



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 2294-09 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

1

בפני כב' השופט רפי ארניה

המבקשים

1. רוני צברי
2. נאוה שטראוס
3. ר. צברי פיתוח והשקעות (2008) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד עמית, פולק, מטלון ושות'

נגד

המשיבה

שולמית עין דור
ע"י ב"כ עו"ד רינה חורי

2

3

החלטה

4

5

6

בקשה לדחיית התביעה על הסף.

7

1. בהתאם לנטען בכתב התביעה, המשיבה, מתווכת במקרקעין, תיווכה בין השנים 2006 עד 2008 בין המבקשים לבין תושבי חוץ ביחס לעיסקה שעניינה מקרקעין בשטח של כ – 53 דונם בהוד השרון, אשר היתה בבעלות אותם תושבי חוץ.

8

9

בסופו של יום, הסכם המכר של המקרקעין למבקשים, אשר בוצע בדרך של עסקת קומבינציה, נחתם ביום 7.12.2008.

10

11

המשיבה טוענת כי דמי התיווך המגיעים לה מהמבקשים בגין העיסקה עומדים על סך 2,000,000 ₪, דמי תיווך אשר המבקשים מסרבים לשלם. המשיבה מוסיפה וטוענת כי קיבלה סך של 35,000 ₪ על חשבון דמי התיווך הנ"ל.

12

13

2. המבקשים כופרים בזכותה של המשיבה לדמי תיווך. לטענתם, בעת ביצוע העיסקה המשיבה כלל לא היתה בעלת רשיון מתווך בר תוקף, וכי לא נערך הסכם תיווך בכתב. עוד טוענים המבקשים כי המשיבה לא היתה הגורם היעיל שהביא לקשירת העיסקה.

14

15

בבקשות אלה, התמקדו המבקשים בשתי טענות סף: כי למשיבה לא היה רשיון תיווך בר תוקף, וכן היעדרו של הסכם תיווך בכתב.

16

17

18

19



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 2294-09 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

- 1
- 2
- 3 **היעדר רשיון תיווך**
- 4 3. מן הבחינה העובדתית, אין חולק כי בשנים 2006-2007 אחזה המשיבה ברשיון מתווך כדין.
- 5 כמו כן, אין חולק כי המשיבה שילמה את האגרה בגין רשיון התיווך (להלן: "האגרה")
- 6 לשנים 2008-2009 רק ביום 19.4.2009, כחודשיים לפני הגשת תביעה זו (נספח י' לתגובת
- 7 המשיבה לבקשה). דהיינו, האגרה עבור שנת 2008 שולמה רטרואקטיבית. המשיבה טוענת
- 8 כי התשלום בוצע כך עקב תקלה טכנית וטעות אנוש.
- 9 לטענת המבקשים, מכאן שבשנת 2008, היא השנה שבה נעשו חלק מפעולות התיווך ואף
- 10 נחתם הסכם המכר, לא היה בידי המשיבה, בזמן אמת, רשיון תיווך בר תוקף.
- 11 4. מן הבחינה המשפטית, סעיף 14 (א) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו – 1996, מתנה
- 12 את הזכות לדמי תיווך בכך שלמתווך המקרקעין היה רשיון לפי החוק "בעת שעסק
- 13 בתיווך".
- 14 בהקשר זה נשאלה השאלה האם ניתן "להכשיר" תנאי זה על ידי תשלום רטרואקטיבי של
- 15 האגרה?
- 16 עיינתי בפסיקה אשר אליה הפנה ב"כ המלומד של המבקשים, בסעיף 4 לבקשתו. אכן,
- 17 הפסיקה (אשר כולה מבית מדרשם של בתי משפט השלום) תמימת דעים כי לא ניתן לבצע
- 18 "הכשרה בדיעבד" באופן זה, וכי הזכות לדמי תיווך צומחת רק בתנאי שבמועד הקובע היה
- 19 למתווך רשיון תיווך בר תוקף (ת.א. כ"ס) 6899/06 **ברייטר נ' מרוז**, ועוד).
- 20 5. יחד עם זאת, סבורני כי במקרה זה, אין מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת טעם זה.
- 21 המשיבה טענה כי עיקר פעולות התיווך נעשו בשנים 2006-2007 בהם אין חולק כי היה לה
- 22 רשיון תיווך בתוקף. גם אם נניח כי ניתן לקבל את הגישה שתשלום רטרואקטיבי של האגרה
- 23 אינו מכשיר את הזכאות לדמי תיווך – ואיני מביע דעה בעניין - הרי שעל פי החוק על
- 24 המתווך להיות בעל רשיון תיווך "**בעת שעסק בתיווך**". אין דרישה לכך שיהיה בעל רשיון
- 25 **בעת חתימת הסכם המכר**.
- 26 אם נכונה הטענה כי פעולות התיווך של המשיבה, בד' אמותיה של עיסקה זו, היו בשנים
- 27 2006-2007, הרי שזהו עניין שצריך לברר בראיות, ומן הדין הוא שלא לדחות את התביעה
- 28 בשל טעם זה.
- 29 יצויין, כי הדבר אינו בלתי סביר בשים לב להיקפה של העיסקה ומורכבותה, דבר אשר לא
- 30 אחת עשוי לגרום לכך כי הפעולות אשר מביאות להבשלת העיסקה בתחום המשפטי
- נמשכות לאורך זמן.



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 2294-09 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

- 1 אדגיש עוד, כי אין בהחלטה זו כדי להוות עמדה באשר לשאלה העקרונית האם תשלום
2 בדיעבד של האגרה מכשיר את הזכאות לדמי תיווך.
- 3 **היעדרה של הזמנה חתומה בכתב ע"י המבקשים**
- 4 6. אין חולק כי שילובן של הוראות סעיפים 14(א) ו- 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין מביא
5 למסקנה כי תנאי לזכאותו של מתווך לדמי תיווך הינו כי הלקוח חתם על הזמנה בכתב
6 לביצוע פעולות תיווך במקרקעין. תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), תשנ"ז
7 – 1997 מפרטות את הפרטים אשר צריכה הזמנה בכתב כאמור לכלול.
8 בענייננו, אין חולק כי אין כל הזמנה בכתב החתומה על ידי המבקשים, ולטענת המבקשים,
9 די בכך כדי להשמיט את הבסיס מתחת לתביעה כולה.
- 10 7. המשיבה הצביעה על מספר עובדות, שלטעמה מכח עיקרון תום הלב, יש בהם כדי להתגבר
11 על דרישת כתב מוגברת זו :
- 12 (א) קיימת טיוטת הסכם, בלתי חתומה, אשר נחזה להיות כאילו נערכה בשנת 2009
13 (נספח א' לתגובת המשיבה לבקשה).
- 14 המבקשים טענו כי ההסכם הוכן במסגרת מו"מ לפשרה בין הצדדים ועל כן הינו
15 חסוי, ואין להתבסס עליו או לקבוע על בסיסו ממצאי עובדה. הדבר כמובן ייתכן,
16 ואיני מביע כל עמדה בעניין. ואולם, מקומה של הטענה בשלב ההוכחות ולעניין שלב
17 מקדמי זה לא ניתן להתעלם ממנו.
- 18 (ב) אין חולק כי המבקשים שילמו למשיבה סך של 35,000 ₪. אין ספק גם כן המשיבה
19 הנפיקה חשבונית מס אשר עליה נרשם, בין היתר, כי התקבלה "ע"ח עיסקה בהוד
20 השרון" (נספחים ב' - ג' לתגובת המשיבה לבקשה).
- 21 נטען על ידי המבקשים שהמדובר בשיק בגין הלוואה. אם כך הדבר, היכן הסכם
22 ההלוואה? מה מועד הפירעון? מהו שיעור הריבית? מדוע, אם זו הלוואה, לא
23 החזירו למשיבה את החשבונית עם מכתב נלווה שאין המדובר בתשלום כלשהו בגין
24 העיסקה?
- 25 (ג) נספח ד' לתגובת המשיבה, הנטען להיות תמליל שיחה בינה לבין המבקש 1.
26 בתמליל זה מופיעים, בין היתר, חילופי הדברים הבאים :
- 27 **"שולי : אתה משלם לי?**
- 28 **רוני : אמרתי לך שכן, אני מוכן לשלם. נשב ונגמור את**
29 **הדברים בהגיון את תקבלי מה שמגיע לך, לא יותר ולא**
30 **פחות"**



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 2294-09 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

- 1 אעיר כי מהמשך התמליל עולה לכאורה כי קיימת מחלוקת לעניין שיעור דמי
2 התיווך, אך אין חולק כי התמליל מדבר בעד עצמו.
- 3 (ד) נספח ז' לתגובת המשיבה, החתום על ידי מר תמיר שאבי, שמלמד על זכותה
4 לכאורה של המשיבה לדמי תיווך בעיסקה. אמנם, המבקשים אינם חתומים על
5 מסמך זה ואולם נטען כי המסמך נערך בנוכחותם, בפגישה שהתקיימה בביתנו של
6 המשיב 1 ובנוכחותו ונוכחות המשיבה 2 – ובהסכמתם. נטען עוד כי המשיבים לא
7 חתמו על הסכם תיווך כי לטענתה, המשיבה 2 אמרה לה "את משפחת שטראוס
8 לא מחתימים".
- 9 8. אין ספק כי החוק קובע דרישה כפולה לעניין השמנת שירותי תיווך: הן כתב והן חתימה של
10 הלקוח. זוהי דרישה כפולה, העולה אף על דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין.
11 הפסיקה חזרה ושנתה פעמים רבות כי לשונו הברורה של סעיף 9 לחוק המתווכים
12 במקרקעין הינה הוראה קוגנטית, בלשון מצווה, ערוכה "כתנאי בני ג' ובני ראובן" כי מתווך
13 לא יהיה זכאי לדמי תיווך אלא אם חתם הלקוח על הזמנה בכתב (ור', למשל, ת.א. (י-ם)
14 2433/03 סימקוביץ נ' רג'ואן וכן ע"א (ת"א) 1183/08 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים
15 (המאה ה- 13) בע"מ נ' הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון) ואח'.
16 יחד עם זאת הובאה בספרות גם ההתייחסות הבאה:
- 17 "מקום שמוטלת דרישת צורה, אין לעשות את כוונתו של
18 המחוקק פלסטר, ואין להתעלם ממנה. עם זאת, בדרישת הצורה
19 אין קדושה; אין היא מהווה מטרה כשלעצמה. אם קיימים כלים
20 אחרים המשמשים ערובה לכך, שהשיקולים העומדים מאחורי
21 כללי הצורה, אכן באו על סיפוקם, אין לדבוק בנוקשות בכללי
22 הצורה; ראוי להפעיל במקומם כלים רציונליים המשמשים להם
23 תחליף. המצב האופטימלי הוא זה שבו קיים המינון הנכון בין
24 עמדה תקיפה דיה לדרישת הכתב המונעת הגשת תביעת שווא,
25 לבין עמדה מתפשרת במקרה שבהם באים הנימוקים מאחורי
26 דרישת הכתב לידי סיפוק מלא"
- 27 (פרידמן – כהן, חוזים, חלק א', עמ' 394).
28
- 29 כמו כן, ראה ע"א (מרכז) 4582-08-07 גופר נ' קאופמן שם צוטטה והוחלה על
30 תביעת תיווך בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין ההלכה שנפסקה בפסק דינו של
31 בית המשפט העליון בע"א 2144/91 מוסקוביץ נ' ביר פ"ד מ"ח (3) 116 שנקבעה
32 לפני כניסת החוק הנ"ל לתוקף:



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 2294-09 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

1 "דיני התיווך הם ענף מדיני החוזים. קשר התיווך הוא קשר חוזי.
2 לכן, חובת תום הלב חלה במישרין מכח סעיפים 12 ו- 39 לחוק
3 החוזים (חלק כללי). העסקת מתווך קש או השהיה מכוונת – הכל
4 כדי למנוע דמי תיווך – אינם מתיישבים עם עקרון תום הלב.
5 במסגרת כללי תום הלב ניתן יהיה לעקר את תוצאות ההתנהגות
6 הנ"ל, המפרה את החובה לנהוג בתום הלב"

7 האם צבר העובדות המפורט לעיל – בהנחה ויתברר כנכון, ואינני מביע כל עמדה בעניין – 9.
8 אינו יכול להתגבר על דרישת הכתב של סעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין? האם דרישת
9 כתב זו הינה כה הדוקה, אשר יש להתייחס אליה באופן פורמלי ודווקני, ואין מקום
10 להתייחס כלל לשאלת גמירות הדעת של הצדדים, אם עולה היא מן העובדות האחרות
11 המוכחות בתובענה?

12 בעניין זה, אין מנוס אלא לחזור למושכלות היסוד אשר נקבעו לא אחת בפסיקתו של בית
13 המשפט העליון בכל הנוגע לדרישת הכתב במקרקעין.

14 תום הלב, כך נקבע, הינו עיקרון על בשיטתנו המשפטית. מכוחו של עיקרון זה, אווירה
15 כללית במהלך מו"מ המלמדת על גמירות דעת מוגמרת להתקשר בהסכם מתגברים על
16 דרישות כתב וחתימה: ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות' – חברה ליבוא ושיווק בע"מ נ'
17 אליהו גת פ"ד מ"ד (1) 57, ור' לאחרונה 5472/04 אחמד אברהים ואני נ' טלאל ארמלי.

18 עוד יוסף, כי ההלכה הפסוקה לימדתנו כי הפרת חובת תום הלב במו"מ עשויה לזכות את
19 הנפגע בפיצויי קיום, דהיינו פיצוי שיביא אותו למצב בו היה אילו נכרת ההסכם. לעניין זה
20 ר' ע"א 6370/00 קל בניין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ פ"ד נ"ו (3) 289, שם
21 נאמרו בעמ' 301 הדברים הבאים:

22 "במצב הדברים הרגיל התרופה בגין הפרת החובה לנהל משא ומתן לקראת
23 כריתתו של חוזה בתום-לב היא בפיצוי על הנזק שנגרם לנפגע מעצם
24 הכניסה למשא ולמתן ("פיצויים שליליים"; "פיצויי הסתמכות"). עם זאת
25 ישנם מקרים חריגים שבהם זכאי הנפגע לפיצויים בגין הנזק שנגרם לו
26 בכך שההסכם שעמדו לכרות לא נכרת ולא הוגשם ("פיצויים חיוביים";
27 "פיצויי קיום"). המאפיין מצבים מיוחדים אלה הוא שהמשא והמתן
28 הבשיל, למעשה, לכדי חוזה, ורק ההתנהגות חסרת תום-לב מנעה את
29 שכלולו. על-כן אין לומר כי סעיף 12(ב) לחוק מוגבל אך ל"פיצויים
30 השליליים", כשם שאין לומר שכל הפיצויים הנפסקים על-פיו הם אך
31 "פיצויים חיוביים". הכול תלוי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה תוך



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 2294-09 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

- 1 התחשבות במידת חוסר תום-הלב, בציפיות של הצדדים, בשלב שבו מצוי
2 המשא והמתן ובנתונים אחרים העשויים להיות רלוונטיים. אין זה רצוי –
3 לא בכלל, ובוודאי לא בשלב זה של פיתוח ההלכה – לקבוע בסוגיה שלפנינו
4 קטגוריות נוקשות של מצבים. עניין לנו בתחום גמיש המחייב זהירות רבה,
5 והתאמת המשפט למציאות החיים המשתנים."
- 6 הנה כי כן, אין חולק שהתחייבות חתומה בכתב הינה יסוד ובסיס לתביעת דמי תיווך.
7 בלעדיהם – אין. ואולם, דיני התיווך אינם אי של פורמליות בים דיני החוזים. מעל דיני
8 החוזים כולם נושבת רוח עיקרון תום הלב אשר מכוחו, מקום שבו צד הביע גמירות דעת
9 להתקשר בהסכם ואף נקט בצעדים ממשיים למימוש גמירות דעת זו, לא יורשה להשתחרר
10 מהתחייבותו החוזית תוך היאחזות בדרישות שבצורה.
- 11 בענייננו, המסמכים שצורפו מעידים, לכאורה, על אפשרות סבירה לקיומה של התקשרות
12 חוזית למתן שירותי תיווך, ועל תוכנה. בכך מתמלא, לכאורה, "תנאי ההתגברות" שהציבו
13 פרידמן-כהן בספרם, דהיינו כי ניתן ללמוד מראיות חיצוניות ("כלים רציונליים") על
14 ההתקשרות בין הצדדים. על ידי כך מוצפים לפני השטח האינטרסים המוגנים על ידי
15 דרישת הכתב שבחוק המתווכים במקרקעין.
- 16 מובן מאליו שאין בהחלטה זו כדי להביע עמדה באשר לטענות העובדתיות אותן טוענת
17 המשיבה. טענות אלה טעונות הוכחה. כל שנאמר הוא כי העובדות המפורטות לעיל עשויות
18 ללמד – היה תוכנה – שהמשיבה זכאית לדמי תיווך. משכך, הרי שאין מקום לאמר שאין
19 למשיבה עילת תביעה.
- 20 אשר על כן, הבקשה נדחית.
- 21 הוצאות בקשה זו, לרבות שכ"ט עו"ד בגינה, בסך כולל של 5,000 ₪ + מע"מ – בהתאם
22 לתוצאות.
- 23 הוראות להמשך:

- 24 1. ניתן בזאת צו לגילוי ועיון הדדי במסמכים לביצוע תוך 30 יום מהיום.
25
- 26 2. עד למועד הנ"ל ישלימו הצדדים הליכי שאלונים.
27
- 28 3. הצדדים יגישו את עדויותיהם הראשיות בתצהירים. לתצהירים יצורפו כל המסמכים
29 אשר בדעת בעלי הדין להסתמך עליהם, לרבות חוות דעת מומחים, כקבוע בתקנה 129
30 לתקנות סדר הדין האזרחי.
31 מסמך שלא יוגש בהתאם לאמור לעיל, לא ניתן יהיה להגישו במועד מאוחר יותר.



בית משפט השלום בראשון לציון

24 ינואר 2010

ת"א 09-2294 עין דור נ' צברי ואח'
בש"א 4026/09
בש"א 4216/09

- 1 התובעים יגיש תצהיריהם עד ליום 1.4.2010, עם העתק במישרין לבי"כ הנתבע והנתבעת
2 עד ליום 1.6.2010, עם העתק במישרין לבי"כ התובעים.
3
4 מובהר בזאת, כי אין בעצם הכללת עובדה או נספח בתצהיר בכדי להכשיר ראיה שאינה
5 קבילה לפי דיני הראיות, או להוות הרחבת חזית. במידה ולצד תהיינה הסתייגויות
6 בהקשר זה לגבי תצהירי משנהו, תחול הוראת סעיף 6 להלן.
7
8 4. עד 20 יום לפני ישיבת קדם המשפט, ידאג כל אחד מהצדדים להמציא לתיק בית
9 המשפט הזמנה מנומקת לזימון עדים שמסיבה כלשהי לא ניתן לקבל מהם תצהיר.
10
11 5. כל בקשה מקדמית שבכוונת מי מהצדדים להגיש, לרבות הסתייגויות ככל שתייחנה
12 באשר לאמור בתצהירים או לנספחיהם, תוגש מבעוד מועד, עד ולא יאוחר מ-20 ימים
13 לפני ישיבת קדם המשפט.
14
15 6. נקבע לקדם משפט ליום 4.7.2010 שעה 4.30.
16
17 ניתנה היום, ט' שבט תש"ע, 24 ינואר 2010, בהעדר הצדדים.
18

19 רפי ארניה, שופט
20
21
22
23
24