

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

רב ור"מ "מקור חיים"
מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון שכר מתווך דירה

הדין

המתווך "ישרש" הציג לקונה דירה והחתימו על דמי תיווך בסך אחוז וחצי. קונה הדירה טוען כמה טענות: א' כשבא הביתה סיפר לבנו ע"ד הדירה שהציעו לו, ואמר לו הבן שאת הדירה הזאת כבר ראיתי, ואין היא מוצאת חן בעיני. ב' הקונה לא חתם על גובה של אחוז וחצי, ואדרבא היה כתוב שם שני אחוז וזה מחק, ודמי התיווך של אחוז וחצי הוסיף המתווך אחרי חתימתו.

המקורות להלכה

הנה אף שמנהג המדינה שדמי תיווך מכל לך הוא שני אחוזים, צמה דברים אמורים שהמתווך היה המתחיל והגומר והאמלעי. בנידון דין אף אם לא נקבל את דברי הבן, מ"מ המתווך לא היה אלא המתחיל והמלעי אשר לפי המנהג אין מגיע לו אלא שלישי. ועיי' בשו"ת שז"ת שז יעקב חו"מ סי' יג עפ"י דברי תשו' הרא"ש כלל קה הוצאו דבריו בקלרה בחו"מ סי' קפה סעי' ו, דכתב הש"י אמנם אם יצרר המרסור צעדים או שיודה לו הלוקח אשר מצלעדי השתדלותו ועמירת הדברים צענין המקח לא הי' לוקח ונותן סך כזה צעד הצית, אז יש לו חלק ששית משכר המרסרות של הלוקח כדין המתחיל מלד אחד, ואם לא יצרר צעדים אין לו עליו כלום.

ועיי' בפ"ת סי' קפה ס"ק ג צמה שהציה דברי הנוצ"י תנינא סי' לו ומה שמחלק שם בין שידוכים לבין קניית בית. ונראה דצומנינו גם קניית בית יש בו הרבה פרטים מלכד סך ערך הצית ולפעמים צשציל דבר קטן מתפרדת הצצילה ונתצטל המקח, וכל זמן שלא השווה המרסור בכל הפרטים אלא מה שהציע ומראה מקום הוא לו אף שאמר לו לקונה את הסכום שהוא מצקש, אינו אלא מתחיל. ועיי"ש צמה שהציה צשם השז יעקב דאימתי יש לו דין מתחיל צאופן שאפשר לומר אילולי שהי' זה המתחיל אשר התעורר לזה לא הי' עולה על הדעת להציע דבר זה עיי' אחרים, ודאי מחוייב ליתן למתחיל כפי המנהג, משא"כ אם

הגומרים נתעוררו מעלמס לאותו שידוך וסוצרים לפי דעתם שהם הראשונים, וניכר גם לצי"ד כגון שהם ממקום רחוק, א"כ המתחיל לא עשה שום פעולה טובה בזה הואיל שבע"ד אינו מרוצה על ידו ואלולי שבאו האחרים היה נשתקע הדבר והשדכנים האחרים באו מעלמס ולא יודעים שום דבר מהמתחיל, א"כ אין שום טעם ליתן לו דבר וכו'. עכ"ל.

לכן נראה בנידון דידן אפילו אם יתברר שהמתווך שגילה את הבית לקונה ובלעדו לא הי' מתגלה, אין לו למתווך אלא שליט מדמי התיווך שהוא שני אחוזים מלד אחד לפי המנהג, והיות והמתווך מודה שהשתווה עם הקונה רק על אחוז וחצי דמי תיווך, וכיון שאיננו רק מתחיל, יש לו שליט מאחוז וחצי. ואין לומר צמה שהשתווה לאחוז וחצי הוא בתור מתחיל, א"כ מנהג כזה של ארבעה וחצי אחוזים מלד אחד לא שמענו.

אבל מן האמור אם לא יתברר שבלעדי המתווך לא היה מתגלה לקונה את הדירה, כמו שטוען בן הקונה שהוא ידע מהדירה הזאת, וכן אמר לאצ"ו צעת שסיפר ע"ד הדירה שהליע לו המתווך, אין לי שום כח לחייב את הקונה לשלם דמי תיווך אפילו בתור מתחיל.