

דעת
אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שב"ט עו"ד כשהקונה חזר בו לפני ביצוע העסקה

תיק ממונות מס' 774-10

(מהד' ט שבט)

נושא הדין

א' קבל הצעה ממתווך לקנות דירה, ובקש מעו"ד ב' שיערוך את העסקה, היינו עריכת הסכם מכירה וכו'. לדברי א' דובר ששכ"ט עו"ד יהיה \$250 לכל צד מהעסקה. העו"ד החל במלאכתו לברר את הרישום בטאבו, וגילה שהדירה טרם נרשמה ע"ש המוכר בגלל חוב שיש עליה. ב' פנה לעו"ד של המוכר והצליח להגיע להסכמה בדבר התשלום שיסדר את העברת הרישום ע"ש המוכר. היה עיכוב נוסף מכיון שנתברר שהמוכר זקוק לכסף של הדירה לשם הסדרת חובות שיש לו, והיה צורך לקבל את הכסף בנאמנות עד לתשלום. ב' התגבר גם על בעיה זו, והודיע לא' שקבלת הכסף בנאמנות תייקר את השכ"ט המגיע לו. א' הסכים. כשב' גמר להכין את ההסכם שענה על כל הבעיות, הודיע לו א' שהעסקה בטלה משום שהדירה אינה מוצאת חן בעיני השותף שלו לקניית הדירה.

ב' דרש את שכר טירחתו על שעות העבודה והיגיעה שהשקיע עד להכנת ההסכם. הוא טוען שמלכתחילה היה מסכים גם לשכר של \$150, או בהבטחה של א' לערוך אצלו עסקה אחרת, אך משנגרר לדין הוא תובע את מלוא שכרו בסך \$500 עבור כל צד, ובס"ה \$1,000, שהרי התנה במפורש שהמחיר עבור העסקה יהיה גבוה יותר ממה שסוכם תחילה בגלל הצורך להפקדת הכסף בנאמנות. א' מסרב לשלם בטענה שמכיון שהעסקה לא יצאה לפועל לא מגיע לו שכר.

פסק דין של פשרה

כפשרה על א' לשלם לב' סך מסויים.

(-) שמואל חיים דומב

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. עו"ד שהשקיע שעות עבודה בעיסקה שלא יצאה לפועל, האם מגיע לו שכ"ט.
 ב. קבלן שהתחיל במלאכתו וחזר בו בעה"ב, האם מגיע לו כל שכרו.

תשובה

א. פסק בשו"ע סי' רסד סעי' ד: ירד להליל ולא הליל אין לו אלא שכרו הראוי לו. וכתב הרמ"א: ודוקא שהתנה עם הזעלים, אבל לא התנה עם הזעלים וירד להליל ולא הליל אפילו שכרו אין לו דהא לא הועיל לו. וכתב הסמ"ע ס"ק יא: ודוקא שהתנה עם הזעלים, ר"ל תנאי הנ"ל שיתן לו דמי חמורו. ונראה דאפילו לא התנה בפירוש אלא התנה סתמא חייב ליתן לו לפחות שכרו הראוי ולא דמי כל חמור שנפסד לו ע"י טירחת הללת חמורו של חצירו, ולא כע"ש שכתב בלשון מור"ם דר"ל דוקא דהתנה בפירוש שיתן לו שכרו אם לא יליל וכו'. ע"כ. ועיי' ט"ז שם שכתב כהע"ש ולא כהסמ"ע.

ובשו"ת חות יאיר סי' קנד בנידון משתדל ליתן לו שכר עשרים רובל בשכרו ושמעון עשה את שלו בטורח גדול ויגיעה רבה והוליא כמה הולאות ולא עלתה צידו ומצקש מראובן שיחזיר לו ההולאות וגם יתן לו שכר שקלצ דאיהו דידיה עבד, והרי הרופא נוטל שכר פסיעותיו וכתיבתו אפילו מת החולה. וכתב החו"י דצירד להליל ולא הליל דמ"מ נוטל שכר הראוי הוא משום דהתנה, כמו שכתב מהר"ם פדוואה הציאו רמ"א בס"י רסד, ואם לא התנה אינו נוטל כלום, ואם אמר סרסר לי בית פלוני וקבע לו שכר אם לא א"ל כשתגמור הדבר, רק סתם, וזה טרח, נוטל מה שקלצ אם אינו סך גדול ורצ מהראוי לטורח כזה, שאז ודאי צין שתדלן צין סרסור אין לו רק הראוי לטורח הזה הראוי לאיש ההוא. ע"כ, והוצא בפס"ד ירושלים כרך ז עמ' קלח.

וכתב בקובץ בית דוד ח"ד עמ' רנו שרופא מומחה שניתח את החולה ותוך כדי הניתוח החולה נפטר, מגיע לו תשלום, כי דומה הדבר לשוכר את הפועל להציא כרוז ודורמסקינין לחולה והלך ומלאו שמת שחייבים לשלם לו. ועוד כתב שם שסמרן הגרי"ש אלישיב שליט"א שאדם הפונה לרופא מומחה מטרתו היא להיות בטוח בלבו שעשה כל מה שניתן לעשות ולא הזניח את גופו והוא מוכן לשלם תשלום גבוה גם על הספק, ולכן גם כשהרופא המומחה לא הלחית, חייבים לשלם לו את השכר שקבעו עמו מאחר ולא רק עבור הללחת הטיפול משלמים לו אלא גם עבור עלם ההשתדלות של מומחה, ולכן כשהשתדל ועשה את כל המאמצים אף שלא הלחית, שכר חכמתו מכר לו וכמבואר ברמב"ן הוצא ציו"ד סי' שלו, וחייבים לשלם לו, אלא"כ התנה עמו ואמר לו צמפורש שרק אם ילחית יקבל תשלום, אך לא מתקבל על הדעת שרופא יוכל להצטיח הצטחה כזו, ומשום כך גם כשנשמע מדצרוי שהוא ילחית בכל זאת יתכן שצריכים לשלם לו וכו',

עיי"ש. ועיי' אצני חשן ח"ג עמי תקי.

וגררה שעו"ד אמנס אינו כשאר אומנים שאינם מקבלים שכר עבור פעולתם ועמלותם אלא בשביל גמר ושלמות הפעולה, עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמי קנז, אלא הוא מקבל שכר גם עבור פעולתו ועמלותו, שחכמתו הוא מוכר, כמו שכתב הרמב"ן לענין רופא, מ"מ אינו ממש דומה לרופא, שהרופא קובע את שכרו גם אם לא ילליח, אצל עו"ד, כמו צנידון דידן, קובע את שכרו כשהוא בטוח בהלכתו להציא את העיסקה לידי גמר, ואם מתצרר לצסוף שלא הלליח להציא לידי גמר אין לו אלא שכר טרחתו.

וצנידון דידן יש לדון על מה שקבעו מלכתחילה שכ"ט של \$250 מכל נד בעיסקה, האם חייב הקונה לשלם זאת גם כשהעיסקה התבטלה בגלל חזרת הקונה, או שאינו חייב לשלם אלא שכר טירחתו בלבד, שהרי הסכום הנקוב כלל גם הסכום חתום ע"י האדדים והעברת בעלות ע"ש הקונה, דבר שלא היה כאן. אצל מה שתבע תוספת עבור קבלת הכסף בנאמנות הרי לא נקב בסכום, ולמעשה לא היתה כאן קבלת כסף בנאמנות, את זה צודאי אינו חייב לשלם.

ב. במקרה של חזרת בעה"ב, ידו על התחונה, וכמו ששינו צ"מ עה ב השוכר את האומנין וחזרו בהן ידם על התחונה, אם בעה"ב חוזר בו ידו על התחונה. ואם עו ב: הלכו חמרים ולא מלאו תצואה וכו' ניתן להן שכרן משלם, אצל אינו דומה הצא טעון לצא ריקן, עושה מלאכה ליושב בטל. ופרש"י ד"ה שלא התחילו, דמיירי נמי בקבלנות. וקבלן שהתחיל בעבודה וחזר בו בעה"ב ויש לו עבודה אחרת, אם חייב לו בעה"ב לשלם לו כל שכרו, עיי' נה"מ סי' שלג ס"ק ז דקבלן אינו דומה לפועל, דבשלמא בפועל שנשכר ליום ועד חלי יום כשאפשר להפועל להשכיר עצמו לאחר חלי יום השני אין להפועל אום נזק, דאילו היה עובד לזה לא היה אפשר לעבוד לאחר, אצל בקבלן שאין לו קצבה לגמור מלאכתו א"כ מה צדק שיכול לקבל עוד מלאכה בקבלנות אצל אחר, מ"מ יכול לומר אף שהיה מלאכתך אללי הייתי יכול לקבל מלאכה זו אצל האחר ולעשותה אח"כ בשעה שאהיה פנוי ממלאכתך, ולכן אפילו אם יש לו לקבל שאר מלאכות מצעלי בתים אחרים חייב לשלם לו על מה שהפסיד לו שלא קבל מלאכה מאחר, עיי"ש. אמנס המנחת פתים שם סעי' א ואם צרמ"א לסעי' ד, חולק על הנתה"מ וכתב דצמולא עתה להשכיר את עצמו אינו מחוייב לשלם לו, ושכן מצואר צמ"ק צ"מ צ"מ הר"ן (ופרישה שם צ"מ נ"י צ"מ שם), דצממת גם בקבלן צריך לשלם לו כל שכרו כפועל בטל אלא שהמסנה שם מיירי דצמולא עכשיו לקבל שאר מלאכות והזולה המלאכה, עיי"ש. ועיי' חזו"א צ"ק סי' כג אות כא.

וצנידון דידן שהקונה שכר את שירותיו של העו"ד וחזר בו צמלע העבודה, דינו כבעה"ב שחזר בו משכירות הקבלן שידו על התחונה, ולדעת הנתה"מ חייב לשלם לו מה שהיה יכול להשכיר עצמו לאחרים במקומו, אף שעכשיו מולא אחרים להשכיר להם, אצל לדעת המנחת פתים כיון שצמולא להשכיר עצמו לאחרים אינו מחוייב לשלם לו עבור מה שלא עשה לו. ולמעשה נראה לפשר בסכום מסויים.

אברהם דוב לויין.

ב

יש לדון בזה אם המוכר חייב לשלם שכ"ט לעו"ד עבור עצותיו, שהרי חלק מהעבודה נעשתה, והוי אונס מלד שניהם בשוה, עיי' נתה"מ סי' שלד ס"ק א' דצ'אונס צעה"צ נריך לשלם מה שעשה, ולכאורה כאן נריך המוכר לשלם את חלקו והמוכר יכול לתבוע מה שרריך לשלם מדיני דגרמי אמרת לי להוליא להזמין עו"ד, כמבואר בס"י לט מלוה שאמר ללוה להזמין שטר, עיי' סמ"ע ס"ק מו שחייב לשלם מדיני דגרמי, אבל זה רק אחרי הצירור שבאמת לא היה אונס מלד הפועל כלומר העו"ד, כמבואר בנתה"מ דאם אונסא דפועל אפילו מה שעשה אינו מקבל, דהצעה"צ לא נהנה.

מרדכי אייכלר.

דעת

אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il