

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

בס"ד

כח תמוז תשע"ח

11/07/18

ת.מ. 259-04-18

התובע:

הנתבע:

פסק דין

הצדדים הופיעו בפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות, קבלו עליהם בקניין את החלטות בית הדין, טענו את טענותיהם והביאו את ראיותיהם. כמו כן זימן בית הדין עדים.

עובדות מוסכמות

הנתבע שכר דירה באלעד לפני כחמש שנים. הדירה הייתה שייכת למשכיר ואביו, ורשומה על שם המשכיר בלבד. תשלומי השכירות הועברו מהשוכר למשכיר. לפני כשנתיים נפטר אביו של המשכיר, וחלקו של אב המשכיר בדירה התחלק בין יורשי האב. הוצע למשכיר לרכוש את חלק האב, אמנם לא השתוו על המחיר. יורשי האב ביקשו לממש את הנכס. לימים, לפני חודשים אחדים, פנה גיסו של המשכיר, לתובע, אשר הינו מתווך, וביקשו למצוא קונה במחיר הגבוה האפשרי. לא נחתמה בלעדיות.

התובע בא לדירה עם מתעניינים מספר פעמים. התובע הציע לשוכר לקנות את הדירה בדמי תיווך מוזלים - 1.5% במקום 2%. השוכר אמר למתווך שלדעתו אינו צריך לשלם תיווך אם תצא עסקה כזו לפועל, הן בגלל היותו מצרן והן בגלל הבטחת המשכיר להקדים להודיע לשוכר לפני מכירת הנכס למי שיהיה. כל אחד מהצדדים אמר לשני שישאל את רבו וכל צד חזר עם תשובה התואמת את עמדתו...

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

המתווך העמיד את השוכר על האפשרויות הגלומות בדירה, בין השאר באפשרות לנצל את גג המבנה הצמוד לדירה.

לאחר נסיונות לשווק את הדירה במחיר גבוה, והבאת כמה מתעניינים, פנה המתווך שוב לשוכר והציע לו לרכוש את הדירה במחיר של 1,450,000 ש"ח. לאחר סירוב השוכר, פנה המתווך שוב למוכר והציע לו לרכוש את הדירה ב- 1,430,000 ₪. לאחר ימים אחדים השיב השוכר תשובה חיובית. המתווך פנה אל גיסו של המשכיר, וקיבל את הסכמתו הסופית למכירה.

העסקה עצמה וקביעת תנאי התשלום והמסירה, נקבעו במו"מ בין המשכיר לשוכר וללא מעורבות המתווך.

צד המוכרים שילם דמי תיווך למתווך בסך 10,000 ₪ כפי שסוכם ביניהם מראש.

טענות התובע

תיווכתי לו את הדירה. מגיעים לי דמי תיווך בסך 1.5% מהעסקה שהם 21,450 ₪.

טענות הנתבע

המשכיר הבטיח לי שיציע לי את הדירה לפני כל קונה אחר.

מעולם לא התחייבתי לשלם לתובע דמי תיווך.

אני מצרן והמשכיר שהינו ירא שמים היה חייב לפנות אלי.

התנהלותי ההגונה עם המשכיר לאורך השנים והיכרותנו, גרמה להעדפה שלי אצלו על פני כל רוכש אחר ולכן אחרי הסכמה על מכירה היה פונה אלי בכל מקרה.

הגיס ששכר את המתווך, אינו בעל הנכס והוא לא תיווך בין השוכר לבין בעל הנכס האמיתי שהוא המשכיר.

המתווך לא הביא לי תועלת אלא רק נזק, כיוון שבמעשיו העלה את מחיר הדירה וגרם לי הוצאה גדולה יותר. גם המשכיר מצד עצמו, לולי גיסו והמתווך, היה מסכים למכור נמוך יותר. לא נחתמה בלעדיות כחוק.

עדות המשכיר

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

הדירה נרכשה ע"י אבי ועל ידי בחלקים שווים. אימי ויתרה בבית הדין על חלקה בדירה וכל האחים והאחיות הוגדרו כיורשים בנכס זה. אמרתי לשוכר בתחילת התהליך שאיידע אותו על התקדמות. איני זוכר אם אמרתי לגיסי על כך. כשהודיע לי גיסי שיש קונה, שאלתי את גיסי אם הקונה הוא שוכר הדירה, והשיב שכן. התקשרתי לשוכר ואמר לי שזה הוא. ידעתי שגיסי פונה למתווך. המחיר שהשיג המתווך היה מקובל עלי. לא התעניינתי במו"מ על המחיר בגלל שיקולים משפחתיים. נח לי לקיים את העסקה עם השוכר, אך לגבי המחיר הייתי מוכרח לפעול לפי רצון האחים.

לשאלת בית הדין האם הודיע לשוכר שהדירה מוצעת למכירה, השיב שלא. לשאלה מדוע לא, לא השיב תשובה המניחה את הדעת.

עדות גיס המשכיר

לא ידעתי את פרטי העסקה בין חותני למשכיר עד שבא המשכיר ואמר. התחייבתי למתווך בשם המוכרים כולם על 10,000 ₪. איני מכיר את השוכר וגיסי לא אמר לי עליו כלום. רק אחרי ההסכמה למחיר נודע לי שהקונה הא השוכר.

דין והכרעה

מעשה התיווך- גומר שאינו מתחיל

בנידונו למעשה התיווך היו שני חלקים, יפוי העסקה בעיני הקונה ע"י העמדתו על נושא הגג, וכן סגירת המכר. יצירת הקשר הראשוני בין הצדדים לא הייתה מליאה, ומהמו"מ הסופי בין הצדדים, המתווך הודר. הסכום נסגר על ידי המתווך אבל יתר פרטי החוזה לא נסגרו על ידו. בתיווך קיימים שלושה חלקים- מתחיל אמצעי וגומר. קציצת הסכום היא חלק מפעולת הגומר. ומבואר בפוסקים (שו"ת רבי ידידיה טיאה וייל (בעל הקרבן נתנאל) חו"מ סי' ט) שבמקום שיש רק גומר ואין מתחיל, נוטל הגומר שכר מושלם, כי עיקר התיווך הוא הגומר. ולפיכך בנידונו מצד מעשה התיווך יש לחייב.

זאת ועוד, הקונה לא שוחח עם אף גורם מחוץ לתובע. אם התובע לא עשה כלום, עם מי סגר השוכר. המו"מ נעשה דרך המתווך וסגירת הסכום נעשתה על ידו, ולכן, עבודת התיווך היא עבודת תיווך המחייבת.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

קציצה

כאשר פנה המתווך אל השוכר בהצעה, הבהיר המתווך שידרוש שכר. השוכר השיב שזה מוזר לו ושישאל רב, אבל לא אמר בפירוש שאינו מוכן לשלם דמי תיווך בשום פנים ואופן. לשאלת רב קיבל תשובה שהינו פטור. כאשר פנה המתווך אל השוכר שנית והציע את המחיר הסופי, שיתף השוכר פעולה בלא דיבור נוסף על שכר התיווך.

והנה, אילו היה הקונה מבהיר שאינו מוכן לשלם על התיווך דבר, אזי משמעות פניית המתווך לשוכר היא ויתור של המתווך על שכרו והסכמה לשרת את השוכר בחינם ולהסתפק בשכר מהמוכרים (עי' סי' רכא וסי' שלב). אמנם בנידוננו לא זה מה שנאמר, אלא אמירה בסגנון שישאל רב וכד' כלומר שמוכן להתעסק על דעת שישולם ע"פ ההלכה במידה שיש חיוב.

את הקציצה שדרש המתווך לא ניתן לחייב, כיוון שלא הוסכמה, אמנם את דמי התיווך הנמוכים ביותר הנהוגים בעסקאות כאלו, ניתן לחייב מדין יורד ומדין נהנה (רא' באור הגר"א קפה, יג וכן בבאור הגר"א פז קיז).

זאת ועוד, כתב בשו"ת פרי תבואה והו"ד להלכה בפת"ש (רסד סק"ג) ד'היכא דהווי ודאי הנאה, לא אכפת לן במה שגילה הנהנה דעתו שאינו רוצה לשלם לו'. והיינו שמדין יורד אפשר לתבוע את דמי ההנאה בשדה העשויה לכך וכנידו"ד.

על פי בירור שעשה בית הדין, יש בעיר אלעד עסקאות שמשלמים עליהם אחוז אחד. עוד ניסה בית הדין לברר איך המנהג כאשר העסקה נסגרת עם שכן או שוכר או מישהו שהמידע היה בידו. כאן לא היה מענה ברור כמה מורידים מאחוז אחד, אם כי הוזכר שמתפשרים כה"ג. לכן, על דרך פשר קובע בית הדין להוריד מהאחוז של המתווך, כשישית, שהיא מחצית מחלקו של המתחיל.

תועלת מעשה התיווך

השוכר טוען כי המתווך לא סייע לו, וכי כל מטרת מעשה המתווך הייתה להעלות את המחיר בניגוד לצרכיו של השוכר ובניגוד למה שיכל לסגור עם המשכיר. כמו כן טוען השוכר כי בגלל התיווך נאלץ לבצע את העסקה בהקדם ונמנע ממנו רווח פוטנציאלי מהנכס שהיה לו בירושלים.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

במישור העקרוני, תועלת התיווך היא סגירת העסקה. הפערים בין הרוכשים או המוכרים השונים, אינם כדי כל מחיר העסקה אלא בד"כ עד כחמישית ממנה, ולמרות זאת מקבל המתווך את אחוזיו מכל העסקה. ההיגיון שבדבר הוא שהמתווך הביא את העסקה לידי גמר, הצדדים רצו את העסקה בתנאים שנסגרה, ומכיוון שתורם המתווך לסגירת העסקה, זה נחשב להנאת ממון שמקובל לשלם עליה ממון ועל זה משלמים למתווך.

לפיכך, עצם הסכמת השוכר לעסקה מוכיחה שיש לו הנאה בעסקה זו, עליה צריך לשלם למתווך שהסב את ההנאה.

במישור העובדתי יש לציין עוד- המשכיר לא היה בעלים יחידי אלא במחצית ועוד שישיית מהנכס. המשכיר לא רצה ולא היה יכול לסגור את העסקה בלי גיסיו וכפי שעלה בעדויות.

יצוין עוד כי המשכיר לא אמר לגיסו שהשוכר הוא קונה פוטנציאלי ובעצם לא הגן עליו מפני סגירה של גיסו ע"י המתווך, עם קונה אחר. טענת בר מצרא לא הייתה מועילה כאשר מצרנות שוכר תלויה במחלוקת (רא' חו"מ קעה, סג וסמ"ע ס"ק קטז ופת"ש ס"ק כח). הקונה הוא הנחשב למוחזק ובטענת ספק לא ניתן היה להוציא ממנו (שם ורא' גם בציץ אליעזר ח"ו סי' מב קונטרס אורחות המשפטים פ"ו אות ה).

כפי שהתברר בעדויות, הגיס היה שותף בבעלות הנכס ובעל סמכויות מליאות לגבי שכירת שרותי התיווך.

דינא דמלכותא

הנתבע הזכיר שלא נחתמה בלעדיות וע"פ חוק לא ניתן לחייב תיווך כה"ג. והנה יש להאריך בגדרי דד"ד בא"י ובמלכות ישראל, ובתקנות שבין אדם לחבירו ואם היה ראוי לבי"ד לתקן כה"ג.

אמנם בנדוננו דומה שמוסכם בין הצדדים כי מנהג המקום שבו נעשתה העסקה היא לשלם על תיווך. גם מדברי השוכר עולה כי לולי הנסיבות המיוחדות וטענות הפטור שעלו מהן, גם השוכר היה מסכים לשלם דמי תיווך. לכן נראה לחייב על הנאת תיווך בנידו"ד.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

יש לציין עוד כי ישנם שני מחייבים בשכר תיווך, שכר פעולה ככל פועל, ודמי הנאה. החוק מתייחס לחיוב מדין פועל, אולם אין זה ברור שלא ניתן לחייב מדין ההנאה (וכגון שכר שדכנים). גם אם הפסיקה השוטפת בערכאות אינה כן, אין לזה תוקף ד"ד.

העולה לדינא - כאמור לעיל החלטת בית הדין היא לחייב אחוז אחד פחות כשישית שהם 12,000 ₪.

לסיכום:

על השוכר לשלם למתווך 12,000 ₪.
והאמת והשלום אהבו.

ובזאת באנו על החתום:

הרב ישי סלומון

הרב חיים קובלר

הרב חיים והב