

ג' בשבט תשע"ג  
14 בינואר 2013  
תיק 72098

### פסק דין

בעניין שבין

- התובע

לבין

- הנתבע

#### א. תמצית העובדות

עניינה של התביעה הוא תביעה לתשלום דמי תיווך עבור דירה. אביו של הנתבע פנה אל התובע שהוא מתווך, בטלפון, על מנת לראות דירה מסוימת בבאר שבע. התובע הראה את הדירה לאביו של הנתבע. לטענת התובע, לאחר כחודש חודשיים, אמר אביו של הנתבע בשיחת טלפון, שאם המחיר ירד ב- 10,000 ₪ הוא יסכים לרכוש את הדירה. התובע טוען שאכן לאור הצעתו המוכרים הסכימו להפחית את המחיר, ואז אביו של הנתבע אמר לתובע להתקשר לבנו – דהיינו הנתבע. התובע התקשר לנתבע, והציע לו את הדירה. התובע והנתבע קבעו מועד לחתימת חוזה על הדירה. קודם למועד החתימה, התובע שלח לנתבע זכרון דברים, אך הנתבע לא חתם עליו ולא שלח אותו בחזרה לתובע. בתאריך ביוני 2012 נחתמה העסקה. הדירה נמכרה בסכום של 515,000 ₪ (כך לטענת התובע, שלא הוכחה). לאחר החתימה, פנה התובע אל אביו של הנתבע ואל הנתבע וביקש מהם לשלם עמלת תיווך בשיעור של 10,000 ₪ (זהו הסכום שנקב בדיון). לאחר דין ודברים קצר, הנתבע ואביו סרבו לשלם, ומכאן מקור התביעה.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 580120780 עמותה רשומה מס' 580120780

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.erezhemdah.org beidtin@erezhemdah.org עמוד 1 מתוך 6

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois

**ב. טענות הצדדים**

לטענת התובע ברור היה לנתבע שהוא צריך לשלם דמי תיווך. התובע טוען שאמר לאביו של הנתבע את שיעור דמי התיווך, אך הוסיף 'אני לא יכול להישבע על כך'. דהיינו, הוא כמעט משוכנע בדבר, אך לא לגמרי.

לטענתו, כל אדם שפונה למתווך יודע שהוא צריך לשלם דמי תיווך, וכך גם בנדון דידן. עוד טען התובע, שמן הקונה תמיד גובים דמי תיווך, אך מהמוכר – לא תמיד. על כן, אין ספק שהנתבע ידע שעליו לשלם דמי תיווך.

מדובר על דירה שהייתה בבלעדיות בידיו, ולא היה ניתן לרוכשה באופן אחר. מעבר לכך, לאחר שסירבו הנתבעים לשלם לו דמי תיווך, הוא ביקש מהם לבטל את החוזה ואף הסכים לשלם להם על יום העבודה שהקדישו לרכישה, וכל זאת על מנת שיוכל למוכרה לקונים אחרים שישלמו דמי תיווך, והם סירבו.

תרומתו לגיבוש העסקה היא ברורה – הוא הראה את הדירה וגם שכנע את המוכר להפחית את המחיר ב-10,000 ₪.

התובע הסביר שלמרות שיעקר הקשר שלו היה עם אביו של הנתבע, הוא תובע את הנתבע משום שהוא רוכש הדירה.

התובע דורש דמי תיווך בשיעור של 2% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כחוק – שזהו המחיר הנהוג וגם המחיר שאמר לאביו של הנתבע, עד כמה שהוא זוכר, כאמור.

**התביעה היא על סך של 12,296 ₪.**

**ג. טענות הנתבע**

הנתבע טוען שהקשר שלו עם התובע היה מינימאלי ביותר. הוא שוחח עימו שבוע לפני הרכישה ופגש בו במעמד החתימה על החוזה. מעולם לא נאמר לו שהוא צריך לשלם כל סכום כדמי תיווך.

לטענתו של הנתבע, כאשר ביקש התובע מאביו דמי תיווך, "ראיתי את אבא שלי מלבין". הנתבע אמר שהסביר לאביו, שכל העניין הוא רק מול הקונה, ושלאביו אין כל אחריות על הויכוח הזה.

התובע דרש בתחילה 10,000 ₪, ולאחר מכן דרש לפחות 5,000 ₪ שזה הסכום אשר לטענתו הוא צריך לשלם למשרד התיווך כעמלה עבור תיווך זה. הנתבע טען בפני התובע באותו מעמד, שאם

התובע אכן אמר לאביו שעליו לשלם – הוא מוכן לשאת בתוצאות. לצורך כך הוא הציע לשלם בעצמו על בדיקת פוליגרף, ואם יתברר שהתובע אמר לאביו מפורשות שישלם – הוא נכון לשלם. בנוסף, לטענתו הוא הסכים באותה עת לשלם לתובע סכום זהה למה ששילם באותו יום לעורך הדין. אך התובע סרב להצעה זו.

כיום, משהגיעו הצדדים לבית הדין, הוא אינו נכון לשלם לתובע כלל תשלום שהוא לא חייב על פי דין.

הנתבע הוסיף ואמר, שבדרכם לפגישה בה סיכמו את הרכישה וחתמו על החוזה, שאל את אביו האם יש תשלום דמי תיווך, ואביו השיב לו בשלילה. לטענתו, אילו ידע שיש דמי תיווך, הדבר היה בא לידי ביטוי במשא ומתן והוא היה מנסה להוריד ממחיר הדירה.

#### ד. דיון

התובע טוען, אך לא בהחלטיות מלאה, שסוכם עם האב תשלום דמי תיווך. אלא שהוא מודה שהנתבע אינו האב אלא הבן.

הנתבע מניח, שכל עוד לא סוכם עימו דבר, אין חיוב. הוא מוכן לשלם גם אם סוכם דבר מפורש עם האב.

הנתבע מניח, שאין בסיס לחיוב, אם אין סיכום מפורש. לעומת זאת, לטענת התובע ברור הדבר שכשאדם מגיע אל מתווך הוא אמור לשלם לו דמי תיווך.

#### תוקפו של חוק המתווכים

השאלה שעומדת בפני היא הכרעה בחיוב דמי תיווך דירה, במקום שלא נחתם חוזה, וקיים חוסר בהירות לגבי מה סוכם במפורש. נושא זה, על רקע ההלכה והחוק, נדון פסק דין שניתן על ידי הרב יוסף כרמל בסוגיה (תיק 70003, מפורסם באתר בית הדין) ואח"כ פורסם גם כמאמר בכתב העת תחומין (כרך לא). באותו מקרה, ההכרעה היתה שיש לתת תוקף לקביעה החוקית שבסעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, הקובע: "מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין...". זאת, למרות שבסוד הדין מן הבחינה ההלכתית יש מקום לחייב בדמי תיווך גם אם לא היתה הסכמה מפורשת על תשלום דמי תיווך, מדין נהנה (ובנושא זה עמדת המוצא של הנתבע דיך שגויה).

היסודות להחלת חוק המתווכים באותו עניין הם דברי הרשב"א (שו"ת הרשב"א חלק ב סימן שנו), על פיהם יש תוקף על פי הכלל "דינא דמלכותא – דינא" בנושאים שנועדו "כדי שלא יבואו העם לידי הכחשות וקטטות. ומתקנין שלא יקנה אדם קרקע אלא בשטר. וכמו שאמרו בפרק חזקת הבתים (ב"ב נד ע"ב)". חוק המתווכים נחקק על רקע ריבוי תביעות של מתווכים בסיטואציות שלא היו חד-משמעיות. עניין זה נפתר על ידי הדרישה החוקית לחתימה על חוזה כתוב, והוא דומה להפליא לדוגמה שהביא הרשב"א מן הגמרא, שמדינא דמלכותא קניית קרקע תתבצע בשטר דווקא. על כן, חוק זה תואם גם 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". כך פסק גם הרב אוריאל לביא אב"ד צפת, בספרו עטרת דבורה (ח"ב סימן ל"ח) שהכלל דינא דמלכותא – דינא חל גם על חוק זה.

#### סייגים על תוקפו של החוק

בפסק דין מאוחר יותר, שניתן על ידי (תיק 72059, פורסם באתר האינטרנט של בית הדין), חייבתי בתשלום דמי תיווך (מופחתים) למרות שלא נחתם חוזה בכתב. הסיבה הייתה, שבאותו מקרה ההערכה העובדתית הברורה שלי היתה, שהנתבע ידע שהציפייה ממנו היא לדמי תיווך. וכך הסברתי את הדברים:

כפי שהתבאר בפסק הדין הנ"ל (תיק 70003), 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.

הרקע לדברים הוא, שכפי שכתב החתם סופר, אמת המידה לתוקף החוק, היא השאלה האם גם אנחנו היינו מתקנים כך. אין מקום לתקנה במקום בו העובדות מוכיחות באופן מובהק ששני הצדדים הבינו שהציפייה היא לתשלום דמי תיווך. אך כאמור, כיוון שהמטרה היא למנוע התדיינות משפטיות מיותרות, החוק שתקף מבחינה הלכתית כתקנה, הוא הכלל על פיו אין לחייב בתשלום דמי תיווך ללא חתימה על חוזה כתוב, ורק במקרים מובהקים בהם ברור היה לצדדים שיש דרישה לתשלום דמי תיווך – הם היוצא מן הכלל.

### מן הכלל אל הפרט

מקרה דידן, אינו שייך למקרים היוצאים מן הכלל.

התובע אינו טוען שדיבר עם הנתבע – הקונה של הדירה - אלא עם אביו, והוא גם לא לגמרי משוכנע שאמר לאב שהוא דורש דמי תיווך. הנתבע טוען, שנאמר לו במפורש שאין חיוב בדמי תיווך. יש מקום לציין גם את העובדה שהתובע לא איתר את הדירה על פי בקשות הנתבע או אביו, אלא אביו של הנתבע הוא שאיתר את הדירה ויצר קשר עם התובע משום שעל השלט היה מספר טלפון של המתווך. כידוע, ישנם מצבים בהם מתווך מחייב בדמי תיווך רק את אחד הצדדים ואדם הפונה למספר טלפון שמופיע על בית, והוא לא נדרש במפורש לתשלום דמי תיווך (וכמובן גם לא חתם על כל חוזה) יכול להעלות על דעתו אפשרות זו. זאת ועוד, העובדה שעם הבן – שהוא הנתבע התקיים קשר מאוד מועט והבן (הנתבע) לא פנה ביוזמתו אל המתווך מקטינה עוד יותר את מחויבותו של הנתבע דידן.

כללם של דברים, לא ניתן לומר שברור היה לנתבע שמצופה ממנו לתשלום דמי תיווך. על כן, יש להחיל את החוק הקובע שאין תשלום דמי תיווך בלא חתימה על חוזה כתוב.

### תשלום משיקולים אחרים

בפסק דינו של הרב יוסף כרמל, למרות שניתן תוקף הלכתי לחוק, חייב הרב כרמל את הנתבע תשלום מועט כביטוי להכרת הטוב, מכח סמכותו לפשרה.

לדעת הרב לביא (עטרת דבורה, שם), יש מקום לחייב את הנתבע בתשלום למתווך, על פי שעות עבודה, ולא על פי אחוזי תיווך.

גם הנתבע עצמו, הראה באותה עת נכונות לשלם לתובע שכר עבודה מסוים על השעות שהקדיש לחתימה על החוזה.

במסגרת סמכותי כפי שהוגדרה בהסכם הבוררות, אני רואה מקום לחייב את הנתבע בסך של 1,000 ₪ עבור תרומתו לעסקה, השקעת הזמן, והשתתפות באגרת בית הדין.

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא Main Office: 2 Brurya St. corner of Rav Chiya St.

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 580120780 עמותה רשומה מס' 580120780

טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org 5 מתוך 6

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois



ה. החלטה

הנתבע ישלם לתובע סך של 1,000 ₪ תוך 30 יום.  
פסק הדין ניתן ביום שני, ג' בשבט תשע"ג, 14 בינואר 2013.

---

הרב סיני לוי, אב"ד