

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1383352/1

בבית הדין הרבני הגדול ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב שלמה שפירא, הרב אברהם שינדלר, הרב מימון נהרי

המערער: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד ישראל דוד יפרח)

נגד

המשיבה: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד שי שמחיוב)

הנדון: פרשנות הסכם בדבר זכות קדימה לרכישת הנכס המשותף המוגבלת בזמן

פסק דין

א. לפנינו ערעור על החלטתו של בית הדין הרבני האזורי אשדוד [הרכב א] מיום י"א בתמוז התשפ"ב (10.7.22); על החלטתו הנוספת מיום כ"ט בתמוז התשפ"ב (28.7.22) ולמעשה, גם אם לא להלכה, אף על החלטה שלישית שלו שניתנה לאחר הגשת הערעור – החלטה מכ"ח בתשרי התשפ"ג (23.10.22).

למען הסדר הטוב ולשם רהיטות הדברים, משמדובר במערכה המורכבת מכמה החלטות ומאירועים עובדתיים רבים שחלקם עומדים ברקע וחלקם האחר מצוי בליבת הערעור, לא נסתפק בהבאת תכני ההחלטות בלבד (שלהלן יכוננו לעיתים ההחלטה הראשונה, ההחלטה השנייה וההחלטה השלישית – בהתאמה) ותוך הותרת הרקע להמשך הדברים, אלא: נסקור בסקירה אחת רציפה את עיקרי הרקע המשפטי והעובדתי שאינו שנוי במחלוקת, כשההחלטות המדוברות משולבות בו בהתאם לסדר האירועים, ובתוך כך נעיר גם הערות בנוגע להחלטות ולערעור שלפנינו, נאזכר את טענות הצדדים בנוגע להן, נדון ונכריע:

האיש והאישה – להלן: המערער והמשיבה – הם בני זוג לשעבר שהתגרשו בג' בשבט התשפ"ב (5.1.22).

מעט יותר משנתיים טרם גירושי הצדדים, בכ' במרחשוון התש"ף (18.11.19), אושר בבית הדין קמא הסכם כולל לשלום בית ולחילופין גירושין שנכרת ביניהם ונחתם כמה חודשים קודם לכן ושבמסגרתו הוסדר בין השאר עניינו של פירוק השיתוף בדירת מגוריהם המשותפת בעיר אשדוד במקרה של גירושין. לעניין זה נקבע באותו הסכם כי הדירה תימכר בשוק החופשי ולכל המרבה במחיר ותמורתה תחולק ביניהם בחלקים שווים לאחר פירעון חובות הרובצים עליה (פרט לחוב לאבי המשיבה שהוסכם כי תישא בו לבדה), אך על אף האמור בעניין המכירה בשוק החופשי נקבע כי לכל אחד מהצדדים תהיה זכות ראשונים לרכישת הדירה בסכום שייקבע ביניהם בהסכמה ובהיעדרה – על ידי שמאי מוסכם, וכי אם יחפצו שני הצדדים לרכוש את הנכס ינהלו ביניהם התמחרות שבה יזכה מציע ההצעה הגבוהה ובלבד שזו לא תפחת מהערכת השמאי.

ברם במועד גירושי הצדדים אושר בבית הדין קמא הסכם נוסף שנכרת בין הצדדים, שהוגדר 'נספח' להסכם הנ"ל, ושבנו נקבעו בהסכמה מספר שינויים מן האמור בהסכם הנ"ל, ובכללם נקבע

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

כי בתוך שלושה חודשים תרכוש המשיבה את חלקו של המערער בדירה "בהתאם לדוח השמאי אותו ימנה בית הדין הרבני", כי אם לא תצליח המשיבה לקבל הלוואת משכנתה ולרכוש את חלקו של המערער בתוך שלושה חודשים תעבור זכות הרכישה אליו לתקופה של שלושה חודשים נוספים וכי אם איש מהצדדים לא יקנה את הדירה בתוך שישה חודשים מיום חתימת ההסכם – תוצע זו למכירה לכל המרבה במחיר, ובלבד שהצעתו לא תפחת מסכום השמאות.

פירושו ויישומו של הסכם זה, השני, שיכונה להלן "ההסכם" אלא אם יאמר בפירוש או יתחייב אחרת מתוך הדברים, הם העומדים במוקד המחלוקת שבין הצדדים ובמוקד הערעור שלפנינו.

כפועל לא נחתם ואף לא הוצע לחתימה הסכם מכר בין הצדדים בתוך שלושת החודשים שלאחר גירושי הצדדים וחתימה ההסכם, אם כי על הנסיבות שהביאו לכך ועל משמעותן חלוקים הצדדים. מייד בחלוף שלושת החודשים שלח המערער למשיבה הודעה כי זכות הרכישה עוברת לידי בהתאם להסכם, זו שסבורה הייתה אחרת, הגישה לבית הדין קמא תביעה לאכיפת ההסכם כשלשיטתה משמעות האכיפה היא אכיפת המערער להסכים למכירת חלקו בדירה לה בהתאם לזכות שנקבעה בהסכם כשלבדבריה, זכות זו עדיין עומדת לה למרות חלוף שלושת החודשים.

ב. בתאריך י"א בתמוז התשפ"ב (10.7.22) ניתנה החלטתו של בית דין קמא בתביעה זו, החלטה שהיא כאמור הראשונה בהחלטות שבהן עוסק ערעור זה ושבה התקבלה במלואה עמדתה של המשיבה.

בפתח ההחלטה נסקרו בקצרה העובדות העיקריות והמוסכמות. בין השאר נאמר שם בנוגע ל'נספח' הוא ההסכם דנן "בהתאם לנספח האמור נקבע כי ימונה שמאי בהסכמה ותינתן לאישה זכות ראשונים לרכוש את חלקו של המשיב בדירה המשותפת".

כבר עתה נעיר כי אמירה זו אינה מדויקת שכן בהסכם זה נאמר כי הרכישה תיעשה בהתאם לחוות דעתו של שמאי שימנה בית הדין ולא כי "ימונה שמאי בהסכמה". אכן יש להניח כי לו היו הצדדים מגישים לבית הדין בקשה למנות שמאי שעל מינויו הסכימו היה בית הדין נעתר לבקשתם המוסכמת ללא אומר ודברים וכי לו נכרת הסכם מכר במועד בהתאם לחוות דעתו של שמאי שהיה ממונה בהסכמה לא הייתה עולה לאחר מכן טענה כי מדובר בסטייה מן ההסכם, אולם בפועל לא אירע כך ולא כך. למרות זאת, נעיר, לא נטען לכאורה בשום שלב כי מינוי השמאי שלא על ידי בית הדין יש בו משום סטייה מן ההסכם.

בהמשך לתיאור העובדות כאמור תיאר בית הדין קמא את עיקרי טענות הצדדים והמחלוקות העובדתיות ביניהם בזו הלשון:

לטענתה: ביום י"א באדר ב' התשפ"ב (14.3.22) הגיש השמאי את חוות דעתו ומחיר הדירה נקבע על 1,240,000 ש"ח. בהתאם לכך האישה הודיעה למשיב שבכוונתה לרכוש את חלקו בהתאם לדוח השמאות.

המבקשת פעלה מול הבנק בעזרת יועץ משכנתאות לקבלת משכנתא, אולם המשיב מסרב לשתף פעולה ולאפשר לה לממש את זכותה על פי ההסכם ולכן מבקשת את התערבות בית הדין לאכיפת ההסכם.

מאידך גיסא טוען המשיב כי הוא דבק בנספח להסכם וכי נקבע ונאמר בו כי לאישה זכות לרכוש את חלקו של הבעל בדירה בתוך שלושה חודשים מיום חתימה על ההסכם המשלים (הנספח), דהיינו עד לתאריך ד' בניסן התשפ"ב (5.4.22).

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לדבריו, האישה גרמה לסחבת בבחירת השמאי ורק בתאריך ב' באדר א' התשפ"ב (3.2.22) שלחה האישה רשימה של שלושה שמאים שלאחר התייעצות בחר האיש את השמאי ניר כרמי והוסיף כי בתאריך כ"ז באדר א' התשפ"ב (28.2.22) התקבלה הודעה מטעם השמאי לחתימה על הזמנת עבודה, ביום י"א באדר ב' התשפ"ב (14.3.22) שלח השמאי טיוטה של חוות דעת וביום כ"ז באדר ב' התשפ"ב (30.3.22) מסר השמאי לאיש כי האישה מבקשת להגיש את חוות הדעת לבנק לצורך קבלת משכנתא וכי הסכים לכך.

לטענתו, ביום ה' בניסן התשפ"ב (6.4.22), לאחר שחלפו שלושה חודשים שבהם ניתנה לאישה הזכות לממש את קדימותה לרכישת חלקו בדירה, ומשלא הצליחה תוך פרק זמן זה להשלים את רכישת הדירה, הרי הזכות עוברת אליו כפי האמור בהסכם.

ביום ג' בסיוון התשפ"ב (2.6.22) התקיים דיון שבו טען בא כוח האישה כי האיש גרם לסחבת של חודש וחצי עד שהסכימו למנגנון של בחירת שמאי מתוך שלושה שמות ולאחר שהתקבלה חוות הדעת של השמאי פנה לבאת כוח האיש וביקש לממש את זכותה של האישה, אך באת כוח האיש אמרה כי המשיב שוהה בחו"ל.

באת כוח האיש אישרה כי האיש היה בחו"ל אולם לאחר אישור ההסכם כבר לא ייצגה אותו.

האיש הוסיף וטען כי האישה היא שגרמה לסחבת בבחירת השמאי.

בית הדין העיר כי משמעותו הלכאורית של ההסכם היא כי "פרק הזמן הדרוש להגשת חוות דעת שמאי כלול בתוך שלושת החודשים שניתנו לאישה, בעוד לאיש שלושה חודשים נקיים ומלאים". כן ציין כי המערער דנן אישר כי מתן זכות הראשונים למשיבה בהסכם זה, בניגוד להסכם המקורי, נעשה כדי "לעזור לה ולאפשר לה ולילדים המשכיות ויציבות בדירה בה מתגוררים".

על בסיסן של עובדות אלה הסיק בית הדין כי יש לפרש את האמור בהסכם לגבי פרק הזמן של שלושת החודשים שלא בדרך דווקנית, שכן אין להניח כי הסכם שנעשה מתוך מגמה להקל על המשיבה (ומתוך שיקול של טובת הילדים המתגוררים עימה) יעניק ייתרון דווקא למערער תוך שהמשיבה מקבלת למימוש זכות הראשונים שלה זמן 'נטו' הפחות מזה שניתן למערער למימוש הזכות אם תעבור זו אליו.

בית הדין קמא שהסיק כאמור האריך גם לבסס הלכתית בטוב טעם ודעת את האפשרות לפרש הסכם שלא בהתאם ללשונו. מאחר שהשגותיו של המערער על פסק הדין לא נגעו בנקודה זו אלא בגופה של הפרשנות אין אנו זקוקים עתה להביא את כל דבריו של בית הדין קמא בעניין זה ולדון בהם.

ג. המערער משיג על קביעתו הפרשנית של בית הדין קמא באומרו כי המשיבה החלה לפעול למעשה כדי לרכוש את הדירה עוד טרם להסכם ומשכך הסברה שהובילה את בית הדין לפרשנותו את ההסכם, שלא סביר כי כוונת הצדדים הייתה ליפות את כוחו של המערער יותר מכוחה של המשיבה בעוד תכלית ההסכם הייתה לכאורה דווקא להיטיב עימה, אינה מחייבת את אותה מסקנה שכן בנסיבות האמורות אין במתן שלושה חודשים 'נטו' למערער לעומת שלושה חודשים 'ברוטו' למשיבה משום הטבה יתרה עימו.

ראוי להעיר כי מלבד השגותיו של המערער מתעורר קושי נוסף במסקנתו של בית הדין קמא והוא כי הדעת נותנת כי להסכמה בדבר שלושת החודשים צריכה להיות משמעות ברורה כלשהי,

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ואם אין מדובר בפרק זמן דווקני – מהו פרק הזמן שלאחריו תעבור הזכות לידי המערער? עם זאת אפשר ליישב קושי זה בהנחה כי לדעת בית הדין הניחו הצדדים כי המערער לא ידקדק עם המשיבה במקרה של סטייה בת ימים אחדים וכי ככל שתיווצר מחלוקת ביניהם יכריע בה בית הדין.

את השגתו של המערער עצמו נקל לדחות שכן אף אם נניח כי במועד חתימת ואישור ההסכם הייתה למשיבה עדיפות מסוימת על פניו שכן החלה כבר בפעולות מסוימות לשם רכישת הדירה – מה שהוא מצידו טרם עשה באותה עת – הרי שאת אותן פעולות שעשתה היא אף קודם להסכם (ושגם לשיטתו החלו בנובמבר שקודם לחתימת ההסכם, שנחתם בראשית ינואר, ומכאן שהעדיפות הנוטעת הייתה לכל היותר של כחודשיים) ודאי שיכול היה לעשות הוא עצמו לאחר החתימה גם במשך שלושת החודשים שבהם עמדה זכות הקדימה למשיבה. מכאן שצדק בית הדין קמא באומרו כי שלושה חודשים 'נטו' שהעניק ההסכם, אם נדבוק בפירושו המילולי הדווקני, למערער הם מעל ומעבר למקביליהם 'ברוטו' שניתנו למשיבה: המערער קיבל שלושה חודשים כשכבר בפתחם עשוי הוא להחזיק בשמאות שאמורה הייתה להתבצע בחודשי הקדימה של המשיבה ובנוסף לכך בכל יתרון של הכנה לרכישה שיתכן שהשיגה המשיבה בחודשיים שטרם חתימת ההסכם, ואולי אף ביותר מכך שכן לרשותו עמדו לצורך הכנה כזו שלושת החודשים של המשיבה, בעוד המשיבה קיבלה שלושה חודשים שבתוכם אמורה הייתה להתבצע גם בחירת השמאי וקבלת חוות דעתו בפועל.

אכן לכאורה יש גם מקום לטענה כי ייתכן שהיתרון שבקבלת זכות הראשונים, גם אם לתקופה קצרה בפועל משלושה חודשים, גדול מזה שבקבלת הזכות לרכישה רק לאחר אימיצויה של הזכות האמורה בידי המשיבה, כשמשמעות הדברים היא רק קדימה על פני מכירה בשוק החופשי. אך הדברים אינם מוכרחים ומסקנת בית הדין קמא בעניין זה בוודאי אינה סוטה משיקול הדעת הסביר האפשרי – מה שאינו מאפשר את דחייתה במסגרת ערעור המצריכה, כדי לבטל את פסיקתו של בית דין קמא, כי ימצא כי יש בו 'טעות הנראית לעין בשיקול הדעת'. במשנה תוקף אמורים הדברים נוכח דבריו הנוספים של בית הדין קמא (וראה לגביהם עוד להלן) כי ראיית לשון ההסכם בהקשר זה כדווקנית בדרך שמבקש המערער לראותה ולפי פרשנותו לה (ולהלן אף נוסף ונחדד בעניין זה) עושה את העמידה של המשיבה בדרישה לרכישה חלקו של המערער בתוך שלושה חודשים לבלתיאפשרית, ואף לפי פרשנות מקילה יותר של הדרישות (וראה להלן) לקשה ומעוטת סיכויים, בעוד מרווח הזמן שניתן למערער המאפשר לו היערכות מוקדמת עשה את זכותו לשימה וסבירה, ולאור האמור לעיל מדובר אף במרווח זמן ובאפשרות יישום גדולים בהרבה – ואף יותר מכפי שנתפסו בעיני בית הדין קמא – מאלו שניתנו למשיבה אם ננקוט בפרשנות הדווקנית של שלושת החודשים שבהסכם. משכך ודאי שמסתברת היא גישתו של בית דין קמא, ודווקא הסברה כי היתרון שבקבלת זכות הראשונים גם אם לתקופה קצרה גדול מזה שבקבלת הזכות לרכישה רק לאחר אימיצויה של הזכות האמורה בידי המשיבה אינה סברה מתקבלת על הדעת, שכן קשה לראות זכות ראשונים שאינה רק לתקופה קצרה גרידא אלא לתקופה קצרה מדי, המאיינת אותה כמעט, אם נראה אותה כדווקנית, כעדיפה על זכות שאומנם אינה זכות ראשונים אך זכות ברת יישום היא.

לכל האמור נוסף ונעיר כי הצדדים עצמם, כפי העולה מהתנהלותם, לא ראו בכל פרטי ההסכם דרישות דווקניות, שהרי כפי שהערנו כבר לעיל, בהסכם נקבע כי בית הדין ימנה שמאי ואילו הצדדים התנהלו כאילו נדרשו הם להסכים על זהותו של שמאי ואף כשלא הגיעו לכלל הסכמה מיידית פיתחו ביניהם מנגנון, שאינו מעוגן בהסכם, לבחירת השמאי ולא פנו לבית הדין בבקשה למנותו. ראוי לציין כי לטענת המשיבה אכן הציעה היא למערער כי הצדדים יפנו לבית הדין בבקשה למנות שמאי והמערער הוא שהתנגד לכך, מה שהביא לגיבוש המנגנון שבו נקטו

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

הצדדים, לאמור: המערער עצמו נקט עמדה שלא ראתה באמור בהסכם אמירה דווקנית והמשיבה לא עמדה, נוכח עמדתו זו, על עמדתה שתאמה את האמור בהסכם, וככל הנראה אף היא לא ראתה בו אמירה כזו.

ד. קביעה פרשנית נוספת שקבע בית דין קמא כביסוס למסקנתו עוסקת בפירוש המונחים 'רכישה' ו'קנייה' (שהוזכרו לסירוגין בהסכם והוראתם זהה לכאורה). יודגש כי כדי לאמץ את מסקנת בית הדין קמא אין צורך לאמץ את שתי קביעותיו הפרשניות, זו הגורסת כי שלושת החודשים אינם מכוונים לפרק זמן דווקני וזו העוסקת בפירוש המונחים האמורים, וכדלהלן. די באימוצה של אחת מהן, שכן אין הן מהוות טעמים מצטברים למסקנה אלא טעמים חלופיים לה.

בהסכם נאמר כי בתוך שלושה חודשים "תרכוש האישה את חלקו של הבעל", ומעבר הזכות למערער יהיה "במידה והאישה לא תצליח לקבל משכנתא ולקנות את חלקו של הבעל".

עמדתה של המשיבה הייתה ועודנה כפי שהיא מוצגת בהחלטתו של בית הדין קמא כי "הודעתה כי תרכוש את חלקו של האיש [...] היא קיום התנאי למימוש זכותה ואין בשאר ההליכים המתמשכים והנגררים מכך כגון חתימה על הסכם מכר וקבלה בפועל של המשכנתא מהבנק כדי לגרוע מזכותה". עמדתו של המערער לעומת זאת הייתה כי על הליכי הרכישה להסתיים במלואם בתוך שלושת החודשים.

בית הדין קמא אימץ את עמדתה של המשיבה באמרו:

ויש לעיין, מה הכוונה באמור "להשלים את רכישת הדירה"? אם הכוונה להשלמת הרישום בספרי האחוזה, הרי הליך זה לוקח לפחות שישה חודשים, ואם כן, התנאי – מלכתחילה לא היה ישים, ותנאי שאי אפשר לקיימו בטל על פי הנפסק בשולחן ערוך (אבן העזר סימן קמג סעיף יב): "התנה על דבר שאי אפשר לקיימו כגון 'על מנת שתעלי לרקיע' [...] אינו תנאי".

ה. נקטע את הציטוט רק כדי להעיר כי הקביעה כי מדובר ב'תנאי בטל' לכאורה אינה מדויקת שכן אין אנו עוסקים בזכות קדימה שניתנה למשיבה 'בתנאי' אלא בזכות שניתנה לה לפרק זמן מסוים, שלושה חודשים. אם פרשנות ההסכם היא כי הזכות שניתנה למשיבה היא להשלים את הרכישה בתוך שלושה חודשים הרי שגם אם מדובר בזכות בלתי-ישימה אי אפשר להעניק למשיבה מכוחה זכות אחרת, שמעולם לא ניתנה לה – לא בתנאי ולא ללא תנאי – את הזכות להשלים את הרכישה בתוך פרק זמן ארוך יותר או לחייב את המערער לחתום עימה על הסכם מכר בתוך שלושה חודשים, ולא כלשכן לאחריהם, למרות אי-השלמת הרכישה בתוכם.

ונעיר כי אומנם אם היה בית הדין תופס את מהותה של זכות הקדימה שעליה הוסכם ואת קבלתם של הצדדים את תוכן ההסכם 'בקניין', כמתואר בהחלטה שבה אושר ההסכם, כקניין בגוף הנכס המותנה בפעולות נוספות – הודעה, כריתת הסכם מכר, תשלום או פעולה אחרת – בתוך שלושת החודשים, הייתה גישתו מוצדקת. אלא שלשון ההסכם אינה תומכת בפרשנות זו, בלתי-סביר להניח שזו הייתה כוונת הצדדים ותפיסתם אותו, דברי בית הדין עצמו אינם מלמדים כי כך פירש את תוכנו של ההסכם ואף התנהלות הצדדים בהמשך, לרבות הצעת המשיבה לתשלום דמי שימוש בגין המשך שימושה בנכס לאחר ההסכם ועד לכריתת הסכם המכר, מוכיחה כי לא לכך הייתה הכוונה. ואף שיש מקום לעיין מה משמעותו ההלכתית ותוכנו של הקניין שבנדון אם אכן אינו קניין בגוף הנכס, ומדוע אין הוא נחשב 'קניין דברים' – ברור הוא מכל מקום כי לא לקניין בגוף הנכס הייתה הכוונה, ושאלת משמעות הקניין אינה כלולה בערעור שלפנינו. בקצרה מכל מקום ייאמר כי מאחר שעם גירושי הצדדים לא יכולים היו להמשיך ולדור יחדיו בדירה וממילא, ומאחר שחלוקה בעין אינה רלוונטית לגביה, עמדה היא לחלוקה או בדרך של מכירה לצד ג'.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

וחלוקת תמורתה או בדרך של רכישת אחד הצדדים את חלקו של רעהו, מעין דין 'גוד או איגוד' – ואין כאן מקום להאריך בשאלה שנדונה בפסקי דין אחרים איזו מהדרכים עדיפה – הרי שמשמעות ההסכם והקניין היא: ויתור של המערער על הזכות לתבוע את מימוש החלוקה בדרך שונה מזו של רכישת המשיבה את חלקו, במשך פרק הזמן של שלושה חודשים, שיתפרש כפי שיתפרש, ואולי אף לאחר מכן – וכאן אכן ייתכן שמדובר ב'תנאי' – אם במשך שלושת החודשים תנצל את משיבה את זכותה גם אם לא יושלם עדיין קניינה בגוף הנכס; וויתור של המשיבה על זכות זו למשך שלושה חודשים נוספים, כשגם לגביהם ייתכן שיש מקום לפרשנות, לאחר מכן, ויתור שתהיה לו משמעות רק אם לא מימשה את זכותה שלה. ויתור כזה דומה לבחירה של אחד השותפים באפשרות של 'גוד' או של 'איגוד' משהוצעו לו שתיהן, בחירה שאכן אינה מחייבת ללא קניין, כמבואר בטור (חושן משפט סימן קעא ועיין בדרישה ופרישה שם, ובשולחן ערוך שם לא הובא דין זה והעיר על כך בסמ"ע שם ס"ק מא). ואכן גם כשנעשתה בחירה זו בקניין יש לעיין אם הקניין מחייב דווקא משום שהוא על גוף הנכס, וכשכך יש לפרשו על כל פנים, מה שאינו שייך בנדוננו לאור האמור לעיל, או שקניין זה מועיל גם כשאינו על גוף הנכס ויש ללמוד ממנו לנדוננו. וייתכן שיש לתלות שאלה זו בשאלה אם 'גוד או איגוד' ודינים הדומים לו הם 'חלוקה' או קניין חדש, ואם היכולת לתובעם היא מעיקר דין תורה ויסודה בשעבודים הדדיים שיש לשותפים – לכל אחד על חלקו של האחר – או שהיא תקנת חכמים, שאלה שבה דנו כמה אחרונים. וייתכן שיש לומר שהקניין בגוד או איגוד, ואף אם בגוד או איגוד אין זה גדרו (ובאמת מלשון הטור "שיקנו זה לזה באחד מן הקניינים" משמע שמדובר בקניין בגוף הנכס) עדיין יש לומר כך שגדר הקניין שבענייננו הוא יצירת שעבוד מעין זה המאפשר לצד שהוסכם כי יקבל את זכות הקדימה לקנות לאחר מכן מכוח השעבוד, בין ששעבוד הדדי מעין זה הוא היסוד לכל דין 'גוד או איגוד' ובין שלא כך. עוד ייתכן שהויתור של כל צד על זכותו לתבוע חלוקה בכל דרך אחרת מלבד באמצעות מימוש זכות הקדימה של רעהו, במשך הזמן שנקבע לכך, הוא מעין היכולת לוותר לגמרי על זכות התביעה ל'גוד או איגוד' או לחלוק בכלל – עיין ברמ"א (סימן קעא סעיף א) על פי תשובת הרשב"א שקניין מועיל לכך, ואין כאן מקום להאריך.

נחזור לענייננו:

הערנו על דברי בית דין קמא כי יש להבחין בין 'תנאי' לזכות שניתנה רק לפרק זמן קצוב. אך להבחנה האמורה יש משמעות כשאינן ספק בפרשנותם של דברים אלא בתחולתם – תנאי שאי אפשר לקיימו בטל ואילו זכות שאי אפשר לממשה אינה מקנה זכות חלופית.

לא כן כשהספק הוא בפרשנות, כבענייננו. בספק כזה – גם ללא השוואה לדיני תנאים, צדק בית הדין קמא באומרו כי אין לאמץ פרשנות שמשמעותה היא כי הזכות שניתנה למשיבה כביכול היא זכות בלתי ניתנת ליישום, שכן פרשנות זו נוגדת את כוונתם המוצהרת של הצדדים כי ההסכם ייטיב עם המשיבה. ומלבד הסברה הפשוטה שיש לפרש בהתאם לכוונת הצדדים, הרי כך מפורש גם בשולחן ערוך (חושן משפט סימן סא סעיף טז) ופי שצייין בית הדין קמא (והאריך בזה) כי בתנאי שאדם מתנה עם חברו הולכים אחר הכוונה ולא אחר הלשון, ושם אכן מלמדים ההקשר, מקור הדין ודברי נושאי כלי השולחן ערוך כי אין מדובר רק ב"תנאי" אלא גם בעיקרם של הסכם או התחייבות.

ולא זו אף זו, אף בהעדר ידיעה על כוונה מפורשת, אין לאמץ פרשנות שלפיה הזכות שניתנה בהסכם הייתה זכות בלתי ישימה וחסרת משמעות מלכתחילה שכן מבואר בשולחן ערוך (שם סימן מב סעיף ט) שחרף הכלל כי בכל מקרה של ספק "יד בעל השטר על התחתונה" – בדבר שהשטר בטל בו (ואף אם חלקו בלבד בטל – עיין שם בתומים) אין אומרים כן, אלא מפרשים את השטר בדרך

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

המעניקה לו משמעות וקיום. ועיין בבית יוסף (שם) למקור הדברים בראשונים. וכעין זה לעניין שטר שחלקו יתבטל לפי פרשנות מסוימת בשל סתירה לחלק אחר שלו ולפי פרשנות אחרת יתקיימו כל חלקיו ללא סתירה – שאין אומרים בזה 'תפוס לשון אחרון' או 'יד בעל השטר על התחתונה' אלא נוקטים את הפרשנות המאפשרת לשטר כולו להתקיים, כמבואר בתשובת הרשב"א (חלק ג סימן שפו) המובאת בבית יוסף (לסעיף י שם), ויסוד הדברים אחד הוא שכלל האפשר יש לפרש את השטר בדרך שבה לא יהיה כולו או חלקו בטל וחסר משמעות בין מחמת סתירה פנימית ובין מחמת היותו בלתי־ישים או חסר משמעות מצד עצמו.

1. בית הדין קמא המשיך וביאר:

נותר להסתפק אם הכוונה ב"להשלים את רכישת הדירה" היא חתימה על הסכם מכר או תשלום חלקו של האיש לידו. בספק כזה, כאמור, יש לפשוט על פי כוונת ותכלית ההסכם שבא להרווחת האישה ולהטיב עימה. ומאחר שבתוך פרק הזמן של שלושה חודשים הודיע בא כוח האישה על החלטה ורצונה לרכוש את חלקו של האיש וביקש מועד לחתימה על הסכם מכר אלא שהצד השני התעלם ולא שיתף פעולה, לכן נזקוף זאת לחובתו של האיש והאישה עומדת בזכותה לרכישת חלקו של האיש במחיר השמאות.

המערער השיג על תובנה זו של בית הדין קמא. מכתב הערעור שהגיש לא ברור לגמרי אם גם הוא מסכים כי לו חתמה המשיבה עימו על הסכם מכר בתוך שלושת החודשים היה די בכך (אלא שהוא טוען כי מאחר שאף זאת לא עשתה, והסכם כאמור אף לא הוצג לו לחתימה, איבדה המשיבה את זכותה), או כי לשיטתו אכן אמורה הייתה המשיבה לשלם לו את כל תמורת חלקו בדירה בתוך שלושת החודשים.

בדיון לפנינו התחדדה עמדתו של המערער שלפיה פירושן של המילים "תרכוש את חלקו" הוא "תשלם לו את החלק שלו" "כל הכסף בתוך שלושה חודשים" (ראה שורות 22–26 לפרוטוקול).

לצדדים היה ברור כי לצורך התשלום היה על המשיבה ליטול הלוואת משכנתה, הדבר עולה בכירור מלשון ההסכם ונאמר בפירוש גם בדיון. בפועל התברר כי נטילת ההלוואה בפרק הזמן המדובר הייתה בלתי־אפשרית מסיבות שאינן תלויות בצדדים, בהקשר זה טען המערער כי משמעות ההסכם היא כי אם לא תוכל המשיבה לקבל את ההלוואה – ותהיה הסיבה לכך אשר תהיה – וממילא לא תוכל לפרוע את התשלום במועדו, תאבד את זכותה וכי בפועל אף לא הוצג אישור עקרוני למשכנתה בתוך שלושת החודשים.

אולם כאן עימנו המקום להעיר:

גם בהעדרם של עיכובים חריגים קבלת הלוואת משכנתה בפועל אינה מתבצעת בן־יום, אישור עקרוני כמובן אינו מאפשר עדיין את התשלום בפועל – מה שלטענת המערער היה צריך להיעשות בתוך שלושת החודשים. אישור עקרוני, יש לציין, גם פוקע לאחר עשרים וארבעה ימים וניתן גם על בסיס נתונים בדבר עלות הנכס, וממילא קשה להניח שכוונת הצדדים הייתה, או כי יש לצפות ללא קשר לכוונת הצדדים, כי המשיבה הייתה פונה לקבלת אישור כזה טרם היות השמאות בידיה, כשהאישור היה עשוי להתגלות כחסר ערך לו ניתן על בסיס נתונים שגויים בנוגע למחיר הנכס או לו מעת קבלתו ועד עת כריתת הסכם מכר, לאחר קבלת חוות הדעת השמאית ואולי אף משאדומתן מסוים לאחריה, היו חולפים עשרים וארבעה יום.

קבלת הלוואת המשכנתה בפועל מכל מקום אפשרית רק לאחר שמוצג לבנק גם (בין השאר) הסכם המכר עצמו, לאחר שהבנק בוחן את הסכם המכר ואת יתר המסמכים, ביטוח הנכס וביטוח חיים של מבקש הלוואת המשכנתה (שאף אישורם עשוי להצריך כמה ימים וצורך המצאת מסמכים רפואיים

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

וכו), אישור שמאי מטעם הבנק בדבר שווי הנכס ועוד. במקרים שבהם התנהלות מבקש ההלוואה מן העבר האחד והבנק מן העבר האחר היא יעילה במיוחד וה'נתונים טובים' מבחינת יכולת ההחזר המוכחת, עמידת המבקש בתשלומי הלוואות בעבר, גובה ההלוואה וכו' עשוי התהליך כולו להסתיים בתוך כשבועיים (לאחר 'פתיחת תיק משכנתה' והמצאת המסמכים כולל, כאמור, הסכם המכר), במקרים אחרים – ולא חריגים – עשוי ההליך להימשך עד כחודשיים ועל כן ההמלצה המקובלת היא שלא להתחייב לביצוע התשלום המצריך את נטילת ההלוואה בתוך פרק זמן הקצר מחודשיים לאחר מועד חתימת ההסכם.

משמעות הדברים היא כי פרשנותו של המערער את ההסכם עושה אותו לבלתי־ישים כמעט כמו הפרשנות שלפיה נדרשת גם השלמת הרישום בספרי האחוזה בתוך שלושה חודשים.

לא זו בלבד, גם מבחינת הפרשנות המילולית של ההסכם: 'קניית דירה' ב'לשון בני אדם' היא חתימת הסכם מכר (וייתכן שמבחינה הלכתית אכן חל אז קניין, מטעם 'סיטומתא', אף שהוא מותנה בביצוע התשלומים לאחר מכן, ואף שלשון ההסכמים המקובלת היא "המוכר מתחייב למכור" ו"הקונה מתחייב לקנות" וכדומה, שלא כלשון שטר מכר הנעשה על פי דין תורה והמנוסח לא כהתחייבות של הצדדים אלא כתיאור פעולת המכירה ביחס לנכס "שדי מכורה לך"). אדם האומר "קניתי דירה" או "מכרתי את דירתי" מתכוון לומר כי חתם על הסכם מכר ולא כי שילם את מלוא התשלומים או קיבל את מלוא התשלומים. ולמפורסמות אין צריך ראייה. ועיין בדברי הרמ"א (חושן משפט שם סעיף י) שמקורם בתשובות הרשב"א (חלב ב סימן רסט וסימן שה) שהביא הבית יוסף (שם) שכשלשון השטר מתפרשת בסתמא בלשון בני אדם בדרך מסוימת – כך מפרשים את השטר ואין אומרים 'יד בעל השטר על התחתונה' (וכן מבואר ברשב"א גם בחלק ג סימן ו ובחלק ד סימן קסא ובריב"ש סימן שד ועוד).

נמצא כי פרשנותו של המערער להסכם אינה תואמת את כוונת הצדדים המסתברת, לא את לשונו של ההסכם כפי שמתפרשת לשון זו ב'לשון בני אדם' ולא את העיקרון שלפיו יש לפרש הסכם בדרך שלפיה הוא ישים ולא בדרך שלפיה הוא חסר משמעות.

אומנם גם לאחר שקבענו כי פרשנותו של המערער להסכם אינה יכולה להתקבל, עלינו לבחון את הטענה כי גם אם פירוש המונחים 'רכישה' ו'קנייה' שבהסכם הוא כריתת הסכם מכר הרי שבפועל אף הסכם מכר לא נכרת ואף לא הוצג בתוך שלושת החודשים. לעניין זה נזקק בית הדין קמא למחלוקת העובדתית שבין הצדדים בנוגע לשאלה מדוע לא הגיעו הצדדים לידי הסכם מכר בפועל בתוך שלושת החודשים.

כאן נעיר כי דומה שמוסכם אף על המערער כי אם אכן ייקבע כי העיכוב שבשלו לא רכשה המשיבה את חלקו בתוך שלושת החודשים (ויהיה פירוש המונח 'רכשה' אשר יהיה) נגרם בעטיו שלו, אכן יש להותיר על כנה את הכרעתו של בית הדין קמא, לאמור: בעניין זה מודה אף המערער כי אף שמשמעותו המילולית של ההסכם עשויה להיות כי ככל שלא תרכוש המשיבה את חלקו במועד – ותהיה העילה לכך אשר תהיה – תעבור הזכות לידי שלו, מכל מקום הפרשנות הנכונה והצודקת היא כי הזכות תישאר בידי המשיבה ולא תעבור לידי אדם העיכוב נגרם בעטיו שלו, אלא שלטענתו העיכוב לא נגרם בעטיו שלו.

פרשנות זו נכונה מצד אומד דעתם של הצדדים ותואמת את העיקרון כי יש לפרש הסכם על פי הכוונה המסתברת ולא דווקא על פי הלשון; מקובלת הייתה היא עלינו אף לולי היותה מקובלת לכאורה גם על המערער; אך על אחת כמה וכמה משנראה כי מקובלת היא אף עליו, ויש דבר גם כדי לחזק עוד את האמור לעיל בנוגע לעיקרון פרשני זה, שכפי שעולה מן הדברים גם המערער אינו חולק עליו מכול וכול, שהרי מודה הוא בו, במשתמע לפחות, בענייננו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

נוסיף גם ונאמר כי המערער מצידו מבקש לקבל עתה את הזכות, אולם בהסכם נאמר כי בחלוף שלושת החודשים שבהם תעמוד הזכות למשיבה – תעבור הזכות לידי שלושה חודשים נוספים, ואם גם זכותו שלו לא תמומש במשך שלושת החודשים הרי שלאחריהם, שישה חודשים לאחר כריתת ההסכם "יוצא הבית למכירה לכל המרבה במחיר". מאז עד עתה חלפו כבר חמישה עשר חודש ויותר, אף בעת הגשת הערעור חלפו כבר כשבועה חודשים מעת חתימת הסכם ואישורו, המערער כידוע לא רכש את הדירה, אך אין הוא מבקש משום כך למכור את הדירה עתה בשוק החופשי לכל המרבה במחיר אלא לקבל לידי את הזכות. משמע: אף הוא סבור, ובצדק, כי במניין שלושת החודשים אין להביא בחשבון תקופה שבה נמנעה ממנו הרכישה בשל התנגדותה של המשיבה ובשל ההליכים המשפטיים שבעטייה. כך אפוא גם לאידך גיסא, ואף מקליוחומר נוכח ההסכמה שמלכתחילה נועד ההסכם להיטיב דווקא עם המשיבה, ולכן כפי שסבר בית הדין קמא וכפי שטוענת המשיבה: אם אכן התעכבה הרכישה בפרק הזמן שבו ניתנה למשיבה זכות הקדימה בעטיו של המערער – משמעות ההסכם היא כי הזכות נותרה בידיה.

ז. אלא שכאמור המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה בעטיו של מי נגרמו העיכובים שבשלהם לא נכרת ביניהם הסכם מכר בתוך שלושת החודשים.

בית הדין קמא שמע את טיעוני הצדדים וראיותיהם בעניין זה וסמך את ידיו על עמדתה של המשיבה באומרו "מאחר שתוך פרק הזמן של שלושה חודשים הודיע בא כוח האישה [...] וביקש מועד לחתימה על הסכם מכר אלא שהצד השני התעלם ולא שיתף פעולה [...] והאישה עומדת בזכותה לרכישת חלקו של האיש במחיר השמאות".

המערער טוען בכתב ערעורו כמו גם בדבריו בעל פה לפנינו כי מייד לאחר אישור ההסכם, כבר בצאת הצדדים מבית הדין, פנה הוא אל המשיבה בעל פה, וארבעה ימים לאחר מכן, בז' בשבט התשפ"ב (9.1.22), אף בהודעה בכתב, בעניין מינויו של השמאי. לדבריו המשיבה השיבה לו "בודקת עם שמאים, מישהו רוצה 3,000 שקל לא כולל מע"מ ועוד אחד 2,800, אולי אברר עם עוד אחד ואעדכן אותך". לאחר כשלושה שבועות נוספים, בל' בשבט (1.2), פנה אליה, ושאל שוב "מה קורה עם השמאי?" והיא השיבה לו כי לאחר שהתייעצה עם בא כוחה החליטה לשלוח לו שלושה שמות של שמאים שמהם יבחר הוא אחד, וככל שלא יסתפק בכך – יפנו הצדדים לבית הדין. את שלושת השמות שלחה לו לאחר יומיים נוספים, בבוקרו של ב' בשבט (3.2) כשיום קודם שאל אותה שוב: "מה עם השמות?"

המערער טוען כי הדברים מלמדים כי דווקא הוא שפעל בחריצות וביעילות לטובת מתן האפשרות למימוש זכותה של המשיבה לרכוש את הדירה בהקדם בעוד היא שהתמהמה בעניין מינוי השמאי – מה שבסופו של יום הביא לאי-עמידתה בלוח הזמנים (הדווקני לשיטתו).

ברם האמת ניתנה להיאמר כי גם אם נקבל במלואם את דברי המערער בנוגע להשתלשלות האירועים, אף שנוכל להסיק מכך כי בשלב זה של ההליכים אכן לא היה עיכוב כלשהו מצידו, לא נוכל לקבל את הטענה כי המשיבה היא שהתמהמהה. המערער בשלב זה לא נדרש לעשות דבר, וכפי שאמר בעצמו לפנינו כשנשאל מדוע המתין בשלושת השבועות האמורים "זה תפקידה ועליה לפעול, היא רוצה לרכוש את הבית ועליה לפעול באופן אקטיבי". כל שעשה, ואין להלין עליו על שעשה רק זאת, הוא לשאול את המשיבה על התקדמותה שלה בעניין, ומשלוח שאלות בהודעת טקסט שלוש פעמים במשך שלושה וחצי שבועות – אינו עניין המצריך עמל רב כידוע. המשיבה לעומתו אכן הייתה צריכה "לפעול", היינו: לאתר שמאים, אולי גם להתעניין על אודות המוניטין שלהם כיעילים ואמינים, לבקש מהם הצעות מחיר ולהשוותן ואת התוצאות להעביר לעיונו ולהסכמתו של המערער. גם לדברי המערער עצמו בעת שפנה אליה בז' בשבט (9.1) – ארבעה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ימים בלבד לאחר ההסכם, שבתוכם גם שבת וערב שבת (והמשיכה שומרת שבת), ידעה כבר להשיב לו על שני שמאים שאליהם פנתה. גם אם בשלושת השבועות הבאים פעלה במעט פחות מרץ, עדיין המשך הבירורים לרבות התייעצות עם בא כוחה בנוגע לדרך להשגת הסכמות בינה לבין המערער על זהותו של השמאי, כשפרק הזמן הכולל עד העברת שלושת השמות לידי המערער הוא פחות מחודש לאחר ההסכם, אינו יכול להיחשב כהתמהמהות בלתי-סבירה.

מששלחה המשיבה למערער את שלושת השמות חלפו, לדברי המערער עצמו, חמישה ימים עד שפנה אליה שוב ושאל לגבי אחד השמאים, ניב כרמי, שבו אכן בחר המערער לבסוף "השמאי הזה כמה אני משלם?" אם רואה המערער בהתנהלות המשיבה התמהמהות ו'מריחת זמן' כלשונו – מדוע לא תיראה כך גם התנהלותו זו? וכי לא יכול היה לשאול שאלה זו מייד משקיבל לידי את שלושת השמות. אלא מאי? ישיב המערער מן הסתם כי ביקש תחילה להתעניין על אודות שלושת השמות המוצעים ולברר גם הוא על מקצועיותם ויעילותם, ורק לאחר שנראה היה לו כי השמאי האמור עשוי להיות מקובל עליו, או כי כל השלושה מקובלים עליו אלא שאותה שעה ידע מדברי המשיבה את התשלום שדורשים השניים ולא את שדורש השלישי, ביקש לברר את העלויות. תשובה כזו מתקבלת על הדעת, אך מינה ובה מחייבת היא כאמור כי אם בירור במשך חמישה ימים לאחר שמדובר כבר בשלושה שמות ספציפיים, טרם שאלה על אודות המחיר, אינו התמהמהות – גם בירור שעשוי להיות מקיף יותר, מעצם עשייתו לא בנוגע לשלושה שמות מוגדרים וידועים מראש, האורך עשרים יום אינו התמהמהות.

ח. כך אף לפי תיאורו של המערער את השתלשלות האירועים. אך למשיבה גרסה שונה מעט: לדבריה, המנגנון של בחירתה היא את שמותיהם של שלושה שמאים שמתוכם יבחר המערער אחד נוצר לאחר שהמערער נמנע מלשתף פעולה עם הצעותיה וסירב אף להצעתה כי הצדדים יפנו לבית הדין שימנה את השמאי. (כזכור, כך היו הצדדים אמורים לעשות על פי ההסכם, אם כי בדיון לפנינו, ואולי גם בשעת מעשה, טעה בא כוח המשיבה ואמר כי לפי ההסכם היו באי כוח הצדדים אמורים להגיע לידי הסכמה על זהותו של השמאי. לדברי בא כוח המשיבה בדיון נומק הסירוב לפנייה לבית הדין באמירה כי שמאי הממונה על ידי ערכאה שיפוטית דורש מחיר גבוה יותר.) סירובים אלה הם שהביאו לעיכוב האמור בן עשרים הימים.

גם לו היו נחתמים הדברים כאן אלא שבית הדין קמא היה קובע כי מאמץ הוא את גרסתה העובדתית של המשיבה וקובע משום כך כי בתחילת הדרך נוצר עיכוב שבאשמת סירובו של המערער להצעותיה – ולא עיכוב שבשל הזמן שהיה נחוץ לה לאיתור הצעות ראויות, שאינו "באשמת" איש מהצדדים, וכל-שכן שלא עיכוב שבגין התמהמהות שלה – ועיכוב זה הוא שהביא גם לאי-חתימתו של הסכם מכר במועד, בסופה של הדרך, קשה היה להצדיק התערבות שלנו כערכאת ערעור בקביעה כזו, שכן מדובר בשאלה עובדתית שההכרעה בה תלויה במידה רבה בהתרשמות בית הדין מן הצדדים וממהימנותם, ולא בנקל תתערב ערכאת ערעור בשאלה כזו.

אולם למעשה לא בכך תמה ההשתלשלות:

חוות הדעת השמאית, או למצער מסמך טיוטה שלה המאפשר הערות נשלח לצדדים, לדברי המערער עצמו בי"א באדר ב' התשפ"ב (14.3.22), שלושה שבועות ויום לפני כלות שלושת החודשים שניתנו למשיבה למימוש זכות הראשונים שלה לרכישת הדירה. אך משלא נכרת הסכם מכר, ואף לא נשלח כזה, עד כלות המועד פנה הוא למשיבה למוחרת תום שלושת החודשים, בה' בניסן (6.4) בהודעה שבה טען כי הזכות עוברת לידי שלו.

המשיבה גורסת כי בתווך בין קבלת חוות הדעת לבין תום שלושת החודשים הודיעה היא על רצונה לממש את זכותה ולחתום על הסכם מכר בהתאם לחוות דעת זו. לדברי בא כוחה, פנה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לבאת כוחו דאז של המערער בהודעה כתובה למוחרת קבלת חוות הדעת לצורך גיבוש הסכם המכר, וזו השיבה לו: "אני בבית חולה, אני אדבר עם הלקוח." לאחר שבוע פנה, לדבריו, שוב ושאל "מה קורה?" ותשובתה הייתה: "האמת, לא טיפלתי. כעת שלחתי לו ההודעה, אני מחכה שהוא יקום, 'הילד' [=המערער] בנוי יורק [=ושם עדיין לילה].".

לשאלתנו מדוע לא הכין בעצמו טיוטת הסכם מכר הבהיר בא כוח המשיבה כי עיסוקו הוא בדיני משפחה ולצורך הכנת הסכמי מכר הוא משלם לעורך דין אחר המתמחה בנדל"ן ובהעדר שיתוף פעולה מן הצד שכנגד "למה שאני אשלם כסף". בא כוח המשיבה אף הסביר כי באותה עת שבאת כוחו דאז של המערער השיבה לו כפי שהשיבה ייחס למערער ולבאת כוחו דאז תום לב ולפיכך המתין. אך בדיעבד הבין כי: "הכול היה סיפורים ומעשיות, האיש מתוחכם וכנראה בכוונה נסע לחו"ל או שסיפר שנסע לחו"ל, ובפרק זמן של שלושה שבועות מורחים אותנו", "סיפרו לי סיפורים או ש'מרחו' אותי או ששיקרו אותי [...] אני בכלל לא יודע אם הוא היה בחו"ל, נגיד שהיה בחו"ל, מה הבעיה שלך כעורכת דין להכין הסכם מכר? מה הבעיה שלך כעורכת דין לומר לי 'תכין הסכם מכר'? למה את רושמת לי פעמיים 'אני בחופשת מחלה'?"

העתקי התכתובות צורפו לכתב התשובה לערעור והוזכרו בדיון, והמערער לא התכחש להן. לדברי בא כוח המשיבה היו אף תכתובות דומות נוספות, ויצוין כי אף בהעתקים שצורפו נכלל המשך למצוטט לעיל ובדיון. כך בהמשך לאמירה כי באת כוח המערער שיקום שלחה לבא כוח המשיבה "קבענו שמחר נדבר, אעדכן אותך".

לשיטתם של המשיבה ובא כוחה, ייחסו הם למערער תום-לב, כאמור, והופתעו משפנה עם תום שלושת החודשים בטענה כי הזכות עוברת לידיו. אז הסיקו כי פעל שלא בתום-לב כדי לסכל את ההגעה להסכם מכר עד תום שלושת החודשים, ומאחר שלהבנתם נוכח דרך פעולה זו נותרה הזכות בידי המשיבה התריע בא כוח המשיבה כי בדעתו לנקוט הליכי ביזיון בית הדין, ובהמשך הגישה המשיבה באמצעותו את תביעה לאכיפת ההסכם לבית הדין.

בא כוחו הנוכחי של המערער לא ידע להשיב תשובות ברורות בדיון לפנינו לטענות אלה, "אני לא יודע כי אני לא הייתי שם", בהמשך אף אמר כי ייתכן שבאת כוחו דאז של המערער פעלה שלא על דעתו, אולם לא קיבלנו תשובה מניחה את הדעת לשאלה מדוע היה על המשיבה לנהוג אחרת מכפי שנהגה והאם היה עליה להניח אז כי באת כוחו של המערער פועלת שלא על דעתו. אכן בא כוח המערער טען כי אם התרשמו המשיבה ובא כוחה כי מרשו או באת כוחו פועלים שלא בתום-לב היה עליהם לפנות אז לבית הדין ולהציג הסכם מכר חד-צדדי, אלא שטיעון זה אין בו כדי להשיב להסברו של בא כוח המשיבה כי באותה עת אכן ייחס למערער ולבאת כוחו דאז תום-לב.

ט. בית הדין קמא קיבל את עמדתה של המשיבה.

כפי שאמרנו לעיל בהקשר אחר, על דרך כלל אפילו מטילה ערכאת הערעור ספק או מתרשמת בדרך שונה ממהימנות הגרסאות – לא בנקל תסטה מהתרשמותה של הערכאה הדיונית. סטייה כזו מצריכה התרשמות כי בית הדין קמא טעה "טעות הנראית לעין בשיקול הדעת או בקביעת העובדות" כלשון תקנות הדיון.

אנו לא מצאנו טעות כזו, ואדרבה: גם התרשמותנו שלנו היא כי גרסת המשיבה המגובה בהעתקי הודעות שלא הוכחו אמינה יותר. הטענה כי נוכח גיבוש ההסכם, תוך סטייה מהסכם שקדם לו ועל בסיס רצון טוב כלפי ילדי הצדדים, האמינו המשיבה ובא כוחה באותה עת בכנותו של המערער ולא חששו כי האמירות בדבר מחלת באת כוחו ושהייתו שלו בחו"ל לא נועדו אלא

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

כדי למנוע את גיבוש הסכם המכר במועד, וכלשון בא כוח המשיבה "באותו הסכם הוא אמר [...]" אני רוצה לשמור על יציבות לילדים, כאשר מישוהו נותן לי בצורה כזאת ג'נטלמנית אני לא אמור לחשוד בו" – מתקבלת מאוד על הדעת.

מאידך גיסא ההנחה כי בדיעבד התברר אחרת – אף היא מסתברת מאוד נוכח פנייתו של המערער בטענה כי הזכות עברה לידי מייד בתום שלושת החודשים, פנייה שתכיפותה לתום שלושת החודשים כאילו מכריזה ואומרת "לרגע זה המתנתני".

לא זו אף זו: משהתקבלה חוות הדעת השמאית – לא נשאה היא חן בעיני המערער, שבאותה עת כשאמור היה למכור למשיבה את חלקו בדירה על פיה סבר כנראה כי נמוכה היא מדי.

עובדה זו כשלעצמה אינה שנויה במחלוקת:

בא כוח המשיבה כתב כבר אז לבאת כוחו דאז של המערער, באותה הודעה שלמוחרת קבלת חוות הדעת, "הלקוח שלך משתולל מול השמאי ולא מוכן לשתף פעולה עם מכירת הדירה", אך עם זאת לא הסיק לכאורה כי הלה גמר ואמר להפך את ההסכם אלא כי נוצרה מחלוקת נוכח חוות הדעת השמאית, ולפיכך ביקש "תבדקי מולו ותחזרי אליי". זו השיבה כי היא חולה, כאמור, וכי תנסה לבדוק בהמשך.

בא כוח המערער אישר את קיומה של ההודעה האמורה אלא שהוסיף:

הלקוח באמת אמר לשמאי כי השמאות אינה מקובלת עליו אבל אמר "בכל אופן תשלח את השמאות", הוא הביע את דעתו האישית אבל לא התנגד לזה באופן אקטיבי, אמר שזה לא מקובל עליו ולא פעל לביטול חוות הדעת ולא פנה לאף גורם לומר שהחוות דעת אינה מקובלת עליו.

התנהלות זו של המערער ש"לא התנגד באופן אקטיבי" ודאי עשויה הייתה לסייע להתרשמות המשיבה ובא כוחה כי למרות אותה התנגדות לחוות הדעת ואף אותה התנהלות שתוארה בדברי בא כוח המשיבה 'השתוללות' – בפועל ישתף המערער פעולה בכריתת הסכם מכר. אך בה בעת הסברה של התנהלות זו בדיעבד עשויה להיות, והדבר מסתבר אף אם אינו ודאי, כי המערער הבין כי משניתנה חוות דעת מקצועית של שמאי שנבחר בהסכמה יקשה עליו לבטלה ולהתנגד למכירה בהתאם לה, ובנוסף לכך – או לחילופין – הבין כי אם אכן יחלוף המועד למימוש זכות הראשונים של המשיבה הרי שדווקא הוא עשוי לצאת נשכר מחוות דעת שמאית נמוכה זו. התגובה הראשונה לחוות הדעת, וכך מסתבר בוודאי אם הגדרתה 'השתוללות', שנכתבה בזמן אמת, התבססה על עובדות – ייתכן שהייתה תגובה בלתי-מחושבת שנבעה מהפתעתו של המערער למקרא חוות הדעת; ההתנהלות שלאחריה עשויה להיות תוצאה של 'מחשבה שנייה': המערער 'נרגע' מן ההפתעה, ואולי התדהמה, הראשונית שאחזה בו, 'נח' מאותה 'השתוללות' ואזי נמלך בדעתו והבין כי מה שיועיל לו לא יהיה התנגדות אקטיבית לחוות הדעת אלא להפך: המתנה שקטה תוך ניצול העובדה שהזמן שנותר לכריתת הסכם מכר אינו רב, והסתערו על ההזדמנות לרכוש בעצמו את הדירה במחיר נמוך, לדעתו, מייד לאחר מכן.

תרחיש זה אינו ודאי כאמור, אבל הוא הגיוני ואף מסתבר. התרשמותו של בית הדין קמא התואמת לו, גם אם נעדר ממנה התיאור המפורט המשוער בו, אף היא מסתברת וכלשכך שאינה 'טעות'.

י. באמור עד כה די כדי לדחות את הערעור על ההחלטה הראשונה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בהחלטה זו נקבע כאמור כי פרק הזמן של שלושת החודשים אינו דווקא וכי אף אם נניח שדווקא היה יש לקבוע כי משעה שהודיעה המשיבה בתוכו על רצונה לחתום עם המערער על הסכם מכר בהתאם לחוות הדעת השמאית הרי שעמדה בדרישה זו של ההסכם וזכתה במימושה בפועל של זכות הראשונים שנקבעה בהסכם. בית הדין הורה כי הצדדים יחתמו, נוכח הכרעתו זו, על הסכם מכר בתוך ארבעה עשר יום והתשלום בפועל יבוצע בתוך שישים ימים לאחר מכן.

פרקי הזמן האמורים לא נומקו בהחלטה ועשויים הם להתפרש בשתי דרכים:

הדרך האחת מתבססת על הנימוק הראשון להחלטה הגורס כי שלושת החודשים אינם דווקאיים. לעיל כבר הערנו כי אם פרק זמן זה אינו דווקא נשאלת השאלה מהו כן פרק הזמן שבו אמורה המשיבה לממש את זכותה ואם לא תעשה כן תעבור הזכות לידי המערער. השבנו לעיל כי ההנחה היא כנראה כי מראש סברו הצדדים וסבר אף בית הדין שאישר את ההסכם כי הצדדים 'יסתדרו', נוכח המגמה הלכאורית של המערער עצמו בעת חתימת ההסכם, להיטיב עם המשיבה בהסכם זה לטובת ילדיהם המשותפים, ולא יעמדו זה עם זה על 'קוצו של יו"ד', וכי אם לא כך יהיה – יהיה הדבר נתון לשיקול דעתו של בית הדין – עד מתי לאפשר למשיבה לממש את זכות הראשונים.

לדרך זו פרקי הזמן שנקבעו בהחלטה הראשונה הם תוצר של אותו שיקול דעת ומחליפים למעשה את פרק הזמן של שלושת החודשים.

הדרך האחרת בנויה על הנימוק השני שלפיו למעשה מימשה המשיבה עקרונית את זכותה בעצם הודעתה בתוך שלושת החודשים כי מבקשת היא לכרות הסכם מכר בהתאם לשמאות. אלא שכאן עולה מאליה השאלה: ומה הלאה? וכי לאחר הודעה כזו תוכל חתימת הסכם המכר בפועל להתעכב לנצח או האם תוכל המשיבה לדרוש כי במסגרת הסכם המכר יינתן לה זמן בלתי-מוגבל לתשלום והאם במקרה של הפרת הסכם המכר ואי-תשלום במועד שייקבע בו תוכל עדיין לטעון כי זכתה בזכות הרכישה של הדירה ולכל היותר יוכל המערער לדרוש כריתת הסכם מכר חדש? ברור שלא כך הדבר, וברור שגם אם בהסכם לא נקבע דבר אלא בנוגע לעצם זכות הראשונים אין זאת אומרת כי לאחר שזכה צד מן הצדדים בזכות זו שוב תעמוד לו זו לעד ורעהו לא יוכל לעולם לזכות בה, גם אם לא יקבל את התשלום המגיע לו במועד סביר, רק משום שבהסכם שבין הצדדים לא נכללו הוראות למקרה כזה. כשם שיש ליצוק להסכם פרשנות סבירה בהיבטים שתוארו לעיל ושמהם הסיק בית הדין את מסקנותיו בנוגע לביאור המונחים 'רכישה' ו'קנייה', כך יש לכלול בפרשנותו תנאים שמכללא שהם בבחינת דברים שבלב כל אדם.

לדרך זו פרקי הזמן שנקבעו בהחלטה הם, לפי שיקול דעתו של בית הדין, אותם תנאים נוספים שמכללא, היינו: גם אם זכתה המשיבה עקרונית בזכות לרכוש את הדירה בשל בקשתה בתוך שלושת החודשים לכרות הסכם מכר ומאחר שאי-כריתתו של זה בפועל הייתה בעטיו של המערער – אם תמשיך כריתת ההסכם להתעכב, והפעם בעטיה שלה, או אם יתעכב התשלום מעבר לסביר ולמקובל, היינו בין שתדרוש המשיבה כי הסכם המכר יאפשר את דחיית התשלום באורח לא סביר ובין שתפר את הסכם המכר עצמו – תאבד את זכותה, והמערער יזכה בזכות לרכוש את חלקה.

יא. מכל מקום לאחר החלטה זו, בכ"ז בתמוז התשפ"ב (26.7.22), הגיש המערער לבית דין קמא "בקשה דחופה להורות על העברת זכות הרכישה לידי האיש", בפתח הבקשה ציין להחלטה הנ"ל, ההחלטה הראשונה, וכתב כי למרות אותה החלטה שעליה יש לו השגות, לא עמדה בה המשיבה – היינו לא הציגה חוזה מכר בתוך ארבעה עשר יום – ועל כן אין לתת לה ארכה נוספת.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

המערער הרגיש כנראה בבעייתיות מסוימת שבטיעונו, שכן אותה עת אומנם חלפו לכאורה ארבעה-עשר יום משעה שניתנה ההחלטה הראשונה, אך זאת לפי לוח השנה הרגיל בעוד להחלטות שיפוטיות, כידוע, יש לעיתים 'לוח שנה' משלהן שבו אין ימי פגרה באים במניין, ופגרת הקיץ בבתי הדין החלה בכ"ב בתמוז (21.7) – היום האחד-עשר לאחר ההחלטה הראשונה – ובעת שהוגשה בקשתו של המערער הייתה רחוקה מלהסתיים. לפיכך הטעים המערער בפתח בקשתו גם וכתב "המבקש יטען כי יש לכלול את ימי הפגרה ולקבוע כי זכות הרכישה עברה לידיו".

דא עקא, המערער לא כתב בבקשתו כל טעם ונימוק מדוע יש, לדעתו, לפרש את ההחלטה הראשונה כאילו נאמר בה שימי הפגרה יבואו במניין ארבעה-עשר הימים.

תקנה 6 לתקנות הדיינים (פגרות), תשע"ג – 2013, מורה מפורשות "תקופת פגרה לא תבוא במניין הימים שנקבעו בתקנות הדיון בבתי הדין הרבניים בישראל, התשנ"ג, או שנקבעו בידי בית דין, אלא אם כן הורה בית הדין הוראה אחרת". משכך משמעותה הברורה של ההחלטה הראשונה, שנעדרת ממנה 'הוראה אחרת', היא שעל הצדדים לחתום על הסכם מכר (ובמשתמע כי על המשיבה להגיש הסכם כזה, שהרי ברור כי סירוב של המערער לחתימה לא יבטל את זכותה, ואף המערער עצמו פירש כך את ההחלטה כעולה מבקשתו) בתוך ארבעה-עשר יום שימי הפגרה אינם כלולים בהם. לא זו אף זו מאחר שימי הפגרה בעניינו היו הימים האחרונים של תקופת ארבעה-עשר הימים הרי שאין מדובר רק בהוראתן של תקנות הדיינים אלא בהוראת חוק ראשי, חוק הפרשנות, תשמ"א – 1981, הקובע בסעיף 10 (ג): "במניין ימי תקופה יבואו גם ימי מנוחה, פגרה או שבתון שעל פי חיקוק, זולת אם הם הימים האחרונים שבתקופה."

המשיבה מצידה הגישה למוחרת היום בקשה למתן ארכה בת שבעה ימים להגשת הסכם המכר. בבקשתה לא הגיבה לבקשת המערער, שאיננו יודעים אם הייתה כבר לנגד עיניה אם לא, אלא כי בא כוחה פנה בעניין אל בא כוח המערער ולא זכה לכל מענה. המשיבה לא עמדה בבקשתה זו על סוגיית הפגרה ונראה לכאורה, וודאי אם נניח שלא נחשפה עדיין לבקשת המערער ולא התעוררה לבחון עניין זה, כי סוגיה זו נעלמה מעיניה וכי טעתה משום כך לסבור כי המועד אכן חלף. אולם מדובר כאמור בטעות.

כך או כך בעקבותיהן של בקשות הצדדים נתן בית הדין קמא החלטה נוספת, ההחלטה השנייה, שבה נעתר לבקשת המשיבה והעניק את הארכה המבוקשת.

בית הדין מצידו לא אמר בהחלטתו זו דבר וחצי דבר בסוגיית הפגרה. על כך אכן יש לתמוה שכן בית הדין ודאי היה אמור להיות ער לסוגיה זו, ומכלי-שכן לאחר שהתעוררה בפירוש בדברי המערער, אך על כל פנים הכי הווה עובדא: בית הדין התעלם מסוגיה זו כליל.

יב. המערער מערער גם על החלטה זו כפי שאמרנו בראשית דברינו ולעניינה טוען הוא כי משהורה בית הדין על פרק זמן בן ארבעה-עשר יום לא היה רשאי לסטות מהחלטתו ולהעניק למשיבה ארכה נוספת, ובלשונו של בא כוח המערער בדיון לפנינו "בית הדין הוציא החלטה נוספת בהמשך וישב כערכאת ערעור על עצמו".

אלא ששכח המערער, או בא כוחו, ככל הנראה ליטול קורה מבין עיניו ונעלם ממנו הפתגם הידוע הממליץ למי שחמאה על ראשו שלא לצאת לשמש, שכן אכן שגה בית הדין קמא בהחלטתו זו השנייה, אך משגהו אינו במתן הארכה המבוקשת אלא באימוץ במשתמע של טענת המערער ואולי הנחתה של המשיבה, שבה כשלו שניהם, כי מניין הימים כלל את ימי הפגרה ועל כן בא אל קיצו ומצריך ארכה. הוראתה של ההחלטה הראשונה יכולה, על פי החוק והתקנות, להתפרש – משלא נאמר בה עצמה אחרת – רק בדרך אחת, והיא כי מניין ארבעה-עשר הימים אינו כולל את

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ימי הפגרה. בקשת המערער להורות אחרת, שלא יכולה הייתה כמובן להיחשב כבקשה לסתירת הדין בעניין זה ולעיון מחדש בהחלטה ואף לא התיימרה להיחשב ככזו שהרי לא הובאה בה כל עובדה או ראיה חדשה ואף לא נטען לקיומה של כזאת, הייתה למעשה אחת מן השתיים: או בקשה מבית הדין ליתן הוראה שאינה חוקית או בקשה לשנות מן ההוראה שבהחלטה הראשונה ולהמירה בהוראה שבה ייאמר "ארבעה-עשר יום הכוללים את ימי הפגרה", ואם היעדרות לבקשת ארכה נחשבת כביכול כקבלת ערעור עליה שבגינה טוען המערער כי בית הדין "ישב כערכאת ערעור על עצמו" קל-זחומר שהשינוי המבוקש היה בבחינת הגשת ערעור על ההחלטה לבית הדין שנתן אותה בעצמו.

הלכה למעשה לא נותר אלא להתלבט אם בפועל משמעותה של ההחלטה השנייה היא מתן שבעה ימים נוספים על הארבעה-עשר ושיימנו אף הם לאחר הפגרה, שהרי גם מהחלטה זו נעדרה 'הוראה אחרת' המכלילה את ימי הפגרה לפחות במניין שבעת הימים (הוראה שהייתה עושה את ההחלטה לחסרת משמעות כיוון שתוצאתה היא כי הימים 'הנוספים' יכלו טרם כלות פרק הזמן המקורי שבו אין ימי הפגרה נכללים), או שמא כיוון שמוכח מן ההקשר היינו מהבקשות שהוזכרו בהחלטה כעומדות ברקע לה כי אכן התבססה ההחלטה על הנחה שגויה בדבר הכללת ימי הפגרה ועל כן יש לקוראה כאילו נאמר בה בפירוש שימי הפגרה יבואו במניין – הוראה הבטלה מאליה בנוגע לארבעה-עשר הימים, משום שבית הדין לא יכול היה 'לשבת כערכאת ערעור על עצמו', כמאמר המערער, אך שרירה כלפי שבעת הימים (ומשכך כאמור ההחלטה השנייה חסרת משמעות אופרטיבית), ולחלופין כי הוראת ההחלטה אכן מתפרשת בדרך הראשונה, מכוחן של הוראות החוק והתקנות וכדי שתהיה לה משמעות כלשהי, אלא שמאחר שברקע לה עמדה טעות כאמור – יש לבטלה, תוך שההחלטה הראשונה נותרת כמובן וכאמור לעיל על כנה, ותוצאתה היא כי את הסכם המכר יש להשלים לאחר שימלאו ארבעה-עשר יום מלבד ימי הפגרה, מה שצפוי היה לקרות ארבעה ימים לאחר תום הפגרה (שכן זו החלה ביום האחד-עשר כאמור), לאמור ב"ג באלול התשפ"ב (9.9.22) ומאחר שיום זה חל ביום שישי שבהיותו יום האחרון של התקופה הרי שאף הוא נדון ביום פגרה שאינו עולה למניין הימים – בהתאם לתקנה 5 לתקנות הדיינים (פגרות), תשע"ג – 2013, הרי שבמקומו היה צריך לבוא ט"ו באלול (11.9), ולו אכן נוספו שבעה ימים – כ"ב באלול (18.9).

יג. בכל הנוגע לערעור שלפנינו, כפי שהוגש מלכתחילה, היינו אמורים לסיים את דברינו כאן. אלא שכאמור בראשית דברינו לאחר הגשת הערעור ניתנה החלטה נוספת של בית דין קמא, והמערער טען לפנינו אף נגדה. בהיבט הנוהלי (פרוצדורלי) ייתכן שלא היה מקום לדון במסגרת ערעור זה בטענה על החלטה שניתנה לאחר הגשתו ושלא הוגש בעניינה ערעור נפרד. אך למרות זאת נבחן את הדברים גם במישור המהותי.

הצדדים, שבויים שניהם בטעות שלפיה ארבעה-עשר הימים ובהמשך לכך אף שבעת הימים חלפו עברו, הגישו סדרת בקשות ותגובות במהלך הפגרה וסמוך לאחריה – הכול בתקופה שבה אליבא דאמת עוד טרם חלפו ארבעה-עשר הימים. המערער מצידו טען וחזר וטען כי המשיבה לא מילאה אחר ההוראות להמציא הסכם מכר וכי על כן יש ליתן לו עתה את הזכות לרכוש את הדירה ולהימנע מליתן לה ארכה נוספת, המשיבה מצידה ביקשה ארכה נוספת בטענה כי התברר כי קיימת עכבה שאינה תלויה באיש מן הצדדים ובשלה אין היא יכולה, ואין גם איש מלבדה היכול באותה עת, לקבל הלוואת משכנתה לשם רכישת הדירה המדוברת, זאת בשל הליך משפטי שהתנהל בבית המשפט המחוזי באר שבע ועסק בבניין המגורים כולו בהקשר להליכי 'תמ"א 38' ש'נתקעו'. בבקשות ובתגובות התווכחו הצדדים בשאלה אם ידעה המשיבה על כך קודם לכן ופעלה בחוסר תום-לב כשהעלימה פרט זה מבית הדין טרם ההחלטה השנייה ואולי אף טרם לראשונה או לא.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בנוסף לכך טען המערער כי בין כך ובין כך הוא עצמו יכול לרכוש את הדירה מייד ואף אינו זקוק להלוואת משכנתה ואילו המשיבה, גם לשיטתה, אינה יכולה לעשות כן, גם אם שלא באשמתה.

לאחר סדרת הבקשות והתגובות, שחלקן הוגשו ללא שיוורה בית הדין על הגשתן וחלקן לאחר שהורה עליהן, ומשהוגשו שתי בקשות נוספות של המערער לאחר הפגרה, אחת מייד ביום הראשון לאחריה והאחרת בי"ח באלול (14.9), לראשונה, במועד שבו באמת תמו כבר ארבעה עשר הימים, קבע בית הדין בהחלטתו מי"ט באלול (15.9) כי יקיים דיון בעניין.

הדיון התקיים בז' בתשרי התשפ"ג (2.10.22), במהלכו ובהחלטה שניתנה לאחריו הציע בית הדין לצדדים מתווה להסכמות. הצדדים התבקשו להודיע אם הם מסכימים למתווה זה אם לאו, ובית הדין קבע כי ככל שהמערער ידחה את המתווה – ישקול בית הדין ליתן למשיבה ארכה נוספת של שלושים יום להשגת מימון לרכישת חלקו של המערער בדירה.

המערער דחה את המתווה ובית הדין נתן את ההחלטה השלישית, שהוזכרה בראשית דברינו ושכאמור שם ובראש פרק זה של פסק דיננו למעשה מערער המערער גם עליה, בהחלטה זו אכן קצב בית הדין למשיבה ארכה אחרונה בת שלושים יום להשגת המימון.

בתוך ארכה זו הודיעה המשיבה לבית הדין כי הצליחה לקבל אישור עקרוני להלוואת משכנתה וביקשה להורות למערער לחתום עימה על הסכם המכר. המערער התנגד הן נוכח פקפוקים שלו במהימנות האישור שהוצג, ובטענה כי לחלופין ככל שמהימן הוא הרי שיש ללמוד ממנו כי דברי המשיבה קודם לכן בדבר הקושי לקבל אישור כזה בנוגע לדירת הצדדים אינם מהימנים והן נוכח ערעורו על ההחלטות הקודמות וטענותיו אף נגד סמכות בית הדין ליתן את ההחלטה השלישית עצמה (שאף לגביה טען כי היא בבחינת ישיבת בית הדין כערכאת ערעור על החלטותיו הקודמות) שאם יתקבל ישמוט את הקרקע מתחת לבקשה זו. לאחר בחינת תגובת המשיבה דחה בית הדין את פקפוקיו של המערער אך נוכח הערעור – ולאחר שדחה מאידך גיסא את טענות המשיבה כי המערער לא הפקיד בבית דיננו את הערובה ולא נקבע מועד לדיון בערעורו – דחה גם את בקשת המשיבה לחייב את המערער לחתום עימה על הסכם המכר.

התוצאה היא כי הלכה למעשה אמור גורל הדירה להיות מוכרע לכאורה, לאחר דחיית הערעור על ההחלטה הראשונה ולאחר שלגבי ההחלטה השנייה כבר אמרנו כי למעשה הייתה מיותרת, בהכרעה לגבי תוקפה של ההחלטה השלישית, שהרי עמידת המשיבה בלוח הזמנים להשגת מימון ולנכונות ויכולת מצידה לחתום על הסכם מכר (שלדבריה, שלא הוכחו, שלא הוכחו, שלא הוכחו) של המערער ושלא נחתם מאז רק בשל סירובו של המערער) לא הייתה אלא בפרק הזמן שהעניקה ההחלטה השלישית.

יד. כאמור לעיל טען המערער כי בית הדין קמא היה משולל סמכות ליתן את החלטתו השלישית שכן המועדים שנקבעו בקודמותיה חלפו עברו ומתן ארכה נוספת משמעו שינוי מההחלטות הקודמות שקבעו את אותן מועדים – שינוי שיכולה לעשותו רק ערכאת ערעור ובית הדין קמא אינו ערכאת ערעור על החלטותיו שלו.

אך לא כך הדבר. שינויה של החלטה קודמת ושל לוחות הזמנים שנקבעו בה ייתכן גם שלא במסגרת ערעור אם נעשה הוא על בסיס נסיבות חדשות המחייבות אותו ולא על בסיס תקיפת שיקול הדעת או הנימוקים המשפטיים וההלכתיים שבהחלטה הקודמת. יוער – אם כי הדבר אינו צריך לענייננו – כי גם בנוגע לסטייה מן הנימוקים הללו או מהקביעות העובדתיות ייתכן שינוי שלא במסגרת ערעור במקרה של הליכי 'סתירת הדין', אלא שבענייננו אכן לא היו הליכים כאלה.

בענייננו מדובר בשינוי על בסיס נסיבות חדשות.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מבחינת בית הדין קמא הנסיבות שהביאו לשינוי הן העובדה שהתבררה בדבר הקושי בהשגת הלוואת משכנתה בנוגע לדירה המדוברת, וכמתואר לעיל. קושי זה לא היה ידוע לבית הדין בעת מתן ההחלטה הראשונה והשנייה ולפי הנטען לא היה ידוע גם למשיבה עצמה – בנוגע לכך נשפכו כמה דיונות ונשתברו כמה קולמוסים בתגובותיהם ההדדיות של הצדדים בין ההחלטה השנייה לשלישית.

סמכות לשנות וליתן ארכה נוספת הייתה אפוא לבית הדין קמא בנסיבות אלה ללא ספק.

אכן אפשר לטעון כי טעה בהחלטתו לגופה וכי נסיבות אלה אינן מצדיקות את הארכה או כי לא היו חדשות לדידה של המשיבה, כפי שטען המערער בבית דין קמא עצמו וכי בית הדין קמא שלא קיבל את טענתו זו – שגה.

ברם טיעונו של המערער לפנינו בנוגע להחלטה השלישית לא היה אחד הטיעונים הללו אלא הטיעון להעדר הסמכות, כאמור, טיעון שדינו לדחייה. נוסף ונאמר כי גם לו היו אלה טיעונו העיקריים בהקשר זה – ספק אם היינו מקבלים אותם, שכן מדובר למעשה בשאלה עובדתית, שאלת ההתרשמות ממהימנות הטענה כי המידע לגבי הקושי בקבלת הלוואה היה מידע חדש בעבור המשיבה, ובשאלה של שיקול דעת – אם יש בכך כדי להצדיק את הארכה. אין אנו יכולים לקבוע כי טעה בית הדין, ובוודאי לא 'טעות הנראית לעין' בקביעתו העובדתית האמורה או בשיקול דעתו וממילא אין מקום כי נבטל את החלטתו.

אולם אף לו סברנו אחרת, למעשה כבר מכוחה של ההחלטה הראשונה יכולה הייתה המשיבה להציג הסכם ולדרוש את חתימת המערער עליו, כאמור, עד ט"ו באלול (11.9). טרם הגיע מועד זה כבר הגיש המערער את בקשותיו להעברת הזכות לידי נוכח אי-עמידתה בלוח הזמנים כפי שהבינו הוא (נוכח העמדה השגויה בעניין ימי הפגרה) ובכל הנוגע לפרק הזמן שמאז הגשת בקשתו הראשונה בעניין זה, בתקופה זו, פשיטא שלא היה הסכם מכר יכול להיחתם נוכח התנגדותו וכל עוד לא הכריע בית הדין במחלוקת שבין הצדדים – לא היה מקום לצפות כי יוגש הסכם כאמור. עובדה זו כשלעצמה אף היא נסיבה חדשה שהיה בה כדי להצדיק את מתן הארכה הנוספת מעת שאכן הכריע בית הדין במחלוקת החדשה (ולאחר שאף ניסה להציע מתווה להסכמה אך המערער דחה את ההצעה). לשון אחר: הזמן שבו התנהלו הצדדים שוב משפטית בשאלה אם אכן עומדת הזכות עדיין למשיבה או יש להעבירה למערער הוא זמן שהייתה הצדקה לקבוע כי לא יבוא במניין הימים לעניין החובה להגיע לכלל הסכם, שכן חובה זו לא יכולה הייתה להתממש בו וזאת בשל עמדתו של המערער עצמו באותה עת.

אין הדברים שונים ממה שהודה בו המערער עצמו בדיון לפנינו כי אין הוא טוען כי המשיבה לא עמדה בלוח הזמנים גם בשל אי-חתימת ההסכם לאחר ההחלטה השלישית עצמה ואף שחלפו מאז הרבה יותר משלושים יום שכן "אני יוצא מנקודת הנחה שהוא יגיד לי הגשתם ערעור אז עצרנו את זה".

טו. בשולי הדברים נעיר כי איננו יכולים לדעת מה היה מתרחש לולי היה המערער נחפז – תחילה בבקשה לקבוע כי את ארבעה-עשר הימים יש למנות כשימי הפגרה מובאים במניין, בניגוד לפירושה של ההחלטה הראשונה על פי החוק והתקנות, ובהמשך בבקשות שהגיש טרם חלוף ארבעה-עשר הימים כשאינן ימי הפגרה כלולים בהם. אפשר שלו היה המערער ממתין לכלות מניין הימים החוקי ומגיש אז את בקשתו היה בית הדין קמא נעתר לה או, גם לו דחה אותה והחליט להעניק למשיבה ארכה, קוצב פרק זמן קצר יותר לארכה זו, ויתכן כי לו כשלה המשיבה בתוך אותו פרק זמן בגיוס משאבים – אם באמצעות אישור הלוואת המשכנתה ואם בדרך אחרת –

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

הייתה נואשת או שבית הדין קמא מצידו לא היה נותן לה ארכה נוספת לכריתת ההסכם, ואפשר שגם לו היה בית הדין נעתר לבקשתה והמערער היה מערער על כך היינו אנו מקבלים את ערעורו. ייתכן כמובן גם כי באותה תקופה כן הייתה המשיבה מצליחה לגייס את הכספים ולהציג הסכם ואזי התוצאה הייתה דומה לזו המתקיימת עתה, אולם כך לפחות היה נחסך מהצדדים הליך מיותר והמערער אף היה זוכה לקבל את התמורה לחלקו בדירה מוקדם יותר. משיצר המערער במו ידיו את המצב שבו טרם כלות ארבעה עשר הימים החלה תקופה נוספת שאין להביאה במניין הימים משום שההליכים שבהם נקט המערער עצמו מנעו יכולת לכריתת ההסכם, הרי שיצר בעצמו את הנסיבות שבהן מתן הארכה היה סביר ואף מתבקש, ולשיטתו ולהנחתו כי לולי הארכה לא הייתה המשיבה מצליחה לגייס את הכספים ולהציג הסכם הרי שכרה לעצמו בור ונפל בו בהיחפזו.

טז. נוסף להעיר בהקשר זה כי לעיל, בעניינה של ההחלטה הראשונה, עמדנו על נימוקה בשני נימוקים חלופיים שלהם תוצאות שונות במקצת. הנימוק האחד היה פרשנות פרק הזמן של שלושת החודשים בדרך שאינה דווקנית והאחר היה הקביעה כי המשיבה אכן עשתה את שנדרשה לעשות בתוך שלושת החודשים, כדי לממש את זכותה, בעצם הודעתה בתוכם על רצונה והחלטתה לרכוש את הדירה בהתאם לשמאות. הנפקות בין שני הנימוקים היא כפי שאמרנו לעיל: אם שלושת החודשים אינם דווקניים, הרי שפרק הזמן שבו אמורה המשיבה לממש את זכותה ואם לא תעשה כן תעבור הזכות לידי המערער נתון היה לשיקול דעתו של בית הדין שהכרעתו הייתה למעשה בשאלה עד כמה אפשר 'למתוח' את שלושת החודשים תוך שעדיין יהיה הדבר מוגדר כתואם את ההסכם, אם לא כלשונו לפחות כרוחו וכמגמתו. לעומת זאת אם מימשה המשיבה עקרונית את זכותה בעצם הודעתה בתוך שלושת החודשים כי מבקשת היא לכרות הסכם מכר בהתאם לשמאות, הרי שפרקי הזמן שנקבעו בהחלטה לצורך כריתת ההסכם בפועל ולצורך מועדי התשלומים האמורים להיקבע בו, מבוססים על ההנחה, המסתברת כשלעצמה, שבהסכם יש גם תנאים נוספים שמכללא, היינו: גם אם זכתה המשיבה עקרונית בזכות לרכוש את הדירה – אם תמשיך כריתת ההסכם להתעכב, והפעם בעטיה שלה, או אם יתעכב התשלום מעבר לסביר ולמקובל – תאבד את זכותה, והמערער יזכה בזכות לרכוש את חלקה.

לדרך השנייה עשוי היה מתן ארכה להיות מתקבל על הדעת גם לולי גרם המערער בעצמו לאי־היכולת לכרות הסכם טרם כלות ארבעה עשר היום (כפרשנותם הנכונה), ונסביר:

לטענתה של המשיבה הקושי בקבלת אישור להלוואה משכנתה שלא היה ידוע לה מראש, שנגע לא לה אישית אלא לכל מי שהיה מבקש לקבל הלוואה כזו לצורך רכישת דירה זו, שנבע מאילוצים שאינם תלויים בצדדים ושהיה צפוי להיפתר בתוך זמן מסוים אלא שהזמן הנחוץ לכך היה ארוך מהרגיל באישורי הלוואה משכנתה. המשיבה טענה כי יש להשוות את העיכוב שנוצר בנסיבות אלה לעיכוב שבשל 'כוח עליון'.

ככל שעל טענה זו נדרש היה להשתית פרשנות שלפיה עשויים 'שלושה חודשים' להפוך לפרק זמן כפול ומשולש – אכן היה הדבר מעורר קושי, שכן גם פרשנות שאינה דווקנית ל'שלושה חודשים' אינה יכולה לייצר פרשנות כזו, ופרשנות שלפיה בנסיבות של 'אילוץ כוח עליון' ודומיו יש להעניק למשיבה זכות שההסכם לא העניק לה – אף היא בעייתית הן מן הסברה הפשוטה והן מטעמי העקרוניות המשפטיים וההלכתיים, 'אונס כמאן דעביד לא אמרינן' ואיעמידה בתנאי הסכם, גם אם בשל אילוצים, אינה יכולה להעניק זכות שאינה כלולה בהסכם.

אולם לפי נימוקו האחר של בית דין קמא בהחלטה הראשונה, שעל פיו זכתה המשיבה עקרונית באפשרות לממש את זכות הקדימה מכוח הודעתה על רצונה בכך בתוך שלושת החודשים ומאחר שבאותה עת מי שמנע את כריתת ההסכם היה המערער, הרי ששוב אין אנו צריכים

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

'למתוח' את שלושת החודשים. כל שצריכים אנו הוא להניח כי בנוגע לאותו תנאי שמכללא שלפיו תאבד המשיבה את זכותה אם לאחר מכן תעכב את חיתום הסכם המכר או את התשלומים בפועל במידה בלתי-סבירה – הרי שעיקוב שבשל אילוצים ממין זה אינו כזה הממלא את אותו תנאי שמכללא. בשלב זה, בהינתן שפרקי הזמן לביצוע התשלומים בפועל ואף להשלמת חיתום הסכם המכר לאחר ההודעה שבתוך שלושת החודשים לא היה קבועים ומוגדרים בהסכם, אין אנו צריכים לקבוע כי הפרתם בשל 'אונס' אינה הפרה, אלא להגדיר לפי שיקול הדעת מה הם פרקי הזמן הסבירים בנתונייה של הדירה המדוברת ושל היכולת לקבל בעבודה הלוואת משכנתה, כפי שהתבררו, ולאמוד את דעת הצדדים כי הסכמתם כללה תנאי שמכללא שלפיו בחלוף פרקי זמן אלה תאבד המשיבה את זכותה. ובהקשר זה ודאי ששיקול דעתו של בית הדין קמא שלפיו פרק הזמן שבו היה העיקוב בפועל אינו כזה שלגביו יש אומדן דעת כאמור, בנסיבות המתוארות, אינו שיקול דעת בלתי-סביר.

על כן, לולי נגרמו עיכובים גם בשל פעולותיו של המערער עצמו, אפשר שהיינו זקוקים לדון איזה מטעמיו של בית הדין קמא בהחלטה הראשונה הוא העיקרי, הראשון שלפיו אכן קשה היה לקבל את טענתה של המשיבה למתן ארכה נוספת בשל אותם אילוצים, או השני שלפיו היה מקום לקבלה.

אכן משנוצר המצב של חוסר יכולת לחתום את הסכם המכר – בשל התנגדות המערער ובשל בקשותיו שלו – טרם כלות ארבעה-עשר הימים, פטורים אנו מכך, שכן בנוגע לעיקוב שנוצר בעטיו שלו לית מאן דפליג כאמור, כי יש לעצור את שיעון העצר המונה את הימים והחודשים עד חלוף העיקוב ובנסיבות אלה כשיש להסיר ממניין הימים הן את פרק הזמן שבין תום שלושת החודשים לבין ההחלטה הראשונה והן את זה שהחל טרם תמו ארבעה-עשר הימים, הרי ששלושת החודשים לא התארכו במידה בלתי-סבירה המצדיקה התערבות שלנו בהחלטתו של בית דין קמא, גם אם נימוקה הוא, כאמור, בדרך של פרשנות גמישה לפרק הזמן של שלושת החודשים.

יז. סוף דבר, הערעור נדחה.

התוצאה היא כי יש לכרות עתה את הסכם המכר כפי שהציעה המשיבה זה מכבר וכפי שקבע בית הדין קמא כי יש לעשות – אלא שעיקב את ההוראה האופרטיבית על כך בשל הערעור שלפנינו. עם זאת ערים אנו למורכבות נוספת שנוצרה בינתיים:

מחד גיסא מחיר הדירה, מן הסתם, לא שקט על שמריו כל העת. השמאות – גם אם נתעלם מחוסר שביעות רצונו של המערער ממנה כבר בשעתה – אינה עדכנית. העיקוב ללא ספק גרם למערער הפסד, ואף שחלק מן העיקוב נגרם בעטיו שלו חלק אחר ממנו לא נגרם בגינו אלא – גם אם אין הקולר בעניינינו תלוי בצווארה של המשיבה – בגינם של אותם אילוצים שמנעו מן המשיבה את קבלת הלוואת המשכנתה במועד.

הצדדים אומנם הסכימו מראש כי רכישת הדירה תהיה בהתאם לשמאות, ונזכיר כי הסכמה כי אחד הצדדים יקנה את הנכס המשותף מרעהו – אף אם נעשתה ללא 'קניין' (ובעניינינו אף נעשה 'קניין' שלעיל דנו במשמעותו) – אף במקרים שמאפשרת היא לצדדים לחזור בהם, אינה מאפשרת חזרה מן המחיר (עיין דרישה סימן קעא ס"ק לב ובדבריו בסמ"ע שם ס"ק מא). אך אין הדבר ברור ומוסכם (עיין בנתיבות המשפט שם ועיין חזון איש בבא בתרא סימן ט אות ז), ומה גם שייתכן שאף אם המחיר שנקבע מחייב אין זה אלא כשאחד הצדדים מבקש לשנותו ללא שהשינוי המבוקש יתבסס על שינוי השער וייתכן גם שלא נאמרו הדברים אלא כשהמחיר הוא מחיר שקבעו ביניהם ולא

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

כשמהות הקביעה שביניהם היא לנהוג בהתאם לשמאות שיש מקום לומר שאומד הדעת הוא שכוונתם לשמאות עדכנית או קרובה לכך.

מאידך גיסא, לא מן הנמנע כי אף המשיבה מצידה ניזוקה מן העיכוב – אף מאותו חלק שלו שנגרם בעטיו של המערער ובגין הליך הערעור עצמו, שהרי בחודשים שחלפו מאז קבלת אישור המשכנתה העקרוני, שעתה כבר אינו תקף (שכן תוקפו המחייב של אישור כזה הוא עשרים וארבעה ימים בלבד כאמור לעיל), שינה בנק ישראל כידוע את הריבית במשק – מה שייקר מאוד את המשכנתאות.

נוכח האמור, בצד דחיית הערעור באופן עקרוני וההוראה העקרונית על חתימת הסכם בטווח הזמן הקרוב וקביעת הסדרי תשלום בו בהתאם למקובל לאחר שישנה אפשרות עקרונית לקבלת הלוואת משכנתה, נחוץ לקבוע הסדר ברור שיביא בחשבון את המשתנים האמורים ולשקול גם אם יש מקום לעריכת שמאות חדשה.

עם זאת עיכוב חתימת ההסכם עד לעריכת שמאות כזו ולהחלטה בדבר השמאות המחייבת (זו הקיימת, שמאות חדשה, שמאות חדשה עדכנית למועד שבו היה נחתם ההסכם לולי הערעור שהוא עיכוב שיצר המערער או אפשרות ביניים אחרת) כמו גם לשקילת המשמעות של נזקי המשיבה בשל דחיית חתימת ההסכם וייקור המשכנתאות בינתיים – עשוי להביא שוב לנזק לשני הצדדים ואולי אף לגלגל חוזר של החלטות, ארכות וערעורים.

לכן, לאחר שיקול דעת אנו קובעים כי הצדדים אומנם יביאו לבית הדין קמא בתוך שלושים יום הסכם מכר שיישען בבסיסו על השמאות הקיימת ושייקבעו בו הסדרי תשלום כמקובל בהסכמי מכר הנשענים על נטילת הלוואת משכנתה (היינו, ובנסיבות הנוכחיות שבהן התקבל כבר בעבר האישור העקרוני, תשלום בתוך שישים יום), אך בית הדין קמא ימשיך לבחון – במקביל או בסמוך לאחר מכן – את סוגיית השמאות ועלויות המשכנתה, יקבע אם לבקש שמאות חדשה (ואם כן יקבע את המועד שאליו תידרש זו להיות עדכנית), יבחן את הנזק שנגרם למשיבה בשל העיכוב והתייקרות המשכנתא ויחליט עד כמה ראוי – הלכתית – לתת לו משקל (כ'גרמא' או כ'גרמי') בענייננו, ויורה בהתאם לכל אלה על פי שיקול דעתו אם על המשיבה לשלם למערער תשלום נוסף, את שיעורו של תשלום זה ואת מועד התשלום בפועל.

ית. על אף דחיית הערעור ועל אף הביקורת שמתחננו על התנהלות המערער בכמה משלבי ההליך, אנו מחליטים שלא להשית על המערער הוצאות משפט. זאת מאחר שחלק מן העיכובים היו בשל אילוצים שגם אם אינם באשמת המשיבה – גם המערער אינו אשם בהם, ובנסיבות אלה טענתו כי אין מקום למתן ארכה למשיבה בשלהם – אף אם לא התקבלה אינה טענת סרק; מאחר שאף הטענות בנוגע לפרשנות ההסכם – אף שנדחו אינן טענות סרק; ובהינתן שהמערער גם ניזוק לא מעט מן העיכובים כאמור לעיל, ולא מצאנו בהחלטות בית דין קמא מענה לטענתו בעניין ההפסד שגרם לו השיהוי האמור שעה שמחירי הדירות ממשיכים לעלות, מענה שלו ניתן אפשר שהיה מייתר את הערעור.

מסקנות והוראות

לאור כל האמור לעיל אנו פוסקים ומורים כדלהלן:

1. הערעור נדחה.
2. הצדדים יגישו לבית הדין קמא בתוך שלושים יום הסכם מכר שיישען בבסיסו על השמאות הקיימת ושייקבעו בו הסדרי תשלום כמקובל בהסכמי מכר הנשענים על נטילת הלוואת משכנתה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

(היינו, ובנסיבות הנוכחיות שבהן התקבל כבר בעבר האישור העקרוני, תשלום בתוך שישים יום ממועד חיתום ההסכם).

3. בית הדין קמא ימשיך לבחון – במקביל או בסמוך לאחר מכן – אם לבקש שמאות חדשה (ואם כן יקבע את המועד שאליו תידרש זו להיות עדכנית), וכן יבחן את הנזק שנגרם למשיבה בשל העיכוב והתייקרות המשכנתה ויחליט עד כמה ראוי – הלכתית – לתת לו משקל (כ'גרמא' או כ'גרמי') בענייננו, ויורה בהתאם לכל אלה על פי שיקול דעתו אם על המשיבה לשלם למערער תשלום נוסף, את שיעורו של תשלום זה ואת מועד התשלום בפועל.

4. למרות דחיית הערעור, נוכח האמור לעיל בהרחבה אנו מחליטים שלא ליתן צו להוצאות. הערובה להוצאות המשפט שהפקיד המערער כתנאי לשמיעת ערעורו תושב לו.

5. פסק הדין מותר בפרסום בכפוף להשמטת פרטיהם המזהים של הצדדים.

ניתן ביום ד' באייר התשפ"ג (25.4.2023).

הרב מימון נהרי

הרב אברהם שינדלר

הרב שלמה שפירא

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה