



בס"ד ה' באדר תשע"ח
20 בפברואר 2018
תיק 77101

פסק דין חלקי - חיוב דמי תיווך למתווך שהראה דירה

בעניין שבין:	לבין:
משרד תיווך:	1. מר ד'
1. שותפה 1	2. חתנו של מר ד'
2. שותפה 2	- הנתבעים
- התובעות	

א. הרקע העובדתי

תובעת 1 ותובעת 2 (להלן **התובעות**) בעלות משרד תיווך הן מתווכות מקצועיות בעלות רשיון. בחודש ספטמבר 2016 התובעות פירסמו במקומונים מספר הצעות. נתבע 2 (להלן **נתבע 2**) הנו חתנו של מר ד' (להלן **נתבע 1**). נתבע 2 התקשר למשרד של התובעות בעקבות הפרסום וביקש לראות דירה. בתאריך 04/09/16 אחרי שתיאמו עם תובעת 2, הגיעו נתבע 2 ואשתו, ואשתו של נתבע 1 - לסיור בנכסים המוצעים למכירה.

תובעת 2 לקחה אותם לסיור. הם ביקשו לראות בית עם יחידת דיור. תובעת 2 הבינה שהם מחפשים שני בתים. תובעת 1 לקחה אותם לראות פרויקט של ארבעה קוטגים על מנת שיבדקו אפשרות של קניית שניים מתוכם (להלן **הקוטגים**). הם ראו את הקוטגים מבחוץ. למחרת תובעת 1 תיאמה עם בעל הקוטגים (להלן **הקבלן**) וכל הנתבעים הגיעו. לא היה הסכם חתום בין הצדדים, אך כולם מודים שהיתה הזמנה של עבודה אצל המתווכות, והביקור בקוטגים היה בהנחייתן וכחלק מעבודתן.

המחיר הראשוני שהוצע לקוטגים היה יקר. המתווכות עשו מאמצים להורידו אבל ללא הועיל.

אחרי מספר חודשים התקשר נתבע 2 ואמר שהם עומדים לחתום חוזה על שני הקוטגים והוא הציע לכל אחת משתי המתווכות 6000 שקלים. המחירים הראשוניים של הדירות היו 3 מליון על הקוטג היפה 2.71 מליון על הפחות יפה. דמי תיווך מקובלים הם בשיעור 2%+מע"מ, בסה"כ

עמוד 1 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



133,380 ש"ח. לכן הבהירו התובעות שהצעה זו אינה מקובלת עליהן, ושלדעתן מגיע להם סכום בסדר גודל אחר לחלוטין.

הנתבעים מצידם קידמו את העיסקה עם נציג הקבלן, וחתמו על חוזה לקניית בית עבור משפחת נתבע 1. סכום התשלום לבית שנכתב בחוזה הוא 2,400,000 ₪.

משפחת נתבע 2 חתמה על חוזה שכירות בשלב זה מול הקבלן מתוך כוונה לקנות את הבית השני כשיתאפשר הדבר מבחינתה. הסכום המדובר הוא 2,300,000 ₪. משפחת נתבע 2 ערכה שיפוצים בבית בהיקף גדול, עובדה שיכולה להצביע על כך שבכוונתה לקנות את הבית לכשיתאפשר הדבר.

ב. תמצית טענות הצדדים:

טענות התובעות:

- א. כבר בשיחה הטלפונית הראשונה הובהר לנתבעים שהתיווך הוא בתשלום.
- ב. אי ההחתמה על חוזה נבעה מחוסר נעימות, בגלל מעמדו של מר ד', ובגלל שאשתו לימדה את אחת התובעות.
- ג. במהלך הסיוור הובן מדברי הנתבעים ששתי המשפחות מחפשות דירה ולכן הוצע להן הנכס הראשון.
- ד. גם אחרי שני המפגשים המשיך הקשר הטלפוני עם הנתבעים והיתה נכונות מצד התובעות לקדם את העיסקה אלא שנאמר להן ע"י הנתבעים שהעיסקה כרגע לא אפשרית בגלל העלות הגבוהה שלה.
- ה. קניית הנכסים לא הייתה יוצאת אל הפועל ללא פעילות התובעות, שכן הפרטים של שתי המשפחות הגיעו לקבלן מאת התובעות.
- ו. יעילות התאמת הנכס לנתבעים הוכחה בפועל ע"י הקניה של הנכס בסופו של עניין.
- ז. למרות שמשפחת נתבע 2 לא רכשה את הבית, העובדה שהבית שופץ על ידה בסכום גבוה מעידה על כוונת קניה מצידה.
- ח. הנתבעים עקפו את התובעות וניהלו מו"מ עצמאי מול מתווך אחר שנכנס לתמונה מטעם הקבלן, ללא ידיעתן ובחוסר הגינות כלפיהן.
- ט. כיון שהן היו הגורם היעיל בעסקה, לכן מגיע להן את מלוא דמי התיווך. יתכן שהמחיר שנקבע בחוזה לא משקף את המחיר האמיתי שסוכם בין הצדדים, כי ייתכן שסכום

עמוד 2 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



מסוים לא נכנס לחוזה, ולכן ברור שמגיע להן דמי תיווך לפחות לפי הסכום הממוצע באזור.

י. התובעות דורשות מהנתבעים לשלם את מלוא דמי התיווך על שתי העסקאות של הנכסים שהן הראו להם ותיווכו להם עד כמה שיכלו.

מחיר הנכסים היה 2.7 מיליון ₪ ו-3 מיליון ₪. לפיכך הסכום שנתבע הוא 2% + מע"מ מהסכום הנ"ל שעולה לכדי: 133,380 ₪.

טענות הנתבעים: [תוך הפרדה לשתי קבוצות שונות]

משפחת נתבע 2:

- א. הדירה לא נקנתה, ולכן אין כלל דמי תיווך על קניה.
- ב. המשא ומתן המחודש עם המתווך מטעם הקבלן הינו עיסקה חדשה.
- ג. ההכרות עם הקוטג'ים קיימת זה מכבר, כיון שהם סמוכים למקום העבודה של האישה. בנוסף, היו שלטים שפרסמו את הקוטג'ים למכירה. לטענת התובעות השלטים נתלו רק בשלב מאוחר יותר.
- ד. נציגי המשפחות הלכו עם המתווכות מתוך מחשבה שהן יוכלו להוריד להם את מחיר הדירות ולא כדי לראות את הדירות שכבר הכירו. משלא הצליחו להפחית את המחיר לא היה צורך עוד בשירותן ולכן המשיכו את הקשר עם הקבלן בצורה עצמאית.
- ה. הצעת סכום הפשרה למתווכות היתה לפני משורת הדין כשחשבו לקנות את הבית, אך בסופו של דבר הם רק שכרו את הבית בלבד.

משפחת נתבע 1:

- א. מעולם לא שכרנו את שירותי המתווכות.
- ב. הסיור עם המתווכות היה כמלויים וכיועצים למשפחת נתבע 1 בלבד. לא היתה כל כוונה בשלב הזה לקנות כלל בית.
- ג. הקוטג'ים הם נכס מוכר ולא היה צריך את המתווכות שיכירו אותו לנו.
- ד. המשא ומתן היה עם המתווך מטעם הקבלן שהוריד את המחירים באופן משמעותי והוא הגורם היעיל בעיסקה.

עמוד 3 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ה. הנתבעים [שתי המשפחות] מבקשים לדחות את כל התביעה ולחייב את התובעות בכל הוצאות הדיון, לרבות פיצויים על עגמת נפש והוצאת שם רע, על מר ד' נתבע 1 ואשתו. והיה ובית הדין יקבע שיש מקום לתביעה לגבי נתבע 1, מבקשים להמתין עד אחרי חתימת חוזה לביצוע העסקה. הנתבעים דורשים סכום של 56,000 שקלים עבור עגמת נפש ועוד 3000 שקלים עבור הוצאות דיון.

ג. נימוקים להכרעת הדין

הבסיס ההלכתי לתשלום דמי תיווך למתווך כשלא נחתם חוזה מסודר הוא תשובת הרשב"א חלק ד סימן קכה:

שאלת: ראובן הביא כותים אוהביו לחנותו של שמעון. וקנו ממנו בגדים. ותבע ראובן את שמעון ליתן לו מנה בשכירותו, שכן מנהג בעלי חנויות ליתן שכר למביאי הקונים לחנותם. השיב שמעון: שאינו חייב בכלום, לפי שלא התנה לו כלום. ואף על פי שנהגו בעלי חנויות. הדין עם מי?

תשובה: הדין עם ראובן התובע. שכל שנהגו בעלי החנויות בכך, כל שמביא קונים לחנות, סתמן כפירושן, שעל דעת כן מתעסק זה במלאכת בעל החנות. ומביא לו ריוח ומשביח מקחו. וכל דברים מה שנהגו בהם הרבים סתם, הרי הוא כתנאי מפורש. וכיוצא באלו קראו חכמים: דרישת לשון הדיוט. והן המוזכרין בפרק המקבל (ק"ד ע"א). ומקום שנותנים שכר על האבידה, אף על פי שאינו מפסיד מלאכתו על ידי טרחו בהשבתה, מן התורה חייב בעל האבידה ליתן לו שכר עליה. ולא עוד, אלא שאם היה בעל האבידה מודר הנאה מן המחזיר, ולא רצה המחזיר לקבל ממנו שכר, צריך המודר ליתן השכר להקדש. וכמו שמוזכר בר"פ אין בין המודר (ל"ג ע"א). וכן כל כיוצא בזה. ועוד: מה בין יורד לתוך שדה חבירו שלא ברשות ונטעה והשביחה, ליורד לחנותו והשביח מקחו במקום שנהגו ליתן שכר על זה.

עולה מתשובת הרשב"א שלמתווך מגיע לקבל את שכרו משני נימוקים:

א. שכר טרחה כפועל או קבלן כשנהוג להגדירם כך גם אם לא סיכמו במפורש.

עמוד 4 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St.

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ב. מהנה את חבירו- יורד לשדה חבירו והשביחה.

כל זאת למרות שלא נחתם חוזה מפורש בין הצדדים, אם ברור שהמתווך פעל כגורם מקצועי ולא כעשיית טובה גרידא.

למרות שעל פי חוק המתווכים אם לא נחתם הסכם אין אפשרות לחייב בדמי תיווך, ויש מקום לקבל את החוק כשהנהנה לא היה מודע כלל לאפשרות שהוא חייב לשלם, אבל בנידון דידן הנתבעים ידעו שמדובר על מתווכות מקצועיות ואף הציגו להן תשלום כשהעסקה הושלמה. ניתן לעיין בפסק דין ארץ חמדה מס' 72059, שהבדילו בין תיווך שנעשה על ידי גורם מקצועי לתיווך שנעשה על ידי גורם אחר.

ברור שבעסקה שיצאה לפועל מגיע למתווך שכר על חלקו בהבאת העסקה לידי גמר גם אם לא עשה את כל המלאכה.

כך פוסק ה"שב יעקב" בסימן יג [מובא בפתחי תשובה חו"מ, קפה, ס"ק ג] שאם המשדך הראשון התעורר לעניין השידוך ובעקבותיו פעלו אחרים והביאו לגמר השידוך, כך שמוכח שמה שעשה היתה פעולה מועילה וטובה, מגיע למשדך הראשון את חלקו.

וכך אכן פסק הרמ"א שם שסרסור [מתווך] מקבל את שכרו גם אם לא השלים את העסקה: [שולחן ערוך חושן משפט הלכות שלוחין סימן קפה סעיף ו]:

**ראובן היה לו בית למכור, ובא שמעון וסרסור למכרו ללוי, ואמר
ראובן שלוי שונאו ואינו רוצה למכור לו, ואחר כן מכרו ללוי ע"י
אחר, חייב ליתן לשמעון סרסורתו (ב"י בשם הרא"ש כלל ק"ה
סימן א)**

הרמ"א מסתמך על תשובת הרא"ש אך הוא מוסיף פרט שלא מופיע בתשובת הרא"ש, והוא 'שמכרו על ידי אחר', שגם אז מגיע לשמעון את שכרו. השב יעקב המובא ב"פתחי תשובה" שם בס"ק ג' מדגיש שכוונת הרמ"א שיקבל את שכרו לפי חלקו בביצוע העסקה ולא שכר מלא.

מדברי הרב שלמה קלוגר בהגהות "חכמת שלמה" על השולחן ערוך שם, נראה שהחיוב לשלם לראשון קיים רק במקום בו העברת התיווך לגורם אחר נעשתה בערמה, אבל במקום שלא הייתה ערמה אינו חייב לשלם לראשון כשהעסקה לא הסתיימה על ידיו. המבחן לכך שסילוק הראשון היה ברמאות או לא הוא אם מוכח שהראשון לא היה יכול להשלים את עבודתו.

אמנם, ניתן לערער על עצם טיעונו של החכמת שלמה שפסק הרא"ש מבוסס על חשש רמאות, ושכאשר אין רמאות הראשון לא זכאי לתשלום אם לא סיים את התיווך.

עמוד 5 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הרא"ש אכן מזכיר בדבריו רמאות, אבל הנימוק לחיוב הוא מדין סרסור שמגיע לו את שכרו. ולכן הרמ"א כלל אינו מזכיר את נושא הרמאות, והוא רואה את חלקו של המתווך הראשון כדבר פשוט, אפילו שהתיווך נגמר ע"י מתווך אחר.

אך גם אם נקבל את ביאורו של החכמת שלמה בביאור הרא"ש, בנידון דידן הנתבעים נטשו את הקשר עם התובעות, השתמשו במידע שקיבלו, והמשיכו לבדם. ובכך יש משום הערמה. ייתכן שהתובעות היו מגיעות להשלמת העסקה אם רק היה ניתן להן, ולכן ברור שמגיע להן שכר על פעולתן. למרות שעבר זמן של כחצי שנה עד מימוש העסקה, מדובר בפרק זמן סביר והקשר שבין פעולת התיווך לרכישת הקוטגים נשאר קשר סיבתי ולא אקראי.

העובדות הברורות הן שהתובעות החלו את ההליך, וההליך הגיעו בדיוק לסופו הטוב על פי ההתחלה. לכן, הטיעונים שמדובר על עסקה חדשה כי השתנו הנסיבות ועבר פרק זמן הן לכל היותר ספק, ו"אין ספק מוציא מידי וודאיי", ולכן ידן של התובעות על העליונה לקבל את שכרן. הדבר נפסק במפורש בתשובת אגרות משה חו"מ א' מ"ט שמתייחס לתשובת הרא"ש דלעיל ואומר:

דאף שבפעם הראשונה לא נגמרה המכירה ונפסק הרבה זמן, כיון שעכ"פ אחר זמן בא לקנות בשביל מה שהסרסור הביאו בראשונה הרי יש למוכר עכ"פ הנאה מהפעולה ההיא דמכבר שיש לחייבו.

לגבי הטיעון שהנתבעים היו מגיעים לנכסים בצורה עצמאית בגלל שהיו שלטים שפרסמו את הקוטגיים למכירה לכל מי שעובר במקום, גם הוא נדחה על פי תשובת האגרות משה [שם]:

בשביל המודעות לבד אם לא ראה מתחלה לא היה בא לקנות כמו שלא בא לקנות כשהיו מודעות הראשונות וא"כ ניכר דמשום שכבר ראה את הבית וידע בטיבה ע"י שהביאו הסרסור בא עתה כשראה המודעות שעדין עומדת למכור ונמצא שהיה זה ע"י מעשה הסרסור דפעם הראשון אף שנפסק בינתים.

כלומר, הטיעון שהיו שם שלטים ואפילו לפני שעלה הנושא ע"י המתווך, רק מחזק את טענת התובעות, שאלמלא הן היו פותחות את הפתח לעסקה ומראות את הבתים, הנתבעים לא היו נדרשים לכך כלל. קורה פעמים רבות שאנשים רואים שלטים ואינם שמים לב ששלטים אלו יכולים לסייע להם בחיפושיהם לקניית נכס.

הטיעון של הנתבעים שהלכו עם התובעות כדי שהן ינסו להפחית את מחיר הקנייה ולא כדי שיראו להם את הקוטגיים שכבר הכירו הוא בבחינת "דברים שבלב". עבודת המתווכים היא בראש

עמוד 6 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. **Main Office:**

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



וראשונה להראות את הנכס ולבדוק את התאמתו לצרכיו של הלקוח ורק אחר כך מגיע שלב המשא ומתן על המחיר.

בפסק דין 72061 משנת תשע"ד של ארץ חמדה נידון המושג "הגורם היעיל" על פי חוק המתווכים במקרקעין. הדיון הוא סביב מעמדו ההלכתי של חוק המתווכים הישראלי במקום בו הוא נוגד את ההלכה, ובנוסף, מהם המבחנים להגדרת "ה"גורם היעיל". לא נחזור על הדברים.

במקרה שלפנינו ברור לנו שהתובעות היו שותפות משמעותיות לעסקה שנרקמה לבסוף בלעדיהן, ולכן הן זכאיות לקבל את שכרן על חלקן בכך.

ג. הכרעת הדין

התובעות החלו את התהליך של רכישת הקוטג'ים. הן החלו את עבודתן בעקבות פנייתו של נתבע 2, והיו מוכנות להמשיך בה אלמלא נעצרו ע"י הנתבעים. הקוטג'ים בסופו של דבר נקנו/נשכרו על ידי שתי המשפחות של הנתבעים אחרי שהשתמשו במידע שהעבירו להן התובעות וסגרו את העסקה לבדם.

פער הזמן של חצי שנה בין הקשר הראשוני שנוצר עם התובעות לבין סגירת העסקה אינו מעיד על הפסקת הקשר. הנתבעים השתמשו במידע ופעלו בצורה עצמאית והצליחו להוריד את המחיר לטענתם. אין לבית הדין את הכלים לבדוק את אמיתות הטענה על הורדת המחיר. בנוסף, ייתכן שהורדה זו הייתה מתבצעת בהמשך על ידי התובעות, לו אפשרו להן להמשיך בעבודתן. **הדבר העיקרי והברור שאנו יודעים הוא, שהתובעות הראו לנתבעים את שתי הדירות והם רכשו אותם בסופו של דבר.**

משפחת נתבע 2 בינתיים שכרה את הבית מתוך שאיפה לרכשו בהמשך ולכן השקיעה בשיפור הבית.

שתי המשפחות קיבלו שירות ונהנו ממנו, ולכן עליהן לשלם לנותני השירות שהן התובעות. השירות לא היה מושלם כיוון שהתובעות לא הביאו לידי מימוש את העסקה, ויתכן שלא היו מצליחות לעשות כך, גם אם הנתבעים היו נוהגים בהגינות והיו מאפשרים להן להמשיך. ולכן התובעות יקבלו מחצית מדמי התיווך ממשפחת נתבע 1 שרכשה את הנכס, וכן ממשפחת נתבע 2 לכשתרכוש את הנכס. אנו מדגישים שתשלום מחצית מסכום התביעה אינו מדין פשרה אלא על פי דין, לתובעות מגיע שכר על פעולתן היחסית להצלחת העסקה.

ד. החלטות

1. התביעה מתקבלת בחלקה, שתי משפחות הנתבעים צריכות לשלם 50% מדמי התיווך אי לכך:

עמוד 7 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 580120780 bitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. נתבע 1, מר ד', ישלם לתובעות סכום של 24,000 ש"ח+מע"מ.
3. נתבע 2, חתנו של מר ד', ישלם את דמי התיווך כשמשפחתו תרכוש את הדירה. הסכום המדויק יקבע במועד הרכישה. על הנתבעים לעדכן את בית הדין במועד השלמת הקנייה או במועד שינוי הבעלות על הקוטג'.
4. אגרת בית הדין תשולם בשווה על ידי שני הצדדים. סה"כ שולמו 2000 ש"ח, מתוכם ישלם נתבע 1 לתובעות 1,000 ש"ח. סה"כ ישלם נתבע 1 לתובעות 29,080 ש"ח. התשלום יבוצע תוך 35 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
5. בקשת הנתבעים לתשלום עגמת נפש והוצאות משפט נדחית.
6. אין חיוב על אף צד לשלם הוצאות משפט לצד השני.

פסק הדין ניתן היום ה' באדר תשע"ח, 20 בפב' 2018

והאמת והשלום אהבו

הרב ערן טננבאום

הרב בניהו ברונר, אב"ד

הרב אליהו בלום

עמוד 8 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. **Main Office:**

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס Fax 02-5379626 www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois