



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה. נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

בפני כב' השופט יואב פרידמן

1. ראובן דודסון ת.ז. 050783877

תובעים

נגד

1. ל.מ.ה. חברה לנכסים בע"מ
2. פסח מורגנשטרן

נתבעים

פסק דין

1. התובע הינו מתווך מקרקעין.
2. הנתבעת 1 (להלן: "ל.מ.ה." או "הנתבעת") הינה חברה פרטית אשר במועדים הרלבנטיים לתביעה היתה בעלת זכויות החכירה (וכיום הינה הבעלים) של בנין ברחוב הנמל 35 בחיפה (להלן: "הנכס/ הבניין"), אשר היה בשעתו בבעלותה של עיריית חיפה. הנתבע 2 (להלן: "מורגנשטרן") היה אחד מבעלי המניות של הנתבעת, עד אשר מכר מניותיו לעו"ד מאיר הפלר ביום 11/06/06.
3. ביום 19/01/05 פנתה ל.מ.ה. לתובע, באמצעות אחד מבעליה, רו"ח אברהם היימן, בבקשה לאתר עבורה רוכש לנכס בעבור סכום שלא יפחת מ-\$180,000 בתוספת מע"מ. באותו מעמד, חתם היימן בשם ל.מ.ה. על התחייבות לתשלום עמלת תיווך בסך 2% ומע"מ במקרה של מכירת הנכס, מיד עם חתימת הסכם מחייב.
4. לטענת התובע, לאחר שהובאו על ידו מספר רב של מתעניינים, הביעה אחת מהם, חברת א.נ.ט נכסים בע"מ (להלן: "א.נ.ט.") את רצונה לרכוש הבניין. המגעים התנהלו עם מנהלה של א.נ.ט ואחד מבעליה מר נועם טלר. האחרון אף העיד מטעמו של התובע לגרסת התובע וטלר, בפגישה שנערכה במשרדו של היימן, סוכס בעל פה על רכישת הנכס בסכום של \$180,000 לרבות דמי ההסכמה.



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון ג' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

5. הנתבעת טוענת כי מלבד חברת א.ג.ט, לא הביא התובע לשולחן המו"מ מתעניינים נוספים
בנכס, וכי א.ג.ט הסכימה לרכשו בתמורה נמוכה משמעותית מזו שנדרשה ע"י ל.מ.ה, של
\$100,000 בלבד. הנתבעים הסכימו להצעה זו, ובתנאי שא.ג.ט היא זו שתדאג להשגת
האישורים הנדרשים מעיריית חיפה, לרבות תשלום דמי הסכמה, ותמורת תשלום במומן
של מלוא התמורה מיד עם חתימת החוזה. בכך לא נסתרה טענת התובע, שכן גם לגרסתו,
הסכום של \$180,000 הינו סכום העסקה הכולל, הכולל בתוכו גם חיבות מס של הנתבעת
לעיריה ודמי ההסכמה. הסך של \$100,000 הינו שעור דמי המכר שישולמו לידי הנתבעת מ
א.ג.ט, ותשלומי חובה של הנתבעת כמוכרת שהוטלו בהסכמה על א.ג.ט עמדו על סך מקורב
נוסף של 80000 דולר.
6. המו"מ בין הצדדים התנהל משך חודשים ארוכים, בין בשל דרישת עיריית חיפה ביחס
לגובה דמי הסכמה, בין בשל חובותיה של ל.מ.ה לעיריה, ולטענת התובע, אף עקב מסמכים
חסרים להשלמת העסקה, אשר לא היו ברשות ל.מ.ה או בא כוחה – בפרט תצהירי בעלי
זכויות החכירה בנכס, שקדמו לל.מ.ה כחוכרת.
7. התובע טוען כי ביום 08/05/06 התבקש ע"י עו"ד ברנט, בא כוחה של ל.מ.ה, לנסות ולהשיג
את המסמכים החסרים, עקב קיצורו המשפחתיים עם בעלי הנכס הקודמים המתגוררים
בדרום אפריקה, וכן להחתימם על תצהירי אימות הנדרשים לשם רישום הנכס על שם
הנתבעת.
8. הנתבעים אינם מתכחשים לכך שהתובע פעל מול החוכרים הקודמים והשיג מהם תצהירי
אימות שסייעו ברישום הנכס ע"י ל.מ.ה בסופו של יום. אלא שלטענת הנתבעת, פעולות
התובע להשגת המסמכים לא היו כה מורכבות ומסובכות ואין לומר שרק בכוחו היה
להשיגם. המדובר אך בפעולה טכנית של העברת מסמכים בפקסימיליה לדרום אפריקה,
חתימה בפני רב ע"י מקבל התצהיר ומשלוח ארצה בדואר שליחים, והיה ניתן באותה מידה,
לבקש שיתוף הפעולה של יורש אחר המקורב לנתבעים. כמו כן, מוסיפים הנתבעים, כי
התובע הוא זה אשר לקח על עצמו מיוזמתו את הביצוע הטכני של העברת המסמכים לדרום
אפריקה. זאת על מנת לקדם העסקה מול א.ג.ט וכך לזכות בדמי תיווך.



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון ג' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

9. באמצע חודש יוני נודע לתובע באמצעות עו"ד ברנט, בא כוחה של ל.מ.ה., כי מורגנשטרן מכר מניותיו בחברה לצד ג', עו"ד מאיר הפלר, מבלי שהודיע על כך תחילה לתובע, לא.נ.ט. או לעו"ד ברנט.
10. עוד באותו יום הודיע התובע לא.נ.ט. על ביטול עסקת המכר עקב העברת המניות, וכן תבע את תשלום דמי התיווך המגיעים לו מחברת ל.מ.ה. בגין הבאת הקונה הפוטנציאלי (א.נ.ט.) והשגת המסמכים.
11. לטעמו של התובע פעלו הנתבעים בחוסר תום לב וניצלו קשריו עם בני משפחתו כדי להשיג מסמכים שרק הם איפשרו רישום הנכס בסופו של יום ע"ש הנתבעת, וכן עסקת מכר המניות. לטעמו זכאי הוא לדמי תיווך ולו מחמת הפרת חובת תום הלב ע"י הנתבעים או מי מהם, ועקיפת החובה לשלם דמי תיווך. כאשר לו ידע שהמניות תימכרנה וכך תסוכל עסקת המכר בגינה זכאי היה לדמי תיווך – ממילא לא היה פועל להשגת אותם מסמכים.
12. לטענת הנתבעים, לא יצאה עסקת המכר עם א.נ.ט. (ובכלל) לפועל הואיל וא.נ.ט. חזרה בה וסירבה לעמוד בתנאים הכלכליים הבסיסיים של העסקה, קרי תשלום מזומן של \$100,000, וביקשה לשלם רק לאחר שהבעלות במבנה תועבר על ימה. משכך היה ברור לל.מ.ה. שאין מקום להמשך קיומה של העסקה. במועד זה פנה היימן למר טלר ואמר לו כי אם לא תחתם עמם עסקה בתנאים המקוריים ובקרוב, הרי שיש מי שנושף בעורפו ומעוניין ברכישת הנכס. לטענת היימן, השיב מר טלר כי "כל הקודם זוכה".
13. כמו כן, טוענים הנתבעים (סעי' 3.6 לתצהיר היימן) כי בסמוך לאחר מכן, הודיע טלר לל.מ.ה. שעד שלא תמציא אישור עיריית חיפה על גבולות העקרונית למכור את הבעלות בבנין, לא תתבצע העסקה. בהודעה זו נסתם למעשה הגולל על העסקה שכן כאמור העברת נטל הטיפול הכספי והבירוקרטי בעירייה לא.נ.ט. היווה תנאי יסודי ביותר בהסכם. מורגנשטרן, שאף הוא נתן תצהיר, העיד כי משהבין מהיימן כי תמה תקופת האופציה של א.נ.ט. (והיימן אף אישר לו שהדברים נמסרו לטלר והאחרון הגיב ב"כל הקודם זוכה"), החליט שלא להמתין עוד, ולנסות לפנות למכור מניותיו בל.מ.ה. לאור לחץ כספי בו היה מצוי אותה עת. באותה עת פנה עו"ד הפלר להיימן ובדק אפשרות לרכישת המניות. לאחר התייעצות עם מורגנשטרן ומו"מ בין הצדדים, סוכם כי מורגנשטרן ימכור את סך כל מניותיו בחברה (1/3) להפלר, ואילו היימן ישאר בעל מניות בחברה.



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

- 1
- 2 14. טוען התובע כי לא ניתן היה לבצע כל עסקה במידה ולא היה מביא את המסמכים שנדרשו
- 3 ע"י עו"ד ברנט, וכי הוא, ורק הוא, יכול היה להשיג מסמכים אלו. הגורם האחר, אשר דרכו
- 4 יכלו הנתבעים לגרסתם להשיג את המסמכים, היה מסוכסך עם בני המשפחה בדרום
- 5 אפריקה, אשר מצידם הסכימו לחתום על המסמכים רק כטובה אישית לתובע.
- 6 טענה אחרונה זו לא הוכחה ממילא.
- 7
- 8 מוסיף התובע וטוען כי א.נ.ט. היו מובנים, מעבר לכל ספק, לחתום על הסכם המכר עם
- 9 ל.מ.ה., ומשום כך מהווה הוא גורם יעיל בעסקה בין הצדדים, הזכאי, על פי הגדרת החוק,
- 10 לקבלת דמי תיווך. טענה זו הוא מבסס על מכתבו של בא כוחה של א.נ.ט., בו צוין כי הופתעו
- 11 לשמוע אודות העברת המניות וכי טיוטת ההסכם האחרונה הועברה לל.מ.ה. על מנת לסגור
- 12 את העסקה. לגרסת התובע, נהגה ל.מ.ה. בחוסר תום לב בניהול מו"מ וטרפדה את עסקת
- 13 המכר תוך התחמקות מתשלום העמלה שהיתה מגיעה לו אילו נחתם הסכם מחייב.
- 14
- 15 15. לטענת הנתבעים, התובע אומנם סייע ליצירת הקשר עם א.נ.ט., אך המו"מ לא הבשיל לכדי
- 16 הסכם מחייב והנכס נותר בבעלות (אז חכירה) של ל.מ.ה. עד עצם היום הזה. משכך, לא
- 17 קמה זכאותו של התובע לתשלום דמי תיווך.
- 18
- 19 16. כמו כן הם מוסיפים וטוענים, כי בסך הכל נמכרו 1/3 ממניות ל.מ.ה. ע"י אחד מבעלי
- 20 המניות. מבנה הבעלות בהון המניות של החברה אומנם השתנה, אך הנכסים שבבעלותה לא
- 21 השתנו. הנכס נותר עדיין בבעלות הנתבעת עד היום הזה, כאשר לאחרונה רכשה את זכויות
- 22 הבעלות בנכס מעיריית חיפה. צורך מוצג 3/3 שהנו חוזה רכישת הנכס מעיריית חיפה מיום
- 23 15.1.08.
- 24
- 25 17. טוענים הנתבעים כי ביחסים שבנים לבין התובע לא מתקיים באחרון התנאי השלישי
- 26 שבסעיף 14(א) לחוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו – 1996 (להלן "החוק"). היינו התנאי
- 27 הדורש שהתובע יהא הגורם היעיל בעסקה; ולגבי מורגנשטרן אף לא מתקיים התנאי השני
- 28 (היינו עצם קיומו של חוזה תיווך בין הצדדים), שכן החברה היא זו שחתומה על טופס
- 29 הזמנת שירותי התיווך מהתובע ולא מורגנשטרן עצמו, כאישיות משפטית נפרדת. הנ"ל היה
- 30 אך אורגן של החברה, ולא התקשר עם התובע בהזמנת תיווך.
- 31



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה. נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

18. עוד טוענים הנתבעים כי הטענה לפיה איפשרו המסמכים שהביא התובע את עסקת מכר
המניות להפיל הנה טענה בעלמא שלא הוכחה. כאשר ממילא הגורם שסיכל העסקה שבין
ל.מ.ה. לא.ג.ט. היתה "גרידת הרגלים" מצד א.ג.ט. מחד, ודרישתה של האחרונה לקבל אישור
העיריה בדבר נכונותה למכור הנכס בטרם תתקשר א.ג.ט. בעסקה עם ל.מ.ה. ולא
נושא תצהירי הזיהוי או היעדרם. בעדותו שלא נסתרה, הבהיר היימן טענה אחרונה זו. הוא
ציין שמבחינת הנתבעת היתה נכונות לשני מנגנונים: או מחיר של 100,000 דולר כאשר
א.ג.ט. תיקח על עצמה החובות כלפי העיריה; או מחיר של 180,000 דולר, שאז תשלם ל.מ.ה.
לעיריה. אלא שלדבריו, נועם טלר, בשם א.ג.ט. ביקש להחזיק המקל משני קצותיו. הוא
ביקש ללכת במסלול של תמורה בסך 100,000 דולר ותשלום החובות לעיריה, אלא שביקש
וקיבל מ ל.מ.ה. ארכה בת 5 חודשים כדי לבדוק בתקופה זו בעיריה האם נתונה הסכמתה
למכר הנכס (כזכור – אותו מועד היה הנכס בחכירה של ל.מ.ה., ולא בבעלות שלה); הוא
ביקש להשיג הסכמת העיריה למכר, בטרם התקשרות לרכישת זכויות החכירה של ל.מ.ה.,
שכן לא היה לו חפץ בחכירה כשלעצמה אלא בבעלות. הוא קיווה שתשובת העיריה תינתן
במהלך אותם חמישה חודשים אך התבדה, והנתבעת לא אבתה לחכות עוד, מעבר לתקופת
האופציה האמורה שהסכימה להעניק ל א.ג.ט., שכן מורגש שטרם היה זקוק לכסף, ולא היה
ברור וידוע אימתי אם בכלל תינתן העיריה תשובתה. כאשר הועבר אפוא המסר שטלר לא
יתקשר בעסקה בטרם תינתן תשובת העיריה – לא המתינה עוד הנתבעת, ואף לא היתה לה
חובה לכך.

19

19. לעניין היות התובע הגורם היעיל בעסקה, טוענים הנתבעים כי הפעולה האקטיבית היחידה
שנעשתה מטעמו הינה השגת תצהירי הזיהוי, אשר מסמכים דומים להם הושגו כאמור בעבר
ע"י הנתבעת ללא עזרתו. לגרסתם, מדובר במסמכים שכל הנדרש להשגתם היה מכשיר
פקס ודמי ביול. הינו פעולה סבירה של מתווך שחפץ לקדם העסקה עם א.ג.ט. כדי למקסם
הסיכוי שתקום זכאותו לדמי תיווך.

20

20. הנתבעים כופרים בכך שפעולתם היה בחוסר תום לב. ומכל מקום, משלא הבשילה העסקה
בין א.ג.ט. לל.מ.ה., ממילא לא קמה זכאותו של התובע לדמי תיווך.

21

22

23



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון ג' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה. נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

דין

21. דין התביעה להידחות.

א. בהסכם התיווך שנחתם עם ל.מ.ה, וצורף כנספח אי לתצהירי התובע, מצוין כי "במידה וראובן דודסון או מי מטעמו יתווך בעסקת המכירה או ההשכרה של הנכס הנ"ל ביני לבין הקונים ו/או השוכרים וכן, אם נמכור או נשכיר הנכס בעקבות מידע שנתקבל מראובן דודסון או מי מטעמו, אנו מתחייבים לשלם לראובן דודסון או למי מטעמו ועפ"י הנחייתו דמי תיווך בגובה של: השכרה - חודש אחד שכ"ד + מע"מ, מכירה - 2% + מע"מ בהמחאת מזומן (לפי השער היציג ביום התשלום) מיד עם חתימת הסכם מחייב" (הדגשה שלי- י.פ.).

כך גם בהסכם התיווך שנחתם עם א.ג.ט- "דמי התיווך ישולמו לראובן דודסון או לחברה מטעמו במלואם ובהמחאת מזומן מיד לאחר שיושג הסכם מחייב כלשהו ביחס לנכס (ים). דמי התיווך ישולמו במלואם באם יושג הסכם איתי או עם כל אדם או גוף מטעמי או הקשור עמי, ומתחייב לדווח לכם מיידית עם השגת הסכם מחייב" (הדגשה שלי- י.פ.).

ב. בסעי' 1 לחוק המתווכים במקרקעין תימצאנה ההגדרות הבאות:

"תיווך במקרקעין" – הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין;

"מקרקעין" – כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט–1969;

"זכות במקרקעין" – כמשמעותה בחוק המקרקעין, תשכ"ט–1969, בין אם היא רשומה ובין אם לאו, בין זכות חזקה ובין זכות חזקה חזקה (נוסח משולב), תשל"ב–1972, וכן זכות באיגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מס שבה מקרקעין, תשכ"ג–1963;

"לקוח" – צד להסכם עם מתווך במקרקעין לקבלת שירותיו, בין אם הוא משלם דמי תיווך ובין אם לאו;

כאשר סעי' 14 לחוק קובע אימתי קמה זכותו של מתווך לדמי תיווך. וזו לשון הסעיף:

(א) מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:

(1) הוא היה כעל רשיון לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

(2) הוא מילא את הוראות סעיף 9;

(3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

מתווך במקרקעין שביצע בתקופת הבלעדיות את פעולות השיווק
שוקבעו לפי סעיף 9(ד) – חוקה שהיה הגורם היעיל כאמור בסעיף קטן (א)(3) לגבי
עסקה שנכרתה בתקופת הבלעדיות.

22. ראשית, אכן לא הוכח כזית כי היתה פה פעולה חסרת תום לב של הנתבעים, כלפי התובע או כלפי א.נ.ט. כאשר טענות התובע אינן ממוקדות ודומה כי הביטוי "חוסר תום לב" משמש אצלו בעירובייה הן בהקשר לפעולת מכר המניות של מורגנשטרן להפלר בבחינת סיכול של "עסקת א.נ.ט.", הן בהקשר לשימוש שנעשה במסמכים שהביא, והן ביחס לעצם אי ההתקשרות של ל.מ.ה. עם א.נ.ט.

23. במהלך הדיון נשמע כי א.נ.ט. מתכננת תביעה כנגד ל.מ.ה. בכל הקשור בפרשת מכר הנכס. מובן כי הקביעות שבפסק דין זה מתייחסות אך למה שהוכח, או ליתר דיוק לא הוכח, בהליך שבפני התובע לא השכיל להוכיח כי קמה חובה לנתבעים למכור זכויות החכירה שלהם לא.נ.ט. דוקא וזו הופרה, שהמו"מ כבש הבשיל לכדי הסכמה חוזית מחייבת, שהנתבעים ניהלו מו"מ שלא בתום לב או שטרפדו העסקה עם א.נ.ט. ממניעים לא כשרים כנטען על ידו.

24. רצונו המובן של מתווך לזכות בדמי תיווך בגין עסקה בה השקיע מזמנו ותרום לאפשרות הצלחתה, אינו יכול לעלות כדי זכאות לדמי תיווך משאותה עסקה לא הבשילה. ואין חובה לו לצד להתקשר בעסקה אך כדי להשביע רצון המתווך. כאמור עדותו של היימן ביחס למהלך הדברים ולגורמים שהבשילו העסקה עם א.נ.ט. לא נסתרה, ולא הוכח אף שהיתה כוונה סמויה של מי משני הנתבעים לעשות שימוש בשירותי התובע לשם השגת תצהירי האימות (שהועילו אכן לרישום הנכס בסופו של דבר ע"ש הנתבעת) והכל מתוך ידיעה שאין כוונה בסופו של יום לממש העסקה עם א.נ.ט. התובע אכן השקיע מזמנו בקשר עם קרוביו בדרום אפריקה (בעלי זכות החכירה לשעבר) לשם השגת תצהירי האימות. התיזה לפיה מבלעדיו אין ולא ניתן היה להשיג המסמכים ללא עזרתו – מוכחשת ע"י הנתבעים ואכן לא הוכחה; אך מכל מקום אין לה רלבנטיות.

25. עילת התביעה הנטענת משתייה יתבה על חוק המתווכים במקרקעין, והפרת חובת תום הלב. ביחס לעסקת מכר המניות – בין אם תרמו המסמכים שהביא התובע להצלחתה ובין אם לאו ממילא לא מתקיימת הגדרת "תיווך" שבחוק. התובע לא היה מי שהפגיש בין מאיר הפלר לבין הנתבעת.



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

26. מקובלת עלי אף טענת היעדר היריבות כלפי מורגנשטרן. אין חולק כי על הסכם התיווך שנחתם
עם התובע חתומה ל.מ.ה. והיא בלבד. אין כל איזכור בהסכם לחיוב אישי של בעלי המניות או
אורגנים בחברה לתשלום דמי התיווך כלפי התובע ואין אסמכתא לערבות אישית שנטל על עצמו
מורגנשטרן לחוב החברה כלפי התובע בהקשר זה, היה וקיים חוב כזה. בחקירתו הנגדית אף הודה
התובע כי כך הדבר וכי מר מורגנשטרן לא התחייב ישירות מולו בתשלום דמי התיווך. היימן הוא זה
שחתם על הסכם התיווך בשם ל.מ.ה. (פרוטוקול, עמ' 8 למטה ו 9 למעלה).

חברה בע"מ הינה גוף המהווה אישיות משפטית נפרדת מבעלי מניותיה ומנהליה (ע"א 266/73 מפעלי
ע' שנפ ושות' בע"מ נ' מפעלי א' הסס בע"מ כח(1) 408, 410). זהו טבעו של מסך ההתאגדות העוטף
את החברה. "...ההבחנה בין הנתבע לבין בייקום, מקורה בעקרון האישיות המשפטית הנפרדת
לפיו, "קיימת הפרדה בין "כיס העושר" של החברה, לבין "כיס העושר" של הפרטים המשקיעים
בה, כך שכל אחד מהם מהווה מקור נפרד לפרעון התחייבויות. מכאן, שבאשר יוצרת החברה
התחייבויות במהלך פעילותה העסקית, כיס העושר שלה, ושלה בלבד, הוא הכפוף לפרעון
התחייבויות אלו. היריבות החוזית המתקיימת היא היריבות שבין החברה לנושה" (א' חביב-סגל,
דיני חברות לאחר חוק החברות החדש, כרך א', עמ' 246). בהתאם לכך, אם התובע התקשר עם
בייקום בהסכם והיא זו שהתחייבה לתשלום שכרו, רק ממנה יכול התובע לדרוש את פירעון
ההתחייבות ולא מהנתבע, אף שהיה בעל מניותיה" (ת"א (ת"א) 26467/05 אורן-הורן נ' לוי (מאגר
נבו), עמ' 5 לפסק-הדין).

החפץ להרים מסך האישיות המשפטית הנפרדת, אף לאחר חקיקת חוק החברות החדש, צריך
לעשות יותר מאשר לטעון טענות בעלמא בדבר הפרת חובת תום הלב.

זכותו של מורגנשטרן היתה לעשות במניותיו כרצונו, ולהעבירם לאחר כראות עינו, מבלי שיאלץ
לשלם לתובע עבור פועלו לקידום "עסקת א.נ.ט".

דין התיבעה כנגד הנתבע 2 להידחות.

27. אף התיבעה כנגד ל.מ.ה. דינה להידחות. העיסקה בה תיווך התובע לא יצאה לפועל. וגם אם
אזכה נכון לראות במכר המניות לעו"ד הפלר בקונסטרוקציה זו או אחרת משום עסקה "בזכות
במקרקעין", במובן הביטוי בחוק המתווכים במקרקעין, הרי שבשום אופן לא ניתן להשקיף על
התובע בתורת הגורם היעיל בעסקה, וכאמור אף לא מתקיימת לגביו הגדרת "תיווך" שבחוק בכל
הקשור לעסקת מכר המניות.



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

28. יש לומר שבניגוד לטענות התובע, העברת מניותיו של מורגנשטרן להפלר לא מנעה כשלעצמה
עסקה במקרקעין מול א.ג.ט – בפן המשפטי, להבדיל מהאמפירי. למעשה לא התקיים מכר מקרקעין
ודומה שאף לא "עסקה בזכות במקרקעין" במובן הביטוי בחוק המתווכים במקרקעין. המקרקעין
נותרו בבעלותה של ל.מ.ה. גם לאחר מכר המניות ממורגנשטרן להפלר
יש לזכור שהועברו רק שליש ממניות החברה, ואף לא הוכח מה כלל נכסיה. לא הוכח דרך משל,
שעסקינן ב"חברת גוש חלקה" שבבעלותה נכס מקרקעין אחד וזו כל מהותה הכלכלית, כאשר חלק
הארי של מניותיה או כולן נמכר לבעל שליטה חדש. עסקה ממין העסקה האחרונה יכול ותהא
מועמדת ראויה להקים זכאות לדמי תיווך, בתנאי שהמתווך הוא מי שהפגיש בין מוכרי המניות
לרוכשים, שכן המהות הכלכלית היא שצרכה לקבוע בבחינת השאלה האם קמה זכאות לדמי
תיווך: האם עברה "זכות במקרקעין" (כהגדרתה בחוק המתווכים במקרקעין) מצד אי לצד ב',
בעסקה בה תיווך מתווך בעל רישיון והיה הגורם היעיל בה?

29. "חברה היא אישיות משפטית נפרדת מבעלי מניותיה, ושינוי בבעלי המניות אין בו כדי לשנות
את אישיותה המשפטית הנפרדת של החברה" (ע"א 686/02 עמותת בעלי ודיירי קרית וולפסון בי-
ס נ' קרית וולפסון בי-ס חב' לניהול ושירותים בע"מ נט(1) 943, 957), ובהמשך אותה פסקה:
"כידוע מכלל האישיות המשפטית הנפרדת של החברה נגזר העקרון כי זכויות וחובות של החברה
אינן שייכות לבעלי המניות של החברה, אלא לחברה עצמה (ראו ע"א 407/89 צוק אור בע"מ נ' קאר
סקוויטו בע"מ, פ"ד מח(5) 661, 694). במספר מקרים עלתה בפסיקה השאלה, האם בעקבות
החלפת בעלי מניותיה של חברה יש לראות את החברה, מבחינה מהותית, כישות משפטית אחרת
(ראו למשל, פסקה 55 לדבריו של המשנה לנשיא ת' אור בנג"ץ 811/96 הסתדרות העובדים
החדשה נ' התעשייה האווירית לישראל בע"מ (טרם פורסם); פרשת רובינשטיין, בעמ' 923). אכן,
נראה כי במקרים מסוימים ישנו צורך ליתן תשובה חיובית לשאלה האמורה על דרך של מעין
'הרמת מסך'." (שם).

בענייננו ממילא אין הצדקה להרים את מסך ההתאגדות ולראות בעצם העברת המניות משום שינוי
מהותי בחברה. מורגנשטרן העיד בתצהירו כי לאור לחץ נספגי בו היה נתון, ורק לאחר שהבין כי
עסקה מהירה עם א.ג.ט לא תצא אל הפועל, הסכים למכור את חלקו בחברה להפלר. בסעיף 3.3
לתצהירו הוא אומר כי הפלר היה מוכן להכנס בגעליו בחברה ולשחרר אותו מהתחייבותיו בגין
הערבויות לחובותיה, לרבות מול הבנק. משמע, ברבישת המניות נכנס למעשה הפלר במקומו של
מורגנשטרן, לרבות לעניין חובות, ערבויות, ונכסים אחרים שבידי החברה, כך שלא התבצע בפועל
שום שינוי במצבת הנכסים של החברה. חברת ל.מ.ה. המשיכה להיות בעלת הנכס.



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה.נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

1 העברת המניות לא שינתה את זהות בעלת הזכות בנכס, כך שלא היתה עסקה בזכות במקרקעין
2 במובן חוק המתווכים במקרקעין. כאמור בפן המשפטי יכולות היו שתי החברות להתקשר בעסקת
3 מכר ביניהן אף לאחר העברת מניות מורגנשטרן להפלר – וככל שזו היתה משתכללת – רק אז היתה
4 כמה זכותו של התובע לדמי תיווך.

5
6 30. אף כי בכתב התביעה נזכר בתמצית צמד המלים "שכר ראוי" כסעד חלופי לעמלת תיווך
7 מוסכמת, הרי שטענה זו נזנחה בסיכומים והתובע לא טען בהם לעילה מכוח עשיית עושר ולא
8 במשפט (שאו יתכן שניתן היה לפסוק סכום צנוע בגין פועלו של התובע בהשגת תצהירו האימות
9 מהם נהנתה ל.מ.ה, בלא קשר לזכאות לדמי תיווך). בסיכומיו כיוון התובע חיצי לתוצאי הפרת
10 חובת תום הלב, והפנה לע"א 467/04 חיים יתח נ' מפעל הפיס. ואמנם בע"א 2144/91 הנרי
11 מוסקוביץ נ' אסתר ביר פי"ד מח 3, 116, 122 נאמר כי דיני התיווך הינם ענף מדיני החוזים, וחובת
12 תום הלב חלה במישרין מכוח סעיפים 12 ו 39 לחוק החוזים (חלק כללי). כאשר פעולות שנועדו
13 לעקוף החובה לשלם דמי תיווך (כגון העסקת מתווך קש או השהייה מכוונת) אינן מתיישבות עם
14 עקרון תום הלב, וניתן לעקר תוצאותיהן. אלא משלא הוכחה בענייננו פעולה שנועדה לעקוף דרישה
15 מוצדקת לתשלום דמי תיווך, ממילא אין לפסוק כאן דבר.

16
17 31. בענין מוסקוביץ שלעיל נקבע כי "בהעדר קביעה אחרת בגוף ההסכם קמה למתווך הזכות
18 לקבלת דמי התיווך רק משנתקשרו הצדדים בעסקה גופה (ראו: ע"א 2144/91 מוסקוביץ נ'
19 מנהלת עזבון המנוח טוביה ביר ז"ל [3], בעמ' 121-122; ע"א 342/89 ג.ז. רכסים בע"מ נ' גרופר
20 [4], בעמ' 738; ע"א 6181/93 סולומונוב נ' שרבוני [5], בעמ' 295)" (ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי
21 אביב מפעלי בניה בע"מ נ"ו (1), 842, 847). "סיכון מסחרי המקובל במקצועם של מתווכים הוא בכך
22 שאת דמי התיווך הם מקבלים רק אם מתקשרת עסקה בעקבות תיוכם, ואם לא תתקשר עסקה
23 לא תישא עבודתם, ואפילו היתה זאת עבודה רבה מאוד, שכר כל שהיא" (ע"א 461/76 פטל נ'
24 מרגלית לא (2), 412, 416) (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

25
26 כך הודמן לי להביע דעתי לאחרונה כי –

27
28 "אכן די לעתים בעצם הפגשת הצדדים, כאשר המפגש נשא פרי, כדי שתקום הזכאות לדמי תיווך
29 אלא שברור שכאשר משקיע המתווך גם זמן ומאמץ ותורם למו"מ בין הצדדים, אין הוא עושה הדבר
30 לשם שמיים, אלא כדי למקסם האפשרות להבשלת עסקה: שהרי זכאותו לדמי התיווך תלויה
31 בהבשלת העסקה וחתימת חוזה מכר.

32



בית משפט השלום בחיפה

15 יולי 2008

ת"א 22044/06 דודסון נ' ל.מ.ה. חברה לנכסים
בע"מ ואח'

ת"ק 3096/06 ראובן דודסון נ' חב' ל.מ.ה. נכסים
אצל רו"ח אברהם היימן ואח'

1 יהא זה מלאכותי להפריד ולקבוע כי מאמצים שהשקיע המתווך במר"מ אינם נופלים לגדר עיסוקו
2 כמתווך; גם אם לא תמיד יהא בהם צורך כדי שתקום זכאותו לדמי תיווך, וגם אם לעתים מנהלים
3 הצדדים בעצמם או באמצעות עו"ד את המר"מ לרכישת הדירה" (ת.א. (שלום – חי) 20839/06 אסף
4 גפן נ' חלי דרימר, סעי' 28 לפסק הדין). ואכן חלק מן התסכול שבעבודת המתווך הנו השחתת זמנו
5 לריק לעתים מזומנות, גם במקרים בהם הושקע על ידו מאמץ שחרג מעבר להפגשת הצדדים.
6 במקרה זה – אף לא הפגיש המתווך בין ל.מ.ה. להפלר.

7
8 32. יתכנו מקרים בהם נראה בטויות הסכם כהסכם מחייב לקראת כריתתו של חוזה סופי, ואולם
9 עיון בטויות החוזה בין ל.מ.ה. לא.ג.ט. מעלה כי אכן הכוונה היתה להתלות החוזה בתנאי של העברת
10 זכות הבעלות לל.מ.ה. וממנה לא.ג.ט. היינו בהסכמת העירייה למכר הנכס, להבדיל מהסכמה
11 להעברת זכות החכירה. משכך, תומך הדבר בטענת הנטענים שהחוזה עם א.ג.ט. לא הגיע לכדי
12 השתכללות ונותר ברמת הטיוטה מחמת חלוף הזמן כאשר לא היה ידוע אימתי תינתן הסכמת
13 העירייה למכר ול.מ.ה. לא אבתה להמתין עוד. הסכם סופי היה אמור להחתם אם בכלל רק בשלב
14 מאוחר יותר (ע"א 342/89 ג.ז. רכסים בע"מ נ' גרופר מו(2) 724, 735-736).

15
16 33. אני דוחה את התביעה. עם זאת, משנהנתה הנתבעת מפועלו של התובע בהמצאת המסמכים, גם
17 אם אויח שיכולה היתה להשיגם בעצמה – לא אעשה צו להוצאות.

18

19

20

21

22

23 ניתן היום, י"ב תמוז תשס"ח, 15 יולי 2008, בהעדר הצדדים.

24



25

26

27

28

29