

# בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

הרב יצחק בירך דסקל

טל: 0527611435 | פקס: 0722579363 | [y.b.daskal@gmail.com](mailto:y.b.daskal@gmail.com)

בס"ד, גליון פז, פרשת פנחס, תשע"ד

בית הוראה "בינת המשפט" לעניני ממונות

א. מתווך שקנה דירה ומכרה, והשאיר לעצמו זכויות הגג. ב. פסק דין בוררות ששייך בעקיפין לאחר. ג. חברה שהביאה בטעות מוצרים לשיבה.

למתווך, והמתווך מכרה כדין לאחר והשאיר לעצמו את הגג. או שבעל הדירה הוא הבן, והאב מכר דירה שאינה שלו למתווך, וממילא לא נקנתה הדירה למתווך, והדירה שייכת לבן, שהקנה אותה לגמרי לקונה.

## הדירה בנאמנות לאב

והנה כיון שיש ביד המתווך ראיות מוכיחות שהוא קיבל כסף בתמורה למכירת הדירה לקונה, וכן ראיות מוכיחות ששילם לאב כסף על מכירת הדירה, ועוד שהחזנה עשה המתווך עם האב, וכן חזנה שעשה המתווך עם הקונה, הרי זה מוכיח מעל לכל ספק שהדירה היתה שייכת לאב, אלא שהאב רשם את כל הגג על שם בנו בנאמנות עבורו. ועוד ראיה, שהרי האב מכר את הדירה השנייה למשפחת ר. וקיבל גם מהם מלא התמורה, הרי הדבר מוכיח ללא ספק שבעל הדירה האמיתי הוא האב, שרשם את כל הגג על שם הבן רק בנאמנות, ושיחזיק עבורו את הגג והדירות שיבנו עליהן.

לאור זה הרי שהדירה היתה של האב, ומכרה למתווך, והמתווך הוא זה שמכר לקונה את הדירה והשאיר לעצמו את זכויות הגג, אלא שכדי לחסוך עליות מכירה, ביקש המתווך מהקונה שתעשה המכירה רשמית ישירות מול הבן שהדירה רשומה על שמו.

## קונה שנמכרה לו דירה שאינה של המוכר

ואף על פי שברישום שבטאבו לא נרשם שהגג שייך למתווך, ובדיני ערכאות מי שקונה דירה שרשומה על שמו - זכה בה, מכל מקום, במקרה דידן לא זכה בה משני טעמים:

א. כיון שבדיני ישראל לא זכה הרושם בטאבו דירה שלא על שמו - אם יש הוכחה שהדירה לא היתה של המוכר, אפילו שהקונה עשה זאת בתום לב.

ב. אפילו בדיני ערכאות לא זוכה מי שרשם דירה על שמו, אלא אם עשה זאת בתום לב. אבל במקרה דנן, לא היה כאן תום לב, שהרי הקונה ניהל משא ומתן מול המתווך, וראה בו כמוכר לכל דבר, שהרי שילם לו את מלא תמורת הדירה ועשה עמו חזנה, שזה מוכיח מעל לכל ספק שהקונה ידע שהדירה שייכת למתווך - למרות שרשומה בטאבו על הבן, אם כן מוכח שהקונה האמין שהדירה רשומה על שם הבן רק בנאמנות, והאב הוא המוכר שמכר למתווך, אם כן גם בדיני ערכאות לא זכה הקונה בגג, שהרי הוא הודה שהדירה שייכת למתווך, והוא המוכר של הדירה,

א. מתווך שקנה דירה ומכרה והשאיר לעצמו זכויות הגג

## הנידון:

בבית בן קומה אחת, שעליו גג גדול עם דירה אחת, רכש אב לבנו את הגג עם הבית שבנוי על הקומה, ורשם בטאבו את כל הגג והדירה על שם בנו. לימים, השיגו האב ובנו רשיונות לבניה על כל הגג, ובנו עוד שתי דירות. דירה אחת מכרה האב למשפחת ר. ואת השנייה מכר האב למתווך שקנאה בשלוש מאות אלף שקל. יש לציין שיש בידו שטר ששילם לאב את הכסף. כמו כן המתווך עשה חזנה ראוי עם האב. לאחר מכן מכר המתווך את הדירה לקונה תמורת שלוש מאות וחמישים שקלים, ויש בידו שטר שקיבל את הכסף מהקונה, אלא שהמתווך השאיר בבעלותו את גג הדירה שנמכרה, וכתב בחזנה שהגג שעל הדירה, וכל הזכויות שיש ושיהיה לקונה, הוא משאיר בבעלותו.

כיון שברישום הטאבו הדירה רשומה בבעלות הבן, והמכירה נעשתה בין האב למתווך, אמר המתווך לקונה, שכלפי הרשויות יעשה הקונה חזנה בין הבן לקונה, ויעביר בטאבו את הדירה על שמו. וכך אכן נעשה, אלא שבחזנה בין הבן לקונה לא נזכר שהקונה אינו קונה את הגג והגג בעלות המתווך, אלא נעשתה מכירה רגילה, כאשר בחזנה כתוב שהקונה קונה מהבן את הדירה, ובטאבו נרשמה הדירה בבעלות הקונה בלבד.

לימים התארגנו כל השלושה בעלי דירות, והשיגו רשיונות לבנות עוד דירות על גג ביתם שבקומה שניה. לפתע הגיע המתווך, וטענה בפיו: "הגג בבעלותי". טוען הקונה: "אני קניתי את הדירה מהבן ולא ממך, היא נרשמה על שמי לגמרי כולל כל הזכויות בגג, ואתה בסך הכל היית מתווך בעיסקה". טוען המתווך: "אני לא הייתי מתווך אלא קונה. רכשתי מהאב את הדירה בכסף מלא, והשארתי לי את הגג לעצמי, ולא חששתי לכתוב בטאבו, כי היה זו מכירה לא רשמית, וחזנה חתום בידי שהגג שלי". מי צודק בטענתו.

## תשובה

הגג שייך למתווך, כיון שהדירה היתה שייכת לאב שמכרה למתווך, והמתווך לא מכר את הגג, ולא את זכויות הגג.

## ביאור צדדי הספק

הספק העומד לפנינו הוא: מי באמת היה הבעלים של הדירה שנמכרה למתווך. כלומר, האם האב הוא בעל הדירה, ומכרה

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

להרגיל את הבחורים למוצרים יקרים. האם יש חיוב מדין השבת אבדה לחייב את הישיבה למכור את הסחורה, והאם יש לחייב את הישיבה לשלם מה שנהנו מהסחורה.

### תשובה

הישיבה פטורה מלמכור את מוצרי החברה לאחרים, ואינה חייבת לשלם רק מה שהרויחה על ידי המוצרים שאכלו, כלומר שווי מוצרי חלב פשוטים.

### ביאור התשובה

דין חיוב השבת אבדה הוא אך ורק באבידה, דהיינו שאין ידוע מי הבעלים והם לא התיאשו ממנה, אבל אבידה שידוע מי הבעלים, אלא שאינם יכולים לקבל האבידה, ומטעות שלהם זרקו את הדבר לרשות הרבים, אינם יכולים לתבוע מאף אחד שימכור את הסחורה שלהם, ויחזיר להם כספם. עליהם מוטל לחפש מישהו שימכור, אבל לא למי שנשלח לו בטעות.

ולגבי חיוב תשלום על מה שנהנו הרי זה כדין נהנה מנכסי חבירו, שאינו משלם אלא באמת מה שנהנה. וכתבנו בבינת המשפט (סה, ד) "אבל יש לדון האם לחייבו מדין נהנה מנכסי חבירו בשוגג, שהאריכו בזה הפוסקים, ונראה, שגם מדין נהנה אין לחייבו, שאף על פי שאכל מאכל יקר מאוד, אין זה נחשב הנאה, שהרי היה יכול להמנע מאכילה זו. ועיין חתם סופר (שו"ת חושן משפט סימן קיט) שדן במי שנהנה מדירה של חברו שיכול לומר הייתי דר בשווקים, עיין שם, וקל וחומר מהנאה זו של סוכריות, שבודאי אין נחשב הנאה לשלם עליה, לפיכך פטור הקונה. ובפתחי חושן (אונאה פרק יא בסוף הערה לז) כתב שיש להסתפק בקונה מאכל ונתאנה המוכר ואכלו הקונה, האם חייב להחזיר האונאה, וכתב מסברא שפטור כיון שיכול לומר במחיר זה לא הייתי קונה המאכל, וזה כעין דברינו."

כמו כן בנידון דידן מה שאכלו והרויחו בתמורה מלתת לבחורים מוצרי חלב פשוטים, חייבים לשלם, אבל לא יותר מזה. ואם הישיבה אינה רוצה לתת לבחורים מוצרי חלב אלו, שלא יתרגלו לזה, הם פטורים, מלבד מה שכבר נתנו לבחורים לאכול.

והמוכר לא מכר לו את הגג, אלא השאיר את הגג לעצמו, לפיכך אף בדיני ערכאות לא זכה הקונה בגג הדירה.

**ב. ספק בדין פסק דין בורר, שבעקיפין שייך לאחר, והאחר לא חתם בוררות.**

והנה בנידון הנ"ל, כששמע המתווך שהצדדים רוצים לבנות, תבע המתווך את האב והבן שיודה בבית דין שהדירה היתה על שמו רק בנאמנות, אבל הקונה לא נתבע לבוא לבית דין, ולא חתם שטר בוררות. לאחר שמיעת הראיות פסק בית הדין שהגג שייך למתווך. על פי פסק דין זה, תבע המתווך את הקונה שזכויות הגג הן שלו. הקונה טוען שכיון שלא חתם על שטר בוררות בבית הדין הנ"ל, הרי שפסק הדין שניתן בבית הדין אינו מחייבו כלום, האם צודק הקונה בטענתו.

הנה, אם לא היה דין ודברין בין המתווך לאב והבן, הרי שאין זה דין תורה כלל, ופשוט שהודאת הבן או האב אינה מחייבת את הקונה. אבל באמת יש כאן תביעה ממונית, שהרי אם האב לא היה בעל הדירה המכירה שמכר למתווך אינה מכירה, ובאמת הפסיד המתווך את הגג, וכיון שהמתווך מכר את הדירה בשלוש מאות אלף שקלים והשאיר לעצמו את הגג, הרי שהפסיד המתווך כסף עבור רמאות זו שמכר לו האב דירה שאינה שלו, אם כן המתווך תובע את האב תשלום עבור הגג שהפסיד, וכיון שיש דין ודברין בין האב והמתווך, ובית דין פסק שהגג שייך למתווך, הרי שפסק זה יש לו תוקף בוררות שהגג היה שייך למתווך לפני שמכרה לקונה, ופרט זה אינו שייך לקונה, וכיון שנפסק שהדירה היתה בבעלות האב ומכרה למתווך, לכאורה פסק זה מחייב גם את הקונה.

אלא שמכל מקום יש סברא לומר, שאין המתווך יכול להשתמש בפסק זה נגד הקונה, כיון שאם האב הוא המוכר, הרי שהקונה מפסיד את הגג, וכיון שהנידון הוא לאחר מכירת הדירה לקונה, אין פסק דין של הבית דין מחייב את הקונה שהגג של המתווך, ויכול לטעון שרוצה דיון בבית אחר - אם המתווך בעל הגג, וצ"ע.

### ג. משלוח של חברה שהגיע בטעות

"לישיבה בבני ברק הגיע בטעות משלוח גדול מאוד של מוצרי חלב יקרים מחברה, שלא הוזמנו. מנהל המטבח לא ידע שלא הוזמנה ההזמנה, ונתן לבחורים לאכול מהם, אלא שלאחר בירור התבררה הטעות. על פי חוק משרד הבריאות אסור לחברה להחזיר סחורה שיצאה מהמפעל, לכן לא יכולה החברה לקבל את הסחורה, אבל היא תובעת תשלום על הסחורה שקיבלו, או לחילופין שימכרו את הסחורה לאחרים אם אינם רוצים להשתמש בה. הישיבה אינה רוצה להמשיך להשתמש בהם כדי שלא

### הודעה חשובה

בית הוראה "בינת המשפט", נותן מענה לכל פונה בכל עניני ממונות – שלא על מנת לקבל שכר. כל המעוניין להנציח קרוב לעילוי נשמתו, על גליון "בינת המשפט", או מי שנדבה ליבו להרים תרומה להחזקת המפעל הגדול הזה, ולהפצת הגליון, אפשר לשלוח תרומות לכתובת: ת.ד. 607 בבני ברק. מיקוד 5110501 לפרטים: טל, 052-7611435