



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 17636-10-21 לאופר נ' וילצ'יק ואח'

לפני כבוד השופטת עמיתה שרה דותן

מערער
דן לאופר
ע"י ב"כ עו"ד עמיר דרורי
נגד

משיבים
1. אלי וילצ'יק
2. כהן וילצ'יק ושות' משרד עורכי דין
ע"י ב"כ עו"ד אבנר כהן או אורי רייכקינד

פסק דין

1
2 ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בהרצליה (כב' השופט א' ויצנבליט) מיום
3 27.6.2021 ב-ת"א (הרצי') 36593-02-19, לפיו נדחתה על הסף תביעת המערער בשל אי
4 חוקיות ההסכם שביסוד עילת התביעה.

הרקע העובדתי

5
6 המערער שמאי מקרקעין במקצועו, על פי הנטען בכתב התביעה, בינו לבין המשיבים נכרת
7 הסכם, אשר לטענת המערער מזכה אתו ברבע משכר הטרחה שיגבו המשיבים מלקוחות
8 שונים.
9

10
11 בטרם הוחל בבירור התביעה, העלה בית המשפט, ביזמתו, שאלה ביחס לחוקיות ההסכם.
12 לאחר שנשמעו טענות הצדדים החליט כב' השופט קמא, כי הסכם מושא התביעה בלתי
13 חוקי. בהסתמך, בין היתר, על הוראת תקנה 1(4)) לתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה),
14 הקובעת כי עיסוק בשומת מקרקעין בשותפות עם אדם שאינו שמאי, מהווה התנהגות
15 שאינה הולמת את כבוד המקצוע, וכן על הוראת סעיף 58 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-
16 1961, הקובע:

"איסור שותפות"

17
18 58. עורך דין לא יעסוק במקצועו בשותפות עם אדם שאינו עורך דין או עם אדם שאינו
19 עורך דין זר כהגדרתו בסעיף 98א, ולא ישתף אדם כזה בהכנסותיו – אם ברוטו ואם נטו –
20 בתמורה לשירותים, סיוע או תועלת אחרת לעסקו"...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 17636-10-21 לאופר נ' וילצ'יק ואח'

1 כב' השופט בחן ביסודיות את הוראת סעיף 30 לחוק החוזים, (חלק כללי) תשל"ג-1973
2 (להלן: "חוק החוזים"), וקבע, כי ההתקשרות בין הצדדים לוקה באי חוקיות.
3
4 בית המשפט המשיך ובחן את האפשרות ליישומה של הוראת סעיף 31 לחוק החוזים הקובע:
5 "31. הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על בטלותו של חוזה לפי
6 פרק זה, אולם בבטלות לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן
7 ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד מהחובה לפי סעיף 21, כולה או מקצתה, ובמידה שצד
8 אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או
9 מקצתו.", והגיע למסקנה, כי בענייננו, השבה בעין אינה רלוונטית שכן, המערער העניק
10 לדבריו שירותי שמאות ואלו אינם ניתנים להשבה בעין על פי טבעם.

11
12 אשר לתשלום השכר לו זכאי המערער, סבר כב' השופט, כי ניתן לראות במתן הוראה
13 לתשלום מתן הוראה לקיומו של חוזה בלתי חוקי.
14
15 עוד נקבע כי, על פי האמור בכתב התביעה, המערער הסביר לחלק מהלקוחות את הבעייתיות
16 בהתקשרות עם המשיבים, ולכן הקשר בינו לבינם היה ישיר ומכאן הסיק בית המשפט, כי
17 לא המשיבים הם שקיבלו את שירותי השמאות אלא הלקוחות.
18 לאור האמור לעיל, נדחתה התביעה.

הערעור – דיון והכרעה

19
20
21 לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים, החלטתי לקבל את הערעור.
22
23 אין חולק, כי בית המשפט מוסמך להעלות ביזמתו טענה של אי חוקיות, ואף ראוי שיעשה
24 כן בהתחשב בעובדה כי במרבית המקרים, איש מהצדדים אינו מעוניין להעלות טענה זו.
25
26 כמו כן, סבורה אני, כי בדין קבע בית המשפט כי מדובר בהתקשרות בלתי חוקית על פניה.
27 יחד עם זאת, חוששני כי לא היה מקום לדחות התביעה על הסף מבלי שתישמענה ראיות
28 לענין זכותו של המערער לחייב את המשיבים בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו, כלשון
29 סעיף 31 לחוק החוזים.
30





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 17636-10-21 לאופר נ' וילצ'יק ואח'

1 סילוק תביעה על הסף הינו צעד מרחיק לכת וקיצוני, והשימוש בו יוגבל במקום בו מדובר
2 בשאלה משפטית בלבד, כאשר העובדות אינן שנויות במחלוקת (רע"א 3196/18 אגודת מגן
3 דוד אדום בישראל נ' פלונית, ניתן ביום 6.8.2018). כמו גם במקרים בהם, קיים חשש ממשי
4 לניהול הליך סרק (רע"א 6794/18 איטח נ' קימברלי קלארק ישראל שיווק בע"מ, ניתן ביום
5 26.11.18).

6
7 בענייננו, המשיבים עצמם מאשרים בסעיף 4 לכתב ההגנה כי, "אמת; לאופר אכן שיתף
8 פעולה עם המשרד בתיקים מסוימים (אשר חלקם מוזכר בכתב התביעה), ואת שכרו בקשר
9 לתיקים אלה הוא קיבל זה מכבר ו/או יקבל ככל שתתגבש זכותו לכך." דהיינו, המשיבים
10 מאשרים כי המערער זכאי לקבל תמורה נוספת עבור שירותים אותם סיפק. משכך, ראוי
11 היה כי בית המשפט יפעל על פי האמור ב-ע"א 6667/10 טנדלר נ' קוזניצקי (ניתן ביום
12 13.9.2012), בו מנה בית המשפט העליון את השיקולים השונים ליישום הסעדים בסעיף 31
13 לחוק החוזים:

14 "(-) התנהגותו של כל אחד מהצדדים בקשר לביצוע ההסכם, בשים דגש על התנהגות
15 בעל הדין שמבקש להתחמק מביצוע החוזה (עניין אדרעי, בעמ' 293).

16 (-) מידת האשמה של כל אחד מהצדדים באי חוקיות החוזה (עניין אדרעי, שם; עע"מ
17 5666/09 עיריית פתח תקווה נ' ישיר איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, בפסקה 17 לפסק דינו
18 של המשנה לנשיאה א' ריבלין והאסמכתאות שם (לא פורסם, 21.6.2011) (להלן: עניין
19 איי.די.איי); עניין זגורי, בעמ' 783; ע"א 141/80 גפני נ' מאירוב, פ"ד לה(3) 813, 822
20 (1981) (להלן: עניין גפני).

21 (-) הכלל לפיו 'אין חוטא ייצא נשכר', קרי, שהצד להסכם הבלתי חוקי לא יהנה בנוסף
22 גם מאי קיום החוזה (עניין אדרעי, שם).

23 (-) הבחנה בין מעשה אסור העומד בליבת ההתקשרות ומהווה את תכליתה או אלמנט
24 חיוני להשגתה – כמו חוזה לביצוע שוד או חוזה שנועד לשמש בסיס להנפקת חשבונות
25 מס פיקטיביות – לבין אי חוקיות משנית, נלווית אף אגבית (אינצדנטלית) לחוזה, כמו חוזה
26 למכירת מקרקעין שסכום התמורה הנקוב בו נמוך מהסכום האמיתי (עניין אדרעי, שם;
27 והשוו: ע"א 379/69 מעודד נ' דון, פ"ד כד(1) 283, 287 (1970); וראו ביקורת על פסקי הדין
28 אצל בן פורת, ספר זוסמן, בעמ' 182-180. חרף הביקורת שיקול זה היכה שורש בפסיקה,
29 וראו לדוגמא בעניין רוזנבלום, בפסקה 29).

30





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 17636-10-21 לאופר נ' וילצ'יק ואח'

1 עוד יש לבחון את מידת הביצוע של החוזה ומידת ההסתמכות של הצד השני לחוזה. על מנת
2 לברר סוגיות אלה, חובה היה על בית המשפט לשמוע ראיות.

3

4 בית המשפט קמא מפנה ל-ע"א 581/89 אדרי נ' רוזנברג, פ"ד מו(5) 679, אלא שבאותו ענין
5 שנסיבותיו אכן דומות לענייננו, נדחתה התביעה לאחר שנשמעו ראיות לענין השקעותיה של
6 המערערת בעסק, והשכר הראוי בשל עבודתה, ונקבע כי אלה לא הוכחו.

7

8 אשר למסקנה לפיה, בענייננו מדובר באכיפת ההסכם הפסול, אין אני תמימת דעים עם
9 מסקנה זו. סעיף 31 לחוק החוזים נועד למנוע תוצאה בלתי צודקת, בה יצא החוטא נשכר,
10 רק משום שבמועד פרוץ המחלוקת קיבל את חלקו על פי ההסכם בניגוד לאמור ב-דנ"א
11 4465/98 טבעול (1993) בע"מ נ' שף הים (1994) בע"מ, פ"ד נו(1) 56 (2001). שם הסעיף אותו
12 ביקשו לאכוף – אי תחרות במשך 5 שנים – היווה הסכם כובל.

13 המשיבים טענו כי בית המשפט סמך החלטתו גם על האמור בכתב התביעה ממנו משתמע,
14 שהמערער קיבל את שכרו מהלקוחות, או זכאי לגבות מהם שכר, דין טענה זו להידחות
15 ראשית מן הטעם שעל פי ההחלטה עצמה, מדובר בחלק מן הלקוחות. אולם, בעיקר בשל
16 העובדה שהמשיבים עצמם מאשרים שהמערער יהיה זכאי לשכר בבוא העת, משכך ראוי
17 היה לברר גם נקודה זו לגופה.

18

19 לאור האמור לעיל, הערעור מתקבל, והדיון מוחזר לבית משפט השלום על מנת שישמע
20 ראיות בשאלת יישומו של סעיף 31 לחוק החוזים.

21 המשיבים ישלמו הוצאות משפט בסך 10,000 ₪.

22 העירבון שהופקד, יוחזר למערער באמצעות בא כוחו.

23

24 ניתן בלשכתי היום, כ"ג אייר תשפ"ב, 24 מאי 2022, בהעדר הצדדים.

25

שרה דותן, שופטת עמיתה

שרה דותן, שופטת עמיתה

26

27

28

29