



בס"ד, כ"א בשבט תשע"ו

31 בינואר 2016

תיק 75084

פסק דין

בעניין שבין

הנתבע

התובע

עו"ד שטיפל במכירת דירה

רוכש דירה

א. רקע

הנתבע הוא עורך דין והתובע טוען שהיה לקוח שלו. התובע רכש דירה (להלן, הדירה) בשנת 1994 וטוען שהנתבע היה עורך הדין שטיפל בעסקה. לטענת התובע, יותר מעשרים שנה אחרי רכישת הדירה התברר לו ולמוכרים שהדירה לא נרשמה על שם הקונה והיא עדיין רשומה על שם המוכר. כמו כן, התברר לשניהם שהעסקה לא דווחה לרשות המיסים והתובע נדרש לשלם כעת קנס בשל כך.

מוסכם שבסוף שנת 2013 התובע פנה לנתבע בעניין, מכיון שהתיק של הצדדים התנהל אצלו בעבר, התיק היה מצוי במשרדו עד לשנת 2007 שבה עשו 'ניקוי' של כל התיקים המצויים, ובאותה שנה הנתבע פנה לתובע בהודעה שאם לא יקח את התיק התיק יגרס, ומוסכם שהנתבע לא לקח על עצמו את הטיפול בהשלמת העסקה. לפיכך, התובע פנה לעו"ד א' וזה פנה לרשות המיסים והגיע לסיכום בעניין הפחתת הקנס. לאחר מכן עו"ד א' השלים את רישום הדירה. על שני השירותים גבה עו"ד א' שכר.

כעת התובע דורש מהנתבע לשלם לו פיצוי ובכלל זה, עבור מה ששילם לעורך דין א', ועבור מה ששילם לרשות המיסים. הנתבע דוחה את התביעה.

התקיימו שתי ישיבות בפני ביה"ד ובישיבה השנייה הופיעו כמה עדים.

ב. טענות התובע

הדירה נקנתה בעת שהתובע ואשתו היו מאורסים. הם חתמו בנפרד על חוזה במשרדו של הנתבע. לטענתם הם העבירו את הטיפול למשרד הנתבע, שהיה אמור להעביר את הדירה על שמם, והניחו שכך אכן קרה. יתירה מזאת, בשנת 2002 התובעים טוענים שקבלו ממשרד השיכון מענק-מקום ולכן הניחו שהעסקה הושלמה, והדירה רשומה על שמם. בשנת 2007 הנתבע הודיע להם שהוא

עמוד 1 מתוך 12

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 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax
www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



מפנה ממשרדו תיקים ישנים ובכלל זה את התיק שלהם. הם ביקשו לקבל את התיק, ולטענתם קיבלו את המסמכים לידיהם. הם עברו עליהם ברפרוף ואחסנו אותם.

במוצאי צום גדליה תשע"ד פנו אליהם המוכרים ואמרו שהם גילו שהדירה רשומה עדיין על שמם של המוכרים. בחשוון תשע"ד התובע נפגש עם הנתבע במשרדו בנוכחות המזכירה ודנו בשאלה כיצד לטפל בעניין. לטענתו, בפגישה התובע נתן לנתבע את התיק בו החזיק וקבל צילום של שני דפים מתוך התיק, אך את התיק עצמו הוא לא קיבל חזרה. כמו כן, לטענתו, הנתבע הציע לו לעשות חוזה חדש כדי לא להתחייב בריבית על אי תשלום המס במשך למעלה מ-20 שנה. אולם, בהמשך עו"ד א' שייצג את המוכרים דיווח על העסקה לרשות המיסים וההצעה ירדה מהפרק.

התובע ביקש מעו"ד א' שייצג את המוכרים, שיציג גם אותו במגעים עם רשות המיסים. בתחילה דרשה רשות המיסים 44 אש"ח עבור החוב (מס רכישה) וריבית פיגורים. אולם, בסופו של המו"מ שניהל עו"ד א' הסכום הופחת והתובע שילם כ-14 אש"ח עבור הקרן ועוד 7166 ₪ עבור האיחור. עו"ד א' גבה עבור השירות 3000 ₪ ובנוסף היו עלויות נוספות בסך 354 (אישור מחברת אשדר) ₪ + 251 (עמלות) ₪ + 280 ₪ (חידוש של אישור נוטריוני). לטענת התובע הסכום שגבה עו"ד א' נמוך מאד ביחס לשוק.

לאחר מכן עו"ד א' גבה מהם 4000 ₪ + מע"מ עבור העברת הרישום. לטענת התובע, המחיר הזה גבוה יחסית אולם בכך הוא פיצה את עו"ד א' על המחיר הנמוך שגבה עבור הפחתת המס.

התובע ואחיו טענו שהעיכוב גרם לתובע נזק נוסף כיון שיתכן שאביו של התובע ז"ל היה משלם את המס ואולי התובע היה מקבל הקלות בתשלום המס אילו היה מבצע אותו במועד. לטענת התובע השכנים שלו קיבלו הקלה כזו, ושלמו רק 2500 ₪ עבור מס רכישה.

התובע מבקש לקבל:

1. החזר הקרן ששולמה לרשות המסים בסך 14,000 ₪
2. החזר הקנס ששולם לרשות המיסים בסך 7,166 ₪.
3. החזר שכ"ט ששולם לעו"ד א' בסך 3000 ₪ + 4,700 ₪.
4. הוצאות נוספות: 280 + 251 + 354 ₪
5. החזר אגרת ביה"ד בסך 500 ₪
6. החזר תשלום לעדים שהופיעו בפני ביה"ד בסך 280 ₪ + 140 ₪ נסיעות.
7. פיצוי על עגמת נפש על פי החלטת בית הדין.

עמוד 2 מתוך 12

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ג. טענות הנתבע

הנתבע טען טענה מקדמית שכיון שעברו כל כך הרבה שנים יש להחיל את חוק ההתיישנות על מקרה זה ולפטור אותו. וגם אם אין התיישנות בהלכה, לא ניתן כעת במרחק זמן כזה להגיע לחקר האמת.

הנתבע טען שלמיטב זכרונו התובעים לא שתפו פעולה ולא חתמו על המסמכים הנדרשים לצורך העברת הרישום, ולכן התיק נתקע. הוא טען ששוחח על כך עם המזכירה שלו והיא אשרה את מה שהוא זכר.

הנתבע ציין שאין הוכחה שהתובעים שלמו לו את שכ"ט ולכן יתכן שכיון שהם לא שלמו הוא לא היה אמור בכלל לטפל בעניינם. בנוסף, לא הוצג לבית הדין ייפוי כוח של התובעים לנתבע, ויתכן שהם לא חתמו עליו. כמו כן, הוא ציין שבחווה כתוב שהצדדים ידאגו לרישום ולכן האחריות לכך לא מוטלת עליו.

הנתבע טוען שלפני שבע וחצי שנים הוא שלח לתובעים את התיק. לטענתו הוא בדק כל תיק לפני ששלח אותו ללקוח. לטענתו הוא ראה בתיק אסמכתאות לכך שהתובעים לא שתפו פעולה ולכן הרישום לא בוצע. כמו כן, הוא הציג בפני ביה"ד את המכתב אותו שלח לתובעים שבו לא מוזכר הדבר וטען שזו היתה האחריות שלהם לבדוק האם הטיפול בתיק הסתיים, ומשלא עשו זאת הם אחראים לתוצאות.

הנתבע הודה שהוא לא הציע לתובעים לסיים את הטיפול בתיק כיון שלטענתו הוא אינו אחראי למצב שנוצר (פרוטוקול 2, עמ' 9, שורה 29).

הנתבע הכחיש בתוקף שהציע לחתום על חוזה חדש כיון שהדבר מנוגד לחוק. וכן הכחיש שהוא קיבל את התיק בפגישה שהתקיימה במשרדו. לטענתו התובעים לקחו איתם את התיק ויש חשש שהם מסתירים את תוכנו הכולל התראות על כך שהם לא שתפו פעולה ולכן מנעו את ביצוע הרישום.

הנתבע טוען שחלק מההוצאות (בעיקר הקטנות) נדרשו גם אילו התיק היה מטופל בעבר, ולכן לא נגרם לתובעים נזק מעיכוב התשלום. כמו כן, התשלום לעו"ד אי בסך 4700 ₪ טרם בוצע.

הנתבע הודה שבדרך כלל הוא גובה את שכ"ט בעת חתימת החוזה. וגם אם יש בעיה בסוף כולם משלמים (פרוטוקול 2, עמ' 15, שורות 13-16, וראו עוד בהחלטה בעניין תיקון הפרוטוקול מתאריך כ"ג חשוון תשע"ו דברים דומים מאד). הנתבע טען שאין מצב בו עסקה לא מדווחת לרשות המיסים ואם זה קרה אז בטח היתה לכך סיבה (פרוטוקול 2, עמ' 15, שורה 20-22).

הנתבע טען (במכתב מתאריך 04.11.15 ע"פ רישומי מזכירות ביה"ד – אין תאריך על המכתב) שאין לביה"ד סמכות לדון בתביעה לפצות את התובע על כל תשלום המס שהועלה בדיון השני,

עמוד 3 מתוך 12



כיון שזו הרחבת חזית. וכן שהסכום הנוסף לא סביר לאור השנים הרבות שעברו והפרשי הריבית וההצמדה. הנתבע העיר על פרטים שאמרו התובע וכן עו"ד א' בעדותו, שנסתרו בהמשך. הנתבע דרש (במכתב הנ"ל) לקבל פיצוי על עגמת הנפש שנגרמה לו והחזר הוצאות משפט, הוא התייחס באופן ספציפי לתשלום שהעביר להנהלת החשבונות שלו עבור מידע בסך 585 ש"ח.

ד. ראיות נוספות

בישיבה השניה הופיעו בפני בית הדין כמה עדים, ואלה תמצית דבריהם:

גב' ש' – המזכירה הנוכחית של הנתבע מאז 1994. הגב' ש' טענה שלא היתה נוכחת בפגישה בין הצדדים בחשוון תשע"ד, היא לא ידעה שהיתה בעיה בתיק זה עד לאותה פגישה. בשנת 2007 היא יזמה את פינוי התיקים הישנים ושלחה מכתב אחיד לכל הלקוחות. לטענתה את הדיווח לרשות המיסים מבצע המשרד, והדיווח מתבצע בזמן בכל מקרה. הגב' ש' ציינה שלא זכור לה שהיתה בעיה מיוחדת בתיק זה (פרוטוקול 2, שורה 31-30).

גב' כ' – היתה המזכירה עד שנת 1994. לא זוכרת דבר מתיק זה, וכן מכחישה את טענת הנתבע שהוא דיבר איתה על התיק.

עו"ד א' – עסקת המכר לא דווחה בעבר, אלא על ידו. ברשויות המס לא הכירו את העסקה. טוען שהנתבע אמר לו שהוא לא טיפל בעסקה אלא עו"ד אחר שהלך לעולמו. הוא לא גבה עדיין את הכסף מהתובעים, והוא נוהג לקחת חצי אחוז + מע"מ על עסקת מכר.

ע' – המוכר של הדירה. לא זוכר מי העו"ד שייצג אותו, אבל השם של הנתבע "מצלצלי" לו (פרוטוקול 2, עמ' 8, שורה 12). לא זוכר פרטים על מעמד החתימה. שילם לעו"ד א' על הרישום 2500-3000 ש. כאשר הודיע לתובע על כך שהדירה לא נרשמה התובע היה המום.

מידע מהנהלת חשבונות של הנתבע – בישיבה השניה אמר הנתבע כך (מתוך החלטה בעניין תיקון פרוטוקול מתאריך כ"ג חשוון תשע"ו):

נתבע: אתן תשובה אחת. שאלתי את ההנהלת חשבונות, האם פעם שילמו לי שכ"ט המוכר או [התובע]? הלכתי ובדקתי בספרים שלי אין, ואצל הרואה חשבון שלי אין.

דיין: בהנהלת חשבונות יש דברים משנת 94?

נתבע: לי אין, בהנהלת חשבונות יש במחשב גיבוי של הגיבוי של הגיבוי, אין להם את הספרים. אני טוען שבהנהלת החשבונות, אין שם [התובע] ששילם שכ"ט. כל האנשים ששילמו שכ"ט קיימים ורק הם לא.

דיין: יש להנהלת חשבונות את החשבונות של כולם?

[נתבע]: יש, יש, יש את הגיבוי של הגיבוי. אני עובד איתם כבר שלושים שנה.

עמוד 4 מתוך 12

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כלומר, נאמר לו מהנהלת חשבונות שאין אצלם כל רישום על תשלום מאת התובע או המוכר, למרות שיש רישום של שאר הלקוחות. אח"כ הוא הודיע לביה"ד (במכתב מתאריך כ' חשוון, תשע"ו) כי אין כל רישום במחשב על לקוחות מאותה תקופה ויש לבצע בדיקה נוספת, ולאחר מכן (במכתב מתאריך כ"ז חשוון תשע"ו) הוא הודיע שנמצא רישום על סך 750 ₪ שבוצע ע"י [אדם עם שם משפחה כשל התובע]. אולם, לא ברור האם מדובר על חשבונית או על קבלה. הנתבע דרש שהתובע ישתתף בעלות הבדיקה.

ביה"ד קיבל את הבקשה וביקש מהנתבע להעביר למזכירות ביה"ד את פרטי ההתקשרות של הנהלת החשבונות כדי שביה"ד יוכל לעמוד מולה בקשר ישיר. הנתבע לא ביצע זאת למרות שביה"ד התרה בו בדוא"ל (בתאריכים 01.12.15, ו-09.12.15) שהדבר עלול לשמש ראיה כנגדו. בהמשך שלח הנתבע תגובות לשאלות אחרות של ביה"ד.

התובעים כתבו לביה"ד שהאדם שעל שמו יש רישום בהנהלת החשבונות הוא אח של התובע (הומצא תצלום ת"ז של אביו של התובע המאשר זאת, האח עצמו נפטר) והוא היה איתו בעת חתימת החוזה, כיון שאביו של התובע היה בחו"ל (הומצא דרכון ובו תאריכי כניסה ויציאה מהארץ שלטענת התובע תואמים לטענה).

ה. נושאי הדין

1. טענת התיישנות
2. האם נכרת הסכם בין הצדדים
3. מי אשם באי ביצוע העבודה?
4. חיוב בקנס לרשויות המס
5. חיוב בעלות הרישום
6. הוצאות משפט ועגמת נפש

זה המקום לציין שהיו מספר מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא נדרשה הכרעה בהן כדי להכריע במחלוקת הכספית שביניהם. לפיכך, מחלוקות אלה לא נדונו.

ו. טענת התיישנות

נפתח בטענה המקדמית בדבר התיישנות. בהלכה אין התיישנות, כפי שנפסק בשו"ע (ח"מ צח, א-ב):

סדר גביית החוב כך הוא: כשהמלוה מוציא שטר חוב מקויים, אומרים ללוה: שלם. אפילו שהה כמה שנים ולא תבעו, אין אומרים: מחל לו כיון ששהה כל כך שנים ולא תבעו... צריך לעשות הדין דרישה וחקירה בשטרות ישנים

עמוד 5 מתוך 12

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 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



שמוציאים אותם, למה לא תבעו עד עתה, אם יראה לו צד רמאות, כדי להוציא הדין לאמיתו.

כאמור, השולחן ערוך כותב שבמקרה של תביעה לאחר שנים רבות יש לבצע חקירה ולבדוק מדוע התביעה התעכבה. גם הרב בצמ"ח עוזיאל דחה את האפשרות לתת מעמד הלכתי להתיישנות הקיימת בחוק (שו"ת משפטי עוזיאל כרך ד - חושן משפט סימן כח):

אולם בכל זאת אי אפשר לקבל חק זה כהלכה פסוקה ומוסכמת, לפי שדין ישראל מחייב את הדיין לדון דין אמת לאמתו. הלכך אם יראה הדיין בהוכחות ברורות שיש בהתיישנות זאת משום רמאות על ידי הוכחות אחרות נוספות על סיבת ההתיישנות מסתלק מן הדין מטעם דין מרומה, ואם ימצא אמתלאות מתקבלות על הדעת לסיבת התיישנותו מקיים השטר בתוקפו.

וכן בתשובת במראה הבזק (חלק ז סימן קיא) הרחיבו בנושא זה, ומדוע לא שייך כאן לומר את הכלל ש'דינא דמלכותא דינא' (ראו עוד: ספר שערי צדק ב מעמ' 101 ואילך).

במקרה זה, הסבירו התובעים מדוע לא תבעו עד כה – כיון שלטענתם לא ידעו על כך שהדירה לא נרשמה. טענה זו חוזקה על ידי המוכר שהעיד שהתובע ואשתו נדהמו לשמוע על כך.

לסיכום, אין לקבל את טענת ההתיישנות. ובכל זאת, ברור לביה"ד שלאחר שני עשורים לא מצופה משני הצדדים לזכור כל פרט ופרט בהתנהלות הדברים. הנחה זו מקלה בעיקר על הנתבע שיכול היה להשיב כי אינו זוכר את פרטי האירוע ובית הדין היה שוקל אם לקבל זאת. הנתבע הלך בדרך אחרת וטען באופן נחרץ במקרים מסוימים טענות עובדתיות, ולאחר מכן חזר בו מאותן טענות.

ז. האם נכרת הסכם בין הצדדים?

השאלה הבסיסית ביותר שיש להכריע בה היא האם הנתבע אכן נשכר לעבוד עבור התובע. הנתבע העלה בצדק ספקות בעניין זה, וטען שיתכן שהתובע ואשתו לא שלמו לו שכ"ט ולכן מעולם לא התחייב להם דבר.

כאמור לעיל, בישיבה השניה טען הנתבע בוודאות שנאמר לו מהנהלת חשבונות שלא נמצא כל רישום של שכ"ט מאת אדם בשם משפחה כשל התובע. אולם, בהמשך, לאחר שביה"ד הורה לו להמציא על כך תצהיר של הנהלת חשבונות וכן שאם יסרב לעשות זאת הדבר עלול לשמש כראיה נגדו (החלטה מתאריך כ' חשוון תשע"ו) הוא הודיע (במכתב מאותו יום) שכלל לא אמר זאת בדיון וכן שעדיין לא התבצעה בדיקה ע"י הנהלת החשבונות.

בהמשך, הוא הודיע שנמצא רישום על סך 750 ₪, כאשר לא ברור האם הסכום שולם או שמא רק נדרש ולא שולם, וכדי לברר זאת יש לבצע בדיקה נוספת בתשלום. ביה"ד הודיע כי התובע יישא

עמוד 6 מתוך 12

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בחצי העלות, אולם, בשלב זה החליט הנתבע שלא לקשר בין הנהלת החשבונות שלו למזכירות ביה"ד. זאת, למרות שהובהר לו בכתב כי הדבר עלול לשמש ראיה כנגדו.

לאור הנסיבות אנו קובעים שחזקה על כך שנכרת הסכם מחייב בין הצדדים, וזאת על סמך הראיות הבאות:

1. הנתבע הודה שבהנהלת חשבונות שלו כתוב שיצאה חשבונית או קבלה ע"ש אדם ששמו כשם אחיו של התובע. התובע הוכיח שלאחיו קוראים בשם זה. הנתבע סירב לביצוע בדיקה נוספת, ובכך החשיד את עצמו כפי שפסק הרא"ש לגבי ראיה כבושה (שו"ת הרא"ש כלל קז, ו; סמ"ע טו, ג, ש"ך שם, ה). כמו כן סביר שאם אכן הוצאה חשבונית כדרישה לתשלום היא אמורה להיות על שם התובע, אם בכל זאת החשבונית נושאת את שם אחי התובע מסתבר שמדובר בקבלה, שנובעת מזה שאח התובע שילם.

2. עותק מקורי וחתום של החוזה נמצא בידי התובע, ומסתבר שהנתבע לא היה נותן אותו ללא קבלת כל שכי"ט. לכך יש להוסיף שכאמור הנתבע הודה שבדרך כלל הוא גובה את שכרו בעת חתימת החוזה.

3. בחוזה כתוב שהנתבע ייצג את שני הצדדים, ואין זה סביר ששני הצדדים נמנעו מלעשות את מה שנדרש מהם. הנתבע אמר שהוא זכר באופן מעומעם שרדף אחרי התובעים בלבד. אם כך, גם לפי דבריו לא היתה בעיה עם מוכר הדירה – מדוע אם כן לא הודיע לו שהדירה לא נרשמה וכן שלא הודיע בשמו לרשות המיסים על העסקה?

4. במכתב על הוצאת התיק מהארכיון (7 שנים לאחר חתימת החוזה) לא נכתב שהתיק לא הסתיים ולא נכתב שלא שולם שכי"ט, וזאת למרות שהנתבע טען כי הוא עבר על כל תיק לפני שהוא יצא ממשרדו.

לאור כל זאת, אנו סבורים שנכרת הסכם בין הצדדים.

ח. מי אשם באי ביצוע העבודה?

מתוך הנחה שהנתבע קיבל את שכרו ושנכרת חוזה עבודה מחייב, יש לבדוק מי אשם באי הרישום ובאי הדיווח לרשויות המס. הנתבע טען שלפי הכתוב בחוזה זה תפקידם של הצדדים להסכם, אולם זו טענה בלתי סבירה. שהרי הגבי' ש', המזכירה הנוכחית, טענה שהמשרד של הנתבע הוא שמדווח לרשויות המס על העסקה (פרוטוקול 2, עמ' 4):

דיין: המשרד שלכם מדווח?

גברת ש': כן

דיין: כשיש עסקאות שאתם מייצגים את שניהם. ונניח שחסרה חתימה של המוכר?

עמוד 7 מתוך 12

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



גברת ש': ממתנינים עד שבא לחתום. בכל מקרה לא מאחרים. אנחנו נגיש בזמן. אין, זה יוגש בזמן גם אם חסרה חתימה.

מעבר לכך, המכתב שנשלח ב-2007 לא כלל התראה על כך שהעסקה לא נרשמה. אמנם, הנתבע טען שתפקידו של לקוח לבדוק זאת. אולם, ביה"ד דוחה זאת על הסף. לא סביר לצפות מלקוח להבין לבד שהעסקה לא הושלמה בשעה שעורך דינו אינו רומז על כך, ובייחוד לאור העובדה שהלקוח טופל על ידי הרשויות כאילו הדירה רשומה על שמו, והוא מקבל את התיק מעורך דינו רק על מנת שהמסמכים יהיו ברשותו.

הנתבע טען שהוא עבר בעצמו על כל התיקים לפני שאלה הוצאו מהארכיון, אם כך נעשה, הרי שהנתבע הוא שמעל בתפקידו כאשר לא העמיד את הצדדים לעסקה על מצבה. הנתבע אמנם טען (פרוטוקול 1 עמ' 10 שורה 15 - סוף העמוד ובתחילת עמוד 11) שבשיחה בעל פה הוא אמר לנתבע שהטיפול לא הסתיים, אלא שדברים אלו נסתרים משתי סיבות:

א. במכתב נאמר שהטיפול הסתיים, יתירה מזו, מעדותה של הגברת ש' (בפרוטוקול 2 עמוד 3) עולה שהמכתב היה לקוני ואחיד לכולם.

ב. הנתבע לא הודיע כלל על חוסר הרישום למוכרים שכלפיהם לא היתה לנתבע כל טענה, ולפי עדותם עד לשנת תשע"ד הם לא ידעו דבר על כך שהדירה לא נרשמה על שם התובע.

לסיכום, הנתבע נושא באחריות לכך שהעסקה לא הושלמה והצדדים לא ידעו על כך.

ט. חיוב בקנס לרשויות המס

לאור הקביעה שהנתבע לא ביצע את העבודה אותה התחייב לבצע, הרי שהוא חייב לפצות את התובע על הנזקים שנגרמו לו עקב ההסתמכות שלו על הנתבע. וכך נכתב בפסק דין ארץ חמדה גזית תיק מס' 74043, פרק ז – חיוב מדין הסתמכות:

כח. חיוב מדין הסתמכות פירושו (בהקשר שלנו), שאם אדם הסתמך על התחייבות של אדם אחר לבצע פעולה מסויימת, והלה נמנע מלעשות את מה שהתחייב ובכך גרם נזק או הוצאות למי שהסתמך עליו – ולכן המתחייב חייב בתשלום ההפסד שנגרם.

כט. וכך פסק הרמ"א (ח"מ יד, ה):

מי שאמר לחבירו שילכו לדון במקום אחר, ואמר לו: לך ואני אבוא אחרריך, והלך, והשני לא הלך אחריו, צריך לשלם לזה שהלך כל יציאותיו.

ל. מכאן למדנו, שגם מי שלא הזיק בידיו אלא לא עמד בהתחייבות שלו, שבגללה הוציא הניזק הוצאות לשווא – אזי מפר ההתחייבות חייב...

לכך יש להוסיף את מה שכתב בספר נתיבות המשפט (קפג, א):

עמוד 8 מתוך 12



ולפי זה נראה, בשליח בשכר ולא נתן לו לזמן רק בקבלנות על עסק לקנות בתרעא דמשיך, ולא קנה, חייב לשלם לו מניעת הריוח כדרך שהריוחו שאר הסוחרים מטעם אם אוביר הנ"ל.

דהיינו, כאשר אדם שולח שליח בשכר שיקנה עבורו סחורה, והלה לא ביצע את תפקידו, הרי שהשליח חייב לפצות את המשלח על אבדן הרווחים מהעסקה שלא בוצעה (ראו עוד: שו"ת חתם סופר ה, קעח, שו"ת ישועות יעקב חו"מ ג, פס"ד ארץ חמדה גזית 71082).

בנוגע לתשלום לעו"ד א' על כך שהפחית את גובה התשלום, נכתב באותו פסק דין בנוגע לניזק שנקט פעולות שהקטינו את הנזק אך גרמו לנזק קטן אחר (שם):

הוא נהג כראוי כדי להקטין את הנזק שנגרם... ואין פעולתו גורעת מאחריות [המזיקה] על הנזק, שהרי לולא כן היה נזק ודאי גדול יותר ופעולתו של התובע צמצמה את הנזק שעל פניו [המזיקה] הייתה אחראית עליו (בשו"ע חו"מ שג, ח נפסק שאם רועה השומר על בהמות חברו הצילם מנזק על ידי ששכר רועים ומקלות, חייב הבעלים לשלם לרועה את הוצאותיו, והש"ך שם מבאר שכך הדין גם אם אדם אחר שאינו שומר הוציא הוצאות והציל. ומקורו מן התוספות בבא קמא נח, א, ד"ה א"נ, שבמקום שהציל מנזק ודאי חייבים לשלם לו).

במקרה שלפנינו ניתנה לנתבע הזדמנות לבצע בעצמו את ההליך מול רשות המיסים, ולכן לא יוכל לטעון שהוא היה מקבל עבור התובע פטור מלא או פטור גדול יותר. מה גם שלא נטען שמדובר בסכום שלא נמצא בטווח המחירים הסביר.

לפיכך, אנו מקבלים את התביעה לפיצוי מלא עבור הקנס לרשות המיסים בסך 7166 ₪ וכן את התביעה לפיצוי מלא עבור התשלום לעו"ד א' בסך 3000 ₪.

בית הדין דוחה את התביעה לפיצוי עבור סכום הקרן לרשות המיסים בגלל שהנושא לא הופיע בכתב התביעה המקורי ואכן מדובר בהרחבת חזית משמעותית.

י. חיוב בעלות הרישום

בהלכה ישנן שתי הגדרות לאדם הנשכר לצורך פעולה מסויימת: שכיר - אדם הנשכר לפי שעות, וקבלן, המקבל תשלום כולל תמורת ביצוע עבודה. במקרה שלפנינו הנתבע הוא עו"ד ודינו כקבלן, כיון שהוא מקבל תשלום כולל על הגעה לתוצאה מסויימת ולא תשלום לפי שעת עבודה.

על פי מה שנכתב לעיל, הנתבע לא סיים את עבודתו, במקרה כזה נפסק בשו"ע (חו"מ שלג, ד) כך:

כיצד דין הפועל שחזר בו אחר שהתחיל... ואם קבלן הוא, שמין לו את שעתיד לעשות (ע"ל סי' קע"ו סכ"ג), בין שהזלה בעת ששכרו בין שלא הזלה, בין שהזלה המלאכה אחר כך בין שלא הזלה, שמין לו מה שעתיד לעשות.

עמוד 9 מתוך 12



דהיינו, יש להפחית משכרו של הקבלן את עלות השלמת העבודה על ידי קבלן אחר. במקרה זה יש רישום על תשלום בסך 750 ₪ שבוצע לפני 20 שנה. לעומת זאת, עלות השלמת העבודה כיום היתה 4700 ₪. התובע הסכים שזו עלות גבוהה, אולם, טען שבכך פיצה את עו"ד א' על כך ששילם לו מעט עבור הפחתת החוב לרשות המיסים. התובע הודה שהכסף טרם שולם. לגבי מקרה כזה בו עלות ההשלמה גבוהה מכל התשלום המקורי כתב הש"ך (חו"מ שלג, כא, מקורו בטור חו"מ שלג, וראשונים נוספים):

"ומיהו אם נתייקרה הרבה שצריך ליתן עליה יותר ממה שפסק עמו אין צריך לשלם לו מכיסו כלום".

דהיינו, אין לחייב את הקבלן לשלם מכיסו. כאן עולה השאלה האם יש להצמיד את הסכום למדד. סוגיה זו נדונה על ידי רבים מפוסקי זמננו (ראו סקירה חלקית בפד"ר תיק מס' 619776/6¹). בנוגע למקרה בו מדובר על חיוב בן שנים רבות שללא הצמדה יישחק במידה רבה כתב הרב אוריאל לביא (שם, עמ' 4):

עיין בפד"ר כרך יח עמ' 37 שמסקנתם שיש להצמיד את הסכום הנקוב בכתובה, לעומת זאת בפד"ר כרך יג עמ' 308 נקטו בפשיטות שאין להצמיד. ועיין בחוברת "כנס הדיינים – תשע"א" עמ' 251 במאמרו של הרה"ג בנימין בארי שליט"א שהביא את הדעות השונות, ובמסקנתו קבע כי יש מקום לפשרה. עוד נציין שדעת גדולי הדיינים בבית הדין הגדול נ"ע, מרן הגרי"ש אלישיב זצ"ל והראשל"צ הגאון מרן רבי עובדיה יוסף זצ"ל, הייתה לחייב כתובה בהצמדה, וכי כך נהגו בזמנו בבית הדין הגדול...

עוד יצוין כי בפסק דין שניתן בתיק אחר והתפרסם בספר עטרת דבורה ח"ב סי' י"ט עמ' 782 כתבנו ונימקנו מדוע אין מקום להצמדת הסכום הנקוב בשטר הכתובה. אך כעת לאחר עיון נוסף בהלכה זו נראה... כגון בנידון דנן שבלא ההצמדה, הכתובה נשחקה ביותר ועומדת על סך 5,000 שקל בלבד. בנסיבות אלו יש מקום להצמדת הסכום הנקוב בשטר הכתובה, וזאת מטעם נוסף שלא עמדנו עליו בעת כתיבת פסק הדין הנזכר.

בהמשך הוא כותב (שם, עמ' 7) שהטעם הוא "קיימת האומדנא הנזכרת שבוודאי אין רצונו של החתן להתחייב בסכום כסף שכעבור שנים רבות יישאר מזערי ביותר". הוסיף על כך דין אחר בהרכב שניתן לחייב במסגרת סמכות ביה"ד המוזכרת בשו"ע חו"מ סימן ב לתקן תקנות.

¹ ראו באתר דין תורה, בקישור: <http://www.dintora.org/article/259>.



ואמנם, חלק מהטעמים הנוכחים אינם חלים במקרה שלנו, אך בית הדין משתמש בכוחו לעשות פשרה הגיונית, וכיון שכפי שכתב הרב לביא בפסק דינו אין זה הגיוני שמדד המכפיל את הקרן לא יחושב, לכן בית הדין מחליט להצמיד את הסכום.

כאן יש להוסיף שבספר מנחת פתים (הובא בפתחי חושן שכירות יא, הערה יד) העלה סברה שתשלום מלא מהווה מעשה קניין נוסף שמחייב את הקבלן חיוב נוסף. במקרה שנעשה מעשה קניין נוסף הביא בספר פתחי חושן (שם, הערה יט) דעת כמה אחרונים (רבי עקיבא איגר ונודע ביהודה) שהעלו סברה לחייב את הקבלן לשלם אפילו מעבר למה שקיבל עבר עלות השלמת העבודה. מסתבר שבמקרה שלנו היה תשלום מלא, משום שלפי עדות העו"ד הוא גובה את התשלום מיד לאחר חתימת החוזה, למרות האמור בית הדין אינו רואה לנכון לחייב את העו"ד את הסכום המלא שאותו שילם כעת התובע.

לאור כל זאת, החלטתו לחייב את הנתבע להשיב את הסכום שככל הנראה קיבל בתוספת הצמדה. שיעור עליית המדד בין שנת 1994 ועד למועד כתיבת פסק הדין היה כ-90%. ולכן התשלום שככל הנראה בוצע לפני 20 שנה היה בסך 750 ₪ הוא שווה ערך בימינו לסך 1550 ₪ (נבדק במחשבון הלמ"ס), סכום זה יוחזר לתובע.

לגבי ההוצאות הנוספות, ביה"ד מקבל את טענת הנתבע שהתובע ממילא היה צריך לשלם אותן ולכן לא הפסיד. רק לגבי האישור נוטריוני היה ויכוח בין הצדדים אם היה צורך באישור זה או שהאישור המקורי היה מספיק.

התובע טען שהחברה המשכנת דרשה את האישור לצורך העברת הרישום, וכיוון שיש להניח שהתובע לא שילם כסף מיוזמתו אלא רק שנדרש, יש לקבל את טענתו. גם אם הנתבע סבור שהחברה המשכנת טעתה כאשר דרשה ייפוי כוח חדש, הוא חייב בעלות שהוא גרם בפועל לתובע.

לפיכך, הנתבע חייב לשלם לתובע 1550 ₪ עבור השלמת העסקה + 280 ₪ עבור אישור נוטריוני.

יא. הוצאות משפט ועגמת נפש

כפי שכבר נכתב מדובר על אירוע שהתרחש לפני שני עשורים ולכן ביה"ד אינו נותן משקל יתר לטעויות של שני הצדדים בשחזור אירועי העבר. אולם, בית הדין אינו יכול להחריש מול התנהלות הנתבע שטען טענות שאינן מדויקות (בלשון המעטה) על אירועים משמעותיים שהיו לאחרונה ממש.

דוגמא מובהקת לכך היא טענתו בישיבה השניה שנאמר לו מהנהלת חשבונות שאין כל רישום על תשלום מאת משפחת התובע. לאחר מכן הוא הודה שהדבר לא נאמר לו, ולאחר מכן הודה שכאשר שאל נאמר לו שיש רישום על תשלום ע"ש משפחת התובע (ראו פירוט לעיל פרק ד).

להתנהלות זו היו גם היבטים ממוניים מובהקים. הנתבע אמר בישיבה הראשונה (פרוטוקול 1, עמ' 5, שורה 8-10):

עמוד 11 מתוך 12

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דיין: אתה זוכר בעצמך?

נתבע: לא. אך המזכירה זוכרת שרדפו אחרי [הנתובע] שניתקו מגע. היא ביקשה מהם לבוא לחתום והם לא באו.

בעקבות זאת זומנו שתי המזכירות לישיבה השניה, בפתח הישיבה (פרוטוקול 2, עמ' 2) אמר הנתבע שהוא לא בטוח עם איזו מזכירה הוא דיבר, וזאת אף שיכול היה להודיע זאת מראש כדי לחסוך את הצורך בעדויות. בפועל, בישיבה **שתייהן** הכחישו את הדברים.

אמנם, גם הנתובע לא דייק בכמה נקודות, כולל לגבי אירועים שהיו בעבר הקרוב. אולם, מדובר בנקודות צדדיות, כגון השאלה האם התקיימה פגישה של הנתובע, הנתבע ועו"ד א' במשרדו של הנתבע או לא (פרוטוקול 2, עמ' 8, שורה 3), שאלה שאין לה כל חשיבות.

הנתבע יכול היה לבדוק ולמצוא את הראיה לכך ששולם לו שכר מראש, ולכן טענתו שחשב שהוא פטור איננה סבירה. לפיכך, לאור התנהלות הנתבע אנו מחייבים אותו בכל הוצאות הנתובע, ובכלל זה, עלות הבאת העדים בסך 280 ₪, החזר נסיעות בסך 140 ₪ והחזר אגרה מלא בסך 500 ₪.

בנוסף, אנו מחייבים את הנתבע בפיצוי כללי עבור עגמת נפש ובכללה ביטול זמנו של הנתובע בסך 500 ₪.

סה"כ ישלם הנתבע לתובע החזר הוצאות בסך 1420 ₪.

י.ב. החלטות

1. הנתבע חייב לשלם לתובע סך 13,416 ₪.
2. התשלום יבוצע תוך 30 יום עד לתאריך כ"א אדר א' תשע"ו, 1 במרץ 2016
3. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום כ"א בשבט תשע"ו, 31 בינואר 2016

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב חיים בלוך, אב"ד

הרב עקיבא כהנא

עמוד 12 מתוך 12

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois