

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

תיק 1183397/8

בבית הדין הרבני האזורי באר שבע

לפני כבוד הדיינים:

הרב אהרן דרשביץ – אב"ד, הרב עובדיה חפץ יעקב, הרב אברהם צבי גאופטמן

המבקש: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד מירב יהושע)
נגד

המשיבה: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד כרמל מזוז)

הנדון: תביעה לביטול הסכם וקנס יומי בגין איחור בתשלום עבור חלקו של הבעל בדירה

פסק דין

בפנינו תביעת הבעל לשעבר לביטול הסכם מכר הדירה אגב גירושין עקב הפרה יסודית, לטענתו, וכן לפיצוי מוסכם בסך 57,000 ₪ עבור הפרת ההסכם, וכן לקנס מוסכם בסך 200 ₪ ליום על איחור התשלום למשך 60 יום.

רקע עובדתי

הצדדים התגרשו ביום כ"ב בניסן תשפ"א (4.4.2021). במועד זה חתמו הצדדים על הסכם גירושין, אשר קיבל תוקף פס"ד, בו נקבע כי ערך הדירה לפי השמאות שהתקבלה ביום 27.8.2019 היא 2,180,000 ₪, ושלאשה זכות ראשונים לקנות את זכויות הבעל בדירה.

ביום 22.11.2021 הוגש לביה"ד הסכם מכר אגב גירושין, אשר קבל תוקף פס"ד, בו סוכם שהאשה תרכוש את חלק הבעל לשעבר בבית, לאחר ניכוי יתרת המשכנתא וחוב לאחי האשה, בסך 578,398 ₪. בסעיפי ההסכם הרלוונטיים לענייננו נקבע:

א. סכום זה ישולם תוך 90 יום באמצעות הלוואת משכנתא, כאשר הובהר שאין באי-העמדת משכנתא להפחית מהתחייבות האשה לפי ההסכם.

ב. פיגור בביצוע התשלום יישא, החל מיום השביעי לפיגור קנס יומי של 200 ₪.

ג. בהפרה יסודית יוכל הצד השני לבטל את ההסכם, וזכאי לפיצוי מוסכם בסך 57,000 ₪.

ביום 22.3.2022 הגישה ב"כ הבעל בקשה לביטול הסכם מכר ותשלום פיצוי מוסכם בסך 57,000 ₪, מכיוון שלפי ההסכם על האשה לשלם את מלוא התמורה תוך 90 יום, היינו עד 28.2.2022, וטרם שילמה, גם לאחר התראות חוזרות מאת ב"כ הבעל לשעבר מיום 15.3.2022.

בתגובת ב"כ האשה מיום 3.4.2022 טענה שהאשה פעלה במלוא הכח לזרז את ההליך, ושהעיכוב מחמת קשיים בפרוצדורה שאינם תלויים באשה, ואף באשמת המבקש, וכבר שולמה יתרת המשכנתא.

בתגובת ב"כ הבעל מיום 10.4.2022 חזר וטען לביטול המכר ולפיצוי המוסכם, ולחילופין ובמצטבר תשלום בסך 200 ₪ ליום בגין כל יום איחור בתשלומים.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ביום 28.4.2022 הועבר התשלום ע"י הבנק לבעל לשעבר.

ביום ח' באייר תשפ"ב (09.05.2022) התקיים דיון, בה העלו הצדדים את טענותיהם. בהחלטה מאותו יום הורה ביה"ד לצדדים להגיש סיכומים, אשר התקבלו.

טענות הצדדים

טענות הבעל לשעבר

- האפשרות לעיכוב בהוצאת האישורים והמשכנתא מחמת קורונה, חריגות בניה, וכו', כפי שנטען ע"י האשה ובאת כוחה, היתה נתון ידוע גם לאשה בעת עריכת הסכם המכר.
- איחור בתשלום חלקו של הבעל מהמועדים הנקובים בהסכם מהווה הפרה יסודית, ולפי סעיף 15 שבהסכם רשאי הבעל לדרוש את ביטולו. אף הובהר בהסכם שאין באי-קבלת משכנתא להפחית מהתחייבות האשה לפי ההסכם.
- הבעל זכאי לפיצוי המוסכם בסך 57,000 ₪ בגין הפרה יסודית ו-200 ₪ קנס יומי עבור עיכוב התשלום גם ללא הוכחת נזק.
- הבעל חתם על כל המסמכים כפי שהתבקש בסד הזמנים הנדרש בהסכם המכר.
- יש לדרוש קריאה דווקנית של הסכם המכר וקיומו, כפי שנעשה אף בהסכם הגירושין.

טענות האשה

- העיכוב נבע בעקבות פרוצדורה שלא היתה תלויה באשה, ואף בעיכובים מחמת הבעל לשעבר, שלא שיתף פעולה בהשגת המסמכים והאישורים כפי הראוי לפי ההסכם.
- הבעל לשעבר, בתור המוכר, היה צריך להמציא נסח טאבו נקי או לפחות לעזור להביא שטר סילוק משכנתא מבנק הבינלאומי שבו נלקחה משכנתא, שגרם עיכוב נוסף.
- אין באיחור התשלום במשך חודשיים משום הפרה יסודית, שכן לא הוסכם על כך בחוזה, וכן נבע מחמת חוסר שיתוף פעולה של הבעל לשעבר, וגם אין באיחור התשלום המדובר פגיעה חמורה ביסוד החוזה.
- ב"כ הבעל לשעבר מפרה את ההסכם כעת בכך שלא ממציאה את יפוי הכוח אף שכבר הועבר התשלום לבעל.
- אין לחייב את האשה בקנס האיחור, כי לא נבע מהתנהלותה אלא מהתנהלות הבעל.

דיון

בפנינו להכריע בשני נושאים עיקריים:

- א. האם היתה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תאפשר לבעל לשעבר לבטל את ההסכם ולדרוש את הפיצוי המוסכם בסך 57,000 ₪?
- ב. האם האשה חייבת בקנס יומי בסך 200 ₪ עקב הפיגור בביצוע התשלום?

א. הפרה יסודית

בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, הוגדרה "הפרה יסודית":

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית."

בהסכם הנזכר, לא הוסכם במפורש על הפרה מסוימת שתיחשב ליסודית, כך שלא נותר אלא הגדר הראשון שבחוק: "הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה" וכו'.

וראה בסיכומי האשה ציונים לאסמכתאות משפטיות בענין קביעת "הפרה יסודית", ביניהם ע"א 10474/03 הכהן נ' מלונות הים התיכון, ש"הינה פגיעה חמורה ביסוד החוזה, חמורה עד כדי מיטוט בסיסו העסקי", וע"א 187/79 רובין נ' זהר, שיש לבחון את המאמצים אשר השקיע הצד המפר לקיום החוזה.

לדעתנו ברור, שעיקוב בתשלום במשך כחודשיים אינו נקרא הפרה יסודית, כאשר האשה פעלה בעקביות בתקופה זו להשגת התשלום, וכל שכן כאשר נתקלה במהלך הדרך בקשיים ועיכובים אשר לא היו תלויים בה, גם אם לא נתלה אותם בבעל (וכ"ש אם גם לו חלק אפילו עקיף בעיכובים אלו). עיכוב בסדר גודל כחודשיים אינו נחשב בלתי סביר, ואין זה המקום לומר שאדם סביר לא היה מתקשר אילו ראה מראש עיכוב כזה, ואין באיחור זה למוטט את הבסיס העסקי של רכישת חלקו של הבעל לשעבר בדירה ע"י האשה.

הדברים מקבלים משנה תוקף במקרה שלפנינו, בו נכתב במפורש בהסכם, שתשלום חלקו של הבעל יתבצע דרך קבלת משכנתא, ואף נקבע קנס יומי עבור פיגור בתשלום. הרי שהצדדים סיכמו מראש שהתשלום יהיה דרך קבלת המשכנתא, אשר סביר שייתכנו בה עיכובים, וצפו מראש את האפשרות של אי-קבלתה ו/או עיכוב בתשלום, ואף קבעו מנגנון למצב זה.

ואמנם, הובהר שאי קבלת משכנתא אין בה להפחית מהתחייבות האשה, אך לענין "הפרה יסודית" אינו דומה סירוב לשלם תמורה בגלל אי-קבלת משכנתא לאיחור סביר של כחודשיים בלבד בגלל עיכוב בקבלת המשכנתא.

ואם כי בסעיף 15 להסכם המכר נקבע: "הפר צד להסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 יום [...] יהיה הצד השני רשאי [...] לבטל את ההסכם", כבר הבענו את דעתנו שככל שהאשה לא סירבה בתשלום אלא המשיכה לפעול בעקביות לקבלת המשכנתא בכדי לשלם, גם אם לבסוף היה באיחור של כחודשיים, אין בכך הפרה יסודית, וממילא אין מקום להפעיל סעיף זה.

יש לציין עוד שפנייתה של ב"כ הבעל לב"כ האשה ביום 28.2.2022 בענין העיכוב בתשלום לא נענתה ב"בהתעלמות רועמת" כפי טענתה בסיכומים, אלא במענה לגופו של ענין באותו יום במייל מב"כ האשה: "כל המסמכים הועברו לבנק לאחר רישום הערת אזהרה [...] והכסף אמור לעבור למרשך" (כמופיע בנספח 4 בתגובת ב"כ האשה מיום 8.5.2022).

הרי שהודיעה שהיא פועלת לצורך העברת הכסף לבעל לשעבר.

וכן כלפי הודעתה החוזרת של ב"כ הבעל לשעבר ביום 15.3.2022, הרי ביום 21.3.2022 בוצע התשלום עבור סילוק המשכנתא, צעד מקדמי חשוב לתשלום חלקו של הבעל. א"כ אין כאן סירוב תשלום והפרה יסודית, אלא איחור בביצוע התשלום לבעל לשעבר דרך הבנק, שיש להחשיבו כהפרה המתאימה לסעיף 14 בהסכם המחייב 200 ₪ ליום.

בסעיף 7(א) לחוק החוזים הנ"ל נקבע לענין הפרה לא יסודית:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה."

כאמור לעיל, בנסיבות העניין במקרה שלפנינו, לדעת ביה"ד העברת התשלום עם קבלת המשכנתא כחודשיים לאחר המועד המוסכם נחשבת עדיין כקיום החוזה "תוך זמן סביר".

לפיכך, טענת הבעל לשעבר לביטול ההסכם עקב "הפרה יסודית" נדחית.

ממילא, גם תביעתו לפיצוי המוסכם בסך 57,000 ₪ נדחית, שכן בהסכם הותנה: "הפר צד ההסכם זה תנאי יסודי מתנאי הסכם זה ישלם הצד המפר" וכו'. וכפי שקבענו שבנסיבות העניין במקרה שלפנינו, לא נחשב עיכוב התשלום בחודשיים כהפרה יסודית ע"י האשה, ממילא אין הבעל לשעבר זכאי לפיצוי המוסכם במקרה של הפרה של תנאי יסודי.

ב. קנס יומי

אולם, יש לקבל את טענתו החילונית של הבעל לשעבר, לקנס המוסכם בסך 200 ₪ עבור כל יום פיגור בתשלום. קנס זה לא הותנה ב"הפרה יסודית" או בכל דבר אחר. אדרבה, נכתב שקנס זה "מבלי לגרוע מכל סעד שיעמוד למוכר עפ"י דין ו/או על פי הסכם". יתירה מכך, סעיף זה בא מיד לאחר סעיף הבהרה שאין באי-העמדת הלוואת משכנתא כדי להפחית מהתחייבות האשה בהתאם להסכם. לענין קנס הפיגור, יש להכריע שאף אם העיכוב בקבלת המשכנתא היה בגלל קשיים בפרוצדורה שלא היו תלויים בה, אין בזה כדי להפחית מהתחייבות האשה בקנס לפי ההסכם.

האשה גם לא הוכיחה בצורה ברורה שהעיכוב נבע במישרין ממחדליו או בעטיו של הבעל לשעבר, שאכן חתם על המסמכים כפי הנדרש תוך הזמן שהוקצב לו בהסכם לחתום עליהם.

לטענת ב"כ האשה, הבעל נמנע מלהציג לבנק נסח טאבו נקי ושטר סילוק משכנתא, שעכב את העברת התשלום אליו. אולם, נראה שבנסיבות הסכם מכר אגב גירושין, מוטל על האשה לטפל בזה, ומספיק שהבעל חתם על המסמכים שנדרשו ממנו, כפי שמשמע מסעיפים 7-8 להסכם. לכן אין לקבל את טענת האשה שהעיכוב מחמת זה נגרם ע"י מחדלו של הבעל לשעבר.

לכן, מכיוון שהתשלום התעכב 66 יום, ולפי ההסכם מיום השביעי על האשה לשלם את הקנס, יש לחייב אותה בקנס עבור 60 יום, סה"כ 12,000 ₪ תוך 30 יום, כתביעת הבעל בזה.

מסעיף 5 בהסכם המכר נראה שבמקביל לקבלת סכום 578,398 ₪ האמור, על ב"כ הבעל לשעבר להעביר לב"כ האשה את הייפוי כח להעברת הזכויות, ואינו תלוי בתשלום הקנס הנוסף, שהוזכר רק בהמשך ההסכם. לכן, מכיוון שכבר הועבר אליו התשלום העיקרי בסך הנ"ל, על ב"כ הבעל לשעבר למסור באופן מידי את הייפוי כח לב"כ האשה.

ככל שהאשה לא תשלם את הקנס תוך 30 יום, יוכל הבעל לאכוף את התשלום בדרכים המקובלות.

מסקנה

לאור האמור, ביה"ד קובע:

- א. תביעת הבעל לשעבר לביטול ההסכם המכר בגין הפרה יסודית נדחית, וממילא גם תביעתו לפיצוי מוסכם בסך 57,000 ₪ עבור הפרה בתנאי יסודי.
- ב. על האשה לשלם עבור הקנס היומי סך 12,000 ₪ תוך 30 יום.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ג. אין לעכב את העברת ייפוי הכח עבור תשלום הקנס, ועל ב"כ הבעל לשעבר להעבירו באופן מידי לב"כ האשה.

פסק הדין ניתן לפרסום בהשמטת פרטי הזיהוי של הצדדים.

ניתן ביום כ"א בסיון התשפ"ב (20/06/2022).

הרב אברהם צבי גאופטמן

הרב עובדיה חפץ יעקב

הרב אהרן דרשביץ – אב"ד

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה