



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

לפני כבוד השופט יונה אטדגי

התובע:

רוני מאנה

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל שלו ואריאל לביא

נגד

הנתבעות

1. תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"הד אייל רוזובסקי, מור פינגרר וליאור רייכרט

2. אייפקס פרטנר ישראל בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד יוסי אשכנזי ומאור רוט

3. חברת השוק הסיטונאי לתוצרת חקלאית בתל-אביב בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר דולב ואליזבטה טראב-מידן

4. שותפות ת.א.מ. - מילק
ע"י ב"כ עו"ד תמר תורג'מן-קדם

5. חברת מבטח שמיר בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד מאיה צברי ושניר בר-חיים

פסק דין

- 1
- 2 1. תביעה לדמי תיווך בסך 11,210,000 ₪ בגין עסקת המכר שנעשתה בשנת 2011 בקשר למגרש
- 3 שכונה "השוק הסיטונאי".
- 4 התובע קיבל דמי תיווך מהרוכשת ובתביעה זו הוא דורש לקבל דמי תיווך גם מהמוכרת (וליתר
- 5 דיוק, אחת משתי המוכרות) ויתר הנתבעות, שלטענתו, התחייבו כלפיו לדמי תיווך.
- 6 ואלה המחלוקות העיקריות הנדרשות להכרעה:
- 7 א. האם די בכך שלא נעשה הסכם תיווך בכתב עם המוכרת ועם יתר הנתבעות, כדי לדחות את
- 8 התביעה?
- 9 ב. האם התובע פעל כמתווך מטעם שני הצדדים לעסקה, או מטעם החברה הרוכשת בלבד?
- 10 ג. האם הנתבעות, או מי מהן, או מי מנציגיהן, התחייבו כלפי התובע לתשלום דמי תיווך?
- 11 ד. האם התובע היה גורם יעיל בעסקה ומה היתה תרומתו לקשירתה?
- 12 ה. אם יימצא כי התובע זכאי לקבל דמי תיווך מהנתבעות, או מי מהן, מה שיעורם?
- 13



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

רקע עובדתי תמציתי

- 1
- 2 מאמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת ועד אמצע שנת 2006 פעל בתל-אביב, בצומת הרחובות
- 3 קרליבך-החשמונאים-דרך בגין, מה שנודע בשם "השוק הסיטונאי" (להלן – "מתחם
- 4 השוק"/"המתחם").
- 5 הבעלות במתחם כולו היתה רשומה על שם עיריית תל-אביב (להלן – "העירייה").
- 6 הנתבעת 3 (להלן – "חברת השוק") החזיקה, על פי חוזה חכירה עם העירייה, ב-75.84% (להלן
- 7 במעוגל – 76%) מזכויות המתחם והעירייה החזיקה ביתרת הזכויות, 24.16%
- 8 (להלן במעוגל – 24%) (חברת השוק והעירייה יכוננו להלן ביחד – "המוכרות").
- 9
- 10 3. לאחר פינוי השוק, כאמור, במחצית שנת 2006, ביקשו המוכרות למכור את זכויותיהן במתחם
- 11 (וליתר דיוק, ברובו, שכן חלקו נותר גם לאחר המכירה שתואר להלן בידיהן).
- 12 על פי תכנית-בנין-העיר שאושרה באותה עת, המתחם היה מיועד לבניית אזורי מגורים, אזורי
- 13 מסחר ובילוי ("קניון") וכן מבני מוסדות ציבור.
- 14
- 15 4. לשם קידום המכירה התקשרו המוכרות בתחילת שנת 2008 עם
- 16 CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED (להלן – "סיטי בנק") כבנק מייעץ אשר
- 17 ינהל וילווה את המכירה.
- 18 בשנת 2008 נעשה ניסיון ראשון לעריכת מכרז לשם מכירת המתחם, אשר נפסק זמן קצר לאחר
- 19 מכן עקב המשבר הכלכלי העולמי שפרץ אותה שנה בענף הנדל"ן.
- 20 בסוף שנת 2009 חידש סיטי בנק את הליכי המכרז, פרסם הזמנה נוספת להציע הצעות לרכישת
- 21 הזכויות במתחם ואף פנה למספר חברות פוטנציאליות כדי לעניין בעסקה.
- 22 המכרז המחודש הוביל בסופו של דבר למכירת המתחם, כמתואר בהמשך.
- 23
- 24 5. המכרז הותיר שיקול דעת מוחלט בידי המוכרות בדבר התמורה הסופית והן היו אף רשאיות
- 25 שלא למכור את המתחם בסופו של דבר לאף אחת מהמציעות.
- 26 בהתאם למכרז, המוכרות יבחרו בהצעה הטובה ביותר מבין אלה שיוצעו ועם אותו מציע הן
- 27 ינהלו במשך תקופה מוגדרת משא-ומתן בלעדי (להלן – "תקופת ה-NO SHOP").
- 28 במשך תקופה זו, המציעים הנוספים יהיו בעמדת המתנה.
- 29 אם המשא ומתן עם המציע הנבחר ייכשל, המוכרות יהיו רשאיות לפנות לאחד מהם ולנהל אתו
- 30 משא ומתן בלעדי במשך תקופה מוגדרת, וכך הלאה, עד למיצוי ההליך (או עד להחלטת המוכרות
- 31 שלא למכור את המתחם לאף אחד מהמציעים).
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

6. במכרז משנת 2009 הוגשו שלוש הצעות מטעם שלוש קבוצות: הראשונה – "קבוצת חבס" שכללה את חברת חבס וחברות נוספות, השנייה – "קבוצת סוהו" שכללה מספר חברות מובילות בתחום הנדל"ן (שיכון ובינוי נדל"ן, אביב ועוד), השלישית – "קבוצת גינדי" שהורכבה מחברת גינדי השקעות בע"מ וחברת משה ויגאל גינדי בע"מ, ולימים חברה אליה חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ (להלן – "קבוצת גינדי", "גינדי" ו"הריבוע הכחול", בהתאמה). קבוצת חבס הודיעה על פרישתה מהמכרז ונתרו שתי הקבוצות הנותרות. הצעתה הכספית של קבוצת גינדי (906 מיליון ₪) היתה גבוהה יותר מזו של קבוצת סוהו (800 מיליון ₪), אלא שקבוצת גינדי ביקשה לשמור לעצמה את הזכות לסגת מחלקה בזכויות אזורי המסחר (הקניון) ולהפחית בהתאם את הצעתה. המוכרות בחרו להתחיל במשא ומתן עם קבוצת סוהו, וקבוצת גינדי נותרה בהמתנה.
7. בחודש ינואר 2010 התחילה תקופת המשא ומתן הבלעדי (תקופת ה-NO SHOP) עם קבוצת סוהו. במהלך המשא ומתן העלתה קבוצת סוהו את הצעתה הסופית לסכום של 856 מיליון ₪ בתוספת תמורה הנגזרת ממכירת הדירות בפרויקט ("UPSIDE"). בסופו של דבר, ולאחר הארכת התקופה, הסתיים המשא ומתן בין הצדדים ביום 17.2.2010 ללא תוצאות.
8. ביום 20.1.2010, בתוך תקופת המשא ומתן עם קבוצת סוהו, העבירה קבוצת גינדי למוכרות הצעה כספית משופרת על סך 1,050 מיליון ₪ (כולל מע"מ) וכן ויתרה על בקשתה לשמור לעצמה את הזכות לסגת מחלקה בזכויות אזורי המסחר (נ/8).
9. מיד לאחר סיום המשא ומתן עם קבוצת סוהו, החלו המוכרות במשא ומתן עם קבוצת גינדי, שנותרה קודם לכן, כאמור, בהמתנה. ביום 24.2.2010 הגישה קבוצת גינדי למוכרות הצעה משופרת נוספת על סך 950 מיליון ₪ בתוספת מע"מ ורכיב נוסף בגין תקבולים ממכירת הדירות בפרויקט (UPSIDE). באופן זה שווי ההצעה עמד על כמיליארד ₪. על בסיס הצעה זו נחתמו בסופו של דבר ביום 3.6.2010 שני הסכמים: האחד, בין חברת השוק לקבוצת גינדי והשני, בין העירייה לקבוצת גינדי, למכירת חלקן של כל אחת מהן במתחם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

הצדדים בתביעה

10. התובע הוא מתווך נדל"ן ידוע ובעל ניסיון רב בתיווך בעסקאות נדל"ן גדולות ("מגה מתווך", כהגדרתו).

11. כאמור לעיל, חברת השוק היתה החוכרת של 76% מהזכויות במתחם, והעירייה היתה בעלת יתרת הזכויות – 24%.

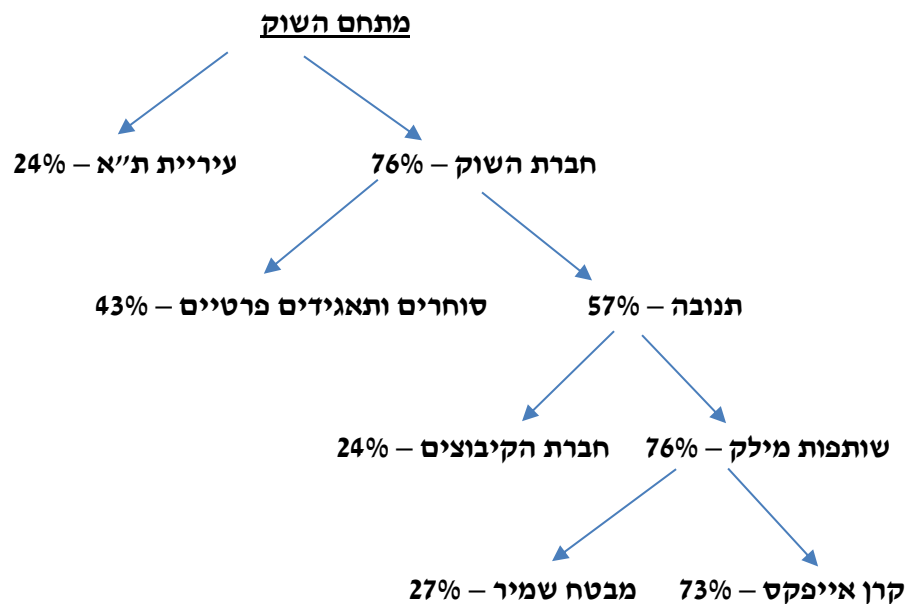
הנתבעת 1 (להלן – "תנובה") החזיקה ב-57% ממניות חברת השוק, כשיתר המניות הוחזקו בידי סוחרים ותאגידים פרטיים.

מניותיה של תנובה היו מוחזקות בזמן הרלוונטי לתביעה זו בידי הנתבעת 4 (להלן – "שותפות מילק") בשיעור של 76%, כשיתרת המניות – 24% הוחזקו בידי חברת "אחזקות תנובה ותעמ"ת אגש"ח בע"מ" השייכת לתנועת הקיבוצים (להלן – "חברת הקיבוצים").

הזכויות בשותפות מילק היו מוחזקות כדלקמן: יישות זרה בשם קרן אייפקס אירופה VII (להלן – "קרן אייפקס"), שאיננה הנתבעת 2, בשיעור 73%, והנתבעת 5 (להלן – "מבטח שמיר") בשיעור של 27%.

הנתבעת 2 (להלן – "אייפקס ישראל") היא חברה המייעצת לקרנות השקעה שונות בקבוצת אייפקס העולמית (סעיף 10.3 לתצהיר מנכ"לית אייפקס ישראל, זהבית כהן).

12. כדי להקל על הבנת המתואר לעיל, להלן תרשים גס של חלוקת הזכויות במתחם וחלוקת המניות בחברות הנזכרות:





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

התביעה ותמצית טענות הצדדים

- 1
2 13. התובע טוען, כי הוא פעל כמתווך מטעם שני הצדדים לעסקה, כי הנתבעות, או מי מהן, באמצעות
3 נציגיהן, התחייבו כלפיו לשלם לו את שכר טרחתו וכי הוא היה הגורם היעיל לקשירת העסקה.
4 התובע מודה כי לא נעשה עם המוכרות או עם הנתבעות, או מי מהן, הסכם תיווך בכתב, אך
5 לטענתו, נסיבות עסקה זו מצדיקות את חיוב הנתבעות בדמי תיווך, למרות העדרו של מסמך
6 בכתב.
7 כפי שצוין לעיל, בין התובע ובין הרוכשת קבוצת גינדי נעשה הסכם תיווך והוא קיבל דמי תיווך
8 ממנה.
9 באשר לשיעור דמי התיווך מודה התובע, כי אלה לא סוכמו מראש, אך טוען כי נציגי הנתבעות
10 ידעו שעמלת התיווך הרגילה שלו היא 2% מערך העסקה. למרות זאת, התביעה הוגשה על שיעור
11 של 1% מערך העסקה: 11,210,000 ₪ (כולל מע"מ).
12 עילות התביעה: הפרת הסכם, עשיית עושר ולא במשפט ורשלנות (עילת הרשלנות לא נטענה עוד
13 בסיכומי התובע).
14
15 14. הנתבעות טוענות כולן כי הן לא התחייבו כלפי התובע לתשלום דמי תיווך או לתשלום עמלה
16 כלשהי, כי התובע לא פעל מטעמן, או מטעם מי מהן, ולא מטעם המוכרות, אלא מטעם הרוכשת
17 קבוצת גינדי בלבד, ממנה גם קיבל את שכרו.
18 עוד טוענות הנתבעות, כי דין התביעה להידחות, בשל העדרו של הסכם תיווך בכתב.
19 כן הן טוענות כי התובע לא היה גורם יעיל בעסקה.
20 תנובה, אייפקס ישראל, שותפות מילק ומבטח שמיר טוענות לחוסר יריבות, כיוון שהעסקה לא
21 נעשתה איתן ולא נטען ולא הוכח כי יש עילה להרמת מסך כלפיהן, ותמהו על כך שהתובע לא
22 תבע את המוכרת הנוספת – העירייה וכן את בעלי המניות הנוספים ב"שרשורים" שתוארו לעיל,
23 כגון: הסוחרים והתאגידים הפרטיים (המחזיקים ב-43% ממניות חברת השוק), חברת
24 הקיבוצים (המחזיקה ב-24% ממניות תנובה) וקרן אייפקס (המחזיקה ב-73% מזכויות שותפות
25 מילק).
26 אייפקס ישראל טוענת, בנוסף לכל אלה, כי אין לה כל חלק בזכויות במתחם או במניות החברות
27 והגופים הקשורים אליו.
28 הנתבעות כולן מכחישות את כל עילות התביעה.
29

החלטות מהותיות קודמות

- 30
31 15. הנתבעות בתביעה המקורית, תנובה ואיפקס ישראל, הגישו בקשה למחוק את התביעה על הסף,
32 משום שלא היה הסכם תיווך בכתב.
33 ביום 10.2.2015 ניתנה על ידי החלטה, הדוחה את הבקשה, מהטעמים שפורטו בה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 בקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטה זו לבית המשפט העליון נדחתה בהחלטה מיום
2 25.3.2015 (רע"א 1833/15).
3
4 16. ביום 20.10.2015 וביום 7.1.2016 ניתנו על ידי שתי החלטות, במסגרתן התקבלו בקשות התובע
5 לצירוף הנתבעים הנוספים לכתב התביעה.
6
7

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

- 11 17. בעבר, בתשובתו לבקשה לסילוק על הסף, טען התובע, בין היתר כי אין מדובר ב"עיסקת
12 מקרקעין" אלא בעסקה מסחרית, וכי פעולותיו לא היו "תיווך במקרקעין", אלא "שירותי ניהול,
13 סיוע וסגירת המשא ומתן".
14 מטרתה של טענה זו היתה להתמודד עם הדרישה לקיומו של הסכם תיווך בכתב, כתנאי לתשלום
15 דמי תיווך, בהתאם לסעיף 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו – 1996 (להלן – "חוק
16 המתווכים").
17 התובע לא שב על טענתו זו במסגרת סיכומיו. אדרבא, הוא נסמך בסיכומיו במידה רבה על
18 הקביעות שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון, שניתן לאחר סיום הראיות אך לפני הגשת
19 הסיכומים: ע"א 3384/16, 3894/16 מזרחי נ' מרקוביץ (5.7.2018) (להלן – "פסק דין מזרחי"),
20 שדן בזכותו של מתווך לקבלת דמי תיווך על פי חוק המתווכים.
21 למען הסר ספק, ומאחר ובסיכומי התשובה של התובע נמצאו הדים לטענתו הישנה בדבר אי-
22 חלותו של חוק המתווכים על ענייננו (מפנה למשל לסעיפים 37 ו-41 לסיכומי התשובה), אני מוצא
23 לנכון להפנות לדברים שכתבתי בהקשר זה בהחלטתי בבקשת הדחייה על הסף, מיום
24 20.10.2015, סעיפים 16-20, שלמען הקיצור לא אחזור עליהם כאן.
25 המסקנה עד כאן היא שענייננו צריך להיבחן בהתאם להוראות חוק המתווכים, כפי שפורש
26 בפסיקתו המחייבת של בית המשפט העליון.
27
28 18. בשלב הראשון, על הטוען לזכאות לדמי תיווך להוכיח שניים אלה: א – עליו להוכיח כי נכרת
29 חוזה תיווך בינו לבין מי מהצדדים לעסקה או שניהם; ב- אם התשובה לשאלה הראשונה היא
30 חיובית על הטוען לדמי תיווך להוכיח כי הוא היה הגורם היעיל להתקשרות בעסקה. בהעדרו
31 של אחד מן התנאים, נשללת זכאותו של המתווך לדמי תיווך (ע"א 5786/15, 7054/15 אזורים
32 חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ נ' חסן (3.9.2017), פסקה 15, בעקבות: ע"א 2144/91
33 מוסקוביץ נ' מנהלת עיזבון ביר, פ"ד מח(3) 116, עמ' 122-123; ע"א 5876/06 אינטגרציה אנכית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 בע"מ נ' ראדא תעשיות אלקטרוניקה בע"מ (4.2.2019), פסקה 17; ע"א 7247/97 יצחקוב נ'
2 מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, פ"ד נו(1) 842, עמ' 847-648.
3 שני התנאים הללו, שנקבעו במקורם בפסיקה שקדמה לחוק המתווכים מצאו בהמשך את עיגונם
4 בחוק המתווכים (ראו פסק דין מזרחי, פסקה 36), כפי שנראה להלן.
5 יצוין, כי שני התנאים הללו נקבעו ביחס לתיווך בכלל, ולא דווקא ביחס לתיווך במקרקעין
6 (בפסק דין אזורים נקבע כי חוק המתווכים אינו חל על העניין שנדון שם, אך ראו גם את
7 הסתייגותו של כב' המשנה לנשיאה א' רובינשטיין), בעוד שחוק המתווכים חל על עסקאות
8 במקרקעין בלבד.

9
10 סעיף 14(א) לחוק המתווכים קובע: 19.

11 " מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:

12 (1) הוא היה בעל רישיון בתוקף לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו באותה עת פטור

13 זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;

14 (2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9;

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

16
17 על פי סעיף 9(א) לחוק המתווכים: " מתווך במקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן
18 חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע
19 השר, באישור ועדת הכלכלה".

20 "הלקוח", על פי ההגדרה בסעיף 1, הוא: "צד להסכם עם מתווך במקרקעין לקבלת שירותיו,
21 בין אם הוא משלם דמי תיווך ובין אם לאו".

22
23 בתקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), תשנ"ז – 1997 (להלן – "תקנות
24 המתווכים") נקבע (בתקנה 1):

25 "1. בהזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין לפי סעיף 9(א) לחוק, ייכללו לפחות
26 הפרטים הבאים:

27 (1) שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח;

28 (2) סוג העסקה שפעולת המתווך מבוקשת לגביה, כגון: "שכירות", "מכירה";

29 (3) תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;

30 (4) מחיר העסקה המבוקשת, בקירוב;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 (5) הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעור דמי התיווך המוסכם מתוך המחיר שבו תתבצע
2 העסקה, והאם המחיר – לפי אחד מאלה – כולל מס ערך מוסף, כמשמעותו בחוק מס ערך
3 מוסף, תשל"ה – 1975".
4
5 20. ניתן, לכן, לומר, כי על פי חוק המתווכים ופסיקת בית המשפט העליון, אלה הם התנאים
6 המצטברים שצריכים להתקיים על מנת שמתווך בעסקת מקרקעין יזכה לדמי תיווך:
7 א. הסכם תיווך בין המתווך ללקוח;
8 ב. הסכם התיווך צריך להיות בכתב;
9 ג. הסכם התיווך צריך לכלול את כל הפרטים המפורטים בתקנה 1 לתקנות המתווכים;
10 ד. המתווך בעל רישיון תיווך תקף;
11 ה. המתווך היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בעסקה שבין המוכר לקונה.
12
13 21. בענייננו:
14 אין חולק שמתקיים תנאי ד' דלעיל – התובע היה בעת העסקה בעל רישיון תיווך תקף (ראו סעיף
15 9 במכתב ב"כ התובע לב"כ אייפקס ישראל, מיום 4.5.2011, שצורף כנספח 5 לכתב התביעה
16 המתוקן, שם צוין מספר הרישיון של התובע);
17 אין חולק שתנאים ב' ו-ג' דלעיל לא התקיימו – לא קיים הסכם תיווך בכתב, וממילא אין הסכם
18 הכוללים את הפרטים הנדרשים על פי תקנות המתווכים;
19 הצדדים חלוקים באשר לקיומם של תנאים א' ו-ה' דלעיל, כלומר בשתי השאלות הבאות:
20 א – האם הנתבעות, או מי מהן, או מי מנציגיהן ביקשו או הסכימו כי התובע יפעל מטעמן
21 כמתווך בעסקה הנדונה, או האם היתה הסכמה/התחייבות שלהן או של נציגיהן לשלם לתובע
22 דמי תיווך בקשר לעסקה הנדונה?
23 ב – האם התובע היה "גורם יעיל" בהתקשרות בעסקה הנדונה?
24
25 22. אחת המחלוקות המשפטיות העיקריות שנפרשו במשפט זה, אולי גם העיקרית שבהן, היתה
26 בשאלה שנדונה גם בבקשה לדחיית התביעה על הסף: האם די בהעדרו של הסכם בכתב כדי
27 לגרום לדחיית התביעה, אף בלא לדון ביתר התנאים הנדרשים כדי לזכות בדמי תיווך?
28 הבקשה נדחתה, בעיקר מהטעם שבשעה שהיא ניתנה לא היתה הלכה מחייבת של בית המשפט
29 העליון בשאלה משפטית זו, כפי שגם צוין בהחלטת בית המשפט העליון, אשר דחתה את בקשת
30 רשות הערעור על החלטת בית משפט זה (רע"א 1833/15, פסקה 6).
31 בינתיים, כאמור, לאחר שהליכי ההוכחות הסתיימו ולפני הגשת הסיכומים ניתן פסק דין מזרחי
32 שדן בשאלה המשפטית האמורה וקבע הלכות לגביה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 הצדדים אף התייחסו בהרחבה להשלכות הנובעות מפסק דין מזרחי על ענייננו, ולפיכך אציין
2 כבר כאן את ההלכה העיקרית הנוגעת לענייננו, שנקבעה בו, והיא ההבחנה שעשה בית המשפט
3 העליון בין מקרה, שבו לא נערך כלל הסכם תיווך בכתב ובין מקרה שבו נערך הסכם תיווך בכתב,
4 אך היו חסרים בו הפרטים הנדרשים על פי תקנות המתווכים, כולם או חלקם.

5
6 כך סוכמו הדברים בפסק הדין (פיסקה 51):

7 " 51. סיכום ביניים – ראוי אפוא לומר כך: ההקפדה על עריכתו של חוזה תיווך בכתב הכולל
8 את הפרטים הקבועים בחוק ובתקנות היא הכלל. במקרים שבהם קיים חוזה תיווך בכתב, אלא
9 שהוא חסר פרט זה או אחר, על המתווך יהיה מוטל להראות כי יש לאפשר בנסיבות העניין את
10 השלמתו של פרט זה (למשל באמצעות מסמך אחר או על סמך פרטים שמסירתם על-ידי
11 המתווך הוכחה כדבעי). לעומת זאת, במקרים שבהם כלל לא קיים חוזה תיווך כתוב, אין מקום
12 ללמוד במישרין מפסקי הדין המאפשרים התגברות על דרישת הכתב בחוזה מקרקעין, וככלל
13 יש מקום להחמרה רבה יותר. אם לא כן – החוק ירוקן מכל תוכן, תוך פגיעה בתכלית של
14 הסדרת שוק התיווך ובהגנה הנדרשת על מי שנזקקים לשירותי תיווך. בסופו של דבר, מתווך
15 שזהו עיסוקו אמור להיות מודע לחובתו להחתים את לקוחותיו על חוזה תיווך כדון, דרישה
16 שאינה מורכבת כל עיקר. אם אינו עושה כן הסיכון הכרוך בכך אמור להיות מונח לפתחו."

17
18 ציטוט אחר מפסק הדין המשליך על ענייננו (פיסקה 50):

19 " 50. המסקנה המתקבלת מכל האמור לעיל היא שקשה לחשוב על מצב שבו ניתן יהיה
20 לוותר כליל על הדרישה הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב על מנת להטיל חיוב בדמי
21 תיווך. מכל מקום, במסגרת הדין שבפנינו אינני נדרשת לקבוע מסמרות בכך. בעיקרו של דבר,
22 וכפי שיפורט בהמשך הדברים, אפילו קיימים מקרים חריגים וקיצוניים שיצדיקו התגברות
23 על הדרישה הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב, איני סבורה כי המקרה דנן מצדיק קביעת
24 גבולות ברורים באשר לאותם מקרים."

25
26 האם ענייננו נמנה על אותם "מקרים חריגים וקיצוניים שיצדיקו התגברות על הדרישה
27 הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב", כטענת התובע?

28 בשאלה זו, וכן בהשלכות נוספות הנובעות מפסק דין מזרחי על ענייננו, אדון בהמשך.
29 תחילה, אדון בתנאי הראשון הנדרש לשם זכאות בדמי תיווך, כפי שפורט לעיל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

קיומו של הסכם תיווך/ קיומה של התחייבות לתשלום דמי תיווך

- 1
2 האם נכרת הסכם תיווך כלשהו, בעל-פה, בין התובע ובין הנתבעות, או מי מהן, או מי מנציגייהן,
3 או האם מי מהנתבעות, או מי מהן, או מי מנציגייהן התחייבו כלפי התובע, בעל-פה, לשלם לו
4 דמי תיווך בקשר לעסקה הנדונה כאן?
5 כדי להשיב על שאלה זו, אסקור את העדויות שנשמעו בהקשר זה.
6
7 .24 בכתב התביעה עצמו לא צוין עם מי מהנתבעות, או מנציגייהן, נעשה הסכם תיווך או מי מהם
8 התחייב כלפי התובע לתשלום דמי תיווך.
9 נכתב כי התובע "חזר והדגיש" בפני "נציגי הנתבעות" כי הוא "זכאי לדמי תיווך בגין שירותיו"
10 (סעיף 49), כי "הובהר לו [לנתבעות] היטב במהלך המו"מ כי יהיה עליו לשלם דמי תיווך לתובע"
11 (סעיף 59), כי "לכל הנוגעים בדבר והמעורבים בתהליך האינטנסיבי של המשא ומתן היה ברור
12 מעל לכל ספק שהתובע אינו מספק את שירותיו בחינם" (סעיף 63), כי "לכולם [נציגי הנתבעות
13 שהשתתפו במשא ומתן] היה ברור וידוע שהתובע אינו מספק את שירותיו בחינם", כי "לנציגי
14 הנתבעות לא היה כל צל ספק שבתום-לב [הדגשה במקור], שעליהם לשלם עבור שירותיו של
15 התובע" (סעיף 66), וכי התובע "הבהיר במסגרת השיחות אותן ניהל עם נציגי הנתבעות, מר
16 מאיר שמיר, מר שי אבא וגב' זהבית כהן, כי זכאי הוא לדמי תיווך עבור שירותיו בעסקה"
17 (סעיף 69).
18 לא נכתב מה היתה תגובת נציגי הנתבעות לפניו, והאם הם אכן הסכימו לדרישתו לתשלום
19 דמי תיווך. אדרבא, מהציטוטים דלעיל נראה כי הדבר לא סוכם במפורש, וכי אף אחד מנציגי
20 הנתבעות לא התחייב באופן מפורש, גם אם בעל פה, לשלם לתובע דמי תיווך עבור עסקה זו.
21 הפעם הראשונה שבה מוזכרת התייחסות מפורשת של מי מנציגי הנתבעות לדרישת התובע
22 לתשלום דמי תיווך הינה "סמוך לאחר סגירת העסקה" (סעיף 70), כאשר על פי הנטען, התובע
23 פנה לשמיר וביקש "את התשלום המגיע לו", ואילו מר שמיר, על אף שאמר (על פי הנטען באותו
24 סעיף) שהוא אינו מתכחש לתרומתו של התובע לעסקה הוסיף כי זהבית כהן (מנכ"ל אייפקס
25 ישראל) אינה מסכימה לשלם לו דמי תיווך.
26
27 בהמשך (סעיפים 71-72) נכתב, כי התובע פנה לזהבית כהן וזו אכן סירבה לשלם לו דמי תיווך
28 בגין עסקה זו, ו"כפיצוי" היא הציעה לו לשמש כמתווך במכירת נכס אחר שבבעלות תנובה.
29 נמצא, כי מכתב התביעה, לכל הפחות, לא ניתן ללמוד מי מנציגי הנתבעות הסכים או התחייב –
30 "בזמן אמת", תוך כדי העסקה – לשלם לתובע דמי תיווך עבור העסקה הנדונה.
31
32 .25 עתה, לעדותו של התובע בתצהיר עדותו הראשית.
33 בתצהירו "צעד" התובע צעד נוסף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 הוא נוקב בשמות הנציגים, שבפניהם לטענתו הוא העלה את דרישתו לתשלום דמי תיווך,
2 כשאלה הבטיחו לו כי נושא שכרו "יטופל מאוחר יותר" (ראו, למשל, סעיף 14. הדבר מופיע גם
3 בסעיפים נוספים בתצהיר): זהבית כהן, מאיר שמיר ושי אבא (עובד בכיר באיפקס ישראל,
4 שהשתתף גם הוא במשא ומתן).
5 אך עדיין אמירה והתחייבות מפורשת מוזכרת רק ביחס למאיר שמיר, כאשר באחת הפגישות,
6 בהן השתתף גם עו"ד אלון ליברמן "אשר יוכל להעיד מכלי ראשון", מר שמיר אף התייחס באופן
7 ספציפי בפני מר ליברמן לתשלום המגיע לו בנוגע לעסקת השוק הסיטונאי, כשאמר לו בסיומה
8 של אחת הפגישות: "אני מקווה שממני אתה לא דואג" (סעיף 18 לתצהיר).
9 עו"ד ליברמן, שהיה שותפו של התובע בעסקאות מקרקעין אחרות, העיד בתצהירו שהוגש מטעם
10 התובע (בסעיף 6), כי "עם סיום הפגישה ליווה אותנו מאיר שמיר לכיוון המעלית, ובתשובה
11 לאמירתו של רוני מאנה כי יש להסדיר את נושא עמלתו, ענה מאיר תוך טפיחה על חזהו, אני
12 מקווה שממני אתה לא דואג".
13 אלא, שמעדותו של עו"ד ליברמן בבית המשפט עולה (עמ' 65-62 לפרוטוקול מיום 3.12.2017),
14 כי הפגישה המדוברת נגעה לעסקה קודמת, שהיתה קשורה אמנם לאותו מתחם, אך לניסיון
15 קודם לגבש קבוצה שתרכוש את המתחם, בהשתתפות חברת נכסים ובניין, חברת גינדי השקעות
16 בע"מ וקבוצת סופרין (שעליה נמנו ליברמן והתובע). עסקה זו לא יצאה לפועל.
17 גם התובע אישר בעדותו בבית המשפט (עמ' 157 ו-209 לפרוטוקול מיום 18.2.2018), כי הפגישה
18 שבה נכח עו"ד ליברמן נגעה ל"עסקה קודמת" שלא יצאה לפועל.
19 נמצא, כי דבריו של שמיר, ככל שהם נאמרו כפי שהתובע ועו"ד ליברמן מעידים, הם נאמרו בקשר
20 לעסקה אחרת שלא יצאה לפועל ולא בקשר לעסקה הנדונה כאן שיצאה לפועל, עם רוכשים
21 אחרים, ולכן הם אינם רלוונטיים לענייננו.
22
23 .26 עדותו של התובע בבית המשפט.
24 בחקירתו בבית המשפט סיפר התובע לראשונה (עמ' 157 לפרוטוקול מיום 18.2.2018), כי הוא
25 אמר למאיר שמיר שהוא גובה דמי תיווך בשיעור 2% (לעניין האחוזים אפרט גם בהמשך), ואילו
26 שמיר השיב לו: "אני אשלם לך אחוז אל תדאג".
27 הוא לא ידע להשיב, מדוע הוא לא ציין שיחה זו בתצהירו (עמ' 158). מכל מקום, ברור הוא שגם
28 שיחתו זו, בנוכחותו של ליברמן, ככל שהיתה כפי שהיא מתוארת על ידי התובע, נערכה בקשר
29 לעסקה הקודמת, כאמור, ולא בקשר לעסקה הנדונה כאן.
30 בהמשך סיפר התובע (עמ' 168), כי הוא "סיכם" גם עם זהבית כהן על תשלום דמי תיווך, ו"היא
31 אמרה לי – רוני, אל תדאג, אנחנו כמו משפחה, אנחנו חברים, אני לא אדפוק אותך ואמרתי לה
32 והם ידעו שאני מבקש והם אמרו לי בפירוש לא לשלם [צריך להיות כנראה – "לא נשלם"] 2%
33 תשלם [כנראה – "נשלם"] אחוז".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 התובע חזר ונשאל לאחר מכן, מדוע הוא לא סיפר קודם לכן, בכתב תביעתו, במכתבים שכתבו
2 באי כוחו לב"כ הנתבעות 1 ו-2 קודם להגשת התביעה וכן בתצהירו, כי סוכם במפורש עם מאיר
3 שמיר ועם זהבית על תשלום דמי תיווך בשיעור 1% או בשיעור כלשהו, ולא השיב כל תשובה
4 סבירה.
- 5 מלבד זאת, הגרסה, לפיה התחייבו שמיר וזהבית כהן בפני התובע לשלם דמי תיווך בשיעור 1%,
6 סותרת את גרסתו בתצהירו (סעיף 137), שם נכתב: "ואני מודה בהגינותי כי שיעור דמי התיווך
7 לא סוכם מראש", ועוד נכתב (בסעיף 97) כי הוא הבהיר ל"נציגי הנתבעות" כי "אני בדרך כלל
8 דורש ומקבל עמלה בשיעור של 2% ונאמר לי שנסתדר או ביטויים דומים. . . למען ההגינות
9 יוסף, כי הם לא אישרו את שיעור העמלה שאקבל אבל השתמשו במונח "נסתדר" או ביטויים
10 דומים".
- 11 סתירות בולטות אלה בין גרסתו המוקדמת של התובע בכתב התביעה, במכתבי באי כוחו
12 ובתצהירו ובין גרסתו בבית המשפט פוגמות באמינות עדותו.
- 13
- 14 27. באשר לחברת השוק, המוכרת "האמיתית" של המתחם (מלבד עיריית ת"א), עמה נחתם בסופו
15 של דבר ההסכם עם הרוכשות, מודה התובע בעדותו כי לא היה ביניהם כל הסכם, וכך השיב
16 לשאלות ב"כ חברת השוק (עמ' 234):
17 "לא היה לי סיכום עם חברת השוק. . . לא היה לי איתם שום קשר, שום דבר, לא דיברתי
18 איתם. . . לא סיפקתי שירותים לחברת השוק, סיפקתי שירותים לתנובה ולאיפקס. אין לך
19 בעיה איתי. מה שנכון – נכון. הם אמרו רק את האמת."
- 20
- 21 28. גם עם שותפות מילק (שבה שותפים קרן אייפקס, מבטח שמיר ובעלת רוב המניות של תנובה)
22 הודה התובע בעדותו, כי לא היה לו כל הסכם או סיכום בדבר תשלום דמי תיווך.
23 למעשה, התובע לא ידע כלל מי היא (עמ' 240) והודיע (עמ' 241):
24 "אני אין לי שום בעיה לא [עם] ת.א.מ. מילקי ולא עם מילקי ולא עם אף אחד. אני יש לי בעיה
25 עם מי שהבטיח לי, מבחינתי זה מאיר שמיר וזהבית יוסף [כהן], שני האנשים האלה שדיברו
26 איתי על התיווך".
- 27
- 28 29. עד נוסף מטעם התובע, אייל עביד, המגדיר את עצמו בתצהירו (סעיף 1) כבעלים של חברת שיווק
29 נדל"ן וכמי שנעזר בקשריו של התובע כדי לקדם את עסקיו (סעיף 2), סיפר, כי היה נוכח בחדרו
30 של התובע כאשר הוא ניהל שיחות עם מאיר שמיר ועם זהבית כהן בקשר לפרויקט (סעיף 11)
31 והוסיף (סעיף 13): "כמי ששמע בזמן אמת שיחות שניהל רוני עם מנור גינדי, מאיר שמיר
32 וזהבית כהן בנוגע למשברים שונים ובעיות שונות שנוצרו במהלך המו"מ בעסקת השוק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 הסיטונאי, אני יכול להצהיר, שאף הם, בזמן אמת לא נשמעו כמי אשר חושבים או מאמינים
2 שרוני הינו נציג של מי מהם. ככל שמי מהם אומר אחרת כיום, הרי שמדובר פשוט בהמצאה".
3 בחקירתו הוסיף (עמ' 107 לפרוטוקול מיום 3.12.2017) כי שמע את הדברים, כיוון שהתובע היה
4 מפעיל SPEAKER וצועק כששוחח עם אחרים.
5 כך או כך, מעדותו של עביד לא ניתן להסיק מאומה בדבר התחייבות של שמיר או זהבית לתובע
6 לשלם לו דמי תיווך וכמובן שלא ניתן ללמוד על קיומו של הסכם תיווך כלשהו בעל פה הנוגע
7 לפרויקט ולעסקה הנדונה. אדרבא, דווקא העדר כל עדות של עביד בעניין זה מחזק את גרסת
8 הנתבעות כי לא היה כל סיכום ולא היתה כל התחייבות בעניין זה.
9
10 עתה, לעדויות עדי הנתבעות. 30.
11 דוד פרחי, מנהל חטיבת הנדל"ן של תנובה, סיפר בתצהירו (סעיף 7), כי מתוקף תפקידו הוא
12 ליווה את העסקה מטעם תנובה ועמד בקשר רציף עם מאיר שמיר, בעל השליטה בחברת מבטח
13 שמיר ומי שמונה על ידי חברת השוק כאחד מנציגיה במשא ומתן למכירת זכויותיה במתחם.
14 פרחי העיד כי חברת השוק, יחד עם עיריית תל-אביב, שכרה את שירותיו של סיטי בנק, כדי
15 שילוה אותה במשא ומתן, ונקבע כי הוא ישמש כגורם מלווה בלעדי מטעם חברת השוק בקשר
16 לעסקה. סיטי בנק פנתה באופן יזום לרוכשים הפוטנציאליים, הציגה את הפרויקט בפניהם
17 והזמינה אותם להגיש את הצעותיהם (סעיף 15 לתצהיר). בסופו של התהליך, חברת השוק אף
18 שילמה לסיטי בנק סכום של כ-5.5 מיליון ₪ עבור שירותיו (סעיף 16).
19 עוד סיפר פרחי (סעיף 26), כי מלבד מאיר שמיר, מינתה חברת השוק נציג נוסף במשא ומתן עם
20 קבוצת גינדי – ניסים מגיר המייצג את הסוחרים הפרטיים בחברת השוק, כך ש"חברת השוק
21 לא נזקקה אפוא לשירותיו של התובע על מנת לשבת לשולחן המשא ומתן עם נציגי קבוצת
22 גינדי, ובוודאי שלא ביקשה שירותים כאלו" (סעיף 29).
23
24 בעדותו בבית המשפט (פרוטוקול מיום 25.2.2018) סיפר פרחי כי הוא נכח בישיבות שנערכו
25 לאחר שסוכמו מחיר העסקה ותנאיה ולקראת עריכת ההסכם המפורט, וכי בפגישות שבהן
26 השתתף הוא לא ראה את התובע ולא דיבר אתו (עמ' 147).
27 כן חזר על כך, ששמו של התובע לא הועלה בכל ישיבות דירקטוריון חברת השוק הנוגעות לעסקה
28 הנדונה (שם).
29
30 זהבית כהן משמשת כמנכ"ל אייפקס ישראל. 32.
31 בזמן הרלוונטי לתביעה היא שימשה גם כיושבת הראש של תנובה (עמ' 165 לפרוטוקול מיום
32 25.2.2018).
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 בתצהיר עדותה הראשית העידה (בסעיף 5):
- 2 5. מכל מקום, אבקש להדגיש, כבר בפתח הדברים:
- 3 - לא קיים כל הסכם בכתב בו התחייבו הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מטעמן לשלם לתובע
- 4 כספים עבור שירותי תיווך או שירותים אחרים נטענים שסיפק להן. גם התובע מודה בכך;
- 5 - לא הייתה מעולם כל התחייבות או הבטחה שלי או של אייפקס ישראל לשלם לתובע
- 6 כספים כלשהם עבור מעורבותו בעסקת השוק הסיטונאי. מעולם גם לא הייתה כל בקשה
- 7 שלי או של אייפקס ישראל מהתובע לתת לאייפקס ישראל או למי מהמוכרות שירותים
- 8 כלשהם בקשר לעסקה. ודאי וודאי שאייפקס ישראל מעולם לא כרתה עם התובע כל הסכם
- 9 לקבלת שירותים (בין בעל-פה ובין בכתב). להיפך – למוכרות היה גורם שפעל מטעמן
- 10 (סיטי בנק, כפי שיפורט בהמשך), אשר לו הועבר תשלום של כ-1.5 מיליון דולר ארה"ב
- 11 בהתאם להסכם הכתוב שאושר באורגנים המוסמכים;
- 12 - כל פעולותיו של התובע במסגרת עסקת השוק הסיטונאי נעשו בשם קבוצת גינדי-הריבוע
- 13 הכחול, רוכשי מתחם השוק (לעיל ולהלן: "קבוצת גינדי"). ואכן, למיטב הבנתי וכעולה
- 14 מתצהירו של התובע, קבוצת גינדי היא זו ששילמה למר מאנה שכר טרחה על סך מיליון
- 15 דולר לערך, בגין השירותים שסיפק לה".
- 16
- 17 כן העידה (בסעיף 25):
- 18 "למיטב זכרוני, במהלך תקופת המשא ומתן לא הייתה אפילו פגישה אחת ביני לבין התובע
- 19 בארבע עיניים. כמו כן, אינני זוכרת שיחות טלפון ספציפיות שקיימתי עם התובע במהלך
- 20 המשא ומתן, אך ככל שהיו שיחות כאלה, הרי שהן לעולם לא היו ביוזמתי. התובע תמיד היה
- 21 זה שמתקשר ושולח הודעות SMS רבות, כחלק ממסע הטרדה בלתי פוסק מצידו. . ."
- 22
- 23 וכן (בסעיפים 27-28):
- 24 27. בניגוד לנטען על ידי מר מאנה, הוא מעולם לא התבקש לפעול מטעם אייפקס ישראל
- 25 בעסקה הנדונה. באופן אישי, אני מעולם לא פניתי למר מאנה בבקשה לקבלת שירותי
- 26 תיווך או שירותים אחרים בעסקה, לא סיכמתי איתו על קבלת שירותים כאלה וממילא
- 27 לא הבטחתי לו קבלת תמורה כלשהי בגין העסקה או בגין מעורבותו הנתבעת בה.
- 28 28. אבקש להבהיר, כי למיטב זכרוני, בתחילת ההליכים למכירת מתחם השוק מר מאנה
- 29 פעל מטעם קבוצת נכסים ובניין, אשר ביקשה להתמודד בהליך, ולאחר שזו פרשה
- 30 מההליך, החל מר מאנה לפעול מטעם קבוצת גינדי. משלב זה ואילך, כל פעולותיו של
- 31 מר מאנה במסגרת עסקה זו היו בשם קבוצת גינדי. מר מאנה מעולם לא התבקש על-
- 32 ידי להעניק שירותים כלשהם למוכרות במסגרת העסקה והמשא ומתן לקראתה. אין
- 33 לי ספק כי אם מר מאנה היה מתבקש על-ידי מי מנציגי המוכרות להעניק שירותים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 כאלה למוכרות, הדבר היה מובא לידיעתי (כשם שההתקשרות עם סיטי הובאה
2 לידיעתי), וגם מקבל אישור פורמלי בחברת השוק (תוך הסדרה פורמלית של כל
3 תשלום שהיה מובטח למר מאנה, אילו היה מובטח, בגין שירותים כאלה)."
4
5 לבסוף העידה (בסעיפים 36-38), כי לאחר השלמת העסקה, ו"לאחר הפצרות ותחנונים"
6 מצדו של התובע, היא נעתרה לבקשתו להיפגש עמו בקשר לדרישתו לקבלת דמי תיווך,
7 והיא הבהירה לו כי הוא אינו זכאי לכל דמי תיווך מתנובה.
8 לאחר שהתובע "לא הרפה ולא הניח" לה, וכדי "להפיס את דעתו", היא הציעה לו לפעול
9 כמתווך למציאת רוכש לנכס מסוים שתנובה רצתה באותה עת למכרו.
10 כהן הוסיפה, כי אם התובע היה מסכים להצעתה זו, היא היתה דואגת לכך
11 שההתקשרות עם התובע בקשר לתיווך על אותו נכס תאושר על ידי הגורמים
12 המתאימים, אך התובע דחה ממילא את הצעתה.

13
14 בעדותה (בפרוטוקול מיום 25.2.2018) חזרה כהן על גרסתה בתצהירה: .33
15 "זה היה מאוד ברור לכולם מה רוני מאנה עשה, רוני מאנה היה המתווך של גינדי. . ."
16 (עמ' 172);
17 "אנחנו לא שכרנו אותו. אנחנו לא ביקשנו ממנו כלום. אנחנו אף פעם לא התחייבנו לכולם.
18 אגב, הוא גם לא ביקש ממני אף פעם שום דבר עד שהעסקה הסתיימה. הוא עמד, הוא היה עם
19 גינדי, הוא היה עם גינדי לכל אורך הדרך, מאז שהוא נכנס אליה ועד סוף העסקה, זה היה
20 ברור לכולם" (שם).

21 לדבריה, הפעם הראשונה שהיא שמעה שהתובע מצפה לשכר היתה אחרי סיום העסקה (עמ'
22 177,186).
23 היא סיפרה, כי לאחר ששמעה על דרישה זו, "עשיתי בירורים, כמובן שאני שאלתי גם את שי
24 [אבא] וגם את מאיר [שמיר], משניהם קיבלתי תשובה חד משמעית, הוא לא עבד בשבילנו, הוא
25 היה יועץ של גינדי, כך הוא אמר לכל אורך הדרך ולכן לא מגיע לו כלום" (עמ' 186).

26
27 שי אבא, שהיה באותה עת דירקטור באייפקס ישראל ובתנובה (עדותו, עמ' 192 לפרוטוקול מיום
28 25.2.2018), התבקש על ידי זהבית כהן להשתתף בישיבות המשא ומתן לצדו של מאיר שמיר,
29 לאור ניסיונו הרב בעסקאות נדל"ן (כהן, סעיף 23 לתצהירו).
30 על פי עדותו (סעיף 18 לתצהירו) הוא השתתף בכל ישיבות המשא ומתן שהתנהלו בין הצדדים
31 ושהתקיימו, לרוב, במשרדו של מאיר שמיר.
32 גם הוא העיד (בסעיף 5 לתצהירו), כי לא הייתה מעולם התחייבות או הבטחה שלו לשלם לתובע
33 כספים כלשהם, לא הייתה כל בקשה שלו מהתובע לתת לאייפקס או למי מהמוכרות שירותים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 כלשהם בקשר לעסקה, וכי כל פעולותיו של התובע במסגרת העסקה הנדונה נעשו בשם קבוצת
2 גינדי בלבד.

3 שי אבא סיפר בתצהירו (סעיף 21) על מאורע, התומך בטענתו כי התובע לא פעל מטעם המוכרות:
4 "במהלך אחת הישיבות בהן נכח מר מאנה, התפצלו נציגי המוכרות ונציגי קבוצת גינדי לשני
5 חדרים צדדיים נפרדים להתייעצויות פנימיות. מר מאנה ביקש להיכנס לחדר בו התועדו נציגי
6 המוכרות, אך בעודו עומד בפתח הדלת, מאיר שמיר אמר לו שזוהי התייעצות של המוכרות
7 בלבד ולכן הוא אינו רשאי להיכנס."

8 יצוין, כי מאורע זה תואר גם על ידי עדים נוספים, שנכחו באותו מעמד (ניסים מג'ר – סעיף 23
9 לתצהירו; מאיר שמיר – סעיף 26 לתצהירו; עו"ד דוד אמיד – עמ' 233 לפרוטוקול מיום
10 9.5.2018).

11
12 35. בעדותו בבית המשפט סיפר שי אבא (עמ' 194 לפרוטוקול מיום 25.2.2018), כי הפגישה הראשונה
13 שלו עם התובע הייתה כשהוא נכנס עם אנשי גינדי לפגישה במשרדיו של שמיר.
14 כשנשאל על ידי ב"כ התובע, האם הוא שאל את אנשי גינדי מה עושה התובע באותה פגישה,
15 השיב (עמ' 196 למטה):

16 " כפי שלא שאלתי את גינדי האם לוי אמיתי העורך דין מטעמם, גם לא שאלתי אותם האם
17 רוני מאנה הוא הנציג שלהם, מכיוון שזה ברור לחלוטין. ישבתי באותו חדר אצל מאיר שמיר
18 במשרד במשא ומתן עם סוהו, לא היה רוני מאנה, לא היה לוי אמיתי. יום אחד מגיעה קבוצת
19 גינדי ואיתם מגיע גם רוני מאנה. הנחתי, ואני אוסיף על כך שגם לא שכרנו אותו ואני הכרתי
20 את כל היועצים של חברת גינדי, סביר להניח שהוא נציג של גינדי. בנוסף לזה הוא גם התקשר
21 ומבקש דברים בשם גינדי, עוד יותר סביר להניח שהוא נציג של גינדי."

22
23 36. עו"ד דוד אמיד משמש כעורך דין של חברת השוק, ומתוקף תפקידו הוא ליווה את החברה
24 בעניינים המשפטיים הנוגעים לעסקה (סעיף 2 לתצהירו).
25 כך העיד בתצהירו (סעיף 9):

26 " כמי שטיפל בעסקה מטעם חברת השוק כבא-כוחה, לא ידוע לי על התחייבות כלשהי מצד
27 תנובה או מי מבעלי המניות בה (או נציגיהם של בעלי המניות בה) בשם חברת השוק ובשם
28 המוכרות לשלם לתובע שכר כלשהו. התחייבות שכזו דורשת קבלת החלטות מתאימות בחברת
29 השוק והסכמות בין חברת השוק לבין עיריית תל אביב. חברת השוק לא קיבלה החלטה לשכור
30 את שירותיו של התובע או לשלם לו שכר ולא סיכמה על כך מול עיריית תל אביב."
31 כן הוסיף (בסעיף 13):

32 " עד פרוץ הסכסוך, לא שיערתי כי מר מאנה פעל עבור הצד המוכר בעסקה. הנחתי בזמן אמת
33 הייתה כי מר מאנה נוכח בפגישות מטעם הרוכשות ומטעמן בלבד."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

- 1
2 37. עו"ד אמיד סיפר בעדותו (עמ' 229 לפרוטוקול מיום 9.5.2018) שהוא נכח "במרביית אם לא כל
3 הפגישות" הנוגעות למשא ומתן. הוא זכר כי לפחות בפגישה אחת מהן, "אולי יותר מכך" נכח
4 גם התובע, "והבנתי באותה ישיבה שהוא הגיע עם הרוכשות המיודעות בתור הנציג שלהם, זה
5 האמת, ככה אני ראיתי את זה אז".
6 גם הוא נשאל על ידי ב"כ התובע, אם שאל את אנשי גינדי מה מעשיו של התובע בפגישה, והשיב
7 (עמ' 231):
8 " אמרתי עוד לפני ששאלת שהנחתי באותה עת וזה גם כתוב בתצהיר שלי שהוא בא כמייעץ
9 לרוכשות. לא שאלנו את קבוצת האנשים הנכבדת הזאת – את מי הבאתם אתכם, זה לא ראוי
10 ולא מכובד. ואני אומר לך פוזיטיבית, בשום שלב וגם זה לא כתוב בתצהיר, לא היה לי בקצה
11 קצה המודעות או החשיבה שמר מאנה מייצג במישרין או בעקיפין את חברת השוק הסיטונאי
12 או מי מהמעורבים, זה לא עלה פעם אחת".
13
14 גם בהמשך חזר והדגיש, כי בעיניו, התובע היה הנציג של קבוצת גינדי בלבד (עמ' 234 למטה):
15 " מר רוני מאנה עתיר זכויות, איש יקר, הכל טוב ויפה. בעיסקה הזאת מאיפה שאני עמדתי,
16 לא היתה לו שום מעורבות מטעם חברת השוק ומטעם עיריית ת"א. הוא היה נציג של הגינדים,
17 יכול להיות שהוא היה נציג של ריבוע נדל"ן, יכול להיות שהוא היה נציג של הקבוצות הללו,
18 של גינדי בגלגולים קודמים, בחבירות קודמות עם שחקנים נוספים, הכל בסדר, אני לא יודע,
19 אני מניח. את חברת השוק הסיטונאי ואת עיריית ת"א הוא לא ייצג בשום צורה ואופן. . ."
20
21 38. ניסים מגיר כיהן כדירקטור בחברת השוק בתור נציג של הסוחרים הפרטיים (המחזיקים ב-43%
22 ממניות חברת השוק) (סעיף 2 לתצהירו).
23 דירקטוריון חברת השוק מינה תחילה את שמיר כנציגה במשא ומתן מול המתמודדים במכרז
24 וסמוך לאחר מכן הוא מינה גם את מג'ר כנציג נוסף שלה (סעיף 20 לתצהירו).
25 כך העיד מג'ר בתצהירו (סעיף 21):
26 " חברת השוק מעולם לא קיבלה החלטה לשכור את שירותיו של התובע בקשר עם העסקה
27 למכירת הזכויות במתחם. אפשרות זו מעולם לא עלתה לדיון בחברת השוק, וברור שמעולם לא
28 התקבלה החלטה כזו. למיטב ידיעתי, שירותיו של התובע גם לא התבקשו על ידי אף אחד
29 מהגורמים שהיו שותפים בזכויות בחברת השוק. בהתחשב באופן שבו התנהלה חברת השוק,
30 והאופן שבו התנהלה מכירת הזכויות במתחם, אין לי ספק שאם מי מן המעורבים בתהליך היה
31 מבקש לשכור את שירותיו של התובע ולשלם לו עבור כך גמול כלשהו, היה הדבר מובא לדיון
32 ולהסכמה הן בחברת השוק, והן מול עיריית תל אביב, וזאת כדי שכל הגורמים המעורבים
33 יישאו בחלקם בעלויות שירותיו של התובע, אם היו מבקשים".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 מגיר העיד (סעיף 22) כי הוא השתתף במספר ישיבות משא ומתן מול קבוצת גינדי, כאשר בישיבה
2 אחת, שבה השתתף גם התובע, ישב התובע עם נציגי גינדי מצדו האחד של השולחן, כאשר מצדו
3 השני ישבו נציגי המוכרות.
4 כך הוסיף (סעיף 26):
5 "אדגיש, בשום שלב במהלך המו"מ ובפגישות שהתקיימו לא נחשפתי לטענה של התובע כי
6 הוא מתיימר לייצג גם את המוכרות בעסקה או כי יגיע לו שכ"ט מהמוכרות".
7 מגיר הדגיש בתצהירו (סעיף 31), כי חברת השוק "לא הזמינה כל שירות מהתובע, לא קיבלה
8 מהתובע שירותים כלשהם, וכלל לא נזקקה לשירותיו".
9 עוד הוסיף (סעיף 34) כי שמו של התובע אף לא נזכר מעולם בדיוני דירקטוריון חברת השוק.
10 יצוין, כי ב"כ התובע ויתר על חקירתו הנגדית של מגיר, אשר התייצב לצורך כך (עמ' 261
11 לפרוטוקול מיום 9.5.2018).

12
13 מאיר שמיר, בעל השליטה בחברת מבטח שמיר, מונה, כאמור, על ידי דירקטוריון חברת השוק .39
14 לנהל את המשא ומתן מטעמה, לצדו של מנהל אגף הנכסים בעיריית תל אביב, מר אלי לוי, אשר
15 ייצג את העירייה במשא ומתן (מאוחר יותר מונה כאמור גם ניסים מגיר כנציג חברת השוק,
16 וזאת לצד המשתתפים הנוספים מעם המוכרות, שהוזכרו לעיל).
17 על פי כל העדויות, מאיר שמיר היה הנציג המוביל של המוכרות (לכל הפחות של חברת השוק)
18 במשא ומתן, ומכאן החשיבות המיוחדת של עדותו.
19 בתצהירו (סעיף 8) נימק שמיר מדוע, לדעתו, לא מגיעים לתובע דמי תיווך, בין היתר, "משום
20 שהתובע לא שימש כמתווך מטעם המוכרות. התובע שימש כמתווך מטעמה של קבוצת גינדי
21 בלבד" וכן משום שלא נחתם עם התובע כל הסכם תיווך ולא היתה כל התחייבות לשלם לו שכר
22 כלשהו.
23 שמיר סיפר (סעיף 26), כי לחלק מן הפגישות שנערכו עם קבוצת גינדי הצטרף גם התובע, "מטעם
24 חברת גינדי".
25 ועוד סיפר (סעיף 28):
26 "לקראת שלביו הסופיים של המשא ומתן (למיטב זכרוני מדובר בימים שקדמו לחתימת
27 העסקה), התובע ציין בפניי, בחצי פה, ש"מגיע לו" שהמוכרות "ידאגו לו".
28 וכן (בסעיף 35):
29 "בסמוך למועד הגשת תביעה זו, אינני זוכר את המועד המדויק, פנה אלי התובע בבקשה
30 שאסייע לו בתביעה. אמרתי לו אז – את שאמרתי לו כבר קודם לכן – שהוא לא זכאי לדבר
31 מהמוכרות וגם לא ממני מהנתבעות בתביעה המקורית, וזאת, מהטעם הפשוט, שהתובע פעל
32 אך ורק מטעמה של קבוצת גינדי, אשר כפי שעולה מהתביעה ומתצהיר התובע – גם שילמה לו
33 את השכר שהוסכם ביניהם".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1
2 שמיר התייחס לטענות התובע, לפיהן הובטח לו דמי תיווך בגין העסקה וכי הוא (שמיר) ידע
3 שהתובע זכאי לדמי תיווך בשל היכרויות קודמות עמו במסגרת עסקאות אחרות שנעשו עבור
4 מבטח שמיר, והגיב עליהן כך (סעיף 37):
5 "לא היו דברים מעולם. לא הבטחתי לתובע דבר; לא טרם חתימת ההסכם; לא אחריו; ולא
6 בכלל, ולמיטב ידיעתי גם יתר הגורמים שפעלו מטעם המוכרות לא הבטיחו לתובע דבר, ולא
7 ברור לי גם לאילו עסקאות אחרות מכוון התובע. עסקאות כאלה לא מוכרות לי."
8
9 בהמשך (סעיף 44.2) התייחס שמיר גם לפגישה, עליה העיד עו"ד ליברמן. שמיר הכחיש כי הבטיח
10 לתובע תשלום דמי תיווך כלשהם. מכל מקום, כאמור לעיל, פגישה זו נגעה לעסקה קודמת
11 שאיננה העסקה הנדונה כאן.
12
13 גם בעדותו בבית המשפט חזר שמיר על כך, שהתובע ייצג את גינדי בלבד (עמ' 245 לפרוטוקול
14 מיום 9.5.2018): "אני מדבר עם רוני כי הוא מייצג את גינדי".
15 כשנשאל, האם ידע שהתובע פנה אליו ודיבר אתו כ"מתווך", השיב (עמ' 249):
16 "אתה אומר דבר שהוא לדעתי לקוח שלך חושב אחרת. הלקוח שלך יודע שאני יודע כל הזמן
17 שהוא מייצג את הצד השני, ואם תשאל אותו, תצאו ותשאל אותו בצד, הוא יגיד לך שהוא יודע
18 והוא יודע שאני יודע שהוא מייצג את הצד השני."
19
20 שמיר גם הכחיש (עמ' 251), כי התובע דיבר אתו על אחוז תיווך כלשהם (שורות 5-6):
21 "... ולא שמעתי כל מיני דברים אחוז, שני אחוז, זה הכל שטויות והוא לא דיבר איתי מילה.
22 גם המילה תיווך לא עלתה".
23
24 יחד עם זאת, שמיר אישר כי התובע אכן פנה אליו לקראת סיום המשא ומתן בבקשה שידאג
25 לכך שהוא יקבל תשלום כלשהו.
26 שמיר השיב לו כי המוכרות אינן חייבות לשלם לו דבר, אך לא הכחיש כי אילו הדבר היה תלוי
27 בו בלבד, הוא היה מאשר לתובע תשלום כלשהו עבור תרומתו לעסקה כ"צ'ופר" ו"לפנים משורת
28 הדין", אך משהגורמים המוסמכים לכך מטעם התובעות (הכוונה בעיקר לזהבית כהן) לא אישרו
29 תשלום כלשהו לתובע, התובע אינו זכאי לתבוע כל תשלום.
30
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 כדי לדייק בדבריו של שמיר, אביא כאן את קטעי העדויות הרלוונטיים כלשונם:
2 (עמ' 251 למעלה):

3 "ת. שעוד פעם, מה האווירה פה בעיסקה רוני מאנה שעושה אחלה, מכניס אווירה,
4 מבחינתי לפחות, לא מדבר בשם האחרים, מכניס אווירה לדעתי נכונה לזה שתהיה
5 עיסקה, ולא מדבר מילה על תיווך, לא כשהוא פנה אליי פעם ראשונה, ולא פעם שנייה
6 ולא פעם שלישית ולא שמעתי כל מיני דברים אחוז, שני אחוז, זה הכל שטויות, הוא
7 לא דיבר איתי מילה. גם המילה – תיווך לא עלתה. המילה היחידה שעלתה שהוא
8 נכנס אליי פעם בדלת ואומר לי אולי כמה פעמים, מאיר – תדאג לי, זה היה פחות או
9 יותר הזה, או אל תשכח אותי.

10 ש. למה אתה חושב שהוא התכוון אז?

11 ת. שאם אפשר לתת לו איזשהו צ'ופר שניתן לו.

12 ש. ומה אמרת לו?

13 ת. תכף אני אגיע לדבר הזה. ואין, המילה הזאת לא עולה באוויר בכלל והעיסקה מתקדמת
14 ואז כשרואים כבר שהעיסקה עומדת לקרות, רק אז מתחיל הקטע – תדאג לי, תצ'פר
15 אותי כל מיני דברים מהסוג הזה, ואז אני אומר לו מה שאני אומר לו לכל אורך הדרך,
16 מה שאני אומר לו לזכותו ייאמר שהוא מאשר את זה גם היום, אני אמרתי לו – רוני
17 תזכור, אנחנו לא מחויבים לשלם לך. רוני, אני מדייק או לא מדייק?"

18
19 (עמ' 252):

20 "אגב, עוד פעם, אני לא חושב שרוני מכחיש את זה, אני חושב שמה שקרה עם רוני זה את
21 הדבר הבא. רוני נמצא בעיסקה, רוני מייצג את הצד השני, רוני מתחיל להרגיש שהעיסקה
22 מסתיימת, ואז כשהעיסקה מסתיימת, אגב, אין לי שום בעיה עם הדבר הזה, ואז הוא מרגיש
23 שהעיסקה מסתיימת ועכשיו, בוא תדאג גם לי למשהו, מה זה – תדאג, הרי הוא יודע כי אני
24 לא ביקשתי ממנו להיות בזה, הוא לא המתווך שלי בעיסקה, הוא יודע שאני חברת השוק,
25 כלומר יש את חברת השוק. הוא גם יודע עוד דבר שזה לא בושה להגיד, שבסוף החלטות צריכות
26 להתקבל בפורום שאם יש מילה אחרונה, זה יותר זהבית ממאיר, לא יותר, זה זהבית ולא מאיר.
27 כי [לא ברור] מתנובה זה אייפקס וזה לא מאיר, אבל הוא באופן מאוד לגיטימי מבין שיש
28 אווירה טובה בחדר, ושהצדדים הקונים והמוכרים שבעי רצון מעיסקה שכבר הולכת לקרום
29 עור וגידים, ולכן זה היה לקראת הסוף, ואז עכשיו – בוא, אני יודע שאני נציג של גינדי ואני גם
30 מקבל מגינדי, עכשיו בוא נוציא את הזה. עכשיו, זה עניין, זה לא עניין של, אין פה מחויבות.
31 זה עניין כל אחד היה נוהג אחרת . . ."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 שמיר (עמ' 254) אישר כי כשהתובע פנה אליו, לאחר סיום העסקה, בבקשה לקבלת תשלום
2 כלשהו, הוא שלח אותו לזהבית כהן, וכשנשאל מדוע הוא שלח את התובע לכהן אם לדעתו לא
3 מגיע לתובע דבר, השיב (עמ' 256):
- 4 " כי אני חושב שכלל שרמת הלחץ והאינטנסיביות של הבקשה – אוקי, תדאג, תדאג, תדאג,
5 מתחילה כאילו זה, אז אמרתי לו – אתה יודע מה, תדבר עם זהבית. אגב, עניתי את התשובה
6 הזאת לפני חודש גם כן."
7
- 8 וכך סיכם את דעתו בסוגיה זו (עמ' 258):
- 9 " אבל אני חושב שאני הבהרתי את עצמי מקודם מאוד ברור בין אם הנתבעים כולם לא רק אני,
10 אוהבים את מה שאני אומר ובין אם לא. והתנהלות מהסוג הזה, בסוף הדרך, גם אם אין
11 מחויבות ואין מחויבות, יכול לאור האווירה הטובה אם המוכר הוא באופן שונה, לתת, להחליט
12 שהוא נותן משהו לפני משורת הדין, זה זכות לתת, זה לא זכות לדרוש. אני גם היום הייתי
13 אומר את זה".
- 14
- 15 42. עדים נוספים, שעדותם יכולה לשפוך אור על הסוגיה הנדונה, הם עדי קבוצת גינדי: מנור גינדי
16 ואורי לוי, מנכ"לים משותפים בחברת גינדי השקעות, וזאב שטיין, מנכ"ל ריבוע כחול נדל"ן,
17 אשר ניהלו יחדיו את המשא ומתן בקשר לעסקה מטעם הרוכשות.
- 18
- 19 43. מנור גינדי העיד (עמ' 22-23 לפרוטוקול מיום 22.10.2017):
- 20 "ת. רוני היה מעורב במשא ומתן, עוד במהלך אני מניח 2009, הוא אמר שיש לו יחסים
21 טובים עם מי מהמוכרות ואני מיניתי אותו לייצג אותי. ומאותו רגע הוא ידע לדבר גם
22 איתם וגם איתי.
- 23 ש. הבנתי. מה זאת אומרת, לדבר גם איתם וגם איתי? איתם אני מבין, כי אתה ביקשת
24 ממנו. מה זה נקרא הוא בא עם הצעות שלהם אליך? איך זה התנהל בדיוק?
25 ת. הייתה תקשורת בין הצדדים.
26 ש. שבאמצע היה רוני?
27 ת. באמצע היה רוני, אבל הוא. אני, הוא ייצג אותי בלעדית.
28 ש. הבנתי.
29 ת. הוא לא יכול היה לייצג אף גורם אחר."
- 30
- 31 ובהמשך (עמ' 26):
- 32 " אני מיניתי אותו, כן, לסייע לי להשלמת העסקה. אבל רק מצידו, הוא יכול לעבוד רק איתי,
33 הוא לא יכול לעבוד עם אף אחד אחר, לא עם סוהו ולא עם אף גורם אחר."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 וכן (עמ' 26-27):
- 2 "רוני מאנה, [כ] שאני מסכם איתו תמורה, שהוא מייצג אותי, בלפחות בלוגיקה העסקית שלי
- 3 הוא מייצג אותי, הוא לא יכול לייצג אף גורם אחר."
- 4
- 5 מנור שב ונשאל על ידי בית המשפט, למה התכוון כשאמר שהתובע יכול היה לייצג רק אותו
- 6 והשיב (עמ' 40):
- 7 " העד: אני מיניתי אותי לייצג אותי בעיסקה. זה כמו שאני, אני ככה לפחות בעיניי
- 8 שלי, אני ממנה עורך דין לייצג אותי בעיסקה, הוא לא יכול, אותו עורך דין לא
- 9 יכול לייצג גם את הצד השני.
- 10 כב' השופט: את הצד השני כאן זה המוכרות.
- 11 העד: הצד השני זה המוכרות, אבל מצד שני, הוא אמור להיות גורם יעיל. יש
- 12 תקשורת ביני לבין המוכרות."
- 13
- 14 .44 אורי לוי העיד (עמ' 73 בפרוטוקול מיום 3.12.2017):
- 15 "רוני היה שמה [בשלבי המכרז והמשא ומתן], ליווה אותנו, היה חלק מהצוות שעבדנו איתו,
- 16 ולכן גם שילמנו לו תיווך בסופו של דבר".
- 17
- 18 ובהמשך (עמ' 78-79):
- 19 "ומי שבעצם היה, נקרא לזה המתווך, שבעצם עבד מטעמנו וניהל את הקשר מול בעיקר מול
- 20 מאיר וזהבית, מאיר שמיר וזהבית כהן, היה רוני".
- 21 אורי הסביר (עמ' 82-83) כי הם השתכנעו להיעזר בשירותיו של התובע, לאחר שזה תיאר בפניהם
- 22 את קשריו הטובים עם זהבית כהן ומאיר שמיר, ובאמצעותו הם ביקשו לשוב לשולחן המשא
- 23 ומתן.
- 24
- 25 .45 זאב שטיין העיד (עמ' 16-19 לפרוטוקול מיום 22.10.2017), כי, מבחינתו, התובע לא ייצג גם
- 26 אותו וכי הוא לא הבין מהי תרומתו, אך הוא נעתר לבקשת שותפתו לעסקה (חברת גינדי)
- 27 להתקשר עם התובע והסכים להשתתף בשכר טרחתו.
- 28
- 29 .46 זהו, אפוא, סיכום העדויות בנושא זה:
- 30 התובע הינו היחיד שטוען כי הוא שימש כמתווך עבור שני הצדדים לעסקה, וכי נציגי הנתבעות
- 31 התחייבו כלפיו לשלם לו את שכר טרחתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 העדים שהובאו מטעמו לא תרמו לו דבר בנקודה זו: עדותו של עו"ד ליברמן איננה רלוונטית
2 לעסקה הנדונה ומעדותו של עביד, ששמע חלקי שיחות בלבד, לא ניתן ללמוד על התחייבות
3 כלשהי שניתנה על ידי נציגי המוכרות.
4 העדים מטעם קבוצת גינדי, לא זו בלבד, שלא תמכו בגרסת התובע, אלא שבמידה רבה יש
5 בעדותם (והכוונה בעיקר לעדויות של מנור גינדי ואורי לוי) תימוכין לגרסת הנתבעות, לפיה,
6 התובע היה נציגה של קבוצת גינדי בלבד ולא נציגן של המוכרות.
7 כל עדי הנתבעות העידו כי התובע היה נציגה של קבוצת גינדי בלבד, כי הוא לא התבקש על ידי
8 מי מהן או על ידי נציגיהן לתווך בעסקה עבורן, וכי איש מנציגי הנתבעות לא התחייב כלפיו
9 לשלם לו דמי תיווך כלשהם.
10 מאיר שמיר העיד כי הוא אישית היה מוכן "לציפר" את התובע בתשלום כלשהו, לפני משורת
11 הדין, אם התשלום היה מאושר על ידי הגורמים המתאימים, אך גם הוא חזר והדגיש כי התובע
12 לא היה זכאי לתשלום דמי תיווך כלשהם מאת הנתבעות, משום שהוא היה נציגה של קבוצת
13 גינדי בלבד ומשום שהוא לא התבקש על ידן לספק להם שירותי תיווך.
14 שמיר גם הכחיש חד משמעית את טענתו של התובע, כאילו הוא התחייב לכך שהנתבעות
15 תשלמנה לו דמי תיווך.
16 על כך ניתן להוסיף את הימנעותו הבלתי מוסברת של התובע לזמן לעדות בעניין זה עדים
17 "ניטרליים" נוספים, שנטלו חלק במשא ומתן, ובראשם את נציג עיריית תל אביב, אלי לוי.
18 כן ניתן היה להעיד את עו"ד לוי אמיתי שליווה את קבוצת גינדי בהיבטים המשפטיים של
19 העסקה.
20 הימנעות זו מהעדתם, ללא מתן הסבר מספק, פועלת לרעת גרסתו ולטובת גרסת הנתבעות
21 (ראו: יעקב קדמי, על הראיות, חלק רביעי, מהדורת 2009, עמ' 1890 והפסיקה הנזכרת שם).
22 אמנם, גם הנתבעות יכלו – אילו חפצו בכך – לזמן את העדים הללו, אך הימנעות זו פועלת לרעת
23 התובע, הנדרש להוכיח את תביעתו.
24
25 המסקנה העולה מהסיכום האמור היא, כי התובע לא הצליח להוכיח את התקיימותו של התנאי .47
26 הראשון מבין התנאים המצטברים, שרק בהתקיימותם זכאי מתווך לדמי תיווך: הסכם תיווך
27 שנעשה עם הנתבעות או מי מהן או התחייבות שלהן לתשלום דמי תיווך.
28 משטוען מתווך כי זכאי הוא לדמי תיווך בגין עסקה שנקשרה בין שניים אחרים, נושא הוא בנטל
29 להוכיח, בראש ובראשונה, כי נקשר הסכם בינו לבין הצד לעסקה הנתבע על ידו לתשלום דמי
30 תיווך, לבצע עבורו פעולת תיווך (ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ,
31 פ"ד נו(1) 842, 847).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 הדרישה ממתווך להצביע על התקשרות בינו לבין צד לעסקה נועדה למנוע מצב שבו ייתבע אותו
2 צד לשלם דמי תיווך בלא שנתן הסכמתו המפורשת והברורה לכך (ראו: ד"ר אריק אריאל, עו"ד,
3 **דיני תיווך במקרקעין**, (להלן – "אריאל") עמ' 344 והאסמכתאות המובאות שם).
- 4 לא כל מפגש בין מתווך ובין צד לעסקה יוצר קשר חוזי ביניהם (השוו: ע"א 407/83 **אנגלברג נ'**
5 **חברת מלונות כהן בע"מ**, פ"ד לט(4) 481; ע"א 351/85 **חלפון נ' בנק לאומי לישראל בע"מ**,
6 פ"ד מא(2) 165).
- 7 גם העובדה שהמתווך זכאי לדמי תיווך מצד אחד לעסקה אינה מחייבת את המסקנה שהוא
8 זכאי לדמי תיווך גם מהצד השני לעסקה (ראו והשוו: ע"א 105/67 **הורנשטיין נ' זליבנסקי**,
9 פ"ד כא(2) 528).
- 10 לפיכך, העובדה שהתובע פעל כמתווך עבור קבוצת גינדי, ואף קיבל דמי תיווך ממנה, אינה
11 מוכיחה כי הוא פעל כמתווך גם עבור הנתבעות, וכי אלה (או מי מהן) חייבות לשלם לו דמי תיווך.
12 ניתן גם להוסיף, שדווקא העובדה שהתובע הקפיד לערוך עם קבוצת גינדי הסכם בכתב בדבר
13 תשלום דמי התיווך ולא פעל כך עם הנתבעות, מוכיחה שהוא פעל מטעמה של קבוצת גינדי בלבד
14 ולא מטעם הנתבעות.
- 15
- 16 להלן אדון גם בהשלכת העדרו של הסכם תיווך בכתב, אך כבר כאן יצוין בהקשר הנדון כאן, כי .48
17 אם התובע היה מקפיד על הוראת החוק, המחייבת הסכם תיווך בכתב, כל הדיון הזה היה נמנע,
18 וכדברי כב' השופטת ברק-ארז **בפסק דין מזרחי לעיל** (פיסקה 51): **"בסופו של דבר, מתווך שזהו**
19 **עיסוקו אמור להיות מודע לחובתו להחתים את לקוחותיו על חוזה תיווך כדון, דרישה שאיננה**
20 **מורכבת כל עיקר. אם אינו עושה כן הסיכון הכרוך בכך אמור להיות מונח לפתחו"**.
- 21
- 22 התובע נטל סיכון זה בעיניים פקוחות, כפי שעולה מעדותו בבית המשפט (עמ' 267-266), ולכן,
23 ככל שעדיין קיים ספק בדבר צדקת גרסת מי מהצדדים (ואינני סבור כך, כאמור), הספק יפעל
24 לחובת התובע.
- 25
- 26 למעשה, די בקביעה, כי התנאי הראשון והבסיסי לזכאות בדמי תיווך: הסכם תיווך עם .49
27 הנתבעות, לא התקיים, כדי לדחות את התביעה.
- 28 למרות זאת, מאחר וכבר נערך דיון גם ביחס לתנאים הנוספים הנדרשים לשם זכאות בדמי
29 תיווך, וכדי להשלים את המלאכה, אדון גם במחלוקות שהועלו בקשר לקיומם של התנאים
30 נוספים (האם התובע היה "הגורם היעיל") ובקשר להשלכות המשפטיות הנובעות מהעדרם של
31 תנאים נוספים (הסכם בכתב והפרטים הנדרשים על פי **תקנות המתווכים**) וכן גם בשאלות נלוות
32 נוספות.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

האם התובע היה "הגורם היעיל" בהסכם שנחתם?

50. כאמור, על מנת לזכות בדמי תיווך, על המתווך להוכיח, בין היתר, כי הוא היה הגורם היעיל לקשירת העסקה.

דרישה זו, שמקורה בפסיקה שקדמה לחקיקתו של חוק המתווכים, באה לידי ביטוי, ביחס לעסקאות מקרקעין, בסעיף 14(א)(3) לאותו חוק.

בפסק דין בראל – רע"א 4036/16 קבוצת בראל נכסים בע"מ נ' בנימין (20.7.2016) נקבע (בפסיקה 22), כי דרישה זו היא קוגנטית.

התוכן שיצקה הפסיקה למונח זה הוא, כי על הטוען לדמי תיווך להוכיח שפעולותיו הן אלה שאפשרו והובילו לכריתת העסקה, ואין די בכך שהמתווך יוכיח כי קיימת סיבתיות עובדתית בלבד בין פעולותיו לבין ההסכם שנכרת בסופו של דבר (פסק דין אזורים לעיל (פיסקה 19), בעקבות ע"א 2708/14 ישראלי נ' אהרוני (6.2.2015) ופסק דין מוסקוביץ דלעיל, פיסקה 9).

אבחן, לאור העדויות שנשמעו והראיות שהוצגו, האם התובע הוכיח תנאי זה.

51. בכתב התביעה המתוקן תוארו תיאורים כללים רבים בדבר תרומתו הנטענת של התובע לקשירת העסקה:

נטען כי התובע סיפק לנתבעות "שירותים בדמות ניהול, סיוע וסגירת המשא ומתן בין ובין שתי קבוצות יזמות ובנייה מן הגדולות במשק הישראלי" (סעיף 4), כי "התובע היה הדמות המרכזית שהלכה ובאה בין הצדדים במהלך המו"מ האינטנסיבי, הוא זה שגייש על הפערים בעמדות הצדדים והוא זה שבסופו של יום הביא את העסקה הפיננסית בין הצדדים לכדי הבשלה ואת הצדדים לחתימה על הסכמי ההתקשרות. ספק, אם עסקת השוק הסיטונאי בין בעלת הזכויות בקרקע לבין קבוצת גינדי-ריבוע כחול היתה יוצאת אל הפועל ללא מעורבותו והתעקשותו של התובע" (סעיף 9).

עוד נטען, כי "הרוח החיה לכל אורך הליך המשא ומתן בין המוכרות לבין הרוכשות היה התובע" (סעיף 42), וכי "משברים שנזקקו לפתרונות יצירתיים של התובע והתעקשויות של מי מהצדדים שנפתרו רק עם התערבותו של התובע. למעשה, בשלב מסוים הגיע המו"מ למבוי סתום ונראה כי הצדדים ילכו כל אחד לדרכו, אולם דבקתו במטרה של התובע הביאה את הצדדים חזרה אל שולחן המשא ומתן והביאו אותם לגשר, באמצעות התובע, על הפערים שהיו בין עמדותיהם" (סעיף 43).

כן נטען, כי התובע "היה צינור תקשורת ושחרור לחצים של שני הצדדים, נציגי הנתבעות מר שמיר ומר אבא עמדו איתו בקשר רציף לאורך כל התקופה, כדי שיעביר דרישות, מסרים, רעיונות והצעות לצד השני, ומר לוי ונציגים נוספים של קבוצת גינדי העבירו באמצעות דרישות נגדיות, תשובות והצעות" (סעיף 44).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 (תיאורים דומים נכתבו במקומות נוספים בכתב התביעה, סעיפים 58-62).
- 2
- 3 52. מלבד תיאורים כלליים אלה, צוינו בכתב התביעה מהם הדברים הספציפיים שיש לזקוף אותם
4 כתרומה של התובע לקשירת העסקה:
- 5 א - הבאתה של קבוצת גינדי "אל שולחן המו"מ, לקראת רכישת מתחם השוק הסיטונאי,
6 לאחר שניסיונות קודמים למכור את המתחם, נכשלו" (רישת סעיף 9);
- 7 ב - התמורה שקיבלו המוכרות עבור מכירת המתחם, "מחיר שיא לפרויקט, הושגה הודות
8 לפעילותו, ניסיונו וכישרונו של התובע כמתווך בעסקאות פיננסיות מורכבות, וזאת
9 לאחר שניסיונות של המוכרים להגיע למחיר הרצוי ללא סיועו של התובע - כשלו"
10 (סעיף 21);
- 11 ג - במהלך המשא ומתן שנוהל בין המוכרות ובין קבוצת סוהו בתקופת ה-NO SHOP,
12 פנה התובע אל שמיר, אמר לו שיש לו קבוצה שמוכנה לרכוש את המתחם בסכום של
13 כ-950 מיליון ₪, כ-150 מיליון יותר מהצעת קבוצת סוהו, וזאת מבלי לנקוב בשמה של
14 קבוצת גינדי.
- 15 שמיר, שהיה מנוע עקב ה-NO SHOP לנהל משא ומתן עם קבוצה אחרת ביקש
16 מהתובע להשאיר את קבוצת המשקיעים הזו "בתמונה", אך השתמש במידע זה כדי
17 לגרום לקבוצת סוהו להעלות את הצעתה (סעיפים 26-38);
- 18 ד - במהלך המו"מ עם קבוצת גינדי, הטיל שמיר "פצצה" בדמות הדרישה לקבלת מחצית
19 מכל תמורה שתקבלנה הרוכשות ממכירת דירות במחיר גבוה מ-18,000 למ"ר
20 (ה-UPSIDE).
- 21 על פי הנטען בכתב התביעה (סעיף 48):
- 22 "דרישה חדשה זו הביאה את המו"מ לכדי קיפאון והעיסקה עמדה בפני פיצוץ. ללא
23 התערבותו המיידית והעוצמתית של התובע, אשר כללה שיחות עם זהבית כהן ושי
24 אבא מצד המוכרות והפעלת מלוא יכולותיו מול מנור גינדי ואורי גינדי, תוך שיתוף
25 עו"ד לוי אמיתי במהלך איחוי הקרע שנוצר בין הצדדים, לא היו הרוכשות מסכימות
26 לתנאי חדש זה של המוכרות, אשר ייקר את העיסקה מבחינתן בעשרות אחוזים על-
27 פי הנתונים שהיו בידיהם באותו מועד".
- 28
- 29 53. בכתב התשובה, שהוגש כמובן לאחר שהוגשו כתבי ההגנה של הנתבעים, חזר התובע על התיאור
30 הכללי בדבר תרומתו לסגירת העסקה (סעיף 41), אך בהתייחסו לדברים הספציפיים, שתרומתו
31 באה בהם לידי ביטוי הוא טען את הדברים הבאים:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

- א - בניגוד לנטען על ידו בכתב התביעה (סעיף 9), ובעקבות העובדות שפורטו בכתבי ההגנה ונספחים מסוימים שצורפו אליהם (יפורטו להלן), הוא הודה (בסעיף 131) כי לא הוא "שהביא לעסקה" את קבוצת גינדי, "כי הרי הקונה כבר היה מיוזע לעסקה והכיר את פרטיה היטב, תפקידו של התובע היה לקשור את העסקה גופא, "DEAL MAKER". הצדדים. . . נפגשו עוד טרם התערבותו של התובע ולא נדרשה עזרתו ונוכחותו על מנת להפגיש ביניהם, אולם היות ובסיבוב הראשון לא נחתמה כל עסקה בין הצדדים, נדרשו גם נדרשו הם "בסיבוב השני", לגורם אשר יביא אותם אל השולחן לסגירת עסקה" (הדגשות במקור).
- ב - הוא חזר על טענתו, כי הוא שהודיע לשמיר "כי אחד הגופים שהגישו הצעה למכרז מעוניין להציע הצעה נוספת – משופרת" (סעיף 108), והוא אשר "סיבר את אוזנו של מר שמיר כי גינדי-הריבוע הכחול מוכנות תהיינה להציע סכומים הגבוהים בכ-150 מיליון ₪ מן הסכומים שבאותה עת דנו בהם נציגי הנתבעות ונציגי קבוצת סוהו" (סעיף 93).
- ג - טענה חדשה לכאורה, כי הוא שיזם ועודד את צירופה של "הריבוע הכחול" לגינדי, כלשונו (סעיף 93): "רק לאחר צירוף הריבוע הכחול כשנוצר גוף כלכלי משמעותי יותר, רק ביוזמתו ובעידוד של התובע, החלו נציגי הנתבעות ונציגי גינדי-הריבוע הכחול בניהול מו"מ בלעדי".
54. בתצהירו חזר התובע על התיאורים הכלליים בדבר פועלו ותרומתו לקשירת העסקה: מעורבותו במשא מתן (סעיף 25); ניצול קשריו עם זהבית כהן ומאיר שמיר כדי לפתור בעיות שהתעוררו (סעיף 27); "סיפקתי שירותים לנתבעות ולגינדי-הריבוע הכחול, בדמות ניהול וסיוע לקידום המשא ומתן וכמובן בסגירת העסקה בין הצדדים" (סעיף 75); "השירותים כללו בין השאר סיוע בגישור על פערים, עזרה בשכנוע של כל אחד מהצדדים במקומות בהם המו"מ "נתקע", שכנוע של נציגי הצדדים כאשר נראה שהכול אבוד ואף החזרת הצדדים לשולחן ויישור ההדורים לאחר שהמו"מ היה על סף "פיצוץ" (סעיף 83), ועוד (ראו גם: סעיפים 93, 105-107, 129).
- באשר לדברים הספציפיים, שיש לזקוף אותם כתרומתו לקשירת העסקה:
- א - התובע חזר בו למעשה (לא במפורש) מהטענה כי הוא שהביא את קבוצת גינדי לשולחן המו"מ, והודה במפורש כי "הקונה כבר היה מיוזע לעסקה והכיר את פרטיה היטב. . . הצדדים נפגשו עוד טרם התערבותו ולא נדרשה עזרתי ונוכחותי על מנת להפגיש ביניהם" (סעיף 35);
- ב - התובע חזר על טענותיו בדבר תרומתו להשגת התמורה הגבוהה שביקשו המוכרות (סעיף 100), בדבר השיחות שניהל עם שמיר בשם קבוצת גינדי (בלי לנקוב בשמה)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 במהלך המשא ומתן עם קבוצת סוהו בתקופת ה- "NO SHOP" (סעיפים 55-69) וכן
2 בדבר השגת הסכמת הרוכשות "לדרישה החדשה" של המוכרות לקבלת אחוזים
3 מסוימים ממכירת הדירות ("ה-UPSIDE").
4
- 5 .55 בחקירתו בבית המשפט חזר התובע על התיאורים הכלליים של תרומתו, כפי שתיאר בכתבי
6 טענותיו ובתצהירו. כך למשל, סיפר, כי שמיר ביקש ממנו מספר פעמים לדבר עם זהבית כדי
7 לקבל את הסכמתה לנושאים שונים, "ואני הייתי יוצא כל הזמן לרכך אותה" (עמ' 221-222
8 לפרוטוקול מיום 18.2.2018), וכן העיד כי נדרשה עזרתו כדי לפתור "כל מיני דברים שצצו בתוך
9 העירייה שצריך לעשות עם העירייה, הלא גם העירייה היתה, אז אמרו לו – תדבר עם אלי לוי
10 {נציג העירייה במשא ומתן}, תדבר עם זה, הלא אתה יודע, מה התפקיד שלי היה? לחבר בין
11 כולם, לסדר בין כולם. מה תפקידו של מתווך? תפקידו של מתווך זה לחבר בין כולם ולפתור
12 בעיות" (עמ' 225).
13
- 14 .56 טרם שאתייחס לעדותו בבית המשפט בקשר לדברים הספציפיים, שמעורבותו נדרשה בהם,
15 אפרט את המוצגים שהציגו הנתבעות לקראת חקירתו (הם צורפו גם כנספחים לכתבי ההגנה),
16 לפי סדרם הכרונולוגי:
17 א - מכתב מיום 16.12.09 של זאב שטיין לנציגי סיטי בנק, איתי מקוב ואלן דובקין ולמאיר
18 שמיר, שבו הם מציעים להיכנס למשא ומתן לרכישת זכויות המסחר בלבד.
19 המכתב מפרט את התמורה המוצעת, לפי פרמטרים שונים (ג/3).
20 ב - מכתב מיום 4.1.2010 של גינדי (החברות "דירות יוקרה בע"מ" ו"גינדי השקעות
21 פרויקטים 2006 בע"מ") לאלן דובקין מקבוצת סיטי גרופ, המודיע כי גינדי מעוניינת
22 לרכוש את הזכויות במתחם המתייחסות למגורים (ללא הקניון) בסכום של
23 906,555,555 ₪ בתוספת מע"מ (ג/7).
24 כאמור, הצעה זו לא זכתה במכרז והמוכרות פתחו במשא ומתן עם הקבוצה הזוכה,
25 קבוצת סוהו.
26 ג - מכתב מיום 20.1.2020 של קבוצת גינדי (החברות הנ"ל יחד עם חברת "הריבוע הכחול
27 נדל"ן בע"מ") לאלן דובקין, שכותרתו: "הצעה משותפת עדכנית לרכישת זכויות
28 במתחם השוק הסיטונאי".
29 מכתב זה נשלח בתוך תקופת ה-NO SHOP, כלומר בתוך תקופת המשא ומתן עם
30 קבוצת סוהו. המכתב נפתח בהודעה על חבירת גינדי לריבוע הכחול, והתמורה המוצעת
31 בו עבור זכויות המגורים והמסחר יחד (כלומר, כולל הקניון) היא: 1,050,000,000 ₪
32 כולל מע"מ (ג/8).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 - ד מכתב של קבוצת גינדי (חברות גינדי וחברת הריבוע הכחול) לאלן דובקין מסיטי בנק,
2 מיום 24.2.2010, שכותרתו: "הצעה משותפת מעודכנת לרכישת זכויות במתחם
3 השוק הסיטונאי" (9/ג).
- 4 יצוין שגם מכתב זה נשלח בתוך תקופת המשא ומתן עם קבוצת סוהו.
5 אצטט כאן את תחילתו ועיקרו של המכתב:
6 "בהמשך למגעים שהתקיימו בין הצדדים במרוצת הימים האחרונים במסגרת ה-
7 no shop שניתן לנו, הרינו מתכבדים לפרט בפניכם הצעתנו המשותפת המעודכנת,
8 כדלקמן:
9 1. עבור כלל הזכויות בשטחי הבניה המרקמית, בקניון ובמגרש מס' 6 כאמור
10 במכתב סיטי מיום 23.12.2009 וזכויות הבניה בגינם, ישולם סך כולל של
11 ₪ 950,000,000 ("התמורה") בצירוף מע"מ. היזמים לא יידרשו לשלם סך
12 נוסף כלשהו עבור ביצוע המטלות הציבוריות הנזכרות בסעיף 3 להלן.
13 2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לתמורה יתווסף מנגנון UPSCALE ביחס לבניה
14 המרקמית (מגורים בלבד) – ככל ש"תקבולי המכירות הממוצעים",
15 כהגדרתם להלן, יעלו על 18,000 ₪ כולל מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה למדד
16 תשומות הבניה למגורים ("מחיר המכירה הקובע למ"ר מרקמי"), יחולו
17 ההוראות כדלקמן:
18 2.1 המוכרות תהיינה זכאיות להפרש שבין תקבולי המכירות הממוצעים
19 העולים על 18,000 ₪ כולל מע"מ ועד 19,000 ₪ כולל מע"מ,
20 כשהסכומים הנ"ל צמודים למדד תשומות הבניה למגורים.
21 2.2 המוכרות תהיינה זכאיות למחצית (50%) מתקבולי המכירות
22 הממוצעים העולים על 19,000 ₪ כולל מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה
23 למדד תשומות הבניה למגורים".
24 ה - הודעות (נפרדות) של גינדי ושל הריבוע הכחול לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך
25 בתל אביב בדבר הגשת הצעה משותפת לרכישת הזכויות במתחם (1/ג ו-4/ג).
26 ו - כתבה שפורסמה בעיתון הכלכלי "גלובס" באותם ימים, בדבר הגשת הצעה
27 המשותפת.
28
- 29 57. התובע נחקר בעדותו בבית המשפט (פרוטוקול מיום 18.2.2018) על המוצגים שפורטו לעיל, מהם
30 עולה, לכאורה, כי המוכרות לא נזקקו לסיועו כדי לחדש את המשא ומתן עם קבוצת גינדי, וכן
31 לא נדרשו לסיועו כדי לגרום לחברתה של הריבוע הכחול לגינדי, וכן עולה מהם, כי, ללא
32 מעורבותו, קבוצת גינדי שלחה למוכרות הצעה מעודכנת מפורטת, הן בדבר הגדלת התמורה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 המוצעת והן בדבר התמורה הנוספת הנגזרת ממכירת דירות המגורים מעל לסכום מסוים
2 ("ה-UPSIDE"), כך שהמוכרות ידעו על הצעה זו ישירות מקבוצת גינדי ולא מהתובע.
3 במענה לשאלות, שהתובע נחקר לגביהן, הוא סיפק את התשובות המפתיעות הבאות:
4 א - הוא לא ידע כלל על חברתה של קבוצת הריבוע הכחול (אותה כינה "הקו-אופ") לגינדי
5 (עמ' 168), "אני לא חיברתי ביניהם" והחיבור נודע לו רק בדיעבד (עמ' 235), "אני לא
6 ידעתי בכלל שהם קיימים" (עמ' 236)
7 ב - הוא לא ידע על המכתב ששלחו קבוצת גינדי (גינדי והריבוע הכחול) לאלן דובקין מסיטי
8 גרופ (נ/8), שבה פירטו את הצעתם המשותפת (עמ' 189, 197, 217);
9 ג - הוא לא ידע על הדיווחים של גינדי ושל הריבוע הכחול לרשות לניירות ערך (נ/ו-4)
10 (עמ' 191);
11 ד - כשקבוצת גינדי הגישה את הצעתה, "הם הגישו בלעדי, הם לא היו צריכים אותי" (עמ'
12 214);
13
14 58. כל עדי הנתבעות, מלבד שמיר שלעדותו אתייחס בנפרד, הכחישו בצורה מוחלטת את כל טענותיו
15 של התובע בדבר תרומתו לקשירת העסקה, הן בהתייחס לתרומתו "הכללית" והן בהתייחס
16 לתרומתו בדברים הספציפיים שנמנו על ידו.
17
18 59. דוד פרחי (תנובה) העיד, כי התובע לא נתן כל שירותים שהם לחברת השוק, או למי מהנתבעות,
19 בקשר לעסקה (סעיף 18 לתצהירו), כי היא לא נזקקה כלל לתובע כדי ליצור קשר עם קבוצת
20 גינדי, משום שעל פי תנאי המכרז שהוביל סיטי בנק, המתחרה שלא זכה במכרז נותר בעמדת
21 המתנה במשך כל התקופה שבה נוהל המשא ומתן עם הזוכה במכרז ועם סיום המשא ומתן עם
22 הזוכה נפתח המשא ומתן עם הקבוצה שנוותר בהמתנה (סעיף 20 לתצהירו), וכי באף אחת
23 משיבות הדירקטוריון של חברת השוק, בהן הוא השתתף לא הוזכר שמו של התובע כמי שסיפק
24 שירות כלשהו לחברת השוק (סעיף 39).
25 בחקירתו בבית המשפט הוסיף פרחי, כי בפגישות המשא ומתן, בהן השתתף, הוא לא ראה את
26 התובע (עמ' 147 לפרוטוקול מיום 25.2.2018). אך יצוין כי פרחי אישר שהוא השתתף בעיקר
27 בשיבות המאוחרות שנערכו בהשתתפות עורכי הדין לקראת גיבושו המשפטי של ההסכם, לאחר
28 שההסכמה העקרונית כבר הושגה.
29
30 60. עוד הוסיף פרחי בחקירתו (פרוטוקול מיום 25.2.2018), כי הפרמטר הכספי לא היה הפרמטר
31 היחיד, לפיו נסגרה העסקה וכי היו פרמטריים רלוונטיים נוספים, כמו: תנאי התשלום, זהות
32 הגוף מולו נעשית העסקה ועוד (עמ' 151-150).
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

61. עו"ד אמיד (חברת השוק) נשאל על ידי ב"כ התובע, האם, בפגישות המשא ומתן שהוא נכח בהם,

התובע אמר משהו, והשיב כך (עמ' 231 לפרוטוקול מיום 9.5.2018):

3 "ת. תראה, האנשים ששוחחו, קודם כל התשובה היא – לא.

4 ש. אתה לא זוכר?

5 ת. לא אני לא זוכר, אני זוכר שלא.

6 ש. שהוא לא אמר.

7 ת. לא רוצה להגיד – לא אמר כלום, זה גם לא לכבודו של היהודי היקר שיושב פה. לא

8 אמרתי שהוא לא אמר כלום, אתה שואל אותי אם לפי זיכרוני היה לו איזשהו תפקיד

9 מטריאלי בניהול המשא ומתן שאני חזיתי בו, התשובה היא – לא. מי שניהל את

10 המשא ומתן היה המנוח גינדי, שהיה, זאת היתה, הישיבות האלה מבחינתו היו

11 ישיבות דרמטיות, זו היתה עיסקה מאוד, מאוד חשובה לקבוצה הזאת והוא ניהל את

12 זה, אורי לוי, בחור מקסים מטעם גינדי ניהל את זה גם, ומטעם חברת השוק

13 הסיטונאי ועיריית ת"א היו בעצם 3 או 4. היה מיקי נג'ר [צ"ל מג'ר], מאיר שמיר, שי

14 אבא כמו שעליו השיחה הקודמת, נכח בחלק מן הישיבות.

15 ש. אני מבין.

16 ת. ואלה האנשים שדיברו. אני לא זוכר שבישיבה הזאת מר מאנה ניהל משא ומתן."

17

18 ובהמשך (שם):

19 " אני בנקודת המבט שלי ואיפה שהצבתי בתהליכים הללו, לא ראיתי שום מעורבות של מר

20 רוני מאנה מטעמה של עיריית ת"א וחברת השוק הסיטונאי שניהלו הליך מעין מכרזי עם בנק

21 השקעות בשם סיטי בנק".

22

23 עו"ד אמיד העיד עוד (עמ' 233), כי מעולם שמיר לא דיבר אתו על כך שהוא מתייעץ עם התובע,

24 וכן הוסיף (עמ' 234-235):

25 " את חברת השוק הסיטונאי ואת עיריית ת"א הוא לא ייצג בשום צורה ואופן ואני לא ראיתי

26 בעיניים שלי שהיתה איתו איזושהי התייעצות, איזשהו דיאלוג, איזשהו תפקיד אופרטיבי,

27 איזה גורם יעיל, אפרופו המונח – גורם יעיל אם הוא רלוונטי או לא, לא היה, זו האמת. מה,

28 אתה יודע, בסוף צריך להגיד את האמת, לא היה. אז אתה שואל אותי אם הוא היה במסדרון

29 או לא במסדרון. אני עונה לך שזה לא משנה אם הוא היה במסדרון או לא. אני עושה לך שכל

30 הסממנים הם שלא היתה לו מעורבות".

31 עוד סיפר, כי בישיבה מסוימת, התובע "ניסה לומר דבר מה, ומר מנור גינדי, אמר לו משהו

32 בסגנון – רוני, אני מנהל את העניינים, וככה עם היד, היסה אותו" (עמ' 239).

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

62. גם עו"ד אמיד הוסיף בחקירתו (פרוטוקול מיום 9.5.2018), כי התמורה לא היתה המרכיב הרלוונטי היחיד לשם סגירת העסקה, אלא היו תנאים רבים נוספים (עמ' 211, 217 לפרוטוקול). עוד העיד (עמ' 221-222), כי ההודעה שהגיעה בתוך תקופת המשא ומתן עם קבוצת סוהו על חבירתה של הריבוע הכחול לגינדי לשם הגשת הצעה משותפת עבור שטחי המגורים והמסחר גם יחד, היוותה שיקול מכריע בכניסה מחודשת למשא ומתן עם קבוצה זו, מאחר שההצעה שהתקבלה קודם לכן מגינדי בנפרד היתה עבור זכויות המגורים בלבד ועכשיו התקבלה הצעה משותפת, שלה תְּבָרָה הריבוע הכחול המתמחה במסחר.
- עוד העיד (עמ' 236) כי "רכיב של תוספת לתמורה כפונקציה של מחירי מכירה עתידיים" (ה – "UPSIDE"), עלה עוד בשיחות שנוהלו עם קבוצת סוהו, ולא היה עניין חדש.
63. ניסים מגיר (חברת השוק), שכאמור לעיל העיד על כך שהתובע לא התבקש על ידי חברת השוק לתת לו שירות כלשהו, העיד, בין היתר, כי "במהלך המו"מ ועד לסגירת העסקה, שמו של התובע מעולם לא עלה בדיוני הדירקטוריון" (סעיף 34 לתצהירו). ב"כ התובע ויתר, כאמור לעיל, על חקירתו הנגדית של מגיר.
64. זהבית כהן (תנובה ואייפקס ישראל) הכחישה בתצהירה (סעיף 24) את דברי התובע (בסעיף 58 לתצהירו), לפיהם, שניהם היו בקשר רציף בתקופת המשא ומתן, והוסיפה (סעיפים 25-26):
- "25. למיטב זכרוני, במהלך תקופת המשא ומתן לא הייתה אפילו פגישה אחת ביני לבין התובע בארבע עיניים. כמו כן, אינני זוכרת שיחות טלפון ספציפיות שקיימתי עם התובע במהלך המשא ומתן, אך ככל שהיו שיחות כאלה, הרי שהן לעולם לא היו ביוזמתי. התובע תמיד היה זה שמתקשר ושולח הודעות SMS רבות, כחלק ממסע הטרדה בלתי פוסק מצידו. יצוין, כי טענתו של התובע בסעיף 153 לתצהירו כאילו הודיתי בכך שהתובע ואני עמדנו בקשר לאורך כל המשא ומתן, אינה נכונה. העובדה כי ייתכן שעניתי לחלק מן השיחות שיזם התובע (אם כי אינני זוכרת שיחות ספציפיות כאלה), או כי לא ניתקתי לתובע את הטלפון נובעת מכללי נימוס והליכות ולא מלמדת על איזשהו "קשר" רציף שהיה ביני לבין התובע במהלך אותה תקופה.
26. למעשה, למיטב זכרוני, במהלך תקופת המשא ומתן לעסקה, היו פעמיים בלבד ששהיתי בנוכחותו של מר מאנה בהקשר לעסקה:
- 26.1 לקראת סוף המשא ומתן, נערכה פגישה בעיריית תל אביב בין המוכרות לבין קבוצת גינדי, בה השתתפתי ובה נכח גם מר מאנה, כנציג של הרוכשות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 26.2 מר מאנה השתתף בטקס שנערך לאחר השלמת העסקה בלשכת ראש עיריית
1 תל אביב. למיטב זכרוני, כאשר אני ושי אבא יצאנו מעיריית תל אביב בכדי
2 לתפוס מונית בחזרה למשרדי אייפקס ישראל, מר מאנה עמד לידינו והציע
3 שבמקום שניקח מונית למשרד, הנהג שלו והוא ייקחו אותנו בחזרה למשרד.
4 אנו הסכמנו להצעתו, ונסענו איתו בחזרה למשרד.
5 למותר לציין, כי למיטב זכרוני גם בשני מקרים בודדים אלה, לא שוחחתי
6 ישירות עם מר מאנה כלל בנוגע לתנאי העסקה. גם כאן, כמו בשיחותיי
7 הטלפוניות עם מר מאנה, ככל שהיו שיחות כאלה, הייתי אדיבה ומנומסת
8 כלפיו, אך לא יותר מכך."
9
10
11 כן הוסיפה (סעיפים 34-35):
12 "34. מר מאנה מגדיל לעשות כאשר הוא "מתרברב" בתצהירו כאילו במהלך המשא ומתן
13 הוא הצליח לפתור משברים רבים בזכות קשריו הטובים עמי. בתוך כך, הוא טוען כי
14 במספר מקרים הוא הצליח לגשר על הפערים בעמדות בין הצדדים ולרכז את העמדה
15 הנחרצת שהצגתי בשלבים שונים של המו"מ. עוד טוען מר מאנה כי הפצתי בו לדבר
16 עם נציגי קבוצת גינדי בכדי שיסכימו לויתורים כאלה ואחרים (וראו סעיפים 27, 105
17 ו-106 לתצהירו של מר מאנה). על כך אין לי אלא להגיד: לא היו דברים מעולם.
18
19 35. כאמור, מעורבותי במשא ומתן הנ"ל הייתה מצומצמת. אשר על כן, כלל לא ברור באילו
20 "משברים" במשא ומתן הייתי רלוונטית, ולא יזו "עמדה נחרצת" מפנה מר מאנה.
21 למען הסר ספק, אבהיר כי מעולם לא הפצתי במר מאנה לשכנע את נציגי קבוצת
22 גינדי שיסכימו לויתורים. כמו כן, וכפי שארחיב בנושא בהמשך – לא היה, ואין כל
23 קשר אישי-חברי ביני לבין רוני מאנה, מעבר לקשר עסקי, וגם זאת לא במהלך השנים
24 שקדמו לעסקה. על כך, לא ברורה טענתו לפתרון משברים במשא ומתן באמצעות
25 קשרינו הטובים.
26 השיחה היחידה שנוהלה ביני לבין מר מאנה בנוגע לדרישותיו לקבלת תמורה עבור
27 מעורבותו בעסקה נערכה לאחר השלמת העסקה" (הדגשות במקור).
28
29 65. גם בחקירתה (עמ' 174 לפרוטוקול מיום 25.2.2018) היא חזרה על כך, שאף אחד מטעם המוכרות
30 לא ביקש מהתובע את עזרתו במשא ומתן.
31 עוד העידה, כי ההודעה על הגשת ההצעה המשותפת של גינדי והריבוע הכחול, שכללה העלאת
32 סכום התמורה המוצע והצעה שחלה על שטחי המגורים והמסחר, היוותה שיקול חשוב בחידוש
33 המשא ומתן עם קבוצת גינדי (עמ' 170).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 כהן כינתה את טענת התובע, לפיה, בזכותו קיבלו המוכרות 150 מיליון ₪ יותר מההצעה
2 הקודמת שהיתה להם (מקבוצת סוהו): "שקר וכזב, כיוון שהצעה זו הוגשה להם על ידי קבוצת
3 גינדי, עוד לפני תחילת מעורבותו של התובע" (עמ' 174).

4 עוד הוסיפה, כי מלכתחילה המוכרות ידעו מהו הסכום, שניתן יהיה לסגור את העסקה (עמ'
5 174):

6 " . . . וב-2008 היה המשבר, התחלנו תהליך, היה המשבר, עצרנו. אנחנו ידענו מה המספר,
7 המספר היה צריך להיות בסביבות המיליארד שקל. ולכן 905 היה לנו, אנחנו צריך לראות כמה
8 טובים אנחנו במשא ומתן והאם אנחנו נוכל להגיע למיליארד. אגב, ה-950 וה-up side עושה
9 שי אבא ביחד עם סיטי את האנליזה ואנחנו מראים שביחד עם ה-up side לדעתנו הגענו
10 למיליארד שקל ואז זה נסגר".

11
12 ובהמשך (עמ' 175):

13 " ואם לא היינו מקבלים מיליארד אדוני השופט, אני אומרת בצורה חד משמעית, אם לא היינו
14 מקבלים מיליארד שקל היינו עוצרים כמו שעצרנו ב-2008. מדובר ב-65 דונם במרכז תל אביב,
15 זה לא הולך לאיבוד".

16
17 שי אבא (אייפקס ישראל) העיד בתצהירו (סעיף 23):

18 "בניגוד לנטען על ידי מר מאנה בתצהירו, לא עמדתי עם התובע בקשר הדוק או רציף (כנטען
19 על ידו), בתקופת המשא ומתן, ובטח שלא ביקשתי ביוזמתי ממר מאנה להעביר "דרישות,
20 מסרים רעיונות והצעות לצד השני", כנטען על ידו. אם היו מסרים שהועברו לקבוצת גינדי
21 באמצעות מר מאנה, הם היו בתגובה למסרים שהתקבלו מקבוצת גינדי, ובכל מקרה הועברו
22 למר מאנה אך ורק בכובעו כנציג הפועל מטעם קבוצת גינדי."

23
24 בחקירתו הוסיף (עמ' 196 לפרוטוקול מיום 25.2.2018):

25 " לא. אני לא העברתי לרוני מאנה מסרים תעלו את ההצעה, הפעם היחידה שאני זוכר
26 שדיברתי עם רוני מאנה היתה כאשר הוא התקשר להתלונן על כל מיני דברים שביקשנו ב-
27 up side, למה אנחנו מבקשים את זה ואת זה ואת זה וכו', וזה לא פייר ותווטר להם ותיתן
28 להם, אני אמרתי לא. עכשיו אני אסביר לך גם למה".

29 כן הוסיף (בעמ' 199), כי "מספר פעמים שדיברתי עם רוני מאנה אחרי העסקה [בקשר לדרישתו
30 לתשלום דמי תיווך] היה לאין שיעור גדול יותר ממספר הפעמים שדיבר איתי במהלך המשא
31 ומתן".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

- 1 גם אבא העיד, כי צירופה של הריבוע הכחול לקבוצת גינדי העניקה " חוסן כלכלי נוסף" להצעה,
2 שהתייחסה הפעם (בניגוד להצעתה הקודמת של גינדי לבדה) לשטחי המגורים והמסחר גם יחד.
3 זאת, בנוסף להעלאת סכום התמורה ושיקולים נוספים, הביאו לחידוש המשא ומתן עם קבוצת
4 גינדי (עמ' 194).
- 5 אבא הכחיש את טענת התובע, כי הוא התבקש להעביר מסרים לקבוצת גינדי (עמ' 196):
6 "אני לא העברתי לרוני מאנה מסרים תעלו את ההצעה, הפעם היחידה שאני זוכר שדיברתי
7 עם רוני מאנה היתה כאשר הוא התקשר להתלונן על כל מיני דברים שביקשנו ב-up side
8 ...".
- 9 אבא הכחיש גם את טענת התובע, לפיה, הם הפסיקו את המשא ומתן עם קבוצת סוהו, משום
10 שהיתה בידיהם הצעת קבוצת גינדי, והשיב כי המשא ומתן עם קבוצת סוהו היה נפסק בכל
11 מקרה, משום שהמוכרות לא הגיעו עמה לתמורה שהם ביקשו עבור מכירת המתחם (עמ' 199):
12 "ש. כשאתם קיבלתם את ההצעה לדחות, כשקיבלתם את ההחלטה, לדחות או להפסיק
13 את ה-no shop מול הסוהו, זה לא היה על בסיס העובדה שיש לכם הצעה טובה
14 יותר של גינדי?"
- 15 ת. זה היה על בסיס העובדה שאחרי שישה שבועות של משא ומתן פרטני מפרך לא הגענו
16 לתוצאה שאנחנו רצינו ולכן הפסקנו את המשא ומתן איתם כי זאת קרקע מדהימה
17 ואין סיבה למכור אותה במחיר שאנחנו לא אוהבים. ואם שישה שבועות לא הספיקו
18 בשביל להגיע לתוצאה שאנחנו רוצים אז אין טעם להמשיך את תקופת הבלעדיות עם
19 סוהו.
- 20 ש. התוצאה שאתם רוצים זה להשוות את זה להצעה שגינדי הציעה?
21 ת. לא, התוצאה שאנחנו רוצים זה להגיע לשווי מקסימלי של הקרקע שאנחנו חושבים
22 שהוא ראוי.
- 23 ש. הבנתי. ולעובדה שהיתה הצעה של גינדי תלויה ועומדת באותו מועד לא היתה
24 משמעות לעובדה שהפסקתם את המשא ומתן עם הסוהו.
- 25 ת. אני עונה לך בצורה מאוד ברורה, התשובה שלי לא תשתנה. את הקרקע הזאת לא היינו
26 מוכרים ב-860 מיליון שקל ואם שישה שבועות עשינו משא ומתן איתם ולא הגענו
27 למספר שאנחנו רוצים, אז אין טעם להמשיך איתם".
- 28
29 ובהמשך (עמ' 205-202):
- 30 ש. ... מר אבא, נשאלת פה ע"י חברי עורך דין שלו מספר פעמים האם נכון שהפסקתם
31 את המשא ומתן עם סוהו, את ה-no shop, בגלל העובדה שגינדי כבר שלחה הצעה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

מתוקנת. ואני רוצה לשאול אותך, בהנחה שגינדי לא היית שולחת בכלל הצעה, האם העיסקה עם סוהו היתה נכרתת באותו מועד? בתנאים שהיו.

ת. לא.

ש. מדוע.

ת. כי זה לא המחיר שרצינו, זה עמדה מצויינת להיות בעלים של קרקע נהדרת כזאת, נדל"ן במדינת ישראל בדרך כלל רק עולה עם השנים, אם לא הגעת למחיר לא קרה כלום. לא תמכור, נעשה כל מיני דברים בקרקע, נקדם אישורים, נחכה להזדמנות אחרת, לא קרה כלום, הקרקע אצלנו, אף אחד לא שם לך אקדח לראש ואומר לך תמכור תמכור, זה לא מכרז שבו אתה מחוייב למכור, אתה יכול גם להגיד שמעתי, קיבלתי, לא המחיר שאני רוצה, לא מוכר".

67. מאיר שמיר הכחיש בתצהירו את מרבית טענותיו של התובע.

הוא אישר, אמנם, כי התובע פנה אליו תוך כדי המשא ומתן עם קבוצת סוהו, אמר לו "שהוא בקשר עם קבוצה שהשתתפה בהליך ההצעות ומעוניינת לרכוש את מתחם השוק הסיטונאי בסכום גבוה יותר מאשר קבוצת סוהו", וכשביקש ממנו להגיש לו את הצעת אותה קבוצה בכתב הוא סירב לנקוב בשם הקבוצה (סעיף 19), אך הוסיף (סעיף 20):

" בהקשר זה אציין, כי קראתי בתביעתו ובתצהירו של התובע אמירה לפיה, כביכול, ביקשתי ממנו להשאיר את הקבוצה העלומה שאותה הוא ייצג, ושלמיים התברר לי שהיא "קבוצת גינדי", "בתמונה".

לא זכורה לי כזאת בקשה מצדי וגם לא נראה לי שהיתה כזאת בקשה מצדי, שכן, כפי שציינתי, כל הקבוצות שהשתתפו בהליך ההצעות "נשארו בתמונה", בהתאם לכללי הליך המכירה, לפיהם ככל שלא ישתכלל הסכם לשביעות רצון המוכרות עם המציע הנבחר בתוך תקופת הבלעדיות, יהיו המוכרות רשאיות להכריז על משתתף אחר (מבין המציעים המקוריים) כנבחר, ולקיים עמו מו"מ, כאמור בסעיף 5 להזמנה (נספח 1 לעיל)". (הדגשות במקור).

רק לאחר מכן, כשהסתיים המשא ומתן עם קבוצת סוהו וחודש המשא ומתן עם קבוצת גינדי, התברר לו, לדבריו, שהקבוצה שהתובע כיוון אליה היא קבוצת גינדי (סעיף 24). עוד הוסיף, "שהמוכרות כלל לא נזקקו לשירותי תיווך מטעם התובע ובכלל", מאחר שהן הסתייעו בסיטי בנק ומאחר שהמשא ומתן נוהל על ידי נציגי המוכרות שמונו לכך (סעיף 29).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

- 1 שמיר הכחיש טענה נוספת של התובע (בסעיף 44.3):
- 2 " בסעיף 27 לתצהירו טוען התובע, שפניתי אליו על מנת שישוחח עם הגב' זהבית כהן בנוגע
- 3 ל"בעיה בלתי עבירה". לא זכור לי כזה דבר ולא סביר בעיני – לשון המעטה – שזה אירע אי
- 4 פעם".
- 5
- 6 68. עדותו של שמיר בבית המשפט (פרוטוקול מיום 9.5.2018) היתה "מרוככת" יותר מבחינת התובע
- 7 (עמ' 244):
- 8 " רוני היה מעורב במשא ומתן הזה, רוני עשה עבודה טובה. . . וכשרוני מתקשר אליי ואומר
- 9 שיש לי מישהו קונה שיתן לך יותר, אני לא זוכר או אתה לא מצפה שאני אזכור את פרטי
- 10 השיחה, לא היה מאושר ממני. ואחרי זה כשידעתי שביכולת שלי לדבר עם הצד השני כחלק
- 11 מטקטיקה של משא ומתן, אני יכול לעשות את השיחות עם רוני, זה היה נראה לי טבעי
- 12 לחלוטין ועשיתי הרבה שיחות כאלה".
- 13
- 14 יחד עם זאת, שמיר הכחיש כי המוכרות היו זקוקות לסיועו של התובע כדי לחדש את המשא
- 15 ומתן עם גינדי, משום שזו היתה ממילא בעמדת המתנה, והמשא ומתן עמה היה אמור ממילא
- 16 להתחדש לאחר סיום משא ומתן עם קבוצת סוהו, על פי תנאי המכרז (עמ' 247).
- 17 על פי עדותו של שמיר, תרומתו של התובע הייתה בעיקר באווירה שהוא השרה, "הוא הכניס
- 18 איזשהו אווירה של אקשן, אתה יודע, הוא נכנס, יוצא. . . " (עמ' 250), " שעוד פעם, מה
- 19 האווירה פה בעסקה רוני מאנה שעושה אחלה ומכניס אווירה, מבחינתי לפחות, לא מדבר בשם
- 20 האחרים, מכניס אווירה לדעתי נכונה לזה שתהיה עסקה, ולא מדבר מילה על תיווך. . . " (עמ' 251).
- 21
- 22
- 23 69. שמיר התייחס עוד לתכתובת מסרונים שהוחלפה בינו ובין התובע תקופה מסוימת לאחר סיום
- 24 העסקה (נספח 5 לתצהיר שמיר), ובמסגרתה כתב שמיר לתובע: "יקירי! לדעתי אין ויכוח על
- 25 תרומתך! יש ויכוח האם תנובה מחויבת לשלם לך".
- 26 מסרון זה מייצג את תפיסתו האישית החוזרת ונשנית של שמיר, לכל אורך עדותו, כי למרות
- 27 תרומתו של התובע לעסקה, לא מגיעים לו על פי דין דמי תיווך מהנתבעות (או מי מהן), משום
- 28 שהתובע פעל כנציג של גינדי ולא מטעם המוכרות, שלא ביקשו את שירותיו, ולצד זאת הוסיף
- 29 שמיר כי אילו הדברים היו תלויים בו בלבד, הוא היה מאשר לתת לתובע "צ'ופר" כלשהו, לפנים
- 30 משורת הדין.
- 31
- 32
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 אביא כאן מעט מדבריו.
2 (עמ' 249):
3 "ש. וכמתווך כשהוא פנה אליך, הוא פנה אליך כמתווך.
4 ת. אתה אומר דבר שהוא לדעתי לקוח שלך חושב אחרת. הלקוח שלך יודע שאני יודע כל
5 הזמן שהוא מייצג את הצד השני, ואם תשאל אותו, תצאו ותשאל אותו בצד, הוא יגיד
6 לך שהוא יודע והוא יודע שאני יודע שהוא מייצג את הצד השני.
7 ש. כשאתה כתבת לרוני מאנה שהוא עשה עבודה מצוינת, כמו שאמרת גם עכשיו,
8 ת. אני גם אומר עכשיו.
9 ש. ואני אראה לך שאפילו כתבת את זה.
10 ת. אני לא צריך לכתוב, אני אומר.
11 ש. אוקי, זה יותר חזק. אז כדי לתת מחמאה לצד שכנגד, אמרת גם למנור גינדי שהוא
12 עשה עבודה מצוינת?
13 ת. גם אמרתי לך לפני שנייה שאתה עושה עבודה מצוינת, למרות שתפסיד את התיק.
14 ש. ולכן?
15 ת. מה זה שייך? אני אומר את דעתי, אני חושב שהוא עשה עבודה מצוינת".
16
17 (עמ' 252):
18 "אגב, עוד פעם, אני לא חושב שרוני מכחיש את זה, אני חושב שמה שקרה עם רוני זה את
19 הדבר הבא. רוני נמצא בעיסקה, רוני מייצג את הצד השני, רוני מתחיל להרגיש שהעיסקה
20 מסתיימת, ואז כשהעיסקה מסתיימת, אגב, אין לי שום בעיה עם הדבר הזה, ואז הוא מרגיש
21 שהעיסקה מסתיימת ועכשיו, בוא תדאג גם לי למשהו, מה זה – תדאג, הרי הוא יודע כי אני
22 לא ביקשתי ממנו להיות בזה, הוא לא המתווך שלי בעיסקה, הוא יודע שאני חברת השוק,
23 כלומר יש את חברת השוק. . . ואז עכשיו – בוא, אני יודע שאני נציג של גינדי ואם אני גם מקבל
24 מגינדי, עכשיו בוא נוציא את הזה. עכשיו, זה עניין, זה לא עניין של, אין פה מחויבות. זה עניין
25 כל אחד היה נוהג אחרת. . . אז הוא פנה אליי כי הוא יודע שאני כזה טיפוס של יותר כזה, אבל
26 הוא יודע שכל הזמן אמרתי לו, הוא ראה על הפנים שלי שאני מעריך את העבודה שלו הוא ראה
27 את זה, זה לא סוד היה, הוא גם אומר את זה עכשיו, לכל שנייה הקפדתי להגיד לו, אם הוא
28 מאשר את זה כולל הבוקר כשנכנסת לפה הוא אישר את זה, אני אמרתי לו כל הזמן, כמו שכתוב
29 SMS- שאתם העברתם, לא אני, שלא מחויבים לך".
30
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 ובהתייחס לדברים שכתב במסרון הנ"ל (עמ' 253) :
- 2 " אז זה כשהאווירה פה של תותח וזה ועניינים, האווירה הטובה, כן? האווירה הטובה בין
- 3 החבר'ה, מה אני אכתוב לו? אני לא משלם לך? אני חושב שזה יותר Polite לבוא ולהגיד –
- 4 תשמע, אין ספק שאתה בסדר, תודה אחי האמן לי, אם אנחנו עובדים בשיתוף פעולה, כל מה
- 5 שהוא כותב פה, אני אומר לך: "יקירי, אין ויכוח על תרומתך", אני גם אומר את זה עכשיו על
- 6 הבמה, וכל החקירות הסתיימו, לדעתי אין ויכוח על תרומתו. "יש ויכוח האם התנובה מחויבת
- 7 לך". מה זה אומר – יש ויכוח האם תנובה מחויבת לך? באווירה של חברים של SMS, זה בעצם
- 8 תזכור, אני לא חייב לך, זה בעצם המשמעות של המשפט הזה".
- 9
- 10 וכן בהמשך (עמ' 254) :
- 11 "מחויבות קיימת לזה ששלח אותו. ומי ששלח אותו זה גינדי ואני שמח שגינדי שלח אותו, הוא
- 12 עשה עבודה טובה, והאם תנובה חברת השוק ובאמת, עזוב את הניואנסים כי לדעתי הם לא
- 13 רלוונטיים, כי זה לא נייר משפטי. האם הצד השני רוצה מלפנים משורת הדין לצ'פר, זה כבר
- 14 לא דיון משפטי, זה כבר לא דיון משפטי".
- 15
- 16 70. עוד הבהיר שמיר, לשאלת ב"כ התובע (עמ' 257), כי בתשובותיו לשאלון שנשלח אליו (מוצג ת/4)
- 17 הוא אישר בפני התובע מספר פעמים "שהוא עושה עבודה מצוינת" ושהוא היה "הגורם היעיל",
- 18 אך זאת "מטעמה ובשמה" של קבוצת גינדי "בלבד", כפי שנכתב והודגש בתשובה 2.6
- 19 לתשובותיו.
- 20
- 21 71. שמיר נשאל על פגישה שהייתה לו עם התובע, שבה הוא אמר לו שאם הדבר היה תלוי בו בלבד
- 22 הוא היה מאשר לו תשלום כלשהו ותשובתו זו משקפת, לדעתי, את תמצית גישתו (עמ' 258) :
- 23 " תראה, אם אני לא זוכר את הפגישה, אז קשה לי לזכור את התוכן של השיחה. אבל אני חושב
- 24 שאני הבהרתי את עצמי מקודם מאוד ברור בין אם הנתבעים כולם לא רק אני, אוהבים את מה
- 25 שאני אומר ובין אם לא. והתנהלות מהסוג הזה, בסוף הדרך, גם אם אין מחויבות ואין מחויבות,
- 26 יכול לאור האווירה הטובה אם המוכר היה באופן שונה, לתת, להחליט שהוא נותן משהו לפני
- 27 משורת הדין, זה זכות לתת, זה לא זכות לדרוש. אני גם היום הייתי אומר את זה".
- 28
- 29 72. שמיר אישר בחקירתו (עמ' 260), כי המוכרות לא היו מוכרות את זכויותיהן במתחם, אם הן לא
- 30 היו מקבלות את התמורה המתאימה לדעתן :
- 31 " ש. שאלה שנייה. אמרת ורשת [צ"ל כנראה "ואשרת"] לי את זה תוך כדי שאמרת, אמרת
- 32 – אם לא היו מקבלים מחיר נכון, אם לא היו מוכרים לא לזה ולא לזה. אגב המשפט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

- 1 הזה, אני רוצה לשאול אותך, הוצגה פה תזה בתיק הזה כאילו אם לא היתה הצעה
2 משופרת של גינדי, אתם הייתם נאלצים למכור לסוהו, ממה שהייתם מצליחים לקבל
3 מהם, תאשר לי בבקשה שזה לא נכון.
4 ת. ממש לא נכון. רגע, עוד פעם, רק לשים את הדברים בקונטקסט הנכון. אני נבחרתי
5 אמנם ע"י, נתבקשתי ע"י חברת השוק הסיטונאי השוק להוביל את המשא ומתן. יש
6 הבדל בין משא ומתן לתהליך קבלת החלטות ויצירת מחויבות. משא ומתן בודקים זה
7 יותר מקצועי המשא ומתן ואחרי זה יש דירקטוריונים והכל. זה שאני אמר לך,
8 זה היה על דעתך. ש.
9 ת. אגב, אני הייתי בכלל נגד מכירת הנדל"ן הזאת.
10 ש. אתה יודע מה היתה עמדתם של ה-stakeholders מקבלי החלטות.
11 ת. כן.
12 ש. ואתה יודע שהעמדה היתה – יש לנו קרקע מעולה בלב ת"א, אם לא נקבל את המחיר
13 שאנחנו דורשים,
14 ת. אנחנו זוכר מספר פעמים שגם זהבית וגם שי בשיחות שלהם איתי אומרים – לא נורא,
15 לא נקבל את המחיר, לא נמכור".
16
17 73. שני העדים הנוספים אשר הגישו תצהיר עדות ראשית מטעם התובע, הם אלון ליברמן ואייל
18 עביד.
19 עדותו של ליברמן אינה רלוונטית, כאמור לעיל, לעסקה הנדונה כאן, שכן עניינה בניסיון קודם
20 שנעשה לגיבוש קבוצה שתרכוש את המתחם, אשר לא צלח.
21 עביד, שעל פי דבריו (סעיף 11 לתצהירו), לא היה מעורב במהלך המשא ומתן עצמו, העיד, כי היה
22 עד לשיחות טלפוניות שערך התובע "עם מנור גינדי, מאיר שמיר וזהבית כהן בנוגע למשברים
23 שונים ובעיות שונות במהלך המו"מ בעסקת השוק הסיטונאית" (סעיף 13), אך לא פירט באילו
24 משברים דובר ואילו בעיות נדונו באותן שיחות.
25 גם בחקירתו (פרוטוקול מיום 3.12.2017, עמ' 90 ואילך) לא פירט דבר בהקשר זה, אך אישר כי
26 התובע היה קשור עמו בקשרים עסקיים שונים.
27 העדים הנוספים אשר זומנו להעיד על ידי התובע, בלא שקדמה לעדותם מתן תצהיר עדות
28 ראשית, היו נציגי קבוצת גינדי במשא ומתן: מנור גינדי, אורי לוי (שניהם מגינדי) וזאב שטיין
29 (הריבוע הכחול), ועדויותיהם בהקשר הנדון תפורטנה עתה.
30
31 74. מנור גינדי אישר בחקירתו (פרוטוקול מיום 22.10.2017), כי ההצעה לצירופה של הריבוע הכחול
32 לגינדי לשם הגשת הצעה משותפת למכרז באה מצדו של זאב שטיין (עמ' 21).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 לדבריו, התובע היה "מעורב בפרטים המסחריים של העסקה מהצד שלנו" (עמ' 23), והוסיף
2 (שם):

3 " מהצד שלי רוני היה גורם יעיל והוא קיבל על זה שכר טירחה ואני חושב שהיחסים בינינו
4 לבין רוני הם ברורים והם חד משמעיים. לגבי אחרים אין לי מושג".

5
6 בהמשך נשאל והשיב כך (עמ' 26):

7 ש. אתה מקודם השתמשת במונח שרוני היה גורם יעיל.

8 ת. מצידו".

9 העד אישר, כי "עיקר הפעילות" של התובע היתה בתחילת הדרך, עוד לפני שהריבוע הכחול חברה
10 עם גינדי, אך "היה את הפינישים, בוא נאמר" (עמ' 33). כן אישר, כי גינדי לא חשבה כלל לפרוש
11 מהמשא ומתן, אלא המתינה לסיום המשא ומתן עם סוהו, בתקווה שהוא לא יצליח ויחודש
12 המשא ומתן עימם (עמ' 35).

13 כן אישר, כי המשא ומתן נוהל מטעם המוכרות על ידי מאיר שמיר, שי אבא ואלי לוי (מטעם
14 עיריית ת"א), וכי התובע הגיע לאותן ישיבות, "אולי פעם, פעמיים".

15 העד סיפר, כי התובע השתתף בישיבות קבוצת גינדי, בהן גובשה "האסטרטגיה" שלפיה תפעל
16 מול המוכרות (עמ' 39), וכי התובע לא התבקש על ידו להגיע לכל ישיבות המשא ומתן, משום
17 ש"בחברה פרטית עצמאית, אני פועל לפי שיקול דעתי" (עמ' 42).

18
19 75. אורי לוי העיד (פרוטוקול מיום 3.12.2017), כי התובע ליווה את קבוצת גינדי, ו"היה חלק
20 מהצוות שעבדנו איתו" (עמ' 73).

21 כן העיד כי בתקופת המשא ומתן עם קבוצת סוהו, גינדי היתה "בסוג של **STAND BY**
22 והתחברה לריבוע הכחול, והוסיף: "בתקופה הזאתי רוני היה איתנו בקשר שוטף וגם בקשר,
23 אני יודע, יותר נכון אני יודע ממנו, אני לא יודע מה, אני יודע ממנו, או לפחות הוא אמר לנו
24 שהוא גם היה בקשר עם המוכרות בתקופה הזאת" (עמ' 76).

25
26 לדבריו (עמ' 82): "לנו הוא היה גורם יעיל, כי אנחנו הרגשנו שהוא עזר לנו לנקרא לזה לתכנן,
27 לכלכל את צעדנו נכון", והוסיף, כי לאחר שהם לא זכו בהזדמנות הראשונה לפתוח במשא ומתן
28 עם המוכרות, למרות שהצעת גינדי היתה גבוהה מהצעתה של קבוצת סוהו, הם הבינו ששיקול
29 המחיר אינו השיקול היחיד, אלא קיימים שיקולים נוספים, כמו השיקול התכנוני, אך עוד הבינו
30 "שיש פה משמעות לקשר, ולנו לא היה קשר. רוני הצהיר והציג ותיאר קשר מצוין מול שתי
31 המוכרות המהותיות, שזה היה בעיקר מאיר שמיר וזהבית והצוות שלה, אז אכן" (עמ' 83).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 כשנשאל לגבי השתתפותו של התובע בישיבות המשא ומתן עם המוכרות, השיב (עמ' 88) :
2 "זוכר פגישות. אני לא זוכר אם רוני היה שם בחדר או לא".
3 גם עד זה אישר (עמ' 126) כי היוזמה לחברתה של הריבוע הכחול עם גינדי באה מזאב שטיין.
4 לדבריו (עמ' 127-128), התובע היה "מעורב בכל תהליך המשא ומתן", אך כנציגה של קבוצת
5 גינדי, "הוא המתווך שעזר לנו בעיסקה" (עמ' 122).
6 הוא אישר (עמ' 130), כי קבוצת גינדי היתה מודעת לדרישת המוכרות לקבלת אחוזים ממכירת
7 הדירות, ה-UPSIDE, "ידענו שיש, ידענו שתהיה, שזה יהיה על השולחן".
8 כן הוסיף, שקבוצת גינדי העבירה "מסר" למוכרות באמצעות התובע, כי הם יהיו מוכנים לשפר
9 את הצעתם, אך לא פירטה באילו פרמטרים הדבר יתבטא (עמ' 131), וכן ששוחח עם התובע
10 בקשר לדרישת המוכרות לתשלום תמורה (UPSIDE) מעבר לסכום של 18,000 ₪ למ"ר (עמ'
11 132).
12
13 76. זאב שטיין העיד (פרוטוקול מיום 22.10.2017), כי הוא שיזם את חבירתה של הריבוע הכחול
14 לגינדי לשם הגשת הצעה משותפת לרכישת הזכויות במתחם השוק (עמ' 15).
15 הוא נשאל על מעורבותו ותרומתו של התובע לקשירת העסקה והשיב כך (עמ' 16-17) :
16 "ש. מתי שמעת לראשונה על מעורבותו של רוני מאנה בעיסקה?
17 ת. אף פעם.
18 ש. אתה פגשת פעם את רוני מאנה?
19 ת. פגשתי אותו בערך שלוש פעמים. תוך כדי המשא ומתן רוני הגיע לשולחן באיזושהי
20 צורה לחדר. לא היה לי ברור מה בדיוק תרומתו.
21 ש. אתה נתת לו הנחיות?
22 ת. לא.
23 ש. הוא היה נציג?
24 ת. שלי?
25 ש. שלך?
26 ת. לא.
27 ש. אתה שילמת לו שכר?
28 ת. כן.
29 ש. אתה חתמת איתו הסכם?
30 ת. לא.
31 ש. למה שילמת?"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 ת. מכיוון שהשותף אמר שהיתה לו תרומה בעיסקה, אין לי מושג מה היתה תרומתו.
2 מעולם לא הנחיתי אותו, מעולם לא יצרתי איתו איזשהו שיח לגבי קידום הפרויקט
3 הזה. ומאחר והשותף אמר שהיתה לו תרומה, אני כיבדתי את מילתו ושילמנו לו".
4
5 בהמשך נשאל אם בשיחות עם שותפיו הוא הביע את דעתו בשאלת זכותו של התובע לקבלת דמי
6 תיווך, והשיב (עמ' 19):
7 "ת. זאת אומרת, אני הבעתי את דעתי, לא שאלתי.
8 ש. מה היתה דעתך?
9 ת. שמבחינתי הוא לא תרם כלום ולכן אני לא ברור לי, אבל זה מה שהם חושבים, שהוא
10 היה חלק חשוב בתהליך, אז אני מכבד את זה".
11
12 77. לצד סקירת העדויות שנשמעו, ראוי לציין גם את אלה שלא נשמעו, והכוונה בעיקר לנציגי
13 העירייה, בראשם אלי לוי, וכן לעדים הנוספים שיכלו לתרום לבירור סוגיית תרומתו של התובע
14 לקשירת העסקה, כגון עו"ד לוי אמיתי, שהשתתף בחלק גדול משיבות המשא ומתן.
15 הימנעותו של התובע מזימונו של אלי לוי לעדות בולטת בעיקר לאור עדותו האמורה לעיל, כי
16 הוא התבקש, בין היתר, לדבר עם אלי לוי כדי לפתור בעיות מסוימות שהתעוררו מול עיריית
17 תל-אביב.
18 אמנם, גם הנתבעות לא טרחו לזמן את אלה לעדות, אולם, עיקרון ישן נושן בדיני הראיות קובע,
19 כי כל בעל דין, הטוען טענה החשובה לעמדתו במשפט, נושא בנטל השכנוע להוכחת אותה טענה
20 (אליהו הרנון, דיני ראיות, חלק ראשון, עמ' 200).
21 היותו של התובע "גורם יעיל" בקשירת העסקה הינו תנאי כאמור לזכייה בדמי תיווך, ולכן הנטל
22 בעניין זה היה מוטל על התובע.
23 הימנעות זו של התובע בהעדר הסבר סביר ואמין פועלת, כאמור לעיל, לרעתו.
24
25 **"הגורם היעיל" – סיכום**
- 26 78. סיכום כל העדויות והראיות שהוצגו לעיל מעלה, כי לא ניתן לקבוע שהתובע היה "הגורם היעיל
27 שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב":
28 (א) המפגש בין המוכרות לרוכשת (קבוצת גינדי) לא נעשה על ידי התובע בעצמו. גינדי לבד,
29 ואחר כך קבוצת גינדי (הכוללת את הריבוע הכחול) הגישו למוכרות הצעות במסגרת
30 המכרז, ללא מעורבותו של התובע והתובע אף לא היה מודע להצעות שהוגשו;
31
32 (ב) בהתאם לתנאי המכרז, המשא ומתן בין המוכרות ובין קבוצת גינדי היה מתבקש, לאחר
33 סיום המשא ומתן עם קבוצת סוהו, גם ללא מעורבותו של התובע;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 התובע לא היה מעורב בצירופה של הריבוע הכחול לגינדי לשם הגשת ההצעה (ג)
2 המשותפת, גורם מרכזי שהביא לחידוש המשא ומתן ולסגירת העסקה בסוף;
3
- 4 המוכרות ידעו על הצעתה הכספית של קבוצת גינדי מתוך המכתב שנשלח לסיטי בנק, (ד)
5 עוד במהלך המשא ומתן שהתנהל עם קבוצת סוהו, ללא קשר לשיחות שהתובע ניהל
6 באותו זמן (בלא לגלות את שם הקבוצה שבשמה דיבר) עם שמיר;
7
- 8 דרישת המוכרות לקבלת תמורה נוספת הנגזרת מהמכירות (ה-UPSIDE) היתה ידועה (ה)
9 עוד במשא ומתן שנערך עם קבוצת סוהו, וקבוצת גינדי הגישה את הצעתה בעניין זה
10 עוד במכתב ההצעה שנשלח לסיטי בנק, כאמור, במהלך המשא ומתן עם קבוצת סוהו
11 (בניגוד לטענת התובע, כי דרישה זו הועלתה במהלך המשא ומתן עם קבוצת גינדי והוא
12 סייע בפתרון המשבר שנוצר מכך);
13
- 14 על פי רוב העדויות, השתתפות התובע בישיבות המשא ומתן היתה מעטה ושולית; (ו)
15
- 16 המוכרות לא היו זקוקות לעזרתו של התובע, מאחר שהם לוו בעסקה על ידי סיטי בנק (ז)
17 בכל הקשור לאיתור הרוכשים הפוטנציאליים (אחד מתפקידיו העיקריים של מתווך),
18 ובשלב המשא ומתן עצמו היה להן צוות עצמאי, מקצועי ומנוסה;
19
- 20 כמעט כל עדי הנתבעות, מלבד שמיר, העידו כי התובע לא תרם מאומה לקשירת (ח)
21 העסקה.
22 כך העיד גם זאב שטיין, אחד מנציגי קבוצת גינדי.
23 שני הנציגים הנוספים של קבוצת גינדי, מנור גינדי ואורי לוי, העידו כי התובע היה גורם
24 יעיל מבחינתה, ולא היו מוכנים לומר שהוא היה גורם יעיל לקשרית העסקה גם
25 מבחינתן של המוכרות;
26
- 27 התובע לא הצביע על כל פעולה ממשית ספציפית שלו, שניתן להגדירה כ"גורם יעיל" (ט)
28 לקשירת העסקה בסופו של דבר.
29 גם הפעולות הספציפיות שהתובע הצביע עליהן בכתב התביעה או בתצהיר עדותו
30 הראשית הופרכו במהלך ההוכחות: הוכח שהמפגש בין קבוצת גינדי לבין המוכרות היה
31 מתקיים בהתאם למתוכנן על פי תנאי המכרז, גם ללא מעורבות כלשהי מצד התובע;
32 הוכח שהתובע לא היה הגורם בחיבור בין קבוצת אלון לגינדי, ולמעשה הוא אף לא ידע
33 עליו אלא בדיעבד; הוכח שהמוכרות ידעו על התמורה המוצעת על ידי קבוצת גינדי עוד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 במכתב שנשלח על ידה לסיטי בנק, וגם למכתב זה התובע לא היה מודע; הוכח שנושא
2 התמורה הנוספת הנגזרת ממכירות (ה-UPSIDE) היה מונח על השולחן עוד בזמן
3 המשא ומתן עם סוהו והוא זכה להתייחסות מיוחדת במכתב האמור של קבוצת גינדי;
4
- 5 (י) כל המעורבים במשא ומתן מצד המוכרות, כולל שמיר, הכחישו, כי הם נעזרו בתובע כדי
6 להעביר דרכו מסרים לקבוצת גינדי או כי נעזרו בו כדי להגיע להסכמות בינם לבין עצמם
7 (כגון, טענת התובע ששמיר ביקש ממנו לשכנע את זהבית כהן להסכים לדברים
8 מסוימים, אשר הוכחה על ידי שניהם);
- 9 (יא) התובע נמנע מלהעיד עדים מרכזיים אחרים שעדותם יכולה היתה להאיר אור על
10 הסוגיה הנדונה (אלי לוי, עו"ד לוי אמיתי) והימנעות זו פועלת לרעתו.
11
- 12 79. אין במסקנה האמורה כדי להצביע על כך שהתובע לא תרם כל תרומה לקשירת העסקה.
13 עדותו של שמיר בדבר תרומתו של התובע, גם אם היא יוצאת דופן בהשוואה למרבית העדויות
14 האחרות שנסקרו לעיל, היא חשובה, משום שהוא היה הנושא והנותן העיקרי של המוכרות, לכל
15 הפחות של חברת השוק.
- 16 אולם גם מעדות זו עולה, כי תרומתו של התובע התבטאה בעיקר בהשראת "אווירה" עסקית
17 טובה, שהקלה על מיצוי המשא ומתן, ולא יותר מכך. ניתן להניח בסבירות גבוהה, כך עולה
18 כמעט מכל העדויות, שהעסקה היתה נגמרת כפי שנגמרה גם אילו לא מעורבות כלשהי של התובע.
19
- 20 80. עוד ניתן לומר כי מבחינתה של קבוצת גינדי, או לפחות מבחינתה של גינדי עצמה (ללא הריבוע
21 הכחול), התובע היווה "גורם יעיל" במובן זה שהיא נהנתה (לטענתה) מקשריו הנתענים של
22 התובע עם הנושאים ונותנים מטעם המוכרות (אלה האחרונים מכחישים את הקשרים הנתענים)
23 כדי לקדם את זכייתה הסופית במכרז. אין בכך כדי להפוך את התובע ל"גורם היעיל" בקשירת
24 העסקה עצמה, גם מבחינתן של המוכרות.
25
- 26 81. סיכומו של דבר, התובע לא הוכיח את קיומו של התנאי הנוסף הנדרש, הן על פי פסיקת בית
27 המשפט העליון והן על פי חוק המתווכים (סעיף 14(ד)), כדי לזכות בדמי תיווך: היותו "הגורם
28 היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב".
29
- 30 **העדר הסכם תיווך בכתב**
- 31 82. למרות שדי בהעדרו של אחד משני התנאים הנזכרים לעיל: הסכם תיווך (גם אם בעל פה) או
32 התחייבות לתשלום דמי תיווך והיות התובע "הגורם היעיל" בקשירת העסקה, כדי לשלול את
33 זכותו לקבלת דמי תיווך, ובוודאי שדי בהעדרם של שני התנאים הללו כדי לגרום לכך, אדון גם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-28763 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 בהשלכות הנובעות מהעדרו של הסכם תיווך כתוב, בניגוד להוראה המפורשת שבסעיף 9(א)
2 **לחוק המתווכים**, עובדה שאינה מוכחשת על ידי התובע.
3
4 התובע העלה נימוקים שונים כדי להצדיק העדר זה. 83.
5 הנימוקים הללו, גם אם היה בהם כדי להצדיק את העדרו של הסכם תיווך בכתב, אין בהם כדי
6 לשנות את התוצאה.
7 לפיכך, ורק משום שהצדדים הקדישו לעניין זה דפים רבים, אדרש לכך בקצרה:
8 א) חוסר הבהירות בדבר "הלקוח" שעמו היה צריך להיחתם הסכם התיווך (טענה שהועלתה
9 בכתב התשובה של התובע, סעיף 121 וכן בתצהירו, סעיפים 9-12): בירור פשוט ומהיר
10 במרשם המקרקעין היה מעלה מיהו בעל הזכויות הרשום של המקרקעין – חברת השוק.
11 לחברה זו, כפי שהתברר היטב בהוכחות, היה דירקטוריון מסודר שקיים ישיבות
12 דירקטוריון מסודרות, במסגרתן התקבלו כל ההחלטות הנוגעות להליך המכירה, כולל
13 ההסכם שנעשה עם סיטי בנק. אילו התובע היה חפץ בכך באמת, ניתן היה בקלות להגיע
14 להסכם תיווך בכתב עם מתחם השוק, באמצעות נציגיה המוסמכים. התובע אף לא הראה
15 אילו מאמצים הוא עשה כדי לאתר את זהות "הלקוח" הנכון ואילו צעדים הוא נקט כדי
16 לנסות לגבש הסכם תיווך בכתב.
17 ב) נציגי הנתבעות, ובעיקר זהבית כהן ומאיר שמיר, "היו להוטים להשלים את העסקה. הם
18 לא היו מוכנים לעצור הכל, לכנס את מליאת כל הדירקטוריונים של החברות המעורבות
19 ומליאת עיריית תל-אביב, רק כדי שלרוני מאנה יהיה מסמך המבטיח את שכרו" (סעיף 11
20 לתצהירו).
21 כיצד הסיק התובע מסקנה זו? כאמור לעיל, חברת השוק קיימה ישיבות דירקטוריון
22 מסודרות, במסגרתן התקבלו כל ההחלטות הקשורות להליכי המכירה ולא היה כל קושי
23 לקבל החלטה דומה בדבר העסקתו של התובע כמתווך. התובע לא טען כלל, וודאי שלא
24 הוכיח, כי הוא פנה לכהן או לשמיר כדי להעלות על הכתב את הסכם התיווך (כפי שנעשה
25 עם קבוצת גינדי) וכי אלה התחמקו מכך עקב "להיטותם".
26 טענה זו נטענה ללא כל תימוכין.
27
28 ג) מערכת היחסים הקרובה שהיתה לתובע עם זהבית כהן (סעיף 15 לתצהירו). כהן עצמה
29 הכחישה בתצהירה את הטענה בדבר מערכת יחסים "קרובה ומיוחדת", ולדבריה (סעיף 39
30 לתצהירה), בינה לבין התובע "שררו יחסים קרובים ומצומצמים בהיקפם, בעלי אופי עסקי
31 בעיקרם ולא אופי אישי, וגם זאת בחלק קטן מהתקופה המתוארת על ידו".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 יחד עם זאת אישרה כהן, כי התובע תיווך למענה ברכישת דירת המגורים שלה, כאשר חזרה
2 לישראל לאחר תקופה ממושכת בארה"ב (סעיף 40 לתצהירה) וכי התובע ביקר "ביום שישי
3 אחד, שנים רבות לפני האירועים נשוא התובענה" בבית אמה עם משפחתו, שעה שהיא סעדה
4 שם ארוחת ערב, אך לדבריה היה זה לאחר שהתובע התקשר אליה וביקש לשוחח עמה "באופן
5 דחוף" והיא לא ידעה שהוא מגיע עם משפחתו (סעיף 43 לתצהירה).
6 בחקירתה (מיום 25.2.2018) היא אישרה עוד שהשתתפה בשנת 2009 בבר מצווה של בנו של
7 התובע, אך לדבריה, הזמנתה לאירוע נעשתה יחד עם מוזמנים נוספים מחברת IDB, שבה היא
8 כיהנה באותה עת כמשנה למנכ"ל, ומתוך כ-1,500 מוזמנים (עמ' 189-190).
9 כן אישרה (עמ' 182), כי היא ובעלה סעדו בשנת 2003 ארוחת ערב במסעדה, בהשתתפותם של
10 שר האוצר דאז, בנימין נתניהו ואשתו שרה ובהשתתפותו של התובע.
11 מהדברים הללו עולה, כי התובע הפריז אולי בטיב קשריו עם זהבית כהן, אך זו לעומתו הפריזה
12 בהמעטת הקשר.
13 כך או כך, אין בנימוק זה כדי להצדיק העדרו של מסמך בכתב.
14 התובע ידע היטב שאין המדובר בעסקה פרטית ופשוטה של כהן, כרכישת דירת מגורים, כאשר
15 אולי לשם כך ניתן היה להצדיק נימוק זה, אלא בעסקה גדולה וחריגה בהיקפה של חברה, שבעלי
16 מניותיה הן חברות גדולות ומובילות במשק, כשלשם כך אין די בהיכרותו האישית עם כהן, אלא
17 נדרש לערוך הסכם תיווך כתוב ומפורש. אדרבא, התובע יכל "לנצל" קשריו אלה כדי לזרז את
18 הטיפול בניסוח ובחתימה על הסכם תיווך בכתב.
19
20 84. לדעתי, התובע נמנע בכוונה לדרוש מהמוכרות לחתום על הסכם תיווך בכתב, משום שהוא ידע
21 שהן ידחו את דרישתו, ומשום שחשש שהעלאת דרישה זו, בשלב שעדיין גינדי היתה בעמדת
22 המתנה לחידוש המשא ומתן, או אף בשלבי הראשונים של משא ומתן, עלולה להוות מכשול אף
23 בהקשר לפעילותו עבור קבוצת גינדי ומטעמה.
24 התובע הבטיח, לכן, את תשלום דמי התיווך מקבוצת גינדי, שלא התכחשה לדרישתו ולכן הסכם
25 התיווך ביניהם נוסח בכתב ונחתם כנדרש, ורק כשהעסקה היתה כבר לקראת גיבושה הסופי
26 הוא ניסה את מזלו בהעלאת דרישתו לתשלום דמי תיווך גם מהמוכרות, בשלב שבו כבר לא היה
27 לתובע מה להפסיד (כפי שתיאר שמיר בדרכו החיננית בעדותו שצוטטה לעיל).
28
29 85. ב"כ התובע טען בסיכומיו כי יש להבחין – לעניין דרישת הכתב – בין הצרכן האדם הפשוט,
30 שעליו ביקש חוק המתווכים להגן, לבין הלקוח העסקי, ובין עסקה פשוטה של רכישת דירה לבין
31 עסקה מורכבת כמו העסקה הנדונה כאן.
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

הבחנה זו נדחתה על ידי בית המשפט העליון בפסק דין מזרחי (פסקה 49):

1 " יתר על כן, אין בידי לקבל את הטענה כי בכל מקרה של התקשרות בין מתווך לבין
2 גורם עסקי ניתן לוותר כליל על דרישות הצורה שבחוק המתווכים. לקביעה כזו אין
3 עיגון בלשון החוק, שאינו מבחין בין התקשרות עם גורם פרטי שמבקש לרכוש דירה,
4 לבין התקשרות עם גורם עסקי לצורך עסקה מורכבת במקרקעין. יתר על כן, אף
5 בעסקאות תיווך בין גורמים מתווכים יש ערך להעלאת ההסכמות על הכתב
6 (וממילא, ניתן לצפות שבהתחשב במורכבות ובמשאבים המושקעים בעסקאות אלה
7 הדברים יועלו כנדרש על הכתב). יתרה מכך, הבחנה חדה מדי בין גורמים פרטיים
8 לגורמים עסקיים חוטאת לתכלית החוק, ככל שזו מכוונת ליצירת סדר וודאות בשוק
9 התיווך, מעבר להגנה על רוכשי הדירות. לא למותר לציין בהקשר זה, כי בסופו של
10 דבר הסדרתו של תחום התיווך בחקיקה מגנה אף על המתווך, שמטבע מקצועו מספק
11 את שירותיו מראש, בטרם ניתן לו תשלום – ולעתים ללא בטוחה ממשית שיקבלו
12 (ראו: זמיר, 237). זאת ועוד, הבחנה חדה בין גורמים פרטיים ומסחריים עלולה אף
13 לעורר קשיים יישומיים רבים בכל הנוגע ל"קטגוריזציה" של מקרים (למשל, כאשר
14 מדובר בגורם עסקי "קטן"). לבסוף, יש לזכור כי גם בהתקשרות בין מתווך לבין גורם
15 עסקי, לא אחת המתווך הוא עדיין בעל הניסיון והמומחיות, ומכאן שגם במקרים אלה
16 אין למהר ולהסיר את ההגנה מהלקוח."
17
18

19 .86 בפסק דין מזרחי נדחתה גם הדעה שהובעה בחלק מפסקי הדין שניתנו בערכאות הדיוניות
20 (ובמידה מסוימת גם בהחלטתי שדחתה את הבקשה לדחייה על הסף), לפיה, ניתן ללמוד
21 מהפסיקה שניתנה ביחס לדרישת הכתב לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 גם על
22 דרישת הכתב לפי חוק המתווכים (פסקה 48):

23 " כידוע, הפסיקה הכירה בעבר באפשרות ליתן תוקף לעסקה במקרקעין במקרים
24 "חריגים ויוצאי דופן" גם כאשר לא הוצג מסמך בכתב, בהתבסס על עיקרון תום הלב
25 (ראו: ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185 (1996) (להלן: עניין קלמר); ע"א
26 8234/09 שם טוב נ' פרץ, פ"ד סד(3) 60 (2011) (להלן: עניין שם טוב); ע"א 7424/15
27 חליליה נ' יורשי המנוח מוחמד וחיד, [פורסם בנבו] פסקה 10 (11.9.2017) (להלן:
28 עניין חליליה); נילי כהן "צורת החוזה" הפרקליט לח 383, 440-438 (1989)). אולם,
29 איני סבורה כי ניתן ללמוד במישרין מפסיקה זו לענייננו. ראשית, לדרישת הכתב
30 בחוק המקרקעין ובחוק המתווכים תכליות שאינן לחלוטין חופפות. תכלית הדרישה
31 בחוק המקרקעין נסבה בעיקר על הדגשת חשיבותן של עסקאות במקרקעין, על מנת
32 למנוע עשיית עסקאות נמהרות, ללא הפעלת שיקול דעת מספיק. לעומת זאת, תכליתה
33 של דרישת הכתב בחוק המתווכים היא בעיקר צרכנית – היא מיועדת להסדיר את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 העיסוק בתיווך ולהגן על ציבור רוכשי הדירות, תוך הבהרת אופי ההתקשרות ופרטי
2 העסקה באופן מדוקדק. בהקשר זה ראוי להזכיר כי מתווכים במקרקעין הם
3 "שחקנים חוזרים" ובעלי השפעה ממשית על עיצוב תוכנו של חוזה התיווך, באופן
4 שמקטין את החשש כי דרישת הכתב תשמש נגדם "כאמתלה בידי צד המבקש
5 'להתחכם ולהתחמק' בחוסר הגינות מהתחייבות שנקשרה בעל פה" (עניין שס טוב,
6 בעמ' 85). לפיכך, גם פוחתת ההצדקה להכיר באפשרות לסטות באופן גורף מדרישת
7 הכתב, שנועדה כאמור להגן בעיקרה על הצרכן ולא על המתווך".
- 8
- 9 הדברים הללו נכונים בוודאי ביחס לתובע, שהגדיר את עצמו כ"מגה מתווך", וסיפר כי היה
10 מעורב בעסקאות מן הגדולות והמורכבות במשק הישראלי (סעיף 11 לכתב התביעה).
11 התובע הודה בחקירתו בבית המשפט שכמתווך מנוסה הוא היה מודע לדרישת הכתב לפי חוק
12 המתווכים וכן היה מודע למשפטים שעסקו בהשלכות הנובעות מהעדר הסכם תיווך כתוב, אך
13 לקח על עצמו את הסיכון הכרוך בכך.
14 אביא את הדברים כפי שהם נאמרו על ידו (עמ' 265-267):
- 15 "כב' השופט: אתה כמתווך בוודאי כמתווך על, אבל כמתווך אתה יודע את החוק שמחייב
16 כתב עסקת תיווך במקרקעין שתיעשה בכתב.
17 נכון. ת.
- 18 כב' השופט: ואתה בוודאי יודע כמה משפטים היו על העניין הזה שלא היה כתב. למה אם
19 כך לא הקפדת שזה יעלה על הכתב, למרות שכנראה שהיית צפוי, העלית על
20 דעתך בוודאי שהנושא הזה יעלה.
21 ת: אז בוא אדוני אני אתחיל קודם כל, אני הייתי גם מאלה שממקימי החוק הזה
22 ב-2000, אני הייתי מתווך. אנחנו דיברנו בזמנו וזה מחכים כל המדינה לפסק
23 דין שיגיד שעסקאות מעל סדר מעל 100 מיליון, 200 מיליון, כשחוקקו את
24 החוק התכוונו לרוסים שרימו אותם על דירות להשכרה, דירות למכירה, אף
25 פעם לא דיברו בחוק על עסקאות של מיליארד שקל או 800,
26 כב' השופט: אני לא שואל אותך,
27 ת: כן. עכשיו,
28 כב' השופט: תשים לב, אני לא שואל אותך משפטית, אני שואל אותך מבחינת הסיכון
29 שלקחת, אתה בוודאי ידעת שהנושא הזה יעלה.
30 ת: לקחתי.
31 כב' השופט: אז איך יכולת לקחת על עצמך את הסיכון?
32 ת: אני אסביר לאדוני.
33 כב' השופט: כי הסיכון הזה יכול להשפיע עליי גם על הראיה אם היה או לא היה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 מכיוון שאני עשיתי הרבה עסקאות גם עם נוחי דנקנר, גם עם בוימל גרין, ת:
2 אלה אנשים שלא החתמתי אותם. עכשיו, פה במצב הזה, אני עובד הרבה על
3 אמונה ועל חברות וכך אני עבדתי ואני יכול להוכיח לך בבית משפט כמה
4 עסקאות שעשיתי שאני לא החתמתי. אבל מה שקרה פה בגלל המהירות
5 שמאיר שמיר אמר לי - בוא קודם כל תביא אותם נראה שתהיה עיסקה,
6 הבאתי אותם וזה התגלגל כל כך מהר, שמאיר אמר לי - רוני, אתה חבר ככה
7 של זהבית. אנחנו אל, תסמוך עליי, ואני אומר לך עוד פה, פה נפלתי על המילה
8 - סמוך.

9 כב' השופט: אז בגלל זה לקחת סיכון?

10 ת: לקחתי סיכון מהחברים שלי איתם, זה היה סיכון שאכלתי אותה. ואם לא
11 הייתי חושב שמגיע לי, כב' השופט, לעולם לא תבעתי משהו שלא מגיע לי
12 ואם לא מגיע לי, לא מגיע לי.

13 כב' השופט: אוקי.

14 ת: אני אומר לך עוד פעם, אני הרגשתי פה מרומה שעבדתי ועבדתי. ולבוא ולשקר
15 שהיא לא מכירה אותי.

16 כב' השופט: טוב, זה כבר אמרת. תודה. לקחת סיכון.

17 ת: לקחתי סיכון אדוני השופט, לקחתי סיכון והסיכון הזה אני אומר לך עוד פעם,
18 הייתי בטוח באלף אחוז,

19 כב' השופט: אוקי.

20 ת: שזהבית לא תעשה את מה שהיא עשתה וגם לא מאיר שמיר."

21
22 בהקשר זה אשוב על הדברים שכבר צוטטו לעיל מתוך פסק דין מזרחי (פיסקה 51):

23 "בסופו של דבר, מתווך שזהו עיסוקו אמור להיות מודע לחובתו להחתים את לקוחותיו על חוזה
24 תיווך כדין, דרישה שאינה מורכבת כל עיקר. אם אינו עושה כן הסיכון הכרוך בכך אמור להיות
25 מונח לפתחו."

26
27 88. התובע טוען כי ענייננו נופל על אותם "מקרים חריגים וקיצוניים שיצדיקו התגברות על הדרישה

28 הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב" (פסק דין מזרחי, פיסקה 50).

29 ראשית, בית המשפט בפסק דין מזרחי לא קבע קטיגורית כי קיימים מקרים כאלה, וסייג את

30 עצמו באמירה שדברים אלו נאמרים "מבלי לקבוע מסמרות" (פיסקה 50 הנ"ל וכן בפסקה 62),

31 משום שבעניין שנדון באותו פסק דין הגיע בית המשפט למסקנה כי אותו מקרה ממילא לא נמנה

32 עמם (ראו בפסקה 60).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 שנית, ומאותו נימוק, פסק דין מזרחי לא פירט מהם אותם מקרים חריגים וקיצוניים, שיצדיקו
2 התגברות על דרישת הכתב, ואינני סבור שנכון לעשות זאת במקרה שלנו.
3 ניתן, אולי, לצייר מקרה שבו הוכח במידה גבוהה של הסתברות כי נקשר הסכם תיווך בעל פה
4 או כי ניתנה התחייבות לתשלום דמי תיווך, כן הוכח במידה גבוהה של הסתברות כי המתווך
5 היה הגורם היעיל, וכן לא היתה מחלוקת על זהות הלקוח, שיש לחייבו בתשלום דמי תיווך, וכן
6 לא היתה מחלוקת – או שהוכח במידה גבוהה של הסתברות – מהו אחוז דמי תיווך שהוסכמו.
7 יתכן, ואינני מתיימר לקבוע זאת כאן, שמקרה כזה יצדיק התגברות על דרישת הכתב.

8
9 לחלוטין אין זה המקרה שבפנינו, שבו: התובע לא הוכיח כי נקשר בינו ובין הנתבעות, או מי
10 מהן, הסכם תיווך, גם אם בעל פה, או כי ניתנה התחייבות של מי מנציגייהן המוסמכים של
11 הנתבעות לתשלום דמי תיווך; התובע לא הוכיח כי הוא היה הגורם היעיל בקשירת העסקה; כפי
12 שכבר פורט לעיל ועוד יפורט להלן – לא ברור (גם לתובע עצמו) מיהו היריב הנכון שלו בקשר
13 לדרישתו לתשלום דמי תיווך; כפי שעוד יפורט להלן – לא ברור, גם על פי גרסת התובע, מהו
14 שיעור דמי התיווך שהוסכם עם נציגי הנתבעות.

15 ועוד יצוין, כי אין זה המקרה שבו ניתן לומר כי עבודתו של המתווך היתה לחינם. התובע היה
16 חייב לעשות אותם מאמצים שעשה (לדבריו, לכל הפחות) כדי לזכות לדמי תיווך מקבוצת גינדי,
17 עבורה הוא בוודאי פעל. התובע גם קיבל מקבוצת גינדי שכר נאה עבור עבודתו, מיליון דולר
18 (אורי לוי, עמ' 75 לפרוטוקול מיום 3.12.2017).

19 "המקרים החריגים והקיצוניים", שבהם ניתן – אולי – להתגבר על דרישת הכתב באו להגן על
20 מתווך שעמל לחינם. אין זה המקרה שלפנינו.

21
22 ולסיכום ראוי לחזור על הדבר שכבר נאמר לעיל: התובע – מתווך מנוסה ורב פעלים בתחום
23 תיווך הנדל"ן – בחר במודע לקחת על עצמו את הסיכון הכרוך בהעדר הסכם תיווך בכתב, וסיכון
24 זה יש להניח לפתחו.

25
26 89. המסקנה היא לכן, שנכון לדחות את תביעתו של התובע לתשלום דמי תיווך גם מהטעם שלא
27 התקיים התנאי הקבוע בחוק המתווכים, לשם קבלת דמי תיווך: הסכם בכתב.

28
29 **פרטי ההסכם**

30 90. כאמור לעיל, על פי חוק המתווכים (סעיפים 14(א)2 ו-9(א)) אין די בקיומו של הסכם תיווך
31 בכתב, אלא נדרש עוד כי ההסכם יכלול את כל הפרטים שנקבעו בתקנות המתווכים, ובכללם:
32 שמות, כתובת ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח (תקנה 1(1)) והסכום המוסכם או השיעור
33 המוסכם של דמי התיווך (תקנה 5(1)).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 מטרתה של הדרישה לפרט בכתב את הפרטים המצוינים בתקנות המתווכים ברורה: למנוע
2 ריבוי מחלוקות ותביעות שמקורן בחוסר בהירות בנוגע לתוכנו של ההסכם (אריאל, עמ' 430).
3 כפי שצוין לעיל, פסק דין מזרחי הקל יותר בדרישה זו לעומת ההקפדה על הדרישה לקיומו של
4 הסכם בכתב: "במקרים שבהם קיים חוזה תיווך בכתב, אלא שהוא חסר פרט זה או אחר, על
5 המתווך יהיה מוטל להראות כי יש לאפשר בנסיבות העניין את השלמתו של פרט זה (למשל
6 באמצעות מסמך אחר או על סמך הפרטים שמסירתם על ידי המתווך הוכחה כדבעי). לעומת
7 זאת, במקרים שבהם כלל לא קיים חוזה תיווך בכתב, אין מקום ללמוד במישרין מפסקי דין
8 המאפשרים התגברות על דרישת הכתב בחוזה מקרקעין, וככלל יש מקום להחמרה רבה יותר"
9 (פיסקה 51).

10
11 בענייננו, כשלא קיים גם הסכם תיווך בכתב, וממילא לא קיימים בכתב גם הפרטים הנדרשים
12 על פי חוק מהתווכים, הדיון בהעדרם של אלה מתייתר במידה רבה.
13 למרות זאת, אבקש להראות להלן כי גם בעל פה – וגם אליבא דגירסת התובע – קיימת חוסר
14 בהירות בשני פרטים מרכזיים, הנדרשים כדי לחייב את הנתבעות, או מי מהן, בדמי תיווך:
15 א - שיעור דמי התיווך שהוסכם (לטענת התובע, שהרי הנתבעות מכחישות כל הסכמה
16 שהיא);
17 ב - מי מהנתבעות, היא החייבת (או הן החייבות) בתשלום דמי התיווך הנתבעים?

שיעור דמי התיווך

21 91. מכתב הדרישה הראשון לתשלום דמי תיווך שנשלח לתנובה על ידי חברה הקשורה לתובע, "רואי
22 ייזום כחול לבן בע"מ" (להלן – "רואי ייזום") (נספח 6 לכתב ההגנה של אייפקס ישראל) מיום
23 17.1.2011, אינו נוקב בכל שיעור או בכל סכום.
24 במכתב נוסף שנשלח ביום 10.4.2011, על ידי ב"כ התובע (אז) עו"ד דוידוב לזהבית כהן (נספח 3
25 לכתב התביעה המתוקן) הועלתה דרישה לתשלום דמי תיווך בשיעור 2% משווי העסקה (סעיף
26 20 למכתב).

27 במכתב מאוחר יותר שנשלח ביום 10.3.2014 על ידי באי כוחו הנוכחיים של התובע אל זהבית
28 כהן, מפורטת דרישה לתשלום דמי תיווך בשיעור 1% "מהערך כולל של העסקה" (סעיף 23).

29
30 92. בכתב התביעה המתוקן טען התובע (בסעיף 49), כי הוא חזר והדגיש בפני "נציגי הנתבעות" כי
31 הוא זכאי מהם לקבלת דמי תיווך, והוסיף: " והגם שבשיחות אלה לא נדון שיעור דמי התיווך
32 המדויק, הרי שברור היה לנציגי הנתבעות כי הכוונה ל-2% מהעסקה, שכן הכירו הם היטב
33 את התובע כמגה מתווך אשר ככלל דורש 2% עבור שירותיו גם בעסקאות גדולות".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 גם בהמשך (בסעיף 87) נכתב: "יצוין, כי במסגרת אותן שיחות, במהלך המו"מ, לא סוכם כדבעי
2 שיעור דמי התיווך אשר ישלמו הנתבעות לתובע, הגם שהיה ברור, כי שכרו של התובע עומד
3 על 2% מערך העסקה".

4 ולבסוף (בסעיף 92): "הואיל והתובע מודה בהגינותו כי שיעור דמי התיווך לא סוכם מראש,
5 והגם שברור לו, כי היה ידוע לנציגי הנתבעות, כי דמי התיווך הינם בשיעור של 2%, מעמיד
6 התובע את תביעתו על שיעור עמלה מינימלי של 1% מערך העסקה אשר הינה לפי כל שיטה
7 ו/או פסיקה העמלה הראויה עבור עסקה גדולה".

8 בהתאם לכך העמיד התובע את סכום התביעה על סך 11,210,000 ₪ כולל מע"מ (סעיף 93).

9
10 93. אם בכתב התביעה הודה התובע ("בהגינותו"), כי בשיחות שהוא ניהל עם נציגי הנתבעות "לא
11 נדון שיעור דמי התיווך המדויק" (סעיף 49), הרי שגרסתו בתצהירו שונה במעט.
12 לדבריו (סעיף 97), "והגם שבשיחות אלה לא נדון שיעור דמי התיווך המדויק, הבהרת כי אני
13 בדרך כלל דורש ומקבל עמלה בשיעור של 2%, ונאמר לי שנסתדר או ביטויים דומים. . . למען
14 ההגינות יוסף, כי הם לא אישרו את שיעור העמלה שאקבל אבל השתמשו במונח "נסתדר" או
15 ביטויים דומים".

16 באותה נשימה הוסיף (בסעיף 98): "אין ספק שלנציגי הנתבעות היה ברור, כי הכוונה ל-2%
17 מהעסקה, שכן מכירים אותי כמגה מתווך אשר ככלל דורש 2% עבור שירותי גם בעסקאות
18 אלה".

19 גם בהמשך תצהירו טען התובע, כי הוא הבהיר בשיחותיו עם שמיר, שי אבא וזהבית כהן, כי
20 הוא זכאי לדמי תיווך עבור שירותיו בעסקה, "דמי תיווך אשר שיעורם היה ברור גם כן לנציגי
21 הנתבעות, 2% מהיקף העסקה, שכן נציגי הנתבעות הכירו היטב את פועלי ואת צורת עבודתי"
22 (סעיף 114).

23 בהמשך תצהירו אמר התובע, כי באותן שיחות "לא סוכם כדבעי שיעור דמי התיווך אשר ישלמו
24 לי הנתבעות, הגם שהיה ברור, כי שכרי עומד על 2% מערך העסקה" (סעיף 132) וחזר על כך,
25 ש"הואיל ואני מודה בהגינותי כי שיעור דמי התיווך לא סוכם מראש, והגם שברור לי, כי היה
26 ידוע לנציגי הנתבעות כי דמי התיווך הינם בשיעור של 2%, אני מעמיד את תביעתי על שיעור
27 עמלה מינימלי של 1% מערך העסקה. . .".

28
29 94. אם בכתב התביעה טען התובע כי שיעור דמי התיווך כלל לא נדון בשיחות שהוא ניהל עם נציגי
30 הנתבעות, ואם בתצהירו הוא טען כי הוא פירט בפניהם מהו שיעור דמי התיווך המבוקש על ידו
31 אך נציגי הנתבעות לא הגיבו על דבריו ורק אמרו לו שהדבר יסוכם בעתיד, הרי שבחקירתו בבית
32 המשפט (פרוטוקול מיום 18.2.2018) טען התובע, במפתיע, כי נציגי הנתבעות הגיבו על השיעור
33 הנדרש על ידו והסכימו לשיעור אחר:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

1 (עמ' 157): " כשבאתי למאיר [שמיר] ואמרתי לו – מאיר תשמע, אני גובה 2%, הוא אמר לי
2 בעסקאות גדולות נהוג לקבל אחוז. עכשיו אני לא מדבר איתך, אני ב-NO SHOP, כשזה יבוא
3 בענייננו – נדבר", וכן בהמשך (עמ' 159):
4 "ת. אמרתי לו אחוז בפירוש.
5 ש. אחוז אמרת לו או 2%.
6 ת. לא, הוא אמר 2% והוא אמר – אני לא משלם יותר מאחוז וראיתי את זה כהסכמה
7 והמשכנו".

8
9 הוא שב ונשאל אם היה סיכום על תשלום בשיעור 1% והשיב בחיוב (עמ' 180):
10 "ש. . . . ז"א זה נכון שכתוב [בתצהירו] ששיעור דמי התיווך לא סוכם מראש?
11 ת. אמרתי לך סוכם.
12 ש. סוכם או לא סוכם?
13 ת. סוכם אחוז".

14
15 ממקום אחר בעדותו (עמ' 168) משתמע, כי שיעור דמי התיווך של אחוז אחד סוכם גם עם זהבית
16 כהן: "סיכמתי איתה ואמרתי לה, היא אמרה לי – רוני, אל תדאג, אנחנו כמו משפחה, אנחנו
17 חברים, אני לא אדפוק אותך ואמרתי לה והם ידעו שאני מבקש והם אמרו לי בפירוש שלא
18 לשלם 2%, תשלם [צריך להיות כנראה "נשלם"] אחוז".

19
20 כשנשאל, מדוע גרסה זו לא נכתבה על ידו בכתב התביעה או בתצהירו, השיב (עמ' 160):
21 "אני לא כתבתי".

22 וכשנשאל מדוע הוא כתב בכתב התביעה ובתצהירו, כי שיעור דמי התיווך לא סוכם בינו ובין
23 נציגי הנתבעות, השיב (עמ' 185): "הכוונה – לא סוכם מראש, זה לא סוכם בכתב, אתה שומע?
24 לא סוכם מראש, זאת הכוונה שלי, זאת הכוונה, שלא סוכם בכתב".

25
26 95. עדי הנתבעות שהתובע טען כי שוחח עמם בעניין זה (שמיר, זהבית כהן ושי אבא) מכחישים
27 כמובן כי הסכימו בכלל לשלם לתובע דמי תיווך כלשהם, וממילא הכחישו כי הסכימו לשיעור
28 דמי תיווך כלשהו (ראו בעניין זה את הכחשתו המפורשת של שמיר בסעיף 44.6 לתצהירו).

29
30 96. סיכום הדברים הוא שגם בגרסתו של התובע עצמו התגלו סתירות באשר לשיעור דמי התיווך
31 שסוכמו, אם סוכמו: בעוד שבכתב התביעה הוא טען, כי נושא זה כלל לא נדון בשיחות שניהל
32 עם נציגי הנתבעות, הרי שבתצהירו הוא טען שהוא העלה בפניהם את דרישתו לתשלום בשיעור
33 2%, הם השיבו כי לא ישלמו מעבר לאחוז אך ביקשו כי דבר זה יסוכם בהמשך. בחקירתו טען



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

- 1 כי שיעור דמי התיווך – אחוז אחד – סוכם במפורש בינו ובין נציגי הנתבעות (עם שמיר בוודאי,
2 ואולי גם עם זהבית כהן).
3 לא ניתן לסמוך, לכן, על גרסתו של התובע גם ביחס לשיעור דמי התיווך שסוכמו, אם בכלל.
4
5 97. יתר על כן, טענתו כי שיעור דמי התיווך הרגילים הנגבים על ידו, גם "בעסקאות גדולות", הוא
6 2%, נסתרת מיניה-וביה מההסכם הכתוב שערך עם קבוצת גינדי, שבו סוכמה עמלה נקובה
7 בסכום של כ-3 מיליון ₪ (סעיף 29 לתצהיר התובע), כלומר כ-0.27 אחוז מערך העסקה
8 (1.1 מיליארד ₪) (אמנם, בפועל קיבל התובע מקבוצת גינדי כ-4.35 מיליון ₪, שהם עדיין פחות
9 ממחצית האחוז, כ-0.4 אחוז).
10
11 98. וכן יש ממש בדברי הנתבעות, לפיהן, אם בכלל היה מקום לחייב אותן בתשלום דמי תיווך, הרי
12 שאת חברת השוק היה צריך לחייב בהתאם לסכום שהיא קיבלה בעסקה זו, לפי אחוז זכויותיה
13 (כ-76%), ולא בהתאם למלוא שווי העסקה, ואם היה מקום לחייב את יתר הנתבעות בתשלום,
14 הרי שזה בהתאם לאחוז אחזקת כל אחת מהן – באופן ישיר או עקיף – במניותיה של חברת
15 השוק, ולא יותר מכך.
16 כיוון שהדרישה לתשלום דמי תיווך נדחית כולה, אמנע מעריכת החישובים הנובעים מטענה זו.
17
18 99. לסיום אוסיף, שגם הסתמכותו של התובע על הפסיקה שנהגה בעבר, לפיה, הנוהג בעסקאות
19 נדל"ן הוא להעמיד את דמי התיווך על 2% מגובה העסקה (ע"א 244/65 אובסויביץ נ' בלומקין,
20 פ"ד יט(3) 3, 5), אינה יכולה לסייע לו, שכן, כפי שנאמר בפסק דין אזורים הנ"ל (פיסקה 29):
21 "הלכה זו צומצמה בעניין מוסקוביץ, שיוזכר כי ניתן בשנת 1994, ונקבע כי היא רלוונטית רק
22 לעסקאות נדל"ן ובהיקף פרטי. עוד נקבע שם כי בעסקאות בעלות היקף משמעותי, הנוהג הוא
23 להעמיד את דמי התיווך על 1% מערך העסקה. עם זאת, מקובלת עלי הטענה כי ישנו קושי
24 להסתמך על הלכה בת למעלה משני עשורים על מנת להוכיח קיומו של נוהג שחל כיום – ודאי
25 שבתחום דינמי כמו תחום התיווך שאף עבר תיקוני חקיקה מאז אותה תקופה".
26
27 זהות "הלקוח" החייב בדמי תיווך
28 100. תקנות המתווכים מחייבות כאמור לפרט את פרטיו המזהים של הלקוח, וזאת במטרה כי גם
29 בעניין זה לא תתעורר כל מחלוקת.
30 "הלקוח", על פי ההגדרה בחוק המתווכים (סעיף 1) הוא "צד להסכם עם מתווך לקבל שירותיו
31 ...".
32 בהעדר הסכם בכתב, מיהו "הלקוח" שניתן היה לחייבו בתשלום דמי תיווך בענייננו?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 בפסק דין מזרחי נאמר, כי לפי דיני התיווך, החיוב בדמי תיווך חל (כשהוא חל) על הצדדים
2 לעסקה (במקרה שנדון שם, רוכש הנכס).
3 במקרה דנן, המוכרת (לצד עיריית תל אביב) היתה חברת השוק. חברת השוק אמנם נכללה בין
4 הנתבעות בכתב התביעה המתוקן, אך דווקא כלפיה אמר התובע בעדותו (פרוטוקול מיום
5 18.2.2018) כי אין לו כל תביעה (עמ' 234):
- 6 "ש. ואם הבנתי נכון את מה שאתה טענת בבית המשפט, לך לא היה סיכום עם חברת
7 השוק, היה לך סיכום עם תנובה ואייפקס.
8 ת. לא היה לי סיכום עם חברת השוק.
9 ש.: אני מפנה אותך,
10 ת: לא היה לי סיכום, אני לא, כל מה שאומר לך לא היה לי איתם שום קשר, שום דבר,
11 לא דיברתי איתם, אתה, אם זה מספק אותך, אם הייתי יכול לא לתבוע אותם, לא
12 הייתי תובע אותם, תבעתי את מאיר ואת זהבית בגלל שהם הבטיחו לי את התיווך.
13 ...
- 14 ש: לא סיפרת [צ"ל – "סיפקת"] שום שירותים לחברת השוק?
15 ת: לא סיפקתי שירותים לחברת השוק, סיפקתי שירותים לתנובה לאייפקס. אין לך
16 בעיה איתי. מה שנכון - נכון, הם [חברת השוק] אמרו רק את האמת."
17
- 18 101 : דברים דומים אמר התובע גם כלפי שותפות מילק (עמ' 240):
19 "עו"ד תורג'מן: שאלה ראשונה אם אתה יודע מה זה ת.א.מ. מילק?
20 ת: מה זה ת.א.מ. מילק? אני יודע מה זה מילקי.
21 ש: מה?
22 ת: לא יודע.
23 ש: לא יודע מי זה ת.א.מ. מילק.
24 ת: מי זה ת.א.מ. מילק?"
25
- 26 ובהמשך (עמ' 241-242):
27 " יכול להיות שבמסגרת הרחבת התביעות שהשופט ביקש ואתם ביקשתם, תבעו את ת.א.מ.
28 מילק או משהו. אני אין לי שום בעיה לא ת.א.מ. מילק ולא עם מילקי ולא עם אף אחד. אני יש
29 לי בעיה עם מי שהבטיח לי, מבחינתי זה מאיר שמיר וזהבית יוסף [כהן], שני האנשים האלה
30 שדיברו איתי על התיווך."
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

102. גם את תביעתו כלפי חברת מבטח שמיר לא ידע התובע להסביר, וכשנחקר על כך השיב:
- 2 "אתם ביקשתם שנצרך" (עמ' 251), מה שכמובן לא נכון כיוון שצירופן של הנתבעות 3-5 לכתב
- 3 התביעה המתוקן נעשה בעקבות בקשות שהגיש התובע, באמצעות באי-כוחו (מפנה להחלטותי
- 4 מיום 20.10.2015 ומיום 7.1.2016).
- 5
103. מאחר ש"המוכרת" הנתבעת היא חברת השוק (וכלפיה התובע דווקא טען בעדותו כי אין לו כל
- 6 תביעה), מהי עילת התביעה נגד יתר הנתבעות?
- 7 ניתן היה להניח, כי התובע מבקש לבסס את עילתו כלפיהן מכח דיני "הרמת מסך", אלא
- 8 שאפשרות זו נשללת במפורש מתוך האמור בסעיף 83 לכתב התשובה שהגיש התובע, שבו נכתב:
- 9 "התובע לא טען שיש להרים מסך, לא ניסה להרים מסך ולא רואה כל צורך בהרמת מסך".
- 10
- 11
- 12 יצוין, כי כלפי שותפות מילק, נדרשת היתה הרמת מסך כפולה: בינה לבין תנובה ובין תנובה
- 13 לבין חברת השוק, ואילו כלפי מבטח שמיר וכלפי קרן אייפקס (שכלל לא נתבעה) נדרשת היתה
- 14 הרמת מסך משולשת: בינן לבין שותפות מילק, בין שותפות מילק לבין תנובה ובין תנובה לחברת
- 15 השוק.
- 16 משכך, גם אם התובע היה מבקש לבסס את עילתו על הרמת מסך, קשה להניח שהיה מצליח
- 17 לשכנע כי יש הצדקה בכך.
- 18 יפים לעניין זה דבריו של עו"ד אבי זילברפלד בספרו "אחריות אישית בתאגיד והרמת מסך –
- 19 דין, פסיקה ופרקטיקה", כרך א, עמ' 387:
- 20 "אף באשכול חברות, מכוח עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת, כל חברה מהווה 'עולם
- 21 ומלואו' בפני עצמה, ולפיכך, בדרך התנהלות תקינה וסבירה, לא תהא כל סיבה להרמת מסך
- 22 בין שתי חברות רק מכיוון שהאחת שולטת בשניה, או אף מחמת ששתיהן נשלטות על-ידי
- 23 אותו גורם".
- 24
104. למרות זאת, אילו התובע היה מצליח להוכיח כי ניתנה לו התחייבות מפורשת לתשלום דמי
- 25 תיווך על ידי מי מנציגי הנתבעות שהוזכרו על ידו: מאיר שמיר, זהבית כהן ושי אבא, ואילו היה
- 26 מצליח להתגבר על יתר התנאים שהוזכרו לעיל שנקבעו בפסיקה ובחוק לשם זכאות לדמי תיווך,
- 27 אפשר היה להתחקות אחרי זהותה (או זהותן) של הנתבעת (או הנתבעות), שנכון היה לחייבה
- 28 (או לחייבן) בתשלום דמי תיווך.
- 29
- 30 בהקשר זה – עקרונית – לא הייתי שולל את האפשרות כי מי מהנתבעות הנוספות מלבד חברת
- 31 השוק תשלם את דמי התיווך, אפילו איננה המוכרת הישירה, אילו היה מוכח כי אותה נתבעת
- 32 אכן התחייבה כלפי התובע לתשלום דמי תיווך, אלא שהתובע לא הוכיח זאת כלל וכלל, ולכן לא
- 33 נמצאה הצדקה לחייב את מי מהנתבעות בתשלום דמי התיווך לנתבעים, כשבנוסף לכך לא הוכח,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

- 1 כאמור, שהתובע היה "הגורם היעיל" בקשירת העסקה וכן לא נערך הסכם בכתב כמחויב על פי
2 חוק המתווכים.
3
4 .105. ההערה האחרונה נכונה גם ביחס לאייפקס ישראל.
5 אמנם, חברת אייפקס ישראל עצמה איננה בעלת מניות, באופן ישיר או עקיף, בחברת השוק,
6 אולם הקשר שלה לקרן אייפקס, המחזיקה (בעקיפין) במניות חברת השוק אינו מוכחש: זהבית
7 כהן, מנכ"ל אייפקס ישראל, כיהנה בזמן הרלוונטי גם כיו"ר הדירקטוריון של תנובה (כהן, עמ'
8 165 לפרוטוקול מיום 25.2.2018), וכך גם שי אבא המכהן כמנהל ההשקעות באייפקס ישראל
9 ובאותה עת כיהן גם כדירקטור בתנובה (שי אבא, עמ' 142 לפרוטוקול הנ"ל).
10 לפיכך, אילו היה מוכח כי זהבית כהן או שי אבא או שניהם אכן התחייבו כלפי התובע בתשלום
11 דמי תיווך, ניתן היה לדון בשאלה, האם התחייבות זו ניתנה למעשה גם בשם אייפקס ישראל,
12 ואם כן – האם ניתן לחייבה מתוקף התחייבות זו, אולם משלא הוכחה, כאמור, כל התחייבות
13 כזו, אינני נדרש כלל לדון בכך.
14
15 .106. וכן לא ברור, מדוע התובע בחר לתבוע את חברת השוק בלבד ולא תבע את בעלת הזכויות הנוספת
16 במקרקעין – עיריית תל אביב?
17 מדוע בחר לתבוע את תנובה בלבד ולא תבע את הגוף האחר המחזיק במניות חברת השוק –
18 הסוחרים והתאגידים הפרטיים (שאפילו היה להם נציג בישיבות המשא ומתן, ניסים מג'ר)?
19 ומדוע בחר לתבוע את שותפות מילק ולא תבע את הגוף הנוסף המחזיק במניותיה של תנובה –
20 חברת הקיבוצים?
21 גם חוסר בהירות זו פועל לחובת התובע, כאשר אנו נדרשים לזהות מיהו "הלקוח" שנכון היה
22 לחייבו בתשלום דמי תיווך בקשר לעסקה הנדונה.
23
24 .107. גם ההנחה, לפיה ניתן לתבוע אחד הגופים שנהנו מהתיווך ומהעסקה שנקשרה בעקבותיו, גם
25 אם לא נעשה הסכם תיווך בינו ובין המתווך, משום הקשר שבין אותו גוף לבין "הלקוח" שעשה
26 הסכם עם המתווך – נדחתה בפסק דין מזרחי.
27 באותו עניין לא היתה מחלוקת שנעשה הסכם תיווך בין המתווך מזרחי לבין אחת מהחברות
28 שרכשו את הנכס מושא העסקה – ל.י.ס נכסים בע"מ. החברה הנוספת שרכשה את המקרקעין,
29 אייל טביב בע"מ, לא חתמה על הסכם התיווך. וכך נקבע בפסק הדין (פיסקה 60):
30 " באשר לטענה לחיובה של חברת טביב, אין די בכך שחברה לחברת ל.י.ס לצורך העסקה,
31 כאשר בעת החתימה על חוזה התיווך כלל לא התקיימו יחסי שותפות או שליחות בין מרקוביץ
32 [מנהלה של ל.י.ס] לטביב [מנהלה של אייל טייב], ואין כל יסוד עובדתי לקביעה כי טביב אימץ
33 את חוזה התיווך שעליו חתם מרקוביץ. מבחינה זו, אין בידי לקבל את טענתו של מזרחי כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 חתימתו של האחד חייבה כאן את האחר. אמנם בהמשך פעלו השניים כדי לרכוש את הנכס
2 במשותף, אולם פעולה משותפת אינה מספקת לצורך יצירת חיוב שצד לא נטל על עצמו, ולא
3 כל שכן, לא נטל על עצמו בכתב כנדרש לגבי חוזה תיווך".

מיהו הזכאי לקבלת דמי תיווך?

7 108. אפילו בשאלה, האם התובע הוא שזכאי בכלל לתבוע את דמי התיווך בקשר לעסקה זו, או שמא
8 גוף אחר, התמונה לא הייתה ברורה לגמרי.

9 בחקירתו של התובע (פרוטוקול מיום 18.2.2016) הוצג לו מכתב הדרישה הראשון שיצא בקשר
10 לתשלום דמי התיווך, שהוזכר לעיל (נ/12). יצוין כי עוד קודם לכן צורף מכתב זה כנספח 6 לכתב
11 ההגנה של אייפקס ישראל).

12 המכתב נשלח ביום 17.1.2011 לתנובה על ידי חברת "רואי ייזום כחול לבן בע"מ".

13 כן הוצג בפניו מסמך "אישור והתחייבות" שניתן לחברות של קבוצת גינדי שהוקמו לצורך
14 רכישת המתחם: מגדלי לב תל אביב בע"מ וקניון העיר תל אביב בע"מ, בקשר למקדמה ששילמה
15 הקבוצה על חשבון דמי התיווך (נ/5). גם מסמך זה נחתם על ידי חברת רואי ייזום, ובתחתיתו
16 חתמו כערבים עו"ד יורם יוסיפוף והתובע.

17 התובע עצמו צירף לתצהירו (נספח 2) את העתקי החשבוניות שהוצאו לקבוצת גינדי עבור דמי
18 התיווך שזו שילמה. החשבוניות יצאו על ידי חברת רואי ייזום.

19 התובע העיד (עמ' 136-135) כי בחברת רואי ייזום היו שותפים הוא ועו"ד יורם יוסיפוף וכן אישר
20 כי יוסיפוף היה שותפו בעסקה זו.

21 כשנשאל, האם שירותי התיווך ניתנו על ידי חברת רואי ייזום, השיב (עמ' 137): "לא. נתתי
22 שירות בשם רוני מאנה, התעודה שלי [הכוונה ככל הנראה לרישיון המתווך] ואני נותן [כ] שאני
23 מוציא חשבונית, אני מוציא מהחברות שאני עובד איתן".

24 עוד טען (בעמ' 139) כי יוסיפוף החזיק במניותיו כנאמן עבורו, למרות שהדבר לא נרשם כך ברשם
25 החברות.

26 עד כאן הדברים יכלו להתקבל, אלא שבהמשך (עמ' 152-150) אישר התובע, כי במסגרת הסכם
27 מאוחר שנעשה בינו ובין יוסיפוף, חברת רואי ייזום "הלכה אליו", ומאז כל הכספים המגיעים
28 לרואי ייזום מגיעים למעשה ליוסיפוף ולא אליו.

29 על פי זה, לכאורה, גם דמי התיווך שתבעה רואי ייזום – אילו היו משולמים – היו מגיעים
30 ליוסיפוף ולא אליו, ומכאן הספק בדבר זכותו של התובע לתבוע באופן אישי את דמי התיווך
31 הנתבעים כאן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ ואח'

109. למרות זאת ניתן היה, לדעתי, להתגבר על קושי זה, אילו התובע היה מתגבר על יתר הקשיים שנמנו, משום שנאמנים עלי דבריו (בעמ' 152) כי הוא פעל בעסקה זו באופן אישי כרוני מאנה, המתווך המורשה, גם אם החשבוניות יצאו לקבוצת גינדי והיו יוצאות לנתבעות (אילו היו מחויבות לכך) על ידי חברות אחרות הקשורות לתובע (וזאת כמובן מבלי להתייחס להיבטים החוקיים שבפעולה זו מבחינת דיני המיסוי).
אלא, שכאמור, התובע לא עמד ממילא ביתר הדרישות, שהוא נדרש להוכיחן, כתנאי לקבלת דמי תיווך מהנתבעות, ולכן גם הדיון בשאלה זו מתייתר.

עילת עשיית עושר ולא במשפט

110. בהתאם לסעיף 6(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט – 1979, הוראות החוק יחולו "כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון".
בענין הנדון כאן חל כמובן חוק המתווכים ולכן הוראותיו של חוק עשיית עושר ולא במשפט אינן יכולות לחול.
יפים לענין זה דבריו של כב' השופט זילברטל בבר"ע (י-ם) 4244/02 כץ נ' כהן (21.10.2002):
"אכן, פתיחת פתח לתביעת שכר ראוי על יסוד דיני עשיית עושר, כמוה כביטולה, הלכה למעשה, של הוראת סעיף 9 לחוק [חוק המתווכים]. . . התוצאה היא שבהעדר הסכם כתוב (הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין) לא עומדת למשיב תביעה כנגד המבקש לתשלום שכרו, גם לא על יסוד דיני עשיית עושר ולא במשפט".
וכן ראו: ת.א. (שלום י-ם) 2433/03 סימקוביץ נ' רג'ואן (11.1.2004); ; ת"א (שלום י-ם) 36998-03-13 קינן נ' ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בנייה 1988 בע"מ (10.9.2013); ת"א (שלום י-ם) 6577/98 טרנס גלובל סכנות לנכסים בע"מ נ' נתנאל אל. אל. סי. (24.7.2001); ע"א (מחוזי ת"א 1422/08 איל נ' אהרונוב (6.5.2010)).

111. גם לגוף הדברים לא הוכח, כאמור בהרחבה לעיל, כי טובת ההנאה שצמחה לנתבעות (או מי מהן) מהעסקה שנעשתה באה להן מאת התובע או בעקבות פעולותיו, כפי שמתבקש מסעיף 1 לחוק זה.

סיכום

112. קבוצת גינדי (גינדי והריבוע הכחול) פנתה לתובע, מתווך נדל"ן מפורסם ובעל ניסיון, כדי שיפעל בשמה ולמענה, מול בעלי הזכויות והמוכרות של מתחם השוק הסיטונאי לשעבר: חברת השוק ועיריית תל-אביב, על מנת שתזכה במכרז שיצא לשם רכישת המתחם, ואכן, בסופו של דבר, לאחר שהמשא ומתן עם הקבוצה הזוכה, קבוצת סוהו, נכשל, ונפתח משא ומתן עם קבוצת גינדי,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

1 נקשרה עסקה לרכישת זכויות המגורים והמסחר במתחם, בתמורה המוערכת בסכום של למעלה
2 ממיליארד ₪.
3 קבוצת גינדי חתמה על הסכם תיווך עם חברה הקשורה לתובע (חברת רואי ייזום) ושילמה לו
4 דמי תיווך בשיעור של כ-4.3 מיליון ₪.
5 התובע לא הוכיח כי הוא התבקש לפעול כמתווך גם על ידי הצד השני לעסקה, המוכרות, או כי
6 ניתנה התחייבות של מי מנציגייהן לשלם לו דמי תיווך בגין העסקה .
7 עדותו זו הוכחה על ידי כל עדי הנתבעות שנטלו חלק במשא ומתן, ובכללם הנציגים, שהתובע
8 טען ששוחח עמם בעניין זה : מאיר שמיר, זהבית כהן ושי אבא.
9 התובע לא הצליח להוכיח כי היה "הגורם היעיל" בקשירת העסקה, מבחינתן של המוכרות :
10 הוכח כי קבוצת גינדי הגיעה לשולחן המשא ומתן עם המוכרות ללא סיועו של התובע ;
11 כי התמורה שהוצע על ידה למוכרות לשם חידוש המשא ומתן עמה נשלחה אליהן ללא ידיעתו
12 וללא מעורבותו של התובע ;
13 התובע גם לא היה קשור לחברתה של הריבוע הכחול אל גינדי לשם הגשת הצעה משותפת ;
14 גם עניין התמורה הנוספת הנגזרת מהמכירות (ה-UPSIDE) היה מונח על שולחן המשא ומתן
15 עוד לפני תחילת מעורבותו של התובע ;
16 השתתפותו של התובע בישיבות המשא ומתן, ויותר מכך : מעורבותו המעשית במשא ומתן, היו,
17 לדברי מרבית העדים שהשתתפו במשא ומתן, שולית ומועטה ;
18 התובע היה מודע לדרישות החוק בדבר הסכם תיווך כתוב, כתנאי לזכאות בדמי תיווך והתעלם
19 מדרישה זו, תוך נטילת סיכון כי תביעתו תידחה מטעם זה וכי יקשה עליו, בהעדר הסכם כתוב,
20 להוכיח את גרסתו ;
21 התובע לא הוכיח מהו שיעור דמי התיווך שהוסכם עליו לדבריו (ככל שהוסכם) ;
22 התובע גם לא הוכיח עם מי מהנתבעות נקשר הסכם התיווך (שבעל פה) ומהי עילת התביעה נגד
23 חלק מהנתבעות.
24 התובע לא מילא אחר התנאי הבסיסי של **חוק המתווכים** : קיומו של הסכם תיווך כתוב, וענייננו
25 אינו יכול להימנות על המקרים החריגים והקיצוניים, שייתכן ויצדיקו התגברות על דרישת
26 הכתב, בהתאם ל**פסק דין מזרחי**.
27 מאחר שעל ענייננו חל **חוק המתווכים** לא ניתן לבסס עילת תביעה לפי **חוק עשיית עושר ולא**
28 **במשפט**.
29 לפיכך, דין התביעה להידחות.
30
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
ואח'

הוצאות

1
2
3
4
5 113. התובע הגיש תביעה על סך 11 מיליון ₪ נגד חמש נתבעות שונות.
6 כל אחת מהן יוצגה על ידי משרד עורך דין בנפרד.
7 סכום התביעה הגבוה חייב את הנתבעות לפנות למשרדי עורכי דין מהגדולים והמובילים.
8 הנתבעות נדרשו להגיש כתבי בי-דין מרובים, ועדיהם ובאי כוחם נדרשו להגיע לחמש ישיבות
9 הוכחות ארוכות, נוסף לישיבות קדם משפט אחדות.
10 תביעתו של התובע נדחתה על כל מרכיביה.
11 הנתבעות זכאיות, אפוא, לקבל מהתובע הוצאות הולמות.

תוצאה

12
13
14 144. **התביעה נדחית.**
15 **התובע ישלם לכל אחת מהנתבעות: שכר טרחת עורך דין בסך 100,000 ₪ והוצאות משפט**
16 **בסך 30,000 ₪.**

17
18 ניתן היום, י"ד אב תשע"ט, 15 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.
19

יונה אטדגי, שופט

20
21
22
23