

# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט

פר' בהעלותך תשע"ח

משולחנו של הגאון  
רבי מנחם מנדל  
פומרנץ שליט"א  
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

## שאלות ותשובות בדיני תיווך

לשלם הוא לשדכן את שכרו, האם להתקשר אליו כבר כעת למרות השעה המתאחרת ולבקש ממנו לסור לביתו לקבל את התשלום, או שהדבר סובל דיחוי למחרת היום לאחר תפילת השחר. האם יש חיוב 'ביומו תתן שכרו' ואיסור 'בל תלין' על שידוך? לא רצה האב להכריע לעצמו בשאלה הלכתית, והעביר את השאלה לבית ההוראה.

### הנידון ההלכתי בשאלה זו:

ההנחה הפשוטה היא שזמן ההתחייבות של תשלומי תיווך הוא בעת ביצוע העסקה והוצאתה לפועל, ולכן אם ישנם דיני תשלומי שכר שכיר בתשלום דמי תיווך ושדכנות, זמן החיוב הוא בלילה לאחר שסיימו את העניין והייתה מוטלת חובה על הצדדים לשלם את דמי התיווך באותו לילה עד עלות השחר (ראו ערוך השלחן חו"מ סימן שלט דין ו), ומכל מקום לא היה כאן איסור 'בל תלין' שעליו עוברים רק כאשר השכיר דורש את שכרו והמעסיק מסרב לשלם (שו"ע שם סעיף י). השאלה היא, האם יקיים מצוה בתשלום בו בלילה. המקור ההלכתי לחיוב תשלום דמי תיווך ושכר שדכנות נובע (ביאור הגר"א סימן פז ס"ק קיז בשם מהר"ם) מדין 'יורד' מיוזמתו לשדה חברו העשויה ליטע, ונטעה שלא ברשות החבר, במקרה כזה הדין הוא שאומדים כמה אדם רוצה לתת תמורת נטיעת שדהו ועליו לתת סכום זה לנוטע. כך הדין בכל מכר שהלוקח חפץ לקנותו ובא אחד ונתנו לו, שמשלם סכום זה, ועקרון זה פועל גם במקרה של תיווך או שדכנות, כי אדם רוצה לקבל את השירות הזה, וכשבא חברו והעניק לו את השירות, גובה את שכרו כמקובל.

כתב רבי משה פיינשטיין זצ"ל (אגרות משה חושן משפט חלק א סימן מט) שכשאדם שלח מתווך לדאוג למכירתו או רכישתו נכס עבדו, וכן הדין כשאדם פנה לשדכן שידאג לשידוך עבור בנו או בתו, דינו של המתווך או השדכן אינו כ'יורד' אלא כפועל גמור לכל דבר, ויש לכך השלכות הלכתיות מיידידות, דוגמת זו שאם החל המתווך בעבודתו כבר אינן המשלח יכול לחזור בו ולפנות למתווך אחר והלכה זו אינה קשורה למנהג המתווכים לקבל 'בלעדיות' על נכס שבתייוכם. זהו נושא שונה במהותו ויבואר להלן אי"ה.

אם כן נראה שבמקרה שבו היה השדכן שליחו של אבי החתן או הכלה, הרי הוא פועל גמור ואפשר לקיים בתשלום שכר השדכנות את המצוה של 'ביומו תתן שכרו'. אך אם, כמו במקרה שלפנינו, מדובר בשדכן רגיל שפנה מיוזמתו בהצעת שידוך לשני הצדדים, לכאורה אף שהיה מקום לדון שלאחר שהציע את הצעתו והמשיכו

מאמרים קודמים עסקנו באירועים שונים שבהם נסוב הדיון ההלכתי סביב שאלות בענייני תיווך לסוגיו, תיווך עסקי ושדכנות. בתוך הדברים למדנו את יסודות וכללי חיוב התשלום עבור תיווך, כפי שיבואו כאן בקצרה, ובעקבותיהם נעסוק בכמה שאלות שכיחות בדיני תיווך שעולות על שולחן בית ההוראה לעתים קרובות:

א. מתווך שמסר לצדדים מבצעי העסקה או השידוך, מידע שהביא אותם לידי סגירת העסקה וקיום השידוך, דינו כפועל וחובה לשלם לו עבור עבודתו.

ב. כך הוא הדבר כמוכר כשהמתווך עשה את כל פעולת התיווך, אך כך הוא גם כאשר עשה חלק ממנה, וחיוב התשלום הוא יחסי לפי המנהג. ולכן גם מתווך שלא התעסק בעסקה עצמה, או שדכן שלא ליווה את השידוך לכל ארכו, אלא רק מסרו מידע שהביא לביצוע העסקה או השידוך, דינם כפועלים ומקבלים שכר. המנהג הוא לשלם שלישי למציע ההצעה, ולגבי גומר ההצעה הדבר תלוי בחלקו בתיווך או בשידוך.

ג. אם היה מעורב בעסקה יותר ממתווך אחד, חייבים לשלם לכל המתווכים שהיו מעורבים בעסקה ומסרו מידע שקידם את סגירת העסקה אף אם בשלב מאוחר יותר הגיע אותו מידע גם ממקור אחר, והסכום הכולל של התיווך יש לחלקו בהתאם לחלק היחסי שתרם כל אחד לקידום העסקה. כמוכן שדמי התיווך המלאים ניתנים רק למי שהוביל בפועל את סגירת העסקה, ומוסר המידע המועיל בתחילת הדרך דינו כ'מתחיל' שלפי המנהג מקבל רק שלישי מדמי התיווך. עתה נעבור לעסוק במספר שאלות שכיחות שעלו לאחרונה על שולחן בית ההוראה:

### א - איסור 'בל תלין' בתשלום דמי תיווך

עמוק לתוך הלילה שבין שלישי לרביעי, הוצאו הכוסות מן המזנון בבית משפחת אברהם. משקה יקר נמוג והצדדים המאושרים שתו לחיים. הבן היקר, יניק וחכים, מבחירי אחת הישיבות הטובות והנודעות בעולם התורה, מתמיד וירא שמים, בא בקשרי שידוכין עב"ג, וסוף סוף באו הצדדים לסיכום הדברים. מסיבת ה'תנאים' תיערך בימים הקרובים כפי שיתאפשר להשיג אולם פנוי, אך השידוך גופו נחתם והוסכם והשמחה הייתה גדולה.

האב, שכיחן כראש כולל חשוב וכדיין ומו"צ בעל שם, שבע נחת. אך כאיש הלכה, צללה מחשבתו לנושא ההלכתי שעל הפרק, הן חייב

חשב שהשירוך הזה הוא רעיון נהדר, וכעת חשב שמן היושר היה לתת לו תשלום שליש מדמי השירוך כנהוג לשלם למציע הראשון. מצד שני, חשב, הרי לי לא הייתה כל אפשרות לקדם את השירוך הזה לידי גמר, הוא ירד ברגע שעלה. ר' יהודה למעשה יצר יש מאין. שאלה. למחרת פנה ראובן לבית ההוראה ושאלתו בפיו, האם יוכל לדרוש משמעון לשלם לו כ'מציע ראשון'.

## הנידון ההלכתי בשאלה זו:

כאמור, 'מתחיל' שפעולתו הייתה משמעותית לשירוך או למכירה וכדומה, חייבים לשלם לו על פעולתו אף אם כל המידע שהביא ניתן מאוחר יותר ממקור אחר, כיון שבשעה שמסר את המידע לא היה המידע בידי הצדדים. והמנהג הוא להעריך את שכר חלקו, בשליש מסכום דמי התיווך ושכר השוכרנות.

מקור הדין של תשלום ל'מתחיל' נמצא בתשובת הרא"ש (כלל קה סימן א) שעוסקת בשמעון שהיה מתווך מטעם ראובן למכור את ביתו, והציע את הבית ללוי שהשתכנע בתורו והסכים לרכוש את הבית. דא עקא שכשרץ שמעון המתווך לראובן לבשר לו שמצא רוכש, סירב ראובן למכור את הבית ואמר שלוי שונא שלו. עמד ומכר את הבית לאדם אחר.

כאן בא המתווך ותבע את שכרו, הוא לא מאמין לראובן שלא מכר ללוי בשל יריבות אישית. לדידו, לא היה בטענה זו אלא כדי לנשל אותו מדמי תיווך, ולמכור את הדירה למישהו אחר בלי לשלם לו. הרא"ש דוחה את טענת המתווך, וקובע כי מאחר שבכל עסק יכולים להיות כמה מתווכים וכל אחד מנסה להביא לגמר העסקה, וברור שאם היה ראובן מוכר את הדירה לאותו אדם ובמקביל שמעון המתווך לא היה מציע למכור אותה ללוי, ודאי שלא הייתה לו כל תביעה לתשלום דמי תיווך על עצם העובדה שטרם לחפש קונה, כך גם כאן, אין לו תביעה כלשהי וראובן יכול למכור את ביתו למי שירצה ולא לשלם דמי תיווך למי שלא תיווך בעסקה שיצאה אל הפועל. ואולם, אם היה ראובן חוזר ומכר את הדירה כעבור זמן "ללא תיווך" ללוי, הרי שמדובר בתרמית שקופה, ועליו לשלם דמי תיווך מלאים לשמעון המתווך. וכך פסק גם הרמ"א (סימן קפה סעיף ו).

## כשנמכרה הדירה לאותו אחד על ידי מתווך אחר

כאמור, פסק הרמ"א כדברי הרא"ש בתשובתו, אך בדברי הרמ"א נוסף לסיפור פרט חשוב: הדירה לא נמכרה ללוי כעבור זמן "ללא תיווך", אלא באמצעות מתווך אחר. למרות זאת פסק הרמ"א שיש לשלם דמי תיווך למתווך הראשון והרמאות שקופה וברורה שחפצו לנשל אותו מחלקו.

אך הנודע ביהודה (תניינא חושן משפט סימן לו) מעיר שהדין המקורי בתשובת הרא"ש היה במקרה שכשנמכרה הדירה לבסוף ללוי, נעשה הדבר בלא תיווך, ויש מקום גדול לומר שרק בכזה מצב הרמאות שקופה. אך כשמעורב בסגירת העסקה הסופית מתווך נוסף, אין סיבה לחשוך ולערב גם את המתווך החדש בקנוניה כלשהי, ייתכן מאד שהמתווך החדש בא ושכנע את ראובן להתגבר על השנאה שבינו לבין לוי ולמכור לו את הבית, ואם כן העסקה החדשה כשרה וישרה. הוסיף הנודע ביהודה וכתב, שגם לדעת הרמ"א אפשר לומר שאין כוונתו להאשים את המתווך החדש בשותפות לקנוניה ולשלול ממנו את דמי התיווך, שבוודאי נגמרה העסקה בעקבות פעילותו, אלא כוונת הרמ"א רק לכך שאין לנשל את המתווך הראשון לגמרי מחלקו ויש לשלם לו את חלקו היחסי בתיווך.

עולה מכך שבמקום שהעסקה לא באה לידי ביצוע בגלל בעיה מסוימת, כגון שלא רצה לעשות עסק עם פלוני, ובא אחר וגמר

להיעזר בו לסגירת העסקה, נעשה כפועל גמור לכל דבר, מכל מקום מבואר מדברי מהר"ם שכתב ששוכנות היא מדין יורד בלבד, שאינו נעשה פועל גמור ודינו כיוורד, וכמבואר בהמדרת שלמה (ח"מ סימן ז' אות ב') כן נקט בפשיטות הפתחי תשובה (סימן פט סק"ב, ראו שם) בירד מעצמו לא שייכים חיובי שכר שכיר ביומו האמורים בפועל, ואם כן דינים אלו אינם נוהגים בתשלום לשדכן כזה ואינו צריך לראווג לשלם לו בו בליילה.

## בל תלין וביומו תתן שכרו לקטן

ויש שרצו לומר שלפי זה כאשר אדם שכר קטן למלאכה, וכגון שאומר לילד שאם יעשה עבורו כך וכך ישלם לו דמי פעולתו, אף שחייב ליתן לו שכר פעולתו והמעכבו עובר בגזל גמור מן התורה, מכל מקום מאחר שאי אפשר לקצוץ עמו על חיוב הפעולה וחיוב שכר, הרי הוא כיוורד מעצמו ואפשר שאין בו איסור בל תלין ומצות ביומו תתן שכרו.

## ב - שידוך שקרס וחזר ונשלם בידי שדכן אחר

העוסק בשמחת חתן וכלה ככונה חורבה מחורבות ירושלים. כך חש ר' יהודה, מו"צ מוערך בשכונתו, בתום שבוע מתיש שבשיאו המוצלח באה בתו של שמעון ידידו בקשרי שידוכין עם לוי, הארי שבחבורת המצויינים שבישיבתו.

לא קלה הייתה דרכו של השירוך הזה. למעשה היה זה ראובן השדכן שפנה ראשון אל שמעון בהצעת שידוך זו. הוא זה שלאור נסיונו קלט שהשירוך הזה אמור להתאים, הוא זה שבירר ומסר את כל הפרטים על בתו של שמעון למשפחת החתן שנתנה את הסכמתה לגשת לשירוך, והוא זה שבירר על החתן וגילה לשמעון כי מדובר בפנינה יקרה.

דא עקא שכאשר שמע שמעון את שם משפחתו של החתן, התכרכמו פניו. לא עזרו הדיבורים המשכנעים על זהב מידותיו של החתן ועל כישוריו המיוחדים, שם אביו של החתן נכרך בפרשיית אונאה מהמכוערות שנראו בשנים האחרונות בציבור שאליו השתייכו שתי המשפחות, ואך בעור שיניו המק מהעמדה לדין בערכאות ואולי אף ממאסר ממושך. הביונות היו נוראים ושמעון לא ראה את עצמו "נכנס לבוץ" הזה. הוא נעלב באמת ובתמים מההצעה, והתקשה להירגע מהעובדה שהשדכן "לא מתבייש" להציע לו הצעה כזו.

כשהציע ר' יהודה את הצעת השירוך הזו ללוי, אבי החתן, אמר לו הלה כי היה שמח מאד להשתדך עם שמעון, ההצעה מצוינת ואף אוכל להעמיד דירה נאה לבני הזוג, אך כפי מה שהבנתי לפני תקופה, ההצעה הועלתה לפני שמעון והעניין לא התקדם. אדרבה, סיים, אולי בידי גברא רבה כמר, יסתייע הדבר וייבנה בית בישראל.

ר' יהודה הבין את אשר לפניו, וידע שבמעמדו כתלמיד חכם מוערך בשכונתם, יש סיכוי שדבריו יחדרו ללבו של שמעון. השיחות ביניהם לא היו פשוטות וסבבו וחזרו שוב ושוב לאותה נקודה, אך לאחר כמה לילות ושיחות נפש ארוכות, חדרה ללבו של שמעון ההכרה שהצלחת שידוך אינה נמדרת ב'מה יאמרו' אלא באיכותו בפועל, וכאן מדובר בבחור יקר יקרים ממשפחה טובה, שקיבל חינוך איכותי לאורך השנים ובוודאי יקים בית נהדר. רעשי הרקע שנגרמו בשל פעולות האב בשנים האחרונות, אינם שיקול מכריע עד כדי ויתור על כוונתו הזדמנות.

סבר שמעון וקיבל, ולקראת סוף אותו השבוע נשברה לה הצלחת. זכר לחורבן. מטבע הדברים, קולו של שירוך זה הלך בשכונה, ורבים החמיאו בלבם לשמעון שהתעלה מעל קטנוניות הרחוב ועשה את מה שטוב ונכון לבתו. אחד מאנשים אלו, היה ראובן השדכן, שמעיקרא

העסקה לידיעת הצדדים אף שלא היה שותף לגמר העסקה, זכאי לקבל שלישי מדמי התיווך כפי המנהג לשלם ל'מתחיל'.

לאור זאת, נראה שבמקרה שלפנינו היה שמעון, מתיווך 'בהצלחה' זה שהביא – דרך מערכת המקומון – את דבר קיומה של הדירה לידיעתו של ראובן הקונה, לכן עליו לקבל שלישי כדין 'מתחיל' ואמנם נראה שאם לא היה מפרסם פרטים בעיתון אלא כותב סתמית שישנה דירה למכירה, לא היה נחשב הרבר כהתחלה. מערכת העיתון אינה נידונה כחלק ממי שהביאו את העסקה לקראת סגירתה, כי היא שימשה כצינור בלבד לפעולות אחרים.

עם זאת, באופן שבו סגרו הצדדים את העסקה ללא פעולת תיווך משמעותית של משרד התיווך השני, נראה כי אין חיוב לשלם לשני מאומה, מאחר ואליבא דאמת לא היה לוי בעל 'תיווך נכסים' חלק מהתיווך, אלא בטעות נרשם שמו על המודעה, והוא העביר את מספר הטלפון של המוכר. אך כל שהיה צורך בפעולות תיווך, והוא אכן עשה זאת לשביעות רצונם של הצדדים, הרי שיש לו מעמד של מי שהביא את העסקה לידי סיומה המוצלח.

לגבי התשלום על המודעה, נראה שמערכת העיתון תוכל לדרוש מלוי תשלום כדין 'יורד' על שגלגלה את העסקה לפתח משרדו, אך למרות שסייעה בפועל גם לשמעון, שיקבל שלישי מדמי התיווך, אינה יכולה לחייב גם אותו מדין 'יורד' שהרי עיוותה את שליחותו.

## וזה דבר המשפט:

• איסור הלנת שכר שכיר לא נאמר ביורד מדעתו ולכן גם בכל מתווך ושוכן שהציעו מעצמם את השידוך או התיווך אין איסור 'בל תלין' בתשלום שכרם, אף שבוודאי מן היושר להשתדל ולמהר לשלם שכרם במהירות האפשרית.

• מתווך או שדכן ש"החזירו לשולחן" רעיון שעלה וירד, תלוי הדבר בנסיבות ובזמן שעבר, ובכל מקום יראו הדיינים לרדן בפני עצמו אם נחשב הרעיון כבר להצעה חדשה ויש לשלם דמי תיווך ושדכנות למי שהחזיר את הרעיון והביא להוצאתו לפועל, או שנחשב רק כגמרו של הרעיון המקורי ואז יש לשלם שלישי למציע המקורי כמקובל.

• מי שמקבל את דמי התיווך הוא זה שביצע בפועל את התיווך והתשלום הוא שכר על עבודתו. מפרסם הדירה בעיתון הוא המתחיל בתיווך ומקבל שלישי כמקובל, אולם המתווך העיקרי הוא זה שבפועל עמדו מולו הצדדים.

• מערכת לוח מכירת דירות

בעיתון וכיוצא בזה שפרסמה מודעה של תיווך א' על שם תיווך ב' ובעקבות המודעה קיבל תיווך ב' את העסקה, יש לרדן אם יכולה לתבוע תשלום על פרסום המודעה מתיווך ב' מדיני 'יורד' לשרה חברו והשביחה שלא ברשות, אך לא תוכל לתבוע את תיווך א' כי לא פרסמה את המודעה שלו בצורה שיכולה הייתה להועיל לו, זאת למרות שבסופו של דבר הרוויח גם תיווך א' מעצם קיום העסקה.

את הרבר, לדעת הרמ"א יש לשלם לראשון כדין 'מתחיל', ויש מן הפוסקים שסוברים שגם זה אינו מגיע לו כי אין הוכחה שהמוכר עשה קנוניה וייתכן מאד שאכן לא רצה בעסקה כלל, ורק המתווך השני שכנע אותו לגשת ולגמור את העסקה.

לאור זאת נראה בנידון שלפנינו שאם המצב היה כזה שדעתו של שמעון על לוי ועל הרעיון להשתדך עמו הייתה שלילית בצורה נחרצת ולא היה צד בעולם שייגש לעשות שידוך עמו, הרי שראובן השדכן לא הועיל כלום, וכל המידע שמסר היה לא רלוונטי כשלא נגע בליבת העניין. מעשיו של ר' יהודה הם שהעמידו את חורבות השידוך ובנאוהו מן היסוד, ועל כן רק לו מגיעים דמי השידוך כולו. אך אם היו פני הדברים כאלה שיתכן ודבריו של ר' יהודה הועילו רק כמציע שני וכדרך העולם שכשחוזרים ושומעים על הצעה מסוימת כמה וכמה פעמים, קורה והדברים מחלחלים אל תודעת האדם ועושים פירות. במצב כזה ודאי שהצעת ראובן המקורית עמדה ביסוד השידוך וחובה לשלם לו כדין מציע ראשון, שלפי המנהג מקבל שלישי משכר השדכנות.

על אחת כמה וכמה במקרה שבו היה שמעון מגיע להתיעץ עם ר' יהודה על השידוך שהוצע לו, ועל פי עצתו גמר את השידוך, ברור שהכל תלוי ועומד ומבוסס על דברי ראובן ובדין הוא שיטול את שכרו.

## ג - טעות בפרסום התיווך בעיתון

משרד התיווך 'בהצלחה' קיבל לתיווך שלא בכלעדיות, דירה ייחודית בעלת ארבע חדרים בקומת קרקע, עם חצר יפה, קרובה ללב האזור החירי בעיר, שיצאה זה עתה לשוק במחיר מציאה. בעלי המשרד, שמעון המתווך, ידע מנסיונו שדירה זו תיחטף ותימכר עד מהרה. לכן, המפתח לדמי התיווך היה נעוץ בשאלה דרך איזה מתווך ייחשף הקונה לנכס, ולכן מיהר שמעון ושלה מודעה פרסום בולטת ומודגשת למחלקת הפרסום במערכת המקומון 'קורא כאן', וביקש שהמודעה תפורסם במיקום מרכזי בעיתון.

שגגה עיצובית של גרפיקאית העיתון הביאה לכך שמספר הטלפון שהוצג בתחתית המודעה היה זה של משרד תיווך אחר שנשא בגאווה את השם המקורי 'תיווך נכסים'.

ראובן, בעל בעמיו, קשתה עליו לאחרונה ההליכה, ולכן עשה לעצמו לאחרונה מנהג לסיום ארוחת הבוקר, לקרוא את עמודי הפרסום במקומון כדי לנסות ולחפש דירה בקומת קרקע שתקל עליו את ההתניידות לבית הכנסת ולמכולת השכונתית. עיניו נתקלו חיש מהר במודעת הפרסום, הוא מיהר להתקשר למספר הטלפון שנרשם במודעה, מעברו השני של הקו ענו ב'תיווך נכסים' כמוכן, הם הכירו את הדירה וידעו להפנות אותו לבעלי הדירה ולאחר דין ודברים קצרים שנעשו במקצועיות רבה על ידי בעלי משרד 'תיווך נכסים', נחתמה העסקה בשעה טובה ומוצלחת.

במקביל, ראה בעלי תיווך 'בהצלחה' את השגגה שנפלה במודעת הפרסום שהזמין, ומיהר להתקשר למחלקת הפרסום של המקומון כדי שיתקנו את המודעה. כאן נודע לו שהדירה כבר נמכרה. הוא מיהר לברר דרך מי נמכרה הדירה ומשמע שהמתווך הוא לוי, ירדו ומתחרו מ'תיווך נכסים', צלצל אל ראובן הקונה, וכך התאמת חשדו שמודעת הפרסום "שלו" היא זו שעשתה ללוי המתחרה את העבודה. פנו שלושתם לבית ההוראה לדעת, למי מגיעים כאן דמי התיווך, ומי אמור לשלם על המודעה שפורסמה בעיתון?

## הנידון ההלכתי בשאלה זו:

כאמור, התשלום על תיווך הוא על מסירת המידע הרלוונטי לצדדים כך שיביא להשלמת העסקה. אך כאמור, גם מי שהביא את

