



בס"ד, ח' בחשון תשפ"ו

30 באוקטובר 2025

תיק מס' 85031-2

## פסק דין בערעור

לבין

בעניין שבין

מתווך

עמותה

להלן 'התובע' / 'המשיב'

להלן 'הנתבעת' / 'המערערת'

### א. רקע

הובא לעיוני ערעורה של המערערת על פסק הדין של בית הדין קמא במושב כבוד הדיינים, אב"ד הרב יוסף כרמל, הרב אסף הר נוי והרב חגי פישר, שעסק במחלוקת בין הצדדים בנוגע לשאלה אם המשיב זכאי לתשלום דמי תיווך מהמערערת.

להלן השתלשלות העניינים בקצרה:

התובע/המשיב הינו בעל עסק לתיווך נדל"ן, ומחזיק ברישיון רשמי לתיווך מטעם מדינת שוויץ, שם עיקר עיסוקו בתיווך. כחלק מעסקי התיווך שלו, מחזיק התובע במשרד בישראל, המשמש כשלוחה של החברה בשוויץ, ובשנים האחרונות הוא תיווך במספר עסקאות נדל"ן בישראל.

הנתבעת/המערערת הינה עמותה, אשר ביקשה לקראת סוף שנת 2022 למניינם, לרכוש בנין גדול בירושלים עבור פעילותה.

המשיב יצר קשר עם המערערת באמצעות איש הקשר, מר 1, והציע לה לרכוש בנין גדול ברחוב האור 8 בירושלים (להלן: **הנכס**), השייך למר \_\_\_\_\_ (להלן: **המוכר**).

לאחר שהעמותה הבינה כי הנכס יכול להתאים לה, עודכן התובע כי האיש שיטפל בכך מטעם העמותה הוא מנכ"ל העמותה (להלן: **המנכ"ל**).

בתחילת חודש אוקטובר 2022 למניינם, החלו שיחות טלפון בין התובע למנכ"ל, וכן נשלח מייל מטעם התובע בתאריך ה-3.10.22 מהכתובת הרשמית של חברת התיווך של התובע - "Suisse Estates" (להלן **המייל**). במייל זה עודכן התובע את המנכ"ל בנוגע לקיום פגישה וסיור עם המוכר בנכס ואף נכתב בו כי הוא מצפה לתשלום עבור שירותיו כמתווך, בסכום הוגן ששני הצדדים יסכימו לו. מייל זה נשלח גם בתכתובת הווטסאפ בין התובע למנכ"ל, ואף הועבר על ידי המנכ"ל לעורך הדין פלוני, המתנדב בעמותה.

### עמוד 1 מתוך 7

**משרד ראשי:** רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



בימים שלאחר מכן, המשיכו תכתובות בין התובע למנכ"ל, עם עדכונים לגבי הפגישה עם המוכר בנכס, ובשל נסיעתו של התובע לחו"ל, הוא עדכן את המנכ"ל שמי שיגיע לפגישה ולסיור בנכס מטעמו יהיה נציגו (להלן: הנציג), ואף שלח לו את המספר שלו.

ביום 6.10.22 למניינם, התקיים הסיור בנכס, בו נכחו המנכ"ל, הנציג ובנו של מוכר הנכס (להלן: הסיור).

בימים שלאחר הסיור, שלח התובע הודעות למנכ"ל בכדי להבין היכן הדברים עומדים. המנכ"ל לפעמים ענה ולפעמים התעלם, וביום 6.11.22, שאל התובע פעם נוספת - אם הוא יכול לסייע במשהו בנוגע לעסקה המתקמת, והמנכ"ל השיב כי המחיר שמוצע הוא לא המחיר שהוא הציג לו וביקש ממנו לקחת "צעד לאחור".

כעבור מספר חודשים נחתמה העסקה לקניית הנכס, והעמותה קנתה אותו מהמוכר בסכום של 60 מיליון ₪.

התובע פנה לנתבעת מספר פעמים בכדי לקבל שכר טרחה בגובה 2% מהעסקה, עבור עבודת התיווך שעשה, ואילו הנתבעת, שאינה רואה בו כמתווך, סירבה לשלם לו.

הצדדים הגיעו לדין תורה בנוגע לסכסוך זה לפני בית הדין קמא.

## ב. פסק הדין של בית הדין קמא

בתאריך י"א תמוז תשפ"ה פסק בית הדין קמא בעניינם. וכך כתב בפרק 'החלטות':

1. הנתבעת חייבת לשלם לתובע סך 492,000 ₪ עבור דמי תיווך.
2. בנוסף, הנתבעת חייבת לשלם לתובע 19,800 ₪ עבור אגרת בית הדין.
3. את הסכומים הנ"ל תשלם הנתבעת תוך 35 יום ממועד מתן פסק דין זה.
4. ניתן לערער על פסק הדין, תוך 30 יום ממועד מתן פסק הדין.

המערערת הגישה ערעור והמשיב הגיב לערעור זה.

להלן עיקרי טענות הצדדים.

## ג. טענות המערערת

1. לאורך כל פסק הדין ניכר שבית הדין קמא הגיע עם הנחות מוקדמות ושגויות בנוגע להתנהלות החברה החרדית. הנחות אלו הובילו את בית הדין למסקנה כי ציבור זה אינו נוהג להעלות דברים על הכתב, תוך רמיזה שיש בכך כוונה להתחמק מתשלומי מיסים. הנחות אלו הובילו את בית הדין קמא למסקנה כי למרות שעל פי החוק מתווך אינו רשאי לקבל דמי תיווך כאשר הוא לא מחתים את הלקוחות על חוזה, בציבור החרדי הדין שונה.



2. מעבר לכך שמדובר בהכללה שאיננה נכונה בצורה כזאת על כלל הציבור החרדי, היא לא תואמת את הנידון דידן, כאשר המערערת היא עמותה בעלת אוריינטציה אמריקאית, ופועלת בצורה מסודרת על פי כל חוק. המערערת הציגה מסמכים שמעידים על התנהלותה המסודרת.
3. גם בציבור החרדי, כאשר מדובר בעסקאות גדולות כמו עסקת תיווך בה מבוקש סכום של למעלה ממיליון ₪ כפי שמבקש המשיב, לא מקובל לכרות הסכמים בלא חוזה מסודר. ממילא, כאן כולם אמורים לקבל את דברי החתם סופר שדינא דמלכותא דינא.
4. הראיות עליהן התבסס בית הדין קמא אינן מבוססות דיין. כך נטען הן ביחס לראיות מהדוא"ל שהוגש לבית הדין, והן בכך שבית הדין קמא קיבל את עדותו של הנציג, על אף העובדה שהוא נוגע בדבר.
5. בית הדין סירב לברר את הדברים לאשורם מול משרד עורכי הדין הרצוג פוקס נאמן שטיפל בכל הליך הרכישה, על אף שהיה ביכולתם לשפוך אור על הבנת הדברים.
6. קביעתו של בית הדין קמא כי הרצון של המערערת לדון בפני בית דין זה ולא לשלם מרצונה בלא דיון משפטי היא 'ללא הצדקה' ולכן השית על המערערת חיוב הוצאות. דברי בית הדין בעניין זה אינם מובנים. מדוע יש פגם בכך שהמערערת לא היתה מוכנה לשלם את מה שלדעתה איננה חייבת לשלם בלא פסיקה של בית דין זה?

#### ד. תגובת המשיב

1. קביעת בית הדין קמא נבעה מניתוח הראיות שעמדו בפניו. בית הדין הסיק שהמשיב הינו הגורם היעיל בעסקה, המערערת ידעה את זה והכירה את דרישת התשלום שלו, ולכן הוא זכאי לשכרו. זאת בייחוד לאור העובדה שכולם מסכימים כי המשיב כתב במפורש 'אני סומך שתשלם לי תיווך הגון'.
2. אין משמעות מהותית לכלל טענות המערערת כיוון שהן לא שוללות את הקביעה המהותית. הערעור בכללותו הינו ערעור סרק שמתרכז בנושאים צדדיים ואין מטרתו אלא לעכב את ההליך.
3. לאור הנ"ל מתבקש, בנוסף לדחיית הערעור, לחייב את המערערת בהוצאות נוספות בגין ניהול הליך סרק.

#### ה. כללי הערעור והמסקנה העקרונית

בסעיף (4) לסדרי הדין המפורסמים באתר בית הדין נכתב כך:

אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

#### עמוד 3 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.

**לאחר עיון מעמיק בפסק הדין של בית הדין קמא, בטענות הצדדים ובחומרים שנשלחו לבית הדין אני דוחה את הערעור, כפי שאסביר בהמשך.**

## ו. נושאי הדיון

1. הדין העקרוני במצבים בהם לא מתקיימת 'דרישת הכתב' בתיווך

2. היישום בנידון דידן

3. גובה התשלום במצב זה

4. חיוב הוצאות

## ז. הדין העקרוני במצבים בהם לא מתקיימת 'דרישת הכתב' בתיווך

מדיניות בית הדין בפסיקות חוזרות בנושא זה (כגון פס"ד ארץ חמדה גזית 70003, 72059), כפי שציטט בית הדין קמא, היא כי שכאשר המתווך פעל והיווה גורם יעיל וכן היה ברור לשני הצדדים כי הוא מצפה לשכר עבור עבודתו, מוטלת חובת תשלום על אף שלא התקיימה דרישת הכתב שהחוק קובע בנוגע לעסקאות תיווך מקרקעין.

הרעיון היסודי הוא שעל אף העובדה שבית הדין סבור כי הכלל 'דינא דמלכותא דינא' תקף גם בנוגע לדרישת הכתב בתיווך מקרקעין, יש לסייג זאת במקרים כגון הנידון דידן, כאשר בית הדין מתרשם כי היה ברור לצדדים שמדובר בפעולת תיווך ששכרה בצידה, וההסתמכות על החוק מגיעה בתור ניסיון לנצל את המתווך ולהתחמק מהסיכום המוקדם בין הצדדים.

## ח. היישום בנידון דידן

בית הדין קמא, לאחר שמיעת הצדדים בדיון שנערך, וכן על בסיס ראיות שהוגשו על ידי שני הצדדים, קבע כי המשיב פעל והיווה גורם יעיל. מסקנה זו נראית נכונה לאור העובדה שהסיוע בנכס נעשה בתיווכו של המשיב, וכן לאור מכלול הראיות שהובאו בעניין זה. כמו כן, הפעיל את שיקול דעתו וסבר כפי שאכן נראה סביר גם לעני"ד, שלא ניתן לקבל את טענת המערערת על כך שהמנכ"ל לא ראה את חלקה האחרון של ההודעה, בה המשיב כותב בצורה מפורשת על כך שידרוש שכר הוגן עבור עבודתו. כפי שהוצג לבית הדין קמא, מדובר במייל שנשלח למנכ"ל המערערת ואחר כך נשלח לו צילום של המייל בהודעת וואצאפ.

בנוסף, ההודעה הועברה על ידי המנכ"ל עצמו לעו"ד פלוני, וכן חלקים מתוכן ההודעה צוטטו על ידי המנכ"ל במייל ששלח למר מינץ. במצב כזה יסוד חיוב התשלום על בסיס דין 'נהנה' מוצק. ראיות

עמוד 4 מתוך 7

**משרד ראשי:** רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. **Main Office:**

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



אלו התחזקו גם למשמע דבריו של הנציג, כמו ראיות נוספות שהוצגו, אולם ההחלטה להוציא ממון לא התבססה על דבריו כעד, אלא כחיזוק חיצוני לראיות המוצקות הנ"ל.

בית הדין קמא חיזק את קביעתו בכך שמדובר בציבור חרדי שבו מקובל לקיים עסקאות תיווך בלא חתימה. נימוק זה עשוי להיות הכרחי במצבים שבהם לא היה סיכום מוקדם מפורש בין הצדדים. אולם, בנידון דידן שהיתה אמירה מפורשת של המשיב על כך שמדובר בתיווך וכי הוא ידרוש על כך שכר הוגן, נימוק זה הוא בבחינת "מעבר לצורך", ואינו נדרש מעיקר הדין.

**לכן, איני מוצא מקום להתערב בהחלטת בית הדין קמא על כך שקיים בנידון דידן יסוד מספיק לחיוב בתשלום עבור עבודת התיווך שביצע המשיב.**

### ט. שיעור התשלום במצב זה

בנוגע לסכום שאותו יש לחייב, במצב שבו לא היה סיכום מפורש בנוגע לסכום התיווך, כל עוד לא יוכח שהיה ברור לצדדים שיהיה צורך לשלם תשלום מלא, יש בהחלט מקום להפחית את שיעור התשלום, כפי שבית הדין קמא טען וביסס את דבריו על מספר נימוקים שונים, ולא חייב אלא בשיעור של 0.82%.

חיזוק לקביעה זו ניתן למצוא בשו"ת 'מים רבים' ח"ד סי' כז (שהביא בהקשר זה בשו"ת עטרת דבורה ח"ב עמ' 890) שעסק בשאלה דומה: מציאות שבה המלך קבע שמתווכים לא זכאים לקבל שכר עבור תיווך אלא אם הם 'נקובים בשמות ופורעים מס למלך'. ופסק רבי רפאל מילדולה כך:

'מיהו באותם המקומות שהסרסורים הם נקובים בשמות ופורעים מס למלך על האומנות שלהם, ושכרם קצוב כך למאה, ודאי שהשדכן אם אינו מהנקובים בשמות אינו יכול לתבוע כך למאה כפי קצבת הסרסור, אלא שמין לו שכר טרחו ויפשרו ביניהם על שיעור שכרו...'

כלומר, שכאשר המתווך לא עומד בנורמות החוקיות, יהיה לזה 'מחיר' והוא לא יכול לדרוש את אותו השכר המקובל לו זוכים מתווכים שעומדים בדרישות אלו.

כמו בכל מצב שבו נכון לפשר, הדבר נתון לשיקול דעתו של בית הדין. בית הדין קמא בחר לאור כלל השיקולים שעמדו בפניו כי נכון להפחית את דמי התיווך לסך של 0.82%. היות ואיני מוצא טעות הנראית לעין בשיקול הדעת של בית הדין, אינני מוצא מקום להתערב ולשנות את סכום ההפחתה עליה החליט בית הדין.

**לאור זאת אני קובע כי יש לדחות את הערעור וכי פסק הדין של בית הדין קמא עומד.**

### י. חיוב הוצאות

בית הדין קמא חייב את המערערת בתשלום מלוא אגרת בית הדין בסך 19.800 ש"ח ונימק זאת כך:



בית הדין מוצא לנכון לחייב את הנתבעת בתשלום מלא של הוצאות בית הדין וזאת משום שהנתבעת סירבה לשלם לתובע דמי תיווך אף בסכום מועט, למרות שברור היה לה שהיה לתובע חלק מרכזי ביצירת הקשר שהוביל לסגירת העסקה.

בנוסף, ניכר הדבר שהנתבעת ניסתה להתחמק מכל קשר עם התובע ברגע שמסר את המידע לגבי הנכס, בצורה שאינה ראויה ולא מקובלת. התנהלות הנתבעת היא שגלגלה את הפרשה לבית הדין, ללא הצדקה, ולכן עליה לשאת בתשלום מלא על אגרת בית הדין.

לעומת זאת, לגבי הוצאות המשפט, ובתוכם שכ"ט היועצים המשפטיים וכד', אין לחייב עליהם, שכן ע"פ ההלכה אין לחייב בהוצאות הכרוכות בדין (ע"י סנהדרין דף לא, ע"ב ובראשונים שם ובשולחן ערוך, חו"מ סימן יד), אלא רק במקרים חריגים. כיוון שבמקרה זה היה מקום לשאלה מה שיעור שכר הטרחה לו זכאי התובע, הרי שלא התקיימו התנאים החריגים המצדיקים פסיקה לגבי הוצאות.

**לסיכום: הנתבעת חייבת לשלם לתובע 19,800 ₪ עבור אגרת בית הדין ופטורה מלשלם על הוצאות המשפט ושכ"ט טוען רבני.**

המערערת טענה כי אינה מבינה כיצד בית הדין קמא חייב אותה בהוצאות על כך שלא הסכימה לשלם את מה שלדעתה אינה חייבת לשלם ודרשה לקיים דיון בבית הדין של ארץ חמדה גזית.

כפי שציטטתי, הסיבה שבגינה בית הדין קמא החליט לחייב את המערערת במלוא אגרת בית הדין איננה מפני שדרשה דיון בבית הדין קמא, אלא בשל העובדה שהתחמקה מהמשיב לאורך זמן, וכן מפני שלא הסכימה לשלם למשיב דבר מחוץ לכותלי בית הדין, ואף לאחר שהצדדים קבלו חוות דעת מהרב ברגר. בית הדין התרשם שבכך שהמערערת נהגה בחוסר הגינות ולכן לפי שיקול דעתו היה מקום לחייב אותה באגרת בית הדין.

**לא ניתן לקבוע שהתקיימה כאן אחת מעילות הערעור הקבועות בסדרי הדין, ולכן אינני מוצא מקום להתערב בהחלטה זו.**

בנוגע לתביעת המשיב לחייב את המערערת בהוצאות עבור ניהול הליך סרק, על אף העובדה שאני דוחה את הערעור, אין בכך בכדי לקבוע שמדובר בערעור סרק ואינני מוצא לנכון לחרוג מהמקובל ולכן אני דוחה את בקשת המשיב בעניין זה ואינני מחייב את המערערת בהוצאות.



## יא. החלטות

1. פסק הדין של בית הדין קמא תקף ללא שינוי.
2. המערערת חייבת לשלם למשיב סך 492,000 ₪ עבור דמי תיווך.
3. בנוסף, המערערת חייבת לשלם למשיב 19,800 ₪ עבור אגרת בית הדין.
4. את הסכומים הנ"ל המערערת חייבת לשלם תוך 35 יום ממועד מתן פסק דין זה.
5. אין חיוב הוצאות.
6. לא ניתן לערער על פסק דין זה.

פסק הדין ניתן בתאריך ח בחשון תשפ"ו, 30 באוקטובר 2025

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר, אב"ד