

קונטרס התיווך והשדכנות

מרבית השאלות בבית ההוראה בהלכות תיווך ושידוך חוזרות על עצמן בצורה כזו או אחרת.¹²³⁴⁵⁶⁷

לפנינו מקבץ שבו הובאו תמצית השו"ת מדברי הפוסקים בארבעים ושנים תשובות על שאלות שכיחות אלה, תוך סיכום ההלכה למעשה.

הקדמה בשורש החיוב בתשלומי תיווך ושידוך

פרק א

אוצר החכמה: התחלקות השכר בין מתחיל אמצעי וגומר

שאלה א	תשלום שכר לאמצעי.
שאלה ב	הגדרתו של מתחיל.
שאלה ג	מתחיל בצד אחד.
שאלה ד	הגדרת אמצעי.
שאלה ה	הגדרת הגומר.
שאלה ו	גומר בסיוע קרובים.
שאלה ז	מסירת הצעה ע"י אחר.
שאלה ח	ויכוח בין שליח למציע.
שאלה ט	אמצעי או גומר שבא מיוזמתו.
שאלה י	תקופת הקפאה בין מתחיל לגומר.
שאלה יא	מתווך שגמר במחיר זול מהראשון.

פרק ב

זמן החיוב וגובה התשלום למתווך או לשדכן

שאלה יב זמן התשלום למתווך.

קונטרס התיווך והשדכנות

מרבית השאלות בבית ההוראה בהלכות תיווך ושידוך חוזרות על עצמן בצורה כזו או אחרת.

לפנינו מקבץ שבו הובאו תמצית השו"ת מדברי הפוסקים בארבעים ושנים תשובות על שאלות שכיחות אלה, תוך סיכום ההלכה למעשה.

שאלה יג	זמן התשלום לשדכן.
שאלה יד	המחיר בתיווך ושידוך.
שאלה טו	לקיחת הפער שבין קניה ומכירה.
שאלה טז	מחיר תיווך דירות להשקעה, או ת.מ.א 38, או פנרי בנוי, או מגבש קבוצות רכישה.
שאלה יז	תוקפו של תיווך "בלעדי".
שאלה יח	הבטיחו יותר בשכרו, או שהבטיח המתווך שלא יטול שכר.
שאלה יט	שכר שתדלנות להשגת רשיון או לשדוך מיוחד.

פרק ג

שימוש במידע עקיף או נגוב או חלקי וכיוצא

שאלה כ	מסר מידע ללא כוונת תיווך או שידוך.
שאלה כא	גמר עיסקא באמצעות מידע גנוב.
שאלה כב	העביר מידע שקיבל ממתווך.
שאלה כג	אמר את הרחוב ולא אמר את הבית.
שאלה כד	עקב אחר המתווך וקנה.
שאלה כה	ראה שלט על דירה וקנאה בעצמו.
שאלה כו	תיווך דירה ולמחרת פורסמה בעתון, או במקומון שכונתי.
שאלה כז	הציע דירה אחת וקנה דירה סמוכה.
שאלה כח	אמר לו המתווך "זה כבר לא אקטואלי" ובדק וקנה.
שאלה כט	מתחיל שקלקל וחזר ונגמר השידוך או העיסקה.
שאלה ל	ספק בהתחייבות בחתימה על טופס מסירת מידע.

פרק ד

ספיקות שונות בתביעת שכר השדכנות והתיווך

שאלה לא	הפעולה לזוג, תביעת השכר מהורים.
שאלה לב	בעלים ושותף התובעים שכר תיווך.
שאלה לג	שוכר שהציע לשוכר שאחריו או שכירות שהפכה לקניה.
שאלה לד	אפוטרופוס כמתווך.
שאלה לה	מתווך שהציע והשני הביאו לדירה.

שאלה לו	ספק חיוב או ספק פרעון בדמי תיווך, או שעבר זמן רב ולא תבעו.
שאלה לז	הכחשות וספיקות בשכר השדכנות ודמי התיווך.
שאלה לח	מפרסם דירה אצל מתווך כשלא החליט למכרו.
שאלה לט	הכשיר הקרקע לגמר עיסקה האם דינו כמתווך.
שאלה מ	שכר המתווך בעיסקה שבטלה.
שאלה מא	שידוך או עיסקה שבוטלה וחזרה להצעה ראשונה.
שאלה מב	תקנות מיוחדות לשמירת מחירי הדירות.

שכר שדכנות ותיווך

גדרי חיוב השכר למתווך ושדכן

התיווך והשידוך הינם פעולות, ונשבעין. ומקור דבריו כולם מתרומת שמקבלי השירות או הנהנים	והנה קיימים שני אופנים בפעולת השדכן או המתווך. האחד, כשהוזמן על ידי הצדדים לעשות פעולת תיווך או שידוך – שבו חיוב שכרו מדין פועל. ושכירות פועל הוא בדיבור יותר מאוחרת.
מהתוצאה משלמים עבורם שכר. אלא שבעוד שפעולת תיווך במקורה היא הסרסרות המוכרת בגמרא, (והא בעי למיתב זוזי לספסירא, [כ"ט סג], ואם היה סרסור ביניהם, [כ"ב פז]) – מושג השדכנות הוא דבר שהתחדש בתקופה יושר מאוחרת.	אוצר החכמה: בעלמא, וכשהתחיל במלאכה נעשה קנין.

ואכן בראשונים מצאנו, שכבר הביאו חיוב תשלום בעבור שדכנות, (עיין מרדכי [פ"י דב"ק], ובמהר"ם [כתובות פח]). והוזכר חיוב זה בכמה מקומות בשו"ע, בדברי הרמ"א. שכתב [בסי' קפה סעיף י] שהשדכן כסרסור, ודן לגבי שעת התשלום לשדכן. עוד כתב [סי' פז סעיף לט] וז"ל, תבעו בשכר השדכנות, וזה כופר ואמר שלא היה שדכן שלו וכו' – דינו כבשאר תביעות ממון,	והשני, כשבא מעצמו ומציע שידוך או תיווך, ונגמר הענין ע"פ הצעתו – שמקבל שכרו מדין יורד לשדה חברו ונטעה, שאם היא שדה עשויה ליטע נוטל שכרו כאריס. וכן התיווך והשידוך הינם פעולות העשויות לכך – כשהמוכר מבקש למכור והקונה לקנות, וכן בשידוך מעוניינים הצדדים בזה. (כמבואר בביאור הגר"א [סי' קפה
--	--

אומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנוטעה וכו', והוא כסרסור — כמ"ש לעיל [סי' קפה שם], וכמו שצריך ליתן לסרסור וכו').

אֲהִיִּת 1234567
ופעמים שחייב בשכרו מכוה שניהם, כגון שמתחילה בא מעצמו, ואח"כ ביקשוהו להמשיך הפעולה, שעל חלק הראשון הוא בדין יורד, ובחלק השני יקבל כפועל וקבלן.

חילוקי הדין בין שדכן ומתווך שנשכרו, לזה שבא מעצמו

השכר — שהשכיר נשבע ונוטל. ותקנה זו הותקנה בפועל בלבד, ואילו ביורד שמשלם מה שהנהו לא תיקנו שישבע ויטול. כן כתב בקצוה"ח [סי' עה ס"ק יג, פ"ז סק"ה], ובפתי"ש שם.

ג. על מי מוטל חיוב התשלום. שמדין יורד מוטל החיוב גם על הכן לשלם, שהפעולה נעשתה עבורו. משא"כ כששכרו האב מוטל החוב כולו על האב.

ד. מועד החיוב לשלם. אם שכרוהו, ודאי שחיוב השכר חל בגמר השידוך, שהוא זמן גמר הפעולה, ואילו ביורד תלוי במנהגים, ויבואר להלן.

ה. לא יצא לפועל העסקה או התיווך. בשו"ת הרא"ש [כלל קה סי' א] כתב שאם שכרו לסרסור — משלם דמי טירחא, שהלך ודיבר בשבילו — אף שלא יצאה העיסקה לפועל. וכ"כ בשו"ת נודע ביהודה [נתיבא סי' לז]. ואילו

ס"ק יג], בנידון סרסור וז"ל, שפי' הר"מ טעמא דסרסור נוטל שכר — אף על פי שלא שלחו, והסרסור בא מעצמו — כמו יורד לשדה חברו ונטעה, ואמרינן [ב"מ קא.], אתמר היורד כו' ול"פ כאן כו' וכן בסרסור כיון שהוא עשוי למכור. וכן כתב לגבי שדכנות [סי' פז ס"ק קיז] וז"ל, דין השדכנות כתב מהר"ם [כתובות פה.]. שהוא מדין יורד לשדה חברו שלא ברשות — שאם היתה עשויה ליטע

אחר שהתבאר שיש שני סוגי חיובי תשלום בשכר פעולת שדכן ומתווך — היינו, בין נשכר כפועל או בא מעצמו כיורד — נבאר כמה חילוקי דין שיש ביניהם.

א. בל תלין. כשנשכר או הוזמן לפעול לצורך השידוך והתיווך — יש בשכרו חיוב 'בל תלין'. (ואף שהאב כשליח עבור בנו, ובשוכר פועל ע"י שליח אין עובר בבל תלין, כמבואר [בסי' שלט סעי' ז] — מאחר שאומר לשדכן 'שכרך עלי' עובר בבל תלין). ואילו היורד מעצמו שאין עליו דין ושם פועל — שכרו כחוב בעלמא, ואינו חייב לשלם ביומו. וכ"כ בפתחי תשובה [סי' פס ס"ק ב].

אוצר החכמה

ב. התעורר ויכוה בין בעה"ב והשדכן והמתווך אם שולם שכרו. תקנו חז"ל בפועל, שאם יש הכחשה בסוף היום בין הפועל ובעה"ב אם קיבל

מדין יורד — אין משלם כלום כל זמן שלא נהנה.

אמנם כיום נהוג שגם אם שכרו — אינו משלם רק אם נגמר השידוך או העסקה, והרי זה כאילו התנה שאם לא יגמר לא ישלם, שתנאי השכר הם כפי המנהג. ומקור הדין במרדכי [ב"ק סימן קעג]. שכתב באחד ששכר שדכן לילך לעיר אחרת להביא הבחור לכאן, והלך והביא ולא הצליח לגמור השידוך, ותבע דמי טירחא

אוצר החכמה

ענה נדון בשאלות השכיחות למעשה בענייני תיווך ושדכנות, ויתחלק לארבעה פרקים

פרק א

התחלקות השכר בין מתחיל אמצעי וגומר

— שא"ה א —

שכר האמצעי

נגמר הענין על ידי כמה שדכנים או מתווכים — האם יש לתת מהשכר המשולם גם לאמצעי, או רק למתחיל והגומר, שהם עיקר הפעולה.

— תשובה —

אם האמצעי קירב את הצדדים, היינו שהועילה פעולתו להסיר מכשול שעוכב הענין, ונפתחה על ידו הדרך לקידום העסקה או השידוך — מקבל גם הוא חלק שלישי מהשכר, כדלהלן.

מקור תשלום שכר לאמצעי

מנהג קדום לחלק דמי שדכנות בין שותפים בהבאת השידוך לידי גמר. השדכנים — כאשר היו כמה ומקורו בשו"ת מה"ר טיאוויל [סי' טז]

אוצר החכמה

שכתב, שנהגו ברוב המדינות על פי תקנת מהר"ל מפראג [שהביא שם אות ד], לחלק דמי השדכנות לשלשה — מתחיל, אמצעי, וגומר. ושם [אות א] הביא משו"ת שב יעקב [סימן יג], שכן נהג מיום היותו במדינת אשכנז. וכ"כ בעטרת צבי [סי' קפה ס"ק יז] שראה נוהגים לחלק לשלשה. (ואף שציין, שבפנקס ארבע ארצות נאמר שיש מתחיל וגומר ומתחלקין בשווה — במה"ד טיאוויל [שם] כתב שמקובל משנים קדמוניות שמחלקין לשלשה, דהיינו מתחיל, אמצעי, וגומר.)

ובידנו עדות מדורות האחרונים שנהגו כן, שבעל ערוך השולחן (—) שידע וחקר היטב מנהג בתי דינים

במדינת ליטא, ומביאם כסדר בספרו, ועל מנהגיו סמכו הפוסקים אחריו) — כתב [בסי' קפה סעיף יב], שהמנהג לתת גם לאמצעי. וז"ל, כשרבים הם השדכנים או הסרטורים — אין בזה דינים קבועים, ובתקנות נמצא שהמתחיל והגומר חולקים ביניהם, והאמצעיים לא יטלו כלום — דמדינא העיקר הוא הגומר והמתחיל, כיון שהוא הציע הענין ראוי לבא על שכרו ג"כ, אבל האמצעי מה עשה, ומ"מ נהוג עלמא ליתן קצת חלק גם לאמצעי. (ועיין בשו"ת בצל החכמה [יג י] ובו"ש משה [ח"א סימן מ], שתקנת ד' ארצות גם בזמנם לא התקבלה בכל המקומות). וכבר פשט המנהג כאמור — שאם יש אמצעי שהועיל לקדם הענין, מקבל גם הוא שכר.

— שאלה ב —

שכר המתחיל

מצוי שאחר גמר השידוך, מתקבלים פניות ממכמה שדכנים וטענתם בפייהם — שהם הציעו השידוך לפני זמן רב, ומגיע להם דמי מצי. ובעל השמחה אינו מכירם ואינו זוכרם. האם יש לו לחוש לפונים אלו, כאשר אינו זוכר מי ומי מהם הציע לו קודם.

— תשובה —

יש שני סוגי מתחיל. האחד, שמעלה את עצם הרעיון לשדך בת פלוני לפלוני. והשני, שנכנס גם לפרטים, כגון סכום הנדן, ותשלום להוצאות חתונה, ועבור דירה ורהיטים — ושניהם דינם כמתחיל. אלא שהראשון יקבל שכרו רק בהצעה שלא היתה ידועה לצדדים, ולעומתו השני יקבל שכרו כמתחיל — אף בהצעה שכבר היתה ידועה לצדדים.

הגדרת מתחיל שמגיע לו שכר כמציע

הנה בפוסקים משמע, שרק אם נכנס המציע גם לפרטים, דהיינו כמה אתה נותן וכו', והציעם לפני הצדדים — דינו כמתחיל. כן כתב בפתחי תשובה [אה"ע סי' נ סקט"ז] בשם תפא"י שהביא מספר חוקי דרך, שאינו שדכן רק אם דיבר מסך הנדן. וכ"כ בעט"צ [סי' קי] בשם פנקס ד"א. אמנם כיום התקבל המנהג, שבהצעה בלבד — אם לא נדחתה על הסף, והלך המוצע והתעניין אחרי ההצעה לבדקה — מוכח שהרעיון נכנס באזניו ושקלו בחיוב, ונחשב המציע למתחיל. וכ"כ במהרי"ט ווייל [שם אות א] וז"ל, ע"י הראשון הלך הבע"ד חקר ודרש על מי שנשדך במהותו ואיכותו, עד שלבסוף אהנו ליה מעשיו, וא"כ אף שהשני לא ידע מזה המתחיל — הרי הראשון זרז ונשכר.

אוצר החכמה

וז"ל הפתחי תשובה [סי' קפה ס"ק ג] בשם השב יעקב, דין מתחיל זה הכלל, באופן שאפשר לומר — אילולי שהיה זה המתחיל אשר התעורר לזה, לא היה עולה על דעת אחרים לדבר שידוך הלזה — ודאי מחויב ליתן למתחיל כפי המנהג. הרי שבהעלאת הרעיון

למדנו בדבריו שני סוגי מתחיל. האחד, שמעלה את הרעיון שלא היה ידוע לצדדים, והשני שנכנס לפרטים. וזה השני יקבל שכרו כמתחיל — אף בהצעה שהיתה ידועה לצדדים.

והשני דאחינן להכא יתכן דלא פליגי כלל. שהאמור בפנקס ד"א, שהמתחיל נקרא רק כשדיבר מסך הנדן, היינו בהצעה שהיתה ידועה לצדדים. אבל בהצעה שלא היתה ידועה להם כלל — העלאת הרעיון שהתקבל נחשב למתחיל, וכדברי מהר"ט ווייל שם. וכן כתב במשפט שלום [סי' קפה סק"ח], שגם למנהג ד"א הדין כן.

— שאלה ג —

מתחיל בצד אחד

הציע לצד אחד בלבד — האם דינו כמתחיל. ומי יקבל שכרו — מהצד שהציע בפניו, או גם מהצד השני.

תשובה

מציע לצד אחד, יקבל שישית שכר השדכנות. ואף שיש לדון מאיזה צד משתלם שישית זו – למעשה נקבע, שהצד שהציע בפניו – הוא המשלם לו. אמנם אם צד אחד שלחו לדבר עם צד השני, יתכן שיקבל משני הצדדים כדלקמן.

אח"ח 1234567

אוצר החכמה

משמעות פעולת המתחיל

הנה כל מתחיל שמעלה הצעה חדשה – שהתבאר שדי כזה כדי לקבל חלק המתחיל, אפילו לא נכנס בפרטי ההצעה – יש בפעולתו שני חלקים. האחד, חידוש הרעיון – כפי שהבאנו בשם השב יעקב. והשני, תעוזת ההצעה. היינו שבודך כלל בהצעת שידוך, יש חשש מסוים למציע שאם יפנה בהצעה זו למדוכרים יפגעו קצת, שדרכו של אדם שמעריך את עצמו ומוצאו – וסבור שלפי מעמדו דרגתו ומצבו מגיע לו שידוך גבוה יותר, או נדוניא גדולה יותר. וצריך המציע עזות מסוימת ושפה מיוחדת, לגרום למוצע לשמוע ולדון היטיב בהצעתו. וכלשונו של בעל פנים מאירות [ח"ב סי' סג], אבל בשדכן, אין כל אדם מסוגל שיהיה לו לשון מדברת

לכלכל דבריו, ואפשר שלא מצא איש חיל כמותו בעירו, ולכן בחר בזה.

(אגב יש להעיר ולהזהיר, שאף שגם זה נרמז באמרם 'הוי עז כנמר', שהיא לצורך מצוה זו לזווג זיווגים, שהקב"ה עסק בה יום יום – מ"מ גם בזה נצטוונו על אונאת דברים, שהוא לאו דאורייתא, ככתוב 'לא תזנו איש את עמיתו וְאִתּוֹ מִלְּהָיָהּ', ויקרא כה יז), והוא אזהרה שלא להקניט את חברו בדברים הגורמים לו צער. עד שמנו חז"ל [ב"מ נח:] שגדולה אונאה זו מאונאת ממון. ולכן גם בעסק השידוך יש ליזהר, שלא לגרום פגיעה מיותרת כאשר עומדים להציע הצעה – אף שמתכוין לטובתו ולתועלת השידוך).

הרעיון וההעזה

אלא שנקבע המנהג שאין לדרוש שכר עבור ההעזה ממי שלא העלה ההצעה לפניו – אע"פ שהוא שנהנה מפעולת ההעזה שעשה השדכן בהצעה לפני השני. והלכך, אם הציע ההצעה לפני צד אחד ואחר הציע לפני צד השני – אינו נוטל חלק השישית שמקבל

בתור מתחיל רק מזה שהציע לפניו, ואינו יכול לומר לשני אתה נהנית מפעולת ההעזה שהעליתי ההצעה לפני הראשון.

אמנם אם הציע השדכן לצד הכלה, והלך אבי הכלה מעצמו לאבי

למלאכת תעוזת ההצעה ישלם גם עבור זה לבד, וכן נהגו. וכעין זה כתב בשו"ת פנים מאירות [ח"ב סי' סג], ואגרות משה [ח"מ ח"ב סימן נז], שחייבו למוצע כפי המחיר שמשלמים במקום שבו נעשתה הפעולה עבורו, (דהיינו לחתן כבמקום הכלה, ולכלה כבמקום החתן, ששם נעשתה ההצעה עבורו).

ומסתבר, שהחייב עבור העלאת הרעיון, שכתבנו שחייבים

בה ב' הצדדים – גם זה שלא הציע השדכן לפניו (שזה שהציע לו הציע לצד השני) – דה"ה בתיווך שהציע עסקה לפני צד אחד וזה פנה לשני, אף שהמתווך לא דיבר עם הצד השני, ישלם גם השני למציע, מאחר שנהנה מהרעיון שהעלה המתווך, ולפחות ישלם כיורד. (שו"מ כן בפתחי חושן [פי"ד סוף הערה ג] בשם פרי השדה). אמנם בתיווך אין שייך ענין של העזה שבהצעה כמו בשידוך, והלכך אם שלחו צד אחד להציע לפני הצד השני – אינו נוטל כדין מציע מהראשון, מאחר שאין בפעולה זו של ההצעה לפני השני פעולת תיווך עבור הראשון, שהרעיון אינו שלו, וגם העזה אין בזה.

אולם בשדכן שהציע לצד אחד בלבד, ושדכן אחר הציע לפני צד השני – לא יקבל חלקו אלא מהצד שעמו דיבר, דהיינו הראשון, שהעלה הרעיון בפניו. ואף שעשה פעולת העזה עבור הצד השני, שהוא שהציע לפני הראשון הצעה זו – אין לחייב תשלום עבור פעולה זו רק למי ששלחו לך, וכנדרן

הבחור בהצעה זו, וגמרו ביניהם. לכאורה, אם תשלום המתחיל הוא על עצם המצאת הרעיון – חייבים שני הצדדים לשלם למציע, שהמצאתו הביאה השידוך. ואילו אם השכר הוא עבור ההעזה שבהצעה – במקרה זה לא עשה מלאכה זו בצד החתן, שאבי הכלה בעצמו עשה ההעזה בצד החתן. ובהליכות ישראל [סי' לא] כתב, שבאופן זה חייב גם אבי החתן בדמי מתחיל – אף שהשדכן לא דיבר עמו. ויש שתמהו, היכן מצינו מנהג כזה. (ושם דימה להכנסת קרובים לסיוע בשידוך, ועוד כתב שלמעשה נהנה צד החתן ומשלם כדין יורד). ולהאמור הדבר מבורר, שהתשלום גם עבור המצאת הרעיון, וזה נעשה על ידי השדכן לשני הצדדים, אע"פ שלא דיבר עם שניהם – מאחר שצד אחד פנה בעקבות ההצעה לצד השני.

אוצר החכמה

ואם להיפך – הרעיון הוצע על ידי צד אחד שפנה לשדכן ושלחו להצעה לפני צד השני – כתב מהר"י טוויל [נ"א], שיקבל דמי מתחיל רק מהשני, שהעלה בפניו רעיון שלא היה ידוע לו, שמצד הראשון לא היה רעיון ההצעה שלו. אמנם לפי המבואר, יתכן לחייב גם את המשלח מעלה ההצעה, שאף שאין לשדכן כלום ברעיון – פעולת ההעזה שבהגשת ההצעה לפני צד השני נעשתה עבורו, דהיינו עבור הראשון, ולזה שכרו המשלח. וכן נראה מכמה פוסקים, שגם המשלח ששכרו לפעולה זו משלם דמי מתחיל, שכיון ששכרו

האמור לעיל שאחד שלחו להציע לשני. [סימן יג], ואם היה מתחיל רק אצל צד (וכן עולה מדברי פת"ש בשם שב יעקב אחד, יש לו החצי היינו חלק ששית).

דחיה מחמת כעס עובר

מעשה בשדכן שנשלח ע"י צד אחד שיציע את בנו להורי הבת, ואבי הבת בשמעו ההצעה מהשדכן כעס עליו ודחהו. חזר השדכן למשלח באומרו, שאין סיכוי להצעה זו. שוב בא קרובו של אבי הבת ודיבר על לבו — שאין להביט אל המחנות כי אם אל החתן, והסכים לבדוק החתן עצמו, ומשבדקו נגמר השידוך.

ונראה, שאבי הבן ששלחו ישלם לו דמי מציע — אף שבאותה שעה לא התקבלה הצעתו, מ"מ כיון שעשה שליחותו בתעוזת הצעה שבסוף צשתה פירות — יש לו דין מציע. ומצד

א"ח"ח 1234567

אוצר החכמה

— שא"ה ד —

הגדרת אמצעי

שדכן או מתווך שסייע תוך כדי המו"מ בפעולות שונות לקידום העסקה או השידוך — האם מקבל חלק משכר התיווך או השידוך.

— תשובה —

אם הופסק המו"מ בין הצדדים מכל סיבה שהיא, ובפעולתו של האמצעי חודש המו"מ, והמשך עד שבא אחר וסיים, מקבל גם האמצעי שכרו. ואם לא הופסק המו"מ — אף שנעזרו בו לזרז ההסכמים וכדו' — אין בזה כדי לתבוע דמי אמצעי.

על אלו פעולות נוטל האמצעי שכר

האמצעי הוא מי שעשה עבודת גישור וביצוע פגישות, או שהעלה רעיון לקדם — קירוב הדעות, תיאום מו"מ שנעצר בסיבות שונות, או שהסיר

תנאים שהציב צד אחד, וכל כיוצא בזה בפעולה שעשתה פירות לקידום העסקה או השידוך. אמנם בדרך כלל פעולת הקידום אין שייך לעשות בצד אחד בלבד — כמו במתחיל שפעולת השכנוע היא לעצם הסכמה לרעיון, משא"כ האמצעי כל פעולתו היא הגישור ולכן כתבו בתקנות פראג שהובא במהר"י טיאול שם, שאמצעי צריך להיות מי שפעל אצל שני הצדדים. ונראה שכאשר שנים עושים הגישור — כל אחד מצד אחר — חולקים ביניהם.

ומעשה באמצעי שכל פעולתו היתה נצרכת רק לצד אחד, היינו שהצד השני היה מוכן לגמור השידוך, אלא שצד הראשון עדיין התלבט, ופעל השדכן אצל הראשון להגיע להסכמה סופית. ונראה, שמגיע לו שישית משכר השדכנות, דהיינו שליש מהצד הראשון.

אוצר החכמה

— שא"ה ה —

הגדרת גומר שמגיע לו שכר

מה הגדרת 'גומר', ואיזה שכר מגיע לו על גמר העסקה או השידוך, ומה הדין כשהצדדים גמרו בעצמם.

— תשובה —

א. 'גומר' הוא זה שושכנע את הצדדים לשבת ולגמור את הענין. אלא שיש לבדוק את פעולתו — אם היתה נחוצה — שבלעדי לא היה נגמר העסק או השידוך. ואופן חלוקת השכר יבואר לקמן.

ב. כשהצדדים גמרו מעצמם — המתחיל הוא גם הגומר, אא"כ התרשל כשהוצרך לפעולתו, כדלקמן.

פעולת הגומר

או הגדן, והפער אינו גדול, ומסתמא ההתקשרות תסתיים בשעה טובה, רק שכל צד מחכה שהשני ייכנע לעמדתו ויסכים עמה, וזה גורם לעצירת המו"מ ונטישתו, ובינתיים נכנס אחר והצליח להשפיע ולהביא הדבר לידי גמר – אין זה נקרא 'גומר' שיטול כל שכר הגומר. ובמקרה זה ינוכה גם מהשליש שלו לטובת המתחיל או האמצעי – כראות עיני הדיין.

אמנם אם נתעצל הראשון, ולא הביא הצדדים לשום מו"מ, והלך השני והפגישם או סידר וסיכם כל הפרטים – נראה שאף שלא היו ויכוחים מהותיים בין הצדדים, ולא הוצרך לעמול ליישר הדורים – כיון שבפועל עשה זאת השני, דין הראשון כמציע בלבד, ויקבל שלישי. והשני אמצעי וגומר, ויקבל שני שלישי.

כשהצדדים גמרו בעצמם

ואם גמרו הצדדים בעצמם העסקה או השידוך אחר שהמתחיל הביאם לפגישה – נראה שכיון שדרכו של עולם כאשר צד אחד חפץ לגמור, שמחזר אחר השני ומסכים לתנאיו, והדבר נגמר – אין בכך התרשלות מצד המתווך המתחיל, שפעמים שהצדדים באים לידי גמר כאשר הם לבד ללא אמצעי, שההבנה הנוצרת מתוך הדברים ביניהם עדיפה יותר מכאשר המתווך

בתקנות פראג שהובא במהר"י טאוול [אות ד] נאמר, שהגומר צריך להיות בשעת הקנין, ובשונם בשעת תקיעת כף. ואם לא היה בשעת ת"כ – אף שהיה בעת כתיבת התנאים – אינו נקרא גומר. אמנם כיום נהוג שאין זה מעכב, ופעולת הגומר הוא מי שהביא להנאת ההתקשרות בשידוך, או גמר הקנין בעיסקה. (ואולי תקנתם היתה במקום שהיה אחר, שסייע להביא הדבר לידי גמר בשעת הקנין).

וכתב בשו"ת וישב משה [סימן מ א-ב],¹²³⁴⁵⁶⁷ (וכעין זה כתב בהליכות ישראל [סימן ל]), שאם עיקר הטורח בהשתוות וגישור עשה המתחיל או האמצעי, והגומר רק סיים פעולה קטנה, כמו שמצוי שפעמים שהמתווך או השדכן מנהלים מו"מ בין הצדדים על המחיר

ופעמים שהמתחיל בעסק השידוך כבר הביא את הצדדים לפגישות, ורפו ידיו בשלב המעכב לגמר, והוא סכומי הגדן, או מימון הדירה, ובפרט זה הצליח הגומר להשוות בין הצדדים. ונראה שלא יקבל הגומר אלא שלישי, שאין דין הראשון כמתחיל בלבד אלא גם כאמצעי, מאחר שהביאם לשלב המו"מ והפגישות, שהוא חלק נכבד מעסק השידוך.

ביניהם. אך כשלא הגיעו לעמק השובה והופסק המו"מ, והוצרך מתווך אחר הצליחו להסתדר ביניהם לבד – בזה לבוא ביניהם ולחדשו, ולא פעל הראשון יש מקום להוריד משכרו חלק הגמר.

שאלה ו

גומר בסיוע קרובים או אחרים

שדכן שלא הצליח לגמור השידוך, ונזקק לסיוע מקרובי המחנותים – האם מקבל כל שכרו.

תשובה

אף שהוצרך השדכן לסיוע או נטילת עצה של קרובי משפחה – אין פעולתם בגדר 'שדכן' אלא כמסייעים לקרוביהם, ולכן יטול השדכן כל שכר השדכנות. אא"כ היתה פעולת הקרובים בטירחא ממשית כשדכנים, וכאשר יבואר.

אסור לערב אחרים לכתחילה

אין הצדדים רשאים לערב קרובים או שדכנים אחרים לקדם השידוך, כשכוונתם שגם הם יקבלו שכר. ויש בכך משום 'עני המהפך בחורה', וכן כתב בערוך השולחן [אבה"ע סי' נ סעיף מב], והחמיר לומר שהוא כמעט גזל גמור. ואף שיש חולקים על הגדרה זו – שאין זה כבא אחר ונטלה, מאחר שבעל החררה עצמו בוחר באחר, (שו"ת בצל החכמה [נח"ג סי' י ע"פ מהר"ם אלשיך [סי' סז], וזכור לאברהם [אות ע]) – מ"מ רמאות ודאי יש כאן, ויש לראשון תרעומות. וכן כתב בשו"ת נודא ביהודה [תניינא סי' לו] לדייק מלשון הרא"ש [כלל קה-א]. (ובגדר התרעומות עיין בשו"ת וישב משה [נח"א סי' מ אות ה]).

אמנם אם השדכן שהתחיל מיצה כוחו ואינו מצליח לקדם השידוך, ויש צורך בהכנסת שדכן אחר – מותר לערב אחרים או קרובים. וכ"כ בערוך השולחן [נח"מ סי' קפה סעיף יב], וראוי לכל ירא אלקים, כשאחד מציע לפניו שידוך או עסק, ורואה שביכולתו לגמור – לא יכניס אחר בזה, אפילו האחר הוא אוהבו וקרובו. אם לא שרואה שע"י זה בלבד, לא יגמר העניין כרצונו, ע"כ. ואז יש להודיע לראשון שלוקח אחר שייטיב לסיים הענין ממנו, אא"כ חושש שאם יודיעו יפריע הראשון לקדם השידוך. ומ"מ יש להודיע לשני שיש כאן מתחיל – גם כשבא השני מעצמו – והוא רק ממשיך.

במקום צורך בסיוע קרובים

ופעמים שיש צורך בעזר של קרובים כדי לקדם את השידוך בכל מיני פעולות, אמנם אין להם דין שדכן. ואף שהביאו לגמר אינם מקבלים כלום, מאחר שכוונתם לעזר קרוביהם. ודבר זה מתקנת פנקס ארבע ארצות, שאם בשעת הגמר לקחו קרובים לגמר השידוך — אין לקרובים כלום בדמי השדכנות. והובא במהר"י טוויל [סי' ט אות ה] בשם חוקי דרך. וגם בעט"צ [סי' קפה].

ואף שבתקנות פראג כתוב שגם קרובים יכולים להיות 'אמצעים וגומרים', כתב שם לחלק בזה, שאם עשו פעולה גמורה וטרחו בזה, גם הם שדכנים. אבל מה שנהוג ליקח קרובים בשעת גמר — להגדיל תפארת המשפחה וליטול עצה — ודאי אין להם בשדכנות.

ולפי האמור, אם נודע שעשו הקרובים פעולה גמורה וטרחו בזה — הינם שדכנים. וכן כתב בשו"ת נודע ביהודה [תניינא סי' לז], ואם אחד מהצדדים מכניס אוהבו או קרובו לגמור הדבר — אפילו היה ביכולת השדכן הראשון להשוותם ג"כ כפרטים הללו, והצדדים הכניסו את אוהבם או קרובם בזה — אין כאן רמאות כלל. וכזה נעשו מעשים בכל עת, ואין לשדכן הראשון על הצדדים רק תרעומות, אבל לא שום דין ומשפט כלל, ע"כ. והיינו,

שהקרובים הם הגומר, והראשון נידון כמתחיל. וזה דוקא אם הקרובים עשו פעולה להשוותם, שזה דבר שצריך לזה בשידוך יותר מבסרסור, כפי שביאר שם.

ושמעתי מפי נאמן בשם הגר"י פ"ש זצ"ל [ראב"ד עדה"ח], ששאל פעם לקרוב שהתעסק וטרח בכל השידוך עבור אחיו, ודרש שכר השדכנות, מדוע לא התעסק אביו בעצמו. וענהו הלה, שאביו תשש כוחו מחמת חולי, וכבר אינו מסוגל להתעסק בעצמו. ואמר הגר"י א"כ הרי אתה היית מצווה בכך, ואתה הבעל דבר עצמו, ואין מגיע לך שכר שדכנות.

ובהליכות ישראל [סי' לא] האריך לבאר ולהוכיח מדברי חוט השני [סי' ג], שפעמים השדכן או המתווך עצמו מבקש סיוע או עצה מהקרובים, ובוזה אף שיטען הקרוב אח"כ שדעתו היה לשכר — אינו נאמן, שכיון ששתק לבקשת השדכן לסייע בידו נתכוין רק לסייע לקרובו.

ולכן גם בנוטל עצה וברכה מאדמו"ר, או מראש ישיבה, או משגיח בישיבה, כנהוג לפי גמר השידוך — אף שע"פ דיבורו נעשה ונגמר משני הצדדים — אין זה בגדר תיווך או שדכן.

אוצר החכמה

שאלה ז

מסירת הצעה באמצעות שליח או קרוב

שדכן מסר והעביר את ההצעה באמצעות שליח או באמצעות בנו של המחזות —

האם הוא נקרא מציע.
אח"ת 1234567

אוצר החכמה

תשובה

אם השליחות היתה למסור בשם השדכן המציע, רק שכיון שלא פגש למחזות עצמו מסרו דרך השליח — הרי המשלח הוא השדכן. אבל אם לא רצה למסור בשמו מטעמים שונים — הרי השליח שהציע הוא השדכן, עד שיתנה להדיא המשלח עם השליח שאין הוא שדכן.

מתחיל על ידי קרוב

במקרים רבים הצעת השידוך נמסרת מהשדכן ע"י שליח (כבן או גיס) של המדובר, שלומד יחד עם המציע בכולל וכדו', ואמר תגיד לאביך שמתאים לו הצעה פלונית. וכן מצוי בחברות בסמינר, שמוסרות הצעה דרך חברותיהן וכיוצא. והשאלה מיהו המתחיל.

ויסוד הדברים בשו"ת חוט השני [מכעל חו"י, סי' ג] וז"ל, מעשה אירע, ששדכן אחד כתב לראובן שידוך אחד לגיסתו האלמנה, והשיב לו ראובן ונגמר השידוך, ואמר ראובן שהוא ג"כ שדכן כמוהו, שהרי מעולם לא כתב השדכן אל האלמנה שום דבר. נראה לי שהדין עם ראובן הנ"ל, דה"ל לשדכן לאתנויי בפירוש שהוא שדכן לבדו, ודברים שבלב אין דברים, והלא השדכן אינו יכול לחבוע את האלמנה כלל, לפי

שלא דבר עמה ולא כתב לה כלל, וראובן יכול לתובעה, ע"כ. הרי שכל שהיה יכול למסור ההצעה בעצמו, ומסרה בידי שליח — אינו שדכן, עד שיתנה עם השליח שהמשלח הוא השדכן. ודייק מהר"י טוויל [סי' ט אות ה] בדבריו, שאם אמר לשליח שימסור בשמו, והשליח מסר בשם עצמו, אפשר שהדין עם השדכן, שזה כאילו התנה בפירוש. ובפרט אם מסר כתב שלישות, דהיינו שמוסר מכתב שבו הכותב עצמו מציע.

והוסיף שם בחוט השני, וה"מ כשהיא אלמנה דעבדא אדעתא דנפשה, והיה יכול לדבר עמה בעצמה, ולכן כשכתב לגיסה ה"ל לאתנויי. אבל אם היתה בתולה, ואין לה מי שישתדל בעדה רק גיסה — ג"ל שהוא נחשב לה

— תשובה —

א. אם מודה השליח שהשדכן התנה בפירוש שהוא המציע, והוא שתק לו, וטוען שאעפ"כ דעתו היתה לפעול בעצמו ולא בשליחותו — אין השליח נאמן.

ב. ואם מכחיש השליח טענת השדכן שאמר לו שילך בשליחותו — מדינא הולכין אחר המונח. ויש אפשר לפי הענין, בפרט אם עדיין לא שולם השכר ואין אוצר החכמה מוחזק בו.

שליח לקנות שקנה לעצמו

הנה על פי מה שהתבאר בשאלה הקודמת — כל שלא התנה הראשון שהוא השדכן, והיה יכול למסור ההצעה בעצמו — איבד זכותו כמתחיל. ויש לדון, אם המציע אומר התנתי שאתה תהיה שלוחי, והשליח טוען אף ששתקתי לא הסכמתי אלא עשיתי בפירוש על דעת שאני המציע, או שמכחישים זה את זה כיצד היה התנאי והסיכום ביניהם. ובמהריט"ו [אות ה] דימה זה לדין שליח לקנות לחברו וקנה לעצמו, המבואר בשו"ע [ס"ק קפג סעיף ד], בראובן שידע מסחורה בזול ואמר לשמעון לקנותה להם ביחד, ושמעון שתק וקנאה, ושוב אומר לעצמי קניתי — אם קנאה במעות שלו זכה שמעון במה שקנה, ואפילו אם נתרצה בתחילה בפירוש, יכול לחזור בו, ואינו אלא רמאי, ע"כ. ואף שסיכם עם המשלח נקרא רק רמאי. ולפ"ז לכאורה גם בשידוך או תיווך — אף שהתרצה להיות שליח של השדכן — יכול לומר לכאורה לעצמי עשיתי.

והנה בדין הנ"ל [דסי' קפג] יש שלשה שיטות. שהסמ"ע [סקי"ג] הקשה [מסי' רס"ט סעיף ו], שהעלה הרמ"א, דלכו"ע אם נתרצה בשליחותו — זכה לשניהם, וכן אם היה לראובן מעות — אף שקנה השליח במעות עצמו, קנה למשלח. וכאן כתב שרק אם קנה במעות ראובן — צריך לחלוק עמו. ותיריך, שכאן מדובר שחזר בו השליח קודם הקנין, ולהלן מייירי שחזר בו אחר הקנין. והט"ז תמה על הסמ"ע, שהרי דימו דין זה למגביה מציאה לחברו, ושם מבואר שאינו נאמן לומר אחר

בעל דבר' ולא סרסור, וכ"ש האב על בתו. ואף על פי שהיה אפשר לומר, שגם באלמנה לא היה יכול לדבר עמה בעצמה או לכתוב לה, לפי שהיתה מתביישת בפניו — מ"מ המע"ה, ועליה ידידה רמיא לאתנויי, וראובן הוא המוחזק, שהרי הוא יכול לתובעה ולא

השדכן.

אוצר החכמה

וכמו כן נראה, שאם אותו קרוב נוהג כבעל דבר בענין, שהוא הגורם שדעתו נחשבת ומכרעת אם לאשר ולקיים ההצעה או לדחותה — אין עליו גדר שדכן, והשדכן שהציע לפניו נוטל השכר. וכן כתב בחוה"ש שם וז"ל, עוד יש לדקדק מאוד בלשון הכתב, שאם כתב לראובן שהוא מודיע לו שידוך פלוני, ולכן אל יעכב בדבר כי הוא שידוך הגון — נמצא שעשאו לראובן בעל דבר, אפשר כי בזה יד

השדכן על העליונה, וצ"ע.

אה"ח 1234567

ומזה יש לדון לענין מוסד, שמנהליו משמשים כעין אפוטרופסים לדאוג גם לשידוכים לחניכים, (ומצוי במוסדות חינוך לתלמידים או תלמידות שהרקע שלהם שונה מהמקובל) — אין לראות את המנהל או הרב המטפל

בענייני השידוכים כשדכן, אלא רואים אותם כבעל דבר, וכצד בענין. וכן דיין שם במהרי"י טיול. אא"כ התנו מראש שהם עושים פעולת מציע או מנהלים פגישות וגישור כשדכן, שאז דינם כשדכנים ונוטלים שכר.

וכן כשאחד מבקש מחברו שימסור לאביו הצעה פלוגית, והצעתו נתקבלה אצל אביו — מכאן ואילך יש לחבר למסור לראשון יוזם הרעיון לנהל את השידוך. ולענין דמי מתחיל — אם יוזם הרעיון לא היה מתבייש לגשת בעצמו לאביו של חברו למסור הצעתו, אלא שבמקרה פגש בחברו שהוא בנו של המחזותן ועשה דרכו השליחות — הרי זה כאומר שימסור לאביו בשמו שהוא המציע. אולם במקרים רבים אין לו ההעזה להציע בעצמו, וכאומר שבודרך כלל בכל הצעה בתחילה יש בה העזה, (שאינה כ"כ לטעמו או לכבודו) — בזה נראה שהבן שמסר ההצעה לאביו הוא המציע, ומגיע לו דמי מתחיל. ואעפ"כ נוהג כיום כדבר מוכן מאליו, שכיון שהבן אינו עושה רק לטובת אביו ואחיו או אחותו, ואינו מתכוין לשכר — אין לו זכות לקבל דמי שדכנות, והיוזם הוא גם המציע.

— שאלה ח —

ויכוח בין המציע לשליח

שדכן מסר הצעה באמצעות שליח, והתגלה ויכוח והכחשה בין השדכן לשליח מה סוכם ביניהם — אם המשלח הוא המציע או השליח.

שהגביה שחזר בו קודם שהגביה, ומסיק להלכה, שאם התרצה תחילה אינו נאמן לומר שחזר בו. והש"ך [סק"ז] חילק, שאם לא עשו מעמד גמור באלו תנאים יקנה עבדו ובכמה — נאמן לומר שקנה לעצמו בסוף, אבל אם קבעו במעמד גמור איך יקנה ובכמה — אינו נאמן לחזור.

אוצר החכמה

ובנתיבות [סי' קפ"ח ס"ק ז'] כתב לחלק באופן אחר, וז"ל, דבאמר 'זבין לי' בסחורה שאינו כוול — אף שלא נתן מעות וכו' — מ"מ נקרא רמאי שקנאו לעצמו ולא הודיע, וכיון דהוא מנהג רמאות, אינו נאמן לומר שקנאו לעצמו וכו'. אבל בסחורה כוול דהוי כמציאה — אינו רשע כשקונה לעצמו, ולכן וכו' נאמן לומר שחזר בו ממה שהבטיחו להלוות מעותיו וכו', ואפילו נתן לו מעות, והניח מעות חברו אצלו וקנאה במעותיו — לא שייך חזקה שליש עושה שליחותו, שרואים ששינה שליחותו ולא עשהו, משו"ה נאמן. משא"כ במציאה — דשייך חזקה שליש עושה שליחותו וכו', וכן גבי סחורה כוול ששלחו רק לעשות קנין והוא יתן בעצמו מעותיו, שייך ג"כ

חזקה שליש עושה שליחותו, משו"ה אין נאמן לומר לעצמי קניתי, כמו במציאה, עכ"ד.

ולדבריו נמצא, שכל שאין השליח צריך להוציא ממעות עצמו, ויש בשנוי השליחות משום רמאות — אמרינן חזקה שליש עושה שליחותו. ולפי זה נראה לדון כ"ש בנידוננו, דהוי רשע בעצם גניבת המידע בערמה, ועשיית שימוש בו שהוא החפץ הנמכר, ואחרי שהשדכן אמר שאינו מוסר המידע חנם, ומשאייר לעצמו זכות השדכנות — אם לא היה רוצה השליח היה לו לומר שאינו עושה חנם. ומאחר שכל זמן שלא ראינו ששינה — אף במציאה אמרינן חזקה שליש עושה שליחותו, נראה בשליח לשדך שדנים מצד חזקה הנ"ל, ואינו נאמן לומר נתכוונתי לעצמי.

ובמקום הכחשה לכאורה אזלינן בתר המוחזק. ואם אין מוחזק — שעדיין לא שילמו שכר השדכנות — לא שייך כאן דין נשבע ונוטל, שהרי לא נשכר כפועל, ויעשו פשרה לפי ראות עיני הדיין.

— שא"ה ט —

אמצעי או גומר שבא מיוזמתו

השדכן מציע ההצעה הפסיק פעולתו מאיזו סיבה, ובא אחר שלא ידע כלל שהיה כאן מציע ראשון, ונכנס מיוזמתו והמשיך עד לסיום השידוך או העסקה.

— תשובה —

נחלקו בזה בפוסקים. ונהוג כיום, שבכל ענין מנכים מהאמצעי או הגומר שכר

המתחיל — אע"פ שנכנס על דעת שהוא השדכן הבלעדי, ולא ידע שאחר התחיל והציע, ובידו היה לעשות הכל לבדו.

ג' דעות הפוסקים בגומר שלא ידע מהמתחיל

דין האמצעי והגומר שהתבאר לעיל, שמנכים משכרו חלק המתחיל שנותנים למציע כאמור — הוא כאשר ידעו שיש מתחיל, ונכנסו אדעתא דהכי שגם אם יצליחו להמשיך ינוכה משכרם חלק המתחיל. אמנם נחלקו הפוסקים כאשר הגומר לא ידע וחשב שהוא גם המתחיל, ונאמרו בזה שלשה דעות. ¹²³⁴⁵⁶⁷ אוצר החכמה

א'. דעת השב יעקב, הובא בפתחי תשובה [סי' קפ"ח ס"ק ז']. והעולה שם, שאם השני בא מיוזמתו, ולא ידע מהראשון, ובידו היה לעשות הכל לבדו — אין מגיע לראשון כלום, אחר שנודע שפעולתו לא הביאה שום טובה. (וראיתו, ממש רבינו שעסק עם עצמות יוסף, ודוד ובנין הבית, שאמרו חז"ל שלא נקראת המצווה אלא על שם גומרה — בני ישראל, ושלמה המלך. ובאג"מ דחה, שגם משה קיבל שכרו, שהקב"ה התעסק בקבורתו).

ב'. באגרות משה [ח"א סי' מט] חילק, שאם שכרו בעה"ב למתחיל — מגיע לו שכר פעולתו בכל אופן. ודברי השב יעקב הם בראשון שבא וסרסר מעצמו, שהחיוב לשלם לו מדין נהנה, וכיון שהוצרך לגומר, והגומר לא הוצרך למתחיל — נמצא שלא נהנה מהמתחיל. אבל אם שלחו

א'. דעת השב יעקב, הובא בפתחי תשובה [סי' קפ"ח ס"ק ז']. והעולה שם, שאם השני בא מיוזמתו, ולא ידע מהראשון, ובידו היה לעשות הכל לבדו — אין מגיע לראשון כלום, אחר שנודע שפעולתו לא הביאה שום טובה. (וראיתו, ממש רבינו שעסק עם עצמות יוסף, ודוד ובנין הבית, שאמרו חז"ל שלא נקראת המצווה אלא על שם גומרה — בני ישראל, ושלמה המלך. ובאג"מ דחה, שגם משה קיבל שכרו, שהקב"ה התעסק בקבורתו).

ב'. באגרות משה [ח"א סי' מט] חילק, שאם שכרו בעה"ב למתחיל — מגיע לו שכר פעולתו בכל אופן. ודברי השב יעקב הם בראשון שבא וסרסר מעצמו, שהחיוב לשלם לו מדין נהנה, וכיון שהוצרך לגומר, והגומר לא הוצרך למתחיל — נמצא שלא נהנה מהמתחיל. אבל אם שלחו

וכן נהוג כיום, ששואלים את הצדדים — אם בשעה שהעלה הראשון את הרעיון נכנס באונם, אף שהתעכב בגין אי הצלחת המשך הגישור — דין הראשון כמתחיל. אמנם אם הרעיון נדחה על הסף בשעתו — אין הראשון בגדר מתחיל כלל.

והנה, חכ"א שליט"א כתב לעיל [הישר והטוב, חלק טז עמ' ריו], שלדעה האמצעית — מלבד שישלם כל דמי השדכנות לשני — יתן שלישי לראשון, מאחר ששכרו. ואינו נראה, שלא מצינו בפוסקים לשלם שכר שדכנות יותר מהמקובל. אלא השלישי שמשלם לראשון מנכה מהשני, שלא עשה פעולת ההתחלה — אף שהיה יכול לעשותה בעצמו, והראשון זריז ונשכר. אלא שיש לשני תרעומת על המחנות שלא הודיעו שיש מתחיל. (ועיין שו"ת

וישב משה [מב ג]). עוד הוסיף שם, שאם שכר המחנות לשדכן לחפש שידוך, והציע לו השדכן שידוך זה, ולא סיפר לו המחנות שכבר היה מציע לזה — משלם לשני הכל, מלבד מה שמשלם שלישי למתחיל. ונראה שאין נוהגים כן, וגם בזה מנכין לו דמי מתחיל, מאחר שפעולת ההצעה (והמחשבה והבירור שבעקבותיה) כבר נעשתה על ידי הראשון, אלא שיש לו תרעומות שלא הודיעו מהמתחיל, כאמור.

— שאלה י —

תקופת קיפאון שבין מתחיל לגומר

המתחיל לא הצליח לקדם את השידוך זמן רב ונשתכח הדבר, מאימתי נחשב שהצעת המתחיל ירדה מהפרק, וכשהשני מחדשה וגמרה אין לראות עוד את הראשון כמתחיל.

— תשובה —

יש בזה מנהגים שונים. וכיום נתקבל המנהג, שאם עברה חצי שנה בלא קשר בין הצדדים — נחשב שהדבר הופסק, והראשון איבד זכותו כמציע. אלא שהדבר תלוי בפרטים דלקמן.

התנאים שבהם נחשב עדיין למתחיל

התבאר שדין הגומר והמתחיל הוא, כאשר אחד התחיל הענין והשני סיימו, אמנם אם הצעתו של הראשון ירדה מהפרק — נמצא לכאורה שפעולתו בטלה. ופעמים שאחר שהצעת המתחיל ירדה עוברת תקופה ארוכה, עד שבא אחר ומחדשה וגומרה. והנה אם ההצעה ירדה עקב פרטים שמסר הראשון, ולא היו מתאימים לצד השני, ובא השני אחר זמן והציג פרטים אחרים, או שבירר שהפרטים שמסר הראשון אינם נכונים, (כגון, שהראשון מסר שהמוצע שייך לחוג פלוני שלבושם כו"כ וכדו'), וזה אינו מתאים לצד השני, ובא השני ובירר שפרט זה אינו נכון, והמוצע שייך לחוג

אחר המתאים לצד השני. או שבינתיים התחדש ענין (כגון, שעבר המוצע ללמוד בישיבה אחרת) ועתה מתאים לצד השני — הרי שהצעת הראשון אינה נחשבת להצעה כלל, ופשוט... שאינו גוטל כלום.

אוצר החכמה: אמנם אם אין שינוי בפרטים, אלא שמשום מה הראשון לא הצליח לקדם הענין, והשני כעבור זמן הצליח והסתיים על ידו, בזה יש לדון אם יחשב הראשון כמציע — מאחר שהצעתו לא הצליחה להתקדם עד כעבור זמן כשבא השני. ומנהגים שונים נאמרו בזה. במהריט"ו [סי' ט אות ה, מתקנת פראג] הביא מנהג, שאם עברה שנה איבד הראשון זכות המתחיל. וכתב שאינו יודע טעם למנהג של שנה, רק נתן רמז לכך שאחר י"ב חודש הדבר נשכח, דכתיב 'נשכחתי כמת מלב הייתי ככלי אובד', (והשכחה למת אחר י"ב חודש). ובפנקס ארצות — הביאו בווישב משה מספר חוקי משפט — נאמר השיעור רבע שנה, שבוה נחשב שבטלה הצעת הראשון. ואילו בשאר ארצות נהגו, שהשיעור הוא חצי שנה. וכן נהוג כיום. ובהגהות ח"ס [נהדפס בגליון ס"ו פז] כתב, שרק אם התרו בו ונתרשל הראשון ולא המשיך הפסיד, ומשמע שאם לא התרשל ועסק

בזה כל הזמן — אף שלא הצליח לקדם רק על ידי אחר — לא הפסיד שכר מתחיל שלו. אולם כיום נהוג דבכל ענין בהפסד חצי שנה הפסיד הראשון וכאמור.

והנה במהריט"ו שם לא נזכר להדיא שהנידון כשנכנס אחר והמשיך, ויתכן לדון שאף אם התעורר הדבר מעצמו הפסיד הראשון שכר המתחיל. (ועל פי דברי החת"ס האמורים יתכן, שכל שהתעורר מעצמו אין כאן התרשלות מצד הראשון, שהרי אין כאן שני שחידש הדבר שנוכל לומר שהראשון התרשל. ולא אמרו שבטל אחר חצי שנה רק כשנכנס שני, אולם כשלא היה שני נחשב שהתעורר מעשה ראשון, רצ"ע).

וכל זה דוקא אם בתקופה שנעצר הענין לא התקיים כל מו"מ בין הצדדים, והדבר נפסק לגמרי. אבל אם נמשך המו"מ בפרטים, רק שלא השתוו עד כה — אין זה ביטול. שמצוי שכל צד ממתין לתשובת השני בתקוה שיסכים עמו, וכשרואה שמתעקש הוא מתפשר, ופעמים שהדבר נמשך כמה חודשים, ולכן כל עוד יש מו"מ בין הצדדים לא איבד הראשון זכותו כמתחיל.

— שאלה יא —

מתחיל הציע מחיר שונה מהשני

א. מתחיל הציע נכס במחיר מסוים שלא נתקבל על הקונה, והשני הציע מחיר אחר, ונגמרה העסקה — האם הראשון הוי מתחיל.

אוצר החכמה

תשובה

ב. ומה הדין אם ידע הקונה מהדירה ולא רצה לקנותה עקב מחירה הגבוה, והמתווך הנדעו שהמחיר ירד, האם מקבל עבור זה שכר תיווך.

א. אם הצעת המחיר הראשונה אינה אפשרית כלל מצד הקונה — אין הראשון נחשב למתחיל. ואם ההפרש אינו כה גדול, ויתכן שהיה מתרצה בסוף גם לזה — נידון הראשון עדיין כמתחיל.

ב. באם לא עשה שום פעולה נוספת רק עדכון המחיר בלבד, יקבל שליש כאמצעי.

מתווך שני במחיר מוזל

פעמים שהראשון מציע מחיר שאינו מתקבל על דעת הלוקח, ואחריו מגיע מתווך שני המציע אותו נכס במחיר נמוך יותר, ונגמר המקח. ויש לחלק בזה, שאם הראשון הציע מחיר יקר שלא היה בא בחשבון כלל אצל הלוקח, והשני הציע מחיר משמעותי פחות בהרבה — אין הראשון נחשב כמציע, כיון שמחיר זה אינו אפשרי כלל מבחינתו. ונראה שאפילו התברר שהמחיר שנקב בו המתווך היה טעות, שהמוכר לא ביקש כלל מחיר זה — מ"מ כיון שלמעשה לא הציע דבר רלוונטי שעורר את הקונה לגשת להצעה — אינו נחשב מציע. אבל אם הפער בין הצדדים אינו

גדול כ"כ, שנראה שהיה נגמר המו"מ — אף שעבר זמן מה הראשון הוא המתחיל. וכל זה בעסקה שעיקרה תלויה במחיר, (וכעין שכתב בנו"ב [תניינא סי' לח]), אבל בשידוך, שיש ענייני קירוב והתאמה בעצם הצעת הרעיון — אף שבענייני הנדן וסכומי הכספים לא הצליח הראשון וגמרו השני — הראשון קירב הדעות, ונטל דמי מתחיל. אה"ח 1234567.

ואם המתווך השני שכנע את הלוקח שהמחיר המוצע הוא הטוב ביותר והמתאים ביותר לאותו האזור — הרי זה המשך פעולתו של המציע הקודם, והראשון עדיין נחשב מתחיל.

הודיעו שהמחיר ירד

ובנידון אחד שידע מהדירה בעצמו, ולא רצה לקנותה עקב מחירה הגבוה, ושוב סיפר לו מתווך שהמחיר ירד וגמרה, נראה שישלם למתווך כאמצעי — כיון שכל עבודתו הוא

בפסיקה. אמנם אם נמשך המו"מ כל הזמן, ונראה שהיה מגיע לידיעה זו בעצמו — נמצא שלא הועיל המתווך כלום, ופטור.

אוצר החכמה

שכן לא רצה לקנות במחיר המוצע, וחזר לאחר שמתווך מצא קונה שמוכן לשלם יותר

מעשה בשכן שלא רצה לקנות דירה סמוכה העומדת למכירה, שהמחיר נראה לו גבוה מדי, ואמר למוכר שבמחיר זה אינו מעונין כלל. ואחר שהמתווך הביא קונה במחיר שדרש המוכר — בא השכן לקנות וגמר העסקה במחיר שרצה הקונה של המתווך לתת. כעת דורש המתווך שהביא את הקונה דמי תיווך אע"פ

שלא תיווך בעסקה זו.

אה"ח 1234567

אמנם אם מתחילה אמר השכן למוכר, שאם המתווך יביא קונה במחיר יקר יחשוב על כך, וגם כשהביא קונה אחר לא היתה דעת השכן שלימה לקנות ביוקר, ופעל המתווך אצלו לקנותו — יתכן שפעולת המתווך להביאו להחלטה לקנות נחשבת כאמצעי וגומר, ויקבל שני שליש משני הצדדים.

פרק ב

זמן החיוב וגובה התשלום למתווך או לשדכן

— שאלה יב —

זמן התשלום למתווך

יש דורשים דמי תיווך מיד בחתימת זיכרון דברים — האם יש חיוב בזה. ומה הדין אם הקדים הקונה ושלם למתווך בחתימת זיכרון דברים, ושוב חזר בו המוכר ולא קיים המקח — האם יחזיר המתווך את שכרו.

— תשובה —

מועד התשלום למתווך הוא בחתימת החוזה, ולא בשעת החתימה על זיכרון דברים. נוכח פסק הגרמ"ש שליט"א בקובץ הישר והטוב ח"ה עמ' ל"ח אולם אם קדמו ושלמו למתווך — לא יוכלו

להוציא ממנו, אם בוטלה העסקה שלא בגין מקח טעות.

בעבר היו מקומות שמדינא דמלכותא אין הקנין נגמר רק בהעברת

אוצר החכמה

תשובה

כיום נהוג שמשלמים עם גמר השידוך, דהיינו קבלת קנין או כתיבת התנאים, ואלו שאין נוהגים בקבלת קנין משלמים מיד עם הפרסום.

מנהגים שונים היו בדבר

בתרומת הדשן [פסקים סי' פה] כתב, שבנידון תשלומי שידוך נמצאו מנהגים שונים, וז"ל, אין נוהגין בגבולינו לגבות שכר שדכנות אלא א"כ יגמרו הנישואין, ובגליל העליון נוהגין לגבות מיד אחר שהושם הקנס, משא"כ בגבולינו, ע"כ. וכן כתבו ברמ"א [חור"ם סי' קפה]. וז"ל הבית שמואל [אבהע"ז סי' נ ס"ק כג], וכללא הוא — היכא דהמנהג ליקח שדכנות אחר גמר השדכנות — אפילו חזרו הצדדים — חייבים לשלם לו שכירות שלו, ע"כ. ובזמנינו כיום נהגו לשלם בגמר השידוך, היינו עם קבלת הקנין או כתיבת התנאים, ואלו שאין נוהגים בקבלת קנין — מיד עם פרסום גמר השידוך הוא הזמן לשלם. **אה"ח** 1234567
ואף אם יחזרו בהם הצדדים אח"כ ויבטלו השידוך, וימחלו זל"ז

הקנס — חייבים לשדכן שכרו. אא"כ בטל השידוך מצד מקח טעות, שנמצא שלא ידעו ממום מסוים, שכיון שבטל מעיקרא פשוט שגם שכר השדכן פקע, וגם אם קיבל שכרו עליו להחזיר. וכתב בהליכות ישראל [סי' י] שאפילו המיר אחד מהם דתו או נתקלקל — אין מחזירים השכר, שאף שזכותו לבטל השידוך מגיע לשדכן שכרו, כיון שכבר חל החיוב והוי נולד. שאין זה מום מעיקרו, אלא דבר שהתחדש אח"כ.

וכל זה בשדכן שעמד מאליו, אבל אם התבקש ע"י הצדדים לשדך — בזה אינו תלוי במנהג, שהחיוב לשלם הוא מיד בגמר השידוך, שכיון שנשכר כפועל — זמן פירעונו הוא גמר מלאכתו. ויש בזה איסור 'בל תלין' ומצות 'ביומו תתן שכרו', וכ"כ בהליכות ישראל [סי' ד, וסי' יא].

שאלה יד

קביעת המחיר בתיווך ושידוך

האם יש מחיר קבוע לשדכן ומתווך. ומה הדין בתיווך עסקי שהביא לעסק נוסף — האם נוטל המתווך גם בעסק השני דמי תיווך.

תשובה

יש מחיר קבוע לתיווך ושידוך, שאין לדרוש להוסיף עליו, אבל יש נוהגים בפחות.

הרישום בטאבו, ולא שילמו קודם לכן. והאריך בזה בהליכות ישראל [סי' ה]. אמנם כיום זה אין שייך זה, כמבואר בחזו"א [סי' טו סק"ה]. ויש מקומות שגומרים עסקה בתקיעת כף או אמירת מזל וברכה, וכשגמרו כך זה זמן החיוב, וכן כתב בהליכות ישראל [סי' ח]. ובספר פאת נגב כתב, שאפילו גמרו בסיטומתא חייב בשכרו. וכיום בעסקאות גדולות מקובל שגמר הקנין הוא בחוזה חתום, שאז סמכה דעת הצדדים בגמר העסקה, ולא בזיכרון דברים בעלמא.

יש מתווכים שמחתימים את הצדדים שישלמו שכרם עם חתימת זיכרון דברים, ויש שמתנים שתשלום הראשון עבור המקח ימסר למתווך. ואינו נכון לעשות כן, וכן קבעו רבים מפוסקי זמנינו, שכיון שדברים רבים משתנים ומתבררים בזמן שבין זיכרון דברים עד חתימת החוזה, כגון אפשרות קבלת המשכנתא, עבירות בניה, שעבודים שחלים על הנכס, וישום לא מדויק של שטח הדירה במ"ר וכדו' — אף שכתבו שהזכ"ד ישמש כחוזה אם תתעכב חתימת החוזה — אינו מועיל, שדעתם עדיין לבדוק מצב הנכס כאמור עד החוזה, וכן לצורך דיווח על עסקה או משכנתא צריך עדיין חוזה. ויש לדון במקום שנכתב בזיכרון דברים,

אוצר החכמה

שאלה יג

זמן התשלום לשדכן

מה זמן החיוב לתשלום לשדכן — בקבלת קנין, או לעת כתיבת התנאים, או בשעת הנשואים.

שהתחייבו הצדדים בקנס אם אחד מהם יבטל ההסכם, שכיון שמועילה החתימה לגבי הקנס, עליהם לשלם דמי תיווך, (וכעין שכתב תרוה"ד לענין שידוך). ומ"מ לפמ"ש הסמ"ע [סו"ס קפה] גם זה אינו. ובפרט שכבר נקבע המנהג כיום כאמור, שרק בחתימת חוזה משלמים. **אה"ח** 1234567

ואם הקדים ושילם למתווך אחר חתימת הזכ"ד לפני חתימת החוזה, ושוב חזרו בהם הצדדים — נראה שאינו יכול להוציא מעות דמי התיווך מהמתווך. מאחר שיש לצרף בזה דעת הפוסקים, שהצדדים שהקדימו לשלם לפני הקנין, והתבטל המקח — אין מוציאים מידו, שקיבל שכרו על עצם הפעולה והטורח גם אם לא יתקיים העסק. (עיין חקרי לב [סי' קלח] שהסתפק בזה. ובשער אפרים [סי' קג] מוכח שצריך להחזיר. ובמשפט שלום [סעיף י] הביאם). וא"כ בזמננו מאחר שיש שמתנים לשלם מיד בזיכרון דברים כאמור — אם אכן שילם ברור שהשכר ניתן עבור הטורח להביא לחתימת הזיכרון דברים. אולם אם הוציא המתווך את הכסף ברמאות מהקונה, כגון שאמר לו שצריך דמי קדימה בסך כו"כ, ולקח לעצמו מזה את חלקו כמתווך — פשוט שצריך להחזיר.

ובפרט בתיווך דירות, שהרבה מורידים מהמחיר הקבוע. ואולם בתיווך עסקי המחיר שונה, כדלקמן.

בעבר היה נהוג לשלם בשידוך לפי אחוזים מהנדן שהתחייבו הצדדים ביניהם [כדאיחא בפנס ד"א], וכנהוג היום במתווך עסקה, שנוטל כפי אחוזי העסקה. וכיום נשתנה הסדר, ויש מחיר קבוע קצוב ומקובל גם בשידוך. אמנם עדיין יש שידוכים מסוימים שהמחיר שלהם שונה, כגון זיווג שני או שידוך בגיל מבוגר מאד, ותלוי לפי הענין. כמו"כ בשידוכי חצרות אדמו"רים, יש מקומות שהתעריף שונה. ^{אח"כ החכמה} ובתיווך, המנהג הוא ברוב המקומות כפי המחיר הקבוע בחוק, דהיינו שני אחוזים מהמחיר שנמכרה הדירה, ויש מקומות שלוקחים אחוז או אחוז וחצי ^{אח"כ} בלבד, ויש מקומות שהדירות באזור הינם בגדר 'זבינא חריפי', והמוכר אינו משלם ^{אח"כ} כלל דמי תיווך, כי בקל ימצא קונה.

מחיר תיווך עסקי

בתיווך עסקי, הדבר תלוי בסוג העסק. בהתיווך שיווקי, מקובל לשלם לפי אחוזי השיווק, ובהשקעות או בכל תחום אחר, המחיר נקבע לפי המנהג שבאותו מקום. וכשאין מנהג ברור לא ניתן לחייב רק אם נקבע וסוכם מראש, ואם לא קבעו ישלם לפי השער הפחות שקיים בענף זה.

ויש לציין שבתיווך עסקי ושיווקי, החיוב הוא רק לאותה עסקה, או לאותו מוצר המשווק, שההתקשרות

שאלה 10

לקיחת תיווך בפער שבין קניה ומכירה

האם מותר לקחת דמי תיווך בצורה של גביית הפער שבין קניה למכירה — ללא שהצדדים או אחד מהם ידעו על כך, כלומר שיאמר לקונה שמחיר הדירה גבוה יותר ממה שנתן בעצם למוכר. ומה הדין בדיעבד — האם ולמי יש להחזיר את דמי הפער שמעבר לדמי תיווך.

תשובה

דבר זה אסור לעשותו, ויש בו איסור גזל ואונאה לאחד הצדדים — אף שבדיעבד יקשה להוציא. ודמי הפער — לאחר קיוויו דמי תיווך כמקובל — שייכים למוכר. וכל זה בתיווך רגיל של דירות, אבל בתיווך דירות להשקעה או שאר השקעות יתכן שהדין שונה, ויבואר בשאלה הבאה.

יש שמרמים למוכר, באמרו לו שהמחיר הריאלי הוא כו"כ, ואומרים לקונה שישלם הרבה יותר, ולוקחים ההפרש לעצמם. ויש כאן רמיה ואונאה הן לקונה שיכול לקנות בפחות, והן למוכר שיכול לקבל יותר, וההפרש ביניהם אין בו מחיר תיווך, כיון שאין מנהג לשכר סרסרות כזה. (וגם אם נעשה בידיעת המוכר והסכמתו ^{אח"כ} אסור, שמרמה לקונה כאמור).

אוצר החכמה¹²³⁴⁵⁶⁷ כ"ה

ולכן אם ברור שהמחיר הוא מעבר למחיר הריאלי, שאין לכאורה מי שישלם מחיר כזה — על המתווך להחזיר יתרת המחיר לקונה, שחשב ששילם עבור המכר. ואם המחיר ששילם הקונה יותר ממה שנקב המוכר, אינו מופקע — צריך למסור למוכר. וה"ה איפכא, במתווך ששכנע את המוכר למכור בפחות מהמחיר הריאלי, ומכרו בערכו שהוא יותר מהמחיר שהתרצה המוכר בגינו — שצריך להחזיר היתרה למוכר. כן הוא על פי המבואר בשו"ע [סי' קפה סעי' א], ראובן שנתן חפץ לשמעון הסרסור, ואמר ליה מכור לי זה, ואל תמכור בפחות ממאה, ומכר במאתיים — הכל לראובן. הלך

והנה בשו"ת מהרי"ק [שורש קנה] כתב, שאם מתחלה אמר השליח אשתך ואמכור החפץ בסך אשר תעריך, ולא בקש שום דבר שכר, ואמר לו המוכר מכור בכך וכך, ולא אמר המותר יהיה שלך — אפילו הכי הכל לשליח, מאחר שאמר לו תחלה אמכרנו בסך אשר תעריך, ע"כ. ובספר בדק

הבית כתב הב"י על דברי מהרי"ק הללו, וז"ל, ובוזה אין דבריו נראין, שכבר נתבאר [בסי' קפח] שאם נתן חפץ לסרסור למכרו בששה — התוספת לבעל החפץ, עכ"ל. וכתב על זה בב"ח [סו"ס קפח], שנראה דעת מהרי"ק שכיון שלא בקש הסרסור דבר בשכרו, רק אמר אמכרנו בסך שתעריך — חשוב כאלו אמר לו זה יהיה שכרי, שהמותר על הסך שתעריך יהיה בשכרי, וכשאמר לו המוכר מכור אותו בכך וכך הסכים לדבריו, וכאלו אמר המותר יהא שלך, והוה ליה שומר שכר על החפץ. ואין לדמות למבואר [בסי' קפח], שהסרסור לא אמר לו תחלה אשרתך וכו', אבל כאן שאמר לו אשרתך וכו' כאלו אמר זה שכרי על מה שאשרתך — שהמותר על מה שתעריך יהא שלי, והמוכר שהשיכו מכור לי בכך וכך כאלו אמר לו בפירוש 'המותר יהא שלך'. וכתב שיש להורות בדין זה כמ"ש מהרי"ק, ודלא כרב בית אוצר החכמה יוסף, ע"ש.

היינו שנחלקו הב"ח והב"י במשמעות אמירת 'אשרתך' למכור בסך שתדרוש, אם משמעות הדבר שאם יצליח למוכר ביותר יקח המתווך, שכוונתו ששכרו יבוא לו מהמותר, ועל זה ניתנה הסכמת המוכר. אבל כיום, שהמתווך שכרו ידוע, ואינו בא לעשות בלא לקבל שכר הקצוב לו, כששוואל למוכר כמה תרצה על דירה זו — אף שהמוכר נקב בסכום מסוים — אין כאן משמעות שהמותר יהיה שלך,

אלא כאומר לו שמצפה לקבל סכום זה, וכל שכן שאם נתן לקבל יותר חפץ בו.

ואפילו אם יאמר המתווך בפירוש לקונה שהמחיר שמבקש המוכר הוא כו"כ, ואם ירצה ליתן לו סכום מסוים מעבר לסכום זה ימכרנו לו, ואם לאו, יציע זאת לאחרים שיהיו מוכנים לשלם לו סכום זה — עדיין אסור הדבר מצד המוכר, שכיון שיש מי שמוכן לשלם עבור המקח יותר — אין דעתו של המוכר להקנות בפחות. אא"כ יודע גם המוכר מכך, שאז מותר הדבר לכתחילה, כיון שנעשה בהסכמת שתי הצדדים.

ואם עבר המתווך וגבה לעצמו את הפרש הפער, והתגלה הדבר, ועתה תובעים הקונה והמוכר שניהם את דמי הפער מהמתווך — נראה שהפער שייך למוכר ולא לקונה. מאחר שהמוכר יכול לטעון למקח טעות, כיון שנתברר שיש קונה שמוכן לשלם יותר, ומה שהסכים לפחות היה מחמת שדחקו המתווך, והטענה שאין מי שיתן יותר, או שנדחק מעצמו בסכרו שאיש לו יתן לו יותר, ונמצא שקונה זה אכן מוכן ושילם יותר. ואינו שייך לאונאה בקרקעות, שאינו אמור כי אם בשומת הערכה, אבל בדין אין זה שומא, כי אם הטעייה בנתונים ובעובדות כמו שביארנו בקובץ הישר והטוב [חלק יח עמ' צד]. וכיון שיכול המוכר לדרוש מקח

טעות — אם ירצה הקונה לקיים המקח, ישלם המחיר שכולל דמי הפער למוכר, נמצא שזה דמי שיווי המקח.

ומאידך, הקונה אינו יכול לטעון למקח טעות, בזה שרימהו המתווך ולא הודיעו שהסכים המוכר למחיר

אוצר החכמה

זיכרון דברים בין המתווך והמוכר

הערמה שיש בזה, פעמים שגורמים בזה לעליית מחירים לצרכנים באזורים שונים, שעה שהציבור המאוחד היה יכול לשמור על הפקעת מחירים, וכבר אמרו חז"ל על מפקיעי שערים וכו' יובא לקמן.

אמנם לענין חזרת המעות וביטול המקח, באופן כזה שעשו זיכרון דברים בין המתווך למוכר, ונכתב כן בפירוש, וחכם הקונה על הזיכרון דברים הנ"ל בינו למתווך ולא הרגיש בכך — אף שיש בזה רמאות ואונאה כאמור — אין זה מבטל המכר בדיעבד, וכדין אין אונאה לקרקעות. ולא יוכל הקונה לדרוש פער המחיר חזרה מהמתווך, אחר שהסכים למחיר זה. וכן לאידך גיסא, לא יוכל המוכר לדרוש שלא הגיע תמורת הדירה לידו, כיון שהסכים למוכר למתווך שעשה אתו זיכרון דברים במחיר זה שקיבל.

וראוי למוכרים להזהר ולהישמר לפני ביצוע עסקה כזו, שלא יחתמו למתווך על העברת בעלות, שעלול לגרום בזה נזק הן לעצמו והן לרוכשים.

לאחרונה התחכמו מתווכים שונים לערוך זיכרון דברים בין המתווך למוכר, (כאשר המתווך משלם סכום סמלי כמקדמה), ונעשה המתווך כסרסור שקונה לעצמו ומוכר ביותר, ואזי נחשב המתווך לבעלים ורשאי למכור בכל מחיר שיחפרץ. אמנם אין הסכם זה מועיל — על פי המבואר בשו"ת חתם סופר [סו"ס קמב], שאם חוק המלך קובע שרק בחוזה יש קנין — מאחר שאז מקבל המלך מס רכישה — לא מהני קנין ללא זה, מדינא דמלכותא. וגם לדברי חזו"א שכתב [ליקוטים טו ה] שאם התנו מהני ללא שטר — כיום שמקפידים על חוזה פשוט שבלא זה לא נגמר הקנין. ולכן לא נחשב המתווך קונה ע"י הזכרון דברים בלבד, כדי שיוכל למכור לאחרים.

ועוד, שבזיכרון מצהיר המתווך שהוא בעל הנכס, ולמעשה זה אינו נכון, ועל זה התחכמו להוסיף סעיף מיוחד בסוף הזיכרון דברים (ואין הקונים מרגישים בו כד"כ), שם נאמר שאף שהרישום ע"ש המוכר עדיין אינו מסודר — אינו מעכב ההסכם. ומלבד

— שא"ח טו —

מחיר תיווך בדירות להשקעה או בקבוצת רכישה

באזורים שבהם קונים דירות להשקעה לטווח ארוך ומשכירים אותם – האם בהם ניתן לגבות דמי תיווך בצורה שונה. ומה הדין בתיווך לקבוצת רכישה, או לתכנית ת.מ.א. 38 או פנוי בנוי.

— תשובה —

באזור שבו נמכרות הדירות בעיקר לצורך השקעה ולא לצורך מגורים, דהיינו שכעבור תקופה יעלו מחירי הדירות באזור מסיבות שונות, או בדירות המיועדות להשכחה – נראה שאין המחיר כמתווך רגיל, אלא כתיווך עסקי.

אזורי השקעה לטווח עתידי
אוצר החכמה

יש אזורים, שהדירות בהם הינן בגדר 'מציאה' – שמחיר הדירות שם נמוך, ואין אנשי המקום משלמים יותר מסך מסוים. ואנשים מסוימים שיש להם גישה למקורות מידע שונים, גילו שהמקום עומד בתהליך שנוי יעוד בשינוי תב"ע – בהוספת אחוזי בניה רבים, או הפיכת האזור למגדלי מגורים גבוהים, או שגוויי האוכלוסיה במקום עומדים להשתנות – דבר שיגרום לעליית מחירי הדירות. ובמקום זה משקיע המתווך מכספו דמי קדימה, אף שאין הדירה רשומה על שמו, וכעבור תקופה קצרה מוצא משקיע שישלם מחיר גבוה ממה שקבע הוא עם המוכר, ולוקח הפער לעצמו.

ובזה נראה לרדן שאין כאן רמאות מצד המתווך, מאחר שמציע למוכר מחיר ריאלי המקובל באותו מקום כיום, וזה ערכו האמיתי של הבית כיום – וכן כאשר בא להציע לקונה שישקיע וישלם עבור הבית יותר מהמחיר הריאלי – עקב הצפי שהוא יודע ומאמין בו, גם בזה אין רמאות, שעל הלוקח לברר זה. ואפשר שכזה יש לדונו כהצעה עסקית, מאחר שגם הקונה בא לשם השקעה. ובוזה דמי התיווך משתנים כאמור, וכמו שכתב בערוך השולחן [ס"י רסד סעי' כ], ובעסק שאינו מצוי – כשהיה סרסור והבטיח

אף שבמבט עתידי יש כאן מקום לדרוש יותר, אין בכך רמאות. וכן אין בזה השבת אבירה, לספר לו אפשרויות עתידיות שיכולים להניב רווחים – שאין רווח זה חפץ הנמצא אצל הבעלים, שנאמר שמאבד מה שיש בידו. ולא כל אדם מעוניין ברווח עתידי הקשור בטרחה והמתנת זמן וכיוצא, וכדאמרי אינשי 'בוצינא טב מקרא'.

וכן כאשר בא להציע לקונה שישקיע וישלם עבור הבית יותר מהמחיר הריאלי – עקב הצפי שהוא יודע ומאמין בו, גם בזה אין רמאות, שעל הלוקח לברר זה. ואפשר שכזה יש לדונו כהצעה עסקית, מאחר שגם הקונה בא לשם השקעה. ובוזה דמי התיווך משתנים כאמור, וכמו שכתב בערוך השולחן [ס"י רסד סעי' כ], ובעסק שאינו מצוי – כשהיה סרסור והבטיח

לו הרבה – צריך לקיים כפי ההבטחה, שאין בזה מקח קצוב.

ומה שיש לבדוק בזה מצד אונאה, אוצר החכמה

המביא קונה לקבוצת רכישה דינו כמתווך

קבוצת רכישה דינה כעסקה לכל דבר, והרוכש בה משלם תיווך לפי גודל העסקה שנחתמה, ולא על בסיס מה שעתידי להיבנות בפרוייקט הקבוצה. דהיינו אם התשלום על הקרקע, משלם אחוזי תיווך מעסקת הקרקע בלבד, לאחר שנרשם בקבוצה כדין, ולא מתשלום הדירה כיון שעדיין אינה בעסקה, אלא דבר עתידי.

אולם יש אדם שמשקיע לקנות זכות כחבר בקבוצת רכישה לקרקע שעליה יבנו בעוד כמה שנים, ושוב מוכר זכויותיו לאחר זמן ברווח ניכר, ומטעמי מיסוי אינו רושם שמו בקבוצה. אמנם יש בידו בטוחות שהוא חלק מהבעלים כפי חלקו בקבוצה, ושוב מוכר זכותו ביוקר. ונראה שאין זה תיווך – אף שלא נרשם שמו כחבר בקבוצה, מאחר שקנה זכותו בכסף מלא, וזכות זו יכול למכרה למי שירצה במחיר הנראה לו.

ומי שמציע לאדם להירשם בקבוצה שספק אם תקום, מאחר ועדיין לא היה מכרז, ואף אח"כ יש צורך בגורל בין הנרשמים. ולבסוף זכתה הקבוצה במכרז, ועלה המוצע בגורל – נראה שאין כאן תיווך, כיון שבשעה ההצעה היתה זו כמו הצעה לזכיה בגורל, שלא נהוג לשלם עליו תיווך.

תיווך ליום בתכנית ת.מ.א. 38 או פנוי בנוי

מתווך שהציע לקבלן או ליוס, שיקח בנין העומד בתקן ת.מ.א. 38 או לתכנית פנוי בנוי, שעתידי להפיק ממנו רווחים גבוהים לאחר השלמת התכנית – כיצד נקבע שכר התיווך.

וצדדי השאלה הם, שכיון שאין הקבלן חותם הסכמים על רכישת דירות, אלא מציע ומחתים הבעלים

הקיימים להסכמה לבניה או לפנוי, ובתמורה מקבל כל אחד תוספת חדרים או דירות, והקבלן מוסיף קומות לבנין ומוכרם אח"כ, וזה הרווח. וכיון שאין כאן חוזה רכישה לא על דירה ולא על קרקע לעת עתה – כיצד ישלם תיווך.

והנראה בזה, שחשבון התיווך נקבע על פי שני מרכיבים. האחד,

חישוב דמי עסקנות – להחתמת היורש להסכמה לפני בנין, שמחירו כשכר שתדלנות בשוק בדבר הדומה לזה. השני, חישוב דמי הקרקע כיום כהשקעה לבנית תוספת קומות, או

— שאלה יז —

תיווך בלעדיות'

מה חיובו ומה מחירו של תיווך בלעדי, ועל מי חל חיוב זה.

— תשובה —

הסכם בלעדיות הוא הסכם שנחתם בין המוכר למתווך, על שכר פעולה בתנאים מסוימים, ולתקופה מסוימת. ונוטל בשכרו דמי תיווך שמצד המוכר, ויש מתחייבים גם בדמי תיווך שמצד הקונה, כדלקמן.

אוצר החכמה¹

אם מותר להמתין עם קונה שיש לו עד עבור הבלעדיות

מוכר שחתם בלעדיות למתווך, היינו ^{ל-ה-3}שהסכימו שהמתווך פועל במאמץ מיוחד לתקופה מסוימת, של שלשה חדשים, ולכל היותר ששה חדשים (ע"פ חוק לא שייך יותר) למצוא קונה מתאים. והתנאים הם, שגם אם המוכר ימצא לבד קונה – באמצעות מתווך אחר או בכל ענין, וככל שתיחתם עסקה בתוך תקופת הבלעדיות – ישלם המוכר למתווך דמי תיווך שמצד המוכר. ויש מוסיפים להתחייב גם בדמי תיווך שמצד הקונה.

שרש החיוב ע"פ הלכה הוא, מאחר שהמתווך הבלעדי נשכר כפועל שא"צ קנין, ומתחייב בעה"ב בתחילת מלאכה לאפשר לו להשלים הפעולה.

הבלעדיות – אין חייב למתווך כלום.

ויש נוטים לומר, שגם לכתחילה מותר לו למוכר להמתין עם קונה – שיש לו ממקור שלו או ממתווך אחר – עד עבור תקופת הבלעדיות, ולחתום חוזה כדי לפטור עצמו מהבלעדי. ואין בכך משום מזיק או עבירה על התחייבותו כלפי הבלעדי, שהחיוב לבלעדי הוא לתת לו הזדמנות למאמץ למצוא קונה תוך תקופה קצרה, ולכתחילה נכנס אדעתא דהכי – שאם יצליח מה טוב, ואם לאו אינו מקבל כלום. ומאידך, המוכר מתחייב שלא לגמור עסקה בתוך זה הזמן עם אחר – אף שהוא זקוק למעות ביותר. ומשתנאי זה נתקיים אינו חייב למתווך הבלעדי כלום. ובלבד שלא יערים לחתום עם קונה בצנעה ולקבל כסף לעקוף הבלעדי, אלא שבאמת לא יתחיל בשום חוזה ואף לא זכרון דברים עד עבור התקופה.

— שאלה יח —

הבטיח לו יותר מהשכר המקובל

הבטיח למתווך או שדכן שכר גבוה מהמקובל, ולאחר שעשה השידוך טוען 'משטה הייתי', ואיני חייב רק שכר רגיל. ומאידך, מה הדין אם הבטיח המתווך שלא יטול שכר כלל.

אוצר החכמה²

— תשובה —

א. נחלקו הראשונים בזה, ולהלכה ספקא דדינא הוא ואינו מוציא מידו, ואם הקדים ושלם אינו מוציא מידו. ויש מהאחרונים שכתבו, שאם היו לשדכן או למתווך הוצאות נוטל כמו שהבטיחו, ויש חולקים והממע"ה. ויש שכתבו, שאם הבטיח סכום מועט יותר מהמקובל (עד שתות) שחייב ליתן לו.

ב. ואם קיבל על עצמו בקנין לשלם הסך הגבוה, אינו יכול לחזור. וכמו כן י"א, שאם השדכן או המתווך עני, אינו יכול לחזור.

ג. והטוב ביותר – אם אינו משלם לו מראש – שישלישו המעות ביד שלישי, שא"י לומר משטה.

מענת משטה הייתי בשדכן ופרסור

נחלקו הראשונים באחד שהבטיח ולענין שכר שדכנות, כתב המרדכי בשם אור זרוע [ח"ג סי' תנז] בשם שאר שדכנים – אם חייב לשלם כהבטחתו. וכתב בדרכי משה [ס"ו רסד] רבינו שמחה, דצריך ליתן לו כל מה שפסק, מאחר שרגילין ליתן עליו

ודלא כמ"ש בתשו' דברי ריבות ובתשובת י' לב וכו'. עוד כתב [ס"ק טו], מהרש"ל פסק דנותן לו כל מה שהתנה וע"ש, ונ"ל דלא פליגי, ומהרש"ל איירי במקום דאין לשדכנות קצבה, וכן נראה מדבריו, ע"כ. ולמעשה קי"ל כש"ך, ולפיכך בין בשידוך ובין תיווך אין לו אלא שכרו, (מלבד במקום שאין לו קצבה).

גם בשו"ת חכם צבי [סי' נז] כתב, דבר זה מחלוקת בין הפוסקים וכו', וכיון שהדבר במחלוקת שנוי, הדבר ברור וכו' דיכול לומר קים לי.

והנה בקצוה"ח [שם ס"ק ג] חידש, שאם היה לו הפסד בביטול זמן והוצאות — שהיה עוסק בדברים אחרים, או בשדוכים אחרים — חייב לתת לו כל מה שהבטיח. אולם בשו"מ [מהר"ד ח"ג סי' פב] וכן במהרש"ם [ח"ד סי' צז] השיגו עליו. ובשו"מ חילק שם בין אם בעה"ב ציוה לו להוציא שבזה אכן מגלגלין עליו הכל, ובין הלך מעצמו. (גם בש"ך הנ"ל שכתב דמהרש"ל איירי במקום שאין לשדכנות קצבה, עולה כן). ובארחות המשפטים [סדרות ה, יא] כתב שאין לפסוק קצוה"ח, ששלשה רועים נגדו. ולכן קשה להוציא ממון ע"פ הקצות, ויכול המוחזק לומר קי"ל.

ובנתי"מ שם, חילק שאם הבטיחו שכר גדול ביותר משתות, יכול לדחות מדין אונאה, וז"ל, עיין תשב"ץ [ח"ד סי' כ], דאם היתה התוספת

הרבה, וכן פסק בספר החכמה. אבל מוהר"ם חולק, ופסק דאין לו אלא שכרו, ובתשובת הרא"ש [כלל קה סי' א] כתב כדברי מוהר"ם, ע"כ. וברמ"א שם פסק כמהר"ם ורא"ש, שגם במילי דלאו מצוה יכול לומר משטה, (ודלא כמרדכי ורשב"א שדוקא במצוה י"ל כן). וכמהריט"ו [אות ח] הביא דעת מהר"ל מפראג, שחייב ליתן לשדכן כל מה שהתנה. (ובשם שו"ת הב"ח שהביא ראהו מפועלים שאמר שליח שכרם עלי, שנותן כפי שהתנה עמם. והשבו"י והפנמ"א שם דחו הראיה ע"ש). ומכריע שאם השדכן לחץ עליו, ואמר שישתלק אם לא ישלם יותר מהראוי — שפיר כתב הרמ"א דדמי למעבורת, ויכול לומר משטה.

אלא שיש להסתפק בדעת הרמ"א — אם כוונתו לפסוק כן מספק, דהממע"ה, או שהחליט כמהר"ם, ואף תפיסה לא מהני. ובשבו"י [ח"ב קנז] כתב, דהרמ"א מספקא ליה, והוי ספיקא דדינא, והלכך אם כבר שילם לא יוכל להוציא, כמ"ש בשו"ע [סי' רסד סעי' ח], אם נתן לו בכל אלו הדברים — אינו יכול להוציא מידו. גם בשו"ת פנים מאירות [ח"א סי' צז] הכריע שאין לזוז מפסק הרמ"א, ומ"מ אם נתן משכון כתב שאין מוציאין.

ויש שחילקו בין שדכן למתווך בזה. והביאם הש"ך [סי' רסד ס"ק יד] וחלק עליהם, וז"ל, וכן הדין בסרסור,

קרוב למה שראוי לו חייב, ודוקא בתוספת הרבה יותר מדאי יכול לטעון

הבטיחו בקנין לסכום גבוה או שהוא עני

ואם התחייב לו בקנין לשכר גבוה, תלוי במחלוקת הפוסקים אם מועיל קנין לסלק טענת השטאה. הרמ"א [סי' קכט סעי' כב] כתב בשם הרא"ש דמהני. [עיין תומים סי' פא סק"ו, ונתיבות סי' רסד סק"ח]. וכן דעת רוב הפוסקים, דמהני קנין או שבועה, או ת"כ, לבטל השטאה. וכ"כ במהריט"ו [ט-ח], ובפת"ח [שכירות יד הערה ו] דבקנין לכו"ע צריך לתת כל מה שהבטיחו.

ואם השדכן או הסרסור עני — לדעת קצוה"ח [סי' פא סק"ג], כשהבטיח לעני חייב לשלם כל מה שהבטיח — אף ללא קנין, שהוא נדר לעני. ובנתי"מ שם חולק, כשלא היה אנוס לכך. וגם בזה יכול המוחזק לומר קים לי.

ולכן העצה שלא יוכל לחזור בו היא,

סיכם שסכום מע"ל מחיר מסוים למתווך ונעשה רווח אחר

מעשה במתווך, שסיכם עם המוכר שכל מחיר שיקבל עבור

הדירה מעבר לסכום מסוים יקח לעצמו, וכשבא לסכם עם הקונה נקבע, שבמקום להוסיף על המחיר יניח הלוקח למוכר לדור שם שנה לפני מסירת הדירה ללוקח — האם המתווך

ורשאי לתוספת שכר מדירת שנה זו הבאה למוכר במקום תשלום נוסף. **והספק** בזה הוא ע"פ המבואר [בסי' קפה סעי' ד], אמר בעל הבית לסרסור, המותר שימכר על כך יהיה שלך — אף על פי ששתק הסרסור — זכה במותר.

הרי שאם אמר המוכר כן – מותר המעות למתווך, אולם בדין שצריך להוציא מכיסו על תנאי זה יש לעיין אם היה דעתו לכך, או שמא התשלום עבור דירת שנה שבאה לו חנם הוי כמעות השייכים למתווך. ונראה שכיון שרגילים

הבטיח המתווך שלא יטול שכר

פעמים שהמתווך או השדכן רוצים לקדם הצעתם, ואומר למוכר שמוותר על שכרו לגמרי. וכתב בחוט שני, שמה שאומרים העולם שחייב לשלם – ישתקע הדבר, והובא במריטא¹, ובפת"ש² [אבה"ע ס"ס ג.], ויש לבאר שזה עדיף ממחילה בלב, שכיון שהתנה בשעת מעשה הוי כאומר 'דור עמי בחנם'. וכדברי נתיב"מ³ [ס' יב], אוצר החכמה:

— שאלה יט —

שתדלנות להשגת רשיון או עבור שדוך מיוחד

הבטיח למתווך שכר מיוחד עבור עסק או שידוך שיש בו צורך בשתדלנות ובמאמץ גדול, האם חייב לשלמו.

— תשובה —

חייב לשלם מה שהבטיחו, שכך נהוג לשלם שכר רב יותר, כשיש צורך במאמץ מיוחד.

בדבר שרגילים לשלם יותר אין טענת משטה

כתב בשו"ת הרמ"א⁴ [ס' פז ד"ל], אם שואל בדבר שרגילים ליתן בו דבר גדול – אינו יכול לומר משטה הרבה. וכמו שפסק מטעם זה רבינו

שמחה, לשלם לענין שכר שדכנות כל מה שנדר לו – כ"ש לענין שתדלנות שהוא חמור יותר, ורגילות ליתן בו יותר משדכנות, דאין הכל קרובים למלכות להשתדל, ע"כ.

ולפי זה יש לדון בשדכנות שיש בה צורך בהשתדלות מיוחדת, כגון בזיווג שני (יש נוהגים לשלם בזו"ש תעריף כפול), או שיש בעיה מסוימת במדוכרים או במשפחה, שאם אכן נצרך מאמץ מיוחד – דינו כשתדלן, וחייב בכל השכר שהבטיח. וכן כתבו בשו"ת שבות יעקב [ח"ב קנז], ובדברי גאונים

פרק ג

שימוש במידע עקיף או גנוב או חלקי וכיוצא

— שאלה כ —

מסירת מידע ללא כוונת תיווך או שידוך

מי ששוחח עם חברו דרך שיחה בעלמא, ובמהלך השיחה סיפק לו מידע על דירת פלוגי⁵ תענמדת למכירה, והלך הלה ולקחה – האם משלם לו דמי תיווך. אוצר החכמה:

— תשובה —

אם לא נתכוון כלל למסירת מידע כלל, אלא כסח דברים בעלמא – פטור. ואם נתכוון לשם מסירת מידע כמתווך – אף שלא שיער שהלה ילך ויגמור הדירה, חייב הקונה לשלם.

לא עשה על מנת להועיל לחברו

סיפר לחברו או שכינו – כמסיח לפי תומו – שפלוני עומד למכור ביתו, והלך הלה ולקחה. וכן בשידוך, שאמר דרך אגב לאחד – פלוני מתאים

להיות חתן, ונגמר השידוך ע"י אחר. מדינא אין מגיע לראשון כלום, כיון שלא נתכוון להנאתו. וראיה משו"ת אבני נזר [ס' לז] שהובא לעיל שפטר לצד הכלה, כיון שלא נתכוון השדכן לטובתה. (ח"ל, אצל צד הכלה ודאי אין מגיע לשדכן הראשון כלום. כי זה פשוט שחייב שדכנות חל על החתן והכלה, כי להם עשה הטובה, רק שהמחותנים משלמים עבורם. ובנ"ד שלא נתכוון שדכן ראשון לעשות טובה לצעירה, כי נתכוון לגדולה, ובגרמא נעשה טובה לצעירה — אין מגיע לו ממנה כלום). עוד ראיה מדברי הש"ך [ס' קטו ס"ק יז, בלוקח מגולן, שאינו נפרע מנגול השבח, שכל שלא ירד על דעת להשתלם ממנו — אינו נוטל ממנו. אמנם יש לחלק, דשאני התם שיש לו ממי לגבות. (אמנם בתר) ורא"ש פרק הכונס כתבו שהמציל מפי ארי ננטל בפועל מה שההנהו — אף

אוצר החכמה

את"ח 1234567

— שא"ה כא —

גמר עסקה באמצעות מידע גנוב

הציץ וראה דירה אצל מתווך במחשב או בפתק שבמשרדו, והלך וגמרה — האם חייב בדמי תיווך.

— תשובה —

אף שאין ראיה ברורה לכך, נראה שלמעשה יש לחייבו.

נהנה מחסרונו של חברו

אדם לקח מידע ממשרד תיווך בלא בפריצה, או שצפה במסך המחשב רשות, כגון שחדר לאתר במשרדו. ועל פי המידע גמר עסקה,

לכאורה לשני הסיבות דלעיל בטעם תשלום התיווך — בין מדין פועל ובין מדין יורד — לא ניתן לחייב.

אמנם נראה למעשה שחייב, כיון שנהנה מהמידע העסקי של חברו. ואף שלא לקח ממנו או חפץ של חברו — חסרון יש כאן, שלקח מידע שווה ממון וחסרו, והוי כנהנה מחסרונו של חברו. שאין חילוק בין נהנה — אם שמע מפיו של חברו, או בדרך טלפון או פקס, או שלקחו בעצמו לבד. (עיין ש"ך [ס' שצא סק"ב]).

והרי זה כצופה בדיסק צפיה של חברו העשוי לפרנסתו, ואומר שזה נהנה וזה לא חסר. ואף שעדיין יש לחלק, דשאני התם שנהנה מעצם הדבר העומד לצפיה בתשלום — מ"מ לפי המנהג שזה נחשב לקחת מידע מסחרי שמשלמים עליו, נראה שחייב. ואם

אוצר החכמה

— שא"ה כב —

העברת מידע שקיבל ממתווך

האם מותר למסור לאחרים מידע שקיבל ממתווך. ומה הדין באותם מאגרים העשויים כשירות מידע לציבור, כדי לחסוך דמי תיווך, האם מותר למסור המידע לאחרים.

— תשובה —

אסור למסור מידע שנתקבל ממתווך בכל אופן שהוא, אף שלא התנה על כך.

שימוש במידע שנאגר לשם רווח

יש לציין שעצם העברת המידע כוונתו להרוויח בזה, מדין פסקא לאחרים אסורה — אף אם אין לחיותא. וגם באותם מקומות, שמאגר

המידע הוא כשירות לשם מצוה, וניתן בתשלום סמלי למנויים – אסור למנוי להעביר מידע שקיבל מאותו מאגר, כיון שניתן מתחילה למנויים בלבד. ואם כוונתו במסירת המידע לשם רווח, הרי הוא כעושה סחורה בפרתו של חברו.

ולענין התשלום, אם מתחילה מסר לחברו לשם עסקה – חייב הקונה למתווך דמי מה שנהנה. (ולעיל [ח"ה עמ' ל] כתב הגרמ"ש שחייב ישירות למתווך, שדומה ליורד להשביח בשדה ראובן, ונתברר אח"כ שהוא של שמעון, ששמעון חייב לשלם לראובן שנתכוון להשביחו). ואם אמר לו דרך סיפור דברים בעלמא, שניהם אינם חייבים. הראשון, מאחר שלא השתמש בו, והשני, כיון שלא קיבל המידע ממתווך. אוצר החכמה

— שא"ה כג —

אמר את הרחוב ולא אמר את הבית

מתווך אמר ללוקח את הרחוב ולא נקב במספר הבית, והקונה מצא בכוחות עצמו פרטים אלו – האם מקבל שכר תיווך.

— תשובה —

אם פרסם המתווך עצמו את שם הרחוב, והלוקח ראה הפרסום וטרח ומצא את הבית והדירה – ישלם כמתחיל. ואם קיבלו מהמתווך, שנתכוון להמשיך אותו וליידע את מספר הבית, במידה ויהיה מעונין, והלוקח לא המתין לו, והלך ומצא לבדו – כיון שמידע זה הביא למציאת הבית ללא מאמץ מיוחד – חייב בדמי תיווך. ואם הגיע לזה במאמץ גדול, לפחות ישלם כמתחיל.

אין לראות כיאוש אם לא פשע המתווך בפעילותו

יש אומרים, שמתווך שפרסם שם הפקיר המידע, שיתכן שאחד ימצא את הרחוב שבו הבית המוצע – מספר הבית באמצעותו. ובעצם גרר

יאוש בזה יש לו קצת מקור בערך שי, שכתב [בסו"ס קפה] לגבי שדוך שהוצע לאחד ונגמר עם אחר, ושוב חזר לראשון – שנתיימש מלקבל דמי שדכנות.

אמנם נראה שאין זה נכון בענייננו, שהרי אין כאן רשלנות מצד המתווך, רק כוונתו למשוך את הקונה לאזור המתאים לו, וכדרך שמפרסם בחלון משרדו הדירות בפירוט השכונות כדי למשוך לקוחות. ואם מתאים לו האזור דעתו שיבוא למשרדו ויחתום, ושוב יאמר לו המיקום המדויק ויתר הפרטים. ולכן נראה, שאף שפרסם הרחוב וכו', מגיע לו לפחות דמי מתחיל. ויתכן, שאם הרחוב קטן ביותר הרי זה כמסר גם מספר הבית, וחייב לו בכל דמי תיווך. (ואף שניתן לראותו כמפקיר מידע כיון שהמקום כה קטן – מאידך יש לדון דהוי כמסר כל המידע הדרוש למציאת הדירה). אוצר החכמה

ויש לדמות זה, לנידון ספר פאת נגב (בסוף הספר על חו"מ, הביאו במשפ"ש [זק"י]), שאם אמר לאחד שיחפש לו סחורה פלוגית, וביקש הסרסור ומצא. והלך הלה לבדו לקנותה – אע"פ שנהג רמאות – אינו משלם לו סרסרות. ועיין היטב במקור הדברים שם, שכתב להדיא שחסרה הפסיקה שהיא חלק מהסרסרות, ובזה פשע הסרסור שלא

המשיך הדו"ד בפסיקת הדמים. אלא שהראשון נהג בו רמאות בזה שלא המתין לו. אבל אם התחיל הסרסור בעסק זה של הפסיקה – אף שלא גמרה חייב. (וכ"כ במשפ"ש מעצמו, ונראה שלא ראה הדברים במקורם בפאת נגב שכתב כן להדיא). ולפ"ז בדין, כיון שמוכן למסור שם הבית ג"כ, והתכוון שאם מתאים לו יאמר לו – אין חסרון מצד המתווך, כיון שהמידע נמסר, ומוכן היה להמשיך את אח"כ ¹²³⁴⁵⁶⁷ כל העבודה.

אלא שיש לחלק, דהכא שאני, שלא קיבל המידע על הרחוב מהמתווך עצמו, אלא שפרסם והוא ראה. ולכן נראה למעשה, שאם כתוב על הפרסומת שהמידע שייך למתווך, וכ"ש אם שמע את הרחוב מהמתווך עצמו שמסרה לו לשם תיווך – ירד על דעת זה שמידע זה קיבל ממתווך, ולפחות ישלם כמתחיל. ועל השאר אין למתווך אף תרעומות, כיון שלא אמר לו כלום, והלה טרח בעצמו.

ואם מסרו לו בדרך תיווך, אלא שכיון שלא החתימו עדיין לא מסר לו פרטי הבית, אך עדיין מוכן היה למסור לו כל הנדרש, אם היה נצרך לטרח מרובה כדי למצוא את הבית, ישלם כמתחיל, ואם מצא בלי טרחה נמצא שקיבל הכל מהמתווך, וישלם הכל.

— שא"ה כד —

עקב אחר המתווך וקנה

ראה את המתווך עולה לדירה מסוימת, ושיער שדן עם הבעלים על מכירת הדירה, ואחר שהלך המתווך עלה לדירה וגמר המקח עם הבעלים — האם משלם דמי תיווך למתווך.

— תשובה —

אין הקונה חייב לשלם למתווך, מאחר שלא קיבל ממנו כל מידע או שירות אחר. **וכן אם תיווך הרואה את הדירה לאחרים, אינו משלם כלום למתווך שעלה ראשון לדירה הנמכרת.** ^[אח"ח 1234567]

קנם על גילוי מידע מודי של אחר

הובא לעיל [שאלה כ"א] בשם אחרונים שקנסו למי שעבר על איסור חדר"ג, והציץ וראה במכתב של אחר סוד מסחרי, ועשה בו שימוש עסקי לעצמו, וחיכוהו לשלם. והיה מקום לדון לחייב גם בנידוננו, שגילה מסתוריו של המתווך כשהלך בעקבותיו וגילה במה עסק. אלא שנראה לחלק, שכאשר מעיין במסמכיו של אחר ומשתמש במידע שגילה שם, עשה פעולה אסורה בשל חברו, שאין לו רשות לפתוח ולעיין במסמכים שאינם שלו, והלכך קנסוהו. אבל הכא, לא עשה כל פעולה בשל חברו, ואף לא קרא בשום רשימת מידע העומד למסחר, ולא שייך לחייב במה שהבין מתוך הליכת המתווך שיש שם דירה למכירה, ששמירת צעדי המתווך אינה כפריסת מצודה במקום חברו, ואין בה איסור.

— שא"ה כה —

שלט של מתווך על הדירה המוצעת

מתווך תלה שלט על דירה שעומדת למכירה, והשאיר פרטיו כדי ליצור קשר עמו, והלוקח שמכיר את בעל הדירה פנה אליו ישירות, וגמר המקח — האם משלם דמי תיווך.

— תשובה —

חייב בדמי התיווך.

נהנה מפעולת התיווך והמידע של המתווך

בזה שתלה המתווך שלט על דירה העומדת למכירה, שמציע לכל המתעניין ברכישת הדירה לפנות אליו לקבלת פרטים, נמצא שלא הפקיר את המידע, שהשלט מכריז שמי שיחפור במידע זה צריך לפנות אליו, והוא מוכן להשלים מלאכתו. שבודרך כלל כאשר המתווך תולה שלט כזה אין בעל הבית שוהה במקום, שבמקרים

^[אוצר החכמה]

— שא"ה כו —

תיווך דירה ולמחר פורסמה בעתון, או במקומן שכונתי

מתווך הציע דירה לרוכש פוטנציאלי, ולמחרת פורסמה בעתון או במקומן שכונתי, ונמצא שהקונה היה מגיע למידע זה בעצמו — האם משלם דמי תיווך.

— תשובה —

הדבר תלוי בכמה אופנים, כדלקמן.

במקרים רבים, אדם מקבל הצעת לרכישת דירה ממתווך, שבזה שכרו מדין יורד כאמור לעיל, נמצא שלא נהנה כלום, שבלא"ה היה רואה את ההצעה.

ובאגרות משה [ח"א סי' מט], כתב לגבי אחד שקיבל הצעה ממתווך, ואחר ששמע ממנו מצא שבעצם פורסמה במודעות, וז"ל, אבל צריך לחקור מדוע בפעם הראשון לא ראה המודעות, ובפעם השני ראה, שאם הוא מחמת שאין דרכו לחפש בעיתונים, ורק עתה מחמת שידע מהבית הזה שרוצים

אדמו"ר — לא יקבל דמי תיווך, שכיון שבזה שכרו מדין יורד כאמור לעיל, נמצא שלא נהנה כלום, שבלא"ה היה רואה את ההצעה. **ובאגרות** משה [ח"א סי' מט], כתב לגבי אחד שקיבל הצעה ממתווך, ואחר ששמע ממנו מצא שבעצם פורסמה במודעות, וז"ל, אבל צריך לחקור מדוע בפעם הראשון לא ראה המודעות, ובפעם השני ראה, שאם הוא מחמת שאין דרכו לחפש בעיתונים, ורק עתה מחמת שידע מהבית הזה שרוצים

הבעלים למוכרה חיפש בעיתונים לידע אם עדיין עומדת למכירה — נמצא שהוא ג"כ מצד מעשה הסרסור, ואם לעולם דרכו לחפש בעיתונים, רק בדרך מקרה לא נודמן לו לראות אותה מודעה, ועתה נודמן שראה — אין זה ע"י הסרסור, ע"כ. היינו, שאם דרכו לחפש בעיתון, נמצא שהיה מגיע להצעה גם לולי שקדמו המתווך, ונמצא שלא נהנה ממנו כלום, ופסור. ודוקא במודעה שפורסמה באותו מועד ששמע ההצעה מהמתווך, שהצעה זו בדרך אליו היתה. אבל אם פורסמה בהפרש של כמה ימים — ישלם, שהרי נהנה מכך שקיבל ההצעה בשעת מוקדמת, ולולי קיבל ממנו יתכן שעד שעת הפסוס היה אחר מקדימו ורוכש, אוצר החכמה

הנאת הזירוז

פעמים שידוע לאדם על דירה העומדת למכירה, אלא שאין בידו הטלפון של בעל הדירה, ופונה למתווך לקבל את הטלפון — ובזה פסק הגרמ"ש [שם], שיש לתת הנאת הזירוז, היינו, שאם היה יכול להימכר לאדם אחר תוך כדי הזמן שהיה הלה מוצא את הטלפון בכוחות עצמו — הרי קיבל את הנאת הזירוז. וזה שווה כחצי מתחיל, דהיינו שישית.

קונה ששלח אדם כמתווך מצידו להוציא מידע מהמתווך, וקנה הדירה

קונה ראה דירה בעתון, ושלח אדם שהתחזה כמתווך מצד הקונה לברר פרטי הדירה, היינו שאמר לו אותו אדם שיקח המתווך תיווך מצד המוכר, והוא יביא קונה ויקח תיווך מהקונה, והמתווך הסכים, ומסר פרטי הדירה, והעסקה נגמרה. האם מותר לעשות כן, והאם חייב לשלם למתווך את מלוא התיווך.

אסור לעשות כן, והקונה חייב את מלוא דמי התיווך למתווך שפרסם הדירה. מאחר שאותו אדם שהתחזה למתווך היה שליח הקונה

לבדוק פרטי הדירה, וכאשר נודעו לו פרטי העסקה הלך וקנה, ונמצא שנהנה מהתיווך — אין זה פסור. משרותי המתווך את מלוא ההנאה אוצר החכמה

— שא"ל כז —

הציע דירה אחת וקנה דירה סמוכה

מתווך הציע ללוקח דירה בקומה שניה, ולא קנה אותה מטעמים שונים, ותוך כדי ביורר נודע לו על דירה בקומה שלישית שעומדת למכירה, והלך וקנה.

— תשובה —

אינו חייב כלום למתווך, מאחר שלא קיבל הצעה זו מהמתווך. ואף שבעקיפין הגיע לזה דרכו — אין זה מחייבו בדמי תווך. ואם מדובר בדירות של פרויקט בניה, או בהיצע של דירות קבלן שבונה בנין — אף שהציע לו אחת, יש לראות ההצעה כדוגמה ליתר האפשרויות, וכולם מתייחסות להצעתו.

אין דירה שניה מתייחסת להצעה ראשונה

לא מבעיא אם המתווך לא הראה לו כלל הדירה הסמוכה, שאינו כלל מתווך בה, אלא אף כאשר המתווך בא עם לוקח להראות דירה מסוימת, והמוכר אינו בבית. ומראה לו דירה דומה לזו בקומה אחרת, כדי להראותו את צורת הדירה הנמכרת. ולבסוף נודע לקונה שגם זו עומדת למכירה, וקנה את הדירה שנכנס בה וראה אותה — אינו חייב בדמי תיווך, מאחר שהמתווך לא הראה לו אותה כהצעה לרכישה, כי אם כדוגמה בלבד לצורך דירה אחרת שהציע.

אמנם אם קנה דירה אחת בפרויקט ע"פ הצעת המתווך, והחליט לקנות דירה נוספת להשקעה או לעוד ילד לנשואיו — אין משלם על השניה, אם בתחילה לא ירד על דעת לקנות שנים, שפעולת המתווך לא היתה להראות לו שנים כי אם שיכחור אחת מכולם.

וכל זה בדירה בבנין רגיל, אבל כשמתווך מציע דירות של קבלן,

— שאלה כח —

שמע מהמתווך שהעסקה אינה רצונית

מעשה במתווך שהציע ללקוח כמה דירות, משראה אותם הלוקח ובחר באחת מהם חזר למתווך לקנותה, ואמר לו המתווך 'זה כבר לא אקטואלי', שעומדת להימכר לאחר, כעבור זמן חזר הלוקח והלך לבעה"ב לבדוק בעצמו, ומצא שעדיין ¹²³⁴⁵⁶⁷איצר החכמה! לא נמכרה וקנה הדירה — האם משלם למתווך.

— תשובה —

נראה שלא איבד זכותו כמתווך.

אף שמעו המתווך לא במל' המעשה שעשה

הטעם בזה שהרי מצד הדירה לא נוצר מצב חדש, אלא שבשעתו היה קרוב להיות נמכר לאחר, ועדיין לא נמכר, ואף זכרון דברים לא נעשה. (ואף אם חתמו על זיכרון דברים, נראה שאין זה פנים חדשות כל זמן שלא חתמו על חוזה, שבמקרים רבים חוזרים עד חתימת החוזה). ומצד המתווך עצמו - מאחר שכך סדר העולם, שעולה ויורד עד למכירה עצמה - הרי שלא איבד שמו, וגם לא התייאש מלהיות מתווך בהצעה זו עד שבפועל יימכר לאחר.

ובאגרות משה [ח"א סי' מט] כתב, שאפילו אם אחר רכש הדירה, וחזרו בהם המוכר והקונה, או שהקונה מבקש למכור - זכות המתווך לקבל שכר מקונה זה, שיקנה עתה על פי הצעתו משכבר. וז"ל, אחר זמן שכבר הופסק ע"י קונה אחר בא

הראשון שראה בעצמו המודעות. אבל הא ודאי אפשר שבשביל המודעות לבד - אם לא ראה מתחלה לא היה בא לקנות, כמו שלא בא לקנות כשהיו מודעות הראשונות, וא"כ ניכר שמשום שכבר ראה הבית וידע בטיבה ע"י הסרסור בא עתה כשראה המודעות שעדיין עומדת למכור, ונמצא שהיה זה ע"י מעשה סרסור מפעם הראשון, אף שנפסק בינתיים. וכן ביורד לתוך שדה חברו שלא ברשות - אף שלא היה שום הנאה ושום שבח בעת הפעולה, ולאחר זמן נהנה ונשתבח ע"י פעולה זו, ודאי חייב לשלם לו מה שהנהנה וההוצאה. וכ"כ ממש כאן, אף שבפעם הראשונה לא נגמרה המכירה ונפסק הרבה זמן - כיון שעכ"פ אחר זמן בא לקנות בשביל מה שהסרסור הביאו בראשונה, הרי יש למוכר עכ"פ הנאה מפעולה ההיא שמכבר, וחייב, ע"כ.

הטעם בזה שהרי מצד הדירה לא נוצר מצב חדש, אלא שבשעתו היה קרוב להיות נמכר לאחר, ועדיין לא נמכר, ואף זכרון דברים לא נעשה. (ואף אם חתמו על זיכרון דברים, נראה שאין זה פנים חדשות כל זמן שלא חתמו על חוזה, שבמקרים רבים חוזרים עד חתימת החוזה). ומצד המתווך עצמו - מאחר שכך סדר העולם, שעולה ויורד עד למכירה עצמה - הרי שלא איבד שמו, וגם לא התייאש מלהיות מתווך בהצעה זו עד שבפועל יימכר לאחר.

ובאגרות משה [ח"א סי' מט] כתב, שאפילו אם אחר רכש הדירה, וחזרו בהם המוכר והקונה, או שהקונה מבקש למכור - זכות המתווך לקבל שכר מקונה זה, שיקנה עתה על פי הצעתו משכבר. וז"ל, אחר זמן שכבר הופסק ע"י קונה אחר בא

ומ"מ נראה אף לדבריו, שכיון שלמעשה לא עשה הגישור והגמר, שפעולת ההמשך נעשה ע"י שנתעורר הלוקח מעצמו לבדוק אם

נמכר - לא יקבל כי אם שכר ההצעה כמתחיל, דהיינו שלישי. אבל בשכירות דירה, נראה שיקבל הכל, כיון שאין שם פעולת גישור בדרך כלל.

— שאלה כט —

ביתחילה

מתחיל קלקל, ושוב חזר ונגמר השידוך או העסקה

מתווך או שדכן, שתוך כדי המו"מ בין הצדדים הסיט צד אחד לגמור עם אחר, (שהלה הבטיח הרבה בשכרו וכדו'), ולא נגמר השידוך או העסקה עם האחר, וחזרו הצדדים הראשונים מעצמם וגמרו הדבר לבד, או שנגמר ע"י אחר — האם מגיע לראשון דמי מתחיל, או כולו כשגמרו בעצמם.

— תשובה —

איצר החכמה!

המציע לא הפסיד שכרו כמתווך או כשדכן — אף שרצה לקלקל, כיון שלמעשה לא קלקל, ואדרבה הועיל מעשהו הראשון להביא הענין לסימום בסוף.

מעשיו הועילו

בנידון זה נאמרו כמה דעות בין פוסקי זמנינו. יש סוברים שאין לראשון כלום, שכיון ששכר התיווך והשדוך נובע ממנהג, אין מנהג לשלם לפועל שבא לקלקל ולהזיק לבעה"ב. וכיון שבאמצע המו"מ הלך והזיק להצעה — שניסה לשדך או לתווך אחר — אין לו זכות לשכר פעולה. ואדרבה, יש לקנסו כיון שרצה להזיק. ומצאנו בחז"ל שכינינו ענין זה של הבא לקנות דבר שחברו מבקש לקנותו — רשע. וכמו שכתב בפרישה [סי' רלז], שאף שעדיין לא נגמר המקח בפסוק דמים — אם נראה שהיו משווים נפשם ועומדים לגמור — נקרא השגת גבול, וכשבא אחר וקנאו נעשה רשע.

אמנם נראה שאין הדבר כן, שאף שיתכן שיש מקום לקנסו על שרצה להזיק — אין לחייבו בדיני מזיק כשרצה להזיק ולא הזיק. שאף במזיק ממש מצינו שדנו אחרונים, אם יש לחייב מזיק שנמצא שהזיקו גרם לתיקון והצלה. כגון במה שדן בשו"ת מקור חיים [סאגאלאוויץ סי' לג], הביאו באורחות המשפטים [נלל מב סי' לב], ובפת"ח [נייקין פ"א הערה כ], במעשה בשעת הגזירה שלא למכור י"ש בלא רישיון, ומוזג אחד היה מוכר בסתר. ובא אחד אצלו ושבר בקבוק ושפך היי"ש, ועודם מדברים הגיעו ממוני המלך לבדוק אצלו אם מוכר יי"ש ולא מצאו, ולא יכלו לחייבו. נמצא שניצל על ידי הזיק של חברו

אוצר החכמה

לעומתו טוען המתווך, שהטופס אבד במשרדו, וטוען בברי שהיה כתוב בו סעיף זה המחייב תשלום במקרה מסירת המידע.

יש להסתפק אם יש כאן גדר ברי ושמא, בזה שמורה שחתם וא"י על מה חתם, וחברו טוען ברי שחתם על חיוב, ויש כאן ריעותא, מאחר שאין השטר לפנינו. ויש אפשר כדלקמן.

— תשובה —

אין ספק מוציא מידי ודאי

הובא בבית יוסף שם, בנידון ראובן שטוען על שמעון, הנה כתב ידך בכמה מכרת סחורתי ובכמה קנית, והוא יותר ממה שהודית לי, ושמעון טוען לא כתבתיו אלא להתעסק, לא להיות לך לראיה. וגם לא כתבתי שמי בו, ולא בא מידי לידך, ונגנב או נאבד או נפל ממני ומצאתו. והשיב, אין בטענות שמעון כלום, שמה שטען ממני נפל ומצאתו — לנפילה לא חיישנין, כדאיתא ב"ב קעב: יבמות קטו:}, וכן לגניבה לא חיישנין. גם מה שטען להתעסק כתבתיו — אין בו ממש, דאין אדם מתעסק וכותב להפסיד עצמו.

ובשעה"מ תירץ, שבעה"ת בא לחדש אף באופן שאין ויכוח על עצם הנתינה, כגון באופן שלו שודאי קיבל המעות וספק לאיזה צורך קיבלם, והנותן טוען ברי להלוואה — שגם בזה חייב, דאין ספק מוציא מידי ודאי.

ולכאורה גם בדין יש לנו נפק"מ הנ"ל, שאף שמצד חתימתו יש לו מיגו לומר שלא חתם כלל, או שלא חתם על טופס שיש בו סעיף כזה,

מצינו בכמה מקומות שאין אדם נאמן להטיל ספק בחתימתו שבשטר. כמבואר בבית יוסף [ס"י טט] בשם בעל התרומות [שער יג ח"ד], שאם הודה בחתימת ידו, אלא שטוען שמעולם לא חתם שמורה שלוח רק כתב שמו בסוף מגילה, ואפשר שמצאה זה וכתב עליה הודאה זו. וכתב, מסתברא מילתא שכיון שמורה בחתימה — הויא לה החתימה ודאי, ואיני יודע אם לויתי ספק, ואין ספק מוציא מידי ודאי. וכן נפסק ברמ"א [שם סעיף ב].

ועל פי דברי בעה"ת אלו, דן בשער המשפט [ס"י עה סק"י], באחד שקיבל מעות, וטוען שאינו יודע אם קיבלם בהלוואה או במתנה, והנותן טוען ברי שבתורת הלוואה ניתנו, שחייב המודה, שאין ספק מוציא מידי ודאי.

אלא שדברי בעה"ת צ"ב למה נצרך לטעם זה, דאין ספק מוציא מידי ודאי. שהרי בגמרא עולה, שאף הטוען ברי אינו נאמן לומר שלא חתם על זה, אלא אם יש לו מיגו דפרעתו. וכן מבואר בשו"ת הרשב"א [ח"ג ס"י כד]

מעונש גדול. ומסקנתו שם, שאף שבא מהזיקו תועלת גדולה — מ"מ כל מקום שנתכוין אחד להזיק לחברו, ונצמח מזה טובה — פטור מדיני אדם, וחייב בדיני שמים. ויש שכתבו להביא ראיה שאף מדיני שמים פטור, מדברי אה"ח הק' בפרשת ויחי [ג כ] עה"פ 'ואתם חשבתם עלי רעה, אלהים חשבה לטובה', ופירש שם, הרי זה דומה, למתכוון להשקות חברו כוס מות, והשקהו כוס יין — שאינו מתחייב כלום, והרי הם פטורים וזכאים גם בדיני שמים. ועמדו עליו, מגמרא [נדר כג] שאם נתכוין לאכול בשר חזיר ועלה בידו בשר טלה — שצריך כפרה, [עין כלי חמדה, פירש יוסף אות כ, בית יצחק י"ד ח"א ס"ח] ואכ"מ. ובפת"ח שם הביא דעות, שאם בשעת הנזק עדיין לא היה שם טובה, נמצא אותו רגע מתחייב בתשלומין מדין מזיק, וההצלה שאח"כ אינה פוטרתו.

אוצר החכמה

ונראה שאף לסברה האחרונה המחייבת — כל זה אם בשעת מעשה הנזק יש מקום לחייבו. (כעין שכתב אה"ח 1234567)

— שא"ה —

ספק בהתחייבות בחתימה על טופס מסירת מידע

מעשה במתווך שהחתים על טופס, הכולל סעיף המחייב את מקבל המידע בתשלום התיווך במקרה של מסירת מידע לאחר, והמקבל עבר על התנאי, ומסר לאחרים מידע שהביא להשלמת עסקה.

אלא שעתה נוצר ספק בחתימת מקבל המידע, היינו שמורה שחתם על טופס מסוים אצל המתווך ולא ידע מה כתוב בו, ויתכן שטופס שחתם לא קיים סעיף זה.

רש"י [ב"מ לו:] בחיוב שומר שפשע ויצתה לאגם ונגנבה ומתה כדרכה אצל גנב, וז"ל, משעת גניבה היא אבודה מן הבעלים, דאי נמי שבקה מלאך המות כי גנב הוה קיימא, הלכך החיוב בא לו על שעת הגניבה. משא"כ בדין, שעל הדיבור עצמו אין לחייבו בדיני נזיקין — שאין זה כמפגל בקדשים שמזיק מיד. ועוד, שלבסוף לא הזיק, רק רצה לגרום בדיבורו הזיק. ולמעשה כיון שלבסוף לא הצליח להזיק, אינו חייב.

ומעתה, בדין לגבי חיוב דמי מתחיל — הואיל והצדדים נהנו מהצעתו הקודמת, אף שאח"כ רצה לקלקל אין זה מגרע פעולת שבחו. שלמעשה הועילו מעשיו הראשונים ונהנו מכך. ולכן עליהם לשלם כמתחיל, אם גמרו הדבר ע"י אחר. ואם גמרו מעצמם יש אפשר שישלמו לפחות מחצית, שהרי זה כיוור לשדה חברו והשביח, ושוב רצה וניסה לקלקל מה שהשביח ולא קלקל, שכיון שלמעשה נהנה מעבודת השבח משלמין כפי המנהג.

שהרי אין השטר לפנינו — מ"מ כיון שמודה שחתם על טופס שרגילים בו המתווכים להחתים הפונה אליהם לקבל מידע, הרי חתימתו ודאי, וטענתו שבאותו טופס שחתם לא היה קיים סעיף זה הינה ספק, ואין ספק מוציא מידי ודאי.

אלא שיש לבעל דין לחלק, בין אם השטר לפנינו, שאז רואים שהחתימה ודאית, ואין ספק מוציא מיד ודאי. אבל אם אין החתימה לפנינו, יתכן שכיון שיש כאן ריעותא אין לתלות בחתימתו כלום, וצ"ע.

והנה מבואר בשו"ע [סי' רכו סעי' ז], עד מתי יכול לחזור ולתבוע אונאתו בשתות ולבטל המקח ביותר משתות, עד כדי שיראה לתגר או לקרובו. ואם שהה יותר, אינו יכול לחזור ולא לתבוע אונאתו. ואם יברר שהיה לו אונס ועל כן לא חקר בתוך זמן זה לידע אם נתאנה — יכול לחזר בו עדיין.
א"ח 1234567 אוצר החכמה!
והקשה במחנה אפרים [אתא סי' כב] למה הצריכו הלוקח להוכיח

שהיה אנוס, אף אם עדיין לא שילם המעות, שכיון שלטענת הלוקח היה אנוס והוא ברי והמוכר שמא — ברי עדיף. וכן הקשה במשפ"ש [סימן רכו סק"ן]. והמגיה על המח"א תירץ, שכיון שאונסא לא שכיח לא הוי טענה טובה אפילו טוען ברי. ובמשפ"ש שם תירץ, דאל"כ בטל דין כדי שיראה לתגר, כיון שא"א למוכר להוכיח זה, ואין לדבר סוף.

למדנו שלולי טעם זה דנים אף להוציא, דאין ספק מוציא מידי ודאי. אלא שיש לדון מצד הריעותא שאין השטר לפנינו, שאינה טענה טובה, וכאונסא דלא שכיח דלעיל. ומצד שני נראה, שגם השמא גרוע שהו"ל למידע על מה חתם, כמבואר בשו"ע [סי' מה סעיף ג]. ובמעשה דידן, הודה המקבל שידע שאסור למסור מידע, אלא שאינו זוכר אם חתם על זה. וכיון שיכול המתווך לתבוע בכרי שבועה שהנתבע חתם על סעיף כזה — אפשר לחייבו מדין פשר לפחות שליש התביעה.

פרק ד

ספיקות שונות בתביעת שכר השדכנות והתיווך

— שאלה 5א —

הפעולה הזוג, התביעה על ההורים

במקרה שלא שילמו ההורים את דמי השידוך או התיווך — האם ניתן לתבוע את בני הזוג, שהם הנהנים העיקריים מפעולת השדכן והמתווך.

א"ח 1234567

— תשובה —

לכאורה היה מקום לדון — בין בתיווך ובין בשידוך — מאחר שהפעולה נעשית לצורך בני הזוג, עליהם לשלם השכר אם לא ישלמו הוריהם. וכן כתב באבנ"ז [ח"ר"מ לו], פשוט שחייב שדכנות חל על החתן והכלה, כי להם עשה הטובה, ע"כ. וכמו כן בתיווך, הזוג הוא שחותם על החוזה לקניית הדירה. אמנם כבר התקבל המנהג שההורים הם שמשלמים ולא בני הזוג, וכ"כ באבנ"ז שם וז"ל, רק שהמחותנים משלמים עבורם, ע"כ. וכיון שעל דעת כן יורד המתווך והשדכן מתחילה — שלא יתבעו אלא מההורים ולא מבני הזוג — אין מקום לתבוע מבני הזוג אם ההורים אינם משלמים חובם. וכן כתב בערך שי [סי' קפה], שאין תביעה על החתן בדבר התשלום, כיון שירד מתחילה להשתלם מההורים. (ע"ש ראיותיו, וכ"כ בפת"ח [פי"ד הערה ג], שכיום נשתנה הענין. ועיין הליכות ישראל [סי' ג]. ומסתבר, שאין חילוק בדבר אם ההורים הם שפנו לשדכן והמתווך, או שבני הזוג עצמם פנו אוצר החכמה) אליו, שבכל ענין אינו תובע אלא להורים.

(ונראה עוד שאם פנה שדכן אחד והציע לבחור שידוך, והבחור לא סיפר לאביו כלל, והלך שדכן אחר והציע אותה הצעה לאביו — יקבל המציע לאביו, שכאמור ההצעה נחשבת רק בזה שהציע לאב שהוא בעל דבר, וכל עוד שלא הגיעה ההצעה לאזניו, הוי כמציע לאחר).

וכל האמור הוא בשידוכים רגילים ומקובלים, אולם במקרים מיוחדים, כזיווג שני, או בגיל מבוגר, שהמוצע עצמו מתעסק בהצעות, והוא גם המחליט — המציע לו הציע לבעל הדבר. (וכיון שכן, גם אם אחד הציע לאב אינו נחשב למציע, מאחר שהאב שולח ההצעות אליו). וכמו כן, גם ברכישת דירה, כאשר המדובר על תקופת זמן ארוכה יותר אחר הנישואין, בדרך כלל בני הזוג עצמם הם שמטפלים ברכישה ומחליטים בעצמם בנוגע לזה, כך שגם חיובי התיווך מוטלים עליהם — גם אם ההורים הם שהתחייבו בתשלום העיקרי על רכישת הדירה.

— שאלה 5ב —

שכר תיווך לבעלים או לשותף

האם רשאי הבעלים או סוכנו לדרוש שכר תיווך, ומה דין שותף הדורש משותפו שכר תיווך.

— תשובה —

אין מקום לתבוע דמי תיווך לבעלים או שותף שעשה עסקה לצורך השותפות — סוכנו שהציעו העסקה לאחר. וכן אינו רשאי לתבוע מהשותף דמי תיווך.

עושה לצרכו – אינה פעולת תיווך, [הגרמ"ש לעיל חלק ה עמ' לה].

ויש לעיין, באדם שקיבל מידע ממתווך על נכס, ולא לקחו עקב מחירו הגבוה, ואח"כ מצא שותף שיקח עמו יחד את הנכס. והנה זה פשוט שהראשון משלם כפי חלקו בנכס למתווך, ואילו השני נראה שפטור מתשלום למתווך, שהרי לא קיבל מהמתווך כלום, וגם הראשון לא היה שלוחו בשעה שלקח המידע מהמתווך. אלא שיש לדון אם יש חיוב על הראשון לדמי תיווך בשיעור השקעת השותף השני שקיבל המידע מהראשון, ושוב יבקש הוא את הוצאות התיווך מחלק השני כדין כל הוצאות העסקה.

ומסתבר שרואים את הראשון כמשתמש בכל הנכס אף שהוא בשותפות, והרי זה כאיש שרכש דירה ורושם אותה גם ע"ש אשתו. ואף שאין זה דמיון גמור, מ"מ מסתבר שכל שימוש בנכס – אף כשהוא בצורת שותפות, מחייב את הנהגה מהמידע לשלם תמורתו. ופשוט שיטיל הוצאה זו גם על השותף השני כפי חלקו.

— שאלה 5 —

שוכר דורש תיווך משוכר שאחריו

שוכר עומד לעזוב את הדירה באמצע תקופת החוזה, וכדי לחסוך לעצמו בעלויות מביא שוכר חדש לבעלים – האם רשאי לקחת דמי תיווך. ומה דין שכירות שהפכה לקניה.

פעולת תיווך או שידוך שנעשתה ע"י הבעלים אינו מזכה בשכר פעולה, מאחר שאין מנהג לקבל שכר על זה אין רשאי לדרוש שכר. ולכן אב הבן ואבי הבת, וכן מוכר וקונה עצמם שהציעו ההצעה לצד השני ושכנעוהו עליה – אינם רשאים לקבל דמי תיווך. ויש מוספים, שגם סוכן מכירות או משווק דירות מטעם החברה או היום, אינו רשאי לדרוש מהלקוחות תיווך, מאחר שהוא שליח של המוכר ומקבל שכרו ממנו. וכיום התחכמו המוכרים והיזמים לקבוע שהמשווק ידרוש דמי תיווך מהלקוחות, וחוסכים לעצמם תשלום למשווק או לסוכן. וכיון שכך נעשה המנהג הרי זה כתוספת למחיר הדירה, בפרט כאשר אין אפשרות לקנות בדרך אחרת. ויש מוספים טעם לזה, שכיון שהמשווק מלווה הפרוייקט עד למסירת המפתח, ואליו פונים לטיפול כל הבעיות, הרי שהשכר שמקבל מהרוכשים הוא גם אוצר החכמה ¹²³⁴⁵⁶⁷ עבור זה.

ושותף שעשה עסקה לצורך השותפות – אין חברו השותף משלם לו דמי תיווך על חלקו. שכל פעולה שאדם

אח"ח 1234567

— תשובה —

כאמור לעיל, כל שיש למתווך מטרה בעסקה לצורך עצמו – אין לו שכר תיווך. ולכן שוכר שהיה צריך להשלים תקופת שכירות ורצה לצאת, והביא אחר במקומו לתקופה ארוכה שתימשך אחר גמר השכירות – אינו זכאי לתיווך, כיון שפעולתו היתה לצרכו, שיוכל לעזוב את הבית.

אולם כיום ישנה תופעה שהונהגה אצל שוכרים, שמסכמים עם המשכיר שבגמר התקופה ישכירו הדירה באמצעותם, ומתנים עם השוכר הבא על קניית הרהיטים בדירה, וידוע שהמחיר שנדרשים לשלם עבור הריהוט אינו שווה, אלא ששכר זה הוא כעין תיווך. ונראה שכיון שהשוכר החדש יודע ומסכים לזה, וכבר נהגו כך, אין בכך פסול.

אוצר החכמה

שכירות שהפכה למכר

ובנידון מתווך שהציע דירה להשכרה, כשיישבו השוכר והמשכיר לחתום ואחר תום תקופת השכירות חוזה שכירות – אף תיווך של קנאה השוכר – אין למתווך כלום שכירות אינם חייבים לשלם, שהרי בעסקת המכר, אא"כ האופציה למכירה סוכמה מראש בעת השכירות, וכך הוצעה ע"י המתווך. ואם הצעת השכירות הפכה למכר ואם הוצעת השכירות הפכה למכר – אין לה שום ממשותק.

— שאלה 6 —

אפטרופוס כמתווך

האם אפטרופוס לנכסי הקדש או יתומים רשאי לקחת דמי תיווך, מעסקאות שעושה לטובתם.

— תשובה —

באופנים שונים ודאי שאסור הדבר, וראוי להיזהר היטב בזה.

קיימת תופעה במנהלי הקדש, או מוסדות, שהם מיופי כוח לצורך ניהול נכסי הקדש או יתומים – להשכיר או למכרם, ולוקחים לעצמם דמי תיווך. ואף שימצאו שוכרים לא ישכירו למי שאינו מוכן לשלם להם דמי תיווך.

והנה, מה שלוקחים לעצמם תיווך מצד ההקדש — דבר זה תלוי בתנאים שביניהם ובין ההקדש. היינו שאם לא התנו כלום מראש, ומקבלים שכר קבוע לצורך הטיפול בנכסים — אסור להם לקחת תיווך מצד ההקדש, מאחר שהם כידא אריכתא של המוכר עצמו. אבל אם כך נקבע עם ממוני ההקדש שיקח דמי תיווך לעצמו, הרי זה כמי שהתנה עם ההקדש שעושה בשכר ורשאי לקבל דמי תיווך מהשכרה ¹²³⁴⁵⁶⁷ או מכירה. **אוצר החכמה:** וכן במה שלוקחים מהשוכר אם לא התנו עם ההקדש לקבל שכר פשוט שאסור, שהרי זה כמוכר שלוקח מהקונה דמי תיווך בנוסף לדמי המכר, שאסור. ואם התנו כאמור יש לדון,

שכשם שנעשה עבור ההקדש כמתווך יכול לתבוע גם מהקונים או השוכרים — אף שלא ידעו מההסכם שבינו להקדש.

ויש בעלי דירות הדירים בחו"ל, ולהם מנהלי נכס בארץ, שמשכירים מטעמם הדירות. ונוהגים כנ"ל שמשכירים ומבקשים דמי תיווך מהשוכר. ונראה, שצריך ליידע את השוכר מראש על כך, שפעמים שנכנס על דעת שלא ישלם תיווך, ואח"כ כופין עליו לשלם. וכמו כן יש ליזהר, שלא יופסדו הבעלים, שפעמים שאותם מנהלי נכס דוחים לשוכר שאינו מוכן לשלם להם תיווך, ומפסידים לבעלים בעמידת הבית ריקן משוכרים עד שימצאו שוכר שמשלם להם תיווך.

— שא"ל ה —

מתווך הציע והשני הביאו לדירה

מתווך הציע דירה לקונה במליון ומאתיים — כולל מחסן. כאשר נקב המתווך במחיר אמר לו הקונה מיד שאין זה מתאים עבורי, ולא התעניין בה. אחר זמן הציע לו מתווך אחר אותה דירה במליון מאה וחמישים, והסיע אותו במכוניתו לדירה. משראה הדירה נאמר לו שיש צורך לקנות גם המחסן בסך חמישים אלף. אחר שהביט וראה היטיב מצאה חן בעיניו. מעתה שואל אם עליו לחזור לראשון מדין תרעומות, מאחר שנמצא שזו אותה הצעה ובאותו מחיר שהציע הראשון, אלא שבשעתו לא שעה אליה, ועתה משום צירוף מקרים שהבין שהמחיר שנאמר לו על ידי השני אינו כולל את המחסן.

— תשובה —

אם נראה שלא היה בא לראות את הדירה כלל בעקבות הצעת הראשון, נראה שרשאי לסיים ע"י השני ואין כאן תרעומת — שעדיין אין ההצעה בכלל הצעה

שנשמעה לו. אבל אם היה מגיע לראות הבית גם לולי השני — אף שקירב השני את ביאתו — מן הראוי להמשיך עם הראשון, שפתח והציע לפניו.

כתב בשו"ת נודע ביהודה [תניינא סי' לו], — זכה השני בפעולתו, ואין צריך אפילו היה ביכולת השדכן הראשון להשוותם ג"כ בפרטים הללו, והצדדים הכניסו את אוהבם או קרובם בזה — אין כאן רמאות כלל, וכזה נעשו מעשים בכל עת, ואין לשדכן הראשון על הצדדים רק תרעומות, אבל לא שום דין ומשפט כלל, ע"כ. למדנו שמדין תרעומת — בכל הצעה שנדחתה מתחילה וחזרה והתקבלה, שיש וראוי לחזור למציע הראשון. **אוצר החכמה:** אולם כל זה כשהשני בא כממשיך לפעולת ראשון, אבל אם השני בא וחידש דברים שהראשון לא עשה

לחזור לראשון, שאין כאן פעולה מצד הראשון לקרותו כמתווך, שהרי לא התחיל כלל במלאכה עד שרואה ובודק ההצעה או לפחות מתעניין בה. ובדין, עד שלא לקחו השני לדירה לא התחילה פעולת התיווך, שמה שגרם לקונה לקרב דעתו לדירה בעיקר היה אחר שראה בעיניו את הדירה ונשאה חן בפניו, והלכך השכר לשני. אמנם אם היה בדעתו של הקונה ללכת לראותה בעקבות הצעת הראשון, ולא הספיק עדיין, וגם לולי השני היה הדבר נמשך מחמת הראשון, ראוי להמשיך עם הראשון כמתווך.

— שא"ל ה —

ספק חיוב או ספק פרעון בדמי תיווך או שידוך

מה הדין בספק פירעון או הכחשה בחיוב, או שעבר זמן רב ולא תבע, או שצד אחד אינו משלם.

— תשובה —

דינו ככל דו"ד שבשאר חובות.

שכר שדכנות ותיווך הוא כשאר חוב, ואם יש הכחשה בחוב זה בין השדכן והצדדים דינו ככל טוען ונטען. כגון שטוען שהוא לא היה השדכן, או שטוען שמתווך זה לא הועיל כלום לא במידע ולא בקידום העסקה — דינו כשאר תביעת ממון. וכן שכתב ברמ"א [סי' פז סעיף לט], תבעו בשכר השדכנות, וזה כופר ואמר שלא היה שדכן שלו, או שאר טענות שביניהן — דינו כבשאר תביעות ממון, ונשבעים על כך. ושוב הזכירו [בסי' קפה סעיף יא, ובסי' רסד ז].

ובכל ספק בתשלום דמי תיווך או שידוך — למרות שהוא מוחזק, יש מהם שהוא

כא"י אם פרעתיוך. כגון שטוען שהבטחת לעשות בחנם, או בזול — כיון שהפעולה רדאי נעשתה — טענת המחילה כטענת פרעון.

אוצר החכמה: צבר זמן רב ולא תבעו השדכנות

בשאלת יעב"ץ [נח"ב סי' לז] כתב, שאם המתין שלש שנים מחל, וז"ל, מדרשתק כולא האי ודאי לית ליה גביה מירי, א"נ אחולי קמחיל, וכמה מדות יש במחילה. והביא ראיות מאחרונים שמועיל בזה מחילה. אולם יש לעיין עוד בזה מדין מחילה בלב, שנחלקו הפוסקים, והובא בקצוה"ח [סי' יב סק"א], ואכ"מ, ויש לדון לפי הענין.

כשאין צד אחד לשלם

אם צד אחד לא שילם חלקו מאיזו סיבה — אין חיוב על הצד השני, ולא יגבה חלקו מהשני. כן כתב בשו"ת בית יצחק [שמעלקיש, אבה"ע סי' קטן] וביאר שם, שאין בזה דין שותפין או שנים אה"ח 1234567

— שאלה 15 —

בדין ודברים שבין השדכנים

נוצר ויכוח בין השדכנים או המתווכים — מי מהם המתחיל ומי הגומר — האם הצדדים כשרים להעיד בזה. והאם ניתן לעכב השכר, עד שיבורר הדבר.

— תשובה —

בהכחשה בין השדכנים או המתווכים עצמם — נאמנים הצדדים להעיד על העובדות אחר השלשת המעות. וכיון שאפשר בהשלשה לבית דין או לשליש אין לעכב השכר בידם, שלא לעבור בכל תלין.

השלשת מעות שלא לעבור בכל תלין

אם נולדו ספיקות בחלוקת השכר שבין המתחיל אמצעי וגומר — מי היה המתחיל, וכן כל ויכוח אחר שנוגע להכרעת השאלה למי מגיע דמי השדכנות — אין לצדדים רשות לעכב ממון השידוך בידם. ובשלחן העזר

כתב, שיש שנהגו שלא לסדר קידושין עד שישלמו דמי שדכנות לשדכן, וכ"כ בלבוש מרדכי [כתרא סי' יא], שמאחר שעוברים על לאו דלא תעשוק אסור לסדר להם קידושין, עד שישלמו. ולכן, כשיש נדון בכל זה בין שני מתווכים או שני שדכנים, כתבו

אה"ח 1234567

אחר השלשת המעות אינם נוגעים

ובזה יועיל לדבר נוסף, שפעמים שיש צורך שהצדדים יעידו בפני בית דין כדי לברר הדו"ד שבין המציעים וכדו', והרי הצדדים נוגעים בדבר. אלא שאחר שהשלישו המעות כאמור חיבו על ידי ב"ד או שלישי למי שראוי לקבלם, שוב אינם נוגעים, ונאמנים להעיד. וכן כתב בעטרת צבי [סק"י] בשם פנקס ד"א שנהגו כן, והובא בפת"ש [סי' קפה סק"ג, ובערות"ש שם סעיף אוצר החכמה יב].

ויש מאחרוני זמנינו שתמהו מה הועיל מנהג זה. שלכאורה אף שהפקיד המעות בב"ד חייב הנתבע שבועת היסת, שהרי יש לשדכן תביעה עליו שחייב לו מעות, וכלל הוא שכל עד החייב שבועה אינו יכול להעיד. (וכן תמה בשער המשפט [סי' קמ סק"ז] לגבי שוכרים שמעידים על חזקת ג' שנים לטובת המחזיק, שאמרו [ב"ב כט]. ובשו"ע שם, שאם מחזיקים המעות בידם — ולא קידמו ושילמו למחזיק — יכולים להעיד עבורו. ולכאורה,

ועיין בזה בהליכות ישראל [סי' כא] האריך בכל זה, ומסיק שכיון שיש חיוב שבועה היסת — הוי נוגע אף שישליש המעות בב"ד. והביא שכ"כ במהרי"ל דיסקין. ויש שכתבו להצדיק מנהג הנ"ל שהאמינום ע"י השלשה, שכן היתה תקנת ד' ארצות להאמינו בזה, והנהיגו להאמין בחרם, וכ"כ בנחל יצחק. ועיין מה שכתב בזה הגרשז"א זצ"ל בהסכמה להליכות ישראל.

(ובשו"ת וישב משה [ס"י מא] האריך [כ"מ ב.] כולה שלי וזה אומר חציה בכל הנ"ל, ויישב הטעם שלי, ומקבל הורדאי שלשת רבעים כיום שלא נהגו להשליש וכו', ומ"מ והשני רבע.

¹²³⁴⁵⁶⁷אדעת

בחשש השתמטות מתשלום גם לדבריר

כיום יש להשליש).

ועיין בשו"ת נו"ב [תניינא ס"י לן] שלא

יוכל הסרסור שעקפוהו והכניסו

וכאשר צד אחד אמר שפלוני אחר — לתבעו בבירי ולחייבו שבועה,

המתחיל, וצד שני אינו זוכר כיון שאינו ברי, שאין יודע מה בלב

מי המתחיל — פסק במהריט"ו [ט-ז] חבורו, וכמעט לא ימצא שיחייבו

שאחר ההשלשה בב"ד, דינו כזה אומר שבועה, שהוא זה ששכנע אותו.

— שא"ה פה —

מפרסם דירה אצל מתווך בשלא החליט למכור

האם מותר לומר למתווך שרוצה למכור דירתו, כדי שיביא קונים ובכך יעמוד על שווי הדירה. ומה דין בעל דירה שאמר למתווך שמבקש למכור ביתו, והמתווך השקיע הוצאות בפרסום וזמן בהבאת לקוחות, ולבסוף החליט המוכר מסיבות שונות שאינו מוכר דירתו. ועתה מבקש המתווך הוצאותיו וזמן טרחתו אוצר החכמה בניסיון הבאת קונים לדירה.

— תשובה —

אם אין דעתו כלל למכור פשוט שאסור, אבל אם יש מחיר מסוים שאם ימצא מי שישלם לו מעבר לו יסכים למכור — רשאי למסור למתווך. ואם תחילה היה דעתו למכור וחזר בו — אם לא פנה מעצמו למתווך אינו חייב לו, שכן הוא הדרך פעמים רבות שדעתו של אדם למכור ביתו ושוב מתיישב בדעתו. אמנם אם פנה למתווך וביקשו למצוא רוכש לביתו והוציא הוצאות, וחזר בו — אם אינו אנוס לחזור — חייב בהוצאות המתווך.

אונאת דברים ותרעומת

אמרו חז"ל [כ"מ נח:], כשם שאונאה קונה, וכשאנו קונה מצטער. והסתפק במקח וממכר כך אונאה בפתחי חושן [ח"ד פט"ו הערה טו], במצר בדברים, לא יאמר לו בכמה חפץ זה שמבקש לקנות דירה סמוכה לו, אלא והוא אינו רוצה ליקח. והוא בכלל 'לא שרוצה לדעת מחירו, ולצורך זה מפרסם חנונו איש את עמיתו' שחושב שיש לו בעל הדירה לבדוק כמה מוכנים לתת

עבורה, שלכאורה מטריח חנם לקונים. אלא שאם קבעו מחיר שמעל זה לא יתן המצרן נראה שמותר, שיתכן שימצא מי שיתן יותר. ומזה נלמד, שאסור להטריח המתווך רק כדי לדעת המחיר, אא"כ יש מחיר שבזה עומד באמת למכור.

אמנם אם רצה תחילה למכור ונתחרט, מדינא אין המוכר חייב בשום דבר, שכן הוא הנוהג שבעולם שמסיבות שונות אדם עשוי להתחרט מלמכור דירתו, ועל דעת כן ירד המתווך להשקיע על הסיכוי שימכור. ואינו חייב לו. אבל אם אמר לו ששוכרו לתווך ביתו, הרי הוא כפועל שנשכר להבאת לקוחות, שאינו רשאי לחזור בו באמצע, ואם לא נאנס בחזרתו חייב לכאורה בהוצאות ונזקים שגרם לו.

אלא שיש להסתפק גם בזה. דהנה מצינו לענין דין תרעומת, שעיקרה נאמר [כ"מ עו.] לגבי בעה"ב ופועלים שהטעו זא"ז, ומצינו גם במקח דין תרעומת [שם מט.], אמר רב פפא, מודה ר' יוחנן במתנה מועטת דסמכה דעתיה. ובקצוה"ח [ס"י רכא] העלה שרק אוצר החכמה

במקום שמצינו דין תרעומת כשחזר בו — אמרינן במקח דעל קציצה הראשונה סמכו וקנו. וחלק על הכ"ש שכתב באבה"ע [ס"י כט ס"ק כא] לגבי קידושין, שאם היתה קציצה ביניהם ליתן לה מנה או מאתים, ואח"כ חזר אחד מהם וחזר ותבע צד השני וקידשה, אמרינן מסתמא על דרך קציצה הראשונה. שכיון שלא שייך בקידושין תרעומת או מחוסר אמנה כשחזר בו — מאחר שכן הדרך, אין אומרים שעל דעת הראשונה עושה. הרי שבדבר שידוע שאין סומכים דעתם שמקובל לחזור לא שייך תרעומות.

ולפי זה נראה שיש לחלק בנידוננו, שאם אמר למתווך שמוחלט אצלו למכור ומבקשו שיחפש לו קונה, יש מקום לתרעומת כשחזר בו, ולפחות ישלם לו הוצאות. אבל אם אמר לו סתם שמבקש למכור ביתו, והמתווך השקיע מעצמו למצוא קונה — ל"ש בזה מחוסר אמנה שיהיה לו תרעומת מאחר שלא הבטיחו כלום, ומדרך העולם שדברים משתנים עד המכר, ואין חייב לו כלום.

— שא"ה פה —

הכשיר הרקע לגמר עסקה אם דינו כמתווך

עסקה שעמדה להסתיים בחתימת חוזה ע"י מתווך, נעצרה בשל רישום הדירה ע"ש צד שלישי שלא ניתן להסירו ללא הסכמתו, והלה מסרב להוריד שמו ברישום. לימים בא מתווך שני שלא ידע מכל הנ"ל, ומיוזמתו תיווך בין הצדדים שאמרו לו שיש בעיה ברישום, פנה המתווך לצד השלישי ושכנעו בהסכחת שונות עד שהסכים להוריד שמו מהדירה, והעסקה נגמרה. מה דינו של מתווך שני.

— תשובה —

אינו נוטל שכר במתווך, אלא כשתדלן שנשכר לזה, ונראה דשכרו מוטל על המוכר, **אוצר החכמה** ואינו מנכה משכר מתווך הראשון.

נראה שאף שכוונת המתווך השני לפעולת תיווך רגילה, מ"מ מעשיו הם כשתדלן ולא כמתווך. שהרי פעולת התיווך הוא השכנוע והבאת הצדדים להסכמה ולהתקשרות, וכל זה כבר היה, שהצדדים הסכימו והתרכו לסיים המו"מ, אלא שהתגלה אבן נגף שלא היה אפשרות להסירה ללא שתדלן, והרי זה כמי שצריך לשכור עו"ד שיסדר ענייני הרישום בטאבו. ולכן שכר מתווך שני הוא כמי שצריך לשכור פועל לפעולה זו. ופעמים הוא אף יותר ממתווך, אלא שהנפק"מ הוא שאין להוריד משכרו של המתווך הראשון בזה, ועוד שעלות זו יתכן שמוטלת על המוכר בלבד ולא על הקונה, שהכשרת הקרקע לצורך הרישום מוטלת על המוכר בלבד.

— שא"ה פ —

שכר המתווך בביטול עסקה

נתבטל המקח או שידוך האם יש חיוב לשלם, והאם מחזיר שכרו.

— תשובה —

בביטול שהוא בגדר מקח טעות אין מגיע שכר למתווך, ואם קיבל — עליו להשיבו. ואם אין זה מקח טעות — אף שהסכימו הצדדים לבטל — חייבים ליתן לו שכרו.

כל שאפשר להגדיר שהביטול הוא מטעם מקח טעות, צריך המתווך להחזיר הכסף. כן כתב בזכור לאברהם

[ערך סרסור, מחשבת הרי"ף סי' עז]. אבל אם לא היה טעות, אלא שמחלו זל"ז — מגיע לו שכרו. ואם לא שילמו עדיין, חייבים לשלם. [שער אפרים סי' קג, באר עשק סי' מח].

ר, ט', כמה ציורים כוהן]. וחדש, שאם

משלם שכירות על מה שהשתמש לפני הביטול — כמבואר בשו"ע [סי' רלב] — חייב בתיווך על דמי השכירות. וראייתו מדברי הסמ"ע לענין קנס. אמנם יש **אוצר החכמה**

— שא"ה פא —

שידוך או עסקה שבטלה וחזרה להצעה ראשונה

הצעת עסקה שלא יצאה לפועל בשעתו — שרכש אחר את הבית, ועתה מוכרו לזה שהציע לו המתווך. או שידוך שהוצע ונדחה, ונעשה אח"כ עם בת או בן אחרים של אותו אחד — האם מגיע תשלום למציע תחילה.

— תשובה —

בשו"ת אבני נזר [חרי"ם סי' לז] נשאל בהציע לגדולה ואח"כ נגמר השידוך עם הקטנה, והביא השואל מס' משפט שלום, בנדון מי שרסרסר לאחד בית לקנות ובינתיים נמכר לגוי, וחזר הלוקח הנ"ל וקנאו מהגוי בתוספת דמים, והסרסור הראשון תובע שכר סרסרות. והביא משו"ת שב יעקב [סי' יג]. והעלה, שאם דברי הסרסור גרמו להטות לב הקונה הנ"ל לשלם מקח זה, צריך לתת לו חלק ששית כדן מתחיל מצד אחד. והשיב לו האבני נזר וז"ל, כי לנדון משפט שלום שהביא מעלתו אינו דמיון כלל, דהתם נעשה סרסור באותה שדה רק שנשתנה המוכר, משא"כ בנ"ד שעלמה אחרת היא.

וסברה שלישית מצאנו בערך שי [סי' קפה], שכתב לחדש לגבי שידוך שהציע לאחד ונעשה עם אחר, ואחר שגירשה נשא הראשונה, שכיון שהתיימש השדכן משכר פעולתו שוב אין מגיע לו. ולסברה זו אין הכדל בין שידוך לתיווך, אם נעשה מקח חדש. וכתב לפי"ז שבשידוך — אף אם נשתדך המדובר עם אחרת, ובטל השידוך וחזר לראשון — כבר הסית השדכן הראשון דעתו.

והנכון והראוי לעשות כמ"ש שם באבני נזר וז"ל, על כן בחלק זה יבצעו תמימים. ואם לא יתרכו בביצוע אין בי כוח להוציא ממון, כי

ואילו בספר יהושע [סימן סו, הובא במשפ"ש] מצאנו סברה הפוכה, שכתב לחלק בין מקח לשידוך, שבמקח אין צריך השתוות בין הצדדים, ונמצא שהראשון בטל לגמרי. משא"כ בשידוך,

הדבר ספק. ובזמנינו נראה יותר לחייב לקניה הוא הנכס ולא המוכר, משא"כ למעשה בדמי מתחיל בתיווך בשידוך עיקר הוא המדוברת, וזו אחרת מבשדכנות, שכן בעיסקה עיקר הקובע היא.

— שא"ה פב —

תקנות מיוחדות לשמירת מחירי הדירות

במקומות מסוימים קיימים הזדמנויות למחירי דירות זולים עקב תחלופת אוכלוסין, ולמרבח הצער יש מתווכים שמנצלים זאת בהצעות לרכישת הדירות להשקעה דבר שמייקר את מחירי הדירות תוך זמן קצר, וגורמים נזק לזכרים. מה ניתן לעשות על פי דין תורה כדי לעצור את מייקרי הדירות.

— תשובה —

אוצר החכמה

ניתן לקבוע תקנות מיוחדות לשמירת מחירי הדירות ובלבד שישתתפו בדבר ראשי הקהל וחכמים.

מצינו בכמה מקומות שגדרו חכמים נגד מפקיעי שערים, ואמרו [מגילה יז:], ומה ראו לומר ברכת השנים בתשיעת, אמר רבי אלכסנדר, כנגד מפקיעי שערים, דכתיב שבר זרוע רשע. עוד אמרו [ב"ב צ:], חנו רבנן, אוצרי פירות ומלוי ברבית ומקטיני איפה ומפקיעי שערים — עליהן הכתוב אומר וכו'. וביארו הראשונים, שכל אלה גוזלים את העניים.

ואף שכל מה שגזרו חז"ל להעמיד שוטרים על מפקיעי שערים נאמר בדברים של חיי נפש, שרוב הציבור צריך להם יום יום, כדאיתא בשו"ע [סי' רלא סעי' כ]. או בנידון המבואר באו"ח [סי' רמב] במג"א [סק"א], שלא לקנות דגים לשבת כשהמוכרים מייקרים המחירים — מ"מ מצינו שגדרו בתקנות

וכתב במהר"ם אלשקר [סי' מט], ובני עיר אחת — אפילו ליכא אדם חשוב בהדיהו, יכולין להתנות ולתקן. וכן נראה מדברי הרמב"ם ז"ל והרמב"ן ז"ל, דההיא דאדם חשוב בבני אומנות דוקא הוא. אולם דעת הרמ"א [שם סעי' כח] שגם בבני העיר אין מועיל לתקן בלא חכם. והביא בפת"ש [סק"ו] שכן דעת רוב האחרונים להלכה, וכן עיקר.

הישר והטוב ■ קונטרס התיווך והשדכנות

ואיתא בירושלמי [קידושין פ"ג ה"א], רבי זעירא מיקל להון דחמי לחבריה זבין זבינא ומעלה ליה עלוי. אמר רבי אבון בשם רבי זעירא, אף לעושה עלוי חבילה, רבנין קריי עלוי [איכ"ו יד] למס מרעהו חסד ויראת שדי יעזוב. ופירש בקרבן העדה, שרבי זעירא מקלל לאותן שרואין חברו שרוצה ליקח דבר מן השוק, ומייקר השער, ואומר שירבה בשכר, ומתוך כך גם חברו צריך להרבות במכר. ולעושה עלוי חבילה — פירש, שעושה קשר עם שאר מוכרים שלא למכור לאיש פלוני חפצים הצריכים לו, אלא כשער היוקר. ועל זה דרשו — למס מרעהו חסד. מי שמונע מרעהו החסד שהיה לו לעשות עמו, כגון זה שלא היה לו להעלותו אוצר החכמה בדמים.

ועל כן — אם נמנו יחד טובי העיר וחכמיה, יוכלו לגדור נגד מייקרי הדירות לקנסם שלא להשתמש בשירותיהם, או לקנס בדבר אחר למי שקונה דירה מעל מחיר פלוני, כדי לשמור על מחירי הדירות לטובת הכלל.