

בפני הבוררים - ועדת הבוררות והאתיקה של לשכת המתווכים למקרקעין ירושלים

בעניין שבין :

מר [REDACTED]

התובע

מר [REDACTED] ו [REDACTED]

ובין :

הנתבעים

החלטה בעקבות דיון מיום 30.5.21

תמצית המחלוקת

[REDACTED] חתם בלעדיות עם בעלי הדירה ברח' [REDACTED] בתאריך 21.3.21 למשך 3 חודשים. אחרי ניסיון של בעל הדירה למכור את הדירה עצמאית שלא צלח. במעמד חתימת הבלעדיות בעל הנכס אמר למתווך [REDACTED] שיש לקוח שראה את הדירה ועדיין מעוניין אך טרם הגיש הצעה וביקש להחריג את אותו הלקוח, [REDACTED] הסכים להחריג את אותו הלקוח למשך שבועיים מחתימת הבלעדיות. (הסכמה בע"פ שלא נכתב במסמך הזמנת שירותי התיווך) לאחר חתימת הבלעדיות [REDACTED] התחיל בפרסום מאסיבי של הדירה ביד 2, במדלן, שלטים, קבוצות וואטסאפ וכו.. בתקופת הבלעדיות [REDACTED] מראה את הדירה ללקוחות רלוונטיים. באחד הימים תוך כדי סיור בדירה עם לקוחות, בעל הנכס מספר ל [REDACTED] כי יש מישהו אחר שמעוניין בדירה והוא מפחד לפספס את אותו הלקוח שהיה בדירה לפני הבלעדיות ושלא מוחרג בחוזה. יש לציין כי עברו יותר משבועיים מאז שנתן [REDACTED] את הסכמתו בע"פ להחרגה כלשהי.

[REDACTED] לפני חתימת הבלעדיות הראנו את הדירה ללקוח שהיה מעוניין אך התעכב מאוד בהגשת הצעה, הבעלים אמר ל [REDACTED] שהוא נותן בלעדיות על הדירה ל [REDACTED], מבקש שיחריג את אותו הלקוח במעמד חתימת הבלעדיות. ממשרד [REDACTED] פעלנו רק עם אותו הלקוח שהיה טרם חתימת הבלעדיות ולמיטב ידעתינו הוא הוחרג בחוזה ללא הגבלת זמן. אחריי חודשיים אותו לקוח חזר עם הצעה.

[REDACTED] סוכן של [REDACTED] עבד על תיווך הדירה בשת"פ עם [REDACTED]

17.3 ראה הלקוח את הדירה.

21.3 נחתם טופס הבלעדיות ל [REDACTED].

17.5 הלקוח חזר עם הצעה.

החלטה

חשוב לוועדה להדגיש שאין כל חיוב על פי חוק המתווכים או תקנון שירן או תקנון הלשכה, להסכים להחריג לקוח, אבל אם יש הסכמה לכך בין הצדדים ראוי שזה יצוין בכתב בטופס הזמנת שרותי התיווך כולל ציון מועד לסיום ההחרגה.

הלקוח המציע מיום 17.5.21 הוא של משרד [REDACTED], ומכוון שעברו כחודשיים, אחרי הזמן ש[REDACTED] הסכים להחריג, אין כל חובה מצד [REDACTED] לוותר על דמי התיווך.

למיטב ידיעת הוועדה וכפי שנמסר לה על ידי מי מהצדדים הנכס עבר לעורכי דין להכנת חוזה מכירה עם לקוח שאינו קשור לוויכוח בין הצדדים

הוועדה פוסקת, כי במידה ולא יחתם חוזה והדירה תחזור לשוק, אחרי תום תקופת הבלעדיות שנתנה ל[REDACTED], משרד [REDACTED] יכול להתקדם בעסקה ישירה מול בעל הנכס עם מי מלקוחותיהם כולל הלקוח שהציע הצעתו ב- 17.5.21 .

הוועדה מוצאת לנכון לציין את ההתנהלות החיובית של [REDACTED] ממשרד [REDACTED], שהתנהל בצורה מכבדת ומפרגנת ובשיח חיובי בהתנהלות מול בעל הבית ובכך הוא מוסיף כבוד לעולם התיווך.

08.08.21

ולראיה באנו על החתום,

חבר ועדה - בני דרור

חברת ועדה - מיכל דוצימינר

אדוארדו פינקלשטיין - יו"ר