



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 42119-02-25

לפני: כבוד השופטת יעל וילנר
כבוד השופט יחיאל כשר
כבוד השופטת רות רוני

המבקשים: 1. גונן קסטנבאום
2. אדוונסד ווב סלושנס בע"מ

נגד

המשיבים: 1. שי יעקובי - יזמות ותיווך בנדל"ן בע"מ
2. שי יעקובי
3. לירן קופלר
4. רועי בר יוסף

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו (השופטות ע' ברקוביץ', מ' עמית-אניסמן ו-ט' לוי-מיכאלי), מיום 4.2.2025, ב-ע"א 48942-04-24.

בשם המבקשים: עו"ד גיורא בן-טל; עו"ד לילך פרלמוטר

בשם המשיבים 2-1: עו"ד רפאל איתן; עו"ד רוני אגם

בשם המשיב 3: בעצמו

בשם המשיב 4: עו"ד רוני נאוי; עו"ד יעל כהן-מושיב

פסק-דין

השופט יחיאל כשר:

לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו (השופטות ע' ברקוביץ', מ' עמית-אניסמן ו-ט' לוי-מיכאלי), מיום 4.2.2025, ב-ע"א 48942-04-24, במסגרתו נדחה ערעור המבקש על פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב – יפו (השופט א' רוני), מיום 25.3.2024, ב-ת"א 26108-07-19.

1. ברקע הסכסוך, נכס מקרקעין ששטחו 2,000 מ"ר, הנמצא ברחוב סוקולוב 58 בהרצליה, והידוע בשם "קולנוע דוד" (להלן: הנכס). בחלוף הזמן, הופסקה הפעלת בית-הקולנוע, והנכס עמד חסר שימוש. משכך, בסביבות שנת 2011 פנו בעלי הנכס למשיב 4, עו"ד רועי בר יוסף (להלן: בר יוסף), בבקשה כי יסייע להם במכירת הנכס. חרף מאמציו של בר יוסף, לא עלה בידו לאתר רוכש, והנכס המשיך לעמוד חסר שימוש עד לשנת 2016.

בשנת 2016, פנה בר יוסף למשיב 2, שי יעקובי, שהינו מתווך מקרקעין (להלן: יעקובי), והבעלים של המשיבה 1 (להלן יחד: יעקובי והחברה שבבעלותו), על מנת שיעקובי יאתר רוכש לנכס. בר יוסף מסר ליעקובי כי בעלי הנכס מבקשים למכור את הנכס תמורת סכום של 3,500,000 ש"ח, וכי בנוסף יש לשלם לבר יוסף שכר טרחה בסך 500,000 ש"ח בצירוף מע"מ.

בהמשך לאמור, יעקובי פעל על מנת לאתר רוכש לנכס, ובין היתר נעזר במתווך נוסף, נמרוד גיל (להלן: גיל). באמצעותו של גיל נוצר קשר בין יעקובי לבין המשיב 3, לירון קופלר (להלן: קופלר), במסגרתו יעקובי הציג לקופלר את הנכס וידע אותו ביחס לסכום המבוקש על-ידי בעלי הנכס, וביחס לשכר-טרחתו של בר יוסף.

בחלוף מספר שבועות, במהלכם לא אותר רוכש אחר, פנה בר יוסף ליעקובי, ומסר לו כי בעלי הנכס מוכנים למכור את הנכס בסכום נמוך משמעותית מהסכום שהתבקש קודם לכן – 1,500,000 ש"ח, בצירוף שכר-טרחתו של בר יוסף. בעקבות כך, פנה קופלר למבקש 1, עו"ד גונן קסטנבאום (להלן: קסטנבאום), וביקש כי ייצג אותו במשא ומתן לרכישת הנכס. ביום 25.1.2017, בהנחיית קופלר, שלח קסטנבאום ליעקובי (באמצעות גיל) הצעה, בשם קופלר, לרכישת הנכס תמורת סך של 2,000,000 ש"ח (סכום הכולל גם את שכר טרחתו של בר יוסף).

מספר ימים לאחר מכן, ביום 30.1.2017, העביר קסטנבאום הודעה נוספת ליעקובי, בשמו של קופלר, במסגרתה הציע לרכוש את הנכס תמורת סכום בסך 1,500,000 ש"ח "כולל שכר טרחה".

ביום 30.1.2017, העביר יעקובי לקסטנבאום טיוטת הסכם מכר, וכן מסר לקופלר הסכם תיווך (להלן: הסכם התיווך) לפיו יעקובי זכאי לדמי תיווך בסך 500,000 ש"ח,

בצירוף מע"מ, אם ייכרת הסכם לרכישת הנכס. קופלר חתם על הסכם התיווך כלשונו. לאחר מכן נמשכו המגעים בין קסטנבאום לבר יוסף.

ביום 13.2.2017 נכרת הסכם המכר לפיו המבקשת 2, אדוונס ווב סלושנס בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של קסטנבאום (להלן, יחד עם קסטנבאום: קסטנבאום והחברה שבבעלותו), רוכשת את הנכס תמורת סך של 2,500,000 ש"ח. בו ביום, שילם קסטנבאום לבר יוסף סך של 500,000 ש"ח, בצירוף מע"מ, ונערך ביניהם מסמך שבו, בין היתר, התחייב בר יוסף להשיב את הכספים אם יבוטל הסכם המכר. בסמוך לכך שילמו בעלי הנכס שכר טרחה בסך של 125,000 ש"ח לבר יוסף.

2. לאחר שנודע ליעקובי כי הסכם המכר נכרת, פנה יעקובי לקופלר ודרש כי ישלם לו את דמי התיווך על סך 500,000 ש"ח בהתאם להסכם התיווך שנכרת ביניהם. בתגובה, קופלר השיב כי הוא כלל לא רכש את הנכס, ויתרה מכך, אף לא ידע שקסטנבאום רכש את הנכס באמצעות החברה שבבעלותו, ועל כן לא מוטלת עליו שום חובה לשלם את דמי התיווך ליעקובי.

3. בעקבות סירובו של קופלר לשלם את דמי התיווך כאמור, הגישו יעקובי והחברה שבבעלותו, ביום 11.7.2019, תביעה, לבית משפט השלום, כנגד קופלר, קסטנבאום והחברה שבבעלותו (יצוין כי תחילה הוגשה התביעה גם כנגד בעל הנכס ובר יוסף, אולם התביעה כנגדם נמחקה בהסכמה). בעיקרו של דבר טענו יעקובי והחברה שבבעלותו כי מאמציו של יעקובי הם שהובילו לכריתת הסכם המכר ועל כן הוא "הגורם היעיל" ויש לשלם להם את דמי התיווך בהתאם להסכם התיווך.

מנגד, בתמצית, טען קופלר כי אף שחתם על הסכם התיווך, הוא כלל לא רכש את הנכס וממילא לא השתכלל התנאי המחייב אותו בדמי התיווך. לצד זאת, טענו קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי אף שבמקור התעניין קסטנבאום ברכישת הנכס במשותף עם קופלר, הרי שמשלב מסוים קופלר לא היה מעוניין ברכישת הנכס ונוהל משא ומתן בינם לבין בר יוסף, אשר הדגיש כי תשלום שכר טרחתו מכסה את כל העלויות הנלוות לרכישת הנכס, כולל דמי התיווך. לצד זאת, הגישו קסטנבאום והחברה שבבעלותו הודעת צד ג' נגד בר יוסף.

פסק דינו של בית משפט השלום

4. ביום 25.3.2024 ניתן פסק דינו של בית משפט השלום (השופט ר' אילון), ב-ת"א 26108-07-19. בית משפט השלום חילק את הדיון בפסק דינו לשלושה חלקים: תחילה,

נדונו טענותיהם של יעקובי והחברה שבבעלותו לחיובו של קופלר בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן: חוק המתווכים); לאחר מכן, נדונו טענותיו של יעקובי והחברה שבבעלותו ביחס לחיוב קסטנבאום והחברה שבבעלותו בתשלום דמי התיווך; ולבסוף, נדונו טענותיהם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו שהועלו בהודעה לצד שלישי לבר יוסף.

5. ראשית, דחה בית המשפט את טענותיהם של יעקובי והחברה שבבעלותו כי על קופלר לשלם להם את דמי התיווך בהתאם לחוק המתווכים.

בהקשר זה עמד בית המשפט על כך כי נכרת הסכם תיווך בין יעקובי לקופלר, וכי בהסכם זה התחייב קופלר לשלם ליעקובי דמי תיווך בסך 500,000 ש"ח "מייד לאחר שהושג הסכם מחייב ביני ו/או מי מטעמי ובין הצד השני ו/או מי מטעמו". בהמשך לכך, קבע בית המשפט כי כריתת ההסכם בין החברה שבבעלותו של קסטנבאום לבין בעלי הנכס, אינה שנויה במחלוקת וכי המחלוקת בין הצדדים נוגעת באשר לחלקו של קופלר ברכישת הנכס על-ידי קסטנבאום. בית משפט השלום קבע כי בתחילת הדרך קסטנבאום הציג עצמו כבא-כוחו של קופלר והציע לרכוש את הנכס בשמו של קופלר, בהמשך דנו קופלר וקסטנבאום על האפשרות לרכוש את הנכס במשותף, ובפועל הנכס נרכש על-ידי קסטנבאום בלבד, באמצעות החברה שבבעלותו. נקבע כי קסטנבאום יצר בפני קופלר את הרושם שהסיכוי לרכישת הנכס קלוש שכן הנכס צפוי להימכר לרוכש אחר, ומשכך קופלר הודיע כי אינו מעוניין ברכישת הנכס. זאת, אף שבפועל המשא ומתן היחיד שהתנהל במקביל היה בין קסטנבאום לבר יוסף. בית המשפט קבע כי קופלר כלל לא ידע על משא ומתן זה וכי נודע לו על רכישת הנכס על-ידי קסטנבאום רק בדיעבד, וכי ניסיון מאוחר שלו להשתלב ברכישה לא צלח.

על כן, קיבל בית המשפט את גרסת קופלר כי הוא כלל לא רכש את הנכס, וכי הנכס אף לא נרכש על-ידי "מי מטעמו" (אלא על-ידי קסטנבאום והחברה שבבעלותו), ועל כן לא התקיים תנאי הכרחי זה לחיובו של קופלר לשלם דמי תיווך על-פי הסכם התיווך. עוד קבע בית המשפט כי לא התקיים גם התנאי הקבוע בסעיף 14(א)(3) לחוק המתווכים, לפיו הזכות לדמי התיווך מותנית בהיותו של המתווך "הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב", שכן לא נכרת הסכם מחייב בין קופלר לבין הבעלים של הנכס.

בית המשפט דחה את טענת יעקובי והחברה שבבעלותו כי קסטנבאום פעל כשלוח של קופלר, עת רכש את הנכס. נקבע כי קסטנבאום אמנם היה שלוחו של קופלר

בניהול המשא ומתן, אך משא ומתן זה לא הבשיל לרכישת הנכס על-ידי קופלר, ותחת זאת רכש קסטנבאום את הנכס עבור עצמו, ולא כשלוח של קופלר. בית המשפט קבע כי קסטנבאום "פעל בחריגה מסמכותו כשלוח, ולכך עלולה להיות השפעה בבחינת חבותו של גונן [קסטנבאום – י' כ'], אך בכל הנוגע לקופלר, נקבע כי הרכישה לא נעשתה בעבורו או כשלוח".

6. לעומת זאת, ביחס לחיובם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו בדמי התיווך, קיבל בית המשפט את תביעתם של יעקובי והחברה שבבעלותו.

בית המשפט עמד על כך כי קסטנבאום נחשף לפרטי הנכס, בהיותו בא-כוחו של קופלר. בהקשר זה הדגיש בית המשפט כי קסטנבאום הציג עצמו ליעקובי כבא-כוחו של קופלר, וכך גם התנהג בפועל. בית המשפט קבע כי אף שהסכם התיווך לא הועבר לידיו של קסטנבאום, ואין מחלוקת כי הוא לא חתם עליו, הרי שקסטנבאום ידע כי קופלר חתם על הסכם התיווך, טרם רכש את הנכס, ואף ידע על גובה דמי התיווך הגבוהים שהוסכמו, ובכל זאת בחר לרכוש את הנכס.

נוכח האמור, קבע בית המשפט כי מעמדו של קסטנבאום, בהיותו בא-כוחו של קופלר, הינו כשלוח במונח חוק השליחות, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק השליחות). בית המשפט הוסיף וקבע כי בהתאם לסעיף 6(ב) לחוק השליחות, כאשר שלוח פועל בחריגה מהרשאה, רשאי הצד השלישי לראות בשלוח כבעל דברו, שכן השתכלל "חוזה מכללא" במסגרתו נוטל השלוח את חיוביו של השולח כלפי הצד השלישי.

אשר לנסיבותיו של העניין שבפניו, קבע בית המשפט כי יעקובי לא דרש מקסטנבאום להתקשר בחוזה התיווך שכן הוא הציג עצמו כשלוחו של קופלר, אך בפועל קסטנבאום חרג מההרשאה והתקשר בעצמו בחוזה לרכישת הנכס. על כן, קבע בית המשפט כי בהתאם לחוק השליחות השתכלל חוזה מכללא בין קסטנבאום והחברה שבבעלותו לבין יעקובי והחברה שבבעלותו, אשר מאמץ בשלמותו את הסכם התיווך שנכרת בין יעקובי לקופלר, כך שקסטנבאום חייב בדמי התיווך ליעקובי והחברה שבבעלותו.

עוד הוסיף בית המשפט כי תוצאה זו עולה לא רק מהוראת סעיף 6(ב) לחוק השליחות, אלא שאף קסטנבאום בהתנהלותו סבר כי זו התוצאה של מעשיו. כך, במסגרת המשא ומתן שניהל קסטנבאום הוא כתב לבר יוסף כי עליו "לסגור את העניין מול שי [יעקובי – י' כ']", כך שניכר כי היה מודע לסיכון שיחויב בתשלום דמי התיווך ליעקובי והחברה שבבעלותו ככל שייכרת על ידו הסכם לרכישת הנכס. על כן, קבע בית המשפט

כי אף אם קסטנבאום לא בירר עד תום את היקף החיוב בהתאם להסכם התיווך, הרי שהוא נטל על עצמו את הסיכון הכרוך בכך, ואין לו אלא להלין על עצמו.

לצד האמור, ציין בית המשפט כי ניתן להגיע לתוצאה זהה גם ביישום עקרונות דיני עשיית עושר ולא במשפט. זאת משום שדיני עשיית עושר ולא במשפט מאפשרים לחייב אדם בתשלום שכר ראוי עבור פעולה שביצע עבורו אחר גם אם לא נכרת ביניהם חוזה, וניתן ליישם במצבים שבהם נעשה ניסיון "לעקוף" מתווך כדי לחמוק מתשלום דמי התיווך המוסכמים. בית המשפט קבע כי במקרה הנוכחי קסטנבאום בא בנעליו של קופלר בקבלת שירותי התיווך מיעקובי, בודעו כי ליעקובי זכות לקבלת דמי התיווך, ועל כן התעשר שלא כדין על חשבוננו של יעקובי, וניתן לחייבו בתשלום בשל כך.

לבסוף, דחה בית המשפט את טענתם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי התשלום ששולם לבר יוסף בסך של 500,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, מהווה דמי תיווך, כך שאין להשית עליהם דמי תיווך נוספים. בית המשפט קבע כי מהראיות עולה שהתשלום האמור הינו בגדר שכר טרחה בגין הטיפול של בר יוסף במכירת הנכס, ולא בגדר דמי תיווך, וכי קסטנבאום היה מודע לכך. לצד זאת, נדחתה הטענה כי יעקובי לא היה הגורם היעיל בכריתת הסכם המכר.

אשר על כן קיבל בית משפט השלום את תביעתם של יעקובי והחברה שבבעלותו כנגד קסטנבאום והחברה שבבעלותו, וחייב אותם בתשלום מלוא דמי התיווך, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 17.2.2017 ועד ליום הגשת התביעה, סכום העולה לכדי 616,623 ש"ח.

7. בחלקו השלישי של פסק דינו, דן בית המשפט בהודעה לצד שלישי שהגישו קסטנבאום והחברה שבבעלותו כנגד בר יוסף, בטענה כי עליו לשפותם בגין דמי התיווך, אם וככל שיחויבו לשלם דמי תיווך ליעקובי ולחברה שבבעלותו, שכן לטענתם בר יוסף התחייב במהלך המשא ומתן כי לא תוטל חבות נוספת מלבד התשלום בסך של 500,000 ש"ח שהתחייבו קסטנבאום והחברה שבבעלותו לשלם לו. בית המשפט דחה טענה זו וקבע כי אין כל ראיה שתתמוך בגרסתם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו בעניין זה. בית המשפט קבע כי אין במסמך ההתחייבות ממנו מנסים להיבנות קסטנבאום והחברה שבבעלותו ביטוי להתחייבות הנטענת של בר יוסף. תחת זאת יש במסמך התחייבות של בר יוסף לתשלום, ליעקובי, בסך של 50,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, בלבד, והבטחה של בר יוסף כי ינסה לשכנע את יעקובי להסתפק בסכום זה. משכך, קיבל בית המשפט, באופן

חלקי בלבד, את ההודעה לצד שלישי שהוגשה כנגד בר יוסף וחייבו לשפות את קסטנבאום בסך של 58,500 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

ההליך בבית המשפט המחוזי

8. על פסק דינו של בית משפט השלום הגישו קסטנבאום והחברה שבבעלותו ערעור לבית המשפט המחוזי, שבמרכזו חיובם בתשלום סך של 616,623 ש"ח ליעקובי והחברה שבבעלותו.

בתמצית, טענו קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי בית משפט השלום ביסס את פסק דינו על עילות שלא נטענו בכתב התביעה, שבו כלל לא נטען כי קסטנבאום פעל בחריגה מהרשאה בשליחותו, אלא שהוא וקופלר רקחו קנוניה. בהקשר זה הודגש כי קסטנבאום כלל לא היה שלוחו של קופלר אלא שותף פוטנציאלי לעסקה. לצד זאת, ערערו קסטנבאום והחברה שבבעלותו על קביעות עובדתיות שונות של בית משפט השלום.

9. ביום 4.2.2025, ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי (השופטות ע' ברקוביץ', מ' עמית אניסמן ו-ט' לוי מיכאלי), ב-ע"א 48942-04-24, במסגרתו נדחה ערעורם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו.

בפסק דינו אימץ בית המשפט המחוזי את קביעותיו של בית משפט השלום והדגיש כי אין מקום להתערב בהן. בית המשפט הוסיף והבהיר כי העובדות שנקבעו על-ידי בית משפט השלום יש בהן כדי לבסס את חיובם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו בתשלום דמי התיווך על-פי הסכם התיווך.

בית המשפט ציין כי הנמקתו המשפטית שונה מעט מזו של בית משפט השלום. בית המשפט המחוזי קבע כי חיובו של קסטנבאום בדמי התיווך נובע מהיותו שותפו של קופלר בעת כריתת הסכם התיווך, אף שלא בעת רכישת הנכס. בהקשר זה נסמך בית המשפט המחוזי על קביעותיו של בית משפט השלום שלפיהן קסטנבאום וקופלר "היו שותפים בכל הקשור לכוונות לרכוש הנכס", ועל עמדתם הברורה של קסטנבאום והחברה שבבעלותו במסגרת הערעור עת הדגישו שוב ושוב את היותו של קסטנבאום "בחזקת שותף ולא בחזקת מייצג" של קופלר. בית המשפט המחוזי קבע כי שותפות זו מחייבת את כלל השותפים בתשלום דמי התיווך, מכוח הסכם התיווך, ככל שהנכס נרכש.

בית המשפט המחוזי ציין כי ב-ע"א 3384/16 מזרחי נ' ברקוביץ (5.7.2018) (להלן: עניין מזרחי) הודגש כי יש להיזהר בהגמשת דרישת הכתב בנוגע להסכמי תיווך.

עם זאת, בית המשפט המחוזי קבע כי בעניין מזרחי דובר במי שהצטרף כשותף של צד להסכם התיווך, לאחר כריתתו, ואילו בעת כריתת הסכם התיווך לא התקיימו יחסי שותפות או שליחות. בית המשפט המחוזי קבע כי בענייננו, לעומת זאת, בעת כריתת הסכם התיווך היו קופלר וקסטנבאום שותפים, כך שאין כל טעם שלא לחייב את קסטנבאום והחברה שבבעלותו בחיובי הסכם התיווך.

לצד זאת, דחה בית המשפט את טענתם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי קסטנבאום לא היה מודע לשיעור דמי התיווך, שכן טענה זו עומדת בניגוד לקביעותיו העובדתיות של בית משפט השלום המבוססות על חומר הראיות שהיה בפניו, לרבות עדויות הצדדים, ועל כן אין מקום להתערב בהן. עוד נדחתה טענתם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי הסכם התיווך היה הסכם מותנה בגובה התמורה שתשולם עבור הנכס, שכן טענה זו מהווה הרחבת חזית וסותרת טענות אחרות שנטענו על-ידי קסטנבאום והחברה שבבעלותו, וממצאים עובדתיים שקבע בית משפט השלום. בהקשר זה ציין בית המשפט כי נוכח היכרותו של קסטנבאום את הסכם התיווך, הוא יכול היה להתנות במפורש את דמי התיווך בתנאי כלשהו, אך לא עשה זאת. כמו כן, דחה בית המשפט את טענתם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו שלפיה אין זה סביר כי יחויבו בדמי תיווך ושכר טרחה (מצטבר) בשיעור של 1,000,000 ש"ח, כאשר סכום התמורה הוא 2,500,000 ש"ח. זאת כיוון שנתונים אלו היו ידועים לקסטנבאום והוא בכל זאת בחר להתקשר בעסקה זו, כנראה משום שראה בה כעסקה כדאית דיה.

בקשת רשות הערעור

10. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הגישו קסטנבאום והחברה שבבעלותו את בקשת רשות הערעור שבפנינו.

בבקשתם, טוענים קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי הנטען בה מעורר שאלה עקרונית החורגת מעניינם של הצדדים להליך זה: לטענתם, יש להכריע בשאלה מהם המקרים שבהם יש מקום "לרכך" את דרישת הכתב הקבועה בסעיף 9(א) לחוק המתווכים. לטענתם, בפסק הדין בעניין מזרחי עמד בית משפט זה על כך ששאלת פרשנות דרישת הכתב בחוק המתווכים עודנה מחכה להכרעה, וכי הכרעה זו נדרשת בענייננו.

כך, לשיטתם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו, יש מקום לרכך את דרישת הכתב רק במקרים יוצאי דופן של "מרמה ממשית" או של חוסר תום לב קיצוני. לטענתם, פסק דינו של בית המשפט המחוזי חייב אותם בדמי התיווך אף שלא חתמו על הסכם התיווך ואף שלא נתקיימו בעניינם הנסיבות החריגות והקיצוניות שהוכרו כמתאימות

לריכוך דרישת הכתב הקבועה בחוק המתווכים. בהקשר זה טוענים קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי פסק דין אחר שניתן על-ידי בית המשפט המחוזי (ע"א (מחוזי ת"א) 20847-10-25 שגיא נ' דרעי (6.8.2024)), אשר בקשת רשות ערעור עליו תלויה ועומדת בפני בית משפט זה (רע"א 9659-11-24 שגיא נ' דרעי, להלן: רע"א שגיא), סותר את ההכרעה בענייננו, שכן נקבע בפסק דין זה כי ניתן לרכך את דרישת הכתב רק במקרה של "מרמה ממשית".

עוד נטען כי שגה בית המשפט המחוזי כשחייב את קסטנבאום והחברה שבבעלותו בתשלום דמי התיווך, אף שבהסכם התיווך, עליו כאמור כלל לא חתמו קסטנבאום והחברה שבבעלותו, חסר פרט מהותי – סכום העסקה – באופן שנוגד את תקנה 1(4) לתקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997, להלן: תקנות המתווכים). קסטנבאום והחברה שבבעלותו מציינים כי אמנם בית המשפט המחוזי השלים חוסר זה, אך בכך הוא שגה כשהתעלם מכך כי הסכם התיווך נחתם על רקע הצעה קונקרטית לעסקה השונה מהותית מזו שבה התקשר קסטנבאום בסופו של דבר. כך, בעוד שבהסכם התיווך עליו חתם קופלר הותנו דמי התיווך בכריתתה של עסקה מכר בהתאם להצעתו של קופלר לרכוש את הנכס תמורת סכום של 1,000,000 ש"ח, הרי שבפועל רכש קסטנבאום את הנכס תמורת 2,500,000 ש"ח.

בהמשך לכך, טוענים קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי בהינתן שהסכם המכר בו התקשרו בפועל שונה מהותית מהעסקה עליה דובר בהסכם התיווך, הרי שלמעשה כלל לא התקיים התנאי המכריע בהסכם התיווך.

לצד זאת, טוענים קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי מבוסס על טענה לשותפות בין קופלר לקסטנבאום, אשר כלל לא נטענה בכתב התביעה, ולא נדונה בפסק דינו של בית משפט השלום. קסטנבאום והחברה שבבעלותו טוענים כי למעשה טענת השותפות נדחתה מכללא בפסק דינו של בית משפט השלום שקבע כי קופלר, אשר חתם על הסכם התיווך, כלל לא היה שותף לרכישת הנכס ומשכך אינו חייב בדמי התיווך. יתרה מזאת, משעה שאין חולק כי הנכס נרכש על-ידי קסטנבאום והחברה שבבעלותו ללא ידיעתו של קופלר, הרי ברי כי קופלר כלל לא היה שותף לרכישה זו. בדומה, טוענים קסטנבאום והחברה שבבעלותו, כי גם טענת השליחות, עליה ביסס בית משפט השלום את פסק דינו, לא נטענה אף היא בכתב התביעה.

יצוין כי בד בבד עם הגשת בקשת רשות הערעור הגישו קסטנבאום והחברה שבבעלותו בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי.

תשובות המשיבים

11. בהחלטתי מיום 18.2.2025, הוריתי למשיבים להגיש תשובה לבקשת רשות הערעור, וכן לבקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין.

12. בתשובתם לבקשת רשות הערעור, טענו יעקובי והחברה שבבעלותו, כי דין בקשת רשות הערעור להידחות, שכן כלל לא מתעוררת במסגרתה שאלה משפטית החורגת מעניינם של הצדדים ולא נגרם כל עיוות דין.

עוד טוענים יעקובי והחברה שבבעלותו כי יש לדחות את טענת המבקשים שלפיה עסקת המכר שנחתמה לבסוף שונה מזו שעמדה במוקד הסכם התיווך. זאת, משום שמדובר בטענה עובדתית שהינה הרחבת חזית ואשר הועלתה לראשונה במסגרת סיכומי קסטנבאום והחברה שבבעלותו בבית משפט השלום; כי הערכאות מטה דחו טענה זו לגופה; וכי בהסכם התיווך כלל לא מופיע תנאי כי העסקה שתיכרת תהיה במתכונת שנדונה בעת חתימת הסכם התיווך.

כמו כן טוענים יעקובי והחברה שבבעלותו כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי עולה בקנה אחד עם הפסיקה בעניין מזרחי שלפיה לא ניתן לחייב בדמי תיווך מי שהצטרף כשותף לצד להסכם תיווך לאחר כריתת הסכם התיווך, בעוד בענייננו קופלר וקסטנבאום היו שותפים בעת כריתת הסכם התיווך, וזהו המועד הקובע לעניין החיוב בדמי התיווך. בהקשר זה, מדגישים יעקובי והחברה שבבעלותו, כי טענת השותפות בין קסטנבאום לקופלר נטענה בכתב התביעה, וכי אף אילו לא הייתה נטענת לא הייתה לכך נפקות שעה שבמסגרת כתבי הטענות והתצהירים של שאר הצדדים, לרבות קסטנבאום, נטענה טענה זו. כמו כן, נטען כי בית המשפט רשאי להגיע למסקנה משפטית המושתתת על העובדות שבכתבי הטענות של הצדדים אף בלא טיעון בכתבי הטענות. עוד נטען כי בית משפט השלום אמנם לא דן בטענת השותפות לגופה, אך זאת רק משום שהשתית את חיובו של קסטנבאום על הוראת סעיף 6(ב) לחוק השליחות, ולא משום שדחה את טענת השותפות. בהקשר זה טוענים יעקובי והחברה שבבעלותו כי קביעתו של בית משפט השלום שלפיה קסטנבאום חרג מהרשאתו כשלוח, אינה סותרת את טענת השותפות, וניתן לחייב את קסטנבאום הן מכוח שותפות והן מכוח חריגתו מההרשאה כשלוח.

טענה נוספת של יעקובי והחברה שבבעלותו היא כי יש לחייב את קסטנבאום גם בגין חוסר תום ליבו הקיצוני. חוסר תום לב זה מאפשר להתגבר, לטענתם, על דרישת

הכתב הקבועה בחוק המתווכים. כמו כן, נטען כי במקרה דנן הוכחה מרמה ממשית מצד קסטנבאום המאפשרת להתגבר על דרישת הכתב הנ"ל.

13. בתשובתו של קופלר לבקשת רשות הערעור נטען, בעיקרו של דבר, כי דין הבקשה להידחות מאחר שאינה עומדת באמות המידה להתערבות ב-"גלגול שלישי".

14. בתשובתו של בר יוסף לבקשת רשות הערעור, הותיר בר יוסף את ההכרעה בבקשת רשות הערעור לשיקול דעתו של בית המשפט. עם זאת, טען בר יוסף כי יש לדחות את טענת קסטנבאום והחברה שבבעלותו שלפיה העסקה שנכרתה בסופו של דבר שונה מזו שנדונה במסגרת הסכם התיווך. בר יוסף טען כי הטענה הנ"ל נדחתה על-ידי בית המשפט לא רק בשל היותה בגדר הרחבת חזית אלא גם כי היא סותרת טענות אחרות של קסטנבאום, וכי לגופו של עניין תשלום דמי התיווך לא הותנה ברכישת הנכס בסכום מסוים דווקא. כמו כן מציין בר יוסף כי ערכאת הערעור, קל וחומר ב-"גלגול שלישי", אינה נוהגת להתערב בממצאים עובדתיים.

דיון והכרעה

15. כידוע, רשות ערעור ב-"גלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים שבהם מתעוררת שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינם הפרטני של הצדדים, או כאשר דחיית הבקשה למתן רשות ערעור תגרום לעיוות דין (רע"א 23485-06-25 אנווה – בית אביב בע"מ נ' פליישר, פסקה 8 (15.10.2025); רע"א 44760-06-25 טרבלסי נ' צדוק, פסקה 7 (9.10.2025)).

בענייננו, סבורני כי חלק ניכר מטענותיהם של קסטנבאום והחברה שבבעלותו, הינן טענות בעלות אופי ערעורי מובהק הנטועות בנסיבות הספציפיות של העניין הנדון, ועל כן אינן מתאימות לדיון ב-"גלגול שלישי" (רע"א 25104-06-25 חברת בני חנא שמשום בע"מ נ' מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, פסקה 8 (9.10.2025); רע"א 25729-11-24 רוזנשין נ' רוה, פסקה 14 (6.5.2025)).

לצד זאת, להשקפתי, יש מקום ליתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי" באשר לשאלת ייחוסו של החיוב בדמי תיווך למי שלא היה צד להסכם התיווך, בנסיבות מעין אלו שבפנינו. כבר עתה אדגיש כי אף שטענותיהם של הצדדים התמקדו בשאלת "ריכוך" דרישת הכתב בחוק המתווכים, להשקפתי הסוגיה העומדת בפנינו כלל אינה נוגעת ל"ריכוך" דרישת הכתב בחוק המתווכים, אלא לייחוס החיוב מכוח הסכם תיווך שנעשה

בכתב, למי שלכאורה לא היה צד להסכם התיווך. לשם הבהרת עמדתי, יש להקדים הקדמה תמציתית בעניין דרישת הכתב, בהסכמי תיווך.

16. דרישת הכתב בהסכמי התיווך מעוגנת בסעיף 9 לחוק המתווכים, הקובע כדלקמן:

“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”.

יושם אל לב, כי סעיף זה לא רק מתנה את הזכות לדמי התיווך בקיומה של הזמנה בכתב, אלא אף דורש שיופיעו בהזמנה זו רשימה של פרטי מידע על מנת שלעסקת התיווך יהיה תוקף. בהמשך לסעיף זה, תקנה 1 לתקנות המתווכים קובעת רשימה של הפרטים שיש לכלול בהזמנה לביצוע פעולת תיווך במקרקעין.

דרישה זו לחוזה בכתב, המהווה חריגה מ“חופש הצורה” הקבוע בסעיף 23 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל”ג-1973, אינה ייחודית לחוק המתווכים וקיימת בהסדרים נוספים ברחבי החקיקה באזרחית, אשר המוכר שבהם (אף שכאמור ישנם הסדרים רבים נוספים) הוא ההסדר הקבוע בסעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ”ט-1969. אף שהוראות אלו פורשו, ככלל, כדרישות מהותיות בעלות אופי מכונן, ולא בעלות אופי הוכחתי גרידא, הכירה הפסיקה שנפסקה בהקשרן באפשרות “לרכך” את דרישת הכתב ולהתגבר עליה (ראו: דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך א 525-526 (מהדורה שנייה 2018); גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים 263-274 (מהדורה רביעית 2019)).

בעניין מזרחי, נדרש בית המשפט לשאלה האם יש מקום לאפשר “ריכוך” דומה ביחס לדרישת הכתב שבסעיף 9 לחוק המתווכים. בפסק דינו, הבחין בית משפט זה בין השלמת פרטים חסרים בהסכמי תיווך, לבין התגברות על העדר מוחלט של כתב. בעוד שביחס להשלמת פרטים חסרים נקבע כי במקרים המתאימים “אין מקום לעמוד על דרישת הכתב בהיבט זה באופן דווקני” (שם, פסקה 46 לפסק דינה של השופטת ד’ ברק-ארז), הרי שביחס להעדר מוחלט של כתב נקבע כי “קשה לחשוב על מצב שבו ניתן יהיה לוותר כליל על הדרישה הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב על מנת להטיל חיוב בדמי תיווך” (שם, פסקה 50 לפסק דינה של השופטת ד’ ברק-ארז; וראו גם פסקאות 48-51 לפסק דינה, וכן פסקה 7 לחוות דעתו של השופט י’ אלרון).

17. במסגרת ההליך דנן התמקדו הצדדים בשאלה האם נוכח האמור בעניין מזרחי יש להכיר, בנסיבות המקרה דנן, ב"ריכוך" של דרישת הכתב בחוק המתווכים גם בהעדר מוחלט של כתב: מן העבר האחד טענו קסטנבאום והחברה שבבעלותו כי אין להכיר ב"ריכוך" של דרישת הכתב, למצער לא בנסיבות דנן. מן העבר השני טענו יעקובי והחברה שבבעלותו כי בנסיבות הייחודיות של ענייננו יש הכרח להכיר ב"ריכוך" כאמור. אכן, השאלה האם ישנן נסיבות ייחודיות שבהם יש מקום להתגבר על דרישת הכתב שבחוק המתווכים, חרף העדר מוחלט של כתב, ומהן אותן נסיבות, הינה שאלה כבדת משקל, אשר אפשר כי מתעוררת בהליך רע"א שגיא, התלוי ועומד בפני בית משפט זה (השופטים ד' ברק-ארז, ג' כנפי-שטייניץ, ואנוכי).

עם זאת, להשקפתי, עניינו של המקרה דנן כלל אינו בשאלת "ריכוך" דרישת הכתב בחוק המתווכים. תחת זאת, השאלה המתעוררת בפנינו היא שאלה של ייחוס הסכם תיווך שנעשה בכתב לצד אשר לכאורה לא היה צד לו. ודוק, הבחנה זו הינה הבחנה בעלת חשיבות מכרעת. בעוד ששאלת "ריכוך" דרישת הכתב מתעוררת כאשר לא מתקיים יסוד הכתב, הרי ששאלת ייחוס החיוב מכוח ההסכם שנעשה בכתב למי שלא היה צד לו, מתעוררת דווקא כאשר נערך הסכם תיווך בכתב בהתאם לדרישתו של סעיף 9 לחוק המתווכים. ממילא "המיקום הגיאומטרי" של שאלות אלו שונה בתכלית – בעוד ששאלת "ריכוך" דרישת הכתב נטועה כולה בדיני התיווך במקרקעין ובגדרי יישומו של סעיף 9 לחוק המתווכים, הרי ששאלת ייחוס החיוב מכוח הסכם התיווך למי שלא היה צד לו, אינה נגזרת מדיני התיווך במקרקעין דווקא, אלא מהדין הכללי.

ואותם הדברים, אחרת: עניינה של שאלת "ריכוך" דרישת הכתב הוא בהסכם התיווך עצמו, ובשאלה האם יש בו כדי להקים חיוב בדמי התיווך, למי שהתקשר בו, על אף העדרו של כתב. לעומת זאת, עניינה של שאלת ייחוס החיוב בדמי התיווך מכוח הסכם התיווך למי שלכאורה לא היה צד לו, כלל אינה עוסקת בהסכם התיווך עצמו. אדרבה, נקודת המוצא ביחס לשאלת ייחוס החיוב בדמי תיווך היא כי הסכם התיווך עצמו נערך כדת וכדין וכי אין כל מקום להרהר אחר תוקפו. תחת זאת, עניינה של שאלה זו הוא בקיומה של עילה בדין הכללי שבגינה יש לחייב צד מי שעל פניו לא היה צד להסכם התיווך בחיוב שנקבע בהסכם התיווך.

18. בטרם אבחן שאלה זו לגופה, אציין כי חיזוק להבחנה האמורה בין "ריכוך" דרישת הכתב לבין ייחוס חיוב מכוח הסכם התיווך למי שלא היה צד לו, ניתן למצוא במאמרו של המלומד אבי וינרוט, אשר הביע עמדה דומה שלפיה מקרה מעין זה אינו בגדר "ריכוך מלא" קלאסי (כלומר התגברות על העדר מוחלט של כתב). כך, ביחס ל-

ע"א (מחוזי ת"א) 2216/09 יאיר נ' סטולר (28.4.2011), שבו בית המשפט המחוזי חייב בדמי תיווך שותף אשר טען כי אינו מחויב בהסכם תיווך אשר שותפו חתם עליו, ציין המלומד וינרוט כי:

"אין זה ריכוך מלא קלסי, שכן פסקי הדין הללו לא עסקו בסיטואציה של העדר מוחלט של כתב, שבה המתווך מנסה לדרוש עמלה מבלי שיש בידו מסמך כלשהו. במקרים האמורים היה כתב, והשאלה הייתה מהם תחומיו, את מי הוא מחייב ובגין אלו עסקאות הוא מחייב." (אבי וינרוט דרישת הכתב בעסקת תיווך במקרקעין משפט ועסקים כ"ב 156-157 (תש"ף)).

19. ועתה לשאלה שבפנינו – האם יש לייחס את החיובים מכוח הסכם התיווך שנחתם על-ידי קופלר לקסטנבאום והחברה שבבעלותו? בבואנו לבחון שאלה זו עלינו להשיב על שתי שאלות: הראשונה – האם החיוב הבסיסי מכוח הסכם התיווך הינו חיוב תקף; השנייה – האם מכוח הדין הכללי ישנה עילה לייחס חיוב תקף זה למי שלכאורה לא היה צד להסכם התיווך. ודוק, בהתאם לאמור לעיל, שאלת קיומו של כתב, בהתאם לדרישה הסטטוטורית הקבועה בסעיף 9 לחוק החוזים, נוגעת אך ורק לשאלה הראשונה: על מנת שהמתווך יהא זכאי לדמי התיווך על הסכם התיווך לעמוד בדרישת הכתב. לעומת זאת, עניינה של השאלה השנייה, אינו בדרישת הכתב.

בענייננו, ברי כי לא מתעורר כל קושי באשר לשאלה הראשונה: הסכם התיווך בין יעקובי לקופלר נעשה בכתב ועל כן עומד בדרישה הקבועה בסעיף 9 לחוק המתווכים ומקים ליעקובי זכות לקבלת דמי התיווך בהתקיים התנאי הקבוע בו – רכישת הנכס על-ידי קופלר.

20. השאלת העומדת במרכז הדין בבקשה דנן הינה השאלה השנייה – האם קיימת עילה בדין שמכוחה קסטנבאום, אשר לכאורה לא היה צד להסכם התיווך, חייב בחיוב לשלם דמי התיווך שנטל קופלר על עצמו במסגרת הסכם התיווך? להשקפתי יש להשיב לשאלה זו בחיוב, וזאת בדומה להכרעתן של הערכאות מטה.

כך, כפי שקבע בית המשפט המחוזי, יש בכוחה של השותפות בין קופלר לקסטנבאום כדי לחייב את קסטנבאום, שרכש את הנכס לבדו בסופו של דבר, בחיוב בו התחייב קופלר בהסכם התיווך. סעיף 14 לפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, קובע כי פעולותיו של כל שותף בשותפות מחייבות את יתר שותפיו:

"כל שותף הוא שלוח של השותפות ושל שאר שותפיו לכל ענין של עסקי השותפות; ופעולותיו של כל שותף כשהוא

עושה בדרך הרגילה עסק מן הסוג שעושה השותפות
 שהוא חבר בה, יחייבו את השותפות ואת שותפיו, זולת
 אם למעשה אין לו הרשאה לפעול בשם השותפות באותו
 עסק והאדם שעמו נשא ונתן יודע שאין לשותף הרשאה
 לכך, או שאינו יודע, או אינו מאמין, שהוא שותף.”

בענייננו ברי כי התקשרותו של קופלר בהסכם תיווך, כאשר קסטנבאום וקופלר
 שותפים לכוונה לרכוש את הנכס (כפי שקבע בית המשפט המחוזי), הינה פעולה “בדרך
 הרגילה” (אשר לא מתקיים בה החריג של העדר הרשאה). על כן, בפעולה זו פעל קופלר
 כשלוח של השותפות ופעולתו מחייבת את השותפות ואת שאר השותפים. על כן,
 התקשרותו של קופלר בהסכם התיווך מחייבת את קסטנבאום, וממילא כאשר קסטנבאום
 רכש את הנכס הרי שהוא חייב בדמי התיווך שנקבעו.

לצד זאת אציין, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי להשקפתי אף אם לא היו
 מתקיימים יחסי שותפות בין קסטנבאום וקופלר, אלא רק יחסי שליחות שבין עורך דין
 ללקוחו, היה מקום לקבוע כי קסטנבאום חב בדמי התיווך מכוח הדין הכללי. כך, דומה
 כי יש קושי של ממש במצב דברים שבו עורך דינו של מי שהתקשר בהסכם תיווך, ונחשף
 אגב שליחותו להזדמנות העסקית שברכישת הנכס, יהיה פטור מדמי התיווך, כאשר הוא
 רכש את הנכס לעצמו בסופו של דבר.

בהקשר זה יוזכר כי בית משפט השלום חייב את קסטנבאום בדמי התיווך על
 בסיס דיני השליחות, וראה ברכישת הנכס על-ידי קסטנבאום עבור עצמו כחריגה
 מהרשאה, המאפשרת ליעקובי לראות בקסטנבאום כ”בעל דברו”, בהתאם לסעיף 6(ב)
 לחוק השליחות. לצד זאת, ציין בית משפט השלום כי ניתן היה להגיע לתוצאה זה גם
 מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. בענייננו, נוכח קביעתו העובדתית של בית המשפט
 המחוזי שלפיה קסטנבאום וקופלר היו שותפים, איני נדרש להכריע האם בהעדר יחסי
 שותפות היה קסטנבאום חב מכוח אחת החלופות שהציע בית משפט השלום, או מכוח
 הסדר אחר בדין הכללי (למשל, מכוח הפרת חובות הנאמנות המוטלות על השלוח מכוח
 סעיף 8 לחוק השליחות (וראו: אהרן ברק חוק השליחות – כרך א’ (מהדורה שנייה, 1996),
 אשר ציין כי: “מכאן האיסור על השלוח לנצל לטובת עצמו “הזדמנות עסקית” של השולח”)).

21. בטרם סיום אעיר כי מסקנתי שלפיה יש לחייב את קסטנבאום בדמי התיווך, עולה
 בקנה אחד עם קביעותיו של בית משפט זה בעניין מזרחי. בעניין מזרחי קבע בית המשפט
 ביחס לחברה שלא הייתה צד להסכם התיווך, אך רכשה את הנכס בסופו של דבר, כי היא
 אינה חייבת בדמי התיווך שכן “בעת החתימה על חוזה התיווך כלל לא התקיימו יחסי
 שותפות או שליחות”, אלא רק בשלב מאוחר יותר (עניין מזרחי, פסקה 60 לחוות דעתה

של השופטת ד' ברק-ארד). נראה כי מהנמקה זו של בית המשפט עולה כי אילו בעת ההתקשרות בהסכם התיווך הייתה החברה שותפה של החברה שהתקשרה בהסכם התיווך, אזי היה מקום לחייבה מכוח שותפות זו. בענייננו, בהתאם לקביעתו של בית המשפט המחוזי, בעת התקשרותו של קופלר בהסכם התיווך היו הוא וקסטנבאום שותפים. משכך, דומה כי גם בהתאם להנמקתו של בית המשפט בעניין מזרחי יש לחייב את קסטנבאום בדמי התיווך אף שלא התקשר בעצמו בהסכם התיווך.

22. סוף דבר: אציע לחבריי כי ניתן רשות ערעור ונדון בבקשת רשות הערעור כבערעור, וכי הערעור יידחה.

עוד אציע כי בנסיבות העניין, יישאו קסטנבאום והחברה שבבעלותו בהוצאותיהם של יעקובי והחברה שבבעלותו בסך של 10,000 ש"ח, ובהוצאותיהם של קופלר ובר יוסף בשיעור של 2,500 ש"ח כל אחד.


 יחיאל כשר
 שופט

השופטת יעל וילנר:

אני מסכימה.


 יעל וילנר
 שופטת

השופטת רות רונן:

אני מסכימה למסקנתו של חברי, השופט י' כשר. כפי שחברי הבהיר, ההסכם נושא ההליך שלפנינו הוא הסכם תיווך תקף שנערך בכתב כנדרש. השאלה היחידה היא מי הם הצדדים המחויבים מכוחו, ובאופן ספציפי – האם ניתן לחייב מכוח הסכם התיווך גם את

קסטנבאום שאין מחלוקת כי אינו חתום בפועל על ההסכם. כדי לבחון את השאלה הזו, יש לפנות אל הדין הכללי.

כך למשל, מכוח הדין הכללי עשוי הסכם (כל הסכם ובכלל זה הסכם תיווך), לחייב שולח גם אם הוא עצמו אינו חתום עליו, כאשר מי שחתם בפועל על ההסכם הוא שליחו. באופן דומה וכפי שאבהיר, עשוי הסכם (כל הסכם ובכלל זה הסכם תיווך) לחייב שותף בשותפות, גם אם הוא עצמו אינו חתום עליו בפועל.

לצורך הדוגמה – אילו היה ההסכם נחתם על ידי קסטנבאום כבא-כוחו של קופלר, היה קופלר מחויב מכוח הסכם זה אף שחתימתו אינה מתנוססת על גביו. זאת מכוח הדין הכללי: בהקשר של הדוגמה האמורה מדובר בחוק השליחות, התשכ"ה-1965, אשר קובע כי "שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת ומזכה לפי העניין את השולח" (סעיף 2 לחוק). מכוח חוק השליחות, מחויב אפוא השולח (קופלר בדוגמה שלעיל) בפעולת השלוח (קסטנבאום בדוגמה האמורה).

באופן דומה יש לבחון בהתאם להוראות הדין הכללי (במקרה דנן – דיני השותפות), האם פעולתו של אחד השותפים (קופלר במקרה דנן) מחייבת את השותף האחר – קסטנבאום. כפי שהבהיר חברי, מכוח סעיף 14 לפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, התשובה היא חיובית. הסעיף קובע כי כל שותף הוא שלוח של יתר שותפיו; וכמו השלוח בהתאם לחוק השליחות – גם פעולות שמבצע השותף בדרך הרגילה, מחייבות את השותפים האחרים.

משכך, לאחר שנקבע מבחינה עובדתית כי במועד ההתקשרות בהסכם התיווך היה קסטנבאום שותפו של קופלר, הרי חתימתו של קופלר על הסכם התיווך נעשתה כשלוח של קסטנבאום, והיא מחייבת אותו ככזה.

לכן, וכפי שהבהרתי בראשית הדברים, אני מסכימה לפסק דינו של חברי.



רות רונן
שופטת

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' כשר.

ניתן היום, ג' שבט תשפ"ו (21 ינואר 2026).



רות רונן
שופטת



יחיאל כשר
שופט



יעל וילנר
שופטת