



בס"ד, ב' אייר תשע"ב  
24 אפריל 2012  
תיק מס' 71093

פסק דין

1. רוכש דירה 1 (להלן: תובע 1)  
2. רוכש דירה 2 (להלן: תובע 2)

(להלן: התובעים)

נגד: 1 עו"ד בעסקת מכר (להלן: נתבע 1)  
2. מתווך דירה בעסקת מכר (להלן: נתבע 2)  
3. מוכר דירה (להלן: נתבע 3)

(להלן: הנתבעים)

הצדדים קבלו את הח"מ כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בורות כנדרש.  
ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים. כמו"כ הוגשו לביה"ד כתב תביעה וכתב הגנה  
ומסמכים שונים ע"י הצדדים.

לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את **עיקרי הדברים**.

העובדות:

א. נקדים ונאמר כי תיק זה היה יכול להגיע לידי פתרון מוצלח בין הצדדים בלא  
להזקק לשירותי בית הדין, במיוחד באשר הצדדים הינם ידידים ותיקים. אנו  
תקוה כי לאחר מתן פסק הדין, ישובו היחסים לתקנם, כפי שהצהירו הצדדים בפני  
ביה"ד.

ב. נתבעים 1 ו 2 הינם עו"ד ומתווך דירות. נתבע 3 הינו מוכר הדירה. בתאריך  
12.01.11 הציעו נתבעים 1 ו 2 לתובעים לרכוש את דירת נתבע 3. בתאריך 11.01.12  
נחתם חוזה למכירת הדירה בין התובעים לבין בעלי הדירה (נתבע 3 ואשתו),  
באמצעות נציגיהם, נתבעים 1 ו 2. מחיר הדירה 312,000 ₪. נקבעו מועדי תשלום  
כדלהלן: 1 – 30,000 ₪ עם חתימת החוזה<sup>1</sup>. 2 – 252,000 ₪ עד 11.04.10 בכפוף  
להמצאת מכתב כוונות<sup>2</sup>. 3. 30,000 ₪ עד 11.04.20 "במעמד וכנגד מסירת החזקה  
בדירה לרבות באמצעות מסירת המפתח לידי הקונים, וכן כנגד מסירת כל  
המסמכים מצד המוכר המאפשרים רישום העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונים".

<sup>1</sup> עם מתן תשלום זה יחתמו המוכרים על יפוי כח בלתי חוזר להעברת כל זכויותיהם בדירה לקונים. יפוי זה לא יופעל  
אלא לאחר תשלום מלא התמורה ע"י הקונים בהתאם לתנאי החוזה.

<sup>2</sup> תשלום זה חולק לשני תשלומים בהפרש 5 ימים.



- ג. בחוזה נקבע (סעיף 3.3) כי אם לא יומצאו כל המסמכים הנ"ל, יופקד התשלום האחרון בידי עוה"ד בנאמנות. ע"פ החוזה הפקדת התשלום בנאמנות בידי עוה"ד "תחשב לתשלום הקונה למוכר לכל דבר וענין".
- ד. נכון למועד כתיבת שורות אלה, שולם כל הסכום (312,000 ₪) למעט 5,000 ₪ הנמצאים אצל עוה"ד בנאמנות ע"פ החוזה. סכום זה לא הועבר לידי המוכרים, בתחילה משום שהם לא המציאו את כל המסמכים הנדרשים. ובהמשך, בגלל הויכוח שנתגלע בין הצדדים, נשוא הדיון שבפנינו.
- ה. כמו"כ, נכון למועד כתיבת שורות אלו הומצאו כל המסמכים הדרושים ע"י כל הצדדים. הצדדים אינם יודעים אם בפועל הועברו הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונים, אולם שני צדדים מניחים כי הדבר אכן כבר נעשה.
- ו. בזמן הצגת הדירה לתובעים, ראו התובעים כתמי רטיבות בדירה. הנתבעים אמרו כי "יביאו את קבלן הבניה בענין". בהמשך, משהענין לא נפתר, סכמו הצדדים כי התובעים יטפלו בענין, ואילו הנתבעים יוותרו בתמורה על דמי שכירות של חצי חדש. עלות התיקון היתה 1,000 ₪.
- ז. ע"פ החוזה (סעיף 6.3) הדירה צריכה להמסר ריקה ופנויה מכל אדם וחפץ. במהלך העסקה, שאלו נתבעים 1 ו 2 את התובעים האם הם מסכימים / מעוניינים כי השוכרת הנוכחית של הדירה תמשיך להתגורר בשכירות בדירה גם לאחר שהדירה תעבור לרשותם. התובעים הסכימו בתנאי ש"היא נורמלית".
- ח. בתאריך 19.06.11 נחתם הסכם העברת חזקה ע"י הצדדים. ע"פ הסכם זה, הזכויות הועברו לידי התובעים בתאריך 26.05.11.
- ט. השוכרת הנ"ל המשיכה להתגורר בדירה, אולם לא שילמה שכ"ד לתובעים<sup>3</sup>. בתאריך 10.10.11 עזבה השוכרת את הדירה.

#### הטענות:

- י. התובעים טוענים כי יתכן וישנה "אי אמינות" מצד הנתבעים בנושא הרטיבות. ועל כן הם דורשים לקבל את הוצאות התיקון בסך 1,000 ₪.
- יא. הנתבעים טוענים בענין זה, כי התובעים רכשו את הדירה as is (המבוא לחוזה), ועל כן הם מנועים מלהתלונן בענין. עוד הוסיפו הנתבעים, כי מה שאמרו לתובעים בענין הקבלן הוא, שהם יבדקו אם הרטיבות היא בגלל פיצוץ בצינור או כתוצאה מסיבות אחרות (עבודות הרחבה וכד') ואם הענין באחריות הקבלן, הם ידאגו שהוא יבצע את הדרוש. ומשהתברר כי לא אירע פיצוץ בצינור, וכי אין הדבר באחריות הקבלן, אין הם אחראים לענין.

<sup>3</sup> יתכן וגם לא שילמה חשמל, מים, גז וארנונה.

- יב. בנוסף, טענו הנתבעים כי הדירה נמכרה במחיר מוזל, המבטא גם את מצבה הפיזי של הדירה, וגם מטעם זה אין התובעים יכולים לבא בטענות לנתבעים.
- יג. עוד טוענים התובעים כי הנתבעים התרשלו בכך שלא בדקו את מצבה המשפחתי והכלכלי של השוכרת, ומשכך הם אחראים לעובדה שאינה משלמת שכ"ד. משום שלטענתם, כל הסכמתם לחרוג מהחווה (המחייב מסירת דירה ריקה) הייתה רק על סמך דברי הנתבעים כי השוכרת הינה נורמטיבית.
- יד. לפיכך, טוענים התובעים על הנתבעים לשאת בכל הנוקים שנגרמו כתוצאה מכך:  
1. שכ"ד שלא שולם בסך 1,700 ₪ לחודש במשך 5 חודשי שכירות. סה"כ 8,500 ₪.  
2. שכ"ט עו"ד ואגרת הוצל"פ שנדרשו כדי לפנות את השוכרת שאיננה משלמת בסך 4,080 ₪.  
3. תשלום לפורץ שנאלצו להזמין, היות ולא קבלו מהשוכרת את מפתחות הדירה, בסך 500 ₪.  
4. חוב של השוכרת לחברת החשמל בסך 1,300 ₪.  
5. סכומים נוספים שאינם ידועים כרגע (חובות לעיריה, גז וכד' שהשאירה אחריה השוכרת).
- טו. סה"כ התביעה: 14,380 ₪ + סכום לא ידוע כני"ל.
- טז. התובעים מסכימים כי ברגע שיקבלו את הני"ל, יורו לעוה"ד להעביר לנתבע 3 את 5,000 השקלים שנשארו בידי בנאמנות. כמו"כ התובעים מסכימים למחוק מכתב התביעה את סעיף המשכנתא הנזכר שם.
- יז. הנתבעים טוענים כי אין להם כל אחריות בנושא השוכרת. והם אף בדקו את מצבה ויכולתה. עוד מוסיפים הנתבעים, כי היא שילמה להם את כל התשלומים במועד. ורק כעת שינתה את התנהגותה.
- יח. יתר על כן טוענים הנתבעים, כי היות והתשלום האחרון לא עבר לידי נתבע 3 הרי שהחזקה לא נמסרה לתובעים. ולפיכך אין להם כלל זכאות לקבלת דמי השכירות!
- יט. ומ"מ, טוענים הנתבעים, היה על התובעים לפתוח בהליכי פינוי השוכרת באופן מיידי, ולא לחכות זמן רב כ"כ. ומשלא הקטינו את הנוזק, אינם יכולים לטעון בענין כלפי הנתבעים.
- כ. עוד הוסיפו הנתבעים כי היה על התובעים לפתוח בהליכי הוצל"פ כנגד השוכרת, באשר היא למעשה החייבת האמיתית, ולא לתבוע את הנתבעים לדין.
- כא. לדברי הנתבעים, בנוסף לדחיית טענות התובעים, זכותם לקבל כדלהלן:
- כב. 1. יתרת התשלום בסך 5,000 ₪ שהתובעים טרם אשרו לעוה"ד להעביר לידי נתבע 3.  
2. להעביר לידיהם את התשלום שקבלו (ולמצער את הציקים) מהשוכרת. 3.  
לחייב את התובעים בהוצאות משפט כדין.

### דין:

כג. נפתח בענין הרטיבות. אמנם נתבע 3 הודה כי הרטיבות החלה עוד לפני העיסקה הנוכחית, ולפני כניסת השוכרת לדירה. נתבע 3 אף ציין כי "תקנתי מבחינה חיצונית מה שיכולתי" – פעולה זו עלולה להחשב כהסתרת מום. אולם היות והתברר כי מקור הרטיבות הוא לא בצינור שהתפוצץ אלא חיצוני, הרי שאין במעשיו משום הסתרת מום.

כד. מאידך, התובעים היו מודעים לרטיבות זו. ואף קנו את הדירה לאחר שראו את כתמי הרטיבות. ובחווה מצוין כי הדירה נמכרת as is. והעיקר: התובעים הודו כי למעשה היתה מחילה על תביעה זו. ורק לאחר שנתגלע ויכוח ביניהם בענין השוכרת, עוררו התובעים את ענין הרטיבות. דין תביעה זו להדחות שכן אין אפשרות לחזרה מהמחילה.<sup>4</sup>

כה. לענין השוכרת: על פי ההסכמה שבכתב שבין הצדדים, הדירה צריכה היתה להמסר ריקה ופנויה מכל חפץ ואדם. התובעים הסכימו לוותר<sup>5</sup> על זכותם זו, רק לאחר שהנתבעים 1 ו 2 ציינו בפניהם כי בדירה נמצאת שוכרת, ותוך כדי שהם (התובעים) מסייגים את הסכמתם "בתנאי שהיא נורמלית". כלומר מחוייבות הנתבעים למסור את הדירה ריקה ופנויה מכל חפץ ואדם, הוחלפה (בהסכמתם) במחוייבותם למסור את הדירה מאוכלסת בדיירת "נורמלית".

כו. מעתה, עלינו לבדוק האם עמדו הנתבעים בהתחייבותם זאת? לענין לחלוטין לא. מצבה המשפחתי: רווקה + תינוק, לא נלקח בחשבון. מקורות הכנסתה (ככל שישנם) לא נבדקו (ע"י בקשת תלושי משכורת וכד'). מצבה הכלכלי לא נבדק כלל (בדיקת דפי חשבון בנק, או המלצות, או בדיקה במחלקת הרווחה). אף לא נדרש תשלום לכל התקופה, או לחלקה, מראש.

כז. כל שנעשה הוא: צילום ת.ז. (שאינו רלוונטי), ובקשת צ'קים. למעשה הנוהג להחליף מדי חדש בחדשו את הצ'קים בתשלום מזומן היה צריך לעורר חשד ו"להדליק נורה אדומה" בדבר התנהלותה של השוכרת ויכולתה לעמוד בתנאי החוזה, ולפחות לגרום לבדיקת חשבון הבנק. דבר זה לא נעשה. ולמעשה, משנבדק החשבון (ע"י התובעים) התברר כי הוא חשבון מוגבל!

כח. הדברים נכונים שבעתיים אם ניקח בחשבון את העובדה שהתובעים אינם תושבי המקום, והנתבעים הינם (לפחות חלקם) תושבי המקום. מה עוד שנתבעים 1 ו 2 הינם עו"ד (!) ומתווך, שאמורים להיות מומחים בתחום זה.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> ואכמ"ל בדין מחילה בטעות.

<sup>5</sup> ובהחלט יתכן כי עשו כן משיקולי רווח וכד'.

<sup>6</sup> והרי הם כמי שנתן עצה שאינה הוגנת לחברו, בידעו כי הלה יסמוך על עצתו.



כט. ומאחר ובאנו לידי קביעה זו, שהנתבעים לא עמדו בהתחייבותם, עליהם לשאת בתוצאות אי העמידה בהתחייבות: אי תשלום שכ"ד במשך 5 חדשים + ההוצאות שנדרשו כדי לפנות את השוכרת<sup>7,8</sup>.

ל. ראוי לציין בהקשר זה גם לדין "אם אוביר ולא אעביד" שהוא דין פשוט המחייב אף אם לא נכתב בהסכם שבין הצדדים<sup>9</sup> (בפרט כיום שהנוהג לפצות את המוסר דירה לא כפי שהובטח, מופיע בחוזים רבים).

לא. לדעת שנים מחברי בית הדין ראוי לחייב את הנתבעים רק עבור התקופה שבין התאריכים: 1.7 – 10.10, דהיינו קצת יותר משלושה חדשים (5,648 ₪) משום שאלה חדשי הקיץ בהם היתה אפשרות סבירה למצוא שוכר.

לב. לדעה זו, יסוד החיוב אינו בנוי רק על אי עמידה בהתחייבות וכ"ל אלא על החיוב לפצות על מניעת קבלת פירות השכירות, שנגרמה על ידי ה"עצה הרשלנית" העלולה לעיתים לגרור חיוב פיצוי כספי.<sup>10</sup>

לג. אמנם הרמ"א פסק עפ"י הירושלמי<sup>11</sup> שאין לחייב אדם על מניעת רווח ("מבטל כיסו של חברו"). אולם, לדעת הרמ"ה<sup>12</sup> יש מקום לחייב מדין "שבת" וכ"פ בשו"ת בית אפרים בנכס המיועד להשקעה<sup>13</sup>. כמו"כ "באר הגולה" הביא בשם הרא"ש,<sup>14</sup> שאם נאלץ לשכור מקום אחר, גם הרא"ש מודה שחייב כי הפסיד ממון ו"חסריה".

<sup>7</sup> אנו דוחים את טענת הנתבעים כי התובעים היו יכולים לפעול בענין ללא עו"ד. פעולה זו, הכרוכה בפנייה להוצל"פ הינה פעולה שרוב האנשים מבצעים באמצעות עו"ד. ואשר ע"כ פעולת התובעים היתה סבירה בהחלט בנסיבות הענין. במיוחד שאינם תושבי המקום. לענין המחיר. היות והפעולה מוצדקת, והנתבעים לא הוכיחו כי המחיר ששילמו התובעים הינו מחיר מוגזם ולא סביר, על הנתבעים לשלם את ששילמו התובעים.

<sup>8</sup> לדעת חלק מחברי בית הדין הנתבעים היו מתחייבים בדין גם מדין מזיק בגרמי. וכעין מראה דינר לשולחני (ב"ק ק ע"א, שו"ע חו"מ סימן ש' סעיף ו') – חזי דעלך קסמיכנא. ובוודאי לפי שיטת ריצב"א בתוס' ב"ב כב' ע"ב דבהיזק הרגיל לבא קנסו חכמים. וכן דמי ללך ואני אבוא אחריך (מוציא הוצאות על פי חבירו) (מרדכי סנהדרין פ"ג סימן תשז', שו"ע חו"מ סימן יד' סעיף ה').

יתכן גם שמכירת הדירה ובה שוכרים שאינם מהוגנים תחשב למום במקח. וצ"ע. אולם כאמור לעיל, לא מכח זה חייבנום, אלא מדין אי עמידה בהתחייבות.

<sup>9</sup> רמ"א חו"מ סימן שכח' סעיף א' וסמ"ע שם סק"ב – סק"ג. ומטעם דדרשינן לשון הדיוט (ב"ק דף קד' ע"א).

<sup>10</sup> ע' במקורות שבהערה 8

<sup>11</sup> שו"ע חו"מ סימן רצב' סעיף ז'.

<sup>12</sup> הו"ד בטור חו"מ סימן שסג'. אמנם הרמ"א הכריע כרא"ש אך מדברי הרי"ף עצמו, הרמב"ם ומדברי המחבר שצטט לשונם יתכן שיסכימו לסברת ה"בית אפרים".

<sup>13</sup> חו"מ סימן ה'. משום, שמניעת רווח בנכס שמיועד להשקעה והרווחים הפוטנציאליים משוקללים במחיר הנכס, נחשבים ל"נזק" ולא ל"מניעת רווח".

משום חשיבות דבריו לנדון שבפנינו נביא את תמצית דבריו. וז"ל "ובאמת דברי הרמ"ה נכונים. ומתחילה אבאר דברי הרא"ש בב"מ דף צז, שכתב 'והמוכר בהמה ועלה מכה ברגליה בפסיעה, פסקו חכמי צרפת כיון שסופר להתרפאות לא



לד. ובכל מקרה גם לדעת הרמ"א בעקבות הפוטרים (תוספות, רא"ש וסייעתם) עדיין הרי זהו גרמא שחייב בדיני שמיים, וע"פ הסכם הבוררות עליו חתמו הצדדים, הוסמכנו לחייב גם בגרמא וגם לפי שיקול דעתנו.

לה. אמנם, כאמור לעיל לדעת שאר חברי ביה"ד יסוד החיוב אינו רק מדין מניעת רווח אלא גם מטעם אי עמידה בהתחייבות שגרמה להפסד.

לו. אנו דוחים את הטענה כי התובעים לא פעלו להקטנת הנזק. סביר הוא כי אדם ימתין זמן מה, ינהל מו"מ, יתייעץ עם מקורביו טרם שיפנה לערכאות משפטיות.

הוא אלא שבת דאדם בשור פטור. ויש מחלקים דודאי גבי אדם לא חשבינן ליה רק שבת, דאינו עשוי למכור, הלכך צא חשוב אפחתיה מכספא. ועוד, דמיה יקרים והקונה פוחת מעט מדמיה כיון דסופו לחזור, אבל גבי שור נקרא נזק שעשוי למכור ונפחת מדמיה, עכ"ל. ומקור הדברים מדברי התוספות בגיטין דף מב ע"ב ד"ה ושור כו': אבל שור פשיטא דשבתו בכלל נזק הוא דפחתו דמיה, ומתחילה כשהזק שמין אותו כמה דמיו פחותים למכור, עכ"ל. ונראה כוונתם, דאפילו תימא דדרשינן יולא איש בשור, היינו במקום שהוא משלם נזק, כגון מכה שאין סופה לחזור, ממעטינן ליה משובת, דהא מעיקרא שמין כמה נפחת שור זה מדמיו וזה מחויב להשלים פחת זה וממילא דאין שייכות לתבוע שבת כלל, שהרי יש בידו כל דמי שוויו של השור שלו ויוכל לומר יקח לך אחר בדמיו מידי, משא"כ באדם שהשומא מתחילה כששמין אותו כשעומד לימכר בשוק לא נכלל פחת זה כלל שיצטרך להתבטל ממלאכת שמירת קישואין זמן מה, הלכך צריך לשלם לו שבת בפני עצמו, והלכך במכה שסופו לחזור דלא משלם נזק, פשיטא דעל כל פנים צריך הוא לשלם מה שמבטלה ממלאכתה זמן מה, דמה בכך שסופו לחזור, השתא מיהא לא חזי ומה לי אדם ומה לי בהמה, אידי ואידי צריך לשלם שכר ביטול המלאכה, כנלע"ד לפרש כוונת התוספות. ומדברי הרא"ש נראה שכוונתו בפשיטות דביטול מלאכה בשור שם נזק עליו, ונזק בשור חייב. ומכל מקום הדבר ברור שאם שמין כמה הוא שווה לימכר בפחות מה שהיה שווה קודם הנזק, שאין צריך לשלם יותר שהרי השלים לו דמי שורו כאשר בתחילה. ולפי זה נראה שהיכא שלקח בהמת חבירו למוסרה לאנס להיות אצלו זמן מה ואחר כך יחזירנה לבעלים וודאי שהיה לנו לחייבו מה שנתבטלה ממלאכתו. דלא מבעיא לפי מה שכתבנו לדברי התוספות בכל כהאי גוונא שאינה משלם נזק צריך לשלם שכר ביטול מלאכה, אלא לפי שיטת הרא"ש מכל מקום הרי גם בזה בכלל נזק הוא, האם היה רוצה למוכרה עתה מכל מקום שהלוקח לא יתחיל להשתמש בה אלא לאחר ל יום בוודאי היה פוחת מדמיה ומה לו מחמת מכה שסופו לחזור או מחמת דבר אחר. אך בכהאי גוונא שמכרה לאנס הוה לי כגולן ומשלם כשעת הגזילה, משא"כ במכניס בהמת חבירו לחצר ונועל בפניה בעל כורחו, שאף שלא נטלה על מנת לגזולה ולא נעשה עליה גולן דנימא ביה "כל הגזלנים כו"י וודאי דמחייב לשלם הפחת שנפחתה אם היה רוצה למוכרה בעודנה נעולה לזמן שיוציאנה זה ממסגר שהסגירה, וגם זה בכלל נזק הוא אף להרא"ש..."

ומבטל כיסו של חבירו שאני, שהלווה תובעו ארווח שיהיה יכול להרוויח, ומהו וודאי פטור. ועוד יש לומר דמבטל כיסו מיירי בנתן לו ליקח פירות ולא לקח, דקתני התם "אין לו עליו אלא תרעומות", ומהו למד הירושלמי הדין, עי"ש. ובכאי גוונא שפיר יש לפוטרו כיוון שלא עשה מעשה בידיים לקחת כיסו של חבירו בלא דעתו ולסוגרו, אלא בהיתרא אתי לידיה והיזק שאינו ניכר הוא וגרמא בעלמא, מה שאין כן בלוקח בידיים כיסו של חברו וסוגרו ועל ידי זה נתבטל מהריווח, כל שהיזק ברור הוא, מחויב הוא לשלם לו גם להירושלמי..."

בנידון דידן התובעים בנו על השכירות כדי לשלם את המשכנתא. וא"כ ישנו קשר ברור בין מחיר הדירה והמימון שקיבלו עבורה, ובין הפירות שהיא אמורה להניב מתחילה.

<sup>14</sup> ב"ק פרק ב' סימן כו'.



אף נתבע 3 לא פנה מיד לערכאות משעוכב התשלום האחרון, שלדעתו היה זכאי לו. אף נתבעים 1 ו 2 לא פנו מיד בתביעה לערכאות בדרישה לקבל את דמי השכירות לתקופה בה לא הועברה החזקה לטענתם, ולדבריהם הם זכאים לדמי השכירות. ואף התובעים לא הגישו תביעה לביה"ד מיד כשהתברר להם שהשוכרת אינה נורמטיבית (כהגדרתם).

לז. הנתבעים טענו טענה נוספת והיא כי החזקה כלל לא עברה לתובעים וממילא אינם זכאים לדמי השכירות. הסיבה לאי העברת החזקה, אי העברת היתרה בסך 5,000 ש"ח לידי נתבע 3.

לח. טענה זו, דינה להדחות מכמה וכמה סיבות. ונבאר:

לט. ראשית, הצדדים כלל אינם מעוניינים בביטול העסקה! שניהם (שני הצדדים) אף אינם רוצים להחזיר את הגלגל לאחור, ולהציבם במצב בו החזקה עדיין לא עברה. אף הנתבעים לא פנו אל התובעים בדרישה לקבל את הצ'קים לידיהם, טרם שבאו בפנינו (באמצעות כתב ההגנה). הצדדים ראו את העסקה כמושלמת. עד כדי כך, שלמרות הויכוח ביניהם בסוגיות דלעיל, אף לא אחד מהם טרח לבדוק האם בוצע רישום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ושניהם הצהירו כי לדעתם הרישום כבר בוצע.

מ. בנוסף, לפי ההסכם בין הצדדים (סעיף 3.3) תשלום היתרה בסך 30,000 ש"ח, יספיק לצורך מסירת החזקה. הסעיף הנ"ל אף מציין במפורש כי הפקדת הסך הנ"ל בידי עוה"ד תחשב כתשלום לכל דבר וענין. במקרה שלפנינו, התובעים הפקידו את הסך הנ"ל בידי עוה"ד במועד ובזמן. ואילו נתבע 3 הוא שלא הגיש בזמן את המסמכים. משכך, מאותו רגע נחשבת הפקדת היתרה בידי עוה"ד כתשלום, וממילא ע"פ החוזה – כמסירת החזקה.<sup>15</sup>

מא. זאת ועוד. מסירת החזקה, נעשית בד"כ ע"י מסירת המפתחות. כך גם ע"פ החוזה (סעיף 3.3). כך גם ע"פ דברי נתבע 1 בדיון בפנינו. במקרה דנן, לא היו בידי הנתבעים מפתחות, וא"כ כיצד תמסר החזקה?<sup>16</sup>

מב. ניתן לראות גם במסירת הצ'קים של השוכרת לידי התובעים – מסירת חזקה.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> העובדה שבהמשך העביר נתבע 3 את המסמכים הנדרשים, ואילו התובעים עיכבו 5,000 ש"ח מתוך היתרה מסיבות אחרות, גם אם נקבע כי פעלו שלא כהוגן (ועדיין לא קבענו דבר בענין) אין בכוחה לבטל את מסירת החזקה.

<sup>16</sup> אין זה משנה מדוע לא היו בידם מפתחות. אם משום שהשוכרת החליפה את המנעול, אם משום שלא שאירו בידם מפתחות מלבד אלו שנמסרו לשוכרת, אם מכל טעם אחר.

<sup>17</sup> ק"ו מהאמור בחוזה בסעיף 3.3 בדבר מסירת חזקה בדרך של מסירת מסמכים המאפשרים רישום בלשכת המקרקעין.

מג. הצדדים לא הסתפקו בכך. אלא ערכו מסמך נוסף בתאריך 19.06.11 שכותרתו "הסכם העברת חזקה" והמציין את תאריך העברת החזקה.

מד. מכל הנ"ל ניתן לומר בבירור: החזקה בדירה נמסרה!<sup>18</sup>

מה. מאידך, אין בכל האמור בכדי לחייב את הנתבעים בתשלומים שונים שהשוכרת לא שילמה (חשמל, מים, גז, ארנונה). אין באפשרותם, ואף לא מחובתם לברר לפני ההשכרה או במהלכה, האם השוכרת חייבת כסף לארגון זה או אחר. והיות ובענין זה אין לראות בהתנהגותם משום רשלנות, אין הם חייבים דבר בגין תשלומים אלו.

מו. לענין הזמנת הפורץ. היות והנתבעים לא מסרו את מפתחות הדירה לתובעים כמתחייב מההסכם שביניהם, הרי שעליהם לשאת בעלות הזמנת הפורץ בסך 500 ₪.

מז. אשר על כן, ומהטעמים שפורטו לעיל:  
דין התביעה בסך 1,000 ₪ עבור תיקון הרטיבות להדחות.  
התביעה בגין שכ"ד בסך 8,500 ₪ מתקבלת באופן חלקי – סך 5,648 ₪  
התביעה בגין הוצאות פינוי הדיירת בסך 4,080 ₪ מתקבלת.  
התביעה בגין הזמנת הפורץ בסך 500 ₪ מתקבלת.  
התביעה בגין תשלומי החשמל בסך 1,300 ₪ נדחית.  
התביעה בגין תשלומי גז, ארנונה ומים (סכום לא ידוע) נדחית.  
לאור הנ"ל התביעה לקבל הוצאות משפט מצד הנתבעים – נדחית.  
דרישת הנתבעים לקבל את דמי השכירות – נדחית.

מח. מתוך הנ"ל יש לנכות סך 850 ₪ שהתובעים קבלו מאת הנתבעים במזומן. כמו"כ התובעים צריכים להעביר את היתרה בסך 5,000 ₪ לידי נתבע 3. וכן את הצ'קים וכל החומר המשפטי כנגד השוכרת, לידי הנתבעים כדי שאלו יוכלו לגבות את חובה ממנה.

#### מט. זהות החייבים:

לדעת רוב חברי בית הדין החייבים הם הנתבעים 1, ו 2, עורך הדין והמתווך. הם אלו שהציגו בפני התובע שמדובר בשוכרת הגונה, ובהסתמך על אמירה זו הסכימו התובעים לוותר על קיום הדרישה למסירת הדירה במצב פנוי. על כן, הנתבעים 1,2 הם החייבים העקריים והראשונים כלפי התובעים, הקונים. נציין עוד, שמדובר בדירה להשקעה, וכפי שהתברר, הנתבעים 1 ו 2 הם שטפלו בכל ענייני הדירה.

לדעת אחד מחברי בית הדין, על נתבע מספר 3 להיות שותף מלא לתשלומים הנ"ל. חיובו של נתבע מס' 3 מבוסס על כך שהנתבע מס' 3, המוכר, חייב על פי החוזה

<sup>18</sup> גם ע"פ דיני הקנינים הדין כך. הן מדין קנין כסף, ואף א"ת שבלא רישום בטאבו לא סמכה דעתיה, מ"מ במקרה שלפנינו ברור שבזמן שנתעוררה המחלוקת כבר סמכה דעתיה של הצדדים. והן מדין קנין חזקה.



למסור את הדירה ריקה, וכן על העובדה שהוא הסכים במפורש להכלל כנתבע בתביעה זו ולשאת באחריות לפעולת הנתבעים מס' 1,2.  
על כן, הנתבעים חייבים ביחד, וכל אחד בפני עצמו, בחוב כולו.

**החלטות:**

1. הנתבעים 1 ו- 2 ישלמו יחדיו (ביחד ולחוד) לתובעים סך 9,378 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.
2. התובעים יעבירו לידי נתבע 3 את היתרה בסך 5,000 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.
3. התובעים יעבירו את הצ'קים של השוכרת וכן את כל המסמכים הקשורים בכך לידי הנתבעים תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.

והאמת והשלום אהבו

הרב מנחם קופרמן, דיין

הרב אליעזר שנקולבסקי,  
אב"ד

הרב ניר ורגון, דיין