



בס"ד, כ"ד בחשוון תשפ"א

11 בנובמבר 2020

תיק מס' 80009-1

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים – קוני דירה

התובעת – מוכרת דירה

הנתבע

עמותה

הנתבעת

רקע ועובדות מוסכמות

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 שלה) לנתבעים.

בעת החתימה על ההסכם, היו שוכרים שגרו בדירה ועתידים היו לפנותה עד למועד מסירת הדירה הקבוע בהסכם כ"ו אלול תשע"ג (1.9.2013). כמו כן, בעת החתימה על ההסכם, הזכויות על הדירה היו רשומות על שם חברה משכנת "קרית נחל ירושלים". בתאריך ד' שבט תשע"ד (5.1.2014) – התובעת סידרה את רישום הדירה על שמה, ובסוף אותו חודש נרשמת הערת אזהרה על שם הקונים. וכשנה לאחר מכן בתאריך א' שבט תשע"ה (21.1.2015) - הדירה נרשמת בטאבו על שמם של הקונים.

התשלום לדירה נקבע בשני הסכמים שונים. בהסכם 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 נקבע שהקונים ישלמו עוד \$225,000 לאחד ממורשי החתימה. סך הכל עלות הדירה \$1,035,000.

בסעיף 5.1.2 להסכם נאמר: ככל ולא יתבצע רישום הדירה על שמה של המוכרת עד לתאריך 10.1.2013 - כח טבת תשע"ג - הקונים יפקידו \$150,000 מסך תשלום הדירה בנאמנות אצל ב"כ המוכרים. סכום זה יעבור לידי המוכרת רק לאחר רישום הנכס על שמה, וכן רישום אזהרת אזהרה לטובת הקונים. גם המשך התשלומים נקבע לאחר רישום זכויות המוכרת בדירה.

עמוד 1 מתוך 27

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



בסעיף 9.4 נאמר, לאחר שהקונים יבצעו את התשלום הראשון - המוכרת תעביר לקונים את חלקם היחסי מתשלום שכר הדירה של השוכרים.

הקונים שילמו לתובעת את התמורה לדירה, למעט סך \$40,000 שטרם שולם מההסכם השני עם מורשה החתימה. בתאריך ג' סיון תשע"ד (1.6.2014) - התובעת מסרה לנתבעים את המפתח לדירה, והנתבעים החלו בשיפוץ הדירה. (התובעת טוענת שמסרה את המפתח רק לצורך שיפוצים ולא לצורך מגורים, אך הנתבעים טוענים שקיבלו את המפתח גם לצורך מגורים).

בערך שנה וחצי לאחר שהקונים קיבלו את המפתח לדירה, בתאריך כ"ז כסליו תשע"ו (9.12.2015) - התובעת פנתה לבית הדין שירת דוד בבקשה להוצאת צו מניעה, לפיו הקונים לא ייכנסו לדירה עד לסיום התשלום. בתאריך י"ז טבת תשע"ו (29.12.2015) בית הדין שירת דוד החליט, שהנתבעים יפקידו בבית הדין צ'יק ביטחון פעיל על סך \$40,000. בתאריך כ"ט שבט תשע"ו (8.2.2016) הנתבעים מפקידים צ'יק ביטחון על סך 160,000 ש"ח. הנתבע רשם על הצ'יק: "פקדון עבור הדין תורה עם [העמותה] - [מורשה החתימה]", ולכן לא היה ניתן להפקיד צ'יק זה. הצדדים ממשיכים להתנהל במספר בתי דין ללא חתימה על שטר בוררות, כפי שמפורט בהרחבה בתיק. בתאריך ד' תשרי תש"פ (3.10.19) הנתבע שולח לתובעת מייל עם שטר בוררות חתום בבית דין כאן בארץ חמדה בירושלים. ובתאריך י"א סיוון תש"פ (03.06.20) שני הצדדים מגיעים לדיון בבית הדין.

לוח זמנים

תאריך	אירוע
כ"א כסליו תשע"ג - 5.12.12	חתימה על הסכם לרכישת דירה.
ד' טבת תשע"ג - 17.12.12	הנתבעים משלמים תשלום ראשון בסך \$100,000
כ"ז שבט תשע"ג - 7.2.2013	הנתבעים משלמים תשלום שני בסך \$150,000
כ"ו אלול תשע"ג - 1.9.2013	מועד מסירת הדירה הקבוע בהסכם.
ד' שבט תשע"ד - 5.1.2014	התובעת מסדרת את רישום הדירה על שמה.
כ"ט שבט תשע"ד - 30.1.14	הערת אזהרה על שם הקונים.
י"ח אדר ב' תשע"ד - 20.3.2014	הנתבעים משלמים תשלום שלישי בסך \$150,000
כ"ט אייר תשע"ד - 29.5.14	הנתבעים משלמים תשלום רביעי בסך \$410,000

עמוד 2 מתוך 27

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הנתבעים מקבלים מפתח לדירה. תובעת: לצורך שיפוצים. נתבעים: למגורים.	ג' סיון תשע"ד - 1.6.2014
התובעת מסדרת את רישום הדירה על שמם של הקונים.	א' שבט תשע"ה - 21.1.2015
התובעת פונה לבית הדין שירת דוד בתביעה על אי קבלת תשלום.	כ"ז כסליו תשע"ו - 9.12.2015
פסק דין של בית הדין שירת דוד: הנתבעים יפקידו בבית הדין צייק ביטחון על סך \$40,000	י"ז טבת תשע"ו - 29.12.2015
הנתבעים מפקידים ציק ביטחון על סך \$160,000 ש"ח.	כ"ט שבט תשע"ו - 8.2.2016
הצדדים מתנהלים במספר בתי דין.	ל' שבט תשע"ו - 9.2.2016
דין בבית הדין כאן בארץ חמדה לאחר חתימה על שטר בוררות.	י"א סיוון תש"פ - 03.06.20

טענות התובעת

הקונים חייבים לשלם לתובעת את יתרת החוב בסך \$40,000 שטרם שולם בתמורה לרכישת הדירה. עוד טוענת התובעת, שהנתבעים לא עמדו בלוח הזמנים של התשלומים כפי שנקבע בהסכם, ולאורך כל הדרך איחרו בתשלומים. הנתבעים שילמו את התשלום הראשון באיחור של 12 ימים. התשלום השני (שהופקד בנאמנות) שולם באיחור של 28 ימים. (על תשלום זה התנצל הנתבע). התשלום השלישי שולם לאחר 34 ימי איחור, והתשלום הרביעי שולם לאחר 99 ימי איחור. תשלומים אלו הגיעו באיחור למרות שבתאריך ד' שבט תשע"ד (5.1.2014) התובעת סידרה את הרישום של הדירה על שמם של המוכרים. התובעת הביאה מספר מיילים בהם הנתבע מתנצל על האיחור בתשלומים. בהסכם בסעיף 9.6 נאמר שמחילה תהיה רק בכתב ולא הייתה מחילה בכתב. כך שכנגד האיחור במסירת הדירה עומד האיחור בתשלומים.

התובעת האמינה לנתבעים שיסיימו לשלם את כל החוב, ולכן אישרו להם להיכנס לדירה לצורך ביצוע שיפוצים. התובעת הדגישה, שהיא הרשתה לנתבעים רק **לשפץ** את הדירה, אך לא הרשתה להם **לגור** בדירה עד לסיום כל התשלומים.

התובעת פנתה לבית הדין שירת דוד בתביעה על אי קבלת תשלום. בית הדין הורה לנתבעים להפקיד צייק ביטחון בידי בית הדין. לאחר שהנתבעים הפקידו צייק ביטחון - אושר להם להיכנס לדירה. לאחר מכן הנתבעים סירבו לבירור התביעה בבית דין שירת דוד, פנו לבית הדין של המועצה הדתית, ולאחר מכן חזרו בהם. בית הדין שירת דוד העביר לתובעת את צייק הביטחון, אך כאמור לא היה ניתן להפקיד אותו.

עמוד 3 מתוך 27

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



בנוסף, בית הדין שירת דוד בתאריך כ"ד אייר תשע"ח (9.5.2018) הוציא צו מניעה כנגד הנתבעים, שלא ייכנסו למחסן שיש בבניין שבו גרים הנתבעים. לטענת התובעת, הנתבע בכ"ז ניסה לפרוץ למחסן, אך השכנים הזעיקו את המשטרה שמנעה זאת ממנו.

התובעת מבקשת מבית הדין לחייב את הנתבעים בארבע נקודות הבאות:

- א. **חוב בסך \$40,000** - תשלום יתרת החוב בסך \$40,000 על פי הודאת הנתבעים בבית הדין בדבר קיום החוב.
- ב. **תשלום שכר דירה יחסי** - תשלום שכר דירה יחסי לפי הסכום החסר שלא שולם בתמורה לדירה. הנתבעים לא שילמו 4% משווי הדירה, לפיכך התובעת מבקשת לחייב את הנתבעים בתשלום 4% משכר הדירה במשך 4.5 שנים בהם הנתבעים גרים בדירה ללא תשלום זה. התובעת מעריכה את שכר הדירה ב-18,000 ש"ח, כך ש-4% מסכום זה למשך 4.5 שנים זה 38,880 ש"ח.
- ג. **החזר הוצאות** - החזר הוצאות בסך 60,000 ש"ח, בגלל שמדובר לטענתם בנתבע סרבן.
- ד. **איחור בתשלומים** - בכתב הסיכומים (סעיף יח) התובעת ביקשה לקזז סכום של \$81,000 ככל ויהיה חיוב על האיחור ברישום בטאבו, זאת כנגד האיחורים של הנתבעים בתשלומים לדירה. סכום זה נקבע בהסכם בסעיף 8.6 ביחס להפרת חוזה: "הפר צד להסכם את ההסכם הפרה יסודית - ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן: "הצד המקיים") פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך בשקלים השווה ל-\$81,000 (שמונים ואחד אלף דולר ארה"ב), מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו".

תגובת הנתבעים

הנתבעים התייחסו לארבע הנקודות של התובעת:

- א. **חוב בסך \$40,000** - הנתבעים מודים שיש ברשותם חוב כלפי התובעת בסך \$40,000, אבל לטענתם התובעת חייבת להם סכומי כסף בשווי יותר גדול מגובה החוב שלהם, (כפי שיפורט בהמשך בכותרת: "תביעה נגדית של הנתבעים"), ולכן הם לא צריכים לשלם את יתרת החוב.
- ב. **תשלום שכר דירה יחסי** - הנתבעים טוענים שקיבלו מפתח לדירה לצורך מגורים ולא רק לצורך שיפוצים. הדירה נמסרה לרשותם בצורה מלאה, ומשכך אין לתובעם בתשלום שכר דירה.
- ג. **ההתנהלות בבית הדין** - הנתבע טוען, שהוא מעולם לא חתם על שטר בוררות בבית הדין שירת דוד, הוא הסכים לבוא לדיון ראשוני רק מפאת כבודו של הרב נפתלי נוסבוים. לטענתו הוא הסכים להפקיד את הציק רק בגלל החשש של התובעת שהוא יברח לחוץ לארץ, אך התנה זאת שבית הדין לא יעביר ולא יפדה את הציק עד לביורר בבית הדין שיבחר הנתבע כי לפי ההלכה הנתבע הוא זה שבחר את בית הדין.

עמוד 4 מתוך 27

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הנתבע תמה על כך שהתובעת טענה שהיא זו הנתבעת, כי מי שמזמין את הדיון הוא התובע, והצד השני הוא הנתבע, וזכותו של הנתבע לטעון טענות כנגד התובע, ואין בכך בכדי להפוך אותו לתובע.

הנתבע טוען שחתם על שטר בוררות בבית דין הישר והטוב, בראשות ההרכב של הרב מנדל שפרן שליט"א, ומשכך אין לראות בו כסרבן. ההלכה מאפשרת לנתבע לקבוע את מקום הדיון והוא קבע שמקום הדיון יהיה בבית הדין הנ"ל.

ד. **איחורים בתשלומים** - הנתבע טוען שהוא התנצל וקיבל את אישורו של מורשה החתימה על האיחורים בתשלומים הראשון והשני. לגבי האיחור בשאר התשלומים, הנתבע טוען שלא קיבל אישור תשלום מס שבת, ולא קיבל את המסמכים שנדרשו לצורך הוצאת משכנתא, וכתוצאה מהתעכבות זו של התובעת בהגשת המסמכים - הוא איחר בתשלומים.

תביעה נגדית של הנתבעים

כאמור לעיל, הנתבעים טוענים, שהתובעת חייבת להם סכומי כסף בשווי יותר גדול מגובה החוב שלהם. להלן רשימת התביעות הנגדיות של הנתבעים:

א. **איחור במסירת הדירה** - הנתבעים טוענים שהדירה נמסרה להם באיחור של תשעה חודשים ממועד המסירה הקבוע בהסכם. בהסכם (סעיף 8.4) נקבע שלאחר עשרה ימי איחור מגיע לקונים 300 ש"ח ליום עבור כל יום איחור. כך שעל תשעת חודשי איחור מגיע להם 81,000 ש"ח.

ב. **קבלת חלק יחסי מתשלום השכירות** - בסעיף 9.4 להסכם נאמר: "מוסכם כי לאחר ביצוע התשלום הראשון, יעבירו המוכרים לידי הקונים חלק יחסי מתשלומי שכר הדירה שהם מקבלים עבור השכרות הדירה. (להלן: "החלק היחסי"). החלק היחסי יקבע בהתאם ליחס שבין התשלום ששילמו הקונים לבין סך כל התמורה". לאור זאת, הנתבעים מבקשים לקבל את חלקם היחסי בדמי השכירות החל מ-1.4.20 עד לתאריך מסירת הדירה 1.6.2014, בסך 6,900 ש"ח. לטענת הנתבעים צריך לחשב את האחוזים רק מהסכום שכתוב בהסכם הראשי בסך \$810,000 (ללא הסכום שיש בהסכם השני עם מורשה החתימה), התשלום הראשון היה על סך \$100,000 כך שמגיע להם 12.35% מדמי השכירות. התשלום השני בוצע היה על סך \$150,000 כך שמגיע להם 18.51% מדמי השכירות.

ג. **תשלום שכירות על חודשי האיחור** - הנתבעים מבקשים שהתובעת תשלם להם את ההפסד שנגרם להם כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה. הדירה נמסרה לטענתם באיחור של תשעה חודשים, ובמשך זמן זה הנתבעים יכלו להשכיר את הדירה בסך 11,000 ש"ח לחודש, לפיכך הנתבעים מבקשים לחייב את התובעת בסך 99,000 ש"ח. בכתב הסיכומים הנתבעים העלו את סכום התביעה בסעיף זה לסך 162,000 ש"ח, כי התובעת כתבה שמחיר השכירות לחודש הוא 18,000 ש"ח לחודש.

עמוד 5 מתוך 27

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



- ד. **פיצוי על ההפסדים במשכנתא** - הנתבעים טוענים, שכתוצאה מהאיחור בקבלת הדירה - נגרם להם להפסד כלכלי בסכום של \$37,271 - הנתבעים לקחו משכנתא על סך 1,500,000 ש"ח צמוד לדולר. לטענתם בתאריך 3.12.12 הם קיבלו מהבנק אישור עקרוני על המשכנתא, כאשר שער הדולר לאחר החתימה על ההסכם היה: 3.807 ש"ח. כך שעל סכום של מיליון וחצי ש"ח - הנתבעים היו צריכים להחזיר לבנק \$394,011. אך בגלל הסחבת ברישום הדירה, הבנק לא אישר את המשכנתא עד לתאריך 25.5.14 ובתאריך זה שער הדולר היה 3.478 ש"ח, כך שהנתבעים צריכים להחזיר לבנק \$431,282. כלומר יש פער של \$37,271 בין הסכומים שהנתבע הוצרך להחזיר לבנק.
- גם בסכום התשלום השלישי (661,600 ש"ח) הנתבעים טוענים שהיה פער. בתאריך 17.2.2014 הנתבעים חתמו על בקשת משכנתא על סך 1,600,000 ש"ח צמוד לדולר. התשלום השלישי היה אמור להתבצע בתאריך 16.2.13 בזמן זה שער הדולר היה 3.678 ש"ח, אך בגלל העיכובים, ביצוע התשלום בפועל היה בתאריך 20.3.14. שער היציג של הדולר באותו יום היה 3.484 ש"ח, הנתבע היה צריך להחזיר על סכום זה \$189,896, כלומר יש הפרש של \$10,016.
- הנתבעים גם מבקשים שהתובעת תשלם שכר יועץ משכנתאות, בגלל שהיועץ עבד פעמיים הוא גבה 19,500 ש"ח במקום 15,000 ש"ח, הפרש של 4,500 ש"ח.
- ה. **דמי שכירות על השימוש במחסן** - הנתבעים מבקשים לחייב את התובעת לפנות את המחסן ולהעבירו לרשותם, כפי שנקבע בהסכם. הנתבעים מבקשים שהתובעת תשלם דמי שכירות עבור השימוש במחסן. לטענת הנתבעים שכירות מחסן באזור זה בירושלים עולה 900 ש"ח לחודש, ולפיכך הם מבקשים לחייב את התובעת בסכום זה בכל חודש שעבר מאז שביקשו מהתובעת לפנות את המחסן בתאריך 10.3.18 ועד לתאריך 10.8.2020 - סך 26,100 ש"ח.
- ו. הנתבעים גם מבקשים לחייב את התובעת בתשלום הוצאות משפט לפי שיקול דעת בית הדין.

תגובת התובעת

א-) **לגבי האיחור ברישום מצד התובעת** - בהסכם נקבע הסעד לאיחור הרישום, והוא מתן אפשרות לנתבעים לאחר בהגשת התשלומים, אך אין פיצוי כספי בגין האיחור ברישום. ההיגיון בכך הוא, שהרישום תלוי גם בחברה המשכנת ולא תלוי רק בתובעת. ובכל מקרה ההסכם קובע שהנתבעים כלל לא אמורים לשלם את הסכום השלישי של התשלומים אלא רק לאחר שהתובעת תסדר את רישום הדירה על שמה, ולאחר שיעברו מזמן זה 40-45 ימים. יוצא אפוא, שהסעד שנקבע בהסכם על איחור ברישום הוא עיכוב בתשלום עד 40-45 ימים לאחר הרישום בפועל, ולא הפחתה של תשלומי הדירה.

עמוד 6 מתוך 27

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



התובעת הוסיפה, שהנתבע בנה את העיכוב בצורה שיטתית ומתוחכמת מראש. בדרכים הבאות:

- א. ביקש מהתובעת שתביא לו מסמכים שכבר קיימים ברשותו.
- ב. הנתבע עירב בקשת מסמכים למשכנתא יחד עם בקשת מסמכים לרישום בטאבו.
- ג. התובעת טוענת שחלק מהעיכוב נגרם בגלל עו"ד של הנתבע, שרשם את מספר הדרכון הישן של הנתבע, וזה גרם לכך שהם היו צריכים להכין את המסמכים מחדש.

(ב)- לגבי קבלת חלק יחסי מתשלום השכירות - התובעת מודה שבאופן עקרוני מגיע לנתבעים חלק יחסי מתשלום השכירות, אלא שלטענתה צריך לחשב את האחוזים מהסכום הכללי של הדירה. כלומר מחיר הדירה (בשני ההסכמים) הוא \$1,035,000 התשלום הראשון של הנתבע היה \$100,000 שזהו 9.75% מהסכום.

התובעת עוד טוענת, שמגיע לנתבעים תשלום דמי שכירות יחסים רק עבור התשלום הראשון שניתן ישירות לתובעת, ולא עבור התשלום השני שנמסר בנאמנות לעו"ד של התובעת. כך שמגיע לנתבעים רק 3,239 ₪.

(ג)- לגבי תשלום שכירות על חודשי האיחור - הנתבעים ביקשו מהתובעת שתפנה את השוכרים מהדירה בהקדם האפשרי, כך שהיא כעת לא יכולה לתבוע תשלום דמי שכירות.

(ד)- לגבי הנזק בירידת ערך המשכנתא – כאמור, הנתבע טען, שבגלל העיכוב ברישום - הבנק עיכב את אישור המשכנתא, ובגלל עיכוב זה נגרם לו נזק בכך ששווי המשכנתא שקיבל בפועל היה שווה פחות מהשווי עליו הוא התחייב לשלם. התובעת מצידה טוענת, שהיו לקוחות אחרים שקיבלו משכנתא למרות שהרישום עדיין היה על שמה של החברה המשכנת, כך שהרישום לא עיכב אלא החלטת הנתבע לחכות עם המשכנתא. בנוסף, הייתה אפשרות להפקיד את התשלומים בידי נאמן, ובכך הנתבע לא מפסיד את ירידת הדולר. בנוסף, התובעת טוענת שהנתבעים הם אלו שבחרו לקחת משכנתא דולרית, למרות שהם היו מודעים לירידת ערך הדולר, כך שהם לא יכולים לבוא בטענה כלפי התובעת על הנזק שנגרם בירידת ערך הדולר, כי זו הייתה בחירתם. עוד טוענת התובעת, שבשעת החתימה על ההסכם הם הסכימו שהתשלום יהיה לפי ערך של 3.86 ש"ח לדולר למרות ששווי הדולר היה רק 3.80 ש"ח, כלומר מראש הייתה הסכמה שהקונס ישלמו לפי ערך דולרי גבוה יותר מערכו בשוק. בתאריך שבו סודר הרישום (5.1.2014) - שווי הדולר היה 3.5 ש"ח. פער זה נחשב לסביר בשוק.

הנושאים לדיון:

- א. סיום תשלום התמורה על הדירה.
- ב. דמי שכירות על הזמן שהקונים גרו בבית ללא שסיימו לשלם.
- ג. התנהלות הנתבע במספר בתי דין.

עמוד 7 מתוך 27

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



- ד. איחור בתשלומים לדירה.
- ה. איחור ברישום הדירה ובמסירת המסמכים.
- ו. קבלת חלק היחסי מתשלום השכירות.
- ז. תשלום שכירות על חודשי האיחור במסירת הדירה.
- ח. ירידת ערך הדולר ותשלום עבור יועץ משכנתאות.
- ט. בעלות על המחסן.
- י. חיוב בתשלום הוצאות של התובעת.

דיון בטענות התובעת

א- סיום תשלום התמורה על הדירה

הנתבעים רכשו דירה מהתובעת בסך \$1,035,000. הנתבע הודה בדיון (פרוטוקול עמוד 4) שהוא לא סיים לשלם סכום זה, ולכן חלה עליו החובה לסיים את תשלום הדירה כפי שנקבע בהסכם, ככל חוב שמוטל על החייב לפרוע.

אומנם הנתבע טען שהתובעת חייבת לו סכום זהה, בגלל איחור במסירת הדירה, ובגלל איחור ברישום הדירה בטאבו. טענות אלו של הנתבע - יידונו בהמשך פסק הדין.

לסיכום: הקונים חייבים לתובעת סך \$40,000 בשקלים לפי שער של 3.86 ש"ח לדולר בתמורה לרכישת הדירה, כך שגובה החוב הוא בסך 154,400 ש"ח.

ב- דמי שכירות על הזמן שהקונים גרו בבית ללא שסיימו לשלם

התובעת מבקשת לחייב את הנתבעים בתשלום שכר דירה יחסי לפי הסכום החסר שלא שולם בתמורה לדירה. הנתבעים לא שילמו 4% משווי הדירה, לפיכך התובעת מבקשת לחייב אותם בתשלום 4% משכר הדירה במשך 4.5 שנים בהם הנתבעים גרים בדירה ללא תשלום זה. התובעת מעריכה את שכר הדירה ב-18,000 ש"ח, כך ש-4% מסכום זה לחודש זה 720 ש"ח.

הנקודה שצריך להכריע בה היא, מתי מתבצעת העברת בעלות. עד העברת הבעלות - הדירה שייכת למוכרת, ובהחלט מגיע לה תשלום שכירות, אך לאחר העברת הבעלות - הדירה שייכת לקונים ולא שייך לתבוע מהם דמי שכירות.

באופן כללי בית הדין סבור, שהעברת הבעלות מתבצעת לכל המאוחר לאחר הרישום בטאבו. הטעם לכך הוא, שיש חיוב ע"פ חוק (חוק המקרקעין סעיף 7 ב) לרשום את הנכס בטאבו. חיוב זה יוצר גמירות

עמוד 8 מתוך 27

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דעת שהעסקה תסתיים רק ברישום בטאבו¹. הפתחי חושן (קניינים פרק ב הערה יד) פסק: "שבזמננו נראה שהדינא דמלכותא לרשום בטאבו אינו רצון המלכות בלבד בלא טעם, אלא **תקנה לטובת התושבים**, שכל שלא נרשם בטאבו יכול המוכר לחזור ולמכור לאחר... וע"כ תיקנו שכל עיסקא בקרקע יירשם בטאבו, כדי שלא יבואו להוצאת הקרקע שלא כדיון, והרי דינא דמלכותא שהוא לתקנת התושבים נראה דעת רוב הפוסקים דדינא דמלכותא דינא אף בין ישראל לישראל, ונמצא **שתקנת הרישום בטאבו - דינא הוא**".

לאור האמור, אין ספק שלאחר הרישום בטאבו בתאריך א' שבט תשע"ה (21.1.2015) - הדירה שייכת לקונים ולא שייך לתבוע מהם דמי שכירות. אלא שנתר עוד לדון, האם ניתן לתבוע דמי שכירות מהתאריך ג' סיון תשע"ד (1.6.2014) - המועד בו הנתבעים קיבלו מפתח לדירה, ועד למועד הרישום בטאבו.

בהסכם בסעיף 3 כתוב במפורש, שהעברת בעלות תחול רק לאחר סיום כל התשלומים, ולפיכך נראה לכאורה שהתובעת צודקת בדרישה זו, ואף יש איסור ריבית לנתבעים לגור בדירה ללא תשלום שכירות, וכפי שפסק השולחן ערוך (יורה דעה סימן קעד סעיף ו). כי התשלום שהקונים נתנו למוכרת נחשב להלוואה של הקונים למוכרת, ואם הקונים ייהנו מהנכס כשהוא עדיין בבעלות המוכרת - יש בכך משום איסור ריבית, שמקבלים הנאה משימוש בנכס בשכר המתנת המעות. לפיכך רק המוכרת רשאית ליהנות מפירות הנכס, ואם הקונים מעוניינים לגור בדירה - עליהם לשלם דמי שכירות למוכרת. (כלומר מעבר לתשלום הקבוע בהסכם בתמורה לדירה - על הקונים לשלם בנפרד גם דמי שכירות על הזמן שגרו בדירה לפני שסיימו את כל התשלומים לדירה).

אומנם למעשה, הנתבעים שילמו את מלוא הסכום שכתוב בהסכם. התשלום לדירה נקבע בשני הסכמים שונים. בהסכם העיקרי שהיה בין הצדדים נקבע (בסעיף 5), שהקונים ישלמו למוכר סך \$810,000 ובהסכם נוסף נקבע שהקונים ישלמו עוד \$225,000 למורשה החתימה. סעיף 3 להסכם המקורי קובע שהעברת הבעלות תהיה לאחר סיום כל התשלומים, כלומר לאחר סיום תשלום \$810,000 ואכן סכום זה שולם, כך שלפי ההסכם הראשון - יש העברת בעלות לקונה. בהסכם השני נכתב שהנתבעים ישלמו \$225,000 למורשה החתימה, ויישאר ברשות הנתבעים \$165,000 עד לאחר הרישום בטאבו. **התובעת לא הכחישה הסכם זה, ואף התבססה על הנאמר בהסכם הכתוב בפתק.** כך נאמר בדיון (פרוטוקול עמוד 5):

¹ כך פסקו מהר"י באסן (סימן צא), תועפות ראם (טויבש חח"מ סי' י"ג), כנסת הגדולה (הגהות טור חושן משפט סימן קצ בס"ק לב), הדברי אמת (סימן יב), הפני משה (חלק ב סימן עז), החתם סופר (חח"מ סימן קמב) והאגרות משה (חושן משפט חלק ב סימן סב). אומנם יש מהפוסקים הסבורים, שהרישום בטאבו לא מעכב את העברת הבעלות. כך פסקו החזון איש (חח"מ לקוטים סימן טז), שבט הלוי (חלק ט סימן שו), המנחת יצחק (חלק ו סימן קע) והגרש"י אויערבך (מעדני ארץ, שביעית, סימן יח).



נציג התביעה - יש פתק שכתוב לכבוד מורשה החתימה. יש לי פתק שהכל נידון ביחד. (התובע מקריא את הפתק ומעביר אותו לרב כרמל). הערת המזכיר: הפתק הודפס והוכנס לתיק.

נתבע: לא עשיתי הפרדת רשויות. ככה מורשה החתימה הסביר לי. בפתק כתוב שאשלם \$165,000... רק אחרי העברה בטאבו על שמי. כלומר הייתי צריך לקבל את החזקה לפני התשלום הסופי.

נמצא אפוא, כי הקונים ערכו הסכם רכישה, הם סיימו לשלם לתובעת 96% מערך הדירה. הקונים קיבלו מפתח לדירה ונכנסו לדירה, אלא שבגלל הסיבוך הביורוקרטי - הרישום בטאבו התעכב. במצב כזה בית הדין סבור שיש העברת בעלות לקונה, כי אילו הדירה הייתה ניתנת רק לצורך שיפוצים ולא הייתה נעשית העברת בעלות - התובעת וודאי הייתה מחתימה את הקונים על הסכם, שאין במסירת המפתח משום העברת בעלות, אלא רק מתן רשות לשפץ.

גם הפוסקים לעיל הסבורים שרק הרישום בטאבו יוצר את העברת הבעלות - יודו שבמקרה זה יש העברת בעלות, זאת בקיום התנאים המצטברים הבאים: א) - הכניסה לדירה נעשתה בהסכמת המוכר, למרות שהקונה לא סיים לשלם. ב) - הצדדים מתאמצים לרשום בטאבו, ולכל הפחות נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה, ולאחר זמן הדירה אכן תהיה רשומה בטאבו על שמו של הקונה. ג) - הקונה מבצע קניין חזקה בדירה, כגון שיפוצים וכדו'. (שזה קניין חזקה: נעל גדר ופרץ). במקרה זה, לא נקבל את הדינא דמלכותא בצורה מלאה, כלומר לא נאמר שקנייני התורה לא חלים ללא רישום בטאבו. אכן, במקרים בהם יש מחלוקת בין הצדדים לגבי הבעלות על הדירה - יש לומר שהרישום בטאבו הוא זה שיכריע, אך במקרה בו אין כל ספק שהבעלות על הדירה שייכת לקונה יש לומר שקנייני התורה חלים גם בלי רישום בטאבו. בנדון דידן אין דרישה לביטול ההסכם והחזרת הדירה למוכר; יש הסכם שבו המוכרת מתחייבת להעביר את הדירה על שם הקונים; הקונים שילמו 96% מסך התשלום על הדירה; נמסרה חזקה בדירה לקונים - הם קיבלו מפתח בהסכמת המוכרת, החלו בשיפוצים בדירה וביצעו קנייני חזקה (נעל גדר פרץ); לאחר שלאחר זמן אכן הדירה נרשמה בטאבו על שם הקונים - אין ספק שיש גמירות דעת מוחלטת גם מצד המוכרת, שהדירה היא בבעלות הקונים, וכשם שלא יעלה על הדעת שהקונים יבקשו מהמוכרת שתתקן תקלות שאירעו בוודאות לאחר הכניסה לדירה - כך גם לא יעלה על הדעת שהמוכרת תבקש מהקונים תשלום שכר דירה על הזמן שבין הכניסה לבית ועד לרישום בפועל בטאבו². וכך פסק **הפתחי חושן** (ברית יהודה פרק כח הערה נט). וכך גם פסק בספר **עמק המשפט** (חלק א עמוד קמו).

² נציין שהציף אליעזר (חלק ח סימן מ, מובא גם בפסקי דין רבני חלק ה עמוד 121) שפסק, שלא מועיל קניין כסף ושטר ללא רישום בטאבו - דן במקרה שלא נחתם הסכם, שאז אנו אומרים שאין העברת בעלות ללא רישום בטאבו, כך שאין להוכיח מדבריו על מקרה זה.



כך גם מובא בספר תורת רבית (עמוד קצ"ז): "דבר זה מצוי בימינו, שמשלם הקונה כתשעים אחוז ממחיר הדירה ואף יותר, ומשאיר התשלום האחרון לזמן ההעברה בטאבו. ואין הכוונה שלא יקנה לפני כן, אלא כדי לזרז את המוכר שיבצע את ההעברה בטאבו. וגם המוכר אין דעתו לעכב המכירה עבור כן, אלא כדי להפיס דעת הקונה, שיהא בטוח שיעביר הדירה בטאבו - מסכים לדחות התשלום האחרון. וע"פ האמור לעיל בכה"ג נחשב שזכה הקונה בדירה, ובפרט שנכנס לגור בה. ורוב המכירות כיום אין ההעברה בטאבו מתבצעת מיד אלא לאחר זמן, ושפיר נחשב שזכה בדירה".

הפתחי חושן (קניינים פרק ב הערה יד) עוד כתב: באורחות המשפטים (כלל מד סימן יב) דן במי שמכר קרקע ונתן יפוי כח נוטריוני לרשום הקרקע ועדיין לא נרשם, וכתב דיפוי כח כזה יש בו יותר סמיכות דעת, ואפשר דאף שעדיין לא נרשם בפועל אינו יכול לחזור בו". בסעיף 6.1 להסכם עו"ד של הנתבעים קיבל יפוי כח בלתי חוזר, להעביר את הזכויות בדירה לקונים. לפי דברי הפתחי חושן, ייפוי כח זה מגלה על גמירות דעת מצד המוכרת להעברת בעלות לקונים.

לאחר שקבענו שהייתה העברת בעלות לטובת הקונה, הרי שלא ניתן לתבוע מהקונים דמי שכירות, ואדרבה יש איסור למוכרת להשתמש או ליהנות מהדירה, כי יש בכך איסור ריבית³. דין זה מבואר ברמ"א (יורה דעה סימן קעד סעיף א): "הגה: וכן אם מכר לו קרקע מעכשיו והמתין לו המעות - הלוקח מותר לאכול הפירות, והמוכר אסור, דבשכר המתנת מעותיו קא אכיל".

הרשב"א (מסכת בבא מציעא דף סה עמוד ב, מובא גם בנמוקי יוסף בדף לו. דבור ראשון) כתב: "מסתברא דלא למימרא שיהא צריך לומר לו כך בפירוש זוזי ליהוי הלוואה גבך, דמסתמא נמי דינא הכי, כל דלא עייל ונפיק אזוזי, דכיון שהחזיק בקרקע או שקנה בכסף או בשטר - קנה הקרקע לגמרי, וזוזי הווי מלוה ע"פ על הלוקח". וכן פסק הש"ך (שם ס"ק ג).

מכאן ניתן ללמוד, שגם אם הצדדים לא קבעו בניהם בצורה מפורשת שיתרת התשלום תיחשב כהלוואה, בכל זאת מרגע שהקונים קיבלו חזקה על הבית (בהסכמת המוכרת) ובוצע קניין כדין - הבעלות תעבור לידי הקונים. ושאר הכסף שהקונים לא שילמו - נחשב לחוב שהם חייבים למוכרת. לפיכך דמי השכירות שייכים לקונים, ואסור לתבוע לגבות מהקונים דמי שכירות על הזמן שלא סיימו לשלם את יתרת החוב.

מעבר לכל האמור, תשלום השכירות בסכום שנקבה התובעת מתאים לשוכר שגר במקום, ולא במקרה כאן שהנתבע נכנס לדירה והחל לשפץ את הדירה, אך לא גר בדירה. השיפוץ בדירה המשיך גם לאחר הרישום בטאבו, כך שהנתבעים לא גרו בדירה לפני הרישום בטאבו, ולכן לא שייך לחייבם בדמי שכירות גבוהים.

³ כלומר בין הצדדים מתקיימים שתי עסקאות: א- התשלום הקבוע בהסכם בתמורה לדירה. ב- תשלום השכירות בתמורה לכך שהקונה מתעכב בסיום התשלום (שכר המתנת מעות).



לסיכום: לאחר שהתובעת מסרה את הדירה לידי הקונים, ואף התאמצה לרשום בטאבו, ולאחר כשמונה חודשים הרישום בוצע, ולאחר שהקונים ביצעו קניין חזקה בדירה - אין ספק שהייתה גמירות דעת מצד התובעת להעביר את הבעלות על הדירה לקונים, ומשכך אין היא זכאית בתשלום דמי שכירות לדירה.

ג- התנהלות הנתבע במספר בתי דין

התובעת טוענת שהנתבע מוגדר כסרבן, ולפיכך היא מבקשת החזר הוצאות: בתאריך כ"ז כסליו תשע"ו (9.12.2015) התובעת פנתה לבית הדין שירת דוד בתביעה על אי סיום התשלום לדירה. הנתבע טוען שהגיע לבית הדין, רק מפאת כבודו של אב בית הדין הרב נפתלי נוסבויס שליט"א, אך הוא לא וויתר על זכותו לקבוע את מקום הדיון.

תיק זה עבר במספר בתי דין: בתאריך ל' שבט תשע"ו (9.2.2016) בית הדין שירת דוד ביקש מהצדדים להגיע בתוך 30 ימים להסכמה על מקום הדיון. בתאריך ב' אדר א' תשע"ו, (11.2.2016) הנתבע חתם על שטר בוררות בבית דין הישר והטוב בראשות ההרכב של הרב מנדל שפרן שליט"א. בגלל אילוצים פנימיים של התובעת, היא סירבה לדון בפני הרכב זה. הנתבעים ביקשו לפנות לבית הדין של המועצה הדתית בירושלים, אך חזרו בהם מהסכמתם לדון בבית דין של המועצה. בתאריך 4.11.19 הגישה התובעת כתב תביעה כאן לבית הדין ארץ חמדה, והנתבע חתם עליו - עם הסתייגויות בכתב הבוררות - בתאריך 28.11.19. בתאריך י"א סיוון תש"פ (03.06.20) התקיים הדיון בפני בית הדין כאן בארץ חמדה, בהסכמת שני הצדדים ולאחר חתימה על שטר בוררות.

נציין שבין הודעת בית הדין שירת דוד על כך שלהרכב הנבחר ע"י הנתבע יש מניעה לדון, ועד שנחתם הסכם בוררות של בית הדין ארץ חמדה-גזית עברו כמה שנים, במהלכם נאלץ בית הדין שירת דוד להתרות מספר פעמים בנתבע על מנת שיחתום על הסכם בוררות בבית דין שמוסכם על שני הצדדים.

נפתח ונאמר, אדם שתובעים אותו לדין תורה - צריך שיברר את הסכסוך בבית הדין. הנתבע ביקש לקבוע את מקום הדיון, ולכאורה הנתבע צודק, וכפי שפסק תרומת הדשן (סימן שה), שלנתבע יש זכות לקבוע באיזה בית דין יתברר הסכסוך, "כמו שנוהגים האידנא, שהתובע הולך אחר הנתבע לב"ד שבעירו או הסמוך לו. וכן העתיק אחד מהגדולים מפסקי גדול, שרבותינו האחרונים דנו שילכו לבית הדין הסמוך"⁴. וכ"פ מהרי"ק (שורש א) והרמ"א בסימן יד סעיף א.

⁴ וכך המנהג כפי שמובא במהרשד"ם (חלק חושן משפט סימן ז): "במנהג העיר הזאת שאלונקי, עיר ואם בישראל, אשר נהגו מימי קדם ימי גאוני עולם, לתת כח ביד הנתבע נגד התובע, ולומר: לא אדון אלא בפני מרביץ תורה מבית הכנסת שלי, אפי' יש מומחה גדול בעיר יותר ממנו".



הרמ"א בסימן יד סעיף ג עוד פסק: "וכל מקום שאינו צריך לבא לפניו לדון - אין צריך לחוש כלל להזמנתו, ואין צריך לבא כלל". כלומר מכיוון שיש לנתבע זכות לקבוע באיזה בית דין יתברר הסכסוך, הרי שהוא לא חייב לבוא לדיון בבית דין שקבע התובע. אומנם על הנתבע ליידע את בית הדין על כך שהוא מעוניין לדון בבית דין אחר, וכפי שכתב הרמ"א בסימן יא סעיף א: "מי שלא יוכל לבא לבית דין, כי צריך לילך למרחקים - יש להודיע לבית דין ולשום התנצלותו ולבקש זמן אחר".

לנתבע כאמור יש זכות לבחור בית דין, אך היה עליו בהקדם האפשרי לבחור בית דין ולחתום על שטר בוררות. נתבע שלא חותם על שטר בוררות מוגדר כסרבן, כך שניתן לחייבו בתשלום ההוצאות. כך מובא בשו"ת האלף לך שלמה (חלק חושן משפט סימן א): "הנה מי שאינו רוצה לחתום בקאמפרמיס (שטר בוררות) - הוי כלא ציית דינא... במניעת החתימה על הקאמפרמיס מה איכפת ליה, והוי מחשבתו ניכר, שאם יתחייב בדין - לא יקיים, ולכך הוי עתה כלא ציית דינא".

אומנם הנתבע חתם על שטר בוררות בבית דין הישר והטוב בראשות ההרכב של הרב מנדל שפרן שליט"א, אך התובעת הפנתה את תשומת ליבו של הנתבע, שבגלל אילוצים פנימיים היא איננה יכולה לדון בפני הרכב זה. הנתבע אף העיד שכך אמר לו הרב נפתלי נוסבוים שליט"א, ולמרות דברים מפורשים אלו, הנתבע לא בחר הרכב שונה או בית דין חלופי.

בית הדין סבור שבנקודה זו התובעת צודקת, שהתנהלות הנתבע איננה לפי דין. בשו"ת עבודת הגרשוני (סימן מז) מובא: **תובע שחושש שבבית דין של הנתבע יסתתמו טענותיו - טענתו מתקבלת** ולא הולכים לבית דין של הנתבע שיש בו חשש זה. כך מובא שם:

והנה לענין פשוט וניכרים דברי אמת וצדק, שיש חשש סיתום טענות בנדון הזה, וא"כ הוא הדין עם התובעים, והנתבעים מחוייבים לציית עמהם לדין בב"ד הסמוך או בזב"ל"א במקום הממוצע, **כי היכא דלא יסתתמו טענות התובעים**. ופוק חזי, כמה שקדו חכמים וכמה חשו לסתימת טענות של אחד מהם מבעלי דינין... ולאחר כתיבתי זאת, מצאתי לתשובה בנימן זאב (סימן תיח) שכתב ג"כ **שמוציאין אדם מבית דינו לבית דין אחר, משום סתימת טענות...** גם מורי חמי זקני הגאון בב"ח (סי' יד) העתיק המרדכי הארוך ההוא, ומשמע מלשונו שחוששין לאימת הדיינים גבי לסתימת הטענות.

בסיום פרק זה, נתייחס בקצרה לטענת התובעת, שבגלל התביעות הנגדיות של הנתבעים - כעת היא מוגדרת כנתבעת, ולפיכך היא זו שקובעת את מקום הדיון. דברים אלו אינם נכונים. תביעה נגדית של הנתבע לא הופכת אותו לתובע, אם תביעת הנגד מתהווה כטענת קיזוז שטוען הנתבע במענה לטענות התובע. וכך כתב הב"ח (סימן ו ס"ק א): "אם חזר השני ותבעו - זה הוי גמר דין הראשון, דהלא אם יצא השני זכאי לא יתחייב לו פרוטה". וכך גם כתב הלבוש (סימן ו סעיף א): "לנתבע שאינו אלא משיב על טענת התובע, ומשיב זה בכללן לומר אדרבה הוא חייב לי וכהאי גוונא - נזקקין לו". וכך גם משמע מדברי השולחן ערוך סימן עה סעיף ז, שנתבע הטוען שהתובע חייב לו - טענתו נחשבת לטענת כפירה של נתבע.

עמוד 13 מתוך 27

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



לסיכום: התנהלות הנתבע לא הייתה לפי דין. על הנתבע היה לחתום בהקדם על שטר בורות במקום שמוסכם על שני הצדדים.

ד- איחור בתשלומים לדירה

התובעת בכתב הסיכומים (סעיף יח) מבקשת לקזז סכום של \$81,000 ככל ויהיה חיוב על האיחור ברישום בטאבו, זאת כנגד האיחורים של הנתבעים בתשלומים לדירה. נדון כעת על האיחורים של הנתבע בתשלומים לדירה.

דיון בעניין האיחור בתשלום הראשון - לפי ההסכם (סעיף 5.1.1), התשלום הראשון בסך \$100,000 היה צריך להיות בעת מעמד החתימה בתאריך 5.12.12 אך התשלום ניתן רק 12 ימים לאחר מכן. התובעת חתמה על ההסכם למרות שהנתבע לא שילם במעמד החתימה, משמע שהיא אישרה איחור זה.

דיון בעניין האיחור בתשלום והשני - מהתכתבות הצדדים במייל נראה, שעל האיחור בתשלום השני בסך \$150,000 - הייתה מחילה. (נספח 15 לכתב הסיכומים של הנתבע - מייל ממורשה החתימה בתאריך 29.1.13: "נהיה מוכנים להמתין עוד 10 ימים", התשלום השני בוצע לאחר 9 ימים בתאריך 7.2.13).

דיון בעניין האיחור בתשלום השלישי - לפי ההסכם (סעיף 5.1.3), הקונים היו צריכים לשלם את התשלום השלישי בסך \$150,000 - 40 ימים לאחר רישום הנכס על שם המוכרים. הרישום בוצע בתאריך ד' שבט תשע"ד (5.1.2014), ומכאן שהתשלום השלישי היה אמור להיות בתאריך י"ד אדר א' תשע"ד (14.2.14). בפועל התשלום בוצע רק לאחר 34 ימים, בתאריך י"ח אדר ב' תשע"ד (20.3.14).

בית הדין סבור שהנתבע איחר בתשלום השלישי 15 ימים. ההסבר לכך: סעיף 5.1.4 בהסכם קובע, שהתשלום השלישי לא יעבור לידי התובעת אם אין אישור תשלום על מס שבח, אלא התשלום יועבר למס, והיתרה תועבר לתובעת. סכום מס שבח המוערך היה בסך \$121,200 שמשולם ישירות למס, והיתרה בסך \$28,500 משולם לתובעת. התובעת אמרה לנתבע שהיא כבר שילמה את המס, לכן הנתבע לא שילם את המס, אך התובעת לא העבירה את האישור על המס, ולכן הנתבע החזיק בכסף ברשותו.

בתאריך 26.2.14 עו"ד של הנתבע פנה במייל לעו"ד של התובעת, בתזכורת נוספת לקבלת האישור על תשלום מס שבח. האישור מתקבל ממשרדו של התובעת רק בתאריך 5.3.14 (מדובר בהעתק מצולם ולא בהעתק מקורי שהגיע לידי הנתבע רק בשלב מאוחר יותר). לאור זאת, העיכוב של הנתבע לגבי התשלום השלישי, עד לאחר שהמסמכים התקבלו לרשותו בתאריך 5.3.14 - מובן, אך הנתבע

עמוד 14 מתוך 27

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



שילם רק בתאריך 20.3.14, כלומר לאחר 15 ימי איחור. בסעיף 8.8 להסכם נאמר: "מוסכם בזאת בין הצדדים, כי איחור במילוי התחייבות צד מן הצדדים עד ל-30 ימים לא תחשב כהפרה או כהפרה יסודית של הסכם זה, ולא יחייב את המפר בתשלום פיצוי כלשהו". מכיוון שהאיחור בתשלום השלישי הוא פחות משלושים ימים, אין לחייבו בפיצוי על איחור זה.

דין בעניין האיחור בתשלום הרביעי - לפי ההסכם (סעיפים 5.1.5-6), הקונים היו צריכים לשלם את התשלום הרביעי בסך \$210,000 - 45 ימים לאחר רישום הנכס על שם המוכרים. הרישום בוצע בתאריך ד' שבט תשע"ד (5.1.2014), ומכאן שהתשלום הרביעי היה אמור להיות בתאריך כ' אדר א' תשע"ד (20.2.14). בתאריך כ"ט אייר תשע"ד (29.5.14) הנתבעים משלמים את התשלום הרביעי, וכן משלמים את התשלום החמישי בסך \$200,000 שלפי ההסכם (סעיף 5.1.7) מועבר למוכרים בעת מסירת המפתח, כך שלמעשה הנתבעים מצרפים את התשלום הרביעי והחמישי ומשלמים לתובעת סך \$410,000 ולאחר מכן מקבלים את המפתח לדירה. נציין, שגם התשלום הרביעי מותנה בהעברת אישור מס שבת. ולכן יש למנות את הימים מ-5.3.14, מועד מסירת אישור תשלום מס שבת. לפי זה יוצא שהנתבעים איחרו בתשלום הרביעי ב-84 ימים.

התובעת בכתב הסיכומים (עמוד 4 סעיף יט) כתבה: "רק משום שהלה סבל סבל מסויים - **לכן התובעים הסכימו לקזז הפרות שלו**, גם כאשר אינו באחריותם". כלומר הייתה הסכמה שבדיעבד מצד התובעת על האיחורים בתשלום מצד הנתבעים, מתוך הבנה שהנתבעים סבלו סבל מסויים בכל הליך הרישום. לאור האמור, התובעת לא דורשת תשלום על האיחור, אלא היא מבקשת לקזז סכום של \$81,000 ככל ויהיה חיוב על האיחור ברישום בטאבו. כך נאמר בכתב הסיכומים (סעיף יח): "לא היה מתאים למוסד ליזום תביעה שכזו, ולכן **אף עתה איננו מעלים תביעה זו אלא לקיזוז הדדי**". כלומר אין תביעת פיצוי על איחור בתשלומים, אלא בקשת קיזוז.

כאמור, התובעת מבקשת לקזז סכום של \$81,000. התובעת מתבססת על סעיף 8.6 להסכם שקובע: "הפר צד להסכם את ההסכם הפרה יסודית - ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן: "הצד המקיים") פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך בשקלים השווה ל-\$81,000... ובתנאי שהצד המקיים ביטל כדין את ההסכם עקב הפרתו". סעיף זה מוגבל רק למקרה בו הסכם המכירה יתבטל לגמרי, הדירה חוזרת לתובעת והקונים מקבלים בחזרה את הכסף, ובמקרה זה הצד המפר משלם \$81,000. מציאות זו כלל איננה לפנינו, הדירה נמצאת בבעלות הנתבעים, אף צד לא דרש לבטל את ההסכם, ולפיכך לא ניתן להשתמש בסעיף זה.

מאידך, בית הדין לא יכול להתעלם מכך שהנתבעים איחרו בתשלומים בצורה מאסיבית, איחור כזה נחשב להפרת החוזה מצד הקונים. בסעיף 8.3 להסכם נקבע שעל איחור מעבר לעשרה ימים - ישלמו הנתבעים ריבית בסך 0.9%. לשבוע, שזה 46.8% ריבית שנתית. בריבית כל כך גבוהה יש ספק גדול האם היתר עסקה תקף, ובנוסף ריבית בגובה זו אסורה לפי חוק. לפי חוק הלוואות חוץ בנקאיות - בית המשפט ובעניינינו בית הדין - מוסמך להפחית את גובה הריבית. לפיכך בית הדין קובע את גובה הריבית ל-0.1% ריבית שבועית, שזה 5.2% ריבית שנתית.

עמוד 15 מתוך 27

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כאמור, בסעיף 8.3 להסכם נקבע, שהפיצוי יהיה רק על איחור של יותר מ-10 ימים. לפיכך לא ניתן לחייב את הנתבעים על האיחור בתשלום השני (9 ימים).

הנתבעים איחרו ב-12 ימים בתשלום הראשון בסך \$100,000- כך שעל איחור זה ישלמו הנתבעים פיצוי על יומיים איחור בסך \$28.5

הנתבעים איחרו ב-15 ימים בתשלום השלישי בסך \$150,000- כך שעל איחור זה ישלמו הנתבעים פיצוי על חמישה ימים איחור בסך \$107.1

הנתבעים איחרו ב-84 ימים בתשלום הרביעי בסך \$210,000- כך שעל איחור זה ישלמו הנתבעים פיצוי על 74 ימי איחור בסך \$2,219.9

סך הכל הנתבעים ישלמו לתובעת בגין האיחורים סך של \$2,355.55 שזה 7,914.48 ש"ח. (לפי שער 3.36 ש"ח לדולר).

לסיכום: בית הדין קובע שהנתבעים חייבים לשלם לתובעת פיצוי בסך 7,914.48 ש"ח עבור האיחורים בלוח התשלומים.

דיון בטענות הנתבעים

ה- איחור ברישום הדירה ובמסירת המסמכים

הנתבעים טוענים שהדירה נמסרה להם תשעה חודשים לאחר מועד המסירה הקבוע בהסכם. בהסכם נקבע שלאחר עשרה ימי איחור מגיע לקונים 300 ש"ח ליום עבור כל יום איחור. כך שעל תשעת חודשי איחור מגיע להם יותר מ-80,000 ש"ח.

הרישום של הדירה התבצע בשתי פעימות. הפעימה הראשונה הייתה - **רישום הדירה על שמה של המוכרת** (העברת הזכויות מהחברה המשכנת לעמותה של התובעת). הפעימה השנייה הייתה - **רישום הדירה בטאבו על שם של הקונים**. זהו לוח הזמנים:

- א. מועד מסירת הדירה הקבוע בהסכם - בתאריך כ"ו אלול תשע"ג - (1.9.2013).
- ב. רישום הדירה על שמה של המוכרת - בתאריך ד' שבט תשע"ד (5.1.2014).
- ג. מסירת מפתח לקונים - בתאריך ג' סיון תשע"ד (1.6.2014).
- ד. רישום הדירה בטאבו על שם של הקונים - בתאריך א' שבט תשע"ה (21.1.2015).
- ה. הנתבעים מקבלים מפתח לדירה - ג' סיון תשע"ד (1.6.2014).



דין בעניין האיחור ברישום על שמה של המוכרת - בהסכם אין כל התחייבות של התובעת לבצע רישום של הדירה על שמה עד לתאריך מסוים, אלא יש אפשרות לנתבעים לעכב את המשך התשלומים עד לרישום. (התשלום יגיע רק 40-45 ימים לאחר סידור הרישום). אולם, בסעיף 2.3 נאמר, **שהמוכרים מצהירים שהדירה נמצאת בשלבי רישום אחרונים** על שםם בלשכת רישום המקרקעין. סעיף זה נאמר בעת החתימה על ההסכם, בתאריך כ"א כסליו תשע"ג (5.12.12), כאשר הרישום בפועל בוצע למעלה משנה לאחר מכן.

סעיף 3 להסכם קובע, שעד לתאריך המסירה ובכפוף להעברת מלוא התשלומים, מתחייבת המוכרת להעביר את הדירה ללא שעבוד וכל זכות לצד ג'. כך שהייתה חובה לפני תאריך המסירה לסדר את הרישום ע"ש התובעת. מסתבר לומר שמועד רישום הזכויות צריך להיות לכל המאוחר במועד מסירת הדירה, כלומר בתאריך כ"ו אלול תשע"ג (1.9.2013) אך למעשה הרישום סודר בתאריך ד' שבט תשע"ד (5.1.2014), כלומר איחור של כארבעה חודשים בסידור הרישום.

בית הדין סבור שהעיכוב ברישום הדירה על שם התובעת - הוא זה שגרם לכך שלא הייתה אפשרות למסור את הדירה במועד הקבוע בהסכם, כי אין משמעות למסירת הדירה, אם הדירה כלל לא רשומה על שמה של המוכרת, (וודאי שלא ניתן לרשום את הדירה על שםם של הקונים). הרישום על שמה של התובעת היה באחריות הבלעדית של התובעת, ולכן איחור זה מצדיק מתן פיצוי לקונים.

דין בעניין מסירת מסמכים לנתבעים לצורך רישום הדירה בטאבו על שםם של הקונים - בסעיפים 4.1-4.3 נאמר, שהמוכרים מתחייבים לאפשר את העברת הזכויות בדירה על שם הקונים, ולהמציא לקונים את המסמכים הנדרשים ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הרישום. אומנם ההעברה עצמה תבוצע ע"י הקונים, אך על התובעת מוטלת האחריות להמציא את כל המסמכים הרלוונטיים לצורך רישום הדירה בטאבו.

הקונים קיבלו מפתח לאחר ששילמו לתובעת את מלוא הסכום שכתוב בהסכם, (הסכום שנוטר הוא מההסכם השני עם יו"ר העמותה), הקונים שילמו את מלוא התמורה האמורה בסעיף 5 על סעיפיו הקטנים (תשלום \$810,000), כך שלפי ההסכם אכן מגיע היה לקונים לקבל מפתח, ומגיע היה להם לקבל את המסמכים הרלוונטיים לצורך רישום הדירה בטאבו. התובעת התעכבה מלהגיש מסמכים אלו. ניתן לראות ברישומים שהציגו הנתבעים, הודעות מצד הנתבעים ובא כוחם לתובעת, כאשר על חלק מההודעות הנתבעים כלל לא קיבלו התייחסות.

הנתבע ובא כוחו פנו מספר פעמים לתובעת בבקשה לקבלת מסמכים עבור הרישום בטאבו ועבור המשכנתא. הנתבע קיבל את האישור מהעירייה רק בתאריך 29.4.14 (צורף אישור נספח 58). את פרטי חשבון נאמנות עם אסמכתא הנתבע קיבל בתאריך 3.5.14. (נספח 61). ואת מסמך "התחייבות מוכר" - הנתבע טוען שקיבל בתאריך 6.4.14.

נביא מספר דוגמאות לבקשות מסמכים מצד הנתבע ובאי כוחו :



- א. 27.8.13 - עו"ד של הנתבע בפנייה לעו"ד של התובעת: "על פי החוזה שלנו יש צורך לרשום את הנכס בטאבו על שם המוכרת, עם הערת אזהרה לקונה, ולבסוף לרשום הנכס על שם הקונה בטאבו". (נספח 18 בכתב הסיכומים של הנתבע).
- ב. 14.10.13 - עו"ד של הנתבע בפנייה לעו"ד של התובעת: "למרות שחלפה לה תקופה ארוכה מאד מאז נחתם החוזה, ומאז נחתם הסכם חכירה - והדירה טרם נרשמה בטאבו. הדבר גורם למרשי נזקים אדירים, והוא מבקש ובצדק רב, כי נושא הרישום יפתר סוף סוף, וניתן יהיה לסיים את העסקה. אנא דאגי לכך כי מרשיך ירשמו את הדירה באופן מיידי". (נספח 19).
- ג. 7.1.14 - עו"ד של הנתבע פונה לעו"ד התובעת שתעביר אליו פרוטוקול שמאשר את העסקה, וכן אישורי מס שבח, ואישורים מהעירייה. (נספח 67).
- ד. 26.2.14 - עו"ד של הנתבע פנה במייל לעו"ד של התובעת, בתזכורת נוספת לקבלת האישור על תשלום מס שבח. (נספח 26).
- ה. 27.2.14 - הנתבע שולח בדוא"ל לתובעת ובה הוא מבקש רשימת מסמכים (התחייבות מוכר, פרוטוקול עמותה, אישור מס שבח, אישור עירייה, מש"ח עם חותמת התקבל ועוד). (נספח 27).
- ו. 4.3.14 - עו"ד הנתבע שולח לתובעת תזכורת על רשימת מסמכים ועל מס שבח, (נספח 56), ויום למחרת האישור על מס שבח נשלח לנתבעים (נספח 57). (התובעת שילמה את מס השבח כבר בתאריך 17.2.14 אך המסמך נשלח לנתבעים רק בתאריך 5.3.14).
- ז. 20.3.2014 - עו"ד הנתבע שולח מייל נוסף לתובעת, ובה הוא מציין שהתובעת טרם שלחה מספר מסמכים לצורך הוצאת המשכנתא. (נספח 28).
- ח. 12.4.14 - הנתבע שולח דוא"ל לתובעת, שבו הוא מודיע שעדיין חסרים שני מסמכים (אישור העירייה לגבי אחת מהדירות, ופרטי חשבון של העו"ד). יום לאחר מכן התובעת שולחת דוא"ל שכל המסמכים מוכנים במשרד והוא יכול לשלוח שליח ולקבל את המסמכים. הנתבע מבקש מהתובעת שתשלח את המסמכים בדוא"ל, ולאחר מכן התובעת שולחת הודעה בה נאמר שאכן חסר מסמך אחד, אך בגלל מורכבות הנושא - לא הייתה אפשרות לסיים לפני החג, "וגם האישור האחרון שנתקע, על אף שרציתי מאד לגמור עם זה לפני החג, וזה גם כרוך בפרוצדורה קטנה - לא הצלחתי לסיים, בכל אופן מיד אחרי החג נגמור בעזרת השם יתברך". (נספח 30).
- ט. 28.4.14 - הנתבע שולח דוא"ל שעדיין חסרים לו שני מסמכים הנ"ל. (נספח 30/3).
- י. 12.5.14 - עו"ד הנתבע מבקש פרוטוקול עם מספר דרכון עדכני. (נספח 33).
- יא. 19.5.14 - עו"ד הנתבע שולח תזכורת על הפרוטוקול. (נספח 34).
- יב. 22.5.14 - עו"ד הנתבע שולח תזכורת על הגשת המסמכים. (נספח 35).



בכתב הסיכומים התובעת הגיבה על טענות אלו: הנתבע בצורה שיטתית בנה את העיכוב בצורה מתוככמת מראש. בדרכים הבאות (1) - לבקש מהתובעת שתביא לו מסמכים שכבר קיימים ברשותו. (2) - הנתבע עירב בקשת מסמכים למשכנתא יחד עם בקשת מסמכים לרישום בטאבו. (3) - התובעת טוענת שחלק מהעיכוב נגרם בגלל עו"ד של הנתבע, שרשם את מספר הדרכון הישן של הנתבע, וזה גרם לכך שהם היו צריכים להכין את המסמכים מחדש.

הנתבע ענה על כך: "יש לי שאלה פשוטה, אם נכונים דברי הטו"ר, שהיו לנו כבר את המסמכים, מדוע אף אחד, לא עו"ד התובעת... ולא יו"ר העמותה בעצמו, שכבר עשה המון עסקאות נדל"ן והוא בקיא היטב בנבכי הבירוקרטיה, לא ענה למי שפנה אליהם מצד הקונה, לי, לעו"ד הנתבע... ואמרו להם: רבותי, די! אל תערימו קשיים מיותרים, יש לכם כבר את הכל".

בית הדין מקבל את תשובת הנתבע. התובעת הציגה את הנתבע כמתכנן מהלכים מתוככמים שנים מראש, תוך כדי שיתוף פעולה של באי כוחו. מהלך זה לא הוכח כלל, ואינו אלא בגדר השערה לא מוכחת שיכולה להיות נכונה בדיוק כמו כל ספקולציה אחרת. למעשה הנתבע ביקש לקבל את המסמכים בכדי לקבל את המשכנתא, ולסיים את הרישום בטאבו על שמו. בפועל המסמכים הגיעו לידי הנתבע רק לאחר פניות חוזרות ונשנות. בהודעתה מתאריך 13.4.14, התובעת מודה שהמסמכים לא היו מוכנים עד לתאריך זה: "לא הצלחתי לסיים, בכל אופן מיד אחרי החג נגמור בעזרת השם יתברך". (נספח 30). בית הדין רואה בהודעה זו ראיה מובהקת שאכן היו איחורים בהגשת המסמכים.

בסוף סעיף 4.2 להסכם נאמר בהתייחס להעברת הזכויות על שם הקונים: "איחור בהמצאת אישור ממניעים אשר אינם תלויים במוכרים - לא יהווה הפרה של הסכם זה". אך ישנם מסמכים שכן תלויים במוכרים, ואיחור בהמצאתם - נחשב להפרה של ההסכם, למשל הגשת פרוטוקול מתוקן שהתקבל רק בתאריך י"א כסלו תשע"ה (3.12.14). אין ספק שהגשת הפרוטוקול תלויה רק בתובעת, כך שיש לראות באיחור הגשת הפרוטוקול הפרה של ההסכם.

נציין, שגם הנתבע בכתב הסיכומים (עמוד 3) מתאר, שהתובעת הסכימה להפחית מהחוב, בגלל הסבל שנגרם לנתבעים. כך כתב הנתבע: "שלחתי לו (יו"ר העמותה) מכתב, והוא שלח את חתנו... שיציע לי \$10,000 מה שכמובן לא היה מקובל עלי". התובעת לא הכחישה דברים אלו, והם מתחברים לקביעת בית הדין שמגיע פיצוי לנתבעים.

לסיכום: העיכוב ברישום הדירה על שם התובעת - הוא זה שגרם לכך שלא הייתה אפשרות למסור את הדירה במועד הקבוע בהסכם. בנוסף לכך התובעת גם התעכבה בהגשת המסמכים לנתבעים, ועל כך מגיע לנתבעים פיצוי.

בסעיף 8.4 להסכם נקבע: "איחור של יותר מ-10 ימים במסירת החזקה בדירה, יגרור אחריו תשלום של 300 ש"ח לכל יום איחור, מעבר ל-10 ימים". מועד מסירת הדירה הקבוע בהסכם הוא: 1.9.2013



אך מועד מסירת הדירה בפועל לקונים היה בתאריך 1.6.2014 כלומר 273 ימי איחור. לא ניתן לחייב את התובעת בפיצוי על 120 הימים שהנתבעים איחרו בתשלום (12 ימי איחור בתשלום הראשון + 9 ימי איחור בתשלום השני + 15 ימי איחור בתשלום השלישי + 84 ימי איחור בתשלום הרביעי), יוצא שישנם 153 ימי איחור. לפי ההסכם (סעיף 8.4) על 10 ימי איחור הראשונים - אין חיוב פיצוי, כך שלמעשה הפיצוי הוא על 143 ימים. עבור כל יום איחור 300 ש"ח, סך כל הפיצוי 42,900 ש"ח.

לסיכום נושא האיחורים: שני הצדדים לא עמדו בהתחייבויות שלהם. התובעת לא רשמה את הזכויות בזמן, והנתבעים לא שילמו בזמן. אבל ברור שיש מקרים בהם צד אחר איחר בגלל ובאשמת איחור של הצד השני. במקרה כזה, האחריות לאיחור מוטלת על הראשון שאיחר, ולא על השני (שזכותו לעכב עד שהצד השני ישלים התחייבויות).

במקרה שלפנינו היו זמנים שהמוכרת איחרה בביצוע המטלות שלה, ועליה לפצות על האיחור הזה. בתקופות האיחור הללו - הקונה יהיה פטור על מה שהוא עיכב בתשלום. וכן להפך, במקרים בהם הקונה התעכב בתשלומים - זכות המוכרת היה לעכב במסירת הדירה במקביל לעיכובים שלו.

לסיכום: לנתבעים מגיע פיצוי בסך 42,900 ש"ח עבור האיחור במסירת הדירה, ובגין העיכוב במסירת המסמכים.

ו- קבלת חלק היחסי מתשלום השכירות

בסעיף 9.4 להסכם נאמר: "מוסכם כי לאחר ביצוע התשלום הראשון, יעבירו המוכרים לידי הקונים חלק יחסי מתשלומי שכר הדירה שהם מקבלים עבור השכרות הדירה. (להלן: "החלק היחסי"). החלק היחסי יקבע בהתאם ליחס שבין התשלום ששילמו הקונים לבין סך כל התמורה".

לטענת הנתבעים צריך לחשב את האחוזים רק מהסכום שכתוב בהסכם הראשי בסך \$810,000 (ללא הסכום שיש בהסכם השני עם מורשה החתימה), התשלום הראשון היה על סך \$100,000 כך שמגיע להם 12.35% מדמי השכירות. התשלום השני בוצע היה על סך \$150,000 כך שמגיע להם 18.51% מדמי השכירות.

התובעת מודה שבאופן עקרוני מגיע לנתבעים חלק יחסי מתשלום השכירות, אלא שלטענתם צריך לחשב את האחוזים מהסכום הכללי של הדירה. כלומר מחיר הדירה (בשני ההסכמים) הוא \$1,035,000 התשלום הראשון של הנתבע היה \$100,000 כך שמגיע להם 9.7% מדמי השכירות, ועבור התשלום השני מגיע לנתבעים 14.5% מדמי השכירות.

בית הדין סבור שבנקודה זו התובעת צודקת. הנתבע מקבל דמי שכירות על חלקים יחסיים שיש לו בכל הדירה לפי התשלומים על כל הדירה בשני ההסכמים. ההיגיון בהסכם הוא, שהקונים מקבלים



שכירות עפ"י החלק היחסי שלהם בדירה, לכן יש לחשב על פי כלל התמורה, ולא רק לפי הסכום החלקי שיש בהסכם הראשון.

ישנה עוד נקודת מחלוקת נוספת בין הצדדים על סעיף זה. האם מגיע לקונים תשלום שכר דירה יחסי מהתשלום השני. התובעת טוענת שלא מגיע לקונים תשלום יחסי, כי התשלום הועבר לנאמנות ולא הגיע לידי התובעת, אך הנתבעים טוענים שכן מגיע להם תשלום שכירות יחסי, כי סעיף זה בהסכם מתייחס לכלל התשלומים של הקונים.

בית הדין סבור שבנקודה זו הנתבעים צודקים. התשלום בנאמנות הועבר לעו"ד של התובעת, ובסעיף 5.1.10 להסכם נאמר: "מוסכם בזאת, כי תשלום לנאמן - כמוהו כתשלום למוכרים לכל דבר ועניין".

כעת נעבור לחישוב תשלום היחסי מכספי השכירות. לפי דרך החישוב של התובעת מגיע לנתבעים 3,239 ש"ח, לפי דרך החישוב של הנתבעים מגיע להם 6,900 ש"ח. אך בית הדין סבור שמגיע לנתבעים 5,432 ש"ח. נסביר כעת את החישוב.

התשלום הראשון בסך \$100,000 בוצע בתאריך ד' טבת תשע"ג (17.12.12). והתשלום השני בסך \$150,000 בוצע בתאריך כ"ז שבט תשע"ג (7.2.2013).

הדירה שרכשו הקונים הייתה מחולקת לשתי יחידות. התובעת השכירה את שתי היחידות לשתי משפחות. שוכרי היחידה הראשונה שילמו 5,500 ש"ח לחודש, ופינו את הדירה בתאריך כ' באייר תשע"ג (30.4.2013). ושוכרי היחידה השנייה שילמו 5,650 ש"ח לחודש, ופינו את הדירה בתאריך כ"א שבט תשע"ג (1.2.2013).

תשלום יחסי מהיחידה הראשונה - מתאריך התשלום הראשון ועד לתאריך פינוי הדירה הראשונה - התובעת קיבלה במשך 4.5 חודשים שכר דירה בסך 24,750 ש"ח. (4.5*5,500). לנתבעים מגיע 9.7% מסכום זה כלומר 2,400.7 ש"ח. מתאריך התשלום השני ועד לתאריך פינוי הדירה הראשונה - התובעת קיבלה במשך חודשיים ושלושה שבועות שכר דירה בסך 15,125 ש"ח. לנתבעים מגיע 14.5% מסכום זה כלומר 2,193.1 ש"ח. סך הכל התשלום היחסי שמגיע לנתבעים מהיחידה הראשונה הוא 4,593.8 ש"ח.

תשלום יחסי מהיחידה השנייה - מתאריך התשלום הראשון ועד לתאריך פינוי הדירה השנייה - התובעת קיבלה במשך 1.5 חודשים שכר דירה בסך 8,475 ש"ח. (1.5*5,650). לנתבעים מגיע 9.7% מסכום זה כלומר 822 ש"ח השוכרים עזבו יחידה זו לפני ביצוע התשלום השני, כך שמגיע לנתבעים דמי שכירות יחסיים רק לפי התשלום הראשון.

לסיכום: סך כל התשלומים שמגיע לנתבעים מדמי השכירות הוא 5,415.8 ש"ח. סכום זה יופחת מגובה החוב של הנתבעים.



ז- תשלום שכירות על חודשי האיחור במסירת הדירה

הנתבעים עוד מבקשים שהתובעת תשלם להם את ההפסד שנגרם להם כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה. הדירה נמסרה לטענתם באיחור של תשעה חודשים, ובמשך זמן זה הנתבעים יכלו להשכיר את הדירה בסך 11,000 ש"ח לחודש, לפיכך הנתבעים מבקשים לחייב את התובעת בסך 99,000 ש"ח.

תביעה זו נדחת בגלל ארבע סיבות:

- א. בהסכם (סעיף 8.7) נאמר: "הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים". ממילא אין לבוא בטענות על נזקים נוספים שנובעים מהאיחור של הנתבעים.
- ב. הדירה הייתה מחולקת לשתי יחידות. אילו הנתבעים היו מעוניינים להשכיר את הדירה לאחרים, הם היו משאירים את הדירה מחולקת, וכך היו מרוויחים יותר. אך הנתבעים במשך תקופה שעולה על תשעה חודשים עסקו בשיפוץ הבית, השיפוץ מוכיח שהנתבעים רצו לגור ולא להשכיר וממילא אין כאן מניעת רווח.
- ג. הנתבע שלח מייל לתובעת בתאריך כ"ה תשרי תשע"ג (11.10.12) ובו הוא מבקש לפנות את השוכרים בהקדם. הנתבע מבקש לפנות את השוכרים עוד בחודש חשון תשע"ג, משמע שהוא לא תכנן להשכיר את הדירה לאחרים. ג.
- ד. גם אילו הנתבעים היו יכולים להשכיר את הדירה לאחרים, בכ"ז לא היה ניתן לפי דין לחייב על כך. כי לפי ההלכה אין זה מוגדר כנזק אלא כמניעת רווח.

כך מובא בירושלמי (מס' בבא מציעא פרק ה הלכה ג): "אמר ר' יצחק הדא אמרה המבטל כיסו של חברו (המקבל כסף מחבירו בכדי שישקיע וירוויח, והוא לא השקיע, הרי שגרם למניעת רווח) - אין לו עליו אלא תרעומת". כלומר לא ניתן לחייב על אובדן רווח עתידי, זאת מכיוון שמניעת רווח איננה היזק ישיר אלא גרמא. וכ"פ השולחן ערוך בסימן קפג סעיף א.

נדגיש, בית הדין כאן הוסמך לדון גם בדיני גרמא, אך זה תלוי בראות עיני הדיינים. בנידוננו, בגלל צירוף הטעם הראשון - בית הדין סבור שלא ניתן לחייב את התובעת בגין סעיף זה.

לסיכום: לא מגיע לנתבעים פיצוי על אובדן רווחי שכירות בגלל האיחור במסירת הדירה.

ח- ירידת ערך הדולר ותשלום עבור יועץ משכנתאות

הנתבעים עוד טוענים, שכתוצאה מהאיחור בקבלת הדירה - נגרם להם להפסד כלכלי בסכום של \$37,271 - הנתבעים לקחו משכנתא על סך 1,500,000 ש"ח צמוד לדולר. לטענתם בתאריך 3.12.12 הם קיבלו מהבנק אישור עקרוני על המשכנתא, כאשר שער הדולר לאחר החתימה על ההסכם היה: 3.807 ש"ח. כך שעל סכום של מיליון וחצי ש"ח - הנתבעים היו צריכים להחזיר לבנק \$394,011. אך



בגלל הסחבת ברישום הדירה, הבנק לא אישר את המשכנתא עד לתאריך 25.5.14 ובתאריך זה שער הדולר היה 3.478 ש"ח, כך שהנתבעים צריכים להחזיר לבנק \$431,282 כלומר יש פער של \$37,271 בין הסכומים שהנתבע הוצרך להחזיר לבנק. בנוסף, הנתבע טוען שהיה פער בסכום התשלום השלישי (661,600 ש"ח) בסך של \$10,016. הנתבעים עוד מבקשים מהתובעת שתשלם שכר יועץ משכנתאות, בגלל שהיועץ עבד פעמיים הוא גבה 19,500 ש"ח במקום 15,000 ש"ח, הפרש של 4,500 ש"ח.

בית הדין דוחה תביעות אלו. הנתבעים לא היו חייבים לקחת הלוואה צמודה לדולר. הם אלו שקיבלו החלטה לקחת הלוואה זו. הדולר יכול היה לעלות ואז הם היו מרוויחים, וכן להיפך. אדם שלוקח הלוואה צמודה לדולר מודע לשינויים האפשריים שיכולים להיות בשער המטבע, והוא זה שנושא בתוצאות.

נציין שהפוסקים דנו האם יש חיוב בתשלום אפילו במקרה שבו המטבע נפסל לאחר עיכוב בתשלום, הש"ך (בסימן עד ס"ק כז) והתומים (בס"ק יב) פסקו, שלא ניתן לחייב לשלם במטבע החדש⁵.

בנוסף, לא ניתן להגדיר זאת כנזק, כי לא היה ניתן לדעת האם הדולר יעלה או ירד. מקרה זה לא נחשב גרמא, וכפי שכתב הש"ך בסימן סא ס"ק י: "דמניעת הריוח - לא קרי הפסד... **וגרע מגרמא בניזיקין דפטור**, ותו, דמי ערב בדבר שהיה ודאי ריוח, דילמא אף היה מגיע הפסד". כלומר אין ערבות לכך שהדולר יעלה ויהיו רווחים לנתבעים, כי באותה מידה הדולר יכול לרדת כפי שאכן אירע.

גם אילו היינו מגדירים זאת כנזק גרמא⁶ - לא היה ניתן לחייב, כי מזיק בגרמא שלא התכוון להזיק - פטור מלשלם גם בדיני שמים. כך כתב המאירי (מסכת בבא קמא דף נו עמוד א): "והרבה כיוצא באלו

⁵ אדם הלווה כספים לחברו, הצדדים קבעו מועד לפירעון החוב. בהגיע מועד הפירעון - הלווה התעכב ודחה את המלווה, לאחר זמן המטבעה השתנה - לדעת השלטי גיבורים (מס' ב"ב דף עו: ס"ק א), הלווה יכול לשלם לפי שווי המטבע הישן שנפסל, שכן התנאי היה שישלם ממטבע שיוצא בתאריך הפירעון, ובתאריך זה, המטבע הישן יצא בשוק. אבל מהרש"ל (ים של שלמה מסכת בבא קמא פרק ט סימן יג) פסק: מכיוון שהמלווה תבע ממנו מספר פעמים את השבת הכסף, והלווה "דוחה בלך ושוב, עד שנפסל" - הלווה חייב לשלם לפי שווי המטבע החדש, שזהו המטבע היוצא בשעת הפירעון בפועל.

הש"ך בסימן עד ס"ק כז פסק כדעת השלטי גיבורים, וכך גם כתב התומים בס"ק יב: למרות שמעיקר הדין, דברי מהרש"ל נכונים, "הואיל ודחה בלך ושוב, אם כן היה גרם בהפסדו, ואילו פרעו בזמנו היה מוציאו במקום אחר", אך למעשה לא ניתן להוציא מיד המוחזק, כי מדובר בנזק גרמא.

⁶ כדי להחשיב את העיכוב מצד התובעת לנזק גרמא, יש לומר שהעיכובים חשובים כמו סגירת דלת, שגורמת למניעת רווחים, וכפי שכתב הרא"ש (מסכת בבא קמא פרק ח סימן ג): אדם שנעל את חברו בחדר, ובעקבות כך הוא לא יכל לצאת לעבודה ונגרמו לו הפסדים - פטור מלשלם, כדין נזק גרמא.

המחנה אפרים (הלכות גזילה סימן יא) ביאר בדברי הרא"ש: יש לחלק בין פעולה שעושה בידיים, שמעכב אדם מלעבוד, לבין נעילת דלת בלי תפיסת האדם בידיים, שאז נחשב לגרמא ופטור מלשלם. וכך פסק השולחן ערוך בסימן תכ סעיף



שהם גרמא ופטור, אלא שיש מהם שפטור אף בדיני שמים והוא שאין כונתו כלל להיזק, כי הוא יודע תעלומות לבי".

גם מהרי"ט (חלק א סימן צה) כתב, שאדם שהזיק בגרמא בשוגג - לא חייב בידי שמים ולא צריך לשלם: "גבי גרמא בנזיקין נמי דפטור אבל אסור - בשוגג אפילו בדיני שמים נמי לא מחייב". וכך גם פסק המבי"ט (חלק ב סימן נד): "ואפי' גרמא בנזיקין דחייב בידי שמים ליכא, דלא נתכוון הוא לשום היזק". כך גם פסק החזון איש (בי"ק סימן ד ס"ק ה): "מכאן נראה, דבשוגג אינו חייב בידי שמים".

לגבי התשלום על שכר יועץ משכנתאות - אין כל עילה לתבוע זאת. התובעת כלל לא גרמה לכך שהנתבעים יצטרכו ייעוץ בלקיחת משכנתא. כל אדם שמעוניין בשירותים אלו בכדי לכלכל את מעשיו - לוקח יועץ משכנתא, לפיכך תביעה זו נדחית על הסף.

לסיכום: התביעה הנגדית בגין ההפסד בנטילת המשכנתא עקב ירידת שווי הדולר נדחית; על התביעה הנגדית על שכר הייעוץ שהנתבעים לקחו לעצמם נדחית.

ט - בעלות על המחסן

בתאריך כ"א כסליו תשע"ג (5.12.12) - נחתם בין הצדדים גם הסכם לרכישת מחסן (המחסן נמצא בבניין אחר). בהסכם (סעיף 2) נקבע, שהקונים יישאו בעלויות חלוקת המחסן ופריצת הדלת. הקונים יוכלו להתחיל בעבודות שיפוץ במחסן לאחר המסירה בפועל של הדירה, בתאום עם המוכרים, ותוך 45 יום מקבלת הודעת הקונים על רצונם בביצוע העבודות.

הנתבע טוען שהוא הודיע לחתן של יו"ר העמותה על רצונו לבצע עבודות במחסן במוצאי שבת ליל כ"ד אדר תשע"ח (10.3.18), כך שביום ט באייר תשע"ח (24.4.18) חלפו 45 ימי הודעה וצריך היה לאפשר לנתבע להיכנס למחסן.

הנתבע חיכה עוד כשבועיים ולאחר מכן החל בעבודות במחסן, אך חתניו ובנו של יו"ר העמותה מנעו זאת ממנו. הנתבע התקשר למשטרה, וזו לא אפשרה לנתבע להיכנס למחסן. המשטרה הורתה לנתבע לפנות לבית המשפט.

הנתבעים מבקשים לחייב את התובעת לפנות את המחסן ולהעבירו לרשותם, כפי שנקבע בהסכם. כמו כן, הנתבעים מבקשים שהתובעת תשלם דמי שכירות עבור השימוש במחסן על סך 26,100 ש"ח.

יא: "הכניסו בחדר וסגר הדלת עליו ובטלו ממלאכתו - אינו נותן לו אלא שבת בלבד. אבל אם היה כבר בחדר וסגר עליו מלצאת - הוי גרמא בנזיקין ופטור מדיני אדם".



מכיוון שהקונה לא סיים לשלם את ה-\$40,000 - התובעת הייתה זכאית לתפוס את המחסן כנגד סכום זה. אומנם ביחס לדירה אנו אומרים שהמוכרת העבירה את החזקה לקונים ורשמה את הדירה על שמם בטאבו, ומוכח שרצונם להעביר את הבעלות על הדירה לקונים, אבל ביחס למחסן - לא הייתה מסירת מפתח ולא רישום בטאבו, וזה מכיוון שיש לתובעת זכות לתפוס את המחסן כנגד החוב עד שהחוב יוסדר.

מעבר לאמור, הנתבע כבר היה מצוי בהליכים דיוניים במספר בתי דין, בכל הנוגע לסכסוך זה. כך שניסיון הכניסה למחסן, ושינוי הסטטוס קוו תוך כדי הדיונים, ללא בקשת רשות מהדיינים - הוא מעשה שלא ייעשה.

סיכום: בקשת הנתבעים לדמי שכירות - נדחית. לגבי העברת הבעלות למחסן - לאחר שהנתבעים יסיימו לשלם את כל התשלומים כפי שייקבע בפסק הדין - הנתבעים יהיו זכאים לקבל לרשותם את המחסן.

י- חיוב בתשלום הוצאות של התובעת

התובעת מבקשת החזר הוצאות בסך 60,000 ש"ח, בגלל שלטענתם הנתבע מוגדר כסרבן. בפרק הקודם קבענו שהתנהלותו של הנתבע הייתה שלא כדין, ובמקרה זה יש מקום לחייב בתשלום הוצאות.

הרא"ש (מסכת בבא קמא פרק י סימן ו) כתב: "אם תבעו לדין לא רצה לבוא עמו בדין, והוצרך התובע להוציא הוצאות לכופו שירד עמו לדין - חייב הנתבע לשלם כל אותן הוצאות". (וכן כתב הרא"ש במסכת סנהדרין פרק ג סימן מ). וכ"פ השולחן ערוך בסימן יד סעיף ה.

המרדכי (מס' סנהדרין סימן תשז) כתב: תובע שאמר לנתבע: 'נלך לבית דין הגדול', והנתבע הסכים לבוא אחריו, ובסופו של דבר לא הגיע הנתבע - חייב הוא לשלם עבור כל ההוצאות שנגרמו לו בעקבות נסיעתו. וכ"פ הרמ"א בסימן יד סעיף ה.

הרמ"א בסימן יד סעיף ה כתב בשם הרא"ש (כלל קז סימן ו): בית הדין שפוסק הוצאות הוא יכול לבחור אחת משתי החלופות הבאות: א- בירור הוצאות ע"י הבאת קבלות וכד'. ב- הערכה ושומה של בית הדין.

אבל הש"ך בס"ק טז הקשה על הרמ"א, כי מדברי הרא"ש משמע, שבכדי שיהיה ניתן להוציא החזר הוצאות מהסרבן, צריכים שיתקיימו שני תנאים מצטברים: א- הנתבע יוכיח ויברר את דבריו שבאמת הוציא מה שהוציא. ב- הב"ד ישומו את שווי ההוצאות שהוציא הבעל דין. הש"ך כתב:



"נראה הטעם, **דבבירור** לחוד לא סגי, דלאו כל כמיניה שיוציא כל מה שירצה, **ובשומת ב"ד** לחוד לא סגי דדילמא לא הוציא⁷". הש"ך סיים בצריך עיון.

בשו"ת נאות דשא (שאלה נא) כתב: הש"ך סבור להלכה כדברי הרמ"א, אלא שיש קושיא על הרמ"א, קושיא שנשארה ללא מענה. "דאעפ"י שהש"ך הקשה קושיא על פסק זה... - **לא נסתר פסק מבורר של רמ"א בשם הרא"ש**, שלא נמצא חולק עליו. והש"ך עצמו אינו חולק רק מקשה. ומשום הכי אפי' קים לי (כהש"ך) ליכא למימר".

הנתיבות (סימן יד ס"ק ו) הכריע: אם יש אפשרות לברר את ההוצאות - בית הדין יתחיל בבירור ההוצאות, אך אם לא ניתן לברר - בית הדין יישום. במצב שלא ניתן לברר סכומים מדויקים - בית הדין יעריך לפי הערכה נמוכה (כפי שמבואר בסימן שעה סעיף ח).

הפתחי תשובה (סימן יד ס"ק טז) כתב בשם שו"ת ושב הכהן (השמטות סי' נג): אם בעל הדין **מברר** את טענותיו - עדיין הדיינים צריכים לשום ולהעריך **שלא מדובר בהוצאות מוגזמות**, (שהוציא יותר מהנצרך). ואם בעל הדין **לא מברר** את הוצאותיו - בית הדין יעריך לפי הערכה נמוכה ("ישומו לו בפחות שבהוצאות").

לאור דברי הפתחי תשובה, גם לאחר שבעל הדין מציג קבלות והוכחות להוצאות - בית הדין יישום ויעריך האם יש צורך בכל ההוצאות, ויקבע את סכום ההוצאות לפי שיקול דעתו מהי השומה הנצרכת להוצאות. אך אם בעל הדין לא הציג הוכחות - בית הדין יישום לפי הערכה נמוכה.

כך נכתב בסיכום כנס הדיינים (ארץ חמדה, תשע"ג) בנושא: הוצאות משפט (סעיף 7): "שומת ההוצאות: כאשר בעל דין הוכיח כמה הוצאות הוציא - בית הדין יבחן האם ההוצאות סבירות. כאשר בעל דין איננו יכול להוכיח כמה הוציא - בית הדין יפסוק לו את העלות המינימאלית של הוצאות כאלה".

בית הדין ביקש מהצדדים להגיש הוכחות (קבלות / חשבונית מס) בדבר הוצאות ככל וישנן. עד לתאריך כתיבת פסק הדין הצדדים לא הגישו הוכחות להוצאות.

לגבי תשלום אגרה - מדיניות בית הדין היא, שאם הצדדים התנהלו בצורה סבירה בדיון שלנו - האגרה תתחלק ביניהם באופן שווה. תשלום האגרה מושפע מהדיון בבית דין כאן, ולא מהדיונים בבתי דין אחרים, ומכיוון שהצדדים התנהלו בצורה סבירה, לפיכך יש לחייב את הנתבעים בתשלום מחצית מדמי האגרה, כפי שמקובל בבית הדין.

⁷ הרמ"א כתב: "אלא צריך לברר כמה הוציא, או הבי"ד ישומו לו הוצאותיו וכוזה ישלם לו". הש"ך מציע להגיה את דברי הרמ"א ובמקום המילה "או" לכתוב "אז".



לסיכום: בית הדין סבור שבאופן עקרוני יש לחייב את הנתבעים בהוצאות מינימאליות. בית הדין מעריך את ההוצאות בסך 23,160 ש"ח (15% מסכום התביעה המרכזי שנפסק לטובת התובעת). בנוסף הנתבעים חייבים בתשלום חצי מגובה האגרה.

א- סיכום החיובים העולים בפסק הדין

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 מקוזז 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.

החלטות:

1. הנתבעים חייבים לשלם לתובעת סך 134,899.68 ש"ח.
2. לאחר שהנתבעים יסיימו לשלם את כל התשלומים כפי שייקבע בפסק הדין - הנתבעים יהיו זכאים לקבל לרשותם את המחסן.
3. הנתבעים ישלמו את הסכום בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
4. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום רביעי כ"ד בחשוון תשפ"א 11 בנובמבר 2020.

בזאת באנו על החתום

הרב ישועה רטבי

הרב יוסף כרמל אב"ד

הרב אביעד תפוחי