



בית משפט לתביעות קטנות בדימונה

ת"ק 18-05-13431 אלמליח נ' מוסטץ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד הרשמת בכירה מיטל חלפון-נזריאן

תובעת חנה אלמליח

נגד

נתבעים 1. מרינה מוסטץ
2. ולנטין מוסטץ

פסק דין

לפניי תביעה לתשלום דמי תיווך בסך 11,700 ₪ שהגישה התובעת, המתווכת, כנגד הנתבעים.

התובעת טענה בכתב התביעה כי ביום 28.1.18 קיבלה את הנכס לשיווק והתקשרה עם הנתבעים בהסכם לתיווך בלעדי של הנכס. לטענתה, הסבירה לנתבעים כי אסור להם למכור את הנכס שלא באמצעותה וכן ביקשה מהם להוריד פרסום שעשו באינטרנט במסגרת אתר "יד 2". לטענת התובעת, ביום 23.4.18 הודיעה לה הנתבעת כי הדירה נמכרה ואולם, סירבה לשלם לתובעת דמי תיווך על אף הסכם הבלעדיות. התובעת צירפה לכתב תביעתה, מסמך הנושא כותרת "הזמנת שירותי תיווך בבלעדיות למכירה ו/או השכרת נכס מקרקעין מיום 28.1.18. במסמך נכתב בין היתר כי הבלעדיות לשיווק הנכס תחול מיום 28.1.18 ועד ליום 28.7.18. עוד צירפה צילום תעודת רישיון לתיווך במקרקעין על שמה.

הנתבעים טענו כי יש לדחות התביעה על הסף משום שלא חלה בלעדיות לטובת התובעת והחתימה על בלעדיות לא נחתמה במסמך נפרד כמצוות סעיף 9 (ב) (1) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו – 1996 (להלן: "חוק המתווכים") כאשר לטענתם התובעת הטעתה אותם כשהסבירה להם שכל חתימתם על טופס ההזמנה הינה אך ורק למתן רשות להצבת שלט בחלון הבית. עוד טענו שהרוכש שרכש את הדירה לא הגיע דרך התובעת אלא דרך מודעה שראה באתר אינטרנט יד 2. נטען כי התובעת אף לא מילאה טופס פעולות שיווק כנדרש בהתאם לסעיף 14 (ב) לחוק. לאור האמור נטען כי התובעת לא הייתה הגורם היעיל בעסקה ואינה זכאית לדמי תיווך.

בדיון שהתקיים בפניי טענה התובעת כי הנתבעת פנתה אליה והתייעצה עמה לגבי דירה שהיא מעוניינת למכור. עוד טענה כי בשלב מסוים הגיעה הנתבעת וביקשה כי התובעת תשווק לה את הדירה



בית משפט לתביעות קטנות בדימונה

ת"ק 18-05-13431 אלמליח נ' מוסטץ ואח'

תיק חיצוני:

למכירתה. לטענת התובעת הגיעה לבית הנתבעת והסבירה לה שהיא משווקת עבורה את הדירה בבלעדיות וכי רק היא יכולה להכניס ולהראות את הבית. לטענתה, תלתה שלט וכן ערכה פרסום בעיתון. עוד טענה כי הבהירה לנתבעת שאסור לה להכניס אחר וכי הדירה משווקת בבלעדיות. התובעת טענה כי הנתבעת ובעלה הבינו הכל נחתם הסכם הבלעדיות. התובעת טענה כי הסבירה לנתבעים הכל וכי הם קראו וחתמו. היא שללה אפשרות כי אמרה להם רק על כך שתתלה שלט. לטענתה, כשלא מדובר בבלעדיות, היא מוחקת את המילה בלעדיות מההסכם. עוד טענה כי הבהירה לנתבעים להוריד הפרסומים, לא להכניס אף אחד ולא לומר מחירים. לטענתה, הביאה אנשים לדירה ועשתה סרטון שהפיצה. התובעת העידה כי ידעה שהדירה נמכרה עת התובעת התקשרה לומר לה זאת.

עיון במסמך עליו חתמו הנתבעים מלמד כי הסכם הבלעדיות עליו חתמו לא נחתם במסמך נפרד כפי שדורש סעיף 9 (ב) לחוק המתווכים, בנוסף למסמך בכתב להזמנת שירותי תיווך, הדרוש לפי סעיף 9 (א) לחוק. הנתבעים חתמו על מסמך אחד שכותרתו הזמנת שירותי תיווך בבלעדיות למכירה ו/או השכרת נכס מקרקעין. ההסכם נחתם ביום 28.1.18 לעסקת מכר של דירה. לא צורף לו כל מסמך נוסף והוא הסכם הזמנת שירותי תיווך. נכתבה בו תקופת הבלעדיות וכן דמי התיווך שישולמו בכל מקרה בו יימכר הנכס בתקופת הבלעדיות. הנתבעים חתומים על ההסכם.

מכאן שהשאלה היא שאלת פרשנות של הדרישה הקבועה בסעיף 9 (ב) לחוק המתווכים לפיה התחייבות הלקוח לבלעדיות תאושר "בחתימת הלקוח על גבי מסמך נפרד".

אין מחלוקת בין הצדדים כי התובעת לא תיווכה בפועל בין הנתבעים לבין מי שרכש מהם את הדירה.

כאמור, טענת התובעת היא כי עומדת לה החזקה הקבועה בחוק ולפיה שימשה כגורם היעיל ביותר בעסקה שנקשרה בתקופת הבלעדיות ולפיכך היא זכאית לדמי תיווך, בין אם הדירה נמכרה באמצעותה ובין אם לאו. נטען כי היה על הנתבעים להפנות אליה כל רוכש פוטנציאלי.

דיון והכרעה

להלן הוראות החוק הרלוונטיות לענייננו:

סעיף 14 לחוק המתווכים קובע:

14(א) מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוחו אם נתקיימו כל אלה:

- (1) הוא היה בעל רשיון....;
- (2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9 ;
- (3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב

(ב) מתווך במקרקעין שביצע בתקופת הבלעדיות את פעולות השיווק שנקבעו לפי





בית משפט לתביעות קטנות בדימונה

ת"ק 18-05-13431 אלמליח נ' מוסטץ ואח'

תיק חיצוני:

סעיף 9(ד) – חזקה שהיה הגורם היעיל כאמור בסעיף קטן (א)(3) לגבי עסקה שנכרתה בתקופת הבלעדיות. (ההדגשות שלי – מ.ח.ג.).

סעיף 9 לחוק זה קובע:

9" (א) מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת.

(ב) מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח בדבר מתן עסקה מסוימת לטיפולו הבלעדי (להלן - בלעדיות), ובלבד שמתן הבלעדיות ותקופתה -
(1) יאושרו בחתימת הלקוח על גבי מסמך נפרד;

(2) שבמהלך תקופת הבלעדיות יבצע המתווך פעולות שמטרתן תיווך במקרקעין (בחוק זה - פעולות שיווק)."

[..]

(ד) השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, ראשי לקבוע פעולות לשיווק כאמור בסעיף קטן (ב), שמתווך במקרקעין יהיה חייב בביצוען, כולן או חלקן בתקופת הבלעדיות. (ההדגשות שלי – מ.ח.ג.).

בהזמנת שירותי תיווך יש לכלול מספר פרטים על פי תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), תשנ"ז-1997: פרטי הזיהוי של המתווך, סוג העסקה, תיאור הנכס, מחיר העסקה המבוקשת בקירוב וסכום דמי התיווך המוסכמים.

בהתאם לתקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק) תשס"ה – 2004 ככל שמדובר בהסכם בלעדיות, על המתווך לבצע שתיים מתוך פעולות השיווק המפורטות בתקנה 1 (א) וכן נקבע כי יש לפרט את פעולות השיווק שעל המתווך לבצע "בטופס, הנפרד מההזמנה לתיווך במקרקעין". וזו לשון התקנה:

1(ב) המתווך יפרט בטופס, הנפרד מההזמנה לתיווך במקרקעין, את כל הפעולות הקבועות בתקנת משנה (א)(1) עד (6) וכן יציין כי המזמין רשאי להסכים עם המתווך על פעולות השיווק שיבצע המתווך; [...]. (ההדגשה שלי – מ.ח.ג.).

מכאן שעל מנת שהתובעת תהא זכאית לדמי תיווך עליה לעמוד בשלושה תנאים מצטברים בהתאם לסעיף 14 (א) לחוק התיווך: רישיון תיווך, חתימת הלקוח על הזמנה לשירותי תיווך בכתב, והיותו של המתווך "הגורם היעיל" בהתקשרות שבוצעה בסופו של יום.

אם הצדדים הסכימו על תקופת בלעדיות, הרי שיש דרישות נוספות המתווספות לתנאים אלה בהתאם לסעיף 9 (ב) לחוק המתווכים. דרושה חתימה של הלקוח במסמך נפרד על התחייבות לבלעדיות. כמו כן, על המתווך לבצע בתקופת הבלעדיות את פעולות השיווק בהתאם לתקנות המתווכים במקרקעין



בית משפט לתביעות קטנות בדימונה

ת"ק 18-05-13431 אלמליח נ' מוסטץ ואח'

תיק חיצוני:

(פעולות שיווק) תשס"ה – 2004 ויש לפרט בטופס הנפרד מההזמנה לשירותי התיווך את פעולות השיווק כפי שנקבעו בתקנות. בהתקיים התנאים כפי שנקבעו בחוק ובתקנות, תקום לזכות המתווך חזקה לפי סעיף 14(ב) לפיה: היה "הגורם היעיל" בביצוע העסקה.

במקרה דנן, התובעת אינה טוענת כי הייתה הגורם היעיל בעסקה אלא יש לראותה כזו מכוח החזקה. אין חולק כי הנתבעים לא חתמו על מסמך נוסף לצורך הזמנת שירותי תיווך וכן מסמך מעין זה לא הוצג בפניי ולא נטען על ידי הצדדים כי קיים. נחתם מסמך אחד בלבד. טופס זה כלל את פרטי הנכס והמחיר המבוקש. הנתבעים התחייבו לשלם דמי תיווך בסך 10,000 ₪ בצירוף מע"מ. כמו כן, נכתבו בו הפעולות שעל התובעת לעשות בתקופת הבלעדיות ונכתבה בו תקופת הבלעדיות. בתחתית העמוד חתמו הנתבעים.

לשון סעיף 9(ב) לחוק המתווכים היא ברורה. להתחייבות לבלעדיות יש תוקף "ובלבד שמתן הבלעדיות ותקופתה.. יאושרו בחתימת הלקוח על גבי מסמך נפרד". דהיינו, אין די בכך שההתחייבות לבלעדיות מצאה ביטוי בחתימה בכתב, אלא יש צורך באישור בחתימת הלקוח "על גבי מסמך נפרד". "מסמך נפרד" פירושו, מסמך נפרד מן ההזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך, שנוכרת בסעיף 9(א). חיזוק לכך ניתן למצוא גם בתקנות לעיל, הקובעות כאמור, כי יש לפרט את פעולות השיווק שעל המתווך לבצע במקרה של התחייבות לבלעדיות, "בטופס, הנפרד מההזמנה לתיווך במקרקעין".

אני סבורה כי הדרישה לחתימה במסמך נפרד אינה דרישה טכנית אלא דרישה מהותית. תכלית הדרישה היא להדגיש את ההתחייבות לבלעדיות ולערוך אבחנה בין הזמנה לשירותי תיווך "סתם" לבין הסכם הכולל בלעדיות. התחייבות לבלעדיות נושאת עמה סיכון בעבור הלקוח אשר עלול לשאת בדמי תיווך גם מקום בו המתווך לא היה הגורם היעיל וזאת בשל החזקה שבחוק. משכך, סבר המחוקק כי יש להעמיד אותו על המשמעות של הסכם הבלעדיות באמצעות מסמך נפרד. משכך, ולאור החזקה האמורה, קבע המחוקק כי יש לחתום על מסמך נפרד על מנת שבכך יעמוד הלקוח על המשמעות של הבלעדיות ועל מנת להבטיח את מודעותו לבלעדיות.

במקרה דנן, כאמור, הנתבעים חתמו על מסמך אחד בלבד הכולל את שירותי התיווך והבלעדיות.

לאור האמור, אני מוצאת כי התובעת לא עמדה בתנאים הקבועים בחוק ובתקנות על מנת לקבל דמי תיווך בעבור העסקה ומבלי להידרש לשאלה מי היה הגורם היעיל בעסקה שהרי מדובר בחזקה הניתנת לסתירה ומבלי צורך להידרש לשאלה האם הנתבעים הוטעו על ידי התובעת כטענתם.





בית משפט לתביעות קטנות בדימונה

ת"ק 18-05-13431 אלמליח נ' מוסטץ ואח'

תיק חיצוני:

אשר על כן, התביעה נדחת. התובעת תישא בהוצאות הנתבעים בסך של 1000 ₪ וזאת תוך 30 יום מהיום.

המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים בדואר רשום.

ניתן להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 15 יום.

ניתן היום, כ"ד אב תשע"ח, 05 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.

מיטל חלפון-נוריאן, רשמת בכירה

