



בס"ד, י"ג בתמוז תשפ"ב

12 ביולי 2022

תיק 82097

פסק דין

ובין	בעניין שבין
הנתבעת	התובע
שוכרת דירה	מתווך דירות

א. רקע

לפני כשנה, הנתבעת ובעלה חיפשו דירה להשכרה, והתקציב שקבעו לעצמם עמד על 6,500 ש"ח לחודש. במהלך חיפוש הדירות, יצרו הנתבעת ובעלה קשר עם יי (להלן בעלת הדירה) – חברה של הנתבעת (חלק מילדיהן לומדים באותן מסגרות), והתעניינו באפשרות לשכור את דירתה (להלן, הדירה). בעלי הדירה דרשו סכום של 7,500 ₪ לחודש על שכירות הדירה, ובשל הפערים הכספיים שהתגלעו במשא ומתן הנתבעת ובעלה לא שכרו את הדירה.

בסופו של דבר, הדירה הושכרה לדיירת בשם ח' (להלן, השוכרת) תמורת 7,000 ₪ לחודש. לאחר מספר חודשים פנתה השוכרת לתובע, המשמש כמתווך, כיוון שרצתה לצאת מהדירה לפני סיום חוזה השכירות שלה, חיפשה מי שישכור את הדירה במקומה, וחתמה עמו על הסכם תיווך ללא בלעדיות.

התובע החל לפרסם את הדירה במסגרת קבוצות וואצאפ של השכונה, ונקב בשכירות חודשית של 7,200 ₪ לצרכי משא ומתן. משראתה הנתבעת את ההודעה, יצרה קשר עם התובע והתעניינה בפרטי הדירה. התובע שלח לה מידע על הדירה בצירוף סרטון קצר המראה את פנים הדירה. הנתבעת ובעלה הביעו את רצונם לראות את הדירה, והתובע הזמינם לכתובת, בסמוך לדירה, ביום 14 במרץ 2022 בשעה 15:16. התובע עצמו קבע קודם לכן להיפגש בשעה 16:00 עם שוכרים פוטנציאליים נוספים.

הדברים התגלגלו כך שהשוכר הפוטנציאלי הנוסף שקבע עם התובע לשעה 16:00 איחר מעט, בעוד שהנתבעים הקדימו קמעה, ולמעשה פגשו הנתבעים את התובע בשעה שפנה להראות לשוכר הפוטנציאלי את הדירה. התובע והנתבעת זיהו אחד את השני, אך הנתבעת לא חתמה על הסכם תיווך. התובע ביקש מהנתבעים להמתין לאחר שיסיים להציג את הדירה לשוכר הפוטנציאלי.

הנתבעים הבינו שהתובע פונה לכיון הבנין, והסיקו מכך שמדובר בדירתה של בעלת הדירה, אשר למיטב ידיעתם היתה מושכרת באותה עת. הנתבעת יצרה באופן מיידי קשר טלפוני עם בעלת הדירה, שלא היתה מודעת לכך שמתנהל דין ודברים על שכירות הדירה (השוכרת היא שחיפשה מחליף במקומה).

עמוד 1 מתוך 7

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לאחר שסיים התובע להציג את הדירה לשוכר הפוטנציאלי, חזר אל הנתבעת ובעלה על מנת להחתימם על הסכם תיווך במטרה להראות להם את הדירה, אולם הנתבעת ובעלה הודיעו לו שהם כבר מכירים את הדירה ואינם מוכנים לחתום על הסכם התיווך.

באותו הערב, אחרי שבעלת הדירה ביררה את המצב עם השוכרת, היא התקשרה אל הנתבעת, ולאחר משא ומתן סיכמו על שכירות הדירה בסכום של 7,000 ש"ח לחודש. הנתבעים נכנסו לדירה בחודש אפריל 2022.

כאשר נודע הדבר לתובע הוא דרש מהנתבעת דמי תיווך עבור עסקת השכירות כיון שלטענתו הוא זה שהיה "הגורם היעיל" להוצאת העסקה לפועל. לעומתו טענה הנתבעת שאינה חייבת לשלם דמי תיווך, כיון שקשריה עם בעלת הדירה היו מביאים לכך שהייתה מיידעת אותה באופן ישיר שהדירה עומדת להשכרה. זו תמצית המחלוקת.

ב. טענות התובע

התובע טוען שמגיעים לו דמי התיווך במלואם בסך 7000 ₪ + מע"מ, בגין העובדה שהוא היה "הגורם היעיל", כלשון החוק, שהביא לכריתת הסכם השכירות, כיון שבלעדיו לא היתה התובעת מודעת לכך שהדירה עומדת להשכרה.

כנגד טענת הנתבעת על כך שהכתובת שנרשמה בהודעה ששלח התובע עם פרטי הפגישה הייתה כתובת לא מדויקת, ויש ללמוד מזה על חוסר ישרותו של התובע, הסביר התובע שזו דרך ההתנהלות הרגילה ומטרתה למנוע מאנשים לא ישרים לעקוף את המתווך למרות שכן נהנו משירותי התיווך שקבלו ממנו. נראה שבמהלך הדיון הסבר זה של התובע התקבל על ידי הנתבעת.

התובע טען שהנתבעת ובעלה עקפו אותו ורימו אותו בכך שהם טענו שכבר הכירו את הדירה, בעוד שהאמת שאת המידע החשוב על כך שהדירה עומדת להשכרה קיבלו רק לאחר שהגיעו לפגישה המתוכננת איתו, וראו היכן נפגש עם השוכר הפוטנציאלי לפנייהם.

במשך רוב הדיון לא שוכנע התובע שהנתבעת התעניינה בעבר בדירה זו, אבל כאשר הנתבעת הראתה לו התכתבות בווצאפ עם בעלת הדירה מתקופת הקיץ בעניין הדירה הוא קיבל את גרסת הנתבעת בכך שהיתה לה היכרות עם בעלת הדירה וידיעה עקרונית לגבי טיב הדירה. יחד עם זאת, לדעת התובע אין בעובדות אלו לפגוע בהגדרת עבודת התיווך שלו כגורם היעיל כנדרש בחוק.

התובע טוען שבעלי הדירה לא היו חוזרים לנתבעת ובעלה להציע להם את הדירה אם השוכרת היתה מוצאת שוכר חלופי, וכראיה לכך ציין את העובדה שהם לא חזרו לנתבעת כאשר החליטו להשכיר את הדירה לשוכרת תמורת 7,000 ₪ במקום 7,500 ₪ שביקשו מהנתבעת ובעלה.

ג. טענות הנתבעת

הנתבעת טענה שאין לחייבה בדמי תיווך כיוון שמעולם לא חתמה על הסכם תיווך עם התובע. בנוסף, הנתבעת ובעלה טענו שסיכמו עם בעלת הדירה שבמידה ובעתיד הדירה תעמוד להשכרה היא תיצור



איתם קשר ותתן להם האפשרות לשכור את הדירה, בטרם תוצע לאנשים אחרים. משכך, טענה הנתבעת, לא היה בפעולותיו של התובע סיוע של ממש בשכירת הדירה.

לטענת הנתבעת ובעלה, לאחר שהתייעצו עם רבנים הבינו שאינם חייבים לשלם במקרה זה דמי תיווך, והודיעו לתובע שהם מסרבים לשלם. למרות זאת ומתוך רצון להימנע מדין תורה – הציעו הנתבעת ובעלה סכום של 1,000 ₪ כפשרה על הצער שנגרם לו. הנתבע סירב להצעת הפשרה ותבע את הנתבעת לדין תורה בפנינו.

נציין שבמהלך הדיון שאלו הדיינים את הצדדים האם הם היו חפצים לבחור במסלול של "פשרה הקרובה לדין". התובע השיב שהוא חפץ בהכרעה לפי עיקר הדין, ואינו מעוניין בכל סוג של פשרה, ואילו הנתבעת ובעלה הסכימו לפשרה, מתוך רצון להתרחק מעמידה על הדין ולנהוג לפנים משורת הדין.

ד. נושאי הדיון

1. האם חוק המתווכים במקרקעין מחייב כאן?
2. האם פעולת התובע הועילה לנתבעת בשכירת הדירה?
3. האם התובע מוגדר כ'גורם המועיל' מבחינה הלכתית?
4. חיוב מדין 'ינהג'?

ה. מסגרת הלכתית ומשפטית

התובע הוא מתווך והנתבעת ביקשה ממנו שירותי תיווך. השאלה היא האם התמלאו התנאים הנדרשים כדי לחייב את הנתבעת.

נציין כי על פי ההלכה "הסכם תיווך נכרת במעשה קניין, ובכלל זה, בתחילת עבודה ואפילו בדיבור" (חוקי התורה: תיווך ושדכנות, סעיף 3).

אולם, על פי סעיף 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין תשנ"ו-1996 נקבע:

9. (א) מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע השר, באישור ועדת הכלכלה.

בתקנות (תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), תשנ"ז-1997) נקבע כי הסכם התיווך צריך לכלול תיאור של הנכס (תקנה 1(3)), שיעור דמי התיווך ועוד.

בסעיף 14 לחוק הנ"ל נקבע כך:

14. (א) מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:

(1) הוא היה בעל רשיון בתוקף לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;



(2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9 ;

(3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

באופן כללי 'חוק המתווכים במקרקעין' מקובל על בית הדין על יסוד 'דינא דמלכותא דינא', בפרט במצבים שמטרת החוק למנוע עימותים ומריבות (ע' שו"ת רשב"א חלק ב סימן שנו). ודאי שהקביעה בחוק בדבר החתימה הנדרשת על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך עולה בקנה אחד עם המטרה הנזכרת.

פסקי דין רבים של ארץ חמדה גזית (כגון, בתיקים 70003 ; 72059 ובפסקי הדין שציטטו אותם) עסקו בשאלת "דרישת הכתב" בתיווך מקרקעין. נציין שני עקרונות המצויים בפסקי דין אלו :

א. לקוח שהזמין שירותי תיווך במקרקעין יהיה חייב בתשלום דמי תיווך המקובלים למרות שלא נחתם הסכם בכתב.

ב. לקוח שקיבל שירותי תיווך במקרקעין ללא שהזמין, או שלא היה אמור להיות מודע לכך שמדובר בשירות בתשלום, יחויב בתשלום חלקי לפי מידת ההנאה שהייתה לו מהשירות שקיבל, על פי ראות עיני בית הדין.

לאחר סקירת המסגרת ההלכתית והחוקית נפנה מהכלל אל המקרה שלפנינו.

1. האם פעולת התובע הועילה לנתבעת בשכירת הדירה ?

במקרה זה, שוררת אי בהירות בשאלה העובדתית האם התובע אכן סייע סיוע של ממש לנתבעת בשכירת הדירה.

לטענת הנתבעת, בעלת הבית הודיעה להם שבשעה שהדירה תעמוד שוב לשכירות – היא תודיע לנתבעת, גם אם השכירות תהיה גבוהה מהסכום שהנתבעת הציעה לה בעבר. עם זאת, כאשר נשאלה הנתבעת במהלך הדיון האם יכול להיות שבעלת הדירה לא היתה פונה אליהם גם אם הדירה הייתה מתפנה השיבה 'הכל יכול להיות, לא יודעת' (פרוטוקול עמ' 9 שורה 12).

לטענת התובע, גם אם אכן היה סיכום כזה יש לפקפק במשמעותו, גם לשיטת הנתבעת. התובע טוען שכיון שגם הנתבעת מודה שאף בשעה שהדירה הושכרה לשוכרת, לאחר שחלה הפחתה בדמי השכירות מסך 7,500 ₪ לחודש לסך 7,000 ₪ לחודש, לא יצרה בעלת הבית קשר עם הנתבעת כדי להציע לה את הדירה במחיר המופחת. לכן אין סיבה לחשוב שבעלת הבית אכן היתה פונה לנתבעת לצורך השכרת הדירה, כל שכן אם השוכרת היתה מוצאת שוכר שיכנס בנעליה.

דעת בית הדין היא שמכלל ספק לא יצאנו. יכול להיות שבמידה והשוכרת לא הייתה מצליחה למצוא שוכר חלופי תוך זמן קצר, הייתה פונה לבעלת הדירה שכן הייתה מיידעת את הנתבעת. גם אם השוכרת היתה מוצאת שוכר חלופי, יתכן שבעלת הדירה בכל זאת היתה פונה לנתבעת, מהסיבה שעדיף להשכיר למישהו מוכר או כדי לקיים את הבטחתה לנתבעת, שהרי לא הייתה לבעלת הדירה כל מחויבות לשוכר פוטנציאלי שהשוכרת הביאה בלי לבקש רשות.



יש בכוח יחסי החברות שבין בעלת הדירה לנתבעת להשפיע על התנהגותה של בעלת הדירה כלפי הנתבעת גם ביחס לדירה, ולכן גם אם בעבר בעלת הדירה לא יידעה אותה על מצב הדירה יתכן שבעתיד כן הייתה מיידעת אותה.

כפי שנכתב לעיל, במהלך הדיון קבל התובע את גירסת הנתבעת בדבר קיומם של יחסי חברות בין בעלת הדירה לבינה. אולם, כפי שנכתב לעיל גם הנתבעת השיבה שלא ברור לה לחלוטין שאכן כך הייתה נוהגת בעלת הדירה.

יש לציין כי בית הדין הציע לשמוע את עדותה של בעלת הדירה בטלפון, אולם, התובע התנגד בטענה שהיא מן הסתם מוטית לטובת הנתבעת.

לסיכום, דעת בית הדין היא שקיים ספק האם פעולת התובע הועילה לנתבעת בעסקת השכירות.

ז. היעדרו של הסכם בכתב בין הצדדים

הנתבעת טענה כי היא פטורה מלשלם לתובע כיוון שלא חתמה על הסכם תיווך, ועל פי החוק, במקרה כזה המתווך אינו זכאי לדמי תיווך.

התובע טען שאף שהנתבעת לא חתמה על הסכם תיווך הוא זכאי לדמי תיווך כיוון שהוא היה הגורם היעיל להוצאת העסקה לפועל, שהרי אם לא היה מיידע את הנתבעת ובעלה שהדירה עומדת להשכרה, הם לא היו שוכרים את הדירה ומישהו אחר היה עושה זאת.

מדברי התובע נראה שהוא סבר שדרישת הכתב נועדה רק כדי לוודא שהמתווך היה הגורם היעיל, ולכן במקרה דידן שברור לתובע שהוא הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב, על הנתבעת לשלם דמי תיווך למרות שלא חתמה על הסכם תיווך.

בית הדין דוחה את הבנתו של התובע, כיוון שמלשון סעיף 14 לחוק הנ"ל (שצוטט לעיל) ברור שמדובר בשני תנאים נפרדים: גורם יעיל וגם דרישת הכתב.

לגופו של עניין, התקנות דורשות תיאור של הנכס בהסכם התיווך, והמנהג המקובל הוא שהתיאור כולל כתובת של הנכס. כך עולה מטופס ההסכם של איגוד המתווכים, שהובא במאמרו של הרב הלל גפן, "הסכם תיווך", אמונת עתיך 129 (תשפ"א), עמ' 98-89. כך עולה גם מפסק הדין שניתן על ידי השופטת אגמון-גונן (תא 98/6577 טרנס גלובל סוכנות לנכסים בע"מ נ' נתנאל אל.אל.סי בע"מ ואח'): (ואח'):

על-כן, יש מקום לציין את הנכס בבירור לרבות כתובת, מיקום ופרטים אחרים כיוצא בזה שיזהו את הנכס בצורה מדויקת.

במהלך הדיון הובן מדברי התובע, שלו הייתה אומרת הנתבעת שהיא מכירה את הדירה לאחר שצפתה בסרטון שנשלח אליה, היה מקבל טענתה שלא נזקקה לשירותי התיווך שלו למרות שלא ידעה שהדירה חזרה להיות משווקת.



מכך יש ללמוד, שגם לשיטת התובע מסירת האינפורמציה על כך שהדירה עומדת שוב להשכרה לא מקנה למתווך את הזכות לקבל דמי תיווך. על מנת שהמתווך יהיה זכאי לקבל דמי תיווך צריך להתבצע הליך של תיווך אשר בתחילתו מתחייב הלקוח לשלם על העיסקה במידה וזאת תצא לפועל. עתה, כאשר התברר לתובע שאכן הכירה הנתבעת את הדירה קודם לכן, נראה שאינו זכאי בקבלת דמי תיווך.

לפי החוק, על השלב הראשוני והמחייב לתחילת התיווך לכלול חתימה של הלקוח על הסכם כתוב, ואין די במפגש בסמוך לדירה בלבד. במקרה שלפנינו, טרם שנשלם שלב זה נודע לנתבעת שהדירה המוצעת היא דירה שמוכרת לה היטב, ולכן לא הסכימה לחתום ולהתחייב בתשלום דמי תיווך. נמצא שדרישת הכתב הצליחה לקיים את אחת המטרות העיקריות שלה והיא, לדאוג שהלקוח מחליט שהשירות המוצע מספיק חשוב לו כדי להתחייב. היעדרו של הסכם תיווך מטיל על התובע את נטל הראייה להוכיח כי אכן הוא היה הגורם היעיל בכריתת הסכם השכירות עם בעלת הדירה או שחוסר חתימת הלקוח על ההסכם היה במרמה.

בתחילת הדיון טען התובע שהנתבעת ובעלה נהגו כלפיו במרמה ולא רצו לחתום על הסכם תיווך רק כדי לא להתחייב לשלם דמי תיווך עבור השירות שהוא נתן להם. אולם, בהמשך הדיון חזר בו התובע מטענת המרמה.

גם בית הדין התרשם שסרוב הנתבעת לחתום לא נבע מחוסר תום לב; אלא כיון שלפי הבנתה היא חשבה שאין היא חייבת לשלם למתווך במקרה זה בו התברר שהיא כבר מכירה את הדירה. בנוסף לעובדה שהיה לה, לטענתה, הסכם עם בעלת הדירה שהם ייצרו איתה קשר במידה והדירה שוב תעמוד להשכרה.

לסיכום, התובע אינו זכאי לקבל דמי תיווך עבור שכירות הדירה.

יחד עם זאת, יש לבחון האם הוא זכאי לקבל תשלום מופחת על התועלת הממונית שנגרמה לנתבעת מעבודתו.

תרומתו של מתווך לעסקה שנרקמת יכולה להיות שונה ממקרה למקרה. בהעדר התניה אחרת הכלל הוא, שהמתווך זכאי לקבל שכר תיווך מלא כאשר הוא עובר את הרף המינימלי המוגדר על פי הנזכר לעיל, אחרת – אינו מקבל דבר.

אמנם הלכה פסוקה היא שאדם שגרם הנאה ממונית לחברו זכאי לקבל שכר, גם אם לא נחתם ביניהם הסכם עבודה. אולם, בעבודת התיווך הדין שונה, כיון שיתכן שמתווך סיפק הנאה ושירות לאדם מסוים אך עדיין לא עמד בדרישות השונות של ההלכה, החוק והמנהג ולכן אינו מקבל שכר כלל.

לפיכך, התובע אינו זכאי לקבל דמי תיווך או תשלום מדין נהנה.

ח. האם נכון לפשר?

על פי האמור לעיל, עולה שאין בטענת התובע בכדי להוציא ממון מהנתבעת מעיקר הדין.



יחד עם זאת, נכון עשו הנתבעת ובעלה במה שהציעו 1,000 ₪ לתובע לאור הצער שנגרם לו, ואולי יש להוסיף ולומר גם עבור התרומה שתרם לכריתת הסכם השכירות, שיתכן והיתה חשובה וחיונית, אף על פי שאינם חייבים מחמת ההלכה.

אולם מאחר והתובע דרש הכרעה על פי שורת דין ולא ראה בהצעת הנתבעת מעשה ראוי, אין לחייב את הנתבעת לשלם תשלום חלקי במסגרת לפשרה. אחד השיקולים המרכזיים בהצעת פשרה היא התקווה לפייס בין הצדדים ולהשכין שלום ביניהם. התרשמות בית הדין היא שבמקרה שלפנינו הפשרה לא תביא לכך, נכון לעכשיו, ולכן אין מקום לכפות פשרה במקרה זה.

אולם, אם הנתבעת תפנה שוב לתובע ותציע לשלם לו תשלום חלקי לפי הבנתה, הרי שיהיה בכך צעד ראוי לכל שבח.

ט. הוצאות משפט

התובע שילם אגרה בסך 500 ₪.

כיוון ששני הצדדים התנהלו באופן סביר הרי שכפי שמקובל בבית דין זה הנתבעת תחזיר לתובע חצי מהאגרה ששילם בסך 250 ₪.

י. החלטות

1. תביעת התובע נדחית והנתבעת פטורה מתשלום דמי תיווך.
2. הנתבעת חייבת לשלם לתובע 250 ₪ עבור הוצאות משפט בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
3. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על פסק דין זה עד לתאריך י"ד באב תשפ"ב, 11 באוגוסט 2022.

פסק הדין ניתן בתאריך י"ג בתמוז תשפ"ב, 12 ביולי 2022.

בזאת באנו על החתום

הרב בניה מינצר

הרב מבורך טויטו, אב"ד

הרב דניאל מן