



כט בתמוז תשע"ה

16 ביולי 2015

מס' תיק 75058

פסק דין ביניים

בעניין שבין	לבין
התובע	הנתבעים
שוכר	משכירים

א. רקע

הנתבעים הם אחים בעלי בית שנמצא בשדרות. מדובר בבית צמוד קרקע עם חצר. למרות שכל האחים הנתבעים הם בעלי הדירה, שהיא ירושה מאמם, האח נ' שגר בשדרות הוא שטיפל בהשכרת הדירה.

מצב הדירה לפני כחמש שנים, היה בכי רע. התובע שכר את הדירה למשך חמש שנים, כאשר הוסכם שהוא ישפץ את הדירה כך שיוכלו לגור בה בצורה ראויה. בתמורה לשיפוץ, קיבל התובע סך של 7,000 ₪ וכן לא שילם עבור מגורים במשך 6 חודשים בתחילת התקופה.

הוצגו בבית הדין שני מסמכים. הסכם מודפס, ו'המשך להסכם', כתוב בכתב יד.

אין חולק שבמהלך השנים, התובע המשיך לשפץ חלקים בדירה.

בשנה האחרונה התנהל בין הצדדים משא ומתן על מכירת הדירה, והצדדים לא הגיעו להסכמה.

עיקרו של הסכסוך הוא שלטענתו של התובע יש לו זכות להמשיך לגור בשכירות או לרכוש את הדירה במחיר נמוך, וכן לקבל תמורה על השיפורים הרבים שביצע בדירה. לטענת הנתבעים אין לתובע זכות למשך מגורים, ויש להם את הזכות למכירת הדירה לכל אדם במחיר השוק, וכמו כן על פי החוזה שביניהם, אין להם חובה לשלם עבור השיפורים.

התקיימה בפני בית הדין ישיבה בנוכחות התובע, בנו ובתו, ונציגי האחים. הוגשו לבית הדין ייפויי כוח מאת האחים. על הסכם הבוררות חתם מר ש' בשם האחים שייפו את כוחו כאמור, מר נ' וכן התובע.

ב. טענות התובע ותביעותיו

לטענת התובע:

1. כששכרנו את הבית, הוא היה ישן נושן ולא ראוי למגורים, מבנה של עמיגור.
2. סוכם בעל פה שיש לו "אופציה" על פיה זכאי להמשיך ולשכור את הדירה למשך 5 שנים נוספות.
3. חתמתי על ההסכם בלי להסתכל בו, והסתמכתי על הסיכומים בעל פה.



4. על המסמך השני שהוגש – "המשך לחוזה" לא חתמתי, זה מסמך מזויף.
5. ההבטחה למכירת הדירה ולהמשך מגורים בה, היתה כבר בזמן שהסכימו על השכירות, והנתבעים חזרו והבטיחו לו שיוכל להמשיך במגורים גם במהלך שנות השכירות. במהלך השנים קיימו הנתבעים את האזכרה השנתית לאמם בבית השכור בו גרו התובעים, וכל שנה הם ברכו אותו שימשיך לגור בבית ושיקנה אותו בעתיד.
6. במיוחד נ' ששה בבית תוך כדי השיפוצים, הבטיח שהם יוכלו להמשיך לגור בדירה עד מאה ועשרים – או כשירכשו את הדירה או בשכירות. כאשר הבעתי חשש בעניין זה אמר נ', שאין לי מה לדאוג, כל האחים מסודרים ולא מתכוונים למכור את הדירה, כולה למטרות חסד.
7. במהלך השנים שיפצנו את הדירה בעלויות של 250,000 ₪. לא היינו נוהגים כך אילו לא הובטחה הזכות להמשך מגורים ללא מגבלה. בשיפוצים הושקעו לא רק ממון רב, אלא גם עמל ויזע שאדם אינו עושה בדירה שאינה למגוריו לאורך ימים ושנים. אילו היו מעריכים את השיפוצים לפי עלות של קבלן שיבצע כל עבודה בנפרד, שומת העבודה היתה הרבה יותר גבוהה.
8. עליית ערך הדירה נובע מהשיפוצים שביצענו. לפני השיפוצים, ערך הדירה עמד על כ- 450,000 ₪. על כן אנו זכאים לרכוש את הדירה במחיר שהדירה היתה ללא השיפוצים. לכל היותר הוא מוכן לשלם עבורה עד 600,000 ₪.
9. הגשנו פירוט של השיפוצים ועלותם. סך העלות היא כ-250,000 ₪. לאור השיפוצים לדרוש לשלם 600,000 ₪ זה כמו לשלם 850,000 ₪.
10. המחיר שמבקשים הנתבעים מופרז. לצורך קבלת הלוואה במשכנתא, הבאנו שמאים שהעריכו את הבית בכ-700,000 ₪. לאור השיפוצים, התובעים מסכימים לשלם 600,000 ₪.
11. באי העמידה בהבטחות אלו יש משום אונאת דברים.

תביעתו של התובע היא:

לאפשר לו לרכוש את הבית בסכום של 600,000 ₪.

אם אין לו זכות לקנות את הבית בסכום זה, תביעתו היא לתשלום עבור השיפוצים בסכום של 250,000 ₪, ובנוסף פיצוי על אונאת הדברים בסכום של 800,000 ₪.

ג. טענות הנתבעים, ותביעתם



1. אין לתובע זכות להמשיך לגור בדירה, והם תובעים את פינוי הדירה, משום שהם מעוניינים למוכרה. לטענת הנתבעים יש להם הצעה לרכישת הדירה בסכום של 1,200,000 ₪, ובסכום זה או קרוב לו הם גם מוכנים למכור את הדירה לתובע.
 2. נחתמו שני חוזים. האחד מודפס, שנחתם ראשונה. כתובה בו תקופת השכירות החל מ- 15/11/2009, ועד 15/11/2014. החוזה השני שכותרתו "המשך חוזה שכירות", נחתם בתאריך ר"ח כסליו תש"ע.
 3. ב"המשך חוזה השכירות", נקבע במפורש, שאם השוכר משפץ את הדירה, אין לו כל תביעה על המשכיר.
 4. בשעתו, ניתנה לתובע, חצי שנת מגורים חינם תמורת שיפוץ ובנוסף תשלום של 7000 ₪. בנוסף, היתה גם הנחה בשכירות, דהיינו, הסכום 1,800 ₪ שנקבע הוא נמוך מהמקובל.
 5. בתקופת ההשכרה מערכת היחסים של התובע היתה מול האח נ', שהוא המתגורר בסמוך לדירה. במשא ומתן על השכירות היה שותף גם האח י'. לקראת סיום החוזה (15.11.14) החליטו האחרים שהם מעניינים למכור את הדירה. החל משלב זה ייצג אותם בכל הנוגע למכירה האח ש'.
 6. אכן הייתה כוונה למכור את הבית לתובע, אם יחפוץ בכך, אך מעולם לא הובטח למכור לו את הבית במחיר נמוך ממחיר השוק. האחים לא היו מודעים גם לדברים שאולי נאמרו בין האח נ' לבין התובע. מה שאנו מכירים אלה הם ההסכמים.
 7. דרשנו מיליון שקלים על הדירה. מכיוון שיש לה פוטנציאל כפי שרואים ממה שעשו השכנים מסביב. התובע סירב לשלם את הסכום הגבוה ולא הסכים לשלם יותר מ- 600,000 ₪.
 8. אחד החדרים שהתובע בנה הוא חדר ללא אישור בניה. בכל אופן לא מחינו בבניה.
 9. בנו של התובע, התקשר למר ש' והודיע לו שמסוף חוזה השכירות הוא לא יקבל תשלום, וכך היה. מאז לא קיבלנו דמי שכירות.
 10. היה ניסיון הפשרה של רב ביה"כ אך הוא לא עלה יפה.
- תביעתנו כעת היא שהתובע ישלם מיליון שקלים עבור קניית הדירה או שיפנה את הדירה.

ד. נושאי הדין

1. חובת הנתבעים למכור לתובע את הדירה במחיר מסוים והאם יש "אופציה" מחייבת.
2. האם יש לתובע זכות לתמורה עבור שיפוצים שביצע בדירה.
3. אופן הערכת השיפוצים.



4. מועד הפינוי

5. התביעה לפיצוי על אונאת דברים

ה. האם הנתבעים חייבים למכור לתובע את הדירה, והאם זכאי התובע להמשך מגורים כשוכר?

התובע טען, שהובטחו לו פעמים רבות המשך מגורים בדירה בדרך של רכישת הדירה או בדרך של המשך שכירות בדירה. לטענת התובע זכותו לקנות את הדירה בשוויה כפי שהיה לפני השיפוצים הרבים אותם ביצע. התובע, חזר וטען שהוא לא היה מעלה על דעתו לבצע שיפוצים כל כך נרחבים, בהשקעת כסף רב, מאמץ ויזע, אילו העלה על דעתו שלא יוכל להמשיך את מגוריו בדירה.

למעשה, הנתבעים לא הכחישו את עצם הכוונה לאפשר לתובע להמשיך לשכור את הדירה או למוכרה לו. אלא, שלטענת הנתבעים, הם מבקשים למכור לו לפי שוויה בשוק.

אנו בהחלט מאמינים לתובע שהוא ביצע את השיפוצים הנרחבים מתוך הנחה ברורה שימשיך לגור בדירה לאורך ימים ושנים. אנו אף מאמינים לתובע, שאת התחושה שיוכל להמשיך לגור בדירה קיבל מכלל האחים, אך באופן מיוחד מן האח נ'. יתכן מאוד שכך חשבו גם האחים בשעה שעודדו את התובעים, אך כיום הם מבקשים למכור את הדירה.

עם זאת, הבטחה למכירת דירה הופכת למחייבת מבחינה הלכתית, רק לאחר שנעשה מעשה קניין. וכך היא לשון הרמב"ם (הלכות מכירה פרק א הלכה א):

המקח אינו נקנה בדברים, ואפילו העידו עליהם עדים. כיצד: בית זה אני מוכר לך, יין זה אני מוכר לך, עבד זה אני מוכר לך, ופסקו הדמים, ורצה הלוקח ואמר קניתי, ורצה המוכר ואמר מכרתי, ואמרו לעדים היו עלינו עדים שמכר זה ושלקח זה--הרי זה אינו כלום, וכאילו לא היה ביניהם דברים מעולם. וכן בנותן מתנה ומקבלה.

דהיינו, הבטחות ודיבורים עשויים ליצור חיוב מוסרי, אך לא חיוב משפטי שניתן לאכוף בבית הדין. ולעניין דין מחוסר אמנה, ראו להלן בפרק ט.

נציין, שמבחינת המשפט הישראלי, בדרך כלל עסקאות יכולות לקבל תוקף גם בדיבור בלבד (בניגוד לאמור ברמב"ם לעיל). אך דווקא בכל הנוגע לעסקאות במקרקעין, על מנת שיהיה להם תוקף נדרשת חתימה על הסכם כתוב (סעיף 8 לחוק המקרקעין). הדבר מבטא את הרצינות המיוחדת הנדרשת בעסקת מקרקעין. בכל אופן בעניין זה אין הבדל בין ההלכה לבין החוק.

זאת ועוד, לא הוכח בנדון דידן, שהובטח למכור לתובעים במחיר מסוים. כך שגם אם נקבל את דברי התובע באופן מלא, ואף אילו היינו נותנים תוקף הלכתי מחייב לדיבורים של האחים, הרי שאין הוכחה שחובתם של האחים, בעלי הבית, למכור את הבית במחיר מסוים הנמוך ממחיר השוק. אומנם הציפיה של התובע היתה שיתאפשר לו לקנות את הדירה במחיר מסוים, אך לא היתה התחייבות כזו.



גם אם מעשיו של התובע השביחו את הנכס, הבעלים על השבח הם בעלי הנכס, והמשביח את הנכס זכאי לתשלום על שיפור הנכס (בכפוף לאמור בפרק הבא). אך, כיוון שהוא אינו בעל המקרקעין, אין לו זכות לדרוש לקנות את הבית במחיר שהיה ראוי לקנותו ללא השיפוץ.

לסיכום, התובע אינו זכאי לדרוש לקנות את הדירה במחיר שהוא דורש, 600,000 ₪.

בעניין האופציה לשכירות במשך 5 שנים נוספות, לא הובאה לבית הדין כל ראיה או אסמכתא. במחלוקת על משך השכירות, נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב סעיף טז) כך:

בעל הבית שאמר: לזמן השכרתיך, והשוכר אומר: לא שכרתי אלא סתם או לזמן ארוך,

על השוכר להביא ראיה; ואם לא הביא, בעל הבית נשבע היסת ומוציאו מן הבית.

על כן אנו דוחים גם תביעה זו.

לסיכום, למרות שאנו מאמינים לתובע נאמרו לו דברים שמשמעותם שיתאפשר לו לגור בדירה לאורך ימים ושנים, אין לתובע זכות לדרוש לקנות את הדירה במחיר אותו הוא דורש, ואף לא הוכח שיש לו "אופציה" לשכור את הדירה במשך חמש שנים נוספות.

ו. האם יש לתובע זכות לתמורה עבור שיפוצים שביצע בדירה?

התובע ביצע שיפוצים בכמה שלבים.

עבור השיפוץ הראשוני, קיבל התובע 7,000 ₪, וששה חודשי מגורים ללא תשלום (ששוים 10,800 ₪). עניין זה אינו נתון במחלוקת בין הצדדים. התובע הדגיש, שסכום זה נקבע רק עבור השיפוץ הבסיסי, אך הוא ביצע כבר בשלב הראשון שיפוץ מעבר למה שקיבל עבורו תמורה. טענה זו לא הוכחה על ידי הנתבעים.

מעבר לכך, התובע ביצע שיפוצים נוספים ורבים. אין חולק גם שהנתבעים ונציגם מר נ', לא התנגדו לשיפוצים ואף סייעו להם. לדוגמה, נ' סייע לתובע להוביל ארונות מטבח ממודיעין. כמו כן, האח י' נתן לתובע חלון על מנת שיתקין בבית.

במצב כזה, בו אדם מבצע שיפוצים בנכס של חברו, בידיעתו ובהסכמתו, הוא זכאי לקבלת התמורה – הן משום שהוא דומה ל"יורד ברשות" והן משום ששיפוץ בית הוא דבר שבעל נכס מעוניין בו באופן כללי, ולאור זאת מעמד הבית הוא כ"שדה העשויה ליטע". וכך נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שעה סעיף ה):

החצרות הרי הם ראויים לבנין ולהוסיף בהם בתים ועליות. ולפיכך הבונה בחצר חבירו הרי זה כנוטע שדה העשויה ליטע **ושמין לו כמה אדם רוצה ליתן בנין זה לבנותו** והוא שיבנה בנין המועיל הראוי לאותה חצר כמנהג אותו מקום.

לפיכך, לכאורה יש לחייב את הנתבעים לשלם לתובע עבור השבחת הנכס. אלא, שלטענת הנתבעים, התובע מחל על זכות זו, בחתימתו על ה"המשך לחוזה". בסעיף האחרון ל"המשך לחוזה" נכתב:



3 אם קנינה והמשכיר אמר את הדין קן לשוני
 קן לפי אדם אחר כל השיטל בגמרה ע"י השופר
 משם לשם שהעביר השופר ספר המשכיר יאן לשוני
 שום פקידה מחונות ל המשכיר.

לכאורה מדובר על מחילה מפורשת של התובע על הזכות לתבוע תשלום עבור השיפוצים. טעם נוסף הוא שלכאורה התובע בנה עבור עצמו, ולא על מנת לגבות תשלום מהבעלים.

לעניין הסעיף האמור – טען התובע שכלל לא חתם על ה"המשך לחוזה", והוא חתם רק על החוזה המודפס. הנתבע, האח ש', אמר שעניין זה יכול להתברר בבדיקה מקצועית.

לדעת בית הדין, בנסיבות דנן, אין צורך להגיש את המסמך לבדיקה מקצועית, משום שאין לתת תוקף לסעיף זה מהטעמים להלן.

לכאורה, הדין היסודי הוא שאדם מתחייב על פי מסמך עליו חתם, ואינו נאמן בטענה שלא קרא או שלא ידע את תוכני ההתחייבות שלו, וכך נפסק בשולחן ערוך (ח"מ סא, יג). אכן, זהו הכלל, אך בפוסקים מצאנו מקרים שונים שיוצאים מן הכלל הנזכר. נושא זה זכה לפירוט ראוי במאמרו של הרב אליהו גורפינקל – "החותם על שטר שלא קרא או שלא הבין את תוכנו – 'חוזה אחיד' בהלכה" (משפטי ארץ ב – טענות וראיות – עמ' 299)¹. בנדון דידן, מתקיימים תנאים שונים שבעניינם קבעו הפוסקים אותם הביא הרב גורפינקל שאין לתת תוקף מחייב לחתימה.

נקדים ונציין, שמר נ' הודה שהתובע לא קרא את ההסכמים עליהם חתם, לטענת מר נ' חתם התובע, ושהתובע הסתמך על הסיכומים בעל פה. הוא הודה גם, שאת המסמך השני ניסח האח י' שלא בנוחות שני הצדדים. הוא סיפר שכאשר נתן לתובע את המסמך לחתימה, התובע היה בתוך הבויב, עסק בתיקונים, והוא החתימו על המסמך ללא שקרא אותו.

להלכה העקרונית, שחתימה מחייבת ולא ניתן לטעון 'לא ידעתי על מה חתמתי', שני יסודות עקרוניים. האחד – הנחה הלכתית, חזקה, שהחותם על מסמך כן קרא את מה שכתוב. היסוד השני – גם אם לא קרא, כיוון שהחתימו אותו על המסמך, הרי שהסכים להתחייב כפי שכתוב במסמך, אף שאינו יודע על מה בדיוק התחייב.

ההנחה ההלכתית הראשונה, שיש חזקה שידע, לא מתקיימת בענייננו. גם ההנחה ההלכתית, שהסכים להתחייב אף במה שאינו יודע, אינה מתקיימת בענייננו, לפי המגבלות שנתנו בהלכה זו פוסקים רבים.

לדעת כמה פוסקים, אין לתת תוקף לסעיפים שלא צפוי שיופיעו בחוזה. כך פסק הרב יוסף קאפח (פד"ר ט 152, 160 -) וכן מצאנו בכנסת הגדולה (ח"מ קמז, הגב"י ח – בתירוץ הראשון). אנו

¹ המאמר ניתן לצפיה בכתובת הבאה http://asif.co.il/?wpfb_filepage=mishpatey-2-299-309-pdf



סבורים, שסעיף כזה בו מוותר אדם בעל אמצעים מוגבלים על השקעות כספיות גדולות הוא תמוה ואין זה מן סביר שאדם יסכים לסעיף כזה, לכן יש להניח שלא היה מודע לסעיף כזה.

לדעת מהרי"א ענזיל, בתשובותיו (סימן מט), החזקה לא נאמרה אלה במקום שהשטר נכתב על ידי סופר או עדים, ואז סמך עליהם והתחייב על מה שיכתבו אף אם אינו יודע את תוכן הדברים, כדין שלישי. אך אין לתת מעמד זה כאשר החוזה נכתב על ידי הצד השני לעסקה. לפיכך, אם נוסח השטר על ידי הצד השני, אין לתת תוקף להסכם אם החותם לא ידע את תוכנו.

שיקול נוסף המוביל לחיוב הנתבעים בתשלום עבור השיפוץ הוא לדעתנו, האווירה של התמיכה בשיפוצים שנתנו האחים לתובע תוך הבטחות להמשך מגורים בדירה. אווירה זו אינה יכולה להתיישב עם מצב בו הכוונה היא – "בנה ואנו נאכל את פירות השקעתך ונוציא אתכם מן הבית בסוף התקופה!"

אם באמת ידעו האחים שהתובע לא יקבל תמורה על שיפוציו בסוף תקופת השכירות, דבר שהוא לא ידע עליו, היה עליהם להזהירו. לפיכך, ההבטחות להמשך מגורים יוצרות חיוב חדש לפיצוי על הבניה, גם אילו היה לסעיף בחוזה תוקף, זאת, מדין "לך ואני אבוא אחריך (רמ"א חושן משפט יד, ה – דין הסתמכות). הנתבע, נ', אמר במפורש בבית הדין שהתובע בנה מתוך הנחה שהוא יישאר לגור בדירה. זאת ועוד, הוא אמר בבית הדין שהוא נכון לפצות את התובע על השקעותיו. הדבר מוכיח שהנטען מתוך החוזה – שאין זכות לכל פיצוי – לא היה הדבר המובן המוסכם והברור בין הצדדים. מכוח זה, אף אילו היה תוקף לסעיף הויתור בחוזה, יש מקום לטעון שהתמיכה בשיפוצים לאורך כל התקופה, מהווה חזרה מן הסכמה שלא תתקבל כל תמורה.

מעבר לאמור, נוסף שיקול אחרון והוא ההגינות המתבקשת במציאות שלפנינו – אין זה מן היושר (ראו בעניין זה שו"ת אורח משפט סימן א) להוציא ללא תשלום את התובע שהשקיע את דמיו וכוחותיו מתוך הנחה שימשיך לגור בבית, כפי שאכן הניחו כל הצדדים.

לסיכום – אין תוקף לויתור הנטען על הזכות לתשלום עבור השבחת הנכס.

ז. אופן הערכת התשלום עבור השיפוץ

לאור העובדה שכאמור, הנתבעים אישרו את השיפוצים, ואף עודדו (לפני מעשה או לאחריו) את התובע לטפח ולשפר את הבית, יש לדון את התובע כיורד ברשות.

לגבי יורד ברשות נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שעה סעיף ד):

היורד לשדה חבירו ברשות, אפילו נטע שדה שאינה עשויה ליטע, שמין לו וידו על העליונה, שאם היתה ההוצאה יתירה על השבח נוטל ההוצאה; ואם השבח יתירה על ההוצאה, נוטל השבח

וביאר הגר"א (חושן משפט סימן שעה ס"ק י):

ר"ל כדין אריסי העיר כמ"ש בסי' קע"ח שם:



דהיינו, אין פירושו שנוטל את עליית ערך הנכס, אלא את העלות לביצוע העבודה על ידי בעלי מקצוע.

בעניינו, יש לשים לב, שמרכיבים מרכזיים בשיפוץ, נעשו באמצעות חומרים שהם מ"יד שניה". לדוגמה, ארונות המטבח פורקו מבית אחר, והורכבו בבית דן. במצב כזה, יש להעריך את שווי העבודה, כפי שהיו משלמים אילו ניתן היה לבעלי המלאכה לספק ארונות וחלונות מ"יד שניה". בעניין זה, אין זה משנה האם התובע שילם עליהם או קיבלם ללא תמורה כלל. גם אם קיבל מתנה מאחר – מצד אחד זכות זו היא שלו ולא של הנתבעים, אך מצד שני כאמור אין לחייב את הנתבעים בעלות חומרים ומוצרים חדשים, אלא כפי עלות שיפוץ שכזה כאשר ניתן להשתמש בחומרים וחלקים משומשים. אך אם קיבל את המוצרים מבעלי הדין עצמם, לא ישלמו בעלי הדין על החומרים עצמם כלל, אלא רק על העבודה.

בעניינו, לאור העובדה שבעלי הנכס מקבלים את הנכס לאחר ששופץ לפני כמה שנים, יש לחייב את הנתבעים לשלם כפי שעולה היה להביא את הבית ממצבו כפי שהיה בעת שנמסר (לאחר שיפוץ קל שמאפשר מגורים) למצב בו הוא נמצא כעת (ולא כפי שהיה ברגע השיפוץ).

לסיכום – בית הדין יעמיד שמאי שיחשב את עלות שיפוץ כפי שנעשה בבית והביאו למצב שהוא נמצא בו כיום, ובהתחשב בכך שנעשה שימוש בחומרים מיד שניה.

ח. מועד הפינוי ותשלום עבור מגורים

על פי שורת הדין משעה שנתם החוזה זכות המשכיר להוציא את השוכר מן הנכס. כאשר מדובר על שכירות לזמן קצוב, ניתן אף להוציא את השוכר ללא התראה מוקדמת. עם זאת, בנדון דידן התובע החזיק בדירה מתוך הנחה שהוא זכאי להמשיך להחזיק בה – כשוכר או כקונה. על כן, ניתן לבוא אליו בטענות אלא על כך שלא שילם את דמי השכירות, אך אפשר להבין את עצם ההחזקה בדירה.

כמו כן, ההגיונות והיושר, בעיקר על רקע היחסים ארוכי הטווח, הברכות וההבטחות לאפשר את רכישת הדירה, מחייבות מתן ארכה סבירה.

בנוסף לכל, יש להתייחס גם לעובדה שכאמור לעיל, על הנתבעים לשלם לתובע עבור השיפוצים (הסכום טרם נקבע). לפיכך, בהחזקה בדירה התובע אינו פוגע כלכלית בנתבעים משום שלבסוף עלויות השכירות יתקזזו מן הסכום לתשלום.

על בסיס כל האמור לעיל, ובדרך של פשרה הקרובה לדין, קובע בית הדין שהתובע יצא מן הדירה במועד המאוחר מבין המועדים הבאים:

1. שלושה חודשים מיום מתן פסק ביניים זה.
2. חודש מיום תשלום הנתבעים את הסכום שייקבע לתשלום, לאחר קבלת חו"ד על עלות השיפוצים, כאמור.



כמובן, חובתו של התובע תהיה לשלם עבור חודשי המגורים מאז שחדל לשלם ועד יום הפינוי. למרות שחלפה תקופת החוזה, אנו מעמידים את דמי השכירות על הסכום שנהגו בו הצדדים במשך 5 שנים, 1,800 ₪ לחודש. סכום זה יקוזז מהתשלום עבור השיפוצים.

ט. דין מחוסר אמנה והתביעה על אונאת דברים

לגבי אדם שהבטיח לתת לחברו מתנה נפסק, שלמרות שההבטחה אינה מחייבת מבחינה משפטית, אם מדובר במתנה מועטת, הוא נחשב "מחוסר אמנה". לעומת זאת, אם מדובר במתנה מרובה, רשאי הוא לחזור מהאמירה שייתן מתנה (ראו בבא מציעא דף מט ע"ב; שו"ע חו"מ סימן רד, סעיף ח). רב פפא ביאר את טעם הבחנה זו בכך שבמתנה מועטת סומכת דעת של מי שהבטיחו לו לקבל את המתנה, ולכן יש חוסר אמינות בחזרה מן המתנה.

בעניינו, מחד גיסא אין ספק שהנתבע האמין שיוכל לקנות את הבית במחיר נמוך. מאידך גיסא, כיום מדובר בהחלט על "מתנה מרובה", שכן ההבדל בין המחיר הריאלי למחיר המצופה הוא רב. בכל אופן, המדובר בעניין מוסרי ולא עניין שיש לחייב בעניינו כספי. לאור העובדה שאף לא נטען שהתובעים הבטיחו במפורש למכור את הבית במחיר מסוים או שהבטיחו למוכרו במחיר נמוך ממחיר השוק, אין בעניינו אף משום מחוסר אמנה.

תחת אונאת דברים, כלולים מצבים שונים בהם אדם מצער את חברו בדיבור. אחת מן הדרכים היא אי עמידה של אדם בדיבורו. אונאת דברים אין לה תשלומין (ראו שו"ע חו"מ סימן רכת, א) ומשמעות הדבר שבית הדין אינו מחייב פיצוי על אונאת דברים.

נראים הדברים, שעיקר אונאת הדברים בנוגע לנדון דידן, אינה בעצם הסיורב למכור במחיר מופחת משמעותית שכן לא התחייבו לעשות כך. אונאת דברים בנדון דידן היא בכך שמאז פרוץ הסכסוך, הצדדים פוגעים זה בזה, ונכחנו בכך גם במהלך הדיון עצמו. המצב אליו הגיעו הצדדים, התחיל ביחסים טובים מאוד, נכונות לעזור זה לזה ועשיית חסד הדדית. אף אחד מן הצדדים לא צפה את השינויים המציאותיים שהובילו לאי ההבנה. לפיכך אנו קוראים לשני הצדדים לכבד זה את זה למרות חילוקי הדעות. אנו פונים אל שני הצדדים לבקש מחילה זה מזה על התבטאויות לא ראויות.

לסיכום, אין מקום לחייב על תביעה זו חיוב כספי, ואנו קוראים לצדדים לנהוג כבוד זה בזה.



י. החלטה

1. התביעה לרכישת הבית בסכום של 600,000 ₪ נדחית.
2. התובע זכאי לתשלום עבור ההשבחה שביצע בבית. בית הדין ייתן הוראות בדבר דרך השומה וימנה אדם ניטראלי להערכת שווי השיפוצים שבוצעו. עלויות הבדיקה, ישולמו על ידי שני הצדדים בשווה.
3. על התובע יהיה לשלם 1,800 ₪ עבור כל חודש מגורים החלק מתום חמש שנות השכירות (15/11/2014) ועד מועד העזיבה בפועל. סכום זה יקוזז מן הסכום שיתחייבו הנתבעים עבור השיפוצים.
4. התביעה לפיצוי כספי על אונאת דברים נדחית.
5. על התובע לפנות את הדירה תוך 3 חודשים, אך לא לפני חלוף חודש מיום ביצוע התשלום עבור השיפוץ, כפי שייקבע על ידי בית הדין.
6. פסק הדין ניתן ביום כט בתמוז תשע"ה, 16 ליולי 2015.

בזאת באנו על החתום

הרב ארי סט

הרב סיני לוי

הרב דורון אלון