

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

הסכם לחלוקת רווחים בעסקה עתידית

תיק ממונות מס' 2104-עג

(מהד' ח חשון)

נושא הדיון

א' וב', שני משקיעים מחו"ל, שלחו את ג' למצוא עבורם נדל"ן רווחי, להשביח אותו ע"י איחוד קרקעות ותכניות בניה מאושרות, ואח"כ למכור אותו, ומהרווח יקבל ג' 10%. את הדברים העלו על הכתב וחתמו עליו, ואף ציידו אותו ביפוי כח חוקי לקנות את הנדל"ן, להשביחו ולמוכרו.

טוען ג' שאכן קנה את הנדל"ן עבור א' וב', השביח אותו ע"י איחוד קרקעות, ודאג לתכניות בניה ולאישורים, ואחרי כל זה הודיעו לו א' וב' שהם מנתקים אתו את הקשר וביטלו לו את היפוי כח החוקי למכור את המקרקעין. לטענתו זו הפרת הסכם שותפות, שהרי היה שותף עם א' וב' ברווחי הקרקע, וביטול היפוי כח למכור את המקרקעין מפסיד אותו מחלקו ברווחי השותפות.

ג' רשם הערת אזהרה בטאבו על אותן קרקעות על שמו, וא' וב' ביטלו אותה בביהמ"ש משום שלפי ההסכם הקרקעות הן של א' וב' ולג' יש רק חלק ברווחים לאחר מכירתן.

לבית הדין הגיע מכתב מהרמ"מ עפשטיין, רב ביהכנ"ס גמילת חסד בארה"ב, כי מאחר שג' פנה לערכאות וזה גרם לא' וב' הפסדים עצומים, ודינו כמי שפנה לערכאות שאין נזקקין לו, מוכנים א' וב' לדון בפני דיון יחיד, אך לא בבי"ד זה שג' תובע אותם.

פסק דין ביניים

על הצדדים לדון בבי"ד קבוע של שלושה או בזבל"א וזבל"א. ועד לדיון נאסר על א' וב' לעשות דיספוזיציה במקרקעין.

(-) דוד יהושע קניג

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדין

- א. הסכם לחלוקת רווחים מעסקה עתידית.
- ב. שותפות ברווחים אם דינה כשותפות בקרקע עצמה.
- ג. תובע המבקש לדין בבי"ד של שלושה, והנתבע דורש דיין יחיד.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך יז עמ' קי ממהרש"ל צי"ש צ"ק פ"ח סי' ס שסיטומתא מועילה לקנות רק בדבר שזא לעולם אלא שאין צו ממש, אצל דש"ל צ"ל לא מועילה סיטומתא, וצנתה"מ סי' רא ס"ק א הביא מקלוה"ח צס הגהות מרדכי בשצת סי' רעג, דלא מהני סיטומתא דש"ל צ"ל, ואילו צשו"ת מהרש"ל סי' לה-לו כתז דצאורנדי מהני שטר אף שהוא דש"ל צ"ל כיון שהוא מנהג ודמי לסיטומתא, עיי"ש, ואפשר כיון דסס הוא ג"כ מדינא דמלכותא. ועיי' פת"ש סי' רא ס"ק צ מה שהציא משו"ת רעק"א סי' קלד. אולם צשו"ת חת"ס חו"מ סי' סו כתז צפשיטות דסיטומתא מהני גס דש"ל צ"ל דכ"כ הרא"ש צתשובה כלל יג סי' צ דאס מנהג העולם לקנות צשטרי חכירות דצריס שלא צאו לעולם מהני מטעס סיטומתא, וכתז דמה שכתז צמרדכי פרק ר"א דמילה צס רצינו יחיאל צמי שנדר לאחר לתת צנו למול מהני מטעס סיטומתא שכן נהגו, אצל אס עדיין לא כולד הילד לא מהני, דאין סיטומתא מועיל לדש"ל צ"ל, היינו מפני שלא נהגו לדור למוהל טרס שצא הילד לעולם, וזה ששינה מהמנהג לא מהני הסיטומתא, אצל הרא"ש צתשובה מיירי שנהגו לחכור דש"ל צ"ל, משו"ה מהני. עכ"ל. והש"ך צסוף סי' שפז הביא דצרי המהרש"ל וכתז ע"ז דאין דצריו מוכרחיס. ועיי' קוצן שיעורים צ"צ אות רעו צציאור המחלוקת צזה.

ועיי' פס"ד ירושלים סס עמ' שלו צסס מרן הגרי"ש זל"ל דמועילה סיטומתא צעיסקאות עתידיות אס נהגו כדרך המסחר צהס. לפי"ז צנידון דידן אס ההסכס שחתמו ה"לדדים יש לו דין עיסקא, יש לו תוקף הלכתי כמנהג הסוחרים, ואין המשקיע יכול לחזור צו מהעיסקא צלי הסכמת המתעסק.

ב. צהסכס שותפות צרווחיס ממכירת הקרקע כשהקרקע עלמה שייכת למשקיע לצד, יש לחקור האס דומה להסכס של אריסות שכתז הרי"ף גיטין עד צ וכן צתוס' ורא"ש ור"ן סס, ורמב"ס שכירות פ"ט ה"ו ושו"ע סי' שלד סעי' ג שדינו כשותף ולא כפועל (ועיי' "אסופות רצינו חיים הלוי" פאה סי' א צהא דתנן בצכורים פ"א מ"צ שהאריס אינו מציא צכורים דהוא משוס שאין לו שוס קנין צשדה אלא זוכה צפירות צלצד, וגרע מקנין שדה לפירותיה, ומעשה הקנין של האריס צפירות הוא גופא עיי' שזרע את הפירות, עיי"ש. ועיי' ר"ש דמאי פ"ו מ"א דשאני הכא דארעא דידיה הוא), ופסק הרמ"א צשו"ע סי' שכ סעי' צ שמשנכתז השטר אין יכולין לחזור צו. או שנאמר שחלוקה אריסות שיש לו חלק צשצח הפירות של הקרקע

עלמה, לכן דינו כשותף, אצל צרווחים של מכירת הקרקע הם שצח חילוני ולא צעלס הקרקע, אפשר שאין דינו כשותף אלא כפועל, וההסכם שמחייב את צעלס הממון לשלם למתעסק 10% מהרווחים הוא מדין התחייבות לתשלום הפעולות של המתעסק, ומועילה התחייבות צדשלב"ל כמו שפסק בשו"ע סי' ס סעי' ו. אלא שיש פוסקים הסצורים שהמתחייב יכול לחזור צו קודם שצא לעולם, עיי' נתה"מ שס ס"ק י לפי שדינו כמו צדאקני, ולדעת קלוה"ח ס"ק ה אינו יכול לחזור, ועיי' חזו"א דמאי סי' יד אות א.

וראה מאמרו של א' אייזנשטיין "חוק המקרקעין" עמ' 70 שנוהגים לומר שפקודת השותפויות היא זו שחלה על השותפות המסחרית שתכליתה להפיק רווחים ולהתחלק בהם (וצסעיף 2 (1) נכתב שס: "שיתוף מכל נורה או הגדר צנכס או צכל זכות צו - אין צכך צלצד כדי ליצור קשרי שותפות צין צעלי הנכס או הזכות, ואפילו הם נוטלים חלק צרווחים המגיעים מן השימוש בהם"), ואילו חוק המקרקעין חל על שותפות רגילה שנוצרה צין שני אנשים שלא למטרה מסחרית אף אס כתולאה מהשיתוף נוצרים רווחים).

ג. מאחר שהתוצע אינו מוכן לקבל עליו דיין יחיד, ותוצע לדון צבי"ד של שלושה, הדין עמו, עיי' שו"ע סי' צ סעי' ג, ועיי' צגמ' סנהדרין כג א ילא הדין לאמיתו (ועיי' יד המלך סנהדרין פ"צ מפני מה הזהירה המשנה צאצות פ"ד מ"ח אל תהי דן יחיד).

אברהם דוב לוי.

ב

הנה הרה"ג דנו צזה מלד דיני שותפות, דהיינו שהחשיצו את ג' לשותף עם א' וצ', ועכ"פ לשותף צרווחים, ועי"כ דנו מלד קנינים צדשלב"ל. ולעני"ד נראה לדון צזה מלד דיני שכירות פועל, משום שאנו דנים את ג' שהוא פועל קבלן של א' וצ', והרווח שסיכמו עמו זהו שכר פעולתו ולא חלק עצור שותפותו. והנה צדין פועל שסוכס עמו צשכר פעולתו דשלב"ל, עיי' בשו"ע סי' שלצ סעי' ד שכתב הרמ"א: צעה"צ ששכר פועל וא"ל ליתן לו חפץ צשכרו, יכול ליתן לו אח"כ דמיו, הואיל ולא משך החפץ לא קנאו. וצסמ"ע ס"ק יב כתב: דוקא צחפץ דינא הכי ולא צשט"ח, וכמ"ש צפסקי מהרא"י סי' רל.

ועיי' בקלוה"ח ס"ק ה שהציא דצרי תה"ד הנ"ל וציארו, וז"ל תה"ד: והאי דטרח אחר שט"ח של חצירו עד שהציאו לידי פרעון והורד לו מן הצעלים רציעית ונתקבל קנין על זה, וכתב דהורה אחד מדייני דשפילי דלא קנה השכיר משום דאין אותיות נקנות אלא צכתיצה ומסירה, סי' סו סעי' א, נראה דמשום הא אין מזניחין להאי דיינא, ודאי לאו שפיר עבד למיגמר טענתא דאינשי דשוויהו נפשייהו הדרינן, אצל מ"מ לאו צרירא כל כך דזכה השכיר צרציעית שלו. וליכא למימר דכיון דשכר פעולה לא צעי קנין א"כ קנה צפעולתו צכל אשר התנה ופסקו עמו והוי כאילו כתב ומסר לו, לכאורה לא משמע הכי מפרק צתרא דע"ז, סג א, וכו', ופריך עלה טלה זה הא מחסרא משיכה, ומקשה שס אשר"י פ"ה סי' צ, מאי נפ"מ שלא משך הא שכר פעולה לא צעי קנין וכו', ומסיק, י"ל שהשוכר פועל צחפץ אינו חייב לתת לו החפץ אלא נתן לו דמיו אס ירלה א"כ משך או שהיה החפץ צרשות השכיר. עכ"ל הרא"ש. מהכא מוכח דאינו קונה

צפולתו ממש מה שהותנה לו אלא שכרו צדמים, א"כ נידון דידן נמי לא קנה צגוף הכתב שהרי לא נכתב ונמסר לו וכו' ונמלא שלא קנה אלא שכרו צדמים כפי מה שהיה שזה רציעית הכתב כשהתחיל לטרוח בו, אבל מה שנפרע ממנו אח"כ מהיכן יזכה בו דשלצ"ל כיון שלא זכה צגוף הכתב וכו'. אמנם נראה שיש לחלק בהאי דאשר"י פרק בתרא דע"ז, שהתם כיון שלעולם לריך לתת לו דמי החפץ הרי נתקיים לשכיר תנאו כדאיתא פרק מי שאלחו, גיטין עד ב, היכא דליכא ללעורי קא מכויין אמרינן מה לי אינטולית מה לי דמיה, א"כ ניד"ד חס לא יקנה צגוף הכתב א"כ לא נתקיים לו תנאו והשוכר שעבד עלמו לתת לו שכרו כך. וצריש אע"פ, כתובות נד ב, כתבו בתוס' ד"ה אע"פ צסס ר' אליהו שיכול אדם לשעבד עלמו דשלצ"ל. והכי דחקינן למלא טעם ורואיה כדי לקיים מנהג הפשוט גם בארלינו שטורחין עבור חובות למחנה ושליש ורציע אין פולא פה לחזור דצבר. עכ"ל. וכתב ע"ז הקלוא"ח: יצואר דצתחילה עלה על דעתו לומר שלא יקנה אלא דמי שווי של רציעית הכתב כשהתחיל לטרוח, ואח"כ מסיק דכיון דהצטיח ליתן לו רציעית ממה שיהיה אחר שנפרע ואם יטול פחות מזה לא נתקיים התנאי כלל, וא"כ אין שמין את השט"ח, דודאי קודם שצא השטר לידי פרעון הרי לא שזה רציעית הכתב אלא דצר מועט ולכן הצטיחו ליתן צמה שיגצה רציעית ולריך לקיים תנאו כפי שהתנה וכמ"ש צטעם הדצר בתה"ד.

דהיינו שהסיק הקלוא"ח דכל מי שסיכס עם פועל על שכר פעולה דשלצ"ל, מחוייב ליתנו לו כמו ששוה צשעת גמר פעולתו, ופועל כלל לא צעי קנין על שכר פעולתו.

והנה הקלוא"ח כתב דצרינו נגד דצרי הש"ך ס"ק יט שכתב עפ"י הסמ"ע ומהרא"י, ולפ"י חס ירלה יתן לו מה ששוה השט"ח כפי מה שהוא שווה למכור, כמו גצי מוחל שט"ח, דהיינו שהש"ך לכאורה פליג על הכ"ל וס"ל דאינו מחוייב ליתן כי חס מה ששוה צזמן שסיכס עמו, וע"ז כתב צקלוא"ח שהוא ממש נגד דצרי מהרא"י עלמו. אמנם ע"י צנתה"מ ס"ק ה שציאר דצרי הש"ך דאין כוונתו כפשוטו, וז"ל: ולענ"ד נראה דודאי באופן שכתב צקלוא"ח דהיינו שהצטיח לו צעד טרחתו מה שיגצה דמי השט"ח, ודאי דאינו יכול ליתן לו מה שהיה שזה השט"ח קודם גוציינא, וזה לא יאמר אדם, רק כוונת הש"ך צאם שהמלאכה צהשט"ח עדיין צגמר פעולה שעשה הוא ג"כ עדיין מחוסר גוציינא, כגון ששכרו לטרוח צהקיוס ורולא ליתן לו כפי מה ששוה שט"ח צשעת גמר פעולה אז יכול ליתן לו, ולעולם לריך ליתן שיווי דמי החפץ מה ששוה החפץ צגמר פעולה. עכ"ל. דהיינו דלא כתב הש"ך דצרינו שיכול ליתן לו כפי שיווי שט"ח שאינו פרוע רק צגוונא שלא סיכס על גציית החוצ אלא רק על קיוס השטר, דאז אינו מחוייב ליתן לו כמו שיהיה שווה השטר אחר פרעון אלא כמו ששוה עתה צסוף זמן הפעולה, אמנם צגוונא דהקלוא"ח דסיכס עמו על כל הפעולה, ודאי דמודה הש"ך שחייב ליתן לו כמו ששוה עתה.

(אמנם עיי"ש שהנתה"מ נחלק עם קלוא"ח דצבר אחר, דהקלוא"ח כתב צפשיטות דכל שסיכס עם חצירו על פירות דקל מחוייב ליתן לו כפי מה שישו הפירות צגמר גידולן, והנתה"מ כתב דאינו כן ואינו מחוייב אלא כפי מה ששוים צגמר גידולס, וע"י צטצעות החושן צמה שציאר סצרת מחלוקתס).

עכ"פ זה צרור לדינא לכו"ע שמי שסיכס עם חצירו על שכר פעולה של חלק צרווחים, חייב ליתן כפי מה ששוה החלק עתה צסוף זמן הפעולה. ולפ"י צניד"ד שא' וב' סיכמו ליתן לג' 10% צסוף פעולתו אחר שימכור, א"כ מחוייבים הם ליתן לו 10% מכמה ששוה למכור הקרקע, ואף חס אינס רוליס למכור עתה, מ"מ הרי צסיכומס עמו נכתב שיתנו לו למכור אחר ההצחה, והרי הוא רולא עתה למוכרה אלא שאין

מניחים אותו, ואמנם אין מחוייבים הם למכור השדה עתה, אבל מ"מ מחוייבים הם כבר עתה ליתן לו 10% מכמה ששוה למכור השדה.

ואין לומר דמשום שלא גמר פעולתו אינו צריך לקבל כל חלקו, דזה אינו, דמשום שהוא קבלן וחתמו עמו בשטר שוב אינם יכולים לחזור בהם, ועיי' בפתח"ח סי' שלג ס"ק ב שהצ"ח דברי הנוצי"ק חו"מ סי' ל אות ח וז"ל: ואפילו בלא קנין, כיון שכתבו שטר אין הקבלן יכול לחזור בו כמבואר בסי' שכ סעי' ב בהגה"ה שכתב הרמ"א שמשנכתב השטר אינן יכולין לחזור בו והו"ל כמלוא בשטר, והתם ע"כ בלא קנין מיירי וכו', עכ"ל. דהיינו דקבלן שכתבו עמו שטר שוב אינם יכולים לחזור בהם. ולפי"ז ה"ה הכא כיון שא' וצ' כתבו עם ג' שטר שיעבוד אללם בקבלנות, תו אינם יכולים לחזור בהם, ומחוייבים לשלם לו כל שכרו. וכאמור שכרו הוא 10% מכמה ששוה השדה למכור.

מרדכי אייכלר.