

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

טוען שהפגיש בין המוכר לקונה ותובע תיווך

תיק ממונות מס' 1886-עב

נושא הדיון

א' תובע מב' דמי תיווך על עסקת מקרקעין שנעשתה - לטענתו - בין ב' לבין ס'. א' טוען שהיה ידוע לו שיש לב' שטחי קרקע על הר בבית שמש בשותפות עם אחיו, וס' מחפש קרקע לבניה לציבור החרדי, הפגיש את השנים לפני כשנה וחצי כדי לקשור ביניהם עסקה. לטענתו, באותה פגישה דברו ב' וס' על העסקה במשך כחצי שעה, אך לא דברו על מחיר וגם לא סיכמו למעשה כלום, ונדברו להמשיך ולהפגש ביניהם. לטענתו, שאל את ב' בסיום הפגישה מה בקשר לשכר המגיע לו, וב' השיב לו כהאי לישנא: "בכל מה שמגיע לך, לא תקופח". לאחרונה נודע לו שס' מכר יחידות דיור שעתידים להיבנות על אותה קרקע, ומכאן שס' קנה את הקרקע מב', ומכיון שהעסקה התגלגלה מאותה פגישה של ב' וס' מגיע לו אחוזי תיווך שהם לפחות 2% מהעסקה.

ב' טוען שהתביעה קנטרנית ומשוללת יסוד, משום שבאותה עת שא' הפגיש בינו לבין ס' היתה הקרקע מכורה כבר למישהו אחר שכבר שילם עליה הרבה כסף, וגם התובע ידע זאת, ולכן לא יתכן שימכור את הקרקע פעם שניה לס', ואם מישהו מכר את הקרקע לס' היה זה אותו מישהו שקנה ממנו את הקרקע (א' משיב שאמנם התפרסם שהקרקע נמכרה למישהו אחר, אך גם היום הקרקע רשומה ע"ש ב'). ועוד, ס' אינו הקונה אלא רק מתווך לקונים אחרים, ועוד, ב' וס' הכירו מזמן, וס' כבר חיזר אחרי ב' בענין הקרקע וב' סרב למכור לו. ועוד, גם לטענות א', הרי ב' הוא רק שותף שחייב לקבל הסכמה של השותף השני למכירה, וא' לא פעל בזה כלום, ועוד, הרי חוץ מאותה פגישה לא פעל דבר לקידום המכירה, ועל כך לפי ההלכה לא מגיע לו תיווך. ב' טוען עוד שהתביעה כולה חסרה פרטים יסודיים, מתי נערכה הפגישה האמורה, היכן בדיוק הקרקע שאותה תיווך לס', ועוד, ולכן אין להתייחס אליה.

ב' שואל את א' מדוע אינו תובע בבי"ד את ס', וא' משיב שממתין לראות את תוצאות תביעתו מב' ולפיהן יחליט אם לתבוע את ס'.

ב' טוען שההוצאות שהוציא לדיון זה בבית הדין הן גזל מצידו של א', ובתביעה יש רמז של

סחטנות.

פסק דין

תביעת התיווך נדחית.

(-) שמואל יגר

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. הפניש בין המוכר לבין אדם שמארגן קבוצת רכישה, אך הוא עצמו לא קנה.
- ב. ידע המוכר שהקונה מבקש לרכוש קרקע, וידע הקונה שהמוכר מבקש לקנות קרקע.
- ג. הוצאות דיון של הנתבע.

תשובה

א. הנה יסוד החיוב של דמי תיווך ושדכנות מצואר צהגר"א לשו"ע סוף סי' פז עפ"י מהר"ם שהוא מדין היורד לשדה חצירו שלא ברשות שאם היתה שדה עשויה ליטע שאומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנוטעה וכו', עיי"ש, או שחיובו הוא מדין פועל, עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קלה עפ"י רמ"א בשו"ע סי' רסד סוף סעי' ד: וכן כל אדם שעושה עם חצירו פעולה או טובה לא יוכל לומר בחינם עשית עמדי הואיל ולא ליויתיך אלא לריך ליתן לו שכרו, וכ"ש כשצויה לעשות עמו פעולה של תיווך.

וגראה שאם תיווך לחצירו ולצסוף נהנה ממנו אחר, אין חצירו חייב לשלם לו דמי תיווך, שהרי לא הוא הנהנה מהתיווך אלא אחר, ואינו חייב אלא צדיני שמים כשאר גרמא, עיי' אבני נזר יו"ד סי' קלג, א"כ היה זה גרמא בשוגג שאז כל גרמא פטור אף צדיני שמים, וכמו שכתב המאירי צ"ק נו א שגרמא בשוגג פטור אף צדיני שמים, כי הוא יודע תעלומות לב, וכ"כ בחזו"א צ"ק סי' ה אות ד.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קמב משו"ת שב יעקב חו"מ סי' יג שאם יצרר הסרסור צעדים או שיודה לו הלוקח אשר מצלעדי השתדלותו ועתירת הדברים בענין המקח לא היה לוקח ונותן סך כזה בעד הבית, אז יש לו חלק ששית משכר הסרסרות של הלוקח כדין המתחיל מלד אחד, ואם לא יצרר צעדים אין לו עליו כלום, ולכל היותר לפי ראות עיני הדיין יכול להטיל עליו חרם סתם. ע"כ.

ב. ידע הקונה את ההלעה מקודם, גם אם לא אמר זאת למתווך כשהליע לו, אם המתווך לא פעל עוד

בענין, נראה פשוט שאינו חייב לשלם לו כלום, שהרי לא קבל ממנו תלם את ידיעה שכבר ידע מקודם, ואין זה משנה אם אמר לו שידע כבר או לא אמר לו.

ג. בגמ' סנהדרין לא 3: אמר רב ספרא שנים שנתעלמו בדין אחד אומר נדון כאן ואחד אומר כלך למקום הועד כופין אותו ודן בעירו. אמר לפניו ר' אליעזר רבי מי שנושה בחצירו מנה יוליא מנה על מנה, אלא כופין אותו ודן בעירו. וכתבו בתוס': מכאן למתחייב בדין דלא משלם לאידך יליאותיו אע"פ שמזיקו לילך לו לדון בעיר אחרת. וכ"כ הריב"ש ס"י רכב עפ"י הגמ' סנהדרין שם וגמ' ב"ב קסח א שכל אחד עושה הולאות לעלמו. וכן פסק בשו"ע ס"י יד סעי' ה: המתחייב בדין אינו חייב לשלם לשכנגדו יליאותיו אע"פ שהזיקו לדון בעיר אחרת.

וציאר בפד"ר כרך ג עמ' 22 שאין זה פטור רק מדין גרמא, אלא שכיון שירד לדין ברשות אינו מזיק כלל, אך אם בא התובע בעלילות דברים בעלמא, על המפסיד בדין לשאת בהולאות המשפט, ובכלל זה גם שכר עו"ד, וזה מדין גרמא, ועיי' תקנות הדיון סעי' קח.

לפ"י בנידון דידן שהתובע בא בעלילות דברים בעלמא חייב לל"ש לשאת בהולאות המשפט שהיו לנתבע.