



פסק דין 80017

בבית הדין שברמת גן

ב"ה, כ"ו בניסן תש"פ  
20 באפריל 2020  
תיק מס' 80017

## פסק דין

לבין

בעניין שבין

- הנתבעים

- התובעים

### א. תמצית העובדות המוסכמות

בבעלות הנתבעים הייתה דירה ברחוב \*\*\* בעיר בית שמש (להלן "הדירה"). הנתבעים לא הציגו את הדירה למכירה, וככל הנראה גם לא תכננו למכור אותה בשלב זה. במהלך חודש נובמבר 19' התקשר אליהם מר \*\*\* (להלן "התובע", "המתווך"), והציע להם למכור את דירתם ללקוח שלו בסכום של 1.65 מיליון ש"ח. באותה השיחה הנתבעים לא הסכימו למכור את הדירה. לאחר כחודש התקשר התובע שוב, והודיע להם כי הלקוח שלו מסכים להעלות את ההצעה ולשלם 1.73 מיליון ₪ עבור הדירה. הנתבעים החליטו להתייעץ עם קרובי משפחתם, ולאחר מכן החליטו לקבל את ההצעה.

לפני שהתובע הכניס את הלקוחות לראות את הדירה, הוא הסביר לנתבעים שהוא לא יכול להכניס לקוחות לדירתם ללא שהחתים אותם על הזמנת שירותי תיווך, ולכן החתים אותם על טופס שירותי תיווך. בסעיף 2 לטופס נכתב:

"דמי תיווך ישולמו על ידינו לאחר כריתת הסכם מכירה עם קונה שהוצג לנו באמצעותכם כדלהלן:

א. במקרה של מכירה 2% ממחיר העסקה"

ובסעיף 3 לטופס נכתב:

"מחיר מבוקש על ידי המוכר בש"ח 1,730,000 ₪ לאחר עמלת תיווך.

מוסכם כי עמלת התיווך תשולם גם אם המחיר שיוסכם לבסוף יהיה שונה מהמחיר המבוקש"

הטופס נשלח בוואטספ, ואושר על ידי הנתבעת, בהודעת ווטאספ "מאשרת".

אין מחלוקת שהנתבעים קראו את תוכן הטופס. מוסכם כי במידה והדירה היתה נמכרת ביותר מסכום של 1,730,000 ₪, היה על הנתבעים היה לשלם לתובעים את יתרת הסכום שמעל 1,730,000 ₪.

עד כאן העובדות המוסכמות, מכאן נעבור לטענות ולעובדות הנתונות לפרשנות הצדדים.

עמוד 1 מתוך 6



פסק דין 80017

בבית הדין שברמת גן

### ב. טענות התובעים

התובעים מודים כי הנתבעים אינם צריכים לשלם על הסכום נמוך מ-730,000,1 ש"ח דמי תיווך. אלא שלטענתם העסקה היא בסכום גבוה יותר: בדירה התגורר שוכר, וכחלק מהמו"מ בין הנתבעים לרוכשי הדירה הוסכם כי השוכר ימשיך להתגורר בדירה למשך חמישה חודשים, וישלם שכ"ד בסך 4,400 ש"ח לחודש, שהם 22,000 ש"ח. לטענת התובעים, בפגישה שנערכה עם התובע לפני סגירת העסקה וחתומה על זיכרון הדברים, סוכם שדמי השכירות לחודשים הנ"ל ישמשו כדמי תיווך. בנוסף, כיון שמחיר העסקה הוא גבוה יותר, כיון שהשוכר נשאר עוד חמישה חודשים בדירה, הרי שעליהם לשלם את שווי תוספת העסקה, כפי שסוכם שהם יקבלו 1,730,000 ש"ח אחרי דמי התיווך.

### ג. תגובת הנתבעים

לטענת הנתבעים, הם הסכימו מראש להתקדם עם התובע רק לאחר שנאמר להם במפורש שלא יהא עליהם לשלם עמלת תיווך. לפני הביקור בדירה התובע 2 שלח להם את החוזה המדובר, והנתבעים אישרו אותו, לאחר שהבינו שהם לא ישלמו דמי תיווך על סכום של 1.73 מ' ש"ח, הנתבעים ביקשו שיהיה כתוב שהם לא חייבים לשלם דמי תיווך, אך במקום זאת נכתב בחוזה שישולם למוכרים 1.73 מיליון ש"ח לאחר עמלת תיווך, לאחר מכן כשהגיעו לדבר עם תובע 1 לפני העסקה לא דובר כלל על תשלום דמי תיווך, רק לאחר שהם חתמו על זכרון דברים בפני העו"ד ביקש מהם תובע 2 סכום כסף של 36,000 ש"ח, ולאחר מכן היה מוכן להתפשר על פחות, הם ביקשו להתייעץ עם עו"ד שלהם ולטענתם עו"ד אמר להם שהם אינם חייבים לשלם כלל. הנתבעים מבקשים לדחות את התביעה כולה.

### דיון:

ד. תקפות סעיף בחוזה שהצדדים מסכימים שאינו תקף

ה. האם הייתה התחייבות נוספת של הנתבעים לשלם?

ו. האם דמי השכירות הם תמורה שניתנה על הדירה?

ז. הוצאות משפט

### ד. תקפות סעיף בחוזה שהצדדים מסכימים שהוא לא תקף

בחוזה התיווך שנכרת בין הצדדים<sup>1</sup>, בסעיף 3 נכתב כי ישולמו דמי תיווך רק מסכום של 1.73 מיליון ש"ח ומעלה.

<sup>1</sup> היה מקום לדון על תקפותו של חוזה שנחתם בוואטספ, אך אף צד לא טען שהחוזה לא תקף, והדיון מתייתר. להרחבה בעניין זה ראו מאמרו של הדיין הרב כהנא, החתום על פס"ד זה, שעתיד להתפרסם בקובץ תחומין הקרוב.



פסק דין 80017

בבית הדין שברמת גן

בסעיף שלאחר מכן נכתב: "מוסכם כי עמלת התיווך תשולם גם אם המחיר שיוסכם לבסוף יהיה שונה מהמחיר המבוקש". היה מקום לחייב את הנתבעים לשלם לפי סעיף זה. אלא ששני הצדדים הודו במהלך הדיון ובסיכומים כי סעיף זה אינו תקף.

במקרה זה וודאי שאין לחייב את הנתבעים מכח סעיף זה, משום שהסכמתם על ביטול הסעיף החתום מבטלת אותו. הדבר דומה לדין "שטר אמנה" שבו שני הצדדים כותבים את השטר ללא כוונה להפרע ממנו, שאז המלווה אינו יכול להיפרע מן הלווה בשטר זה (עיינו בשו"ע חו"מ סימן מו, סעיפים א ולז). לכן, ברור שאין לחייב את הנתבעים על בסיס סעיף זה.

**מסקנה: אין לחייב את הצדדים בסעיף ששניהם מסכימים שהוא לא תקף.**

#### ה. האם הייתה התחייבות נוספת של הנתבעים לתשלום?

לטענת התובעים, הנתבעים קיימו איתם שיחה לפני חתימה על זיכרון הדברים עם הקונה, ובה הם התחייבו לשלם עמלת תיווך מדמי השכירות שאותם הם יקבלו. הנתבעים מכחישים את הדבר מכל וכל, וטוענים שבאותה השיחה לא דובר כלל על תשלום לתובעים, אלא דובר על כך שלא ידברו עם הקונה על מחיר.

במקרה של הכחשה כשהתובעים טוענים שמגיע להם סכום מסוים, ואילו הנתבעים כופרים בעובדות וטוענים שאינם צריכים לשלם סכום כזה, יש מקום להשביע את הנתבע שבועת היסת כדין כופר הכל. בדרך כלל, במקרה של חיוב שבועה בית הדין מפשר בין הצדדים, ומחייב את הנתבע לשלם חלק מהתביעה. למרות זאת במקרה זה בית הדין אינו רואה מקום לחייב את הנתבעים שבועה או תשלום. וזאת משום שבמהלך הדיון בבית הדין עלו סתירות בגרסת התובעים: תובע 2 הודה כי לאחר השיחה הוא תבע סכומים של 39 אלף ₪, ולאחר מכן הסכים לרדת לסכומים אחרים. סכומים אלו אינם עולים בקנה אחד עם דברי תובע 1, שטען שהיה סיכום על תביעה של דמי השכירות בלבד:



פסק דין 80017

בבית הדין שברמת גן

20	<b>אליאב:</b> זה מרכז הוויכוח
21	חיתה שיחה של רבע שעה, דובר על המחיר שזה 1.73 לאחר עמלת תיווך, מתוך זה שאלנו לגבי השכירות. כמה הדירה מושכרת.
22	עשינו להם חשבון שזה יצא להם שכר הטרחה, הסברתי להם בצורה הכי ברורה שזה יצא 22,000 והם קיבלו.
23	<b>דיין:</b> ומה נאמר לאחר שהם נפגשו עם העו"ד?
24	<b>ליאב:</b> אני לא הייתי בפגישה הזו, אבל זה כבר מולם.
25	<b>אב"ד:</b> עודד האם אתה הוצאת בפיך הצעות ל 36,32 אלף ש, במקום ה-2%
26	<b>עודד:</b> נאמר שהיה צריך להיות משולם +2% מע"מ היה צריך להיות 5,000 ש עבור שכירות, רק לאחר מכן הבנו שזה 4,400, אמרתי להם שניגש לקטע של 36,000 ש שתוסיף מע"מ.
27	הם אמרו לנו שהם רוצים לחשוב, אמרתי להם שהם ילכו ויחשבו ויש לי זמן.
28	נאמר להם 32,000, זה היה אמור להיות 39,000 יחד עם זאת נאמר לנו 5,000 ש.
29	<b>דיין:</b> אתה אמור שאמרת להם שזה היה צריך 39 זה היה 2% + מע"מ?
30	<b>עודד:</b> אמרתי להם שהיה צריך להיות 39, אחרי זה אמרתי להם שהם היו צריכים לשלם לפי 5,000 + 32,000 מע"מ
31	<b>דיין:</b> לא הבנתי מאיפה ה-32?
32	<b>עודד:</b> אמרתי את המילה 32, לא חישבתי נכון את החישובים הנכונים עבור שכר הטרחה.

- 1 לאחר מכן זה ירד לחמישה חודשים ולא שבעה חודשים, בגלל זה אנחנו לא תובעים 39, אנחנו
- 2 תובעים את השכירות עצמה.

לטענת התובעים לפני החתימה על זיכרון הדברים בין הנתבעים לרוכשי הדירה, היה סיכום ברור שכלל מחיר ברור שישולם להם על התיווך, "הסברתי להם בצורה הכי ברורה שזה יצא 22,000 והם קיבלו".

לעומת זאת לאחר החתימה ברור שהתובעים תבעו מחיר אחר לחלוטין שאינו קשור לסכום שאותו הם טענו שהם סיכמו עליו. לטענת התובעים הדבר נבע מטעות חישובית. אולם גם אם נניח שהדבר נובע מטעות חישובית, הרי שלא כך מתנהג אדם שהיה לו סיכום ברור, ושאמור לדעת כמה חודשים נשארו לשכירות.

דברים אלו וודאי מורידים את טענתם מטענת ברי, המחייבת את הנתבע שבועת היסת, לטענת שמא שאינה מחייבת שבועה (שולחן ערוך עה, יז). לכן בית הדין מכריע שבהעדר הוכחה על הסכמות כאלו, טענה זו נדחית, משום שהמוציא מחברו עליו הראייה. לא ניתנה כל ראייה לכך שאכן דובר בשיחה וסוכם על תשלום כלשהו בין הצדדים.

לכך יש להוסיף שגם אם היה סיכום כזה בעל פה, יתכן שאין לו תוקף: אמנם, כל תנאי ההעסקה בשכירות פועל חלים גם בדרך של סיכום בעל פה (שו"ע חו"מ שטו, ד), אולם לפי הריב"ש (תעה-תעו) זה רק כאשר הסיכום קדם לעבודת הפועל, ולא במקרה שהסיכום היה לאחר עבודת הפועל. במקרה



פסק דין 80017

בבית הדין שברמת גן

דין השכר שאותו מבקשים התובעים הוא שכר על עבודת התיווך, שקדמה לסיכום שלטענתם סוכם בעל פה<sup>2</sup>, ולכן הסכמה בעל פה לא חלה עד שהצדדים יתקפו את הסכמתם במעשה קניין גמור.

**מסקנה: הטענה שבפגישה היה סיכום מחייב על תשלום דמי תיווך נדחית.**

**1. האם דמי השכירות הם תמורה שניתנה על הדירה?**

במהלך הדיון בבית הדין טענו התובעים כי דמי השכירות הם מעין תמורה למכירת הדירה. שהרי הדירה נשארה בבעלותם עוד חמישה חודשים, והם קיבלו עליה דמי שכירות. למרות שבסיכום הטענות נראה שהתובעים חזרו בהם, בית הדין יתייחס לטענה זו.

לפי הגיון זה, הדירה הועברה לבעלות הקונה בשעת המכר, והתמורה שהתקבלה עליה היא גם מחיר השכירות. – מעבר לכך שהסתכלות זו אינה ההסתכלות הפשוטה, בפועל התמורה המלאה עבור המכר הועברה רק בשעת מסירת הדירה, ולא לפני כן. לכן לפי החוזה הדירה הועברה לבעלותו של הקונה רק לאחר סיום השכירות, ודמי השכירות שהנתבעים קיבלו הם על דירה שבבעלותם.

ישנם מקרים שבהם אכן ישנו תיווך על מכירה ושכירות יחד, לדוגמה עיינו בפסק דין 373131 ששם תבע המתווך דמי תיווך על עסקת השכירות שיחד עם המכירה. בית הדין לא דחה את הבקשה על הסף, אך יחד עם זאת גם שם בית הדין קבע כי:

**”מהשתלשלות הדברים נראה שמעורבות התובע בעסקת השכירות, באה בשלב מאוחר בלבד. מראש, התובע לא ידע מהם ההסדרים שבין בעל המוניטין לבין מר ג', בעל הקרקע. לא נטען שהתובע היה בקשר עם מר ג' לפני התגבשות העסקה. יכול היה להיות מצב בו זכותו החוזית של מר ב' היתה להעמיד שוכר אחר במקומו ואז בכלל לא היתה נדרשת מעורבות של התובע. אלא, שכאשר היה למר ב' 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 מר ג', 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 לצורך השלמת העסקה הבסיסית ממנה ציפה לדמי תיווך משני הצדדים.

שיעור דמי התיווך הנתבעים, בשיעור של \$44,000 - שהיא גבוהה מדרישת דמי התיווך עבור המוניטין, מבטא את המוזרות של הדרישה. וכי עיקר העסקה

<sup>2</sup> בית הדין מסייג את הדברים, משום שיתכן שיש להחשיב את פעולתם של המתווכים בזמן שבין הסיכום שהיה לדבריהם, לבין המחלוקת שהיתה בין הצדדים לגבי התשלום, כעבודה לאחר הסיכום בעל פה שהיה לטענתם.

<sup>3</sup> מפורסם באתר בית הדין: <http://www.erezhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/811-sFileRedir.pdf>





פסק דין 80017

בבית הדין שברמת גן

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".

בנידון שלנו בסופו של דבר עבודת התובעים הייתה לטובת הלקוח שלהם – קונה הדירה. למרות שהיה סיכום שישולמו דמי תיווך נוספים מהנתבעים במידה ויתקבלו מעבר ל1.733 מיליון, הרי שבפועל לא התקבלו סכומים נוספים.

מעבר לכך העבודה של התובעים בעניין השכירות הייתה דווקא להפחית את ימי השכירות: הנתבעים מצאו את השוכרים ללא עזרת התובעים. עבודתם של התובעים הייתה לקצר את משך השהות של השוכרים, כדי שהקונים יוכלו לקבל את הדירה במועד מוקדם ככל האפשר. זה אמנם סייע להצלחת עסקת המכר, אך לא סייע ויצר את עסקת השכירות.

**לסיכום: תביעת התובעים לדמי תיווך עבור השכירות שבעסקה נדחית.**

#### ז. הוצאות משפט

על פי סדרי הדין ומנהג בתי הדין הצדדים מתחלקים שווה בשווה באגרת בית הדין. כיון ששני הצדדים התנהלו כראוי בבית הדין הם יתחלקו באגרת בית הדין. לכן על הנתבעים להעביר לתובעים סך של 250 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין.

#### ח. החלטות

1. תביעת התובעים לתשלום דמי תיווך מהנתבעים נדחית.
2. הנתבעים ישלמו לתובעים סך של 250 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין תוך 35 יום מהמועד הנקוב על גבי פסק הדין.
3. לפי סדרי הדין של הרשת, ניתן להגיש בקשת רשות ערער על פסק דין זה, עד 30 יום מיום מסירתו לצדדים.

פסק הדין ניתן ביום כ"ו בניסן תש"ף, 20 באפריל 2020

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל לונצר

הרב אהרון כ"ץ, אב"ד

הרב עקיבא כהנא