

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תיווך בבלעדיות

תיק ממונות מס' 1575 - שש

(מהד' כו סיון)

נושא הדין

א' בקש מב' - מתווך מקצועי - שימצא לו קונה לדירתו. הם הסכימו בעל פה שב' יהיה מתווך בבלעדיות, ויתמסר לדירה זו במיוחד, ויקבל עבור התיווך 3/4%, וב' התחיל בעבודתו במציאת קונים לדירה. אחר זמן הודיע א' לב' שבינתיים הדירה אינה למכירה משום שרוצה לשפץ אותה לפני המכירה, וב' הפסיק בעבודת התיווך עבורו. לאחר גמר השיפוצים החליט א' למכור את הדירה, ונפגש פעם נוספת עם ב', וסיכמו שב' ייטפל במכירת הדירה לבד, בלי מתווכים, באותו השכר שסיכמו בהתחלה". וב' התחיל שוב בעבודה למצוא קונים, אלא שא' הודיע לו שיש שנים שנודע להם על הדירה (משכנ' בבנין) לפני שסיכם עם ב' בפעם השניה, ולכן אין הוא קשור להסכם עם ב', ואחד מהם קנה את הדירה.

טוען ב' שא' חייב לו דמי תיווך למרות שמצא את הקונה בלעדיו, משום שהיה בבלעדיות, שמחייב את א' - עפ"י החוק והמנהג - לשלם לו גם אם הדירה תימכר בלעדיו. ואע"פ שבפעם השניה לא הזכיר את המילה "בלעדיות", מ"מ זאת היתה המשמעות שאמר שייטפל במכירת הדירה לבד, בלי מתווכים, באותו השכר שסיכמו בהתחלה. ואע"פ שלא חתמו על הסכם שכירות, גם דברים בע"פ מחייבים, כיון שכבר התחיל בעבודתו. א' משיב שלא הבין מעולם שתיווך בבלעדיות מחייב אותו לשלם דמי תיווך גם אם ההצעה לא באה מצד המתווך, ולא התחייב על זה מעולם.

פסק דין

התביעה נדחת.

(-) דוד יהושע קניג

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. "תיווך בבלעדיות", מהותו.
- ב. לא קצבו זמן למציאת הקונה "בבלעדיות", ולא כתבו הסכם תיווך בכתב.
- ג. טוען שלא הבין על מה מתחייב בעל פה.

תשובה

א. לפי חוק המקרקעין ומנהג המדינה, לודק צ' שמתווך בצלעדיות, כיוון שמתמסר לדירה זו במויחד, מתחייב המוכר לשלם לו אחוז מסויים מערך העסקה בתנאי שהדירה תימכר, אפילו אם תלא העסקה לפועל בצלעי המתווך.

וגרסה שהתחייבות כזו חופסת מדין סיטומתא, וכמו שכתבו תוס' צ"מ סו א ד"ה ומניומי, דמנהג דינו כסיטומתא וגמר ומקני, ועיי' צ"י אבהע"ז סי' נ לענין קנס שנהגין להתחייב צעידוכין. אבל לולי סיטומתא לא היה מתחייב, שהרי פסק הרמב"ם מכירה פי"א ה"ו וצ"ע סי' רז סעי' יג: כל התנאין שמתנין בני אדם ציניהן אע"פ שהן צעדים ובשטר אם יהיה כך או אם תעשה כך אתן לך מנה ואם לא יהיה או אם לא תעשה לא תקנה 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 שמה יהיה או שמה לא יהיה, ומקורו צ"מ סו ב כל דאי לא קנה.

אמנם מדין סיטומתא קונה אפילו באסמכתא, שכ"כ צ"י"ת חת"פ חו"מ סי' סו שאם מנהג הסוחרים לחייב בדבר מסויים שיש בו אסמכתא, מהני כמו שמועיל סיטומתא בדשלב"ל, וק"ו שמועיל במקום אסמכתא. ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' סח שיש שלא פסקו בזה כהחמ"ס.

ב. לפי החוק, אם לא קבעו זמן לצלעדיות, אזי בתיווך בתים כעבור 30 יום ההסכם פוקע. עוד קובע החוק שהסכם תיווך חייב להיות בכתב, אבל ההסכם צע"פ איננו מחייב.

צנידון דידן לא היתה קיצבה להסכם הצלעדיות, ולכן גם אם היה הסכם בכתב לא היה המוכר חייב בשכר המתווך אלא אם הדירה נמכרה בתוך 30 יום מההסכם, ועכ"פ כיון שלא עשו ההסכם בכתב אין ההסכם צע"פ מחייב עפ"י החוק. וכיון שכל ההתחייבות לצלעדיות היא מדין סיטומתא, אם לפי החוק אינה בתוקף, אי אפשר להחשיבה כסיטומתא.

ג. כיון שההתחייבות היתמרה שיש צימיווך בצלעדיות", לשלם לתווך אפילו אם תיגמר העסקה שלא על ידו, אינה ידועה ומובנת למי שאינו מזוי בדבר, כיון שלא היתה זו התחייבות על הסכם כתוב - שאז י"ל שסמך על המתווך וחתם על מה שאומר לו לחתום - נאמן א' שלא הבין את המשמעות, ולא גמר בדעתו להתחייב התחייבות כזו.

אברהם דוב לוינ.

ב

עפ"י מוקיהס - שמשס מקור מנהג המדינה של תיווך "בצלעדיות" - על מתווך בצלעדיות במקרקעין לצלע לפחות שתי פעולות שיווק מצדן של פעולות המנויות להלן, אח"כ סוכס כי תצולע פעולה אחת מצדן הפעולות המנויות להלן וכן פעולה נוספת עליה הוסכס צדן הצדדים. של הפעולות הן: פרסוס בצמלעות שילוט; פרסוס בקרב קהל לקוחות מסויים; פרסוס בעמון יומי נפון אחד לפחות; פרסוס בעמון מקומי המיועד לקהל יעד מסויים לפי בחירת הלקוח; הזמנת רוכשים פוטנציאליים לבקר בנכס; הזמנת חמישה מתווכים לפחות, הפעילים באותו ישוב צו מאוי הנכס, לשל שיתוף פעולה לשל מכירת הנכס. האורך בפעולות אלו כדי לזכות בדמי תיווך גס אס לא נגמרה העיסקה דרכו, הוא משוס שעי פעולות אלא, קיימת חזקה שהוא היה הגורס היעיל שהציא להתקשרות בעיסקה, אבל אס הוכח כי חרף פעולות השיווק שצינע המתווך הוא לא היה הגורס היעיל שהציא להתקשרות בעיסקה, לא יהיה זכאי המתווך לדמי תיווך (ת"א 2012\04).

מאידך היו כמה פעמים ששופטיהס פסקו שמתווך בצלעדיות זכאי בדמי תיווך גס אס לא הוכיח בצירור שהוא היה הגורס היעיל שהציא להתקשרות העיסקה (עי"א 2543\01), וטוס הוכרעה הסוגיא אללהס. אשר ע"כ אין אנו יכולין לסמון על מנהג המדינה באס המוכר מכר את הדירה עיי אחר, אס לריך לשלס לתתווך שחתס לו בצלעדיות, וזריכיס אנו לדון בזה לפי ד"ת וצמ" הלכות מתווכים פכ"ד סעני יט כתב שזהסכס בצלעדיות לריך לשלס עפ"י מנהג המדינה ומאחר שזה הפירוש של צלעדיות היו ככל תנאי שבממון שנתאו קייס).

והנה יש לדון מ"ד שהמוכר בקס מהמתווך שיעבוד בשצילו, והתנה עמו שיסלס לו גס אס יגמר המקס עיי אחר, די"ל שזה הסכס שכירות פועל (היינו קבלן שיכול לעשות בזמן שיראה), והצטיח לו שכרו על טרחתו ועבודתו גס אס לא יגמר המקס על ידו, אלא שאס הדירה לא תימכר לא ישלס לו כלוס על העבודה, כמו כל שדכן וסרסור אף שעבדו וטרחו אס לא נגמרה העיסקה לא מגיע להס שכר, וכמו שכתב הרא"ש בשו"ת כלל קה סי' א, הוצא בצ"י סי' קפה, וז"ל: לא ידענ"א צמה נתחייב לו מעות, מעשים בכל יוס שיש במקס אחד כמה סרסורים זה מסרסר ללוי זה מסרסר ליהודה ומי שנגמר המקס על ידו זכה בסרסרותו, אבל בנידון זה אינו חייב לו כלוס, ויעווי"ש דבי גס שכר טרחו לא יטול, וכ"כ המרדכי ב"ק סי' קעג. וז"ל דזה הוה שכירות על תנאי, דהיינו שיסלס לו על טרחתו באס ימכר הדירה אס על ידו או עיי אחר.

עו"ל דאפילו אס נאמר שמה שהתחייב לשלס לו גס באס לא היגמר העיסקה על ידו זאת התחייבות על מניעת הריות, ולא הוה צוה אסמכתא שיטערך קנין בצ"ד חשוב כיון דלא הוה גזיס, שהרי באס המוכר ימכור הנכס עיי מתווך אחר הפסיד להמתווך הצלעדי את האחוזים מהעיסקה שהיה יכול להרויח, והוי כמו אלסל צמיטצ"א דלא הוי גזיס, וכ"כ בשער משפט סי' יא ס"ק צ דבכל גוונ"א שעומד להרויח בדרך צני ארס ומחייב את עלמו בכך לאו אסמכתא הוה וחייב לשלס, ומפשי שס את דברי הרשב"א שלא חייב עלמו להדיח על מניעת הריות, אך אס נתחייב צפירוש חייב, וכ"כ בערך שיי סי' יא, עיי"ש.

לסיכום: באם אכן היה חותם על מסמך בלעדיות היה חייב לשלם למתווך כיון שנתחייב בחתימת ידו לשלם לו באם ימכר הנכס אפילו ע"י אחר שלא בטירחתו ועמלו, וכך אם היה עושה קנין על כך, אבל בניד"ד שלא החתים אותו על מסמך בלעדיות, רק אמר לו כך בע"פ, וטוען הכתבוע שלא ידע את משמעות הדבר שזה מחייב אותו גם אם תיגמר העסקה שלא ע"י המתווך, בכה"ג א"א לחייבו לשלם על כך למתווך.

נפתלי צבי מרמורשטיין.