



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

07 יולי 2013

תא"ק 29117-09-11 אלקבץ נ' סטפן ואח'

50/1071

אל.רם צרפתי
ת.ד. 486 מיקוד 40691
חירות

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

רם צרפתי, משרד עורכי-דין
 נתקבל/נסרק
 14. 07. 2013
 Recived/Scanned
 Ram Sarfati, Law-Offices

מצורף בזה מסמך פסק דין.



מזכירות בית המשפט

כ"ט תמוז תשע"ג, 07 יולי 2013

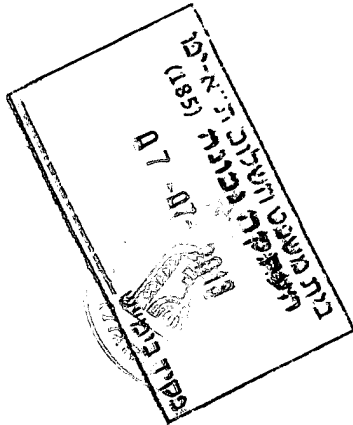
תאריך

מסמך זה נוצר באמצעות מערכת המידע של בית המשפט



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 11-09-29117 אלקבץ נ' סטפן ואח'



בפני כב' השופט אהוד שוורץ

יצחק אלקבץ

תובע

נגד

1. פרי סטפן
2. מוניר נג'אר

נתבעים

פסק דין

1
2 זו תביעה כספית, שהוגשה בסדר דין מקוצר, ע"ס 59,500 ₪ בצירוף מע"מ, ובגין דמי תיווך שלא
3 שולמו.

4 סכום התביעה ביחס לנתבע 1 34,000 ₪ בצירוף מע"מ, וביחס לנתבע 2 25,500 ₪ בצירוף מע"מ.
5
6 הנתבעים הגישו בקשת רשות להגן, ובדיון שהתקיים ביום 17.5.12, התקבלה הבקשה.
7

8 רקע
9 ביום 26.7.11, חתם הנתבע 2 על הסכם מכר עם הנתבע 1 ובת זוגו, נטלי שילמן, (להלן: "נטלי"), לפיו
10 מכר הנתבע 2 לנתבע 1 ונטלי את דירתו ברח' יהודה ימית 53 ביפו.
11

12 טענות הצדדים
13 התובע, מתווך נדל"ן, חתם עם הנתבע 2 ביום 9.10.09 על הסכם והזמנת שירותי תיווך מס' 0108,
14 למכירת ו/או השכרת נכס מקרקעין, ברח' יהודה ימית 53 ת"א שבבעלות הנתבע 2, בבלעדיות למשך
15 3 חודשים, כאשר על פי המוסכם, בחלוף תקופת הבלעדיות יהווה ההסכם הזמנת שירותי תיווך
16 רגילה, וללא בלעדיות. וכן נחתמה הזמנה, מס' 0110, הכוללת תיאור של הדירה והמפרטת בין היתר
17 את התמורה לה יהא התובע זכאי בגין מכירתה. הוסכם בין הצדדים, כי בגין פעולת התיווך בקשר
18 לדירה ישלם הנתבע 2, לתובע דמי תיווך בשיעור 1.5% ממחיר המכירה הכולל של הדירה, בתוספת
19 מע"מ.

20 לטענתו, לאחר שהציג את הדירה בפני רוכשים פוטנציאליים רבים, הציג ביום 4.4.11 בפני הנתבע 1
21 ונטלי את הדירה, כאשר במועד זה חתם הנתבע 1, על טופס הזמנת שירותי תיווך לקניה ו/או
22 השכרת נכס מקרקעין מס' 0739. כאשר בין הצדדים הוסכם כי ישולמו דמי תיווך בשיעור 2% ממחיר
23 המכירה של הדירה בתוספת מע"מ כחוק.

24 התובע טוען כי בטרם הציג את הדירה בפני הנתבע 1 ונטלי, הבהיר להם כי מדובר בדירה בבניין בו
25 מצויה הדירה בה הם מתגוררים בשכירות. נטען כי הנתבע 1 ונטלי לא הביעו הסתייגות כלשהי ולא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 11-09-29117 אלקבץ נ' סטפן ואח'

1 ציינו בפני התובע כי ראו בבניין זה את הדירה או דירות אחרות המוצעות למכירה. אלא רק לאחר
2 שהציג בפניהם את דירתו של הנתבע 2, נזכרה לפתע נטלי כי ראו את הדירה.
3 נטען כי ביום 25.7.11, ועקב שירותי התיווך של התובע, רכשו הנתבע 1 ונטלי את הדירה מהנתבע 2,
4 ותוך שהנתבעים מסתירים מהתובע את דבר ניהול המו"מ בגין הרכישה, והרכישה בפועל בסך
5 1,700,000 ₪. נטען, כי התובע פנה לנתבע 2 במהלך חודש יוני 2011 וביקש להציג את הדירה בפני
6 רוכשים פוטנציאליים אחרים והנתבע 2 הודיע לו כי הדירה נמכרה, לרוכשים שהגיעו אליו דרך
7 מכרים ושאנם מתגוררים ביפו, זמן מה לאחר מכן גילה כי הדירה טרם נמכרה, ומתנהל מו"מ עם
8 הנתבע 1 ונטלי, והנתבע 2 אישר זאת ואמר לו שידע אותו, לאחר חתימת החוזה. נטען כי פנה לנתבע
9 2 לקבלת דמי תיווך, תחילה טען כי טרם קיבל את הכספים ולאחר מכן שינה גרסתו וסרב לשלם לו
10 את דמי התיווך, ותוך שיתוף פעולה עם הנתבע 1 ונטלי. נטען כי פנה במכתבי דרישה לנתבעים, אך
11 הנתבעים דחו דרישתו.
12
13 לטענת הנתבע 1, מתגורר יחד עם נטלי בבניין ברח' יהודה הימית 53 ת"א, בשכ"ד חודשי, משנת
14 2005, ומכירים היטב את כל השכנים לרבות הנתבע 2, והיו בדירה שלו מסי פעמים.
15 נטען כי חיפשו דירה לרכישה, והופנו אל התובע, וכאשר נטלי מכירה את התובע ולאחר שהראה לה
16 בעבר דירה אחרת בבניין (חסן-קומה 3) ושהבהירה לו כי אינם מעוניינים שיראה להם דירות בבניין.
17 נטען כי בסוף מרץ 2011 פנה אליו התובע וטען כי יש דירה עבורם, אך לא ציין כי מדובר בדירה
18 בבניין, וקבע להיפגש עמם ברחוב, הפגישה נדחתה ונקבעה למחרת, 4.4.11, אז התקשר התובע
19 וביקש שירדו למטה, ללובי של הבניין, וביקש לקבל שם הזמנה לתיווך. נטען כי נטלי שאלה מסי
20 פעמים אם מדובר בדירה בבניין בו מתגוררים, והתובע התחמק מלתת תשובה, ורק רצה למלא את
21 טופס ההזמנה, וכאשר יודע בבירור כי מדובר בדירה בבניין בו הם מתגוררים, וכאשר יודע כי אינם
22 מסכימים שיראה להם דירה באותו בניין, וכאשר ברור כי לא היו חותמים על הטופס אם היו יודעים
23 כי מדובר באותו בניין. נטען כי התפתח ויכוח בין נטלי לבין התובע, שאמרה לו כל העת כי אין להם
24 צורך בשירותי התיווך שלו בכל הקשור לדירות בבניין, וכן טענה כי אין לה ת.ז, אז הוציא הנתבע 1
25 את ת.ז שלו ומילא בכתב ידו את שמו ומסי הזהות שלו. נטען, כי על טופס ההזמנה היה רשום שם
26 הרחוב אך ללא מסי הבית, וללא מסי הדירה, ורק לאחר שהנתבע 1 חתם על הטופס, מילא התובע
27 את מסי הבית באותו מעמד, תוך שפורץ בצחוק רם. נטלי ציינה בפניו שאין להם עניין לראות את
28 הדירה, והחליטו לחזור לביתם, אולם התובע הלך אחריהם ונעצר בקומה של הנתבע 2 ליד דירתו,
29 וכאשר הדלת הייתה סגורה, והנתבע 2 כלל לא שהה בביתו באותה עת, וגרסתו של התובע, כי הנתבע
30 2 פתח את הדלת רצופת שקרים, וכאשר נטלי מציינת בפני התובע, מדוע הוא מראה להם את
31 הדירה, כאשר יודע כי הם מכירים את הנתבע 2, וכאשר המחיר המבוקש גבוה מהתקציב שברשותם,
32 ונמצאים עמו בקשר רצוף. נטען כי החתימה על הטופס הוצאה ממנו במרמה, ולא ניתן היה להוסיף
33 ו/או לשנות פרטים לאחר שנחתם, וכן טופס ההזמנה חסר פרטים מלאים של הנכס וכאשר באותה
34 עת עמדו דירות נוספות בבניין למכירה, נטען כי התובע לא היה הגורם היעיל בכל התקשרות בעסקה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 11-09-29117 אלקבץ נ' סטפן ואח'

1 אשר נחתמה בין הנתבעים. עוד נטען כי לנתבע 1 ונטלי, היה "עבר" לא מוצלח במיוחד מול התובע,
2 כאשר סיכל להם עסקה ברח' יהודה ימית 24 ביפו.
3

4 הנתבע 2 טוען כי גר בשכנות לנתבע 1 ונטלי, והיו מתראים פעמים רבות כדרכם של שכנים בבית
5 משותף. כן ביקרו בדירתו והתעניינו ברכישתה, עוד בשנת 2008, וכן בשל היותו יו"ר ועד בית. נטען
6 כי לא רכשו את הדירה הן בשל היקף התקציב שהיה ברשותם באותה עת, ושלא רצו דירה בקומה
7 ראשונה. ביום 26.7.11 מכר להם את דירתו. נטען כי התובע מגולל מסכת שקרים בגרסתו, הוא
8 מעולם לא היווה גורם יעיל בעסקה בין הנתבעים, ולא תיווך ביניהם כי לא היה צורך בכך. התובע
9 מעולם לא תאם עם הנתבע 2 מועד שיבוא להראות לנתבע 1 ונטלי את דירתו, ומעולם לא פתח להם
10 את הדלת מאחר ולא היה בבית באותה עת ומדובר בשקר. נטען כי חתם עם התובע על הסכם
11 בלעדיות מוגבל לשלושה חודשים, וזאת לאחר שהתובע פנה אליו לאחר שראה מודעה שהתפרסמה
12 באינטרנט, ושלא הצליח לעמוד בהבטחתו למכור את הדירה. נטען כי לאחר אותה תקופת בלעדיות,
13 אינו חייב לתובע דבר. נטען כי התובע רימה את הנתבע 1, עת החתים אותו על טופס ההזמנה וכאשר
14 יודע שמתגורר באותו בניין.
15

דיון והכרעה

16 הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית.
17 בדיון ההוכחות מיום 1.7.13, העידו מטעם התובע פרץ משה שהיה במו"מ עם הנתבע 1 ונטלי,
18 והתובע בעצמו.
19 מטעם הנתבעים העידו הגב' תורגימן אשרת-חברה, אריק דרעי-חבר, נועה וידמן-חברה, הדר פלדמן-
20 בעלת הדירה ברח' יהודה ימית 53 יפו, אלדד יגן-מתווך, הגב' נטלי שילמן, והנתבעים בעצמם.
21
22

23 לאחר עיון בחומר שבתיק, הדיון וסיכומי הפרקליטים אני מחליט לדחות את התביעה ואלו נימוקי:

24 אין מחלוקת כי הנתבעים חתמו על הסכם להזמנת שירותי תיווך במקרקעין.
25 אולם אני סבור כי פרטי ההזמנה, ביחס לנתבע 1, לא מולאו כפי שהוראת תקנה 1(3) לתקנות
26 המתווכים המקרקעין (פרטי הזמנה בכתב) תשנ"ז-1997, מחייבת:

27 **בהזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין לפי סעיף 9(א) לחוק, ייכללו לפחות**

28 **הפרטים הבאים:**

29 (1) שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח;

30 (2) סוג העסקה שפעולת המתווך מבוקשת לגביה, כגון: "שכירות", מכירה";

31 (3) תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;

32 (4) ...

33 (5) ...



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 11-09-29117 אלקבץ נ' סטפן ואח'

1 כאמור, את שמו ומס' ת.ז. שלו מילא הנתבע 1 בעצמו וחתם על הטופס, כאשר הפרט היחידי המזהה
2 של הנכס הינו שם הרחוב, ורק לאחר שחתם על הטופס מילא התובע את מס' הבית, וכשניתן לראות
3 בבירור שנעשה בצבע דיו אחר, ולא החתים את הנתבע ליד אותה תוספת. התובע לא הכחיש את
4 העניין, ואף הסביר כי כך נוהג גם עם יתר לקוחותיו, וזאת לאחר שנכווה בעבר, כאשר הפרטים
5 גלויים, הלקוחות לא רצו לחתום וניגשו ישירות לנכס המוצע.

6 אני סבור, כי העובדה שהנתבע 1 ונטלי מתגוררים באותו בניין, ושראו את הדירה במספר הזדמנויות,
7 וידעו שהיא מוצעת למכירה, טענה שאני מקבל, וללא קשר להזמנת שירות כזה או אחר מהתובע, רק
8 מחזקת את הטענה כי פרטי הטופס בכלל ובנסיבות כאן לא מולאו כנדרש.

9 כאמור, הנתבע 1 ונטלי ירדו למטה, ונפגשו עם התובע בלובי הבניין בו מתגוררים, ודרשו ממנו, מס'
10 פעמים, לדעת את מס' הבית, מה שהוביל לויכוח עם נטלי, התובע ידע שהם גרים בבניין ולמרות זאת
11 הסתיר מהם את המידע, מה שגרם להם לחשוב שמדובר בבניין אחר. גם את הטענה, שלא נרשמה
12 כל הסתייגות, או הערה על טופס ההזמנה, וביחס לדירות בבניין, איני מקבל, כאשר מדובר, אם
13 בכלל, בעניין משני לחובת מסירת הפרטים במלואם בטרם החתימה ושלא ראיתי שמולאה כנדרש
14 בנסיבות כאן.

15
16 לגבי הנתבע 2, נחתם בין הצדדים טופס הזמנת שירותי תיווך, בבלעדיות לתקופה של שלושה
17 חודשים. גרסת הנתבע 2, ולפיה משהסתיימה תקופת הבלעדיות אינו חייב דבר לתובע אינה מקובלת
18 עלי. שכן ס' 3 לאותו הסכם מציין כי בתום תקופת הבלעדיות יהווה ההסכם הזמנת שירותי תיווך
19 רגילה וללא בלעדיות. אולם הנתבע 2 העיד, ואני מקבל טענתו, כי ביום שהתובע פגש את הנתבע 1
20 ונטלי, לא פתח להם את הדלת ולא היה בבית, ואני מקבל כי היכרותו עמם הייתה שנים קודם לכן,
21 לרבות ידיעתם שמבקש למכור את דירתו, ואינו חייב לתת מידע לתובע, בכל הקשור למו"מ שהיה לו
22 בקשר לדירה, ושאינה בתיווך התובע.

23
24 בנוסף, סעיף 8 לחוק המתווכים במקרקעין תשנ"ו-1996 קובע :

- 25 (א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו
26 כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.
27 (ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט
28 אמצעים הראויים בנסיבות הענין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא
29 עסקת התיווך.
30

31 אני סבור כי האופן בה בחר התובע לפעול כלפי הנתבעים, מנוגד לכללי ההתנהגות המחייבים את
32 המתווך, ובמיוחד בנסיבות כאן שהתובע ידע שמדובר בדירה בבניין בו מתגוררים הנתבעים, ושאל
33 מבקשים שירותיו בקשר לדירה בבניין.
34
35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 11-09-29117 אלקבץ נ' סטפן ואח'

הגורם היעיל בעסקה

1
2 בת"ק (י-ם) 4261/09 אברהם פרל נ' ג'ק גייקובס, פסקה 5, [פורסם בנבו] נקבע :
3 "תנאי לזכאותו של מתווך לדמי התיווך הוא כי "הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות
4 הצדדים בהסכם מחייב", סעיף 14(3) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו - 1996. קביעה זו של
5 המחוקק אינה אלא גיבוש של ההלכה הפסוקה עד לעת חקיקת החוק, לפיה לא די בעצם הצגת
6 הנכס בפני הלקוח על ידי המתווך, ואין להסתפק לעניין זה במבחן "הסיבה בלעדיה אין", אלא
7 יש לבחון אם המתווך היה הגורם היעיל להתקשרות בעסקה (ע"א 275/76 קלוגמן נ' לוי, פ"ד
8 לא(1) 405 (1976); ע"א 185/80 פרזות נ' זקן, פ"ד לה(4) 180 (1981); ע"א 342/89 ג.ז. רכסים
9 בע"מ נ' גרופר, פ"ד מו(2) 724 (1992)). "עצם העובדה שמתווך הציג לפני לקוחו נכס, אין פרושו
10 של דבר שכל עסקה בנוגע לאותו נכס תזכה את המתווך לעולם בדמי תיווך" (ע"א 2144/91
11 מוסקוביץ ואח' נ' מנהלת עיזבון המנוח טוביה ביר ז"ל, פ"ד מח(3) 116, 123 (1994)). מעבר
12 לנדרש, ואף שדומה כי לא כך היו פני הדברים במקרה דנא, יוער שבעצם השקעת עמל על ידי
13 המתווך לא די, שעה ש"עילתם של מתווכים לקבלת עמלה לרבות מתווכים בתחום העסקי, צריכה
14 להיות מבוססת על השגת המטרה שלשמה נקשר חוזה התיווך ולא על העמל המושקע ככזה" (ע"א
15 5876/06 אינטגרציה אנכית בע"מ נ' ראדא תעשיות אלקטרוניקה בע"מ, מיום 4.2.09, בפסקה 17
16 לפסק-הדין). להשלמת התמונה יובהר שהפרת חובת תום הלב על ידי המתקשר בהסכם התיווך,
17 כדי למנוע מהמתווך לקבל את דמי התיווך להם הוא זכאי לאחר קבלת המידע ממנו, עלולה להקים
18 חיוב בתשלומם (ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, פ"ד נו (1) 842, 849
19 ואילך (2001)), אלא שלצורך שכלול קונסטרוקציה זו על המתווך להוכיח שהוא מסר את המידע
20 שהוביל לקשירת העסקה, והנתבע ניתק כל קשר ממנו מתוך מגמה לחסוך את דמי התיווך".

21
22 במקרה דנא מצב הדברים הוא אחר, הנתבע 1 ונטלי הכירו את הנתבע 2, גרו בשכנות, והכרותם
23 איתו, הייתה הרבה שנים קודם, ולמעשה הם אלה שיצרו את הקשר ה"יעיל" איתו, הגעתם
24 ל"מקום" – דירה בבניין בו הם מתגוררים, בלוויית התובע, נעשתה תוך שידע כי גרים בבניין, וכאשר
25 מדגישים שאינם מעוניינים בשירותי התיווך שלו בכל הקשור בדירות בבניין בו מתגוררים.
26 התובע אישר בחקירתו כי לא נכנסו לדירה, לא הראה להם את הדירה, לא העביר הצעה כספית
27 ביניהם, לא נכח במו"מ, לא תאם מועד פינו, לא הפנה לעו"ד (עמ' 6 לפרוטוקול).

28
29 בנוסף הנתבע 1 ונטלי, נתנו לטעמי הסבר משכנע לתהליך שעברו, עת חיפשו דירה לקנייה, ולפני
30 שהעסקה התגבשה. כאשר תחילה היה להם תקציב נמוך יותר, ושלא רצו לגור בקומה הראשונה,
31 אולם עם עליית המחירים, ונוכח נסיבות אובייקטיביות של עליית מחירי הנדל"ן בארץ באותה
32 תקופה, וקבלת כספי ירושה, החלו להעלות את התקציב בהדרגה, וכן הבינו שיצטרכו לעשות פשרות
33 " כי יש את הרצון לדירת החלומות שלך, אבל יש גם פשרות שצריך לעשות, כמו להתפשר על
34 הקומה" (עמ' 25 ש' 15-16 לפרוטוקול), אולם בשום שלב לא שיתפו את התובע בגובה התקציב
35 שלהם וכיצד גדל.

36
37 נוכח האמור, אני סבור כי התובע לא היה הגורם היעיל שהביא את הנתבעים לכדי הסכם מחייב.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 11-09-29117 אלקבץ נ' סטפן ואח'

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

סוף דבר

התביעה הנדחית.

אני מחייב את התובע לשלם לכל אחד מן הנתבעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪ צמוד ונושא ריבית כחוק, החל מהיום ועד לתשלום בפועל.

המזכירות תשלח את פסה"ד לב"כ הצדדים

ניתן היום, כ"ו תמוז תשע"ג, 04 יולי 2013, בהעדר הצדדים.

אהוד שורח, שופט

15

16

17

18

19

20

21