



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 16-12-48141 גלעד צור - הנדסה וסחר בינלאומי בע"מ ואח' נ' עמיאל בית וגן
(1991) בע"מ

בפני כבוד השופט אמיר טובי

המערערים 1. גלעד צור - הנדסה וסחר בינלאומי בע"מ
2. גלעד צור (אחר/נוסף)

נגד

המשיבה עמיאל בית וגן (1991) בע"מ

פסק דין

1 בפניי ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בחדרה (כב' הרשמת הבכירה ק' מרגולין-פלדמן) מיום
2 8.11.16, אשר ניתן, על פי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] התשמ"ד-1984 (להלן: "חוק
3 בתי המשפט"), בגדרו התקבלה תביעת המשיבה במלואה, ובית המשפט הורה על חידוש הליכי
4 ההוצל"פ בהם נקטה המשיבה כנגד המערערת.
5
6 המשיבה הגישה כנגד המערערת תובענה שטרית על סך 54,280 ₪ וזאת בהתבסס על שיק חתום בידי
7 המערערת 1 (להלן: "המערערת") שנמשך לפקודת המשיבה ואשר זכות פירעונו חלה ביום 31.7.15.
8 בתובענה נאמר כי השיק נמסר בגין דמי תיווך המגיעים למשיבה, עבור טיפולה ברכישת מקרקעין על
9 ידי המערערת בהתאם להסכם מכר מיום 6.7.15. עוד נאמר בתובענה כי לאחר כריתת הסכם המכר,
10 הפרה המערערת את התחייבויותיה וביטלה את השיק אשר סורב על ידי הבנק הנמשך.
11
12 בכתב ההגנה שהגישה טענה המערערת כי המשיבה לא דאגה להחתימה על הזמנה בכתב כמצוות סעיף
13 9 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן: "חוק המתווכים"). בנוסף, נאמר כי המשיבה לא
14 פעלה כלפיה בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת בכך שנמנעה מלמסור לה מידע מהותי הנוגע
15 למקרקעין שהוא עסקת התיווך, וזאת בניגוד לסעיף 8 לחוק המתווכים. לטענת המערערת, המשיבה
16 העלימה מפניה את סכום היטל ההשבחה שיוטל בגין עסקת המכר ובכך הפרה את התחייבויותיה
17 כלפיה. רק לאחר חתימת הסכם המכר, התחוויר למערערת הסכום המשמעותי בו תחויב בגין היטל
18 השבחה, נתון שהועלם הן על ידי עורך הדין שטיפל בעסקה והן על ידי המשיבה.
19
20 בדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא ביום 7.11.16 הסכימו הצדדים להסמיך את בית המשפט ליתן
21 את פסק דינו על פי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט. בפרוטוקול צוין כי הוסבר לצדדים שהדיון על דרך
22 הפשרה משמעו שבית המשפט ייתן פסק דין קצר או לא מנומק על סמך החומר הקיים. כן הוסבר
23 הקושי להגיש ערעור על פסק דין שכזה. בנוסף, הוסבר לצדדים כי בפסק דין הניתן על דרך הפשרה,
24 ייתכן מצב של פשרה בין עמדות הצדדים אך ייתכן גם מצב שבו טענות של צד אחד תתקבלנה במלואן
25 ועמדותיו של הצד האחר תידחנה במלואן. לאחר אותו הסבר, הסכימו הצדדים כי פסק הדין יינתן על
26 דרך הפשרה, כאמור.
27



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 16-12-48141 גלעד צור - הנדסה וסחר בינלאומי בע"מ ואח' נ' עמיאל בית וגן
(1991) בע"מ

1 בסופו של דבר, קיבל בית משפט קמא את התובענה במלואה והורה על חידוש ההליכים בתיק
2 ההוצל"פ לביצוע השטר העומד בבסיס התביעה.

3
4 בערעור המונח בפניי חזרה המערערת על אותן טענות שהעלתה בפני בית משפט קמא והלינה בעיקר
5 על הימנעותה של המשיבה מלהחתימה על הזמנה בכתב והימנעותה מלהציג את שווייה האמיתי של
6 העסקה, הכולל את סכום היטל ההשבחה. לטענת המערערת, יכולה היתה המשיבה על נקלה לברר
7 בעירית חדרה את היקף היטל ההשבחה ולהציג נתונים מדויקים בפני המערערת בטרם כריתת
8 העסקה. המערערת מאשרת כי על פי הסכם המכר, היא נטלה על עצמה תשלום כלל ההיטלים, לרבות
9 היטל השבחה, אך זאת בתנאי שהנכס נקי מחובות ומבלי לדעת שמדובר בחוב קיים שנוצר לפני שנים
10 רבות. בהתייחס לפסק הדין שניתן על דרך הפשרה, טענה המערערת כי בית המשפט רשאי היה לפסוק
11 בפשרה לפי שיקול דעתו או לקבל את טענות אחד הצדדים במלואן. אלא שפסיקה שכזו אפשרית בשני
12 תנאים – קיומן של נסיבות נדירות המצדיקות את הפסיקה וכאשר הפסיקה נעשית על פי דין. לשיטת
13 המערערת, שני התנאים הנ"ל אינם מתקיימים בענייננו.

14
15 המשיבה ביקשה לדחות את הערעור מאחר ומדובר בערעור על פסק דין שניתן על דרך הפשרה. נאמר
16 כי ערכאת הערעור לא תתערב בפסק דין הניתן מכח הסכמת הצדדים לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט
17 אלא באותם מקרים נדירים העולים כדי חריגה קיצונית ביותר מגבולות הסבירות במסקנות או
18 בקביעת הסכומים שנפסקו. לא זה המקרה בענייננו ולכן סבורה המשיבה כי דין הערעור להידחות.
19 לגופם של דברים טענה המשיבה כי העובדה שלא נערך בין הצדדים מסמך בכתב עמדה בפני בית משפט
20 קמא בעת מתן פסק הדין. נטען כי אין המערערת יכולה להלין על המשיבה בכל הנוגע לנתונים
21 הקשורים לעסקה אשר חובה היה עליה, כרוכשת, לבחנם עובר לחתימתה על ההסכם.

22
23 לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ושקלתי את מכלול הנסיבות, נחה דעתי כי דין הערעור להתקבל
24 באופן חלקי. אנמק טעמי לכך.

25
26 אין חולק כי המשוכה העומדת בפני המערערת, המתבטאת בהסכמתה למתן פסק הדין על דרך הפשרה
27 לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט אינה קלה. בפסיקה עקבית שניתנה לאורך השנים על ידי בית
28 המשפט העליון נקבע כי התערבות ערעורית בפסקי דין של פשרה היא מעיקרה מצומצמת עד מאוד
29 (ראו לדוגמא: רע"א 4044/04 בוקרה נ' סגל פ"ד נח(6), 894 (2004); ע"א 1639/97 אגיאפוליס בע"מ
30 נ' הקסטודיה אינטרנציונלה דה טרה סנטה, פ"ד נג(1), 337 (1999)). הטעמים לכך נעוצים בתכליות
31 מוסד הפשרה עליהם עמד בית המשפט בע"א 10838/05 זקס נ' קלינגר (23.3.2008) בקבעו:

32
33 "פסק דין הניתן מכח סעיף זה נועד לאפשר לצדדים להליך להגיע
34 להכרעה מהירה בעניינם ולסיים את הסכסוך בדרך של פשרה
35 שאינה בהכרח מבוססת על הוראות הדין, כמו גם להקל על העומס



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 16-12-48141 גלעד צור - הנדסה וסחר בינלאומי בע"מ ואח' נ' עמיאל בית וגן
(1991) בע"מ

1 בבתי המשפט (ראו: דברי הסבר להצעת חוק בתי המשפט [נוסח
2 משולב] (תיקון מס' 15), התשמ"א-1991, ה"ח 2070, 319, 322...
3 הליכי פשרה, מטבעם, נועדו לאפשר את הכרעת הסכסוך באמצעות
4 מנגון מוסכם על הצדדים ותוך שכל אחד מן הצדדים אינו עומד על
5 מלוא זכויותיו. בהתאם, רשאי בית המשפט אשר דן בעניין מכח
6 סמכותו לפי סעיף 79א' לחוק לבסס את הכרעתו על הדין או על
7 שיקולים אחרים, על פי שיקול דעתו... רבות כבר נאמר על היתרונות
8 שבהליכי פשרה, הן מבחינת שיקולי יעילות ועומס על בתי המשפט,
9 הן מבחינת היתרונות הגלומים בפתרון סכסוכים בדרך של
10 הסכמה... שיקולים אלו – עידוד מוסד הפשרה, כמו גם החשיבות
11 שיש בסיום הסכסוך תוך זמן קצר יחסית – תומכים בצמצום עילות
12 ההתערבות של ערכאת הערעור בפסק דין שניתן על דרך הפשרה
13 כאמור לעיל".

14
15 בבע"מ 419/17 פלוני נ' פלוני (28.2.2017) הוסיף בית המשפט כי:

16
17 "התכלית העומדת בבסיס המנגון שבסעיף 79א' עיקרה בהחשת
18 פתרון הסכסוך וקיצור משך ההתדיינות. על כן לא נקבעו סדרי דין
19 ודיני ראיות להליך הפשרה, וההכרעה אינה מבוססת בהכרח על
20 הוראות הדין (א. גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מה' 12 – תשע"ו)
21 604-606). יוטעם, כי 'צדדים הנותנים את הסכמתם לדיון במסלול
22 זה מוותרים מראש על ניהול ההליך על פי הכללים הרגילים
23 ומוסרים לבית המשפט שיקול דעת רחב מאוד להחליט אילו עדים
24 לשמוע ואילו ראיות לקבל ולפסוק בתובענה על יסוד התרשמותו ועל
25 פי שיקולי צדק והוגנות' (י' רוזן-צבי, ההליך האזרחי (תשע"ה),
26 89)".

27
28 יחד עם זאת, המחלוקת שהונחה לפתחו של בית משפט קמא, בענייננו, מעוררת מספר שאלות שאילו
29 נדרש בית המשפט להכריע בהן, לא ברור מה היתה תוצאת הכרעתו. אני נכון להניח, במישור המהותי,
30 כי חובת הבדיקה של היטל ההשבחה והיקפו היתה מוטלת על המערערת, בהיותה רוכשת המקרקעין,
31 ולו מכוח התחייבותה לשאת בכלל ההיטלים, ובאופן מפורש בהיטל ההשבחה החל על המקרקעין. יחד
32 עם זאת, אין חולק כי בין המערערת למשיבה לא נחתם הסכם בכתב. סעיף 9 (א) לחוק המתווכים
33 מורה כי "מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב
34 לביצוע פעולות תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע השר, באישור ועדת הכלכלה". לא
35 מדובר בדרישה צורנית אלא בתנאי מהותי שבהעדרו, לא זכאי יהא המתווך לדמי תיווך. הואיל ואין



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 16-12-48141 גלעד צור - הנדסה וסחר בינלאומי בע"מ ואח' נ' עמיאל בית וגן
(1991) בע"מ

1 חולק כי לא נחתם בין הצדדים דכאן הסכם בכתב, הרי שעל פניו מתבקשת המסקנה כי המשיבה אינה
2 זכאית לדמי תיווך מדעיקרא. דא עקא, שבענייננו, שילמה המערערת את דמי התיווך, וזאת בשיק
3 שבוטל על ידה בטרם הגיע מועד פירעונו. מדובר במעין הודאת בעל דין בקיום החיוב וחובתו לסלקו.
4 איני נדרש להעמיק חקר בסוגיות המשפטיות הנ"ל שלא הוכרעו על ידי בית משפט קמא וכפי שצינתי,
5 לא ברור כלל מה היתה הכרעתו אילו נדרש אליהן. מבלי להכריע כאמור באותן מחלוקות, ניתן לומר
6 ללא צל של ספק כי למערערת היו טענות הגנה טובות וראויות ואין לומר כי סיכוייה להדוף מפניה את
7 התובענה, אילו הוכרעה לגופו של עניין, היו נמוכים או קלושים. בנסיבות, ראוי היה לאזן את
8 הסיכויים והסיכונים של הצדדים היריבים באופן שונה ולהימנע מלהעניק לצד אחד את מלוא סעדיו.
9 דומה כי כאשר מדובר בהכרעה לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט, פתרון שכזה שבו טענת אחד
10 הצדדים מתקבלת במלואה בעוד טענת הצד שכנגד נדחת כליל, צריך להיות שמור למקרים בהם ברור
11 כי סיכוייו של הצד שטענותיו נדחות כליל, לאושש טענותיו, הם סיכויים קלושים או כאשר התוצאה
12 החד צדדית מתחייבת משיקולי הוגנות וצדק. לא זה המקרה בענייננו. איזון הסיכויים והסיכונים
13 בענייננו מוביל למסקנה כי ראוי היה לפסוק למשיבה 60% מסכום תביעתה השטרית ולא מעבר לכך.
14 בנוסף, נוכח התוצאה, ראוי היה שלא לחייב את המערערת בהוצאות ההליך בבית משפט קמא.

15
16 לפיכך, אני מקבל את הערעור באופן שסכום החיוב בתובענה השטרית יעמוד על שיעור 60% מסכום
17 השטר. לסכום זה יתווספו ריבית והפרשי הצמדה כחוק ושכה"ט בתיק ההוצל"פ יחושב באופן יחסי.
18 המשיבה תפעל לתיקון סכום החוב בתיק ההוצל"פ בהתאם. בנוסף, אני מורה על ביטול ההוצאות בהן
19 חויבה המערערת בבית משפט קמא.

20
21 בשים לב להכרעתי, לא מצאתי לעשות צו להוצאות בערעור ועל כן יישא כל צד בהוצאותיו.

22
23 העירבון, כל שהופקד, יוחזר לידי המערערת.

24
25 **המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.**

26
27
28 ניתן היום, כ"א אדר תשע"ז, 19 מרץ 2017, בהעדר הצדדים.

29
30 

31 אמיר טובי, שופט

32
33