



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

בפני כב' השופטת הבכירה סמדר קולנדר-אברמוביץ

בעניין: עמיר צאושו  
ע"י ב"כ עוה"ד מוטי בר און

התובע

נגד

1. ליאת אלקטרוניקה בע"מ  
2. דוד לוי  
3. משה לוי  
ע"י ב"כ עוה"ד רון זהבי

הנתבעים

### פסק דין

1. תביעת מתווך במקרקעין לתשלום שכרו בהמשך להסכם לרכישת נכס מיום 11.02.14.

לטענת התובע הוא היה הגורם היעיל ועל כן מגיע לו שכרו בגין פעולותיו.

2. טענות התובע:

הנתבעת הינה חברה בשליטת חברת פיוטשר טריין בע"מ, אשר בעלי מניותיה הינם נתבעים 12 - 3 דוד ומשה לוי המחזיקים יחדיו 66% ממניות החברה. הנתבעת התאגדה בסמוך לחתימת הסכם המכר. הנתבעים מס' 2 ו 3 היו מעורבים באופן אישי בעסקת התיווך. התובע נפגש עימם והציע להם מספר אופציות לרכישת מבנים. בין האופציות הוצא להם גם הנכס המדובר ברחוב גשר העץ 17 באיזור תעשייה עמק חפר, שהיה בבעלות מר דוד פאסי. התובע והנתבעים קיימו פגישה בתיווכו של התובע אצל מר דוד פאסי וניהלו משא ומתן לרכישת הנכס. התובע לא הספיק להחתים את הנתבעים על הסכם תיווך מסודר שכן שכח ניירת ברכבו ונסע לפגישה ברכב הנתבעים. מר פאסי דרש בתחילה 13 מליון ₪ עבור הנכס והנתבעים הסכימו לסך של 11 מליון ₪. בסיועו של התובע ולאחר מאמציו הגיעו הצדדים להסכם למכירת הנכס. לאחר מכן סוכמו תנאי ההסכם כאשר התובע לא נכח במועד החתימה.



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

הנתבעים סירבו לשלם לתובע את שכרו בגין פעולותיו. התובע שימש גורם יעיל בעיסקה ומשכך מגיע לו שכרו, סך של 259,000 ₪.

3. טענות הנתבעים:

נתבעת מס' 1, החברה כלל לא ניהלה משא ומתן לגבי הנכס שהיה בבעלות מר פאסי. באשר לנתבעים 2-3 התובע אינו טוען להרמת מסך כנגדם ואין כל מקום להרים המסך בהתאם לחוק. בין הצדדים לא נחתם כל הסכם בכתב. הנתבעים מסרו לתובע כבר בתחילת ההליך שהם מכירים את הנכס וראו אותו קודם לכן, ואינם זקוקים לשירותיו כמתווך עבור נכס זה. התובע המשיך לפעול ככל הנראה מטעמו של מר פאסי. עקרונות העיסקה גובשו בין הנתבעת לבין מר פאסי ללא מעורבות התובע.

4. דיון והכרעה:

מה משמעות העדר מסמך תיווך בכתב יד חתום על ידי הנתבעים: חוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו – 1996 הוא המסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים.

5. סעיף 9(א) לחוק המתווכים קובע:

"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 הכלכלה".

סעיף 14(א) לאותו חוק קובע:

"מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:  
(1) הוא היה בעל רשיון בתוקף לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך...;  
(2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9;  
(3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב".





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

האם העובדה, שלא נעשה הסכם תיווך בכתב – על כך אין חולק – דייה כדי לגרום לדחיית התביעה?

הפסיקה תמכה בדיעה, כי דרישת הכתב לפי **חוק המתווכים** היא דרישה מהותית ולא ראייתית, שבאה לקבוע מתכונת קשיחה וקוגנטית בכל הקשור לדמי תיווך, ולכן, בהעדר הסכם תיווך בכתב ("הזמנה בכתב" בלשון **חוק המתווכים**), המתווך אינו זכאי לדמי תיווך, ודין תביעתו להידחות.

ראה למשל: ע"א (מחוזי ת"א) 1183/08, 1495/08 **מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-13) בע"מ נ' הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון)** (19.8.09, פורסם בנבו);

סימני גמישות מסוימים התגלו בפסיקה ביחס לדרישת הכתב, לא בהקשר לדרישת "ההזמנה בכתב" אלא בהקשר לפרטים שצריכים להיות כלולים באותה הזמנה, לפי סעיף 9(א) **לחוק המתווכים**, וכפי שנקבע בתקנות **המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב)**, **התשנ"ז-1997**, כאשר ניתן היה ללמוד על הפרטים שלא נרשמו בהזמנה הכתובה מתוך נתונים חיצוניים אחרים, ראו למשל: ע"א (מחוזי ת"א) 2819/00 **בן-אור נ' רוזן** (30.6.2, פורסם בנבו); ע"א (מחוזי ת"א) 1413/04 **מטרופוליס יזום השקעות ונכסים (1993) בע"מ נ' מנחם מליק – מרכזים מסחריים בע"מ** (30.10.05, פורסם בנבו).

לגישה מחמירה יותר, גם בדבר הדרישה כי הפרטים האמורים יכללו בהזמנה שבכתב, ראו למשל: ת.א. (שלום י-ם) 6577/98 **טרנס גלובל סוכנות לנכסים בע"מ נ' נתנאל אל.אל.סי, פ"מ תשס"א (3) 75**; בר"ע (מחוזי י-ם) 663/08 **פרגי נ' אפרתי** (14.12.08, פורסם בנבו).

בפסק הדין בת.א. (מחוזי ת"א) 2132/05 **קריאטיב אסטייטס בע"מ נ' ארזים השקעות בע"מ** (10.1.11, פורסם בנבו), נקבע, כי במצבים שעולה מהם "זעקת ההגינות", יכול שעיקרון תום הלב שבסעיף 12 **לחוק החוזים (חלק כללי)**, **התשל"ג-1973** (להלן – **חוק החוזים**) יגבר על דרישת הכתב לפי סעיף 8 **לחוק המקרקעין**.

האם בתביעה שלפני עולה זעקת ההגינות וכוחה יש מקום לחייב הנתבעת גם מבלי שהוחתמה על כל הסכם בכתב?



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

6. התובע בתצהירו פירט כי הנכס היה בבעלות דוד פאסי שרכש אותו לפני מספר שנים בתיווך התובע. התובע מכיר את מר דוד פאסי והציע לו הצעות שונות במהלך השנים למכירת ורכישת נכסים. תואמה פגישה בין דוד פאסי לנתבעים לצורך מכירת הנכס. במהלך הפגישה דרש דוד פאסי סך של 13 מליון ₪ עבור הנכס וכן ביקש להשאיר בידיו את ההכנסות על המערכת הסולארית על הגג לתקופה של 16 שנה. התובע הציע מנגד סך של 11 מליון ₪. מאחר ונסע לפגישה ברכב הנתבעים לא החתימם על טופס הזמנת שירותי תיווך שכן שכח את הניירת ברכבו. הנתבעים יצאו מהפגישה והוא נותר לשוחח עם דוד פאסי על המחיר והצליח לשכנע אותו להסכים להצעה למכירת הנכס בסך של 11 מליון ₪ וכן קבלת הכנסות מהמערכת הסולארית לתקופה של 8 שנים. הוא חזר לנתבעים ומסר להם על ההצעה. כן מסר להם שיקבלו הכנסות מהמערכת הסולארית בסך של כ- 2 מליון ₪ בתקופה של 8 שנים (במקום 16 שנים שדרש המוכר). הנתבעים הסכימו לכך. נערכו פגישות נוספות והוחלפו טיוטות בין עורכי הדין. בבית המשפט חזר על עדותו זו.
7. אין מחלוקת שקיים הסכם תיווך שהוצג על ידי התובע (נספח 4 לתצהירו) שם חתום משה לוי ליד נכס אחר, ואילו באשר לנכס נשוא התביעה קיים קו. התובע כאשר נשאל באשר למסמך זה העיד כי משה רשם קו זה בשורת החתימה וסירב לחתום. (ראה עמ' 10 שורות 25-26).
8. דוד פאסי, מוכר הנכס הצהיר בתצהיר עדותו הראשית שהוגש מטעם התובע כי פנה בשנת 2013 לתובע על מנת שיימצא לו שוכר לנכס. התובע הגיע עם מספר לקוחות וביניהם דוד לוי ובן אחיו משה לוי. במהלך הפגישה הם שוחחו אודות המבנה וכמה מטרים מבקשים לשכור ממנו. בפגישה התובע הציע שהנתבעים ירכשו ממנו המבנה אולם בתחילה הוא סירב ולאחר מכן היה מוכן לשקול זאת.





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

התקיימה בסופו של יום פגישה נוספת בהשתתפות דוד ומשה לוי וכן התובע והם שוחחו על רכישת המבנה. סוכם שהנכס יימכר בסך של 11 מליון ₪ ובנוסף המוכר יקבל סך של 2 מליון ₪ באמצעות תקבולים ממערכת הסולארית למשך 8 שנים. בהתאם למתווה זה נערך הסכם המכר.

9. בבית המשפט לא עלה מעדותו שהיתה זו הצעתו של התובע כי הנכס יימכר בסך של 11 מלש"ח וכן יקבל סכום נוסף במשך 8 שנים מהפעלת המערכת הסולארית. למרות שנשאל האם התובע היה זה שהציע המתווה העיד כי זה מה שנסגר בסוף אולם (ראה עמ' 7 שורות 6-3), אולם לא העיד במפורש שהיתה זו הצעת התובע. כך גם התרשמתו מעדותו שאינו זוכר האם התובע הוא שהציע הצעה זו. התובע טיפל מטעמו בעיסקה, והוא אף שילם לו דמי תיווך. לא התרשמתי שידע שהתובע שימש כמתווך גם מטעם הנתבעים בעיסקה. כן עלה מעדותו שבאותה התקופה היה שלט על הבנין שלו להשכרה/למכירה (ראה עמ' 6 שורה 16).

10. הנתבע דוד לוי פירט בתצהיר עדותו הראשית כי בעלי המניות בנתבעת ביקשו לרכוש נכס באיזור התעשייה בעמק חפר באמצעות החברה שייסדו שהוקמה ביום 14.1.30. שכן חיפשו השקעה מניבה לעודף המזומנים שהצטבר בקופת החברה. במסגרת זו נוצר קשר עם מר דוד פאסי אשר היה אותה עת הבעלים של הנכס נשוא התובענה, באמצעות חברה שבשליטת מר פאסי – שלדם קורפ בע"מ. הנכס שנרכש מהווה עד היום נכס מושכר ומניב. באחת הפעמים לאחר תפילה במשרדי הנתבעת התפתחה שיחה בין משה לוי לתובע והם שוחחו על רצון הנתבעת לרכוש נכס. התובע הציע את הנכס נשוא התביעה אולם נאמר לו שהם מכירים את הנכס וראו אותו קודם לכן ולכן אינם זקוקים לשירותיו כמתווך לגבי נכס זה.

לטענתו הם הצהירו בפני התובע שאינם מתכוונים לשלם דמי תיווך עבור נכס זה והתובע מסר שאין בעיה שכן ייגבה דמי תיווך מהמוכר- דוד פאסי.





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

אם התובע פעל הוא פעל מטעמו של המוכר שכן מבחינת הנתבעים לא היתה כל מעורבות שלו.

מאוחר למועד בו נפגשו עם דוד פאסי בנכס בנוכחות התובע – אותו מועד בו לטענת התובע הוא שכח להחתימם על הסכם התיווך, ערך התובע ביקור נוסף בנכס יחד עם איתנו.

התובע ביקש להחתימו על טופס הזמנת שירותי תיווך בקשר לאותו נכס אולם על מנת להסיר ספק הוא מתח קו בשורת החתימה תחת הנכס.

11. בבית המשפט העיד דוד לוי כי ראה את השלט למכירה על הנכס, ובהמשך אף הגיע ובירר לגבי הנכס עם המוכר דוד פאסי. (ראה עמ' 15 שורות 14-15). אומנם דוד פאסי לא זכר שנפגש עם מר לוי, אולם מקבלת אני עדותו מר לוי לפיה בשלב מסוים הגיע לנכס על דעתו ופגש במר פאסי. יכול ומר פאסי לא זוכר מפגש זה, אשר לא תוכנן מראש אולם עדיין מאחר והיה שלט על הבנין והבנין קרוב למקום עיסקה של הנתבעת, סביר והגיוני שאדם המבקש לשכור / לרכוש את הנכס ורואה שלט יגיע לראות המקום.

12. עוד עולה מעדותו שכאשר היה התובע אצל הנתבעת וביקש לעניין אותה בנכס, הוא מסר לו שהוא אכן מכיר את הנכס ואז התובע מסר לו שהוא לא ישלם דמי תיווך (ראה שורות 8-11).

13. גם משה לוי העיד באשר למחיקה שביצע על גבי טופס דמי התיווך :  
"כתבתי שהכרנו את הבנין לפני. אמרנו למתווך שאנו מכירים והוא הרגיע אותנו ואמר שלא נדאג ואת הכסף ייקח מהצד השני. כמה ימים אח"כ שנפגשנו מחקתי את זה. היה לי ברור לחלוטין שאין שום סיכוי שאחתום עבור תיווך בגין נכס זה".  
(ראה עמ' 17 שורות 15-17).

מעדות שני הנתבעים עלה כי הם מסרו לתובע שאינם מתכוונים לשלם דמי תיווך על הנכס אותו ראו קודם לכן. על כן גם לא חתמו על הסכם הזמנת שירותי התיווך.



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 56547-03-18 צאושו נ' ליאת אלקטרוניקה בע"מ ואח'

14. מהאמור לעיל לא שוכנעתי שעולה זעקת ההגינות המחייבת חיוב הנתבעים בהעדר הסכם תיווך בכתב כפי שפירטתי לעיל. לא שוכנעתי שהתובע היה הגורם היעיל וכי היה המתווך מטעם הנתבעים, העובדה ששימש כמתווך מטעם המוכר עדיין אינה גוררת המסקנה שהוא ניהל המו"מ מטעם הנתבעים, כאשר הנתבעים הביעו דעתם שאינם מוכנים לחתום על הסכם תיווך.

15. טענות מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט: האם יכול התובע להעלות טענות מכח חוק זה? איני סבורה כך שכן כאשר קיימת הוראת חוק ספציפית הוראת חוק כללית, גוברת ההוראה הספציפית. התובע בסיכומיו אינו טוען כלל לחיוב הנתבעים מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט.

16. סוף דבר – התביעה נדחית. התובע ישלם הוצאות לנתבעים בגין ניהול הליך זה בסך 20,000 ₪.

ניתן היום, כ"ג תשרי תש"פ, 22 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים

סמדר קולנדר-אברמוביץ, שופטת בכירה

