

**בית המשפט המחוזי מרכז**

27 אוקטובר 2008

ע"א 08-06-7158 רכס נ' לושקוב ואח'

לפני כב' השופט אילן ש' שילה

אלנה רכס

מערערת

נגד

משיבות

- 1. דניאללה לושקוב
2. אלה מלוכנא**

פסק דין

1 שמעתי היום עראור על פסק דין של בית משפט השלום בכרם שבא (כב' השופט ר' צוק) מיום
 2 11.5.08 (ת"א 4960/04) שבו קיבל בית המשפט תביעה לדמי תיווך שהגישו המשיבות נגד המערערת.
 3
 4 החלטתי לדוחות את העראור ואלו טעמי:
 5
 6 בית משפט קמא חייב את המערערת לשלם דמי תיווך למשיבות בקשר עם רכישת בית באבן יהודה
 7 ("הבית"), שאותו רכשה עם בעלה יחד בתיווכן של המשיבות.
 8
 9 לא הייתה מחלוקת שהמעערערת חתמה, בשנים 1998 ו-1999, על שזוזנות לשירותי תיווך מהמשיבות,
 10 ובهن נכל גם הבית. בתקופה בת שנתיים, מתחילת שנת 1998 ועד תחילת שנת 2000, במסגרת
 11 שירות התיווך הראו המשיבות לערערת 19 בתים אחד מהם היה הבית הנדון. לאחר שהמעערערת
 12 ראתה את הבית היא הזמינה גם את בעלה לראות, ובפגישה שתאמנו המשיבות עם המערערת ובעלה
 13 בבית נפגשו השניים עם נציג בעלי הבית, שltrרכינו אפשר לראות בו בעל הבית (להלן "המו"ך).
 14 בפגישה בבית שערכה בחודש דצמבר 1999, בנסיבות נציגת המשיבות, ובפגישה נוספת בחודש
 15 ינואר 2000 בין המשיבות לבין המו"ך, נהלה מואם שלא צלח. המו"ך דרש תשלום בסכום השווה ל-
 16 600,000 דולר, ועל פי גרסת המשיבות, שבדרך כלל בית המשפט העדיפה על גרסת המערערת ובעלה,
 17 הציע בעלה של המערערת סכום השווה ל- 580,000 דולר.
 18
 19 לאחר כשלון המו"ך הודיעה המערערת למשיבות שהיא ובעלה החליטו שלא לרכוש את הבית, או כל
 20 בית אחר, מפני שבمعداتם לשפצ את ביתם שברמת השרון ולהמשיך להתגורר בו. המערערת ובעלה
 21 אכן עשו פעולות אחדות לתכנון השיפוץ בדירות שברמת השרון אך בסופו של דבר לא שיפצוו.
 22
 23 כשנתיים לאחר מכן, בחודש מוש 2002, התקשר בעלה של המשיבה לשירותים עם המו"ך, ולאחר מכן
 24 קצר רכשו המערערת ובעלה את הבית בתמורה לסכום ב שקלים שהיה שקול באותה עת לכ- 500,000
 25 מותך 4


בית המשפט המחוזי מרכז
27 אוקטובר 2008
ע"א-06-7158 רכס נ' לושקוב ואח'

1 Dol. המערעת ובעלה לא טרחו להודיע את הדבר למשבות. המשיבות גלו את דבר רכישת הבית
 2 לאחר כשנתיים והגישו את תביעתן בבית משפט קמא.

3
 4 המחלוקה היחידה שהוצאה לפתחו של בית משפט קמא הייתה אם שימוש המשיבות הגורם הייל
 5 לחתימות ההסכם.

6
 7 בין היתר המערעת טענה וטענת שהמשיבות לא היו הגורם הייל, שהרי סיימו את תפkidן שנתיים
 8 יותר לפני כריתת חזזה המכור ולא הצלחו להביא לכריתתו של חזזה מכיר, בהזמנת שירותיה צוין
 9 כי תקציב הרכישה של המערעת הוא 450,000 דולר (תקציב זה הוגדל במשך הזמן מ- 500,000 דולר)
 10 אך המחיר שנדרש חרג מתקציב זה באופן מהותי, המ.charCodeAt הדורי שנדרש תמורה הביתה לפי הצעת
 11 המשיבות היה גבוה במעטורים אחוזים מהותם המערעת ובעלה בסופו של דבר,
 12 והחתקשות המהודשת עם המכיר הייתה מקרית ולא קשור עם פועלות המשיבות.
 13

14 המשיבות טענו וטענות בין היתר שהמערעת ובעלה נהגו בחוסר תום לב, שלא בצד התקשורת בעלה
 15 של המערעת ישרות עם המכיר, שלא היה עשו כן אל מולו הציגו המשיבות את הבית ואת המכיר
 16 לו ולרעינו, וכי היה על המערעת ובעלה להודיע למשיבות את דבר חידוש הקשור עם המכיר.
 17

18 בית המשפט לא האמין לבעה של המערעת ודחה את גרטתו בדבר האופן המקרי שבו עבר ליד
 19 הבית, הבחן בשלט "למכירה" והתקשר טלפונית עם המכיר; אגב כך עמד בית המשפט על סטיירות
 20 בנסיבותיו השונות של הבעל באשר לנסיבות המקריות של חידוש הקשר עם המכיר ובאשר לזכרו
 21 או חסר זכרונו של הבעל לגבי המפגש הקודם בינהם. בכלל בית המשפט העדי את גרטת הנסיבות
 22 על פני גרטת המערעת ובעלה שאותה דחתה.
 23

24 בית משפט קמא תיאר נכון את המוגרת הנורמטיבית באשר לדרישת החוק (סעיף 14(א)(3) בחוק
 25 המתווכים במרקען, תשנ"ו-1996), שעל מנת שהמתווך יזכה בדמי תיווך עליו להיות הגורם הייל
 26 עסקה שבגינה הוא טובע אותם, וכן פירט את אמות המידה לבחינת "יעילות" התיווך כפי שפורטו
 27 בע"א 7247/97 **וכבה יצחקוב נ' מרדיי אביב מפעלי בנייה בעמ'**, פ"ד (נ') 842 ופסקי הדין הנזכרים
 28 שם בעמ' 848-847 ובמיוחד בע"א 2144/91 **הנרי מושקוביץ נ' אסתור ביר פ"ד** מ"ח (3) 116 בעמ' 124-
 29 123). על יסוד הכללים שנקבעו בפסקה סקר ובחן בית המשפט בפרטות את הריאות הנרכבות
 30 שבאו לפניו, לרבות עדויות של בעלות הדין ובעלה של המערעת, של המכיר ועוד.
 31

32 בית המשפט ציין שאף על פי שהתחייבות (ת/5) שעלה חתימה המערעת צוין תקציב קנייה בסכום
 33 של 450,000 Dol. שגדל לאחר מכן ל- 500,000 Dol. (ת/6), הרי שבגון הנכסים שהוצעו למערעת
 34 נדרשת תמורה שנעה בין 450,000 Dol. ל- 600,000 Dol. בית המשפט מצא שתקציב הקנייה שצוין
 35 בתcheinיות לא היה קשיח (שהרי המערעת עצמה הגדילה את הסכום ל 500,000 Dol.), והוא
 36 ובעלה ניהלו מוי"מ על רכישה של מגרש במחיר שכזה (כשיעור מגש מצריכה נוספת ותקציב
 2 מתוך 4


בית המשפט המחווי מרכז
27 אוקטובר 2008
ע"א-06-7158 רכס נ' לושקוב ואח'

למבנה), וכי התקציב לא היה אלא בבחינת אמת מידת מנהה שמנה ניתן להרוג, כפי שהוכיחה המיערת בעצם קיוס המו"מ עם המוכר בנסיבות נציגת המשיבות. התקציב היה מבוסס על מחיר המכירה הכספי של בית המיעరים ברמת השرون והם לא הביאו ראייה למחריו בזמן ניהול המו"מ.

בבית המשפט מצא שניינו המחבר, במהלך השנתיים שחלפו בין תחילת הקשר עם המוכר לבין ההתקשרות בחוזה עמו, לא היה שניינו מ.hstackת מבחן העיסקה שהציגו המישבות, שהרי שניינו נבע חן משינוי בערכי הדולר לעומת השקל הן משינויים במחירים המקרקעין. בנסיבות אלו פער המחרירים לא הפך את העיסקה שנכרתה לעיסקה אחרת מזו שהציגו המשיבות. בית המשפט דחה את טענת המיערת שהצעתו של המשיבות לרכוש את הבית הייתה בלתי רלוונטית למיערת במועד שבו הוצאה.

בבית המשפט הוסיף ומצא שאמנים פרק הזמן שחלף עד לשיום העיסקה היה ארוך, אך הוא נבע מכך שלമיערדים לאacha הדרך והם ניהלו את ענייניהם בעצטטיים. מאmediyi המשיבות להציג למיערת בתים, לרבות פועלותיהם בחיצעת הבית הנדון, היו אינטנסיביים, ויש לדוחות את טענת המיערת ובעה שהעסקה לא הבשילה מלכתחילה בשל כשלון המשיבות להבין את דרישותיהם ולהביא בפניהם הצעות רלוונטיות אחרות. אדרבא, קבוע בית המשפט, המיערת ובעה הם שלא הבשילו באותה עת להבין את רצונם שליהם ולרכוש את הבית האופטימלי עבורם. בית המשפט דחה את טענת המיערת ובעה שירבו מטען נסף לצורך הקנייה, בהיותה של הטענה עדות כבושא וסתמיות שהועלתה לראשונה בחקירה שכגד של בעלה של המיערת.

בבית המשפט הוסיף וסקר מאפיינים נוספים כגון זהות הצדדים למ"מ שלא השתנה, והסתמכותם של המיערת ובעה על היכרותם את הבית בתחילת הדרך, דבר המצביע על "הרמות החבל במקומות שבו הושאר כדי ליצר המשכויות באותו מהלך".

מסקנותו של בית משפט קמא הייתה כי המשיבות הן שהו הגורם הייעיל לקשר עיסקת והרכישה של הבית ולפיכך חייב בית המשפט את המיערדים בתשלום דמי התיווך המוסכמים.

לפני חזרה באח כוח המיערת על טענותיה בבית משפט קמא תוק שהיא מדגישה את הפרש הניכר במחיר הדורי שבו רכשו המיערת ובעה את הבית לעומת המחיר שבו הציעו אותו המשיבות, את הזמן הרב שחלף מאז הופסק הקשר עם המשיבות ואת גรสת המיערת ובעה באשר לניסיבות שהן חידשו את הקשר עם המוכר.

לא זו בלבד שטענותיה של המיערת לפני נדונו ונענו כהלה אחת לאח בפסק הדין נושא העරעור, אלא שסבירני שמייחזר טענותיה לפני איןו אלא ניסיון שלא יצליח להסתמך על עדויותיהם של המיערת ובעה שבית משפט קמא דחה אותן. ערעור זה עוטה אדרת של ערעור בשאלות משפטיות,


בית המשפט המחוזי מרכז
27 אוקטובר 2008
ע"א-06-7158 רכס נ' לושקוב ואח'

1 אך הלהה למעשה אינו אלא ערעור על ממצאים שבעובדת ובמהימנות שמצוּא בֵּית משפט קמָא, ושיין
 2 זו דרכו של בית משפט שלערעור להתערב בהם.

3

4 פסק דין של בית משפט קמָא מפורט הינו וכאמור יש בו תשובה לכל טענה וטענה שתוענה ב"כ
 5 המערערת לפניי. אין מקום לדחות את הממצאים העובדיים שנקבעו בפסק הדין, וממצאים אלו
 6 תומכים במסקנה המשפטית שאליה הגיע בית המשפט. לא גיליתי בפסק הדין טעות שבוחרך. לפיכך
 7 ועל יסוד תקנה 460 בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד, 1984, אני>Dוחה את הערעור.
 8 בשולי הדברים אזכיר שהמעערערת חרגה באופן ממשמעות מהחלטת בית המשפט באשר להיקף עיקרי
 9 הטיעון, בעיקר בכך שצמצמה את הרוחים בין השורות, באופן שהגדילה את היקף עיקרי הטיעון
 10 בנסיבות אחוזים לעומת ההיקף שנקבע בהחלטה. ראוי היה לדחות את הערעור אף מטעם זה.

11

12 המערערת תישא בשכר טרחות ע"ד של המשיבות בסכום של 12,500 ש"ח בציরף מע"מ.
 13 המזוכירות תעבור למשיבות את סכום ההוצאות מtower הפיקדון להוצאות שהפקידה המערערת ואת
 14 יתרתו תחזיר למעערערת. כן תעבור המזוכירות למשיבות את הפיקדון שהפקידה המערערת לצורך
 15 עיכוב ביצועו של פסק הדין דלמטה.

16

17 המזוכירות תואיל לשלווח עותק פסק דין לפרקיות באמצעות הפקס לאלאר.

18

ניתן היום, כ"ח תשרי תשס"ט, 27 אוקטובר 2008, בהעדר הצדדים.

19

20 אילן ש' שליה, שופט

21

22

23

24

25