

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

השקיע אצל סוחר נדל"ן בעיסקא, והפסיד

תיק ממונות מס' 2163-עג

(מתד' ה אדר)

נושא הדיון

א' השקיע כסף אצל ב', סוחר נדל"ן, כדי להרויח בנדל"ן ולקבל חלק מהרווחים לפי שטר עיסקא. מאחר שא' לקח את הכסף במשכנתא והיה צריך להחזיר מידי חודש, בקש מב' שיתן לו כסף כל חודש גם אם לא נעשו בו עיסקאות. ב' עשה כמבוקש, ולאחר כשנה נפלו נכסי הנדל"ן של ב' ובהם גם חלקו של א'. טוען ב' שמכיון שנכסי הנדל"ן שכספו של א' היה מושקע בהם נפלו, הרי שלפי שטר העיסקא לא מגיעים לו רווחים על השקעותיו, ומה שקבל כל חודש היה מהקרן. א' טוען שמה שקבל כל חודש לא יתכן לזוקפו על הקרן כיון שלפי שטר העיסקא משמע שזה היה מחלק הרווחים. א' טוען שב' עסק גם בעסקי מט"ח וראשו לא היה פנוי להתעסק בנדל"ן, ויש לחייבו מדין גרמא. ב' טוען שגם כשעסק במט"ח הקדיש זמן מספיק גם לנדל"ן, ומה שקרה היה באונס. א' דורש מב' שיממש את הנדל"ן שעדיין נותר לו כדי לפרוע לו את חובו. וב' משיב שמימוש כזה יוריד את המחיר לחצי, ואינו חייב להפסיד כדי לשלם לא'. הצדדים מבקשים לדעת כמה חייב ב' להחזיר לא' מצד הדיון, לפנים משה"ד, לציי"ש, וכמה חייב בדי"ש.

פסק דין

ב' חייב להחזיר לא' את מחצית הכסף שקבל ממנו בתורת הלואה, ולקזז מזה את כל הסכומים ששילם לו עד היום. באשר למחצית הפקדון, יש לברר כמה פרטים אצל ממוחים בענין.

(-) מרדכי אהרן הייזלר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

א. שילם לבעל העיסקא סכומים מעת לעת ולא פירש אם זה עבור הקרן או עבור הריוח העתידי.

ב. גרמא בניזקין בשוגג.

ג. האם חייב להפסיד ממונו כדי להציל את של חבירו.

תשובה

א. עיי' צרית יהודה פרק לח סעי' ו' צ"ס שו"ת מהרש"ס צמפתחות לח"צ יו"ד סי' רטז שלפי דעת קדושים המקבל מעות על ל' היתר עיסקא ונותן רבית אע"פ שלא הרויח אינו אלא חזק רבית, ודוקא כשאינו נותן הרווח עד אחרי תשלומי הקרן, אבל אם נותן מקודם צודאי הוי רבית קלוזה, והביא משו"ת חת"ס חו"מ סי' נח שהמעלים עיניו ממנו נוכל לתלות שכבר הרויח הסכום הקלוז. והביא משו"ת אמרי יושר ח"א סי' קפט שמ"מ יכול להתנות שנותן לו רווח על החשבון, וש"ס יתצרר לצסוף שלא הרויח ינכה לו הסכום מהקרן, עיי"ש. ועיי' "מצא שערי" רבית סי' ה' (עמ' פא) שמלוי שנותנים חלק מהרווחים או הטבות עוד לפני שהרויח צעיסקא, ואז נכנסים לצעיה של הלויני ואלוין (צרמ"א צשו"ע סי' קס סעי' ט, וצחי' רעק"א וחוו"ד שס) דמתפרש תמורת חלק ההלוואה צעיסקא לכן מקדים המקבל לנותן מעות הרווח דעדיין שם ההלוואה ע"ז, וע"כ יש להוסיף צשטר שכל תשלום או הטבה יהיה על חשבון צאופן המותר. לפי"ז צנידון דידן צ' שילס לא' סכומים מעת לעת ולא פירש לו אם זה מהקרן או מהרווחים העתידיים, אם אכן היתה כוונתו להלוות לו מהרווחים העתידיים, חשיב כהלויני ואלוין דאסור, וא' חייב להחזירו לצ', ואם היתה כוונתו לקרן כי אז אינו חייב לו את יתרת הקרן.

ב. צגמ' צ"ק נה צ' אמר ר' יהושע ארבעה דברים העושה אותם פטור מדיני אדם וחייב צדיני שמים, ואלו הן הפורץ גדר צפני צהמת חצירו וכו'. ועיי' רש"י צ"ק קד א' דצ"ד לא מלו מחייבי ליה, מיהו ידי עונש אין יולא עד שישלם, וכ"כ הש"ך סי' לצ ס"ק צ', ועיי' חזו"א צ"ק סי' ה' אות ד' שאין נמחל למזיק עד שישלם את נזקו, ושכן מפורש צירושלמי פרק הכונס ה"א דארבעה דברים שפטור מדיני אדם אין מוחלין להם עד שישלמו (ועיי' חזו"א צ"ק סי' צ' אות ז). ועיי' יש"ש צ"ק פרק הכונס סי' ו', שו"ת מהר"ם מינן סי' קא, והמקנה קדושין מג א', וקלוזה"ח סי' לצ ס"ק א' וסי' פז ס"ק כג, ודבר אברהם ח"צ סי' לצ צהגהה, וגדולי שמואל צ"ק לו א'. אמנם המאירי צ"ק לו א' הוצא צשמ"ק שם כתב שזה חיוב השצה ופסול לעדות עד שישלם, ועיי' שע"י ש"ה פט"ז שלדצרי המאירי זה חוב ממון גמור וכדין חוב לצ"ש צקלצ"מ. ועיי' חיי הרי"מ סי' כח סוף ס"ק ו' וסי' לצ ס"ק א', ונחלת צבי סי' לד סעי' ה', ותרומת הכרי סי' לד סעי' יג, ושו"ת

שו"מ מהד"ד ח"א סי' סא, וערך שי ר"ס כח.

בנידון דידן טוען א' שהכסף שהשקיע אלל צ' נלקח צמשכנתא, ועכשיו מפסיד לא רק את הקרן אלל גם את הרצית שמשלם למשכנתא, ותוצע גם את הרצית שהפסיד מדין גרמא. ולטענת צ' עשה והשקיע כל מה שיכול היה לעשות, ומה שקרה שהפסיד זה אונס, עיי' חזו"א צ"ק סי' ה אות ד דאע"ג דמזיק בידים חייב באונס כעין אצידה, בגרמא פטור אף מדיני שמים, ועיי' חזו"א שם סי' צ אות ז. ועיי' מנחת פתים סי' שפה דגרמא בשוגג פטור מדי"ש.

ג. בגמ' צ"ק פא צ רצי ישמעאל צנו של רצי יוחנן בן ברוקא אומר תנאי צי"ד הוא וכו' שיהא זה שופך יינו ומליל דוצשנו של חצירו וכו'. ודעת הרי"ף והרשב"א שם דלא קיי"ל כר"י צנו של ר"י צ"צ צזה, אלל האו"ז צ"ק סי' תנא כתב צשם הר"ח והראצ"ה דהלכה כמותו, וכן הציא הטור סי' רעד צשם הרא"ש. והרמ"א צש"ע סי' רסד סעי' ה הציא שתי הדעות. ועיי' סמ"ע שם ס"ק יד, וצהגר"א ס"ק ח, ופת"ש שם צשם שער משפט, ופת"ש סי' שיצ ס"ק א צשם עמודי אור סי' קט, דלהלכה קיי"ל כר"י צנו של ר"י צ"צ. אלל הש"ך סי' רעד הציא מהיש"ש צ"ק פ"י סי' כט דאין הלכה כמותו. ועיי' שם"ק צ"ק קטו א שיש מלוה לפניס משה"ד לשפוך יין צשכר כדי להליל הדצש של חצירו.

אברהם דוב לוין.

ב

הואיל ונידון זה עוסק בעיסקא שמחלה פקדון, הרי צחלק הפקדון הם שותפים, שרק לאחד מהם יש זכות להחליט היכן להשקיע ומתי, ה"ז דומה למה שפסק צש"ע סי' קעו סעי' יז (ואינו דומה לסעי' טז או יח). וצפרט שנכנסו לעיסקא על דעת כן שישצח הנכס, והוא עדיין צאמלע העצודה, ודאי שא"א לפרק את השותפות, ולריכים להמתין מלמכור הנכסים כל זמן שהם לא רווחיים. ויש לצרר אלל מומחיס האס כנים דצרי צ', ואס יתצרר שפשע, יש לדון עפ"י הרמ"א צש"ע שם סעי' טו.

ועל מה שכתוב צהסכס שצכל שנה ידווח צ' על מלצ העיסקה, יש לצדוק אס מה שנכתב עיי' צ' הוא מדויק ונכון, והאס צשתיקה של א' יש הודאה והסכמה להמשכיות העיסקה.

ואת חלק ההלוואה שבעיסקא פשוט שצריך לפרוע מיד צקיזו כל תשלומי העצר, שהרי צ' טוען צרי שצשילס את המיקדמות אמר צפירוש שזה או לחלק הקרן או לחלק הרווחים, ומה שטוען א' שקבל עצור הרווח, נראה דאפילו לרמ"א צסי' פג סעי' צ דגס צשתיקה יש סטראי, זה רק כשטוען שצצר צקצלה היתה זו דעתו, אלל אס לא ידוע מה היתה דעתו צשעת הקצלה ורק עכשיו טוען למפרע שקבל עצור הרווח, אינו יכול לטעון זאת, וכן הוא צש"ך שם ס"ק ד ממחרשד"ס.

והאס צריך למכור דירתו לפרוע החוב, עיי' פתח"ח פ"צ סעי' כצ מה שמקובל צסידור צע"ח.

מרדכי אהרן הייזלר.