



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

14 מרץ 2022

ע"א 18017-11-21 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

ע"א 30560-01-22

ע"א 17809-01-22

לפני כבוד השופט יחזקאל קינר

1. לבנת ליבוביץ	18017-11-21-21 בע"א
2. תומר ליבוביץ	
3. טולדנו יזמות עסקית בע"מ	17809-01-22 בע"א
4. בתיה מעוז סהר	35060-01-22 בע"א

נגד

1. לבנת ליבוביץ	המשיבים בערעורים שלא הוגשו
2. תומר ליבוביץ	על ידם
3. טולדנו יזמות עסקית בע"מ	
4. בתיה מעוז סהר	

נוכחים:

ב"כ לייבוביץ' עו"ד יוסי רובין וה"ה לייבוביץ' בעצמם  
 ב"כ טולדנו עו"ד סקוזה ועו"ד סרי  
 הגב' טולדנו בעצמה  
 ב"כ מעוז סהר עו"ד אוהד אלגרסי  
 הגב' מעוז סהר בעצמה

## פרוטוקול

עו"ד אלגרסי:

כאשר ביהמ"ש שואל אותי על מהות הסכם התיווך שנחתם עם הזוג גולן והאם אין בו ניגוד אינטרסים בין המתווכות לבין הזוג לייבוביץ' בשל העובדה כי המחיר שייקבע בסופו של דבר ישפיע באופן ישיר על דמי התיווך להם יהיו זכאיות המתווכות אני משיב כך, בדיוק פה שוקפה השגיאה הקונספטואלית של הבנת ההסכם.

הפסיקה דרשה וגם החוק קובע שאותו עניין אישי שחל על המתווך ואז בעצם חלה עליו חובת הגילוי בהתאם לסעיף 10 לחוק המתווכים הוא מחיר הנכס ההתחלתי שפורסם. יש קביעה עובדתית של ביהמ"ש קמא בפסה"ד שהמוכרים פרסמו את הנכס עוד לפני שהכירו את המתווכות ב-2,950,000 ₪. לכן, אם לצורך הדוגמא המוכרים היו מבקשים למכור את הנכס שלהם מלכתחילה ב-2,830,000 ₪ כמחיר התחלתי, אזי אם המתווכות היו משכנעות את המוכרים להוסיף על המחיר הזה דמי תיווך אכן מתקיים פה ניגוד עניינים ואותו עניין אישי.

הפסיקה קובעת שלמתווך יש אינטרס טבעי לקבל דמי תיווך עד 2% ואין שום חובה לגלות את אותו עניין כמה הוא מקבל מהצד השני. אני חושב שאם תחול חובה כזו על המתווך, אז זה מוציא מעיקרי את כל המהות של חוק המתווכים במקרקעין וזה יציב לכל קונה נכס באשר הוא לטעון שהוא שילם את התיווך עבור המוכר. נגיד ולמוכר יש 0 ₪ בחשבון הבנק והוא רוצה למכור את הנכס שלו במיליון ₪ והוא חותם על 2% תיווך, לאחר תשלום דמי התיווך ישארו לו בכיסו 980,000 ₪. זה המצב. במקרה



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

14 מרץ 2022

ע"א 18017-11-21 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

ע"א 30560-01-22

ע"א 17809-01-22

1     הזה ספציפית בטופס הזמנת התיווך שחתמו עליו המוכרים וגם הקונים סעיף 5.3 יש הסכמה בכתב  
2     המעניקה זכות למתווכות לגבות תיווך מהצד השני.  
3     אני חוזר על שני המבחנים שהפסיקה התנתה:  
4     אם מחיר הנכס לראשונה היה נמוך מאשר המחיר כולל דמי התיווך – וזה לא היה המקרה. מהתחלה  
5     פרסמה המוכרת את הנכס שלה בפייסבוק ב-2,950,000 ₪.  
6     השני, האם המתווכים קיבלו דמי תיווך החורגים מדמי התיווך הנהוגים עד 2% - המתווכות בעניין  
7     שלנו לא פעלו בצורה כזו, פעלו בהתאם למסגרת החוקית ועשו זאת בצורה מקצועית.  
8     אני אומר כזה דבר: מהרגע שבו חתמו הצדדים, הקונים והמוכרים על טופס הזמנת התיווך, נחתם  
9     הסכם מכר בתוך 4 ימים. מדובר לא בגורם יעיל אלא סופר יעיל. בסופו של דבר את ההנחה שהם עשו  
10    במחיר הנכס ההתחלתי הן עשו מתוך דמי התיווך שלהם. כלומר, ויתרו על דמי התיווך שלהם. אם  
11    הנכס היה נמכר ב-2,950,000 ₪ הן היו מרוויחות יותר עד לגבול של 2%. המוכרים בסופו של דבר  
12    קיבלו מה שהם רצו כעסקת נטו. מותר לעשות זאת. בעסקאות מקרקעין יש לא מעט מוכרים  
13    שמבקשים שהקונה ישלם את היטל ההשבחה והמס.  
14    המחיר 2,860,000 ₪ שזה המחיר הראשון זה היה המחיר שאומר זה מה שאני רוצה והפער בין  
15    2,950,000 ₪ זה דמי תיווך שאני מוכן לשלם, זה הסכום נטו שאני מוכן לקבל ולא מה שאני רוצה  
16    למכור את הנכס. אם אקבל 2,860,000 ₪ אז לא יקבלו דמי תיווך. אבל אם בוצעה עבודה ורוח  
17    הפסיקה שמתווך היום זכאי לדמי תיווך קל וחומר שהוא היה יעיל. הלכה המתווכת ושכנעה את  
18    המוכרים להוריד עוד 30,000 ₪ כי היו זכויות בנייה בנכס. היא אמרה שהיא מוותרת, ויותר גם הם  
19    ותהיה עסקה.

### עו"ד סקוזה:

22    מה שאומר חברי, הוא הציג את הדברים כאילו המוכרים מיוזמתם היו מוכנים לרדת ל-2,830,000 ₪  
23    וזה לא היה הדבר. כאן נעשתה עבודת התיווך של להוריד אותם. להוריד אותם לאותו רף של הנטו  
24    שהם מבקשים.  
25    ביהמ"ש אומר מדוע שבחוזזה לא יכתבו סכום נטו ועליו יכתבו מוסיפים את זה והקונים משלמים את  
26    זה. אנחנו עורכי הדין שעושים את החוזים האלה לא עושים את זה, לא דמי תיווך ולא היטלי השבחה.  
27    הרכיבים האלה שמוסיפים הם רכיבים שפועלים לטובת כל אחד מהצדדים, זה לא בהכרח דבר שצריך  
28    לשים אותו בתוך החוזה. כחלק מהעבודה שלנו גם אנחנו כעו"ד וגם כל אדם שנותן עבודה של שירות  
29    זה מקצוע חופשי שממקסם גם את הרווח שלו מתוך הסיפור וההתאמה לעסקה כדי להוביל עסקה  
30    להצלחה ולא לכישלון.

### עו"ד רובין:

33    לשאלת ביהמ"ש מדוע להחזיר את ה-50,000 ₪ כאשר מהראיות שהובאו בפני ביהמ"ש עלה שמדובר  
34    במחיר שוק פחות או יותר, אני משיב כי מחיר התמורה שדרשו המוכרים הוא 2,830,000 ₪, זה מחיר  
35    השוק וזו ההצעה. ממחיר השוק הזה היה צריך להתנהל משא ומתן, המשיבות רצו להראות שזהו



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

14 מרץ 2022

ע"א 18017-11-21 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

ע"א 30560-01-22

ע"א 17809-01-22

1 מחיר השוק אבל זה לא. מחיר השוק לא רק נקבע על סמך מה שהמערערים משלמים אלא על סמך  
2 מה שמציגים להם. המצב העובדתי הוא זה שגם קובע את מחיר השוק. אם היו יודעים ש-2,830,000  
3 יש לא מניח שהיו מסכימים להתחיל את הדיון בסכום זה.  
4 יש לא מעט מקרים גם בפסיקה רואים את זה ביחס למתווכים שהם מציגים דירה בעלות גבוהה או  
5 נמוכה ובדירה נמכרת באותה עלות ועדיין אנשים מסכימים לשלם על סמך הסתמכות או מה  
6 שאומרים להם המתווכים או במקרה הזה המשיבות. המשיבות הן אלה שהמערערים סמכו עליהן, על  
7 המילה והדרך שלהן, על זה שהם מתמקחים. מחיר השוק הוא המחיר שדורש המוכר, לכל היותר.  
8 יש פה את אינטרס ההסתמכות, ההגינות, הנאמנות.  
9 לעניין עמלת התיווך – כמו שצינתי בתשובה לערעור וגם בערעור עצמו, סעיף 10 וסעיף 8 לחוק  
10 המתווכים הם קוראים חובת הנאמנות והגינות. רוב רובם של פסקי הדין שבה נתקבלה טענה של  
11 פגיעה בנאמנות כלפי מתווך ביהמ"ש לא קיבל את התביעה של המתווך לדמי תיווך.  
12 כאשר מתווך מגיש תביעה ואז מתקבלת הטענה זה אחד. בנוסף פסקי דין רבים ובלי קשר לזה, גם  
13 מבחינת ההגיון שמסתכלים על ההגיון המתבקש, ברגע שמתווך לא מספר או לא מגלה את האמת הוא  
14 מוהל בתפקידו החוקי, המוסרי. כל מה שהיה צריך להגיד זה להגיד הדירה שווה 2,830,000 שם אנחנו  
15 רוצות עוד שכ"ט ויכול להיות שהיו מקבלים. אולי היו מצליחים להפחית יותר אבל זה היה על השולחן  
16 וזה היה ברור, אבל כאן ניסו להסתיר את זה ואיך? במחיר הדירה. לא נחתמה בסופו של דבר עסקה  
17 על סך 2,830,000 שם אלא 2,880,000 שם כדי להסתיר את העובדה שהן גובות את דמי התיווך.  
18

### עו"ד סרי:

19 נזרקו הרבה מילים בומבסטיות לאוויר. היה מפגש רצונות גם בשלב של הצדדים אחד עם השני, גם  
20 בשלב של המתווכים. האנשים האלה מאד אינטליגנטיים והם רצו לעורכי דין, הם לא פשוטי עם והם  
21 לא אנשים שאין להם דעת ושיקול דעת.  
22 בין תחילת המשא ומתן במעורבות המתווכים לבין חתימת ההסכם חלפו 13 יום, וב-13 יום האלו  
23 ניהלו משא ומתן עורכי הדין של הצדדים והמערערים ראו הרבה מאד חלופות אחרות בשוק. הם לא  
24 באו מאין.  
25 היה מפגש רצונות, השמאי של הבנק הזה וודאי העריך את הדירה, אני לא רואה שניתן להגיד שמחיר  
26 השוק היה 50,000 שם פחות או יותר אין לזה אחיזה במציאות.  
27

### עו"ד אלגרסי:

28  
29 בפרוטוקול הדיון הודתה המוכרת במפורש שהיא לא הייתה מוכרת בשקל פחות מ-2,830,000 שם היא  
30 נשאלה על כך. זה כבר אומר שזה שחברי אמר ניתן היה אפשר לנהל משא ומתן זה לא נכון.  
31 חברי אמר לא אגיד כל הפסיקה אלא רוב ואני אגיד כל הפסיקה מוכיחה חד משמעית שבכל המקרים  
32 מה שהיה שאו שמחיר הנכס מלכתחילה היה נמוך או שדמי התיווך היו מופקעים, הרבה יותר גבוהים.  
33 חברי צירף הליך מוועדת משמעית ואמר שזה זהה, זה לא נכון. הם קיבלו מעל 795,000 שם והם דרשו  
34 עוד 2% תיווך.  
35



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

14 מרץ 2022

ע"א 18017-11-21 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

ע"א 30560-01-22

ע"א 17809-01-22

1 קובע ביהמ"ש קמא במפורש שלא נמנע משא ומתן בין הצדדים. הם נפגשו, הכירו את הכתובת.  
 2 גם לעניין ההתערבות במשא ומתן אנחנו רואים שהודו המוכרים והצדדים שהיו להם עורכי דין שניהלו  
 3 את המשא ומתן ביניהם. גם התשלומים שהיא טענה שהגב' מעוז סהר התערבה, זה אומר תומר  
 4 לייבוביץ' בעדות שלו - מי שקבע את התשלום היה עוה"ד שלו.  
 5 מבחינתנו זה חוסר תום לב – הקונים התקשרו עם משרד תיווך מטעם חברת רימקס, אין ברימקס  
 6 או באנגלו סאקס עסקאות תיווך שהם מתחת ל-2%. לא עושים הנחות בחברות האלה. המוכר הבטיח  
 7 לתת למתווכת בלעדיות, וכתוצאה מזה ניתנה הנחה לשתי הדירות. בסופו של דבר הדירה נמכרה דרך  
 8 מתווך אחר בגלל שכעסו עליה, זה תוצר של הסכסוך. נקבע כלפי המשיבות שהן רימו. לא מתקיימים  
 9 המבחנים של הפסיקה בעניין אותה מרמה וזה מאבד את הרציונל לחקיקת החוק הזה.  
 10 מפנה לתצהירים של שתי המתווכות ומדובר באנשות מקצוע מקצועיות, כל הפסיקה שהבאנו הן  
 11 יודעות. בסוף הן נפגעו שמיד אחרי פסה"ד יוצאת כתבה במקומונים על כמה שהן לא הוגנות ורימו.  
 12 נעשה פה עוול.

### עו"ד סרי:

15 המערערים ידעו שהם בעצמם משלמים שכ"ט מתווך במכירה שלהם והם ידעו שהמתווכות מייצגות  
 16 את שני הצדדים והם ידעו שהקונים משלמים דמי תיווך. כשהם עשו את העסקה עם המוכרים שלנו  
 17 הם ידעו שהם שילמו דמי תיווך. עכשיו להגיד הופתענו זה לא האמת.  
 18 אין פה עולם שלא היה ידוע להם ושגילו אותו בדיעבד. העולם הזה היה ידוע להם היטב. הם חיפשו  
 19 הרבה בתים, הם דיברו עם כמה מתווכים והיו מיוצגים כל הדרך. הטענה שלא ידענו ופתאום כן שמענו  
 20 היא טענת סרק.

### עו"ד רובין:

23 נאמרו הרבה דברים עובדתיים שלא היו לגביהם קביעות בפסה"ד ודברים אלה לא מקובלים עלינו.

### עו"ד סרי:

26 אמר המוכר אני מוכן לשלם דמי תיווך אבל אני זקוק למחיר נטו. המוכר שילם אותו למתווכות. סוכם  
 27 שיהיה פה שכ"ט, זה היה ברור שזה לא בחינם. הוסכם שיהיה סכום נטו. ואז מעמיסים את שכר  
 28 הטרחה, זה דבר שכיח לחלוטין. זה לא שהמוכר אמר שהוא לא רוצה לשלם שכר טרחה.

### עו"ד רובין:

31 נאמרו דברים לגבי המוכר. המוכרת שהעידה היא גב' גולן שהעידה שהיא לא הסכימה לשלם שום  
 32 תשלום של דמי תיווך. המוכר היה באולם, ב"כ המשיבה עו"ד גביזון ביקש להעיד את בעלה את הגב'  
 33 גולן ולאחר מכן חזר בו.

### לאחר הפסקה





**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

14 מרץ 2022

ע"א 18017-11-21 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

ע"א 30560-01-22

ע"א 17809-01-22

**ב"כ הצדדים:**

1  
 2 לאחר שיצאנו לבקשת ביהמ"ש מחוץ לאולם על מנת לשקול הצעה שהוצעה ע"י ביהמ"ש, הגענו בסופו  
 3 של דבר להסכמות כדלקמן:  
 4 פסק הדין של בית משפט קמא מושא הערעורים שבכותרת יתוקן כדלקמן:  
 5 (בסעיף 1) בסיומת פסק הדין של "סוף דבר" במקום הסכום הרשום שם יבוא סך של 48,696 ₪.  
 6 (בסעיף 3) בסיומת הנ"ל במקום הסכום הנזכר שם יבוא סך של 10,000 ₪.  
 7 ההפרש בין הסכומים הנזכרים בפסק הדין לבין הסכומים הנ"ל יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק  
 8 מהיום ועד התשלום בפועל.  
 9 הצדדים מודיעים כי הסכמות אלה אינן מהוות ויתור על טענות כל אחד מהצדדים בכתבי טענותיו  
 10 בערעור נגד הממצאים והקביעות שבפסק דינו של בית משפט השלום.  
 11 אנו מבקשים מבית המשפט ליתן תוקף של פסק דין להסכמות אלה.

**פסק דין**

12  
 13  
 14  
 15  
 16 ניתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים דלעיל.  
 17  
 18 הערבויות שהופקדו בכל אחד מהערעורים שבכותרת יוחזרו לצד המפקיד באמצעות בא כוחו.

19  
20  
21  
22 **ניתנה והודעה היום י"א אדר ב' תשפ"ב, 14/03/2022 במעמד הנוכחים.**

23

24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
**יחזקאל קינר, שופט**



הוקלד על ידי דנית שחר