



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשופט

בפני כבוד השופטת רבקה ארד

תובע יניב רחמים

נגד

נתבעים 1. אלכסנדר פלדמן
2. ויקטוריה פלדמן

פסק דין

תביעה לתשלום דמי תיווך.

רקע

1. התובע הינו מתווך מורשה אשר בבעלותו משרד למתן שירותי תיווך בשם המסחרי "ענק הנדל"ן". במשרדו פועלים מספר מתווכים, ביניהם המתווך ישראל לופו (להלן: לופו). ביום 14.5.15 החתים לופו את אלכסנדר פלדמן, הוא הנתבע 1 (להלן: אלכס), על הזמנת תיווך (נספח ג' לתצהיר התובע) ביחס לדירה ברחוב מרדכי רוטשטיין בראשלי"צ (להלן: הדירה). דמי התיווך נקבעו בשיעור 2% מסכום העסקה בצירוף מע"מ. עוד נקבע בהזמנה כי ככל ודמי התיווך לא ישולמו מיד עם חתימת הסכם מחייב, יעמדו דמי התיווך על 4% בצירוף מע"מ. באותו היום, לופו הראה לאלכס את הדירה. מאחר ואלכס ראה את הדירה עבור אמו, כעבור מספר ימים, הגיעה אמו של אלכס, היא הנתבעת 2 (להלן: ויקטוריה), עם בן זוגה לראות את הדירה באמצעות המתווך לופו. לופו לא החתים את ויקטוריה על הזמנת תיווך.

2. אין חולק כי בסמוך לאחר שהדירה הוצגה לנתבעים ע"י לופו, יצרה ויקטוריה קשר ישיר עם המוכר, יעקב בכר (להלן: המוכר), ובסופו של דבר, ביום 10.7.15 חתמו ויקטוריה והמוכר על הסכם לרכישת הדירה תמורת 1,830,000 ₪. דמי תיווך לא שולמו ומכאן התביעה כנגד אלכס וויקטוריה ע"ס של 98,452 ₪ המהווים 4% מסכום העסקה בצירוף מע"מ.

תמצית טענות התובע

3. המתווך לופו, העובד במשרד התיווך של התובע, הינו מתווך מורשה אשר החתים את אלכס על הזמנת תיווך והיה הגורם היעיל בקשירת העסקה.

1 מתוך 9



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשופט

התביעה הוגשה כנגד אלכס וויקטוריה כאחד, שכן אלכס חתם על הזמנת התיווך כשלוח של ויקטוריה ולפיכך, יש לחייב אף אותה לשלם את דמי התיווך.

4. הנתבעת יצרה קשר עם המוכר, תוך שהיא עוקפת את המתווך, על מנת להתחמק מתשלום דמי תיווך. אשר על כן, ומכח הזמנת התיווך, על הנתבעים לשאת בדמי תיווך בשיעור של 4% מסכום העסקה בצירוף מע"מ.

תמצית טענות הנתבעים

5. התובע ולופו לא היו הגורם היעיל שחוביל להתקשרות הצדדים בעסקה. יתר על כן, התובע אינו מי שהחתים את אלכס על הזמנת התיווך ולכן אינו זכאי לדמי התיווך.

6. המתווך לופו פעל בניגוד לחובת הנאמנות המוטלת עליו מכח חוק המתווכים, שעה שניסה לסכל את עסקת המכר כאשר לא העביר למוכר את הצעתה של ויקטוריה לרכוש את הנכס במחיר של 1,820,000 ₪ ומנגד מסר למוכר כי ויקטוריה אינה מעוניינת לרכוש את הדירה. אשר על כן, המתווך לופו אינו הגורם היעיל ואינו זכאי לדמי תיווך.

דיון והכרעה

7. מטעם התובע העידו התובע ולופו. מטעם הנתבעים העידו הנתבעים עצמם, בן זוגה של הנתבעת מר ולרי וייסבורד, והמוכר יעקב בכר אשר לא מסר תצהיר. לאחר ששבתי ועיינתי בכתבי הטענות, בתצהירי העדות הראשית, שמעתי את העדים וסיכום טענות בע"פ, באתי לכלל מסקנה כי יש לדחות את התביעה.

8. בסעיף 1 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן: חוק המתווכים), מוגדר תיווך כ"הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעיסקה בזכות במקרקעין". סעיף 14 לחוק המתווכים קובע כי על מנת שמתווך יזכה בעמלת תיווך, עליו להוכיח כי התקיימו 3 תנאים מצטברים: כי הוא בעל רשיון כמשמעו בחוק, הלקוח חתם על הזמנה בכתב והמתווך היה הגורם היעיל שחביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

9. בענייננו אין חולק כי לתובע ולופו רשיון תיווך כדין. אין חולק כי אלכס חתם על הזמנת תיווך. בעניין זה מלינים הנתבעים על כך שהתובע אינו צד להסכם התיווך וכי אין בנמצא הזמנת תיווך בכתב עליה חתומה ויקטוריה. השאלה העיקרית השנויה במחלוקת היא האם לופו היה הגורם היעיל.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשופט

הסכם התיווך

10. אין חולק כי המתווך לופו הוא שהחתיים את אלכס על הזמנת התיווך הנושאת את שם העסק "ענק הנדל"ן". לא מצאתי ממש בטענת הנתבעים כי מאחר ולופו הוא המתווך שהחתיים את אלכס על הזמנת התיווך ולא הוא זה שתובע בחליך זה, אין בסיס לתביעה. הזמנת התיווך נושא באופן גלוי וברור את שם העסק "ענק הנדל"ן" ואת פרטיו. הובהר בעדותם של התובע ולופו כי התובע הינו בעל משרד התיווך "ענק הנדל"ן" במסגרתו עובדים מספר מתווכים בשיתוף פעולה, תוך חלוקה בשיעור כלשהו בדמי התיווך (רי' עדות לופו עי' 10 ש' 17-18). ברי כי מדובר בזכות אחת ובנסיבות העניין לא מצאתי מניעה בחגשת התביעה ע"י התובע שהוא בעל העסק.

11. אשר לויקטוריה. עולה ברורות מעדויות הצדדים, ועדות לופו בכלל זה, כי אלכס ביקש לראות דירה עבור אימו. אין חולק כי אלכס חתם על הזמנת התיווך ומיד לאחר מכן ראה את הדירה עם לופו. כעבור ימים ספורים לופו הגיע לדירה עם ויקטוריה וכן זוגה. באותו מעמד לופו לא החתיים את ויקטוריה על הזמנת תיווך. גם כשהגיעו לביתו של לופו בחמשכו של אותו ערב, לופו לא החתיים את ויקטוריה על הזמנת תיווך. בשלב מאוחר יותר, עת נפגשו במשרדו של התובע, לא החתימו את ויקטוריה על הזמנת תיווך, ולא עלתה כל טענה כי ביקשו לעשות כן. בשים לב כי לפנינו מתווכים מקצועיים ומנוסים, כך לטענתם, ברי גם להם כי בהתאם לדרישות החוק, תנאי לזכאותם בדמי תיווך מויקטוריה הינו חתימתה על הזמנת תיווך, ובהעדרה לא ניתן לדרוש ממנה דמי תיווך. ראו בעניין זה עדותו של לופו: "ש. נכון שאת התביעה היה צריך להגיש נגד מי שחתום ולא נגד התביעה? נכון? ת. נכון. התביעה היא כנגד אלכסנדר פלדמן" (עי' 9 ש' 25-26). שעה שלא עשו כן, ובהעדר הזמנה בכתב, לא התמלאו התנאים הקבועים בחוק ואין מקום לחייב את ויקטוריה בדמי תיווך.

בעניין זה הפנה ב"כ התובע לפסיקה שעניינה חיוב בתשלום דמי תיווך בהעדר הזמנה בכתב. אלא ששם עסקינן בנסיבות יוצאות דופן ומיוחדות שאינן דומות במשהו לנסיבות ענייננו בהן לו התובע ולופו היו מקפידים על הוראות החוק, לא נראה כי חיתה מניעה לחחתיים את ויקטוריה על הזמנת תיווך. לטעמי, אין לפנינו נסיבות חריגות ויוצאות דופן המצדיקות ויתור על חובת הכתב.

אשר על כן ניתן לקבוע כבר בשלב זה כי דין התביעה כנגד ויקטוריה להידחות. מעבר לכך ולאור מסקנתי להלן כי לופו לא היה הגורם היעיל, חרי שממילא דין התביעה להידחות.

הגורם היעיל

12. השאלה תמרכזית בתביעה זו הינה האם התובע, וליתר דיוק המתווך לופו, היה הגורם היעיל בעסקה.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק תיצוני: קיים תיק עור לשופט

רבות נכתב ודובר בשאלה אימתני המתווך הינו הגורם היעיל ומהן הפעולות שעליו לבצע כדי שיחשב כגורם היעיל בעסקה. השאלה תוכרע בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה והאם יש בהן כדי להצביע על קיומו של קשר סיבתי בין פעולתו של המתווך לבין מימוש העסקה. אין די שפעילותו של המתווך תהיה גורם מסויים בשרשרת הסיבתית על מנת לזכות בעמלת התיווך, אלא עליו לחיות "הגורם היעיל" (ע"א 7247/97 יצחקוב נ' אביב מפעלי בניה בע"מ (26.11.01), ע"א 2708/14 ישראלי נ' אהרוני (6.12.15)).

13. בע"א 2144/91 הנרי מוסקוביץ נ' מנהל עזבון המנוח טוביה ביר ז"ל, פ"ד מח(3) 116 (1994), נקבעו מבחני עזר לצורך הכרעה בשאלת הסיבתיות: מידת הדמיון בין ההצעה המקורית שבה היה מעורב המתווך לבין החוזה הסופי כגון נושא הנכס; תקרבה בין תנאי התשלום ושיעוריו בהצעה המקורית לבין הגיבוש הסופי של החוזה; חלוף הזמן בין ההצעה המקורית עד סיום העסקה; מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך – היקף המגעים; פגישותיו ושיחותיו עם הצדדים; קיומו של גורם נוסף, אשר סייע לצדדים בהשגת החוזה, ומידת התערבותו של אותו אדם נוסף; ותשלום דמי תיווך על ידי הצד השני (המוכר או הקונה) ושיעורם; זהות הצדדים המנהלים את המו"מ כמצביעה על שמירת הזיקה הסיבתית.

14. בענייננו, אין חולק כי לופו איתר את הדירה באמצעות פרסום של המוכר באתר יד 2. המוכר לא חתם על הזמנת שירותי תיווך ללופו או לתובע, או לכל מתווך אחר (רי' עדות המוכר ע' 17 ש' 9-10).

אין חולק כי הנתבעים ראו את הדירה לראשונה באמצעות לופו, תחילה אלכס ובהמשך, ויקטוריה ובן זוגה.

בחקשר זה אציין כי אמנם המוכר לא זכר בעדותו כי לופו השתתף בביקור ויקטוריה בדירה (ע' 17 ש' 18-19, ע' 29-36), אך הצדדים מסכימים כי לופו נכח בעת ביקורה של ויקטוריה בדירה ונראה כי הדבר נשכח מזכרונו של המוכר.

15. מהעדויות שהובאו לפני, לרבות עדות המוכר ועדות ויקטוריה, עולה בבירור כי ימים ספורים לאחר שראתה ויקטוריה את הדירה באמצעות לופו, יצרה ויקטוריה קשר טלפוני ישיר עם המוכר, לאחר שראתה פירסום של המוכר את הדירה באתר יד 2, והבינה מיד כי מדובר בדירה שראתה באמצעות לופו (רי' עדות המוכר ע' 17 ש' 15-17, עדות ויקטוריה ע' 24 ש' 12-19). המוכר העיד: "יום או יומיים לאחר מכן, התקשרה אלי ויקטוריה אמא של אלכס ואמרה לי למה לא ממשיכים השבתי לה כי הבנתי שהיא לא מעוניינת, היא אמרה לי שהיא מאוד מעוניינת ומבקשת להמשיך, אני אמרתי לה שתסגור את זה מול המתווך והיא אמרה שאנחנו ממשיכים. לי אין בעיה וסגרנו את העסקה. בטווח הזה לא היה שום קשר עם



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשופט

המתווך... ז"א הקשר שלי עם המתווך ביחס לאלכס היה רק עם הביקור הזה. מעבר לזה כלום" (עי 17 ש' 15-19).

עולה מעדותו של המוכר כי לאחר הביקור של אלכס בדירתו, וכאמור, לאחר ביקורה של ויקטוריה, המתווך מסר לו כי ויקטוריה אינה מעוניינת בדירה וכי הוא מראה לויקטוריה ואלכס דירות אחרות (עי 18 ש' 10) וכן "לא היה קשר עם התיווך לגבי העסקה עם ויקטוריה" (עי 19 ש' 15). עוד העיד כי כאשר ויקטוריה פנתה אליו ישירות והוא הזכיר את המתווך, ויקטוריה מסרה לו: "היא אמרה שמבחינת התיווך לא נעשה כלום, כי נאמר לה שאני לא מעוניין בעסקה ולי מצד התיווך אמרתי שהמחיר הזה לא ריאלי – מלין שמונה מאות אלף" (עי 19 ש' 23-25).

לשאלות ביחמ"ש חסביר המוכר כי הוא נאלץ למכור את הדירה מסיבות אישיות ולכן היה גמיש במחיר. עוד העיד המוכר כי מעבר להצעה הראשונית של ויקטוריה ע"ס 1.8 מלין ₪, המתווך לא העביר לו שום הצעה נוספת של ויקטוריה וכן "נאמר לי שוב שהם רואים דירה אחרת ומעוניינים בדירה אחרת. ז"א שחם לא מעוניינים בכלל בדירה שלי" (עי 20 ש' 9-10). לשאלה כיצד הוא רואה את חלקו של המתווך במכירה השיב: "ברמת העיקרון, מלבד שהוא הראה לאלכס את הדירה, מעבר לזה לא היה שום דבר לגבי" (עי 20 ש' 12-13).

16. עדות המוכר מתיישבת היטב עם עדותה של ויקטוריה אשר הסבירה בעדותה כי הבינה מלפני שהמוכר אינו מעוניין למכור את הדירה במחיר שהציעה, ולכן המשיכה לחפש דירה באתרים השונים, בהם יד 2, בו הבחינה במודעה של המוכר. אז התקשרה אליו ושאלה אם הוא מוכן להמשיך בעסקה ולהגיע להסכמה על המחיר והוא השיב שכן (עי 24 ש' 12-17). אז החלו ויקטוריה והמוכר לנהל מו"מ על המחיר, אשר נראה כי לא היה מסובך או ארוך. במקביל ביקשה ויקטוריה מבנה שיעביר למוכר, באמצעות לופו, הצעה על 1.82 מלין ₪. ואלו המסרונים שהוחלפו בין הצדדים בהקשר זה:

"25.5.15 אלכס: היי ישראל אם קובי מעוניין אנחנו יכולים לגרד 1820,

25.5.15 ישראל לופו: אני אבדוק אתו ונהיה בקשר יהיה טוב."

למחרת שלח לופו לאלכס מסרון ביחס לדירה אחרת שביקש להציג לו.

כאמור, המוכר העיד כי לא קיבל מלופו כל הצעה של 1.82 בשם ויקטוריה.

כעבור כיומיים, כל המעורבים, למעט המוכר שלא היה יכול להגיע בשל אותן נסיבות אישיות שחובילוהו למכור את הדירה, נפגשו במשרדו של התובע ואין חולק כי באותה פגישה ויקטוריה מסרה למתווך כי יצרה קשר עם המוכר (ר' סעיף 54 לכתב ההגנה). ויקטוריה טוענת כי באותו מעמד ניסתה להגיע להסכמה עם התובע, אך התובע עמד על כך שתשלם 4% כיוון שהמוכר סירב לחתום על הזמנת תיווך ולכן עליה לשאת בדמי תיווך כפולים.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשופט

17. ניתן לסכם את גרסת הנתבעים ועדות המוכר לפיהן מצד אחד לופו מסר לנתבעים כי המוכר אינו מסכים למכור את הדירה במחיר שהציעו ומצד שני לופו מסר למוכר כי ויקטוריה אינה מעוניינת בדירה. דהיינו, לא ניתן לסגור לעסקה ביחס לדירה. לכן, ויקטוריה, אשר היתה מעוניינת בדירה אך הבינה מלופו כי המוכר אינו מסכים להצעתה לרכוש 1.8 מיליון ש"ח, חמשיכה לחפש דירה באתרים שונים ובחם יד 2 וחבתינה במוזעה שפרסם המוכר. ויקטוריה טלפנה למוכר אשר אמר לה כי נמסר לו מלופו שהיא אינה מעוניינת בדירה. כשהדברים הובהרו ביניהם, ניהלו השניים מו"מ ישירות כאשר שניהם מעידים כי לא היה קושי בהשגת הסכמה על המחיר, הסכמה שהושגה כעבור זמן לא רב (ר' עדות המוכר ע' 20 ש' 3-7, עדות ויקטוריה ע' 24 ש' 24-29).

יתר על כן וכאמור, מתכתובות הוואטס-אפ בין לופו לאלכס עולה כי ביום 25.5.16, טרם הפגישה במשרדו של התובע, ביקש אלכס מלופו להעביר למוכר הצעה ע"ס 1.82 מיליון ש"ח, אך לופו לא העביר הצעה זו למוכר, כפי העולה מעדות המוכר לפיה מלבד הצעה ע"ס 1.8 ש"ח לא קיבל מלופו כל הצעה נוספת בשם ויקטוריה וכי מאז הביקורים בדירה, לופו לא יצר איתו כל קשר. זאת, בניגוד לעדותו של לופו לפיה היה בקשר עם המוכר מספר פעמים (אף העביר לו הצעה ע"ס 1.82 מיליון ע" 11 ש' 19-26).

18. לאחר שמיעת העדויות ובחינתן, מצאתי להעדיף את עדותם של המוכר והנתבעים על עדותו של לופו. ראשית, עדותו של לופו התאפיינה בשתיקות ארוכות, תוך עלעול במסמכים בחיפוש אחר תשובות שלא נמצאו בהם. במהלך עדותו מסר מספר פעמים כי העביר למוכר הצעה ע"ס 1.8 מיליון ש"ח (למשל ע' 10 ש' 33-35, ע' 11 ש' 1). כאשר נשאל האם העביר הצעה ע"ס 1.82 מיליון השיב "ההצעה הראשונית היתה מיליון שמונה מאות עשרים" (ע' 11 ש' 20) ובחמשד העיד כי העביר הצעות ע"ס 1.8 (ע' 11 ש' 26).

גם מתכתובות הוואטסאפ עולה בבירור כי עיקר המסרים שלופו טוען שהעביר למוכר היו ע"ס 1.8 כאשר לופו משיב שהמוכר "מתבצר ב1.89" (ר' הודעות מתאריכים 13.5 – 21.5). כאשר אלכס העלה את הצעה ל-1.82, לופו השיב שיעביר החצעה אך לא עדכן דבר לגביה והמשיך לחציע לאלכס לראות דירות אחרות, במחירים גבוהים יותר.

מנגד, עדותו של המוכר, אשר לא מסר תצהיר מטעם מי מהצדדים ולבסוף הוזמן ע"י הנתבע, היתה אמינה ומחיימת עלי. המוכר העיד ללא כחל וסרק, בצורה ברורה ונהירה. אמנם, לא זכר כי לופו נכח דירה בביקור של ויקטוריה, אולם אין לי ספק כי עסקין בטעות שמקורה בקשיי זכרון נוכח חלוף הזמן. המוכר העיד באופן ברור וגלוי על נסיבות אישיות אשר אילצו אותו למכור את הדירה במהרה, תוך עשיית ויתור כואב במחיר. דהיינו, המוכר לא התעקש על המחיר, כטענת לופו בפני ויקטוריה ובהודעות הוואטסאפ, אלא החיפך הוא הנכון.

יתר על כן וכאמור, מתכתובות הוואטס-אפ בין אלכס ללופו עולה בבירור כי לופו חזר והזכיר את ההצעה שהעביר למוכר בסך 1.8 מיליון ש"ח (אין בהן כל זכר לכך שהעביר למוכר את ההצעה



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשונט

המאוחרת ע"ס 1.82 מליון ₪. הדבר מתיישב היטב עם עדותו של המוכר לפיה הצעה כאמור לא הועברה אליו ע"י לופו.

לכך יש להוסיף כי, בהודעות הוואטס-אפ שהוחלפו בין אלכס ולופו, אלכס הבחיר ללופו כי הם מעוניינים בדירה אך לופו השיב כי המוכר לא מסכים להתפשר על המחיר, כאשר בכל אותה עת הציע לנתבעים לראות דירות אחרות במחירים העולים על תקציב הנתבעים.

19. התנהלותו של לופו כמתואר לעיל מצביעה על כך שלמעשה ניתק מגע בכל הקשור לדירה הספציפית. מלבד הצגת הדירה, לא עשה דבר, למרות שמעדויות המוכר וויקטוריה ומהראיות שהוצגו עולה ברורות כי היו מעוניינים בדירה והעבירו מסר זה ללופו מספר פעמים ובאופן ברור.

התנהלותו של לופו, בהעברת מסרים סותרים לויקטוריה ולמוכר, שלא תאמו את הנתונים בשטח ואת רצונה של ויקטוריה, לקוחתו, מעלות קושי ממשי ביחס לאפשרות לקבוע כי לופו היה הגורם היעיל. במכלול הנסיבות המתוארות, בחינת הסיביות הנדרשת בין פועל של לופו לקשירת העסקה, מובילה למסקנה כי זו לא התקיימה במידה הנדרשת לצורך הקביעה כי לופו היה הגורם היעיל.

20. אמנם, יתכנו מצבים בהם די בהצגת הדירה לקונה כדי להקים סיביות בין פועלו של המתווך לקשירת העסקה באופן שהמתווך יחשב כגורם היעיל. אלא שבנסיבות המקרה שלפני, התנהלותו של לופו מצביעה על כך שהוא עצמו זנח את העסקה, באופן אשר לו ויקטוריה לא היתה נוקטת יוזמה, נראה כי העסקה לא היתה נקשרת שכן לופו מסר לויקטוריה ולמוכר נתונים שכלל לא תאמו את המציאות. גם כאשר ויקטוריה הסכימה להעלות את הצעתה וביקשה מלופו להעביר הצעה זו למוכר, לופו לא עשה כן. בהתנהלותו זו ניתק המתווך לופו את הקשר הסיביתי בין פעולתו בהצגת הדירה לבין קשירת העסקה.

לא זו אף זו. מלבד הצגת הדירה, לופו לא עשה דבר בנסיון לקרב בין הצדדים ובנסיון לסגור עסקה. לו היה פועל בהתאם לרצונם האמיתי של הנתבעים והמוכר, אשר הובע לפניו באופן ברור, ומעביר ביניהם את המידע הנכון, דהיינו מצד הנתבעים את התעניינותם בדירה ובהמשך את הצעתם הנוספת ומצד המוכר את נכונותו לרדת ממחיר הפתיחה ורצונו למכור את הדירה במחירות, יתכן ולא היו נדרשות פעולות רבות ונוספות מצידו של לופו כדי לקשור העסקה בין הצדדים. אלא שבהעברת מסרים סותרים, ניתק מגע וכמעט הכשיל את העסקה.

21. יתר על כן, לטעמי, התנהלותו של לופו, בהעברת מסרים שגויים לנתבעים ולמוכר עומדת בניגוד לחובתו לנהוג בהגינות ובזהירות כלפי לקוחו, כקבוע בסעיף 8(א) לחוק המתווכים:



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עור לשופט

"מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך".
ברי כי שעו שהלקוחה ביקשה מחמתו להעביר למוכר הצעת מחיר גבוהה יותר בנסיון לקשור עסקה, המתווך מחוייב להעביר הצעה זו למוכר. אלא שהוכח בראיות כי לופו לא עשה כן. גם העברת מסר למוכר לפיו ויקטוריה לא מעוניינת בדירה, למרות שהתכתבויות הוואטס-אפ מלמדות בבירור כי אלכס מסר ללופו שאמו מעוניינת בדירה, עומדת בניגוד לחובותיו הברורות של המתווך (ראו בענין זה תא"מ 11-02-10272 (שלום חיפה) ב.פ. הנשיא סוכנויות נדל"ן בע"מ נ' בקרמן ואח' (13.4.15)).

22. כאמור, בשלב מסויים, טרם שנחתם חוזה המכר, ויקטוריה ובן זוגה הגיעו למשרד התובע בנסיון להגיע לכלל הבנה, לרבות ביתס לדמי התיווך, ובאותה פגישה ויקטוריה לא הסתירה כי פנתה למוכר ישירות. הנתבעים העידו כי באותה פגישה הדבר העיקרי, אם לא היחיד, שעניין את התובע היה תשלום דמי התיווך בשיעור של 4%. לציין כי סעיף א להזמנת התיווך קובע את דמי התיווך בשיעור של 2%+מע"מ. בהמשך נקבע: "באם דמי התיווך כפי שמופיעים מעלה לא ישולמו מיד עם חתימת הסכם מחייב אזי דמי התיווך יהיו ... בסך 4% מהסכום הכולל של העסקה + מע"מ". ב"כ התובע הבחיר בסיכומיו כי מטרת קביעה זו הינה מניעת עקיפת המתווך (ע' 27 ש' 10-11).

מעבר לספק בדבר חוקיות קביעה זו בחוזה, אשר נוכח התוצאה אליה הגעתי לא מצאתי להתעמק בה, הרי שעמידתו של המתווך באותה עת על דמי תיווך בשיעור של 4% לא יכולה לעמוד שכן בעת הפגישה עדיין לא נכרת הסכם המכר. יתר על כן, התנהלותה של ויקטוריה מלמדת כי לא ניסתה לעקוף את המתווך. ההיפך הוא הנכון. ויקטוריה הגיעה לפגישה במשרדו של התובע על מנת להגיע להבנות שלא יהא בהן משום קיפוח מי מהצדדים, בשים לב להסכם התיווך ולהתחייבות לפיו מתד, ולטענות כלפי התנהלותו של לופו מאידך. באותה פגישה אף מסרה לתובע וללופו כי שוחחה עם המוכר ישירות. אלא שהנסיון להשיג הבנות לא צלח.

זה המקום לציין כי במהלך ניחול התיק, נעשו ע"י ביהמ"ש נסיונות רבים להביא את הצדדים להסכמה, אך גם זאת ללא הצלחה.

23. לקראת סיום אדרש לטענת ב"כ התובע לפיה טענת הנתבעים להכשלת העסקה ע"י המתווך אינה סבירה שכן פעולה זו עומדת בניגוד לאינטרס של המתווך המעוניין לאכות בדמי תיווך. אכן, התנהלות מכשילה מצד המתווך מעוררת קושי. אולם, בשים לב לנסיבות העניין, כאשר לכל אורך הדרך לופו המשיך להציע לנתבעים דירות במחירים גבוהים יותר, כנראה תוך



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 16-02-34936 רחמים נ' פלדמן ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

תקווה שתקשר עסקה במחיר גבוה יותר אשר תזכה אותך בדמי תיווך גבוהים יותר, נמצא הגיון בהתנהלות זו. כמו כן, לו לופו פעל בנאמנות הנדרשת ומעביר מסרים אמיתיים בין הצדדים, אשר שניהם היו מעוניינים בעסקה, ומנסה לקרב ולתווך ביניהם לצורך כריתת חוזה, יתכן והיה זכאי לדמי תיווך. אולם, בהתנהגותו המתוארת לעיל, עת העביר מידע בניגוד לזה שנמסר לו, לא קיים את החובות המוטלות עליו וניתק את הקשר הסיבתי בין פועלו בחצגת הדירה לבין כריתת העסקה באופן שאינו יכול להחשב לגורם היעיל ואינו זכאי לדמי תיווך.

24. אשר על כן, ובשקלול כלל נסיבות המקרה, יש לקבוע כי לופו לא היווה הגורם היעיל לכריתת העסקה וכי פעל בניגוד לחובותיו עפ"י החוק. לפיכך, אינו זכאי לדמי תיווך. פועל יוצא, אני דוחה את התביעה. אני מחייבת את התובע לשאת בהוצאות הנתבעים בסך של 15,000 ₪.

ניתן היום, י"ג אדר תשע"ח, 28 פברואר 2018, בהעדר הצדדים.

רבקה ארד, שופטת