



בס"ד

תיק 76064
יד בתמוז תשע"ו
20 ביולי 2016

פסק דין

בענין:

רוכשי דירה

(להלן: תובע 1)

(להלן: תובעת 2)

(להלן: תובע 3)

(כולם ביחד: **התובעים או התובע** – ללא ציון

מספר)

כולם באמצעות ב"כ עו"ד...

נגד:

מוכרי דירה

(להלן: נתבע 1)

(להלן: נתבעת 2)

(כולם ביחד: **הנתבעים או הנתבע** – ללא ציון

מספר)

1. רקע:

הצדדים קבלו את הח"מ (להלן: ביה"ד) כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש. ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים וב"כ. לביה"ד הוגשו כתבי טענות, כולל סיכומים ומסמכים שונים. לא נפרט בפסה"ד את כל הטענות שנטענו בפנינו, ואת כל הראיות שהוגשו לנו. אלא **רק את עיקרי הדברים.**

2. העובדות:

א. **הערה מקדימה:** תובעת 2 ותובע 3 היו בתחילת התקופה הרלוונטית זוג מאורס. כיום הם זוג נשוי. תובע 1 הוא אבי המאורסת. והיות שמדובר ברכישת דירה למגורי הזוג המאורס, חלק גדול מהמעשים העוסקים בענין קניית הדירה נעשו על ידו, למרות שבפועל על ההסכם שבין הצדדים חתומים תובע 1 ותובעת 2 ונתבע 2 ונתבעת 2.

עמוד 1 מתוך 13

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- ב. מצד הנתבעים עיקר הפעולות נעשו ע"י נתבע 1. על אף שהדירה הרלוונטית שייכת גם לאשתו – נתבעת 2. כל המעורבים חתמו על הסכם הבוררות, וייפו את כוחם של המתדיינים בדיון לדון בשם.
- ג. **בדברינו להלן ננקוט לעיתים לשון כוללת (תובעים, נתבעים), ולעיתים לשון מפרטת. או בקיצור תובע ונתבע.**
- ד. הנתבעים, בעלי דירה בחצור הגלילית, חתמו על הסכם למכירת דירתם לתובעים. לחתימה על ההסכם קדם תהליך ארוך שכלל עליות ומורדות. המשא ומתן החל במחצית הראשונה של שנת 2015. תחילת המו"מ היתה בין הנתבע ובין מר דוד גרוס, חותנו של תובע 1. מטרת המו"מ היתה רכישת דירה עבור נכדתו (תובעת 2) האמורה להתחתן בחדש נובמבר 2015. כבר בשלב זה סוכמו המחיר המשוער ופרטים נוספים. המשך המו"מ נועד להיות עם תובע 1.
- ה. בין ה"מכשולים" לסיכום העסקה היתה העובדה שהדירה היתה מאוכלסת. אולם בסוף חודש מאי 2015 פונתה הדירה משוכר שהתגורר בה **בכדי** לאפשר את התקדמות העסקה.
- ו. **טיוטה ראשונית** של הסכם בין הצדדים (תובע 1) נערכה בתאריך 15.06.15. ע"פ טיוטה זו (שלא נחתמה) כ-75% מהתמורה תשולם ע"י משכנתא תוך 3 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- ז. בשלב מסוים הועלתה אפשרות שסב הכלה (תובעת 2) יסייע במימון רכישת הדירה. אפשרות זאת לא התממשה.
- ח. **בתאריך 27.09.15 - יד' תשרי תשע"ו - נחתם הסכם בין הצדדים. ¹ (להלן: ההסכם) במעמד החתימה על ההסכם לא שולם דבר.**
- ט. נציין כבר בפתח פסק הדין את לוח התשלומים, וכי ברור בעליל שהוא שגוי ובלתי אפשרי:
1. בפתח החוזה מצויין שהוא נחתם בתאריך 3.9.15 (נתון שגוי, כאמור).
 2. התשלום הראשון, ע"ס 41,000 ₪ משולם למוכר בעת חתימת החוזה.
 3. התשלום השני, ע"ס 62,550 ₪ ישולם עד ליום 1.9.15.
 4. יתרת התמורה בסך 313,450 ₪ תשולם עד ליום 20.9.15.
- י. **בתאריך 08.10.15** – כה' תשרי תשע"ו – שולם סך 100,000 ₪. בתאריך 11.10.15 – כז' תשרי תשע"ו – שולם סך 1,200 ₪. בתאריך 12.10.15 – כח' תשרי תשע"ו – שולם סך 15,800 ₪. סה"כ 117,000 ₪.
- יא. **בתאריך 20.10.15** שאל ב"כ התובעים את ב"כ הנתבעים האם אפשר יהיה לערוך שיפוצים בדירה לפני גמר התשלום. ב"כ הנתבעים השיבה: אבדוק את הענין.
- יב. **בתאריך 29.10.15 כתבה עוה"ד מ', ב"כ הנתבעים, מכתב לתובעים בו היא מודיעה כי ההסכם בין הצדדים "בטל ומבוטל" עקב הפרה יסודית של סעיף 7.2. להסכם שבין הצדדים, שנעשתה**

¹ תובעת 2 חתמה בתחילת החדש בחצור. ההסכם נשלח בדאר לבית שמש, מקום מגורי תובע 3 והנתבעים, בכדי שתובע 3 יחתום עליו. ככל הנראה ההסכם הגיע לבית שמש בתאריך 26.09.15. ורק למחרת הושלמו החתימות.



- לדבריה ע"י התובעים – אי עמידה בלוח התשלומים. במכתב זה היא מציינת כי אין בביטול ההסכם בכדי למנוע את הנתבעים מלמצות את זכויותיהם בדרכים נוספות.²
- יג. **בתאריך 18.11.15** נרשמה הערת אזהרה על הדירה לטובת התובעים.
- יד. **בתאריך 23.11.15** כתבה ב"כ הנתבעים מכתב נוסף לב"כ התובעים. במכתב זה חוזרת ב"כ הנתבעים על הטענה כי התובעים הפרו את ההסכם, כמו"כ היא מציינת כי מכתבה הקודם כלל לא זכה למענה, וכי ההסכם בין הצדדים בטל ומבוטל.
- טו. **בהמשך** העבירה עוה"ד מ' ב"כ הנתבעים 41,000 ₪ מתוך הכסף שהיה אצלה בנאמנות לנתבעים כפיצוי עבור הפרה יסודית של ההסכם (וכנוצר בסעיף 10.3 להסכם שבין הצדדים).³

3. הטענות:

- טז. **הנתבע טען** חזור וטעון כי הדגיש את חשיבות סיום העסקה (סיום התשלום) **תוך 90 יום מתאריך 01.07.15**. לדבריו התובעים הסכימו לכך. **הנתבעים מכחישים טענה זו**. כראיה לטענת הנתבע צרף הנתבע הסכם עם צד שלישי המלמד לדבריו על כוונתו לסיים את העסקה עד לתום 90 הימים.
- יז. **הנתבעים טוענים בענין הנ"ל**, כי מרגע שנחתם ההסכם ביניהם, אין משמעות להסכמות הקודמות שבין הצדדים, אם היו כאלה. במיוחד בהתייחס לסעיף 11.2 בהסכם שבין הצדדים. מאידך **הנתבע סבור** כי חתימה על ההסכם אינה מבטלת את כל מה שסוכם או דובר בין הצדדים.
- יח. **הנתבע מציין** כי חלק מהעיקובים היו מצד הנתבע.⁴
- יט. **לטענת הנתבע** היה ברור לנתבע כי לצורך השלמת העסקה על התובע לקחת **משכנתא**, ולשעבד תמורתה את הדירה הנרכשת. **הנתבע מכחיש**. ומציין כי נטילת המשכנתא אינה מופיעה כלל בהסכם ביניהם.
- כ. **לטענת הנתבע** סך 117,000 ₪ הופקד במועד הנ"ל לבקשת ב"כ הנתבע רק לאחר רישום מישכון על הדירה. ותשלום זה במועד הנ"ל (לטענתו היה על התובע לשלם במועד זה רק סך 103,550 ₪), כל ההון העצמי שהיה לו, מוכיח כי התובע עשה ככל יכולתו להזדרז בביצוע העסקה.
- כא. **הנתבע מכחיש כי ב"כ בקשה** שירשם תחילה מישכון לטובת התובעים ורק אח"כ ישלמו. לדבריו סדר פעולות זה משולל הגיון.
- כב. **לטענת הנתבע**, רק במהלך חדש אוקטובר גילה כי, שלא כמצוין בסוף ההסכם, **אישור הזכויות בנכס** (הנדרש לצורך נטילת משכנתא) אינו בחברת עמידר, אלא בחברת שיכון ופיתוח. **הנתבע**

² המכתב נשלח בדאר – לא ברור מתי הגיע לידי התובעים. אולם העתק ממנו נשלח בדוא"ל לב"כ התובעים בתאריך 04.11.15.

³ ע"פ דף החשבון שהמציא הנתבע לביה"ד, הכסף העבר לחשבוננו **בתאריך 15.12.15**

⁴ כראיה לכך צרפו הודעות דוא"ל מחדש אוגוסט (למעלה מחדש לפני מועד החתימה בפועל על ההסכם) בו מודיע ב"כ התובעים כי הוא מוכן לחתום על ההסכם, ושואל מתי והיכן לחתום. כך עולה גם ממכתבה של ב"כ הנתבעים)



- מציין כי אין יסוד לטענה זו.** הואיל ובמבוא להסכם (שהוא חלק מההסכם) מצוין במפורש כי הדירה רשומה בחברת שיכון ופיתוח, בציון הגוש, החלקה, הבנין ומספר הדירה.
- כג. **הנתבע מוסיף כי רק בחדש אוקטובר התברר לו שהדירה העברה לרישום בטאבו, וכי יש צורך בנסח טאבו וברישום הערת אזהרה לטובת הקונים בכדי לקבל משכנתא.**
- כד. **הנתבע מעיר כי העובדה שהדירה עברה לרישום בטאבו מצויינת על גבי אישור הזכויות: "תיק הדירה הועבר לעו"ד ונמצאת בתהליך רישום הזכויות בלשכת המקרקעין".**
- כה. **הנתבע מציין כי רק בתאריך 10.11.15 קבל לראשונה בקשות בענין אישור זכויות וכד' לצורך רישום המשכנתא.** וכי כל המסמכים הנדרשים היו בידי ב"כ התובעים כבר במעמד החתימה על ההסכם. ובכל אופן בקשת התובע בתאריך 10.11.15 לקבל אישור זכויות מוכיחה שעד לתאריך זה כלל לא החל בהליך קבלת המשכנתא. הליך שלדבריו לוקח 2-3 חודשים. הנתבע מוסיף, כי למעשה פניית התובע אליו בכדי לקבל מסמכים לצורך נטילת המשכנתא נעשתה רק לאחר מכתב ביטול העסקה.
- כו. **הנתבע טוען כי היות וקיבל את המכתב של ב"כ הנתבעים רק בדוא"ל בתאריך 04.11.15, הרי שלפי סעיף 10.3 להסכם שבין הצדדים רק לאחר 14 יום מיום ההודעה על ההפרה היסודית קמה הזכאות לפיצוי המוסכם (41,000 ₪). כלומר רק בתאריך 28.11.15.**
- כז. **הנתבע טוען כי מדובר בעמידה דווקנית על זכויות, ובאופן לא הוגן. לטעמו מדובר בהתנהגות בחוסר תום לב.** בין השאר משום שמכתבה של עו"ד מטעם הנתבעים נכתב תוך התעלמות מהעיקובים שנגרמו ע"י הנתבעים. וכן מחמת אי חתימה (במהלך חדש נובמבר 2015) על המסמכים הנדרשים לצורך נטילת המשכנתא ע"י התובעים.⁵
- כח. **הנתבע טוען שנהג בגמישות גדולה וברוחב לב, הן במהלך המו"מ והן לאחר החתימה על ההסכם.**
- כט. **לסיכום, הנתבע דורש ביצוע ההסכם בעין:** העברת הדירה ע"ש התובעים, כמובן תוך תשלום מלוא התמורה לנתבעים + 41,000 ₪ (פיצוי מוסכם עבור הפרה יסודית) + 6,600 ₪ עבור 6 חדשי שכ"ד שנאלצו התובעים לשלם עקב אי ביצוע ההסכם ע"י הנתבעים.
- ל. **הנתבע טוען כי רישום הערת האזהרה בתאריך בו היה ברור לתובעים כי העסקה בוטלה הינו פסול ועולה לכדי עבירה פלילית.** לדבריו רישום הערת האזהרה גרר בעקבותיו עיקולים מצד מס שבח על חשבונותיו ועל משכורתו של הנתבע וגרם לו נזק רב.
- לא. סיכום דרישות הנתבע:
- השארית הדירה בבעלותו, תוך ביטול ההסכם, והסרת הערת האזהרה.
 - השארית פיצוי מוסכם בידו בסך 41,000 ₪.

⁵ ב"כ התובעים מפנה גם לסעיף 39 לחוק החוזים, לבג"ץ שירותי תחבורה ציבוריים נ' ביה"ד הארצי לעבודה ופס"ד ג'רבי נ' בן דוד.

⁶ הנתבע מעיר על כך, כי מעולם לא שלח התובע לנתבע מכתב המציין כי הנתבע הפר את ההסכם, וכי הנתבע צפוי לשלם את הפיצוי המוסכם אם לא יתקן את ההפרה, וכפי הנדרש ע"פ סעיף 10.3 להסכם שבין הצדדים, וכפי שנהג הנתבע – שליחת מכתב כני"ל.



3. כ-15,000 ₪ עבור אי השכרת הדירה מתאריך 20.05.15 לפי תעריף חדשי של 1,300 ₪.
 4. כ-3,000 ₪ עבור הוצאות ארנונה, חשמל ומים בדירה הנ"ל בתקופה הנ"ל.
 5. 900 ₪ הפסד יום עבודה לצורך הדיון בביה"ד.
 6. תשלום כמה מאות שקלים עבור הוצאות שונות.⁷
 7. כ-2,500 ₪ עבור הוצאות עוה"ד שטיפלה במכירת הדירה + בהגשת התביעה.⁸
 8. 100,000 ₪ ההפסד שנגרם לו בגין מכירה דירה אחרת לצורך ה"עסקה הגדולה", וכעת מחיר הדירה האחרת עלה בסך הנ"ל.
 9. 130,000 ₪ הפרש עליית המחיר של הדירה הגדולה.
 10. פיצוי עבור עיקולים שונים, חסימת חשבונות הנתבע, הורדת דרוג האשראי, ריבית על האובר דראפט בבנק – לא ננקב סכום.
 11. פיצוי עבור הפגיעה בשמו הטוב + עגמת הנפש שלו ושל בני ביתו שנגרמו כתוצאה מהפרשיה הנ"ל (כולל חסימת כרטיסי האשראי) – לא ננקב סכום.
- לב. סה"כ הדרישות הכספיות של הנתבע: למעלה מ- 300,000 ₪. מאוחר יותר, בתאריך 12.07.16, הודיע הנתבע למזכירות בית הדין כי הוא מעמיד את תביעתו ע"ס 40,000 ₪ בלבד, בנוסף לפיצוי בגין הפרה שישאר בידו.**

דיון

4. מעמד ההסכמות שקדמו לחתימת ההסכם:

- לג. **נבהיר תחילה**, כי יתכן ולא כל העובדות ניתנות לברור מוחלט, ושגיאות מי יבין וכו'. אולם ננסה לפחות לעשות את מלאכתנו ולהיות שותפים לקב"ה במעשה בראשית על ידי השכנת שלום בין אדם לחברו.
- לד. **מהי המסגרת המשפטית המחייבת את הצדדים במקרה שלפנינו? אנו סבורים כי צודק ב"כ התובעים בטענתו, שמשעה שנחתם ההסכם שבין הצדדים אין משמעות להסכמות קודמות שבעל פה או שבכתב שבין הצדדים (אם אכן היו כאלה).**
- לה. **אמנם, מצאנו מקרים** בהם לדברים שדברו ביניהם הצדדים תחלה יש משמעות גם בהמשך. כך למשל מצאנו בגמ' בכתובות: ⁹ "קטן שהשיאו אביו, כתובתה קיימת. שעל מנת כן, קיימה". ובאופן דומה כי רב האי גאון בתשובה: ¹⁰ "המשכיר בית לחבירו לשנה, לסך ידוע; ועמד שם יותר, שאינו חייב לפרוע, ממה שעמד; אלא כמו סך השנה הראשונה, כיון ששתקו; ואע"פ שהוקר שכירות הבתים!"

⁷ לא ננקב סכום מדויק.

⁸ 2,085 ₪ עבור הטיפול המכירה הדירה + כמה מאות ₪ (לא ננקב סכום) עבור הטיפול בתביעה זו.

⁹ דף צ' ע"ב.

¹⁰ והובאו דבריו להלכה בשו"ע חו"מ סימן שיב' סעיף ט'.



לו. **ובאופן קרוב יותר לענייננו** מצאנו בתוספתא: ¹¹ "המוכר חפץ לחבירו: זה אומר במנה; וזה אומר במאיתים. והלך זה לביתו, ואחר כך תבעו זה את זה. אם הלוקח תבע את המוכר – יעשו דברי המוכר. ואם המוכר תבע את הלוקח – יעשו דברי הלוקח" הרי שמן הסתם ישנה הסכמת הצדדים להמשך המו"מ מהמקום שהופסק. ועפ"י פסקו הריב"ש והמהרי"ק ובעקבותיהם הרמ"א: ¹² "שליח צבור שהשכיר עצמו עם מנהיגי העיר לשנה בתנאי כך וכך, ואחר כך השכיר עצמו לבני העיר הזאת עם מנהיגים שניים, ולא התנה, ודאי על תנאי הראשון השכיר עצמו..." וכן בקצוה"ח ¹³ שכיון שיש הבטחה למכירה באופן מסוים, הרי שתהיה בין הצדדים תרעומת אם לא תתקיים ההבטחה, ולכן יש לפרש את החוזה שחתמו לפי ההבטחה הקודמת.

לו. **ובמקום נוסף:** ¹⁴ "אם התנו תנאי ואח"כ כתבו השטר סתם, ודאי על תנאי הראשון כתבוהו (טור בשם הרא"ש והגהות מרדכי פ' איזהו נשך וב"י בשם תוספות ותלמידי רשב"א)". **אולם זהו דווקא כשעסוקים באותו ענין.** שאז יש סברא לומר שהמשיכו את העסקה בתנאי הראשונים. **משא"כ לאחר זמן.** ¹⁵

לח. **וכן במפורש בשו"ע:** ¹⁶ "המוכר סתם, אף על פי שהיה בלבו שמפני כך וכך הוא מוכר, ואף על פי שנראים הדברים שלא מכר אלא לעשות כך וכך, ולא נעשה, אינו חוזר, שהרי לא פירש, ודברים שבלב אינם דברים. ואף על פי שקודם מכירה אמר שהוא מוכר על דעת לעשות כך וכך, **כיון דבשעת המכירה לא אמר, אינו חוזר.**"

לט. **במקרה שלפנינו,** אמנם הנתבע היה מעוניין בסיום מהיר של העסקה, ואף התבטא כמה פעמים בענין תאריך היעד מבחינתו – 30.09.15 – אולם לא השתכנענו שזה היה תנאי, בוודאי לא תנאי יסודי, ובוודאי לא הובן ככזה ע"י התובעים. ¹⁷

מ. **יתר על כן,** ברגע שהעסקה התמשכה, היה ברור גם לנתבע, ולכל הפחות היה צריך להיות ברור לו, שלא יקבל את מלוא התמורה עד לתאריך הנ"ל. במיוחד כשגם בטיטת ההסכם מחדש יוני 2015 נזכרת במפורש נטילת המשכנתא. והלוא זהו הליך הדורש זמן לא מועט. וכפי שציין בעצמו הנתבע בסיכומיו.

מא. בנוסף, **צודק ב"כ התובעים בציינו לסעיף 11.2 הקובע במפורש** כי כל הסכם או התחייבות או הסדר או הבטחה שקדמו להסכם – בטלים, וכי רואים את ההסכם כמבטא את כל המוסכם בין הצדדים.

¹¹ קידושין פרק ב' הלכה ט'.

¹² שו"ת הריב"ש סימן תעה', שו"ת מהרי"ק שורש קיח', שו"ע חו"מ סימן שלג' סעיף ח', שם סימן קסג' סעיף ה'.

¹³ סימן רכא'.

¹⁴ שו"ע חו"מ סימן רז' סעיף א'.

¹⁵ ע' פתחי חושן חלק שביעי פרק כ' הערה ג'.

¹⁶ חו"מ סימן רז' סעיף ד'.

¹⁷ גם לא ראינו ראייה להסכמה כזו, גם לא מכל תכתובת הדוא"ל שעברה לעיונינו. ההסכם שבין הנתבע וצד ג' אינו מוכיח לדעתנו על הסכמה כנ"ל.



5. פרשנות ההסכם:

- מב. **הסכם זה**, שלהבנת בית הדין הוכן ברשלנות,¹⁸ **בעייתי מכמה בחינות**.
1. אי עדכון תאריך החתימה בזמן החתימה על החוזה.
 2. אי התייחסות לנושא המשכנתא הצפויה להרשם על ידי התובעים.
 3. **לוח תשלומים בלתי אפשרי**. [סעיף 7.1.2 המציין תשלום עד לתאריך 01.09.15 – תאריך הקודם אפילו לתאריך הנקוב בתחילת החוזה, ובוודאי לתאריך החתימה בפועל (27.9)]. סעיף 7.1.3 המציין תשלום מלוא התמורה! עד לתאריך 20.09.15 – תאריך הקודם לתאריך החתימה על ההסכם בפועל!]
 4. תאריך מסירת החזקה הקודם לתאריך החתימה על ההסכם! ועוד.
- מג. **שני הצדדים**, היו מודעים לפחות לחלק מהבעיות הנ"ל. ואף התעלמו מהן. ההסברים שניתנו להתנהגותם – תמוהים.
- למשל: התשלום הראשון לא שולם על ידי התובע עם החתימה על ההסכם, בתאריך 27.09.15, על אף שהדבר מופיע במפורש בהסכם! ההסכם מציין: "המוכר בחתימתו להלן מאשרים [שגיאה במקור] קבלת הסכום" – שום כסף לא שולם בזמן החתימה. הסכום הראשון שולם רק לאחר 11 יום!¹⁹
- מד. **הנתבע** סובר שהחתימה על ההסכם מהווה גילוי דעת לעמוד בתאריכים הנקובים בו. אולם נוכח היות ההסכם בבחינת "מזויף מתוכו" בענין התאריכים – **לא ניתן לקבל טענה זו**. מה עוד שקבלת טענה זו (התייחסות לחוזה כאל אמיתי ומדויק תביאנו לידי מסקנה שהנתבע קיבל את הסכומים המצויינים בו (103,550 ₪) למרות שלא קיבלם במועדים המופיעים בהסכם.
- מה. **ואשר על כן** עלינו לאמוד את דעת הצדדים, על פי הבנתנו את ההסכם – כלומר למה הצדדים התחייבו. ומה תחשב הפרת ההסכם.
- מו. לענין שני התשלומים הנזכרים בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 היו צריכים להיות משולמים במעמד החתימה על החוזה! אי התשלום במועד הנ"ל, הרי הוא הפרת ההסכם ע"י התובעים. אמנם סעיף 7.2.1 קובע כי איחור של 10 ימים עדיין אינו בגדר הפרת ההסכם. אולם התשלום שולם רק

¹⁸ רק לדוגמה: שימוש בלשון זכר לב"כ הנתבעים עוה"ד מ – סעיף 7.1.3. או חילופי לשון יחיד ורבים – סעיף 7.1.1 ועוד. סעיף 11.8 אינו מרפא הנ"ל.

¹⁹ התירוצים כגון: חוה"מ וכד' אין בהם בכדי לתרץ אי קיום ההסכם!

א. אפשר היה לשלם למחרת החתימה – ערב חג הסוכות.

ב. הבנקים פתוחים בחוה"מ.

ג. אפשר היה לשלם באסרו חג.

ד. מלאכת דבר האבד מותרת בחוה"מ – שו"ע או"ח סימן תקל"ז סעיף א' ושם סימן תקל"ח סעיפים ג', ה'.

ה. פרעון חוב, או תשלום עבור סחורה – מותר בחוה"מ – שם סימן תקל"ט סעיפים ב', ג'.

ו. כתיבה לצורך הנ"ל מותרת בחוה"מ – שם סימן תקמ"ה סעיף ה'.

ז. מסתבר שחתימה אינה כתיבה לענין איסור כתיבה בחוה"מ – שש"כ פרק סו' סעיף נה' וכדעת א"א (בוטשאטש) סימן תקמ"ה, וק"ו מדברי האג"מ והגרש"ז אויערבך המתירים במכונת כתיבה. ואף שיש חולקים.

ח. אי קיום ההסכם יש בו איסורים רבים (שארית ישראל לא יעשו עולה – צפניה ג', אל תשכן באהליך עולה – איוב יא, מחוסר אמנה – שו"ע חו"מ סימן רד', ע' גם יבמות דף ע"ט ע"א ואכמ"ל).



11 ימים לאחר החתימה.²⁰ אלא שהנתבע כלל לא דרש תשלום במועד החתימה, והלך ופנה לביתו בלא לקבל כלל תשלום, למרות שחתימתו על החוזה מעידה כי קיבל את התשלומים הראשונים – אין ברירה אלא לראות התנהגות זו כמחילה / הסכמה על איחור בתשלום.²¹ ולכן היות ובתאריך 12.10.15 כבר שולמו שני הסכומים הנקובים בסעיפים הנ"ל (מעט יותר) **הרי שאנו קובעים כי ההסכם לא הופר בענין זה.**

מז. **לענין התשלום השלישי** (העיקרי) – תשלום מלוא התמורה. אילו נחתם ההסכם בתאריך הנקוב בו – 03.09.15 – הרי שהיה אפשר לעמוד בתאריך הנקוב בהסכם לתשלום מלא התמורה (סעיף 7.1.3) – 20.09.15. כלומר 17 יום לאחר החתימה על ההסכם. לפיכך משעה שנדחתה בפועל חתימת ההסכם ב-24 ימים – לתאריך 27.09.15, נדחה גם המועד לתשלום זה ב-24 ימים (17 יום מיום החתימה בפועל), כלומר, התאריך לתשלום השלישי הוא 14.10.15. וכאמור לעיל לאחר 10 ימי פיגור בתשלום הרי זו הפרה יסודית, וא"כ **משעה שבתאריך 24.10.15 לא שולמה מלא התמורה – הרי שנמצא שהתובע הפר את ההסכם "הפרה יסודית".**

מח. **פרשנות התובע** כי היות והמועד הנקוב בהסכם לסיום התשלומים (20.09.15) הוא כ 40 יום אחרי המועד בו היה התובע מוכן לחתום על החוזה. וממילא אם החתימה על החוזה נדחתה, הרי שמועד התשלום נדחה ב-40 יום, כלומר לתאריך 07.11.15 – **הינה פרשנות שגויה לחלוטין,**²² (נעיר כי נראה שגם במועד זה לא היה התובע יכול לשלם על ידי משכנתא את הסכום הנ"ל).

6. **ביטול ההסכם ע"י התובע:**

מט. בסעיפים 10.1 ו-10.2 להסכם, קובעים הצדדים כי **"על הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1971.**²³

נ. סעיף 7(א) לחוק הנ"ל קובע: **"הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית."** וא"כ מתאריך 24.10.15 **רשאי הנתבע לבטל את ההסכם.** סעיף 8 לחוק הנ"ל קובע את דרך הביטול: **"ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה."** כלומר קיום הפרה יסודית אינו מבטל את ההסכם באופן אוטומטי, אלא יש צורך בהודעה של הנפגע מההפרה למפר כי ההסכם מבוטל.

נא. בסעיף 5 למכתבה של ב"כ הנתבעים²⁴ (נכתב בתאריך 29.10.15) נאמר במפורש: **"...הריני מודיעה לכם בזאת כי ההסכם הינו בטל ומבוטל"**. (ההדגשה במקור).

²⁰ ולמעשה הושלם רק 14 ימים אחרי החתימה.

²¹ ולפחות הסכמה לאיחור קל של 3 – ימים.

²² אמנם גם במועד זה לא שולמה התמורה במלואה. אם כי כבר בתאריך 04.11.15 ידע התובע על ביטול ההסכם ע"י הנתבעים.

²³ וכידוע יכול אדם להתנות בדבר שבממון – ותנאו קיים (קידושין דף יט ע"ב, ב"מ דף נ"א ע"א, ועוד. בית יוסף אבן העזר סימן לח וסימן סט, שו"ע חו"מ סימן רז, סעיף א, ובמקומות רבים נוספים).

²⁴ לקמן נעיר עוד על מכתב זה.



7. האם הנתבע הפר את ההסכם באשמת התובע?

נב. אמנם **התובע טוען** כי אי העמידה בהסכם (אי תשלום מלוא התמורה) נובעת מחוסר יכולתו לקחת משכנתא. וזאת מחמת **אי שיתוף פעולה של הנתבעים**. וממילא אין לראותו כמי שהפר את ההסכם.

נג. לדעתנו, **האחריות לאי לקיחת המשכנתא מוטלת כמעט לחלוטין על התובע**. אדם היודע כי יזדקק ליטול משכנתא, צריך להערך לכך מבעוד מועד. לא ראינו הערכות כזו מצד התובעים. גם לא אישור עקרוני מבנק למשכנתאות – אישור שניתן לקבלו אף בטרם נחתמה העסקה. כמו כן לא נאמר דבר וחצי דבר **בחוזה** על נטילת משכנתא, ועל מחויבות המוכר לחתימה על טפסים כלשהם, או התניית תשלום כלשהו במחויבות זו של המוכר!

נד. התובע תלה את חוסר יכולתו לקבל משכנתא, בין השאר, בגלל "נבצרות" של **"יועץ המשכנתאות"** שנעדר. טענה זו תמוהה. אין זה כלל מענינו של הנתבע. עיכובים מעין אלו צפויים, והנם במסגרת אחריות התובע. דברים אלו גם אינם בגדר "כוח עליון" או "שאינם בשליטת הצדדים" וכפי טענת ב"כ התובעים.^{25 26}

נה. גם ביחס לשאר טענות התובע שהוזכרו לעיל בענין אי שיתוף פעולה מצד הנתבע, לדעתנו הצדק עם הנתבע. ביחס לגילוי המאוחר של השינוי בענין **אישור הזכויות בנכס, צודק הנתבע כי אין יסוד לטענה זו**. הואיל ובמבוא להסכם (שהוא חלק מההסכם) מצוין במפורש כי הדירה רשומה בחברת שייכון ופיתוח, בציון הגוש, החלקה, הבנין ומספר הדירה.

נו. וכן בענין הגילוי המאוחר של העובדה שהדירה **הועברה לרישום בטאבו, צודק הנתבע** כי העובדה שהדירה עברה לרישום בטאבו מצויינת על גבי אישור הזכויות: "תיק הדירה הועבר לעו"ד ונמצאת בתהליך רישום הזכויות בלשכת המקרקעין".²⁷

נז. **כללו של דבר**. הערכות ראויה, הגיונית, בזמן מוקדם יותר (למשל בחדשים יולי-אוגוסט) היתה מגלה את כל הני"ל, ולא היה נוצר כל עיכוב בענין המשכנתא.

נח. **הנתבע ציין כי רק בתאריך 10.11.15 קבל לראשונה בקשות בענין אישור זכויות וכד' לצורך רישום המשכנתא**. וכי כל המסמכים הנדרשים היו בידי ב"כ התובעים כבר במעמד החתימה על ההסכם. ובכל אופן בקשת התובע בתאריך 10.11.15 לקבל אישור זכויות מוכיחה שעד לתאריך זה **כלל לא החל התובע בהליך קבלת המשכנתא**. ולמעשה פניית התובע אליו בכדי לקבל מסמכים לצורך נטילת המשכנתא נעשתה רק לאחר מכתב ביטול העסקה. טענות אלו לא הוכחו ע"י התובע.²⁸

²⁵ טענת התובע הנזכרת בסיכומיו סעיף 7.5 – נדחית. הסעיף עליו הסתמך התובע אינו מחייב המצאת מסמך כוונות טרם תשלום הסכום האחרון.

גם טענת התובע בסעיף 8 לסיכומים – נדחית. לא הוכח כי הנתבעים הפרו הפרה יסודית את ההסכם בענין אי שיתוף פעולה בענין המצאת מסמכים. גם לא ע"פ סעיף 5.1 להסכם בין הצדדים.

²⁶ נציין גם כי לא הובאו ראיות לענין זה. ובכל מקרה כמה וכמה יועצי משכנתאות איכא בשוקא.

²⁷ נעיר כי בסעיף 3.2 נאמר: כי הקונים מצהירים כי **עיינו ונדקו את כל הנספחים, הבינו את משמעותם העובדתית והמשפטית ומצאם מקובלים עליהם ללא כל סייג, לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה, ומצאום נכונים ולשביעות רצונם המלאה**.

²⁸ ואף אם היו מוכחות אין בהכשתן בכדי לשנות את התמונה הכוללת.



נט. אמנם מסכימים אנו עם טענת ב"כ התובעים כי התנהגות הנתבע וב"כ במחצית השניה של חדש אוקטובר ובחדש נובמבר 2015, אינה סבירה (ע"ע לקמן). אולם אין בזה בכדי לשנות את עיקרי הדברים. היתה הפרה יסודית של ההסכם ע"י התובעים. ההסכם בוטל כדין ע"י הנתבעים.

ס. לכן, תביעת התובע לביצוע בעין של ההסכם – נדחית. וכן תביעתו לקבל את הפיצוי המוסכם על הפרת ההסכם – נדחית, שכן לא מצאנו הפרה כזו ע"י הנתבע. וממילא גם נדחית תביעתו לפיצוי שכ"ד מחמת הפרת הנתבע את ההסכם.

8. זכות הנתבע לקבל את הפיצוי המוסכם:

- סא. האם הנתבע זכאי לפיצוי המוסכם הננקב בסעיף 10.3 בסך 41,000 ₪ מחמת הפרת ההסכם ע"י התובע?
- סב. נעיר תחילה, כי יש מקום לדון האם סעיף זה אינו בגדר "אסמכתא" בלבד ואינו מחייב הלכתית.
- סג. וז"ל השו"ע: ²⁹ וכן תנאים שמתנים בני אדם ביניהם, אף על פי שהם בעדים ובשטר: אם יהיה כך או אם תעשה כך אתן לך מנה או אקנה לך בית זה ואם לא יהיה או לא תעשה לא אקנה ולא אתן לך, אף על פי שעשה או שהיה הדבר, לא קנה, שכל האומר: אם יהיה אם לא יהיה, לא גמר והקנה, שהרי דעתו עדיין סומכת שמא יהיה או שמא לא יהיה. הגה: ויש אומרים... אבל אי גזים ואמר: אם לא אעבוד אשלם אלפא זוזי, הוה אסמכתא ולא קניא...
- סד. אמנם יש לכלל זה הרבה יוצאים מן הכלל (שידוכים, מלמד וכד'), וכן ניתן לפתור חסרון זה בחוזה בדרכים רבות (לכתוב דלא כאסמכתא, בב"ד חשוב – או לכתוב כן, להקנות מעכשיו, ועוד). אולם בהסכם שלפנינו אין דבר מכל זה. וא"כ יש מקום לפקפק בתקפותו של סעיף "קנס" זה.
- סה. אכן היות ופיצוי מעין זה הינו נפוץ ביותר, יש מקום לומר דכיוון דדעתו של אדם סומכת על המקובל – אין זה אסמכתא. ומ"מ אין אנו צריכים להכריע בענין.
- סו. כאמור לעיל לדעתנו החל מתאריך 24.10.15 הפר התובע את ההסכם "הפרה יסודית". אולם סעיף 10.3 קובע תנאי לזכאות לפיצוי המוסכם: "כל צד אשר יפר הסכם זה או תנאי מתנאיו הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 יום מיום שנדרש לעשות כן יהיה חייב לפצות את הצד שכנגד בפיצוי קבוע מוערך ומוסכם מראש בסך של 41,000 ₪...".
- סז. כלומר, אין די בעצם ההפרה, בכדי להיות זכאי לפיצוי הנ"ל, יש לדרוש תיקון ההפרה + אי תיקון ההפרה.
- סח. לטעמנו, בכל מכתביה של עוה"ד מ' ב"כ הנתבעים, לא מצאנו דרישה לתיקון ההפרה. מצאנו ציון ההפרה. מצאנו ביטול ההסכם. מצאנו הודעה בדבר אי ויתור על תביעה עתידית מחמת נזק וכד'. דרישה ברורה לתיקון ההפרה לא מצאנו. גם לא בשאר הממצאים שהוגשו לביה"ד ביחס לנתבע בעצמו.

²⁹ חו"מ סימן רז' סעיף יג'



- סט. וא"כ לדעתנו אין הנתבע זכאי לפיצוי המוסכם הנ"ל.
- ע. בנוסף, לדעתנו התנהלות הנתבע וב"כ בתקופה שלאחר החתימה על ההסכם, משמיטה את יכולתו לתבוע פיצוי זה. ולו רק מחמת העדר תום לב.
- עא. 1. הנתבע, תושב בית שמש הנוסע כמה פעמים בשבוע לצפון, היה יכול לזרז את החתימה על ההסכם בכמעט חדש, אילו היה לוקח את ההסכם מידי ב"כ (בחצור) ומביאו לבית שמש לצורך חתימת תובע 3 וחתימת הנתבע עצמו.³⁰
2. מיד עם הפיגור בתשלום השלישי היה ראוי ליצור קשר עם התובעים או ב"כ ולהודיע להם כי התובע מאחר בתשלום, וכי אי תשלום התמורה עלולה להפוך להפרה יסודית בתוך 10 ימים, וההסכם עלול להיות מבוטל – זה לא נעשה.³¹
3. במיוחד, לאחר שבתאריך 20.10.15 – 20 יום לאחר המועד בו היה עליו לסיים את התשלום לפי דעת התובע – פנה התובע בשאלה לב"כ הנתבעים: האם יוכל לשפץ את הדירה לפני כניסתו? ב"כ הנתבע השיבה: אבדוק. תחת שהיה עליה להשיב: אתה כבר מזמן בפיגור בתשלום ואולי אף מפר הפרה יסודית.
4. מכתב ביטול עסקה הינו מכתב "דרמטי". היה מן הראוי לשולחו בפקס' או בדוא"ל ולוודא קבלתו באותו יום, בנוסף למשלוח בדואר הרשום. ולא רק בפקס' כשבוע לאחר מכן. כפי שאכן נעשה (משלוח בפקס') במכתבה השני של ב"כ הנתבעים מתאריך 23.11.15.³²
5. בתאריך 11.11.15 מבקש ב"כ התובעים לקבל טופס אישור זכויות בנכס. ב"כ הנתבע שלחה לו את האישור (תחילה נשלח אישור שגוי, ומששב ובקש ב"כ התובעים את האישור – נשלח אליו האישור הנכון). תמהים אנו ושואלים: מדוע שלחה ב"כ הנתבעים אישור זכויות בנכס, לאחר שהיא עצמה כתבה מכתב המבטל ("בטל ומבוטל") את ההסכם כבר לפני 13 יום?!
- האם מכתב זה מלמד על כך שההסכם לא בוטל? לב"כ הנתבע פתרונים.
- עב. לענ"ד, גם מהטעמים הנ"ל, אין הנתבע זכאי לפיצוי הנ"ל. – נדגיש: אין בדברינו זלעיל בכדי לשלול מהנתבע כל פיצוי עבור נזקים שנגרמו לו מחמת הפרת ההסכם ע"י התובעים. אלא לשלול את זכאותו לפיצוי המוסכם זלעיל בסך 41,000 ₪.
- עג. הנתבע צרף למסמכים שהגיש לביה"ד מכתב מאת ב"כ עוה"ד הגב' מ'. בעדינות, נבקש להעיר לב"כ הנתבעים:

³⁰ וכפי שנאמר בפרוטוקול הדיון (עמוד 5): דיון: אם אתה נמצא כל יום בצפון, למה לא לקחת את החוזה לבית שמש? נתבע: למה שאני אקח? הם צריכים לקחת...

³¹ נפנה את הצדדים לנאמר בפרוטוקול הדיון (עמוד 5): "דיון (לנתבע): אתה היית שם ב 27, חתמת על החוזה ואתה לא מבקש כסף? נתבע: אני צריך לבקש כסף? הוא צריך לעמוד בחוזה..."

ובהמשך (עמוד 9): "דיון (לנתבע): החוזה נחתם ב 27.10 אתה הולך ואומר יופי סגרנו את העסק, עוברים כמה ימים ואין כסף, אתה לא מתעניין מה קורה עם הכסף? נתבע: לא. אני יודע שהם אנשים שלא עומדים בהסכמים. דיון: מתי התברר לך שהם אנשים שלא עומדים בהסכם? ביום החתימה? נתבע: לא..."

מדברים אלו של הנתבע עולה כי הוא לא התעניין כלל האם כולל האם הקונה, עוד לפני שדיבר עם הקונה. ביטול החוזה, או דרישת התמורה המלאה, עוד לפני שדיבר עם הקונה.

³² אמנם סעיף 11.9 מציין כי כל דאר רשום שנשלח יחשב כנתקבל תוך 72 שעות מרגע שליחתו. אולם לענ"ד לנוכח מצבו העגום של דאר ישראל, זהו סעיף אנרכוניסטי, מנותק מהמציאות – ולפיכך נחשב לאסמכתא – מחמת העדר גמירות דעת של כל בן דעת.



1. אין זה מן הראוי להגיש לביה"ד מכתב המכותר בכותרת: "מבלי לפגוע בזכויות". הצדדים מצויים בהליך בוררות וזכויותיהם בהחלט עלולות להפגע מטענות אלו ואחרות.
2. **מכתבה לביה"ד מגלה טפח ומכסה טפחיים**. אין בו הסבר מדוע לא נכתב מכתב התראה על ההפרה קודם שבוטל ההסכם. אין בו הסבר מדוע מכתבה של עוה"ד בענין ביטול ההסכם שנכתב בתאריך 29.10.15 לא נשלח גם בפקס. אין בו תשובה לשאלה מדוע לא הגיבה לפניית ב"כ התובעים ששאל האם יוכלו לשפץ את הדירה? בתשובה פשוטה: ההסכם כבר בוטל. אין בו הסבר מדוע לא השיבה ב"כ בנתבעים לבקשת התובע בתאריך 11.11.15 לקבל אישור זכויות? תשובה פשוטה ההסכם בוטל. ואף הגדילה לעשות ושלחה לו אישור זכויות פעמיים. וכפי שצויין לעיל.
3. **איננו מבינים** הכיצד במכתבה מתאריך 29.10.15 מציינת עורכת הדין הנכבדה כי ההסכם נחתם בתאריך 03.09.15, כאשר **כבר היה ידוע לכולם כי אין זה נכון**.
- עד. **ברור ומובן מאליו שאף התובע לא נהג כשורה**. הן מחמת העובדה הפשוטה שהפר את ההסכם – הפרה יסודית. והן בכך שלא טרח לתקן הפרה זו בשום שלב!
עה. למעשה התובע (או ב"כ) התרשל **התרשלות רבתי בכל נושא המשכנתא**.
- עו. **רישום הערת אזהרה ע"י ב"כ התובעים** בתאריך 18.11.15 – שבועיים אחרי שהגיע לידיו מכתב ב"כ הנתבעים המבטל את העסקה – **תמוה ופסול**.
- עז. **לפי האמור לעיל:**
- עח. **אנו מקבלים את דרישת הנתבע להשאיר את הדירה בבעלותו, ולבטל את ההסכם, וכמובן להסיר את הערת האזהרה**.
- עט. **אנו דוחים את דרישת הנתבע להשאיר בידינו את הפיצוי המוסכם בסך 41,000 ₪**.
- פ. **אולם כאמור לעיל. התובע הפר את ההסכם. ועליו לפצות את הנתבע בנזקים שנגרמו לו מחמת הפרה זו**.
- פא. **הנתבע הגיש רשימה ארוכה מארץ מידה ורחבה מני ים (17 סעיפים) של נזקים שנגרמו לו לטענתו. רשימת הנזקים מגיעה לסכום של למעלה מ-300,000 ₪. זו רשימה מופרזת ביותר!** חלק מהנזקים הנתענים הינם עקיפים ביותר, ביחס לחלקם כלל לא הובאו הוכחות, ביחס לחלק מנהזקים הנתענים לא הוסבר הקשר הסיבתי למעשי התובע. **לא נפרט להלן** התייחסותנו לכל טענה מהני"ל בנפרד.
- פב. **מכל מקום אנו סבורים כי הנתבע זכאי לפיצוי עבור שכר דירה שהפסיד לצורך החוזה, וכששני הצדדים הסכימו שהסיבה להוצאת השוכר היתה לצורך קיום החוזה. אנו קובעים פיצוי זה בסך 15,600 ₪, המבטא שכירות לשנה (מחודש יוני בשנה שעברה, ועד לחודש יוני השנה. הסיבה לחיוב כבר מחודש יוני היא שהנתבע הסכים לפנות את השוכר כבר בסוף חודש מאי, בגלל ביצוע העסקה, ולולא זו לא היה עולה בדעתו להוציא את השוכר כ"כ מוקדם. משעה שהעסקה לא בוצעה - באשמת התובע - אין סיבה שהנתבע יפסיד) של 1300 ₪ לחודש. כן זכאי הנתבע לפיצוי עבור ארנונה + חשמל + מים שנאלץ לשלם. אנו קובעים פיצוי זה בסך 3,000 ₪. כן זכאי הנתבע**

עמוד 12 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org 580120780 'ט"ר מס' beitdin@eretzhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



להחזר הוצאותיו לב"כ עבור הטיפול במכירת הדירה ועבור סיוע בהגשת כתב ההגנה. אנו קובעים פיצוי זה בסך 3,400 ₪. וכן פיצוי נוסף בסך 3,000 ₪ עבור הוצאות שונות (וכפי המפורט בדבריו). ובסה"כ זכאי הנתבע לפיצוי בסך: 25,000 ₪.

פג. הערה: למרות שחלק מנזקים אלו הם נזקים המוגדרים בהלכה כיגרמא, הרי שלפי ההלכה יש להתייחס להתחייבות החוזית של 'אם אוביר ולא אעביד אשלם אלפא זוזי', שהדין שאף על פי שאדם מתחייב סכום גדול המהווה אסמכתא, הוא חייב לשלם את הסכום שמשקף את הנזק שנגרם לניזק מהחווה.³³ כמו כן, בשטר הבוררות עליו חתומים (סעיף 6) הצדדים מתחייבים לשלם בגין נזקי גרמא והפסדים של מניעת רווח כפי שיקבע על ידי בית הדין ולפי שיקול דעתו.

9. החלטות:

1. אנו קובעים כי ההסכם הופר ע"י התובעים, ובוטל כדין ע"י הנתבעים. ולפיכך הדירה שייכת לנתבעים. הנתבעים רשאים למוכרה או להשכירה ככל אשר יחפצו.
 2. התובעים יסירו את הערת האזהרה מדירת הנתבעים לא יאחר מתאריך כח תמוז תשע"ו – 03.08.16.
 3. עבור איחור בביצוע הנ"ל ישלמו התובעים סך 500 ₪ לכל יום איחור.
 4. הנתבעים ישיבו לתובעים לא יאחר מתאריך כח תמוז תשע"ו – 03.08.16 את כל הסכומים שקבלו מהם, למעט 25,000 ₪ שישארו בידם כפיצוי ע"פ המפורט לעיל.
 5. מעבר לאמור לעיל, כל צד ישא בהוצאותיו.
 6. באם יתגלעו מחלוקות על תחשיב הסכום שאותו על הנתבעים להשיב לתובעים (כמה שולם לנתבעים, כמה הוחזר וכדו'), יוכלו הצדדים לפנות לבית הדין תוך 21 יום מיום מתן פסק הדין. פסק הדין ניתן ביום יד בתמוז תשע"ו, 20 ביולי 2016.
- והאמת והשלום אהבו

הרב אליעזר שנקולבסקי, אב"ד

הרב עקיבא כהנא

הרב ניר ורגון

³³ עי' רמב"ם הלכות שכירות פרק ח' הלכה יג' ושו"ע חו"מ סימן שכח' סעיף ב' למרות שהענין מוגדר באופן רגיל כיגרמא.