בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 978-05-17 ישר ואח' נ' אל ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים: **1.ארז ישר**
2.אורן לביא

נגד

הנתבעים: **1.שרון אל** – ניתן פסק דין
2.ירון בן אור –שולח הודעה

נגד

מקבל ההודעה: שרון אל – ניתן פסק דין

פסק דין

לפני בימ"ש תביעה של שמאי מקרקעין נגד עורך דין בגין שכר עבור שומה שהכינו.

כתב התביעה

1. התובעים טענו בכתב התביעה כי הכינו עבור נתבע 1 (להלן: "**הלקוח**") שומה וכי נתבע 2, עורך הדין שייצג אותו (להלן: "**הנתבע**"), הבטיח להם כי יהיה אחראי לתשלום שכרם. מכיוון ששכרם לא שולם, ביקשו מבימ"ש לחייב הנתבע לשלם שכרם בסך של 223,000 ₪.

כתב הגנה

2. הנתבע טען בכתב הגנתו כי מעולם לא התקשר עם התובעים באופן אישי ו/או בהסכם כלשהוא ומעולם לא שכר את שירותיהם. גם גובה שכר הטרחה, התובעים סגרו ישירות מול הלקוח ו/או עם נציגו בארץ, המתווך בעסקה, מר דורון דדוש (להלן: "**המתווך**"). הוא מעולם לא נפגש עם התובעים ולא מכיר אותם כלל, למעט משיחות טלפון ספורות בהן העביר את פרטי הדואר המקוון שלו, באמצעותו הועבר ההסכם שניסחה עורכת הדין של התובעים לחתימת הנתבע.

שליחת הודעה

3. הנתבע שלח הודעה ללקוח.

צו עיקול נגד הלקוח

4. ביום 1.5.17 ניתן צו עיקול זמני כנגד הלקוח.

הדיון הראשון

5. הדיון הראשון התקיים ביום 3.10.17. בימ"ש (כבוד השופטת ד. קוברסקי) קבע מועדים להשלמת הליכים מקדמיים.

פסק דין – בימ"ש מחק התביעה נגד הלקוח וההודעה ששלח הנתבע נגד הלקוח

6. ביום 5.11.17, בימ"ש מחק התביעה נגד הלקוח וההודעה ששלח הנתבע נגד הלקוח.

הדיון השני

7. הדיון השני התקיים ביום 11.12.17, הפעם לפני מותב זה. בימ"ש קצב לתובעים פרק זמן להגשת ערעור על החלטת כבוד הרשם יעקבי שלא לראות במשרד הנתבע ככתובת להמצאת כתבי בי דין ללקוח וכן קבע לוח זמנים חדש למיצוי הליכים מקדמיים.

הדיון השלישי

8. הדיון השלישי התקיים ביום 8.3.18. בימ"ש קבע בהתאם להחלטת ערכאת הערעור כי רואה בכתובת הנתבע כתובת להמצאת כתבי בי דין של כתב התביעה ללקוח וקצב פרק זמן ללקוח להגיש כתב הגנה. כמו כן, בימ"ש קצב לנתבע פרק זמן להגיש תצהיר גילוי כללי תקין.

הדיון הרביעי ומתן פסק דין בעניין הלקוח

9. הדיון הרביעי התקיים ביום 23.4.18. בימ"ש נתן פסק דין נגד הלקוח. בימ"ש קצב פרק זמן לנתבע להתייחס לטענות התובעים בעניין תצהיר גילוי כללי שהעביר אליהם לאחר הדיון השלישי.

הדיון החמישי

10. הדיון החמישי התקיים ביום 13.6.18. בימ"ש דן בבקשות התובעים לגילוי מסמכים ונתן החלטות.

הדיון השישי

11. הדיון השישי התקיים ביום 6.9.18. הנתבע לא התייצב ובימ"ש דן בטענת התובעים ביחס למחדל שייחסו לרשויות המס עקב שחרור כספים שלטענתם עיקלו.

הדיון השביעי

12. הדיון השביעי התקיים ביום 11.10.18. בימ"ש המשיך לדון בטענות התובעים נגד רשויות המס וכן בעניין בקשת התובעים לחשוף ההסכם בין הנתבע ובין הלקוח.

הדיון השמיני

13. הדיון השמיני התקיים ביום 20.12.18. בימ"ש המשיך לדון בבקשות התובעים לגילוי מסמכים.

הדיון התשיעי

14. הדיון התשיעי התקיים ביום 6.2.19. בימ"ש המשיך לדון בבקשות התובעים לגילוי ומתן תשובות לשאלות, קבע שמוצו הליכים מקדמיים והורה לתובעים להגיש ראיותיהם.

הגשת ראיות

15. התובעים הגישו ראיותיהם ביום 27.3.19 והנתבע ביום 27.5.19.

הדיון העשירי

16. הדיון העשירי התקיים ביום 11.7.19. בימ"ש קבע מועד לשמיעת ראיות, קבע סדר חקירות וקצב זמני חקירה.

הדיון האחד עשר

17. הדיון האחד עשר התקיים ביום 3.2.20. נחקרו התובעים ועורכת הדין הראל והנתבע.

הגשת סיכומים

18. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 7.6.20 והנתבע ביום 3.8.20.

דיון והכרעה

19. על בימ"ש לקבוע האם הנתבע חב בתשלום שכרם של התובעים או בגין נזק שגרם להם.

גרסת התובעים

20. התובעים טענו בכתב התביעה כי הינם שמאי מקרקעין אשר עיסוקם בין היתר מתן ייעוץ, עריכת שומות אשר מהוות השגות על שומות היטל השבחה וכיוצ"ב.

הלקוח הינו תושב ארה"ב ובעל הנכס נשוא שומת היטל ההשבחה אשר נערכה ע"י התובעים, שומה אשר הוזמנה מאת התובעים עבורו ולצרכיו ע"י הנתבע.

הנתבע הינו עורך הדין אשר ייצג את הלקוח ופעל בשמו ובמקומו ועבורו לצורך מכירת הנכס והוא אשר איתר את התובעים, התקשר איתם והזמין מהם את השומה, לצרכיו ו/או לצורכי הלקוח.

הלקוח היה הבעלים הרשום והבלעדי ב"מושע" של 125/4263 חלקים מהזכויות בנכס שברח' שמעון סמאט בתל אביב הידוע כמקרקעין בגוש 6609 בחלקה 53 (להלן: "**הנכס**").

ביום 23.6.15 וביום 14.7.15 התקשר הלקוח, באמצעות ב"כ, הנתבע, בשני הסכמים למכירת המקרקעין.

בהתאם למידע שהתקבל בידי התובעים מאת הנתבע עצמו: בשים לב שהלקוח אינו מתגורר בישראל, הנתבע ייעץ ללקוח, בדק בעצמו את מצבו של הנכס ואת מצב הזכויות של הלקוח בו, תכנן את כל הליך/היבטי/עסקת מכירת הנכס, התקשר עם היועצים הנדרשים, זה שקיבל לידיו את כל תשלומי התמורה לחשבונו ושממנו הוא אמור לשלם את כל התשלומים הנדרשים, וכיוצ"ב. ובקיצור הנתבע הוא זה אשר באמצעותו, בניצוחו, באחריותו ובניהולו התנהל והתבצע כל הליך מכירת הנכס.

במסגרת ביצוע הסכם המכר נדהמו הלקוח והנתבע לגלות כי על הנכס חל היטל השבחה אשר סכומו - 5,483,735 ₪ לא נצפה על ידם, היטל אשר אמור להיות משולם (בהתאם להוראות הסכם המכר) ע"י הלקוח.

כתוצאה מכך נדרשו/נאלצו הלקוח והנתבע לפעול ולהשיג על שומת הוועדה.

בהתאם לכך ביום 16.11.15 הגיש הנתבע ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בקשה למינוי שמאי מכריע, וביום 22.11.15 התקבל אישור על קבלת הבקשה והודעה על גובה שכ"ט השמאי המכריע. ביום 7.1.16 מונה השמאי אייל יצחקי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס, ובהתאמה לכך באותו היום שלח השמאי יצחקי הודעה בדבר תחילת טיפול, אשר במסגרתה, (1) ביקש השמאי יצחקי כי יומצאו למשרדו, עד ליום 28.1.16, מסמכים שונים הנדרשים לצורך עריכת השומה המכרעת, (2) יידע את הצדדים על נוהלי ולוחות הזמנים לניהול ההליך, (3) הודיע להם מה הוא שכר טרחתו ואופן תשלומו.

בסביבות ה- 10.1.16 פנה המתווך בעסקת המכר, אל התובע 2 (להלן: "**אורן**"), סיפר לו על המקרה וציין בפניו כי הנתבע ביקש ממנו לחפש שמאי שיטפל עבורו בהשגה על שומת היטל ההשבחה.

אורן מסר למתווך את הסכמתו וכך ב- 13.1.16 פנה הנתבע אל אורן. במסגרת שיחתם זו חזר הנתבע על הסיפור, על הנחיצות בהגשת ההשגה ועל רצונו לשכור את שירותיו.

ובהתאמה לכך ביקש גם הנתבע לדעת מה יהיה שכר הטרחה המבוקש להכנת ההשגה/השומה הנגדית.

הנתבע ציין והדגיש כי לא מדובר בהתקשרות של הלקוח באמצעות בא כוחו, אלא בהתקשרות שתהיה של הלקוח באמצעות הנתבע וזה מה שיקשור אותו אליהם;

- היות ובהתאם להוראות הסכם המכר כל כספי התמורה מתקבלים בידי הנתבע; והיות והוא זה שמחזיק אותם, שולט בהם, אחראי עליהם ומנהל אותם; ובעיקר היות ומהם הוא גם מחויב, בהתאם להוראות שניתנו לו כנאמן, לבצע את כל התשלומים הנדרשים כדי להמציא כל מסמך הנדרש במסגרת ביצוע הסכם המכר, מהם הוא גם ישלם את שכר טרחת התובעים;
- בשים לב לאמור לעיל והיות וכבר יש בידו ובשליטתו הכספים (כספי התמורה) הנדרשים לתשלום שכר הטרחה, כי אז אין להם כלל ממה לדאוג והוא יהיה אחראי לביצוע התשלום.

בהתאם ועל סמך מצגי, הבטחות והתחייבויות הנתבע, לרבות ובמיוחד בשל מעמדו ותפקידו והאחריות והחובות הנובעות מהם, הסכימו התובעים להתקשר עם הנתבעים.

בהתאם לכך נשלחה לאורן ביום 20.1.16 הצעת שכר הטרחה לחתימה כשהיא ממוענת אל הלקוח באמצעות הנתבע בעצמו.

התובעים ביקשו מהנתבע לחתום על הסכם שכ"ט ולקבל מינוי מסודר, אך זה חזר ואמר להם כי אין להם כלל ממה לדאוג מעניינים טכניים/פרוצדוראליים הרי הוא זה שממנה אותם ומייפה את כוחם לפעול אל מול השמאי המכריע, בסופו של דבר ההתקשרות היא גם אתו, והוא זה שלוקח אחריות אישית לתשלום שכר טרחתם.

רק ביום 31.1.16 חתם הנתבע על הסכם שכ"ט ושלח אותו על התובעים.

ביום 22.2.16 השלימו התובעים את הכנת השומה הנגדית והגישו אותה לידי השמאי המכריע. במסגרת השומה הנגדית טענו התובעים כי היטל ההשבחה אמור להיות בסך של 2,652,969 ₪ בלבד. עוד ראוי לציין כי השמאי המכריע קיבל את מרבית טענות התובעים ובהתאם לכך אף קבע כי היטל ההשבחה יופחת ויועמד על סך של 3,366,000 ₪ בלבד.

דהיינו, התובעים הצליחו להביא להפחתה בהיטל בסך של 2,117,735 ₪. אולם, מאותו רגע ועד מועד הגשת התביעה החל מסע הבלהות והנתבעים בחרו להתחמק מהתשלומים אשר הוטלו עליהם בהתאם להוראות הדין וההסכמים שנכרתו על ידם.

עד מועד הגשת התביעה, הנתבעים לא שילמו את שכר הטרחה, לא של השמאי – המכריע (אשר שולם בסופו של דבר ע"י הקונים וזאת בהתאם לפסק דין שניתן במסגרת תביעה שהגישו קוני הנכס) ולא של התובעים.

שכר טרחתם של התובעים (בהתאם להסכם שכ"ט), שהוא גם החוב הנומינאלי של הנתבעים/סכום התביעה דנן, שאין ולא יכולה להיות עליו כל מחלוקת, הוא בסך כולל של 223,000 ₪.

השמאי המכריע הודיע על סיום הטיפול ביום 18.4.16 וביקש לפרסם ולמסור לצדדים עוד באותו היום את השומה המכרעת, אך מי שמנע את פרסומה ו/או את קבלתה בידי הצדדים היו הנתבעים. זאת בשל סירובם לשלם את שכ"ט השמאי המכריע, שכ"ט ששולם בסופו של יום ע"י הקונים בהתאם להוראות פס"ד שניתן ושרק לאחר מכן פורסמה השומה ביום 15.3.17. לכן, טענו, יש לקבוע כי המועד לתשלום שכ"ט התובעים היה צריך להיות כבר ביום 28.4.16 ולא 10 ימים ממועד קבלתה בסופו של דבר. זאת, היות וכאמור מועד המסירה בפועל, נדחה כתוצאה ממחדלי ומעשיהם הזדוניים והאסורים של הנתבעים ביחד ולחוד.

גרסת הנתבע

21. הנתבע טען בכתב ההגנה כי התובעים מנסים להתעשר על גבו עקב ייצוג הלקוח בעבר. הנתבע טען שהלקוח בעצמו הצהיר ואישר בכתב כך:

"... **אני חתמתי על הצעת המחיר מיום 20.1.16 (להלן: "ההתקשרות") שנשלחה אלי כשהיא חתומה על ידי אורן לביא וארז ישר (להלן: "השמאים").**

אני אחראי אישית לכל התחייבויותיי בהתקשרות... .

עו"ד ירון בן אור ו/או מי ממשרדו לא נטל על עצמו באופן אישי חובה כלשהיא עקב ההתקשרות. לעו"ד ירון בן אור אין, ולא הייתה מעולם, כל נגיעה אישית ו/או קשר להתקשרות, אשר נעשתה אך ורק ביני לבין השמאים."

לטענת הנתבע, הוא ציין בפני התובעים בפניותיהם הרבות אליו, וכפי שהוסכם למעשה מראש בין הצדדים כי הוא פועל לקיזוז מקדמת מס השבח ששולמה בגין העסקה וכי דמי טרחתם, ככל שהדבר נוגע לנתבע, באישור הלקוח, וככל שיוותרו מן הסך המקוזז, יועברו לנתבעים על חשבון שכר טרחתם.

על פי חישובי הנתבע, סכום החזר מקדמת מס השבח בגין עסקת המקרקעין גבוה יותר מהסך הנתבע, כך שממילא התובעים אמורים לקבל מלוא שכרם, מיד לאחר קבלת השומה המכרעת ובקיזוז הוצאות.

התובעים ידעו מראש את מצבו הכלכלי של הלקוח וידעו שהינו תושב זר וכן ידעו כי ישנו הליך משפטי בגין עסקת המכר נשוא השומה וחרף האמור התעקשו לייצגו בהליך, אשר כבר נוהל על ידי משרד "**אהוד המאירי ושות'** ".

הליך השמאות המכרעת נפתח על ידי משרד "**אהוד המאירי ושות'**" המתמחה בביצוע שומות מכרעת באזור הנכס. הלכה למעשה משרד "**אהוד המאירי**" הוא המשרד אשר סלל את הדרך לתובעים, שכן זמן קצר טרם ההתקשרות עימם, הוא טיפל בשומה מכרעת וגרם להפחתה של היטל ההשבחה אצל השמאי המכריע נשוא השומה בתובענה זו.

כך שלמעשה כל שעשו התובעים היה "**העתק הדבק**" לטיעוני משרד המאירי.
עוד טען הנתבע, כי מכיוון שאורן איננו מקצועי דיו הוא הודיע כי הוא מצרף אליו את התובע 1 (להלן: "**ארז**"), אשר מעולם לא היה בקשר עם הנתבע.

הנתבע מעולם לא התקשר עם התובעים באופן אישי ו/או בהסכם כלשהוא ומעולם לא שכר את שירותיהם.

גם גובה שכר הטרחה, התובעים סגרו ישירות מול הלקוח ו/או עם נציגו בארץ, המתווך.

הנתבע מעולם לא נפגש עם התובעים ולא מכיר אותם כלל, למעט משיחות טלפון ספורות בהם העביר את פרטי הדוא"ל שלו, באמצעותו הועבר ההסכם שניסחה עורכת הדין של התובעים לחתימת הנתבע.

האם הנתבע התחייב לשלם לתובעים שכרם ?

22. כאמור לעיל, לפני בימ"ש שתי גרסאות. אורן טען שהנתבע התחייב בשיחה טלפונית עמו שהוא אחראי לתשלום השכר והנתבע הכחיש זאת.

23. התובעים הדגישו בסעיף 11 בסיכומיהם כי בשיחה בין הנתבע לתובעים הוא "**התחייב לשלם**" להם את שכר טרחתם וחזרו על טענתם בכתב התביעה כי הסתמכו על

התחייבותו. התובעים הדגישו כי עמדו בקשר עם הנתבע ולא עם הלקוח. אולם, אין בכך כדי להקים אחריות של הנתבע לשלם במקום הלקוח חיובי הלקוח.

24. אין לתובעים ראיה בכתב התומכת בגרסתם. לא הוצג מסרון או מכתב בו הנתבע לוקח עליו חיובי הלקוח. בחקירת אורן בעמוד 90 משורה 18 התברר שיש ברשותו מסרונים אותם רצה להציג בדיון, על אף שלא מצא לצרפם לראיותיו. לכן, חזקה שאם היה חושף בגילוי המסמכים שיש ברשותו מסרונים והם היו מוגשים, הם היו פועלים לחובת התובעים.

25. לא זו אף זו, על אף שהמסרונים לא גולו ולא צורפו לראיות, התובעים צטטו בסעיף 38 לתצהיר אורן תוכן מסרון שאורן שלח בחודש יוני 2016 לנתבע, כאשר לא ידוע אם הציטוט חלקי או מלא. מעיון במסרון עולה שהוא מתייחס לנתבע כמייצג הלקוח ואין בו כל אזכור לגרסה לפיה הנתבע חב באופן אישי לתשלום.

26. גם הסכם שכר הטרחה שנחתם בחודש ינואר 2016, לא תומך בטענת התובעים.

27. בהסכם שכר הטרחה **שהתובעים ניסחו**, ראו עדות אורן בעמוד 86 בשורה 6, הצעת שכר הטרחה מופנית ללקוח "**באמצעות**" הנתבע והיא מנוסחת כמופנית אל מזמין אחד ולא שניים. אין כל התייחסות או אזכור בהצעה לטענת התובעים כי הנתבע ערב או לקח על עצמו להיות אחראי לחיובי הלקוח. מתחת לכותרת "**אישור המזמין**", כתוב מול שם המזמין בכתב יד שם הלקוח.

28. אורן העיד בעמוד 92 בשורה 6 כי הוא מתנהל עם עורכי הדין ולכן לא היה מודאג לאחר חתימת ההצעה. בעמוד 93 הוא נשאל שוב ושוב מדוע טענותיו בתצהירו להיות הנתבע צד להסכם אינן מעוגנות בתוכן ההסכם ולא היה לו מענה. אם קיבל ייעוץ משפטי לפיו תוכן החוזה מקים חיוב אישי של הנתבע, אין לו להלין בעניין זה על הנתבע, אלא על מי שכביכול נתן לו ייעוץ בעניין, ככל שאכן קיבל ייעוץ כנטען.

29. ארז טען בעמוד 115 בשורה 28 כי כאשר כתוב שהמזמין הוא הלקוח באמצעות הנתבע, מכאן שהנתבע חב אישית. אין לקבל טענה זו מעד שאמנם אינו משפטן, אך כשמאי מקרקעין וותיק אמור לדעת שאין ממש בתשובתו. בשונה מאורן שהעיד כי מתנהל עם עורכי דין, ארז אישר בשורה 33 כי לא קיבל ייעוץ מעורך דין לגבי פרשנות זו. ראו גם תשובתו בעמוד 116 בשורה 16.

30. לדידו של ארז בעמוד 117 משורה 1, מכיוון שאינו מכיר את הלקוח, אזי הנתבע אחראי. בימ"ש דוחה טענה זו.

הגרסה שהנתבע חתם בעצמו על ההסכם

31. התובעים, ובעיקר ארז, חזרו בעדותם שוב ושוב על הטענה כי חתימת הנתבע על החוזה הופכת אותו לחייב אישית. אולם, מכיוון שהנתבע החזיק ביפוי כח, ובחוזה צוין במפורש שהמזמין הוא הלקוח, אין בחתימתו על ההסכם כדי ליצור חבות אישית של עו"ד, אלא חבות של הלקוח.

32. קושי נוסף בגרסת התובעים הוא שסוכם לטענתם שגם הלקוח וגם הנתבע יחתמו, ראו גרסת אורן בעמוד 92 משורה 27. אולם, על החוזה יש רק חתימה אחת "**אל**", כשם הלקוח, ומספר דרכון של הלקוח. מכאן שחסרה לפי גרסה זו חתימה נוספת של הנתבע כמי שמתחייב באופן אישי לצד הלקוח.

33. התובעים טענו בהבלטה כי הנתבע "**חתם בעצמו ביום 31.1.16 על הסכם שכ"ט !!!!**" (כך במקור). אורן העיד כי ידע מיד שהלקוח לא חתם על ההסכם. מכאן שמצופה היה שידרוש שהלקוח יחתום על ההסכם בעצמו, או שהנתבע יחתום בשמו. התובעים לא העלו כל דרישה בעניין זה והמסקנה היא שהם ראו בחתימה של הנתבע במקום הלקוח ובשמו כמספקת לעניין חיוב הלקוח שכן אחד מתפקידיו העיקריים של עו"ד, הוא לפעול כשלוח עבור שולחו הלקוח, ובין היתר, לחתום במקומו, מכוח ייפוי כוח, על מסמכים שונים. מכאן שכל הטענות שהעלו בשלב מאוחר יותר לגבי "**הסכם משולש**", התחייבות של הנתבע לצד הלקוח וערבות, נולדו בדיעבד עקב רצונם להימנע מהטירחה של אכיפת פסק הדין שבימ"ש נתן כאן נגד הלקוח בארה"ב.

34. התובעים הפנו בסיכומיהם "**לשקר המהותי שהתגלה במהלך דיון ההוכחות בעניין החתימה על הסכם שכ"ט**" לפיו הנתבע "**הוא זה שחתם בעצמו על הסכם שכ"ט ולא כפי הנטען על ידו בכתב ההגנה שמי שחתם הוא**" הלקוח. התובעים הפנו בעניין זה לסעיף 20 לכתב ההגנה, סעיף 51 לתצהירו של הנתבע ותצהיר הלקוח.

35. כאן המקום לציין שהתובעים טענו שהנתבע שיקר גם בעניין הטענה שמסר להם פרטי הקשר עם הלקוח.

36. יש להבדיל בין שקרים, או סתירות, שמחייבים להביא למסקנה שאין ליתן אמון בליבת הגרסה, לבין שקרים או סתירות, בנושאים שאינם מהותיים לצורך הכרעה במחלוקת.

37. לכן, אין די בטענות התובעים כי נפלו סתירות במספר נושאים בגרסת הנתבע שאינן בליבת המחלוקת, כדי לקבוע שגרסת אורן לגבי תוכן השיחה בינו ובין הנתבע, אמת. זאת, מכיוון שהסתירה שנפלה בגרסת הנתבע לעניין החתימה על ההסכם עם השמאים, אינה בליבת המחלוקת שכן מי מהנתבעים לא כפר בתקפות ההתקשרות. לכן, השאלה האם חתם הנתבע בשם הלקוח, או שמא הלקוח חתם בעצמו, אינה מעלה ואינה מורידה. כך גם השאלה אם הנתבע נתן לתובעים פרטי התקשרות, עם הלקוח, אינה נוגעת לליבת המחלוקת, מאותה סיבה, והיא שהלקוח לא טען שהנתבע חרג מיפוי הכח שנתן לו.

38. כאן המקום לציין, כי הנתבע העיד בעמוד 155 כי הוא עומד על האמור בכתב ההגנה ובתצהיר שכן התכוון שמי שחתום זה הלקוח.

39. אשר על כן, בימ"ש דוחה טענת התובעים כי חתימת הנתבע על ההסכם מחייבת אותו באופן אישי.

האם חותמת של הנתבע על ההסכם מקימה חבות של הנתבע ?

40. כאמור לעיל, על ההסכם יש רק חתימה אחת והיא "**אל**" כשמו של הלקוח. אולם הוטבעה גם חותמת עם שמו של הנתבע. בעמוד 109 בשורה 20 אורן טען כי החותמת היא בבחינת חתימת הנתבע. אולם, בעמוד 110 משורה 17 כשנשאל היכן חתימת הנתבע, לא הפנה לחותמת, אלא לחתימה "**אל**".

41. כאשר נחקרה עו"ד הראל, עלתה בעמוד 120 משורה 17 גרסה נוספת והיא שהחותמת של משרד הנתבע היא שיוצרת חבות הנתבע.

42. הנתבע הסביר בעמוד 154 כי החותמת הוטבעה כדי לאשר קבלת המסמך במשרדו.

43. בימ"ש דוחה הטענה שהטבעת החותמת של משרד הנתבע יצרה חבות אישית של הנתבע כצד לחוזה או כערב.

הסתרת הלקוח

44. כאמור לעיל, התובעים טענו שהנתבע הסתיר מהם פרטי הלקוח ואף שיקר בעניין זה. לעניין חתימת ההסכם, די היה בטענה זו כדי לגרום להם, לפני חתימת ההסכם, לעגן זכויותיהם היטב בנוסח ההסכם, או להמנע מהתקשרות. טענה זו עולה גם לעניין ההתנהלות לאחר החתימה על ההסכם. בעמוד 106 אורן נשאל מדוע לא ביקש מהמתווך את פרטי הלקוח ולא היה לו בשורה 13 מענה ענייני לשאלה זו. נוסף לכך, הפעם הראשונה שהתובעים מתעדים פנייתם לנתבע בעניין פרטי הלקוח הייתה בשלב מאוחר, בחודש פברואר 2017.

45. הנתבע הסביר בסיכומיו שכלל 19 **לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית),** תשמ"ו-1986 (להלן: "**כללי האתיקה**") אסר עליו למסור הפרטים לתובעים ללא הסכמת הלקוח.

הגרסה לגבי חבות אישית של הנתבע היא גרסה כבושה שעלתה לראשונה יותר משנה לחתימת ההסכם

46. בנוסף להעדר תימוכין בתוכן החוזה, יש להביא בחשבון שגרסת אורן לגבי התחייבות אישית של הנתבע בשיחה הטלפונית שקיים עמו לפני כריתת ההסכם, היא גרסה כבושה שהתפתחה באופן הדרגתי, ובעצם מתועדת לראשונה בכתב רק לאחר שהתברר לתובעים כי יהיה עליהם לאכוף פסק דין נגד הלקוח בארה"ב.

47. לא רק שאין ראיה בכתב לגבי מתן ההתחייבות האישית המיוחסת לנתבע בשיחה טלפונית לפני כריתת הסכם שכר הטרחה, גם תוכן המסמכים שהוחלפו לאחר מכן, מלמד על התפתחות הדרגתית של גרסת התובעים שהיא בעצם גרסת אורן בלבד שכן אין ולא היה קשר ישיר בין ארז ובין הנתבע לפני כריתת ההסכם.

48. כאשר התובעים שולחים השומה אל הלקוח בחודש פברואר 2016, הם כותבים "**לכבוד מר שרון אל**". אין הם מזכירים במכתב כי הוא מיועד לשני לקוחות, הלקוח והנתבע.

49. במכתב מיום 26.1.17 התובעים מזכירים לראשונה בכתב את "**הבטחותיך**" בלבד ללא כל פרוט. לכאורה, הבטחות עו"ד בשם מרשו אינן יוצרות התחייבויות אישיות של עורך הדין. מכיוון שהתובעים לא שוחחו עם הלקוח, מכאן שאם הבטיח הנתבע, הבטיח בשם הלקוח. במכתב נוסף מיום 8.2.17 ארז כותב לנתבע "**שרון אל, הוא גם לקוח שלנו, והוא**

מחויב גם לנו". ברי, שדברים אלה מלמדים על כך שאין זכר לטענה שגם הנתבע הוא לקוח כביכול של התובעים.

50. הנתבע טען בסעיף 48 לסיכומיו כי אורן העיד בעמוד 87 שהנתבע ביקש ממנו להמתין עקב מצבו הכלכלי של הלקוח. בימ"ש מסכים עם טענת הנתבע שאם היה בסיס לגרסת התובעים לגבי התחייבות אישית של הנתבע, הם לא היו מסכימים להמתין עקב מצב כלכלי של הלקוח שכן הם רשאים לכאורה להפרע מהנתבע.

51. רק כאשר התובעים פונים באמצעות באת כוחם, עו"ד הראל, בחודש מרץ 2017, יותר משנה לאחר שנחתם הסכם שכר הטרחה בחודש ינואר 2016, עולה לראשונה הטענה כי הנתבע התחייב אישית לשלם להם שכרם. אולם, באותו מכתב ממש עו"ד הראל מתייחסת להסכם שנחתם בין הלקוח ובין התובעים. כך שבאותו מכתב יש שתי גרסאות שונות. כאשר נחקרה, טענה שהנתבע ערב להתחייבות הלקוח. אולם, היא לא הזכירה במכתב טענה זו.

52. אורן התבקש להסביר מעמוד 94 מדוע הטענה לגבי התחייבות אישית של הנתבע עולה בכתב יותר משנה מאז חתימת ההסכם. אולם, לא היה לו מענה מניח הדעת, פרט לטענה בעמוד 95 לפיה "**חיכינו לכסף**".

53. בעמוד 96, אורן העלה טענה נוספת, לפיה לא היה מקום שהתובעים ידרשו תשלום כי המתינו להחלטת השמאי המכריע. אין לקבל טענה זו שכן כפי שיפורט בהמשך דרישות השמאי המכריע לקבל שכרו הופנו לארז. לכן, מרגע שהתובעים ידעו באמצע שנת 2016 שהלקוח לא משלם שכר השמאי המכריע, מצופה היה שיפנו בכתב אל הנתבע ויתריאו בו כי הוא אישית חייב להם שכרם ולכן עיכוב התשלום לשמאי המכריע מסכל תשלום שכרם ויוצר חיוב אישי שלו. אורן העיד משורה 16 כי הנתבע סינן פניות התובעים. טענה זו רק מחזקת הציפיה שטענות התובעים לגבי חבותו האישית של הנתבע היו אמורות לעלות זמן רב לפני שעלו לראשונה בחודש מרץ 2017.

התובעים היו אמורים להעמיד ראיות לצורך הוכחת טענותיהם

54. התובעים טענו בסעיף 39 לסיכומיהם כי לא היה בראיות כדי להפוך הקערה על פיה ובעניין זה נקלעו לכלל טעות. נטל הבאת הראיות והשכנוע להוכיח כל טענותיהם, לרבות הטענה ללקיחת אחריות אישית של עו"ד לחוב לקוח, או גרימת נזק בזדון, חל על

התובעים והם אלה שהיו אמורים להפוך הקערה על פיה בהעדר מסמך בכתב שיאשר טענותיהם.

55. התובעים גם לא זימנו את המתווך להעיד לטובתם לגבי טענתם כי הנתבע התחייב לשלם אישית שכרם, למרות שהוא זה שלגרסתם קישר בין אורן ובין הנתבע. ראו בעניין זה עדות אורן בעמוד 84. בימ"ש קובע כי הימנעות התובעים מהעדת המתווך יוצרת חזקה שאילו היה מעיד, גרסתו לגבי תנאי ההסכם שהוא היה מעורב בכריתתו, היו פועלים לחובת התובעים.

56. בסעיף 48.6 לסיכומיהם התובעים טענו שבימ"ש העיר לנתבע על כך שלא העיד את המתווך. אולם, עיון בעמוד 134 משורה 21 אליו הם מפנים בסיכומיהם, מעלה שבימ"ש מעיר לגבי סוגיה אחרת והיא טענת התובעים שהנתבע התרשל בייצוג הלקוח.

57. בניגוד לתוכן תצהיר ארז, התברר בעמוד 118 ובעמוד 120 לחקירתו של ארז, כי לא היה לו קשר עם הנתבע לפני חתימת ההסכם וכי רק אורן עמד עם הנתבע בקשר. לא זו אף זו, כאשר ארז פונה אל הנתבע בכתב בחודש ינואר 2017 הוא לא מזכיר את הטענה שהנתבע חב אישית בתשלום שכר התובעים.

58. בניגוד לנטען פעם אחר פעם בסיכומי התובעים, ובמיוחד בסעיף 53, אין לפני בימ"ש ראיות לפיהם הנתבע לקח אחריות לשלם לתובעים את שכרם פרט **לעדותו הכבושה של אורן ועדות זאת בלבד, שעומדת בסתירה לתוכן ההסכם בינם ובין הלקוח**. חזרה על אותה טענה חזור ושנה אינה הופכת אותה לעובדה.

59. לא התובע היה צריך להוכיח כי הוא אמר שאינו חב אישית כטענת התובעים בסעיף 42 וכן בסעיף 48.5 לסיכומיהם. ההסכם בכתב הוא **בין הלקוח ובין התובעים** ולא בין הנתבע ובין התובעים. חתימת הנתבע כעו"ד בשם מרשו על ההסכם, כאשר אין טענה של הלקוח לחריגה מהרשאה, אינה יוצרת חבות אישית של הנתבע.

60. בסעיף 49 לסיכומיהם, התובעים טוענים כי הטיחו בנתבע אמירות והוא לא הוכיח אחרת. חלק ניכר מהטענות נוגעות לחקירות התובעים על ידי הנתבע ומכאן שהטענה שבמסגרת החקירות של עדי התובעים הנתבע היה אמור להוכיח אחרת, אינה מקובלת ומוטב היה שלא תעלה כלל. חקירת הנתבע החלה בעמוד 132 ולעניין זה ישנן שתי הפניות בלבד. כך למשל יש הפניה לעמוד 154 משורה 13. בימ"ש עיין ולא מצא שהנתבע לא השיב כביכול.

פרשנות על פי נסיבות כריתת ההסכם תומכת בגרסת הנתבע

61. נוסף לכך שתוכן ההסכם אינו תומך בגרסת התובעים להתחייבות של הנתבע ב"**הסכם משולש**", או "משולב", כטענתם, או כערב, גם פרשנות על פי נסיבות כריתת ההסכם לא תומכת בעמדתם.

62. התובעים שאלו בסעיף 21 לסיכומיהם ובסעיף 42 לסיכומיהם "**האם באמת ניתן להאמין לטענה כי בנסיבות העניין והסיפור סביב הדרישה לחתימה על הסכם שכ"ט**" הם הסכימו לעבוד בידיעה כי הם עלולים לעבוד בחינם ? אין בטענה זו, אם שאלה זו היא טענה, ממש. כל נותן שירותים אמור להחליט בין שתי אפשרויות. מצד אחד להקטין ככל האפשר **הסיכון** שיעבוד ללא קבלת תמורה. מצד שני להגדיל ככל האפשר **הסיכוי** לזכות בעבודה. לא פעם, ככל שנותן השירותים מתמקד בהקטנת הסיכון, הוא עלול להקטין גם את הסיכוי לזכות בעבודה.

63. התובעים טענו כי הנתבע הינו עו"ד רשלן שהופתע מגובה היטל ההשבחה ולכן לחץ עליהם להושיע אותו על ידי הגשת שומה נגדית. הנתבע דחה טענה זו.

64. תוכן ההסכם בין הנתבע ובין הלקוח, שהתובעים עמדו על גילויו, אינו תומך בגרסת התובעים שכן הוא קובע שהלקוח ער לכך ששכירת בעלי מקצוע לביצוע בדיקות, תשולם על ידי הלקוח נפרד. הנתבע הסביר בכתב הגנתו כי הוא לא הופתע מגובה ההיטל וכי התבקש על ידי המתווך לשכור שירותי אורן. זאת, למרות שהיה משרד שמאות בכיר שאמור היה להכין השומה. בעמוד 144 העיד כי הקושי בעסקה לא נוצר עקב גובה היטל ההשבחה, אלא עקב סרוב הקונים להמשיך ולשלם התמורה עד שלא ישתכנעו שיהיה בידי הלקוח לשלם את היטל ההשבחה. בימ"ש המחוזי המליץ לפנות לשמאות מכריעה ולכן היה צורך להגיש שומה נגדית. בעמוד 149 שב בעדותו על הטענה בכתב ההגנה שהמתווך ביקש ממנו "**לתת העבודה**" ל"**חבר**" שלו, אורן.

65. בימ"ש מסיק מהראיות, שלא הנתבע פנה אל התובעים, אלא להפך. התובעים התחרו במשרד שמאות אחר לגבי זכיה בעסקה, הוא משרד המאירי שאף החל בטיפול. ראו בעניין זה עדותו של אורן בעמוד 81 בשורה 16 ובעמוד 84 משורה 24. התובעים ידעו שלצד הסיכוי לקבל שכ"ט גבוה בסך של מאות אלפי ₪, יש סיכון רב. זאת, מכיוון שהלקוח אינו מתגורר בישראל, ובשונה מעסקאות רגילות בהן שמאי לא משחרר חוו"ד בטרם ישולם לו שכרו, הם הסכימו מראש שהשכר ישולם רק לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע. כאן

המקום לציין שהנתבע טען בסעיף 57 לסיכומיו כי התובעים ידעו ששולמה למס שבח מקדמה בשיעור של 15%, סך של יותר ממיליון ₪ ולכן צפוי החזר בסך של כחצי מיליון ₪ ואורן הסתמך על כך. מכאן שהתובעים סמכו על כך שלנוכח תשלום היטל ההשבחה, שכרם ישולם להם מהחזר מקדמת מס השבח וניסו להפוך משאלת לב זו למצג שווא כביכול שקיבלו מהנתבע.

66. כפי שהובא לידיעת בימ"ש בהליך זה, לטענת התובעים, למרות שהטילו עיקול במסגרת סעד זמני בתובענה כאן, על החזר מקדמת מס השבח, רשות מס שבח העבירה הכספים לגורם אחר. ככל שאכן רשות מס שבח התרשלה, לגרסת התובעים, טענה זו תבורר בהליך אחר. אולם, השתלשלות זאת מלמדת שהתובעים אכן הסתמכו על החזר מס השבח.

67. הנתבע טען בסעיף 73 לתצהירו כי התובעים לקחו סיכון עת הסכימו כי שכרם ייגזר מהסכום שיצליחו להפחית מהשומה שקבעה הרשות. לכן, ביצעו, לטענתו, עברה אתית. זאת, מכיוון שבכך פעלו תוך הפרת **תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית),** תשכ"ו-1966 (תקנה 1 (8) איסור קביעת שכר לפי תוצאות השירות), ובקשר עם הוראת סעיף 16 **בחוק שמאי מקרקעין**, תשס"א-2001.

68. בהתאם לסעיף 3 להסכם שכר הטרחה עליו מבססים התובעים התביעה כאן "**שכר הטרחה המבוקש הינו : 9% בתוספת מע"מ כדין, מסכום ההפחתה של היטל ההשבחה ביום ההפחתה**" והוא ישולם "**תוך 10 ימים מיום קבלת השומה המכרעת**". מכאן שלפי תוכן ההסכם, גובה השכר **מותנה בתוצאות החלטת השמאי המכריע**. הנתבע לא ביקש בכתב ההגנה לקבוע כי ההתקשרות בטלה בשל פגם זה, ולכן בימ"ש לא דן בטענה לבטלות שעלתה בתצהיר ביחס לפסק הדין נגד הלקוח. אולם, יש בהתנית השכר בתוצאה כדי להסביר את הסיכון הרב שנטלו התובעים. בימ"ש לא קובע מסמרות אם בוצעה עברה אתית.

69. התובעים הזכירו את העובדה שגם השמאי המכריע לא קיבל תחילה שכרו. אולם, בשונה מהתובעים, השמאי המכריע לא לקח על עצמו סיכון רב כפי שלקחו על עצמם התובעים שכן ללא סילוק החוב כלפיו, הקונים לא היו רשאים להעביר הזכויות על שמם.

70. מכאן שלצורך זכיה בעסקה ששכר רב בצידה, תוך שהם גוברים על משרד שמאים בכיר, התובעים הסתפקו בהתחייבות כתובה של לקוח שאינו מתגורר בישראל לשלם להם ולא התנו שחרור השומה בתשלום, שכן הסכימו כי יקבלו שכר לאחר שחרור השומה במועד

עתידי ורק אם יצליחו להפחית השומה שקבעה הרשות. כמו כן, גם לא דרשו כל בטוחה, כגון שיעבוד הנכס הנמכר, או נכס אחר, בשים לב שמדובר בשכר גבוה ביותר. מצד אחד הם זכו בעסקה שכן הסכימו להתניית השכר במועד עתידי על פי תוצאות, ולא קיבלו כל בטוחה. מצד שני לקחו על עצמם סיכון רב לגבי יכולת גבית השכר ובכך הגדילו מאד הסיכון שייאלצו לטרוח לצורך אכיפת פסק הדין נגד הלקוח בארה"ב.

71. בימ"ש קובע כי נסיבות כריתת ההסכם מלמדות שהתובעים היו מעוניינים לגבור על משרד שמאות אחר כדי לקבל עבודה ששכר רב בצידה. הם התקשרו בעסקה שמלכתחילה הייתה כרוכה בסיכון רב לגבי יכולתם להפרע מלקוח שאינו מתגורר בישראל וכאשר הסיכון התממש והתברר להם שיהיה עליהם לאכוף פסק דין בארה"ב, יצרו יש מאין גרסה לפיה הנתבע חב להם תשלום שכרם שכל כולה מבוססת על שיחה טלפונית בין אורן ובין הנתבע.

האם הנתבע ערב לחיובי הלקוח ?

72. הטענה לערבות הנתבע עלתה בעת הגשת התביעה לראשונה. זאת למרות שהתובעים שיגרו אל הנתבע שני מכתבים מפורטים ומרובי עילות, עובר להגשת התביעה. הטענה לערבות הנתבע עלתה גם בעת חקירת עו"ד הראל בעמוד 120. עו"ד הראל טענה שחותמת הנתבע מעידה על ערבותו. גם אם היה מדובר בשטר, אין בחותמת כדי ליצור ערבות ולכן בימ"ש דוחה טענה זו.

73. לא היה לעו"ד הראל מענה לשאלה מדוע לא ציינה במכתבה שהנתבע ערב להתחייבות הלקוח. גם בכך די כדי לדחות טענה זו.

74. כאן המקום לציין שטענה זו סותרת טענת התובעים כי הנתבע היה צד להסכם.

75. כמו כן, על פי כלל 10 **לכללי האתיקה**, אסור לעו"ד לערוב לחיובי הלקוח. ככל שעו"ד אמור לבצע תשלום עבור הלקוח, עליו לדאוג שהלקוח יפקיד אצלו התשלום ורק לאחר מכן לבצע התשלום.

76. מכאן שנטל הבאת הראיות בסוגיה זאת גבוה מהרגיל שכן הוא מייחס לנתבע ביצוע עברה אתית.

77. לנוכח כל האמור לעיל, בימ"ש דוחה הטענה כי הנתבע ערב לחיובי הלקוח.

ת"א 978-05-17 ישר ואח' נ' אל ואח'

הטענה לחבות הנתבע מכח יחסי שליחות

78. בין שלל הטענות שהתובעים העלו, הם טענו שהנתבע חב מכח יחסי שליחות. הנתבע טען, ובצדק בסעיף 17 לסיכומיו שהתובעים שהתכחשו לתצהיר הלקוח שהועבר אליהם לפני הגשת תביעתם, עשו שימוש באותו תצהיר כדי לקבל פסק דין נגד הלקוח.

79. מכאן שאם התובעים התבססו על התצהיר של הלקוח לפיו הוא השולח והנהנה, אין מקום לחייב את הנתבע שפעל כשלוחו.

בימ"ש דוחה הטענה כי הנתבע התחייב באופן אישי לשלם שכרם של התובעים או ערב לו

80. בימ"ש קובע כי התובעים ניסו בתביעה זו להחזיק החבל משני קצותיו. לאחר שהגדילו מאד הסיכוי לזכות בעסקה, תוך נטילת סיכון רב מאד, כמפורט לעיל, הם ניסו לייצר בדיעבד בטוחה יש מאין בדמות הטענה שהנתבע התחייב לשלם להם שכרם, או ערב לתשלומו. בימ"ש דוחה הטענה שהנתבע התחייב באופן אישי לשלם לתובעים שכרם או ערב לתשלומו..

טענת התובעים כי הנתבע גרם להם נזק

81. לנוכח הקושי בניסיון לחייב הנתבע לשלם להם שכרם כמזמין השרות או כערב, התובעים העלו שלל טענות למעשים ומחדלים של הנתבע שגרמו להם נזק.

הטענה להסתמכות על מצגי הנתבע לפני כריתת ההסכם

82. מחדליו של הנתבע כמפורט בסעיפים 43 ו – 44 לסיכומים שיתכן שהיו מקימים עילת תביעה ללקוח כלפיו, אינם מעלים בהכרח עילת תביעה של נותן שירותים נגד עורך הדין של הלקוח. במקרה שבפנינו התובעים טוענים שהסתמכו על מצגי הנתבע.

האם הנתבע אחראי בהתרשלות ביחס לתובעים ?

83. התובעים טענו כי הנתבע התרשל עת נתן להם מצג שווא ביחס לעובדות המהותיות הנוגעות לעסקה וגרם להם להסיק שאין חשש כי שכרם לא ישולם. בימ"ש יידרש לטענה

שהתובעים הסתמכו על מצגי הנתבע, על אף שהנתבע לא היה אמור ליתן להם ייעוץ משפטי.

84. בע"א 209/85 **עיריית קרית אתא ואח' נ' אילנקו בע"מ**, פ"ד מב(1), 190, בעמ' 203 נאמר לעניין חובת הזהירות המושגית בעניין חוו"ד רשלנית כך:

"אף אני סבור כי החובה לנהוג זהירות סבירה באספקת אינפורמציה רחבה מן החובה המוטלת על בעל מקצוע או בעל מיומנות מיוחדת לנהוג זהירות סבירה כשהוא פועל בתחומי מקצועו או מיומנותו. השליטה על מידע, אשר לציבור הרחב ענין בו, איננה אך ורק נחלתם של בעלי מקצוע, ומסירת מידע אינה נעשית רק אגב הפעלת מיומנות מקצועית. בחברה מודרנית נצבר ונאגר מידע, לתועלת הציבור, בידי גורמים שונים. רשויות ציבור או גופים פרטיים. תהליך זה של איסוף המידע ושימורו יכול שיעשה אגב מילוי תפקידיו של אותו גוף או אותה רשות, בצורה שוטפת, ויש שעיקר תכליתו של אותו גוף או של אותה רשות היא איסוף מידע, שימורו ואחזורו. מקום שנעשית פניה לקבלת מידע לגורם אשר בשליטתו מאגר אינפורמציה, שלציבור ענין בה, וזאת בנסיבות בהן מספק המידע, כאדם סביר, יכול לצפות כי מבקש המידע יסמוך על אותו מידע ויפעל על פיו, הרי אז חייב מספק המידע לנהוג זהירות סבירה באספקת המידע המבוקש. מהן הנסיבות לגביהן יאמר כי ההסתמכות היתה סבירה ומוסר המידע היה צריך לצפותה? כל נסיון להשיב תשובה גורפת לשאלה זו נדון לכישלון. התשובה משתנית, כמובן, מענין לענין, וכל שיאמר להלן הוא אך בבחינת דוגמא."

85. לענייננו, הטענות של התובעים נחלקות בין התחייבות של הנתבע לשלם החיוב או לערוב לו, ובין מצג שווא לפיו הם יקבלו כספם. הטענות מבוססות על תוכן שיחה או שיחות טלפוניות שהתקיימו בין אורן ובין הנתבע בלבד, ללא כל עיגון בכתב לתוכנן בזמן אמת. הגרסאות של אורן לגבי שיחה זו התפתחו מהעדר טענה כלל כלפי הנתבע בפניה הראשונה בכתב שהציגו מחודש ינואר 2017, דרך טענה להתחייבות אישית של הנתבע מכח חתימה על ההסכם במכתב עו"ד הראל מחודש מרץ 2017, דרך מכתב עו"ד אלבו, אף הוא מחודש מרץ 2017, בו נטענו שלל עילות לחבות "**מעצם תפקידך ומעמדך (כעו"ד ו/או כנאמן ו/או כשליח ו/או כאמונאי ו/או כמזמין שירותים)**" ללא פרוט אותן טענות ודרך כתב התביעה שהוגש בחודש מאי 2017 בו הועלתה לראשונה גרסה לגבי המצגים של הנתבע בשיחות הטלפוניות בינו ובין אורן וכן עלתה לראשונה הטענה שהנתבע ערב להתחייבויות הלקוח.

86. התובעים טענו שהנתבע אמר לאורן ש"**בטוח שיהיה כסף לשלם להם**" ואילו הנתבע דחה טענה זו והעיד בעמוד 150 שלא יכול היה לדעת מראש האם יופחת היטל ההשבחה ובכמה, אך ידע שצפוי החזר מס שבח. מכיוון שהתובעים הינם שמאי מקרקעין וותיקים,

עולה קושי לגבי גרסתם. אמור היה להיות ברור להם שלא ניתן להעריך שיהיה כסף לשלם להם, כאשר טרם התקבלה הערכת השמאי המכריע. מכאן שהם סמכו על כך שהלקוח, שאינו ישראלי, יכבד התחייבותו וישלם להם, אם וכאשר השמאי המכריע יפחית גובה היטל ההשבחה.

87. בעמוד 164 משורה 1 העיד הנתבע כי המתווך הוא שסיכם תנאי שכרם של התובעים וחלקו הצטמצם לשיחה טלפונית בת מספר דקות עם אורן בה תאר העובדות והתבקש להעביר חומר לאורן.

88. בעמוד 178 הנתבע העיד כי הכסף בחשבון הנאמנות אזל בשנת 2015 וכי התובעים ידעו זאת. בעמוד 179 הסביר שהתחייבות הלקוח לתובעים אינה מותנית בשאלה אם נותר כסף בחשבון הנאמנות וכי הוא לא אחראי לכך שהלקוח לא מילא אחר התחייבותו לתובעים.

89. כאמור לעיל, התובעים לא עיגנו המצגים שהנתבע נתן להם בשיחות הטלפון בהסכם כמצגי הנתבע שהם מסתמכים עליהם. זאת, על אף שמדובר בעסקה שכרוכה בעבודה רבה ובשכר גבוה יחסית.

90. בימ"ש קובע כי בנסיבות אלה, התובעים לא הוכיחו מי מהטענות למצגי שווא באותן שיחות טלפוניות בין אורן ובין הנתבע שלא בה זכרן בהסכם שהם ניסחו, או עד מועד שליחת המכתב של עו"ד אלבו, ודוחה הטענה למצגי שווא.

הטענה שהנתבע לא פעל כדי שהלקוח ישלם להם שכרם

91. נוסף לטענה לגבי מצגים שקדמו להתקשרות, התובעים העלו בחודש מרץ 2017 לראשונה שלל טענות נגד הנתבע. הם טענו, בין היתר, כי הנתבע גרם להם נזק בלתי הפיך בכך שלא יידע הלקוח על משמעות ההתחייבות ו/או לפעול אל מול הלקוח שיסדיר את תשלום שכרם, בכך שהסכמתו שיתרת התמורה שהתובעים היו אמורים להפרע ממנה תשמש הקונים לתשלום היטל ההשבחה ושכ"ט השמאי המכריע ובכך שלא יידע עו"ד אליו העביר הלקוח המשך הטיפול "**שידאג לאינטרס ולהתחייבויות כלפי התובעים**".

92. הנתבע לא ייצג התובעים ולא היה אמור לדאוג לבטוחות לתובעים. מצופה מכל עו"ד שינסה ל"**פעול אל מול הלקוח שיסדיר את תשלום שכרו**" של נותן שירותים ללקוח. אולם, אין

בציפייה זאת כדי להפוך את ציבור עורכי הדין לכיס עמוק במקרה ונותן השירותים לא מצליח להיפרע מהלקוח של עורך הדין. נוסף לכך, הנתבע הציג פניה ממנו אל הלקוח מיום 3.2.17 (חלק מנספח יד לתצהירו), בה ציין במפורש חובת הלקוח לשלם לתובעים שכרם.

93. התובעים טענו שיש ללמוד על כך שהנתבע כתב ללקוח כי "**אנו**" צריכים לשלם שהדבר מוכיח טענתם. הנתבע הסביר בעמוד 153 כי תמיד נוהג לכתוב בלשון רבים ואין לראות בהתנסחות זאת כהודאה שלו בחבות אישית שלו כלפי התובעים. כאן המקום לציין שהנתבע הצהיר בסעיף 24 לתצהירו כי הקשר בינו ובין הלקוח לא חרג מקשר מקצועי של ייצוג בעסקה לשותפות כביכול. טענה זו לא נסתרה.

94. בעמוד 167 הנתבע העיד כי ניסה לשכנע הקונים לשלם גם שכרם של התובעים, אך הם התנגדו.

95. כאן המקום להדגיש שבימ"ש נתן לתובעים פסק דין נגד הלקוח. לא זו אף זו, אין טענה של הלקוח כי לא ידע על ההתחייבות שלו כלפי התובעים, או התכחשות להתחייבות. להפך, בתצהיר עליו חתם ואשר התובעים הסתמכו עליו כדחי לקבל נגדו פסק דין, לקח על עצמו מלוא האחריות. העובדה שהלקוח לא נמצא בישראל מקשה על אכיפת פסק הדין. אולם, אין בכך כדי להצדיק הפיכת עורך הדין של הלקוח לכיס עמוק לצורך גביית חוב הלקוח באופן נח יותר מאשר ניהול הליכי גביה נגד הלקוח.

96. גם הטענה שהנתבע קיבל החלטה עבור הלקוח לגבי אופן התשלום של היטל ההשבחה ו"**פיזר כספים**" (ראה סעיף 45 לסיכומים) אינה מקובלת. האחריות להחלטה על ייעוד הכספים, היא של הלקוח, הוא נהנה מהתמורה של המכר והוא גם אמור לשאת באחריות להחלטותיו. כאמור לעיל, אילו ביקשו התובעים להבטיח תשלום שכרם, היה עליהם ליצור מנגנונים מתאימים בהסכם, כגון קביעת נאמן לתשלום שכרם.

97. מסעיף 4 למכתבו של עו"ד אלבו מחודש מרץ 2017 עולה שקצפם של התובעים כלפי הנתבע נבע מכך שהוא "**מזה תקופה**" הזהיר אותם "**כי יכול ותהיה בתשלום שכ"ט**". מכאן שלא רק שהנתבע לא השלה אותם לגבי קבלת כספם, אלא הביא לידיעתם שקיים קושי.

הטענה להחזקת כספים בנאמנות עבור התובעים

98. על אף שלא נקבע מנגנון נאמנות בהסכם, התובעים טענו בסיכומים בסעיף 45 שהנתבע החזיק הכספים כביכול בנאמנות עבורם. כאמור לעיל, התובעים הם שניסחו הסכם שכר הטרחה והעבירו אותו לחתימת הלקוח. לכן, על התובעים, שכאמור לעיל, היו ערים לסיכון הרב שהם נוטלים על עצמם כאשר הם משחררים השומה לידי לקוח שאינו מתגורר בישראל ללא קבלת שכר, היה לעגן התחייבות נטענת זאת להחזקת כספים עבורם בנאמנות על ידי הנתבע בהסכם. זאת, כאשר כבשגרה, צדדים לעסקה קובעים בחוזה מנגנון של החזקת כספים בנאמנות עד ביצוע התחייבויות מי מהצדדים. משלא עשו כן, אין מקום ליצור חובה זאת יש מאין, בדיעבד וכך קובע.

הטענה שהנתבע לא יידע עו"ד שהחליף אותו בדבר ההתחייבות כלפיהם

99. גם הטענה שהנתבע לא טרח ליידע עו"ד שהחליף אותו בייצוג הלקוח, על פי החלטת הלקוח, אינה מקובלת, בשים לב שהנתבע לא יזם החלפתו.

100. לעניין זה יפים דבריו של בימ"ש העליון בעא 8124/18 **יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' יעקב ז'רוט** (פורסם בנבו) לפיה הטלת חובה על עו"ד לדרוש ולחקור את לקוחו ולאמת כל הצהרה ודיבור שנמסרו על ידו, כרמאי בפוטנציה, היא בבחינת גזירה שציבור עוה"ד אינו יכול לעמוד בה.

101. אין מקום לחייב עו"ד שהוחלף בעו"ד אחר לוודא שהמחליף אוחז במידע הנדרש. להפך, עו"ד שמחליף עו"ד אחר אמור לבדוק עמו העובדות הנוגעות לעניין. ככל שאותו מחליף לא היה ער לחוב כלפיהם, היה על התובעים לצרף אותו עו"ד לתביעה כאן כדי ליתן לו יומו בהליך זה.

102. התובעים טענו שהנתבע כלל לא הוחלף ע"י הלקוח וכי טענה זו שקרית. אולם, לא הובאה ראיה בעניין זה ולכאורה בהליכים המקדמיים הממושכים שהתובעים עמדו על קיומם, בנקל היה בידם להראות באמצעות הודעה של מס שבח כי הנתבע ממשיך לייצג את הלקוח לפני מס שבח, אך הם בחרו שלא לסתור טענה זו. כמו כן, ראו עדותו של אורן בעמוד 102 לפיה קיבל מידע ממס שבח מ"**שיחות**" עם "**המנהלת**".

התובעים חדלו בהגנה על זכויותיהם גם לאחר שזכו בעסקה

103. כאמור לעיל, התובעים מלאים כרימון טענות כלפי הנתבע, ובימ"ש מצא לעסוק רק בטענות המרכזיות. אולם, התובעים עצמם חדלו באופן בו לא פעלו להגן על עניינם גם לאחר שזכו בעסקה. מהראיות שהגישו התובעים (נספח יב), עולה שביום 19.7.16, השמאי המכריע פונה אל הלקוח, **באמצעות ארז** ומתריע על כך שטרם קיבל שכרו. אם היה ספק אצל התובעים עד אותו מועד בדבר הסיכון לפיו לא ישולם להם שכרם, זה היה הרגע בו היה עליהם למהר ולנקוט הליך משפטי מתאים שימנע ביצוע העברת הזכויות לקונים בטרם ישולם להם שכרם.

104. לא זו אף זו, על פי נספח יג לראיות התובעים, השמאי המכריע פונה שוב אל הלקוח **באמצעות ארז** ביום 5.1.17 ושוב מתריע על כך שהלקוח לא שילם לו שכרו. אולם, התובעים לא נוקטים הליך משפטי ומסתפקים בשליחת מכתב ביום 26.1.17 אל הנתבע, הוא המכתב הראשון בזמן שהתובעים צרפו לראיותיהם.

105. התובעים טענו בסעיף 28 לסיכומיהם כי ראוי לקרוא בעיון פניותיהם אל הנתבע כדי ללמוד על גודל המחדל, הרשלנות, הזדון והנזק במעשי הנתבע. אולם, עיון בפניות אלה מלמד שעל אף שהם ערים לכך שהלקוח לא משלם שכרו של השמאי המכריע מחודש יולי 2016, והטענה בסעיף 25 לסיכומיהם שהנתבעים התחמקו מהם, הם לא נוקטים הליכים שעשויים היו להבטיח זכויותיהם בסמוך לחודש יולי 2016, אלא מציגים מכתב ראשון מחודש ינואר 2017.

106. כאן המקום לציין שבימ"ש המחוזי נתן ההחלטה במחלוקת בין הלקוח ובין הקונים, שהתובעים מלינים עליה, בחודש פברואר 2017. מכאן שאילו התובעים היו פועלים לקבלת **סעד זמני** במשך כחצי שנה מחודש יולי 2016 ועד מועד מתן ההחלטה של בימ"ש המחוזי, שימנע העברת הזכויות לקונים בטרם יסלק הלקוח החוב כלפיהם, לא היו נזקקים לתביעה זו.

107. בעמוד 100 אורן אישר כי קיבל דיווח מהמתווך לגבי ההליכים בבימ"ש המחוזי. מכאן שהתובעים ידעו היכן הליכים אלה עומדים. לארז לעומת זאת הייתה בעמוד 114 גרסה שונה לפיה רק לאחר 8 חודשים ידע על הסכסוך בין הלקוח ובין הקונים.

108. כאמור לעיל, עו"ד אלבו קבל במכתב מיום 23.3.17 כי הנתבע מתריע "**מזה תקופה**" על קושי בקבלת שכרם. אולם, התובעים נקטו פעולה משפטית ראשונה בשיהוי רב כאשר הם ביקשו בתובענה זו ביום 1.5.17 עיקול על כספים שאמור לקבל הלקוח ממס שבח תל אביב.

109. אורן נשאל על כך בעמוד 87, אך לא ידע ליתן בשורה 3 הסבר למחדל התובעים בעניין זה. משורה 6 טען כלפי הנתבע ש"**שיחקת אתנו משחקים**". אולם, כאמור לעיל, ממכתב עו"ד אלבו מחודש מרץ עולה טענה הפוכה שהנתבע דווקא הזהיר אותם "**מזה תקופה**" שיהיה קושי בקבלת השכר. לבסוף הודה בשורה 19 כי לא יודע להשיב לשאלה.

110. מעדות אורן בעמוד 100 עלה שגם לאחר ההתקשרות עם הלקוח, המתווך היה בתמונה והוא אף עדכן את אורן לגבי ההליכים בבימ"ש המחוזי. מכאן שהמתווך היה עד נחוץ הן לצורך הוכחת הטענה שהנתבע התחייב אישית לשלם שכרם של התובעים והן לגבי הטענה שהנתבע התרשל לאחר חתימת ההסכם וגרם להם נזקים. החלטת התובעים לא לזמנו יוצרת חזקה שאם היו מזמנים אותו, עדותו הייתה פועלת לחובתם.

111. כאמור לעיל, בימ"ש דחה הטענה כי הנתבע התחייב לשלם שכר התובעים. מכאן שדינם של התובעים הוא ככל נותן שירותים שהמזמין לא כיבד התחייבותו כלפיהם. התובעים אוחזים בפסק דין נגד הלקוח והעובדה שהלקוח נמצא בארה"ב, עובדה שהייתה ידועה להם במועד כריתת ההסכם, אינה הופכת את הנתבע, עו"ד שייצג הלקוח, לכיס עמוק באופן שייתר הטרחה הכרוכה באכיפת פסק הדין נגד הלקוח.

112. לנוכח האמור לעיל, בימ"ש קובע כי לא הוכח שהנתבע גרם נזק לתובעים. הם כרתו הסכם לא שגרתי ורב סיכונים עם הלקוח וגם לאחר כריתת ההסכם, כאשר היה עליהם להבין כי יש סיכון רב שלא יקבלו שכרם, לא נקטו פעולות נדרשות, שאילו נקטו, לא היה צורך לדון בטענותיהם הרבות כלפי הנתבע.

דיון בהוצאות

113. התובעים האשימו את הנתבע בסעיף 48.3 לסיכומיהם בהתנהגות קלוקלת בכל הקשור להליך גילוי המסמכים. אולם, בחינת הדיון הארוך בבקשות הרבות של התובעים מלמדת שהתמונה מאוזנת. לצד מחדליו של הנתבע, התובעים עמדו על גילוי מסמכים ומתן תשובות לשאלות שלא הועילו להם בסופו של יום.

114. הנתבע הסביר בעמוד 141 את התנגדותו לחשוף פרטים לגבי הלקוח בכך שעל פי הפסיקה כעו"ד עליו להיזהר לגבי זכויות לקוח לשעבר ולכן הוא הולך בין הטיפות.

115. לתובעים היו טענות בסעיף 48.4 גם לגבי התנהלות דיונית לא ראויה של הנתבע. אולם, גם בעניין זה התמונה מאוזנת ואולי אף נוטה לחובת התובעים. הפרוטוקולים רצופים התייחסויות לב"כ התובעים ולא תמיד החמיאו להתנהגותו בשעת הדיון. לעניין זה ראו בעמוד 77 משורה 21 לרבות ההחלטה, בעמוד 78 ואזכור ביטול ההוצאות לטובת אוצר המדינה, בעמוד 113 בשורה 6, בעמוד 117 בשורה 23, בעמוד 120 משורה 33 והעיסוק בעמוד 138 על פני זמן ממושך בפסק הדין שהתובעים טענו כי צורף לראיות הנתבע, עד שהתברר שטענה זו אינה נכונה. גם אורן התנהג בעת שמיעת עדותו באופן לא נאות בלשון המעטה כאשר למרות הערות חוזרות ונשנות של בימ"ש, התבטא באופן לא מכובד וראו לעניין זה דבריו בעמוד 98 משורה 3, בעמוד 101 כאשר האשים הנתבע בגניבה ובעמוד 106.

116. בימ"ש התרשם שהתובעים הגיעו לאולם בימ"ש בעת חקירתם במטרה ברורה לחזור על אותה סיסמה לפיה לא היו מכינים השומה ללא התחייבות של הנתבע לשלם שכרם, פעם אחר פעם וכמענה כמעט לכל שאלה. התנהלות זאת לא תרמה למהימנות גרסתם, בלשון המעטה.

117. גם בסיכומי התובעים הייתה חזרה פעם אחר פעם על אותן טענות באופן שמעלה בדיעבד ספק אם היה מקום לקצוב לתובעים זמן כה רב להגשת סיכומיהם על פני שמונה עמודים. לעניין זה ראה הטענה כי הנתבע שיקר בעניין חתימתו על הסכם שכר הטרחה עליה חזרו שלוש פעמים.

118. התובעים טענו בסעיף 49 לסיכומיהם שיש לראות התובעים כנפגעים ואת הנתבע כפוגע. לגבי החלק הראשון של המשוואה, לנוכח מתן פסק דין נגד הלקוח, בימ"ש קבע שהם נפגעו ומבין לליבם של התובעים. אולם, אין בכך כדי להפוך את הנתבע לפוגע.

119. לחובת הנתבע בימ"ש מביא בחשבון כי לא היה מקום שישרבב את המילה "**אל**" על ההסכם כחתימת הלקוח, אלא, היה עליו לחתום בחתימתו, תוך שהוא מציין כי הוא חותם בהתאם לייפוי כח. הנתבע הודיע לאורן שההסכם "**יועבר ללקוח ויוחזר אליך חתום על ידו בימים הקרובים**". הנתבע הציג מכתב מהלקוח בו הוא ביקש ממנו "**תחתום למעני**" כהסבר לכך שבסופו של יום הוא חתם במקום הלקוח. כאמור לעיל, בנסיבות אלה, רצוי היה, לא לנסות לחקות חתימת הלקוח. פגם זה אינו משנה התוצאה, אולם אם היה חותם

בחתימתו ומציין שחתם בהתאם לייפוי כח, יתכן ששלל טענות התובעים, לא היו עולות כלל. כך, במו ידיו אפשר הנתבע לתובעים לנסות להאחז בחתימה "**אל**", כדי ליצור בדיעבד שלל טענות בדבר התחייבות משותפת, "**הסכם משולש**", "**הסכם משולב**", ערבות ועוד ועוד.

120. כמו כן, הנתבע העלה בתצהירו לראשונה הטענה לגבי התנית השכר בתוצאה והטענה לפיה אורן לא היה בשנת 2016 ובעת חתימת תצהיר הנתבע בעל רישיון שמאי מקרקעין תקף. מן הראוי היה שיכלול טענות אלה בכתב הגנתו, וככל שלא ידע על כך שאורן לא היה בעל רישיון, לבקש לתקן כתב ההגנה. מנגד, התובעים לא ביקשו למחוק סעיפים אלה מתצהיר הנתבע, או להגיש תצהיר הזמה, ובימ"ש לא קיבל מענה לטענות אלה בסיכומי התובעים.

121. אשר על כן, בימ"ש מחייב התובעים לשלם לנתבע שכ"ט ב"כ בסך של 20,000 ₪.

סוף דבר

122. בימ"ש דוחה התביעה נגד הנתבע ומחייב התובעים לשלם לנתבע שכ"ט ב"כ בסך של 20,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, י"ט אב תש"פ, 09 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.



עדי הדר, שופט