

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

כסף שהושלש אצל נאמן עבור קניית דירה

תיק ממונות מס' 811-סו

(מהד' 1 אלול)

נושא הדיון

א' קנה דירה מהקבלן ב' "על הניר" לפי חוזה ותסריט שערכו ביניהם במחיר שנקבו ובתנאי תשלום שסיכמו. הדירה נמסרה לחזקת א' בטרם שילם הלה את התשלום האחרון, משום שא' דרש להבטיח שלא ייבנה קיר מול חלונות ביתו ולקבל על כך אישור מהרשויות, וכן לעשות בידוד לקירות הבית. בהסכמת שני הצדדים מסר א' את הכסף לידי הרב ג' "עבור ב'". בשעת המסירה לא פירש לו א' תנאים למסירת הכסף לב', רק למחרת אמר לו א' שהוא מתנה את מסירת הכסף לב' בתנאים כאלו ואחרים, ובאם לא יקויימו התנאים בתוך שנה יחזיר לו את הכסף. הרב ג' נקרא לעדות בבית הדין והוא אישר את הדברים, והוסיף שהוא היה מודע לכך כבר בתחילה שמקבל את הכסף בנאמנות למסור אותו לב' "אחרי שיסתדרו ביניהם", ועדיין לא זכה הכסף לב', אלא שימש כנאמן של א'. הוא אינו זוכר שא' אמר לו "זכה" או "הולך" או "תן". ומאחר שב' טרם זכה בכסף, הסכים הרב ג' שא' רשאי להתנות תנאים על העברת הכסף, למרות שלא התנה כן בשעת מסירתו. עוד אומר הרב ג' שבשעת קבלת הכסף מא' אמר לו הרב ג' שאם יגיע הכסף לב' הוא יטול ממנו סך של \$5,000 שב' חייב לו מאיזה בוררות שעשה עבורו (לפני העדות טען ב' שלא היה חייב להרב ג' כלום).

ב' דורש לקבל לידיה את הכסף מהרב ג', וא' מתנגד בטענה שלא התמלאו התנאים שהתנה עמו. ב' טוען שהתנאי שהתנה א' עם הנאמן להחזיר את הכסף בתום שנה באם לא ימולאו דרישותיו, לא היו על דעתו, וע"כ אינו תקף. בענין הסעיפים שדרש א' לקיימם בתוך שנה, התחייב ב' בפני בית הדין לשמור על הפתח בפיר מול חלונות ביתו של א', וכמו כן התחייב לבצע מיידית את הבידוד המבוקש. א' אינו מסתפק בהתחייבות זו ודורש רשיון מהרשויות על השארת הפתח בפיר. א' טוען שטרם סודר טופס 4 מהעיריה בגלל תלונות שכנים, וב' טוען שהטופס כבר סודר, ומסתמך על מומחה שבדק ואישר את הדבר.

על יתרת החוב שנשארה בנאמנות אצל הרב ג' טוען א' שלא מגיע ממנה לב' כלום, ואדרבא, ב' חייב להחזיר לו סכום מסויים על נזקי בניה ועל ששינה מתכניות הבניה ושטח הדירה

שנבנתה קטן יותר ממה שמופיע בתשריט של הדירה שצורף לחוזה (לדבריו השטח בתשריט הוא גטו), וכמו כן במקום מרפסת שירות עשה פיר בלתי שימושי. ב' משיב שהפיר נעשה בגלל התנגדויות של שכנים וחיוב ביהמ"ש, אך שטח הדירה שנמסר לא' לא הוקטן מהגודל המופיע בתשריט, אלא להיפך (לדבריו השטח בתשריט הוא ברוטו), ובמקום השטח שהיה מיועד למרפסת השירות קבל חדרים יותר גדולים. א' משיב שגם אם היה מקבל את כל השטח, אין פיצוי לאבדן מרפסת שירות בהנדלת מסויימת של החדרים, והוא דורש פיצוי על כך. עוד טוען א' שגג הרעפים התמוטט לאחר השלג והוצרכו להוציא הוצאות לתיקונו. לטענתו בניית הגג היתה כושלת. ב' משיב שהבניה היתה תקינה אלא שאחד השכנים ניסר את הקורות התומכים לצורך הכנסת דוד מים, וע"כ אינו אחראי למה שקרה. א' טוען עוד כמה טענות של הוצאות לתיקוני בניה, וכן יש ויכוח בין הצדדים בכמה הופחית ב' את המחיר לא' כשויתר על ההסקה.

פסק דין

א. הואיל והרב ג' קבל את הכסף מא' כדי להעבירו לב', ולא נאמר לו בלשון "זכה לפלוני", לא זכה בו ב', והרב ג' אינו אלא שליח ושומר של א', ע"כ רשאי א' להוסיף לו תנאים במסירת הכסף לב', כשם שיכול לחזור בו לגמרי ממינוי השליחות.

ב. מכיון שב' הציג אישור מומחה שקיים "טופס 4" מהעירייה על הדירה נשואת התביעה, ומכיון שבינתיים ביצע את הבידוד המובטח, ימסור הנאמן את הכסף המופקד בידו לידי ב' בניכוי החשבון הבא.

ג. 1. שכ"ט הבודק שמונה ע"י בית הדין. 2. ניכוי סך מסויים כפשרה עבור הקטנת שטח הדירה ואי בניית חדר שירות, ועוד.

(-) שמואל חיים דומב

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

נימוקים הלכתיים

א. השליש נאמן על מה שהושלם בידו, כמפורש בגמ' גיטין סד א' וצ"ע סי' נו, ועיי"ש ש"ך ס"ק ג' צ"ס תשו' הרשב"א שנאמן השליש לומר על תנאי זה הושלם בידו, ונתה"מ ס. 3. המפקיד כסף ביד חזירו הוא הצעלים על הכסף גם כשהס ביד השומר, עיי' צ"צ פה א' ותוס' צ"מ ו' א'

ושאלתו סי' קנ, וע"כ ראוי להתנות עמו תנאים מה לעשות עם הכסף. וה"ה כשמינהו שליח, שהרי יכול לצטל השליחות שלו. ועיי' שו"ת תורת אמת סי' קלז.

ג. הקטין המוכר את שטח הדירה ממה שרשום בתשריט שלירף לחוזה המכירה, ינכה מהמחיר, כמפורש במשנה ז"ב קג ז ורמז"ס מכירה פכ"ח ה"ה ושו"ע סי' ריח סעי' ו. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' קז.

דעת

אתר לימודי יהדות ורוח

www.daat.ac.il