

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1002642/13

בבית הדין הרבני האזורי באר שבע

לפני כבוד הדיינים:

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

המבקש: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד הילה סגל גונסיה)

נגד

המשיבה: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד אהובה יששכר)

הנדון: טענות נגד הערכת שמאי ודרישה לביצוע שמאות נוספת

### פסק דין

א. בירור העובדות והטענות

מונחת בפנינו תביעתו של המבקש, הבעל לשעבר, לשינוי הסכם הגירושין אשר קיבל תוקף פס"ד בתאריך ב' במרחשון תשע"ז (3.11.2016).

בסעיף ב להסכם הגירושין נקבע כי:

"הבית במושב [נ'] השייך לצדדים בחלקים שווים יימכר ותמורתו בניכוי כל יתרת המשכנתא, הוצאות וכו', תחולק שווה בשווה, כאשר מחלקו של הבעל יקוזז לטובת האשה סך 75,000 ₪ וזאת מהתשלום האחרון מתמורת המכירה."

בסעיף ג נאמר:

"מוסכם כי תערך שמאות ע"י שמאי מקרקעין המוסכם ע"י הצדדים וככל שלא תוסכם זהות השמאי, ימונה שמאי ע"י ביה"ד."

עוד הוסכם בסעיף ד כי:

"לאחר קבלת השמאות תודיע האשה בתוך 60 יום באם רצונה לרכוש את חלקו של הבעל בהתאם להערכת השמאי. כאשר הבעל מסכים כי ככל שהאשה תרצה לרכוש את חלקו יחתום על כל מסמך שיידרש לקבלת המשכנתא."

הצדדים אכן התגרשו, ובהתאם להסכם הגירושין מונה שמאי, אשר בתאריך 25.12.2016 שלח את חוות דעתו, בה העריך את שווי של הבית בשווי של מיליון וחצי (1,500,000) ₪. לדברי הבעל לשעבר בסיכומיו, משקיבל את חוות הדעת, פנה לשמאי והלין על שוויה הנמוך של השמאות (לטענתו, אף האשה פנתה לשמאי בטענה כי השמאות נמוכה, דבר שהוכחש ע"י המשיבה), אך השמאי נותר איתן בדעתו.

ביום 25.1.2017 פנתה בכתב ב"כ האשה והודיעה לב"כ הבעל לשעבר כי מרשתה החליטה לממש את האופציה אשר ניתנה לה ולרכוש את חלקו של הבעל לשעבר בבית, בהתאם להערכת

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

השמאי ובהתאם לנקבע בהסכם הגירושין. כעבור כשבוע, לאחר פנייה נוספת של ב"כ האשה, השיבה ב"כ הבעל לשעבר בהודעה חוזרת כי מרשה עומד על כך כי חוות הדעת אינה משקפת את ערכו האמיתי של הנכס וכי בימים הקרובים יפנו לשמאי בדרישה להערכה מחודשת של הנכס.

יש לציין כי בהמשך להודעת האשה על רצונה לרכוש את חלקו של הבעל לשעבר בבית, פעלה האשה לרישום הזכויות בבית ע"ש הצדדים, פעולה הנדרשת לצורך המשך העסקה. כמו כן סילקה את המשכנתא הרובצת על הבית בסך 50,000 ₪.

בתאריך 29.3.2017 פתח הבעל לשעבר תיק לשינוי הסכם הגירושין [נציין כי כשבוע לפני כן, ביקשה האשה, לדבריה, להגיש בקשה דחופה לאכיפת הסכם הגירושין, ומסיבות פרוצדורליות בקשתה לא התקבלה, בשל סגירת תיק הגירושין].

הצדדים הופיעו בפני ביה"ד בתאריך י"ח בסיון תשע"ז (12.6.2017) ושטחו את טענותיהם.

תורף טענות הבעל לשעבר, כפי שהוצגו במהלך הדיון ובסיכומים, הינן כי התייעץ עם שני שמאים אחרים העובדים באזור, ולדעתם מדובר בהערכה נמוכה משמעותית מהשווי האמיתי של הנכס. הוא ציין לשני נכסים נוספים העומדים למכירה במושב, כאשר המחיר המבוקש עבורם הינו למעלה משני מיליון ₪. בנוסף לכך, שלושה נכסים במושבים סמוכים נמכרו לאחרונה בסכומים של 1,900,000 ₪ או 2,039,999 ₪.

לדבריו, השמאי טעה בכך שביצע שמאות לפי מטר מבונה בגודל נמוך מהיתר הבנייה ומהבנייה בפועל, וכן העריך את שווי המגרש פחות משווי השוק של מגרשים דומים, כך גם עשה לגבי סעיף הפיתוח, כאשר הערכתו היתה נמוכה משוויה האמיתי של החצר.

לפיכך, ביקש הבעל לשעבר כי ימונה שמאי נוסף ע"י ביה"ד. לחילופין, הציע להעמיד את בית הצדדים לרכישה לפי שווי של 1,750,000 ₪.

המבקש הוסיף בסיכומיו כי לו ידע כי ההערכה השמאית תהיה נמוכה בכחצי מיליון מהשווי אותו העריך, אזי לא היה מוחל על זכותו להתמחרות בין הצדדים. לדבריו, מדובר במחילה בטעות.

תורף טענותיה של האשה הינן כי פעלה על פי הסכם הגירושין, כאשר בבסיס הסכמתה להתגרש עמדה האפשרות שניתנה לה לרכוש את בית הצדדים, כדי שהיא וילדי הצדדים יוכלו להמשיך להתגורר בביתם. ואכן, משהתקבלה חוות הדעת, הודיעה האשה תוך פרק הזמן שנקבע בהסכם, על רצונה לרכוש את חלק הבעל לשעבר. לטענת ב"כ האשה, הבעל לשעבר לא פנה במשך למעלה מחודשיים עם שאלות הבהרה לשמאי, לא ביקש לחקור את המומחה, ואף לא פנה לבית הדין בבקשה מתאימה, אלא רק כעבור שלושה חדשים מקבלת חוות הדעת. לדבריה, מבקש הבעל לשעבר לעשות "מקצה שיפורים", תוך הפרה ברורה של הסכם הגירושין אשר קיבל תוקף של פסק דין. עוד הוסיפה, כי האשה פעלה ועשתה מעשים למימוש של ההסכם, וודאי הוא שלאחר שננקטו צעדים מעשיים למימוש ההסכם, אין אפשרות חזרה ממנו.

ב"כ האשה תבעה הוצאות בסך 10,000 ₪.

טרם ניגש לביורר ההלכתי, נעיר כי בסיומו של הדיון שהתקיים בביה"ד, ביקשה ב"כ הבעל לשעבר להגיש חוות דעת נוספת. דבר שלא בוצע.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

### ב. דרישה לשמאות נוספת

מצינו בגמרא בעבודה זרה (עב ע"א):

"אמר ליה: כדשיימי בתלתא, ואתו תלתא ושמוה, וא"ל אידך: ליתו תלתא אחריני דקים להו טפי, אמר רב פפא: דינא הוא דמעכב. מתקיף לה רב הונא בריה דרב יהושע: ממאי דהני קים להו טפי? דלמא הני קים להו טפי. והלכתא כרב הונא בריה דרב יהושע."

כלומר, שנים שסיכמו ביניהם על מכירת קרקע על פי שומתם של שלושה, ואכן באו שלושה ושמו את ערכה. טען אחד הצדדים: יבואו שלושה אחרים הבקאים יותר בשומא. אמר רב פפא כי זכותו לדרוש שומא אחרת. לעומתו, רב הונא בריה דרב יהושע סובר שאינו יכול לדרוש שומא אחרת, שמנין לנו שאכן השמאים האחרים טובים מקודמיהם. ונפסקה הלכה כרב הונא בריה דרב יהושע.

ועיין בריטב"א שביאר שהמחלוקת היא כאשר אחד הצדדים בחר שמאים בלא דעת חבירו. אך במקום בו נבחרו השמאים מדעת שניהם, וכבר ערכו את השומא, אין יכול לדרוש שמאים אחרים, גם אם ברור שהם טובים יותר, אפילו לדעת רב פפא.

וז"ל השולחן ערוך (חו"מ רו, ד):

"שמו אותה שלשה או ארבעה, ואמר המוכר: עד שיבואו ג' אחרים או ארבעה וישומו, אין שומעין לו, שהרי קנו מידו תחלה שמכר מעכשיו. הגה: אבל לא מכר מעכשיו, אף על פי שקנו מידו שכשימכור יהא מוכר לו, לא קנה, דהוי קנין דברים, כמו שנתבאר לעיל סימן ר"ג, ועוד דהוי אסמכתא כמו שנתבאר בסימן רז."

מדברי השו"ע והרמ"א למדנו עוד כי חלות המכירה מותנית בכך בתנאי שנעשה קנין "מעכשיו", ובכגון זה לאחר השומא חל המכר למפרע (סמ"ע), דאם לא כן הוי קנין דברים, ויכולים לחזור בהם. נציין, שכאשר מדובר בהסכם גירושין שבוצע בו קנין סודר, ואף קיבל תוקף של פסק דין, אין שייך חסרון של קנין דברים (עיין בפד"ר כרך י, עמ' 374, פד"ר כ, עמ' 181, וכן במה שהארכנו בתיק מס' 904748/3 בסעיף י), ואכמ"ל.

והנה כתב הבית יוסף (שם):

"וטעמא דאין שומעין לו אמרינן בגמרא משום דממאי דהני קים להו טפי דלמא הני קים להו טפי, ולפי זה משמע שאם הדבר ברור דהני בתראי קים להו טפי או אם ברור לנו דקמאי לא קים להו כולי האי דינא הוא דמעכב. ורבינו סתם הדברים ואמר אין שומעין לו, וכן דעת הרמב"ם בפרק ח' מהלכות מכירה שכתב אין שומעין לו, שהרי קנו מידו תחלה שמכר מעכשיו."

מדייק הבית יוסף ממשמעות הסוגיא כי אם ברור הדבר שהשמאים האחרים בקיאים יותר, או שניכר כי השמאים הראשונים אינם בקיאים דיים בעבודתם, אזי עומדת למוכר הזכות לדרוש שמאות נוספת, אלא שמסתימת לשון הטור והרמב"ם, משמע שלא חילקו בדבר, ואין שומעין לו אפילו אם האחרים בקיאים יותר.

וז"ל הש"ך (שם, סק"ג):

"עייין בב"י אפי' ג' אחרים הם בקיאים יותר, וצ"ע לדינא."

ועיין עוד בחידושי הריטב"א וב"בית הבחירה" למאירי בסוגיין.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

לסיכום: נמצאנו למדים כי כאשר קובעים שני הצדדים, המוכר והקונה, על זהותו של שמאי לקביעת ערך הדירה, והשמאות כבר בוצעה, אין באפשרות אחד הצדדים לדרוש חוות דעת אחרת.

### ג. שמאי שטעה בהערכתו

והנה פסק השולחן ערוך בהלכות אונאה (חו"מ רכז, כה), על פי תשובת הרא"ש, כי:

"מוכר ולוקח שנתרצו לגמור המקח על פי שומת לוי, ושם אותו בסך ידוע ונמצא שיש בו אונאה, יש לו דין אונאה..."

דהיינו, שמאי שטעה בהערכתו, יש להחיל על המקח את דיני האונאה, דהיינו שתות (שישית) קנה ומחזיר אונאה, וביתר על השתות המקח בטל [ובאם התנו ביניהם שיחלקו בשום הדיינים, עיין בשולחן ערוך חושן משפט רכז, כח].

מקשה על כך "נתיבות המשפט" (ביאורים סקי"ז):

"מדכתב המחבר שיש לו דין אונאה, משמע דבעינן דוקא שתות. וקשה, דהא מבואר בסימן ר"ו (סעיף ד) באמר ארעא זו מזבנינא לך כדשיימי ביה תלתא, ושמו שלשה, ואומר המלוה שישומו אותו ג' הבקיאין יותר, דאין שומעין לו, ונלמד מהא דע"ז (ע"ב, ע"א) בדאמר כדשיימי ביה תלתא, ועיין ב"י שם (סעיף ד') ובש"ך שם (סק"ג) שכתבו, כיון דאמר בש"ס הטעם משום דדילמא הנך בקיאי טפי, דאם ידוע שהנך בקיאי טפי צ"ע אי שומעין לו, ע"ש. ומשמע, שאם ידוע שטעו, הראשונים, כולי עלמא מודו דבטל המקח, ושם מיירי בקרקע דאין בו אונאה כלל ואפילו הכי חוזר בטעות."

הנתיבות מעיר כי מדברי המחבר משמע שדוקא אם טעה השמאי בשתות, יש לו דין אונאה, אך אם טעה בפחות משתות, המקח קיים כפי השומא שנקבעה, למרות הטעות. ואילו מדברי הבית יוסף והש"ך (סימן רו) שהבאנו לעיל, עולה כי אם ידוע בבירור שהשמאים הראשונים טעו, גם בפחות משיעור אונאה, אזי ברור שהמקח בטל לחלוטין, מפני שהשמאות בטלה מעיקרה, שהרי דברו אף בקרקע שלא נאמרו בה דיני אונאה. [דיוקו הוא מכך שכתב הש"ך שאם השמאים הנוספים שהמוכר מייחל לחוות דעתם, אכן בקיאים יותר, צריך עיון אם מקבלים את דבריו, ומשמע שאם ברור שהראשונים טעו, הרי שומתם בטלה לחלוטין]. אם כן, גם בסימן רכז צריך להיות ביטול של המקח אף בטעות הפחותה משתות.

ביאור דבריו הוא שהמוכר כלל לא גמר דעתו לקבל חוות דעת אשר יסודה בטעות, וממילא דינו של המכר שהושתת על חוות דעת מוטעית, להתבטל. ממילא אין בכך כל קשר לגדרי אונאה, והדברים נכונים אף בקרקעות או בבתיים, שאין בהם דין אונאה. לכן, תמוהים דברי המחבר שלפיהם המקח קיים בטעות הפחותה משתות.

כך עולה גם מדברי ה"שער משפט" (שם, סק"ג) שכתב:

"מלשון המחבר משמע דיש לו דין אונאה דבשתות חוזר האונאה ופחות משתות הוי מחילה. ולפע"ד נראה דאף בפחות משתות האונאה חוזרת והמקח קיים, מידי דהוי אשליח שמכר וטעה אפי' בכל שהוא המקח בטל משום דאמר ליה לתקוני שדרתיך ולא לעוותי, כדאמרין בקידושין בפרק האיש מקדש (מב, ב) ולקמן סעיף ל', אלמא כל היכא דסמך על שומת השליח אין דעתו למחול אפילו על טעות כל שהוא... אלא ודאי כל היכא דסומך על אדם אחר יכול לומר דעתי היה שימכרנו בשווי דוקא, וא"כ הכא

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

נמי כיון דסמך על שומת אדם אחר לא סמך עליו אלא באופן שלא יטעה בהשומא כלל דהכא נמי שליחותא דידיה עביד..."

כלומר, דינו של שמאי שטעה זהה לדינו של שליח שטעה, שעל כגון זה זכותו של המשלח לומר "לתקוני שדרתיך ולא לעוותי" דמאחר שסמך על השמאי שיבצת השומא באופן מקצועי, לא סמך עליו אלא באופן בו לא יטעה בשומא כלל.

ועיינ בדברי הנתיבות שתירץ בשני אופנים. האחד, שיש לחלק בין שומת בקיאים, שכאשר נתברר שטעו, בטל המקח אפילו בכל שהוא, מפני שהשומא בטלה לחלוטין, לבין מקום בו נקבעה השומא על פי חוות דעתו של איש מסוים, שאז הרי נתרצה למכור עפ"י הערכת אותו אדם, ולכן גם אם טעה, הערכתו אינה מבוטלת, ויש לדון את המכר עפ"י כללי האונאה הרגילים.

עוד תירץ, שיש לחלק בין שומא שנעשתה קודם לקנין, שאז נחשב הדבר כאילו הצדדים מכרו בעצמם עפ"י השווי שנקבע, וממילא יש לדון עפ"י כללי האונאה הרגילים, לבין מקום בו השומא נעשתה לאחר הקנין, שאז אף אם טעה אפילו בכל שהוא חוזר, דהוי קנין בטעות, שהיה סבור שהשמאי בקי ונמצא שאינו בקי. עיי"ש.

לסיכום: כאשר ישנה טעות בהערכת השמאי, זכותו של כל אחד מהצדדים לדרוש את ביצוע המכר על פי שמאות חדשה. הדברים נכונים אף במקום בו הטעות בהערכה נמוכה משתות [אם כי יש לדון בנדו"ד שהשמאי פעל מכח ציווי בית הדין, אזי יש לדון בו כדין ביה"ד שטעה בשמאות, שגדרו בשתות בכל מקרה, כסוגיית שום הדיינים שפחתו שתות. אמנם מסתבר לומר שכאשר ביה"ד לא ממנה שמאי מסוים, אלא הצדדים הם אלו שבחרים בו, בכגון זה אין לכך דין בית דין שטעו]. מעיר הנתיבות כי הדברים נכונים כאשר הוזמנה שומא על ידי שמאים בקיאים, שאז אין דעתו למחול אפילו על טעות כלשהיא, אולם כאשר ביקש שומא של אדם פלוני, או לחילופין, כאשר השומא נעשתה עוד קודם לקנין של הצדדים, וטעה, בכגון זה אם הטעות הינה פחות משתות, המקח חל.

יוצא אפוא, שבנדון דידן, אם אכן השמאי טעה בהערכתו, יכול המוכר לטעון, לכאורה, כי אין תוקף לקנין שנעשה על הסכם הגירושין, לפיו האשה תרכוש את חלקו עפ"י הערכת שמאי, שהרי לא סמך עליו אלא באופן שלא יטעה בשומא כלל [הדברים נכונים לפי שני תירוצי הנתיבות, הן מאחר שבשמאי מומחה עסקינן, והן מפני שהקנין נעשה קודם לשומא]. ועל כן זכותו לדרוש שמאות נוספת.

### ד. אי עמידה בנטל ההוכחה שהשמאי טעה בהערכתו

דא עקא, נראה שהבעל לשעבר לא עמד בנטל ההוכחה כי השמאי אכן טעה בהערכתו, ובכגון זה קיימא לן "חזקה אומן לא מרע אומנותיה", כל עוד לא הוכח אחרת. כעין זה מצינו בפסק דין שניתן בביה"ד האזורי בחיפה (תיק 831109/3) בהרכב של כבוד הדיינים הגאונים שליט"א: הרב מימון נהרי, הרב יגודה והרב רפפורט. וז"ל:

"עוד סבור בית הדין שיש לקבל את חוות הדעת של המומחית מטעם התובעת, מכח הכלל ההלכתי שלמדונו חז"ל חזקה אומן לא מרע אומנותיה (ראה שו"ע יו"ד סימן צח, א ובש"ך שם) כל עוד לא התברר אחרת. המדובר ברואת חשבון בעלת נסיון של שנים רבות, שלא נשמע ערר על מומחיותה, וכל עוד לא הוצגה חוות דעת סותרת, יש לקבל חוות דעת זו עם הזהירות הנדרשת לטעות בסדר גודל סביר."

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

בנדון דידן לא הוצגה כל חוות דעת אחרת הוסתרת את חוות דעתו המלומדת של השמאי שהוזמן בהסכמת שני הצדדים. כל אשר שמע בית הדין היה אודות שיחות בלתי רשמיות שביצע הבעל לשעבר עם שמאים נוספים, שטענו כי ההערכה שניתנה נמוכה. בית הדין אף תמה במהלך הדיון על כך שלא הוצגה בפניו חוות דעת סותרת, ולמרות בקשתה של ב"כ הבעל לשעבר בסיומו של הדיון כי תוכל להגיש חוות דעת נוספת ולהציגה בסיכומים, הדבר לא נעשה.

אמת, הבעל לשעבר הציג נתונים על מכירת בתים במושבים סמוכים ונתונים נוספים על בתים המוצעים למכירה במושב דנן, אך גם בכך אין די בכדי להרים את נטל ההוכחה, שהרי אין דין בית זה כדינו של בית אחר ואין דינו של מושב זה כמושב חבירו, אף שסמוכים הם, וכבר ראינו שכונות ורחובות סמוכים באותה עיר, כאשר פערי המחירים ביניהם עצומים. כמובן, שגם לא ניתן להוכיח דבר ממחירו של בית העומד למכירה באותו מושב, כל עוד לא הושלמה עסקת מכירתו.

יוצא אפוא, כי אין בידי בית הדין ראיה ממשית המצביעה על טעות של השמאי בהערכתו, לפיכך הערכתו השמאית הינה בתוקף.

### ה. טענת הבעל למחילה בטעות

לאור זאת, נציין כי גם טענתו של הבעל כי מחילתו על האפשרות שיקנה בעצמו את הבית היתה מחילה בטעות, דינה להידחות, שהרי אין ראיה שכלל היתה טעות, דמנא לן שאכן הבית אינו שווה רק מיליון וחצי נ"ח (עיין תוס' גיטין יד, ע"א ד"ה "ולא פש"), ועיין גם בפסק הדין הנ"ל מביה"ד האזורי בחיפה).

אמנם מעיון בפרוטוקול הדיון מתאריך י"א טבת תשע"ו, עולה כי אכן הבעל סבר ששווי של הבעל גבוה משמעותית מהערכת השמאי, למשל בשורה 32 טוענת ב"כ הבעל: "הבית שווה מעל 2 מיליון וגם כאשר יחלקו אותו יהיה לכל אחד לקנות דירה צנועה בשביל עצמו".

עם זאת, אין להסתפק בכך כדי להוכיח מחילה בטעות, שהרי הסכם גירושין מטבעו כולל ויתורים הדדיים בנושאים שונים, ואפשר שוויתורו של הבעל על זכות הקנייה של חלק האשה בבית, נובע ממחילת האשה על כתובתה, האפשרות שילדי הצדדים ימשיכו להתגורר עם האשה בבית וכדומה, ואין כל ראיה לכך שהבעל לשעבר היה עומד על זכותו לרכוש את הבית לו ידע שמחירו יהיה נמוך.

### ו. השתהות הבעל לשעבר בהשגותיו על הערכת השמאי

למרות שכבר העלינו כי הבעל לשעבר לא עמד בנטל ההוכחה כי השמאי טעה בהערכתו, נוסף ונדון בטענה מרכזית נוספת שהועלתה בדיון ובכתבי הסיכומים.

טענה ב"כ האשה, כי הבעל לשעבר לא פנה במשך למעלה מחודשיים עם שאלות הבהרה לשמאי, לא ביקש לחקור את המומחה, ואף לא פנה לבית הדין בבקשה מתאימה, אלא רק כעבור שלושה חדשים מקבלת חוות הדעת.

עלינו לדון מהו פרק הזמן הסביר בו מוטל על הצדדים לערער על השמאות, כאשר נפל לדעתם פגם בהכנתה.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

לאחר העיון, נראה כי מאחר שהסכם מעגן את יכולתה של האשה לרכוש את חלקו של הבעל לשעבר בבית המשותף, נראה שיש לדון בדבר על פי גררי החזרה שנקבעו במקח וממכר, כאשר מתברר לאחד הצדדים כי המחיר ששילם או קיבל אינו תואם את שוויו האמיתי של הנכס.

וז"ל השולחן ערוך (חושן משפט רכז, ז – ח):

”עד מתי יכול לחזור ולתבוע אונאתו בשתות ולבטל המקח ביותר משתות, עד כדי שיראה לתגר או לקרובו. ואם שהה יותר, אינו יכול לחזור ולא לתבוע אונאתו... במה דברים אמורים, בלוקח, שהרי המקח בידו ומראהו. אבל המוכר, חוזר באונאה לעולם, ואין צריך לומר בביטול מקח, שאינו יודע דמי זה שמכר עד שיראה כמותו שנמכר בשוק. לפיכך אם היה המקח דבר שאין במינו שינוי והוא כולו שוה, כגון פלפלין וכיוצא בהם, אינו חוזר אלא עד כדי שישאל על שער שבשוק בלבד. וכן אם נודע שבא לידו בממכרו, וידע שטעה ולא תבע, אינו יכול לחזור ולתבוע, שהרי מחל.”

נמצאנו למדים כי חכמים קבעו פרק זמן בו יכול הקונה או המוכר לטעון כי המחיר שנתן או קיבל, אינו תואם את שוויו האמיתי של המוצר [כמובן, פרק זמן זה מתחיל רק לאחר ביצוע הקנין, וכבר הערנו לעיל כי בנדו"ד בוצע קנין, ואף ניתן תוקף של פס"ד להסכם]. שיעור הזמן שנקבע הוא עד כדי שיראה לתגר או לקרובו, דהיינו, שיוכל להיוועץ עם אדם נוסף הבקי במחירי השוק, ויוכל להאיר את עיניו באשר לכדאיות המחיר ששילם או קיבל. טעם הדבר הוא שעל המתאנה לחקור ולדרוש אם נתאנה, ואם לא תבע אונאתו עד שחלף פרק הזמן הנ"ל, מוכח שמחל על האונאה (רא"ש, בבא מציעא פרק ד סימן טו).

והנה בענין זה מצינו חילוק בין קונה למוכר, שהקונה אשר החפץ נמצא תחת ידו יכול להראותו ולהתייעץ תוך פרק הזמן האמור, מה שאין כן המוכר, שאין באפשרותו להציג את המוצר לאחרים.

עם זאת, נראה שכאשר מדובר במכירת בית יכול אף המוכר להציג את חוות הדעת הראשונה שקיבל, בפני איש מקצוע אחר, ועל ידי כך לשקול האם הערכת השמאות הראשונה אכן תואמת את מחירו הריאלי של הנכס.

אלא שיש לדון בדבר על פי פסיקת השולחן ערוך (חו"מ קט, ג) לגבי בית דין שמכרו נכסי יתומים וטעו, והותירו שתות או פחתו שתות, דמכרן בטל, כתב על כך נתיבות המשפט (ביאורים סק"ה):

”והנה לענין כדי שיראה לתגר בנתאנה יותר משתות, נראה דלא שייך כאן כלל. דאם נתאנו הבית דין שהם המוכרים, הא מוכר לעולם חוזר עד שיבוא מקח כזה לידו, ובבית דין לא שייך זה. ואם נתאנה לוקח, לא שייך לומר דאם שהה כדי שיראה לתגר דמחיל כיון שלא הראהו, דהא אדרבא נמכר על פי שלשה בקיאים, ומה היה לו עוד לעשות, הא עשה על פי שלשה תגרים והן הטעוהו, ולא היה לו שוב לילך להתגר.”

כלומר, כאשר שוויו של הנכס נקבע על פי שלשה הבקיאים בשומתו, אין להגביל את זמן החזרה בכדי שיראה לתגר או לקרובו, שהרי מעיקרא התייעץ עם מומחים, ולא היה לו להעלות בדעתו כי מוטל עליו להתייעץ שוב באשר לכדאיותה הכלכלית של העיסקה (ועיין עוד בדברי הנתיבות רכז, סק"ג).

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

לאור זאת היה מקום לומר שאף בנדו"ד, בו שווי הבית והמגרש נקבע על פי הערכת שמאי, אין להגביל את הבעל לשעבר במשך הזמן בו עליו לדרוש את ביטול העסקה, שהרי סמך על מקצועיותו של השמאי, ולא היה מוטל עליו לפנות לגורמים אחרים ולהתייעץ עמם לאחר מכן.

אלא שיש לדחות זאת, בשל העובדה שהבעל לשעבר מודה בעצמו, שאף מבלי לפנות לאיש מקצוע אחר, הרים גבה לנוכח השמאות הנמוכה, לדעתו. כך מופיע, למשל, בסיכומי ב"כ הבעל לשעבר (סעיף 5): "משקיבלו הצדדים את חוות הדעת השמאית כל אחד מהם פנה לשמאי בנפרד והלין על שוויה הנמוך". גם הראינו לדעת לעיל כי עוד בדיונים שקדמו לגירושין, סברה ב"כ הבעל כי הנכס שווה למעלה משני מיליון ₪. ואם כן, כבר מלכתחילה סבר כי חלה טעות בשמאות. יתירה מכך, טען הבעל לשעבר כי התייעץ על כך עם שני שמאים נוספים, שלדבריו טענו אף הם כי הערכת השמאי נמוכה.

אם כן, צודקת לכאורה ב"כ האשה, כי הבעל השתהה בהשגותיו, ועל כן גם מטעם זה, אין לקבל היום את טענתו לביטול השמאות.

אמנם לאחר העיון, קשה להכריע בבירור שאכן השתהותו של הבעל לשעבר היתה מופרזת. ראשית, העובדה שלא פנה מיד לביה"ד לאחר קבלת חוות הדעת, נובעת מהעובדה שהמתין לראות אם האשה כלל מעוניינת לרכוש את הבית. ואכן, כשבוע לאחר הודעתה כי היא חפצה ברכישתו של הבית, הודיעה באת כוחו של הבעל לשעבר כי אין חוות הדעת השמאית אינה מקובלת עליו.

עם זאת, עדיין יש לתמוה מפני מה השתהה וחיכה חודשיים נוספים עד לפתיחת תיק שינוי הסכם גירושין, הרי כאשר אדם חפץ בשינויו של הסכם, שומה עליו לפנות לגורם שבסמכותו לעשות כן. אך גם זאת ניתן לתלות בדוחק בתקוותו כי יוכל להגיע להסדר עם גרושתו על מכירת הבית במחיר מוסכם, כפי שניכר מעט מחלופת המכתבים באותה התקופה בין באת כוחו של הבעל לשעבר לבין באת כוחה של האשה. מכל מקום, פטורים אנו ממתן הכרעה ברורה בנושא, מאחר שכבר העלינו שהבעל לשעבר לא עמד בנטל ההוכחה שהערכת השמאי אכן מוטעית.

לגבי טענת ב"כ האשה שמרשתה פעלה ועשתה מעשים למימושו של ההסכם, וודאי הוא שלאחר שננקטו צעדים מעשיים למימוש ההסכם, אין אפשרות חזרה ממנו. נראה שבשל העובדה שהצעדים אותם נקטה האשה הינם הפיכים ברובם, ולכאורה נעשו לאחר שהבעל לשעבר הביע את התנגדותו לחוות הדעת שהתקבלה, אין די בטענה זו כדי לשלול מהבעל לשעבר את אפשרות הערעור על חוות הדעת.

עם זאת, כפי שכבר העלינו לעיל, יש לדחות את תביעתו של הבעל לשעבר, בשל אי עמידתו בנטל ההוכחה הנדרש לכך שההערכה השמאית הינה מוטעית.

נציין שגם אם עתה תוגש בפני ביה"ד חוות דעת שמאית אחרת, לא נוכל להתחשב בה בשל הזמן הרב שחלף. הן לאור העובדה כי יש מקום לומר שכבר חלף הזמן בו יכול היה הבעל לשעבר לערער על הערכת השמאי, וכדלעיל, ובפרט לאחר שהבעל לשעבר נמנע בסיכומיו מלהגיש חוות דעת נוספת בסיכומיו, למרות שבית הדין הציע לו לעשות כן, ובאת כוחו אף היא ביקשה בסופו של הדיון להגיש הערכה נוספת.

בענין זה של "סופיות הדיון" ואי יכולתו של בעל דין להציג ראיות או חוות דעת, שיכול היה להציגן בדיונים קודמים, עיין שו"ת הרשב"א (מיוחסות סימן נט, הובאו דבריו בב"ב, ב), וראה עוד בתקנות הדיון (קכט 1-2), וכן בספרו של פרופ' אליאב שוחטמן "סדר הדין בביה"ד הרבני" (ח"ב, עמ' 1003).



# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

לגבי תביעת ב"כ האשה לחיוב בהוצאות, למרות שיש בסיס איתן לבקשתה, שהרי הוגשה תביעה לא מבוססת, תוך עיכוב האשה בביצוע הליכי רכישת הדירה. עם זאת, מאחר שנראה כי תביעת הבעל הוגשה בתום לב, כאשר נראה כי לדעתו אכן נפל פגם מהותי בחוות הדעת השמאית, אין בית הדין רואה לנכון לנקוט בחיוב הוצאות.

### ז. מסקנות

- א. שנים שסיכמו ביניהם על מכירת קרקע על פי שומתם של שלושה, ואכן באו שלושה ושמו את ערכה, וטען אחד הצדדים: יבואו שלושה אחרים הבקיאים יותר בשומא. אין שומעין לו, שמנין לנו כי אכן השמאים האחרים טובים מקודמיהם.
- ב. חלות המכירה מותנית בכך בתנאי שנעשה קנין "מעכשיו", דאם לא כן הוי קנין דברים, ויכולים לחזור בהם.
- ג. ממשמעות הסוגיא נראה כי אם ברור הדבר שהשמאים האחרים בקיאים יותר, או שניכר כי השמאים הראשונים אינם בקיאים דיים בעבודתם, אזי עומדת למוכר הזכות לדרוש שמאות נוספת, אלא שמסתימת לשון הטור והרמב"ם, משמע שלא חילקו בדבר, ואין שומעין לו אפילו אם האחרים בקיאים יותר. והש"ך נשאר בצ"ע לדינא.
- ד. פסק השולחן ערוך, על פי תשובת הרא"ש, כי מוכר ולוקח שנתרצו לגמור המקח על פי שומת לוי, ושם אותו בסך ידוע ונמצא שיש בו אונאה, יש לו דין אונאה.
- ה. ביארו כמה מהפוסקים כי כאשר ישנה טעות בהערכת השמאי, זכותו של כל אחד מהצדדים לדרוש את ביצוע המכר על פי שמאות חדשה. הדברים נכונים אף במקום בו הטעות בהערכה נמוכה משתות.
- ו. דינו של שמאי שטעה זהה לדינו של שליח שטעה, שעל כגון זה זכותו של המשלח לומר "לתקוני שדרתיך ולא לעוותי" דמאחר שסמך על השמאי שיבצע את השומא באופן מקצועי, לא סמך עליו אלא באופן בו לא יטעה בשומא כלל.
- ז. מבאר הנתיבות כי הדברים נכונים כאשר הוזמנה שומא על ידי שמאים בקיאים, שאז אין דעתו למחול אפילו על טעות כלשהיא. ממילא צריך לומר שתשובת הרא"ש עוסקת במקום בו נתבקשה שומא של אדם פלוני, או לחילופין, כאשר השומא נעשתה עוד קודם לקנין של הצדדים, וטעה, בכגון זה אם הטעות הינה פחות משתות, המקח חל.
- ח. בנדון דידן, הבעל לשעבר לא עמד בנטל ההוכחה כי השמאי אכן טעה בהערכתו, ובכגון זה קיימא לן "חזקה אומן לא מרע אומנותיה", כל עוד לא הוכח אחרת.
- ט. אין די בהצגת נתונים על מכירת בתים במושבים סמוכים כדי להרים את נטל ההוכחה, שהרי אין דין בית זה כדינו של בית אחר ואין דינו של מושב זה כמושב חבירו, אף שסמוכים הם, וכבר ראינו שכונות ורחובות סמוכים באותה עיר, כאשר פערי המחירים ביניהם עצומים. כמובן, שגם לא ניתן להוכיח דבר ממחירו של בית העומד למכירה באותו מושב, כל עוד לא הושלמה עיסקת מכירתו.
- י. גם אם ברור לנו שכאשר הבעל לשעבר אכן סבר מתחילה שמחיר הבית הינו גבוה יותר, אין לקבל את טענתו, לפיה ויתורו על האפשרות לרכוש את חלק האשה בבית הינו בגדר מחילה בטעות. זאת מפני שהסכם גירושין מטבעו כולל ויתורים הדדיים בנושאים

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

שונים, ואפשר שוויתורו של הבעל על זכות הקנייה של חלק האשה בבית, נובע ממחילת האשה על כתובתה, האפשרות שילדי הצדדים ימשיכו להתגורר עם האשה בבית וכדומה, ואין כל ראייה לכך שהבעל לשעבר היה עומד על זכותו לרכוש את הבית לו ידע שמחירו יהיה נמוך.

יא. מאחר שהסכם הגירושין מעגן את יכולתה של האשה לרכוש את חלקו של הבעל לשעבר בבית המשותף, נראה שפרק הזמן הסביר בו מוטל על הצדדים לערער על השמאות, כאשר נפל לדעתם פגם בהכנתה, ייקבע על פי גדרי החזרה שנקבעו במקח וממכר.

יב. חכמים קבעו פרק זמן בו יכול הקונה או המוכר לטעון כי המחיר שנתן או קיבל, אינו תואם את שווי האמיתי של המוצר. שיעור הזמן שנקבע הוא עד כדי שיראה לתגר או לקרובו, דהיינו, שיוכל להיוועץ עם אדם נוסף הבקי במחירי השוק, ויוכל להאיר את עיניו באשר לכדאיות המחיר ששילם או קיבל. טעם הדבר הוא שעל המתאנה לחקור ולדרוש אם נתאנה, ואם לא תבע אונאתו עד שחלף פרק הזמן הנ"ל, מוכח שמחל על האונאה.

יג. בענין זה מצינו חילוק בין קונה למוכר, שהקונה אשר החפץ נמצא תחת ידו יכול להראותו ולהתייעץ תוך פרק הזמן האמור, מה שאין כן המוכר שאין באפשרותו להציג את המוצר לאחרים. עם זאת, נראה שכאשר מדובר במכירת בית יכול אף המוכר להציג את חוות הדעת הראשונה שקיבל, בפני איש מקצוע אחר, ועל ידי כך לשקול האם הערכת השמאות הראשונה אכן תואמת את מחירו הריאלי של הנכס.

יד. מחדש הנתיבות כי כאשר שוויו של הנכס נקבע על פי שלשה הבקיאים בשומתו, אין להגביל את זמן החזרה בכדי שיראה לתגר או לקרובו, שהרי מעיקרא התייעץ עם מומחים, ולא היה לו להעלות בדעתו כי מוטל עליו להתייעץ שוב באשר לכדאיותה הכלכלית של העסקה.

טו. בנדון דידן סבר הבעל לשעבר מלכתחילה כי חלה טעות בשמאות, ואם כן לא היה לו להשתהות בבקשתו לביטולה.

טז. למרות האמור, קשה להכריע בבירור שאכן השתהותו של הבעל לשעבר היתה מופרזת. ניתן לתלות את העובדה שלא פנה מיד לביה"ד לאחר קבלת חוות הדעת, מפני שהמתין לראות אם האשה כלל מעוניינת לרכוש את הבית. עם זאת, עדין יש לתמוה מפני מה השתהה וחיכה חודשיים נוספים עד לפתיחת תיק שינוי הסכם גירושין, שהרי כאשר אדם חפץ בשינוי של הסכם, שומה עליו לפנות לגורם שבסמכותו לעשות כן.

יז. לגבי הטענה שלאחר שננטו צעדים מעשיים למימוש ההסכם, אין אפשרות חזרה ממנו. נראה שבשל העובדה שהצעדים שננטו הינם הפיכים ברובם, ולכאורה נעשו לאחר שהבעל לשעבר הביע את התנגדותו לחוות הדעת שהתקבלה, אין די בטענה זו כדי לשלול מהבעל לשעבר את אפשרות הערעור על חוות הדעת.

יח. נציין שגם אם עתה תוגש בפני ביה"ד חוות דעת שמאית אחרת, לא נוכל להתחשב בה בשל הזמן הרב שחלף, ובשל "סופיות הדיון".

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

לאור האמור:

א. תביעת הבעל לשינוי הסכם הגירושין ולמינוי שמאי נוסף, נדחית.

ב. אין צו להוצאות.

פסק הדין מותר לפרסום לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום ד' במרחשון התשע"ח (24.10.2017).

הרב אברהם צבי גאופטמן

הרב עובדיה חפץ יעקב

הרב אהרן דרשביץ – אב"ד