

Steal of the Deal

When your investor cuts you out

Rabbi Benzion Sprei

As a property manager in the Central Jersey area, I came across a good deal on a bank owned (REO) 2-family rental property. Being that it was a “cash only” deal, I approached an investor and proposed partnering up with him for this investment. He liked the idea and after working out the details, we left off that he would go down and close the deal. A few weeks later he called me and apologetically told me that he had changed his mind and ended up just buying the property for himself. He said that he didn’t think the property would’ve worked out so well for me in the long run anyway. Is there any way I can require him to include me in the purchase?

Certainly the actions of your “investor” were improper. The *Gemara* tells us that one who is sent to acquire a wife for another and instead decides to marry her himself, is classified by *Chazal* as a “deceiver”. And as the *Shulchan Aruch* states, this applies to one who is sent to make any specific purchase as well(1).

Nevertheless, if indeed the investor had in mind, at the time of the sale, that he was purchasing the property on his own behalf, unless he actually used your money, it would belong to him and there would be no way you could require him to let you in on the purchase(2).

However, just because he claims that he didn’t buy it on your behalf doesn’t mean that a Bais Din will accept this as the truth. In fact, the *Shulchan Aruch* rules that because such an act is so deceitful we cannot believe one who claims to have done such. Instead we assume that he indeed purchased it as per the original agreement and only later, after the purchase, decided to keep it for himself(3).

Consequently, unless we have two witnesses that heard him say at the time of the sale that he was purchasing it for himself, the purchase takes effect as per the original agreement(4).

In your case, as opposed to that of the *Shulchan Aruch*, the name recorded on the title may be a legitimate indicator of what your “investor’s” intentions were. Meaning, that if you made up to purchase the property under an LLC and instead he purchased it under his own name, his claim would then be substantiated(5).

However, if your original agreement also called for it to be purchased under his name with you being a silent partner, his having done so would not substantiate his claim and Bais Din would force him to make you (or rather keep you as) a partner.

Of course it is possible that he specifically mentioned, at the time of the closing, either to the seller, or the lawyer, paralegal, etc., that he

was purchasing the property solely for himself. If he did so and two of these people are kosher witnesses for a Bais Din, his claim would be accepted.

There are some exceptions to these rules, though. Firstly, according to the *Nesivos*, if the property was an exceptionally good deal, then although it would still be considered somewhat deceitful for your investor to buy it for himself, we would accept his claim that he did so as the truth(6). Secondly, according to the *Bach* and others, if you had not finalized all the details of the purchase together but only generally discussed buying the property in partnership, we would also believe his claim(7).

However, even if you do not end up gaining a share in the property, there may still be a consolation prize for you. Since you were the one who found the deal and possibly negotiated some of the details, you may be entitled to a finder's fee or real estate commission. The halacha is that one who provides a service for another, even when not hired to do so, is generally entitled to be compensated for it by the beneficiary. If, and how much, the investor would be required to compensate you in your specific case is beyond the scope of this article(8).

- ח"מ קפ"ג ס"ב, ומקורו מסוגיא דקדושין נ"ח ע"ב (1)
- כדכתב המחבר שם, דאם קנה השליח במעותיו מה שעשה עשוי. וכן הוא ברמ"א שם ס"ד (2)
- שם ברמ"א (ס"ב) דבקרקע מיוחד הואיל והוא מנהג רמאות ודאי מעיקרא (קנאה למשלח) פירוש דאינו נאמן לומר שחזר מהשליחות וקנאה לעצמו עי' בט"ז (שם על סעיף ד') שכתב דהא דפסק המחבר בס"ב דנאמן לומר (4) שלקח לעצמו, מיירי שאמר בהדי' בפני עדים שקונה לעצמו. ועיין בביאור הגר"א (ס"ק ט"ז) שציין על הרמ"א בס"ד דמיירי שאמר כן קודם משיכה כמבואר בס"ב. ולפ"ז פשוט דהרמ"א בס"ב אינו חולק על המחבר וגם לא הוי סתירה מהרמ"א בס"ד שכתב דנאמן (ושם איירי בסחורה מיוחד), דשם מיירי שאמר כן לפני עדים. והנה המחנה אפרים (סימן י"ט הל' שלוחין) כתב דהרמ"א בס"ד שכתב דהשליח נאמן הוא דעת בעל העיטור וחולק על דעת הר"ן שהביא הרמ"א בס"ב. וכן כתב באולם המשפט. אולם נראה דאין יכול לומר קים לי כשיטה זו מאחר דהוא דעת יחידאה נגד כל הני פוסקים שהבאנו.
- יש לעיין אם זה הוי אומדנא דמוכח כמו עדים, דאפשר משום סיבה אחרת (5) רשם על שמו ואע"ג דהוי אומדנא אפשר דלא הוי אומדנא דמוכח כ"כ כמו עדים עי' נתיבות (שם סק"ו) דאם הוא סחורה בזול לא הוי רמאי כדמצינן בעני (6) המהפך דלא מקרי רשע בכה"ג, וגם ליכא חזקה שליח עושה שליחותו כיון דקנאה במעותיו דנאמן לומר דחזר מהסכמה להלוות לו מעות דאפשר שנתוודע לו שאינו בטוח. ועי' במשפט שלום שהקשה על הנתיבות דהא הרמ"א (ס"ד) כתב להדיא "ואינו אלא רמאי". ועי' באולם המשפט שחולק על הנתיבות מכח קשיא זו. ולכאורה יש לתרץ דאה"נ דהוי רמאי אבל לא הוי רמאי כ"כ דאינו נאמן

ע' שך (שם סק"ז) שמביא דברי הב"ח (7)

ע' רמ"א רס"ד ס"ד "וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה וכו' (8)
אלא צריך ליתן לו שכרו" וע' שם בביאור הגר"א דחייב מדין יורד. לכאורה כן
הדין כאן כיון שגילה לו פרטי העסק לא גרע מסרסור שבאה מעצמו דחייב לשלם
לו מדין יורד. ויש לעיין אם זה מקרי מתכיון להשביח לעצמו דאין בו חיוב משום
יורד (ע' ש"ך סי' שצ"א ס"ב), דכאן לא בא לעשות פעולה של סרסור רק בא
למצוא שותף, וכדי למצוא משהו להשקיע בעסק צריך לגלות לו כל הפרטים, וכיון
שלא בא בתורת סרסור ואפילו אם השני היה קונה לשניהם לא היה משלם לו
כלום על סירסורתו ממילא אינו מקרי מתכיון להשביח לחבירו רק לעצמו ואינו
חייב משום יורד, ויש עוד לעיין בזה