



בע"ה ט' שבט תשע"ה

29 ינואר 2015

תיק מס' 74021, ערעור

פסק דין ערעור

לבין	ובין	בעניין שבין
הנתבע	תובע 2	תובע 1

א. רקע והחלטות קודמות

ביום 9.06.2014 הוגשה בקשה לערעור בתיק מס' 74021 של רשת בתי הדין לדיני ממונות ארץ חמדה גזית, בעניין שבין תובע 1 ותובע 2 שהיו התובעים בתיק, לבין הנתבע שהיה הנתבע בתיק. פסק הדין של בית הדין קמא ניתן ביום ג' בניסן תשע"ד (03 באפריל 2014) בבית הדין של ארץ חמדה גזית בפתח תקווה על ידי הדיינים הרב יהונתן בלס, אב בית הדין, הרב שלמה גרינץ והרב עדו רכניץ.

הרב אהרן כץ, דן בבקשת הערעור וקיבל את הבקשה. משכך, בהתאם לתנאי הבוררות המקובלים ברשת בתי הדין ארץ חמדה גזית, הגיע הערעור לדין בפנינו.

הונחו בפנינו כתב התביעה המקורי וכתב ההגנה, שני פרוטוקולים של הדיונים שהתקיימו בבית הדין בפתח תקווה, פסק הדין החתום על ידי הדיינים הנ"ל, בקשת הערעור שהוגשה על ידי התובעים בתיק ביום 6.09.2014 וכתב התשובה לערעור שנכתב על ידי הנתבע בתיק וכן ההחלטה שניתנה על ידי הרב אהרן כ"ץ.

עיקרה של התביעה שנידונה בבית הדין בפתח תקווה היה השבה של 11,340 ₪ ששולמו כדמי תיווך על ידי התובעים לנתבע. זאת, בטענה שהעסקה נשוא תשלום דמי התיווך בוטלה בפסק בית הדין לדיני ממונות פלוני, שקבע שהעסקה מבוטלת בהיותה מקח טעות.

בית דין קמא דחה את הדרישה להשבת דמי התיווך, וגם את התביעה הנגדית לקבלת דמי תיווך נוספים על תיווך להשכרת הדירה.

ב. ניתוח פסיקת בית הדין קמא

הוסכם על הצדדים שהמתווך הראה לתובעים דירה שהוצגה כדירת 70 מ"ר בערך, אלא שהתברר ששטחה הוא כ-52 מ"ר ועוד כ-10 מ"ר מרפסת שנסגרה ללא היתר בנייה כחוק.

התובעים, שרכשו את הדירה, פנו לבנק לקבלת משכנתא על הדירה ונדחו. בתביעה שבין התובעים ודין – הקונים, לבין מוכר הדירה, קבע בית הדין לממונות פלוני שהעסקה בטלה. טענת התובעים הייתה, שכיוון שבטל המקח חייב המתווך להשיב חזרה את דמי התיווך שקיבל עבור מקח שבטל.



הנתבע השיב שטעה בית הדין פלוני כאשר פסק שהמקח בטל שכן סגירת מרפסת ללא אישור אינה חריגת בנייה, ובנוסף לזה על פי חוק המדינה חתימת חוזה מחייב בין הצדדים היא המחייבת בדמי התיווך, ומשנחתם החוזה המחייב הוא היה זכאי לקבלת דמי התיווך.

כבוד בית הדין קמא דן במספר נושאים: האם הסתיר הנתבע מהתובעים מידע חיוני לקונה הדירה, האם מתווך זכאי לדמי תיווך גם כאשר העסקה בטלה בפועל, האם יש להסתמך בעניין זה על פסיקת כבי' בית הדין לדיני ממונות פלוני שבטל את העסקה, והאם חייבים התובעים בתשלום דמי תיווך על השכרת הדירה שהועילה בסופו של דבר למוכר הראשון של הדירה.

הכרעת בית הדין בנושא הראשון הייתה שלא הוכח כי הנתבע הסתיר מידע מהתובעים או מסר מידע שגוי שהוביל לביטול העסקה.

הנושא העיקרי שעמד לדיון הלכתי-משפטי הייתה השאלה האם מתווך זכאי לדמי תיווך גם כשמתברר שהעסקה הייתה מקח טעות.

בעניין זה דן בית הדין בדברי תשובת בעל תרומת הדשן סימן פ"ה, שהובאה בדברי הרמ"א (חושן משפט סימן קפה סעיף י):

השדכן הוי כמו סרסור. ואם השדכן רוצה שישלמו לו מיד שכר שדכנות, והבעלים אינם רוצים לשלם עד הנישואין, תלוי במנהג המדינה. ובמקום שאין מנהג, הדין עם הבעלים. ובמקום שאין צריך לשלם לו עד הנישואין, אם חזרו בהן ונתבטל השדכנות פטורים הבעלים מלשלם לו שכרו, אלא אם כן התנו בה על מנת שיתפייס, ואז צריך לשלם לו מיד, אפילו יחזרו בהן (פסקים וכתבים מהרא"י סימן פ"ה).

בית הדין הזכיר את דברי הרש"ל שדבריו הוזכרו בדברי הש"ך (שם ס"ק י):

כל שדכנות סתמא, כאילו התנה על מנת שיתפייס לקניין שעושיין הקנס, ומיהו אם עבר אחד מהצדדים והשני אינו יכול להוציא הקנס מהיזקות שלו חייב השדכן להחזיר לו דמי השדכנות.

לאור הדברים הללו קבע בית הדין את העיקרון שבמקום שבהם גמר העניין הוא הסכמת הצדדים בחוזה מחייב ובין התנאים מופיע גם תנאי המטיל קנס שניתן לאכוף את תשלומו, אזי זכאי המתווך לדמי התיווך עליהם סוכם, גם אם מפר צד אחד את התחייבותו והעסקה לא יצאה לפועל. זאת, אף שהצד המפר משלם קנס קטן יחסית שמפצה רק עבור הפסד (בקניין), או הבושה (בשדוכים).

לעומת זאת, במקומות שגמר העניין הוא העברת הבעלות ולא ההסכמה לקנות ולמכור, אזי רק קבלה בפועל של הקנס עבור הביטול מזכה את המתווך בדמי התיווך וגובה שכר המתווך יהיה לפי מה שהרוויח הלקוח, כלומר שכר המקובל לשלם למתווך שהביא רווח זה.

בית הדין ציין שהנוהג במדינת ישראל כיום הוא כמקום שבו זכאות המתווך לדמי תיווך תלויה בהסכמת הצדדים לחתום על חוזה מחייב שכולל גם קנס למפר. בכגון זו וודאי זכאי המתווך לדמי תיווך מלאים, שהביא לגמירות דעת מחייבת ולחוזה מוסכם בין הצדדים.



אולם, בית הדין הדגיש שבשונה מכך, כאשר העסקה בוטלה בגין מום יסודי במקח עצמו, שמאפשר את ביטול העסקה בלא כל קנס בזה, אין לראות בחתימת החוזה את גמר העניין, ואף אם שולמו דמי התיווך יש להשיבם כמו בעסקה שלא הגיעה לידי מימוש.

לגבי המקרה שלפנינו בית הדין קמא דן בשאלה האם העסקה בוטלה מעיקרה בגלל שנודע שקיימת בדירה חריגת בנייה.

אמנם, לגבי מקח טעות פסק השולחן ערוך (חו"מ סימן רלב סעיף ד):

אין מחשבין פחת המום, אפילו מכר לו כלי שוה עשרה דינרים ונמצא בו מום המפחיתו מדמיו איסר, מחזיר את הכלי ואינו יכול לומר לו: הילך איסר פחת המום, שהלוקח אומר: בחפץ שלם אני רוצה. חן וכן אם רוצה הלוקח ליקח פחת המום, הרשות ביד המוכר לומר: או קח אותו כמו שהוא או תקח מעותיך והחזיר לי מקחי.

דהיינו, ישנה אפשרות לביטול העסקה או לקיומה כפי שהיא.

אולם, בית הדין קבע שבנידון דידן עמדו לפני הקונה שלש אפשרויות: א) לבטל את המקח ולדרוש את כספו חזרה, ב) לקיים את המקח למרות המום ולהמשיך בעסקה כפי שהיא, ג) לחייב את המוכר למכור לו בתנאים משופרים. ולכן, במצב כזה, העסקה אינה מבוטלת ומחייבת תשלום דמי התיווך.

רוצה לומר, בפני הקונים עמדה האפשרות לבטל את המקח מעיקרו או להמשיך בקיום המקח כמו שהוא (AS IT IS), זאת, כמו בכל מקח טעות. אולם, בנוסף, הייתה אפשרות שלישית לדרוש פיצוי על החריגה.

אפשרות זו מלמדת לדעת בית הדין שההסכם לא בטל מעיקרו בהתגלות המום וזאת אף אם המוכר לא עמד בחלקו כמוסכם. הזכות להמשיך בעסקה למרות החריגה ולראות בחריגת הבנייה הפרה יסודית של ההסכם **לעניין קבלת פיצוי** מעידה על כך שבהתגלות המום במקח לא בטל ההסכם מעיקרו וזאת למרות שלא עמד המוכר במקח כפי שהתחייב.

יתירה מזו נכתב סעיף בחוזה שאם הקונים לא יוכלו לקבל משכנתא בשל חריגת הבנייה ללא היתר כי אז זכותם של הקונים לחזור בהם מן העסקה. לדעת בית הדין ניתן ללמוד מכאן שהמקח לא בטל מעיקרו אף עקב חריגה זו, אלא שזו זכות נוספת.

ג. החלטת רשות הערעור

הנושא העיקרי שבו דן הרב כ"ץ בבר"ע היה היחס בין סעיפי החוזה העוסקים בהפרה יסודית של החוזה. למעשה החוזה שנכרת בין הצדדים עוסק בכמה מקומות בשאלת הפרת החוזה בגין חריגות בנייה:

בסעיף 3 של החוזה מצהירים המוכרים כי ככל הידוע להם אין בדירה חריגת בנייה ו/או צו הריסה.

בסעיף 24 עוסק החוזה בצד שיפר את החוזה הפרה יסודית שישלם לצד שכנגד 10% ממחיר העסקה בתור פיצוי מוסכם בלי לפגוע בזכות הצד השני לתבוע קיום בעין של החוזה.



אילו היה בחוזה רק את הסעיף הכללי הנוגע להפרת החוזה אזי נראה היה לקבל את טענת בית הדין קמא: כיון שיש כאן הוראה כללית הנוגעת להפרת חוזה המקנה זכות לקיום החוזה ולפיצוי בסך 10%, ולאור ניתוח המצב בארץ שבו דמי תיווך משולמים בזמן כריתת החוזה, אזי אכן ביטול העסקה נעשה מרצונם של הקונים שיכלו לבחור גם בקיום העסקה ובקבלת פיצוי.

אלא שלחווה יש נספח העוסק באופן מיוחד בהפרת החוזה הנוגעת לתוספת בניה לא חוקית שתמנע מן הקונים אפשרות לקבל משכנתא. נקבע בנספח שמצב זה יחשב מצב של ביטול מוחלט של החוזה מצד המוכרים. **נספח זה עשוי ללמד שעל דעת כן כלל לא הסכימו הקונים לקנות את הדירה, ויתכן שבכגון זה העסקה בטלה מעיקרה ואין הצדקה לתשלום דמי תיווך, וזאת בניגוד לעמדת ב"ד קמא.**

כב' בית הדין קמא הוסיף שכיון שבית הדין פלוני לא עסק בתביעה כנגד הנתבע שלפנינו, על כן החלטתו אינה נוגעת לתביעה שהוגשה בבית הדין בפתח תקווה, דפלגינן דיבורא. על כך כתב הרב כץ בבר"ע שגם טענה זו ראויה לדיון מעמיק.

ד. הדיון בבית הדין לערעורים

הדיון בבית הדין לערעורים התקיים ביום כ"ז במרחשון תשע"ה (20 בנובמבר 2014). בית הדין דידן, ביקש לעמוד על השאלה מה היה המניע של התובעים לדרישה לביטול ההסכם.

תובע 1 טען בדיון, שחשוב היה לו שאכן תהיה התאמה בין השטח הרשום של הדירה לבין המצב בפועל וכן שאין בנייה לא חוקית בדירה.

בית הדין העיר שזה תפקידו של עורך הדין לברר ולאשר זאת קודם חתימת החוזה. תובע 1 טען שהוא ביקש לברר נקודות אלו אצל העורך הדין והשמאי ואכן משהוברר לו שאין התאמה בנושאים האלה הוא ביקש לבטל את החוזה. לטענת תובע 1 השמאי אכן אמר לו שהיו חריגות בנייה והוא הודיע לעורך דין שהוא רוצה לבטל את החוזה, אלא שעורך הדין אמר לו שהתוספת חוקית והשמאי טועה.

מכיון שעורך הדין אמר שהתוספת חוקית המשיך תובע 1 לשלם את התשלומים. רק כאשר נודע לתובעים שלא יוכלו לקבל משכנתא מהבנק למשכנתאות, הם הבינו שאכן הוטעו וביקשו לבטל את העסקה.

בית הדין בירר האם ומתי ראו התובעים את אישורי הבניה והתוכניות מתיק העירייה. התברר שבמעמד הרכישה, הציג עורך הדין את התיק הדיגיטאלי במחשב לתובע 2. תובע 1 לא היה בחתימה על החוזה. בכל אופן, תובע 2 שייצג את הקונים ראה לפני הרכישה את התוכניות.

תובע 1 העיד שהם פנו לבנק טפחות לקבלת משכנתא אך משסורבו בבנק טפחות לא פנו לבנק אחר לקבל משכנתא. בית הדין תמה מדוע לא ניסו בבנק אחר תוך ציון עובדה שבעבר ניתנה משכנתא עבור דירה זו, ותשובתו של תובע 1 הייתה, ברגע שהתברר לי שהיא דירת שני חדרים ולא שלשה חדרים זה היה מבחינתי מקח טעות.



בית הדין שאל את תובע 1 מדוע הסעיף הנוגע לקבלת המשכנתא הינו סעיף נפרד כנספח לחוזה ולא כחלק מן החוזה העיקרי לקניית הדירה. תובע 1 הסביר ששאל על בנייה חריגה בדירה והסביר שהדבר יצור קושי בקבלת משכנתא וביקש סעיף מיוחד בנושא זה. לטענתו אחרי שהבין שבעצם מדובר בדירת שני חדרים מבחינתו מדובר במקח טעות.

הנתבע טען בפני בית הדין שעורך הדין שטיפל מטעם התובעים בעסקה הנו עורך דין ידוע, הקונים ראו בדיסק המחשב את כל התכניות המצויות בדירה. לטענתו באזור בו הדירה ממוקמת המציאות היא שיש הבדל בין הרישום לבין המציאות, והתובעים הבינו היטב מה רשום ומה יש בתוספת. אין זה מתפקידו של המתווך לבדוק את הרישומים בעירייה ובטאבו. הקונים ועורך דינם אמורים לבדוק את כל המסמכים. לטענתו הוא לא אמר שגודל הדירה 38 מ"ר. כמו כן, הרוכש הקודם קיבל משכנתא כשקנה את הדירה ללא כל בעיה, וגם התובעים דידן היו יכולים לקבל משכנתא בלא בעיה אילו פנו לבנק באותה העיר. ולכן המוכר הסכים לסעיף המדובר בתוספת לחוזה בעניין המשכנתא. הוא הוסיף וטען שהסעיף הנוגע למשכנתא הובא בנספח כדי שהבנק לא יחשוד שיש בעיה המונעת קבלת משכנתא. לדבריו בעיר זו יש מאפיינים מסוימים ברכישת דירות ועורכי הדין המקומיים יודעים היטב לעבוד מול הבנקים למשכנתאות. גם בעניין העומד לפנינו הציע עורך הדין לתובעים לטפל בעניין המשכנתא מתוך הנחה שהבנק הזה יסכים גם הוא לתת משכנתא לקנייה המדוברת אך הרוכשים "קיבלו רגליים קרות" (לשונו של הנתבע). עובדה היא שזמן קצר אחרי פיצוץ העסקה נמכרה הדירה ב-530,000 ₪, והוא עצמו היה המתווך באותה מכירה.

עוד הוסיף הנתבע :

אם כואב לבית הדין הנושא של המשכנתא אני יכול לקבל אישור עקרוני למשכנתא היא דירה מצוינת לכל דבר.

לטענתו אין זה סביר לומר שהיה כאן מקח טעות. הוא עצמו לא היה קשור להליך שהתקיים בבית הדין פלוני ועל כן אינו צריך להתייחס לעמדת בית הדין שם.

לאחר טיעוני הנתבע השיב תובע מס' 1 והדגיש :

מה שחשוב לי לומר שכיון שהוא הטעה אותי ולכן לא מגיע לו כל תמורה. על זה ביקשתי דיון שני. הטענה שהלכתי [בדירה לצורך] למדידות [אבל] אי אפשר למדוד דירה שאינה ריבועית.

הנתבע שב וטוען הם ידעו היטב מה הם קונים. דירת שלשה חדרים היא כ-90 מ"ר וברור שאין מדובר בדירת שלשה חדרים מקורית.

ה. נושאי הדיון

1. הכרעה עובדתית: מדוע בוטלה העסקה.
2. זכאות לדמי תיווך כאשר העקה התבטלה.



3. המצב במקרה דנן.

1. הכרעה עובדתית: מדוע בוטלה העסקה

ממהלך הדיון בבית הדין קמא ומעדות הצדדים עולות שתי מסקנות ברורות:

האחת שלא הייתה הטעיה של המתווך את הקונים. הנתבע הראה לתובעים במה מדובר. הקונים ראו את הדירה ובדקו אותה. בזמן חתימת החוזה, אף ראה אחד מהם את התכניות על גבי המחשב. אין ספק שהם הבינו מה מוכרים להם וניתנה להם ההזדמנות לבחון את הדברים לפי שיקול דעתם.

שני התובעים היו מודעים לכך שלא כל הבניה בדירה מאושרת. עניין זה נתמך גם בסעיף שבנספח, הנוגע לכך שאם לא ניתן יהיה לקבל משכנתא, תהיה זכות לביטול העסקה. נראה שהצדדים היו מודעים לקיומן של אי התאמות בין המציאות בשטח לתוכניות המאושרות, אלא שהשאלה היתה האם יהיה באי התאמות אלו כדי לפגוע באפשרות קבלת הלוואה במשכנתא. כך הם כתבו גם בחוזה הקנייה שהם ראו את הדירה וכי הדירה מתאימה לצרכיהם. **על כן אנו דוחים את הטענה להטעיה של המתווך את הקונים.**

השניה, נוגעת לבקשה לקבלת משכנתא. אמנם בקשתם הראשונית של הקונים לקבלת משכנתא נדחתה, אולם, לא ניתנה לעורך הדין שטיפל בקניית הדירה האפשרות להמשיך ולטפל בהשגת משכנתא. לכך יש להוסיף שהדירה כבר עברה מספר מכירות והבנק נתן משכנתא לקונים, **על כן אין לקבל את הטענה שאי אפשר היה להשיג משכנתא עבור הדירה.**

מסתברת יותר ההנחה שכאשר ראו הקונים את הקושי הקיים בהשגת משכנתא לא היו מעוניינים לתת לעורך הדין את האפשרות להמשיך במשא ומתן עם הבנק לשם קבלת המשכנתא ועל כן משכו ידיהם מן העסקה.

לסיכום, מאפייני הדירה הוצגו לתובעים ולכן הם לא הוטעו בעניין זה. בסופו של דבר הם בחרו לדרוש לבטל את העסקה כיוון שסורבו מלקבל משכנתא על ידי הבנק אליו פנו במקום מגוריהם, והחליטו שלא לנסות שוב. לא הוכח שלא ניתן לקבל משכנתא על הדירה.

2. זכאות לדמי תיווך כאשר העסקה התבטלה

המקור להלכה שלפנינו היא תשובת תרומת הדשן (פסקים וכתבים סימן פה):

מה שראית באור זרוע דמתי שנתפייס גמר השדכן פעולתו, האור זרוע איירי להדיא היכא דאתניה בפירוש בע"מ שיתפייס לכונסה, וכיון שנתפייס גמר פעולתו. אבל בסתמא אין נוהגין בגבולינו לגבות שום שכר שדכנות אלא א"כ יגמרו הנשואין. בגליל העליון נוהגין לגבות מיד אחר שהושם הקנס, מה שאין כן בגבולינו. נאם הקטן והצעיר שבישראל.

התשובה הובאה בדברי הדרכי משה והרמ"א (חושן משפט סימן קפה). דברים אלה הוזכרו אף בדברי הפוסקים האחרים כמו בשו"ת מהרשד"ם (חלק חושן משפט סימן שמג). ברור אם כן שהשאלה מהו השלב המחייב דמי תיווך – חתימת ההסכם או שמא גמר העסקה – תלוי במנהג.



הרש"ל (ספר ים של שלמה, הובאו דבריו בדברי הש"ך סימן קפה ס"ק יג) כתב שבסתם שכר שדכנות משולם לאחר הגעה להסכמות. בספר עיר שושן (שם, סעי' י'), הביאו הסמ"ע, תמה על פסק הרמ"א :

והלא מנהגינו הוא לכתוב קנס בכל התנאים, והמנהג לגבותו המקיים מצד העובר, והשדכן השתדל השידוך ועל פיו נכתבו התנאים וההתקשרות בקנס, והרי הועיל סרסרותו שזה נוטל הקנס, ולמה יפטר ממנו לגמרי, ואף אם חזרו ומחלו זה לזה, יאמר השדכן חלקי איני רוצה למחול.

הסמ"ע כתב שקושיית העיר שושן הינה, לא על הרמ"א, כי אם על דברי התרומת הדשן, וזה לשון הסמ"ע (סימן קפה ס"ק כו):

[תרומת הדשן כתב:] בסתמא [פירוש, שלא התנו בפירוש על מנת שיתפייסו] אין נוהגין בגבולינו לגבות שום שכר שדכנות אלא אם כן יגמרו הנישואין, בגליל העליון נוהגין לגבות מיד אחר שהושם הקנס, מה שאין כן בגבולינו, עכ"ל.

ומדסיים וכתב, בגליל העליון נוהגין לגבות מיד אחר שהושם הקנס מה שאין כן בגבולינו, שמע מינה דסבירא ליה למהרא"י דאפילו במקום שעושים קנס, מכל מקום אזלינן בתר המנהג שלא להגבותו עד אחר הנישואין, וגם מבואר בדבריו הנ"ל, שכתב דמסתמא במקום שאין המנהג, דכל שלא התנה בפירוש לגבותו מיד אחר שנתפייסו, דסבירא ליה דאין לו זכות לתבוע השדכנות עד אחר הנישואין, וממילא אם יחזרו בהן אינו גובה כלל. גם תמיהתו אינה תמיהה, דהא הטעם דגובין הקנס, כתבו התוס' [ב"מ ס"ו ע"א ד"ה ומניומי] והפוסקים [עיין סימן ר"ז סעיף ט"ז ובאה"ע סימן נ'] משום דנתביישה הבתולה או הבחור ובני משפחתם, ומוטב היה בעיניהם שלא היה נעשה השידוך מעולם ולא היו מקבלין הקנס, וא"כ לא הרויחם השדכן מידי בהגבהות הקנס ע"י דיצא שכרם בהפסדם על ידו, ודו"ק.

היינו שבמקום שאין שום תועלת למוכר לאחר ביטול ההסכם יש לדון האם יש דמי שדכנות וסרסרות.

לסיכום, כאשר המנהג הוא לשלם דמי תיווך מיד עם השלמת העסקה בחוזה מחייב, אין ספק שיש לזכות את המתווך גם אם החליטו לבטלה לאחר מכן. אך כאשר יש קנס, אם המנהג לשלם רק אחד ביצוע העסקה בפועל, יש מחלוקת בדבר.

ח. המצב במקרה דנן

בנדון דידן, התובעים שילמו לנתבע את דמי התיווך סמוך לחתימת העסקה, וכן הנוהג לשלם עם חתימת החוזה ואין ממתנינים למימושו של החוזה. נמצא אם כן, שזהו השלב הקובע לעניין זכותו של המתווך. ההשלכה העיקרית לכך היא שבמקום בו היו הצדדים חוזרים בהם מן העסקה ברצונם, או בשל הפרה החוזה על ידי אחד הצדדים לאחר חתימתו, אזי המתווך היה עדיין זכאי לשכרו.

אמנם, אילו היינו משתכנעים שהעסקה בטלה מעיקרה כיון שלא היתה אפשרות לקבל משכנתא, לכאורה היה מקום להשבת התשלום שקיבל המתווך. שכן אם אין עסקה, אין זכות לדמי תיווך.



אך כמפורט לעיל, לאור חקירת הצדדים כלל לא ברור שהיה פגם בממכר שלא היה ניתן לבירור קודם חתימת החוזה. על כן אין לקבוע שהעסקה בטלה מעיקרה. אשר על כן, אין פטור מדמי התיווך, ובוודאי אין בסיס להוציא ממון שבידו של המתווך לאחר שכבר שולמו לו.

כמו כן, צדק בית הדין קמא שכיון שהנתבע לא היה צד בדיון בבית הדין לממונות פלוני הוא אינו אמור להשיב על הטענות שעלו באותו הדיון שהיה בין הקונים והמוכרים שם. ניתן להבין את ביטול המכירה בכך שלא היה בו נזק משמעותי למי מהצדדים, ואשר על כן, בית הדין פלוני לא נזקק לבחינה מדוקדקת של גדרו של הביטול. נמצא שהכרעת הדין הראשונה, יוצרת מצב משפטי בין המדיינים שם, ואינה מחייבת את הנתבע בדיון שבפנינו.

ט. החלטות

1. הערעור נדחה. אנו מאשרים את פסק הדין של בית הדין קמא ופוטרים את המתווך מלהשיב לתובעים את דמי התיווך המוסכמים.

2. פסק הדין ניתן ביום ט' שבט תשע"ה, 29 ינואר 2015

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב סיני לוי

הרב שלמה אישון, אב"ד

הרב אהרן כ"ץ