



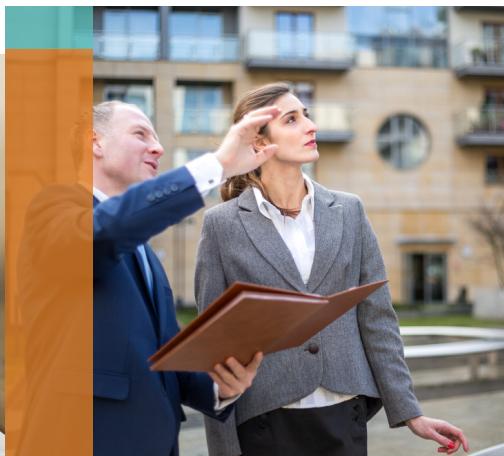
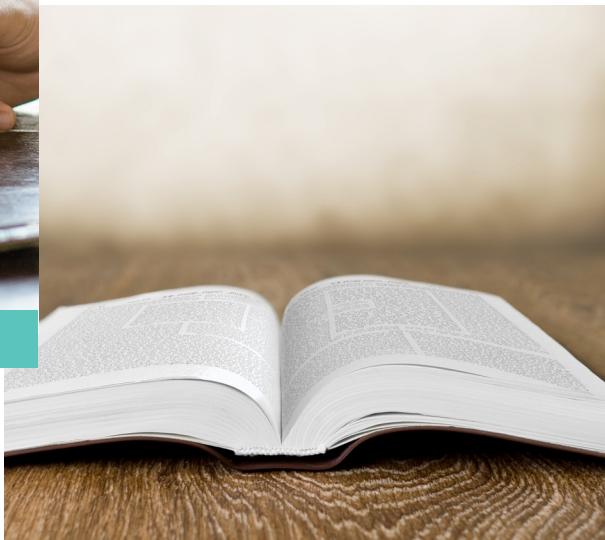
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן



הקליניקה לשיעור אזרחי על פי המשפט העברי
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן



פסק דין של בתי דין לממון
Law and commerce: Jewish Law Tribunals decisions



תיווך קרקעין

היעדר הסכם תיווך

1. תיווך ללא הסכם בכתב

בית הדין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרבי יוסף כרמל, דין יחיד

העובדות:

התבע פנה לשכננו, הנתבע, בעל דירה בבית משותף, ואמר שיש לו מקרים המתעננים ברכישת הדירה שבעקבותיו (שהיתה מושכרת באותו זמן לאדם שלישי). הנתבע התלבט, ולאחר שהסביר בחוק הקונים רואו את הדירה ורכשו אותה בסכום של 1.4 מיליון ש"ח. בעקבות כך דרש התבע דמי תיווך בגין שני אחוזים (28,000 ש"ח) לרווח שאינו מתווך. לדבריו, עקרונית גם הרכשים חבים לו דמי תיווך אלא שהוא מעוניין להקל עליהם כיון שיש להם ילד הסובל מוגבלות. הנתבע טוען כי התבע ידע שאם יבקש דמי תיווך העסקה לא תצא מכירה בתנאי קוגנטי זה של החוק, או שהוא לא מספקת במרקם מסוימים חריגה ממנה, בהינתן שהצדדים לעסוקה המכיר אכן נהנו מפירות עבודתו של המתווך.

פסק:

יסודות הדין בחזיב סרסור - הרשב"א (ש"ת הרשב"א ח"ד סי' קכח) דין במי שהביא לקוחות חברו, והביא בתשובתו שני יסודות לזכותו לקבל תשלום: (1) כישש מנהג הרוי זה כאלו הסכימו במפורש; (2) יורך לשדה חברו שלא ברשותו (ב"ק, א) – בסוגיה זו נאמר שכאשר אדם מבצע פעולה התורמתת כלכלית לאחר נוצרת לו זכות תביעה מעצם העובדה שהסביר את מeon חברו. יסוד זה נקרא לאחרונים "נהנה". חובת התשלום אינה תליה בסיכום מפורש בין המנהה לנוהנה, ואני תליה בנסיבות הנהנה. ברם, גם כאשר החוויב הוא מדין הנהנה, אם יש אומדן (הערכה) שהנותן התכוון לתת מהנהה, המקבל פטא – שקין אדם יכול לתת לחבירו מהנתן ממו ולחלוףין שירות שווה כסף, בתורת מתנה.¹

פסקת הרמ"א במנהנה את חברו בסתם - בכמה מקומות התייחס הרמ"א למצו שבו אדם עשה טוביה לחברו או

¹. בעניין יורך לשדה חברו כיסוד לחוויב דמי תיווך, ראה להלן בפסק דין נספים בהמשך גליון זה, וכן ראה את דעת הרב אשר ויס שליט"א הדוחה את העמדת שניתן לחוויב בדמי תיווך על יסוד דין זה, בפסק דין בעניין – גדר חוויב תשלום למתווך, פסק דין 13 בגליון זה.

דבר המערכת

גילינו עוסק הפעם בתיווך בעסקאות מקרעין – בדגש על עסקאות מכר.

תיווך מקרעין הוא תחום המהווה מען אבן בוון לגישת בית הדין לגבי היקף תחולתו של דין המדינה המחייב כריתת הסכם תיווך בכתב בתנאי לכךות מתווך בדמי תיווך. לעומת זאת קביעה מוחלטת לכואה זו של החוק, ביצור הדתי והחרדי לגוננו קיימים לעיתים נהגים אחרים ביחס לאופן כריתתו של הסכם תיווך, חובותיו של המתווך ובוגה דמי התיווך, השונים מהנוהג בקשר הציבור הכללי במדינה. במקרים רבים הצדדים באים מחייבות שונות ומתקע כלכלי שונה, וישנם פעירים בהנחות היסוד שלהם: בהגדותיהם שונה, יושנו הפסכם שנוצר ביניהם; בנסיבות שליהם מהעסקה את טיב הפסכם מוחלטת או שמא היא מאפשרת תוקף ובתמורה. זו הסיבה שהמחוקק בחר להנחות את תוקף עסקאות התיווך בקיומו של הסכם בכתב המגן מפניו את התנאים בין הצדדים. אולם נשאלת השאלה אם ההלכה מכירה בתנאי קוגנטי זה של החוק, או שהוא לא מספקת במקרה מסוימים חריגה ממנה, בהינתן שהצדדים לעסוקה המכיר אכן נהנו מפירות עבודתו של המתווך.

הgilion שלפניהם מבקש לעסוק בשאלות אלה, והוא מגדים את גישתם השונה של בית הדין למקרים שבם לא נכרת הסכם תיווך. ככל לראות שלא מעט מבעלי הדין נוטים לחיב בתשלומים למתחור גם כאשר לא נכרת הסכם תיווך – אם לא בתשלום מלא אז בתשלום שיווה תגמול כלשהו על מנת צילם הטענה הבא לידי ביטוי בחוק המתווכים במקרעין, תשנ"ג-1996 (להלן: "חוק המתווכים") אשר קובע כי אין תשלום על תיווך ללא חתימה על הסכם בכתב. העובדה שהנתבע חזר ומשתער לבקשתו לה יש לכאורה מנהג שונה בעניין זה, אינה יכולה לחיב את הנתבע שישיר לדבריו למנהג הרוב בישראל.

פסק:

הgilion עוסק גם במקרים נפרדים שבהם גובה דמי התיווך לא נקבע באופן מפורש, או שיש מחלוקת בין הצדדים על גובהו. גם קושי זה אמרו להימנע היה והצדדים חותמים על הסכם מפורט חוק, אולם בית הדין בכל זאת נוכנים לשער מהם דמי התיווך הרואים בהתאם לעסקה המסויימת ולמידת תרומותו של המתווך לכՐיתתה, ולהעניק לו דמי תיווך אלה. הgilion דין בנסיבות מסוימים כמו דינם של מתווכים אשר פועל שלא לטבות הצדדים לעסקה בוטלה ושאלות נוספת. לדמי תיווך במרקם שהעסקה בוטלה ושאלות נוספת.

אנו מעריכים لكم הנהה מעין בגליון והפקת הפקב מקריםתו, נשmach תמיד לקבל מכם פסק דין שבידיכם אשר טרם פורסמו.

ברכת שנה טוביה,

צוות המערכת.

מכון ודין

פסק דין של בית דין למסכנות

Law and commerce: Jewish Law Tribunals decisions

תיווך מקרעין

גילון מס' 10, תש"ף אוקטובר 2019

ראשי תיבות

ב"ח	- בית חדש לרבי יואל סירקיש
גר"א	- הגאון רבנו אליהו דהה
סמ"ע	- ספר מאיר עניין
פ"ד"ר	- פסק דין רבניים הגה"ט
פ"ת"ש	- פתק תשובה
ר"א"ש	- רבי אשר בן יהיאל דוד אצלאי
ט"ז	- טורי זהב לרבי דוד זمرا
ר"ב"ג	- רבי דוד בן שלמה אבן ריב"ט
ר"ב"ש	- רבי יצחק בר ששת ברפת
ר"י"	- רבי יצחק בן יעקב אלפסי רמ"א
רמ"א	- רבי משה בן ישראל מהרי"א הלוי
ר"ג	- רבי יצחק אהרון סגל איטינגן ר"ן
מהר"ק	- רבי יוסף קולון טרכוטו גירזקי
רשב"א	- רבי שלמה בן אברהם אבן אדרת מילובילן
מהר"ש	- הרב שמואל אנגל ש"ת הרא"ם
מהר"ם	- מורה הרב שמואל כהן ד" מדינה
תשב"ץ	- לרשב"ץ, רבי שמעון בן צמח דוראן

תיק העניינים

היעדר הסכם תיווך דין "מתיחיל"
גבעה דמי התיווך
שינויים בעסקת המכר

אין בMOVED CAN SHALOM תחולף ליעוץ משפטי

© כל הזכויות שמורות

הклиיניקה לשיעור אזרחי על פי המשפט העברי
The Civil Legal Aid Clinic in Jewish Law Tribunals

הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר-אילן

מערכת מכון ודין

עוורכים ראשיים: ד"ר יעקב חנה, הרב אריאל ברAli, מנהלת ומפקידה: ד"ר שפרה מישלוב חברי מערכת: אלון אשר, עוזרי כהן, אהרון סלמון עירכה לשונית: רוני בן-חורי ברוק עיצוב ועיצוב גרפי: סטודיו כרמל

כתובת המערכת

הклиיניקה לשיעור אזרחי על פי המשפט העברי, הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002 טל': 03-5318105-03 פקס: 03-7384044

Postal Address: Jewish Law Clinic – Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel
E-mail: Jewish.law@biu.ac.il, Law-clinics.biu.ac.il

ברם, מזכיר החותם סופר יוצא כי יש להפעיל שיקול דעת מהותי, ולבחו אם החוק נדרש ונואם את דרכו של התוורה.

לאור זאת נראה כי בעניינו **אין להחיל את חוק המתווכים מאחר שהduct נוחתת כי הנתבע הבין או היה צריך להבין שעלי לשלם דמי תיוור. אם נישם את החוק נחטא למדית ההגנות. מעלה מן הצורך יצוין כי יש יסוד הلكתי לחיב בMMddון אף אם הנתבע לא היה מודע לכך שהוא צריך לשלם, וזאת מדין "נהנה" שלפיו אדם מקבל תעלוות מחבריו חייב לשלם לו על קר (ב"ק כ, א), זאת בשונה מדין הישראלי המחייב זכות זו כדי להפחית מחלוקת משפטיות במצבים שאין ברורים.**

בתיק אחר של בית דין ארץ חמדה גזית (300/07) נקבע כי הרוכש פטור מלשלם דמי תיוור מקום בו לא נערך הסכם בין הצדדים, וזאת על יסוד הלהקה והחוק. ברם, שם מדובר על אדם שלא עסוק כמעט ולא מיזמתו לשכננו, שכן היה יסוד להניח שהנתבע לא חשב שהוא צריך לשלם דמי תיוור. נמצא שבמקרים מעין אלה נכוון להחיל את דברי החותם סופר, לפסק על פי חוק המתווכים ולפטור את הנתבע מתשולם עקב קר שלא נכרת הסכם בין הצדדים. אולם במרקחה דין הטענה הוא מתחור מקטועו, והנתבע הוא זה שנפה למתחור שוגם הפגש בין הצדדים. קר גם נכתב בהערות אגב בתיק האמור (300/07) ששם התיחס הרב רם למצבים במרקחה דין בcourt כי: "יתכן שבנסיבותיה בה היה לבית הדין ברור שני הצדדים היו מודעים לחיבורו, או היה מוטל עליהם להיות מודיעים לחיבורו, היה הנתבע מחויב בתשלום, כיוון שבמקרה זה כוונות הצדדים ברורות אין מקום לתנקה".

לאור זאת, בנדון דין יש לחיב את הנתבע בתשלום דמי תיוור על פי הלהקה, הגם שלא נכרת בין הצדדים חזה בכתב.

סיכום:

התבע לא החטים את הנתבע על הסכם דמי תיוור ואף לא ציין בפניו את שיעור דמי התיוור שאותו הוא דורש, וזאת בגיןו לחוק המתווכים. עם זאת הנתבע היה מודע לכך שהנתבע מתחור וכי הנוגע בעינו הוא כי יש לשלם דמי תיוור גם ללא הסכם הנהנה משירותי, וכן יש לחיב בתשלום דמי התיוור.

עם זאת נפסק כי אין לחיב את הנתבע במלוא הסכם על התיוור שנקן דרכו של עולם היא שיש אפשרות לצדים לנחל משא ומתן על הסכם הנדרש. התבע התרשל בכך שלא הזכיר את נושא התשלום, ולכן הוכיח הנתבע בסכום המלא של דמי התיוור אינו הגון, וזאת לתובע יתרון שאינו זכאי לו. לאור זאת נקבע כי הנתבע יזכה להפחיתה של 20% מהשיעור הרגיל של דמי התיוור.

תיק מס' 72059

נitet ביום כ"ז תמוז תשע"ב, 16 ביולי 2012

פורסם באתר "דין תורה"

<http://dintora.org/assets/files/241430215048.pdf>

בבני ברק, והטעינה בשcritת משרד. התובע השיב לה שיש לו במידע על נכס מתאים, והם הגיעו להיפגש. עוד באותו היום נערכה פגישה בין התובע, בעל הנכס; הנתבע ואישתו של הנתבע. תוצאות הפגישה נשאו פרי, ולאחר מכן שכר הנתבע את הנכס המדובר. התובע שמע על כך מבעל הנכס דמי תיוור במקומות אחדים פגשה בין התובע שאם היה יודע שצטרך לשלם דמי תיוור גבויים לא היה מוכר את הנכס כלל או להחליף היה מגלגל את הסכם על הקונים, שכן עיקר הנאותו אינה עצם המכירה, בה לא היה לו צורך, אלא מהרוח הכלכלי הנבעה ממנו. גם אם היה מקום לחיב במצב זהה, יש משמעות גדולה לעובדה שהובעת התשלום לא הייתה ידועה למוכר.

דין דמלכתא דינא - הנתבע טען שלא היה הסכם בכתב (כמפורט בסעיף 9(א) לחוק המתווכים), וכי המתחור אינו מתחור רשום - אין לו רישוי לעסוק בתיוור (כמפורט בסעיף 2(א) לחוק המתווכים), וכך אין זכאי לתמורה. הרוב אוריאן לביא (קובץ פ"ד עטרת דברה ח'ב ס' לח) קובע שיש לקבל את חוק המתווכים מטעם דין דמלכתאות. אולם דעתו בית הדין מרצין צריך את דעתה המשפטית מטעם דין דמלכתאות. אולם דעתו בית הדין מחייב שבחם יש טעם לש晖יל את קביעת החוק רק במקרים שהשרות נעשה תמורה תשולם. במקרים כאלה החוק מונע הבהירות וקטנותו, וכך אין להבהיר בין החוק מחייב כללים מנגנון מסוים (ש"ר, ס' מב סק"ל) או שדי בקיומו של מנגנון כללי כדי לומר שהצדדים התקווו לפועל לפי המנהג באשר הוא על אף שלא הכירו אותו (ש"ת הרاء", ס' ט). אולם על כל פנים לפי שתי השיטות, אם מנגנון של המשפטיב שונה, בררי שהוא פטור מתשולם.

מנג פתח תקווה או מנג בני ברק - בין הצדדים נפלה מחלוקת אם צריך להחיל עליהם את מנג בני ברק (עירו של התובע).

(עירו של הנתבע) או את מנג בני ברק (עירו של התובע). להחלת המנג יש שימוש כפול. הראשונה - תוקפו של מנג מהפן הלהקטי של "מנג המקום"; השנייה - של מנג הסובי-קייטי: הצדדים פועלים על התובע ומתחור מקטועו. עם זאת בית דין קבע כי עליו לשלם לתובע במקרה דין, דומה שהזקה על הנתבע כי חרב היהתו תושב פתח תקווה הוא מכיר את דרך ההתנהלות בעיר בני ברק המתבטאת בחוסר פורמליות וחוסר דבקות בעקרונות הדין הישראלי. משכך, אף תושב פתח תקווה שmag' לבני ברק, ומתחור אינו מחייב למג'ר, ולכן נפסק סכום של 1,000 ש"ח.

לשלם דמי תיוור אינה נוגעת למהות ההנהה בעצם המכירה, ואין לכואורה מקום לטענה שהנהה פחותה כי הנהנה לא ידע שצטרך לשלם עבורה. אולם כאן יוזמת המכירה לא בא מתוך צורך למכור אלא מהעובדת שיש קונה מעוני. ככלומר יש מקום לטענתו הנתבע שאם היה יודע שצטרך לשלם דמי תיוור גבויים לא היה מוכר את הנכס כלל או להחליף היה מגלגל את הסכם על הקונים, שכן עיקר הנאותו אינה עצם המכירה, בה לא היה לו צורך, אלא מהרוח הכלכלי הנבעה ממנה. גם אם היה מקום לחיב במצב זהה, יש משמעות גדולה לעובדה שהובעת התשלום לא הייתה ידועה למוכר.

חסר התנהה בין תובע לנתבע - במרקחה דין שני הצדדים משתיכים לאוכלוסיות שונות, ובעקבות קר התובע ציפה לדמי תיוור ואילו הנתבע לא העלה על דעתו שיתחייב בכך. לפי היסוד ההסכמי של החיבור, אם אין תיאום ציפיות מראש לא נוצר חיב על הנתבע על החיבור, אך מרצין צריך את דעתה המשפטית. כיוון שהנתבע לא העלה על דעתו שיהיה עליו לשלם, ולאחר המנהג בחברה בה הוא מחייב (המכוסס על חוקי המדינה), אין בסיס לחיבורו. אולם נחלקו הפסקים אם הסמכות על המנהג מחייבת ידיעה על אותו מנגנון מסוים (ש"ר, ס' מב סק"ל) או שדי בקיומו של מנגנון כללי כדי לומר שהצדדים התקווו לפועל לפי המנהג באשר הוא על אף שלא הכירו אותו (ש"ת הרاء", ס' ט). אולם על כל פנים לפי שתי השיטות, אם מנגנון של המשפטיב שונה, בררי שהוא פטור מתשולם.

ביחס לדין "נהנה", החיבור נוצר גם במקרה המשפטיב. הפטור היחיד הוא במצב שבו יש להניח שההנהה התקווו למתקיים בណדון דין שכן בחברה שבה התובע ח' המנהג הוא לא בקבוקת תשלום.

הנתבע משורתי התיוור - הנתבע טען שתי טענות כדי לבסס את זה שלא היה לו צורך בשירותים כאלה חינם, וככלו לא יזמ את המכירה. רצעה בתוקפו למכור את הנכס, וככל ואילו לאחר הטענה הראשונה יש לדמות לדין אוכל עמי', שאכל ולאחר מכן העניין דחו הפסקים, אך לגבי הטענה השנייה, אם יוכיח טענתו הנתבע יוציאר דירה צו במחיר זהה לא לא יכול היה לאכול חינם אצל אחר חינם. את שכך יכול היה לאכול חינם אצל אחר חינם. את (ש"ר, רמו סק"א). במרקחה שלו, אם הנתבע היה מוכיח שעמדו לצדדים מותכים או שיכול היה למכור דירה צו במחיר זהה לא מאמץ של איתור קופים, דעתו היה מתקבלת.

נוסף על קר, גם כשהמתחור פעל מחתמת עצמו, הוא זכאי לדמי תיוור מדין יורד לשדה העשייה ליטע. אך במרקחה שלו התובע (ש"ת היור) הוא זה שעורר את המוכר לעצם המכירה, ויש מקום לומר שאין זה כ'שדה העשייה ליטע', ולכן הנתבע יהיה פטור משלם. עם זה הנתבע נערז בסופו של דבר בפצעות המתחור, ולכן גם אם אמורים שחדין אכן הוא כ'שדה שעשויה ליטע', זכאי המתחור להחזיר הוצאותיו.

תמחר שונה של הדירה - הנתבע טוען שאם היה יודע על דמי התיוור היה מתחרר את מחור הדירה אחרה ומגלה את העלות על הרוכשים. בדרך כלל, מדעת המוכר לעובדה שצטרך

נפקד:

מנג פתח תקווה או מנג בני ברק - בין הצדדים נפלה מחלוקת אם צריך להחיל עליהם את מנג בני ברק (עירו של התובע).

(עירו של הנתבע) או את מנג בני ברק (עירו של התובע). להחלת המנג יש שימוש כפול. הראשונה - תוקפו של מנג מהפן הלהקטי של "מנג המקום"; השנייה - של מנג הסובי-קייטי: הצדדים פועלים על התובע ומתחור מקטועו. עם זאת בית דין קבע כי עליו לשלם לתובע במקרה דין, דומה שהזקה על הנתבע כי חרב היהתו תושב פתח תקווה הוא מכיר את דרך ההתנהלות בעיר בני ברק

צריך להיות קרוב לדמי התיוור שתנתבעו, אך גם לא יכול להיות סכום בלתי ממשמעותי למג'ר, ולכן נפסק סכום של 1,000 ש"ח. והמתחור אינו מחייב למג'ר, ולכן נפסק סכום על הסכם תיוור, סביר שאינו מופתע מכן. לאור זאת אין ספק שהנתבע ידע שהנתבע מצפה לדמי תיוור, ואילו היה מתבקש להחותם על הסכם מן הסתם היא עשויה זאת.

חוק שנועד למנוע קטטות ומריבות - הרש"ב אמר כי הכליל דין דמלכתא דינא' חיל בחוקים שנועדו למנוע קטטות ומריבות. לכן יש להחול במרקחה שלנו את חוק המתווכים שנועד למנוע מחלוקת על חבות דמי התיוור (ש"ת הרש"ב א' ח'ב, ס' שנ). נוסף על קר יש להחיל חוק זה אף לפי העיקור שהתוואה החותם סופר, לדידיו יש לקבל חוקים שתכליתם התמודדות עם צרכים חברתיים וככלכליים, "ואלו באו לפניינו הינו גם כן מתקנים" (ש"ת חותם סופר ח'ה, רמו ס' מד). מכאן, נראה שיש לפטור את הנתבע מתשולם דמי תיוור, שכן הדין הישראלי מחייב הסכם בכתב כתנאי להתחייבות בהם.

ב. תשלום דמי תיוור כאשר לא נעשה הסכם

בית דין ארץ חמדה-גזית, רמת גן
הרבי סיני לוי, אב"ד

העובדות:

אשר הנתבע יקרה קשר עם התובע, מתחור מורה מהשר

(ס' טז, דף לו ע"א) נכתב כי כל האמור לעיל נכון במרקבה שיש מנהג מדינה שהתקבל אצל כולן ונוהג אצל כולן. אבל, אם המנהג אינו ברור לכולן, ולא כולן קיבלו אותו כמנהג שלהם, לא ניתן לומר שאם הצדדים בינםם לפני העסקה על שכר הטרחה אדי הולכים לפי המנהג המקורי. זאת כיוון שיכל להיות שהמנהל המקורי של אותה מנהג המקובל של ב.

במרקבה שלנו, אומנם ידוע כי מנהג המדינה הוא תשלום דמי תיור של 2% מגובה עסקת המקבר, אך כמו כן ידוע כי רכבים מסוימים הנחיה ומורידים את המחיר לפחות מ-2%, ולא עוד אלא שישנם מתוקים שלמלכתית מהකשים מחיר נמוך יותר. א העיד כי לאחרונה קנה 3 דירות, ובכל העסקאות שילם דמי תיור של 1% בלבד מערך העסקה.

דעת הוחב דברי דעת המיעוט נכנים במרקבה של מנהג מדינה, אך לא במרקבה שיש חוק. במרקבה שלו מדווח שעיל פי החוק שכר טרחה של מתווך עומד על 2% מגובה העסקה, ובמרקבה של חוק אין צורך שכר ינתנו בכל המדינה. כמו כן הטענה כי בהרבה מקרים משלמים רק 1% ולא 2% הרי זה רק בהסתמת המתווך שמוןן להורד משכורתו. אם אין הסכמה, הקונה חייב לשלם את הסכום שחוקק בחוק, והוא כאמור 2% מגובה העסקה.

ה דין במרקבה שלא נחתם הסכם בכתב - המהרש"ט (חו"מ ס' קמו וס', קע) סובר כי תשלום למתווך אינו צריך קניין. לכן אין חייב לשלם לב- גם אם לא עשו קניין ולא חתמו על הסכם בכתב.

סיכום:

דעת הרוב היא כי על לא לשלם לב- את מלא שכר הטרחה על פי מנהג המדינה שהוא 2% מגובה העסקה. דעת המיעוט היא כי כיוון שבחלק מהמקומות לא גובים שכר טרחה של 2%, הרי כאשר הצדדים לא סיכמו על שכר הטרחה מראש, המנהג אינו ודאי ואין מחיב, ועל כן על לא לשלם לב- דמי תיור בגובה 1% בלבד.

תיק מס' 1250-12 סח
פרסום באתר "דעת"

<http://www.daat.ac.il/daat/vl/tohen.asp?id=274>

9. תיור דירה

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור ייחוסין
הרבי אברהם דב לוי, אב"ד
הרבי דוד יהושע קניג, דין
הרבי טוביה גולדשטייט, דין

העובדות:

הנתווך תוכבע דמי תיור של שני אחוזים מרוכש דירה בגין תיורכה (סך הכל 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ). הנתובע טוען

גובה דמי תיור

8. שיעור דמי תיור

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור ייחוסין

הרבי אברהם דב לוי, אב"ד
הרבי שמשון גורסמן, דין
הרבי יהושע וויס, דין

העובדות:

א פנה לב- שימצא לו דירה לקנייה, וכן קר היה. לאחר שהקונה והמוור סיכמו את תנאי המכירה, ולפניהם שחתמו על הסכם, שאל את ב מה גובה דמי התיור. ב ביקש 2% מדמי העסקה, ואילו א השיב כי הוא מוכן לשלם רק 1% מדמי העסקה. אטען כי לא ידע ש-ב- שוכן בעסקית המלא פונה אליו חבר. נוסף על קר הוא לא חתום מולו על חוזה תיור כנהוג אצל מתוקים. יתר על כן, אילו א היה יודע כי שוכר טרחה הוא 2% לא היה פונה אל ב. ב השיב כי הוא מפורסם בזיכריו כשותח במשרד תיור, והוא לא החתים את על חוזה כיון שננתן בו אמון. כמו כן טוען כי משרד התיור של גזקה בכל המקרים 2% מכל צד, ואין נתונים הנחות.

פסק:

מעמד א כתובן - בש"ת מהרי"א הלוי (מובא ב"הלכות המתווכים" פרק א הערא 17) נפסק כי אין זה משנה אם המתווך הוא אדם פרטי שעשה את עסקת התיור כבדר או שהוא מתווך מקצועי, בכל מקרה הוא זכאי למלוא שכר הטרחה. لكن אין זה משנה אם ידע ש-ב- הוא מתווך מקצועי או לא. מה גם שבמקרה המדובר ב חוקית כי הוא מתווך מקצועי ולא אדם פרטי שאינו עוסק תדרי בתיווך. נוסף על קר אף אם המתווך הבטיח לאחד הצדדים שלא יKir ממן דמי תיור, אם לבסוף מבקש דמי תיור חייב אותו הצד לשלם את דמי התיור כיון שנונה מעבודתו. במקרה שלם, שלא הובטה שום הבטחה אז אלא א-ב- פשוט לא ב- דמי תיור.

מנהל המדינה בשיעור דמי תיור - בש"ת המהרש"ט (מובא ב"הלכות המתווכים" פרק ה ח"א ס' עט) קובע כי תשלום דמי תיור נקבע על פי מנהג הסוחרים בכל מקום, ובמקרים שאין מנהג סוחרים יש חוק מדינה הולמים אחר החוק הקבוע במדינה. קר גם כתב מהרי"א הלוי (ס' קג) שהוא הדין אם לא דברו על סכום כלשהו, פשוט כי יש לשלם את הסכם הנהוג במדינה. המהרי"א מוסיף וקובע כי במקומות שיש מנהג שלם סכום מסוים, והליך אינו רוצה רשותם של שכר הטרחה, אפשר להוציא ממנו את השכר אף בכוח. מכאן על-

לעומת זאת, מדובר האגרות משה (חו"מ, ס' מט) נראה כי העובדה שחייב זמן לא מוכיח שהצדדים לא נהנו מעשי של המתווך הראשון. لكن במקרה דנן אף אם הנتابעים היו יכולים להגיע לידי גמר העסקה גם ללא עזרת התובעים, מסתבר שהיכורתם המקדמת עם הנכס הועילה לפחות באופן חלקי לריכישתו.

מתווך כפועל שכיר - הדיינים נחלקו ביניהם אם יש להתייחס למתחור כפועל שכיר של הצד שלקח את שירותו או כמו כומר מידע. דעת המיעוט: אפשר לראות את ההסכם בין הצדדים כהסכם הנטקה של הזמן שירות תיור במרקען. אך נראה מלשון האגרות משה: "ולענויות דעתך בשלהו להיות סרسور יש לחיבבו כי הוא כפועל, שבעל הבית אינו יכול לחזור" (חו"מ ס' מט ענף ב, ד"ה 'אבל מסתבר'). על כן, היה שקהונים הפיסקו את התקרורות עם המתווכים באופן חד-צדדי יש לחיבב אותם כדי שהזמין עובודה ופיתר את הפועל לאחר שהפועל כבר התחיל את עבודתו. בענין פועל (וקבלן) שמלא כתו הפסקה נפסק (שו"ע, חוות ס' שלד ס' ב, ד' ווושאי הכללים שם) כי יש לשלם לו פחות מאשר המלא כדי שבעל זאת לא השלים את המלאכה. לכן במקרה שלם יש לשלם למתחור פחות מדמי התיור שעליים סוכם.

דעת הרכוב: אין למתחור מעמד של פועל שכיר ממש שגדרטו של פועל שכיר היא שהזמין של הפועל משועבד למשиск. במקרה של המתווך אין הדבר כך. מתחור אינו פועל אלא מוכר מידע תוך שימוש בדעת אישוי ובמומחיות. הרואה כי אין מדובר ביחס של פועל שכיר היא שאף המתווך מסכים לכך שייתכן שישקיע זמן ומאז במציאות נכס, ובswap של דבר הקונה יבחר לא לקנות נכס זה אלא נכס אחר, ולא ישלם לו פרותה. אין ראייה מדובר האגרות משה לכך שיחסים מתחור-זמןין הם ייחסים של מעסיק ופועל שבן איננו יודעים מה היה היתה הגדרת היחסים בין הצדדים במרקבה המסייע שעליו הוא דן, ובנסיבות ימינו לא זאת כוונת הצדדים לעסקת תיור.

סיכום:

לדעת המיעוט התובעים זכאים ל-1.33% מהנטקה מדין פועלם שמלאכתם הפסקה על-ידי בעל הבית, ומשלמים להם כפועל בטל. לדעת הרכוב, מתחור אינו פועל אלא מוכר מידע כאשר התשלום מותנה בכך שייעשה שימוש במאיצ' ובידע שלו לקנייה. כמו כן שוחח שהצגנת הנכס בפני הנתובעים על-ידי התובעים העולה במידת מה לריכישת הנכס, התובעים זכאים לפלק מדמי התיור מדין "מתחיל". נפסק כי דמי התיור יעדמו על סך של 3/2 מתחיל, 4/4

תיק מס' 0022/07
ניתן ביום יט סיון תש"ע, 1 ביוני 2010
פורסם באתר "דין תורה"
<http://www.dintora.org/article/943>

"ហזמת שירות תיור", ומדי התיור העומדו על 2% משווי העסקה, בתוספת מע"מ.

התובעים הרואו לנتابעים כמה נכסים שעמדו למכירה באותו הזמן, אך הנتابעים לא רצו לקנות את הנכסים היהות וטרם החליטו באופן סופי היכן ברכזם לגור, והעדיפו להתגורר בתחוםה באזור שכירות.

לאחר כשנתיים של מגורים באזור רכשו הנتابעים את אחד הדירות שהתובעים הרואו להם בעקבות קר שהבעליים הסכימים למכור את הבית במחיר נמוך יותר מהו שזכה מלכתחילה, בשל נסיבות אישיות. לטענת התובעים, חתימת הנتابעים על הסכם התיור לא הייתה מוגבלת בזמן, ולפיכך הם יכולים להם בתשלום דמי תיור בסך \$13,000, שהם שני אחוזים מהמחיר שבו נמכר הבית.

לטענת התובעים, בזמן שהתובעים הרואו להם את הבית הם כלל לא התקונו לרכושו, חלפו כשנתיים מאז החתימה על הסכם התיור שבון לא דובר עם התובעים כלל על ריכישת הבית, והותובעים אף לא היו מעורבים במשא ומתן הסופי לריכישתו. משום כך הם אינם מחויבים להסכם התיור, ואינם חייבים בתשלום דמי תיור.

פסק:

ה דין הישראלי - על פי הדין הישראלי מתחור זכאי לדמי תיור בהתקיים שני תנאים: חתימה על הסכם בכתב, והיות המתווך "הגורם הייעיל בפיתוח העסקה". לאור זאת נראה כי המתווכים אינם זכאים לדמי תיור שבן למורות קיומו של הסכם בכתב התנאי השני אינו מתקין.

היסוד ההלכתי - התובעים יכולים טוען כי הם זכאים לדמי תיור לפחות מدين "מתחיל". "מתחיל" הוא מי שהכיר למקצת העסקה את העסיקה, אך לא ליווה את הצדדים עד להשלמה (פתח תשובה, חוות ס' קפה, סק"ג; אגרות משה, חוות ס' מט). היסוד ההלכתי המחייב תשלום לאדם שرك התחליל את התיור אבל לא סים הוא מדין "נהנה" (שו"ע חוות ס' קנז ס' י, ס' רס"ד ס' ד). דהיינו, "מתחיל" הוא מי שהכיר למקצת העסקה עד ביצוע העסיקה, אך לא ליווה את הצדדים עד להשלמה (פתח תשובה, חוות ס' קפה, סק"ג; אגרות משה, חוות ס' מט). היסוד ההלכתי המחייב תשלום לאדם ששם התהוו. לכן, בבדיקה דין דין יש לבדוק אם התובעים נהנו ממעשיהם של התובעים.

הגדרת "מתחיל" - מתחור יוגדר כ"מתחיל" רק אם הוועיל במשמעותו, ובאופן חלק. אולם אם לא הוועיל כלל לא יוגדר כ"מתחיל". גם למרכב הকן שחייב מההחללה עד ביצוע העסיקה יש משמעות בהגדרת המתווך כ"מתחיל". בש"ת ר' ידידה טאה ויל (ראו עליו לעיל, חוות ס' ט) אומר כי מחייב את תקנות פרגג שהבון נקבע כי במקרה שדקן שהחילה בכיצוע שיחק אם חלפה שנה מזמן שהחיצה את הצעה ועד שהצדדים התחילה לדבק, השדקן הפסיד את שכתה. מכאן, במקרה שלם שבם עבד שנתיים מהיום שהמתווך הראה את הדירה ועד שהקונים קנו את הדירה, המתווך לא יוגדר כ"מתחיל".

תלויו יהיב – השו"ע (חו"מ, סי' רה) פוסק מ דין הגمرا (ב"כ, גג ע"ב) שאם אימנו על אדם שיתלו אותו (ישרו אותו) אם לא מכור חפץ, והוא מכור אותו מחייבת אונס וקיבל את שוויו, המכיר לעמודת זאת, אם אנסו אותו לחת את החפץ במתנה, ללא למורה, הוא יכול לחזור בו מנתינת המתנה. עוד מוסיף השו"ע שאם קופים אדם לחת את המוצר בפחות משוויו,้นחשב שאין אז מקטן ובמי זב באילו אונסומו לחת מחייב

מקורה Dunn, כאשר המתוור דרש בעת גמר המקה מחיר 28,000 ש"ח) שלפי דברי הקונה לא התחייב בו, והוא רק יתר והסכמים לשולם מכוח האיים, הרי זה "תליוהו ויהיב" כי מעשה נגמרה כבר בעבודת התיוור. כמו כן חרב העובדה בלבד עבودת התיוור המתוור גם ערך עבור הקונה את זהה הרכישה, הרי שהוא הגדיל את תביעתו לשכר התיוור בלבד, וכן הגדר את כל החיוב של הקונה כלפיו. מכאן תוספת על-ידי أيام אינה אלא כ"תליוהו ויהיב", גם אם לפול איזום (שלא ניתן לעסקה להתבצע) מותר על פי תורתן או על פי חוק המדינה.

תיקו:

תיק ממונות מס' 1655-1656
פורסם באתר "דעת"

<http://www.daat.ac.il/daat/vl/pdrjerdli/pdrjerdli315.pdf>

10. דמי תיווך כשרוכש מכחיש

ר' שלמה שמשון קרלייך, אב"ד

העבודות: 

התובע טוען כי הנתבע ביקש ממנו שיתור לו עסקת שכירת
וננות. בעקבות בקשתו, התובע הראה לו חנות מס' 500
הנתבע היה מroeצה ממנה. התובע ביקש מהנתבע שלא
צగור את העסקה עם בעל החנות בלבד, ש'כוvr לא יזכה
קבל את דמי התיוור גם מהמקור. לטענתו, השנים אכן
ישיכמו כי הנתבע לא יסימן את העסקה ללא המתוור, ואם
ברל זאת יושבה בו ושלוט בו אט דמי בתשואה ושל המטור

סופה של דבר הנקבע אכן סגר את העסקה ללא התובע
יוון שהלה חלה, ולכן הוא תובע את מה שהוא בטענה לו לטענה זו:

מהחר שהקונה היה יכול לעמוד בפני העסקה ולבדוק

דרמי תיור במקח שהתבטל מלחמת טעות – אם נגמר המקח אחר כך התבטל, יש לשלם שכרו של המתווך כפי שmobא במשפט הרוי ("ס'עו הובא בז'קו לאברהם" ערך "סרסור"). אך גם במקרה שהתבטלו שידוכים, שיש לשלם לשדקן את שכרו, כפי שהביאו הט"ז (ח"מ, ס"י קפה). הטעם הוא שכיוון שנגמר המקח על פי דין, המתווך גמר את פעולתו ולכן חייבים לחת לו את שכרו (שער אפרים ס' קנו). דין של המתווך כקבלה, שמיד לאחר גמר העבודה חל החיבור לשלם בעבורה – מיד כשנגמר המקח הוא הוציא לפועל את שליחותו. קל וחומר שהדבר נכון כאשר למרות הטעות במקח הצדדים מחלו זה להזהר והחליטו לקיים את המקח. כאשר מינו את המתווך לשלית, היה זה עבר הפעולה מצד עצמה ולא מצד ההנהה, ואת הפעולה פעל בשלימות ולכן אין מפסיד את דמי התיווך. אומנם על יסוד דברי הרמ"א (ס' רצד ב') אפשר לומר שאם התבטל המקח מלחמת טעות צריך להחזיר את דמי התיווך (משפט שלום ס' קפה). הרמ"א דין במקרה שרואוון תיור לשם שטר חוב ונגמר המקח, רואוון קיבל שכרו אך בהמשך התקלקל החוב. נאמר שאם המתווך אינו מטריח את עצמו להעמיד את החוב על מקומו, הוא מחויב להחזיר את דמי התיווך. אולם לעומת הש"ר (רצד) כתוב שאין חייב על המתווך להשתדל בתיקון הקלקול, ומכאן שאין צורך צריך להחזיר את דמי התיווך גם אם העסקה בוטלה מלחמת טעות.

הרב טוביה גולדשטיין (דעת מיעוט):

חלוקת בשאלת ההסכם בין הצדדים על המחיר – לכאורה, אם המחיר לא פירש את דבריו, מן הסתם התקoon לעובד על דעתו המחיר הקבוע והברור (2 אחוזים). لكن גם אם נאמר שכן CAN מעיקר הדין משומן מנהג, משום קציצה (קיצית סכום) יש כאן – ככלומר אם הקונה לא טרח לברר ולערוך משא ומתן לפני העסקה, ההנחה היא שהוא הסכים על המחיר הנוהג. הטענה של הנتابע כי הימים משלמים פחות מהמנהל שנוצר מנהג חדש היא בגדיר חידוש, ועליו להוכיח את דבריו. על פי הרמא"א (חו"מ, סי' שלא סע') מנהג הוא דבר השכיח נעשה הרבה פעמים, אבל דבר שלא נעשה אלא רק פעם אחת או פעמיים אינו מנהג. על כך העיר הגאון רבינו יעקב איגר (חו"מ סי' שלא ס' א, ד"ה "אבל דבר שאיןו") שסביר מקום שיודעים בכירור על פי הסכמות, גם אם נהנו לכך פעמים אחדות ביז'ל – עדין שיר לקרו לאז מהנהג. יתרון שלاور זאת צרי עיון אם בימינו קיים המנהג של תשלום 2 אחוזים עדין קיים, שכן רואים בשטח כי רוב המתווכים מכוח הייעוץ ביצוקש, קוצבים על פחות מ-2 אחוזים, ובפרט אלה שעוברים על החוק ואינם מחייבים בכך על חיוב בדמי תיוור. لكن יתרון כי בתקופה שבה יש מחסור בעסקאות נדל"ן והמתווכים מודדים מחירים, יש תוקף למנהג של אלה המחייבים את המחיר (לכל הפחות מנהג של מיוטן).

במקרה זה פסק המהרי"ק שהדיון עם ראובן.

בפתח"ש (רסמ"ד, ס"ק ג) נאמר שם הצדדים התוווכחו לפני התוווכח אם לשלם או לא לשלם, הנהנה חייב לשלם, שכלל זהן שלא אמר המתוור בכיפורו שמהחול על שכיר סרסרוות - מחויב הנהנה תחת לו (על פי מהר"ש ח"ג ס"ט). זאת בשונה ממה שנפסק בשו"ת מהרי"א הלוי (ח"ב ס' קנא) שקבע כי אם הקונה אמר שלא ישלם והמתוור שתק, השתייה כמחילה והקונה פטור.

בכדון דן, לטענת הקונה הצדדים לא דברו בינם כלל על סכום דמי התיוור, ולאחר שהתחילה פעולות התיוור הראה לו המתוור את הדירה ו록 איז דברו על השכר. גם אם תתקבל טענה זו חיב הקונה לשלם למתוור כמנהג המדינה שני אחוזים, שפֶל' שלא התנו במפורש, דעתם הייתה ששכר המסרך ייה כפי הטען

על פי דבריו הרמב"ם (הלוות מכוורת פ"א, הט"ו), כאשר כתוב
הננהנה שהוא מתחייב לשולם לחבירו עבור התuition, ומסר
קחtab זה לבעל דין או לשליח, יש בכך התחייבות, אך אם
לא מסר את הכתב לבעל הדין, לדעת כסף קדושים על פי
ההש"ך (חו"מ, סי' מ ס"ק ה) לא חלה התחייבות. לעומת זאת
לפי הסמ"ע (חו"מ, סי' לט ס"ק יב) החיבור חל למורות שלא
הגיעו לידי המקובל.

במקורה שלנו, שמצד הקונה הייתה התחייבות בכתב ומצד המהוור היה פשרה בעלפה על סכום התיוור, שניהם אינם יכולות לחזור בהם - האחד מפני שהתחייב בכתב, והשני כיון שהמילה אינה צריכה קניין (תוספות על סנהדרין 1 ע"א; סמ"ע ס"י יב פ"ב בז)

תשלום המע"מ – למורות שלפי החוק אם לא פורט המע"מ בcheinז נחשב שסכום כי על המחיר הנוכחי יש להוסיף מע"מ, אין הכרה לקבל קביעה זו **שפכו** לפסק כי יסוד חיוב מע"מ הוא על נתן השירות ולא על הקונה (פס"ד ירושלים, כרך ד, עמ' כו), ונוסף על כך המתוויר הראה חשבונות שכותב על סך 15,000 ש"ח שישלים לו הקונה, ובזה כתוב מפורש שהסכום כולל מע"מ. لكن מסתבר שהסכום שהתאפשרו ביניהם כולל בתוכו את המע"מ, והקונה אינו מחויב להוסיף עליו.

מחסן שנמכר בתור בית – בשו"ת הרדב"ז (ח"ג ס' קל) הובגה מקרה דומה: רואבן מכיר לשמעון בגדים ובכללים כמה בגדים אדומים, ואמר לו בתחילתיהם שהם נצבעו ב"מי הקرومץ". לאחר מכן הקח והקנין נמצאו שהבגדים לא נצבעו במים אלו. רואבן טוען שבשעת גמר המקח והקנין מחל שמעון על כל הוצאה וכל מקום שיש במקה. שמעון מודה, אבל אומר שלא מחל אלא על שאר המומינים, אבל לא על עניין זה. הרדב"ז הסביר שהדין עם רואבן, בין השאר כיון שגם היה לבדוק את העניין לפני גמר המקח. מכאן ניתן להסיק שבמקרה כמו שלנו, כאשר הקונה טוען שכחזה תיאר המוכר את הקומה והתחthonה ("דירה"), ואילו ברשותו היא נקראת "מחסן",

כ' המתווך אינו זכאי לדמי התיווך הן כיוון שלא עמד בתנאי חוק המתווכים כאשר לא החתימו על הסכם בכתב, הן משומם שלא גילה לו על כל הבעיות הקיימות בדירה. לטענתה המתווך, למורת שלא החתים את התובע על הסכם, הוא אמר לו בעל פה שהשכר הוא שני אחוזים. על כך מшиб הקונה שהמתווך אמר לו את סכום התיווך לאחר שהראה לו את הדירה, וכשהלא הסכימים לסכום זה, לא סיכמו דבר. המתווך מכחיש טענה זו. לפניה ביצוע העסקה חתום הנتابע על כתוב התחייבות לשולם למתווך שכר תיווך של 28,000 ש"ח. הקונה טוען שבשל הנסיבות ('כבר ישכנו לחחותם על העסקה') נאלץ לחחותם על התחייבות זו, ולכן אין לה תוקף מחייב. המתווך מצידו טוען כי רק בשל הנסיבות הוא יותר על 2,000 ש"ח, וicutת הוא חוזר ותובע את מלאו שני האחוזים (30,000 ש"ח) בתוספת המע"מ.

לכבי הבעיות בדירה - המתוור טוען כי גילה כל מה שהוא ציריך, אולם הליקויים בדירה מפורטים בחוזה. לעומת זאת הטעון כי לאחר רכישת הדירה גילה בעיה בכיבוב שנדרשה בעבר בבית המשפט, והמתוור לא גילה לו עלייה. המתוור טוען כי כיוון שהבעיה תוקנה לא היה צורך לידע לגבייה.

טענה נוספת הינה שהיא מוספת של הקונה היא שהקומה התהחותנה כונתה בחזזה "דירה", ואילו ברישומי הרשות היא מכונה "מחסן" ולכן יש כאן מחלוקת טעאות. המתווך טוען שכעה זו אינה שייכת לתיעור.

תג'וד

הרב אברהם דב לוי (דעת הרוב):

היעדר הסכם בכתב – לכתילה צריך לעשות הסכם בכתב
למרות שסבירו בראשונים כי שכירות מתוור אינה צריכה קניין
(ראה: מהר"ד מ'ח' מס' קמפוס'ע; רmb"ס הלוות שלוחין פ"א,
ה"ה; רmb"ס הלכות מכירה פ"ה, ה"י; ש"ת מהר"ח או
זרוע ס' ג; ש"ת המב"ט, ח"ב ס' נו; סמ"ע ס' קפה). אולם
כיוון שלהלהכה שכירות המתוור אינה צריכה קניין, הקונה חייב
לשלם למתחור את שכרו גם אם לא עשו קניין ולא חתמו על
הסכם בכתב. כל ש"קן הדבר נכון בעניינו שהנתבע חתום
על התcheinיות לשלם לפני העסקה.

שיעור דמי התיוור – הקונה טוען שהמתווך קיבל את התיוורacadem partii, ולא כי שמקצתו בכספי ולכן שכורו צריך להיות נזון משל מתווך מקצועי. מנגד, המתווך הוכיח שזהו מקצועו ועיסוקו. מכל מקום, גם מתווך שאינו מקצועי זכאי לשכר הטרחה הנהוג והמקובל בארץ (דיני תיוור במשפט העברי, פרק ד ס' ט).

משטה היתר בר' או אנוס היתר' – השם "ע (חו"מ, ס"י רסד) הביא את דברי המהרי"ק (שורש קלג) אודות ראובן שהבטיח לשמעון להשתדל בשבילו חינם בעסק, ולפניהם גמר העסקה חזר בו ראובן וביקש שכר והוציאר שמעון לשלם לו. שמעון טען נגד ראובן: לחתת את של' שלא כדין כי אנוס היתר.

ותקבלו הודעה, לא בהכרח ניתן לדעת שבעל המכשיר או זה שלHon. בעקבות התפתחות הטכנולוגיה אפשר Ziif מסרונים, אף להשתמש בטלפון הנידי ללא ידיעת עליון. לפיכך אין ודאות כי מסרין שהגיע מטלפון נידי מסוים אכן נשלח בידי בעלו (בית הדין נתניה תיק-2-1788: הרב שלמה שפירא, הרב אברהם מיזלס והרב רפאל בן שמואן).

רב יהושע וויס:

מי שיר הכספי? – לדברי אב בית הדין, הטור הביא את דבריו
ככיו הרاء"ש שפסק כי במקרה שבו השליח מוכר את החפץ
מחair גובה יותר מהמחיר שעליו הגיעו בתחילת, כלל דמי
פֶּקְרָה הולכים למוכר, היינו לבעל המעות (חו"מ, סי' עג ס' יח).
ולם פִּשְׁנָה מחלוקת בפוסקים אם דברי הטור נכונים לכל
הכירה או רק למקרה של חפץ שאין לו קצבה (הינו שאין גובל
מחair שאפשר לקבל עליו). על פי היב"ח, דברי הטור בשם
רואה"ש נכון רק למוצרים שאין להם קצבה, אך מוצרים שיש
הם קצבה העודף על המחיר הראשוני מתחלק בין השלח
ומשלח (שם). הט"ז חולק על היב"ח ולא רואה סיבה לחלק בין
מוצרים שיש להם קצבה לכאללה שאין להם קצבה (שם). לדידו,
אפשרות היחידה שבה השלח ומשלח חולקים ב תורה, היא
מצב שבו הרוכש החליט לחת דזוקא לשילוח המטויים זהה
בכום גובה יותר מהמחיר הראשוני. זו גם דעת הש"ך (שם, ס"ק
ד). נוסף על כך ישנו המחלוקת בין שליח הנוטל שכר לשילוח
ובמצבע את שליחותו חינם. לדבריהם, המשלח והשליח חולקים
הת יתרה ורק במקרה שבו השלח אינו נוטל שכר, ולחפץ
ש קצבה (כנסת הגדולה שם הגה"ט אות ח). על כל פנים,
דעת כל הפוסקים בחפץ שאין לו קצבה כלל דמי המכר כולם
ולכלים למוכר [וכך גם דעת הסמ"ע (ס"ק מ), וכן משתמע
ובכיו הגר"א שם (ס"ק סה)].

מתווך נחשב כשליח ולא כשותוף - מעבר לכך, הסרור המתווך נחשב לשילוח, ואני נחשב שותף לעסקה למורות שנגננה מהמכירה (שם"ע שם ס"ק א). כמו כן המוכר נאמן למחירו שהמתווך קובל עפָן זה בקי' יותר ממוני בשוויו נכס. لكن אם בסופו של דבר החפש נמכר ביוטר מהמחיר צפוי, בעל הבית זכאי לתמורה. זאת ועוד, אף אם המוכר ביקש מהמתווך למוכר במאה והוא מוכר במאותיים, לא יומרם שהמוכר מחל למתווך על המאה הנוספים, אלא שהוא פשט סבר כי החפש אינו שווה יותר (שם"ע שם ס"ק ג). על כך מוסיף הטור ש愧 אם המוכר ידע כי החפש שווה מאותיים ומפתח דוחקו ציווה למוכר אותן במאה, המוכר כאיל דמי המכירה (שם ס' ד). על פי הסמ"ע המציב ייחיד שכזו המתווך זוכה בחלוקת מהיתרה הוא במקרה שבו המוכר אמר לו במפואר שהעובד יגיע לידי (שו"ע ס' קפה ג' ד. שם"ע ס' עג ס"ק מ).

עניןינו, המתוארים אף לא נחכמים כשליחים של המוכר, הרוכש כיון שהם-הם עשו קונויה למכור במחיר גבוה מהמחיר אמר להם המוכר, ובורי שליתרה זכאי המוכר. אף אם המוכר סכים למחיר הנמור היה זה רק בגלל שהמתואר שכנע אותו

המתווך הראשון הודה שנוסף על דמי התיוור שנטל מהמקור הוא נטל גם 35,000 ש"ח מהכסף ה"שחור" בלי ידיעת המוכר. לדבריו, המתווך השני גם הוא קיבל 35,000 ש"ח מהכסף ה"שחור" נוספים על דמי התיוור שקיבל מהකונה, המתווך השלישי ככל הנראה נטל את 90,000 ש"ח הנותרים מהכסף ה"שחור". המתווך השלישי היה ה"מוח" שתכנן את העסקה, ופקידו היה לתווך בין המתווך שעמד מול המוכר למתווך שעמד מול הקונה. לטענתו, הם קיבלו אישור מהמקור במקורות (הודעות Z.M.S), ליטול לעצם את יתרה העודפת מהסכום המקורי בחזזה.

נגמך

הרב אברהם דב לוי:

למי שיר הכסף? – הגמרא (כתובות צא ע"ב) מצינית בהקשר לשליח: "שנה רבוי הכלל לבעל המעות". רשי מסביר זאת כך: "השלוח שלוחו לסחורה ולקח בחול הכלל לבעל המעות". ככלומר אם השליח נשאר עם עודף מקניות שעשה לשולחו, אז' עליו להחזיר לו את היתרה. אך גם נפסק בש"ע (חו"מ, סי' קפכג ס' י). הטור מביא את תשובה הרاء"ש בענין זה, וגם הוא מצדד בכך שכבעל המעות תמיד זכאי לקבלית היתרה (חו"מ, ס' עג ס' ל). יתרה מזו, גם במקרה שבו השיליח מנסה לרמות את ה^הקְפַשֵּׁלָח וטוען כי מוכנים לשלם על החփץ סכום מסוים, המשלח מסכים ולאחר מכן מתברר שהשליח קיבל על החփץ סכום גבוה יותר, כל הכספי שהתקבל מהמכירה שיר לשליח חוות דעת סי' קסט סי' קה, על פי השו"ע חו"מ סי' קפכג).

מקור החיבת שלם דמי תיוור – יסוד החיבור לדמי תיוור הוא מדין ‘יירוד לשדה חבירו’ (ב”מ קא, א). הגمراה מתארת מקרה של אדם שנכנס לשדה חבירו בלי לקבל את רשותו נטע בשדה נטיעות, וקובעת שם אותה שדה מילא הניתנה ‘עשיה ליטע’, אז’ אומדים כמה אדם היה משלם כדי שיטע (מבואר בהגר”א לש”ע סוף סי’ פז על פי מהר”ם). הבעלים חיב לשלם ליירוד לשדה, הגם שכאשר ירד לא קיבל את הסכמת הבעלים, מאחר שסביר כי הבעלים היו חוזרים בנטיעות. אולם במקרה שבו הבעלים אינם יודעים מה הפועל עתיד לבצע ולא חוות בכר, הם אינם חייבים בשכרו בגין קודש ב”ב סי’ ה). צוזו הדין גם במקרה שלנו, שפכו ברוי כי הצדדים לא היו רוצחים נשירעו עימם.

מוסך על כך יש לכנס את המתואים שהתקוינו להרעד
לצדדים ולא לשלם את שכרם (על פי קובץ בית דוד כרך ה
עמ' ו). כמו כן מעיקר הדין המתואים אינם זכאים לדמי תיווך
מפנוי שירדו שלא כדי לקבל שכר, שהרי רצוי לקלקל (משפט)
התורה ב"ק, ס' כד).

האם מסרונים קבילים קראיה? – אין לשם על מסרונים שפכו מדויבר בכתב אלקטרוני, ואילו אפשר תחילה להזות מי שליח את ההודעה. אף אם ניתן להזות של מי המכשיר ממנו

הבטיח לשלם את כל דמי התיוור – התובע טען שהנתבע הבטיח לשלם לו את כל דמי התיוור, כולל את חלקו של בעל הנכס. אף אם קיבל את דברי התובע, הנתבע יכול לחזור אליו פֶּקְדֵן דבריו של הנתבע נאמרו לאחר שכבר הראה לנתחע את החנות. אם הנתבע היה מבטיח לו זאת קודם שהתחילה להתעסק ברכישה אז הוא אכן היה מחויב לשלם לו.

כמו כן לפि הרמ"א במקורה שאדם התחנה עם שడכו לשלם לו יותר מהגיע לו, הוא פטור מלשלם (רמ"א ח"מ רס"ד ס' ז). הש"ך שם כתוב שאותו הדין חל גם לגבי סרסור (מתווור). אומנם בנוגע למקרה דנן אפשר לחלק, לאחר שהבטיחו של הנתבע שיישלם גם את דמי התיוור של התובע אינה חייב עצמאית שלו, הואיל והתוספת' שאותה התחייב לשלם אינה עוליה אלא כדי הסכם שהתובע יפסיד במקרה שהנתבע גמור את העסקה בלבד. לכן לא מדובר בסכום גבוה יותר מהסכום הכללי המגיע לתובע. מכל מקום ברוי שהנתבע לא היה מחויב להחחות לגמר העסקה עד שיגיע התובע המתווור, שכן אין עליו חיבת ממון בגין הבטחתו.

סיכום:

נכפוק כי על הנתבע לשלם לתובע את דמי התuition שלם
ההוא זכאי (לא פורט בפסק הדין אם שיעור מלא של דמי
התuition או שיעור חלקו בלבד). אך ללא חלוקנו של בעל הנכס.

ניתן בחושן תשס"ט
פורסם במשפטים שלמה ב, סימן י"ב

11. שילם באמצעות המתוור יתר משדרש בעל הבית

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין

רב אברהם דב לוי, אב"ד

הרב יהושע וויס, דין

הרב טובי גולדשטיין ד"ר

העובדות:

ארכס דירה מ-ב באמצעות מתוארים, ושילם עבורה על פי
הדרישתם 180,000 ש"ח יותר מהסכום שדרש בעל הנכס. בעל
הנכס הסכים לקבל על הדירה מחיר נמוך לאחר שהשתכנע
מטענת המתוארים כי לא יקבל עבורה יותר, וכן לאחר שהיא
ילחוץ" בכסף. המתוארים הסכימו לא שתוספת זו מושלמת
בכספי "שחור" כדי להימנע ממיסוי גבוה, או כדי לשלם לאנשים
שזאתם לכיסף על העסקה. א-ב טענים כי המתוארים מנעו
מזהם לזכיר זה עם זה, ומשקרים לא ידוע ש-ב סבור כי המחיר
שכתוב בחוזה הוא המחיר הסופי של הדירה. א-ב דרישים
מהמתוארים הן את 180,000 שקלים ששולם מיעבר למחיר
הדירה הן את דמי התיוור ששילמו.

הנקבע לעומת זאת טען שמדובר לא התייחס לשלם דמי תיווך. לדבריו הוא כבר הכיר את החנות לפניו שהמתווך הראה לו אותה ואף שלח את אחד השכנים לברר את מחיריה, אך בשלב זה לא שכר אותה כיון שהיחס חנות גודלה ממנה. מאוחר יותר הוא הגיע שוב אל חנות זו כאשר כבר היה מוצב אליה שלט תיווך של התובע, והלה הציע לו לראותה שוב. הנקבע טוען כי הוא ציין באזני התובע שהוא כבר נמצא במשא ומתן על חנות זו חדש ימים. בסופה של דבר סגור הנקבע את עסקת השכירות ישירות מול בעל החנות.

נגיף:

מתווך בפעם השנייה - גם לפי דברי המתבע, התובע זכאי לפחות לחקל מדמי התביע, הוайл והגמ' שהנתבע הכיר את החנות קודם לכך והוא החליט לא לשכור אותה, וחיפש חניות אחרות. רק אחרי שהתובע יצא לו אותה בשנית הוא החליט לשכור אותה. מכאן ששם התובע ס"יע לו בשכירת החנות, בעניין דומה פסק הרמ"א כי במקרה שרואוק רצה למכור את דירותיו ושמען יצא למקרה אחרת ללו, אך רואוק סירב כי לא אהב את לוי, ולכטוף התרצה ומכר לו לוי בעזות מתווך אחר, מוטלת על רואוק החובga לשלם לשמען דמי תיעור (פת"ש ח"מ, ס' קפה ס'ק ג' בשם הנודע ביהודה מהדורה תנינא ס' לו). התובע במקרה שלו דומה למתווך השני בפסק הרמ"א לעיל, והנודע כי יהודה פסק שגם המתווך השני זכאי לחקל מדמי התיעור.

כמה יש לשלם למתוך השני שומר את העסקה? – לכואו
אפשר לומר כי לתובע עומד דין גמור, כיון שהוא זה שבסופו
של יום סיים את העסקה, ולכן הוא זכאי למחיצת מדמי התיוור
כפי שפסק שם הנודע ביהודה שהמתיחיל והגמר מתחלקים
בשוואה. אולם יש להתייחס גם לדבריו של השבת יעקב (ס' יג')
המוכאים גם הם בפתח תשבחה לעיל שלפיו המתחיל בעסקה
זכאי לקבל חצי מדמי התיוור רק אם המתוך השני לא היה
מגיע לעסקה בכללו, אך אם המתוך השני הcir את הנכס
ללא קשר ל"מתיחיל" בעסקה, אז הוא זכאי למלא דמי התיוור
אם כן לפי דברים אלה, במקרה דין התובע זכאי לקבלת כל דמי
התיוור שכן הוא הcir את החנות ללא קשר לנתקע.

העסקה נסגרה ישירות עם בעל הנכס – הנתבע סగר את העסקה מול בעל הנכס ולא מול התובע, ולכן יתכן לומר שהמתווים הוא רק אחד מתוך שלושה שהיו מעורבים בעסקה יחד עם הנתבע ובבעל החנות, וכך הוא זכאי רק לשילוש מסכם דמי התuition, נוסף על כך יתכן לומר שהתובע אינו זה שגמר את העסקה לאחר שהנתבע מעולם לא יותר על שכירת החנות, ולכן התובע יוגדר כאחראי רק על מחצית גמר העסקה, וכך הוא זכאי רק ללבצע מהසכם, ולסכם הנטור זכאי "מתחילת" העסקה, שגם התחיל אותה וגם הביא אותה לידי גמר. כמו כן נחייב את שתי האפשרויות: כלומר גם שמעורבים בעסקה שלושה אנשים, וגם שהתובע אחראי רק למחצית גמר העסקה, אז התובע יהיה זכאי רק לשיטת משוי דמי התuition.

ככל העיקרונות הוא שבמקרה של ביטול המשפט כל מהטורן את שכר עבודתו, אף במקרה שבו נהוג כי המטורן ממלא את משימותיו בכיר ב厶ן שבחזדים סיכמו על חוזה. זאת ממשום שהתברור כי המשפט כו' היה בטעות, ולכן חתימת החוזה הייתה גם היא בטעות והמתווך לא עשה כלום (ואו הרוב יהודה שחו'ו, "דמי תיווך לטעק שהתברור אחר כר שהוא בהפסדים", אכני משפט' (כסל תשס"ט) 58-67).

בשולחן עורך (חו'מ ס' רלב ס' ד) נקבע כי במקרה של מחלוקת בעקבות מום, לפני הקונה עומדות שתי אפשרויות בלבד: (א) לבטל את המשפט ולדרוש את כספו חזרה (ב) להמשיך בעסקה כפי שהיא, חרף המום ב厶ן. ברוח דומה כתבו נשאי הכלים על הש�"ע (סמ"עCho'm, ס' רלב ס' ק' יב וכיור הגרא' Cho'm, ס' רלב ס' ק' ח) שהתגלות מום ב厶ן המשפט ביטל מעיקרו על כל הסכמי ותנאיו אלא אם הרוכש מודיע שהוא מקיים אותו כפי שהוא.

לעומת זאת בעניינו הרוכשים היו זכאים להודיע שהם רואים בחירות הבניה היפה יסודית של ההסכם, לדריש פיצוי, ובכל זאת להמשיך בכיצוע ההסכם. כך לפי ס' 24 להסכם המשך קדמי למןעו מהצדדים לסתת מההסכם, דבר שיוביל המשקה בתורו פיצוי מסוים קבוע ומושך מראש ללא הוכחת נזק...". זכות זו המכיבת את המוכר בהמשך ביצוע המשפט תוך תשלום קנס, מעדיה על כך שההסכם אכן בטל מעיקרו בהחלטות המום גם אם המוכר לא עמד בחלקו ב厶ן כפוי לשוכם. זאת ועוד, בנסיבות החוזה נקבע כי אם הרוכשים לא יכולים לקבל משכנתא מהבנק בשל העובדה שכוצעה בדירה בנייה ללא היתר, זכותם לחזור בהם מן העסקה. מכאן ניתן ללמוד כי המשפט אכן בטל מעיקרו אף במקרה של חריגה זו. מכאן, לאחר שהחוזה בין הצדדים פתקף גם כשיינקה היפה יסודית, הנבעת זכאי לדמי התיווך שקיבל.

פסקת בית הדין הראשון והשפעתה על הנדון דין - בפסק הדין של בית הדין הראשון שדן בתיק נפסק שהעסקה מבוטלת עקב 'מוך טעות', אך לא נראה של החלטת בית הדין הקודם יש השפעה על המקרה דן. אומנם כלל ידוע הוא כי "בית דין אחר בית דין לא די'קי" (בית דין אינו בודק אחר בית דין אחר שמא טעה - ב"כ קלח, ב), ומשכך פסק הרמכ"ם כי "לעולם אין בית דין בודקין אחר בית דין אחר הרכב"ם פ"ז ה"ה), אולם השאלה המרכזית בעניינו היא אם עדות, פ"ז ה"ה, היא בעלת כוונת השופט בראישתם, מקום בו גמר מדובר על פי הרכב'ם אן מוכיחו אותו שבחן ההחלטה לא התייחסות לכאן או למכוון אל האعتبرה הבעלות כדין, או כי אן אחד הצדדים חזר בו, אין צורך לשלם למחלוקת. אולם לפי דבריו בעל עורך השולחן בראשיהם, מקום בו גמר העניין, הוא בעית כתיבת התנאים, אף אם לבסוף השידור לא יצא לפועל, המשפט ביצע את המוטל עליו זכאי לקבל את התשלום המגיע לו.

זכאות מתווך לדמי תיווך כאשר העסקה בטלת מעיקרה - שאלת זה רלוונטית בחחלה לדין דין בעניין שכור של המשפט שכלל לא היה צד לדין בבית הדין הראשון. לכן בית הדין אינו מחייב לקבל את חוות דעתו של המתווך לדמי תיווך כဆחד עד כאן נדונה סוגיות זכאותו של המתווך לדמי תיווך כဆחד הצדדים או שניהם מבטלים את העסקה. אולם בעניינו יש לבדוק אם החלטה שוניה מזו שבעת ההחלטה, אף אם נמצא מקום נמצאו מום ב厶ן המבטל את המשפט מעיקרו.

בעניינו, התובעים טוענים כי הנتابע הטעה אותם, הם רכשו את הדירה על בסיס מידע שאין שהעביר להם, וכך כר הווא אחראי לביטולה של העסקה. אולם בית הדין קבע כי אין הוכחה שהנתבע אכן הטעה את התובעים או שהסתיר מהם מידע שהוא ברשותו, ועל כן טענה זו אינה מתקבלת.

שינוי בעסקת המוכר

12. תשלום דמי תיווך בעסקה שבוטלה

בית דין שהתברר שהעסקה הייתה מוקט טעות - הגדרת המשימה המוטלת על מתווך שונה ממקום (רמ"א Cho'm סי' קפה ס' י, על סמך דברי תרומות הדשן, פסוקים וכתבים ס' פה). יש מקומות שבהם העברת הבעלות כדין נחשבת לסיום המשימה בהצלחה. מנגד, במקרים אחרים משימת המתווך מסתיימת כבר עם חתימת חוזה מהיבר להעברת הבעלות בנכס מהמוכר לקונה. במדינת ישראל נהגים המתווכים על פי חוק המתווכים ס' 14 (א) הקובל ש"מתווך ב厶ן רקען יהיה זכאי לדמי תיווך מאת lokot... אם הוא היה הגורם הייעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מח"ב.

המתרעם המוחותנים אשר קנו לילדיהם דירה בתיקו של הנتابע. הבנק סירב לחת לזוג משכנתא, וכך (לט) הוגש את החשיבות לכלול בהסכם התיווך קנס על חזרה מההסכם המוכר כדי למןעו מהצדדים לסתת מההסכם, דבר שיוביל לכך שעבודתו של המתווך תרד לטמיון. המהרש"ל הוסיף שגם אם אחד עבר הקנס, והוא אלם (אלים) וזה שכונגו לא שגמ' "אם אחד עבר הקנס, והוא אלם (אלים) וזה שכונגו לא יכול להוציא ממנו, לא קנסותו להז'" (שם). מלשון המהרש"ל העסקה על יסוד 'מוך טעות', בלי שנימק את פסק הדין.

קודם לbijtol המשפט שלמדו התובעים לנתבע דמי התיווך בגין אחד הצדדים. בעקבות ביטול המשפט בבית הדין הם תובעים את השבת כספם. מעבר לכך, בטרם בוטל המשפט ביקש אחד התובעים מהנתבע למצוא דיר שישכו מהם את הדירה. הנتابע אכן הצליח למצוא שוכר, אולם עקב ביטול המשפט השוכר מסרבים לשלם את דמי התיווך בגין השכירות לנtabע, והוא תובע אותם על כך בבית הדין.

אחד התובעים העלה טענה שהנתבע לא פעל בתום לב שפין הוא היה מודע לפגמים בדירה, והטעה את התובעים בכל הקשור לנדרלה. מנגד, הנتابע טוען כי פעל בישר, ובית הדין הרាសן שביטל את המשפט טעה. לדידו סגירת מרפקת ללא אישור אינה חריגת בנייה. להליפין טוען הנتابע כי אף אם המשפט בטל על פי חוק המדינה, חתימת חוזה התיווך בין הצדדים מזכה אותו בדים התיווך.

פסק:

חומר חתום לב - מתווך שהעביר מידע שני לlokot או שהסתיר מידע מהליך, ובשל מעשיו הتبטל העסקה, אין זכאי לדמי תיווך. זאת מאחר שפועל בrama או ברשנות ולא ביצע את השילוחות שהוטלה עליו. וכן על כך אם התובעים לא זכו בהנאה כלשהי מעבודתו, המתווך גם אינו זכאי לתשלום מדין 'נהנה' שלפיו אדם המקבל תועלת או נחת רוח מחכיזו חייב לשלם לו על כך (ב"ק, א).

שלא קיבל מחיר גבוה יותר, ודחק בו למכור במחיר הנמור.

דמי תיווך - לאוואה מאחר שהעסקה התחכזה בעוזת המתווכים, המוכר והוחש ח'יבים לשלם להם דמי תיווך אולם במקרה שלו הם פטורם משלם, שהרי שכר זה משולם על פועלה הנעשית לטובת הרוכש והקונה, אף אם הם עצם אינם מבקשים אותה. בעניינו המתווכים ביצעו את העסקה לטובת עצם, ניסו להרע לצדדים ולחתת מהכסף ה"שחור", וכן למחות שישו למסגר את העסקה, אינם זכאים לקבל שום כר גם פסק החיד'א: "אומנם נראה דאם זה שעשה את התובה כוון לצעה, אלא שה佗בה באה מילא, אים חייב לשלם, כיוון שידענן דאיו ל佗ורה קמכoon (שידענים אמר שהוא מתכוון לצער)... והגם דמילא באה טוביה דפשיט לה (פשוט) שלא יתחייב שכר כמזכיר" (ספר פתח עניינים סנהדרין פ"א צא).

הרוב תוכיה גולדשטייט (דעת מיוטט):

נטל ההחכה - המתווך השלישי טוען שפועל לטובת המוכר וכן כי סיכם עימו שיקבל סכום נוסף על הסכום הנוכחי בחוזה כפי שעשה עימיו גם בעסקה אחרת. מאחר שהנתבע מוחזק (כלומר הכספי כבר נמצא בידיו), מוטל על התובע להוכיח שדברי הנتابע אינם נכונים בוגוע לתביעה לדמי תיווך. הוא יכול לעשות זאת בעזרת עדדים, ככל שיעשן, שיפורכו את טענתו הנتابע או על-ידי שיוכיח כי אין בינו לבין המתווך מנהג בחוזים קודמים להוציא על דמי התיווך הכתובים בחוזה, או שgam אם ישנו מנהג כזה, אי אפשר להביא ממנו ראייה למקורה דין.

סיכום:

פסק כי על המתווכים להחזיר את סכום הכספי ה"שחור" שאוטו נטל מהקונה ומהמוכר, שפין היתרה העודפת שייכת לבעל המעות ולא לשלית. כמו כן, נפסק כי המסתורנים שלכאורה מעמידים על הסכמתו של המוכר להעבור סכום זה למתווכים, אינם קבילים לשמש כראיה. לגבי דמי התיווך, נפסק כי המוכר והקונה אינם חייבים בתשלום דמי התיווך הואיל והמתווכים ביצעו את פעולה התיווך לטובתם האישית, וכן הם מחוויכים להשיכם להם.

תיק מס' 2199 – עג
פורסם באתר "דעת"

<http://www.daat.ac.il/daat/vl/pdrjerd1/pdrjerd1450.pdf>



הפקולטה למשפטים
הклиיניקה לסייע אזרחי על פי המשפט העברי