



בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

לפני: כבוד השופט גיא הימן

התובעים: 1. מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ, 516087046
(נמחקה, 30.6.2022)

2. מני אדטו, ת"ז [REDACTED]

נגד

הנתבע: אריאל שטרנברג, ת"ז [REDACTED]

בשם התובעים: עו"ד רואי שלמה כהן
בשם הנתבע: עו"ד שמואל תמיר (שורקי)

פסק-דין

ההליך והסוגיות להכרעה

1. זו תביעה לתשלומם של דמי-תיווך בגין עסקה ובה רכש הנתבע דירה, שאותה הוא שכר למגוריו בשנתיים אשר קדמו לרכישה. בגיבושה של עסקת-השכירות הוא הסתייע בשירותי-התיווך של הנתבע. בתוך כך הוחתם הנתבע על הסכם-תיווך, שלשיטתו של התובע חלש גם על המכירה המאוחרת. הנתבע סבור אחרת.

2. סוגיה מעין זו אינה חדשה עמנו. היא נדונה, מעת לעת, בפסיקתן של ערכאות. קווים עקרוניים לדמותה התווה בית-המשפט העליון כבר בשנותיו הראשונות. שתי שאלות הן ביסודה של תביעה זו וסכומה, לאחר תיקון, קרוב ל-87 אלף ש"ח. אחת היא כלום נקשר בין הצדדים הסכם לרכישתם של שירותי-תיווך בקנייתה של דירה, כלומר תיווך למכר. השנייה, אם הסכם כזה אכן נקשר, היא כלום היה התובע, המתווך, גורם יעיל בקשירתה של עסקת-המכר. לאחר עיון מקיף בראיות ולאחר שמיעתן של חקירות ועוד – היום – של טענותיהם המסכמות של הצדדים, תשובתי לשתי השאלות הללו היא בשלילה. לא מצאתי את עצמי, בעקבות כך, יכול לקבל את התביעה.

בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

לא נקשר הסכם-תיווך לקנייה

3. בתאריך 25.8.2019 חתם הנתבע על מסמך, שכותרתו "הזמנת שירותי תיווך". מסמך זה קלע לדרישותיהם הצורניות של חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 ושל תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997 אשר הותקנו לפיו. שלא כבתביעות שגורות בענינים של תיווך במקרקעין, בפרשה זו אין עסקינן, אפוא, בטענה לחסרים בהסכם-התיווך, המאיימים לשלול ממנו את מאפייניו המיוחדים שלפי דין. עניננו בסיסי הוא במידה ניכרת. הוא שואל כלום התקיים בצדדים אומד-דעת משותף, שהוא מיסודו של הסכם תקף, יהא סוגו אשר יהא.

4. ההסכם, שהוראותיו לא מוספרו, כָּלל הוראה וכותרתה: "דמי תיווך". הוראה זו נעשתה שני חלקים וכך נכתב בה (הכל במקור):

"דמי תיווך: א. מכירה/קניה 2% מהסכום הכולל של

העסקה + מע"מ.

ב. שכירות דמי השכירות של חודש אחד +

מע"מ. אם אקנה את המושכר תוך תקופת

השכירות או אחריה הנני מתחייב/ת לשלם

לכם שכר נוסף בשיעור 2% מהסכום

הכולל של העסקה + מע"מ.

ג. ...".

הנתבע חתם, כאמור, על ההסכם הזה. אין הוא חולק על תוקפו כהסכם לתיווך בעסקה של שכירות. כששכר, לאחר-החתימה, את הדירה למגוריו ולמגוריה של בת-זוגו – היה זה בעקבות מאמציו של התובע, שטיפל במושכר עבור המשכיר ומשפחתו במשך שנים רבות – שילם הנתבע לתובע, במלואם, את דמי-התיווך לתיווך בעסקה של שכירות. והנה, לא פחות משנתיים לאחר מועד עשייתו של ההסכם, ביום 5.8.2021 ולאחר שהוא מתגורר בדירה, בשכירות, בכל פרק-הזמן הזה, רכש הנתבע את הדירה מבעליה. המחלוקת התעוררה כשסירב לשלם לתובע דמי-תיווך בגין הרכישה.

5. הנתבע, בעדות שהותירה בי רושם של עדות מהימנה וכנה, סיפר על עשרות הסכמי-התיווך, שהוא נדרש לחתום עליהם מול מתווכים קודמים אשר הציגו לו דירות, קודם שהתמזל מזלו לשכור את הדירה המדוברת. הוא תיאר מציאות, שאף אם אינה בידיעה שיפוטית, מוכרת

בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

היא היטב לכל התר בשנים האחרונות אחר נכס לשכירה בתל אביב-יפו. "היו שנים שבמהלכן חיפשתי לשכור דירה", סיפר הנתבע מדוכן-העדים. "הייתי בקשר עם עשרות מתווכים. שכרתי כל כך הרבה דירות וחתמתי על כל כך הרבה טפסים כאלה [הסכמי-תיווך]. הטפסים האלה של כל המתווכים, כולם נראים אותו דבר. אין דרך לי לשכור דירה בעיר הזו בלי לחתום על עוד איזשהו טופס שבלוני כזה. אין דרך לחיות בעיר הזו, אם אין לך נכס שלך, בלי לחתום על הטפסים האלה כמו שהם. אני חתמתי על אינספור טפסים כאלה, וככל שאני זוכר – באיזשהו שלב מפסיקים להסתכל – על כולם היה [כתוב שהשירות הנרכש הוא] קניה והשכרה" (פרוטוקול מיום 1.1.2025, מעמ' 13, ש' 30; עמ' 16, ש' 10-11 וש' 19-28).

6. אלא, שהסכם-התיווך בעניננו לא הסתפק בקביעתה של הוראה, גנרית למדי, ובה כל החלופות: "מכירה/רכישה/השכרה/שכירות – הקף בעיגול את המבוקש". ההסכם לא התמצה בהוראה ולפיה הנתבע ישלם דמי-תיווך בין שיסתייע במתווך בשכירתה של הדירה ובין שיקנה אותה בזכות-שירותיו. ההוראה החוזית היתה מרחיקת-לכת: ההסכם חייב את החותם עליו לשלם דמי-תיווך בעסקת-רכישה, גם אם הוא נקשר בעסקה זו "תוך תקופת השכירות או אחריה". טול, לדוגמה, ישות בדיונית השוכרת דירה במשך 25 שנים מבעליה, בעסקת-שכירות שנקשרה באמצעות מתווך; שמולו נעשה הסכם-התיווך ושיקיבל כבר תמורה מלאה על מאמצי-התיווך בעסקת-השכירות הזו. לפי אותה הוראה שבהסכם, אם בתום-התקופה הממושכת – וזו, כאמור, אך דוגמה – יבקש השוכר לרכוש את הדירה מן הבעלים, תמהר כוכבית זריזה ותגלה את עצמה לפניו: עליך לשלם גם דמי-תיווך-ברכישה, לאותו מתווך אשר סייע לך בקשירתה של עסקת-השכירות לפני מחצית-היובל.

הוראה גורפת שכזו מחייבת הבנה מלאה של שני הצדדים לחוזה ובייחוד של הצד החלש יותר, החותם על הסכם-התיווך בעודו בחדר-המדרגות של הבית או על הספסל ברחוב, קודם שהוא ניגש לראות דירה להשכרה ולאחר שכבר חתם, ועוד יחתום, על עשרות הסכמים שכאלה. ההוראה מחייבת ביאור, בין בגופו של החוזה ובין במעמד-הפגישה בין הצדדים לו, עובר לחתימה, על מנת שיהא נהיר למחפש-הדירה על מה הוא חתם. היא מחייבת – מן החובה לתום-לב במשא ומתן לקשירתו של הסכם – להעמיד היטב את המתקשר על כוונתו של המתווך, בנסחו את הסכם-התיווך ובו הוראה כה מרחיקת-ראות ודרך, שהשלכותיה העתידיות עלולות להיות ניכרות. לכל ברי הרי כי אין דינם של "דמי השכירות של חודש אחד" כדין "2% מהסכום הכולל של עסקת-מכר".

בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

כאן אין חשיבות מרובה, לגבי דידי, לשאלה אם הנתבע חתם על מסמך בלי לקרוא אותו בעיון או שלא. ברי כי נסיבות-ההחתמה היו כאלו, שאפילו קרא הנתבע – דבר קרוא על אופניו – את ההוראה המדוברת, ספק ממשי הוא אם יכל להבין את משמעותה ובייחוד את זו, הקושרת אותו אל המתווך אף בפעולה, שתיעשה בחלוף שנים ובשינוי מוחלט מן הכוונה החוזית להיקשר בשכירות.

7. שום ראיה לא הונחה לפני כי התובע הסביר לנתבע ולו מעט ממשמעותה של הוראה זו שבחוזה אשר הוגש לו לחתימה – תנאי לראייתה של הדירה. למתווך אולי נראים הדברים מובנים מאליהם אך מי, שאין זה תחום-עיסוקו ואין הוא נוהג לשלם דמי-תיווך השכם והערב, חייבת הוראה כזו להיות מוסברת עד כי נהיר, שהיא נחתמה בידיעה שלמה, באומד-דעת משותף לשני הצדדים ומתוך כוונה לעשותה התחייבות משפטית. הדבר הזה לא נעשה במקרה שלפני ולפיכך קביעתי היא כי לא נתקיים בצדדים אותו אומד משותף של הדעת וקונה להסכם לרכישתם של שירותי-תיווך בקנייה עתידית – תוקף מחייב. אם אין הסכם, זאת ידענו, שום מקור אחר לא יכול לחייב את הנתבע בתשלומם לתובע של דמי-תיווך בגין עסקה של מכר במקרקעין.

התובע – לא היה גורם יעיל בעסקת-המכר

8. אך אפילו ימצא מי שיראה עיקר במלה הכתובה ובחתימה שתחתיה, היינו, אפילו יקבע – הפוך מקביעתי כאן – כי בין הצדדים נקשר הסכם לתיווך בקנייה של דירה, אין הדין מסתפק בזאת. עדיין נדרש כי המתווך, שהוא צד להסכם-תיווך שכזה, יהא "הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב" – לשונו של סעיף 14(א)(3) לחוק המתווכים במקרקעין. אמת, בלא תרומה כלשהי של המתווך לקשירתה של העסקה, שום הסכם-תיווך במקרקעין לא יוכל לסייע בידיו.

9. הוכחתה של יעילות בתיווך – והנטל, ככלל וגם כאן, הוא על המתווך-התובע – עוברת בכוח למתוח קו רציף אחד בין אותו תיווך להשכרה, שאין חולק כי המתווך היה בו גורם יעיל, לבין אותה עסקה מאוחרת, שנייה, של קנייה. את הקו הזה מסמנות או מוחקות – לפי הענין – נסיבותיו העובדתיות של המקרה המסוים. מכלול-הנסיבות הוא זה שיקבע אם מי, שרכש דירה ואותה הוא שכר קודם בעזרתו של מתווך, קשור עם המתווך גם בקשר של תיווך לקנייה וחד לו דמי-תיווך.



בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

10. המכלול, בעניינו, אינו רשימה סגורה של נסיבות. פסיקתו של "המשפט המקובל הישראלי" – אותן קביעות מצטברות של ערכאות אשר דנו בסוגיות דומות ונתנו בן סימנים – עסקה כבר בחלק מן הנסיבות הרלוונטיות. כבר לפני שישה עשורים נקבע בבית-המשפט העליון עקרון-המסגרת ולפיו לשם חיוב בדמי-תיווך למכר נדרשות הנסיבות לכונן זיקה מספקת בין עסקת-השכירות לבין זו שלמכר. בלשון היפה של אותם ימים נפסק, לאמור:

"המכר שיצא לפועל בשנת 1949 לא היה לו קשר ישיר לטיפולו של [המתווך] בשנת 1946. לפי מסיבות הענין עובדת 'זימון' השוכרים עם [המוכרים] בשנת 1945-1946 – לאור המסיבות בשנת 1949 בהן סודר המכר – רחוקה מכדי לראותה כחוליה המזכה את [המתווך] בדמי תיווך או בקביעה שהמכר בשנת 1949 סודר כתוצאה מה'זימון' של [המתווך] בשנת 1946" (ע"א 55/54 קנדין (קנדינוף) נ' רג'ואן, פ"ד י 763, 764 (כבוד הנשיא יצחק אולשן והשופטים יואל זוסמן וצבי ברנזון) (1956). ראו גם ע"א 264/61 וולגל נ' קאופמן, פ"ד טו 2157, 2165 (1961)).

קיומה של אינטראקציה נוספת בין המתקשר לבין המתווך, בתקופה שבין קשירתו של הסכם-השכירות לבין עשייתו של המכר, היא נסיבה ראשונה במעלה (ע"א 185/80 'פרזות' חברה ממשלתית-עירונית לשכון בע"מ נ' זקן, פ"ד ל"ה (4) 180, 186 (כבוד השופט משה כהן) (1981)). שהלא, יותר מכול, מתורגם המושג "גורם יעיל" לקיומן של פעולות-תיווך ובן יש לקשור את המתווך גם לעסקה המאוחרת, זו שלמכר. היעדרה המוחלט של אינטראקציה, רלוונטית למכירתו של הנכס כמובן, יכול – והדבר הוא בבחינת פשיטא – לרופף את הזיקה הנטענת בין המתווך, שתרים לעשייתה של השכירות לבין עסקת-המכר.

עוד בחנה הפסיקה, בין היתר, את פרק-הזמן אשר חלף בין עשייתה של עסקת-השכירות לבין עסקת-המכר. זאת, בהתאם לקביעה הכללית בענינים של תיווך במקרקעין כי "פער הזמנים עלול להעלות את ההסתברות כי הסיבה לכריתת החוזה הינה סיבה חדשה ואחרת מפעולתו של המתווך בתחילת הדרך" (ע"א 2144/91 מוסקוביץ נ' ביר, פ"ד מח (3) 116, 125 (1994). ראו גם ת"א (שלום ירושלים) 36818-03-10 שליבו נ' שטרנהיים, בפסקה 16 לפסק-דינו של כבוד השופט רם וינוגרד (פורסם במאגרים (12.6.2011)).

בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

בייחוד ביקשו בתי-המשפט להתחקות על כוונתו המקורית של השוכר – אם הייתה לשכירות בלבד ושמא לשכירות, הצופה את פניה של רכישה עתידית. כן ניתן משקל לשאלה אם לכתחילה, בשלב שבו ברי כי היה המתווך מעורב, נוהל משא ומתן לרכישה או שמראשית הייתה השכירות מטרת-המגעים בין הצדדים. זוהי, במלים אחרות, השאלה אם לפי מאפייניהן של שתי העסקאות ומה, שסבב אותן, יש לראות בזו המאוחרת "המשך טבעי" של המוקדמת (תא"מ (שלום חיפה) 8278-12-09 תו"ך דניאל בע"מ נ' אמינפור, בפסקה 29 לפסק-דינה של כבוד השופטת אילת דגן (פורסם במאגרים 21.6.2011); ת"א (שלום חיפה) 19805-04-22 עמרני נ' פריינטה, בפסקה 73 לפסק-דינה של כבוד השופטת ג'אדה בטול (פורסם במאגרים 28.12.2023) ומן העת האחרונה ממש: ת"א (שלום הרצליה) 55385-07-21 שיבס נ' סוויצ אפ בע"מ, בפסקאות 41 ו-42 לפסק-דינו של כבוד השופט אמיר ויצנבליט (פורסם במאגרים 13.1.2025)).

בתוך כך הוצע כי השקעה מיוחדת של שוכר במושכר – השקעה, שלפי טיבה או היקפה חורגת היא ממנהגם הרגיל של שוכרים – עשויה אף היא לרמז על שכירות, הצופה כבר לכתחילה קנייה של הנכס בשלב מאוחר יותר (תא"ק (שלום הרצליה) 59052-09-19 מירי אופק בע"מ נ' קז, בפסקה 49 לפסק-דינו של כבוד השופט ויצנבליט (פורסם במאגרים 3.6.2024)). באחת הפרשות ניתן אפילו משקל לשיעורם של דמי-השכירות החודשיים, כשהסכמה לשלם סכום גבוה מהרגיל יכולה להעיד על שכירה לתקופת-ניסיון שבסופה אפשרות להמרתה של השכירות במכר (ת"א (שלום תל אביב-יפו) 43510/00 ג'ובני נ' קרטו, בפסקה 36 לפסק-דינה של כבוד השופטת חנה ינון (פורסם במאגרים 24.1.2002)).

11. מכלול-הנסיבות במקרה שלפני אינו תומך בקיומה של זיקה בין התובע לבין עסקת-המכר. חשוב מכול ייאמר ראשון: הנתבע לא נזקק, כלל, לשירותיו של התובע בדרך לרכישתה של הדירה ויותר מכך: שירותים כאלה, של תיווך ברכישה, לא הוצעו לו ולא סופקו, כל עיקר. התובע לא ביצע עבור הנתבע שום פעולה, מאלו המוכרות בדין ומזכות בדמי-תיווך, לסיוע בקשירתה של עסקת-מכר. הוא לא השתתף במשא ובמתן. הוא לא קישר בין המוכר לבין הקונה. הוא לא העמיד את הנתבע על דבר-המכירה ועל דרישותיו של לקוחו – המוכר. הוא לא עשה כל פעולה אחרת, שיש בה לקשור אותו לעסקת-המכירה ולעשייתה בידיו של הנתבע. הטענה כי בזאת, שהתובע הראה את הדירה לאחרים וכך ידע הנתבע על כך, שזו עומדת למכירה, מוטב היה לה שלא תיטען. באותה מידה ניתן היה לטעון כי מתקשר, שרואה מחלונו מתווך אשר פוקד דירה סמוכה עם לקוח פוטנציאלי, זכה לשירותי-תיווך ועל כן עליו לשלם למתווך.

בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

הנתבע הודה, אמנם, כי כבר לכתחילה הוא שקל לרכוש את הדירה, בכספים שהעמידו לרשותו ולרשותה של בת-הזוג ההורים, אשר ייחלו לכך שילדיהם יעזבו דירה קשה למגורים ואותה שכרו ויחליפוה במשכן של קבע. אביה של בת-הזוג, חמו של הנתבע, אפילו פקד את הדירה הנדונה על מנת לעמוד על טיבה עובר לקשירתו של הסכם-השכירות. אלא, שהוסף והוסבר, בהסבר כן ואמין, שלא נסתר, כי כוונת-הרכישה ירדה מן הפרק עוד קודם שנקשר הסכם-השכירות, משום שהבעלים מאן לעסוק במכירתה של הדירה. הנתבע הוסיף והעיד כי במהלכה של תקופת-השכירות הוא תר אחר דירות אחרות, שאינן המושכר המדובר, לרכישה ורק לאחר, שהתברר לו כי צרכיו של הבעלים השתנו והוא מבקש עתה למכור את הדירה – בא עמו בדברים.

זולת עדותם של התובע ושל שותפו לעסקי-התיווך – שניהם בעלי-ענין מובהק בתוצאתה של ההכרעה – לא הונחה לפניו של בית-המשפט שום ראיה, ומקל וחומר ראיה חיצונית-
"אובייקטיבית" – לטענת-התביעה כי הנתבע הצהיר כי הוא שוכר את הדירה מתוך כוונה "לנסותה" קודם שירכוש. כשנשאל על כך השותף בחקירתו הנגדית הוא השיב: "יש את זה גם בהודעות וואטסאפ פה בכיס" (פרוטוקול, בעמ' 8, ש' 13). הכיס, כידוע, לא הוגש כראיה וגם לא קצה-קצה של הודעת-מסרון ברוח זו.

זה המקום לומר כי את היעדרותם מרשימת-העדים של בת-זוגו של התובע ושל חמו אין לזקוף כאן, אלא לחובתו של התובע. כוחה של עדותם בהפרכתה של עדות-הנתבע, אילו העידו והפריכו את העדות, היה רב לאין שיעור ממשקלו של אישור-הגרסה שהשמיע הלה. בכל זאת לא נתבקש בית-המשפט להזמין לעדות וזאת על אף שידוע היה כי אין בכוונתו של הנתבע להעידם.

זאת ועוד, כדאי להתעכב על אחת מהוראותיו של הסכם-השכירות. זו עסקה בסיומה המוקדם של תקופת-השכירות – סיום חד-צדדי ומקורו, אך ורק, ברצונו של המשכיר:

4. תקופת השכירות 4.5 סיום מוקדם של הסכם השכירות ותקופת השכירות על ידי המשכיר – המשכיר יהא רשאי, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתו, לסיים את הסכם השכירות ו[את] תקופת השכירות, וזאת בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 5 חודשים, וזאת רק במקרה בו המשכיר ימכור את הדירה".

בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

הר כגיגית נכפתה הוראה חד צדדית וקשה זו על הנתבע-השוכר, משום שבעליה של הדירה – וכך גם הועד לפני – ביקש לשמור בידיו את האפשרות למכור את הדירה כשהיא פנויה מן השוכר, היינו, מן הנתבע. אילו צפו הצדדים להסכם-השכירות, כבר בערב-קשירתו, ולו אפשרות לכך, שהנתבע ירכוש את הדירה, לא היה מקום להתעקש על כלילתה של הוראה כזו – איונם של לא פחות מחמישה מתוך 12 חודשי-השכירות – בחוזה אשר נקשר.

12. הנה כי כן, מאום לא עשה את עסקת-המכר – המשך טבעי של העסקה המקורית לשכירתה של הדירה. שנתיים – פרק זמן ממושך לכל הדעות – חלפו, בלי שהנתבע עוסק בניסיון לרכוש את הדירה ובלי שהתובע, כבר נכתב, עושה אף הוא דבר בנדון.

13. העובדה כי המוכר שילם לתובע דמי-תיווך אינה מעלה לעניננו ואין מורידה דבר. המוכר, וכך הוא גם העיד לפניו של בית-משפט זה, ראה את עצמו קשור עם התובע בהסכם לתיווך בבלעדיות. הוא נכון לשלם לו את דמי-טרחתו גם משום, שבין השניים התקיים קשר רב שנים ובמסגרתו טיפל התובע בעניניה של הדירה עוד מעת, שאמו של המוכר רכשה אותה באמצעותו. מה בין זה לבין הנתבע – מאום. בפרט לא אדע מה בין החלטתו של מוכר "לכבול" עצמו ב"בלעדיות" למתווך לבין חובותיו של קונה למתווך הזה. בלעדיות, שהפסיקה ראתה בה, בנסיבות המתאימות, חזקה לכך ששירותי-תיווך סופקו, ממילא רלוונטית כשהנתבע הוא המוכר ולא הקונה. אין אלה פני-הדברים בפרשה זו.

התוצאה

14. קודם, שאחתום את דברי, אבקש להטעים: תפקידם של מתווכים – חשוב הוא. רבים מבקשים, מרצונם, את שירותיהם. רבים רואים במ גורם נחוץ בקידומן של עסקאות במקרקעין. מאום לא נכתב כאן על מנת לגרוע ולו מעט מן התובנות הללו. מתווכים זכאים לפירות-עבודתם. אין הם זכאים, עם זאת, לפירותיהם של "קשר מתמשך", של "ניהול נכס באופן ממושך" או של "בלעדיות", כשבין הללו לבין הנתבע – רוכש-הנכס – אין דבר וחצי דבר.

15. התביעה נדחת. בתוך 14 ימים מיום, שקיבל לידי פסק-דין זה, ישלם תובע 2, מר אדטו, לנתבע הוצאות-משפט בסך של 2,500 ש"ח ומקיפות את הצורך להתייצב, אישית, לשלושה דיונים בבית-המשפט ואת ההכנות לניהולה של פרשת-התביעה; ועוד סך, כולל מע"מ, של 27,323 ש"ח לשכר-טרחת של עורך-דין. בקביעתו של סכום אחרון זה התחשבתי בסכומה של

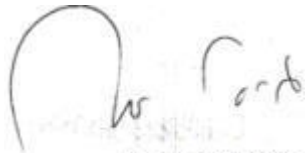


בית-משפט השלום בתל אביב-יפו

ת"א 9213-12-21 מני אדטו ניהול ותיווך נדל"ן בע"מ ואח' נ' שטרנברג 13 בפברואר 2025

התביעה, כפי שהוגשה במקור וכפי שתוקנה בקדם-המשפט הראשון; במספרם של הדיונים ואליהם נדרש להתייבב בא-הכוח (ארבעה); בהערכת-היקפה של העבודה המשפטית אשר נדרשה בניהולה של פרשת-ההגנה ובאמור בתקנה 153 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. איחור בתשלום יוסיף דמי-פיגורים, לפי סעיף 5 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

ניתן היום, ט"ו בשבט התשפ"ה, 13 בפברואר 2025, שלא במעמד-הצדדים.


גיא הימן, שופט

