

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

התחייב לדמי תיווך

גם אם העיסקה תיחתם עם אדם אחר שקשור אתו

תיק ממונות מס' 1418-1418-ט

צד א': גב' א'

צד ב': גב' ב' וג', ע"י ב"כ עו"ד י' מנדל

(מהד' כא תמוז)

נושא הדיון

גב' א' פנתה למשרד תיווך של גב' ב' וג' לקבלת הצעות למבנה עבור המוסד שבהנהלתה. היא חתמה על טופס הזמנת שירותי תיווך של המשרד שבסעיף 4 שלו נאמר: "אני מתחייב לשלם למתווך מיד לאחר חתימת הסכם מחייב ביחס לנכס שהוצג בפני... בין בעלי הזכויות בנכס לביני, או לבין כל אדם או גוף אחר הקשור עמי". כמו כן חתמה שהוצג בפניה מבנה מסויים. טוענות גב' ב' וג' שהופתעו לראות על המבנה שלט של המוסד של גב' א', מבלי שגב' א' באה להודיע להן על העיסקה ומבלי ששילמה להן את דמי התיווך כפי שהתחייבה. בבדיקה ברישומי הטאבו נודע להן שהמבנה נרשם כהקדש ע"ש מר פ' מארה"ב, שהוא המממן של המוסד של גב' א'.

גב' א' משיבה שהמבנה הוצע לה בתחילה להשכרה משום שחמיה של גב' ג' רוצה לקנות אותו, וכך היא מסרה גם למממן שלה, וגם היא הופתעה כשהמממן אמר לה שקנה את המבנה לצורך מסירתו למוסד שלה בתנאי שכירות, ולכן אינה חייבת בדמי תיווך, ואולי המממן שנודע לו על המבנה ממנה חייב לשלם דמי תיווך (צד ב' משיב שהתביעה שלו מגב' א' היא משום שהיא חתמה על ההתחייבות, אבל המממן לא חתם לו, ואם תרצה, תוכל גב' א' לתבוע את המממן שתיווכה לו את המבנה).

גב' ב' וג' טוענות שאמנם בתחילה דובר שחמיה של גב' ג' רוצה לקנות את המבנה, ובמקרה כזה המבנה עומד להשכרה, אך לאחר כמה ימים התברר שירד מהענין והמבנה עמד למכירה, והן זוכרות בבירור שדברו עם גב' א' שיחות טלפוניות על קניית המבנה (כראיה הן מוכנות להציג רשימת פלט שיחות של השיחות שניהלו עם גב' א' לאחר שהוברר שהמבנה למכירה).

גב' א' משיבה שאינה זוכרת שכך היה (גב' ב' וג' טוענות שטענתן היא ברי ותשובת גב' א' אינה אלא שמא). עוד הן טוענות שכמה ימים אח"כ בדק את המבנה ויסודותיו מהנדס מטעמו של המממן, דבר המוכיח שכוונתו היתה לקניה ולא רק לשכירות, שלא שמענו ששוכר לזמן קצוב ישלח מהנדס לבדוק את יסודות המבנה (גב' א' משיבה שהמממן נוהג כך גם במקרה של שכירות).

על הסעיף בהסכם המחייב אותה בדמי תיווך גם אם היא עצמה לא תעשה את העסקה אלא אדם או גוף אחר הקשור עמה, משיבה הגב' א' שלא שמה לב לפני החתימה על הסעיף הזה, ולא ידעה מכך.

עוד טוענות גב' ב' וג' שבעקיפין גרמה להן גב' א' נזק נוסף בכך שלא הודיעה על העסקה שיצאה מהמשרד שלהן, משום שאת הצעת המבנה הן קבלו ממשרד תיווך ד' שעבד מטעמו של המוכר, והוסכם בין המשרדים שאם גב' ב' וג' ישיגו קונה למבנה, יקבל משרד ד' דמי תיווך מהמוכר, ומאחר שהצדדים לעסקה אינם מודים שהמידע על המבנה הגיע מהתיווך, הפסיד משרד ד' את דמי התיווך מהמוכר, והוא עתיד לנלגל אותו על גב' ב' וג'.

גב' ב' וג' דורשות שגב' א' תשיג עבורן את חוזה המכירה עם המממן, כדי לדעת את סכום הקניה ששילם המממן, לצורך חישוב דמי התיווך המגיע להן. לטענתן, ידוע להן רק כמה דרש המוכר עבור המבנה אך לא ידוע להן כמה שילם לבסוף.

פסק דין

גב' א' חייבת לשלם דמי תיווך לגב' ב' וג' כפי שהתחייבה בהסכם עמן, ותהיה חייבת לשלם להן סכום מסויים, כפשרה, אם אכן תחוייבנה לשלם למתווך ד'.

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

- א. קבל הצעת דירה ממתווך ומסרו לאחר שקנה לבסוף, האם חייב הראשון בדמי תיווך.
- ב. התחייב לחבירו אם יקרה מקרה שאינו תלוי בו, האם ההתחייבות תקפה.
- ג. מונע רווח מחבירו ונהנה הוא עצמו מאותו דבר, האם חייב.
- ד. התחייב לשלם עבור מניעת הרווח.

ה. חתם על חוזה וטוען שלא הבין את כל סעיפיו.

תשובה

א. ע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קמז משו"ת שז יעקב חו"מ סי' יג שאם יצרר הסרסור צעדים או שיודה לו הלוקח אשר מצלעדי השתדלותו ועתירת הדברים צענין המקח לא היה לוקח ונותן סך כזה צעד הצית, אז יש לו חלק ששית משכר הסרסרות של הלוקח כדין המתחיל מלד אחד, ואם לא יצרר צעדים אין לו עליו כלום, ולכלל היותר לפי ראות עיני הדיין יכול להטיל עליו חרס סתם. ע"כ.

בנידון דידן אין עדים וראיה לגב' צ' וג' שלולי השתדלותן ועתירת הדברים שדצרו עם הגב' א', לא היה המממן קונה את המצנה במחיר שקנה, לכן נראה שהמממן אינו חייב להן אף לא ששית מדמי התיווך (אם לא שהגב' א' פנתה לתיווך וקבלה את ההלעה בשליחותו, שאז חייב צדמי תיווך מלאים), ואילו הגב' א' שגרמה לגב' צ' וג' הפסד רוח של דמי התיווך בכך שמסרה את הלעת המצנה למממן צלי לשתף את הגב' צ' וג', זה אינו אלא מניעת הרווח, ע"י פס"ד ירושלים כרך י עמ' רמח, וכהולך רכיל מגלה סוד, ואין בית דין מחייבים על כך צדיני אדם, והסברא היא כיון שיסוד החיוב של דמי תיווך הוא מדין פועל, ע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קלה עפ"י רמ"א צשו"ע סי' רסד סוף סעי' ד: וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה לא יוכל לומר בחינם עשית עמדי הואיל ולא לזויתך אלא לריך ליתן לו שכרו, וכ"ש כשלוה לעשות עמו פעולה של תיווך. אך אם תיווך לחבירו ולצסוף נהנה ממנו אחר, אין חבירו חייב לשלם לו דמי תיווך, שהרי לא הוא הנהנה מהתיווך אלא אחר, ואינו חייב אלא צדיני שמים כשאר גרמא, ע"י אצני נזר יו"ד סי' קלג, אה"כ היה זה גרמא צאוגג שאז כל גרמא פטור אף צדיני שמים, וכמו שכתב המאירי צ"ק נו א שגרמא צאוגג פטור אף צדיני שמים, כי הוא יודע תעלומות לב, וכ"כ בחזו"א צ"ק סי' ה אות ד.

אמנם בנידון דידן מסרה גב' א' את המידע שקבלה במשרד של גב' צ' וג' למממן שלה, ואה"כ צילע הוא את העיסקה - צלעדיה - עם המוכר. אילו לא היתה גב' א' חותמת על סעיף 4 בהסכם התיווך ולפיו היא חייבת צדמי תיווך גם אם לא תקנה היא עלמה את המצנה אלא גם אם יקנה אותו אדם או גוף הקשור עמה, ואילו לא היתה גב' א' נהנית מהמצנה שרכש המממן עבור המוסד שלה, אי אפשר היה לחייבה על מניעת הרווח שגרמה למשרד של גב' צ' וג', מה גם שתוכל לטעון שהיתה שוגגת בגרמא זו, כיון שלא הבינה שחתמה על סעיף זה.

ב. ע"י שו"ת אור שמח ח"צ סי' יד מכמה ראיות שהתחייבות תקפה.

וה"ה בנידון דידן שגב' א' חתמה על סעיף 4 בהסכם התיווך ולפיו תהיה חייבת לשלם למשרד התיווך גם אם לא תקנה היא עלמה את המצנה אלא אדם או גוף הקשור עמה, ולצסוף קנה אותו המממן של המוסד

שלה לצורך המוסד שלה, חיובה תקף ועומד. וכל שכן כשאותו אדם הקשור עמה שמע על ההלכה ממנה, שאז יותר יש לחייבה, וכדלהלן.

ג. ע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רלט שם הוצאו מקורות ההלכה בזה: כתב בחוות דעת סי' קסט ביאורים ס"ק יד דאף דמצטל כיסו של חצירו פטור, מ"מ היכא דהוא עלמו נהנה חייב לשלם עבור ההפסד שגרם לחצירו, והוכיח כן מהא דס"ל לרי"ף בחלר דקיימא לאגרא וגברא דלא עבד למיגר דחייב לשלם, ואע"ג דאינו אלא גרמא בעלמא, מ"מ כיון שנשתמש בחלר חצירו מחייבים אותו לשלם עבור ההפסד. וכ"כ בשו"ת חת"ם חו"מ סי' קעח, דמפקיד מעות אלל חצירו באופן שהיה לו רשות להשתמש, משתצעו המפקיד להחזירו ולא החזיר ומצרר שיש לו עיסקא להרויח והוא מעכבו, אז הו"ל זה נהנה וזה חסר ולריך לשלם לו וכו'. וכ"כ בכתונת יוסף אות מ שורש לב, הוצא בפס"ד ירושלים כרך ג עמ' 3. וכ"כ רבי נחום משאדיק באצני קדש סי' ב דהיכא דבא הזמן ולא פרע וגרם היזק לחצירו י"ל דמותר לשלם לו משום מצטל כיסו. ועיי' שו"ת שו"מ מהדו"ת ח"ד סי' קכג שמשעה שתצעו שיחזיר לו ולא החזיר אין כאן הלוואה רק גזלן (כמש"כ ב"ח חו"מ סי' לה ס"ק יז), ולריך לתת הרבית. ועיי' פד"ר כרך ו עמ' 88. ועיי' משפט שלום סי' רלו ס"ק יב (עמ' תקכ) באחד שהחזיק באוראנדא בשכירות מהשר והיו שם אנשים שמכרו י"ש לערלים בגניבה ומפסידים לבעל האוראנדא, ודן שם אי חייב בזה מצטל כיסו של חצירו כיון דאינו אלא מניעת הריוח, או דהוי הפסד גמור כיון שמשלם שכירות להשר, וכתב דאפי' אם נימא דאינו אלא מצטל כיסו של חצירו, מ"מ חייב לשלם עבור ההפסד כיון דנהנה הוא עלמו ג"כ. ובנידון דידן אגב' אי נהנית מהמצנה שהמממן קנה עבור המוסד שלה, שאת המידע על מליאותו קבלה מהתיווך של גב' ב' וג', ומכיון שלא הודיעה זאת למשרד התיווך נגרם הפסד לתיווך, והיא היום נהנית מהמצנה, חייבת לשלם מה שהפסידה לתיווך.

ולפי"ז י"ל שחייבת לשלם גם על הפסד שייגרם לגב' וג' אם אכן ינטרכו לשלם למתווך ד' כתולאה ממה שהגב' אי' לא אמרה למממן שיש לשלם דמי תיווך, וחיוב זה של גרמא הוא גדול יותר ממניעת הרווח, וכמו שכתב הרמב"ן בדינא דגרמי (אות מו בהולאת יעקובזון) לענין כופף קמתו של חצירו, שצוה כיון שמפסיד ממון חייב צדיני שמים, עיי"ש. ונראה לפשר בזה בסכום מסויים.

ד. מקורות ההלכה בזה, עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' לג: כתב במחנ"א צה"ל שכירות סי' יח ד"ה איצרא: עוד ראיתי להמרדכי פרק הגזל קמא שהביא תשובת רבינו יקיר וז"ל הצ"ל: וא"ת מ"ש מהא דאמרינן בפרק הרבית האי מאן דיהיב זוזי לחבריה למיזבן ליה חמרא ופשע ולא זבן דמשלם, י"ל דהתם כגון שקבל עליו בפירוש אם לא אקנה לך אשלים, ומכאן אתה לומד לכל הגרמות אם יקבל עליו בפירוש לשלם או יגרס לו הפסד שהוא חייב.

ובתשובות מהר"ם סי' רג: שאלת על ראובן שאמר לשמעון לא מעריך לדור בעיר פלונית ואני אסעיך בכך וכך, או א"ל קנה חפץ זה ואני אסעיך בכך וכך, ואחר שנעקר ממקומו או קנה החפץ חזר בו ראובן,

נראה דהיכא דמפסיד לו כ"כ נותן לו כל מה שהתנה עמו וכו'. וכ"כ צריטצ"א צ"מ עג 3. וכתב בדברי חיים חו"מ סי' כח ובסימנים שאח"כ, שאף במצטל כיסו של חצירו אם קבל עליו לשלם מחוייב בדבור בעלמא.

ובנידון דידן שחתמה על סעיף 4 בהסכם הנ"ל לשלם דמי תיווך גם אם היא עלמה לא תקנה את הנכס המולע אלא מישהו אחר הקשור עמה, הרי זו התחייבות לשלם גם עבור מניעת הרווח, וחייבת לשלם מה שהתחייבה.

ה. פסק צש"ע סי' מה סעי' ג: הודאה בחתם ידו והשטר בגופן של עכו"ס והדבר ברור שאינו יודע לקרות ויש עדים שחתם עד שלא קראו, מ"מ מתחייב הוא בכל מה שכתוב בו. וע"כ בנידון דידן חייבת גבי א' לשלם על מה שחתמה גם אם טוענת שלא ידעה על מה היא חותמת.

אברהם דוב לוי.

ב

א. אחר העיון בנוסח החוזה מתצהר שכוונת סעיף 4 חלוקה מסעיף 6. סעיף 6 עוסק בשמירה על המידע שניתן ע"י משרד התיווך, אבל סעיף 4 עוסק בהגדרת האישיות שלמענו הוזמנו שירותי המשרד. לאורך הגדרה זו נכתב המזמין עלמו "ציני", או "אדם או גוף אחר הקשור עמי", ונראה שהכוונה היא באופן שהמזמין פועל בשליחות אחר, ובשני האופנים הפעלת שירותי המשרד נעשתה מלכתחילה לאורך המזמין עלמו או בשליחותו של אחר. אך באופן שהקשר בין המזמין לבין האחר לא היה קשר של שליחות לקבלת המידע מהמשרד, אלא קשר אחר, אין הגיון להכליל את האחר במחוייבות של המזמין. ההכרח להגבילה זו, שאל"כ אין גבול לדבר, והרחבת המחוייבות תהיה כדבר שאינו מסויים, ולכן בניד"ד שהמממן קנה את הזכין להשקעה והוא לא שלח את הגבי א' להזמין עבורו שירותי תיווך, ואת המזנה הוא קנה בעלמו בלי שליחות של הגבי א', ולאורך הזמנת שירותי המשרד לא היה ציניהם שום קשר, לכן אין המממן נכלל בכוונת ההגדרה של "גוף אחר הקשור עמי".

ב. נראה שניד"ד אינו דומה למקרים של מצטל כיסו של חצירו ונהנה שחייב לשלם, כיון שהנזק לתיווך נגרם בשעה שהמממן קנה את הנכס ולא הודיע למשרד, ומה שאחר זמן נהנתה הגבי א' מהמזנה הרי היא נהנתה מטובתו של המממן ולא מהחסרון של משרד התיווך, שכאמור היה בשעה שהמממן קנה את הנכס.

טוביה גולדשמידט.

הערה

א. הגב' א' הבהירה בדיון שמלכתחילה היה מדובר שהמממן הוא שיקנה או יסכור את המבנה בעבור המוסד שלה, וא"כ נתקיימה כלן לרישית סעיף 4 על התחייבות דמי תיווך במקרה שתיחתם העיסקה עם אדם או גוף הקשור עמה.
 ב. הנזק של מניעת הרווח שגרמה גב' א' למשרד התיווך התחיל בשעה שמסרה את ההלעה של המבנה למממן מבלי לומר לו שאם יחתום על העיסקה יש לשלם דמי תיווך למשרד, ונזק זה נמשך כל הזמן שלא הודיעה למשרד על הקניה, שהרי החיוב לתיווך קיים ועומד, וא"כ נראה שזה דומה למבטל כיסו של חזירו ובאותה שעה נהגה מהדבר.

א.ד.ל.

2

א. עיי' אמרי בינה שו"ת סי' א' שדן באיבעיא דירושלמי באם מצטל שדה של חזירו פטור כמו מצטל כיסו, ואם באות צ' מציא דצרי המרדכי דבאם קבל עליו לשלם גרמות חייב, א"כ ע"כ האיבעיא היא רק באם לא התנה בן תחילה, דאם התנה חייב מן הדין, רק מיירי צסתם דיש סברא לחלק בין שדה לחנות וספינה, ו"אולי גם בהתנה אינו חייב בחנות דלא צרי היזקא". הרי מכך שגם האבני מילואים מדמה התחייבות על גרמא להך דינא דמצטל כיסו, אמנם הוא מסתפק דגם לדצרי המרדכי דחייב בהתנה לשלם גרמות, אך היכי דלא צרי היזקא פטור.

ועל דין זה דהמרדכי כתב בשו"ת אצן שתיה סי' עט ד"ה וראיתי וכו', שהגהות מרדכי פרק א"נ פליג על המרדכי דפרק הגזל הנ"ל דהוא כותב דבהך דזולשפוט מיירי שהקנה לו בקנין דוקא שבאם לא יקנה לו ישלם לו, ומסיים שם וכתב: היולא לנו מדצרינו דאינו חייב על גרמא דמניעת הרווח א"כ התנו דוקא, ולשאר פוסקים דוקא שהתחייב עלמו בקנין, יעוי"ש.

והנה שיטת המרדכי לא הוצאה בשו"ע, אך נראה דהרמ"א צסי' רז סעי' טז לא ס"ל הכי, דיעויין שם צ"ש"ך ס"ק כד דלכאורה ס"ל להלכה כהמרדכי דלא צעין קנין כלל ועיקר, והרמ"א שכתב בזה שצריך קנין ע"כ דלא ס"ל כהמרדכי. ויש שרצו לדחות שרק שם דמיירי צצושת של שידוכין וצקנס של המלמד בזה ס"ל להרמ"א דצעין קנין, אולם באם אוביר ולא אעציד אשלים צמיטצא לא, אך מציאור הגר"א ס"ק נו נראה דמדמה הענינים, עיי"ש. והוא פלא, דמקור דצרי הרמ"א הוא מהמרדכי פרק א"נ, והמרדכי הוא מאן דס"ל דלא צריך קנין, וצ"ע ליישב.

ב. אלא דצעיקר דין זה בהתחייבות אפילו צשטר על מניעת הרווח מלינו להדיא בשו"ת הרשצ"א ח"ג סי' רכז, הוצא צצ"י סי' סא, על שטר שכתוב בו שאם לא יפרענו לזמן פלוני ישלם לו כל הפסד והולאה שיהיה לו ועכשיו תוצע המלוה שהיתה לו סחורה מזומנת לקנות שהיה לו צה רווח וצשציל שלא פרעו הפסיד אותו רווח, והשיב הרשצ"א שאינו חייב לשלם לו, עיי"ש, וצד"מ שם כתב דטעמו של הרשצ"א משום דהוי אסמכתא כל זמן שלא הקנה לו צצ"י"ד חשוב וכדמשמע דצרי הרא"ש, אולם צ"ע דלא הוי אסמכתא אלא צקנס שמשלם לו מה שאינו חייב לו, אצל כאן שמפסידו לא הוי אסמכתא, ודמיא להא דאמרינן צגמ' צ"מ קד אס אוביר ולא אעציד אשלים צמיטצא דחייב לשלם, עיי"ש.

והצ"ח שם כתב ליישב דלא דמי הך להא דאם אוביר ולא אעציד משום דצאוביר ולא אעציד ההפסד מזומן

ולכך חייב לשלם לו, אבל מניעת הרווח בסחורה הרי אמרינן צירושלמי דהמצטל כיסו של חצירו אין לו עליו אלא תרעומת וגרע מגרמא בניזקין דפטור, ותו דמי ערב בדבר שיהיה ודאי רווח דלמא אף היה מגיע הפסד, יעויי"ש, והש"ך שם ס"ק י הסכים לדבריו, וכן הביאו התומים באורים ס"ק יא. ולכאורה הביאור בזה דהלה לא נתחייב אלא על הפסד גמור ומניעת רווח לא חשיב הפסד, ובנתה"מ חידושים ס"ק יב כתב גם דאפילו היתה ההתחייבות על מניעת רווח הוה אסמכתא.

אמנם שם בשער משפט ס"ק ב הקשה על הצ"ח מהא דצ"מ עג ב הנ"ל דמוכח שמשלם מה שמפסידו במניעת רווח, דאף דדרך השערים להשתנות מ"מ חייב לשלם מה שקבל על עצמו, ע"כ בכל גוונא שעומד להרויח לפי דרך בני אדם והשליח מחייב עצמו בהפסד זה לאו אסמכתא היא וחייב לשלם, ויעויי"ש שפרש דברי הרשב"א דוקא שחייב עצמו בהפסד שיצא מחמתו היינו דוקא הפסד מקרן ולא מניעת רווח, אך אם כתב בפירוש בשטר שמחייב עצמו אף בהפסד הרווח שבא מחמתו והיתה לו סחורה מזומנת לקנות שהיה זה רווח לפי דרך העולם, חייב לשלם ולא אסמכתא היא כלל. ועיי במקצוע לתורה למהרא"ל לינן שגם כתב כך דבחייב עצמו להדיא לשלם עבור מניעת הרווח חייב, אמנם בחושן אהרן האריך לתרץ קושית השער משפט על הצ"ח ומסיק דצמקוס דהוה רק מניעת הרווח דמעיקר הדין פטור אז אפילו כתב לו בשטר שהוא מתחייב על כך, דינו דפטור. ובערוך השלחן סי' סא סעי' יא הביא דברי הש"ך שאפילו אם כתב ההתחייבות בשטר על מניעת הרווח הוה אסמכתא, וז"ל: ונ"ל דדוקא מניעת הרווח מעסק שאינו קבוע אללו למחיתו לא מיקרי היזק, אבל מעסק קבוע אללו למחיתו שפיר מיקרי היזק ולא הוה אסמכתא.

נמלא דלהרשב"א והצ"ח והש"ך והנתה"מ אפילו אם כתב בשטר שמקבל עליו התחייבות לשלם על מניעת הרווח, פטור, דהוה כאסמכתא, ולשער משפט ומהרא"ל לינן חייב. וא"כ בניד"ד אף בשטר התחייבות לשלם על מניעת רווח, אי אפשר להוליח ממון רק על סמך ההתחייבות לשלם מניעת הרווח, שהרי בזה נחלקו הפוסקים, אמנם לדעת ערוך השלחן י"ל כיון דהתיווך הוה עסק קבוע אללם למחיתם, לא הוה אסמכתא גם לדעת הש"ך. וז"ע.

נפתלי צבי מרמורשטיין.