



## פסק דין

### א. רקע.

בקיץ 2011 הנתבעת התעניינה ברכישת דירה בבית שמש. הדירה נועדה לשמש אותה ואת בעלה, וכן את אימה, שהיא אישה מבוגרת.

במהלך חיפושיה, היא יצרה קשר עם התובע מס' 1, ותיארה לו את צרכיה. לפני שראתה את הדירה, החתים התובע מס' 1 את הנתבעת על מסמך "הזמנת שירותי תיווך". המסמך התום על ידי הנתבעת ועל ידי התובע מס' 1. כתובת הדירה המצויינת על גבי המסמך הוא קטלב -- להלן, הדירה.

התובע מס' 1 הראה לנתבעת את הדירה לראשונה. אחר כך, גם תובע מספר 2 נטל חלק בעבודת התיווך. לפי דברי התובעים התובע מס' 2, הצטרף לתובע מספר 1 בתור מתווך שותף לדירה.

לאחר מכן, נכנסו לתמונה מתווכים נוספים - (להלן פ' וא'), שעסקו באופן ראשוני בסיוע במכירת הדירה של הנתבעת. בשלב מסויים, אותם מתווכים סייעו גם בהשלמת העסקה לרכישת הדירה.

לאחר המכירה דרשו התובעים מן הנתבעת לשלם את דמי התיווך כפי שהוסכם. הנתבעת סירבה לשלם לתובעים שכר עבור התיווך, שכן לטענתה הם לא אלו שהביאו להשלמת העסקה, אלא המתווכים הנוספים, להם שילמה סכום מסויים.

זהו יסוד הסכסוך שבין הצדדים.

כל הצדדים חתמו על הסכם בוררות, המסמך את בית הדין להכריע בתיק זה.

### ב. טענות התובעים

לטענת התובעים, הם זכאים לשכר טרחה מלא עבור קניית הדירה, בשיעור של 2% בתוספת מע"מ, כפי שכתוב בחוזה שבין הצדדים. הרי הנתבעת חתמה על הסכם שכר טרחה, והם אלו שהציגו לה את הדירה והמשיכו לעזור לקידום העסקה כפי שהתבקש.

לטענת התובעים, את המעורבות של המתווכים הנוספים, א' ופ', הם יזמו, וזאת על מנת לסייע לנתבעת למכור את דירתה. לטענתם, הנתבעים לא שילמו לא' ופ' שכר טרחה עבור קניית הדירה (ברח' קטלב), אלא רק עבור מכירת הדירה שהייתה בבעלותם (ברח' תמנע). כמו כן, המידע על הדירה, הגיע לא' ופ' על ידי הנתבעת, וזאת בניגוד לחוזה, על פיו אסור להעביר את המידע לגורמים אחרים. משוהעבר המידע בניגוד לחוזה, לא ייתכן שהדבר יפגע בזכויות התובעים.

לטענתם, התובע מס' 2 היה נוכח גם בפעם הראשונה שהמתווכים הנוספים הגיעו לדירה עם קבלן לראות איך שיפוץ הדירה יכול להפוך אותה למתאים לצרכיהם. [הנתבעת הסכימה לעובדה שהתובע היה במקום, אך טענה שלא היה פעיל בפגישה.] לטענתם, הם עשו נסיונות גם לפתור בעיות נוספות שעלו במהלך



התקופה עד הרכישה והתקיימו הרבה שיחות טלפון בין התובעים לנתבעת. בין היתר נסיונות הסיוע שלהם באו לידי ביטוי בכך שהם הציעו לעודד את השוכרים בדירה לעזוב מוקדם, באמצעות תמריץ כספי.

## התביעה:

דמי תיווך:

הדירה נמכרה בסכום של 1,665,000 ש"ח, ועל כן הם זכאים לסכום של 33,300 ש"ח בתוספת מע"מ. תביעות נוספות:

בנוסף לדמי התיווך, דורשים התובעים תשלום נוסף, לפי הפירוט הבא:

עגמת נפש וסחיבת זמן עבור כל אחד מהתובעים 5000 ש"ח, סה"כ: 10,000 ש"ח אבדן 3 ימי עבודה עבור כל אחד מהתובעים, כפול 200 ש"ח ליום, סה"כ: 1200 ש"ח נסיעות: 450 ש"ח

עגמת נפש בגין פנייה לערכאות אחרות למרות הסכם הבוררות, 3,000 ש"ח עבור כל אחד מהתובעים, סה"כ: 6,000 ש"ח

סך כל התביעות הנוספות, מעבר לדמי התיווך: 17,650 ש"ח

## ג. טענות הנתבעים

לטענת הנתבעים, התובעים אינם זכאים לדמי תיווך מכמה טעמים. בי"כ הנתבעים האריך בכתב

ההגנה ותמך טענותיו בציטוטים שונים מן הפרוטוקולים, ואנו נציין את הטענות רק בתמצית, ובחלוקה לנושאים.

הצדדים לתביעה:

אין לראות בנתבע מס' 2, צד לתביעה, מן הטעמים הבאים: הוא לא מופיע כנתבע בכתב התביעה; הוא חתם על הסכם הבוררות בדיון הראשון, רק בגלל הוראת בית הדין ובלא להבין את הכתוב, וכן לא הוכח כלל שיש עילת תביעה כלפיו.

עוד טוענים הנתבעים, שאין לראות את התובע מספר 2, כבעל דין. הנתבעת חתמה על הסכם מול התובע מס' 1 בלבד ואין שום הוכחה שנקשרו זה לזה בשותפות. ולפי החוק רק מתווך רשום בחוזה התיווך זכאי לתשלום.

התובעים אינם הגורם היעיל בעסקה:

לטענת הנתבעים, התובעים אינם הגורם היעיל בעסקה, ועל כן אינם זכאים לשכר טרחה, הן על פי ההלכה והן על פי החוק. פירוט הטיעון:

לאחר שהתובעים הראו את הדירה לנתבעים, הנתבעים הגיעו למסקנה שהיא אינה מתאימה לצרכיהם. רק השירות של א' וד' והסיוע בהתאמת הדירה הפכו את הדירה למתאימה.



עבר פרק זמן לא מבוטל בין הצגת הבית על ידי התובעים, לבין החלטת הנתבעים על הרכישה. באותה תקופה נבחנו גם דירות אחרות.

במהלך המשא ומתן לרכישת הדירה, עלו קשיים שונים. אחד מהם הוא שהתברר שלשוכרים שגרו בדירה היה חוזה שכירות שהסתיים רק בקיץ 2012 עם אופציה להמשך השכירות לשנה נוספת. התובעים לא "עלו" על הבעיה הזו, וגם לא טיפלו בה כראוי כשנודעה. על כן, בשלב זה ברור הוא שהעסקה היתה בטלה. רק פ' וא' טיפלו בבעיה, על ידי כך שעשו מאמצים רבים לבוא להסדר עם השוכרים וכאשר הדבר לא צלח, התחייבו לסייע למצוא דירה חלופית למשך שנה ללא דמי תיווך.

הנתבעים לא עסקו במשא ומתן עם בעל הדירה. הנתבעים דרשו מהם להפחית את מחיר הקנייה, והתובעים אמרו שבעל הדירה אינו מוכן להפחית את המחיר. בסופו של דבר, פ' וא' כן הפחיתו את המחיר. במשך רוב הדיונים, טענה הנתבעת שא' ופ' היו המתווכים, אבל לפחות פעם אחת היא אמרה שלא היה מעמד של מתווך גם להם.

הנכס היה מתגלה לנתבעים בעתיד, גם לולי הפניית התובעים את הנתבעים לאותו נכס, שכן הוא לא היה בבלעדיות.

טענות ביחס לשיעור שכר הטרחה:

הטענות דלהלן רלוונטיות, כמובן, רק במידה והטענות לפטור גמור לא תקבלנה.

הנתבעת לא הסכימה מעולם לתשלום של 2% בתוספת מע"מ, ולכן היא מחקה את הסכום הזה. היא לא חתמה על התיקון בכתב יד בו כתוב מחדש "2%".

בכל מקרה, הוסכם בעל פה בשלב מאוחר יותר, על תשלום של 1.5% כולל מע"מ, ולא יותר מכך. לא ניתן לחזור מהסכם זה.

אמנם, על פי ההלכה, יש לתת שכר טרחה גם ל'מתחיל', שהכיר לאדם את העסקה (וכ"כ בשידוכין), אף אם לא הוא השלים את העסקה. אבל שכרו של מתחיל עומד על 1/3 מהשכר הכולל בלבד, ובוודאי שאינו זכאי לשכר מלא.

טענות נוספות:

דינא דמלכותא דינא - ויש תוקף לחוק הקובע שאין דמי תיווך אלא למי שיוגדר כגורם היעיל בעסקה.

הנתבעים לא יכולים לקבול על כך שהנתבעת מסרה מידע למתווכים אחרים, שכן לטענתם, הם בעצמם אלו שמסרו את המידע לאותם מתווכים.

בית הדין הודיע שבפסק הדין הסופי הוא יקבע האם הנתבעים יחויבו לפצות את התובעים בשל ביטול הדיון. אין הצדקה לחיוב בפיצוי, כיוון שלא היה כל טעם לקיומו של הדיון, בלא העד שהודיע שאינו מתכוון להגיע. גם חקירת בעלי הדין התבססה על אותה עדות. על כן, בביטול הדיון על ידי הנתבעים, נחסך זמנם של בית הדין ושל הצדדים לדיון.

## ד. תשובות התובעים



לטענת התובעים הם שותפים, ואין להבחין ביניהם לעניין בעלי זכות התביעה.

בעניין הגורם היעיל בעסקה, לטענתם עיקר העניין הוא שהם הראו את הדירה לנתבעת לאחר שהיא חתמה על הסכם תיווך. היה ביניהם לנתבעת קשר במהלך התקופה, וכמו כן הם היו מעורבים בתהליכים סביב הבאת המתווכים הנוספים וקבלנים.

כמו כן, המוכר הכיר רק אותם, ואילו את א' ופ' הכיר רק כשבועיים לפני החתימה. כמו כן, א' ופ', מעולם לא פעלו כמתווכים עבור עסקת הרכישה שבנידון שלנו, אלא רק כמתווכים עבור עסקת המכירה של דירת הנתבעים.

בעניין הטענה על חוסר נכונות להפחתת מחיר - הפחתת המחיר שביצעו א' ופ' היתה של 5,000 ש"ח בלבד, ואין לראות בכך משהו משמעותי. לטענתם, הפחתה קטנה זו מוכיחה שהתובעים צדקו בכך שבאופן עקרוני המוכר לא היה מוכן להוריד את המחיר, וכפי שהוא כותב במכתב שצורף לתיק.

לעניין שיעור דמי התיווך, הנתבעת אומנם דרשה להפחית את דמי התיווך ומחקה בתחילה את הסכום של 2%, אך התובע מס' 1 לא הסכים, ועל כן חתמו על הסכום של 2%. אומנם בשלב מסויים היתה הסכמה בעל פה מצד התובע מספר 2 להפחית ל- 1.5% + מע"מ, אך זה היה בתנאי שהנתבעת תשלם את דמי התיווך מיד ולא תערים קשיים.

על כן, עתה יש להם זכות לתבוע את מלא דמי התיווך שנקבעו בהסכם בשיעור של 2% בתוספת מע"מ.

## ה. עדויות.

בפני בית הדין, העיד פ', שתיווך בעסקת המכירה של דירת הנתבעים שנמכרה. התייחסות לעדותו תבוא תוך כדי הדברים.

## ו. השאלות העיקריות לדיון

מי הם הצדדים לעסקה ולתביעה (התובעים והנתבעים)?

האם התובעים קיימו את התנאים המזכים אותם בדמי תיווך, על פי ההלכה והחוק?

מה הוא שיעור דמי התיווך לו זכאים התובעים, אם הם באמת זכאים לדמי תיווך?

## ז. האם הנתבע מספר 2 מוגדר כנתבע?

הבסיס לדרישה לכלול את הנתבע מספר 2 כבעל דין הוא העובדה שחתם על הסכם הבוררות.

בעניין זה מקבל בית הדין את טענת הנתבעים, שאין לכלול את הנתבע מספר 2 בתביעה זו. ראשית, מן הטעם ששמו לא מופיע בכתב התביעה. שנית, שמו לא מופיע בכותרת הסכם הבוררות כנתבע.

אין בחתימתו על הסכם הבוררות בנסיבות לא ברורות להפוך אותו לנתבע.



## ח. האם יש לראות בתובע מס' 2, תובע לגיטימי?

לטענת הנתבעת, היא חתמה הסכם רק מול התובע מס' 1, וולא מול התובע מס' 2. על כן, אין לראות בתובע מס' 2 בעל דין כלל, ואינו זכאי לתובע דבר.

אנו דוחים טענה זו. אין חולק שהתובע מס' 2 עסק בפעולות מובהקות של מתווך. כאשר חתמה הנתבעת על ההסכם מול התובע מס' 1, והוא הפנה אותה לתובע מס' 2 שטיפל בעניינה, אין ספק בכך שכל עוד מסכים התובע מס' 1 שיש גם לתובע מס' 2 זכויות בעסקה, הרי התובע מס' 2 זכאי לעמוד כצד בדין אף מכוחו של ההסכם ולקבל את חלקו.

התובע מס' 1 רשאי לבצע את חובותיו שבהסכם באמצעות אדם אחר (וכשעושה כך, תובע מס' 1 זכאי למכלול הזכויות שמכח ההסכם וכן תובע מס' 2, רשאי להתחלק עימו בזכויות). אין לטעון שפעולותיו של התובע מס' 2 אינן מתייחסות לתובע מס' 1, שעמו חתמה הנתבעת. התובעת הבינה שהוא עובד ביחד עם התובע מס' 1. לא יכול לוותר בלי הסכמתו של התובע מס' 2.

במשך הדיון הראשון, הנתבעת ונציגה (בנה) הזכירו פעמים רבות את שני התובעים בשם כמקשה אחת בהבחנתה בין חוסר יעילותם מול יעילותם של הצמד א' ופ'. כמו כן היא הודתה (פרוטוקול דיון 3 עמ' 4) שבשלב מסוים היא הבינה שהם עובדים ביחד וכאשר ניהלה משא ומתן על דמי התיווך היא הבינה שהתובע מס' 1 לא יכול לוותר בלי הסכמתו של התובע מס' 2.

בסיטואציה כזו בה נחתם הסכם עם התובע מס' 1, אנו גם לא רואים כרלוונטית את השאלה האם באותה עת גם התובע מס' 2 היה מתווך רשום או שקיבל את רשיונו רק לאחר מכן (וראו בעניין יחס ההלכה ובית דין זה לחוק המתווכים בפסקי הדין שנתנו בתיקים מס, 70003, 72059, 69062, 'שפורסמים באתר בית הדין). כאשר ברור היה לקונה שיוטלו עליו דמי תיווך, אין להסתמך על טענות פורמאליות להיפטר מן החיוב. מבחינה הלכתית, אין מניעה שמתווך מורשה יחלק את שכרו עם אלה שעוזרים לו, גם אם האחרים שפועלים מכוחו אינם מורשים לתיווך. במקרה שלנו, נראה שלא נזקקים לסברה זאת מכיוון שהתובע מס' 2 עסק בפעולות של תיווך אחרי שקיבל את רשיונו ולכן על פעולות אלה שנובעות מהמשך ביצוע ההסכם עם התובע מס' 1 מגיע לו תשלום.

לסיכום: אין להגדיר את הנתבע מספר 2 כבעל דין בתיק זה. שני התובעים הם תובעים לגיטימיים ובעלי זכויות בתביעה.

## ט. זכות לדמי תיווך בהלכה

לצורך הדיון בטענות בעניין זכאותם של התובעים לדמי תיווך, נפתח בסקירה של היסודות ההלכתיים והמשפטיים של דיני התיווך. נצטט להלן מתוך האמור בפסק דין בתיק 70003 (פורסם באתר בית הדין), בעניין שני יסודות החיוב: מדין הסכמה ומדין נהנה מפעולות המתווך:

"הרשב"א נשאל על אדם שהביא לקוחות לחנותו של חברו, במציאות בה המנהג הוא שנוטלים שכר על פעולה זו. לאחר שהלקוחות ביצעו את הרכישה, ביקש מי שהביא את הלקוחות מן המוכר לקבל את שכרו כמקובל. המוכר סירב לשלם את שכר המתווך. הרשב"א השיב וזה לשונו (שו"ת 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 ואע"פ 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... ועוד: מה בין יורד לתוך שדה חבירו שלא ברשות ונטעה והשביחה, ליורד לחנותו והשביח מקחו, במקום שנהגו ליתן שכר על זה? ... ?

מדברי הרשב"א נראה שישנם שני יסודות שונים לחיוב: היסוד האחד הוא כשיש מנהג הרי כאילו הסכימו במפורש - "כל מה שנהגו בהם הרבים - סתמן כפירושן". דהיינו שבמקום שהדבר נהוג - ישנן פעולות שכאשר הן מתבצעות בסתמא כאילו הסכימו הצדדים מפורשות לעשותן בתמורה ובשכר.

היסוד השני הוא - יורד לשדה חבירו שלא ברשות. בסוגית "יורד" שבמסכת בבא קמא דף ק"א, עולה שכאשר אדם מבצע פעולה התורמת כלכלית לאחר, נוצרת לו זכות תביעה מעצם העובדה שהשביח את ממונו של חבירו. יסוד זה נקרא בפי האחרונים "נהנה"

יסוד "נהנה", אינו תלוי בסיכום מפורש בין המהנה למי שקיבל את ההנאה. כיוון שסוף סוף נתרבה ממונו בזכות אחר, הרי נוצרה למטיב זכות תביעה כלפי הנהנה". (עד כאן מתוך פסק הדין).

בנדון דידן, קיים הסכם מפורש. על כן, בוודאי שיש לחייב בנידון דידן מצד הסכמה.

## י. תיווך בעסקה שהושלמה על ידי אחר

בנוגע למצב בו המתווך הראה את הנכס לקונה, אך לא הצליח להשלים את העסקה פסק הרמ"א (חושן משפט סי' קפה סעי' ו):

"ראובן היה לו בית למכור, ובא שמעון וסרסר למכרו ללוי ואמר ראובן שלוי שונאו ואינו רוצה למכור לו ואחר כן מכרו ללוי ע"י אחר, חייב ליתן לשמעון סרסרותו".

כלומר, כאשר מתווך אחד התחיל לקדם את העסקה, ומתווך אחר הביא אותה לידי גמר - המתווך הראשון זכאי לקבל את שכרו. בפתחי תשובה (ס"ק ג') כתב בשם הנודע ביהודה:

"דבתשובת הרא"ש [המובא בציונים אות ט'] מקור האי דינא, לא הוזכר שמכרו על ידי אחר, רק מבואר שם שמכרו אחר כך ללוי על ידי עצמו... ועל כל פנים נראה שגם רמ"א שכתב שמכרו על ידי אחר חייב ליתן לשמעון סרסרותו, כונתו כפי חלקו, שלא תאמר כיון שמתחילה לא נכנסו דברי הסרסור באזני הסוחר שוב אין לו שום זכות, קמ"ל שלא איבד זכותו, אבל ודאי שגם השני הוא שותף בסרסרות הזו."

דהיינו, אמנם מקור הדין בדברי הרא"ש שהתייחס למקרה בו הקונה סיים את העסקה בכוחות עצמו ללא מתווך נוסף. אבל, יש לקבל את דברי הרמ"א שגם כאשר מתווך נוסף השלים את העסקה, המתווך הראשון זכאי לקבל חלק מהשכר לצדו של המתווך השני.

בהמשך דברי הפתחי תשובה, מובאות דעות שונות מהו חלקו של המתווך הראשון, הנקרא "מתחיל" (שליש או חצי), ומהו חלקו של המתווך השני הנקרא "גומר".





בכל אופן למדנו, שעל פי ההלכה המתווך הראשון זכאי לדמי תיווך, גם אם עשייתו לא הביאה להשלמת העסקה, אך הוא אינו זכאי לשכר מלא, אלא רק לשכר חלקי. להלן נתייחס האם יש להחיל דין "מתחיל" בנדון דידן.

## יא. זכות לדמי תיווך בחוק הישראלי

ב"כ הנתבעים טוען, שעל פי החוק הישראלי, התובעים אינם זכאים לדמי תיווך, שכן גם אם נחתם חוזה, המתווך זכאי לדמי תיווך רק כאשר הוא היווה את "הגורם היעיל" לעסקת התיווך.

דינא דמלכותא, ככלל, הוא עיקרון המקובל על בית הדין. עם זאת חשוב לציין שלא כל חוק הוא בגדר דינא דמלכותא, שאם לא כן, בטלו דיני ממונות של תורה (שו"ת הרשב"א ו, רנד). יתירה מזו, גם במקרים בהם דינא דמלכותא דינא, בית דין של תורה אינו מחוייב לפרשנות החוק שניתנת על ידי בתי המשפט (שו"ת מהרי"ז ענזיל, סי' ד). אלא, שמצוי הוא שפסיקה עקבית של בתי המשפט תגרום ליצירת "מנהג המדינה", מה שכן מקובל כקובע מבחינה הלכתית, וככלי לפרשנות חוזה שבין הצדדים. על כן, נדון להלן בתמצית, במצב המשפטי הנוהג במדינת ישראל.

כפי שהביא ב"כ הנתבעים בסיכומיו, על פי סעיף 14 לחוק המתווכים.

"(א) מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:

הוא היה בעל רשיון בתוקף לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;

הוא מילא אחר הוראות סעיף 9 ;

הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב."

סעיף 9 לחוק, קובע דרישה ל'הזמנה בכתב'. תנאי זה התקיים בנדון דידן.

עם זאת, למדנו, שלמרות החתימה על הסכם תיווך, על מנת להיות זכאי בדמי התיווך, על מתווך להוות את הגורם היעיל בעסקה. ככלל, עיקרון זה נכון גם מנקודת מבט הלכתית. דהיינו, במצב בו המתווך לא תרם לעסקה אין הוא זכאי לדמי תיווך. ראוי לציין שישנה פסיקה הלכתית רחבה בנושא, ומצד שני, לשון החוק עמומה (אם כי פסקי הדין של בתי המשפט, הרחיבו את היריעה בסוגיות שבספק). עוד נציין בעניין זה שני היבטים. ראשית, יתכן שדרישות ההלכה לחיוב מדין "מתחיל", נמוכות מן הדרישה ל"גורם יעיל" על פי הפסיקה הישראלית. אם כן, ברור שגם על פי ההלכה יש למתווך זכות רק בתנאי שתרם במידה מסוימת לעסקה.

עניין חוקי נוסף שנכון לציין הוא, שבפסיקת בתי המשפט, יתכן מצב בו שני מתווכים יוגדרו כגורם היעיל ושניהם יזכו לדמי תיווך מלאים. ראו בעניין זה ת"א 27723-05-10 פז ואח' נ' לוינגר ואח' בפסק דינה של כב' השופטת הדסה אסיף. כמו כן ראו בתיק עא 2144/91 הנרי מוסקוביץ נ' אסתר ביר, פ"ד מח 116 (3) עמוד 122 שיצוטט להלן: "פעמים ישנה זכאות למתווך אחד ופעמים למספר מתווכים".

בנדון דידן, המחלוקת היא, האם יש לראות את התובעים כגורם היעיל' שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב. לטענת ב"כ הנתבעים אין לראות את התובעים כגורם היעיל. ב"כ הנתבעים, תמך את טענותיו בעניין בפסיקות בתי המשפט. לחלקן נתייחס להלן.



התבחינים העיקריים בפסיקה הישראלית לשאלת 'הגורם היעיל', במצב בו היה מעורב בהשלמת העסקה מתווך נוסף, נקבעו בפסק דין מנחה של השופט שמגר, בתיק עא 2144/91 הנרי מוסקוביץ נ' אסתר ביר כמנהלת עזבון. בפסק הדין נקבעו תבחינים לקביעת זכותו של מתווך לשכר טרחה, כאשר היה מעורב אדם אחר. וכך כותב השופט שמגר:

"אין די בכך שהמתווך הוא גורם מסוים בשרשרת הסיבתית, בבחינת סיבה-בלעדיה-אין. הדרישה היא לגורם שהוא היעיל."

בהמשך פסק הדין, מתייחס השופט שמגר למצב בו מעורב מתווך נוסף:

"במהלך המשא ומתן עשויות להתגלע בין הצדדים מחלוקות אשר אינן ניתנות לגישור. רק גורם נוסף (מתווך נוסף או אחר) עשוי לסייע לצדדים לחצות את התהום הפעורה ביניהם. כאן מתחילים הקשיים בהכרעה בשאלה אם המתווך הוא הגורם היעיל. יש לבחון אם הגורם הנוסף היה הגורם היעיל, או שמא שניהם או אף לא אחד מהם. מבחינה תיאורטית כל אחת מהתוצאות אפשרית, פעמים אין זכאות לדמי תיווך, פעמים ישנה זכאות למתווך אחד ופעמים למספר מתווכים."

בדגם העובדתי הנזכר למעלה - יש להבחין בין גורם מתערב אשר מסייע להתגבר על קשיי המשא ומתן מול גורם אשר יוזם מחדש את המשא ומתן, לאחר שכבר דעך וגווע.

במקרה הראשון - אין הדבר שולל את זכאות המתווך המקורי.

השופט שמגר, מבחין בין שני מצבים שונים. כאשר המתווך הנוסף, פותר בעיות בתהליך, אך הוא מהווה המשך של התהליך הראשון - המתווך המקורי הוא הזכאי לדמי תיווך.

גם במצב בו העסקה דעכה, וקמה לתחייה מחדש על ידי המתווך השני, עדיין אין זה אומר שהמתווך הראשון אינו נחשב כגורם היעיל, וכך ממשיך השופט שמגר:

מה הדין במקרה השני? [דהיינו כאשר המתווך השני "מחדש את המשא ומתן, לאחר שכבר דעך וגווע" - תוספת הסבר שאינה במקור [ניתן לציין - בקווים כלליים - מספר גורמים המצביעים על מידת "היעילות" בסיבתיות:

(א) מידת הדמיון בין ההצעה המקורית שבה היה מעורב המתווך לבין החוזה הסופי, כגון - נושא הנכס;

(ב) הקרבה בין תנאי התשלום ושיעוריו בהצעה המקורית לבין הגיבוש הסופי של החוזה;

(ג) חלוף הזמן בין ההצעה המקורית עד סיום העסקה (השופט עציוני בע"א [2] 294/76 הנ"ל);

(ד) מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך - היקף מגעים, פגישותיו ושיחותיו עם הצדדים;

(ה) קיומו של גורם נוסף, אשר סייע לצדדים בהשגת החוזה, ומידת התערבותו של אותו גורם נוסף;

(ו) תשלום דמי תיווך על-ידי הצד השני (המוכר או הקונה) ושיעורם;

(ז) זהות הצדדים המנהלים את המשא ומתן כמצביעה על שמירת הזיקה הסיבתית;





(ח) הסתמכות הצדדים על-ידיעה קודמת של מהלכי המשא ומתן ופעולה שאינה אלא הרמת החבל, מקום בו הושאר, כדי ליצור המשכיות באותו מהלך.

מובן כי רשימת הנסיבות איננה סגורה.

עד כאן סקירת המצב המשפטי על פי החוק הישראלי ועיקרי הפסיקה.

באופן כללי נוכל לומר שהעיקרון על פיו על המתווך לתת תרומה יעילה על מנת שיזכה בדמי תיווך, הוא עיקרון המוסכם גם בהלכה.

## יב. האם היו התובעים "הגורם היעיל" בעסקה זו?

מן הכלל אל הפרט: בנדון דידן, נחלקו הצדדים האם יש לראות את פעולת פ' וא' כהמשך של פעילות התובעים, או כההליך נפרד.

לטענת הנתבעת, היא החליטה שאין רצונה בדירה, לאור אי התאמתה לצרכי אימה ובעלה, ועל כן מדובר היה בעסקה נפרדת לגמרי.

לטענת התובעים, הם אלו שהכניסו את א' ופ' לפעילותם בעסקא זו. בעניין זה, תשובת הנתבעת וכן עדות מר פ' לא היו חד משמעיות. בכל אופן, גם לפי עדות הנתבעת, היא זו שהעלתה בפני א' ופ' את האפשרות של הדירה שבנדון, והיה ידוע לכל הצדדים (דהיינו גם א' ופ') שהתובעים דינו הם אלו שהציעו את הדירה לראשונה לנתבעים. בעניין זה, לטענת התובעים, אם אכן המידע הגיע מהנתבעת, הרי יש בכך הפרה של ההסכם אשר על פיו היה אסור להעביר את המידע לגורמים אחרים.

אם נקבל את עמדת התובעים שהם אלו שהפנו את הנתבעת למתווכים האחרים, נמצא שהיה רצף בין פעולתם לפעולת א' ופ', אשר נכנסו לתמונה מכוחם של התובעים על מנת לפתור את הבעיה של מכירת הדירה של הנתבעים. בכגון זה אין ספק שדינם של התובעים הוא כ"גורם היעיל", משום שאת הסיוע שנתנו א' ופ', הם נתנו מכוחם של התובעים דינו.

אף אילו היינו מקבלים את תיאור הדברים אשר נשמע מפי הנתבעת, שהיא הורידה מדעתה את אפשרות הרכישה של הדירה, נראה שכמה מן התבחינים, מורים על כך שיש לתת לתובעים מעמד של "הגורם היעיל".

לוח הזמנים: הנתבעת ראתה לראשונה את הדירה בתאריך 2/8/11, באב תשע"א. יתכן שראתה את הדירה פעם נוספת עם בעלה.

לאחר מכן, וקודם לראש השנה, ראתה את הדירה גם בנוכחות פ' וקבלן שיפוצים. אין חולק שגם התובע מספר 2 היה בדירה באותה פגישה (ראו לדוגמה פרוטוקול 3 עמוד 4 בדברי הנתבעת). כפי הנראה, לקראת ראש השנה התגבש הכיוון של רכישת הדירה המדוברת והנתבעת אכן קיימה שיחה עם התובע מס' 1, ובו דרשה להפחית את דמי התיווך. שיחה זו התקיימה בסוף ספטמבר 2011 לבסוף, בשיחה לפני ראש השנה, התובע מספר 2 הסכים להורדה ל-1.5% בתוספת מע"מ (לפי דבריו בדיון הראשון). בסיכומו של דבר, לאחר עליות ומורדות (אליהם נתייחס בהמשך), החוזה נחתם ב-28/11/11 - בסך הכל - מדובר על תקופה של כשלושה וחצי חודשים, שהיא תקופה סבירה בכל הקשור לרכישת בית, שיש לבדוק את התאמתו מבחינות רבות. על כן, פרק הזמן לא יכול להוות אינדיקציה לכך שמדובר בעסקה שונה ומנותקת לגמרי, אלא להיפך, תומך בטענה לרציפות.



הנתבעת טענה שאומנם משך הזמן אינו רב, אך מבחינת יחסה אל העסקה הראשונה, הרי היא ויתרה עליה לגמרי בכמה שלבים של התהליך. כבר בשלב הראשון, מבחינתה הדירה פשוט לא התאימה לצרכיה כל עיקר. רק הצעת השיפוץ של פ' וא' הפכה את הדירה למתאימה לצרכיה המיוחדים. הנתבעת טענה שהדירה המשופצת היא "דירה אחרת" ושונה מהדירה אותה הראו לה התובעים. אבל העד פ', שהובא על ידי הנתבעת, תיאר את השיפוץ באופן אחר:

"ואני הבנתי שהדירה הזאת בדיוק מתאימה להם ולכן אני אמרתי להם שכדאי לחזור לשם. משפחת א' לא רצו לשפץ ולכן אני הסברתי להם שזה קל לשפץ ולכן כדאי להם לרכוש אותה". (פרוטוקול 4עמ' 6)

דהיינו, ההסבר היה שהשיפוצים אינם הליך מסובך. התובעים טענו שהם העלו את הרעיון של שיפוץ הדירה, ומדברי העד משמע שהנתבעת ידעה שיש אפשרות כזאת. גם אם לא נקבל את דברי העד, הרי הקונה הסביר יודע על אפשרות כזאת. אילו השיפוץ היה מבוסס על רעיון מפתיע שדורש יצירתיות מיוחדת אולי היה מקום לדון בטענת הנתבעת שמי שגילה אפשרות זאת הוא גורם בעל משקל של ממש בעסקה. אבל העד אמר שהשיפוץ היה קל ושהבין שהדירה הזאת היא המתאימה ביותר, והנתבעת לא הכחישה קביעה זאת.

מנקודת מבט נוספת, ניתן להציג את הדברים כך: ברור שקונה מעדיף לקנות דירה שאינה צריכה שיפוץ, ואם כן טבעי שקונה יחפש דירה אחרת שמתאימה לצרכיו באופן מדויק ואינה צריכה שיפוץ. אבל בנדון דידן, כאשר עבר זמן והנתבעת לא מצאה דירה שהתאימה יותר, מסתבר שהיא חזרה לאופציה שהיתה כל הזמן על השולחן, גם אם לא כעדיפות ראשונה.

פרשת השוכרים: לאחר שהתגברו על נושא השיפוץ בסיוע א' ופ' והנתבעת התכוונה לרכוש את הדירה, התגלתה בעיה נוספת: התכנון הראשוני היה לקבל את החזקה בדירה ביולי 2012 או אז התברר שלשוכרים אופציה להארכת השכירות בשנה נוספת. עניין זה העמיד את העסקה בספק. כאן, לטענת הנתבעת, הסיוע שקיבלו מן התובעים היה שלילי ולכל הפחות לא יעיל, ואילו הסיוע מא' ופ' היה תורם. התובעים אמרו להם: תחתמו על החוזה ואחר כך ננסה לשכנע את השוכרים. בשונה מכך, א' ופ', שגם ניסו לשכנע את השוכרים בדרכים מגוונות, הבטיחו לנתבעת פתרון בכך שאמרו שאם לא יהיה פתרון הם ימצאו להם דירה לשכירות למשך שנה - בלא דמי תיווך.

הנתבעת תמכה את הטענה שגמלה בליבה שלא לרכוש את הדירה, בעובדה שבמשך אותה תקופה ראתה דירות נוספות. [בית הדין מקבל את טענת ב"כ הנתבעת שזכותה של הנתבעת היתה להמשיך ולראות דירות נוספות גם בתקופה זו.]

לדעת בית הדין, אין בכל אלו בכדי לפגום בזכויותיהם של התובעים. גם אם בשלב מסויים היתה הנתבעת משוכנעת שלא תרכוש את הדירה, אין בכך כדי לבטל את זיקתם ושייכותם של התובעים לאותה עסקה. כך היא דרכן של עסקאות שכאלה - אדם רואה נכס ועומדים בפניו מחסומים שנראים ככאלה שאינם ניתנים לגישור. לאחר זמן, הוא מוצא בעצמו, בעזרת ידידים, קרובים, מכרים, או אף אנשי מקצוע אחרים, פתרונות לאותם קשיים שנראו לפני כן כבלתי פתירים. מי שעוזר להסיר מכשול זה אינו עוסק בתיווך וקיומו אינו שולל את מעמדו של המתווך.

אם יתקבל המבט הקיצוני אותה מציעה הנתבעת לגורם היעיל ונאפשר לכל קונה לומר בלי הוכחה, שהוא החליט לא לקנות, דבר שלא נמצא בפסיקה או בהלכה, שום מתווך לא יוכל להתפרנס מתיווך, דבר שהחוק וודאי לא התכוון אליו. כאשר אדם חותם על הסכם תיווך, כל הסיטואציות האלה כלולות בהסכם ובהתחייבותו של המבט של רכישה. אין ספק שגם חיפוש דירות חלופיות הוא לגיטימי ביותר מצד



אחד, ומצד שני אינו מהווה כל ראייה לניתוק הקשר שבין הסכם התיווך לעסקה שנחתמה לבסוף. רק במקרים חריגים של תקופת זמן ארוכה וביטויים נוספים של ניתוק הקשר בין העסקאות, יש לפטור את הקונים מתשלום דמי תיווך (וראו להלן התייחסות לדין מתחיל).

בענין תרומת א' ופ' מול השוכרים, לא מובנת טענת הנתבעת בענין הגורם היעיל. עם כל הרצון הטוב של א' ופ' בענין, הם לא הצליחו לשכנע את השוכרים להסכים לצאת מוקדם. (לגבי ניסיון לעזור, הנתבעת הודתה שהתובע מס 2 'הציע לוותר על עד 10,000 ש"ח של שכר התובעים באמצעותם ישכנעו את השוכרים לצאת). הדבר שלטענת הנתבעת שיכנע אותה לקנות את הדירה למרות בעיית השוכרים היה ההבטחה של פ' וא' למצוא לה דירה זמנית בלי דמי תיווך, אם יהיה צורך.

לדעתנו, הבטחה זו אינה מגדירה את א' ופ' כמתווכים, ואינה פוגעת בהגדרת התובעים כמתווכים בעסקה זו, וזאת משום שפעולות אלו אינן מעיקרו של תיווך. אין ספק שמתווך המבקש לקדם עסקה שהוא קשור בה, עשוי לסייע ללקוח להתגבר על קשיים שונים, אך לא כל פעולה כזו היא מעיקרו של תיווך. בסעיף 1 לחוק המתווכים, סעיף ההגדרות, נקבעה הגדרתו של תיווך כך:

"תיווך במקרקעין" - הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין;

מהגדרה זו, המלמדת על הציפיות ממתווך, ניכר שעיקר פעילות המתווך היא בקשר שבין הקונה למוכר ובהצגת המקרקעין.

בשונה מכך, מציאת פתרון לבעיה של מגורים במהלך שנה עד לקבלת החזקה בדירה בפועל, אינה פעולה תיווכית (למרות שכאמור אך טבעי שמתווך המעוניין שהעסקה תסתיים מנסה לסייע בפתרון בעיה זו). על כן, לא מתקבל על הדעת למנוע תשלום דמי התיווך של התובעים בגלל שאחר סיפק שירות שאינו מאחריותו של המתווך, גם אם הוא הועיל. נוסף ונסביר, שאם הצעה כזו הופכת את פ' למתווך בעסקת הרכישה, הרי יוצא שאומנם ויתר על דמי תיווך השכירות, אך זכה בדמי תיווך הדירה שהם סכום גבוה הרבה יותר. אלא, שכל פעולות א' ופ', לא היו פעולות תיווך, אלא סיוע לגיטימי לנתבעת, בעסקה אותה תיווכו התובעים.

מחיר הדירה: הנתבעת טענה, שהתובעים לא פעלו בעניין הפחתת מחיר הרכישה, ואילו פ' וא' כן פעלו והפחיתו סך של 5,000 ש"ח. אין בית הדין מקבל טענה זו כהוכחה לחוסר יעילות התובעים בעניינה של העסקה. סכום של 5000 ש"ח הוא קטן מאד ביחס למחיר של הדירה. בנוסף, מדברי מי שייצג את הנתבעת בדיון הראשון וגם מדברי הנתבעת עצמה נראה שהיתה קונה את הדירה גם אם לא היו מורידים את המחיר.

כדאי להדגיש, שהטענה שהנתבעת טוענת שלולי המעורבות של א' ופ' לא היה סיכוי שהעסקה תתממש, אפילו אם נכונה היא, אינה כשלעצמה מפקיעה את מעמדם של התובעים כ"גורם היעיל". ראשית, אין וודאות אובייקטיבית שכך הם פני הדברים. שנית, ברובן של עיסקאות המתווך אינו הגורם היחיד המעורב. בהרבה עסקאות, על מנת שהלקוח יבחר להשלים את העסקה, צריך שיתקיימו תנאים נוספים אשר קיומם אינו בהכרח מטופל ע"י המתווך. לאחר חתימה על הסכם תיווך, אף אם מתערב אדם נוסף, ואף אם הוא עושה פעולה שבאופיה מתאימה למתווך, כל עוד המתווך עצמו אינו יוצא מן התמונה (ובתנאי שפעל ברמה הבסיסית הדרושה בעסקת התיווך), הוא עשוי להחשב כגורם היעיל. לדוגמה, אדם רואה דירה באמצעות מתווך, אשר לדעתו הוא כלל לא יכול לעמוד בתשלום התמורה. לאחר שבועיים מציע לו קרוב משפחה סיוע כלכלי משמעותי ורק עובדה זו הופכת את הדירה לבת-השגה עבורו - וכי נאמר שהוא פטור מדמי תיווך, משום שהדירה ירדה בשלב ראשון מן הפרק בשל מגבלותיו הכלכליות? בוודאי שלא.



זאת ועוד, בנדון דידן מבחינת תפיסתם של א' ופ', הם עצמם לא באו להחליף את התובעים דידן, שאיתם עבדו בשיתוף פעולה, לפחות בשלבים מסויימים. להיפך, הם באו לסייע להם, וכל זאת על מנת להשלים את העסקה של מכירת הדירה של הנתבעים. כך העיד פ' (פרוטקול 4, עמוד 3):

"ד': אני לא נכנסתי לעסקת קטלב בתור מתווך כי אני לא הייתי שם המתווך כל מה שעשיתי זה כדי לגרום לעסקה של תמנע לקרות.

אב"ד: אתה הרגשת שמגיע לך כסף על העסקה בקטלב? ד': כן, אבל לא על התיווך, מה שעשינו זה שאנחנו סכמנו איתם על אחוז וחצי ומכיוון שהם התוכחו שם על הארון, אני אמרתי ש... יורידו לנו על זה. ברגע שכן נסגר כל העסק והעסקה נחתמה משני הצדדים, דיברתי עם משפחת א' ואמרתי שאני מרגיש שאני כן עבדתי בשבילם הרבה וביקשתי מהם שישלמו לי את השני אחוז שאני רציתי ממילא והם הסכימו וקיבלתי את השני אחוז מתמנע.

אב"ד: אז לא הרגשת שזה דמי תיווך על קטלב אלא שזה צ'ופר שקיבלת על העבודה בתמנע.

ד': כן.

ד': אי אפשר לומר שאני הייתי השדכן אבל יש אדם שבאמצע דוחף וזה היה התפקיד שלי. אני לא נכנס לאנשים בעסקאות בד"כ, אבל בלא זה לא הייתי יכול למכור את הדירה בתמנע."

מדברים אלו עולה, שגם אם פ' וא' לקחו חלק משמעותי בהשלמת עסקת הקנייה (קטלב), הרי שאת פעולתם עשו, לא כמתווכים על מנת להרוויח ישירות מעסקת הקנייה, אלא כעוזרים לתובעים, ומתוך מטרה לאפשר את השלמת עסקת המכירה (תמנע).

בשונה מכך, בכל הפסיקה שהביא ב"כ של הנתבעת מדובר על מצב בו המתווך השני דרש במפורש דמי תיווך על אותה עסקה. לא זו בלבד, אלא שגם נחתם עם המתווך השני הסכם תיווך על אותה עסקה. ובנוסף, המתווך השני הוא זה שהביא מחדש את העסקה אל הקונה. כך לדוגמה בפרשת נחום נ' מירנץ, הלקוח היה משוכנע שהדירה כבר נמכרה לאחרים, וזאת משום שהמתווך הראשון אמר ללקוח, שיש לו 48 שעות, ואם לא כן הדירה תימכר לאדם אחר.

וכך ראה את פני הדברים השופט קליין (ציטוט בדילוגים):

"התובע ניסה להפעיל לחץ (לדעתי פסול) על הנתבע לקבל את דרישת המוכר תוך מסירת מידע כוזב (על קיום "מתחרה וירטואלי" שהולך לרכוש את הדירה מיידית) ובכך הכשיל את קיום הסכם התיווך. ...התובע חזר אל הנתבע ונתן לו הצעה נוספת התקפה ל-48 שעות בלבד. להצעה זו לא היה קיבול ולא השתכללה עסקה. לימים הנתבע שכח מנכס ועסקה זו, הנתבע פנה לגורם אחר/מתווך אחר שיעזור לו במציאת דירה. הדירה פורסמה ברבים ומתווך 2 ליקט מידע זה מהפרסומים החופשיים. מתווך 2 פנה אל הנתבע, שבמועד זה כבר היה לקוחו ועבד עבורו במציאת דירה והציע לו את הדירה נשוא דמי התיווך. סופו של דבר הדירה נמכרה לנתבע בסיוע של מתווך.... התובע לא היה הגורם היעיל להתקשרות והפר את חובת הנאמנות החלה עליו בשימוש באמצעים פסולים בכדי לשכנע את הנתבע להסכים לחתום מייד על ההסכם."

בשונה מכך, בנדון דידן, התובעים היו מקור המידע על הדירה - בין אם הם אלה אשר מסרו את המידע לא' ופ', ובין אם המידע על הדירה נמסר על ידי הנתבעת.



אומנם, לאור המעורבות הדינמית של א' ופ' בעסקה זו, הם תבעו דמי תיווך נוספים מעבר למוסכם על פי החוזה ביניהם לבין הנתבעים (אבל מופחתים מאוד וכאלה שייחסו להשלמת הנחה שנתנו בתיווך של הדירה בתמנע). אך בכגון זו (ובהצטרף השיקולים שציינו לעיל), יש לקבוע שיש לתובעים מעמד של "גורם יעיל בעסקה" גם על פי המשפט הישראלי.

יש לציין שלפי החוק המדובר, א' ופ' שלא החתימו את הנתבעת על הסכם תיווך ואפילו לא יידעו אותה עד אחרי השלמת העסקה שעתידיים לבקש תמורה, אינם זכאים כלל לדמי תיווך. אם כן, אי אפשר לבסס את הפטור כלפי התובעים בחוק הישראלי, בטענה שיש אנשים אחרים שהם המתווכים, אם אותם מתווכים כלל אינם זכאים לתמורה לפי החוק. לומר שאין צורך לשלם לאף אחד דמי תיווך, על אף שכל מרכיבי התיווך סופקו, סותר את כללי הצדק הטבעי.

אנו לא רואים חשיבות בכך שהתובעים לא נכחו בעת החתימה על הסכם הקנייה. כיצד ניתן לצפות שיהיו נוכחים אם לא מזמינים אותם לחתימה ונותנים להם את התחושה שאינם רצויים?

יתירה מזו, הנתבעת טענה במהלך כל הדיונים שא' ופ' היו המתווכים. כשהעיד פ' שלא היה בחתימת חוזה הקנייה של הדירה בקטלב, נשאלה הנתבעת איך לשיטתה הם יכולים להיות המתווכים. אז שינתה הנתבעת את גירסתה ואמרה שבעצם לא היו שום מתווכים, דבר שכאמור בלתי סביר.

בכל מקרה, אי נוכחות בחתימת החוזה אינה משמעותית, שכן המתווכים אינם עורכי הדין של הנתבעת ואינם מופקדים על פרטי החוזה, ולא ציפו מהם לכל עזרה בשלב ההוא.

## ג. שיעור דמי התיווך - האם דין התובעים כמתחיל בלבד?

כאמור בפרק י של פסק דין זה, ההלכה מכירה במציאות של מתווך שדינו כ"מתחיל" בלבד, אשר זכאי לדמי תיווך חלקיים. האם יש לתובעים דין מתחיל בלבד?

אנו קובעים שדינם של התובעים אינו כמתחיל בלבד, וזאת למרות שבשלב הסופי, לא' ופ' היה תפקיד חשוב, וזאת מחמת מס' שיקולים:

ראשית, עיקר פעולת התיווך הוא בתחום יצירת הקשר והיחסים שבין המוכר לבין הקונה. פעולותיהם של פ' וא' היו בעיקר פעולות של סיוע לתובעים לגבש את עמדתם, ופעילותם מול המוכר, היתה מינורית ביותר (הפחתה של 5,000 ₪ בלבד). הפעולות למציאת פתרונות מתאימים והתאמת הדירה, יכולות להיעשות בידי המתווך, אך הן מתאימות גם לכל אדם שמסייע לקונה אף אם אינו המתווך לעסקה. על כן, את עיקר פעילות התיווך שבמקרה זה היתה הצגת הדירה לנתבעת - ביצעו התובעים.

שנית, כפי שכתבנו לעיל, יש לייחס גם את הפעילות שביצעו א' ופ', לזכותם של התובעים. שכן את העבודה הזו לא עשו א' ופ' לטובת עצמם באופן ישיר, אלא על מנת להכשיר את עסקת המכירה בתמנע בהם הם כן היו מתווכים.

בנוסף לאמור, נראה שיש להבחין בין מצב בו מתווך פועל ללא הסכם, לבין מצב בו יש הסכם חתום. במיוחד נכון הדבר כאשר נאמר בהסכם שאין להעביר מידע אודות הדירה. מסתבר שבכגון זו, מסכימים הצדדים שהמתווך יקבל את דמי התיווך על דירה זו באופן מלא. יש לחרוג מעקרון זה רק במצבים קיצוניים (שבוודאי שאינם מתקיימים בנדון דידן).





## יד. מהו שיעור דמי התיווך עליהם הוסכם?

בעניין שיעור דמי התיווך הסברנו לעיל מדוע אין לתובעים דין מתחיל בלבד. על כן, החיוב הוא על פי החוזה, והסכמות הצדדים. ב"כ הנתבעת טען שמעולם לא היתה הסכמה על 2% אך לכאורה דווקא ההודאה של שני הצדדים על כך שהיתה הפחתה ל-1.5% תומכת בטענה שקודם לכן הוסכם על 2% אומנם, אין זו הוכחה גמורה מכיון שניתן לומר שהנושא של שיעור דמי התיווך לא הוכרע סופית בזמן החתימה על ההסכם, והנתבעת ידעה שהתובע מס' 1 'דורש שהשכר יהיה 2% (שהרי הוא כתב בתוך החוזה בפניה מספר זה פעם או פעמיים) אף אם היא אף פעם לא הסכימה לסכום. על כן, ניתן היה לטעון שהמשא ומתן המדובר נעשה על מנת לוודא שלא יידרש ממנה יותר מ-1.5%.

אין חולק כי בשלב מסויים, הסכימו התובעים להפחית את דמי התיווך מהשיעור של 2% אך שתי מחלוקות בדבר.

ראשית: לטענת התובעים ההסכמה התבססה על כך שהנתבעת לא תערים קשיים בתשלום דמי התיווך. והנה, היא מסרבת לשלם כליל את דמי התיווך, ובוודאי, לטענת התובעים, בכגון זו לא היתה הסכמה להפחתת דמי התיווך.

שנית, נחלקו הצדדים על ההסכמה להפחתת דמי התיווך. לטענת התובעים הוסכם על 1.5% בתוספת מע"מ. לעומת זאת, לטענת ב"כ הנתבעת, הוסכם על תשלום של 1.5% כולל מע"מ.

בית הדין דוחה את הטענה הראשונה של התובעים. ברור שלא היו רוצים בהליך המשפטי בפניו אנו עומדים, אך התובעים לא הביאו שום הוכחה לכך שהם הזכירו לנתבעת זיקה שכזו בין הורדת דמי התיווך לבין קלות גבייתם, תנאי שאינו רגיל. יש לציין שגם היתה סתירה בדברי התובעים. בפרוטוקול של דיון 1 עמ' 4, אמר התובע מס' 2:

"אנחנו תובעים את 2% פלוס מע"מ, למרות שאמרתי אחוז וחצי, או לא האמנתי שהיא תעשה לי כאלה בעיות, היא אפילו לא עונה לטלפון."

בדברים אלו נטען שכך האמין, ולא שכך אמר מפורשות, וזאת, בניגוד למה שאמר בהזדמנות אחרת. המחיר הופחת על מנת לסייע להשלמת העסקה שבין המוכר לבין הקונה (הנתבעת) ואכן העסקה הושלמה. על כן, יש תוקף להסכמה להפחתת דמי התיווך גם אם לאחר מכן התגלעה מחלוקת בין הצדדים.

בעניין השאלה של גובה ההפחתה עליה הוסכם - אנו מקבלים את עמדת התובעים. אין כל בסיס לטענת הנתבעת שהוסכם על 1.5% כולל מע"מ. בכגון זו, כיוון שהמסמך החתום הוא על 2% יד התובעים על העליונה. נציין, שראוי היה שהנתבעת תדרוש מסמך המבטא את ההסכמה החדשה.

על כן, למסקנה, תשלם הנתבעת לתובעים סכום השווה ל-1.5% ממחיר הרכישה של הדירה, קרי 24,975 ₪, בתוספת מע"מ כחוק. ובסך הכל 29,470.5 ₪) יש לציין ששיעור המע"מ גבוה עכשיו מאשר בזמן התביעה, ומכיון שעל התובעים לשלם המע"מ עכשיו, יש לחייב על פי השיעור הנוכחי).

## טו. תביעות נוספות.

העסקה בוצעה ב, 11.2011 -וזמן קצר לאחר מכן דרשו התובעים דמי תיווך והחלו מאמצים בכיוון זה, כולל טיפול משפטי ונסיונות תביעה בבית דין. הדיון הראשון בבית הדין התקיים ב 06.2012 -והדיון





האחרון התקיים ב. 06.2013- פרקי הזמן הארוכים בין הדיונים נבעו בעיקר מבקשות שונות של הנתבעת, שגם החליפה את ייצוגה בסמוך לדיון, 2, דבר שגם גרם להתמשכות העניינים וקיום דיונים מיותרים.

בכמה הזדמנויות, הנתבעת לא מילאה אחרי הוראות בית הדין (כגון, בעניין הזמנת פלט שיחות, ביטולו של דיון נגד החלטת בית הדין). בנוסף, שכר התובעים, שהיה אמור להגיע לכיסם של התובעים זה מכבר, לא שולם להם בעיתו. יש בסיס הלכתי לפיצוי גם עבור עיכוב תשלום למשך זמן ארוך (ראו מנחת שלמה סימן כז, אות ג'). כמו כן, התובעים שילמו את אגרת בית הדין לבדם.

למרות הנ"ל, תביעת התובעים לפיצויים שונים בסך כולל של 17,650 ₪ היא מופרזת, ואינה מבוססת דיה. בסיכומי, העלה ב"כ הנתבעת הסתייגויות לגבי אופן חישוב ההוצאות.

בהסכם הבוררות התחייבו הצדדים לתשלום הוצאות משפט וכן תשלום עבור נזקים עקיפים והפסדי רווח, על פי שיקול דעת בית הדין. חיוב זה מסמיך את בית הדין לחייב הוצאות מעבר למתחייב על פי עיקר הדין.

בפסק דין שניתן בעבר (תיק 71023 - טרם פורסם), מסביר בית הדין את מדיניותו בעניין ישום סעיף ההוצאות בהסכם:

"בית הדין יחייב מעיקר הדין בהוצאות משפט בתביעה קנטרנית או בהליכים של מי שמסרב לירד לדין או לבצע פסק דין. או אף שלא משורת הדין - אלא מכוח ההתחייבות בהסכם, בהליך בו היה על התובע להימנע מהגשת התביעה כיוון שאין בסיס סביר לתביעתו, או על הנתבעת היה מוטל שלא להוביל את הסכסוך להליך משפטי (כך חייב בית הדין את הנתבעת בתיק 70075 בהוצאות משפט - טרם פורסם). חיוב זה, מבטא את חובתו של כל צד לשקול בדעתו האם יש בסיס סביר לטענותיו, ואם אינו עושה כך, הוא נוהג ברשלנות וגורם לצד שכנגד הוצאות מיותרות.

לפי הצורך, יקבע בית הדין גם חיוב הוצאות משפט על בקשות ביניים, שבית הדין רואה אותם כהליכי סרק. על פי ההסכם, בסמכות בית הדין לחייב בהוצאות גם בהליכים שאינם הליכי סרק, ואז ינמק את שיקוליו."

באופן כללי אנו דוחים את הדרישה לפיצוי על עוגמת נפש, שמהווה חלק עיקרי בתביעות הנוספות. בעניין שאר הדברים, היה מקום לקיים דיון על טענות הצדדים בעניין ההוצאות, דבר שלא נידון בבית הדין (ובצדק, מכיון שההוצאות הסופיות לא היו ברורות עד סוף ההליך). אלא שלפי שיקול דעתו של בית הדין, נכון במקרה זה לקבוע חישוב מתון של ההוצאות במקום להלאות את הצדדים ולגרום עיכוב והוצאות נוספים.

בית הדין קובע, בדעת רוב, תשלום הוצאות והפסדים בסך כולל של 1,000 ₪, בנוסף, על הנתבעת לשלם את אגרת בית הדין במלואה, בסכום של 500 ₪.

## טז. החלטה.

הנתבעת מס' 1 'תשלם לתובעים סכום 29,470 ₪ על כולל מע"מ.

בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעים, סכום של 1,500 ₪ עבור הוצאות משפט והפסדים.



הנתבע מס 2' אינו חייב בתשלום באופן אישי.

התשלום תוך 30 יום ממתן פסק הדין, לכל אחד מן התובעים ישולם מחצית הסכום (סך הכל 15,485 ₪ לכל אחד מן הצדדים).

פסק הדין ניתן ביום חמישי, כ' בחשוון תשע"ג, 24 באוקטובר, 2013.

בזאת באנו על החתום

הרב מנחם יעקובוביץ הרב דניאל מן הרב סיני לוי