

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1109911/1

בבית הדין הרבני הגדול ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הראשון לציון הרב יצחק יוסף – נשיא, הרב יצחק אלמליח, הרב יעקב זמיר

המערערת: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד ליאורה אוחנה)

נגד

המשיב: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד ענבל הראל)

הנדון: חזרה מהסכמה ל'גוד או אגוד'

פסק דין

לפנינו ערעור האישה על החלטת בית הדין האזורי חיפה בראשות ראב"ד חיפה הרה"ג הרב אברהם מאיר שלוש שליט"א מיום ח' בכסלו תשע"ז (8.12.2016) כי בהתאם להחלטה מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) יש לתאם בין הצדדים מועד תשלום בעבור המגרש שאותו ירכוש הבעל. האישה מערערת על כך ומבקשת לבטל החלטה זו ולקיים הליך תקין כמקובל של פרסום מכירת המגרש המשותף בשוק החופשי למרבה במחיר, תוך מתן זכות ראשונים לכל אחד מן הצדדים לממש את זכותו ברכישת המגרש.

רקע כללי ומשפטי

הצדדים נישאו ביום י"א בתמוז תשס"ח (14.7.08) – נישואים שניים לבעל וראשונים לאישה, ולהם שני ילדים משותפים [ל' כבן שמונה ו]ל'י' כבת ארבע. נישואי הצדדים עלו על שרטון, הבעל הגיש תביעת גירושין בבית הדין האזורי חיפה שנכרכו לה כל העניינים הנובעים מנישואי הצדדים חוץ ממזונות הילדים ומדורם המתנהלים בבית המשפט לענייני משפחה, הצדדים התגרשו כדת ביום כ"ג באדר תשע"ז (21.3.17).

במהלך חיי הנישואין רכשו הצדדים מגרש בשכונה [ב'] בעיר [ע'] הידוע גם כגוש [...] המדובר בשכונה אשר בה כשמונים מגרשים המיועדים לבנייה, בהתאם לנתונים שהיו תקפים במועד מתן חוות הדעת (מאי 2016) שווי המגרש הוערך בסך שש מאות וחמישים אלף ש"ח.

בדיון ביום ו' באדר ב' תשע"ו (16.3.16) שני הצדדים היו מיוצגים, ובא כוח המשיבה הצהיר "לגבי הרכוש יש מגרש משותף שקנו הצדדים [...] מבקש למנות שמאי [...] אין לה אפשרויות לרכוש את חלקו ולא נוכל למנוע אותו לרכוש עם זכות ראשונים או "בהסכמה" להוציא את הנכס למכירה בשוק החופשי". (שוורות 40–42 לפרוטוקול).

לאור כך ובהמשך לעוד דיונים והחלטות החליט בית הדין קמא מיום י"א בסיוון תשע"ז (17.6.2016) כדלקמן:

א. יש להעביר את עמדת האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש לידיעה המבקש.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב. בהתאם לאמור, באי כוח הצדדים יסכמו את מועד התשלום.

כתוצאה מהנ"ל חתמה האישה במשרד עורכי דין מיום י"ח בתמוז תשע"ו (24.7.2016) על הסכם שבו היא מצהירה על מכירת חלקה במגרש לבעלה בסך של 337,500 ש"ח, המחיר המגיע לאישה על חלקה במגרש.

לאחר מכן טענה המערערת כי בירור שערכה לאחרונה העלה כי שווי המגרש צפוי להכפיל את עצמו וכי עבודות התשתית צפויות להסתיים בטווח של מספר חודשים מהיום.

לטענת המערערת, מידע זה היה לעיני הבעל אשר לו קשרים עם גורמי המועצה ב[ע], כאשר מאידך מידע זה לא היה בידי המערערת אשר אינה מכירה איש מביין הגורמים הנ"ל.

משום כך האישה הגישה בקשה בבית הדין קמא לביטול החלטתו שהבעל ירכוש את המגרש, אלא המגרש יצא למכירה בשוק החופשי לכל המרובה במחיר ולאחר מכן תהיה זכות ראשונים לאחד מהצדדים לרכוש את המגרש.

בית הדין, בהחלטתו מיום ח' בכסלו תשע"ז (8.12.2016), דחה את בקשת האישה בוו הלשון:

בית הדין מבהיר כדלקמן:

ביום י' בסיוון תשע"ו (16.6.2016) הודיעה האישה כדלקמן:

בהמשך להחלטת כב' בית הדין מיום 9.6.16 תתכבד האישה להודיע כי בצער רב אין ביכולתה לרכוש את חלקו של הבל במגרש, וכפי שהצהיר הבעל בדיון האחרון שנתקיים, הוא מוכן לרכוש את המגרש במחיר שנקבע על ידי השמאי.

בית הדין יתבקש לאשר המכירה ולקבוע מועד תשלום התמורה לאישה.

ביום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) החליט בית הדין כדלקמן:

א. יש להעביר את עמדת האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש לידיעת המבקש.

ב. בהתאם לאמור, באי כוח הצדדים יסכמו את מועד התשלום.

ג. בהעדר הסכמה יחליט בית הדין בהתאם.

ביום ה' בכסלו תשע"ז (5.12.2016) החליט בית הדין כדלקמן (סעיף ז):

בהמשך להחלטה מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016): באי כוח הצדדים יתאמו את מועד תשלום המגרש אותו רוכש המבקש, ובהעדר הסכמה התשלום יהיה עד תשעים יום ממתן הגט.

לאור האמור יש לדחות את הבקשות בעניין המגרש.

החלטה זו היא נשואת הערעור ועליה האישה מערערת.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

טענות הצדדים

עמדת המערערת

האישה מערערת בטענה כי כל הליך קביעת החלטה זו שהבעל ירכוש את המגרש נוצר בשל כך שבא כוחה דאז עו"ד טל זלץ הטעה אותה במה שטען בשמה בדיון הרכוש בעניין המגרש שנערך ביום ו' באדר ב' תשע"ו (16.3.16, פרוטוקול שורה 41) כדלהלן:

בא כוח האישה: לגבי הרכוש: יש מגרש משותף שקנו הצדדים בסך חצי מיליון ש"ח, מבקש למנות שמאי להערכת הנכס בשוויו הנוכחי. אין לה אפשרויות לרכוש את חלקו ולא נוכל למנוע אותו לרכוש עם זכות ראשונים או בהסכמה להוציא את הנכס למכירה בשוק החופשי.

כאשר התייעצה האישה עם גורמים המבינים בתחום המשפטי התברר לה כי בא כוחה לשעבר לא דקדק כלל, שכן כל אחד מהצדדים יכול לבקש כי המגרש יצא למכירה בשוק החופשי לכל המרבה במחיר ולאחר מכן תהיה זכות ראשונים לאחד מהצדדים לרכוש את המגרש, ואין צורך בהסכמה לכך משני הצדדים.

לכן, אחר שהאישה הוטעתה וסברה כי רק היא או בעלה יכולים לרכוש את המגרש, וכיוון שאין באפשרותה לרכוש את המגרש הודיעה האישה מיום כ"ב בסיוון תשע"ז (16.6.2017) כי בצער רב אין באפשרותה לרכוש את המגרש.

כתוצאה של כל הנ"ל חתמה האישה במשרד עורך דינה מיום י"ח בתמוז תשע"ו (24.7.2016) על הסכם שבו היא מצהירה על מכירת חלקה במגרש לבעלה בסך של 337,500 ש"ח, מחיר המגיע לאישה על חלקה במגרש. היא חתמה מכיוון שלא ידעה שיש ביכולתה למקסם את מחיר הדירה בשוק החופשי.

ביום י' באלול תשע"ו (13.9.2016) הגישה האישה בעצמה לבית הדין הודעה ובקשה בהולה, בטענה כי אחר בירור נודע לה שהוטעתה על ידי בא כוחה עו"ד טל זלץ, ולכן ברצונה לבטל את ההסכם מיום י"ח בתמוז תשע"ו (24.7.2016) ויש להוציא את המגרש לפרסום על ידי מתווכים או בכל דרך אחרת לתקופה של ארבעים וחמישה יום. בקשה זאת הוגשה עוד לפני שההסכם אושר בתוקף של פסק דין.

ואכן בהודעת בית הדין מיום י' באלול תשע"ו (13.9.2016) נאמר כי הדיון ליום י"ח באלול תשע"ו (21.9.2016) הוא לאישור הסכם בלבד, ואם הסכם בוטל יש לעדכן [...] בי"ב באלול תשע"ו (15.9.2016) נתן בית הדין החלטה כי בהעדר הסכמה הדיון לאישור ההסכם מבוטל.

וכך נאמר בהחלטת בית הדין קמא שניתנה עקב דיון בסידור גט ביום ה' בכסלו תשע"ז (5.12.2016). בסעיף ו':

זאת ועוד, בית הדין ממתין לתגובת בא כוח המשיבה אם ביכולתה לרכוש את המגרש וכפי שהתבקש בא כוחה הקודם בהחלטה מיום ג' בסיוון תשע"ו (9.6.2016).

עקב כך הגישה האישה הודעה בז' בכסלו תשע"ז (7.12.2016) כי ברצונה לרכוש את המגרש ובני משפחתה מסייעים לה להשיג את הכסף.

והנה, באופן תמוה ביותר, ביום ח' כסלו התשע"ז (8.12.2016) התקבלה החלטה מבית הדין שבסופה נאמר כי לאור האמור – שהאישה הצהירה בתחילת הדיונים שאין ביכולתה לרכוש את המגרש – יש לדחות את הבקשות בעניין המגרש.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בו ביום גם קיבלה באת כוח האישה החלטה של בית הדין קמא מיום ה' בכסלו התשע"ז (5.12.16). בסעיף ז' להחלטה נאמר:

בהמשך להחלטה מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016): באי כוח הצדדים יתאמו את מועד התשלום על המגרש אותו רוכש המבקש, ובהעדר הסכמה התשלום יהיה עד תשעים יום ממתן הגט.

זאת אומרת, אותה החלטה זו מיום ה' בכסלו התשע"ז (5.12.16) שונתה לטובת הבעל. ויותר מכך, המעיין בתיק יראה כי רק ההחלטה השנייה – ההחלטה המתוקנת – מיום ה' בכסלו נמצאת בתיק. לאור כך פנתה האישה לבית הדין קמא בבקשה בהולה לחשש שינוי בזדון החלטה המקורית והראשונה.

בתגובה השיב בית הדין קמא מיום ח' בכסלו התשע"ז (8.12.2016):

בפנינו בקשה בהולה לחשד לשינוי זדוני של החלטת בית הדין.

בית הדין מוצא לנכון להרגיע ולהודיע כי מאחר שכבר ניתנה החלטה ביום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) (!) בעניין המגרש, לפיכך בית הדין עצמו תיקן את החלטתו בהתאם.

מודגש כי בשעת כתיבת ההחלטה בגרסה א', בית הדין חיפש ולא מצא את ההחלטה בעניין המגרש, ולפיכך ביקש את תגובת המשיבה, אכן לאחר שנמצאה ההחלטה התברר כי בית הדין כבר החליט בעניין בהתאם לעמדת המשיבה. לפיכך בו ביום תוקנה ההחלטה לגרסה ב'.

לגופו של ערעור טוענת המערערת כי כל מהלך זה אינו ברור:

אחרי שבית הדין קמא לא אישר את ההסכם והורה כי האישה יכולה לרכוש את המגרש, מדוע חזר בו, שינה את ההחלטה וקבע שרק הבעל יכול לרכוש?

אשר להחלטה שעליה התבסס בית הדין קמא, מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) כדלקמן:

א. יש להעביר את עמדת האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש לידיעת המבקש.

ב. בהתאם לאמור, באי כוח הצדדים יסכמו את מועד התשלום.

– החלטה זו אינה החלטה סופית אופרטיבית, אלא הבהרה כי אין ביכולת האישה לרכוש את המגרש, ולכן אחרי שהאישה חזרה בה ומודיעה כי ביכולתה לרכוש את המגרש יש לתת בידה את אפשרות הרכישה.

תשובת המשיב

המשיב טוען מנגד:

טענות המערערת שתשואת המגרש גבוהה בהרבה ממה ששם השמאי אינן נכונות עובדתית שכן השמאי התחשב בטענות האישה וכתב במפורש כי העובדה שעבודות התשתית עדיין לא בוצעו, גורמת לכך בשלב הנוכחי כי לא ניתן לבנות על המגרש הנוכחי ונושא התשתית נמצא רק בהליכים לקראת ביצוע.

מתחילת הליך מכירת המגרש הודיעה המערערת בהבנה מלאה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש וכמו שכתב בית הדין קמא מיום י"ח באייר תשע"ז (14.5.2017) בהבהרת החלטותיו (כהוראת בית הדין הגדול במסגרת הליך הערעור) כי למרות הכרזתה של האישה כי אין ביכולתה לרכוש

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

את המגרש בית הדין לא סתם את הגולל ונתן לה אורכה של שלושה חודשים ובנוסף עוד ארבעה עשר יום.

טענת המערערת אשר מבקשת לבטל את החלטת בית הדין קמא משום שינוי החלטתו מיום ה' בכסלו התשע"ז (5.12.16) אינה נכונה שכן בית הדין קמא שינה את החלטתו בהתאם להחלטה מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) שהיא הנכונה. החלטה זו צריכה להישאר בעינה.

טענת המערערת נגד בא כוחה הראשון אינן טענות שמקומן לפני בית הדין, עליה להלין בפני בא כוחה הנ"ל. בהתאם להמלצת בית הדין קמא, נחתם הסכם גירושין ופירוק שיתוף במגרש ב[ע] ביום י"ח בתמוז תשע"ו (24.7.2016) שלפיו ירכוש הבעל את חלק האישה במגרש. הסכם זה נכתב ונדון בין הצדדים ואחר כך נחתם. אין האישה יכולה לחזור בה בטענות הזויות שלא הבינה ממה שנחתם, ובפרט שהבעל כבר הגיש את תשלום המגרש אלא שהאישה מעכבת את העברת זכויותיה במגרש.

כל ניסיונות המערערת 'לפתוח מחדש' את מכירת המגרש נדחו בבית דין קמא.

סקירת ההליכים וההחלטות

במקרה דנן כדי להגיע להכרעה על פי ההלכה והחוק, בית הדין הגדול רואה לנכון לשוב ולמנות כסדר ובפרוטרוט את ההליכים בתיק זה הרלוונטיים למתן פסק דין.

(1) הגשת כתב תביעה בבית הדין קמא על ידי הבעל לחלוקת המגרש מיום י"ב בטבת תשע"ו (24.12.2015).

(2) דיון בפני שלושה ביום ו' באדר ב' התשע"ו (16.3.2016). בפרוטוקול (שורה 38) נאמר:

בא כוח האישה: לגבי הרכוש יש מגרש משותף שקנו הצדדים בסך חצי מיליון ש"ח, מבקש למנות שמאי להערכת הנכס בשוויו הנוכחי. אין לה אפשרויות לרכוש את חלקו ולא נוכל למנוע אותו לרכוש עם זכות ראשונים או בהסכמה להוציא את הנכס למכירה בשוק החופשי.

(3) החלטה בשלושה מיום ז' באדר ב' התשע"ו (17.3.2016):

[...] באי כוח הצדדים הסכימו למנות את השמאי דן ברלינר לצורך שומת המגרש המשותף [...]

(סעיף ו) באי כוח הצדדים יעדכנו את בית הדין בפרטי השמאי הנזכר, ובית הדין יפעל בהתאם.

(4) כמו כן לאור בקשת הצדדים במסמך חתום בידי שניהם כי הם מאשרים את למנות את השמאי דן ברלינר, ניתנה החלטה בדיין יחיד באותו יום הנ"ל כי הצדדים ישתפו פעולה עם השמאי וכן שכר השמאי וכו'.

(5) חוות דעת שמאי מיום י"ח באייר תשע"ו (26.5.16): שווי הנכס 675,000 ש"ח.

(6) דיון מיום ב' בסיוון התשע"ו (8.6.2016). בפרוטוקול נאמר:

בא כוח האיש: על מנת לסגור את ההליכים מרשי מוכן לרכוש את המגרש בסכום השמאות, אם הם טוענים שהיא רוצה לרכוש את המגרש אז שהיום תינתן החלטה והיא תשלם תוך תשעים יום ממועד הגט [...] לא צריך הוצאות כינוס. אנו לא יכולים לשלם יותר מהשמאות שבלאו הכי גבוהה. (שורות 68-

(70)

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בא כוח האישה: [...] לגבי המגרש נודיע להם תוך ארבעה-עשר יום אם האישה רוכשת או שתינתן האפשרות לבעל. (שורות 107–108)

(7) החלטה בשלושה מיום ג' בסיוון התשע"ו (9.6.2016): " [...] ג. בא כוח המבקשת יעדכן את בית הדין בפסק הזמן הנזכר (ארבעה-עשר יום) אודות עמדתו ברכישת המגרש."

(8) תגובת בא כוח האישה מיום י' בסיוון תשע"ו (16.6.2016): אין לה יכולת לרכוש.

(9) החלטה בדיין יחיד מיום י"א בסיוון התשע"ו (17.6.2016):

יש להעביר את עמדת האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש לידיעת המבקש.

בהתאם לאמור, באי כוח הצדדים יסכמו את מועד התשלום.

בהעדר הסכמה יחליט בית הדין בהתאם.

(10) בתאריך י"ח בתמוז התשע"ז (24.7.16) הגישה באת כוח האישה הסכם גירושין שעליו חתמו הצדדים והקובע שהאישה מעבירה את זכויותיה במגרש לבעל. הצדדים מבקשים לאשר את ההסכם וליתן לו תוקף של פסק דין בהתאם לחוק יחסי ממון.

(11) בתאריך כ' באב תשע"ו (24.8.2016) הודיעה האישה כי לאור ברירת העובדות נודע לה כי אפשר לתמחר את המגרש לצד ג' הרבה יותר מהמחיר שקבע השמאי, וכי בא כוחה לשעבר הטעה אותה ולכן היא מבקשת לבטל את הסכמתה למכירת זכויותיה במגרש, ולהציע את המגרש לשוק החופשי לכל המרבה במחיר.

(12) ביום י"ב באלול התשע"ו (15.9.2016), לאור בקשת האישה לביטול דיון באישור ההסכם, החליט בית הדין בדיין יחיד כי בהעדר הסכמה – הדיון לאישור הסכם מבוטל.

(13) האישה החליפה בא כוח. בבקשה דחופה מיום כ"ד באלול תשע"ו (27.9.2016) ביקשה באת כוחה החדשה תמחור בשוק החופשי עקב עלויות המגרשים.

(14) החלטה בדיין יחיד ביום כ"ה באלול התשע"ו (28.9.2016), סעיף ג: "לגופו של עניין יש להעביר את הבקשה לתגובת המשיב עד תום שבועיים ימים למעט ימי החגים."

(15) בכ"ג בתשרי תשע"ז (25.10.2016) תגובת בא כוח האישה כי האישה מתעתעת בבית הדין שכן לפי החלטות שהיו זכות הבעל לרכוש וגם האישה חתמה על הסכם ממון מיום כ' באב התשע"ו (24.7.16) כי האישה תעביר הזכויות במגרש לבעלה.

(16) ביום כ"ג בתשרי תשע"ז (25.10.2016) ניתנה החלטה בדיין יחיד:

יש להעביר את תגובת המשיב לידיעת המבקשת. לאור האמור בתגובה, המקובל על בית הדין, יש לדחות את המבוקש [דהיינו: המגרש יישאר ביד האישה].

(17) ביום ה' בכסלו התשע"ז (5.12.2016) ניתנה החלטה בדיין יחיד, ובה – בסעיף ז:

בהמשך להחלטה מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) באי כוח הצדדים יתאמו את מועד תשלום המגרש אותו רוכש המבקש, ובהעדר הסכמה התשלום יהיה עד תשעים יום ממתן הגט.

(18) בז' בכסלו תשע"ז (7.12.2016) ביקשה האישה באמצעות באת כוחה לרכוש את המגרש בסיוע משפחתה.

בהחלטה בדיין יחיד מיום ח' בכסלו התשע"ז (8.12.2016) הבהיר בית הדין כדלקמן:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

- א. ביום י" בסיוון תשע"ו (16.6.2016) הודיעה האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש.
- ב. ביום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) החליט בית הדין כדלקמן: "יש להעביר את עמדת האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש לידיעת המבקש."
- ג. ביום ה' בכסלו התשע"ז (5.12.2016) החליט בית הדין כדלקמן (סעיף ז): "ב"כ הצדדים יתאמו את מועד תשלום המגרש אותו רוכש המבקש."
- "לאור האמור יש לדחות את הבקשות בעניין המגרש."**
- (19) ביום ח' בכסלו התשע"ז (8.12.2016) נתן בית הדין החלטת הבהרה בדיין יחיד – הבהרה לשינוי ההחלטה מיום ה' בכסלו התשע"ז (5.12.2016), וזאת לבקשת האישה שטענה: בהחלטה (בדיין יחיד) מאותו יום כתב כי בית הדין ממתין לתגובת האישה לרכישת המגרש. מסמך זה 'נעלם' ומופיעה במקומו החלטה אחרת שבה נכתב: "באי כוח הצדדים יתאמו את מועד תשלום המגרש אותו רוכש המבקש. לאור האמור יש לדחות את הבקשות בעניין המגרש."
- הבהרה נאמר:

בית הדין מוצא לנכון להרגיע ולהודיע כי מאחר שכבר ניתנה החלטה ביום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) (!) בעניין המגרש, לפיכך בית הדין עצמו תיקן את החלטתו בהתאם.

- (20) בז' בטבת תשע"ז (5.1.2017) הגישה האישה ערעור לבית הדין על המגרש וביקשה ליתן צו פירוק שיתוף במגרש ולהורות על מכירתו בשוק החופשי לכל המרבה במחיר, תוך מתן זכות ראשונים לצדדים על פני צד ג'.
- (21) החלטה בשלושה מיום כ"ט בתמוז התשע"ז (23.7.2017): למרות הליך הערעור, כיוון שביה"ד הגדול דחה את בקשת האישה לעיכוב ביצוע, נתן בית הדין צו לרשם המקרקעין לרישום הנכס על שם הבעל.
- (22) החלטה מיום י"ב בתשרי התשע"ח (2.10.2017): "לבקשת הבעל יפקיד את חלקה של המשיבה בקופת בית הדין וזכותה לקבלו בכל עת."

הבהרת בית הדין האזורי

לאור פניית בית הדין הגדול בהחלטת אחד הח"מ – הרב יצחק אלמליח – לבית הדין האזורי להבהרת החלטת בית הדין מיום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.16) שבה נקבע כי המבקש ירכוש את המגרש, הבהיר בית הדין קמא באורך, בהחלטה מיום י"ח באייר תשע"ז (14.5.2017) שניתנה בהרכב מלא של שלושה דיינים, את החלטותיו כי הזכות לרכוש שייכת לבעל לאחר שכבר ניתנה אפשרות די והותר לאישה.

בית הדין הבהיר כי לאור הסכמת האישה נתן החלטות רבות כי הבעל ירכוש את המגרש. בית הדין קמא אף ציין בהחלטתו כי האישה הצהירה על ויתורה על זכות קניית המגרש, וציטט מ"פסק דין מבית הדין בתל אביב בראשות כבוד האב"ד הרב יצחק אלמליח (תיק 904868/2, מיום י"ז בכסלו תשע"ה – 9.12.14) שבו "נקבע כדלקמן":

אף אם נאמר כי אין תוקף להסכם שכן לא אושר כנדרש, עדיין יש תוקף להסכמת הצדדים [...] וזאת מכוח הסכמת האישה [...] טענות האישה שחתמה על מסמך זה תחת לחץ לא הוכחו [...]

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

דיון

סקרנו בהרחבה את השתלשלות האירועים בתיק הערעור הנוגעים להליך מכירת המגרש. כיום בפועל הצהיר הבעל כי המגרש כבר נמכר לצד ג' וכבר שולם מס שבח.

אין חילוקי דעות בין הצדדים בעניין הפרטים העובדתיים שעלו מפרוטוקולי הדיונים של רכישת המגרש. הכול מודים שכבר בדיון הראשון הסכימו הצדדים למנות את השמאי דן ברלינר למתן חוות דעת, ויתרה מזו: בא כוח האישה לשעבר אף הגיש לבית הדין מסמך שחתומים עליו שני הצדדים למנוי השמאי.

כבר בדיון הראשון בא כוח האישה הצהיר שאין לה אפשרות לרכשו.

יתרה מזו: לאחר מתן חוות דעת של השמאי התקיים דיון – שלושה חודשים לאחר הדיון הראשון שבו הצהיר בא כוח האישה:

מרשי מוכן לרכוש את המגרש בסכום השמאות, אם הם טוענים שהיא רוצה לרכוש את המגרש אז שהיום תינתן החלטה והיא תשלם תוך תשעים יום ממועד הגט וכל לא צריך הוצאות כינוס. אנו לא יכולים לשלם יותר מהשמאות שבלאו הכי גבוהה.

בא כוח האישה השיב:

לגבי המגרש נודיע להם תוך ארבעה עשר יום אם האישה רוכשת או שתינתן האפשרות לבעל.

וכעבור שבוע הודיע בא כוח האישה: "אין לה יכולת לרכוש."

זאת אומרת שלאחר כל ההזדמנויות שניתנו לאישה על ידי הבעל (הגרורש) בעדיפות ראשונה הודיעה האישה לבית הדין כי אין ביכולתה לרכוש.

יתרה מכך: בי"ח תמוז התשע"ז (24.7.16) האישה אף חתמה על הסכם בפני הבעל ובאי כוח הצדדים שבו נחתם כי האישה מעבירה זכויותיה במגרש לבעל, אלא שהסכם זה היה תלוי באישורו של בית הדין וכאמור לעיל ההסכם לא אושר בפני בית הדין.

מכאן ואילך האישה שינתה את דעתה ובפרט לאחר החלפת בא כוחה בייצוג בא כוח חדש, בטענה כי הוטעתה על ידי בא כוחה לשעבר וכל ההליך לזכותה ברכישת המגרש היה שגוי שכן לא הוברר לה על ידי בא כוחה הקודם שיש באפשרותה לדרוש לתמחר את המגרש בשוק החופשי לצד ג' לכל המרבה במחיר.

בית הדין קמא בהחלטות דיין יחיד דחה בקשה זו בהחלטות רודפות זו אחרי זו בנימוק כי כבר בית הדין נתן החלטה ביום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.16) ובה קבע כי המבקש (הגרורש) ירכוש את המגרש.

גם אם היה משגה ובית הדין קמא נתן אפשרות באחת מהחלטותיו לאישה לרכוש את המגרש, בית הדין תיקן את החלטתו לאחר שעמד על כך: "[...] כי מאחר שכבר ניתנה החלטה ביום י"א בסיוון תשע"ו (17.6.2016) (!) בעניין המגרש, לפיכך בית הדין עצמו תיקן את החלטתו בהתאם." החלטת בית הדין קמא לתקן את החלטתו היא על פי תקנה קל"א לתקנות הדיון שבה נקבע: "אחרי הברור כאמור בפרק זה יאשר בית הדין את פסק הדין או יבטלו ויוציא פסק דין חדש."

אלא שיש לדון בדבר:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

כאמור, לאור ערעורה של האישה לבית הדין הגדול ובקשתה לתמחר את המגרש בשוק החופשי לכל המרבה במחיר, ביקש בית הדין הגדול הבהרה מבית הדין האזורי.

בית הדין האזורי הבהיר, כאמור, בהחלטה בהרכב מלא את החלטותיו שניתנו בדין יחיד כי כיום אין באפשרות האישה לחזור בה לאחר שכבר ניתנה אפשרות די והותר לאישה ולאור הסכמת האישה בית הדין נתן החלטות רבות כי הבעל ירכוש את המגרש.

בית הדין קמא גם ציין כאמור לפסק דין של אחד הח"מ – הרב יצחק אלמליח – בכהונתו כאב"ד תל אביב (תיק 904868/2 פסק דין מיום י"ז בכסלו תשע"ה – 9.12.14) שבו נקבע:

[...] כי אין תוקף להסכם שכן לא אושר כנדרש, עדיין יש תוקף להסכמת הצדדים [...] וזאת מכוח הסכמת האישה [...] טענות האישה שחתמה על מסמך זה תחת לחץ לא הוכחו [...]

בית הדין הגדול רואה כי הבהרה זו של בית הדין קמא – יש מקום לדון בה כי המעיין בהפניה שהפנה כבוד בית הדין קמא לפסק הדין האמור יראה כי אין המקרה דומה לנדון דידן:

שם דובר בהודאתה של האישה בנכסים שלא היו שייכים לה ומעיקרא היו שייכים לבעלה לפני הנישואין, שיש תוקף הלכתי להודאה זו מדיני הודאה כמבואר בסוגיית הש"ס ובשולחן ערוך חושן משפט בכמה מקומות (סימן מ, סימן פא סעיף ח) ומדין 'קניין אודיתא'. מה שאין כן בנידון דידן: עדיין לא הובהר איך האישה הפסידה את זכותה הקניינית לרכישת המגרש, שהכול מודים בה, ומדוע אינה יכולה לחזור בה מהצהרתה ולשוב לרכוש את המגרש.

לכאורה בהצהרה שהצהירה האישה על ויתורה ברכישת המגרש בפני בית הדין אין היא מפסדת זכותה, ויכולה היא לחזור בה ולדרוש את זכותה לרכוש את המגרש, ובפרט שההחלטות היו בדין יחיד, וכמו שנבאר בסייעתא דשמיא.

חזרה מהסכמה 'גוד או אגוד'

הדין במקרה דנן מושתת על חלוקת שותפות מדין 'גוד או אגוד' וכמו שמקובל בבתי הדין הרבניים לפסוק, ועיין עוד בשו"ת אמרי משפט (חלק א חושן משפט סימן ל).

וכל זה כמבואר בשולחן ערוך (חושן משפט סימן קעא סעיף ו):

אחד מהשותפין שאמר לחבירו במקום שאין בו דין חלוקה או בדבר שאי אפשר שיחלוקו, כגון שפחה או כלי "מכור לי חלקך בכך וכך או קנה ממני חלקי כשער הזה" – הדין עמו וכופין את הנתבע למכור לחבירו או לקנות ממנו.

ומבואר בסמ"ע (שם ס"ק מא) בשם היד רמ"ה וזו לשונו:

וכי תבע חד לחבריה בדינא דגוד אגוד, אף על פי שנתרצה השני לגוד או לוגדיה לחבריה בסכום שהסכימו עליו, יכול התובע לחזור ולומר "איני חפץ לחלוק אלא אשאר כבתחילה בשותפות" כל זמן שלא הקנו זה לזה באחד מן הקנינים, וכן נתבע יכול לחזור בו מ'אגוד' או מ'אגוד' ל'גוד' כל זמן שלא הקנה באחד מן הקנינים.

מבואר הוא שכל זמן שלא היה קניין בין הבעל לאישה כל אחד יכול לחזור ולדרוש מחדש לרכוש את הקרקע. וכן פסק הרב בלוי בספרו פתחי חושן (חלק ז – שותפים ומצרונות פרק ו הלכה לו) שהתובע גוד או אגוד – אף על פי שנתרצה השני לאחד מהצדדים – יכולים שניהם לחזור כל זמן שלא קנו מידם (וציין: טור בשם הרמ"ה).

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בנדון שבפנינו לא התבצע קניין בפני בית הדין, ולכאורה אפוא האישה יכולה לחזור בה. ואין הכי נמי לו היה קניין – משמע מדברי הרמ"ה דקניין מועיל ולא הווי 'קניין דברים', משום דהווי כאילו מקנה לו חלקו, וכן כתב בפתחי חושן (הערה פא).

ואומנם הצהרת בא כוח האישה שאין ביכולת האישה לרכוש את המגרש הייתה כבר בדיון הראשון בפני בית הדין "של שלושה", ואם כן יש לומר דחשיב כעין קבלה בפני בית דין חשוב שאינה יכולה לחזור בה, אך למרות זאת אין להצהרה זו כל תוקף כיוון שעדיין בית הדין נתן לאישה עוד אורכה של שלושה חודשים להבהיר את עמדתה אם ברצונה לרכוש את המגרש.

אכן: בסופו של יום האישה הצהירה במסמך שהגישה לבית הדין ביום י' בסיוון תשע"ו (16.6.2016) כי אין לה יכולת לרכוש. ובית הדין נתן כאמור החלטה למוחרת וכדלהלן:

א. יש להעביר את עמדת האישה כי אין ביכולתה לרכוש את המגרש לידיעת המבקש.

ב. בהתאם לאמור, ב"כ הצדדים יסכמו את מועד התשלום.

אך מכל מקום אין בהחלטה זו לדחות את האישה מחזרתה לרכוש: גם אם היה מקום לומר שהחלטה זו ברורה – שזכות הרכישה שייכת אך ורק לבעל, עדיין ניתנה החלטה זו רק בדין יחיד; ויתרה מזו: אפילו הייתה החלטה זו בשלושה ואפילו הייתה האישה מצהירה בפני חברי כל ההרכב של בית הדין בשלושה שהיא מעבירה את זכותה לרכוש לבעל – אין להצהרה זו תוקף של קניין, שאינה יכולה לחזור ממנו, וכן הוא להדיא בדברי השואל בשו"ת המבי"ט (חלק ג סימן מג), והסכים עימו המבי"ט. כיוון שדבריו חשובים לנידון דידן ראינו צורך להביאם בשלמות וכדלהלן;

שאלה: ילמדנו מרנא ורבנא, בית של שני שותפין שאין בה דין חלוקה ובאו לבית דין לדין בגוד או אגוד, ופסקו בית דין לעלות בדמים והעלו בדמים לפני בית דין, וכל אחד הוסיף על חברו עד שעלה לסך יותר משוויה שלשה פעמים עד שנשאר על אחד מהם. ונתרצה המוכר למכור והקונה לקנות, וקודם שהחזיק הקונה באחד מהקניינים חזר בו המוכר ואמר שלא היה בדעתו רק על תנאי אחר שלא הוזכר אז בבית דין. והקונה אומר "אני קניתי בלא שום תנאי בעולם והילך מעותיך".

ויש מי שהורה דלא מצי הדר ביה המוכר מאחר שנעשה המכירה בבית דין ועל פי בית דין אף על פי שלא החזיקה קונה באחד מהקניינים [...] ולא נהירא בעיני דמאי רבותא במה שנעשה בבית דין מאחר שלא קנה באחד מהקניינים נראה לי דמצי הדר ביה [...] וכן בטור (חושן משפט סימן קעא סעיף לב) וזו לשונו:

וכי תבע חד לחבריה בדינא דגוד או אגוד אף על פי שנתרצה השני לגוד או לאגודי לחבריה בסכום שהסכימו עליו, יכול התובע לחזור בו [וכו'] כל זמן שלא הקנו זה לזה באחד מן הקניינים וכן נתבע נמי יכול לחזור בו מגוד לאגוד או מאיגוד לגוד כל זמן שלא יקנה זה לזה [כו'].

אלא שאיני סומך על דעתי במקום שיש מורה צדק, זעירא דמאן חבריא מנחם בכמ"ר יעקב זלה"ה.

עד כאן דברי השואל. ועל זה השיב המבי"ט:

יכול החכם החתום למעלה לסמוך על דעתו. מאחר שלא קנו באחד מן הקניינים יכול לחזור בו וכן מן הראיה שהביא, גם כי לא נזכר שם שנתרצו בפני בית דין [...] הדין הוא כן אפילו נתרצו בפני בית דין יכול לחזור [...] וכמו שכתב הרמב"ם ז"ל פרק ז' מהלכות סנהדרין על מי שקבל עליו קרוב או פסול לדון או להעיד או מי שנתחייב שבועה בבית דין, ואמר לו "דור בחיי ראשך",

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

או מי שהפך השבועה על היסת של חברו, או מי שלא היה חייב שבועה ואמר "אני אשבע לך" – בכל אלו: אם קנה מידו אינו יכול לחזור בו ואם לא קנו מידו יכול לחזור בו, כמו שכתב שם. וכל שכן בנדון דידן שהוא קנין קרקע שיש מי שסובר שדין קנין אינו בלא כסף, כמו שנראה ממה שכתב הרב מגיד משנה בפרק ה' מהלכות מכירה והר"ן כתב בהלכות פרקא קמא דקדושין והיכא דקנא מיניה בקניין סודר כתב הרב אלברגלוני ז"ל דפלוגתא בין רבוותא, דאית מאן דאמר דדיני בשטר ולא קנה עד שיתן דמיה [וכו']. הכלל שיכול כל אחד מהם לחזור בו, נאם המבי"ט.

הרי להדיא מדברי המבי"ט שאפילו היה ריצוי בפני בית הדין (אפילו של שלושה) יכול אחד מהשותפים לחזור בו כל זמן שלא היה קניין.

במקרה דנן כאמור לא היה ריצוי האישה בפני בית הדין של שלושה וגם אם היה – עדיין האישה יכולה לחזור בה כדברי המבי"ט כל זמן שלא היה קניין. גם באשר לחתימת האישה במשרד עורכי הדין מיום י"ח בתמוז תשע"ו (24.7.2016) על הסכם גירושין שעליו חתמו הצדדים שהאישה מעבירה את זכויותיה במגרש לבעל – שהיה מקום לדון בה מדין שטר שאין לך קניין גדול מזה – אך הצדדים הבהירו בהסכם עצמו כי הסכם זה תלוי באישורו של בית הדין ליתן לו תוקף של פסק דין בהתאם לחוק יחסי ממון. וכאמור לעיל פסק דין על אישור ההסכם לא ניתן והדין על כך התבטל. כך לכאורה התבטל קניין זה באי-אישורו בבית הדין.

אומנם, למרות כל האמור לעיל, לאחר העיון בית הדין רואה כי בנידון דידן יש נימוק הלכתי עיקרי לקבוע שהבעל (הגרש) הוא הזוכה, וכי אין מקום לחזרתה של האישה וכמו שנפרט:

בדיני הקניינים

על פי ההגדרה ההלכתית, שני הצדדים – האיש והאישה – הם בעלי המגרש, והמגרש רשום על שמם במשותף ודינם כשותפים לכל דבר ועניין. את הנכס הזה אי אפשר לחלק לשניים ולהפכו לשתי דירות, ובהגדרה ההלכתית הוא מוגדר כנכס שאין בו דין חלוקה ויש למוכרו בשעת חלוקת השותפות.

על פי ההלכה, השותף המעוניין לקנות את חלק שותפו קודם לכל קונה אחר, וכפי שנפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן קעה סעיף ה) בתחילת הלכות מצרנות:

אחד מן האחים או השותפים שמכר חלקו לאחר, שאר האחין או השותפין מסלקין ללוקח ויש אומרים שאפילו אם הוא מצרן מסלקו השותף (או שאר האחין וכן עיקר).

והסביר סמ"ע (שם ס"ק ו): "כלל טעם דמצרנות שבפרק זה הוא מדכתב רחמנא 'ועשית הטוב והישר', למדנו ממנו שחפץ ה' יתברך שיעשו בני אדם זה עם זה לפני משורת הדין."

על כן לאחר ביצוע השמאות ניתנת זכות ראשונים לבעל הנכס להציע הצעות ולהשוותן להצעת השמאות על מנת לאפשר להן זכות ראשונה לזכייה בנכס.

כמו שכתבנו לעיל, בנידון דידן בסיום השמאות נשאלה האישה אם היא מעוניינת לרכוש את המגרש לפי מחיר השמאות. לאישה ניתנה אורכה של כשלושה חודשים למתן תשובה למרות הצהרת בא כוח האישה כבר בדיון הראשון שאין ביכולת האישה לרכוש את המגרש. לבסוף סירבה האישה והאיש הסכים לרכוש. יש לראות בהליך זה של ההתמחרות ביניהם הליך של 'גוד או אגוד', שבו נקבע שהאיש זכה.

לעיל הזכרנו את דברי הסמ"ע בשם הרמ"ה וכן הוא בטור (חושן משפט סימן קעא):

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

וכי תבע חד לחבריה בדינא דגוד או איגוד, אף על פי שנתרצה השני לגוד או לאגודי לחבריה בסכום שהסכימו עליו יכול התובע לחזור בו ולומר "איני חפץ לחלוק אלא נשאר כבתחילה בשותפות" כל זמן שלא הקנו זה לזה באחד מן הקנינים, וכן נתבע נמי יכול לחזור בו מגוד לאגוד או מאגוד לגוד כל זמן שלא יקנה זה לזה באחד מן הקנינים.

הלכה זו הובאה בסמ"ע בשולחן ערוך (חושן משפט סימן קע"א ס"ק מא) כנזכר והוסיף הסמ"ע: "ומהתימא שהמחבר ומור"ם השמיטו כל הני פרטי דדיני דליכא מאן דפליג עליה". ואחר כך כתב:

ועיין פרישה שם [– בדרישה, וכדלהלן] דקדקתי דדוקא מגוד לאיגוד או להשאר בשותפות הוא דיכול לחזור בו [...] אבל להעלותו בדמים לאמר "גוד בסך כזה או אגודנו כזה" אינו יכול [...]

בנידון דידן תיארנו לעיל בהרחבה שלכאורה לא נעשו כאן קנינים המונעים את האישה מלחזור בה. אלא שבהלכה האחרונה צוין חידוש נוסף שאפילו לא בוצע קניין בפועל לטובת הזוכה אלא היה משא ומתן של גוד או אגוד בלבד, כיוון שהצדדים הסכימו למחיר אינם יכולים לחזור בהם ממנו. וכך בנידוננו שבו רצתה האישה בכל מאודה זה זמן רב שאת המחיר שקבע השמאי ישלם לה הבעל תמורת העברת זכויותיה במגרש ושוב אינה יכולה לאחר מכן לטעון כי היא מבקשת לתמחר כדי להעלות את השומה.

זו הסברה שכתב הסמ"ע שאין יכול אחד מהצדדים לבקש להעלות את המחיר בהתמחרות החדשה אלא רק לחזור ולבקש להיות שותף כבתחילה – בקשה שאינה רלוונטית ואינה אפשרית בנידוננו – וכלשונו בדרישה (חושן משפט קע"א אות לב):

יש לדקדק מדכתב שיכול לחזור ולומר "איני חפץ לחלוק" ולא קאמר נמי "איני חפץ שתגוד בסך זה כי אם ביוקר מזה, או אני אגודנו בסך ההוא" דאינו יכול לומר כן, כיון דהשתא עשה מעצמו שומא אינו יכול לחזור להעלותו מיד [...]

ויותר מזה כתב הפתחי חושן הנ"ל:

וכתב הסמ"ע דדוקא כשבא לחזור לגמרי מגוד או מאגוד, אבל אם רוצה להשאר בתביעתו אלא שרוצה לשנות השומא – אינו יכול לחזור, ודייק כן בדרישה מלשון הטור. אבל בנתיבות המשפט (סוף ס"ק טו) חולק, דכיון שלאחר זמן יכול לחדש תביעת גוד או אגוד בשומא אחרת – מה שיעור יש לזה, והרי זה כחזור ונותן שומא אחרת, עיין שם. ובחזון איש (בבא בתרא סימן ט ס"ק ח) תמה גם כן כתמיהת הנתיבות המשפט, וכתב בשם הרמ"ה שאפילו למחר אינו יכול להעלות בדמים.

[ואכן גם מלשון הנתיבות משמע טפי שזו מסקנתו – מחמת קושייתו (ולא להפך, כמשמעות לשון הפתחי חושן: שיוכל מיד לחזור בו), וכך נראה שהבינו בעל ערוך השולחן כדלהלן.]

גם הערוך השולחן (חושן משפט שם סעיף כד) נקט כדברי הסמ"ע והנתיבות [כהבנה הנ"ל] וזו לשונו:

כל זמן שלא עשו קניין על הגוד או איגוד יכול כל אחד מהם לחזור בו, כגון התובע שתבע לשותפו "גוד או איגוד" ובחר הנתבע באחד מהם – יכול התובע לחזור בו ולומר "אשאר בשותפות כבתחילה", וכן הנתבע יכול לחזור בו מגוד לאיגוד או מאיגוד לגוד כל זמן שלא עשו קניין ביניהם (טור). אבל להיות בשותפות אין ביכולת ביד הנתבע כיון שהתובע טוען "גוד או איגוד",

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

וכן להעלות בדמים ממה שקצבו אין ביכולתם – אף שיכולים לחזור מגור לאיגוד או התובע יכול לחזור ולהשאר בשותפות, מכל מקום לשנות המקח אין ביכולתם אם לא כששניהם מתרצים לשנותו (סמ"ע) דלעניין קציצת המקח הוה כגמר מקח ואין אחד מהם יכול לחזור בו. ואף כשהתובע חזר בו ונשארו שותפים ובמשך זמן נתעוררו עוד בטענת גוד או איגוד אין ביכולת אחד מהם לשנות המקח אם לא נתהוה שינוי בהדבר מאז ועד עתה (נתיבות המשפט).

והנה בעניין שלפנינו קבעו הצדדים כי השמאות תהיה על פי שמאי וכעניין שמצינו בגמרא "כדשיימי בי תלתא", ונפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רו סעיף ב) דמהני ועיין שם בסמ"ע (ס"ק ה). אם כן לכאורה אין האישה יכולה לשנות מהסכמתה לקבוע את המחיר על פי שמאות. בנידון דידן הצדדים ידעו והסכימו מראש שהשומה האמיתית של הבית תקבע על פי חוות דעת של השמאי דן ברלינר. ומשהסכימו שכך הוא והאיש הסכים לרכוש בשומה זו והאישה סירבה לרכוש – אינה יכולה לחזור בה מהשומה.

יש להדגיש כי הסכמה זו של האישה הייתה בדיון בפני שלושה, בדיון ביום ו' באדר ב' התשע"ו (16.3.2016) כמובא בפרוטוקול (שורה 38 והלאה):

בא כוח האישה: לגבי הרכוש – יש מגרש משותף שקנו הצדדים בסך חצי מיליון ש"ח, מבקש למנות שמאי להערכת הנכס בשוויו הנוכחי.

אין לה אפשרויות לרכוש את חלקו ולא נוכל למנוע אותו לרכוש עם זכות ראשונים או בהסכמה להוציא את הנכס למכירה בשוק החופשי.

על זה ניתנה החלטה בשלושה ביום ז' באדר ב' התשע"ו (17.3.2016):

באי כוח הצדדים הסכימו למנות את השמאי דן ברלינר לצורך שומת המגרש המשותף [...] (סעיף ו) באי כוח הצדדים יעדכנו את בית הדין בפרטי השמאי הנזכר, ובית הדין יפעל בהתאם.

משכך, אין האישה יכולה לבוא עוד ולטעון שמאחר שהוטעתה על ידי בא כוחה הראשון רצונה לתמחר במחיר יותר גבוה, שכן היות שלא הוטעתה על ידי בית הדין אלא על ידי בא כוחה – עליו תלונתה.

מתחילת הליך חזרתה של האישה בפני בית הדין קמא ובקשתה לרכוש את המגרש ועד כתב תביעתה בערעור, עיקר תביעת האישה מוסבת על שהיא מבקשת לתמחר את המגרש במחיר יותר גבוה ממה שקבע השמאי ושהמגרש יימכר לכל המרבה במחיר – ואף על פי שבז' בכסלו תשע"ז (7.12.2016) ביקשה באת כוח האישה בשמה לרכוש את המגרש "על ידי משפחתה", מכל מקום עיקר תביעתה היא להעלות את המגרש בשומתו וכפי שתבעה כן לאחר מכך בכתב הערעור בבית הדין הגדול ונימקה שהמגרש התחיל בהליך פיתוח וכלים מכניים להכשרת הקרקע כבר הועלו ע"י משרד השיכון – דבר שהבעל ידע והאישה לא ידעה (לטענתה) ושבגין כך מחיר הקרקע יותר יקר מכפי ששם אותה השמאי ולכן יש לחזור ולתמחר את המגרש לכל המרבה במחיר.

לאור האמור, על פי ההלכה וכעולה מדברי הפוסקים דלעיל, אין האישה זכאית לחזור בה ולהעלות את שומת הקרקע בדיני גוד או אגוד, וכמו שכתב הסמ"ע שגם במקום שלא היה קניין אין אחד מהשותפים יכול לחזור בו כדי להעלות בדמים.

בפן ההלכתי המוסרי בדיני ממונות

בנוסף לכך, בפן המוסרי ההלכתי של הלכות חושן משפט, יש לדון אם יש לבית הדין להיות שותף בהפרת ההסכמות שקבעו הצדדים בדבר רכישת המגרש גם אם לא היה קניין הלכתי על ההסכמות.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

כבר דן בזה חבר בית הדין הגדול הרה"ג הרב אברהם שינדלר שליט"א ביושבו כחבר בית הדין הרבני האזורי נתניה (בתיק מס' 261073/13). נציין כאן חלק מדבריו ובתוספת נופך כדלהלן:

בגמרא בבא מציעא (דף מט) איתא:

דברים – רב אמר: אין בהן משום מחוסרי אמנה, ורבי יוחנן אמר: יש בהם משום מחוסרי אמנה. מיתיבי: רבי יוסי ברבי יהודה אומר: מה תלמוד לומר "היין צדק" [...] אלא לומר לך שיהא הן שלך צדק ולא שלך צדק [...]

וברש"י שם: "דברים נינהו, בלא מעות. אלא 'שיהא הן שלך' [...] כלומר: כשאתה מדבר הן או לאו קיים דבריך והצדק אותם."

בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רד סעיף ז) נפסק:

הנושא ונותן בדברים בלבד – הרי זה ראוי לו לעמוד בדיבורו, אף על פי שלא לקח מהדמים כלום ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו – בין לוקח בין מוכר – אף על פי שאינו חייב לקבל 'מי שפרע', הרי זה ממחוסרי אמנה ואין רוח חכמים נוחה הימנו.

ובסמ"ע שם (ס"ק יב):

ראוי לו לעמוד בדיבורו – דרז"ל אמרו מה שכתוב "היין צדק" – "שיהא הן שלך צדק". ואפילו נתייקר השער סבירא להו להרמב"ם והמחבר דלא חוזר בו, משום הכי כתבו בסתמא. אבל הרא"ש והטור סבירא להו דאם חוזר בו המוכר משום יוקרא והלוקח משום זולא לית לן בה.

וכתב עוד בסמ"ע: "ואין רוח חכמים נוחה הימנו – כי אין נחת רוח לחכמי ישראל במעשיו של זה ואין דעתם נוחה הימנו."

כלומר: נפסקה ההלכה כרבי יוחנן בגמרא ש'דברים – יש בהם משום מחוסרי אמנה', דהיינו אנשים שסיכמו ביניהם על עסקה בדיבור בלבד – אף על פי שלא ביצעו ביניהם קניינים, הרי עליהם לעמוד בדיבורם ועליהם להשלים את העסקה ו"כל החוזר בו – אין רוח חכמים נוחה הימנו".

והנה לכאורה בנדון דידן תטען האישה: אין לי נפקא מינה במה ש"אין רוח חכמים נוחה הימנו" ואני מבקשת בכל גווני לקבל את הסכום היותר גבוה עבור המגרש.

אולם לאחר העיון, בנידון דידן הרי הצדדים שותפים ביניהם – האיש והאישה – והם פנו לבית הדין על מנת שיפסוק ביניהם, בית הדין מינה שמאי כבקשת הצדדים והאישה הסכימה שהאיש ירכוש וגם חתמה על הסכם שהיא מעבירה את זכויותיה. מעתה הרי האחריות ההלכתית לביצוע עסקת המכירה ואישורה היא על בית הדין – בית הדין ממונה שהעסקה תבוצע על פי כל כללי ההלכה. אם נפסק בשולחן ערוך שבכהאי גוונא יש לביטול העסקה דין 'דברים – יש בהם משום מחוסרי אמנה' ו'אין רוח חכמים נוחה הימנו', הרי שמוטל על בית הדין שלא לאפשר את ביטול העסקה, ויש למכור את המגרש לאיש שזכה על פי דינא דגוד או אגוד כדין.

והנה הרמ"א (שם – בסימן רד סעיף יא) כתב על הלכה זו:

והני מילי בחד תרעי אבל בתרי תרעי אין זה ממחוסרי אמנה [...] ויש אומרים דאפילו בתרי תרעי אסור לחזור ואם חזר בו יש בו משום מחוסרי אמנה (נימוקי יוסף פרק הזהב והמגיד פרק ו דמכירה ובית יוסף בשם תוספות ורבנו ירוחם נתיב ט חלק ד) וכן נראה עיקר.

כלומר הרמ"א פסק להלכה שאפילו כשנשתנה השער אין לחזור מהעסקה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ובש"ך (שם ס"ק ה) כתב על דברי הרמ"א: "וכן נראה עיקר, ובכ"ח נסתפק לדינא מאחר דבירושלמי מפורש כהרז"ה והרא"ש."

לכאורה בנידון דידן לכולי עלמא לא יוכל לחזור בו משום שאין מדובר בשמאות חדשה ובנשתנה השער, אלא בטענת האישה שיכולה להרוויח יותר ולקבל יותר כסף מאדם אחר, אולם אין זה משום שינוי בשער. ובכהאי גוונא מי יימר לן שיוכל לחזור בו.

אולם בשו"ת חתם סופר (חושן משפט סימן קב) כתב בנידון דידיה – באחד שמכר חפץ כדי לקנות בו חפץ אחר שהיה זקוק לו וטרם שמשך הלוקח נפל לו בירושה אותו חפץ שרצה לקנות – שגם 'שינוי העניין' חשוב כתרי תרעי. ונראה לפי דבריו דכל שינוי העניין, שאילו היה יודע בשעה שגמר בדברים לא היה מתרצה למקח זה, חשיב כתרי תרעי. כמו כן נראה מדברי החתם סופר שמקל להלכה בתרי תרעי וכפי הנראה מדעת הש"ך וכן משמע בשו"ת חכם צבי.

והנה בנידון דידן נפסקה ההלכה בשולחן ערוך וברמ"א שאין לחלק בין נשתנה השער ללא נשתנה השער, ובכל מקרה אין לחזור מעסקה גם אם הייתה בדברים בעלמא. ולא כהש"ך והחתם סופר.

אכן שמא נאמר שהאישה יכולה לומר 'קים לי' כדברי הש"ך, החכם צבי והחתם סופר המקלים בתרי תרעי ועל כן היא מבקשת לחזור מהסיכום עם האיש, ולאפשר כניסת מתחרה נוסף להתמחרות.

אומנם טענה זו אינה ברורה כל כך במקרה שלפנינו – לדון שזה נחשב תרי תרעי, וכמו שכתבנו. דן בזה בנו של בעל שו"ת שבט הלוי הרה"ג הרב חיים מאיר הלוי שליט"א בשו"ת שבט הלוי (חלק ז סימן רלו) – שם הביא מה שנשא ונתן אביו (בשבט הלוי חלק ד סימן רו) בתשובת החתם סופר, "ומסיק מדברי החתם סופר דכיון שהוא ספיקא דדינא נקטינן לפי הכלל דבדרבנן אזלינן לקולא, כהש"ך וכן כתב בערוך השלחן דשרי מדינא לחזור בב' תרעי." וכתב דמכל מקום:

יש להסתפק אם לא נשתנה השער בשוק ונזדמן ללוקח לקנות בזול יותר ממחיר השוק, או מוכר שנזדמן לו קונה שמוכן לשלם יותר ממחיר השוק ומעיקרא סיכום והבטיח למכור לאחר או לקנות מאחר, ורוצין לחזור מפני הריוח שנזדמן להם – אם יהיה למציאות זו דין כתרי תרעי שיהיו רשאים לחזור לשיטת הבעל המאור ודעימיה או לא.

וצדדי הספק אם דווקא בתרי תרעי דכיון דנשתנה השער שבשוק הוא מפסיד, וגם הוה כעין הסכמה בטעות דהרי עתה כשהולך לעשות מעשה הקנין אין ערך חפץ זה כערכו שבשוק, ולמה יפסיד על פי הדברים שאמר בעת שהיה שווי החפץ בערך שבשוק והרי לא סיכום רק אדעתא שיקנהו בערכו, ועתה שנשתנה השער הוה כטעות ואין בו מחוסר אמנה כי לא סמך דעתו על דעת כן – וממילא בנידון דידן שהשער עתה כשעה שפסקו ביניהם לא יוכל לחזור אף שמזדמן לו קניה יותר זולה או מכירה יותר מיוקרת כי בזה ליכא טעות ולא הפסד רק מניעת ריוח, ויש בזה מחוסר אמנה ו"שארית ישראל לא יעשו עולה" וגו', אף להבעל המאור דאינו כתרי תרעי,

או נאמר שבכל מציאות שיש לו להרוויח עתה אפילו שהשער בשוק לא נשתנה – על דעת כן לא הסכים ורשאי יהיה לחזור גם בזה לפי היש אומרים דאולי בשיטת הבעל המאור ודעימיה.

וכתב שם (הרה"ג הרב חיים מאיר הלוי) בספק זה:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לכאורה נחזי אנן שכל ראיותיו של בעל המאור הנה רק במציאות של תרי תרעי והראיה לכך מרבי שמעון [...] דסבירא ליה מעות קונות ואין הלוקח יכול לחזור כלל, ואפילו הכי בב' תרעי יכול לחזור הוא הדין בפסק בדברים יהיה רשאי לחזור ואינו מחוסר אמנה (ולא זכיתי להבין דמיון הבעל המאור של דברים ומחוסר אמנה לדין מעות קונות דרבי שמעון, דהרי לרבי שמעון הנידון על חלות הקנין כלפי הלוקח שלא יוכל לחזור, ובדברים דיש בהם משום מחוסר אמנה הנידון אם רשאי לחזור אף שברור דאם חזר חזרתו תופסת. אם כן יש לדמותו לדין מי שפרע, ובדיני מי שפרע ליכא שום היתר לחזור אפילו בב' תרעי והוא הדין דברים דמחוסר אמנה יהיה אסור. ותו אפילו לרבי שמעון בקונה החוזר בב' תרעי אמרינן שאם חזר נתבטל המקח אבל מקבל מי שפרע, ואם כן מאי שנא בדברים שלא יהיה מחוסר אמנה בב' תרעי ועיין בפלפולא חריפתא [על הרא"ש בבא מציעא פרק ד סימן יד] אות ג ועדיין צריך עיון. וכנראה לקושיות אלו נתכוון הרשב"א בבבא מציעא מט ע"א עיין שם). וכן מביא הבעל המאור מבבא מציעא (מח ע"ב) וקידושין (ח ע"ב) דבהנך ג' מקומות מצאנו שחזרו בנשתנה השער.

מכל מקום בכל המקומות האלו רק בשינוי השער חזרו דאין בו עולה של חזרה דהוא הפסד וכעין טעות, ומנא לן להוסיף ולהתיר אפילו בלא נשתנה השער רק הוא מצא בזול.

ועוד, כל מוכר ולוקח דאמרינן בש"ס ובפוסקים דאם חזרו יש בהם מחוסר אמנה, וכי מיירי במוכר ולוקח שופטני שחוזר לחינם ללא סיבת ריוח, וברור דכל החוזרים ממה שפסקו בדברים (ואז הלוא פסק בלב שלם שיעשה מכירה זו כדאיתא מפורש בש"ס) נולדו להם כעת רווח ממון או צורך לבטל עסק זה מפני איזה הנאה שיהיה להם מהחזרה – ועל זה הלא נאמר דברים יש בהם משום מחוסרי אמנה. וכי כל דברי רבי יוחנן והש"ס נאמר בחזר מחמת שהלוקח החדש או המוכר האחר יותר ידידו ואוהבו? ועל כורחך סתימת הסוגיא אף לפי הבעל המאור כולל בתוכו כל הסיבות שנולדו יהיה אסור בהם לחזור, ובכלל זה גם רווח ממון, מלבד שינוי השער שדינו כהפסד וכהסכמה בטעות.

שפתיו (של הרה"ג הרב חיים מאיר הלוי בנו של בעל שבט הלוי) ברור מיללו שגם לדעת בעל המאור רק במקום שהשתנה השער בשוק, אבל טענת 'שמא היה אפשר למכור יותר ביוקר', שבזה ליכא טעות ולא הפסד אלא מניעת רווח, אין בה כדי להיחשב שני שערים שלא ייקרא מחוסר אמנה.

במקרה שלפנינו לא הוכח שהשער השתנה מחוות דעת של השמאי. נוסף שכיום האיש המציא מסמכים לפני בית הדין הגדול שהמגרש נמכר כשומת חוות דעת השמאי. גם אם נאמר שמשמכי האיש אינם נכונים, שכן בית הדין לא בדק עובדה זו והאישה מכחישה וטוענת שוודאי השתנה השער של המגרש – ובפרט שעדיין יש להסתפק אם במקרה שלפנינו יסבור הרז"ה דחשיב כתרי תרעי, עיין שם בשו"ת בשבט הלוי (אות ה בשם הסמ"ע) – מכל מקום עדיין אין האישה יכולה לטעון 'קים לי' כדעת הרז"ה דבתרי תרעי ליכא מחוסר אמנה.

ונבאר: אילו יכולה הייתה לטעון 'קים לי' הגם שאינה טוענת כן בפועל היינו אנו, בית דין, יכולים לטעון עבורה 'קים לי' כפי שמובא בברכי יוסף (חושן משפט סימן כה אות ח) דמסיק: "דנהיגי עתה שהדיינים טוענים קים לי אף שהוא אינו טוען" ופליג על נתיבות המשפט (סימן כה קיצור כללי תפיסה אות כג) דכתב "אבל בתפיסה צריך לטעון בדוקא אבל אנן לא טענינן עבורו", והובאו הדברים בפתחי תשובה (חושן משפט סימן כה בסוף הסימן). אולם לאחר העיון אין מקום לטענת קים לי מכמה טעמים:

א. בכנסת הגדולה (חושן משפט שם הגהות בית יוסף אות לא) כתב:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

היכא דיש ספק אם יכול לומר קים לי או לא, אין לומר קים לי כיון דבהא קיימינן – הר"י הלוי (סימן נב) [...] ויש מי שסובר דהיינו דוקא כשהמחלוקת בקרקע אבל מטלטלין חזר הדין לקים לי [...]

ועיין ברכי יוסף (שם אות כג) הובאו דבריו בפתחי תשובה (שם) שכתב (כלשון הפתחי תשובה בשמו) "דכן עלתה הסכמת האחרונים וכו' עיין שם שהזכיר שנים-עשר שו"ת שהסכימו לזה [...]" ובנידון דידן ישנם ספקות רבים כנ"ל אם יכול לטעון קים לי.

ב. עיין ברכי יוסף (שם אות כז) שכתב: "דבארץ ישראל כולו אין נוהגין לומר קים לי כאחרים נגד מרן". והגם דזה ודאי דרק עדת הספרדים שבארץ ישראל נהגו כן, והאשכנזים גם בארץ ישראל נהגו לפי הכרעת הרמ"א, אולם בנידון דידן הצדדים הם מעדות המזרח ההולכים במנהגייהם אחרי מנהגי עדות הספרדים וכדעת מרן. ועוד שבנדון דידן הוא הדין גם לאשכנזים שהרי גם דעת הרמ"א כדעת מרן, ורק הש"ך והחתם סופר הקלו וכמבואר לעיל, הרי שאין מקום בנדון דידן לומר 'קים לי' כש"ך וכחתם סופר.

ג. כדי לטעון קים לי יש לקבוע שהצד הטוען 'קים לי' הוא מוחזק, דמאחר שהוא המוחזק אין להוציא ממנו ממון, דטוען 'קים לי' כהני שיטות שהממון שלו. וטעם הסברה שאין להוציא הממון ממנו משום "דקיימא לן דאין הולכין בממון אחר הרוב", וכך מובא בפתחי תשובה (חושן משפט סוף סימן כה).

אלא שבנידון דידן הצדדים נחשבים כשותפים בנכס, והא קיימא לן ד"שותפין אין להם חזקה זה על זה", וכפי שמבואר בחושן משפט (ריש סימן קעט):

דבר הידוע שהוא משל השותפות, אין לאחד חזקה בו על חבירו וגם אם משתהה בידו זמן רב אינו יכול לומר שלקחו ממנו או שנתנו לו במתנה, אלא בראייה.

הרי מבואר שבשותפין אין לאחד מוחזקות יותר מלחברו ואינו יכול לטעון קים לי. וכל שכן כיום שהאיש הוא המוחזק בקרקע וכבר הספיק למכור את הקרקע לצד ג', אם כי לא ברשות בית הדין.

מסקנה ופסק דין

הערעור נדחה.

אין צו להוצאות.

מותר לפרסם את פסק הדין לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום כ"ט בסיוון תשע"ח (12.6.2018).

הרב יעקב זמיר

הרב יצחק אלמליח

הרב יצחק יוסף – נשיא

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה