



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22428-09-20

בפני כבוד השופטת העמיתה שרה דברת

1. א.י.א נכסים ופרוייקטים בע"מ	המערעות
2. ענבר	
ע"י ב"כ עו"ד יניב בוקר ועו"ד דרור הראל	
נגד	
1. ליאורה	המשיבים
2. דניאל	
ע"י ב"כ עו"ד שגית חי	

פסק דין

1. ערעור על פסק-דינו של בית-משפט השלום באשקלון בתא"מ 6159-03-19, שניתן ביום 9.7.2020 ע"י כב' השופטת סבין כהן, בו נדחתה תביעת המערעות לתשלום דמי תיווך.
2. השאלה שבמחלוקת היא האם די בעובדה שהמשיבים חתמו על התחייבות לתשלום דמי תיווך, עת הוצג להם המגרש נשוא הערעור, כדי לזכות המערעות בתשלום דמי התיווך, אף כי העסקה, נשוא המחלוקת בוצעה ישירות מול מוכר המגרש.
3. העובדות הרלוונטיות לענייננו, הן כדלקמן:
 - א. המשיבים היו מעוניינים ברכישת מגרש לבניית ביתם בגן יבנה ולשם כך נחתם הסכם תווך, בינם לבין המערערת 2, (להלן - "המתווכת") שעבדה בשיתוף פעולה עם המערערת 1.
 - ב. ביום 25.6.17, הציגה להם המתווכת את מגרש 323 בגוש 562; וביום 30.6.17, הראתה להם המתווכת את מגרש 344 בגוש 562 והמשיבה חתמה על הזמנת שירותי תיווך (נספח ב' להודעת הערעור).
 - במעמד זה נכח גם המשיב 1 והובהר להם ע"י המתווכת, כי מדובר במגרש שניתן לבנות עליו שלוש יחידות דיור ויש לערוך הסכם שיתוף והוצע למשיבים לרכוש שלישי מהמגרש. אך המשיבים הודיעו, שאין להם ענין במגרש זה. לגבי מגרש 323 הם ניהלו מו"מ, שכשל.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 20-09-22428

1 בדיעבד התברר, כי המשיבים רכשו את מגרש 344 ישירות מהבעלים, זאת נודע למתווכת
2 לאחר שתיווכה במכירת חלק אחר של אותו מגרש.

3
4

פסק דין של בית המשפט

5 4. בית המשפט העדיף את גרסת המשיבים לפיה הצגת מגרש 344, נעשתה באופן כללי, שכן
6 מדובר במתחם שכולל כמאה מגרשים, מרביתם אינם בנויים ובעת הצגתו, המשיבים שללו
7 אותו, שכן טרם היה לגביו הסכם שיתוף ושטח המגרש היה קטן והצדדים בחרו להתמקד
8 במגרש 323. הוסיף בית המשפט כי "על מנת שהמתווכת תצביע על מגרש זה או אחר
9 מתוך כלל השטחים, עליה לדעת באופן מדויק באיזה שטח מדובר, מתוך כלל השטחים
10 ונראה כי כאשר ההתמקדות היא בשטח האחר, ספק האם המתווכת ידעה מהו השטח
11 הספציפי הנדון והנתבעים עצמם מטבע הדברים, שעה שהתמקדו בשטח אחר לא יזכרו
12 דווקא את השטח כאן ובוודאי לא את מיקומו או את מספרו" (עמ' 5 ש' 14-10).

13

14 בית המשפט גם קיבל את גרסת המשיבים לפיה כעבור זמן, ביום 19.8.17, הוציאו נסחי
15 רישום למספר מגרשים ברחוב וזאת דרך כניסה לאתר הממשלתי של מיפוי נכסים, כאשר
16 באתר ניתן למצוא מספר הגוש והחלקה של המגרשים ברחוב ולאחר שהוציאו נסחי רישום
17 ניסו ליצור קשר עם בעלי המגרשים, (פסקה 11 לפסק הדין).

18

19 בית המשפט סבר כי "ריחוק הזמנים שבין המועד בו הוצא נסח הטאבו ובין המועד שבו
20 בסופו של יום נכרת הסכם... במהלך מרץ 2018, מעיד על כך שאמנם בעל הנכס לא היה
21 מעוניין תחילה במכירתו של הנכס והוא המתין עד אשר נחתם הסכם שיתוף בנוגע לנכס".
22 (עמ' 6 ש' 19-26) ובהמשך "למעשה, מתוך עדותו של הנתבע עולה כי בשלב שבו הוצג
23 הנכס ... בעל הנכס כלל לא היה מעוניין להתקשר בהסכם למכירת הנכס". (עמ' 6 ש' 24 -
24 26).

25

26 בית המשפט סבר כי המערערות הן אלה, שהיו אמורות להעיד את בעל המגרש, ובשל
27 העובדה שלמערערות אין הסכם עם בעל המגרש ולא ידועה טיבה של ההתקשרות ביניהם,
28 לא מן הנמנע כי המגרש לא עמד למכירה באותה עת, ושעה שטענה זו של המשיבים לא
נסתרה, נקבע, כי במועד בו הוצג המגרש, לא ניתן היה לקדם העסקה בסיוע המתווכת.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22428-09-20

1 גם העובדה שנסח הרישום הוצא כחודש וחצי לאחר ניתוק הקשר בין הצדדים, מלמד, כי
2 המשיבים לא פעלו במכוון על מנת לא לשלם דמי תיווך. (עמ' 7 ש' 11 – 9).

3
4 עוד נקבע כי " על מנת להדוף את תביעת התובעים, על הנתבעים להראות כי יש סבירות
5 בגרסה אותה מסרו ואף ניתן להסתפק ברף ראייתי לפיו עליהם להראות כי גרסתם אינה
6 בלתי סבירה". (עמ' 7 ש' 22-24).

7 בית המשפט לא מצא חוסר סבירות בגרסת המשיבים, שבאופן אקראי צלח בידם להגיע
8 לפרטי המגרש, בהוצאת נסחי רישום.

9 בהינתן, האמור לעיל, קבע ביהמ"ש, שלא ניתן לומר, כי המתווכת היא הגורם היעיל
10 בהתקשרות שעה שנותק הקשר הסיבתי בין הצגת המגרש לבין רכישת המגרש בפועל.

11 בית המשפט הוסיף שלו המשיבים בהתנהגותם היו מסכלים האפשרות למתווכת להיות
12 הגורם היעיל בעסקה, היו המערערות זכאיותם לדמי תיווך, אך שעה שהמשיבים פעלו
13 בתום לב והתקשרו בהסכם ללא קשר למערערות, לא קמה הזכות לדמי תיווך.

14
15 **טיעוני הצדדים**

16 5. בהודעת הערעור נטען, כי שגה בית המשפט, עת קבע כי המערערות הן לא הגורם היעיל

17 לביצוע העסקה, שעה שניתוק הקשר בין המועד בו נחשפו המשיבים למגרש לבין המועד בו
18 הוציאו את נסחי רישום המקרקעין הוא כחודש וחצי בלבד; ובית המשפט התעלם מכך
19 שצד שמסכל את העסקה תוך ניצול המידע שקיבל מהמתווך ופניה ישירה לצד שכנגד מפר
20 את חובת תום הלב. עוד נטען, כי טעה בית המשפט עת קיבל הגרסה לפיה הגיעו המשיבים
21 לפרטי המגרש רק בזכות נסחי הרישום שהוצאו על ידם, שכן אין זה סביר לחפש מגרש
22 לרכישה, תוך הוצאת נסחי רישום מקרקעין ללא זיהוי, גוש וחלקה, היכן אלה מצויים,
23 שעה שלא היה כל פרסום לגבי פרטי המגרש.

24 נטען גם, שבית המשפט התעלם מהעובדה שהמשיבה לא מסרה עדות, אף כי, היא זו
25 שהתנהלה מול המתווכת וגם הוציאה את נסחי הרישום.

26 עוד טעה בית המשפט עת קבע, כי מדובר בשטח גדול שלא ניתן לזהותו, שעה שמדובר
27 בקרקע מוסדרת שניתן לזהותה שכן בכל בכל חלקה מצוי פילר.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22428-09-20

6. עיקר טענתם של המשיבים, עליה חזרה ב"כ שוב ושוב, היא שהמערערות לא היו הגורם היעיל בעסקה. עוד נטען כי ערכאת הערעור, ככלל, לא תתערב בקביעת ממצאים עובדתיים עליהן מושתת למעשה הערעור.
אין לבוא בטרוניה למשיבים שהמשיבה לא העידה, שכן יכלו המערערות לזמנה לעדות, לו חשבו שיש חשיבות בהעדתה.
עוד נטען, כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב עת דרשו המערערות גם שכ"ט בשל חלקו של המוכר, ובהסכם התיווך קיימים פגמים, והמתווכת לא שילמה את אגרת התיווך ובכך לא תיווכה ברישיון. כמו כן אין בהסכם את פירוט הנכס, אלא רישום של גוש וחלקה בלבד, כך שגם זיהוי הנכס לא נעשה.

דין

7. אין מחלוקת שהמתווכת לא היתה מעורבות בהסכם לרכישת מגרש 344. השאלה, כאמור, היא אם המשיבים בהתנהלותם מנעו זאת ממנה.
8. המשיבים נחשפו לקיומו של מגרש 344 במפגש בינם למתווכת ביום 30.6.17. ביום זה הראתה המתווכת רק מגרש זה, כאשר מגרש נוסף שהוצג למשיבים מגרש 323 הוצג בפניהם ביום 25.6.17. כלומר, מדובר במגרש ספציפי ומסוים, שהוצג בפניהם באותו היום, על כן קביעת בית המשפט לפיה, המשיבים הגיעו למגרש באופן אקראי (סעיף 16 לפסה"ד עמ' 7 ש' 31) אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שהצדדים נפגשו בשטח לראות רק מגרש זה, ומהזמנת התיווך עליה חתמה המשיבה בעת הפגישה בשטח (נספח ב' להודעת הערעור). אין כל הגיון במפגש של הצדדים בשטח לראות את המגרש, אם כל שהוצג להם זה משהו כללי שכן, משהו כללי ניתן להציג גם במשרד וליתן את המיקום של מגרש 344 ביחס למגרש 323, אותו כבר ראו המשיבים וידעו מיקומו המדויק.
לא מצאתי בחומר הראיות הבסיס לקביעה לפיה, ספק אם המתווכת ידעה מהו השטח הספציפי. אם המתווכת לא ידעה להצביע על מגרש 344, מה עשו הצדדים באותו יום בשטח ועל מה חתמה המשיבה. קביעה זו אינה עולה, כאמור בקנה אחד עם העובדה שעת שהיו המשיבים עם המתווכת בשטח, על הפרק עמד מגרש 344 בלבד.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22428-09-20

- 1
2 9. זאת ועוד, בית המשפט בהסתמך על עדותו המשיב קבע, כי בעת שהוצג להם המגרש בעל
3 המגרש לא היה מעוניין להתקשר בעסקה, כיוון שטרם נחתם הסכם שיתוף. לא ברור הכיצד
4 ניתן להסתמך על עדות המשיב לגבי כוונותיו ורצונותיו של בעל המגרש. ביהמ"ש סבר
5 שהנטל להפריך טענה זו רובץ לפתחן של המערערות ולא כך היא. כדי לתמוך בעמדתו, היה
6 על המשיב לזמן את בעל המגרש לעדות ולא ניתן לקבוע ממצאים על סמך עדות המשיב
7 ביחס לכוונותיו, כאמור, של בעל המגרש. מכאן שגם קביעת בית המשפט לפיה במועד בו
8 הוצג המגרש למשיבים לא ניתן היה לקדם העסקה, אינה מבוססת שעה, שהמשיבים לא
9 טרחו לזמן את בעל המגרש לתמוך בעדותם, שבאותה עת מכירת המגרש לא היתה
10 רלוונטית.
- 11 למעשה, טענתם של המשיבים, כאמור, מתבטאת בשתיים. האחת, הם אלה שהיו הגורם
12 היעיל להתקשרות עם בעל המגרש, לאחר שטרחו חפשו ומצאו אותו ושבעת שהמגרש הוצג
13 להם לא ניתן היה לממש העסקה, ובכך לגבי הטענה השנייה הנטל להוכיח זאת, מוטל
14 לפתחם, ונטל זה לא הורם, עת לא טרחו, כאמור, לזמן את בעל המגרש. כידוע, כבר נפסק
15 לא אחת, שצד הנמנע מלזמן עד שיכול לתמוך בגרסתו ולא עושה כן, מקים החזקה שלא
16 בהכרח אותו עד, אכן תומך בדבריו. לא על המערערות להפריך את גרסת המשיבים אלא
17 על המשיבים להוכיחה.
- 18 זאת ועוד, מדובר בעדות יחידה של בעל דין, שאין לה כל תמיכה אחרת ואין נימוק של
19 ביהמ"ש מדוע בחר לסמוך על עדות יחידה זו.
- 20
21 10. באשר לקביעת בית המשפט בדבר ניתוק הקשר בין המועד בו הוצג המגרש לבין מועד
22 הוצאת נסחי הרישום, אין בעבור הזמן, שאינו ארוך ונמשך כחודש וחצי, כדי ליצור את
23 ניתוק הקשר. לא רק זאת המשיבה היא זו שהוציאה את נסחי הרישום, אך משום מה היא
24 לא העידה ואין כל הסבר מפיה, איך ידעה להוציא את נסחי הרישום ובהימנעותה להעיד,
25 לא הוכחה למעשה גרסת המשיבים.
- 26 טענת המשיבים - לפיה היה על המערערות לזמנה לעדות, לו סברו שיש צורך בעדותה -
27 אין ממש, שכן, הנטל על המשיבים להוכיח גרסתם ואין זה מתפקידן של המערערות לזמן





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22428-09-20

1 המשיבה לעדות כדי לחזק את עמדת המשיבים. עדותה של המשיבה היתה חיונית ומהותית
2 להכרעה, לאור עדות המתווכת, שלא נסתרה, שעיקר הקשר היה עם המשיבה (פר' עמ' 8 ש'
3 7). ולאור הנטען ע"י המשיבים שהיא זו שהוציאה את נסחי הרישום.
4 המתווכת היא זו שיצרה הקשר הראשוני עת הראתה למשיבים את המגרש. העסקה לא
5 התקדמה, שעה שהמשיבים הודיעו שאין להם עניין במגרש הספציפי, אך למרות הודעתם
6 למתווכת שאין להם ענין במגרש 344, כחודש וחצי לאחר המפגש פנו להוצאת נסח, כאשר
7 הגוש והחלקה ידועים להם.
8
9 11. אכן נכון, שככלל ערכאת הערעור אינה מתערבת בקביעת ממצאים עובדתיים, אלא שכאן
10 ההתערבות היא במסקנות אותן הסיק בית המשפט, והמסקנה היא שהמשיבים מנעו
11 מהמתווכת וסיכלו את קידום העסקה על ידה, שכן הגוש והחלקה של המגרש עמדו
12 לרשותם ואותם קיבלו מהמתווכת; ומכיוון שהמשיבה שהוציאה הנסחים, לא העידה, לא
13 נסתרה הטענה, שהיא למעשה נסמכה על הגוש והחלקה כפי שפורטו בהזמנת התיווך,
14 ושהבסיס לעסקה מקורו במידע שקבלו המשיבים מהמתווכת בדבר היות המגרש למכירה.
15 יצוין שלא רק הגוש והחלקה מופיעים בטופס התיווך אלא גם שמו של המוכר.
16
17 12. מכאן לשאלה, האם העובדה שנמנעה מהמערערות האפשרות לקדם העסקה מזכה אותם
18 בדמי תיווך, אף כי לא היו הגורם היעיל לעסקה, אלא המשיבים איתרו את בעל המגרש
19 בעצמם ויצרו עימו קשר.
20 בע"א (חי') 1698/03 עמוס כרמי נ' מיכאל קלמנוביץ (אנגלו סכסון) (פורסם ביום 7.6.204)
21 נקבע ע"י כב' השופט עמית בהסכמת חבריו למותב כי "הדגש בפסיקה הוא על יעילות
22 פעולת המתווך ולא על ריבוי פעולותיו. לכן, די לעיתים במסירת כתובת או בהפגשת
23 הצדדים כדי שהמתווך ייחשב כגורם היעיל שהביא להתקשרות.
24 בהעדר נסיבות מיוחדות, אין המתווך נדרש גם לנהל המו"מ בשם מי מהצדדים או לדאוג
25 להשגת הלוואת משכנתא בבנק עבור הקונה וכיו"ב פעולות החורגות מעצם יצירת הקשר
26 בין הצדדים" (עמ' 4 לפסה"ד).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 22428-09-20

1 ובעניינינו, אין ספק שפרטי המגרש נמסרו ע"י המתווכת, והמשיבים, בהתנהלותם מנעו
2 מהמתווכת להשלים את העסקה ולהיות הגורם היעיל בה, על כן יש לזקוף זאת לחובת
3 המשיבים. משכך הדבר, קמה למערערות הזכות לתשלום דמי תיווך.
4 בטענות המשיבים הנוגעים לרשיונה של המתווכת לא מצאתי ממש לאור הקביעות
5 המפורשות של בימ"ש בענין זה.
6
7 13. על כן אני מקבלת הערעור ומבטלת את פסק דינו של בית המשפט קמא הדוחה את התביעה.
8 יחד עם זאת יש לבחון מהו הסכום לתשלום. אין ספק שאין בסיס לדמי תווך עבור חלקו
9 של המוכר, עת לא הוכח כלל, שהמוכר התחייב לתשלום דמי תיווך. המגרש נמכר בסכום
10 של 1,300,000 ש"ח ועל פי הסכם התיווך שכ"ט הוא בשיעור של 2%, דהיינו סך של 26,000
11 ש"ח בצירוף מע"מ.
12 מאחר וכל פעולות התיווך הסתכמו בהצגת המגרש ומסירת פרטיו, מצאתי להעמיד את
13 דמי התיווך על 1%, שהם 13,000 ש"ח בצירוף מע"מ כחוק. סכום זה ישא הפרשי הצמדה
14 וריבית מיום הגשת התביעה, 4.3.19 ועד התשלום בפועל.
15 כן אני מחייבת המשיבים בתשלום שכ"ט עו"ד בסכום של 12,000 ש"ח בשתי הערכאות
16 ובתשלום אגרות המשפט ששולמו בבימ"ש קמא ובבימ"ש זה.
17 ככל שההוצאות בהם חויבו המשיבים בבית משפט השלום שולמו - על המשיבים להשיבם
18 למערערות, לאור ביטול פסה"ד.
19 הערבון שהופקד יוחזר למערערות באמצעות ב"כ.
20
21
22 ניתן היום, ט"ז טבת תשפ"א, 31 דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.
23

24

שרה זברת, שופטת

