|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כב' הרשמת הבכירה שרונה צור גינור** | |
| **תובע** | | **אלון קסלסי** |
| **נגד** | | |
| **נתבע** | | **ויקטור נריזני** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

**ההליך**

1. התובע הגיש כנגד הנתבע תביעה בסכום קצוב לביצוע בלשכת ההוצל"פ, ביחס לחוב נטען ע"ס 11,700 ש"ח בגין דמי תיווך עבור עסקת מכר דירת מגורים אותה ביצע הנתבע באמצעות התובע.
2. הנתבע הגיש התנגדות וביום 12/7/17 התקיים דיון בהתנגדות, בסיומה התקבלה ההתנגדות בכפוף להפקדת פיקדון.

**רקע וטענות הצדדים**

1. התובע הינו מתווך במקצועו, בעל זיכיון ברשת "אנגלו סכסון", אשר לטענתו, מפעיל 2 משרדי תיווך.
2. לטענת התובע, ביום 24/8/15 התקשר הנתבע עם התובע באמצעות מי מטעמו המתווך מר אסעד אבו חטום ו/או גב' סטלה עובדת במשרדו, לקבלת שירותי תיווך לרכישת דירה.
3. לטענת התובע, כחלק מההתקשרות חתם הנתבע על טופס הזמנת שירותי תיווך לקניית נכס מקרקעין, כאשר הנכס ברח' ארבל 5 נצרת עילית היה נכס פוטנציאלי לרכישה ע"י הנתבע **(להלן : "הדירה")**.
4. התובע טוען כי בהתאם לסע' 2 להסכם התיווך התחייב הנתבע כי אם ימצא אותו יבקש לרכוש ותחתם עסקה מחייבת, יהא עליו לשאת בשכר טרחת המתווך - התובע, בהתאם לטופס הזמנת שירותי התיווך.
5. התובע הוסיף, כי הוא ומי מטעמו פעלו במקצועיות המתבקשת, הציגו בפני הנתבע את הנכס וניהלו מו"מ לרכישתו עבור הנתבע וכתוצאה מאלה, נערכה ונחתמה עסקת המכר של הנכס בין הנתבע לבעלי הנכס, כאשר בעסקה נכח התובע או מי מטעמו.
6. התובע מציין כי, להפתעתו ועל אף פניות חוזרות להסדרת תשלום דמי התיווך, בחר הנתבע להתעלם מהדרישות.
7. נטען כי יתרת חובו של הנתבע לתובע, בגין שירותי התיווך הינה בסך 11,700 ₪ המהווים 2% מערך הנכס בתוספת מע"מ.
8. הנתבע טען כי אף הגיש כנגד התובע תביעה נזיקית כספית בת"א 37283-01-17, בה ביקש, בין היתר, סעד הצהרתי במסגרתו יורה בית המשפט כי הסכם התיווך בין הצדדים בטל.
9. הנתבע אינו מכחיש חתימתו על גבי טופס "הזמנת שירותי תיווך לקנייה ו/או לשכירות של נכס מקרקעין מס' 581" אך לטענתו, התובע מעלים כי שירותיו ניתנו תוך ניסיון כושל להטעות את הנתבע וכאשר התובע מנהל עסקיו בניגוד להוראות החוק.
10. לטענת הנתבע, בהתאם להערכת השמאי, שוויו האמיתי של הנכס נאמד על הסך של 245,000 ₪, אך בפועל הציע לו התובע או מי מטעמו לרכוש נכס במחיר גבוה ביותר בסך 347,000 ₪, מתוכם 47,000 ₪ שולמו במזומן.
11. כן נטען כי התובע הציג מצג שווא לפיו גודל הדירה הינו 60 מ"ר בעוד התברר לאחר מכן כי מדובר בדירה בת 2 חדרים אשר שטחה 35 מ"ר בלבד.
12. הנתבע טען כי ההסכם לא נכרת בינו לבין המתווך מר אסעד, אלא מי שהייתה בפגישה בה נחתם הסכם התיווך הינה גב' בשם סטלה שניידר אשר בזמן הרלוונטי לעסקה לא הייתה מתווכת מוסמכת ולכן התובע פעל בניגוד לחוק המתווכים.

**דיון והכרעה**

1. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות של הצדדים, על כלל נספחיהם, וכן לאחר שהתרשמתי מהעדויות ועיינתי בסיכומי הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל. טענות הנתבע כלפי התובע או משרדו, לרבות טענות הונאה, הטעיה, טעות וכיוב' יתבררו בהליך אשר הוגש מטעם הנתבע, כפי שיפורט.
2. יש לומר בשלב זה כי התובע ביקש לתקן את סכום התביעה ולהעמידו בסך 8,000 ₪ בתוספת מע"מ ובסה"כ סך 9,360 ₪. כן תבע התובע הוצאות המשפט.
3. בהתאם להוראות סע' 14 (א) בחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 **(להלן : "חוק המתווכים")** אלה התנאים לזכאות לקבלת דמי תיווך:

**"(א) מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה :**

**(1) הוא היה בעל רישיון בתוקף לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל   
 עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;**

**(2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9;**

**(3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב".**

1. התובע מילא אחר תנאים המפורטים באשר התובע עצמו הינו בעל רישיון בתוקף לפי חוק בעת שעסק בתיווך, עמד בהוראות ס' 9 לחוק המתווכים, והיה, באמצעות סוכניו, הגורם היעיל להתקשרות הצדדים.
2. הנתבע חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך וכן חתם לאחר מספר ימים על הסכם מכר הדירה וזאת ביום 27/8/15. בחתימה על הסכם המכר אישר הנתבע כי בדק את הדירה לשביעות רצונו והחליט לרכשה במחיר המוסכם. התובע היה מיוצג במועד החתימה וגם מכאן קיים קושי בקבלת הטענות כי לא הבין ו/או לא ראה.
3. תלונות הנתבע כלפי משרד התיווך לא עלו אלא לאחר שהתבקש לשלם את דמי התיווך ובכל מקרה, זמן רב לאחר החתימה על הסכם המכר. בנוסף, לאחר הגשת התביעה בסכום קצוב הגיש הנתבע תביעה כנגד התובע.
4. התובע, כאמור, פרט והסביר בחקירתו הנגדית כי גב' סטלה לא טיפלה בלקוח ללא ליווי יועץ ממשרדו וכי במקרה הנדון, נכח מר אסעד מתווך ממשרדו בסניף נצרת.   
   ראה בעדותו בפרוטוקול בעמ' 8 שורות 29-32 :

**"אם דיברת על החוק, אני עונה, חוק המתווכים קובע כי כל אדם שעוסק בתיווך צריך רישיון, אני מעסיק במשרד רק יועצים עם רישיון תיווך ו/או מתלמדים שאמורים להוציא רישיון. המתלמדים אף פעם לא יוצאים לפגישות לבד ואם אני אפנה אותך לתצהיר של הנתבע הוא מודה שאסעד נכח בדירה והראה לו אותה".**

1. כמפורט, המתווך במשרדו של התובע, מר אסעד, נכח בכל הפגישות והנתבע למעשה אישר זאת בעדותו. ראה בעדות התובע בפרוטוקול בעמ' 9 ש' 4-9 :   
   **"אני אסביר , אני יודע שאסעד היה נוכח בפגישה, הוא טיפל בנכס הזה, ומבחינת עבודה אצלי במשרד יועץ שמטפל בנכס לא יכול להיות מצב שמישהו אחר יראה אותו אלא רק אותו יועץ שמטפל בנכס. דבר נוסף, הנתבע הקליט את אסעד אצלי במשרד ואם הוא לא היה יודע מי זה אז אני מאמין שזה היה בא לידי ביטוי בהקלטה כי לא היה צורך להקליט. אם אני אפנה את בית המשפט להקלטה שתומללה על ידי הנתבע אנחנו נראה כי הנתבע מודה שאסעד היה נוכח בכל שלב בתהליך ואסעד שנקרא בהקלטה אחסן זה בעצם אותו אדם ...".**כך גם בעדות התובע בהמשך בין השורות 19-24. התובע העיד כי אסעד נכח בכל שלב בפגישה, לרבות בשלב החתימה על הסכם המכר.
2. באשר לטענה כי גב' סטלה לא הייתה מתווכת מוסמכת באותה העת, הרי הוכח כי סטלה לא פעלה לבדה אלא בליווי מתווך ממשרד התובע. לא מצאתי פסול בהעסקתה במשרד התיווך כמתלמדת מקום שלא ביצעה פעולות התיווך וכאשר התובע נעזר במתווך נוסף – מר אסעד. התובע הסביר בעדותו כי אותה סטלה התקשתה בתחילת העבודה ולכן סוכם כי תהיה מלווה בכל פעולה שלה ביועץ מטעם המשרד, כפי שהיה במקרה זה (בפרוטוקול בעמ' 8 שורות 11-13). כן הסביר התובע בתצהירו כי סטלה סייעה לסוכנים כאשר הלקוחות היו דוברי השפה הרוסית, כפי שהיה במקרה זה.
3. הסכם הזמנת שירותי התיווך נערך, לפי הרשום בו בין התובע והמתווך מטעמו מר אסעד לבין הנתבע, כאשר הדרישה הצורנית בהסכם קוימה וכן כולל טופס הזמנת שירותי התיווך את הפרטים הנדרשים בתקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), תשנ"ז – 1997.האמור מעלה כי מולאו תנאי סע' 9 לחוק המתווכים בדבר הדרישה לקיומו של הסכם בכתב.
4. לא למותר לציין כי , הפסיקה קבעה לא אחת כי קיימים מקרים בהם קיימת הצדקה לסטייה מדרישת הכתב בחוק המתווכים, בהתאם לפסיקה ביחס לדרישת הכתב בסע' 8 לחוק המקרקעין. דרישת הכתב נבחנת לאור דיני תום הלב החלים גם על חוק המתווכים - [ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (פורסם בנבו)](http://www.nevo.co.il/case/5823500).   
     
   לעניין החובה לנהוג בתום לב בקיום הסכם התיווך ראה ב[ע"א (ת"א) 1691/09](http://www.nevo.co.il/case/3816165) נועם לנדאו נ' קראסן הייטס בע"מ (פורסם בנבו) :   
   **"אין מחלוקת שמדובר בחוק קוגנטי ובדרישות קוגנטיות ושיש למלאם, ברם בהתאם לפסיקה בתי המשפט בוחנים את התקיימות התנאים באספקלריה של דיני תום הלב, ועל רקע הנסיבות הספציפיות, כאשר קיום הסכם התיווך נתון לחובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב...".**
5. במקרה זה קוימה דרישת הכתב כנדרש בהזמנת העבודה, כאשר התובע כזכיין זכאי לקבל את דמי התיווך.
6. הנתבע בעדותו העיד כי הוא אשר פנה למשרדי אנגלוסכסון כאשר היה מלווה בחבר (בפרוטוקול בעמ' 12-13) וכי אותה גב' סטלה היתה דוברת השפה הרוסית ולכן סייעה לו מבחינת השפה ובכך אושרה עדות התובע. הנתבע אישר כי היה אדם בנוסף לגב' סטלה ואולם לטענתו לא הציג את עצמו. העיד הנתבע כי אותו אסעד הוא אשר פתח את דלת הדירה והוא אשר החזיק במפתח (בפרוטוקול בעמ' 13 שורות 21-26). לכל אורך הדרך היה התובע מלווה בחברו ארקדי אשר סייע לו.
7. לפי עדותו של הנתבע, 3 ימים לאחר הביקור בנכס פנה לעו"ד לחתום על הסכם מכר. במועד החתימה היה הנתבע מלווה בחברו ארקדי וכן בעו"ד - ב"כ בהליך זה.
8. הנתבע אישר בעדותו כי בהסכם אשר נערך ע"י עו"ד קלאודיה נכתב כי מדובר בדירה בת 3 חדרים וכי ראה את הנכס לשביעות רצונו (בעדותו בפרוטוקול בעמ' 14).
9. לטענות בדבר אי התאמת השטח לא הובאו ראיות ולא הוכח כי התובע או מי מטעמו הטעו את הנתבע. טענות אלה יתבררו במסגרת ההליך אשר הוגש ע"י הנתבע כנגד התובע.
10. כמפורט, טענותיו של הנתבע בדבר העדר התאמה, העדר הסמכה של אותה גב' סטלה וטענות המרמה לא עלו אלא בשלב מאוחר יותר, לאחר החתימה על הסכם המכר וממילא לא הונחה להן תשתית עובדתית ראויה בהליך זה, לרבות מהו השטח אשר הוצג לנתבע, לטענתו, האם קיים הפרש בין שטח הדירה הרשום בלשכת רישום המקרקעין לבין רישומי הארנונה וכיוב'. כאמור, אין בכך לחסום את דרכו של הנתבע לבירור סוגיות אלה בהליך הנוסף.   
    ראה החלטת ביהמ"ש העליון בנסיבות דומות ברע"א 5204/15 פנחס נ' אביחי (פורסם בנבו) בעמ' 3 לפסה"ד :   
    **"למעלה מן הצורך, אוסיף כי למעשה אף בהתאם להסכמת הצדדים, לא נחסמה בפני המבקש דרכו להגשת תביעה נפרדת הנוגעת להטעייתו הנטענת באשר לגודל הדירה שרכש. בנסיבות אלה, לא זו בלבד שאין מקום לקבלת הבקשה, אלא שנראה לכאורה כי לא הייתה כל הצדקה להגשתה".**
11. לא מצאתי כי קיים פגם בטופס הזמנת שירותי התיווך וממילא הנתבע הודה כי חתם על הטופס באשר לנכס המסוים וכי הנכס הוצג לו ע"י המתווכים והוצע לו ע"י משרד התיווך כאשר הגיע בכוונה לרכוש דירה. כן אין חולק כי התובע, באמצעות מי מטעמו היו הגורם היעיל בעסקה. משרדו של התובע הוא אשר קישר בין הנתבע לבין הנכס וליווה את ההליך עד לחתימה על הסכם המכר, עליו חתם הנתבע מרצונו החופשי וכאשר הוא מלווה בייצוג משפטי. החתימה על הסכם המכר היתה, כאמור, מספר ימים בלבד לאחר שנתבע ביקר בנכס ביחד עם גב' סטלה ומר אסעד מטעם התובע.
12. הואיל והתובע מילא את המוטל עליו לפי חוק המתווכים והינו זכאי לדמי תיווך ומאחר ובהליך זה לא הוכחו בפני טענות הנתבע בדבר מרמה, הטעיה הרי אין באלה לשלול מהתובע זכותו לקבלת דמי התיווך לפי ההסכם. לא למותר לציין כי טענות אלה מעוררות קושי מקום בו עלו לאחר רכישת הדירה, לאחר תהליך בו נכח הנתבע באמצעות יועצים מטעמו ולאחר שהיה באפשרותו לבדוק הנתונים במלואם.
13. אף בעדותו של מר ארקדי גולוסרסקי מטעם הנתבע, אשר הותרה עדותו חרף אי הגשת תצהיר מטעמו, לא מצאתי תימוכין לבקשה לשלול מאת התובע את דמי התיווך. מר ארקדי העיד כי הינו חברו של הנתבע וליווה אותו בהליך הביקור ורכישת הנכס,. מהעדות עלה כי במועד בו ראו את הנכס לראשונה, אכן נכח מתווך נוסף בפגישה, מלבד גב' סטלה וכי הדירה הוצגה כדירת 3 חדרים (בעדותו בפרוטוקול בעמ' 16 שורות 16-30) – תיאור התואם את הסכם המכר עליו חתם הנתבע בהיותו מיוצג.
14. העד את אישר בחקירתו הנגדית כי הנתבע היה שבע רצון לאחר שביקר בדירה וביקש מסטלה לבדוק בעניין מחיר הנכס בלבד (בעדותו בפרוטוקול בעמ' 18) ולא פרטים נוספים ביחס לנכס.
15. העד מטעם הנתבע אישר, אפוא, כי ליווה את הנתבע אשר התקשה בראיה וכי בפגישה נכחו הן סטלה והן המתווך הנוסף. אינני מקבלת את הטענה כי הנתבע לא יכל לראות או להתרשם מהנכס, בוודאי ככל שמדובר בפער הנטען בשטח הדירה.
16. כך גם ביחס לחוו"ד שמאי אשר הגיש הנתבע, חוו"ד אשר הופקה ביום 1/11/16 בעוד הסכם המכר נחתם ביום 27/8/15. הערכת הנכס ע"י שמאי מטעם הנתבע אשר נעשתה למעלה משנה לאחר החתימה על הסכם המכר איננה יכולה להביא לשלילת דמי התיווך. היה באפשרות הנתבע, לפני החתימה על ההסכם, לערוך את כל הבדיקות הדרושות ואולם עם החתימה על הסכם המכר, מדובר לכל היותר בטעות בכדאיות העסקה אשר איננה יכולה לשלול מהמתווך את דמי התיווך.
17. יחד עם זאת, לא נעלמה טענת הנתבע כי סכום העסקה המפורט בהסכם המכר אינו תואם את התשלום בפועל עבור הנכס, כאשר טען הנתבע כי שילם סך 347,000 ₪ מתוכם סך 47,000 ₪ במזומן בעוד התמורה המוצהרת בהסכם המכר היתה בסך 300,000 ₪. ככל שסכומה המדווח של העסקה אינו תואם את הסכום בפועל, הרי חלה האחריות על הצדדים לעסקת המכר.
18. באשר לטענות הנתבע כי התובע או מי מטעמו היו שותפים להחתמתו על זיכרון דברים, אמנם יש אזכור כללי לטענה זו בתצהיר ההתנגדות ואולם לא הובאו כל ראיות בעניין זה, כאשר הנתבע טען כי זיכרון הדברים אינו ברשותו וממילא זה לא הוצג.   
    בהעדר המסמך אליו התייחס הנתבע וכאשר הנתבע לא זימן לעדות מוכר הנכס מטעם הנתבע אשר חתם לכאורה על אותו זיכרון דברים ולא התבקש גילוי המסמך, הרי טענה זו לא פורטה ולא הוכחה כדבעי ולכן, אינני סבורה כי הונחה לה כל תשתית עובדתית.
19. כך או כך, הנתבע פרט כי הגיש תביעה נפרדת בעניין זה ומכאן הטענות בדבר מרמה, טעות או הטעיה, לרבות השפעה בלתי הוגנת, כנטען, וטענות אחרות בסוגיה זו מקומן בהליך אשר הוגש מטעם הנתבע כנגד התובע ושירותיו כמתווך.
20. התוצאה היא כי יש לפסוק לתובע דמי תיווך בהתאם לטופס ההזמנה, בו נקבע כי הסכום המינימלי הינו בשיעור 8,000 ₪ בתוספת מע"מ ולכן אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובע סך 9,360 ש"ח . המזכירות תעביר לידי התובע את הסכום המופקד בקופת ביהמ"ש ואילו היתרה תשולם ע"י הנתבע בתוך 30 יום.   
       
    בנסיבות המקרה לרבות מצבו של הנתבע כפי שנטען, לא מצאתי לעשות צו להוצאות. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, כ"ז ניסן תשע"ח, 12 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

