

ולקבוע הפרשי מחיר, בין הנכס הנמכר לבין נכסים אחרים. למעט במקרים שבהם אפשר יהיה להוכיח כי היה בידי המתווך מידע נוסף אולם הוא שתק או חמור מכך – ביקש להסתיר מידע זה מלקוחו.

8.5.5 חובותיו של המתווך הפועל עבור או מטעם יזם או קבלן

בפרשת שועלי נ' גולד פארק ייזום והשקעות,⁶⁴ שימשו המתווכים כמשווקים של פרויקט בנייה. בית המשפט קבע כי במודעות הפרסום שפרסמו המתווכים הופיע מידע שהתברר כי לא היה נכון. המתווכים טענו כי המידע שפרסמו נמסר להם מהקבלן. צוין כי ייבנו שני מגדלים שיהוו את "שכונת שרונים בחדרה" וכי לפרויקט ליווי בנקאי. חשוב לציין שהמתווכים הביאו ראיות לכך שהמידע שפרסמו נמסר להם מהקבלן. בית המשפט לתביעות קטנות בחדרה פסק כי המידע שהיתר בנייה אמור להתקבל בתוך כמה חודשים שמסרו המתווכים לא היה מבוסס. כמו כן, המתווכים לא הבהירו כי דמי התיווך לא יוחזרו גם אם יתברר שהבנייה, כפי שפורסם, לא תצא אל הפועל. הלקוחות ביטלו גם את ההסכם עם הקבלן כשהתברר כי טרם התקבל היתר וכי אין ליווי פיננסי למגדל השני. בית המשפט קבע כי המתווכים לא עשו את כל שיכלו לעשות בבדיקת שאלת הסיכוי שיתקבל היתר בנייה וליווי בנקאי למגדל השני, לאחר מכן המתווכים שינו את נוסח הפרסום. בסופו של יום בית המשפט חייב את המתווכים להחזיר שני שלישים מדמי התיווך וכן חייב את שני המתווכים בפיצוי בגין עגמת נפש בסך 1,500 ש"ח וכן בתשלום הוצאות משפט. ספק בעינינו אם במקרה זה לא הרחיק בית המשפט לכת "והעמים" על גבם של המתווכים איתור מידע והבנת משמעותו שהוא מעבר "לתחום" הסביר של מידע בעניין מהותי שעל המתווך לספק מכוח סעיף 8(א) לחוק המתווכים והמצוי בתחום ההתמחות של בעלי מקצוע מיומנים.

נשאלת השאלה כאשר מתווך פועל למכור דירות של יזם או קבלן והוא קשור עמו בהסכם מכוחו הוא זכאי להטבות כלשהן או לדמי תיווך, האם כאשר הוא מקבל דמי תיווך במישרין או בעקיפין מהקבלן הוא חייב ליידע את הרוכש על כך? דעתנו שזהו מקרה המחייב הבאת מידע זה לידי הקונה. יתרה מכך, בהתקשרות מסוג זה על המתווך המקבל מידע מהיזם או מהקבלן לציין בפני הקונה בטופס הזמנת שירותי תיווך כי המידע שהוא מוסר לרוכש מקורו ביזם או בקבלן. בשלב זה עוד טרם החלה הבנייה או

⁶⁴ ת"ק (תביעות קטנות חד') 15-06-19461 שועלי נ' גולד פארק ייזום והשקעות בע"מ (רימקס חדרה) (6.2.2016).

שהיא נמצאת בעיצומה, יתקשה מתווך לאתר מידע רלוונטי הנכלל בהתחייבויותיו מכוח סעיף 8 לחוק המתווכים. משיפעל כך, המתווך הפועל כמשווק מטעם היום או הקבלן על פי הסכם עימו ידע זאת הקונה באופן ברור ויאשר זאת וחשוב מכך ידע שהמתווך במקרה זה מציג בפניו מידע שמקורו ביום או בקבלן וציפיותיו מהמתווך תהיינה בהתאם.

8.5.6 האם על מתווך לידע את לקוחו על שיתוף פעולה בינו לבין מתווכים אחרים?

בפרשת רזוננס בע"מ נ' הרפז,⁶⁵ הסתבר כי התובעים, המתווכים, ערכו הסכם שיתוף פעולה עם מתווך אחר. הסכם זה לא הובא לידיעת הקונה-הנתבעת שחתמה על הסכם תיווך עם התובעים אומנם בהסכם הזמנת שירותי תיווך צוין כי לתובעים, המתווכים, עומדת הזכות לפעול באמצעות מתווך או כל אדם אחר אף בלי להודיע מראש ללקוח וחובת שלום דמי התיווך תהא כלפי המתווכים בלבד.

נשאלת השאלה, האם משפעלו המתווכים בשיתוף פעולה עם מתווך אחר ואישרו כי הסתייעו בו לצורך סגירת העסקה, מלאו בכך אחר דרישות סעיף 8 לחוק המתווכים? במקרה זה הנתבעת נאלצה להתנהל בנפרד מול שני מתווכים והייתה נמנעת מכך לו ידעה על שיתוף הפעולה ביניהם. ייתכן שידיעה זו הייתה מביאה להסרת מכשולים בניהול המשא ומתן בין הנתבעת לבין בעלת הדירה ומפיג החששות על כך שהיא מתנהלת מול שני מתווכים שונים. בית המשפט הותיר שאלה זו ללא מענה.

בפרשת כהן נ' יגר,⁶⁶ בחן בית המשפט את המצג שהציג המתווך שלפיו הוא מתווך בלעדי וככל שנתברר שהוא אינו כזה הרי שמדובר בהטעיה והפרת דרישת סעיף 8 לחוק המתווכים. במקרה זה הגיע בית המשפט למסקנה שלא הוכחה הטעיה. לכן לא הייתה הפרה של הוראות סעיף 8 לחוק המתווכים ואין מדובר בהטעיה לפי חוק החוזים (חלק כללי) המאפשרת ביטול הסכם ההזמנה. לכן בית המשפט לא דן בסנקציה המתבקשת במקרה של הפרת סעיף 8 לחוק המתווכים.

⁶⁵ ת"א (שלום ת"א) 56814-07-12 ששו רזוננס בע"מ נ' הרפז (1.7.2015).

⁶⁶ תא"ק (שלום ת"א) 35631-02-12 כהן נ' יגר (19.5.2013).

בפרשת **מרציאנו נ' מבורך**,⁶⁷ המתווך ידע שההסכם שעליו החתים רוכשים פוטנציאליים של דירה שבנה היוזם אינו מחייב את היוזם ולא גילה זאת ללקוח. כך הפר המתווך את חובת הנאמנות וההגינות כלפי לקוחו מכוח סעיף 8 לחוק המתווכים.

8.5.7 חובת גילוי קיומו של מתווך נוסף

מתווך היודע כי קיימת מחויבות חוזית בין הלקוחות לבין מתווך אחר ואינו מזהירם מפני סיכון של חיוב כפול בדמי תיווך ורצונו להקדים את המתווך הראשון ולשים יד על דמי התיווך מתוך שלילת זכויות המתווך הראשון, פועל בניגוד לחובתו המקצועית ליידע את הלקוח על סיכון זה. בפרשת **אל הנכס נ' שמלצר**,⁶⁸ פסק בית המשפט המחוזי מרכז מפי השופט גרוסקופף כי מתווך היודע שהמוכר מינה מטעמו מתווך בבלעדיות ואינו מיידע על כך את לקוחותיו, הקונים, פועל בניגוד להוראות סעיף 8 לחוק המתווכים. החובה ליידע את הלקוח כי מטעם המוכר פועל מתווך בבלעדיות ואילו הקונה יחויב לשאת בדמי התיווך לאותו מתווך, נופל בגדר: "כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס" על פי סעיף 8(א) לחוק המתווכים. המתווך מטעם הקונה רשאי להמשיך בתיווך רק לאחר שלקוחו מודע לקיום הבלעדיות שניתנה למתווך מטעם המוכרים ונתן הסכמתו לכך. בעקבות ערעור לבית המשפט העליון נקבע כי חובת הגילוי בסעיף 8 לחוק המתווכים טרם התלבנה בפסיקה וכי שאלה זו מעניינת וראויה אולם בית המשפט נמנע מלפסוק הלכה בעניין בערעור זה.⁶⁹

ככלל נוהגים בתי המשפט זהירות רבה בהטלת "חובת גילוי" מידע רלוונטי ומהותי כליקויי בנייה למעט אם מהתשתית העובדתית שהונחה לפני בתי המשפט התברר כי המתווך אומנם ידע על הליקויים והסתיר עובדה זו מלקוחותיו. בפרשת **נחום**

⁶⁷ ת"א (שלום ת"א) 14318-09-11 **מרציאנו נ' מבורך** (29.7.2014).

⁶⁸ ע"א (מחוזי מ"ר) 25179-07-11 **אל הנכס בע"מ נ' שמלצר רייף** (3.5.2012).

⁶⁹ ראו גם תא"מ (שלום ת"א) 23899-06-13 **פז נ' דולפין** (10.4.2014); רע"א 4584/12 **אל הנכס בע"מ נ' שמלצר** (19.11.2012); ת"ק (תביעות קטנות י-ם) 1639/08 **"שמש יעקב" בזק נכס נ' דוד ראובן** (11.6.2008); על חובת המתווך לברר מי הוא הבעלים של הנכס וכי בדיקה זו היא חלק מחובת ההגינות והזהירות המוגברת שהוטלה על המתווך מכוח סעיף 8(ב) לחוק המתווכים עמד בית המשפט לתביעות קטנות בפתח תקווה בת"ק (תביעות קטנות פ"ת) 37564-08-17 **אציל נ' פרידמן** (18.12.2017).

נ' רבינוביץ, ⁷⁰ פסק בית המשפט לתביעות קטנות בהרצליה כי התובעים לא הוכיחו שהנתבעים, המתווכים, ידעו על הפגמים שבבית.

בפרשת ב.פ. סוכנויות נדל"ן, ⁷¹ קבע בית המשפט השלום בחיפה מפי השופט כנעאן כי במקרה שבו המתווך אינו פועל להורדת המחיר המבוקש בעבור הרוכש, לקוחו, או לפחות מעביר הצעת רכישה מהקונה, והמתווך מודיע לקונה שהמחיר המבוקש אינו נתון למשא ומתן בעוד מצג זה אינו תואם את המציאות, מפר המתווך את חובתו כלפי לקוחו ולא זכאי לדמי תיווך. מקרה זה הוא, לדעת בית המשפט, הפרה של הוראות סעיף 8(א) לחוק המתווכים שכן במקרה זה לא פעל המתווך בהגינות לטובת לקוחו. בפרשה זו התברר כי המתווך הציג עצמו כמתווך בבלעדיות אך הסתבר כי קיבל לידיו רק את המפתחות בבלעדיות. בית המשפט לא דן בנפקות טענה זו במישור חובת הנאמנות של המתווך כלפי לקוחו. אולם, אין ספק שאף מצג מטעה זה מנוגד לדרישות סעיף 8 לחוק.

חובת הנאמנות החלה על מתווך שימשה, מעת לעת, הצדקה ובסיס נורמטיבי לקביעות שיפוטיות שהן נגזרות של עיקרון הנאמנות. כך, לדוגמה, פסק בית משפט השלום בירושלים בפרשת נדל"ן פלוס בע"מ נ' נאור, ⁷² כי מחמת רמת האמינות הגבוהה הנדרשת ממתווך וכן עקב סעיפים 8(א) ו-1(ב) לחוק המתווכים, חל על סוכנות התיווך השתק מחמת מצג והשתק מחמת אי-גילוי. במקרה זה נקבע כי על סוכנות התיווך היה להביא לתשומת לב הרוכש כי תוספת לתקופת הבלעדיות שצוינה בהסכם באופן הסותר את התקופה שסוכמה בכתב קודם לכן, אינו עומד בדרישת ההגינות וכמוהו כהטמנת פחי יקוש לנתבע. לכן, ההשתק מונע מהמתווך להסתמך על תוספת שלושים הימים לתקופת שישים הימים שהוגדרה מפורשות כתקופת הבלעדיות.

בלשון פילוסופית ציין השופט סולברג כי בעוד אפלטון קבע כי אדם לאדם זאב (*Homo Homini Lupus*) מתווך ללקוח, על פי הדין בישראל, צריך להיות נאמן, הגון ותם לב.

⁷⁰ ת"ק (תביעות קטנות הר') 12-01-38843 נחום נ' רבינוביץ (29.10.2012).

⁷¹ תא"מ (שלום חי) 11-02-10272 ב.פ. סוכנויות נדל"ן בע"מ נ' בקרמן (13.4.2015); כן ראו תא"מ (שלום ת"א) 13-02-10335 דרסה נ' לה פרנס (21.6.2015); תא"מ (שלום י-ם) 13-10-57600 מזרחי נ' קרליץ (26.4.2014).

⁷² ת"א (שלום י-ם) 98/6770 נדל"ן פלוס בע"מ נ' נאור (27.8.2003).

8.5.8 הטעית לקוחות ותרמית שוללות את היות המתווך ה"גורם היעיל"

בפרשת צמח נ' סימן טוב,⁷³ מתווך התקשר עם מוכר ועם קונה בהסכמי הזמנת שירותי תיווך. הקונה הציע הצעה לרכישת הנכס ב-110,000 דולר, לאחר שהמתווך-התובע הבהיר כי המוכר לא ימוכר הנכס בפחות מסכום זה. בעקבות לחץ של המוכר למכור את הנכס החתימו המתווך על הסכם חדש (להלן – ההסכם השני) שבו הסכים המוכר למכור הנכס ב-104,000 דולר ואילו המתווך התחייב למצוא קונה בתוך ארבעים ימים ממועד החתימה על ההסכם השני וכן לשלם למוכר 2,000 דולר אם יכשל בכך. המוכר טען כי הסכים לחתום על ההסכם השני לאחר שהמתווך טען כי הקונה אינו מוכן לשלם מעל 100,000 דולר. בהסכם החדש נקבע כי דמי התיווך יהיו ההפרש שבין 104,000 דולר לבין סכום המכירה בפועל.

בהסכם השני שבין המוכר לבין מתווך נקבע גם כי אם מחיר הדירה בעסקה יעלה על 110,000 דולר לא יקבל המתווך יותר מ-6,000 דולר (ההפרש בין 104,000 דולר לבין 110,000 דולר). משהתברר למוכר כי הקונה הציע לשלם 110,000 דולר הודיע למתווך-התובע כי לא ישלם לו דמי תיווך המוסכמים אולם הסכים לשלם דמי התיווך לפי ההסכם הראשון בגובה שני אחוזים מהעסקה. הקונה סירב לשלם למתווך דמי תיווך ואף תבע אותו על שנאלץ לשלם 5,800 דולר נוספים.

הדירה נמכרה במחיר של 109,800 דולר (200 דולר היו פיצוי לקונה בגין ריבית שהפסיד עקב לוח התשלומים שבהסכם).

כיוון שהתובע הסתיר מהמוכר את הצעת הקונה לרכוש הדירה ב-110,000 דולר, הפר את חובת הנאמנות כלפי המוכר הקבועה בסעיף 8(א) לחוק המתווכים. על המתווך היה לידע את הקונה על נכונות המוכר למכור את הדירה במחיר הנמוך של 104,000 דולר. משפעל כך, מנע התובע מהקונה מידע מהותי והפר את חובת הנאמנות שלו כמתווך במקרקעין גם כלפי הקונה.

במישור החוזי נגועים מעשיו של המתווך בתרמית וכך מהווים הפרה יסודית של הסכמי התיווך על פי סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התש"ל-1970. הרוכש לא היה מתקשר עם המתווך בעסקת רכישת שירותי תיווך אילו ידע מראש על מזימתו להרוויח, בתחבולה, דמי תיווך מוגדלים על חשבון הקונה. הקונה יכול היה

⁷³ ת"א (שלום י-ם) 11807/02 צמח נ' סימן טוב (24.12.2003).

לרכוש הדירה בסכום נמוך יותר שכן המוכר נאות להסתפק בפחות. המתווך בהתנהגותו הפר גם את סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) שכן פעולה בחוסר תום לב היא הפרה של החוזה. המוכר רשאי היה לבטל את ההסכם עם המתווך כיוון שחתם על הסכם התיווך השני בניסיונות של הטעיה.

בית המשפט הוסיף וקבע כי אומנם חוק המתווכים אינו קובע סנקציה למתווך המפר את חובת הנאמנות ואף בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, אין קביעה כי הפרת חובת הנאמנות משפיעה על שכרו של הנאמן. אולם:

לא ניתן לראות במי שהפר בצורה כה בוטה את חובת הנאמנות שלו כלפי הלקוח בתור הגורם היעיל שהביא להתקשרות. יש בהפרת הנאמנות כאמור חוסר תועלת ליצירת ההתקשרות בין המוכר והקונה משום שהיא מסכנת את העסקה למען רווחו האישי של המתווך. מאחר והתובע אינו "הגורם היעיל" כאמור בשל האופן שבו הפר את חובת הנאמנות שלו הוא אינו זכאי לדמי תיווך. באשר לתביעה שכנגד שהגיש הקונה כנגד נגד המתווך פסק בית המשפט כי לפי סעיף 12(א) לחוק הנאמנות התשל"ט-1979 נאמן אחראי לנזק שנגרם לנכסי הנאמנות או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן.

במקרה דנן פסק בית המשפט כי לא הוכח נזק לקונה שתבע תביעה שכנגד עקב נסיבות המקרה והצעה נוספת שהונחה לפני המוכרים.

חשוב לשים לב שבפרשה זו הניח בית המשפט כי אפשר להחיל את הוראות חוק הנאמנות על מתווך בלי לבחון אם אומנם כך הדבר או שמא יש בכך משום הרחבת חובת הנאמנות מעבר להוראות סעיף 8 לחוק המתווכים.

הקונסטרוקציה המשפטית שלפיה הפרת חובת נאמנות שוללת את קיום הגורם היעיל ובשל כך נשללים מהמתווך דמי תיווך ראויה לבחינה נוספת. אנו סבורים כי הפרת הנאמנות אינה מובילה בהכרח בכל מקרה לשלילת היותו של המתווך הגורם היעיל בעסקה באופן אוטומטי. ניתן לשלול מהמתווך דמי תיווך באופן חלקי מעצם הפרת חובת הנאמנות או לפצות את הלקוח בגין הנזק שנגרם לו בשל הפרת הנאמנות, אולם לא בכל מקרה יהיה זה נכון לטעון כי הפרת הנאמנות, גם אם היא בוטה, פרושה בהכרח שלא התקיים היסוד של ה"גורם היעיל".

8.5.9 מתווך שאין בידו הרשאה מהבעלים לשווק את הנכס

האם חלה על מתווך חובה ליידע את לקוחו כי אין בידיו הרשאה מבעלי הנכס לשווקו?
בפרשת נפתלי נ' קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ,⁷⁴ השיב בית המשפט השלום בירושלים מפי השופטת אביב על שאלה זו בחיוב.

במקרה זה טען המתווך כי קיבל מידע על-אודות הנכס בירושלים מחברת תיווך בתל-אביב ולפיכך היה מוסמך לשווק את המגרש. המתווך החתים את הנתבע על הזמנת שירותי תיווך. הנתבעים טענו כי העסקה נחתמה בעקבות עורך דין שיצר את הקשר בין הקונה לבין המוכר. בעל הקרקע אף הודיע למתווך כי נודע לו שהוא מפרסם את הנכס ודרש שיחדל מכך מיד.

התובע טען כי היה מורשה לשווק את הנכס אולם בית המשפט דחה גרסה זו. זאת ועוד, בית המשפט קבע כי העובדה שלתובע אין הרשאה מאת הבעלים לשווק את הנכס היא מהותית ומחייבת גילוי על ידי מתווך מכוח סעיף 8(א) לחוק המתווכים.

בית המשפט הוסיף כי אדם סביר החותם על הסכם תיווך כדי לרכוש נכס מסויים, מאמין ומניח כי למתווך יש סמכות מטעם הבעלים לשווק את הנכס. בית המשפט קבע כי במקרה שכזה התובע לא היה רשאי כלל להתקשר עם הנתבעים.

בית המשפט הוסיף וקבע כי על פי סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה של הצד האחר או מי מטעמו, רשאי לבטל את החוזה. אשר לשאלת "המידע המהותי", הוסיף בית המשפט ופרש זאת כמידע אשר הוא שיקול בין שיקולי הלקוח אם להתקשר עם המתווך ולהמשיך בפעולות לכיוון עסקה בנכס וכדומה. מידע מהותי הוא כזה אשר יכול לשנות את החלטת הלקוח. בנסיבות אלה אין להתקשרות בין המתווך ללקוח כל ערך ותוקף לכן אין כל נפקות לכך שהתובע החתים את הנתבע על הסכם תיווך מתוך הטעייתו. קביעה משפטית זו, לטעמנו, חשובה ונכונה כאחת. רצוי היה כי דרישה זו תקבל ביטוי לפחות במסגרת התקנות כמידע שעל המתווך מוטלת חובה לציין באופן ברור ומפורש בהזמנת שירותי התיווך.

⁷⁴ ת"א (שלום י-ם) 5393/06 נפתלי נ' קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ (13.4.2008).

8.5.10 המתווך מתחלק עם בעלי הנכס בסכום התמורה מעל רף מוסכם

בפרשת סגל נ' פרישמן⁷⁵ ייצג המתווך את המוכר בבלעדיות וכן ייצג את הקונה. בפרשה זו התברר כי על פי הסכם הזמנת שירותי תיווך בין המתווך, סגל, לבין המוכר, צוקר, נקבע כי עמלת התיווך תהיה חצי אחוז עד מחיר של 325,000 דולר ואם הדירה תמכר מעל לסכום זה ההפרש יחולק בין המוכר למתווך. המתווך הסתיר עובדה זו מהקונה – הנתבע.

בית המשפט פסק בעניין זה וקבע כי תפקידו של מתווך שהחתיים שני צדדים על הסכם תיווך הוא לגשר בין הצדדים לשם יצירת עסקה וכך הוא יוכל לקבל דמי תיווך משני הצדדים. המוכר מצפה שהמתווך יגיד לו אם המחיר שהוא דורש הוא "מחיר השוק", והקונה מצפה שהמתווך יגיד לו אם המחיר שהוא משלם איננו מעל אותו "מחיר השוק". שעה שקיים אינטרס אישי כי המחיר שישלם הקונה יהיה גבוה ככל האפשר, מופר האיזון הראוי. יתר על כן, אפשר לראות כי פעולותיו אלו של המתווך נוגדות את סעיף 10 לחוק המתווכים.

הנתבע כלל לא היה מודע להסכם שבין התובע לבין המוכר, מר צוקר, ולכן הסכים להעלות דמי התיווך ככל שמחיר הדירה יעלה. ייתכן שלו ידע, היה מדיר את רגליו מן העסקה או, לחלופין, מסרב לשלם דמי תיווך וזאת מאחר שהתובע אינו משרת את האינטרסים של הנתבע אלא בעיקר את אלו של המוכר ושלו אישית.

בהסתירו את העובדה שהמתווך היה למעין שותף של המוכר בעסקה, גרם התובע למצב שווא. מאחר שהתובע פעל בניגוד לחוק הוא אינו זכאי לדמי תיווך, לא על פי חוק המתווכים ולא על פי כל חוק אחר.

בית משפט השלום, הוסיף וקבע כי:

מצב בו ניתן בונוס מצד המוכר ככל שהעסקה תסגר במחיר גבוה יותר, הופך את המתווך לסוכן מכירות או למשווק של המוכר. במצב כזה הוא אינו יכול לדרוש תשלום דמי תיווך נוסף מאת הקונה ומשכך ולאור האמור לעיל הנני דוחה את התביעה.

אנו סבורים כי בכל מקרה שבו מבטיח בעל הנכס למתווך תמריץ נוסף אין זה משנה כלל אם בעל הנכס והמתווך מתחלקים בסכום התמורה מעל רף מסויים או שהתמורה

⁷⁵ ת"א (שלום ת"א) 50809/06 סגל נ' פרישמן (18.11.2008).

הנוספת אמורה להגיע כולה לידי המתווך, המתווך חייב להביא מידע זה לידיעת הרוכש ככל שהאחרון התקשר אף הוא עם המתווך בהזמנת שירותי תיווך.

8.5.11 המתווך המסתיר מהלקוח כי הסכם בלעדיות בינו למוכר בוטל

בפרשת דה כהן נ' להב,⁷⁶ ביטלה בעלת הנכס את הסכם הבלעדיות עם המתווכת. אולם, האחרונה לא יידעה את לקוחותיה על הסכסוך בינה למוכרת כי הקשר ביניהם נותק ובעלת הנכס מסרבת לקבל מהמתווכת שירותי תיווך ואוסרת על המתווכת להפנות לקוחות פוטנציאליים. גם אם המתווכת הציגה את הנכס מבחוץ חובתה לספר ללקוח כי היא מסוכסכת עם בעלת הנכס ואין באפשרות הלקוח לרכוש את הנכס באמצעות שירותיה. בפרשה זו נדחתה התביעה לדמי תיווך מטעמים אחרים, אולם אין מחלוקת כי בית המשפט ראה בהתנהגות המתווכת הפרת חובת אמון בסיסית המוטלת על מתווך כלפי לקוחו. במקרה דומה,⁷⁷ קיבל בית המשפט תביעת מתווך נגד לקוחה בגין דמי תיווך. בית המשפט הוסיף כי במקרה זה המתווך לא דאג לשנות את המודעה המתייחסת לנכס נשוא התובענה, לא דאג לעקוב ולבדוק את מודעות הפרסום ולא מצא לנכון להסיר את ציון המילה "בלעדיות" מהמודעה כאשר תמה תקופת הבלעדיות. בית המשפט ראה פגם במעשי המתווך וקבע כי התנהגותו עושה רושם של חוסר מקצועיות. בית המשפט קבע כי ההטעיה הייתה רלוונטית בסכסוך בין המוכרת לבין המתווך אשר לקבלת דמי התיווך. אולם, לא השפיעה על חובת הרוכשים לשלם דמי תיווך למתווך בנסיבות המקרה. אנו סבורים כי, במקרה זה, בית המשפט המעיט ממשקל ציון ה"בלעדיות" במודעה והשפעתה על החלטת הקונה להתקשר עמו בהסכם תיווך ולעניות דעתנו, היה עליו ליתן משקל רב יותר למצג המטעה.

8.5.12 הסתרת עובדות מלקוח והטעייה

המתווך הסתיר מהלקוח מידע אותו ידע היטב כי הנכס הוא, למעשה, מחסן ולא דירת מגורים, וכי אין לו היתר כדירת מגורים. בלשכת הרישום הנכס רשום מחסן שהוסב לדירת מגורים בלי שיש היתר לשימוש חורג. במקרה זה הגדילה המתווכת לעשות ואף הטעתה את הלקוחה והגישה לה מסמכים המעידים כביכול כאילו מדובר בדירת

⁷⁶ ת"א (שלום חי) 24320/06 דה כהן בע"מ נ' להב (29.5.2009).

⁷⁷ תא"מ (שלום רח) 8306-10-14 פרלצוויג נ' רידי (24.1.2016).

מגורים.⁷⁸ מובן כי במקרה זה הפר המתווך באופן בוטה את חובותיו מכוח סעיף 8 לחוק המתווכים.

8.5.13 העתק מההזמנה בכתב יש למסור ללקוח

בפרשת בניטה נ' הררי,⁷⁹ פסקה שופטת בית משפט השלום בירושלים, כי אי-מסירת העתק מההזמנה בכתב ללקוח נוגדת את הוראות סעיף 5 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, ויש בכך משום הפרת חובה חקוקה.

סעיף 5(ב) לחוק הגנת הצרכן קובע כדלקמן:

עוסק, העומד לחתום על חוזה עם צרכן, חייב לתת לו הזדמנות סבירה לעיין בחוזה לפני חתימתו, וכן למסור לו עותק ממנו לאחר החתימה.

בית המשפט אף קבע כי החתמת לקוח מחוץ לנכס בעמידה ואי-מסירת עותק מההזמנה זו ללקוח אינם עולים בקנה אחד עם הוראות סעיף 8(א) לחוק המתווכים או עם פעולות בתום לב. בית המשפט ראה בהתנהגות המתווך בפרשה זו ככזו שאינה עולה בקנה אחד עם חובת הנאמנות ההגיונית. כן קבע כי המתווך לא נהג בדרך המקובלת שחלה עליו ולא מסר כל מידע בעניין מהותי בנוגע לנכס. יוער כי ביולי 2006 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק פרטית שמטרתה לחייב מתווך למסור ללקוח עותק חתום על ידי הלקוח מההזמנה לביצוע פעולות תיווך במקרקעין וכן כי הלקוח המאשר כי קיבל לידי העותק.⁸⁰ ביולי 2015 הונחה הצעת חוק פרטית נוספת על שולחן הכנסת בהצעה נכתב כי על המתווך לתת עותק מטופס הזמנת שירותי תיווך ללקוח לפחות 24 שעות טרם חתימת ההצעה בידי הלקוח. הצעות אלה טרם הבשילו להוראות מחייבות נכון למועד פרסום ספר זה.

⁷⁸ ת"ק (תביעות קטנות ת"א) 58628-05-12 לחמי נ' מזר עסיס (5.5.2016).

⁷⁹ ת"א (שלום י-ם) 3481/07 בניטה נ' הררי (6.5.2008).

⁸⁰ הצ"ח פ/17/1481 הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון - מסירת העתק ללקוח), התשס"ו-2006; הונחה על שולחן הכנסת ביום 19.7.2006; הצ"ח פ/198/20 הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון אחריות לתשלום דמי תיווך), התשע"ה-2015.