



בס"ד, כ' באב תשפ"ה

14 באוג' 2025

תיק מס' 85113

פסק דין

לבין	בעניין שבין
רוכשי הדירה הפוטנציאליים	מוכרי דירה
הנתבעים	התובעים

א. רקע ועובדות מוסכמות

התובעים פרסמו דירה למכירה והיו במו"מ עם הנתבעים. בסופו של דבר העסקה לא יצאה לפועל, כעת התובעים מבקשים מהנתבעים לפצות אותם על הנזקים שנגרמו להם, ובכלל זה על שכר הטרחה שהתובעים שילמו לעורכת הדין שלהם שייצגה אותם במו"מ. להלן הפרטים הרלבנטיים.

- במהלך קיץ תשפ"ד פרסמו התובעים דירה למכירה (להלן: **הדירה**). הדירה הייתה בשלבי בנייה.
- בתאריך 21.08.2024 פנתה הנתבעת אל התובעים כדי לברר פרטים לגבי הדירה, והתובעת מסרה מחיר מסוים. בהמשך עדכנה התובעת את המחיר, אך הנתבעת המשיכה במשא ומתן.
- בתאריך 02.09 שלחה הנתבעת הודעה כי הם מעוניינים להתקדם לעבר עסקה. בתוך כמה ימים ביקשו התובעים מעו"ד שיטפל בפרטי העסקה, ובשלב זה החל שיח בין עורכי הדין לגבי פרטיה.
- בתאריך 16.10 העיר עורך הדין של הנתבעים כי קיימת בעייתיות בעסקה, ביחס לכך שהערבות הבנקאית שניתנה על ידי הקבלן למקרה בו לא ימסור את הדירה, מתייחסת למחיר אותו שילמו התובעים לקבלן, על סך 2,425,000 ש"ח, ולא למחיר העסקה המתקמת, על סך 3,200,000 ש"ח. משמעות הדבר היא, שבמקרה בו הדירה לא תימסר יפסידו הרוכשים הפוטנציאליים את ההפרש. עורך הדין של הנתבעים הציע לנתבעים לדרוש ערבות של התובעים על סך 500 אש"ח למקרה בו הדירה לא תימסר, והתובעים הסכימו לערבות של 200 אש"ח בלבד. הנתבעים רצו להמשיך בעסקה.
- בתאריך 29.10 סיירו הנתבעים בדירה.
- בתאריך 31.10 חתמו הנתבעים על חוזה מול עורך הדין שלהם שייצג אותם בעסקת מכר הדירה.
- בתאריך 21.11 נפגשה הנתבעת בבנק עם הגורמים הרלוונטיים לקבלת משכנתא.
- בתאריך 01.12 שלחה הנתבעת הודעה לתובעת, ובה עדכנה אותה כי אין ברצונם להמשיך



במגעים לקניית הדירה.

ב. טענות התובעים

התובעים טוענים כי העסקה מבחינתם הייתה "גמורה", אף שעוד היה מקום למו"מ על פרטיה. לטענת התובעים, כבר בשלבים הראשוניים של העסקה, הם ביקשו שהנתבעים יבדקו שיש להם אישור ספציפי מהבנק לקבלת משכנתא עבור דירה זו, למרות שמדובר בדירה שאיננה גמורה. למרות זאת, הנתבעים לא בררו זאת בזמן, והבדיקה מול הבנק נעשתה הרבה לאחר הזמן שצריך היה לבדוק זאת. בסופו של דבר, גובה המשכנתא היה נושא קריטי שעליו נפלה העסקה, ואילו הנתבעים היו בודקים היטב בתחילת הדרך – כפי שנתבקשו – ניתן היה לחסוך הרבה שעות עבודה מבוזבזות של עורכת הדין. רשלנות הנתבעים בנושא זה גרמה באופן ישיר להוצאות שכ"ט עורכת הדין.

התובעים מבקשים לקבל החזר על שכ"ט עוה"ד שלהם. התובעים טוענים כי שכר הטרחה הינו גבוה מהמקובל בשל המורכבות של העסקה המדוברת, וכי הדבר הובהר לנתבעים במהלך שלבי המשא ומתן. עוד טענו התובעים כי חלק ניכר משעות העבודה של עורך הדין שלהם, עליהן הם נדרשים לשלם, נובעות מדרישות קטנוניות, טרחניות ולא סבירות של עורך הדין שייצג את הנתבעים (למשל: בעריכת מסמך כך שכל הדפים בו יהיו בסדר "רץ", ולא כפי שנמסר להם – דפים זוגיים לחוד ודפים אי-זוגיים לחוד).

התובעים מבקשים פיצוי על הנזק שנגרם להם כתוצאה מהתמשכות ההליך ודחיית מכירת הדירה, כולל דחייה של רוכשים פוטנציאליים שפנו אליהם במהלך המשא ומתן. וכן פיצוי בגין ההוצאות שנגרמו להם בשל הסכמתם לפריסת תשלומים מסוימת בעסקה אחרת אליה הם התחייבו, על סמך התחייבות הנתבעים ללוח זמנים מסוים לתשלומים. התובעים מציינים כי עורכת הדין של הנתבעים הביעה את הסכמתה ללוח התשלומים שהופיע בטיטת החוזה שהתובעים שלחו, ורק לאחר שהתובעים התחייבו לתשלומים על סמך התחייבות זו – הביעו הנתבעים את התנגדותם לפריסה שהוצעה. התובעים מבקשים כי גובה הפיצוי ייקבע על ידי בית הדין.

התובעים מבקשים החזר הוצאות הדין, כולל אגרת בית הדין ופיצוי על אובדן ימי עבודה.

התובעים אינם מבקשים לחייב את הנתבעים לממש את העסקה, ואף ציינו כי הם בקשר מול רוכשים פוטנציאליים אחרים, אף שטרם חתמו מולם על חוזה. התובעים טוענים כי אף שלא נחתמה עסקה כלל, ההגינות והיושר מחייבים את הנתבעים להתקדם בעסקה זו או לפצות את התובעים על נסיגתם ממנה.

ג. טענות הנתבעים

הנתבעים טוענים כי העסקה הייתה עדיין בשלבים של משא ומתן, אף שהמו"מ נכנס לשלבים מתקדמים יחסית, כולל חתימה על חוזה עבודה מול עורך דין מצד שני הצדדים. למרות הנ"ל, המו"מ לא הבשיל לשלב שנוצרת בו התחייבות לביצוע העסקה. הנתבעים טוענים כי עובדה זו הייתה ברורה לכל הצדדים במהלך כל שלבי המשא ומתן, ואף הובהרה על ידי התובעים עצמם



בשיחת טלפון בין הצדדים.

הנתבעים טוענים כי ההתנהלות שגרמה להפסדי התובעים במהלך המשא ומתן לא הייתה באחריות הנתבעים. וכן, שבאף שלב במהלך המשא ומתן הם לא הסכימו לפריסת התשלומים שהתובעים הציעו. לטענתם, התובעים לא הבינו את עמדתם (של הנתבעים) ואת האופן שבו הם תופסים את התקדמות המו"מ לעסקה.

לגבי טענות התובעים למשיכת זמן לא סבירה ולהתנהלות לא רצינית, הנתבעים מכחישים וטוענים כי הם התנהלו בצורה יסודית אך לא איטית. לדבריהם, הם התנהלו בתום לב ובצורה אחראית ורצינית, וניסו לקדם את רכישת הדירה. הנתבעים מציינים כי בשלבי המשא ומתן על החוזה גם הם הפסיקו לדון עם מוכרים פוטנציאליים אחרים. לטענתם הם היו רציניים לגבי רכישת הדירה, וכראייה לכך הם מציינים שכאשר מצאו דירה שהתאימה לצרכיהם – הם רכשו אותה.

הסיבה שבגללה הם חזרו בהם מכוונתם לרכוש את הדירה היא, שהערבות הבנקאית אינה מכסה את עלות הדירה. משום שהערבות הבנקאית מכסה רק את המחיר בו הקבלן מכר את הדירה לתובעים, ולא את המחיר שבו הנתבעים אמורים היו לרכוש את הדירה מהתובעים. במתווה הנוכחי הם נדרשו לסכן מאות אלפי שקלים מבלי שתהיה להם ערובה כלשהי מהבנק או מהתובעים. עובדה זו נתגלתה רק כחודש וחצי אחרי תחילת המגעים בין הצדדים. בתחילה סברו הנתבעים שניתן יהיה להסתדר עם הבעיה הזו, אך עם הזמן החלו הספקות מקננים בהם, בעקבות עצות של עורך דינם ושל הבנקאית האחראית על המשכנתא. עובדה זו, בתוספת הוויכוחים עם התובעים על פריסת התשלומים גרמו להם לחזור בהם מכוונתם לרכישת הדירה.

ד. נושאי הדיון

1. מידת המחויבות הנוצרת עם התקדמות המשא ומתן לקראת העסקה.
 2. חיוב מי שפרש ממשא ומתן בהוצאות הצד שכנגדו.
- השאלה העולה לדיון היא מה מידת המחויבות להשלמת עסקה, כאשר הצדדים עדיין לא חתמו על חוזה, או עדיין לא עשו מעשה קניין. נבאר את הדברים מן הכלל אל הפרט.

ה. מעשה קניין וגמירות דעת

כדי להעביר בעלות על חפץ או על נכס, יש לעשות 'מעשה קניין'. ללא מעשה כזה, לא עוברת הבעלות על הנכס, גם אם הצדדים הביעו את רצונם בכך באופן מובהק, ואפילו אם היו עדים על ההסכמה. כך כתב הרמב"ם (מכירה א, א):

המקח אינו נקנה בדברים, ואפילו העידו עליהם עדים. כיצד? 'בית זה אני מוכר לך'... ופסקו הדמים ורצה הלוקח ואמר 'קניתי', ורצה המוכר ואמר 'מכרתי', ואמרו לעדים 'הווינו עדים שמכר זה ושלקח זה' - הרי זה אינו כלום וכאילו לא היו ביניהם דברים מעולם, וכן בנותן מתנה ומקבלה.

וכן פסק השולחן ערוך חושן משפט קפט, א.



מעשה הקניין משתנה בהתאם לסוג החפץ או הנכס, לדוגמה: קרקעות ובתים נקנים בקניין כסף, קניין שטר, קניין חזקה או בקניין סודר. מיטלטלין נקנים בהגבהה. בהמות נקות בהגבהה או במסירת המושכות. את המיטלטלין ניתן לקנות גם בהכנסתם לתוך רשות הקונה (קניין חצר). הקניינים הללו מביעים את בעלותו של הקונה – משום שהוא מכניס את החפץ לרשותו (קניין חצר); מפגין בעלות על הנכס (חזקה); או משום שהוא מראה גמירות דעת לעסקה בכך שמשלם את התמורה או חלק ממנה (קניין כסף וסודר), וכדומה.

לדעת חלק ניכר מהאחרונים, העיקר בקניין הוא גמירות הדעת, ומעשה הקניין הוא סימן לקיומה או שגורם ליצירת גמירת הדעת. הרב שלמה קלוגר (שו"ת טוב טעם ודעת, קמא, רס"ט, ד"ה והנה עוד) סבר שמעשה הקניין מבטא את גמירות הדעת (סימן לקיומה):

דעיקר הקניין הוי הגמר בלב להקנות... וכל מעשה הקניין אינו רק לברר מה שגומר בדעתו. אבל אם ידעין דגמר ומקני בלב שלם – לא בעינן מעשה.

לעומתו, החזון איש (חוו"מ כב, מכתב יד של אביו) סבר שמעשה הקניין מסייע לגיבוש גמירות הדעת:

כלל גדול יהיה לך בקניינים, דעיקר הקניין הוא שיגמור בלבו להקנות הדבר לחבירו וחבירו יסמוך דעתו עליו, ויש דברים שקיים להו לחז"ל שבדבור בעלמא גומר בלבו להקנות לחבירו, ויש שאינו גומר בלבו רק ע"י הקניינים המפורשים מן התורה או מחז"ל, ודו"ק היטב והפוך בה דכולא בה.

גם לשיטתו העיקר היא גמירות הדעת, ומעשה הקניין הוא כלי עזר ליצירתה. עם זאת, גם לדעת החזון איש (בבא קמא כ"א, ה) למעשה אין להרחיב את הדין מעבר למקרים המופיעים במפורש במקורות:

הנאה שאמרו חכמים... היא קניין דאורייתא. מיהו אין לנו בזה אלא מה שנאמר בגמרא, בין בקניין הנאה בין קניין של גמירות דעת, שאין אנו בקיאים בהכרעת דברים אלו.

בניגוד לשיטה הקודמת, לדעת חלק מהאחרונים למעשה הקניין תפקיד הכרחי כשלעצמו, העומד בנפרד מהדרישה לקיומה של גמירות דעת. וכך מסביר הרב אשר וייס (מנחת אשר בבא בתרא מו):

אף הקניין אינו הוכחה וביורור על גמר דעת בדרגה זו, דאפשר שאף בשעת הקניין יש צד מסויים של סייג ופקפוק בלב... אלא דכך חידשה תורה דמהני קניינים בממון להעבירם לבעלות אחרים, ולענין הקניין מהני אף כוונה שאין בה הוכחה גמורה ומוחלטת על שלימות הדעת והרצון, אך הקניין בעצם הוא שעושה את הבעלות ולא הרצון...

לדבריו מעשה הקניין אינו מהווה ראיה לכך שנשלמה גמירות הדעת, שכן לפעמים הקניין נגמר כשהצדדים עדיין לא גמרו לגמרי בדעתם אם הם מעוניינים בעסקה. אלא שכך חידשה תורה, שבמעשה הקניין תושלם העסקה והבעלות תעבור. לפי שיטה זו, מעשה הקניין אינו סימן גרידא לקיומה של גמירות דעת אלא יש לו תפקיד עצמאי, עד שלפעמים הוא מועיל גם כאשר אין לדעת אם ישנה גמירות הדעת (לדעת האור זרוע בבא מציעא כד-כה אדם שעשה מעשה קניין בנכסי



הפקר [כגון שהגביה מציאה], זוכה בהם גם אם לא היתה כוונתו לשם קניין. רק אם הסיח דעתו לגמרי מקניין, כגון שסבור היה שאלו נכסים כבר שלו, הוא לא יזכה בנכסים. עיינו גם שו"ת חתם סופר חלק ג, קו ; ו, כח).

ו. מחויבות מוסרית בטרם ביצוע מעשה הקניין

חכמים לימדו אותנו שגם בשלבים ראשוניים יותר של העסקה, עוד לפני עשיית מעשה קניין, ראוי לאדם לעמוד בדיבורו. דרישה מוסרית זו, מגיעה לידי ביטוי בסיפור על רב ספרא (רש"י מכות כד ע"א):

רב ספרא היה לו חפץ אחד למכור, ובא אדם אחד לפניו בשעה שהיה קורא קריאת שמע, ואמר לו 'תן לי החפץ בכך וכך דמים', ולא ענהו מפני שהיה קורא קריאת שמע. כסבור זה שלא היה רוצה ליתנו בדמים הללו, והוסיף אמר 'תנהו לי בכך יותר'. לאחר שסיים קריאת שמע, אמר לו 'טול החפץ בדמים שאמרת בראשונה, שבאותן דמים היה דעתי ליתנם לך'.

במעשה זה, הציע הקונה לרב ספרא שתי הצעות מחיר. רב ספרא יכול היה לקבל את ההצעה הגבוהה, אך הוא העדיף להיות 'דובר אמת בלבבו' (כלשון הגמרא), ולמכור במחיר הנמוך שהתרצה לו בתחילה.

התנהגות מוסרית כזו אמנם אינה מדרגה שכל אדם נדרש לעמוד בה, שכן רב ספרא לא הביע את הסכמתו למכור במחיר שהציע הסוחר, אך היא משמשת תמרור המצביע להיכן אנו צריכים לשאוף (עיינו שו"ת אגרות משה חושן משפט א, נח, שכתב שהתנהגות כזו מתאימה לכל אדם שהוא 'ירא שמים', ואינה מוגדרת כמעשה חסידות (!)).

מדרגה גבוהה יותר של מחויבות נוצרת כאשר הצדדים הגיעו להסכמות ב'דברים', אף שעדיין לא נעשה מעשה קניין ולא ניתן תשלום. במצב כזה, צד לעסקה שיחזור בו ייחשב 'מחוסר אמנה'. הגמרא (בבא מציעא מט, א) דנה בכך:

איתמר: דברים, רב אמר: אין בהן משום מחוסרי אמנה, ורבי יוחנן אמר: יש בהם משום מחוסרי אמנה.

לדעת רב, אף שהצדדים סיכמו ביניהם את פרטי העסקה, מותר להם לחזור בהם אם לא נעשה מעשה קניין ולא ניתן תשלום ('דברים'), והחזור בו אינו 'מחוסר אמנה'. לעומת זאת, לדעת רבי יוחנן הצדדים אינם רשאים לבטל את העסקה בשלב זה, והחזור בו הוא 'מחוסר אמנה'.

להלכה נתקבלה דעתו של רבי יוחנן, וכך פסקו הרמב"ם (מכירה ז, ח) והשולחן ערוך (חושן משפט רד, ז):

הנושא ונותן בדברים בלבד הרי זה ראוי לעמוד לו בדבורו, אף על פי שלא לקח מן הדמים כלום ולא רשם ולא הניח משכון, וכל החוזר בו בין לוקח בין מוכר... הרי זה ממחוסרי אמנה ואין רוח חכמים נוחה הימנו.

נמצא למעשה, שאף שהסכמה בדברים אינה מחייבת חיוב משפטי גמור, מכל מקום ישנה חובה כלפי שמים לעמוד בדיבורו (עיינו שו"ת מהר"ם מינץ סימן קא, שכתב שהמחוסר אמנה הוא רשע



ומותר לכנותו עבריין. ואף שמעיקר הדין חייבים בית הדין להתרות בו ולהוכיחו ולביישו ברבים, בדורינו אין לעשות כן כי אנשים אינם מקבלים תוכחה, ו"מצווה על אדם שלא לומר דבר שאינו נשמע".

עם זאת, האיסור לבטל את העסקה הוא רק כשהוסכם על מחיר ועל העסקה באופן סופי, אך אם לא נקבע מחיר – הצדדים רשאים לחזור בהם. כמו כן, נראה שרק אם סוכמו שאר פרטי העסקה אסור לבטל אותה, אך אם נשאר פרט משמעותי שעוד לא הסכימו עליו, או אפילו הסכימו על כל הפרטים אלא שאחד הצדדים רוצה להתייעץ עם מישהו – אינו בכלל מחוסר אמנה (פתחי חושן חלק קניינים א, ב ובהערה ד):

**אינו עובר משום מחוסר אמנה אלא כשפסקו ביניהם הדמים וגמרו ביניהם...
ונראה שהוא הדין אם לא גמרו שאר תנאי המכירה, כל שנשאר עדיין פרט אחד
שלא הסכימו ביניהם, או אפילו הסכימו על כל הפרטים אלא שרוצה להתייעץ
עם מישהו, אינו בכלל מחוסר אמנה, ואף במקום שיש עליו מי שפרע צריך
להיות גמר כל העסק ולא חסר אלא מעשה קניין המועיל.**

מקרה אשר הפוסקים דנו בו בהרחבה הוא כאשר לאחר סיכום הדברים, חלו שינויים במצב העסקה או השוק (כגון שמחיר השוק עלה, והמוכר רוצה לחזור בו כדי שיוכל למכור במחיר גבוה יותר). מקרה זה מכונה בפוסקים 'תרי תרעי' (שני שערים), ונכלל בו "כל שינוי עניין שאילו היה יודע בשעה שגמר בדברים לא היה מתרצה למקח זה" (פתחי חושן חלק ח א, הערה ה בשם חתם סופר).

לדעת בעל המאור (בבא מציעא כט ע"ב בדפי הרי"ף) והרא"ש (בבא מציעא ד, יד) מותר לצדדים לחזור במקרה כזה. לעומת זאת, לדעת הרמב"ן במלחמות, הרשב"א, הנמוקי יוסף וראשונים נוספים, גם כשהשתנה השער – החוזר בו הוא בגדר 'מחוסר אמנה'.

יתכן שנקודת המחלוקת בין הראשונים תלויה בהבנת מהות האיסור ב'מחוסר אמנה': לפי בעל המאור וסיעתו, מהות האיסור הוא בהטעיה של הצד השני, ולכן כאשר הנסיבות משתנות מותר לאדם לחזור בו, שכן הצד שכנגדו יודע שההסכמה היתה תלויה נסיבות. לעומת זאת, לדעת הרמב"ן וסיעתו, מהות האיסור היא בנאמנות האדם ובמחויבות שלו לדברים שיצאו מפיו, ועליו לתת להסכמות בעל פה את אותו המשקל שהוא נותן למעשי קניין מחייבים, שמהם אי אפשר לחזור גם אם הנסיבות השתנו (עיינו בספר בית יחיאל בבא מציעא מט ע"א, שבאר באופן דומה את המחלוקת, והסביר למה לפי הרמב"ן מותר לחזור בו מהבטחה לתת מתנה גדולה. ועיינו גם שו"ת אגרות משה חושן משפט א, נח שהסביר את נקודת המחלוקת באופן אחר).

להלכה, הרמ"א (חושן משפט רד, יא) הביא את שתי השיטות, וכתב שהעיקר כשיטת הרמב"ן, שגם אם השתנה מחיר הסחורה אסור לחזור, והחוזר בו הוא 'מחוסר אמנה'.

אולם הב"ח (שם, יא) והשי"ך (שם, ח) הסתפקו בדבר ולא הכריעו את הדין. מדברי החתם סופר (ה, קב) נראה שהכריע לקולא, שאפשר לחזור כשהשתנו הנסיבות. עיינו גם בערוך השולחן (חושן משפט רד, ח), שכתב שכשהשתנו המחירים החוזר בו אינו מחוסר אמנה, אך ודאי מידת חסידות היא שלא לשנות מדיבורו. ובשבט הלוי (חלק ד, רו) צידד שאף לשיטה האוסרת לחזור כשהשתנה השער, אם חל שינוי מאוד משמעותי במחיר – הדבר נחשב לאונס שאינו שכח, ומותר לצדדים



לחזור בהם.

יתר על כן, לפעמים אפשר לחזור מהעסקה אפילו לאחר שהקונה כבר שילם עבור המקח, אלא שעדיין לא עשה מעשה קניין מחייב (באופן רגיל, לאחר תשלום החוזר בו מקבל על עצמו קללת "מי שפרע", אך בנסיבות מסוימות מותר לחזור בו גם בלי שיקבל עליו את הקללה): כך דנו הראשונים **במקרה בו המקח קיים, אך יש חשש כבד שהוא עלול לרדת לטימיון**: לדעת רבינו תם (בבא מציעא מז ע"ב תוספות ד"ה אי) והרא"ש (בבא מציעא ד, יג-יד) גם במקרה זה מותר לקונה לחזור בו. לעומת זאת, לדעת רבינו חננאל (בבא מציעא מט, ב) והר"ן בשם הגאונים (חידושי הר"ן בבא מציעא מז, ב) החשש אינו מתיר לקונה לחזור בו. להלכה, נראה מדברי השולחן ערוך (חושן משפט רד, ב) שגם במקרה זה הקונה רשאי לחזור בו, וכן הכריע הב"ח (שם, ט). וערוך השולחן (שם, ז) כתב לחלק בין מקרה שהחשש הוא שכל המקח ייפסד, שאז יכול לחזור בו, לבין מקרה שהחשש הוא שרק מקצת המקח ייפסד – אינו יכול לחזור בו עד שיקבל "מי שפרע". ונראה שלפעמים גם בחשש להפסד קצת המקח יוכל לחזור בו, אם מדובר בהפסד משמעותי גם אם אינו כל המקח, ותלוי בעיני המורה. ובפתחי חושן (קניינים פרק ב הערה סו), כתב שנראה שההיתר לחזור בו הוא דוקא כשיש יסוד לחששו, אבל במה שחושש בלי שום טעם לא מסתבר שיוכל לחזור, ודקדק כן מהגמרא.

לסיכום: לא נוצרת מחויבות משפטית להשלמת המקח עד שנעשה מעשה קניין. ברם, נוצרת מחויבות מוסרית ממידת חסידות אפילו כאשר אדם גמר בליבו להשלים את המקח "דובר אמת בלבבו"; מחויבות מוסרית עמוקה יותר כאשר גמרו את המקח בדברים, אף בלא תשלום ועשיית מעשה קניין – והחוזר בו הוא בגדר "מחוסר אמנה"; ומחויבות מוסרית עמוקה אף יותר כאשר כבר הקונה שילם עבור המקח, ורק לא עשו את מעשה הקניין – והחוזר בו צריך לקבל עליו קללת "מי שפרע". ברם, כאשר חלו שינויים במקח או במחיר השוק, וכן כאשר המקח נפסד או שיש חשש סביר שהוא עלול להיפסד – מותר לחזור בו, באופן המתואר לעיל בהרחבה.

2. מן הכלל אל הפרט – לנדון שלפנינו

בנדון שלפנינו לא היה מעשה קניין שיעביר את הבעלות על הדירה: לא נחתם חוזה, לא הועבר תשלום, ולא נרשם שום רישום במרשם המקרקעין או במרשם הדירות אצל הקבלן. גם הפרטים המדויקים של מועדי התשלום עדיין לא היו מוסכמים. למרות שהתובעים הבינו מהתכתובת עם ב"כ הנתבעים שישנה הסכמה למועדי תשלום, ככל שב"כ הנתבעים לא מתואם על הנתבעים עצמם – אי אפשר להאשים את הנתבעים בחוסר נאמנות לדבריהם (מדברי התובעת לא היה ברור אם ניתנה תשובה חיובית מטעם עורך הדין של הנתבעים, או רק שהוא לא העיר הערות על הטיוטה שהציגה עורכת הדין של הנתבעים. כך או כך, הדבר אינו מחייב את הנתבעים).

מתוך תיאור הדברים, לא השתמע שנעשה מעשה קניין כלשהו או מעשה שיכול לייצג גמירות דעת של הצדדים למכירה. להבנתנו, בעסקאות נדל"ן מקובל שהצדדים רשאים לחזור בהם עד לחתימה הסופית על החוזה, או לכל הפחות בחתימה על זיכרון דברים (ראו: 'תוקפם ההלכתי של חוזה בכתב, זיכרון דברים וסעיף פיצויים מוסכמים', הרב פרופ' רון ש' קליינמן, משפטי ארץ ד: חוזים ודיניהם).

הנתבעים טוענים כי החוזה היה על סף חתימה, וכי ההתקדמות שנעשתה בו מחייבת. אך כפי



שראינו לעיל, גם התקדמות משמעותית במו"מ אינה מטילה חיוב על אחד הצדדים לסיים את הרכישה. נוסף על כך, לא נוצרת אפילו מחויבות מוסרית לסיים את הרכישה, אם לא נעשה תשלום ולא סיכמו את פרטי העסקה בעל פה. נוסף על כך, בנדון שלפנינו התגלה לנתבעים שברכישת דירת התובעים הם מכניסים עצמם לסיכון שעלול לעלות להם במאות אלפי שקלים. כפי שראינו לעיל, שיקול זה עשוי להתיר לצדדים לחזור בהם אפילו לאחר שלב הסיכום בעל פה או התשלום, קל וחומר לפניו.

בנוסף, במקרה שלפנינו לא שייכת הנהגת החסידות של "דובר אמת בלבבו", משום שהנתבעים מעידים על עצמם שבשום שלב לא היה ברור להם שיקנו את הנכס, אלא רצו להמשיך ולברר את התאמתו.

לסיכום: במקרה שלפנינו לא נוצרה מחויבות משפטית או מוסרית להשלים את העסקה.

ח. חיוב מי שפרש ממשא ומתן בהוצאות הצד שכנגדו

כפי שראינו לעיל, אי אפשר לחייב את הנתבעים להמשיך בעסקה. כעת נדון האם יש מקום לחייבם בהוצאות התובעים.

מצאנו דיון בהלכה בעניין דומה לזה: כאשר אדם התחייב להלוות לרעהו כסף, והלווה הכין שטר ראייה להלוואה זו, עדיין יכול הלווה לחזור בו ולא לתת את ההלוואה (שולחן ערוך חושן משפט לט, יז). ה'לבוש' שם כתב, כי למרות שהמלווה יכול לחזור בו ולא להלוות את הכסף, עדיין עליו לשלם ללווה ההלוואה את שכר הסופר שכתב את השטר, מדינא דגרמי: "ונראה לי שצריך להחזיר לו שכר הסופר שנתן מדינא דגרמי, כיון שמודה לדבריו, נ"ל". יש להדגיש כי בדרך כלל, הוצאות השטר מוטלות על הלווה, אך במקרה זה המלווה יצטרך לשלם אותם – שכן הוא גרם להפסד. חיוב זה מכונה בימינו פיצויי הסתמכות (וראו עוד בעניין זה: חוקי התורה: פיצויי הסתמכות).

דברי ה'לבוש' הובאו בסמ"ע (שם ס"ק מ"ו) שכתב שדברי טעם הם. בקצות החשן (ר"ז, ד) השווה זאת לחיובו של הבעל מעסיק לפצות פועלים על ההפסד שנגרם להם, כשהלכו למקום שהורה להם אך עבודתם לא נדרשה.

לכאורה יש מקום לדמות את הנידון שלפנינו להוצאת שכר הסופר שם. שהרי, אילו הייתה נחתמת עסקה כל צד היה נושא בהוצאותיו המשפטיות, אך עקב ביטולה של העסקה דורשים התובעים את כיסוי הוצאותיהם על ידי הנתבעים.

אמנם, רעק"א (שו"ת רבי עקיבא איגר מהדורא קמא סימן קלד, והובא בפתחי תשובה חו"מ לט, יג) מוכיח מדברי הרא"ש ומכללי דינא דגרמי, שחיובו של המלווה במקרה כזה הוא דווקא במקרה בו הלווה עשה את השטר על פי ציווי המלווה ולא מיוזמתו. אך אם הלווה הכין שטר ביוזמתו – המלווה פטור, אף שחזר בו וגרם ללוקח לשלם. במקרה שלפנינו חלק נכבד משעות עבודתה של ב"כ התובעים היה במענה לבקשותיו ולמכתביו של ב"כ הנתבעים, ואולי יש מקום לחייב לכל הפחות על חלק זה.

אלא שנראה שאין הנידון דומה לראיה, משתי סיבות:



ראשית, כל הדוגמאות שהובאו לעיל, וגם דוגמאות נוספות, עוסקות רק באדם שכבר הסכים לעסקה, אלא שהיה יכול לחזור בו ואכן חזר בו. במקרה שלפנינו, הנתבעים אינם מודים שהסכימו לעסקה, וגם התובעים לא הוכיחו שהייתה הסכמה שכזו. לכן, לא ניתן לומר שמדובר בסכום שהוצא מתוך הסתמכות על קיומה של העסקה, אלא מדובר בסכום שאותו הוציאו התובעים מרצונם כדי לאפשר את קיומה, מתוך מודעות לכך שהעסקה לא בהכרח תצא לפועל. התשלום לעורכת הדין הוא כמו תשלום לאנשי שיווק, שהמזמין משלם את שכרם גם אם לבסוף לא הושגה תוצאה.

שנית, אף אם היו הנתבעים מבטיחים שברצונם לקיים את העסקה כבר מהשלב הראשונים של המשא ומתן, לא ברור שהיה בהבטחה זו כדי לחייבם. הצדדים מודים כי במהלך המשא ומתן התגלתה בעיה משמעותית שאפשר שיש בה כדי להגדיר את העסקה כ'מקח טעות' גם אילו היה נעשה מעשה קניין בפועל. בנסיבות אלו, אין מקום לחייב את הנתבעים בנזקי התובעים.

אמנם, יש באחרונים שכתבו שמקור החיוב של החוזר בו בדמי השטר אינו מצד דינא דגרמי, אלא מצד דין ערב (עיין פסקי דין - ירושלים דיני ממונות וביורורי יהדות ג עמוד ס). ולפי כיוון זה, יתכן שהחוזר בו יהיה חייב מדין ערב גם אם היה צד אונס בחזרתו. אלא שכדי לחייב מדין ערב "שעשה על פי ציוויו" נדרש שהמעשה יעשה מתוך הסתמכות ברורה על ההתחייבות מצד הצד הנתבע. הסתמכות כזו אינה קיימת במקרה זה, שהרי במקרה של מקח וממכר ידוע שהצדדים יכולים לחזור בהם עד סיום העסקה, והקונה והמוכר מוציאים הוצאות למרות שידוע להם שיש סיכוי שהעסקה תתבטל.

בדומה לזה כתבו מפרשי הטור בסימן רז אות כד, שכאשר אחד הוציא הוצאות על פי דברי חברו בדרך של מקח וממכר אין חיוב מדין ערב: "דהכא לאו מתורת ערבות נחית לה אלא דרך מקח וממכר" (בית יוסף, דרישה);

אכן קשיא דאפילו לא משכה מחיים ולא הגביה הבשר מ"מ כיון דעל פי תנאי זה שחטה על פיו לא גרע מעושה שליח לקנות לו או למכור דכל מעשיו קיימין ואינו יכול לחזור בו כיון דעל פיו עשה מה שעשה וי"ל דלא דמי דגבי שליח על פיו עשה בממונו של המשלח הילכך מעשיו קיימים אבל הכא על פיו עשה ראובן מעשה בממונו עצמו איהו דאפסיד אנפשיה שלא היה לו לשחטה כיון דמצי שמעון לחזור ממקח זה דנעשה בדברים בעלמא בלא קנין" (ב"ח).

למסקנות דומות הגיעו בפסק דין ארץ חמדה גזית 75103, העוסק בשכנים שהסכימו להגיש בקשה להיתר בנייה לבנין, ואז חזרו בהם, ובכך גרמו לתובעים להוציא הוצאות מיותרות בהגשת הבקשה להיתר הבנייה. בית הדין שם עסק בשאלה אם יש מקום לחייב את הנתבעים על סמך דברי הרמב"ם (זכיה ומתנה ו, כד):

הורו רבותי שאם היה מנהג המדינה שיעשה כל אדם סעודה ויאכיל לריעיו או יחלק מעות לשמשין ולחזנין וכיוצא בהן ועשה כדרך שעושין כל העם וחזרה בה משלמת הכל שהרי גרמה לו לאבד ממון וכל הגורם לאבד ממון חבירו משלם והוא שיהיו לו עדים כמה הוציא שאין זה נשבע ונוטל.

למסקנת בית הדין שם, למרות שההלכה כרמב"ם (ולא כראב"ד שפטר מתשלום), במקרה



י. החלטות

1. התביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעים נדחת במלואה.
2. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים מחצית מאגרת בית הדין, סה"כ 500 ₪, וזאת בתוך 35 מהמועד הנקוב בפסק הדין.
3. ניתן להגיש ערעור על פס"ד זה בתוך 30 יום.

והאמת והשלום אהבו

תאריך כ' באב תשפ"ה 14 באוג' 2025

הרב עקיבא גרין

הרב אהרן פלדמן

הרב משה גרינהוט