



י"ב אייר תשע"ד

12 מאי 2014

תיק 73131, רמת גן

בעניין שבין

הנתבע

התובע

לקוח

מתווך

### פסק דין

#### **א. רקע עובדתי מוסכם בתמצית**

התובע הוא בעלים של משרד תיווך. במשרדו עובד מר א' גיסו של הנתבע.

למר א' גיסו של הנתבע נודע, ש[פלוגין], שהיה בעלים של אולם אירועים מחפש קונה לאולם. הוא פנה אל הנתבע, והציע לו את לרכוש את אולם האירועים. האולם פעל ופועל בשכירות במבנה שבבעלות אדם אחר (להלן – בעל המבנה).

לאחר משא ומתן, הן עם בעל האולם והן עם בעל המבנה, בו היה מעורב גם התובע, רכש הנתבע את אולם האירועים מבעל האולם ואף חתם על הסכם שכירות עם בעל המבנה לשנתיים ימים (עם אופציה מתחדשת).

עבור המוניטין, שילם הנתבע 1,000,000 ש"ח. (נציין אמנם, שעניין זה לא עמד במחלוקת בדיון עצמו, אך בסיכומי ב"כ הנתבע – סעיף 32 – נטען שהתובע לא הוכיח מה גובה העסקה, ואינו יודע מה שולם עבור מה).

עלות דמי השכירות לחודש, \$22,000 לחודש (בפועל, כולל שני מרכיבי העלות).

לטענת התובע הוא זכאי לדמי תיווך על שני ההיבטים של העסקה, ולטענת הנתבעים התובע אינו זכאי לדמי תיווך כלל. זהו עיקרו של הסכסוך.

להלן נביא את טענות הצדדים באופן תמציתי.

#### **ב. טענות התובע ותביעותיו**

**הנתבע ידע על הדרישה לדמי תיווך:** לטענת התובע, הנתבע ידע מראשית הדרך על כך שהוא נדרש לדמי תיווך. לטענתו, הפגישה הראשונה בעניין, עוד לפני פסח תשע"ב, התקיימה בסמוך למשרד התיווך, אך מחוצה לו משום שבמשרד היו אנשים רבים.

הנתבע ידע שמקור העסקה הוא במשרד בו עובד גיסו, דהיינו שמדובר בתיווך בשכר של עסקה.

בנוסף, לטענת התובע על פי עדות א', מר א' אמר לנתבע מתחילת הדרך במפורש, שיש דמי תיווך על עסקה זו.

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780



כמו כן, לטענת התובע, אמירה מפורשת עוד יותר נאמרה לפני חתימת העסקה. לטענתו, באותו שלב גם נאמר במפורש שיש דמי תיווך גם על תיווך אולם האירועים כעסק, וגם עבור השכירות.

עוד טוען ב"כ התובע (פרוטוקול 1, עמוד 8, שורה 35), שהנתבע הודה במפורש, שגיסו, הודיע לו על הדרישה לדמי התיווך, תקופה לפני החתימה על שני ההסכמים - הן הסכם המכירה והן הסכם השכירות.

**שיעור דמי התיווך, על פי המנהג:** בעניין שיעור דמי התיווך, לטענת התובע המנהג הוא לתת 10% עבור תיווך עסקי.

בעניין שיעור דמי התיווך עבור רכיב השכירות, לטענתו, הנוהג הוא חודש לשנה. לטענתו הזכות לדמי תיווך של חודש לשנה, הוא על פי כללי מלד"ן (ארגון המתווכים).

**עדות מר פ':** התובע הביא לעדות את מר פ', אותו הפגיש התובע עם הנתבע. העד סייע לנתבע לבחון את כדאיות העסקה. על פי העדות, הפגישה היתה בתחילת המשא ומתן. הוא הגיע למשרדו של התובע, אך הפגישה היתה בפועל מחוץ למשרד, משום שהנתבע לא רצה שישמעו את הדיבור על הנושא. בכל אופן, מעדות זו עולה שהנתבע ידע על העובדה שמקור המידע הוא במשרדו של התובע.

**הסיוע בעסקת השכירות:** לטענת התובע, לאחר שהתגבשה עסקת המכר של המוניטין, פנה הנתבע אל התובע בבקשה שיסייע לו בקבלת הסכמה של בעל המבנה, לשכור את המקום, במקום בעל האולם (המוכר). בתחילה סירב בעל המבנה לשחרר את בעל האולם ממחויבויותיו, ורק לאחר מספר פגישות של התובע ושכנועים הוא הסכים לחתום על חוזה שכירות עם הנתבע, ולשחרר את המוכר - בעל האולם שהיה קשור עימו בחוזה. על כן, לתובע מגיע כאמור גם דמי תיווך עבור עסקת השכירות.

**התובע זכאי לדמי שכירות, גם אם לא נאמר דבר על כך:** התובע טוען, שגם אם לא היה נאמר לנתבע במפורש שעליו לשלם דמי תיווך, הרי שעליו לשלם את דמי התיווך, שכן "דומה הוא הסועד במסעדה כל שהיא ולאחר גמר סעודתו טוען הוא שסבור היה שחובת שילומיו הינם אך ורק על השתיה בלבד ולא בעבור ארוחתו שסעד, וכי טענה שכזו הייתה מתקבלת?"

**לסיכום** - לטענת התובע ידע הנתבע משלבים ראשונים של הצעת העסק, שמדובר על הצעת עסקה תמורת דמי תיווך, הן עבור התיווך העסקי עבור המוניטין, והן עבור התיווך עבור שכירות המבנה. בכל מקרה, הוא הודה שידע לפני החתימה על החוזה. גם אילו לא ידע, חובתו לשלם, כיוון שקיבל שירות שווה כסף.

**התביעה היא:**

₪ 100,000 דמי תיווך עבור עסקת מכירות המוניטין.

\$44,000 דמי תיווך עבור עסקת השכירות.

### ג. טענות הנתבע

לטענת הנתבע, ידע שמצפים ממנו לדמי תיווך רק בשלבים סופיים של העסקה.



לטענתו, מראש, חשב שמר א', אשר הציע לו את העסקה, עשה זאת בתור עזרה של קרוב משפחה, כפי שנהגו ועדיין נוהגים לעזור זה לזה.

הנתבע מכחיש את הטענה, כאילו נאמר לו כבר בשלבים הראשונים שמדובר על הצעה שבצידה תשלום דמי תיווך. לטענתו, העניין נודע לו רק בשלבים מאוחרים, סמוך לחתימה על החוזה.

לטענתו, הפגישה הראשונה לא התקיימה בסמוך למשרדו של התובע, אלא במקום אחר.

לראשונה הגיע לאיזור המשרד, בחודש תמוז, לפגישה עם פ', אך הפגישה נעשתה מחוץ למשרד, משום שזה לא היה קשור למשרד.

לטענתו, ידע על כך שיש דרישה לדמי תיווך, רק בסמוך לחתימת העסקה. בסיכומים האחרונים, טוען ב"כ התובע, שידע זאת בין החתימה על הסכם השכירות לבין החתימה על הסכם המכירה של המוניטין. לפיכך, אילו היה מבטל את ההסכם של רכישת המוניטין, היה צריך לפצות את בעל האולם על ביטול הסכם השכירות. דבר זה לא היה אפשרי.

בעניין המועד בו ידע הנתבע על הדרישה לתשלום דמי תיווך על שני היבטיו, יש לציין שבעת עדותו של מר א', (פרוטוקול 1, עמוד 4, שורה 18-20) הוא נשאל האם הודיע לנתבע על הדרישה לדמי תיווך על שני ההיבטים של העסקה. הוא השיב "כן". ב"כ הנתבע טען שהתשובה לא הגיעה מפיו ישירות, אלא נאמרה לו על ידי ב"כ והתובע. כמו כן, כפי שמפורט בסיכומים, טען ב"כ הנתבע, שעדותו של מר א' לוקה בסתירות פנימיות, ואין להסיק ממנה שהנתבע ידע על דרישה לדמי תיווך כבר בשלבים ראשונים.

**לגבי שיעור דמי התיווך.** לטענת ב"כ הנתבע, התובע נדרש לסכום מסוים, רק לאחר חתימת ההסכמים (בעוד שקודם לכן, נאמרה רק הדרישה הכללית לדמי תיווך). הסכום שנדרש לראשונה – היה 5% מהעסקת המוניטין, ולא נדרשו כלל דמי תיווך עבור עסקת השכירות.

כאשר הוגשה התביעה לבית הדין בבני ברק, נתבעו דמי תיווך גם עבור השכירות, אך רק עבור חודש אחד. התביעה לשני חודשי שכירות, נתבעה לראשונה בבית דין זה.

**לא נחתם חוזה תיווך.** לטענת ב"כ הנתבע, התובע אינו מתווך של הנתבע כל עיקר. ראשית, הוא לא חתם כלל על הסכם תיווך, כפי הנדרש על פי חוק המתווכים במקרקעין (סעיף 14).

בעניין תיווך השכירות, טוען ב"כ הנתבע טענות נוספות: לטענתו, כל עיסוקו של התובע בפתרון הבעיות, נועד להשלים את העסקה העיקרית של מכירת המוניטין, וזאת על מנת לזכות בדמי תיווך בעל האולם, אשר לדבריו של הנתבע, טען התובע שהוא התחייב לו סך של 100,000 ₪ דמי תיווך.

מעבר לכך, הסוגיות בהן היתה חוסר הסכמה עם בעל המבנה, נגעו למחלוקות שבין בעל המבנה לבין בעל האולם, ולא לנתבע דידן. ובנוסף, טען ב"כ הנתבע, שהתובע אינו בקיא בפרטים מהותיים בחוזה כגון חלוקת דמי השכירות לשכירות מבנה ושכירות ציוד וניהול אשר משולמים לחברה נוספת. מכל אלו עולה, שהתובע אינו מתווך בעסקה זו, ואינו זכאי לדמי תיווך.

**התובע פגע בחובת האמון כלפי הנתבע:** לטענת ב"כ הנתבע, גם אילו היה נחתם חוזה, התובע פגע בחובת האמון כלפי הנתבע, ולכן היה זכאי לבטל את החוזה. חובת האמון לא קוימה בכך שהנתבע כלל לא ידע שהתובע הוא מתווכו של המוכר והוא יקבל ממנו דמי תיווך.



מעבר לכך, התובע היה נגוע בניגוד עניינים, שכן כפי שנקבע בין התובע לבין המוכר, דמי התיווך יהיו שונים אם ימכר העסק ב1.5 מ' ש, לבין מצב בו ימכר בסכום של 1 מ' ש. דהיינו, לתובע היה אינטרס למכור את העסק במחיר גבוה.

בית המשפט קבע שיש למתווך חובת אמון, וכיוון שהתובע מעל בחובה זו, לא היה תוקף להסכם גם אילו נחתם. **א' לא היה מתווך רשום בתקופת הצעת העסקה.** לטענת ב"כ התובע מר א', אשר הוא אשר דיבר עם הנתבע, לא היה מתווך רשום. עניין זה שולל ממנו את הזכאות לדמי תיווך, כמו כן, לתובע היה אסור להעסיקו במצב כזה. בעניין זה, אין זה משנה מדוע לא היה מתווך רשום, וגם אם נבע הדבר מכך שלא שילם באותה תקופה את האגרה, סוף סוף לא היה מתווך רשום.

**דינא דמלכותא דינא:** לטענת התובע יש להחיל את דרישות החוק, משום שבעניינים אלו חל הכלל דינא דמלכותא דינא.

## דיון הלכתי

### ד. תמצית המחלוקות העובדתיות

פרטי המחלוקות העובדתיות, רבים הם. בין היתר: המקום בו הוצעה העסקה לראשונה, הסגנון בו הוצעה העסקה והאם ברור היה שיש כאן תיווך, המועד בו נאמר מפורשות שיש דרישה לדמי תיווך, האם נזכרה הדרישה לדמי תיווך עבור שכירות המבנה, מהו שיעור דמי התיווך שנוכר בפעם הראשונה שנדרש סכום מסוים, מה הייתה מהות הדיון עם בעל המבנה.

נקדים ונאמר, שלאור הניתוח ההלכתי להלן, לא בכל ההיבטים של המחלוקות העובדתיות יש צורך להכריע. מה גם, שברוב המחלוקות אין בכוח הראיות שהוצגו בבית הדין כדי להכריע באופן חד משמעי.

נתייחס עם זאת לכמה היבטים עיקריים:

### מתי נודע שמדובר בתיווך בשכר?

העובדה המוסכמת היא, שהנתבע ידע שמקור המידע על העסק העומד למכירה הוא משרדו של התובע. כך אמר הנתבע עצמו, (פרוטוקול דיון 1, עמוד 5). אומנם לטענתו, הוא חשב שמדובר על עסקה ללא דמי תיווך.

בעניין זה היתה בעדות מר א' חוסר בהירות. עדותו הראשונה, ביחס לדברים שנאמרו בשלב הראשון, דומה לדברים שטען הנתבע. כך אמר א': "מיד הצהרתי בפניו שהעסק מגיע מבית העסק שאני עובד בו" (פרוטוקול 1, עמוד 3, שורה 21). ברוח דומה נאמר גם בדיון השני: "בפעם הראשונה אמרתי בצורה עדינה, שהבאתי את זה ממשרד התיווך שאני עובד בו". אומנם, בשתי העדויות טען מר א', שהציע לנתבע להיפגש עם התובע, שהוא מבין בתחום יותר ממנו. כמו כן, לטענת א', התקיימה גם פגישה בין התובע לנתבע, מחוץ למשרד.

לסוגיה זו קשורה גם השאלה, מתי התקיימה הפגישה עם מר פ', שכן ברור שמר פ' הגיע בסיועו של התובע.



אנו לא רואים השלכה להכרעה, כמה זמן בדיוק לפני חתימת העסקה ידע הנתבע על הדרישה, במיוחד כאשר אין ספק שהנתבע ידע על הדרישה לפני החתימה. לא מצאנו ביסוס לטענה שהידיעה על הדרישה לדמי תיווך היתה לאחר החתימה על הסכם השכירות, שכבלה את הנתבע מבחינה כלכלית.

### מתי נאמר שיעור דמי התיווך הנדרש?

לא נטען על ידי התובעים, ששיעור דמי התיווך הנדרשים במסגרת תביעה זו, נאמרו במפורש לפני חתימת העסקה. הויכוח הוא האם סמוך לאחר העסקה נאמר בעבר שיעור של 5%, או שלא נאמר כלל שיעור (בנושא המוניטיף).

### מתי נודע שיש דרישה לדמי תיווך גם עבור עסקת השכירות?

למרות שבפרוטוקול הדיון הראשון, טען מר א', שבשלב מסוים (לפני סגירת העסקה) אמר לנתבע שידרשו דמי תיווך גם עבור עסקת השכירות, בית הדין לא מצא ביסוס לכך בכל מסכת העדויות והטענות שהובאה בפניו. להיפך, הרושם הוא שמר א' עצמו לא ידע עד שלבים מאוד מאוחרים מה שיעור דמי התיווך הנדרשים. הוא נזהר מלדרוש דמי תיווך מוגדרים. נראה שגם התובע עצמו לא כימת את הדרישה לדמי תיווך באופן פרטני. נאמר שיש כאן "תיווך שמן", אבל לא יותר מכך. יתכן אף שבשלב מאוחר ידע א' שהכוונה היא לדרוש דמי תיווך גם על ההיבט של השכירות, אך לא מצאנו ביסוס לכך שהדברים נאמרו על ידו במפורש.

### ה. יסודות הדין בחיוב מתווך (סרסור)

מבואר בשו"ת הרשב"א חלק ד סימן קכה שישנם שני יסודות שונים לחיוב אדם שנהנה מתיווך של עסקה. היסוד האחד הוא כשיש מנהג הרי כאילו הסכימו במפורש – "כל מה שנהגו בהם הרבים – סתמן כפירושן". דחינו שבמקום שהדבר נהוג – הרי ישנן פעולות שכאשר הן מתבצעות **בסתמא**, כאילו הסכימו הצדדים **מפורשות** לעשותם בתמורה ובשכר. היסוד השני הוא – יורד לשדה חבירו שלא ברשות (בבא קמא דף ק"א). כאשר אדם עושה פעולה ממנה הרוויח חבירו, נוצרת לו זכות תביעה מעצם העובדה שהשביח את ממונו של חבירו. יסוד זה נקרא בפי האחרונים "נהנה". דין נהנה, אינו תלוי בסיכום מפורש בין המהנה למי שקיבל את ההנאה.

לגבי דין מתווך, ראו בגר"א בהגהותיו על שו"ע חו"מ סימן קפ"ה, בס"ק י"ג:

פ"י מהר"ם טעמא דסרסור נוטל שכר **אף על פי שלא שלחו**, והסרסור בא מעצמו כמו יורד לשדה חבירו ונטעה דאמרינן בב"מ קא ע"א איתמר היורד וכו' וכן בסרסור, כיוון שהוא עשוי למכור.

גם כאשר החיוב הוא מדין נהנה, אם יש אומדנא שהנותן התכוון לתת מתנה, הרי המקבל פטור, שכן כשם שאדם יכול לתת לחבירו מתנת ממון, יכול הוא לתת לו שירות שווה כסף בתורת מתנה. כך מבואר בדברי הרמ"א, חו"מ סימן רסד סעיף ד', שכאשר עשה אדם פעולה לצורך עצמו, ובאופן אגבי הועיל גם לחבירו, אין חבירו חייב לשלם לו דמי שכירותו. אך אם פעל מתחילה על מנת להועיל לו ולחבירו, חייב חבירו לשלם לו שכרו.

**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.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780



## ו. פסיקות הרמ"א במי שהנה את חברו – האם חייב לשלם לו.

בשולחן ערוך חושן משפט סימן רמ"ו פסק על פי תרומת הדשן (שי"ז):

האומר לחברו אכול עמי, צריך לשלם לו, ולא אמרינן מתנה קא יהיב ליה.

וכן, פסק בסימן רס"ד:

וכן כל אדם שעושה עם חברו פעולה או טובה, לא יוכל לומר: בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתך, אלא צריך ליתן לו שכרו.

לעומת זאת בסימן שס"ג הביא את לשון תשובת התשב"ץ, ופסק:

האומר לחברו: דור בחצרי, אין צריך ליתן לו שכר

מכאן משמע משמע שיכול הנהנה לטעון כלפי מי שהנהנה אותו, שהטובה שעשה עימו, בחינם עשה.

בעניין זה, הכרעת הפוסקים, לחייב את הנהנה (ראו פתחי חושן הלכות שכירות, פרק ח, לא; וראו עוד פסקי דין רבניים, מאגר מקוון קו, בחו"ד של אב"ד הרב יעקב זמיר), וכפי שמפורש בדברי הגר"א, שהבאנו לעיל, החיוב אינו תלוי בפניה של הנהנה אל המהנה, אלא הנהנה חייב גם אם המהנה עשה שלא בידיעתו כלל, כמו שמצאנו ביורד לשדה חברו. סייג לדבר הוא כאשר הפעולה האמורה היא כזו שאין נהוג ליטול בעבורה שכר (ראו פתחי חושן הלכות שכירות, פרק ח, לא), או כאשר ידוע שעשה המהנה עבור עצמו, ולא מתוך מטרה ליטול שכר מחברו (ע"פ רמ"א חו"מ סימן רסד, ד).

חשוב לציין, שדין זה הוא גם כאשר המהנה הוא קרוב משפחתו של הנהנה, ולכאורה יש סברא גדולה יותר להניח שעשה על מנת להנותו ללא תמורה. כך מפורש הדין ברמ"א שו"ע חו"מ סימן רמו סעיף יז. בנדון דידן, הדברים ברורים עוד יותר. גם אילו חשב הנתבע שמר א' עושה עימו ללא תמורה, הרי ידע שמקור המידע הוא במשרדו של התובע בו עובד גיסו – ועל כן היה עליו להבין שעליו יהיה לשלם שכר תיווך אם תצא העסקה לפועל.

## ז. דינא דמלכותא דינא

הנתבע, טען שאין כל בסיס לתביעה לאור חוק המתווכים במקרקעין (התשנ"ו-1996) הקובע כי לא תשולם אגרת תיווך אלא אם כן, נחתם הסכם בכתב. וכן, כיון שהמתווך אינו מתווך רשום, הוא אינו זכאי לתמורה, ואף עובר על החוק.

בעניין יישום דינא דמלכותא בכלל, ובאופן ספציפי בחוק המתווכים, ראו מספר פסקי דין של בתי דין ארץ חמדה גזית: בתיק 70003 (מפורסם באתר האינטרנט של בית הדין), מבואר הנושא של דינא דמלכותא, וכן הסברא והמקור מתשובת הרשב"א (שו"ת הרשב"א חלק ב סימן שנו) להחיל דינא דמלכותא בחוק המתווכים, שכתב: "וכן לעשות חוקים בארצו, כדי שלא יבואו העם לידי הכחשות וקטטות...". וראו עוד בקובץ פס"ד עטרת דבורה, ח"ב סימן ל"ח. מאידך, ראו פס"ד 72059 (מפורסם באתר האינטרנט), שם חויב הנהנה משירות תיווך למרות שלא היה הסכם, משום שנראה שעל פי דין תורה כאשר ברור לבית הדין שהצדדים ידעו שיש



למתווך ציפיה לדמי תיווך, יש לחייב דמי תיווך אף אם לא נחתם חוזה. הסיבה לכך היא, שבכגון זו, טעם התקנה אינו ברור, ויש בהחלת החוק העוקר את החיוב שקיים במצב כזה פגיעה בהגינות ובצדק.

### האם על פי ההלכה, חל החוק בנדון דידן?

ב"כ הנתבע טען שיש להחיל את החוק הן על תיווך המוניטין, והן על תיווך השכירות. בשלהי הדיון השני, כפי שמופיע בפרוטוקול, ביקש בית הדין מן הצדדים להמציא ראיות לחלותו או אי חלותו של חוק המתוכים בתיווך המוניטין (מבחינת החוק הישראלי). שכן, גם אם תיווך השכירות הוא תיווך במקרקעין, תיווך מרכיב המוניטין – שמו של האולם וחוג לקוחותיו, אינו מקרקעין בדווקא. כפי שעלה בדיון, ניתן היה באופן עקרוני (אף אם לא כדאי) לרכוש את המוניטין אף במנותק מן האולם (לדוגמה, אילו היה אולם חלופי בסמוך). אשר על כן, נראה שתיווך של המוניטין, אינו תיווך במקרקעין, והחוק כלל אינו חל עליו.

סיבה נוספת לאי החלת החוק על עסקת מכירת המוניטין היא, שהנתבע, ידע לפני חתימת העסקה על הדרישה לדמי תיווך. יתר על כן, גם לפי גרסתו כבר מן השלב הראשון, היה עליו לדעת (ומן הסתם גם עלה הדבר על דעתו), שמצופה ממנו דמי תיווך. שכן, הוא ידע כאמור שמקור המידע הוא ממשרדו של התובע. דומה הדבר, שאילו העביר מר א' את המידע על העסקה מבלי לידע את התובע ולא במטרה להביא דמי תיווך לתובע, הרי הדבר קרוב לגזל. וכי מותר לגנוב מידע ממי שהמידע מסוג זה הוא לחם חוקו ומקור פרנסתו? אשר על כן, אין ספק שהיה על הנתבע לדעת שמצופה ממנו דמי תיווך ומסתבר שכך היה. בכגון זו, לדעתנו אין משמעות מכרעת על פי ההלכה לשאלה האם באותה עת היה תקף רישונו של עובד התובע. כל שידעו הצדדים שיש ציפיה לדמי תיווך, יש לשלם דמי תיווך.

לאור העובדה שיסוד החיוב הוא ההנאה שקיבל הנתבע מן התובע, אין מקום לטענת הפגיעה בחובת הנאמנות. טענת הפגיעה בחובת הנאמנות מקומה כאשר החיוב הוא מכוח הסכם שבין הצדדים, ותוכנה הוא שכיוון שצד אחד לא פעל על פי חובתו, הצד השני אינו מחויב בשכרו שמכוח החוזה. בשונה מכך, בנדון דידן, שבו יסוד החיוב הוא דין נהנה, יש לחייב גם אילו הייתה פגיעה בחובת הנאמנות, שכן, סוף סוף נהנה הנתבע מפעולתו של התובע אותה עשה על מנת לקבל שכר. מעבר לכך, הטענה לפגיעה בחובת הנאמנות אינה נראית לגופו של עניין. שכן, הנתבע ידע שמקור העסקה במשרד התיווך. כך שאת עצם היות התובע מתווך גם של המוכר, היה הנתבע יכול להבין לבד. בנושא, הטענה בדבר דמי תיווך שונים בהתאם לשווי העסקה אינה דבר זר. מפתח של דמי תיווך לפי אחוזים מקובל בתחום. על פי הנטען על ידי ב"כ הנתבע- אילו המחיר היה עולה ב-50% דמי התיווך היו עולים ב-10%. לא מדובר אם כן על ניגוד עניינים שלא קיים כמעט בכל עסקת תיווך, ושהצדדים מודעים אליה.

**לסיכום, יש לחייב את הנתבע בדמי תיווך עבור עסקת המוניטין.**

### ה. דמי תיווך עבור עסקת השכירות.

שונה הדבר ביחס לעסקת השכירות.

מהשתלשלות הדברים נראה שמעורבות התובע בעסקת השכירות, באה בשלב מאוחר בלבד. מראש, התובע לא ידע מהם ההסדרים שבין בעל המוניטין לבין בעל המבנה. לא נטען שהתובע היה בקשר עם בעל המבנה לפני התגבשות העסקה. יכול היה להיות מצב בו זכותו החוזית של בעל האולם היתה להעמיד שוכר אחר במקומו ואז



בכלל לא היתה נדרשת מעורבות של התובע. אלא, שכאשר היה למוכר קושי להשתחרר מהתחייבויותיו ולהעבירן לנתבע, נקרא התובע לסייע.

לא מדובר אם כן במתווך שמצא נכס לשכירות. מדובר על מתווך בעסקת מוניטין שפעל על מנת להשלימה ולקבל את דמי התיווך על העסקה. דהיינו, כיוון שהתגלעו בעיות עם בעל המבנה, נחלץ התובע לעזרה. נכון הדבר שבהלכה יש מעמד גם למתווך המסיים את המשא ומתן גם אם לא התחיל בו, אך כאן יש בסיס איתן לומר שפעולותיו של התובע – נעשו מראש לצורך השלמת העסקה הבסיסית – עסקת המוניטין - ממנה ציפה (כדין) לדמי תיווך משני הצדדים.

שיעור דמי התיווך הנתבעים, בשיעור של \$44,000 - שהיא גבוהה מדרישת דמי התיווך עבור המוניטין, מבטא את הזרות של הדרישה. וכי עיקר העסקה שלפנינו היא עסקת תיווך של שכירות קרקע? האם זה מה שהציע מר א' לגיסו הנתבע? האם דמי התיווך אמורים להיות בשיעור העולה על רבע מעיקרה של העסקה? על כן, נראה שגם מעיקר דין תורה, אין התובע זכאי לדמי תיווך עבור עסקת השכירות. התובע פעל בעסקת השכירות עבור עסקת המוניטין עבורה ציפה לשכר טרחה שמגיע לו על פי דין. אשר על כן, יש לדמותו למי שהציל לעצמו ובאופן אגבי הועיל גם לחבירו, שדינו מבואר כאמור בשו"ע חו"מ סימן רסד, שאין יכול לתבוע את חבירו.

לכך יש להוסיף שתיווך השכירות הוא אכן תיווך במקרקעין, שכאמור בו קבע החוק, התקף על פי דין תורה, שיש חובה לחתימה על הסכם. כמו כן, בשונה מכל האמור ביחס למוניטין שם היה הנתבע אמור להבין שהוא ישלם דמי תיווך, ביחס לעסקת השכירות הגיוני מאוד שלא העלה על דעתו מעולם שיתחייב בתשלום דמי תיווך.

**לסיכום – עבור עסקת השכירות, הנתבע פטור מתשלום דמי תיווך.**

### ט. שיעור דמי התיווך

התובע דורש 10% מן העסקה, כפי שלטענתו מקובל בתחום התיווך העסקי. בית הדין ביקש מן התובע להוכיח את טענתו ביחס למנהג. לטענת הנתבע, כאשר לראשונה תבע התובע סכום מסוים, הוא דרש רק 5%, ולא עשרה אחוז.

אף אחד מן הצדדים ובאי כוחם, לא הביא ראיה לנוהג בדמי תיווך בתחום העסקי.

כאשר לא נקבע שכר, הדין הוא שיש לשלם על פי המנהג, ובמקום שיש הנוטלים יותר ויש הנוטלים פחות, נותן כפחות שבפועלים. כך מבואר ב שולחן ערוך חושן משפט הלכות שכירות פועלים סימן שלב סעיף א:

היה במדינה מי שנשכר בשלשה ומי שנשכר בארבעה, אינו נותן להם אלא שלשה.

(ראו בעניין זה, פתחי חושן הלכות שכירות, פרק ח' הערה סז).

על כן, בנדון דידן, אם יש שיעורים שונים של דמי תיווך, יש ללכת אחת השיעור הנמוך.

כאמור, הצדדים לא הביאו אסמכתאות לנהוג בשוק בתחום זה.

לטענת התובע, כאשר העלה את הדרישה לדמי תיווך, הנתבע הסכים לתשלום של "20 שלושים אלף" (פרוטוקול דיון 2, עמוד 8, שורה 2). ב"כ הנתבע, אמר שכאשר עלה נושא התיווך (לפני העסקה) "אני אמרתי [לנתבע],





מקסימום יתבעו אותך, הלך 50 א' ש. ". (פרוטוקול דיון 1 עמוד 7 שורה 30). אין לראות בדברים אלו הודאה על קיומו של חיוב, אך ניתן להסיק מכאן שאם יש חיוב של דמי תיווך זהו סכום הסביר לעסקה בסדר גודל שכזה. כמו כן, כאמור, לעיל, לטענת התובע הדרישה הראשונה של א' מהנתבע עמדה על 5% דמי תיווך.

כאשר יש עניין עובדתי שאינו יכול להתברר, בסמכות בית הדין להכריע על פי שיקול דעתו בפשרה. כך על פי עיקר הדין, כמבואר בשו"ע חו"מ סימן יב סעיף:

יש כח לדיין לעשות דין כעין הפשרה במקום שאין הדבר יכול להתברר.

סמכות כזו ניתנה לבית הדין גם במפורש במסגרת הסכם הבוררות, לדון בין לדין ובין לפשרה, על פי שיקול דעתו של בית הדין.

במסגרת סמכותו של בית הדין, מעמיד בית הדין את שיעור דמי התיווך במקרה זה על סך של 50,000 ₪ כולל מע"מ כחוק. (דהיינו, 42,373 ₪ בתוספת מע"מ).

#### י. הוצאות משפט ואגרות

ההתנהלות הלא "שקופה" של התובע היא שהובילה לחוסר הבהירות. מצד שני, הוא זכה בחלק מתביעתו. ככלל, בית הדין מחלק את עלויות אגרת בית הדין בין שני הצדדים בשווה. במקרה זה, שילמו שני הצדדים את האגרה באופן שווה. על כן, אין כל צו להוצאות.

#### יא. החלטה

1. על הנתבעים לשלם לתובע סך של 50,000 ₪ כולל מע"מ כחוק. (דהיינו, 42,373 ₪ בתוספת מע"מ).
  2. אין צו להוצאות.
  3. התשלום, עד לתאריך יד בסיוון תשע"ד, 12 ליוני 2014.
- פסק הדין ניתן ביום י"ב אייר תשע"ד, 12 מאי 2014.

בזאת באנו על החתום

הרב סיני לוי

הרב שלמה אישון, אב"ד

הרב אהרן כץ