



ב"ה, טו באייר תשע"ג
25 באפריל 2013
תיק מס' 73042, ירושלים

פסק דין

בעניין שבין

- התובע

לבין

- הנתבע

א. המקרה וטענות הצדדים

הנתבע מכר דירה באזור הקריות שהייתה בבעלותו. אין חולק שמבחינת הנתבע, האדם שמצא עבורו את הקונה הוא שוכר הדירה מר פלוני. הדירה נמכרה בסופו של דבר בסכום של 1,000,000 ₪.

לטענת התובע, הוא זה שהפגיש את שוכר הדירה עם הקונה. לטענתו, הוא הראה לקונה, מר אלמוני, את הדירה. בשעת המפגש אמר הקונה שהוא לא מעוניין בדירה ושהמחיר יקר. לטענת התובע, בתחילה נאמר לו על ידי השוכר שאדם אחר שהגיע באמצעות האינטרנט קנה את הדירה. אך, לטענת התובע לאחר תקופה התברר לו, שלמעשה מר אלמוני הוא זה שבסופו של דבר קנה את הדירה.

אין חולק שלא נחתם בין הצדדים הסכם תיווך המחייב בשכר טרחה. התובע אינו מתווך רשום, אך לטענתו הוא פעל במסגרת משרד תיווך מוכר.

ב. תביעת התובע

התובע טוען שהוא זה שהביא את העסקה לנתבע ועל כן מגיע לו שכר הטרחה הנהוג, בשיעור של 2%, ובסך הכל בסך של 20,000 ₪.

בנוסף, דורש הנתבע סכום של 5,000 ₪ על הטרחה שבתביעה והוצאות משפט.

לטענתו, אין זה רלוונטי אם נחתם הסכם או לא. בסופו של דבר נעשתה על ידו עבודה לטובת הנתבע, והנתבע נהנה ממנה. על כן, הוא זכאי לתשלום מלא. הוא הוסיף, שעל פי דברי הנתבע הוא התכוון לשלם דמי תיווך למתווכת אחרת, כך שהוא התכוון לשלם תשלום זה, ואין זה משנה מי בסוף עשה את העבודה.

אומנם התביעה הוגשה גם כנגד השוכר וגם כנגד הנתבע שהוא בעלי הדירה, אך השוכר לא הגיע לדיון. בכל אופן, הנתבע העיקרי הוא בעל הדירה, כיוון שהוא נהנה, והשוכר היה רק שליח שלו לתיאום הקשר.



ג. תשובת הנתבע

לטענת הנתבע, הוא כלל לא מכיר את התובע, ואין לו כל ידיעה על מעורבותו בעסקה. גם אם היה התובע מעורב בעסקה, אין כל בסיס לתבוע אותו. לא נאמר לו דבר לפני המכירה. הדירה נמסרה למתווכת אחרת, בבלעדיות. בסופו של דבר הדירה נמכרה על ידי השוכר, ונגרמו לו בתהליך הפסדים רבים.

הוא דרש מן השוכר לקבל בסופו של דבר 1,000,000 ₪. השוכר גרף לכיסו סכום של 50,000 ₪ באופן עקיף. בכל מקרה אילו היה יודע על תשלום דמי תיווך, היה דורש יותר. אם יש לתובע תביעה כלשהי על השוכר, שיתבע אותו.

מעבר לדחיית התביעה, מבקש הנתבע לקבל פיצוי של 500 ₪ על הטרחה שנגרמה לו בהפסד יום העבודה. לטענתו, היתה הסכמה בינו לבין התובע שהתובע יפקיד סכום זה בבית הדין, לפני הדיון.

ד. דיון

נושא תביעת דמי תיווך ללא הסכם בכתב בין הצדדים נדון בכמה פסקי דין בבית דין זה. הרקע לדיון הוא דין תורה, ומעמדו ההלכתי של חוק המתווכים הקובע שאין זכאות לדמי תיווך ללא הסכם שכר בכתב.

ככלל, יש לקבל על פי ההלכה, את קביעת החוק, הדורשת חתימה על הסכם דמי תיווך בכתב, למעט מצב בו ברור שהיתה הסכמה מפורשת בין הצדדים על תשלום דמי תיווך, או שאין ספק ששני הצדדים הבינו שעליהם לשלם דמי תיווך.

עניין זה הוסבר בהרחבה בתיק 70003, וחזר ונדון בתיק 72059 (פסקי הדין מפורסמים באתר האינטרנט של בית הדין). וכך סוכמו הדברים בתיק 72059:

היסודות להחלת חוק המתווכים באותו עניין היו דברי הרשב"א (שו"ת הרשב"א חלק ב סימן שנו), על פיהם אומרים דינא דמלכותא דינא בחוק שנועד למנוע קטטות ומריבות. ובנוסף, הוא גם תואם את העיקרון שהתווה החתם סופר (שו"ת חתם סופר חלק ה, חו"מ, סימן מד), שיש לקבל חוקים שנועדו להתמודד עם צרכים חברתיים וכלכליים, "ואלו באו לפנינו היינו גם כן מתקנים".

החשיבות בדברי החתם סופר היא, שעל בית הדין להפעיל שיקול דעת מהותי – האם החוק נדרש, והאם הוא תואם את דרכה של תורה. ברוח זו, לדעתי אין להחיל את חוק המתווכים במקום בו יש להניח שהנהנה מן התיווך, ידע או שברור שהיה עליו להבין, שמצופה ממנו לשלם דמי תיווך. שכן, אם ניישם את החוק במצבים כאלו, לקתה מידת ההגינות שצריכה להיות נר לרגלינו.

נחזור ונציין, כפי שהתבאר בפסק הדין הנ"ל, קיים יסוד הלכתי לחיוב ממון אפילו כאשר הנהנה לא היה מודע כלל לחיובו לשלם, וזאת מדין "נהנה". אך החוק, שיש להחילו כתקנה וכדינא דמלכותא, מפקיע זכות זו, על מנת לצמצם מחלוקות משפטיות במצבים שאינם ברורים. אינטרס זה, המפקיע את החיוב הקיים באופן ברור, אינו חזות הכל, ועל



כן יש להפעילו במידה הנדרשת לאור עקרונות ההלכה. על כן, אין להחיל את החוק במצב בו ההערכה העובדתית היא שהנהנה (בנדון דידן, השוכר), פנה אל איש מקצוע וידע שמצופה ממנו לשלם דמי תיווך.

בנדון דידן, גם התובע מודה, שלא היה לו כל קשר עם בעל הדירה, הנתבע. כל הקשר שלו היה עם שוכר הדירה.

במצב כזה, אין ספק שאילו רצה התובע לזכות בדמי תיווך, היה חייב ליצור קשר עם בעל הדירה ולחתום איתו על חוזה לתשלום דמי תיווך. משלא עשה כן, על פי החוק וההלכה הפסיד את זכות התביעה.

זאת ועוד, בנדון דידן דידן, יש בסיס איתן לומר, שעל פי ההלכה גם בלא ההיבט החוקי, הנתבע פטור מתשלום. באופן עקרוני, חיובו של המוכר עשוי להתבסס על דין נהנה, ואין אפשרות לחייבו כאשר נראה שאין לו רווח ממעורבותו של התובע, או שיש לו הפסד מהעובדה שהתובע לא יידע אותו על מעורבותו בעסקה. שכן, התובע הסביר, שהוא סיכם עם שוכר הדירה, שימכור את הדירה באופן כזה שהוא יקבל לידיו סך של 1,000,000 ₪. לטענתו, השוכר קיבל סכום של 50,000 ₪ דמי תיווך באופן עקיף. נמצא איפוא, שאילו נחייב את הנתבע בתשלום, הרי שילם דמי תיווך פעמיים, ולא נהנה אלא הפסיד.

על כן, לסיכום, אין מקום על פי ההלכה והחוק לחייב את הנתבע בתשלום דמי תיווך.

ה. תביעת הוצאות

הנתבע דורש הוצאות בסך 500 ₪.

הוא טען שהנתבע הסכים מראש לתשלום זה אם יזכה הנתבע בדין, אך התובע הכחיש זאת לחלוטין.

ככלל, מעיקר הדין אין זכות לתביעה על הוצאות משפט שכן חובתו ההלכתית של כל צד לברר את הסכסוך.

כחריג לכלל, בהסכם הבוררות עליו חתמו הצדדים, הם מתחייבים לשלם הוצאות משפט על פי שיקול דעת בית הדין. מצד שני, נוהג בית הדין, ככלל, לחייב את שני הצדדים בהוצאות אגרת בית הדין בשווה, וזאת משום ששני הצדדים כאחד מקבלים שירות מבית הדין.

בנדון דידן, לא מדובר על תביעה קנטרנית, אך מן העבר השני, מדובר בתביעה שרחוקה מלהיות מוצדקת ומבוססת.

אני קובע שאין צו להוצאות. התובע לא יזכה בהשתתפות באגרת בית הדין, אך לאור ההליכים הקצרים, אין הצדקה גם לתשלום הוצאות משפט.



ו. החלטה

1. התביעה נדחת.
2. אין צו להוצאות.
3. פסק הדין ניתן ביום חמישי טו באייר תשע"ג, 25 באפריל 2013.
באתי בזאת על החתום,

הרב סיני לוי