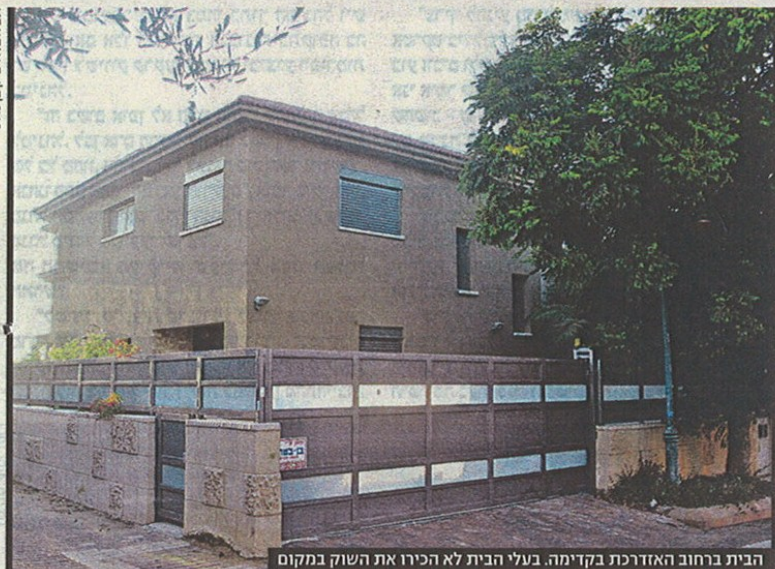


המתווכת נתנה הערכת מחיר נמוכה מדי - ותפצה את המוכרים

בית משפט השלום קבע כי מתווכת, שהעריכה בית שהוצע למכירה בקדימה ב-165 אלף שקל פחות ממחירו בשוק, תפצה את המוכרים באותו הסכום



הבית ברחוב האדרכת בקדימה. בעלי הבית לא הכירו את השוק במקום

בית המשפט: "בכך שלא היה בידי הנתבעת רישיון תיווך ברתוקף, אין חובת הזהירות הכללית"

הביא בחשבון כי בעת הערכת השווי שביצעה השמאית מטעם הנתבעים, הבית כבר שופץ מה שהעלה את מחירו, ולכן הפחית את ערכו בעת ביצוע העסקה ל-1,225 מיליון שקל - ומכאן נוצר הפרש משמעותי של 165 אלף שקל. בית המשפט חייב את כהן בריל לפצות את המוכרים בגובה ההפרש, בתוספת החסר שכר הטרוחה בסכום של 10,000 שקל וחייב הוצאות בית משפט בסכום של 18 אלף שקל.

קדימה ומי שהעניקה להם שירותי תיווך בעבר, מה המחיר שיוכלו לקבל עבור מכירת הבית, קבע השופט שורר. לבית המשפט נותר להחליט מה היה ערכו ההוגן של הבית בעת המכירה, בהתחשב במצבו הפיסי הידור. בני הוגג שקל טענו כי המחיר הריאלי היה 1.45 מיליון שקל וההפסד שנגרם להם היה כ-400 אלף שקל בגין הערכת המחיר השגויה. עם זאת, בית המשפט

של כהן בריל שלא פעלה כמתווכת, כשאחת הראיות שהפריכו את הגרסה הזו היא חשבונית המס שהפיקה לטובת הוגג שקל בגין "שכר טרחה עבור מכירת הבית". מאחר שכהן בריל פעלה כמתווכת, לפי פסק הדין, חלות עליה חובות מכוח חוק המתווכים, ובהן חובת זהירות והגינות ותום לב. "בכך שהנתבעת לא שילמה את האגרה הנדרשת לרשם המתווכים ועל כן לא היה בידה רישיון ברתוקף, אין כדי לשלול את חובת הזהירות הכללית", נקבע בפסק הדין. משנקבע כי כהן בריל פעלה כמתווכת, נותר לבית המשפט לבחון אם הפרה את חובתה כשהעריכה את שווי הבית בחסר. כאמור, כהן בריל טענה כי הוגג שקל הוא זה שנקב במחיר הנדרש, אך בית המשפט לא האמין לגרסתה, שכן היא מסרה שתי גרסאות שונות: בתצהיר טענה המתווכת כי המוכרים פנו אליה בשיחה טלפונית ואמרו שהם מעוניינים למכור את הבית ב-300 אלף דולר, ואילו בחקירה הנגדית בבית המשפט טענה כי תג המחיר הזה נדרש על ידם כבר ב-2001.

"גרסת התובעים מתיישבת עם היותם זוג מבוגר שמתגורר בתל אביב ואינו בקיא במחירי הנדל"ן ביישוב קדימה. בנסיבות אלה, סביר בעיני שהתובעים יבקשו לברר עם הנתבעת, שהינה תושבת

שקל רוכשים שמוכנים לשלם 1.05 מיליון שקל עבור הבית, ולטענתם, היא אמרה להם שזהו הצעת המחיר הגבוהה ביותר שתוצע להם. הוגג שקל מכר את הבית ושלם לכהן בריל 10,000 שקל רמי תיווך. ואולם, לאחר המכירה נקלעו בני הוגג לסכסוך עם הרוכש, והחליטו בעקבות זאת להזמין בדיקת שמאיות. או התברר להם שהבית נמכר ב-400 אלף שקל מתחת למחיר הריאלי שלו, לפי גרסתם. כאמצעות עורך הדין רפי ששטר תבעו המוכרים את המתווכת ודרשו מבית המשפט לחייב אותה בפיצוי בגובה ההפסד, בתוספת דמי תיווך בסכום של 10,000 שקל. המתווכת טענה מנגד כי התובעים הם אלה שנקבו בסכום הרצוי להם כשפנו אליה על סמך היכרות קודמת ביניהם, והיא כלל לא העריכה את שווי הבית - מה גם שאין לה את הכלים לעשות זאת, כי זו מלאכתו של שמאי מוסמך. עוד טענה כהן בריל כי אין לה בכלל רישיון תיווך, והיא לא פעלה כמתווכת בעסקה זו, ולכן היא גם לא צריכה לפעול לפי חוק המתווכים. היא הסבירה שהכסף שקיבלה מהוגג שקל לא היה עבור התיווך אלא עבור עזרה בהתנהלות מול הרשויות ומול בעלי המקצוע ששיפצו את הבית. בית המשפט דחה את הטענה

מאת רז סמולסקי

הדרך המקובלת ביותר להעריך שווי של בית

לפני מכירה היא באמצעות מתווכים שמתמחים באזור. למתווכים יש ריע עדכני על המקום, הם מכירים עסקות אחרונות שבוצעו באזור ומחירים "סימטריה" של השוק. אם המתווכ הוא אמין, הוא בהחלט יכול להיות אסמכתא טובה לקביעת תג המחיר של הבית. אבל מה קורה כשמתווכ טועה בהערכתו שלו, במחיר או בתום לב?

בית משפט השלום בראשון לציון, בראשות השופט ארון שורר, חייב מתווכת לשלם 165 אלף שקל כפיצוי לווג שמכר את הבית שלו במחיר נמוך מהשוק, לאחר שהסתמך על הערכת שווי שלה. בנוסף היא נדרשה להחזיר את דמי התיווך שקיבלה בסכום של 10,000 שקל וכן לשלם הוצאות המשפט בסכום של 18 אלף שקל.

רפאל ורתי שקל מתל אביב היו הבעלים של בית ברחוב האדרכת בקדימה. במשך שנים הושכר הבית, עד שב-2008 הם החליטו למכור אותו. הם הכירו מתווכת מהיישוב בשם ענת כהן בריל, שעזרה להם בעסקות ההשכרה במהלך השנים. כהן בריל מצאה עבור הוגג