

פסק בוררות בתביעת דמי תיווך בעיסקת נדל"ן

תביעה לתשלום דמי תיווך¹

טענות הצדדים

טענות התובע:

אני עובד כמתווך מורשה. תיווכתי בעבר מס' דירות, וביניהן שתיים מתוך שלוש דירות שמכרה החברה לפיתוח השומרון ביישוב. בדירות אלו עשיתי את כל התיווך (ללא בלעדיות), וקיבלתי תמורה משני הצדדים. ביחס לדירה השלישית הפסקתי לעבוד כמתווך מטעם החל"פ, אך המשכתי לנסות ולמכור אותה, והחזקתי באחד ממפתחות הדירה.

לפני כחצי שנה פנו אלי הנתבעים כדי שאפתח עבורם את הדירה. ערכתי להם סיור בדירה. תרמתי את כל הידע שהיה לי מבחינת ליקויים, מצב משפטי, מחיר וכדו', ולקראת סוף הפגישה החתמתי אותם על חוזה תיווך עבור 2% בתוספת מע"מ. לאחר זמן קצר כששאלתי אותם בנוגע לדירה אמרו לי שהם ירדו מהעסקה בגלל המחיר. לאחר תקופה נודע לי שהם בכל זאת עומדים לרכוש את הדירה, פניתי אליהם והודעתי שאני זכאי לדמי תיווך עבור המכירה, והם סירבו וטענו שלא מגיע לי תשלום. לאחר מכן הם גם הזכירו את מצבם הכלכלי שלא מאפשר להם לשלם סכום גבוה כ"כ. הסכמתי אחרי התייעצות עם מורי ורבי לבוא לקראתם ולרדת ל-1%. הם סירבו לשלם גם את הסכום הזה, ולכן הגענו לדיון. כיוון שהגענו לדיון ולא הגענו להסכמה, אני חוזר ותובע את מלא סכום התיווך 2% בתוספת מע"מ.

התובע לא הציג את החוזה, והוא ככל הנראה אבד.

טענות הנתבעים:

אנחנו גרים הרבה שנים בשכירות. מעולם לא השתמשנו בשרותי מתווך, ולא הכרנו את נושא התיווך. חיפשנו במשך תקופה דירה למכירה באזור היישוב. לשם כך עמדנו בקשר עם מזכירות היישוב, ומהם נשלחה לנו רשימה ובה פירוט הדירות העומדות למכירה ביישוב. ביקרנו בדירות השונות ובין היתר הגענו לדירה שהוצעה למכירה ע"י חל"פ שומרון. כששאלנו במזכירות כיצד ניתן להיכנס לדירה, קיבלנו מספרי טלפון של מספר מחזיקי מפתח, וביניהם התובע. העדפנו

¹ פסק בוררות בתביעה שהובאה בפני בית הדין לממונות שביישוב קדומים. שחברים בו מרבני הישיבה, בראשות רב היישוב הרב צבי פרבשטיין שליט"א.

לפנות לתובע, כיון שהוא בן היישוב, ולא רצינו להטריח את נציג החל"פ לבוא ולפתוח את הדירה. בשלב זה לא הייתה לנו כל ידיעה שהתובע עוסק בתיווך של הדירה, וברור שאם היינו יודעים זאת לא היינו פונים אליו, כיוון שאין לנו יכולת לשלם לו, ואין לנו סיבה לשלם לו כשעומדות בפנינו אפשרויות אחרות לפתיחת הדירה ללא כל תשלום. לכן פנייתנו אליו הייתה אך ורק לצורך פתיחת הדירה.

התובע הגיע, פתח את הדירה, ועשה לנו סיור קצר של 15-20 דק'. רק לקראת סוף הסיור אמר התובע מספר מילים לא מספיק ברורות על 2 אחוז, ואמר שזה כרגע לא רלוונטי ונדבר בהמשך. לאחר מכן הוא הוציא נייר עם כתב מחוק ולא כ"כ קריא, התנצל על איכות הכתב, וביקש שנחתום לו שראינו את הדירה. אנחנו ביחסי היכרות, ולא היה נעים לנו להראות חוסר אמון, ולכן חתמנו.

ירדנו מהדירה מיד בגלל המחיר, ורק לאחר תקופה, כשלא הייתה ברירה, חזרנו למו"מ וקנינו את הדירה. מאז לא היה כל קשר בינו לבין התובע בנושא המכירה. הוא לא פנה ולא יצר קשר בין הצדדים, לא הוזיל את המחיר, ולא תיווך בפרטי החוזה. גם אל הדירה לא הגענו דרכו, לכן מבחינתנו לא מגיע לו דמי תיווך.

לאחר שהתברר לנו לתדהמתנו שהתובע מעונין בדמי תיווך, פנינו אליו והצענו לו שאם הוא יצליח להוריד את המחיר ב- 50 אלף ש"ח, נסכים לשלם לו את התמורה שדרש. התובע ניסה ולא הצליח, ולכן אנחנו לא רואים את עצמנו חייבים בדמי תיווך.

עם זאת, אנו מסכימים לשלם לו דמי טרחה עבור הסיור בסך.....

תגובת התובע:

במהלך הדיון הודה התובע שהנייר היה מחוק בגלל שכנראה הטונר של המדפסת היה גמור. הוא גם הזכיר שלא נעים לו לדבר עם מכרים על כסף, ולכן דיבר איתם רק לקראת סוף הסיור. עם זאת, מבחינתו היה ברור שזו עיסקת תיווך. זו הפרנסה שלו, ולכן מגיעה לו תמורה. כמו"כ ציין שמבחינתו עצם הסיור בדירה מהווה 100% תיווך, והוא זכאי לתמורה מלאה על כך. (אמנם יתכן שהייתה לו אפשרות להיות מעורב יותר, אך מכיוון שנוצרה מתיחות בינו לבין התובעים - הוא לא התערב, פרט לניסיון אחד להוזיל את המחיר שלא צלח, אך זה לא פוגע בזכותו לתשלום עבור התיווך וכפי שנחתם בהסכם).

פסק

ביסוד החיוב ההלכתי לשלם למתווך בעסקה עומדות שתי סיבות חיוב שונות :
א. התחייבות בהסכם כדין פועל קבלן. דין זה קיים רק כאשר מזמיני השירות שכרו את שירותיו של המתווך, לסייע להם להוציא לפועל את העסקה.²
ב. תשלום ללא הסכם עבור הנאה ממונית (המכונה דין יורד לשדה חברו)³ - תשלום זה קיים ביחס לכל אדם שסייע לחברו לקבל הנאה כספית, בין אם עשה כן מדעתו של חברו ובין אם עשה כן שלא מדעתו. בדין זה, סיבת החיוב היא ההנאה שגרם ה"יורד" (במקרה זה : המתווך) לחברו. על בסיס דין זה תיתכן חובת תשלום למתווך גם אם לא היה הסכם, שכן התשלום מהווה תמורה על קבלת ההנאה. במסגרת זו, יש לדון עד כמה השפיע ה"יורד" על קבלת ההנאה; האם כל ההנאה נגרמה מחמתו של ה"יורד"; מה שוויה של ההנאה לעומת ההוצאות שאפשרו אותה, וכדומה.⁴

יסוד החיוב לתשלום דמי תיווך

ההלכה מתייחסת לשלבים שונים במהלך התיווך המקנים זכות לתביעת דמי תיווך, ומגדירה לאיזה תשלום זכאי המתווך עבור כל אחד מהם. לצורך הסברת הדברים ניעזר בדברים שהביא ה'פתחי תשובה' (חושן משפט קפה, ג) :
ועיין בעטרת צבי ס"ק י"ז שכתב: מצאתי כתוב בפנקס ארצות, דהמתחיל והגומר יחלוקו ביניהם בשוה. והמתחיל לא נקרא אלא מי שאמר כמה אתה נותן [פירוש שידבר אודות נתינות] ואמצעי לא יקח כלום. אבל ראיתי נוהגים שמחלקים לג' חלקים, שליש למתחיל, ושליש לאמצעי, ושליש להגומר...

מדברי הפת"ש עולה שישנם שלשה שלבים בתיווך : מתחיל (הוא מי שהכיר למבצע העסקה את העסקה, אך לא ליווה את הצדדים עד להשלמת העסקה), אמצעי, וגומר. לדבריו, המנהג הוא שעבור כל חלק בתיווך משולם שליש מדמי התיווך. לכן אם היו שותפים בעסקה מספר מתווכים, הם יחלקו ביניהם את התשלום ע"פ קריטריונים אלו (זאת בניגוד לפסיקה בבתי המשפט ע"פ חוק המתווכים שהתשלום מועבר במלואו לגורם היעיל ביותר) .

² בעניין דין מתווך אם הוא כפועל או כקבלן, עי' עוד שו"ת אגרות משה חושן משפט חלק א' סימן מ"ט; ציץ אליעזר חלק ט"ו סימן סז.

³ כמבואר בשולחן ערוך חושן משפט סימן שעה. ועי' באור הגר"א חו"מ פז, קיז. קפה, יג. שו, כו.

⁴ עי' מנחת אשר ב, קיט – דרך חדשה שחיוב תשלום למתווך הוא מדין פועל גם במקרה שלא הוזמנה עבודת התיווך כי עצם ההסכמה לפעול על פי הצעת המתווך מהווה הסכמה לתשלום עבור התיווך כדין פועל.

בתשובה זו שולל המחבר את יסוד החיוב למתווך מדין יורד. ועי' גם ב'פסק בדין יורד לשדה חברו, נהנה ותנאי הפסקת עבודה', מקדמי ארץ ח, עמ' 221 הע' 34.

האם יש מקום לחיוב תשלום מדין נהנה במקרה שלפנינו?

במקרה הנידון, התובע לא יצר הקשר את הראשוני בין החל"פ לבין הקונים. כלומר, הוא לא נחשב מתחיל!
 הוא גם לא קירב בין הצדדים וגרם ליצירת הקשר ביניהם שהביא לחתימה הסופית. כלומר, אין לראותו גם כ'גומר'!
 התובע רק הראה את הדירה לנתבעים, כשאת אותה פעולה היה יכול לבצע אדם אחר ללא כל תשלום, לכן גם בהגדרתו אפי' כ'אמצעי' יש לפקפק.
 לכן נראה שמדין 'נהנה' אין מקום לחייב את הנתבעים בכל תשלום עבור תיווך הדירה.

האם יש לחייב תשלום מדין הסכם התיווך שנחתם בין הצדדים?

במקרה שלפנינו נטען שנחתם חוזה בין הצדדים. ייתכן שחתימת החוזה מחייבת מדין תורה גם במצב זה, ונבאר:
 האגרות משה (חושן משפט ח"א סימן מט) חילק בין מתווך שנשכר על ידי אחד הצדדים, לבין מתווך שפעל מיוזמתו. לדבריו, רק מתווך שפעל מיוזמתו זכאי לתשלום מדין 'נהנה' בלבד, ולכן עליו להתחלק עם מתווכים נוספים (במקרה שיש מתחיל, אמצעי וגומר), וכן ייתכנו מצבים שבהם יוגדר שאין לקונה הנאה מעבודתו ולכן לא יהיה בהם חיוב תשלום כלל. אולם, מתווך שנשכר ע"י אחד הצדדים מוגדר כפועל/קבלן, שכלפיו אין בעל הבית רשאי לחזור בו, ולכן הוא זכאי בכל ענין לתשלום מלא עבור התיווך. וז"ל האג"מ:
 'אבל מסתבר שהוא רק בשלא שלחו להיות סרסור אלא שמעצמו סרסר, שהחיוב הוא רק לשלם מה שהנהנו. ולכן כיון שהוצרך להגומר, והגומר היה כזה שלא הוצרך להמתחיל - הרי לא נהנה. אבל כששלחו להיות סרסור, הרי עשה שליחותו, והועיל שמעתה לא יצטרך אלא לגומר - יש לחייבו, אף שאחר כך השיג גומר כזה שלא הוצרך להמתחיל... ולעניות דעתי, בשלחו להיות סרסור יש לחייבו כי הוא כפועל שהבעל הבית אינו יכול לחזור בו'.
 לסיכום: בנידון שלפנינו, אם החיוב מדין 'נהנה' - אין מקום לחיוב תשלום, אך אם החיוב הוא מדין החוזה=פועל/קבלן - יש מקום לחייב גם במקרה שלפנינו אף בסך מלא, כפי שסוכם בין הצדדים.

תוקף ההסכם שנחתם בין הצדדים

במקרה הנידון נחתם הסכם בין הצדדים, אך הנתבעים טענו שחתימתם על הסכם התיווך נעשתה ללא שהבינו על מה חתמו, ולכן היא לא תקפה. אי ההבנה מתבסס על שלוש סיבות: א. לא הובהר להם שמדובר בהסכם תיווך (אלא נאמר להם שהחתימה היא רק על העובדה שהתובע הראה להם את הדירה); ב. מפאת חוסר נעימות הם לא קראו כלל את ההסכם לפני שחתמו עליו; ג. הנייר עצמו היה מחוק.

האם יש מקום לקבל את טענתם?

כבר עמדה בפני הראשונים שאלה דומה באדם שטען שלא הבין את ההתחייבות שקיבל על עצמו בשטר הכתובה בשעת הנישואין, וכתב על כך הרשב"א בתשובה (ח"א, סי' תרכט):

נשאל (הרשב"א) ביהודי עם הארץ שבא לגרש את אשתו, ואמרו לו בית דין שיפרע לה כתובתה. ואמר שלא הבין כשקרא החזן הכתובה והמתנה ולא הבין התנאי. ואמר כי שאלו את פי הרב רבי מאיר ז"ל (הרמ"ה). והשיב דשומעין לו. והוא אומר (הרשב"א) דאין שומעין לו, דחזקה שהעידו עדים בעל פה ועל פיו חתמו בו. ואם אין אתה אומר כן לא הנחת חיוב לעמי הארץ ולא על הנשים דכולן יטענו כן. ואין אלו אלא דברי תמה. אבל מה אעשה שכבר הורה זקן יושב בישיבה חכם עם איש שיבה (הרמ"ה).

דהיינו, לדעת הרמ"ה טענת 'לא הבנתי' מתקבלת, ואילו הרשב"א חולק על כך, ומסביר שאם כן לא יהיה תוקף לאף שטר, שכן כל אדם יכול לטעון כך. בנוסף, טוען הרשב"א שישנה חזקה על העדים שלא חתמו מבלי שקראו בעצמם, ויודאו בעל-פה שאכן הייתה התחייבות מצד הבעל על הכתובה.

בכל זאת, מסיים הרשב"א: 'כבר הורה זקן'. הבית יוסף (אה"ע סי' סו) כתב על הכרעת הרשב"א למעשה:

ואיני יודע למה נחבא אל הכלים משום דחזא גברא, כיון דתיובתא לא חזא. ולענין הלכה נראה לי כדברי הרשב"א, משום דאם לא כן לא שבקת חיי, דכל עמי הארץ יאמרו כן.

בהתאם לכך פסק בשו"ע (ח"מ סי' סא סעי' יג):

מי שטען על כתובת אשתו שהיה עם הארץ ולא הבין כשקרא החזן הכתובה והתנאים - אין שומעין לו. הגה: וה"ה בשאר דקדוקים שיש לדקדק מן השטר, ולא אמרינן דהאי גברא לא דקדק כל כך.

וכן כתב גם רמ"א בהגהת שו"ע (אבן העזר סו, יג):

במקום שאין רגילים לחתום בכתובה אלא הראויים להעיד, לא יחתום מי שאינו יודע לקרות. הגה: ולכן עם הארץ שבא לגרש, ואמר אח"כ שלא הבין מה שהיה כתוב בתנאים או בכתובתה - אינו נאמן, דודאי העדים לא חתמו מה שלא העידו בפניו תחלה על פה.

הכרעת השו"ע והרמ"א ברורה, ומשמעותה שאדם שחתם על שטר מחויב בכל הנאמר בו, ואינו יכול לטעון שלא הבין את הנאמר בשטר או לא התכוון לכל מה שנאמר בו.

למרות פסיקה ברורה זו, יש מי שהעלה אפשרות לאמירת 'קיים ליי' כדעת הרמ"ה, וכך כתב בספר 'ישרי לבי' (מע' כ אות ו). אמנם, בשו"ת 'יביע אומר' (כרך ג חלק אבה"ע סי' יג אות ג) חולק על כך, וטוען שאין לומר 'קיים ליי' כנגד השולחן ערוך.

נוסף על כך, כתב ר' בצלאל אשכנזי (שו"ת סי' כה) שבמקרה שהנתבע חתם בעצמו על החוזה, גם הרמ"ה מודה שהוא אינו יכול לטעון שלא הבין: איכא למימר דעד כאן לא קאמר אלא בכתובה דעדים הוא דקא מחייבי ליה, ואפשר שהעדים חשבו שהיה מבין מה שקראו לפניו, ולכך לא הודיעוהו בעל פה. אבל כשהוא בעצמו חותם, ועל חתימתו אנו מחייבין ליה - הא ודאי דחזקה הוא דלא חתים עד שידע מאי דאכתיב עליה, אי נמי דגמר בדעתיה להתחייב בכל הכתוב עליו.

לאור זאת, בנידון שלפנינו נראה שמכיון שהנתבעים חתמו על השטר בעצמם, אין להם יכולת לטעון שלא הבינו את תוכן ההתחייבות.

מקרים יוצאי דופן שבהם מתקבלת טענת 'לא הבנתי'

עם זאת, מצאנו בדברי הפוסקים מספר מקרים יוצאי דופן בהם נאמן אדם לטעון שלא הבין את תוכן השטר, ועלינו לברר האם ניתן ללמוד מהם לנידון שלנו: בניגוד לתשובה שהזכרנו לעיל, בתשובה נוספת (שו"ת הרשב"א ח"א סי' אלף קנו) לגבי כתובה שמניסוחה עלה שקרקע מסוימת אינה שייכת לכלה, הרשב"א בעצמו מקבל את הטענה שהכלה לא הבינה את משמעות השטר: ועוד שטענה יפה היא במה שאמרה שלא הבינה בכך ולא שמעה. ואנו סהדי שאין כלה מרגשת במה שכתב בכתובתה. ובכיוצא בדברים אלו סומכת היא בכך על אחרים.

'כנסת הגדולה' (ח"מ מט, יב) הציע שני חילוקים בין התשובות:

א. יש הבדל בין דברים שהם גוף השטר, לבין דברים שנלווים אליו בדרך אגב, שעליהם יכול החותם לטעון שלא הבין אותם וממילא לא התכוון אליהם, ונאמן על כך.

ב. דווקא במקרה של כלה, 'אנו סהדי' שאינה מבינה את הכתובה, ועל כן מתקבלת טענתה שלא התכוונה לכל הנאמר בה.

למעשה, שני החילוקים בנויים על יסוד אחד, והוא שיש מקרים שבהם ברור שהאדם לא התכוון בחתימתו על השטר למה שכתוב בו, אם משום שהם אינם מעיקר השטר, ואם בשל מצבים מיוחדים שבהם הוא נמצא.

סיוע לחילוקים אלו עולה מדקדוק בדברי הרשב"א בוויכוחו עם הרמ"ה, שכן הוא כותב: 'דחזקה שהעידו עדים בעל פה ועל פיו חתמו בו'. הרמ"א העתיק את הנימוק של הרשב"א בפסיקתו (אה"ע סי' סו), ובעקבות כך כותב אחד מאחרוני הראשונים, רבי יוחנן לוריא, בספרו 'משיבת נפש' (פי' יתרו): 'הרי לך שאם ידוע שלא קראוהו העדים בלשון שמכיר בו ולא הודיעוהו בע"פ, הרשב"א מודה שהשטר או הגט פסול'.

האם טענת 'לא הבנתי' נדחית עקב חוסר נאמנות או סיבות אחרות

אמנם, בתשובה אחרת (שו"ת הרשב"א, מיוחסות סי' עז) אשר נפסקה בשו"ע (חו"מ סי' מה סעי' ג), מפורש שגם אם ברור שחתם על השטר לפני שקראוהו לפניו העדים, חייב בכל הנאמר בשטר, משום שכך קיבל על עצמו. הש"ך (סי' סא ס"ק יח) מסיק: 'ואפילו ידוע שאינו מבין לשון השטר, מתחייב הוא בכך כיון שקיבל על עצמו ושתק'. ומכאן שלדעת הש"ך, גם אם התברר שלא הבין מה שנאמר בשטר - חייב בו אם חתם עליו, וכן מוכח מדברי הסמ"ע (סי' סא ס"ק כג) והתומים.

ההשלכות לנידון שבפנינו

על הצד שהסיבה בגינה טענת 'לא הבנתי' אינה קבילה היא חוסר נאמנות בלבד, יש לקבל את טענת הנתבעים, כיון שישנה אומדנא ברורה כדבריהם (שהרי אנו סהדי שלא היו חותמים על התחייבות לתשלום 2% תמורת תיווך שאין להם בו כל צורך). בנוסף, יש לנתבעים נאמנות לטעון שלא הבינו את משמעות החתימה (ולא קראו כלל את הסכם התיווך) מדין 'מיגוי' שהיו טוענים שלא חתמו כלל על המסמך.

אמנם, על הצד שטענת 'לא הבנתי' לא מתקבלת בגלל תקנת השוק (שא"כ בטלו דיני שטרות) או בגלל שהחותם מקבל על עצמו את תוכן השטר גם ללא הבנה - יש מקום לחייב את הנתבעים גם אם נקבל את טענתם העובדתית שלא הבינו את תוכן השטר ולא היו מודעים למשמעותו.

כך עולה גם מדברי הר"י גולדשמיט בהסברו לדעת הר"ב אשכנזי שהובאה לעיל, וזו לשונו:

בחותם בעצמו, אין שומעין, לכל הדעות, לטענה 'לא הבנתי', משני טעמים: א': חזקה שאין אדם חותם אלא אם כן ידוע לו על מה הוא חותם. ולפי טעם זה אם תהיינה הוכחות שהחותם לא ידע על מה הוא חותם, הרי נופלת החזקה והחתימה בטלה.

ב': כלל הוא שכל הסומך על מישהו, נותן אמון בו ועושה פעולה על פיו, הרי הפעולה מחייבת אותו כאילו הוא עושה אותה על ידיעתו ודעתו שלו בעצמו... אם החותם לא ידע על מה הוא חותם, וברור לנו שאינו יודע את שפת השטר, וגם ברור שלא הסבירו לו לפני החתימה את תוכן השטר, אלא שסמך על הסופר או מישהו אחר שהגיש לו לחתום, ועל פיו הוא חתם, הרי קבל עליו על כל מה שחתם על פי איש אמונו, ורואים כאילו הודה והתחייב בידיעה על כל החתום.

ניתן להביא ראיה לפסיקה בשאלה זו משאלה דומה שנידונה בבית הדין הגדול: בית הדין הגדול דן בנוגע לחתן ספרדי שחתם על כתובה אשכנזית ובה קיבל עליו את חדר"ג, דעת ר"ש ישראלי הייתה שבוודאי החתן מחוייב לקיים חתימתו, ואילו דעת ר"י קאפח הייתה שאין איש המבין את הכתובה שעליה הוא חותם,

ואין לחייב אנשים לעמוד בתנאי כתובתם הנובעים מהנוסח השגרתי של הכתובה שחתמו עליה, וזו לשונו שם :

הרי כלל גדול השמיענו הרשב"א: כל דאנן סהדי שאין אדם מרגיש ולא יודע במה שכתוב בכתובתו - אין הדבר מחייבו... והיה לכאורה לחלק בין היכא שחתמו עדים להיכא שהוא עצמו חתום. אך נראה ברור שהרשב"א מילי מילי קתני, ואין מה שחתם הוא מוסיף מאומה היכא דאנן סהדי שאין בני אדם שמים לב לדבר, אלא דבעלמא כשאדם חותם בעצמו על מסמך דרכו ליתן אל לבו ולדקדק בו, מה שאין כן בנוסח הכתובה שאנו יודעים ברור שאין שום חתן יודע מה כתוב בה, וכולם נותנים דעתם בעת שחותמים על הצלם אם הוא קולט את הרגע, וסומך הוא על שליחת אצבע המס"ק שמראה לו היכן לחתום ולא יותר. וכלום יצדק מי שהוא שיבוא ויאמר לנו שהבעל ידע או יודע מה זה תקנת שו"מ, או שרושם הנישואין או מסדר הקידושין או החתן או העדים יודעים היאך נעשה סך הכל שלש מאות ל"י, והיאך הוא מורכב מארבעה סכומים, מאה זוזי כתובת מתרכתא, נדוניא שהכניסה חמשים זקוקים, הוסיף החתן חמשים זקוקים, ועוד הכניסה איזה סכום, סך הכל שלש מאות ל"י? ברור שאין איש מכל אלה יודע מאומה, ואם כן היש תוקף לשטר זה? אלא ברור שחילוק זה בדעת הרשב"א, כלומר לחלק בין הדברים שהן עיקר הכתובה והתנאים לבין שאר נוסח הכתובה - הכרחי הוא, שאם לא כן יהיו דבריו סתרי אהדדי.

עולה שלדברי הרב קאפח, במקום שישנה אומדנא ברורה שהחותם לא הבין על מה חתם - אין תוקף לחתימה שלו.

אמנם, עדיין יתכן שאין להביא ראיה מפסק זה כיוון שהוא נכתב רק בנוגע לכתובה, שכפי שעולה מדברי הר"י קאפח יש קושי מהותי בהבנתה. מה שאין כן בנידון דידן. בנוסף, מלשון הרב קאפח עולה שהסכים לבטל את תוקף החתימה רק בנוגע לתנאים צדדיים ולא למהות ההסכם ובנידון דידן אנו באים לבטל את תוקף החוזה מכל וכל (זאת, בנוסף לכך שדעת הרב ישראלית היא שלא כדבריו). בשו"ת 'משנה הלכות' (חי"ז סי' צח), דן במקרה של אדם שחתם על שטר בורות ולא הבין שהוא מתחייב גם לפשרה, וללא זכות ערעור אף בטעות מוחלטת. הרב קליין פותח כך :

באופן דידיענין בברירות שלא אמרו לו העדים תוכן הכתובה או שאמרו לו ולא הבין, הנה בטלה החזקה ואין תוקף להתחייבות זה כיון שלא ידע על מה הוא חותם.

הרי שהרחיב את יכולת האומדן גם למקרים נוספים.

לסיכום : בנוגע לטעם הראשון, במקרה בו ישנה אומדנא ברורה שהחותמים לא הבינו על מה הם חתמו - אין תוקף לחתימת ידם.

בנוגע לטעם השני, לפי טעם זה לכאורה יש מקום לחייב גם במקום שברור לנו שהחותם לא הבין על מה הוא חתם.

הזכרנו מספר פוסקים שנטו למעשה לכיוון הטעם הראשון, אך עדיין יש מקום לבסס את הפטור במקרה שלפנינו גם ע"פ הטעם השני, וזאת ממספר טעמים:

א. החתימה לא היתה על סמך נאמן שלישי אלא על סמך התובע

בדברי הרב גולדשמיט שהבאנו, מדובר במי שחתם על סמך אמון שנתן באדם הנאמן עליו שהבין את תוכן השטר. לעומת זאת, במקרה שלנו החתימה היתה אך ורק על פי דבריו של התובע.

בנידון זה עסק המהריא"ז ענזיל בסי' מט, וכתב:

וזה שייך דוקא כשהוא סומך על איש אחר שאינו בעל דין, ואז יש לו דין שלישי. משא"כ לגבי הבעל דין בעצמו, אף שמאמינו, אינו גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר. דכיון שהדבר נוגע לעצמו, ודאי יש לחוש שישקר ויאמר דברים שלא עלה על דעתו להרויח לעצמו. משא"כ באדם אחר שאינו בעל דין, הוא הנקרא שלישי, דאין אדם חוטא ולא לו, הוא סומך עצמו שלא ישקר עליו ולא יפסיד אותו במה שאין לו ריוח, לכן אמדינן דעתיה שסומך עליו להתחייב בכל מה שיאמר.

הרי שהאומדנא שהחותם מסכים לכל הנזכר בשטר קיימת דווקא במקרה שאדם שלישי, ניטראלי כתב את השטר ולא אחד הצדדים. במקרה שלפנינו הרי בעל העסק ניסח את החוזה, ואין אומדנא ברורה שהחותם הסכים לכל הנזכר שם.

ר"א שרמן בפס"ד (תחומין ח עמ' 164) מציין לדברי המהריא"ז ענזיל אלו, ולפיכך הר"א שרמן פטר אדם שחתם מול הבנק מלעמוד בתנאים הכתובים בשטר שעליו חתם. אמנם, יש מן האחרונים שכתב שהמעין בתשובת המהריא"ז יגלה שמדובר באדם עיוור שסמך על בעל דינו שהביא את השטר, ויש מקום לחלק ולומר שעדיין אין מדבריו הוכחה למצב בו אדם רגיל שיכול לקרוא ולברר את הדברים חתם על שטר.

ב. הייתה הטעיה בנוגע למהות השטר

עוד יש להוסיף כי בנידון שלפנינו ישנו גורם נוסף והוא טענת הנתבעים (שלא הוכחשה בפירוש על ידי התובע, והם נאמנים עליה גם מטעם 'מיגו') שהתובע אמר להם בעת החתימה שיחתמו לו על כך שהראה להם את הדירה, וא"כ יש מקום לומר שאין תוקף לחתימת ידם כיוון שהתובע הטעה אותם.

אכן, בספר 'ערוך השולחן' (חושן משפט סימן מה, ה) כתב שאין לחייב את החותם שנתאנה בעת חתימתו:

ו"ל דעכ"ז, אם יש עדים שקראו לפניו השטר ורימו אותו, כגון שקראו לפניו מנה ונמצא בשטר מאתיים וכיוצא בזה, או שגמרו בפני עדים שיכתבו

על החלק מנה ונמצא מאתיים, דשטר פסול הוא. דזיל בתר טעמא, דהא לא נשתעבד עצמו על מה שכתוב בשטר.

ג. טיב השטר

בנוסף, במקרה הנידון הוסכם על הצדדים שהנייר היה מחוק ולא ברור עד כמה הוא היה ניתן לקריאה בכלל. כמו כן, לא ברור לנו מה היה כתוב בשטר, והאם תוכן השטר והאופן בו מולא ע"י הצדדים נעשה כראוי בצורה מחייבת.

הכרעת הדין

לאור כל האמור, למעשה, אין לחייב את הנתבעים בתשלום דמי תיווך.

עם זאת, מכח סמכות הבורר לפשרה, במספר פסקי דין בנושאי תיווך מצאנו חיוב לתשלום מועט כביטוי להכרת הטוב.

כמו"כ, לדעת הרב לביא (עטרת דבורה ח"ב סי' לח), יש מקום לחייב את הנתבע בתשלום למתווך, על פי שעות עבודה, ולא על פי אחוזי תיווך.

במקרה דנן, גם הנתבעים עצמם, הביעו נכונות לשלם לתובע שכר עבודה מסוים על הזמן שהקדיש לטובתם.

לכן ישלמו הנתבעים סך של..... עד לתאריך:.....

והאמת והשלום אהבו.

נספח א': האם ניתן לפטור את הנתבעים על סמך הטענה שבתחילה ירדו מהעסקה ורק לאחר מכן חזרו אליה?

הנתבעים טענו שלא היה קשר בין פעולת התיווך שביצע התובע לבין הקניה שבוצעה על ידם, כיוון שבשלב הראשון הם ירדו מהעסקה מחמת גובה התשלום ורק לאחר מכן הם חזרו אליה מחמת עצמם. האם יש תוקף הלכתי לטענה זו?

ב'אגרות משה' (חוי"מ א, מט) נפסק במקרה של מתווך שהציע למוכר דירה למכור אותה לקונה מסוים, ואחר זמן רב המוכר מכר לאותו קונה בלי מעורבות המתווך, שעל המוכר לשלם את דמי התיווך, וזו לשונו:

'אם ביאת הקונה בפעם השנייה הייתה על ידי פעולת הסרסור בראשונה, הרי ברור שהמוכר נהנה מפעולה זו... דאף שבפעם הראשונה לא נגמרה המכירה ונפסק הרבה זמן, כיון שעכ"פ אחר בא זמן לקנות בשביל מה שהסרסור הביאו בראשונה, יש הרי למוכר עכ"פ הנאה מהפעולה ההיא דמכבר שיש לחייבו'.

כלומר, לדברי ה'אגרות משה', למרות שעבר זמן מפעולת התיווך הראשונה, אם בסופו של דבר פעולת התיווך הובילה לקניית הדירה - יש חיוב לשלם עבודה. לכן אין לפטור את הנתבעים מטעם זה.

אולם בספר 'ערך שיי' (קפה, י על פי תרוה"ד סי' שי), בנוגע לשידוך שהוצע לחתן ונשא החתן אחרת ולאחר זמן התגרש ממנה ונישא לאשה שהציע השדכן, פסק שאין חובה לשלם דמי תיווך, כיוון שהשדכן התיימש מהם, ופנים חדשות באו לכאן.⁵

יש מקום לחלק בין רמת היאוש בחתן שנשא אחרת, שהסיכויים לקיום השידוך הראשון קלושים מאוד, לבין הנידון שלפנינו - שזהו טבען של עסקאות שעולות ויורדות משיקולים שונים. אמנם, בחלק מהפוסקים שנמנו לעיל הרחיבו את הפטור גם לשידוך שהתבטל וכדו' שהם מקרים שכיחים יותר. מ"מ בספר 'התיווך בהלכה' של הרב רוזין כתב שגדר הדבר לשיטתם הוא שככל שלא היה סיכוי הגיוני שיצא דבר מהצעה זו על פי הנראה לעיניים, א"כ נחשב שהתוצאה לא הייתה מההצעה זו.

נמצא שסברה זו שנויה במחלוקת הפוסקים, ובכ"ז יתכן שבמקום שנחתם חוזה תיווך יש מקום לחייב בתשלום, ובפרט בנידון שלפנינו שהעסקה נפלה רק משיקולי מחיר, שהדבר מצוי שאחד הצדדים חוזר ומתרצה לעסקה. מכל מקום, כפי שהזכרנו לעיל, ישנם טעמים אחרים לפטור את הנתבעים מחובת תשלום.

נספח ב': היחס בין דין התורה לבין חוק המתווכים

חתימת חוזה

במקרה הנידון יש לדון במספר טעמים נוספים לפטור מתשלום דמי תיווך, על סמך ובהתחשב בהוראות 'חוק המתווכים' (במקרקעים - ה'תשנ"ו).

חוק המתווכים קובע כי:

'מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין...'

כלומר, למרות שמן הבחינה ההלכתית יש מקום לחייב בדמי תיווך גם אם לא היתה הסכמה מפורשת על תשלום דמי תיווך, מדין 'נהנה', קובע החוק שאין לחייב תשלום ללא הסכם תיווך חתום כראוי.

בפסק דין שניתן על ידי הרב יוסף כרמל [ופורסם גם כמאמר בכתב העת 'תחומין' (כרך לא)] ההכרעה הייתה שיש לתת תוקף לקביעה החוקית הנ"ל.

היסוד להחלת חוק המתווכים באותו עניין הוא בדברי הרשב"א (שו"ת הרשב"א חלק ב סימן שנו), על פיהם יש תוקף לכלל "דינא דמלכותא - דינא" בנושאים שנועדו "כדי שלא יבואו העם לידי הכחשות וקטטות".

⁵ וכמותו פסק בשו"ת מהרא"ל צינץ חו"מ לו, ובספר משפט שלום סימן קפה הביא כן בשם 'ספר יהושע' (שו"ת לרבי יהושע העשיל באב"ד אב"ד טרניפאל, זולקוה תקפ"ט).

חוק המתווכים נחקק על רקע ריבוי תביעות של מתווכים בסיטואציות שלא היו חד-משמעיות. עניין זה נפתר על ידי הדרישה החוקית לחתימה על חוזה כתוב, והוא דומה להפליא לדוגמה שהביא הרשב"א עצמו מן הגמרא בהמשך דבריו בתשובה הנ"ל, שמדינא דמלכותא קניית קרקע תתבצע בשטר דווקא. על כן, חוק זה תואם גם את העיקרון שהתווה החתם סופר (שו"ת חתם סופר חלק ה, חו"מ, סימן מד), שיש לקבל חוקים שנועדו להתמודד עם צרכים חברתיים וכלכליים, 'ואלו באו לפנינו היינו גם כן מתקנים'.

כך פסק גם הדיין הרב אוריאל לביא, בספרו עטרת דבורה (ח"ב סימן ל"ח) שהכלל 'דינא דמלכותא - דינא' חל גם על חוק זה.

בנוסף, 'דינא דמלכותא - דינא' תקף גם כגורם המעצב את 'מנהג המדינה', וממילא יש מקום להניח, שלפחות במחוזותינו, המנהג בדיני התיווך יהיה על פי חוקי המדינה.

במקרה שלפנינו נחתם אמנם חוזה תיווך אך כפי שהוזכר לעיל הנייר היה מחוק והוא אינו בפנינו. יש מקום להסתפק מה היה כתוב בו וכן האם מילוי השטר נעשה בהתאם לדרישות החוק (שמות הצדדים, כתובת, ת.ז, מהות העסקא רכישה/שכירות, גובה העמלה וכד'). לא התרשמנו שהיה ברור לצדדים שישנה כאן כריתת חוזה ביניהם, ויתכן שהקפדה על מילוי תואם לדרישות החוק הייתה מבהירה את כוונות הצדדים. לאור זאת נראה שהחלת החוק במקרה זה תשמש כתקנת הלקוחות, ועלינו לפטור משום כך את הנתבעים.

הגורם המועיל

יש לציין עוד כי ע"פ החוק הנ"ל המתווך זכאי לדמי תיווך אך ורק בהתקיים שלשה תנאים מצטברים:

א. המתווך היה בעל רישיון לפי החוק בעת שביצע את פעולת התיווך; ב. המתווך מילא אחר הוראות סעיף 9 לחוק (הזמנת תווך); ג. המתווך היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

הפסיקה בבתי המשפט קובעת כי נדרש שפעולת המתווך תהא הגורם היעיל להתקשרות החוזית. המבחן הוא מבחן סיבתי. אין המתווך יוצא ידי חובתו בעצם הוכחת סיבתיות עובדתית. אין די בכך שהמתווך הוא גורם מסוים בשרשרת הסיבתית, אלא הדרישה היא לגורם שהוא "יעיל" (ראה ע"א 2144/91 מוסקוביץ נ' ביר, פ"ד מח(3), 116, 123). עוד נקבע כי:

"ניתן לציין - בקווים כלליים - מספר גורמים המצביעים על מידת "היעילות" בסיבתיות: (א) מידת הדמיון בין ההצעה המקורית שבה היה מעורב המתווך לבין החוזה הסופי, כגון - נושא הנכס; (ב) הקרבה בין תנאי התשלום ושיעוריו בהצעה המקורית לבין הגיבוש הסופי של החוזה; (ג) חלוף הזמן בין ההצעה מקורית עד סיום העסקה (השופט עציוני בע"א 294/76); (ד) מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך - היקף מגעים, פגישותיו ושיחותיו עם הצדדים; (ה) קיומו של

גורם נוסף, אשר סייע לצדדים בהשגת החוזה, ומידת התערבותו של אותו גורם נוסף; (ו) תשלום דמי תיווך על-ידי הצד השני (המוכר או הקונה) ושיעורם; (ז) זהות הצדדים המנהלים את המשא ומתן כמצביעה על שמירת הזיקה הסיבתית; (ח) הסתמכות הצדדים על-ידיעה קודמת של מהלכי המשא ומתן ופעולה שאינה אלא הרמת החבל, מקום בו הושאר, כדי ליצור המשכיות באותו מהלך. מובן כי רשימת הנסיבות איננה סגורה."

(אמות המידה הנ"ל אינן קובעות את החיוב בזכות עצמן, אלא רק מהוות סוג של סימן האם המתווך היה הסיבה להתקשרות הצדדים. וכפי שהגדיר בית המשפט העליון: 'הכלל המנחה הוא שהמתווך זוכה בדמי תיווך כשבעקבות פעילותו התקשרו המוכר והקונה בהסכם ביניהם. ההדגשה אינה על ריבוי הפעולות האפשריות והשונות, ואף לא על טבען, אלא על יעילותה של הפעילות. במילים אחרות, צריך שהתיווך יהווה סיבה יעילה להתקשרות שבין המוכר לקונה כדי לזכות את המתווך בדמי תיווך").

כפי שהוזכר לעיל, קשה לראות כאן את המתווך כגורם יעיל, ובוודאי שלא כגורם היעיל המרכזי. אמנם, כלפי סעיף זה של החוק יתכן שאין אנו מקבלים בהכרח את דרישות החוק, וע"פ ההלכה עדיין יכול התובע לטעון כי מגיעים לו דמי תיווך, מדין הסכם התיווך. אולם, אם נחיל גם כאן את דרישת החוק מדין 'מנהג המדינה' שוב לא תהיה סיבה לחייב את הנתבעים בתשלום דמי תיווך.

בְּאֵרַח צְדָקָה

אֶהְלֵךְ

סיכומי שיעורים, מאמרים

ובירורי סוגיות

מהלימוד הישיבתי בפרק 'השותפון'

ופרק 'חזקת הבתים'



