



בס"ד, כ"א בטבת תשע"ה

12 בינואר 2015

תיק 73077, בר"ע

הכרעה בבקשת רשות ערעור

בעניין

שבין המבקשים (הנתבעים) ובין המשיבה (התובעת)

מר וגב' ל' גב' ב' ע"י ב"כ טו"ר הרב ד'

א. הקדמה

הובאו לפני המסמכים הבאים: כתבי התביעה וההגנה; נספחים; פרוטוקולים של שני הדיונים; סיכומי הצדדים והתגובות עליהם; פסק הדין; בקשת הערעור ותגובת המשיבה לבקשת הערעור.

המשיבה בחרה בתגובתה לבקשת הערעור להתנגד לעצם האפשרות לערער בכלל, ובמקרה זה בפרט. לא מתוך טענות ענייניות הנוגעות לטענות שעלו בבקשת הערעור, אלא בגלל שהיא הבינה מתגובת המערערים לפסק שהם אינם מתכוונים לערער.

אולם, אין בדבריה בכדי לדחות את הזכות לערער, שכן אפשרות הערעור היא זכות המוקנית למי שפונה לבית הדין של "ארץ חמדה - גזית", כפי שמופיע בסדרי בית הדין המפורסמים באתר בית הדין. לפיכך, אתייחס לטענות שעלו בבקשת רשות הערעור (בר"ע).

כדי שערעור יהיה נידון בערכאה נוספת בר"ע צריכה לעמוד בהוראות סעיף ט' לסדרי הדין (כפי שמופיע באתר "ארץ חמדה - גזית").

אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

א. טעות בהלכה.

ב. טעות הנראית לעין בשיקול הדעת או בקביעת העובדות.

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

במקרה דנן, בר"ע כוללת טענות בכל שלושת הסעיפים הנ"ל.



לפני שנתייחס לטענות שעלו בבר"ע, נקדים ונאמר שחסר בפסק הדין של בית הדין קמא הסבר למושג "גורם יעיל בתיווך", שהוא הבסיס לפסק הדין. אמנם כתוב בפסק הדין (עמ' 5) שבפסק קודם הנושא נדון באריכות, אבל לא היתה הפנייה לאותו פסק דין. כפי הנראה הכוונה לפסק הדין בתיק מס' 72061.¹ אני ממליץ לשני הצדדים לעיין בפס"ד זה כדי לעמוד על עקרונות בית הדין בבואו להכריע במושג "גורם יעיל".

קראתי בעיון את בר"ע על כל פרטיה ולא מצאתי סיבה לקבל אותה. לשם הקיצור, בדברי לא אתייחס לכל פרט בבר"ע, אלא לטענות המרכזיות בלבד.

ב. טיעון הראשון: התובעת לא היתה גורם יעיל

המבקשים טוענים שהמשיבה לא היתה "גורם יעיל", בגלל שהמוכרת לא רצתה למכור דרכה את הדירה.

כאמור בפסק דין מס' 72061 הוסבר באריכות המושג "גורם יעיל". לענייננו, בפסק הדין דידן הוסבר מדוע למרות אי רצונה של המוכרת למכור דרך המשיבה, בכל אופן התובעת עדיין נחשבת הגורם היעיל. וזאת, כפי שהוסבר שם היטב, בגלל שהסיבה לאי שביעות רצונה של המוכרת, ולרצונה להיעזר בסוכן אחר לצורך מכירת הדירה הזו, היתה נסיונות השכנוע של המשיבה להימנע בעשיית שיפוצים בדירה לפני מכירתה. אך לאחר שמסיבותיה החליטה המוכרת לוותר על השיפוצים, אין סיבה הנראית לעין, שהיא לא היתה מצליחה להסתדר עם המשיבה, ולמכור דרכה.

אמנם הסוכן השני מסר בעדותו שלא ניתן היה למכור דרך התובעת, אך הנימוקים שהביא לצורך כך לא היו משכנעים ומובנים כלל. בנוסף לכך, אין לו דרך לדעת זאת בוודאות, ידיעתו נובעת רק ממה שאמרה לו המוכרת (ובית הדין לא ערער על כך שאכן המוכרת לא רצתה למכור דרך התובעת), ומהערכה שלו, אך כאמור אין בכך ודאות. ידיעה מעין זו דומה לעדות מומחה העוסקת בהערכה והשערה, בניגוד לעדות במובן הקלאסי בהלכה, שעוסקת בתיאור אירוע שהיה.²

ברור שבמקרה זה העד אינו יכול לומר בוודאות גמורה שלולא התערבותו, העסקה בשום פנים ואופן, לא היתה יכולה לצאת לפועל באמצעות התובעת, וזאת על אף השינויים במהות העסקה. לכן אין זה נכון לטעון שפסק הדין התעלם מעדות הסוכן השני, אלא פסק הדין הביא בחשבון את עדותו בכלל כל הראיות הנסיבתיות שעלו, והכריע שלתובעת היה דין של "גורם יעיל" הזכאי בדמי התיווך.

¹ ראו באתר בית הדין בכתובת: <http://eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/794-sFileRedir.pdf>

² ראו לדוגמא בפסקי דין רבניים חלק א' עמוד קכט ד"ה ג. לגבי עדות רופאים: "ודברי הרופאים אינם עושים אלא ספק... אבל קביעת סיבת המחלה אין זה בדרך כלל אלא ענין של אומדנא והשערה שאין לסמוך בודאות על הרופאים כדי לחייב בעל לגרש אשתו".



ג. הטיעון השני: מעמד חוק המתווכים

המבקשים טוענים שישנה סתירה בפסק הדין: מצד אחד, בפסק הדין כתוב שהוא אינו מחויב לחוק המתווכים, בענין הצורך בחתימה על חוזה בכתב בין הצדדים, ומצד שני קבע שלסוכן השני לא מגיע דמי תיווך בגלל שלא נחתם מסמך כמתחייב על פי החוק.

אולם, אין בכך סתירה כלל, והדבר הוסבר היטב בפסק הדין:

כפי שעולה מהעובדות, 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 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). הוא הדין בהוספת כתובת הדירות לאחר החתימה על ההזמנה. הנתבע אינו חולק על כך כי התובעת היא שהראתה לו את הנכס וכי בעקבות זאת חתם על הסכמי הרכישה. דוקא משום שתכלית המסמך הכתוב בענייננו עניינה מניעת מחלוקות לגבי הפרטים הנזכרים, מקום שאין מחלוקות - מהסוג הרלוונטי לדרישת המסמך הכתוב, לא רק שהעלאת הטענה אינה עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה אלא שיש לראות בה משום שימוש בזכות הנובעת מהדין שלא בתום לב.³

³ ת"א (ירושלים) 1050/04 - פרוספריטי נדל"ן-רונית דוויק נ' רלף רידר.



ד. הטיעון השלישי: שיטת חתם סופר

בטענה זו מתבססים המבקשים על טיעון הלכתי שפסק הדין מתעלם ממנו. החתם סופר בסוף סימן פז כתב –

ואם זה המתחיל התעצל רביע שנה והתרשל ועייז 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.

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 שנוהגין 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 כמת 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.

ה. טענות נוספות של המבקשים

המבקשים העירו על כמה אי דיוקים עובדתיים בפסק הדין. אחרי בחינת החומר שהובא בפני אני קובע שגם אם יש אמת בחלק מהטענות שעלו, אין בהן בכדי לשנות את פסק הדין.

בבקשת הערעור עלו בין השיטין טענות נוספות בענין ביקורת לא מוצדקת, שהופנתה כלפי הנתבעים ובא כוחם. גם הח"מ שותף לחלק מהטענות, אך אין בהן בכדי לשנות את פסק הדין.

ו. החלטה

1. בקשת הערעור נדחית, מכל הנימוקים שפורטו לעיל.



2. יישר כח למערערים שלא המתינו, ומיד שלמו את חובם לתובעת.

ההחלטה נתנה ביום כ"א בטבת תשע"ה, 12 בינואר 2015.

בזאת באתי על החתום

הרב חיים בלוח, אב"ד