



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

בפני כבוד השופט נחום שטרנליכט

בעניין: רמי בן שלום

הנתבע

ע"י ב"כ עו"ד דניאל שמואלי

נגד

אבי סריקוב

הנתבע

ע"י ב"כ עו"ד יעקב נחום

פסק דין

1. טענות התובע

התובע הינו מתווך מקרקעין. ביום 19.3.12 התקשר הנתבע עם התובע בהסכם להזמנת שירותי תיווך בקשר לרכישת דירה ברחוב בעשי"ט 10, פתח תקווה (להלן – **הדירה**). הדירה הוצעה למכירה בתמורה לסך של 1,320,000 ₪. הנתבע התחייב לשלם דמי תיווך בשיעור 2% ממחיר התמורה, שתשולם עבור הדירה, בתוספת מע"מ. התובע ליווה את הנתבע בסקירת הנכס, הערכת כדאיות ובחינת החצעה.

אודות לפעולות התיווך, בהן נקט התובע, רכש הנתבע את הנכס ביום 29.5.12 בתמורה לסך של 1,310,000 ₪. הנתבע מסרב לשלם לתובע את דמי התיווך המגיעים לו.

התובע זכאי לדמי תיווך בסך 31,832 ₪, אך לצרכים דיוניים העמיד תביעתו ע"ס 50,000 ₪ בלבד. התובע עותר לחיוב הנתבע בתשלום סך זה.

בהמשך תוקן סכום התביעה והעמד על סך 77,762 ₪.

2. טענות הנתבע

החתימה על גבי טופס הזמנת שירותי התיווך, שלגביה טוען התובע, כי היא חתימת הנתבע, הינה חתימה מזויפת, והיא איננה חתימתו של התובע.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

הנתבע לא קיבל שירותים כלשהם מהתובע, לא נפגש איתו, לא חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך, וכלל אינו מכיר את התובע.

אכן ביום 29.5.12 חתם הנתבע על הסכם לרכישת הדירה. הרכישה התבצעה ישירות מהקבלן, יוסי קטש בניה ויזמות בע"מ (להלן – החברה). העסקה בוצעה ללא תיווך כלשהו של התובע.

ממילא אין התובע חב בתשלום כלשהו לתובע.

3. דיון והכרעה

בדיון שהתקיים ביום 9.12.14 בפני כבי הרשמת הבכירה (כתנארה אז) איילת הרץ-טופז-אחינזר הגיעו הצדדים להסכמה בדבר מינוי מומחה לזיהוי כתבי יד לבדיקת טופס הזמנת שירותי התיווך.

בחוות דעתו של המומחה, עו"ד יונתן נפתלי (להלן – המומחה), מיום 31.5.15 נאמר, בין השאר סעיף ה.4. לחוה"ד):

"בנסיבות האמורות קרוב לוודאי שמדובר בזיוף אולם יש לשקול את האפשרות לכך שמדובר בזיוף עצמי במטרה להכחיש את ביצוע החתימה לאתר חתימתה".

ובהמשך (סעיף ה.7. לחוה"ד):

"למעלה מן הצורך יצויין, כי קיימת זהות בחלק ניכר מתכונות הכתב בהשוואה בין חלק מכתב היד במסמך המחלוקת (שם, כתובת ומספר טלפון) לבין הדוגמאות, לרבות בתכונות כתב כגון עיצוב, ריווח וכיווני תנועה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

לפיכך קיימת אפשרות סבירה שכתב היד האמור במסמך המחלוקת נכתב על ידי מר סריקוב (הנתבע – נ"ש), דבר היכול לחזק את הממצא באשר לחתימה".

ובסיום חוות הדעת (סעיף ה.8. לחוה"ד):

"סוף דבר – בנתונים הקיימים, כאמור, גם בהתעלם מסעיף 7 לעיל, קיימת אפשרות לכך שמדובר בזיוף עצמי של החתימה (מצב של שקילות) וקיימת אפשרות סבירה שהפרטים שצויינו לעיל, נכתבו על ידי כותב הדוגמאות (הנתבע – נ"ש)" (ההדגשות במקור – נ"ש).

מחוות דעתו של המומחה ניתן להסיק, כי אמנם קיימת שקילות בענין זיהוי החתימה, אך יש הטיה של מאזן ההסתברויות לטובת התובע בכל הנוגע לקיום כתב ידו של הנתבע על גבי טופס הזמנת שירותי התיווך.

4. בשלב זה יש להזכיר, כי התובע טען בהתנגדותו לבקשה לביצוע תביעה על סכום קצוב בנחרצות (סעיף 5 להתנגדות), כי כלל אינו מכיר את התובע. גם בדיון ביום 7.9.16 אמר ב"כ הנתבע: "... שהנתבע לא ראה את התובע, הוא לא נפגש איתו (עמ' 8 לפרוטוקול, שורות 20-21). בדברים אלו חזר הנתבע על דבריו, שנאמרו על ידו עוד קודם לכן בדיון ביום 17.7.14 בפני כב' הרשם הבכיר אורן כרמלי. גם שם אמר הנתבע בנחרצות, כי לא הכיר את התובע, וכי הפעם הראשונה בה פגש בו היתה באותו דיון בביהמ"ש (עמ' 1 לפרוטוקול, שורות 17-18 ושורה 27; עמ' 2 לפרוטוקול, שורות 2-7).

5. והנה מתברר לפתע, כפי שעולה מפלט שיחות, שהוצג וסומן ת/1, בימים הסמוכים לחתימה על טופס שירותי התיווך התקיימו שיחות טלפון בין התובע והנתבע.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

כשעומת הנתבע עם עובדה זו, אמר דברים שונים מהאמור בהתנגדות. הוא אמר (עמ' 21 לפרוטוקול, שורות 19-20):

"אם מופיע לו הטלפון שלי, אז אולי זה בגלל שחיפשתי דירות כמה פעמים בחיי. אני התקשרתי למתווכים. להכיר אותו אישית או לזהות אותו בתוך מתוך לא היה ולא נברא מעולם. יכול להיות שמתוך כל השיחות ששאלתי 'שלום, יש לך דירה?' יכול להיות שהם היו לאותו מתוך".

הנתבע שוב אינו מכחיש נחרצות אפשרות לקיומו של קשר טלפוני בינו ובין התובע במועדים הסמוכים למועד החתימה על טופס שירותי התיווך.

התייחסותו של הנתבע בכתב סיכום טענותיו (סעיף 3.3) אין בה כדי ליישב הקושי והתמיהה הגדולה לנוכח הסתירה המפורשת בדבריו של הנתבע, כאמור לעיל, ביחס לקשר קודם בינו ובין התובע.

נראה כי בכך יש כדי לחזק האמור בחוות דעת המומחה בדבר קיומה של אפשרות סבירה, שכתב ידו של הנתבע אכן מופיע על גבי טופס שירותי התיווך.

6. אמנם מונח בפני כמוצג מכתבו של מר יוסי קטש מיום 3.1.14. מר קטש הוא נציג יוסי קטש בניה ויזמות בע"מ, שממנה רכש הנתבע את הדירה. במכתב זה מציין מר קטש, כי הנתבע הגיע למשרדו לשם רכישת הדירה לבד ללא תיווך של מתוך כלשהו. נראה כי אין במכתב זה כדי לשנות דבר. לא נטען על ידי התובע, כי ליווה את הנתבע לפגישה במשרדי המוכרת. כל שנטען על ידי התובע היה, כי הנתבע חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך גם ביחס לדירה זו, ולאחר מכן הציג הנתבע את הדירה בפני התובע. בשלב זה ניתק הנתבע קשר עם התובע ומנע ממנו מעורבות בעסקה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

7. נראה, כי לסיכומה של נקודה זו יש לומר, שהתובע עמד בנטל המוטל עליו והוכיח חתימתו של הנתבע על טופס שירותי התיווך ביחס לדירה. זאת לנוכח הצטברות הראיות, המטות את הכף לטובתו, קיומה של אפשרות סבירה לנוכחות כתב ידו של הנתבע על טופס הזמנת שירותי התיווך, ראייה לקיומו של קשר טלפוני – שאינו חד פעמי – בין התובע ובין הנתבע במועד הסמוך למועד החתימה על טופס שירותי התיווך, כשלכך מצטרפת השקילות שנמצאה ע"י המומחה בשאלת הזיוף העצמי של חתימת הנתבע על טופס שירותי התיווך. נראה כי די בצבור זה של ראיות כדי להצביע על הטיית מאזן ההסתברויות במקרה זה לטובת התובע.

8. התנאי הנוסף לזכאותו של מקבל לקבלת דמי תיווך הוא, היותו של המתווך הגורם היעיל שהביא הצדדים להתקשר בעסקה, כפי שנקבע בסעיף 14(א)(3) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 (להלן – החוק).

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17

אימתי ייחשב מתווך כגורם היעיל להתקשרות הצדדים בהסכם?

בע"א 461/76, פטל נ' מרגלית, פד"י לא(2)418, 418, נפסק:

"כשמדובר בתיווך בעסקי מקרקעין הכלל המנחה הוא, שהמתווך זוכה בדמי-תיווך כשבעקבות פעילותו התקשרו המוכר והקונה בהסכם ביניהם. ההדגשה אינה על ריבוי הפעולות האפשריות והשונויות, ואף לא על טבען, אלא על יעילותה של הפעילות. במילים אחרות - צריך שהתיווך יהווה סיבה יעילה להתקשרות שבין המוכר לקונה כדי לזכות את המתווך בדמי תיווך".

בע"א 294/76, אנגלו סכסון נ' פסרמן, פד"י לא(1)589, 593, נאמר:

"כבר בע"א 74/50, נקבע כי העובדה כי בשלבים הסופיים של המשא-ומתן בין הקונה והמוכרים פעל מתווך אחר אין בה כדי לשלול את תקפה של המסקנה כי תיווך המשיב שימש גורם יעיל ליצירת



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

- 1 ההתקשרות. וכך גם נפסק ב-ת"א (י - ס) 3/61, מפי כב' השופטת בן-
 2 פורת (כתארה דאז)."
 3
 4 9. האם במקרה דנן היה התובע הגורם היעיל, שהביא את הצדדים להתקשרות
 5 בעיסקה? אין מחלוקת, כי התובע לא נטל חלק במו"מ בין הנתבע ובין מוכרת הדירה.
 6 התובע עצמו אישר זאת בעדותו בפני (עמ' 17 לפרוטוקול, שורות 17-18). יחד עם זאת,
 7 טוען התובע, כי הוא זה שהראה לנתבע את הדירה, וכי משם ואילך המשיך הנתבע
 8 לפעול בעצמו, תוך שהוא מתחמק מהתובע. התובע טוען, כי הצגת הדירה בפני הנתבע
 9 בוצעה על ידו ביום בו נחתם טופס הזמנת שירותי התיווך, 19.3.12 (עמ' 18 לפרוטוקול,
 10 שורות 35-36).
 11
 12 התובע המשיך בעדותו ותיאר את המשך השתלשלות העניינים (עמ' 19 לפרוטוקול,
 13 שורות 1-12). מדבריו של התובע עולה, כי אכן הראה לנתבע את הדירה, ופנה אליו שוב
 14 לצורך המשך הטיפול ברכישת הדירה ע"י התובע. אלא שבשלב זה דחה הנתבע את
 15 פניותיו של התובע וגילה חוסר עניין ברכישת הדירה.
 16
 17 לא מצאתי כי עדות זו של התובע הופרכה. ההפך הוא הנכון. דווקא עדותו של הנתבע,
 18 שטען בתחילה, כי מעולם לא פגש בתובע וכי לא היה כל קשר ביניהם עובר לפתיחת
 19 ההליכים בתיק זה, היא זו שהורכה כליל, כמפורט לעיל, באופן שהביא את הנתבע
 20 לשינוי גרסתו בכל הנוגע לקיומו של קשר מוקדם בינו ובין התובע.
 21
 22 ממילא מקבל אני את גרסתו לא רק בנוגע לחתימת הנתבע על טופס הזמנת שירותי
 23 התיווך. גרסתו של התובע מתקבלת גם בנוגע לטענתו, כי הוא היה זה שהציג את הדירה
 24 לראשונה בפני הנתבע, וכי הנתבע היה זה, שהציג בפני התובע מצג, כי איננו מעוניין
 25 ברכישת אותה דירה.
 26
 27 10. העולה מן הדברים הוא, כי התובע היה הגורם היעיל, שהציג את הדירה
 28 לראשונה בפני הנתבע. פעילות התיווך של התובע היתה "סיבה יעילה להתקשרות שבין
 29 המוכר לקונה". פעילות זו של התובע היא זו שהביאה לידיעת הנתבע, כי הדירה עומדת



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני: 2006052146

1 למכירה. בזכותה של פעילות זו של התובע הכיר הנתבע את הדירה. משלב זה בחר הוא
2 להמשיך לפעול ישירות אל מול מוכרת הדירה תוך שהוא מונע מהתובע מעורבות.
3 כנראה, מתוך רצון שלא לשאת בתשלום דמי תיווך. אלמלא פעילות זו של התובע לא
4 היה הנתבע יודע כלל על קיומה של הדירה ועל היותה עומדת למכירה.

5
6 לא ניתן לשלול את זכותו של התובע לקבלת דמי תיווך רק מחמת התנהלותו של הנתבע,
7 שבחר למנוע מעורבותו של התובע על מנת להימנע מתשלום דמי התיווך. לעניין זה ראה
8 האמור בע"א 7247/97, יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, פד"י נו(1) 842, 848:

9
10 "צד המסכל את מאמציו של המתווך על-ידי ניצול המידע שנתקבל
11 ממנו לצורך פנייה ישירה לצד האחר לעיסקה תוך עקיפתו של
12 המתווך, מפר את חובת תום-הלב המוטלת עליו".

13
14 במקרה דנן הוכח, כמפורט לעיל, כי כך נהג הנתבע. הדירה הוצגה בפניו על ידי התובע.
15 אז ניתק הנתבע קשר עם התובע ופנה ישירות למוכרת הדירה תוך עקיפתו של התובע.
16 אין בתנהלות זו של הנתבע לזכותו, בבחינת "חוטא נשכר", בפטור מתשלום דמי
17 התיווך.

18
19 **11. סיכום**

20 התביעה מתקבלת. התובע ישלם לנתבע 77,762 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק
21 ממועד הגשת התביעה, 30.7.14, ועד התשלום המלא בפועל. בנוסף ישא הנתבע
22 בהוצאות התובע – לפי שומת הוצאות שתוגש – ובשכ"ט ב"כ התובע בסך 12,093 ₪
23 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

24
25 ניתן היום, כ"א סיוון תשע"ז, 15 יוני 2017, בהעדר הצדדים.
26

נחום שטרנליכט, שופט

27
28



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 50457-05-14 בן שלום נ' סריקוב

תיק חיצוני : 2006052146

1