



בית משפט השלום בתל אביב - יפו



לפני כבוד השופטת בכירה אושרי פרוסט-פרנקל



התובעים:

נגד



הנתבעים:

פסק דין

1. לפניי תביעה כספית שהוגשה בהליך של סדר מקוצר על סך 60,000 ₪ אותה הגישה [REDACTED] [REDACTED] (להלן: "התובעת"), נגד [REDACTED] (להלן: "הנתבעת") בטענה שהתובעת זכאית מהנתבעת לתשלום יתרת עמלה, בהתאם להסכם עמלות שנכרת בין הצדדים ביום 30.12.2014. יש לציין כי התביעה הוגשה בראשיתה על סך 97,275 ₪, אך סכומה תוקן, במסגרת תצהירי התובעת.

2. התובעת עוסקת בתחום הנדל"ן מזה כ-10 שנים ושיווקה פרויקטים למגורים. הנתבעת הנה חברה פרטית העוסקת בייזום ופיתוח נדל"ן.

3. ביום 30.12.2014 נחתם הסכם עמלות עליו חתומים מר [REDACTED] [REDACTED] בעל מניות בחברה ומנהלה. (להלן: "הסכם העמלות", נספח א' בתצהירי התובעת).

תמצית טענות התובעת

4. התובעת טוענת, כי ההכרות עם [REDACTED] החלה בשלהי חודש יולי 2014 כאשר פנתה אליו וליו"ר הנתבעת [REDACTED] בהצעה שתשווק דירות בפרויקט הנתבעת בנתניה. בנסיבות אלו, כך על פי הנטען, יש לדחות טענת הנתבעת כי אין לה כל היכרות קודמת עם התובעת.

5. לטענת התובעת, ביום 30.12.14 נחתם הסכם עמלות בינה לחברת [REDACTED], לפיו במידה ותגייס התובעת הון לטובת הפרויקט של הנתבעת בעפולה, תהיה זכאית ל 1% עמלה בחודש, שתושלם ל – 24% ריבית שנתית מסך ההון שגויס לאורך כל תקופת ההתקשרות עם אותו משקיע. טוענת התובעת כי סעיף 9 בהסכם העמלות קובע כי הנו בתוקף כל עוד קיימת התקשרות בין הנתבעת לבין אותו משקיע. טוענת התובעת כי סעיף 9 בהסכם





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

- העמלות היה ידוע היטב לנתבעת והיא שילמה עמלות לתובעת בגין גיוס המשקיע [REDACTED] באמצעות חברת [REDACTED] שבבעלות התובעת. חשבוניות המס משנת 2015 שהוצאו לנתבעת צורפו כנספח 2 לתצהירי התובעת.
6. על פי הנתען, השם [REDACTED] הנו שם המיתוג של התובעת בנייר המכתבים, והיה ברור לנתבעת, שהתובעת עומדת מאחורי השם וכי התשלום מגיע לתובעת, ואף הועבר אליה באמצעות חברת [REDACTED]
7. לטענת התובעת, [REDACTED] אשר חתום על ההסכם בשם התובעת, עבד אצל התובעת כשכיר, ובתקופה זו אף היה מאורס לתובעת. הסכם העמלות הוא תחת הלוגו [REDACTED] ואף מצוין בהסכם העמלות כי מדובר ב"הסכם עמלות בין [REDACTED] מטעם [REDACTED] לבין [REDACTED] עוד נטען כי שמות המשקיעים הפוטנציאליים המנויים בהסכם העמלות הנם לקוחות אישיים של התובעת. מעולם לא פגש אותם עובר לחתימת ההסכם.
8. לטענת התובעת, ביום 29.1.15 נחתם הסכם הלוואה בין [REDACTED] לנתבעת (נספח 1 בתצהיר הנתבעת) (להלן: "הסכם הלוואה"), לפיו הלווה [REDACTED] לנתבעת מיליון ₪ לטובת פרויקט החברה בעפולה. (נספח 10 שצורף "לתגובה לבקשת הנתבעת לסילוק התביעה על הסף מחמת היעדר יריבות").
9. התובעת טוענת שהיה ברור לנתבעת שהמשקיעים הפוטנציאליים גוייסו רק על ידה [REDACTED], בן זוגה של התובעת בזמנים הרלוונטיים חתום על הסכם העמלות כשלוחה של התובעת. התובעת טוענת כי [REDACTED] מכיר את השם [REDACTED] והעומד מאחוריו וההתקשרויות מולו היו על גבי לוגו זה עוד בתקופת התקשרות שהתנהלה לגבי הפרויקט בנתניה.
10. התובעת טוענת כי בהתכתבות בינה לבין [REDACTED], האחרון כתב במפורש כי "זו עסקה שלך", דבר המדבר בעד עצמו בעניין זכאותה לקבל העמלה בדין שנת 2016.
11. התובעת טוענת כי הסכם הלוואה קבע כי מו [REDACTED] יקבל עבור השקעתו ריבית 15% כאשר בסעיף 2.9 להסכם הלוואה נקבע כי ניתן להאריך את ההסכם בתקופה נוספת בת שנה, וככל שההסכם יוארך תועמד הריבית בגובה של 1.5%, היינו 18% לשנה. לטענתה עולה, כי היא אמורה לקבל עמלה בגובה 9% בשנת 2015, אותה אכן קיבלה וכן עמלה בגובה 6%, בסך 60,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו



12. על פי הנטען, העמלה בגין שנת 2015 שולמה בהתאם להסכם באמצעות חברת [REDACTED] כנגד חשבוניות מס, אך הנתבעת סירבה לשלם העמלה בגין שנת 2016, וזאת למרות שפנתה לנתבעת לצורך הסדרת התשלום.

תמצית טענות הנתבעת

13. לטענת הנתבעת, עפ"י הסכם העמלות, [REDACTED] או מי מטעם חברת " [REDACTED] " היה אמור לגייס הון ממשקעים לטובת הפרויקט של חברת [REDACTED] בעפולה.

14. ביום 29.1.15 התקשרה [REDACTED] בהסכם הלוואה ל 12 חודשים עם [REDACTED], משקיע שגויס ע"י [REDACTED]. סכום הלוואה היה מיליון ₪ והריבית למשקיע 1.25% לחודש. בהתאם להסכם העמלות היה זכאי [REDACTED] לקבל סך של 0.75% מגובה ההשקעה של המשקיע.

15. בשנת 2015 שולמו מלוא התשלומים עבור הסכם העמלות. על פי הנטען, לבקשתו של [REDACTED] הכספים הועברו לחברת " [REDACTED] " והחברה הנפיקה [REDACTED] קבלות עבור התשלומים. לטענת הנתבעת אין מדובר בהמחאת זכויות לגורם אחר וכל שנעשה הוא העברת התשלום לגורם אחר לבקשת [REDACTED]

16. על פי הנטען, הנתבעת מעולם לא פגשה את או התנהלה עם מישהו מלבד [REDACTED] בקשר להסכם זה ומעולם לא היתה בקשר עם התובעת. לטענת הנתבעת, התובעת לא חתמה על הסכם עמלת מול התובעת ולא ניהלה עמה כל מו"מ במסגרת ההתקשרות, לפני ואחריה, כאשר התובעת אף לא לקחה חלק אקטיבי בהוצאותו לפועל של הסכם העמלות. משכך, יש להורות על דחיית התביעה מחמת היעדר יריבות.

17. על פי הנטען, בחלוף 12 החודשים שהוגדרו בהסכם הלוואה הסתיים ההסכם בין [REDACTED] ל [REDACTED] ביום 20.12.15 הוארכה תקופת הלוואה בשנה נוספת והריבית השנתית למשקיע בתקופה המוארכת על פי סעיף 3.2 להסכם לתקופה הנוספת עלתה לריבית חודשית של 1.5%. (נספח 2 בבקשת הרשות להתגונן).

18. לטענת הנתבעת, ההסכם לתקופה הנוספת לא היה הסכם הלוואה חדש ולא נכנס במסגרתו הון חדש לפרויקט, ועסקינן בחידוש אותה הלוואה בדיוק שעמלה בגינה כבר שולמה ל [REDACTED] משכך, לטענתה, לאחר תשלום הלוואה בגין ההסכם הראשון מסתיימת הזכות לקבל עמלות עבור גיוס המשקיע בהתאם להסכם העמלות.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו



19. הנתבעת טוענת כי כוונת ההסכם לא הייתה לקשור בין המשקיע לבין הנתבעת לעולמי עד, ומטרת ההסכם הייתה לשלם ל- [REDACTED] "דמי תיווך" עבור איתור וגיוס המשקיע באמצעות תשלום עמלה חד פעמית שנקבעה ביחס להסכם ההלוואה הראשון ועמלה זו כבר שולמה.

דיון והכרעה

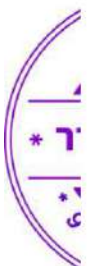
20. אומר כבר עתה, כי לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, בתצהירים, בעדויות הצדדים, מצאתי לקבל את תביעת התובעת כנגד הנתבעת במלואה, והכל כפי שיפורט להלן.

21. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נשענת על שני אדנים: טענת היעדר היריבות בין התובעת לנתבעת, כאשר לשיטת הנתבעת הסכם העמלות הנו בין הנתבעת ל- [REDACTED] בלבד. המחלוקת השנייה הנה בעניין תוקפו של הסכם העמלות. הנתבעת טוענת כי ההסכם תקף לשנה בלבד, והתובעת טוענת מנגד כי יש לראות את סיום ההתקשרות בין החברה למשקיע כמועד סיום ההתקשרות הרלוונטי.

דיון בטענת היעדר היריבות הנטענת

22. ביום 25.12.17, במסגרת בקשת הנתבעת לדחיית התביעה בשל היעדר יריבות, קבעתי בהחלטתי כי בחינת היריבות דרושה ברור עובדתי, ומשכך, הבקשה נדחתה. לאחר שעיינתי בראיות והעדויות לפניי מצאתי לדחות טענת היעדר היריבות לגופו של עניין, ואסביר.

23. בסי' 25 ב"בקשת הרשות להתגונן" שהגישה הנתבעת טענה: " ... התובעת מעולם לא הייתה בקשרים עסקיים כלשהם או אחרים עם המבקשת ולא התקשרה עמה בעסקה כלשהי". בסי' 23 לבקשת הרשות להתגונן מציינת הנתבעת: " המבקשת כלל לא הכירה את התובעת טרם פנתה אליה במכתבי דרישה בעניין זה". אלא שהתובעת הציגה התכתבויות מייל בינה לבין [REDACTED] בקשר לשיתופי פעולה הקשורים לשיווק פרויקט בנתניה. ביום 31.7.14 שלחה התובעת הודעת דוא"ל ל- [REDACTED] (המנכ"ל ויו"ר החברה בהתאמה) ושם נרשם: " מצב הצעה שלי לעבודה משותפת הכוללת: ניתוח מתחרים ראשוני, הצעה לשיווק הפרויקט וקהלי היעד המתאימים...". [REDACTED] השיב להתכתבות באותו היום " יפה מאוד, אשמח אם תגיעי לפגישה עם הדף הזה". (נספח 1 בתגובת התובעת לבקשה לסילוק על הסף). ההתקשרות בין הצדדים אף המשיכה בשנת 2017





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

(נספח 3 בתגובה לסילוק על הסף). מכאן, שטענות הנתבעת בבקשת הרשות להתגונן בקשר להיעדר ההיכרות בין הצדדים סותרות המציאות העובדתית שגובתה באסמכתאות.

24. ביום 10.11.16 שלחה התובעת מכתב לנתבעת בו דרשה לקבל את יתרת העמלה גם עבור שנת 2016. במענה למכתב מיום 8.12.16 טוענת הנתבעת באמצעות ב"כ, כי התובעת אינה זכאית לתוספת עמלה מכיוון שהסכם העמלה תקף ל 12 חודשים ולא יותר מכך. עם זאת, אין במכתב זה כל זכר לטענת היעדר היריבות הנטענת. (נספחים 12א ו 12 ב' לתגובה לסילוק על הסף).

כאשר נשאל על כך אביעד בחקירתו כך השיב:

"ש. מתי פגשת את [REDACTED] לראשונה?

ת. גם [REDACTED] הכיר לי אותה. לא זוכר מתי.

ש. בינד ובין [REDACTED] היו הודעות, חילופי מיילים?

ת. יכול להיות. מנהלת השיווק שלי [REDACTED]. ישבה אצלי במשרדים. כל יום ראיתי אותה. הייתי בחתונה של [REDACTED] (פרוטקול, עמ' 9, ש' 28-32).

25. הסכם העמלות הוכתר: "הסכם עמלות בין [REDACTED] מטעם [REDACTED] לבין [REDACTED]. בסעיף 1 להסכם נרשם: "על פי הסכם בין הצדדים, ה"ה [REDACTED] ו/או מי מטעמו ו/או מטעם חברת [REDACTED] יגייס הון לטובת הפרויקטים של [REDACTED] בע"מ [REDACTED] בסכום הינוע בין 1 מיליון ל 2 מיליון". בסעיף 2 נרשם: "במידה [REDACTED] ו/או מי מטעמו יגייס באמצעות צד ג' את ההון כאמור בסעיף 1 לעיל, יהיה [REDACTED] זכאי לעמה של 1% לחודש מסך ההון שגויס מאותו צד ג'". על הסכם העמלות מוטבע הלוגו [REDACTED]. טענה בעדותה כי זה הלוגו שליווה אותה מהרגע שהתחילה את ההתקשרות עם [REDACTED] ללא כל קשר להסכמי עמלות, הכיר את הלוגו. (פרוטקול, עמ' 8, ש' 18-20). הודה בחקירתו כי הכיר את הלוגו [REDACTED] עובר לחתימה על הסכם העמלות נשוא התובענה, אך לא ייחס לכך חשיבות. [REDACTED] עמ' 10, ש' 18-22, עמ' 11, ש' 1-3).

26. על הסכם העמלות חתום [REDACTED] התובעת הסבירה זאת בכך [REDACTED] בין זוגה בזמנים הרלוונטיים, היה כסף נזיל ועזר לגייס סכום נוסף בסך 400,000 ש"ח לטובת הפרויקט בעפולה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

[REDACTED]

כאשר נשאל [REDACTED] בחקירתו מדוע הסכים שההסכם יהיה תחת הלוגו " [REDACTED] ", השיב:
"אותי לא מעניין שמות אלא שמגייסים כסף...". (פרוטוקול, עמ' 10, ש' 25).

27. במייל שנשלח מגב' [REDACTED], (משנה למנכ"ל) לתובעת ביום 12.1.2016 נרשם: " [REDACTED] ערב טוב... אני רוצה ברשותכם להזכיר לכם, מבחינתנו שניכם גוף אחד לעניין העמלה ... אני מאוד אשמח לעובד אתכם, ומקווה שכבר בקרוב נוכל לעשות את ההסכם הראשון". (נספח 13 בתגובה לבקשה לסילוק על הסף).

28. הנה כי כן, [REDACTED] הכיר את הלוגו " [REDACTED] " עובר לחתימה על הסכם העמלות וידע כי [REDACTED] עומדת מאחוריו. ידע ש [REDACTED] הנה בת זוגו לחיים של [REDACTED] ואף השתתף בחתונתם. [REDACTED] העיד כי הוחלפו בין הצדדים תכתובות מייל אודות הפרויקטים אותם שוקה הנתבעת, בין היתר, באמצעות התובעת ובן זוגה בזמנים הרלוונטיים, כאשר הודעות המייל מגובות באסמכתאות.

29. בכותרת הסכם העמלות נרשם במפורש כי ההסכם מטעם " [REDACTED] ". בסעיף 1 להסכם נרשם: " [REDACTED] ו/או מי מטעמו ו/או מטעם חברת [REDACTED] ". הנתבעת מבססת טענתה על סעיף 2 להסכם שם נרשם: "... יהיה [REDACTED] זכאי...". לטעמי אין בסעיף זה כדי ליצור היעדר יריבות נטענת בין התובעת לנתבעת ויש לקרוא את סעיף 2 כנדבך נוסף בהסכם הכולל. מקריאת כותרת ההסכם ושני הסעיפים הראשונים עולה כי יש לראות את [REDACTED] ו" [REDACTED] " כזכאים לגבות את העמלות מהנתבעת בצוותא. יותר מכך, מהודעת המייל מיום 12.1.16 שמוענה לתובעת עולה כי הנתבעת ו/או מי מאורגניה ראו והכירו את [REDACTED] ו [REDACTED] כגוף אחד בעניין העמלות. דומה כי די בכל אלו כדי לדחות טענת היעדר היריבות הנטענת.

אומד דעת הצדדים בעניין תקופת הסכם העמלות

30. כאמור, בין הצדדים נטושה מחלוקת בעניין תוקפו של ההסכם. התובעת טוענת שהסכם ההתקשרות קשור בטבורו לסיום ההתקשרות עם המשקיע, ואילו הנתבעת טוענת כי ההסכם הנו לשנה בלבד.

31. סעיף 25 (א) לחוק החוזים (כפי שתוקן בתיקון 2 אשר פורסם ביום 26.01.11) קובע כדלקמן:

25. (א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו.

פרשנותו של חוזה לפי אומד דעת הצדדים. היחס בין לשון החוזה לנסיבות העניין, נדונה בשורת פסקי דין וגם שאלת של השלכת תיקון מספר 2 לחוק החוזים על נושא זה ועל הפסיקה שקדמה לתיקון. סקירה של ההלכות בעניין זה והגישות השונות בעקבות תיקון מספר 2 לחוק החוזים ניתן למצוא בדעת המיעוט של

בסעיף 12 לפסק הדין נקבע מפי

"... מבלי צורך להיזקק לפולמוס שהתעורר בפסיקה ובספרות סביב הלכת אפרופים (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1991), להלן: ענין אפרופים), אשר הוביל לתיקון סעיף 25 לחוק החוזים (במגמה להעצים את משקל לשון החוזה בפרשנותו - ה"ח הכנסת תש"ע 198; ס"ח תשע"א 202), הודגשו והוטמעו בפסיקה שני כללים פרשניים: האחד, כי לשון החוזה היא "כלי הקיבול" של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו (דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות-אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נגד מדינת ישראל

להלן עניין בלמורל). השני, כי קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב, היא המשמעות האינטואיטיבית הקמה עם קריאת לשון החוזה על רקע הקשר הכללי המוסד לביטוח לאומי בפסקה 15 (26.2.2012); עניין בלמורל). לשון אחר - במקרים שבהם לשון החוזה היא ברורה על פניה, קיימת חזקה שהיא משקפת את אומד דעת הצדדים "מחשבות אודות פרשנות, פרשנות חוזים וגבולותיה", המשפט יח 105, 129 (תשע"ד).

הכלל הוא שחוזה מתפרש על פי תכליתו, קרי, המטרות, היעדים, האינטרסים, והתכנית שהצדדים בקשו במשותף להגשים. בראש ובראשונה מתחקים אחר אומד הדעת הסובייקטיבי המשותף, ואם זה אינו ברור או אינו קיים, יתפרש החוזה לפי תכליתו האובייקטיבית: "כידוע, חוזה מתפרש על פי תכליתו, ותכלית זו היא בראש ובראשונה, התכלית הסובייקטיבית המבטאת את אומד דעתם של הצדדים לחוזה, לאמור: "המטרות, היעדים,





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

האינטרסים, והתכנית שהצדדים בקשו במשותף להגשים" ... אולם לעתים נתקלים אנו בקשיים לאתר את אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים, ואז נוהגים לפנות לתכלית האובייקטיבית של החוזה, ולנסות ללמוד באמצעותה על ה"המטרות והאינטרסים שחוזה מהסוג או מהטיפוס של החוזה שנכרת נועד להגשים", וממנה מנסים להקיש למקרה המסוים העומד לדיון" **שיכון עובדים בע"מ ואח' נ' עיריית חולון** (פורסם בנבו, 19.1.2004) (בפסקה 8).

(פורסם בנבו, 16.2.2004), נקבע כי: " ... ובהעדר נתונים כדי לעמוד על אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים, נוהגים לפנות לתכלית האובייקטיבית של החוזה, ולנסות לאתר את "המטרות והאינטרסים שחוזה מהסוג או מהטיפוס של החוזה שנכרת נועד להגשים". במסגרת זו נבדקת, בין היתר, תכליתו העסקית-כלכלית של החוזה...". (פסקה 7). (פשר (ת"א) **שיכון עובדים בע"מ ואח' נ' עיריית חולון**)

נקבע ברוב דעות כי החזקה כי לשון החוזה משקפת את אומד דעת הצדדים היא חזקה ניתנת לסתירה וכך נקבע בסעיף 26 לפסק דין (מפי כב' המשנה לנשיאה ריבלין):

"... חוזה יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזה ושל נסיבות העניין, בכפוף לחזקה פרשנית – ניתנת לסתירה – שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את פשט הלשון, דהיינו: את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב. ..."

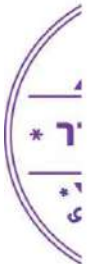
32. זו לשונו של סעיף 9 בהסכם העמלות: " **הסכם זה הינו בתוקף כל עוד קיימת התקשרות בין /או כל צד ג' לבין /או מי מטעמה בהסכם השקעות הון כאמור**". (ראו סעיף 9 בהסכם).

כאשר נשאל על כך **בחקירתו** כך השיב:

"ש. מפנה לסעיף 9 להסכם העמלות, ואני מצטטת מתוכו, הסעיף מדבר שהסכם העמלות בתוקף כל עוד ההלוואה בתוקף?

ת. לא. זו פרשנות שלך. מדובר לשנה בלבד כמו כל הסכם רגיל בישראל. לא כתוב בהסכם לשנה אבל הלוואה לשנה ובכל הלוואה יש לפרוע או להאריך". (פרוטוקול עמ' 14, ש' 10-13).

33. כאמור, ביום 29.1.15 נחתם הסכם הלוואה בין **לנתבעת** לפיו הלוואה **לנתבעת** מיליון ₪ לטובת פרויקט הנתבעת בעפולה. (נספח 10 שצורף לתגובה לבקשת





בית משפט השלום בתל אביב - יפו



הנתבעת לסילוק התביעה על הסף מחמת היעדר יריבות". ביום 20.12.2015 נחתמה "תוספת להסכם הלוואה מיום 29.1.2015" בה הסכימו הצדדים (המשקיע והנתבעת) על הארכת הסכם הלוואה בשנה נוספת. (ראו נספח 2 בתצהירי הנתבעת). אין מחלוקת, כי הנו משקיע שהובא לחברה על ידי " " ו/או מי מטעמה. יוער כי של הסכם העמלות מצויינים שמות של שלושה לקוחות כאשר מר הנו אחד מהם.

34. כאמור, סעיף 9 בהסכם העמלות אכן קושר את תשלום העמלות להתקשרות הנתבעת עם המשקיע, ולא מנויה בו כל הגבלת זמן. איני מקבלת טענת הנתבעת כי תוקפו של ההסכם הנו לשנה, וככל שחפצה הנתבעת הרי שהיה בכוחה לסייג את ההסכם ו/או להגבילו בתקופה מוגדרת. ויודגש כי אין עסקינן בנתבעת שאינה מודעת לזכויותיה ו/או אינה בקיאה בחוזים מעין אלו. העיד כי חוזים מעין אלו נחתמים על ידי החברה כדבר שבשגרה. עסקינן בחברת בניה כאשר מנהלה חתום באופן אישי על ההסכם. הפרשנות הסובייקטיבית של הנתבעת כי תוקפו של ההסכם לשנה, אינה נסמכת על דבר, ואינה עולה בקנה אחד עם לשונו של ההסכם.

35. עם זאת, איני סבורה כי יש לפרש את ההסכם כך שמשולש ההתקשרות: תובעת-נתבעת-משקיע עומד על כנו ללא כל הגבלת זמן ובקשר לכל השקעה של המשקיע בנתבעת. ההשקעה של בנתבעת הייתה למטרת פרויקט הנתבעת בעפולה. מאחר שהתוספת להסכם הלוואה מתייחסת לאותה הלוואה בדיוק ואין עסקינן בהון חדש שאינו קשור לפרויקט בעפולה, מצאתי כי התובעת זכאית לעמלה גם בגין שנת 2016, כאשר עסקינן בהמשך ישיר של אותה הלוואה.

36. לטעמי, פרשנות זו של ההסכם הנה מאוזנת, כאשר מחד מזכה את התובעת ביתרת העמלה בגין משקיע אותו גייסה לטובת הפרוייקט, כאשר השקעה זו היטיבה עם הנתבעת לצורך המשך הפרוייקט, ומאידך מתיישבת עם הציפייה של הנתבעת כי תוקפו של ההסכם יהיה מוגדר בזמן. מכאן, שיש לקבוע כי אומד דעת הצדדים האובייקטיבית הייתה כי העמלה תשולם בגין אותה הלוואה של המשקיע בגין הפרוייקט בעפולה אשר לשמו נשכרו שרותיה של התובעת ו/או מי מטעמה במסגרת הסכם העמלות.

מעמדה של התובעת מכוח הסכם העמלות

37. התובעת העידה כי היא זו שעומדת מאחורי השם " ", כאשר השם מורכב משילוב של שם משפחתה עם שמו של בן זוגה בזמניים הרלוונטים לו אף נישאה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו



התובעת מציינת בתצהירה כי עמלת שנת 2015 שולמה לה באמצעות חברת ' [REDACTED] ' בבעלותה. (ראו סעיף 6 בתצהירי התובעת). ואכן, התובעת צרפה לתצהירה שתי חשבוניות מיום 10.8.15 ומיום 5.11.15 על שם " [REDACTED] ". התובעת אף צרפה מסמך שהוכתר: " [REDACTED] " ממנו עולה כי התובעת הנה הבעלים של " [REDACTED] ". (ראו נספח 5 בתגובה לבקשה לסילוק על הסף).

כאשר נשאל על כך [REDACTED] השיב:

"ש. החשבוניות של פיור היא על פי הסכם התביעה הזו?

ת. כן כי [REDACTED] בזמנו לא יודע מה עשו קומבינות במשכורות, ... והיא ([REDACTED]) נתנה לו את החשבונית שלה, כי לא היו לו חשבוניות למיטב זכרוני.

ש. בעצם בתשובה זו, לשאלת בית המשפט, האם אתה מאשר או מרמז על כך שכן [REDACTED]

ו: [REDACTED] היו ביחד בהסכם הזה שאתה אומר היא נתנה לו את החשבוניות והוא עשה כך?

ת. ... בא אלי ואמר שהוא הזיע ומגיע לו ונתן לי את החשבוניות... אני לא זוכר מי נתן לי את החשבוניות ... יכול להיות ש [REDACTED] נתנה לי.

ש. האם בשתי התשובות שלך, לשאלת בית המשפט, כלומר שאתה מאשר ש [REDACTED]

זה היינו אך, כי נתנה חשבוניות?

ת. אני לא יודע מה הקשר ביניהם ... אני סך הכל בן אדם". (פרוטוקול, עמ' 11, ש' 26-31, עמ' 12, ש' 6-2).

עם זאת, מוקדם יותר בחקירתו העיד [REDACTED]

"ש. קיבלת חשבוניות מ [REDACTED] בגין עמלה ששולמה בשנה הראשונה של הסכם ההלוואה?

ת. כן. יכול להיות אני..." (פרוטוקול, עמ' 11, ש' 18-19).

38. הנה כי כן, מחקירתו של [REDACTED] עולה כי ידע שהחשבוניות הן מטעם של התובעת, והיא אף

חתומה על שתיהן. [REDACTED] העיד בתחילה כי החשבוניות הגיעו לידינו באופן אישי מ [REDACTED] ובהמשך טען שאינו זוכר כיצד החשבוניות הגיעו לידינו, ויתכן שדווקא התובעת היא זו שהגישה את החשבוניות לנתבעת. אין אף מחלוקת כי [REDACTED] ואו נציג אחר מטעם התובעת לא קיבלו את העמלות בגין שנת 2016. מאחר שדחיתי טענת הנתבעת בעניין תוקפו של הסכם העמלות והתובעת הוכיחה לפניי כי היא זו העומדת מאחורי השם ' [REDACTED] ', מצאתי כי הנה זכאית ליתרת העמלה הנתבעת.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

39. הנתבעת טוענת בסיכומיה בדבר תרחיש אפשרי בו אורן יבוא ביום מן הימים וידרוש העמלה המגיעה לו מכוח הסכם העמלות. לטענתה, מן הראוי היה להביא את [REDACTED] לעדות ו/או להגיש תצהיר מטעמו. אף אני סבורה כי עדותו של מן [REDACTED] היתה נחוצה והכרחית לצורך תביעה זו, והיה בידי לשפוך אור על מצב הדברים בתיק. דברים אלו נאמרו לצדדים בצורה מפורשת במהלך דיון ההוכחות. התובעת טענה בעניין זה כי יחסיה עם [REDACTED] עלו על שרטון והם התגרשו. לטענתה, חרף נסיונותיה לא הצליחה לשכנעו ליתן עדות בתיק.

40. עם זאת, התובעת צירפה התכתבות בינה לבין [REDACTED] באמצעות מכשיר הטלפון הנייד, שעניינה הגשת התביעה דן. [REDACTED] מציין בעניין זה בהודעה " ... זו עסקה שלך ותעשי עם זה מה שאת רוצה, מבחינתי זה לא קיים... " (נספח 9 בתגובה לבקשה לסילוק על הסף). הנתבעת לא טענה דבר באשר לאותנטיות ההודעה, כאשר ההודעה מחזקת טענת התובעת כי הנה זכאית לעמלה. מעבר לכך, הרי שברור מאליו כי [REDACTED] לא יוכל לתבוע עמלה שכבר ניתנה לתובעת במסגרת תובענה זו, וככל שתוגש תביעה בעניין זה מצידו של [REDACTED] כלפי הנתבעת בגין אותה העמלה, הרי שלא תהיה לאורן כל יריבות כנגד הנתבעת.

41. התובעת עותרת לסך של 60,000 ₪ בגין יתרת עמלה לשנת 2016. הנתבעת טוענת אף היא כי ככל שהיה מגיע לתובעת עמלה בגין שנת 2016, אזי היתה זכאית לסך של 60,000 ₪. (סעיף 46.3 בבקשת רשות להתגונן). מכאן שאין מחלוקת בקשר לחישוב העמלה לשנת 2016. מעבר לכך, בהתאם להסכם העמלות, מכפלה של 0.5% ב-12 חודשים בגין הלוואה בסך של מיליון ₪ אכן מתיישבת עם הסכום הנתבע, קרי, 60,000 ₪.

42. לאור כל המקובץ לעיל, סבורתני כי התובעת הרימה הנטל הראייתי הנחוץ במשפט האזרחי והוכיחה תביעתה. התובעת גייסה המשקיע שהלווה לנתבעת את סכום הלוואה. הנתבעת הכירה את התובעת עובר לחתימה על הסכם העמלות במסגרת פרויקט אחר בנתניה ואף המשיכה לעבוד עם התובעת לגיוס משקיעים בגין פרויקטים אחרים. התובעת הוכיחה כי היא עומדת מאחורי השם המסחרי "[REDACTED]" ועבדה בצוותא עם בן זוגה, בתקופה הרלוונטית, בקשר להסכם העמלות ובכלל. התובעת הוכיחה כי עמלות 2015 עברו לידיה דרך חברה בבעלותה והנה זכאית אף ליתרת התמורה בגין שנת 2016 בהתאם להסכם העמלות. עוד קבעתי, כי ההסכם אינו מוגבל לתקופה של שנה, אך יש לתחום גבולותיו להלוואה ספציפית שניתנה על ידי המשקיע (שגויס על ידי התובעת) בגין פרויקט ספציפי.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו



סוף דבר

התביעה מתקבלת במלואה.

הנתבעת תשלם לתובעת סך כולל של 60,000 ₪. סכום זה ישא ריבית והצמדה מהיום שבו היה על הנתבעת לשלם אותו ועד לתשלום בפועל

הנתבעת תישא בהוצאות התובעת, בגין ניהול ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 10,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום פסק הדין ועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ה אדר ב' תשע"ט, 01 אפריל 2019, בהעדר הצדדים.

אושרי פרוסט-פרנקל, שופטת בכירה

