



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן עובדיה

לפני כבוד השופט נמרוד אשכול

התובעת: מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ  
ע"י בא כוח עוה"ד אסף אלקוני.

נגד

הנתבע: שניר בן עובדיה  
ע"י בא כוח עוה"ד ענר בר אילן.

### פסק דין

1. התובעת היא חברה העוסקת בתיווך נדל"ן ובמסגרת זו מועסקים מתווכים מטעמה. התביעה שבנדון מתייחסת לעסקת תיווך שכירות דירה ברח' פנקס 49, תל-אביב (להלן "הדירה"). התביעה הוגשה על סך 3,200 ₪, יצוין כי סכום זה הוא שכר הדירה החודשי כאשר הוא כולל בתוכו מס ערך מוסף בהתאם להסכמת הצדדים. ראה "הזמנת שירותי תיווך במקרקעין" מיום 15.11.2017 אשר צורפה כנספח "א" לכתב התביעה (להלן "הזמנת שירותי תיווך").

2. התובעת מציינת כי ביצעה את עסקת התיווך, הנתבע התחייב לשלם לה את הסכום המפורט בהזמנת התיווך. לנתבע ניתנה הנחה באופן בו נקבע כי הסכום כולל מע"מ וזאת כעולה מחתימת הצדדים בכתב יד על גבי טופס ההזמנה. התביעה מפרטת כי הנתבע סירב לשלם את הסכום הנ"ל ולפיכך הוגשה התביעה.

3. התביעה הוגשה תחילה ללשכת ההוצאה לפועל כתביעה לסכום קצוב. הוגשה התנגדות וביום 21.11.2018, בהסכמת הצדדים, ניתנה רשות להגן והתיק הועבר לפסים של תביעה בסדר דין מהיר בפני מותב זה. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 6.6.2019 התקיים דיון הוכחות אשר במסגרתו העיד מר שי טוביאן אשר ביצע את עסקת התיווך מטעם התובעת, וכן העיד הנתבע. בהמשך הדיון סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל פה.

### עיקרי טענות הצדדים

4. התובעת מציינת כי ביצעה את עסקת התיווך, עמדה בכל הקריטריונים הקבועים בחוק המתווכים, והייתה הגורם היעיל לביצוע העסקה. המתווך סייע בידי הצדדים לקדם את העסקה. הנתבע חתם מרצונו החופשי על הסכם התיווך. הנתבע אכן טען בשלב מסוים, כי אינו



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן עובדיה

- חייב לשלם את דמי התיווך לאור תיקון חוק השכירות והשאיילה, אולם לאחר שהתייעץ חתם על טופס התיווך.
5. בכל הנוגע להשפעת התיקון בחוק השכירות והשאיילה על העסקה הרלוונטית וחבותם של הצדדים, מציינת התובעת כי חוק השכירות והשאיילה חל על היחסים שבין השוכר והמשכיר ובתיקון לחוק נקבע שהשוכר לא יישא במישרין בתשלומים שאינם מפורטים בסעיף ט(א) לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 (להלן "חוק השכירות והשאיילה"). מדובר על התחייבות ישירה של השוכר למתווך, התיקון לחוק אינו חל על היחסים שבין השוכר למתווך. ככל שמדובר בתשלום שבעל הדירה צריך לשאת בו, יכול להיות שלשוכר ישנה עילת תביעה נגד בעלת הבית אולם המתווך אינו קשור לנושא משום שהחוק אינו חל ביחסים שבין המתווך לשוכר. עוד ציין כי מדובר בחתימה מרצון של הנתבע אשר ניתנה לו הזדמנות להתייעץ עם צד ג' כלשהו, טרם חתימתו. אין המדובר בכפייה על פי חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן "חוק החוזים"). בנוסף אין מדובר בעבירה על עבירה לפי חוק הגנת הצרכן כנטען על ידי הנתבע.
6. הנתבע ציין כי מדובר בעניין חוקתי ולא עניין ספציפי. לדעתו, הפעולה של התובעת היא כנגד הדין. המתווך עשה עסקה עם בעלת הדירה כדי לגלגל את התיווך לידי השוכר (עמ' 8 לפרוטוקול, שורות 4-1). לעמדת הנתבע, הנתבע היה צריך לשלם דמי תיווך במידה והיה הולך למשרדו והמתווך היה פועל עבורו למציאת הדירה. התיקון בחוק השכירות והשאיילה הוא חוק מאוחר שגובר על חוק מוקדם, הוא חוק ספציפי הגובר על חוק כללי ולפיכך ועל פי התיקון הנתבע אינו חייב בתשלום למתווך.
7. עוד טוען הנתבע, כי יש לבטל את הסכם התיווך שנחתם מן הטעם שאסור למתווך הפועל על פי חוק במדינת ישראל להחתים גורם כלשהו על מסמך בלתי חוקי, ובנסיבות העניין מדובר בהחתמה שבכפייה האסור לפי דיני החוזים. כן טוען הנתבע, כי התובעת מנעה ממנו באופן פיזי לעלות לדירה אם לא יחתום על טופס התיווך של הדירה. לדבריו, מדובר בהשפעה בלתי הוגנת בניגוד לסעיף 3(ב)(8) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.
8. הנתבע מציין כי בית המשפט "מתבקש לקבל הכרעה אמיצה ברוח המחוקק במדינת ישראל אשר תיקן את חוק השכירות והשאיילה במטרה למנוע גלגול הוצאות כפי שקרה במקרה שלנו, של משכיר ומתווך שעושים "עסקה" על הגב של הנתבע בשוק רבוי (צ.ל: 'רווי' נ.א) ביקוש כך שהניצול מתאפשר ביתר שאת" (עמ' 8 לפרוטוקול, שורות 21-19).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן עובדיה

### דיון והכרעה

9. בחודש יולי 2017 נוסף תיקון מס' 1, התשע"ז-2017 (להלן "התיקון") בחוק השכירות והשאיילה, אשר במסגרתו נוספו מספר סעיפים שמטרתם להסדיר את שוק השכירות, בין על ידי הגדרת הדירה, זכויות השוכר, ובין על ידי הגדרת נושאים אחרים הרלוונטיים ביחסים בין שוכרי הדירות למשכירים. התיקון בא לידי ביטוי גם בהוספת סעיף 25ט שעיקרו "תשלומים שוטפים שבהם נושא השוכר".

10. להלן התיקון לחוק השכירות והשאיילה, כהאי לישנא:

"25ט. (א) השוכר יישא בתשלומים אלה לגבי תקופת השכירות:

- (1) דמי שכירות לפי חוזה השכירות למגורים;
  - (2) מסים החלים על המחזיק בדירה, לרבות ארנונה;
  - (3) תשלומים בעד צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לשוכר בדירה למגורים, ובכלל זה מים, חשמל, גז וחימום;
  - (4) תשלומים לצורך אחזקה שוטפת המשולמים לנציגות הבית המשותף או למי שנכרת עמו חוזה לניהול ואחזקה שוטפת של הבית המשותף;
  - (5) תשלום מסוג אחר שקבע השר.
- (ב) השוכר לא יישא במישרין בתשלומים שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), ובכלל זה בתשלומים אלה:

- (1) תשלום המיועד לרכישה או להשבחה של מערכות או מיתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת, למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר;
- (2) דמי ביטוח בעד ביטוח הדירה המושכרת בביטוח מבנה;
- (3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א), ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת השוכר לשאת בהוצאות תיקון ליקריים לפי סעיף 25ח(א).

11. כעולה מעדויות הצדדים בתיק, התובעת פרסמה את הדירה להשכרה באתר האינטרנט "יד 2". הנתבע ראה את הפרסום, היה מודע לכך שמדובר במשרד תיווך אולם גרסתו: "לא נרמז בשום אופן שהוא שהייתה ציפייה לגלגל עלי את עמלת התיווך לפני מעמד החתימה" (ראה תצהיר מיום 20.8.2018). הנתבע העיד כי בעקבות המודעה יצר קשר עם המתווך והגיע לפגישה בדירה. לאחר שהגיע להסכמות עם בעלת הדירה, במסגרתן היה צריך לשלם סך של 1,000 ₪ על החשבון, ירד





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן עובדיה

עם המתווך לראות את החניה, ובשלב זה, לגרסת הנתבע: "רק שם בפעם הראשונה הוא העלה את הדרישה לעמלה ואני ציינתי בפניו שזה לא חוקי ועשיתי טלפון עם קרובי משפחה וחברים ואמרו לי שזה לא חוקי כן חתמתי. באותו שלב אמרתי לו אני חותם ואמרתי לו שיהיה לך ברור שזה לא חוקי ואני אשלם רק מה שחוקי" (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 20.1.2019, שורות 6-1). בעניין זה חזר הנתבע והעיד ביום 6.6.2019 כדלקמן: "...זיכרון הדברים היה מותנה ב- 1,000 ₪ מקדמה. ירדתי להביא את הכסף ובדרך חזרה לדירה נעמד המתווך בשביל הגישה ושם טען שאם לא אחתום על טופס הזמנת שירותים, לא אוכל לממש את ההתחייבויות שלי בזיכרון הדברים. אז היו לפחות עשר דקות שאני מודע שזה לא חוקרי (צ.ל: 'חוקי נ.א.), כיוון שאני לא הזמנתי את השירות שלו אלא בעלת הדירה וישנו חוק שאומר שאי אפשר לגלגל לשוכר את עמלת התיווך." בהמשך העיד כי נועץ עם חבר מתווך (עמ' 5, שורות 21-22).

12. המתווך העיד כי לא קיבל שכר מבעלת הדירה. הוא לא החתים בשלב ראשוני וקודם לכניסה לדירה את הנתבע: "אחרי שראיתי שזה הולך להיסגר אז אמרתי לו שיחתום למטה הוא אמר שהוא לא צריך לחתום או לשלם. זה מגוחך. הוא פנה מלכתחילה למשרד תיווך למטרת תיווך". לעניין ההסכם עם בעלת הדירה, העיד המתווך כי מי ששכנע את בעלת הדירה לחתום על הסכם שכירות עם הנתבע היה המתווך והדבר ניתן ללמוד מהתמלילים, אשר הוצגו לבית משפט.

13. לגבי נסיבות החתימה העיד: "ירדנו למטה ואז הייתה התלבטות. הוא הלך להביא כסף. אמרתי שצריך לחתום על הסכם התיווך ויתרתי לו על המע"מ בעקבות הבקשה שלו. ואחר כך היה זיכרון הדברים, לאחר זיכרון הדברים היא לא רצתה אותו. אני דאגתי שהיא תיקח אותו. הוא ירד להביא כסף כדי לשלם על זיכרון הדברים" (עמ' 3, שורות 22-25).

14. בשים לב לאמור לעיל, דוחה את טענת הנתבע לעניין כפייה, וזאת כמפורט להלן. סעיף 17 לחוק החוזים קובע כדלקמן:

17. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב כפייה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי לבטל את החוזה.

כעולה מהראיות שבתיק, הנתבע בחר לחתום מרצונו החופשי. במסגרת זו ניהל משא ומתן על מחיר השירות וכתוצאה ממנו סוכם שהסך של 3,200 ₪ כולל מע"מ, לעניין זה ראה כיתוב בכתב יד על גבי טופס ההזמנה שצורף לכתב התביעה. כמו כן ראה עדותה של הגב' קרן גרוסלגליק אשר הייתה נוכחת בשיחה שאותה ניהל התובע עם דודו וזאת קודם לחתימה על המסמך, העדה העידה: "אני ודודו אמרנו לו שאם הוא חושב שזה לא חוקי, שלא יחתום על ההסכם" (עמ' 6, שורה 28). לנתבע הייתה שהות ואפשרות שלא לחתום על ההסכם אולם בחר משיקוליו לעשות כן, ולפיכך לא ניתן לומר שחתם בכפייה. כאמור דוחה טענה זו של הנתבע.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן עובדיה

15. התובע הוא בעל רישיון תיווך ולכאורה עמד בפרמטרים הקבועים בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן "חוק המתווכים") ובסעיפים 9 ו-14 לחוק המתווכים. טופס ההזמנה מפרט את העסקה וכן את גובה התשלום שיש לשלם למתווך. השאלה שנתרה במחלוקת היא האם בשים לב לתיקון 2017 לחוק השכירות והשאיילה שצוין לעיל, מנוע המתווך מלתבוע את עמלת התיווך כמפורט בהסכם.

16. עיון בחוק השכירות והשאיילה ובתיקון הימנו מלמד כי היחסים הם בין השוכר לבין המשכיר. ההיגיון של סעיף 25ט לחוק השכירות והשאיילה הוא להסדיר התשלומים בהם יישא השוכר וכן להסדיר באופן מפורש מה הם התשלומים בהם לא יישא השוכר במישרין ו/או בעקיפין. במסגרת זו נוסף במפורש סעיף 25ט(ב)(3) הקובע שהשוכר לא יישא בתשלומים הבאים: "3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א), ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר". המתווך העיד בנושא זה כי לא קיבל שכר מבעלת הבית (עמ' 2, שורה 18 לפרוטוקול). כן ציין כי אין בידיו את טופס הבלעדיות של בעלת הבית אשר מסרה לידיו את שיווק הנכס, אך ציין בנושא זה כי: "אני מכיר אותה אישית זאת מילה של כבוד".

17. כוונת המחוקק בתיקון של חוק השכירות והשאיילה, בין היתר, הייתה שלא לחייב את השוכר בתשלומים שבהם חייב המשכיר ו/או בהשבה של תשלומים אלה. לא הוכח לבית המשפט כי המשכיר, בעלת הבית במקרה זה, התחייבה לשלם למתווך ו/או שילמה למתווך סכום כלשהו אותו הוא תובע כעת מהשוכר. הגם שיש לפרש את החוק לטובת השוכר וזאת כקבוע בסעיף 25יד(2), לא ניתן להתעלם מסעיף ב(3) רישא לחוק הקובע: "תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן א'..." ומהסיפא שלו: "...ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר" אשר אינה שוללת מצב בו מתווך פעל מטעם השוכר וזכאי לעמלתו. יובהר כי על פי הפסיקה מתווך יכול לקבל עמלה הן מהשוכר והן מהמשכיר, ראה בעניין זה: ת"א (מחוזי מרכז) 5276-07-10 ג'ונתן דויד פיית' נ' שרה רובינשטיין, פסקה 42 (2013). במקרה שלפנינו אין מחלוקת כי המתווך היה הגורם היעיל בעסקה וסייע לצדדים להגיע לעסקה והדבר נלמד הן מעדויות הצדדים והן משמיעת ההקלטות אשר הושמעו בבית המשפט. כאמור מערכת היחסים בחוק היא בין השוכר ובין המשכיר והחוק אוסר על חיוב השוכר בתשלום כספים בהם חב המשכיר. אין הדבר שולל את זכותו של המתווך לעסקה נפרדת וברורה מול השוכר.

18. השינוי בחוק השכירות והשאיילה לא משנה בנושא זה את חוק המתווכים. ראה לעניין זה את דבריו של ח"כ ניסן סלומינסקי (יו"ר ועדת החוקה, חוק ומשפט) בישיבה מס' 254 מיום 17.7.2017 אודות התיקון הנ"ל: "עוד מוצע לקבוע סוגי תשלומים שבהם, בין השאר, לא יישא





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן עובדיה

השוכר אלא המשכיר, ובכלל זה תשלומים כמו שכר טרחה של עורך דין או מתווך שפעל מטעם המשכיר. " על דברים אלה עמד הנתבע בתצהיר עדותו הראשית, אך הנתבע לא התייחס להמשך דבריו של ח"כ סלומינסקי באותה ישיבה: "אני לא מתייחס כרגע, בגלל קוצר הזמן – ואני מניח שהנואמים האחרים ידברו – אני לא מזכיר כאן את הנושא של המתווכים. היה על זה דיון נפרד." (ההדגשה אינה במקור). ללמדך, שבמידה והמחוקק מצא לנכון לבטל זכותו של המתווך לדמי תיווך היה עליו לקבוע זאת באופן מפורש תוך שינוי חקיקה והתאמה בחוק המתווכים. כל פרשנות אשר פוגעת בזכותו של המתווך אשר היה הגורם היעיל בנסיבות העניין לשכר עמלו, היא פגיעה בזכויות הקנייניות של המתווך כקבוע בחוק-יסוד: חופש העיסוק וחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו.

19. בנסיבות העניין, ולאחר שהוכח כי המתווך היה הגורם היעיל בעסקה וכן הוכח שהנתבע ידע שמדובר בעסקת תיווך, ובשים לב לכך שלנתבע ניתנה האפשרות שלא לחתום על ההסכם, אך בחר לחתום עליו ולהתקשר עם בעלת הבית ורק לאחר מכן לכפור בחבותו על פי ההסכם; דוחה פרשנות הנתבע.

20. מכל האמור לעיל, מורה על הנתבע לשלם לתובעת סך של 3,200 ₪ (כולל מע"מ) בצירוף ריבית והפרשי הצמדה מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

21. מאחר שמדובר בדבר חקיקה ראשוני, לא מצאתי לנכון לחייב את הנתבע בהוצאות הדיון ו/או בשכר טרחת עו"ד התובעת. על כן, כל צד יישא בהוצאותיו ובשכר טרחת עורך דינו.

זכות ערעור כדין.

ניתן היום, ט"ז סיוון תשע"ט, 19 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

נמרוד אשכול, שופט



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 18-09-27027 מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ נ' בן  
עובדיה

