

בס"ד י"ט טבת תש"ע
05 ינואר 2010
תיק מס' 69/062, בית שמש

פסק דין

בענין : מר ס'

(להלן: התובע)

נגד : מר י'

(להלן: הנתבע)

הצדדים קבלו את הח"מ כבורר הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש. ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים בו פרטו הצדדים את טענותיהם. כמו כן הוגשו לביה"ד מסמכים שונים ע"י שני הצדדים. לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את עיקרי הדברים.

העובדות:

א. התובע והנתבע חתמו בתאריך 10.02.09 על הסכם לשכירת שירותי תיווך. הסכם התיווך הוצג בפני ביה"ד. שכר הטרחה נקבע ל 2% + מע"מ ממחיר העסקה. טווח המחיר המבוקש היה 1,450,000 ₪. התובע הראה לנתבע מספר דירות ופרויקטים, ביניהם גם פרויקט בשם "בלאושטיין" (להלן, הפרויקט). לאחר שהתובע הציע לנתבע לרכוש דירת גן בפרויקט, אמר הנתבע לתובע (כי הוא לא מעוניין כרגע לקנות, מאחר שאין לו די כסף, היות וטרם הצליח למכור את דירתו. מה עוד שלהערכתו הסכום שיקבל ממכירת דירתו לא יאפשר לו לקנות דירה בפרויקט. פניה נוספת של התובע לנתבע בענין הנ"ל, לא חדשה דבר.

ב. כחודש לאחר השיחה האחרונה, עלה בידי הנתבע למכור את דירתו, בסכום גדול מהמצופה. הנתבע התקשר למר ק', מתווך נוסף מבית שמש, והלה הציע לו לרכוש דירה בפרויקט. הנתבע אמר למר ק', כי התובע כבר הראה לו את הפרויקט. אולם מר ק' הציע לנתבע לראות גם דירות "פנטהאוז" (דירות גג) בפרויקט. ואכן לאחר שמר ק' הראה לנתבע דירת גג בפרויקט, רכש הנתבע דירת גג. מחיר העסקה: 1,340,000 ₪. לדברי הנתבע, מר ק' קיבל דמי תיווך בגובה 1% ממחיר העסקה.

טענות הצדדים:

א. תביעות התובע:

26,800 ₪ + מע"מ	2% ממחיר העסקה + מע"מ.
13,400 ₪	1% ממחיר העסקה, סכום שהיה מקבל מהקבלן, אילו הוא היה המתווך המבצע את העסקה.
40,200 ₪ (+מע"מ על סכום 26,800 ₪)	סך הכל

ב. לטענת התובע, גם אם אכן לא הראה התובע לנתבע את הדירה הספציפית שנרכשה בסופו של דבר, מכל מקום היות והוא היה זה שהראה את הפרויקט בכללותו לנתבע, הרי כבר "נקרא שמו עליו" ודינו כאילו הראה לנתבע את כל הדירות בפרויקט. יתר על כן, טוען התובע, כי הנתבע הוא זה שאמר שכלל אינו מעוניין בדירות גג. ואילו היה אומר או רומז כי ישקול גם רכישת דירת גג היה התובע מראה לנתבע דירת גג בפרויקט זה בחפץ לב.

ג. לטענת התובע, יש להבחין בין דירת "יד שניה" לדירה בפרויקט בניה. בדירות יד שניה למרות שהנתונים הכלליים ידועים, ההבדל הוא בין דירה אחת לשניה. לעומת זאת, בפרויקט בניה, חלק גדול מהשיקולים הם: האזור, איכות הבניה, הקבלן, מועדי סיום, פיתוח וכד'. ביחס לנתונים אלו, כל הדירות זהות או לפחות דומות. ושיקולים אלו משמעותיים לרוכש הפוטנציאלי. על כן, הצגת הפרויקט על ידי המתווך, יוצרת מחויבות של הקונה ביחס לכל הפרויקט.

ד. טענות הנתבע:

הנתבע טוען שהוא פטור מתשלום בשל מספר סיבות. ראשית, כי "חוק המתווכים" עומד לצידו, באשר הוא מחייב כי המתווך יהיה "הגורם הפעיל בעסקה", ומכיוון שהתובע לא היה כזה, הרי שלא מגיע לו דבר, גם אם אכן העובדה שהדירה לא הוצגה לו, לא היתה באשמת התובע. עוד טען הנתבע כי "למעשה התובע לא עזר לי במאומה, שהרי על הפרויקט יכולתי לדעת גם מהשלטים". ועל כן מבקש הנתבע להיפטר לחלוטין.

ה. עוד טען הנתבע, כי מאחר שהתובע לא הצליח למצוא עבורו דירה, הרי יש לראותו כמי שסיים את התקשרותו עם התובע. וכיום אינו חייב לו דבר וחצי דבר.

ו. עוד טען הנתבע, כי מאחר וכבר שילם למר ק' דמי תיווך. אינו מן הדין שישלם פעמיים דמי תיווך עבור אותה עסקה. מר ק' סירב להצטרף לתביעה כתובע או כנתבע.¹

דין:

¹ הנ"ל בקש להתדיין בב"ד אחר. כמו כן סירב מר ק' להופיע כעד. אמנם ביה"ד היה יכול להזמין בעל כרחו, אולם לא מצאנו לנכון לעשות כן, משום שלדעתנו דבריו לא היו משפיעים באופן משמעותי על פסק הדין.

- א. טענת הנתבע כי מאחר ולא רכש דירה כפי שהציע לו התובע הרי שנגמרה ההתקשרות ביניהם, דינה להדחות. אם אכן מגיע שכר למתווך עבור עבודתו או ע"פ ההסכם, משך הזמן שחלף ממועד העבודה או ההסכם אינו מבטל את ההתקשרות שבין הצדדים ואת חובת התשלום.
- ב. התובע טען כאמור, שמתווך המראה דירה בפרוייקט כאילו מראה את כל הפרוייקט. אנו סבורים כי אין "מנהג" כזה בקרב המתווכים, ובוודאי לא בקרב ציבור רוכשי הדירות. יתכן אמנם כי בדירות מדגם זהה, יש מקום לעיין בטענה זו, וייתכן בהחלט שהיא תתקבל, ובלבד שהדירות דומות (המחיר, הגודל, המפרט הטכני, הנוף, המיקום וכד'). אך בנדון שלפנינו לא כך המצב. דירת גג אינה דירה דומה לדירת גן. ועל כן אין אנו מקבלים את הטענה שהמראה דירה בפרוייקט כאילו הראה את כל הפרוייקט וזכאי הוא לדמי תיווך מלאים ע"פ ההסכם.
- ג. מצאנו בהלכה התייחסות למתווך שהיה מעורב בעסקה, אך לא השלימה, בדין המכונה "מתחיל": "מתחיל" הוא אדם שהתחיל בתיווך מסויים, אך לא עלה בידו להשלימו, ובא אחר והציע את העניין שנית ועלה בידו.² יסוד החיוב של הקונה כלפי ה"מתחיל" הוא ההבנה שגם אם העסקה לא הושלמה על ידו, יש לו חלק בכך שלבסוף העסקה הושלמה על ידי מתווך אחר. על כן, גם המתווך הראשון הועיל וגרם הנאה ממונית לקונה. אף בנדון שלפנינו, התובע הראה את הפרוייקט לנתבע ונתן לו מידע מקיף על הפרוייקט שהדירה שנרכשה היא חלק ממנו, אך לבסוף העסקה הושלמה על ידי אחר, וא"כ לכאורה דינו כ"מתחיל", ולהלן נבאר את דינו של המתחיל.
- ד. הנתבע טען שעל עצם קיום הפרוייקט היה יכול לדעת משלטי הפרסומת. דין טענה זו להדחות. אדם חולף ליד שלטים כאלו ואחרים לעשרות ולמאות ואינו עוצר ומבקר בהם. המתווך, הטורח ומכניס את המתעניין לדירה בפרוייקט, הוא ההופך את השלט ממוצר ערטילאי למוצר ממשי שהקונה מתלבט בקנייתו.
- ה. למרות שבסופו של דבר רכש הנתבע דירה אחרת ולא את הדירה שהראה לו התובע, לדעתנו, לתובע יש חלק בתהליך הקניה של הדירה. שכן, בפרוייקט בניה ישנו משקל רב לנתונים המשותפים לכלל הדירות בפרוייקט: אזור, שכנים עתידיים, תחבורה, אמינות הקבלן, מפרט טכני וכד'. במובן זה, בהחלט יש לראות את עבודת התובע כמתחיל אף אם בסופו של דבר נרכשה דירה אחרת בפרוייקט.³

² עיין שו"ת "נודע ביהודה" מהד"ת חו"מ סימן לו', שו"ת "ושב יעקב" סימן יג', "פתחי תשובה" על שו"ע חו"מ סימן קפה' סק"ג, ואהע"ז סימן נ' סקט"ז ובמקורות הנזכרים שם ושם.

³ במיוחד שבמקרה שלפנינו, הנתבע הוא זה שאמר לתובע שאינו מעוניין בדירת גג. עיין שו"ת "אבני נזר" חו"מ סי' לו' ביחס למי שניסה לשדרך בת בכורה, ומתוך הכרות זו, התחנתה הצעירה. אמנם יש לחלק בין הנדון שם לנדון שלפנינו מכמה טעמים. האחד, שם התועלת לצעירה יצאה רק במקרה היות ועיקר הכוונה היתה לתועלת הבכירה. השני, שם הכלה היא "הלקוחה" והמחוננים טפלים אליה, ואילו בנדון שלפנינו, הנתבע הוא הלקוח. ואף שם האבנ"ז תמך בפשרה, ואף אנו חייבנו רק מחצית ממתחיל לפי החשבון הנמוך (שליש). עיין גם בשו"ת "אגרות משה" חו"מ חלק א' סי' מט'. ומדבריו שם נראה יותר כדברנו, מטעם שבסופו של דבר הועילו מעשי הראשון לפחות באופן חלקי. במיוחד כאשר הסיבה שהראשון לא גמר היתה משום שהמוכר נמנע מטעמים שונים לגמור העסקה. וברגע שסילק המוכר מניעים אלו, העסקה יכולה להסתיים בסיועו של המתווך הראשון, אלא שהמוכר כבר פנה לאחר. ואכמ"ל.

- ו. עוד טען הנתבע כי ע"פ חוק המתווכים, היות שהתובע לא היה הגורם הפעיל בעסקה, אינו זכאי לקבל תמורה על עבודתו. אנו דוחים טענה זו. אין אנו מחוייבים לפסוק ע"פ חוק המתווכים. בפרט שבכמה וכמה סעיפים הוא נוגד את ההלכה. הבולט שבהם: הקביעה כי אין חובת תשלום בלא הסכם כתוב בין הצדדים.⁴
- ז. נחלקו הפוסקים, כמה יש לשלם ל"מתחיל". יש פוסקים הסוברים שמתחיל מקבל מחצית מדמי התיווך ואחרים סוברים שמתחיל מקבל רק שליש מדמי התיווך.⁵ אנו נקטנו כאן לקולא כלפי הנתבע וקבענו כי מתחיל מקבל רק שליש מדמי התיווך. זהו גם המנהג הנפוץ יותר. בענייננו, לא מדובר ב"מתחיל קלאסי" (בו שני המתווכים היו שותפים לאותה עסקה ממש, וכאן אין הדבר כך), אלא התובע התחיל בהצגת העסקה הכללית, והמתווך השני סיים בעיסקה ספציפית. על כן סבור בית הדין כי יש לתת לתובע מעמד של "חצי מתחיל" באשר הוא נתן את הבסיס לעיסקה שנסגרה בסופו של דבר, אבל לא הציע את אותה העיסקה ממש. על כן קובע בית הדין, כי על הנתבע לשלם לתובע חצי משליש דמי התיווך המקוריים (2%), דהיינו 1/3% ממחיר העסקה. כלומר 4,467 ₪ + מע"מ.⁶ נזכיר בהקשר זה כי ביה"ד הוסמך לפסוק הן לדין, הן לפשרה והן לפי שיקול דעתו.
- ח. אנו דוחים את תביעת התובע לקבל 1% נוסף ממחיר העסקה בגלל הפסד עמלת הקבלן שהיה מקבל התובע מהקבלן. תביעה זו צריכה (אם בכלל) להיות מופנית כלפי הקבלן, או כלפי המתווך השני. אולם נתבע דנן, מה הוא כי ילינו עליו בענין זה? מה עוד שמדובר בספק מניעת רווח, ואף לא הובאו בפני ביה"ד הוכחות לענין זה (לא בדבר גובה הרווח, לא בדבר הסיבה לאי התשלום, ולא בענין השאלה האם שולמה עמלה זו למתווך השני?).
- ט. טענת הנתבע כי אין זה מן הדין שישלם פעמיים דמי תיווך, אינה משנה את מסקנתנו. ראשית, גם ע"פ פסק הדין עליו לשלם רק 1/3% בנוסף ל-1% שכבר שילם, ועדיין לא הגיע ל-2% להם התחייב בהסכם שבין הצדדים. שנית, וכי אם היה משלם על דעת עצמו לאדם כלשהו דמי תיווך, היה בכך בכדי למעט את חובתו לשלם דמי תיווך למי שזכאי להם?! שלישית, הדלת פתוחה בפניו לבחון את טענתו בבית דין במסגרת תביעה להחזר דמי תיווך ממר ק'.
- י. נציין כי פסק דיננו אינו כולל בשום צורה הכרעה כלשהי כלפי מר ק', לא לזכותו ולא לחובתו. כל צד רשאי לתבוע את מר ק' אם לדעתו לאחר פסק דין זה הוא חייב לו דבר מה.

⁴ החוק גם אינו מכיר במושג "מתחיל" כנ"ל. (במאמר מוסגר נאמר כי לא ברור שמטרת החוק היא תקנת בני המדינה, ואף אם אכן זו מטרתו, אין מטרה זו מצדיקה "לשפוך את המים עם התינוק". לא כל סעיפיו מוצדקים מבחינת טובת בני המדינה). כמו כן, לא נראה לנו שחוק המתווכים רכש מעמד של "מנהג המדינה" המחייב את כולם. אף שרבים מהמתווכים משתדלים "לכסות את עצמם" גם מבחינה חוקית, אין זה מוכיח על הפיכת החוק למנהג המדינה. אמנם עיין בשו"ת "עטרת דבורה" (ח"ב סי' לח') מאת הגר"א לביא שליט"א הסובר שמטרת החוק בדרישה להסכם בכתב עם המתווך - ראויה, ולדעתו החוק מחייב מבחינת ההלכה. ואף רכש לעצמו מעמד של מנהג המדינה. אמנם הוא לא הוכיח שאכן כך המנהג בפועל. וכן לא ברור שהתנאי "הגורם היעיל בעסקה" אכן אינו בבחינת "השקפה חילונית לתורה" ועדיין צ"ע.

⁵ ע' במקורות שבהערה 2.

⁶ נזכיר כי הנתבע שילם למתווך הנוסף רק 1% ממחיר העסקה.



החלטה:

הנתבע ישלם לתובע סך 4,467 ₪ + מע"מ עד לתאריך כ' שבט תש"ע, 4 בפברואר 2010.

והאמת והשלום אהבו

הרב ידידיה כהנא
דיין

הרב ניר ורגון
דיין

הרב אליעזר שנקולבסקי
אב"ד