

בעניין שבין : XXX (להלן "XXXX")

התובע

ובין:

XXX (להלן "XXXX")

הנתבעת

פסק דין

נפרט את מסגרת המחלוקת בקצרה:

טענות התובע

1. התובע תבע בבית המשפט קונה אשר רכש דירה ברחוב _____ בירושלים בחודש אפריל 2019 במהלך תקופה שבה היה הסכם בלעדיות חתום בין הבעלים ובין הנתבעת מאחר ולטענת התובע הקונה חתם לו על הסכם תיווך לגבי דירה זו בדצמבר 2017.
2. במסגרת התביעה קיבל התובע סכום של 65,000 ₪ מהקונה בהסכם פשרה ו התובע תובע את הנתבעת על הפער בסך של 63,115 ₪ הסכום אותו הוא קיבל בבית המשפט ובין הסכום אותו הוא היה אמור לקבל לשיטתו מהקונה.
3. התובע טוען כי התנהלות הנתבעת גרמה לו לנזק מאחר והיא שכנעה את הקונה לחתום עימה על הסכם תיווך למרות שנאמר לה ע"י הקונה כי הקונה ראה את הדירה עם Y "מתווכת עצמאית" העובדת במשרדו של התובע. התובע לא הבהיר מתי היה הביקור בנכס עם Y אבל אין חולק כי הדירה הוצגה ע"י Y לקונה בדצמבר 2017.
4. לטענת התובע, המוכר חתם לטובת הנתבעת על הסכם בלעדיות פיקטיבי שאיננו אמת והיא קשרה קשר כנגדו ולפיכך מגיע לו יתרת שכר הטרחה.
5. בנוסף, טען כי הנתבעת לא אמרה אמת בבית המשפט – וזו לא התנהגות המצופה ממתווכת חברת לשכה.

תשובות הנתבעת

6. הנתבעת השיבה כי Y איננה מתווכת חברת לשכה ועל כן היא איננה רשאית לתבוע והתובע איננו רשאי לתבוע בשמה.
7. הנתבעת דחתה את הטענה בדבר הסכם הבלעדיות, והבהירה כי ההסכם הבלעדיות נחתם עם המוכר עצמו כדת וכדין.
8. הנתבעת סיפרה את השתלשלות העניינים, היא הסבירה שהמוכר חתם לה על בלעדיות והאריכה בתיאור השתלשלות הפעולה המקצועית שלטענתה הביאה לתוצאה המוצלחת של סגירת העסקה דווקא על ידה ולא ע"י מתווכים אחרים שטיפלו בדירה

תקופה ארוכה בעבר ולטענתה מאחר והיא מקצועית יותר היא גרמה לכך שהדירה תמכר בתקופת הבלעדיות שלה.

9. הנתבעת השיבה כי אמרה אמת בבית המשפט.

דיון והכרעה

בלעדיות

10. אין מחלוקת בין הצדדים כי Y הראתה את הדירה לקונה בדצמבר 2017 כשנה וחצי לפני הצגת הדירה ע"י הנתבעת ובתקופת בלעדיות של מתווך אחר ומאז טיפלו בדירה לא מעט מתווכים.
11. על פי החוק וכן ע"פ תקנון לשכת המתווכים מתווך בתקופת הבלעדיות הוא הזכאי לקבל את מלוא דמי התיווך שהוסכמו בין הצדדים.
12. בלעדיות חדשה היא סוג של אתחול מהלך המכירה של הדירה כדירה חדשה בשוק, אלא אם כן הוסכם אחרת בהסכם הבלעדיות.
13. אי לכך, לא מוצאת הועדה כל פסול בהנהלות של הנתבעת ומכאן שגם אם הקונה ציין שראה את הדירה בעבר, לא נדרשת מהנתבעת שום התייחסות מיוחדת בעיקר לאור העובדה כי הדירה הוצגה לקונה כשנה וחצי לפני מכירתה ע"י הנתבעת.
14. התובע טען כי על פי התקנון אמנם הבלעדיות מוחקת את כל מה שהיה בעבר אבל יש סמכות לוועדה לפסוק אחרת במקרים מסוימים.
15. הועדה סבורה כי המקרה הזה הוא מקרה מובהק של מתווכת שהיתה בעלת הבלעדיות שהיתה הגורם היעיל ועובדה שהיא הצליחה היכן שרבים וטובים אחרים לא הצליחו ובנוסף הדירה הוצגה לקונה ע"י Y כשנה וחצי לפני כן וליפכך אין שום ספק ואין שום עילה שאין כל צורך לפסוק אחרת.

טענות התובע כנגד הסכם הבלעדיות

16. אין מחלוקת כי המוציא מחברו עליו הראיה ועל התובע להוכיח כי ההסכם איננו כשר.
17. התובע לא הוכיח כי הסכם הבלעדיות שהנתבעת הציגה הוא פיקטיבי, להיפך, בעיני הועדה ההסכם נראה תקין לחלוטין.
18. בנוסף, קיים תצהיר של הבעלים שמאשר שהסכם הבלעדיות עם הנתבעת נחתם כדת וכדין.
19. הועדה שאלה את התובע כיצד הוא יוכיח כי ההסכם הוא פיקטיבי והאם הוא מתכוון להביא את בעל הדירה לצורך הוכחה זו והתובע אמר שאין לו שום כוונה לכך והמוכר יסייע לנתבעת, כך שלא ברור לוועדה כיצד התובע יכול להוכיח אחרת.
20. ואם כבר בטפסים פיקטיבים עסקינן, הועדה לא השתכנעה שטופס הזמנת שרותי התיווך שנחתם ע"י הקונה ל y הוא אוטנטי לחלוטין ולא שופץ, מאחר והועדה ראתה כי התאריך והכתובת לא נרשמו באותה העט ובאותו העת.

21. למרות שהנתבעת הציגה בדיון פסק דין מהעבר בתיק אחר כנגד התובע בו הוסף תאריך לאחר מכן, הועדה דוחה את ההקשר של האמור לעניין תביעה זו מתוך הבנה שלכל מי שבא להתדיין בפנינו מגיע לדון לגופו של עניין מבלי לעסוק בעבר.

הסכם הפשרה שנחתם בין התובע ו Y לבין הקונה בבית המשפט

22. הסכם פשרה הוא הסכם בין שני צדדים המתדיינים ביניהם כאשר כל צד לוקח בחשבון את הסיכונים והסיכויים שלו בתיק.
23. התובע הסביר שקיבל את עצת עורך דינו להסכם הפשרה כי אמר לו "יש לך כסף על הרצפה תרים אותו", מבלי לעסוק במשל והנמשל (אם הכסף על הרצפה זה אומר שעורך הדין העריך שהסיכוי לזכות בתביעה הוא נמוך...). הרי שאין חולק כי התובע יוצג ע"י עו"ד מיומן והוא קיבל החלטה.
24. נציין כי למרות מה שכתב התובע בכתב התביעה, התובע לא "זכה" בתביעה אלא בית המשפט רק נתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.
25. ועדת האתיקה והבוררות אינה ערכאת ערעור על פסיקת בית המשפט באופן כללי על אחת כמה וכמה במקרה זה שהושג הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין.
26. כמו כן אנו מסרבים להיות הגלגל הרורבי של התובע ואיננו מוכנים לקבל מקצה שיפורים של התוצאה אליה הסכים התובע בפשרה מרצונו החופשי.
27. Y איננה חברת לשכה
28. ועדת הבוררות של לשכת המתווכים נועדה על מנת לתת מענה חברי יעיל ומחייב לפי החוק וע"פ תקנון הלשכה, הסמכות היא ליצור מענה "בתוך המשפחה" לפתרון בעיות בין החברים.
29. ע"פ תקנון הלשכה הסמכות קיימת למתווך חבר לשכה כנגד החבר האחר ולא קיים בתקנון סמכות למתווך שאיננו חבר לשכה לתבוע את המתווך חבר הלשכה.
30. ההגיון שעומד מאחורי זה הוא פשוט וברור: השרות ניתן לחברי הלשכה ולא לאחרים שאינם חברים בלשכה, זו זכות השמורה רק לחברים.
31. בנוסף, אילו היה ניתן למתווך שאיננו חבר לשכה לתבוע חבר לשכה היה נוצר מצב הזוי שבו כל חבר לשכה חשוף לתביעות מכל מתווך אחר גם אם אינו חבר לשכה ואולם מאידך, הוא לא יכול לכפות על מתווך שאיננו חבר לשכה את הבוררות דבר שאיננו מתקבל על הדעת.
32. די היה בטיעון זה שטענה הנתבעת בכדי לסלק את התביעה על הסף ואולם מצאנו לנכון להסביר כי התביעה לא נדחת רק מטעם זה אלא גם לגופו של עניין כפי שפורט לעיל.

פסיקת הוצאות

33. למורת רוחה של הועדה הדיון התנהל בצעקות ובכוחנות ע"י התובע עד כדי שהועדה נאלצה להוציאו מהדיון בכדי לאפשר לנתבעת לדבר ולשם האיזון ניתנה לתובע האפשרות להשמיע את דבריו ללא נוכחות הנתבעת.
34. הועדה רואה בחומרה התנהגות זו ומצפה מחברי הלשכה להתנהגות אחרת המכבדת את כל חבריה וחברותיה.

35. לפיכך ולנוכח העובדה שתביעתו של התובע נדחתה מכל הנימוקים שלעיל בתוספת ההתנהגות הלא מכובדת ראוי היה לפסוק כנגדו הוצאות, החלטתנו לפנים משורת הדין במקרה זה שלא לחייב בהוצאות.

ניתן היום, ו' אדר ב, תשפ"ב, 08/03/2022

_____	_____	_____
בני דרור	מיכל דוצימינר	אדוארדו פינקלשטיין
בורר, חבר הועדה	בוררת, חברת הועדה	בורר, יו"ר הועדה