



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אחרר ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט צחי אלמוג

התובעים

1. סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ
2. ארז פורת
3. הדר לוסטיג

נגד

הנתבעות

1. לילך מויאל - אחרר
2. מישל ארליך

פסק דין

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
1. תביעה לתשלום דמי תיווך על סך 170,820 ₪ בגין עסקת רכישת מקרקעין ברחוב נורדאו 103 בעיר הרצליה (להלן: הנכס/המגרש), אשר התובעים היו המתווכים הבלעדיים שלו.

הצדדים

2. התובעת 1 הינה זכיין של רשת רימקס, שהינה רשת בינלאומית של משרדי תיווך.
3. התובע 2 הוא מתווך מקרקעין במקצועו והוא הבעלים והמנהל של התובעת 1.
4. התובעת 3 היא מתווכת מקרקעין העובדת במסגרת התובעים 1 ו- 2.
5. הנתבעות הן מי שרכשו את הנכס.

טענות התובעים

6. התובעים התקשרו בהסכם בלעדיות עם בעלי הנכס (ה"ה טואף) ברח' נורדאו 103 הרצליה.
7. לאחר שהתובעים פרסמו את הנכס פנו אליהם הנתבעות באמצעות נתבעת 1 והתעניינו בנכס.
8. התובעים מסרו את פרטי הנכס לנתבעות וביום 20.12.2020 נחתם הסכם תיווך בין הצדדים לפיו הנתבעות התחייבו לשלם לתובעים סך של 2% + מע"מ מהמחיר בו ירכשו את הנכס.
9. הנתבעת 1 חתמה על ההסכם עם התובעים בשם שתי הנתבעות בידיעתה והסכמתה המלאה של הנתבעת 2.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

10. התובעת 3 הציגה לנתבעות את הנכס וליוותה אותן בביקורו והנתבעות החליטו לרכוש את הנכס. היא העבירה את פרטי הנתבעות ופרטי עורך דין מטעמם לבעלי הנכס, ובנוסף גם סייעה במו"מ בין הצדדים עד לחתימה על הסכם רכישת הנכס ביום 26.1.2021 בסכום של 7,300,000 ₪.

11. לאחר שהנתבעות רכשו את הנכס, ביקשה התובעת 3 להעביר לה דמי התיווך, ולהפתעת התובעים סרבו הנתבעות לשלם את דמי התיווך בהעלאת תירוצים ואמתלות שווא, ומכאן התביעה.

טענות הנתבעות

12. הנתבעת 2 טוענת כי לא חתמה על הסכם להזמנת שירותי תיווך ועל כן דין התביעה כנגדה להידחות.

13. התובעים ידעו מראש שאת הנכס קונים כמה קונים לצורך בניית שתי יחידות דיור, ולכן הנתבעות ביקשו לרכוש אותו בשני חוזים נפרדים, באופן שחלקה של נתבעת 2 הוא 3/5 מהמגרש, וכי הנתבעת 1 רוכשת 1/5 מהמגרש.

14. כאשר התובעת 3 פגשה בפעם הראשונה את הנתבעות, סירבה הנתבעת 2 לחתום על הסכם התיווך בטענה כי היא לא מוכנה לשלם תיווך, וכי היה לה מתווך שעבד וחיפש עבודה נכסים, ולכן לא הסכימה להתחייב לתובעת 3. עוד טענה כי שמה צורף להסכם להזמנת שירותי תיווך בכתב ידם של התובעים.

15. בהתאם להוראות סעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו – 1999 (להלן: חוק המתווכים) ישנה דרישה כי הזמנת שירותי תיווך תהא בכתב אחרת המתווך לא יהיה זכאי לדמי תיווך.

16. התובעים לא היו גורם יעיל בעסקה, ואף פגעו בנתבעות והסבו להן נזק כספי. הם הונו ושיקרו את הנתבעות ביחס למחיר המבוקש והסתרת מידע חיוני מהנתבעות, הם ייצגו את המוכרים בלבד ולא את הנתבעות.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

17. הנתבעת 1 הבינה שהתובעת 3 אינה מגלה נאמנות כלפיה והקשר ביניהן נותק, והתובעת 3 צצה רק כאשר הובא לידיעתה דבר סגירת העסקה וחתימת החוזה.

18. בהסכם התיווך והבלעדיות בין התובעים למוכרים המחיר המבוקש היה 7 מיליון ₪, אך התובעים החתימו את הנתבעת 1 על הסכם תיווך שבו נרשם כי שווי העסקה הוא 7.35 מיליון ₪, שהם 350 אלף ₪ מעבר למה שביקשו המוכרים, בעלי המגרש, ו - 270 אלף ₪ יותר ממחיר החוזה שנחתם בסופו של דבר.

19. מספר ימים לאחר שהמוכרים העבירו טיוטת חוזה, ולאחר שהנתבעות קיבלו את מתווה העסקה והתמורה, התנו המוכרים את משך קיום המו"מ בהעלאת המחיר מ - 7.3 מיליון ₪ ל - 7.5 מיליון ₪. כל זאת, כפי שהתברר לנתבעות, בשל מה שסיפרה התובעת 3 לנתבעת 1 כי יש קונה נוסף אשר ראה את הנכס באמצעות מתווך נוסף, ועל כן הציעה התובעת 3 למוכרים למכור את המגרש ב - 7.5 מיליון ₪. מרגע זה מטרתה של תובעת 3 הייתה לגרום לנתבעות לסגת מהעסקה. הנתבעות הבינו כי המוכרים החליטו לסגת מהעסקה ואז החלה תקופה של התכתבויות משפטיות תקיפות של ב"כ הקונים לב"כ המוכרים לשוב מיד למו"מ למקום בו הופסק.

20. לא רק שהתובעים לא היו גורם יעיל בעסקה אלא מתברר שגם ניסו להכשילה.

21. התובעת 3 שיקרה לנתבעת 1 בקשר לתקופת השכירות של השוכרת בנכס, וטענה שהשכירות מסתיימת בחודש 12/2020 אך בפועל היא הוארכה בשנה נוספת, כך שהסתמן כי במועד מסירת החזקה יידרש להוציאה באמצעות תביעה לפינוי מושכר, ומדובר בנוק כלכלי.

22. כל התיאומים עם שמאי או אדריכל לא נעשו כלל על ידי התובעים אלא רק בסיוע הקונים בלבד, והתובעת 3 לא עשתה דבר.

תשובת התובעים

23. הטענה כי הנתבעת 2 לא חתומה ולכן יש למחוק את התובענה נגדה היא חסרת תום לב וחסרת כל יסוד. הסכם התיווך מצורף לתובענה והוא כולל את השמות והטלפונים ושאר פרטים הנחוצים של הנתבעות והנכס.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

1 24. טרם ביקור בנכס מילאה תובעת 3 את שמות הנתבעות בהסכם ונתבעת 1 חתמה עליו לאחר
2 שאמרה לנתבעת 2 בנוכחות התובעת 3 כי היא חותמת עליו גם בשמה.
3

4 25. הנכס היה יחידת דיור אחת וברור היה כי הוא יירכש לצורך הריסתו ובניית שתי יחידות
5 עליו לאחר מכן; מכאן שאך טבעי ששתי מתעניינות משני בתי אב שונים יגיעו לראותו כדי
6 לרכשו יחד.
7

8 26. בפועל נחתם ההסכם למכירת המגרש כאשר הנתבעות רכשו אותו "כולם ביחד וכל אחד
9 לחוד בערבות הדדית ביניהם", כפי המצויין בהסכם המכר.
10

11 27. טענת הנתבעת 2 כי לא הסכימה לקשר מחייב מול תובעת 3 הינה שקר גס, ומעולם לא
12 הראתה הסתייגות למי מהתובעים.
13

14 28. שאר כתב התשובה כולל תיאור התכתבויות בין הצדדים, וככל שיהא צורך אדרש
15 להתכתבויות אלה בהמשך.
16

הראיות

17
18
19 29. מטעם התובעים העידה התובעת 3, אשר הגישה תצהיר עדות ראשית.
20

21 30. הנתבעות הגישו תצהירי עדות ראשית והעידו לעצמן.
22

23 31. למען הנוחות, מאחר והצדדים מספרו את עמודי התצהירים שהגישו, הרי שבמקום להפנות
24 לנספחים בכל תצהיר אפנה למספר העמוד הרלוונטי (המופיע בתחתית כל עמוד
25 בתצהירים).
26

27 32. ההפניות ל- ע'...ש'... מתייחסות לפרוטוקול דיון הוכחות מיום 4.12.22.
28
29
30
31
32



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

המסגרת הנורמטיבית

33. סעיף 14(א) לחוק המתווכים קובע כי מתווך יהיה זכאי לדמי תיווך מלקוח אם התקיימו הדרישות הבאות:

- (1) הוא היה בעל רשיון 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.

34. סעיף 9(א) לחוק המתווכים קובע כי מתווך במקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע השר, באישור ועדת הכלכלה. בהמשך לכך, קובעות תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997 (להלן: תקנות המתווכים) כי בהזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין לפי סעיף 9(א) לחוק המתווכים, לא יחסרו הפרטים הבאים:

- (1) שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח;
- (2) סוג העסקה שפעולת התיווך מבוקשת לגביה, כגון: "שכירות", "מכירה";
- (3) תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;
- (4) מחיר העסקה המבוקשת, בקירוב;
- (5) הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעור דמי התיווך המוסכם מתוך המחיר שבו תתבצע העסקה, והאם המחיר - לפי אחד מאלה - כולל מס ערך מוסף, כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, תשל"ה-1975.

הסכם בכתב

35. אין חולק כי הנתבעת חתמה על הסכם להזמנת שירותי תיווך (עמ' 15 לתצהיר התובעים). טופס ההזמנה כולל את הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות המפורטות לעיל, פרט למספר הזהות של הנתבעת ומספר הבית שבו כתובתה. אולם אין המדובר בחוסר או בפגם של ממש היורד לשורשם של דברים, עדי כדי שיש לומר כי לא מולאו הוראות התקנות. הפרטים המצויינים בטופס מפורטים וברורים והטופס עונה על דרישת המסויימות, ועל כן אני דוחה את הטענות שנטענו בעניין זה בסיכומים.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

האם היתה התובעת 3 הגורם היעיל

36. דרישה זו של ה"גורם היעיל", הינה פרי הפסיקה שקדמה לחוק המתווכים (ראו ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בניה פ"ד נו (1) 842, 847).

37. בפרשת מוסקוביץ נ' ביר נפסק כי:

"דרישת ההלכה הפסוקה היא, כאמור, כי פעולת המתווך תהא הגורם היעיל להתקשרות החוזית. המבחן הוא מבחן של סיבתיות. אין המתווך יוצא ידי חובתו בעצם הוכחת הסיבתיות העובדתית. אין די בכך שהמתווך הוא גורם מסויים בשרשרת הסיבתית, בבחינת סיבה בלעדית. הדרישה היא לגורם שהוא היעיל". (ע"א 2144/91 מוסקוביץ נגד ביר פ"ד מח (3) 116, 123).

38. ובהמשך הדברים פוסק כב' הנשיא דאז שמגר כי:

"כרגיל - כאשר המתווך מפגיש בין הצדדים - אין קושי לקבוע כי הוא הגורם היעיל לעסקה" (שם בעמ' 123).

39. בהמשך הדברים מציין כב' הנשיא שמגר כי ההכרעה בדבר זהות הגורם היעיל תלויה בנסיבות המקרה; כמה זמן חלף מרגע שהמתווך הפגיש את הצדדים ועד שנקשרה עסקה; האם העסקה הסופית דומה להצעה המקורית לה היה שותף המתווך, ועוד.

40. הפסיקה בעניין תשלום דמי תיווך, שמה דגש על יעילות פעולת המתווך ולא על ריבוי פעולותיו וקבעה, כי לעתים די במסירת כתובת או בהפגשת צדדים כדי שהמתווך יחשב כגורם היעיל שהביא להתקשרות. (ראו: ע"א (חיפה) 1698/03 עמוס כרמי נ' מיכאל קלמנוביץ (אנגלו סכסון) [פורסם בנבו]).

41. יפים לענייננו גם דברי בית המשפט העליון בע"א 461/76 פטל נ' מרגלית, פ"ד ל"א (2) 412:

"כשמדובר בתיווך בעסקי מקרקעין הכלל המנחה הוא שהמתווך זוכה בדמי תיווך כשבעקבות פעילותו התקשרו המוכר והקונה בהסכם ביניהם. ההדגשה אינה על ריבוי הפעולות האפשריות והשונות, ואף לא על טבען,



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

אלא על יעילותה של הפעילות. במילים אחרות – צריך שהתיווך יהווה סיבה
יעילה להתקשרות שבין המוכר לקונה כדי לזכות את המתווך בדמי תיווך".

42. אני סבור כי במקרה זה הוכח כי התובעת 3 היתה הגורם היעיל.

43. אין חולק כי לתובעת 3 היה הסכם בלעדיות לשיווק הבית מאת המוכרים, ה"ה טואף,
לתקופה 2.12.20 עד 2.4.21 (ראו עמ' 11-13 לתצהירי התובעים).

44. אין גם חולק כי הנתבעות הגיעו אל הנכס ואל התובעת 3 עקב פרסום בפייסבוק שעשתה
התובעת 3 לשם שיווק הנכס (דברי הנתבעת 1 ע' 22 ש' 18-29; ע' 23 ש' 18-19; ע' 24 ש' 4;
ע' 25 ש' 28-32; דברי הנתבעת 2 ע' 33 ש' 5-6).

45. כלומר, הנתבעות הגיעו לנכס בגלל ועקב פרסום התובעת 3 וההפגשה בין הנתבעות לבין
המוכרים קשורה סיבתית לאותו פרסום.

46. בעניין כרמי לעיל קבע בית המשפט:

"לטעמי, נוצרת מעין חזקה הניתנת לסתירה, כי המתווך שהציג את הדירה
לראשונה ללקוח, הוא הגורם היעיל בביצוע העסקה, בבחינת הקשר
הסיבתי להתקשרות בין הצדדים".

47. דברים אלו קולעים לענייננו ואף עולים עם עדות התובעת 3 (ע' 7 ש' 29-31):

"הסכם בלעדיות אומר שאני משווקת ועושה פעולות השיווק היחידה עבור בעל הנכס. הנכס
לא היה בשוק ואף אחד לא הכיר אותו, אני פניתי לבעל הנכס באופן אקראי לחלוטין, וברגע
שפרסמתי, כמו שלקוחה שלך ראתה את הפרסום, גם מתווכים אחרים ראו הפרסום,
ומאחר שאנחנו קהילה אחת של מתווכים בעיר, הם גם מגיעים הנה ויכולים לשאול שאלות
על הנכס, כמו שאני הגעתי לבעל הנכס, גם הם יכולים להגיע אליי".

ובהמשך (ע' 17 ש' 16-17):

"...אם אני לא הייתי המתווכת בעסקה הזו, הן לא היו קונות את הבית. אין פה בכלל
שאלה..."



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אחרר ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 48. דברים אלו לא נסתרו ודברי הנתבעות כפי שהובאו לעיל מחזקות אותם. כלומר, במבחן
- 3 התוצאה, הנתבעות לא הגיעו אל הנכס בכוחות עצמן אלא רק לאחר שפנו לתובעת 3.
- 4
- 5 49. אם כן, במקרה זה, די היה בהפגשת הנתבעות עם המוכרים כדי לקבוע כי התובעת 3 היתה
- 6 גורם היעיל בעסקה.
- 7
- 8 50. בנוסף, פרמטרים נוספים מסייעים גם הם בגיבוש מסקנה זו :
- 9
- 10 51. הנתבעת 1 יצרה קשר במסרון בנוגע לנכס ביום 20.12.20 אחה"צ (עמ' 24 לתצהירי
- 11 התובעים), הסכם התיווך נחתם ביום 22.12.20, הסכם המכר נחתם ביום 26.1.21.
- 12
- 13 52. קרי בתוך פרק זמן של קצת יותר מחודש הושלמה העסקה נשוא הזמנת שירותי התיווך.
- 14 מדובר בפרק זמן סביר ביותר שבו בתוך כחודש מיום הצגת הנכס הוא נמכר לנתבעות.
- 15 מדובר בתהליך מהיר שהחל אך ורק בהצגת הנכס לנתבעות בזכות התובעת 3.
- 16
- 17 53. בנקודה זו אני דוחה את הטענה שנטענה בסיכומים מטעם הנתבעות כאילו התובעת 3
- 18 ניתקה קשר ונעלמה החל מיום 7.1.21. היא הסבירה את מה שקרה (ע' 8 ש' 23-27) :
- 19
- 20 "שברתי את הרגל ב-7.1, מביה"ח עוד דיברתי עם עו"ד גד טואף בהמתנה שיחליטו מה אני
- 21 עושה והסברתי לו מה הוא צריך לעשות, החל מה-7.1 לא נעלמתי, ולא אמרתי ששברתי את
- 22 הרגל אף פעם ברצף הוויטסאפים שלנו, לא מנעתי את העסקה. הגעתי על קביים לנכס,
- 23 הראיתי את הנכס על קביים, עברתי ניתוח ב-14.1 ולא נעלמתי לשום מקום חוץ מאשר
- 24 שהייתי מורדמת. ב-7.1 ב-13:30 שברתי את הרגל, הקרסול."
- 25
- 26 54. כפי שניתן לראות בחלופת המסרונים בין התובעת 3 לנתבעת 1 (עמ' 24-32 לתצהירי
- 27 התובעים) היה קשר רציף בין עד למועד זה, וביום 14.1.21 כותבת התובעת 3 בזמן אמת
- 28 כי היא עוברת ניתוח באותו היום. ואז ממשיך רצף המסרונים בימים הבאים, תוך
- 29 התייחסות לעסקה עד לחתימתה. מכאן, שאין ממש בטענת ההעלמות ודינה להדחות.
- 30
- 31 55. זאת ועוד : בתכתובת מסרונים בין התובעת 3 לבין ב"כ הנתבעות בעסקת המכר, עו"ד משה
- 32 אחרר, כותב עו"ד אחרר לתובעת 3 ביום 10.1.21 שעה 15.00 : "הזר בתור המתווכת של



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

העסקה... (עמ' 40 לתצהיר התובעים). מאחר ומדובר בתכתובת בזמן אמת הרי שיש לייחס לדברים מהימנות גבוהה, ופירוש הדבר הוא שחרף הטענה בסיכומים כי התובעת ניתקה קשר ביום 7.1, הנה ביום 10.1 רואה בה ב"כ הנתבעות כמתווכת בעסקה וממריץ אותה לפעול לקידומה.

56. יפים דבריו של כב' השופט אביים ברקאי בת"א (שלום ת"א) 36556-01-20 מ.מ.מ. אחזקות וניהול מבנים בע"מ נ' אורי מוני מימון (נבו 09.09.2022):

"הקשר המיידני, התכיפות שבעסקה, זהות הצדדים לעסקה וכן מהותה – כל אלה מביאים לקביעה לפיה הצגת הנכס היא "הגורם היעיל" שבלעדיו לא הייתה יוצאת העסקה אל הפועל..." (ההדגשה בקו שלי - צ.א.).

דברים אלו קולעים ככפפה ליד גם לענייננו.

האם התובעת 3 הפרה את חובת ההגינות ?

57. טענה נוספת שהעלו הנתבעות היא כי בעוד שהמוכרים בהסכם התיווך עם התובעת 3 דרשו מחיר מינימום של 7 מיליון ₪ הרי שבהסכם עם הנתבעות נרשם מחיר שיווק של 7.35 מיליון ₪. במילים אחרות, טוענות הנתבעות כי אילו היה נרשם בהסכם התיווך סך 7 מיליון ₪ וזה הסכום שהיה מוצע גם למוכרים, ניתן היה לסגור את העסקה בסכום זה העומד בציפיות שני הצדדים לעסקה. על כן הן טוענות כי התובעת 3 פעלה בניגוד עניינים תוך הפרת חובות ההגינות והאמון שהיא חסה כלפיה.

58. הנתבעת 1 חתמה על הסכם התיווך ביום 22.12.20, אך עוד לפני זה ידעה מהו מחיר השיווק (ראו מסרון מיום 20.12.20 משעה 17.15 בעמ' 24 לתצהירי התובעים).

59. הנתבעות הגיעו לנכס, וביום 23.12.20 שעה 20.52 שולחת הנתבעת 1 מסרון לתובעת 3 בו היא כותבת לה שהיא הציעה 7 מיליון. כלומר חרף מחיר השיווק, ומבלי שבאותה העת ראו או ידעו הנתבעות על הסכום אותו דרשו המוכרים בהסכם התיווך שלהם מול התובעת 3, הציעו הנתבעות סך הזהה לאותו הסכום. משמע, שלמחיר השיווק בהסכם התיווך עם הנתבעת 1 לא היתה השפעה על ההצעה שנתנו הנתבעות לרכישת הנכס. בדיעבד, ברור כי בנקודת הזמן ההיא לא היו מוכנים המוכרים למכור את הנכס בפחות מ- 7 מיליון.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אחרר ואח'

תיק חיצוני:

- 1 60. כנראה שהצעה זו לא היתה מקובלת על המוכרים, שכן לפי טיוטת הסכם המכר שהועברה
- 2 לב"כ הנתבעות מב"כ המוכרים ביום 30.12.20 המחיר שצוין הוא 7.3 מיליון ₪ (עמ' 31-38
- 3 לתצהירי הנתבעות).
- 4
- 5 61. ברור כי מנקודה זו ואילך עברה העסקה ל"שליטת" הצדדים ובאי כוחם.
- 6
- 7 62. במייל מיום 7.1.21 ששלח לב"כ הנתבעות לב"כ המוכרים הוא מחה על כך שמחיר העסקה
- 8 עלה מ – 7.3 ל – 7.5 מיליון ₪ וכי מנוהל מו"מ עם מציעים נוספים בחוסר תום לב (עמ' 48
- 9 לתצהירי הנתבעות).
- 10
- 11 63. במייל תשובה שנשלח אליו למחרת (עמ' 49 לתצהירי הנתבעות) ציין לב"כ המוכרים כי מרשו
- 12 קיבל טלפונים ממתעניינים נוספים שחלקם הציעו לרכוש את הנכס במחיר 7.5 מיליון ולכן
- 13 ביקש לקבל את עמדת הנתבעות להעלאת הסכם, אף שבסופו של דבר אישרו המוכרים את
- 14 העסקה במחיר 7.3 מיליון ₪, כפי הטיוטה הראשונה (עמ' 51 לתצהירי הנתבעים).
- 15
- 16 64. ממילים אלו וממילים נוספים בין באי כוח הצדדים (שצורפו לתצהירי הנתבעות), עולה
- 17 הרושם כי מדובר במו"מ רגיל ושגרתי כפי שקורה סביב כל עסקת מקרקעין, לרבות עליות,
- 18 ירידות, כמו גם הטחת האשמות זה בזה... ככל שהיו תנודות במחיר העסקה, הרי שהן פרי
- 19 מו"מ וקיומם של מתעניינים נוספים בנכס. כפי שציין לב"כ המוכרים, המציעים הנוספים
- 20 הם שיצרו קשר ישירות עם המוכרים וכל בר בי רב יודע כי עד שההסכם לא נחתם, אין
- 21 עסקת מכר. לכן, אין ולא היתה לנתבעות זכות קנויה כי הנכס יימכר להן במחיר הראשוני
- 22 שהציעו (לטענתן 7.03 מיליון ₪), וככל שחולף הזמן לא מן הנמנע כי יהיו מציעים נוספים
- 23 והמחיר ישתנה.
- 24
- 25 65. זאת ועוד: במסרון מיום 3.1.21 שעה 13.09 (עמ' 38 לתצהירי התובעים) כותב לב"כ הנתבעות
- 26 לתובעת 3 כי נאמר לו על ידי לב"כ המוכרים שיש המון פניות לגבי הנכס. דברים אלו
- 27 מאשרים כי הן הנתבעות והן בא כוחן ידעו שיש ביקוש רב לנכס ולא באו בטרזניה כלשהי
- 28 לתובעת 3.
- 29
- 30 66. בהמשך, במסרון מיום 4.1.21 שעה 12.59 כותבת התובעת 3 לב"כ הנתבעות: "הוא שוב
- 31 מתחיל איתי בעניין המחיר. אמרתי לו שאין מצב שהם יעלו. אני מנסה לתפוס אותו. רוצה
- 32 שיבין שהם כבר הוציאו כספים והינם רציניים ושאלם יש לו כוונה שלא למכור להם שיודיע
- 33 מייד".



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

וב"כ הנתבעות משיב: "אין סיכוי למעשה כזה. יקבל טיוטה בהקדם".

67. הודעות אלו בצירוף העובדה כי עסקת המכר נחתמה במחיר שצוין בטיטת הראשונה, מלמדת כי בניגוד לטענת הנתבעות, התובעת 3 פעלה במסירות והגינות כלפי הנתבעות. אף שמבחינתה שלה היה לה אינטרס כספי לכך שהכנס יימכר במחיר הגבוה ביותר היא השתדלה מאוד שהעסקה עם הנתבעות תצא לפועל.

68. גם אם הייתי מקבל את הטענה וקובע עובדתית כי התובעת 3 הביאה מציעים נוספים באופן שגרם להעלאת מחיר העסקה, הרי שלאור המחיר בו נחתמה העסקה, לא נגרם נזק לנתבעות.

69. גם הטענה - כי התובעת 3 לא מחתה על המייל (עמ' 50 לתצהיר הנתבעות) בו כתב ב"כ הנתבעות לב"כ המוכרים כי הוצע פיצוי לנתבעות בשם המוכרים - אין בה ממש, ולא מצאתי כי יש לה נפקות. מדובר בהצעה של המוכרים לקונות (הנתבעות) ולא בהצעה של התובעת 3 עצמה, ואין בה כדי להשליך על יחסי התיווך בין הצדדים. בעניין זה אמרה התובעת 3 בעדותה (ע' 8 ש' 14-12):

"...אני לא הצעתי פיצוי, אני הסברתי למוכר שהעלויות של הרכישה עד עכשיו לא משתלמות לו לבוא וללכת ולקחת קונה אחר ולהסתכן בתביעה..."

70. דברים אלו מחזקים את המסקנה כי התובעת 3 לא פעלה כנגד הנתבעות, נהפוך הוא. יש לזכור כי פעולתו של המתווך היא להביא למפגש בין הצדדים ולא לפעול כשלוחם במסגרת המו"מ (ראו: ת"א (מרכז) 15706-01-14 מזרחי נ' מרקוביץ (16.3.16), פסקה 44).

האם התובעת 3 פעלה בניגוד עניינים והפרה חובות סטטוטוריות כמתוכות ?

71. טענה נוספת שעלתה היא כי התובעת 3 פעלה בניגוד עניינים בכך שלא עדכנה את הנתבעות על כך שהיא מייצגת גם את המוכרים ולא קיבלה את הסכמתן.

דין הטענה להדחות.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אחרר ואח'

תיק חיצוני:

72. הנתבעת 2 אישרה בעדותה כי ידעה על כך שהתובעת 3 מייצגת גם את המוכרים (ע' 33 ש' 24 ואילך):

"... זו עסקה גדולה, של החיים שלי ושל לילך, במצב הזה לא הייתי מוכנה להיכנס כשיש מתווך כזה בבלעדיות אצל המוכרים, אני מספיק מבינה את המקצוע לא להיכנס למצב כזה... אני לא הסכמתי לעבוד איתה בלי שום קשר, גם אם הייתה מציעה לי 0.5% בגלל שהיא מייצגת בבלעדיות את המוכרים..."

73. לאור הקשר האינטנסיבי בין הנתבעות לבין עצמן במועדים הרלוונטיים לתביעה, הרי שיש לראות את שתיהן כמי שידעו בזמן אמת על הייצוג הכפול בעסקה.

74. אך גם אילו לא היתה אומרת התובעת 3 לנתבעות כי היא מייצגת את המוכרים, לא היה בכך פסול. בפסיקה נקבע כי ייצוג של שני הצדדים לעסקה וקבלת דמי תיווך משני הצדדים לעסקה לא הוגדרה כ"עניין אישי" של המתווך. לעניין זה יפים הדברים שנאמרו בעניין מזרחי לעיל (בבית המשפט המחוזי):

"במקרים רבים מייצג מתווך המקרקעין את שני הצדדים לעסקה וזאת מטבע עיסוקו להפגיש את שני הצדדים לעסקה. מתווך אינו חייב להודיע ללקוח כי הוא מייצג את שני הצדדים לעסקה. מדובר בנוהג מקובל (ת"א (מחוזי מרכז) 5276-07-10 ג'ונתן דויד פיית' נ' שרה רובינשטיין [פורסם בנבו] פסקה 42 (2013). אין די בייצוג שני הצדדים לעסקת מקרקעין המשלמים דמי תיווך בשיעור המקובל כדי ליצור אינטרס אישי או ניגוד עניינים המחייב את הסכמת הלקוח בכתב".

בערעור על פסק הדין לא התערב בית המשפט העליון בקביעה זו.

75. במקרה זה סכום עמלת התיווך משני הצדדים הוא בגדר הסביר והמקובל, ועל כן אני דוחה את הטענה לניגוד עניינים.

76. גם אם הייתי מניח כי התובעת 3 הפרה את דרישת סעיף 10 לחוק המתווכים שעניינו גילוי עניין אישי ומהווה גם הפרת חובת האמון לפי סעיף 8(א), עדיין יש לבחון האם נגרם ללקוח נזק והאם נגרם בשל העניין האישי שהיה למתווך ושלא נמסר כאמור (ראו: ת"א (שלום חד') 4083-07 אוריאלה בראל נ' אסף גפן (נבו 22.02.2010). כלומר, לא די בהפרת החובה.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

על מי שטוען כי החובה הופרה להוכיח קיומו של נזק וכי מקור הנזק בעניין אישי שהיה למתווך ושהוסתר מהלקוח.

77. על הנתבעות היה להוכיח כי המחיר שנקבע בהסכם המכר איננו מחיר מכירה סביר בנסיבות העניין. הנתבעות לא עמדו בנטל זה, וכפי שהרחבתי לעיל בסעיף 59 ואילך, מדובר במחיר התואם את ההצעה שניתנה בתחילת המו"מ. גם אם הנתבעות רצו לסגור את העסקה ב- 7 מיליון ₪ והיא נסגרה ב- 350,000 ₪ יותר, הרי שאין מדובר בנזק אלא בפער סביר המגלם את הזמן שחלף עד מועד החתימה על הסכם המכר שבו התקבלו הצעות אחרות, בסכומים גבוהים יותר, לרכישת הנכס ממציעים אחרים.

לסיכום עד כאן:

78. התובעים, והתובעת 3 בפרט, פעלו כדין, ללא ניגוד עניינים וללא הפרת חובותיה, והיא היתה הגורם היעיל בעסקה.

79. אשר לטענת הנתבעות כי נגרם להם נזק מאחר שהיתה שוכרת בנכס והם נאלצו לנקוט נגדה הליכים, הרי שטענה זו לו הועלתה בסיכומים ועל כן יש לראותה כטענה שנזנחה על ידי הנתבעות, ואיני נדרש לה.

80. מכאן יש לפצל את הדיון לכל אחת מהנתבעות בנפרד, שכן, בעוד הנתבעת 1 אינה חולקת על חתימתה על הסכם התיווך הרי שהיא חולקת על החלק שעליה לשלם; ואילו הנתבעת 2 טוענת כי אין לחייבה כלל משום שלא חתמה על הסכם התיווך.

הנתבעת 1 - האם עליה לשלם את מלוא דמי התיווך או באופן חלקי ?

81. הנתבעת אישרה בעדותה את החתימה על ההזמנה, אך גם ציינה כי לא טרחה לקרוא אותה (עמ' 24 ש' 15 – 30). כידוע, אדם שאינו קורא את המסמך עליו הוא חותם לא יכול להשמע לאחר מכן בטענה כי המסמך אינו מחייב אותו, וההלכה בעניין ידועה ומושרשת היטב.

82. יחד עם זאת, טענה הנתבעת כי לכל היותר יש לחייב אותה ב- $\frac{1}{5}$ מדמי התיווך, שכו בסופו של יום היא רכשה רק $\frac{1}{5}$ מהזכויות בנכס (ביחד עם בעלה שרכש עוד $\frac{1}{5}$, אך הוא



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אינו נתבע), בעוד שאת 3/5 הנותרות של הנכס רכשה הנתבעת 2. כלומר, לשיטתה, ככל
- 2 שהיא חייבת בדמי תיווך, צריכים אלו לשקף את חלקה הנרכש במקרקעין, ולא מעבר לכך.
- 3
- 4 83. איני מקבל תזה זו של הנתבעת. לטעמי, יש להפריד בין הזמנת שירותי התיווך לבין שיעור
- 5 הזכויות הנרכשות כמפורט בהסכם מכר המקרקעין.
- 6
- 7 84. בהתאם לסעיף 3 להסכם התיווך התחייבה הנתבעת לשלם את דמי התיווך "...מייד עם
- 8 חתימת הסכם מחייב...עמנו או עם מי מטעמנו, או עם כל גוף שאנו או מי מטעמנו קשור
- 9 אלינו, או מי כל מי שמסרנו לו פרטים בקשר לנכסים..."
- 10
- 11 85. לשון ההסכם רחבה מספיק והיא כוללת, למשל, מצב שבו מי שהזמין שירותי תיווך, לא
- 12 יהא זה שיחתום על הסכם המכר וירכוש את הנכס, ועדיין הוא יהא חייב לשלם את דמי
- 13 התיווך. כלומר, אף אם בסופו של יום לא היתה הנתבעת רוכשת את הנכס, אלא מישהו
- 14 מטעמה, עדיין היתה חייבת בתשלום. הדברים הם מקל וחומר במקרה שבו הנתבעת רכשה
- 15 גם רכשה ביחד עם בעלה זכויות הנכס עקב פעולת התיווך.
- 16
- 17 86. בהסכם לשירותי תיווך הדגש הוא על השירות המקצועי שנותן המתווך. זוהי התמורה ואין
- 18 לקשור בינה לבין צורתו של הסכם המכר שבא לאחר מכן, ומה גם שברור כי על מתווך
- 19 נאסר לקחת חלק בביצוע פעולות משפטיות (סעיף 12 לחוק המתווכים). בהעדר כל סייג או
- 20 שינוי בהסכם התיווך אין לקרוא לתוכו את מה שאין בו, ועל פי לשונו הפשוטה של ההסכם,
- 21 על המזמין לשלם את התמורה הנקובה בהסכם התיווך כאשר הוא ו/או מי מטעמו
- 22 מתקשרים בסופו של יום בהסכם מכר.
- 23
- 24 87. בהסכם המכר (עמ' 13 לתצהירי הנתבעות) כל אחת מן הנתבעות רוכשת שיעור מסויים
- 25 במגרש, אך אין חולק כי מוכרי המגרש (ה"ה טואף) הם שעמדו על הדרישה כי יערך הסכם
- 26 אחד למכר המגרש ולא הסכמים נפרדים. זוהי דרישה של המוכרים אשר אין לתובעים
- 27 בכלל, ולא לתובעת 3 בפרט, כל שליטה עליה, ונראה כי במועד שבו נחתם הסכם התיווך,
- 28 לא ניתן היה לדעת מה תהיה עמדת המוכרים בעניין זה. עוד יש לציין כי הנתבעת אישרה
- 29 כי היא והנתבעת 2 החליטו בסופו של דבר לחתום על הסכם מכר אחד (ראו מסרון מהשעה
- 30 18.18 בעמ' 25 לתצהירי התובעים), אולם לא העלתה כל טענה או דרישה כי שיעור דמי
- 31 התיווך שעליה לשלם צריך לשקף את חלקה הנרכש במקרקעין.
- 32



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

88. הנתבעת לא הביאה כל ראיה שיש בה כדי לשכנע או להוכיח כי היה מוסכם כי דמי התיווך יהיו בשיעור של 1/5 בלבד. במענה לשאלת בית המשפט השיבה:

1
2
3
4 **"ש. האם בזמן אמת, בסמוך לאחר שנחתמו הסכם התיווך, יש לך מסמך שאומר שאת**
5 **מסייגת או מגבילה את התשלום שלך לחמישית, לא בתצהיר שנערך לקראת המשפט,**
6 **ולא במה שקשור להסכם המכר עם הבעלים, שזה סיפור אחר לחלוטין. האם יש לך משהו**
7 **שאומר, כי זה לא רשום בהסכם התיווך, משהו אח"כ, בסמוך, שאומר, שיהיה ברור שאת**
8 **משלמת חמישית, יש לך?**

9 ת. כן. מהשיחה הראשונה שלי עם הדר, אמרתי לה, שתי עסקאות נפרדות. היא בחרה
10 את התיווך לשים ביחד, להחתים אותי ואז את מישל, ואני אמרתי שתי עסקאות נפרדות.
11 "

12
13 89. אלא שאין בתשובה זו כדי לתמוך בטענתה. ראשית, מדובר בטענה בעל פה כנגד מסמך
14 בכתב. שנית, החתימה על הסכם התיווך היתה לאחר השיחה הראשונה כשהיא יודעת כי
15 היא מתכוונת לרכוש רק חלק מהזכויות בנכס, ובכל זאת חתמה על הסכם הזמנה בלתי
16 מסוייג. אמנם היא לא קראה אותו, אולם כפי שצינתי לעיל, אין לה אלא להלין על עצמה.
17 שלישית, גם אם אקבל את דבריה כי התובעת 3 בחרה לשים את התיווך ביחד, מדוע לא
18 מחתה על כך לאורך כל הדרך עד לחתימה על הסכם המכר? הרי היא ידעה כי דמי התיווך
19 הם 2% (עי' 24 ש' 23 – 30) והיא ידעה בקירוב מה שווי העסקה, כלומר, שדמי התיווך הם
20 בסכום לא מבוטל ככל ועיקר; ועדיין לא פנתה בשום שלב לתובעת 3 וביקשה לשנות את
21 החלוקה.
22

23 90. בעדותה אישרה את הדברים (עי' 28 ש' 31-29):
24

25 **"ש. אני עברתי על כל התכתבויות הווסטאפ שבפני ביהמ"ש, מפורטות ורבות, אני**
26 **אומר לך, שבשום מקום שם, לא כתוב שאת מחויבת לגבי חמישית מהמגרש בלבד, נכון?**
27 ת. נכון."
28

29 91. תשובתה זו מאששת את המסקנה כי חיובה של התובעת לשלם דמי תיווך מתייחס לעצם
30 שירותי התיווך ביחס למגרש כולו, ללא כל אבחנה בין חלקן של שתי הנתבעות.
31

32 92. מסקנה זו מתיישבת עם דברי התובעת 3 בעדותה, העולים בקנה אחד עם הגיונה של עסקת
33 שירותי התיווך (עי' 9 ש' 4-5):



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אחרר ואח'

תיק חיצוני:

1
2 "אני לא נכנסתי לחלוקה ביניהן, היא לא מענייני. הן רוצות לקנות השטח ביחד, וכך רצו,
3 לקנות ביחד, והחלוקה הפנימית שלהן לא מענייני. אני מוכרת שטח אחד."
4
5 93. לפיכך, המסקנה היא כי הנתבעת 1 חבה במלוא דמי התיווך כפי שיעורם בהסכם התיווך.
6 בהקשר זה אציין כי אמנם התובעים נאותו להעניק הנחה בשיעור דמי התיווך ולהעמידם
7 על סך 1.75% במקום 2% (בתוספת מע"מ), כפי שנרשם בהסכם התיווך. אולם, לאור
8 הסירוב לשלם את דמי התיווך, כתבה התובעת 3 לנתבעת 1 ביום 28.1.21 שעה 14.53 כי
9 ככל שייאלצו התובעים להגיש תביעה לבית המשפט ההנחה תהיה בטלה (עמ' 29-30
10 לתצהירי התובעים). לפיכך, ההנחה אינה על הפרק עוד.

הנתבעת 2 – האם יש לחייבה ?

11
12
13
14 94. אין חולק כי הנתבעת 2 לא חתומה על הסכם שירותי התיווך.
15
16 95. סעיף 9(א) לחוק המתווכים קובע כי מתווך במקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך, אלא אם
17 כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים
18 שקבע השר, באישור ועדת הכלכלה.
19
20 96. בע"א 3384/16 עמית מזרחי נ' אהוד מרקוביץ (פורסם בנבו, 05.07.2018), התייחס בית
21 המשפט העליון לדרישת הכתב הקבועה בחוק המתווכים וקבע:

22
23 "ההקפדה על עריכתו של חוזה תיווך בכתב הכולל את הפרטים הקבועים
24 בחוק ובתקנות היא הכלל. במקרים שבהם קיים חוזה תיווך בכתב, אלא
25 שהוא חסר פרט זה או אחר, על המתווך יהיה מוטל להראות כי יש לאפשר
26 בנסיבות העניין את השלמתו של פרט זה (למשל באמצעות מסמך אחר או
27 על סמך פרטים שמסירתם על-ידי המתווך הוכחה כדבעי). לעומת זאת,
28 במקרים שבהם כלל לא קיים חוזה תיווך כתוב, אין מקום ללמוד במישרין
29 מפסקי הדין המאפשרים התגברות על דרישת הכתב בחוזה מקרקעין, וככלל
30 יש מקום להחמרה רבה יותר. אם לא כן – החוק ירוקן מכל תוכן, תוך פגיעה
31 בתכלית של הסדרת שוק התיווך ובהגנה הנדרשת על מי שנזקקים לשירותי
32 תיווך. בסופו של דבר, מתווך שזהו עיסוקו אמור להיות מודע לחובתו



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

להחתים את לקוחותיו על חוזה תיווך כדן, דרישה שאינה מורכבת כל עיקר.

אם אינו עושה כן הסיכון הכרוך בכך אמור להיות מונח לפתחו".

97. מהלכה זו ומכלל פסק דינו של בית המשפט העליון, ניתן ללמוד, כי לאור פסיקת הערכאות דלמטה, נדרש היה "לעשות סדר" בכל האמור בסוגיית דרישת הכתב. בית המשפט קבע מפורשות כי הגמשת דרישת הכתב אפשרית מקום שבו קיים הסכם בכתב הדורש או זועק להשלמה מכוח הדוקטרינות שפותחו בפסיקה. לעומת זאת, כמעט ולא ניתן לעשות שימוש בצינורות הייבוא של אותן דוקטרינות כאשר אין כלל הסכם כתוב, שכן, אחרת, עושים אנו את הוראות החוק פלסטר.

98. עוד קבע בית המשפט כי,

"המסקנה המתקבלת מכל האמור לעיל היא שקשה לחשוב על מצב שבו ניתן יהיה לוותר כליל על הדרישה הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב על מנת להטיל חיוב בדמי תיווך."

99. בית המשפט הוסיף וקבע כי רק מקרים חריגים וקיצוניים (שלא התקיימו במקרה שנדון בפניו) יצדיקו אולי התגברות על דרישת הכתב הבסיסית.

100. נוכח פסיקתו המפורשת של בית המשפט העליון בעניין מזרחי איני סבור כי ניתן לראות במחוות היד מצד הנתבעת 2 משום הסכמה בדיעבד, בין מפורשת ובין מכללא, לויתור על דרישת הכתב הקבועה בדן. מטרת חוק המתווכים הינה בין היתר לעשות סדר בעסקי התיווך לצמצמם את המחלוקות בשל חוסר הבהירות באשר לתנאים המוסכמים בין הצדדים. לא למותר לציין כי הנתבעת 2 היא מתווכת בהכשרתה, לפי דבריה, ובפרשת מזרחי לעיל קבע בית המשפט העליון גם את הדברים הבאים:

"אין בידי לקבל את הטענה כי בכל מקרה של התקשרות בין מתווך לבין גורם עסקי ניתן לוותר כליל על דרישות הצורה שבחוק המתווכים. לקביעה כזו אין עיגון בלשון החוק, שאינו מבחין בין התקשרות עם גורם פרטי שמבקש לרכוש דירה, לבין התקשרות עם גורם עסקי לצורך עסקה מורכבת במקרקעין. יתר על כן, אף בעסקאות תיווך בין גורמים מתווכמים יש ערך להעלאת ההסכמות על הכתב (וממילא, ניתן לצפות שבהתחשב במורכבות ובמשאבים המושקעים בעסקאות אלה הדברים יועלו כנדרש על הכתב).



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

יתרה מכך, הבחנה חדה מדי בין גורמים פרטיים לגורמים עסקיים חוטאת
לתכלית החוק, ככל שזו מכוונת ליצירת סדר וודאות בשוק התיווך, מעבר
להגנה על רוכשי הדירות."

מכאן, שאין בעובדה כי הנתבעת 2 היא מתווכת בהכשרתה כדי לאיין או להגמיש את
דרישת הכתב.

101. המחוקק הטיל חובה ברורה על מתווך מקרקעין להקפיד הוראות החוק בצורה חד
משמעית. על כך אומר בית המשפט בעניין מזרחי הנ"ל מפי כב' השופט אלרון:

"מאחר שמתווך במקרקעין מחויב ברישיון (ראו סעיף 2 לחוק
המתווכים), שלשם קבלתו הוא נדרש להפגין ידע ובקיאיות בהוראות
חוק המתווכים, ובהן דרישת הכתב המנויה בסעיף 9 (ראו תקנה
2(א)(1)(ה) לתקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-
1997) – עמדתי היא כי יש לראותו כמודע לדרישה זו. משום כך, קיים
צידוק לחייבו לשאת בנזקים הנובעים מהפרתה, בראי הגישה
התאורטית שהוצגה לעיל."

102. מובן כי אין בשיחות וההתכתבויות שהיו בין הצדדים לאחר מכן כדי להתגבר על דרישת
הכתב, שכן לפי שיטה זו כמעט תמיד ניתן יהא להתגבר על הדרישה הקבועה בחוק או לקבוע
כי מדובר ב"נסיבות מיוחדות" או "כל מקרה לפי נסיבותיו" וכיוצא באלו ניסוחים. דומני
כי לא לכך כיוון בית המשפט העליון בדבריו, כפי שהובאו לעיל, שכן אחרת תעוקר
משמעותה של ההלכה שנקבעה מכל תוכן, וכך גם הוראות החוק.

103. המקרה שבפניי אינו בא בגדר מקרים חריגים וקיצוניים המאפשרים לוותר על דרישת
הכתב כליל. התרשמתי מעדותה של התובעת 3 כי היא לא התאמצה במיוחד להחתים את
הנתבעת 2 על הסכם שירותי תיווך בכתב, ולא ניתן להסתפק במנוד ראש או בהנפת היד מצד
הנתבעת 2, אשר לא ניתן להסיק מהם הסכמה חד משמעית לכך שחתימתה של הנתבעת 1
על הסכם התיווך מחייבת גם אותה לכל דבר ועניין. סביר יותר כי אילו היתה רוצה הנתבעת
2 היתה חותמת לצד הנתבעת 1. הקשר בין הצדדים היה לאורך כחודש והיו מספר
הזדמנויות שבהן יכולה היתה התובעת 3 לדאוג לעריכת הסכם בכתב או להוסיף את
חתימתה להזמנה עליה חתמה הנתבעת 1. חובת עריכת הסכם בכתב היא חובה ברורה



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אלחרר ואח'

תיק חיצוני:

ומפורשת בחוק, שהתובעת 3 מוחזק כמודעת לה היטב, ולכן יש להטיל עליה את הסיכון הנובע מהפרטה.

104. אמנם בית המשפט העליון לא שלל כליל את האפשרות שבמקרים מתאימים יוכל מתווך לזכות בשכר טרחתו, למרות שלא ערך הסכם בכתב. אולם הנטל המוטל על הטוען לחיוב בדמי תיווך הוא לא קל כלל ועיקר כפי שניתן ללמוד מדברי בית המשפט בפרשת מזרחי:

"אם כן, מאחר שמזרחי לא ערך חוזה תיווך בכתב בינו לבין חברת טביב וטביב, הנטל שבו היה על מזרחי לשאת על מנת לשכנע כי ראוי לחייב את חברת טביב וטביב בתשלום דמי תיווך הוא כבד במיוחד, ובנסיבות העניין כבד מנשוא. אף אם ניתן להניח כי קיימים מקרים יוצאי דופן שיצדיקו חיוב בדמי תיווך בהיעדר חוזה (וכאמור לעיל, איני קובעת מסמרות לעניין זה), ברי כי המקרה דנן ממילא לא נמנה עמם. מזרחי לא הצביע על נסיבות יוצאות דופן המצדיקות חריגה מכלל היסוד הדורש קיומו של חוזה תיווך בכתב, ועל כן דין טענותיו לעניין זה להידחות."

105. עולה, איפוא, כי מדובר בנטל כבד מאד וכי נדרשות נסיבות יוצאות דופן המצדיקות חריגה מהוראות החוק. ממכלול הדברים האמור לעיל, נוכחתי כי התובעת 3, והתובעים בכלל, לא עמדו בנטל זה ואין זה המקרה שבו מדובר בנסיבות חריגות ויוצאות דופן.

106. אמנם בפסק דינו של בית המשפט העליון לא הוגדרו מקרים שבהם יחויב לקוח בדמי תיווך כאשר אין כלל חוזה תיווך בכתב, ואף שלא נקבעו מסמרות בדבר, כב' השופט אלרון קבע כי ניתן להסתייע ממשפט משווה ולפיו במקרה של "מרמה ממשית" ("actual fraud") שבו העדרו של הסכם בכתב נובע ממצג שווא של הגורם הנהנה משירותי התיווך, כן תוכר חבותו של הלקוח (רע"א (מחוזי ת"א) 18682-10-22 **שאול שגיא נ' חנה דרעי** (נבו 13.12.2022)). במקרה שבפניי לא הוכח כי היתה מרמה ממשית או מצג שווא של התובעת 2.

107. לאור האמור לעיל, דין התביעה כנגד התובעת 2 להידחות.

108. בסיום הדברים אציין כי לא מצאתי ממש בטענה כי התובעים לא הביאו לעדות את התובע 2. לאור מהותה של התביעה ונסיבותיה, הרי שהתובעת 3 היתה הדמות הפעילה והודמינטית והיא זו שיכולה היתה להעיד מידיעה אישית על העובדות וההתרחשויות בפרשה. לא שוכנעתי ולא התרשמתי כי התובעים התחמקו מהבאת עדים או ראיות כדי להמנע מבירור האמת.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 4065-03-21 סטאר לנד השקעות ויזמות בע"מ ואח' נ' מויאל אחרר ואח'

תיק חיצוני:

1

2

3

לסיכום

109. אני מקבל את התביעה כנגד הנתבעת 1 ומחייב אותה לשלם לתובעים בתוך 30 יום סך

170,820 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל, בתוספת

אגרת משפט כפי ששולמה ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪.

7

110. אני דוחה את התביעה כנגד הנתבעת 2, ומחייב את התובעים לשלם לה בתוך 30 יום

הוצאות משפט בסך כולל של 8,000 ₪.

10

11

12

13

ניתן היום, א' טבת תשפ"ג, 25 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.

14


צחי אלמוג, שופט

15

16

