



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 14-11-51664 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט מיכאל קרשן

אילת ירום-ברלב

התובעת

בעצמה

נגד

1. שאול רוטגולץ

הנתבעים

2. מיכל רוטגולץ

ע"י ב"כ עו"ד יצחק פרוינד

### פסק דין

1

2

תביעה בגובה 164,355 ₪ לתשלום דמי תיווך המגיעים לתובעת, לטענתה, ממוכרים של נכס.

3

4

#### העובדות

5

1. התובעת היא בעלים של משרד תיווך במקרקעין ביישוב כוכב יאיר-צור יגאל (להלן –

6

"הנכס"). התובעת והנתבעים חתמו ביום 3.6.2011 על הזמנת שירותי תיווך (ת/4; להלן – "הסכם

7

התיווך"), על הסכם בלעדיות נפרד (ת/5; להלן – "הסכם הבלעדיות") ועל טופס פירוט שירותי תיווך

8

(ת/6) – הכול ביחס לנכס.

9

10

2. בתמורה לשירותי התיווך התחייבו הנתבעים לשלם לתובעת 1% בתוספת מע"מ ממחיר

11

המכירה של הנכס, ו-3% בתוספת מע"מ ממחיר המכירה של הנכס אם הנכס לא יימכר דרך התובעת

12

(סעיף ג.1 להסכם התיווך).

13

14

3. בהתאם להסכם הבלעדיות העניקו הנתבעים לתובעת זכות בלעדית לפעול למכירת הנכס

15

בתקופה שמיום 3.6.2011 ועד ליום 3.12.2011. בסעיף 4 להסכם הבלעדיות נקבעה, פעם נוספת,

16

זכותה של התובעת לתשלום בגובה 1% בתוספת מע"מ ממחיר מכירת הנכס, "היה והנכס יימכר

17

בתקופת הבלעדיות לרוכשים כלשהם".

18



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 51664-11-14 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1     4.     הנתבעים מכרו את הנכס לה"ה שמעון ומלכה לוי (להלן ביחד – "הרוכשים") תמורת  
2     2,030,000 ש"ח, בהסכם מיום 17.1.2012, **לאחר תקופת הבלעדיות**. הנתבעים והרוכשים **טענו** כי  
3     הרוכשים ראו את הנכס לראשונה ביום 13.12.2011.  
4  
5     5.     התובעת תובעת מהנתבעים לשלם לה דמי תיווך בשיעור 3% בתוספת מע"מ מכספי תמורת  
6     מכירת הנכס.  
7  
8     6.     זה המקום לציין כי התובעת תבעה בכתב תביעתה גם את הרוכשים, על בסיס טענה כי אף  
9     הם לקוחותיה וחבים לה דמי תיווך בגין רכישת הנכס, אך בעקבות הערותיי בישיבת קדם המשפט  
10     הראשונה נסתלקה מתביעתה כלפיהם.  
11  
12     אחר זאת הגישו הנתבעים הודעת צד שלישי נגד הרוכשים. בהחלטתי מיום 7.9.2015  
13     הוריתי, בהתאם לסמכותי בתקנה 222 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, כי נושא ההודעה  
14     יידון בשלב מאוחר יותר, לאחר סיום הדיון בתובענה המקורית.  
15  
16     **יריעת המחלוקת**  
17     7.     נוכח עמימות גדולה בניסוח כתב התביעה נדרש ב"כ התובעת דאז בישיבת קדם המשפט  
18     הראשונה שהתקיימה ביום 30.4.2015 לפרט את עילת תביעתו כלפי הנתבעים, והסביר כי התביעה  
19     מבוססת על הטענות הבאות:  
20  
21     א.     הנתבעים הראו את הנכס לרוכשים בתוך תקופת הבלעדיות.  
22  
23     ב.     שלטים שהציבה התובעת מחוץ לבית נצפו על ידי הרוכשים, וכתוצאה מהם הגיעו  
24     לנכס.  
25  
26     ג.     הנתבעים ידעו כי חבים הם לתובעת דמי תיווך ולכן סיפרו לה, בשיחה שניהלה עמם  
27     מאוחר יותר, סיפור בדוי אודות זהות הרוכשים והמקום ממנו הגיעו.  
28  
29     ד.     התובעת הציעה בשעתו לנתבעים הצעה טובה יותר מזו שהציעו הרוכשים.  
30  
31     ה.     הבלעדיות נמשכה בהסכמה לכל הפחות עד ליום 15.12.2011 ובפועל עד לחודש  
32     ינואר 2012.  
33



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 14-11-51664 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 8. לאחר שמיעת הראיות ניתן לקבוע כי השאלות הדרושות להכרעה הן השאלות הבאות:
- 2
- 3 א. האם תיווכה התובעת בין הנתבעים לרוכשים בתוך תקופת הבלעדיות הקבועה
- 4 בהסכם הבלעדיות.
- 5
- 6 ב. האם הוארכה תקופת הבלעדיות באופן שמקנה לתובעת זכות לקבל דמי תיווך
- 7 מהנתבעים.
- 8
- 9 ג. האם התובעת הייתה הגורם היעיל בקשירת העסקה בין הנתבעים לרוכשים.
- 10
- 11 ד. האם הנתבעים הפרו את חובת תום הלב בקיום חיובים, באופן שמקנה לתובעת
- 12 זכות לפיצוי.
- 13
- 14

### דיון והכרעה

- 15
- 16 9. נדון כעת בשאלות שהוצבו לעיל לפי הסדר.
- 17
- 18 10. התשובה לשאלה הראשונה פשוטה בתכלית.
- 19
- 20 תקופת הבלעדיות הקבועה בהסכם הבלעדיות הסתיימה ביום 3.12.2011. ההסכם למכר
- 21 הנכס נחתם ביום 17.1.2012. הן הנתבעים, הן הרוכשים, העידו כי השיחה הראשונה ביניהם בנוגע
- 22 לנכס נקשרה כעשרה ימים לאחר תום הבלעדיות.
- 23
- 24 התובעת הוכיחה כי הראתה את הנכס למר שמעון לוי בתוך תקופת הבלעדיות, אך הדבר
- 25 אירע באופן כללי: כשהשניים ישובים ברכב, מבלי שמר לוי נכנס לתוך שהוא אומר לה שאינו
- 26 מעוניין בנכס בגלל מחירו הגבוה ונמנע מלחתום על הסכם תיווך לטובת התובעת ביחס לנכס זה (ראו
- 27 עדויות התובעת ומר לוי). חשוב מזה – התובעת לא הוכיחה כי הנתבעים היו מודעים באיזה שהוא
- 28 אופן לפעולה הכללית שעשתה עם מר לוי ביחס לנכס.
- 29

- 30 **משכך, לא הוכח כי התובעת פעלה לקידום העסקה בין הנתבעים לרוכשים בתוך תקופת**
- 31 **הבלעדיות.**
- 32



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 51664-11-14 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לא הוכח על ידי התובעת כי תקופת הבלעדיות הקבועה בהסכם הבלעדיות הוארכה על ידי  
2 הצדדים.  
3  
4 בהסכם הבלעדיות ת/5 הסכימו הנתבעים להעניק לתובעת בלעדיות בתיווך ביחס לנכס  
5 בתקופה שבין 3.6.2011 ל-3.12.2011. בתחתית ההסכם מודפסת אופציה ניתנת למילוי להארכת  
6 תקופת הסכם הבלעדיות. הצדדים לא מילאו את הניתן למילוי באופציה זו ולא הוצג על ידי התובעת  
7 שום מסמך אחר שמעגן הסכמה כזו של הצדדים.  
8  
9 התובעת סבורה כי הנתבעים נתנו הסכמתם להארכת תקופת הבלעדיות במשתמע. היא  
10 תולה יתרה בעניין זה על העובדה כי שלטי הפרסום שתלתה על הנכס נותרו שם עד לאחר המועד בו  
11 ראו הרוכשים את הנכס לראשונה ואף נצפו על ידי הרוכשים.  
12  
13 טענה זו של התובעת יש לדחות בשתי ידיים.  
14  
15 ראשית, משום שסעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ד-1994 (להלן – "חוק  
16 המתווכים") קובע דרישת כתב מהותית ושולל דמי תיווך ממתווך שלא עיגן בכתב את הסכמתו  
17 בעניין זה עם הלקוח;  
18  
19 שנית, משום ששוכנעתי מעדויות הנתבעים כי שלטי התובעת נותרו על גבי הנכס תקופה  
20 קצרה לאחר תום הבלעדיות רק משום שהתובעת לא נענתה לדרישתם להורידם, והם עשו כן לאחר  
21 שהוסבר להם על ידי גב' אתי מזרחי, ממשרדה של התובעת, כי הדבר לא יחייב אותם בדמי תיווך  
22 (עדות הנתבע עמ' 18 לשיבה מיום 14.3.2016 שורות 7-10, עמ' לשיבה מיום 14.3.2016 שורות 20-21 שורות  
23 9-10; עדות הנתבעת עמ' 36 לשיבה מיום 14.3.2016 שורות 24-26). גב' מזרחי עצמה העידה אמנם  
24 כי לאחר שתמה הבלעדיות נותרו השלטים במקום ומשרד התיווך המשיך לעבוד "כרגיל" (עמ' 30  
25 לשיבה מיום 21.12.2015) מכוח יחסי האמון והקשר שהיה להם עם הנתבעים (עמ' 32 שורות 1-2),  
26 אולם בשום שלב של עדותה לא טענה כי הצדדים הסכימו – במפורש או במשתמע – כי התובעת  
27 תהיה זכאית לדמי תיווך מהנתבעים (להבדיל מרוכשים פוטנציאליים שתביא). ראו גם תרשומתה  
28 של מזרחי מיום 12.12.2011 בכרטיס הנכס ת/9 כי שוחחה עם הנתבעת "בשבוע שעבר" וזו אמרה לה  
29 שנגמרה הבלעדיות. אף התובעת לא העידה כי הנתבעים הסכימו בפועל להאריך את תקופת  
30 הבלעדיות, באופן שיקנה לה דמי תיווך אם תיקשר עסקה בפרק זמן זה.  
31  
32 ניתן אפוא לסכם ולקבוע כי תקופת הבלעדיות לא הוארכה באופן שמקנה לתובעת זכות  
33 לקבל דמי תיווך מהנתבעים. שלטי התובעת נותרו מוצבים על הנכס לפרק זמן קצר, עד אשר הורדו



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 14-11-51664 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

1 על ידי הנתבעים בשלב בו התקשרו בבלעדיות עם מתווך אחר (בלעדיות ממנה הוחרגו באופן ספציפי  
2 בני הזוג לוי שראו את הנכס טרם התקשרות חדשה זו ובסופו של דבר רכשו את הנכס).

3  
4 12. לאחר שמיעת העדויות ברור כי התובעת לא הייתה הגורם היעיל ביסוד העסקה בין  
5 הנתבעים לרוכשים.

6  
7 כפי שהובהר ברע"א 4036/16 קבוצת בראל נכסים בע"מ נ' בנימין (20.7.2016) (להלן –  
8 "הלכת בראל"), דרישת הגורם היעיל הקבועה בסעיף 14(א)(3) לחוק המתווכים היא דרישה  
9 קוגנטית. מתווך במקרקעין אינו זכאי לדמי תיווך אם לא הראה שהיה הגורם היעיל שהביא  
10 להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב. החזקה הראייתית, שלפיה מתווך שביצע את פעולות השיווק  
11 שנקבעו בסעיף 9(ד) לחוק המתווכים הוא הגורם היעיל לגבי עסקה שנכרתה בתקופת הבלעדיות –  
12 אינה עומדת לתובעת, שכן העסקה נכרתה לאחר תקופת הבלעדיות.

13  
14 לאחר ששמעתי את העדויות ועיינתי במוצגים שהגישו הצדדים לא אוכל לקבוע כי התובעת  
15 הוכיחה שהייתה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין הנתבעים לרוכשים. דרישת הגורם היעיל  
16 אינה יכולה להתמצות במסירת פרטים בלבד ללא הצגת הנכס, או לפחות הפגשה בין הצדדים.  
17 הדרישה מוסיפה ומטילה על המתווך פעילות שיש בה תרומה וקידום ההתקשרות בין הצדדים  
18 לקראת עסקה מחייבת [ראו סעיף 1 לחוק המתווכים וכן ת"א (כ"ס) 41576-10-11 רענן נ' ברונפמן  
19 (31.8.2014)].

20  
21 התובעת לא הפגישה בין הצדדים. היא ככל הנראה הראתה את הנכס למר לוי מבחוץ עוד  
22 בתקופת הבלעדיות אך הוא לא נכנס לבית ולא חתם לה על הסכם למתן שירותי תיווך ביחס אליו.  
23 הנתבעים לא ידעו כלל על "הצגה כללית" זו של הנכס שערכה התובעת למר לוי. הם פגשו בבני הזוג  
24 לוי לאחר שאלה פנו אליהם באופן עצמאי, לאחר תקופת הבלעדיות. כל אלה אינם מספיקים כדי  
25 לקבוע כי התובעת הייתה הגורם היעיל בהתקשרות.

26  
27 13. התובעת סבורה כי פעולותיה הנמרצות במשך תקופת הבלעדיות הן שהביאו את הנתבעים  
28 להבנה כי הסכום שדרשו תחילה עבור הנכס, 2,150,000 ₪, גבוה מדי, והסכמתם למכור את הנכס  
29 לרוכשים במחיר של 2,030,000 ₪ היא פועל יוצא בלעדי של פעולותיה שלה. הנתבע כפר בתרומה  
30 נחזית של התובעת לסכום בו מכר בסופו של דבר את הנכס. לדבריו, הנכס נמכר במחיר שהעריכה  
31 שמאית בשם מיכל בר (עדות הנתבע, עמ' 24 לשיבה מיום 14.3.2016 שורה 26 ואילך).

32  
33 לא מצאתי פגם בעדות הנתבע בעניין זה, אך גם בהנחה שהייתה לעבודת התובעת תרומה  
34 משמעותית בהבנת הנתבעים כי המחיר שדרשו מלכתחילה עבור הנכס היה גבוה מדי, אינני סבור כי



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 51664-11-14 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 זכאית היא לדמי תיווך מהם. חלק רגיל בעבודתו של מתווך במקרקעין הוא מעקב מתמיד אחר  
2 שוויו הריאלי של הנכס אותו הוא משווק מטעם המוכר. אין כל ספק שפעילות כזו היא חלק חשוב  
3 בעבודת מתווך, כל מתווך, אך אין היא מסוג העניינים שבגינם זכאי הוא לדמי תיווך. חוק  
4 המתווכים מגדיר בסעיף 1 "תיווך במקרקעין" באופן הבא: "הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר,  
5 לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין". בלי הפגשה קונקרטית בין שני צדדים לשם התקשרותם  
6 בעסקת מקרקעין אין תיווך במקרקעין, ומשקבעתי כי התובעת לא עשתה את אותן פעולות שתרמו  
7 לקשירתה של העסקה בין הנתבעים לרוכשים – אין היא זכאית לדמי תיווך מהנתבעים.  
8
- 9 14. נותרה השאלה האם נהגו הנתבעים בתובעת בחוסר תום לב, ובהנחה שכן – איזו נפקות יש  
10 להתנהגות זו.  
11
- 12 15. מובן ואין צריך לומר כי ניתן להעלות על הדעת מקרים בהם התנהגות בחוסר תום לב של  
13 לקוח, כהגדרתו בחוק המתווכים, עשויה לעלות לו בפיצוי ואפילו בדמי תיווך. כך עשוי לקרות אם,  
14 למשל, פעל הלקוח על מנת להתחמק מתשלום דמי תיווך בדרך של דחיית התקשרות שנרקמה  
15 במהלך תקופת הבלעדיות למועד שלאחר סיומה (ראו דברי כב' השופט י' עמית בהלכת **בראל**, וכן  
16 ת"א (כ"ס) 41576-10-11, שהוזכר לעיל).  
17
- 18 16. התובעת טוענת כי חוסר תום הלב של הנתבעים עניינו בכך שאלה לא עדכנו אותה בדבר  
19 הפגישה עם הרוכשים (שהתקיימה כאמור לאחר תום תקופת הבלעדיות), ומאוחר יותר, כאשר  
20 שוחחה עם הנתבעים, הסתירו ממנה את פרטי ההתקשרות עם הרוכשים.  
21
- 22 17. טענות אלה יש לדחות במישור העובדתי. לאחר שמיעת עדויות הנתבעים והרוכשים  
23 השתכנעתי כי הנתבעים, לכל הפחות, פעלו בעניין זה בתום לב גמור. בניגוד לסברת התובעת, בשלב  
24 בו התעניינו הרוכשים בקניית הנכס לא היו הנתבעים קשורים בהסכם הבלעדיות עם התובעת. עד  
25 למועד בו התקשרו הנתבעים בהסכם בלעדיות עם מתווך אחר הרשו הנתבעים לתובעת לפעול בנכס  
26 ולהציג להם קונים פוטנציאליים, אך זאת ללא בלעדיות. כיוון שכך, התובעים גם לא היו מחויבים  
27 לעדכן את התובעת בנוגע לקיומה של הפגישה עם הרוכשים והמו"מ שהחל עמם אחריה. זאת ועוד,  
28 כיוון שהמו"מ עם הרוכשים הבשיל בשלב בו היו הנתבעים קשורים בהסכם בלעדיות עם מתווך אחר  
29 (כאמור הרוכשים הוחרגו מהסכם זה), אותו צריכים היו הנתבעים לעדכן ולא את התובעת. השאלות  
30 שהפנו הנתבעים לרוכשים במסגרת המו"מ האם הגיעו באמצעות מתווך, היו למעלה מן הצורך. גם  
31 אם הרוכשים היו אומרים שהגיעו דרך תיווך אין פירוש הדבר כי הנתבעים חבים דמי תיווך לתובעת.  
32  
33 אין אפוא כל פגם בכך שהנתבעים לא עדכנו את התובעת בדבר מגעיהם עם הרוכשים.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 51664-11-14 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

1  
2 אמת, בשיחות עם הנתבעים שהוקלטו על ידי התובעת, חשפה התובעת בפניהם את העובדה  
3 שידוע לה כי מכרו את הנכס, ובשלב זה בקשו הנתבעים להסתיר מפניה את זהות הרוכשים, ואף  
4 מסרו לה מידע לא נכון בהקשר זה. אלא, שלאחר ששמעתי את עדויות הנתבעים והרוכשים שוכנעתי  
5 כי התנהגות זו של הנתבעים אינה מהווה אינדיקציה ל"קנוניה" שכביכול נרקמה בינם לבין  
6 הרוכשים, שתכליתה הייתה "נישול" התובעת מדמי התיווך להם הייתה זכאית להשקפתה משני  
7 הצדדים. הנתבעים פעלו בעניין זה לפי בקשת הרוכשים, אשר אמרו להם שלא סיפרו לאיש על  
8 העסקה והפצירו בהם לא לעשות כן שהרי "אין הדבר שורה אלא בדבר הסמוי מן העין".  
9  
10 טעמיהם המלאים של הרוכשים לבקשה זו לא נתבררו עד תום במסגרת התביעה הנוכחית,  
11 ואפשר בהחלט לתהות על האופן בו פעלו בעניין זה, כעולה בין היתר מתוכן השיחות בין מר לוי  
12 לתובעת (ת/1, ת/2). לא מצאתי כי הנתבעים פעלו באופן פסול כלשהו כלפי התובעת.  
13  
14 18. משקבעתי כי לא הוכח שהנתבעים פעלו בחסר תום לב כלפי התובעת, אין מקום לדון  
15 במשמעויות המשפטיות שיכולות היו לצמוח כתוצאה מהתנהגות שכזו.  
16  
17 19. יש לדחות גם את טענת התובעת, כי את דמי התיווך שלא קיבלה מהרוכשים זכאית היא  
18 לקבל בתביעה זו מידי מהנתבעים.  
19  
20 לאחר תקופת הבלעדיות הנתבעים לא היו מחויבים לעדכן את התובעת כי קונים  
21 פוטנציאליים ראו את הנכס שלא באמצעותה. הנתבעים שאלו את הרוכשים אם הגיעו דרך תיווך.  
22 אני מקבל את גרסתם שעשו כן לצרכי תמחור ומשום שסברו כי אם היו מגיעים דרך התובעת היה  
23 עליהם לעדכן את התובעת. הגם שכעת ברור כי הנתבעים טעו בעניין אחרון זה ולמעשה לא היו  
24 צריכים לעדכן את התובעת כלל – גרסתם אמינה. הנתבעים לא היו אלה שסיכלו את יכולתה של  
25 התובעת להיפרע מהרוכשים, ומעבר לכך – בצדק ציין ב"כ הנתבעים בסיכומיו כי התובעת לא  
26 התקשרה עם הרוכשים בהסכם תיווך ביחס לנכס זה ולכן ממילא לא הייתה זכאית לדרוש מהם דמי  
27 תיווך. זו בדיוק הסיבה שבישיבת קדם המשפט יעצתי לב"כ התובעת דאז להסתלק מהתביעה  
28 כלפיהם, וכך עשתה התובעת.  
29

### סיכום

30  
31 20. התובעת לא הוכיחה את תביעתה והיא נדחתה בזה.  
32



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 51664-11-14 ירום-ברלב ואח' נ' רוטגולץ ואח'

תיק חיצוני:

1 בהתחשב בין היתר בכך שהתובעת העמידה את תביעתה נגד הנתבעים על סך של לא פחות  
2 מ-164,355 ₪, בעוד 1% מסכום התמורה החוזית עמד על סך של 20,300 ₪ בתוספת מע"מ בלבד,  
3 תישא התובעת בהוצאות הנתבעים ושכ"ט עורך דינם בסך כולל של 20,000 ₪.  
4

5 21. נוכח התוצאה אליה הגעתי דין ההודעה לצד השלישי – להידחות. לא ראיתי מקום לחייב  
6 את הנתבעים בהוצאות הצד השלישי.  
7

8  
9 המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים בדואר ובפקס.

10

11

12

13

ניתן היום, כ"א חשוון תשע"ז, 22 נובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

סמן

מיכאל קרשן, שופט

14

15

16

17