



בית משפט השלום ברמלה

24 אוגוסט 2017

ת"א 41571-12-15 מילר נ' דונבצקי ואח'

בית משפט השלום ברמלה
אנני פאגשני
שעתק זה נכח ונתאים למקור
26/9/17
זוארד

בפני כב' השופט הבכיר זכריה ימיני

תובעים

נורית מילר

נגד

נתבעים

1. יונה דונבצקי
2. סילנה דונבצקי

פסק-דין

תביעה לתשלום דמי תיווך ופיצויים בטענה להפרת חוזה התיווך.

כללי:

בעלי הדיון:

1. התובעת היא מתווכת מקרקעין במקצועה.

2. הנתבעים הם בני זוג, אשר פנו לתובעת על מנת לקבל ממנה שירותי תיווך במקרקעין, ועובר לפנייה זו התגוררו בעיר לוד.

מערכת היחסים בין הצדדים:

3. ביום 4.11.12 פנו הנתבעים אל התובעת בבקשה שתמצא להם בית לרכישה ביישוב באר-יעקב, כאשר בבית תהיינה 3 יחידות דור, אחת להם, אחת להורי הנתבע ואחת להורי הנתבעת. התובעת הציעה לנתבעים לחפש מגרש עם שירותי בנייה, כאשר תכנון הבית יתאים לדרישותיהם. באותו יום הציעה התובעת לנתבעים מגרשים ברחובות קישון, צופית ו-דן בבאר יעקב, והחתימה את הנתבע 1 על טופס הזמנת שירותי תיווך הנושא תאריך של יום 4.11.12.

4. ביום 25.11.12 הציעה התובעת לנתבעים שני מגרשים, האחד ברחוב אורן בבאר יעקב, והשני ברחוב זיבוטינסקי בבאר יעקב גוש 4040 חלקה 190 (להלן-"המגרש"). שני הצעות התיווך כללו רכישת מגרש ושירותי בנייה. התובעת החתימה את הנתבע 1 על טופס נוסף להזמנת שירותי תיווך הנושא תאריך 25.11.12.

5. הנתבעים אמרו לתובעת כי עליהם למכור תחילה דירות בעיד לוד ולאחר מכן לרכוש את המגרש ושירותי הבנייה. לאחר מכן ניתקו הנתבעים מגע עם התובעת.





בית משפט השלום ברמלה

24 אוגוסט 2017

ת"א 41571-12-15 מילר נ' דונבצקי ואח'

- 1 ביום 27.11.14 נחתם חוזה מכר בין הנתבעים לבין הקבלן מכלוף יצחק (להלן-"הקבלן"), אליו
2 הפנתה התובעת אל הנתבעים בקשר לרכישת המגרש. בחוזה נרשם כי הנתבעים רכשו בית
3 מאת הקבלן אותו בנה הקבלן על המגרש, ושילמו תמורתו את הסך 2,145,500 ש"ח. כן נרשם
4 בחוזה שהקבלן רכש את המגרש ביום 4.11.12, זמן קצר לפני שהנתבעים פנו אל התובעת
5 לקבל ממנה שירותי תיווך.
- 6
- 7 הנתבעים לא גילו לתובעת שחתמו על חוזה עם הקבלן לרכישת הבית שנכנה על המגרש
8 שהציעה להם. כאשר גילתה התובעת שהנתבעים והקבלן חתמו על חוזה המכר, פנתה את
9 הנתבעים בדרישה לשלם לה את דמי התיווך. הנתבעים לא שילמו לתובעת את דמי התיווך,
10 למרות מכתבי הדרישה, והתובעת הגישה תביעתה זו.
- 11
- 12 **טענות הצדדים:**
- 13 8. טוענת התובעת כי הנתבע 1 חתם על שני טופסי הזמנת התיווך, בשמו ובשם הנתבעת 2. היא
14 חיייתה הגורם היעיל לעיסקה, ועל הנתבעים היה לשלם לה את דמי התיווך. הנתבעים הפרו
15 את חוזה התיווך ולא שילמו לה את דמי התיווך. לכן עליהם לשלם לה את דמי התיווך
16 בתוספת מע"מ וכן פיצויים בגין עגמת נפש.
- 17
- 18 9. הנתבעים טענו שיש לדחות את התביעה מהסיבות כדלקמן:
- 19 (1) לא התמלאו דרישות חוק המתווכים המזכרות את התובעת בתשלום דמי תיווך ;
20 הנתבעים ידעו על הנכס והכירו את הקבלן המוכר לפני ההיכרות וההתקשרות עם
21 התובעת, ועובדה זו נמסרה והייתה ידועה לתובעת (גם ע"י הקבלן המוכר) בזמן
22 אמת ;
23 טופס הזמנת שירותי התיווך לוקה בחסר ואינו עונה על הוראות סעיף 9 לחוק
24 המתווכים /או אינו כולל את כל הפרטים הרלוונטיים הדרושים על פי דין,
25 והתובעת פעלה במרמה וחוסר תום לב ;
26 התובעת אינה עומדת בשלושת התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 14(א) לחוק
27 המתווכים ;
28 התובעת לא הייתה מעורבת כלל בהתגבשות העסקה ולא הייתה הגורם היעיל
29 שהביא להתקשרות הנתבעים בהסכם מחייב עם הקבלן המוכר ;
30 התקופה הארוכה שחלפה (מעבר לשנה כאמור) והעובדה שהנתבעים זנחו בזמנו
31 את ההצעה (מסיבות כאלה ואחרות) והמשיכו לחפש נכסים פוטנציאליים גם
32 באמצעות משרדי תיווך אחרים, מעידים כשלעצמם, על תום ליבם של הנתבעים
33 בהתנהלותם וכן על ניתוק הקשר הסיבתי (גם בהנחה שהיה קשר כזה) של
34 התובעת, בכל הקשור לעסקה נשוא התביעה.
- 35
- 36



בית משפט השלום ברמלה

24 אוגוסט 2017

ת"א 41571-12-15 מילר נ' דונבצקי ואח'

העדות:

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
10. מטעם התובעת העידה התובעת בלבד, אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בו חזרה על האמור בכתב התביעה. התובעת נחקרה חקירה שכנגד, והאמור בתצהירה לא נסתר, אלא דווקא התחזק. כאן אציין שהתובעת עשתה בחקירה הנגדית רושם מהימן ביותר.
 11. מטעם הנתבעים העיד הנתבע 1, אשר הגיש תצהיר עדות ראשית, בו ציין כי מי שעשה את כל המגעים עם התובעת הייתה הנתבעת 2. כן ציין שהוא לא בטוח שהחתימה על הזמנת שירותי תיווך היא חתימתו, אך הנתבעת 2 אמרה לו שאולי הוא חתם. הנתבע 1 נחקר חקירה שכנגד, אשר הותירה רושם גרוע ביותר. העד והתחמק ממתן תשובות ברורות, ואין בידי לסמוך על עדותו.
 12. הנתבעים לא הביאו ראיות אשר היו יכולות לתמוך בגרסתם, כדלקמן:
 - (1) הנתבעת 2 אשר לדברי הנתבע 1 הייתה הרוח החיה מאחורי המשא ומתן לרכישת הבית, אשר בידיה היה מידע רב אודות כל המגעים עם התובעת ועם הקבלן, והיא זו שאמרה לנתבע 1 שחתם על שני טופסי הזמנת התיווך;
 - (2) הנתבעים לא דאגו להזמין את הקבלן לעדות, על מנת שיתמוך בגרסתם;
 - (3) הנתבעים צירפו לתיק בית המשפט את תצהירו של המהנדט גררה אשר הפנה אותם לקבלנים ולמגרשים, אך לא ציין לאילו קבלנים ולאילו מגרשים. בכל אופן הנתבעים לא דאגו לחתייצבותו של מר גררה לחקירה נגדית על תצהירו, ולכן תצהירו אינו מהווה חלק מחומר הראיות בתיק.
 - אי העדתם של עדים חשובים אלו פוגעת בגרסת הנתבעים, שכן הליכה היא שבעל דין יבוא לבית המשפט עדות שהיא לטובתו, ואם לא עשה כן משמע שהיא פועלת כנגדו. ראה לעניין זה את ע"א 8382/65 בוטח נ' כהן, פסקה 28 לפסק הדין והאסמכתאות המובאות שם (פורסם בנבו, 26.8.2012); ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ. מתתיהו, פ"ד מה(4) 651, 658 (1991).
 13. לאחר שמיעת הראיות הגישו הצדים את סיכומיהם.

דיון ומסקנות:

התובעת מתווכת במקרקעין:

14. התובעת צירפה לתיק בית המשפט העתק מרישיון תיווך במקרקעין שלה, ובכך הוכיחה שהיא מתווכת במקרקעין.
- החתימה על טופסי הזמנת שירותי התיווך:
15. כפי שצינתי לעיל, טוען הנתבע 1 שאינו בטוח שהחתימה על טופס הזמנת התיווך מיום 25.11.12 היא חתימתו. סבור אני שיש לדחות טענה זו, מהסיבות כדלקמן:

שלום
*



בית משפט השלום ברמלה

24 אוגוסט 2017

ת"א 41571-12-15 מילר נ' דונבצקי ואח'

- 1 (1) התובעת, שעדותה נאמנת עלי, העידה שהיא החתימה את הנתבע 1 לפני שהראתה
2 לו את הנכס;
3 (2) הנתבע 1 העיד שאשתו אמר לו שהוא אכן חתם על הטופס;
4 (3) הנתבע 1 יכול היה להביא חוות של מומחה על מנת להוכיח שאין זו חתימתו,
5 במיוחד כאשר אשתו חולקת עליו;
6 (4) הנתבעת 2 יכולה הייתה להעיד בעניין זה, אך לא עשתה כן;
7 (5) לא האמנתי לעדותו זו של הנתבע 1.
8 לאור האמור לעיל, סבור אני שהנתבע 1 אכן חתם על טופס הזמנת התיווך מיום 11.12.25.
9
- 10 **טופס הזמנת שירותי התיווך:**
- 11 16. טוענים הנתבעים כי טופס הזמנת התיווך אינו כולל את כל הפרטים אשר צריכים להיות על
12 פי דין בהזמנת שירותי תיווך.
13
- 14 17. סעיף 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1996 קובע כי מתווך במקרקעין יהיה זכאי
15 לדמי תיווך רק כאשר חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה
16 נכללו כל הפרטים שקבע השר באישור וועדת הכלכלה.
17
- 18 תקנה 1 לתקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), הונשנ"ז-1997 קובעת כי
19 בהזמנת בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין לפי סעיף 9(א) לחוק, ייכללו לפחות הפרטים
20 הבאים:
21 (1) שמות, כתובות, ומספרי הזהות של המתווך ושל הלקוח;
22 (2) סוג של העסקה שפעולת התיווך מבוקשת לגביה, כגון שכירות, מכירה;
23 (3) תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;
24 (4) מחיר העסקה המבוקשת, בקירוב;
25 (5) הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעור דמי התיווך המוסכם מתוך המחיר שבו
26 תתבצע העסקה, והאם המחיר - לפי אחד מאלה - כולל מע"מ.
27
- 28 18. כשמעיינים בטופס הזמנת התיווך נוכחים לדעת כדלקמן:
29 (1) שם העסק של התובעת, ללא מס' ת.ז. ושם הנתבע 1 ללא מס' ת.ז. במקרה הנוכחי
30 סבור אני שאין למספרי תעודת הזהות כל חשיבות, שכן מספרי ת.ז. באים כדי
31 לזהות את הצדדים להזמנת התיווך, ובענייננו הצדדים לעסקת הזמנת התיווך
32 ברורים לחלוטין. מאחר והנתבעת 2 לא חתמה עם טופס זה, יש לדחות התביעה
33 כנגדה;
34 (2) הנתבעים פנו לתובעת לגבי עסקת רכישת נכס מקרקעין, והזמנת התיווך כוללת
35 פעולת תיווך כזו;
36 (3) בהזמנת התיווך יש את תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;

כ"ב [מסמך]



בית משפט השלום ברמלה

24 אוגוסט 2017

ת"א 15-12-41571-15 מילר נ' דונבצקי ואח'

- 1 (4) הטופס הזמנת התיווך יש את מחיר העסקה המבוקשת
- 2 (5) בטופס הזמנת התיווך נרשם שיעור דמי התיווך המוסכם עליו יש להוסיף מע"מ.
- 3 לאור האמור לעיל, אני דוחה את טענת הנתבעים בדבר הפגמים הטופס הזמנת שירותי תיווך.
- 4
- 5

הגורם היעיל לעסקה:

- 6 19. טוענת התובעת כי היא הייתה הגורם היעיל לעסקה בה רכשו הנתבעים את הבית בגוש 4040
- 7 חלקה 190. לעומתה טוענים הנתבעים שהתובעת לא הייתה הגורם היעיל לעסקה, שכן חלף
- 8 זמן רב מאז שחתמו לה על הזמנת התיווך ועד שחתמו על החוזה עם הקבלן.
- 9

- 10 20. סבור אני שיש לדחות את טענות הנתבעים, ולקבל את טענת הנתבעה, מהסיבות כדלקמן:

- 11 (1) הנתבעים לא הביאו שמץ ראיה כי בתקופה שחלפה מאז יום 25.11.12 ועד שחתמו
- 12 עם הקבלן על החוזה לרכישת הבית, פנו למתווך אשר הציע להם לרכוש את הבית;
- 13 (2) הקבלן רכש את המגרש מאת בעליו רק ביום 4.11.12, ואין סבירות ואין בדל ראיה
- 14 שהנתבעים ידעו על רכישה זו. סביר מאד שהקבלן יפנה לתובעת כמתווכת ולא
- 15 לנתבעים כאנשים פרטיים;
- 16 (3) הנתבעים לא הביאו בדל ראיה שהמגרש היה ידוע להם לפני שהתובעת הציעה להם
- 17 לרכוש אותו, במיוחד לא את עדות הקבלן ולא את עדות המהנדס גררה;
- 18 (4) מחוזה הרכישה ומנסח הרישום שצורפו לתיק בית המשפט עולה דבר מוזר. בחוזה
- 19 הרכישה לא נרשם המועד בו יקבלו הנתבעים את החזקה בדירה, אך נרשם שהם
- 20 יכולים להיכנס להתגורר בדירה גם לפני ששילמו את כל החמורה עבור הדירה. בנסח
- 21 הרישום נרשמה הערת אזהרה לטובת הקבלן בנאמנות. בחוזה הרכישה נרשם
- 22 שהקבלן הוא זה שרכש את הקרקע עליה בנה את הבית. אם כן, עבור מי רכש הקבלן
- 23 את הקרקע בנאמנות? האם אין תמיהות אלו מצביעות על כך שהיחסים החוזיים
- 24 בין הקבלן לבין הנתבעים החלו הרבה לפני המועד בו נחתם חוזה הרכישה?
- 25 לאור האמור לעיל, סבור אני שהתובעת הייתה הגורם היעיל לעסקה בה רכשו הנתבעים את
- 26 הבית מאת הקבלן. יש לציין שרכישת בית משמעה רכישת קרקע ושירותי בנייה, שכן בית בנוי
- 27 על קרקע.
- 28
- 29

דמי התיווך:

- 30 21. בטופס ההזמנה לשירותי תיווך נכתב כי דמי התיווך יהיו בשיעור 2% משווי העסקה בתוספת
- 31 מע"מ. התובעים רכשו את הנכס בסך 2,145,500 ₪. לכן דמי התיווך להם זכאית התובעת
- 32 הינו בסך 42,910 ₪ בתוספת מע"מ, ובסה"כ 50,205 ₪ מיום ביצוע העסקה.
- 33
- 34

פיצויים עונשיים:

- 35 22. התובעת תבעה לחייב את הנתבעים לשלם לה פיצויים עונשיים. אינני סבור שזה המקרה בו
- 36 יש לחייב את הצד שנגד בפיצויים עונשיים.

שפט



(151)

רמלה

שפט

151)

רמלה



בית משפט השלום ברמלה

24 אוגוסט 2017

ת"א 15-12-41571 מילר נ' דונבצקי ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

סוף דבר:

לאור כל האמור לעיל, על הנתבע 1 לשלם לתובעת כדלקמן:

(1) את הסך 50,205 ₪ מיום החתימה על חוזה הרכישה (27.1.14) ועד ליום התשלום בפועל;

(2) את הוצאות המשפט בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל;

(3) שכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

התביעה נגד הנתבעת 2 נדחית ללא צו להוצאות.

ניתן היום, בי אלול תשע"ז, 24 אוגוסט 2017, בהעדר הצדדים.

זכריה ימיני, שופט בכיר

14
15

