

י"ב טבת תשע"א

19 דצמבר 2010

תיק מס' 70031, בית שמש

פסק דין

לבין

בעניין שבין

מר דוד, להלן, הנתבע

משפחת ג', להלן, התובעים

הצדדים קבלו את הח"מ כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש. ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים בו פרטו הצדדים את טענותיהם. כמו כן הוגשו לביה"ד מסמכים שונים ע"י שני הצדדים. לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את עיקרי הדברים.

העובדות:

- א. נקדים ונאמר כי פסק דין זה נכתב במועקה מסוימת, ומתוך תחושה כי יתכן ולא כל העובדות הרלוונטיות התבררו לאשורן. וזאת בעיקר עקב סירובו של ב"כ התובע למלא אחרי הוראות התובע ולהופיע בפנינו. עכ"פ "אין לדיין אלא מה שעיניו רואות", ו"שגיאות מי יבין מנסתרות נקני".
- ב. בתאריך 12.11.09 הציע מתווך דירות, מר צבי, לתובעים לרכוש את הנכס (להלן: הבית) הנמצא בבעלות הנתבע. באותו יום סיירו התובעים במקום בנוכחות הנתבע (מפתחות הבית היו בידיו). המחיר שדרש הנתבע: 1,500,000 ש. בתאריך 15.11.09 הסכימו התובעים למחיר הנ"ל. והנתבע הסכים שאם העסקה תסתיים עד 01.01.10 המחיר יהיה 1,490,000 ש. **לא נערך ולא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים.**
- ג. בתאריך 17.11.09 סכמו המוכרים עם צד שלישי על מכירת ביתם הקודם כדי לממן את רכישת הבית. לטענתם: במחיר נמוך ממה שרצו תחילה. בתאריך 19.11.09 פנו לעו"ד ע"מ שהלה יטפל ברכישת הבית. עוה"ד הודיעם (באותו יום) כי בדיקה שערך העלתה כי הנתבע עדיין איננו הבעלים של הבית, הואיל וטרם סיים לשלם לקבלן את כל התשלומים עבור הבית. סוכם כי אם הנתבע לא יוכל למכור את הבית במהרה¹ המחיר ירד ל 1,480,000 ש.
- ד. בתאריך 24.11.09 התקיימה פגישה נוספת בין הצדדים, בנוכחות המתווך ועוה"ד. גם בפגישה זו לא נחתם הסכם בין הצדדים. אולם הצדדים נפרדו ב"תקיעת כף" ובברכת "ברכה

¹ לדברי התובעים: אם הנתבע לא יעשה כן עד 01.01.10. לדברי הנתבע: עד 01.02.10.

- והצלחה". במהלך חדש נובמבר 09 פרסם הנתבע את דירתו למכירה באתר אינטרנט (לטענת התובעים הנתבע למד על קיומו של האתר מהם) במחיר 1,600,000 ש"ח. לאחר מחאת התובעים, הפסיק הנתבע את הפרסום הנ"ל.
- ה. בתחילת ינואר 2010 השיג הנתבע את המסמכים המאשרים את בעלותו על הבית והעבירם לתובעים. עדיין היו חסרים מספר מסמכים שהיו מאפשרים לתובעים לקבל ולרשום משכנתא על הבית. בכל אותה תקופה קיימו הצדדים ובאי כוחם מגעים ביחס לפרטים שונים הקשורים לביצוע העסקה.
- ו. בתאריך 10.01.10 הודיעו רוכשי דירת התובעים לתובעים כי הם נסוגים מהעסקה, עקב התמשכות ההליכים. בעקבות ביטול רכישת דירת התובעים ע"י צד שלישי (ביטול שנבע מהתמשכות ההליכים לרכישת הבית), החליטו התובעים להגדיל את סכום המשכנתא אותה עמדו לקחת. וכן פדו קרנות השתלמות וכד', ע"מ להיות מוכנים לשלם את התשלום הראשון. בתאריך 17.01.10 אושר לתובעים לקבל ולרשום משכנתא על הבית.
- ז. לאחר התאריך הנ"ל התרבו המגעים להשלמת העסקה בין הצדדים וב"כ. ואף הוכנה טיוטת חוזה, והצדדים העירו עליה את הערותיהם. בשלב מסוים, ולא יאוחר מ 25.01.10 הודיע הנתבע כי אם לא יחתם חוזה עד 28.01.10, הרי שהוא חוזר בו מהעסקה. התובעים הודיעו לבא כוחם ולמתווך כי יחתמו על החוזה בתאריך 01.02.10.
- ח. כמו"כ בתאריך 25.01.10 הודיעו התובעים כי אינם מעוניינים להיכנס לבית במהלך ספירת העומר, וכי הם מעדיפים להיכנס לבית בלג' בעומר (02.05.10). אולם אם הנתבע מתעקש, הרי שיסכימו להיכנס לבית במהלך ספירת העומר. בקשתם היתה גם לדחות את מועדי התשלום בהתאם.
- ט. לדברי התובעים, בתאריך 27.01.10 מסר להם בא כוחם כי עורך דינו של הנתבע לא יכול להתפנות בתאריך 01.02.10, וע"כ יקבע תאריך אחר לחתימה על החוזה. כמו"כ (ע"פ גרסת התובעים) מסר להם בא כוחם בשם עורך דינו של הנתבע, כי הנתבע מסכים לדחיה זו.
- י. לדברי התובעים, בתאריך 31.01.10 מסר להם בא כוחם כי הנתבע מסרב למסירת הדירה רק בלג' בעומר. התובעים הסכימו לשנות את תאריך מסירת הבית ל 10.03.10. הסכמתם זו, לא נמסרה לנתבע לפחות עד 03.02.10.
- יא. בתאריך 03.02.10 נודע לתובעים כי הנתבע מסרב למכור להם את הבית. המוכר עומד בסירובו זה למרות הפצרות התובעים.
- יב. הבית נמכר לצד שלישי במחיר 1,690,000 ש"ח.

הטענות:

- א. התובעים טוענים כי הנתבע ניהל איתם מו"מ שלא בתום לב. ראיותיהם: 1. הצגת עצמו בתחילת נובמבר 2009 כבעל הבית, למרות שהבית עדיין לא היה בבעלותו המלאה. 2. ניסיון המכירה של הבית ע"י פרסום באינטרנט (ע' לעיל סעיף ד' בחלק העובדות) למרות שכבר סיכם עם התובעים על מכירת הבית. 3. לדברי התובעים, הנתבע אמר להם בשיחת טלפון בתאריך 03.02.10 כי כבר **חודשיים** יש לו קונה המוכן עם כל האישורים **כולל אישור משכנתא מהבנק**. ואף מוכן לשלם מחיר גבוה יותר. 4. הזמן הרב שלקח לנתבע להמציא את כל האישורים, מוכיח לטענת התובעים, כי כוונתו היתה לחכות למעשה לקונה אחר שישלם מחיר גבוה יותר.
- ב. מאידך, טוענים התובעים, הם הפגינו זריזות מרשימה בכל שלבי העסקה בכל עת שהדבר היה תלוי בהם: מתן תשובה להצעה, סידור עניני המשכנתא, פדיון כספי קופת גמל ועוד.
- ג. לטענת התובעים נגרמו להם נזקים רבים, מלבד עגמת נפש מרובה. 1. כספי קופת גמל וכד' שנפדו מוקדם מדי. 2. עליית המחירים של הבתים בבית שמש (לפחות בפרויקטים דומים) בחדשים שחלפו במהלך העסקה שתוארה לעיל, מנעה מהם לרכוש בית דומה. 3. עליית הריבית על המשכנתאות במהלך התקופה הנ"ל (דצמבר 2009 – פברואר 2010) גרמה אף היא לנזק.
- ד. לפיכך דורשים התובעים סך 320,000 ₪ ע"פ הפירוט דלהלן: 270,000 ₪ ההפרש בין מחיר הבית שהיו אמורים לרכוש לבין מחיר בית דומה כיום. (1,480,000 ₪ - 1,750,000 ₪) – סעיף 2 בסעיף הקודם. 50,000 ₪ עבור שאר טענותיהם (סעיפים 1 ו-3 בסעיף הקודם) בצירוף עגמת נפש ותשלום אגרת בית הדין. לחילופין דורשים התובעים לקיים את העסקה ככתבה וכלשונה.
- ה. לטענת הנתבע, היות ומעולם לא היה הסכם בכתב בין הצדדים, הרי שאינו חייב לתובעים דבר וחצי דבר לא ע"פ חוק המדינה ולא ע"פ ההלכה.
- ו. בנוסף טוען הנתבע, אין כאן חוסר תום לב, משום שלאור התנהגות התובעים הוא איבד את אמונו בהם במהלך התקופה. אחת הסיבות להתערעורת האמון היתה העובדה שהנתבע הבין שהתובעים מכרו את ביתם הקודם. ומשהתברר לו כי לא כך הדבר, התערער אמונו בתובעים. התובע מדגיש כי ה"קש ששבר את גב הגמל" היה דרישת התובעים לדחות את השלמת העסקה (והתשלום) עד ללג' בעומר.

- ז. בענין פרסום הבית למכירה באינטרנט, טוען הנתבע כי פרסום זה היה בטעות, עקב דמיון לבית אחר שאותו מכר.
- ח. לדברי הנתבע (העובדה שמכר בית דומה) זו הסיבה שהקונה שאכן רכש את הבית היה מוכן במהירות כה גדולה. אמנם מודה הנתבע כי בשלב מסוים, משנתערער אמונו בתובעים, הכין את הקונה הפוטנציאלי לאפשרות שהעסקה תתבטל, והלה יוכל לרכוש את הבית. אולם לא היה כאן, לדבריו מו"מ בחוסר תום לב.
- ט. עוד טוען הנתבע כי העובדה שהעסקה התעכבה, הסבה לו נזקים כבדים, היות שתכנן לשלם את המשכנתא שלקח באמצעות הכסף שהיה אמור להתקבל מן העסקה הנ"ל.

דין:

- א. לענ"ד שני הצדדים הינם אנשים ישרים מיסודם. לא מדובר על כוונת זדון ורמאות לא מצד התובעים ולא מצד הנתבעים. רוב המחלוקות יסודם באי הבנות מצערות, לעיתים בגלל קשיי שפה, לעיתים מסיבות אחרות. התנהלות עוה"ד של הצדדים תמוהה עד רשלנית.
- ב. העובדה המרכזית בתיק הנ"ל היא כי **לא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים**. בהעדר הסכם בכתב בין הצדדים לא רק שע"פ חוק המדינה לא נעשתה עסקה, אלא אף לפי ההלכה.
- ג. וז"ל השו"ע: "אין המקח נגמר בדברים; שהאומר לחבירו: היאך אתה נותן לי חפץ זה, ואמר ליה: בכך וכך, ונתרצו שניהם ופסק הדמים, יכולים לחזור שניהם, אפילו היה הדבר בפני עדים ואמרו להם: הוּו עלינו עדים שמכר זה ושלקח זה, הרי זה אינו כלום עד שיגמור המקח. כל דבר ודבר כראוי לו; קרקע לפי קניינו, ובעלי חיים לפי קנינם, ומטלטלים לפי קנינם. ולאחר שנגמר המקח, כל אחד לפי קניינו, אין שום אחד מהם יכול לחזור בו..."²
- ד. ובהמשך³ נאמר: "קרקע נקנה באחד מארבעה דברים: בכסף, בשטר, בחזקה ובקנין סודר". דבר מכל הנ"ל לא נעשה. ואכן עובדה זו שלא נחתם הסכם בין הצדדים במשך מספר חדשים! תמוהה היא מאד בעיני ביה"ד. הצדדים נתנו מספר סיבות מדוע לא נחתם הסכם מחייב ביניהם. אין זה מעניינינו לשפוט האם הסיבות מוצדקות או לא. אחת היא לנו: הצדדים ידעו כי אין ביניהם הסכם מחייב בכתב.^{4,5}

² שו"ע חו"מ סימן קפ"ט סעיף א'.

³ שם סימן קצ"ט סעיף א'.

⁴ אף שבהמשך עבדו מעט נציגי הצדדים על הכנת הסכם בכתב.

- ה. מצב לא טבעי זה היה צריך להזהיר את שני הצדדים מפני אפשרות ביטולה של העסקה. ואכן הצדדים נזהרו, איש איש בדרכו, ולא נקטו פעולות העלולות להזיק להם במקרה של ביטול העסקה.
- ו. במצב משפטי זה, לכאורה זכותו של הנתבע לחזור בו מכוונתו למכור את הבית לתובעים.
- ז. אמנם עדיין יש לומר כי אף שלא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים, עדיין יהיה אסור לנתבע לחזור בו מהעסקה, כדי שלא יהיה בכלל "מחוסרי אמנה" ובכלל "מי שאינו עומד בדיבורו".
- ח. וכך נפסק בשו"ע: "הנושא ונותן בדברים בלבד, הרי זה ראוי לו לעמוד בדבורו אף על פי שלא לקח מהדמים כלום, ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, אע"פ שאינו חייב לקבל מי שפרע ה"ז ממחוסרי אמנה ואין רוח חכמים נוחה הימנו".⁶
- ט. אולם נחלקו רבותינו הראשונים והאחרונים, האם איסור זה, לחזור בו מדברים בלבד, הינו אף במקרה ש"נשתנה השער" – "תרי תרעי" – הצעת מחיר טובה יותר.⁷
- י. ואע"פ שהכריע הרמ"א שהאיסור לחזור בו הוא אף בנשתנה השער, וכמש"כ הרמ"א: "וכל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר אין רוח חכמים נוחה הימנו. והני מילי בחד תרעא, אבל בתרי תרעי אין זה ממחוסרי אמנה... וי"א דאפילו בתרי תרעי אסור לחזור, ואם חזר בו יש בו משום מחוסר אמנה. וכן נראה עיקר".⁸ מ"מ הכרעת האחרונים נוטה לקולא,⁹ ובכל אופן אין להוציא ממון במקרה זה.
- יא. וא"כ אף אם היה הנתבע חוזר בו משום שקיבל הצעה טובה יותר, לא היה מקום לחייבו לקיים את העסקה עם התובעים.
- יב. אולם בנדון שלפנינו, **לא הוכיחו** התובעים כי זו (הצעת מחיר טובה יותר) היתה הסיבה היחידה לביטול העסקה ע"י הנתבע. הרושם הוא שהנתבע ביטל את העסקה משום (ואולי גם משום) שלא הסכים להתנהלות התובעים ובא כוחם, ואולי אף מסיבות אחרות "התערעות האמון" וכד'. ואם כך, בוודאי שאין לחייבו לקיים את העסקה מדין "מחוסרי אמנה".

⁵ לחיצת יד, אמירת "מזל והרכה" וכד' אינן תחליף לקנין / להסכם בכתב בפרט בתחום המקרקעין (משא"כ בתחום במסחר ביהלומים, ואכמ"ל).

⁶ שו"ע חו"מ סימן רד' סעיף א'.

⁷ ע' הדעות השונות שהובאו בבי"י סוף סימן רד'. ובבאור הגר"א שם סק"ח.

⁸ שם סעיף יא'.

⁹ ש"ך שם סק"ח בשם הבי"ח, נתיבות המשפט שם בחלק החידושים סק"י, הגר"א שם סק"ח, ערוך השולחן שם סעיף ח'. ועיקר ראייתם מדברי הירושלמי, ע"ש. יש להעיר כי לשון הרמ"א "אסור" משמעה איסור גמור.

ג. לענין הנזקים שנגרמו לתובעים. 1. 270,000 ₪ ההפרש בין מחיר הבית נשוא הדיון למחיר בית דומה. לא רק שזהו גרמא בלבד, אלא כאמור אי החתימה על הסכם בכתב, היא זו שגרמה לכך. והאחריות לכך מוטלת על התובעים לא פחות מאשר על הנתבע. נעיר כי לו היו חותמים התובעים על הסכם בכתב (ולו על זכרון דברים בלבד), ואפילו בשלב מאוחר (25.01.10), ומשלמים בצ'ק דחוי, היתה העסקה יוצאת אל הפועל. נשגב מבינתנו להבין מדוע אכן לא יעצו ב"כ לעשות כן. עכ"פ דין תביעה זו להדחות.¹⁰

ד. מאותו טעם יש לדחות את תביעת התובעים לפיצוי עבור השנוי בריבית על המשכנתאות. וכן את שאר התביעות בענין הוצאות שונות שנגרמו להם (טלפונים וכד').

ט. התובעים לא הצליחו להוכיח לכמה עולה הנזק מפדיון מוקדם של קופות גמל וכד'. אם כי ברור שנגרם להם נזק מסוים. לענ"ד אכן יש פגם בהתנהלותו של הנתבע, החל מתאריך 24.01.10, בכך שהסכים למעשה לחתימת החוזה, אף באיחור קל, ולבסוף מנע את ביצוע העסקה, תוך כדי גרימת נזק מסוים לתובעים. ואם כך, יתכן לחייבו מדינא דגרמי – "לך ואני אבוא אחריך".¹¹

טז. הרמ"א פסק: "מי שאמר לחבירו שילכו לדון במקום אחר, ואמר לו: לך ואני אבוא אחריך, והלך, והשני לא הלך אחריו, צריך לשלם לזה שהלך כל יציאותיו".¹²

יז. ובשו"ת חוות יאיר למד מכך: "ומזה פסקתי, שמי שכתב לחבירו: שיבא עם בנו החתן, וקבע לו זמן חתונה: יום פלוני. וחבירו השיבו: שיהי' כן, ושיבא. ולא בא. וזה הוציא הוצאות החתונה, שאם אין לחבירו התנצלות מספיק שנאנס – חייב לשלם לו היזקו".¹³

יח. ובדומה לכך פסק בשו"ע: "אמר לאומן: עשה לי דבר פלוני ואקחנו ממך, ועשאו האומן, ואחר כך אינו רוצה לקחתו, והוא דבר שאם לא יקחנו מיד, יפסיד, חייב".¹⁴

יט. ובשו"ת רע"א פסק ע"פ הנ"ל: "אולם יש לדון כפי הנראה ממכתבו, דהמוכרים הביאו הפירות למקום הלוקחים, ואח"כ חזרו הלוקחים דבזה יש לומר דצריכים לשלם להמוכרים הוצאת נסיעת ההבאת פירות מדינא דגרמי, כמו שכתב הרא"ש בתשו' ופסקין כן להלכה (בסי' של"ג

¹⁰ נעיר עוד כי העלאת הדרישה לדחות את הכניסה לבית (והתשלום האחרון) לגי בעומר בשלב כ"כ מאוחר, גרמה אף היא להכשלת העסקה. התובעים היו יכולים להמנע מכך.

¹¹ יסוד הדין במרדכי על מסכת סנהדרין סימן תשז.

¹² שו"ע חו"מ סימן ידי' סעיף ה'.

¹³ שו"ת חוות יאיר סימן קסח'.

¹⁴ שו"ע חו"מ סימן שלג' סעיף ח'.

ס"ח) דהאומר עשה כלי פלוני ואקנה ממך, והאומן עשה הכלי וחזר בו חייב, והיינו מדינא דגרמי".¹⁵

כ. וציין רע"א¹⁶ שהדברים מתאימים למה שכתב הסמ"ע: "...ז"ל הטור, ראובן שהתנדב להלוות לשמעון מנה, ואמר לו לך לסופר ולעדים שיכתבו ויחתמו שאתה חייב לי מנה, ומסור לי השטר ואלוך, והלך והביא לו השטר... ואח"כ חזר ראובן וכו', כתב הרמב"ן שחייב להלוות לו כו'. והטור מסיק וכתב ז"ל, ואינו נראה, שבכתיבת השטר לא נתחייב המלוה להלוות לו, ע"כ. ובעיר שושן כתב ז"ל, ונראה שצריך להחזיר לו שכר הסופר שנתן, מדיני דגרמי, ע"ש, ודברי טעם הן".¹⁷

כא. ובדומה לדבר כתב ב"נתיבות המשפט": "ויש ללמוד מכאן, דאם אמר אחד לחבירו הבא לי סחורה פלונית ידוע שדמיה קצובין ואקנה אותה, ואח"כ לא רצה לקנות. דמשלם לו יציאותיו, דדמי להך דהכא, וגם דמי להא דסימן [י"ד סעיף ה' בהג"ה] בא"ל לך ואני אבוא אחרך דחייב מצד גורם היזק".¹⁸

כב. כאמור לעיל, אף שאיננו חושבים שהנתבע התנהל בחוסר תום לב **מלכתחילה**. אולם הוא עצמו ציין כי התערער אמונו בתובעים, והוא אף ציין באי-מייל לב"כ כי יש לו אלטרנטיבה לתובעים (קונה אחר). כמו"כ הנתבע לא הודיע הנ"ל לתובעים, אף לא על "שינוי הכיוון" מצידו. לענ"ד התנהלותו של הנתבע **בימים האחרונים** בפרט בסוף ינואר 2010 היתה שלא כהוגן כלפי התובעים. אם כי חלק מהאשמה יתכן ורובץ לפתח ב"כ של הנתבע.¹⁹

כג. התובעים נתבקשו ע"י ביה"ד למסור נתונים מדויקים על הנזק שנגרם להם. התובעים לא עשו כן. מאידך, ראוי לציין כי ברור שנגרם לתובעים נזק מסוים, על אף שקשה לאמדו.

¹⁵ שו"ת רע"א סימן קלדי.

¹⁶ שם.

¹⁷ סמ"ע סימן לט' סקמ"ו.

¹⁸ נתיבות המשפט סימן ר' ביאורים סק"ג.

¹⁹ הוברר לנו כי נכונות התובעים לביצוע העסקה הועברה לבי"כ הנתבע. דבריה: "they are playing games" היו ללא ביסוס ממש. ויש כאן בהחלט רשלנות מסוימת. וכאמור ראוי לחייב מטעם גרמי וכמשי"כ בפנים. ובוודאי מטעם פשרה.



כד. אשר ע"כ, בשים לב לסמכותנו לחייב הן לדין והן לפשרה, מצאנו לנכון לחייב את הנתבע
בנזקי התובעים, בגובה אגרת ביה"ד, ששולמה ע"י התובעים, בסך 2,400 ₪.²⁰ סכום זה
שווה לנזק המינימלי שנגרם לתובעים.

החלטה:

הנתבע ישלם לתובעים 2,400 ₪ עד לתאריך ט"ו שבט תשע"א, 20.01.11.

בזאת באנו על החתום

הרב מנחם קופרמן
דיין

הרב אליעזר שנקולבסקי
אב"ד

הרב ניר ורגון
דיין

²⁰ אמנם סכום האגרה הינו תוצאה של סכום התביעה. מאידך, היות ומדובר על בערך 200,000 ₪ סך הפדיונות של
קופות שונות שנפדו ע"י התובעים. גם אם נניח הפסד של קצת יותר מ 1% מכספי קופות הגמל שנפדו וכד' (והפסד זה
הוא על דרך ההמעטה), עדיין נגיע לסכום דומה לסכום האגרה.