

בפני הבוררים - ועדת הבוררות של לשכת המתווכים למקרקעין ירושלים

המבקש

בעניין שבין :

ובין :

המשיבים

פסק דין

מסגרת המחלוקת בקצרה:

1. קיבלו בלעדיות לדירה ברחוב [REDACTED] בירושלים וזאת מיום 30.11.21 ועד ליום 30.5.22 ובתקופת הבלעדיות הגיע קונה פוטנציאלי בשם [REDACTED] שהגיע באמצעות [REDACTED]
2. ביום 25.5.22 חתמו בעלי הדירה על הסכם בלעדיות עם [REDACTED] עד ליום 25.12.22.
3. [REDACTED] דכשו את הדירה בסופו של יום ביום 19.9.22.
4. לטענת [REDACTED] ואחר ולפי תקנון הלשכה הבלעדיות איננה "קיר בטון" ומאחר ו[REDACTED] הוא שראה את הדירה בתקופת הבלעדיות ש[REDACTED] היה הגורם היעיל בעסקה, יש לחלק את דמי התיווך בין כל שלושת המתווכים המעורבים בעסקה.
5. [REDACTED] מודה כי אכן [REDACTED] הגיע בפעם הראשונה בתקופת הבלעדיות של [REDACTED] אבל, לטענת [REDACTED] ההסכם נחתם בעומק תקופת הבלעדיות שלו ומעבר לכך, [REDACTED] היה הגורם היעיל בכך שפתר את בעיית הקונה עם הדירה.
6. לטענת [REDACTED] היא לא קשורה לדיון היא יצגה את הקונה והיא איננה רלוונטית למחלוקת.
7. הועדה קראה את טענות הצדדים ונקבעה ישיבה לשמיעת הצדדים וטענותיהם ולאחר שמיעת הצדדים החלטנו כדלקמן:
8. אנו מקבלים את טענת [REDACTED] כי היא איננה רלוונטית לדיון ומכל מקום אנו מבהירים כי היא איננה חייבת לחלוק בדמי התיווך עם כל מתווך אחר, מאחר ו[REDACTED] לא ביקשה אנו לא עוסקים בהחלטה זו בשאלה למי מגיע דמי התיווך מאת הקונה אלא רק קובעים כי [REDACTED] איננה חייבת דבר למי מהצדדים.

9. ע"פ תקנון הלשכה "במקרה של מחלוקת בין מתווך בעל בלעדיות לבין מתווך אחר, המתווך הבלעדי הוא הזכאי למלוא עמלת התיווך. עם זאת במקרים חריגים, תהיה רשאית ועדת האתיקה והבוררות להחליט על חלוקת העמלה או כל החלטה אחרת לפי שיקול דעתה ובלבד שהמתווך האחר פעל בתום לב".

מעיון בתקנון עולה כי אכן כפי שהסביר [REDACTED] הבלעדיות איננה "קיר בטון" אלא יש שיקול דעת לוועדה במקרים חריגים.

לפיכך, רק במקרים חריגים ויוצאים מן הכלל ניתן יהיה לשקול חלוקה אחרת של דמי התיווך.

10. הועדה סבורה כי המקרה דנן איננו המקרה החריג שיש לסטות מהכלל ולפיו בעל הבלעדיות הוא הזכאי לדמי התיווך.

11. באנלוגיה לטענת [REDACTED] הבלעדיות היא קיר אבל איננה קיר בטון מזויין מאחר והבלעדיות יכולה לסנן מקרים חריגים בלבד.

12. העובדה כי העסקה נעשה ב"עומק" תקופת הבלעדיות של [REDACTED] (כ-4 חודשים לאחר תחילתה) וכשישה חודשים לאחר הגעה [REDACTED] לדירה לראשונה ע"י [REDACTED] והעובדה כי [REDACTED] פתרו את בעיית הגינה שהיא מנעה את רכישת הדירה מלכתחילה, מחזקים את טענת [REDACTED] ולפיכך המקרה דנן רחוק מאוד ממקרה חריג שבו ניתן יהיה לחייב חלוקה אחרת של דמי התיווך.

13. נציין כי ע"פ התקנון יש לבחון את תום הלב של המתווכים המעורבים ואנו קובעים כי כולם פעלו בתום לב ולפיכך אנו לא פוסקים הוצאות בהחלטה זו.

ניתן היום, י"א אייר, תשפ"ג, 02/05/2023

בני דרור

בורר, חבר הועדה

מיכל דוצימינר

בוררת, חברת הועדה

אדוארדו פינקלשטיין

בורר, יו"ר הועדה