

בפני הבוררים - ועדת הבוררות והאתיקה של לשכת המתווכים למקרקעין ירושלים

בעניין שבין :

התובע

ובין:

הנתבע

החלטה בעקבות דיון מיום 11.05.2022

תמצית המחלוקת

מר [REDACTED] פנה אל ועדת האתיקה של לשכת המתווכים, בתלונה על משרד התיווך [REDACTED] שדרשו ממנו עמלת תיווך בגין רכישת דירה ברח' [REDACTED] מלחה. מר [REDACTED] שכר את הדירה הנ"ל באמצעות תיווך [REDACTED] באוגוסט 2020 ושילם עמלת תיווך בגין השכירות, בהתאם לטופס הזמנת שירותי התיווך שעליו חתם ב- 23.08.2020. לאחר מספר חודשים, הוציאו בעלי הדירה, משפחת [REDACTED] את הדירה למכירה [REDACTED] הציעו לשוכרים לרכוש את הדירה והעבירו למוכרים הצעה מטעמם. ההצעה הייתה נמוכה מדי והמוכרים דחו אותה. באשר להמשך, הדעות חלוקות ביניהם. מר [REDACTED] טוען שלא היה לזה המשך, ואילו מר [REDACTED] טוען שניהל אתו מספר שיחות וכי מר [REDACTED] טען שאינו יכול לשפר את הצעתו כל עוד לא מכר את דירתו שלו. בשלב מסוים הציע השוכר ישירות למוכר הצעה דומה להצעתו המקורית (ללא ידיעת המתווך, במטרה לחסוך לשניהם את דמי התיווך. ראה צילום וואטסאפ מצ"ב) ושוב נדחה. כמה חודשים לאחר מכן, חזר השוכר ישירות אל המוכר, שיפר את הצעתו ורכש את הדירה במחיר קרוב מאוד למחיר הביקוש. משהודיע מר [REDACTED] כי הוא עומד לרכוש את הדירה, נתבשר כי עליו לשלם להם דמי תיווך, ע"פ המפורט בטופס הזמנת שירותי תיווך שעליו חתם בראשית הדרך, ושסעיף 8 בו מציין במפורש: "שכירות הנכס: נמסר לי/נו שבמידה שארכוש את הנכסים אשר הוצגו לי/נו בשכירות, בין אם שכרתי/נו ובין אם לא, בין במשך תקופת השכירות ובין בסופה, אחויב בעמלה קניה המצוינת בסעיף 4."

מר [REDACTED] טוען כנגד דרישה זו:

- א. שהוא לא נתן ליבו לסעיף האמור בטופס שעליו חתם, וכי סעיף זה אינו מקובל בטפסים של שירותי תיווך.
- ב. לטענתו, המתווך לא היה יעיל בניהול המו"מ מול המוכרים.

החלטה

ועדת האתיקה נפגשה עם הצדדים ובדקה את המסמכים הרלוונטיים והחליטה כלהלן:

- א. לעניין טופס הזמנת שירותי תיווך - איננו מקבלים את טענתו של [REDACTED] הטופס הוא מסמך קצר וסעיף 8 בולט וברור, ועל החותם מוטלת האחריות לקרוא על מה הוא חותם.
- ב. אשר לטענת היעילות - אין חולק שהמתווך, [REDACTED], הציע למר [REDACTED] לרכוש את הדירה והעביר למוכרים הצעה של 3,600,000 ש"ח מטעמו. מר [REDACTED] אישר זאת בדיון שנערך בוועדה. רק לאחר מספר חודשים, כנראה לאחר מכירת דירתו, העלה מר [REDACTED] את הצעתו - במו"מ ישיר עם המוכרים - ל 3,950,000 ש"ח, קרוב למחיר המבוקש, והפעם הצעתו התקבלה.

כוונתו של מר [REDACTED] לחמוק מהצורך לשלם עמלת תיווך מתחדדת לאור העובדה כי לפחות בשני מקרים הוא נשא ונתן ישירות עם המוכר (וביטא את כוונתו זו במפורש בווטסאפ מה 8.3.21), ובכך לא איפשר למתווך להיות יעיל.
יש להדגיש, בהקשר זה, כי "יעילותו" של מר [REDACTED] הסתכמה כל כולה בהעלאת הצעתו למחיר המבוקש. ברור שלו העביר הצעה זו דרך המתווך, כפי ששורת ההגינות הייתה מחייבת אותו לעשות, היה מגיע לאותה תוצאה.

אשר על כן, החליטה הוועדה לחייב את מר [REDACTED] לשלם [REDACTED] דמי תיווך מלאים בגובה 2% + מע"מ, על פי הטופס שעליו חתם.

12.07.22

ולראיה באנו על החתום,

אדוארדו פינקלשטיין - יו"ר

בוררת-חוזה טפרברג

בורר- בני דרור