

בית משפט השלום בראשון לציון

14 ביולי 2010
תא"מ 3036-09 בן חיים נ' נמני

בפני כב' השופטת ד"ר איריס סורוקר

הנתבע ארז בן חיים
ע"י ב"כ עו"ד זהר אופק

נגד

הנתבע אבי נמני
ע"י ב"כ עו"ד יהודה איפרגן

פסק דין

כללי

1. בפני תביעה לתשלום דמי תיווך. התובע - מתווך ומנהל משרד תיווך בשם "4 קירות תיווך פרויקטים ודירות בע"מ" - ביקש לחייב את הנתבע לשלם דמי תיווך בשיעור 2% מתמורת העסקה למכר דירת הנתבע (דירה ברח' דמארי 4 בראש"צ). התובע ביקש לסמוך בתביעתו על "הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין" מיום 26.8.2008, שנחתמה ע"י הנתבע (נספח א' לכתב התביעה). הנתבע הודה בחתימת ההזמנה, ואולם טען כי הוחתם על ההזמנה "ברגע האחרון", במעמד המפגש עם הרוכש ומתוך הפעלת לחץ. לדבריו, הוסכם בינו לבין מר עמית קורן (מתווך במשרד הנ"ל), כי תשלום דמי התיווך מותנה בקבלת הסך של 960,000 ₪ עבור הדירה, וזאת כמצוין ב"מחיר" הנקוב בהזמנה. בפועל, העיסקה נסגרה ע"ס 930,000 ₪ בלבד (ר' חוזה המכר, מוצג ת/2).

2. המחלוקת בין הצדדים נסבה על שאלה עובדתית. ענינה בתוכן ההסכמה אליה הגיעו הצדדים בכל הקשור לתשלום דמי תיווך. להלן אברר טענותיהם. במישור הדיוני: מטעם התובע הצהירו הוא עצמו וכן מר עמית קורן (המתווך שפעל בעיסקה) ומתווך נוסף בשם ניסים בן חיים. בנוסף העיד עו"ד יעקב נבו, שערך את הזכ"ד וחוזה המכר בין הנתבע לבין הרוכש. מטעם הנתבע הצהירו הוא עצמו וכן רוכש הדירה, מר דוד דרור.

האם התובע זכאי לדמי תיווך?

3. סעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, קובע כי "מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע שר המשפטים...". בתקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997, נקבע כי "בהזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין... ייכללו לפחות הפרטים הבאים... (2) סוג העסקה שפעולות המתווך מבוקשת לגביה".

4. הוראות חוק אלה מקימות דרישה לעגן מראש את ההתקשרות הכתובה, בטרם יחל התיווך. הרציונאל לכך הוא ברור: חתימה על הסכם מראש מסייעת לצדדים להבין ולהבהיר את היקף זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות. היא מקנה וודאות. היא מסייעת למנוע אי הבנות. היא מונעת פעילות של אחד הצדדים על סמך הנחות שגויות, החסרות עוגן באומד-דעתו של הצד האחר.

5. במקרה דנא, אין מחלוקת כי לא נחתם חוזה תיווך מראש. משרד התובע החל להציג את הדירה בפני

רוכשים פוטנציאליים עוד בטרם נחתם טופס הזמנת שירותי התיווך. התובע הודה, כי המתווך עמית הראה את הדירה "לפני שהנתבע חתם על ההזמנה" (פ' ע' 6 ש' 31 וכן בע' 7 ש' 15-17). גם ניסים בן חיים הודה שההחלטה על טופס הזמנת שירותי התיווך נעשתה בשלב מאוחר להכנסת הדירה למאגר המשרדי (עדונו בפ' ע' 12 ש' 18-19).

6. התובע טען כי הנתבע התקשר למשרד "ודיבר עם ניסים בן חיים, דיבר איתו שהוא רוצה למכור את הדירה באופן מיידי וניסים אמר שהוא יתחיל לטפל בזה" (פ' ע' 6 ש' 25-26). גם ניסים בן חיים הצהיר כי "הנתבע התקשר למשרד, שוחח איתי וביקש ממני שאמצא לו קונה לדירתו... באותה שיחה אמר לי הנתבע כי יכנס למשרד בהזדמנות הראשונה על מנת לחתום על טופס התחייבות לתשלום דמי תיווך, אני הסכמתי והכנסתי את הדירה למאגר הממוחשב של המשרד" (ס' 4 לתצהירו).

7. הנתבע מצידו טען, כי כלל לא פנה למשרד התובע בבקשה לשירותי תיווך. לדבריו, פירסם את הדירה באתר האינטרנט "יד 2" (ס' 3 לתצהירו). עמית קורן פנה אליו ביוזמתו, טלפונית, וביקש להראות את הדירה ללקוחות (ס' 5 לתצהירו הנתבע). הנתבע הצהיר: "לא שללתי את בקשתו ואולם הדגשתי בפניו כי איני מתכוון להפריש כל סכום שהוא לידי עמית או לכל מתווך אחר... מלבד עמית פנו אלינו עוד מספר מתווכים ולכולם הבהרנו כי איננו מסרבים להראות את דירתנו ללקוחות מטעמם ואולם איננו מתכוונים לשלם דמי תיווך בשום אופן" (ס' 5-6 לתצהירו). גם בחקירתו העיד: "הדירה פורסמה באתר יד 2 ולאחר מכן עמית קורן התקשר אלי ושאל אותי אם אני רוצה למכור את הדירה שהיא מפורסמת ביד 2... אמרתי שהדירה מפורסמת, אני לא משלם תיווך. מי שרוצה לראות את הדירה, מוזמן לראות בין אם זה לקוחות פרטיים או מתווכים. היו עוד מתווכים ואמרתי שלא יהיה דמי תיווך לדירה" (פ' ע' 27 ש' 30 עד ע' 28 ש' 4).

8. התובע לא הרים את הנטל להוכיח שהנתבע הוא אשר יזם את הפניה למשרד התיווך. ולהיפך: התרשמתי כי התובע היתמם בעדותו בכל הקשור לפרטי ההתקשרות שבין הצדדים. כך, תחילה טען שהזנת הדירה למאגרי המשרד נעשתה רק "לאחר שהנתבע חתם על טופס הזמנה" (פ' ע' 6 ש' 17-18). בהמשך תיקן והודה כי הדירה הוזנה למחשב במשרד – ואף הוצגה בפני קונים פוטנציאליים – עוד בטרם נחתם הסכם תיווך (ר' עדותו בע' 10 ש' 6 ש' 30-31; ע' 10 ש' 24-29; ע' 11 ש' 22-23). חוסר דיוק נפל גם בתשובתו לשאלה מי הזין את הדירה למאגר הממוחשב. התובע נשאל אם הוא הכניס את הדירה למאגר הממוחשב, והשיב: "לא. פקידה הכניסה את הדירה למאגר הממוחשב של המשרד בהנחייתי. טפסים, הזמנה בכתב של תיווך שממלאים על טפסים. הפקידה לוקחת את הטפסים ומכניסה למחשב" (פ' ע' 6 ש' 12-14). ואולם, כיצד יתכן שהתובע הנחה את הפקידה להזין את טופס ההזמנה למאגר הממוחשב, אם בעת ההזנה למחשב הטופס כלל עוד לא נחתם?

9. התובע לא דייק גם בתשובה לשאלה, מי "סיכם" שהדירה תוכנס למאגרי המשרד. בס' 3 לתצהירו רשם: "סוכם בינינו כי הדירה תוכנס למאגר הממוחשב של המשרד לצורך איתור קונה". בחקירתו נשאל "מי זה בינינו" והשיב: "בינו [בין הנתבע] לבין ניסים [המתווך]. אבי נמני התקשר לניסים, למשרד, ודיבר עם ניסים בן חיים... (פ' ע' 6 ש' 25). ואולם בהמשך אמר, כי המילים "סוכם בינינו" מכוונות לסיכום בינו לבין המתווך ניסים (פ' ע' 10 ש' 7-8).

10. מעדות התובע ניתן היה להתרשם, כי הוא מבקש להצניע את העובדה כי הסכם התיווך לא נחתם מראש ובאופן מסודר. בפועל, המשרד החל בהצגת הדירה ללקוחות עוד בטרם גובשו פרטי ההסכם עם הנתבע. התנהלות זו, יש בה טעם לפגם. אין צורך לאמר, כי הנטל לערוך חוזה תיווך כתוב מוטל על המתווך. הוא הגורם המצוי במצב הטוב והנוח ביותר להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות בין הצדדים. עליו לדאוג כי הלקוח מבין ומסכים לפרטי ההתקשרות הכתובים, בטרם ניתנים שירותי התיווך.

11. במקרה דנא, הדירה הוצגה ללקוחות – ואף נמצא לה קונה – בטרם נחתם ההסכם. הסכם התיווך נחתם רק במעמד מפגש המו"מ עם הרוכש, מר דוד דרור. הנתבע העיד כי נפגש עם הרוכש במשרד התיווך לצורך ניהול מו"מ לכריתת הסכם, וכי רק במעמד זה נדרש לחתום על הזמנת התיווך (ס' 9-14 לתצהירו). בעדותו אמר: "נדרשתי לשלם דמי תיווך ביום שדרור [הרוכש] אמר לי בוא נשב ונסגור את המו"מ, באותו רגע עמית [קורן] יצא אלי עם הטופס ואמר לי שאני צריך לשלם תיווך. בנוכחות דרור אמרתי לו שאני לא מוכן לשלם דמי תיווך ואמרתי לו את זה מלכתחילה... חתמתי על [הטופס] לפני שישבנו על המו"מ לסגירה" (פ' ע' 30 ש' 6-11). ובהמשך: "ש. אתה נדרש לשלם דמי תיווך עוד לפני שיש חוזה. ת. זה היה באותו יום..." (פ' ע' 30 ש' 15-16).

12. עדי התביעה ניסו לטשטש את סמיכות הזמנים בין המפגש המסכם עם הקונה לבין החתימה על הסכם התיווך. בעדויותיהם ביקשו לצייר כאילו החתימה על חוזה התיווך קדמה למפגש המשא-ומתן עם הקונה; כך

בעדות התובע (פ' ע' 7 ש' 31-32): "אני יודע שאבי חתם על כתב התחייבות ולאחר מכן היתה פגישה כדי לחתום על זכ"ד; וכן עדותו של מר ניסים בן חיים: "הוא [הנתבע] בא ושאל אם הקונה רציני, הוא גם צלצל ושאל מה קורה, באותו זמן אמרתי לו בוא נפתח כרטיס, בא, מילאנו הפרטים והוא חתם לי בלי בעיה. הוא בא למשרד, כמו שסיכמנו" (פ' ע' 13 ש' 5-6). גם מר קורן העיד: "קודם הוא חתם על הטופס ואח"כ היתה הפגישה" (פ' ע' 24 ש' 29).

13. תיאורים אלה לקו בחוסר דיוק. יש בהם כדי לשוות למעמד החתימה על ההזמנה אווירה של סדר ונינוחות, בה בעת שזו נעשתה בלחץ של זמן, ברגע האחרון, ובמעמד המפגש עם הקונה הפוטנציאלי. בענין זה, אני מקבלת את עדותו של מר דוד דרור, כעד נייטרלי שחזה בהתרחשות האירועים. מר דרור העיד על המפגש שהתקיים בינו לבין הנתבע במשרד התיווך, לצורך מו"מ לרכישת הדירה (ס' 6 לתצהירו). תוך כדי המפגש, עלתה סוגית התיווך. לדבריו:

"במשרד התיווך, פנה עמית [קורן] לנתבע ודרש כי ישלם לו דמי תיווך, הנתבע שלל אפשרות זו מיד. עמית ביקש מהנתבע להתלוות אליו החוצה, השניים שהו מחוץ למשרד מספר דקות ולאחר שחזרו החל המו"מ בנוגע לתמורה בגין רכישת הדירה" (ס' 7-8 לתצהירו).

בחקירתו חזר מר דוד בעקביות על עדות זו. לדבריו, נפגש עם הנתבע במשרד התיווך, לצורך סגירת פרטי העיסקה (פ' ע' 17 ש' 16). במפגש עלה נושא דמי התיווך ו"אבי [הנתבע] אמר להם שהוא לא משלם תיווך בכל מחיר" (פ' ע' 18 ש' 6-7). ובהמשך: "הוא [הנתבע] אמר שם שהוא לא מוכן לשלם דמי תיווך בשום אופן" (פ' ע' 18 ש' 15). לאחר מכן, הנתבע ומר קורן יצאו החוצה להידבר, ומר דרור לא שמע את פרטי שיחתם (שם, בש' 11-17).

14. עדותו של עד הראיה הניטרלי מחזקת את גרסת הנתבע בכל הקשור לעיתוי בו נכרת הסכם התיווך. העיתוי היה במעמד המפגש עם הרוכש הפוטנציאלי, בסמוך לפני המו"מ לסגירת העיסקה.

15. מר קורן העיד שאינו מוצא פסול בחתימה על הסכם תיווך רק לאחר שאותר קונה "רציני": "לי הוסבר מניסים [המתווך] שבמידה ויהיה קונה רלוונטי ואקטואלי במחיר קרוב למחיר הזה, אין בעיה שמר נמני יחתום על טופס להזמנת דמי תיווך... לי הוסבר שברגע שיהיה קונה רציני הוא יבוא לחתום" (פ' ע' 26 ש' 1-7). מר קורן נשאל אם הוא מחתים לקוחות על הזמנה לפעולת תיווך, והשיב – באופן מתחמק – כי "דירה שלא חתומה, לא עושים פגישה... מעולם לא אשב במו"מ לפני שאני יודע שהדירה חתומה" (פ' ע' 23 ש' 19-25). תשובה זו מנסה להסיט את מרכז הכובד לשלב המפגש בין המוכר לקונה. היא מתעלמת מהשלבים הקודמים למפגש זה, ואשר הם הרלבנטיים לכריתת הסכם התיווך. מטבע הדברים, המפגש בין הקונה למוכר מהווה שלב מתקדם, המתרחש לאחר שהנכס כבר הוצג ללקוחות. ואולם השלב שבו יש להחתים לקוח על טופס הזמנת תיווך הוא השלב התחילי, בו נולדת ההתקשרות, ולא השלב המאוחר, בו נערך מו"מ לכריתת עסקת הנדל"ן.

16. הנה כי כן, משרד התובע לא הקפיד להחתים את הנתבע על הסכם תיווך מראש. המסמך נחתם רק במעמד המפגש המסכם עם הרוכש הפוטנציאלי. יש בכך טעם לפגם. במועד זה, דעתו ומירצו של המוכר מופנים מטבע הדברים למו"מ עם הרוכש. זהו מעמד הכרוך לעיתים בלחץ ובהתרגשות, נוכח החשיבות המיוחדת במקומותינו לעסקאות במקרקעין. במועד זה, המוכר עלול להסס אם לסרב לדרישת המתווך, מחשש שסירוב יחבל בסיכויים להצלחת המו"מ לעסקת הנדל"ן. על כן, דומה כי זהו עיתוי שבו מעמד הלקוח "מוחלש" יחסית.

17. ודוק: התובע (או אנשיו) יכולים היו לדאוג להחתמת הנתבע באחד מן הביקורים בדירה. בענין זה, לא נסתרה עדות הנתבע לפיה נכח בהצגת הדירה: "בכל הפעמים שהדירה נראתה לקונים, מתווכים או קונים פוטנציאליים אני הייתי נוכח, ... כי היו שם זוג רוסים שלא ידעו עברית בכלל" (פ' ע' 32 ש' 27-29). ניתן היה לנצל הזדמנויות אלה לגיבוש הסכם כתוב. כך גם אין חולק שהדירה עמדה למכירה במשך זמן של כחצי שנה (ר' עדותו של מר דוד דרור, אשר לא נסתרה; פ' ע' 21 ש' 27-28 וכן בש' 20-22). כזכור, מר קורן הודה כי הציג את הדירה בפני לקוחות עוד בטרם נחתמה ההזמנה (פ' ע' 24 ש' 6-7; ע' 25 ש' 9). בפרק זמן זה, ניתן היה לדרוש מהנתבע לחתום על ההזמנה. העובדה כי הנתבע נמנע מלהחתים את הנתבע על הסכם תיווך בהזדמנויות קודמות מחזקת את גרסת הנתבע, לפיה הוא לא יזם את הפניה למשרד התובע, ובעת שהמתווך פנה אליו - הודיע שאינו מעונין לשלם דמי תיווך.

18. ההקשר הכולל בו נחתמה ההזמנה הנ"ל מסייע לגבש ממצאים באשר לתוכנה. כאמור, התובע ביקש להאחז בענין זה במילה הכתובה כפשוטה, ולדרוש מהנתבע לשלם 2% מתמורת המכר (ס' 1 להזמנה).

לדברי הנתבע, לעומת זאת, תשלום דמי התיווך הוכפף לכך שיקבל בעסקת המכר סך של 960,000 ₪, ויישאר בידו סכום "נקי" של 930,000 ₪, לאחר ניכוי התיווך. הנתבע העיד (פ' ע' 33 ש' 21-32):

"ש. דיברת עם דוד דרור [הרוכש] וסגרתם על הסכום של 930,000 ₪. ת. לא. סגרנו את זה כאשר ישבנו עם עמית, דרור ואני ביחד במשרד של "ארבע קירות". ש. למה אתה נזקק לחתום על המסמך שהודית שחתמת עליו. הרי לשיטתך לא צריך מתווך ויש לך קונה, רציני, מר דוד דרור. בשביל מה צריך ברגע האחרון לחתום על נייר כלשהו. ת. א' מפעילים עליך לחץ, עמית קורן הפעיל עליי לחץ, זה קונה פוטנציאלי, הוא לא יקנה את הדירה אם לא, ולא נסכים שתהיה עסקה בעניין אם לא תחתום. זה ענין פרוצדוראלי, ואז הוא אמר לי אבי תשמע חייב לשלם דמי תיווך, כמה אתה רוצה על הדירה? אמרתי לו תשמע עמית אני סוגר על הדירה 930,000 ₪ אין לי מאיפה לקחת יותר. יש לי דירה שאני רוצה לקנות באותה עת והייתי צריך את הסכום הזה לדירה. אז עמית הציע לי בוא ניקח מהדירה 2% ואנו נעשה את החישוב. הוא עשה חישוב מהיר בראש ואמר שנמכור את הדירה ב-960 ואז 2% יפלו על דרור [הרוכש]. אמרתי לו עמית אין בעיה רק אם הדירה הזאת תימכר ב-960 אתה תקבל 2%. הוא אמר לי אין בעיה ונכנס בפנים" (ההדגשה הוספה).

19. בטופס ההזמנה נרשם: "מחיר 960,000 ₪". ה"מחיר" נרשם ללא הסתייגות. תקנות המתווכים במקרקעין הנ"ל מחייבות לרשום: "מחיר העסקה המבוקשת, בקירוב" (ר' ת' 1(4)). יתכן כי רישום בנוסח שלפי התקנות היה מצליח להבהיר את מעמדו של המחיר המצוין, כדרך להעריך את סכום החוזה העתידי. דרך הרישום שנבחרה חסרה את מימד ההערכה. חסר זה מותיר מקום להבנת הלקוח -- כפי שגובשה בע"פ עם המתווך עמית -- כי תשלום דמי התיווך כרוך במחיר שיתקבל במכר. כדברי הנתבע: "נדרשתי לשלם דמי תיווך, ובתנאי שייסגר על סכום של 960,000 ₪" (פ' ע' 30 ש' 11-12).

20. עדות הנתבע בחקירתו היתה עקבית עם גרסתו בתצהירו (ס' 10-14) וכן עם הנתבע בכתב ההגנה (ס' 11-15). נמצא לה חיזוק בעדותו של מר דוד דרור (בתצהירו):

7". במשרד התיווך, פנה עמית לנתבע ודרש כי ישלם לו דמי תיווך, הנתבע שלל אפשרות זו מיד.
8. עמית ביקש מהנתבע להתלוות אליו החוצה, השניים שהו מוז' למשרד מספר דקות ולאחר שחזרו החל המו"מ בנוגע לתמורה בגין רכישת הדירה.
9. הנתבע ביקש סך של 960,000 ₪ ואולם הבהרתי לו כי אין באפשרותי לגייס סכום זה וכל שאני יכול לגייס מסתכם בסך של 930,000 ₪."

21. מר דוד הוסיף ואישר בחקירתו: "היה ויכוח ואבי [הנתבע] טען שהוא לא משלם [דמי תיווך] וזהו. מפה הם [הנתבע והמתווך] יצאו החוצה. הויכוח היה במשרד בין אבי לבין עמית" (פ' ע' 20 ש' 26-27). בכל הקשור לסכום העיסקה העיד כי בתחילה דובר על 890,000 או 900,000 ₪ ואולם "במשרד דרשו 960,000 ₪, נימני דרש. שאלתי את ניסים מה הפרש והוא אמר שיש הפרשים של זמנים..." (פ' ע' 17 ש' 27-30). מר דוד ציין כי הפעם הראשונה בה דרשו ממנו לשלם 960,000 ₪ היתה במעמד המו"מ במשרד התיווך (פ' ע' 22 ש' 23-24).

22. מעדות הרוכש ניתן ללמוד כי הנתבע סירב לשלם דמי תיווך, וכי יצא עם המתווך להידבר; לאחר שהשניים חזרו, התקיים מו"מ על מחיר הדירה, והנתבע דרש לראשונה סכום של 960,000 ₪. מהלך הדברים והדרישה הכספית הנ"ל מחזקים את טענת הנתבע, בדבר התניית תשלום דמי התיווך בגובה הסכום שיקבל במכר.

23. אמנם, הנתבע הודה כי הפחתת 2% מסך של 960,000 ₪ מותירה סכום גבוה מ-930,000 ₪ -- שאותם רצה לקבל "בידי", לאחר ניכוי התיווך (פ' ע' 31 ש' 5-6). הוא הודה, כי היה משלם דמי תיווך "על הפרש", גם אם הדירה היתה נמכרת בסכום נמוך מסך 960,000 ₪, וזאת כל עוד היה נותר בידו סך של 930,000 ₪ (פ' ע' 31 ש' 16-19). ב"כ התובע ביקש להציל מכך מסקנה בדבר העדר קשר בין סכום המכר לבין הזכאות לתיווך (ר' שאלתו בפ' ע' 31 ש' 14). אין בידי לקבל מסקנה זו. אין לשלול כי לחץ הזמן והעסקה שבפתח גרמו להעדר דיוק בחישוב. הנתבע העיד: "עמית עשה חישוב מהיר בראש כשהיינו במשרד" (פ' ע' 31 ש' 6); וכן: "הוא עשה חישוב מהיר בראש ואמר שנמכור את הדירה ב-960 ואז 2% יפלו על דרור" (פ' ע' 33 ש' 29-30). כפי שנראה מיד, עדי ההגנה עצמם הודו בקשר שבין גובה סכום העיסקה לבין תשלום דמי התיווך.

24. מעדותו של מר ניסים בן חיים ניתן ללמוד על קשר בין גובה התמורה לבין עצם תשלום דמי התיווך. לדבריו: "הלקוח דיבר איתי בטלפון שהוא רוצה 900,000 ₪. במשרד הוא אמר שהוא רוצה את הסכום הזה ביד. מלאתי [בטופס] 950,000 ₪ כדי שאפשר יהיה להוריד כמה גרושים. הוא אמר לי תרשום 960,000 ₪

כי אז אני אגמור ב- 930,000 ₪ שיהיה לי את התיווך" (ההדגשה הוספה; פ' ע' 13 ש' 25-23). ובהמשך: "ש. האם לא נכון לומר שהמוכר קשר בין מחיר העסקה לדמי התיווך? ת. הוא קשר, הוא עשה חשבון, מקבל 930, יורד התיווך ועושה מה שהוא רוצה" (ההדגשה הוספה; פ' ע' 15 ש' 11-10).

25. מר קורן העיד אף הוא: "בהתחלה גם הנתבע רצה מחיר יותר נמוך. עבר פרק זמן בין זה שהוא מסר את הדירה [לתיווך] לבין מעמד חתימת החוזה [חוזה המכר]. בהתחלה גם ב- 870,000 ₪ היה מוכן למכור, אח"כ רצה 900,000 ₪ וכל פעם היה משנה את דעתו. כשהוא נכנס למשרד ניסים הציע לו שיקבל 900,000 ₪ ביד נקי, שהוא ירשום 950,000 ₪ כדי שישאר מקום לתיווך. הנתבע אמר תרשום במקום 950,000 ₪ - 960,000 ₪, כי היהודים אוהבים להוריד" (ההדגשה הוספה; פ' ע' 26 ש' 21-17).

26. הנה כי כן, עדי ההגנה עצמם קשרו בין "המחיר" שנרשם בהסכם התיווך לבין החובה לשלם דמי תיווך. אם אמנם היה מדובר בתשלום 2% מתמורת העיסקה - יהא גובהה אשר יהא - מדוע היה צריך לשוחח על הסכום המדויק שיירשם כ"מחיר", ולרשום 960,000 ₪ דווקא? אין אלא להבין, כי סכום זה נרשם במטרה לקשור בין גובה התמורה לבין החבות בתשלום דמי התיווך; וזאת, כהודאותיהם של המתווכים שטיפלו בענין - כדי "שישאר מקום לתיווך", בלשונו של מר קורן, וכדי "שיהיה לי את התיווך", כפי שהעיד מר בן חיים.

27. סיכומם של דברים: התשתית הראייתית שהונחה בהליך זה מלמדת כי הסכם התיווך לא נחתם מראש ובדרך מסודרת. הנתבע הוחתם על הטופס "ברגע האחרון" ובלחץ מעמד המפגש עם הרוכש. אני מקבלת את גרסת הנתבע, לפיה לא פנה מלכתחילה לבקש שירותי תיווך, וכי הודיע למתווכים ממשרד התובע כי אין בכוונתו לשלם דמי תיווך. טענות אלה נתמכו בעדותו הנייטרלית של מר דוד דרור, הרוכש. אמנם, התובע נאות לבסוף לחתום על הזמנת שירותי תיווך, ואולם עשה כן מתוך הבנה כי חובת התשלום נכרכת בגובה התמורה שיקבל בעסקת המכר. גרסה זו של הנתבע אושרה בעדויות ההגנה, שקשרו אף הן בין גובה המחיר לבין הזכאות לדמי תיווך.

28. אין מחלוקת כי הדירה נמכרה בסכום של 930,000 ₪ (ר' הסכם המכר ת/2). בנסיבות אלה, לא צמחה זכאותו של התובע לדמי תיווך. עצם נכונותו של הנתבע להתפשר (ר' הודאתו בפ' ע' 32 ש' 12-7) אינה מוכיחה חובה לשלם. אף אין מקום לזכות את התובע מכח דיני עשית עושר ולא במשפט. דינים אלה לא נועדו לעקוף את ההסדר החוזי שבין הצדדים. מקום בו נכרת בין הצדדים הסכם, כמפורט לעיל, הרי שהוא הבסיס לקביעת החבויות והזכאויות של בעלי החוזה.

התביעה נדחת. התובע ישלם לנתבע הוצאותיו בהליך זה בסך 20,000 ₪+מע"מ כחוק.

ניתן היום, י"ט סיון תש"ע, 01 יוני 2010, בהעדר הצדדים.

ד"ר איריס סורוקר נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה