

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

בס"ד, גליון תעח, פרשת צו, תשפ"ב

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

טל: 052-7611435 y.b.daskal@gmail.com

תיווך דירה והצדדים גמרו לבד

ובו יבואר: א. מתווך שעשה את כל עבודתו, ולאחר זמן הצדדים גמרו את העיסקה לבד. ב. מתווך שהביא קונה למוכר, ולא רצה למכור לקונה בטענה ששונאו, ולאחר מכן מכר לו, האם זכאי המתווך בדמי תיווך. ג. מתווך שתיווך לקונה דירה, ולא רצה לקנותה בגלל שמשועבדת, ולאחר שנתיים התברר לקונה שהשעבוד ירד, וקנאה, האם המתווך זכאי לדמי תיווך.

הנידון

"תיווכתי לאחד דירה, ולאחר שהכל היה כמעט גמור, התברר לקונה שיש על הדירה שעבוד שמונע ממנו בעלות מוחלטת על הדירה, וירד מהעיסקה. שנתיים לאחר מכן התברר לקונה שכבר אין משכנתא על הדירה, וסגר את העיסקה. האם וכמה מגיע לי דמי תיווך".

תשובה

יש לשלם למתווך שליש דמי תיווך.

ביאור התשובה

ביאור צדדי הספק

צדדי הספק הן, דהנה מתווך שעשה הכל למען העיסקה, והעיסקה נסגרה לאחר זמן, חייבים לשלם למתווך כל דמי התיווך, ואפילו אם הצדדים גמרו את העיסקה לבד, כמו שפסק הרא"ש (שו"ת הרא"ש כלל קה סימן א) בדין ראובן שהיה צריך למכור דירה, וסרסור תיווך לו את לוי, ואמר ראובן ששונאו את לוי ואינו רוצה למכור לו, ולאחר מכן ראובן מכר ללוי, כתב הרא"ש דחייב לשלם לסרסור כל דמי התיווך. אבל בנידון דידן יש לעיין, כיון שבשעה שתיווך לו את הדירה, באמת לא הייתה ראויה לו, ולאחר זמן השתנה מצב הדירה, ולא היה כמו בשעה שתיווך לו, לכן יש להסתפק האם חייב לשלם לו כל דמי התיווך.

העולה מזה: מתווך שעשה את כל עבודתו, ולאחר זמן הצדדים גמרו לבד את העיסקה, חייבים לו כל דמי תיווך. ויש להסתפק, אם היתה סיבה אמיתית שלא סגרו את העיסקה, כגון שהיה

שעבוד על הנכס, ולאחר מכן בטלה המניעה, והצדדים סגרו לבד את העיסקה, האם זכאי המתווך לדמי תיווך.

שיטת הרא"ש בדין מתווך שהתחיל, ולאחר מכן נגמר בלעדיו

והנה הרמ"א בחושן משפט (קפה, ו) הביא את תשובת הרא"ש בלשון זה, וז"ל "ראובן היה לו בית למכור, ובא שמעון וסרסור למכרו ללוי, ואמר ראובן שלוי שונאו ואינו רוצה למכור לו, ואחר כן מכרו ללוי על ידי אחר, חייב ליתן לשמעון סרסורתו" עכ"ל. ובאמת ברא"ש מובא אחרת, שראובן מכר ללוי בלא סרסור אחר, וז"ל "ודאי אם אחר שראה הסרסור אמר שלוי שונאו ולא רצה למכרו לו, ואחר כך מכרו ללוי, זה היה רמאות וצריך ליתן לו שכרו" עכ"ל, הנה מבואר שראובן מכרו ללוי בלא סרסור, [וכבר עמד בזה הנודע ביהודה, תנינא סימן לו]. ומלשון הרא"ש שכתב "זה היה רמאות", מוכח, שאם לא היה בזה רמאות, אלא באמת בשעה שסרסור לו את לוי היה שונאו, ואנו ידועים בודאות שבאמת היה שונאו ולא רצה למכור לו, אלא שיתפייס עמו לאחר זמן, ומכר לו, משמע שאין הסרסור זכאי לדמי תיווך, והטעם בזה, כיון שלא הביא את העיסקה לידי גמר כלל וכלל, וכמו שכתב שם הרא"ש "מעשים בכל יום שיש במקח אחד כמה סרסורים, זה מסרסור ללוי וזה ליהודה, כל מי שנגמר המקח על ידו זכה בסרסורתו, ופעמים שבעל המקח מוכר בעצמו לזבולן ואינו נותן לסרסורתו כלום, כי זה פשוט הוא שהסרסורים והשדכנים אם נגמר הדבר בלא סרסור, אין המוכר נותן כלום" עכ"ל, לפי זה לכאורה אינו זכאי כלל לדמי תיווך.

העולה מזה: פסק הרא"ש, מתווך שהביא קונה למוכר, ואמר המוכר שהוא שונא של הקונה, ולכן אינו רוצה למכור לו, ולאחר מכן מכר לו, כיון שניכר שהיה זה ברמאות מה שדחה את המתווך, המתווך זכאי לכל דמי תיווך. ומדקדוק לשון הרא"ש שכתב שמתוך שהיה זה ברמאות, מוכח, שאם לא היה זה ברמאות, אלא שבאמת אז היה שונאו, ולאחר מכן התפייס עמו, לא זכאי כלל לדמי תיווך, כיון שלא הביא עיסקה לידי גמר.

חייב לתת שליש

והנה בפתחי תשובה כתב בחושן משפט בביאור דברי הרא"ש, דמה שכתב הרא"ש שבלא רמאות אין צריך לתת לסרסור, היינו כל שכרו,

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

מלך אחר, כמו שלא התעורר שאול, לכך נקרא על שמו כו'. ומזה ראייה לנידון דידן בדין המתחיל בשדכנות, דאם המתחיל היה הממציא לדבר, ואי לאו המצאתו אפשר דלא היו הגומרים מסקי אדעתיהו, ודאי ראוי לו שכר המתחיל על כל פנים, עד כאן דבריו, ע"ש" עכ"ל.

הנה מבואר שלעולם לממציא הרעיון יש דין מתחיל לשלם שלישי, ואף על פי שבנידון דידן היה שינוי במהות הנכס, שבתחלה היה משועבד ולאחר מכן לא היה משועבד, מכל מקום כיון שהסרסור הביא את הצדדים לידי גמר על עיסקה זו, בודאי דינו לפחות כמתחיל, וחייבם לשלם לו שלישי דמי תיווך.

העולה מזה: השב יעקב מבאר בשיטת הרא"ש, דאפילו אם באמת היה שונאו, ולא ברמאות דחו את המתוך, והסרסור לא הביא לידי גמר העיסקה, מכל מקום, כיון שהיה ממציא הרעיון, אם לולי הוא, לא היו הצדדים גומרים את העיסקה, חייבים לשלם לו שלישי מדין מתחיל.

נידון דידן

ועכשיו נבוא לבאר נידון דידן. דהנה כאשר המתווך תיוך את הדירה, באמת היתה עליה שיעבוד, והקונה ביטל את העיסקה שלא ברמאות, ולאחר זמן גמר את העיסקה לבדו. אם כן, נידון דידן ממש כדין הדקדוק בדברי הרא"ש, שהצדדים גמרו שלא ברמאות את העיסקה לבדם, שלפי לשון הרא"ש לכאורה אין המתווך זכאי כלל לדמי תיווך, אבל לפי המבואר בפתחי תשובה, המתווך זכאי לשליש מדין מתחיל, וכך הלכה.

העולה מזה: תיוך דירה לאחד, ונדוע לקונה שיש שעבוד עליה, וביטל את העיסקה, ולאחר זמן בטל השיעבוד, וגמרו הצדדים את העיסקה לבדם. המתווך מקבל שלישי מדין מתחיל.

דינים העולים:

א. פסק הרא"ש, מתווך שהביא קונה למוכר, ואמר המוכר שהוא שונא של הקונה, ולכן אינו רוצה למכור לו, ולאחר מכן מכר לו, כיון שניכר שהיה זה ברמאות מה שדחה את המתווך, המתווך זכאי לכל דמי תיווך.

ב. ומדקדוק לשון הרא"ש שכתב שמתוך שהיה זה ברמאות, מוכח, שאם לא היה זה ברמאות, אלא שבאמת אז היה שונאו, ולאחר מכן התפייס עמו, לא זכאי כלל לדמי תיווך, כיון שלא הביא עיסקה לידי גמר.

אבל אם הוא ממציא הרעיון, בודאי הוא ראוי לשכר של מתחיל.

וז"ל הפתחי תשובה (חושן משפט סימן קפה ס"ק ג) "ועיין בתשובת שב יעקב [חו"מ] סי' י"ג, בנידון דין ודברים שהיה בעסק שדכנות בין המתחיל וגומרים. והשיב, דבר זה תליא במנהג המדינות, ואני כאשר ראיתי המנהג בעיר מולדתי ק"ק פראג ליתן להמתחיל חלק שלישי, כן נהגתי פה במדינה זו, ואם היה מתחיל רק אצל צד אחד, יש לו החציה היינו חלק ששית. ואף דמשמע מתשובת הרא"ש שהביא הב"י סימן קפ"ה [מחודש ב'] בסרסור [דדוקא בהיה רמאות, אבל] באין רמאות בדבר מה שלא נגמר על ידי המתחיל ונגמר על ידי אחר, אין להמתחיל כלום".

"נראה לי לחלק בענין המתחיל כאשר כבר פסקתי כמה פעמים. דאם המתחיל אף שלא היה יכול לגמור, מכל מקום הוא היה הממציא לשידוך הלז, שעל ידו נתגלה הדבר, ובאו שדכנים אחרים, או אותה צד שהיה מרוצה להשידוך מעמיד אחרים אשר דבריהם נשמעין יותר לצד השני, הן על ידו הן על ידי שום גרמא, בודאי דיש לו דין מתחיל, וזה הכלל באופן שאפשר לומר, אילולי שהיה זה המתחיל אשר התעורר לזה, לא היה עולה על דעת אחרים לדבר שידוך הלזה, אם כן ודאי מחויב ליתן להמתחיל כפי המנהג, מה שאין כן אם הגומרים נתעוררו מעצמם לאותו שידוך, וסוכרים לפי דעתם שהם הראשונים [נראה דרצה לומר שניכר גם כן לבית דין כן, כגון שהם ממקום רחוק וכהאי גוונא], אם כן המתחיל לא עשה שום פעולה טובה בזה, הואיל שבעל דבר אינו מרוצה על ידו, ואילולי שבאו האחרים היה נשתקע הדבר, והשדכנים האחרים באו מעצמם ולא יודעים שום דבר מהמתחיל, אם כן אין שום טעם ליתן לו דבר כו'".

"וראייה לחילוק זה מגמרא סוף פרק קמא דסוטה [י"ג ע"ב] כו' [דאיתא התם, כתיב [שמות י"ג י"ט] ויקח משה את עצמות יוסף עמו, וכתוב [יהושע כ"ד ל"ב] ואת עצמות יוסף אשר העלו בני ישראל ממצרים קברו בשכם, אמר ר' חמא ברבי חנינא, כל העושה דבר ולא גמרו ובא אחר וגמרו, מעלה עליו הכתוב על שגמרו כאילו עשאו. וקשה על זה ממדרש ילקוט תהלים [רמז תשי"ג] מזמור שיר חנוכת הבית לדוד, וכי דוד בנאו והלא שלמה בנאו, אלא אמר הקדוש ברוך הוא הואיל וחשבת לבנותו כו', ועל פי חילוק הנ"ל אתי שפיר, דגבי עצמות יוסף, בלא התחלה דמשה, היה גם כן נתקיים בודאי אותו מצוה על ידי אחרים משום השבועה, רק דאמרו הניחו לו כבודו בגדולים כדאיתא התם, לכן נקרא על שם הגומר, כיון דאי לאו שקדם המתחיל, היה הגומר נמי מתחיל, מה שאין כן בבנין בהמ"ק דלא נקבע זמן קבוע לבנין, ואי לאו דהתעורר דוד אפשר לא היה מתעורר

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

ד. תיוך דירה לאחד, ונודע לקונה שיש שעבוד עליה, וביטל את העיסקה, ולאחר זמן בטל השיעבוד, וגמרו הצדדים את העיסקה לבדם. המתווך מקבל שליש מדין מתחיל.

ג. השב יעקב מבאר בשיטת הרא"ש, דאפילו אם באמת היה שונאו, ולא ברמאות דחו את המתוך, והסרסור לא הביא לידי גמר העיסקה, מכל מקום, כיון שהיה ממציא הרעיון, אם לולי הוא, לא היו הצדדים גומרים את העיסקה, חייבים לשלם לו שליש מדין מתחיל.

