

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1164471/5

בבית הדין הרבני הגדול ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב אליעזר איגרא, הרב שלמה שפירא, הרב צבי בן יעקב

המערער: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד יהונתן סורפין)

נגד

המשיבה: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד זיו בייטל)

הנדון: מימוש התחייבות לתשלום בגין הפרת הסכם וסיכול מכירת הנכס המשותף

פסק דין

לפני בית הדין מונח ערעורו של האיש על החלטת בית הדין האזורי הקובעת את אופן חלוקת התמורה שתקבל ממכירת בית הצדדים.

המערער מערער על שתי קביעות של בית הדין בפסק דינו מיום ח' בטבת תש"ף (5.1.20):

א. אין בסיס לחייב את האישה ב'קנס' שבית הדין הגדול התרה עליו
[למעשה אין מדובר ב'קנס' וב'התראה' אלא התחייבות מותנית שבהסכם שקיבל תוקף
בהחלטה וכדלהלן].

ב. חלקו של הבעל בדירה יקבע לפי שמאות עדכנית ויהיה מחצית הסכום
שיתקבל בתמורה למכירת הדירה אחרי הפחתת חוב המשכנתה.

לטענת המערער המשיבה המשיכה להערים קשיים ולמנוע את מכירת הדירה גם אחרי ההסכם שאליו הגיעו הצדדים בבית דינו כמבואר להלן. עוד טען שהסכום שנקבע בהסכם הגירושין כחלקו בבית נקבע באופן קטגורי לסך 950,000 ש"ח (או קרוב לסכום זה), על סמך הסכמת האישה שערכו של הבית הוא 3,500,000 ש"ח.

לעומתו טוענת המשיבה שקביעת בית הדין שאחרי הדיון לפנינו שיתפה פעולה למכירת הדירה (או, ויותר נכון: לא עשתה מעשים אקטיביים למניעת כניסת קונים) היא קביעה נכונה. וכמו כן שהסכום שנקבע היה המחיר שתשלם האישה אם תקנה חלקו של האיש, אך מעולם לא הסכימה שישולם סכום קבוע לאיש בכל מקרה.

יש להוסיף שהמערער הציג לפנינו תמונות המורות על ההרס הרב והנזקים בבית, שלכאורה גרמה המשיבה עם עזיבתה, ולא מחמת בלאי טבעי. אך דבר זה אינו עניין לערעור שלפנינו, שהוא על החלטת בית הדין.

אין מקום להאריך בתיאור טענות וטיעוני הצדדים שנאמרו באריכות לפנינו ובדיונים הארוכים שנערכו בבית הדין האזורי. חובתנו לקבוע אם המסקנות שאליהן הגיע בית הדין בפסק דינו נכונות כדברי המשיבה או מוטעות כדברי המערער.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

רקע עובדתי והליכים קודמים

נקדים את העובדות העולות מתיק זה (עובדות ולא התרשמויות גרידא):

בדיון שנערך בבית הדין האזורי לפני כארבע שנים, ביום ג' בסיוון תשע"ו (9.6.16), לפני הגירושין, אמר האיש:

המגמה שלי למכור את הבית, לא אכפת לי כמה יעלה לי. תן לי להתנתק. בא כוחי אמר לי "אני אנהל את המכירה" כי לי אין את הכוחות לזה. היום אני רוצה שהדברים יגיעו לסיומם.

בהמשך דיון זה, העלו הצדדים הצעותיהם לעניין אופן מכירת הבית, וז"ל הפרוטוקול:

האישה: אני מוכנה לקנות בשלושה וחצי – לפי הערכת מחיר של שלושה וחצי מיליון ש"ח.

האיש: אני רוצה שמאי והתמחרות. היא הציעה שש מאות וחמישים אלף ש"ח, המשכנתה עומדת היום על מיליון ושש מאות אלף.

ב"כ האיש: אם היא מסכימה היום לשלם תשע מאות וחמישים אלף ש"ח, מסכימים בלי שמאי ובלי כלום.

בית הדין: מסכימה?

האישה: בתנאי שכל ההוצאות מיום שעזבתי – עליו.

בהמשך לדברים והסכמות אלו גובש בין הצדדים הסכם גירושין. בסעיפים הנוגעים למכירת הבית ותשלום המשכנתה נקבע:

א. האישה תקנה אגב גירושין את חלקו של הבעל בבית המגורים המשותף ותשלם את חלקו של הבעל כאמור להלן בתוך שמונה חודשים מיום חתימת הסכם זה.

אם האישה לא תשלם את חלקו של הבעל במלואו בתוך שמונה חודשים מהיום, תימכר הדירה בכינוס נכסים לצד ג'.

באי כוח הצדדים, עו"ד ירימי ועו"ד סאמרלי, מתמנים בזאת ככונסי נכסים לצורך מכירת הדירה.

ב. הוסכם בין הצדדים כי מחיר הדירה הוא שלושה וחצי מיליון שקל. מתוך סכום זה, תקוזז יתרת המשכנתה שנשארה על דירת המגורים, ומחצית מהיתרה שתישאר לאחר קיזוז המשכנתה – יהיה הסכום שעל האישה לשלם לבעל, בכפוף לקיזוז החובות כדלהלן.

ג. הבעל יישאר לגור בדירה עד אמצע חודש יולי 2016 [...]

ד. לאחר עזיבת הבעל את הדירה תישא האישה לבדה בתשלומי המשכנתה.

אחרי אישור ההסכם ואחרי הגירושין, הפרה האישה את תנאי ההסכם, אין כאן מקום לפרט אלו סעיפים לא קיימה, עניינינו רק בנושאים הנוגעים לערעור: האישה לא קיימה את התחייבויותיה ואת התנאים שנקבעו לקנייתה את הדירה והתנהלה בצורה שמנעה את מכירת הדירה לאחרים. התנהלות זו של האישה במשך זמן רב, הכריחה את בית הדין למנות את בא כוח האיש ככונס נכסים יחיד ולהורות לאישה לאפשר את מכירת הדירה, לאפשר כניסת קונים פוטנציאליים לדירה, ולא לגרום לעיכובים כלשהם. בשלב מסוים האישה אף הפסיקה לשלם את המשכנתה, דבר שגרם לבנק למשכנתאות להפעיל אמצעים לגביית המשכנתה ולבקש כינוס נכסים. האישה בקשה לנצל מצב זה וביקשה להפחית מהמחיר שנקבע בהסכם הגירושין כדי

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

שהבית יימכר לה לפי הערכת שווי של שני מיליון ושמונה מאות אלף ש"ח, שלטענתה הוא השווי הריאלי, ולא הסכום של שלושה וחצי מיליון כפי המופיע בהסכם הגירושין. בהמשך אף הוגשה בקשה לבית הדין להוציא צו לפינוי האשה מהבית בגין התנהלותה והפרעתה למכירת הדירה.

בעקבות החלטות אלו (מינוי כונס נכסים, בא כוח האיש, והחשש מהוצאת צו פינוי) הגישה האשה בקשת רשות ערעור. נערך דיון בבית הדין הגדול (שניים מהדיינים החתומים מטה, היו בהרכב שדן בו), ובסופו הגיעו הצדדים ביום י"ב במרחשוון תשע"ט (22.10.18) להסכמות דלהלן:

1. בא כוח האשה עו"ד זיו בייטל ימונה ככונס נכסים לצידו של בא כוח האיש.

2. האשה מצהירה כי תשתף פעולה ותאפשר את הצגת הדירה בפני לקוחות פוטנציאליים לפי הנחיותיהם של כונסי הנכסים ולא תעכב את מכירת הדירה.

3. אם יתברר, בהליך שיתקיים לפני בית הדין האזורי, כי האשה סיכלה את הליך המכירה, האשה מתחייבת בתשלום מיידי לבעל של 50,000 ש"ח ויוצא כנגדה צו לפינוי הדירה בתוך שלושים יום ובהתאם להחלטת בית הדין האזורי בעניין זה [...]

למרות ההסכמות הליך הכינוס לא התקדם. לטענת האיש המשיכה האשה להערים קשיים בפני מכירת הדירה. לאחר פניות רבות לבית הדין האזורי נקבע דיון להוכחת טענות האיש בנושא הערמת קשיים מצד האשה בפני מכירת הדירה. הצדדים שטחו את טענותיהם באריכות וכונס הנכסים תיאר את הפעולות שנקטה האשה שמנעו את מכירת הבית.

בדיון שנערך ביום ד' בטבת תש"ף (1.1.20) – למעלה משנה אחרי ההגעה להסכם – הופיע המתווך עוזי גיל שהעיד:

עשתה לי סיבוב, נתנה לי להסתובב. אחרי ש[פלוגי] יצא, היא קראה לי והיא אמרה לי שני משפטים ברורים שהיא מעוניינת לקנות את הבית ולא תיתן לבית להימכר כי מעוניינת חבל לך על הזמן. אמרתי לעצמי: גם הבית מוזנח, גם היא מעוניינת לקנות, אמרתי לה "תיקחו שמאי ותסתדרו", ויצאתי [...]

אמרה "לא אתן למכור את הבית, אני רוצה לקנות, וחבל על הזמן שלך לטפל". לא זוכר עוד [...] כשאמרה שרוצה לקנות ולא תיתן להימכר, אז לא הבאתי לקוחות [...]

לא הבאתי בכלל, בחרתי לא לעבוד על הבית, לא יודע להגיד אם הייתה מונעת.

בעקבות דיון זה נתן בית הדין האזורי את ההחלטה – מושא הערעור הקובעת כאמור לעניין תשלום ה'קנס' ואופן חלוקת תמורת הדירה.

הכרעה

אחרי שסקרנו את העולה מהתיק יש לקבוע שיש לקבל את ערעור האיש בחלק אחד ולדחות ערעורו בחלקו השני:

בית הצדדים נמצא במושב [ב']. בית זה הועמד למכירה במשך זמן רב תוך שהאשה מונעת את מכירתו. מצב זה כשלעצמו, שבית עומד למכירה במשך זמן רב ואינו נמכר, מוריד את ערכו

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ומרחיק קונים פוטנציאלים ומתווכים מלהיזקק אליו. בנוסף, מצב הבית וההזנחה בהחזקתו מרחיקים אף הם קונים, כדברי המתווך בעדותו בבית הדין. מכאן שנכון לעת הזאת סיכויי המכירה התמעטו באופן טבעי כשלעצמם.

כך גם אמירת האשה למתווך שהיא לא מוכנה שהבית יימכר – דיבורים ומעשים שהביאו את המתווך לנהוג כפי שהעיד בבית דין קמא, שלא להזדקק ולהשתדל במכירת בית זה. באין מתווך שישווק את הבית לקונים, קונים לבית במושב מנלן?

אין ספק שהצהרות המשיבה כשלעצמן – היה בהן משום סיכול האפשרות הריאלית למכירת הבית. אמור מעתה: במעשים ובאמירות אלו יש משום עיכוב מכירת הדירה ולמעשה כמעט מניעה מוחלטת של מכירתה. פועל יוצא הוא שאין ספק שבהתנהלות זו עברה האשה על האמור בהסכם שגובש בפנינו, ויש להוריד מחלקה של האשה סך 50,000 ש"ח שנקבעו בהסכם שלפנינו (בבית הדין הגדול, מיום י"ב במרחשוון תשע"ט – 22.10.18).

חיוב האשה בסכום זה צודק אף מהטעם האחר: ההרס והנזקים שבבית, שנראים שלא מחמת בלאי טבעי ואין אלא להסיק כי נגרמו מידי האשה. נזקים אלה ניכרים היטב מהתמונות שהוצגו בפני בית הדין (לכאורה יש מקום לחייבה גם בנזקים אלו, אך אין אנו קובעים מסמרות בזה, שהרי הדברים לא נבדקו לגופם על ידינו, אך יש לצרפם לחיוב הנ"ל).

אומנם באשר לטענה השנייה של האיש, כי עליו לקבל סך 950,000 ש"ח לאור הקביעה בהסכם שמחיר הדירה הוא 3,500,000 ש"ח – אין ספק שבדבר זה צדק בית הדין האזורי בקביעתו: כפי שציטטנו לעיל, בפרוטוקול הדיון, לפני שנקבע ההסכם, אמר האיש שהוא רוצה להיפטר מזכויותיו בדירה באיזה סכום שיקבל, אין לו כוח לעסוק במכירה ובא כוחו יעשה זאת. בהמשך הדיון, לאחר הצהרת האשה שהיא מוכנה לקנות את הבית בערך הנזכר, שבמקרה זה יקבל האיש 950,000 ש"ח, ענה האיש שהאשה הציעה סכום פחות בהרבה ולכן דרש שמאי והתמחרות כדי למקסם את סכום המכירה במכירה לצד ג'. האיש לא דרש באופן קטגורי שיקבל סכום זה, ומשכך סכום זה אינו תנאי להסכם. ואכן הסכום שנזכר בפרוטוקול כחישוב חשבוני לא הונס להסכם.

בסופו של דבר הוסכם בדיון על פי בקשת האשה שהיא שתקנה את חלקו של האיש, אם תקנה בערך זה. הסכום נקצב בהמשך לסעיף הקודם בהסכם הקובע שהאשה תקנה את חלקו של האיש (וכידוע הסכם למכירה ללא קביעת מחיר שהקונה מודע לו, אין לו תוקף, כמגביה חפץ על מנת לקנות בלא ידיעת מחיר תמורתו). ההסכם לא קבע כלל שבכל מקרה יקבל האיש סכום זה, מדמי מכירת הבית, באיזה מחיר שיימכר: חדא, שדבר זה לא מוזכר כלל בהסכם; ועוד, כל המחלוקת בדיון הייתה אם הבית יועמד לכתחילה למכירה חופשית, שבמקרה זה ימונה שמאי ותהיה התמחרות עם קונים וייתכן שאף עם הצדדים, או שהאשה תקנה את חלקו בסכום שנקצב. כך נקבע בסופו של דבר.

דין זה הוא כדין 'גוד או איגוד' בחלוקת שותפים שאחד מהם מציע את הסכום שישלם בעבור חלקו של השני. אומנם כשלא מתקיים דין זה ודאי תתבצע מכירת נכס השותפות כשכל אחד מהשותפים יקבל את חלקו בתמורה שתתקבל בפועל מהמכירה (דהיינו לאחר קיזוז החובות).

נוסף ונאמר: בהסכם שנחתם ביוני 2016 נקבע שהאיש ישהה בבית עוד חודש ובתקופה זו ועל התקופה שלפניה, תשולם המשכנתה בחלקים שווים.

עוד נקבע שממועד עזיבת האיש תישא האשה לבדה בתשלום המשכנתה. ולכאורה נלשיטת המערער דבר זה מיותר, שהרי אין ספק שגובה המשכנתה מפחית את חלקם של הצדדים,

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ומעתה: אם נקבל את טענת האיש שהסכום שאותו הוא היה אמור לקבל הוא סכום קבוע, סעיף תשלומי המשכנתה מיותר, שאם כן בהסכם היה צריך להירשם אך הסכום שיקבל בתמורה לחלקו בדירה, שהרי כך אין ספק שתשלום המשכנתה יורד מחלקה של האשה בין שתשלמו מידי חודש בחודשו ובין שתשלמו עם פירעון המשכנתא במכירה, שהרי חלקו של האיש קבוע ורק חלקה של האשה ישתנה, בין שתקנה את חלקו, שוודאי תהיה היא מחויבת במשכנתה, ובין שהדירה תימכר לאחר, שהמשכנתה תקוּז מחלקה, שהרי חלקו של האיש קבוע.

ועל כורחך שלא כדברי האיש:

הסכום שנקצב בהסכם שמשמעותו הנומינלית בעת ההגעה להסכם, המעמידה את חלק האיש על סך 950,000 ש"ח, נכון רק אם תקנה האשה מהאיש את חלקו, אך אם לא תעשה כן – דינם כשותפים שמן הסתם שותפים בחובות ובזכויות, והתמורה מתחלקת ביניהם.

לפיכך ללא סעיף מפורש היה המערער מחויב בתשלום מחצית המשכנתה להשביח את הונו, ומשכך הוצרך הסעיף בהסכם שקבע מי ישלם את המשכנתה בשותפות זו, אך אין הוא מגדיר את חלקו של האיש, שחלקו יהיה אחרי הורדת סכום המשכנתה בעת שיימכר, והתמורה תחולק שווה בשווה בין השותפים.

סוף דבר בנושא זה צדק בית הדין בקביעתו.

מסקנות ומתן הוראות

לאור האמור בית הדין פוסק:

- א. אנו מקבלים את ערעורו של האיש בחלקו.
- ב. מהסכום שיתקבל ממכירת הדירה, יקוּז תחילה חוב המשכנתה. שאר הסכום שייותר (יהיה סכום המכירה אשר יהיה) יחולק בין הצדדים.
- ג. המערער יקבל סך 50,000 ש"ח מחלקה של המשיבה. סכום זה נקבע בגין הפרעתה למכירת דירת הצדדים, שאין ספק שגרמה הפסד למערער והיה בה משום מניעת מכירתו.
- ד. המזכירות תחזיר למערער את הערובה להוצאות שהפקיד לצורך שמיעת ערעורו.
- ה. עם מתן פסק הדין מורה בית הדין לסגור את התיק.
- ו. ההחלטה מותרת לפרסום לאחר השמטת פרטי הזיהוי של הצדדים.

ניתן ביום כ"ב בסיוון התש"ף (14.6.2020).

הרב צבי בן יעקב

הרב שלמה שפירא

הרב אליעזר איגרא

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה