


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין
בפני כב' השופטת חנה פליינר

רשות פינה פיתוח בע"מ ע"י ב"כ עו"ד ראובן שרגיל ו/או ملي שרגיל	תובעת
---	--------------

נגד

נחות רוזנשטיין ע"י ב"כ עו"ד עxon קמר	נתבע
---	-------------

פסק דין
1
הצדדים לתביעה, העובדות הדריכות לה ותמציתת

1. התובעת, ראש פינה פיתוח בע"מ, הינה חברת העוסקת (בין היתר) בייזמות פרויקטים. הנتابע, מר נחום רוזנשטיין, הינו מתחזק פרויקטים במקצועו, בעל רישיון תיווך בישראל. בין היתר משמש הנتابע כמתוך/יועץ גם בעסקאות נדל"ן המותבצעות בחו"ל.

2. ביום 12.12.2010, בעקבות פרסומים של הנتابע בראשת האינטרנט, הגיעו מר מודי רובינשטיין, מנהל התובעת ובשל מנויות בה ועו"ד ملي שרגיל, בעל מנויות בתובעת (להלן: "רובינשטיין" ו"שרגיל" בהתאם; יקרוו יחד להלן: "נציגי התובעת"), למשרד הנتابע ובקשו ממנו מידע אודוט נכסים בארץ"ב ובמיוחד בעיר לאס וגאס, נבדקה. בין הצדדים נחתם באותו יום הסכם תיווך שלפיו התחייבת התובעת לשלם לנتابע דמי תיווך בסך \$2,000 + מע"מ עם החתימה על הסכם מהיבר לגבי "נכסים שהוצעו ע"י המתווך או שותפיו" (סעיף 5; ההסכם יקרא להלן: "הסכם התיווך"; נספח 4 לתעריך רובינשטיין).

3. אין מחלוקת בין הצדדים כי הליך קניית הנכסים בו התעניינה התובעת מותבצע בשיטת מכרז. המדובר בבתים מגוריים שהוצעו לממכר ע"י הבנק מכוח מיומש משכנתא כאשר ההצעה עם התנאים הטובים ביותר מבחן הבנק היא זו שנבחרת בספרו של דבר; תוך עשרה ימים הרוכש לבדוק את הנכס, לבטל את העסקה ולקלול את כספו חורה; במהלך אותו הזמן מותבצעה בדיקת הנכס ע"י חברת בדק מטעם הרוכש שהינה חברה חיצונית.

4. הנتابע מסר לתובעת מידע לגבי נכסים בלבד וgas ובימים 28-29.12.2010 שלח את הצעות המחיר של התובעת לגורמים הרלוונטיים בארץ"ב. לטענת התובעת, הנتابע מילא את טופס ההצעות לרבות המחיר והتובעת חתמה בעד הנتابע טוען שהמחירים נקבעו ע"י התובעת. כך או כך, אין מחלוקת שבסוף חודש 12/2010 נוצע נציג התובעת לאס וגאס ושם נקבעו עם מותווך מוקומי, מר אוירק רייטר (להלן: "רייטר"), אשר בין הנتابע היו יחסים המבוססים על שיתוף פעולה תואם


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

1. התחשבניות כספיות. אין מחלוקת שהנתבע הוא זה שהפנה את נציגי התביעה לריטר, תוך ציון
2. העובדה כי מדובר בשותף שלו, אם כי לטענת רוביינשטיין הוא שוחח עם מר ריטר טלפון לפני
3. שהכיר את הנתבע והגיע אליו באופן עצמאי. מכל מקום, ריטר הציג לנציגי התביעה את הנכסים
4. וביצעו פעולות שונות בקשר לרכישות ובכלל זה דאג שתבוצע בדיקת הנכסים מטעם חברת הבדיקה.

5. התביעה הציעה באמצעות הנתבע בין 10 ל- 17 הצעות (קיימות מחלוקת בין הצדדים בעניין) זוכתה
6. בארבעה נכסים ובין החודשים 10/2011 – 12/2011 רכשה היא בעיר לאס וegas את הנכסים הבאים
7. (אשר נקראים ע"ש כתובותיהם): פורק מסה 505; סלבישן 1945; קליר קניון 2919; אורציד גינגל
8. 5831 (ראו הסכמי רכישה נספח 1 לצהיר רוביינשטיין).

9. לטענת התביעה, בחודש 10/2011 עת נציגיה ביקרו פעם נוספת بلاס וגאס ורכשו נכסים נוספים
10. שלא באמצעות הנתבע אלאידי ריטר (להלן: "הרביישה הנוספת") התברר ל התביעה,
11. לטענתה, שהנתבע הציג מצוי שווה: לשיטתה, התברר לה בבדיקה הנוסף שברכישות מסווג זה
12. שביצעה יש לתת הצעות נמוכות ולאחר מכן להיל מומ"ם עם הבנק לגבי המחיר, כך שמחיר הנכס
13. בסופו של יום נמוך משמעותית מהמחיר המקורי ע"י הבנק. התביעה טוענת שהנתבע הסתר ממנה
14. מידע זה והוא התרשל ביעוץ ובכך גרם לה להגיש הצעות גבוהות מדי, הקרובות למחיר המקורי ע"י
15. הבנק. בשל מצג שווה זה ואו הייעוץ הרשמי הנ"ל, טוענת התביעה שרכשה את ארבעת הנכסים
16. במחיר גבוה יותר ממה שהיה יכולה לרכוש וכן לא רכשה נכסים אחרים שמחירם קנייתם
17. והרווח הצפוי מהם היה גבוה יותר ממחירם המקורי ולכן לטענת נזק ממשון. התביעה אשר
18. הוגשה בפניי מוגלה את אותו נזק מזמן לו טוענת התביעה. הנתבע מצדדו הודה וטען כי
19. התביעה שבפני הוגשה אך ורק על מנת לתת משקל נגד לתביעה הקטנה אשר הוגשה על ידו, היא
20. ת"ק 11-09-47763 (נספח 1 לכתב התביעה המתוכנן; תקרא להלן: "התביעה הקטנה"), במסגרת
21. תבע הנתבע את הסך של \$8,000, הם דמי התיווך הנקובים בהסכם התיווך.

השתלשות האירועים לאחר הגשת התביעה

22. 7. במהלך הדיוון שהתקיים לפני ביום 11.6.2012 הוריתי ל佗עת לתקן את כתב התביעה: "...מדובר
23. בתביעה נזקית על נזק ממון שנגרם כביכול בשל מצאי הנתבע, בכתב התביעה אין כל פירות מיוחד
24. חשוב נזק זה. אין מחלוקת ש衲מו 4 עסקאות בעקבות מעורבותו של הנתבע. על ה佗עת לפרט
25. מהו נזק שנגרם בגין כל עסקה ועסקה, אגב פירות הסכום ששולם עבור נכס, הסכום שלכאורה
26. ניתן היה לשלם ואוטו הפרש נתן הוא הנזק אשר ביחס שיש ידרש לו בגין כל עסקה ועסקה...
27. מבחינה עניינית יש פגם בכתב התביעה שאינו מפרט את הנזקים ולכן אני מחייבת את התביעה
28. לחתם פרטיהם נוספים ולתקן את כתב התביעה..." (עמ" 6 ש" 17 – 26).

29. 8. התביעה הגישה כתב התביעה מתוכנן על פי החלטת בית המשפט. בסעיפים 36 ו-37 לכתב התביעה
30. המתוכנן, כמו גם בסעיפים 27-28 לצהירו של רוביינשטיין, נערך חישיב המפרט את הנזק. תחישיב
31. זה מבוסס על השוואה בין מחיר ממוצע לרוגל מרובה ברכישותאותן ביצהעה התביעה באמצעות
32./am>


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

הנתבע (לשיטת התובעת, סכום של \$55.26); לעומת זאת מומוצע לרוגל מרובה ברכישה הנוסף (\$41.77). התובעת הכפילה את ההפרש במחיר המומוצע בשיטה הכלואו רכשה במסגרת הרכישה שבוצעה על ידי הנתבע, והפחיתה שיעור של 10%, הוא השיעור בו ירדו מחיריהם, לשיטה, בעשרת החודשים שהחלפו בין הרכישות. התוצאה שהתקבלה עמדה על \$40,000, אולם משיקולי אגירה העומדה התביעה על סך של 80,000 ש"ח בלבד.

9. לתמיכה בתביעה הגישה התובעת גם את תצהירו של רייטר. לקרה דין הוחכות שנקבע בקשה התובעת להעיד את רייטר באמצעות שיחות וUID, לחילופין בקשה שהנתבע יסכים לתוקן התצהיר ללא חקירה. הנתבע התנגד לשתי הבקשות, ומשכך נתנה החלטתי מיום 5.6.2013 בה דחתיי את הבקשה מאחר שלא נמצא סיבה מספקת המונעת את באו של רייטר לישראל, מה גם ורייטר הודה בתצהיריו כי בין הנתבע קיים סכוזן, על כל המשטמע לכך. בעקבות החלטה זו נashed תצהירו של רייטר בהחלטתי מיום 11.6.2013 (עמ' 14 ש' 24), ועדותו של רובינשטיין מחד ועדותו של הנתבע מאידך חן העדויות היחידות שנשמעו בהליך הוחכות.

10. כפי שכבר ציינתי לעיל, התביעה שבפני הגישה לאחר שהנתבע הגיש את התביעה הקטנה. התובעת בקשה לאחד בין שתי התביעות; הנתבע התנגד; בסופה של יום התביעה הקטנה עוכבה עד למatan הכרעה בתביעה שבפני. יצוין כי בתביעה הקטנה העלה התובעת טענות שונות (כטענות הגנה) בין היתר בנוגע לשאלת אם הנתבע היה ה"גורם העיקרי" והאם זכאי הוא לדמי תיווך.

17. כתעודה ביתר פירוט את טענות הצדדים ככל שנוגעות לה לתביעה שבפני.

טענות התביעה

11. לטענת התובעת, נציגיה הגיעו למשרד הנתבע לאור פרסומים רבים מטעמו (בין היתר נספחים (1) – (59) לתצהיר התובעת). הנתבע הציג עצמו בין השאר מומחה ובקי בתחום המקצוען בחו"ל ובלאס וגאס בפרט וכן הציג מצג שווה שלפבו עומד לבצע עסקת תיווך. בדיעבד הסתבר לתובעת כי הנתבע כלל לא ראה את הנכסים והמידע עליו התבפס נבע פרסומים אשר היו נחלת הכלל. עוד טענת התובעת שהנתבע הטעה אותה באומרו כי עליה להגיש הצעותיה לרכישת נכסים לפני הנסיעה לארה"ב וכי על ההצעה להיות קרובות ככל האפשר למחיר המומלץ לרכישה; הנתבע לא ציין בפניו שניתן להלן מוי"ם לגבי הרכישה ועלות התקיונים עם הבנק, המוכר, ובשל כך רכשה כאמור את הנכסים במחיר גבוה יותר מממה שיכולה להיות לרכוש לו לא מגזין השווה של הנתבע וכן שרכשו.

12. לשיטת התובעת, מטרת הנתבע הייתה ליזור מצב בו תציע היא הצעות גבוהות כך שמייבב הסיכויים שתזכה בנכס ובכך יוכל לנצל את דמי התיווך. הנתבע הציג מצג שווה שלפיו רייטר הוא שותפו בארה"ב אלא שהתרבר שאין מדובר בשותף אלא הקשר בין השניים שהסתכם, לטענת התובעת, בהפריה ל��וחות משואל. התובעת טענת שהנתבע לא היהו את הגורם העיקרי בעסקה


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א-12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

1 2 3 4 5 6
 וכל מעורבותו הסתכמה בקבלת מידע ממוקור שהינו נחלת הכלל והעבירתו בדרך אלكتروני לתובעת. לאחר מכן העביר התובע מסמכים מה התביעה לריטר, כשריטר הוא זה שמבצע למעשה את כל הפעולות הדורשות לרכישת הנכסים ובכלל זה עריכת ביקור בנכס, הערכת תיקונים, העברות כספים, מסמכים וחוזים. התובעת מוסיפה וטוענת שעל פי המקובל בלאס וגאס מתווכים מקבלים דמי תיווך ממוכר בלבד בעוד רוכש, בדומה לתובעת, רשאי לקבל שירות תיווך מלאים בחינם – לפיקח טוענת התביעה כי ככל שיטת העובודה של הנتابע מהווה הונאה.

7 8 9 10 11
 13. בנוסף ולהילופין טוענת התביעה שרובינשטיין פנה לריטר לפגישה הראשונה עם הנتابע ומכאן לא הוא שיצר את הקשר בנים; התביעה טוענת שהATAB הפעיל לחץ על ריטר והאחרון שילם לו \$4,900 או \$4,000 בגין הנכסיםמושא התביעה; בסיכוןה טוענת התביעה שהATAB אין זכאי לדמי תיווך, בין היתר משאינו מותוך בנבואה ואינו הגורם הייעיל, מה גם שהATAB הגיש תביעה אישית למורת שברור מממקומו שפועל בשם תאגיד (REO).

12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25
 12. בסיכוןה מוסיפה התביעה וטוענת שאם וככל שיטען הנتابע שהמחיר הסופי בו נסגורו העסקאות היה גבוה מהמחיר המוצע - דבר המלמד לכואורה על ניהול משא ומתן עם הבנק, אז יש לדחות טענה זו חן משום שהיא הרחבה חזית והן משום שלגופו של עניין הפעירים אם וככל שקיים נובעים מטופשות שונות שמקורן בהצעה ובכלל זה הוצאות שיפוץ ותיקון, ולא בשל העובדה שנחל משא ומתן עם הבנק. לגבי טענת הנتابע שמדובר ניתן היה לבטל את העסקה תוך 10 ימים טוענת התביעה כי זו אינה רלוונטייה מאחר שה התביעה האמינה למצגי הנتابע שמדובר בעסקאות מוצלחות ולא הייתה לה סיבה לבטלן; לגבי הטענה שמתוך 17 הוצאות זכתה התביעה רק ב-4 נכסים, דבר המעיד על הוצאות נזוכות, טוענת התביעה כי זו טענה חרשה שחר שכן ממילא חפה באربעה נכסים ולא יותר. מוסיפה התביעה וטוענת שהATAB לא הצליח להסביר מה מהות היחסים בין ריטר; לא היה מסוגל להסביר את מערכת ההתחשבות בין ריטר; ניסחה בחקרתו להתגער מפרנסומיי באינטרנט; נספח ט' לתעריך הנتابע אינו אותנטי, לא הוצאה מאתר אינטרנט אלא ממוחשב הנتابע; הנتابע התרשל, הציג מגז שווא, הטעה ונוהג בחוסר תוייל, וחקרתו הייתה בלתי אמונה, רוויה שסתירות וזיכרין סלקטיבי.

טענות הנتابע

26
 27 28 29 30 31
 26. הנتابע טוען שמטרת התביעה היא להלך עליו אימים בשל התביעה הקטנה אשר הוגשה על ידו. הנتابע טוען כי אין כל פסול בפעולותו באלה"ב, כי פעילות זו אינה עומדת בニיגוד לחוק המתווכים; כי בחסכים החיווך צוין במדויק התיווך תבוצע על ידי הנتابע והוא מי מטעמו או שותפו, וכך אכן היה. הנتابע טוען כי הקיימים מיום משותף עם ריטר במטרה לפתח את השוק האמריקאי בפני מושקיעים ישראלים תוך פתרון לمشקיע מKANJI הנכס ועד הטיפול בו לאחר הרכישה.


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

16. לשיטתו של הנאשם, הגם שהדבר אינו רלוונטי לתביעת הנזק שהונחה בפניו, הוא אכן היה את
2 ה"גורם הייעיל" בעסקאות. לא זו אף זאת, הנאשם טוען כי עצם הגשת התביעה הנזקית, אשר
3 הרצינול העומד בסיסה היא שהנתבע בפועל התוויך שלו הסב לתובעת נזק, עומדת בנסיבות
4 לטענת התביעה שהוא ה"גורם הייעיל" בעסקאות אלו. לעומת שטען הנטען שההצעה הנכס
5 אינה מודד להיותו של אדם גורם ייעיל. הנאשם מוסיף וטען כי מעולם לא אמר או הבטיח שהוא
6 באופן אישי בדק או יבדוק את הנכס. זאת ועוד, התביעה, כמו שעסקת בתחום הנדלין בארץ
7 וחוץ, יודעת שקניית נדלין בארץ'B שונה מישראל (כפי שפורט לעיל) וכן כי הנכסים נמכרים
8 במצב IS AS. נציגי התביעה ביקרו במספר רב של נכסים בארץ'B ובחשו לרשות את ארבעת
9 הנכסים לאחר שראו אותם בעצמם, שלאו אנשים מטעמים לבדוק מקצועית את הנכס וקיבלו את
10 דוח' הבדיקה לעيونם. הנאשם מוסיף וטען שבשלב ביקורם בארץ'B ובהתאם לתנאי המכירות יכלו
11 התביעה לבטל את העסקה, אם אכן סקרה שהሞחר שנsegר אינו הולם.
12. לשיטתו של הנאשם, התביעה רכשה את הנכסים במחירים שוק וחלקים אף מתחת למחירי שוק
13 בתקופה הרלוונטית. עד טוען הנאשם כי פעל עבורה התביעה להגשת הצעות עבור כ-17 נכסים ומוטוקן
14 זכתה התביעה בארבעה נכסים בלבד, וזאת מושם שבעל שאר הנכסים היו הצעות גבוהות יותר
15 מחצעות התביעה. הנאשם טוען כי בכך יש כדי למדנו שההצעות שהוגשו לא היו במחיר המומלץ
16 ואו מחיר גבוה, שאחרת על פי היגיון זה כל ההצעות התביעה היו זוכות.
17. בתצהיריו מוסיף הנאשם, שבמועדים הרלוונטיים ל התביעה הוציאו למכירה 27,000 נכסים.
18 לטענתו, ב�ן מאות נכסים ומהם דלה רשיימה של כמה עשרות ואחתה שלח לנציגי התביעה במיל
19 ביצירוף המלצהו שהתבססו על אזכור הנכס, סוג הנכס ואפשורויות השכרתו בהתאם לדרישות
20 התקציביות והציפיות שהוצעו ע"י התביעה. עוד טוען, כי מעולם לא קבע את המחיר שהוצע ע"י
21 התביעה. המחיר נקבע בידי התביעה או מי מטעמה לאחר שניתנה לה אינפורמציה שנדראה על יהה
22 וכל זה מחירים נכסים סמליים אשר נמכרו בחודשים סמוכים לפני הקניה. כמו כן, טוען כי הפנה
23 את נציגי התביעה לאתר אינטרנט שונים שאמנים נגשים לכל אך היה צריך ללמד את התביעה לבצע
24 חיפושים באתר על מנת להניב תוצאות טובות יותר. הנאשם טוען כי הפנה את מנהלי התביעה גם
25 לאחר המציג את ההיסטוריה של הנכסים ומידע זה סייע להם לגבות הצעות ומחרירים באזרע. הנאשם
26 ממשיך וטען כי תפקידו היה, וכך גם עשה בפועל, להביא בפני התביעה או מי מטעמה את נתוני
27 המכירות שנעשו בסביבה המידית של הנכסים בהם התעניינו ונוהלו שיחות טלפון אשר לאחריהם
28 קבעו מנהלי התביעה את המחירים שיוציאו עבור הנכסים.
29. הנאשם מפרט ששוק הנדלין בכלל ובארה'B בפרט הינו שוק דיןامي הסובל מירידות ועליות
30 לעתים אשר לא ניתן להבטיח לאן פניו השוק מועדות. הנאשם טוען כי לאחר הגשת ההצעות
31 תיאם פגישה בין רietenר לנציגי התביעה עת הגיעו ללאס וגאס ומשלב זה עבר הטיפול לרietenר כאשר
32 הנאשם המשיך ללוות את תהליך הרכישה מישראל מול רietenר; מבדיקות חברות הבדיקה עליה כי לא
33 היו בנכסים בעיות מהותיות; התביעה ונציגיה בחשו לנתק את הקשר עם הנאשם לאחר הפגישה עם


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

רieten; רieten אכן העביר לנתבע שיק בסך 44,900 אך השיק אינו רלוונטי להתקשרותו עם התובעת ולדמי התיווך שעלייהשלם לו קל וחומר תביעה נזקית זו, אלא מדובר בהתחשבנות בין רieten לנتابע הנוגע לשיתוף הפעולה.

בסטטומי מוסיף הנתבע וטעון כי העובדה ששרגיל ורieten לא העידו פועלות לחובת התובעת; הטענות בדבר פער בין המחיר שהוצע ומהירות שנsegur כתוצאה מהוצאות שיפוץ מהוועה הרחבות חזית אסורה; והפניה בסטטומים לסייע 8 לחוק המותוקים מהוועה הרחבות חזית אסורה; לא הוכח יסודות עולות הרשלנות מה גם ואין לקבוע כי חלה חובת זהירות קונקרטית; התובעת לכל היותר הראתה שמחيري הנכסים באס וגאס ירדו בתקופה שבין רכישת הנכסים באמצעות הנתבע לכשנה לאחר מכן אך ירידה זו נובעת מעצב טיבם וטבעם של נדלין ואין היא מהוועה סיכון בלתי סביר. הנתבע טוען שטענות התובעת כיום הינו חכמה כדי בדיעבד אך המחיר שהוצעו התבפסו על תנאי המכירה שהיינו באונה תקופה באזרחים הסמכיים לנכסים; לא ברור לאיזו תכליות הוגש המאמורים; התובעת נמנעה מלתמוך תביעתה בחוות דעת מומחה כאשר רוביינשטיין, שערק את החישוב מטעם התובעת, הודה כי אין מומחה בתחום. הנתבע טוען שאין כל מקום להדרש לשאלת הגורם הייעיל וכן לשאלת הגורם המתקשר (הנתבע או REO) שכן שאלות אלו רלוונטיות לתביעה הקטנה. לחילופין טוען שהוכח כי הינו הגורם הייעיל בעסקאות אלו.

דיון והכרעה

לאחר שיעירני בטענות הצדדים המונחות לפני סבורה אני כי דין התביעה לחידוחות. אחוריות הנתבע לנזקים הנענים לא הוכח והכל זה: לא הוכחה הטענה שבעתה הנתבע הציעה התביעה הצעות "לא בנזנות"; לא הוכחה שההצעות אשר הוגש היו גבוהות מדי וכי אם היו מוגשות ההצעות נמכות יותר, הייתה זוכה התביעת בנכסים; לא הוכח אילו נכסים מניבים יכול היה היותה התביעת לרכוש חלקו אלו שנרכשו על ידה. התרשימי כי התביעת ידעה מראש שפעולות הנתבע נעשות מישראל ואילו רieten פעל באס וגאס, כשותף של הנתבע, והכל בהתאם להסכם. התרשימי שהנתבע מילא את חלקו בהסכם אשר העביר לידי התביעת רשימות נכסים החולמים את דרישותיה ויובלותיה; הנתבע סייע בידי התביעת למלא את ההצעות והציג בפניה את המידע הרלוונטי – הוא המoir בנו נseguro עסקות באזרחים סמכיים; למעשה אין מחלוקת שההצעות לאربعת הנכסים שנרכשו הועברו על ידי הנתבע לרieten והמשק הטיפול נעשה על ידי רieten במסגרת אותו שיתוף פעולה. לפיכך, והג שקביעה זו אינה דרישה לצורך התביעה שפנוי, סבורני כי הנתבע מהוועה את הגורם הייעיל לעסקה (אשר רieten אינו מהוועה גורם עצמאי ארבעת העסקאות הראשונות, בבחן הנתבע ורieten חד הם מבחינת התביעת).

בנוסף ולחילופין, לא הוכח כי נגרם נזק לא כל שכן היקפו. כך, לא הובאה חוות"ד מומחה; החישוב שבוצע בידי רוביינשטיין מתעלם מאזרחים שונים וככל תקופות שונות; לא הוכחה הטענה בדבר אי רכישת נכסים אחרים "טוביים יותר" או "מניבים יותר" עבור התביעת; בסופו של יום שוו הנקסים עליה והتبיעת הרווחה מהרכישות, על כל המשתמע מכך. להלן קביעותי ביתר פירות.


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין
1
האם הנושא התרשל ואו הציג מצג שווה

23. כאשר התבקש רוביינשטיין בעדותו למקד את טענותיו כלפי הנושא, להסביר מהו אותו "מצג
שווה", ומדוע לשיטתו הנושא אין הגורם היעיל, השיב בעמ' 18 ש' 14-15 : "אם בית המשפט עוזר
אותי ואומר שכל זה כתוב בתצהיר וממקד לשאללה, אני אומר שמצג השווה היה שאחננו צרייכים
להגיש הצעה גבוהה בשביל לזכות בבתים בעוד שהתברור לנו בדיון שאפשר להגיש הצעות
nymocot בהרבה. הגורם הלא יעיל שבעצם הוא לא עשה כלום חוץ מלשע מילימ', לעשות פורוד'
למייל גם אני יכול לעשות". כדי להוכיח את הטענה הראשונה היה על התובעת להוכיח כי הנושא
הוא שייעץ לה להציג את אותן הצעות; להוכיח כי הצעות אלו אכן היו גבוהות מדי ואם הייתה
מגישה הצעות נמוכות יותר הייתה מנהלת משא ומתן עם הבנק וסגורת עסקאות במחיר נמוך יותר.
אלו לא הוכיחו על ידי התובעת.
24. כך לא צירפה התובעת את החיצות שהוגשו על ידה ברכישת הנספח (עמ' 20 ש' 23-24 ; עמ' 21
שי 12) וכן לא ניתן לדעת מהו הפער בין המחיר הסופי והאם פער זה עולה על הערך
בארבעת העסקאות הנדומות. לטענת רוביינשטיין אין בידיו את החיצות הללו (עמ' 21 ש' 19). עולה
השאלה האם לא ניתן היה לקבל את החיצות מריטר, שהסביר לתת בזמו תצהיר לטובת התובעת,
क्षान मोहल्क शहरीकियते नेपोटों बोचु उल इदू.
25. בនוסף, בין אם הוצעו 17 החיצות (כטענת התובעת) ובין אם הוצעו 10 החיצות (כטענת התובעת)
הרי שהעובדת שבסופה של יום זכתה התובעת רק באربع החיצות מטילה ספק על גרסתה של פיה
ההיצעות היו קרובות למחיר הרכישה המומלץ. ההיגיון אומר שאם הצעה החיצות כה אטרקטיביות
עבור הבנק היו יכול או לפחות רובה מתקבלות ולא רק ארבע מתוךן (ראו עדות רוביינשטיין עמ' 21 שי
26 – 30). טענת התובעת שטיפלה לא התכוונה לרכוש יותר מ- 4 נכסים אין בה להעלות או להוריד
לענין זה.
26. עוד לא הצלחה התובעת להוכיח את טענתה שלא נהול כל משא ומתן עם הבנק (רוביינשטיין
בעמ' 21 ש' 21). מעיוון בחיצות ובמחיר הסופי (ראו עמ' 24 לפניו) עולה כי קיים פער בין החיצעות
למחירי הרכישה. בעדותו לא ידע רוביינשטיין להסביר את הפער ואף ציין: "אני לא ניחתי מוי'ם עם
הבנק. יתכן מאוד שנחומים או אוריין ניחלו מוי'ם. אני לא זוכר" (עמ' 25 שי 6 וראו שם שי 7 – 15 ; עמ'
23 שי 26 – עמ' 24 שי 32). ככלומר, חל כריסטוס מהגרסה הראשונית לפיה לא נהול כלל כל משא ומתן,
והתובעת לא שולחה את האפשרות שמי'ם כזה נהול על ידי ריטר. בסיכון טענה התובעת כי הפער
נבע מחוואהות נספנות כגון שיפוצים והנושא אmons לא שלל זאת (עמ' 58 שי 22 – 26) אך במקרה
אין בפניי די נתונים לאורם יכולת אני לקבלו בכלל לא נהול משא ומתן עם הבנק, ואם וככל שנוהל
משא ומתן שכזה אזי לא התייחס הוא למחיר הבסיס.
27. עוד אצין כי אכן לא ברור מדוע בחרה התובעת להפנות את כל חיזקה לנושא דוקא: אין
מחלוקת כאמור שהטיפול לריטר עבר מהנושא, לאחר שהועברו אליו ההצעות של התובעת. מנו


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

הסתם ידע רייטר כבר אז כי אין כל חובה על הקונה לשלם לדמי תיווך באלה"ב, אלא למוכר בלבד.
אם כך, מודיע הסקים לשטר פולה עם הנtube בוגע לטענות לישראל? האמנס לא ידע כי לטענות
אלו חותמים על הסכם תיווך ונדרשים לשלם דמי תיווך? ומודיע לא הסב את תשומת ליבם של נציגי
התובעת שהמחירים הם גבוהים (עמ' 22 שי 15)? מודיע בחר לומר זאת רק ברכישת הנוספת,
שהתובעת הגיעו לשירות אליו, ללא מעורבות התובע? **"עובדתיות בנסיונות הבאות כנסענו**
שירותות והינו מערבים רק עם אריך ידענו וגם הבנו ממנו שאפשר יותר להחוץ במחריר. להגדיל
שבפעם הראשונה הוא לא היה הכוכב הכי גדול במבצע, הוא לא היה", רובינשטיין בעמ' 23 שי- 9-
.10).

28. בנסוף ולחילופין, סבורתני שלל מנת להוכיח את טענת הייעוץ הרשלני היה על התובעת להציג
חוות דעת של מומחה בשוק באלה"ב, אשר יגיעה את ההצעות שהוגשו, את המחיר הסופי בהן חן
נסגרו, את הפערים (כל שקיים) וממה הם נובעים; האם מדובר בהצעה סבירה אם לאו; האם
ניתן היה להגיש הצעה על סכום נמוך יותר ולהבטיח ניהול משא ומתן עם הבנק. כל הנושאים הללו
הינם נושאים שבמחלוקת שאינם בידעה שיפוטית של בית משפט. מטעם התובעת העיד בנושאים
אלו רובינשטיין, שבמקצתו הינו חלקאי (עמ' 17 שי 6).

15. **כידוע, תקנה 129 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984** קובעת כי עניין שבמחלוקת יש
16. לבסס באמצעות חוות דעת מומחה:

17. (א) רצה בעל דין להביא עדות בעניין שבמחלוקת, שאינו עניין רפואי, לביסוס טענה
18. מטענותיו, יגיש לבית המשפט חוות דעת של מומחה לאוther מהמועד שקבע להגשת
19. תצהירי העדות הראשית מטעמו, זולת אם קבוע בבית המשפט או הרשם אחרות; לא ניתנו הוראות
20. בעניין הגשת עדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית וקבע מועד לשמעת ראיות – תוגש חוות
21. הדעת לאוother מתשעים ימים לפני ישיבת ההוכחות הראשונה, זולת אם קבוע בבית המשפט או
22. הרשם אחרות.

23. בעניין זה קובעת ההלכה כדלקמן: " פשוט וברור הוא, כי בית המשפט דין בכל עניין על-פי
24. מכלול הראיות שלפנינו. בנסיבות, שבהם דרישים ידע והטענות מדיעים או טכניםים, רשאי בית
25. המשפט להיזקק לעדים מומחים.. זאת ועוד, בנסיבות מסוימות מותרת גם ההסתמכת על הידע
26. השיפוטית של בית המשפט, והעובדה, שחברתו מתקדמת מבחןת מטעם הידע שבידי האדם
27. הסביר, יש בה, כמובן, גם כדי להשפיע על היקף של התஹומים, שאוთם רואה בית המשפט
28. במצוויים בתחום הידע השיפוטית, ראו דין 85 / 20 אברהם בררי נ' משה פדלון, פד"י לט (4),
29. בעמ' 465, **ע"א 90/5293 בנק הפועלים בע"מ נ' שאל ורומים בע"מ** פד' מו (3) 240.

30. במקרה שלפנינו כאמור עיקר הטענה כלפי הנtube הינה מצג רשלני – ככלומר על בית המשפט
31. להשתכנע שהtube חריג מנורמות התנהגות סבירות של מותוק סביר או יוץ סביר בענייני נדלין


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

1 באהר"ב, ושביקבות כך נגרם נזק. לא הוצאה בפני חווות דעת שכזו, לא לעניין נורמות ההתנהגות ולא
2 לעניין הנזק.

3.2. לעניין האחריות, הנتبע פירט את הפעולות אשר בוצעו על ידו בכל הנוגע למצגים ולטיפול
4 בתובעת. הנتبע פירט כי הוא עוזר במערכת הנתונים של MLS, היא המערכת : "שכל המתווכים
5 בלאס וגס משתמשים בה" (עמ' 44 ש' 27-28), וכן גם התובעת התבססה עליה בניסיון לפרט את
6 טקיה ; הנتبע הסביר כיצד עבר עם המערכת וכייד טיפול בתובעת: "כל יום ב-00:45 בוקר שולחת
7 לי המערכת נכסים מיוחדים שהמאפינים שלהם הוגדרו על-ידי ארייק... עבור כל לקוחות שלנו אריך
8 ואני ביחד הגדרנו פרופיל חיפוש במערכת, ככלומר אם אתם הגדירות פרופיל של עד כך זה
9 מחפש. גם גיל, גם גודל, והמערכת שולחת אליו כל יום רשימה של נכסים אוטומטית" (עמ' 50 ש' 9-10).
10 ובהמשך: "עברית איתכם נכס כדי לבחור מתחן ה-60 נכסים בערך בקרוב, את ה-17
11 שאתם תרצו להגיש עליהם הצעה. הבחירה זו לא נעשתה בצהורה אקרואית אלא בשיטה איתכם...
12 הקוריטריוונים שהביאו אותו להמליץ על נכס זהה או אחר הם החלטות שהיו לי באזור שם. אני
13 ברורת את המוץ מן התבונ... לא. עברנו על הנכסים ברשימה ומתחן רשימה של 60 נכסים בחרנו את
14 השניים הטובים שהגיעו באותו יום, על סמך הניסיון שצברתי במשך השנים" (עמ' 51 ש' 16-7).

15. הנتبע גם הסביר מהו המקור לידע שלו, ולא ניסה לנכס" לעצמו את הצגת הנכסים באופן פיזי
16 באהר"ב: "בתצהיר שלי, מה שאמרתי כמו שאני אומר לכל לקוחות שלי, ברוח הזה מכרנו נכס
17 מסויים במחיר מסוים, ברוחב השמן מכרנו במחיר מסוים לפניו חדש. אני נותן את הכלים לקוחות
18 כדי לקבל החלטה עצמאם לגבי המחיר מהם יגיבו. ש. איזה כלים אתה נותן? ת. אני נותן את
19 המחיר שצברתי לאורך התקופה זו. אתם הגיעם אליו בסוף 2010, אני כבר כל 2008, 2009, כמעט
20 ב-2010, זה שלוש שנים של ידע שצברתי בתחום ונתתי לכם את הכלים כדי להבין מה המחיר
21 הנכון באותה נקודת זמן. אי אפשר ללמד ממחיר עשרה חודשים אחרי או במרקח פיזי גדול. ש.
22 זאת אומרת שבעצם התענייניתם לנקוט בהם" (עמ' 42 ש' 10-1) ובהמשך: "הדבר הכי חשוב בקביעת
23 המחיר הוא המרחק בין נכס אחד לשנהו, המציב של הנכס באותו זמן, ועל בסיס מכירויות
24 היסטוריות שנערכו בסיכון לקנייה ועל בסיס מצב הנכס אפשר לקבוע מחיר" (עמ' 42 ש' 28-26).

25. דבריו אלו של הנتبע מסבירים את דרך פעולהו, שהתבססה על מידע מדויק וගלי: ברוי כי לא
26 ניתן להפנות אליו טענה בנוגע לנכונות המידע בקשר למחרר סגירת העסקאות. עוד ניתן להסביר
27 מדבריו אלו שפעולותיו לא הסתכמו ב"שינוי מיילים" אלא בתפירת חליפה לפי צורכי הלקוח, פילות
28 נתונים לפי דרישת והצגת המידע הרלוונטי לאותו לקוחות, במקרה זה התובעת. לא הוכח כאמור בפני
29 שהיעזץ לגבי המחיר המוצע היה רשלני ולא תאמס את תנאי השוק באותה עת.

31


בית משפט השלום בתל אביב - יפו
17.12.2013
ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

35. בנוספ' ולחילופין, גם אם יקבע שהיה על הנتبע להמליך לתובעת לתת הצעות התחלתיות
 1 נמכות יותר ולא כך קבועה), אזי לא הוכח הנזק הנטען . לדידי, לא די בחישוב הנזק שערך
 2 רוביינשטיין, שאינו מומחה בתחומי, כדי לבסס את קיומו והיקפו. כך הודה רוביינשטיין שיש ממשימות
 3 לאזרורים השונים של הנכסים : "יש להזהר מנסיבות" אך טען "לא התייחסתי להזהר בחישוב כי אני לא
 4 יכול לומר שברוחו הזה יש יותר טוב, זה עניין של תחושה" (עמ' 28 ש' 1 – 2 וראם בהמשך ש' 4 – 7).
 5 דומני כי לא יכולה להיות מחלוקת שלמים בין יש חшибות הרבה, ראו מקרה הנכס שהיה צמוד לדיר
 6 חזיריים (עמ' 57 ש' 14-11). כמו כן החישוב כולל נכסים שנקבעו בתקופות שונות. בעניין זה קיבלת
 7 אני את עדותו של הנتبע, שלא יכולה להיות מחלוקת שמדוברות בתחום גבואה משול רוביינשטיין:
 8 "ת. כתבתבי בדיק מה שרשום פה – אף אחד לא יכול להבטיח לאן השוק הולך. ש. בששתה אמר
 9 שהשוק סובל מעליות וירידות, באיזה תוחמי זמן? ת. זה אמרה כללית על שוק הנדל"ן, זה נכון בכלל
 10 מקום בעולם, וגם באס וואס. ש. אתה לא יכול להגיד אם שמן ארוך או קצר? ת. אני יכול
 11 להגיד ש-10 חודשים מיום הקנייה זה מרחק גודל שיגורם לחייב להיות לא קשור" (עמ' 57 ש' 25 –
 12 28). לפיכך, אין ללמידה בהכרח גזירה שווה מהנכסים שנרכשו על ידי התובעת כעשרה חודשים
 13 מאוחר יותר, במיקומים שונים, על המחרירים בעסקאות הנדונות.

36. עוד טענה התובעת שיכולה היהתה לרכוש נכסים אחרים, "טוביים יותר" או "מניבים יותר"
 15 עברורה באותו תקופה אך לא הציגה אסמכתא לכך (עמ' 30 ש' 12 – 24). רוביינשטיין העיד: "אני לא
 16 יודע לבדוק היום את המחיר שהיא בינוואר" (עמ' 30 ש' 22). התובעת לא הציגה נכסים בתקופה
 17 הרלוונטית שנמנעו ממנה לרכוש ומידים על עסקאות אטרקטיביות יותר שיכלה לבצע (עמ' 30 ש' 25 –
 18 29). לא זו אף זו, התובעת הודהה ששווים של הנכסים אשר נרכשו על ידה באמצעות הנتبע
 19 האמיר במלך הזמן: "אני מניח שהם על יפה מאד ביחס למה שהם עלי. אם היום הנכסים פה
 20 שנרכשו בסביבות 60-50 דולר למטר, היום הם שווים 80 דולר למטר, אבל אנחנו לא באים ואומרים
 21 את זה בתביעה, אבל יכולנו להרוויח יותר כי יכולנו לקבל יותר בזול." (רוביינשטיין בעמ' 33 ש' 1 –
 22 4). המשמעות היא שהתובעת הרוויחה מהעסקאות; טענה שהיתה יכולה להרוויח יותר לא
 23 הוכחה; ועד היום לא שילמה את המחיר עליו התחייבה בהסכם התיווך – הסכם תקף וחוקי לכל
 24 דבר ועניין בישראל, גם אם באלה"ב אין מוטלת על הקונה חובת תשלום בדמי תיווך.
 25

טענות התובעת בנוגע להזנה הנتبע הגורם הייעיל

37. לדידי אין מקום כלל להכריע בשאלת שכותרת, בין לנוכח העובדה כי הכרעה זו תעשה במסגרת
 27 התביעה הקטנה ובין כי טענה זו לא כוארה אינה רלוונטית לתביעה שבפני המבוססת על נזק שגרם
 28 הנتبע מכוח הייעוץ שנתן. מסכימה אני עם ב"כ הנتبע שה התביעה אשר הוגשה על ידי התובעת
 29 עומדת בסתייה לטענתה כי הנتبע אינו הגורם הייעיל בעסקאות. עם זאת, מכיוון שהנושא נדון
 30 באריכות על ידי התובעת, להלן התייחסותי בקצרה.
 31
 32 38. אין מחלוקת בין הצדדים שהнтבע לא ראה את הנכסים במו עניין, לא הוא זה שהציגם בפני
 33 התובעת וזה האחורה מלינה על כך. ברם, רוביינשטיין הודה בעדותו שבפגישה עם הנتبע אמר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17.12.2013

ת"א-12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

1 האחרון שרייטר רואה את הנכסים בעוד הוא מגיש את ההצעות (עמ' 19 שי 22 – 23). כמובן,
2 התובעת יודעה מראש הנתבע לא ראה את הנכסים. האמור מתייחס עם עדות הנתבע: "כל הרעיון
3 הוא שאני לוקח את העבודה בישראל והוא לוקח את העבודה שם". (עמ' 48 שי 28). יזכור כי גם על
4 פי החוצה התחייבה התובעת לשלם דמי תיווך לגבי הנכסים שיוצגו "ע"י המתווך או שותפיו",
5 כלומר החוצה מתייחס במפורש לסייעת אזרחית שבה אחר מטעם הנתבע מציג נכסים וכך הוסכם על ידי
6 הצדדים.

7 זאת ועוד, רובינשטיין יודעה שהנתבע "יודיע להגיאו לכל האינפורמציה" עבור נכסים בלבד וגאס
8 ובכלל זה הדגים שהנתבע יידע פרטים אודוט נכס שרכשה התובעת ככלא היה מעורב בהליך הקניה
9 ובכלל זה: מחיר הרכישה, מיקום הנכס וקרבתו לدير חזירם (עמ' 20 שי 16 – 18), ראו גם דברי
10 בסעיפים 32-33 לעיל. מסקנתה היא שהנתבע העמיד לרשות התובעת את המידע הדורש, סייע בידה
11 למלא את ההצעות, הצעות שהיוו את הבסיס לרכישה בסופו של יומם. לפיכך עבדתו לא הסתמכה
12 ב"שינויים מיילים" כתענטת התובעת ולטעמי לא יכולה להיות מחלוקת שהינו הגורם הייעיל, ביחיד עם
13 רייטר, לעסקאות שבוצעו, כשרייטר והנתבע אחד הם מנוקדות מבטחה של התובעת.

14 לענין רייטר – לא מצאתי רלוונטיות במתן הגדרה משפטית ליחסים שהיו בין הנתבע, האם
15 היה שותפו אם לאו, לרבות הכספיים שהעביר רייטר לנتابע והתחשבנותיהם שהיו בניהם. אין
16 מחלוקת כי התובעת יודעה מראש שכירה"ב תפגוש את רייטר, יהיו יחסיו עם הנתבע אשר יהיה, וזה
17 אמור להציג לה את הנכסים ולטפל עבורה בהליך הרכישה וכן אכן היה. כפי שכבר ציינתי היה זה
18 איש מטעמו של הנתבע, כשאופציה זו הייתה ידועה כבר בעת חתימת הסכם התיווך. כמו כן לא
19 מצאתי רלוונטיות בטענות שעלו לגבי חברה קנדית אשר מארחתה מסתור הנתבע לכואורה לתביעה
20 הנציית ומקום של טענות אלו, אם בכלל, הין בתביעה הקטנה.

סוף דבר

22 35. התוצאה הינה אפוא כי התביעה נדחתת. התובעת תשלם לנتابע הוצאות משפט בסכום של
23 שנ- 15,000 נס 30 יומם קבלת פסק הדין.

המציאות תשליך עותק מפסק הדין בדואר.

25 25. ניתן היום, י"ד טבת תשע"ד, 17 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.

27 27. חנה פליינר, שופטת
28
29
30



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17.12.2013

ת"א 12-01-40914 ראש פינה פיתוח נ' רוזנשטיין

1

2

3