

פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוין זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

דמי תיווך לעיסקה שלא נגמרה

הנידון

ראובן סוכן מכירות בתים בא בדברים עם קונה בדבר קניית דירה שקבלן עומד לבנות, והשוו על המחיר, אבל בתנאי שיקבל בטחונות שהקבלן אכן יבנה ויגמור את הדירה. הוא נתן דמי קדימה לסוכן בצ'ק ע"ש הקבלן, אך טרם חתמו חוזה ביניהם. כשדרש הקונה לקבל את הבטחונות, לא הסכימו הקבלן וסוכן המכירות לתת אותן, ואז הסכימו ביניהם לבטל את העיסקה ולהחזיר לקונה מה ששילם בניכוי אחוז אחד מהעיסקה שהמוכר דרש להשאיר לעצמו "עבור דמי התיווך ששילם למתווך". הקונה חתם למוכר שמוותר על כל התביעות שיש לו, אך ציין שחתימה זו נעשתה באונס. עכשיו תובע הקונה את המוכר שיחזיר לו את האחוז שהשאיר אצלו, ומוסיף שהמנהג אצל קבלן זה שדמי התיווך הוא על חשבוננו של הקבלן ואין הקונה צריך לשלם כלל דמי תיווך.

המקורות להלכה

נראה שמה שנתן הלוקח דמי קדימה אין צוה שום קנין, כיון דנתן ע"ס דירה שעדיין לא באה לעולם, והחזרה עדיין לא נחתם ע"י הקונה שיתחייב בתנאי החוזה.

ומה שנוגע לדמי התיווך, עיי בזכור לאצרהס ח"צ חו"מ אות ס שהציא צ"ס שער אפרים סי' קנ: סרסור שגמר המקח צפיטומתא ושז המוכר והלוקח מחלו העסק זה לזה, הסרסור נוטל שכרו משלם, היינו דוקא צפריסור שגמר המקח, אבל צנידון דידן שלא גמר המקח צקנין המועיל אין לסרסור כלום. ועיי"ש שהציא צ"ס הרצ ב"ר ע"ש סי' מח שחקר א"ס נגמר המקח צפיסוק דמיס אלא שלא קנו כדין אלא בדברים והקדימו שכר הסרסור ושז חזרו צהס אי חייב הסרסור להחזיר שכרו שלקח או לא ונשאר צ"ע. נראה דהתס נגמר המקח צפיסוק דמיס, אבל צנידון דידן הלא ציקש צטחונות וכל זמן שלא נתן לו צטחונות לא סמכה דעמי' דקונה, יתכן שהמוכר שנתן דמי תיווך למתווכת יוכל לתצוע צחזרה את דמי התיווך שנתן.

ואם המוכר אינו תוצע בחזרה מהמתווכת מה שנתן זה ענינו של המוכר מחמת החשבוניות שלו, אבל מה שנוגע לקונה למה ילטרך להפסיד מחמת חשבוניות של המוכר, דהלל הקונה לא נתן דמי תיווך, וכשלל נתן הלל הסכים לשער אפרים דאם לא גמר המקח אין לריך לתת דמי תיווך, והרי לא נתן, ואיך יוכל המוכר לתצוע מן הקונה.

והנה הקונה חתם שמוותר על התציעות בשעה שקבל את הסכום בנכוי של אחוז אחד ע"ח דמי התיווך, אבל כתב שם שהוא אנוס על הויתור. והנה זה צרור שלא ויתר מראונו הטוב, כי למה יתן דמי תיווך הלל לפי המוסכס אין הקונה נותן דמי תיווך אפילו בנגמר הקנין, ויש לנו הוכחה ברורה שהי' אנוס צויתורו ע"מ שיקבל בחזרה את הכסף שהי' המוכר מוכן לתת עכשיו, ואת השאר יתצע הקונה. ואם צרור לנו שהי' אנוס א"ל שימסור מודעה.

וצ"ב מ צ כתב הרשב"ם דצמתנה וגט מהני מודעה בלא אנוס משום דע"י המודעה יש לנו אומדנא דהוה אנוס, דאם לא הי' אנוס למה ליי ליתן מתנה ולמסור מודעה לא יתן ולא ילטרך למודעה, אלא ודאי יש לו איזה אנוס בדבר, אבל אם באמת ידעינן שלא היה לו שום אנוס בדבר רק שרולה לצטל מה שיתן אח"כ לא מהני. וז"ל: דוקא מודעה שיש בו אנוס אבל בלא אנוס אי טעינן ואמר גט שתעשה לא יהא גט אין זה ציטול כיון דלא נאנס כלל אכן סהדי דגמר בלבו בשעת מעשה לעשותו גט גמור ולא מהני צי' ציטול דקודם כתיבה, אלא אח"כ בטלה אחר כתיבה. עכ"ל.

וצר"י מיגאש שם וז"ל: אבל אנוסא דאחי ליי מחמת אחריני כגון דאנסי ליי למיכתב מתנה התם ודאי כיון דליכא זוזי, והאי אנוסא אנוסא דלא הוה יכול לאלולי נפשי' מיני' הוא, אע"ג דלא מסר מודעה נמי מתנתו לאו מתנה היא, דהא אמרינן לקמן מו צ אמר ר"ה וכו' דאמר רבא מודה שמואל היכא דיהיב זוזי, דאלמא היכא דיהיב זוזי הוא דאמר"י אגב אנוסי' גמר ומקני אבל היכא דלא יהיב זוזי לא אמרינן, ושמעתי מינה דמתנה הואיל וליכא זוזי לא אמרינן אגב אנוסי' גמר ומקני וכו', והיכא דתלויה וכתב מתנה כיון דליכא זוזי אע"ג דלא מסר מודעה נמי מתנתו לאו מתנה. עכ"ל.

לפיכך, הכסף שהמוכר השאיר לעצמו עבור התיווך אינו עפ"י דין, ובית הדין אסור לו להסכים לשדו שכן אדם נשדד לעיני השמש, ומלוה גדולה להליל עשוק מיד עשוקו. יתכן מאד שהעושק הוא לא סוכן המכירות, וכי הוא לא נהנה כלל מהאחוז האחד שצעל הצנין ניכה מהסכום שנתן הקונה, אך יתכן שכן נהנה. כי לא ידוע לנו כלל צענינים הפנימיים של הצנינים הללו, מה תפקידו האמיתי של סוכן המכירות ומה תפקידה של המתווכת, יתכן שהם שניהם פקידים צשכר אלל צעל הצנין, מ"מ צעל הצנין השתמט בכלל להופיע צפני בית הדין, וההרגשה היא שיש איזה קטוניה צין צעל הצנין ומה שנקרא סוכן המכירות, וצין כה וכה נשדד כאן צן אדם, והדין הוא מרומה.

והנה אם נאמר עכ"פ שסוכן המכירות הוא שליח של המוכר והקונה ותפקידו של השליח לתיקונו של המשלח ולהפשע עוונת המשלח לא יפסיד, ולא אמרי"י כשמסר את הל"ק לצעל הצנין גמר את שליחותו, יתכן שבאמת מה שנוגע למוכר כבר גמר את שליחותו, אבל מה שנוגע לקונה כל זמן שיתכן שיאל הפסד למשלח הוא נקרא פושע וחייב לשלם, וכמו שאמרו צ"ב קסט צ בשליח שקנה שלא באחריות לא גמר שליחותו כל זמן שיש עיוות בשליחות וחייב לשלם אם תוצע המשלח לשליח ולא למוכר, ועיי"ש ברמ"ה וצבעה"מ וצרמב"ן וצרמב"ם וראצ"ד. ומכ"ש אם סוכן המכירות נקרא תגרא, עי' צ"מ עד צ, וכתב שם

בצעה"מ ותיפוק ליי דשליח שויה כלומר הכל יודעים שזה האיש שליח היה לחמיו ואפילו לא פסק יכול למימר ליי חמוה לתקוני שדרתיך ולא לעוותי והיי לך לפסוק כשער הגזוה, א"ל בתגרא דזיין ומזיין, כלומר זה החתן לא שליח בלבד היי אלא תגר משתכר בלקיחתו ומכירתו היי וכו' עכ"ל. פירוש אס תובע את השליח מחוייב השליח לקנות כדמעיקרא ולמכור לחמיו כשער הגזוה משום דהדין של לתקוני שדרתיך הוא לאו דוקא אס שינה ועיוות ממה שאמר לו המשלח אלא השליח מחוייב להשתדל לתקן בכל האופנים לתועלת המשלח, ומחוייב להתנות תנאים לתועלת שליחותו, ואס לא עשה כן הוא פושע, ואף אס קנה כדזבני כו"ע דשליח שאני. אבל הרמב"ן חולק וס"ל דלעולם שליח לא משלם אלא בכגון מעשה דאצימי דיהיב זוזי מקמי דלישקול שטרא שזו פשיעה דא"ל שקול שטרא אבל הכא לא וכו' עכ"ל.

ובנידון דידן אס הוא תגרא ולא רק שליח וקבל הכסף הוא צעל דבר ויכול הקונה לתבוע את התגרא. ובשו"ת חות יאיר סי' ריב: חזרי גנבים שאחד עלה בסולם ונכנס דרך חלון וגנב כסף וזה הרבה מאד והשני עמד ברחוב לפני החלון וזה זרקו לתוך חיקו וברח, פשוט שזה השני עיקר הגנב ויכול הגנב להוליא ממנו כל גניבתו או דמיה אע"פ שנתנה לגנב הראשון, וזה מוכח מהג"ה בחו"מ סי' שמח צס"ס, ומ"מ גס שס גס כאן אס א"א להוליא מן השני מלי לתבוע מן הראשון שגנב בפועל ממש. ועיי"ש שבזה לא אמריי מסייע אין צו ממש. ועיי' צפ"ת סי' שמח ס"ק ז. ואס צשו"ע: ...וכיון שלא יכלה להוליאס משס אס לא סייעה הוה ליי כאילו הוליאס הוא ויגבה ראובן ממי שירלה, מכלתו שהודית לו שהס ברשותה, ואס ירלה יגבה משמעון, עכ"ל.

לכן בנידון דידן צעל הבנין אמנס הוא זה שעסק את הקונה צמה שניכה מהסכום שהיה לריך להחזירו, כיון שבלי הסיוע של סוכן המכירות לא היה העושה יכול לעשוק, וסוכן המכירות מסתבר ציותר שהוא גס שליח וגס תגרא ומרויח מהקניה והמכירה, יכול הקונה לגבות ממי שירלה וממי שיותר נוח לו, והסוכן הזה יתדיין עס צעל הבנין.

התפתחות בתיק

לאחר שבית הדין פסק שסוכן המכירות חייב לשלם לקונה, הגיש הקונה את פסק הדין להוצאה לפועל, הגיש הסוכן בקשה לביטול פסק בית הדין, ולבסוף הסכימו שני הצדדים לבטל את פסה"ד. שוב הופיע הסוכן לבית הדין בטענה שיש לו ראיות חדשות לבטל את פסק הדין של בית הדין, ולאחר ששמענו אותו ולא היה בדבריו כל תוספת וחדוש על מה שטען בדיון הראשון, חזרנו ואישרנו וקיימנו את פסק הדין שהסוכן חייב לשלם לקונה את הסכום שבעל הבנין עיכב לעצמו באיום שאם לא יסכים לכך לא יתן לו כלום. לאחר שבית הדין חזק על הפסק דין הראשון יצא סוכן המכירות בחירופים וגידופים נגד בית הדין. ושלוס על דייני ישראל אשר משתדלים להציל עשוק מיד עושקו.