



בס"ד, ו' בניסן תשע"ט
11 באפריל 2019
תיק מס' 77074

פסק דין חלקי

בעניין שבין:

ובין

- הנתבע

- התובע

א. רקע ועובדות מוסכמות

התובע הקים את מיזם פי שהפך בהמשך לחברת ע' (להלן "המיזם", "החברה"), על מנת לבנות בתים ביישוב פי (להלן "היישוב"). על מנת להיות חבר במיזם, נדרש כל חבר לשלם דמי חבר על סך 30 אלף ₪.

הנתבע הצטרף למיזם ושילם 20 אלף ₪ בכסף ובשווה כסף – בביצוע עבודות חשמל עבור המיזם. בשלב זה, חשב התובע כי הנתבע שילם 30 אלף ₪ עבור חברות במיזם. לטענת הנתבע, זה גם מה שהוא חשב.

עבור הבית, נדרש כל חבר מיזם שהצטרף בשלב (הזה) הראשון, לשלם 200 אלף ₪.

מוסכם כי הנתבע שילם בוודאות בשלב ראשון 160 אלף ₪ עבור הבית.

הנתבע המשיך לבצע עבודות חשמל עבור המיזם ואח"כ עבור החברה.

התובע הציג הצעות מחיר עבור עבודות שביצע הנתבע, ועבורן לא התקבל תשלום בסך של 19,083 ₪.

בעבר, התובע דרש מהנתבע לשלם 50 אלף ₪ נוספים, עבור תוספות בבנייה. הנתבע אכן שילם.

התובע טען כלפי הנתבע כי נשאר לו חוב של 40 אלף ₪ עבור הבית ועליו לשלם את החוב.

הנתבע טען כי אינו חייב עוד כסף.

התובע נעל את הבית שיועד לנתבע.

הנתבע פרץ את הנעילה הכניס את חפציו, והחליף את המנעול.

התובע הגיע אל הבית המדובר כאשר הנתבע נכח שם וביקש ממנו לצאת.

הנתבע הגיש תלונה במשטרה כנגד התובע על תקיפה.

התובע ניתק את הבית מזרם המים.

ב. סיכום טענות התובע

1. התובע טוען כי הנתבע לא שילם את כל דמי החברות במיזם ולכן לא הייתה לו את הזכות לרכוש בית במיזם. כמו כן, הוא לא שילם את מלא התשלום על הבית, אלא רק 160 אלף ₪ מתוך 200 אלף ₪ שהיה אמור לשלם. על כן, יש לבטל את הרכישה למפרע ולהורות לנתבע לפנות את הבית ולהחזירו כחדש, וכן לשלם עבור אי-השכרת הבית בתקופה הנ"ל. התובע הצהיר כי יחזיר לנתבע את כל הכסף ששילם עבור הבית.

2. התובע דורש כי הנתבע יבטל את התלונה שהגיש במשטרה כנגדו.

3. התובע דורש פיצוי בגין לשון הרע בסך 90 אלף ₪.

עמוד 1 מתוך 9



4. התובע דורש הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

ג. תגובת הנתבע

1. הנתבע טוען כי שילם את כל דמי החברות. ואף שלא מצא לכך אסמכתא, הרי שהתובע הודה, לטענתו, שלא נותר לו חוב עבור דמי החבר במיזם. למרות זאת, מסכים הנתבע לקזז 10,000 ₪ מתביעותיו כלפי התובע שיפורטו בהמשך.
2. הנתבע טוען כי שילם 30 אלף ₪ בנוסף ל-160 אלף ₪ ששולמו בשלב הראשון. לטענתו, הדבר מגובה בחוזה עליו בוצע שינוי, ושם נרשם כי שולמו 190 אלף ₪ ונותר תשלום של 10,000 ₪ בלבד. לכן טוען הנתבע כי יש לקזז 20 אלף ₪ מתביעותיו (10 אש"ח עבור דמי חבר; 10 אש"ח עבור התשלום לבית) כלפי התובע ובכך להשלים את רכישת הבית.

ד. תביעה נגדית

1. הנתבע טוען כי ביצע עבודות חשמל רבות עבור החברה, והוא לא קבל תשלום עבורם. לדבריו, כל העבודות היו רשומות במסמך אשר הושמד ע"י התובע. לטענתו, הוא הצליח לשחזר חלק מהעבודות על סך 38,971 ₪.
2. עוד טוען הנתבע כי ביצע עבודות חשמל עבור החברה שגם עליהן לא קיבל תשלום בסך 43,542 ₪.
3. הנתבע דורש החזר של 50 אלף ₪ עבור התשלום ששילם בנוסף ל-200 אלף ₪. לטענתו תשלום זה היה בניגוד לחוזה.
4. הנתבע דורש תיקונים לבדק בית בסך 70 אלף ₪.
5. התובע דורש פיצוי על מניעת השימוש בבית כתוצאה מניתוק המים על סך 74,750 ₪.

ה. תגובת התובע לתביעות הנתבע

1. התובע טוען כי שילם לנתבע עבור כל העבודות שביצע מלבד שתיים שעליהן נותר חוב. התובע עצמו הציג את הצעות המחיר לעבודות שעליהן לא שילם. התובע טען כי הנתבע עבד בצורה מסודרת והקפיד מאוד על רישום כל הצעת מחיר, לכן העובדה שאינו יכול להציג מסמכים כאלו מאששת את הטענה שקיבל תשלום עבור כל מה שביצע למעט שתי העבודות הנ"ל.
2. התובע טוען כי שינה את הסכום שרשום ששולם מ-160 אלף ₪ ל-190 אלף ₪ כדי למנוע טענות מצד חברי מיזם אחרים, אך בפועל לא קיבל 30 אלף ₪ נוספים.
3. לגבי כל שאר הטענות (תיקונים, מניעת שימוש וכדו'), הן לא רלוונטיות לטענת התובע מכיוון שלטעמו הוא בעל הבית.

ו. נקודות הדיון העיקריות

1. האם הנתבע נחשב חבר מיזם והאם הייתה לו את הזכות לרכוש את הבית בסכום הראשוני, וכתוצאה מכך מיהו בעל הנכס כעת.

עמוד 2 מתוך 9



2. האם יש לחייב את התובע בתשלום עבור עבודות שלטענת הנתבע בוצעו ולא נתקבלה עבור תמורה.
3. האם שילם הנתבע 30 אלף ₪ נוסף על ה-160 אלף ₪ ראשוניים, ודיון בעניין המסמך ששונה מ-160,000 ₪ ל-190,000 ₪.
4. האם הנתבע חייב בתשלום 10 אלפים ₪ עבור דמי חבר במיזם.

ז. דיון

1. ביטול חברותו של הנתבע במיזם

התובע טען שהנתבע לא שילם את דמי החבר במלואם. הנתבע הכחיש טענה זו, וטען ששילם את הסכום במלואו. כמו כן, ישנה מחלוקת כמה שילם הנתבע עבור הבנייה (160 אלף ₪ או 190 אלף ₪). בדרך כלל מקובל להסכים שהבעלות על הנכס כולו לא תעבור לרשות הקונה אלא בסיום התשלומים ובבת אחת. יש לבאר זאת הן מבחינת הביטחון למוכר שאכן יזכה בכל מהגיע לו והן מבחינת הלכות ריבית. אם המוכר יעביר את הנכס אחרי קבלת חלק מן הכסף וימשיך להשתמש בנכס תיווצר בעיית ריבית שמשלם הקונה למוכר.

אולם בנדון שלפנינו, גם אם נקבל את טענת התובע שדמי החבר לא שולמו במלואם, עדיין אין בכך כדי לבטל את זכות הנתבע לקבל את הבית: הנתבע ביצע עבודות רבות עבור המיזם ועבור החברה בתקופה שלאחר חתימת החוזה, עבודות עליהן הוא קבל תשלום מלא. מובן מהתנהלות התובע כי אילו ידע שנשאר חוב של 10,000 ₪ דמי חבר באותה התקופה, הוא היה מקזז את הסכום מהתשלומים שהועברו לנתבע ולא דורש את ביטול העסקה. הדרישה לביטול העסקה באה בשלב הרבה יותר מאוחר, ולא בעקבות הגילוי על אי תשלום דמי החבר.

לעיתים, כאשר המוכר אינו עומד על כך שהתשלום יועבר אליו לאלתר, יש בכך מחילה על הזכות לקבל את מלא התשלום באופן מיידי, והסכמה להשארית יתרת התשלום כחוב. כך נפסק בשו"ע (ח"מ סי' קצ סעיף י):

המוכר שדה לחבירו באלף זוז, ונתן לו מקצת הדמים, והיה יוצא ונכנס ותובע שאר הדמים, אפילו לא נשאר לו אלא זוז אחד, לא קנה הלוקח את כלו, אף על פי שכתב השטר או החזיק... ואם לא היה יוצא ונכנס ותובע, קנה הלוקח את כולה, ואין אחד מהם יכול לחזור בו, ושאר הדמים עליו כשאר החובות.

בהתאם לכך, במקרה שבו הייתה טעות בסכום שאותו העביר הקונה למוכר נפסק שיש לשלם את יתרת החוב, אך המקח עצמו שריר וקיים (שם סעיף יח):

הקונה דבר מחבירו ונתן לו הדמים, וטעה במנין המעות, ולאחר זמן תבעו המוכר ואמר לו: מאה שנתת לי אינם אלא צ', נקנה המקח ומחזיר לו העשרה אפילו אחר כמה שנים, בין בקרקע בין במטלטלים.

במקרה זה ישנה סיבה נוספת לומר שאין לבטל את המקח למרות שלא שולמו מלוא הכספים: הטעם שיש למוכר זכות לבטל את המקח במקרה שהוא תובע את הדמים, הוא שהעמידה על תשלום כל הסכום מהווה סימן לכך שהמוכר היה זקוק למעות באופן מיידי, ולו היה יודע מראש שהלוקח יעביר את התשלום הוא כלל לא היה מתרצה למכור לו (ראה ערוך השולחן ח"מ סי' קצ סעי' ט). במקרה

עמוד 3 מתוך 9



שלפנינו התובע הסכים לקבל את שאר התשלום ע"י ביצוע עבודות, ואם כן במצב שהמוכר לא דרש לקבל דווקא כסף מזומן והסתפק בקיזוז התשלום ע"י עבודות שהנתבע יבצע, אין סברה לבטל את המקח בגלל איחורים בתשלום.

להבדיל, גם לפי החוק בישראל, הפרת חוזה אינה גורמת לביטול אוטומטי של החוזה, אלא נדרשת התראה לפני הביטול (חוק החוזים (תרופות) סעיף 67).

ניתן לטעון כי לפי ההסכם שבין הצדדים, זכותו של התובע לבטל את החוזה עם הנתבע: במסמך ההתארגנות של המיזם נכתב בצורה ברורה שחבר מיזם שיפר הוראה מהוראות הצוות המנהל ו/או לא ישמע להוראותיו ו/או לא יעמוד במועדים ובזמנים שייקבעו על ידי הצוות המנהל או לא יבנה ברמת הגימור שתאושר על ידי הצוות או מי מטעמו – יפסיד לאלתר את חברותו בקבוצה ויאבד זכותו להקמת מבנה זמני וכו' וכו'.

אלא שלא נקבע בחוזה מי יחליט בעניין סבוך כל כך, מעבר לקביעה שסכסוכים יובאו בפני בית הדין לדיני ממונות של קדומים.

להבנתנו, המקרה שלפנינו אינו דומה להעברת דירה הנבנית על ידי קבלן לדייר הרוכש את הדירה. התובע וכל אנשי המיזם אינם בעלי הקרקע ואינם בעלי המיזם. הם חברים בגוף שהתארגן לבניית בתים במקום שעדיין לא הוסדר על ידי הבעלים, המנהל הממונה, ובעל הזכות הסטטוטורית של השטח, ועדיין לא ניתנו בו היתרי בנייה על ידי הגוף המורשה. הם עשו זאת תוך לקיחת סיכון שיכול להיות שבכלל לא תהיה הרשאה כזו וכל המיזם ירד לטמיון. לכן התנאה שאם יחליטו מנהלי המיזם שהם מוציאים אדם מן המיזם באופן שרירותי ולא מידתי נראית בלתי סבירה לחלוטין. כל מי שהשקיע במיזם הינו חבר במיזם כמו כולם, ומנהלי המיזם אמורים לפעול בשוויון גמור כלפי כל אחד מחברי המיזם: הן בהתארגנותו הראשונה והן בצורתו החדשה כחברה.

אנו קובעים שמעבר למחלוקת הכספית בעניין התשלומים בהם נדון בהמשך פסק דין זה, לא ארעה הפרה מהותית בהתחייבויות הנתבע המאפשרות ביטול חברותו בחברה ושליטת זכותו לקבלת הבית כפי שנקבע עמו בחוזה המקורי. היו אכן אולי הפרות קלות מצדו כפי שנראה בהמשך אך לדעתנו אין בהן די כדי לשלול את זכותו לבעלות על הבית שבנידון.

בין הצדדים מחלוקת עובדתית כמה שילם הנתבע עבור הבית. מסמך החתום על ידי הנהלת המיזם מאשר שאכן שולמו לפחות 190,000 ₪ מתוך 200,000 ₪ שנדרשו מראש עבור בית במיזם. הייתה הסכמה מראש בין הצדדים שחלק מן התשלום יבוצע על ידי עבודות שיבצע הנתבע במיזם. כל המחלוקות הנוספות הן מחלוקות פעוטות בנייהול החשבונות במיזם, כשניהול החשבונות מבוצע בכל מקרה במידה לא מעטה של חובבנות. אי אפשר לקבל שהחלטה של מנהל המיזם בגלל ויכוח – יהיה ענייני ככל שיהיה – תביא להפסקת חברותו של החבר במיזם, לאחר שנתקבל תשלום חלקו המכריע והמשמעותי של התשלום.

תביעה כזו לא הובאה בפני בית הדין לממונות באריאל ובפני הדיין הרב ד"ר יוסף שרעבי שליטי"א, אלא רק אחרי שפרץ סכסוך אישי בין הצדדים כשהבית היה מוכן למעשה. **לסיכום, בית הדין דוחה את תביעת התובע לביטול חברותו של הנתבע במיזם ולביטול זכותו על הבית שבנידון.**

2. התביעה להחזר 50,000 ₪ ששולמו כתוספת



הנתבע הגיש תביעה נגדית להחזר 50,000 ₪ שנגבו מעבר למה שסוכם בחוזה. לטענתו התשלום בוצע באונס. לטענת התובע התשלום היה בהסכמת הנתבע ועבור שחרור ההקפאה של המיזם. טענת הנתבע במקרה זה אינה מתקבלת מכמה טעמים: א. הנתבע עצמו הגיש בקשה לחברה (מסומן כ- ת. 12) בה הוא מבקש לשפץ את ביתו, ומסכים לתשלום הנ"ל בפירוש. ב. לא נעשה כל ניסיון מצד הנתבע להימנע מהתשלום. דבר זה מלמד שהנתבע הסכים לתשלום התוספת וכי היא נצרכת, ולא מדובר בתשלום באונס. ג. לטענת הנתבע, באותה תקופה היה חוב גדול של התובע כלפיו, וכל זאת בתקופה שלפני הסכסוך ביניהם, אי"כ מדוע לא בקש לקזז את הסכום מהחוב. ד. האיום מאי-התשלום של סכום זה לא ברור כלל. אם מדובר שהיה איום לעיכוב הבנייה, עדיין מצופה מאדם לפעול לביטול דרישת תוספת התשלום, כאשר מדובר בתוספת של רבע מהמחיר המקורי, כאשר המחיר המקורי מגובה בחוזה. לכן נראה כי הנתבע השלים עם התשלום והסכים לו. התביעה להחזר זה, נבעה מתביעתו של התובע, ולולא תביעה זו, הנתבע לא היה מגיש תביעה להחזר הסכום הנ"ל.

3. התביעה לפיצוי על ליקויים בבית

בכל הדיונים שהתקיימו בבית הדין לא נדרשנו לסוגיה זו, לא להוכחות על נזקים לבית ולתיקונים הנדרשים. לטענה כזו יש להביא מומחים שיעידו על מצב הבית וכן לבחינת התחייבות התובע בחוזה בעניין זה. לא לשם כך התכנסנו בשום שלב של הדיונים הארוכים מאוד ולכן לא נכריע בעניין. נוסף ונאמר. בכל בנייה מסודרת של מיזם פרטי או ציבורי, בנוסף לחוזה שנחתם בין הצדדים נכתב חוזה המפרט את המפרט הטכני של המבנה – החל מיסודותיו וכלה בקורות הבית לגגו. מפורטים החומרים וסוגי האביזרים בבית כגון חלונות דלתות תריסים, אינסטלציה, נקודות חשמל וטלפון, ארונות מטבח, כיורים, אביזרי אמבטיה, ובתי שימוש, ברזים וכו'. בדיון האחרון שהתקיים בבית הדין נאמר כך:

ב"כ נתבע: נכון שיש רכיבים בבית שעדיין טעונים השלמה?

תובע: כל הבתים שנבנו בגבעה כיון שסובסדו על ידינו, נבנו בצורה של 'זה מה יש', ללא אחריות לכלום, יש שקיבלו בתים ללא משקופים ללא דלתות, וכיו"ב.

ב"כ נתבע: היית מספק בית בלי קירות היית אומר עליכם?

תובע: כן בכל מצב זה היה הסיכום.

ב"כ נתבע: האם נכון ששום בית שסיפקת לא סופק בלי קירות גגות וריצפה?

תובע: נכון אבל היו תקלות גג, בתים שסופקו בלי דלתות ומשקופים, בתים שסופקו ללא מקלחות ושירותים ובלי גימור. לא התחייבתי לספק בית שמיש, סיפקתי בתים לא שמישים, תתקשר לב' ואחייניתו שהבתים שלהם לא הגיעו לגימור.

ב"כ נתבע: אלו בתים שקיבלו צו עצירת עבודה.

ב"כ נתבע: יש נזילות רבות בבית של שרון הן ידועות לך, יש דלת פגומה יש מכה במשקוף, קיר עקום, ומרצפות תקולות?

תובע: אני לא יודע, אילו תקלות יש בבית. בכל מקרה אין לנו כל אחריות על הפגמים בבית של שרון. חוץ מזה מעולם לא סיפקנו לו את הבית, הבית הוא שלי.

הרב כץ: אם ביה"ד יחליט שהבית שייך ל[נתבע], אתה רואה אחריות על הגג וכו'?



תובע: לא שום אחריות.

ב"כ נתבע: אילו [הנתבע] היה משלם את כל התשלום היית הולך לקראתו ומשלים את כל הדברים?

תובע: אם הייתי יכול הייתי הולך לקראתו, היו בתים שלא עשינו את זה.

למעשה, הנתבע מודה בכתבי הסיכום שזה המצב המשפטי בנושא זה. כשהוא מסביר את טענתו לבית הדין שאין זכות למיזם לבטל את עסקת המכירה הוא מאריך בסעיף 13 לדברי הסיכום כי אין לפנינו עסקת מכר רגילה וכי אין שום אחריות לא למפרט ולא לשמירה ולא לתיקונים בבתי המיזם ולא אחריות כספית נזיקית ומשפטית בכל הקשור לבית.

על חומרת אי-האחריות שבכריתת חוזים כאלה, ובאי-העמידה בכל התקנות של חוקי המכר והסדרים הנוהגים במדינת ישראל לא נאריך כאן. שכן לא נדרשנו כלל בדיונים לנושאים אלה. נאמר רק שאי אפשר לאחוז החבל משני צדדיו. מצד אחד לטעון שמנהל הפרויקט אינו מוסמך לשלול זכויות מחברי המיזם, בגלל שהוא נושא באחריות פחותה לטיב הבתים, ומצד שני לדרוש מהמנהל להשלים את הבית כהבנת הנתבע. לכן כל תביעה להשלמת הבית נדחית על ידי בית הדין.

4. התביעה לפיצוי על מניעת השכרת הבית בשל ניתוק המים

הנתבע טען כי הוא זכאי לקבל תשלום על התקופה בה הוא לא יכול היה להשכיר את הבית. לפי חישוב הנתבע, הוא זכאי לכ-75 אש"ח (3250 ₪ * 23 חודשים).
אנו דוחים תביעה זו מכמה סיבות:

- א. גם אם היינו מקבלים את טענות הנתבע, הרי שהפוסקים נחלקו האם יש דין מבטל כיסו של חברו בבית (עיין בירושלמי ב"מ פ"ה ה"ג וכן בבבלי ב"ק כ. תוס' ד"ה זה אין נהנה).
- ב. אף לפי טענות הנתבע, הליך רכישת הבית לא הסתיים שכן נותר חוב של 10,000 ₪ עבור הבית (בנוסף לחוב הנטען בגין תשלום דמי החבר), כך שהתובע היה רשאי שלא למסור את הבית לנתבע.
- ג. החוזה לא כולל תאריך מסודר של מסירת הבית, דבר שהוא בסיסי בתביעת דמי שימוש על איחור במסירה.

לפיכך, אנו דוחים את התביעה הנגדית לתשלום דמי שימוש בבית.

5. תביעה לתשלום בגין עבודות חשמל שלא שולם עליהן

הנתבע טוען כי ביצע עבודות רבות הן עבור המיזם והן עבור חברת ע"י, בסך כ-100 אלף ₪, ועדיין לא שולם לו עבורן. בידי הנתבע אין מסמכים המגבים את תביעותיו, משום שלטענתו מסמכים אלו נגנבו ממנו לפני סיום התשלום (לפחות מסמכים על חלק מהעבודות). התובע הכחיש שקיים חוב עבור עבודות חשמל, מלבד על עבודות מסוימות בהן הוא הודה, בסך כ-19 אלף ₪. לטענת התובע, חלק מעבודות החשמל בוצעו ע"י עובדים אחרים, ועבור יתר העבודות שהנתבע ביצע הוא קיבל תשלום. לדבריו, הנתבע הגיש בכל חודש הצעת מחיר לפי מפרט, וקיבל תשלום עבור כל עבודה שבוצעה.

במצב זה, בו ישנן טענות ברי והכחשה בברי, היה מקום לדון על חיוב שבועה.

אולם למעשה, אנו דוחים את התביעה: כפי שצינו למעלה, יש לתהות מדוע לא דרש הנתבע תשלום עבור עבודות אלו בעת ביצוען. הנתבע טען בפנינו שלא רצה להחזיק בכסף באותה התקופה, אולם גם



לפי גרסתו התמיהה קיימת, שהרי שכל הפחות היה עליו לדרוש קיזוז עבור התשלומים הנוספים שהתבקש לשלם. לכן, גם אם נקבל את טענותיו שלא שולם לו עבור חלק מהעבודות, יש כאן אומדנא דמוכח שהנתבע מחל על הסכומים הנ"ל ולא התכוון לתבוע אותם לעולם, וגם תביעות אלו נולדו כתגובה לתביעתו של התובע. במקרה כזה, לדעת קצות החושן (סימן יב ס"ק א) פטור החייב מחובו:

ועיין מסגרת השולחן שכתב בשם מוהרש"ל (בביאורו לסמ"ג עשין מ"ח) דאם אומר שבלבו היה למוחלו ועכשיו רוצה להתנקם ממנו לאיזה סיבה ותובעו לא מהני תביעתו, דמחילה בלב הוי מחילה אף דנקיט שטרא בידיה, וכן הוכיח הסמ"ג (שם קכז, א) ... ובעיני יפלא הדבר, דלא מצינו בשום מקום דמחשבה מועיל... שוב מצאתי במוהרי"ט ח"ב (ח"מ) סי' מ"ה עמד בחקירה של המחשבה דכמה סוגיות מורה דמהני דברים שבלבו וכמה סוגיות מורות דלא מהני דברים שבלב, ולזה העלה דהיכא דידוע לכל העולם מה שבלבו... לא הוי דברים שבלב, אבל היכא דאינו ידוע לכל מחשבתו הו"ל דברים שבלב ולא מהני

הרי שכאשר ברור לנו שאדם מחל על מה שחייבים לו, שוב הוא אינו יכול לחזור בו ולתבוע חובות אלו.

לסיכום, התביעה נדחית מכיוון שהתובע הכחיש את כל התביעה הנ"ל (ועל החוב שהודה בו הביא בעצמו מסמכים המחייבים אותו) ואין לנו כל מסמך המוכיח את טענת הנתבע, וכן ישנה אומדנא שאם היה חוב הנתבע מחל עליו.

6. גובה התשלום שהתקבל עבור הבית

בהסכם היה כתוב שהנתבע שילם 160 אש"ח, אולם על גבי כיתוב זה ישנו תיקון, לפיו הנתבע שילם 190 אש"ח. הצדדים נחלקו האם הנתבע שילם 160 אש"ח עבור הבית, או ששולמו 190 אש"ח בלבד. התובע עצמו הודה כי שינה בכתב ידו את סכום החוב שנתר מ-40,000 ₪ ל-10,000 ₪ כך שבעצם הודה שזה הסכום שנתר לתשלום. כך נאמר בדיון השלישי (עמ' 9):

ש: לגבי 30 אש"ח בהפרש של 190 ל 160. ראית את המסמך שנושא את כת"י של אחותך.

ת: למיטב הבנתי זה כתב ידי ולא שלה. באמת בפעם הראשונה לא זכרתי. אח"כ נזכרתי. [הנתבע] היה היחיד שעזרתי לו באופן חריג 160 פלוס 40. אמרתי לו שאני לא חוזר בי. רק שאני לא רוצה שזה יהיה רשום שלא אהיה במבוכה מול שאר האנשים. ושיניתי במקום שזה 190 פלוס 10.

העובדה שמנהל הפרויקט מודה שהוא עצמו תיקן את השטר, וכתב שנפרע סכום גדול, מרעה כוחו לטעון כל טענה על הפירעון, כאשר כנגדו עומדת טענת ברי של הנתבע. הדבר דומה למי שטוען ששטר חוב הנמצא ביד המלווה הנו שטר אמנה. זו טענה שברור שאינה יכולה להתקבל, כדברי הגמרא (כתובות יט ע"א):

א"ר יהודה אמר רב: האומר שטר אמנה הוא זה - אינו נאמן. דקאמר מאן? אילימא דקאמר ליה, פשיטא, כל כמיניה?

בנדון שלפנינו, מדובר שהתובע טוען שהשובר שביד הנתבע הנו "שובר אמנה", ופשיטא שטענה זו אינה מתקבלת. לפיכך, **אנו מקבלים את טענת הנתבע שנפרעו 190,000 ₪ עבור הבית.**



7. תשלום 10,000 ₪ עבור יתרת החוב לדמי החברות

כאמור, התובע טען שהנתבע מעולם לא שילם את כל דמי החברות במיזם, וקיים חוב ע"ס 10,000 ₪. הנתבע אמר שהוא מוכן לקזז את הסכום הנ"ל מסכום תביעתו לפני משורת הדין. ונראה שכוונתו שאם לא נחייב את התובע בסכומים שבקש הנתבע – הרי שהנתבע אינו מוכן לשלם את הסכום הנ"ל. עם זאת, הנתבע טען לאורך כל הדיונים כי שילם את הסכום הנ"ל בצ'ק ולאחר בדיקה שערך התברר לו כי לא נפדה שום צ'ק בסכום כזה מחשבונו לאורך כל התקופה המדוברת. אף שהבטיח לעשות כן במהלך הדיונים בבית הדין, לא עלה בידי להביא אסמכתא לתשלום זה – לא בצורת קבלה או בעזרת אסמכתא מחשבון הבנק שלו שסכום כזה הועבר מחשבונו לחשבון המיזם או החברה. לדעתנו הדבר מהווה הודאה כי לא שילם את הסכום הנ"ל. על הנתבע היה להביא הוכחות לטענתו כי שילם את הסכום הנותר.

על כן מבחינת בית הדין קיים חוב של הנתבע בסכום של 10,000 ₪ עבור הבית.

אלא שיש לדון האם בכך שהתובע לא שם לב לכך ולכן לא קיזז את הסכום הנ"ל עם תשלום עבור עבודות אותם ביצע הנתבע, יש מחילה.

אך הדין פשוט בגיטין י"ד. ובחוו"מ סימן רל"ב סעיף ב' שולחן ערוך חושן משפט הלכות אונאה ומקח טעות סימן רלב סעיף ב'

המקבל מעות מחבירו בין שהם במכר בין בהלואה בין בפירעון, ומצא יתרון במעות, אפילו

אם לא תבעו חייב להחזיר אם הוא בכדי שהדעת טועה...

הרי שכאשר מדובר בטעות שסביר לעשותה, אין אומרים שניתנה מתנה, אלא מי שקיבל יותר מהמגיע לו צריך להחזיר. גם במקרה שלפנינו מסתבר שאין מחילה וכי התובע לא ערך חשבון סופי של כל החובות עד לסכסוך המדובר ולכן לא תבע את הסכום הנ"ל, אך ברגע שגילה את אי התשלום, לא התכוון למחול עליו.

לפיכך, על הנתבע לשלם לתובע את יתרת החוב בסך 10,000 ₪.

8. תביעה על הטרדה מאיימת

הנתבע הגיש בתאריך 18.06.17 תצהיר בקשה למניעת הטרדה מאיימת, בה כתב כי ידוע לו שלתובע יש רישיון לנשיאת נשק, וכי הוא מהווה סכנה גופנית ממשית למבקש. הנושא נידון במעמד צד אחד בבית המשפט באותו יום בפני כב' השופטת ריבה שרון, שהחליטה לאסור על התובע להטריד את הנתבע, לא להתקרב אליו לרדיוס 50 מטר, ואסרה עליו לשאת נשק לרבות נשק שניתן לו מטעם הרשויות. כל זאת עד להחלטה אחרת.

בדיון הוצג בפני ביה"ד סרטון של האירוע בגינו הוגשה התלונה למשטרה ע"י הנתבע. נוכחנו כי לא התבצעה תקיפה של הנתבע ע"י התובע. אי לכך, על הנתבע לבטל את התלונה שהגיש במשטרה כנגד התובע. לאחר מחיקת התלונה ניתן את הכרעתנו בנושא התביעה על לשון הרע שהגיש התובע.

9. הוצאות משפט

לפי ההלכה, כאשר שני הצדדים מתנהגים באופן ראוי במהלך הדיון המשפטי, אזי כל צד נושא בהוצאותיו. וכן היה בהליך זה.



כמו כן, שני הצדדים נושאים בשווה בהוצאות בית הדין. התובע שילם 3436 ₪ עבור תביעתו. הנתבע שילם 2150 ₪ עבור התביעה הנגדית. לפיכך, על הנתבע לשלם לתובע 643 ₪ (מחצית ההפרש בין האגרות).

ח. החלטה

1. דרישת התובע לביטול מכירת הבית נדחית.
2. תביעותיו הכספיות של הנתבע נדחות, למעט סכום של 19,083 ₪ עליהם הודה התובע. ובכלל זה נדחית התביעה להחזר 50,000 ₪ ששילם עבור "שיפוץ" הבית; הפסד דמי שכירות; תשלומים על עבודות חשמל; וכן התביעות לעריכת שיפוצים, תיקונים והשלמות בבית.
3. הנתבע נותר חייב 20,000 ₪ עבור דמי חבר במיזם ועבור הבית.
4. לפיכך הנתבע ישלם לתובע (917+643) 1560 ₪ בתוך 30 יום מהמועד הנקוב על גבי פסק דין זה, ובכך תסתיים מכירת הבית.
5. לאחר התשלום, התובע, המיזם וחברת ע' יעבירו לנתבע את כל הזכויות הכרוכות בבעלות על הבית. ככל שישנם תשלומים הכרוכים בהעברות אלו – הן מוטלות על הנתבע.
6. הנתבע יפנה למשטרה וימחק את כל התלונות שהגיש נגד התובע, ויבטל את הצו למניעת הטרדה מאיימת, וזאת בתוך 30 יום מהמועד הנקוב על גבי פסק הדין. לאחר מכן ניתן את הכרעתנו בנושא תביעת התובע לפיצוי על לשון הרע.
7. אין חיוב בהוצאות משפט, מלבד חלוקת אגרת בית הדין שכבר חושבה לעיל בסעיף 4.

פסק הדין ניתן ביום ו' בניסן תשע"ט, 11 באפריל 2019
והאמת והשלום אהבו

הרב רועי משיח

הרב אהרן כץ, אב"ד

הרב אחיה דוידוביץ'