



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

בפני כב' השופט הבכיר זכריה ימיני

תובעים
1. לבנת ליבוביץ ת.ז. 026615187
2. תומר ליבוביץ ת.ז. 040426983

נגד

נתבעים
1. בתיה מעוז סהר ת.ז. 053474748
2. טולדנו יזמות עסקית בע"מ ח.פ. 514309822

פסק-דין

1 תביעה נגד מתווכים אשר הציגו בפני הקונה מחיר העולה על המחיר שביקש המוכר למכור את דירתו,
2 על מנת שדמי התיווך ייכללו במחיר העסקה, כתנאי לתשלום דמי תיווך מהמוכר למתווך.
3

כללי:

בעלי הדין:

7 1. התובעים הם זוג נשוי המתגוררים עיר מודיעין מכבים רעות אשר השתמשו בשירותי התיווך
8 של הנתבעים לצורך רכישת דירה למגוריהם.

10 2. הנתבעת 1 היא מתווכת מקרקעין במקצועה, ואשר ביצעה בפועל את שירותי התיווך לתובעים
11 ולמוכרי הדירה אותה רכשו התובעים מאת המוכרים.

13 3. הנתבעת 2 היא החברה בה עבדה הנתבעת 1 ודרכה ובעבורה ביצעה את פעולת התיווך.
14 הנתבעת 2 ידועה גם כרשת "רימקס" לתיווך.

מערכת היחסים בין הצדדים:

17 4. ה"ה גולן רון ושושנה בקשו למכור את דירתם שברחוב סביון 7/1 במודיעין (להלן-"הדירה").
18 הם ביקשו שלא להיעזר בשירותי תיווך, ועל כן פרסמו באופן עצמאי מודעה על רצונם למכור
19 את הדירה. מתווכת מטעם הנתבעת 2, גבי יפה קלדרון פנתה את ה"ה גולן על מנת לעניין
20 אותם בשירותי התיווך של הנתבעת באמצעות סוכניה. ביום 15.11.16 לאחר מו"מ הגיעו ה"ה
21 גולן והנתבעת 2 ע"י גבי קלדרון להסכמה כדלקמן:

22 "סוכם שהמוכר ישאר עם 2,830,000 ₪ מעל סכום זה יקבל המתווך עמלה
23 עד למקסימום 2% + מע"מ מסך המכירה.

24 • תומר ליבוביץ – הוא הלקוח המדובר בהסכם."

26 לאור זאת הציעו הנתבעות את הדירה לתובעים בתמורה לסך 2,950,000 ₪, כאשר סכום זה
27 כולל גם את דמי התיווך. דהיינו, הנתבעות לא הציגו את המחיר האמתי של הדירה שבקשו



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 ה"ה גולן, אלא הוסיפו עליו את דמי התיווך שלהם, באופן שהיה להם אינטרס שהדירה
2 תימכר במחיר גבוה יותר מאשר ביקשו המוכרים.
3
- 4 5. כבר ביום 14.11.16 החתימו הנתבעות את התובע 1 על טופס הזמנת שירותי תיווך אודות
5 הדירה וכבר אז הציגו את המחיר המבוקש על ידי המוכרים שהוא 2,950,000 ₪.
6
- 7 דמי התיווך המוסכמים בין התובעים לבין הנתבעות עמדו על הסך של 1% משווי העסקה
8 בתוספת מע"מ.
9
- 10 6. ביום 28.11.16 נחתם חוזה בין התובעים ובין המוכרים לפיו רכשו התובעים את הדירה מאת
11 המוכרים בתמורה לסך 2,880,000 ₪. לאור הסכם זה שילמו התובעים לנתבעת 2 דמי תיווך
12 בסך 33,696 ₪ כולל מע"מ והמוכרים שילמו לנתבעת דמי תיווך בסך 50,000 ₪ כולל מע"מ,
13 שהוא סכום ההפרש בין הסך 2,830,000 ₪ לבין מחיר העסקה, בהתאם להסכמה שהייתה
14 למוכרים עם הנתבעות.
15
- 16 7. לאחר זמן, בעקבות שיחות בין התובעים לבין המוכרים, אמרו המוכרים לתובעים כי הם
17 דרשו עבור הדירה את הסך 2,830,000 ₪, וכי הנתבעות הן אלה שהעלו את מחיר הדירה
18 המבוקש.
19
- 20 **טענות הצדדים:**
21 **טענות התובעים:**
- 22 8. טוענים התובעים כי הנתבעות מנעו מהם לבוא בדברים עם המוכרים, אלא ריכזו את כל
23 המשא ומתן באמצעותן בלבד, וגרמו לכך שכל ההצעות לגבי מחיר הדירה עברו דרכן, דהיינו,
24 הן היו הצינור דרכו עבור ההצעות של הצדדים, במקום שיגרמו לכך, שהצדדים לעסקה ינהלו
25 בעצמם את המו"מ ביניהם אודות העסקה.
26
- 27 9. ממשיכים וטוענים התובעים בכתב התביעה כי הנתבעות הטעו רימו אותם בקשר למחיר
28 שביקשו המוכרים למכור את הדירה, ופעלו בניגוד לחובת הנאמנות וההגינות כלפי התובעים,
29 בניגוד לחובת תום הלב הקבועה בסעיפים 12 ו-15 לחוק החוזים (חלק כללי), תש"לג-1973,
30 התנהגותם מהווה עוולה לפי סעיפים 56 ו-63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], פעלו בניגוד
31 לחובותיהן על פי סעיפים 8 ו-11 לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996, ומעשיהם מהווים
32 עשיית עושר ולא במשפט.
33
- 34 10. לאור האמור לעיל, תובעים התובעים מאת הנתבעות כדלקמן:
35 - את הסך 50,000 ₪ שהוא ההפרש בין המחיר המקורי שביקשו המוכרים לבין מחיר
36 העסקה;



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 - ביטול ההסכם שנכרת בין התובעים לבין הנתבעות עקב ההפרות הנ"ל, ולאור זאת
 2 השבת הסך 33,696 ₪ ששילמו התובעים כדמי תיווך ;
 3 - 50,000 ₪ בגין אי מניעה של יכולת ההתמקחות הנהוגה בשוק ;
 4 - 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש, ההוצאות והטרחה שנגרמו לתובעים בעקבות התנהגותן
 5 של הנתבעות.
- 6 **טענות הנתבעות:**
- 7 11. בכתב הגנה ארוך ומייגע (שניתן היה לקצרו לפחות במחצית), תוך חזרה על טענות זהות מספר
 8 פעמים שלא לצורך, טוענות הנתבעות שיש לדחות את התביעה כנגדן מהסיבות כדלקמן :
- 9 (1) אצל הנתבעות קיים נוהג לפיו מחיר הדירה המוצע הוא המחיר אותו מבקש לקבל
 10 המוכר בתוספת דמי התיווך שעל המוכר לשלם ובתוספת סכום מסוים על מנת לתת
 11 מקום למשא ומתן בין הצדדים. ומקרה זה לא חרג מנוהל זה ;
- 12 (2) המוכרים רצו להגיע למחיר מסוים, אך משלא הצליחו להשיג מחיר זה, פנו לקבל
 13 שירותי תיווך. לנתבעת 1 הצטרפה המתווכת יפה קלדרון אשר היא מומחית שכונה
 14 בה מצויה הדירה, אשר העריכה את שווי הדירה בסך 2,950,000 ₪. המוכרים
 15 הבהירו כי מאחר שמשקללים את דמי התיווך שיידרשו לשלם הם מבקשים מחיר
 16 מינימום של 2,860,000 ₪ מעבר לתשלום עמלת התיווך שבו המחיר המבוקש הוא
 17 2,950,000 ₪ ;
- 18 (3) לאחר שהקונים העבירו הצעת מחיר והתנהל מו"מ שבסיומו סוכם כי מחיר
 19 המכירה יהיה על הסך 2,880,000 ₪, כאשר סוכם בין המוכר לבין הנתבעת 1 כי
 20 הסכום המינימלי שיישאר בידיה לאחר ניכוי עמלת התיווך יעמוד על הסך 2,830,000
 21 ₪ במקום הסך 2,860,000 ₪ המחיר המינימלי שביקש ועמלת התיווך תעמוד על
 22 הסך 50,000 ₪ כולל מע"מ, כלומר עמלת תיווך פחותה אפילו מ- 1.5% ;
- 23 (4) התובעים ידעו כי הנתבעת 1 פועלת מטעם שני הצדדים, וכי היא עתידה לקבל עמלה
 24 משני הצדדים, וכי העמלה נגזרת מסכום העסקה ;
- 25 (5) תפקיד המתווך הוא להביא למפגש רצונות ולמחיר ששני הצדדים מסכימים לו
 26 ומוכנים לשלם אותו, וזאת בדיוק עשתה הנתבעת 1 ;
- 27 (6) מעולם לא בקשו התובעים מו"מ ישיר, אלא שני הצדדים סמכו על המתווכת שתבצע
 28 את המו"מ, והמקובל הוא שהמתווך מבצע את המו"מ, ורק אם הצדדים לא
 29 מסכימים, מביאים את הצדדים לפגישה ולהביא אותם להסכמות ;
- 30 (7) הפחתת המחיר הייתה עקב כך שלפני הפניית הנתבעת 1 התברר שיש זכויות בנייה
 31 מופחתות לדירה ;
- 32 (8) המתווכת היא זו שהצליחה להפחית את המחיר ב- 70,000 ₪ ולהקטין את הסכום
 33 שיישאר בידי המוכרים לסך 2,830,000 ₪.
- 34 **הראיות:**
- 35 12. מטעם התובעים העידו העדים כדלקמן :



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 גב' שושנה גולן, מבעלי הדירה לפני מכירתה, אשר הגישה תצהיר עדות ראשית
2 שנוסחו כדלקמן:
3 "1. הייתי בעלת הדירה ברחוב סביון 7 במודיעין עד ליום 4.12.17
4 (להלן-"הדירה").
5 2. ביום 28.11.16 רכשו ה"ה לבנת ותומר ליבוביץ להלן-
6 "הקונים") את הדירה בתמורה בסך 2,880,000 ₪.
7 3. כאשר רציתי למכור את הדירה, פרסמתי לראשונה את הדירה
8 למכירה בפייסבוק בקבוצת נשים ממודיעין.
9 4. בעקבות הפרסום בפייסבוק הגיעה אלי המתווכת בתיה מעוז
10 סהר שעבדה באותה תקופה בחברת רימקס והציעה לי למכור
11 את הדירה דרכה.
12 5. אני סירבתי לתשלום דמי תיווך ולכן לא הסכמתי. בתיה
13 הסכימה שאני לא אשלם דמי תיווך.
14 6. אני הצעתי את הדירה למכירה בסך 2,880,000 ₪ אך כיוון
15 שהתברר לי כי יש בבית זכויות בנייה נמוכות ממה שחשבתי,
16 הורדתי את המחיר לסך 2,830,000 ₪.
17 7. לתדהמתי גיליתי כי בחוזה המכירה נרשם סכום מכירה של
18 2,880,000 ₪ הגבוה ב- 50,000 ₪ מהמחיר שביקשתי.
19 8. פניתי לבתיה כי המחיר גבוה יותר והיא אמרה שאני אקבל
20 את הסכום שביקשתי והיא את היתרה. אמרתי לה שזה לא
21 בסדר ושזה לא צריך להיות ככה. בתיה בתגובה אמרה כי אם
22 לא אקבל את ההצעה היא תשרוף את הדירה בשוק ואני
23 אמכור אותה במחיר מופחת של מאות אלפי שקלים.
24 9. דבריה של בתיה הלחיצו אותי וחששתי מאד מאיומיה
25 והסכמתי לתנאיה למורת רוחי ובניגוד למצפוני.
26 10. כמו כן אנו ביקשנו תשלום ראשון 500,000 ₪ ולא דרשנו
27 תשלומים נוספים עד למסירת הדירה. את התשלומים
28 הנוספים קבעה בתיה בטענה שכך הקונים רוצים לשלם.
29 11. לאחר החתימה על החוזה בתיה באה אלי לגביית הסכום
30 שכפתה עלי לשלם לה. אמרתי לה שזה ממש לא בסדר ושהיינו
31 צריכים לא להסכים לכך."
32
33 גב' גולן נחקרה חקירה שכנגד בה ע"י ב"כ הנתבעת 2 בה העידה כי היא סיפרה
34 לתובעים את אשר כתבה בתצהיר, כי קומם אותם שלוקחים לתובעים 50,000 ₪
35 סתם ככה. היא לא הסכימה לשלם דמי תיווך. היא לא ראתה את המסמך שהציג
36 בפניה בו כתוב שהנתבעות תקבלנה דמי תיווך אם הדירה תימכר מעבר לסך





בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 2,830,000 ₪ ומי שחתם על מסמך זה הוא בעלה, לאחר שהובהרה לה השאלה אמרה
2 שבעלה אמר לה לעשות כן. היא רצתה לפוצץ את העסקה, אך הייתה צריכה לשלם
3 כסף לקבלן ממנו רכשה דירה. החתימה היא של בעלה, ולפני שחתם על המסמך
4 אמרה לו הנתבעת 1 כי מדובר בחתימה פורמלית, וכי אין בכך לחייב אותה לשלם
5 דמי תיווך. היא חושבת שנעשה עוול לתובעים, ולכן סיפרה להם את האמת. היא
6 העבירה לעוה"ד שלה את הפרטים של החוזה, וסיפרה לו על ההפרש של הסך 50,000
7 ₪, והוא אמר לה מדוע אכפת לה מה הסכום שרשום בחוזה, שהיא תקבל כמה שהיא
8 רוצה. היא חתמה על החוזה מתוך מצפון לא נקי. אך אם לא הייתה חותמת על
9 החוזה הייתה מפסידה את העסקה. היא הורידה המחיר שביקשה לסך 2,830,000
10 לאחר שהתברר לה שהשכן שלה השתמש בחלק מאחוזי הבנייה שלה.
11 בחקירה הנגדית לב"כ הנתבעת 1 העידה גב' גולן כי בעלה חתם על טופס הזמנת
12 התיווך, ורק לאחר מכן סיפר לה על כך. היא אמרה לנתבעת 1 שלא רוצה לחתום על
13 הזמנת התיווך, וכי המתווכת לא לקבל ממנה דמי תיווך. הנתבעת 1 הלכה לבעלה,
14 מכיוון שהיא יותר דומיננטית ולא הייתה מסכימה לחתום על ההזמנה לשירותי
15 תיווך. היא לא ביטלה את הסכם התיווך כי הנתבעת 1 אמרה שזה פורמלי, והיא
16 האמינה לה. כשפרסמה את הדירה בתחילה ביקשה את הסך 2,950,000 ₪, שזה היה
17 מחיר פתיחה, אך לאחר שהתברר לה שיש לה אחוזי בנייה פחותים מאלה שחשבה,
18 הפחיתה את המחיר שדרשה לסך 2,830,000 ₪, אך לא הייתה מוכרת פחות ממחיר
19 זה. כשחתמו על העסקה היו המוכרים, הקונים, הנתבעת 1 ועורכי הדין, אך היא לא
20 קראה את החוזה לפני החתימה. בתיה אמרה לה שהיא תגבה את דמי התיווך
21 מבעלה ולא ממנה. התובעים לא דברו אתם על כסף. לא יודעת אם בעלה דיבר עם
22 התובעים על כסף. כאשר יפה קלדרון והנתבעת 1 החלו לדבר על דמי תיווך, היא
23 אמרה להן שלא יתנו להן דמי תיווך. חלק מהחתימות על טופס הזמנת התיווך הן
24 של בעלה וחלק מהן אינן שלו, אך היא לא חתומה על טופס הזמנת התיווך.

25
26 תצהירה של גב' גולן לא נסתר בחקירה הנגדית והוא נותר על כנו, במיוחד לאחר
27 שב"כ הנתבעת 1 ויתר על העדתו של בעלה של גב' גולן, שהובא לעדות מטעם הנתבעת
28 1.

29
30 (2) התובעת מס' 1, אשר הגישה תצהיר עדות ראשית, בו הרחיבה את האמור בכתב
31 התביעה. מאחר ותצהירה של התובעת 1 והתובע 2 הינם זהים, אצטט תצהיר זה
32 כלשונו (למעט הנספחים הנקובים בתצהיר ואשר צורפו אליו):
33 "2. לפני חודש 11/2016 החלטנו אני והתובע 2 לרכוש דירה חילונית ברחוב
34 אדר 17 במודיעין.



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 באחד מימי השישי של חודש אוקטובר 2016 הלכתי ל"בית פתוח"
- 2 לדירה המצויה ברחוב עמוס הנביא במודיעין, שם פגשתי את המתווכת
- 3 בתיה מעוז סער – הנתבעת 1 (להלן-בתיה").
- 4 בהמשך לכך הגעתי כשבוע לאחר מכן לדירה שוב עם התובע 2 והחלטנו
- 5 כי אנו מעוניינים לבחון רכישת דירה.
- 6 בתיה הודיעה לנו כי בעלי הדירה כבר מצויים במו"מ למכירת הדירה
- 7 וככל והעסקה לא תתגבש לכדי מכירה היא תודיע לנו.
- 8 בינתיים הציעה לנו בתיה שנראה דירות נוספות ואנחנו הסכמנו ואף
- 9 ראינו מספר דירות שלא מצאו חן בעינינו או שלא היו בתקציב שלנו.
- 10 ביום 14.11.2016 החל התובע 2 עם בתיה לראות את הדירה ברחוב
- 11 סביון 7 במודיעין (להלן-"הדירה").
- 12 במועד זה חתם התובע על הסכם להזמנת שירותי תיווך כאשר המחיר
- 13 המבוקש על פי הסכם התיווך בגין הדירה עמד על הסך 2,950,000 ₪.
- 14 באותו ערב הגעתי גם אני לראות את הדירה (התובע 2 לא הגיע אתי).
- 15 הדירה מצאה חן בעינינו, ובהמשך הבאנו את הורינו לראות את
- 16 הדירה.
- 17 לאחר מכן פנינו לבתיה ואמרנו לה כי אנחנו מעוניינים לבחון רכישת
- 18 הדירה.
- 19 בתיה ציינה כי המחיר ההתחלתי של הדירה הוא 2,930,000 ₪, וכי
- 20 לדירה זכויות בניה של כ- 24 מ"ר וכי מסירת החזקה תהיה ביום
- 21 15.12.2017.
- 22 אציין כי כל ההתקשרות ומו"מ מול המוכרים, שושנה ורון גולן, הייתה
- 23 רק באמצעות בתיה, והיא הבהירה לנו שהיא זו שתעשה עבורנו אל כל
- 24 המו"מ.
- 25 מאחר שרצינו לוודא את נושא זכויות הבניה, פנינו לאדריכלית תמר
- 26 פרל שתאשר את העובדה שלדירה זכויות בניה בהיקף של 24 מ"ר.
- 27 לאחר בדיקתה של האדריכלית התברר כי היקף זכויות הבניה הן 13
- 28 מ"ר בלבד.
- 29 פנינו לבתיה ואמרנו לה כי היקף זכויות הבניה הן לכל היותר 13 מ"ר
- 30 ולא כפי שמסרה לנו כ- 24 מ"ר וכי עובדה זו סותרת את דבריה
- 31 בתחילה על זכויות הבניה.
- 32 בעקבות כל בתיה חזרה אלינו ואמרה שהמוכרים הורידו את המחיר ל
- 33 2,880,000 ₪ כמחיר סופי.
- 34 יש לציין כי אנחנו לא יצרנו קשר עם המוכרים מכיוון שבתיה נתנה לנו
- 35 תחושה שכך נהוג וכי היא פועלת בשמנו להשגת תנאי רכישת הדירה



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 הטובים ביותר הכוללים את המחיר הנמוך ביותר האפשרי ואנחנו
- 2 סמכנו עליה שאכן היא פועלת לטובתנו.
- 3 19. בהמשך לכך הועבר נוסח של הסכם בין עורכי הדין ובו צוין שהמוכרים
- 4 מעוניינים שהתמורה תשולם ב- 6 תשלומים, כאשר תשלום ראשון
- 5 במעמד החתימה ויתר התשלומים כל חודשיים.
- 6 20. אנחנו לא ביקשנו פריסת תשלומים כזו ולא היה ברור לנו מדוע לפרוס
- 7 את התשלומים כל חודשיים. שוחחנו עם בתיה שתפעל להפחתת
- 8 התשלומים והודענו לה שלא מדובר בהסכם עם קבלן אלא ברכישת
- 9 דירה יד שניה, ויש לפרוס את התשלומים למספר תשלומים קטן יותר
- 10 ובטוחים גדולים יותר, שכן המסירה הייתה מיועדת לכשנה לאחר
- 11 חתימת ההסכם.
- 12 21. בתיה צייה כי מספר התשלומים ומועדם זו דרישה של המוכרים וכי
- 13 היא תשוחח איתם לתיקון הנושא.
- 14 22. לאחר מספר דקות בתיה חזרה אלי טלפונית והודיעה לי שהמוכרים
- 15 הסכימו ל- 4 תשלומים, גם הסדר התשלומים המעודכן לא היה סביר,
- 16 אבל רצינו להתקדם.
- 17 23. חשוב להדגיש כי כל המו"מ כולו נעשה אך ורק על ידי בתיה, אנחנו
- 18 סמכנו עליה שתפעל לטובתנו ושהיא עושה כל מה שהיא יכולה
- 19 בשבילנו.
- 20 24. ביום 28.11.2016 חתמנו על הסכם מול המוכרים. במועד חתימת
- 21 ההסכם שמנו לב שהמוכרת כועסת על בתיה, אך לא ייחסנו לכך
- 22 משמעות ולא חשבנו שיש לזה קשר כלשהו אלינו.
- 23 25. עבור רכישת הדירה שילמנו לבתיה עמלה בסך 33,696 ₪.
- 24 26. לאחר החתימה על ההסכם ולאור פריסת התשלומים שנקבעה בהסכם
- 25 בהתאם לדבריה של בתיה בתנאי פריסת התשלומים הינם תנאי של
- 26 המוכרים, נאלצנו לקחת הלוואה בלון עד שנמכור את הבית שלנו (אדר
- 27 17 מודיעין).
- 28 27. במקביל (לאחר חתימה על ההסכם) מסרנו את דירתנו לתיווך
- 29 באמצעות בתיה ולא בגלל שרצינו לשכור את שירותיה של בתיה, אלא
- 30 מכיוון שבמועד בו עשינו את עסקת רכישת הדירה היא לחצה עלינו
- 31 לקחת את שירותיה בבלעדיות וזאת לכאורה בגין העבודה המצוינת
- 32 שהיא עשתה עבורנו במסגרת רכישת הדירה. בהתאם למה שסיכמנו
- 33 איתה בעל פה שכרנו את שירותיה בבלעדיות למכירת הדירה ברחוב
- 34 אדר 17 מודיעין.
- 35 28. בתיה הביאה מעט מאוד קונים, ועשתה מעט באד פעולות למכירת
- 36 הדירה שלנו, וגם כאשר הביאה לקוחות לדירתנו הייתה בתיה משווקת



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 דירות אחרות ומציגה את דירתנו כדירה לא ראויה, וכי לאחר הצגת
2 הדירה שלנו הייתה לוקחת את הרוכשים הפוטנציאליים "לדירה
3 אחרת, הרבה יותר מתאימה". היה נראה שבתייה משתמשת בדירתנו
4 כ"מקפצה" למכירת דירות אחרות.
5 29. בתום חודשי הבלעדיות ולאחר שלא הצלחנו למכור את הדירה
6 באמצעותה, החלטנו שלא להמשיך עם בתייה ופנינו לחברת תיווך
7 אחרת.
8 30. בסוף חודש מרץ 2016 (צ"ל 2017 – י.ז.) הגענו לדירה על מנת להתחיל
9 לתכנן את השיפוץ והמעבר.
10 31. במהלך שיחה עם המוכרים, שהייתה בעצם שיחה ראשונה מהותית
11 מעבר לשלום שלום, הבנו בעצם כי מחיר הדרישה שלהם למכירת
12 הדירה היה 2,830,000 ₪ וכי זה מחיר הדירה הראשוני. עוד הבנו
13 שכעסה של הגב' שושנה גולן על בתייה ביום המכירה היה קשור אלינו
14 וכי גם שושנה לא הבינה מדוע בהסכם המכירה מולנו כתוב בחוזה
15 2,880,000 ₪ כאשר המוכרים מקבלים בפועל 2,830,000 ₪ וכי 50,000
16 ₪ מתוך סכום המכירה עוברים לבתייה וכי כך לא מתנהגים. עוד נמסר
17 לנו כי המוכרים רצו שלא לחתום עם העסקה, אך בתייה אמרה להם כי
18 ככל שלא יסכימו לעסקה, היא תעשה כל שביכולתה שהמוכרים לא
19 ימכרו את דירתם וכי היא (בתייה) יכולה להשפיע על מחיר הדירה לרעת
20 המוכרים בעתיד.
21 32. עוד הבנו כי דרישת התשלומים והפחתת המחיר לא הייתה של
22 המוכרים כלל וכי להם לא הייתה בעיה בכלל, וכל הנושא הוצג בפנינו
23 כמצג שווא ובפועל בתייה כלל לא פנתה למוכרים. התברר כי המוכרים
24 רצו 500,000 ₪ בלבד בעת חתימת החוזה ואת שאר הכסף בעת קבלת
25 המפתח. המוכרים באו לקראתנו וחתמו איתנו על נספח דחיית
26 התשלום השני ואיחודו עם התשלום השלישי, על מנת להקל עלינו
27 בתשלומים
28 33. לאור הדברים של המוכרים התחלנו לבדוק את הנושא וגילינו כי אכן
29 בטופס הזמנת שירותי התיווך צוין במפורש שהמחיר שדרשו המוכרים
30 ביום 15.11.2016 עבור מכירת הבית הינו 2,830,000 ₪, דהיינו,
31 100,000 ₪ פחות מהמחיר שנמסר לנו על ידי בתייה.
32 34. עוד התברר לנו כי הסיכום עם המוכרים סוכם מיד לאחר שראינו את
33 הדירה עוד ביום 15.11.2016 וכי היה לנתבעות 13 יום לומר לנו את
34 האמת, כלומר שדרישת המוכרים עבור מכירת הדירה הינה 2,830,000
35 ₪ וכי הדרישה של הנתבעות היא תוספת של 50,000 ₪ בגין שירותי
36 תיווך.





בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 .35 בהערת אגב אציין כי אם הנתבעות היו באות ומציגות מלכתחילה את
2 האמת לא היינו מסכימים לכך בשום אופן. הרי שבמצב הדברים הזה
3 אנחנו נושאים גם בעלות עמלת התיווך שלנו וגם בעמלת התיווך של
4 המוכרים ובנוסף וחמור מכך, הנתבעות נמצאות בניגוד עניינים, שכן
5 האינטרס שלהן עולה על האינטרס שלנו. במקרה כזה ברור לחלוטין
6 שלא היינו סומכים על הנתבעות לייצג את האינטרסים שלנו או לנהל
7 עבורנו מו"מ מול המוכרים.
- 8 .36 עוד יש לציין כי בהנחה שהיה נודע לי במועד ניהול המו"מ, שהנתבעות
9 מקבלות דמי תיווך (כנהוג וכדין בהתאם למחיר הדירה) מהמוכרים,
10 גם אז הייתי מתעקשת לנהל מו"מ ישירות מול המוכרים.
- 11 .37 יש לציין כי בסופו של דבר התברר לנו שאנחנו שילמנו גם את עלות
12 עמלת התיווך בגין רכישת הדירה וגם את עלמת התיווך של המוכרים
13 עבור מכירת הדירה, וכי בעצם הנתבעות לא ייצגו ו/או ניהלו עבורנו
14 מו"מ אלא ניהלו עבורן בלבד ועבור האינטרס שלהן.
- 15 .38 עוד הסתבר לנו ש"ההפחתה" במחיר הדירה ממחיר 2,930,000 ₪ ל-
16 2,880,000 ₪ הייתה בעצם סוג של הצגה של הנתבעות וכי בפועל הם
17 בכלל לא פנו אל המוכרים "להתמקח" איתם וכי בכל מקרה ההפחתה
18 אינה של המוכרים אשר הסכימו כבר למחיר מופחת של 2,830,000
19 ש"ח.
- 20 .39 הנתבעות בהתנהגותן המפורטת לעיל רימו אותנו ופעלו בחוסר נאמנות
21 כלפינו, שהרי בסופו של יום האינטרס של הנתבעות כלפינו להפחתת
22 מחיר הדירה ולהשיג עבורנו את הטוב ביותר התנגש עם האינטרס
23 שלהן למכור את הדירה במחיר הגבוה ביותר, כדי לזכות בעמלה גבוהה
24 יותר.
- 25 וכפי שניתן להבין הנתבעות בחרו בסופו של יום באינטרס האישי
26 שלהן.
- 27 .40 יודגש כי בשום שלב של ההתקשרות לא ציינו הנתבעות שהן מייצגות
28 גם את המוכרים. העובדה שהנתבעות בחרו לקבל את העמלה שלהם
29 שלא כנגזרת של מחיר הדירה אלא כתוספת למחיר הדירה מראה:
30 (א) שהנתבעות רצו להסתיר את העובדה שהן מקבלות עמלת
31 תיווך מהמוכרים;
32 (ב) שהעמלה אינה עמלה לפי אחוזים אלא לפי הצלחה למכירה
33 מעל מחיר מסוים ועל חשבוננו;
34 (ג) שהמוכרים לא רצו לשלם עמלת תיווך וכי ההסכם ביניהם
35 הוא פיקטיבי לחלוטין;



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 (ד) שהנתבעות פעלו לטובתן האישית ורק בשם ה"כסף"
2 שיקבלו וממש לא פעלו לטובתנו.
- 3 .41 הנתבעות פעלו בחוסר נאמנות ובחוסר הגינות כלפינו בניגוד עניינים
4 תוך שהן מרמות אותנו ולא מגלות לנו את כל הפרטים המהותיים
5 וברור לחלוטין שזה פרט מהותי.
- 6 .42 הנתבעות הטעו אותנו בהטעיה חמורה ולא סיפרו לנו שהן יודעות מהי
7 דרישת המוכרים הראשונית למחיר הדירה, אלא הציגו מצג שווא לפיו
8 המוכרים דורשים תמורה גבוהה יותר.
- 9 .43 יש לציין כי אם הנתבעות היו מספרות שהמחיר המבוקש הוא
10 2,830,000 ש"ח היינו מתמקחים עם המוכרים וסביר להניח שהיינו
11 מצליחים להפחית את מחיר הדירה לפחות בסכום אותו "הפחיתה"
12 לנו בתיה בסך 50,000 ש"ח.
- 13 .44 אין כל ספק מבחינתי שהנתבעות פעלו בניגוד להתנהגות של מתווך
14 סביר ובניגוד לחוק, בחוסר נאמנות והגינות, בניגוד עניינים והפרו את
15 ההסכם וההסכמות בינינו.
- 16 .45 אשר על כן נאלצנו להוציא לנתבעות מכתב שלפיו על הנתבעות להשיב
17 לנו את הנזקים שנגרמו לנו, כגון (המכתב נשלח ביום 11.4.18)
- 1846
- 19 .47 במקביל חתמה הגב' שושנה גולן – המוכרת על תצהיר מהפרט את
20 העובדות מבחינתה.
- 2148
- 22 .49 ביום 13.5.18 השיבו הנתבעות למכתבנו.
- 23 .50 תגובת הנתבעות כל כך לא סבירה וסותרת את הפרטים העולים
24 מהמסמכים ומהעובדות בפועל.
- 25 .51 כך לדוגמה הנתבעות טוענות כי אנחנו הגשנו הצעת מחיר שבעקבותיו
26 התנהל מו"מ, וכך ממש לא התנהלו העניינים. עוד בטרם אמרנו דעתנו
27 על הדירה הנתבעת החתימה את הנתבע 1 על טופס – נספח 1 לתיק
28 המוצגים לפיו מחיר הדירה הוא 2,950,000 ש"ח, כאשר לאחר מכן
29 במהלך הסיור בבית ציינה בתיה שהמחיר ההתחלתי הינו 2,930,000
30 ש"ח. לאחר שאמרנו לבתיה שאנחנו מעוניינים להתקדם לרכישת הדירה,
31 פנינו לבתיה וציינו שהמחיר הוא למעלה ממחיר השוק וכי על
32 המוכרים להתקדם לעברנו ולהוריד את המחיר. במקביל בדקנו את
33 זכויות הבניה בדירה ולאחר מכן פנינו לבתיה והיא הורידה את מחיר
34 הדירה. כאמור, בכל המו"מ המוכרים כלל לא הורידו מחיר או
35 התפשרו, וכי בדיעבד הסתבר לנו שהמו"מ נעשה בעצם מול בתיה



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 והנתבעת 2 להפחתת עמלת התיווך שהן מקבלות בנוסף על עמלת
2 התיווך שהן אמורות לקבל מאיתנו.
3 52. כפי שציינתי כבר אנחנו לא ידענו שהנתבעות מתכוונות לגבות דמי
4 תיווך מהמוכרים, אלא שבמקרה הזה אין מדובר בדמי תיווך
5 מהמוכרים אלא בעושה שלנו ובגזל וברמייה על ידי הנתבעות והעובדה
6 שמחיר הדירה "כלל" גם את דמי התיווך נעשה אך ורק בכדי שאנחנו
7 לא נדע מהעניין! אחרת אין לכך כל הסבר סביר.
8 53. הטענה לפיה מחיר דירה נמכרת כולל גם הוצאות מוכר כגון דמי תיווך
9 משוללת כל יסוד, שהרי כידוע מחיר העסקה אינו אמור לכלול
10 תשלומים מעבר לתשלומים בגין התמורה וכי הוצאות נוספות אינן
11 חלק מתנאי הסכם המכר, ולכך יש אסמכתאות נוספות בחוק מיסוי
12 מקרקעין וכיוצ"ב.
13 54. בנוגע לטענה שהנתבעות הביאו לנו הצעות לרכישת הדירה בסכומים
14 גבוהים יותר מאשר מכרנו את הדירה אין כל בסיס ואינה רלוונטית
15 לעניין הנדון. בסופו של יום מה שמצוין בהסכם מכר חתום הוא הקובע
16 ואנחנו לא הצלחנו למכור את הדירה באמצעות הנתבעות ועל כך גם
17 אין אנו מתלוננים.
18 55. בניגוד למכתב מיום 13.5.21 בכתב ההגנה הנתבעות כבר מנסות לשכלל
19 את גירסתן ובסעיף 7 מציינות "מחיר מסוים" – אם כן מהו המחיר
20 המסוים ולמה לא צויין בכתב ההגנה?
21 התובעים מתנגדים להוספת גירסה ו/או לשינוי חזית ו/או להרחבת
22 חזית ו/או לעדות מפי השמיעה.
23 56. בסעיף 8 לכתב ההגנה מצויין כי מחיר הדירה ירד מכיוון שהנתבעת
24 שכנעה את המוכרים, והרי מדובר באי דיוקים עובדתיים, שכן המחיר
25 בין המוכרים לנתבעות סוכם כסכום סופי של 2,830,000 ₪ כסכום
26 שהמוכרים יקבלו וכי כל סכום מעל יקבלו הנתבעות, ולכן הפחתה
27 מסך 2,930,000 ₪ ל- 2,880,000 ₪ אינה הפחתה של המוכרים אלא
28 "הפחתה" של עושה שלנו מהנתבעות!
29 57. בנוגע לסעיף 15 לכתב ההגנה, אם זו השיטה המקובלת בסוכנויות
30 רימקס אזי המצב של סוכנויות רימקס קשה ביותר ומהווה הפרה של
31 הוראות חוק המתווכים והפרה בוטה של הדין.
32 58. הניסיון של הנתבעות להציג מצג לפיו הפחיתו את מחיר הדירה הוא
33 חסר כל בסיס עובדתי ואינו נכון בלשון המעטה, שכן בתקופת המו"מ
34 ידעו הנתבעות שהמחיר אותו דורשים המוכרים הוא 2.830,000 ₪
35 ובמקום להציג לתובעים את הדירה ולפרט את מחיר הדירה המבוקש
36 ביקשו הנתבעות מחיר גבוה של 2,930,000 ₪. כלומר, הנתבעות לא



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 הפחיתו מתמורת המוכרים אלא הפחיתו מהתמורה אותה הן היו
2 אמורות לקבל."
3
4 התובעת 1 נחקרה חקירה שכנגד על ידי ב"כ הנתבעת 2 בה העידה כי הנתבעת 1
5 התנתה את רכישת הדירה בכך שהתובעים יחתמו לה על הזמנה לשירותי תיווך
6 לדירה שביקשו למכור ברחוב אדר במודיעין, אך הן מיוזמתם לא ביקשו שירותי
7 תיווך למכירת דירתם ברחוב אדר, ובגלל זה בעלה חתם על טופס ההזמנה לדירה
8 ברחוב אדר. לפני שבתיה מסרה להם מידע על הדירה, לא ידעו אודותיה מאומה,
9 גם לא את המחיר המבוקש. אין לה כל ידיעה אישית מה ההסכמה בין המוכרים
10 והנתבעות, אלא ראתה מסמכים. היא חיכתה עם הגשת התביעה עד לאחר מכירת
11 דירתה ברחוב אדר, כי ידעה שאם תגיש את התביעה קודם לכן, הנתבעת 1 "תשרוף"
12 לה את הדירה בשוק. חתימת החוזה והמחיר שהוסכם היה כתוצאה מהמרמה
13 וההונאה של הנתבעות.
14 התובעת 1 נחקרה חקירה שכנגד ע"י ב"כ הנתבעת 2 בה העידה כי כשפגשו את
15 המוכרים לפני הרכישה אמרו שלום, שלום, אך כל שאר הדברים התנהלו מול בתיה
16 בלבד. בתיה לא הסכימה למסור להם את מספרי הטלפון של המוכרים, גם
17 כשביקשה לדבר עם מר גולן אודות מספר התשלומים, אמרה לה בתיה שהיא תדבר
18 עם מר גולן. המחיר של הדירה היה סביר, אחרת לא היו קונים את הדירה. המוכר
19 כאשר משקלל את מחיר הדירה לוקח בחשבון הוצאות שצריך לשלם.
20
21 בחקירות הנגדיות לא נסתרו העובדות עליהם הצהירה התובעת 1.
22
23 (3) התובע 2, אשר הגיש תצהיר עדות ראשית הדומה מאד, אם לא זהה, לתצהירה של
24 התובעת 1.
25 התובע נחקר על ידי ב"כ הנתבעת 2 בה העיד כי בעת שבא לחתום על ההזמנה
26 לשירותי תיווך, התנתה בתיה את עסקת הרכישה בכך שיתן לה את עסקת התיווך
27 לדירה שלהם ברחוב אדר, והא נתן לה מילת כבוד בקשר לכך. את העובדות על
28 ההסכמה בין הנתבעת 1 לבין המוכרים הוא קיבל מגב' גולן. לא ידע שהמוכרים
29 ביקשו בתחילה עבור הדירה את הסך 2,950,000 ש"ח. אמנם חתם בהזמנה על מחיר
30 בסך 2,950,000 ש"ח, אך העובדות התבררו כלא נכונות. בדירה ברח' אדר הוא אמר
31 למתווך מה הוא רוצה, והמתווך עשה שקלול של המחיר. בתיה שיווקה את הדירה
32 ברחוב אדר בסך 1,880,000 ש"ח, ומתווך אחר השיג עבורו את המחיר 1,875,000 ש"ח,
33 ומתווך סכום הוא שילם דמי תיווך. הוא ביקש מבתיה שיהיו 3 תשלומים למוכרים,
34 אך בתיה אמרה שבעסקה שמועד הפינוי הוא שנה ושלושה חודשים כל שלושה
35 חודשים משלמים תשלום על חשבון התמורה. הוא לא מעורב בשיח בין עורכי הדין.
36 את עמדתו לעניין התשלומים הוא אמר לעורך הדין שלו.





בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 התובע נחקר גם על ידי ב"כ הנתבעת 1 בה העיד כי בעת שמכר את דירתו שילם
2 למתווך דמי תיווך בשיעור 1%, ושילם דמי תיווך בסך 18,000 ₪. הוא רצה שיישאר
3 לו ביד יותר כסף מהתמורה. דמי תיווך נגזרים ממחיר העסקה, ולא יודע שבסכום
4 שהוא משלם יש דמי תיווך. הוא מכר את הדירה בחוב אדר בסך 1,875,000 ש"ח
5 ומתוך סכום זה שילם דמי תיווך. לגבי הדירה ברחוב אדר היו מתווכים שאמרו לו
6 שלא יקחו ממנו דמי תיווך. מעניין אותו שהמתווך שחתם לו על הזמנה לשירותי
7 תיווך יאמר לו אמת. הנתבעת 1 בגדה בו ופעלה בחוסר יעילות ולקחה סתם 50,000
8 ₪, והייתה צריכה לפעול לאינטרסים שלו.

9
10 גם עדותו של התובע 2 לא נסתרה בחקירתו הנגדית.

ראיות הנתבעות:

ראיות הנתבעת 1:

11
12
13
14 13. מיד לאחר תום עדותה של גבי גולן, נכנס לאולם הדיונים בעלה של גבי גולן. ב"כ הנתבעת 1
15 ביקש להעיד את מר גולן. ב"כ התובעים הסכים שמר גולן יעיד למרות שלא הוגש מטעמו
16 תצהיר עדות ראשית. לאחר שהבהרתי לצדדים שהחקירה הנגדית של מר גולן תהיה ללא
17 הגבלה, ויתר ב"כ הנתבעת 1 על העדתו של מר גולן, בנימוק שהוא מעדיף שהעדויות של גבי
18 גולן תישארנה עדויות שמיעה.

19
20 סבור אני שהייתה טעות לוותר על עדותו של מר גולן משתי סיבות, והן:

- 21 (1) כאשר בעל דין יכול להביא לעדות עד שהוא סובר שעדותו תהיה לטובתו ואינו
22 מביאו לעדות, אזי חזקה שעדותו של אותו עד פועלת כנגדו;
23 (2) ב"כ הנתבעת 1 שאל את גבי גולן על כל חלקי עדותה אשר סבור היה שהם עדות
24 שמיעה, ובכך הכשיר את כל עדויות השמיעה להן התנגד.

25
26 הטעות לוותר על עדותו של מר גולן הייתה טעותה גם של הנתבעת 2, שיכולה הייתה לזמן את
27 מר גולן כעד מטעמה. חשיבות עדות מר גולן לנתבעת 2 נובעת מהסתירה בין עדות גבי גולן
28 שלא היא חתמה על טופס הזמנת התיווך אלא בעלה חתם בשמה, כאשר גבי קלדרון העידה
29 שגם גבי גולן חתמה על טופס הזמנת שירותי תיווך. על כן, יש לקבוע כי יש להעדיף את עדות
30 גבי גולן על פני עדות גבי קלדרון בכל הקשור לחתימת גבי גולן על הטופס להזמנת שירותי
31 תיווך.

32
33 בנוסף, הוויתור על עדותו של מר גולן נעשה לאחר שהבהרתי שאם מר גולן יעלה להעיד, אזי
34 החקירה הנגדית תהיה ללא הגבלה, אלא גם על דברים שמר גולן לא יישאל עליהם בחקירה
35 הראשית. דבר זה מלמד שהנתבעות חששו שיתגלו דברים נוספים או שנעשו במסגרת עבודת



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 התיווך או שיאומתו טענות כאלה ואחרות של התובעים או שעדותו של מר גולן תתמוך
2 תמיכה של ממש בעדות אשתו, גב' גולן.
3
4 14. הנתבעת 1 אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בו הצהירה כי בחודש ספטמבר 2016 פנה אליה
5 התובע וביקש שתאתר לו דירה לרכישה. מאמציה לאור פנייה זו לא הניבו תוצאות. בחודש
6 נובמבר 2016 פנה אליה שוב התובע, והיא איתרה עבורו את דירת משפחת גולן. עקב פועלה
7 הופחת מחיר הדירה, ובעקבות כך נחתם חוזה מכר. לאחר שפעלה מול מר גולן, הסכים מר
8 גולן להפחתת המחיר המינימלי לסך 2,830,000. לאחר שנחתם חוזה המכר אמרה לה גב' גולן
9 שהיא מופתעת לטובה מהמחיר שהושג, מכיוון שחשבה במחיר העסקה יהיה יותר נמוך, וכי
10 הנתבעות תקבלנה דמי תיווך בסכום נמוך יותר מהסך 50,000 ש"ח, וביקשה ממנה להפחית את
11 דמי התיווך. לאחר מכן חזרה הנתבעת 1 על האמור בתצהירה של גב' קלדרון ועל האמור
12 בתצהירה של גב' טולדנו.
13 הנתבעת 1 נחקרה חקירה נגדית על תצהירה בה העידה כי אינה זוכרת כמה דירות הראתה
14 לתובע. היא רשמה את מחיר הדירה בטופס הזמנת התיווך עליו חתם התובע בסך 2,950,000
15 ש"ח מכיוון שזה הסך שהיא זכרה מהמודעה שהיא ראתה בפייסבוק. כאשר החתימה את
16 התובע על טופס הזמנת התיווך היא הייתה בדירה ודיברה על בני הזוג גולן, אך באותה פגישה
17 רצתה לראות את הדירה ולא החתימה את משפחת גולן על טופס הזמנת שירותי תיווך, כי
18 היא לא עבדה בשכונת הפרחים אלא גב' קלדרון, ורצתה לעשות זאת עם גב' קלדרון. לא היה
19 לה הסבר מדוע לא כתבה שנפגשה עם משפחת גולן לפני שהחתימה את התובע על טופס הזמנת
20 שירותי תיווך. מי שהחתימה את המוכרים על טופס הזמנת שירותי התיווך היא גב' קלדרון,
21 ולדבריה גם גב' גולן חתמה על טופס ההזמנה (למרות שלא נשאלה על כך). היא לא אמרה
22 לתובעים שהמוכרים דורשים 2,860,000 ש"ח ולא אמרה שלהם שהמחיר שדרשו המוכרים
23 הופחת לסך 2,830,000 ש"ח. היא גבתה מהתובעים דמי תיווך בשיעור 1% כי היא אוהבת את
24 התובע, ואמרה לו שיהיה לה קל יותר להעביר את ההסכמה לדמי תיווך בשיעור 1% אם
25 יחתום לה על הזמנה לשירותי תיווך על דירתו ברח' אדר. סכום דמי התיווך ששילמו התובעים
26 חושב על הסך 2,880,000 ש"ח. מי שקבע את מחיר המינימום ההתחלתי הייתה גב' קלדרון, ועל
27 סכום זה הוסיפה את דמי התיווך ועוד סכום נוסף למו"מ. היא לא הייתה נותנת לתובעים
28 לשלם עבור הדירה 2,950,000 ש"ח. היא יודעת מהי חובת הנאמנות שלה למזמיני שירותי התיווך
29 ממנה. לדעתה יש במקרה הנוכחי 2 עסקאות תיווך, האחת עם הקונים והשנייה עם המוכרים.
30 אינה חייבת לומר לצד שכנגד מה העמלה שהיא גובה ומה הצד שהשני דורש בתמורה או
31 בתנאי העסקה. מחיר העסקאות בארץ שמדווח לרשויות מיסוי מקרקעין כוללות את דמי
32 התיווך. לא היה לה הסבר מדוע לא אמרה לתובע מה מחיר המינימום שהמוכרים רוצים ומה
33 סכום העמלה שהיא גובה מהמוכרים. לדבריה בעת שלא גילתה זו לא הפרה את חובת
34 הנאמנות כלפי התובעים. לא היה לה הסבר של ממש מדוע קיבלה מהתובעים את דמי התיווך,
35 ורק לאחר מספר ימים גבתה את דמי התיווך מהמוכרים. היא פרסמה את הדירה שלה



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 למכירה, מתווכת אחרת הביאה לקוחות שרכשו את דירתה, והיא זו שגבתה את עמלת התיווך
2 מהלקוחות.
3 בחקירה נגדית לב"כ הנתבעת 2 העיד הנתבעת 1 כי היא אמרה לתובע שהיא מקבלת עמלה
4 גם מהמוכרים (יש לציין שרק עתה העידה הנתבעת 1 שהיא אמרה זאת לתובע, אך נראה
5 מכלל העדויות שאין להאמין לדבריה אלה של הנתבעת 1).

הראיות מטעם הנתבעת 2 :

6
7
8 15. מטעם הנתבעת 2 העידו העדים כדלקמן :
9 (1) המתווכת גב' גבי יפה קלדרון, שבזמן הרלוונטי לתביעה עבדה גם היא בחב' רימקס
10 (הנתבעת 2), אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בו הצהירה כי היא נחשבת למתווכת
11 מומחית לשכונת הפרחים במודיעין בה נמצאת הדירה. בזמן הרלוונטי לתביעה
12 עבדה כסוכנת עצמאית אצל הנתבעת 2. הנתבעת 1 פנתה אליה לגבי אפשרות למכור
13 הדירה, וזאת על פי מודעה שפרסמו המוכרים, משפחת גולן, על מנת לבחון את
14 המחירים ולבחון אפשרות קבלת הנכס לטיפול הנתבעות. שתיהן נפגשו עם
15 המוכרים ביום 15.11.16 לאחר ניתוח מחיר השוק. הן סיכמו עם המוכרים שיפעלו
16 מטעמם למכור את הדירה, והמחיר שקבעו היה 2,950,000 כולל דמי שתיווך, וכי
17 מספר חודשים לפני כן נמכרה דירה אחרת בשכונת הפרחים בסך 2,900,000 ₪.
18 המוכרים ניסו למכור את הדירה בסך 2,860,000 ₪, אך היא סברה שניתן למכור
19 את הדירה במחיר 2,950,000 ₪, אך מר גולן עמד על כך שמחיר המינימום שיישאר
20 בידיו הוא 2,860,000 ₪, וכי סכום מעל סכום זה ישמש כעמלת תיווך וזאת עד
21 עמלה של 2% בתוספת מע"מ. באותו מעמד החתימה את המוכרים על טופס הזמנת
22 שירותי תיווך שתאם הסכמות אלו. לאחר מכן לא הייתה מעורבת בעסקה ולא
23 ביצעה את התיקונים שבטופס הזמנת שירותי תיווך ולא הייתה מעורבת במו"מ בין
24 הצדדים. לדבריה, המוכר רון גולן היה מוכן לשלם כל סכום מעבר לסכום התמורה
25 שרצה כדמי תיווך. היא הסבירה לו שהם מגבילים זאת עד 2% ומע"מ כדי שהדבר
26 יישאר בגדר דמי תיווך ולא יהפוך את המתווכים לכאלה שמקבלים תמורה. כן
27 ציינה גבי קלדרון כי לאורך שנים אנו עדים לתופעה בה מתווכים חותמים על
28 הסכמים כי כל תמורה מעל סכום מבוקש תהא של המתווך, אבל הוראה זו בעיתית,
29 ולכן הם תמיד מקפידים שתהא תקרה של 2% ומע"מ כדי לא לחרוג מהאחוז
30 המקובל במשק הישראלי של 2% בצירוף מע"מ. אין לה ולא היה לה כל עניין אישי
31 מעבר לקבלת דמי התיווך, והיא קיבלה שמינית מעמלת התיווך ששילמו התובעים.
32 (דבריה האחרונים של העדה מסבירים את האינטרס האישי שלה בעדותה ובתיק
33 זה, שכן אם תתקבל התביעה, יהיה עליה להחזיר את חלקה דמי התיווך שקיבלה
34 מאת הנתבעות).

35 גב' קלדרון נחקרה חקירה שכנגד על תצהירה בה העידה כי בתיה אמרה למוכרים
36 שיש לה קונה, וכי הסכימו עם המוכרים שהמחיר הנדרש על ידי הקונים הוא



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 2,860,000 ₪ והשאר הם דמי תיווך. היא לא ראתה את הפרסום שפרסמו המוכרים
2 באופן עצמאי וללא מתווכים. אינה יודעת שהתובע 2 היה בדירה יום קודם, ולא
3 ידעה שהתובע חתם יום קודם לבתיה על טופס הזמנת שירותי תיווך. דמי התיווך
4 נגזרים כאחוז מסוים ממחיר העסקה, וכל צד לעסקה משלם את דמי התיווך שלו.
5 על המתווך למסור למי ששכר את שירותיו אל כל המידע המהותי שצריך למסור
6 למזמין שירות התיווך. היא עברה עם ב"כ הנתבעת 2 על תצהירה, ולא ראתה את
7 התצהיר של גב' גולן. לעתים קיים פער בסביבות 150,000 ₪ בין המחיר המבוקש
8 לבין מחיר העסקה, והמחיר המבוקש הוא כדי שיהיה מרווח התמקחות. ברגע
9 שכתבו שהעמלה תהיה עד ל- 2% בתוספת מע"מ לקחו בחשבון שהעמלה יכולה
10 להיות גם 10,000 ₪.

11
12 לב"כ הנתבעת 1 לא היו שאלות לגבי קלדרון בחקירה חוזרת.

13
14 (2) המתווכת גב' לוי ישראל אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בדבר הנוהג בין מתווכי
15 מקרקעין בעיר מודיעין. גב' ישראל לא התייצבה לחקירה ראשית על תצהירה, ועל
16 כן, תצהירה אינו מהווה ראיה בתיק זה.

17
18 (3) גב' לויזה טולדנו, מנהלת הנתבעת 2 ומחזיקת הזיכיון של רימקס, ומנהלת משרד
19 תיווך בעיר מודיעין, אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בו הצהירה כי בזמן הרלוונטי
20 לתביעה עבדו במשרדה הן הנתבעת 1 והן גב' קלדרון. טופס הזמנת שירותי התיווך
21 עליו חתמו התובעים והטופס הזמנת שירותי התיווך של המוכרים במתכונתו
22 המקורית שהוצא והוחזר לאחר התיקון שנערך בו על ידי המוכר והנתבעת 1.
23 ההנחיות הניתנות במשרד הן לגבות מכל צד לעסקה בהתאם לנהוג בשוק 2% ומע"מ
24 עם אפשרות מתן הנחה, אך לא לגבות יותר מ-2% ומע"מ כנהוג במשק.
25 הרוב המכריע של מכר הדירות במודיעין האו באמצעות תיווך, כאשר בחלק
26 מהעסקאות המתווך מייצג את שני הצדדים, ובחלק יש שיתופי פעולה בין שני
27 משרדים, כאשר מתווך אחד מייצג את הצד האחד ואילו מתווך אחר מייצג את הצד
28 השני.

29 נקודת המוצא היא שכל צד משלם את דמי התיווך למתווך המייצג אותו, שאלה
30 לרוב בשיעור 2% ומע"מ.

31 כאשר אותו מתווך מייצג את שני הצדדים, לרוב הוא יתן הנחה בדמי התיווך לעומת
32 השיעור המקובל של 2% ומע"מ, בדיוק כפי שנעשה עם התובעים במקרה זה (כאן
33 יש לציין שדמי התיווך בשיעור 1% נקבעו עם התובעים ביום 14.11.16, לפני
34 שהנתבעות ידעו שהן תייצגנה את המוכרים).

35 הדרך המקצועית בה עובד מתווך היא שהוא בוחן עם מוכר מהו המחיר שהוא
36 מבקש במינימום, מעמיסים על המחיר את דמי התיווך בשיעור 2% ומע"מ כמקובל,



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 ואז מוסיפים סכום מסוים לצורך משא ומתן. זו הדרך בה עובדים מתווכים מאז
2 ומעולם ולא הייתה כאן חריגה מדרך העבודה המקובלת.
3 כאשר נעשית עיסקה בשיתוף פעולה עם משרד תיווך אחר, הנתבעות גובות דמי
4 תיווך רק מהצד אותו הם מייצגים ומקפידים על כך שלא לגבות יותר משני אחוז
5 ומע"מ כמקובל. כשהם מייצגים את שני הצדדים הם לפעמים נוהגים לתת הנחה.
6 תפקידו העיקרי והמסורתי של המתווך הוא לתווך בין שני הצדדים, לגשר בין
7 שניהם ולהביא אותם להסכמה שתניב הסכם מכר, פעמים רבות התיווך נעשה בין
8 שני לקוחות של אותו מתווך.
9 במשרד הנתבעת 2 נותר טופס ההזמנה המקורי של שירותי התיווך של משפחת גולן
10 ובו נכתב תחילה הסכום של הסך 2,950,000 ₪ כסכום מבוקש, וכן הסכום
11 2,860,000 ₪ אותו ביקשו המוכרים ככזה שיישאר בידיהם בכל מקרה לאחר עמלת
12 התיווך. על גבי הטופס קיימים תיקונים בעט אחר שתיקנו את האמור בטופס ביחס
13 למחיר המינימום מ- 2,860,000 ₪ ל- 2,830,000 ₪ וכן ציון המלים "לא קשור לאחוזי
14 הבניה". מעבר לכך, לא הייתה מעורבת בכל האירועים מושא התביעה.
15
16 גב' טולדנו נחקרה חקירה שכנגד בה העידה כי היא לא כתבה את כל הכתוב בכתב
17 יד על טופס הזמנת תיווך (משמע מכך שכל עדותה ומסקנותיה בעקבות דברים אלו
18 הן עדות שמיעה ועדות סברה). ההנחיות למתווכים עליהן הצהירה בתצהירה חלקן
19 כתובות וחלקן לא כתובות. התובעים שילמו את דמי התיווך והמוכרים שילמו לה
20 דמי תיווך בסך 50,000 ₪. בדרך כלל בהסכמי התיווך רשומה עמלה של 2% בתוספת
21 מע"מ, ובחלק מהמקרים המוכר מבקש קו אדום שלו, אך בדרך כלל העמלה נגזרת
22 ממחיר המכירה. לגבי דמי תיווך, יש מתווכים שלוקחים 1% יש מתווכים שגובים
23 5,000 ₪, אך ברימקס הם מחויבים לגבות 2%. במשרדה הסוכנים חתומים על קוד
24 אתי, אך לא ציינה מהו הקוד האתי. כאשר יש עניין אישי של מתווך בעסקה, הוא
25 חייב לגלות אותו. בקשר לשאלה האם יש הנחיה במשרדה שכאשר צד רוצה לדבר
26 עם צד שאין להם התנגדות לכך השיבה כדלקמן:
27 "אנו משתדלים להסביר לא לדבר. בתהליך זה מעורבים רגשות.
28 תפקידנו לנטרל את הרגשות. לכן אנו מקבלים הצעת מחיר, יושבים
29 עם הצד השני, בודקים ומציגים עמדת הצד השני הלוך ושוב עד
30 שסוגרים עסקה. מפגישים בין הצדדים ולא נותנים להם לדבר אחד
31 עם השני, שם בדרך כלל מתפוצצות העסקאות. אם הם מתעקשים
32 לא יכולה לחסום מחסום באדם, יכולה להסביר לו למה לא שווה
33 לו לעשות כן, משלמים לנו על זה."
34 (דבריה אלו של גב' טולדנו תומכים תמיכה מלאה בעדותם של התובעים וגב' גולן
35 בדבר אופן המגעים בין התובעים והמוכרים, התנהלות אשר יכולה למניפולציות
36 רבות של המתווכים במהלך פעולות התיווך והמו"מ בין הצדדים).



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

לב"כ הנתבע 1 לא היו שאלות בחקירה נגדית לגבי טולדנו.

16. לאחר שמיעת הראיות הגישו הצדדים את סיכומיהם.

דיון ומסקנות:

קביעת העובדות:

17. ממכלול הראיות המתוארות לעיל עולות העובדות שיפורטו להלן.

18. אמנם את כל אחת מהנתבעות ייצג עו"ד אחר, אך נראה שהיה ביניהם שיתוף פעולה מלא.

19. הנתבעת 1 ראתה פרסום בפייסבוק אודות דירת המוכרים העומדת למכירה בתמורה לסך 2,950,000 ₪. באותה עת לא פנו המוכרים לקבלת שירותי תיווך, אלא פרסמו המודעה בעצמם. המוכרים פרסמו את מחיר הדירה הכולל תוספת של 120,000 ₪ לערך מעבר לסכום שבקשו לקבל עבור הדירה, לצורך מו"מ.

20. באותה עת ידעה הנתבעת 1 שהתובעים מחפשים דירת 5 חדרים לרכישה, ועל כן פנתה לתובע 2 והחתימה אותו ביום 14.11.16 על טופס הזמנת שירותי תיווך לדירה, טופס שמספרו 6991. באותה עת לא היה לנתבעות כל הסכם תיווך עם המוכרים. לא ברור אם בעת החתימה על טופס 6991 הביאה הנתבעת 1 את התובע 2 לביקור בדירה, אך סביר להניח שלא עשתה כן, שכן מחומר הראיות עולה שלא רצתה להיכנס לתחומה של גבי קלדרון שהייתה ממונה על שכונת הפרחים ובאותה עת לא המוכרים לא חתמו על טופס הזמנה לשירותי תיווך, ורצתה לנצל את הזמן לשכנע את המוכרים להיעזר בשירותי התיווך של הנתבעות.

21. ביום 15.11.16 הגיעו הנתבעת וגבי קלדרון לדירת המוכרים ושכנעו את המוכרים להיעזר בשירותי התיווך של הנתבעות באופן שהמוכרים יקבלו סכום מינימום של 2,860,000 ₪, וכל סכום שיתקבל מעבר לסכום זה ישולם לנתבעות עד לגובה דמי תיווך בשיעור 2% בתוספת מע"מ.

22. לאחר מכן לא הפגישה הנתבעת 1 בין הצדדים אלא הייתה השליח מאחד לשני, כאשר מתברר מעדויות התובעים וגבי גולן, שהיא לא שאלה אף אחד מה הוא אומר על דרישות הצד שכנגד, אלא היא נתנה את התשובות בעצמה בלי לשאול את הצד שכנגד. לדוגמה, כאשר ביקש התובע 2 שהתמורה תשולם ב-3 תשלומים, היא על דעת עצמה אמרה לו שלא ניתן לעשות זאת, כאשר מעדות גבי גולן עולה כי היא ובעלה ביקשו לקבל בתחילה את הסך 500,000 ₪ ואת יתרת התמורה בקבלת החזקה בדירה, אך הנתבעת 1 הכתיבה תנאים אחרים. לאחר מכן, הסכימו התובעים והמוכרים לאחד שני תשלומים למועד אחד. בכך פעלה הנתבעת 1 בשיטת הפרד ומשול.



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1
2 23. הנתבעת 1 לא גילתה לנתבעים כי עמלת התיווך נגזרת ממחיר העסקה, אלא מיתרת מחיר
3 העסקה העולה על הסכום המינימלי, כך שלמעשה התובעים הם אלה שמשלמים לנתבעות את
4 דמי התיווך שהתחייבו המוכרים לשלם לנתבעות. בכך היה לנתבעים אינטרס להעלות את
5 מחיר העסקה לסכומים גבוהים, שכן, שככל שסכום העסקה יהיה גבוה יותר, סכום עמלת
6 התיווך יהיה גבוה יותר.

החובות החוקיות המוטלות על מתוכי במקרקעין:

7
8
9 24. כאשר חותם לקוח למתווך על טופס הזמנה לקבלת שירותי תיווך, נכרת חוזה בין הצדדים
10 לפיו על המתווך לבצע את שירות התיווך למזמין, והמזמין מתחייב לשלם למתווך את עמלת
11 התיווך ככל שהמתווך היה הגורם היעיל לביצוע העסקה.

12
13 25. מאחר ומדובר בחוזה, הרי שעל מערכת יחסים זו חלות הוראות חוק החוזים (חלק כללי),
14 תשל"ג-1973 (להלן-"חוק החוזים") והוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה),
15 תשל"א-1970 (להלן-"חוק התרופות") וחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 (להלן-"חוק הגנת
16 הצרכן").

17
18 26. סעיף 12(א) לחוק החוזים קובע כי:
19 "במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב."

20
21 סעיף 39 לחוק החוזים קובע כי:
22 "בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי
23 השימוש בזכות הנובעת מחוזה."

24
25 סעיף 15 לחוק החוזים, שכותרתו "הטעיה" קובע כי:
26 "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר
27 מטעמו, רשאי לבטל את החוזה;
28 לענין זה, "הטעיה" – לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי
29 הנסיבות היה על הצד השני לגלותן."

30
31 27. חוק הגנת הצרכן קובע כי הוא חל על כל עוסק אשר מוכר נכס או נותן שירות דרך עיסוק,
32 לצרכן שקונה נכס או מקבל שירות מעוסק במהלך עיסוקו לשימוש שעיקרו אישי, ביתי או
33 משפחתי.

34
35 סעיף 39, לחוק הגנת הצרכן קבע שהוראות חוק הגנת הצרכן לא יחולו על תאגיד בנקאי
36 כמשמעותו בחוק הבנקאות שירות ללקוח תשמ"א-1981, על מבטח וסוכן ביטוח כמשמעותם
37 בחוק הביטוח על עסקי ביטוח, על נותן שירותים פיננסיים כהגדרתו בחוק הפיקוח על



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים ה'תשע"ו-2016, ועל נותן שירותי תשלום
2 כהגדרתו בחוק שירותי תשלום, ה'תשע"ט-2019.
3
4 מאחר והנתבעות נותנות שירות דרך עיסוקן והשירות שקיבלו התובעים מאת הנתבעות הוא לשימוש
5 אישי ביתי או משפחתי, אזי הוראות חוק הגנת הצרכן חלות על העסקה בין התובעים לבין
6 הנתבעות.
7
8 28. סעיף 2(א) לחוק הגנת הצרכן, שכותרתו "איסור הטעיה" קובע כדלקמן:
9 "לא יעשה עוסק דבר – במעשה או במחדל, בכתב או בעל פה או בכל דרך אחרת
10 לרבות לאחר מועד ההתקשרות בעסקה – העלול להטעות צרכן בכל ענין מהותי
11 בעסקה (להלן – הטעיה); בלי לגרוע מכלליות האמור יראו עניינים אלה כמהותיים
12 בעסקה:
13 (4) השימוש שניתן לעשות בנכס או בשירות, התועלת שניתן להפיק
14 מהם והסיכונים הכרוכים בהם;
15 (10) החסות, העידוד או ההרשאה שניתנו לייצור הנכס או למכירתו או
16 למתן השירות;
17 (14) חוות דעת מקצועית או תוצאות של בדיקה שניתנו לגבי טיב הנכס
18 או השירות, מהותם, תוצאות השימוש בהם, והסיכונים הכרוכים
19 בהם";
20
21 סעיף 3 לחוק הגנת הצרכן קובע בסעיף 3, שכותרתו "איסור הפעלת השפעה בלתי הוגנת" כי:
22 "א) לא יעשה עוסק, במעשה או במחדל (בסעיף זה – מעשה), בכתב או בעל פה או
23 בכל דרך אחרת, דבר העלול לפגוע ביכולתו של צרכן לקבל החלטה אם
24 להתקשר בעסקה עמו, באופן שיש בו שלילה של חופש ההתקשרות של הצרכן
25 או פגיעה מהותית בחופש ההתקשרות שלו (להלן – הפעלת השפעה בלתי
26 הוגנת).
27 (ב) בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), יראו עוסק שביצע מעשה מן
28 המעשים המפורטים להלן, כמי שהפעיל השפעה בלתי הוגנת:
29 (2) מנע מצרכן את האפשרות להתייעץ לגבי התקשרות בעסקה או לגבי
30 תנאיה;
31 (3) ערך ביקורים חוזרים ונשנים בבית צרכן כדי לשכנעו לקשור עמו עסקה,
32 אף שהצרכן הביע, במפורש או במשתמע, את רצונו כי יימנע מכך;
33 (4) ביצע פניות חוזרות ונשנות לצרכן או לבני משפחתו כדי לקשור עסקה, אף
34 שהביעו, במפורש או במשתמע, את רצונם כי יחדל מכך;
35 (7) איים או נקט אמצעי הפחדה כלשהו כלפי צרכן או כלפי בני משפחתו;
36 (8) סיפק לצרכן נכס או שירות בתשלום, ללא בקשה מפורשת של הצרכן;



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 יצר רושם כי צרכן זכה או יזכה בפרס או בהטבה אחרת, אף שאין פרס
2 או הטבה כאמור או שנדרש תשלום מהצרכן או תנאי אחר כדי לקבל את
3 הפרס או את ההטבה ואלה לא פורסמו מראש".

4
5
6
7
8
9
10 29. החוזה שנכרת בין המתווך לבין המזמין כולל את הוראות חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-
11 1996 (להלן-"חוק המתווכים"), מכוח הוראות חוק המתווכים.

12
13 סעיף 8 לחוק המתווכים, שכותרתו "חובת הגינות וזהירות", קובע כי:
14 "א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל
15 מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

16 ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט אמצעים
17 הראויים בנסיבות הענין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת
18 התיווך.

19
20 סעיף 10 לחוק המתווכים, שכותרתו "גילוי עניין אישי", קובע כי:
21 "מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו ענין אישי במקרקעין או
22 בעסקה, אלא אם כן גילה ללקוחו את ענינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח
23 לכך בכתב; בסעיף זה, "עניין אישי" – לרבות עניין אישי של קרובו של המתווך
24 במקרקעין או של גוף שהמתווך או קרובו הם בעלי שליטה בו; לעניין זה, "בעל
25 שליטה" ו"קרוב" – כהגדרתם בסעיף 4א(ד), בשינויים המחויבים."

26
27 סעיף 11 לחוק המתווכים, שכותרתו "איסור גילוי ידיעה" קובע כי:
28 "מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 8 ו-10, מתווך במקרקעין או המועסק על ידיו לא
29 יגלה לאיש, שלא בהסכמת הלקוח, כל ידיעה שהובאה לידיעתו על ידי הלקוח או
30 מטעמו, זולת אם הוא חייב לגלותה לפי כל דין."

היקף חובת הגילוי של הנתבעות:

31
32
33 30. במסגרת עסקת מקרקעין בה מבצע המתווך פעולת תיווך לשני הצדדים יש 3 חוזים: האחד
34 בין המוכר למתווך, השני בין הקונה למתווך, והשלישי בין המוכר לבין הקונה. בכל אחד
35 משלושת החוזים הללו חבים הצדדים חובת תום לב האחד כלפי חברו.



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1 כיום חובת תום הלב של המתווך מעוגנת בחוק המתווכים המחייב את המתווך לפעול
2 בנאמנות בהגינות ובדרך מקובלת, ובכך עלתה את חובת תום הלב של המתווך לחובת תום
3 לב מוגברת.
4
- 5 31. בשאלת חובת תום הלב של מתווך כלפי לקוחו דן סגן הנשיא כב' השופט ארבל בפסק דינו
6 מיום 14.8.14 בתיק אז' (מחוזי נצי') 4532-02-12 **תוגלילי נכסים בע"מ נ. יעקב טסלר** (פורסם
7 בנבו, 4.8.2014) (להלן-"פס"ד **תוגלילי**") שם המוכר ביקש למכור את הדירה בתמורה ל-
8 1,125,000 ₪. המוכר והמתווך הסכימו שאם הדירה תימכר בסכום של 1,400,000 ש"י
9 ההפרש בין סכומים אלו יועבר למתווך. הקונה הגיש תביעה לביטול עסקת המכר והשבת דמי
10 התיווך. כב' השופט ארבל עמד על חובת הגילוי שיש לצדדים, כולל המתווך, וחובות המתווך
11 כלפי לקוחותיו, וביטל את עסקת המכר והורה למתווך להשיב את דמי התיווך. לעניין חובת
12 הגילוי כתב כב' השופט ארבל בסעיפים 18 עד 20 לפסק דינו כדלקמן:
13 "חובתם של צדדים למשא ומתן לנהוג ביושר ובהגינות איש כלפי רעהו הינה חובה
14 יסודית אשר מעוגנת בסעיף 12(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן
15 - "**חוק החוזים**") ובפסיקה הענפה שנדרשה לו. וזו לשון הסעיף:
16 **"(א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת
17 ובתום לב."**
18
19 מחובתם של צדדים למשא ומתן לנהוג בתום לב ומכוח האמון שנוצר ביניהם,
20 נזררת גם חובת הגילוי, כפי שציין כבוד הנשיא דאז, שמגר בע"א 5893/91 טפחות
21 בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' צבאח, פ"ד מח(2) 573 (בעמ' 596):
22 **"חובת גילוי קמה כעניין שבשיגרה בין העומדים להתקשר בחוזה אף
23 ללא התקיימותם של יחסי אמון מיוחדים, אלא מכוח האמון שנוצר בין
24 הצדדים למשא ומתן."**
25
26 בד"נ 7/81 פנידר, חברה להשקעות פתוח ובנין בע"מ ואח' נ' קסטרו, פ"ד לז(4) 673
27 (להלן -"**ד"נ פנידר נ' קסטרו**"), נפסק מפי כב' הנשיא שמגר, כי במסגרת חובת הגילוי
28 החלה על צדדים למשא ומתן מתחייב גילוי אקטיבי ואין הם יוצאים ידי חובתם זו
29 אך בהימנעות ממסירת מידע שקרי (עמ' 696):
30 **"הפרת החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב יכולה ללבוש צורתו של
31 מחדל או של אי-גילוי עובדות, כאשר על-פי הנסיבות היה מקום לצפות
32 לכך שהאדם, המנהל משא ומתן, יגלה אותן לצד השני. הגילוי
33 המתחייב מסעיף 12 אינו דווקא גילוי כתוצאה משאלותיו של הצד
34 השני. [...]"**
35 **כללי התנהגות נאותים אינם שתיקה והימנעות משקר בלבד... אלא הם
36 אותם יושר והגינות, המחייבים בנסיבות נתונות עשיית מעשה במקום
37 ש"רשע היה יושב ושותק". [...]** אי-גילוי מקום בו מתבקש גילוי



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1 מהווה הפרה של חובת תום הלב. בנסיבות, בהן יש בעובדות כדי
 2 להשפיע על אופיים של ההסדרים הנערכים כתוצאה מן המשא ומתן
 3 בין הצדדים, חלה חובת גילוי כביטוי לחובת תום הלב. [...] חובת הגילוי
 4 היא תולדה של האמון המתחייב בין צדדים המנהלים משא ומתן,
 5 ומקורו של זה בחובה המשפטית, העולה מסעיף 12. אגב, לעתים יכול
 6 אי הגילוי אף לעלות כדי הטעיה במובן סעיף 15".

7
 8 32. שאלה היא האם כאשר מתווך מתווך בין שני צדדים, על המתווך לגלות לקונה את ההסכם
 9 עם המוכר אודות דמי התיווך, והאם למוכר יש מחיר מינימום שממנו אינו מוכן לרדת, וכי
 10 יתרת הסכום המוסכם הינו למעשה דמי תיווך. על שאלה זו השיב כב' השופט ארבל בפס"ד
 11 תוגלילי בסעיף 26 לפסק דינו, כדלקמן:

12 " יצוין, כי ניגוד אינטרסים מסוים קיים בפעילות התיווך מעצם טבעה.
 13 למתווך, ששכרו נגזר מהתמורה המשולמת בגין העסקה בה תווך, לעולם
 14 אינטרס בקיומה של העסקה ואף בגובה התמורה המשולמת בגדרה. על כן,
 15 **בחובת הגילוי החלה על הורוויץ (הכוונה למתווך-י.ז.) אין הכוונה לקיומו**
 16 **של "עניין אישי" המתבטא בגביית דמי תיווך מקובלים בגובה 2% משווי**
 17 **העסקה, אלא בקיומו של עניין מהותי בקיומה של העסקה, נוכח הנתח**
 18 **הנכבד – כ-20% – מהתמורה החוזית שהובטח לו.**
 19 בענייננו, במסגרת חובת הגילוי המוגברת המוטלת על הורוויץ היה עליו
 20 לגלות לתובעת את האינטרס שלו בעסקה - גילוי אשר היה מבהיר לה כי אין
 21 היא יכולה לסמוך עליו כגורם מתווך בלבד, כי התמורה אינה המחיר שביקש
 22 המוכר ולא הצליח לקבלה בעבר, וכי עליה לקבל ייעוץ נוסף בעניין זה של
 23 התמורה, ממקור אחר."

24
 25 33. יחד עם זאת כותב כב' השופט ארבל כי תפקידו של המתווך הוא להפגיש בין שני הצדדים,
 26 ובכך סיים את תפקידו כמתווך, ואם הוא מעורב במו"מ בין הצדדים אזי הוא נעשה לשלוח
 27 שלהם. ובלשונו של כב' השופט ארבל, שנתן את פסק הדין, בסעיפים 31 ו-31 לפסה"ד:

28 "בהוראת סעיף 1 לחוק המתווכים במקרקעין מוגדרת פעולת ה"תיווך
 29 במקרקעין" כ"הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם
 30 בעיסקה בזכות במקרקעין".

31
 32 בספרו חוק השליחות, כרך א' (1996) עמד כבוד הנשיא (בדימוס) אהרון ברק
 33 על ההבחנה שבין שלוח למתווך (עמ' 416):

34 "השלוח מבצע בשמו או במקומו של השולח פעולה משפטית כלפי
 35 צד שלישי, באופן שפעולתו מחייבת את השולח ומזכה אותו.
 36 המתווך, לעומת זאת, מסתפק בהפגשת הצדדים."



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 69436-05-18 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

1

2 היוצא מכך הוא שכאשר הנתבעת 1 לא הפגישה בין הצדדים באופן פיזי אלא ניהלה את
3 המו"מ בין הצדדים באמצעותה, הרי שחרגה מתפקידה כמתווכת ולמעשה פעלה כשליחה של
4 שני הצדדים, שהייתה חבה כלפי שניהם חובת תום לב וחובת נאמנות.

5

6

חובות השלוח כלפי השולח:

7 34. בקשר לחובות השלוח כלפי השולח קובע **חוק השליחות, תשכ"ה-1985** כדלקמן:

8 "8. קיבל אדם עליו להיות שלוח, חייב הוא לנהוג כלפי השולח בנאמנות

9 ולפעול בהתאם להוראותיו; ובאין כוונה אחרת משתמעת ממהות

10 השליחות או מתנאיה יחולו עליו חובות אלו:

11 (1) יגלה לשולח כל ידיעה וימסור לו כל מסמך הנוגעים לנושא

12 השליחות ויתן לו דין וחשבון על פעולותיו;

13 (2) לא יהא שלוח של שולחים שונים לנושא שליחות אחד שלא על

14 דעת שולחיו;

15 (3) לא יעשה פעולת שליחות עם עצמו;

16 (4) לא יקבל מכל אדם טובת הנאה או הבטחה לטובת הנאה

17 בקשר לנושא השליחות שלא בהסכמתו של השולח;

18 (5) לא ישתמש לרעת השולח בידיעות או במסמכים שבאו לידי עקב

19 השליחות, ובדרך כלל יימנע מכל דבר שיש בו ניגוד בין טובת

20 השולח ובין טובתו שלו או של אדם אחר.

21

22 9.(א) הפר השלוח אחת החובות המוטלות עליו לפי סעיף 8, זכאי השולח

23 לתרופות הניתנות בשל הפרת חוזה.

24 (ב) פעולה שהשלוח עשה כלפי צד שלישי עקב הפרת חובה כאמור וההפרה

25 היתה על דעת הצד השלישי, זכאי השולח, נוסף על התרופות האמורות

26 בסעיף-קטן (א), לבטל את הפעולה וכן לתבוע גם מן הצד השלישי את

27 הפיצויים המגיעים לו מן השלוח.

28

29 10.(א) כל נכס שבא לידי השלוח עקב השליחות מוחזק בידו כנאמן של

30 השולח; והוא, אף אם לא גילה השלוח לצד השלישי את קיומה של

31 השליחות או את זהותו של השולח.

32 (ב) השולח זכאי לכל ריווח או טובת הנאה שבאו לשלוח בקשר לנושא

33 השליחות"

34 מהעדויות שהובאו בתיק זה, עולה שהנתבעות הפרו הפרה של ממש את חובותיהן כשליחות

35 הצדדים לניהול המו"מ למכירת הדירה לתובעים.

36



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

35. מעדויות התובעים וגבי גולן עולה שהנתבעת 1 לא עשתה כל פעולת שליחות בין התובעים לבין המוכרים, אלא היא זו שנתנה את התשובות לתובעים בלי לשאול כלל את המוכרים להצעות המוכרים. לדוגמא, התובעים ביקשו שהתמורה עבור הדירה תשולם ב- 3 תשלומים, אך הנתבעת 1 היא זו שקבעה את מספר התשלומים בלי לשאול את המוכרים, אך כאשר המוכרים והקונים שוחחו ביניהם, הגיעו להסכמה אחרת לגבי מספר התשלומים. בכך סבור אני שהנתבעת 1 הטעתה את התובעים הן לגבי המחיר אותו מבקשים המוכרים והן לגבי תשובות המוכרים להצעות מצד התובעים. בכך גם הפרה הנתבעת 1 את חובת הגילוי שהייתה חייבת כלפי התובעים. מאחר ומדובר בהטעיה, הרי מדובר גם בתרמית על פי פקודת הנזיקין.
36. סבור אני שבכל הקשור לפעולת השליחות שהנתבעת 1 הפרה כלפי המוכרים את חובתה המנויה בחוק הגנת הצרכן סעיפים 2(א)(4) ו- 2(א)(10).
37. בהתאם לעדות גבי גולן, הנתבעת 1 איימה עליה שאם לא תמכור את הדירה באמצעותה, היא תוציא דיבת הדירה רעה, כל שתוריד את ערך הדירה במאות אלפי ש"ח. בכך השיגה הנתבעת 1 את קבלת פעולת התיווך של הדירה מטעם המוכרים תוך כדי הפרת סעיף 3(ב)(7) לחוק הגנת הצרכן.
38. מעדויות התובעים עולה כי הנתבעות הציגו בפני התובעים מצג כי בפעולת ניהול המו"מ מטעם שני הצדדים באמצעות המתווך (שהיא כאמור, פעולת שליחות), ירוויחו כל הצדדים. למעשה התברר כי הנתבעת 1 הציגה בפני התובעים כי במסגרת פעולתה הם יקבלו מחיר טוב ורק ירוויחו מכך. למעשה התברר כי הנתבעות הציגו בפני התובעים מצג שהינו הפרה של סעיף 3(ב)(9) לחוק הגנת הצרכן.
39. לאור כל האמור לעיל, סבור אני שהנתבעות הפרו את חובת תום הלב כלפי התובעים, והפרו חובותיהן כלפי התובעים והמוכרים על פי חוק הגנת הצרכן.
- דמי התיווך להם זכאים הנתבעות:**
40. טענו הנתבעות כי הן זכאיות לדמי תיווך בשיעור 2% + מע"מ מהתמורה ששילמו התובעים בעסקה, וכי הסך 50,000 ש"ח הוא נמוך מסכום זה. האמנם?
41. אכן בפסיקה נכתב שאם לא הוסכם על דמי תיווך, אזי דמי התיווך להם זכאי המתווך הינו בשיעור 2% + מע"מ מהתמורה הנקובה בחוזה. אך סבור אני שמדובר בחזקה הניתנת לסתירה. ואסביר את דברי להלן.
42. סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 קובע כי:
- "לשם קביעת סכום השבח יותרו הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי על פי הפקודה:



בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

- 1
2 (6) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך
3 לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם, אלא אם שוכנע
4 המנהל בקשר עם נסיבות העסקה המיוחדת שהוסברו לו
5 שולמו דמי תיווך גבוהים יותר."
6 (ההדגשה שלי – י.ז.)
7 מהמילים "אך לא יותר מ-2% מהתמורה" משמע כי ישנה אפשרות ששולמו דמי
8 תיווך הנמוכים מ-2% מהתמורה, וייתכן מקרים מוצדקים שישולמו דמי תיווך מעל
9 2% מהתמורה. ויש לבחון כל מקרה לגופו.
10
11 43. במקרה שבפנינו הוכח כי הנתבעות פועלות בשוק תיווך תחרותי, וכי במודיעין, העיר בה
12 פועלות הנתבעות, יש מתווכים שגובים דמי תיווך בשיעור 1% ויש מתווכים שגובים את הסך
13 5,000 ₪ עבור פעולת תיווך. כך שהכלל של גביית 2% מפעולת תיווך בשוק כה תחרותי
14 התערער במידה מסוימת.
15
16 44. בטופס הזמנת התיווך הסכימו התובעים והנתבעות שעמלת התיווך שתיגבה מהתובעים הינה
17 בשיעור 1%. דבר זה מלמד כי הנחת העבודה שהנתבעות היו גובות מהמוכרים עמלת תיווך
18 בשיעור 2% התערעה, ולתובעים היה היסוד הסביר להניח שהנתבעות תגבינה מהמוכרים גם
19 עמלת תיווך בשיעור 1% לכל היותר, במיוחד כאשר ישנם מתווכים שאינם גובים עמלת תיווך
20 ממוכרים.
21
22 גם מעדות הנתבעות עולה שהן היו מוכנות לאפשרות שהעמלה שלהן תהיה גם 10,000 ₪.
23
24 45. לאור האמור לעיל, סבור אני שגם אם הנתבעות שקללו את עמלת התיווך בתוך מחיר הדירה
25 שהציגו בפני התובעים, מכוח נסיבות העניין הציפיה הסבירה של התובעים הייתה שלכל
26 היותר המחיר כולל עמלת תיווך בשיעור 1% בתוספת מע"מ.
27
28 46. לאור כל האמור לעיל, על הנתבעות להשיב לתובעים את ההפרש שבין הסך 50,000 ₪ שגבו
29 מהמוכרים לבין הסך 33,696 ₪ ששילמו התובעים, דהיינו את הסך **16,304 ₪**.
30
31 **פיצויים בגין אי ניהול מו"מ ישיר:**
32 47. טוענים התובעים כי הנתבעות מנעו מהם לנהל מו"מ ישיר עם המוכרים, ולכן זכאים הם
33 לפיצוי בגין כך.
34
35 48. סבור אני שיש לדחות טענה זו, מהסיבות כדלקמן:
36 (1) אף אדם לא יכול לדעת מה היו יכולים תוצאות המו"מ הישיר, במיוחד כאשר
37 המוכרים ביקשו שיישאר בידם סכום מסוים, והיה משקללים במחיר שהיו
38 מסכימים עם התובעים את עלות דמי התיווך;





בית משפט השלום ברמלה

08 אוגוסט 2021

ת"א 18-05-69436 ליבוביץ ואח' נ' סהר ואח'

2 מאחר והתובעים ראו את הדירה, וכתובת הדירה הייתה בידיהם, יכולים היו לפנות
באופן ישיר למוכרים, לקבל את מספרי הטלפון שלהם ולנהל עימם מו"מ ישיר.

פיצויים בגין עגמת נפש:

49. התובעים תבעו פיצויים בגין עגמת נפש עקב כל התנהלות הנתבעות בפעולת התיווך ובניהול
המו"מ שביצעו הנתבעות במהלך העסקה בין התובעים לבין המוכרים.

סבור אני שאכן הנתבעות פעלו שלא כהוגן עם התובעים, ובמיוחד כאשר כל הבקשות
שביקשו התובעים לא הועברו למוכרים, אלא הנתבעת 1 לא שאלה את המוכרים, והחליטה
על דעת עצמה מה תהיה התשובה שתיתן לתובעים בשם המוכרים, זכאים התובעים
לפיצויים בגין עגמת נפש מכוח דיני החוזים וחריגה משליחות.

50. התובעים תבעו פיצויים בגין עגמת נפש בסך 15,000 ₪, וסבור אני שסכום זה הינו סביר
בנסיבות העניין.

הערה לסיום:

51. מהליך זה שבפני עולה שלעתים קרובות מתווכים מעורבים במו"מ בין הצדדים. במקרים מעין
אלו עליהן לדעת שעד הפגשת שני הצדדים לעסקה הם פועלים בתחום דיני התיווך, והדינים
החלים עליהם הם הדינים החלים על פעולת התיווך בלבד. אך כאשר המתווכים מעורבים
במו"מ בין הצדדים לעסקה כאנשי ביניים, הם עברו מפעולת התיווך לפעולת השליחות,
והדינים החלים עליהם מעתה ואילך הם הדינים החלים על פעולת השליחות, על כל המשתמע
מכך.

סוף דבר:

לאור כל האמור לעיל, על הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, כדלקמן:

- 1) את הסך 31,304 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום הגשת התביעה (31.5.18) ועד ליום
התשלום בפועל;
- 2) את הוצאות המשפט הכוללות את אגרת המשפט ושכר העדה גב' גולן כפי שנפסק, בתוספת
הפרשי הצמדה ורביית מהיום ועד ליום התשלום בפועל;
- 3) שכ"ט עו"ד בסך 7,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

ניתן היום, ל' אב תשפ"א, 08 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

זכריה ימיני, שופט בכיר