



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

הדירה, היא תושכר (גם השכירות נעשתה בתיווכה של התובעת). הנתבע השיב שאין ברצונו לרכוש את הדירה בטרם יבוא בעל מקצוע מטעמו לראותה. התובעת הסבירה לנתבע את משמעות החלטתו והודיעה לו שדרישה זו עלולה לגרום לדחייה ממושכת ברכישת הדירה וכניסתו אליה, אך הנתבע עמד על דרישתו (הצדדים ניסו לפני כן לתאם ביקור של בעל מקצוע אך הדבר לא צלח בשל מחלתו של הנתבע). בפועל, ביום י' אדר ב' תשפ"ב, 13.3.22, בעל הדירה אכן השכיר אותה למשך שנה תוך שהוא נענה לדרישת השוכר ומסכים לכך שאיש לא יהיה רשאי לבקר בדירה בשמורת חודשי השכירות הראשונים.

שמורת חודשי השכירות הסתיימו ביום י"ט חשוון תשפ"ג, 13.11.22. הנתבע שוחח עם מר א' (להלן "המתווך השני") המשמש כמתווך דירות בבקשה שיעזור לו לרכוש את הדירה. הנתבע ואשתו אכן רכשו את הדירה מהמוכר ביום כ"ג טבת תשפ"ג, 16.1.23. לאחר תקופה מסוימת נודע לתובעת שהדירה נרכשה והיא דרשה מן הנתבע לשלם לה דמי תיווך, אולם הנתבע סירב. התובעת ניסתה לתבעו בבית הדין 'אהבת ישראל' ובית הדין קבע דיון, אולם הנתבע הודיע שאין באפשרותו להגיע. לאחר מכן שוב נקבע תאריך חדש ושוב הודיע הנתבע שאין באפשרותו להגיע, וכך אירע גם בפעם השלישית (הצדדים חלוקים האם הנתבע אישר את הגעתו לדיונים הללו). לבסוף הודיע הנתבע שהוא מסכים לדון בבית דין ארץ חמדה-גזית, בית דין זה. הצדדים חתמו על שטר הבוררות של בית דין זה. ביום ל' אדר א' תשפ"ד 10.3.24 נערך דיון בבית דין זה ושני הצדדים השתתפו בו. במהלך הדיון נערך קניין שבו הצדדים קיבלו על עצמם את סדרי הדין של בית דין זה. בדיון זה גם נשמעה עדותו של המתווך השני. במהלך הדיון ולאחריו עלו הצעות פשרה שונות אך אף אחת מהן לא הוסכמה על שני הצדדים.

ב. טענות התובעת

- א. לטענת התובעת, היא הראתה לנתבע את הדירה פעמיים; עסקה רבות בתיאום המפגשים הללו ובתיאום מפגש נוסף שלא יצא לפועל; שלחה לנתבע תשריט בית משותף ותשריט של הדירה המדוברת; שלחה לנתבע את פרטי ההתקשרות של בעל הדירה, וכל פרט אחר שביקש.
- ב. עוד טוענת התובעת שהמחיר שבו נמכרה הדירה – 3,950,000 ₪ הוא המחיר שהוסכם עליו בין הצדדים בעת חתימת חוזה התיווך (התובעת הביאה ראיות שונות במטרה לבסס קביעה זו).
- ג. התובעת גם טוענת שלאחר שנודע לה שהנתבע רכש את הדירה, היא פנתה אליו פעמים רבות בבקשה לשלם את חובו, אולם הנתבע דחה את פניותיה שוב ושוב בטענות שונות. גם 8 חודשים לאחר רכישת הדירה, ביום ה' אלול תשפ"ג, (22.8.23) הנתבע לא נאות לשלם אלא הודיע לתובעת שהוא בעיצומם של שיפוצים ועליה להתאזר בסבלנות וכך דחה הנתבע את התשלום עוד ועוד עד שנאלצה להגיש נגדו תביעה משפטית.
- ד. הדירה נמכרה לנתבע במחיר 3,950,000 ₪. הנתבע התחייב לשלם כדמי תיווך 2% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ. נמצא איפוא שעל הנתבע לשלם לתובעת סך 92,430 ₪. מועד התשלום היה בעת חתימת חוזה המכר, ולטענת התובעת יש להצמיד את התשלום למדד המחירים לצרכן מיום כ"ג טבת תשפ"ג (16.1.23) ועד התשלום בפועל של הסכום.
- ה. הנתבע גרס לתובעת טירחה ועוגמת נפש רבה בכך שהפר את ההסכם וסירב לשלם את הסכום שנקבע. סירובו אילץ את התובעת לשכור עו"ד וכן גרם לה להפסיד זמן יקר על נסיונות לשכנע את



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

הנתבע לשלם את חובו. הנתבע הוסיף וגרם לתובעת להשחית זמן נוסף על הגעה מיותרת לבית הדין 'אהבת שלום' וזאת שלוש פעמים. בשל כל זאת התובעת דורשת מן הנתבע סך נוסף של 20,000 ₪. 1. כן דורשת התובעת מן הנתבע לשלם לה את הוצאות המשפט - 10,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור שכר טרחת עו"ד.

ג. טענות הנתבע

1. הנתבע מכחיש את טענת התובעת בנוגע למחיר שבו פורסמה הדירה מראש. אמנם בחוזה התיווך שהוצג בפני בית הדין מופיע שמחיר הדירה הוא 3,950,000 ₪, המחיר שבו נמכרה בפועל הדירה. אולם, לטענת הנתבע, בעת שחתם עם התובעת על הסכם התיווך לא נכתב בהסכם מה הסכום שבו תימכר הדירה, ושורה זו נשארה ריקה, ונמצא אפוא שהתובעת הוסיפה בכתב ידה סכום זה לאחר שנודע לה מה הסכום המדויק שבו נמכרה הדירה.
2. במודעה המקורית שפרסמה התובעת באתר יד 2 ב' חשון תשפ"ב 8.10.21 מופיע המחיר 3,850,000 ₪, מחיר שונה לחלוטין מן המחיר שבו נמכרה לבסוף הדירה. הנתבע גם שלח לבית הדין סרטון שבו השמיע הקלטה שאשתו השאירה לו בוצאפ בתקופה שבה התעניינו בדירה (ט"ו כסלו תשפ"ב, 19.11.21) ובהקלטה זו שומעים את אשתו אומרת לו שהתובעת אמרה לה שמחיר הדירה הוא 3,850,000 ₪, והוסיפה שהמחיר הוא גמיש (הכוונה שייתכן שהמחיר יהיה אפילו נמוך יותר). היות וההסכם בין הצדדים נחתם ימים ספורים לאחר מכן, לא ייתכן שהצדדים כתבו בהסכם את הסך 3,950,000 ₪.
3. דבר זה מחזק את טענתו של הנתבע על כך שהנסיבות השתנו והנתבע כבר אינו מחויב לחוזה שנחתם עם התובעת.
4. הנתבע טוען שאינו מחויב להסכם התיווך עם התובעת בשל הזמן הרב שחלף מאז החתימה על הסכם התיווך ובשל עליית המחירים שהתרחשה בזמן זה. לטענת הנתבע, גם מתווכים הבקאים במנהג המקובל בעולם התיווך סיפרו לו שכך מקובל.
5. באשר למסמכים שהתובעת טוענת ששלחה – הרי שהמסמכים שנשלחו היו חלקיים ולא רלוונטיים. כך למשל התובעת הביאה לנתבעים תוכנית של הדירה שלא מופיעה בה הרחבה שנעשתה בדירה. מובן מאליו שאין כל תועלת בתוכנית שאינה משקפת את המציאות הנוכחית של הדירה.
6. הנתבע גם טוען לסתירה בעמדת התובעת: מחד, התובעת דורשת את כל דמי התיווך, אולם מאידך, היא עצמה מודה שלא ביצעה את החלק האחרון שבו הושלמה העסקה. ובכן, כיצד התובעת דורשת דמי תיווך מלאים, בשעה שהיא עצמה מכירה בכך שלא היא הביאה את העסקה לידי גמר?
7. תפקידו של מתווך הוא לקדם את העסקה ולהוציאה לפועל. לעומת זאת, התובעת לא הייתה זמינה כלל ועיקר, אלא אדרבה – קשה מאד להשגה. הנתבע לא יכול להוכיח את מספר השיחות שלא נענו על ידי התובעת, מפאת העובדה שחברת הסלולר אינה מציגה זאת בפירוט השיחות, אך ניתן להיווכח בכך מעיון בתכתובות שבין הצדדים – כמעט תמיד אשתו של הנתבע היא זו שפונה לתובעת ויוזמת את השיחה עמה ולא התובעת. גם לאחר מכן, התובעת מבררת האם הנתבע ואשתו יכולים להגיע לדירה בשעה מסוימת אך לא חוזרת אליהם לעדכן האם אכן הדבר

עמוד 3 מתוך 18



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

- אפשרי. ובכן, כיצד ייתכן שהנתבע ואשתו מפנים בוקר (על חשבון זמנם וממונם) כדי שיוכלו להגיע לדירה והתובעת אפילו לא טורחת להודיע להם בשעה סבירה שהמפגש לא יוכל להתקיים. הנתבע הוסיף שהתובעת החלה לקדם את העסקה רק לאחר שהם פנו למתווך השני (לדבריהם, ביום כ"ח כסלו תשפ"ב (2.12.21) המתווך פנה לתובעת, וזו נבהלה מהתערבותו ומאז השתפרה במקצת התנהלותה מול הנתבע ואשתו).
8. עוד טען הנתבע שבשל העובדה שהתובעת לא הייתה זמינה ועיכבה את העסקה, לא הספיק להביא לדירה בעל מלאכה, ובכך התובעת גרמה לנזק כספי עצום. אילו התובעת הייתה זמינה ומתאמת במהירות ויעילות את הביקור של בעל המקצוע, מסתבר שהיה ניתן לסגור את העסקה במחירים הזולים שהיו אז וגם למנוע את השכרת הדירה לשנה.
9. לטענת הנתבע אשתו פנתה אל התובעת בסמוך מאד למועד שבו פרסמה את הדירה למכירה (ב' חשון תשפ"ב, 8.10.21) אך התובעת חזרה אליה רק ביום ט"ו כסלו תשפ"ב (19.11.21), וגם מכאן ברור שחלף פרק זמן לא סביר בין המועד שבו אשת הנתבע פנתה לתובעת לבין המועד שבו התובעת חזרה אליה.
10. לעומת כל זאת המתווך שאליו הנתבע פנה שימש 'הגורם היעיל' והוא הצליח לגרום למוכר לוותר על דרישתו לקבל תשלום של 4,200,000 ₪, ולהסכים לכך שהדירה תימכר ב-3,950,000 ₪.
11. ביום י"ט כסלו תשפ"ב (23.11.21) הצדדים חתמו על הסכם התיווך והנתבע ראה את הדירה. ביום זה הנתבע ביקש מן התובעת להעביר לידיו תרשים את הדירה, אולם התובעת התמהמהה ובמשך שלושה ימים לא שלחה את התרשים. כעבור שלושה ימים, אשת הנתבע פנתה לתובעת, אולם התובעת אפילו לא זכרה במה מדובר, וביררה באיזו דירה מדובר. גם אז חלפו שלושה ימים נוספים, ושוב היה צורך לפנות לתובעת כי עדיין לא נשלח התרשים, ולבסוף אשת הנתבע ביקשה שהתובעת תתקשר אליהם כי התובעת לא ענתה בכלל לטלפונים. ובכן, תפקידו של מתווך הוא לקדם את העסקה, ולעדכן את הלקוח בהתפתחויות, ולעדכן בעיכובים ככל ויש. בלתי מתקבל על הדעת שהתובעת תשב על זרי הדפנה ותתעלם מן העסקה ותצפה שהלקוחות יעשו עבורה את מלאכתה. הלא התיווך נועד להקל על הלקוחות להגיע לעסקה ולא להכביד עליהם. תפקידו העיקרי של המתווך הוא לשמש כאיש קשר ותיווך המניע את העסקה ומקדמה, וכפי שאכן מקובל בעולם התיווך. לא ייתכן שהלקוח יצטרך להתחנן בפני המתווך כדי שהלה יסכים לקדם את העסקה, או לרדוף אחריו ולהזכיר לו באיזו עסקה מדובר. לכך יש להוסיף את הפעמים הרבות שהנתבע ואשתו התקשרו לתובעת ולא זכו למענה, את העובדה שבאחת הפעמים הנתבע ואשתו הפסידו בוקר כשהתובעת לא חזרה אליהם בשעה סבירה לעדכן אותם. לאמיתו של דבר מה שהניע את התובעת לקדם את הדברים היה נדנד של הנתבע ואשתו בתוספת העובדה שפנו למתווך השני על מנת שידבר עם התובעת (לטענת הנתבע, ככל הנראה התובעת התקוממה בשל התערבותו של המתווך השני וזה מה שגרם לה להתחיל לקדם את העסקה).
12. מעבר לכך – התובעת נתנה לנתבע ולאשתו תחושה לא נעימה, ודבר זה מנוגד לחלוטין לעניינו ותפקידו של המתווך.



13. שמונת חודשי השכירות הסתיימו ביום י"ט חשוון תשפ"ג (13.11.22). הדירה נמכרה ביום כ"ג טבת תשפ"ג (16.1.23). התובעת גילתה שהדירה נמכרה לנתבע רק בתאריך כ"א אייר תשפ"ג (12.5.23) (הנתבע שלח לבית הדין הקלטה שלטענתו מוכיחה טענה זו). היוצא, שחלפו 6 חודשים מאז שהיה ניתן להיכנס לדירה ועד שהתובעת התקשרה אל הנתבע.
14. לאור זאת ברור שהתובעת לא התכוונה לקדם את העסקה בסוף שמונת חודשי השכירות, שהרי אם הייתה רוצה לקדם הייתה מתקשרת מיד בסוף שמונת חודשי השכירות ומגלה שהנתבע כבר התקדם עם מתווך אחר. גם מכאן ניכר שהתובעת לא עשתה את עבודתה נאמנה, שהרי מתווך הפועל כראוי חוזר ללקוחות רציניים ומנסה לזרז לקדם את העסקה.
15. התובעת טענה שהנתבע סיכם עם בעל הדירה שירכוש ממנו את הדירה עוד בתחילת שמונת חודשי השכירות, והמוכר שמר לו את הדירה, אולם הנתבע מכחיש זאת מכל וכל. לדבריו טענה זו אינה נכונה כלל ועיקר.
16. ראשית, אין זה מקובל שבעל דירה יקפיד את הצעת המכירה למשך מספר חודשים, בעת שהמחיר עשוי לעלות.
17. שנית, מהתכתובות שהוגשו לבית הדין מוכח שלאחר שמונת חודשי ההשכרה התקיים משא ומתן בין המתווך השני לבין בעל הדירה, ועוד מוכח מהתכתובות הללו שבעל הדירה שקל למכור את הדירה לקונים שפנו לאחותו.
18. התובעת טענה שבעל הדירה לא פגש מעולם את המתווך השני, אולם תכתובות הוצאפ שהגיש הנתבע מוכיחות שאין הדבר כן, ובעל הדירה עצמו התכתב עם המתווך השני.
19. גם לדברי התובעת, הרי שהיא עצמה מודה שלא הביאה את העסקה לידי גמר, ואם כן אין מקום לדרישתה ליטול את כל שכרה.
20. בעל המקצוע מטעם הנתבע הגיע לדירה. במפגש זה היו רק בעל המקצוע, הנתבע, והשוכרת וילדיה.
21. הזמן הרב שחלף שגרם לשינוי כה משמעותי במחיר הדירה מעיד שהצעתה המקורית של התובעת נכשלה וירדה מן הפרק, ומה שהתרחש לאחר שמונה חודשים הוא עניין אחר לחלוטין שאינו משויך לפעילותה של התובעת. לדברי הנתבע דבר זה גם נתמך על ידי מידע שנמסר לו ממתווכים שונים המכירים את הנוהג המקובל בענייני התיווך.
22. התובעת מלינה על שהיה עליה להתאזר בסבלנות בעת שדרשה מהנתבע דמי תיווך, ובכך היכן הייתה זריזותה בשעה שהנתבעים היו זקוקים במהירות למציאת דירה, ומדוע אז לא פעלה התובעת בזריזות אלא התאזרה בסבלנות רבה והשתהוה. וכיצד התעכבה כה רבות ולא חזרה אל הנתבעים מיד בתום שמונת חודשי השכירות.
23. באשר להגעת התובעת לבית הדין אהבת שלום – לטענת הנתבע, התובעת כלל לא הגיעה פיזית לבית דין אהבת שלום. הנתבע הביא לכך ראייה מהקלטה של מזכיר בית הדין הנ"ל שטען שלא ראה את התובעת מגיעה ושהנתבע מעולם לא אישר הגעה לדיונים אלא אדרבה הודיע תמיד מבעוד מועד שאין באפשרותו להגיע לדיון.
24. לדברי הנתבע, העיכוב בפתיחת התיק נבע מכך שהנתבע ואשתו עמוסים רבות בעבודה בתוך ביתם ומחוצה לו, בשיפוצים ובמעבר דירה, ומפני שהם עסקו באיסוף סיפורים וראיות שונות כנגד התנהלותה של התובעת, וכן בשל העובדה שביררו על האפיקים המשפטיים העומדים



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

בפניהם – לאיזה בית דין כדאי לפנות ועוד, והכל תוך כדי שאר עיסוקיהם הרבים והניסיון להתמודד עם פעילותה של התובעת.

25. בשל התנהלותה של התובעת והטרחה הרבה שגרמה לו, תובע ממנה הנתבע סך 15,000 ₪.

ד. נושאי הדיון

1. מעמדו של הסכם תיווך
2. האם ההסכם בטל מפני שהתובעת הפרה את ההסכם ולא פעלה כמתוכנן?
3. האם ההסכם בטל בשל הזמן שחלף?
4. האם ההסכם בטל בשל עליית המחירים שהתרחשה בזמן שחלף?
5. האם הנתבע פטור מפני שהתובעת לא הביאה את העסקה לידי גמר?
6. טענות פטור נוספות ודחייתן
7. הוצאות משפט
8. החלטות

ה. מעמדו של הסכם תיווך

שאלת היסוד לחיוב דמי תשלום למתווך נידונה בפס"ד ארץ חמדה גזית 77101 ד"ה הבסיס ההלכתי, בפס"ד ארץ חמדה גזית 72061, בפס"ד ארץ חמדה גזית 76102 ד"ה מעמדו ההלכתי, ובפס"ד ארץ חמדה גזית 70003. לא נחזור על הדברים.

במקרה שלפנינו שהצדדים חתמו על הסכם הקובע שהנתבע יקבל מן התובעת שירותי תיווך ותמורת זאת ישלם לה 2% ממחיר העסקה בתוספת מע"מ, הרי שאין צורך לדון בכך ובוודאי שעל פי ההלכה ישנו תוקף מחייב להסכם זה, וכדין כל הסכם קבלנות של אדם המתחייב לשלם לבעל מלאכה סך מסוים תמורת מלאכתו. בהקשר זה נציין שמתווך נוטל שכר בהתאם להצלחותיו ולא על פי שעות עבודתו, ולכן מבחינת ההלכה המתווך לא נחשב 'פועל', אלא 'קבלן', אך אין לכך משמעות כלפי החובה לשלם לו את שכרו בהתאם למה שהצדדים סיכמו.

אמת, יש שטענו שהלקוח אינו חייב לשלם למתווך את כל מה שסיכם עמו אלא רק את מה שמקובל לשלם למתווכים (ראו רמ"א חו"מ רסד ז, וש"ך שם). אולם לא הרחבנו במסגרת זו בהסברת חידוש מפתיע זה, גדרי ונימוקיו וזאת מפני שבמקרה שלפנינו הצדדים סיכמו שהמתווכת תיטול את השכר המקובל, 2% ממחיר העסקה, בתוספת מע"מ, ולכן פשוט וברור שלכל השיטות יש להסכם תוקף מחייב.

לסיכום: הסכם תיווך תקף ומחייב על פי ההלכה.

ו. טענות הפטור של הנתבע

1. התובעת הפרה את ההסכם

הנתבע טען שהתובעת לא מילאה את תפקידה כמתווכת בכך שלטענתו לא ענתה לשיחות טלפון וכן מפני שלא קידמה את העסקה והנתבע ואשתו נאלצו "לרדוף אחריה". כאשר התובעת הייתה צריכה להביא לידיהם מסמכים שונים – היא השתהתה פרק זמן ממושך, ולבסוף הביאה מסמכים לא רלוונטיים. הנתבע

עמוד 6 מתוך 18

חידד את טענתו וטען שהתובעת התחילה במלאכתה רק לאחר ששוחח עמה המתווך השני והיא חששה שאם לא תקדם את העסקה, היא תפסיד מכך.

דין טענה זו להידחות. תחילה נציין שכל טענות הנתבע על התנהלות התובעת בטרם נחתם ההסכם – אינן רלוונטיות. הלא מחויבות הצדדים זה לזה נכנסת לתוקף רק מעת חתימת ההסכם, ואיך יוכל הנתבע לבוא לתובעת בטענות באשר לתקופה שקדמה לחתימת ההסכם. כך למשל כל מה שביקש הנתבע להוכיח מן ההתכתבות שבין אשתו לבין התובעת מתאריך ט"ז כסלו תשפ"ב (20.11.21) ועד חתימת ההסכם (ביום י"ט כסלו תשפ"ב - 23.11.21) – אינו רלוונטי, ומן הטעם הנ"ל. זאת ועוד אחרת, הלא הנתבע ידע היטב את כל התנהלותה של התובעת עד לאותו רגע, ובכל זאת בחר לחתום על ההסכם ולהתחייב לשלם לתובעת את שכרה, מפני שרצה בעסקה שהציעה לו, וכיצד אפוא יוכל עתה הנתבע לטעון שאינו מחויב להסכם. בשל כל האמור, אין הנתבע יכול כעת להעלות טענות על התנהלות התובעת בטרם כריתת ההסכם.

באשר להתנהלות התובעת לאחר כריתת ההסכם: גם אם נכונים דברי הנתבע (ואין אנו קובעים שכן פני הדברים), אין כל מקום לקבוע שהתובעת הפרה את החוזה ולא סיפקה שירותי תיווך. נבאר דברינו: התובעת מגיבה מיד לאחר שפונים אליה, וכפי שניכר מהתכתובות שהוגשו לבית הדין (נספח 5 לכתב התביעה, התכתובות שלאחר חתימת ההסכם). באשר לטענות שהתובעת התעכבה בשליחת התרשימים או ששלחה מסמכים לא מעודכנים: אף שהתובעת השתהתה, אולם מדובר על שיהוי סביר של מספר ימים, ואין מקום לטעון שהתובעת הפרה את החוזה ולא נהגה כמתווכת. הנתבע לא הוכיח שלאחר חתימת ההסכם התקשר לתובעת פעמים רבות או ששלח לה הודעות כתובות ולא זכה למענה, ולכן איננו מקבלים זאת¹.

גם אם נכון הוא שהתובעת קידמה את העסקה רק לאחר נדנדוד של הנתבע או שליחו – ואיננו מכריעים שכן פני הדברים – אין מקום לראות בכך הפרת החוזה מצד התובעת, שהרי סוף סוף עבדה וקידמה את העסקה. הלא מוסכם שהתובעת קיבלה מן המוכר בלעדיות על הדירה, וללא הסכמתה לא הייתה לנתבעים כל דרך לראות את הדירה. כן מוסכם על הצדדים שהתובעת היא שתיאמה את כניסת הנתבע לדירה (כפי שניתן לראות מן התכתובות בנספח 5 לכתב התביעה) וכן תיאמה כניסה נוספת שהתבטלה בשל אילוץ של הנתבע ולא בגלל פגם שנפל בהתנהלות התובעת.

¹ נרחיב יותר בהסבר הדברים: הנתבע טען שהתובעת השתתתה בשליחת מסמכים. דין טענה זו להדחות. ההסכם בין הצדדים נחתם בתאריך י"ט כסלו תשפ"ב (23.11.21). בתאריך כ"ח כסלו תשפ"ב 21.12.21 התובעת שלחה לאשת הנתבע דוא"ל עם תוכנית הדירה, תוך שהיא מתנצלת על העיכוב וכותבת לאשתו של הנתבע שכלל ויש צורך במסמכים נוספים ניתן לפנות אליה. בלתי מתקבל על הדעת לשלול מן התובעת את שכרה בשל עיכוב של ימים ספורים (ונציין שהפגישה בדירה נערכה בי"ט כסלו תשפ"ב (23.11.21) סביב השעה 15:00 ואין מקום לצפות מן התובעת לחזור לעבודתה ביום זה. בתוך הימים הללו חלו גם שישי שבת ובשבוע שלאחר מכן חלו ימי חנוכה שיש רבים שלא עובדים בהם יום מלא, ויש לזכור שגם לוקח זמן להשיג את המסמכים).

למעלה מן הצורך נוסף שנתבע טען שביקש מן התובעת את המסמכים כבר ביום חתימת החוזה, אולם לא הוכיח את דבריו (התובעת טענה שהבקשה הופנתה אליה לראשונה רק ביום כ"ב כסלו תשפ"ב^{26.11.21}), ואם כנויים דבריה אזי ברור עוד יותר שאין כל מקום לטעון שמדובר בעיכוב מוגזם).

הצדדים נחלקו האם המסמכים שהעבירה התובעת היו מעודכנים ומתייחסים גם להרחבה שנעשתה בדירה, אולם גם לדברי הנתבע, שהתובעת העבירה לו מסמכים שאינם מעודכנים, הרי שלאחר שהתובעת הראתה את הדירה וגם פעלה לקידום העסקה בכך שתיאמה את המפגשים, אזי אין כל מקום לשלול ממנה את שכרה בטענה שלא ספקה שירותי תיווך.

גם העובדה שלקחו שבועיים מאז הפעם הראשונה שהנתבע ראה את הדירה ביום י"ט כסלו תשפ"ב (23.11.21), ועד לפעם השנייה שהנתבע ראה את הדירה ביום ג' טבת תשפ"ב (7.12.21), אינה מעידה אפילו על עיכוב קל של התובעת. הלא כדי להוכיח עיכוב מוגזם **היה על הנתבע להראות מתי לראשונה התבקשה התובעת להציג שוב את הדירה**, ואז להראות שחלף זמן רב עד שהתובעת התייחסה לבקשה. בפועל, אין כל ראיה שהתובעת התעלמה מבקשת הנתבע אפילו לפרק זמן קצר. אדרבה, הנתונים בפנינו הם שביום ב' טבת תשפ"ב (6.12.21) התובעת פונה לנתבע בהודעה כדי לברר מתי מתאים לו לראות שוב את הדירה, ומצליחה לתאם לו פגישה בדירה כבר למחרת בערב, ואין לך זריזות גדולה מזו. גם אם הבקשה לראות שוב את הדירה הגיעה לתובעת כבר ביום כ"ח כסלו תשפ"ב (2.12.21) על ידי המתווך השני, הרי שבשום אופן אין מקום לראות זאת כעיכוב מוגזם, ובפרט לאור העובדה שבתוך הימים הללו חלו גם ימי שישי ושבת.



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

עוד נוסף: הנתבע טען שהתובעת לא קידמה את העסקה, ובכל פעם אשת הנתבע הייתה צריכה לפנות לתובעת. דין טענה זו להידחות. מה בכך שהתובעת לא פנתה אליהם. אחרי הכל, התובעת קידמה את העסקה ואין זה משנה מי התקשר למי. בנוסף, מסעיף 4 וסעיף 6 של ההסכם שבין הצדדים ברור שסדר הדברים הוא שהתובעת מראה לנתבע את הדירה ואם הוא מעוניין בה, הוא זה שצריך לפנות לתובעת ולבקש ממנה לקדם. בהקשר זה חשוב להדגיש: נקודת המוצא היא שחווה שנחתם תקף ומחייב. על מנת לפטור את הנתבע עליו להצביע על נתונים מובהקים המעידים שהתובעת הפרה את החוזה הפרה יסודית ולא סיפקה שירותי תיווך. עיכוב של ימים ספורים בשליחת מסמכים, או מציאות בה הנתבע נאלץ 'לנדנד' לתובעת ולהזכיר לה לקדם את העסקה – אינם בגדר הפרה יסודית של החוזה בשום פנים ואופן.

למעלה מן הצורך נציין: הדעת נותנת שאם הנתבע לא היה מרוצה מתפקודה של התובעת, היה עליו לפנות אליה בצורה ברורה ולבקש ממנה לשפר את השירות. איננו מבינים כיצד הנתבע רשאי להפר את התחייבותו בחוזה ולפנות למתווך אחר בלא אומר ודברים. (ובחתם סופר על שו"ע חו"מ סימן פ"ז סעיף ל"ט התייחס לשדכן שאינו מקדם את השידוך במשך שלושה חודשים וכתב שאיבד זכותו רק לאחר שהתרו: "ואם זה המתחיל התעצל רביע שנה והתירשל, ועל ידי זה נכנס אחר לגמור, איבד זכותו **אם התרו בו והתירשל**, והדברים ראויים").

סיכומו של עניין – אין מקום לבוא לתובעת בטענות על מה שאירע בטרם נחתם ההסכם בין הצדדים. התובעת התנהלה בצורה סבירה וסיפקה שירותי תיווך. רכישת דירה היא דבר שאורך זמן, ועיכוב של מספר ימים מתוך עומס של המתווך וכדומה הוא דבר סביר ואין מקום לראותו כהפרת חוזה מצד המתווך. קביעתנו זו מתחדדת לנוכח העובדה שבכל התכתובות שהגישו הצדדים לא נאמר שהנתבע ואשתו התרו בתובעת במפורש שיחליפו אותה במתווך אחר אם לא תשפר את השירות שהיא מעניקה (לאמיתו של דבר, ספק אם בכלל אמרו לה באותה תקופה, אפילו פעם אחת, שאין הם מרוצים ממעשיה).

לסיכום – הטענה שהתובעת לא מילאה את תפקידה כמתווכת – נדחית.

2. חלף זמן רב מהחתימה ועד הרכישה:

הנתבע טען שמאחר וחלף זמן רב מאז החתימה על ההסכם ועד הרכישה, אין הוא מחויב יותר לתובעת. הנתבע הוסיף שבירר אצל אנשים שונים הבקאים בעסקי התיווך וכך הם הורו לו. איננו מקבלים טענה זו. הנתבע לא ציין מי האדם שמסר לו חוות דעת זו, והאם הדברים נמסרו על ידי גורם אובייקטיבי ומוסמך (במיוחד נכונים הדברים אם מוסר המידע הוא המתווך השני, הנוגע בדבר). כך או כך, טענתו של הנתבע אינה מובנת. הלא מאחר והדירה נקנתה על ידו לאחר שהתחייב לשלם לתובעת דמי תיווך, אזי עליו לשלם לה, ומה בכך שבמשך זמן רב הוא התלבט או המתין כדי להכניס לדירה בעל מלאכה מטעמו.

איננו מבינים כיצד ייתכן לומר שאדם החותם על הסכם תיווך יוכל להתלבט או להמתין שמונה חודשים ואז לרכוש את הדירה שהראה לו המתווך בלא לשלם על התיווך? הדעת נותנת שהלקוח רואה את הדירה והוא רשאי להתלבט כמה זמן שירצה וכן להמתין לכך שהשוכר יאות להתיר לו להכניס בעל מלאכה לתוך הדירה, אולם אם הוא אכן רוכש את הדירה שהראה לו המתווך, עליו לשלם דמי תיווך שהרי נהנה ממלאכתו של המתווך. כך עולה בבירור גם משו"ת אגרות משה [חושן משפט חלק א סימן מט] הכותב כך [ההדגשות בציטוטים וההוספות בסוגריים – אינן במקור ונועדו להסביר את הדברים]:



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

...אם ביאת הקונה בפעם השניה היתה ע"י פעולת הסרסור (=המתווך) בראשונה הרי ברור שהמוכר נהנה מפעולה זו והא זה ודאי בהראו בשל חברו שנוטל מה שההנהו וכן ביורד לתוך שדה חברו שלא ברשות שאף שלא היה שום הנאה ושום שבח בעת הפעולה ולאחר זמן נהנה ונשתבח ע"י פעולה זו שודאי יתחייב לשלם לו מה שההנהו וההוצאה וכ"כ ממש הוא בכאן **דאף שבפעם הראשונה לא נגמרה המכירה ונפסק הרבה זמן, כיון שעכ"פ אחר זמן בא לקנות בשביל מה שהסרסור הביאו בראשונה הרי יש למוכר עכ"פ הנאה מהפעולה ההיא דמכבר שיש לחייבו.**

הרב פיינשטיין מתייחס למתווך שעובד עבור מוכר, אך הדברים זהים במתווך שעובד עבור קונה: גם אם חלף זמן רב, כיוון שבסופו של דבר פעילותו של המתווך הראשון נשאה פרי – הוא זכאי לתשלום.

דברי הרב פיינשטיין הובאו בשו"ת ציץ אליעזר (חלק טו סימן סז) הכותב כך:

ועוד זאת, בנידוננו גם אחרי פרסום המודעות, לא הנתבעים (=המוכרים) המה יזמו חידוש המכירה, **אלא מר פרידמן (הקונה) הוא שיזם זאת, ועפ"י המידע של התובעת, ובכל כה"ג י"ל שעל כגון דא אין בכלל הו"א לומר שלא לשלם לנתבעת דמי התיווך, וכדראיתי באמת בספר שו"ת אגרות משה** חח"מ סי' מ"ט שכותב בתוך דבריו וז"ל: "ואין שייך להא בתשובת הרא"ש והרמ"א והנו"ב, דהא הכא אם ביאת הקונה בפעם הב' היתה ע"י פעולת הסרסור בראשונה הרי ברור שהמוכר נהנה מהפעולה זו והא זה ודאי בהראו בשל חברו שנוטל מה שההנהו וכו', כ"כ ממש הוא בכאן דאף שבפעם הראשונה לא נגמרה המכירה ונפסק הרבה זמן, כיון שעכ"פ אחר זמן בא לקנות בשביל מה שהסרסור הביאו בראשונה הרי יש להמוכר עכ"פ הנאה מהפעולה ההיא דמכבר ויש לחייבו" עיין שם. וכאמור בנדוננו היה ג"כ בכזאת ועוד ביתר על כן, **והקונה הוא שחזר ויזם דבר הקניה עפ"י המידע של התובעת, וא"כ דון מינה ומינה.**

יש לציין שהסכם התיווך שבין הצדדים אינו מוגבל בזמן, ואין כל מקום לטעון שהמתנת שמונה חודשים תפטור את הנתבע מהתחייבותו (וזאת בניגוד להסכמי תיווך המוגבלים לתקופה של מספר חודשים, כהסכמי בלעדיות).

בהקשר זה מצאנו לנכון להביא את האמור בפס"ד ארץ חמדה גזית 73077:

"...בטענה זו מתבססים המבקשים על טיעון הלכתי שפסק הדין מתעלם ממנו. החתם סופר בסוף סימן פז כתב 'ואם זה המתחיל התעצל רביע שנה והתרשל ועי"ז נכנס אחר לגמור אבד זכותו אם התרו בו והתרשל והדברים ראויים'. לטענת המבקשת, עברו לפחות שלושה חודשים שבהם התובעת לא עשתה שום דבר לקידום העסקה, ועל כן לא מגיעים לה דמי תיווך. אך טענה זו מתעלמת מהמשך דברי החתם סופר. החתם סופר כתב במפורש שדין זה נכון רק בתנאי ש"התרו בו". כלומר שאמרו לסוכן במפורש, שאם לא יקדם את העסקה המוכרים יחליפו אותו בסוכן אחר. לא מצאתי בפרוטוקול טענה שהיתה התראה כזו, ולכן אין לפטור את הנתבעים מדמי תיווך על סמך דברי החתם סופר".

כלומר גם אם מתווך לא קידם את העסקה, לא ניתן לעבור למתווך אחר ולשלול מהמתווך הראשון את שכרו בלא להתרות בו. מן הכלל אל הפרט: בנוגע למקרה שלפנינו כבר דחינו את הטענה שהתובעת הפרה את חובתה לספק שירותי תיווך. אולם, חשוב להוסיף שגם לפי גישת הנתבע הטוען שהתובעת התרשלה



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

בתפקידה, הרי שלא מצאנו תיעוד כלשהו לכך שהנתבע ואשתו מתרים בתובעת במפורש שיחליפו אותה במתווך אחר אם לא תשפר את השירות.

בפסק הדין הנ"ל מובא עיקרון נוסף:

אכן, גם ללא התראה, לעיתים בגלל אריכות הזמן שלא קודמה העסקה, יהיו הרוכשים פטורים מדמי תיווך. בשו"ת רבי ידידיה טיאה וייל (חו"מ סי' ט אות ד) הביא תקנות שנהגו בפראג בענין שדכנות ותיווך – "אעתיק התקנות שנהגין דייני ק"ק פראג מה שמקובל משנים קדמוניות... המתחיל לדבר ואח"כ לא דברו בו כל השנה מזה השידוך לא מיקרי מתחיל **הואיל ונשתקע הדבר ולא נאמרה ונשנית ולא דברו כלל מזה השידוך, ואע"פ שאח"כ חזר הדבר ונתעורר לא מיקרי הראשון שדבר לפני השנה בשם מתחיל** [ולא ידעתי טעם לשנה ואולי יש רמז לזה דלאחרי יב"ח נשכח הדבר כדכתיב נשכחתי כמות מלב הייתי ככלי אובד]. אם כן במקרה דנן, שלא נטען כך, ובודאי לא עברה שנה שלימה מאז שהתובעת פעלה בעסקה, אין לפטור את הנתבעים מדמי התיווך".

הגם שכיום נשכחו תקנות פראג וכד' מכל מקום העיקרון זהה – כאשר בפרק הזמן שחלף הצעת המתווך נשכחה מלב הצדדים – יש לפטור מתשלום. אולם כאשר ההצעה לא נשכחה, ואדרבה, עמדה לנגד עיני הרוכש לכל אורך התקופה – אזי משמעות הדבר היא שהלקוח קיבל את הצעת המתווך ונהנה ממנה ועליו לשלם למתווך חרף הזמן שחלף.

מן המקובץ עולה שהמתווך מאבד את זכותו רק אם הלקוח העיר לו על כך והתירה בו או לחילופין אם חלף פרק זמן כה רב עד שההצעה נשתקעה ונשכחה מן הלב. במקרה שלפנינו פני הדברים הפוכים לחלוטין, הנתבע לא התירה בתובעת, וההצעה עמדה על הפרק כל הזמן ולכן אין מקום לפטור את הנתבע בשל הזמן שחלף. בעניין זה אנו סבורים שצדקו דברי השופט ברקאי הכותב כך (ת"א 18091-06-21) ההדגשה אינה במקור):

הנתבעים הפנו לתקופת הזמן שחלפה מהצגת היחידה, בחודש מרץ 2019 ועד לרכישת היחידה – בחודש דצמבר 2020. בנסיבות הענין, אין בזמן שחלף כדי לאיין את זכותו של התובע לדמי תיווך. לענין זה הוכח שהתובע המשיך להיות בקשר עם הנתבעת 2, הוצגה תרשומת מסרונים. עוד הוכח, על ידי הנתבעים עצמם, שבמשך תקופה ארוכה כלל לא חיפשו נכס למכירה וגרו בשכירות או שהו מחוץ לישראל... והינה – בתחילת חודש יוני 2020 הוצגה היחידה בקומה 28, הפעם על ידי מתווכת חדשה. כלומר – בעוד הנתבעים בקשר עם התובע, וכאשר טרם מצאו נכס לרכישה – הוצגה להם כנטען היחידה "מחדש" על ידי מתווכת חדשה. **הצגת היחידה "מחדש" על ידי מתווכת חדשה, כנטען – אינה מוחקת ומאיינת את פעולות התובע ואת הצגת היחידה כשנה ושלושה חודשים קודם לכן. תקופת הזמן של כארבעה עשר וחצי חודשים – לא מביאה לכך שהנתבעים רשאים להתחמק מתשלום דמי התיווך ומחובם לתובע.** לכך יצטרף האמור בפסקה הבאה...

נדגיש כי ההצעה לקנות את הדירה הייתה רלוונטית גם במהלך תקופת ההשכרה: המוכר היה מוכן למכור את הדירה גם במהלך שמונת חודשי השכירות, ואף התובעת הייתה מוכנה לפעול לשם כך, והעיכוב נבע משיקולים לגיטימיים השייכים לעולמו של הנתבע (מרצונו שבעל מלאכה מטעמו יראה את הדירה בטרם ירכוש את הדירה).

לסיכום – אין מקום לפטור את הנתבע בשל הזמן שעבר מאז חתימתו על הסכם התיווך ועד רכישת הדירה.



3. הטענה שהתובעת לא חזרה אל הנתבע בתום שמונת חודשי ההשכרה

הנתבע טען שהתובעת לא חזרה אליו בתום שמונת חודשי ההשכרה. לטענתו, מאחר שדרכם של מתווכים להתעניין בלקוח ולקדם את העסקה, הרי שהתנהלותה של התובעת מבטאת זניחה של העסקה, ובשל כך הוא פטור מתשלום שכרה.

מנגד, התובעת טוענת שפנתה לנתבע בסוף חודשי ההשכרה בשיחות טלפון, ולאחר שאלו לא נענו, שלחה הודעות סמס מטלפון אחר שנמצא ברשותה. הנתבע מכחיש זאת. כדי להוכיח את עמדתה, התובעת הגישה בין השאר מסרונים המכילים הודעות פנייה אל הנתבע בסמוך לסיום שמונת חודשי ההשכרה. אך הנתבע טען שמדובר בזיוף היות ולטענתו הוא ואשתו מעולם לא קיבלו הודעות אלו והוסיף שבחירתה של התובעת לא לשלוח את ההודעות ממספר הטלפון הרגיל שלה – תמוהה. הנתבע הוסיף שהתובעת אינה נאמנת עליו והוא חושד שזייפה בזדון את ההודעות שהגישה לבית הדין ועל כן הוא מבקש שלא לסמוך על מוצג זה בטרם תופיע תובעת פיזית בבית הדין ותראה את הטלפון שממנו נשלחו ההודעות.

דין והכרעה: גם אם נקבל את העובדות כפי שהנתבע מתאר אותן, טענתו ההלכתית של הנתבע אינה מובנת. מה בכך שהתובעת לא חזרה אל הנתבע ואשתו (ככל ואכן לא חזרה אליהם)? מדוע התובעת היא זו שצריכה לחזור אליהם? התובעת הראתה לנתבע את הדירה ואם הוא חפץ לקדם את העסקה – עליו לפנות לתובעת ולהודיע לה על כך. מובן שהנתבע רשאי להתלבט בדבר ככל שירצה, אולם ברגע שהחליט לקנות הוא זה שצריך לפנות לתובעת ולהודיעה.

גם אם התובעת לא פנתה אל הנתבע, אין זו עילה לשלול ממנה את שכרה. הלא התובעת כבר הראתה לנתבע את הדירה, ומדוע עליה ליצור עימו קשר. האם יש שירות כלשהו שהנתבע ביקש מן התובעת ולא קיבל בגלל שלא התקשרה אליו? הנתבע עצמו אינו טוען שביקש מן התובעת שירות כלשהו ולא קיבל. כל טענתו היא שהתובעת לא התקשרה אליו. ובכן, מעבר לשאלה מי יתקשר למי, איננו רואים כל משמעות לכך שהתובעת לא התקשרה לנתבע, הלא הנתבע היה יכול להתקשר אליה בעצמו. כאמור, אילו הצדדים לא היו משוחחים למשך תקופה ארוכה והצעתה של התובעת הייתה משתקעת ונשכחת מלבם, היה הנתבע פטור, אך במקרה שלפנינו ברור שההצעה לא נשכחה מלב הצדדים.

עוד יש להעיר שהנתבע בא בדברים עם המתווך השני עוד בטרם הסתיימו שמונת חודשי ההשכרה (מועדי ההתכתבות עם המתווך מופיעים כחלק מההודעות שהגיש הנתבע לבית הדין), כך שאין מקום לטעון שהנתבע סיים את ההתקשרות עם התובעת משום שלא חזרה אליו לאחר תום שמונת חודשי השכירות. למעלה מכך: בסעיף 4 בהסכם שבין הצדדים נקבע כך: "אני מתחייב למסור לכל גורם הקשור לנכס כי הופניתי לנכס על ידי המתווך ולעדכן את המתווך מיד על תוצאות כל קשר שיווצר ביני לבין גורם כזה ביחס לנכס וכן לדווח למתווך מיד לכשיושג הסכם עם גורם כזה". בסעיף 6 נאמר "אני מתחייב לשלם למתווך דמי תיווך ... וזאת גם אם לא אשתף את המתווך במהלכי העסקה". משמעותם המעשית של סעיפים אלו היא שהתובעת מציגה בפני הנתבע את הדירה, והוא מתחייב לעדכנה כאשר תיחתם עסקה ולשלם לה דמי תיווך גם אם יסגור את העסקה בלעדיו, ומכאן שהנתבע הוא שצריך ליצור קשר עם התובעת בעת שיחליט לרכוש את הדירה. נמצא שהתובעת מצידה סיימה את תפקידה בכך שהציגה לנתבע את הדירה וסיפקה את המסמכים. מעתה והלאה הכדור בידי הנתבע, והוא מחליט אם לשתף את התובעת בהליכי העסקה כדי לקבל את עזרתה בקידומה, אך בכל מקרה עליו לשלם לה את שכרה (להלן נתייחס לאפשרות לפטור את הנתבע בשל העובדה שהתובעת לא סייעה בגמירת העסקה).



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

נוסיף ונאמר שעמדת הנתבע קשה ולא סבירה, ומאחר שהוגשו מסרונים על ידי התובעת הרי שהדעת נותנת שהיא אכן שלחה אותם לנתבע, ומכל מקום נדגיש שהוראתנו לא מבוססת על שיקול זה והוא מובא רק כחיזוק מסוים.

לסיכום – הטענה שהנתבע פטור משום שהתובעת לא חזרה אליו בתום חודשי ההשכרה – נדחית.

4. מחיר הדירה התייקר ממועד חתימת הסכם התיווך ועד רכישת הדירה

הנתבע טען שמחיר הדירה עלה בצורה משמעותית בתקופה שחלפה מאז ששכר את שירותיה של התובעת ועד שחתם על הסכם הרכישה. הנתבע הסביר שבעת שהצדדים חתמו על ההסכם התובעת אמרה להם בעל פה שמחיר הדירה המוצע הוא 3,850,000 ₪ והוסיפה שהמחיר עשוי להיות גמיש. לדבריו, בעת שהצדדים חתמו על ההסכם לא נכתב בו שום סכום כמחיר הדירה המשווער (השורה הושארה ריקה), ונתון זה נכתב על ידי התובעת בכתב ידה רק לאחר שגילתה את המחיר המדויק שבו נמכרה הדירה. לטענת הנתבע הפער הכספי העצום (מאה אלף ₪) מבטא את ההבדל הרב בין ההצעה שהציעה לו התובעת לבין ההצעה שבפועל בחר לאמץ. נמצא שהגם שמדובר על אותה דירה עצמה, מכל מקום מאחר ואופי ההצעות כה שונה – לכן יש לראות זאת כהצעות שונות, ולא הרי הדירה שהוצעה לו על ידי התובעת כהרי הדירה שרכש מן המוכר, ובשל כך אין הוא מחויב להסכם עם התובעת. התובעת השיבה שדברי הנתבע אינם אמת, ושהיא פרסמה את הדירה במחיר 3,950,000 ₪, והוסיפה שסכום זה נכתב בהסכם (בכתב יד) עוד בעת שהצדדים חתמו עליו.

דין והכרעה: איננו מקבלים את טענת הנתבע. מה בכך שמחיר הדירה עלה במאה אלף ₪ (ככל ואכן עלה). הלא כך טבעו של עולם שמחירי הדירות עולים מעת לעת, ואין ספק שכאשר אדם חותם על הסכם תיווך הוא מודע לכך שמחיר הדירה עשוי לעלות אם יתעכב ברכישת הדירה. היות והאפשרות שהמחיר יעלה אם הנתבע יתעכב ברכישת הדירה הייתה גלויה וידועה לשני הצדדים במועד חתימת ההסכם, לכן אין כל מקום לטעון לביטול המחויבות להסכם מכוח נתון זה. יש להוסיף שהנתבע אינו טוען שהיה כתוב בהסכם מחיר אחר, אלא טוען שהצדדים לא סיכמו על שום מחיר. היוצא, שגם לפי הנתבע שירותי התיווך לא היו תלויים בכך שהדירה תימכר במחיר כלשהו, כיצד אפוא יוכל עתה הנתבע להיפטר מלשלם לתובעת בטענה שמחיר הדירה השתנה? נדגיש כי אין מדובר על רק מחויבות פורמלית מכוח ההסכם, אלא בחובה אמיתית לשלם לתובעת את שכרה – גם אם המחיר התייקר מאד, הלא סוף סוף הנתבע הגיע לדירה רק בזכות התובעת, וכיצד עליית המחירים תוכל לפוטרו מלשלם לה את שכרה.

בשולי הדברים נעיר שסעיף 9א לחוק המתווכים משנת תשנ"ו קובע שמתווך יטול שכר רק אם התקיימה דרישת הכתב (שנכרת חוזה בכתב בין הצדדים), ולפי תקנות המתווכים משנת תשנ"ז יש לציין בהסכם הכתוב את המחיר שבו אמורה להימכר הדירה. ולכאורה במקרה שלפנינו לפי טענת הנתבע לא נכתב בחוזה בין הצדדים שום סכום, ואם כן אין לחייבו לשלם לתובעת (אודות מעמדו ההלכתי המדויק של חוק המתווכים ניתן לעיין בפס"ד ארץ חמדה גזית 72061 ד"ה דינא דמלכותא, וכן בפס"ד ארץ חמדה גזית 82141 ד"ה הסיבה לדרישת, ובמקורות המובאים שם). אולם למעשה אין לקבל טענה זו, וזאת ברוח הדברים האמורים בפס"ד ארץ חמדה גזית 73077 ד"ה הטיעון השני:

בין המשיבה לבין המבקשים היה חוזה חתום, אלא שאת הדירה המדוברת הוסיפו לאחר חתימת הצדדים. לטענת המבקשים עובדה זו מבטלת את תקיפותו של החוזה לגבי דירה זו. יש לציין שעם



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

הסוכן השני לא נחתם חוזה כלל. אין ספק שעל פי ההלכה ההתחייבות בין הצדדים לעסקת התיווך נוצרת ע"י ההסכמה ותחילת העבודה. אלא שבנוסף, החוק דורש שייחתם הסכם בין הצדדים. דרישה זו נועדה למנוע שכר טרחה כאשר לא היה הסכם ברור בין הצדדים. לכן במקרה של הסוכן השני, שאכן לא היה ביניהם הסכם, לא כתוב ולא בעל פה, הוא ודאי לא זכאי לתגמולים, לעומת זאת בין המשיבה לבין המבקשים היה הסכם בעל פה ובכתב, אך התווספה דירה נוספת בהסכמת הצדדים. במקרה כזה, בו היה בנוסף להסכמה בע"פ גם הסכם ברור – אין ספק שישנה גם התחייבות.

בנוסף, בית הדין (עמ' 14 לפסק הדין) כתב שהוא אינו מחויב לפרשנות בתי המשפט לסעיף זה בחוק המתווכים. אך האמת היא שגם בבתי משפט טענה דומה התקבלה, כיוון שהדרישה למסמך חתום היא דרישה חיצונית, ראייתית, רק בכדי למנוע מצב של זיוף וכד'. כך למשל כתבה השופטת שירלי רנר:

בטופס ההזמנה נשוא התביעה מופיע שם המתווכת בתחתית העמוד. נכון אמנם כי כתובתה של המתווכת ומספר הזהות שלה אינם מופיעים בטופס ההזמנה אך הנתבע אינו חולק על כך כי התובעת היא שהראתה לו את הדירות נשוא התביעה וכי בעקבות זאת נחתמו חוזה המכר. בנסיבות אלו תוצאה ולפיה לא השתכלל חוזה מחמת חסרונם של כתובת המתווכת ותעודת הזהות שלה אינה עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה ועם עקרון תום הלב (השווה ע"א 2819/00 בן אור נ. רוזן אליו היפנה ב"כ הנתבע).

מסתבר שתכלית התקנה המחייבת לציין מה מחיר העסקה המשוער, היא לתת לקונה מידע על גובה התשלום שיהיה עליו לשלם. ובכן, במקרה שלפנינו, אין ספק שגם לגרסת הנתבע, הוא ידע היטב מה מחיר הדירה המשוער, וממילא גם ידע מה יהיה גובה דמי התיווך שיהיה עליו לשלם, וגם ידע שאם ישתהה, מחיר הדירה עשוי לעלות, ויחד עמו גם סכום דמי התיווך, וכפי שאכן אירע (לפי גרסתו), ולפיכך אין מקום לפוטרו מחובת התשלום מכוח שיקול זה.

בהקשר זה ניתן גם לעיין בע"א 3384/16 בסעיף 46-51 לדבריה של השופטת ברק-ארז.

עוד נעיר: אילו הטענה הייתה הפוכה (כמו שאכן קורה לעיתים) – והנתבע היה קונה במחיר זול יותר באופן משמעותי מאשר המחיר שהתובעת השיגה, למרות שניסתה להוריד עבורו את המחיר, אז אכן היה מקום לשקול את הטענה שהמתווך השני נחשב לגורם יעיל ולא התובעת. שהרי ככל והדברים היו תלויים בתובעת, אז העסקה לא הייתה מתבצעת. ובמצב כזה יש מקום לומר שהגורם היעיל אינו התובעת אלא המתווך השני שגרם להוזלת המחיר. אולם למעשה, במקרה שלפנינו לא מדובר על כך, וברור שאין מקום לטענת הנתבע.

לסיכום – הטענה שיש לפטור את הנתבע מפני שמחיר הדירה התייקר – נדחית.

5. טענות פטור נוספות ודחייתן

אילוץ לחתום בשל הבלעדיות שקיבלה התובעת: הנתבע טען שחתם על שטר התיווך מחוסר ברירה, בגין הבלעדיות שהמוכר העניק לתובעת. לדבריו, לולי בלעדיות זו היה הנתבע יכול לקבל שירותי תיווך ממתווך אחר או להגיע בעצמו לבעל הדירה. דין טענה זו להידחות. איש לא אילץ את הנתבע לחתום על שטר התיווך. הנתבע הכיר היטב בהכרה מלאה את כל הנתונים הרלוונטיים בטרם חתם, בכלל זה יש להדגיש שהנתבע



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

ידע שהתובעת קיבלה בלעדיות על הדירה. הוא היה חופשי שלא לחתום על הסכם התיווך ושלא לקנות את הדירה, ובכל זאת בחר לחתום עמה על הסכם תיווך. לפיכך אין הוא יכול להתנער מחובתו למלא את חלקו בהסכם.

הנתבע כבר שילם למתווך: הנתבע אמר שהוא שילם דמי תיווך למתווך השני. אולם יש לציין כדבר מובן מאלי ופשוט שאין כל משמעות לשאלה אם הנתבע שילם דמי תיווך לגורם אחר. הלא הנתבע התחייב לשלם לתובעת את שכרה, והעובדה ששילם לגורם אחר (ככל ושילם) אינה יכולה לפוטרו מחובה זו.

הבלעדיות של התובעת הסתיימה לאחר ששה חדשים: במהלך הדיון בבית הדין הוזכר שזכות הבלעדיות שקיבלה התובעת מן המוכר הסתיימה לפני שהנתבע רכש את הדירה. דין טענה זו להידחות. עובדה זו אינה יכולה לפטור את הנתבע. הלא ההסכם שנכרת בין התובעת לנתבע אינו כפוף להסכמים שנערכו בין התובעת לבין גורמים אחרים, ולכן פקיעת הסכם הבלעדיות שבין התובעת לבעל הדירה אינה פוטרת את הנתבע מלשלם לתובעת את שכרה.

סיכומו של עניין – התובעת מילאה את חלקה בהסכם וסיפקה לנתבע שירותי תיווך, ועתה על הנתבע למלא את חלקו ולשלם לה על כך את שכרה.

התובעת לא הביאה את העסקה לגמר: הנתבע טען שיש להפחית משכרה של התובעת בשל העובדה שלא הביאה את העסקה לידי גמר. הנתבע הוסיף וטען שהתובעת לא הייתה גורם יעיל כהגדרתו בחוק המתווכים ולכן אין היא זכאית לשכר². דין טענות אלו להידחות, וכפי שיבואר מיד.

על פי ההלכה יש מקום לדון אם להפחית משכרו של מתווך שלא השלים את העסקה (ראו למשל פס"ד ארץ גזית פס"ד 72061 ד"ה תיווך בעסקה), אולם גם אם נאמר ששכר התיווך צריך להתחלק בין המתווך שהתחיל את העסקה לבין המתווך שגמר אותה (כדברי שו"ת נודע ביהודה תנינא חו"מ לו ועוד [ונציין שכאשר ייתכן שבלא המתווך המתחיל, לא היו הצדדים והמתווך הגומר חושבים על הרעיון, מוסכם שמגיע למתווך הראשון תשלום כדון 'מתחיל', וכמבואר בפתחי תשובה חו"מ קפה סוף ס"ק ג]), הרי שהדעת נותנת שהחלוקה אינה שרירותית, אלא על בית הדין לאמוד את מלאכת המתחיל ולהטיל על הלקוח לשלם למתווך בהתאם לשוויה. וברור דבריו של בעל חכמת שלמה (חושן משפט סימן קפה סעיף ו) הכותב שגם אם השדכן הראשון לא הצליח להביא את העסקה לידי גמר, מכל מקום כאשר מאמציו קידמו אותה, אזי הלקוח "צריך ליתן לו כפי אשר ישוה הב"ד כמה היה שוה טרחתו" (להבנת דבריו כראוי יש לעיין במקור הדברים).

במציאות ימינו, שכרו של המתווך הוא כמעט אך ורק עבור מסירת המידע ("מתחיל"). הלא מעשים שבכל יום שאנשים מוכנים מתחייבים לשלם עשרות אלפי ₪ במטרה שמתווך יעזור להם במלאכת ההפגשה, דהיינו שיתחיל את העסקה בכך שימסור להם היכן נמצאת דירה המתאימה לרצונם או היכן מצוי קונה שיקנה מהם את הנכס. אולם מאידך כמעט ולא מצאנו שאדם שכבר מצא דירה כלבבו יהיה נכון לשלם כסף למתווך על מנת שיעזור לו במשא ומתן או ילווה את העסקה ויעשה עבורו תיאומים שונים. היוצא, שמחיר השוק של מלאכת ההתחלה (=ההפגשה, מסירת המידע) הוא עשרות אלפי ₪ ואילו מחיר השוק של מלאכת הגימור הוא זעום ומזערי (אם בכלל). נמצא שהעובדה שהתובעת התחילה במלאכה והראתה את הדירה מחייבת את הנתבע לשלם לה כמעט את כל שכרה.

² על פי חוק המתווכים, מתווך זכאי ליטול שכר רק מתקיימים התנאים הבאים: א. הוא מחזיק ברישיון תיווך. ב. נחתם חוזה תיווך בין הצדדים. ג. המתווך שימש כגורם יעיל. בנידון דידן מוסכם שהתובעת עמדה בשני התנאים הראשונים, אך הצדדים חלוקים האם היא נחשבת לגורם יעיל.



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

למעשה, על הנתבע לשלם לתובעת את שכרה במלואו וזאת משום שבהסכם שבין הצדדים התחייב הנתבע לשלם לתובעת דמי תיווך אפילו אם לא ישתף אותה בהליכי העסקה. ובכן, הנתבע אכן לא שיתף את התובעת בהליכי העסקה ולפי ההסכם עליו לשלם לה את שכרה במלואו. גם אם התובעת לא שימשה כ'גורם' העסקה אלא רק כ'מתחיל' העסקה, כמוגדר במקורות ההלכה, וכן גם אם התובעת לא שימשה כ'גורם' היעיל' כהגדרתו בחוק המתווכים, אין לכך כל משמעות היות והצדדים הסכימו שהתובעת תהא זכאית ליטול את שכרה גם אם הנתבע ידיר אותה מהמשך העסקה, וכפי שיוסבר להלן.

לכאורה היה מקום לטעון שסעיף זה מתייחס אך ורק למקרה שבו הנתבע ישלים בעצמו את העסקה, שבוה המתווכת ביצעה את מלאכתה באופן מלא, ולא כאשר יש צורך בתיווך נוסף, ואפילו אם יהיה הדבר בגדר ספק, הלא יד בעל השטר על התחתונה ואין מוציאים ממון מספק, אך לאמיתו של דבר אין לקבל טענה זו, וזאת משום שאין כאן כל ספק ולשון החוזה כללית וקובעת באופן גורף שהנתבע ישלם לתובעת את שכרה אפילו אם לא ישתף אותה בהליכי העסקה, ולכן לא ניתן לטעון שסעיף זה תלוי בשאלה מי גמר את העסקה.

ואמנם, אילו הנתבע היה משתף את התובעת בהליכי העסקה, פונה אליה ומבקש את עזרתה, והיא הייתה מתעלמת מבקשותיו, וגורם אחר היה עושה את מלאכת הגמר – אכן היה מקום לשקול את הטענות כנגד התובעת. אולם בנידון שלפנינו שהנתבע הוא שבחר להדיר את התובעת מהליכי העסקה ולפנות למוכר באמצעות מתווך חדש – בוודאי שהתובעת זכאית לשכרה (בהתאם לאמור בהסכם), שהרי גם אם היא לא שימשה כגורם יעיל ולא עשתה את מלאכת גמר העסקה, היה זה רק בשל התנהלות הנתבע.

גם בעניין זה אנו סבורים שצדקו דבריו של השופט ברקאי (ת"א 18091-06-21) הכותב כך:

מעבר לכל האמור לעיל אציין שאפשר וגם ללא הוראות סעיף 28 לחוק החוזים, הרי בהתאם להסכם התיווך הובהר שדמי התיווך ישולמו אף אם ימדורו הרוכשים את התובע. וכך נקבע בסעיף 4 להסכם... כלומר, אפילו רוכשי הנכס מתעלמים מחובתם לעדכן את התובע בכל משא ומתן והתקדמות בו – עדיין הם מחויבים בתשלום דמי התיווך.

גם אם על פי החוק אין תוקף להתחייבות של הלקוח לשלם למתווך שלא ישמש כ'גורם' יעיל' (חוק קוגנטי), הרי שמסתבר שלא ניתן לשלול מן התובעת את שכרה בטענה שלא הייתה גורם יעיל כאשר הנתבע הוא שסיכל את אפשרותה לשמש כגורם יעיל, וכפי שנכתב למשל בפס"ד ארץ חמדה גזית 70022 בהערה 23 –

"ניתן לשאול: הכיצד זכאים התובעים לדמי התיווך אם לא היו הגורם היעיל בביצוע העסקה? התשובה לטענה זו היא שהמתווכים היו יעילים עד כמה שיכלו. הנתבעים הם אלה שלא אפשרו להם להיות יעילים, ולכן המתווכים אינם צריכים להפסיד את שכרם. הנתבעים פעלו שלא בתום לב כאשר לא ידעו את המתווכים על התרקמות העסקה ביניהם למוכר הנכס אותו ראו בעזרתם. ממילא, כיוון שהחוק קובע כי עקרון 'הגורם היעיל' אינו תקף במקום בו פעל הלקוח שלא בתום לב, חוזרת החובה ההלכתית לשלם למתווך כפי ההסכם".

בהקשר שלנו - הדרת התובעת מהליכי העסקה נעשתה על ידי הנתבע, ולכן אין הוא יכול לשלול ממנה את שכרה בטענה שלא גמרה את העסקה.

פסק דין 84031

בית הדין בירושלים

בנוסף, נראה שהתובעת נחשבת לגורם יעיל, מפני שהיא הפגישה בין הצדדים בכך שהראתה לנתבע את הדירה וכן בשל הפעילות הנוספת שעשתה לצורך קידום העסקה, זאת ברוח דברי השופט ברקאי (ת"א 18091-06-21):

לסיום הדיון בשאלת "הגורם היעיל" אפנה לכך שעל פניו, בנסיבות העניין, גם הצגת הנכס עצמו יכולה להספיק לצורך הגדרת התובע כ"גורם היעיל". לעניין זה אפנה לקביעה לפיה **"די לעיתים במסירת כתובת או בהפגשת הצדדים כדי שהמתווך ייחשב כגורם היעיל שהביא להתקשרות. בהיעדר נסיבות מיוחדות, אין המתווך נדרש לנהל את המו"מ עבור הצדדים או לבצע פעולות החורגות מעצם יצירת הקשר בין הצדדים. פעולתו של המתווך היא להביא למפגש בין הצדדים ולא לפעול כשלוחם בניהול המשא ומתן"**, ור' תא (מחוזי מרכז) 14-01-15706, עמית מזרחי נ' אהוד מרקוביץ... אשר אושר לעניין זה בבית המשפט העליון במסגרת ע"א 3384/16...

לכן גם אם התובעת לא שימשה כ'גומר' העסקה אלא רק כ'מתחיל' העסקה, אין ספק כי עבודת התייוד שעשתה, קידמה את העסקה בצורה משמעותית, ויש לראות בה "גורם יעיל" כמשמעו בחוק. למעלה מן הצורך נסיף שהדברים נכונים עוד יותר אם נבין שהחוק אינו שולל אפשרות שמספר מתווכים ייחשבו ל'גורם יעיל' ויהיו זכאים לשכר, וכפי שנכתב למשל בפס"ד ארץ חמדה גזית 72061 :

עניין חוקי נוסף שנוון לציין הוא, שבפסיקת בתי המשפט, יתכן מצב בו שני מתווכים יוגדרו כגורם היעיל ושניהם יזכו לדמי תיווך מלאים. ראו בעניין זה ת"א 27723-05-10 פז ואח' נ' לוינגר ואח' בפסק דינה של כב' השופטת הדסה אסיף. כמו כן ראו בתיק עא 2144/91 הנרי מוסקוביץ נ' אסתר ביר, פ"ד מח(3) 116, עמוד 122 שיצוטט להלן: "פעמים ישנה זכאות למתווך אחד ופעמים למספר מתווכים".

עוד נוסיף – שכל ולחוק זה מעמד הלכתי רק מצד העובדה שהצדדים התקשרו אדעתא דהחוק, ממילא מסתבר שאם הצדדים סיכמו מפורשות הפוך מן החוק, אז אין להתחשב בחוק.

לסיכום – טענות הפטור הנוספות של הנתבע – נדחו.

6. החוק מגביל בלעדיות רק לחצי שנה

טעגט פטור נוספת שהיה מקום לדון בה היא, שהתחייבותו של הנתבע לשלם דמי תיווך אפילו אם לא ישתף את התובעת בהליכי העסקה, מביאה לכך שההסכם בין הצדדים ייחשב כהסכם המעניק למתווך בלעדיות. לפי סעיף 9 לחוק המתווכים, הסכם תיווך המעניק למתווך בלעדיות מוגבל לחצי שנה. ולכן אם רכישת הדירה נעשית לאחר חצי שנה, אז אין חובה לשלם למתווך.

אך למעשה אין לקבל טענה זו. וזאת משום שהגבלת הבלעדיות נוגעת אך ורק ליחסי מתווך-מוכר ולא ליחסי מתווך-קונה. וכפי שמבואר בדבריו של השופט ברקאי (ת"א 18091-06-21):

תניית בלעדיות בהסכמי תיווך פועלת ברגיל כלפי מוכרים המבקשים למכור נכס מסוים ומתחייבים למכור אותו באמצעות מתווך ספציפי. הטענה לא תפעל ביחס לרוכשים המבקשים לרכוש נכס מסוים, אך מסרבים לשלם דמי תיווך למתווך

עמוד 16 מתוך 18



בית הדין בירושלים

פסק דין 84031

שהציג את הנכס... הדעת אינה נוחה ממצב בו רוכש נכס ישתמש בשירותי מתווך המציג לו את הנכס ולאחר מכן יתחמק מתשלום בתואנה שלא היתה התחייבות לבלעדיות. אכן רוכש נכס רשאי לוותר על הנכס ולא לרכוש אותו בסופו של יום... שונה הדבר, אגב, ביחס למוכר נכס. מוכר נכס מחויב למתווך, רק ובכפוף בתקופת בלעדיות. זאת מכיוון שמוכר הנכס מוגבל לעסקת מכירה של הנכס אותו הוא מוכר, ומכאן אין להגבילו ו"לשעבדו" למתווך מסוים....

בהמשך, השופט ברקאי מוכיח זאת גם מלשון החוק וגם מדברי ההסבר שניתנו בעת הצעת החוק בכנסת.

סיכומו של עניין: טענות הנתבע נדחות ועליו לשלם לתובעת את שכרה במלואו.

ז. הוצאות משפט

שני הצדדים דרשו זה מזה לשאת בהוצאותיהם. הנתבע דרש מן התובעת לשלם לו סך 15,000 ₪ על הטרחה שגרמה לו, ואילו התובעת דרשה מן הנתבע לשלם לה סך 20,000 ₪ על הטרחה שגרם לה, ועוד 10,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור שכר טרחת עו"ד, וכן להצמיד את חובו של הנתבע למדד המחירים לצרכן.

אנו דוחים את שתי התביעות. על פי מדיניות בית הדין אגרת בית הדין מתחלקת בשווה בין הצדדים וכל צד נושא בהוצאותיו, ורק במקרים חריגים של אי תשלום חוב ברור או של תביעת סרק מובהקת יש מקום לשקול חיוב בהוצאות משפט (מקורות המדיניות ונימוקיה מוסברים באתר בית הדין).

מאותו טעם אנו דוחים גם את בקשת התובעת להצמדה ותשלומי טרחה ועוגמת נפש, ונבאר דברינו. כאמור, נקודת המוצא היא ששני הצדדים צריכים להתחלק בשווה בהוצאות הכרוכות בעריכת המשפט וכן כל צד נושא בהוצאותיו. יסוד הדברים הוא במשנה במסכת בבא בתרא קסז ע"ב הקובעת ששני הצדדים מתחלקים בשווה בשכרו של סופר בית הדין הכותב את טענות הצדדים, וזאת מפני שהפנייה לבית הדין היא פנייה משותפת של שני הצדדים. אמת שכאשר לא היה צורך אמיתי לערוך דיון כגון כשהוגשה תביעה סרק מובהקת או שהנתבע ידע שעליו לשלם ובכל זאת לא שילם חוב ברור – יש מקום להטיל חיובים אלו על מי שגרם לדיון מיותר, אך בנידון דידן, התרשמנו ששני הצדדים חשבו שדרך פעולתם נכונה (ובוודאי שלא הוכח שהנתבע ידע שעליו לשלם ולא שילם) ולכן איננו מקבלים סעיף זה של התביעה.

התובעת לא הוכיחה שהגיעה במיוחד לדיון בבי"ד אהבת שלום, ואדרבה, מההקלטה ששלח הנתבע נראה שרק נקבע דיון אך התובעת לא הגיעה בפועל לבית הדין. כך או כך, גם אם יהיה הדבר בגדר ספק, אין מקום להוציא ממון מכוח שיקול זה. למעשה, התובעת שילמה אגרת בית הדין בסך 1386.5 ₪ ועל הנתבע להתחלק עמה בסכום זה ולשלם לה 693.25 ₪.

לסיכום – על הנתבע לתובעת לשלם עבור אגרת בית הדין 693.25 ₪.



ח. החלטות

- א. הנתבע חייב לשלם לתובעת סך 79,000 ₪ + 13,430 ₪ עבור המע"מ, ובסה"כ 92,430 ₪.
- ב. בנוסף, הנתבע חייב לשלם לתובעת 693.25 ₪ עבור אגרת בית הדין.
- ג. כל התביעות האחרות בתיק זה – נדחות.
- ד. יש לשלם בתוך 35 יום מן המועד הנקוב על פסק הדין.
- ה. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מן המועד הנקוב עליו.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן ביום ד' תמוז תשפ"ד 10 ביולי 2024

בזאת באנו על החתום

הרב איתמר פריש, דיין

הרב שלומי שטיינמץ אב"ד

הרב שגיא מזוז, דיין