

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 55235-08-19 בן עובדיה נ' מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ

לפני כבוד השופטת אביגיל כהן

המעורר שניר בן עובדיה
ע"י ב"כ עו"ד ענר בר אילן

נגד

המשיבה מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אסף אלקוני

חקיקה שאוזכרה:

[חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971: סע' 25, ט'25, ט'25, ט'25 \(ב\), ט'25 \(ב\) \(3\)](#)

[חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996](#)

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 17](#)

[חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981: סע' 3 \(ב\) \(8\)](#)

[חוק הממשלה, תשס"א-2001](#)

פסק דין

1. האם היה רשאי מתווך לגבות עמלת תיווך משוכר דירה לאור סעיף [25 ט' \(ב\) \(3\) לחוק השכירות והשאלה תשל"א – 1971](#) (להלן: "החוק").
זו השאלה שבמחלוקת.
2. לפני ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב (כב' השופט נמרוד אשכול) מיום 19/6/19 בע"א [55235-08-19](#) ולפיו התקבלה תביעת המשיבה לתשלום דמי תיווך שסכומה עמד על 3,200 ₪.
3. התביעה התבססה על הסכם תיווך שכותרתו "הזמנת שירותי תיווך במקרקעין..." מיום 15/11/17 המתייחס לדירה ברחוב פנקס 49 תל אביב, כאשר בסעיף 7 להסכם התיווך קבוע שיעור ריבית שיש לשלם בגין איחור.

4. הנתבע – המערער אישר כי חתם על הסכם התיווך וטען, כי טרם חתם על ההסכם, אמר למתווך כי אין זה חוקי לדרוש ממנו דמי תיווך, שכן המתווך עבד עבור המשכירה – בעלת הדירה: פרסם עבורה את הדירה באתר "יד 2" ודרך פרסום זה הגיע הנתבע למתווך. בשיחה ביניהם לא עלה נושא דמי תיווך וכך גם כשראה את הדירה בנוכחות המתווך ובעלת הדירה.

רק לאחר שהביע נכונות לחתום על זיכרון הדברים בנוגע לשכירת הדירה וירד מהדירה כדי להוציא כסף ולהביאו למשכירה, אמר לו המתווך לפני שחזר המערער לדירה, כי אם הוא רוצה לחתום על הסכם עם בעלת הדירה, הוא צריך קודם לכן לחתום על הסכם תיווך מולו. כיוון שהיה מעוניין בשכירת הדירה הוא חתם על הסכם התיווך תוך העמדת המתווך על אי חוקיות החתמתו וטען כי חתם על ההסכם מתוך כפיה.

5. בפועל, לא קיימת מחלוקת עובדתית של ממש.

המתווך אישר בחקירתו הנגדית כי לא קיבל דמי תיווך מהמשכירה (עמ' 2 שורות 17-18 לפרוטוקול מיום 6/6/19 וכן עמ' 3 שורה 27) וגם לא דורש ממנה דמי תיווך. אישר בחקירתו כי הנתבע – המערער אמר לו, כאשר התבקש לחתום על הסכם תיווך, כי הוא לא צריך לחתום או לשלם דמי תיווך. הנתבע – המערער אישר בחקירתו הנגדית, כי הבין כאשר שוחח עם המתווך בעקבות המודעה ב"יד 2", כי מדובר במתווך, אך הבין שהמתווך עובד עבור מי ששכרה את שירותיו – בעלת הדירה. הוא היה בדירה עם המשכירה והמתווך. ניסח זיכרון דברים על דף והיה צריך לשלם מקדמה בסך 1,000 ₪. ירד לכספומט כדי להוציא כסף ולפני שחזר לדירה, פגש אותו המתווך למטה ודרש ממנו לחתום על הסכם תיווך כתנאי לחתימה על זיכרון הדברים.

6. בית משפט השלום בפסק דינו קיבל את התביעה.

(א) נקבע כי התובעת עמדה בפרמטרים הקבועים בחוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו – 1996 (להלן: "חוק המתווכים") להוכחת זכאותה לדמי תיווך.

(ב) נקבע כי אין לקבל את טענת הנתבע לחתימתו על הסכם תיווך עקב כפיה כמשמעותו בסעיף 17 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973.

(ג) נקבע כי תיקון מס' 1 התשע"ז – 2017 מחודש יולי 2017 בחוק השכירות והשאלה שבא לידי ביטוי בסעיף 25 ט' לחוק, לא שינה את חוק המתווכים ואת חובתו של השוכר לשלם דמי תיווך למתווך, כאשר מדובר בדמי תיווך המוטלים על השוכר.

לפיכך, על הנתבע לשלם דמי תיווך לתובעת.

לא נפסקו הוצאות בשים לב לכך ש"מדובר בדבר חקיקה ראשוני".

7. המערער משווה לערעורו אופי עקרוני. על כן, גם הפקיד ערבון בסך 10,000 ₪ להבטחת הוצאות המשיבה, כאשר הסכום שבמחלוקת הוא בסך 3,200 ₪ (קרן) בלבד.

8. המערער טוען כי בית משפט קמא שגה בקביעותיו:
 א) לפי סעיף 25 ט' (ב') (3) לחוק, שוכר לא יישא במישרין בתשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א), ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר.
 במקרה דנן, עלה באופן חד משמעי מחומר הראיות, כי המתווך פעל מטעם המשכיר.
 על כן, לאור הוראות החוק לא ניתן היה "לגלגל" את דמי התיווך על כתפי השוכר. המערער מפנה לדברי ההסבר לחוק ולדברי הכנסת בישיבה מיום 17/7/17 שם הבהירו חברי הכנסת את הרציונל שמאחורי תיקון החוק.

ב) נטען כי חוק מאוחר גובר על חוק מוקדם (חוק המתווכים) וכי חוק ספציפי (חוק השכירות והשאיילה) גובר על חוק כללי (חוק המתווכים).
 מטרת תיקון חוק השכירות והשאיילה היתה למנוע סיטואציה כמו במקרה דנן ובית משפט קמא פסק בניגוד לפסק דין אחר שניתן בבית משפט השלום בתל אביב באותה סוגיה. (תא"מ 5859-11-18 יעקובסון נ' גרגירים בע"מ (להלן: "עניין יעקובסון").

ג) עוד נטען כי היה צריך להכריע בטענת ההגנה שלו ולפיה המתווך הפעיל עליו השפעה בלתי הוגנת בניגוד לסעיף 3 (ב) (8) לחוק הגנת הצרכן תשמ"א – 1981 (להלן: "הגנת הצרכן").

9. המשיבה ביקשה לדחות את הערעור מהטעמים המרכזיים הבאים:
 א) אין להתערב בקביעות עובדתיות של בית משפט השלום ולפיהן המערער היה מודע לכך שהמודעה היא של משרד תיווך. המתווך היה הגורם היעיל, בסיועו נוהל מו"מ ונחתם הסכם שכירות. ההסכם נחתם ללא כפייה.

ב) תיקון [חוק השכירות והשאלה](#) אוסר על תשלום של שוכר "במישרין" בתשלומים שנקבעו בסעיף [25 ט' \(ב\) \(3\)](#) לחוק.

המשכיר לא יכול לחייב שוכר בשיפוי בגין תשלומים ששילם למתווך מטעמו. זו לשון הסעיף.

במקרה דנן, המשכיר לא שילם למתווך וגם לא חייב לו דבר.

דמי התיווך ששולמו על ידי השוכר אינם שיפוי או תשלום המיוחס למשכיר.

לא הוכח כי דמי התיווך ששולמו על ידי השוכר גבוהים מדמי תיווך של צד אחד לעסקה. הוכח כי הם נמוכים: דמי התיווך עמדו על פחות ממחצית חודש שכירות (בתוספת מע"מ).

ג) פסק הדין בעניין יעקובסון אינו תומך כלל בעמדת המערער והוא פסק דין של בית משפט שלום שאינו מחייב.

10. לאחר עיון בטענות הצדדים הגעתי למסקנה ולפיה דין הערעור להידחות מהנימוקים כדלקמן:

11. אין להתערב בקביעות עובדתיות של הערכאה הדיונית:

א) אין מקום במקרה דנן לחרוג מהכלל ולפיו ערכאת ערעור איננה מתערבת בממצאים העובדתיים אליהם הגיעה הערכאה הדיונית.

המערער ידע עוד לפני שהגיע לדירה, כי המודעה פורסמה על ידי מתווך. הוא אמנם לא הוחתם על הסכם תיווך לפני שהגיע לדירה אך טרם חתם על הסכם שכירות נדרש על ידי המתווך לחתום על הסכם. ניהל מו"מ בנוגע לסכום וחתם בסופו של דבר.

העדה מטעם המערער העידה כי היא ודודו אמרו למערער כי אם הוא חושב שההסכם אינו חוקי, שלא יחתום עליו. הוא בחר לחתום על ההסכם ואין כאן כפייה כמשמעותו [בסעיף 17 לחוק החוזים](#).

ב) אין להתערב בקביעה כי המתווך היה הגורם היעיל בעסקה והוא זכאי לדמי תיווך לפי חוק המתווכים.

12. נותרה אם כך השאלה המשפטית שהוצבה בפתח פסק דיני – האם התיקון לחוק

השכירות והשאלה מונע קבלת דמי תיווך מהשוכר – המערער?

יש להשיב על שאלה זו בשלילה.

א) סעיף 25 ט' (ב) לחוק השכירות והשאלה תשל"א 1971 קובע כי בתשלומים אלו לא יישא השוכר במישרין:

"(3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א), ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר".

בדברי ההסבר להצעת חוק מיום 21/3/2017 אליהם מפנה המערער בערעורו (סעיף 12) נכתב:

"סעיף 25 ח' המוצע מסדיר את התשלומים שבהם יישא השוכר, זאת כדי להבטיח שהשוכר לא יישא בתשלומים שאינם קשורים באופן ישיר לשכירות בדירה, שהטלתם על השוכר אינה הוגנת או ראויה, ומתאפשרת רק בשל פערי הכוחות בין הצדדים".

בהמשך להסבר זה, מובהר כי השוכר ישא רק בתשלומים שצוינו (רשימה סגורה של תשלומים) באיזה תשלומים ישא המשכיר "תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי אדם שלישי, שאינם תשלומים המפורטים בסעיף קטן (א). כך למשל תשלום שכר טרחה של עורך דין שערך את חוזה השכירות בעבור המשכיר, או תשלום בעד חלקו של המשכיר בדמי התיווך למתווך, שהמשכיר התקשר עמו לצורך השכרת הדירה".

ב) סעיף 25 ח' הפך בחוק לסעיף 25 ט'.

מטרת החוק היתה להסדיר יחסים בין שוכרי דירות ומשכירים בשים לב לפערי כוחות מובנים ביניהם.

בית משפט בפסק דינו ציטט מדבריו של מי שהיה יו"ר ועדת חוקה חוק ומשפט, ח"כ ניסן סלומיאנסקי בישיבה מס' 254 מיום 17/7/2017 בנוגע לתיקון החוק על מנת להמחיש כי השינוי בחוק לא שינה את חוק המתווכים.

המערער טוען כי הדברים צוטטו רק בחלקם (סעיף 43 לערעור).

אביא לצורך העניין את הציטוט מתוך סעיף 43 לערעור, על מנת שלא ייטען על ידי המערער כי הדברים הוצאו מהקשרם:

"...החלק העיקרי של הנושא, שבגיניו באמת עמלו חברי הכנסת, זה הנושא של דירות למגורים. המצוקה של דירות למגורים – בעיקר בתל אביב ובירושלים, אבל כנראה גם בהרבה מקומות אחרים – היא מצוקה גדולה מאוד, וכתוצאה מזה המשכיר, שהוא בעל הכוח, יש לו הדירה, יכול לנצל את מעמדו ולהציע לאנוס את השוכר לדברים שלפעמים כבר מגיעים לרמה של אי סבירות ובלתי הגיוניים.

לכן, החוק הזה בא להגן על השוכר, שהוא החלש, מפני המשכיר. מצד שני, היינו בוועדה ערים לכך שגם המשכיר קיים, וגם על המשכיר צריכים להסתכל וגם בו

להתחשב, בסך הכל הוא בעל הנכס. ודבר נוסף שהובא בחשבון זה שכאן צריך לצאת מתוך הנחה שלפעמים ביחסים שבין אדם שרוצה לשכור – הוא אומר: חבר'ה, אל תבלבלו לי את המוח, אני רוצה דירה ואני מוכן לקבל את הדירה הזאת איך שהיא, גם ככה. מה אתם מכניסים לי תנאים שבגינם עכשיו הדירה הזאת לא תוכל להיות נכס שמושכר, ובסוף אני אשאר בלי דירה? אז תנו לי – גם זו טענה שאתה לא יכול להתעלם ממנה. ובתוך כל השיקולים האלה בסופו של דבר יצא החוק הזה. ואני אומר שוב: המציעים, חלקם ויתרו על חלק מהדרישות שהיו להם בהתחלה, ויכול להיות שהם ישלימו את זה בעתיד, כמו הנושא של שכר דירה ושכירות לטווח ארוך וכו'. אבל החוק הזה באמת, כדי שנוכל להעביר אותו, אז – אני אגיד רק בנקודות את אותן נקודות שהוספו.

...

דבר נוסף – תשלומים שבהם נושא השוכר, גם פה, שלא יהיו מחלוקות מה השוכר צריך לשלם ומה המשכיר. כדי להבטיח שהשוכר לא יישא בתשלומים שאינם קשורים באופן ישיר לשכירות בדירה, שהטלתם על השוכר אינה הוגנת ואינה ראויה, מוצע לקבוע כי השוכר לא יישא אלא בתשלומים המפורטים בסעיף, ובכלל זה דמי השכירות, מסים החלים על המחזיק בדירה, מה שנקרא ארנונה, תשלומים בגין צריכה של שירותים שוטפים – מים וחשמל וגו', שזה סביר, שהוא משתמש אז הוא צריך לשלם את זה – ותשלומים לוועד בית משותף. עוד מוצע לקבוע סוגי תשלומים שבהם, בין השאר, לא יישא השוכר אלא המשכיר, ובכלל זה תשלומים כמו שכר טרחה של עורך דין או מתווך שפעל מטעם המשכיר. אני לא מתייחס כרגע, בגלל קוצר הזמן – ואני מניח שהנאמנים האחרים ידברו – אני לא מזכיר כאן את הנושא של המתווכים. היה על זה דיון נפרד".

(ג) אני סבורה כי לאור לשון החוק הברורה, אשר נתמכת ב"כוונת המחוקק" כפי שבאה לידי ביטוי בדברי ההסבר להצעת [חוק השכירות והשאלה](#) (תיקון) תשע"ו 2016 (הצעות [חוק הממשלה](#) 1073 מיום כ"ו בתמוז התשע"ו – 1.8.16), אין מניעה למתווך לקבל דמי תיווך משוכר, אם אין מדובר בתשלום שהשוכר משלם "במקום" המשכיר ואין כלל התנגשות בין חוק השכירות והשאלה ובין חוק המתווכים באופן המצדיק לבחון אם יש להעדיף חוק ספציפי על כללי או חוק ישן בפני חוק חדש. החוק אוסר על תשלום במישרין על ידי שוכר של "דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר".

(ד) במקרה דנן, המתווך לא דרש דמי תיווך מהמשכיר ולא קיבל ממנו דמי תיווך. הוא דרש דמי תיווך מהשוכר בגין חלקו של השוכר בעסקה. אין חובה על מתווך לקבל דמי תיווך משני צדדים. מתווך יכול לסכם עם מוכר דירה או משכיר דירה כי הוא לא יקבל שכר ממנו ורק הקונה או השוכר ישלם דמי תיווך. חוק המתווכים לא אוסר זאת וגם לא הוראת דין אחרת.

(ה) תיקון חוק השכירות והשאלה נועד למנוע מצב שבו המתווך לא מוותר למשכיר על תשלום דמי תיווך אלא המשכיר "מגלגל" את תשלום חלקו בדמי התיווך על כתפי השוכר. למשל: במקרה שבו לפי הסכם השכירות, דמי השכירות עומדים על 3,200 ₪ לחודש. ככל שהמשכיר היה מתנה את החתימה על הסכם שכירות בכך שהשוכר ישלם דמי תיווך גם עבור חלקו. ובדוגמא שציינתי לעיל: יתנה את החתימה על הסכם שכירות בתשלום דמי תיווך בסך 6,400 ₪ או סכום דומה לזה, היה המשכיר מנוע מלעשות כן לפי החוק. השוכר אשר מעוניין בדירה ואמור להתחרות מול מועמדים נוספים ב"זכיה" בשכירת הדירה היה נאלץ להסכים וזו בין היתר היתה מטרת תיקון החוק. מניעת תשלום במישרין של "תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי... ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר" כפי שנקבע בסעיף 25 ט' (ב) (3) לחוק.

(ו) על פי העובדות שנקבעו בפסק הדין, המשכיר לא חב בדמי תיווך למתווך. השוכר לא התבקש לשלם דמי תיווך במקום המשכיר אלא התבקש לשלם דמי תיווך כשוכר.

(ז) המערער טוען, כי בפועל בכל מקרה שבו מודעה להשכרת דירה מתפרסמת על ידי מתווך. פרסום אשר נעשה כמובן בעקבות פניית המשכיר למתווך, שכן ברור כי השוכר באותו שלב לא מודע לקיומה של הדירה, הרי מדובר במתווך שפועל מטעם המשכיר ולכן לפי סעיף 25 ט' (ב) (3) לחוק, השוכר לעולם לא יצטרך לשלם דמי תיווך למתווך.

אינני מקבלת דרך פרשנות זו שאינה עומדת בקנה אחד עם לשון החוק, עם תכלית החוק ועם העובדה שפרשנות זו אינה מתיישבת עם חוק המתווכים שלא שונה כלל ועיקר בעקבות תיקון [חוק השכירות והשאיילה](#).

למתווך מותר לבקש ולקבל עמלת תיווך כפוף למילוי הוראות חוק המתווכים גם ממוכר וגם מקונה. גם ממשכיר וגם משוכר.

[חוק השכירות והשאיילה](#) לא ביטל סעיפים בחוק המתווכים ואין למצוא התנגשות בין החוקים לפי לשונם.

כל שנקבע לגבי דמי תיווך בתיקון [לחוק השכירות והשאיילה](#) הוא כי כאשר משכיר חב דמי תיווך למתווך, השוכר לא יישא במישרין בתשלום זה.

אין פירושו של דבר, כי שוכר לעולם לא יחויב בדמי תיווך עבור חלקו בעסקת שכירות.

דרישת מתווך לקבלת דמי תיווך משוכר בגין עסקת שכירות לא הפכה לבלתי חוקית והיא כפופה לדיני החוזים הכלליים וחוק המתווכים.

(ח) משנקבע במקרה דנן כי נחתם הסכם ללא כפיה. המתווך היה הגורם היעיל ובלעדיו השוכר לא היה יודע על קיומה של הדירה (המבקש אישר בדיון מיום 21/11/18 כי כבר במודעה היה ברור שמדובר במתווך והמתווך מסר לו את הפרטים – עמ' 1 שורה 22 – עמ' 2 שורה 8 לפרוטוקול מיום 21/11/18) ומשהוכח כי המשכירה לא חבה למתווך דמי תיווך, בדין נקבע כי דין התביעה להתקבל.

אציין, כי פסק הדין בעניין יעקובסון מתיישב בהחלט עם מסקנתי זו.

עוד יצוין, כי על יסוד הקביעות העובדתיות של בית משפט השלום ממילא לא ניתן היה לקבוע כי היתה כאן "השפעה בלתי הוגנת".

13. לסיכום:

(א) לאור האמור לעיל, דין הערעור להידחות.

(ב) אף אני לא אחייב את המערער בהוצאות לאור האופי העקרוני – משפטי של המחלוקת.

(ג) הערבון שהופקד יוחזר למערער באמצעות בא כוחו.

(ד) המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ט סיוון תש"פ, 21 יוני 2020, בהעדר הצדדים.

אביגיל כהן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)