



בס"ד, כ"ז בחשוון תשפ"ב

2 בנובמבר 2021

תיק מס' 2-80009

החלטה בבקשת רשות ערעור 1

בעניין שבין

הנתבעים – קוני דירה

התובעת – מוכרת דירה

הנתבע

עמותה

הנתבעת

א. רקע

בתאריך כ"א כסלו תשע"ג (5.12.12) - נחתם בין הצדדים הסכם לרכישת דירה בת שישה חדרים, וכן הסכם לרכישת מחסן (המחסן נמצא בבניין אחר). התובעת היא עמותה שמכרה את הדירה (באמצעות מורשי החתימה) לנתבעים (להלן לצורך הקיצור יקרא 'הנתבע').

התשלום לדירה נקבע בשני הסכמים שונים. בהסכם העיקרי (להלן, **ההסכם העיקרי**) שהיה בין הצדדים (סעיף 5) נקבע, שהקונים ישלמו למוכר סך \$810,000 בשקלים ע"פ שער של לא פחות מ- 3.86 ש"ח לדולר. ובהסכם נוסף (להלן, **ההסכם הנוסף**) נקבע שהקונים ישלמו עוד \$225,000 למורשה החתימה. סך הכל עלות הדירה \$1,035,000. הקונים שילמו לתובעת את התמורה לדירה, למעט סך \$40,000 שטרם שולם מההסכם השני עם מורשה החתימה.

בין הצדדים היו כמה מחלוקות ומסקנות בית הדין קמא היו כדלהלן:

הנתבעים חייבים לתובעת סך \$40,000 בתמורה לרכישת הדירה. לפי ההסכם (סעיף 5.1) יש לחשב סכום זה לפי ערך השקלים במועד ביצוע התשלום, אך לא פחות מ- 3.86 ש"ח, כך שגובה החוב הוא בסך 154,400 ש"ח. בנוסף, הנתבעים חייבים לשלם לתובעת פיצוי בסך 7,914.48 ש"ח עבור האיחורים בתשלומים, וכן החזר הוצאות שכר טרחת עורך דין בסך 23,160 ש"ח, ובנוסף הנתבעים חייבים לשלם לתובעת הוצאות בסך 1,050 ש"ח עבור חצי האגרה (תשלום האגרה של התובעת: 2,100 ש"ח). סך הכל: 186,524.48 ש"ח.

לנתבעים מגיע פיצוי בסך 42,900 ש"ח, וכן מגיע לנתבעים חלק יחסי מתשלום השכירות בסך 5,415.8 ש"ח. סכום זה מקוּוּז מגובה החוב של הנתבעים, וכן 3,309 ש"ח עבור חצי האגרה ששילמו הנתבעים (תשלום האגרה של הנתבעים: 6,618 ש"ח). כך שלמעשה הנתבעים חייבים לשלם לתובעת 134,899.68 ש"ח.

עמוד 1 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



שני הצדדים טענו מספר טענות בתגובה לפסק הדין של בית הדין קמא, נדון בהן אחת לאחת.

ב. שער הדולר של סך \$40,000

הנתבע טען כי שער \$40,000 מתוך ההסכם השני שטרם שולמו צריכים להיות משולמים לפי השער של יום התשלום. התובעת הכחישה את האמור ואמרה ששני ההסכמים שווים בעניין, הנתבע לא העלה את זה קודם ולכן מנוע מלענות עכשיו.

דיון: בקשתי מהצדדים לפרט את התשלומים השונים שניתנו לפי ההסכם השני. בעקבות זאת, התובעת טענה שהתשלומים שולמו לצד ג' כפי שסוכם בין הצדדים ולכן לא התערבו כאשר מקבל הכסף לא התלונן על שער הדולר. הנתבע טען שהוא שילם את הכל לנתבעת – בנתניה למנכ"ל או לשלוחיו והתשלום ניתן במטבע חוץ.

על כל פנים, מכיון שלא הוכח שהיה תשלום על פי ההסכם השני בשער אחר מאשר שער הדולר הנקוב בהסכם הראשון, אין בסיס לטענת הנתבע שבית דין טעה בקביעתו שזה יהיה שער הדולר לתשלום סך \$40,000 שנותרו. הדבר אף לא נטען בפני בית דין קמא.

בנסיבות האלה, טענה זו - נדחית.

ג. חיוב על איחור בתשלום הרביעי

הנתבע טען כי בית דין חייב את הנתבע בסך \$2,219 על איחור של 84 ימים בתשלום הרביעי, על אף שבית דין הוכיח וקבע שהתובעת אשמה באי נתינת מסמכים הקשורים לרישום הדירה ע"ש הנתבע **ולמשכנתא** באותה תקופה. התובעת טענה שבית דין הבחין שהמסמכים החסרים לא היו קשורים למשכנתא.

דיון: נראה שפסק הדין קמא קיבל את ההגיון הנתבע. בית הדין הטיל אחריות על התובעת שלא העיברה במועד מסמכים לנתבע. בית הדין קיבל, ובצדק, את הרעיון שכל עוד יש עיכוב של צד אחד שתלוי בעיכוב של הצד השני, הצד שגרם את העיכוב הראשון נושא בכל התוצאות. על פי עיקרון זה העיכוב של הנתבע בביצוע התשלום הרביעי שהיה מכספי המשכנתא היה באחריות התובעת שלא העבירה במועד את המסמכים שנדרשו לשם קבלת המשכנתא.

לכן אני סבור שיש לקבל את הבר"ע בעניין זה. ולזכות את הנתבע ב \$2,219.9, שהם 7,458.86 ₪ לפי השער שקבע בית דין קמא.

ד. קיזוז ימים של איחור בתשלום

בית הדין הפחית מימי האיחור במסירת הדירה לנתבע את הימים בהם הנתבע איחר בתשלום לתובעת. הנתבע טען כי אין לבצע קיזוז, כיוון שהאיחור בתשלום היה הרבה לפני האיחור במסירה, כך שהאיחור בתשלום לא עיכב את התובעת מלהעביר אליו את הדירה.

עמוד 2 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דין: למרות שיש הגיון בטענת הנתבע, יש הגיון גם בקביעת בית הדין, כפי שנסביר. אפשר להצדיק את הקיזוז בגלל אחת משתי אפשרויות:

א. הצדקה עובדתית – האיחור בתשלום גורם לעיכוב של השלבים הבאים, ולכן המאחר הראשון הוא הגורם; ממילא, אם האיחור של צד אחד לא גרם לאיחור של הצד השני אין לבצע קיזוז.

ב. הצדקה משפטית – ההסכם קובע שורה של התחייבויות ההדדיות וכאשר צד אחד מאחר בביצועו, הצד השני יכול להגיב בדחיית הביצוע של ההתחייבות שלו.

טענת הנתבע מבוססת כנראה, על האפשרות הראשונה, ואילו הכרעת בית הדין קמא היא על פי האפשרות השנייה. במצב כזה, בו יש הגיון רב בהכרעת בית הדין, לא ניתן לקבוע כי בית הדין טעה ולכן טענה זו נדחית.

ה. אופן חלוקת דמי השכירות בין הצדדים

בהסכם בין הצדדים סוכם שככל שהנתבע יתקדם בתשלומים על הדירה כך הוא יקבל חלק יחסי משכר הדירה. הנתבע ציין כי בית הדין חישב מה האחוז של מה ששולם עבור ההסכם העיקרי בלבד, מתוך כלל ההתחייבות של הנתבע שכללה גם את ההסכם הנוסף. בית הדין זיכה את הנתבע בחלק מדמי השכירות של הדירה באותו אחוז. הנתבע טען כי היה על בית הדין לבדוק מה האחוז של כלל התשלומים שהוא ביצע מתוך כלל ההתחייבות שלו. לבקשתי הנתבע העביר רשימה של סכומים ותאריכים אותם שילם עבור ההסכם הנוסף. התובעת השיבה שזו טענה חדשה וכן שאין עליה חובה כעת לטרוח לברר מה שולם, בפרט מכיון שמדובר על סכום זעום.

דין: צדקה התובעת כאשר לא חלקה על עצם הטענה של הנתבע, שברור שהטענה מוצדקת. ככל שידוע לי, הנתבע אמנם לא העלה קודם לבר"ע טענה זו, אולם, אין בכך כדי לפסול את הטענה על הסף, אלא לבדוק אותה בזהירות. במקרה זה הטענה עצמה לא נדחתה על ידי התובעת וגם אני סבור שהיא מוצדקה ולכן יש לקבלה. למעשה, אני מסכים שהמחלוקת כאן היא על סכום לא-גדול ואני מעריך אותו בסך של עוד 750 ₪.

ו. פיצוי על עלות שכירות דירה על ידי הנתבע

בית דין קמא פסק שלא מגיע לנתבע פיצוי מהתובעת על כך שלא קיבל שכר מהדירה אותה קנה, במשך זמן האיחור במסירה בסך 18,000 ₪ לחודש. בין היתר בית דין טען שאובדן שכר דירה הוא בגדר גרמא, ושכלל לא היה נראה שהדירה נועדה לשכירות. הנתבע טען שבית דין הבין אותו לא נכון וכוונתו היתה לעלות שכר דירה בה התגורר בפועל עד שקיבל את הדירה שקנה, וכן שהצדדים התחייבו בהסכם המכר לשלם גם על גרמא. התובעת טענה שבית דין קמא הבין היטב את דברי הנתבע שעכשיו שינה את גרסתו ותביעתו, וכן שהצדדים לא קבלו עליהם לשלם על כל גרמא ושעל כל פנים הפיצוי שהוסכם עליו (300 ₪ לכל יום איחור) מגלם את ההפסד הכולל של האיחור.

עמוד 3 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דין: בנקודה זאת אני מסכים לחלוטין עם התובעת בכל העניינים. בית הדין לא טעה, לא בכוונת הנתבע ולא בהלכה. כמו כן, מקובל עלי שכאשר הוסכם על פיצוי קבוע הוא כולל גם את הנזקים הישירים והעקיפים. רק במקרים נדירים יכולים להיות יוצאי מן הכלל, ואין סימנים שנידון דין הוא אחד מהם.

ז. הפסד של משכנתא

בית דין פסק שלא היה נזק ברור לנתבע בגלל ירידת שער הדולר מול השקל בזמן האיחור של התובעת במסירה. הנתבע ניסה להסביר איך במקרה הזה מדובר על נזק ברור.

דין: איני מתכוין להיכנס לפרטי הפרטים החשבונאיים כאן. ברור שברוב המקרים האפשרות לדחיית תשלום הוא דבר שרוב אנשים שמחים לגביו, אף אם יש אופנים בהם יכול להתברר שהאיחור הזה היה לרועץ (עיינו במשנה וגמ' מכות ג ע"א). במקרה הזה, איחור בביצוע ההתחייבויות של התובעת כלפי הנתבע גרם לנזקים כאלה ואחרים של הנתבע וסוכם כי הנתבע יקבל על כך 300 ₪ ליום. לפיכך, גם אם היה נזק לנתבע מדחיית המסירה ומועדי התשלום, אין הצדקה לחייב את התובעת מעבר לסכום בו חויבה.

ח. מוחזקות על המחסן

בשלב מסוים הנתבע קיבל את החזקה בדירה, אולם, בגלל שהתובעת דרשה ממנו תשלום שלא נדון בבית הדין, התובעת לא איפשרה לנתבע להשתמש במחסן הנמצא בבניין אחר. בית דין קבע שאע"פ שהנתבע קנה את הדירה במסירת החזקה ובהמשך גם ברישום בטאבו שלאחריו, הקניין באותו שלב לא כלל את המחסן. זאת, כוון שהנתבע לא קיבל חזקה במחסן והמחסן לא היה רשום כחלק מהדירה. בניגוד לכך, הנתבע טען שהוא מוחזק במחסן ואין ללמוד מהיעדר הרישום בטאבו מכיון שלא ניתן לרשום את המחסן בטאבו.

דין: אני דוחה את טענת הנתבע בעניין. כדי לקנות נכס צריך גמירות דעת של המוכר ומעשה קניין (שו"ע חו"מ קפט, א). בניגוד לכך לא בוצע שום מעשה קניין במחסן, לא חזקה ולא רישום בטאבו. מהסירוב של התובעת למסור את המחסן לנתבע ניכר שלא היתה גמירות דעת של התובעת להעברת בעלות על המחסן. בית דין קמא הצדיק את טענת התובעת שעליה להעביר את המחסן לנתבע רק לאחר ביצוע כל התשלומים. גם אם ייטען שניתן להבין אחרת את הסכם המכירה, לא ניתן לומר כי הבנת בית הדין שגויה, ולכן טענה זו נדחית.

ט. הוצאות משפט

בית הדין קמא חייב את הנתבע בהוצאות משפט בסך 23,160 ₪ בגין הסירוב של הנתבע להגיע לדין תורה, וכן בחצי מאגרת התביעה בסך 1,050 ₪. כנגד זה הנתבע טען שלוש טענות:

א. לא הייתה הצדקה לחייב את הנתבע על עיכוב בהסכמה ללכת לבית דין כיוון שעשה זאת בשוגג על פי עצת דיינים חברים.

עמוד 4 מתוך 7



ב. הסכום שנפסק מוגזם ביחס לעלויות עו"ד, בפרט לאור מה שאמר טו"ר התובעת לנתבע שהוא מקבל משכורת קבועה ולא לפי עבודה. טו"ר התובעת הכחיש זאת והסביר את הדברים באופן אחר.

ג. חלוקת האגרה – הנתבע טוען שהתובעת התנהלה באופן לא ראוי בהתדיינות, בעיקר בענין יחס משפיל כלפי הנתבע. לפיכך, לא היה צריך להטיל עליו חצי מסכום האגרה.

דין: קשה להתערב בשיקול דעת של בית הדין בענין חיוב הוצאות. ראשית כל, טענות הנתבע לא הוכחו, והחלטות מעין אלה תלויות בהתרשמויות מחקירת הצדדים וכדומה, ולכן קשה מאד לקבוע שמדובר בטעות הנראית לעין כפי שנקבע בסדרי הדין של בית הדין.

לגופו של ענין, גם אם הנתבע קיבל עצה מתלמיד חכם אין בכך בהכרח כדי לפטור אותו. לצערנו לעתים רבנים ואנשים מלומדים נותנים עצות לחברים ומכרים בלי לשמוע את הצד השני, ולעתים אף נגד דעתו המפורשת של בית דין מוסמך ששמע את שני הצדדים.

לגבי הטענה לעלבונות – טענה זו היא נתונה לגמרי לשיקול דעתו של בית הדין. עלבונות הם לעיתים רחוקות עילה לחלוקה לא שוויונית של אגרת בית דין.

לפיכך, הטענות בענין הוצאות המשפט – נדחו.

עד כאן עסקתי בטענות הנתבע, כעת אעסוק בטענות התובעת.

י. פיצוי על מכירת הדירה

התובעת טענה שלא היתה הצדקה לחייב אותה בסך 300 ₪ לכל יום עיכוב במסירת החזקה בדירה, מכיון שהעיכוב נגרם בעל כרחיה של התובעת על ידי החברה המשכנת, שלא העבירה את הבעלות בנכס על שם התובעת. בעקבות כך, הנתבע לא קיבל משכנתא ולא יכל לשלם את הנדרש כדי לקבל את החזקה. מעבר לכך, טענה הנתבעת שכלל לא היה צורך ברישום של הדירה על שמה כדי שהנתבע יוכל לקבל משכנתא ולהתקדם בתהליך הקניה.

דין: התובעת מסכימה שהעילה הבסיסית לחיוב היא על בסיס ההתחייבות שלה בהסכם עם הנתבע. טענתה שהעיכוב נגרם על ידי החברה המשכנת לא הוכחה, יתירה מזו, לא הוכח שהתחדש משהו משמעותי שלא היה ידוע בעת החתימה. מדובר כאן על חברה שהתחייבה לבצע פעולה התלויה בגורמים אחרים, והתחייבה לשלם קנס במקרה של עיכוב. במצב כזה, מוטלת על המתחייב האחריות לוודא שהגורמים בהם הוא תלוי ישתפו עמו פעולה, ואם לא עשה זאת יהיה עליו לשלם את הפיצוי המוסכם.

לגבי טענת התובעת שהנתבע היה יכול לקבל משכנתא גם ללא רישום הדירה על שם התובעת – זכותו של רוכש דירה לפעול בדרך המקובלת, ואם יש מכשול בדרך שהונח על ידי הצד השני – זכותו לקבל פיצוי. התובעת לא הוכיחה שהיא הציעה לנתבע לקבל משכנתא למרות הבעיה

עמוד 5 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ברישום והוא סירב לכך, וגם אם כך נעשה, היה עליה להוכיח שמדובר בדרך סבירה שהיה על הנתבע לקבל. לפיכך, הטענה נדחית.

יא. הפחתת שיעור הריבית

בחוזה נקבע כי במקרה של איחור בתשלום ישלם הנתבע ריבית בסך 0.9% לשבוע, כלומר, יותר מ-45% לשנה. בית הדין קבע כי הריבית מוגזמת שאינה תקפה על פי היתר עיסקא ועל פי החוק והחית אותה לסך 0.1% לשבוע. התובעת טענה שההפחתה מוגזמת.

דיון: כיוון שאין ערעור על כך שהיה צורך להפחית את הריבית, הרי שקביעת שיעור ריבית סביר נתונה לשיקול דעתו של בית הדין ולא ניתן לראות בקביעה זו או אחרת טענות הנראית לעין.

יב. איחור בתשלום מס שבח

בית הדין הפחית מימי האיחור בתשלום של הנתבע על העיכוב בגלל שהתובעת לא שלמה מס שבח. התובעת טענה כי על פי ההסכם הנתבע היה יכול לשלם בעצמו מס שבח מדמי הרכישה ולאפשר את קידום העסקה, ולכן אין הצדקה להחלטה של בית הדין.

דיון: בית דין קמא הסביר שאכן באופן עקרוני היה סביר לצפות מהנתבע לשלם בעצמו את מס השבח, אולם, במקרה זה התובעת אמרה לנתבע ששילמה כבר, ולכן העיכוב היה באשמתה של התובעת.

יג. מועד רישום הנכס על שם התובעת

התובעת טענה שבית הדין טעה בנוגע לקביעת המועד בו הנכס נרשם על שם התובעת, והדבר השפיע על חישוב הפיצוי. לטענת התובעת הרישום היה מוקדם בששה ימים למועד שנקב בית הדין. הנתבע השיב שהמועד בו נקב בית הדין היה המועד בו נודע לנתבע על הרישום, שאפשר לו לפנות לבנק כדי לקבל משכנתא.

דיון: אני מקבל את טענת הנתבע. הנתבע חיכה לרישום הדירה על שם התובעת ולכן המועד הקובע הוא המועד בו נודע לנתבע על הרישום. מכיון שהטענה שלקח ששה ימים עד שנודע לו היא סבירה ולא הוכח אחרת, אין בסיס מספיק לטענה שבית דין קמא טעה בזה.

יד. העברת החזקה במחסן עם התשלום

בית הדין פסק שאחרי שהנתבע ישלם את מה שנפסק על התובעת להעביר לו את החזקה במחסן. התובעת טענה שמכיון שהנתבע הזיק בזמן שניסה להיכנס למחסן, עליו לשלם 7000 ₪ על הנזק כתנאי לקבלת החזקה במחסן.

דיון: לא הוכח בפני שהנתבע גרם לנזק. כמו כן, טענה זו נטענה רק עכשיו בלא שניתן לכך הסבר. לכן, טענה זו נדחית.

עמוד 6 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. **Main Office:**

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



טו. מסקנות

1. על פי האמור לעיל יש מקום לבחון זיכוי של הנתבעים בסך 7,458.86 ₪ עבור איחור בתשלום הרביעי, וכן בעוד סך 750 ₪ עבור חלוקת דמי השכירות של הדירה, סה"כ כ- 8,200 ₪.
2. בית דין קמא חייב את הנתבעים בסך 186,524.48 ₪ ולאחר קיזוז סך 51,624.8 ₪ אותו חייבת התובעת לנתבעים, חייב את הנתבעים בפועל בסך 134,899.68. יתרת החוב, אחרי תשלום הנתבעים של 130,000 ₪ (שלהבנתי מוסכם) היא סך 4,900 ₪ בקירוב.
3. אני ממליץ לצדדים להסכים לפשרה לפיה הנתבעים יהיה פטור מלשלם עוד לתובעת ויקבלו החזר של 2,000 ₪, במקום כ-3,300 ₪. הסכמת שני הצדדים לפשרה זו תייתר את הצורך בהעברת הנושא להרכב של שלושה דיינים (שלפי הערכתי לא יהיה שונה בהרבה מהממצאים שלי) ויביא את ההתדיינות לסיום כבר עכשיו.
4. אם הצדדים לא יסכימו לפשרה, אקבל את רשות הערעור ויועבר הנושא להכרעת שלושה אבות בית דין. אם יתברר שהדבר לא היה מוצדק, אמליץ לעמיתי בהרכב המורחב **לשקול** הטלת הוצאות משפט על מי שדרש זאת.
5. על הצדדים להודיע בכתב האם הם מקבלים את ההצעה הנ"ל ומסמיכים אותי לפסוק על פיה בתוך 7 ימים, ולאחר מכן אוציא את ההחלטה הסופית.

פסק הדין ניתן ביום כז במרחשון תשפ"ב (02.11.2021)

בזאת באתי על החתום

הרב דניאל מן, אב"ד

עמוד 7 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org beitedin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois