



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת עידית וינברגר

התובעות

1. עדנה רייטר ת"ז 055741730
 2. אורנה אייזנמן ת"ז 050284140
- ע"י עו"ד ליאור פליק

נגד

הנתבעים

1. דביר קורקוס ת"ז 037481579
 2. סיוון קורקוס ת"ז 066150756
- ע"י עו"ד שי חמו

פסק דין

1. תביעה לתשלום דמי תיווך בשתי עסקאות - עסקת מכירת דירת הנתבעים ברחוב אבא חושי 47 ועסקת רכישת בית ברחוב הוברמן 8 בחיפה.
2. עבור עסקת מכירת הדירה, ברחוב אבא חושי, שילמו הנתבעים את דמי התיווך אך לטענת התובעות, בסכום חסר, משום שעל פי ההסכם היה על הנתבעים לשלם 1% מסכום המכירה בתוספת מע"מ, ושולם סכום שאינו כולל את המע"מ.
3. בגין עסקת רכישת הבית, לטענת התובעות, בהסכם התיווך הוסכם על דמי תיווך בסכום השווה ל- 2% בצירוף מע"מ. הבית נמכר ב- 3,650,000 ₪ ועל כן דמי התיווך בגין עסקה זו, מסתכמים ב- 85,410 ₪.
4. טענות הנתבעים, בקליפת אגוז:
5. ביחס לעסקת מכירת הדירה באבא חושי, טוענים הנתבעים כי היתה הסכמה בעל פה בין הצדדים, לפיה ישלמו דמי תיווך בסכום של 1% כולל מע"מ, על אף הכתוב בהסכם התיווך.
6. ביחס לעסקת רכישת הבית בהוברמן, טוענים הנתבעים כי לא הזמינו ולא קיבלו שירותי תיווך מהתובעות. אין הסכם חתום בין מי מהתובעות לבין הנתבעים ביחס לבית בהוברמן, משום שהנתבע אינו חתום על ההסכם עליו מבססות התובעות את תביעתן, ולגבי הנתבעת אין חולק כי אינה חתומה.
7. עוד נטען כי אין לתובעת 2 יריבות עם הנתבעים או עילת תביעה נגדם, משום שההסכם עליו מסתמכות התובעות (ושחתימת הנתבע עליו מוכחשת) הוא של התובעת 1 בלבד, ושם התובעת 2 אינו מופיע בו. בנוסף, טוענים הנתבעים כי בגין העסקה בהוברמן לא מגיע למי



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מהתובעות שכר טרחה מאחר שאף אחת מהן לא היתה מעורבת בעסקה, ולא היתה הגורם
- 2 היעיל לקשירת העסקה, אלא להיפך, כל העת פעלו התובעות נגד הנתבעים ביחס לעסקה
- 3 זו.
- 4
- 5 3. בסיכומיהם, טוענים הנתבעים, כי התובעות לא טענו בכתב התביעה שיש לפסוק להן דמי
- 6 תיווך גם אם אין הסכם או אם ההסכם אינו תקין, ועל כן, יש להתעלם מטענתן זו
- 7 שהועלתה לראשונה בסיכומיהן.
- 8 איני מקבלת את הטענה. התובעות אינן מעלות בסיכומיהן טענה שלא נזכרה בכתב
- 9 התביעה, לפיה יש לפסוק להן דמי תיווך שלא מכח עילה חוזית. טענתן העקבית של
- 10 התובעות היא כי קיים הסכם תיווך, אלא שלאור טענות ההגנה בדבר אי קיום דרישת
- 11 הכתב, הפנו התובעות בסיכומיהן לעמדת הפסיקה המאפשרת סטייה מדרישת הכתב,
- 12 במקרים מסוימים וחריגים. אין מדובר בטענה משפטית או עובדתית חדשה.
- 13
- 14 **דיון והכרעה**
- 15 **עסקת מכירת הדירה ברחוב אבא חושי**
- 16 4. הנתבעים אינם מכחישים שבעסקת מכירת דירתם באבא חושי התקשרו עם התובעות
- 17 בהסכם תיווך. הנתבע חתם, לבדו, על הסכם התיווך (ת/1), אשר נחתם מול התובעת 1
- 18 (להלן: "עדנה") בלבד. במועד החתימה על הסכם מכירת הדירה לא היתה עדנה בארץ, ומי
- 19 שהיתה נוכחת עם הנתבעים, במעמד סגירת העסקה היא התובעת 2 (להלן: "אורנה").
- 20 הנתבעים לא מצאו כל פסול בכך שלמרות שהסכם התיווך ביחס למכירת הדירה נחתם מול
- 21 עדנה, מי שייצגה אותם בפועל בעת ביצוע העסקה היתה אורנה, לה גם נתן הנתבע את
- 22 ההמחאה עבור דמי התיווך, והיא זו שהוציאה קבלה, על שמה, בגין הסכום שהתקבל
- 23 (נספח 3 לתצהירה של אורנה). עובדה זו לבדה יש בה משום הודאה של הנתבעים בכך
- 24 שהתובעות עבדו בשיתוף פעולה מולם, אך על כך בהמשך.
- 25
- 26 5. אין חולק כי הסכום ששילם הנתבע היה בשיעור 1% מהתמורה החוזית, 26,000 ₪ וכי לא
- 27 הוסף לסכום זה מע"מ.
- 28 בחקירתה הנגדית, הכחישה אורנה שסיכמו עם הנתבע על דמי תיווך בשיעור 1% כולל
- 29 מע"מ. לדבריה, בהסכם המקורי דמי התיווך הקבועים הם בשיעור 1% בצירוף מע"מ, ואם
- 30 היו מסכמות עם הנתבע אחרת, היו משנות בהסכם ומחתימות את הנתבע ליד השינוי.
- 31 אורנה אף הכחישה שהסכימה להפחית מדמי התיווך בדיעבד (בעמ' 14 ש' 28 ואילך).
- 32



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

6. בחקירתה הנגדית, העידה אורנה, שמיד עם קבלת השיק אמרה לנתבע כי זה לא הסכום שעליו לשלם, אך הוא ענה לה שלא הביא עמו את פנקס השיקים ושישלים את הסכום החסר מאוחר יותר. הנתבע הוסיף, לדבריה, שאין לה מה לדאוג והוא לא מתחמק מתשלום. גם באחת השיחות שלה עמו בטלפון, אמר לה שאינו מתחמק מתשלום ומה שמגיע מגיע (בעמ' 14 ש' 11-16). לשאלה מדוע, אם כן, קיבלו את השיק, השיבה אורנה שכאשר עדנה חזרה מחו"ל הן שוחחו ועדנה אמרה שעדיף לקבל את השיק, למרות שלא קיבלו את המע"מ, אך התקשרה אליו ואמרה לו שחסר המע"מ. אורנה העידה כי היא יודעת בוודאות שעדנה אכן התקשרה אל הנתבע בנושא, משום שהנתבע עצמו אמר לה שהבטיח לעדנה לשלם את המע"מ, והבטיח גם לה לשלמו, כחודשיים לאחר מכן, בחודש פברואר (בעמ' 14 ש' 19-27). עיון בתמליל השיחה מיום 12.2.17 (נספח ת/25 לתצהיר אורנה) מלמד שבאותה שיחה אומר תחילה הנתבע שסיכמו ללא מע"מ, אך כשאורנה מתעקשת אומר לה הנתבע: **"אם זה מה שמפריע לך אתן לך מע"מ"**. אמירה זו של הנתבע מהווה הודאת בעל דין בחובתו החוזית לשלם את המע"מ, אך לא על הודאה זו אבסס את מסקנתי.
7. הנתבע אישר את חתימתו על הסכם התיווך למכירת הדירה שלו ברחוב אבא חושי 147 ואישר שעל פי ההסכם דמי התיווך הועמדו על 1% בצירוף מע"מ, לטענתו בעל פה הוסכם אחרת, אך אין לו מסמך בכתב המאשר זאת (בעמ' 37 ש' 30 ואילך ובעמ' 38). הנתבע העיד כי ביום חתימת העסקה מסר לאורנה שיק לפקודתה, על סך 26,000 ₪. הנתבע אישר עוד, שכשבועיים לאחר מכן התקשרה אליו עדנה ושאלה מה עם המע"מ (בעמ' 38 ש' 7-9). הנתבע העיד שעדנה שלא היתה נוכחת בעסקת מכירת הדירה למשפחת פרן, ואמרה לו למסור את השיק לאורנה. על ההסכמה בעל פה שלטענתו היתה לו עם אורנה, העיד הנתבע כך: **"אמרתי לאורנה אני עושה כאלה ויתורים בהסכם, אחרי שיצאנו מהבית של פרן אמרתי לאורנה, אני נותן 1% ולא גרוש יותר"** (בעמ' 38 ש' 21-22). גם אם אקבל את גרסה זו של הנתבע, אין למצוא בה כל הסכמה. הנתבע, לגרסתו שלו, הודיע לאורנה, בהודעה חד צדדית, לאחר חתימת ההסכם, כלומר כשהסתיים מתן השירות שלה, שלא ישלם יותר מ-1% (בעמ' 38 ש' 11-22). כאשר נשאל, האם מה שהוא מתאר אינו קביעה חד צדדית שלו לאחר סיום העסקה, שינה גרסתו, וטען שיצאו לדבר לפני חתימת ההסכם, ושאורנה **"הנהנה עם הראש"** (בעמ' 38 ש' 26-28). שינוי הגרסה הזה מצד הנתבע אינו אלא נסיון להציל את עדותו כפי שנמסרה קודם לכן. גרסתו החדשה, בדבר **"הנהון"** מצדה של התובעת אינה מופיעה בתצהירו. עדותו של הנתבע אינה מהימנה בעיני, ואני מבכרת את עדותה של אורנה, לפיה הנתבע פשוט מסר לה המחאה על 1% ממחיר העסקה,



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ללא מע"מ, וכשהלינה על כך, הבטיח שישלם את ההפרש, ואף התחייב בפניה ובפני עדנה
- 2 במספר שיחות טלפון שישלם.
- 3
- 4 8. לסיכום פרק זה, לא עלה בידי הנתבעים להוכיח שהיתה הסכמה בעל פה, בינם לבין
- 5 התובעות, לפיה דמי התיווך שלהם בגין העסקה באבא חושי יהיו שונים מהכתוב בהסכם,
- 6 ועל כן עליהם לשלם בהתאם להסכם. מאחר ששילמו 1% עליהם להוסיף את המע"מ בגין
- 7 סכום זה – 4,420 ₪ נכון למועד העסקה.
- 8
- 9 עסקת רכישת הבית ברחוב הוברמן 8
- 10 האם הוכח שהנתבע חתם על הסכם התיווך (ת/2)?
- 11 9. הנתבע הכחיש את חתימתו על הסכם התיווך ביחס לבית בהוברמן (ת/2) (בעמ' 40 ש' 6
- 12 ואילך).
- 13
- 14 10. התובעות העידו על נסיבות חתימת ההסכם. עדנה העידה כי היא ואורנה הציגו לנתבעים
- 15 את הבית ביחד, ובאותו מועד החתימו את הנתבע על הסכם התיווך ת/2 (בעמ' 8 ש' 13).
- 16 על פי עדותה, הנתבעים ישבו ברכבם בעת החתימה על החוזה, והנתבע חתם ברישול,
- 17 כשהוא מניח את ההסכם על ההגה (בעמ' 5 ש' 20-28 – באותה תשובה השיבה ביחס לחוזה
- 18 של הוברמן, אף שנשאלת ביחס לחוזה באבא חושי). לדבריה, היא עמדה מוחץ לרכבם של
- 19 הנתבעים, כשאורנה לידה, הושיטה לנתבע את ההסכם והוא "קשקש" את חתימתו בשני
- 20 מקומות על גבי ההסכם - מעל פרטי הנכסים וגם במקום המיועד לפרטי המזמין (בעמ' 6
- 21 ש' 31 ובעמ' 7 ש' 10-13, וש' 26).
- 22
- 23 11. גם אורנה העידה על הנסיבות בהן חתם הנתבע על הסכם התיווך ביחס לדירה בהוברמן,
- 24 ועדותה חיזקה את עדותה של עדנה. על פי עדותה, היא ועדנה היו באותה עת במקום, היא
- 25 ירדה עם הנתבעים לבית להראות להם אותו ולאחר מכן, כשהוא יושב ברכבו, חתם הנתבע
- 26 על ההסכם (בעמ' 12 ש' 11-17). לדבריה, כאשר הנתבע חתם על ההסכם, הוא ישב ברכבו,
- 27 עדנה עמדה ליד חלון רכבו, והיא עמדה צמוד אליה (בעמ' 13 ש' 14). לטענתה, באותו רגע
- 28 לא בדקה את חתימתו, ולא שמה לב שחתם באופן שונה מחתימתו על הסכם התיווך
- 29 הראשון (ת/1), רק לפני כמה ימים השוותה את החתימות וראתה את השוני (בעמ' 13 ש' 7-
- 30 11 וש' 17-22).
- 31 הנתבעים מצביעים על סתירה, לכאורה, משום שתחילה אמרה אורנה "לא הסתכלתי שהוא
- 32 חתם וכמה חתימות הוא עשה" ולאחר מכן אמרה שראתה כי חתם (בעמק 13 ש' 12 ואילך).
- 33 איני רואה כל סתירה בעדותה של אורנה, אלא דיוק ביחס לעובדות. כאשר נשאלה מדוע



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 דייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 חתם הנתבע פעמיים על המסמך השיבה שלא ראתה את החתימות בזמן שחתם. עם זאת,
- 2 אורנה העידה מפורשות כי ראתה את הנתבע חותם על החוזה, על ההגה, בעת שישב ברכב.
- 3 העובדה שלא ראתה את החתימות עצמן באותו רגע, אינה מפחיתה ממשקל עדותה.
- 4
- 5 12. עוד ציינה אורנה, שעדנה לא ירדה איתם לראות את הבית משום שנעלה נעלי עקב, והירידה
- 6 לבית היתה מסוכנת כי לא היו עדיין מדרגות מסודרות (בעמ' 12 ש' 28-34). עובדה זו עולה
- 7 בקנה אחד עם עדותה של עדנה (בעמ' 8 ש' 2) ועם עדות הנתבעת שהעידה כי רק אורנה
- 8 ביקרה איתם בבית, וכי לא היו מדרגות שאפשרו ירידה בטוחה אל הבית. כלומר, הנתבעת
- 9 אישרה את קיום הנסיבות החיצוניות במעמד החתימה, דבר המחזק את גרסת התובעות.
- 10
- 11 13. הנתבעת אישרה שהגיעה עם הנתבע לראות את הבית בהוברמן, ברכב, אך כאשר נשאלה
- 12 אם נכון שחתם על ההסכם ברכב, השיבה: "לא ידוע לי על דבר כזה" (בעמ' 33 ש' 10).
- 13 תשובתה של הנתבעת אינה מהימנה בעיניי.
- 14 עדותו של הנתבע, שהכחיש את חתימתו על ההסכם, אף היא אינה מהימנה בעיניי, ואני
- 15 מבכרת את עדויותיהן של התובעות בנושא, אשר העידו שתיהן כי הנתבע חתם על ההסכם
- 16 בזלזול מופגן, אמנם, ובחתימה שאינה אופיינית לו, אך חתם.
- 17
- 18 14. אמנם, נראה ששתי החתימות המופיעות בהסכם אינן דומות לחתימתו של הנתבע, אך אני
- 19 מקבלת את עדותן של התובעות כי בכל זאת הנתבע הוא שחתם אותן, אלא שלא הקפיד כי
- 20 תהיה זו חתימתו הקבועה והאופיינית, וטעמיו עמו.
- 21
- 22 15. אין חולק, כי משהכחיש הנתבע את חתימתו על הסכם התיווך (ת/2) על התובעות מוטל
- 23 הנטל להוכיח כי חתם עליו (ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ פ"ד
- 24 מז(3)240). לא הוגשה חוות דעת מומחה כתב יד מטעם התובעות, עם זאת, קיימות מספר
- 25 דרכים להוכיח אמיתותה של חתימה, וחוות דעת מומחה היא רק אחת מהן. ניתן להוכיח
- 26 חתימה גם באמצעות עדותם של מי שהיו עדים לחתימה. בנוסף, במקרה שלפניי, חתם
- 27 הנתבע, בחתימה שאינה אופיינית לו, כך שספק אם חוות דעת של מומחה כתב יד היתה
- 28 מצליחה לשפוך אור על העובדות, ועל כן איני מוצאת לזקוף לחובת התובעות את העובדה
- 29 שלא הגישו חוות דעת מומחה מטעמן.
- 30
- 31 16. למעלה מן הצורך אציין, כי גם אלמלא הייתי משוכנעת שהנתבע חתם על הסכם התיווך,
- 32 לא היה בכך כדי לסתום את הגולל על התביעה, משום שגם במקרה של העדר חוזה בכתב,



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 קובעת הפסיקה כי ניתן לחייב בדמי תיווך, במקרים קיצוניים של חוסר תום לב מצד מקבל
- 2 השירות. ארחיב על כך, בהמשך.
- 3
- 4 דרישת הכתב
- 5 17. ההסכם עליו חתם הנתבע כולל את כל הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות
- 6 המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997, ולפיכך מקיים את
- 7 דרישת הכתב הקבועה בסעיף 9(א) לחוק.
- 8 העובדה שכאשר עדנה החתימה את הנתבע על ההסכם לא הוסיפה את שמה של אורנה
- 9 כמתווכת נוספת, אינה גורעת מתוקפו של ההסכם, כהסכם מחייב בין עדנה לנתבע.
- 10 עם זאת, טענת הנתבעים היא כי כל אחת מהתובעות, בנפרד, חייבת לעמוד בקריטריונים
- 11 שנקבעו בחוק על מנת לבסס זכות לתביעת דמי תיווך מלקוחותיה, ובמקרה זה, רק עדנה
- 12 הציגה הסכמי תיווך מול הנתבעים, בעוד אורנה מאשרת כי אין בינה לבין הנתבעים הסכם
- 13 תיווך כלשהו.
- 14 לטענת הנתבעים, שיתוף הפעולה בין התובעות הוא עניין פנימי שלהן, אך אין הוא יכול
- 15 להקים עילת תביעה לאורנה שאין לה הסכם בכתב מול הנתבעים.
- 16
- 17 18. בסיכומיהן, הפנו התובעות לפסק הדין בעניין מזרחי (ע"א 3384/16 עמית מזרחי נ' אהוד
- 18 מרקוביץ (5.7.18)), ולפסק הדין בת"א (מחוזי ת"א) 28763-07-14 מאנה נ' תעשיות מזון
- 19 תנובה (15.8.19), על מנת להצביע על גישת בתי המשפט בדבר הגמשת הכלל הצורני – קיומו
- 20 של חוזה תיווך בכתב, בפרט במקרים של חוסר תום לב קיצוני.
- 21 לטענת הנתבעים, העובדה שהתובעות מפנות לפסיקה זו כבר בתחילת סיכומיהם מלמדת
- 22 כי הם מבינים שאין להן חוזה חתום להסתמך עליו.
- 23 לטעמי, אין הדבר כך.
- 24 התובעות אינן חוזרות בהן מטענתן כי הנתבע חתם על ההסכם. טיעוניהן המשפטיים ביחס
- 25 להגמשת דרישת הכתב נועדו להתמודד בעיקר עם טענת ההגנה לפיה הסכם התיווך,
- 26 שחתימת הנתבע עליו מוכחשת, נחתם מול עדנה אך לא מול אורנה ועם הטענה שהנתבעת
- 27 לא חתמה על ההסכמים – טענה עובדתית שהתובעות מאשרות. עם זאת, מובן שהטיעון
- 28 ביחס לסטייה מדרישת הכתב במקרים מסוימים, יפה גם למקרה שלא היה עולה בידי
- 29 התובעות להוכיח את חתימתו של הנתבע על ההסכם.
- 30
- 31 19. בפסק הדין המנחה בנושא, בעניין מזרחי, סקרה כב' השופטת ברק-ארז את הפסיקה,
- 32 בנושא הגמשת דרישת הכתב ביחס לפרטים חסרים בחוזה, מקום בו נחתם חוזה תיווך,



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לעומת אפשרות של חיוב בדמי תיווך גם בהעדרו של חוזה בכתב, וכך סיכמה את הנושא:
- 2 "מעבר לכך, יצוין כי ב"מקרי קצה" נכונים היו לעתים בתי המשפט להורות על תשלום
- 3 דמי תיווך גם כאשר חוזה תיווך בכתב נעדר כליל, תוך הטעמת דגשים שונים. כך למשל,
- 4 בהקשר של עסקת נדל"ן מורכבת בין גורמים עסקיים נדחתה בקשה למחוק על הסף
- 5 תביעה לדמי תיווך, אף כאשר לא נחתם חוזה תיווך כלל (ראו: ת"א (מחוזי ת"א) 28763-07-14
- 6 מאנה נ' תעשיות מזון תנובה – אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ (פורסם בנבו)
- 7 10.2.2015)). במקרה אחר צוין כי חוק המתווכים אינו מתאים לחול על עסקה מסחרית
- 8 מורכבת (ת"א (מחוזי ת"א) 2132/05 קריאטיב בע"מ נ' ארוזים השקעות בע"מ (פורסם בנבו)
- 9 10.1.2011)). כמו כן, ניתן למצוא ביטוי בפסיקתם של בתי המשפט השונים להיקשים
- 10 מההלכות הנוגעות להעדפת עקרון תום הלב על פני דרישת הכתב במקרקעין במצבים
- 11 חריגים ויוצאי דופן (ראו: תא"ם (שלום אילת) 48904-06-11 התשבי נ' ש.א. רפאל
- 12 פרויקטים בע"מ (פורסם בנבו) 27.8.2013)).
- 13 בהמשך לכך, אף בית משפט זה צוין כי שאלת פרשנותו של חוק המתווכים בהקשר של דרישת הכתב
- 14 עודנה מחכה להכרעה (ראו למשל: רע"א 6519/09 חסקל נ' אוסידישר, (פורסם בנבו) פסקאות י"ג-
- 15 י"ד (26.1.2010)...."
- 16
- 17 דרישת הכתב בהיבט של העדר הסכם חתום מול אורנה
- 18 20. נטיית בתי המשפט להגמיש את דרישת הכתב במקרה של פרט חסר בהסכם, גדולה יותר
- 19 מאשר במקרה של העדר חוזה בכלל, מטעמים ברורים.
- 20 את טענת הנתבעים לפיה לא מתקיימת דרישת הכתב ביחס לאורנה, ניתן לבחון בשני
- 21 אופנים: האחד – העדרו של חוזה בכתב בין אורנה לנתבעים. השני – קיומו של חוזה בכתב,
- 22 שחסר בו שמה של אחת המתווכות.
- 23 עדנה העידה, שאף שיש מקום בכותרת ההסכם להוספת שם מתווך, היא נוהגת להוסיף
- 24 שם רק כאשר מדובר במתווך אחר ממשדרה לא במתווכת עצמאית העובדת איתה בשיתוף
- 25 פעולה (בעמ' 5 ש' 2 ואילך). יתכן שמדובר בנוהג לא רצוי, אך זהו ההסבר שניתן, ואני
- 26 מקבלת אותו כהסבר המשקף נאמנה את נוהג העבודה של עדנה.
- 27 אקדים ואומר, כי הוכח בבירור שהנתבעים ידעו היטב שהתובעות עובדות יחדיו, ונהנו
- 28 משירותי התיווך של שתיהן במשותף, ומאחר ששתיהן נכחו בעת חתימת החוזה על ידי
- 29 הנתבע, ברכבו, ניתן לראות בהעדר שמה של אורנה פרט חסר בחוזה בלבד - גם אם פרט
- 30 מהותי. מכל מקום, אף אם אבחן את הסוגיה כאילו לא נחתם כלל חוזה בכתב בין אורנה
- 31 לנתבעים, אני סבורה כי נסיבות המקרה שלפני מצדיקות הגמשת דרישת הכתב עד כדי
- 32 ויתור על קיומו של חוזה בכתב (של אורנה מול הנתבעים).
- 33
- 34 21. בהמשך פסק הדין בעניין מזרחי, מפרטת כב' השופטת ברק-ארז, את התכלית העומדת
- 35 בבסיס דרישת הכתב בחוק המתווכים:
- 36 "תכליתה של דרישת הכתב בחוק המתווכים היא בעיקר צרכנית – היא מיועדת להסדיר את
- 37 העיסוק בתיווך ולהגן על ציבור רוכשי הדירות, תוך הבהרת אופי ההתקשרות ופרטי העסקה באופן
- 38 מדויק. בהקשר זה ראוי להזכיר כי מתווכים במקרקעין הם "שחקנים חוזרים" ובעלי השמעה
- 39 ממשית על עיצוב תוכנו של חוזה התיווך, באופן שמקטין את החשש כי דרישת הכתב תשמש נגדם
- 40 "כאמתלה בידי צד המבקש 'להתחכם ולהתחמק' בחוסר הגינות מהתחייבות שנקשרה בעל פה"



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 17-10-28135 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 (עניין שם טוב, בעמ' 85). לפיכך, גם פוחתת ההצדקה להכיר באפשרות לסטות באופן גורף מדרישת
- 2 הכתב, שנועדה כאמור להגן בעיקרה על הצרכן ולא על המתווך."
- 3
- 4 כפי שאראה להלן, במקרה שלפניי, דרישת הכתב דווקא כן משמשת כאמתלה בידי
- 5 הנתבעים, המבקשים להתחמק בחוסר הגינות ובחוסר תום לב קיצוני, מחובתם לשלם דמי
- 6 תיווך, בטענה שאורנה אינה חתומה על החוזה, אף שהוכח כי אורנה נתנה לנתבעים שירותי
- 7 תיווך ביחס לבית בהוברמן, והיתה הגורם היעיל בהתקשרות.
- 8 אמנם, מדובר בחוק צרכני, שנועד להגן על הצרכן מפני התנהגות שרירותית של מתווך
- 9 במקרקעין, אך במקרה הנדון, דווקא המתווכות הן הזקוקות להגנת בית המשפט, מפני
- 10 חוסר תום לבם של הנתבעים - לקוחותיהן.
- 11
- 12 22. בעניין מזרחי, נמנע בית המשפט מלחייב בדמי תיווך צד שלא חתם על חוזה התיווך, מאחר
- 13 שסבר כי הנסיבות באותו מקרה, לא הצדיקו סטייה מדרישת הכתב. עם זאת, בית המשפט
- 14 אינו שולל אפשרות של ויתור על חוזה בכתב, במקרים "חריגים וקיצוניים שיצדיקו
- 15 התגברות על הדרישה הבסיסית לקיומו של חוזה תיווך בכתב" (סעיפים 50 ו- 62 לפסק
- 16 הדין).
- 17 המקרה שלפניי, הוא מקרה קיצוני של חוסר תום לב, המצדיק סטייה מדרישת הכתב עד
- 18 כדי ויתור על קיומו של חוזה בכתב בין אורנה לנתבעים.
- 19
- 20 23. הנתבע מאשר, כי שוחח מפעם לפעם על הבית בהוברמן עם עדנה, וכי עם אורנה היו לו
- 21 שיחות רבות על הבית, הכוללות פרטים על הבית, אך לדבריו היה זה משום ש"התחייבה
- 22 לעזור לנו למצוא דירה..." בחינם, לטענתו (בעמ' 41 ש' 21-7). טענת הנתבע לפיה אורנה
- 23 התחייבה לעזור לו למצוא דירה, בחינם, משום שנדרש לפנות מהר את הדירה שמכר,
- 24 מגוחכת, בלתי מתקבלת על הדעת, ואני דוחה אותה.
- 25
- 26 24. לטענת הנתבע, למעשה כלל לא היה לקוח שלה ביחס לבית בהוברמן, זאת למרות שבסעיף
- 27 3 לתצהיר עדותו הראשית הוא כותב: "...יש מידה של שפלות רוח בכך שמתווכת משוחחת
- 28 עם לקוח שלה ששכר את שירותיה כדי שתחפש עבורו דירה והיא עסוקה בלהקליט אותו.
- 29 אני לא ציפיתי שכך תנהג אישה בעלת מקצוע שאני סמכתי עליה ודיברתי עמה באופן
- 30 חופשי על כל המו"מ שאני מנהל עם המוכרים." למעשה, מהווים הדברים הודאת בעל דין
- 31 בקיומו של חוזה תיווך בין הנתבע לבין אורנה, הודאה העומדת בסתירה ליתר טענות
- 32 הנתבעים.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כאשר נשאל הנתבע על הסתירה בין לשון הסעיף ליתר טענותיו, השיב כי כשכתב בתצהירו
- 2 בסעיף 3 "מתווכת מדברת עם לקוח שלה" התכוון שהיה לקוח בדירה באבא חושי לא
- 3 בהוברמן. ברור שאין ממש בטענה, משום שהסעיף עוסק במפורש בלקוח "המחפש" דירה,
- 4 ובכך ששוחח עמה על המו"מ שלו עם המוכרים (להבדיל מ"הקונים" בדירה באבא חושי).
- 5
- 6 25. התובעות הן בעלות רישיון תיווך נפרד ומתנהלות כעוסק מורשה נפרד, אך עלה בידיהן
- 7 להוכיח כי עבדו מול הנתבעים בשיתוף פעולה, אף שהסכם מסודר המסדיר את יחסי
- 8 השותפות ביניהן נחתם רק לאחר מכן (עמ' 4 שי 25, ועדות אורנה בעמ' 11).
- 9 עדנה העידה, כי שני הסכמי התיווך נחתמו מולה, וכי היא זו שמילאה את הפרטים בהסכם
- 10 (בעמ' 5 שי 2).
- 11 אורנה אישרה שהנתבעים אינם חתומים מולה על הסכם תיווך, וכי היא עבדה בשיתוף
- 12 פעולה עם עדנה ביחס לנתבעים, הן ביחס לבית בהוברמן והן ביחס למכירת דירתם.
- 13 לדבריה, היא "הביאה" את הבית ברחוב הוברמן, ועדנה באה איתה להראות אותו לנתבעים
- 14 (בעמ' 12 שי 9-3).
- 15
- 16 26. שירותי התיווך ניתנו על ידי התובעות במשותף, אך מאחר שרק לאורנה היתה באותה עת
- 17 אפליקציה המקליטה שיחות, תמלילי השיחות שהוגשו, מעידים מטבע הדברים, בעיקר על
- 18 חלקה של אורנה בתיווך.
- 19 מהתמלילים הרבים של השיחות בין הנתבע לאורנה, עולה בבירור שהנתבע היה לקוח של
- 20 התובעות ביחס לבית בהוברמן, וכי שוחח איתן פעמים רבות על הבית, במטרה להשלים
- 21 את עסקת הרכישה.
- 22
- 23 27. מעיון בתמלילים עולה בבירור, כי אורנה מתווכת בעסקה הפועלת מטעם הנתבעים. הנתבע
- 24 מתייעץ איתה על כל דבר ביחס לבית בהוברמן, שואל אותה אם העסקה כדאית, מבקש
- 25 שתברר לו כל מיני פרטים ביחס לעסקה, וכאשר היא מודיעה לו שציון טויטו, בעליה של
- 26 החברה הרשומה כבעלת הזכויות בבית, ביקש שלא תגיע למגישה הוא מתפלא ומשיב שלא
- 27 יכול להיות (שיחה מיום 30.12.16 ת/13 לתצהיר אורנה). כלומר, לדידו, ברור שאורנה
- 28 צריכה להיות בפגישה משום שהיא המתווכת שלו.
- 29
- 30 28. חיזוק ממשי לטענת התובעות לפיה עבדו שתייהן מול הנתבעים יחדיו, בידיעת הנתבעים
- 31 ובחסכמתם, ניתן למצוא במספר רב של שיחות. לשם הדוגמא בלבד: בשיחה עם אורנה
- 32 מיום 12.2.17 (נספח ת/34 לתצהיר אורנה) הנתבע נשמע אומר לה שמבחינתו היא ועדנה
- 33 "אותו הדבר" מבחינתו הן "שותפות".



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בתמליל שיחת ועידה מיום 2.12.16 בין הנתבע לאורנה ועדנה יחדיו (נספח ת/9 לתצהיר
2 אורנה), נשמע דביר מבקש מעדנה להוציא חשבונית עבור התשלום על העסקה באבא חושי
3 ולכתוב בה העסקה היא עבור "נכס בדניה" עדנה מסרבת לרשום פרטים לא נכונים על
4 העסקה. גם משיחה זו ניתן ללמוד, שהנתבע יודע היטב שהתובעות משתפות פעולה בעבודה
5 מולו.
6
7 29. בשיחה בין אורנה לנתבע ביום 1.1.17 (תמליל נספח ת/16) מבקש ממנה הנתבע לברר על
8 אפשרויות סגירת קומת העמודים בבית, והיא מצידה מציעה לו לקבל החלטה כמה שיותר
9 מהר.
10 בשיחה עם אורנה מיום 4.1.17, אומר לה הנתבע שניסה להשיג את עדנה בטלפון, הוא
11 מבקש ממנה לבדוק לו את נושא המעלית בבית, ולבקש מעדנה לברר לגבי מועד הפינוי של
12 בית נוסף שהראו לו (נספח ת/17 לתצהיר אורנה).
13 בשיחת ועידה שמקיים הנתבע עם שתי התובעות ביום 4.1.17 (נספח ת/18 לתצהיר אורנה)
14 מדברים השלושה על מחיר הבית בהוברמן, עדנה אומרת לנתבע שאמר לה לא לדבר עם
15 טויטו על המחיר וחבל, ואז עונה לה הנתבע: **"את יכולה לדבר איתו אם תגיעי איתו לנוסחה
16 בבקשה"**. באותה שיחה אומר הנתבע לתובעות כי "חסר לו חדר" בבית.
17 בשיחה עם הנתבע ביום 5.1.17 (ת/19) שואלת אותו אורנה אם הוא רוצה שיעזרו לו במו"מ
18 עם טויטו או שהוא מסתדר לבד, ושואלת כמה הוא מוכן לשלם.
19 בתאריך 8.1.17 מקיימת אורנה שתי שיחות טלפון עם ציון טויטו, בהן הם משוחחים על
20 המחיר ותנאי התשלום שטויטו מבקש, ומסכמים שאם יהיו לנתבע 30% מהמחיר ניתן
21 יהיה להמשיך במו"מ.
22
23 30. ממכלול ההתבטאויות של הנתבע, עולה כי התקשר בחוזה תיווך עם שתי התובעות, (גם אם
24 חוזה בכתב יש לו רק עם אחת מהן) וידע היטב כי הן עובדות בשיתוף פעולה, כמתווכות
25 שלו.
26
27 31. ראוי להפנות במיוחד לאחת השיחות, בהן מספר הנתבע לאורנה כי שוחח עם עדנה, והיא
28 אמרה לו שהרוכש הפוטנציאלי הנוסף כבר הציע על הבית 4 מיליון ₪ ועל כן הוא מתלבט
29 אם יש טעם ללכת לפגישה עם טויטו. אורנה עונה לו שאין לה מושג מאיפה ה- 4 מיליון ₪,
30 שהיא שוחחה עם המוכרים לפני יומיים ולא נראה לה שהשתנו דברים מאז, ושיש טעם
31 להיפגש עם המוכרים. אז משיב לה הנתבע: **"אורנה תשמעי אני מאוד מכבד אותך. מאוד
32 מאוד אני אוהב לעשות איתך עסקים. אבל אני לא רוצה להרגיש שאת נגועה במחלת
33 המתווכים...להכניס תחרות פה על הנכס...עד היום לא הרגשתי את זה איתך"**. בהמשך,



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כאשר אורנה אומרת לו שהכסף שלו "היה יותר עם עדנה" בעסקה קודמת משיב לה
- 2 הנתבע: "בשבילי אתן שותפות. בשבילי אתן אותו דבר". בהמשך השיחה משתף הנתבע
- 3 את אורנה בעובדה שיש עוד הרבה בתיים בדניה למכירה, וכשהיא אומרת לו שהוא יכול
- 4 ללכת לראות אותם הוא משיב "אני מעדיף לעבוד מולך..." (נספח ת/34 לתצהיר אורנה).
- 5
- 6 32. בתאריך 9.2.17, ביום בו חותמים הנתבעים על ההסכם לרכישת הבית, מתנהלת שיחה בין
- 7 הנתבע לאורנה (נספח ת/23). הם משוחחים על הבית ברחוב שוודיה, והנתבע אומר לה
- 8 שהחליט לא לקנות בית אלא ללכת על שכירות. הנתבע אומר לאורנה, באותה שיחה, שהוא
- 9 מבקש לשמוע את דעתה בנושא.
- 10 שיחה נוספת, המבהירה מעבר לכל ספק שהנתבע חתם על הסכם התיווך וראה בתובעות
- 11 מתווכות מטעמו, היא השיחה שהוא מקיים עם אורנה ביום 12.2.17 (ת/25 לתצהיר אורנה).
- 12 באותה שיחה, המתקיימת 3 ימים לאחר שחתם על הסכם המכר, ואף נרשמה לטובת
- 13 הנתבעים הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, משקר הנתבע לאורנה במצח נחושה,
- 14 ואומר לה בין היתר: "גיליתי היום שהוברמן עומד להשכרה". אורנה שואלת בכמה יהיה
- 15 מוכן לקנות והנתבע משיב לה: "לא אני לא הולך לקנות עכשיו אורנה" - כל זאת, כאמור,
- 16 אחרי שכבר קנה.
- 17 הנתבע אומר לאורנה שהוא עצמו לא הולך להיכנס עם טויטו שוב למו"מ, אבל עדיין מעוניין
- 18 שהיא תבדוק עם טויטו לאיזה מחיר תוכל להגיע באומרו: "אני זה מעניין אותי השאלה
- 19 מה הוא יוריד לי". בין היתר מברר הנתבע גם האם במקרה שיחתום על הסכם שכירות הוא
- 20 צריך לשלם לה דמי תיווך. אורנה, בהגינותה אומרת שהיא חושבת שלא אבל תברר עם
- 21 עדנה, ואז משיב לה הנתבע שאין שום סיבה לברר עם עדנה, כי הוא "חתום לה" כלומר
- 22 לאורנה. שוב ניתן לראות, שהנתבע בטוח שההסכם עליו חתם הוא הסכם עם אורנה, והיא
- 23 המתווכת שלו, והפעם, בניגוד לשיחה קודמת בה אמר לה שמבחינתו הן שותפות, הפעם
- 24 הוא מבקש שלא תפנה לעדנה בשאלה הזו, שעלולה מבחינתו להיות שאלה שתכשיל אותו,
- 25 אחרי ששמע מאורנה את התשובה שרצה לשמוע (נספח ת/25 לתצהירה של אורנה).
- 26
- 27 33. בתמליל אחת משיחותיו של הנתבע עם אורנה הוא נשמע אומר "אני חתום לך". כשנשאל
- 28 האם אין כוונתו לחתימתו על הסכם התיווך השיב כי התכוון לתיווך של שכירות (בעמ' 43
- 29 ש' 13-15).
- 30 בסיכומיהן, טוענות התובעות, כי מאחר שאין כל הסכם תיווך לשכירות, ברור כי הכוונה
- 31 היא לאותו הסכם ת/2, המתייחס גם לשכירות וגם לרכישה, ויש בכך חודאת בעל דין מטעם
- 32 הנתבע בכך שהוא חתום על חוזה (סעיף 31 לסיכומים).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעים, לעומת זאת, טוענים בסיכומיהם, שמדובר ב"נסיון הטעיה חמור ומכוון",
- 2 כלשונם, משום שההסכם, ת/2, הוא הסכם תיווך של עדנה, התובעת 1 ולא של אורנה איתה
- 3 מדבר הנתבע באותה שיחה, כך שלא ניתן להוכיח את חתימתו על ההסכם עם עדנה,
- 4 באמצעות שיחתו עם אורנה (בסעיף 54 לסיכומים).
- 5 אין לקבל את טענת הנתבעים בדבר נסיון הטעיה. דומה כי הנתבעים שכחו, בעת שהעלו
- 6 טענה זו בסיכומיהם, שהנתבע הוא שאמר "אני חתום לך" לאורנה, ולא התובעות.
- 7 הנתבעים מעולם לא טענו, וממילא לא הוכיחו, שהיה הסכם תיווך לשכירות שנחתם בין
- 8 הנתבע לבין אורנה. למעשה, מעולם לא נטען שהנתבע חיפש בית לשכור, וכי היה לו הסכם
- 9 נפרד לשם כך. כפי שאראה בהמשך, רעיון השכירות צץ במוחו של הנתבע מאוחר יותר רק
- 10 בנסיון להתחמק מתשלום דמי התיווך לתובעות.
- 11 על כן ברור, שכאשר הנתבע אומר לאורנה "אני חתום לך" כוונתו לחתימתו על הסכם
- 12 התיווך ת/2, שהרי הוא עצמו אמר לאורנה שמבחינתו היא ועדנה "זה אותו דבר" ובשבילו
- 13 הן שותפות.
- 14
- 15 34. אמנם, העובדה שהנתבע סבור, בטעות, שההסכם עליו חתם הוא מול אורנה אינה מקיימת,
- 16 כשלעצמה, את דרישת הכתב, כלומר, אינה משנה את העובדה המשפטית היבשה שהחוזה
- 17 נחתם מול עדנה ושאין חוזה בכתב מול אורנה. עם זאת, עמדתו זו של הנתבע, בצירוף
- 18 עשרות השיחות שהתנהלו בינו לבין אורנה, מלמדת כי בפועל נכרת הסכם התיווך עם שתי
- 19 התובעות, גם אם ביחס לאורנה לא התקיימה דרישת הכתב.
- 20
- 21 35. קביעה עובדתית זו, בצירוף העובדה שהוכח כי הנתבעים עשו כל שאל ידם על מנת
- 22 להתחמק מתשלום דמי התיווך, תוך הצגת מסכת שקרים לתובעות, ולאחר מכן בעדותם
- 23 בבית המשפט, מובילות למסקנה שהמקרה שלפניי הוא אחד מאותם מקרים קיצוניים,
- 24 בהם יש מקום לרכך את דרישת הכתב, עד כדי הכרה בחוזה תיווך גם כשאינו קיים, משום
- 25 שהצד המבקש להסתמך על העדר הכתב עושה כן בחוסר תום לב, על מנת להימנע מתשלום
- 26 דמי תיווך כאשר הוכח כי היה הסכם תיווך בפועל.
- 27
- 28 36. לסיכום, הוכח כי הנתבע חתם על הסכם התיווך ת/2, בנסיבות עליהן העידו שתי התובעות.
- 29 בנוסף, הוכח כי הנתבע היה בקשר רציף עם שתיהן ביחס לבית בהוברמן. הנתבע נעזר בהן
- 30 לצורך מו"מ עם טויטו, ביקש מהן לברר פרטים על הבית, שאל לעצתן ביחס להתלבטויותיו,
- 31 ולבסוף, לאחר שהנתבעים חתמו עם הסכם לרכישת הבית מול טויטו, הסתיר זאת מהן,
- 32 ועל מנת שלא לעורר את חשדן, שיקר להן במצח נחושה באומרו שהוא מוותר על העסקה,
- 33 ושוכר את הבית.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 דרישת הכתב בהיבט שהנתבעת אינה חתומה על הסכם התיווך
- 3 37. אין חולק שהנתבעת לא חתמה על הסכם התיווך לרכישת הבית בהוברמן (ת/2). התובעות
- 4 מאשרות זאת. אורנה העידה שהיא אינה נוהגת להחתים את שני בני הזוג, אלא רק את מי
- 5 ששוחח איתה, מאחר שממילא שני בני הזוג נהנים מפרי עמלה, ועל כן על פי החוק מחויבים
- 6 לה (בעמ' 13 ש' 5-1).
- 7 עדנה נשאלה, מדוע הנתבעת לא חתומה על הסכם התיווך והשיבה, שהנתבע יצר מצב בו
- 8 לא היה לה נעים לבקש את חתימת הנתבעת על ההסכם, משום שנתן תחושה שהם חברים
- 9 ואין צורך בכלל בהסכם.
- 10
- 11 38. הנתבעים נשואים זה לזה, והבית ברחוב הוברמן, בו הם מתגוררים עם משפחתם כיום,
- 12 נרכש על ידיהם במשותף. השאלה אם בנסיבות אלה, בהן בת זוג נהנתה משירותי התיווך,
- 13 אך אינה חתומה על הסכם לקבלת שירותי תיווך, מחויבת בתשלום דמי התיווך, היא שאלה
- 14 משפטית, התלויה בעובדותיו הספציפיות של כל מקרה.
- 15
- 16 39. לטענת התובעות, על פי הפסיקה, העובדה שהנתבעת לא חתמה על ההסכם אינה פוטרת
- 17 אותה מחובת התשלום, מכח דיני השליחות, וכפי שנפסק בעבר, בן הזוג שחותם הוא שלוח
- 18 של בת הזוג. התובעות לא הפנו לפסיקה.
- 19 לטענת הנתבעים, טענה בדבר קיומה של שליחות יש להעלות בכתב התביעה, ולהוכיח
- 20 בראיות, ואילו כאן הועלתה הטענה לראשונה בסיכומים.
- 21
- 22 40. אין חולק, כי הנתבעים רכשו את הנכס יחדיו. הדבר עולה מפורשות מהסכם המכר ומנסח
- 23 הרישום (נספח ת/24 לתצהיר אורנה).
- 24 ראוי להפנות לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב, המסכם את עמדת הפסיקה
- 25 ביחס להגמשת דרישת הכתב בהסכמי תיווך, עד למועד בו ניתן, פסק דינה של כב' השופטת
- 26 רות לבהר שרון בע"א (ת"א) 2216/09 חגית זינגר יאיר נ' סטולר דב (28.4.11) שם כותב
- 27 בית המשפט כך:
- 28 "...ואולם, קיימים מקרים המצדיקים סטייה מדרישת הכתב שבחוק המתווכים (כמו גם מדרישות
- 29 צורניות אחרות), כפי שנעשה במקרים מסויימים גם ביחס לדרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק
- 30 המקרקעין, ויש לבחון את התקיימות הדרישה לאור דיני השליחות ודיני תום הלב, אשר חלים גם
- 31 על חוק המתווכים (ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, פ"ד נ(3) 842). ראה
- 32 דברי השופט ד"ר קובי ורדי בע"א (ת"א) 1691/09 נועם לנדאו נ' קראסן הייטס בע"מ (פורסם בנבו,
- 33 24.06.10)... כך, בע"א (ת"א) 2819/00 בן אור נ' רוזן (פורסם בנבו, 30.06.02) ציין בית המשפט כי
- 34 במקרים מתאימים, כאשר דרישת הכתב מנוצלת לרעה, יש לסגת מדרישה זו, כפי שנעשה ביחס
- 35 לסעיף 8 לחוק המקרקעין. ראה גם ע"א 1413/04 מטרופוליס יזום השקעות ונכסים (1993) בע"מ
- 36 נ' מליק - מרכזים מסחריים בע"מ (פורסם בנבו, 30.10.05); ת.א. (א"י) 1528/09 לרנר לנה נ' בן



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

חמו שמעון (פורסם בנבו, 13.04.08); ת.א. (ת"א) 54873/07 גרשי יונה נ' דורון טל (פורסם בנבו, 07.08.08); ת"א (ת"א) 22340/03 טל נ' שטרן (פורסם בנבו, 02.06.05).
יפים לענייני דברי המלומדים פרידמן וכהן בספרם חוזים (תשנ"א), כרך א', בעמ' 394:

"מקום שמוטלת דרישת צורה, אין לעשות את כוונתו של המחוקק פלסטר, ואין להתעלם ממנה. עם זאת, בדרישת הצורה אין קדושה; אין היא מהווה מטרה כשלעצמה. אם קיימים כלים אחרים המשמשים ערובה לכך, שהשיקולים העומדים מאחורי כללי הצורה, אכן באו על סיפוקם אין לדבור בנוקשות בכלל הצורה; ראוי להפעיל במקומם כלים רציונליים המשמשים להם תחליף. המצב האופטימלי הוא זה שבו קיים המינון הנכון בין עמדה תקיפה דיה באשר לדרישת הכתב המונעת הגשת תביעת שווא, לבין עמדה מתפשרת במקרה שבהם באים הנימוקים שמאחורי דרישת הכתב לידי סיפוק מלא. מינון מאוזן זה צריך לבוא לידי ביטוי הן בעמדת החקיקה, הן בעמדת בתי המשפט".

חשוב לציין, שכאשר ניתנת הרשאה לאדם לחתום על הסכם תיווך בשם השלוח, די בכך כדי לקבוע שהתקיימה דרישת הכתב וזאת מכח כללי תום הלב. כך למשל כאשר אחד מבני הזוג חותם על הסכם תיווך לרכישת דירה לבני הזוג, כאשר ברור שהם חיים יחד והכוונה היא לרכוש או למכור את הדירה יחדיו, חובת התשלום תחול, לדעתי, על שני בני הזוג, ביחד ולחוד." (ההדגשה אינה במקור – ע.ו.1.).

41. מקובלת עלי עמדת בית המשפט המחוזי בעניין זינגר הנ"ל, לפיה כאשר חתום על הסכם התיווך רק אחד מבני הזוג, ומוכח כי פעל גם בשם בן הזוג שעמו רכש את הנכס, תחול חובת התשלום על שני בני הזוג.
הנתבעים הם זוג נשוי, אשר רכש את הבית ביחד. הזכויות בבית נרשמו על שם שניהם. קודם לכן גם מכרו הנתבעים, את דירת המגורים המשותפת שלהם ברחוב אבא חושי. גם על חוזה התיווך בעסקה זו חתם הנתבע לבדו, ודמי התיווך שם שולמו (למעט המע"מ) מבלי להעלות טענה כי הנתבעת אינה חתומה. ללמדנו, שכך מתנהלים בני הזוג, וכי הנתבעת סומכת על הנתבע לנהל את ענייניהם. הנתבעת העידה כי היתה חלק בלתי נפרד מעסקת המכירה והרכישה, וכי התובעות ייצגו גם אותה בעסקת מכירת הדירה באבא חושי (בעמ' 30 ש' 20-25). הנתבעת הבהירה שבאבא חושי בלבד, משום שלטענת הנתבעים התובעות לא ייצגו אותם כלל בעסקה בהוברמן, אך אין בפיה טענה שלא ייצגו אותה בעסקה באבא חושי רק משום שלא חתמה על הסכם התיווך. הנתבעת אישרה שהנתבע מנהל את רוב העניינים, ו"מוביל את המהלכים" (בעמ' 31 ש' 4-5). בהמשך העידה הנתבעת: "אני לא חותמת גומי אני סומכת עליו והוא עושה את העבודה מצוין, הוא בודק בשבילנו" (בעמ' 32 ש' 32). משמע, קיימת הסכמה כללית מצד הנתבעת לכך שהנתבע ינהל עבור שניהם את ענייניהם, ועל כן הוכח כי כאשר הנתבע חתם על הסכם התיווך עשה כן מתוך הרשאה לחייב גם את הנתבעת בחתימתו.

42. כאמור, גישת הפסיקה היא כי אין מחלוקת שמדובר בחוק קוגנטי ובדרישות קוגנטיות שיש למלאם, אולם בתי המשפט בוחנים את התקיימות התנאים באספקריה של דיני



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 תום הלב, ועל רקע הנסיבות הספציפיות. כאשר הטענה בדבר העדר דרישת כתב מנוצלת
2 לרעה, ניתן להגמישה. על כן, יש מקום לחייב את הנתבעת בכל מקרה בתשלום דמי התיווך
3 משום שהוכח כי בפועל היתה צד לחסכם התווך מול התובעות, וקיבלה מהן שירותי תיווך
4 ביחס לבית, שבסופו של דבר רכשה עם הנתבע.
5
6 43. עיינתי בפסק הדין אליו הפנו הנתבעים ת"א (ת"א) 52882-05-16 ארמון שיווק ויזמות נדל"ן
7 בע"מ נ' שי גמזו (2.12.19) שם החליט בית משפט השלום לא לחייב את בת הזוג משום
8 שלא חתמה על הסכם תיווך. איני מסכימה עם קביעתו של בית המשפט באותו עניין, אך
9 מכל מקום יש לדון בכל מקרה לגופו, על פי נסיבותיו.
10 בנסיבות המקרה שלפניי, טעם נוסף לחיוב הנתבעת בדמי התיווך חרף העובדה שלא חתמה
11 על הסכם, הוא חוסר תום הלב בו נהגו הנתבעים, כאשר הסתירו מהתובעות את ביצוע
12 העסקה, על מנת להתחמק מתשלום דמי התיווך.
13
14 האם היו התובעות הגורם היעיל בעסקת רכישת הבית בהוברמן 18!
15 44. סעיף 14 לחוק המתווכים במקרקעין קובע את הדרישות שרק בהתקיים כולן זכאי מתווך
16 לדמי תיווך במקרקעין. הדרישה הראשונה היא כי מדובר במתווך בעל רישיון בתוקף,
17 דרישה שנייה היא שהלקוח חתם על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, הדרישה
18 השלישית היא כי המתווך יהיה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.
19 התנאי נחקק בסעיף קטן 14(א)(3) לחוק, אך יסודו בהלכה הפסוקה שקדמה לו (ע"א
20 2144/91 מוסקוביץ נ' עיזבון המנוח ביר, פ"ד מח(3) 116, 123 (1994) (להלן: עניין
21 מוסקוביץ)). בהמשך, לאחר חקיקת החוק: ע"א 7247/97 יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי
22 בניה בע"מ, פ"ד נו(1) 842, 847 (2001); ע"א 2708/14 ישראלי נ' אהרוני (6.12.2015); רע"א
23 4036/16 קבוצת בראל נכסים בע"מ נ' בנימין (20.7.2016)).
24 בעניין מוסקוביץ נפסק:
25 "דרישת ההלכה הפסוקה היא, כאמור, כי פעולת המתווך תהא הגורם היעיל להתקשרות החוזית.
26 המבחן הוא מבחן של סיבתיות. אין המתווך יוצא ידי חובתו בעצם הוכחת הסיבתיות העובדתית.
27 אין די בכך שהמתווך הוא גורם מסוים בשרשרת הסיבתית, בבחינת סיבה-בלעדית-אין. הדרישה
28 היא לגורם שהוא היעיל.
29 השאלה אימתו פעולת המתווך היא "הגורם היעיל" נגזרת מבחינתה של מערכת העובדות. כרגיל –
30 כאשר המתווך מפגיש בין הצדדים – אין קושי לקבוע כי הוא הגורם היעיל לעסקה. ברור כי
31 מתקיים מושא ומתן – אשר המתווך עשוי ליטול בו חלק – ובסיומו נכרת חוזה. הנה, כי כן, צומחת
32 זכאות המתווך לשכרו ההוגן והראוי".
33
34 בפסק הדין בעניין מוסקוביץ הציג הנשיא מ' שמגר רשימה לא סגורה של שיקולים אשר
35 עשויים להשפיע על ההכרעה בדבר זהותו של הגורם היעיל, וביניהם מידת הדמיון בין
36 ההצעה המקורית שבה היה מעורב המתווך לבין החוזה הסופי, מידת הקרבה בין ההצעה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המקורית לבין החוזה הסופי, חלוף הזמן בין מועד ההצעה המקורית לבין מועד סיום
2 העסקה, מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך וכיוב'.
- 3 בחינת כל השיקולים הללו מלמדת כי התובעות היו הגורם היעיל בהתקשרות הצדדים.
4
- 5 45. כפי שאפרט להלן, אני דוחה את טענת הנתבע לפיה הכיר את טויטו או את הבית קודם
6 להתקשרותו עם התובעות, וקובעת כי התובעות הן שהפגישו בין הצדדים.
7 עלה בידי התובעות להוכיח שהן אלה שהכירו לנתבעים את הבית והציגו אותו בפניהם,
8 גרמו ליצירת הקשר בינם לבין המוכרים, וסייעו רבות בבירור הפרטים הנדרשים על הבית,
9 ובקבלת ההחלטה מצד הנתבעים, עד לשלב בו החליטו הנתבעים, בעצה אחת עם טויטו,
10 כחודשיים לאחר שהתובעות הציגו להם את הבית, להמשיך את המשא ומתן בלעדיהן,
11 ולהסתיר מהן בחוסר תום לב את העסקה, גם לאחר שנחתמה.
12
- 13 הטענה לפיה הנתבע ראה את הבית עוד בשנת 2015, שלא דרך התובעות
14 46. לטענת הנתבע, ראה את הבית בהוברמן עוד בשנת 2015, כאשר התפרסם באתר "יד 2"
15 וביקר במקום. לתמיכה בטענה זו זומן לעדות ציון טויטו (להלן: "טויטו"), מי שמכר
16 לנתבעים את הבית, או ליתר דיוק, בעל החברה שעל שמה היה רשום הבית, חברת סקיי
17 מרום.
18 אקדים ואומר כי עדותו של טויטו היתה רצופה סתירות ביחס לעדויות הנתבעים, והיא
19 אינה מהימנה בעיני כלל.
20
- 21 47. בתצהיר עדותו הראשית (נ/1), הצהיר טויטו, שהבית התפרסם למכירה ב"יד 2" החל משנת
22 2015, כשהיה עדיין בבניה, וכי כבר אז, בשנת 2015, יצר אותו הנתבע קשר והתעניין בבית.
23 עוד הצהיר טויטו, שלקראת סוף שנת 2016, פנה אליו שוב הנתבע, דרך המשרד שלו, ואמר
24 שהוא רוצה לראות שוב את הבית, שבנייתו היתה כבר לקראת סיום. לטענתו, אמר לנתבע
25 שיש מפתח של הבית בקופסת החשמל, שיקח אותו ויסתכל בבית, ולאחר מכן יחזיר את
26 המפתח למקומו.
27 גרסת טויטו לפיה אמר לנתבע מראש היכן המפתח וזה ניגש לראות את הבית, שונה מגרסת
28 הנתבע לפיה הגיע למקום עם התובעות, ואז התקשר אל טויטו, לטלפון שכבר היה לו, ושאל
29 אותו היכן המפתח (סעיף 30 לתצהירו).
30
- 31 48. בחודש דצמבר, לגרסת טויטו, פנתה אליו טלפונית אורנה, אמרה לו שיש לה לקוח
32 שמתעניין בבית ומסרה לו את מספר הטלפון של הלקוח כדי שיתקשר אליו. כאשר התקשר,
33 התברר לו שזהו הנתבע. הנתבע הכיר את מחיר הבית ואמר שהוא גבוה לו מדי, אך בכל
34 זאת קבעו להיפגש ולדבר. לטענתו, נפגש עם הנתבע כדי לדבר על המחיר, אך מהר מאוד



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עברו לדבר על אפשרות של השכרת הבית, כי הנתבע אמר שמחיר הבית גבוה מדי בשבילו.
- 2 הם שוחחו בפגישה זו גם על אפשרות של מכירת הדירה בעתיד, אך לנתבע לא היה כסף
- 3 זמין ולכן זה לא היה רלוונטי.
- 4 גרסת טויוטו, לפיה נושא השכירות עלה בפגישתו עם הנתבע, שהתקיימה לאחר שאורנה
- 5 מסרה לו את מספר הטלפון שלו (סעיף 7 לתצהירו) שונה מאוד מגרסת הנתבע בתצהירו,
- 6 לפיה הוא התקשר אל טויוטו ונפגש איתו רק לאחר שראה באתר "יד 2" שהבית מפורסם
- 7 להשכרה (סעיפים 27-29 לתצהירו).
- 8
- 9 49. עוד הצהיר טויוטו, כי הנתבע שכר את הדירה לשנה, לאחר מכן עוד נפגש עמו מספר פעמים,
- 10 הם החלו להתחבר, והשיחות גלשו למו"מ על מכירת הבית, רק בשלב מאוחר יותר הודיע
- 11 לו הנתבע כי התארגן עם הכסף, והצליח, בעקשנותו ובמו"מ הארוך שניהל עמו, להוריד את
- 12 מחיר הבית, ולהגמיש את תנאי התשלום ואז קיבלה החברה החלטה למכור את הבית
- 13 לנתבעים.
- 14
- 15 50. למרות שלטענת טויוטו, לא התחייב לשלם דמי תיווך לאורנה בגין הבית, אלא היתה זו
- 16 אשתו שהתחייבה בעבר, אך רק ביחס ללקוח פייר (בעמ' 28 ש' 18-24), לאחר הפגישה
- 17 שהתקיימה בינו לבין הנתבע, טרח טויוטו להתקשר לאורנה ולעדכן אותה על הפגישה.
- 18 לדבריו, עדכן אותה "שהיתה פגישה ושהוא מכיר את האדם הזה אם אני לא טועה וזהו"
- 19 (בעמ' 25 ש' 3).
- 20 עיון בתמליל השיחה בין טויוטו לאורנה מיום 30.12.16 (נספח ת/14 לתצהיר אורנה) מלמד
- 21 כי אין בשיחה כל זכר לכך שטויוטו אומר לאורנה שהוא מכיר את הנתבע, למרות שכאשר
- 22 נשאל מדוע התקשר בכלל אל אורנה אם אינה מתווכת בעסקה, השיב: "גם בשביל לספר
- 23 לה שהכרתי את אותו אדם" (בעמ' 25 ש' 16). לשם כך התקשר, ובכל זאת אין כל זכר לכך
- 24 בשיחה.
- 25 הדבר מלמד, קודם כל, שטויוטו לא אמר לאורנה שהוא מכיר את הנתבע, וברור כי לו אכן
- 26 היה מכיר אותו היכרות קודמת, היה מיד מציין זאת באותה שיחת עדכון. בנוסף, מעידה
- 27 שיחה זו על כך שטויוטו מצא לנכון לעדכן את אורנה, משום שראה בה מתווכת בעסקה זו.
- 28 אמנם, הקשר החוזי בין התובעות לטויוטו אינו חלק מהמחלוקות בתביעה זו, אך הדברים
- 29 מלמדים על האינטרס שהיה לטויוטו למסור עדות שאינה אמת, על מנת לסייע לנתבעים
- 30 ולעצמו באותה מידה, משום שבאותה עת לא ידע שהתובעות לא יתבעו ממנו דמי תיווך,
- 31 וגם כעת אין לו ערובה שלא יתבעו.
- 32



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני :

- 1 51. בשיחה נוספת בין טויטו לאורנה, בתאריך 8.1.17 ממשיך טויטו לעדכן אותה על התקדמות
2 המו"מ עם הנתבע למרות שלדבריו, בינואר כבר נחתם הסכם השכירות. כשנשאל כיצד
3 מתיישבים הדברים, השיב שיכול להיות שההסכם נחתם אחרי 8.1.17 הוא "לא סגור על
4 התאריך".
- 5
- 6 52. עדנה נשאלה האם נכון שהנתבע אמר לה שראה כבר את הבית, בשנת 2015, משום שפורסם
7 באתר יד 2, והכחישה את הטענה. לדבריה, לא רק שלא אמר לה דבר כזה, אלא שהוא כלל
8 לא חיפש בית בשנת 2015 (בעמ' 8 ש' 14-15).
- 9
- 10 53. אורנה נשאלה, האם כשהיו בפעם הראשונה בבית, אמר לה הנתבע שהוא מכיר את הבית
11 וכי הוא פורסם ב"יד 2" כבר בשנת 2015, והשיבה בשלילה. אורנה גם הכחישה את הטענה
12 שבביקור הראשון במקום היתה הדלת נעולה ואז התקשר הנתבע אל טויטו ושאל היכן
13 המפתח. לדבריה, טויטו אמנם לא נתן לה מפתח של הבית שיהיה ברשותה, אבל רעייתו
14 מיטל, הנחתה אותה היכן נמצא המפתח, במקום קבוע בכניסה לבית, ובכל עת יכלה לבוא
15 ולהראות את הבית ללקוחות (בעמ' 15 ש' 33).
- 16 אורנה העידה שלנתבע לא היה את מספר הטלפון של טויטו, וכי היא זו שנתנה לו את
17 המספר שלו בתאריך 26.12 (עדויות בעמ' 18 ש' 27). לדבריה, הרגישה שהנתבע עלול
18 להפסיד את הדירה ללקוח אחר, פייר, שכבר נפגש עם טויטו והיה בקשר טוב איתו, והיא
19 רצתה לעזור לנתבע לגבור על פייר. לכן הציעה לו להתקשר לטויטו ולדבר איתו ישירות
20 ולצורך כך נתנה לו את מספר הטלפון (בעמ' 16 ש' 11-1). עדויות סותרות את עדות טויטו
21 לפיה נתנה לו את מספר הטלפון של הנתבע, ואני מבכרת את עדותה של אורנה.
- 22
- 23 54. הנתבעת העידה שהפעם הראשונה בה ביקרה בבית היתה עם הנתבע ואורנה (לדבריה עדנה
24 לא היתה, אך גם התובעות אישרו שעדנה לא ירדה אל הבית כי המדרגות לא היו מוכנות
25 והיא נעלה נעלי עקב). הנתבעת העידה שאכן לא היו מדרגות ואורנה ירדה איתם לבית.
26 לדבריה, דביר התקשר לציון או למיטל, והם הנחו אותו לגבי מקום הימצאו של המפתח
27 לבית (בעמ' 32 ש' 1-3) – טענה שאורנה הכחישה מכל וכל כאמור. עדותה של הנתבעת אף
28 היא אינה מהימנה בעיני.
- 29
- 30 55. אני דוחה את טענת הנתבעים וטויטו, לפיה הנתבע שוחח עם טויטו ישירות והאחרון הסביר
31 לו היכן המפתח. מתמליל השיחה בין אורנה למיטל, מיום 30.11.16 (נספח 6/ לתצהיר



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אורנה) עולה במפורש שאורנה ביקרה יום קודם בבית עם הנתבע (ביום 29.11.16), וכי מיטל
- 2 אמרה לה שהמפתח נמצא מתחת לחרסינה.
- 3 במהלך חודש דצמבר, משוחחת אורנה עם הנתבע ועם מיטל לסרוגין, ביחס לדירה, ובעיקר
- 4 מבהירה לנתבע שהצעה של 3 מיליון ש"ח לא מקובלת על טויטו, ואין טעם להיפגש אם לא
- 5 ישפר את הצעתו (ראו שיחתם מיום 2.12.16, ת/ת 7 לתצהיר אורנה). בשיחה עם מיטל ביום
- 6 6.12.16 שואלת אותה אורנה אם שוחחה עם בעלה על עמלת התיווך ומיטל עונה, שהחליטו
- 7 לא לרדת ממחיר של 3.9 מיליון ש"ח (ת/ת 8 לתצהיר אורנה).
- 8 בתאריך 26.12.16 בשיחה בין הנתבע לאורנה, מבקש ממנה הנתבע שתברר על עלות מעלית,
- 9 ושאלות נוספות שיש לו לגבי הבית (ת/ת 10 לתצהיר אורנה) ובשיחה של אורנה עם מיטל
- 10 באותו יום (ת/ת 11 לתצהיר אורנה) ניתן לראות שאורנה אכן פועלת כמתווכת בין השניים
- 11 לכל דבר ועניין.
- 12 רק כחודש לאחר הביקור הראשון של הנתבעים בבית, בתאריך 28.12.16, שולחת אורנה
- 13 לנתבע מסרון ובו מספר הטלפון של מיטל טויטו, על מנת שישוחח איתם (נספח ת/ת 12
- 14 לתצהיר אורנה). עד אז אין לנתבע כל קשר לטויטו.
- 15 ראייה לכך, ניתן למצוא בעובדה שכאשר הנתבע משוחח עם אורנה ביום 30.12.16 (ת/ת 15
- 16 לתצהיר אורנה), יום לאחר הפגישה הראשונה עם ציון טויטו בבית, בתאריך 29.12.16,
- 17 והוא מספר לאורנה איך היה בפגישה, הוא לא אומר לה שהוא מכיר את ציון. למעשה,
- 18 טענה לפיה הוא מכיר את ציון או שראה את הבית לפני שראה אותו לראשונה עם אורנה
- 19 ועדנה ב- 29.11.16, היתה צריכה לעלות כבר בשיחות מוקדמות יותר בין הנתבע לאורנה,
- 20 אך אין לה זכר באף אחת מהשיחות.
- 21
- 22 56. טויטו העיד, בחקירתו הנגדית, שהנתבע היה אצלו בבית פעמיים, עוד לפני שאורנה נתנה
- 23 לו את מספר הטלפון שלו. הפעם השניה, היתה לדבריו בשלהי 2016, לדבריו, עוד לפני
- 24 שהכיר את התובעות. התובעת נתנה לו מספר טלפון ואמרה לו שקוראים ללקוח דביר, אך
- 25 הוא לא תיאר לעצמו שזה אותו דביר (בעמ' 23 ש' 25-26).
- 26 הטענה לפיה הנתבע התקשר אל טויטו בשלהי 2016, ללא קשר לתובעות ועוד לפני שטויטו
- 27 הכיר את התובעות, אינה מתקבלת על הדעת ואני דוחה אותה. רק כמה דקות לפני כן העיד
- 28 טויטו, שהתובעות הגיעו אליו לבית לפגישה בה נכחו יחד עם המתווכת סימה, והלקוח פייר,
- 29 והוא לא אהב את זה ששלוש מתווכות הגיעו אליו (בעמ' 19 ש' 14-7).
- 30 סימה העידה, כזכור, שהפגישה עם פייר בבית טויטו היתה בחודש נובמבר 2016, ואין ספק
- 31 שהפגישה עם פייר ושלוש המתווכות קדמה לשיחה בין טויטו לנתבע.
- 32



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 57. אורנה העידה שהיא זו שנתנה לנתבע את הטלפון של טויוטו, בפעם הראשונה, בתאריך
2 26.12.16. הוא התקשר אליהם מיד לאחר שנתנה לו את המספר, והם "מיד התלחבו" (בעמ'
3 16 ש' 4-8). הפגישה בין הנתבע לטויוטו בבית, זו שטויוטו ביקש שהתובעות לא יגיעו אליה,
4 התקיימה ביום 30.12.16 אחרי שהיא ביקרה עם הנתבע בבית (בעמ' 16 ש' 1-3).
5
6 58. עדויותיהם של טויוטו ושל הנתבע אינן מהימנות בעיני כלל, ואני מבכרת את עדויותיהן של
7 התובעות. עם זאת, החיזוק המשמעותי ביותר לכך שטענת הנתבע לפיה הכיר את הבית
8 לפני כן הינה טענה שקרית, מצוי דווקא בעדותה של הנתבעת.
9 הנתבעת אמנם אמרה שהנתבע הכיר את טויוטו לפני כן, למיטב ידיעתה (בעמ' 34 ש' 1)
10 אולם, כאשר נשאלה אם הנתבע היה בבית לפני הביקור המשותף שלהם עם אורנה השיבה
11 "אני לא יודעת". כשנשאלה שוב אם לא סיפר לה שהיה שם לפני כן השיבה "לא" (בעמ' 36
12 ש' 36 ועמ' 37 ש' 1-3).
13 אין כל ספק, שאם היה ממש בטענתו של הנתבע לפיה ביקר בבית פעמיים בעבר, היה מספר
14 לאשתו, לכל המאוחר בביקורם הראשון בבית עם אורנה, שהוא מכיר את הבית – זאת
15 בהנחה שלא סיפר לה כבר בביקורו הראשון הנטען, בשנת 2015, שהיה שם. אין לי גם כל
16 ספק שהנתבעת היתה זוכרת אם הנתבע היה מספר לה שכבר ראה את הבית בעבר.
17 בעדותה זו, הכשילה הנתבעת את הגרסה שתיאמו ביניהם הנתבע וטויוטו.
18
19 59. אני דוחה, אם כן, את טענת הנתבעים לפיה הנתבע הכיר את הבית לפני שהתובעות הראו
20 לו אותו, וקובעת כי התובעות הן שהפגישו בין הצדדים.
21
22 הפגישה בין הצדדים אליה התבקשו התובעות לא להגיע
23 60. עדנה העידה, כי לאחר שהן תיאמו את מועד הפגישה, התקשר טויוטו לאורנה וביקש שלא
24 תגיע לפגישה. הן חשבו שהצדדים רוצים אולי להסכים על חלק מוהתמורה במזומן, ומאחר
25 שהן לא רוצות להיות מעורבות בכאלה דברים, החליטה אורנה לא להגיע. לדבריה, הפגישה
26 היתה ב- 30.12 וניתן לראות במסרון מיום 28.12 שהן תיאמו אותה (בעמ' 10 ש' 1-7).
27
28 61. אורנה העידה שבתאריך 26.12 העבירה לנתבע את מספר הטלפון של טויוטו כדי שיקבעו את
29 מועד הפגישה ביניהם. לדבריה, לפני כן עוד הלכה פעם נוספת עם הנתבע אל הבית, שאז
30 כבר היו בו ארונות מטבח, וניתן היה לרדת אל החדרים – דבר שבביקור הראשון לא ניתן
31 היה לעשות. אורנה ביקשה מהנתבע שיודיע לה למתי קבעו את הפגישה. לדבריה הפגישה
32 נדחתה ל- 30.12 כי הנתבעת לא יכלה לפני כן, אולם הם הודיעו לה שאינם רוצים שתהיה
33 בפגישה. אורנה העידה, שהנתבע לא הסביר מדוע הוא לא מעוניין שתהיה בפגישה, אבל



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לדבריה היא רגילה לזה שלעיתים אנשים רוצים להיפגש לבד על מנת להסכים על דברים
2 שעדיף שלא תשמע, "ענייני מחיר או חוזה כפול" או "תשלום מתחת לשולחן" (בעמ' 18 ש'
3 27 ואילך). לדבריה, מאוד רצתה להיות בפגישה זו, שכל כך הכינה, אבל ציון לא רצה שתגיע
4 (בעמ' 19 ש' 1-10).
- 5
- 6 62. בסיכומיהם, טוענים הנתבעים כי בשיחה בין אורנה לנתבע ביום 30.12.16 (ת/13) אומרת
7 לו אורנה שלא רוצים שהיא תגיע לפגישה, והוא משיב לה "איזה שטויות מאיפה הבאת את
8 זה" (סעיף 81 לסיכומים). לטענת הנתבעים כלל לא ברור על איזה בית מדובר, ועל איזה
9 מוכרים, אולם אם מדובר בבית בהוברמן הרי שכבר אז ידעה אורנה שהיא לא חלק
10 מהמו"מ, ובנוסף, טוענים הנתבעים בסיכומיהם, אורנה לא הציגה את תמליל השיחה בה
11 אומר לה טויוטו לא להגיע, ולכן או שלא הגישה את כל התמלילים או ששיקרה כאשר אמרה
12 שטויוטו אמר לה לא להגיע.
- 13 אין כל ממש בטענה. אין ספק שאורנה העידה אמת כשאמרה שטויוטו אמר לה לא להגיע
14 לפגישה, שהרי טויוטו בעצמו, בחקירתו המשלימה, אותה ביקש ב"כ הנתבעים להתיר לו
15 בפתיחת עדותו, העיד שביקש מאורנה לא להתערב, לדבריו משום שלא אהב את העובדה
16 שבמו"מ מול פייר הלכות הקודם היו שלוש מתווכות מעורבות (בעמ' 19 ש' 13-14).
- 17 ברור אם כן שטויוטו אמר לאורנה לא להגיע לפגישה. עוד עולה בבירור מהשיחה בין אורנה
18 לנתבע, שהנתבע דווקא התפלל על כך – כלומר, שהוא כן ראה בה המתווכת שלו לכל דבר
19 ועניין.
- 20
- 21 הסתרת העסקה והטענה בדבר הסכם השכירות שנחתם כביכול בין טויוטו לנתבעים
- 22 63. עדנה העידה, שגם לאחר שנחתמה עסקת המכר בין טויוטו לנתבעים, המשיכו שניהם לשקר
23 להן. הנתבע אמר לאורנה שהוא שכר את הדירה, ובזמן הזה המשיך לשוחח עמן על בתים
24 שהוא מעוניין לראות, למשל ברחוב שודיה 51, אחרי שחתם על הסכם עם טויוטו, ומיטל,
25 אשתו של טויוטו, המשיכה לאפשר לאורנה להראות לקונים פוטנציאלים אחרים את הבית
26 (בעמ' 10 ש' 28-34, ועמ' 11 ש' 1-6).
- 27 גם אורנה העידה שהנתבע אמר לה שהבית עומד להשכרה, אחרי שכבר חתם על הסכם
28 המכר (בעמ' 23 ש' 11). אורנה העידה, שטויוטו והנתבע העלימו מהן בכוונה את ביצוע
29 העסקה, והן לא ידעו אפילו בכמה הבית נמכר. נודע להן על המכירה רק אחרי שהוציאו
30 נסח רישום, כמה חודשים לאחר מכן, לאחר שמתווך אחר סיפר להן שהנתבע קנה את
31 הבית. לדבריה "כך הוא גמל לנו על כל העבודה שעשינו. הוא המשיך לשקר והלך איתנו
32 לראות בתים" (בעמ' 24 ש' 24-30).
- 33



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 17-10-28135 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

64. הפגישה בין טויטו לנתבע היתה ביום 30.12.16. מעדותו של טויטו עולה כי כבר באותה פגישה החלו לדבר על שכירות. הנתבע, לעומת זאת, כשהוא מדבר עם אורנה ב- 10.1.17 אומר לה ש"ירד" מהבית בהוברמן (התמליל נספח ת/22 לתצהירה של אורנה), לאחר מכן נאלם לחודש ימים, ובתאריך 9.2.17 אומר לה שהחליט לחפש בית בשכירות, תוך שהוא מציין שאת הבית שמכר הוא צריך לפנות לקונים, משפחת פרן, ב- 1.4.17 (ת/23). שיחה זו מתקיימת לאחר שהנתבע כבר חתם על הסכם הרכישה מול טויטו, והוא למעשה משקר לאורנה. בנוסף, ניתן ללמוד מהשיחה, שהנתבע צריך היה לפנות את דירתו לפרן רק ב- 1.4.17 כך שכל עדותו של טויטו לפיה החלו לגור בבית בשכירות, לפני החתימה עם הסכם המכר, גם היא אינה אמת.
65. הנתבע אישר, שבתאריך 12.2.17 שוחח עם אורנה ואמר לה "עזבי אל תנהלי מו"מ אני יורד מזה", למרות שחמישה ימים קודם לכן חתם על הסכם המכר (בעמ' 43 ש' 4 ואילך) כשנשאל מדוע שיקר לה, השיב שהיה צריך להגן על משפחתו ועל ילדיו, כי לא רצה שתטרפד לו את העסקה.
- ברור שאורנה לא היתה מטרפדת לו את העסקה, וכל מטרתו היתה להימנע מתשלום שכרה.
66. הסכם המכר נחתם בתאריך 7.2.17, ואין בו כל אזכור לכך שהנתבעים שוכרים את הבית, או מתגוררים בו. אין בו גם הצהרה על ביטול הסכם השכירות שכביכול נחתם בין הצדדים. טויטו מאשר שיכול להיות (בעמ' 24 ש' 32-36).
67. טויטו העיד, שהסכם השכירות בינו לבין הנתבעים נחתם בינואר 2017 והיה לתקופה של שנה, אבל לא יכול היה להציג הסכם כאמור. בחודש פברואר 2017 חתמו על הסכם מכר. טויטו נשאל, איך קרה שבתוך חודש מצא הנתבע מקורות מימון ל- 3.650 מיליון ₪ לצורך רכישת הבית והשיב: "אני אומר שבינואר הוא נכנס לבית כי לא היה לו בית, במהלך התקופה הזו ניהלנו שיחות וביורורים ובסופו של דבר זה הפך מהסכם שכירות להסכם מכר במהלך חודש פברואר" (בעמ' 24 ש' 28-29).
- אזכיר, כי בשיחה בין הנתבע לאורנה אמר לה הנתבע שהוא צריך לפנות את הדירה שמכר ב- 1.4.17 (ת/23). כך שטענת טויטו שהנתבעים נכנסו לבית בשכירות בינואר, כי "לא היה להם בית", אין בה ממש, והיא עומדת בסתירה לעדויות הנתבעים עצמם.
- בהמשך העיד טויטו, שהיו לו פגישות רבות עם הנתבע "מכיוון שהוא נכנס לשכירות והיו הרבה ליקויים של ההתחלה" (בעמ' 27 ש' 12). מעדותו זו עולה כי, לגרסתו, הנתבעים נכנסו לבית לפני החתימה על הסכם המכר, היינו מוכח הסכם השכירות בלבד, וכי במהלך הפגישות שלהם, על רקע ליקויים בבית לאחר שנכנסו אליו בשכירות, נוצר האמון שהוביל



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני :

- 1 לכריתת הסכם המכר. דא עקא, הנתבעים נכסו לבית רק באפריל 2017, זמן רב אחרי
- 2 חתימת הסכם המכר, שנחתם ביום 7.2.17.
- 3 בחקירה החוזרת, ביקש ב"כ הנתבעים לשאול את טויתו מתי נכנסו הנתבעים לדירה.
- 4 קיבלתי את התנגדות ב"כ התובעות לשאלה, משום שכפי שצינתי בהחלטתי, מדובר בנתון
- 5 עובדתי מהותי, שהיה מקום להתייחס אליו בתצהיר עדותו הראשית, ומשלא היתה
- 6 התייחסות בתצהיר לנתון זה, ברור כי הנתבעים לא נכנסו לבית לפני חתימת הסכם המכר
- 7 (כפי שהעידו הם עצמם), אך טויתו בעדותו, הרחיק לכת עם טענת השכירות, והוסיף טענות
- 8 משלו בדבר כניסה לבית.
- 9
- 10 68. הנתבעת העידה שאין לה את הסכם השכירות, היא גם לא זוכרת לאיזו תקופה היתה
- 11 השכירות (בעמ' 32 ש' 26-30).
- 12 הנתבע לא יכול היה אף הוא להציג את הסכם השכירות שלטענתו נחתם עם טויתו. כאשר
- 13 הטיח בפניו ב"כ התובעות שאין כל הסכם שכירות השיב הנתבע: "בטח שיש, ציון לא נתן
- 14 להיכנס לבית בלי הסכם שכירות. הוא רצה להיות מובטח" וכשנשאל מתי נכנסו לבית
- 15 השיב: "1.4.17" (בעמ' 42 ש' 33-36).
- 16 קודם לכן, אישר הנתבע, שהסכם רכישת הבית נחתם בתאריך 7.2.17 (בעמ' 40 ש' 30-31).
- 17 ברור, אם כן, שבאפריל, מועד כניסתם של הנתבעים לבית, היה הסכם המכר חתום כבר
- 18 מזה חודשיים, ועל כן ציון לא נדרש לכל בטוחה. הסכם השכירות וודאי לא היה נחוץ לו
- 19 כאשר היה לו ביד הסכם מכר.
- 20
- 21 69. עדותו של הנתבע אף עומדת בסתירה מוחלטת לעדותו של ציון טויתו שהעיד שהנתבעים
- 22 נכנסו לבית בינואר 2017, כי לא היה להם איפה לגור, וכי היו לו הרבה מפגשים איתם על
- 23 רקע השכירות כי הם נכנסו לבית והיו ליקויים שהוא צריך היה לטפל בהם (בעמ' 27).
- 24 כלומר, התמונה שניסה ציון לצייר, כאילו הנתבעים נכנסו לגור בשכירות בינואר 2017,
- 25 ותוך כדי התקופה בה גרו בשכירות, על רקע ידידות שנקמה בינו לבין הנתבע כאשר נדרש
- 26 לתקן ליקויים בבית בתקופת השכירות התקרבו וחזרו למשא ומתן על מכירת הבית – כל
- 27 הגרסה הזו קרסה כמגדל קלפים עם שמיעת עדותו של הנתבע.
- 28 לא זו בלבד שהנתבעים לא נכנסו לבית בינואר 2017, אלא שבינואר הבית כלל לא היה מוכן,
- 29 כך העיד הנתבע עצמו (בעמ' 43 ש' 1-3). ברור, אם כן, כי לא היה כל צורך לחתום על הסכם
- 30 שכירות בינואר 2017, כאשר הבית כלל לא היה מוכן וממילא בפברואר כבר נחתם הסכם
- 31 המכר.
- 32



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

70. המסקנה העולה מהדברים היא כי מעולם לא נחתם הסכם השכירות, ואם נחתם היה זה הסכם למראית עין בלבד, חלק מניסיון לחמוק, שלא כדין, מתשלום דמי התיווך לתובעות.
71. הסתרת העסקה נמשכה ביתר שאת זמן רב לאחר שנחתם הסכם המכר, בתאריך 9.2.17. כך למשל, בשיחה בין הנתבע לאורנה בתאריך 19.2.17, עשרה ימים לאחר קנה את הבית, אומר לה הנתבע שחתם על חוזה שכירות לשנה עם טויטו, ולכן הוא לא מעוניין לקנות את הבית בשוודיה (נספח ת/26).
- ההסתרה היתה כה מתוחכמת, שהנתבע המשיך להסתיר מהתובעות את העובדה שחתמו על הסכם לרכישת הדירה, גם לאחר שאמרו לו שהן יודעות על כך (קובץ תמלילים ת/30 לתצהיר אורנה).
- מיטל טויטו, אף היא אמרה לאורנה בשיחה ביום 5.3.17 שהבית לא נמכר אלא הושכר לנתבע, והסכימה כי אורנה תראה את הבית ללקוחות נוספים (נספח ת/27 לתצהיר אורנה). והנתבע, בשיחה ביום 14.3.17 כאשר אורנה מציעה לו שוב לחזור ולחשוב על רכישת הבית ברחוב שוודיה, אומר לה כי הוא מחויב לשכירות לתקופה של שנה (ת/28).
- עד כדי כך הרחיקו לכת הנתבעים בניסיון לחמוק מתשלום עמלת התיווך לתובעות.
- הודאת בעל דין בהיות התובעות הגורם היעיל בעסקה
72. באותה שיחה ביום 19.2.17, בה משקר הנתבע לאורנה ואומר לה שחתם על חוזה שכירות, אומר לה הנתבע, אחרי שהוא מלין בפניה על כך שעדנה אמרה לו שיחיה חייב להן עמלת תיווך אם יקנה את הבית, כי הוא רוצה לשלם לה עמלת תיווך על השכירות. כלומר, באותו מועד הודה הנתבע בפני אורנה שהיתה הגורם היעיל בהתקשרות בהסכם השכירות, אלא שלמעשה לא היה הסכם שכירות, אלא הסכם מכר – כפי שהודה גם הנתבע עצמו בדיעבד, בחקירתו הנגדית, וכפי שניתן לראות מהתאריך על הסכם המכר ומנסח הרישום. משמע, כשמתברר שבאותה עת היה הסכם מכר בין הצדדים, יש בדבריו של הנתבע הודאת בעל דין בכך שהתובעות היו הגורם היעיל בהתקשרות זו, בהסכם המכר.
- הטענה לפיה לא היו הגורם היעיל משום שחיבלו במשא ומתן ופעלו נגד אינטרס הנתבעים
73. הנתבעים טענו, בכתב ההגנה, שהתובעות לא עשו מאום על מנת לקדם את העסקה, ולמעשה רק פעלו כל העת להעלאת המחיר במקום לפעול לטובת הנתבעים להורדתו. ראשית, הטענה מהווה טענה עובדתית סותרת לטענה אחרת של הנתבעים, לפיה כלל לא התקשרו עם התובעות בהסכם תיווך ביחס לבית בהוברמן, והן לא היו מתווכות מטעמם. כלל הוא כי לא ניתן להעלות טענות עובדתיות סותרות, ומטעם זה בלבד היה מקום לדחות את הטענה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 17-10-28135 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שנית, גם לגופה של הטענה, אין בה כל ממש.
- 2 אורנה הסבירה היטב, מדוע היא נשמעת בהקלטות אומרת לטויטו שהנתבע מוכן להעלות
- 3 את המחיר. לדבריה, ביקרה עם הנתבע בבית בתאריך 29.11 ויום לאחר מכן, ב- 30.11
- 4 דיברה עם מיטל טויטו. אורנה הסבירה, שבניקור יום קודם הציע הנתבע לשלם 3 מיליון
- 5 ₪ והיא ידעה שזה מחיר נמוך מדי, ושפייר הציע לשלם יותר, ועל כן, מאחר שידעה שהיא
- 6 צריכה "להציף אותו על פני פייר" נתנה לה הרגשה שהוא יעלה במחיר (בעמ' 17 ש' 4-1).
- 7 עוד הסבירה אורנה, שהיתה מוכרחה לתת לטויטו את ההרגשה שיש לנתבע כסף, והוא
- 8 מסוגל לשלם, על מנת שלא יעדיפו את פייר. לדבריה, זה שאמר להם שאין לו כסף, לא היה
- 9 מקדם אותו אלא להיפך. עליהם לדעת שיש לו כסף, ובסוף שיחליט כמה הוא משלם (בעמ' 17 ש' 13 ואילך).
- 10
- 11
- 12 74. טויטו העיד שבסופו של דבר לא התקין מעלית בבית, שעלות התקנת מעלית כזו כ- 140,000
- 13 – 160,000 ₪ וכי הבית נמכר בסופו של דבר בסכום של 3,650,000 ₪ (בעמ' 26 ש' 34 ואילך).
- 14 עדנה העידה כי בסופו של דבר הנתבעים רכשו את הבית במחיר שאליו הם הביאו את טויטו
- 15 (בעמ' 8 ש' 36 ובעמ' 9 ש' 28-30), משום שאת המעלית והמזגנים עשה הנתבע לבד, על
- 16 חשבונו (בעמ' 10 ש' 13).
- 17
- 18 75. אורנה נשאלה, ביחס לשיחתה המוקלטת עם ציון טויטו (ת/14), כיצד זה לא ניהלה שום
- 19 מו"מ לצמצום הפער בין עמדותיהם ביחס למחיר, והבהירה, שהיא כל הזמן חשבה
- 20 שהמחיר צריך להיות לא פחות מ- 3.7 מיליון ₪ המוכר רצה 3.950 מיליון ₪ כולל המעלית,
- 21 עדנה דיברה איתם על 3.850 מיליון ₪ כולל המעלית, ולבסוף הם היו מוכנים גם ל- 3.7
- 22 מיליון ₪ בחצי פה. לבסוף, העסקה נסגרה בין טויטו לנתבע, באופן ישיר, ב- 3.650 מיליון
- 23 ₪, אך היא לא יודעת מה בדיוק סגרו כי מדרו אותה מהמו"מ (בעמ' 22-23).
- 24
- 25 76. הנתבע אישר, בחקירתו הנגדית, כי רכשו את הבית בסכום של 3.650 מיליון ₪ וכי המחיר
- 26 לא כלל את המעלית, אותה התקינו מאוחר יותר, וגם לא מזגנים וגינה, שבגינם הפחית
- 27 טויטו מהמחיר 50,000 ₪ (בעמ' 42 לפרוט'). כשנשאל כמה עלתה לו המעלית, אמר תחילה
- 28 143,000 ₪ ומאוחר יותר תיקן ל- 90,000 או 96,000 ₪.
- 29 הנתבע אישר כי כאשר מוסיפים למחיר הבית את עלות התקנת המעלית הגינה והמזגנים
- 30 מגיעים לכ- 3.850 מיליון ₪ (בעמ' 42 ש' 19) אך הכחיש שאורנה אמרה לו שניתן לקבל את
- 31 הבית במחיר של 3.850 מיליון ₪.
- 32 עדותו כאמור אינה מהימנה בעיני כלל ואני מבכרת את עדותה של אורנה גם בנושא זה. יש
- 33 לזכור, שהמחיר עליו דיברה אורנה כלל את המעלית, והמחיר ששילמו בסופו של דבר



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 17-10-28135 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעים לא כלל מעלית ואף לא מזגנים וגינה, משמע, המחיר ששולם היה כמעט זהה
- 2 למחיר שעמד על הפרק הודות למו"מ שניהלה אורנה עם טויטו עבור הנתבעים.
- 3
- 4 77. מכל מקום, אף אם היה מוכח שהנתבעים הצליחו להוריד ממחיר הבית, בהצלחה רבה יותר
- 5 מהתובעות, לא היה בכך כדי להועיל לנתבעים להוכיח כי התובעות לא היו הגורם היעיל.
- 6 הנתבע המשיך, בחוסר תוס לב, במו"מ ישיר עם טויטו, ללא התובעות, על מנת לחסוך
- 7 לעצמו את תשלום דמי התיווך.
- 8
- 9 טענת הנתבעים לפיה לא היה לתובעות חוזה תיווך מול בעלת הבית
- 10 78. אין חולק כי הבית בהוברמן לא נמסר לתובעות לתיווך על ידי טויטו, בבלעדיות.
- 11 אורנה העידה כי קיבלה את המידע לגבי הבית, באמצעות תוכנה אליה היא קשורה, שדרכה
- 12 מוזרמים כל הבתים המפורסמים למכירה, בתאריך 12.4.16 ואז דיברה בפעם הראשונה
- 13 עם מיטל טויטו. מיטל אמרה לה שהם נתנו בלעדיות לסוכנות תיווך אחרת, אבל הסכימה
- 14 למרות זאת, שתראה את הבית ואם יהיה לקוח רציני אפשר יהיה להתקדם. הפעם הבאה
- 15 ששוחחה עם מיטל היתה בתאריך 9.8.16 אז אמרה לה מיכל שהסתיימה תקופת הבלעדיות
- 16 ושהם מבקשים 4 מיליון ₪ על הבית.
- 17 אורנה אישרה שלא היה לה הסכם תיווך עם טויטו, אך הם הבטיחו לשלם עמלה, עוד בשלב
- 18 שבו התנהל משא ומתן עם פייר, הלקוח של חברתן המתווכת סימה. באחד מתמלילי
- 19 השיחות בין אורנה למיטל טויטו, ניתן לראות שהן משוחחות על עמלת תיווך.
- 20
- 21 79. עדנה העידה, כי זמן קצר לפני שהראו לנתבעים את הבית, התקיימה פגישה אצלה בבית,
- 22 בין טויטו לפייר, לקוח שהגיע לראות את הבית באמצעות קולגה של התובעות, מתווכת
- 23 אחרת, סימה, וכי לגבי פייר היה לה הסכם חתום עם אשתו של טויטו. לטענתה, הבטיחו
- 24 פייר ואשתו שישלמו להם עמלה, אך לא שילמו (בעמ' 8 ש' 9-3, ובעמ' 10 ש' 23).
- 25 סימה סגל, קולגה של התובעות, זומנה להעיד מטעמן, ועדותה תמכה בעדויותיהן. לדבריה,
- 26 פייר היה לקוח שלה, והיא הביאה אותו לראות את הבית בהוברמן. התקיימו שתי פגישות
- 27 בבית עם הלקוח פייר, באחת מהן היתה נוכחת מיטל טויטו, ובשניה מיטל וציון. סימה
- 28 העידה שהפגישה של פייר עם הזוג טויטו בבית היתה בסביבות חודש נובמבר 2016.
- 29
- 30 80. השאלה אם לתובעות היה הסכם תיווך עם החברה בבעלות טויטו, בעלת הזכויות בבית, או
- 31 עם הזוג טויטו, אינה חלק מהפלוגות בתיק, ועל כן לא אכריע בשאלה זו. עם זאת, לא
- 32 ניתן לקבל את טענת הנתבעים (בסעיף 5 לתצהיר הנתבע) לפיה העובדה שלא היה לתובעות



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28135-10-17 רייטר ואח' נ' קורקוס ואח'

תיק חיצוני:

1 חוזה בכתב עם טויטו, מלמדת שלא היה גם חוזה עם הנתבעים, או שלא היו מעוניינות
2 למכור להם דווקא את הבית הזה, אלא אחר, שלגביו היה להם חוזה גם עם בעלי הבית.
3 פעמים רבות מתווך מתקשר בהסכם רק עם קוני דירה, ומקבל רק מהם את דמי התיווך,
4 בשעה שהידיעה על בתים למכירה מגיעה אליו ממי שאינם לקוחותיו.
5

סיכום

7 81. סכום דמי התיווך.
8 בכתב התביעה חושב הסכום על פי מחיר הבית כפי שהיה ידוע לתובעות באותו מועד. מאחר
9 שהוכח כי הנתבעים הסתירו מהן את רכישת הבית והנתבע שיקר כאשר שאלו אותו אם
10 קנה את הבית, ברור כי לא ניתן לזקוף זאת לחובתן. כעת, אין חולק כי הבית נמכר בסכום
11 של 3,650,000 ש"ח. על פי הסכם התיווך דמי התיווך הם בשיעור 2% מהתמורה בתוספת
12 מע"מ, כלומר 85,410 ש"ח. לסכום זה יש להוסיף את יתרת החוב בגין עסקת מכירת הדירה
13 בסך 4,420 ש"ח. הסכומים יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהמועד בו היה על הנתבעים
14 לשלם.
15

16 82. לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה במלואה, ומורה כדלקמן:
17 הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעות סך של 85,410 ש"ח בצירוף ריבית והפרשי הצמדה
18 כחוק מיום 9.2.17 עד למועד התשלום המלא בפועל, וסכום נוסף של 4,420 ש"ח בצירוף
19 הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 18.12.16 ועד למועד התשלום המלא בפועל.
20 בנוסף, ישלמו הנתבעים לתובעות שכר טרחת עו"ד בסך 20,000 ש"ח ואת הוצאות האגרה
21 ששולמה, במלואן.
22 סכום האגרה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום, ושכר הטרחה יישא הפרשי
23 הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.
24
25

26 ניתנה היום, י"ז אייר תש"פ, 11 מאי 2020, בהעדר הצדדים.
27


עידית וינברגר, שופטת

28
29

