



בס"ד, ז' במרחשון תשע"ט

16 באוקטובר 2018

תיק 78056

## פסק דין

בעניין שבין

### הנתבע

### התובע

רוכש מגרשים לבנייה ולתיווך

משווק מגרשים

### א. תמצית המחלוקת

התובע הינו משווק מגרשים לבניה בחברת ז' (להלן, החברה), במסגרת זו מכר מעל 80 מגרשים. הנתבע, רכש דרכו שישה מגרשים, מתוכם ארבע יועדו למכירה הלאה.

בהמשך סוכם בין הצדדים כי התובע יפנה אל הנתבע רוכשים פוטנציאליים ויקבל בתמורה לכך 5,000 ₪ דמי תיווך עבור כל מגרש שיימכר.

מוקד המחלוקת הוא דמי תיווך שהנתבע נדרש לשלם לתובע על מכירת המגרשים הנ"ל. זאת, כיוון שהתובע סייע לנתבע להגיע לקונים, במסגרת עבודתו כמשווק הפרויקט בו כלולים המגרשים הנ"ל. כנגד זה, הנתבע תבע בתביעה נגדית החזר דמי תיווך שכבר שילם ופיצוי גדול על נזק שלטענתו התובע גרם לו.

במהלך הדיון חזר בו מכוונתו זו לתבוע פיצוי, אך נשאר בתביעתו להחזר דמי התיווך.

### ב. רקע ועובדות מוסכמות

כאמור הנתבע קנה מהחברה 6 מגרשים: שניים (מס' 110-2-1) בתאריך 21 לנובמבר 16' במטרה לבנות עליהם ולמכור לאחר שנה, ועוד ארבעה מגרשים; (מס' 36,1-2,63,1-2) בתאריך 31 לאותו חודש, שתכנן למכור.

הנתבע שילם על המגרשים 470,000-490,000 ₪ לכל מגרש. הנתבע שילם בשיק על כל מגרש בנפרד 20,000 ₪ וקיבל בתמורה חשבונית ובה "תיאור: כתב כוונות". הנתבע רשם את שמות חתניו וקרובים נוספים כלקוחות כדי שלא תהיה "ניראות של כמה מגרשים על שמו", והתחייב למצוא תוך שלושה חדשים קונים אמיתיים למגרשים.

### עמוד 1 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



באופן זה כאשר הגיע קונה מטעמו של הנתבע למגרש כזה הוא מכונה בפי הצדדים הנ"ל "קונה יד שניה" אולם בפועל העסקה נעשית בינו לבין החברה ולא בינו לבין הנתבע אשר משמש באופן מהותי רק כמתווך בין החברה לבין הקונה.

בסופו של דבר החברה אפשרה לנתבע למכור את המגרשים גם אחרי כשנה ורבע ברווחים נאים (יותר מ-30%). בהפרש מחירים זה גם החברה נטלה חלק (היא דרשה 50% ולבסוף התפשרו על 25% מן ההפרש), כפי שאמר הנתבע בבית הדין.

כאמור, הצדדים סיכמו כי התובע יפנה קונים אל הנתבע בתמורה לסך 5,000 ₪ דמי תיווך לכל מגרש שיימכר. מוסכם על שני הצדדים כי הסכם זה נעשה בעל פה.

תוך שבועיים (ב-14 לדצמבר 16) מכר הנתבע מגרשים לשני קונים (שותפים, להלן עסקה א) בתמורה לסך 570,000 ₪ לאחר מכן הזמין את התובע אליו לביתו לכוס קפה ושילם לו 10,000 ₪ עבור תיווך העסקה.

כנראה שבהמשך נגרם עיכוב והתעורר קושי במציאת קונים פוטנציאליים נוספים ולמעשה המגרשים הנותרים נמכרו רק בחודשים פברואר-מרץ 18. עבור 650,000 ₪ כל אחד.

בגלל עיכוב זה החברה התחילה ללחוץ על הנתבע: 'או שלם את כל הסכום על המגרשים או מכור אותם לצד ג'. לדברי התובע, הנתבע התקשר אליו מספר פעמים שימצא לו קונים. גם הנתבע מספר כי פנו אליו ביוני 17 שכדאי להזדרז כי שלב ב' עומד להימכר, כמו כן לטענת התובע גורמים בחברה השתמשו בחתנו של הנתבע כדי ללחוץ עליו לזרז את מכירת המגרשים על ידי שעיכבו סכומי כסף גבוהים (800,000 ₪) שהיו מגיעים לחתן מהחברה.

בשלב מסוים, הנתבע פנה לתובע וביקש שכל הפנית קונים אליו תהיה אך ורק בכתב כדי למנוע ויכוחים. בסופו של דבר מכר הנתבע מגרשים לאדם ב' (להלן, עסקה ב) ולאדם ג' (להלן עסקה ג).

בין הצדדים ישנה מחלוקת בעניין שלוש העסקות הנ"ל כפי שיפורט מיד.

### ג. טענות התובע

התובע טען כי אמנם סיכם עם הנתבע על דמי תיווך בסך 5,000 ₪ למגרש, אולם, לטענתו הסכים לסכום מופחת בתנאי שלא יהיו ויכוחים ולא יאלץ לתבוע אותו. עקב המחלוקת בין הצדדים דורש כעת התובע דמי תיווך מלאים בסך 2% מהעסקה על פי "מנהג המדינה". התובע טוען שהוא השקיע זמן רב בתיווך זה, כיוון שהוא גר רחוק מהאתר ונדרש להגיע עם הקונים כדי להראות להם את המגרשים.

לטענת התובע, חתנו של הנתבע פנה אליו וביקש שישלח קונים לחמיו, הנתבע. לטענת התובע הוא אמר לחתן כי פער המחירים בין מחיר מגרשיו של הנתבע למחיר מגרשי החברה גדול מדי ולכן

### עמוד 2 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הנתבע לא מצליח למכור. לטענתו, נתבקש על ידי החתן לשלוח לנתבע קונים במחיר נמוך מהמחיר שנקבע בתחילה "והנתבע כבר יידע מה לעשות עם זה". וכך אכן עשה התובע.

להלן פירוט טענות התובע בנוגע לשלוש העסקות:

**עסקה א:** בתחילה הפנה התובע לנתבע את השותפים שרכשו 2 מגרשים צמודים, כיוון שלחברה לא היו מגרשים כאלה באותו זמן. הנתבע שילם לתובע על כך 10,000 ₪ כפי שסוכם. אולם, כיוון שהמגרשים האלה נמכרו תמורת 580,000 ₪ כל אחד, הרי שדמי התיווך המלאים על שניהם עומדים על 23,200 ₪. אם כן, יתרת החוב בגין מגרשים אלה עומדת על 13,200 ₪.

**עסקה ב:** ב-18 לינואר 18 הגיע לשטח קונה בשם א' והתקשר משם לתובע. התובע כיוון אותו למגרש 63 (שהוא בעצם שני מגרשים) השייך לנתבע, ולאחר מכן נפגש איתו והראה לו את המגרש הזה ומגרש נוסף (65) שהיה שייך לאדם בשם ח'. א' העדיף את המגרש השני והתובע מסר לו את מספר הנייד של ח'.

לטענת התובע כאשר התקשר לא' לשאול מה עם ח' בעל מגרש 65, ענה לו א' כי ח' חזר בו, והוא חובר לב' לקראת סגירה עם הנתבע. לטענת התובע רק כעת הבין שהעסק עם הקונה מבטל ומיד שלח הודעה לנתבע על כך שהוא שלח לו לקוח. התובע טען שבי' השיג את הטלפון של הנתבע ממישהו אחר וניסה לעקוף את התובע כמתווך.

לדברי התובע נעשתה כאן פעולת תיווך המחייבת את הנתבע בדמי תיווך לכשתצא העסקה לפועל, ואכן זו יצאה אל הפועל. התובע הציג תצלומי מסך מיום זה בו נראית ההפניה למגרשו של הנתבע.

**עסקה ג:** חברו של ב', התעניין אף הוא במגרש והתובע הפנה אותו לנתבע בהודעה ב-6 ליוני 18. ולבסוף הנתבע מכר לו מגרש. לדברי התובע גם הפנייה זו מחייבת את הנתבע בדמי תיווך, הפניה זו מתועדת גם היא בצילום מסך.

התובע דורש על שני מגרשים שנמכרו בסך 650,000 ₪ כל אחד, 2%, כלומר, 26,000 ₪.

**סך כל התביעה: 39,200 ₪.**

#### ד. טענות הנתבע כולל תביעה נגדית

הנתבע טוען כי סיכם עם התובע על דמי תיווך בסך 5,000 ₪ למגרש ולכן התובע אינו יכול לדרוש כעת יותר. מה גם שהתובע לא השקיע זמן בתיווך זה.

הנתבע טוען כי מנהל הפרויקט, הורה לתובע לסייע במכירת שני המגרשים של הנתבע לפני המגרשים של החברה – אולם, התובע פעל הפוך.

בנוסף, הנתבע טוען כי לאורך כל הדרך הבהיר לתובע כי עליו לשלוח אליו קונים במחירים שהנתבע דורש, קרי, 670,000 ₪, ולא פחות ממחיר 650,000 ₪. בפועל התובע אמר לקונים שהמחיר יהיה 630,000 ₪ וגרם נזק לנתבע. וכעת לפירוט העסקות והתביעות:

#### עמוד 3 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 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**



**עסקה א: השותפים.** לטענת הנתבע התובע הפנה אליו רק את אחד השותפים, ואילו השותף השני הגיע בגלל השותף הראשון. על כן, הנתבע דורש מהתובע להחזיר 5,000 ₪ דמי תיווך ששולמו עבור השותף השני. בנוסף, טוען הנתבע כי התובע חיבל בעסקה באופן הבא: לטענת הנתבע הוא – הנתבע – סיכם עם השותפים על מכירת שני מגרשים 2-36,1 בתמורה ל-630,000 ₪ כל אחד. אולם, לפני החתימה התובע התקשר לנתבע ושיקר לו שהחברה מוכרת מגרשים כאלה (דו משפחתיים) במחיר נמוך ב-100,000 ₪, זאת בשעה שלא היו לחברה מגרשים דו משפחתיים למכירה. כתוצאה מכך הנתבע נלחץ והסכים למכור לשותפים את מגרשי 36 שעלו לו ביחד 40,000 ₪ יותר ממגרשי 63, בתמורה לסך 570,000 ₪ כל אחד בלבד.

לפיכך לטענתו התובע חייב לשלם לו את ההפרש בין המחיר המקורי לסופי בסך 36,000 ₪ לשני המגרשים, בנוסף, 40,000 ₪ על כך שמכר את מגרשי 36 במקום את מגרשי 63.

כאמור לעיל, במהלך הדיון (פרוי' 1 עמ' 6) הודיע הנתבע כי הוא מוותר על התביעה הנגדית למעט תביעתו לקבל בחזרה את סך ה-10,000 ₪ ששילם עבור עסקה א'.

**עסקה ב:** הנתבע הכחיש שקיבל הודעה מהתובע על כך שהוא שלח את א' אליו, וטען שא' לא הגיע דרך התובע אלא דרך שכנים. לכן הוא טוען שהוא פטור משלם את דמי התיווך ששילם עבור המגרש של א'.

**עסקה ג:** הנתבע טען כי התובע הפנה אליו את ב'. אולם, ב' ידע על העסקה מא' ולכן התובע אינו זכאי לתשלום כל שהוא.

יתירה מזו, בגלל שהתובע אמר לא' וב' כי המחיר יהיה 630,000 ₪, הוא גרם נזק לנתבע שהתכוון למכור את המגרשים ב-670,000 ₪ כל אחד, ובסוף מכר אותם בסך 650,000 ₪ כל אחד. על כן, התובע גרם לנתבע נזק נוסף בסך 40,000 ₪ עבור שני מגרשים אלה, אולם הנתבע לא תובע כרגע סכומים אלה.

לסיכום הנתבע דורש את החזר של דמי התיווך על העסקה עם השותפים, ודוחה את התביעה לשלם דמי תיווך על העסקאות של א' וב'.

במהלך הדיון בבית הדין התברר כי הוויכוח בין הצדדים החל כאשר ביקש הנתבע מהתובע לבוא לקחת את דמי התיווך עבור המגרש שקנה ב', ואז דרש התובע גם את דמי התיווך בגין המגרש שקנה א'. וויכוח זה התלהט והגיע לחילופי האשמות ובסופן טען הנתבע כי אינו מוכן לשלם את העמלה גם עבור המגרש של ב', בנוסף, לאחר זמן הנתבע דרש את החזר דמי התיווך עבור המגרשים הראשונים שנמכרו לשותפים וטען כי לאחר הוויכוח שהיה ביניהם ערך בדיקה אחר התנהלות התובע והתברר לו כי התובע חיבל במכירות שלו והעדיף את מכירת מגרשי החברה על שלו בניגוד למה שסוכם.

#### עמוד 4 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 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**



## ה. תגובת התובע לתביעה הנגדית

באופן כללי, התובע טוען שפעל כראוי, נתן עדיפות למגרשים של החברה בה עבד כפי שראוי וכפי שסוכם. כעת נפרט את טענותיו בנוגע לכל אחת מהעסקאות:

**עסקה א: השותפים.** התובע טוען ששלח את השותפים אל הנתבע ולכן הוא זכאי לדמי תיווך על המכירה לשניהם. התובע מכחיש שגרם להפחתת המחיר ששלמו קונים אלה וטוען שהמידע על מגרשים חלופיים נודע להם כפי שהיה גלוי וידוע לכל מי שהתעניין.

**עסקה ב+ג.** התובע טוען שהוא שלח את שני הקונים והודיע לנתבע על הקונים שהפנה. הוא הפנה אותם במחיר נמוך יותר מאשר נקבע בתחילה לאחר שחתנו של הנתבע ביקש זאת, ולכן הוא דוחה את התביעה הנגדית.

## ו. נושאי הדיון

1. הרקע להסכם בין הצדדים ומשמעותו
2. מהותו ותוקפו של ההסכם בין הצדדים
3. המחלוקת לגבי עסקה א
4. המחלוקת לגבי עסקה ב
5. המחלוקת לגבי עסקה ג
6. הוצאות משפט

## ז. הרקע להסכם בין הצדדים

לפי טענות הצדדים, רכישת ארבעת המגרשים על ידי הנתבע לא היתה מכירה אמיתית, אלא עסקה פיקטיבית, למראית עין, בין הנתבע לבין החברה שמטרתה למכור את המגרשים במחיר גבוה יותר. ולראייה, שהנתבע קיבל בתמורה "כתב כוונות" בלבד, ובפועל, כאשר הגיעו הרוכשים האמיתיים הם קנו את המגרש מהחברה עצמה ולא מהנתבע.

עוד למדנו ממכתב הבהרה ששלח הנתבע לבית הדין: "...חלקה של החברה ברווח ממכירת המגרשים, שנקבע על 25% למרות שדרשו בתחילה 50%. (אגב, השתתפותם בכלל ברווח נדרשה על ידם רק אחרי ובעקבות עיסקת השותפים)".

דברים אלה שנכתבו בסוגריים לא נאמרו בישיבת בית הדין אולם אין בהשמטת פרט זה כדי להעיד כי הדבר אינו נכון, אדרבה, דבריו מתאימים לדברי התובע כי בתחילה עסקת התיווך היתה בין התובע לנתבע בלבד תוך בקשה גרידא לשליחת קונים כנוכר לעיל, רק לאחר העסקה הראשונה

## עמוד 5 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הפך ההסכם למורכב יותר וגם בענין זה הודה התובע ולא הכחיש שרק בפברואר נחתם הסכם בין הנתבע לחברה, ואם כך הדברים מתאימים.

מטענות הצדדים עולה שההסכם בין התובע והנתבע היה חלק מההסכם בין הנתבע לחברה. במסגרת זו לא נדון בכשרות של הסכם זה, אף שהוא מעורר חשש הלכתי, חוקי ומוסרי. אולם, חשוב לציין כי נציגי החברה המוסמכים לא הופיעו בפנינו ולא שטחו את גרסתם. ממילא, אין לנו כלים או סמכות לדון בכשרות הרקע להסכם בין הצדדים.

### ח. מהותו ותוקפו של ההסכם בין הצדדים

הצדדים הודו שסוכם כי התובע ישלח לקוחות לנתבע כדי שזה ימכור להם את המגרשים. בתמורה אמור היה הנתבע לקבל 5,000 ₪ עבור כל מגרש שימכור הנתבע ללקוח שישלח התובע.

על פי ההלכה זהו הסכם תיווך. הסכם תיווך הוא הסכם בו משלמים עבור כל העסקה שהתממשה למי שהביא או תרם להשלמתה, בהתאם לתנאים שסוכמו (פתחי חושן שכירות יד, ז). בהמשך נדון במחלוקת שבין הצדדים על תנאי ההסכם, אולם, כבר כעת ניתן לומר שמדובר בהסכם תיווך. אחת המשמעויות היא שעל פי ההלכה אין צורך במעשה קניין או בחתימת חוזה אלא די בסיכום בעל פה ובביצוע, ככל שכירות פועלים.

לראייה, הרשב"א בתשובה, מתייחס לתביעה של אדם אשר הביא קונים לחנות המוכר, ועתה הוא דורש שכר על העסקאות שבוצעו. וזו לשון הרשב"א (חלק ד' סימן קכ"ה) תשובה: הדין עם ראובן התובע. שכל שנהגו בעלי החנויות בכך, כל שמביא קונים לחנות, סתמן כפירושן, שעל דעת כן מתעסק זה במלאכת בעל החנות. ומביא לו ריוח ומשביח מקחו. וכל דברים מה שנהגו בהם הרבים סתם, הרי הוא כתנאי מפורש... ועוד: מה בין יורד לתוך שדה חבירו שלא ברשות, ונטעה והשביחה, ליורד לחנותו והשביח מקחו, במקום שנהגו ליתן שכר על זה? "

אמנם אף שהצדדים לא העלו זאת, מן הראוי לציין כי בסעיף 9 לחוק המתווכים נקבע הסכם תיווך במקרקעין תקף רק לאחר חתימה על הסכם כתוב::

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.

אולם, בבית דין זה נקבע כבר כי במקרה בו היה הסכם תיווך מפורש בעל פה יש חובת תשלום ואין לקבל את החוק (ראו פס"ד בתיק מס' 72072, 70022, 72059). כך היה במקרה זה, ולכן יש תוקף להסכם ובכל עסקה שבה התובע ביצע את מה שסוכם איתו הוא זכאי לדמי תיווך בסך 5,000 ₪.

במקביל התובע אינו יכול לדרוש דמי תיווך גבוהים יותר ממה שסוכם. טענתו שהסכמתו לדמי תיווך נמוכים היתה בגדר ויתור, ממנו הוא חוזר בגלל המחלוקת בין הצדדים, אינה מתקבלת.

### עמוד 6 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois





כיוון שמדובר בהסכם מחייב הוא מחייב את שני הצדדים. טענת התובע היא בגדר "דברים שבלב" (שו"ע חו"מ רז, ד) והיא נדחית מפני ההסכם המפורש שהיה בין הצדדים.

מעבר לצורך נעיר כי אכן מדובר בדמי תיווך מופחתים אולם הדבר סביר לאור העובדה שהתובע ממילא עסק בשיווק המגרשים של החברה כך שההשקעה שנדרשה ממנו היתה נמוכה יותר מאשר מתווך רגיל.

**לסיכום, בין הצדדים נכרת הסכם תיווך מחייב, ולכן במקרים בהם התובע עמד בתנאי ההסכם הוא זכאי לדמי התיווך שסוכמו, ולא יותר. ממילא, תביעת התובע לדמי תיווך מלאים – נדחית.**

הדברים שנכתבו עד כה מקובלים על כל דייני ההרכב, בנוסף, לדעת המיעוט: על פי הנתונים שמסר בעיקר הנתבע אך לא הוכחו על ידי התובע, ניתן להגדיר הסכם זה כחלק משותפות בה שותפים; הנתבע, החברה והתובע, שהוא גם עובד החברה. שותפות שנכרתה על ידי עבודה משותפת. לדעת כל הפוסקים (שו"ע חו"מ קעו, א-ג, ונתיבות המשפט שם ביאורים ס"ק ה') אין אפשרות לשותף לחזור בו מהשותפות, ולקחת לעצמו את הרווחים מעסקאות שעשה בעצמו במסגרת השותפות. אי לכך, באותן עסקאות שהתקיימו יש לחלק את הרווחים על פי תנאי השותפות. אולם משום שלא קיבלנו, כפי שנזכר לעיל, את כל המידע ביחס להסכם הכולל ונציגי החברה לא הופיעו בפנינו, דברינו על מהות הקשרים בין הצדדים לבין החברה נאמרים אך ורק בכל הנוגע למחויבויות שבין התובע לנתבע.

ההסכם האמור בין שלושת הצדדים יצר מחויבויות חדשות ונוספות בין כל הצדדים, גם אם קודם לכן היה ביניהם הסכם אחר. (יש להעיר, שאין בהסתכלות זאת הכרעה לגבי תוכן התחייבות התובע כלפי הנתבע, דהיינו האם התחייב להעדיף את מכירת מגרשי הנתבע לפני מגרשי החברה, אלא שמהנתונים שלפנינו יש ללמוד שהתובע התחייב כלפי הנתבע ברשות החברה).

אמנם לדעת הרוב, אין זה נכון להגדיר את העסקה שלפנינו כשותפות. ראשית מכיוון שנראה ברור שלא זו היתה כוונת הצדדים. שנית, מה שנכתב שהשותפות נוצרה על ידי עבודה משותפת אינו מוסכם לכל הפוסקים, יעויין בפרישה על סעיף א' בסימן קע"ו (הובא בתחילת נתיבות המשפט הנזכר, אשר חלק עליו) שכתב בדעת הרמב"ם שניתן לחזור משותפות גם אם כבר העבודה החלה, ונראים דברי הפרישה בהבנת דעת הרמב"ם.

**לסיים עניין זה, נחלקו דייני בית הדין האם בנוסף להסכם התיווך, היה גם הסכם שותפות בין הצדדים. למחלוקת זו אין השפעה על הכרעת הדין.**

### ט. המחלוקת לגבי עסקה א

כאמור, שני השותפים רכשו מהנתבע שני מגרשים לבניית בית דו משפחתי והנתבע שילם על כך לתובע 10,000 ₪. כעת הנתבע דורש מהתובע להחזיר את התשלום בטענה שהתובע שלח אליו רק את אחד השותפים, ואילו האח השני הגיע בעקבות האח הראשון.

### עמוד 7 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בנוסף, טוען הנתבע כי התובע הזיק לו כאשר שיקר לאחים כי החברה מוכרת מגרשים כאלה במחיר נמוך יותר, וזאת בשעה שהחברה לא מכרה מגרשים דו משפחתיים. כתוצאה מכך נאלץ הנתבע להקטין את הרווח שלו מהעסקה באופן משמעותי.

דיון: הנתבע לא הציג כל ראיה לטענתו כי האח השני הגיע בעקבות האח הראשון, וגם הוא הודה שבאותו שלב לא היה סיכום על כך שהתובע ישלח הודעה כתובה על כל לקוח שישלח אליו.

במצב הראיות הנוכחי יש עדיפות לגרסת התובע: הנתבע הסכים כבר לשלם דמי תיווך עבור שני השותפים, כך שהעלאת טענה זו כעת מעוררת ספק. לכך יש להוסיף שהתובע טען שהשותפים הופנו על ידו לנתבע בגלל שחיפשו מגרש דו משפחתי, כזה שכבר לא היה בידי החברה. אם הנתבע צודק שרק אחד השותפים התעניין מלכתחילה ברכישה מדוע אותו אח לא רכש מגרש חד משפחתי מהחברה?

בנוסף, והוא העיקר, בתגובתו האחרונה לבית הדין התייחס הנתבע למה שנאמר על ידו בדיון (פרו' 1 עמ' 12):

מנהל בנתבעת לאחר עיסקת השותפים אמר לי לשלם ל[תובע], - אם לא הייתי משלם היו היחסים עם [החברה] נעכרים והייתי נפגע כי כל תנאי העיסקה המיוחדת הזו עם [החברה] היתה תלויה ביחסים מיוחדים שיכולים היו להפגע ואף לטרפד את כל העיסקה.

באותו מכתב הסביר הנתבע בפירוט כי קיבל מהחברה תנאים מיוחדים שאפשרו לו להרוויח הרבה ממכירת המגרשים ולכן הסכים לשלם לתובע באותו זמן כדי לא לפגוע ביחסים עם החברה.

להבנתו, טענה זו מסבירה מדוע דרישת התובע נדחית. אולם, גם אם נקבל את גרסתו במלואה, הרי שהוא החליט בדעה צלולה לשלם על שני מגרשים כיוון שהבין שעבור תשלום זה הוא יקבל תמורה בעלת ערך כספי רב מאד מהחברה. תמורה שלא היתה מגיעה לו על פי דין, כגון, ארכה למכירת המגרשים מעבר להסכם המקורי. אם כן כיצד ניתן לבוא כעת ולומר שהוא זכאי לקבל את התשלום בחזרה? הרי הוא נעשה מתוך מודעות והתקבלה עבורו תמורה, גם אם מהחברה, שהתובע היה עובד שלה!

עוד טען הנתבע כי בדיעבד התגלה לו שהתובע חיבל בעסקה ואילץ את הנתבע להרוויח הרבה פחות. זאת, בכך ששיקר לנתבע שגם החברה מוכרת מגרש כזה במחיר נמוך יותר, מה שלא היה נכון. התובע הכחיש זאת. בהיעדר הוכחה לדברי הנתבע, טענתו נדחית על סמך הכלל "המוציא מחברו עליו הראיה" (במקרה זה גם חזקת החיוב של ההסכם ביניהם שהוא ודאי קיים ואין ספק מוציא מידי ודאי (יבמות לח,א), וגם חזקת הממון עומדת לזכות התובע כיוון שהנתבע שילם מרצונו והכסף כבר אצל התובע).

**אשר על כן, תביעת הנתבע לקבלת דמי התיווך ששילם בסך 10,000 ₪ - נדחית.**

## עמוד 8 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 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**





## י. המחלוקת לגבי עסקה ב

לגבי עסקה ב (א') יש בין הצדדים כמה מחלוקות עובדתיות.

א. התובע טוען שהוא שלח את א' אל הנתבע, ואילו הנתבע טוען שא' הגיע אליו בהמלצת שכנים.

ב. התובע טוען ששלח לתובע הודעה על כך שהוא תיווך את א', כפי שסוכם ביניהם, ואילו הנתבע טוען שלא קיבל הודעה כזו.

ג. התובע טוען כי חתנו של הנתבע אמר לו שעליו להודיע לרוכשים שהמחיר יהיה נמוך יותר ממה שנאמר בתחילה כדי לקדם את מכירת הדירות, ואילו הנתבע מכחיש זאת.

דיון: לשם הוכחת טענותיו הנתבע הגיש הודעות ווטסאפ בהן כותב לו א' לאחר העסקה, בתשובה לשאלה מכוונת מצד הנתבע:

כשהגעתי הוא [התובע] אמר שיש שלושה מגרשים ראיתי את שלושתם עוד לפני שהוא הסביר שזה יד 2. בכל אופן מהשיחה איתו אני התקדמתי בתהליך בכיוון של 65 של אחיה.

ובהמשך:

במקביל ב' שהגיע דרכי יצר אתך קשר. כשראיתי שהמגרש של אחיה לא רלוונטי וב' התקדם איתך אז חברתי לבי בכל אופן הוא [התובע] לא קישר אותי אליך.

עוד מדבריו:

ובמקרה כשבאתי בלעדיו אח"כ לראות עם חבר את 65 היה שם שכן של ט' מ-66 ואמר שכדאי לקחת את 63 כי זה מדורג וכו' ואז חברתי לבי למרות ההמלצות חמות [של התובע] על מגרש 65 שכנראה הוא רצה לעזור לאחיה להפטר ממנו.

דברי א' תואמים את דברי התובע בכתב התביעה, אם נקרא אותם בדקדוק:

ב-18 לינואר 18 הגיע לשטח קונה בשם א' והתקשר משם לתובע. התובע כיוון אותו למגרש 63 (שהוא בעצם שני מגרשים) השייך לנתבע ולאחר מכן נפגש איתו והראה לו את המגרש הזה ומגרש נוסף (65) שהיה שייך לאדם בשם אחיה. לבסוף העדיף א' את המגרש השני והתובע מסר לו את מספר הנייד של אחיה.

דהיינו, גם א' וגם התובע מסכימים כי התובע הראה לא' גם את המגרשים של הנתבע. שניהם מסכימים כי בתחילה התעניין א' במגרש של אחיה, ולבסוף פנה אל הנתבע. התובע לא טען כאן שהוא עצמו הפנה את א' לנתבע (הוא חזר על כך גם בדיון, ראו פרו' 1, עמ' 4).

## עמוד 9 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ממילא ברור שהתובע לא שלח מלכתחילה הודעה לנתבע על כך שהוא שולח את א', כיוון שא' פנה אל הנתבע מבלי ליידע את התובע. התובע טען כי ברגע שנודע לו מא' כי הוא חבר אל ב' ופנה לנתבע, הוא עדכן את הנתבע באופן מיידי, אלא שהנתבע כופר בכך.

לדעתנו, במצב כזה, ישנו ספק: מצד אחד, למרות שהתובע הודה שלא שלח הודעה מלכתחילה על א' הוא זכאי התובע לדמי תיווך, זאת, כיוון שהוא הראה לא' את המגרש וא' עקף את התובע והגיע לנתבע באופן עצמאי. נמצא שהתובע עשה את עיקר עבודתו – להראות את המגרש, ורק בגלל הקונה הוא לא ביצע את הטפל – העברת מספר הטלפון של הקונה לנתבע. ממילא, הדעת נותנת שהוא זכאי על כך לתשלום.

מצד שני, הנתבע מסתמך על דברי א' שהתובע ניסה לשכנע אותו לא לקנות מהנתבע, ומצטט עוד מדבריו של התובע גם לא מגיע דמי תיווך על עסקה ג' כיוון שא' הוא שהביא את ב'. לכאורה, לעניין עסקה ב' אם אכן התובע לא הודיע לנתבע על א' והראה לא' את המגרש של הנתבע במטרה להניאו מלרכוש אותו, אין כאן הצדקה לנטילת דמי תיווך.

כל דיני בית הדין הסכימו כי על הנתבע לשלם על שתי העסקאות אולם הם נחלקו בטעם הדבר.

**לדעת המיעוט** יש להסתמך על המורכבות בעסקות אלה כפי שנתבאר לעיל בפרק ז, כדי לקבוע שהתובע אינו רק עובד אצל הנתבע אלא שותף ברווחיו של הנתבע בכל העסקאות שיעשה במגרשים אלה מול קונים שעברו קודם לכן דרך התובע. זאת, כיוון שבמסגרת תפקידו של התובע כמשווק הוא יכול לשלוט בכל עסקה של הנתבע, ממילא הנתבע תלוי בחברה ובתובע לצורך ביצוע עסקותיו. עכשיו, לאחר שסיים הנתבע את כל העסקאות, הוא מנסה לטעון כאילו הכל נעשה על ידו, אך כמובן שלא היא.

כיצד ומדוע יכולים אנו להגדיר תביעה לדמי תיווך כשותפות? הגדרות הלכתיות ומשפטיות נובעות לעתים מן המציאות, גם אם הנפשות הפועלות מגדירות את הדברים אחרת מסיבות שלהן, במיוחד בענין כזה שהשתיקה יפה לו. בדומה לכך הגדירו חז"ל עיסקא (עליה מבוסס היתר עיסקא) כ"פלגא מילוח ופלגא פקדון", למרות שהאינטרסים הכלכליים של הצדדים שונים בתכלית. על כן, בבואנו לפרש את הפעולות שנעשו על פי הרצונות, האינטרסים, ההצהרות והמעשים של הצדדים. מוטל עלינו להגדיר את היחסים ולומר מי קשור ומחויב למי ובאילו אופנים.

הערה הנוגעת לוויכוח העובדתי סביב טענת החבלה בעסקות מצד התובע:

התבאר בפרק ז כי ההסכם בין הצדדים מבוסס על מערכת יחסים כפולה מצד התובע שהיה צריך למכור גם את מגרשי הנתבע וגם להמשיך בעבודתו כמשווק מגרשי החברה. מכיוון שיש הסכמה בין הצדדים על עובדות אלה, נראות טענות הנתבע על חבלה בהקשר זה מופרכות. שהרי הנתבע בעצמו המשיך לעבוד עם התובע ולא הפסיק את ההסכם איתו גם לאחר שראה, לטענתו, כי התובע מזיק לו. בנוסף, הנתבע עצמו מבין היטב את התפקיד העדין והכפול של התובע, וגם את

## עמוד 10 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 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**



כוחם של התובע ושל החברה ואת שליטתם בכל הקשור לעסקותיו, וכן שבעצם הוא זכה לדבריו להעדפה מפורשת שיכולה היתה להיפסק בכל עת. לפיכך תמוהה מאד התנהגותו של הנתבע בסירובו לשלם את אשר התחייב.

### אשר על כן לדעת המיעוט יש לחייב את הנתבע במלוא דמי התיווך על עסקות ב-ו-ג.

**אמנם לדעת הרוב** אין זה נכון להסתמך על יסוד דין השותפות בנידון שלפנינו מהטעמים שנכתבו לעיל בפרק ח, אך למסקנה אכן יש לחייב את דמי התיווך במקרה זה מהטעמים דלהלן.

תפקיד המתווך הוא להראות לקונה פוטנציאלי את הנכס נשוא העסקה ולעניין אותו ברכישת הנכס. ודאי שעליו להפנותו למוכר רק כאשר התעניינותו של הקונה היא רצינית, ורצונו לרכוש את הנכס בשל מספיק. כאשר הדבר טרם הבשיל על המתווך להימנע מנתינת מספר הטלפון של המוכר. הסיבה לכך היא, שהמוכר לא מעוניין להיות מופרע על ידי אנשים שהתעניינותם בנכס לא רצינית, והרי זהו אחד מתפקידי המתווך – להיות בקשר עם אנשים שמתעניינים בנכס עד הגעה לשלב מספיק מתקדם, ורק לאחר מכן להפנותם למוכר.

במקרה זה ניתן לומר שבשלב הראשון, לפי ראות עיני התובע, א' שהתעניין בנכס לא היה מספיק מתקדם ורצינותו לא היתה מספקת, ורק לאחר זמן הקונה הפוטנציאלי החליט להתקדם ברכישת הנכס, אך במקום לחזור אל המתווך שיקשר בינו ובין המוכר בחר לחפש דרך להגיע אל המוכר ללא עזרתו של המתווך, מטעמיו שלו. ממילא מסתבר שעבודת התיווך עליה סוכם נעשתה, ויש לשלם עליה.

נראה שמטרת הסיכום על משלוח הודעה בכתב מהתובע לנתבע היא לשם הסדר והבהירות בעבודה ובביצועה, ולא כדי להחריג מקרה כעין זה. שהרי מה היה על המתווך לעשות כאשר הקונה עקף אותו?

אילו היה מדובר על תנאי דווקני, הרי שיתכן מצב בו המתווך יפסיד את דמי התיווך במקרה בו הקונה יתאמץ ויצליח להגיע למוכר גם ללא בקשת מספר הטלפון שלו מהמתווך. אולם, מדוע שהמתווך יסכים לקחת על עצמו סיכון כזה?

ממילא, במקרה בו ברור שנעשתה עבודת תיווך והמתווך אכן הראה לקונה הפוטנציאלי את הנכס אין צורך בהודעה אלא למען הסדר והבהירות, כאמור, הא ותו לא. עד כאן דעת הרוב.

הצדדים נחלקו האם חתנו של הנתבע אמר לתובע להודיע על הפחתת המחיר. ראשית, יש להעיר על כך, שכיון שבמהלך הדיון הסכים הנתבע למשוך לגמרי את תביעתו לגבי הנזק שנגרם לטענתו בכך שהתובע נקב במחיר נמוך מאשר היה צריך לומר למתעניינים בנכס (גם כתביעת קיזוז), והשאיר את דרישתו להחזר דמי התיווך ששילם עבור עסקה א, וכן את טענתו להפטר מתשלום

## עמוד 11 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 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**



דמי תיווך עבור עסקאות ב-ו-ג, לכן, בית הדין לא נזקק להכריע בכל המשמעות של ויכוח זה בין הצדדים.

שנית, לגבי משמעות ויכוח זה ביחס לעסקה ב, יש לומר שמעבר לספק מי צודק, הרי שגם אם הנתבע צודק, בסופו של דבר הוא החליט למכור את המגרש לקונה ששלח התובע, ובכך נהנה משירותי התיווך שלו ועל כן עליו לשלם.

**לאור כל האמור, מוסכם על כל הדיינים שעל הנתבע לשלם לתובע על תיווך עסקה ב.**

### **יא. המחלוקת לגבי עסקה ג**

הנתבע הודה שהתובע הפנה את ב' אליו ובזמנו היה מוכן לשלם את דמי התיווך. כעת הוא טוען שהוא פטור מהתשלום כיוון שהנתבע חיבל בכדאיות העסקה כפי שנעשה בעסקה של א'.

לפיכך, יש לדחות את הטענה מאותה סיבה שנכתבה לעיל – הנתבע בחר לבצע את העסקה עם לקוח שהתובע הפנה אליו ולכן עליו לשלם על כך.

**לפיכך, על הנתבע לשלם לתובע על התיווך בעסקה ג.**

### **יב. הוצאות משפט**

נקדים ונאמר כי מדיניות בית הדין היא שכאשר שני הצדדים נהגו באופן סביר וענייני החיוב בהוצאות ואגרת בית הדין מחולק בשווה בין הצדדים.

אמנם במקרה שלפנינו התנהגות הנתבע שלא לשלם כספים שהתחייב בהם ואף הודה בכך (עסקה ג) אינה סבירה, על כן בית הדין מטיל על הנתבע כשני שלישי מההוצאות.

### **יג. החלטות**

1. על הנתבע, לשלם לתובע, 10,000 ₪ עבור דמי תיווך + 330 ₪ עבור החזר הוצאות משפט, וזאת, תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.

2. תביעת הנגד של הנתבע כנגד התובע – נדחית.

3. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

והאמת והשלום אהבו.

פסק הדין ניתן ביום ז' במרחשון תשע"ט, 16 באוקטובר 2018

בזאת באנו על החתום

## **עמוד 12 מתוך 13**

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

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

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



הרב בניה קניאל

הרב עבדיה אחיטוב, אב"ד

הרב מבורך טויטו

### עמוד 13 מתוך 13

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

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

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