

בית משפט השלום בראשון לציון

09 יוני 2015

ת"א 37768-06-13 היבל נ' מלמדסון ואח'

בפני **כב' השופט ארז יקואל** – סגן הנשיאה

התובע

משה היבל
ע"י ב"כ עו"ד אלון לב

נגד

הנתבעים

1. זנון מלמדסון
2. אברהם משה
3. סער מלמדסון - נמחק

פסק-דין

התובע - עורך דין במקצועו, הגיש תביעה כספית כנגד הנתבעים - לקוחותיו לשעבר, לתשלום שכר טרחה בסכום של 153,864 ₪ בגין פינוי מקרקעין וכספים שהתקבלו ממחזיקי אותם מקרקעין. הנתבעים חלקו על דרישת התובע, בטענה כי אינה תואמת את הסכם שכר הטרחה כפי שנכרת בין הצדדים.

רקע

1. הנתבעים הנם אנשי עסקים ובין היתר, יש בבעלותם תחנת דלק ברחוב הכדר 55 בעיר נתניה (להלן: "המקרקעין").
2. הנתבעים השכירו את תחנת הדלק החל משנת 2001 לארז טל בר (תדלוק) בע"מ, למר אריה איזיקוביץ וגב' זיוה איזיקוביץ (ונגר) ולדור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ (להלן: "מחזיקי המקרקעין"), שהפעילו במקרקעין תחנת דלק בשם "מקסיקו".
3. בשנת 2008 פנו הנתבעים לראשונה אל התובע, המוכר להם שנים רבות, על מנת שזה יטפל בגביית הפרשי דמי שכירות שלטענתם מחזיקי המקרקעין לא שילמו להם, תוך הסתרת נתוני המכירות הקשורים לגובה דמי השכירות. הועלה חשש כי תשלום דמי שכירות חודשיים בסכום של כ- 52,000 ₪ מטעם מחזיקי המקרקעין, אינו תואם את כמות מכירת הדלקים בפועל כפי שהתבצעה במקרקעין.

4. בתום דין ודברים קצר עם מחזיקי המקרקעין נכרתה בין הצדדים תוספת להסכם השכירות, ששינתה את גובה דמי השכירות החודשיים לשנים 2008 ואילך. כמו כן, קובעה הזכות לקבל נתונים אודות מכירות הדלקים במקרקעין. עוד סוכם על ויתור על הפרשי דמי השכירות לשנים 2001-2008, בתנאי כי דמי השכירות החל משנת 2008 ואילך ישולמו במלואם ובמועד.
5. בחודש ינואר 2012 פנו הנתבעים בשנית לתובע וביקשו כי יטפל בפינויים של מחזיקי המקרקעין וכן שיפעל לגביית מירב הכספים שניתן לייחס להפרות הסכמי השכירות הרלוונטיים. התברר כי חרף התוספת להסכם משנת 2008, המשיכו מחזיקי המקרקעין, על דעת עצמם, להפחית את דמי השכירות שסוכם בין הצדדים ושילמו לנתבעים סכום של 60,000 ₪ לחודש אף שדמי השכירות עמדו באותה עת על כ- 80,000 ₪.
6. התובע נאות לקבל את הטיפול בנושא וביום 4.7.12 העביר לנתבעים הצעת התקשרות לתשלום שכר טרחתו. במסגרת זו, הוצעו לנתבעים שלושה מסלולים שונים, בזו הלשון:

"לגבי שכה"ט שלי. אפשר להתקדם בשלושה מסלולים שונים,

כאשר לכל אחד מהם היתרונות והחסרונות שלו, כדלקמן:

א. לפי שעה – \$250 לשעת עבודה (אין חיוב כפול לשעות עבודה מקום בו שני עורכי דין עובדים על התיק במקביל).

ב. מחיר קבוע של \$ 12,000 + 12% מהסכום שעל הנתבעים לשלם.

ג. שכ"ט שמחולק לשלבים... (שישה – אי).

המחירים האמורים לעיל אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף בהתאם לשיעור החוקי במועד התשלום.

שער הדולר לתשלום הוא שער יציג.

אגרות והוצאות יחולו עליכם במלואם" (ר' נספח א' לכתב התביעה).

7. ביום 4.9.12, הודיע הנתבע 3 לתובע כי הנתבעים הסכימו לקבל את הצעה ב' - תשלום של \$ 12,000 ו- 12% מהגבייה (ר' נספח ב' לכתב התביעה) (להלן: **"הסכם שכר הטרחה"**).
8. לאחר קבלת הסכמת הנתבעים, הוחלט לפצל את ההליך כנגד מחזיקי המקרקעין לתביעת פינוי ולתביעה כספית (להלן: **"תביעת הפינוי"** ו- **"התביעה הכספית"** בהתאמה). היבט זה לא הועלה אלי כתב במסגרת הסכם שכר הטרחה.

9. התובע החל לפעול כפי הסכמת הצדדים וביום 9.10.12 שלח למחזיקי המקרקעין הודעת ביטול הסכם השכירות מיום 22.9.2000 והתוספת להסכם השכירות מיום 28.12.2008 וכן דרישה לפינוי המקרקעין. הודעת ביטול זו, באה על רקע ההפרות היסודיות של הסכם

- שכירות המקרקעין, כשחרף התראות חוזרות ונשנות אשר נשלחו למחזיקי המקרקעין על ידי הנתבעים, טרם שולמו מלוא דמי השכירות כהתחייבותם (ר' נספח ד' לכתב התביעה).
10. ביום 18.10.12, שלח ב"כ מחזיקי המקרקעין אל הנתבעים שתי המחאות בסכום כולל של 603,603 ₪ לכיסוי הפרשי דמי השכירות. עוד הוסיף בכתב כי: "**בנסיבות האמורות, ולאחר תשלום כל הפרשי דמי השכירות, אין לנתבעים כל עילה לביטול ההסכם, על כל המשתמע מכך**" (ר' נספח ה' לכתב התביעה).
11. בסוף חודש אוקטובר 2012, לאחר שהנתבעים פרעו את ההמחאה הראשונה בסכום של 515,900 ₪ וטרם פירעון ההמחאה השנייה שחל ביום 15.11.12, הגיש התובע את תביעת הפינוי. התובע שילם מכיסו אגרה בסכום של 633 ₪ וכן סכום של 400 ₪ בגין עלויות מסירה אישית של כתב תביעת הפינוי.
12. במקביל להגשת תביעת הפינוי, החל התובע, יחד עם רו"ח הנתבעים, לגבש את היקף התביעה הכספית. לאחר השקעת עבודה רבה מטעם התובע ורו"ח הנתבעים, כנטען, נמצא כי מחזיקי המקרקעין חבים בדמי שכירות נוספים בסכום של כ-14,000,000 ₪. ברם, התביעה הכספית לא הוגשה בסופו של יום, בשל רצונם של הנתבעים להימנע מתשלום אגרת בית המשפט עד לאחר הדיון בתביעת הפינוי.
13. בדיון שנערך ביום 8.1.13 בתביעת הפינוי, הגיעו הנתבעים עם מחזיקי המקרקעין להסדר כולל, שסתם את הגולל על הגשת התביעה הכספית. בדיון זה, הציג התובע בפני בית המשפט את הסכם שכר הטרחה לבקשת הנתבע 2 על מנת שבית המשפט יביא נתון זה במסגרת שיקוליו בפסיקת ההוצאות. בית המשפט חייב את מחזיקי המקרקעין לשלם לנתבעים שכר טרחה והוצאות בסכום של 60,000 ₪ (ר' נספח ט' לכתב התביעה).
14. לאחר מכן, פנה התובע אל הנתבעים מספר פעמים בדרישה להסדרת שכר טרחתו ולטענתו, הללו התחמקו ממנו בעקביות ובשיטתיות. הנתבעים טענו כי אכן הסכימו לתשלום שכר טרחה שנועד לתשלום בעבור הטיפול בתביעה הכספית ולא בגין תביעת הפינוי שבגינה, נכונים הם לשלם לתובע סכום של 10,000 ₪ ש"ח.
- על רקע זה, הוגשה התובענה דנן.

תמצית טענות הצדדים

15. התובע דוחה את ניסיון הנתבעים להתנער מחבותם מכוח הסכם שכר הטרחה וטוען כי תשלום שכר טרחתו אינו תלוי בהגשת התביעה הכספית וכי סכום של 603,603 ₪ התקבל בידי הנתבעים אך בשל עבודתו.

לטענת התובע, הסכם שכר הטרחה עיגן את הטיפול המשפטי אותו נדרש לבצע לבקשת הנתבעים, אשר כלל את תביעת הפינוי ואת התביעה הכספית. הודגש כיצד מבין שלוש ההצעות שהועלו, בחרו הנתבעים בהצעה השנייה, לאחר מחשבה רבה במשך כחודשיים.

עוד טוען התובע, כי אין ממש בטענת הנתבעים אודות העדר קשר בין שליחת מכתב הדרישה לפינוי המקרקעין לבין תשלום סכום של 603,603 ₪, כפי שהתקבל בידי הנתבעים.

התובע מוסיף וטוען כי בניגוד לטענת הנתבעים, הוא לא ויתר על שכרו וטענתם האחרת לפיה מגיע לו שכר ראוי בסכום של 10,000 ₪ בלבד, נטענה ביבושת ולא הוכחה.

התובע מדגיש כי טיפולו המקצועי בעניינם של הנתבעים הניב צו פינוי המרחף מעל ראשי מחזיקי המקרקעין, סכום של מאות אלפי שקלים בגין חוב עבר, סכום של עשרות אלפי שקלים בגין הוצאות משפט ותשלום קבוע בגין דמי שכירות מדי חודש בחודשו בסכום של כ- 100,000 ₪.

16. הנתבעים, מנגד, טוענים כי יש לדחות את התביעה. לעמדתם, הסכם שכר הטרחה התייחס להגשת שתי תביעות. האחת – פשוטה, לפינוי המקרקעין והשנייה – מורכבת, לגביית חוב דמי שכירות בסכום של כ- 14,000,000 ₪. עבור הגשת שתי תביעות אלו וניהולן עד גמר, התחייבו הנתבעים לשלם לתובע שכר בסכום של \$ 12,000 ועוד 12% מהסכום שיפסק לטובתם וייגבה בפועל מאת מחזיקי המקרקעין.

הנתבעים מדגישים העדר חולק כי התביעה הכספית לא הוגשה על ידי התובע וממילא לא נוהלה על ידו. לגישתם, מילוי חלקו של התובע בהסכם שכר הטרחה מסתכם בכתיבת מכתב והגשת תביעה פשוטה לפינוי המקרקעין, בתוספת להשתתפות במו"מ לפשרה, שהסתיים בהסדר ללא שהתנהל דיון בתביעה גופה.

הנתבעים סוברים כי דרישת התובע אינה הולמת את הטיפול המשפטי שהעניק להם וכי הוא היה זכאי לשכר טרחתו רק ככל שסכום של 603,603 ₪ היה נפסק לאחר הגשת התביעה הכספית.

כמו כן, נטען כי התנהלות התובע בדיון בתביעת הפינוי לוקה בחוסר תום לב, שעה שלא הביא לידיעת הנתבעים, טרם חזרו לאולם בית המשפט, כי בכוונתו לדרוש את מלוא שכר הטרחה המתחייב לדידו מהסכם שכר הטרחה.

דיון והכרעה

17. מטעם התובע העידו הוא ואביו - מר היבל אורי. מטעם הנתבעים העיד הנתבע 2.
18. לאחר עיון בטענות הצדדים והתרשמות ממכלול נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל בחלקה. להלן אפרט את הנימוקים שביסוד מסקנתי זו.
19. הנתבעים בחרו להפסיק את המשך הטיפול בעניינם מטעם התובע ובכלל זה, שלא להגיש את התביעה הכספית והכל מטעמיהם שלהם. ההסכמות שהושגו בתביעת הפינוי, סיפקו את הנתבעים בזמן אמת ולנוכח השיעור הצפוי של תשלום האגרה בסכום של כ- 300,000 ₪ לצורך הגשת התביעה הכספית, הם הגיעו למסקנה כי אין בה צורך (ר' פרו' עמ' 21 שו' 24-28).
- במסגרת הסכם שכר הטרחה, הנתבעים בחרו במסלול שקבע תשלום של \$12,000 בתוספת 12% מהסכום שעל מחזיקי המקרקעין לשלם, בתוספת מע"מ, אגרות והוצאות. הסכם שכר הטרחה אינו מבאר מה יהא מצב דברים בו יעמוד על הפרק הסדר פשרה בתביעת הפינוי.
21. לאחר חתימה על הסכם שכר הטרחה ובהתייעצות בין הצדדים, הוחלט לפצל את ההליך המשפטי כנגד מחזיקי המקרקעין לשתי תביעות, שהתביעה הכספית תהא מאוחרת בזמן לתביעת הפינוי, תוך מתן שהות לתובע ולרוה"ח של הנתבעים להעריך את נזקי הנתבעים ולכמת את הפרשי דמי השכירות משנת 2001 ואילך (ר' סעיפים 27 ו-40 ונספח ט' לתצהיר התובע).
22. ביום 9.10.12 שלח התובע את מכתבו למחזיקי המקרקעין ובו הודעה על ביטול ההתקשרות ודרישה לפינוי. תשעה ימים מאוחר יותר, שלח ב"כ מחזיקי המקרקעין מכתב לתובע אליו צירף שתי המחאות בסכום כולל של 603,603 ₪ בגין הפרשי דמי שכירות.
23. דחיתי את ניסיון הנתבעים לנתק את הקשר בין שליחת מכתב זה לבין התשלום שבוצע מטעם מחזיקי המקרקעין ולא מצאתי קשר בין תשלום זה לבין התביעה הכספית שלא הוגשה. אין יכול להיות חולק של ממש כי עד שליחת מכתבו של התובע, לא נודעה כל כוונה מצד מחזיקי המקרקעין לשלם לנתבעים סכום זה או אחר. פניית הנתבעים בשנת 2012 אל התובע הייתה בגין אי מילוי הוראות הסכם השכירות ביחס למקרקעין.
24. אומנם, הנתבע 2 טען בעדותו כי מחזיקי המקרקעין שילמו את שהתחייבו באופן קבוע ובזו הלשון: "ש... כמה כסף קבלת מהשוכר לבנק כל חודש לפני התערבות התובע? ת. 100,000 ₪. מ – 2013 100,000 ₪ נכנס לפי החוזה של 2008" (ר' פרו' עמ' 18 שו' 29-27). ברם, נשתכח מליבו של הנתבע 2 כי קודם לשנת 2013, הוגשה תביעת הפינוי בגין אי תשלום דמי השכירות כמוסכם בחוזה משנת 2008. אם יאמר אחרת, לנתבעים הפתרוניס שלא הוצגו,

כיצד פנו לתובע במהלך שנת 2012 לאחר שמחזיקי המקרקעין עשו דין עצמי ושילמו לנתבעים מידי חודש סכום של 60,000 ₪ בלבד, הרחוק מהסכום המוסכם בתוספת לחוזה משנת 2008, וכפי שהדברים עולים אף בתביעת הפינוי כפי שהוגשה. הטענה כי רק בשנת 2013 מחזיקי המקרקעין שילמו את שנדרשו לפי החוזה משנת 2008, מחזקת את גישת התובע דווקא.

25. בהמשך חקירתו של הנתבע 2, תוך ניסיון אותו דחיתי להזוף את הקשר שבין המכתב ששלח התובע לבין תשלום סכום של 603,603 ₪, צייר הנתבע 2 את מחזיקי המקרקעין כמי שהתנדבו לפתע פתאום לשלם סכום זה בבוקרו של יום 18.10.12 וללא כל קשר למכתב התובע. כך, לשאלת בית משפט, האם התשלום התקבל בעקבות המכתב ששלח התובע, השיב הנתבע 2 כי: "אני משיב שהוא שילם את שכר הדירה שמגיע לנו. הוא שילם את שכר הדירה. לשאלת ביהמ"ש מדוע הוא לא שילם את זה לפני, אני משיב שהוא לא רצה לשלם את הסכומים האלה. זה שכר דירה שהיה מגיע לנו שהוא שילם לנו. לשאלת ביהמ"ש האם שולמו לכם 600,000 ₪ בעקבות מעורבות התובע, אני משיב שאני לא רוצה לענות לך בדבר שאני לא כ"כ בטוח" (ר' פרו' עמ' 20 שו' 15-20).

אין צורך להוסיף על דברים אלו, המכוננים, לכשעצמם, את עילת התביעה בגין האחוזים שמגיעים לתובע מהסכום שקיבלו הנתבעים.

26. לא ראיתי לנכון לייחס משקל ראיתי משמעותי לעובדה כי מחזיקי המקרקעין שילמו כספים לנתבעים בטרם הוגשה תביעת הפינוי. יתכן ובכך ניסו למנוע את הגשתה כפי שאישר הנתבע 2 והוראות הסכם שכר הטרחה אינן קושרות תשלום אחוזים מהגבייה להגשת תביעה דווקא (ר' פרו' עמ' 20 שו' 13).

27. על כן, קבעתי כי תשלום סכום של 603,603 ₪ בגין הפרשי דמי השכירות שמחזיקי המקרקעין שילמו בשתי המחאות והנתבעים פרעו לכיסם, קשור קשר בל ינותק למכתב ששלח התובע אודות ביטול הסכם השכירות ודרישת פינוי המקרקעין. במעשהו זה, היווה התובע גורם ממשי ויעיל לקבלת הכספים שקיבלו הנתבעים.

לפיכך ובהתאם להוראות הסכם שכר הטרחה, זכאי התובע לתשלום 12% מהסכום שהתקבל בידי הנתבעים, אותו עליהם לשלם בתוספת מע"מ ובסכום של 85,470 ₪ (72,432 ₪ x 18%).

28. המחלוקת שנותרה לבירור קשורה בשאלה מהו התשלום לו זכאי התובע בגין עבודתו עד ליום 8.1.13 - מועד הדיון בתביעת הפינוי, שם הגיעו הנתבעים ומחזיקי המקרקעין להסדר פשרה שלאחריו וויתרו הנתבעים על הגשת התביעה הכספית.

29. הנתבעים מגדירים את עבודת התובעת כ"פעוטה" ולדידם, הוא לא זכאי לסכום העולה על 10,000 ₪. מנגד, טוען התובע לזכאות לסכום של \$ 12,000 כנוסח הסכם שכר הטרחה ולנוכח היקף עבודתו הרב והן בהכנת תביעת הפינוי והן בהכנת התביעה הכספית.
30. דחיתי את גישת הנתבעים בהערכתם את שווי היקף עבודתו של התובע. לא ראיתי מדוע התובע צריך לאמץ את גישת ב"כ מחזיקי המקרקעין במהלך תביעת הפינוי, עליה נסמכים הנתבעים שטענו כי: "עוה"ד הציע 10,000 ₪ בשבילו" (ר' פרו' עמ' 16 שו' 18-19). גישה זו אינה מתיישבת עם הטיעון להוצאות כפי שנשמע במהלך הדיון בתביעת הפינוי ובהיקף של 200,000 ₪ ואף לא עם הסכום שנפסק סופו של יום – 60,000 ₪. לא ברור כיצד הנתבעים מחזיקים בדעתם כי לתובע מגיע שכר טרחה בסכום של 10,000 ₪, שעה שנפסקו לזכותם הוצאות בסכום של 60,000 ₪. לא הוכחה גרסתם כי התובע ויתר כלשהו על שכר טרחתו (ר' פרו' עמ' 16 שו' 32; עמ' 17 שו' 3-4; שו' 11-12).
- בחקירתו, אישר הנתבע 2, אף אם תוך קושי נחזה, כי התובע השקיע שעות עבודה עם רו"ח הנתבעים לשם הכנת התביעה הכספית (ר' פרו' עמ' 21 שו' 24-30).
31. אין לכחד גם את ההישגים אליהם הגיעו הנתבעים בגדר הסכם הפשרה שהושג בתביעת הפינוי, לפיהם מתקבל בידם מידי חודש בחודשו סכום של 100,000 ₪ בגין דמי שכירות ואם יפרו מחזיקי המקרקעין את הוראות המוסכם, מונחת על צווארם חרב צו פינוי מהמקרקעין. בנוסף, בוצע היקף עבודה לא מבוטל שיאפשר הגשת התביעה הכספית בנקל וככל שיעלה הצורך בכך.
32. אכן, הצדדים אינם חלוקים כי כוונתם בהסכם שכר הטרחה היתה לשלם לתובע סכום של 12,000 דולר בגין הגשת שתי התביעות – תביעת הפינוי והתביעה הכספית (ר' פרו' עמ' 21 שו' 5-7, עמ' 21 שו' 12-28). טענת הנתבעים לפיה התובע לא סיים את עבודתו משום שלא הגיש את התביעה הכספית, אינה קשורה במחדל מטעמו אלא ברצונם של להימנע מהגשת התביעה הכספית. יוצא כי הסדר הפשרה שהושג בתביעת הפינוי אודות לפועלו של התובע, השביע את רצונם של הנתבעים, חרף ידיעתם כי מחזיקי המקרקעין חבים להם סכום של כ- 14,000,000 ₪ לאור עבודתם המשותפת של התובע ורוה"ח מטעמם.
- לו אכן סברו הנתבעים כי לא קיבלו את מבוקשם, עמדה להם האפשרות להמשיך ולפעול כנגד מחזיקי המקרקעין כפי כוונתם הראשונית. ההחלטה להימנע מכך, אינה מהווה מחסום לתובע מקבלת שכר טרחה ראוי התואם את הגשת תביעת הפינוי והכנת נתוני התביעה הכספית.
33. למרות שגרסת התובע מהימנה עלי ולפיה השקיע שעות עבודה רבות בהכנת התביעה הכספית, איני שותף לדעתו לפיה יש לשלם לו את מלוא שכר הטרחה שסוכם בין הצדדים.

34. סברתי כי לנוכח הגשת תביעת הפינוי, נוסחה והיקפה וכן גיבוש נתונים הקשורים בתביעה הכספית, יש לחייב את הנתבעים לשלם לתובע שכר טרחה ראוי בהיקף של 50% משכר הטרחה המוסכם, קרי – סכום של \$6,000 (ש"ע ל- 24,108 ₪). התחשבתי אף בשכר הטרחה המותנה שהיה מגיע לתובע בסיום הטיפול ובשלב שבו הופסק הטיפול (ר' תא (ראשל"צ) 1366-07 **טמיר נ' מרגלית** (14.2.11); ספרו של ד"ר ג' קלינג "**אתיקה בעריכת דין**" בעמ' 273 (2001)).
35. בנוסף ולנוכח הוראות הסכם שכר הטרחה, יש לחייב את הנתבעים בהשבת סכום של 633 ₪ בגין תשלום אגרת בית משפט וכן סכום של 400 ₪ בגין עלויות מסירה אישית של תביעת הפינוי.
36. בכתב התביעה עתר התובע לתשלום סכום של 12% מסכום ההוצאות שנפסק לנתבעים בתביעת הפינוי, אך בהודעתו מיום 13.4.15, זנח רכיב זה.

סוף דבר

37. ביתרת טענות הצדדים לא מצאתי ממש ולאור המקובץ, אני מחייב את הנתבעים 1-2 לשלם לתובע סכום כולל של 85,470 ₪; סכום כולל של 24,108 ₪ וסכום כולל של 1,033 ₪.
- סך הכל, ישלמו הנתבעים 1-2 לתובע סכום כולל של 110,611 ₪.** סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.
38. בנוסף, אני מחייב את הנתבעים 1-2 בהוצאות התובע בסכום כולל של 12,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

זכות ערעור – כדין.

לידיעת הצדדים.

ניתן היום, כב' סיוון תשע"ה, 9 יוני 2015, בהעדר הצדדים.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

ארז יקואל 54678313-/-