

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תיווך דירה

תיק ממונות מס' 1655-עא

(מחד' טו כסלו)

נושא הדיון

א' תיווך דירה למכירה לב' ותובע ממנו דמי תיווך בשיעור 2% מהעסקה, שהם 30.000 ש"ח חוץ ממע"מ. ב' טוען שלא מגיע לא' דמי תיווך משום שאינו עומד בתנאי חוק המתווכים, א' משום שלא החתים אותו על הסכם תיווך, ב' משום שלא גילה לו את כל הבעיות הקיימות בדירה, ג' משום שהתערב במהלך העסקה עצמה דבר שהיה אסור לו לעשות, ועוד כמה טענות.

א' טוען שאמנם כשהראה והציע לו את הדירה לא החתים אותו על הסכם תיווך, אך אמר לו במפורש ששכר התיווך הוא 2% (ב' מכחיש וטוען שלא אמר לו זאת לפני שהראה לו את הדירה אלא רק אח"כ, והוא לא הסכים לכך, ואז לא סיכמו כלום. א' מכחיש ועומד על דבריו), ולפני ביצוע העסקה חתם ב' על כתב החייבות לשלם לא' שכר תיווך של 28.000 ש"ח - לאחר שהתווכחו ביניהם והגיעו להסכמה על סכום זה - ומצד דרישת החוק, די בחתימה כזו לפני ביצוע העסקה.

ב' משיב שבגלל הגסיבות - שכבר ישבו לחתום על העסקה - נאלץ לחתום על החייבות זו, והוא טוען על כך "משטטה הייתי בך", ולכן אין לזה תוקף מחייב. א' מצידו טוען שנאלץ "לזוטר" על 2.000 ש"ח משכרו בגלל אותן גסיבות, והוא חוזר ותובע אותם, וכן תובע את המע"מ. ב' משיב שכלל לא דובר על מע"מ. א' משיב שמאחר שהוא מוציא חשבונית על התשלום עליו לשלם מע"מ).

באשר לטענה של גילוי הבעיות הקיימות בדירה, משיב א' שגילה את הכל, והכל כתוב בחוזה (ב' טוען שגילה לאחר העסקה שהיתה בעיה בדירה של פריצת ביוב עליה היתה תביעה בעבר בכיהמ"ש, והמתווך לא גילה לו, משיב א' שהבעיה תוקנה בזמנו, ושוב לא היתה קיימת, ולכן לא היה צורך לספר אותה).

א' טוען שאחרי שתבע את ב' לד"ת שילם לו ב' 15.000 ש"ח, והוא תובע ממנו את כל דמי התיווך ועוד מע"מ. ב' תובע מא' שיחזיר לו כל מה ששילם לו משום שלא מגיע לו שכר תיווך

מסויים, הולכים אחר החוק הקצוע במדינה. ועוד הביא שם ממשפט שלום בקונטרס אחרון (צמחית הספר עמ' 56) שהמנהג שכל ל' משלם 1%, וצו"ת מהרש"ך שם כתב שנהגו שכל ל' משלם 2%, וכ"כ צו"ת לפנת פענח סיי קכה שכן הוא מדינא, וביוסף אומן ס"י קד כתב שהמנהג 3%, ועי' "הלכות מתווכים" שם וידיני מתווך במשפט העברי" פרק 7, עוד מכמה אחרונים על מנהגים שונים בזה. ובפס"ד ירושלים כרך 2 עמ' קכה ועמ' קמב כתב האמו"ר הגרצ"ל ז"ל שמהג המדינה כאן הוא 2%. ועי' פד"ר חלק 1 עמ' 285 שלפי החוק כל ל' משלם 2% ובעסקאות גדולות צמיתוד כמו תיווך של קריה עלימה, רק 1%.

ועי' "הלכות מתווכים" פרק א' הערה 17 משו"ת מהרי"א הלוי ומעוד אחרונים, דצמקום שי' שמהג לשלם סכום מסויים שכר ספרות מדינא דמלכותא, יש כח להוציא ממון מהלקוח עבור זה כדי להציל עשוק מיד עושקו.

ומה שטוען א' שצ' קבל את התיווך כאדם פרטי ולא כמי שמקצועו בכך, וע"כ שכרו נמוך ממתווך שמקצועו בכך, הנה צ' הוכיח שזה מקצועו וזה עיסוקו, וגם צמיתוד שאינו מקצועי הביא צפד"ר כרך 1 עמ' 281, וב"דיני תיווך במשפט העברי" פרק 7 עמ' 1, וב"הלכות מתווכים" שם הערה 21, שגם בכה"ג זכאי למלוא שכר הטיורחה הנהוג, ושכך הוא הנהג המקובל בארץ (ומה שטען א' שלפי החוק מי שאינו מתווך מקצועי אסור לו ליטול בכף עבור טירחתו, אין לר"ך לפנים כשדנים עפ"י דין תורה, מה עוד שגם דידיהם מחייבים לשלם בכה"ג, למרות שהמתווך עצריו).

ג. כתב במהרי"ק אורש קלג, הוצא צמ"ע סוף ס' רסד, בדיון ראובן שהצטיח לשמעון להשתדל בעדו בעסק מה צחינס וכמעט שנגמר הדבר חזר בו ורואה שכר והולך שמעון ליתן לו שכר ואח"כ בא מעות ראובן ליד שמעון ואמר לקחת את שלי שלא כדיון כי אנוס הייתי בזה שפייסתיך, ופסק דהדיון עס ראובן. והוסף הסמ"ע שכ"כ בהגהות מרדכי דקדושין לענין אס טען שמחמת יראה הצטיח ליתן לו. ע"כ.

ועי' פס"ד ירושלים כרך 2 עמ' קכה שכיון שמהג המדינה לשלם 2%, חייב לשלם עבור תיווך מלא 2%, אפילו אס הקונה חתם על טופס ההתחייבות אחרי שמחק את הסכום המודפס 2%, ונכתב במקומו 1.5%. ועי' "דיני מתווך במשפט העברי" פרק 7 עמ' ג, ו"דרכי חושן" ח"א עמ' שמה, בשם תקנת מדינות ליטא משנת שפה תקנה ל', שדכן אס פרסור שהצטיח לאחד הלדדים שלא ליקח ממנו דמי שדכנות אס פרסרות, הן שיצטיחו על כך באמצע, יוחשב הכל לפטומי מילי ואין לו אלא לשלם כאילו לא הצטיחו (וכמהרי"ק הכ"ל).

ועי' יוסף אומן הנ"ל שאפילו אס צטרר היתנו 2% ואח"כ היתנה המתווך 3% ושלח לו שחורה בסתמא, חייב לשלם לו 3%.

ועי' פת"ש ס"י רסד ס"ק ג שהביא בשם פרי תבואה ח"ב ס"י נח שאס התווכחו הלדדים עוד לפני פעולת התיווך אס לשלם שכר או לא לשלם, חייב הנהגה לשלם. וכ"כ צו"ת מהר"ש ח"ג ס"י טו דכל זמן שלא אמר

צפירוש שמוחל שכן סרסרותו מחוייב ליתן לו, ולא כמו שכתב בשו"ת מהרי"א הלוי ח"ב סי' קנא בצאופן שהקונה אמר שלא ישלם והמתווך שתק, ששתיקה כמחילה ופטור ועל שתיקה כהודאה אם היא רק גלוי מילתא שהוא מסכים, או שהשתיקה יולדת חיוב חדש אע"פ שחיוב כזה לא היה קיים, עיי' קלוה"ח סי' לד סי"ק ד).

א"כ כל שכן בנידון דידן שלטענת צ' בתחילה לא דברו ביניהם כלל על סכום דמי התיווך, ורק אחרי שכבר התחיל בפעולת התיווך והראה לצי' את הדירה או דברו על השכר והתווכחו ביניהם, גם אם נקבל את טענתו כאמת, חייב לשלם כמנהג המדינה 2%, וכעובדא דמהרי"ק הנ"ל, ועיי' שו"ת מהר"ש ענגיל ח"ג סי' טו שכל זמן שלא אמר צפירוש שמוחל שכן סרסרותו, מחוייב ליתן לו, ואין לנו אומרים שמאחר ושתק הסרסור עד גמר העסקה שיש לפרש שתיקה זו כמחילה, וכ"כ בשו"ת דובז' מישרים ח"א סי' מב, וכ"כ בפד"ר כרך י עמ' 281, וכתב בשו"ת מהרי"א הלוי סי' קג שאם לא פסק עמו כלל, פשיטא שיתן כפי שומת צי"ד, והיינו כפי המנהג דמסתמא, כל שלא הוטל היה דעתם שיהיה שכן הסרסור כפי המנהג (ומה שדן ב"דרכי חושן" ח"א עמ' שמד שאם אמר למתווך שאינו מסכים לשלם י"ל שדינו כשדה שאינה עשויה ליטע, עיי"ש שדה לא זה לדינא, וכ"כ בפד"ר כרך יג עמ' 37, ובפרט במקרה שכן מוכן לשלם תיווך אלא שמתוכח על הסכום, שאז צודאי הוא שדה העשויה ליטע).

והנה כתב הרמב"ם מכירה פי"א הט"ו: המחייב עלמנו במזמן לאחר בלא תנאי כלל, אע"פ שלא היה חייב לו כלום, ה"ו חייב, שדבר זה כמו מתנה הוא ואינו אסמכתא. כילד, האומר לעדים היו עלי עדים שאני חייב לפלוני מנה או שכתב לו בשטר הריני חייב לך מנה אע"פ שאין שם עדים וכו', הואיל ואמר בשטר ה"ו כמי שאמר היו עלי עדים, וחייב לשלם, אע"פ ששניהם מודים והעדים יודעים שלא היה לו אלא כלום, שהרי חייב עלמנו וגמר ובעד עלמנו כמו שיסתעבד הערב, וצוה הורו רוב הגאונים. ע"כ.

וכתב הסמ"ע סי' לוט סי"ק לוט עפ"י הריב"ש סי' קסא שהביא הד"מ דבשטר אקנייתא א"ל להגיע לידו כלל ודלא כהרי"ף. ועיי' כסף הקדשים בגליון השו"ע סי' מ סעי' א דבשטר התחייבות אין החיוב חל רק עיי' מסירה ליד מי שנתחייב לו. וכ"ה לשון הש"ך סי"ק ה ואו"ת אורים סי"ק ג.

ולפי"ז אם כתב שמתחייב לשלם להצירו כך וכך עבור התיווך, אם מסר כתב זה לבצל דינו או לשלוחו, יש צוה התחייבות המחייבת, אך אם לא מסר הכתב לבצל דינו, לדעת כסף הקדשים עפ"י הש"ך והאו"ת לא חלה ההתחייבות, אבל לפי דעת הסמ"ע עפ"י הריב"ש דבשטר אקנייתא חל החיוב אע"פ שלא הגיע לידו המקבל, ה"ה בשטר התחייבות. ועיי' מהרש"ם ח"ה סי' מה לענין שטר צוררות שנמסר ליד שליח.

ובגמ' סנהדרין ו א: והלכתא פשרה לריכה קנין. ופי' בתוס' שם שגם אם מחילה בעלמא אי"ל קנין, הכא לריכה קנין, משום דאי לא הוי קנין הוי כמו מחילה בטעות שלא היה יודע שיאמרו למחול כך. ואע"ג דהשתא דאיכא קנין הוי כמו קנין בטעות, מיהו אלימא מילתא טפי בקנין מצלל קנין. ופסק בשו"ע סי' יב סעי' ז: אע"פ שנתרצו הבע"ד בפשרה צי"ד, יכולים לחזור בהם כל זמן שלא קנו מידם, דפשרה לריכה

קנין אפי' בשלושה וכו'. וכתב בסמ"ע ס"ק עו והוצא בש"ך ס"ק יא: אפילו התובע דנתרצה לוותר עם הנתבע ולמחול לו מקצת חבישות, ומחילה א"ל קנין, שאני מחילה דעלמא דמעמנו ומרלוטו מחל לו, משא"כ במחילה דעפי' הדיינים מחל לו, וכדי שלא יטעון אח"כ הדיינים הטעו אותי בדבריהם, משו"ה צני קנין. וברמ"א שם: וקנין לאו דוקא אלא ה"ה אם נתן שטר עליו וכו'. וכ"פ בשו"ע להלן שם סעי' יג: פשרה בלא קנין וקבל הנתבע גזירתם ועשה שטר הן בלאון הודאה הן בלאון חיוב אינו יכול לחזור בו. וכתב הסמ"ע ס"ק יח והוא שיכתוב בשטר אפילו בלא עדים הריני חייב לך עד כך וכך כפי אשר ימלאו הפשרנים צינינו, דבזה נתחייב לו אפי' בדבר שאינו חייב לו מעולם, דאלימא מילתא דשטרא. וכתב בדברי מלכיאל ח"ג סי' קעא שלפי מה שמפורש בש"ע לרי"ד להקנות גוף החפץ כדי שלא יהא קנין דברים, אמנם מהני גם אם קבלו בקנין בלאון חיוב, שמתחייבים לקיים כאשר יאמרו הפשרנים, כמש"כ בסמ"ע שם. ואם לא עשו כן הוי רק קנין דברים בעלמא. והקשה מדברי הש"ך סי' כב ס"ק ד בשם הראב"ן שאם קנו מידו לעשות כמו שיעיד או ידון זה הפסול, מהני, ולא הוי קנין דברים, הרי מצויר שאף שלא אמר בפירוש שמתחייב לעשות כן מ"מ הוי זה בלאון חיוב, וכ"ה משמעות בלאון, ודוחק לומר שהוא קינור בלאון בראב"ן וכוונתו היאמר שמתחייב לעשות. וכתב הדברי מלכיאל דאם קנה לעשות כמו שיפשרו הוי כאומר שמתחייב לעשות כן, והטעם כיון דאין אדם מוילא דבריו לבטלה, וכוונתו שמתחייב את עצמו לעשות כן. והביא כמה ראיות לזה. ומה שהלריכו הפוסקים בפשרה שיקנה גוף החפץ, היינו משום דאף בחיוב אינו קונה גוף הדבר רק שמתחייב לתת לו חפץ זה והוי שעבוד הגוף, כעין מש"כ בקלוה"ה סי' שלב, ולא כתבו לרי"ד להקנות גוף החפץ שיהא לו קנין גמור. צו. ועו"ל דאירי כגון שקנה שלא יחזור דהוי קנין דברים, או אי קנה פתח הוי ג"כ קנין דברים, אבל כשאומר בפירוש בשעת קנין שקונה לעשות כאשר יפשרו הנדררים ה"ו לשון חיוב ונתחייב לקיים ככל אשר יאמרו. ע"כ. ועיי' פד"ר כרך ד עמ' 347.

ובנידון דידן שמלך צ' היתה התחייבות בכתב, ומלך א' היתה פשרה בעל פה, שניהם אינם יכולים לחזור בהם, זה מפני שהתחייב בכתב, וזה משום שמחילה אינה לריכה קנין.

ד. עיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' עז מאחמור הגרבי"ל ז"ל שאף שלפי חוקיהם אם לא פורט המע"מ בחוזה אינו אומרים שהמחיר כולל מע"מ, לא מפיהם אינו חייס, ועוד כתב שם שימוד חוב מע"מ הוא על נתן השירות ולא על הקונה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ד עמ' כו.

ובנידון דידן הראה המתווך השבוינת שכתב על 15.000 ש"ח שילס לו א', ובו כתב מפורש שזה כולל מע"מ, וא"כ מסתבר שהסכום שהתפשרו ציניהם כולל מע"מ.

ה. בשו"ת הרדב"ז ח"ג סי' אלף רו (קלו) נשאל בדבר ראובן שמכר לשמעון צגדים ובכללם ג' חתיכות צגד אדום וא"ל בתחילה שהן שטופין צמי הקרמו ונמלאו שאינם צמי הקרמו, וטוען ראובן שבשעת גמר המכח והקנין מחל שמעון כל הונאה וכל מוס שיש במקח זה ושמעון מודה אלא שאומר שלא מחל אלא שאר מומין אבל לא קנה אלא צגדים שטופים צמי קרמו כיון שכך הזכיר לו בתחילה ומכר עליו. והשיב הרדב"ז

שהדין עם ראובן ונתקיים המקח ממכה טעמים, ואע"פ שהיה נראה כדברי שמעון מהגמ' פרק המוכר את הספינה דשמחמית ונמאלת לבנה או עגלים של שקמה ונמלאו זית דלין זה המין אשר מכר לו, וכל אחד יכול לחזור בו, כד מעיינת בה שפיר תשכח דלא דמיא כלל מכמה טעמי, חדא שהרי מכר לו בגד של שטייטיץ אדום וכן הוא אלא שהגון שלו יולא ע"י שפשוף, והרי הוא מחל המום, תו כיון שזה המום אפשר לעמוד עליו מיד ע"י שפשוף בו בשפת חלוקו ולא עשה כן ודאי מחל, ודקדקתי כן מלשון הרמב"ם וכו' ע"כ.

ואף צידודן זה שטוען הקונה שצחזה מתאר המוכר את הקומה התחתונה כ"דירה", ואילו צרשויות היא נקראת "מחסן", כיון שיכול היה לעיין בטאבו לפני העיסקה ולצדוק האם הנכס ראש כדירה או כמחסן וגם חתם על חוזה המכירה, ה"ז כותור ומחילה על טענת מקח טעות בגלל זה, והגם שיכול להיות לו נפ"מ לענין קבלת משכנתא או במיסוי וכד', הטעות הזו אינה בדירה עצמה ובשימושיה, שהרי מה שראה הוא שקבל, והטעות היא רק בתואלות, וזה אינו עושה את הדבר למקח טעות, ע"י א"ש אישיות פכ"ד ה"ד לענין חייבי עשה שלא הכיר בה אע"פ שיהיה פגם בילדים.

1. פסק בשו"ת הרי"ף סי' עו הוצא ציבור לאברהם ערך סרסור, אם המקח חל ואח"כ מחלו ז"ל, חייבים לשלם לסרסור שכו. וכ"כ הט"ז סי' קפה דבנתבטל השידוך חייבים לשלם לשדכן שכו. וכתב בשער אפרים סי' קנ הטעם דכיון שנגמר המקח עפ"י הדין גמר פעולתו וחייבים ליתן לו שכו. וכ"פ בצ"ח עש"ק סי' מח ומשפט שלום סי' קפה הוצא בהליכות ישראל סי' 1, וכתב שם שא"ל במתווך שמינו אותו הילדים לתווך שדינו כקבלן שמיד אחר גמר העבודה חל החיוב לשלם עבור העבודה, כן במתווך מיד אגמר המקח הרי הוליא לפועל את שליחותו, וזודאי אם אח"כ מחלו ז"ל אינו מפסיד דמי התווך, שבאופן כזה שמינו אותו שליח החיוב הוא עבור הפעולה מלד עצמה ולא מלד הנאה, ואת הפעולה פעל בשלימות.

אמנם אם נתבטל המקח מחמת טעות כצד פסק בתה"ד הוצא צרמ"א סי' רלד סעי' 1 ראובן סרסר לשמעון שט"ח ונגמר המקח וראובן קבל שכו ושוב נתקלקל החוב, חייב ראובן להשתדל בזה. מפורש שם נתקלקל החוב והסרסור לא הערית את עצמו להעמיד החוב על מקומו, מחוייב להחזיר דמי התווך, דמה שקבל בטעות היה. ועי' מהרשד"ם ח"ב חו"מ סי' קפט שיש לסמוך על תה"ד בזה ולחייב את זה שנעשה החוב על ידו אם לא טרח כראוי. אמנם הש"ך שם כתב שאין על המתווך חיוב להשתדל צתיקון הקלקול כיון שאין לו שום אחריות, וכתב בהליכות ישראל שם דוקא שסיבות אחרות גרמו לקלקול החוב שטולד הקלקול אחרי המקח, דלא אמרינן איגלאי מילתא למפרע שמתחילה לא היה מקח, וכמש"כ נ"י יבמות לה ב בחלה למעוברת, אבל אם נתגלה הטעות במקח, גם לש"ך אינו חייב בדמי התווך. וכתב במשפט שלום סי' קפה שם נתבטל המקח מחמת טעות חייב המתווך להחזיר הדמים שקבל. ועי' בית אפרים סי' קנ. אברהם דוב לוין.

ב

שאלות לדין

- א. האם בזמנינו ובמקומותינו יש מנהג קבוע למחיר מתווכים.
 ב. האם היה או לא היה סיכום בין הצדדים על המחיר.
 ג. האם בהסכמת הקונה לשלם למתווך 28.000 ש"ח עבור תיווך לעיסקת גדליין של מיליון וחצי ש"ח, יש משום תליוהו ויהיב.

תשובה

א. כיום שיצנס מתווכים רבים שלוקחים פחות מ-2%, וצפרטו אלו העוברים על החוק ואינם מתחייבים על חוזה תיווך, שדעת הגאב"ד שליט"א שעדיין שייד בהם מכח החוק מנהג מדינה של 2%, וכמו שדנו בזה בפס"ד ירושלים כרך יא, ואלו הלוקחים פחות מ-2% הוא רק ויתור מזידים על המנהג, שהמנהג ממשיך להתקיים ולחייב 2%, אך מאידך גיסא י"ל שאין זה ויתור מתוך רחמנות אלא מבט מפוכח של היצע וביקוש שטור מנהג של מיעוט חדש, ולכן יתכן שצתקופה האחרונה שיש מחסור צעסקאות גדליין וטור מצב המלחין את המתווכים להוריד מחירים, יש תוקף למנהגם של אלו המורידים מחירים, ולכל הפחות כמנהג של מיעוט, דגם החוק כשהוא מנוגד למנהג לא לעולם חוסן.

ב. ואמנם גם אם נאמר דאין כאן דין מנהג שנתפשט אצל י"ל [וכך נקט ידידי הגרד"י קניג שליט"א] דכל אלא פירש את דבריו מסתמא על דעת המחיר הברור והקבוע הוא קצן, ולכן גם אם נאמר דאין מעיקר הדין משום מנהג מ"מ משום קלילה צסתמא יש כאן, דהרי הוא המחיר שממנו מתחיל המו"מ וממילא שאם הוא לא טרח לצרר ולישא ולמת לפני העיסקה הרי הוא כאילו הסכים על הסתמא שמקדם את המשא ומתן שלא התקיים. אך לעני"ד סברא זו היא עדיין בגדר חידוש הגריך הוכחה הן מצד מקור הדין לחלק בין סברא זו לדינא דגמרא ושו"ע שאם יש מנהג המיעוט אין הסתמא נקבע לפי מנהג הרוב, והן מצד המציאות כיון שהרבה אנשים גישתם היא שמשאירים צשיטתיות כל נושא התשלומים והדיין צו לזמן המאוחר ביותר ולא משום הסכמתם לשלם יותר אלא דאקדומי "פורענותא" לא מקדמינן [והקונים צלצם גם חוצצים שמרויחים לחכות משום הממע"ה והמתווכים מזידים לא מעלים את הנושא כדי לא להתווכח ועי"ז להפסיד קונה ומחכים גם להשתקעותו של הקונה צעיסקה עם מצב שקשה לחזור צו כדי שאז יוכלו להלחין, וצנוסף לזה חוצצים להרויח משום מנהג המדינה, וכיון שהדבר חדש צדין וספק גדול צמציאות לכאורה קשה להוציא ממון.

אך צניד"ד שלפי טענת הקונה הוא אמר לתווך שאינו מסכים לשלם 2% [בתגובתו להודעת המתווך] והציע לו 1.5% א"כ אין לומר דסמכו על המחיר הסתמא של 2% שהרי במפורש אמר לו שאינו מסכים עפ"י טענת הקונה [שמוכחשת ע"י המתווך], שהוא הודיע למתווך שאינו מסכים והמתווך מלידו המשיך לעבוד הרי הוא כחזר הפועל על הצעה"צ וע"י סי' רכא. ואמנם דבזה גופא תליא צאיזו צורה התנהל הויכוח צביניהם האם קול ענות גבורה מלד הפועל וכנגדו קול ענות חלושה מלד הצעה"צ המתחנן להוריד או ללמא שניהם דברו בקולות שוים. ואין לו לדיין אלא מה שענינו רואות לפי טענות צעלי הדין שלפניהם.

ואם כי אם נאמר דהדין הוא דיש מנהג של 2% אז על הצעה"צ שרואה להפקיע את עלמו מן המנהג להוכיח את דבריו, וכמו שכתב צחי רעק"א סי' שלא סעי' א' צאם הירושלמי והפני משה, מ"מ לעניד ז"ע אם צימינו עדיין אפשר לומר דהמנהג קיים.

ג. לאחר השלמת עבודת הקבלנות וכאשר מסירת עבודת הקבלנות כבר איננה חלק מעבודת הקבלנות אלא הוא רק כתנאי או כזמן פרעון, נמלא דאז כל הסיבה לחיוב התשלום כבר נגמרה, ולכן גם הקצבן אז כבר אינו יכול לדרוש מהצעה"צ יותר מהמוסכס.

וצניד"ד כאשר המתווך דרש צעת גמר המקח מחיר אשר לפי הקונה הוא לא התחייב בו, והוא רק ויתר מכת האיום, הי"ז תליוהו ויהיב כיון דכבר נגמרה עלם עבודת התיווך.

וזאת גם חרף העובדה שהמתווך יילג את הקונה, אבל מכיון שדרש את התשלום משום עבודת תיווך, וגם ערך בצורה זו את החוזה, א"כ הגביל את תביעתו משום סיבה של שכר תיווכו, ובתחום הזה כבר נגמרה והוגדרה כל חיוב הצעה"צ, ולכן המוסיף אז ע"י איום (הניכר וגם בהודאתו) איננו אלא כתליוהו ויהיב, וכל זה גם אם ציזע האיום (שלא יתן לעיסקה לעבור) מותר עפ"י ד"ת או להבדיל עפ"י ערכאותיהם וק"י במקרה שלא. וע"י עוד בשו"ת הרא"ש כלל קד אות צ.

הנלעני"ד כתבתי ויהי"ר שלא אכשל בדבר הלכה.

טוביה גולדשמידט.