

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תיווך לעסקת מרבצי זהב ונחושת בפרו

תיק ממונות מס' 2335-עד

(מהד' כב תשרי)

נושא הדיון

א' תובע מב' דמי תיווך עבור עסקת מרבצי זהב ונחושת בפרו. א' טוען שאמנם העסקה לא יצאה לפועל, אך מצידו עשה את כל המוטל עליו, וב' הוא שהכשיל את העסקה לבסוף כשלא מצא שותף לעסקה, למרות שבתנאי העסקה לא נזכר תנאי כזה. ומכיון שכך הוא תובע דמי תיווך והוצאות. הוא מציג הסכם כתוב וחתום ע"י המוכר מפרו שגם ב' חתום עליו, וכן תמונות ומימצאים מהשטח המדובר בפרו. המסמך החתום נכתב בשפה האנגלית, שאותה הקונה אינו קורא, אך לקונה נמסר - ביחד עם המקור באנגלית - תרגום בעברית שנעשה ע"י א', ובסעיף חובת דמי היעוץ שחייב המוכר לשלם לא', נכתב שזה מלבד מה שב' ישלם לו עבור התיווך. אמנם במסמך באנגלית לא נכתב את התוספת הזו (כדי להעלים את הענין ממתווכים שפעלו בענין בארה"ב), אך הקונה חתם על סמך מה שנאמר בתרגום בעברית, ושם אכן נאמר כך. עוד הוא טוען שבסעיף המפרט כמה תוספות לתשלום המקורי שישלם הקונה למוכר, נכתב שאחד התוספות הוא סך 5 נקודות שהן \$700.000, שבהם כלולים דמי התיווך עבור צד הקונה, שהמוכר יתן אותם לא'. הדברים באים בהסתר כדי להעלים את ענין התיווך לא' ממתווכים בארה"ב. ב' טוען שהוא חתם על המסמך באנגלית ושם אין כל רמז למחויבותו בתיווך לא'. התרגום בעברית שתרגם א' אינו מדויק ומעולם לא הסתמך עליו, והוא מציג תרגום משפטי לאותו מסמך. עוד טוען א' שבהסכם נכתב בפירוש שב' יבדוק את "נאותות" העסקה, ורק אם העסקה תהיה נאותה עבורו הוא יבצע אותה. המוכר הסכים שלא יעשה במרבצים הללו עסקה עם אחר עד שיהיה חדשים של בדיקת הנאותות ע"י הקונה. את הבדיקות עשה ב' באמצעות חברה עולמית גדולה העוסקת בתחום, עורכי דין מהארץ ומחו"ל, ועל פי הדוחות שלהם הכריע בתום שישה חודשים שהעסקה אינה נאותה עבורו בגלל חשדות חמורים בקשר לטוהר העסקה, כאשר המוכר שימש בעבר כשר בממשלת פרו אחראי על התשתיות, וכשפרש מהממשלה חקר מהמדינה את המירבצים הללו בסך \$38.000 לשנה. הבירורים העלו שמדובר בעסק "לא כשר" שקשורים בו אינשי דלא מעלי, ומסיבה זו לא מצא שותף שיסכים להיכנס איתו לעסקה.

הוא טוען שא' גרם לו להוציא הרבה כסף לבדיקת העסקה, בזמן שהיה עליו לדעת את הדברים מראש.

עוד טוען ב' שמאחר שלפי ההסכם החתום דמי התיווך שא' היה אמור לקבל מהקונה היה מתוך תשלום כולל של \$700,000 שב' היה אמור לשלם למוכר, הרי שגם אם העסקה היתה יוצאת לפועל לא יכל א' לתבוע את דמי התיווך ישירות מב' אלא מהמוכר, ובודאי כשהעסקה לא יצאה לפועל, אין לא' תביעה ישירה ממנו.

פסק דין

התביעה נדחת.

(-) אברהם דוב לוינ, אב"ד (-) מרדכי אהרן הייזלר (-) דוד יהושע קניג

השאלות לדין

- א. דמי תיווך כשלא חתם על התחייבות.
- ב. דמי תיווך בעסקה שנתבררה כאינה כדאית לקונה.
- ג. חתם על מסמך בשפה שאינו מבין, לפי תרגום שנמסר לו, ובתרגום היתה תוספת שלא נכתבה במקור.
- ד. עסקת אופציה.

תשובה

א. עיי' "דיני מתווך במשפט העברי" פרק ד סעיף ג, ו"דרכי חושן" ח"א עמ' שמה, בשם תקנת מדינת ליטא משנת שפה תקנה לד, שדכן או סרסור שהצטיח לאחד הצדדים שלא ליקח ממנו דמי שדכנות או כרסרות, הן שיצטיחונו על כך באמצע, יוחשב הכל לפטומי מילי ואין לו אלא לשלם כאילו לא הצטיחו (וכמהרי"ק הנ"ל).

ועיי' פת"ש סי' רסד ס"ק ג שהצ"ח צ"ח פרי תבואה ח"ב סי' נח ש"ס התווכחו הצדדים עוד לפני פעולת התיווך אם לשלם שכר או לא לשלם, חייב הנהגה לשלם. וכ"כ בשו"ת מהר"ש ח"ג סי' טו דכל זמן שלא אמר בפירוש שמיחל שכר כרסרותו מחוייב ליתן לו, ולא כמו שכתב בשו"ת מהרי"א הלוי ח"ב סי' קנא באופן

שהקונה אמר שלא ישלם והמתווך שתק, ששתיקה כמחילה ופטור (על שתיקה כהודאה חס היא רק גלוי מילתא שהוא מסכים, או שהשתיקה יולדת חיוב חדש אע"פ שחיוב כזה לא היה קיים, עיי' קלוה"ח סי' לד ס"ק ד, ונתה"מ סי' פ"א ס"ק ה, ואו"ש מכירה פכ"ט הי"א).

יעוי' שו"ת מהר"ש ענגיל ח"ג סי' טו שכל זמן שלא אמר צפירוש שמוחל שכר סרסרותו, מחוייב ליתן לו, ואין אגו אומרים שמאחר ושתק הסרסור עד גמר העיסקה שיש לפרש שתיקה זו כמחילה, וכ"כ בשו"ת דיבב מישרים ח"א סי' מב, וכ"כ צפד"ר כרך י עמ' 281, וכתב בשו"ת מהרי"א הלוי סי' קג שאם לא פסק עמו כלל, פשיטא שיתן כפי שומת צ"ד, והיינו כפי המנהג דמסתמא, כל שלא הותנו היה דעתם שיהיה שכר הסרסור כפי המנהג (ומה שדן צ"דרכי חושן" ח"א עמ' שמד שאם אמר למתווך שאיני מסכים לשלם י"ל שדינו כשדה שאינה עשויה ליטע, עיי"ש שדחה לד זה לדינא, וכ"כ צפד"ר כרך יג עמ' 37, וצפרט במקרה שכן מוכן לשלם תיווך אלא שמתוכה על הסכום, שאז בודאי הוי שדה העשויה ליטע).

יעוי' פס"ד ירושלים כרך יא עמ' תפה מכמה אחרונים שתשלוס דמי תיווך נקבע עפ"י מנהג הסוחרים בכל מקום, ובמקום שאין מנהג קבוע, והחוק קובע אחוז מסויים, הולכים אחר החוק הקבוע צמדינה. ויש שכתבו שהמנהג שכל לד משלם 1%, ויש שכתבו שנהגו שכל לד משלם 2%, וכ"כ בשו"ת לפנת פענח סי' קכה שכן הוא מדינא, וציוסף אומן סי' קד כתב שהמנהג 3%, ועיי' "דיני מתווך צמשפט העברי" פרק ד על מנהגים שונים כזה.

וצפס"ד ירושלים כרך ז עמ' קכה ועמ' קמב כתב אלמו"ר הגרבי"ל ז"ל שמנהג המדינה כאן הוא 2%. ועיי' פד"ר חלק י עמ' 285 שלפי החוק כל לד משלם 2% וצעיסקאות גדולות צמיוחד כמו תיווך של קריה שלימה, רק 1%.

יעיי' "הלכות מתווכים" פרק א הערה 17 מכמה אחרונים, דצמקום שיש מנהג לשלם סכום מסויים שכר סרסרות מדינא דמלכותא, יש כח להוציא ממון מהלקוח עבור זה כדי להליל עשוק מיד עושקו.

וכתב בשו"ת מהרשד"ס חו"מ סי' קמו וסי' קע, שאף שמבואר צראשונים ששכירות מתווך אינה לריכה קנין, עיי' רמב"ם שלוהין פ"א ה"א ומכירה פ"ה הי"א, ותשובת רה"ג צחמדה גנוזה סי' קלה, ושו"ת מהר"ח א"י סי' ג, ושו"ת המצ"ט ח"ב סי' נו, וסמ"ע סוף סי' קפה מהגהות מרדכי, מ"מ עדיף שלכתחילה יעשו הסכס ככתב.

מ"מ, מכיון שלהלכה שכירות המתווך אינה לריכה קנין, חייב לשלם לו שכרו צדיעצד גם אם לא עשו קנין ולא התמו על הסכס ככתב.

אמנם צנידון דידן שלפי ההסכס הכסף למתווך ייתן מתוך הסכום שיינתן למוכר, משמש שהתיווך לא היה על האופליה שנחתמה, אלא רק אם העיסקה תצולע צפועל, וע"כ אין לחייב את א' צדמי תיווך על האופליה כשלעלמה, למרות שגם זו נחשבת לעיסקה צמקרקעין, ראה סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.

ב. הנה יסוד החיוב של דמי תיווך ושדכנות מבואר צהגר"א לשו"ע סוף סי' פז עפ"י מהר"ס שהוא מדין

היורד לשדה חצירו שלא ברשות שחם היתה שדה עשויה ליטע שאומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנטעה וכו', עיי"ש.

וכבר ביאר מו"ר צדק קודש צ"צ סי' ה' דהיורד לתוך שדה חצירו שלא ברשות ע"מ להיות כפועל ולקבל שכרו, אע"פ שכשירד לא קבל את הסכמת הצעלים בפירוש, מ"מ חייבים הצעלים בשכרו כחילו הסכימו בפירוש, דאנן סהדי דניחא ליה, אבל כשראוי לומר שחם היו הצעלים יודעים מה שהפועל הולך לעשות לא היו מסכימים, אינם חייבים בשכרו, עיי"ש. וה"ה צנידון דידן אפילו לו יזוייר שהעיסקה היתה מתצלעת מבלי שהקונה יגלה את הצעייתיות שיש בה, ק"ו כשהעיסקה כלל לא צולעה שאז אין חיוב של תיווך.

ובמקרה שהמתווך ידע שהעיסקה אינה כדאית, ע"י קוצץ בית דוד כרך ה עמ' ו' שיש לקנוס את המתווך שנתכוון להרע ללדדים, ולא לשלם לו את שכרו. וע"י "משפטי התורה" צ"ק סי' כד שמעיקר הדין לא מגיע לו דמי תיווך הואיל וירד ע"מ שלא לקבל שכר, שהרי רצה לקלקל. וע"י "מנחת לבי" שכירות פועלים סי' 7.

ג. בשו"ת הרשב"א המיוחסות לרמב"ן סי' עז פסק דכל שחתם ידו יולא עליו גובין ממנו מבני חרי, דאפילו לכשתימלי לומר דכשאינו יודע לקרות לא מתחייב, מ"מ מסתמא אני אומר כל שהוא חותם ודאי קרא ואח"כ חתם ומאן לימא לן שאינו יודע וכו' כיון דאפשר דידע חזקה כיון דחתם ידע וקרא וכו', דחזקה שכל החתומים יודעים הם לקרות, דכיון דאין להם לסמוך על קריאת אחרים, אף אני נאמר שלא חתמוהו עד שקראוהו. ועוד וכו' אפילו כשהמלוה מודה לו שאינו יודע לקרות אי"ש שיש עדים שחתם עד שלא קראו מ"מ מתחייב הוא עתה בכל מה שכתוב בו כיון דלא חשש לקרותו וסמך על הסופר, "שכל הסומך על נאמנות של אחרים הלא הוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר מי שהאמין על עצמו" והיינו טעמא דשליש וכו' והרי הוא חייב בכל אותו חיוב. ע"כ. וכן פסק בשו"ע סי' מה סעי' ג לענין שטר בחתימת ידו, וסי' ס"א סעי' יג לענין כתובה. וע"י "שורת הדין" כרך ג עמ' רעח ואילך.

ובנידון דידן שהחותם לא ידע לקרוא אנגלית, מ"מ חתם אלל עו"ד שסומך עליו, ונאמן הוא לומר שמעולם לא סמך על התרגום של המתווך, ומכיון שבחזרה המקורי לא נכתב שהקונה חייב דמי תיווך למתווך, אע"פ שבתרגום של המתווך זה נאמר, זה לא מחייב את הקונה.

אך כאמור, גם אם היה מתחייב לדמי תיווך זה רק אילו היתה העיסקה מתצלעת, יגם אז היה יכול לטעון ש"נפל צפה" ולא לשלם את דמי התיווך, משא"כ צנידון זה שהעיסקה לא הגיעה לכלל מעשה.

ד. קניית אופליה לקניית דירה בתוך זמן מוגבל, שהיא זכות לקבלת זכות, מופיעה בחוק מיסוי מקרקעין (שצח ורכישה) התשכ"ג-1963 בסעי' 1 כמכירה, ולפיכך יולדת אירוע מס לפי החוק, וראה שם סעיף 49, והגדרתו בחוק היא: זכות לרכישה של זכות במקרקעין בתנאי שהאופליה ניתנה בכתב והאופליה ניתנת להעברה או למימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופליה. ואז התחייבות המוכר בהסכם היא בלתי חוזרת. לפי"ז יש להחשיב עיסקת אופליה כמכירה עפ"י מנהג הסוחרים, אך בתנאי שנעשתה בכתב.

לולי זאת מכירת אופציה לפי ההלכה אינה אלא התחייבות של המוכר שלא למכור את הדירה לאף אחד אלא לזה עד תום החודש. נמלא שיש כאן התחייבות למכור בתנאי, וכן התחייבות שלילית שלא למכור לאחר. וצדין התחייבות שלילית ע"י פס"ד ירושלים כרך ה עמ' שלו-שלו משו"ת מהרשד"ס חו"מ סו"ס שע לענין קהילה שהיו גוצים מס מכל אחד ואחד, ואחד מחברי הקהילה מת והיו גוצים המס מהיורשים מידי שנה בשנה, עד שהחליטו היורשים שאינם רוצים הטירדה לחלק התשלום בכל שנה ורצו לשלם צבת אחת סכום גדול, והקהילה חתמה להם בשטר שלא יקחו מהיתומים אפילו שיהיו פרוטה. וכתב מהרשד"ס דבר צרור הוא שמחוייבים לקיים מה שהתחייבו שלא לגבות, והמהרשד"ס מסתמך על תשובת הרשב"א שהביא הב"י סי' קסג (ועיי' שו"ת הרשב"א ח"ב סי' פז). וכן פסק בשו"ת תורת חסד סי' רכח כשנתחייב בלשון חיוב שלא אירש מאבי, שלא אצנה, שלא אעשה דבר פלוני וכיו"ב, דהחיוב חל על גופו ונתחייב ונשתעבד. יב"פ בשו"ת פרח מטה אהרן ח"א סי' ז ואילך.

אך בשו"ת דברי חיים ח"א חו"מ סי' לא כתב שמי שנתחייב למוכר שלא יעשה בית מזיגה על הקרקע שמכר לו, ה"ז התחייבות על דבר שאין בו ממש ולא מהני, והביא דבריו בשו"ת ערך שי חו"מ סי' רה, ודברי גאונים כלל מא' אות ז. וכ"כ במשפט שלום סי' רט סעי' י, ושכן נוטה בשו"ת תועפות רא"ס חו"מ סי' ו. ועיי' שו"ת הרמ"ה סי' רעה, ושו"ת מהר"ח א"ח סי' רנא, ותשב"ץ ח"א סי' לד וח"ג סי' רנג, ושו"ת הרשב"ש סי' שלד, ועטרת חכמים חו"מ בהשמטות לס"י כא, ושו"ת המצ"ט ח"ג סי' לא, ושו"ת בית אפרים חו"מ בהשמטות לס"י כד, וחבל יעקב סי' ט ואילך, ונחל יצחק סי' ס"ק ג, ושו"ת אמרי יוסר ח"א סי' ו, ופד"ר כרך ג עמ' 336 וכרך ד עמ' 200. וכתב בשו"ת מהרש"ס ח"א סי' רכו שהמוחזק יכול לומר קיים לי.

ועיי' רמב"ם מכירה פי"א ה"ו ושו"ע סי' רז סעי' יג: כל התנאין שמתנין בני אדם ציניהם אע"פ שהן צעדים ובשטר אם יהיה כך או אם תעשה כך אתן לך מנה ואם לא יהיה או לא תעשה לא אקנה לך ולא אתן לך אע"פ שעשה או שהיה הדבר לא קנה, שכל האומר אם יהיה או אם לא יהיה לא גמר והקנה, שהרי דעתו סומכת שמא יהיה או שמא לא יהיה. ומקורו בגמ' ב"מ סו' ב כל דאי לא קנה. אך מאחר שמכירת אופציה במקרקעין קיימת בחוק והדבר הפך למנהג מדינה, מכירה כזו בשטר לא גרעה מסיטומתא.