|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום באשקלון** | | |
|  | | |
| אוחיון נ' ארובס | | 5 דצמ 2018 21714-09-17 |
|  | | |
| **השופטת הבכירה** | סבין כהן | |
|  | | |
| **תובע** | חן אוחיון ע"י עו"ד דניאל שרז | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבע** | רן ארובס ע"י עו"ד חנוך דרך ארליך | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.תביעה לתשלום דמי תיווך שתובע מתווך מלקוחו, לאחר שבסופו של יום, הדירה שלגביה חתם הלקוח על טופס הזמנת שירותי תיווך, נרכשה על ידי אביו של הלקוח.

2.התובע הינו מתווך במקרקעין ובעליו של משרד תיווך.

התובע פרסם דירה, כשבפרסום צויין "פרטי/קוטג' למכירה באשדוד רובע ד' (תיווך)". בפרטי המחיר צויין "2,900,000 ₪" (הנכס המפורסם יכונה להלן:- "הנכס").

הנתבע התקשר על סוכנת התובע, הגב' ענת שלהבת, שהינה מתווכת מקרקעין העובדת אצל התובע ועסקה במכירת הנכס נושא התובענה (להלן:- "המתווכת") והתעניין באשר לרכישת הנכס.

השניים קבעו להיפגש ובמעמד הפגישה בין השניים, בטרם ראה הנתבע את הנכס, חתם הנתבע על "טופס הזמנת שירותי תיווך". מייד לאחר מכן, ראה הנתבע את הנכס ונמסר לו על ידי המתווכת, כי מדובר בנכס המצוי בהליכי כינוס נכסים וכי מחיר הנכס הינו מחיר הנכס כפי שהוערך על ידי משרד התיווך. עוד באותו יום הועברה לנתבע באמצעות הודעת דואר אלקטרוני שומה שנערכה עבור עורך הדין המטפל בהליכי הכינוס, כאשר מחיר הנכס נמחק מהשומה (על ידי עורך ה דין).

3.במהלך השיחה שבין המתווכת ובין הנתבע, טען הנתבע, כי הוא מעוניין ברכישת הנכס עבור הוריו.

בשיחה נוספת ביקשה המתווכת לתאם ביקור בנכס על ידי הוריו של הנתבע וסוכם, כי הנתבע יצור קשר עם המתווכת.

בסופו של דבר הודיע הנתבע, כי אינו מעוניין ברכישת הנכס.

התובע והמתווכת נכחו ביום ביצוע ההתמחרות במשרד עורכי הדין כונסי הנכסים על הנכס והסתבר להם, כי בהתמחרות נכחו גם הוריו של הנתבע, אשר הציעו הצעת מחיר באשר לרכישת הנכס.

הוריו של הנתבע היו אלו שזכו בסופו של דבר בהתמחרות ולבקשתם נחתם הסכם לרכישת הנכס עבור בן אחר שלהם.

4.התובע טוען, כי בעת ההתקשרות בטופס הזמנת שירותי תיווך, חתם הנתבע על הסכמה לפיה ישלם את דמי התיווך גם מקום בו הנכס נרכש על ידי מי מבני משפחתו.

כך צויין בטופס הזמנת שירותי התיווך:

**"אני מתחייב לשלם לכם עמלתכם בהתאם לתעריף המפורט מטה, וזאת מיד לאחר שהושג הסכם מחייב ביני ו/או בין מי ממשפחתי, ו/או בין כל אדם או גוף אחר שאני קשור אליהם במישרין ו/או בעקיפין, לבין הצד השני לעיסקה. ... הנני מתחייב שלא אמסור לזולתי ו/או לכל צד ג' שהוא מידע כל שהוא שנמסר לי על ידכם ביחס לעסה, אלא לשם ביצועה על ידי או על ידי גורם הקשור עמי."**

התובע טוען, כי היה הגורם היעיל להתקשרות בעסקת הרכישה, כאשר הנתבע מעלים מעיני התובע את העובדה שניתנה בסופו של יום הצעה לרכישת הנכס על ידי הוריו. לפיכך, לטענת התובע, על הנתבע לשלם לתובע את דמי התיווך המוסכמים בגין רכישת הנכס, בשיעור של 1.5% מתמורת הנכס, כפי שנמכר בסופו של דבר ובסך הכל עליו לשלם דמי תיווך בסכום של 56,160 ₪.

5.הנתבע טוען, כי ביקש לרכוש את הנכס עבור עצמו ולא עבור הוריו. הנתבע טוען, כי בעת שראה את המודעה באתר האינטרנט הבין כי מדובר בבית שנמכר במחיר של 2,900,000 ₪, כשלבית יחידת דיור. לטענת הנתבע, סבר באותה עת למכור בית אחר שהיה בבעלותו ולרכוש בית אחר תחתיו.

בד בבד, ביקשו גם הוריו של הנתבע לרכוש בית להשקעה ונושא זה עלה תוך כדי שיחה עם המתווכת, אך הנתבע לא התבקש לסייע להוריו במציאת בית, לא פעל כשלוח עבורם ולא הציג עצמו כשלוח של הוריו.

מדובר בצירוף מקרים בלבד, אביו של הנתבע הכיר את הנכס מפרסומים למכירתו, שנעשו על ידי כונס הנכסים ופעל בנפרד ליתן הצעה לכונס הנכסים בנוגע לנכס. עובדה זו לפיה גם הוריו של הנתבע מתעניינים באותו נכס נודעה לנתבע רק בדיעבד.

לטענת הנתבע, התובע כשל בעת החתמתו על טופס הזמנת שירותי התיווך, שכן בטופס לא נרשמו פרטי הנכס ואלה מולאו בדיעבד על ידי המתווכת. כמו כן, לא נמסר לנתבע העתק הטופס.

עוד טוען הנתבע, כי פרטי הנכס כפי שפורסמו הינם שגויים ולא פורט בהם פרט מהותי לפיו מדובר בבית הנמכר בהליכי כינוס, כשסכום המכירה אינו נכון ואינו רלוונטי וכי המחיר נתון אך ורק להליכי ההתמחרות ובכך הפר את חובת הנאמנות כלפי לקוחו.

לטענת הנתבע, לו ידע כי מדובר בנכס הנמכר בהליכי כינוס, כלל לא היה פונה לראות אותו, שכן ידע, כי לצורך רכישת נכס מקרקעין עליו למכור את הבית שבבעלותו, כאשר בעסקת כינוס, יש לשלם את התמורה בהקדם.

הנתבע טוען, כי ככל שהדבר נוגע להסכם התיווך, הרי ששיעור דמי התיווך נגזר מתוך הסכום הנקוב בהסכם התיווך, כאשר בסופו של דבר נמכר הנכס במחיר גבוה יותר. כמו כן, לא הוסבר לו לגבי הסכם התיווך, כי הוא חותם על הסכם המיוחס גם לבני משפחתו.

הנתבע טוען בנוסף, כי התובע לא היה הגורם היעיל להתקשרות בהסכם, גם לו היה הנתבע מתקשר בהסכם לרכישת הנכס. כל שעשתה המתווכת היה להמציא לנתבע העתק השומה שנערכה ביחס לנכס, כשלא מופיעים בה פרטי המחיר, אף את מסמכי ההצעה לא העבירה המתווכת לנתבע.

הנתבע טוען, כי לאחר שהבין כי לא יוכל לעמוד בעסקה, זנח את התעניינותו בנכס ורק מתוך נימוס ענה למתווכת שהתקשרה אליו, למרות שחש מרומה. לטענת הנתבע, כל דבריו הנוגעים להוריו באותן שיחות היו תירוצים לשם דחיית השיח עם המתווכת ועל מנת ל"נער" אותה מעליו.

6.בישיבת ההוכחות שהתקיימה העידו התובע והמתווכת מטעמו מחד והנתבע והוריו מאידך.

כן הוצג ההסכם למתן שירותי התיווך, הוצגו הפרסומים שנעשו על ידי התובע באתר האינטרנט ופרסום שנעשה בעיתון על ידי כונס הנכסים, הודעת דואר אלקטרוני שבה העבירה המתווכת לנתבע שומה שנערכה בגין הנכס ותמלילים של שיחות טלפוניות שנערכו בין המתווכת ובין הנתבע ומסמכים נוספים שעניינם דרישת שכר הטרחה.

7.הנתבע טוען באשר לתוקפו של הסכם התיווך ולמצגים שהוצגו על ידי המתווכת, השוללים לטענתו את זכותו של התובע ליהנות מתשלום דמי תיווך.

לאחר ששמעתי את הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי לא נפל פגם בהתנהלות המתווכת, באופן שיש בו כדי לשלול מהתובע את דמי התיווך.

הן התובע והן המתווכת העידו, כי בפרסום אותו פרסמו בנוגע לנכס נמנעו הם מלפרסם את עובדת היות הנכס בכינוס נכסים.

לטענתם, לו היו מפרסמים עובדה זו בפרסום, היו הלקוחות עוקפים אותם ומחפשים את הנכס על פי פרסומי כונסי הנכסים, המתפרסמים לרוב במקביל.

מסכימה אני, כי על מתווך למסור ללקוח את המידע המירבי הנוגע לנכס, כאשר המידע הנוגע להיות הנכס נכס הנמכר בהליכי כינוס הוא פרט מהותי.

ואולם, מקובלת עליי עמדת התובע, כי אינו יכול לחשוף מידע זה לפני ההתקשרות עם הלקוח. בה במידה, המתווכת ציינה את פרטי הדירה על גבי טופס הזמנת שירותי התיווך רק לאחר שהנתבע חתם על הטופס.

הנתבע לא נתן הסבר לכך שלא עמד על כך שהטופס ימולא בנוכחותו וטרם חתימה עליו, אך התרשמותי היא, כי הגם שהחתימה על הטופס נעשתה ברחוב, הנתבע ידע לעמוד על פרטים חשובים עבורו, כמו שיעור דמי התיווך.

עמדה בפני הנתבע האפשרות לבקש לחתום על הטופס במשרדי המתווכת והצדדים אף קיימו שיחת טלפון שבמהלכה סיכמו היכן יחתם הטופס.

העובדה שהטופס נחתם ברחוב, אינה שוללת גמירות דעתו של הנתבע והוא מוחזק כמי שידע על מה חתם.

סביר בעיניי לפיכך, כי פרטי הנכס מולאו רק לאחר החתימה מסיבה אחת בלבד והיא, כי המתווכת לא רצתה לחשוף את פרטי הנכס בטרם ניתנת התחייבות הלקוח לתשלום דמי התיווך.

בפועל, המתווכת גם לא מילאה פרטיו של נכס אחר, או של נכסים נוספים ואין חולק, כי פרטי הנכס המופיעים בטופס הם פרטי הנכס שהוצג לנתבע.

לפיכך ומאותה סיבה, שעניינה הבטחת תשלום שכר טרחה בגין נכס המוצג ללקוח, שכר טרחה לו זכאי המתווך רק לאחר החתימה על הטופס, המתווך אינו יכול לחשוף באופן מיידי את כל פרטי הנכס, כאשר בהקשר זה, פרטי היות הנכס בהליכי כינוס הוא פרט מהותי, המביא לזיהויי ממשי של הנכס גם טרם חתימה על הסכם התיווך ומקובלת עליי התנהלות התובע בעניין זה.

8.ללקוח, אשר פרט זה מקשה עליו את ביצוע העסקה לא נגרם כל נזק כתוצאה מחשיפת הפרט לאחר החתימה על הסכם התיווך, שכן לפני הלקוח עומדת ממילא האפשרות שלא לרכוש את הנכס וכל נזק לא נגרם לו במידה והוא אינו מעוניין בעסקה.

עוד אוסיף בהקשר זה, כי מסיכומי הנתבע ניתן להסיק, כי לשיטתו, מתווך כלל אינו יכול להציע נכס שנמצא בהליכי כינוס, לאור האופן המיוחד שבו נמכר נכס מהסוג הזה, לרבות הכתבת תנאים על ידי כונס הנכסים לעניין נוסח ההסכם, או האופן שבו נקבעת התמורה, באופן שאינו מאפשר ניהול משא ומתן.

איני סבורה, כי תנאים מיוחדים אלו מונעים ממתווך ביצוע עסקאות ביחס לנכסים המצויים בהליכי כינוס נכסים. בסופו של דבר, היות המתווך הגורם היעיל בביצוע העסקה מוכתב מנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, כאשר בעסקאות מהסוג האמור, אמנם יש צמצום מלכתחילה ביכולת המתווך להשפיע על ההתקשרות בהסכם, אך טענה זו בוודאי יכולה להיטען בנוגע לכל עסקה ועסקה, כאשר לא תמיד מתווך הינו שותף פעיל בהליכי המשא ומתן ועתים פעולתו מצטמצמת בפרסום, או ביצירת קשר ראשוני בין רוכש לקונה ובמקרה של בלעדיות, לעתים מעורבותו של המתווך אף נמוכה יותר בפועל.

עסקת כינוס נכסים הינה בסופו של דבר עבור הרוכש עסקת מקרקעין לכל דבר ועניין ואם נחשף הרוכש לנכס באמצעות מתווך, גם אם זה לא יכול להשפיע על המחיר הסופי, אין בכך כדי לשלול מהמתווך את דמי התיווך.

9.לפיכך, הנני סבורה, כי התובע הרים את הנטל להוכיח, כי התקשר עם הנתבע בהסכם תיווך, כאשר אם הנכס נרכש על ידי הנתבע בסופו של יום, על פי תנאי הסכם התיווך, זכאי התובע לתשלום דמי התיווך כפי שסוכמו.

10.אשר לתנאי הסכם התיווך, הרי שאלו כוללים תנאי לפיו, דמי התיווך ישולמו גם אם הנכס יירכש בסופו של דבר על ידי בן משפחתו של הנתבע.

הנתבע טוען, כי היה על המתווכת להסביר לו תנאי זה באופן מפורש, טרם החתימה על הסכם התיווך.

לעניין זה משיב התובע, כי בין הצדדים הוסכם מלכתחילה, כי התובע מבקש לרכוש את הנכס עבור הוריו, כך שמדובר בתנאי שממילא אמור היה להתקיים בנסיבותיה של ההתקשרות שלפנינו. התובע לא התיימר לרכוש נכס עבור עצמו, אלא עבור הוריו ואף לא היה צריך להסביר את התנאי האמור, שהינו תנאי המשקף את רצון הצדדים מלכתחילה.

11.המחלוקת בין הצדדים בנוגע לכוונת התובע לרכוש את הנכס עבורו או עבור הוריו עוברת כחוט השני לאורך ההליך, כאשר הנתבע טוען לא רק שלא ידע, כי הוא חותם על סעיף בטופס הזמנת שירותי התיווך לפיו גם במקרה של רכישה על ידי בן משפחה הוא משלם דמי תיווך, אלא גם כי לא העלה את סוגיית הרכישה על ידי ההורים כסוגיה מרכזית ואף הציג לטענתו את הדברים, כאילו הוא מעוניין רוכש את הנכס עבורו וממילא בהצגת דברים זו, רכישת הנכס על ידי הוריו בסופו של דבר, לאור התעניינותם בנכס האמור, אינה קשורה להצגת הנכס על ידי המתווכת.

12.עיון בתמלילי השיחות שבין המתווכת ובין הנתבע מעלה, כי הנתבע הציג את רכישת הנכס כרכישה המיועדת להוריו וזאת עשה החל מהשיחה הראשונה שבין הצדדים.

סוגיית ההורים עלתה לאחר שהמתווכת שואלת את הנתבע האם מכר בית. אלו חילופי הדברים:

**"ענת: אתה מכרת?**

**רן: מה זה?**

**ענת: אתה מכרת?**

**רן: מה אני?**

**ענת? מכרת נכס, זאת אומרת יש לך,**

**רן: לא, אני לא מכרתי נכס, האמת, ההורים שלי מחפשים נכס, במיוחד להרוס אותו ולבנות אותו מחדש, כמובן.**

**....**

**רן: צריך לבדוק מה אישורים,**

**ענת: לא לך, זה שייך להורים.**

**רן: אני, הכל פתוח, יש לי... בית, אני יכול למכור אותו בכל מקרה.**

**ענת: איפה?**

**רן: בתשרי....**

**ענת: עכשיו ההורים שלך נגיד הם מכרו, זאת אומרת יש להם זמן פינוי מוקדם.**

**רן: לא, לא, אנחנו לא מחפשים למכור, אנחנו גרים בטו' כרגע וזה לא קשור אחד לשני."**

בשיחה מאוחרת יותר, בה מבקשת המתווכת לתאם מועד לביקור משוחחים השניים:

**"רן: בסדר? אני מחר לא אוכל לעשות את זה והיום זה לא אפשרי.**

**ענת: אולי אמא שלך רוצה אולי לראות?**

**רן: לא, אני רוצה לראות את זה קודם כל אני אחרי זה..."**

השיחה הבאה מתקיימת לאחר שהנתבע ביקר בנכס והמתווכת מנסה לתאם מועד נוסף לביקור.

**"ענת: היום יש ביקור נוסף בין 5 ל- 6.**

**רן: אוקיי.**

**ענת: אז תגיד לי אם אתה רוצה לבוא כי אז אני,**

**רן: אני עכשיו אשאל את אבא שלי. תגידי לי, יש ... שמה...**

**רן:... אבל בסדר, בואי נראה, אני אדבר איתו היום בשעה שש?**

**ענת: היום בשעה בין חמש לשש.**

**רן: בין חמש לשש. הבנתי.**

**ענת: פלוס מינוס, אתה יודע, אם אתה מתעכב טיפה אז תגיד לי רק,**

**רן: לא, אין בעיה, אני פחות רלוונטי, אני מדבר יותר...**

**ענת: אז תעדכן אותי, כי גם אני רוצה להגיע...**

**רן: הבנתי, אוקיי. בסדר אני אדבר אתו ואני אעדכן אותך.**

**ענת: אז תעדכן אותי אם אתה רוצה, אם אתם רוצים להגיע אז אני, אני גם צריכה לעדכן אותם, הם רוצים לרשום מי שמגיע.**

**רן: לא, סבבה, ברור, פשוט הוא אבא שלי הוא עובד מחוץ לעיר, הוא מתרוצץ כל היום."**

כפי שניתן לראות, לאורך כל השיח בין השניים, ברור למתווכת, כי עסקינן בעסקת רכישה עבור ההורים. התובע ניסה להציג במהלך עדותו את הדברים כאילו התעתד לרכוש את הבית עבור עצמו, אך לא כך הוצג לפני המתווכת והנתבע אף אישר, כי בשיחה האחרונה בין הצדדים, הציג את העובדות באופן האמור במכוון, כיוון שלדעתו, באופן האמור יכול היה ל"נער" עצמו מהמתווכת שאת שירותיה כבר לא ביקש. ממילא, אם זהו המצג שהוצג לפני המתווכת והנתבע ואף אביו שהעיד מאשרים, כי אם אמנם היה מדובר בעסקה עבור ההורים, היה הנתבע משלם את דמי התיווך, לו נעשתה עסקת תיווך, הרי שהרישום בטופס הזמנת שירותי התיווך ממילא שיקף את הסכמת הצדדים באשר לתשלום דמי התיווך והתוספת על גבי ההסכם בנוגע לתשלום גם במקרה של עסקה על ידי בני משפחה משקפת את הסכמת הצדדים ולא היה צורך להפנות אליה באופן ספציפי או מודגש.

13.לאור האמור, יש לבחון האם התובע זכאי לדמי תיווך בנסיבות העניין.

על פניו, הציג הנתבע מצג, לפיו הוא מעוניין ברכישת הנכס עבור הוריו. בפועל, הוריו של הנתבע הם אלה שרכשו את הנכס (אמנם רשמו אותו על שם בנם, אך אין חולק, כי מדובר ברכישה שלהם וביוזמת רכישה שלהם ולא של הבן שעל שמו נרכש הנכס).

הנתבע הודיע למתווכת, כי אינו מעוניין ברכישת הנכס והמתווכת לפיכך הפסיקה לפעול אל מול הנתבע.

בנסיבות רגילות, בהן מדובר בעסקת רכישה מכונס נכסים, לאחר שהנכס הוצג לפני הלקוח והוא נחשף לנכס על ידי מתווך ומציע הצעה בעקבות הצגת הנכס על ידי המתווך וזוכה בהצעה, זכאי המתווך לדמי תיווך.

כפי שציינתי מעלה, בעסקת כינוס נכסים, חלקו של המתווך אינו חייב לכלול גם מעורבות בהליכי המשא ומתן או ההתמחרות ובנסיבות בהן נחשף הלקוח לנכס על ידי המתווך, כאשר הלקוח מיוזמתו אינו זקוק לשירותיו של המתווך מעבר לכך, יש לקבוע, כי המתווך הוא הגורם היעיל בהתקשרות החוזית והוא זכאי לפיכך לשכר טרחתו.

14.בנסיבות המקרה שלפניי, על פי פשט הדברים, זכאי התובע לתשלום דמי התיווך, לאחר שהוכח, כי הנכס נרכש על ידי מי שיועד עבורו, לאחר שהנתבע ציין מפורשות, כי אינו מעוניין בנכס.

מכאן, על הנתבע, הטוען, כי ההתקשרות החוזית לרכישת הנכס לא נעשתה בסיועו של המתווך, לסתור את טענת המתווך, שהוכיח זכאותו לתשלום דמי התיווך בחתימה על הסכם התיווך, הצגת הנכס, מסירת פרטים בנוגע לאופן ההתמחרות ומועדה וזכיה בהתמחרות ורכישת הנכס.

15.לאחר שמיעת עדי הנתבע, לא מצאתי מקום לקבל את גרסת הנתבע, אשר נתמכה בעדות בני משפחתו והותירה סימני שאלה, באופן שלא השתכנעתי, כי יש מקום לבסס על גרסה זו מצאים שיש בהם כדי להרים את הנטל לסתור הזכאות לדמי התיווך, בהתאם להוראות סעיף 54 לפקודת הראיות.

16.הנתבע תיאר, כאמור, במהלך השיחות עם המתווכת את כוונתו לרכוש את הנכס עבור הוריו.

גרסתו זו השתנתה במהלך ההליך שלפניי, בו טען הנתבע, כי התעתד לרכוש את הנכס עבורו ולא עבור הוריו. קריאה אף לא מדוקדקת של התמלילים מלמדת באופן חד משמעי, כי הנתבע העלה את אפשרות רכישת הנכס עבור ההורים כרכישה העיקרית, כאשר באמרת אגב ציין, כי קיימת אפשרות לפיה ירכוש את הנכס עבורו.

17.הנתבע הסביר, כי לאחר שהמתווכת סיפרה לו שמדובר בנכס בהליכי כינוס נכסים, חש מרומה והחליט, כי אינו מעוניין לבצע עסקה עם המתווכת. לכן גם בשיחה האחרונה ציין לפניה, כי הוא מעוניין ברכישת הנכס עבור הוריו.

קריאת התמלילים אינה תומכת בטענתו זו של הנתבע. כלל לא מובן מדוע הנתבע לא הודיע למתווכת, כי הוא אינו מעוניין בעסקה, אם אמנם לא היה מעוניין בה, כאשר לשיטתו, כבר אז גמלה בלבו החלטה שלא לרכוש את הנכס. הנתבע אינו חייב לומר למתווכת, כי הוא חש מרומה, אלא יכול היה לומר בפשטות, כי אינו מעוניין בנכס. עיון בשיחה מלמד שלא רק שהנתבע לא מתחמק משיחה עם המתווכת, או מבקש ל"נער" אותה, כלשונו, אלא במהלך השיחה, הנתבע מוסיף ושואל שאלות בנוגע לנכס וגם כאשר נדמה היה שהשיחה מגיעה לסיומה לאחר שהצדדים קובעים להידבר מאוחר יותר, מוסיף הנתבע ושואל שאלות, בוודאי לא שאלות של מי שאינו מעוניין בנכס.

כמו כן, כלל לא ברור כיצד מבקש הנתבע להתחמק מהמתווכת בכך שהוא טוען שהוריו הם אלה שמעוניינים בנכס ולא הוא והלוא גם כאן, אם אמנם מדובר בניסיון התחמקות, פשוט יותר היה לטעון, כי ההורים אינם מעוניינים בנכס.

אלא, שהנתבע מנהל שיחה, כאילו דבר לא קרה ומדוע יש להעדיף את גרסתו היום על פני הגרסה שנמסרה בזמן אמת, לפיה מדובר בנכס עבור ההורים.

18.בהתאם לשיטת אביו של הנתבע, ראה את הפרסום בעניין הנכס בעיתון ביום 18.5.17. הנתבע ראה את הנכס ביום 21.5.17 ומספר ימים לאחר מכן שוחח עם המתווכת פעם נוספת, כשהוא לטענתו, כבר הגיע לכלל החלטה, כי אינו מעוניין בנכס.

לטענת הנתבע, שוחח עם אביו רק כמה ימים לאחר שראה את הנכס ולאחר שהחליט שלא לרכוש את הנכס. לטענתו, באותה שיחה אמר לו אביו, כי ראה את הנכס וכי הוא שקל להציע הצעה בנוגע אליו.

אין ביכולתו של בית המשפט לדעת מתי התקיימה השיחה שבין התובע ובין האב.

מתוך עדותם של השניים, התרשמתי, כי מדובר בבני משפחה העובדים יחד ומתגוררים תחת אותה קורת גג, גם אם ביחידות נפרדות. לא סביר בעיניי, כי הנתבע אשר מספר למתווכת, כי הוא מעוניין בנכס עבור הוריו, יספר להורים על הנכס רק כעבור מספר ימים, דווקא בשלב שבו הוא אינו מעוניין עוד בעסקה.

על פניו, אביו של הנתבע החל לקדם את נושא רכישת הנכס, לפי שיטתו, רק לאחר שהנתבע שוחח עמו, כשמשיחת הטלפון שבין הנתבע ובין המתווכת וכן מפרסום כונס הנכסים עולה, כי ניתן היה להגיש הצעות עד ליום 29.5.17. האב העיד, כי רק מספר ימים לאחר אותה שיחה הלך לראות את הבית וקשה לסבור, נוכח סד הזמנים המתואר והעיתוי שבו הלך האב לראות את הבית, כי לא היה קשר שבין אותה שיחה ובין פנייתו של האב לראות את הבית.

19.זאת ועוד, האב ציין, כי צילם את הפרסום בעיתון כבר ביום 18.5.17, על מנת להוכיח, כי אמנם נחשף לנכס עוד קודם לפנייתו של הבן למתווכת.

צילום זה, יש בו משום הוכחה חותכת לטענת הנתבע, אלא שהנתבע בחר לצרף כראיה אך ורק את הצילום מהעיתון, אך לא את צילום מסך הטלפון, ממנו ניתן יהיה ללמוד, כי האב אמנם צילם את ההודעה כבר ביום 18.5.17.

העדרה של ראיה זו, שמהווה ראיה חותכת לטענת האב לעניין המועד שבו החל להתעניין בנכס, ללא כל קשר לפרסום על ידי המתווכת, יש בה כדי לפעול לחובת הנתבע, כך שהימנעותו מלצרפה יש בה כדי ללמד, כי היתה פועלת נגדו.

20.התובע טוען בנוסף, כי הבין שלא יוכל לרכוש את הנכס, היות ולא היו בידיו האמצעים לעמוד בעסקה, בהיותה עסקת כינוס נכסים, המצריכה תשלום מיידי, בעוד שהנתבע התעתד למכור נכס אחר שבבעלותו לשם מימון העסקה.

סוגיית מכירת הנכס האחר של הנתבע עלתה בשיחה שבין הנתבע ובין המתווכת כאפשרות בלבד, אך מעדותו אביו של הנתבע עולה, כי האב מסייע מאוד לבן וגם ברכישה מאוחרת של נכס סייע מאוד לבן, כאשר הנתבע רכש נכס בשווי של כשני מליון ₪, מבלי שנזקק למימון ראשוני בדרך של מכירת דירתו.

הנתבע עצמו אמנם ניסה להמעיט ממעורבות הוריו ברכישת הנכס החדש, אך עדות האב בעניין זה היתה אחרת והיה בה כדי להטיל ספק בטענת הנתבע, כי החליט שלא לרכוש את הנכס רק בשל קשיי המימון.

בהקשר זה אף מצאתי מקום להוסיף ולציין, כי הנתבע ציין כאפשרות בשיחה עם המתווכת את הרכישה על ידי ההורים ולכן גם לא ברור מדוע, אם אינו יכול לעמוד בתנאי העסקה, לא עניין את הוריו בעסקה זו.

21.מכל המכלול האמור, לא הרים הנתבע את הנטל לסתור זכאות התובע לדמי התיווך ולכן דין התביעה להתקבל.

בשולי הדברים מצאתי מקום להעיר, כי במהלך סיכומי הצדדים, ביקשתי התייחסות הצדדים לכך שהתובע פעל לקידום מכירת הנכס במקביל גם ללקוחות אחרים שלו ותהיתי, האם אין במעשיו אלו משום הפרה של חובת הנאמנות שלו כלפי לקוחו.

בשים לב לכך שהכרעה בסוגיה זו ממילא אין בה כדי להשפיע על תוצאות ההליך שלפניי, בהיותה תיאורטית, לאחר שהנתבע הודיע לתובע, כי לא ישתתף בהתמחרות, מצאתי מקום שלא להכריע בה.

22.סוף דבר, התביעה מתקבלת.

הנתבע ישלם לתובע את הסכום של 56,160 ₪.

סכום זה ישא ריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד התשלום המלא בפועל.

כן ישא הנתבע בהוצאות התובע וכן בשכ"ט כא כוחו בשיעור של 6,000 ₪.

ניתן היום, כ"ז כסלו תשע"ט, 05 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

