

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

בס"ד

יג אב תשפ"א  
22/07/21

ת.מ. 312-02-21

לכבוד

התובע: 1. י.ד. 2. ק.ד.  
הנתבעים: 1. א.א 2. א.ב

## פסק דין

1. הצדדים באו לפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות, קיבלו על עצמם בקנין את החלטות בית הדין, טענו את טענותיהם והביאו את ראיותיהם.

### 2. רקע

התובעים רכשו מחברת סיגניצ'ר ספיר יחידות דיור בפרויקט עתידי, והפקידו דמי קדימה בידי נאמן החברה. הנתבעים שימשו כמתווכים בעסקה וקיבלו דמי תיווך. מועד המסירה עבר ולא בוצעה מסירה ולא הוצג היתר בניה בתוקף. הוברר כי מוכר הקרקע לחברת סיגניצ'ר ספיר תבע את החברה בערכאות ונושא בעלות הקרקע נמצא בהליכים. עוד נמצא כי היו התנגדויות שמנעו היתרי בניה. בנסיבות אלו פנו התובעים לחברה וביקשו להשיב את כספם בהתאם להסכם. הנאמן לא השיב את הכסף והתובעים פתחו הליך בערכאות מול הנאמן. החברה הציעה לתובעים לשלם להם חלק מהסכום תמורת ויתור על החוזה. התובעים סירבו מחשש שלא יוכלו לתבוע את שאר כספם.

### 3. טענות התובעים

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

דורשים את דמי התיווך חזרה בתוספת הצמדה והוצאות משפט. לטענתם העסקה בטילה משלא עמדה סיגניצ'ר בהתחייבותיה והוברר מראש שלא הייתה עסקה. להסכמה לשלם לסיגניצ'ר נוסף סעיף לפיו התשלום יופקד בנאמנות עד להצגת אישורי בניה מאושרים, מה שלא נעשה ומשכך העסקה בטילה.

הנתבעים שימשו כמקדמי מכירות של החברה ונושאים באחריות לאי החזרת הממון.

#### 4. טענות הנתבעים

הנושא נמצא בהליכים בערכאות וכל זמן שלא בוטלה העסקה, יש הצדקה לדמי התיווך. סירוב התובעים לפרוש מהעסקה מול החברה, גורם שהעסקה עדיין קיימת. יתכן שהחברה תזכה בכל ההליכים והפרויקט יצא לפועל והתובעים שעדיין קשורים בו ישתכרו מכך.

תשלום התובעים בוצע באמצעות חברה של התובעים, כך שהנזק של התובעים מקוזז מול הרשויות ואינו כולל את הסכום במלואו. לא היינו מקדמי מכירות של החברה. פעלנו כמתווכים וליוונו את העסקה. החברה חייבת לנו דמי תיווך.

#### 5. מסמכים

התובעים הציגו בפני בית הדין את ההסכם מול החברה ונספחיו, וכן התכתבויות בין העו"ד של התובעים לבין החברה בגין אי שינוי תוכנית תב"ע עד המועד שנקבע. הנתבעים לא הציגו את ההסכם בינם לחברה ואת הסכמי התיווך בינם לרוכשים אחרים.

#### 6. פסק דין

א. הנתבעים ישלמו לתובעים את דמי התיווך שנתבעו בסך 45 אלף ש"ח.  
ב. אין חיוב בהוצאות ובהצמדה.

#### 7. דיון והכרעה

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

במוכר שדה שיצאו עליה עוררים, נאמר בגמרא (ב"מ יד. ב"ק ט. כתובות צב:)  
שהקונה יכול לחזור בו. מצינו שיטות בראשונים: שיטת הרמב"ם (מכירה יט ב)  
שמי.ד. במקרה שנעשה גם תשלום וגם קנין אבל יצאו עוררים לפני שהחל  
הקונה להשתמש בנכס. ויכול הקונה לחזור בו. וכ"פ הש"ע (חו"מ רכו, ה).  
שיטת התוספות (ב"מ שם) שמי.ד. שעשה קנין ולא נתן מעות, ויכול לחזור בו  
כל זמן שלא הלך לאורכה ולרוחבה לראות צורכי השדה. והו"ד בטור. ובשיטת  
רש"י הבינו התוס' שלא נעשה קנין ולא שולמו מעות.

ולמעשה לנידו"ד לשיטת הרמב"ם פשוט שהתובעים יכולים לחזור בהם ולבטל  
את העסקה ע"פ ד"ת שהרי עוד לא השתמשו בנכס. לשיטת תוס' מכיון שלא  
סיימו התובעים את התשלום ולא הועבר התשלום לחברה, יכולים לחזור בהם.  
שיטת רש"י לא הובאה בהלכה. גם לדבריו יש לדון כיון שהקרקע עדיין לא  
נרשמה בטאבו ע"ש התובעים.

ובנידו"ד עדיף טפי כיון שהותנה והובהר בפירוש בחוזה תאריך יעד למסירה  
והתניות הכרוכות בכך וגילה הקונה את דעתו בפירוש שעד אז לא מתחילה  
העסקה.

ואף שההליך מול העורר לא הסתיים, הרי מבורר בסוגיא הנ"ל שזכות הקונה  
לבטל את העסקה מיידית. ואף שלא התבטלה העסקה סופית, הוברר שהקונה  
עושה כל שביכולתו להביא לסיום העסקה ולהחזר כספו. והרי תשלום דמי  
תיווך הוא על הנאת הקונה, וכה"ג ברור שאין לקונה שום הנאה מהעסקה אלא  
צער והוצאות.

8. זאת ועוד, בסוגיית מקח טעות קיימת אבחנה ברורה בין מקרה שעילת החזרה  
אירעה לפני הקנין, לבין מקרה שעילת החזרה אירעה אחרי הקנין. רק כשעילת  
החזרה אירעה לפני הקנין, יש אפשרות ביטול מקח, ראה למשל חו"מ סי' רלב  
סעיף טז, לגבי המוכר גבינות ונמצאו מרוקבות, שהדין תלוי אם לפי הערכת  
מומחה, ברור שהריקבון החל מרשות המוכר או שהחל רק ברשות הקונה. דין

# בית דין לדיני ממונות

## הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

---

שדה שיצאו עליה עסיקין הוא חידוש שלמרות שהערעור יצא אחרי הקנין, בכל זאת יוכל הקונה לחזור בו.

ובנידוננו הרי החסרונות במקח קדמו לקנין, ולא היה אישור תב"ע עוד קודם הקנין, והוברר בהסכם בין הצדדים שרק אם יהיה אישור תב"ע, יחול המקח, ואם כן עדיף מדין שדה שיצאו עליה עסיקין והמקח לא החל ואין עליו חיוב דמי תיווך.

9. זאת ועוד, מקרה דן נראה שהינו שונה מעסקת תיווך רגילה. מדברי הצדדים עולה שכאשר התובע בא למשרד הנתבעים, מצא התובע פרוספקט של העסקה המדוברת, ואחר ששאל את הנתבעים על הפרויקט נענה שמדובר בפרוייקט חדש שנכנס ועדיין לא בדקוהו ומשכך ביקש הנתבע את הפרוספקט ולבדוק את טיב הפרוייקט ע"י עו"ד מטעמו. לאחר כחודש וחצי של בדיקה חזר התובע לנתבעים וביקש שיקשרוהו עם החברה לצורך השלמת העסקה. והנה באופן שלתובע נודע על העסקה מפרוספקט שהחברה מפרסמת באופן כללי, יש לדון שלא יגיע לנתבעים דמי תיווך מעיקר הדין, כיון שלא מהם נודע לתובעים על העסקה. אמנם בנידו"ד התובעים התרצו לשלם לנתבעים את דמי העסקה ושילמו להם בפועל, אבל כיון ששילמו מרצונם וללא חיוב מדינא יש לראות את הסך ששולם כמתנה, ובמתנה גם אומדנא קלה מבטלת את המתנה ובנידון דידן ודאי יש לאמוד דעת התובעים שלא נתנו הממון אלא באופן שתגיע להם הנאה מהעסקה.

10. לעומת זאת ניכרים הדברים שהתובעים היו מעוניינים בליווי העסקה ע"י המתווכים במו"מ ודין ודברים קודם חתימת העסקה ולאחריה דבר שהצריך מן הנתבעים טרחה ואולי אף מקצועיות של מו"מ, ויש מקום לדון אם מגיע שכר לנתבעים על פעולתם זו. אף אי נימא דהנאת ממון יש כאן ספק גדול היאך לשומו אם לפי שעות עבודה או לפי עבודה כוללת ואין הדברים נהירים כיון שאינו מצוי אצל מתווכים. ברם יש קושי רב לראות את ליווי המתווכים כליווי

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

---

גרידא לענין תשלום שכר במנותק מהשלמת העסקה היות ובד"כ הליווי הינו חלק מעסקת התיווך ונעשה לצרכו ואם תיווך אין כאן ליווי עיסקה נמי אין כאן. ואין דרך לשלם על מעשים אלו בנפרד כשעיקר העסקה לא בא על ידיהם ואין זו הנאת ממון.

11. למרות האמור נראה שגם התובעים היו ערים לטרחת הנתבעים ומשום כך למרות שהודגש בדיון ע"י הנתבעים עצמם ששילמו 54 אלף ₪ דמי תיווך ולא כפי שתבעו סך 45 אלף ₪ בכל זאת בסיכומים לא תקנו התובעים את 'טעותם' וחזרו על תביעתם המקורית לסך 45 אלף ₪.

12. אף אם נאמר שלא משום כך לא תקנו התובעים את סכום התביעה, מ"מ אינם יכולים לחזור בהם כיון חזרו על טענתם בב"ד ע"י הסיכומים למרות שהועמדו על טעותם. דין זה נלמד מדברי שו"ע חו"מ סי' עה סעי' יא: אמר לו חייב אני לך מנה והלה אומר ודאי לי שאינך חייב לי כלום פטור אע"פ שידע בודאי שהוא חייב דהוי כאילו מחל לו. ע"כ. ובסמ"ע שם כתב דאף אם חזר התובע ואמר טעיתי בחשבוני תחילה ועתה דקדקתי ומצאתי שחייב לי לא מהימנין ליה דה"ל כאילו מחל אדם לחבירו בפירוש מה שח"ל ולא יכול לחזור בו. עי"ש. ואף דמצינו סוגיות ערוכות דמתנה בטעות לאו שמה מתנה אירי כשלא נעשה בב"ד וכן מוכח בנתיבות המשפט חידושים שהעתיק לדברי הסמ"ע והוסיף תיבת 'בב"ד' ודו"ק. ויעויין עוד בראשונים הבנות נוספות להאי דינא שאינו יכול לחזור בו ואכמ"ל. נמצא שבנדון דידן אף שהנתבעים קיבלו סך 54 אלף ₪ יש כאן מצד התובעים מחילה על ההפרש שבין תביעתם לסך הנ"ל. והדעת נותנת שמתרצים הם בכך.

13. במאמר מוסגר יש לדון אם תוך כדי ההליך המשפטי יעלה מחיר הקרקעות מסיבה צדדית, כך שהעסקה תהיה כדאית, ויחליטו התובעים להישאר במקח, האם באופן כזה יחול חיוב דמי תיווך. יש לדון שלא יגיע דמי

# בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294  
אמייל: [bdmamonot@gmail.com](mailto:bdmamonot@gmail.com)

- תיווך, כיון שיצירת עסקה כזו אינה הנאת ממון ולא מחייבת דמי תיווך. ומה שיתגלגל ממנה אח"כ, כבר אינו מעצם המקח ואין לחייב עליו.
14. אין חיוב בהוצאות. היה צורך בהליך כדי לברר את הפרטים ההלכתיים הרלוונטיים.
15. לגבי הטענה שלתובעים נגרם נזק מופחת בגלל תשלום דרך חברה- בית הדין דוחה טענה זו. יסוד התביעה הוא שהעסקה בטילה וממילא בטל התיווך, ואין התר לנתבעים להחזיק אצלם שום ממון שקבלו מהתובעים בכל דרך שהיא, ועליהם להשיבו לתובעים בדרך שיקבעו התובעים.
16. לפי המנהג הנהוג בארץ ישראל לא משלמים למתווך על טירחתו בעסקה שלא יצאה לפועל. המתווך נוטל את שכרו מאותן עסקאות שכן מתקיימות. ואף שהצדדים באים ממדינה שמנהגיה שונים, הנעשה בא"י נעשה על דעת המנהג כאן.
17. אין שום אינדיקציה לחוסר יושר כלשהו מצד הנתבעים ולא הוכחה שום כוונת עוקץ מצידם ח"ו. עם זאת אין זכות לדמי תיווך בנידו"ד וכאמור לעיל.

**ולסיכום:** על הנתבעים להשיב סך 45 אלף ₪ לתובעים.

והאמת והשלום אהבו

חיים אב"ד      ח"י קובלר      אביעד קארו

הרב חיים והב-אב"ד    הרב חיים קובלר-חבה"ד    הרב אביעד קארו – חבה"ד