

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5343658 טל' 03-5343655
אמייל: ys4180218@gmail.com

בס"ד

י' אדר תשע"ה
01/03/2015

ת.מ.: 192-02-15

הנתבעים:

התובעת:

שלום רב,

פסק דין

העובדות המוסכמות:

התובע מכר את דירתו בחיפה ע"י הנתבע ששימש עבורו כמתווך. לפני המכירה החתים הנתבע את התובע על התחייבות להעביר אליו בנאמנות 50,000 ₪ כדי שיחזיקם בנאמנות ויעבירם.

טענות התובע:

1. הנתבע אמר שיעביר את הכסף אל הקונה. הנתבע אמר שסוכם עם הקונה לרכוש את הדירה ב- 325,000. לדברי הנתבע הקונה ביקש שבחזרה המכירה יכתב 380,000 לצורכי משכנתא, וכך גם ישלם הקונה למוכר, כאשר התובע יפקיד בנאמנות 55,000 ₪ עבור הקונה. סכום זה יועבר לקונה רק אחר השלמת העסקה וגמר תשלומי הקונה למוכר.

2. לטענת התובע הסכום לא הועבר לקונה מעולם. המתווך שלשל את הכסף מכיסו. התובע חשד בעניין ותעד לצורך זה שיחה עם הקונה המעידה שהקונה לא קיבל את הכסף, וכן שיחה עם המתווך בה משתמע מדברי המתווך שמעביר את הכסף לקונה.

3. לפיכך דורש המוכר שיחזיר לו המתווך הנתבע את ה- 55,000 ₪.

4. מלבד זאת, התובע שילם לנתבע חלק מדמי התיווך - 6,000 ₪. התובע דורש אותם חזרה בגלל המרמה שנעשתה בתיווך זה.

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5343658 טל' 03-5343655
אמייל: ys4180218@gmail.com

טענות הנתבע

5. הנתבע הציג מספר גירסאות: האחת, שבאמת העביר את הכסף קונה.
6. השניה, שהכסף הגיע לידי המתווך אך הגיע לו בגלל הסכם מיוחד של המתווך עם המוכר שכל יתרה מעל 325,000 ₪ תועבר אל המתווך.
7. עוד טען שהיה צורך בדמי תיווך גבוהים במיוחד בגלל מצבה הקשה של דירת מרתף בקומה 2- היה צורך בעירוב מתווכים נוספים והם גבו את חלקם. וכן היה צורך במתן בסתר כדי לאשר את המשכנתא.
8. עוד טען טענת זה נהנה וזה אינו חסר.
9. וכן טען שזו נורמה מקובלת אצל מתווכים.
10. בסיכומי הנתבע העלה טענה נוספת לפיה גם אם היה התובע צודק, היה מגיע הכסף לקונה ולא לתובע, וממילא התובע אינו בעל דברים של הנתבע.
11. כמו כן דורש הנתבע מהתובע להשלים את דמי התיווך בסך 5800 ₪.

החלטת בית הדין

12. הנתבע ישיב לתובע את כספי הנאמנות.
 13. התובע חייב להשלים לנתבע את דימי התיווך.
 14. בית הדין אינו פוסק דבר לקונה.
 15. ההחלטה המעשית- הנתבע ישלם לתובע תוך 30 יום 49,200 ₪.
- נימוקים
16. לגבי גירסא א' של הנתבע לפיה העביר את כל הכסף לקונה, הנתבע עצמו סתר גירסא זו והודה מפורשות בבית הדין כי הכסף הגיע לכיסו.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5343658 טל' 03-5343655
אמייל: ys4180218@gmail.com

מלבד זאת, גם הקלטת של דברי הקונה מוכיחה שהקונה לא קיבל דבר.

17. לגבי הגירסא השניה- הנתבע הציג מסמך המתייחס לתיווך ובסופו שורות שבחלקן כתוב בכתב יד הנתבע שהתובע מתחייב לתת לנתבע כל יתרה מעל 325,000 ₪.

התובע הכחיש שחתם על דבר כזה.

התבוננות בשטר זה מעלה שאלה בדיני שטרות. השטר אינו מטויט, מה שמאפשר להוסיף בשורות שבין החלק המודפס לחתימה כל דבר. זהו שטר הניתן להזדייף שאינו שטר ולא ניתן להסתייע ממנו.

מלבד זאת השטר שהחתים בו הנתבע את התובע לגבי הנאמנות נראה כסותר שטר זה מכיוון ששם מדובר רק על העברה שלכספי הנאמנות ולא על השארתם בידי המתווך.

מלבד זאת, הנתבע הודה שידע בזמן חתימת שטר זה שיש קונה בסכום העולה על 325,000 ₪. לפיכך, החתמת התובע על שטר כזה אינה תקפה, כאשר הרושם הנוצר אצל המוכר הוא כי יש ספק גדול כמה יושג עבור הדירה ולכן מספק יתחייב התחייבות גדולה למתווך כדי להמריצו. חתימה כזו הינה טעות ודינה להיבטל.

18. לגבי הטענה שהיו עלויות כבדות של מתווכים נוספים- המתווך לא יכל לגבות סכומים אלו מהתובע בלי הסכמתו. היה עליו להודיע על העלויות קודם העסקה ולהיוועץ במוכר.

19. גם לגבי הטענה שהיו עלויות של סידור המשכנתא וכד', לא ניתן להוציא מאדם סכומים אלו בלי לשאול את פיו ופשוט.

20. זה נהנה וזה אינו חסר אינו מתיר לאדם לקחת את ממונו של זולתו, ובוודאי שלא לצמיתות.

21. לגבי הטענה שהקונה הוא התובע תהיה התייחסות להלן תחת הכותרת מעמדו של הקונה.

דמי התיווך

22. התובע טען שאינו צריך לשלם את דמי התיווך מפני שהמתווך הונה אותו בעסקה. המתווך טען שפעל ביושר וכדלעיל. טענת המתווך נדחתה.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5343658 טל' 03-5343655
אמייל: ys4180218@gmail.com

אמנם למרות זאת סבור בית הדין כי על המוכר לשלם דמי תיווך וזאת מהשיקולים
הבאים:

23. המתווך ההנה את המוכר. נוצרה עסקה ועליה זכה המוכר בממון. גם אם מעל המתווך
בחלק מחובותיו כלפי המוכר, בסופו של דבר ההנה את המוכר וזכאי לתמורה.

אמנם לסברא זו חייב המוכר רק בדמי התיווך הנהוגים בשוק ומדין נהנה ולא בדמי התיווך
המיוחדים שהוסכם עליהם.

24. יש כאן סברא נוספת. העסקה בוצעה במלואה והמוכר קיבל מהקונה 380,000 ₪. העובדה
שהמתווך הוציא מהקונה במרמה סכום ממון אחר השלמת העסקה, אינה חלק מהעסקה
אלא פעולה אחרת. פעולה זו אינה גורעת דבר מביצוע התיווך במלואו. לכן יצטרך המוכר
לקזז למתווך את שארית דמי התיווך.

כחיזוק לסברא זו יש לציין שבזמן קבלת עיקר דמי המקח, כבר ידע התובע שאין
קשר בין דמי ה'נאמנות' לעסקת המקח וכפי שסיפר בדיון.

מעמדו של הקונה

25. המוכר והמתווך הזכירו מספר פעמים שיתכן שיש לקונה זכויות בממון זה. המתווך אף
טען שמחמת זה אין למוכר זכות תביעה.

26. בית הדין אינו מקבל טענה זו. לדעתנו, העסקה שבוצעה בין המור לקונה היא עסקה נפרדת
מעניין דמי ה'נאמנות'. אילו היה הקונה בא לתבוע את המוכר על הסכום ששולם, היה יכול
לתבוע את המוכר גם אם אי אפשר היה לגבות חזרה את דמי הנאמנות. וכן להפך, דמי
הנאמנות נלקחו ע"י המתווך מהמוכר בלי הצדקה ואינם תלויים בשום חשבון אחר.

27. לכן דעת בית הדין היא שהמתווך ישיב את דמי הנאמנות למוכר בלבד.

28. לעצם זכויות הקונה בחלק מכספי המכירה, בית הדין אינו נכנס להכריע. הקונה לא הופיע
בפני בית הדין ולא ניתן להוציא פסק דין בלי לשמוע את הצדדים וטענותיהם. אך ורק אם
יפנה הקונה לבית הדין, יביע בית הדין את עמדתו.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5343658 טל' 03-5343655
אמייל: ys4180218@gmail.com

ובזאת באנו על החתום:

הרב אברהם מלכה

הרב ערן בגריש

הרב חיים והב- אב"ד