציג עצמו כמי שזכאי לקבל את התמורה וטען שהנכס רשום על שם הנתבע 1 רק לצרכי מיסוי. עוד טען התובע שהמוציא והמביא בעסקת המכירה היה הנתבע 2. בנוסף טען התובע שככל שהנתבע 2 יכחיש שחתם על הסכם התיווך גם בשם אחיו, הרי שיש לחייב אותו בשל עוולה של מצג שווא ו/או בשל מעשי מירמה, ו/או חוסר תום וכן "הפרת חוזה".

(ג) ביום 30/10/2019 נשכרו שירותי התובע בהסכם תיווך למכירת הנכס. ההסכם התייחס אל "שירותי תיווך בבלעדיות" מיום 30/10/2019 ועד ליום 1/3/2020. ההסכם מנוסח כ"הזמנת שירותי תיווך בבלעדיות", כאשר שם הלקוח הוא "חנן גביש בשם חיים גביש".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 69359-12-19 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

(ד) בהתאם להסכם הבלעדיות נקבע שבגין כל עסקה שתחתם בתקופת הבלעדיות יהיה זכאי התובע לסך של 1.5% מהתמורה בתוספת מע"מ. עוד הוסכם שככל ותופר ההתחייבות לדמי תיווך ישלמו הנתבעים פיצוי מוסכם בשיעור של 3% בתוספת מע"מ מהתמורה.

(ה) התובע הפנה לכך שציפה לקבל דמי תיווך גם מרוכשי הנכס. לעניין זה ציין התובע שהסכם התיווך התייחס והחריג במפורש שלושה רוכשים פוטנציאליים אשר מהם לא יוכל לדרוש דמי תיווך ומכאן ישולמו דמי תיווך רק על ידי הנתבעים. הכוונה הייתה לרוכשים פוטנציאליים אשר כבר הכירו את הנכס. שלושת הרוכשים הוגדר כך (ההדגשות לא במקור) – **"צרפתי בשם הודה, רוסיה בשם פאולינה + עו"ד בשם נתן לקוחות שהיו ולא ישלמו תיווך רק בעל הבית"**.

(ו) התובע ציין שהוא מכיר את הנתבע 2 מזה שנים וזאת על רקע רצונם של הנתבעים למכור את הנכס. עוד ציין התובע שמיד לאחר חתימת הסכם הבלעדיות החל בפעולות שיווק ואף הצליח להשיג, תוך שבועיים ממועד החתימה, שלוש הצעות לרכישת הנכס, מתוכן שתי הצעות מחיר. התובע הוסיף שהוא והנתבע 2 נפגשו ביום 14/11/2019 עם רוכשת פוטנציאלית וזאת במשרדו של מתווך נוסף.

(ז) בחודש נובמבר 2019 פנה התובע אל הנתבע 2 עם הצעה נוספת ונמסר לו שהנכס נמכר. וכל בהודעה מיום 27/11/2019 הודיע הנתבע 2 שהנכס **"נמכר בסכום של 6,100,000 ₪"**.

(ח) התובע טוען שהנכס נמכר תוך הפרת הסכם התיווך בבלעדיות ומכאן עותר לתשלום הפיצוי המוסכם בשיעור של 3% בצירוף מע"מ מהתמורה ובסך הכל – **214,110 ₪**. לחילופין עותר התובע לתשלום דמי תיווך בשיעור של 1.5% מהתמורה בצירוף מע"מ ובסך הכל **107,055 ₪**.

תמצית טענות הנתבעים

1.3

התביעה הוגשה בסדר דין מקוצר וטענות הנתבעים הובאו במסגרת בקשת רשות להגן שפורטה בתצהיר שהגיש הנתבע 2. לאחר שניתנה רשות להגן הפך התצהיר לכתב הגנה ובו הטענות הבאות:

(א) הנתבע 2 הודה בתצהירו שטיפל בעניינים שונים עבור אחיו, הנתבע 1 ומכאן הוגש התצהיר על ידו. עם זאת הפנה הנתבע 2 לכך שהתובע לא החתים את הנתבע 1, בעליו הרשום של הנכס, על הסכם התיווך ובכך לטעמו הפר את הוראות חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו – 1996. עוד טען שלא נרשם שמו המלא וכן מספר תעודת הזהות של בעל הנכס וגם זאת בניגוד להוראות החוק. לטעמם של הנתבעים די בכך כדי להביא לדחיית התביעה.

(ב) הנתבע 2 התייחס ל"סיכום" בינו לבין התובע. בהתאם ל"סיכום" זה, הרי מכיוון שהנתבע 2 ניסה למכור את הנכס במשך למעלה משנה והנכס הוצג לרוכשים פוטנציאליים, אזי הסכם התיווך לא יחול על לקוחות עימם היה במגע לפני תחילת תקופת הבלעדיות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

(ג) הנתבע 2 התייחס לשלושת הרוכשים הפוטנציאליים שהוחרגו בהסכם התיווך. הכוונה היא לאותם "צרפתי בשם יהודה, רוסייה בשם פאולינה + עו"ד בשם נתן..." שנזכרו בסעיף 1.2(ה) לעיל. לדבריו מסמך זה מעולם לא נמסר לו, והאמור בו הכתב בכתב ידו של התובע. עוד ציין הנתבע 2 שהחתימה על גבי המסמך אינה חתימתו.

עם זאת לא הכחיש הנתבע 2 את השמות עצמם שנכללו במסמך ולדבריו – "בכל מקרה, השמות שצויינו (שכנראה ציינתי בפני המתווך כדוגמאות) הם רק חלק מאותם קונים פוטנציאליים עימם הייתי במגעים לפני תקופת הבלעדיות לפי ההסכם".

(ד) הנתבע 2 ציין שהנכס נמכר לרוכש בשם חיים דקל בתמורה לסך של 5,500,000 ₪ וכי רוכש זה הכיר את הנכס ללא קשר לתובע. הרוכש, מר חיים דקל, שכר את הנכס כבר בהתאם להסכם שכירות מיום 23/5/2018, קרי כשנה וחצי לפני מועד הסכם התיווך. זאת ועוד, נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בקשר עם הלוואות שהעניק לעסקי הנתבעים. הערת האזהרה נרשמה ביום 3/1/2019, כעשרה חודשים לפני חתימת הסכם התיווך. הנתבע 2 הוסיף שכבר חודשים לפני ההיכרות עם התובע ניהל "מדי פעם" משא ומתן עם מר חיים דקל ביחס לאפשרות רכישת הנכס ואולם הצדדים לא הגיעו לכלל הסכם.

(ה) לעניין זה ציין הנתבע 2 שהתובע ידע היטב שמר דקל שכר את הנכס ואף מתגורר בו. הנתבע 2 הדגיש שמר דקל אפילו התקשר אל התובע והתלונן על כך שבעת ביקורו בנכס הזיז את חפציו (של מר דקל) והכניס אותם לארון ללא רשות.

(ו) הנתבע 2 הדגיש שלא היה מסכים לשלם דמי תיווך "לגבי קונה שכבר הכרתי וקיימתי עימו מגעים לפני מינוי התובע". כראיה לכך הפנה הנתבע 2 להסכם תיווך קודם עם התובע, מיום 15/4/2018. באותו הסכם תיווך קודם נכתב במפורש כי "יש לבעלים זכות למכור את הנכס ללקוח שלהם ללא תשלום עמלה".

עוד הפנה הנתבע 2 להסכם תיווך עם חברת תיווך אחרת (רימקס) אשר גם בו נכתב כי "יש לבעלים זכות למכור את הנכס ללקוחות שלהם ללא תשלום עמלה".

(ז) הנתבע 2 ציין שאחיו, הנתבע 1, הוא בעלי הנכס וכי הוא (הנתבע 2) טיפל עבורו בענייני הנכס כאשר זה שהה בחו"ל. הנתבע 2 מודה שפעל על מנת למצוא רוכש לנכס במשך תקופה ארוכה במהלכה הכיר רוכשים פוטנציאליים ומתווכים רבים.

(ח) באשר לדרישת הפיצוי המוסכם בשיעור של 3% משווי הנכס, טוען הנתבע 2 שמדובר בסכום כפול מעמלת התיווך, סכום מופרך, מופרז וחסר תוקף. בכל מקרה מדגיש הנתבע 2 שהתובע אינו זכאי לתשלום הפיצוי שכן "לא הייתה הפרת הסכם וממילא לא מגיעים דמי תיווך ו/או פיצוי כפול לתובע".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

1.4 שלוש העדויות בהליך, חוות דעת שהוגשה וכן והתייחסות לעד רביעי ורלוונטי (חיים דקל, רוכש הנכס) שהנתבעים לא העידו

(א) במסגרת ההליך העידו שלושה עדים – הם שלושת בעלי הדין.

(ב) עוד צירפו הנתבעים לתצהירו חוות דעת מומחית לבדיקת מסמכים והשוואת כתב יד, הגבי טל חגג – רוקח. בהתאם לחוות הדעת – קיימת סבירות גבוהה ביותר שלא הנתבע 2 הוא זה שכתב ופירט את שמות שלושת הרוכשים הפוטנציאליים שכבר הכירו את הנכס ולא הוא חתם ליד פירוט זה. הכוונה היא לפירוט המופיע בסעיף 1.2(ה) לעיל. יודגש שההתייחסות היא לחתימה לצד הפסקה שהוספה בכתב יד ואולם אין חולק ביחס לחתימת הנתבע 2 בתחתית הסכם התיווך. עוד יודגש שהתובע ציין ממילא שהוא זה אשר רשם בכתב ידו את האמור בפסקה זו.

(ג) הנתבעים, כאמור, הסתפקו בעדויותיהם בלבד ולא זימנו את רוכש הנכס – מר חיים דקל. אותו רוכש אשר יכול היה להעיד על הליכי משא ומתן עוד לפני ההתקשרות עם התובע וכן היה יכול לתמוך בגרסתם.

2. שלוש השאלות העיקריות בהן יש להכריע

במסגרת פסק הדין יש להכריע בשלוש שאלות עיקריות, כמפורט להלן:

(א) כיצד להתייחס להסכם התיווך שנחתם? האם ההסכם מחייב את הנתבעים או מי מהם? כבר מיד אציין שהתשובה לכך היא שהסכם התיווך נחתם כדין ומחייב את שני הנתבעים.

(ב) האם העובדה שהנכס נמכר לרוכש שאף שכר את הנכס, מאיינת את זכותו של התובע לתשלום דמי תיווך? לעניין זה ייאמר שהתשובה לכך היא שלילית.

(ג) האם יש לחייב את הנתבעים בתשלום הפיצוי המוסכם? כפי שיורחב עוד להלן, התשובה לכך היא חיובית.

חלק שני – דיון והכרעה

3. שאלה ראשונה משלוש – כיצד להתייחס להסכם התיווך שנחתם? האם ההסכם מחייב את הנתבעים או מי מהם? התשובה לכך היא שהסכם התיווך נחתם כדין ומחייב את שני הנתבעים

3.1 כללי

(א) אין חולק על כך שהסכם התיווך אכן נחתם. אין גם חולק שההסכם נחתם על ידי הנתבע 2 בלבד. לטענת התובע, הנתבע 2 היה "המוציא והמביא" בעסקה (סעיף 25.2 לכתב התביעה). עוד לטענת התובע – הנתבע 2 חתם על הסכם התיווך אף בשם אחיו, הוא הנתבע 1 (סעיף 25.3 לכתב התביעה).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

(ב) הנתבעים טענו במסגרת בקשת הרשות להגן, שהיה על התובע להחתים את הנתבע 1 וכי העובדה שהנתבע 1 לא הוחתם היא בגדר הפרת הוראות חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו – 1996. הטענות הועלו במסגרת תצהיר שהוגש ונחתם על ידי הנתבע 2 בלבד.

רק בעת הגשת תצהירי העדות הראשית ולאחר שהנתבעים החליפו ייצוג טען לפתע הנתבע 1 בתצהיר שהגיש - שמעולם לא הסמיך את הנתבע 2 לחתום על הסכם התיווך. רק בשלב תצהירי העדות הראשית נטען על ידי הנתבע 1 כי "חנן לא היה שלוח שלי בכל הנוגע לעסקת המכר של הדירה" (סעיף 9 לתצהיר הנתבע 1). במקביל הופיעה טענה חדשה בגרסת הנתבע 2 כאשר הצהיר ביחס לחתימתו על הסכם התיווך כך – "זו הייתה יוזמה שלי ולא יידעתי את חיים [הנתבע 1 – א.ב.] אודות ההתקשרות עם התובע וממילא לא קיבלתי את הסכמתו".

(ג) בפסקאות הבאות אתייחס לכך שעל ההסכם חתם הנתבע 2, למרות שהנכס רשום על שם הנתבע 1. ההתייחסות תהיה הן מבחינת הוראות חוק המתווכים במקרקעין והן מבחינת דיני השליחות. מהנימוקים שיובאו להלן עולה שהסכם התיווך נחתם כדן ואכן מחייב את הנתבעים יחדיו.

3.2 חתימת הסכם התיווך – התייחסות לחוק המתווכים במקרקעין

(א) על מנת שמתווך יהיה זכאי לקבל דמי תיווך, עליו להחתים את "הלקוח" על הסכם תיווך, שהוא הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך. לעניין זה קובע סעיף 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין כך – "מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה".

(ב) אכן סביר והגיוני הוא שברגיל ה"לקוח" המתחייב בתשלום דמי תיווך הוא גם בעל הזכויות במקרקעין לגביהם מבקשים פעולת תיווך. עם זאת, המחוקק לא הגביל את החתימה על הסכם התיווך רק לבעל זכויות במקרקעין.

חוק המתווכים במקרקעין הגדיר "לקוח" כך – "צד להסכם עם מתווך במקרקעין לקבלת שירותיו, בין אם הוא משלם דמי תיווך ובין אם לאו". ניתן לראות אפוא שהמחוקק נקב במפורש במינוח "לקוח", הרלוונטי הן למוכר זכויות, הן לרוכש זכויות והן לכל מי ששכר את שירותי המתווך – כך שבהחלט אפשר וגם מי שאינו בעל הזכויות בנכס אך יש לו אינטרס במכירה יתקשר בהסכם תיווך.

(ג) כך או כך, אין כל הגבלה או התניה הקובעת שככל שלא חתם על הסכם התיווך בעל הזכויות במקרקעין, הרי הוראות ההסכם בטלות. אשר על כן, חתימת הנתבע 2 על הסכם התיווך בהחלט מחייבות אותו. כפי שיובהר בפסקה הבאה – החתימה על הסכם התיווך מחייבת בנסיבות העניין גם את הנתבע 1.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 69359-12-19 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

3.3 חתימת הסכם התיווך על ידי הנתבע 2 מחייבת גם את הנתבע 1

התובע ציין כבר בכתב התביעה שהנתבע 2 היה המוציא והמביא בעסקה וכי הוא פעל וחתם על הסכם התיווך "אף בשם אחיו". היה ברור כבר מכתב התביעה שהתובע טוען שבחתימת הנתבע 2 על ההסכם התחייבו הן הוא והן הנתבע 1 בתשלום דמי התיווך. כאשר הוגשה ההתנגדות העלו הנתבעים, באמצעות הנתבע 2 טענות רבות כנגד דרישת החוב ואפילו הלינו על התובע על כך שלא החתים את הנתבע 1 על הסכם התיווך. ואולם לא עלתה כל טענה לפיה הנתבע 2 חתם על ההסכם בחריגה מהרשאה וכאילו לא היה שלוח של הנתבע 1. טענה זו עלתה, כאמור, רק עם החלפת הייצוג של הנתבעים ובמועד הגשת תצהיריהם.

במלוא הכבוד, אין לקבל הטענה כאילו הנתבע 2 לא היה שלוח הנתבע 1 ולעניין זה יובאו הנימוקים הבאים:

(א) נימוק ראשון מדוע אין לקבל הטענה לפיה הנתבע 2 אינו שלוח של הנתבע 1 - טענה כבושה

המהווה הרחבת חזית ואשר בגינה כלל לא ניתנה רשות להגן

- אילו הנתבע 2 אכן לא היה שלוח של הנתבע 1, הרי ניתן היה לצפות שהנתבע 1 יגיש תצהיר כבר בשלב בקשת הרשות להגן ויטען זאת. כך לא קרה. הנתבע 1 כלל לא הגיש תצהיר מטעמו ולמעשה הסתמך אך ורק על תצהיר בקשת הרשות להגן שהגיש אחיו, הנתבע 2.

- זאת ועוד, גם הנתבע 2 לא טען בתצהירו שחתם על הסכם התיווך בחריגה מסמכות. הנתבע 2 אף לא טען שלא היה שלוח של הנתבע 1 – אלא הקפיד להעלות טענות עובדתיות ומשפטיות שונות שאף אחת אינה מתייחסת לשליחות זו.

- טענות ההגנה שבתצהיר בקשת הרשות להגן הפכו לכתב הגנה, כך שלא ניתנה כל הגנה וכל אפשרות לטעון בדיעבד לכך שהנתבע 2 כלל לא היה שלוח של הנתבע 1. אין מדובר רק בהרחבת חזית, אלא בהעלאת טענה שכלל לא הותר לנתבעים להתגונן בגינה. אילו רצו הנתבעים להעלות גרסה חדשה ולטעון להיעדר יחסי שליחות, היה עליהם לבקש לתקן את בקשת הרשות להגן.

- זאת ועוד, לא ניתן להאמין, כך ממש, לטענה כבושה בדבר חריגה מהרשאה והיעדר שליחות. אילו אכן כך היה הדבר הרי ניתן לצפות שהנתבעים היו מתחילים את טענות ההגנה שלהם באמירה ברורה לפיה הנתבע 2 חרג מסמכות.

(ב) נימוק שני מדוע אין לקבל הטענה לפיה הנתבע 2 אינו שלוח של הנתבע 1 - התנהלות הנתבעים

בעבר והתנהלות הנתבע 2 אשר ניהל ופעל בנכס ובפעולות המכירה

- על כך שאין אמת בטענות הנתבעים למדים גם מהתנהלות הנתבעים עוד קודם לחתימת הסכם התיווך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

- בעת גרסתם הראשונה של הנתבעים וכאשר הנתבע 2 הגיש את בקשת הרשות להגן, הוא לא היסס להציג הסכם תיווך קודם שחתם אל מול התובע. הסכם תיווך שהקנה אף הוא בלעדיות ואשר נחתם לתקופה של כשבעה חודשים, מיום 18/4/2018 ועד ליום 1/11/2018. כלומר – הנתבעים נהגו, דרך קבע, באופן בו הנתבע 2 חותם על הסכם תיווך. זה היה המצג שהציגו גם כלפי התובע.
- זאת ועוד, בעת גרסתם הראשונה של הנתבעים, הציג הנתבע 2 הסכם תיווך נוסף שנחתם אל מול סוכנות תיווך אחרת – רימקס שמה. וגם על אותו הסכם תיווך חתם הנתבע 2, ללמדנו שהנתבעים נהגו אכן, דרך קבע, באופן בו הנתבע 2 חותם על הסכמי תיווך ואין הדבר מהווה חריגה מהרשאה או משליחות.

(ג) נימוק שלישי מדוע אין לקבל הטענה לפיה הנתבע 2 אינו שלוח של הנתבע 1 - עדות הנתבע 2

- במהלך חקירתו הנגדית של הנתבע 2, היה ברור מתשובותיו שהוא זה אשר טיפל בהרשאה ובשליחות, בכל הקשור למכירת הנכס. בשלב זה כבר שינו כאמור הנתבעים את גרסתם וטענו לפעולה של הנתבע 2 ללא הסמכה, והנה למרות זאת – הנתבע 2 שב וקשר עצמו לעסקת מכירת הנכס ולכל פעולה הקשורה לנכס. וכך למשל נשאל והשיב הנתבע 2 (החל מע"מ 45, שורות 12-13, ההדגשה לא במקור):

עו"ד אבידן : וכמה זמן אתם מנסים למכור את הנכס הזה? כמה

זמן ניסיתם עד שמכרתם?

העד, מר חנן זלצמן: שנתיים, הוא היה בתהליך שיפוץ עד שהשיפוץ

הסתיים כמעט מיד אחרי שהוא הסתיים, הצלחתי למכור אותו.

ובהמשך :

העד, מר חנן זלצמן: אני מכרתי עבור אחי

ועוד בהמשך :

העד, מר חנן זלצמן: בסדר, אבל אני טיפלתי בשיפוץ ובכל הדברים

כשהוא לא היה פה.

ועוד בהמשך :

כב' הש' ברקאי : לפרנס, אורן פרנס, למה חתמת?

העד, מר חנן זלצמן: רציתי למכור את זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 69359-12-19 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

ולא ניתן להימנע מניסיון ההתחמקות, במלוא הכבוד, של הנתבע 2 (ע"מ 46, שורה 28):

העד, מר חנן זלצמן: **רק חתמתי לנושא התיווך, לא למכירה.**

ואולם כאשר נחתם הסכם התיווך, ההסכמה הייתה ביחס למכירה. מכאן לא ברורה התשובה לפיה החתימה הייתה "רק לנושא התיווך, לא למכירה".

- ניתן לראות אפוא שהמצג כלפי התובע וכן כל התנהלות הנתבעים היא כזו שהנתבע 2 הוא אכן שלוח הנתבע 1 ואכן חתם גם מטעמו. טענה שכלל לא הוכחה כאמור בבקשת הרשות להגן.

(ד) נימוק רביעי מדוע אין לקבל הטענה לפיה הנתבע 2 אינו שלוח של הנתבע 1 - עדות הנתבע 1

- הנתבע 1 התייחס לכך שהנתבע 2 פעל על מנת למצוא רוכשים לנכס, זה היה תפקידו וזו הייתה משימתו. לעניין זה אף העיד הנתבע 2 כך (ע"מ 40, ש' 29-31, ההדגשות לא במקור):

כב' הש' ברקאי: **הבנתי ולאחיך אמרת תמצא קונים אבל בלי ללכת למתווכים?**

העד, מר חיים זלצמן: **מה שהוא עשה אני לא יודע, הוא ילד גדול אני לא צריך להגיד לו איך למכור.**

- הנתבע 1 היה זהיר בחקירתו הנגדית ודאג להדגיש שלא הסמיך את אחיו לחתום על הסכם התיווך. אך בפועל ברור היה שהנתבע 2 חתם על הסכמי תיווך ישירות. אלה גם הוצגו על ידי הנתבעים במסגרת בקשת הרשות להגן.

(ה) לסיכום הנימוקים מדוע אין לקבל טענתו הכבושה של הנתבעים כאילו הנתבע 2 לא פעל כשלוח הנתבע 1

- יש לדחות על הסף את גרסתן החדשה של הנתבעים ולו רק בשל העובדה שגרסה זו לא הופיעה בבקשת הרשות להגן, אלא התפתחה לה בהמשך ההליך והתגבשה בשלב הגשת תצהירי העדות הראשית.

- יש לדחות את גרסתן החדשה של הנתבעים גם בשל העובדה שהתנהלותם, לרבות חתימת הסכמי תיווך נוספים גם אל מול התובע, מלמדת באופן חד משמעי על קיומה של שליחות. לעניין זה ניתן להפנות למשל אל ע"א 1796/10, שרה כתבן נ' בנק ירושלים בע"מ (מיום 7/12/2011, הש' א' גרוניס, א' רובינשטיין, י' דנציגר) שם נקבע כך – **"במקרים בהם מוסקת באופן סביר על ידי צד ג' שליחות מכוח מצג, עסקינן בקיומה של הרשאה הלכה למעשה"**. להרחבה ר' כבר בע"א 318/82, יעבץ נ' סוכנות מכוניות לים התיכון פ"ד (4) 85, וכן ר' סקירת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

הפסיקה וההלכה במסגרת ע"א 4880/19, הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ נ' שושנה (רוזה) גזונטהייט (מיום 18/7/2022, השי' ג' קרא, ע' גרוסקופף, א' שטיין).

4. שאלה שניה משלוש – האם העובדה שהנכס נמכר לרוכש שאף שכר את הנכס, מאיינת את זכותו של

התובע לתשלום דמי תיווך? התשובה לכך היא שלילית

4.1 נוסח הסכם התיווך - הסכם התיווך עם התובע כלל הסכמה גורפת לתשלום דמי תיווך, בכל מקרה בו הנכס יימכר במהלך תקופת הבלעדיות. לעניין זה קבע הסכם התיווך כך (ההדגשות לא במקור):
"דמי התיווך ישולמו בכל מקרה שהנכס יימכר/יישכר בתקופת הבלעדיות, כמו כן ישולמו דמי תיווך במידה ויימכר הנכס לאחר תום הבלעדיות בכל זמן שהוא ללקוח שנודע לו או שהוצג בפניו הנכס או שהגיע כתוצאה מהפעולות השיווקיות בתוך תקופת הבלעדיות גם שלא ישירות ע"י "גלי תכלת" ונציגים"

ההתחייבות לתשלום דמי תיווך היא אכן גורפת ומקיפה וחלה על כל עסקת מכירה בתקופת הבלעדיות. ואולם אין להתעלם מהעובדה שהסכם התיווך נחתם כשהוא כולל התחייבות גורפת זו. אין מקום להתערב ביחסים ההסכמיים בין הצדדים ולקבוע בדיעבד תנאים חדשים והתחייבויות שכלל לא נכללו בהסכם. כך בכלל וכך בוודאי כאשר מדובר בהתקשרות עסקית כאשר הנתבע 2 היה בקיא ומבין בהסכמי תיווך, ולראיה חתם על הסכמי תיווך קודמים גם אל מול התובע וגם אל מול סוכנות תיווך אחת נוספת לפחות – רימקס. על כך שאין להתערב בהתניות והתחייבויות החוזיות העולות בבירור ממילות ההסכם ר' למשל ע"א 7649/18, ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ [פורסם בנבו] (מיום 20/11/2019 כבי' השי' ע' פוגלמן, ע' גרוסקופף וא' שטיין). הגם שבפסק הדין בעניין פרשת ביבי כבישים לא הייתה אחידות בנימוקי השופטים הרי עדיין התוצאה לענייננו היא זהה. גם אם נלך לפי הגישה המצמצמת ביותר בהלכת ביבי כבישים, הרי כאשר קיים הסכם שמשמעותו עולה ממילותיו אזי יש מקום לפעול בהתאם להוראות ההסכם. כך גם מורה לנו סעיף 25(א) סיפא לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 לפיו "אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".

4.2 הרוכש, חיים דקל, לא הורג מהסכם התיווך - זאת ועוד, אילו רצו הנתבעים להחריג מהסכם התיווך את מר חיים דקל אשר רכש את הנכס בסופו של יום, הרי היה עליהם לציין זאת במפורש בהסכם.

התובע הציג את הסכם התיווך ובו החרגות שהוספו בכתב ידו, החרגות של שלושה רוכשים פוטנציאליים – "צרפתי בשם יהודה, רוסייה בשם פאולינה + עו"ד בשם נתן...". הנתבע 2 טען שהמסמך כלל לא הוצג לו, אך הוסיף והודה כי "בכל מקרה, השמות שצויינו (שכנראה ציינתי בפני המתווך כדוגמאות) הם רק חלק מאותם קונים פוטנציאליים עימם הייתי במגעים לפני תקופת הבלעדיות לפי ההסכם".

אפילו נניח שהנתבע 2 אכן כלל לא ידע על המשמות שהוחרגו בהסכם התיווך ואפילו נניח שהתובע כתב שמות אלה מיוזמתו ולא לבקשת הנתבעים – עדיין אין הדבר מסייע לגרסת הנתבעים. אדרבא,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

אילו הנתבעים אכן התכוונו להחריג את מר חיים דקל מהסכם התיווך, הרי הם אלה שהיה עליהם להקפיד לכלול את שמו במפורש בהסכם התיווך. כך לא נעשה.

4.3 אין קשר בין הערת האזהרה לטובת חיים דקל לבין רכישת הנכס, הערת האזהרה הייתה חלק ממערכת עסקית כוללת - הנתבעים הפנו לכך שעל הנכס נרשמה מבעוד מועד הערת אזהרה לטובת מר חיים דקל. עובדה זו הייתה יכולה להיות רלוונטית אילו רישום הערת האזהרה היה בעקבות הסכמה מוקדמת לרכישת הנכס או אפילו משא ומתן לרכישת הנכס. ואולם אותה הערת אזהרה כלל לא הייתה קשורה לעסקה רכישה פוטנציאלית. הנתבע 2 הודה שהוא ואחיו היו בקשרים עסקיים עם מר חיים דקל וזה הלווה להם סכומי כסף שונים. במסגרת אותם קשרים עסקיים נרשמו הערות אזהרה על נכסי מקרקעין – הן על הנכס שנמכר בסופו של יום והן על חנות בגבעתיים המשויכת לנתבעים.

וכך תיאר הנתבע 2 התנהלות עסקית מסועפת של הלוואות ממר חיים דקל והתייחסות לחברות שונות והצהיר כך (סעיפים 24-25 לתצהירו, ההדגשות לא במקור):

"מר חיים דקל אף הלווה כספים לאחי ולי לצורך ניהול חברות שונות בבעלותנו (כמו שחר יובל סחר פל (2009) בע"מ, ברק רז סחר ואחזקות בע"מ, סופה מסחר ותובלה בע"מ) ובמסגרת אותם קשרים עסקיים נרשמה כבר ביום 14.2.2018 הערה לטובת חברה מטעמו של דקל – מגיקסיקרט בע"מ, הערת אזהרה על נכס (חנות בגבעתיים הידועה כחלקה 811/2 בגוש 6150) שבבעלות חברת ברק רז הנ"ל... יתרה מזאת, במסגרת אותם קשרים עסקיים בין הנתבעים לבין מר דקל נרשמה כבר ביום 3.1.2019 הערת אזהרה לטובת מר חיים דקל הקונה עצמו על הנכס נשוא תביעה זו!!!"

מכאן למדים שאכן נרשמו הערת אזהרה על הנכס שנמכר וכן למשל נרשמה הערת אזהרה על חנות כלשהי בגבעתיים. אך עוד ובעיקר למדים שרישום הערת האזהרה כלל אינו קשור לכוונה לרכוש את הנכס אלא היה **"במסגרת אותם קשרים עסקיים"** של הלוואות שהעניק אותו חיים דקל לחברות שונות שבניהול הנתבעים. בוודאי אין ללמוד מכך שמר חיים דקל התעניין ברכישת הנכס עוד לפני הסכם התיווך והבלעדיות שנכללה בו.

4.4 הנתבעים לא הציגו כל הסכם מוקדם עם חיים דקל – אילו אכן הייתה הסכמה כלשהי עם חיים דקל, בין אם זכרון דברים ובין אם כל מסמך אחר – הרי חזקה על הנתבעים שהיו מציגים עותק ממנה. כך לא נעשה. במסגרת סיכומי הנתבעים הם הפנו אך ורק לכך שמכתב הכוונות של הבנק למשכנתאות, שאינו ממוען לרוכש כלשהו, הונפק לפני הסכם התיווך. בוודאי שאין בכך כדי ללמד דבר באשר למכירה למר חיים דקל. והרי בכל מקרה היה צורך בהנפקת מכתב כוונות של הבנק, לכל רוכש אשר יהיה. זאת ועוד, הנתבעים אפילו לא הציגו את דיווח העסקה לשלטונות המס, ממנה ניתן היה ללמוד האם דיווחו על עסקה או הסכמה קודמת להסכם המכר. ואם בכך עסקינו, ייאמר שבמהלך החקירה הנגדית התברר שכל עסקת המכירה נמצא בחקירה וכלשון הנתבעים באמצעות ב"כ (ע"מ 47, ש' 24-25) – **"זה כבר, זה כבר נמצא בחקירה, בנושא חקירה משטרתית, זה בסדר"**.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

4.5 הנתבעים אף הקפידו לא לזמן את מר חיים דקל לעדות – אם אכן הנכס נרכש על ידי מר חיים דקל באופן שהתובע אינו זכאי לדבר, ניתן היה לצפות שהנתבעים יזמנו לעדות את מר דקל. יזמינו וזה אכן יעיד שמלכתחילה התכוון לרכוש את הנכס ושבא בדברים עם הנתבעים עוד לפני הסכם התיווך. אך הנתבעים שפרשו היטב את גרסת הגנתם, הקפידו דווקא להסתיר ולא לזמן לעדות את מר דקל.

4.6 שתיקת הנתבעים לאחר הסכם המכר אינה תורמת לגרסתם
- לפני סיום ייאמר שהעובדה שהנתבעים לא דיווחו לתובע על עסקת המכירה, גם היא לא תורמת לגרסתם. התנהלות זו דווקא מלמדת על רצון להסתיר ולהתחמק. ואסביר, הנתבעים והתובע נקשרו בהסכם תיווך עם תקופת בלעדיות. הנתבעים גייסו את התובע, מרצונו, על מנת שיסייע להם בעסקת מכירה אותה כל כך רצו. סביר יותר להניח שמיד כאשר הצליחו הנתבעים למכור את הנכס – הם ימהרו וידווחו על כך לתובע. הן על מנת לשתף אותו בשמחתם ולכל הפחות על מנת להודיע לו שאין צורך שימשיך במאמצי התיווך. אך הנתבעים לא עשו דבר ולמעשה הסתירו את המכירה מהתובע.

- לאמור לעיל יש להוסיף שמהלכי ההסתרה מצד הנתבעים אף נוגדים את ההתחייבות לדיווח בהסכם התיווך אשר נוסחה כך – **"אנו נדווח ל"גלי תכלת" על כל מו"מ או הצעה בקשר לעסקה מקונה/שוכר שפנה אלינו ישירות"**. כלומר, על הנתבעים היה להודיע על העסקה לתובע – אפילו אם לטעמם אינם חייבים בתשלום דמי תיווך.

4.7 לסיכום ביחס לשאלה השניה משלוש - מכל האמור לעיל עולה שאין בעובדה שהנכס נמכר למר חיים דקל כדי לאיין ולבטל את התחייבות הנתבעים בהתאם להסכם התיווך.

הערת מעבר – עד כה התייחס פסק הדין לחובת הנתבעים לשלם דמי התיווך בהתאם להסכם התיווך. בפסקה הבאה אתייחס לשאלה האם יש לחייב את הנתבעים בתשלום פיצוי מוסכם, כאמור בהסכם התיווך.

5. **שאלה שלישית משלוש – האם יש לחייב את הנתבעים בתשלום הפיצוי המוסכם? התשובה לכך היא חיובית**

5.1 הסכם התיווך כלל התחייבות לתשלום פיצוי מוסכם, וכך הוסכם בסעיף 5(ד) להסכם:
"במידה ונפר התחייבות זו נפצה אתכם פיצוי מוסכם בשווי 3% ממחיר העסקה בפועל"

נכון שמדובר בפיצוי מוסכם בסכום כפול מדמי התיווך, שהועמדו על שיעור של 1.5% ממחיר העסקה ואולם זה טבעו של פיצוי מוסכם – הוא נועד להרתיע את המתקשרים בהסכם ולמנוע מהם מלהפר את הוראותיו. בעניינינו גם אין מדובר בפיצוי מוסכם חריג, שכן כפי שהעלה התובע, אפשר והיה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

מצליח לקבל דמי תיווך גם מרוכשי הנכס. במקרה כזה – הפיצוי המוסכם אינו כפול מדמי התיווך שהתובע היה אמור לקבל, אלא זהה לדמי התיווך הצפויים ממוכרי הנכס ומרוכשי הנכס יחדיו.

5.2 בהינתן העובדה שאין מדובר בפיצוי מוסכם חריג ויוצא דופן, הרי אין מקום להתערב בהסכמות בין הצדדים ואין מקום לבטל או אף להפחית את החיוב בפיצוי כאמור. יש להיזהר ולא להתערב ולשלול את הסכמת הצדדים כפי שהובאה בהתקשרות ביניהם. ההתערבות בקביעת החיוב בשל הפיצוי המוסכם מוגבלת בהתאם לסעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 אך ורק למקרים בהם נמצא "שפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של הפרה". ניתן להפנות גם אל ע"א 8506/13, זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ (מיום 23/8/2015) או ע"א 10208/16, קרסו מוטורס בע"מ נ' Better Place Inc (מיום 13/12/2017), שם פורטה חשיבות ההקפדה על חיוב בפיצוי המוסכם שנקבע מלכתחילה בין הצדדים והובהרו ארבעה יתרונות שבחיוב בפיצוי המוסכם כך (ההדגשות לא במקור) - "הוא משקף את אומד דעת הצדדים במועד כריתת החוזה בדבר הפיצוי שיגיע להם בגין הפרתו; הוא יוצר ודאות יחסית לגבי תוצאותיה של הפרת החוזה; הוא חוסך משני הצדדים לחוזה את הוצאות ההתדיינות המשפטית; והוא יוצר תמריץ לשני הצדדים לקיים את החוזה".

5.3 לסיכום ביחס לשאלה השלישית משלוש – מכל האמור לעיל עולה שיש לחייב את הנתבעים בתשלום הפיצוי המוסכם כאמור בהסכם התיווך.

6. שלוש הערות לפני סיום

6.1 התייחסות לטענת הנתבעים לפיה התובע לא היה הגורם היעיל בעסקה

הנתבעים טענו שהתובע אינו זכאי לתשלום שכן לא היה הגורם היעיל בעסקת מכירת הנכס. אין לקבל טענה זו בשל שניים:

- ראשית, צד אשר מסכל קיומו של הסכם, אינו יכול ליהנות ולהפיק רווח כספי מכך. לעניין זה קובע סעיף 28(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 כך (ההדגשות לא במקור) – "היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו", להרחבה ניתן להפנות גם לדיין במסגרת ע"א 2262/17, פז חברת נפט בע"מ נ' ישראל דיעי (מיום 2/7/19, השופטת ד' ברק-ארז, הש' ג' קרא והשופטת י' וילנר – בסעיף 39) ולקביעה לפיה "בנסיבות שבהן המערערת סיכלה את קיומו של התנאי – אין היא רשאית לטעון כי הוא לא התקיים".

- שנית, כפי שהובהר לעיל החיוב בתשלום הוא מכח הוראת הפיצוי המוסכם שבהסכם התיווך. כך שאין צורך בהוכחה לפיה התובע הוא הגורם היעיל. התשלום הוא פיצוי בגין הפרת ההסכם ובהתאם להוראותיו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 19-12-69359 פרנס - גלי תכלת נכסים נ' זלצמן גביש ואח'

6.2 התייחסות לטענה חדשה בסיכומי הנתבעים לפיה התובע לא הציג רשיון תיווך תקף

- במסגרת סיכומי הנתבעים עלתה טענה חדשה לפיה התובע אינו זכאי לתשלום דמי תיווך שכן לא הציג רשיון תיווך תקף. מנגד הפנה התובע בסיכומי התשובה לכך שפירט בתצהירו את מספר רישיון התיווך וכי ניתן אף "להקליד את שמו של התובע במאגר המתווכים כדי לגלות שהוא מתווך מורשה".

- אין לקבל את טענתם החדשה של הנתבעים כפי שעלתה בסיכומיהם. אילו סברו שלתובע אין רישיון תיווך היה עליהם להעלות טענה זו במסגרת בקשת הרשות להגן ואף להתייחס לכך ולאפשר לתובע להגיב לכך במסגרת הבאת הראיות.

6.3 התייחסות לטענת הנתבעים בסיכומיהם לפיה התובע לא ביצע פעולות שיווק

הנתבעים טענו שהתובע לא ביצע פעולות שיווק. אין לקבל טענה זו לאחר שהוכח ואף צורפו כנספח 4 לתצהירו של התובע פעולות שיווק שונות שבוצעו על ידו.

7. סוף דבר

מכל האמור לעיל עולה שהנתבעים אכן התחייבו כלפי התובע בהסכם תיווך. ההתחייבות כללה תקופת בלעדיות. במהלך תקופת הבלעדיות נמכר הנכס, מבלי שהנתבעים אפילו שיתפו את התובע במכירה. מכאן יש לחייב את הנתבעים בתשלום הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם.

אשר על כן אני מחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בתשלום הסך של 214,110 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 29/12/2019, מועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל. עוד אני מחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 21,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק דין זה ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, א' אדר תשפ"ג, 22 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.


אביים ברקאי, שופט