



הרב אריאל בראלי

שכר תיווך על עסקה שלא הושלמה על ידו

הקדמה

לא קל לשלם שכר תיווך, בייחוד בעסקת נדל"ן שבה מדובר על עשרות אלפי שקלים ואף למעלה מכך, ובייחוד אם התיווך לא דרש מאמץ גדול מצד המתווך. או אז הרוכשים מתוסכלים ומנסים להתחמק בכל דרך מתשלום. מנגד עמדת ההלכה הברורה – יש לשלם את כל שכר התיווך, ללא קשר למידת הטרחה וההשקעה של המתווך. מהות התיווך היא להביא את הצדדים לכלל הסכם, גם אם בשיחת טלפון אחת. כל זאת בתנאי שהעסקה אכן נחתמה, אך אין חובה לשלם כלל על הצעות שלא הבשילו לכדי עסקה.¹ יש לברר מה עמדת ההלכה כאשר בפועל העסקה לא הושלמה על ידי המתווך, למשל אדם קיבל פרטים כלליים מהמתווך, ובדרך מתוחכמת הצליח לפצח באיזו דירה מדובר, והגיע לדירה בכוחות עצמו.

א. עסקה שלא הושלמה על ידי המתווך

בבית דין לממונות בדרום הוגשה תביעה כנגד אדם שפנה למתווך בבקשה לשכור דירה באופן מיידי למשך כמה חודשים, עד שהדירה החדשה שלו תהיה מוכנה.² המתווך הציג לו דירה ופירט את מספר החדרים ואת עלות השכירות, אך לא מסר לו את הכתובת המדויקת. השוכר הביע את הסכמתו המיידית להתקדם ולסגור את העסקה, ואז פרץ ביניהם ויכוח על גובה שכר התיווך. בעוד המתווך דרש שכר של חודש שכירות (3000 ש"ח), השוכר הסכים לשלם רק 500 ש"ח, בטענה שמדובר על שכירות של חודשים מספר, ואין זה הוגן לדרוש שכר של שנת שכירות שלמה. בעוד הם מתווכחים, חברו של השוכר סיפר לו על דירה המיועדת להשכרה לתקופה קצרה. כאשר הוא הגיע למקום, הוא הבין שמדובר על אותה דירה. בית הדין נדרש לשאלה אם יש לשלם למתווך שכר במקרה שהוא לא מסר את פרטי הדירה ואף לא היה שותף לחתימת החוזה. בפסק הדין נאמר כי גם במקרה זה חלה חובה לשלם דמי תיווך, מכיוון שהמתווך היה יכול לקדם את העסקה

1. וזאת בניגוד לשכר פועל אשר זכאי לשכרו גם אם לא הייתה תועלת בעבודתו, כגון שליח שהביא חבילה למקום המיועד ולא מצא שם את המקבל. עיי' הרב שילם ורהפטיג, דיני מתווך במשפט העברי, עמ' 15; הרב יוסף גולדברג, הלכות מתווכים, עמ' 99.
2. <https://www.psakim.org/Psakim/File/12961?highlight>

עד לסיומה, היות שתנאי העסקה היו מקובלים על הצדדים. לעניין זה, המתווך שווה לפועל אשר קונה את שכרו בתחילת עבודתו. וכך פסק המרדכי (קידושין סי' תקמד), וזו לשונו:

מעשה בראובן שתבע את שכרו משמעון, תן לי את העשרה זהובים שהבטחת לי על מנת שאדבר עליך אל השר. השיב שמעון לא היה שום קנין. ופסק הרב שחייב ליתן לו כפועל שאין צריך קנין.

וכן פסק בשו"ת 'אגרות משה' (חו"מ ח"א סי' מ):

בענין דמי סרסרות ושדכנות אחר שהופסק העניין, ואח"כ נמכר ע"י סרסור אחר... **יש לחייבו** (אף שאח"כ השיג סרסור גומר כזה, שלא הוצרך למתחיל) וכ"ש אם גם הראשון היה יכול לגמור והמוכר נתן לסרסור אחר לגמור, אף שהיה סרסור כזה שהיה יודע מעצמו מהקונה, שחייב ליתן לו בעד חלקו כמתחיל.³

לסיכום, מתווך שההצעה שלו התקבלה זכאי לקבל שכרו, אף אם בפועל העסקה הגיעה לכלל סיום שלא על ידו. אומנם גובה השכר תלוי בכל מקרה לגופו, ופעמים ישלם שכר מלא ופעמים שכר חלקי, תלוי עד כמה ההצעה של המתווך יכלה להגיע לכלל סיום ללא צורך בהתערבות נוספת.⁴ מבחינת ההלכה נוצר שעבוד לתשלום דמי התיווך כבר בזמן מסירת ההצעה, ובתנאי שהיא אכן יצאה אל הפועל.⁵

ב. היוב מדין 'נהנה'

מהגמרא בבא קמא (קא ע"א) עולה שכאשר אדם מבצע פעולה התורמת כלכלית לאחר, נוצרת לו זכות תביעה מעצם העובדה שהשביח את ממונו של חברו. החידוש הוא שזכות זו אינה תלויה בסיכום מפורש בין המהנה למי שקיבל את ההנאה.⁶ וכך פסק הרמ"א (סי' רמו סעי' יז):⁷

האומר לחבירו אכול עמי, צריך לשלם לו, ולא אמרינן מתנה קא יהיב ליה... וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה, לא יוכל לומר: בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתך, אלא צריך ליתן לו שכרו.⁸

3. בפסק הדין השוכר חויב לשלם את **מלוא הסכום**, משום שהדיינים התרשמו שעסקה זו לא הושלמה בגלל השוכר ולא באשמתו של המתווך, אשר הניח את כל התשתית לעסקה, הציע דירה מתאימה וסיכם עם הצדדים על דמי השכירות.

4. ע"י הרב שילם ורהפטיג, דיני מתווך, עמ' 34.

5. לכן במקרה הנדון, לאחר שהלקוח כבר קיבל את ההצעה, הוא אינו יכול להתנגד למחיר המקובל ולהתעקש על תשלום של 500 ש"ח, מאחר שהוא כבר מחויב לשלם את השכר שהיה מקובל בזמן שפנה למתווך.

6. אולם אם מדובר בעצות שלא רגילים ליטול עליהן שכר, אז אין חיוב מדין נהנה, אלא אם היה סיכום מפורש על כך (חו"מ סי' קכט סעי' כב).

7. על פי תרומת הדשן, סי' שיז.

8. המשך ההלכה מצוטט משו"ע, חושן משפט סי' רסד סעי' א.



לעומת זאת בסימן שסג הביא את לשון התשב"ץ, ופסק אחרת: 'האומר לחבירו: דור בחצרי, אין צריך ליתן לו שכר'. האחרונים⁹ האריכו ביישוב סתירה זו. העולה מדבריהם שכאשר קיימת אומדנא שהנותן התכוון לתת מתנה, הרי המקבל פטור, שכן כשם שאדם יכול לתת לחברו מתנת ממון, יכול הוא לתת לו שירות שווה כסף בתורת מתנה.¹⁰ לפעמים ישנה אומדנא ברורה שהמידע הנמסר הינו הפקר וללא כוונת תמורה, כגון פרסומת של דירות אשר מוצגת בחלון הראווה של משרדי תיווך וללא פרטים מזהים. הרי ברור שכאשר אדם מפרסם לציבור הרחב מידע, הוא מפקיר אותו, ועל כן אין ביכולתו לבקש על כך תמורה, גם אם בעקבות מידע זה אדם זיהה את הדירה ורכש אותה. ישנם מקרים גבוליים יותר, כגון שאדם קיבל מסרון ובו מוצעת לו דירה באזור שהוא מעוניין בו, אך ללא פרטים מזהים. ההודעה נשלחה ממשרד תיווך שאין ללקוח שום קשר אליו, והלקוח הצליח לאתר את הדירה בזכות בני משפחה שהתגוררו בשכונה. יש להניח כי המתווך קיבל מידע לפיו אותו אדם מחפש דירה בשכונה זו, והוא ניסה לפתות אותו באמצעות המידע בהודעה. המתווך סמך על כך שאין פרסום חיצוני בדירה, ועל כן לא העלה בדעתו שהמידע יוביל את הרוכש לדירה המסוימת הזו. מצד אחד המתווך לא הפקיר את המידע ברבים, אך מצד שני הוא שלח את ההודעה ללא כל התחייבות והיכרות עם הרוכש. נראה כי במקרה זה קיימת אומדנא ששליחת מסרון עם הצעה לאדם שאינו מוכר נועדה לצורכי פרסומת בלבד, ועל כן המידע נמסר ללא בקשת תמורה. משרד התיווך העדיף את הפרסום והסיכון שהמידע יוביל לרכישת הדירה על פני שמירת המידע במשרד, על כן מעיקר הדין אינו חייב לשלם מדין 'נהנה' על מידע זה. למרות זאת, מצד 'הישר והטוב' כדאי לתת סכום סמלי המבטא את הכרת הטוב.

ג. חוק המתווכים

ישנם שלושה הבדלים משמעותיים בין החוק להלכה:

- (1) בעוד החוק קובע כי רק כאשר הייתה חתימה בכתב ניתן לדרוש תשלום (סעיף 9א), עמדת ההלכה היא לחייב בתשלום גם כאשר היה סיכום בעל פה.
- (2) בעוד החוק קובע כי רק כאשר המתווך היה 'גורם יעיל' בעסקה הוא זכאי לתשלום (סעיף 14, 3), עמדת ההלכה היא לחייב תשלום חלקי גם על היוזמה הראשונית של העסקה.
- (3) בעוד החוק קובע כי רק מתווך רשמי בעל תעודה יכול לדרוש שכר (סעיף 14, 1), עמדת ההלכה היא לשלם לכל מי שבפועל הביא ליצירת העסקה.

9. עיין ש"ך, חו"מ סי' רמו ס"ק ט ושסג ס"ק יג; קצות החושן, סי' רמו ס"ק א; נתיבות המשפט, לשו"ע שם, ס"ק ה; ערוך השלחן, חו"מ סי' שסג סעי' כו.
10. הרב ורהפטיג, תחומין י', עמ' 216.

לאור זאת, יש לברר: האם לחוק המתווכים ישנו תוקף הלכתי משום 'דינא דמלכותא דינא' נראה שנחלקו בכך הפוסקים, ולדעת הש"ך (ח"מ סי' עג ס"ק לט) אין תוקף לחוק המתווכים; וזו לשונו:

דווקא מה שאינו נגד דין תורתנו, אלא שאינו מפורש אצלנו, אבל לדון בדיני הגוים בכל דבר נגד תורתנו, חלילה, ודאי לא יעשה כן בישראל. לדעתו בכל פעם שקיימת סתירה בין החוק לבין ההלכה, אין אומרים 'דינא דמלכותא דינא'. לעומת זאת דעת הרמ"א¹¹ כי יש תוקף לכל חוק, בתנאי שיש בו משום תקנת בני המדינה. להלכה, יש מהאחרונים שנקטו לעיקר כדעת הרמ"א¹², ולדעתם יש לבחון את החוק אם יש בו משום תקנת בני המדינה. בפסק הדין שצוטט לעיל (הערה 2) קיבלו הדיינים את החוק משום תקנת בני המדינה. הקביעה בחוק תיווך במקרקעין, כי אין חובת תשלום ללא הסכם בכתב, מועילה לצמצם מקרים של חוסר הבנה בין המתווך ללקוחות. וכבר מצאנו בתשובת הרשב"א (ח"ב סי' שנו) שהחשיב עניין זה של מניעת סכסוכים כשיקול נכון לקבל את דין המלכות, וזו לשונו:

ולשון דינא דמלכותא, מורה על דברים שהם מחוקי המלכים לעשות כן בארצם, כגון לשים ערכאות, לכתוב שטרות... **וכן לעשות חוקים בארצו, כדי שלא יבוא העם לידי הכחשות וקטטות.** ומתקנין שלא יקנה אדם קרקע אלא בשטר. שכלל עניינין אלו, הם ממשפטי המלכים.

אם כן, על פי הרשב"א יש לקבל את חוק המתווכים כדי למנוע 'הכחשות וקטטות'.¹³ ואולם לדעתם אין החוק תקף במקרה הנדון היות שהלקוח מודה שפנה למתווך מתוך כוונה לשלם על השירות. והרי כל הטעם לקבלת החוק הוא 'תקנת בני המדינה', ובמקרה זה אין חשש למריבות וסכסוכים, שהרי כולם מודים שהייתה כוונה לשלם, ובייחוד לדעת הש"ך¹⁴ אשר סובר כי אין לקבל חוק הסותר את ההלכה. מעבר לכך, התברר כי באותו מקום שבו התרחש מקרה זה, אנשים רבים פונים למתווך מבלי לחתום על הסכם תיווך, וסומכים על ההיכרות ויחסי האמון השוררים ביניהם, וניתן להניח שגם מי שלא חתם על הסכם - מתכוון לשלם כפי המקובל באותו מקום. זו סיבה נוספת לחייב את הלקוח, כי מנהג המקום גובר על החוק, ובייחוד כלפי חוק המתווכים אשר לרבים מהפוסקים אין לו תוקף הלכתי.¹⁵

11. רמ"א, חו"מ סי' עג סעי' יד.

12. שו"ת דובב מישרים, ח"א, סי' עו.

13. וכן פסק הרב אוריאל לביא, עטרת דבורה, ח"ב סימן לח.

14. ש"ך, חו"מ סי' עג ס"ק לט.

15. וכך נימקו זאת בפסק הדין הנ"ל: 'לדעת הרשב"ם ועוד פוסקים, דינא דמלכותא מקבל את כוחו מצד קבלת הציבור ומנהג המדינה, ודאי שאינו מבטל אותו'.



סיכום

א. מתווך זכאי לשכרו גם ללא חתימה וגם בלא שסוכם מראש מהו השכר,¹⁶ ובלבד שאין אומדנא שההצעה הזו ניתנה שלא על מנת לקבל תמורה.

ב. מתווך זכאי לשכרו¹⁷ אף אם הלקוח הצליח להשלים את העסקה בכוחות עצמו, ובלבד שביד המתווך הייתה היכולת לסיים את העסקה.

ג. באופן עקרוני לדרישה החוקית להתנות את התשלום למתווך בחתימה על הסכם תיווך יש תוקף הלכתי, משום שיש בכך 'תקנת בני המדינה' כדי למנוע מריבות. ואולם אין זה כלל גורף, ובית הדין רשאי להחליט על פי שיקול דעתו לחייב גם כאשר לא הייתה חתימה בכתב, בייחוד כאשר היה ברור לפונה שהוא ישלם על התיווך, או שמנהג המקום לשלם גם במקרה זה.



16. בהיעדר סיכום, שכרו ייקבע על פי המקובל.

17. גובה השכר ייקבע בהתאם לרמת הסבירות שהעסקה הייתה נשלמת בלא מעורבות חיצונית.