

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 934634/10

בבית הדין הרבני האזורי חיפה

לפני כבוד הדיינים:

הרב דניאל אדרי — אב"ד, הרב בן ציון הכהן רבין, הרב אלעד עלי

(ע"י ב"כ עו"ד נעים נחלה) (ע"י ב"כ עו"ד מוניר נבואני)	המבקשים: פלונית פלוני
(ע"י ב"כ עו"ד ראם בן ציון)	המשיב: פלוני

הנדון: חלוקת רכוש - תשלום למתווך כשהדירה נמכרה על ידי כונס נכסים

פסק דין

הצדדים הגישו לבית הדין הסכם גירושין ביום כ"ג באב תשע"ד (21.7.2014) שקיבל תוקף של פסק דין. הצדדים התגרשו בתאריך כ"ה באלול תשע"ד (21.8.2014).

בסעיף 4 בהסכם העוסק בדירתם המשותפת של בני הזוג הנמצאת ב[...], נכתב כי הצדדים מסכימים שהדירה באפשרות ראשונה תירכש על ידי אחד מבני הזוג ואם לא ירכוש אותה אחד מהצדדים היא תימכר למרבה במחיר.

בתאריך ז' באב תשע"ד (3.8.14) חתם המשיב על הסכם תיווך עם המבקש ממשרד תיווך [...].

בתאריך ז' בשבט תשע"ה (27.1.15) מונו כונסי נכסים לדירה עו"ד בן ציון ראם ועו"ד נעים נחלה.

בתאריך י' בניסן תשע"ה (30.3.15) הגיש מר פלוני הצעה לרכישת הנכס בסך של 1,550,000 ₪ ובתאריך כ"ו בניסן תשע"ה (15.4.15) התקיימה התמחרות על הנכס, בהתמחרות זכה מר פלוני כשהציע את ההצעה הגבוהה ביותר 1,900,000 ₪, ובסיום ההתמחרות נחתם הסכם עם מר פלוני.

בתאריך א' באייר תשע"ה (20.4.15) אישר בית הדין את הסכם המכירה וקבע ששכר טרחת כונסי הנכסים יעמוד על 3% מתמורת הדירה, ואישר את תשלום ההוצאות שנעשו לצורך מכירת הדירה בהתאם לקבלות.

בפני בית הדין עומדת היום תביעת המתווך מר פלוני לקבלת דמי תיווך ממכירת הדירה.

הצדדים קיבלו את סמכות בית הדין, כאמור בפרוטוקול הדיון מתאריך כ"ז באדר א' תשע"ו (7.3.2016):

בא כוח המתווך: הרשמת מבית משפט השלום הפנתה אותנו לכאן מסיבה משפטית. היא טוענת שהסמכות בבית הדין לדיון בענין זה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לטענת המתווך היות שחתמו עמו על הסכם תיווך (הוצג לבית הדין) ובו נקבע שכר טרחה העומד על 2% מערך הדירה, והיות שהדירה נמכרה והמתווך היה נוכח במעמד ההתמחרות ומכירת הדירה, מגיע לו דמי תיווך מהצדדים כפי שנקבע בהסכם.

לטענת הבעל בהסכם בינו לבין המתווך התחייב על 1/2% בלבד ולא על 2%, עוד טען הבעל שהוא לא חייב לשלם דמי תיווך היות שמכירת הדירה התבצעה על ידי כונס הנכסים ולא על ידי המתווך.

בחקירת המתווך בדיון שנערך בתאריך ד' באלול תשע"ו (7.9.16) הודה המתווך שהיו שני הסכמים בינו לבין הבעל. באחד הוא התחייב על 2% ובשני על 1/2%. כמו כן המתווך הודה שלא ברור לו שהאישה חתמה על הסכם התיווך ונצטט מהפרוטוקול (שורות 52-56):

בית הדין: מה יש לך לומר על מה שהיה חצי אחוז או 2 אחוז.

מתווך: ראשית איני סוגר חוזים שנית יש שני הסכמים.

בית הדין: יש להציג את החוזים.

מתווך - מציג את החוזים.

בית הדין: של מי החתימה הזו?

מתווך: יכול להיות שפה האישה חתמה.

פסק דין:

החייב לשלם דמי תיווך הוא מכוח דין "נהנה". וזה לשון הרמ"א (חושן משפט סימן רס"ד סעיף ד):

וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה, לא יוכל לומר בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתך, אלא צריך ליתן לו שכרו.

הגר"א (חושן משפט סימן פ"ז ס"ק קי"ז) כותב וז"ל:

דין השדכנות כתב מהר"ם שהוא מדין היורד לשדה חבירו שלא ברשות, שאם היתה שדה עשויה ליטע, שאומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנוטעה, כמו שמבואר בבבא מציעא ק"א א', והוא כמו סרסור, כמו שיתבאר לקמן בסימן קפ"ה סעיף י' בהג"ה, וכמו שצריך ליתן לסרסור כמו שכתוב בבבא מציעא ס"ג ב' עיין שם.

ועיין עוד בביאור הגר"א סימן קפ"ה ס"ק י"ג.

נמצא שחייב התשלום למתווך הוא מכוח ההנאה שנהנו המוכר, הקונה או שניהם ממעשיו של המתווך.

בנידון דידן המוכר לא נהנה מפעילות המתווך והיא לא הועילה לו למכירת הדירה.

האחרונים כתבו שמתווך זכאי לדמי תיווך רק כאשר הועיל לעסקה המסוימת שהתבצעה, ומצאנו סגנונות שונים בדבר התועלת שצריך המתווך להפיק:

יש שכתבו ששכר תיווך מקבלים רק כאשר המתווך השווה את המחיר, וכן דעת השואל בשו"ת מהר"ש (חלק ג' סימן ט"ז).

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

יש שאומרים שאם המתווך הביא את המקח לידיעת הקונה, הוא כבר זכאי לדמי תיווך וכן דעת המהר"ש שם.

אמנם יש מצבים בהם דמי התיווך מתחלקים בין כמה מתווכים וכפי המנהג לחלק בין "מתחיל" ו"אמצעי" ו"גומר", ועיין בערוך השולחן (חושן משפט סימן קפ"ה סעיף י"ב) שפוסק וז"ל:

כשרבים הם השדכנים או הסרסורים אין בזה דינים קבועים. ובתקנות נמצא דהמתחיל והגומר חולקים ביניהם והאמצעיים לא ייטלו כלום, דמדינא העיקר הוא הגומר, והמתחיל כיון שהוא הציע העניין ראוי לבוא על שכרו גם כן, אבל האמצעי מה עשה? ומכל מקום נהוג עלמא ליתן קצת חלק גם לאמצעי. ומתחיל נקרא מי שהציע השידוך או העסק, באופן שקודם הצעתו לא עלה על דעת הצדדים להתקשר, ואז אף אם לא עסק בהפרטים - נקרא "מתחיל". אבל אם גם בלעדו היה העניין ידוע - אין זה "מתחיל" כלל, אם לא שנכנס בהפרטים ובאיזה מהפרטים עשה השואה ביניהם, ואף שאחר כך היה איש אחר שגמר, מכל מקום נקרא "מתחיל" לפי שעסק בפרטים. ואם גם אחד מפרטיו לא נתקיים - אינו "מתחיל" כלל וכו' ובדרך כלל אי אפשר להיות דינים קבועים בעניינים אלו, והדיינים למראה עיניהם והבנת לבם יישפטו בצדק.

ויש עוד מקום לדון בדיני "מתחיל" ו"גומר" ואין כאן המקום להאריך.

ובכל מקרה בנידון דידן שכל מהלך פרסום הדירה שהוביל להצעת הקניה שהציע הקונה, הקשר הראשוני עם הקונה ותהליך ההתמחרות שהתבצע ושכמהלכו נרכשה הדירה, הכול נעשה רק על ידי כונסי הנכסים, וגם המתווך הודה בכך בכתב הסיכומים, שהפרסום נעשה על ידי כונסי הנכסים, אין מקום לשלם למתווך דמי תיווך ואפילו לא כדין "מתחיל".

ומה שטען המתווך שהוא הביא את השמאי וגם היה נוכח בתהליך ההתמחרות ולכן הוא שותף למכירת הדירה, מכל האמור עולה שאין בדבריו כלום. הוא לא עשה דבר שהועיל לביצוע העסקה ונוכחות פסיבית בתהליך ההתמחרות שבה לא עשה ולא אמר המתווך דבר, ובטח לא משהו שהועיל למכירת הדירה, כפי שעולה מפרוטוקול ההתמחרות, איננה פעולת תיווך.

יש להעיר שהמתווך קיבל דמי תיווך מהקונה של הדירה, אמנם לבית הדין לא ברור על מה ולמה, אבל ייתכן שהמתווך היה נוכח בהתמחרות כעוזר של הקונה וממילא אין סיבה שהמוכר ישלם למתווך דמי תיווך כאשר הוא לא הועיל לו בכלום. דברים אלו מקבלים תוקף מהאמור בפרוטוקול הדיון מתאריך ד' באלול תשע"ו (7.9.2016):

בית הדין: לא אמרו שהוא לא היה, אז למה הוא בא.

ב"כ הבעל: איני יודע, אגב, דמי תווך שולמו על ידי הצד השני אז אולי הוא בא על ידי מי שקנה את הנכס.

מי שאמר שאינו רוצה תיווך

לכאורה יש מקום לומר שהמתווך אינו זכאי לדמי תיווך היות שהובהר על ידי כונסי הנכסים שלדירה לא ישולמו דמי תיווך. דברים אלו נכתבו בפרסומים השונים ואף נאמרו בפתח ההתמחרות, כפי שמופיע בפרוטוקול, והמתווך שהיה נוכח במקום לא העיר על כך.

בית הדין: ראית הפרסום?

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מתווך: כן.

בית הדין: שאלת אותו למה הוא כתב את השורה הזו שלא יהיו דמי תווך?

מתווך: לא.

בשורת פרי תבואה (סימן נ"ח הובאו דבריו בפתחי תשובה חושן משפט סימן רס"ד ס"ק ג'), הביא שרב אחד טען שמי שהודיע שאינו מעוניין בתיווך, אינו חייב לשלם עבורו, והוכיח את דבריו מהש"ך (סימן של"ה ס"ק ג') שאם אמר "למוד עם בני", שאז גילה בדעתו שהוא מעוניין בכך, חייב לשלם, נמצא שאם לא גילה דעתו ובוודאי אם הודיע שאינו מעוניין בתיווך שהוא פטור מלשלם. הפרי תבואה עצמו חולק על כך, וסובר שאין ראייה מדברי הש"ך היות שהש"ך מדבר על לימוד עם בנו שהאב אינו נחשב כ"נהנה", ולכן צריך את אמירתו כדי לחייבו, מה שאין כן במקום שנהנה, שאז חייב לשלם גם אם אמר שלא ישלם עבור הסרסור.

על דברי הפרי תבואה חלק מהרי"א הלוי (ח"ב סימן קנ"א). מהרי"א הלוי דן במי שהיה סרסור למכירת עצים, והמוכר טוען שלפני המכירה אמר לסרסור שאם הוא לוקח דמי סרסרות הוא לא רוצה לגמור את המכירה. הסרסור מכחיש את דברי המוכר. הרב השואל הוכיח מדברי הרמ"א (סימן רס"ד סעיף ד) שפוסק שמי שעשה טובה לחברו לא יוכל לומר "בחינם עשית עמדי, הואיל ולא ציוויתך" אלא צריך ליתן לו שכרו, שגם בנידון השאלה יצטרך המוכר לשלם לסרסור. מהרי"א דוחה את ראייתו וכותב שאין הכי נמי, בסתם - צריך לשלם לו כדין היורד לשדה חברו שלא ברשות, אבל אם הבעלים אמר במפורש שאינו רוצה טובה זו אלא רק בחינם - לא חייב לשלם לו. לדבריו אלו הביא כמה ראיות וזה לשונו:

והנה הגמרא בכתובות (דף קח) ובנדרים (דף פד) אמרינן בשלוה על מנת שלא לפרוע ומוכר מזה דבכהאי גוונא הלווה פטור מלשלם, ומשום הכי גם הפורע חוב זה למלווה אינו יכול לתבוע מהלווה, גם לרבנן דפליגי אחנן. ונראה דקל וחומר הדברים, דהשתא אם לווה מעות פטור אם אמר הלווה שלא יפרע לו, ועייין בר"ן נדרים שם ד"ה אפילו, מכל שכן אם עשה לו טובה בעלמא דפטור הנתבע, אם התנה שלא ישלם לו עבור טובה זו.

ובהמשך דבריו כותב מהרי"א וז"ל:

ובכל זאת נראה לי אף אם ידענו שהאמת כן הוא, שהסרסור לא רצה לעשות בחינם ודעתו היה לתבוע אחר כך בבית דין, מכל מקום איך יוכל להכריח את המוכר לשלם לו, כיון שהמוכר אמר מקודם שאין רצונו בטובה זו. וכן משמע קצת מדברי הרמ"א סימן של"ו סעיף א' דאם שכר פועל בשביל חברו ושתק חברו - שתיקה כהודאה, וחייב לתת לו שכרו עיין שם, משמע דווקא משום דהבעל הבית גופיה הסכים שישלם לו משום שתיקה כהודאה הא לאו הכי פטור. ומכל שכן בנידון דידן שאמר בפירוש שאין רצונו לשלם לו.

בשורת מהר"ש אנג'ל (ח"ג סימן ט"ו) דן במקרה דומה. אדם שחיפש לקנות יין והפנה אותו חברו למקום שבו מוכרים יין אף שלח לשם אדם שיבדוק אם יש יין ומה מחירו ויודיע לקונה, ואכן הוא קנה שם יין, וכעת תובעים אותו לשלם סרסרות. הקונה טוען שלא ידע שהחבר הוא סרסור היות שידע שהוא שותף בחנות שמוכרת את היין וחשב שהודיע לו כבעל עניין בדבר, החבר משיב שאמת היה שותף, אבל לפני כמה שנים הסתלק מהשותפות, ומה שהודיע וכו' היה כסרסור ולא עלה על דעתו שצריך לומר לו זאת.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מהר"ש חולק על מהרי"א וכותב שפשוט שכל זמן שלא אמר המתווך שמוחל שכר סרסורו - חייב לתת לו, ואף כשאמר שלא ייתן ושתק המתווך, לא אמרינן דהוי מחילה, דמחילה בלב אינה מחילה וכמו שכתב קצות החושן חושן משפט סימן יב.

בפתחי חושן הלכות שכירות (פרק ח' הערה ס"ד) כתב לחלק בין מקום בו אמר בפירוש שאינו רוצה ליהנות מחברו ולא ישלם דמי שכירות, שפטור, לבין מקום בו לא אמר במפורש, וזה לשונו:

ואם אמר לו בפירוש מתחילה שלא ישלם לו, נראה, שאם אמר לו בפירוש איני רוצה בטובתך, לית דין ולית דיין שפטור מלשלם, שעיקר החיוב בדין זה הוא כמו שכתבו הפוסקים מדין יורד לשדה חבירו שלא ברשות, והתם אם אמר תחילה שאינו רוצה שייטע נראה שפטור מלשלם. אבל אם לא אמר איני רוצה בטובתך אלא אמר שלא ישלם לו, לכאורה נראה דתליא בפלוגתא.

בהמשך דבריו מסביר הפתחי חושן שהפרי תבואה עצמו מודה במקרה האמור שהסרסור לא זכאי לדמי סרסרות. וכתב עוד שיש לחלק בין מקום בו הסרסור עשה את מלאכתו, ואז בא המוכר ואומר שאינו מעוניין בה, לבין מקום שעוד לא עשה את מלאכתו, וזה לשונו:

ועל כל פנים נראה לעניות דעתי שאף בנידון הפרי תבואה אפשר שלא חייבו אלא משום שלא אמר בפירוש שאינו רוצה לשלם, אלא אמר לו כיוון שכספו בלאו הכי אבוד, יעשה לו בחינם, וגם בעצם מעשה ההצלה גילה דעתו דניחא ליה, ולכן יש מקום לחייבו, אבל כשאומר בפירוש שאינו רוצה לשלם וכל שכן שאומר בפירוש שאינו רוצה בטובתו בשכר, מסתבר שגם הפרי תבואה יודה שפטור. וגם בנידון מהרי"א הלוי יש לתמוה, איך מדמה ליה לנדון הפרי תבואה הרי כבר הביא לו הקונה ולמעשה גמר הסרסור מלאכתו, ואם כן פשוט שעדיין לא גמר העסק ממש, מסתבר שאינו יכול לגרוע זכותו של הסרסור, מה שאין כן בנדון הפרי תבואה הרי אמר קודם שנהנה שאינו רוצה לשלם לו.

יש להעיר שגם הציץ אליעזר (חלק ט"ו סימן ס"ז) מגביל את דברי הפרי תבואה למקרים מסוימים. הציץ אליעזר דן במי שאמר שאינו מעוניין בעבודת מתווך, והביא שבית הדין האיזורי פטר אותו, והוכיחו את דבריהם מדברי הרא"ש פרק קמא דבבא בתרא, דאם מתחילה אמר לו ניקף לא אתן לך כלום, דלדידי סגי לי בנטירא בר זוזא - אינו נותן לו אלא נטירא בר זוזא, וכן פסק השולחן ערוך (חו"מ סימן קנ"ח סעיף ט'). ואם כן הוא הדין בנדון דידן הרי גילו דעתם מתחילה שלא ניחא להו לשלם דמי תיווך, אם כן לגבי דידהו אין זו שדה העשויה ליטע, עד כאן. ודחה את דבריהם וזה לשונו:

ובמחילה מכבוד תורתו, שוברת של ראייה זו בצידה, דשם הא הגילוי דעת הוא לא שאיננו רוצה בכלל במחיצה, ולשאר את שדהו פרוץ ומופקר, אלא שאיננו רוצה בסוג וטיב המחיצה שעושה כי לגבי דידיה מספיק נטירא בר זוזא, ויוצא איפוא שהמחיצה שעושה אפילו הרביעית היא לא לטובת חבירו כי אם לטובתו הוא בלבד, ולכן מהני גלוי דעת. אבל מה שאין כן בכגון נידוננו הא עצם פעולת המכירה כפי שהיא, שהסרסור מביא להם, רצונם בכך, והם בעצמם הנהנים מזה, ורק אין רצונם לשלם עבור כך לסרסור, ולכן בכל כהאי גוונא שפיר יש לומר דהוי ליה כיוורד לשדה העשויה ליטע, וצריכים לשלם לסרסור שכרו אף על פי שגילו דעתם שאין רצונם לשלם, וכדעתם של הפרי תבואה והמהר"ש אנג'ל שהבאנו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

נמצא שלדבריו במקום בו יש גילוי דעת שאין רצונו של בעל הבית בפעולה המשביחה את שדהו ויש לו פתרון אחר להשיג את מטרתו, אינו חייב לשלם לו, ורק במקום בו הוא מעוניין בפעולה אלא שלא רוצה לשלם עבורה, סוברים הפרי תבואה ודעימיה שחייב לשלם. אמנם המקרה של הציץ אליעזר שונה כי הוא מוסיף שעושה הפעולה עושה אותה לטובתו ולכן הנהנה פטור מלשלם כשיש לו פתרון אחר, מה שאין כן בנידון של מתווך שאינו עושה לטובתו אלא לטובת בעל הבית אולי יש לומר שלא תועיל אמירה שאינו מעוניין בפעולתו.

העולה מכל האמור שבנידון דידן שנאמר למתווך שלא מעוניינים בעבודתו ושלא יקבל על כך כסף, וזה עוד לפני שעשה דבר שיביא את הקונה, ואף נרשם בפירוש במודעת הפרסום שלא ישולמו דמי תיווך, ודאי שאינו זכאי לדמי תיווך. וגם אם לא נקבל את דברי הפתחי חושן ונאמר שהפרי תבואה ומהר"ש אנגל חולקים אף במקרה זה, מכל מקום יכול בעל הבית לומר קים לי כדברי מהרי"א שפוטר בכל גווני, והפתחי חושן שפוטר במקרה זה וסובר שדין זה נכון לכל הדעות, ולא נוציא ממון מיד המוחזק.

אלא שלמתווך עומדת טענה נוספת והיא שהוא זכאי לדמי תיווך מכוח הסכם התיווך שנחתם בינו לבין בעלי הנכס, וזה בכפוף לחוק המתווכים. ובפרט שבדיני תיווך קובע מנהג המדינה, כפי שכתבו הפוסקים, ויש מקום לומר שהחוק יוצר מנהג שמחייב.

אך נראה שגם מבחינה חוקית המתווך לא זכאי לדמי תיווך וזאת מכמה טעמים:

כינוס נכסים מעביר את הבעלות על הנכס לצורך מכירתו מהבעלים לכונס

כאשר בית הדין ממנה כונס נכסים, כל עניין מכירת הנכס מופקע מהבעלים ומועבר לכונסי הנכסים בלבד.

וזה לשון החוק סעיף 54 (א) סמכויותיו וחובותיו של כונס הנכסים:

כונס הנכסים ייקח לרשותו את הנכס שנתמנה לו, ינהלו, ימכרו ויממשו ויעשה בו כפי שיורה רשם ההוצאה לפועל וידו של כונס הנכסים בכל אלו כיד החייב.

עניין כינוס הנכסים פורסם בעיתונים, ונכתב במודעה שלא ישולמו דמי תיווך, המתווך ידע על כך שהנכס הועבר לכונס נכסים ואף השתתף בהתמחרות שהתקיימה על ידי כונסי הנכסים. הוא לא פנה ובטח שלא חתם עמהם על הסכם כלשהו, ומשכך, החתימה על הסכם התיווך שנחתמה על ידי האיש עוד קודם מינוי כונס הנכסים, אין לה תוקף, והמתווך אינו זכאי לקבל דמי תיווך.

יש להעיר שלכאורה סעיף זה שולל את זכותו של המתווך לקבל דמי תיווך לא רק לפי החוק אלא אף לפי ההלכה, אם השתנו הבעלים על החפץ והם לא חתמו על הסכם תיווך, ודאי שאין לחייב אותם מכוח הסכם התיווך שחתם הבעלים הקודם.

המתווך ידע שלא ישולמו דמי תיווך

כפי שנאמר לעיל, שהמתווך ידע שמרגע שהדירה הועברה לכונס הנכסים לא ישולמו עבורה דמי תיווך. דבר זה פורסם בעיתונות והמתווך הודה שראה את הפרסום ולא שאל את הכונס על כך (שורות 39-41 לפרוטוקול). כמו כן בהתחלת ההתמחרות נאמר על ידי כונסי הנכסים, כפי שמופיע בפרוטוקול ההתמחרות, שתנאי ההזמנה להציע הצעות מהווים חלק

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בלתי נפרד מגוף ההתמחרות וחלק מכל הסכם שיחתם, המתווך שנכח בהתמחרות ושמע זאת והבין שלא ישולמו דמי תיווך, לא הגיב ולא העיר דבר. ואף לפי החוק יש לומר שהמתווך קיבל את תנאי ההתמחרות וויתר על דמי התיווך גם לו היו מגיעים לו.

אי עמידה בתנאי הסף של תיווך

המתווך לא זכאי לדמי תיווך היות שלא עמד בתנאי הסף של מתווך כפי שנקבע בחוק. וזה לשון חוק המתווכים סעיף 14 (א) (3) העוסק בשכר המתווך:

מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו התנאים הבאים:

הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

מלשון החוק עולה באופן ברור שמתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך רק אם היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים. בנידון דידן ברור מעל כל ספק שהמתווך לא היה הגורם היעיל. כונסי הנכסים הם שפרסמו מודעות בעיתונות הם ארגנו את ההתמחרות והם הביאו לחתימת הסכם המכירה. כונסי הנכסים לא נעזרו בשירותיו של המתווך והוא לא העלה ולא הוריד בהתקשרות הצדדים. גם נוכחותו של המתווך בהתמחרות לא הועילה למוכרים ויתכן והוא הופיע כנציגו של הקונה שאף שילם למתווך דמי תיווך, וזאת לפי דברי בא כוח המתווך. (פיסקה 37 לפרוטוקול הדיון).

אמנם בסעיף ב' לחוק נאמר:

מתווך במקרקעין שביצע בתקופת הבלעדיות את פעולות השיווק שנקבעו לפי סעיף 9 (ד) חזקה שהיה הגורם היעיל כאמור בסעיף (א) (3) לגבי עסקה שנכרתה בתקופת הבלעדיות.

אבל המתווך כלל לא טרח להביא לידי בית הדין ראייה לפעילות שיווק כלשהי שביצע בנכס מלבד הערכת שמאי שאיננה מוגדרת כפעילות שיווק אלא לכל היותר כהכנה לשיווק הנכס. ויותר מכך, בסעיף 5 לסיכומים מודה בא כוח המתווך שמי שעשה את הפרסום הם כונסי הנכסים, אלא שטוען שללא הערכת השמאי ונוכחות המתווך בהתמחרות, העסקה לא היתה יוצאת לפועל, מה שכמובן מוכחש מהמציאות, הערכת שמאי כאמור איננה מעשה שיווקי אלא רק הכנה לשיווק הנכס, ונוכחות המתווך בהתמחרות לא עזרה למוכרים, ובפרט שייתכן שנכח שם כנציגו של הקונה שכאמור אף שילם לו דמי תיווך.

ועוד כפי שהובא לעיל, אין ספק שהמתווך ידע את החוק שמתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח רק אם הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב, וידע שמרגע שמונו כונסי נכסים אין למתווך כל כוח להביא את הצדדים להסכם מחייב, כל אישור מרגע שמונו כונסי הנכסים מצריך את אישור בית הדין, אפילו הכונסים אינם רשאים לעשות כל פעולה בעניין ההסכם או המכירה ללא אישור בית הדין, אף המחיר אם נראה לבית הדין שהינו נמוך אין בית הדין מאשר זאת כפי שהיה בכמה מקרים בבית דין זה.

למעשה די בכל אחת מהסיבות בפני עצמה כדי לשלול מהמתווך את זכותו לקבלת דמי תיווך ובוודאי בהצטרף כל הסיבות.

לאור כל האמור מסקנת הדברים כי לא מגיע למתווך דמי תיווך, וזאת גם אם החוזה שנחתם עמו מחייב.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

הרב אלעד עלי

ראיתי מה שכתב חברי הרב אלעד עלי שליט"א ואני מצטרף לדבריו.

בשולי הדברים יש להעיר שבית הדין מתפלא על התנהלותו של המתווך. לכתחילה המתווך תבע 2% כשידע שיש הסכם שמחייב את הקונה רק ב-1/2% והסתיר זאת מבית הדין, אם לא די בכך אף החתימה על החוזה המחייב 2% מפוקפקת, הבעל הצהיר שאינו מכיר חתימה זו ויש חשש כבד שהיא זויפה. גם כתב הסיכומים שהוגש על ידי בא כוח המתווך מעורר פליאה, על האמירות שכתב בא כוח המתווך על כונסי נכסים ככאלו שעושים עושר ולא במשפט ומשתמשים בטענות ציניות, פורמליסטיות שאינם מין העניין, כלשונו, נאמר טול קורה מבין עיניך, ודי למבין.

הרב דניאל אדרי – אב"ד

אני מצטרף.

הרב בן ציון הכהן רבין

מסקנה

לאור האמור נדחית תביעת המתווך ואין המתווך זכאי לדמי התיווך.

ניתן לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום ג' בטבת התשע"ז (01/01/2017).

הרב אלעד עלי

הרב בן ציון הכהן רבין

הרב דניאל אדרי — אב"ד