|  |  |
| --- | --- |
| **בפני כב' השופט גד ארנברג, סגן הנשיא** | |
| **תובעים** | **1.שלמה כהן**  **2.עודד כהן** |
| **נ ג ד** | |
| **נתבע** | **אלעד יכין** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

תביעה לתשלום דמי תיווך.

התובעים טוענים כי הם תיווכו בעסקה בה רכש הנתבע דירה, שאותה הם הראו לו כמתווכים. לטענתם, הוסכם בינם לבין הנתבע, בטופס הזמנת התיווך עליה חתם הנתבע, כי זה ישלם 2% ממחיר הנכס כדמי תיווך. כן הוסכם כי אם הנתבע יפר את התחייבותו הוא ישלם 4%. התובעים טוענים, כאמור, כי הם הראו לנתבע את הדירה וכן לאשת הנתבע. לאחר מכן ומאחר והדירה מצאה חן בעיניהם נוהל מו"מ בינם לבין המוכר אך הם לא הגיעו להסכמה. כעבור מספר שבועות התברר לתובעים כי במו"מ נוסף בין מוכר הדירה לבין הנתבע, הם הגיעו להסכמה והדירה נמכרה לנתבע בסכום של 2,125,000 ₪.

התובעים דרשו מהנתבע את דמי התיווך המגיעים להם לטענתם אך זה סירב לשלם. לפיכך ובהתאם להסכם הזמנת התיווך תובעים התובעים מן הנתבע 4% מהסכום ששולם עבור הדירה (בשל סירובו לשלם 2% ולפי הוראות סעיף 9 להזמנת התיווך) ובסה"כ 85,000 ₪.

הנתבע טוען כי הוא התקשר למשרד התובעים, לאחר שראה שאלה פרסמו את הדירה. כבר בפנייתו הראשונה הוא הסב את תשומת לב התובעים לכך שאותה דירה מפורסמת באתר "יד 2" בפרסום ישיר על ידי בעל הנכס. הנתבע אמר לתובעים שהוא ניסה להתקשר מספר פעמים לטלפון המופיע באתר "יד 2" אך לא היה מענה. לדבריו, התובעים אמרו לו שאין טעם שינסה כי הדירה אצלם בבלעדיות, דבר שהתברר לאחר מכן כלא נכון. הנתבע ראה את הדירה באמצעות התובעים או מי מהם שאמרו לו שבעל הדירה דורש 2.2 מיליון ₪ עבורה. הנתבע הסביר לתובעים שאין על מה לדבר בסכום זה. לכל היותר הוא יוכל לשלם 2.1 מיליון ₪, מי שהראה לו את הדירה אמר לו "יהיה בסדר". הנתבע נשאל על ידי המתווך למספר הזהות שלו אך למיטב זכרונו לא חתם על טופס הזמנת תיווך ולא קיבל העתק מטופס כזה אלא רק כחודש לאחר מכן, לאחר שדרש מהתובעים להפסיק להתערב בעסקה. הנתבע מכחיש את חתימתו על הטופס וטוען שהחתימה אינה דומה כלל לחתימתו ואינה חתימת אשתו או מישהו אחר מטעמו.

כשבועיים לאחר שהנתבע ראה את הדירה נערכה פגישה במשרד התובעים בא נכחו מוכר הדירה והנתבע וכן חבר שלו. בפגישה זו התברר כי מוכר הדירה היה בחו"ל בשבועיים האחרונים, דבר שהיה ידוע היטב לתובעים, לכן הוא לא ענה לטלפונים שהרים אליו הנתבע לפי הפרסום באתר יד 2. כן התברר כי לא ניתנה בלעדיות לתובעים. המוכר אף נראה כמי שאינו מרוצה מהתערבות התובעים. הנתבע טוען כאמור, כי לא חתם על טופס הזמנת תיווך ולא ראה אותו כלל בעת ביקורו בדירה. אילו היה רואה את הטופס כפי שזה נמסר לו כחודש לאחר מכן לא היה חותם בשל אי דיוקים בטופס במחיר הדירה.

בשלב זה לא רק שהתובעים לא סייעו לצדדים להגיע להסכמות אלא הציגו בפני הנתבע מצגי שוא לפיהם אין מה לדבר על מחיר שיפחת מ- 2.2 מיליון ₪ ואף הציעו לנתבע "לרדת " מהעסקה. הנתבע שחשד שמניעים זרים גורמים לתובעים להוריד אותו מהעסקה ביקש מאדם זר שיתקשר ישירות למוכר, לפי הטלפון שפורסם באתר יד 2. אותו אדם התקשר והמוכר מסר לו שהדירה למכירה ללא תיווך הסכום הנדרש הוא 2.2 מיליון ₪ אך יש על מה לדבר בענין המחיר " 100,000 ₪ לכאן או לכאן לא יעשו אותו עשיר". הנתבע הביא את הדברים לידיעת התובע 2 אך זה אמר לו שהוא בירר את הדברים מול המוכר שאמר לו שהוא לא מוכן לרדת במחיר. הנתבע פנה שוב, באמצעות אותו אחר, למוכר וזה אמר במפורש שהוא ימכור את הדירה במחיר של 2.15 מיליון ₪ ללא דמי תיווך. הנתבע הבין בשלב זה שככל הנראה משהו אינו כשר בהתנהלות התובעים לכן הציע להם 10,000 ₪ ושירדו מהענין שכן הם מנסים להכשיל את העסקה . התובע 1 סרב ואמר לנתבע שחבל על זמנו והוא לא יצליח לסגור את העסקה ואם יצליח הוא מוותר על דמי התיווך. בחלוף מספר ימים התקשרו התובעים וביקשו להראות לנתבע דירות נוספות. הנתבע שלח את ידידו וכשחזרו למשרד הבהיר התובע לאותו ידיד שאם הנתבע יסגור את העסקה ב- 2.15 מיליון ₪ הוא יסתפק ב- 1% דמי תיווך, שיחה זו הוקלטה, אך לאחר מכן התובע חזר בו מהסכמתו והסביר שכוונתו היתה 1% מכל צד.

הנתבע המשיך לנהל מו"מ עם המוכר והגיעו להסכמה על מחיר של 2.125 מיליון ₪ ואז התובעים ניסו לגרום להפלת העסקה בכך שהציעו למוכר להמציא רוכשים שישלמו יותר כאשר את ההפרש הם ייגבו לעצמם. התובע טוען איפוא כי לא זו בלבד שהתובעים לא היו הגורם היעיל בעסקת המכירה אלא הם ניסו להיות הגורם המכשיל את העסקה. מאוחר יותר התובע שלח לנתבע מסרון ארוך, כנראה בטעות, בו המוכר כותב לתובע שהוא פרסם את הדירה בבלעדיות למרות שידע שזה לא נכון וכן מתריע בתובע שלא יטרפד את העסקה כפי שעשה כבר בעבר ואילו התובע משיב למוכר במסרון בו הוא מדבר על אחוז 1 מהמוכר ו- 2% מהקונה תוך שהוא מציין "החלש תמיד מפסיד זה דרך החיים".

לאור כל האמור טוען הנתבע כי יש לדחות את התביעה.

העידו בפני התובעים והנתבע וחברו. לפליאתי אף אחד מהם לא טרח להמציא עדות של המוכר.

בחקירת התובע 1 התברר כי הוא טוען אמנם שהדירה היתה אצלו בבלעדיות אך אין שום טופס על כך משום שלדבריו מדובר במוכר שהוא חברו כ- 30 שנה והוא סמך עליו שכך יהיה. מעדותו עולה גם כי לטענתו הסכים עם המוכר על דמי תיווך של 1% אך התובע לא זכר אם ההסכמה היתה שהוא יקבל את אותו אחוז רק אם הדירה תימכר בסכום שעולה על 2 – 2.25 מיליון ₪. התובע גם אישר שלו היה מקבל 1% משני הצדדים הוא לא היה מגיש את התביעה.

התובע אישר כי אמר לחברו של הנתבע שהוא יסתפק ב- 1% בשיחה שהיתה לו אך לטענתו מדובר בתמלול חלקי של השיחה שכן הסכמתו היתה מותנית בכך שגם המוכר ישלם 1%.

התובע 2 העיד אף הוא שאין טופס בלעדיות חתום ואולם לדבריו, שנאמרו גם על ידי תובע 1, הם קיבלו מהמוכר מפתח של הדירה ובכך יש לראות את הנכס שנמסר להם לתיווך כדירה בבלעדיות. לדבריו הנתבע חתם בפניו על הזמנת התיווך ברכב שלו.

הנתבע בעדותו חזר למעשה על האמור בכתב ההגנה ושהוא מבהיר שהתקדם בעסקה עם הקונה רק לאחר שהתובע אמר לו שהוא יסתפק ב- 1%. כמו כן הנתבע חזר על דבריו לפיהן הוא לא זוכר שחתם על טופס הזמנת התיווך. יש לציין שהטופס המקורי של הזמנת התיווך לא צורף ולא הוגש לתיק בשום שלב.

כאמור נחקר גם חברו של הנתבע ואולם עדותו לא הוסיפה ולא גרעה ממכלול העדויות לבד העובדה שהוא זה שהקליט את התובע כאשר זה אמר שיסתפק ב- 1%.

התוצאה של שקלול מכלול העדויות היא כדלקמן:

1. אין ספק שהנתבע ראה את הדירה באמצעות התובע 2 כאשר את הדירה פתח התובע 2 במפתח שהיה בידיו.

2. בשלב ראשון המו"מ בין הנתבע לבין מוכר הנכס כשל והצדדים נפרדו איש לדרכו.

3. לאחר כישלון זה התובע 1 שהוא למעשה בעל העסק שהראה לנתבע את הדירה הסכים לקבל 1% מהנתבע. הצדדים חלוקים האם הסכמה זו היתה מותנית בכך שגם המוכר ישלם 1% דמי תיווך – כפי שטוען התובע או שמדובר היה בהסכמה ללא התניה – כפי שטוען הנתבע.

4. לאחר שניתנה הסכמה זו, ולפי עדותו של הנתבע , רק בשל כך שניתנה הסכמה זו, המשיך הנתבע במו"מ עם המוכר והגיע להסכמה על מחיר שבו הוא רכש את הדירה.

5. הצדדים חלוקים בשאלה האם הנתבע חתם על טופס הזמנת התיווך אם לאו וכן חלוקים בשאלה האם לתובעים היתה בלעדיות על הדירה.

באשר למחלוקות אילו ניתן לקבוע לפי מכלול העדויות שלתובעים לא היתה בלעדיות על הדירה.

**ראשית** וחשוב מכל, התובעים לא המציאו מסמך חתום על ידי המוכר בו הם קיבלו בלעדיות על הדירה. ללא מסמך כזה אין בלעדיות, לפי חוק המתווכים. חוק המתווכים קובע כי יש צורך במסמך בכתב הן לענין עצם הזמנת התיווך והן לענין הבלעדיות. כשאין טופס כזה אין בלעדיות. **בנוסף לאמור**, המוכר פרסם בעצמו את הדירה דבר שיכול אף הוא ללמד על העדר בלעדיות של התובעים.

באשר לחתימה על טופס הזמנת התיווך נראה כי מתוך התנהלות הצדדים ניתן לקבוע כי הנתבע אמנם חתם על הטופס.

**ראשית,** הנתבע עצמו מודה שהוא התבקש לתת את פרטיו שנרשמו על הטופס.

**שנית,** התנהלות הנתבע לאחר שקיבל לידיו את הטופס מלמדת שהוא סבר שאכן הטופס נחתם על ידו לכן גם הסכים לשלם בשלב כלשהו 10,000 ₪ כדי שהנתבעים ירדו מהעסקה ולכן גם התקדם בעסקה רק לאחר ששמע את ההקלטה בה הסכים התובע לקבל רק 1% בגין העסקה.

6. למרות שמסקנתי היא שטופס הזמנת התיווך נחתמה על ידי הנתבע אני סבור שאין מקום לחייבו בתשלום 2% דמי תיווך ובוודאי לא בתשלום של 4%. אני מקבל את עדותו של הנתבע שנתמכת בעדותו של חברו מר אזולאי ובהקלטה של התובע לפיה לאחר שנחתם הטופס ולאחר שהתברר לתובע שהנתבע יכול לקדם את העסקה עם המוכר ללא עזרתו של התובע, הסכים התובע לקבל 1% בלבד מהמחיר אליו יגיע הנתבע עם המוכר. מדובר בהסכמה, שהתובע למעשה לא מתכחש לה אך לדבריו היא היתה מותנית בקבלת 1% גם מהמוכר. מדובר בהסכמה שמאוחרת לחתימת הזמנת התיווך ולפיכך הסכמה זו גוברת על הסכומים שננקבו בהזמנת התיווך, ולפיה יש לשלם את דמי התיווך.

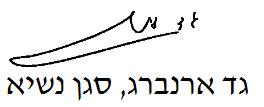
כאמור, אין ספק שהנתבע ראה את הדירה רק באמצעות התובעים, לאחר שניסיונות שעשה בעצמו להשיג את בעל הדירה נכשלו לפיכך ברור שלתובעים היתה יד מסייעת ברכישת הדירה על ידו.

התוצאה היא איפוא שיש לקבוע שהנתבע חתם על הסכם תיווך עם התובעים, התובעים הראו לנתבע את הדירה ובעקבות כך בשלב מאוחר יותר רכש הנתבע את הדירה. התובע 1 ,שלמעשה עם החברה שלו נחתם מסמך הזמנת התיווך, הסכים לקבל רק 1% במקום 2% שנכתבו בהסכם. הסכמה מאוחרת זו גוברת על שיעור דמי התיווך לפיכך על הנתבע לשלם לתובעים 1% מסכום העסקה בתוספת מע"מ.

הנתבע הסכים לשלם סכום זה עוד לפני הגשת התביעה לפיכך אין מקום לחייב את הנתבע בשכ"ט עו"ד ואולם בשל כך שהנתבע לא שילם בפועל את הסכום ולא הפקידו בקופת בית המשפט יש לחייבו בהוצאות האגרה של התובע.

**אני מחייב איפוא את הנתבע לשלם לתובע 1% + מע"מ מהסכום של 2,125,000 ₪ וכן את הוצאות האגרה.**

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



**קלדנית: כרמלה עובדיה**