

**בתי המשפט**  
**בבית המשפט לתביעות קטנות**  
בירושלים ת"ק 5063-09

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

תאריך: ג' תמוז תש"ע, 15 יוני 2010

בעניין:

**אייל שאולוף**  
**התובע**

נגד

**1. ציונית אשש**  
**2. אבירם אשש**  
**הנתבעים**

פסק דין

1. פסק דין בתביעה קטנה שהוגשה על ידי התובע, מתווך דירות, לשכר טרחתו מהנתבעים שמכרו את דירתם לצד שלישי, וזאת, לאחר שחתמו עימו, על פי הנטען, על חוזה בלעדיות המחייבם בשכר טרחתו, בכל מקרה בו נמכרת הדירה בתקופת הבלעדיות. אשר להליך אך אציין שבנסיבות העניין סבר בית המשפט להורות על שני שלבים. באשר לאחר הדיון סבר בית המשפט שלא מיצו הצדדים את כל שבפיהם, נתאפשרה לשניהם השלמת טיעון בכתב, למען לא יחוש מי מביניהם שלא ניתן לו מלוא יומו בבית המשפט. מתבסס, אפוא, פסק דין זה, בנוסף לכתבי הטענות ולפרוטוקול הדיון, גם על השלמת טיעון בכתב על ידי הצדדים.

2. אחדות מהעיקריות שבעובדות, אינן במחלוקת של ממש.

א. לנתבע 2 - שמונה אחוזים בדירה (להלן: "הדירה").

ב. לנתבעת 1 – תשעים ושנים אחוזים בדירה.

ג. ביום 14.6.09 נחתם בין הצדדים מסמך שכותרתו: "הזמנת שירותי תיווך במקרקעין בבלעדיות". תקופת הבלעדיות הועמדה על 3 חודשים. בשים לב לסעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, יוער כבר בשלב זה, שהיה זה המסמך היחיד שנחתם בין הצדדים.

ד. ביום 20.8.09 מכרו הנתבעים את דירתם לצדדים שלישיים (קרמר ורודה).

3. טענות התובע

א. כי מתבססת זכותו על הסכם הבלעדיות.

ב. כי על פי תמליל שיחות שערך עם הנתבעת 1, למד מפיה על חוסר תום ליבה, ועל כי ידעה שיש במעשיה כדי לנסות ולהסתיר את העובדה שהדירה נמכרה.

#### 4. טענות הנתבעים

א. בהיבט הפורמאלי, כי, למרות הוראות החוק והתקנות, נמנע התובע מהחתמת הצדדים על שני הסכמים, הסכם תיווך "רגיל" והסכם בלעדיות, וכי ההסכם שבכל זאת נחתם על ידי הנתבע 2 אינו הסכם בלעדיות כלל, בין היתר, בשל כך שלמרות הוראות החוק והתקנות, לא פירט התובע פעולות שיווק לביצוע על ידו. לא כל שכן, נטען על ידי ההגנה, שלא ביצע כלל התובע פעולות שיווק עצמאיות כלשהן.

ב. כי, מכל מקום, באשר לנתבע 2, רק כשמונה אחוזים מהנכס בבעלותו, לא היה בידו לחייב את הנתבעת 1, בכל מקרה.

ג. כי, לגופה של פרשה, לא היה התובע הגורם היעיל שהביא לכריתת הסכם מכר הדירה.

#### 5. דיון והכרעה

אפתח בציון הערכתי כי יש בנסיבות הפרשה מן הגבוליות, כאשר, בן היתר, נעשה על ידי הצדדים שימוש נרחב הן בטענות פורמאליסטיות והן בטענות שעניינן בתום ליבו של הצד שמנגד.

א. מן הצד האחד, אין חולקין שלא נחתם אלא הסכם אחד, למרות הוראות החוק, אך, מן הצד האחר, לא ניתן לקבל את טענת ההגנה שאין המדובר בהסכם בלעדיות. הבלעדיות מופיעה בכותרת המסמך, ועיון בו, מראשית עד אחרית, מלמד, על כוונת הבלעדיות. בנסיבות אלה, סבור בית המשפט, שטענת ההגנה, שלא נחתם הסכם תיווך כללי ראשוני, לוקה בפורמאליסטיות יתירה, וראוי לצמצם עד מאוד במשקלה. לתפיסת בית המשפט נועדה דרישת המחוקק לשני הסכמים, להבטיח את הימנעותם של מצבים, בהם חותם אדם הסכם תיווך "רגיל" ולאחר מכן, נטען על ידי המתווך לבלעדיות, למשל, בהסתמך על מילים כאלה ואחרות שהוצעו בהסכם, וכדומה. שעה שברור על פני הדברים שהסכימו הצדדים על תיווך, ושעה שברור על פני הדברים, בין היתר מכותרת המסמך, שהייתה כוונה לבלעדיות, ובנסיבות אלה, טענות ההגנה, דינן לדחייה. נקבע בזה, אפוא, שהוסכם על בלעדיות.

ב. טענה נוספת שבפי הנתבעת 1 הינה, כי, מכל מקום, לא מוסמך היה בנה, לחייבה לדבר. בבעלותו חלק מזערי מהנכס, והרי, אין חולקין, שהיא עצמה, לא חתומה על ההסכם. טענה זו, אין בידי לקבלה. מתאפיינת מערכת היחסים בין הצדדים בשותפות. בעניינה של פרשה זו יש לראות את שני הנתבעים כשותפים, ומוסמך כל שותף לחייב את השותפים – ראה סעיף 14 לפקודת השותפויות. יתר על כן, עתיד בית המשפט ללמוד מהעיון בתמליל ההקלטה בין הצדדים, שההתקשרות בהסכם תיווך בלעדי, מתחילתה ועד סופה, היה בידיעתה המלאה של הנתבעת 1, ושלא עלה כלל על דעתה למחות על דבר התקשרות זאת.

ג. התובע, אכן, כשל בפירוט בהסכם של פעולות השיווק כפי שנדרש לעשות על פי החוק. עם זאת, נחה דעתי כי, במישור העובדתי, ביצע הוא פעולות שיווק בהיקף הנדרש, וזהו העיקר. להלן טעמי:

1. פרסם התובע בעיתון על חשבונו את הדירה. ער אני לטענות ההגנה שבקשו לכפור בכך שהפרסום שהובא לידיעת בית המשפט מתייחס לדירה שעל הפרק, ואולם, עדיפה בעיני גרסת התובע, וזאת, בין היתר, בשים לב לתקופה בה פורסמה המודעה, בשים לב לכך שהדירה בת 4 חדרים ובשים לב לכך שהדירה ברח' גואטמלה. לבסוף יצוין שנכתב במודעה שהדירה משופצת, עובדה עליה למד בית המשפט בנקל גם מעדות הנתבעים עצמם, לרבות מהשלמת הטיעון שמטעמם.

2. לטענת ההגנה לא הביא כלל התובע רוכשים פוטנציאליים לבקר בדירה. ברם, גרסתם בנקודה זו, הפכפכה משהו, וגם עובדה זו עומדת לחובתם: בסעיף 27 לכתב ההגנה נטען שלא הביא התובע, ולו גם רוכש פוטנציאלי אחד; בחקירתו הנגדית כבר שינה הנתבע 2 מטעמו ואישר הבאת שני קונים [עמוד 3 שורה 13 לפרוטוקול]; בסעיף 21 להשלמת הטיעון, ובניגוד, למשל, לכתב ההגנה דלעיל, כבר נטען על ידי הנתבעת 1 שלא הכחישו הם מעולם שהוצג בפניהם, למשל, אחד, דימינסקי. יש בכל זאת הן כדי לפגוע במהימנות הנתבעים והן כדי ללמד על מאמצי התובע.

ג. בשלב מסוים, כשחשד התובע שנמכרה הדירה מאחורי גבו, התקשר לנתבעת 1, שוחח עימה פעמיים,

הקליט את השיחות, והתמלילים בפני בית המשפט. גם בהם יש כדי לפגוע במהימנות הנתבעים.

1. הנתבעים מאשרים, למעשה, את התמליל.

2. תחילה אתן ביטוי להתרשמותי שיש בתמליל כדי ללמד על כך שאכן ניסו הנתבעים להסתיר מהתובע את מכירת הדירה, עובדה שאינה עולה בקנה אחד עם התנהגותם של בעלי דין תמי לב. במאמר מוסגר אציין, שבולט עד מאד כמה פעמים חוזרת הנתבעת 1, למשל, על המילים: "לא נעים לי" [ראה בפרט בתמליל השני].

3. וחשוב מכך, שניתן ללמוד מהתמליל ברורות ומפורשות שמבינה הנתבעת 1 את מחויבותה להתקשר לתובע אם לא תצליח למכור את הדירה, דבר שלטענתה, עוד לא עלה בידה במועד בו נערכה השיחה [ראה עמ' 2 שורה 2, שורות 0 עד 10 לתמליל מיום 30.9.09]. דא עקא, נמכרה הדירה למעלה מחודש קודם לכן [ראה הערת אזהרה בנסח הטאבו עוד מיום 20.8.09].

6. אשר לסכום המגיע לתובע.

א. תחילה אקבע את זכאותו של התובע לשכר טחרתו נוכח הפרת הסכם הבלעדיות על ידי הנתבעים אשר, כאמור, אף ניסו להסתיר זאת.

ב. אשר לסכום. על פי סעיף 6 להסכם, טוען התובע לשני אחוזים משווי הדירה. בסעיף זה נקבע שזהו פיצוי מוסכם. על פי סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות) ובשים לב לנסיבות העניין, סבור אני שחורג הפיצוי המוסכם מן הסביר בנסיבות המאפשרות את הפחתתו על פי הסיפא לסעיף זה. אמנע, אפוא, מהפעלת סעיף 6 להסכם, ולמורת רוחי מהתנהגות הנתבעים אתן ביטוי מוגדל במסגרת הוצאות המשפט.

ג.. ואולם, את סכום העיסקה, איננו יודעים: הנתבעים לא גילו זאת. לפיכך אקבל את עמדת התובע כפי שקיבלה ביטוי בכתב התביעה, תוך שאקבע, שאחוז מהעסקה עומד על 8,900 ₪. יכלו הנתבעים להביא ראיות לסתור, ולא עשו כן. ישלמו, לפיכך, הנתבעים, לתובע, 1% משווי העסקה, 8,900 ₪. זאת, בתוספת מע"מ כחוק.

הוצאות הדין בסך 1,500 ₪ והחזר אגרה בסך של 200 ₪, לתשלום לתובע על ידי הנתבעים.

51 ניתן היום, ג' תמוז תש"ע, 15 יוני 2010, בהעדר הצדדים.

אלכסנדר רון

נסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה