

ועדת האתיקה והבוררות – לשכת המתווכים ירושלים

חברי הוועדה: בני דרור, אדוארדו פינקלשטיין (יו"ר), מיכל דוצימינר

מועד הדיון : 30 ביוני 2026

תאריך מתן ההחלטה: 27 ביולי 2026

בעניין שבין:

התובעת (הקובלת): [REDACTED] מתווכת מורשית

נגד

המשיב (הניקבל): [REDACTED] מתווך מורשה

פסק דין והחלטת בוררות

א. עיקרי התביעה והסכסוך

1. בפני הנידון תביעה שהוגשה על ידי התובעת ([REDACTED]) כנגד המשיב ([REDACTED]) בטענה לעקיפת הסכם בלעדיות ולפגיעה בזכויותיה כגורם היעיל והמאיץ בעסקה למכירת נכס מקרקעין של משפחת [REDACTED] (להלן: "המוכרים").
 2. ביום 23.04.2026 חתמה התובעת על הסכם בלעדיות תקף מול המוכרים, ללא החרגה בכתב. התובעת השקיעה בשיווק, הביאה הצעה ע"ס 3.56 מיליון ₪ והובילה לקביעת מועד לחתימת חוזה.
 3. המשיב פעל מטעם רוכשים קודמים שהעסקה עמם נתקעה ממושכות. בעוד התובעת מתקדמת לחתימה, הכניס המשיב את הרוכשים מטעמו לדירה וחתם מול המוכרים, תוך עקיפת הבלעדיות.
- #### **ב. הכרעת הוועדה**
1. **היעדר החרגה בדיון:** החרגת קונים מהסכם בלעדיות מחייבת תיעוד בכתב ומפורש בטופס הבלעדיות. טענה להחרגה בעל-פה אינה תקפה. אי-רישום ההחרגה ואי-עדכון התובעת מהווים מחדל מקצועי של המשיב.
 2. **הגורם המאיץ:** פעולותיה של התובעת הן שהביאו להעלאת המחיר ולזירוז הרוכשים מטעם המשיב לסגור את העסקה.
 3. **התנהלות המוכרים:** המוכרים התנהלו בחוסר תום לב ובמניפולטיביות כלפי שני המתווכים.

ג. גזר הדין ופסק הבוררות

1. זכאות מזירת הקונים:

שכר הטרחה שנגבה/ייגבה מהקונים (בשיעור של 1%) יוותר במלואו בידי המשיב ().

2. זכאות מזירת המוכרים (משפחת): ()

יפנה למוכרים (משפחת) וידרוש מהם תשלום דמי תיווך בשיעור של 2%.

זכאות התובעת (): אחוז אחד (1%) ראשון מתוך דמי התיווך שייגבו מהמוכרים מיועד ויועבר במלואו לתובעת ().

חלוקת היתרה: כל סכום שייגבה מהמוכרים מעבר לאחוז אחד (1%) יועבר ל (כך שאם ייגבו 2%, אחוז אחד יעבור ל () והאחוז הנוסף יעבור ל (), אם ייגבה 1% בלבד, הוא יועבר במלואו ל ().

3. מועד ביצוע:

הפנייה למוכרים והסדרת העברת הכספים יבוצעו תוך 14 ימי עסקים ממועד מתן החלטה זו.

החלטה זו ניתנה בתוקף סמכותנו לפי חוק הבוררות, התשכ"ח-1968 ותקנון הלשכה.

פסק הדין סופי ובעל תוקף מחייב.

בני דרור חבר ועדה , אדוארדו פינקלשטיין יו"ר , מיכל דוצימינר חברת ועדה