

תיק/מספר: 19576/03 | 14

בבית משפט השלום

בתל אביב

פיני עוז ת.ז. 058617390

ע"י ב"כ משרד עוה"ד רפי בלושטיין, ראו אילת אטיאס

וראו עדי עקראוי, ראו עו"ד מור זיגדון, ראו אריאל רבינוביץ',

וראו עו"ד ורדה רוזנטל

מרח' המרד 29, תל אביב 68125

אתר אינטרנט: wallaw.co.il

טל: 077-5060240

פקס: 077-5060241; מייל: rb@wallaw.co.il

התובע

- נגד -

1. יוסף לוי ת.ז. 001258748

מנחם בגין 3

רמת גן 52681

2. דוד גוטפריד, מספר דרכון: 4368438291

מנחם בגין 3

רמת גן 52681

הנתבעים

מהות התובענה: חוזית, נזיקית, עשיית עושר

סכום התביעה: ₪ 623,925

נדחתה
תביעת

התובע מתכבד בזאת להגיש כתב תביעה כנגד הנתבעים.

בית משפט הנכבד מתבקש בזאת לקבל את כתב התביעה על כל חלקיו, מהנימוקים שיפורטו להלן:

התשתית העובדתית

א. כללי:

1. כל הטענות המשפטיות המפורטות בכתב התביעה נטענות במצטבר, לחלופין או בהשלמה, הכל לפי

תוכן הדברים והקשרם.

2. אין באי אזכור עובדה או טענה כלשהי בכתב התביעה כדי לשנות את סדרי הדין או להעביר את נטלי הראיה או ההוכחה לצד התובע, מקום שעל פי הדין מוטלים הם על הנתבעים או היו מוטלים על הנתבעים אלמלא נטענה הטענה או אוזכרה העובדה.
3. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתובענה בהתחשב בסכום התביעה ובמקום עריכת ההסכמים בעיר רמת גן, מיקום הנכסים ומקום מגוריהם של הנתבעים.

ב. מבוא:

4. תובענה זו נוגעת לשתי עסקאות נדל"ן בבניין סיטי טאוור ברח' מנחם בגין 3 רמת גן (להלן - "הבניין" או "סיטי טאוור"). האחת בה רכש הנתבע 1 שתי דירות וחניות מאחר. והשנייה בין הנתבע 1 לנתבע 2. זאת כאשר בשתי העסקאות היה התובע גורם יעיל ומשמעותי כמתווך והיזם. בשתי העסקאות נמכרו בסך הכל ארבעה דירות מגורים בבניין. בכל אחת מן העסקאות נמכרו שתי דירות מחוברות וכמו כן חניות.

ג. הצדדים:

5. התובע מתזיק ברישיון תיווך משנת 1996 ועובד כמתווך, מנהל, משווק ויזם נדל"ן. משרד התובע נמצא בבניין והוא מוכר לנתבעים כעוסק בתיווך ולפיכך פנו אליו, ולא בפעם הראשונה. זהו משרד התיווך היחיד במגדל סיטי טאוור ולתובע יש בלעדיות על עסקאות רבות בבניין, אשר מהוות מקור פרנסה עיקרי. התובע בעל מוניטין ועושה מאמצים רבים ומשקיע כספים על מנת להפעיל את עסקו לרווחת לקוחותיו ולשם פרנסתו.
6. הנתבע 1 הינו איש עסקים שעסקיו חובקי עולם המתגורר בבניין. אשר קונה ומוכר, שטחים מסחריים, דירות, מחסנים, חניות ונכסי נדל"ן אחרים. בישראל וברחבי העולם. רק בשנים האחרונות קנה ומכר הנתבע 1 לא פחות מעשרות של נכסים, אך ורק בבניין סיטי טאוור. למרות היקף העסקים האדיר שלו, התיאבון של הנתבע 1 לא יודע שובע. והוא מנסה לגזול את כבשת הרש ולהוציא את הלחם מפיו של התובע וילדיו. כך אירע שהנתבע 1 רכש פעמיים, בשתי עסקאות שונות, בדרך פתלתלה כל פעם שתי דירות בהזדמנות. בעסקה הראשונה אף כללו הדירות גם שתי חניות. עסקאות מקרקעין שהגיעו אליו באמצעות התובע. וזאת מבלי ששילם לו תמורה כלשהי עבור היזמות והתווך בעסקאות הכדאיות ביותר שהוצעו לו על ידי התובע, תוך התכחשות להתחייבותו והסכמתו לכך.

7. הנתבע 2 נוהג להתגורר בבניין והוא נוגע רק לעסקה השנייה, בנוגע לשתי דירות נוספות בה הוא מכר את שתי הדירות בבניין לנתבע 1 מכלי ששילם דמי תיווך לתובע בגין – וזאת בניגוד להסכם בלעדיות אשר נחתם בין הנתבע 2 לתובע. כל זאת בידיעתו של הנתבע 1 תוך שהוא משתף פעולה עם הפרת ההסכם והתרמית בניסיון להתעשר על חשבוננו של התובע.

ד. העסקה הראשונה:

8. בתחילת חודש ינואר 2012 קיבל לידיו התובע, במסגרת עבודתו כיוזם, משווק ומתווך נדל"ן, עסקה כדאית ביותר למכירת שתי דירות יוקרה, אשר נמצאות בקומה 22 בבניין (דירה J22 ודירה K22). הדירות היו בבעלות שרה סלע ומיכאל סלע, והתובע קיבל הזכות למכור את הדירות ולבצע את העסקה בבלעדיות באמצעות משרד תיווך נוסף ב"קופה משותפת", אשר מולו עבדו הזוג סלע. הודות למשא ומתן יעיל שניהל התובע בקשר עם הנכסים הללו התאפשר לתובע להציע את הדירות למכירה במחיר הזדמנותי על מנת להוציא אל הפועל עסקה מהירה.

9. התובע במסגרת עבודתו כיוזם נדל"ן ומתווך, פנה לנתבע 1 והציע לו עסקת רכש בלעדית וכדאית זו אשר כללה את רכישת שתי הדירות יחד עם שתי חניות צמודות במחיר הזדמנותי של כ-2.2 מליון ₪ (להלן: "העסקה הראשונה"). יצוין כי המחיר אשר דרשו בעלי הדירה במקור היה לכל הפחות 2.7 מליון ₪, כאשר השוק יכול לתמחר את מחיר הדירה בכ-3 מליון ₪. זאת משום שמדובר בדירת יוקרה כפולה במיקום אטרקטיבי, אשר לה צמודות שתי חניות במיקום מבוקש ביותר בחניון P1.

10. לפיכך הוסכם בין התובע לנתבע 1 כי התובע כיוזם ומתווך של העסקה הראשונה זכאי לאחת מן החניות שמספרן 26-27 בחניון P1 (אשר שווי כל אחת מהן הוא 200,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין). עוד הוסכם בין הצדדים כי אחת מן החניות תועבר לתובע באופן מידי ותהווה את התשלום עבור היוזמה שנקט, כדמי התיווך והתגמול הראוי עבור מתן עסקה כדאית, מיוחדת ומשתלמת ביותר המגלמת רווח מיידי של כ-800,000 ₪ בהשקעה של 2.2 מליון ₪ בלבד. הצדדים הסכימו כי התובע יכין הסכם כתוב שיבטא את ההסכמות אותן אישר הנתבע 1 בעל-פה.

11. למרות שהנתבע אישר והסכים עם התובע כי התגמול שיקבל התובע עבור העסקה הראשונה יהיה אחת מן החניות בשווי של כ-200,000 ₪, פנה כהרף עין ובחוסר תום לב משווע, כדי להפר את ההסכמה שנתן. בנוכחות התובע פנה הנתבע 1 לחברת הניהול, תוך ניצול מעמדו כחבר הועד של הבניין ובריר אצל אב הבית פרטים אודות הבעלים של הנכס באמתלה שהוא מעוניין בשטח הנכס ומצבו. לאחר מכן המשיך לברר פרטי הבעלים המתגוררים בחו"ל ונציגיהם בארץ. משהיה בידו

המידע בדרך עקלקלה, פנה לעקוף את התובע ולהפר את ההסכם וההתחייבות שכרת עם התובע זמן קצר קודם לכן. וזאת בשעה שהתובע עמל על הכנת הסכם התיווך המיוחד לחתימתו של הנתבע 1. וזאת מתוך כוונה להתעשר שלא כדין על חשבונו של התובע ולהתחמק מהתמורה לה זכאי התובע על פי דין.

12. עד היום טרם העביר הנתבע 1 לתובע את החנייה ו/או תשלום תמורתה וזאת בניגוד להתחייבותו במסגרת העסקה שהביא בפניו התובע ומאז הוא עשה ועושה שימוש בחניית ואף משכיר אותן בתמורה לסך של כ- 1000 ש"ח לחודש ובכך מונע מהתובע מלהרוויח מהחניה שגזל ממנו ומתעשר על חשבונו שלא כדין.

13. התובע פנה פעמים רבות לנתבע 1, במהלך השנים 2012-2013 לצורך קבלת החנייה. הן בעל פה פנים אל פנים וכן באופן טלפוני, אולם העלה חרס בידו בניסיונות לקבל ממנו את החנייה או תשלום תמורתה. כל שזכה לו הוא התעלמות מוחלטת וליחס משפיל ומזלזל מצד הנתבע 1.

14. על כן, לצורך קבלת החנייה, פנה התובע לנתבע 1 ביום 10.1.14 בכתב, באמצעות בא כוחו בדרישה לקבלת החנייה ו/או תשלום תמורתה. וביום 20.2.14 מסר הנתבע 1 את תגובתו במכתב בו טען בכחש כי כלל לא רכש את הדירה.

15. מאחר הנתבע 1 מתחמק מתשלום ומאחר וטרם התקבל תגמול כלשהו עבור התיווך והיזמות של התובע בעסקה הראשונה, בגינה הנתבע 1 חייב לנתבע סכום של 200,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין – סכום אשר מגלם את ערכה של החנייה. כמו כן מבוקש לחייבו בתשלום של 1000 ש"ח בגין כל חודש בו החניה איננה בחזקתו של התובע - 25 חודשים עד למועד כתיבת שורות אלו, וסה"כ 225,000 ש"ח.

ה. העסקה השנייה:

16. מבלי קשר לעסקה לעיל, התובע הציע לנתבע 1 למכירה שתי דירות נוספות (מחוברות) בקומה 21 בבניין כמתווך בלעדי (דירות B21 ו-C21) אשר היו בבעלות נתבע 2. ושוב ביצע נתבע 1 את תרגילי ההתחמקות מתשלום דמי התיווך, הפעם תוך שיתוף פעולה מלא של הנתבע 2 אשר החליט "להצטרף לחגיגה".

17. ביום 2.5.12 נחתם הסכם בלעדיות בין הנתבע 2 לתובע אודות מכירת שתי הדירות בקומה 21. על פי ההסכם, התחייב הנתבע 2 למכור את שתי הדירות הנ"ל באמצעות התובע באופן בלעדי במסגרת עבודתו כמתווך, מנהל ומשווק נדל"ן. על פי הסכם הבלעדיות זכאי התובע לעמלה בסך 2

אחוז מסכום המכירה בצירוף מע"מ. עוד קובע ההסכם כי הפרתו תגרור אחריה פיצוי מוסכם של 3 אחוזים וחצי מסכום המכירה בנוסף על דמי התיווך.

--- העתק ההסכם מצורף לתביעה זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה ומסומן כנספח א',

18. במהלך תקופת הבלעדיות, כאשר ידוע הן לנתבע 1 והן לנתבע 2 כי התובע הנו המתווך המוסמך והבלעדי על פי הסכם הבלעדיות לבצע את עסקת המכירה של הדירות הנ"ל, התקשר הנתבע 1 עם הנתבע 2, לצורך רכישת הדירות בקומה 21 "מאחורי גבוי" של התובע – וזאת בניגוד להסכם הבלעדיות בין התובע לבין הנתבע 2 (להלן: "העסקה השנייה").

19. הנתבע 1 אשר רוכש באופן קבוע וסיסטמטי דירות בבניין, מתוך כוונה לצבור כוח ולהשתלט עליו עקב אחרי פעילותו של התובע בבנין הואיל וידע כי הוא המתווך המקומי בבניין ודרכו יוכל להגיע למידע אודות דירות המוצעות למכירה. תוך שהוא נעזר בעובדיו, אשר נוהגים להסתובב בבניין ולבלוש אחר המתרחש בו התברר לנתבע 1 כי התובע פועל בנוגע לדירה בקומה 21. תחת ללכת בדרך המלך ולפנות אל בעל המקצוע שיש בידו את המידע והבלעדיות למכירת הדירה, פנה הנתבע 1 כהרגלו לדרך עשיית העושר בלא במשפט. ולפיכך פנה ישירות אל נתבע 2 והוביל אותו להתחמק מהסכם הבלעדיות ולכרות אתו הסכם רכישה תוך עקיפת התובע, כך שנמנעה ממנו התמורה המגיעה לו 2 אחוזים מן הקונה והמוכר בהתאם לזכותו על פי הסכם התיווך הבלעדי.

20. בהתאם לכך זכאי התובע לדמי תיווך ראויים בגובה המקובל בשוק של 2 אחוזים בסך של 65,000 ש"ח, בצירוף מע"מ, מן הנתבע 1. אשר התעשר שלא כדין והתחמק מלרכוש את הדירה מן המתווך הבלעדי. סכום המהווה שני אחוזים ממחיר עסקת המכר בסך 3,250,000 ₪.

21. כן זכאי התובע לדמי התיווך של 2 אחוזים מן המוכר הנתבע 2 בסך של 65,000 ש"ח, בצירוף מע"מ על-פי התחייבותו בהתאם לאמור בהסכם הבלעדיות. סכום המהווה שני אחוזים ממחיר עסקת המכר בסך 3,250,000 ₪.

22. בנוסף לכך, מאחר והנתבע 2 הפר את התחייבותו לפי ההסכם למכור את הנכס באמצעות התובע בתקופת הבלעדיות, התובע זכאי לפיצוי מוסכם בשווי 3.5% ממחיר העסקה בתוספת מע"מ כדין – וזאת על פי האמור בסעיף 5(ד) להסכם. על כן, הנתבע 2 נדרש לשלם את הפיצויים המוסכמים על פי ההסכם בגובה 113,750 ₪ בתוספת מע"מ כדין, סכום המהווה שלושה וחצי אחוזים ממחיר עסקת המכר בסך 3,250,000 ₪.

23. ויודגש כי הנתבע 1 ידע היטב כי התובע הנו המתווך הבלעדי ביחס לדירות הנ"ל וכי מגיע לתובע דמי תיווך בגובה 2% מהמחיר שבו יימכר הנכס בגין העסקה השנייה מנתבע 2 בתוספת מע"מ כדין. הנתבע 1 ביצע עוולה של גרם הפרת חוזה כנגד התובע. לפיכך עליו לשלם לתובע סך נוסף של

2 אחוזים בצירוף מע"מ יחד ולחוד עם נתבע 2 אשר גרימת הפרת החוזה אתו התרחשה בשל עוולתו של נתבע 1.

24. למען הסר ספק, הדירות בקומה 21 הוצעו לנתבע 1 למכירה במסגרת העסקה השנייה כאשר ידוע לשני הנתבעים היטב כי התובע הנו המתווך והיזם הבלעדי. לצורך השלמת העסקה השנייה וגביית דמי התיווך, הנתבע 1 ראה את הדירות בקומה 21 ואף יצר קשר עם הנתבע 2. התובע ציפה כי לאחר השלמת העסקה ישולמו לו 2% דמי תיווך בתוספת מע"מ כדין כנהוג וכמתבקש מהסכם הבלעדיות. והתובע אף הבהיר זאת לנתבע 1 בשיחה טלפונית. יודגש כי בשיחה הטלפונית התובע יידע את הנתבע 1 הן על הבלעדיות והן על שיעור דמי התיווך המגיעים לו מכוח ההסכם.

25. אולם, במסגרת העסקה השנייה לא שולם לתובע מאומה, ולימים נמסר לתובע כי הנתבע 1 התגורר בדירה וכי הוא השכיר אותה לתקופות קצרות. בנוסף נמסר לתובע כי הנתבע 1 מכר את הדירה ללקוח של התובע "מאתורי גבו" וזאת מבלי ששולם לתובע דמי תיווך, כפי שעשה עם הדירות בקומה 22 בעסקה הראשונה.

26. לצורך קבלת הכספים, פנה התובע הן לנתבע 1 והן לנתבע 2 בעל פה ובאופן טלפוני במהלך השנים 2012-2013 אולם העלה חרס בידו תוך שהוא זוכה להתעלמות מוחלטת וזלזול מצד הנתבעים.

27. לבסוף, ביום 6.11.2013 פנה התובע באמצעות ב"כ לנתבע 2 בניסיון לקבל את הכספים, אולם המכתב נותר ללא מענה. העתק המכתב גם נמסר לנתבע 2 על דלת דירתו בבניין ביום 4.3.14 תוך שהנתבע 2 ממאן לפתוח את הדלת ומודיע כי בעצת עורך דינו הוא מנוע מלקבל כל מסמך ואו לחתום עליו.

28. ויובהר כי ביום 10.1.14 פנה התובע בכתב לנתבע 1 באמצעות בא כוחו גם בעניין העסקה השנייה בדרישה לקבלת דמי תיווך בגובה 2% ממחיר העסקה בתוספת מע"מ כדין. אך הוא טען גם בנוגע לעסקה זו, כאמור לעיל כי הדירות לא נרכשו כלל על ידו.

29. על כן, מאחר ובמסגרת העסקה השנייה רכש הנתבע 1 באמצעות התובע את הנכס במהלך תקופת הבלעדיות, הוא גרם באופן ישיר להפרת חוזה בין הנתבע 2 לתובע. על כן, בגין העסקה השנייה הנתבע 1 נדרש לשלם לתובע דמי תיווך ראויים בסכום של 65,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, סכום המהווה 2% ממחיר עסקת המכר עבור התיווך בכך שרכש את הדירה ואו לחילופין כפיצוי על כך שגרם להפרת החוזה אתו. וסכום נוסף של 65,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, סכום המהווה 2% ממחיר עסקת המכר בסך 3,250,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין יחד ולחוד עם נתבע 2 כסכום המגלם את ההסכמה בין התובע לנתבע 2 כדמי התיווך החוזיים בהסכם הבלעדיות שגרם להפרתו.

30. כמו כן, במסגרת העסקה השנייה הנתבע 2 נדרש לשלם את הפיצויים המוסכמים על פי ההסכם בגובה 113,750 ₪ בתוספת מע"מ כדין, סכום המהווה שלושה וחצי אחוזים ממחיר עסקת המכר בסך 3,250,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

31. בנוסף על הנתבע 1 לשלם לתובע פיצויים בשל גרם הפרת החוזה ועוגמת הנפש שנגרמה לו.

הטיעון המשפטי:

ו. פתח דבר:

32. באשר לשתי העסקאות, מדובר במעשה רמייה והתחכמות של הנתבעים אשר מתעלמים ומתחמקים מהתחייבויותיהם לשלם את דמי היזמות והתיווך כפי שהוסכם בין הצדדים. חוסר האונים של התובע נוכח התנהלותם של הנתבעים וכן התנהלותם ומחדלם בהתעלמות מפניותיו החוזרות. גם מובילים למסקנה שיש מקום לפסיקתו של פיצוי בגין עוגמת נפש בשיעור הנקוב להלן.

ז. הפרת חוזה על פי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות):

33. סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות") קובע כדלקמן:

"הנפגע זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה."

34. מטרת הפיצויים היא להשיב את הנזקים שנגרמו לתובע על ידי הנתבעים, ויש ליתן לתובע פיצויי קיום אשר יביאו את הנתבע למצב בו היה לו החוזה היה מקיים על ידי הנתבעים.

א. בנוגע לעסקה הראשונה – מדובר בעסקה בה הוסכם כי התשלום עבור היזמות והתיווך של התובע יהיה חנייה בבניין בשווי 200,000 ₪. על כן, הנתבע 1 נדרש לשלם 200,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין תמורת שווי החניה אשר טרם מסר לתובע.

ב. בנוגע לעסקה השנייה – מדובר בעסקה שבה התובע היה אמור לקבל 2% דמי תיווך בתוספת מע"מ כדין משני הצדדים להסכם, הם הנתבעים, וכן 3.5% משווי

העסקה בתוספת מע"מ כדין כפיצויים מוסכמים מהנתבע 2 משום העובדה שהחווה הופר.

ה. פיצויים בעד נזק שאינו של ממון על פי סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות):

35. סעיף 13 לחוק התרופות קובע כי יש לפסוק פיצויים בעד נזק שאינו של ממון:

"גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות הענין."

36. בנסיבות ענייננו, יש לפסוק לתובע פיצויים בגין נזק שאינו נזק ממון, לרבות עגמת נפש והפסד הנאה מהחנייה ומהכספים אשר לא קיבל מהנתבעים. כמו כן, לתובע נגרמו נזקים כבדים עקב העובדה שבמשך שנתיים תמימות נאלץ לכלות את זמנו בניסיון לקבל את הכספים מהנתבעים, וכך "רדף אחריהם" תוך שהוא נענה ביחס מזלזול ומשפיל מצד הנתבעים. כאשר כל אשר ניסה היה לדרוש מהם את התשלום המוסכם בגין עבודתו, זאת כאשר הנתבעים לועגים לו ומתעשרים על חשבוננו.

37. על כן, מאחר ובחלק העובדתי הוכח עצם הנזק והקשר הסיבתי בין הסבל שנגרם להפרת החווה יש לפסוק על פי סעיף 13 לחוק התרופות, כדלקמן:

ג. 40,000 ₪ מהנתבע 1 בגין שתי העסקאות.

ד. 20,000 ₪ מהנתבע 2 בגין העסקה השנייה.

ט. עשיית עושר ולא במשפט

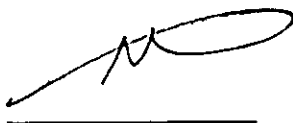
38. בספר ירמיהו, י"ז, י"א נכתב כי: "קורא דגר ולא ילד - עושה עושר ולא במשפט." ברוח זו, סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט קובע כדלקמן:

"(א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכייה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה. (ב) אחת היא אם באה הזכייה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת."

39. החוק מחייב את הנתבעים אשר שהתעשרו שלא כדין במסגרת שתי העסקאות, על חשבון התובע, להשיב את ההתעשרות לתובע. זאת לחילופין ובנוסף לזכויותיו החוזיות ונזקיות של התובע.

י. סיכום

40. לאור האמור לעיל, על הנתבע 1 לשלם לתובע סכום כולל של 389,400 ₪. מדובר בסכום של 200,000 ₪, סכום אשר מגלם את שווייה של החנייה, את דמי השכרתה משך 25 חודשים עד עתה בסך 25,000 ש"ח וסך של 65,000 ש"ח דמי התיווך הראויים ו/או עמלת התיווך ו/או פיצוי גרם הפרת החוזה בסך 2% ממחיר העסקה בגין העסקה השנייה, בתוספת 40,000 ₪ בגין עגמת נפש מכח סעיף 13 לחוק התרופות. הכל בתוספת 18% מע"מ כדין.
41. לאור האמור לעיל, על הנתבע 2 לשלם לתובע סכום כולל של 234,525 ₪. מדובר בסך של 65,000 ש"ח דמי התיווך החוזיים בצירוף הסכום של 113,750 ₪, סכום אשר מגלם את הפיצויים המוסכמים בשיעור 3.5% ממחיר העסקה השנייה. בתוספת 20,000 ₪ בגין עגמת נפש מכוח סעיף 13 לחוק התרופות. הכל בתוספת 18% מע"מ כדין.
42. התובע זכאי על פי דין לסכומים נוספים בגין הפרשי הצמדה וריבית מהיום שבו נעשו כל אחת מן העסקאות אולם במסגרת תביעה זו הוא מוותר על הפרשים של הריבית וההצמדה משיקולי אגרה וכן למען יעילות ההליך וסיום הפרשה במהירות, קלות ויעילות. יחד עם זאת, אם ייפסק סכום נמוך מ-623,925 ₪ מסיבה כלשהי, יבקש התובע לחשב ולהוסיף גם את חישובי הריבית וההצמדה מיום העסקאות כדין וזאת כמובן מבלי שיעלו הם על הסכום הנתבע.
43. התובע שומר לעצמו הזכות לתקן את כתב התביעה ככל שיתגלו ו/או יתבהרו נתונים ו/או מסמכים הקשורים בתביעה דנא.
44. התובע מדגיש כי הוא שומר על זכותו לפיצול סעדים בגין כל סכום ו/או סעד שיגיע לו.
45. אשר על כן, מתבקש בית משפט הנכבד לקבל את התביעה, ולחייב את הנתבע בתשלום מלוא נזקי התובע המפורטים לעיל, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין, ועד התשלום המלא בפועל, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה וריבית לפי חוק ממועד פסיקתם ועד התשלום המלא בפועל וכן בהוצאות המשפט בצרוף הצמדה וריבית כחוק מיום הוצאתם ועד התשלום המלא בפועל.



רפי בלושטיין,
ב"כ התובע

תל אביב, 10 במרס 2014

פיני עוז רשתות סלולריות

ת.ד. 053617390 הרצליה 59 רחוב סגור 03-530345 תל אביב-יפו 05-530345

כתובת באינטרנט: www.pinioz.co.il דואר אלקטרוני: pinioz@bezeqint.net

הזמנת שירותי תיווך בבלעדיות

(על פי תקנות חוק המתווכים במקרקעין)

1112

תאריך 3/5/12

לכבוד המתווך פיני עוז ואו באי כוחו או באמצעות נציגם, סוכן במקרקעין.

אנו מבקשים ממך למכור הנכס בבלעדיות ולקבלת שירותי תיווך עבור הנכס/ים הרשומים להלן, ונדווח לך על מו"מ

או הצעה בקשר לעסקה לגביהן:

1) פרטי הלקוח: שם: 313 313 4368438291 טל. ת.ד. 313

פרטי הלקוח: שם: 054-641 0000 ת.ד. 054-641 0000

כתובת: 313 313 טלפון: 313 313 נייד: 054-641 0000

2) סוג העסקה: מכירה השכרה

3) תיאור הנכס: גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____

סוג הנכס	כתובת	פרטים נוספים	מחיר מבוקש בקירוב
313	313 313	313 313 B+C 21	800.000\$

4) דמי התיווך: ישולמו מיד לאחר התקשרות הצדדים בהסכם מחייב כלשהו:

א. מכירה/קניה: 2% ממחיר העסקה + מע"מ.

ב. השכרה: שווי של חודש שכירות שנתית + מע"מ

5) בלעדיות: שתחל בתאריך 3/5/12 עד לתאריך 1/2/13 (להלן תקופת הבלעדיות)

- * 1) פרסום באמצעות שילוט על הנכס או בקרבנו או במרכז מסחרי או לוח מודעות.
- * 2) פרסום מודעה באתר אינטרנט או בקרב קהל לקוחות מסוים, המופיע במאגר של "פיני עוז", באמצעי אלקטרוני, באמצעות דיוור ישיר, או באמצעי ממוחשב אחר אשר יועדו לשיווק נכסי מקרקעין.
- * 3) פרסום בעיתון יומי נפוץ אחד לפחות.
- * 4) פרסום בעיתון מקומי או בעיתון המיועד לקהל יעד מסוים בהתאם לבחירתו של הלקוח.
- * 5) הזמנת רוכשים פוטנציאליים או מתווכים נוספים לבקר בנכס במועד שיוסכם עליו.
- * 6) הזמנתם של חמישה מתווכים אחרים לפחות ביישוב, לשתף פעולה לשם מכירת/השכרת הנכס.
- * 7) או כל פעולת שיווק שאינה מנויה בפסקאות (מ1 עד 6) כפי שתסוכם בין הצדדים או עם אחת הפעולות המצוינות בפסקאות (מ1 עד 6) או בלעדיה.

א. עם ביצוע לפחות שתי פעולות שיווקיות מהרשומות לעיל (תוך שליש מתקופת הבלעדיות) חוקה על "המתווך" שיהיו הגורם היעיל לעסקה, בין אם הרוכש הגיע באמצעותם ובין אם בדרך אחרת כלשהיא ויהיו זכאים לדמי התיווך.
 ב. דמי התיווך ישולמו ככל מקרה שהנכס יימכר/יושכר בתקופת הבלעדיות, כמו כן ישולמו דמי התיווך במידה ויימכר הנכס גם לאחר תום תקופת הבלעדיות בכל זמן שהוא ללקוח שנודע לו או שהוצג בפניו הנכס או שהגיע כתוצאה מהפעולות השיווקיות בתוך תקופת הבלעדיות, גם שלא ישירות ע"י "המתווך"/או נציגם.
 ג. בזמן הבלעדיות לא נתיר כי מתווכים אחרים יפעלו עבורינו אלא באמצעותכם בלבד.
 אנו מתחייבים להפנות אליכם כל לקוח או מתווך שיגיעו או שיפנו אלינו בתקופת הבלעדיות.
 כל קשר או מו"מ יעשה באמצעות "המתווך" /או נציגם בין אם הרוכש הגיע דרכיכם ובין אם בדרך אחרת כלשהיא.
 ד. במידה ונפר התחייבות זו נפצה אתכם פיצוי מוסכם בשווי 3.5% ממחיר העסקה.

6) במידה ו"פיני עוז" ימצאו לקוח וימכרו/ישכרו את הנכס גם לאחר תקופת הבלעדיות יהיו זכאים לדמי התיווך המוסכמים לעיל:

חתימת הלקוח

הסוכן ואו פיני עוז רשיון 2216

פיני עוז דירות רמת - גן, גבעתיים, בני ברק, פתח תקוה

רח' הרצל 59 רמת-גן, פקס: 03-6721117, טל: 03-6700345 (רב קווי) רישיון מס' 2216

ע.מ. 058617390

פיני עוז מתווך
 רמת-גן, 463
 מס' 3.000.000

ספר העסקאות הפתוחות

שטח בנוי 294	מחיר 800,000	נכס 3 יו"ב	משפחה 3
שטח מגרש	קומה 21 B+C	חדר 3+1	פרטי 713
חזית/עורן	קומות	עיר רמת-גן	טלפון 054-6610000
קרקע	מעלית <input checked="" type="checkbox"/>	איזור	טלפון 2
כיוונים 287	חניה	שכונה	טלפון 3
		רחוב	טלפון 4
		מספר 3/12	טלפון 5
		ק"מ	ת-זהות 32843829
פינוי 2	דירות	מפלס	מטבח <input checked="" type="checkbox"/>
דחיפות	גיל	מרתף	שרותים 3
	גוש	גג	מיזוג 2
	חלקה	תוספות	דוד 6

סוכן שכירות: תשלום כל ערבות ריהוט: לרשום בהערות

הערות Davidgottfried18@yahoo.com	מקור: <input type="checkbox"/>
305-335-2200	משד <input type="checkbox"/>
	אינטרנט באתר <input type="checkbox"/>
	טלפוני <input type="checkbox"/>
	ברחוב <input type="checkbox"/>
	שילוט בנכס <input type="checkbox"/>
	מאגר דירות <input type="checkbox"/>

הח"מ מצהיר שביקש ממשרד "פיני עוז" לפעול למען הנכס למטרת מכירה/השכרה ומתחייב לשלם עמלת תיווך לאחר שיושג כל הסכם שמחייב את הצדדים.
 מכירה/קניה 2% מסכום העסקה !!! השכרה/שכירות תשלום חודש אחד מדמי השכירות.
 לדמי התיווך יש להוסיף מע"מ כחוק.
 אני מתחייב לתקופת בלעדיות מתאריך 3/5/12 ועד 1/2/13

שם החותם: DAVID (פטרסבי) חתימה:

מדבקת זיהוי תיק
(תינתן בבית משפט)

טופס 1
(תקנה לא(ב))

בתי המשפט

בית משפט תל אביב ב רח' רגל

תאריך: 10/03/14

פתיחת הליך אזרחי

(טופס 1 לפי תקנה לא(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד1984-)

סמן ✓ במשבצת המתאימה

הליך: תובענה (1) ערעור הודעה לצד שלישי בתיק המרצה בתיק

סוג התיק: א (אזרחי) ברע (בקשת רשות ערעור) הפ (המרצת) מא (מעמד אישי) עמ (עזבונות) ענ (ערעור נכיס) עש (ערעור שונה) פשר (פרוקי חברות ופשיטת רגל) עמ (ערעור משפחות חיילים) עא (ערעור אזרחי) ר (רגיל) מ (מקוצר)

סדר זין: ר (רגיל) מ (מקוצר)

נושא התובענה: (2) קוד: _____ תיאור: _____

סכום התובענה: ש"ח 623925

מגיש התובענה: (3) שם המשפחה / החברה / המוסד

שם המשפחה / החברה / המוסד (4)	שם המשפחה / החברה / המוסד

בענין עזבון המנוח/ה: מספר זיהוי _____ תאריך פטירה _____

סעדים:

תאור	קוד (6)	הסעד
		סעד עיקרי
		סעדים נוספים

- סמן ✓ אם הוגשה בקשה לפטור מאגרה
- סמן ✓ אם כל מגישי התובענה פטורים מאגרה
- סמן ✓ אם מתבקשת המצאה יודנית לכל הצדדים

פרט המרצות / בקשות אם נפתחו לפני פתיחת ההליך הנוכחי:

שם התיק	מספר התיק	שם התיק	מספר התיק

פרט באי כוח לפי סדר ההופעה בתובענה (במידה שמגיש התובענה מיוצג):

שם עורך הדין	מספר רישיון	מספר פקס	מספר טלפון
רש גלון/טל"ן	24886	077 5060241	077-5060240

השם: _____, עו"ד, חתימה: _____

1. רבות המרצה שנתחה לפני פתיחת התיק העיקרי.
2. לפי רשימת של נושא התובענה המפורטת מעבר לדף (במקרה של סתירה בין הקוד לבין התיאור, הקוד הוא המחייב).
3. נא רשום שם משפחה/חברה/מוסד של הוראשון מבין מגישי התובענה.
4. נא רשום שם משפחה/חברה/מוסד של הוראשון מבין בעלי הדין שכנגד.
5. בתיקי עזבונות בלבד.
6. לפי רשימת סעדים שפירסם מנהל בתי המשפט ברשומות (במקרה של סתירה בין הקוד לבין התיאור, הקוד הוא המחייב).
7. אם מתבקשת מסיירה אישית לחלק מהנתבעים יש לצרף רשימה.