



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

### לפני כבוד השופט רונן אילן

התובע:

ישראל אמזל  
ע"י עו"ד משה יצחק אוסדיטשר

נגד

הנתבעים:

1. ישראל יצחק זילברשטיין
  2. אברהם יוסף בקנרוט
  3. כספי פרץ התחדשות בע"מ
  4. י.א.ב.ז החזקות בע"מ
- ע"י עו"ד ישי מאירסדורף ועו"ד סתו וינברג

### פסק דין

לפני תביעה לחיוב יזם בתשלום גמול עבור ארגון פרויקט התחדשות עירונית. במהלך השנים 2018-2022 קודם פרויקט התחדשות עירונית, אשר במסגרתו תוכננה הריסתם של שני בניינים ובניית בניין חדש, כאשר בעלי הדירות בבניינים שיהרסו יקבלו דירות בבניין החדש בעוד שיתרת הדירות תהייה בבעלותו של היזם שיבצע את הפרויקט. בחלוף כ-4 שנים של מאמצים, נכרתו הסכמים לקידום הפרויקט מול בעלי הדירות בבניינים והפרויקט יצא לדרך.

לטענת התובע, הוא הוא זה אשר ארגן את הפרויקט, קשר בין בעלי הדירות לנתבעים והביא לכך שהפרויקט קדם עור וגידים. עבור ארגון זה, טוען התובע, סוכם בינו לבין היזם (הנתבעים) שהוא זכאי לגמול בשיעור 2% מההכנסות הצפויות, בחלוקה ל-3 אבני דרך. התובע טוען כי מעת שנחתמו הסכמים עם בעלי הדירות הושלמה אבן הדרך הראשונה ועל הנתבעים לשלם לו 1/3 מהגמול עליו הוסכם.

הנתבעים כופרים בטענת התובע. לטענתם, התובע למעשה עותר לתשלום "דמי תיווך" אף שאיננו מתווך ואיננו עומד בתנאים המזכים בדמי תיווך. עוד טוענים הנתבעים שממילא יש הבדל גדול בין הפרויקט אותו הציג התובע מלכתחילה לזה שלבסוף קודם, ושבנסיבות אלו אין לתובע הזכות לגמול לו הוא טוען.

במוקד המחלוקת עומדת לפיכך השאלה אם בכלל זכאי התובע לגמול עבור ארגון פרויקט התחדשות עירונית, כאשר הוא איננו מתווך ואיננו עומד בתנאים הקבועים בדיני התיווך. ככל וימצא שעומדת כזו זכות, תידרש בחינת הראיות לשם הכרעה במחלוקת באשר להסכם שכרתו הצדדים בקשר עם הפרויקט.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

### העובדות

1. התובע עוסק במתן שירותי פיתוח עסקי ליזמים בתחום הנדל"ן. הנתבעים 1 ו-2 (להלן: "**הנתבעים**") הינם יזמים בעסקי התחדשות עירונית. הנתבעת 3 הינה חברה פרטית אשר עוסקת בקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. הנתבעים 1 ו-2 היו, במועדים הרלוונטיים לתביעה זו, מנהליה של נתבעת 3. אף הנתבעת 4 הינה חברה פרטית, העוסקת במיזמי התחדשות עירונית.
2. בין התובע לבין הנתבעים התקיימו קשרים עסקיים וקודמו מיזמים בתחום הנדל"ן. בין המיזמים שקידמו התובע והנתבעים גם פרויקט התחדשות עירונית בבניין שברחוב הקונגרס 27 בתל-אביב, שלגביו כרתו הצדדים הסכם בכתב ביום 1.12.14.
3. במהלך 2018 פנה התובע לנתבעים בהצעה לקדם פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "**הפרויקט**") בשני הבניינים הקיימים ברחוב י.ל. פרץ 24 ו-26 בתל אביב (להלן: "**הבניינים הישנים**"). אותה עת היו 6 דירות בכל אחד משני הבניינים הישנים, כאשר מחצית הדירות בבניין האחד (הבניין ברחוב י.ל. פרץ 24; להלן: "**הבניין הראשון**") הייתה בבעלות משפחת איתן שיוצאה על ידי יצחק איתן (להלן: "**יצחק איתן**") ויתר הדירות היו בבעלות עדנה נבון, מור לנקרי והאחיות פלורנטין. הדירות בבניין השני (הבניין ברחוב י.ל. פרץ 26; להלן: "**הבניין השני**") הייתה בבעלות שתי משפחות אחרות. במסגרת הפרויקט נעשה תכנון במסגרתו ייהרסו הבניינים הישנים, יבנה בניין חדש בשטח הבניינים הישנים, לכל בעל דירה בבניינים הישנים תינתן דירה בבניין החדש, והיזם יהיה בעל זכויות הבנייה באותן דירות נוספות שיבנו בבניין החדש.
4. במהלך הניסיונות לקידום הפרויקט הסכימה הנתבעת 3 להעמיד לחברה בבעלות יצחק איתן הלוואה וביום 7.11.18 נכרת הסכם הלוואה המסדיר העמדת הלוואה בסך של 4,000,000 ₪ על ידי הנתבעת 3 לחברת יצחק איתן בע"מ. הסכם הלוואה קובע כי ככל שייכרת הסכם לקידום הפרויקט עד ליום 15.3.21 כי אז תוחזר ההלוואה ללא ריבית, וככל שלא ייכרת הסכם תוחזר ההלוואה בצירוף ריבית.
5. המגעים לקידום הפרויקט נמשכו מספר שנים. ביום 21.12.21 נכרת הסכם לביצוע הפרויקט בין הנתבעת 3 לבין בעלי הדירות בבניין הראשון, וביום 7.2.22 נכרת הסכם לביצוע הפרויקט בין הנתבעת 3 לבין בעלי הדירות בבניין השני.
6. בסמוך למועדי ההסכמים לביצוע הפרויקט, שילמה הנתבעת 3 לתובע סך של 100,000 ₪ ולתובע גם נמסר שיק בסך של 200,000 ₪ אותו משכה נתבעת 4 ליום 5.4.22 (להלן: "**השיק**"). השיק הופקד על ידי התובע אולם הוחזר בלי שנפרע.
7. ביום 29.11.22 פנה התובע לנתבעים בטענה לזכות שעומדת לו לקבלת גמול על השירותים שהעניק להם לקידום הפרויקט. ניסיונות שנעשו להגיע להסכמה לא צלחו וביום 25.12.22 הוגשה תביעה זו.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

### תמצית הטענות

8. לטענת התובע יש לחייב את הנתבעים בתשלום שכרו בגין קידום הפרויקט. לפי גרסת התובע, בינו לבין הנתבעים נכרת הסכם אשר במסגרתו הוא התחייב לפעול לקידום הפרויקט, בעוד הנתבעים התחייבו לשלם לו גמול בשיעור 2% מסך המכירות בפרויקט. עוד טוען התובע כי הסכם זה נכרת בעל פה ובהמשך הובהר בחילופי מסרונים, וכי זכותו לגמול עבור קידום הפרויקט נפרשה על פני 3 תשלומים בהתאם להתקדמות הפרויקט, כך ששליש ישולם בחתימת הסכם עם רוב מחייב של בעלי הדירות בבניינים נשוא הפרויקט, השליש השני ישולם בקבלת אישור הוועדה לביצוע הפרויקט, והשליש השלישי ישולם בקבלת היתר בנייה. בהתאם להסכם, ממשיך וטוען התובע, הוא פעל ימים כלילות במשך כארבע שנים כדי לשכנע את בעלי הדירות בבניינים הישנים להצטרף לפרויקט ולבסוף גם עמד במשימה זו, כאשר ביום 7.2.22 נכרת הסכם עם דיירי הבניין השני. בחתימה זו התקיים התנאי לתשלום שליש מהגמול המגיע לו ואכן, כך טוען התובע, הנתבעת 3 שילמה לו סך של 100,000 ₪ ביום 28.2.22 ובסמוך לאחר מכן נמסר לו שיק שמשכה הנתבעת 4 על סך של 200,000 ₪ ליום 5.4.22, ברם השיק חולל.

טוען לפיכך התובע כי בהינתן היקף הפרויקט עומדים הנתבעים 1-3, כיוזמים, לקבל שטח עיקרי בהיקף כולל של 1,310 מ"ר, בגינו התקבול הצפוי עומד להיות לפחות 55,000 ₪ למ"ר. בפרויקט יהיו גם שטחי מסחר בהיקף של 170 מ"ר שבגינם צפוי פדיון בשיעור של 30,000 ₪ למ"ר ושטחי מרפסות ודירת גג בהיקף של 200 מ"ר שבגינם צפוי פדיון בשיעור של 27,500 ₪ למ"ר.

לפי תחשיבי התובע סך ההכנסות הצפויות לנתבעים 1-3 כיוזמים בגין הפרויקט צפוי לעמוד על 82,650,000 ₪ ושכרו בגין הפרויקט עומד לפי תחשיב זה על 1,653,000 ₪ (2% מההכנסות) התשלום הראשון לו הוא זכאי כבר בהגשת התביעה עומד על 551,000 ₪. יתרת החוב בניכוי הסך של 100,000 ₪ שכבר שולם, עומדת לפי תחשיב התובע על הסך של 451,000 ₪ ולסכום זה יש להוסיף מע"מ והפרשי הצמדה וריבית.

התובע מייחס לכלל הנתבעים את החבות בתשלום שכר טרחתו. כך לנתבעים 1 ו-2 שכן הם אלו שהתחייבו כלפיו. כך לנתבעת 3 שהינה החברה באמצעותה מבצעים הנתבעים את הפרויקט. כך גם לנתבעת 4 שהרי היא שמשכה את השיק שנמסר לו על חשבון שכרו.

9. לטענת הנתבעים אין בסיס לתביעה ואין לתובע זכות לגמול נוסף כלשהו בקשר עם הפרויקט. לפי גרסת הנתבעים, מדובר למעשה בתביעה לתשלום דמי תיווך, ברם התובע איננו מתווך, הסכם תיווך לא נכרת כנדרש בדין ולא נמצא ולו בסיס ראשוני לבירור התביעה. כך ביחס לכל הנתבעים וכך בוודאי ביחס לנתבעות 3 ו-4, שלהן אין בכלל יריבות מול התובע.

עוד טוענים הנתבעים כי מלכתחילה הציג התובע פרויקט במסגרתו יקבל כל בעל דירה בבניינים דירה חדשה בגודל של כ- 90 מ"ר, אך התברר שלא ניתן לקדם כזה פרויקט וההסכמים שנכרתו לבסוף מבטאים עסקה שונה לחלוטין. כזו במסגרתה מקבל כל בעל דירה דירה בשטח של מעל 100 מ"ר ועוד תוספות למכביר.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

הפער הגדול בין התנאים המסחריים שהציג התובע בתחילת הדרך לאלו שהתגבשו תוך כדי משא ומתן, הוא שהביא לכך שהנתבעים סירבו לחתימת הסכם מול התובע וכלל לא רצו לעמוד מולו בקשר בכל הנוגע לפרויקט. ממילא שבמצב זה, כאשר התובע אפילו לא היה הגורם היעיל בקידום הפרויקט, לא עומדת לתובע זכות לגמול כלשהו בגין הפרויקט. בסופו של יום ולאחר השקעת משאבים עצומים, עלה בידי הנתבעים להתקשר עם בעלי הדירות בהסכמים לקידום הפרויקט. בסמוך לכריתת הסכמים אלו החל התובע לאיים כי יפעל לשיבוש הפרויקט אם לא ישולם לו גמול, וזו הסיבה להסכמת הנתבעים לתשלום שהועבר לו לפני משורת הדין, אך אין לו לתובע זכות לכל גמול נוסף. הנתבעים עותרים לפיכך לדחיית התביעה.

### ההליך והראיות

10. התובע תמך את גרסתו בתצהירו ובחוות דעת מומחה של השמאי עמית שטרר. הנתבעים תמכו את גרסתם בתצהיר הנתבע 2 ובחוות דעת מומחה של השמאי איתן שפיצר.
11. בהחלטה מיום 19.9.24 מונה השמאי ירון גולן כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה"). בחוות דעת מיום 15.4.25 הביע המומחה את דעתו שלפיה שווי המכירות הצפוי של הדירות ושטחי המסחר בפרויקט נאמד בסך של 59,300,000 ₪ במועד הקובע – 29.11.22. בהודעה מיום 21.7.25 תקן המומחה את הערכתו ואמד את שווי המכירות בסך של 67,208,606 ₪.
12. בדיון אשר התקיים ביום 29.9.25 נחקרו התובע והנתבע 2. בהחלטה שניתנה בסמוך למועד הדיון התקבלה בקשת הנתבעים לזימון המומחה לחקירה, ברם המומחה הודיע שאין באפשרותו להתייצב לדיון במועד שנקבע ובקשת הנתבעים לקביעת מועד נוסף לצורך חקירת המומחה נדחתה. בתום חקירת בעלי הדין כאמור הוקצבו מועדים להגשת סיכומים בכתב.

### דיון

13. התביעה שלפני הינה תביעה לאכיפת הסכם. הטענה שעליה מתבססת התביעה, הינה שבין התובע לבין הנתבעים 1 ו-2 נכרת הסכם, אשר במסגרתו ניתנה לתובע התחייבות לגמול עבור מאמציו לקידום הפרויקט. התובע מוסיף וטוען שבחלוף הזמן התקיימו כל התנאים ההכרחיים לגיבוש זכותו לגמול עליו הוסכם ומכאן התביעה. הנתבעים כופרים בטענה שנכרת הסכם כלשהו עם התובע בקשר עם הפרויקט. לגרסתם, אי אז, בשנת 2018, נדונה האפשרות לכריתת הסכם ברם בחלוף הזמן, כאשר התברר שהתנאים המסחריים שיאפשרו את קידום הפרויקט שונים מהותית מאלו שהציג התובע, לא הושגה הסכמה, לא נכרת הסכם, ולא ניתנה לתובע כל התחייבות לגמול בקשר עם הפרויקט.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

14. השאלה הראשונה העולה נוכח טענות אלו הינה זיהוי העילה שעליה מתבססת התביעה.
- א. לפי גרסת התובע, מעמדו הוא מעמד של "מארגן" לפי חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן: "**חוק המארגנים**") ולכן לא חלים עליו הוראות המסדירות את פעילותם של מתווכים במקרקעין.
- לפי גרסת הנתבעים מאידך, מעמדו של התובע הינו כשל "מתווך" וחלים עליו הוראות חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 (להלן: "**חוק המתווכים**").
- ב. להכרעה במחלוקת זו משמעות רבה בכל הנוגע לטענות הצדדים, שכן סיווג ההסכם שעליו מתבססות טענות התובע כהסכם תיווך, עלול לחרוץ את גורלה של התביעה. התובע, ועל כך אין מחלוקת, איננו מתווך במקרקעין וממילא שלא התקיימו הדרישות ההכרחיות לחיוב בדמי תיווך לפי חוק המתווכים.
- ג. "תיווך במקרקעין", לפי ההגדרה בסעיף 1 בחוק המתווכים, משמעותו "**הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין**". "מארגן", לפי ההגדרה בסעיף 1 בחוק המארגנים, משמעותו: "**מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור**". כלומר, "מארגן" יכול להיות כזה שמתקשר עם בעל דירה אך גם יכול להיות כזה שמבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה ומשמע מי שאפשר ואיננו קשור בהסכם עם בעל דירה.
- ד. לשני אלו, המתווך והמארגן, מטרה דומה – הפגשה בין בעל זכויות במקרקעין לבין יזם כדי שיתקשרו בעסקה ביניהם. לכאורה איפוא, "המארגן" המקדם פרויקט של התחדשות עירונית מבצע פעולת תיווך, שהרי הוא "מפגיש" בין בעלי הדירות בבניין המיועד לביצוע פרויקט לבין "היזם", שהוא "**מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקת פינוי ובינוי או בעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין**" (ההגדרה בסעיף 1 בחוק המארגנים). לכאורה בלבד, שכן בין פעולת "מתווך" לבין פעולת "מארגן" הבדלים גדולים.
- ה. אף שבהחלט יתכנו מקרים בהם פעולת "המתווך" מורכבת ומחייבת מאמצים העולים בהרבה על "הפגשה גרידא" בין צדדים, חדשות לבקרים אכן מסתכמת פעולת התיווך בהפגשה של הצדדים ומעת שאלו חתמו על חוזה מחייב מסתיימת עבודת המתווך והוא זכאי לדמי התיווך. עבודתו של "המארגן" צפויה להיות מורכבת בהרבה. "מארגן" איננו יכול להסתפק בהתקשרות עם בעל דירה בודד אלא עליו לפעול כדי לרתום לעסקה את כל בעלי הדירות בבניין. העסקה שמקדם המארגן איננה עסקת מכר או שכירות, אלא עסקה מורכבת שאפשר ותהיה מסוג של "פינוי בינוי" ואפשר שתהיה מסוג של "תכנית חיזוק" כשכל מתווה מציב שלל תנאים הכרחיים וגמול שונה לצדדים המתקשרים. כך גם נמצא שעל המארגן להביא אנשי מקצוע, לבדוק התכנות, לאתר יזם מתאים וכל זאת בהליך שעלול להמשך חדשים ואף שנים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

1. קידומה של עסקת התחדשות עירונית כה מורכב, עד שפעמים רבות נמצא כיתנאי הכרחי להתקשרות המאפשרת קידום זה הינה "כבילתם" של בעלי הדירות לתקופה ממושכת במהלכה יוכל "המארגן" לקדם את הפרויקט בשלל היבטיו. אותה מורכבות ואותה כבילה הן הן שעומדות בבסיס ההסדרה בחוק המארגנים.

**מטרתו העיקרית של החוק המוצע היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידומם של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים.** (הצעות חוק-הממשלה, 1024, 23.2.16)

חוק המארגנים איפוא, נועד להגן על בעלי הדירות המבקשים לקדם פרויקט התחדשות עירונית כשנקודת המוצא הינה לפערים גדולים בין בעלי הדירות לבין המארגן או היזם של הפרויקט. פערי כוח המצדיקים התערבות לשם הגנה על בעלי הדירות, כך שיובטח שהם מבינים את משמעותם של ההסכמים לקידום הפרויקט, תובטח מסירת מידע מלא ונכון על עיקרי ההסכם, וכאמור – גם תובטח אפשרותם להשתחרר מהכבילה בה הם עלולים להימצא בקידומו של הפרויקט.

2. אותה מורכבות בקידום עסקאות התחדשות עירונית ואותו ייחוד שיש לעבודת "המארגן" לעומת זו של "מתווך במקרקעין", מתבטאת בהוראת סעיף 14 בחוק המארגנים, הקובע כך:

**על אף האמור בכל דין, ארגון עסקת פינוי ובינוי או ארגון עסקה לפי תכנית החיזוק, ובכלל זה התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, בתמורה, לא ייחשבו לתיווך במקרקעין כהגדרתו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, והוראות החוק האמור לא יחולו על מארגן בביצוע הפעולות האמורות.**

הוראה זו מבטאת את ההבחנה בין פעילות תיווך לבין פעילות המארגן בקידום עסקאות של התחדשות עירונית. הייחוד והמורכבות של פעולות "המארגן" הביאו לקביעת מסגרת רגולטורית ייחודית לפעילות המארגנים, אשר לצד הסדרת מערכת היחסים בינם לבין הדיירים והגנה על זכויותיהם של האחרונים, גם מבקשת שלא לכבול את העסקאות לדרישות של דיני התיווך במקרקעין, כפי שהן מוסדרות בחוק המתווכים.

אם כך, במסגרת חוק המארגנים ומתוך הכרה בייחודיות ארגונו של פרויקט התחדשות עירונית לעומת פעולת תיווך, הובהר שארגון כזו עסקה לא יחשב לתיווך. משמע, על "מארגן" לא חלים דיני התיווך לפי חוק המתווכים. על "המארגן" חלות ההגבלות ביחסיו מול בעלי הדירות, עליהם נועד חוק המארגנים להגן, אך לא חלות הגבלות ביחסיו מול "היזם" והתקשרות שכזו בין "מארגן" לבין "יזם" תוסדר לפי דיני החוזים הרגילים.

3. בעניין דנא, ועל כך אין מחלוקת, עסקינן בשיתוף פעולה לקידומו של פרויקט התחדשות עירונית. חלקו של התובע בפרויקט הינו ארגון בעלי הדירות בבניינים הישנים לצורך התקשרות עם הנתבעים כיוזמים שיבצעו את הפרויקט.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

מעמדו של התובע איפוא הוא כשל "מארגן" וההסדרה של מארג זכויותיו תיעשה בהתאם, בלי להחיל על אלו את הוראות חוק המתווכים. ודוק. התובע לא הציג כל הסכם שערך עם בעלי הדירות ולא טען לקיומו של כזה הסכם, אלא שהדרישות באשר לצורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, לרבות דרישת הכתב, מתייחסות להסכמים מול בעלי הדירות. אלו שההגנה עליהם עומדת ביסודו של חוק המארגנים (ראו הפתיח של דברי ההסבר להצעת החוק – הצעות חוק-הממשלה, 1024, 23.2.16). אותו חוק לא נועד להגן על "היזם" ואף לא על "המארגן" ביחסיו עם היזם ולכן גם איננו כולל הסדרה של יחסים אלו. משכך, שאלת זכותו של המארגן לגמול מהיזם איננה קשורה כלל ליחסי המארגן עם בעלי הדירות, וממילא שאף לא לשאלה אם בכלל נכרת הסכם בין המארגן לבעלי הדירות.

אכן, במהלך בירור הטענות התברר שהתובע עשה שימוש בביטוי "תיווך" בתחשיב שהגיש (עמוד 5 בכתב התביעה) וכך אף בהוראת העברת התשלום שקבל מהנתבעים (נספח 4 לכתב התביעה), אך כשם שכותרתו של חוזה איננה מכתובה את מהותו, כך גם הביטוי בו עשו התובע או הנתבעים שימוש. סיווג התביעה ייעשה לפי מהותה ולא לפי כותרת שנתן לה מי מהצדדים.

ט. לפיכך, אני מקבל את טענת התובע, דוחה את טענת הנתבעים, קובע כי העילה עליה מתבססת התביעה הינה הסכם שנכרת לפי חוק המארגנים. הטענה כי התביעה מתבססת על דיני התיווך ולכן חלות עליה הוראות חוק המתווכים – נדחית.

15. לאחר שהוסר המחסום נוכח סיווג התביעה והתברר שדיני התיווך לא חלים על ההסכם עליו מתבססת התביעה, נותרה ליבת המחלוקת – המחלוקת באשר להסכם אליו הגיעו הצדדים בקשר עם הפרויקט. הסכם, אשר בהיעדר תחולה לדיני התיווך, אין מגבלה על הצורה האפשרית לו, אפשר שנערך בכתב, אפשר שנכרת בעל-פה.

לפי גרסת התובע, בינו לבין הנתבעים נכרת הסכם אשר במסגרתו הוא התחייב לפעול לקידום הפרויקט, בעוד הנתבעים התחייבו לשלם לו גמול בשיעור 2% מסך המכירות בפרויקט, כאשר הגמול יחולק ל-3 תשלומים בהתאם להתקדמות הפרויקט, כך ששליש ישולם בחתימת הסכם עם רוב מחייב של בעלי הדירות בבניינים נשוא הפרויקט, השליש השני ישולם בקבלת אישור הוועדה לביצוע הפרויקט, והשליש השלישי ישולם בקבלת היתר בנייה. לפי גרסת הנתבעים, לא נכרת כל הסכם עם התובע ואין לו זכות לגמול כלשהו בקשר עם הפרויקט.

16. נוכח המחלוקת באשר לקיומו של הסכם ותוכנו, הנה אשר התברר:

א. התברר שהתובע הוא זה שפנה לנתבעים, הציג להם את הפרויקט, הציע להם את האפשרות לבצע את הפרויקט וקבל את הסכמתם לקדם אפשרות זו. כך טען התובע (למשל סעיף 20 בתצהיר התובע) וכך גם אישרו הנתבעים (למשל סעיף 21 בתצהיר הנתבע 2).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

פנייה זו לא נבעה מהחלל הריק אלא המשיכה שיתופי פעולה קודמים בין הצדדים בקידום מיזמים של התחדשות עירונית, כגון זה שקודם בבניין שברחוב הקונגרס 27 בתל אביב ושלגביו נכרת הסכם פרויקט הקונגרס ביום 1.12.14 (נספח ז' לתצהיר התובע). באותו מיזם קודם גם סוכם וגם שולם הגמול לתובע.

הרקע שקדם להתקשרות דנא, היוזמה של התובע לקידום הפרויקט והגמול ששולם לו על מיזמים קודמים, תומכים בגרסת התובע שלפיה גם קידום הפרויקט לא נעשה לשם שמיים אלא בידיעה ברורה של שני הצדדים על זכות התובע לגמול.

ב. הסתבר שהתובע פעל לקידום הפרויקט במשך כל אותן שנים, 2018-2022.

הנתבעים עצמם הצהירו כי לאחר עריכת הצעה לביצוע הפרויקט הם מסרו אותה לתובע "כדי שיפעל מול בעלי הזכויות" (סעיף 28 בתצהיר הנתבע 2). בכך גם הודה הנתבע 2 בעדותו (עמ' 62 בפרוט').

ג. בין הצדדים הוחלפו מסרונים בהם נכתב כך (נספח ד' לתצהיר התובע) (הטעויות במקור):

**התובע:** **אנא אשרו לי במסודר את שכ"ט על פרויקט י.ל. פרץ 24-26 כפי**

**שסוכם 2% מסך המכירות של הפרויקט לפי דו"ח שמאי לבנק,**

**בשלוש תשלו...**

**הנתבע 2: מאושר**

סך 100 אלף מהתשלום הראשון יגיע אחרי דף מידע מעודכן.

וללא קשר להסכמה הנ"ל הצדדים ינסו להגיע להסכמות על מה

שקרה בעיסקה זו לטוב ולמוטב.

אנו מאשרים לישראל אמזל את שכ"ט על פרויקט י.ל. פרץ 24-26

כפי שסוכם 2% מסך המכירות של הפרויקט לפי דו"ח שמאי לבנק,

בשלוש תשלומים כאשר הראשון בחתימת הסכם עם רוב מחייב,

אישור ועדה והתר בנייה.

בנוסף מבקש להגיע לסכמות עם ישראל אמזל על עיסקה זו בהסכמת

הצדדים.

מתחייב לשבת לדון וללבן בכל זמן שיתאים לצדדים ללא מחויבות

כלשהי ביחס לשכ"ט המוסכם הנ"ל.

אף שחילופי מסרונים אלו אינם נושאים תאריך, ככל הנראה הם הועברו ביום 12.12.21

(כנטען בסעיף 36 בכתב ההגנה) ועל עצם קיומם ועל תוכנם אין חולק. אף הנתבעים לא

חלקו על קיומה של התכתבות זו כפי שהוצגה (למשל סעיף 8 בתצהיר נתבע 2).

הנתבעים טוענים שהתכתבות זו חלקית, שלא ברור מתי נערכה ומול מי, אך אינם טוענים

שאינן בה ביטוי נכון של חילופי הדברים בין הצדדים.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

הנתבעים טוענים כי אף פעם לא סוכם היקף הגמול שישולם לתובע עבור חלקו בפרויקט (למשל עדות הנתבע 2 בעמ' 61; ש' 30-33 בפרוט') אך עובדה היא שלא כך נכתב במסרונים. הרי יכלו הנתבעים להשיב לתובע שכלל לא סוכם על גמול בשיעור שנכתב, 2% מהמכירות, אך עובדה היא שלא כך נעשה.

לא זו בלבד שחילופי מסרונים אלו תומכים בגרסת התובע, יש בהם כדי לבטא את ליבת ההסכם שנכרת בין הצדדים. את זכותו של התובע לגמול על חלקו בפרויקט, בשיעור לו הוא טוען ובחלוקה לתשלומים.

ד. הסתבר שאין לנתבעים כל גרסה אחרת להסדרת יחסיהם מול התובע.

הנתבעים, כאמור, כפרו בזכות התובע לגמול כלשהו וכפרו בטענתו להסכם שקובע את זכותו לגמול בשיעור של 2% מהכנסות הפרויקט. דא עקא, והנתבעים אף לא ניסו להציג גרסה שונה של האופן בו הוסדרו יחסי הצדדים או של התוכן שאפשר ויש לאותה הסדרה. כל הניסיונות להבין את גרסת הנתבעים בכל הנוגע לסיכום עם התובע, שמא הסיכום היה לגמול בשיעור שונה, נענו בהתחמקות (למשל בעמ' 55-56 בפרוט'). מאידך, בהיעדר גרסה ברורה בכתב ההגנה, נשאל ב"כ הנתבעים לגרסתם בכל הנוגע להתקשרות עם התובע וכך השיב (עמ' 2 בפרוט' הדיון מיום 4.12.23):

**ככל והפרויקט היה נחתם בסוף 2018, תחילת 2019 על בסיס המטרים, המפרטים, התנאים שהתובע אמר שהם סגורים עם הבעלים של פרץ 24, ופרץ 26, הוא היה זכאי לאחוזים מהמכירות של הפרויקט. כמו שהוא טוען אבל התנאים הללו הלוואי והיו קיימים היום.**

הנתבעים איפוא, באמצעות בא כוחם, הודו בהסכם שהושג עם התובע כבר בתחילת הפרויקט ושהגמול המגיע לתובע הינו בדיוק כפי שהוא טוען.

ה. הנתבעים טענו כי בחלוף השנים השתנו דרמטית התנאים המסחריים של הפרויקט ולכן ברור היה שאין עוד רלוונטיות למה שסוכם בתחילתו.

לפי גרסת הנתבעים (למשל סעיף 16 בכתב ההגנה) העסקה עליה סוכם בתחילת הדרך ב-2018 איננה זו שנכרתה לבסוף בשנים 2021 – 2022. משמע, אליבא הנתבעים זכותו של התובע לגמול עליו הוסכם התבססה על "עסקה אחרת" ולכן אין לתובע זכות לגמול כלשהו על "העסקה שנכרתה". טענה זו סותרת את הטענה שכלל לא נכרת הסכם עם התובע ואף בהתעלם מסתירה זו, זו טענה שכלל לא ניתן להבין.

זכותו של התובע לגמול הרי לא הותנתה בתנאים המסחריים שלפיהם יבוצע הפרויקט, שהרי אין טענה להסכמה שכזו. התנאים המסחריים גובשו במהלך משא ומתן ממושך, מצב שכיח בפרויקטים של התחדשות עירונית כעולה מהוראות חוק המארגנים, אך אין כל ראייה הקושרת את זכות התובע לגמול או שיעורו כנגזרת של התנאים המסחריים.

הנתבעים מעלים טענות על הקשיים הרבים מולם התמודדו בניסיונות לקידום הפרויקט, ובהן הלוואה שהעמידו ליצחק איתן, בעל זכויות בבניין הראשון (סעיפים 25-27 בתצהיר נתבע 2) וקשיים רבים בניסיון לגבש את הסכמת בעלי הדירות. אכן, ניכר מחלוף השנים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

ואף מהתיאור שמביאים הנתבעים כי קידומו של הפרויקט היה כרוך, אפשר עודנו כרוך, בקשיים רבים. כך ברור, אלא שלא ברור מה לקשיים אלו ולזכותו של התובע לגמול. הנתבעים עצמם מאשרים את אשר ידוע (סעיף 9 בסיכומי הנתבעים):

**כידוע, בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית אתגר משמעותי הרובץ על היזמים, הוא בהשגת הסכמתם של מלוא בעלי הזכויות בפרויקט, שנוטים לערוך משא ומתן עיקש על התמורה, או לסרב בדוקנות.**

קשה להבין כיצד ידיעה זו עולה בקנה אחד עם הטרוניה על הצגת דרישות מצד בעלי הדירות או ההסכמות שהושגו נוכח דרישות אלו. לא זו בלבד שקשיים אלו היו צפויים מראש, עובדה היא שבכל השנים שחלפו מאז החלו הניסיונות לקידום הפרויקט, לא הודיעו הנתבעים לתובע מעולם שנשללה זכותו לגמול או שיש שינוי בהיקף זכותו. לא בשל התנאים המסחריים המתגבשים ולא בכלל. כך נמצא שכן לא נטען אחרת.

לו סברו הנתבעים שהתנאים המסחריים המתגבשים מעמידים בספק את כדאיות הפרויקט, הרי שמן הסתם יכלו לבחור שלא לקדמו ובכך גם לא היו חייבים דבר לתובע. לא זו בלבד שהנתבעים בחרו לקדם את הפרויקט, לא זו בלבד שהנתבעים לא הודיעו לתובע מעולם שנשללה זכותו לגמול עד לחתימת ההסכמים עם בעלי הדירות, אלא שהנתבעים גם אישרו את התחייבותם במסרון והעבירו לתובע כספים.

הנתבעים מבקשים לייחס דווקא לתובע את האחריות לעיכוב בקידום הפרויקט (למשל סעיף 10 בסיכומי הנתבעים). גם טענה זו איננה נתמכת בראיות. לא כאלו שמבססות אחריות כלשהי של התובע להתמשכות המשא ומתן לקידום הפרויקט ולא כאלו המבססות טרוניה שכזו בזמן אמת. ממילא שלא ברור כיצד התמשכות המשא ומתן, אפילו לתובע אחריות לכך, מבססת טענה לשלילת הזכות לגמול שהוסכם. טענה שמעולם לא הוטחה בתובע במהלך קידום הפרויקט.

התנהגות זו של הנתבעים איננה מתיישבת עם הטענה לביטול, או אף שינוי, בזכות התובע לגמול בשל התנאים המסחריים של הפרויקט.

לא מצאתי ממש גם בניסיון הנתבעים "לקזז" מכל גמול לתובע סכום המבטא את "שווי הזכויות שאבדו בפרויקט" על בסיס אותו אומדן של המומחה מטעמם (סעיף 12 בסיכומי הנתבעים). אין בהסכם שנכרת בין התובע לנתבעים כל תניה הקושרת בין זכותו לגמול להיקף הזכויות בפרויקט. לתובע היה אינטרס ברור בהגדלת היקף זכויות הנתבעים, היזמים, שהרי הגמול לו הוא זכאי נגזר במישרין מהיקף הכנסות הנתבעים, ברם אין כל ראייה הקושרת בין עצם הזכות לגמול להיקף זכויות הנתבעים ולא יתכן שתהיה כזו בפרויקט שמימוש הרי כרוך במשא ומתן ארוך מול בעלי הזכויות, כפי שמודים הנתבעים עצמם.

1. לטענת הנתבעים האישור שהעבירו לתובע על זכותו לגמול ניתן בשל איומים להפיץ "שקרים וכזבים" באשר להסכמות שהושגו מול בעלי הדירות בבניינים (למשל סעיף 46





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

בתצהיר הנתבע (2). הנתבעים, כך לגרסתם, חששו שהתובע יטרף את העסקה ולכן הסכימו להתחייב כלפיו לגמול אותו דרש. גם טענה זו נותרה לוטה בערפל. הנתבעים לא הציגו כל ראיה המבססת טענה לכזו מסכת של איומים מצדו של התובע, וודאי לא כזו המייחסת לו איום בהפצת "שקרים וכזבים". הנתבעים גם לא הביאו פירוט שימחיש כזו טענה.

במהלך חקירתו הנגדית הוצג לנתבע 2 הקושי הטמון בגרסה זו, אלא שהמענה של הנתבע 2 היה ארוך מאד ונעדר ניסיון ממש להציג עובדות שיתמכו בגרסה זו (עמ' 65 ואילך בפרוט'). הנתבעים לא הציגו ולו מסרון בודד בו הם מבטאים ולו מחאה על כאלו "איומים" שהם מייחסים לתובע והניסיונות להבין מדוע אין כאלו מסרונים נענו בתשובות מתחמקות (עמ' 66-67 בפרוט'). הנתבעים לא הציגו ולו ראיה אחת שתמוך בטענתם לאיום בהפצת "שקרים וכזבים" אף שזה זה ביסוד הטענה שהעלו. ובכלל, יש קושי במתן אמון בכזו גרסה שאין כל ראיה התומכת בה וכאשר הנתבעים עצמם לא מנסים להציג גרסה שונה לגמול אשר הוסכם, לשיטתם, מול התובע. אכן, אפשר והתובע עמד על העלאת הדברים על הכתב ואפשר שהנתבעים העדיפו להימנע מכך והעדיפו להותיר בערפל את זכות התובע לגמול. אפשר ואפשר גם שהנתבעים חששו מפני העמדת קשיים בקידום הפרויקט אם לא יסכימו להבהרת היקף הגמול לתובע, אך אין לכך ולאותה גרסה שהציגו דבר וחצי דבר. הנתבעים, וכך כבר הובהר, העלו על הכתב את הסכמתם באשר לשיעור הגמול לתובע. הטענות שעשו כן תחת מסכת איומים לא נתמכות בראיות ויש קושי במתן אמון בגרסה שהוצגה על ידם באשר לנסיבות ההסכמה.

17. נוכח כל זאת, לאחר שגרסת התובע באשר להסכם עם הנתבעים נתמכה בראיות ומסתברת ממכלול הנסיבות, אני מקבל את גרסתו וקובע כך:

בין התובע לבין הנתבעים נכרת הסכם במסגרתו הוסכם כי ככל שהמאמצים לקידום הפרויקט יצלחו, יהיה זכאי התובע לגמול ששיעורו 2% מכלל ההכנסות בגין הפרויקט בצירוף מע"מ.

הצדדים אף הסכימו כי הגמול לתובע יחולק ל-3 תשלומים. השליש הראשון ישולם בחתימת הסכם עם רוב מחייב של בעלי הדירות בבניינים נשוא הפרויקט, השליש השני ישולם בקבלת אישור הוועדה לביצוע הפרויקט, והשליש השלישי ישולם בקבלת היתר בנייה. הסכם זה נכרת בין התובע לבין הנתבעים והוחל גם על הנתבעת 3, בהיותה החברה שבאמצעותה בצעו הנתבעים את הפרויקט.

18. לאחר שנמצא לקבל את גרסת התובע ולקבוע שעומדת לו הזכות לגמול בגין הפרויקט, יש לקבוע את שיעור הגמול לו הוא זכאי.

נקודת המוצא בבחינת שיעור הגמול הינה השלמת אבן הדרך הראשונה שנקבעה, כאשר נכרתו הסכמים לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות בבניינים הישנים. עובדה שאיננה במחלוקת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

הגמול עליו הוסכם מתבסס על היקף המכירות הצפוי בפרויקט ולא על היקף המכירות בפועל. כך מסתבר מההסכם שנכרת, שהרי הגמול לתובע משולם במלואו בהוצאת ההיתר ולא בהמתנה למכירות בפועל.

לקביעת אומדן ההכנסות הצפוי מונה המומחה וחוות דעתו הוגשה. המומחה אף לא נחקר על חוות דעתו ולא מצאתי מקום לסטות מהכלל שלפיו הנטייה הינה לקבל אומדן של מומחה שמונה מטעמו של בית המשפט.

הנתבעים טוענים שיש להעדיף דווקא את האומדן שערך המומחה מטעמם, השמאי איתן שפיצר (סעיף 11 בסיכומי הנתבעים), אך לא ברור הבסיס לטענה זו כאשר הטענות הנטענות אף לא הוצגו בפני המומחה שכלל לא נחקר.

הנתבעים טוענים לשגגה שנפלה בתחשיב המומחה, אשר בתחשיב עסקאות ההשוואה חילץ את השווי לכל מ"ר מהשטח הרשום של הדירות במקום מהשטח לצרכי מסי ארנונה, הכולל מרפסות, קירות וחצרות (סעיף 11 בסיכומי הנתבעים). הנתבעים אינם מסבירים מדוע לא בקשו מהמומחה להבהיר תחשיב זה, מה גם שהנתבעים עצמם הרי מסרו בהודעה לבית המשפט כי **"חוות דעת המומחה הכריעה בכך וקבעה שווי למ"ר מסחר ומגורים וכן את הכנסות הפרויקט"** (הודעה מיום 28.5.25). דווקא הנתבעים הודיעו שהם מקבלים את האומדן שערך המומחה וקשה לבין את הבסיס לניסיון שנעשה בסיכומים לסטות מהאומדן באימוץ זה שערך המומחה מטעם הנתבעים.

לפי הערכת המומחה (כפי שתוקנה בהודעה מיום 21.7.25), שווי המכירות הצפוי של הדירות ושטחי המסחר בפרויקט נאמד בסך של 67,208,606 ₪. הגמול לתובע על בסיס אומדן זה עומד על 1,344,172 ₪ והחלק המגיע לו נוכח כריתת ההסכמים הם בעלי הדירות עומד על סך של 448,057 ₪ ובצירוף מע"מ – 528,708 ₪.

לפי התחשיב בסיכומי התובע (סעיף 21.1) ובניכוי המקדמה שכבר שולמה עומדת לתובע הזכות ליתרת חלק זה בגמול בסך של 410,707 ₪.

בסיכומים, עותר התובע לחיוב הנתבעים גם בתשלום החלק השני של הגמול, ברם טענה זו לא נטענה בכתב התביעה ולא ניתן להעלותה באופן זה בסיכומים.

התובע טוען שהחבות בתשלום הגמול הינה חבותם של כלל הנתבעים, ביחד ולחוד. 19.

הנתבעים מאידך, נתלים בטענה גורפת זו כקושי נוסף הניצב מול התובע.

לפי גרסת התובע, ההסכם המסדיר את הגמול המגיע לו בגין קידום הפרויקט נכרת עוד בתחילת הדרך בשנת 2018, בהסכם בעל-פה מול הנתבעים – ישראל יצחק זילברשטיין ואברהם יוסף בקנרוט. הסכם שבהמשך גם הועלה על הכתב במסרונים כאמור, אך נכרת עוד בשנת 2018.

הנתבעים לא כפרו בטענה עובדתית זו. הנתבע 1 כלל לא העיד והנתבע 2 עצמו מאשר כי פעל בצוותא עם הנתבע 1 בקידום הפרויקט מול התובע (למשל סעיף 6 בתצהיר הנתבע 2). די בכך כדי לקבל את טענת התובע ולקבוע כי ההסכם לתשלום הגמול נכרת בינו לבין שני הנתבעים.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

הפרויקט עצמו מבוצע על ידי חברה, הנתבעת 3, אשר הינה הצד להסכמים מול בעלי הדירות. לא ניתן לקבל את הטענה שהנתבעת 3 היא שהתחייבה לבדה כלפי התובע, שהרי היא התאגדה רק ביום 27.1.19 (נספח 6 לתצהיר התובע) ולאחר שהצדדים הסכימו לקדם את הפרויקט. משמע, הנתבעת 3 הינה האמצעי בו בחרו הנתבעים לקדם את הפרויקט וככזה חייבת אף היא כלפי התובע. חייבת בנוסף לנתבעים 1 ו-2 ולא במקומם, שכן אין ולו טענה שהנתבעים 1 ו-2 פעלו בשמה או שהוסכם להמחות לה את התחייבויותיהם.

לנתבעת 4 מאידך, אין כל קשר לתובע ולא ברור מה קשר יש לה לפרויקט. עם זאת, הנתבעת 4 משכה את השיק שחולל וחבותה מתבססת על אותו שיק בסך של 200,000 ₪. הנתבעים טוענים שהשיק נמסר "לביטחון" (סעיף 2 בסיכומי הנתבעים; סעיף 51 בתצהיר הנתבע 2), אך אינם טורחים להבהיר מהו אותו תנאי שעשוי היה לבסס חבות לפירעון השיק ומדוע בכלל נדרשה מסירתו של השיק "לביטחון". בהיעדר ראיות לביסוס כזו טענה, אין אלא לקבוע שהשיק נמסר על חשבון ההתחייבות לתשלום הגמול לתובע והנתבעת 4, כמושכת השיק, חייבת בפירעונו.

20. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים.

21. כך ניתן לסכם:

במהלך 2018 הוסכם בין התובע לבין נתבעים 1 ו-2 לקדם את הפרויקט. פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו תוכננה הריסת הבניינים הישנים ובניית בניין חדש, כאשר לבעלי הדירות בבניינים הישנים ימסרו דירות בבניין החדש ויתרת הזכויות תהיה בבעלות היזם.

קידומו של הפרויקט היה סבוך, ארוך ורווי קשיים, כמקובל בפרויקטים של התחדשות עירונית, אך בסופו של יום, ביום 7.2.22 יצא לדרך בחתימת הסכם עם בעלי הדירות בניין השני, לאחר שמספר חדשים קודם לכן נכרת הסכם גם עם בעלי הדירות בבניין הראשון. התובע דרש תשלום גמול ונוכח דרישה זו שלמה לו נתבעת 3 סך של 100,000 ₪ ונמסר לו שיק שמשכה נתבעת 4 בסך של 200,000 ₪, שהוצג לפירעון וחולל.

התובע טען שעל בסיס הסכם עם הנתבעים עומדת לו הזכות לגמול בשיעור 2% מכלל המכירות הצפויות בפרויקט, כאשר בחתימת ההסכמים עם בעלי הדירות התגבשה זכותו לשליש מגמול זה. הנתבעים כפרו בטענה זו וטענו שמה שכבר שולם היה לפני משורת הדין. הנתבעים טענו שיש לדחות את התביעה על הסף, שכן מהותה תשלום דמיתיווך בעוד שהתובע איננו מתווך ואיננו עומד בדרישות חוק המתווכים.

התברר שיש להבחין בין "פעולת תיווך במקרקעין" לבין פעולתו של "מארגן" לפי חוק המארגנים ובקידום פרויקט התחדשות עירונית. זו האחרונה, על אף שיש בה מאפיינים של תיווך, הוכרה כפעולה בעלת ייחוד נוכח מורכבותם של פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, ולכן גם זכתה להסדרה נפרדת. על פעולותיו של "מארגן" ביחסיו מול בעלי הדירות מגבלות וחובות כמוסדר בחוק המארגנים. מאידך, מובהר כי פעולת המארגן בעסקת התחדשות עירונית איננה "תיווך" ואיננה כפופה לחוק המתווכים. כך ביחסיו של המארגן עם





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'

בעלי הדירות וכך גם ביחסיו עם היזם. הטענה לדחיית התביעה על בסיס חוק המתווכים – נדחתה.

במצב זה עמדה בטבורה של המחלוקת השאלה אם נכרת הסכם המסדיר את זכותו של התובע לגמול בגין הפרויקט. בבירור מחלוקת זו התברר שמלכתחילה ברור היה לכל המעורבים שהתובע מקדם את הפרויקט מתוך ציפייה לגמול, התברר שהתובע עסק בקידום הפרויקט ברציפות ועד לכריתת ההסכמים עם בעלי הדירות, והתברר שהנתבעים עצמם אישרו בכתב כי לתובע הזכות לגמול בשיעור של 2% מההכנסות הצפויות.

טענות הנתבעים לשינויים באופי הפרויקט, שינויים בהיקף ההכנסות הצפוי, קשיים במשא ומתן והתמשכותו – נמצאו להיות חסרות רלוונטיות להסכם מול התובע. מלכתחילה ברור היה שממוש הפרויקט עלול לחייב משא ומתן ארוך וקשה מול בעלי הדירות, אך הצדדים לא התנו את זכות התובע לגמול בהתמשכות המשא ומתן או בהיקף ההכנסות הצפוי. גם טענות הנתבעים לכפייה לה היו נתונים נוכח איומי התובע, כפייה שהביאה להעלאת הסכמתם לגמול על הכתב, נמצאו להיות חסרי בסיס.

לאחר שהתקבלה גרסת התובע להסכם שנכרת מול הנתבעים, נערך תחשיב זכותו לגמול על בסיס האומדן שערך המומחה שמונה מטעם בית המשפט ובניכוי הסכום ששולם טרם הגשת התביעה נתקבלה הטענה שלתובע זכות לתשלום סך של 410,707 ₪.

22. בירור התביעה ארך כשלוש וחצי שנים והיה כרוך בהשקעת משאבים לא מבוטלים. לא מצאתי להשית על הנתבעים את הוצאות התובע טרם הגשת התביעה (למשל בשירותי השמאי מטעמו) שכן אלו כלל לא נתבעו.

לא מצאתי להשית על הנתבעים את חלקו של התובע בשכר המומחה, שהרי ממילא מימוש ההסכם חייב עריכת אומדן ולא נמצא שסוכם שדווקא הנתבעים יישאו בעלות זו. מצאתי מאידך לחייב את הנתבעים במלוא האגרה ששולמה – 11,669 ₪, ובשכר טרחת עו"ד אשר על בסיס כללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, יעמוד על סך של 30,000 ₪.

23. אשר על כן אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעים 3-1 לשלם לתובע סך של 410,707 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה.

אני מחייב את הנתבעת 4 לשלם לתובע סך של 200,000 ₪ המהווים חלק מהסכום שנפסק כאמור, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה.

אני מחייב את כלל הנתבעים לשאת גם בתשלום אגרת בית המשפט בסך של 11,669 ₪ ובנוסף גם בתשלום שכ"ט עו"ד בסך של 30,000 ₪.

ניתן היום, י"א סיוון תשפ"ו, 27 מאי 2026, בהעדר הצדדים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54178-12-22 אמזל נ' זילברשטיין ואח'



רונן אילן, שופט

