# מתווך שגילה שהלקוחה עקפה אותו ופנתה ישירות למוכר האם זכאי לתשלום?

## שאלה

שלום וברכה, אני מתעסק בתיווך נדל״ן .. לקוחה פרסמה שהיא מחפשת נכס באיזור מסוים , אמרתי לה שיש לי ושאני מתווך עם הטלפון, פנתה אליי ובקשה פרטים, שלחתי לה הכל (אני לשמחתי מאמין בבני אדם) .. המשיכה ודרשה לקבל תמונות נוספות וסרטונים … שלחתי ובקשתי שתגיע לסיור.. אחרי כמה ימים בעל הנכס פונה אליי ואומר לי שפנתה לקוחה בהצעת מחיר, ושהוא מבקש שאני יראה לה את הנכס, כמובן שהסכמתי כששוחחתי איתה ישירות גיליתי שזו היא , כמובן מטלפון אחר. כשהיא הגיעה אמרתי לה שהיא הגיעה דרכי והיא הכחישה כמובן … לא רציתי להעמיד אותה במקום לא טוב, היא הגיע עם בעלה והם זוג חרדים.. כמובן שהמשכתי להראות לה את הנכס. בכל הזדמנות שהיא רוכשת את הדירה דרכו.. אבל טוענת שהיא לא הגיעה דרכי אין שלט פרסום על הדירה והוכחתי אותה שזו היא ( חייגתי אליה לטלפון השני מולי והיא ענתה) מה גם לצערי שבעלה נכנס לבית כנסת ושהוא ראה אותי הוא יצא, רציתי לדעת אם יש מקום לדין תורה ועל מה , פרנסה מבורא עולם והצד שני המוכר משלם 1% בלבד אני עובד במשרד… מה גם שהם סגרו בניהם מחיר הזוי של 580 אשח ( שלי בטלפון הוא אמר 730, כנראה עסקה צדדית במזומן) בשורות טובות ותודה על ההקשבה.

## תשובה

שלום וברכה,

א. כאשר יש הוכחות שהלקוחה הגיעה דרכך אז אתה יכול לדרוש תשלום. השולחן ערוך פוסק (חושן משפט סימן קפה סעיף א) שאם אדם הציע רעיון לעסקה- צריך לשלם לו, והסכם תיווך יכול להיכרת גם על ידי דיבור ואפילו על ידי התחלת עבודת המתווך (ראו בחוקי התורה: תיווך ושדכנות סעיף 3). כמו כן אף ללא הסכם הנהנה מתיווך של חברו צריך לשלם על כך לפחות סכום חלקי.

ב. אולם, לפי חוק המתווכים, ישנם פרטים רבים בהם מתווך חייב לעמוד כדי לזכות בשכרו. אחד מהם הרלבנטי לעניין שלנו הוא, שמתווך חייב לחתום הסכם תיווך עם הלקוח (ראו סעיף 9 (א) לחוק המתווכים במקרקעין תשנ"ו-1996, סעיף 14 שם, ובתקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), תשנ"ז-1997).

בבית הדין 'ארץ חמדה גזית' מקבלים את החוק באופן עקרוני, אך הוא מפרש את החוק בפרשנות תכליתית וגם אם הוא לא היה בכתב, בית הדין עשוי להחליט לחייב בתשלום. (ראו בתיקים 70003; 72059, ו82097 ועוד רבים).

ג. ניתן לפנות למזכירות בית הדין (02-5371485) ולפתוח תיק וידריכו אותך כיצד לעשות זאת.