

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

שכר יועץ משכנתאות

תיק ממונות מס' 2212-עג

## נושא הדיון

א', יועץ משכנתאות, נשכר למתן יעוץ לב' לצורך קבלת משכנתא לדירה ראשונה שעומד לקנות. עבודת היעוץ מצריכה את א' לקבל הצעות מבנקים שונים למשכנתאות לפי הצרכים והיכולות של ב', ולחשב את ההצעה הטובה ביותר עבור ב'. לפי ההסכם שחתם עליו ב' (א' לא חתם עליו, וגם לא נכתב תאריך כתיבתו, אך שניהם מודים שהיה זה בשבוע הראשון של החודש הרביעי למנינם), תמורת "מסירת התוצאות לב'" (מבלי לנקוב בתאריך יעד) התחייב לשלם לא' עבור שירותיו שכר של 1.5% מגובה המשכנתא שיטול, גם אם לבסוף לא יעשה שימוש בשירותיו של א' (ב' טוען שלא קרא את ההסכם לפני שחתם ולא ידע מה כתוב בו).

ב' לא שילם לא' את שכרו, למרות שבשבוע השלישי של החודש החמישי למנינם, כחודש וחצי אחרי בקשת היעוץ, נפגשו פא"פ וא' מסר לו דיווח בע"פ על תוצאות בדיקתו, ודרש ממנו את התשלום, אך ב' אמר שבינתיים השיג בעצמו את המשכנתא ואינו חייב לשלם לו את שכרו כיוון ששבוע קודם לכן, לקראת זמן הקניה שהתקרב וכדי לא להפסיד שכר דירה מיותר שמשלם לדירה הזמנית, ניסה להשיג את א' בטלפון וגם במייל כדי לזרז את הטיפול בבקשה, אך לא קבל ממנו מענה, ואז שאל דיון בביתר מה לעשות, והוא השיב לו שמותר לו לפנות בעצמו לבנק ולקבל את המשכנתא, ולעקוף את א', וכך עשה.

א' טוען שמכיון שבזמן שב' שכר את שירותיו לא קבעו ביניהם זמן יעד, וכשישאל אותו ב' כמה זמן יקח, השיב לו א' - לטענתו - בין יום אחד לשנתיים, וכל מקרה נידון לגופו, לכן אין לב' טענה של עיכוב בזמן התשובה. מה גם שעיקוב של חודש וחצי הוא סביר ונורמלי. הוא טוען שבמקרה הזה הגיש את הטפסים של ב' מיד למחרת הבקשה, ל-3 בנקים שונים, ובגלל חסרון של מסמך כזה או אחר התעכבה התשובה של הבנקים כחודש וחצי מאז שנשכר לשירות הזה. א' טוען שב' עשה שימוש בעבודה שעשה לו א' בכך שבקש וקבל מהבנק את ההצעה ועם אותה הצעה קבל בסניף אחר של אותו בנק משכנתא בבקשה עצמית, ובכך עקף את א', ואין לפטור אותו מתשלום עבור העבודה של א'.

## פסק דין

הנתבע חייב כפשרה - עפ"י דעת הרוב - שני שלישי מהחייב בתוספת מע"מ.

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד                      (-) מרדכי אייכלר                      (-) טוביה גולדשמידט

## השאלות לדין

- א. הסכם שחתום עליו הפועל אך בעה"ב לא חתם.
- ב. חתם על הסכם וטוען שלא ידע על מה הוא חותם.
- ג. הסכם שיכירות שאין בו זמן.
- ד. יועץ משכנתאות שלא התחייב על זמן מסירת היעוץ, והענין נמשך כחודש וחצי.
- ה. עשה הקבלן עבודתו ובעה"ב לא השתמש בה.

## תשובה

א. נראה דכיון שהקבלן שנשכר לזעה"צ לא חתם על ההסכם, מסתבר שמה שלא חתם זה כדי לזטח את עלמו שיוכל להתכחש להתחייבותיו כקבלן, וא"כ לא סמכה דעתיה של צעה"צ על הסכם זה לקנין השכירות, והשכירות לא התחילה אלא משעה שהתחיל הקבלן בעבודתו.

ב. עיי' שו"ת מהרי"א"ז עמ"ל סי' מט בשטר מתנה שהנותן היה סומא, גם אם חתם על השטר אין ממש בשטר זה, והרי הוא כחספא בעלמא, שאפשר שהטעו אותו ואמרו לו שכתובים שם ענינים אחרים, וכיון שלא יכל לראות ולקרות סמך עליהם כי נאמנו בעיניו ולבו בטוח שלא יכזבו בו, עוד אפשר שהיה ירא מפניהם שלא לעשות רעונם ולהשיב פניהם אחור, שהיה סגינהור וכאזן שאין לו הופכים פן יעזיבוהו ולא ירנו לטפל עמו, ודוקא לענין חיוז ממון דיכול אדם לחייב עלמו כמה שאינו חייב באמת, פסק בשו"ע סי' מה סעי' ג שאם מאמין לאחרים וחותם קבל על עלמו להתחייב כמה שכתוב, או שיכתוב איתו אדם שהאמינו על עלמו, כי היכי דשליש נאמן לומר לגירוסין, וכן בחיוז ממון כשהאמין לשליש קיבל על עלמו כל מה שאמר השליש, אבל לענין קנין קרקע או מטלטלין לריך דעת המקנה בשעת הקנין, ואם לא ידע לא קני, ואפילו לענין חיוז ממון יפה הרגיש באו"ת דלדעת הרמב"ם אין יכול להתחייב בדבר שאין לו קלצה. ולא דמי להך דתשובת הרמב"ן והרשב"א שהביאוס הב"י סי' מה, דהתם ידוע שסמך עלמו על

הסיפר וחתם עלי קריאה, דזה שיך דוקא כשהוא סומך על איש אחר שאינו צע"ד, ואז יש לו דין שלישי, משא"כ לענין הצע"ד עלמו אף שמאמינו אינו גומר בדעתו להתחייב בכל מה שיאמר, דכיון שהדבר נוגע לעלמו ודאי יש לחוש שיסקר ויאמר דברים שלא עלה על דעתו להרויח לעלמו, אדרבא אמרינן שסמך עלמו שלא יכזב בו, הלכך כשאין הוכחה שהאמין הסומא להסופר, דאדרבא נראין הדברים שמקבלי המתנה הביאו לו הכתבים והוא האמינס, אס לא יעידו עדים שצפניהם הביא הסופר השטרות להסומא לחתום, והוא ידע את הסופר וסמך עליו וחתם על השטרות, אס לא יעידו בן אין ממש בשטרות אלו, עיי"ש.

ג. הנה, לענין שטר הלוואה אמרו בגמ' צ"מ ז ב: שטר שיש בו זמן גובים בו מנכסים משועבדים, ושטר שאין בו זמן לא גבי ממשעבדי. ופסק בשו"ע סי' מג סעי' א: כותבים בשטר זמן הלוואה כדי שגדע מאיזה לקוחות יטרוף, שהלקוחות שקנו קודם זמן הלוואתו אינו יכול לטרוף מהם. ואס לא כתב בו זמן כשר לגבית בו ממנו, אצל אינו יכול לטרוף מלקוחות, שיכולים לומר קנינו קודם הלוואתך.

וצשו"ע שס סעי' ו: כתב ידו אין לריך שיכתוב בו זמן, וביאר בנתה"מ ס"ק ד משום דצלא"ה אין דנים כלל עפ"י זמנו, או משום שיכול להראותו לעדים אחרי שהגיע לידו, וכמו שכתב בתומים שס סוף ס"ק ג.

וצשטר מכר פוסלת הגמ' צצ"ב קע"ב צ בשטרי מכר המוקדמין והמאוחרין, זימנין דמזבין ליה ארעא בניסן יכו'. וכן פסק בשו"ע סי' רלט סעי' ב.

ונראה שבשטרי מכר או שכירות אס לא כתב זמן בכלל, השטר כשר משעה שהולואו, שהרי משמע שלא פסלו שטר מוקדם או מאוחר אלא משום שיש לחשוש לתקלה, אצל כשאין בו זמן כלל ודנים את תוקפו משעה שהולואו הקונה, אין בו חשש תקלה, וכשר. ואף בהלוואה לא פסלו שטר שאין בו זמן אלא מחשש תקלה של גביית משועבדים, הא לאו הכי לא היה השטר פסול. וצכתב ידו, כמו צנידון דידן, הרי מפורש בשו"ע שלא תקנו בו זמן. ואף זמן צגט אשה לא תקנו (צגיטין יז א) אלא או משום שמא יחפה או משום פירות.

ד. הנה, אס צהסכס השכירות היה נקצע זמן יעד שעד אותו זמן לריך היועץ לסייס את עבודתו, כי אז כתב הט"ז יו"ד סי' רלו ס"ק יג: מי שעושה מקח עם חבירו שיעמיד לו סחורה פלונית ליריד שאז זמן מכירתה ולא צתר הכי ואירעו אונס להמקבל שלא יוכל להעמידה לאותו זמן אלא אחר זמן, פשיטא דפטור אה"כ מלקבלה, נהי דאונס מהני למקבל צענין שאס קבל עליו לתת איזה קנס אס לא יעמידה לאותו זמן, כיון שהוא אנוס אדעתא דהכי לא חייב עלמו, מ"מ זה העושה מקח גס כן לא התקשר אלא אס יצא לאותו זמן כיון שהזמן גורם זה והוא עיקר צו. ע"כ. מצואר צט"ז שאס התחייב המוכר צקנס אס לא יספק את הקניה צזמן הקצוב, ואיחר את הזמן, חייב היה המוכר לשלם לקונה את הקנס אלא אס היה אנוס צאותו עיכוב, אצל אס לא התחייב צקנס, אין לחייב אותו פילו על העיכוב, ואפילו צאופן שהזמן גורם עיקרי צכל הקניה, כמו צקונה לצורך היריד שאס חל עיכוב צהספקה אין לקונה לצורך צקניה כולה.

אעפ"כ אם לא התחייב מלכתחילה בקנס לא היינו מחייבים אותו. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' קפה מאחמו"ר הגרצ"ל ז"ל בזה.

אך בנידון זה בזמן שקבעו את תנאי השכירות של היעוץ לא קבעו תאריך יעד, ולכן לא היה אף חייב לסיים את העבודה דוקא באתו יום שב' בקש אותו בטלפון, וכפי מה שמקובל בשוק של יועצי המשכנתאות, כיון שיתכנו לפעמים עיכובים בקבלת האישורים מהבנקים, נמנעים היועצים מלתחס בזמן את סיום עבודתם, יזמן של חודש וחצי הוא סביר בהחלט.

ה. בשו"ע סי' רסד סעי' ד: ירד להליל ולא הליל אין לו אלא שכרו הראוי לו. ובסו"י שלה סעי' ב כתב: השוכר את הפועל להציא לו שליחות ממקום למקום והלך ולא מלא שם מה שיציא, ניתן לו שכרו משלם. ובדמ"א בשם המ"מ: דהרי כבר עשה שליח שליחותו. ובסעי' ג: שכרו להציא תפוחים לחולה והלך והציא ומלאו שמת אף שהצריא, לא יאמר טול מה שהצאת בשכרך, אלא ניתן לו כל שכרו, וכן כל כיו"צ. ע"כ. ומקירו בגמ' ב"ק קטז א': בעא מיניה רב מרבי, ירד להליל ולא הליל מהו, א"ל וזי שאלה? אין לו אלא שכרו. איתביה השוכר את הפועל להציא כרוז ודורמסקנין לחולה והלך ומלאו שמת או שהצריא, ניתן לו שכרו משלם, א"ל מי דמי התם עביד שליח שליחותיה, הכא לא עביד שליח שליחותיה. ועיי' בתה"מ סי' שלה ס"ק ב ובהערות מלו"א משפט שם מה שהציא מדברי משפט.

וביאר בחזו"א ב"ק סי' כג אות יט דבגמ' דנו אף זכי בשכרו בשביל הטורח לחוד, או בשביל שהציא התועלת המצוקש, ואמר רבי דאם ירד להליל ולא הליל אין לו אלא שכרו, דשכר העודף אינו אלא בשביל התועלת. ופריך ליה רב משלח להציא כרוז לחולה ופסק ליה עודף בשביל התועלת של חולה, אע"ג דמת אף הצריא ניתן לו שכרו משלם, ומשני הכא שלא הציא התועלת משום שלא הליל חסר פעולתו, אבל התם שהצריא לא חסר בפעולתו, עיי"ש.

לפי"ז בנידון דידן שאף כבר עשה פעולתו, אלא שב' עקף אותו ולקח את המשכנתא בלעדיו, הרי זה כמו הצריא החולה שפריך לשלם לו על הכל, משום שלא היה חסר בפעולתו כלום (והדיין שנתן לב' את העלם לעקוף את א' ולהיפטר משכרו, נתן עלה שאינה הוגנת, וכנראה משום ששמע רק לד אחד).

אברהם דוב לוין.

## ב

בנידון הפועל (בעל חברה לתיווך משכנתאות) שהתנה עם בעה"ב (והוא המזמין את שירותי החברה) שחייב לחתום על חוזה לפני תחילת כל פעולה מזידו, והבעה"ב (המזמין את שירותי החברה) אכן חתם על המסמך, אבל הפועל (בעל החברה הנ"ל) לא חתם על המסמך במקום המיועד לו, והבעה"ב טוען בפני הבי"ד שלא ניתן לו ע"י הפועל את השירות בזמן הסביר, וגם טוען לרמאות מכוונת כדי להרוויח את

הסכום המחוייב בחוזה, ושלא קרא ולא ידע בשעת החתימה את תנאי החוזה. לטימת זאת טוען הפועל שנתן את השירות בזמן הסביר.

בנידון זה יש לדון על חיובו של צעה"צ מלד נהנה, מלד קנין השטר או משום הקליזה צע"פ עם צעה"צ. ולענין הדין נהנה כיון דהצעה"צ השיג את המשכנתא אח"כ לצד עם הצנקים וטוען שלא נזקק לפועל, אח"כ לטענתו אין כאן נהנה, ואי משום הקנין שטר שחייב את צעה"צ הרי שלא מלאנו שיש קנין שטר המחייב את צעה"צ לשלם לפועל ולא מלאנו רק קנין שטר לחייב את הפועל, ולכן כל הנידון בחוזה הוא רק מדין סיטומתא, וכיון דחוזה זה לא נחתם ע"י הפועל [צעל החצרה] שוב אין כאן גם סיטומתא, וכיון דאין כאן דין שטר יכול צעה"צ לטעון דלא ידע את תנאי החוזה והסכים להם בטעות שחשב שהחתימה מחייבת.

אלא שיש לדון האם הקליזה צע"פ עם הפועל לעשות לצעה"צ את העבודה תמורת תשלום, מהייה קנין שכירות. אך בזה י"ל דכיון דהפועל [צעל החצרה] התנה לפני הכל דעל צעה"צ לחתום על החוזה אח"כ סמך גם הפועל וגם צעה"צ על החוזה שאינו מועיל, ובאנו לנידון קנין המועיל ואינו מועיל (צרמ"א סי' רסה סעי' א'). ועי' שו"ת חת"ס חו"מ סי' לט שהעלה דא"א להוליא מידי המוחזק. ובייתר שלפי המל"מ זכיה פ"ב ה"ט במקום שאין הקנין המועיל יחד עם הקנין שאינו מועיל לכוי"ע אינו קונה, וכסדרא זי כתב גם הרעק"א בשו"ת סי' לו.

נמלא דבניד"ד יש לנתבע טענה, הן משום מקח טעות שחשבו שחתימתו על חוזה זה מחייבתו, והן משום דין קיס לי צקנין המועיל ושאינו מועיל. וכל זאת בנוסף לזה שהוא כופר בכל שהפועל כלל לא כלל אליו כדי לתת את השירות.

ובענין החוזה שציניהם, נוסח החוזה מהווה הוכחה שהיה צו משום חוזה המחייב, ולא רק שטר ראיה, ובמיוחד מהווה כן המכתב של הפועל [היוען] לבית הדין מיום יד צאב ע"ג סעיפים 3-4, בטענתו שם שהאישור (מכתב החוזה) הוא רכוש "נחלה". ונראה דלענין לחייב מלד נהנה, ולכל הפחות על הקלתו לצעה"צ את השגת האישור [עי' בדברי הדיין הגרנ"ל מרמורשטיין שליט"א], הרי שלפי טענת צעה"צ כוונת הפועל היתה לעושו והוא רואה צו גנב המתחזה לפועל כדי להיכנס לבית ולגנוב, גס אם תיקן לצעה"צ אין צעה"צ חייב לשלם לו על פעולתו. ובנוסף, גם על טענת ההקלה, הרי משיב צעה"צ שהיתה לו החמרה ולא הקלה בזה שהיה צריך לרדוף אחרי הפועל לדעת אם כבר עשה את המוטל עליו.

טוביה גולדשמידט.

לאחר צירור אלל יוען משכנתאות נתבררו לי כמה ענינים חשובים לתיק זה: א. הרצה יועלי משכנתאות אינם מהתימים את הלקוח על טופס הסכמה, הגם שצנקים מצקשים כתב הסכמה, למעשה הפקידים מעלימים הרצה פעמים את עיניהם מחוסר כתב כזה.

ב. זמנו של אישור המשכנתא אינו מוגבל, כיון שתלוי בהרצה גורמים, ותוך שזועיים זה נחשב זמן קצר

ביותר, והממוצע הוא הודש ויותר, ובדרך כלל אין היועלים ניתנים זמן יעד כיון שכאמור זה תלוי בכמה גורמים. לפעמים, כדי לשבח מקחו אומר היועץ ללקוח שיכול לסדר זאת תוך שבועיים, אך אף אחד אינו מתחייב על זה, ואכן בהסכם לא מופיע תאריך יעד.

ג. יהוא העיקר: כיון שהיועץ התעסק כבר עם הצנקים וצספרי הצנק נרשמה הצקשה למשכנתא, אי"כ כשבח הלקוח לאחר זמן ומצקש את האישור מהצנק הרי הוא נהנה מעבודתו של היועץ. ובניד"ד אף לדבריו שהלך לסניף אחר של אותו צנק ובקש צקשה מחודשת אחרי שפג תוקפו של האישור שהשיג היועץ, אמנם סוף כל סוף חידוש אישור משיגים צנקל יותר אחרי שאישרו זאת פעם ראשונה, ומאוס כך יכל הלקוח לקבל הכל צניקל תוך יום אחד, נמלא דשפיר נהנה הנתבע, אם לא צכל עבודתו, אזי לכל הפחות צחלק מעבודתו של היועץ.

ולגבי הטענה שהיועץ אמר שיכול לסדר זאת תוך שבועיים, ולמעשה נמשך יותר זמן, הנה כיון שהיה כאן דיבור צע"פ ואח"כ כתבו שטר צו מפורשים כמה תנאים והתחייבויות צין הלאדדים וענין זה של זמן הפעולה אינו מופיע צו י"ל דצווקא הוא, לפי שאין היועץ מוכן להתחייב צזה. ואף שכתב הרמ"א סי' רז סעי' א וכן אם התנו תנאים ואח"כ כתב השטר סתם ודאי על תנאי הראשון כתצורו, צרס צמשפט שלום שם הביא משו"ת פני יהושע (להמגיני שלמה) ח"צ סי' קצ (ד"ה ואין לחלק) דזה דוקא אם נכתב השטר סתם צלא שום תנאי צכל אם נכתב צו תנאים אחרים ולא נזכר צו התנאי שהתנה מקודם, י"ל שמחלו תנאי זה, עיי"ש. וכעיי"ז בצמ"ע סי' ס ס"ק א עיי"ש.

וביותר י"ל דאפילו לטענת הנתבע לא היה כאן תנאי גמור על סיוס העבודה תוך שבועיים, ורק דרך שיחה וכאמור להשצית מקחו, ובכה"ג דלא נרשס להדיאצכתב אינו מחייב, וכפי שכתב צשו"ת מהרש"ס ח"ד סי' עה (ד"ה והנה) דרק אם התנו תחילה תנאי גמור, צכל אם היה דרך שיחה להפיס לד השני הו"ל לאתנויי צכתב, ומדלל התנה צע"כ דגס צתחילה היה כוונתס שלא צדרך קפידא ותנאי גמור. ולענין כתיבת זמן צשטר מקח כשלא נכתב כלל זמן צשטר, מאריך צזה צשער משפט סי' מג ס"ק ה ועלה צספק.

ולענין שלא סיפק היועץ צזמן שנדרש לפי טענת הנתבע, הנה אף אם נקצל דצרו שהיתה כאן התחייבות של שבועיים, הרי כיון שאח"כ הסכים הנתבע להאריך הזמן, שהרי צא אליו לאחר זמן לפגישה עם רצון לקבל ממנו את שירותיו ולא אמר לו צשלב ההוא שאינו רוצה אותו כפועל, אי"כ אינו יכול להתפס על זמן של שבועיים, כמו שכתב צשו"ת דצרי מלכיאל ח"ד סי' קלט (ד"ה והנה) שרק אם הלקוח היה אומר למוכר - שלא סיפק את הסחורה - אם לא תתן לי תיכף את העסק איני רוצה עוד צעסק זה אז היה הלאדק עמו, צכל כל זמן שלא אמר כן אמרינן שנתרלה להמשיך צדצר, עיי"ש, ופשוט.

ולמעשה יש לנו הודאה של הנתבע שצכר את שירותיו של התובע כפועל, ויש רק הכחשות צאס התרשל הפועל ולא ענה לטלפונים של הנתבע צצקש לחזור צו מהעיסקא, והגס שגס לאחר נתוודע שאינו פועל עבירו - לשיטתו - הסכים להיפגש עמו ולקבל ממנו את העבודה - ולמעשה אז כבר גמר הפועל את עבודתו - וכיון שכאמור למעשה נהנה הנתבע מעבודתו של התובע נראה דלריך לשלם על כך.

נפתלי צבי מרמורשטיין.