

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

תיק 739142/4

ב"ה

בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב אוריאל לביא – אב"ד, הרב מרדכי מזרחי בר אור, הרב מאיר פרימן

התובע: [REDACTED] ת"ז [REDACTED] (ע"י ב"כ עו"ד רותי טוב-לי)
נגד
הנתבעת: [REDACTED] ת"ז [REDACTED] (ע"י ב"כ עו"ד רמי פניר)

הנדון: חלוקת רכוש - כריכה

פסק דין

בפנינו תביעה שהוגשה מטעם התובע, והתקיים דיון לביורר התביעה, וכעת עם השלמת ההליך, להלן פסק הדין. התובע מבקש להורות על אכיפת הסכם הגירושין שאושר בפסק דין מיום כ"א בטבת תשס"ח (30/12/2007), להלן "ההסכם", ומאידך הנתבעת מבקשת להורות על ביטול הסכם גירושין.

רקע ועובדות

הצדדים התגרשו ביום כ"א בטבת תשס"ח (30/12/2007), ולהם [REDACTED] ילדים. בהסכם הגירושין הנזכר, נקבעו הוראות ביחס לדירת הצדדים, שהוא הנדון ביניהם במסגרת הנוכחית.

להלן קטעים מההסכם בעניין הדירה וביחס לתוקף ההסכם:

6. חלוקת הרכוש

א. הצדדים בעלי זכויות דירה בת [REDACTED] חדרים ברחוב [REDACTED]. הידועה כגוש [REDACTED] חלקה [REDACTED] (להלן "הדירה") הרשומה על שם שניהם בחלקים שווים. מוסכם כי הדירה תעבור כולה לבעלותו של הבעל, ובתנאי שהוא לוקח על עצמו לשלם את כל החובות חרוצות על הדירה וכן את תשלום המשכנתא. *אני הישאר משלם את יתמי*

ב. האשה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הדירה ללא תמורה על שם הבעל, מסמכים אלו יופקדו בידי עו"ד [REDACTED] יחד עם ייפוי הכח בלתי חוזר וימסרו לבעל לאחר מילוי האמור בס"ק ג' להלן.

ג. ביפוי כח זה יעשה שימוש רק לאחר שהבעל ישלם \$50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב) לידי חשבון נאמנות אשר יפתח עו"ד [REDACTED] ע"ש האישה וזאת תוך 18 חודש מיום מתן הגט. השימוש בכסף יעשה אך ורק לצורך רכישת דירה או להחלטת אחרת של ביח"ד.

ד. במידה ותוך שנה וחצי הבעל לא יעביר את ה\$50,000 לידי האישה אז יתמנה עו"ד [REDACTED] ככונס נכסים על הדירה למוכרה למרבה במחיר ע"מ להעביר לאישה את הסכום הנ"ל.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ה. הבעל מתחייב להמציא אישור מבנק המלווה ה- שהאשה תוצאה כלוח וקרוביה הוצאו כעריבים למשכנתא הרובצת על הדירה.

ו. תכולת הדירה תישאר בידי הבעל. כאשר האישה תשכור את דירה, תקבל את חדר הילדים לידיה, בידי האישה ישארו תכשיטים פמוטים בגדים חפצים אישיים.

9. הצהרות הצדדים

א. כל תוספת בכתב אם תהיה, תקפה רק אם ישנם חתימות הצדדים ליד התוספת.

ב. האישה מוותרת על כתובתה ומזונותיה.

ג. הצדדים קראו את ההסכם, הבינו את תוכנו ומשמעותו וחותרים על הסכם זה בשםם ובשם הילדים כשטובת הילדים לנגד עיניהם.

ד. הצדדים מודים כי קיבלו בקנין המועיל בבי"ד חשוב על כל האמור בהסכם זה, כל דבר לפי עניינו, מעכשיו, בגלוי, וכתיקון חז"ל, ויהיה תוקף שטר זה כתוקף שטרי חז"ל דלא כאסמכתא ודלא כטפסי דשטרי בביטול ובפיסול כל המודעות ומודעי דמודעות והעדים עליהם.

ה. כל התנאים בהסכם זה נעשו כחומר כל דיני התנאים, והצדדים קיבלו עליהם את השיטות שהתחייבויות בהסכם זה תקפות אפילו הן שיטות יחיד והרוצה לזכות ע"פ הסכם זה תהיה ידו על העליונה, ולא יוכלו לטעון טענת משטת.

ו. הצדדים מבקשים מכב' בית הדין הרבני בירושלים לאשר הסכם זה ולתת לו תוקף פסי"ד לרבות לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג התשלי"ג – 1973 ולפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות התשכ"ב 1962.

כפועל, עד כה חלק מסעיפי ההסכם לא מומשו: האיש נשאר לגור בדירה ולא שילם לאישה את הסך של \$ 50,000 שחויב בהסכם, ייפוי הכוח לא הופקד בנאמנות, וכן הדירה נותרה רשומה כרכוש משותף.

טענות האיש

האיש טוען שהאשה אשמה באי ביצוע ההסכם עד כה. הוא מצדו שילם את החובות שעל הדירה, שילם משכנתא וכו'. עד כה שילם תשלומי משכנתא בסך כולל של 288,000 ₪. אך האשה לא חתמה על ייפוי הכוח להעברת חלקה בדירה, ונמנעה מקיום חובתה להפקידו בנאמנות, היא דאגה להטיל עיקול על חשבון הבנק שלו ובכך נבצר ממנו מלשלם לה את הסך של \$ 50,000. האיש סבר לתומו שאם הטילה עיקול על חשבון, ואינה מבקשת ממנו את הסך של \$ 50,000 הוא רשאי לטמון את ידו בצלחת ולשבת בחיבוק ידיים.

לדעת האיש ההסכם מקנה לו את הדירה כולה מיידית, וכי לאשה אין עליו, אלא תביעה כספית בלבד, ולכן יש לפסוק לה את הסך של \$ 50,000 בלבד כולל הפרשי הצמדה.

מלבד זאת, הגם שהדירה רשומה על שם שניהם בחלקים שווים, סבור האיש כי היא צריכה להיות כולה שלו. החלק הארי של הדירה, נקנה באמצעות כספים שגויסו עבורו, וחלק קטן בלבד שולם באמצעות משכנתא. מפני שהאיש לא היה בקי בעניינים מעין אלו רשם את הדירה על שם שני הצדדים במקום לרשום אותה על שמו בלבד, כפי שהיה מתבקש לאור האמור. גם הסך שנכתב בהסכם שעליו לשלם לאישה הוא כרבע בלבד משווי הדירה במועד ההסכם.

יצוין כי האשה מנהלת תביעת מזונות בהוצל"פ נגד האיש, ומדובר בתביעה בסך של כ-250,000 ₪, וכל זאת למרות שהאיש הוציא הוצאות רבות עבור הילדים במהלך השנים, ולמרות שהילדים לא

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

גדלו כלל אצל האם אלא אצל הוריה. כל זה לטענת האיש, מראה על צורת ההתנהלות של האשה וחוסר תום ליבה.

מכיוון שלא מגיע לאשה חלק בדירה מאז ההסכם לפיכך לא מגיעים לה גם דמי שימוש כלל וכלל. טענות האשה שפחדה מהאיש ומאלימותו ולכן נעשה ההסכם כפי שנעשה, ולכן לא תבעה את ביטולו עד כה, לדבריו אינן נכונות כלל וכלל, אלא טוען שמדובר באשה דעתנית ואסרטיבית וכו'. וכי ההשתתפות של האשה הייתה מפני שרצתה לעשות קופת חיסכון מחלקה בדירה, או מפני שלא מצאה עדיין דירה שתוכל להשקיע בה את כספה.

עוד עלתה טענה שהתביעה היא תביעת האיש לאכיפת ההסכם, וכי האשה לא הגישה תביעה לביטול ההסכם, ולכן ביה"ד אינו מוסמך לדון בטענות האשה לביטול ההסכם.

בהסכם נקבעה סנקציה לביצוע ואכיפת ההסכם במקרה שהאיש לא ישלם את התשלום שהוטל עליו, מינוי כונס נכסים. לפיכך זוהי הדרך לאכיפת ההסכם ולא עתירה לביטולו כעת.

האיש מבקש לקיים דיון נוסף שבו ייחקר עו"ד [REDACTED]. עו"ד [REDACTED] היה מטעם שני הצדדים בניסוח הסכם הגירושין, והוא יכול לשפוך אור על מה שעמד מאחורי ההסכם.

טענות האשה

האיש מתחמק עקבי מתשלומים, הוא לא שילם מזונות וגם לא את הסך של \$ 50,000.

הסך של \$ 50,000 אינו רבע דירה כפי שטוען עתה האיש, אלא כמעט חצי דירה, כך טען הוא עצמו בדיון שהתקיים בזמנו (ביום 15/11/2009) בפני הרב רוזנטל, הליך שבמסגרתו עתרה האשה לביטול ההסכם. הליך זה לא נמשך בגלל פטירת המייצג שלה. מחצית הדירה בניכוי המשכנתא לדברי האיש היה \$ 60,000, וסך זה הופחת בהסכם ל-\$ 50,000 בגלל הוצאות שונות, מזונות וטענות נוספות, ולהלן קטע מפרוטוקול הדיון הנזכר:

הגרוש: איננו יודעים אם באמת היא לקחה את הכדורים. במשך כמה שבועות שישבנו אצל עו"ד [REDACTED]. חצי דירה הוא 60 אלף דולר. הדירה הייתה שוה 180 אלף דולר, והמשכנתא היא 60 אלף דולר. האשה הסכימה לסכום של 50 אלף דולר, בגלל תשלום המזונות ועוד הוצאות. היא הסכימה כי רצתה להתגרש. היא הבינה שהיא יעשה מעשה לא טוב ולכן היא ויתרה.

לטענתה, האיש לא רצה לשלם וגם לא שילם עד כה את המוטל עליו, ואילו הייתה יודעת שאין בכוננתו לשלם בוודאי שלא הייתה מסכימה להסכם. גם לא הייתה עושה הסכם זה על דעת שישלם לה רק כעבור שנים רבות כל כך.

אין זה נכון כלל שהאשה "ישנה" על זכויותיה: היא ניסתה לגבות את המגיע לה כהוצל"פ, אך מאחר שלפי ההסכם, הכסף אמור להיכנס לחשבון נאמנות, אי אפשר היה לבצע הליכי גבייה.

לפיכך יש לבטל את סעיף 6 של הסכם הגירושין, ולזכות את האשה במחצית שוויה הנוכחי של הדירה. על האיש לשלם לאשה דמי שימוש בגין חלקה בדירה.

לאשה יש טענות גם נגד גופו של ההסכם: מדובר בהסכם מקפת, מזונות נמוכים מאוד לילדים. חיוב המזונות יחול רק לכשתקבל האם את החזקה על הילדים. המשמורת ניתנה לסבא והסבתא (!), ושיקול הדעת בעניין המשמורת והילדים ניתן לרב [REDACTED] לבד. עד היום לא פנה אף אחד מהצדדים אל הרב [REDACTED].

החוזה נוגד את תקנת הציבור: הוא שולל מהילדים מזונות כשהם בחזקת הסבא והסבתא. הוא מנסה לרמות את רשות המיסים, נכתב בו כי העברת הבעלות היא בלא תמורה, בעוד שמוכח מההסכם ש-\$ 50,000 ישלם האיש כתמורה לחלק האשה בדירה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

החווה נעשה באמצעות עו"ד [REDACTED] שהציג את עצמו כעו"ד של שניהם, אך בפועל האיש הוא זה שפנה אליו, הקהילה שלו שילמה את שכרו, וניכר שביחד עם האיש הונו שניהם את האישה שהייתה אז צעירה מאוד (21), ולאחר שסבלה מעשי אלימות קשים מצד האיש.

טענות האיש בדבר אי התשלום מלאות סתירות, פעם הוא טוען שהוא משתוקק לשלם אך מנוע בגלל עיקול, פעם טען שהוא סוכל מבעיות נפשיות, פעם טען שהוציא על הילדים הרבה הוצאות אך האם לא דאגה להקטין את החוב בהוצל"פ.

עד כאן תמצית טענות הצדדים.

נחלקו הדעות בבית הדין ולהלן דעותיהם.

(שמות הדיינים של דעת הרוב והמיעוט אינן מפורטים עפ"י ההלכה הפסוקה בחו"מ סי' יט ס"א)

דעת דין א'

דיון והכרעה

פרשנות ההסכם

באשר לפרשנות ההסכם:

טענת האשה כי היה ניסיון לרמות את רשות המיסים אינה מתקבלת: סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי העברת בעלות אגב גירושין פטורה ממש. מה גם שמדובר בדירה יחידה, ולכן לא היה חשש למיסוי על העברת הבעלות.

גם טענת האיש כי הצדדים הסכימו שלא מגיע לאשה בדירה אלא חלק קטן, אינה מתקבלת, מפני שהוא בעצמו טען בדיון שהתקיים ביום כ"ח חשון תש"ע (15.11.09), כדלהלן: "חצי דירה הוא 60 אלף דולר. הדירה היתה שווה 180 אלף דולר, והמשכנתא היא 60 אלף דולר. האשה הסכימה לסכום של 50 אלף דולר, בגלל תשלום המזונות ועוד הוצאות. היא הסכימה כי רצתה להתגרש. היא הבינה שהיא עשתה מעשה לא טוב ולכן היא ויתרה".

דהיינו האיש טען בזמנו שהמטרה הייתה לתת לאשה מחצית משווי הדירה, אלא שהפחיתו ממנו קצת בגלל שיקולים שונים, אך בוודאי לא הייתה כוונה לתת לה רק רבע משווי הדירה. יצוין שבדיון מיום כ"ט תשרי תש"פ (28/10/2019) אמר ב"כ האיש כי הסך של \$ 50,000 היה גבוה ממחצית שווי הדירה (אך מלבד שדבריו אינם תואמים לטענתו בדיון הנזכר, זו אמירה אינה ברורה, מאחר שהדירה נרכשה בסך של \$ 125,000 כששער הדולר היה 4.88 ₪, ולדברי ב"כ האיש הייתה ירידת מחירים תלולה!). גם יצוין שבסיכומים נמנע האיש להפחית את המשכנתא משווי הדירה, ולכן עולה מהסיכומים שהסך שנקבע לשלם לאישה היה גבוה בהרבה מ-27% משווי הדירה.

בהתאם לאמור, עולה שנכתב בהסכם שהעברת הבעלות היא בלא תמורה, מפני שהסך של \$ 50,000 אינו השווי של מחצית הדירה, אלא הצדדים בחרו בסכום זה משיקולים שונים, וגם לא נעשתה שומה מקצועית של שווי הדירה, אם כי הוא קרוב לשווי מחצית הדירה באותו זמן.

האם ההסכם עושק, הטעיה או נוגד את תקנת הציבור

ביה"ד לא מצא עושק בהסכם, לפחות לא בנדרון המרכזי שלפנינו, נושא הדירה. לדברי האשה ההסכם מעניק לה מחצית משווי הדירה לפי שוויה בעת ההסכם, ואם כן אין מקום לטענת עושק כלל וכלל. וכן לא היתה הטעיה, אלא הסכם צודק ושוויוני. ויצוין שטענות דומות עלו בזמנו בדיון הנזכר ולא הביאו לפסיקה המבטלת את ההסכם.

גם אין בפנינו ניגוד לתקנת הציבור, התבאר שאין זו הערמה על רשויות המס, טענותיה בעניין מזונות הילדים אינן הנדרון שלפנינו כלל וכלל, ולכן טענותיה בעניין זה אינן מתקבלות.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

האשה הייתה שפויה וברת דעת בעת חתימת ההסכם, ואינה יכולה לטעון שעשתה אותו שלא מדעת. מה עוד שההסכם נעשה לאחר מו"מ ממושך, ורק כעת עולה טענה כזו.

מעמד ההסכם

בהתאם לאמור, ההסכם נותר בעינו והוא בתוקף.

יצוין שהתובע נכנס לגור בדירה וגר בה תקופה ארוכה ובכך כבר זכה בה בקנין חזקה כדין, ככל שההסכם אינו שולל זאת, ונתייחס כך בהמשך. בנוסף נעשה קנין אג"ס מעכשיו לתת תוקף להסכם החתום, הקובע שהדירה במלואה תעבור לבעלותו של הבעל, בתנאי אחד בלבד - שהוא לוקח על עצמו תשלום החובות, ואין מחלוקת שתנאי זה התממש. לא הוצב תנאי אחר, כתנאי בגוף המכר, כגון תנאי של רישום בטאבו שבלעדיו המכר בטל, אין תנאי כזה לא בפירוש ולא במשתמע. אמנם ודאי שהתובע זכאי לתבוע השלמת הרישום בטאבו כד בכד עם התשלום, היינו מפני שהרישום הינו השלמת קבלת התמורה באמצעות הרישום. כמו ככל עסקת מכר של דירה בין שני הצדדים, הקונה רשאי לבטל את המכר אם המוכר מסרב לרשום את הדירה בטאבו, מאחר וזו אומדנא ברורה שעל דעת כן נעשה העסקה. משא"כ המוכר אינו יכול לבטל את העסקה כשאינו רושם, בטענה שבלא רישום המקח לא הושלם. מאחר והרישום הינו זכות יסוד של הקונה לקבל דירה עם רישום, והפרת ההתחייבות מצד המוכר שאינו פועל לרישום בטאבו אינה יכולה לעמוד לו כעילה לביטול המקח, אלא יורו לו להשלים את המקח באמצעות רישום בטאבו, ולהלן נציין מקורות לקביעה זו.

גם בנידון דנן היעדר הרישום בטאבו באמצעות הפקדת ייפוי הכח אצל התובע, היה יכול להוות עילה לתובע לביטול המקח, אך לא להיפך, אלא יש להורות לנתבעת להפקיד את ייפוי הכח בנאמנות ועם התשלום של 50,000 דולר יושלם הליך הרישום. אך פשיטא שלא יתכן שהנתבעת, שהיא המוכרת את הנכס במקרה דנן, תבקש לבטל את המקח על יסוד טענה שלא בוצע הרישום, כשהיא מנעה זאת כשהתנערה מחובתה עפ"י ההסכם להפקיד ייפוי כח אצל הנאמן.

סעיפים 6-בד להסכם מתייחסים לחובת האשה לשחף פעולה עם הרישום בטאבו באמצעות הפקדת ייפוי הכח והעברתו לבעל כנגד תשלום של 50,000 דולר, אך אין כל רמז בהסכם, התולה והמתנה את קיומו של המכר בהליך הנ"ל, שנועד להסדיר את הרישום בטאבו, כתנאי שהאשה תוכל להציג כעת, כטענה לביטול המכר. תתכבד האשה תמלא את חובתה להפקיד ייפוי כח, ותקבל את סך 50,000 דולר בלו"ז שבית הדין יקבע עם ההפקדה.

יובהר: ההסכם מנוסח בצורה מדויקת ומחושבת של סדר הפעולות המוטלות על הצדדים. ראשית נקבע בסעיף א' שהמכר מותנה בתשלום החובות. סעיף ב' קובע את חובת האשה להפקדת ייפוי הכח, וסעיף ג' קובע שמסמך זה של ייפוי הכח יועבר לאיש עם התשלום. וסעיף ד' קובע את המענה לנסיבות שלמרות הפקדת ייפוי הכח הכסף לא יועבר כמתחייב, דהיינו גביית החוב באמצעות מכירת הנכס בהליך כינוס נכסים.

אמנם בסעיף י' לסיכומי טענות האשה נכתב:

"עיון בהסכם הגירושין מלמד כי חובת התובע בראש ובראשונה לשלם לחשבון הנאמנות סך של 50,000 דולר וזאת במנותק מחובתה של הנתבעת לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר"

אך כאמור, אין מקום לקבל טענה זו שחובת התשלום של האיש הוטלה עליו במנותק מחובת האשה לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר, מאחר וההסכם שבו סעיף 6'ב' קודם לסעיף 6'ג' וניסוח סעיפים אלו אינו מאפשר לקבל את עמדתה. אלא קודם כל היה מוטל על האשה להפקיד את ייפוי הכח, ואז הוטל על האיש להפקיד את הסכום הנ"ל, מאחר שאין הצדקה להורות על הפקדת סכום כה גדול עבור האיש שמצבו הכלכלי רעוע, ולהותירו בספק שמא לא יוכל להיעשות בו שימוש, ורק לאחר הפקדת הסכום בנאמנות, ייעשה שימוש בייפוי הכח.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בנסיבות אלו יש לקבוע בבירור, כאמור בדרך כלל בכל עסקת מכר בעלמא, הרישום בטאבו הינו תנאי במכר המעניק לקונה זכות ביטול המכר אם התנאי אינו מקוים, מפני האומדנא שאדם נורמטיבי הדואג לרכושו שלא ילך לאיבוד, אינו רוכש דירה בלא רישום. ואילו בנידון דנן בהסכם זה אין רמז בגוף ההסכם שהמכר מצד עצמו מותנה ברישום בטאבו, ואילו ביחס לאומדנא הנזכרת, כעת אין בפנינו דרישת הקונה לבטל את המכר עקב אי רישום, אלא בפנינו דרישת המוכרת לבטל את המקח עקב אי תשלום, ובנקודה זו אנו מציינים בפסק הדין הנוכחי שהיא הייתה חייבת למלא תנאי מקדים לקבל הכסף, והוא העברת יפוי הכוח, וזה לא נעשה על ידה. ואילו היעדר רישום אינה עילה לביטול מכר למוכר אלא לקונה.

יהיה זה מופרך ביותר לטעון שמאחר שהתנאי למכר הוא התשלום, הרי שבנידון זה היה על האיש להפקיד את סך 50,000 דולר גם בטרם הפקדת יפוי הכח, ובלא תשלום יבטל המקח. וזאת מאחר ושני הצדדים מחויבים לסדר הפעולות שבהסכם הקובע כאמור. מה עוד שהדבר היה בלתי סביר בעליל לדרוש מהאיש לגייס סך 50,000 דולר שהוא סכום עצום עבורו, ומחייב נטילת משכנתאות לאחר אישור הבנק שהוא מסוגל לעמוד בפירעון והסדרת ערבים וכיוצא ב, וכל זאת בעת שהנכס עדיין רשום על שם שני הצדדים ואין יפוי כח המופקד בנאמנות כמתחייב עפ"י סעיף 6' להסכם. פשיטא ופשיטא שההסכם לא דרש מאמץ כלכלי מרחקי לכת כזה בטרם הצד השני ממלא חובה פשוטה שאינה כרוכה בקשיים הוצאות גדולות, שהיא הפקדת יפוי הכח.

טענת עמיתי שהיה עליו להפקיד את הסכום גם ללא שקודם לכך הופקד יפוי הכח, אינה מתיישבת כלל עם מהות ההסכם.

יתירה מזו עיין בפתחי תשובה תו"מ סי' רמא ס"א יא שכתב בהלכה עקרונית בדיני תנאי:

"אם נתקיים התנאי. עיין בתשובת רע"ק איגר ז"ל [ח"א] סי' קכ"ט שכתב בשם שו"ת הראנ"ח ח"א סי' ע"ז בנותן מתנה על תנאי ויש ספק בפירוש התנאי, צריך רק לקיים הפחות שיש לפרש בכונת התנאי והמתנה קיימת, ע"ש".

והובא כלל זה בפסקי דין רבים, כגון בפד"ר חלק ו' עמ' 101, ועוד.

ובספר עמק המשפט (להגר"י כהן שליט"א) ח"א עמ' שיז כתב:

"וזה יסוד גדול בדיני תנאים שכשיש ספק במשמעות התנאי תמיד צריך לעשות רק את המשמעות הפחותה ביותר ואז המעשה שהותלה בתנאי קיים וה"ה שצריך לקיים מה שהתחייב בתמורה לקיום התנאי".

על כן גם לו היה ספק בשאלה האם היה מוטל על האיש תשלום 50,000 דולר בטרם הופקד יפוי הכח, או לא, הרי מצד הספק יש לפרש את ההוראה לתשלום זה בצורה המצמצמת שאינה חובה בטרם הופקד יפוי הכח, וזאת גם לו היה מקום לקבוע שההוראות שבסעיף 6-ג הם תנאי במכר, שכאמור גם דבר זה אינו נראה, אלא מלשון ונוסח ההסכם נראה שהחובות שבסעיף 6-ג לא הוצבו כתנאי בעצם המכר אלא כהוראות לחיוב הצדדים בהן, וניתנו לאכיפה על ידי בית הדין.

וראיתי בתשובת תשורת שי' סי' רס"ד שדן במקרה שבו בעסקת מכר קרקע שולמה מחצית הסכום, וקיימת הסכמה שהקונה יקבל מהמוכר שטר המאפשר לרשום בטאבו וכד בבד להשלים את התשלום. והקונה מבקש לחזור בו בטענה שהעסקה לא הושלמה עד לרישום, ולקבל כספו בחזרה.

והשיב התשורת שי':

"כאן דנתן לו המוכר כתב שמחויב ליתן שטר צוא טאבלירין, דאין יכול המוכר לחזור מליתן השטר, דהא נתחייב לו בכסף ובשטר ... דיכול לחייב עצמו גם כשאינו חייב"

ובסיום התשובה כתב:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"ואף דהתנה לוקח בשעת נתינת הכסף על מנת שיתן לו המוכר שטר צוא טאבלירין, הרי המוכר רוצה לקיים התנאי, והרי בכל תנאי הדין כן אם התנה על מנת שתעשה לי כן, אינו יכול לחזור בו אם אידך רוצה לקיים התנאי, כדאיתא בקידושין פרק האומר דף ס".

אמנם בנידון התשורת שי, הקונה הוא זה המבקש לחזור בו וכאן המוכר מבקש לחזור בו, אך פסק התשורת שי שהמוכר אינו יכול לחזור בו מהשלמת הליך הרישום בטאבו, והעקרון העולה מדבריו הוא ברור, שהרישום בטאבו שהוסכם על שני הצדדים, היא התחייבות המחייבת עפ"י ההלכה גם את המוכר, וכי היעדר הרישום בטאבו אינו יכול להוות עילה לביטול המכר, כשהצד השני תובע משכנגדו לעמוד בחובתו ולמלא את התנאי.

על כן גם בנידון דנן, התחייבות האשה להפקיד יפוי כח היא מחייבת, ומאחר שהצד השני מבקש להשלים את ההליך עפ"י ההסכם, היא מחוייבת בהוראות ההסכם.

ובתשובת אמרי יושר להגאון רבי מאיר אריק זצ"ל ח"ב סי' נה דן בשאלה הדומה לנידון דנן והשיב אודות הסכם מכר הכולל התחייבות לרישום בטאבו והמוכר מבקש לחזור בו. והעלה שאינו יכול לחזור בו.

בנסיבות אלו אין מקום לקבוע שההסכם דנן היא רק התחייבות למכור והמכר יושלם בעת הרישום בטאבו. הסכם זה אינו דומה לשאר הסכמי מכר דירה המצויים בשוק ששם הדבר ברור שאין כל הסכמה לרכוש את הנכס ולשלם אם לא יוסדר הרישום, כשזוהי דרישת הקונה. אין הדבר נובע בהכרח מכך הרישום גופו משלים את הקנין, אלא מכך שזהו תנאי יסוד בעסקה, וכמו שהאריך בספר מעדני ארץ על שביעית סי' יח.

כאמור הצדדים קבלו על עצמם בסעיף 9 להסכם, אפילו שיטת יחיד שעל פיה המכר קיים, ומאחר שקיימת יותר משיטת יחיד אחד הסוברת שהטאבו אינו מהווה השלמת קנין בהגדרת הקנין, אלא רק תנאי שהותנה על ידי הצדדים, יש לפסוק להם כך.

אשמת האשה בהיעדר מימוש ההסכם

עלתה מצד האשה טענה שעקב אילוצים ומגבלות שלא היתה לה שליטה עליהם, לא הפקידה את יפוי הכח, ובקשה לזמן את עו"ד [REDACTED] לעדות, ולברר את העילות לעיכוב. אך גם אם אכן היה הייתה מנועה מקיום חובה זו של הפקדת יפוי הכח, אין בכך לקבל את טענתה לביטול הוראות ההסכם.

עיינ בש"ך חו"מ סי' כא סק"ג גם ביחס למקום שקיים תנאי במקח והתנאי אינו מקיים עקב אונס, אין מקום לטענה "אונס רחמנא פטריה", אלא אדרבה אונס כמאן דעביד לא אמרינן.

על כן גם אילו נדון את הפקדת יפוי הכח כתנאי במקח שהיה מוטל על הצד התובע את קיום המקח, העדר קיומו מכח אונס אינו נחשב כקיום התנאי, ק"ו כשהצד המעוניין בביטול המקח אינו מקיים את חלקו שבכך אינו יכול להביא לביטול המקח.

והגם שהתשלום הינו חובה חלוטה המוטלת על הקונה, אך כאמור היינו בהתאם לתנאי ההסכם שבו יש להקדים את הפקדת יפוי הכח.

וגם אליבא דעת עמיתי שהיה על הבעל לשלם את הסכום ביד הנאמן גם בלא יפוי הכח, יצוין לדברי החזו"א (חלק חו"מ, ליקוטים, סוף סי' טז), שכתב:

"בזמן הכתוב בחוזה לקיום המקח ולא נכתב בלשון תנאי, אלא פרטי הפסיקה. ונאנס המוכר ולא כתב לו בטאבו בזמן הפסיקה. אם התרה הלוקח במוכר בזמן האונס שאינו מוחל על הזמן ומבטל המקח, המקח בטל, דאע"ג דלא נכתב בלשון תנאי חשיב אומדנא דמוכח שלא נתרצה הלוקח

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

להמתין על כרחו. אבל אם כבר עבר האונס ושחק, וכשהלוקח בא לבטל המקח המוכר מוכן לכתוב לו בטאבו, כל שלא נכתב בלשון תנאי אין כאן תנאי, ואין זה אומדנא דמוכח שהוא תנאי, דהרבה אינן מקפידין בכך".

הרי מבואר בדברי החזו"א, שאם לא נכתב תנאי מפורש שהמקח מותנה בהשלמת הרישום בטאבו ביום מסויים, אך אנו קובעים שזו אומדנא ברורה שהמקח תלוי בכך: "אם התרה הלוקח במוכר בזמן האונס, שאינו מוחל על הזמן ומבטל המקח", בכך התבררה האומדנא שלא התרצה להמתין בעל כרחו פרק זמן נוסף, והמקח בטל. אבל בלאו הכי, בלא שנכתב תנאי מפורש, לא ניתן לבטל את המקח מפני העיכוב. מאחר ואין אומדנא דמוכח לדון כאילו התנו להדיא לבטל את המקח מפני העיכוב.

על כן גם בנידון זה ביטול המקח עקב אי תשלום היה יכול להתבצע, אליבא דדעת עמיתי, רק לאחר שהאשה היתה מפקידה יפוי כח ותובעת את התשלום והאיש לא היה משלם, אך לא יתכן כעת לקבוע ביטול כשלא היתה דרישה לתשלום בדרך המתאימה כאמור, כמתחייב עפ"י ההסכם.

על כן בנידון דנן, אם האשה היתה מפקידה יפוי כח ועומדת על מימוש הסעדים בהסכם הקובעים הוראות מתאימות לנסיבות, או האיש היה מוחה על אי העברת יפוי הכח, וללא תועלת, היה כל אחד מהם רשאי לדרוש בטל את המקח.

מסקנות

ההסכם שריר וקיים, הנכס נשוא ההסכם נמכר לאיש ואין לאשה על האיש חוב של 50,000 דולר בלבד ובצירוף ההצמדה המוצעת מטעמו, ועליו לשלם לה חוב זה תוך 45 יום.

בהתאם לאמור אין מקום לחייב את האיש בדמי שימוש.

תשלום חוב זה הוא לפי שער הדולר היום, ואין על כך ריבית, ובעניין ההצמדה – אמנם דנו הפוסקים בשאלת הצמדה, אך מכיוון שהאיש כתב שהוא מוכן לשלם את ההצמדה, ולשלם לפי שער הדולר במועד ההסכם, שהוא גדול יותר משערו היום, ואף יש בזה מן הצדק לאור קפיצת מחירי הדירות מאז, לפיכך ביה"ד פוסק כהסכמתו, וההצמדה אינה אלא פיצוי על העיכוב שמימוש ההסכם, שהסב לאשה הפסד, הגם שהיא אחראית לעיכוב כאמור.

לאור מה שנתבאר, נפסק:

העסקה לרכישת הדירה על ידי האיש לא בוטלה, מאחר שההסכם קבע שהדירה תעבור לבעלותו של האיש ובלבד שהאיש עמד בתנאי של החזר החובות, והוא אכן עמד בתנאי זה. הגם שההליך להסדרת התשלום והרישום ע"ש האיש התעכב פרק זמן ארוך מאד, אין עיכוב זה מהווה עילה לביטול העסקה ביחס לדירה, וזאת מאחר שהגורם המעכב היה האשה שנמנעה מהצעת הראשון שהוטל עליה עפ"י ההסכם, שהוא הפקדת יפוי כח בלתי חוזר, ולא היה ניתן לדרוש מהאיש לגייס סכום גבוה מאד של 50,000 דולר שקשה מאד להשגה עבורו, בטרם נוכח שהופקד יפוי הכח כמתחייב בהסכם, ולראות בהיעדר ההפקדה הפרת ההסכם. אך כעת שהאשה נמנעה מהפקדת יפוי הכח בית הדין ימצא את הדרך לתחליף ליפוי הכח, באמצעות פסיקה מתאימה שתיתן עם הפקדת הסכום. על כן תינתן הוראה לאיש להפקיד בבית הדין צ'ק בנקאי את סך 50,000 דולר צמוד לתשומות הבניה, וזאת תוך 45 יום ממועד חתימת החלטה זו.

אי הפקדת הכסף יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והנכס יצא לכינוס נכסים למרבה במחיר, כנכס משותף, ולאחר מכן יושלם הדיון אודות ההתחשבות בגין פירעון החובות שנעשה על ידי האיש.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מאחר שהמכר התקיים כדינו כבר בזמנו, אין מקום לחייב את האיש בדמי שימוש.

דין א'

דעת דיין ב'

הקדמה

קשה לקבל את המסקנה העולה מדעת דיין א', לפיה האשה תקבל רק \$ 50,000 שהם פחות משישית משווי הדירה כיום, בעוד שלאשה יש זכויות רשומות על מחצית מהדירה. האיש פשע בהתנהגותו בכך שלא שילם לאשה עבור חלקה בדירה משך שנים עשרה שנים ועתה הוא מבקש להנות ולהרוויח מהעוול שיצר. בשנים אלה ערך הדירות האמיר, ערך הדולר ירד והאישה לא גרה בדירה. האיש עשה שימוש בלעדי בדירה ולא שילם דמי שימוש, אלא רק פרע את המשכנתא, כאשר נראה שתשלום המשכנתא היה נמוך מדמי השימוש.

עיון מדוקדק בהסכם ובהלכה מלמד שהתוצאה צריכה להיות שונה. האשה צריכה לקבל מחצית מערך הדירה כפי שוויה כיום, ולא רק \$ 50,000 ששיקפו את שווי זכויותיה בדירה לפני שנים עשרה שנים. זאת לאחר שבכל השנים הללו דמי השימוש בדירה כיסו את תשלומי המשכנתא השוטפים, והאשה לא קיבלה דבר כתמורה לזכויותיה בדירה.

חובים הרדיים בהסכם

בהסכם שתי התחייבויות הרדיות. האשה התחייבה לחתום על המסמכים שידרשו להעברת הבעלות, האיש התחייב להעביר לאשה תשלום בסך \$ 50,000. בלשון ההסכם אין קביעה שיש סדר לחיובים, ההבנה הפשוטה היא שמדובר בשני חיובים הרדיים. על כל צד היה לבצע את חלקו בהסכם, האיש היה צריך לשלם לאשה \$ 50,000 והאשה היתה צריכה לחתום על מסמכים להעברת הזכויות. שני הצדדים נדרשו לבצע את התחייבות על ידי הפקדה בנאמנות. האיש נדרש להפקיד את הכסף בנאמנות והאשה נדרשה להפקיד בנאמנות מסמכים חתומים. הנאמן היה אמור להעביר לאשה את הכסף ולאיש את המסמכים, לאחר ששני הצדדים היו מבצעים את החיובים. לא נקבע בהסכם שהאשה תחתום תחילה בדווקא. אם הסדר היה שהאשה היתה חייבת לחתום תחילה, לא מובן מדוע האיש היה צריך להפקיד את התשלום בנאמנות ולא לשלם ישירות לאשה. העובדה שנקבע מנגנון של הפקדה בנאמנות, מלמדת שלא נקבע סדר לכיצוע החיובים ההרדיים. כך שכל צד היה צריך לבצע את התחייבות שלו על ידי הפקדה בנאמנות. בפועל, שני הצדדים לא מילאו את התחייבות שלהם. שניהם אשמים באותה מידה. לכן לא ניתן לראות את עובדת אי החתימה של האשה על המסמכים, כפשיעה גדולה יותר מפשיעת האיש שלא שילם את התמורה. משכך, האיש שלא שילם שנים עשרה שנה, לא יכול כיום להנות מכך שלא קיים את התחייבות שלו משך שנים עשרה שנים, תוך האשמת האשה שלא חתמה, שעה שגם הוא פשע, בכך שלא שילם את התמורה. בנוסף, בהתאם לאמור בהסכם, התחייבות האשה לחתום על המסמכים להעברת הזכויות לאיש, היתה רק למשך שנה וחצי בהם האיש היה צריך לשלם ישירות לאשה. כך שגם אם האשה כן היתה חותמת על המסמכים, לא היו עושים בהם שימוש לאחר שנה וחצי בהם האיש לא שילם לאשה. בתום שנה וחצי, לפי ההסכם, זכויות האשה אמורות היו לעבור לרוכש חיצוני באמצעות כונס נכסים, ללא צורך בשימוש במסמכים להעברת הזכויות לאיש. מכאן, שאין משמעות לפשיעת האשה בכך שלא חתמה על המסמכים שעה שהאיש לא שילם את התמורה במשך השנה וחצי שלאחר החתימה על ההסכם. האיש לא יכול להיפטר מחיוב התשלום מכח טענה שהאשה לא חתמה, היה עליו להפקיד את הכסף כפי שהתחייב ולדרוש את קיום חלק האשה בהסכם.

מכאן שהעובדה שהאשה לא חתמה על המסמכים להעברת חלקה, לא יכולה לעמוד לה לרועץ בשעה שגם האיש לא עמד בהתחייבות שלו ולא הפקיד את סך \$ 50,000 שהתחייב להפקיד. אם האיש היה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מקיים את חלקו והיה מפקיד את הסך האמור, הוא היה יכול לבוא בתביעה כנגד האשה שתקיים את התחייבותה לחתום על המסמכים, במשך שנה וחצי. אך בשעה שהאיש לא הפקיד את התשלום אין לו זכות תביעה לקיום התחייבות האשה. מאחר ועברה שנה וחצי, בה האיש לא הפקיד את הסך האמור, האשה לא חייבת יותר לחתום על המסמכים להעברת הזכויות לאיש. החיוב של האשה הקיים כיום, לפי ההסכם, הוא למכור לקונה חיצוני תמורת קבלת הסך האמור. אלא שבשעת התיקרות כה משמעותית וגדולה, מתבטלת ההסכמה למכירה בסך הנמוך בהרבה שהשווי האמיתי של הדירה בהעדר ביצוע תשלום משך כל השנים.

לכן השתהות הבעל בתשלום במשך שנים עשרה שנים, מהווה הפרה יסודית להסכמות ומביאה לביטול ההסכם. כאמור, בהסכם לא נקבע שהבעל יפקיד את התשלום רק אם האשה תחתום על המסמכים. שני הצדדים היו צריכים לפעול במקביל, האשה בחתימת המסמכים והאיש בהפקדת הכספים. משעה שהאיש פשע ולא שילם את שהתחייב, הוא הפר את ההסכמות ולא יכול ליהנות מכך שהאשה לא חתמה על המסמכים. כאמור, האיש היה צריך להפקיד את התשלום ולתבוע את האשה שתחתום על המסמכים. בכל מקרה, כעבור שנה וחצי, האיש לא יכול לדרוש את העברת הזכויות על שמו, שכן בהסכם אין התחייבות לתקופה שלאחר 18 חודשים. כל שנקבע הוא שלאחר 18 חודשים קיימת הסכמה של האשה למכור את חלקה לקונה חיצוני בקבלת התמורה שנקבעה. אך ההסכמה למכור דוקא בסך \$ 50,000, מתבטלת עם ההפרה שחלה בכך שהתשלום לא בוצע, זאת לאחר שהיתה התיקרות עצומה במחירי הדירות.

שתי אפשרויות לפרשנות ההסכם

עיון מדוקדק בלשון הסכם הגירושין מעלה, שקיימות שתי אפשרויות לפרשנות ההסכם. נציע את שתי האפשרויות ונדון בכל אחת מהן. יתברר שבכל דרך בה נפרש את ההסכם, לאשה מגיע מחצית משווי הדירה כיום ולא רק \$ 50,000, סכום שווה ערך רק לכששית משווי הדירה כיום. להלן דרכי הפרשנות האפשריות.

א. בהסכם קיימת הסכמה למכירת חלק האשה בדירה לאיש, בעתיד. העברת הבעלות תושלם רק על ידי רישום הדירה על שם האיש. הרישום על שם האיש יבוצע רק לאחר העברת התשלום בסך \$ 50,000, מהאיש לאשה.

ב. משעת חתימת ההסכם וביצוע הקניין בבית הדין, שהיה בשעת אישור ההסכם, כבר הועברה הבעלות בחלק האשה בדירה לאיש. לפיכך התשלום בסך \$ 50,000 יוגדר כתוב רגיל, שיבוצע בעתיד לאחר שכבר הועברה הבעלות בשעת ההסכם.

אם נפרש כדרך הראשונה, יש לדון האם ההתחייבות למכור בסך שנקבע, עדיין ברת תוקף.

אם נפרש כדרך השנייה, יש לדון מה תוקף המכירה לאחר שהתמורה לא שולמה, כשברור שהמכירה היתה רק על דעת כך שהעברת הבעלות תהיה בתמורה לתשלום שיבוצע אלא לפי שווי הדירה בשעת המכר.

יובהר, שאם נפרש כדרך השנייה שהעברת הבעלות כבר הושלמה, הרי שלא ניתן לראות פשיעה בכך שהאשה לא חתמה על המסמכים להעברת הבעלות. שהרי לפי עיקר הדין, גמר הקניין כבר בוצע בשעת ההסכם. רק אם נגדיר את ההסכם כהתחייבות למכור, ניתן יהיה לייחס לאשה פשיעה בכך שלא חתמה על המסמכים, ולא עמדה בהתחייבות שלה.

משכך, דיין א' המייחס לאשה פשיעה בכך שלא חתמה על המסמכים, בעצם קובע שבהסכם קיימת רק התחייבות למכור ולכן קבע שהאשה מוגדרת פושעת משעה שלא ביצעה את ההתחייבות שלה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בעוד שאם לפי ההסכם כבר הושלמה העברת הזכויות, הרי שלא נחוצה עוד חתימה של האשה וממילא אין לראות במעשיה פשיעה.

עתה נציע את שתי הדרכים לפרשנות ההסכם בצורה מפורטת ונדון במשמעות ההסכם, לכל דרך.

אפשרות א' הסכמה למכור בעתיד, בהשלמת הרישום

לפי הפרשנות בדרך א', זכויות האשה בדירה עדיין לא הועברו לאיש. בהסכם קיימת רק הסכמה להעביר את זכויות האשה לאיש, לאחר ביצוע תשלום וכן קיימת התחייבות של האשה לחתום על מסמכים לצורך העברת הזכויות, אך הזכויות עדיין לא הועברו. יש לראות בהסכם רק הסכמה להעברת הזכויות באמצעות חתימה על המסמכים בעתיד. נבחר את משמעות ההסכם, לדרך זו, תוך דיוק בלשונו. להלן סעיף 6 להסכם הגירושין העוסק בעניין הדירה:

6. חלוקת תרכוש

א. הצדדים בעלי זכויות דירה בת [חדרים ברחוב [הידועה כגוש [חלקה [לחלן "הדירה"] הרשומה על שם שניהם בחלקים שווים. מוסכם כי הדירה תעבור כולה לבעלותו של תבעל, ובתנאי שהוא לוקח על עצמו לשלם את כל החובות הרובצות על הדירה וכן את תשלום המשכנתא. [אם יש חובות אחרות יחויב תבעל לשלם אותן].

ב. האשה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הדירה ללא תמורה על שם הבעל, מסמכים אלו יופקדו בידי עו"ד [ע"ש האישה וזאת תוך 18 חודש מיום מתן הגט. השימוש בכסף יעשה אך ורק לצורך רכישת דירה או להחלטת אחרת של ביח"ד].

ג. ביופי כח זה יעשה שימוש רק לאחר שהבעל ישלם \$50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב) לידי חשבון נאמנות אשר יפתח עו"ד [ע"ש האישה וזאת תוך 18 חודש מיום מתן הגט. השימוש בכסף יעשה אך ורק לצורך רכישת דירה או להחלטת אחרת של ביח"ד].

ד. במידה ותוך שנה ותצי הבעל לא יעביר את ה\$50,000 לידי האישה או יתמנה עו"ד [ככונס נכסים על הדירה למוכרה למרבה במחיר ע"מ להעביר לאישה את הסכום הנ"ל].

בסעיף קטן א' נקבע שהדירה תעבור לבעלות האיש בעתיד, לא נקבע שהזכויות מועברות כבר בעת החתימה על ההסכם. בהסכם קיימת רק הסכמה להעברת הזכויות בעתיד, ובכפוף למילוי שאר התנאים שבהמשך הסעיף. מהמשך הסעיף עולה שהאשה לא הסכימה להעברת זכויותיה ללא קבלת תמורה, לכן נקבע בהמשך הסעיף מנגנון להעברת התמורה מהאיש לאשה, ומנגנון להעברת הזכויות מהאשה לאיש. הוסכם שהבעלות תועבר לאיש רק לאחר שהוא יעביר לאשה את התמורה. בסעיף קטן ב' נקבע מהי הדרך להעברת הבעלות לאיש, וזאת באמצעות חתימת האשה על מסמכים הנחוצים להעברת הבעלות. ובסעיף קטן ג' נקבעה התמורה שהאיש ישלם לאשה עבור זכויותיה. הרי שהתחייבות האשה בהסכם הינה לבצע העברת בעלות על ידי חתימה על מסמכים שעדיין לא נחתמו בשעת ההסכם. הדבר דומה להתחייבות לכתוב בעתיד שטר שיעביר את הבעלות. משעה שהצדדים התנו להעביר את הזכויות באמצעות חתימה על מסמכים בעתיד, הרי שהבעלות עדיין לא הועברה, למרות קנין הסודר שנעשה בבית הדין בשעת אישור ההסכם ולמרות קנין החזקה שהאיש עשה בדירה. אמנם קיימת מחלוקת באחרונים האם הרישום בטאבו מעכב את העברת הבעלות לאחר שעשו קנין, אך במקום שהצדדים התנו בפרוש את גמר המקח ברישום, לכל הדעות הרישום יעכב וגמר העברת הבעלות יתבצע רק ברישום. ראה בשו"ת דברי מלכיאל חלק ד סימן קמג, ובדיון בדבריו בספר פתחי חושן בדיני קנינים פרק ב בהערה יד שכתב:

"נראה מדבריו שבחוזים שבזמננו שעיקרו שמתחייבים שני הצדדים לרישום בטאבו, אין קנין חל כלי רישום בטאבו."

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

דקדוק לשון ההסכם מלמד שהבעלות לא הועברה לפני קבלת התמורה. מאחר והבעלות עדיין לא הועברה עם החתימה על ההסכם, עד לתשלום התמורה, לחתימת המסמכים ולביצוע הרישום. הרי שבהסכם קיימת רק הסכמה להעברת הבעלות והתחייבות לחתום על מסמכים אך אין בהסכם פעולת העברת בעלות.

כמו כן גם קנין החזקה שעשה האיש בדירה לא הועיל. כמבואר בשולחן ערוך חושן משפט סימן קצב סעיף טז שאם יש תנאי לכתוב שטר, החזקה לבד לא קונה, כך נפסק בשולחן ערוך:

"חזקה לחודה, בלא כסף ובלא שטר, קניא כל היכא דלא עייל ונפיק אזווי. (אפילו במקום שנהגו לכתוב שטר (טור). מיהו אם התנה, הכל לפי תנאו) (רבינו ירוחם נ"א ח"א)."

מאחר ובהסכם יש תנאי שהאשה צריכה עדיין לחתום על מסמכים, והאיש צריך להעביר את התמורה, הרי שהחזקה שהחזיק האיש בדירה לא הועילה ללא החתימה על המסמכים, ביצוע הרישום והעברת התמורה.

עיון בהמשך ההסכם, בסעיף קטן ג', מלמד שהתחייבות האשה להעברת זכויותיה לאיש, הוגבלה למשך שנה וחצי, בהם האיש היה אמור לשלם סך של \$ 50,000. לאחר תקופה זו קיימת, בסעיף קטן ד', התחייבות של שני הצדדים למכור את הדירה לקונה חיצוני באמצעות כונס נכסים. בהסכם נקבע שהאשה תקבל מהתמורה סך של \$ 50,000. ההתחייבות של האשה לאחר שנה וחצי היא לא התחייבות למכור לאיש, אלא לקונה חיצוני.

מהפרשנות האמורה עולה שאין בהסכם יותר מאשר הסכמה למכור בעתיד והתחייבות לחתום על מסמכים להעברת הזכויות לאיש, התחייבות שהיתה בתוקף רק למשך שנה וחצי. הסכמה למכור עדיין לא משנה את הבעלות. בהסכם אין אפילו לשון של התחייבות למכור אלא רק לשון של הסכמה "שהדירה תעבור לבעלותו של הבעל". אם כי הקנין שנעשה והסעיפים המופיעים בהמשך ההסכם על תוקף מעשה הקנין, נותנים מעמד של התחייבות להסכמה. אלא שההתחייבות היא לחתום על מסמכים, למשך שנה וחצי. לאחר שעברה שנה וחצי, והאיש לא שילם את התמורה שנקבעה, הרי שאין לעשות יותר שימוש במסמכים, גם אם היו נחתמים, מכאן שאין יותר התחייבות למכור לאיש, לאחר שנה וחצי.

כשקיימת התחייבות למכור הדבר תלוי לכאורה במחלוקת שבין קצות החושן לנתיבות המשפט בתושן משפט סימן רו, בשאלת תוקף ההתחייבות למכור. אך לכל הדעות, ההתחייבות למכור, גם אם היא תקפה, עדיין לא יוצרת את העברת הבעלות בנכס. עיין בשו"ת מנחת יצחק חלק ו סימן קע ביחס להתחייבות למכור ולמחלוקת שבין הקצות לנתיבות, שכתב:

"דיש חילוק בין שטר מכירה לשטר התחייבות למכור ולקנות, דבמכירה כבר נכנס הקרקע ברשות הקונה, אבל התחייבות הוי רק חיוב על גופו למכור ולקנות, אבל הקרקע עדיין לא יצא מרשות המוכר... ודומה לזה מצינו בתשו' הרשב"א הובא בב"י (חו"מ סוס"י ר"ו), שכתב וז"ל שאלה מי שקנו בעדים שימכור ביתו לחבירו וחבירו קנה לו בקנין ג"כ שיקנה כפי ראות שני אנשים הבקיאים בשומא ונתרצו שניהם על כך הודיעני אחר שלא קבעו זמן על כך אם ימשך זמן הקני' לעולם על ימי חייהם וכו' עכ"ל, דמוכח להדיא שם דבכה"ג ל"ה עוד קני' רק חיוב למכור ולקנות, וכ"כ להדיא במל"מ (פ"ח מה' מכירה ה"ז), במה שהביא ממצאתי כתוב בגליון הטור שם שכתב דמבואר במהר"א ששון דאם חייב עצמו למכור ומכרה לאחר אפילו אם מכרה ביותר לא קנה, וכתב ע"ז וז"ל ואין דבריו נראים אצלי, דאדרכה נ"ל דבלשון חיוב אפילו אם מכרה לשני בסך שקצב לאחר זכה השני, משום דמחייב עצמו אינה מכורה, אלא מחויב למכרה, וכל שמכר לאחר זכה השני, ועי' מהריט"ץ (סי' קפ"ז) ודוק עכ"ל, והביאו בקצות החושן שם, וכתב ע"ז וזה אינו קושי' לענ"ד, דכיון שכתב שטר כלשון חיוב שימכרו

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לזה, הו"ל דין שטר ממש וגובה ממשעבדי, וא"כ הכ"נ כי מכרה לאחר טורף מיני' דמשעבדי ל"י ודו"ק, אמנם דברי הש"ע נראים עיקר, דבעי מעכשיו, ומשום דלשון חיוב ל"מ כזה כלל, היכא דליכא חיוב באחריות שיהי' החיוב חל על גופו, ל"מ דין חיוב, וכמ"ש (בסי' ר"ג סק"ב) בשם מהרי"ט (חו"מ סי' פ"ד), וע"כ הכא נמי כיון שאין בזה חיוב אחריות ל"ה חיוב כלל ודו"ק עכ"ד, ובנתיבות שם (ביאורים סק"ב) השיג על הקצות החושן בין על מה שכתב שצריך להיות החיוב באחריות דוקא, ובין על מש"כ טורף מהשני, וע"ע בדבריו (בסי' ר"ג סק"ו) שהאריך כזה, וכתב להוכיח ממעשים בכל יום, דכשמחייב עצמו ליתן לו אפילו דבר ידוע, החיוב חל על גופו ליתן לו אותו דבר ידוע עיין שם, וש"מ מדבריהם דחולקים אם יש תוקף לחיוב כזה, אבל לכ"ע הוי רק חיוב אבל לא נכנס עוד לרשות הקונה."

מאחר ובהסכם רק התחייבות למכור בעתיד, ולכל הדעות הזכויות עדיין לא עברו לאיש, הרי שיש לבחון את המשמעות המעשית של ההתחייבות למכור.

התחייבות למכור במחיר מוסכם, תקפה כל עוד המחיר משקף את שווי העסקה, אמנם כשקיימת התייקרות ההתחייבות בטלה מדין אונס, שכן ההתחייבות היא על דעת כך שהתמורה תתקבל במלואה. משעה שחלה התייקרות משמעותית, והתמורה הראויה לא תתקבל, המצב מוגדר כאונס, שעל דעת כך לא חלה ההתחייבות.

בשולחן ערוך חושן משפט הלכות מקח וממכר סימן רכה סעיף ג, מבואר שהתחייבות תקפה רק כאשר הנסיבות שהיו בשעת ההתחייבות עדיין קיימות ולא כאשר השתנו הנסיבות. ההתחייבות בטלה כשקיים אומדן דעת שהתחייבות לא היתה על דעת נסיבות אחרות. כך נפסק ביחס לאחריות שקיבל על עצמו מוכר:

"... אונס שאינו מצוי הוא, ולא עלה על לב המוכר דבר זה הפלא בעת שהתנה. והוא הדין לכל תנאי ממון, שאומדים דעת המתנה ואין כוללין באותו תנאי אלא דברים הידועים שבגללן היה התנאי והם שהיו בדעת המתנה בעת שהתנה."

מבואר שיש לאמוד את דעת המתחייב ולבדוק האם ההתחייבות היתה גם על דעת הנסיבות החדשות. בנדון דנן קיים אומדן דעת ברור שלא היתה התחייבות למכור במקרה שהתמורה לא תשולם למשך שנים עשרה שנים, והתמורה לא תשקף את שווי הדירה בשל עליית מחירי הדירות, בצורה לא שכיחה ולא צפויה, וירידת ערך הדולר.

בשו"ת חתם סופר חושן משפט סימן ז מוכח באריכות שאין להוציא ממון כשקיימת אומדנא שהתחייבות לא חלה בשל אונס שקרה. וראה עוד בשו"ת תשובה שלמה (אפשטיין) חושן משפט סימן יג שהאריך להוכיח שמתחשבים באומדנא לביטול חיובים, בין במכר ובין במתנה, בין באומדנות שהיו בשעת המכר ובין באומדנות שהתחדשו לאחר מכן.

בדברי הט"ז באבן העזר סימן קיד סעיף קטן ב' מבואר שהתייקרות לא שכיחה מוגדרת כאונס ומבטלת התחייבות. דברי הט"ז הינם ביחס למתחייב לזון את בת אשתו ולאחר מכן חל יוקר לא שכיח, ופסק שהתחייבות בטלה:

"... אבל אם היוקר דלא שכיח לא קיבל עליו דזהו כמו באונס דלא שכיח דאיתא בחו"מ סימן דכ"ה דלא מהני אפילו קיבל עליו אחריות בפידוש."

את העיקרון שהתייקרות מוגדרת כאונס, רואים גם בהלכה המתבארת בחושן משפט סימן רו סעיף א, שם נפסק שלמרות שקיימת הסכמה למכור לקונה במחיר מסוים, בכל אופן ניתן למכור לקונה אחר המציע תשלום גבוה יותר, למרות שהיה קנין ומעכשיו, כך נפסק:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"האומר לחבירו: כשאמכור שדה זו הרי היא מכורה לך מעכשיו במנה, וקנה מידו על כך, ולאחר זמן מכרה לאחר במאה, קנה הראשון... מכרה ביותר על מנה, קנה האחרון, שלא א"ל אלא כשאמכור, שיהיה מוכר מדעתו כבתחלה, וזה לא היה רוצה למכור, ולא מכר אלא מפני התוספות שהוסיף זה, ונמצא כמי שנאנס ומכר."

מבואר, שלמרות שנעשה קנין על ההסכמה למכור לפלוני בסכום קצוב של מנה. הקונה עדיין לא זוכה במקח מכח ההסכמה למכור בסך הקצוב. לכן קונה אחר שישלם יותר מהסך הקצוב יזכה במקח. ההסכמה למכור תקפה רק כשהמוכר רוצה למכור באותו מחיר. אך כשיש קונה שרוצה להוסיף על המחיר, ההסכמה למכור לא מגבילה את המכירה לאחר. בדברי נתיבות המשפט מבואר שגם התייקרות, מבטלת את ההסכמה למכור בסך שנקצב, וכך בדברי נתיבות המשפט בחידושים לחושן משפט סימן רו סעיף קטן ד:

"אלא מפני התוספות. ולאו דוקא שהוסיף השני על שויו, אלא אפילו מכרו לראשון כפחות משויו והשני נתן שויו, א"נ שמכר לראשון במנה בשויו ואח"כ נתייקר, מ"מ הוי כנאנס ובטל התנאי."

יסוד ההלכה האמורה הוא שאנו רואים את שינוי הנסיבות, שחל לאחר ההסכמה למכור, כאונס. דהיינו ההסכמה למכור היא רק בתנאים מסוימים וכל שינוי בנסיבות מוגדר כאונס ביחס להסכמה למכור. בדברי נתיבות המשפט מבואר שגם התייקרות מהווה סיבה לביטול ההסכמה ומגדירה את ההסכמה למכור במחיר נמוך כאונס. מדברי נתיבות המשפט עולה שאם היתה הסכמה למכור בסך מסוים ולאחר מכן חלה התייקרות במחיר, ההסכמה למכור בסך הנמוך מתבטלת כדין מי שנאנס בדבר, שהאונס פוטר ומוכח שהתייקרות נחשבת לאונס המבטל חיובים.

אמנם בדברי הרמ"א מובאים דברי הפוסקים הסוברים שיש תוקף להסכמה מפורשת הכוללת התניה שימכור רק לקונה מסויים או להתניה שגם אם ימצא קונה שישלם יותר, בכל אופן ימכור במחיר שסוכם, וכך כתב הרמ"א בשולחן ערוך חושן משפט סימן רו בסעיף ב:

"הגה: וכל זה מיירי שאמר בלשון כשאמכור אמכור לך וכו', אבל אמר: לא תמכור אלא לי, (מהרי"ק שורש נ' /כ'//), או שהתנה בפירוש שאף אם יתנו לו יותר ממה שקצב ימכור לו, תנאו קיים (הגהות מרדכי פ' איזהו נשך והמגיד פ' ח' דמכירה)."

בנדון דנן, אמנם קיימת הסכמה של האשה למכור לאיש ואף קיימת הסכמה למכור במחיר קצוב, של \$ 50,000. אמנם לא מצאנו בהסכם הסכמה מפורשת למכור בסך האמור אם הסך האמור לא ישקף את שווי המכירה. מאחר וכיום הסך של \$ 50,000 אינו משקף את שווי זכויות האשה בדירה, הרי שאין לך אונס גדול מזה, המבטל את ההסכמה למכור. זאת בהסתמך על דברי נתיבות המשפט שפסק שגם התייקרות מוגדרת כאונס ביחס להסכמה למכור. דברי הפוסקים המובאים ברמ"א מתייחסים רק על הסכמה למחיר מבלי שהיתה התייקרות יוצאת דופן. במקום בו היתה התייקרות יוצאת דופן, כמו במחירי הדירות בישראל בשנים עשרה השנים האחרונות, ודאי שיש לראות את התייקרות כאונס, המבטל את ההסכמה למכור במחיר שאינו משקף את השווי העכשווי. הסכמת האשה למכור לאיש היתה רק למשך שנה וחצי. לאחר מכן הסכמת האשה למכור הינה הסכמה למכור לקונה חיצוני. מאז ההסכמה חלפו 12 שנים. מחירי הדירות האמירו והתייקרו באופן משמעותי בעוד ששער הדולר ירד. התבאר שבשעת התייקרות ההסכמה והתחייבות למכור מתבטלת, מדין אונס. לכן בנדון דנן האשה מוגדרת אנוסה מפאת התייקרות ולכן ההסכמה שלה למכור את חלקה במחיר מגוחך, בטלה.

סעיף 9 בהסכם המתזק בקנין אודיתא את החיובים שבהסכם לא יכול להיות תחליף לנוסח ההסכם עצמו, שהרי הקנין חל על הלשון שבהסכם. מאחר ובהסכם מנוסחת רק התחייבות להעברת הזכויות בעתיד, הרי שהקנין לא יכול ליצור חיוב נוסף שלא כתוב בעיקר ההסכם. ההסכמה היא להעברת

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

הזכויות בעתיד, ועל כך נעשה הקנין. אך התבאר שהסכמה למכור לא חלה בשעת התייקרות, גם אם ההסכמה נעשתה בקנין ומעכשיו, כפי שמבואר בחושן משפט סימן רז. כמו כן, בהסכם הוגבלה העברת הזכויות לאיש לתקופה של שנה וחצי, מאחר והקנין חל על החיוב האמור בלבד ולא יכול ליצור חיובים חדשים, שאינם מוזכרים בהסכם, הרי שכעבור שנה וחצי אין קנין על העברת הזכויות לאיש. בנוסף, קיים אומדן הדעת ברור שאין הסכמה למכור במחיר שאינו תואם את שווי הדירה, אומדן הדעת מבטל גם את הקנין האמור בסעיף 9, כשם שטעות מבטלת קנין מכח תנאי נסתר, כך אונס של התייקרות מבטל את ההתחייבות.

אפשרות ב' המכירה כבר בוצעה והתשלום נותר כחוב

אמנם ניתן לפרש את ההסכם בדרך אחרת. ניתן לראות את מעשה הקנין, שנערך בעת אישור ההסכם, כפעולת העברת הזכויות בדירה מהאשה לאיש כבר משעת ההסכם. משכך, הסכום שנקבע בהסכם בסך \$ 50,000, יוגדר כחוב האיש לאשה.

גם אם נפרש כך את ההסכם, לא ניתן לקיים את המכירה כאשר האיש לא שילם את התמורה משך שנים עשרה שנים, כשקיים אומדן דעת ברור שהמכירה נעשתה על מנת לקבל את שווי הזכויות הדירה, וכפי שיתבאר.

משעה שהאיש לא שילם לאשה עבור חלקה משך שנים עשרה שנים, קמה לאישה טענה לביטול המקח. הדברים מבוארים בדברי נתיבות המשפט בסימן קצ סעיף קטן ז, שכתב:

“אבל אם הלוקח טוען שעדיין אין לו מעות ורוצה ליתן מעות כשיזדמן לו, יכול המוכר לבטל המקח לגמרי, כי לא מכר לו רק אדעתא ליתן דמים.”

מדברי הנתיבות עולה שתשלום התמורה מהווה תנאי יסודי למקח, ובהעדר תשלום המקח בטל. כך עולה גם מדברי חלקת מחוקק סימן קכ ס”ק ה, ביחס לגט שלא שילמו לסופר:

“ומיהו אם נותן לו הגט על מנת לשלם לו מיד ואינו משלם לו ודאי הוא גזל בידו.”

כך בשו”ת עין יצחק חלק ב - אבן העזר סימן מ’:

“דמוכר חפץ בעד איזה סך ונחסר דבטל המכירה.”

נראה שבמקום שהקונה לא שילם כלל, אף לא חלק מהתמורה, וחלף זמן רב מהמועד בו נקבע התשלום, הרי שלכל הדעות ניתן לבטל את המקח. בנידון דנן לאיש עמדה שנה וחצי לשלם לאשה עבור חלקה. האיש לא שילם. לאחר מכן נקבע שהאשה תקבל את תמורת חלקה בדירה במכירה שיעשה כונס הנכסים. הדבר לא קרה שנים רבות. אין ספק שכונסת ההסכם היתה שהתמורה תשולם זמן קרוב למועדים הקבועים בהסכם, היינו תוך שנה וחצי או מיד לאחר מכן לפי הקביעה שכונס הנכסים ימכור את הדירה לאלתר. לא ניתן למשוך את ההסכמה למשך שנים עשרה שנים, כשברור שההסכמה ניתנה על דעת כך שהתשלום יעשה בסמוך למועדים שנקבעו בהסכם, ולא לאחר שנים עשרה שנים. כמו כן, בהסכם הסכום לתשלום לא נזקף באופן מפורש כמלוה, אלא הסכום מהווה את תשלום התמורה. משלא שולמה כל תמורה בזמן, המקח בטל.

כמו כן ניתן ללמוד מדין מקח טעות המבטל את המקח גם לנידון דנן. שכן לדעת רבי עקיבא איגר בשו”ת מהדורא תניינא סימן קו ובסימן נא, הסיבה שהטעות מבטלת את המקח היא מכח אגן סהדי, שקיים תנאי שעל דעת הטעות לא קנה, כך בדברי רבי עקיבא איגר בסימן קו:

“דכל מק”ט (מקח טעות) דעלמא היינו דאף בלא התנה אגן סהדי דקפיד והוי כהתנה ומהני מדין תנאי.”

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

וראה בשו"ת חיי הלוי (סג"ל וואזנער) בחושן משפט סימן קט שדימה דין מקח טעות, לפי סברת רבי עקיבא איגר, לנידון הדומה לנידון דגן בעניין מכירת דירה ללא תשלום מלוא התמורה, שיש ביטול מקח בשל אי תשלום התמורה.

בנדון דגן קיים אנן סהדי המעיד על תנאי נסתר של האשה, שהאשה הסכימה למכור את חלקה בדירה תמורת סך של \$ 50,000 רק בתנאי שהסך האמור ישולם לה מיד כאשר הסך מבטא את שווי חלקה בדירה. מכח אנן סהדי, אנו יודעים שקיים תנאי שהאשה לא הסכימה למכור את חלקה בקבלת אותו סכום רק לאחר 12 שנים ולאחר שמתירי הדירות הכפילו ושילשו את עצמם וערך הדולר ירד, כך שתקבל תמורה רק של ששית מהדירה ולא של מחצית הרשומה על שמה והנמצאת בבעלותה, כאשר כל השנים לא קיבלה תמורה וחוב המשכנתא נפרע מדמי השימוש בדירה.

אמון דעת לשווי התמורה

מעבר לטענת ביטול המקח, בשל אי התשלום, קיים אמון דעת ברור שהתשלום שנקבע בהסכם הינו בתמורה לשווי זכויות האשה הדירה. משעה ששווי הדירה עלה, קיים אמון דעת ברור שהאשה הסכימה למכור את חלקה בדירה רק בקבלת התמורה הראויה לפי שווי הדירה, ולא בפחות מכך. על כך ניתן ללמוד מדברי שו"ת מהרשד"ם חלק חושן משפט סימן עה, שדן בקונה שעשה קנין והתחייב לשלם סכום קצוב ולאחר מכן חל פירות בערך המטבע, ופסק שיש לשלם לפי השווי של העסקה ולא לפי המטבעות שנקצבו, מאחר ואינם משקפים יותר את שווי העסקה. המהרשד"ם מוכיח שקיים אמון דעת שהמכירה נעשית עד דעת קבלת השווי האמיתי, וכך כתב:

"והטעם לפי שאנו הולכים בחר אומד הדעת... ועל כן אני אומר שאפילו שכ' בשטר שחייב ליתן לו ק' גרושוש שיש לנו לילך בחר אומד הדעת שלא התנה כן אלא לתועלת ותוספת טובתו ואיך אפשר יהפך לו אור לחושך ויתן לו פ' בעד ק' אלא ודאי לעולם יש לו ליתן שיעור ק'... הכא נמי אף על פי שכתב ק' אמדינן דעתיה דאנן סהדי שלא כתב כן אלא אדעתא שיעמדו הגרושו' או הזוהבים בשיוויים"

אמנם דברי מהרשד"ם נתונים במחלוקת ולא כל הפוסקים מסכימים לדבריו. אך נראה שבמקום בו קיימת התייקרות משמעותית, כמו ההתייקרות שחלה במחירי הדירות בשנים האחרונות, לכל הדעות קיים אמון דעת שהמכירה תעשה לפי שווי הזכויות בדירה ולא לפי הסכום שנקצב לפני שנים עשרה שנים. כך בשו"ת בית אפרים חושן משפט סימן ד (הובא בפתחי תשובה חושן משפט רכז ז), לאחר שחולק על המהרש"ם, כותב:

"אם לא שעלה או ירד כמה מעלות אחרונות שלפי ראות עיני הב"ד לא הו"ל לאסוקי אדעתיה שיהיה שינוי כזה."

הרי שגם החולקים על המהרשד"ם, יודו לדבריו במקום שלפי ראות עיני בית הדין היוקר לא היה צפוי. בנדון דגן האשה מוגדרת מוחזקת, ויכולה להסתמך על דעת המהרש"ם, ואין להוציא ממנה מבלי שישלמו לה עבור השווי האמיתי של חלקה בדירה, בהסתמך על האומדן הברורה שסכום המכירה אמור לשקף את שווי החלק בדירה. בשל היוקר הבלתי צפוי שחל במחירי הדירות, לכל הדעות, האשה יכולה לדרוש את שווי זכויותיה בדירה כפי השווי של היום. וראה עוד בשו"ת ויען דוד (וייס) חושן משפט סימן רמג.

הקביעה שהאשה מוגדרת מוחזקת נובעת מכח הרישום, שחצי הדירה רשומה על שם האשה. האיש בא מכח הסכם הגירושין להרע את כת מוחזקות האשה ברישום הדירה. האיש מבקש לשנות את הרישום מכח ההסכם, הכלל הוא שיד בעל השטר על התחונה. על האיש הרוצה להוציא מהאשה נטל ההוכחה שהזכויות הועברו מכח ההסכם. האשה המוחזקת יכולה לטעון שמבקשת את הפירעון

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

עבור תמורת חלקה בדירה בצמוד לערך הדירה ולטעון שמאחר ובזמן ההסכם הסך האמור היה שווי של זכויותיה בדירה, לכן מבקשת כיום ערך של זכויותיה בדירה כפי שווים כיום. האיש אכן הסכים לשלם את החוב בצמוד למדד יוקר הבניה, אך האשה, בהיותה מוחזקת, רשאית לבקש הצמדה לשווי הדירה עצמה.

דיני אונאה

קיימת מחלוקת בפוסקים האם קיימת אונאה בקרקעות באונאה של למעלה מפי שנים, כמבואר בחושן משפט סימן רכז סעיף כט. לדעות שיש אונאה, הרי שמדין אונאה ניתן לבטל את ההסכם שהרי שווי חלק האשה בדירה כיום הוא לפחות פי שנים מהתשלום שנקבע בסך \$ 50,000. אך גם לדעות שאין אונאה בקרקעות גם ביותר מפי שנים, קיים אמדן דעת שעל דעת כך שיהיה פער במחיר, האשה לא התחייבה, וממילא קיים דין אונאה. כך משמע בדברי נתיבות המשפט ביאורים סימן רל ס"ק א, שקיימת אומדנא לביטול העסקה כשקיימת אונאה בשל התייקרות, כך בדבריו:

"כיון דנעשה בעולם איזה דבר שמחמת זה הוול היין בכל המקומות שבמדינה זו, דדמי למכת מדינה, ודאי דאין לך אומדנא גדולה מזו דאדעתא דהכי לא קנה"

הבנת תוצאות ההסכם

בנוסף, לפני סידור הגט בית הדין רק אישר את הסכם הגירושין שבין הצדדים. בית הדין לא דן בחלוקת הרכוש. לפיכך הסמכות היחידה העומדת כיום לבית הדין היא לקבוע האם ההסכם תקף או לא. הסמכות החוקית של בית הדין לאשר הסכם ממון מבוססת על האמור בחוק יחסי ממון בין בני זוג. בחוק האמור נקבע בסעיף 2 שבית הדין יאשר הסכם רק לאחר שנוכח שהצדדים מבינים את ההסכם ותוצאותיו. אין ספק שהאשה לא הבינה את תוצאות ההסכם באופן שהתשלום יתקבל רק לאחר שתים עשרה שנים, והתשלום ישקף שווי של שישית מהדירה בלבד. נראה שגם הדיינים שאישרו את ההסכם לא העלו בדעתם שתוצאת ההסכם תהיה שהאיש לא ישלם שתים עשרה שנה ויהנה מהעוול שעשה באופן שלמרות העליה העצומה במחירי הדירות האיש ישלם שווי של שישית מדירה ויקבל מחצית, ובכל השנים יהנה מדמי שימוש שכיסו את תשלומי המשכנתא השוטפים ואולי אף יותר. מאחר שהאפשרות לא נצפתה כתוצאה של ההסכם, ולבטח לא היתה הסכמה לתוצאה שכזו, הרי שמתברר שלא ניתן היה לאשר את ההסכם, בהעדר הסכמה והבנת תוצאות ההסכם. משכך יש לבטל את אישור ההסכם.

דמי שימוש

במשך כל השנים האיש נהנה לבדו מכל דמי השימוש בדירה. לכאורה האשה זכאית לקבל את שווי מחצית דמי השימוש בדירה, עבור כל השנים שעברו מהיום בו יצאה מהדירה. אם נראה את ההסכם כהתחייבות למכור, הרי ודאי שהאשה נשארה בעלים על מחצית הדירה ומגיע לה דמי שימוש, גם אם נראה את ההסכם כמכר בדירה, הרי הוכח שהמכר בטל והאשה נשארה בעלים של מחצית הדירה וזכאית לקבל מחצית מדמי השימוש שהשתמשו בדירה מכח בעלותה על מחצית מהדירה.

למרות האמור, אין לחייב את האיש בתשלום דמי שימוש. שכן האשה היתה צריכה לשלם כל השנים את תשלום מחצית מהמשכנתא, אך בפועל האיש שילם בכל השנים את כל תשלומי המשכנתא השוטפים. נמצא שהאיש שילם עבור האשה את החוב שלה למשכנתא. לכן האיש לא צריך לשלם דמי שימוש.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לכאורה היה מקום לבדוק את שווי דמי השימוש ואת שווי תשלומי המשכנתא שהאיש שילם ולבדוק האם הסכומים זהים, אלא שבסעיף 6 א' להסכם הגירושין נכתב, בכתב יד, שדמי השכירות מיום הגט ינתנו לאיש לתשלום המשכנתא, ללא קשר להעברת הבעלות.

מאחר ובהסכם נקבע שזכות האיש בדמי השימוש בדירה יהיו כנגד תשלומי המשכנתא שהאיש שילם, הרי שאין מקום לחייב את האיש לשלם דמי שימוש, מנגד אין מקום לחייב את האשה לשלם את תשלומי המשכנתא. למרות שנראה שתשלומי המשכנתא היו פחותים משמי השימוש, כך שהאיש נהנה מהמצב. אף על פי כן אין לשנות את האמור בהסכם היות ומדובר בהסכמה סבירה, בהעדר הוכחה על קיום פער משמעותי בין תשלום המשכנתא לבין שווי דמי השימוש בדירה.

מהאמור ביחס לדמי השימוש עולה שהאשה שילמה למעשה במשך כל השנים את חלקה בחוב המשכנתא, ובכך הגדילה את שווי זכויותיה בדירה. לכן האשה זכאית היום לקבל את מלוא התמורה עבור מחצית חלקה בדירה. הסכום של \$ 50,000 ודאי לא משקף את זכויות האשה בדירה, וכפי שהתבאר.

מסקנה

לאור האמור, הסעיפים שבהסכם הגירושין הנוגעים להעברת זכויות האשה בדירה, לא מחייבים כיום את הצדדים. על כן יש לבטל את תוקף פסק הדין שניתן לסעיפים שבהסכם הגירושין, בכל הקשור להעברת זכויות האשה בדירה. משמעות הדבר היא שהצדדים נותרו בעלים משותפים בחלקים שווים בדירה. מכאן שבפרוק השיתוף בדירה כל אחד מהצדדים זכאי לקבל מחצית מהדירה לפי הרישום.

הסעיף בהסכם העוסק בעניין תשלומי המשכנתא על ידי האיש, כנגד קבלת דמי השכירות, תקף. לכן האיש פטור מלשלם דמי שימוש לאשה. משכך, נחשב הדבר כאילו האשה שילמה את מחצית מתשלומי המשכנתא במשך כל השנים שעברו מהיום בו יצאה מהדירה.

דין ב'

תגובת דיין א' לאמור בדעת דיין ב'

דברי עמיתי אינם מחוורים לענ"ד, ואבאר:

א. עמיתי כתב: "בהסכם קיימת רק הסכמה להעביר את זכויות האשה לאיש, לאחר ביצוע תשלום וכן קיימת התחייבות לתת על מסמכים לצורך העברת הזכויות, אך הזכויות עדיין לא הועברו. יש לראות בהסכם רק הסכמה להעברת הזכויות באמצעות חתימה על המסמכים בעתיד".

איני מסכים עמו שההסכם הוא רק הסכמה להעברת הזכויות לאחר תשלום והתחייבות לחתימה על מסמכים. וכן איני מסכים עם עמיתי המשווה הסכם זה לחוזה מכירה בעלמא, ואין כך פני הדברים. בחוזר סטנדרטי נרשם "המוכר מסכים למכור", ולעיתים נרשם "מתחייב למכור", וכהקדמה נרשם הואיל והמוכר... והואיל והקונה... וניסוחים אלו מגדירים את השטר כשטר התחייבות למכור והשלמת ההליך ברישום בטאבו, ועיין בספר עמק הלכה ח"א סי' יב. משא"כ בנידון זה נרשם בהסכם: "הדירה תעבור לבעלותו של הבעל, ובתנאי שהוא לוקח על עצמו לשלם את כל החובות הרוכצים על הדירה וכן את תשלום המשכנתא". הרי שהוסכם שהבעלות עוברת בכפוף ובתנאי לתשלום החובות. תנאי זה התמלא ובכך הבעלות עברה, אין תנאי נוסף. הבעלות יכולה לעבור הן על יסוד קנין סודר שנעשה או קנין חזקה כשהאיש נכנס לגור בדירה.

עוד יצוין שבהסכם נוסף בכתב יד שדמי השכירות כשהדירה הושכרה במלואם לבעל, וזה משתלב היטב באמור.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ועיין בחזון"א חו"מ ליקוטים סי' טז סק"ה שהמכר בתוקף גם ללא רישום בטאבו, וכן במעדני ארץ שביעית סי' יח בשם הרבה פוסקים, לכן מאחר שלא התנו להדיא שהרישום מעכב את תוקף העברת הבעלות, היא בתוקף עוד קודם הרישום בטאבו. ובדברינו אלו נשללו דברי עמיתי שכתב: "אך במקום שהצדדים התנו את גמר המקח ברישום, לכל הדעות הרישום יעכב וגמר העברת הבעלות יתבצע רק ברישום". מאחר שאין בהסכם תנאי כזה, לא בפירוש ולא במשתמע.

ב. עמיתי כתב: "לא ניתן לחייב את האשה למכור את חלקה כיום לאיש היות וההסכמה למכור לאיש בהסכם מוגבלת לתקופה של 18 חודשים".

אין לכך כל רמז בהסכם ההסכמה למכור מוגבלת ל-18 חודש. אלא כעבור 18 חודש עומדת לאשה הזכות לגבות את הכסף בסך 50,000 דולר שהיא זכאית לה, באמצעות כינוס נכסים לדירה. אילו צדק עמיתי, מדוע סעיף זה, 6' מורה על העברת 50,000 דולר לאשה, ולא את מחצית ערך הנכס או עכ"פ הפרשי הצמדה וכיוצ"ב, אלא פשיטא שזהו הליך גביית חוב ה-50,000 דולר בלבד, ולא מכירה חדשה לצד ג'.

ג. גם טענת עמיתי שהשתהות הבעל בתשלום מהווה הפרה יסודית, אינה מתקבלת וכבר בארנו זאת לעיל באריכות, מהו סדר הפעולות המחויב עפ"י ההסכם, ועפ"י אותו מחווה הקבוע בהסכם, לא ניתן לייחס לבעל הפרה, כשלא היה מוטל עליו תשלום בטרם הפקדת יפוי הכח.

סוגיית "עייל ונפיק אזוזי" שהזכיר עמיתי, אינה רלבנטית לנידון דנן. שם כבר כעת, בעת תביעת התשלום, בזמן שהתובע "עייל ונפיק אזוזי", זו תביעה נכונה מאחר שמוטלת על הקונה הנתבע החובה לשלם ללא כל תנאי ועיכוב. משא"כ במקרה דנן, בעת דרישת התשלום של 50,000 דולר כפי שנעשתה בזמנו בדיון שהתקיים לאחר הגירושין, עדיין אין על הבעל לשעבר חובה כזו, כל עוד אין יפוי כח חתום בנאמנות. מדוע שישלם ויעשה מאמץ על אנושי להשיג סכום עצום עבורו - חמישים אלף דולר, וייכנס להלוואות שכידוע במצבו הכלכלי הרעוע מאד קשה לו להשיג, כשיתכן מאד שלא יצא דבר מהפקדת הכסף בנאמנות, כשהאשה אינה מפקידה עוד קודם את יפוי הכח כאשר היא נאבקת משפטית לבטל את ההסכם מעיקרו. ומאחר שההסכם מחייב קודם את הפקדת יפוי הכח, אין ההלכה של עייל ונפיק אזוזי שייכת. ואמנם בשני הדיונים שהתקיימו בבית הדין לאחר הגירושין בתיק 752159/2 ביום 15.11.2009 ומיום 15.1.20, לא ניתנו החלטות מצד בית הדין המורות לבעל לשלם ללא דיתוי את סך 50,000 דולר, וכן לא הורו על ביטול ההסכם, ומסתבר שכך אירע מאחר שבית הדין נצמד להסכם ומצא לנכון שלא לחרוג ממנו, (בדיון השני דובר על הכסף המופקד, אך אינו יכול להתייחס לסך 50,000 דולר שמעולם לא הופקד, וכפי הנראה מתייחס לנאמר בדיון לפני כן ביחס לסכומי כסף אחרים, אך גם ביחס לזה לא ניתנה כל החלטה, והתיק נסגר).

ד. ההלכה הפסוקה בטור שו"ע חו"מ סי' ר"ו שבמקורה היא סוגיא במסכת ע"ז דף עב ע"א שהביא עמיתי כלל אינה רלבנטית לנידון דנן.

בגמרא במסכת עבודה זרה דף עב עמוד א :

"ההוא גברא דאמר ליה לחבריה: אי מזביננא לה להא ארעא, מזביננא לך במאה זוזי, אזל זבנה לאיניש אחרינא במאה ועשרין. אמר רב כהנא: קנה קמא. מתקיף לה רב יעקב מנהר פקוד: האי זוזי אנסוהו. והלכתא כרב יעקב מנהר פקוד".

דהיינו בפנינו ההתחייבות של המוכר שאם ירצה למכור את הקרקע בשויה, אזי ימכור אותה לראשון. לכן אילו השני היה נותן לו מאה זוז, לא היה מסכים למכור אותה, ורק משום שהציע לו יותר משוויה, הסכים למכרה. נמצא, שהמחיר הגבוה גרם לו למכור את הקרקע ומתייחסים לכך כמכירה בעל כרחו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

למרות שאין זה אונס בגדרי האונסים, לכן השני קנה, ולא הראשון כי כך הי ההתנאי במקרה הספציפי הזה. וכך בארו הראשונים:

הרמב"ן בחידושו כתב בכיבור הסוגיא:

"מתקיף לה רבי יעקב מנהר פקוד האי זוזי אנסוה. פירושה נראה לי דמדמי ליה לאונס, לומר דכי היכי דאי אתניס לזבונה לאיניש אחרינא וזבנה לא קנה קמא, דאונסא לא מסיק איניש אדעתיה עד דמקבל עליה בפירוש כל אונסא דמתיליד בה, הכי נמי האי דזבנה במאה לא אסיק אדעתיה דמצי לזבונה לאיניש אחרינא במאה ועשרין, הלכך הוה ליה כמאן דאמר אי מזבינא לה במאה זוזי לדידך מזבינא לה, אבל אי אמר ליה בפירוש אי מזבינא לה לעולם אפילו בכמה לדידך מזבינא לה, קנה קמא דהוה ליה כמאן דקביל עליה כל אונסא דמתיליד בה".

וכן בחידושי הרשב"א מסכת עבודה זרה שם:

"וזוזי אנסוה דקאמרינן הכא, פי' הרמב"ן דכי היכי דאי אנסוה לזבונה לאיניש אחרינא בעל כרחו לא קנה קמא, דאונסא לא מסיק איניש אדעתיה עד דמקבל עליה בפירוש כל אונסא דמתיליד, והאי נמי דאמר ליה להאי דמזבין ליה שקליה במאה, לא אסיק אדעתיה דמצי לזבונה לאיניש אחרינא במאה ועשרים, דאי אסיק אדעתיה הכי לא הוה מזבין לה ניהליה במאה, אבל ודאי אי אמר ליה בפירוש אי מזבינא לה לעולם בכמה דמזבינא לה לדידך מזבינא לה במאה קנה קמא, דהוה ליה כמאן דמקבל עליה כל אונסא דמתיליד".

וכן בפסקי רי"ד מסכת עבודה זרה שם:

"מתקיף לה רב יעקב מנהר פקוד, האי, זוזי אנסוה, פי' העשרים זוזים יתירים שנתן לו זה, אנסוהו למכור, ובמאה בלבד לא היה מוכר, והוא כיון שפסק לראשון במאה, הוה ליה כאילו אמר ליה אם אמכרנה במאה זוזי תהיה מכורה לך, אבל אם אמכרנה ביותר ממאה אינה קנויה לו, הילכך בתרא קנה".

וכן בחידושי הר"ן מסכת עבודה זרה שם:

"וכתב הרמב"ן ז"ל דטעמא דמילתא דמדמי לה לאונסא משום דכי היכי דאונסא מבטל תנאה דאמרי' אונסא לא אסיק אדעתיה עד דמקבל עלי' בפי' כל אונסא דמתיליד. ה"נ האי דזבנה במאה לא אסיק אדעתיה דהוה מצי לאזבונה במאה ועשרים ומשו"ה לא קנה קמא דהו"ל כמאן דאמר לי' אי מזבינא לה במאה זוזי לדידך מזבינא לה. וכיון דלאונסא מדמינן לה. אי א"ל בפירוש אי מזבינא לה לעולם אפי' בכמה לדידך מזבינא לה. קנה קמא דהו"ל כמאן דקביל עלי' כל אונסא דמתיליד בה".

וכן בנימוקי יוסף (כשיטת הקדמונים) מסכת עבודה זרה שם:

"וזוזי אנסוה. דלא אסיק אדעתיה שיתנו לו מאה ועשרים. דאי אסיק אדעתיה לא הוה מזבין ליה במאה. ואי מזבינא במאה הוא דקאמר ליה. והוי ליה השתא כמו שאנסוהו לזבונה לאיניש אחרינא בעל כרחו, דלא קנה קמא, דאונסא לא מסיק איניש אדעתיה. ומיהו ודאי אי אמר ליה בפירוש אי מזבינא לה לעולם בכמה דמזבינא לה לדידך מזבינא לה במאה קנה קמא. דהוי ליה כמאן דמקבל עליה כל אונסא דמתיליד".

ובבית הבחירה למאירי מסכת עבודה זרה שם:

"מי שהתנה עם חברו שכל זמן שיעלה בדעתו למכור קרקע פלוני הרי הוא מוכרה לו במאה דינרין והקנהו בקנין הראוי והוא שכתב לו הרי היא קנויה לך במאה דינרין מעכשו ולכשאמכרנה ולאחר זמן מכרן לאחר במאה ועשרים קנה השני לא היתה כונתו אלא כל זמן שיעלה בדעתו למכרה וזה לא היה דעתו למכרה ולא מכר אלא מפני שנתוסף לו על שוויה זמ"מ אם מכרה במאה קנה הראשון וכן אם התנה הרי היא מכורה לך מעכשו ולכשאמכרנה בכמה שאמכרנה קנה ראשון".

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ובהתאם לכך כתב מהרי"ק שורש כ':

דהתם היינו טעמא משום דא"ל מעיקרא כי מזבנית' להאי ארעא כו' ומשו' הכי מסיק דזווי אנסוהו שהרי מתחל' תלה הענין בלכשיהיה רצונו למכור ומשום הכי קאמר רב יעקב מנהר פקיד /פקוד/ דהאי זווי אנסוהו שהרי זה אין רוצה למכור בשווי דהיינו מאה ומה שמכר במאה ועשרים דהיינו יותר משווי הרי זה כמוכר באונס כמו שכתב הרמב"ם בפ' ה' דהלכות מכירה אבל הכא שהתנו שניהם שלא למכור אלא זה לזה בסך פלוני הרי לא תלו בלכשיהי' רצונם למכור אלא פסקו והתנו שלא למכור כלל כי אם זה לזה באותו סך פשיטא שאין לחלק בזה בין מוכר בשווי או ביתר משווי דסוף סוף מוכר הוא אפי' ימכור יותר משווי אין מקויי' תנאי שהתנה שלא למכור כלל דהא פשיטא אפילו מוכר יותר מידי שווי דמכירה מיקרי'.

והרמ"א בחו"מ סי' ר"ו ס"א הביא את דברי הלכה למעשה:

"וכל זה מיירי שאמר בלשון כשאמכור אמכור לך וכו', אבל אמר לא תמכור אלא לי, (מהרי"ק שורש כ', או שהתנה בפירוש שאף אם יתנו לו יותר ממה שקצב ימכור לו, תנאו קיים"

וכיאוור הגר"א באר:

"כמ"ש שם זווי אנסוהו וכמ"ש הרמב"ם וש"ע שלא א"ל אלא כו' ונמצא כו'. ר"ל שלא הבטיח לו אלא כשימכור מדעתו דהא אמר כי מזבניתא כשיהיה ברצוני למכור ועכשיו אין מוכר מרצונו".

העולה מכל האמור, סוגיא זו אינה מתייחסת למוכר שהוא אנוס. אלא הביטוי בגמ' ובפוסקים "זווי אנסוהו" אינו אונס כמשמעו בסוגיות הש"ס, שהרי עפ"י הלכה זו גם אם המוכר השני מציע מאה ואחד זו, דהיינו זוז אחד יותר מהראשון, השני זוכה, כמ"ש בפרישה חו"מ סי' ר"ו סק"א, אלא מאחר ומלכתחילה המוכר התחייב שאם הוא ירצה למכור במאה זו, הראשון זוכה ולא יוכל למכור לאחר באותו סכום, אבל מלכתחילה דעתו שאם יאנסו אותו זווי דהיינו יתברר שיכול להרויח יותר, לא חלה ההתחייבות, ולכן כתב הנתיבות שה"ה אם הנכס התייקר.

ואינו עניין כלל לנידון דנן שבו קיים הסכם מפורט ופשיטא עפ"י ההסכם שגם אם ימצא קונה צד ג' שיציע תשלום גבוה אין לאשה זכות למכור לו וכשהתנו בפירוש, כתבו הראשון ופסק הרמ"א שההסכם מחייב.

ה. האזכור של שיטת רע"א בדין מקח טעות בנידון דנן תמוה מאד ובלתי ניתן להבנה. שם קיים מקח טעות ובאר רע"א שבמקח טעות מתבטל המקח כי בכל מקח קיים תנאי ברור, למרות שלא נאמר להדיא, שהמקח לא יחול אם ימצא פגם יסודי בגוף המקח שבעת עשיית המקח לא היה ידוע לקונה, ומה ענין הלכה זו לנידון דנן שאין כל פגם בגוף המקח, אלא עמיתי מבקש לייצר אומדנא בדעת האשה, ולשם כך אין צורך להיאחו בדברי רע"א, אך טענה כזו הנשענת על תשובת מהרשד"ם חו"מ סי' עה שכלל אינה מוסכמת, אינה יכול להתקבל כשיהיו בזמן נבע ממנה וכעת שיהוי זה מתבקש להיהפך כעילה לביטול על ידי אותו צד המבקש להתנער מההסכם.

מכל האמור איני יכול להסכים לדעת עמיתי.

דין א'

דעת דיינ ג

אני מסכים עם דעת דיינ א בעיקרון שהסכם שנחתם ועשו קנין אי אפשר לבטל.

אבל מאחר שעברו 12 עשרה וגם האיש בחר לא למלא את חלקו בהסכם וגר בדירה ולא שילם עד היום סכום של 50000 דולר זהו חוסר צדק משווע, מאחר שמחירי הדירות עלו הרבה יותר מהמדד. ולכן

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לענ"ד יש לעשות פשרה, וחצי ההפרש שבין מחצית שווי דירה היום לבין הסך של \$ 50,000 בהצמדה למדד ייתן האישה מלבד הסך של \$ 50,000 בהצמדה למדד. להלן הנימוקים לפשרה זו:

בהסכם הגירושין נכתב:

6. חלוקת הרכוש

- א. הצדדים בעלי זכויות דירה בת [redacted] חדרים ברחוב [redacted] הידועה כגוש [redacted] חלקה [redacted] (לחלק "הדירה") הרשומה על שם שניהם בחלקים שווים. מוסכם כי הדירה תעבור כולה לבעלותו של הבעל, ובתנאי שהוא לוקח על עצמו לשלם את כל החובות הרובצות על הדירה וכן את תשלום המשכנתא. *אין יזאלג משה יתל יתני*
- ב. האשה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הדירה ללא תמורה על שם הבעל, מסמכים אלו יופקדו בידי עו"ד [redacted] יחד עם יפוי הכח בלתי חוזר וימסרו לבעל לאחר מילוי האמור בס"ק ג' להלן.
- ג. ביפוי כח זה יעשה שימוש רק לאחר שהבעל ישלם \$50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב) לידי חשבון נאמנות אשר יפתח עו"ד [redacted] ע"ש האישה וזאת תוך 18 חודש מיום מתן הגט. השימוש בכסף יעשה אך ורק לצורך רכישת דירה או להחלטת אחרת של ביה"ד.
- ד. במידה ותוך שנה וחצי הבעל לא יעביר את ה\$50,000 לידי האישה או יתמנה עו"ד [redacted] ככונס נכסים על הדירה למוכרה למרבה במחיר ע"מ להעביר לאישה את הסכום הנ"ל.

מעיון מדוקדק בסעיף א' נכתב במפורש שהבעל ישלם את חובות הצדדים ומוסכם על הצדדים שהדירה תעבור לרשות הבעל בתנאי שישלם את החובות, משמע שזה התנאי היסודי בהסכם שאם לא ימלא אותו ההסכם בטל.

בסעיף ב' להסכם נכתב האשה מתחייבת לחתום על מסמך שיידרש לצורך העברת הדירה ללא תמורה על שם הבעל מסמכים אלו יופקדו בידי עו"ד [redacted] יחד עם יפוי כח בלתי חוזר וימסרו לבעל לאחר מילוי האמור בסעיף ג'. העו"ד שייצג את שניהם לא עשה כלום, ולא ביקש מהאשה לחתום, ואי אפשר לומר שהאשה פשעה בזה שלא חתמה על יפוי כח, כמו כן הבעל לא ביקש מהעורך דין שהוא שכר אותו בלבד וביום אישור ההסכם אמר העו"ד לאשה שהוא ייצג גם אותה שהאשה תחתום על יפוי כח, בלתי חוזר לטובתו והעדיף לגור בדירה עם אשתו השנייה והיה נח לו לגור בדירה בלי לשלם לאשה את חלקה לפי ההסכם, המסקנה המתבקשת היא ששני הצדדים אשמים בהזנחת ההסכם במידה שווה.

אך בהסכם בסעיף ד' להסכם נכתב במפורש, במידה והבעל לא יעמוד בתשלום 50000 דולר לידי האשה כעבור 18 חודש אזי עו"ד [redacted] יתמנה ככונס נכסים על מנת להעביר לאשה את חלקה בסך 50000 דולר. ולא נאמר שזה תנאי יסודי בהסכם ואם לא יקיים התחייבותו זו, ההסכם בטל, ועו"ד [redacted] ימכור את בית הצדדים. ומאחר ולא נכתב, משמע שהצדדים אינם מבטלים את ההסכם אפילו שהבעל לא יעמוד בהתחייבותו, אלא הדירה נשארת לבעל כפי ההסכם, אומנם נקבע מתווה איך לבצע את ההסכם.

כעבור 18 עשר חודשים הייתה צריכה האשה לבקש מעו"ד [redacted] לדרוש ליישם את ההסכם ובמידה והיה מסרב עליה לפנות לבית לבקש את עזרת בית הדין. הדבר לא נעשה.

בתאריך כח חשון תש"ע (15/11/09) פנתה האשה לבית הדין וביקשה לבטל את ההסכם שאושר בבית הדין בטענה שלא קיבלה את הסכום 50000 דולר כפי ההסכם. בתאריך י שבט תש"ע (25/1/2010) נתקיים דיון נוסף:

האשה: נפגשנו עם עו"ד [redacted], אמר שהוא מיצג את שנינו.

בא כח האישה: עלינו לשקול אם נסכים שהיא תיקח את הכסף המופקד.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בית הדין: עליכם לתת לה את הכסף.

כלומר, בית הדין בדיון הורה לגרוש שהוא גר בדירה של הצדדים לשלם אך הגרוש לא טען אני מוכן לשלם לאחר שאקבל ייפוי כוח, אלא בחר להתעלם מכיוון שהיה נח לו שהוא גר בדירה ולא שילם כלום לאשה למרות שבית הדין בדיון הורה לו לשלם.

להלכה, הסכם שנעשה בין בני הזוג והצדדים ועשו קנין מחייב את הצדדים לבצע את ההסכם, ולא ניתן להפר את ההסכם. אבל מאחר שעברו 12 שנה וגם האיש בחר לא למלא את חלקו בהסכם וגר בדירה ולא שילם כלום היום לשלם סכום של 50,000 דולר, זה חוסר צדק משווע מאחר והדירות עלו הרבה יותר מהמדד!

ולכן נראה לענ"ד לעשות פשרה, וחצי ההפרש שבין מחצית שווי דירה היום לבין הסך של 50,000 \$ בהצמדה למדד ייתן האיש לאשה מלבד הסך של 50,000 \$ בהצמדה למדד.

אך מהו הבסיס שמחמתו נוכל לפסוק על הצדדים פשרה כזו?

מצאנו בש"ס ובפוסקים כר נרחב לפסיקה מחמת לפנים משורת הדין ומשום ועשית הישר והטוב, ונביא חלק מהמקורות הרבים שבעניין:

א. בגמרא בכתובות דף נ. איתא "ההוא גברא גחין ונשקיה לרבי יונתן אכרעיה אמר לו רבי חנינא מאי האי אמר לו כותב נכסיו לבניו הוא ועשיתנהו לזניה", ומפרש רש"י כפיתי אותם בחוזקה ומפני שטרחתי עליו ליכנס לו לפנים משורת הדין מחבבני.

ב. בדברים פרק ו פסוק יח כתוב:

"ועשית הישר והטוב בעיני יקנך למען ייטב לך ובלאת וירשת את הארץ הטובה אשר נשבע יקנך לאבתך:"

מבאר הרמב"ן דרשה זו:

"והכוונה בזה, כי מתחלה אמר שתשמור חקותיו ועדותיו אשר צוך, ועתה יאמר גם כאשר לא צוך תן דעתך לעשות הטוב והישר בעיניו, כי הוא אוהב הטוב והישר:

וזה ענין גדול, לפי שאי אפשר להזכיר בתורה כל הנהגות האדם עם שכניו ורעיו וכל משאו ומתנו ותקוני הישוב והמדינות כלם, אבל אחרי שהזכיר מהם הרבה, כגון לא תלך רכיל (ויקרא יט טז), לא תקום ולא תטור (שם פסוק יח), ולא תעמוד על דם רעך (שם פסוק טז), לא תקלל חרש (שם פסוק יד), מפני שיבה תקום (שם פסוק לב), וכיוצא בהן, חזר לומר בדרך כלל שיעשה הטוב והישר בכל דבר, עד שיכנס בזה הפשרה ולפנים משורת הדין, וכגון מה שהזכירו בדינא דבר מצרא (ב"מ קח א), ואפילו מה שאמרו (יומא פו א) פרקו נאה ודבורו בנחת עם הבריות, עד שיקרא בכל ענין תם וישר:"

ג. הגמ' במסכת בבא מציעא דף כד: מביאה מעשה בשמואל ורב יהודה:

"רב יהודה הוה שקיל ואזיל בתריה דמר שמואל בשוקא דבי דיסא, אמר ליה: מצא כאן ארנקי מהו? - אמר ליה: הרי אלו שלו. - בא ישראל ונתן בה סימן מהו? - אמר ליה: חייב להתזיר. - תרתי? - אמר ליה: לפנים משורת הדין."

ד. דין בן המיצר: הגמ' בבבא מציעא קח מפרטת באריכות את דיניו של בן המיצר. באופן כללי ביאור דין זה הוא שמי שיש לו שדה על המיצר, דהיינו גבול שדהו של חברו, וחברו רוצה למכור את שדהו, יש לו קדימות לקנות את שדה חברו על פני אחרים. הגמ' שם אומרת מה הדין בדיעבד, אם מכר לאחר שאינו שכנו:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"נהרדעי אמרי: אפילו משום דינא דבר מצרא מסלקינן ליה, משום שנאמר ועשית הישר והטוב בעיני ה'."

דהיינו מתמת "ועשית הישר והטוב" אנו מפקיעים את קניינו של הלוקח שלא היה שכנו של המוכר ומזכים את השכן בקרקע.

ה. דין שומא הדרא: הגמ' בבא מציעא לה. אומרת:

"והלכתא: שומא הדר לעולם. משום שנאמר ועשית הישר והטוב."

כלומר, אם גבה מלווה קרקע של הלווה בחובו, רשאי הלווה לפדות קרקע זו לעולם.

ו. "למען תלך בדרך טובים וארחות צדיקים תשמור."

במסכת בבא מציעא דף פג. מובא מעשה בסבלים שבטעות שברו חבית של יין בזמן שהובילו אותה:

"רבה בר בר חנן תברו ליה הנהו שקולאי חביתא דחמרא. שקל לגלימייהו, אתו אמרו לרב. אמר ליה: הב להו גלימייהו. - אמר ליה: דינא הכי? - אמר ליה: אין, למען תלך בדרך טובים. יהיב להו גלימייהו. אמרו ליה: עניי אנן, וטרחינן כולה יומא, וכפינן, ולית לן מידי. אמר ליה: זיל הב אגרייהו. - אמר ליה: דינא הכי? - אמר ליה: אין, וארחות צדיקים תשמור."

ז. כפייה על לפנים משורת הדין: המרדכי בבא מציעא פ"ב רמז רנז כותב שכופין על לפנים משורת הדין, וראיתו מכך שהגמ' בב"מ כד: נקטה לשון "חייב" בעניין לפנים משורת הדין, וכן רב פסק על רבה בר בר חנה לשלם בב"מ פג. משום "למען תלך בדרך טובים", ואם פסק כך משמע שזהו חיוב מדינא:

"מצא כאן וכו' אמר לו תרתי אמרת הרי אלו שלו והדר אמרת חייב להחזיר א"ל לפנים משורת הדין וכו' ואשכחנא נמי* בפ' הגזול בתרא חייב בבא לצאת ידי שמים וכיון דחזינן דהוה כייפי להו הכי כדאיתא ס"פ האומנין גם אנן כייפין למיעבד לפנים משורת הדין אם היכולת בידו לעשות** דתני רב יוסף והודעת להם את הדרך וגו' ואמר ר' יוחנן לא נחרבה ירושלים אלא בשביל שהעמידו דבריהם על דין תורה ולא עשו לפנים משורת הדין וכן פסק הראב"ן ואבי"ה דכייפין להו לעשות לפנים משורת הדין:

נעשה כצוות על ביתו וכו' נראה לראב"ה הא דלא כייפין התם לעשות לפנים משורת הדין אפשר שהמוצא היה עניי ובעל אבידה היה עשיר:"

גם בהגהות מיימוניות גזילה ואבידה פי"א אות ג' כתב כן בשם ראב"ה. הב"ח בחושן משפט סי' י"ב נקט להלכה כדעה זו וכתב שכן מנהג בתי הדין, וכן נראה שסובר הש"ך בחו"מ רנ"ט סק"ג.

גם מרש"י בכתובות נ. נראה כדעה זו, שכתב לגבי אב שנתן נכסיו לבניו ועשיינהו ר' יונתן לבניו שיזונו את אביהם מנכסים אלו:

"ועשיתינהו - כפיתי אותם בחזקה ומפני שטרחתי עליו ליכנס לו לפנים משורת הדין מחבביני."

כלומר, מדינא אינם חייבים לזון את אביהם אלא רק לפנים משורת הדין, ואעפ"כ כפאן ר' יונתן להכנס לפנים משורת הדין. מדבריו משמע שמדובר בכפייה ממש.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ח. תשובות והנהגות כרך ד סימן שו:

"תמוה הדבר מדוע לא נזהרין היום בבעל חוב לתת לבעל חובו את כל מה שיש לו בבית כפשוטו, וכמבואר בש"ע ח"מ (צ"ז), ורק ילפינן מפסוק שמסדרין לבעל חוב, והיינו שמשאירים לו לעצמו מזון לשלשים יום וכסות ל"ב חודש, והמלוה לא מחוייב להשאיר מזונות כלל לאשתו ובניו של הלוה, אף על פי שהם קטנים שהוא חייב במזונותיהם, שבעל חוב קודם, והם ע"כ צריכים לחזור על הפתחים, ולוקחים ממנו לא רק את ביתו, אלא גם את כלי אומנותו, אלא שמשירין לו שני כלי אומנות, ואם היה חמר, נחשב החמור כנכסים וגובים אותו, ואפילו ח"ח גובין ממנו כל ספריו, ולא רק הבית דין הם שגובים כן כשגובה על ידם, אלא מעיקר הדין חל חיוב זה גם על הבעל חוב עצמו לשלם כל זה וכמבואר בש"ע הגרש"ז, ותמנהי שלא שמענו מעולם נזהרין כן. ובפרט אם חייב מפני שכירות או על ידי מקח וממכר ולא על ידי מלוה, שיש אומרים שבזה אין מסדרין כלל, ולוקחים ממנו כל מה שיש לו, וכ"ש מקרה ושאר כלי חשמל ואלקטרוניקה וכדומה הנמצאים בביתו דינן לבעל חוב לקחת הכל, ומעולם לא שמענו בית דין בישראל שמחמירים כן, ואדרבה נחשב היום כאכזריות ממש. ותמוה הדבר למה באמת לא שמענו נוהגין כן, והפוסקים לא העירו בכ"ז.

ולכן נראה לומר בזה טעם אחר מדוע אין לנו לנהוג כן, ויסודו משום שנאמר ועשית הישר והטוב, ומטעם זה בית דין כופין לפעמים לנהוג לפנים משורת הדין, עיין היטב בח"מ סימן י"ב ובפתחי תשובה שם, ובזמנינו, שהאומות מקפידים ומסדרים לבעל חוב לצורך אשתו ובניו, אין לך חילול השם גדול מזה, אם אנו נעכב על אשתו וילדיו מלקבל מזונות וכעיקר הדין דמסדרים, וכיון שמקובל היום בכל העולם להתחשב בצרכיו המינימליים ומשאירים לו את ביתו וכ"ש שלא גובים את הנצרך למזונותיו ומזונות אנשי ביתו, נראה שזהו בכלל "ועשית הישר והטוב", והיינו דלמעשה נכוף את החייב למכור מיד את ביתו ולדור בו בשכירות, ובעוד שנה אם עדיין לא ישלם, נכוף אותו ג"כ לצאת מבית זה ולדור במקומות בשכירות בבית פשוט, ועל המתנה זו שממתין המלוה עד שנשוב לדון בעוד שנה, ועל המעט פרנסה בצמצום משאירים לו ולבני ביתו, שייך שפיר לעשות הישר והטוב כדי שלא יהיה חילול ה'. וע"כ החייב מצהיר בפני בית הדין שלא הבריח מנכסיו כלום, ומטילים עליו חרם אם משקר, ומשירין כדי פרנסתו בצמצום לו ולבני ביתו, ויותר לא נחייבו כדי שלא יתחלל שם שמים ח"ו ותתבזה תורתה"ק שנאמר בה דרכיה דרכי נועם, ועשית הישר והטוב. והבית דין ישקלו הענין ויורו בצדק וכפי הנהוג והמקובל בזמננו ושלוה יהיה בישראל."

ט. אוסף פסקי דין של הרבנות הראשית לארץ ישראל פס"ד בעמוד פו

"נקבע סכום פצויים של /חמש מאות/ לא"י במקרה של אי - קיום תנאי ההסכם ע"י אחד הצדדים לטובת הצד השני שיקיים את החוזה, ובפירוש הותנה שם, שאם הלוקח לא יקיים את תנאי התשלומים בזמנם, לא תהיה לו שום טענה על הסכומים שכבר שילם, אלא הם נשארים אבודים לטובת המוכר..."

הדין וההלכה, איפוא, הם לטובת המערער ועל פיהם אין ביה"ד יכול לחייבו לשלם לתובע סכום איזה שהוא. ברם, אין זה מוציאו מהחיוב של - ועשית הישר והטוב, - שמן הדין כופין את כל אדם לכך. במקרה שלפנינו יוצא מהדין ללא ספק, ששווי התנות עלה בינתיים בהרבה, והנתבע לא רק שלא סבל שום היזק, כי אם הרויח

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

הרבה ע"י זה שהחנות נשארה בידו, כלומר ע"י זה שהלוקח לא קיים את החוזה. והנה אם כי נקבע סכום הפצויים ללא קשר עם היזקים שיסבול המוכר, ואם גם נניח שלפי חומר הדין וחומר החוזה מחוייב הלוקח לשלם פצויים אלה מבלי שיצטרך המוכר להוכיח שסבל איזה שהוא היזק, הרי בכל זאת מדת הישר והטוב מחייבת, שאם במקום היזק יש למוכר רווח הניכר לעין, לא רק שלא מגיעים לו שום פצויים, אלא שהוא מחוייב גם להחזיר מה שקיבל כבר על חשבון החוזה, וכל זה משום למען תלך בדרך טובים, וארחות צדיקים תשמור.

מתוך הנימוק הזה ביה"ד הגדול פסק, שהמשיב פטור מתשלום כל פצויים בקשר עם החוזה שבין הצדדים בנידון בנית וקניית החנות, ושהמערער מחוייב להחזיר לו לתובע את הסכום של שבעים לא"י וחמש מאות מא"י"

קובץ תשובות הרב אלישיב חלק א סימן ר"ז

אמנם (בח"מ) בסי' שסח פסק הרמ"א הקונה מן הגנב לא צריך להחזיר הגניבה דקנאה ביאוש ושנוי - רשות, מיהו נהגו להחזיר כל גניבה ואין לשנות מן המנהג ואין חילוק בין גנב לגזלן. וכן כתב (בח"מ) בסי' שנו"ו הכי נהיגי עכשיו להחזיר כל גניבה אפי' לאחר יאוש ושנוי רשות מכח דינא דמלכותא, ועיין בש"ך שם דאע"ג דלא אמרינן דינא דמלכותא דינא מה שהוא נגד הדין, מ"מ דיינינן הכי, דהכי נהיגי עכשיו גם בישראל, ואף על גב דמנהג גרוע שהוא נגד הדין לא אזלינן בתריה י"ל דהאי מנהג שהוא שנתקן כן, ופשיטא שיש בידי הדור לתקן תקנות. אם כן בנידון דידן נהי דנתיאשו הבעלים מהרכוש שלהם מ"מ מחוייבים להחזיר לבעלים עפ"י החקנה הנ"ל.

אולם קצות - החשן בסי' רנ"ט העלה דלא כהש"ך וכתב: דזה לאו מנהג גרוע אלא מנהג טוב וישר הוא כמ"ש בגמ' באבידה לאחר יאוש מחזירין לפנים משורת הדין, משום הכי כשראו חכמי הדור לתקן שיחזיר לאחר יאוש אין זה מנהג גרוע. והוכיח כדבריו מ"ש המרדכי פ' א"מ דכייפינן למיעבד לפנים משורת הדין אם היכלת בידו לעשות כו', כן (וכן פסק) ראב"ן וראב"י דכייפינן להו לעשות לפנים משורת הדין עכ"ל המרדכי, והיינו אף על גב דבעלמא לא כייפינן למיעבד לפנים משורת הדין, הכא ראו הב"ד לתקן תקנה זו לכופו לעשות הישר והטוב, וא"כ דוקא למי שהיכלת בידו ומשום הכי אין העני מחוייב להחזיר ודי לו לעני במשפט כתוב עכתו"ד. - לפי דבריו דין זה דסימן שנו"ו ושס"ח הוא אותו הדין דסי' רנ"ט סעי' ה', במצא מציאה במקום שרוב נכרים מצויים אפילו נתן בה ישראל סימן דמצד הדין אינו מחוייב להחזיר, אבל מצד התקנה כופין אותו להחזיר אם בעל האבידה הוא עני והמוצא הוא עשיר

אני מסכים עם דעת דיין א בעיקרון שהסכם שנחתם ועשו קנין אי אפשר לבטל.

אבל מאחר שעברו 12 עשרה וגם האיש בחר לא למלא את חלקו בהסכם וגר בדירה ולא שילם עד היום סכום של 50000 דולר זהו חוסר צדק משווע, מאחר שמחירי הדירות עלו הרבה יותר מהמדד. ולכן לענ"ד יש לעשות פשרה, וחצי ההפרש שבין מחצית שווי דירה היום לבין הסך של \$ 50,000 בהצמדה למדד ייתן האיש לאשה מלבד הסך של \$ 50,000 בהצמדה למדד.

דיין ג'

מסקנת פסק הדין

נחלקו הדעות בהרכב דנן לשלוש דעות שונות, ולכן נפסק כהדעה האמצעית (ראה שער המשפט יג סק"ג), דעת דיין ג', ולכן:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

א. האיש יפקיד בביה"ד בתוך 45 ימים שיק בנקאי בסך של מחצית ההפרש שבין מחצית שווי דירה היום לבין הסך של \$ 50,000 בהצמדה למדד מלבד הסך של \$ 50,000 בהצמדה למדד תשומות הבנייה.

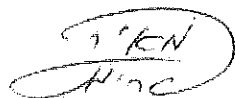
ב. לאחר מכן תתן האשה ייפוי כוח בלתי חוזר על הדירה לטובת האיש. אם לא תעשה כן ימנה ביה"ד את ב"כ האיש לכונס נכסים על הדירה להעביר את הבעלות עליה לאיש.

ג. לאחר השלמת הליך הרישום, של מלוא הדירה על שם האיש, יורה ביה"ד על העברת הכסף לידי האשה, והיא תוכל לעשות בו כחפצה. אמנם בהסכם נאמר כי האשה תשתמש בכסף לצורך רכישת דירה, אך מכיוון שמדובר בסך נמוך שספק אם אפשר לרכוש בו דירה מיישם ביה"ד סמכותו לפי ההסכם להחליט ייעוד אחר לכסף, ומורה שהכסף יימסר לידי האשה.

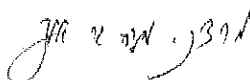
ד. האיש פטור מלשלם לאשה דמי שימוש.

ככל שהאיש לא יפקיד את הסכום הנזכר, בית הדין יקבע שהאיש מפר בהפרה יסודית את הוראות ההסכם בכל הקשור לרכישת הדירה, והדירה תצא למכירה כנכס משותף ותמורתו תחולק בין הצדדים בחלקים שווים.

ניתן ביום י"ב באלול התש"פ (01/09/2020).



הרב מאיר פרימן



הרב מרדכי מזרחי בר אור



הרב אוריאל לביא – אב"ד

העתק מתאים למקור

משה ביטון, המזכיר הראשי

נחתם דיגיטלית ע"י הרב מרדכי מזרחי בר אור בתאריך 13:28 01/09/2020