עו”ד – היזהרו מרשלנות אישית **...**

לאחרונה (16/5/16) ניתן פס”ד בענין עו”ד זינגל (ת”א 1054-01-14 זינגל נ' דעדוש) בבית משפט השלום בת”א העוסק בכמה סוגיות העשויות לעניין רבים מאיתנו.

מדובר בתביעה כספית שהגיש התובע נגד הנתבע, המקרה המתואר חשוב הן לעניין הצדדים המעורבים בה והן לסוגיות שנדונו בה.

התובע הוא עו”ד העוסק בתחום האזרחי מסחרי ומקרקעין שהיה גם ידידו של הנתבע במשך שנים רבות.

המחלוקת נסובה סביב סכום שהתובע דרש לקבל בגין שירות שלדבריו העניק לנתבע ולאחרים.

השירות היה בגין עסקאות מקרקעין, והשאלה שבמחלוקת היתה – האם התביעה הכספית היא בגין קבלת שכ”ט עבור ביצוע “שירות משפטי”,

האם עבור חלוקת שכ”ט בגין “העברת תיק” לקולגה, או שמא מדובר בכלל בתמורה בגין עבודת “תיווך”.

מקריאה מעמיקה בניתוח פס”ד ניתן ללמוד ממנו כמה דברים החשובים לנו עו”ד בעבודתנו היום-יומית, ואלו הם: הראשונה והחשובה, עוסקת בחשיבות ניסוח הסכם משפטי מדויק אשר יתן מענה לכוונת הצדדים ולא יותיר לאקונות שעלולות להיות בעוכרי הצדדים. השניה, עוסקת בהוראות חוק התיווך והשלישית נוגעת בכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין.

ואלו עובדות המקרה – נחתם הסכם בין התובע לחלק מהנתבעים. בעסקה המקרקעין ראשונה שבוצעה,

הצדדים פעלו בהתאם לאותו הסכם. הבעיה התעוררה בעסקת המקרקעין השניה.

המחלוקת הראשונה היתה – האם ההסכם חל על העסקה השניה בכלל, ועל הצדדים בה, בפרט.

לגבי נוסח ההסכם, קובע כבוד השופט:

“גם אם יש עמימות בניסוח וגם אם שתי הפרשנויות שהציעו

הצדדים אפשריות וסבירות, משהודה עו”ד לוי כי הוא זה שניסח את כתב ההתחייבות יחד עם התובע (עמ' 20 ש' 19) ולאור כלל הפרשנות נגד המנסח, יש לקבל את הפרשנות של הנתבע שלפיה ההתחייבות לתשלום אינה חלה על עסקת רכישה עתידית שהנתבע לא ידע על קיומה ולא היה מעורב בה“.

ועם זאת, כבוד השופט מסביר כי –

“דינה של התביעה להידחות, משום שמדובר למעשה בתביעה לתשלום דמי תיווך והתובע שהוא עו”ד במקצועו איננו רשאי לגבות דמי תיווך“.

התובע, הכחיש כמובן, כי התשלום הוא בגין “דמי תיווך”, וטען כי מדובר בתשלום עבור “שירותים מקצועיים הכוללים “פידיון” של התיק משפטי ומסירת נתונים ומסמכים לגבי המגרש“.

ואולם, מצד שני, הודה, כי מעולם לא נמסר לו הטיפול המשפטי, ולכן על-פי סעיף 30 לכללי לשכת עו”ד (אתיקה מקצועית) – עו”ד המעביר טיפול בתיק לעו”ד אחר אינו זכאי לשכר טרחה, אלא אם סוכם במפורש אחרת, ביניהם, ולא זה היה המקרה.

במסגרת העבודה שנעשתה, בגינה נתבע שכר הטרחה, התברר כי

התובע בסה ”כ העביר לנתבעים “מסמכים בסיסיים ”, ומעדות הנתבע התברר כי המסמכים הבודדים שקיבל ממילא הופצו לציבור דרך רשת האינטרנט .

התובע , באמצעות עד מטעמו , ניסה לטעון תחילה כי מדובר מהעברת הטיפול בתיק לעו ”ד אחר תמורת קבלת שליש משכר הטרחה , בהמשך גרס כי מדובר ב ”ייזום עסקה ” ולבסוף הציג את שכר הטרחה תמורת “נכס כלכלי שהוא

עסקה ייחודית ”. בחקירות הנגדיות טענו התובע ועד מטעמו , כי מדובר בתמורה לשירות שהעניקו כ ”זכות של עסק ” ע”י כך שאיפשרו לנתבע לעשות עסקה במגרש ובהמשך טען כי מדובר על תמורה בגין “כוח ידיעה עובדתית ” על מכירת אותו מגרש .

כבוד השופט לא שוכנע מהסברם – אילו שירותים סופקו לנתבע , וקבע כי – “תרומתם הסתכמה למעשה בכך שהביאו לידיעתו של הנתבע את האפשרות לבצע עסקאות במגרש /ים “.

מניתוח זה כבוד השופט הסיק כי למעשה – “אין אלא לקבוע כי התובע ועו ”ד לוי לא נתנו לנתבע שירותים מקצועיים כלשהם וגם לא “וויתרו ” על תיק משפטי שמעולם לא נמסר לטיפולם , אלא רק העבירו לנתבע מידע על עסקה פוטנציאלית , ומכאן שהתמורה שדרשו הייתה למעשה בגין דמי תיווך “.

כעת נפנה בית המשפט לדון בזכאות התובע , שהינו עו ”ד, לדרוש “דמי תיווך ”.

בית המשפט מזכיר את ההלכה שנקבעה בע ”א (מחוזי -ת”א) 3252/05 טרכטנברג נ ' אפריקה ישראל (מיום 28.5.08), שם נקבע , כי הוראות חוק המתווכים במקרקעין , תשנ”ו -1996 (להלן : “חוק המתווכים ”) חלות רק על מי שעוסק בתיווך ולא על מי שבמבצע פעולת תיווך בעסקת אקראי חד פעמית .

התובע , אכן הצהיר , כי מעולם לא עסק בתיווך ולכן עשוי היה “ליהנות ” מאי כניסה לתחולת חוק המתווכים ואולם בהתאם לראיות שהונחו בפניו , בית המשפט הסיק , כי לכאורה , “פעילות התיווך של התובע לא היתה אקראית וחד פעמית ” וכתוצאה מכך – הוראות חוק המתווכים אכן חלות עליו .

כבוד השופט אף מפרט את הוראות סעיף 14 לחוק המתווכחים , הקובעות

כי על הזכאי לדמי תיווך מהלקוח למלא אחר שלושת התנאים הבאים: (1) הוא היה בעל רישיון בתוקף; (2) הוא מילא את התנאים בסעיף 9 לחוק; ו- (3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

מבירור העובדות, כבוד השופט קובע, כי אף אחד מהתנאים לא התקיים. לגבי התנאי הראשון – לתובע אין רישיון תיווך במקרקעין, ודי בכך כדי לקבוע כי אינו זכאי לדמי תיווך. אך כבוד השופט ממשיך ובודק עמידת התובע ביתר התנאים.

לגבי התנאי השני – התובע אף לא קיים את הוראות סעיף 9 לחוק המתווכים ו- תקנה 1 לתקנות המתווכים (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997 שם נקבעו הפרטים שיש לכלול בהזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין וביניהם כתובות ומספרי זיהוי של המתווך והלקוח, תיאור ספציפי של הנכס מושא פעולת התיווך והמחיר המבוקש, ולו בקירוב. דבר לא נעשה ע"י התובע.

ולגבי התנאי השלישי – התובע לא הוכיח כי היה הגורם היעיל להתקשרות בעסקה השנייה. נהפוך הוא, התובע עצמו עמד על ההבדל בינו לבין מתווך, והוא – מתווך אמור להיות גורם משמעותי במו"מ ואילו הוא כלל לא היה מעורב בעסקה השנייה ונודע לו עליה רק בדיעבד.

לאור כל זאת, כבוד השופט דוחה את התביעה, ובדברי הסיכום שלו, השופט לא חוסך בביקורת על התובע, שכאמור הינו עו"ד, וכך הוא מסיים:

“לסיום אוסיף ואעיר כי לא זו בלבד שהתובע הפר את כללי האתיקה של לשכת עורכי הדין כאשר עסק בפעילות תיווך בשכר, אלא שאף הגדיל לעשות וניסה לגבות דמי תיווך גרידה במסווה של שכר טרחה עבור שירותים משפטיים או מקצועיים ובית המשפט לא ייתן ידו לכך.“

סיכם וערך – יוסי קורן, עו"ד (רו"ח)