



ב"ה, כט אייר תשע"ד
29 למאי 2014
תיק 74073

פסק דין

בעניין שבין

הנתבע

התובע

א. רקע

הנתבע הפעיל עסק למכירת מזון מהיר בירושלים. התובע הכיר את העסק, שכן עבד בו בעבר כמוכר. העסק פעל בתוך נכס שבבעלות אדם אחר. הנתבע הציע שהתובע יקנה את העסק ממנו.

בתאריך 10/2/14 חתמו הצדדים על הסכם מכירת העסק, בסכום של 100,000 ₪. הצדדים להסכם הם התובע והנתבע, אלא שיש לציין שלתובע שותף, אך הוא אינו חתום על ההסכם ואינו חלק מתביעה זו. במסגרת ההסכם, העבירו התובע ושותפו לנתבע סך של 25,000 ₪. סכום זה נקבע כתשלום על ביטול החוזה.

בשעת חתימת ההסכם, ידע התובע שאין לעסק רישיון עסק, והדבר מוזכר בחוזה שבין הצדדים. על פי החוזה, ישנן שתי סיבות שאין אישור עסק: סככה (לא מאושרת שהוסרה לאחר מכן), וארובה שאינה מוצבת כחוק. החוזה הותנה בכך שתהיה אפשרות לפתור בעיות אלו. ידוע היה לצדדים, שעל מנת לקבל רישיון עסק, יש לטפל בנושאים נוספים (אישור משרד הבריאות וכד'). התובע ושותפו היו אמורים לחתום למחרת היום הסכם שכירות עם בעל המקום, והיו אמורים לעמוד במקום הנתבע בהתחייבויות ובזכויות כנגד בעל המקום.

לפני שחתמו על הסכם שכירות, ביקשו לברר את מצב העסק בעירייה. משפנו לעירייה מצאו ברישומי העירייה, שהוטל צו סגירה על העסק, הוטל בעבר על התובע קנס, ושיש בעיה להתגבר על הנושא של הארובה מבחינה חוקית.

התובע ושותפו חזרו אל הנתבע, ואמרו לו שבמצב כזה לא ירצו לרכוש את העסק.

הצדדים דנו ביניהם וחתמו על חוזה חדש בתאריך 17/2/14. במסגרת זו, השיב הנתבע לתובע ולשותפו סך של 12,500 ₪, כך שנותרו בידי רק 12,500.

על פי החוזה החדש (להלן נדון בו באופן מפורט), החוזה הראשון בטל, ואם הנתבע יצליח לפתור את הבעיות המונעות את רישום העסק הרי שיש תוקף להסכם הראשון.



למעשה, חלף כחודש וחצי עד שקיבל הנתבע (בתאריך 2/4/14) אישור מן העירייה בנושא הארובה, במסגרת וועדת חריגים.

בנקודת זמן זו, טען התובע שהוא אינו מחוייב לחוזה, ואילו לטענת הנתבע התובע מחוייב לחוזה. **התובע דורש השבת הכספים שבידי הנתבע ופיצוי על ביטול החוזה, והנתבע דורש גם הוא פיצוי על ביטול החוזה.**

זו תמצית המחלוקת, וכפי שהיא תפורט להלן.

הצדדים חתמו על הסכם בוררות המסמיק את בית הדין להכריע בסכסוך.

ב. טענות התובע

התובע טוען שהנתבע הפר את ההסכם הראשון. כאשר הגיעו למשרדי העירייה, למחרת החתימה על החוזה, הם קיבלו לידם את הצוים הבאים:

1. צו סגירה של העסק.
 2. צו בית המשפט האוסר את העברת העסק.
 3. צו בית המשפט האוסר סגירת חצרות
 4. צו הפסקת עיסוק שהוצא על ידי בית המשפט.
- צווים אלו, שלא הובאו לידיעת התובע, מהווים הפרה של ההסכם, שכן ידוע היה לנתבע שהם רוצים לקבל אישור עסק והעניין חשוב להם.

לטענת התובע, בכתב התביעה, הנתבע סירב בשלב זה להשיב להם את כספם, והוא טען שלא ידע מהצווים שהוצאו כנגדו.

למעשה, לאחר מכן, לאחר דין ודברים, הם חתמו על הסכם חדש, שתוכנו הוא שאם התובע יצליח להתגבר על הדברים המונעים את הרישום, ולבטל את הצוים, העסקה תהיה תקפה. באותו מעמד, הוחזרו לתובע ולשותפו 12,500 ₪ (וסכום זהה נותר בידיו של הנתבע).

לטענת התובע, הנתבע לא פתר את הבעיות בזמן סביר, ועוד קודם לכן, דרש מן התובע להסכים להשלמת העסקה, או שהוא (הנתבע) ינסה למכור את העסק לאנשים אחרים.

רק בתאריך 2/4/14 קיבל אישור מוועדת החריגים של העירייה, אך עוד קודם לכן כבר ביטל הנתבע את החוזה שבין הצדדים. לכן התובע טוען שאינו מחוייב כלל להסכם, והוא זכאי להשבת כספו שבידי הנתבע. כמו כן, לאור העובדה שהנתבע הוא שביטול את החוזה, הרי שעליו לשלם סך של 25,000 ₪ כפיצוי.

ג. טענות הנתבע

לטענת הנתבע, הוא לא ידע על הצווים שהוצאו נגדו, ולכן גם אם לא עמד בחוזה הראשון, היה זה בשגגה.



בכל אופן, החוזה השני נחתם, ובחוזה השני עמד באופן מלא.

הצווים הוצאו בשל הארובה היוצאת אל הרחוב. מרגע שהתגלעה הבעיה, עמדו בפניהם 3 חלופות. הבעיה היתה, שמראש, חשבו שאין בעיה בארובה, אלא בכך שהמנוע של הארובה נמצא במקום מסויים, ומה שצריך זה להזיז אותו למקום אחר. אך בעירייה התגלה, שעצם קיומה של הארובה מהווה בעיה, והוא בסתירה לדרישות העירייה.

הנתבע טוען שפנה לעסק מומחה בתחום (חברה פלונית בע"מ) והוא הציע פתרון של מערכת סינון ללא ארובה. למרות שעלות התקנת המערכת היתה כ-28,000 ₪, הרי שהתובע ידע מראש שהוא יצטרך לתקן את הארובה בסכום בסדר גודל כזה. לכן, כשהעמיד פתרון זה בפני התובע, עמד בתנאי החוזה.

בפני הצדדים עמדה אפשרות נוספת, והיא תשלום של כ-15 א' ₪ ל'מאכער', שיכול להשיג אישור עסק גם ללא שינויים משמעותיים. הנתבע חשב שזו אפשרות לא טובה, ואכן התובע לא רצה בכך.

אפשרות שלישית היתה לנסות ולקבל אישור של וועדת החריגים. בהתייעצות עם התובע, הם הגישו בקשה לוועדת החריגים, אלא שלקח זמן עד לקבלת האישור. פעם אחת 'פספס', את מועד ההגשה, וכיוון שהוועדה יושבת אחת לשבועיים (בימי רביעי), האישור התקבל רק בתאריך 2/4/14, כחודש וחצי לאחר חתימת החוזה הראשון.

בכל אופן, לטענתו עמד בחוזה שלו, כבר כשהציג את הפתרון של המנדף ללא הארובה, מספר ימים לאחר החתימה על החוזה השני.

לטענתו, במהלך השבועות לאחר שהציע את הפתרון, אכן ניסה ללחוץ על התובע לסגור את העסקה. לאור העובדה שקיים הפתרון של המנדף. התובע ניסה למשוך את הזמן, ולהשתחרר מן העסקה, או לשנות את התנאים. התובע הציע תשלום של 50 א' ₪, ותשלום נוסף של 50 א' ₪ לאחר שיתקבל אישור עסק, אך הוא סירב לתנאים אלו, לאור העובדה שהשלמת הרישוי אינה תלויה רק בו אלא בעניינים נוספים שתלויים בתובע – בכלל זה שיפוץ המקום והתאמתו לדרישות משרד הבריאות. אשר על כן, לא הסכים לשינוי העסקה.

הוא אמר לתובע שהוא בודק את האפשרות למכור לאחרים, הן משום שאכן רצה אפשרות זו כך שהנזק שלו יצטמצם, והן משום שרצה ללחוץ על התובע להחליט ולממש את העסקה לה היה מחויב. בכל אופן, מתשובת התובע ניתן ללמוד, שהוא הבין לאורך כל הדרך שהנתבע מחויב לעסקה. התובע הגיש התכתבויות SMS שלטענתו מוכיחות עניין זה.

ד. תשובת התובע



התובע משיב לטענות התובע, כי הוא אכן ביקש לשנות את תנאי העסקה, לאור העובדה שהנתבע לא עמד בדרישות העסקה השנייה. הנתבע נדרש לפתור את כל המניעות, ולא עשה זאת. הנתבע לא הגיש כל מסמך המוכיח שנפתרו הבעיות.

פתרון המנדף ללא ארובה שהוצע לו סמוך לחתימת החוזה, אינו יישומי. לטענתו, בירר נושא זה ואף עסק לא מכיר פתרון כזה. לכן, הצעה זו אינה קיום החוזה.

כמו כן, הנתבע מעולם לא הסיר את הצווים שניתנו לו לסגירת העסק, ולא ביטל את הצו האוסר עליו למכור את העסק. על כן, כלל לא עמד בדרישות החוזה. במכתב ששלח התובע לאחר הדיון, הוא טוען עוד, שלרשות הנתבע עמד שבוע לסדר את ענייניו, והוא לא עשה זאת בפרק זמן זה.

בנוסף, כאמור, הנתבע הוא זה שביטל את העסקה, בכך שקיים משא ומתן עם גורמים אחרים.

דיון

ה. יש לקבוע את הדין, על פי החוזה השני.

בראשית הדברים נציין שיש לקבוע את דינם של הצדדים, על פי החוזה השני, שהושג בהסכמה, ולא על פי החוזה הראשון, שכן הוסכם שתנאיו בטלים.

נכון הדבר, שרמת הקושי לקבל אישור להפעלת העסק גדול ממה שחשבו הצדדים בעת החתימה על ההסכם הראשון, אך סוף סוף נחתם ההסכם השני, לאחר ששני הצדדים ידעו מהו המצב. על כן, כל הטענות ביחס לעובדות שלא היו ידועות לפני החוזה הראשון, אינן רלוונטיות כאשר אנו באים לדון מכח ההסכם השני.

התובע טען בכתב התביעה כאמור שהוא "נאלץ" לחתום על ההסכם השני, מחשש שהנתבע לא יחזיר לו את כספו שנתן לו. טענה זו לא נאמרה במפורש בבית הדין בדיון בעל פה, ואנו דוחים אותה.

ראשית, מהודעות SMSn עולה שהתובע היה מעוניין בקיומה של העסקה לאחר שבוצעה, לא פחות מאשר היה הנתבע מעוניין בה, ואולי אף יותר.

שנית, אין לקבל טענת 'אונס' ללא הוכחה. טענת אונס ממון אינה טענה לבטל את העסקה כי כשם שתבע את הנתבע כיום, יכול היה לתובעו באותה עת (ואינו דומה לשו"ע חו"מ סי' רה סעיף ז ששם היה איום ממשי וברור, ולכן טענת האונס מתקבלת, למרות שהוא אונס ממון).

נציין, שמדובר במכירת "מוניטין" או פעילות עסקית של חנות, ועל פי ההלכה יש תוקף למכירת מוניטין מכח המנהג וקניין סיטומתא, ודרך הקניין היא בדרך הנהוגה. במקרה זה, נעשו הדברים בדרך הנהוגה בחוזה בכתב בחתימת הצדדים – על כן יש תוקף להסכם (בעניין מוניטין, ראו שו"ת משפטיך ליעקב ח"ג, סימן א, שהביא את מקורות הדין).

ו. האם עמד הנתבע בחובות על פי החוזה השני.



עיקר המחלוקת הוא, האם עמד התובע בתנאי הסעיף השני, שבחווה השני. לצורך הבהירות, נצטט את החלקים הרלוונטיים מהחווה השני.

- ❖ לאחר שהיו בעירייה וראו שיש צו סגירה לחנות ומאחר וכל עוד אין אישור מהעירייה למנדף (ארובה) החליטו הקונים והמוכר ביחד לבטל את העסקה מבלי להפעיל את הסעיף של הביטול עסקה משני הצדדים.
 - ❖ במידה ו[המוכר] מצליח לסדר את העניין בעירייה כדי שלא יהיו שוב מניעות בקשר לארובה ו/או להפעלת העסק הצדדים יהיו מחויבים לעסקה.
 - ❖ [המוכר] החזיר [לקונה] 12,500 ₪ אשר ניתנו כבר מקדמה.
- בתחתית המסמך חתימות הצדדים ומס' ת.ז. של כל אחד מהם.
- נראים הדברים, שהעובדות המוסכמות על שני הצדדים הן כדלהלן –

נחתם חוזה שני. לאחר מספר ימים, הציג הנתבע את הפתרון של המנדף ללא הארובה. התובע לא בחר באפשרות זו (בעניין זה יתכן שיש מחלוקת מה הסיבה לכך), ושני הצדדים ידעו שהנתבע מגיש בקשה לוועדת החריגים. בשלב זה, הנתבע לחץ על התובע לסגור עימו את החוזה. התובע סירב. במסגרת הלחצים, הנתבע אף אמר לתובע, שאם הם לא סוגרים איתו, הוא יחפש קונים אחרים, ואף אמר לו שיש לו קונה איתו הוא מתכוון לסגור. בפועל, הנתבע לא מצא קונה חלופי (בין אם חיפש ובין אם לא חיפש). התובע הציע מסגרת אחרת להסכם (ישולמו 50 א' ₪ 50 א' נוספים לאחר קבלת רישיון עסק). והתבע סירב. 2/4, לאחר אישור וועדת החריגים להשאיר את הארובה במקומה, פנה הנתבע אל התובע ודרש ממנו לקיים את ההסכם.

מבחינת תכתובות ה-SMS: מהציטוטים שהוגשו על ידי התובע עולה שבתאריך 25/2, כשבוע אחרי החתימה על החווה השני, התנהל דו שיח קשה, בו טוען הנתבע שהתובע מחויב להסכם לאור פתרון המנדף, ואם התובע לא ממש איתו את העסקה, הרי שהוא (הנתבע) רשאי למכור את העסק לאדם שלישי. התובע כנגדו טוען- מחד העסקה בתוקף לכן חובתו של הנתבע לא למכור לצד שלישי, אך מצד שני, עדיין לא עמד הנתבע בתנאים (כיוון שהתובע אינו מקבל את פתרון המנדף, וטוען שלא נסגרו הצווים), לכן התובע טוען שהוא עדיין לא חייב להשלים את העסקה באותו שלב ולשלם את יתרת החוב. במענה לדברי התובע בו הוא טוען שהנתבע מחויב להסכם, הנתבע כותב: "אין לי על מה לחשוב, אני בערב חותם עם בן אדם". (בהערה נציין, שציטוטים אלו לא הוגשו כצילום של הודעות טקסט מהפלאפון אלא פשוט צוטטו על ידי התובע, אך אנו מקבלים אותם משום שהחומר הועבר לנתבע והוא לא הכחיש את הציטוטים, וכן קרוב הדבר להיות מילתא דעבידא לאגלווי, ואכמ"ל).

לאחר מכן, ישנן תכתובות ממהלך חודש מרץ (הוגשו על ידי התובע), בו מבקש התובע לשנות את פרטי העסקה, ויש חוסר הסכמה בעניין. בתכתובות אלו עולה שהשותף של התובע, כבר אינו רוצה לממש את העסקה, ובוודאי שלא בתנאים הנוכחיים. בתכתובות אלו התובע מבקש לבטל את העסקה בתנאים שהוסכמו והתובע לא מסכים לכך, וטוען שהעסקה במקומה עומדת.



עד כאן תיאור העובדות. עיקר המחלוקת היא על פרשנות החוזה ופרשנות המציאות – האם עמד הנתבע בתנאי החוזה – ובעיקר בסעיף השני שלו.

ז. החיובים בהסכם, ותוקפם ההלכתי

התובע דורש השבת המקדמה שנותרה בידי הנתבע, והנתבע דורש תשלום על ביטול החוזה. דרישת פיצויים על הפרת הסכם, מעלה את השאלה ההלכתית של אסמכתא. אסמכתא היא התחייבות עתידית, שתלויה בתנאי מסויים. והתחייבות לפיצוי המותנית בכך שלא יעמדו בהסכם, לכאורה היא אסמכתא.

עם זאת, ישנן מספר שיטות ושיקולים הלכתיים מחמתם יש תוקף הלכתי לתנאי שבחוזה הראשון, לפחות מצד התחייבות התובע כלפי הנתבע –

1. **הכסף שולם** - התובע נתן במעמד חתימת החוזה סכום השווה לסכום שנקבע לתשלום על ביטול חוזה, והנתבע היה מוחזק בכולו, וכעת הוא מוחזק בחלקו. וראו בשו"ע חו"מ סימן ר"ז סעיף יא, שלדעת המחבר אם נתן הקונה המעות כעירבון, קנה המוכר. אומנם הרמ"א הביא דעת החולקים, שהמוכר לא קנה משום אסמכתא. וראו בפתחי תשובה שם ס"ג יג, שהביא מתשובת מים חיים: "פשוט שהמוכר יכול לומר קים לי כהמחבר מאחר שהרמ"א לא סיים על היש חולקין וכן עיקר כמנהגו הטוב, ע"ש". ונבחר את הדברים, שלתשלום בפועל של הסכום יש שתי משמעויות: האחת – תשלום מבטא גמירות דעת, ודומה לאמירת "מעכשיו" שמועילה לסלק אסמכתא (שם סעיף יד, וזו דעת השו"ע), והשנייה – משולם הכסף המקבל מוחזק, וזכאי להמשיך ולהחזיק בכסף במקום ספק (ואלו דברי הפת"ש לאור מחלוקת המחבר והרמ"א).

בעניין זה, לדעת אחד הדיינים, כיוון שהכסף ניתן כתשלום ראשון – מקדמה, אין דינו כעירבון, וכמבואר בסמ"ע על אתר, ועל כן יש בו אסמכתא. לדעת שאר הדיינים, אומנם לא נאמר במפורש שהכסף ניתן כתשלום על ביטול אפשרי, אך העובדה שהסכום של המקדמה, והסכום הקבוע בחוזה כ"ביטול הסכם" זהים, הדבר מורה על כך שלתשלום הראשון היו שתי מטרות – תשלום ראשון אם אכן יתממש ההסכם, וערבון במקרה שההסכם לא יתממש. על כן, דין הכסף שביד הנתבע כעירבון.

2. **סיטומתא** - המציאות כיום היא, שעל פי חוק המדינה והנהוג יש תוקף לתנאי התחייבות של קנסות (ראו בשו"ת חתם סופר חו"מ סימן סו אות ב, הרב הרצוג - אוסף פסקי דין של הרבנות הראשית לישראל עמ' פט, פד"ר חלק ב עמ' 112 ועוד). אומנם, יש חולקים וסוברים שלא מועילה סיטומתא בדברים שאין קניין חל בהם (ראו קצות החושן סימן רא ס"ק א) ועי' בפתחי תשובה (ב) ולדעתו כולי עלמא מודו שאם המנהג לקנות בסטומתא דברים אלו שלא בא לעולם, הקניין מועיל וחל.

3. **דינא דמלכותא**, כתב הרמ"א בשו"ע חו"מ סימן רז סעיף טו: "וי"א דאם השלישו משכנות זה כנגד זה במשפטי גוים ובשטרותיהן, קנו אפילו באסמכתא, משום דינא דמלכותא דינא (בית יוסף בשם רשב"א)".



4. שיטת הנתיבות- תשלום מוסכם על ביטול חוזה.

שיטת נתיבות המשפט היא שיש להבחין בין שני מצבים. קנס על ביטול חוזה – יש בו בעיית אסמכתא. אומנם, אם קובעים מראש שצד רשאי להשתחרר מן החוזה תמורת סכום מסוים – אין בדבר אסמכתא. וז"ל נתיבות המשפט סימן יב ס"ק ו':

עיין חלקת מחוקק ובית שמואל באבן העזר סימן נ' סעיף ו' [ח"מ סקכ"ב וב"ש סקכ"א], דוקא כשאומר לו שמקבל על עצמו בקנין ובקנס, אבל אם אמר אם לא אקיים אשלם קנס, **הקנס הוא שובר על הקנין**, ואז אפילו נעשה הקנס באופן שיש בו משום אסמכתא צריך לקיים הפשר, או שיתן הקנס.

דהיינו, כאשר הקנס הוא תשלום שחורג מההסכם – הרי הוא אסמכתא. אך דווקא אם מתייחסים לאפשרות תשלום הקנס כאחת מן האפשרויות למימוש ההסכם, וכקביעת סכום לתשלום בתמורה להשתחררות מן החוזה, אין בזה אסמכתא כלל.

לכאורה נראה שלשון ההסכם הראשון בנדון דידן, מתאימה בהחלט לדברי הנתיבות. שכך נקבע בהסכם:

הקונה והמוכר יודעים כי ביטול עסקה תהיה בשווי של 25,000 ₪.

לא מדובר על קנס, פיצוי או התחייבות. ממש נאמר כאן שזהו "מחיר" ביטול העסקה. על כן נראה שלשיטת הנתיבות, אין בחיוב 25,000 ₪ על ביטול העסקה משום אסמכתא כלל. בצירוף כל השיטות לעיל, נראה שאילו היה התובע מפר את ההסכם הראשון, היה חייב בתשלום כל הסכום של 25,000 ₪.

למעשה, ההסכם הראשון לא התבצע ככתבו וכלשונו. להיפך, המציאות היתה שהנתבע לא עמד (בלא כוונה כנראה) בתנאי ההסכם הראשון. אשר על כן, הצדדים ביטלו את תוקפו של ההסכם הראשון.

ח. תוקפו של ההסכם השני והקנסות

כעת עולה השאלה, האם ההסכם השני תקף, והאם תקפים גם התנאים לפיצוי על פי ההסכם השני?

לעניין תוקפו של ההסכם השני, יש לדון שוב מדין אסמכתא. בשונה מן ההסכם הראשון, שבאופן בסיסי תוכנו על ידי שני הצדדים שיצא לפועל, ההסכם השני כולו עמד על בלימה. שני הצדדים לא ידעו האם יוכל הנתבע לעמוד בדרישות של סעיף 2 – הסרת המחסומים החוקיים (הקשורים לארובה ולצווים) בפני רישום עסק. ניתן לומר, שכל כולו של ההסכם הוא באסמכתא (ולא רק הקנסות של ההסכם השני שמוחלים אם חוזר ההסכם הראשון לחיים).

עוד נזכיר, שהנתבע החזיר לתובע סכום של 12,500 ₪, לפני חתימת ההסכם השני.

חלק מן הסברות שהזכרנו לעיל – מדוע אין אסמכתא בקנס שבהסכם, אינן תקפות לגבי ההסכם השני והקנסות שבו.



אומנם נראה, שמבחינת המנהג והחוק גם הסכם זה תקף.

לאור האמור בפרק הבא, לא נאריך בתוקפו של ההסכם השני. לדעת אחד הדיינים, לאור העובדה שכל ההסכם מוטל בתנאי, יש בו אסמכתא ואף החזקת חלק מן הכסף ביד המוכר, אין בה כדי לתקן את החסרון.

לדעת הרוב, יש לתת גם להסכם השני תוקף מחייב, ולמעשה לו אכן ביטל התובע את החוזה, סביר היה להעמיד את התשלום על ביטול ההסכם, על סכום של 12,500 ₪ המוחזק בידו, ובכפוף להיקף הנזקים בפועל. זאת משום שבאופן כללי, הנוהג גם בבתי הדין, וגם בערכאות המשפטיות, שכאשר יש תנאי בחוזה, אין מחייבים את מלא הקנס, אלא בית הדין מפעיל את שיקול דעתו ומחייב אף על נזקים עקיפים. ואכמ"ל.

אומנם, כפי שנראה להלן, הכרעת בית הדין היא שהתובע לא הוא שביטל את ההסכם, ועל כן אין מקום לחייבו.

ט. מי ביטל את החוזה?

טען הנתבע – קיימתי את חובתי פעמיים – פעם ראשונה בהעמדת פתרון המנדף, מספר ימים לאחר חתימה החוזה, ופעם שניה – כאשר התקבל אישור מן העירייה. התובע טוען – פתרון המנדף אינו פתרון ישים. לאחר מכן, לפני האישור מן העירייה, ביטל הנתבע את החוזה, לכן אני איני מחויב לחוזה עוד.

האם פתרון המנדף – מקיים את תנאי החוזה

השאלה שנתרה היא האם הנתבע קיים את תנאי החוזה, בפתרון המנדף (לאחר כשבוע), ובאישור הבעיה החוקית לאחר כחודש וחצי.

כפי שעולה מן ההסכם השני, ומן התכתובות העניינים שהפריעו לתובע היו שניים: האחד – בעיית המנדף שהתגלתה כמורכבת יותר. עניין שני הוא הצווים שהוצאו לסגירת העסק. נראה שעל הנתבע היה לטפל בשני ההיבטים האלו. יתר על כן, בשונה מן המצב בשעת החתימה על ההסכם הראשון בו על הקונה היתה האחריות לטפל ברישוי, משנתגלה שיש בעיות עמוקות יותר, על המוכר לטפל באותן בעיות. כך נראה מלשון החוזה:

במידה ו[המוכר] מצליח לסדר את העניין בעירייה כדי שלא יהיו שוב מניעות בקשר לארובה ו/או להפעלת העסק הצדדים יהיו מחויבים לעסקה.

כך לדעתנו עולה גם מן ההקשר. הצדדים הופתעו מכך שהמצב בעירייה פחות טוב משהובטח. אשר על כן, הנתבע – המוכר – צריך היה לפתור את הבעיות מול העירייה.

פתרון המנדף – אף אם נניח שקיים פתרון טכנולוגי זה, נראה שאין בכך קיום של החוזה. פתרון המנדף, הוא רק דרך לפתור את הבעיות, אך אינו פתרון. נראה שאין בהצעת הפתרון הזה עמידה בתנאי החוזה, שהופך את התובע למחויב לחוזה. בנוסף, כפי שעולה מההסכם ומתכתובת ה-SMS התובע מוטרד מאישור העירייה, וזה חלק מן הדברים שצריך הנתבע לטפל בהם. יכול להיות



שניתן היה לקבל אישור על המנדף המוצע, אך הדבר לא נעשה על ידי הנתבע (ובשים לב שהיה ספק אם יאושר המנדף על ידי גורמי איכות הסביבה).

אישור העירייה – אישור העירייה הוא פתרון של שתי הבעיות. גם אם אין 'סגירה של הצוים', בפועל כפי שציפה התובע, אישור רשמי מן העירייה שאין בעיה בוודאי מהווה פתרון של הבעיה, כפי שנדרש מן הנתבע.

אומנם, עומדת השאלה האם הנתבע כבר ביטל את החוזה קודם לכן, והאם פרק הזמן שחלף חורג מהנדרש על פי החוזה.

בעניין פרק הזמן שחלף – די ברור שלא פותרים בעיה כזו תוך יום יומיים, אלא לוקח פרק זמן של שבועות לפתור את הבעיות להן היו מודעים הצדדים בשעת החתימה על ההסכם השני. על כן, אין הכרח שחודש וחצי הוא פרק זמן לא סביר. ופרק הזמן אינו סיבה לפטור את התובע מן המחויבות לעסקה.

האם ביטל המוכר את העסקה

נקדים ונסביר - החוזה הראשון הוא חוזה רגיל ומקובל, בו שני הצדדים מחויבים זה לזה. שני הצדדים מחויבים לעסקה ונקבע תשלום על ביטול העסקה על ידי כל אחד מן הצדדים. מלשון החוזה השני, נראה שהחוזה קובע שאם יצליח הנתבע לפתור את הבעיות השונות – החוזה הראשון תקף. כאן עולה השאלה – האם מחויב הנתבע לפתור את הבעיות החוקיות ברישיון העסק. פשט המילים הוא שהוא אינו מחויב לעשות כן. לכאורה, הקונה מחויב לחוזה בתנאי שמוכר יפתור את הבעיות הנ"ל, והמוכר אינו מחויב לדבר.

אומנם, הנתבע - המוכר, שלח ביום 24 בפברואר, שלח הנתבע לתובע הודעת SMS בזו הלשון:

אין לי על מה לחשוב, אני בערב חותם עם בן אדם

הודעה זו נשלחה, לאחר דיון בין הצדדים, כמשתקף מן ההודעות, בו הנתבע דורש סגירת העסקה לפני אישור העירייה, והתובע טוען שהוא לא מסכים לכך.

נראה, שכאשר המוכר, הנתבע, הודיע לתובע המוכר, שהוא מוכר את העסק לאדם זר, גם אם לא הפר בכך את החוזה באופן ישיר – הרי ביטא את העובדה שהוא כבר רואה את החוזה כלא רלוונטי. במצב כזה – גם התחייבות התובע, הקונה, פקעה. שהרי לא ייתכן מצב בו הקונה שבוי ביד המוכר, והמוכר יכול לעשות ככל העולה על דעתו, ואף להשתמש באפשרות זו על מנת לדרוש מן הקונה להתחייב לו להשלמת העסקה בתנאים בהם הוא עדיין אינו מחויב להם (כפי שהכרענו לעיל, שפתרון המנדף, אינו מקיים את תנאי החוזה). במילים אחרות, לא ניתן ללחוץ על הקונה לקיים את החוזה כשהוא אינו מחויב לכך ולאיים במכירה לאחר, ואחר כך לדרוש מן הקונה פיצוי על כך שהקונה ביטל את החוזה.

דהיינו, גם אם לא היתה מחויבות מלאה של הנתבע להשיג את האישורים הנדרשים (כיוון שכפי הנראה לא ידעו הצדדים האם יוכל לעשות זאת), הודעה על כך שהוא אינו מחויב כלל לחוזה



ומתכוון למכור לאחר – משחררת גם את הקונה. שכן מעצם טבעו חוזה מחייב את שני הצדדים, ולכל הפחות הודעה על כוונה שלא לקיים את החוזה, משחררת את שני הצדדים.

הנתבע הגיש הודעות ששלח לו התובע, בו הוא מבקש להיפגש לסגור את העסקה הראשונה. מכך לטענת הנתבע עולה שהעסקה לא בוטלה קודם לכן. אנו דוחים טענה זו. התובע פשוט רצה לבטל את העסקה בצורה מסודרת, ולקבל את כספו בחזרה, אך אין זה אומר שהוא סבור היה שלא היתה הפרה או ביטול של החוזה על ידי הנתבע, בהתנהגותו ובהודעתו על מכירה לאדם אחר.

לסיכום – בית הדין מקבל את טענת התובע, שלאחר הודעת הנתבע שהוא מוכר את העסק לאדם אחר – הנתבע שוב אינו מחויב להסכם.

אשר על כן, זכאי התובע לקבל את הכסף שהופקד בידי הנתבע בחזרה.

י. החלטה

1. על הנתבע, לשלם לתובע 12,500 ₪.
2. התשלום תוך 30 יום.
3. אין צו להוצאות.
4. פסק הדין ניתן ביום כט באייר תשע"ד, 29 במאי 2014.

והאמת והשלום אהבו

הרב דניאל כץ

הרב סיני לוי

הרב שלמה כהן