



ועדת המשמעת לפי חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996

תיק ועדת משמעת 2/24

לפני עו"ד דביר הורוביץ – יו"ר, מר אביחי אהרוני – חבר, עו"ד ליטל לוי – חברה

בעניין:

התובע:

היחידה לדין משמעתי – משרד המשפטים

באמצעות עו"ד נוי חסון גורדון ו/או עמיחי ישראלי כהן

ו/או דוד גונן

-נגד-

XXXXXXXXXXXXXX

הנקבל:

הכרעת דין וגזר דין

1. ביום 7.12.2024 הוגש כנגד הנקבל כתב קובלנה מטעם התביעה המשמעית במשרד המשפטים (להלן: "הקובלנה"). במסגרת הקובלנה נטען כי הנקבל ביצע עבירות משמעת של:

1.1. התנהגות שאינה הולמת את עיסוקו, עבירת משמעת לפי סעיף 14א(1) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 (להלן: "חוק המתווכים").

2. ביום 20.1.2025 התקיים דיון בקובלנה. במהלכו תיקנה התביעה המשמעית את הקובלנה.

3. במהלך הדיון הגיעו התביעה המשמעית והנקבל להסדר טיעון וזה הוצג לוועדה. במסגרתו הודה הנקבל בכתב הקובלנה כפי שתוקן במהלך הדיון, והצדדים ביקשו כי הוועדה תטיל על הנקבל את אמצעי המשמעת הבאים:

3.1. התליית רישיון על תנאי, למשך שנה, שתעמוד בתוקפה במשך תקופה של שנתיים, אם הנקבל יעבור שוב עבירה בנסיבות המתוארות בכתב הקובלנה ביחס לגביית דמי רצינות אסורים.

3.2. קנס שישולם לרשם המתווכים – כאשר הצדדים טוענים לגובה הקנס, התביעה עותרת לקנס ע"ס 1,000 ₪ אילו הנקבל באמצעות ב"כ עותר לקנס ע"ס 700 ש"ח.

4. הצדדים מבקשים כי הוועדה תכבד את הסדר הטיעון, ותכריע בגובה הקנס.

טיעונים לאישורו של הסדר הטיעון

4.1. הצדדים סבורים כי מדובר בהסדר ראוי המשקף את הנסיבות, את הודאת הנקבל ועימה החיסכון במשאבי הקופה הציבורית, את קבלת האחריות והתחייבות להימנע מהישנות מעשים אלו בעתיד שאם לא כן יופעל התנאי של התליית הרישיון על תנאי.



ועדת המשמעת לפי חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996

תיק ועדת משמעת 2/24

4.2. אשר לגובה הקנס טוען ב"כ הנקבל כי יש להתחשב בנסיבות אישיות של הנקבל בהיותו נכה צה"ל.

5. התביעה סבורה כי בנסיבות העניין אמצעי המשמעת המבוקשים ראויים והולמים.

דיון והכרעה

6. כידוע ועדת המשמעת בהיותה טריבונל מעין שיפוטי איננה כבולה ומחויבת לקבל את הסדר טיעון ובסמכותה לבחון בצורה סוברנית את הסדר הטיעון ולקבל כל החלטה בשאלה האם לאשר את הסדר הטיעון או לשנותו וזאת על פי שיקול דעתה העצמאי.

7. לאחר שוועדת המשמעת שקלה את מכלול השיקולים החליטה ועדת המשמעת לאשר את הסדר הטיעון וליתן לו תוקף של החלטה מחייבת והכל כפי שיפורט להלן.

תכלית ההליך המשמעתי

8. כידוע חוק המתווכים הוא חוק צרכני ביסודו כפי שקבעו בתי המשפט בערכאות האזרחיות. ראו למשל פסק דינה של כבוד השופטת דפנה ברק ארז בעניין מזרחי, ע"א 3384/16 עמית מזרחי נ' אהוד מרקוביץ [5.7.2018 פורסם בנבו]:

בעבר, דיני התיווך לא זכו להסדרה מיוחדת במשפט הישראלי, והם נדונו במסגרת הכללית של דיני החוזים. מצב דברים זה הוביל, לעתים קרובות, לחוסר ודאות ולהגנה לא מספקת על הצרכנים בשוק. על רקע זה החליטה הכנסת לעגן את דיני התיווך בחקיקה פרטיקולרית, שתביא לידי ביטוי את מאפייניו המיוחדים של תחום התיווך ותגביר את ההגנה על הצרכן. הדברים עולים בבירור מדברי ההסבר להצעת החוק (ראו: דברי ההסבר להצעת חוק מתווכים במקרקעין, התשנ"ב-1992, ה"ח 2136. כן ראו: עניין בראל, בפסקה 15)).

9. ההליך המשמעתי מוסדר בסעי' 14א - 14ל לחוק המתווכים ולו מספר תכליות.

10. בין יתר התכליות של ההליך המשמעתי עומדת הגשמת מטרתו הצרכנית של החוק וההגנה אותה פורש חוק המתווכים על ציבור "הלקוחות" - רוכשי ושוכרי הדירות מחד, ומוכרי ומשכירי הדירות מאידך

11. אלא שבשונה מהליך אזרחי המקנה סעד חוזי במהותו לנפגע, ההליך המשמעתי עושה שימוש באמצעי משמעת וענישת מתווכים שחרגו מן הנורמות ופעלו בניגוד לחובות המוטלות עליהם במטרה להרתיע את אותם המתווכים מפני ההישנות העברות והרתעת אחרים לבל ילכו בעקבותיהם.

12. לצד ההגנה על ציבור לקוחות התיווך במקרקעין לדין המשמעתי תכלית נוספת והיא חיזוק אמון הציבור, התדמית והמעמד של מקצוע המתווכים בקרב הציבור הרחב. וזאת תוך עמידה על נורמות ההתנהגות המקובלות ושאינן מקובלות בקרב העוסקים בתיווך ברישיון. על כך ניתן ללמוד מדברי ההסבר להצעת



ועדת המשמעת לפי חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996

תיק ועדת משמעת 2/24

החוק 471 חוק המתווכים במקרקעין (תיקון 7) (דין משמעתי ותיקונים שונים) התש"ע-2010 (6.1.2010) עמ' 130 :

"מטרתו של הדין המשמעתי אינה רק להעניש את מי שסרח אלא גם לחזק את מעמדו של המקצוע ואת אמון הציבור בו"

13. מקור נוסף המלמד על התכלית הרחבה לשמירה על כבוד המקצוע והחורגת מעניינו הספציפי של לקוח זה או אחר ניתן ללמוד גם מהסמכות הרחבה שהקנה המחוקק בסעי' 14א(ה) לחוק המתווכים לתביעה המשמעטית, להגיש קובלנה גם ללא תלונה מצד לקוח ספציפי.

14. לאור האמור חובתה של הוועדה לבחון את הסדרי הטיעון המובאים לאישורה לאור תכליות הדין המשמעתי. וכעת מן הכלל אל הפרט.

העבירה ונסיבותיה:

15. בעניינו של הנקבל באה לידי ביטוי העבירה בכך שעל פי הנטען במסגרת הקובלנה ועל פי התכתבות באפליקציית WhatsApp בין הנקבל למתלונן שצורפה לחומר הראיות דרש הנתבע "צ'ק פקדון שהוא מעיין דמי רצינות" מראש, טרם ניהול מו"מ משפטי לכריתת הסכם שכירות דירה.

16. הנקבל כפר בנטען וטען כי מטרת השיק לא הייתה תשלום דמי תיווך מראש.

17. אגב הדרישה התדרדר השיח בין המתווכ ללקוח ובסופו של יום לא נחתם הסכם שכירות, לא נחתמה הזמנת תיווך, לא נמסר שיק כלשהו ולא נגבתה תמורה כלשהי.

18. זה המקום להדגיש כי כחריג לעיקרון הכללי בדבר חופש החוזים, אסר המחוקק על מתווכ לגבות תשלום בעסקת תיווך שלא בהתאם לתנאים שבחוק ובהם התקשרות בהסכם מחייב בין מוכר/ משכיר לבין לקונה/ שוכר ראו סעי' 14א(3) לחוק המתווכים, ראו גם פסק הדין בת"ק 23240-05-22 **יעקובי נ' חורי**.

19. זאת ועוד, נוכח אופיו של חוק המתווכים נקבע בפסיקה סדורה כי מדובר בחוק קוגנטי שלא ניתן להתנות עליו ומטרתו להגן על הצרכן מפני המתווכ שהוא שחקן חוזר אשר יותר מתוכם ממקבל שירותי התיווך. ראו למשל ת"א 22065-11-17 **ששו ואח' נ' שגרירות הרפובליקה העממית של סין ואח'**; ת"א 3384/16 **עמית מזרחי נ' אהוד מרקוביץ**; ע"א (ת"א) 2216/09 **יאיר נ' סטולר**, ע"א 1183/08 **מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-13) נ' הצלחת יחזקאל** ע"א 54879-02-12 **מרחביה נכסים תיווך נדל"ן ואח' נ' אנגלשטיין** וע"א 21883-06-18 **רייסדור טאוורס נ' ספיר מנשה**.

20. התלבטנו בשאלה האם אכן מדובר במקרה של גביית דמי רצינות וזאת נוכח הנסיבות בהם הדרישה למסירת המחאה לפיקדון שהיא מעין דמי רצינות לא הבשילה בסופו של יום ומשכך קשה לעמוד עד תום כיצד הייתה הדרישה באה לידי ביטוי בפועל.



ועדת המשמעת לפי חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996

תיק ועדת משמעת 2/24

21. טרם מסירת ההמחאה ומבלי שפורטו וסוכמו מלוא התנאים למימוש ההמחאה או להשבתה ללקוח - סירב הלקוח למסור את השיק. ההתקשרות בין המתווך ללקוח נעצרה, בין נוכח הסירוב לדרישה בלבד ובין שמתעמים נוספים שבאותה ההתכתבות. ויחד עם זאת, די שנאמר כי קיים קושי עם התנאים הראשוניים אותם הציב הנקבל ללקוח כבר באותה ההתכתבות ראשונית בקשר עם אפשרויות מימוש שיק הפיקדון שאינם תואמים את התנאים המקנים את הזכות לגביית דמי תיווך בהתאם להוראות סעי' 14 א לחוק המתווכים :

"התנאים מאוד פשוטים, לא הצלחתי להשיג את העסקה שרצית- תקבל את הכסף חזרה. אם התחרטת מסיבה שאינה קשורה למשא ומתן הצ'ק נשאר אצלי. פייר?"

22. כך או כך, משהודה הנקבל בעבירת הסל בדבר התנהגות שאינה הולמת איננו נדרשים להתייחסות פרטנית לגופו של עניין, אולם לפטור בלא כלום לא ניתן שכן כאמור נדמה שתופעת גביית "דמי רצינות" או מקדמות שלא יוחזרו או דרישות כספיות כאלו ואחרות הינה תופעה שחורגת מהמקרה דנן כך שמחוקק המשנה מצא להתייחס אליה בתקנה 26 לתקנות המתווכים במקרקעין (אתיקה וחובות מקצועיות), תשפ"ד-2024 שטרן נכנסו לתוקפן ועתידות להיכנס לתוקף בהמשך שנה זו (להלן: **"תקנות האתיקה"**) ואף שאינן חלות על המקרה דנן, ניתן ללמוד מהן על הנורמה המצופה.

23. תקנה 26 לתקנות האתיקה קובעת :

26. (א) מתווך במקרקעין לא יגבה כספים, במישרין או בעקיפין, מאדם, בעד שירותי תיווך במקרקעין, אלא בהתאם לסעיף 14 לחוק, ובכלל זה לא יגבה בעד תיווך במקרקעין דמי קדימה או דמי רצינות לצורך קבלת שירותי התיווך, או תשלום בשל חידוש חוזה או מימוש אופציה בחוזה.

(ב) מתווך במקרקעין לא יתנה מתן שירותי תיווך בתשלומים כאמור בתקנת משנה (א)."

26. למעלה מהצורך ייאמר, כי אנו ערים לחשש של ציבור המתווכים מפני קשיי גבייה מלקוחות מסוימים, לאחר שעמלו על עסקה לעיתים תקופה ארוכה ומשכך הם מבקשים להבטיח את שכר טרחתם. אולם הפתרון אינו יכול להיות בניגוד להוראות חוק המתווכים ואינו יכול לבוא בדמות גבייה מראש של תשלומים שונים בשמות כאלו ואחרים. בין יתר ההסדרים שבחוק המתווכים, מחויב מתווך בהזמנת תיווך בכתב במסגרתה עליו לכלול את מלוא ההסדרים הכספיים נשוא עסקת התיווך. חובה זו איננה נטל על המתווכים, כי אם הקניית שיטת עבודה סדורה אשר תקל עליהם בעת שיידרשו לגבות את המגיע להם, ובכל מקרה, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לפתרונות ולבטוחות המותרות בהתאם לחוק, אלו חייבות לעמוד בתנאי סעי' 14א' לחוק המתווכים ולהיות מוסדרות בכתב ובמסגרת הזמנת התיווך.

סיכום:

27. ועדת המשמעת, לאחר שבחנה את הסדר הטיעון החליטה לאשרו, ולהעמיד את גובה הקנס על הסך של 1,000 ש"ח.



ועדת המשמעת לפי חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996

תיק ועדת משמעת 2/24

28. ועדת המשמעת סבורה כי אין מקום להפחית בגובה הקנס שאינו ברף הגבוה מלכתחילה והוא ראוי בנסיבות העניין וביחס לגובה הקנסות שהטילה הוועדה בשנים עברו, בנסיבות דומות ובמותבים קודמים. זאת ועוד, ככלל סבורה ועדת המשמעת כי יהיה מקום להגדיל בעתיד במעט ובצורה הדרגתית את סכומי הקנסות כצעד צופה פני עתיד ובפרט, עם כניסתן הצפויה לתוקף של **תקנות המתווכים במקרקעין (אתיקה וחובות מקצועיות)**, תשפ"ד-2024 בהמשך שנה אזרחית זו.

29. אשר על כן, החליטה ועדת המשמעת לא להתערב בפרטי הסדר הטיעון ולאשרו, וזאת לאחר ששקלה את מכלול השיקולים כמפורט בהחלטה זו, בהתחשב, בהיקפם של המעשים ובחומרתם, בנסיבות שפורטו בדיון, בראיות, בתוצאה של אותה הדרישה, בהסתמכות על הודאה הנקבל בשלב מוקדם של ההליך, בחרטה שהביע והקבלה לעתיד, בתקופה הארוכה בה מחזיק הנקבל ברישיון תיווך משנת 2014 ובעברו המשמעותי הנקי, וכן ובאמצעי המשמעת שדרשה התביעה להשית על הנקבל. לפיכך הוחלט להשית על הנקבל את אמצעי המשמעת הבאים:

a. התליית רישיון על תנאי, למשך שנה, שתעמוד בתוקפה במשך תקופה של שנתיים מיום מתן גזר הדין בתיק שבפנינו, אם הנקבל יעבור שוב עבירה בנסיבות המתוארות בכתב הקובלנה ביחס לגביית דמי רצינות אסורים. וזאת בהתאם לסמכות הוועדה בסעיף 14(א) (4) בשילוב סעיף 14 לחוק המתווכים.

b. קנס ע"ס 1,000 ₪ שישולם לרשם המתווכים בהתאם לסמכות הוועדה בסעיף 14(א) (3), אשר ישולם **בעד 5 תשלומים חודשיים שווים רצופים ע"ס 200 ₪ כל אחד**, כשהראשון החל ולא יאוחר מבתוך 30 ימים ממועד המצאת גזר הדין בתיק שבפנינו לנקבל, ובכל חודש עוקב.

30. בנוסף בהתאם לסמכותנו לפי סעי' 14(א) לחוק המתווכים, החליטה ועדת המשמעת להורות על פרסום הכרעת הדין וגזר הדין באתר האינטרנט של משרד המשפטים ללא ציון שמו של הנקבל ובלבד, שגזר הדין הפך חלוט וחלף המועד להגשת ערעור על החלטת הוועדה, כאמור בסעיף 14(א) לחוק.

31. זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 45 ימים ממועד המצאת גזר הדין.

ניתנה היום י"ג בשבט תשפ"ה, 11 לפברואר 2025, שלא בנוכחות הצדדים

עו"ד ליטל לוין	עו"ד דביר הורוביץ	אביחי אהרוני
חברת ועדה	יושב ראש	חבר ועדה