

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

קנה דירה שלא הוצעה לו ע"י המתווך באופן ישיר

מהו שכרו של המתווך

והאם החוב למתווך הוא בעת ביצוע העסקה או בעת התביעה

הנידון

מתווך שירד לדין עם בעה"ב כדי לברר אם עפ"י דין מגיעים לו דמי תיווך על עסקה שהתבצעה לפני שנתיים, כיון שהמתווך לא תיווך את העסקה לא למוכר וגם לא לקונה אלא עבור אחיו של הקונה. שווי העסקה היה \$72,000, ומאז העסקה ירד ערך השקל, ותובע לשלם לו לפי דולרים.

המקורות להלכה

לו היה המתווך מליע את העסקה לקונה ולא למוכר אף שהמנהג שצמח מקבל המתווך שני אחוז מכל ד', במד"א אם הליע לשני הצדדים, אבל אם הליע רק לצד אחד היינו הקונה זכח ולא למוכר, אין לו אלא החלי היינו אחוז אחד מצד הקונה. וצמקרה דכן גם לקונה לא הליע אלא לאמא של הקונה זכח, והקונה למעשה שהוא היי אחיו של הקונה זכח שלא ילא שום דבר, והמתווך לא דבר כלל עם הקונה למעשה אלא ע"י הקונה זכח נתגלגלו הענינים שהקונה למעשה ידע מהדירה הזאת ע"י שהיה היועץ לאחיו והמתווך לא דבר אף פעם עם הקונה למעשה. ע"י צשו"ת שצ יעקב חח"מ סי' יג אמנס אם יצרר הסרסור צעדים או שיודה לו הלוקח אשר מצלעדי השתדלותו ועתירת הדברים צענין המקח לא היי לוקח ונותן סך כזה צעד הבית, אז יש לו חלק ששית משכר הסרסרות של הלוקח כדין המתחיל מצד אחד, ואם לא יצרר צעדים אין לו עליו כלום ולכל היותר לפי ראות עיני הדיין יכול להטיל עליו חרם סתם, עכמ"ד.

לכן בנידון דידן כיון דלכל הדעות לא היה המתווך אלא מתחיל מצד אחד צמה שאשמו גילתה לאמא של הקונה זכח מהדירה הזאת, אין לו למתווך אלא ששית משכר הסרסרות של הלוקח כדין המתחיל מצד אחד, ובנידון זה שהעסקה היתה בסך \$72,000 שכרו הוא \$240, כיון שסוף סוף נודע לקונה מהדירה הזאת ע"י המתווך הזה, הגם שזה צרור שלא השתדלות המתווך ועתירת הדברים צענין המקח גרם שהוא

קנה את זה, מ"מ מראה מקום הוא לו, ואומנתו בכך ולא הי' אחר שתיווך בדבר. אמנם עיי' בנובי"ת סי' לו, ועיי' בתשו' הרא"ש כלל קה הוצאו דבריו בקלרה צרמ"א סי' קפה סעי' ו, וכאן שלא הי' שום רמאות לא מגיע למתווך כלום, מ"מ כיון שקנה את הדירה כתולאה ממה שהראה לאמו, הרי בנידון זה לפי ראות עיני הדיינים, ועיי' להלן.

ומה שתובע לפי ערך הדולרים של היום, הנה צחו"מ סי' סז סעי' יד: הקפת חנות אינה משמטת ואם זקפה עליו צמלוח משמטת. וצרמ"א: ומיקרי זקיפה משעה שקבע לו זמן לפרעו. וי"א דמיקרי זקיפה מיד שכתב צפנקסו כל החשבון ביחד. ע"כ. ובלבוש כתב הטעם דכל זמן שלא זקפה עליו צמלוח לא חל על זה שם חוב לכן שביעית אינה משמטת.

ובסעי' טו: שכר שכיר אינו משמט ואם זקפה עליו צמלוח משמט. ולפי הלבוש הטעם דכל זמן שלא זקפה עליו צמלוח אין זה חוב, שאינו חייב לו כלום, ורק אם זקפה עליו צמלוח אז מקבל שכר הפעולה שם חוב. אבל הסמ"ע הביא בשם הב"י דדרך החנוונים להקיף שנה ושנתיים וצסוף נוטל חובו ואין דרך לנוגשו והו"ל כאילו הלווה וקבע לו זמן לאחר שביעית דאין השביעית משמטתו, וכן דרך השכיר להניח שכרו שנה או שנתיים ביד שוכרו ואינו נוגשו לתתם לו אלא הם צפקדון או בהלוואה עד אחר שביעית, עכ"ל. ועיי' בע"ש דלא הזכיר טעמים הללו וכתב טעמים אחרים ואינן נראין בעיני, עכ"ל הסמ"ע.

ועפ"י הלבוש נראה דבהקפת חנות כיון שכתב החנוני צפנקסו את המלרכים ולא את סכום המעות, וכן בשכר שכיר כיון שלא חל על השכר שם הלוואה אין כאן רבית כמו סאה צסאה ציש לו, כיון דביש לו לא שייך צזה מושג של חוב והלוואה, ורבית היא דוקא בהלוואה, ועיי' צמה שהארכנו צביאור הר"י מיגאש צחידושיו לצ"צ צמתניי קסח צפרע מקלת חובו והשליש את שטרן דפליגי ר' אסי ור' יהודה אם יתן או לא יתן מחמת אסמכתא, אבל משום רבית מותר אף לכתחילה משום דעל הלוואה אינו נותן לו יותר ומה שנותן יותר הוא לא צשביל הלוואה לא צבתחילה ולא צסוף.

אבל הסמ"ע חולק על הלבוש וסובר דבין צהקפת חנות ובין צשכר שכיר, מה שלקח על פנקסו ומיד שעשה השכיר פעולה צשביל צעה"צ מיד נתחייב לו לתת את התמורה צחפץ או צדמים, לכן גם צשמיטה וגם צרבית נעשה כבר חוב, משו"ה הביא הסמ"ע טעם של הקפת חנות ושכר שכיר הוא כדברי הב"י. ועיי' צאו"ת שתמה דחכמים אמרו חזקה אין שכיר משהה שכרו ואין צעה"צ עובר צצל תלין.

ולפי"ז צשכר שכיר אם תצב השכיר לצעה"צ כעבור שנתיים, וצינתיים ירד ערך הכסף צמאתים אחוז ויותר, לפי הלבוש כל זמן שאינו תוצעו לא חל ע"ז מושג של חוב, והחוב נעשה משעת הזקיפה, לכן אם העסק הי' צדולרים, לכן עכשיו צשעת התציעה נעשה החוב והחוב הוא לפי האחוזים של דולרים של עכשיו, אבל לפי הב"י והסמ"ע החוב חל תיכף צשעה שהשכיר עשה הפעולה צשביל צעה"צ, והתחייב צשקלים לפי האחוזים שמגיע למתווך, וצהזולו השקלים אינו צריך לשלם לשכיר אלא לפי הערך שהי' צשעת הפעולה.

ונראה צנידון דידן צשכר שכיר של מתווך שלגמרי לא צרור צין לתוצע ובין לנתצע אם יתחייב הנתצע לשלם עפ"י הדין, וכיון שצא הנידון לפני צית הדין, וצית הדין יעלו להם לעשות פשרה, הפשרה היא ודאי חיוב שהנתצע חייב את עלמו מהשתא משעת הדין תורה, גם לפי הב"י והסמ"ע לא חל שם חוב ומושג של הלוואה מזמן גמר המקח, אלא השתא צשעת הפשרה חל חיוב כמו בצקפה עליו צמלוח לפי

הלבוש, לכו"ע ילטרך לשלם האחוזים של דמי התיווך בדולרים של עכשיו.

והנה בקדושין מח א' ופצרי דכו"ע ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף והוא מלוה, ופרש"י דקפצרי כולהו ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף כל פרוטה ופרוטה כשנגמרה נתחייב זה בעל המלאכה לפועל בשכירות עשיית המלאכה, הלכך כשמחזירין לה ההוא הויא לה מלוה למפרע, עכ"ל. מצואר ברש"י כיון דנתחייב הויא לה מלוה, דהלואה פירושה מפני שנעשה חוב ולא יתכן שיהיה חוב ולא ייעשה הלואה, כשם שלא יתכן שתהיי' הלואה בלי שיהיי' חוב.

לכן למ"ד דישנה לשכירות מתחילה ועד סוף כל פרוטה ופרוטה כשנגמרה נעשה חוב לשלם לפועל, וכיון שקדשה בשירים וזומים לאחר שעשאן הויא לה מלוה למפרע. אבל למ"ד אינה לשכירות אלא בצופ"כ"ז שלא גמר את השירים והזומים עדיין אין כאן חוב ולא נתחייב בגמר כל פרוטה ופרוטה, אלא כשגמר אז נתחייב, וכיון שאמר שמקדש אותה בשירים וזומים אין כאן חסרון של מלוה, דצמקום שיעשה מלוה נעשה קדושין. וכ"כ באצ"מ ס"י בא סוס"ק מא וז"ל: כיון דמ"ל אין לשכירות אלא לצפוף ואין החוב עד שעת חזרת הכלי, וכמ"ש בט"ז וצ"ש דאין החוב חל עד שעת חזרה, וכיון דמ"ל בשעת חזרת הכלי הרי את מקודשת בשכר שעשיתי, לא הויא מלוה, כיון דהשתא בשעת חלות החוב ליכא מלוה דיהיב לה לשום קדושין וכו' עיי"ש.

ולכאורה למ"ד דישנה לשכירות מתחילה ועד סוף דכל פרוטה נתחייב לו הצעלים לפועל ליתא לדברי הלבוש. ועיי' בתוד"ה דכו"ע ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף דיש להציא ראיה דהלכה דישנה לשכירות מתחילה ועד סוף מההיא דפ"ק דע"ז יט ב תנן הגיע לכיפה שמעמידים זה עכו"ס אסור לצנותה, וקאמר ר"א בגמ' דאם צנה שכרו מותר, ומפרש התם טעמא משום דישנה לשכירות מתחילה ועד סוף ואימת קמיתמר בצמכוש אחרון וצמכוש אחרון לית זה שו"פ ש"מ דהכי הלכתא דליכא מאן דפליג עיי"ש.

ובאצ"מ שם ס"ק מו וז"ל: והנה בשו"ע חו"מ ס"י קכו סע"י יח: ראובן השכיר חפץ לשמעון בצפ"ך ידוע לזמן שיטרך לו, וראובן היה חייב ללוי מאה זהובים והמחהו אלל שמעון צמעמ"ש וכו', אינו חייב ללוי כלום אפילו דמי השכר שנשתמש באותו חפץ עד אותו היום, דשכירות אינה משתלמת אלא לצפוף עכ"ל. ובש"ך שם כתב: ותמוה דמה בכך שאינה משתלמת אלא לצפוף מ"מ חייב הוא לו דהוי לי' כמלוה תוך זמנו ועיי"ש שהניח צ"ע. ובקלוה"ח שם ס"ק מג מצואר דשכירות כל זמן שאינו מחזיר החפץ לא הוי עלה שם מלוה כלל וגרע מתוך זמנו, אלא כשמחזיר החפץ הוא דנעשה מלוה למפרע, ומשו"ה אין זו תורת מעמ"ש כיון דעדיין לא היה מצורר החוב ל"ה מנה לי בידך.

ועיי"ש באצ"מ מה שהאריך בזה בשם אחיו ומה שמפלפל בדבריו, אבל זה פשוט ומפורש ברש"י דאמנס נתחייב בכל פרוטה ופרוטה מ"מ לא נעשה מלוה אלא בחזרת החפץ, וכפי שהסביר האצ"מ דכל זמן שלא החזיר החפץ עדיין לא היה מצורר החוב עד כדי כך שלא שייך בזה קנין של מעמ"ש דל"ה עלי' שם חוב ומלוה וגרע מתוך זמנו. וכיון דרש"י סבר, וכן בשו"ע חו"מ דמקורו תשו' הרא"ש כלל סט ס"י יא דאף להלכה דישנה לשכירות מתחילה ועד סוף מ"מ כל זמן שלא החזיר לו החפץ אינו חייב ללוי כלל אפ"י דמי השכר שנשתמש בחפץ עד אותו היום דשכירות אינה משתלמת אלא לצפוף והיינו כשמחזיר החפץ כלשון הרא"ש, ומסביר האצ"מ דכל זמן שלא החזיר החפץ לא הוי החוב מצורר כלל, לכן סובר הלבוש דוקא בזהפה עליו במלוה דהחוב כבר מצורר אז נעשה מלוה.

לכן צנידון דידן צדמי תיווך, אפילו כשגמר את התיווך שלו מי יאמר דיטרכו לשלם לו דמי תיווך, ובאמת זה ספק להלכה אם צמקרה דגן דהיי רק מראה מקום לאמא של הקונה בכח, ודאי יש צזה דין של חוב שאינו מצורר דמלד הסצרה אמרנו שלא שייך צזה שם חוב והלואה, ומה גם דמפורש כך צתשו' הרא"ש דחוב שאינו מצורר ל"ה עליי שם חוב לענין מעמ"ש. אכן הש"ך הקשה על הרא"ש, אצל צנידון דידן הש"ך יודה דאף אי ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף אין ע"ז שם חוב והלואה.

מכ"ש צנידון דידן שנפסק צתורת פשר, ענין של פשר הוא מחילה של לך אחד והתחייבות מלד אחר, דפשר צלי קנין לא מהני, וע"כ דפשר הוא התחייבות, ואינו מפני החוב הראשון, דאלת"ה קנין למה. וכיון דהפשר הוא התחייבות חדשה צדמי התיווך שהיה על עיסקה צסך \$72,000 ההתחייבות היא צתיווך של דולרים של עכשיו, ולו היה צאמת מתווך היה מגיע לו \$240, אך כיון שהדעת נוטה שצמקרה דגן לא מגיע לו למתווך כלום, מ"מ צפשרה הלא יש לנו כלל שזה שני שלישי ושליש, ומגיע למתווך רק שלישי שהוא \$80, לכן נראה שבעל הדירה יתן למתווך \$100 צערך של היום ושלו' על ישראל.