

ותלמוד
התקף תינים
לעשות רצונך
בלבב שלם

ליקוטי ופסקי הלכות "חוקי חיים"



שע"י "חדרי חוראה"

שבועת מנחת יצחק פניה"ק ירושלם תובב"א - בראשות הרב חיים אהרן בלייער שליט"א

366

פרשת חיי שרה תשפ"ו

דיני דמי תיווך

נא לא לעיין בגליון
בשעת התפילה
וקריאת התורה

הגדרת חיוב לשלם למתווך

זהירות

- א. לצדדים. כשיש מתווך שמגיע לו תשלום, יש לזהר מאד לשלם לו את דמיו שהרי הרבה אנשים מזלזלים בתשלומם, משום שלפעמים נראה שלא עשו הרבה או שעשו כמעט כלום וקשה להוציא ממון מהכיס על זה והיצר הרע מצדיקו בכל מיני תירוצים שאולי הוא בכלל לא מחוייב, והאמת הוא שהחיוב הוא חיוב גמור לשלם וכמו שיבואר.
- ב. למתווך. ומצד שני גם המתווכים צריכים לדעת שלא לנצל את הצדדים להעלות שכר שאינו מגיע להם, או להעלות את המחירים של העסקה רק בכדי שהם יקבלו יותר דמי תיווך (מור בפתחי חושן שכירות ריש פ"ד).
- ג. להיות ברור מראש. יש הרבה מקרים של סכסוכים בין הצדדים ומתווכים בחיוב של דמי התיווך, ולכן תמיד כדאי לסכם באופן ברור מתחילת יצירת הקשר על עצם חיוב דמי התיווך, על גובה שכר התיווך, אם יש מתווך אחר שכבר הציע את אותה עסקה, אם ברור לצד אחד שלא יעשה העסקה כלל אם כרוך בדמי תיווך, והכל בכדי לחסוך עגמת נפש, אי נעימות, סכסוכים, מריבות, לשון הרע ומוציא שם רע.
- ד. להתפשר עם רב. כשיש סכסוך או חילוקי דעות. יש לשני הצדדים לשאול דיין ופוסק יחד כדי לקבל פסק אם קיים חיוב תיווך בכלל וגובה החיוב ולהתפשר כשיש צורך, כך שלא יסתובבו עם תרעומות אחד על השני, ואז יקבלו את הדין כתורת אמת ובכך ירבו שלום בעולם בעשיית הישר והטוב.
- ה. עקב ריבוי השאלות שנשאלים בענין זה, הקדשנו גליון בכמה דברים השכיחים, ופשוט שאי אפשר להביא את כל הדוגמאות, רק נביא כמה דברים עיקריים והשאלות המצויות כדי לעורר תשומת לב לנושא, אולם יש לציין שעל כל מצב יש לשאול שאלה, שהרי שינוי קטן של המציאות יכול ליצור שינוי גדול בפסק, וגם תלוי לפי המנהג של כל מקום ומקום, ולפעמים יש גם חילוקי דיעות בדברי הפוסקים, ולכן אין לדמות מילתא למילתא.

מהותם

- א. סרסור/איש מכירות. בימי קדם ובספרי הפוסקים היה מצוי המושג של 'סרסור' שהוא העסיק עצמו לצד אחד ופעל כשולחו למכור או לקנות בכל מיני מכר בין בנדל"ן ובין מטלטלין, והוא היה מבצע הקנין ופועל כשליח של המוכר או הקונה (רמב"ם פ"ב שלוחין ה"ו) והיה מקבל שכר משולחו ולא היה מקבל שום דבר מהצד השני שלא שלחו, ופעמים שהיה קונה לעצמו ומוכר אחר כך לאחרים.
- ב. סרסור הראשון. מצינו שהסרסורים הראשונים בתורה היו בני חת ב' חיי שרה, כדכתיב במדרש, "וידבר איתם לאמר אם יש את נפשכם וכו' שמעוני ופגעו לי", פגעוני לי סרסורני לי ע"כ, דהיינו שאברהם ביקש מבני חת שהם יהיו הסרסורים בינו לעפרון לקנות מערת המכפלה (מראות ז').
- ג. שדכן. שדכן לעניני נישואין הוא זה שמציע הצעה לצד אחד או לשני הצדדים ומייצר קשר ביניהם כדי להביאם לידי קשרי שידוכין ולחיתון. זה היה מצוי בימים הקדומים וגם היום, ודיניהם מפורשים בדברי הפוסקים, ועי' מש"כ בזה בגליון חוקי חיים (106 מאות י"ז ואילך).
- ד. השדכן הראשון. גם שדכן הראשון בתורה מצינו בפרשה זו שהיה אליעזר כשהציע את השידוך של יצחק לרבקה, אמנם הוא לא היה כשדכן של היום שאינו מעורב בקנינים אלא הוא היה אכן כשליח וסרסור של אברהם שהוא עשה גם הקנין של אירוסין.

י. תשלום השדכן הראשון. לגבי תשלום שדכנות של אברהם, לכאורה מכיוון שהיה אליעזר עבד אברהם, א"כ כל פעולת אליעזר היה בתוך מסגרת עבודתו היותו עבד לאברהם והיה פטור מלשלם לו, ולגבי צד הכלה, ברגע האחרון משפחת רבקה ניסו לעכב את לכתה עם אליעזר ואולי גופא כדי שלא יצטרכו לשלם שדכנות, כך שאם רבקה מסכימה ללכת מצד עצמה, הם כבר פטורים מלשלם שדכנות שהם רצו לעכב, ואז גם רבקה עצמה פטורה מלשלם (ע"פ דעת ערך שי ח"מ סי' קפ"ה ס"י).

יא. מתווך. היום מצוי המושג של מתווך שהוא אינו כסרסור של פעם אלא יותר דומה לשדכן, שתפקידו הוא להציע עסקה וניהול משא ומתן בין הצדדים והבאת הצדדים לידי סיום העסקה, אך אין לו קשר לקנין בעצמו, ותפקידו דומה יותר לשדכן מאשר לסרסור של פעם. ולכן הרבה דינים של מתווך דומים לאלו של שדכן אבל עדיין קיימים כמה שינויים כמו שמבואר בפוסקים, ובגליון הנוכחי נתמקד במה שנוגע לתיווך.

כל אדם

יב. אין נפ"מ אם המתווך הוא מתווך במקצועו או שהוא סתם אדם שהציע עסקה לשני צדדים. ככל שהצעתו התקבלה ועשהו לשם תיווך, חייבים לשלם לו דמי תיווך, שהרי כיום הרבה בני אדם מנסים בהצעת עסקאות כדי להרוויח קצת, אם לא שברור שלא כיוון מתחילה לשם תיווך ורק אח"כ החליט לקחת תיווך.

מהות החיוב לדמי תיווך

- א. פנה למתווך. כאשר אחד מהצדדים פנה למתווך וביקש ממנו לפעול בשבילו למצוא קונה, שוכר, מוכר וכדומה, אז החיוב של אותו צד לשלם לו הוא מדין שכירת פועלים כדן פועל (שר"ת אל"מ ח"מ סי' מ"ט). וגובה השכר של פועלה נקבע ע"פ מנהג המקום (שר"ת מהרש"ך ח"א רע"ט).
- ב. לא פנה למתווך. כשלא פנה אחד מהצדדים למתווך אלא המתווך פעל מיוזמתו והציע עסקה לצדדים בלי שנתבקש לכך, והעיסקה יצאה אל הפועל או שעזר לו להגיע לזה, גם יש חיוב לשלם לו, והוא מדין יורד לשדה חבירו ומשביחו שחייב לשלם (רמ"א ח"מ סי' רס"ד ס"ד, ביאור הגר"א סי' פ"ז ס"ק ק"ז), וצריך לשלם, לא רק על הטירחא שטרח אלא כמנהג אותו מקום לפי סוג העבודה שעשה (שר"ת מהרש"ג ח"ג סי' ק"ב).

מהות עבודת המתווך

מסירת מידע

- א. כיום נהוג שמשלמים למתווך גם אם רק נתן מידע שהוביל ליצירת הקשר בין הצדדים, גם אם לא היה צורך ביותר מכך בשביל העסקה, שהרי ע"י מסירת המידע לבד גמר את עבודתו, וכיון שכך המנהג, המנהג מחייב לשלם (שר"ת הליכות ישראל סי' לא, קובץ הישר והטוב ח"ה עמ' כ"ז).
- ב. מספר טלפון של המשכיר. בא"י ישנם הרבה אברכים שמקבלים מידע של בעל הדירה המחפש להשכיר דירתו ממתווך ולאחר מכן מדברים ישירות עם בעל הדירה עד לחתימת החוזה, ואח"כ תמהים למה הם צריכים לשלם דמי תיווך, שהרי בסך הכל הוא רק המציא מספר טלפון של המשכיר ולא טרח יותר מזה, אמנם מאחר שהמספר שקיבל הוא שהוביל לסגור עסקה בשכירות הדירה ולא היה חסר מעבר לזה, הרי די בזה לחייב את כל דמי התיווך כנ"ל.

י. **שם של הרחוב.** מתווך שנתן מידע אבל זה לא היה מספיק כדי ליצור קשר עם המשכיר והשוכר היה צריך לטרוח למצוא את שאר הפרטים, כגון שהמתווך רמז לשוכר או לקונה שיש דירה פנויה ברחוב מסוים, אבל לא פירט איזה בנין ואיזה דירה, והלך השוכר או הקונה ומצא בעצמו את פרטי הדירה והמשכיר או המוכר, אין השוכר או הקונה צריכים לשלם דמי תיווך, שהרי אין מנהג לשלם עם מידע בלבד כשהוא לחצאין ובלתי מספיק (תיווך ושיווך בהלכה פ"ב אות ו').

לא סיים את עבודתו

יח. אם מתווך מסר את המידע ליצירת קשר עם המשכיר או המוכר, והיה טעון עדיין עבודה וגישור בין השני צדדים וביקשו מהמתווך עזרה ולא עזר להם, ושני צדדים גמרו לבד את העסקה או עם מישהו אחר, אז אין למתווך אלא חלק של מתחיל דהיינו שליש של דמי תיווך, שהרי לא גמר עבודתו במקום שהיה אכן צורך בעבודה יתרה.

לא נסגר העסקה

יט. אם מתווך השקיע זמן וכוח להביא את שני צדדים לעסקה, אבל בסוף לא הביאו אותו לגמר ולא יצא הדבר אל הפועל, אינם חייבים לשלם דמי תיווך, שהרי בעניני תיווך המנהג הוא לשלם רק אם הביאו לגמר. כ. כמו כן שדכן שהשקיע כוחות וזמן לגמור שיווך ובסוף לא יצא אל הפועל, אין הצדדים חייבים לשלם דמי שדכנות משום שהמנהג הוא לשלם רק אם נגמר השיווך.

כא. לאחרונה שמענו שיש שדכנים בארה"ב שרוצים לשנות מהנהג ולחייב דמי שדכנות אם הביאו בחור ובחורה לפגישה השלישית, בטענה שהכיוון שלהם אמור להיות נכון היות שהם הגיעו לפגישה השלישית, והבעיה הוא בבחור ובחורה שלא נסגר השיווך.. אבל למעשה זה שינוי מהנהג ואין שום חיוב לשלם שדכנות אלא כשמביאים אותם לשבירת הצלחת.

שאלות מצויות בדמי תיווך בשכירות בתים בא"י

קניית תכולת הדירה

כב. מצוי בדירות בירושלים שאברך שכר דירה ממשכיר, וקנה ריהוט וכדומה וכשהוא רוצה לעזוב את הדירה, הוא מסכם עם המשכיר שהוא ימצא שוכר חדש בעבורו, ואז השוכר הראשון מציע הדירה רק למי שיקנה את כל תכולת הריהוט במחיר גבוה, שהרי הוא רוצה לכסות את ההוצאות שהוא שילם כשהוא קנה את הריהוט.

כג. והרבה פעמים תכולת הריהוט לא שווה כלל את המחיר שהם גובים, וכמו כן הרבה פעמים ישנם פריטים שהשוכר החדש לא מעוניין לקנותם בכלל ומ"מ השוכר הראשון מחייב אותו לקנות הכל כחבילה אחת, והרבה שואלים האם אין בו משום אונאה שהרי החפצים אינם שווין כ"כ. וכמו כן שואלים האם באמת מחייבים לקנות את כל החבילה.

כד. **דמי תיווך.** למרות שגם השוכר הראשון צריך לעשות הישר והטוב ולא להגזים במחירים, מ"מ מיישבים ומצדיקים את הנהג בסברא לומר שהמחיר הגבוה שהם מקבלים הוא כמו דמי תיווך, דהיינו השוכר הראשון יש לו זכות לגבות דמי תיווך מהשוכר השני, ובמקום לגבות דמי תיווך, הרי הוא גובה את זה בדמי תכולת הדירה כשזה גבוה יותר מדמיהן, וגם זה נקרא סוג של דמי תיווך. אבל זה פשוט שאי אפשר להגזים במחיר החבילה ובנוסף גם לגבות דמי תיווך.

גובה דמי תיווך

כה. מנהג בין החרדים שגובה דמי תיווך בשכירת בתים בירושלים הוא סכום שכר דירה של חודש אחד כשנחתם חוזה לשנה, והמנהג הוא שהשוכר משלם כל דמי התיווך, שהרי בדרך כלל יש ביקוש גדול למצוא דירות להשכרה, ולכן המנהג שהשוכר הוא זה שמשלם את דמי התיווך ולא המשכיר.

כו. **ליותר משנה.** אם אחר שנה השוכר ממשיך עם השכירות ומחדש את החוזה, אין המתווך הראשון יכול לגבות עוד דמי תיווך, ולא כמו שהיו שרצו לגבות.

כז. **שכר לששה חדשים.** אם נחתם חוזה רק לששה חדשים, אז השוכר משלם רק חצי דמי תיווך, אבל אם התחדש החוזה אח"כ לעוד ששה חדשים או יותר, אזי השוכר צריך להשלים דמי תיווך עד לשנה, ולכן לא יעזור לשוכר לעשות הערמה לחתום רק על ששה חדשים כדי לחסוך ולא לשלם דמי תיווך לשנה.

כח. **דמי תיווך כפול.** עקב הביקוש הגדול לדירות לשכירות בירושלים באזורים של בני חו"ל, שמענו לדאבוננו שיש מתווכים שבשקט גובים דמי תיווך כפולים כדי לסגור עסקה עם השוכרים. וצריכים לדעת שזה ענין של שינוי מנהג המקום והפקעת שערים, ועל השוכרים להתעקש על מחיר של מנהג המקום.

קיבל מידע בעקיפין

כט. **משכיר אחר.** שוכר שקיבל מידע על דירה להשכרה ממתווך והלך לראות הדירה ולא מצא חן בעיניו, ואז באותו בנין ראה או שמע על דירה אחרת להשכרה ובסוף לקח את הדירה האחרת והמתווך טוען שהוא זה שהביאו אל הבנין ועל ידו הגיע לדירה הנשכרת ולכן רוצה לחייבו תיווך. הדין תלוי, שאם זה בכלל ממשכיר אחר, אינו צריך לשלם דמי תיווך למתווך שהרי הוא לא יצר קשר בינו למשכיר אחר והרי זה נהנה מחבירו בגרמא שפטור מלשלם (עי' תיווך ושיווך בהלכה פ"ז).

ל. **איתו משכיר.** ואם הוא אותו משכיר רק דירה אחרת ונמצא שהמתווך הוא שהביאו לאותו משכיר, אז תלוי, אם המשכיר ידוע כאיש שיש לו כמה דירות להשכרה, אז זה נכלל ביצירת קשר של המתווך גם שאר הדירות שיש לו להציע, ולכן חייב לשלם דמי תיווך להמתווך, אבל אם המשכיר אינו ידוע כבעל דירות הרבה ורק במקרה היתה לו דירה אחרת להשכרה והמשכיר הוא שהציע הדירה אחרת לשוכר, אזי אינו צריך לשלם דמי תיווך למתווך, שגם זה נחשב גרמא להנאה כנ"ל (שם).

לא. **השקעה אחרת ממה שהציע.** אם מתווך הציע השקעה בין שני צדדים, וההשקעה לא יצאה אל הפועל, אמנם ע"י יצירת קשר בין הצדדים יצא אל הפועל השקעה אחרת, היות ששניהם עוסקים בעסקאות, הרי זה המתווך שיצר הקשר ביניהם, ולכן חייבים לשלם דמי תיווך על ההשקעה הראשונה שיצא אל הפועל (שם אות ג').

מצא המידע אח"כ בלי המתווך

לב. מתווך שמסר מידע על דירה להשכרה לשוכר, ואח"כ מצא השוכר את המידע על המשכיר בעצמו, כגון שראה פרסום המפרסמו, או שמצא אותו על רשימה של דירות להשכרה [בירושלים כגון ברשימת "שא ברכה" וכדומה], אם השוכר ידוע בבירור שהיה מגיע לעסקה בלי הצעת המתווך, כגון שהוא בעצמו עובר על אותו עיתון איפה שפרסם המשכיר את הדירה, או שעובר על אותה רשימת דירות להשכרה, אזי אינו חייב לשלם דמי תיווך, שהרי ברור שהיה מקבל הנאה זו בחינם, וע"ז לא היה משלם (תיווך ושיווך בהלכה פ"א אות י"ב), אבל אם אין ברור שהיה משיג את המידע, ורק במקרה השיג את המידע, אזי חייב השוכר לשלם את דמי התיווך, וכדי לשער זאת צריכים להשתמש הרבה במידת האמת.

לג. אם מתווך מציע דירה וכבר ידע השוכר עליו ממקום אחר, צריך הוא להודיע למתווך שכבר ידוע על הדירה, ואז גם אם לוקח את הדירה, אינו חייב בדמי תיווך אם לא שהוא עזר לו לסגור העסקה עם המשכיר.

מסירת מידע לחבירו

לד. לקוח שקיבל את המידע ממתווך אסור לו למסור את המידע לחבירו, אלא צריך להפנות את חבירו למתווך, או שימסור לו המידע עם הודעה שצריך לשלם למתווך במידה שיצא לפועל (שרת משנה הלכות ח"ו סי' ר"פ). לה. באופן שהלקוח עבר וגילה סוד חבירו לאחר, והעסקה יצא אל הפועל, אין המתווך יכול לחייב את הלקוח הראשון לשלם דמי תיווך בגלל שהוא לא נהנה ממנו, ורק גרם ממנו מניעת הריווח, אם לא שהוא בעצמו קיבל תיווך מהלקוח הסופי שאז הוא צריך לשלם חלק ממנו למתווך (מרר) בפתח חושן פ"ד הע"י. וכמו כן הלקוח השני שגמר את העסקה גם א"א לחייבו משום שהמתווך לא התכוון להשביחו ולהנאותו.

בעל דירה אסור לקחת תיווך

לו. כשיש צד אחד בעסקה כגון מוכר או משכיר, אסור לו לקחת גם דמי תיווך מהקונה או השוכר, שהרי בעל דבר בעצם העסקה עובד לעצמו ואינו זכאי בדמי תיווך. כמו כן מתווך שקנה דירה לעצמו במידע שהיה לו מהמוכר, אינו זכאי לדמי תיווך מהמוכר מאחר שהוא בעצמו קנה את הדירה והוא נהפך לבעל דבר.

לז. **בן או בת** כמו כן אסור למשכיר או למוכר להעמיד כאילו שיש מתווך שהוא בן או בת של צד אחד כשאנים עובדים בתחום של תיווך, שהרי אין זה אלא הערמה כדי לקבל גם דמי תיווך, אבל אם הבן או הבת באמת עובדים בתחום התיווך והם אלו שהציעו את העסקה, מותר להם לקחת דמי תיווך.

הגליון נתרם לרגל שמחת השרויה בבית ידידנו
הנאון הרב **אברהם זאב בלייער** שליט"א ר"מ בשיבת קרלין סטולין
לרגל שמחת האירוסין של בנו החשוב **יעקב** הי"ו
ע"ב: בת הרה"ג ר' **אחריה לעבאוויטש** שליט"א מאנסי נ"י
נמדת **גאב"ד קהל יראים וואורידוזש** שליט"א
ברכת מו"ט לסבים הרה"ח ר' **יהושע שמואל בלייער** ולהרה"ח ר' **אליעזר פריעדמן**

הגליון נתרם לרגל שמחת ההלאקה של
הילד **זאב הכהן שמעון** הי"ו
בן להרב ר' **מרדכי הכהן שמעון** שליט"א
ברכת מו"ט טוב
לוקנו הרה"ח ר' **אברהם בנימין** שליט"א
ולוקנו מוריננו הרב **שליט"א**