



בס"ד, כ"ו תמוז תשפ"א

06 יולי 2021

תיק מס' 81054

## פסק דין

לבין

**הנתבע**

רוכש דירה שביקש להפחית את עלויות יועץ משכנתאות המשכנתא

בעניין שבין

**התובע**

### א. רקע

התובע ואשתו (להלן, התובעים) היו בעלים של דירה (להלן, **הדירה**), לצורך לקיחת משכנתא לרכישת הדירה, הם פנו לנתבע שמחזיק חברה ליעוץ משכנתאות בתאריך י"ט באדר תשע"ט (24.2.19), על מנת שהוא יסייע להם ויעץ להם בנוגע לתהליך.

התובעים חתמו על חוזה ליעוץ משכנתאות (להלן, **החוזה**) קיבלו כמה הצעות למשכנתא, והנתבע המליץ להם לפנות לבנק לאומי (להלן, הבנק הראשון). הנתבע ניהל את המו"מ מול הבנק הראשון עד שזה הוציא לתובעים אישור עקרוני למשכנתא, אולם, לתובעים לקח זמן לקבל את דו"ח השמאי, בגלל תיאומים עם הדייר בדירה. הם הגישו את דוח השמאי לבנק כחודש וחצי לאחר המועד וכתוצאה מהעיכוב הזה, הבנק חזר בו מההצעה.

לאחר עיכוב נוסף, הציע הנתבע לתובעים לפנות לבנק איגוד (להלן, הבנק השני). אשר הוציא גם הוא אישור עקרוני למשכנתא בתנאים דומים לבנק הראשון. במקרה זה נדרשו התובעים להגיע לסניף של הבנק השני ברמת השרון כמה פעמים לצורך הגשת מסמכים, עד שקיבלו אישור עקרוני למשכנתא. לטענתם הבנק השני לא תפקד כראוי, מועדי הפגישות שהוצעו להם לא התאימו ללוח הזמנים שלהם, הבנק השני התעכב ועד שהגיע המועד בו היו התובעים צריכים לחתום על הסכם המשכנתא בתאריך ג' בשבט תש"פ אשת התובע ילדה בשעה טובה. לאחר שניסו לקבוע תאריך חדש לחתימה התפרצה מגפת הקורונה והבנק השני דרש ריבית גבוהה יותר. בשלב זה הנתבע המליץ לתובעים לחכות מעט. כשביקשו התובעים מהנתבע להשיג להם הצעה חדשה למשכנתא, הוא סירב בטענה שכבר עבד מספיק בתיק הזה. והוא הסכים לעשות זאת רק בתנאי שהם ישלמו סכום מסוים, בתחילה דובר על סכום של 2,000 ₪, ואחר כך הוא הסכים לעשות זאת תמורת 1,500 ₪. התובעים סירבו לבקשה, ומאז ועד עכשו לא היה ביניהם לבין הנתבע שום קשר בעניין זה.

### ב. טענות התובע

התובע טוען כי הוא זכאי לקבל בחזרה את התשלום ששילם, מכמה סיבות:

עמוד 1 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



1. הנתבע לא עמד בהתחייבות שלו שהתובע יקבל משכנתא.
2. הנתבע לא אמר לתובע שעליו להציג לבנק הראשון את דוח השמאי עד לתאריך מסוים.
3. הנתבע לא עמד בהתחייבות שלו לייצג את הנתבע מול הבנק השני, ובפועל התובע היה צריך להגיע לבנק בעצמו.
4. התובע התייחס לסעיפים 3.2-3.4 לחוזה הקובעים כי לקוח שמפסיק את תהליך קבלת המשכנתא לאחר שקיבל אישור עקרוני למשכנתא מבנק חייב לשלם את הכסף לנתבע. התובע הסביר כי להבנתו לא הוא הפסיק את התהליך מול הנתבע, אלא הנתבע הוא שביקש סכום נוסף לאחר כשלון קבלת המשכנתא מהבנק השני. ממילא הנתבע לא נתן את השירות המתבקש ממנו.
5. "כוח עליון" הוא שמנע מהתובע לחתום על החוזה עם הבנק השני בזמנו, ולכן, הנתבע לא עמד בהתחייבות שלו שהתובע יקבל משכנתא.

לאור כל האמור התובע ביקש לקבל את כל כספו בחזרה בסך 6,318 ₪.

### ג. טענות הנתבע

הנתבע טען כי יש לפטור אותו מהתביעה בנימוקים הבאים:

1. הוא התחייב שהתובעים יקבלו אישור עקרוני למשכנתא, והם קיבלו אישור כזה משני בנקים. מעבר לכך הוא לא חייב לעשות דבר, למרות זאת הוא ניסה לעזור לתובעים, ולא הצליח. על כן אין שום עילה לתביעת התובע להשיב לו כספים.
  2. התובעים הם אלו שעיקבו את קבלת המשכנתא בבנק הראשון בגלל שלא הגישו לבנק במועד את דו"ח השמאי.
- הנתבע הגיש תביעה נגדית ודרש שהתובע ואשתו ישלמו לו סכום נוסף בסך 6,318 ₪. לטענתו הוא עבד בתיק עבודה כפולה, ולכן מגיע לו תשלום נוסף על כך. לא אדון בתביעה הנגדית משום שלא שולמה עליה אגרה. למרות שנשלח דוא"ל לנתבע בעניין, הוא בחר שלא להגיב.

### ד. נושאי הדין

1. עקרון יד בעל השטר על התחתונה
2. ההתחייבות של הנתבע
3. האם הנתבע מילא את ההתחייבות שלו
4. הוצאות משפט

### ה. עקרון יד בעל השטר על התחתונה

אחד מהכללים החשובים בפרשנות חוזים הוא הכלל "יד בעל השטר על התחתונה" (נפסק בשו"ע סימן מב, וראו פס"ד ארץ חמדה גזית 1-76033 שם הרחיבו בביאור הכלל הזה, וכן הרב הלל גפן,



חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיף 18) שפירושו הוא שיש לפרש את השטר לרעת המחזיק בו.

מה הדין במקרה כמו זה שלפנינו, בו הכסף נמצא בידי הנתבע והוא גם בעל השטר? הרמ"א (חו"מ מב, ח) כתב שבמקרה כזה אומרים ש"יד בעל השטר על העליונה", כלומר, לא מוציאים ממון מידי המחזיק בו.

**נמצא שבמקרה דנן יש לפרש את החוזה לטובת הנתבע שהוא המוחזק בכסף, ולא לטובת התובע.**

### ו. ההתחייבות של הנתבע

בין הצדדים ישנן שתי מחלוקות לגבי פרשנות החוזה. מחלוקת אחת היא האם התשלום לנתבע מותנה בכך שהתובעים יקבלו משכנתא כפי שטענתו התובעים, או שמא בכך שהתובעים יקבלו אישור עקרוני למשכנתא, כפי שטען הנתבע. מחלוקת שניה היא האם הנתבע התחייב לייצג את התובעים מול הבנקים כך שלא ידרשו בכלל להגיע לבנק, או שמא, הוא לא התחייב לכך.

**דין:** לפי טענות שני הצדדים הנתבע הוא קבלן שנשכר על ידי התובעים להגיע לתוצאה מסוימת (בניגוד לפועל שמקבל תשלום לפי שעה, רמ"א חו"מ שלג, ה; הרב עדו רכניץ, חוקי התורה, קבלנות, סעיף 2). כעת נדון במחלוקת הראשונה.

### 1. ההתחייבות המרכזית של הנתבע

לגבי מהות התוצאה אליה התחייב הנתבע ישנה מחלוקת בין הצדדים כאמור. עיון בסעיף 3.4 לחוזה תומך בטענות הנתבע, וכך נאמר שם (ההדגשות אינן במקור):

במידה והלקוח יבקש להפסיק את התהליך טרם סיומו, ואחרי קבלת אישור עקרוני מאחד הבנקים, הסכומים ששילם לא יוחזרו לו, ואם שילם בעסקת תשלומים יידרש להשלים את כלל התשלומים להם התחייב.

אישור עקרוני למשכנתא פירושו (ציטוט מאתר כל זכות<sup>1</sup>):

מסמך רשמי הכולל את סכום ותנאי ההלוואה שהבנק מציע, בהתאם לנתונים אישיים ולנתוני הנכס שהמשכנתא מבוקשת עבורו. קבלת האישור העקרוני לא כרוכה בתשלום ולא מחייבת לקיחת משכנתא. האישור חייב להיות בתוקף 24 ימים לפחות, וכל עוד האישור בתוקף, הבנק חייב להעניק את המשכנתא לפי התנאים שבאישור (גם אם חלו שינויים בריביות, בעמלות וכו') ובכפוף לאימות הנתונים שנמסרו.

כלומר, אישור עקרוני למשכנתא, הוא קבלת מסמך התחייבות מוגבלת בזמן מהבנק לתת משכנתא בתנאים מסוימים, זו אבן הדרך היחידה-כמעט המוזכרת בחוזה כמחייבת. לפני קבלת

<sup>1</sup> [https://www.kolzhut.org.il/he/בנקאית\\_למשכנתא](https://www.kolzhut.org.il/he/בנקאית_למשכנתא) אישור עקרוני למשכנתא



אישור עקרוני אם המזמין חוזר בו הוא ישלם את עלות המקדמה בלבד, ולאחריה עליו לשלם את מלוא התמורה. כלומר, ניתן ללמוד מהחווה שהנתבע חייב להגיע לאבן הדרך הזו כדי לקבל את התשלום.

**מכאן יש להסיק כי צודק הנתבע שהתחייבות המרכזית שלו היא שהלקוח יקבל אישור עקרוני למשכנתא בלבד.**

## 2. האם היתה התחייבות לייצג את התובעים במו"מ מול הבנק

כאמור, נחלקו הצדדים האם ועד כמה התחייב הנתבע ללוות את התובע מול הבנקים. התובע ציטט מאתר האינטרנט של התובע שהתייחס לגבי אופי השירות של מחזור משכנתא ושם נאמר שהלקוח יידרש להגיע לבנק רק לצורך חתימה ולא בשלבי המו"מ השונים.

התובע הציג את הדברים כראייה לדבריו, שהוא הבין שהוא יצטרך להגיע לבנק רק לצורך חתימה על הסכם המשכנתא ולא יותר. בפועל בבנק הראשון אכן היה כך, אבל בגלל שלטעת התובעים לא נאמר להם שיש מועד שבו התובע היה צריך להביא אישור שמאי, הם לא הביאו אותו בזמן, ובגלל זה תוקף ההצעה פג. כאשר התובע פנה לבנק השני הנתבע לא ליווה אותו והתובע היה צריך להגיע לשם כמה וכמה פעמים בעצמו, על מנת להגיש מסמכים רבים, והדברים לא התקדמו.

לעומת זאת, הנתבע טען שהוא התחייב שהתובעים יקבלו אישור עקרוני למשכנתא בלבד, ולא התחייב שהם לא יידרשו להגיש לבנק. אמנם, היה ברור גם לנתבע (כפי שאמר בדיון) שהוא ימשיך לשרת את התובעים, גם אחרי קבלת אישור עקרוני. הוא התכוון לעזור להם בתחום השגת האישורים ושליחתם לבנק וראה בכך חלק מהמחויבות שלו. מכל מקום אין זה חלק מהתחייבות המופיעה בחווה, אלא מחויבות כחלק מהשירות שהנתבע חש שהוא צריך לתת מעבר לחווה.

**דיון:** בהואיל שנמצא בתחילת החווה נכתב:

**הואיל והלקוח מעוניין לקבל ליווי מקצועי כלכלי – בנוגע להלוואת משכנתא.**

אולם, לא הוגדר מה כולל הליווי. בסעיף 1.4 נכתב:

**הגוף המלווה מתחייב לספק ללקוח את שירותי הליווי אשר בידו לסייע ללקוח לקבל החלטות כלכליות נכונות ו/או לייצג אותו נאמנה מול הבנקים בעסקת המשכנתא.**

מעבר לכך שהמילה "ו/או" היא דו משמעית, הרי שלא ברור מהדברים מה אופי הייצוג מול הבנקים, אשר יכול להיות בעל אופי מצומצם או אופי מורחב.

לאור הקביעה בסעיף הקודם שהגעה למסמך אישור עקרוני למשכנתא היא תנאי לקבלת תשלום. יש לומר שהנתבע אמנם התחייב לעשות דברים נוספים אולם אלה לא הוגדרו, ולכן גם כאשר נעשתה פעולה מינימלית יכול הנתבע לומר שיצא ידי חובתו.

כעת יש לדון במה שהוצג באתר. בפסק דין אחר שפורסם בעבר (תיק מס' 78005) עסקתי בנושא "מצגים טרום חוזיים" היינו מצגים שהוצגו לאחד הצדדים לפני חתימה על החווה ולבסוף לא



נכתבו בחוזה. במצב כזה ישנם מקרים שבהם למרות שהמצג לא הוזכר בחוזה, הרי שהוא מחייב את הצדדים.

במקרה זה, לא נאמר על ידי התובע, כי הנתבע אמר לו באופן ברור שהתובעים לא יידרשו בכלל להגיע לבנק לפני החתימה. יתכן שהתובע חשב כך, אך בפועל הוא עצמו הלך והביא מסמכים לבנק השני, ולא ראה בכך הפרת חוזה על ידי הנתבע.

**לאור האמור, הדעת נותנת שהנתבע אמנם התחייב ללוות את התובעים בדרכם לקבלת משכנתא, אולם, היקף הליווי לא הוגדר.**

## ז. האם הנתבע מילא את ההתחייבות שלו

כאמור, במו"מ מול הבנק הראשון הנתבע ייצג את התובעים שלא נדרשו להגיע לבנק עד לקבלת האישור העקרוני. אולם, בסופו של דבר האישור בוטל בין היתר מכיוון שהתובע לא הגיש לבנק הראשון בזמן את דו"ח השמאי. התובע טען שהנתבע לא עמד בהתחייבות שלו כיוון שלא אמר לתובעים שיש זמן קצוב להגשת הדו"ח ואילו הנתבע טען שהתובעים אשמים בכך שלא הגישו את הדו"ח וגרמו לפקיעת תוקף האישור העקרוני. במו"מ מול הבנק השני נדרשו התובעים להגיש בעצמם מסמכים לבנק, ובסופו של תהליך הבנק השני הוציא אישור עקרוני למשכנתא לתובעים. לאור כל זאת יש להכריע האם הנתבע עמד בהתחייבות שלו כלפי התובעים?

דיון: האישור העקרוני מהבנק הראשון (שהוגש לבית הדין) התקבל בתאריך 28.4.19, באישור העקרוני היה כתוב שהאישור בתוקף עד לתאריך 2.5.19. האישור הועבר לתובעים בקבוצת וואטספ. בתאריך 2.5.19 כתבה נציגת הנתבע בקבוצת הוואטספ לתובעים: "מה קורה עם השמאות?", אך התובעים לא השיבו. בתאריך 14.5.19 כתב הנתבע בקבוצה כי התוקף של האישור העקרוני עומד לפוג.

לאור זאת, טענת התובע הוא כלל לא ידע שיש תאריך תפוגה לאישור העקרוני אינה מתקבלת. תאריך התפוגה כתוב על האישור עצמו ואמנם הוא מוקדם מאד וככל הנראה היה ניתן אותו גם יותר מאוחר, אולם, לא עד בלי גבול. בנוסף הנתבע ועובדיו הזכירו את התובעים להביא את האישור מספיק זמן מראש. לאור זאת, אני סבור שהנתבע מילא את ההתחייבות שלו כלפי התובעים במו"מ מול הבנק הראשון.

הסיוע של הנתבע לתובעים במו"מ מול הבנק השני אינו מעיד על כך שהוא עדיין לא עמד בהתחייבות שלו. להיפך, העובדה שבשלב זה השירות לא כלל ייצוד מול הבנק השני מלמדת שהנתבע לא ראה עצמו מחויב, וסייע לתובעים לפנים משורת הדין. דבר מקובל הוא שעסק שהתחייב לשירות מסוים ומסיבה שאינה תלויה בו השירות לא סופק, מנסה לסייע ללקוח מעבר לחובתו (ממילא, קשה להניח שהנתבע זכאי לתשלום נוסף על שירות חלקי זה). בסופו של דבר התובעים קיבלו מהבנק השני אישור עקרוני למשכנתא, והסיבה שהאישור לא מומש אינה תלויה בנתבע.



לפיכך, אני קובע שהנתבע עמד בהתחייבות שלו כלפי התובעים ולכן הם אינם זכאים לפיצוי.

#### ח. הוצאות משפט

לפי סדרי הדין שבבית הדין, במידה והצדדים התנהלו כראוי אין חיוב בהוצאות, וכיון שהצדדים התנהלו כראוי אין חיוב בהוצאות. אגרות הדיון יתחלקו שווה בשווה, לכן על הנתבע לשלם לתובעים 100 ₪ כהשתתפות באגרת הדיון.

#### ט. החלטות

1. תביעת התובע נדחית.
  2. הנתבע ישלם לתובע סך 100 ₪ עבור השתתפות באגרת בית הדין.
  3. כיוון שמדובר במסלול של תביעות קטנות אין אפשרות ערעור על פסק דין זה.
- פסק הדין ניתן בתאריך כ"ו תמוז תשפ"א, 06 יולי 2021

בזאת באתי על החתום

הרב עקיבא כהנא, אב"ד