

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 989461/14

בבית הדין הרבני האזורי פתח תקווה

לפני כבוד הדיינים:

הרב יגאל לרר — אב"ד, הרב מנחם האגר, הרב דוד בר שלטון

המבקש: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד צמח גרין)

נגד

המשיבה: פלונית (ע"י ב"כ טו"ר אריה לייב גרליץ)

הנדון: עליית מחירי דירות לאחר ההסכם – מתי תיצור 'אומדנא' המשפיעה על פרשנותו?

החלטה

בפנינו תביעה לאכיפת הסכם גירושין ומימוש העברת זכויות המבקש בדירה.

רקע

בפנינו זוג שהתגרש בכ"ו בתמוז תשע"ה (13.7.2015) ולו הסכם גירושין מכ"ב בתמוז (9.7.2015) שאושר בבית הדין וניתן לו תוקף של פסק דין במועד הגירושין.

הצדדים קיבלו קניין גמור על התחייבויותיהם בהסכם.

בתאריך י"ט באלול תשע"ו (22.9.2016) התקיים דיון בתביעת המבקש לאכוף את הסכם הגירושין ולחייב את האישה להעביר את מלוא זכויותיה בדירה למבקש תמורת 450,000 ש"ח.

מאידך גיסא טוענת הנתבעת שהתובע לא שילם בזמן ומחירי הדירות ב[א'] עלו משעת חתימת הסכם עד היום ביותר מעשרים אחוז ולכן יש לשום את הדירה כיום לפי ערכה הנוכחי.

טענות הצדדים

טענות התובע:

א. לדברי המבקש, בהסכם הגירושין לא נקבע תאריך יעד להשלמת העברת הדירה ונקבעו רק סדר פעולות שבסיומם תושלם העברת הדירה.

ב. האישה המשיכה לגור בדירה ולא פנתה לבית הדין בתביעה בגין הפרת ההסכם [באיי-שלום במועד], למעשה היה לה אינטרס להמשיך לגור בדירה.

ג. התובע פנה לפני כשנה בבקשה לשלם את הכסף והנתבעת דחתה בקשה זו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

טענות הנתבעת:

- א. שומת ערך הדירה שהוצגה בשעת חתימת החוזה אינה נכונה. לטענתה, לא הייתה מיוצגת. ההסכם אושר לפני שנה ולאישה היה ברור שתקבל את הכסף באותו זמן.
- ב. האישה אמורה לרכוש מהתמורה שתקבל בעד חלקה בדירת הצדדים, דירה ב[א'], ולאור עלית המחירים הדבר לא אפשרי.
- ג. היא לא פנתה לבית הדין משום שהעסקנים בקהילה טיפלו בעניין.

דין

א. האם קיימת 'אומדנא' והאם יש ללכת לפיה נגד לשון השטר?

טענת האישה היא שכל ההתחייבות לעסקת מכירת הדירה הייתה על מנת שבכספי התמורה תקנה דירה חדשה, ולכן כיוון שמחירי הדירות עלו, עליה לקבל את חלקה בדירה לפי שוויה כיום.

לכאורה יש להתחשב בכוונה זו, גם אם אינה מוזכרת בשטר, על פי המבואר בשולחן ערוך (חושן משפט סימן סא סעיף טז): "יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חברו אין הולכים אחר הלשון הכתוב אלא אחר הכוונה."

כלומר: גם אם הלשון בשטר היא סתמית, אם ברור שהייתה כוונה מסוימת בהתחייבות או בקניין בשטר, הולכים אחריה.

אמנם, לא הוכח לבית הדין שזו הייתה כוונת האישה בזמן חתימת הסכם הגירושין – כוונה זו לא מוזכרת בפרוטוקולים וגם אין רמז לכך בהסכם הגירושין.

הסעיפים העוסקים בנושא מכירת הדירה מופיעים תחת הכותרת של 'איזון משאבים' ומוזכר שם שעבור חלקה של האישה בדירה תקבל האישה 450,000 ש"ח בלבד. יש לציין שהאישה הייתה מיוצגת אז על ידי עורך דין כפי שהצהירו הצדדים בפרוטוקול דיון הסכם הגירושין.

בנוסף לכך, סכום כסף כזה לא מאפשר לקנות דירה גם לפי שווי הדירות בזמן חתימת ההסכם. גם לשיטתה שצריכה לקבל תוספת של עשרים אחוז – הרי זה רק מחלקה האמתי בדירה שהוא שלושים וחמישה אחוזים (על פי המוסכם והמוצהר בהסכם. חמישה עשר אחוז נוספים הם היוון מזונות העתיד), כלומר עשרים אחוז מ־315,000 ש"ח דהיינו 63,000 ש"ח.

לאור נתון זה, ייתכן שתכננה האישה לשכור דירה בכסף הזה.

אפשרות זו סבירה, הואיל והאישה לא פנתה לבית הדין במהלך השנה האחרונה לממש את הסכם מכירת הדירה, ולא דרשה לקבל את סכום הכסף כדי לקנות דירה, הואיל והיה לה פתרון מגורים על ידי שכירות זולה בדירה המשותפת.

מאחר שאין הוכחה לאומד דעת ברור שהייתה כוונה לקנות דירה בכספי התמורה, הרי שטענה זו היא בגדר 'דברים שבלב' שנפסק שאינם דברים, כמבואר בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רז סעיפים ג-ד).

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב. האם ההתחייבות הייתה בטעות בגלל שינוי המחירים?

לשון הסכם הגירושין בסעיף 19 היא:

"[...] האב ירכוש מהאם את זכויותיה בדירה, בהעברה אגב גירושין, וזאת בתמורה לסך 450,000 ש"ח, כך שהוא יהיה בעלים על כל הדירה [...] לצורך כך תחתום האם על ייפוי כוח בלתי חוזר [...]"

ובסעיף 20:

"[...] האם מתחייבת לפנות הדירה [...] תוך תשעים יום מהמועד שיציג בפניה אישור משכנתא מבנק או כל מסמך אחר שיוכיח שבידו לשלם לה סך 450,000 ש"ח."

מבואר מלשון ההסכם שאינו לשון קניין שחל בשעת חתימת ההסכם אלא לשון התחייבות של האישה למכור את חלקה בדירה לבעל וכנגדה – התחייבות הבעל לשלם את הכסף עבור חלקה.

נמצא, שכיוון שמדובר בהתחייבות עתידית למכירת וקניית הדירה, יש לדון האם הייתה על דעת ערכה בשעת חתימת החוזה או בזמן התשלום בפועל.

מכיוון ששווי הדירה עלה באופן משמעותי – לדברי האישה בעשרים אחוז – נמצא שמצד האישה והאיש זו רק התחייבות למכירת וקניית הדירה, ולכן יש לכאורה לחייב את האיש לפי ערך הדירה ביום התשלום שהוא זמן מימוש ההתחייבות.

נמצא שעלינו לדון: האם יש אומד דעת שלא הייתה התחייבות באופן שתהיה עליית מחירים משמעותית?

ראשית, בגוף החוזה אין תאריך יעד אלא רק סדר פעולות עד להעברת הדירה לאיש.

מכיוון שמחירי הדירות עלו בעשר השנים האחרונות בעשרות אחוזים, היה על האישה לעשות אחת מהשתיים: או לתחום את זמן התשלום עבור חלקה בתאריך מוגדר או להתנות שהתשלום עבור חלקה יהיה לפי שווי הדירה בשעת התשלום.

בזה שלא עשתה פעולות אלו, גילתה דעתה שההתחייבות למכור את חלקה הינה לפי שווי הדירה בשעת ההסכם. לחילופין, ייתכן שחששה מאפשרות שמחירי הדירות ירדו לאור הצהרות הממשלה, ולכן רצתה להבטיח את חלקה בדירה בשעת חתימת החוזה.

יש להביא ראיה לכך שעל הצד הטוען לביטול המקח להתנות מדברי השולחן ערוך (חושן משפט סימן רלב סעיף כג), בדין המוכר שור לחברו ונמצא נגחן, והקונה טוען שרצה שור לחרישה:

המקח בטל רק אם המוכר מכיר את הלוקח שרגיל לקנות לחרישה, אולם אם אינו מכירו המקח קיים, אף על פי שברור שהקונה דרכו לקנות לחרישה – כך ביאר הבית יוסף דין זה, אולם לא בירר את הסברה בדין זה. ועיין פלפולא חריפתא (בבא קמא פרק ה סימן ב) שביאר דבריו:

"ויראה לי לתת טעם שאם אין המוכר מכירו היה על הלוקח להודיעו, ומדלא הודיעו הוא דזבין להא ולהא – אף על גב שאין מנהגו כך – מכל מקום עכשיו נתבטל מנהגו."

מבואר מדבריו שאין לבטל מקח אף על פי שהלוקח מנהגו ברור, אם לא פירש דבריו, שכל שלא פירש – הרי שהסכים למקח כפי שהוא.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

והוא הדין כאן: יש לומר שמכיוון שהאישה לא פירשה דבריה, שמוכרת רק בתנאי שלא יהיה שינוי מהותי בשווי הדירה, הרי שהסכימה שהמקח יתקיים בכל מקרה בין אם המחיר יעלה ובין אם ירד.

וכן מבואר בדברי תוספות (כתובות דף מז ע"ב דיבור המתחיל "שלא") ש"אדם הלוקח פרה מחברו ונטרפה או מתה" אין אומרים שעל דעת כן לא לקחה, משום ש"אנן סהדי שבאותו ספק היה רוצה להיכנס, ואפילו אם [היה] אומר לו 'אם תיטרף, יש לך לקבל את ההפסד' – היה לוקחה".

אמנם שם מדובר במקח שכבר נגמר עכשיו והחפץ עבר לרשות הקונה, אולם אפשר לומר שגם בהתחייבות יש אומדנה כזו, שהרי אם לא כן אי אפשר יהיה לעשות התחייבויות, שהרי כל צד יטען אחר כך לביטול ההתחייבות מסיבותיו הוא. על כורחך שאומד הדעת הוא שאם התחייבו, הרי שהתחייבו להיכנס לספק.

ועיין בפסק דין של בית הדין האזורי באר שבע (תיק 904448/3), במקרה הדומה למקרה בתיק המונח בפנינו, שהגיעו למסקנה זהה, כדלהלן:

"ונראה לחלק בין נדונו של התוספות לבין המקרה שלנו, שהרי שינוי משמעותי בשער עד כדי כך שמשכו במאתיים ולא הספיק לפדותו עד שעמד במנה הוא שינוי לא שכיח. מה שאין כן עליה במחירי הדירות, שהוא שינוי תדיר במחוזותינו, משום כך הבעל לשעבר אינו יכול לטעון שלא היה סבור שהמחיר ישתנה".

בנוסף לכך, עיין שם בפסק הדין הנ"ל, שהוכיחו שהסכם שיש בו התחייבות להעברת זכויות, בפרט שנעשה בבית הדין, נחשב כקניין וכהעברת הזכויות בפועל.

אם כן, הרי שזכויות האישה בדירה עברו כבר בשעת חתימת ההסכם בבית הדין, וערכה של הדירה עלה ברשותו של האיש.

אמנם יש לסייג את הדברים, שבנידון דידן ההתחייבות הייתה מותנית בתשלום התמורה בסך 450,000 ש"ח, ולכן אין זה קניין.

מאידך גיסא, לעניות דעתי אפשר לומר בנוסף לכך כי שעת ההתחייבות קובעת את המחיר, משום שכל אחד מהצדדים קיבל את חלקו: האיש קיבל את הזכות בחלקה של האישה בדירה, וכנגד זה השתעבד לאישה בשעבוד נכסים בסכום של 450,000 ש"ח, ועדיין יש לעיין.

ראיה לדברינו לעיל ששינוי מחיר לא מבטל התחייבות, יש להביא מדברי שו"ת בית אפרים (חושן משפט סימן ד, הובא בפתחי תשובה חושן משפט סימן רכו סימן ז), הדין במי שהתחייב להעמיד סחורה לחברו לזמן פלוני ושילם לו בזמן ההוא ב'בנק צעטיל' [פתק של הבנק – מניה או אגרת חוב בנקאית], וה'בנק צעטיל' עלה או ירד, האם יש בו אונאה או מקח טעות.

מסקנתו היא:

"נראה: אם בשעת המשא ומתן היה ידוע שאפשר שבעת ההוא יעלו או ירדו ועשו המקח ביניהם בקניין גמור – אין בזה דין אונאה, דמעיקרא אדעת דהכי נחית וגמר ואקנייה. אם לא שעלה או ירד כמה מעלות שלפי ראות עיני בית הדין לא הוי ליה לאסוקי אדעתא שיהיה שינוי כזה."

הרי שבמקום שידע שיש שינוי במחיר, אנשים מתחייבים על דעת כן, ואם לפי ראות בית הדין הצדדים התחייבו על דעת שינוי מחירים, חלה ההתחייבות.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

והוא הדין בנידון דידן כפי שכתבנו לעיל, חלה ההתחייבות.

אמנם הפתחי תשובה (שם), מביא את דברי שו"ת פנים מאירות (חלק ב סוף סימן ח), שחולק וסובר שבהתחייבות יש אונאה, ועל כן אם היה שינוי של יותר משתות נחשב אונאה וביטול מקח. אולם כתב, שאם החפץ בשעת ההתחייבות היה ביד המוכר אין אונאה כי נחשב שברשות הקונה התייקר, ואולי כוונתו למה שכתבנו לעיל, שההתחייבות נחשבת כגמר המקח וכל אחד קיבל את חלקו.

וכיוון שבנידון דידן הדירה הייתה ברשות האישה המוכרת, נחשב כאילו הגיעה לרשות האיש הקונה וברשותו התייקרה הדירה.

מסקנת הדברים שאין כאן התחייבות בטעות.

סיכום הדברים

א. הטענה שמכירת הדירה נעשתה על דעת שהאישה תקנה בכסף דירה חלופית לא הוכחה, ועל כן היא בגדר 'דברים שבלב' בלבד.

ב. ההתחייבות אינה בטעות, הואיל ועליית מחירים נפוצה ועל דעת כן התחייבו כיוון שלא התנו שאם יהיה שינוי במחירים ישלמו לפי השווי בשעת התשלום.

מסקנת הדברים

הסכם המכר בתוקפו. על האיש לשלם את סך 450,000 ש"ח לפי סדר התשלומים הכתוב בחוזה, ועל האישה לפעול להשלמת המכירה בכפוף לחוזה.

הרב דוד בר שלטון

לאחר קריאה ועיון של החלטת הדיין הגאון הרב דוד בר שלטון שליט"א, הנני מצטרף למסקנת ההחלטה, בתוספת הדברים דלהלן:

זו לשון סעיפי הסכם הגירושין ביחס למכירת זכויות האישה בדירה לבעל לשעבר:

סעיף 19:

"[...] האב ירכוש מהאם את זכויותיה בדירה, בהעברה אגב גירושין, וזאת בתמורה לסך 450,000 ש"ח, כך שהוא יהיה בעלים על כל הדירה [...]
לצורך כך תחתום האם על יפוי כוח בלתי חוזר [...]"

סעיף 20:

"[...] האם מתחייבת לפנות הדירה [...] תוך תשעים יום מהמועד שיציג בפניה אישור משכנתא מבנק או כל מסמך אחר שיוכיח שבידו לשלם לה סך 450,000 ש"ח."

במעמד הדיון שהתקיים בפני בית הדין ביחס לסעיפי הסכם הגירושין הנ"ל, טען בא כוח האישה כי הסכם הגירושין אינו מהווה הסכם מכר ביחס לדירה, אין תוקף הלכתי קנייני להסכם ועל כן, לטענתו, יש להתייחס לעליית מחיר הדירה שלאחר החתימה על הסכם הגירושין.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

נראה כי יש לבחון תחילה את המעמד ההלכתי של כתב 'זיכרון דברים' במכירת דירה כאשר לאחריו עורכים הסכם מכר מפורט ומסודר. בהתאם לתוצאת הבירור, לבחון את מעמד סעיף מכירת הדירה אשר בהסכם הגירושין כללל ובהסכם הגירושין הנידון בפנינו בפרט.

ונראה כי את הבירור ביחס ל'זכרון דברים', יש להסמיך על דברי ה"ט"ז (אבן העזר סימן נ ס"ק יב) ביחס לכתיבת 'ראשי פרקים' על ידי אבי הכלה ואבי החתן בתוספת קניין, טרם כתיבת כתב 'תנאים' מפורט.

וזו לשון ה"ט"ז שם:

"מה שכתב תחילה שהקניין היה על מנת שיכתבו השטרות [...] נראה לי דהתם לא היה המנהג לכתוב התנאים כמו שהוא בזמן הזה, אלא עיקר הקישור היה מה שנעשה בפני עדים [...] מה שאין כן בזמנים אלו שכל קישור השידוך הוא בכתיבת התנאים, ממילא כל שעשו קנין תחילה בפני עדים וכתבו ראשי פרקים כנהוג, אם כן אף אם לא אמרו שיכתבו תנאים אחר כך, כאומר בפירוש שיכתבו התנאים, ואם כן יכולים כל אחד לחזור ולמחות בכתיבת התנאים שלא יכתבו כלל [...]"

וכן בבית שמואל (שם ס"ק טו), הסכים עם דברי ה"ט"ז שתמציתם: הואיל והמנהג הוא לכתוב כתב תנאים אחרי כתיבת ראשי פרקים וקבלת קניין, אם כן ראשי הפרקים ואף הקניין שנעשה עליהם אין להם חלות ותוקף עד לכתיבת התנאים, שנחשב הדבר כאילו התנו ביניהם שכתבת ראשי הפרקים – תוקפה תלוי בכתיבת התנאים בהמשך, וממילא כל עוד לא נכתבו התנאים יכול כל אחד מהם לחזור בו.

לפי זה, יש לומר ביחס שווה בנוגע ל'זיכרון דברים' שקדם לחוזה מכר דירה, שכיוון שהנהוג הוא לכתוב חוזה מפורט על ידי עורך דין לאחר כתיבת 'זיכרון דברים' בין המוכר והקונה, הרי הוא כאילו התנו ביניהם שתוקף העסקה וזיכרון הדברים, יהיה בעת שיחתמו על חוזה מכר מפורט, וממילא כל זמן שלא נכתב החוזה יכולים לחזור בהם לשיטת ה"ט"ז והבית שמואל.

ועיין בשו"ת רבי עקיבא איגר (תניינא סימן עה) שפסק כה"ט"ז.

אלא שבשו"ת בית שמואל אחרון (אבן העזר שאלה יב), בתשובה העוסקת בחזר בו אחר כתיבת ראשי פרקים, לאחר שהביא את דברי ה"ט"ז והבית שמואל, הוכיח מדברי הפוסקים שאין דעתם כן – וזו לשונו "נראה לפי עניות דעתי דבטלו דבריהם נגד רוב הפוסקים". והכריע שם להלכה, שאינו יכול לחזור בו אחר כתיבת ראשי פרקים, אף שבהמשך אמורים היו ראשי הפרקים להיות מפורטים ביתר שאת בהסכם מסודר ומפורט.

וכן בשו"ת נודע ביהודה (מהדורא תניינא יורה דעה סימן קמח) מחייב את החוזר בו לאחר כתיבת ראשי פרקים, ולא הזכיר כלל מדברי ה"ט"ז והבית שמואל.

ועיין עוד באוצר הפוסקים (אבן העזר סימן נ ס"ק מד אות ג) שהביא מספר טיב קידושין דלא כה"ט"ז.

נמצא כי ב'ראשי פרקים' שקדמו ל'תנאים' או ב'זיכרון דברים' שקדם ל'הסכם מכר' – דעת ה"ט"ז, הבית שמואל והגאון רבי עקיבא איגר, שהואיל ודעתם היה מתחילה להסכם רחב ומפורט – תוקף הקניין וחלות הקניין זמנו בעת החתימה על ההסכם הרחב והמפורט, ואף שקבלו בקניין בעת כתיבת ראשי הפרקים, וממילא יכולים לחזור בהם עד לחתימת ההסכם.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לעומתם: דעת הבית שמואל אחרון, הנודע ביהודה והטיב קידושין, שיש תוקף בעצם ה'ראשי פרקים' או ה'זיכרון דברים', וממילא אינם יכולים לחזור בהם מעת כתיבת ה'ראשי פרקים' או ה'זיכרון דברים', אף שדעתם לכתוב הסכם מפורט ורחב לאחר מכן.

בהתאם לאמור:

'הסכם גירושין' שבו הנוהג הוא לכלול סעיף ביחס לחלוקת דירת הצדדים או מכירת זכויות בדירה של צד אחד לשני בהתאם להסכמת הצדדים, אינו בבחינת 'ראשי פרקים' או 'זיכרון דברים', אלא הסכם גמור המהווה את הסכם המכר שאין אחריו הסכם נוסף. ויותר מכך, רצון הצדדים הוא בדווקא שהסכם הגירושין ייחשב כהסכם למכירת זכויות הצדדים בדירה, כדי שתיחשב העסקה כעסקה אגב גירושין אשר תזכה את הצדדים בפטור ממיסים – זכות שלא מוקנית במכירת דירה בהסכם מכר רגיל שלא אגב גירושין.

והואיל ובפועל ההסכם היחיד ביחס למכירת זכויות הצדדים בדירה אגב גירושין הוא הסכם הגירושין, לפיכך:

לא מיבעיא לדעת החולקים על ה"ט", הסוברים שאף במקום שהסכימו הצדדים לכתוב הסכם רחב ומפורט לאחר כתיבת ראשי פרקים או זיכרון דברים – חלות ותוקף הקניין הוא בעת כתיבת ראשי הפרקים או זיכרון הדברים, ואם כן הסכם הגירושין ביחס למכירת זכויות האישה בדירת הצדדים לאיש, בתוספת ביצוע קניין המועיל וחתימת הצדדים – הוא הקובע לחלות הקניין.

אלא אף לדעת ה"ט" שהזמן הקובע את חלות הקניין הוא זמן החתימה על ההסכם המפורט והרחב שלאחר כתיבת ראשי הפרקים או זיכרון הדברים – בהסכם גירושין שבו נכתב ונחתם הסכם אחד ויחיד ואין אחריו הסכם נוסף, אף שהסכם זה אינו רחב ומפורט כהסכם מכר רגיל, הסכם זה יהיה הקובע לחלות הקניין. וזאת משום ששיטת ה"ט" שאין בכתיבת ראשי הפרקים מתן תוקף וחלות הקניין, אינה אלא במציאות שבה לאחר כתיבת ראשי הפרקים מוסכם על הצדדים לכתוב הסכם רחב וסופי, כגון ראשי פרקים הנכתבים טרם כתיבת התנאים על ידי אבות החתן והכלה. אבל לו יצויר כי ראשי הפרקים היו הכתב היחיד שנכתב על ידי אבות החתן והכלה ואין אחריהם הסכם נוסף, נראה כי ה"ט" יודה שגם בכתיבת ראשי הפרקים חל הקניין ואין עוד אפשרות לחזרה למי מהצדדים.

ויותר מכך: יש גם לדייק בדברי ה"ט" שם, שלשונו "שכל השידוך נעשה בכתיבת התנאים", שדעתו שהקובע הוא הסכם ה'תנאים' שלאחר כתיבת ראשי הפרקים ולא כתיבת ראשי הפרקים שקדמו לכתיבת ה'תנאים', היא דווקא ב'תנאים' – שהשידוך נעשה בכתיבת ה'תנאים' על פי דעת בני אדם. ואילו ב'זיכרון דברים' הקודם להסכם מכירת דירה, יודה ה"ט" כי הקובע הוא זיכרון הדברים בהתאם לדעת בני אדם בהליך של מכירת דירה שהזיכרון דברים הוא המחייב. כל שכן בהסכם גירושין שאין אחריו הסכם נוסף ודעת בני האדם המתגרשים כי הסכם זה הוא הקובע ביחס למכירת או חלוקת זכויות הצדדים בדירת הצדדים ושאר סעיפי הסכם הגירושין, שהסכם הגירושין הוא הקובע את חלות הקניין ותוקפו.

נמצא שהמחיר הקובע למכירת זכויות האישה בדירת הצדדים לבעל לשעבר הוא המחיר הנקוב בהסכם הגירושין שנחתם על ידי הצדדים ושקיבלו עליו בקניין ושקיבל תוקף של פסק דין בבית הדין, שכאמור מועד חתימתו ואישורו הוא עת חלות הקניין, ואם הותירו או פיתחו בהתאם למחירי הדירות, הותירו או פיתחו לקונה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ויותר מכך: בהסכם – המונח בפנינו – שניסחו הצדדים ובאי כוחם, לא מופיע כלל מחיר הדירה, אלא אך ורק הסכום שעל הבעל לשעבר לתת לאשה עבור זכויותיה בדירה. נמצא כי הצדדים לא תלו כלל את התמורה במחיר הדירה אלא בסכום מסוים שנקבע על ידי הצדדים. אם כן, אין לתלות כלל את הסכום הנ"ל במדד מחירי הדירות.

בהתאם לאמור, דוחה בית הדין את טענות בא כוח האישה, ועל הצדדים לקיים את ההסכם ככתבו וכלשונו.

הרב יגאל לרר – אב"ד

אני מצטרף להחלטת כבוד האב"ד הגאון רבי יגאל לרר שליט"א והדיין הגאון רבי דוד בר שלטון שליט"א.

ואוסיף מדבריי:

ביחס לטענת האישה ובא כוחה כי מכיוון שמחירי הדירות עלו בשנה זו, עליה לקבל סכום גדול יותר משהוסכם בהסכם תמורת העברת זכויותיה בדירה: טענה זו מבוססת על יסוד טענה אחרת של האישה שכל ההתחייבות בסכום הנקוב למכירת הדירה הייתה על מנת שבכספי התמורה תקנה דירה חדשה. ולכן, לאחר שמחירי הדירות עלו, היא תובעת את הגדלת הסכום שאותו אמורה היא לקבל, שלא כפי הסכום, הנמוך לדבריה, הנקוב בהסכם הגירושי.

הרב בר שלטון דחה את טענות האישה ובא כוחה. בתחילת דבריו הביא את דברי השולחן ערוך (חושן משפט סימן סא סעיף טז) שכתב: "יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חבריו אין הולכים אחר הלשון הכתוב אלא אחר הכוונה" והסיק בנידון שלפנינו שמאחר שלא הוכח לבית הדין שזו הייתה כוונת האישה, עלינו ללכת אחר הלשון הכתוב. הכוונות המובאות בטענות האישה ובא כוחה, לא הוזכרו ואף לא נרמזו לא בהסכם ולא בפרוטוקולים. זאת מלבד שהסכום הנקוב בהסכם אינו מאפשר לקנות דירה גם בשווי הדירות בזמן חתימת ההסכם.

נראה לי להוסיף על הדברים כדלהלן:

כתיבת סכום נקוב ומפורש בהסכם אינה נותנת מקום לפרשנויות אלא אם כן חלו שינויים קיצוניים ביותר בין תקופת ההסכם לתקופת מימושו. כתיבת הסכום המדויק בהסכם הגירושי מגלה שכוונת החותם הייתה לדרוש רק את הסכום הנקוב גם במקרים של שינויים סבירים.

בנדון שלפנינו, תקופת ההמתנה בין חתימת ההסכם למימושו אינה ארוכה כל כך, ועליית המחירים אינה קיצונית כל כך עד כדי לבטל לשון שטר ברור בסכום נקוב ומפורש.

הדברים מתבררים בבית יוסף (חושן משפט סימן מב):

"וזו לשון תשובת הרשב"א (תולדות אדם לרשב"א [=שו"ת הרשב"א חלק ב] סימן רסט):

כלל גדול אמרו (בבא קמא דף מו ע"א) המוציא מחבירו עליו הראיה, ולפיכך כל מוציא שטר ידו על התחטונה. ופעמים שיד בעל השטר על העליונה בזמן שהלשון שאמר כולל לפי דעת השומעים. ולפיכך מי שכתב סתם, על דעת משמעות השומעים הוא בוטח, שאילולי כן הוזה ליה לפרושי כיון שהוא יודע שסתמן של דברים משמע בהפך כוונתו. וכאותה שאמרו בפרק חזקת (בבא בתרא דף ל ע"א): ההוא דאמר ליה לחבריה 'כל נכסי דבר סיסין מזביננא לך' הואי ההיא ארעא דמיקריא בר סיסין וכו' ואסיקנא: כיון דכולי עלמא

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

קרו לה בר סיסין עליה רמיה לגלויי דלא בר סיסין היא. והני מילי בדאמר ליה 'נכסי דפלניא' שהוא לשון כולל, אבל אמר ליה 'ארעא דבר סיסין', חדא ארעא בלחוד יהבינן ליה. ואפילו אמר ליה 'ארעא' לא יהבינן ליה אלא מיעוט ארעא דהיינו שתיים בלחוד, וכדאמרינן בפרק המוכר את הבית (בבא בתרא דף ס"א ע"ב) גבי ההוא דאמר ליה לחבריה 'ארעא דבי חייא מזביננא לך' – 'ואי אמר ליה ארעא מיעוט ארעא שתיים'. ותנן בפרק גט פשוט (בבא בתרא דף קס"א ע"א) זוזין דאינון ונמחק – אין פחות משנים וכו' עד באתרא דלא סגו ביה פריטי דכספא. והילכך: מי שמחייב עצמו לחבירו במאה דינרים ויוצאין באותו מקום מטבעות הרבה אינו נותן לו אלא פחות שבהם, ואלא מיהו מהמטבע שהוא יוצא שם הוא נותן לו ואף על פי שלא פירש לו דסתמא דמילתא דאותו מטבע שהוא יוצא שם הוא מחייב עצמו. ואין אומרינן בכי הא דיד בעל השטר על התחתונה וכדאמרינן (שם) באתרא דלא מסגו פריטי דכספא. ואפילו היכא דאיכא תרי לישני בשטרא סמוכים זה לזה לעולם דנין יד בעל השטר על התחתונה ואפילו היה הלשון האחרון לתועלת בעל השטר והיינו דאסתירא מאה מעי ומאה מעי אסתירא (שם דף ק"ב ע"ב) ומדה בחבל הן חסר הן יתר (שם ע"א) ומדינר זהב לחדש ביי"ב דינרים לשנה (בבא מציעא ק"ב ע"א) בכולן הולכים אחר פחות שבלשונות וכדאמרינן בפרק בית כור (בבא בתרא ק"א ע"א) אבל חכמים אומרים הלך אחר פחות שבלשונות. ומיהו אי מטלטלין נינהו ותפס מדעת הבעלים קנינהו, וכדאמרינן בפרק בית כור (שם ע"ב). והיכא דאיכא תרי לישני ואנו רואים שטעו בחשבון לכולי עלמא אומרינן בזה יד בעל השטר על התחתונה וזו היא ששינו (שם דף קס"א ע"ב) כתוב בו זוזין מאה דאינון סלעין עשרים וכו'. ומיהו אם יש בשטר שני עניינים מופרדים זה מזה בשני מקומות שבשטר לעולם הולכים אחר התנאי או אחר החיוב המאוחר דחזרה היא זו בבירור, והוא ששינו כתב בו מלמעלה מנה ומלמטה מאתיים וכו' הכל הולך אחר התחתון. עד כאן לשונו.

ובתשובה אחרת (שם בסימן שה) כתב:

כל שמשמעותו ניכר לבית דין מתוך הכתב שהוא כן, דנין אותו ואפילו ליפוי כח של בעל השטר. וכך אם דרכן של בני אדם לכתוב כן בעניין שיהא בו יפוי כח לבעל השטר דנין אותו, ואף על פי שאפשר לדונו למשמעות אחר שיהא לגרעון בעל השטר וכדאמרינן בפרק גט פשוט (קס"ו): פריטי דל מהכא דלא כתבי פריטי בשטרא. עד כאן לשונו.

ובתשובה אחרת (חלק ג סימן שפ"ו) כתב וזו לשונו:

כל היכא דאפשר לקיים לשון השטר כולו, מפרשים ומקיימין ואפילו לעשות בעל השטר על העליונה. ולפיכך אני אומר, שיש לפרש בזה כלשון עד הכתוב בשנים עם הרוב הוא מלמטה למעלה ועד הכתוב בכולם הוא מלמעלה למטה.

והביא ראיה לדבר.

וזו לשון מהרי"ק בשורש י' (ענף ד):

דכי אמרינן תחתון עיקר דוקא היכא דמכחישים זה את זה דאיכא למימר הדר ביה וכמו שכתב הרשב"א שם אבל היכא דליכא חזרה כגון דאפשר לקיים שניהם לא עדיף תחתון מעליון.

ובדרכי משה (ס"ק ה) כתב:

"ובנמוקי יוסף פרק איזהו נשך (בבא מציעא דף ל"ט ע"ב) כתב: הא דיד בעל השטר על התחתונה ומפרשין אותו לתועלת המחויב היינו היכא שהלשון

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

עצמו מספיק לזה אבל לא אמרין הכי במקום שצריך להוסיף על לשון השטר.

וכן כתב בתשובת הרמ"א (סימן ג).

ובסמ"ע (סימן מב ס"ק כח): "לפי דעת השומעין. וכן כתב בריב"ש (סימן רז) דאזלינן בשטרות אחר לשון בני אדם."

ובפתחי תשובה (שם ס"ק יב) כתב:

"[...] ועיין בתשובת הרב מו"ה משה רוטנבורג (חושן משפט סימן ח), אודות שטען המתחייב על השטר שנתן, שמה שנאמר בו 'כשאגבה הוועקסלין אמסור החצי לפלוני', הוי דבר שאינו ברשותו כו'.

ומה שרוצים לחייב אותו מלשון 'שייך לפלוני' הנאמר שם, שהוא לשון הודאה – טען החכם נותן הכתב הנ"ל דלשון 'שייך' יש לו שני ביאורים: הא' – שהוא שלו בהחלט, והב' – שיש לו שייכות בגווה, דהיינו שיש לו שעבוד על זה. והיאך יכולים לחייבו מספק.

ומה שנאמר בפוסקים שהולכים בשטרות אחר לשון בני אדם, היינו דוקא בדבר שבדיבורו נגמר איזה עשיה כמו מקח וקדושין ונדריים, אבל במה שאנחנו מחייבים אותו בהודאתו יכול זה לפרש דבריו אף בפירוש דחוק. והביא ראיה מתשובת ראנ"ח (מים עמוקים סימן ק) דהביא ראיה מהאי דמסכת בבא בתרא (לא ע"א) דטען של אבהתיה הוא דיכול לתרץ דבריו דסמיך עליה כדאבהתיה, והוא בחושן משפט סימן קמ"ו (סעיף כד) וכו'.

והוא ז"ל האריך בביטול דבריו. ואחרי זה כתב וזו לשונו:

'ומה שהביא ראיה ממה דיכול לתרץ דבריו דהיתה כונתו דסמיך עליה כדאבהתיה – אין החילוק כמו שדימה החכם הטוען הנ"ל, רק החילוק הנכון הוא דהיכא שבא לחייב את עצמו באיזה דבר או בהודה על איזה דבר, וכן בבא להקנות, ומכל שכן כשכתב הודאתו או חיובו והקנאתו בשטר – מידק דייק בו. ואין חילוק בין כתב בכתב ידו ממש או דעדים כתבו הכתב – מכל מקום המה כתבו על פי ציווי שלו ואמרין דודאי דייק. ואם בא להכחיש השטר או לפרש בו פירוש דחוק – אינו נאמן, דמסתמא כונתו בלשון בני אדם ולפי דעת השומעים' [...]"

וכן כתב בשו"ת מהרשד"ם (חושן משפט סימן שסו):

"[...] ואין דנין אפשר מדלא אפשר. דהתם לגבי שבת דלא אפשר בענין אחר, סמכינן אהא דאמרי שוה כסף ככסף, אבל במקום דאפשר לקיים משמעות הלשון כפשוטו אין לעקש עקשות. וכיוצא בזה כתב הרשב"א ז"ל – הביא בית יוסף בחושן משפט (סימן מב), וזו לשונו:

'כל שמשמעותו ניכר לבית דין מתוך הכתב שהוא כן דנין אותו ואפילו ליפוי כח של בעל השטר ואפילו אפשר לדונו למשמעות אחר שיהא לגרעון בעל השטר.'

עד כאן [...]"

וכן כתב בספר חכם צבי (סימן ד), וכן נראה משמעות דברי הפוסקים: שו"ת מהרי"ט (חלק א סימן קכא), דברי ריבות (סימן עט), חוות יאיר (סימן פ), בעי חיי (חושן משפט חלק א סימן טז) ועוד.

ובדברים אלו יתיישבו שני פסקי השולחן ערוך בסימן ס"א:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

שבסעיף ט"ו כתב: "מדקדקין לשון השטר ודנין על פי אותו דקדוק, ולא אמרינן האי גברא לא גמיר כולי האי והיה סבור שהדין היה בענין כך ומפני כך כתב אותו לשון."

ובסעיף ט"ז כתב: "יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חבריו אין הולכים אחר הלשון הכתוב אלא אחר הכוונה."

ולכאורה הדברים סותרים זה את זה, אלא שכשאין הכוונה ברורה באופן מוחלט אכן יש לדקדק בלשון השטר ודנים על פי אותו דקדוק.

הרב מנחם האגר

בהתאם לאמור, מחליט בית הדין לדחות את טענות בא כוח האישה. על הצדדים לקיים את ההסכם ככתבו וכלשונו. על האיש לשלם את סך 450,000 ש"ח לפי סדר התשלומים הכתוב בחוזה, ועל האישה לפעול להשלמת המכירה בכפוף לחוזה.

ניתן לפרסם בהשמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום כ"ח בתשרי התשע"ז (30.10.2016).

הרב דוד בר שלטון

הרב מנחם האגר

הרב יגאל לרר — אב"ד