

כ"ח תשרי תשס"ט

תיק מס' 68/042 מזרח בנימין

## התחייבות למכירת בית

### פסק ביניים

#### עובדות וטענות

#### עובדות מוסכמות

התובע שכר בית מהנתבע החל מאוגוסט 2003. במרץ 2006 הנתבע החל לפרסם את הבית למכירה. בדצמבר 2006 התובע החליט שברצונו לרכוש את הבית. התקיים משא ומתן טלפוני ובו סוכמו עניינים שונים ונקבע מחיר של 540,000 ₪, הנמוך במעט מהמחיר אותו ביקש הנתבע מתחילה. בעקבות הסיכום התובע ביקש מהנתבע להסיר את הפרסום על מכירת הבית, וכך נעשה.

התובע מודה שהנתבע העלה בפניו את בעיית המשכנתא, הוא מצידו הסביר לו כיצד לפתור את הבעיה. התובע הבין שבעיה זו אינה מהווה עיכוב מהותי להשלמת העסקה, כי אם עיכוב טכני, ומכיוון שהיה לו כיסוי לתשלומי שכר דירה מהעבודה של אשתו, הוא הסכים להמשיך ולשלם שכר דירה והמתין בסבלנות להשלמת העסקה בפועל. בחודש נובמבר 2007 התובע שלח זיכרון דברים לנתבע הם שוחחו על כך בטלפון והנתבע אף תיקן אותו שהסכום אינו מדויק, אך לא הסכים לחתום על הזיכרון דברים.

בניסן תשס"ח, החל התובע בהליכים לבירור אפשרות לבניית קומה שנייה בבית. הנתבע דחה את בקשתו של התובע להרחיב את הבית, והודיע לו שאין בכוונתו למכור לו את הבית. מכאן ואילך החל וויכוח ביניהם כשהנתבע מוכן למכירת הבית לתובע בסכום של 680,000 ₪ והתובע דורש את קיום ההסכמה הישנה והמחיר שנקבע בה באותה תקופה. התובע רואה בכך הפרת חוזה לכל דבר.

כתוצאה מכך גם החל סכסוך נוסף בייחס לשאלת גובה דמי השכירות, כששלושה שבועות לפני פקיעת החוזה, המסתיים בסוף יולי 2008, דרש הנתבע העלאה של דמי השכירות ל-1,850 ₪ ובסופו של דבר התפשר על 1,650 ₪, ואילו התובע לא הסכים לשלם כלל, ולא חתם על חוזה שכירות חדש, אך שילם בכל אופן סכום של 1,400 ₪.

#### טענות התובע

לדברי התובע, בסיום השיחות הראשונות הוא ראה את העסקה כסגורה ואף שאל את הנתבע מספר פעמים האם העסקה סגורה והלה השיב בחיוב.

התובע נמנע מלקנות בתים אחרים הסמוכים לבית זה מפני שהיה בטוח בביצוע העסקה עם הנתבע. במהלך התקופה התובע חש שהוא גר בבית שלו וביצע תיקונים וכן שתילת דשא על חשבוננו. תביעתו היא: כפיית הנתבע להשלים את העסקה. או לחילופין פיצויים של 150,000 ₪ על הפסדים ועוגמת נפש כתוצאה מביטול העסקה.

## טענות הנתבע

הנתבע מכחיש שהוא אמר לתובע שהעסקה סגורה כמו כן הוא הסביר שהרצון למכור נבע מאפשרות לרכוש בית ביישוב בו הוא גר, ומשירדה אפשרות זו מהפרק הוא הבהיר לתובע שהוא אינו מעוניין כלל למכור את הבית. נושא הפרסום לא זכור לו כלל והוא לא מייחס חשיבות לדבר. כמו כן הוא מדגיש שהוא נמנע מלחתום או לבצע כל פעולה אחרת שתחייב אותו מפני שהעסקה הייתה תלויה בהבשלת התנאים המתאימים מבחינתו, וכל עוד דבר זה לא קרה הוא לא התכוון כלל למכור ולכן גם נמנע מלחתום על הזיכרון דברים. הוא מודה שלא אמר לתובע לבדוק קניית דירות אחרות ביישוב, ואין לו הסבר מדוע לא אמר זאת, אך לדבריו הדבר אינו נובע מגמירות דעת שלו למכור. לגבי שכירות הבית, מכיוון ולא נחתם חוזה חדש התובע צריך לפנות את הבית ולשלם פיצויים על כל יום שהוא שוהה בה, וכפי הנאמר בחוזה השכירות הקודם שהפיצויים הם בשיעור של 50 דולר ליום.

תביעה נגדית של הנתבע: פינוי מיידי של הבית ותשלום קנס 50 דולר ליום על כל יום של עיכוב מרגע סיום החוזה.

## דין

### הכחשה בהבטחה

במקרה זה יש לפנינו הכחשה מוחלטת על ההסכמה למכור. גם הנסיבות אינן מעידות בשום שלב שהייתה לנתבע גמירות דעת לסיום המכירה. להיפך, הנתבע נמנע באופן עקבי מלחתום על מסמכים ומלבצע פעולה אחרת שמחייבת אותו, ביטוי מובהק לכך הוא סירובו של הנתבע לחתום על "זיכרון דברים", דבר המעיד בבירור על חוסר בגמירות דעת הנדרשת לצורך קיומה של חובה כלשהיא למילוי העסקה. לפיכך לא הורם הנטל הבסיסי של הראייה המוטל על התובע להוכיח שהייתה כאן עסקה כלשהיא.

### תוקפה של הבטחה למכור בדברים בלבד ללא מעשה קניין

גם אם הייתה הוכחה ברורה ואפילו אם הייתה הודאה של הנתבע שהעסקה אכן סגורה, כפי הנראה הדבר לא היה מחייב אותו. שכן הלכה פסוקה היא בשולחן ערוך (ח"מ קפט, א):

אין המקח נגמר בדברים; שהאומר לחבירו: היאך אתה נותן לי חפץ זה, ואמר ליה: בכך וכך, ונתרצו שניהם ופסקו הדמים, יכולים לחזור שניהם, אפילו היה הדבר בפני עדים ואמרו להם: הוו עלינו עדים שמכר זה ושלקח זה, הרי זה אינו כלום עד שיגמור המקח. כל דבר ודבר כראוי לו; קרקע לפי קניינו, ובעלי חיים לפי קנינם, ומטלטלים לפי קנינם. ולאחר שנגמר המקח, כל אחד לפי קנינו, אין שום אחד מהם יכול לחזור בו, אפי' לא היו עדים בדבר.

דהיינו העברת בעלות זקוקה לפעולת הקניין, ובדברים בלבד אין אפשרות להעביר את בעלות. אמנם במקרה דנן מדובר ביצירת התחייבות למכירת הבית, והתחייבות כזו עשויה להועיל כשהיא נעשית כראוי וכפי ששמע מדברי הרשב"א בתשובה (הובאה בבית יוסף חושן משפט רז):

שאלת מי שקנו ממנו בעדים שימכור ביתו לחבירו וחבירו קנה לו בקנין גם כן שיקנה כפי ראות שני אנשים הבקיאים בשומא ונתרצו שניהם על כך, הודיעני אחר שלא קבעו זמן על כך אם ימשך זמן הקנייה לעולם כל ימי חייהם.

תשובה, לשון זה שאמרת איני מכירו ואינו ענין לקניינים אלו וקנין דברים בעלמא, שהרי לא הקנה המוכר ביתו לחבירו אלא שקנו מידו שימכור ובמה נתחייב למכור וכן הלוקח לא חייב עצמו בכלום... ואם שנים אלו שאמרת **חייבו עצמם כראוי** זה למכור וזה לקנות ולא קבעו זמן אלא סתם מסתברא שכל שזה בא לקנות חייב השני למכור וכל שהמוכר בא למכור חייב הקונה לקנות.

אף שיש מקום להאריך בהבנת דברי הרשב"א וביישוב דבריו הסותרים זה את זה (ראה באריכות בספר עמק משפט, א, א ובש"ת משפטיך ליעקב ב, ט וכן בספר "ההתחייבות" פרק ה עמ' 127 ו-133) הרי שהכרעת פוסקים רבים שיתכן ותועיל התחייבות למכור, אך ליצירת התחייבות זו גם כן נדרש קנין וכפי שכותב השולחן ערוך (חו"מ ס, ו):

המחייב עצמו בדבר שלא בא לעולם או שאינו מצוי אצלו... אבל בלשון חיוב, כגון שאמר: הוו עלי עדים שאני מתחייב לפלוני בכך וכך, חייב, **והוא שקנו מידו.**

אף שממקום אחר בשולחן ערוך עולה שלדעתו מספיקים עדים ליצירת התחייבות (חו"מ מ, א) והאריכו המפרשים ביישוב דבריו (ראה סיכום הדעות בפתחי חושן קניינים פרק יח סעיף ד), הרי שבמקרה דנן אין עדים וגם אין קניין.

נמצא שגם אם הייתה הסכמה בין הצדדים שיש התחייבות למכור, מכיוון והתחייבות זו לא גובתה במעשה קניין או באמירה בפני עדים אין לה שום משמעות הלכתית מחייבת.

יש לציין שגם לפי החוק הישראלי, המכיר בדרך כלל בהתחייבות בעל פה ללא קניין, במעשה מכר של מקרקעין נדרש לפחות מסמך כתוב (אף ללא חתימות הצדדים) כפי שנוכתב בחוק המקרקעין סעיף 8. ואף שבתי משפט עשויים לוותר אף על דרישה זו בנסיבות מיוחדות, הרי שבוודאי אין זה חלק מהחוק וגם לא מנהג ברור. מלבד זאת לא התקיימו כאן נסיבות מיוחדות כאלו אלא להיפך מקרה זה גרע מהרגיל וכפי שיתבאר להלן.

## מחוסרי אמנה

אמנם לפי ההלכה גם במקום שלא נעשה קניין יש חובה מוסרית לממש עסקה שהסכימו עליה שני הצדדים ובלשון השולחן ערוך (חושן משפט סימן רד, ז):

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

ובשו"ת ראנ"ח (א, קיח) כתב שבית הדין יכול לקרא לחוזר מדבריו "עברייך" (הובאו דבריו במשפט שלום סימן רד סעיף יא).

אך דבר זה מותנה בפסיקה סופית של המשא ומתן וכפי שכתב המאירי (בבא מציעא מט, א ד"ה גמרו): "גמרו המקח ביניהם..." (עיין גם פתחי חושן קניינים פרק א סעיף ב).

כמו כן במקרה דנן שהייתה עליית מחיר גדולה ("תרי תרע"י") הדבר שנוי במחלוקת ראשוניים האם גם יש איסור לחזור מדברים, הובאו שתי הדעות ברמ"א (רד, יא) ואף שהרמ"א הכריע להחמיר, הרי שמדברי הש"ך והגר"א על אתר נראה שצידדו להקל וכן כתבו פוסקים נוספים כחתם סופר (חו"מ קב) ושבט הלוי (ד, רה) שבהפסד מרובה אפשר להקל בזה.

לאור כל זאת דינה של התביעה העיקרית, להידחות. אין כאן כריתת חוזה מחייב על פי דין וגם לא על פי חוקי המדינה. זאת ועוד בית הדין לא יכול להימנע מן השאלה ההפוכה, דהיינו נניח שמסיבות כלשהן (למשל בעיות חברתיות) היה מחיר הבית צונח באופן משמעותי והיה עומד על 300,000 ₪ או אז היה בעל הבית בא לתובע בבית הדין בתביעה דומה: כיוון שעכשיו אני רוצה למכור את הבית חייבו נא את הקונה לקנות עכשיו במחיר של 540,000 ₪. ואם הוא מסרב לקנות חייבו אותו בפיצויים על הפרת חוזה של 240,000 ₪. התובע היה דוחה תביעה כזו, ואף אם היה מן המתמיהים בית הדין היה דוחה תביעה זו, ובצדק.

## נזיקין עקב הסתמכות על חבירו

התובע טען שבגלל הסתמכותו על דברי הנתבע הוא נמנע מלקנות דירות אחרות ומכיוון שמחירי הדירות עלו הוא הפסיד סכום כסף גדול. גם טענה זו מסתמכת על דבריו שאכן כך נאמר לו על ידי הנתבע, אך הנתבע מכחיש את הדברים. מלבד זאת גם אם היה הנתבע אומר לו שהעסקה סגורה אין זה ברור שהיה נוצר חיוב תשלומים על הפסד של מניעת ריווח. וכך כתב נתיבות המשפט (שלג, ג): "ודאי במוכר סחורה ולא קנו מידו וחזר בו הלוקח, אף שהפסיד הסוחר ע"י זה אפילו הכי פטור". וכן הביא בפתחי חושן (נזיקין פרק ג הערה סד) משו"ת מהר"ש (ד, ק) ומשו"ת דברי מלכיאל (ה, קכה) שנקטו שגם אם הייתה אמירה מפורשת והצד השני הסתמך על כך והפסיד דברים שהיה יכול להרוויח (כלומר, "מניעת ריווח") אין לחייב את החוזר בו בתשלום על הנזק.

## סיום שכירות

השולחן ערוך (ח"מ שיב, ח) קובע:

אם שכרו לזמן קצוב, כיון שכלה הזמן יכול להוציאו מיד, אפילו כלה הזמן באמצע ימות הגשמים.

על כן השוכר או המשכיר יכולים לצאת מהבית, או לדרוש יציאה מן הבית, בתום התקופה הקצובה בחוזה, ללא הודעה נוספת מראש כמו כן יש בידי שני הצדדים לשנות את תנאי השכירות לפני חתימת החוזה החדש. בחוזה השכירות במקרה שלנו לא נקבע תנאי אחר בנושא ועל כן ביכולתו של המשכיר להודיע על שינוי התנאים לפני תום החוזה.

אמנם במקרה של שכירות שמתחדשת מזה מספר שנים באופן קבוע, נהוג ומקובל לתת התראה מוקדמת ליציאה חודש לפני סיום החוזה. על כן אף שהיה מקום להודעה על עדכון המחיר ובפרט שהדולר נשחק והיה צורך לעדכן את המחיר לפי שער הדולר בתקופה בה נחתם החוזה. נראה שיש טעם לפגם בהודעה זו שנעשתה סמוך כל כך לסיום התקופה.

## תשלום קנס על הפרת חוזה

בחוזה השכירות בסעיף 13.2 נאמר:

...מתחייב השוכר לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר, סך של \$50 ארה"ב ליום בש"ח לפי השער היציג ביום התשלום הפועל...

הנתבע טוען שעל התובע לשלם את הפיצוי האמור לפי החוזה. אלא שההתחייבות האמורה בחוזה מהווה אסמכתא בלבד נציין לדוגמא מהמקרים המובאים בשולחן ערוך (ח"מ רז, יז-יח):

שנים שהתנו ביניהם לקיים דבר אחד, ונתנו ערבונות לקנס שמי שיחזור בו שיזכה חברו בערבון, לא יאמר: אם אני חוזר בי אתן לך כך וכך וה"ז משכון על הממון שאתחייב לך אם אחזור בי, אלא יקנה לו בסודר דלא כאסמכתא, ובב"ד חשוב, כדי שיתחייב לו מן הדין אם יחזור בו, ואז יתן לו החפץ במשכון, ואז יחול השעבוד על המשכון כיון שנתחייב לו בקנס אם יחזור בו; או יאמר: אם אחזור בי תזכה בכך וכך ממון בגוף חפץ זה.

ישנן מספר דרכים בכדי לפתור את בעיית האסמכתא אך בשטר זה לא ננקט אף אחד מהם. בעניין זה טען החזון איש (ח"מ ליקוטים טז, יא):

כיון שהוא דין בין ישראל לחבירו אין כאן דינא דמלכותא [דינא], ואין לומר כיון דמהני מדינא דמלכותא אין דעתו לאסמכתא אלא לקנין גמור דלא שמענו דמשום דמצי למזכי בדינא דמלכותא תיבטל אסמכתא ואין סברא בזה כיון שאינו רשאי לדון בערכאות ואם אתה אומר כן בטלה אסמכתא דלעולם בדיניהם אסמכתא קניא.

כלומר הוא טוען שתחום זה של חוזים הוא בין ישראל לחבירו ודינא דמלכותא לא חל בו. כמו כן הוא טוען שלא ניתן לקבוע שיש גמירות דעת משום שבדין המלכות ניתן לגבות זאת שכן אז תיבטל דין אסמכתא שאינו קיים בדין במלכות כלל ותמיד אדם יתכוון לדין המלכות.

אמנם יש שחלקו על דברי החזון איש, ובתי הדין הפועלים מטעם גזית, מקבלים בדרך כלל את החוקים הנוגעים לממון משום "דינא דמלכותא דינא", ואפשר להאריך בסוגיה זו אך לא נרחיב בכך במסגרת זו (וראה בעמק המשפט א, לא, כמו כן באתר דין תורה פסק דין של הרב יהודה זולדן בעניין דומה שציין למקורות רבים בסוגיה). אך נראה שגם למחייבים בתשלום הקנס, מקרה זה, בו עיכוב הפינני נגרם כתוצאה מסכסוך שהגיע לדין תורה, ולא כעיכוב לשם עיכוב, אינו כלול בחיוב זה ולא על דעת כך חתמו הצדדים על החוזה. גם בתי המשפט אינם מרבים לפסוק פיצויים כאלה אלא מפעילים את שיקול דעתם בכל מקרה ומקרה.

## הארכת השכירות

מכיוון ובית הדין התרשם שאכן ידי הנתבע אינן נקיות לגמרי בפרשייה זו ואכן היה ערפול מסוים במהלכו, ואולי היה נוח לו לדעת שיש קונה החפץ בדירתו לכשיוכל וירצה למוכרה. אף שנחזור ונדגיש שעיקר האשמה מוטלת על כתפי התובע שלא הקפיד על הבאת העסקה לסיום או לפחות לרמת חיוב בסיסית ממנה לא ניתן לחזור. אך מן הראוי למצוא לפחות פיתרון זמני ששני הצדדים יכולים לעמוד בו עד שיימצא פיתרון טוב יותר. על כן נראה שהנתבע צריך לאפשר לתובע להאריך את חוזה השכירות לפי המחיר של 1,650 ₪ עליו הוא הסכים לפני שהחריף המאבק בין הצדדים, שהוא מחיר סביר יחסית למקום.

אנו קוראים לשני הצדדים לנהוג ברוח הימים הללו, ימי הרחמים והסליחות להתחזק בלימוד זכות איש על רעהו, ואנו מקווים שתימצא הדרך להשלמת עסקת המכר באופן ששני הצדדים ייצאו נשכרים.

## החלטה

- א. תביעת התובע נדחית, בית הדין אינו מטיל צו עשה על הנתבע למכור את הבית ואינו מחייב את הנתבע בפיצויים.
- ב. תביעת הנתבע לחייב את התובע בקנס על עיכוב הפינני נדחית.
- ג. התובע זכאי להארכת חוזה השכירות עד לתאריך 1 באוגוסט 2009 בתעריף של 1,650 ₪, ע"פ תנאי החוזה שהכין הנתבע לחתימה לפני שהחל הסכסוך.

ד. במקרה והתובע מעוניין לצאת מהבית ולא להאריך את החוזה עליו לעשות זאת עד לתאריך א' כסלו תשס"ט. כמו כן עליו להשלים את גובה דמי השכירות על תקופת המגורים הנוכחית לסכום של 1,650 ₪, וזאת עד לתאריך הנ"ל.

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל כ"ץ

הרב אברהם גיטר

הרב עובדיה אחיטוב

דיין

אב"ד

דיין