

מתווך שתובע שכר טירחה גבוה שסיכם ובעל הבית לא הסכים לשכר כזה

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

תיק מס' 2558.

דין ודברים שנטען מבעל יחידת דיור להשכרה שהתפנתה וכל אלו שבאו לראותה לא רצו לשוכרה, אף שמחירה היה 3000 והיא גדולה, וכבר הוריד המחירים ל2800 ופחות והגיע עד 2500 "גמיש", ואז פנה אליו חבר שיכול לפרסם אותה ולהביא שוכר מיידי, ובתנאי שכל מה שמעל 2900 הוא מקבל בתור דמי תיווך, והסכים ברוב יאוש. ומיד כשהחבר פרסם הביא אנשים לראות ואחד מהם בא לשכור בלחץ, והחבר קבע לו מחיר 3400. כעת לפני סגירת החוזה, ושואל בעל היחידה האם זה הוגן לסחוט דמי תיווך הגונים כאלו כשהמחיר האמיתי הוא 2900. ובאם אסור איך יעשה עיסקה גזלנית עם החבר לעשוק את השוכר.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: שלמתווך אסור לקחת יותר ממחיר השכירות האמיתית בניגוד לרצון או ידיעת המשכיר. וזה גזלנות, כי השכירות שייכת למשכיר. אבל לפי המתואר המשכיר יודע ומוכן כי משתלם לו. ז"א שהשכירות האמיתית היא 3400 ומתוך זה 500 נותן המשכיר משלו לחבר, כי זה סיכם איתו. וזכותו של המשכיר לתת לחבריו כמה שרוצה. וכשנותן אין פה גזלנות. והיות והשוכר מוכן לשכור ב3400 אין חשש.

אחר הדברים האלה, הודיע בע"ה לחברו המתווך שמגביל את השכירות מעל 2900 רק עד 3350 שההפרש יהיה למתווך, ולא מוכן להשכיר ביותר מזה. ונימק שלחבר אין נזק ולא הפסד, כי עדיין

מקבל ממנו הרבה יותר ממתווך רגיל, ואם יהיה מושכר בסכום גבוה מזה יהיו לשוכר דרישות שונות מבע"ה שהרי משלם כמו בית מאובזר בדברים מודרניים ומשופרים.

אבל החבר המתווך טוען שאסור לבע"ה להגבילו בסכום אחרי שמראש סיכם עמו שכל שישגי יהיה שכרו, אפילו יקר בהרבה יותר. וההגבלה כעת היא חזרה של מחוסר אמנה.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: דמחוסר אמנה הוא מוכר שמעלה את המחיר אחרי מעשה של כמו כסף במטלטלין, ואם לא ישלם כהמחיר הגבוה לא ימכור לו וחוזר בו מההסכמה הראשונה וימכור לאדם אחר. אבל בענייננו אינו מוכר כלום, רק שחייב למתווך שהוא פועל שלו. ולכן אין שייך לקרוא לו מחוסר אמנה. ואילו היה מתחייב סכום נקוב אפילו גבוה מ-40% לא היה יכול לחזור בו כי בתחילת מלאכה כבר חל החיוב, ולא היה שייך חזרה, אבל היות ולא סיכמו על מחיר נקוב, לא שייך לומר על מה חל קנין בתחילת המלאכה, וממילא בהגבלה לא התבטל שום דבר. ועכ"פ לא שייך למחוסר אמנה.

שוב חזר וטען המתווך שהוא פועל של בע"ה ועשה מלאכתו על דעת שכר נקוב, וא"א לבע"ה לחזור בו בקציצת השכר אחרי שנעשתה המלאכה. והיות וקצץ כל מה שיעלה השוכר מעל סכום מסויים, זה שכרו מבע"ה. ואיך בע"ה רשאי להגבילו כעת בניגוד למה שקצצו לפני המלאכה. וע"כ גם אם השוכר משלם פחות, על בע"ה להשלים לו מכיסו כל מה שהותנה, ככל מה שהשוכר הסכים לשלם בשכירות מעל הסך המסויים.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: דצורת הדיבור "כל מה שישגי" בלי נקיבת סכום, ל"ה קציצה. וכשלא קצצו, ודאי רשאי בע"ה להגביל. ואה"נ אם היה מדובר על סכום מסויים, כגון שאמרו לפני תחילת המלאכה שבע"ה מקבל 2800 והמתווך גובה עד 4000 וההפרש שלו, אין בע"ה רשאי לחזור.