



בס"ד, ה' חשוון תשע"ז

06 נובמבר 2016

תיק 76102

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים – רוכשי דירה

התובע – מתווך נדל"ן

א. רקע ועובדות מוסכמות

התובע הינו מתווך נדל"ן, התובע יצר קשר עם בעלי דירת 4 חדרים שהוצעה למכירה, (להלן, הדירה). הדירה שייכת ליורשי המנוח מ', היורשות של הדירה הן: א', ב', ג'.

התובע פרסם את הדירה בעיתונות המקומית, ובשלהי חודש ניסן תשע"ז, בעקבות הפירסום הנ"ל, פנו הנתבעים אל התובע וביקשו לראות את הדירה. התובע הציג להם את הדירה, וסוכם בין הצדדים על דמי תיווך בסך 20,000 ₪. לא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים.

עקב חיכוכים בין התובע לבין ב', התובע הציג לנתבעים להיות איתה בקשר ישיר, ונתן להם את מספר הטלפון שלה. בהמשך פרסמה ב' את הדירה בעצמה באתר יד 2 ובעיתונות באמצעות סוכנות תיווך ודרשה עבורה 1.95 מיליון ₪. התובע אמר לנתבעים שהמחיר מוגזם והוא מציע להם שלא לקנות את הדירה. לאחר משא ומתן הנתבעים אכן רכשו את הדירה מהמוכרים תמורת 1.95 מיליון ₪.

כעת התובע דורש את שכר הטרחה עליו סוכם מראש והנתבעים טוענים שהם אינם חייבים לשלם לו. זו תמצית המחלוקת שבין הצדדים.

ב. טענות התובע

התובע טוען שעשה את מלאכתו נאמנה, תוך שיתוף פעולה מלא עם הנתבע, ולכן הוא תובע 20,000 ₪ דמי תיווך כפי שסוכם.

התובע טוען שהוא פגש את א', את בעלה – ד', ואת ב' בדירה והם הציגו לו את הדירה, ובקשו 1.8 מיליון ₪. התובע הודה בדיון שלא היה לו הסכם בלעדיות עם המוכרות, אולם הוסכם איתן שרק הוא מוכר את הדירה, אך ללא שכר טרחה מאת המוכרות. התובע מצא קונה לדירה (להלן, הקונה הראשון) במחיר המבוקש, נכתבה טיוטת חוזה בחודש אדר ב' תשע"ז, אולם, כיון שלא היה עדיין צו ירושה, העסקה לא מומשה באותו זמן. לאחר מכן, העסקה בוטלה, עקב חוסר אמון שנוצר בין הקונה הראשון למוכרות.

התובע היה בקשר עם ד' – בעלה של א', והמשיך לפרסם את הדירה, ובאותו זמן נוצר הקשר עם הנתבעים. התובע הראה לנתבעים את הדירה, למעט המחסן, כיון שלא היה בידו מפתח של

עמוד 1 מתוך 17



המחסן. עם יציאתם של ד' וא' לחו"ל, הטיפול בדירה עבר לב'. התובע הרגיש כי ב' אינה מעוניינת במעורבותו, ולכן - לתועלת העניין ובתיאום עם הנתבע - התובע מסר לנתבע את מספר הטלפון של ב', והדריך אותו איך וכיצד לדבר עם ב'. הנתבע אכן פנה לב' והם סיכמו להיפגש. הנתבע חזר אל התובע ודיווח לו שהשיחה עם ב' אכן עלתה יפה. התובע פנה לד' וא' וביקש שגם הם יצטרפו לפגישה כדי לסכם את פרטי העסקה (ראה הודעת ווטסאפ מתאריך 16 ביוני).

לטענת התובע, מכיוון שהוא הפנה את הנתבעים לדבר עם ב', הרי שהנתבע פעל בשליחותו, ולכן התובע נחשב "המתחיל" ו"הגומר" את התיווך, וזכאי למלוא דמי התיווך.

התובע טוען שמנהג המדינה הוא שמתווך שמציג את הדירה זכאי למלוא דמי התיווך, גם אם לא היה מעורב לכל אורך המשא ומתן. כך כתוב גם בהסכם התיווך (סעיף 6) שהתובע מחתים בדרך כלל. לטענתו, מאות אנשים חתמו מולו על הסכם זה ומעולם לא שמע השגה או טענה על סעיף זה. לפיכך, לדעת התובע, אף אם נקבל את ההנחה שלא היה מעורב עד הסוף, מכל מקום מגיע לו כל שכרו מחמת שכך הוא מנהג המדינה.

התובע טוען שלפי ההלכה מגיע למתווך המתחיל את מלוא דמי התיווך, בפרט במצב שלא היה מעורב מתווך אחר: על פי דברי תשובת הרא"ש שהובאה ברמ"א חושן משפט קפ"ה, ו, שלפיה מגיע למתווך המתחיל את כל דמי התיווך, ובפרט במצב שלא היה מעורב מתווך אחר בעסקה כמבואר בתשובת נודע ביהודה תניינא סי' לו.

התובע טוען כי במקרה שבו הלקוח פונה מיוזמתו אל מתווך ומבקש לראות דירה, אזי למתווך מגיעים דמי תיווך מדין פועל, על פי תשובת אגרות משה חו"מ חלק א' סי' מט ד"ה אבל, והלקוח דינו כדין בעל הבית שאינו יכול לחזור בו, ולכן מגיע לתובע לקבל את מלוא דמי התיווך.

לגבי טענת הנתבעים שהתובע הציג את הדירה במחיר לא עדכני (1.8 מיליון ₪) שלא היה מקובל על המוכרות - משיב התובע שעשה זאת כיון שטיוטת החוזה של הקונה הראשון נערכה רק חודשיים קודם לכן, והתמורה המוסכמת היתה 1.8 מיליון ₪.

בנוסף, התובע הצהיר כי בשיחת טלפון בתחילת חודש ניסן ד' הודיע לו כי העסקה עם הקונה הראשון לא יוצאת לפועל, וביקש ממנו לחפש קונה אחר במחיר המוסכם על כל שלש המוכרות: 1.8 מיליון ₪. הדירה הוצגה לנתבע במחיר זה כשלושה שבועות לאחר שד' ביקש זאת. רק בזמן שהדירה עברה לטיפול של ב', היא העלתה את המחיר, ולאחר שא' נוכחה שאכן ב' מצליחה לקבל מחיר גבוה יותר היא יישרה קו' עם הדרישה למחיר גבוה יותר.

לגבי הטענה שהתובע לא נהג בהגינות בכך שלא יידע את הנתבעים שהוא בנתק עם אחת המוכרות. התובע ענה שלמיטב זכרונו, כבר בפעם הראשונה שהציג את הדירה לפני הנתבע, הוא הדגיש כי עיקר ההתנהלות שלו היא מול ד' וא', ולא מול ב' כיון שהיא מתנהגת באופן מוזר. התובע הוסיף שבתחילת הדרך קיבל ייפוי כח מא' ומב', ולא היה כלל נתק בינו ובין ב', אולם בהמשך היא כעסה עליו בגלל שלדעתה בעסקה עם הקונה הראשון אחותה לא התייחסה אליה באופן ראוי.

לגבי הטענה שהתובע גרם לנתבעים נזק בכך שגרם להם להעמיד למכירה את דירתם בקרית ספר, ועקב כך נכנסו למילכוד, ונאלצו לרכוש את הדירה במחיר גבוה. טען התובע שההיפך הוא הנכון: התובע הזהיר את הנתבע שלא ימכור את הדירה בקרית ספר עד שיידע את כל הפרטים על עיסקת



תיווך, חזר אל הנתבעים ודרש את דמי התיווך המלאים. בשלב זה הסכימו הנתבעים להתפשר על סכום של 5000 ₪.

בנוסף, הנתבעים טוענים שהמחיר שבו הדירה הוצגה להם (1.8 מיליון ₪), היה הטעיה גמורה. משום שאמנם זה המחיר שסוכם עם הקונה הראשון, חצי שנה קודם לכן, אבל נכון לזמן בו הם התעניינו בדירה, מחיר זה לא היה על דעת אף אחת מהמוכרות, שרצו 1.95 מיליון ₪. לטענת הנתבעים, על סמך המידע המוטעה הזה הם העמידו את דירתם למכירה כדי לדעת מה לוח התשלומים בו יוכלו לעמוד לצורך סגירת העסקה, דבר שגרם להם נזק רב.

לטענת הנתבעים, התובע לא פעל על פי חוק המתווכים הקובע בסעיף 8 את גדר חובת המתווך:

חובת הגינות וזהירות

(א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

(ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות וסבירות, וינקוט אמצעים הראויים בנסיבות העניין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

במסמכים שהגישו לאחר הדיון טענו הנתבעים שהסיכום בעל פה עם התובע על תשלום, הוסכם והותנתה בכך שהתובע יביא לסגירת העסקה ומכירת הדירה בתמורה ל- 1.8 מיליון ₪.

טענת הקיזוז מתבססת על כך, שלטענת הנתבעים התובע גרם להם נזקים ועוגמת נפש, שבגינם היה עליו לפצות אותם, ובוודאי שאינו זכאי לדמי תיווך. לטענתם, התובע גרם להם נזק בכך שגרם להם להעמיד למכירה את דירתם בקרית ספר, ועקב כך נכנסו למילכוד, ונאלצו לרכוש את הדירה במחיר גבוה.

כמו כן, לטענת הנתבעים כאשר רצו לסגור את העסקה במחיר 1.8 מיליון ₪, אמר להם התובע שא' טסה לחו"ל, וכיוון שב' רוצה לנסות להשיג מחיר גבוה יותר, הם יחכו לא' כחודש עד שתחזור לארץ על מנת לסגור את העסקה במחיר האמור. לטענת התובעים, בזמן זה המתניו ולא ניהלו משא ומתן כלל, על סמך מחשבתם שהתובע מנהל משא ומתן עם א' שהסכימה למכור במחיר הזול יותר, כשתחזור ארצה. למפרע התברר שהמחיר לא היה כלל על דעתה של א', אלא על דעת בעלה שאינו היורש של הדירה.

לטענתם, המתנה זו גרמה להם נזק משתי סיבות. ראשית, מפני שמחיר הדירה עלה, כמו שאר מחירי הדירות בשוק ובפרט בשכונת רמות, משום שזו התקופה הכי "חמה" בשנה, והמחירים עולים בכל יום. כמו כן, המוכרות קיבלו הבטחה מסוכנות התיווך להשיג עבורן קונה אשר ישלם 1.95 מיליון ₪. הבטחה זו גרמה להן לא להתפשר על מחיר נמוך מזה.

ד. נושאי הדיון

במקרה שלנו קיימות שתי תביעות: תביעה עיקרית ותביעת קיזוז. התביעה העיקרית היא תביעתו של המתווך (התובע) לקבל שכר תיווך מלא. קוני הדירה (הנתבעים) מצדם דוחים תביעה זו בטענת



חוסר זכאות, ומוסיפים תביעת קיזוז בשל ההפסדים שנגרמו להם, לטענתם, כתוצאה מרשלנות התובע.

הנושאים העולים כאן לדיון הם:

1. מעמדו ההלכתי של מתווך.
2. חלק העבודה שבוצע ומשמעותו.
3. שכרו של מתווך – כאשר מתווך אחר סיים את העסקה.
4. דעת הרוב: שכרו של מתווך – כאשר הלקוח סיים בעצמו את העסקה.
5. דעת המיעוט: שכרו של מתווך – כאשר הלקוח סיים בעצמו את העסקה.
6. טענות פטור נוספות של הנתבעים.
7. היעדר הסכם בכתב עם המתווך.
8. הטענה שהתובע גרם נזק לנתבעים (טענות קיזוז).
9. הוצאות משפט.

ה. מעמדו ההלכתי של מתווך

ביסוד החיוב ההלכתי לשלם למתווך בעסקה עומדות שתי סיבות חיוב שונות:

א. התחייבות בהסכם – כדין קבלן (המבואר בשולחן ערוך חושן משפט סימן של"ג ועוד) – דין זה קיים רק כאשר מזמיני השירות שכרו את שירותיו של המתווך, לסייע להם להוציא לפועל את העסקה.

מתווך הוא קבלן כיון שהמקובל הוא שהתשלום למתווך הוא שכר שהוסכם מראש, עבור השגת תוצאה מסוימת שהוסכמה מראש. וכך כתב הרמ"א (חושן משפט שלג, ה) בנוגע להבחנה בין פועל וקבלן:

שכר עצמו **לזמן**, יש לו דין פועל; אבל אם שכר עצמו ללמוד ספר או חצי ספר, יש לו דין קבלן.

דהיינו, כאשר התשלום הוא על משך העבודה מדובר בפועל, ואילו כאשר סוכם על תוצאה מסוימת מדובר על קבלן. בעניין מתווך כפועל או כקבלן עיינו עוד: שו"ת אגרות משה חושן משפט חלק א' סימן מ"ט; שו"ת ציץ אליעזר חלק ט"ו סימן ס"ז.

ב. תשלום ללא הסכם עבור הנאה ממונית – המכונה בהלכה דין "יורד לשדה חברו" (כמבואר בשולחן ערוך חושן משפט סימן שע"ה) – תשלום זה קיים ביחס לכל אדם שסייע לחברו לקבל הנאה כספית, בין אם עשה כן מדעתו של חברו ובין אם עשה כן שלא מדעתו. בדין זה, סיבת החיוב היא ההנאה שגרם ה"יורד" (המתווך) ל"חברו". בהקשר זה ייתכן תשלום למתווך גם אם לא היה הסכם. התשלום הוא תמורה על קבלת ההנאה. במסגרת זו, יש לדון עד כמה השפיע ה"יורד" על



קבלת ההנאה; האם כל ההנאה נגרמה מחמתו של ה"יורד"; מה שוויה של ההנאה לעומת ההוצאות שאפשרו אותה וכדומה. בעניין מתווך כיורד לשדה חברו עיינו: ביאור הגר"א חושן משפט קפ"ה ס"ק י"ג, ובהערת העורך הרב מאיר יעקב גינצבורג (הרמ"ג) שם. כאמור, במקרה שלפנינו, מדובר על מתווך שדינו כקבלן, וכן סוכם מראש על שכר טרחה. לאור זאת, יש לדון האם הקבלן (המתווך) השיג את התוצאה באופן שלם, כמקובל במקצוע זה.

ו. חלק העבודה שבוצע ומשמעותו

תפקידו של מתווך להביא את הצדדים לכריתת עסקה. מה אירע במקרה שלפנינו? מוסכם שהתובע הראה את הדירה לנתבעים במחיר שהמוכרות הסכימו עליו כמה חודשים קודם לכן. מוסכם שכאשר המוכרות החליטו להעלות את המחיר, המשא ומתן התנהל ישירות בין המוכרות והנתבעים. מוסכם שהתובע חשב שהמחיר גבוה ולא כדאי. בסופו של דבר הנתבעים הסכימו לקנות את הדירה במחיר הגבוה אותו דרשו המוכרות, **ללא מעורבותו של התובע וללא מעורבותו של מתווך נוסף.**

כעת יש לדון המשמעות המשפטית-הלכתית של עובדות אלה.

ז. שכרו של מתווך כאשר מתווך אחר סיים את העסקה

השאלה המרכזית שלפנינו היא, האם התובע זכאי לתשלום מאחר שהעסקה הסתיימה במשא ומתן ישיר בין הקונים (הנתבעים) ובין המוכרים. כדי לדון בשאלה זו נסקור תחילה את הדין במקרה של מתווך אחד שהחל את מלאכת התיווך ומתווך אחר סיים את המלאכה.

חוב התשלומין למתווך שלא סיים את העסקה מופיע בשו"ת הרא"ש כלל קה סימן א:

וששאלתם: על שמעון שהיה סרסור של ראובן למכור ביתו, והלך אצל לוי ונתרצה לקנותו, ושוב לא רצה ראובן למכור ללוי, כי אמר כי היה שונאו, ומכרו לאחר; ועתה תובע שמעון, הסרסור, דמי סרסורו מראובן. לא ידענא במה נתחייב ראובן לו מעות... ודאי אם אחר שראה הסרסור, אמר שלוי שונאו ולא רצה למכרו לו, ואחר כך מכרו ללוי, זה היה רמאות, וצריך ליתן לו שכרו. אבל בנדון זה, אינו חייב ליתן לו כלום...

הרא"ש מתייחס במהלך התשובה למקרה בו ראובן רצה למכור את ביתו ושמעון תיווך עבורו. שמעון מצא קונה (לוי) שמוכן לקנות את ביתו של ראובן, אך ראובן סרב לבצע את העסקה עם לוי בטענה שלוי שונא אותו. אולם, לאחר זמן מכר ראובן עצמו את ביתו ללוי. הרא"ש רואה בהתנהגות זו רמאות, ומחייב את ראובן לשלם לשמעון המתווך את מלוא שכרו. יש לשים לב, כי במקרה המדובר לא היה מתווך נוסף. בעל הבית עצמו סיים את העסקה. ממילא מחויב בעל הבית בשכר מלא למתווך.

בעקבות זאת פסק הרמ"א (חושן משפט סימן קפה סעיף ו) כך בנוגע למתווך שהתחיל ובא אחר וסיים:



ראובן היה לו בית למכור, ובא שמעון וסרסר למכרו ללוי, ואמר ראובן שלוי שונאו ואינו רוצה למכור לו, ואחר כך מכרו ללוי על ידי אחר, חייב ליתן לשמעון סרסרותו.

המקרה שמופיע ברמ"א זהה למקרה שמופיע ברא"ש למעט העובדה שהנכס נמכר ללוי "על ידי אחר". לכאורה הכוונה היא שראובן מכר את הבית ללוי באמצעות מתווך אחר. נמצא שיש כאן שני מתווכים. פשטות לשון הרמ"א היא ששמעון מקבל את מלוא שכר התיווך, אף שיש מתווך נוסף.

אולם בשו"ת נודע ביהודה (מהדורא תניינא - חושן משפט סימן ל"ו) התייחס לדברי הרא"ש והרמ"א הללו, והסביר שלדעת הרמ"א אם יש שני מתווכים משלם למתווך הראשון רק חלק מדמי התיווך, ואת השאר משלם למתווך השני:

ואמינא שמה שהוסיף רמ"א 'שמכרו על ידי אחר' יש לדון על זה: דבשלמא אם מכרו אחר כך ללוי בלי שום סרסור שפיר מוכח שברמאות דחאו להסרסור במה שאמר לו שלוי שונאו כי מה נולד אחר כך שגרם הסרת השנאה או מה נתחדש אחר כך דבר ששינה דעתו למכור למי שלא רצה למכור. אבל אם מכרו אחר כך ללוי על ידי סרסור אחר יוכל להיות שהסרסור החדש הטעים לו טעמים נכונים שלא יעכב המכר עבור השנאה ויחדש לו טעמים המטים הלב מה שלא הטעים ראשון ואין כאן הוכחה על רמאות. וגם צריך להיות שהסרסור כבר גמר דמי המכר ובאותן הדמים מכר ולכן ודאי רמאות יש בדבר.

ואמנם נראה לעניות דעתי שגם רמ"א שכתב שמכרו על ידי אחר שחייב ליתן לשמעון סרסרותו – כוונתו כפי חלקו.

כלומר, כאשר לא היה מעורב מתווך נוסף, אזי גם אם הצדדים עצמם סיכמו סופית על העסקה ללא מעורבות המתווך, הרי שהמתווך זכאי למלוא שכרו, כיון שמן הסתם המתווך הביא את הצדדים להסכמה מלכתחילה, והטענה שנוצר נתק היתה "ברמאות". לעומת זאת, אם היה מעורב מתווך נוסף, הוא זכאי לחלק מהשכר, כיון שמן הסתם המתווך השני תרם להבשלת העסקה.

חשוב לשים לב כי הנודע ביהודה מתייחס בעיקר להיבט הראייתי, וקובע, שכאשר הצדדים סיימו את העסקה לבדם הם אינם נאמנים לטעון שהמתווך לא הביא אותם לכריתת העסקה. אין בדבריו התייחסות מפורשת למקרה בו ישנה ראייה (או הודאה של המתווך עצמו) לדברי הצדדים לעסקה שאכן המתווך לא הביא אותם לידי כריתת הסכם.

דברי הנודע ביהודה הללו, הובאו בפתחי תשובה (חושן משפט סימן קפ"ה ס"ק ג) שהוסיף דעות שונות בעניין חלוקת השכר בין כמה מתווכים:

ועיין בעטרת צבי ס"ק י"ז שכתב, מצאתי כתוב בפנקס ארצות, דהמתחיל והגומר יחלוק ביניהם בשוה, והמתחיל לא נקרא אלא מי שאמר כמה אתה נותן [פירוש שידבר אודות נתינות] ואמצעי לא יקח כלום, אבל ראיתי נוהגים שמחלקים לג' חלקים, שליש למתחיל ושלש לאמצעי ושלש להגומר...



בשו"ת אגרות משה (חושן משפט ח"א סימן מט) חילק בין מתווך שנשכר על ידי אחד הצדדים לבין מתווך שפעל מיוזמתו:

אבל מסתבר שהוא רק בשלא שלחו להיות סרסור אלא שמעצמו סרסר, שהחוב הוא רק לשלם מה שההנהו. ולכן כיון שהוצרך להגומר והגומר היה כזה שלא הוצרך להתחיל הרי לא נהנה. אבל כששלחו להיות סרסור הרי עשה שליחותו והועיל שמעתה לא יצטרך אלא לגומר, יש לחייבו, אף שאחר כך השיג גומר כזה שלא הוצרך להתחיל. וכל שכן אם גם הראשון היה יכול לגומר והמוכר נתן לסרסור אחר לגומר אף שהיה סרסור כזה שהיה יודע מעצמו מהקונה, שחייב ליתן לו בעד חלקו כמתחיל, רק בעד חלק הגומר אף שהפסידו בזה שנתן לאחר פטור כדאיתא בנודע ביהודה שם שמסופק בזה.

ולעניות דעתי בשלחו להיות סרסור יש לחייבו כי הוא כפועל שהבעל הבית אינו יכול לחזור בו, ובלא שלחו אין לחייבו שאין עליו שום התחייבות להחזיקו גם להגמר ומצד מניעת ריוח פטור. וטעם הספק של הנו"ב שמשמע שבין בשלחו בין בסרסר מעצמו לא ידוע לי בעניותי.

דהיינו, כאשר המתווך נשכר על ידי מבצעי העסקה, הרי שכל עוד העסקה אותה התחיל הגיעה לסיום, והוא עשה ככל שביכולתו להבשלתה, זכאי הוא לקבל את מלוא שכרו, מכח ההסכם בינו לבין מבצעי העסקה, כיון שלא היתה להם זכות למנוע מהמתווך הראשון לסיים את העבודה. כך פסק גם בשו"ת מהר"י בן לב (ד, יד) אם כי קיצר מאוד בהסבר הדבר; וכן כתב בהלכות מתווכים פרק ח, סעיף ט ובהערות. זאת, אפילו אם המתווך שסיים את העסקה לא נעזר בעבודתו של המתווך הראשון. אולם, אם המתווך פעל מיוזמתו וללא הסכם, אזי אם המתווך השני לא נעזר בעבודתו של המתווך הראשון – המתווך הראשון לא זכאי כלל לתשלום.

יש להעיר כי המציאות בימינו היא שמתווך מקבל שכר על השלמת עבודה (עסקה שנחתמה) ולא לפי זמן עבודה, ולכן, יוגדר כ"קבלן" ולא כ"פועל", כפי שהובא לעיל מדברי הרמ"א (חושן משפט שלג, ה). ייתכן שגם הרב פיינשטיין התכוון ל"קבלן".

בכל אופן, פסיקת ההלכה המאפשרת חלוקה של דמי התיווך בין גורמים שונים ("מתחיל" ו"גומר") שונה מהחוק הישראלי שממנו משתמע שרק מתווך אחד יזכה לדמי התיווך, שכן רק גורם אחד יכול להיחשב "הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב" (סעיף 14 (א)(3) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996).

אשר על כן, על פי ההלכה, כאשר מתווך אחד מתחיל את המשא ומתן ומתווך אחר מסיים אותו, לעיתים ייגרע משכר התיווך שמשולם לראשון, ולעיתים יזכה המתווך הראשון למלוא שכר התיווך.



ח. דעת הרוב: שכרו של מתווך כאשר הלקוח סיים בעצמו את העסקה

אולם כל זה כאשר מתווך נוסף היה מעורב בהבשלת העסקה. אך כאשר הצדדים בעצמם סיימו את העסקה שהתחיל המתווך, דעה מקובלת היא שהמתווך זכאי לקבל דמי תיווך מלאים, כפי שעולה מדברי הרא"ש ומדברי הנודע ביהודה שהובאו לעיל.

וכך דייק מדברי הרא"ש, הרב ישראל גרוסמן בספר נצח ישראל (סימן כ"ח):

ובאמת מתשובת הרא"ש מוכרח כן...למה חייב לשלם למציע כל דמי סרסרות, אם נאמר שאף על פי שלא נכנס אחר, אם בעצמו גמר העסקא מגיע לראשון רק שליש, וכי בשביל הרמאות אנו קונסים אותו, ושני שליש משלם בתור קנס, היעלה על הדעת שזוהי כוונת הרא"ש, שהמציא קנס חדש...

אבל האמת שהרא"ש סובר שכל העסקא נזקף לזכותו של המתחיל, אלא שאם נכנס אחר, בוודאי מגיע שכר לשני עבור פעולתו, ולכן אם דחאו ברמאות... וממילא מגיע לו כל הסרסרות, כיוון שלא נתערב אחר, ומכאן מקור למנהג, שהמתווך רק מציע לצדדים, והם גומרים ביניהם המקח, אפילו הכי משלמים לו כל דמי הסרסרות.

כלומר, הרא"ש כתב שכאשר הצדדים גמרו את העסקה ללא עזרת מתווך נוסף, זכאי המתווך למלוא שכרו. לדעת הרב גרוסמן קשה להניח שמדובר על קנס לצדדים, אלא מסתבר שמדובר על הכרעה על פי שורת הדין, מתוך הבנה שכל זמן שלא היה מעורב מתווך נוסף, התוצאה שהושגה – כריתת העסקה – נזקפת לזכותו של המתווך הראשון. וזאת, אף שהצדדים כרתו את העסקה ללא מעורבות המתווך.

וכן נראה גם מהמשך דברי הנודע ביהודה (מהדורא תניינא - חושן משפט סימן ל"ו) שהבאנו לעיל: ובשלמא בעובדא דהרא"ש שלא היה שם סרסור אחר כלל אם כן כל המקח נגמר על ידי שמעון, לכן אם ברמאות דחאו לא הפסיד סרסרותו אבל היכא שאחר כך הכניס עוד סרסור בזה אפילו היה ברמאות אני מסופק אם חייב לשלם לסרסור הראשון ההפסד שגרם לו ויותר קרוב בעיני שפטור.

כלומר, גם כאשר הצדדים לעסקה נהגו ברמאות, אם הם סיימו את העסקה לבדם הם ישלמו למתווך הראשון את מלוא שכרו, לעומת זאת, אם הכניסו מתווך נוסף, אפילו ברמאות, הרי שהמתווך הראשון יפסיד חלק משכרו. מכאן, שלמרות שבשני המקרים המתווך הראשון הגיע לאותה תוצאה, יש הבדל בין המקרים בנוגע לשכרו. השוני בין המקרים נעוץ בעיקר בשאלה האם היה מעורב מתווך שני בעסקה.

וכן נראה מדברי העטרת צבי שהובא בפתחי תשובה (חושן משפט סימן קפ"ה ס"ק ג) שהזכרנו לעיל:

ועיין בעטרת צבי ס"ק י"ז שכתב, מצאתי כתוב בפנקס ארצות, דהמתחיל והגומר יחלוק ביניהם בשוה... ואם המתחילין הם רחוקים, ובשעת הגמר לקחו הבע"ד קרובים שלהם לגמור השידוך, אין להקרובים כלום בשדכנות.



[ומשמע דרצה לומר שינתן גם חלקם להמתחילין... – הערת הפתחי תשובה]

הרי שאפילו כשיש מתווכים נוספים, אבל הם קרובי משפחה למבצעי העסקה, מקבל המתווך הראשון את מלוא דמי התיווך. קל וחומר כאשר מסיימי העסקה הם הצדדים עצמם.

וכן כתב בספר תיווך ושידוך כהלכה (מילואים סימן ג, עמ' רי"ד-רט"ו) שכן המנהג:

המנהג (הוא) לתת למתחיל רק שליש הוא דווקא אם יש גומר, אבל אם הצדדים גמרו לבדם נותנים לו את כל השכר. הסברא בזה אולי שמכיוון שגמרו בעצמם התברר שהוא הביאם למצב כזה שיכולים לגמור לבדם, הוי כאילו הוא גמר, אם כן, מגיע לו כל השכר. על כל פנים כך הוא המנהג...

יש להוסיף עוד בטעם הדבר, שדמי תיווך ניתנים על הבאת הצדדים לידי כריתת העסקה (בדומה למה שכתבו הנתבעים, שתפקיד המתווך לקרב בין הצדדים), אף שבדרך כלל גם לצדדים יש חלק בניהול המשא ומתן. ולכן גם אם הצדדים סיימו את המשא ומתן ללא מעורבות המתווך אין בכך כדי לגרוע משכרו של המתווך.

בכך שונה מתווך מקבלנים אחרים (כגון, קבלן בניין), שהרי בדרך כלל למזמין העבודה אין תרומה אישית להשגת התוצאה. אם כן עולה השאלה, אם מתווך הוא קבלן שהתחייב להגיע לתוצאה מסוימת, מדוע הוא זכאי לשכר גם כאשר מזמין העבודה היה שותף להשגת התוצאה (כפי שקורה בדרך כלל)? מסתבר שהתשובה תלויה בדעת בני האדם: הסיכום הוא שהמתווך יקבל את מלוא שכרו, גם אם הצדדים תרמו להשגת התוצאה. לעומת זאת, כאשר מתווך אחד התחיל ומתווך אחר גמר, הראשון יקבל רק חלק מדמי התיווך.

בין דייני הרוב ישנה מחלוקת הלכתית שאין לה משמעות מעשית במקרה זה. אחד מהדיינים סבור שכדי לגרוע משכרו של המתווך הראשון די בכך שהיה מעורב מתווך שני. ובכל מקרה בו הצדדים סיימו ללא עזרת המתווך, המתווך זכאי למלוא התשלום. לדעת דין זה, יש להעדיף את הדיון המפורש באחרונים שהובא לעיל על פני פד"ר אחד (מובא בהמשך בדעת המיעוט) שאין בו דיון אלא רק קביעה. לעומת זאת, לדעת דין שני יש להתייחס לתרומה של המתווך לעסקה. לכן: כאשר היה מעורב מתווך שני שלא תרם לעסקה, המתווך הראשון יקבל את מלוא שכרו. ואילו במקרה בו הצדדים סיימו לבד את העסקה לאחר שהמתווך הרים ידיים, ופתרו ביניהם מחלוקות – המתווך יקבל רק כמתחיל.

כאמור לעיל (עמ' 8), לדעת הרב פיינשטיין כאשר המתווך פעל מיוזמתו, ולבסוף התיווך הסתיים ע"י מתווך אחר והתברר שלא היה צורך במתווך הראשון - הוא אינו זכאי לשכר. מכאן הסיק בספר הלכות מתווכים (פרק ח' סעיף ל"ג והערה 45) שאם מתווך פעל מיוזמתו ועל דעת עצמו והצדדים סיימו את העסקה בכוחות עצמם – המתווך לא יהיה זכאי לשכר. אלא שלנדון שלפנינו אין נפקא מינה בזה, משום שכאן המתווך פעל בשליחות הקונים, ויש לשלם לו לכאורה את כל דמי התיווך.

במקרה שלפנינו, ביחס לקוני הדירה (הנתבעים) המתווך (התובע) נחשב כקבלן, זאת ללא תלות בכך שהמתווך סיכם עם המוכרות שהוא ימכור את הדירה שלהן ללא תשלום. כמו כן, פרטי



העסקה כפי שדרשו המוכרות לא השתנו מהשלב שבו פרש התובע ממעורבות, מה שהשתנה הוא שהנתבעים הסכימו לתנאים אלה. בנוסף, המתווך טען שהוא לא חשב שהעסקה נכשלה באף שלב, אלא איפשר לצדדים להמשיך במשא ומתן לבדם, בגלל המתח בינו לבין ב', ואף התנהלותו בפועל תאמה את גרסתו. ולכן, התובע זכאי לתשלום מאחר שהמכירה בוצעה ללא מעורבות של מתווך אחר וללא התגמשות של המוכרות.

אם כן, לכאורה, היה מסתבר לחייב את הנתבעים בדמי תיווך מלאים. אולם, כבר כתב ערוך השולחן (חושן משפט סימן קפה סעיף יב):

ובדרך כלל אי אפשר להיות דינים קבועים בעניינים אלו, והדיינים למראה עיניהם והבנת לבם ישפוטו בצדק.

ולכן, כיון שבמקרה שלנו קיים בכל זאת חסרון מסוים במעשי התובע, לא ניתן לומר בצורה מוחלטת שמקרה זה הינו ככל מקרה תיווך רגיל. זאת, כיון שהתובע הפסיק לתווך בטרם הבשילה העסקה (פרוטוקול עמ' 5 שורה 30 - 31), ואף ניסה להניא את הנתבעים מלקנות את הדירה במחיר הגבוה (פרוטוקול עמ' 5 שורה 35 - 36). עצם המלצתו של המתווך לקונים שלא לבצע את העסקה לא היתה פוגעת בזכותו לקבל את מלוא שכרו, אם אכן היה ממשיך להיות מעורב בעסקה לאחר החלטתם של הקונים לא לקבל את המלצתו. אולם, מאחר שהמתווך גם הפסיק את הטיפול בפועל בעסקה, וגם המליץ שלא לבצע אותה, נראה שיש בכך פגיעה מסוימת במעמדו כמתווך.

לאור האמור לעיל מובן, שטענות הנתבעים בעניין איכות הקשר בין המתווך לבעלי הדירה אינן משפיעות על הדין. חיוב התשלום של הנתבעים כלפי התובע נובע מעצם העובדה שהנתבעים פנו לתובע בעקבות דירה שפרסם בעיתונות, ושכרו את שירותיו (בהסכם בעל פה) לקנות באמצעותו את הדירה. התובע יצר קשר בין הקונים למוכרים בתחילה בעצמו (דרך ד'), ובהמשך על ידי מסירת מספר הטלפון של ב' (כשבוע לאחר הביקור הראשוני בדירה - עוד לפני שב' פרסמה בעיתון - עיינו פרוטוקול עמ' 7 שורה 6), - לצורך קשר ישיר של המוכרים עמה. **הקשר שיצר התובע בין הנתבעים לבין המוכרות הביא לקיום העסקה, ובכך ביצע התובע את משימתו.** יתר על כן, הנתק בין התובע לבין ב' או בינו לבין המוכרות האחרות לא מנע את הבשלת העסקה עם הקונה הראשון עד לרמה של טיוטת חוזה, ובעצם גם לא מנע מהנתבעים לקנות את הדירה בסופו של דבר.

לפיכך, מסתבר שיש להפחית מעט משכרו של התובע, ולכן הוא זכאי לסך 18,000 ₪ בלבד.

עד כאן דעת הרוב.

ט. דעת המיעוט: שכרו של מתווך כאשר הלקוח סיים בעצמו את העסקה

1. השאלה המשפטית

על פי דעת הרוב כאשר מתווך התחיל והצדדים סיימו בעצמם המתווך אמור לקבל את מלוא שכרו. בניגוד לכך, לדעתי במקרה כזה ישנה מחלוקת אחרונים, ויש הסבורים שהמתווך יקבל רק כמתחיל. להלן פירוט הדברים: בשו"ת הרא"ש (כלל קה סימן א) כתב:



וששאלתם: על שמעון שהיה סרסור של ראובן למכור ביתו, והלך אצל לוי ונתרצה לקנותו, ושוב לא רצה ראובן למכור ללוי, כי אמר כי היה שונאו, ומכרו לאחר; ועתה תובע שמעון, הסרסור, דמי סרסורו מראובן. לא ידענא במה נתחייב ראובן לו מעות... ודאי אם אחר שראה הסרסור, אמר שלוי שונאו ולא רצה למכרו לו, ואחר כך מכרו ללוי, **זה היה רמאות**, וצריך ליתן לו שכרו. אבל בנדון זה, אינו חייב ליתן לו כלום...

משמע מדבריו שכל עוד שהעסקה נגמרה בלא מתווך, שלא בהערמה, אין המוכר חייב לשלם דמי תיווך למתווך שהתחיל. בפסק דין של בית הדין הרבני הגדול, בפני הדיונים, הרב וולדנברג, הרב ע. יוסף והרב זילטי (פסקי דין רבניים חלק יג עמוד 39) הסבירו, שמה שמשמע מדברי הרא"ש שאין המוכר חייב לשלם לסרסור כלום, אפילו כמתחיל, היה נכון רק בזמן הרא"ש, כשעדיין לא נהגו לשלם לסרסור שרק מתחיל, אבל בזמנינו, מגיע לסרסור כמתחיל על פי המנהג. משמעות הדברים היא שכאשר מתווך התחיל והעסקה נכשלה ולאחר מכן הצדדים הצליחו להתגבר בעצמם על המחלוקות זכאי המתווך לקבל שכר כמתחיל בלבד, ולא שכר מלא.

וכן משמע מדברי הנודע ביהודה הנ"ל שאם סיימו את העסקה בלי מתווך, ואין הוכחה שזה היה בערמה כדי לחסוך את דמי התיווך, הצדדים אינם חייבים לשלם למתווך יותר מ"מתחיל" על פי המנהג. הוא כותב:

ואמינא שמה שהוסיף רמ"א 'שמכרו על ידי אחר' יש לדון על זה: **דבשלמא אם מכרו אחר כך ללוי בלי שום סרסור שפיר מוכח שברמאות דחאו להסרסור** במה שאמר לו שלוי שונאו כי מה נולד אחר כך שגרם הסרת השנאה או מה נתחדש אחר כך דבר ששינה דעתו למכור למי שלא רצה למכור. אבל אם מכרו אחר כך ללוי על ידי סרסור אחר, יוכל להיות שהסרסור החדש הטעים לו טעמים נכונים שלא יעכב המכר עבור השנאה ויחדש לו טעמים המטים הלב מה שלא הטעים ראשון ואין כאן הוכחה על רמאות.

וכן כתבו בפסק הדין של בית הדין הרבני הגדול הנ"ל (עמוד 39) שלפי המנהג, אם נגמרה העסקה בלי מתווך, ולא היה ערמה בדבר, אז מגיע לסרסור רק כמתחיל. הרב אליעזר וולדנברג כתב שם (וכן איתא בציץ אליעזר חלק טו סימן סז אות ד):

עוד מסתבר הדבר, שכל דברי הרא"ש הנאמרים הוא זה מפני שעדיין לא התפשטו אז תקנות -מדינות לתת חלק סרסורות (חלק בחלק כשאין גם אמצעי) גם למתחיל אפי' כשנגמר הדבר ע"י סרסור שני, ולכן לא חייב שם בנידונו לתת לסרסור הראשון רק שכר טרחו, אבל לאחר התפשטות תקנות-המדינות לתת למתחיל כלגומר, אזי גם אפילו אם לא נעשה בדבר שום ערמה, ומאיזה טעם שהוא נגמר הדבר ע"י אחר, **או ע"י עצמו**, בכל זאת צריכים לשלם לסרסור הראשון כפי שנהוג לשלם **למתחיל**.

כלומר, גם כאשר הצדדים סיימו את העסקה בעצמם, המתווך יקבל שכר כמתחיל בלבד. ראו ברוח זו גם בפסקי דין ירושלים דיני ממונות ובירורי יוחסין עמוד קלא, ולכן גם הדעת נוטה.

אמנם, בדעת הרוב הובאו דבריהם של אחרונים הסבורים שכאשר הצדדים גמרו את העסקה בעצמם ללא עזרת מתווך, המתווך זכאי למלוא שכרו. אולם, כיון שיש מחלוקת בדבר, לכל



הפחות, לא ניתן להוציא מהנתבעים את מלוא דמי התיווך, כיון שייתכן שהלכה כאותן השיטות הסוברות שכל עוד אין הוכחה של רמאות, חייבים לשלם לסרסור רק כמתחיל, והמוציא מחברו עליו הראיה.

2. השאלה העובדתית

בדיון (עיינו בפרוטוקול עמודים 4-6), טענו הנתבעים, שהתובע היה מנותק לגמרי מאחת המוכרות (ב'), ושהיא אפילו לא היתה מוכנה לדבר איתו בטלפון. לפיכך, הנתבעים היו מוכרחים לנהל משא ומתן מול אותה מוכרת (שבאותה שלב ניהלה את המשא ומתן בשם כל האחיות על מכירת הדירה) בלי עזרת המתווך. הם אפילו לא הזכירו את שמו לאותה מוכרת, מהחשש שהזכרת שמו תגרום לקריסת העסקה. רק בשלב של חתימת החוזה הם "גילו" למוכרת שהם הגיעו לדירה דרכו. נכון שהתובע הוא שנתן לנתבעים את המספר טלפון של אותה מוכרת, אבל מאחר שהמתווך, בגלל היחסים העכורים עם אותה מוכרת, לא היה מסוגל להיות מעורב בשלב הסופי של המשא ומתן, אין לראות בו כמתווך שהתחיל וגמר, ואין להוציא מהנתבעים את מלוא דמי התיווך.

3. חוב מדין נהנה

אמנם, יש מקום לחייב את הנתבעים מסיבה אחרת. באגרות משה (חלק חו"מ א סימן מט) נפסק במקרה של מתווך שהציע למוכר דירה למכור אותה לקונה מסוים, ואחרי זמן רב המוכר מכר לאותו קונה בלי מעורבות המתווך, שעל המוכר לשלם את דמי התיווך. הוא מסביר (ודבריו הובאו גם בפסק דין הנ"ל של הרב וולדנברג עמוד 39 ובציץ אליעזר שם אות ג):

ואין שייך להא דתשובת הרא"ש והרמ"א בסי' קפ"ה סעי' ו' והנוב"ת חו"מ סי' ל"ו, דהא הכא אם ביאת הקונה בפעם השניה היתה ע"י פעולת הסרסור בראשונה הרי ברור שהמוכר נהנה מפעולה זו והא זה ודאי בהראוהו בשל חברו שנוטל מה שההנהו וכן ביורד לתוך שדה חברו שלא ברשות שאף שלא היה שום הנאה ושום שבח בעת הפעולה ולאחר זמן נהנה ונשתבח ע"י פעולה זו שודאי יתחייב לשלם לו מה שההנהו וההוצאה וכ"כ ממש הוא בכאן 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.

כלומר, גם כשנותק הקשר עם המתווך, ואין לחייב את המוכר לשלם למתווך על בסיס ההסכם שביניהם, עדיין יש לחייב אותו לשלם מדין נהנה.

אלא שיש לדון בעניינינו, כי המתווך טען שמחיר הדירה היה מופרז ביחס למחירי שאר הדירות באזור, והוא הציע לקונים שלא לקנות במחיר כזה, ושזה עלול להשפיע לרעה על מחירי השוק באזור. ואולי יש לראות בדברי המתווך הודאה שכדי למצוא דירה במחיר שביקשו המוכרות לא היה צורך במתווך, ובעצם הוא לא הועיל להן (ע"ש בדברי האגרות משה הנ"ל).

למעשה, נראה שבמקרה כזה יש לפשר בין הצדדים, אבל לא מתוך נקודת הנחה שעל פי דין מגיע למתווך את מלוא דמי התיווך, ולכן לדעתי יש לחייב את הנתבעים בסך 13,500 ₪.



עד כאן דעת המיעוט, מכאן ואילך פסק הדין מוסכם על כל דייני בית הדין.

י. טענות פטור נוספות של הנתבעים

1. הטענה שהנתבעים היו רואים את פרסום הדירה בעיתון

ייתכן שגם אילו לא היו הנתבעים יוצרים קשר עם התובע, אולי היו רואים את הפרסום של ב' בעיתון, ויוצרים איתה קשר באופן ישיר (אף שקשה מאוד לנבא "מה היה קורה אילו..."). אך גם אם כך הם פני הדברים, מכיוון שכבר שכרו הנתבעים את התובע, והוא יצר את הקשר עם המוכרים, עליהם לשלם לו שכר, כאמור לעיל. כך הוא דרכו של תיווך, הוא אינו תלוי בהכרח בהיקף המאמץ של המתווך, ובמקרים רבים, מגלים הצדדים שהיתה להם אפשרות להיפגש גם ללא שירותיו, ובכל זאת, הם חייבים לשלם.

2. הטענה שהעלאת מחיר הדירה מגדירה עסקה חדשה ופוטרת מתשלום דמי תיווך

גם העלאת מחיר הדירה ביחס למחיר שהציע התובע בתחילת ההתקשרות אינה מבטלת את העסקת התובע כפועל. מדובר באותו נכס שהציע התובע, אלא שהמוכרים העלו את המחיר במהלך הזמן. מוסכם שהמחיר שהוצע בהתקשרות הקודמת, עליו גובשה כבר טיוטת הסכם עם הקונה הראשון, היה 1.8 מיליון ₪. לא ברור מהי נקודת הזמן המדויקת בה שינתה כל אחת מהמוכרות את דעתה, כך שהמחיר עלה. אך למעשה נראה שאין זה משנה.

גם אילו היו המוכרים מציעים בעצמם לקונים את המחיר הנמוך, ואחר כך היו חוזרים בהם ודורשים סכום גבוה יותר, והנתבעים היו מסכימים, היה המתווך צריך לקבל את שכרו. וגם אילו היה מתברר שהמוכרים מראש דרשו את המחיר הגבוה יותר, והמתווך הציע בטעות מחיר נמוך יותר, היה המתווך צריך לקבל את שכרו, שהרי הקונים "סברו וקיבלו" את המחיר הגבוה, וחתמו על העסקה שקיבלו דרך המתווך (ועיינו שו"ת הרדב"ז חלק ב' סימן תש"ו; משמרת שלום קפ"ה, ח; הלכות מתווכים פרק א' הלכה ז' ופרק כ"ג הלכה ו' ובהערה 7).

3. הטענה שסוכם מראש שהתובע יקבל שכרו רק אם העסקה תיסגר במחיר הראשוני

הנתבעים טענו (במסמך שהוגש לאחר הדיון, המכונה "טענות" וכותרתו "סדר הדברים לפי טענות הנתבע") שסוכם שהתובע יקבל את שכרו רק אם העסקה תיסגר במחיר הראשוני. טענה זו סותרת את העולה מסתימת טענותיהם של הנתבעים בדיון עצמו (פרוטוקול עמ' 4 שורות 5-12; עמ' 5 שורות 10-12), והיא בגדר 'טוען וחוזר וטוען מחיוב לפטור', שאין מקבלים טענתו (בבא בתרא דף לא ע"א: "ומודי עולא, היכא דאמר ליה: של אבותי ולא של אבותיך - דאינו טוען וחוזר וטוען"; שולחן ערוך חושן משפט סימן פ' סעיף א'; סמ"ע שם ס"ק א'; ש"ך שם ס"ק א'; שו"ת הרדב"ז ח"ג סימן תקי"ג).

מעבר לצורך נוסף שטענה זו מנוגדת למקובל, כפי הידוע לבית הדין. קשה להאמין שמתווך מצוי יסכים לתנאי כזה, ולכן על הטוען כך להביא ראיה, שאכן 'תנאי היו דבריו' (עיינו שולחן ערוך חושן משפט סימן פ"ב סעיף י"ב).

4. הטענה שהתובע מחל על שכרו



בעניין הטענה שהתובע מחל על שכר הטרחה: הנתבע טען שכך הבין מדברי התובע, אך הודה שהתובע לא אמר לו במפורש שהוא מוחל, אלא אמר "אני מבין אותך" או משהו דומה. התובע הכחיש שכוונתו הייתה למחילה, ואף לא אישר שאמר מילים אלו.

הנתבע הוסיף שבמעמד זה התובע אמר לו שעכשיו יש לו סיבה נוספת להתנגד להסכם – העובדה שהנתבע אינו רוצה לשלם לו דמי תיווך.

לדעת בית הדין, את כל מה שמצטט הנתבע מפיו של התובע לא סביר לפרש כמחילה. את הציטוט האחרון יש להבין כמילים שנאמרו במעט הומור, והביעו תרעומת מהסירוב לשלם דמי תיווך. ציטוט זה דווקא מחזק את חוסר הסבירות בטענה שבמעמד זה מחל התובע ברצינות על דמי התיווך.

יש להוסיף שהתנהלותו הכוללת של התובע אינה מראה על מחילה, ואף הנתבע הודה שבהמשך התובע אמר שהוא ינסה לקבל כל סכום שאפשר מהמוכרות, כדי לצמצם את חובו של הנתבע, משמע שלא מחל. לכן, אין סיבה להניח שבאמירה מעורפלת זו של התובע התכוון למחילה. ובפרט שבאופן כללי טענת מחילה היא טענה חלשה (עיינו שולחן ערוך חושן משפט סימן פ"ב סעיף י"א ובקצות החושן שם ס"ק ז' ועוד).

5. הטענה שהמתווך התרשל בתפקידו והטעה את הקונים

בית הדין לא השתכנע שהתובע הטעה את הנתבעים או התרשל במלאכתו, כטענותיהם של הנתבעים:

בעניין הטענה שהתובע אמר שיש לו 'בלעדיות': לטענת התובע הוא היה היחיד שפרסם את הדירה (באותו שלב ראשוני), או טיפל במכירתה. הנתבעים לא הכחישו זאת. ולכן אף אם 'בלעדיות' משמעה בדרך כלל הסכם מחייב עם המוכר, הרי שלא די בפער שבין המקובל לבין מה שטוען התובע, כדי לנשל אותו מהשכר שהובטח לו על הגעה לתוצאה שאכן הגיעה.

בעניין הטענה שהתובע לא אמר לנתבעים שהוא מסוכסך עם ב': הדבר נודע לנתבעים שבוע בלבד אחרי שהם פגשו את התובע, ובכל זאת הנתבעים המשיכו כרגיל בעסקה. מכאן, שהם לא ראו בכך עילה לנטישת העסקה, או לניתוק הקשר עם התובע (בזמן שבין ההודעה על הסכסוך עם ב' לבין הרגע בו המשא ומתן התנהל ישירות בין הנתבעים לבינה).

בעניין הטענה שהתובע הטעה את הנתבעים בכך שהציע את הדירה במחיר 1.8 מיליון ₪: זה היה המחיר שסוכם עם הקונה הראשון חודשיים לפני שהדירה הוצגה לנתבעים. בנוסף, התובע טוען שלאחר ביטול העסקה הראשונה, ד' (בשם המוכרות) ביקש ממנו בתחילת חודש ניסן, להמשיך לחפש קונה המעוניין לקנות את הדירה במחיר זה. לפי זה נהג התובע באופן סביר. כדי להוכיח רשלנות בעניין זה, על הנתבעים להוכיח שהתובע ידע שהמחיר הנדרש על ידי המוכרות גבוה יותר ובכל זאת הטעה את הנתבעים. לכך יש להוסיף, שגם אילו היה מדובר בהטעה מכוונת מצד התובע, עדיין היה מקום לדון האם יש לחייב את הנתבעים בשכרו או בחלק ממנו.



בעניין הטענה שהתובע ניהל את הקשר עם ד' אף שלא היו לו כל זכויות בדירה: התובע טוען שהוא פגש את ד' עם אשתו א' ועם גיסתו ב'. על כן הנחת העבודה שלו שד' מייצג לפחות את אשתו היתה יותר מסבירה. מה גם שהתובע כמעט והביא את המוכחות לסגירת עסקה עם הקונה הראשון, ועסקה זו הייתה מוסכמת על דעת כל המוכרות.

גם טענות נוספות (כגון: שלא הראה את המחסן), אף אם סביר ומובן שיש לנתבעים תרעומת על כך, אין בזה כדי לגרוע מעיקר העניין, שהתובע הביא את הצדדים לחתימת עסקה. בפרט שלדברי הנתבעים, הם החליטו שהם מעוניינים בדירה גם לפני שראו את המחסן (התובע הראה את המחסן מבחוץ).

יא. היעדר הסכם בכתב עם המתווך

בעניין הטענה, שהתובע אינו זכאי לקבל שכרו משום שלא ערך הסכם בכתב, כפי שנקבע בחוק המתווכים. בית הדין אינו מקבל טענה זו משתי סיבות שכל אחת עומדת בפני עצמה:

היישום לחוק המקובל בבית דין זה הוא, שיש צורך בהצגת הסכם בכתב רק במקרה שלא ברור שהיה הסכם בעל פה (כדי למנוע מחלוקות ודרישת שכר טרחה מצד מתווכים, ללא ביסוס). אולם במקרה שלנו, מודים הצדדים שהיה הסכם בעל פה (ראו בעניין זה, פסקי דין ארץ חמדה גזית מס' 73131, 72059, 70003, 73042).

יתר על כן, מדברי הנתבעים עולה (בפרוטוקול עמ' 10 שורה 22, ובמסמך המכונה "טענות" וכותרתו "סדר הדברים לפי טענות הנתבע") שהם ראו עצמם מחויבים לשלם דמי תיווך מלאים, אם העסקה הייתה נחתמת בסכום המקורי.

יב. הטענה שהתובע גרם לנתבעים נזק (תביעת קיזוז)

כאמור, הנתבעים טוענים שהתובע שכנע אותם למכור את דירתם בקריית ספר ובכך גרם להם נזק. התובע מכחיש וטוען כי אמר להם במפורש שלא להתחייב, אלא רק לברר מהו לוח התשלומים בו יוכלו לעמוד.

לדעת בית הדין אין ראיה לכך שהתובע שכנע את הנתבעים למכור את דירתם הקודמת. יתר על כן, הנתבעים הודו שבשלב שהבינו שרכישת הדירה החדשה מתעכבת, יכלו עדיין לחזור בהם מהכוונה למכור את דירתם הקודמת (אלא שלא רצו לעשות כן מסיבות שונות). במציאות כזו, גם אם היינו מקבלים את גרסת הנתבעים, אין מקום לתביעה כספית כלשהי כלפי התובע, כיון שההחלטה להמשיך בעסקה הייתה כולה של הנתבעים.

כמו כן, לדעת בית הדין, אין ראיה לכך שהתובע גרם לעיכוב בקניית הדירה, ובכך גרם לנתבעים הפסד כספי כתוצאה מעליית מחירי הדירות. לפי העולה מסדר ההתרחשויות, התובע מסר לנתבעים את מספר הטלפון של ב' כשבוע לאחר הביקור הראשוני בדירה. מאותו רגע יכלו הנתבעים לסגור את העסקה עם ב', בכל סכום שהייתה מסכימה (כפי שאכן עשו לבסוף). אם חיכו הנתבעים כדי לאפשר לתובע לנסות להוריד את המחיר, הרי לטובת עצמם חיכו, ויש בדבר רק ראיה לכך, שעבודת התובע עבורם, נמשכה בפועל גם בזמן זה.



בנוסף, אין ראייה לכך שהסכום ששילמו הנתבעים עבור הדירה, עלה כתוצאה מעליית מחירי הדירות בזמן קצר זה. שלושה שבועות אחרי שהתובע הציג לנתבעים את הדירה, הנתבעים סיכמו על רכישת הדירה מהמוכרות. קשה לקבל שבתוך זמן כל כך קצר המחיר עלה, ובוודאי שלא הוצגה לכך ראייה. מהלך ההתרחשויות נוטה להצביע על כך, שבי' (ובשלב מסוים גם שאר אחיותיה), חזרו בהן מהסכום שסגרו עם הקונה הראשון.

לא זו אף זו, אף אם היינו מקבלים את טענת הנתבעים שהתובע גרם להם נזק בעליית מחירי הדירות, אין בכך מקום לתביעה כספית כלשהי כלפי התובע, משום שלכל היותר מדובר במניעת רווח שנעשה בתום לב וללא רשלנות.

יג. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין היא שבמקרה בו שני הצדדים נהגו באופן סביר והגון הם יתחלקו באגרת בית הדין, ולכן הנתבעים ישלמו לתובע 250 ₪ עבור החזר חצי אגרת בית הדין.

לסיום, ברצוננו לשבח את שני הצדדים ששמרו במהלך הדיונים על אווירה המתאימה לאנשים יראי שמים החפצים באמת לדעת את "דבר ד' - זו הלכה" (שבת קלח ע"ב), ולעשות רצונם כרצון בוראם.

יד. החלטה

1. על פי דעת הרוב, על הנתבעים, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, לשלם לתובע סך של 18,000 ₪ דמי תיווך.

2. בנוסף, על הנתבעים, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, לשלם לתובע 250 ₪ החזר אגרת בית דין.

3. בית הדין דוחה את תביעת הקיזוז של הנתבעים.

4. כל התשלומים יבוצעו תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

5. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום ה' חשון תשע"ז, 06 נובמבר 2016.

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל רוזנפלד

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב שי ויסבורט