



בס"ד, י"א שבט תשע"א

16 בינואר 2011

תיק מס' 71002

**פסק דין**

בענין: גב' ו'

(להלן: התובעת)

נגד: 1. מר יהודה - בעל דירה

(להלן: נתבע 1)

2. מר עוזיהו - מתווך דירות

(להלן: נתבע 2)

הצדדים קבלו את הח"מ כבוררים 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**.

**א. העובדות:**

1. העובדות, **ברובן** מוסכמות על הצדדים. בתאריך 10.7.2010 הציע נתבע 2, העוסק בתיווך דירות, לתובעת לשכור את דירת נתבע 1, הנמצאת בקיבוץ. בתאריך 13.07.2010 יצרה התובעת (באמצעות אמה) קשר עם נתבע 1 על מנת לשכור את דירתו. פרטי העיסקה לא סוכמו, היות ועל פי תקנון הקיבוץ על כל שוכר דירה לקבל את אישורה של ועדת הקבלה.
2. בתאריך 14.07.2010<sup>1</sup> חתמה התובעת על הסכם לשכירת שירותי תיווך עם נתבע 2. התובעת שילמה לנתבע 2 סך 1,000 ₪ כמקדמה על חשבון דמי התיווך המגיעים לנתבע 2. בסעיף 5 להסכם הנ"ל נאמר: "במידה והסכם שיחתם בין הצדדים ויתבטל בתוך חודש, עדיין מחויב המזמין/נים בתשלום של 0.5% (+מע"מ) אשר לא יוחזר". בהמשך ההסכם הנ"ל מופיעה תוספת בכתב יד, וז"ל: "מקדמה עמלת תיווך בסך 1,000 ₪ שלא תוחזר".
3. התובעת (באמצעות אמה) אף נתנה צ'ק בסך 2,000 ₪ על חשבון שיפוצים שנדרשו לדעתה בדירה, וכחלק משכר הדירה הראשון. גם ביחס למקדמה זו נאמר בהסכם (תוספת בכתב יד): "מקדמה עבור שכירות 2,000 ₪ שלא תוחזר".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> כך ע"פ התובעת. התאריך המופיע בהסכם התיווך הינו 13.07.2010. אין משמעות לקביעת התאריך המדויק.

<sup>2</sup> תאריך הצ'ק היה 25.08.2010.



4. נתבע 1 הפנה את התובעת לוועדת הקבלה של הקיבוץ.<sup>3</sup> התובעת הסכימה. ועדת הקבלה היתה בחופשה באותה תקופה, ולפיכך לא היתה התקדמות ממשיית בעסקה.
5. בתאריך 12.08.2010 הוזמנה התובעת להופיע בפני ועדת הקבלה בתאריך 16.08.2010 בשעה 20:30. התובעת הסכימה, למרות הזמן הקצר, ולמרות שמדובר בערב בו התקיימה חתונת אחותה!!
6. למחרת בבקר (13.08.2010) התקשר נתבע 1 והודיע לתובעת כי הדירה הושכרה כבר לאחרים.

**ב. הטענות והתביעות:**

1. לדברי התובעת, נגרמו לה נזקים כתוצאה מחזרתו של נתבע 1 מהסכמתו להשכיר לה את דירתו. נזקה הם:

- א. **נסיעות** - 4 נסיעות לשוא לצורך שכירת הדירה. 50 ₪ לנסיעה. סה"כ 200 ₪.
- ב. **פרסום** - 3 פעמים פרסום בעיתון כדי להשכיר את דירתה<sup>4</sup> במהירות. כל פרסום 100 ₪. סה"כ 300 ₪.
- ג. **הפסד שכירות** - כמו"כ דורשת התובעת לקבל 2 חדשי שכירות דירה שהפסידה בכך שלא השכירה את דירתה. כל חדש 2,500 ₪. סה"כ 5,000 ₪.
- ד. **אגרת בית הדין** - וכן, דורשת התובעת לקבל את אגרת פתיחת התיק שנאלצה לשלם בסך 200 ₪.
- ה. **עוגמת נפש** - לדברי התובעת, נגרמה לה עגמת נפש מרובה, הן כתוצאה מעיכוב המעבר לדירה אחרת.<sup>5</sup> והן בגלל השם הרע שיצא עליה כתוצאה מחזרתו בו של נתבע 1, וכתוצאה משיחות שקיים נתבע 1 בענינה עם חברים בוועדת הקבלה. בכך הפכה ל"מי שלא מסוגלת לעבור ועדת קבלה". עבור עגמת הנפש הנ"ל דורשת התובעת סך 3,000 ₪.

**סך כל דרישות התובעת מנתבע 1 8,700 ₪.**

- ו. כמו"כ דורשת התובעת מנתבע 2 כי יחזיר לה הן את הצ'ק בסך 2,000 ₪ שנתנה ע"ח שכר הדירה הראשון, והן את התשלום בסך 1,000 ₪ ששילמה כמקדמה ע"ח דמי התיווך. לדבריה היות ולא התבצעה בסופו של דבר כל עסקה, לא זכאי נתבע 2 לדמי תיווך.

<sup>3</sup> לדברי התובעת, נתבע 1 אף אמר לה "בפה מלא": "אני מסכים לעסקה". דברי התובעת קיבלו תמיכה מדברי נתבע 2.

<sup>4</sup> מדובר בדירה בקרית ספר השייכת לתובעת, ואשר התובעת תכננה להשכירה בכדי לממן את שכירת דירתו של נתבע 1.

<sup>5</sup> בסופו של דבר שכרה התובעת דירה בישוב נוף איילון.



## גזית

2. נתבע 2 מוכן להחזיר את הצ'ק בסך 2,000 ₪ ששולם ע"ח שכר הדירה הראשון. ואף עשה כן **בנוכחות הדיינים**. אולם מסרב להחזיר את המקדמה ע"ח דמי התיווך. הן משום שלטענתו הוא זכאי לכך ע"פ המופיע בכתב יד בהסכם התיווך. והן משום שלטענתו מגיע לו שכר על עבודתו הרבה כדי למצוא דירה לתובעת. אף אם בסופו של דבר לא יצאה העסקה אל הפועל. לטענתו, היות והודיע לתובעת כי תצטרך לעבור ועדת קבלה, בכך למעשה סיים את חלקו בעסקה.

א. נתבע 1 טוען, כי היות ולא חתם מעולם על הסכם עם נתבע 2, הרי שאיננו מחויב כלל לשאת בתוצאות מעשיו של נתבע 2. עוד טוען נתבע 1, היות ולא נכרת הסכם בכתב

בינו ובין התובעת, הרי שאינו חייב לה דבר, הן ע"פ ההלכה והן ע"פ החוק.<sup>6</sup>

ב. נתבע 1 הפנה את ביה"ד למקורות הלכתיים התומכים, לדעתו בדבריו.<sup>7</sup> לדבריו היות וחשש שהתובעת לא תקבל את אישור ועדת הקבלה, ובמקרה זה ישאר ללא שוכרים, דבר שיפגע בו מאד, היה מותר לו ע"פ ההלכה לחזור בו מהסכמתו.

ג. כמו"כ טוען נתבע 1 כי כל מעשיה של התובעת בקשר לדירתה בקרית ספר, אינם קשורים אליו כלל. ואין לחייבו בנדון. ובפרט שהרי היתה התובעת צריכה לקחת בחשבון כי לא תקבל את אישור ועדת הקבלה. ובמקרה זה לא תוכל לשכור את דירתו של נתבע 1.

ד. עוד טוען נתבע 1 כי הדיונים שקיים עם נתבע 2 ביחס לשיפוץ הדירה, אינם מעידים על כוונתו להשכיר את דירתו דווקא לתובעת. שיפוצים אלו נדרשו גם לצורך שוכרים אחרים. לדבריו, הוא ניהל מו"מ על השיפוצים גם עם קבלנים אחרים, ולא רק עם נתבע 2 שהוא גם קבלן שיפוצים.

ג. **דין:**

1. כ' בשו"ע: "קרקע נקנה באחד מארבעה דברים: בכסף, בשטר, בחזקה ובקנין סודר. הגה: וכדין המקח כך דין שכירות קרקע כל ימי השכירות".<sup>8</sup> במקרה שלפנינו לא היה אף לא אחד מהקנינים הנ"ל. וע"כ צודק נתבע 1 שאין לכופו לבצע עסקה זו, היות שעדיין לא הגיעה לכדי קנין. כמו"כ צודק נתבע 1 דאף לפי חוק המדינה לא נכרת ביניהם חוזה.

<sup>6</sup> לדבריו, לא רק שלא נכרת חוזה בכתב כנדרש בחוק ביחס לעסקה במקרקעין, אלא אף חסרו מספר פרטים חשובים לעסקה: זמני תשלום, זמן כניסה לדירה, מהות השיפוצים הדרושים. לדבריו, אף לא סוכמו כראוי הפרטים המהותיים בעסקה.

<sup>7</sup> למשל: ציץ אליעזר ח"ח סימן מ', ב"ח סימן רא', פסקי דין – ירושלים עמ' לא', ר"מ הל' מכירה פ"ז ה"ה, ה"ח, משנה למלך שם פ"ז, שו"ע רד"ז ועוד.

<sup>8</sup> סימן קצ' סעיף א'.



2. אולם העובדה שלא נעשה קנין, אין פירושה שמותר תמיד לכל צד לחזור בו מהסכמתו. כמו"כ צודק נתבע 1 שאין עליו לקבל מי שפרע.<sup>9</sup> לא רק מהטעמים שציין, אלא מהטעם הפשוט שעדיין לא היתה נתינת מעות. וכפי שכל בשו"ע: "מי שנתן דמים ולא משך המטלטלים, אף על פי שלא נקנו לו המטלטלים כמו שנתבאר, כל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, לא עשה מעשה ישראל וחייב לקבל מי שפרע; ואפילו לא נתן אלא מקצת הדמים."<sup>10</sup>
3. אכן אף כשאין דין "מי שפרע", כגון במקרה שלפנינו, עדיין החוזר בו מדיבורו, נוהג שלא כראוי. וכלשון השו"ע: "הנושא ונותן בדברים בלבד, הרי זה ראוי לו לעמוד בדבורו אף על פי שלא לקח מהדמים כלום, ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, אע"פ שאינו חייב לקבל מי שפרע ה"ז ממחוסרי אמנה ואין רוח חכמים נוחה הימנו."<sup>11</sup>
4. במקרה שלפנינו, התברר לנו כי אכן נתבע 1 חזר בו מדבריו. הסיבה לחזרתו היתה: דבריו של אחד מחברי הקיבוץ כי התובעת "לא תעבור את ועדת הקבלה". ואף הוסיף ואמר אותו חבר: "זה לא פשוט. ובסוף תצא קרח מכאן ומכאן".
5. דבריו אלו של אותו חבר (אולי אף חבר ועדת הקבלה) הינם חמורים.<sup>12</sup> ויתכן שהם אף בגדר לשון הרע והוצאת שם רע על התובעת. ועכ"פ אינן יכולים להיות סיבה לחזרת נתבע 1. והרי ידע נתבע 1 כי על התובעת לקבל את אישורה של ועדת הקבלה.<sup>13</sup> ואף התכתב באמצעות אי מייל עם נתבע 2

<sup>9</sup> במאמר מוסגר נעיר כי טעה נתבע 1 במש"כ כי לדעת הציץ אליעזר אם ע"פ חוק המדינה לא נעשה קנין, אין גם דין מי שפרע. המעיין שם יראה כי לא כ"כ. אלא כ' דאם ע"פ חוק המדינה נדרש דבר נוסף חוץ מהקנין הנדרש ע"פ ההלכה, הרי שדרישה זו מעכבת את הקנין מלחול. אולם בהחלט יתכן שהחוזר בו טרם שחל הקנין ע"פ חוק המדינה יתחייב ב"מי שפרע". יתר על כן, המעיין שם יראה שהציץ אליעזר ס"ל להלכה למעשה שיש דין "מי שפרע" בקרקעות. כמו"כ בעונינו לא מצאנו היכן כ' הב"ח בסימן רא' (גם לא בסימן רד') שאין דין מי שפרע בשכירות קרקעות. (הב"ח בסימן רא' מדבר ע"כ שאין דין "מנהג הסוחרים" בקרקע. ואין זה קשור לנדון שבפנינו) אמנם דעה זו קיימת בפוסקים, אולם רוח"פ חולקים על כך וס"ל שאף בקרקעות נוהג דין "מי שפרע", ע' פתחי תשובה חו"מ סימן רד' סק"ב, וכאמור אף דעת הציץ אליעזר כן.

<sup>10</sup> חו"מ סימן רד' סעיף א'.

<sup>11</sup> שם סעיף ז'.

<sup>12</sup> יתכן שאף נאמרו דברים המהווים התנגדות עקרונית לקבל נשים הנמצאות בהליכי גירושין. אם אכן נאמרו דברים אלו, אנו מוחים כנגדם בכל תוקף. וכי זו דרכם של ישראל, להוסיף רעה על רעה? וכי אישה שיתכן וסבלה משך שנים רבות תאלץ לסבול סבל נוסף ומיותר? לא תעשה כן בישראל. היות ולא שמענו את הדברים מכלי ראשון, הרי אין אנו מקבלים דברים אלו ח"ו כאמת, אלא כלה"ר ואינו מאמינים שכך נוהגת ועדת הקבלה של הקיבוץ.

<sup>13</sup> ולפחות היה על נתבע 1 לאמר לתובעת כבר בתחילת המו"מ כי היות שעליה לקבל את אישורה של ועדת הקבלה, והיות וישנם כאלו שאינם זקוקים לאישור כנ"ל (משום שקיבלו אישור זה או אחר), הרי שהוא רואה את עצמו כמשוחרר מהתחייבות כלפיה. והוא עדיין מחפש / מקבל הצעות נוספות.



## גזית

- בענין השכרת דירתו לתובעת. דבר המלמד על הסכמתו העקרונית לעסקה, בכפוף לאישורה של ועדת הקבלה.
6. וא"כ, היות ונתבע 1 חזר בו ונהג שלא כראוי, בהתאם לסמכותנו לחייב לא רק ע"פ דין אלא אף בפשרה ולפי שיקול דעתנו. אנו מוצאים לנכון לחייבו בהוצאות הישירות של התובעת. כלומר הן באגרת ביה"ד בגובה 200 ₪. והן בהוצאות הנסיעה לצורך שכירת דירתו של נתבע 1 בסך 200 ₪. בסה"כ ישלם נתבע 1 לתובעת סך 400 ₪.
7. לא השתכנענו כי שאר הוצאותיה של הנתבעת נגרמו כתוצאה ממעשיו של נתבע 1. ולפיכך אנו דוחים את דרישותיה האחרות של התובעת.<sup>14</sup>
8. כאמור לעיל, נתבע 2 החזיר לתובעת את הצ'ק עס"ך 2,000 ₪ שקבל כמקדמה ע"ח חדש השכירות הראשון.
9. לענין המקדמה בסך 1,000 ₪ ע"ח דמי התיווך. ברור לנו שנתבע 2 חייב להחזיר הנ"ל. לא מדובר על ביטול עסקה קיימת אלא על עסקה שלא השתכללה לכדי סיום. ובכה"ג לא מגיע לנתבע דמי תווך.<sup>15</sup>
10. טענותיו כי מגיע לו שכר על "השתדלות", או כי בכך שהודיע לתובעת כי עליה לקבל את אישורה של ועדת הקבלה – סיים את תפקידו, אינן נכונות. השכר ניתן למתווך רק במקרה של הצלחה – חתימה על חוזה מחייב. ולפיכך על נתבע 2 להחזיר את המקדמה שקיבל.
11. הסתמכותו על ההסכם שחתם עם התובעת, לא תועיל. ראשית, מפני שישנה סתירה בין סעיף 5 להסכם (שלא נמחק כמו סעיף 4) לבין התוספת בכתב יד. ובנוסף, אין הגיון בתשלום מקדמה "שלא תוחזר" גם אם העסקה לא תצא לפועל, ובמיוחד שלא באשמת התובעת.
12. על כן, פירוש הדברים הוא, שהתוספת נועדה להחליף את סעיף 5 שמיועד להסכם העוסק במכירת דירה ולא בשכירת דירה. דהיינו, במקום חצי אחוז מהמכירה מופיע סך מוסכם של 1,000 ₪. אולם תנאי התשלום זהים: רק במקרה ונתבצעה העסקה. או למצער, אם תבוטל העסקה זמן קצר אחרי החתימה.

## ד. החלטה:

- נתבע 1 ישלם לתובעת סך 400 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.
- נתבע 2 ישלם לתובעת סך 1,000 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.

<sup>14</sup> הפרסום בעיתון לא היה הכרחי. ויתכן שהועיל או יועיל בעתיד. ביחס להפסד חדשי השכירות, לא ברור שדווקא חזרתו של נתבע 1 גרמה לכך. אף לא הובאו בפנינו הוכחות לנזק זה. כמו"כ לא הוכחה עגמת הנפש ממעשי נתבע 1. אף שברור שעגמת נפש מסוימת אכן היתה. אולם רובה, כתוצאה מדברי אותו חבר קיבוץ שאינו צד לדיון שבפנינו.

<sup>15</sup> ק"ו לפי חוק המתווכים הקובע כי מתווך זכאי לדמי תווך רק אם היה הגורם היעיל בבצוע העסקה.



3. פסק הדין ניתן ביום י"א בשבט תשע"א.

והאמת והשלום אהבו

הרב משה גנץ

הרב אליעזר שנקולבסקי, אב"ד

הרב גדעון בנימין