

זהירות מהפסדי ממון

בעניני ממונות אקטואליים - שמפורסם בעיתון "המודיע" בכל ערב שבת

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

בס"ד, מאמר לט, פרשת ראה, תשפ"ו

לשמיעה בקול הלשון: בטלפון 073-2951374 : 1-4-3 באתר: [לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@ybdaskal.com) טל: 052-7611435 y.b.daskal@ybdaskal.com

מאמר לט

ידע עסקי הכרחי – מתווך חסר ידע

השואל: לאחרונה התחלתי לעסוק ב"תיווך מקרקעין". פנה אלי אדם שאינו שומר תורה ומצוות, וביקש הצעה לבניין משרדים. הצעתי לו בניין במחיר ארבעה מיליון שקלים, והחתמתי אותו על שני אחוזי תיווך. שמחתי שאני הולך להרוויח שמונים אלף שקלים. לאחר כמה ימים ביקש ממני הלקוח שאשלח לו נסח טאבו של הבניין. שלחתי לו את נסח הטאבו, ומאז לא שמעתי ממנו. עכשיו נודע לי שהוא עקף אותי וקנה את העסקה. אני רוצה לתבוע אותו לדין. האם מותר לי לתבוע אותו בבית משפט, כיון שהוא לא יסכים לבוא לדין תורה?

הרב: יש לי שאלה אחרת אליך – האם יש לך "רישיון תיווך מקרקעין"?

השואל: לא. אני מתכנן בקרוב ללמוד ולעשות "רישיון תיווך מקרקעין".

הרב: אם כן, אין לך מה ללכת עמו לבית משפט, כי שם בוודאי תפסיד!?

השואל: מדוע הרי הוא חתם לי על התחייבות של שני אחוזים?

הרב: כיוון שעל פי חוק המדינה, מתווך אינו זכאי לשכר אם אין לו "רישיון תיווך מקרקעין", גם אם המתווך החתים את הלקוח. תהיה בטוח שהלקוח הזה בדק ברשימת המתווכים ולא מצא את שמך, והבין שאתה מתחיל חסר ידע. החתימה שלך אינה התחייבות מחייבת, ולכן הוא עקף אותך.

השואל: זאת אומרת שהפסדתי שמונים אלף שקלים?

הרב: בדיוק כך.

השואל: אבל גם אילו הייתי יודע את החוק הזה, לא היה לי מה לעשות, הרי אין לי "רישיון תיווך מקרקעין"?

הרב: אילו ידעת, יכלת לבקש מחבר שיש לו רישיון להיות שותף אתך לפי הסכם ביניים, והוא היה מחתים את הלקוח על טופס חוקי. אתה היית מסכם עמו הסכם שותפות ברור. או לחלופין – היית מחתים את הלקוח על התחייבות עבור ייעוץ, ולא עבור תיווך.

השואל: אז ממש אין לי מה לעשות?

הרב: יש לך מה לעשות! ללמוד שמי שפותח עסק חייב לדעת ידע מינימלי לפני שמתחיל. שים לב – מלבד הטעות שלך שהחתמתי בלי רישיון, מסרת לו נסח טאבו! הרי ממש פתחת בפניו פתח לעקוף אותך. רק מי שחסר ידע בסיסי ינהג כך. לצערנו, אנשים רבים מפסידים ממון רב מחוסר ידע בסיסי בעסקים. כל אחד שפותח עסק חייב ללמוד את תחום עיסוקו. לפני שהתחלת לעסוק בתיווך מקרקעין היה עליך

זהירות מהפסדי ממון

בעניני ממונות אקטואליים - שמפורסם בעיתון "המודיע" בכל ערב שבת

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

בס"ד, מאמר לט, פרשת ראה, תשפ"ו

לשמיעה בקול הלשון: בטלפון 073-2951374 : 1-4-3 באתר: [לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@vbdaskal.com) טל: 052-7611435 y.b.daskal@vbdaskal.com

להוציא רישיון משתי סיבות: האחת – כדי שתהיה חוקי ותוכל להחתים על טופס התחייבות, והשנייה – כדי לדעת את החוקים והכללים. זה כלל ברזל: בכל עסק, אפילו הקטן ביותר, מי שאינו יודע ידע בסיסי – יגרום לעצמו הפסדים. תלמד מהמעשה הזה שחייבים ללמוד היטב את סודות העסק לפני שפותחים אותו, ולא אחרי שנכנסת לעסק. אני מאחל לך הצלחה וסייעתא דשמיא.

כללים משפטיים

תנאי בסיסי לזכאות לדמי תיווך

על פי חוק, מתווך אינו זכאי לשכר אם אינו בעל רישיון תיווך מקרקעין תקף, גם אם הלקוח חתם על התחייבות.

תוקף ההתחייבות החתומה

התחייבות חתומה של לקוח למתווך ללא רישיון אינה מחייבת משפטית, ולכן לא ניתן לאכוף אותה בבית משפט.

חלופות אפשריות

מי שאין לו רישיון יכול להסתייע במתווך מורשה בשותפות חוזית מסודרת, או לנסח הסכם ייעוץ במקום הסכם תיווך.

חשיבות הידע המקצועי

חוסר ידע בסיסי בתחום העסק גורם להפסדים כספיים משמעותיים. חובה לרכוש את ההכשרה וההסמכה הנדרשת לפני פתיחת עסק.

כלל יסוד

בכל תחום עסקי – מהגדול ועד הקטן ביותר – ידע מקצועי בסיסי הוא תנאי הכרחי למניעת הפסדים ממוניים.

שאלות ותשובות

שאלה: האם מתווך ללא רישיון זכאי לדמי תיווך?

תשובה: לא. על פי חוק – אין לו זכאות לשכר כלל.

שאלה: מה תוקף חתימה על התחייבות ל-2% תיווך אצל מתווך חסר רישיון?

זהירות מהפסדי ממון

בעניני ממונות אקטואליים - שמפורסם בעיתון "המודיע" בכל ערב שבת

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

בס"ד, מאמר לט, פרשת ראה, תשפ"ו

לשמיעה בקול הלשון: בטלפון 073-2951374 : 1-4-3 באתר: [לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@ybdaskal.com) טל: 052-7611435 y.b.daskal@ybdaskal.com

תשובה: החתימה אינה מחייבת משפטית ואינה ניתנת לאכיפה.

שאלה: מה יכול לעשות מתווך חסר רישיון כדי לא להפסיד?

תשובה: לשתף פעולה עם מתווך מורשה או לחתים את הלקוח על התחייבות לייעוץ.

שאלה: מה הלקח הכללי מהסיפור?

תשובה: חובה לרכוש ידע והסמכה לפני פתיחת עסק, אחרת ההפסדים כמעט ודאיים.