

בתי המשפט

035922/07 א		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
12/03/2009	תאריך:	כבוד השופט עודד מאור	לפני:

	בעניין:	מרדכי עוז
תובע	ע"י ב"כ	עו"ד עמית חנן
		נ ג ד
		משה עזרא
נתבע	ע"י ב"כ	עו"ד קרייטר אילן

מיני-רציו:

* חובתו של המתווך היא לפעול בנאמנות, הגינות ולנקוט אמצעים ראויים בנסיבות העניין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך. על מתווך להוציא נסח רישום לגבי כל נכס אותו הוא מקבל לטיפולו. המדובר בפעולה בסיסית הנדרשת והמצופה ממנו.

* מקרקעין – תיווך – מתווך

* שליחות – חובות השליחות – חובות אימון

תביעה בין מתווכים בגין הסכם שיתוף פעולה. הדיון נסב, בין היתר, בחובתו הכללית של מתווך.

בית משפט השלום קיבל את התביעה ופסק כי:

תפקידו של המתווך אינו מתמצה ב-"הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין", אלא חלה עליו חובה לנהוג בנאמנות, בהגינות ובדרך המקובלת. המתווך הוא-הוא שלוחו של לקוחו כלפי אחרים, ודיני השליחות, לרבות חובת הנאמנות, חלים עליו. על הנתבע היה לברר פוזיטיבית מיהו הבעלים של הנכס, על מנת שיעביר את המידע השלם במלואו לצדדים שלישיים להם הוא מציג את הנכס. על מתווך להוציא נסח רישום לגבי כל נכס אותו הוא מקבל לטיפולו.

פסק דין

עניינה של התובענה הכספית שלפניי, לתשלום הסכום של 27,152 ₪, הוא שיתוף פעולה בין מתווכים בקשר למכירת דירה וחלוקת דמי התיווך שהתקבלו ממכירתה.

טענות הצדדים**עיקרי טענות התובע:**

1. לתובע, שהוא מתווך במקרקעין במקצועו, לקוח בשם יואב ברנע, שהיה הבעלים של דירה ברחוב קהילת סלוניקי 14 בתל אביב (להלן: "הדירה"). מר ברנע, ייפה את כוחות של אביו, פרופ' אמיר ברנע, למכירת הדירה.
2. התובע פנה לנתבע, שאף הוא מתווך במקרקעין, והציע לו לשתף עמו פעולה למכירת הדירה, תוך שדמי התיווך שיתקבלו ממכירתה, יחולקו בין שני הצדדים בחלקים שווים (להלן: "ההצעה").
3. משקיבל הנתבע את ההצעה, מסר לו התובע את פרטי הדירה.
4. הנתבע פעל למציאת הרוכשים וביום 22.1.07 נחתם הסכם למכירת הדירה בסכום של \$ 420,000.
5. הנתבע גבה את דמי התיווך הן מהמוכר (סך של \$ 6,300) והן מהקונים (\$ 7,276).
6. התובע פנה לנתבע לקבל את חלקו בדמי התיווך, כמוסכם בין הצדדים, אולם הנתבע סירב לשלם לו את חלקו.

עיקרי טענות הנתבע:

7. הנתבע, שאף הוא מתווך במקרקעין, מאשר שהתובע פנה למשרדו, הציג עצמו כמתווך במקרקעין, ציין שהוא מחזיק במפתח של הדירה, הממוקמת מול משרדו של הנתבע, והזמין אותו לראות אותה.
8. התובע והנתבע הלכו לדירה וביקרו בה. במהלך הביקור אמר התובע לנתבע שהדירה שייכת לקרוב משפחה שלו, ווהציע לנתבע למצוא קונה לדירה ולקבל דמי תיווך מהקונה בלבד, כאשר התובע "יסתדר עם מוכר הדירה" (להלן: "ההצעה בדירה").

הנתבע הסכים להצעה בדירה.

9. מאחר והתובע סירב למסור לנתבע את מפתח הדירה, הוסכם שכשימצא הנתבע רוכש פוטנציאלי מתאים, יתאם ביקור בדירה יחד עמו, שיתקיים בנוכחות התובע.

10. הנתבע פתח "כרטיס" לדירה, ומסר את הטיפול בהפניית הקונים לסוכנת משרדו, גב' הילה טוויג (להלן: "הילה"), שתיאמה ביקורים עם התובע.

11. בשלב מסוים, ולאחר שהתבצעו מספר ביקורים בדירה, חדל הנתבע להפנות רוכשים פוטנציאליים לדירה, לאחר שהתובע אמר לו שהוא אינו מטפל עוד בדירה.

12. בחלוף מספר חודשים, התייצב אדם במשרדו של הנתבע, מי שהיה שוכר הדירה, ואמר לנתבע שהדירה מיועדת למכירה. הנתבע ביקש מהשוכר את פרטי מוכר הדירה.

13. לאחר שקיבל מהשוכר את פרטיו, התקשר הנתבע מיוזמתו והציע לו את שירותיו המקצועיים. לאחר משא ומתן סוכם בינו לבין המוכר, פרופ' אמיר ברנע (להלן: "פרופ' ברנע") שהוא ישלם לנתבע דמי תיווך בשיעור של 1.5% כולל מע"מ.

14. טוען הנתבע שההסכמה על השיעור האמור נעשתה לאחר שפרופ' ברנע אמר לו שהוא מחויב מוסרית לשלם דמי תיווך למתווך אחר, שהטיפול במכירת הדירה נמסר לו על ידו, על אף שלא הצליח למצוא קונים.

15. הנתבע החתים את פרופ' ברנע על כתב התחייבות לשלם דמי תיווך ביום 11.03.06.

16. לאחר שהנתבע מצא רוכשים לדירה ונחתמה עסקת המכר, גבה את שכר טרחתו הן מהקונים והן מפרופ' ברנע.

17. הנתבע טוען שלא הוסכם בינו לבין התובע לשתף פעולה והתחלק בדמי התיווך, מה גם שנהוג – לטענתו – שהסכמים בין המתווכים יהיו בכתב.

דיון והכרעה

18. בקליפת אגוז, המחלוקת בין התובע לנתבע היא, האם נכרת ביניהם הסכם לשיתוף פעולה בעסקת מכר הדירה, ואם ייקבע כי נכרת ההסכם, האם נותק הקשר בין הצדדים לאחר שהתובע הודיע לנתבע שהוא אינו מטפל עוד בדירה ולאחר שהנתבע פנה מיוזמתו לפרופ' ברנע.

19. אם כן, יש לבחון ראשית את השאלה אם נכרת הסכם לשיתוף פעולה וחלוקת דמי התיווך:

א. התובע טוען כי הוסכם בין הצדדים על שיתוף פעולה ותמורת דמי התיווך תחולק בין הצדדים, מה גם שלטענתו אין הוראת דין המחייבת כי הסכם שיתוף פעולה ייערך בכתב.

ב. לעומתו – מכחיש הנתבע את ההסכמה בדבר שיתוף פעולה וחלוקת דמי התיווך, ואף מציין כי נהוג לערוך הסכמים כאלו בכתב.

ג. לאחר ששמעתי את הצדדים, את העדים ועיינתי בכלל הראיות בתיק אני מקבל את גרסתו של התובע, שהייתה מהימנה בעיניי, קוהרנטית ורציפה, שלא נסתרה בחקירה נגדית ושאלף משתלבת ביתר הראיות בתיק.

ד. התובע העיד על הסכם שיתוף הפעולה בעל פה. התובע אישר בחקירה נגדית שלאחר שנכנס למשרד הנתבע, הציג עצמו, ולאחר שהוא והנתבע עלו לדירה, הסכים בלחיצת יד על שיתוף הפעולה (ראו: עמוד 11 לפרוטוקול מיום 30.6.08). התובע ציין בחקירה כי לא התבקש

כלל לחתום על מסמך בכתב. עדותו מתיישבת הן עם גרסת הנתבע עצמו כי סוכם בין הצדדים על שיתוף פעולה כלשהו (הנתבע מאשר הסכמה כי יגבה דמי תיווך אך מהקונה), והן מעדותה של גבי הילה טוויג שאישרה כי בין התובע לנתבע הוסכם על שיתוף הפעולה.

ה. זאת ועוד; עד ההגנה, מר אייל גוהר, שהוא בעלים של משרד תיווך, העיד, בין היתר, שאכן ישנם הסכמי שיתוף פעולה בין מתווכים, אולם אין הכרח כי ההסכמים ייעשו בכתב, והמדובר ביחסי אמון (ראה עדותו מיום 30.6.08, עמוד 8, שורות 4-7); מר גוהר ציין כי לא הסכים לחתום על תצהיר המאשר, לבקשת ב"כ הנתבע, כי לגבי שיתוף בין משרדי תיווך נפרדים נהוג שההסכמים נעשים רק בכתב (כאמור בנ/1 שנשלח אליו).

ו. לא זו אף זו; מר גוהר אכן אישר כי במשרדו כמעט ולא משתפים פעולה עם משרדים אחרים, אולם כשזה כבר נעשה, המדובר בהבנה בעל פה (עמוד 8 לפרוטוקול מיום 30.6.08), ואף ציין כי עסקת מקרקעין גדולה, בסכום של כ- \$ 3,000,000, נעשתה בהסכמה בעל פה ולא בכתב.

ז. להפסת דעת הנתבע, הרי עדותו של מר גוהר לא היתה מגומגמת אלא אותנטית ומהימנה. מר גוהר חשב וניסה להזכר בשמות משרדים איתם שיתף פעולה, וזאת לאחר שציין שבמשרדו הוא כמעט ואינו משתף פעולה עם אחרים, ותשובותיו היו לאחר מחשבה ולא כמי שמבקש לחזור על גרסה ידועה מראש.

ח. למעלה מהדרוש יצויין שהוראות [חוק המתווכים במקרקעין](#), תשנ"ו – 1996 (להלן: "חוק המתווכים") אינן מתייחסות להסכמי שיתוף פעולה בין מתווכים במקרקעין לבין עצמם אלא דנות במערכת היחסים שבין מתווך במקרקעין ללקוחו בלבד, ומשכך, לא ניתן להקיש מדרישת הכתב כאמור בסעיף 9 (א) לחוק המתווכים, להסכמי שיתוף פעולה בין המתווכים ובין עצמם.

20. הנתבע טוען שקיים נוהג לפיו הסכמי שיתוף פעולה נעשים בכתב ולכן "אין זה סביר ואין זה מציאותי שהנתבע הסכים לשותף פעולה עם התובע, במקרה הנוכחי, מבלי שנחתם הסכם על כך ומבלי שסיכמו, לפרטי פרטים, כל תנאי ההסכם" (ראו: סעיף 27 לכתב ההגנה המתוקן שנתמך בתצהיר ביום 22.11.07). הנתבע מציין כי המדובר בנוהג, ויש הכרח לחתימה על הסכם בין הצדדים. בתמיכה לטענה זו הציג הנתבע מסמכים אשר יש בהם ללמד, לטענתו, על קיומם של הסכמים בכתב בין מתווכים.

21. בכל הכבוד, אין חולק שקיימים הסכמי שיתוף פעולה בין מתווכים במקרקעין בכתב, אך אין בהם כדי לסתור את העובדה שהסכמים כאלו נעשים גם בעל פה.

22. כאמור, גרסתו של התובע, אף נתמכה בעדותה של הילה, אשר הייתה מהימנה ואמינה. הילה אישרה שהצדדים הסכימו לשותף פעולה בעניין מכירת הדירה.

23. טוען הנתבע שעדותה של הילה הייתה תחת לחץ ופחד מאיומי ב"כ התובע; אין לטענה זו על מה שתסמוך: הילה חזרה והדגישה כי לא הייתה נתונה לשום סוג של לחץ או איום מצדו של בא כוחו של התובע ואף הדגישה כי אם הייתה נתונה לאיום כזה או אחר היא הייתה פונה למשטרה. שנית, לא התרשמתי שעדותה היתה מתוך חשש, לחץ או פחד. עצם העובדה שהילה עמדה לצאת את הארץ כדי להינשא בחו"ל, כשהיא לעצמה, אינה מבססת טענה כללית כי היתה נתונה בחשש מעיכוב יציאתה מהארץ. עוד יצויין כי לא סביר בעיני בית המשפט כי פלוני יעיד עדות שאינה נכונה בבית המשפט מחשש בעלמא כי יציאתו תעוכב. לו חששה כי כך הדבר, חזקה עליה שהיתה פונה בעניין לבית המשפט. לאור האמור – אינני מקבל את טענת הנתבע.

24. גרסתו של התובע משתלבת גם עם עדותו של פרופ' ברנע, שאישר כי חתם על ההזמנה עם הנתבע וזאת רק לאחר שיחת טלפון עם התובע שנערכה בנוכחות הנתבע עצמו.

25. מהעדויות ניתן ללמוד שהנתבע ידע שפרופ' ברנע הוא לקוחו של התובע; ראשית מעדותו של פרופ' ברנע עצמו, שציין שנכנס למשרדו של הנתבע וביקש לברר עמו מחירי דירות באזור. פרופ' ברנע אמר עוד: **"הוא [הנתבע] – ע.מ.]. אמר שיש לו קונה לדירה ואז אמרתי לו – וזאת אני זוכר היטב – שאני מיוצג על ידי מתווך דירות, ואם אני לא טועה אמרתי את שמו ושכלפיו יש לי מחויבות"**.

26. כאמור, עדותו של פרופ' ברנע היתה מהימנה בעיני, רציפה וברורה ואני נותן אמון מלא בדבריו ובגרסתו הקוהרנטית והעקבית. מר ברנע אישר שלאחר שהנתבע ביקש ממנו לחתום על התחייבות לשלם דמי תיווך, התקשר ממשרד הנתבע ושוחח עם התובע בעניין זה, והוא חתם על ההתחייבות רק לאחר שהקריא לתובע את המסמך והאחרון אישר לו לחתום על המסמך.

27. עדותו של פרופ' ברנע לא עורערה כלל, גם כשנשאל לגבי התביעה שהוגשה נגדו על ידי הנתבע בבית המשפט לתביעות קטנות ביחס למחצית האחוז שלא שילם לו. פרופ' ברנע העיד, בהגינות רבה, שסירב לשלם לנתבע את דרישת התשלום, אולם עשה זאת בסופו של דבר, לא מאחר והתחמק מתשלום מחצית האחוז אלא כי התכוון לשלם חלק זה לתובע, אולם בסופו של דבר שילם על מנת להמנע מההליך ומההתעסקות סביבו, מאחר וממילא התכוון לשלם את הסכום לאחד מהמתווכים. פרופ' ברנע העיד כי ידע ששני המתווכים שותפים בדמי התיווך ולכן, בסופו של דבר, שילם.

28. לאור ההתרשמות מהנתבע ומעדויותו, נראה לבית המשפט כי לא ניתן לקבוע כל ממצא עובדתי מדבריו, ולפיכך אין בידי בית המשפט לקבלה. לא יהיה זה מיותר לציין בהקשר זה למשל, שגרסתו הראשונה של הנתבע בכתב ההגנה (שנתמכה בתצהיר) אינה עולה בקנה אחד עם הגרסה בכתב ההגנה המתוקן (שאף הוא נתמך בתצהיר) – בכתב ההגנה הראשון ציין הנתבע כי אינו מכיר כלל את התובע ומעולם לא שוחח עמו בקשר לדירה (ראה סעיף 18), והנה בכתב ההגנה המתוקן מציין הנתבע שהתובע הופיע במשרדו שלו, שהציג

עצמו כמתווך והזמין אותו לראות דירה והם אף ניגשו אליה יחדיו (ראה סעיפים 2,3 לכתב ההגנה המתוקן).

29. בין יתר הדברים עליהם העיד הנתבע, ציין את אופן רישום כרטיס הדירה במשרדו: **"אני אסביר, כשפתחתי את הכרטיס המתווך היה רשום אצלי כבעל הדירה, עם הטלפון שלו, כי בשבילי הוא בעל הדירה. לאחר שברנע היה אצלי שיניתי את כל הפרטים ורשמתי את ברנע"** (פרוטוקול הדיון מיום 7.10.08, עמוד 26, שורות 3-5). ראשית – הנתבע מאשר כי המדובר בדירה שהוצגה לו לראשונה על ידי התובע עצמו. סביר כי אם גרסתו לפיה התובע **"הרים ידיים"** וכי הוא **"לא מטפל בדירה"** נכונה, כי אז היה סוגר את כרטיס הדירה או מבטלו, היינו – היה נותן ביטוי לסיום הטיפול בדירה (מה טעם למתווך בפרטי נכס שאין עוד צורך בו?!). שנית, מגרסתו שלו עצמו נלמד כי הוא ידע כי המדובר באותה דירה ממש אותה הציג לו התובע. בנסיבות אלה – ראוי היה שהנתבע היה מגלה לפרופ' ברנע, שאמר לו שיש לו מתווך, כי המתווך כבר פנה אליו בעבר. גם מציון המילים של פרופ' ברנע בהזמנת התיווך של הנתבע **"המתווך הבלעדי עלי"** יש בו ללמד כי הנתבע ידע או למצער צריך היה לדעת כי הקשר בין התובע לפרופ' ברנע לא נותק.

30. במאמר מוסגר ולמעלה מהדרוש, אבקש להתייחס להתנהלות הנתבע כפי שהוצגה בעדותו, באשר לשינוי פרטי הנכס בכרטיס הלקוח במשרדו, ולקשיים שהיא מעלה:

א. בהמשך חקירתו הנגדית של הנתבע, בתשובה לשאלה האם נאמר לו על ידי פרופ' ברנע שהדירה אינה שלו (הוברר שהדירה בבעלות בנו וכלתו של פרופ' ברנע): **"אז רשמתי אותו כי את מי אני ארשום? אני לא צריך לבדוק מי הבעלים. אני צריך להוציא נסח על כל דירה שאני מקבל? זה הקונה צריך לבדוק. יש עורכי דין שעושים את החוזה."**

ובהמשך:

"ש. אני יכול לבוא אליך מחר ולהגיד לך שכלבנו שלום שלי ואתה לא

תבדוק, ותמכור?

ת. אם יש מי שמוכן לקנות, כן."

(ראה פרוטוקול מיום 7.10.08, עמוד 26, שורות 7-12)

ב. סעיף 8 [לחוק המתווכים](#) קובע בזו הלשון:

"(א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.
(ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט אמצעים הראויים בנסיבות העניין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך."

עינינו הרואות, כי הסעיף מורה על דרך פעולה וחובה מקצועית, השונה מזו שהוצגה על ידי הנתבע בעדותו.

ג. חובתו של המתווך היא לפעול בנאמנות, הגינות ונקיטת אמצעים ראויים בנסיבות העניין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

על הנתבע היה לברר פוזיטיבית עם פרופ' ברנע מיהו הבעלים של הנכס, על מנת שיעביר את המידע השלם במלואו לצדדים שלישיים להם הוא מציג את הנכס.

זו החובה המפורשת המוזכרת בסעיף 8(ב) [לחוק המתווכים](#), וזו חובתו גם על פי הלכת בית המשפט העליון בע"א 166/77 נסים דדון נ' ברוך אברהם, פ"ד לג (3) 365 (להלן: "פס"ד דדון").

ד. באשר לדברי הנתבע במהלך החקירה: **"אני צריך להוציא נסח על כל דירה שאני מקבל? זה הקונה צריך לבדוק. יש עורכי דין שעושים את החוזה"** - יובהר, כי לשיטת בית משפט זה, על מתווך להוציא נסח רישום לגבי כל נכס אותו הוא מקבל לטיפולו. המדובר בפעולה בסיסית הנדרשת והמצופה ממנו.

אכן, אין המתווך מהווה תחליף לייעוץ משפטי לבירור הזכויות ומצבן המשפטי, אולם על מנת לעמוד בחובתו מול הלקוח, עליו לעשות לכל הפחות זאת, וזאת על מנת למנוע מצב בו יבוא פלוני ויבקש למכור את כלבו שלום' ומתווך יבקש למכור אותו "אם יש מי שמוכן לקנות".

ראוי לחזור ולהזכיר את דברי בית המשפט העליון בפס"ד דדון:
"בכל אלה פעל המתווך כשלוחו של הקונה. וממילא חלות עליו הוראות חוק השליחות, וביניהן החובה לנהוג כלפי השולח בנאמנות" (סעיף 8 לחוק);
 ומשהיפר חובתו זו 'זכאי השולח לתרופות הניתנות בשל הפרת חוזה' (סעיף 9). חובת נאמנות זו כוללת, בין היתר, את החובה לנהוג בזהירות סבירה במילוי שליחותו. בעניינינו, זהירות סבירה זו כוללת את החובה לבדוק אם זכאי ומוסמך המוכר למכור את הדירה, בדיקה שניתן לעשותה במאמץ קל על-פי ספרי המקרקעין. משהוסיף המתווך במו ידיו כי המוכר הוא הבעלים הבלעדיים של הדירה מבלי שטרם לבדוק נכונותה של עובדה מכרעת וחשובה זו לגורלה של העסקה, בוודאי שבכך היפר את חובת נאמנות שחב הוא כלפי שלוחו, היינו כלפי הקונה. משהיפר חובתו זו, קמה לקונה עילה לביטול החוזה שבינו לבין המתווך וזה האחרון אינו זכאי לדמי התיווך על-פי חוזה"

31. אם כן ולסיכום עניין זה, תפקידו של המתווך אינו מתמצה ב-"הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין" (ראו הגדרת המונח "תיווך" בחוק המתווכים) אלא חלה עליו חובה לנהוג בנאמנות, בהגינות ובדרך המקובלת. המתווך הוא-הוא שלוחו של לקוחו כלפי אחרים, ודיני השליחות, לרבות חובת הנאמנות, חלים עליו.

חובת ההגינות והזהירות של מתווך מקרקעין, בהתאם להוראות חוק המתווכים והוראות הדין, אינה מתייחסת ליחסים שבין המתווך ללקוח בלבד, אלא ביחס למתווך ומי שאינו לקוחו. כלפי הלקוח קיימות למתווך חובות נוספות ומוגברות: "... וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך".

32. וחזרה לענייננו – כאמור גרסתו של הנתבע לא התקבלה. גם עמדתו כי התובע לא היה הגורם היעיל לעסקה, אינה מתקבלת, שהרי עת הוסכם בין הצדדים על שיתוף הפעולה וחלוקת הדמי התיווך, וחלקו של התובע למעשה הוא בהבאת הנכס לנתבע, הרי טענתו כי לא שימש הגורם היעיל לעסקה, אינה רלוונטית.

33. **לסיכום**: אני מקבל את גרסת התובע במלואה ולפיכך אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבע לשלם לתובע את סכומה, בסך 27,152 ₪ כשסכום זה ישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק החל מיום הגשת התביעה (29.5.07) ועד למועד התשלום המלא בפועל. כמו כן אני מחייביו בהוצאות משפט וכן בשכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪ + מע"מ כדין.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים

ניתן והודע היום, ט"ז אדר תשס"ט (12.3.09), בלשכתי בהעדר הצדדים.

עודד מאור 54678313-35922/07

עודד מאור, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה