

הליכות עם ישראל - בית דין לדיני ממונות

317-08-21

ת.מ.

תאריך: כ"ח אייר התשפ"ד 5.6.24

בפני: הרב חיים והב-אב"ד, הרב אביעד קארו-חב"ד הרב שלום חי מרחבי חב"ד

בס"ד

התובעים ונתבעים שכנגד: 1. מ.א. 2. ג.א.

הנתבעת והתובעת שכנגד: חברת ב'

פסק דין

1. רקע דיוני

הצדדים באו לפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות, טענו את טענותיהם והביאו את עדיהם.

2. עובדות מוסכמות

בתאריך 27/07/14 התובעים רכשו מהנתבעת שטח עם תוכניות לבניה במטרה לבנות בו את ביתם. ההיתרים בזמן הרכישה היו על בית בן 2 קומות. במהלך התקדמות הבניה נדרשו התובעים לשלם על היטל השבחה עבור הגדלת ההיתר. עד להגדלת ההיתר היו התובעים מנועים מלפתוח, להשתמש ולהשכיר את אחת היחידות שבמרתף הבית אשר היתה בלי היתר.

3. טענות התובעים

ההסכם ביננו היה על בניית ארבע קומות כולל שתי יחידות במרתף בהיתר כשהכל כלול חוץ משרותי בניה. הנתבעת לא מילאה את חלקה בהסכם ולא השיגה היתר כני"ל מיידית. בגלל אי השגת היתר נאלצו התובעים לחסום את הכניסה לאחת היחידות ומכך נגרם להם הפסד שכירות במשך 3.5 שנים בסך 126,000 ₪.

כמו כן הושתו על התובעים הוצאות שונות בדרך להשגת ההיתרים ולכן דורשים התובעים:

הפסד שכירות בסך 126,000 ₪

השבת כספי נאמנות בסך 200,000 ₪. הכספים הנ"ל היו אמורים להיות מועברים לנתבעת רק אחרי גמר רישום הבית בטאבו. מאחר שהבית לא נרשם, הנתבעת לא זכאית לכספים אלו ועליה להשיבם. התובעים הודו שכספי הנאמנות שוחררו בהסכמתם, אך טענו שאחד התנאים לא מולא, חתימת הסכם שיתוף. התובעים האימנו לדבריהם לנתבעת שהסכם השיתוף יוסדר בהקדם, שעה שעד היום בעבור 9 שנים עדיין אין הסכם שיתוף. לכן, דורשים התובעים להשיב להם את כספי הנאמנות. אגרות בניה בסך 25,000 ₪ שהושתו על התובעים ושלדבריהם הנתבעת היתה אמורה לממן ע"פ ההסכם החיצוני ביניהם.

היטלי בניה בסך 29,424 ₪ שהושתו על התובעים ולדבריהם הנתבעת היתה אמורה לשאת בכך.

שכ"ט עו"ד גרינשפן בסך 22,000 ₪. לדבריהם העו"ד שרת את הנתבעת ולא אותם.

4. ראיות התובעים

התובעים מביאים כראיה פתקה ממנה עולה כי מלבד המחיר הנקוב בחוזה, הוסיפו התובעים עוד 260,000 ₪. לדבריהם הפתק הוא ראיה לדברים נוספים שהיו בעסקה עליהם התחייב המוכר. פרסום של המוכר בעיתונות, של בית בן 4 קומות, תואם בתבניתו את התוכנית השלימה אותה בנה המוכר לבסוף.

תוכניות שנתן המוכר לקונים אחרי הסכם המכר, ואשר נערכו לפני הסכם המכר, ובהן התוכנית הסופית של הבניה של 4 קומות, ע"י האדריכל הקבוע של החברה המוכרת, מר יהושע קרופ. התכתבויות וואטסאפ בהן מוזכרת התחייבות המוכר לבית בן 4 קומות, והמוכר אינו מכחיש.

5. טענות הנתבעת

העסקה היתה על רכישת מגרש. מצבו התכנוני של המגרש והתוכניות הקיימות לגביו היו גלויות וידועות. התובעים חתמו כי הם בדקו את מצבו של המגרש ומצאו אותו מתאים לעסקה. הפתק לדברי הנתבעת הוא הוכחה שידעו התובעים שכל העלויות הכרוכות בהגדלת ההיתר תהיינה מושתות עליהם ואינן כלולות במכירה.

חיוב אגרת 25,000 ₪ היא בגין התוספת לעליית הגג שהוסיפו התובעים ושאינה כלולה בהסכם. האגרה על המרתף גבוהה יותר ושולמה ע"י הנתבעת ולא ע"י התובעים.

כל עבודות הבניה נעשו ע"י הקבלן בהזמנת התובעים בלבד ואין לנתבעת שום קשר לעבודות הבניה באתר. התובע מהוכיח מההסכם עם הקבלן שעבודות הבניה החלו (01/07/14) לאחר חתימת חוזה רכישת המגרש ואך ורק ע"י התובעים ובאחריותם.

בהתכתבויות הוואטסאפ משנת 2017 לא נטען דבר ע"י התובעים לגבי אי קיום העסקה הראשונית כעילה לעיכוב התמורה. הטענות להפרת החוזה עלו בשלב מאוחר יותר כדי להצדיק את עיכוב התשלום. היטל ההשבחה לפי סעיף 9.3 להסכם, חל על הקונים, התובעים ולפיכך אין לתבוע בגינו.

כספי הנאמנות בסך 200,000 ₪ שוחררו כאשר הנתבעים מילאו את חובתם. אישור עיריה נמסר ואישור מס שבח נמסר. לא היתה חובת רישום בית של 4 קומות בטאבו, היא לא מופיעה בחוזה ואינה קשורה לכספי הנאמנות. התובעים עצמם הודו שהורו לשחרר לנתבעת כספים אלו בעקבות מילוי התנאים שבחוזה. אי חתימת הסכם שיתוף עם קושמירו אינו פוגע בתועים אחרי שכבר ניבנו 3 הבתים ואינו משפיע על הבעלות והחזקה במגרש ובבתים.

הנוק בגין אי השכרת מחצית מהמרתף- הנתבעת לא התחייבה לתוכניות המרתף ואינה מחוייבת להן ובוודאי לא לשפות על אי השכרה. התובעים יכלו להשכיר את כל המרתף עם כניסה אחת ולא מיצו את התשואה האפשרית מהמרתף.

6. תביעות שכנגד

התובעים אחרו בתשלום. משכך יש לחייבם בפיצוי המוסכם, 10% משווי העסקה ובסה"כ 127,500 ₪. נשארה יתרת חוב המוטלת על התובעים בסך 40,000 ₪.

7. תשובת התובעים והנתבעים שכנגד לתביעה שכנגד

האיחור בתשלום היה בהסכמה. איציק והנתבעת ידעו שהשגת המימון של התובעים כרוך במכירת דירותיהם ושיהיה צורך להמתין למכירת הדירות. לגבי ה- 40,000 מסכימים התובעים שיש חיוב כזה אך טוענים שעסקת המכר לא הושלמה.

8. עדות

בפני בית הדין הופיעו עורכי הדין של הצדדים בעסקה. בתשובה לשאלות הבהירו העו"ד שהם מכירים את החוזה אך אינם מכירים את הסיכומים שבין הצדדים מעבר לחוזה. העו"ד לא זכרו הסכמה לארבע קומות או לשתי כניסות למרתף.

9. דיון והכרעה

10. יסוד התביעה

ליבת התביעה של התובעים הינה טענה כי בהסכם המכר כלולה תוכנית לבניית 4 קומות, הכוללות קומת מרתף אשר לה שתי כניסות. לטענת התובעים הנתבעת התחייבה לתוכנית זו, התוכנית סוכמה בע"פ, והתוכנית הופרה כך שהופלו על התובעים ההוצאות הנגזרות מהשלמת הנכס לתוכנית הנ"ל.

11. התוצאות מגירסת התובעים

כאשר במקח נמצא חיסרון, אם החיסרון הוא בגוף הבית, אזי המקח הוא מקח טעות. אמנם אם החיסרון אינו בגוף הבית אלא בדברים צדדיים, דלתות, חלונות וכד', אזי המקח קיים ועל המוכר להשלים את החיסרון, ראי' חו"מ סי' רלב סעי' ה.

בנידונינו שקומת המרתף, אין לה היתר, וההיתר מתייחס לשלוש קומות במקום לארבע קומות, לדברי הקונים זה מום בגוף המקח. במום כזה ניתן לבטל את המקח, אבל לא ניתן לתבוע תיקון, כי התיקון הוא פנים חדשות ואינו חלק מהדבר הנמכר.

התובעים אינם דורשים ביטול מקח, ככל הנראה מסיבותיהם. בתשע השנים שחלפו מהמכירה, ערך הנכס עלה מאוד וביטול מקח יניב רק חלק מערכו כיום. נמצא איפה כי התובעים אינם דורשים ביטול מקח, ומאידך תיקון ושיפוי אינם יכולים לדרוש.

ממילא הדרישות לגבי אגרות בניה, הטלי בניה והפסד שכירות, דינן להידחות עוד קודם שנכנס בית הדין לעובי הקורה לברר את גירסאות הצדדים.

12. משמעות החוזה

היתרי בניה ובפרט היתר לקומה שלימה של בניה, וכן פתיחת יחידה, הם פרטים מרכזיים בעסקה ואין דרך לסכם פרטים כאלה בע"פ. בחוזה המכר אין זכר להסכמות מעבר למכירת מגרש, ואין התחייבות כי קיים היתר לארבע קומות או כי קיימת התחייבות להשגת היתר כזה. עורכי הדין של העסקה העידו כי לא דובר איתם על היתר וכי כל הדברים שדוברו עימם באו לידי ביטוי בחוזה. התוכניות שהיו בידי עורכי הדין של העסקה, הן תוכניות של 2 קומות ולא 4, ותומכות בעמדת הנתבעת ולא בטענת התובעים. גם התובעים מסכימים שההיתרים הנ"ל לא באו לידי ביטוי בחוזה, אלא שהתובעים טוענים כי הדברים עלו בע"פ והיו ברורים לשני הצדדים. הנתבע מכחיש. החוזה שחתמו הצדדים תומך בעמדת הנתבעת ושולל את עמדת התובעים.

13. נטל הראיה של יסוד התביעה

התובעים הביאו ראיה מפתקה בה נזכר נושא של 4 קומות במגרש. אמנם פתקה זו אינה חתומה. התובעים הביאו ראיה מהתחלת הבניה במרתף עוד קודם חתימת החוזה. לראיה זו השיב ב"כ הנתבעת שעלויות הבניה חלו על התובעים והתובעים הם שהחלו בבניה סמוך לחתימת החוזה ועל סמך חתימתו העתידית. הנתבע הוכיח את דבריו מההסכם של התובעים עם הקבלן סאמרה, ממנו עולה כי כל תשלומי הבניה הוטלו על התובעים וכי הבניה החלה בעקבות הסכם של התובעים עם הקבלן, ואין לנתבעת קשר לבניה.

התובעים הביאו ראיה מפרסום של הנתבעת. הנתבע השיב כי הפרסום בא להראות את הפוטנציאל של המגרש ואינו מבטא את התחייבות המוכר במכירה.

התובעים הביאו ראיה מתכנון של האדריכל קרופ לבניית 4 קומות. תוכניות אלו נמסרו ע"י החברה לתובעים ותאריך התוכניות קודם לעסקה בחמישה חודשים, מה שמראה שהחברה תכננה לבנות 4 קומות. כמו כן מראים מפרט טכני לארבע קומות.

אמנם ראיה זו אינה מוחלטת ואין בכך הוכחה להתחייבות של החברה בעסקת המכר. בחוזה שכרתו הצדדים אין זכר להיתר על 4 קומות. גם עורכי הדין שהיו מעורבים בהסכמים לא שמעו מהצדדים דבר כל כך.

בעסקאות כאלו הסבירות להחיל תחולה משמעותית שלא על פי הסכם כתוב היא נמוכה מאוד. אם היה הסכם אין כל היגיון שהוא ישאר כתורה שבעל פה.

יתכן שנאמר שככל הנראה, סביר להניח, אין סיבה שלא, וכדומה אולם התחייבות מפורשת בבסיס העסקה לזה אין ראיה מספיקה.

סוף דבר, אין בראיות די כדי להוציא ממון. אין בדברים הכרעה שדברי התובעים אינם נכונים, אבל אין בדברי התובעים וראיותיהם מספיק כדי להוציא ממון.

14. הפסד שכירות

לגבי הפסד שכירות יש לציין עוד מלבד האמור לעיל, שהמבטל כיסו של חברו פטור, ולכן גם לגירסת התובעים אינם זכאים לשיפוי על הזמן שלא פעלה היחידה הנוספת.

15. כספי הנאמנות

התובעים טוענים כי אחד מסעיפי ההסכם היה השארת 200,000 ₪ בנאמנות עד לרישום הבית בטאבו. התובעים מציינים לפרוטוקול כח אדר עמ' 3 שוי' 20-17. לדברי התובעים על הנתבעת להשיב את הסכומים הנ"ל לפיקדון על לרישום הבית בטאבו.

הנתבע משיב כי מרבית התנאים לשחרור הפיקדון התקיימו ובהם אישור עיריה, אישור מס שבח/טופס 50, וחסר רק רישום הסכם השיתוף. מניעת רישום הסכם השיתוף היתה בגלל השכן בחלקה, ומניעת הרישום לא פגעה בזכויות הקנייניות של התובעים ולא מנעה מהם רישום בטאבו.

אמנם למעשה, התובעים מודים שהם שחררו את כספי הנאמנות (רא' פרו' ח' שבט עמ' 5), ואחרי ששחררו את כספי הנאמנות וויתרו על התנאי הנוסף, מה להם כי ילינו על הנתבעת? אם הם סבורים כי הנאמן פשע בכספי הנאמנות עליהם הם רשאים לתבוע אותו.

16. שכר עו"ד גרינשפן

התובעים טוענים כי שילמו עבור עבודת עו"ד גרינשפן 22,000 ₪ וכי עלות זו היתה צריכה להיות מושגת על הנתבעת מכיון שעו"ד גרינשפן ייצג את הנתבעת.

הנתבעת משיבה כי התובעים התחייבו בהסכם לשלם את שכרו של העו"ד של הפרויקט עבור פעולות שונות שעשה.

טענת הנתבעת מתקבלת.

17. עלות היטל ההשבחה

התובעים טוענים כי חברת יעל היא שהשביחה את הבית מ-2 קומות לארבע קומות ולכן עלות היטל ההשבחה צריך ליפול על חברת יעל. הסכום הוא 29,424 ₪. כמו כן דורשים אגרות בניה על סך 25,000 ₪.

הנתבע טוען ע"פ לשון ההסכם כי רק היטלי ההשבחה שחלו עד חתימת ההסכם, מוטלים על הנתבעת, ואילו היטלי ההשבחה הנזכרים בתביעה, חלו תקופה מאוחרת יותר ומוטלים על התובעים.

הנתבע טוען כי האגרות ששילמו התובעים הן עבור עליית גג שאינה כלולה בהסכם, ואילו את אגרות המרתף שילמה הנתבעת. האגרות שהתחייבה הנתבעת בהסכם המכר, הן האגרות על הבניה לפי התוכניות המוצמדות להסכם המכר, ואינן קשורות לעליית הגג עליה שולמה האגרה הנ"ל.

התובעים לא המציאו מסמך הסותר את טענת הנתבעת. לפיכך, טענת הנתבעת מתקבלת.

18. ירידת ערך

התובעים דורשים את ירידת ערך הבית בגין שאחת היחידות אינה חוקית. כאמור התובעים לא הרימו את נטל הראיה על חובת הנתבעת להכשיר את היחידות. כמו כן גם לפי תביעתם אינם זכאים לתבוע ירידת ערך אלא ביטול מקח. לפיכך תביעה זו נדחית.

19. תביעה שכנגד

התובעים טוענים כי אין איזכור לסכום של ה-300,000 הנוספים על החוזה, מלבד הפתק, ובפתק מצויין ההיתר הנוסף של הבית. על כך שילמו 260,000 ₪ ונשארו 40,000 ₪. במידה שאיזיק מתכחש לפתק, אין לו ראיה לחיוב 40,000. ומכאן שהחיוב הכספי של הפתק הוא עבור ההתחייבות של הנתבעת שאינן מפורשות בחוזה.

התובע שכנגד משיב כי הסכומים הכתובים בפתק הם עבור הוצאת ההתרים לשתי קומות, ואין קשר בינם לבין תביעת התובעים על שתי קומות נוספות. כמו כן טען כי הסכום של 40,000 הוא חלק מהתחייבות התובעים לתשלום 70 יום מחתימת החוזה.

למעשה שני הצדדים הודו בקיומו של חוב של 40,000, אלא שטענות התובעים להיפטר הן טענות קיזוז ביחס לחיובי הנתבעת לתובעים לפי טענתם. משנדחו תביעות התובעים שב חיוב ה-40,000 ₪ על כנו. אין לטעון טענת פטור חלקית מסכום זה בגין חיוב שבועת הנפטרים, שכן כפי שהובהר בנימוקים, גם לפי טענות התובעים אינם זכאים לשיפוי אלא לטענת ביטול מקח, לפיכך חל על התובעים חיוב 40,000 ₪ לנתבע.

הנתבעת ותובעת שכנגד דרשה הצמדה וריבית פיגורים. בית הדין אינו מחייב בהצמדה וריבית פיגורים על הסכום הנ"ל

20. איחורים בתשלומים

התובע שכנגד טוען לאיחורים של התובעים והנתבעים שכנגד בתשלומים שונים. התובע דורש בהתאם את הסנקציה שנקבעה בחוזה בסך 127,000 ₪. עוד טוען התובע כי בהסכמה לדון בפני בית המשפט בפ"ת מוותרים התובעים למעשה על טענת אמתלא ואסמכתא. הצדדים הסכימו שהתשלומים שולמו באיחור, אך אף אחד מהצדדים לא הציג תאריכים. הנתבעים משיבים שבגלל העדר היתר בניה כאמור בתביעה, לא יכלו התובעים לקבל משכנתא בגודל שרצו, ובעצם האיחורים נגרמו ממעשי הנתבעת. התובע שכנגד הוכיח מחוזי המכר של דירות התובעים, שנמכרו סמוך להסכם המכר וכי התובעים יכלו לעמוד בסדרי התשלומים.

למעשה טיעוני הנתבעים דינם להידחות ועל הקונה מוטל לעמוד בהסדר התשלומים שקיבל על עצמו. בנידו"ד גם לא הרימו התובעים והנתבעים שכנגד את נטל הראיה להוכיח את טענתם על אשמתה של הנתבע באיחור המשכנתא וכד'.

מאידך, טענת התובעת שכנגד על ביטול דין אסמכתא בגלל ההסכמה לדון בבית משפט אינה ברורה כלל ועיקר. גם בבית משפט אין מחייבים קנסות באופן אוטומטי וממילא אין בהסכמה לדון בבית משפט משום ויתור על כל זכות טענה בענין הקנסות. נמצא שענין הקנסות נשאר תלוי ועומד בדעת הרשות בפניה ידונו. משקיבלו עליהם הצדדים את סמכות בית הדין, הרי שבית הדין מחויב לדון כהלכה. למעשה אסמכתא עם סיטומתא, נחלקו בזה האחרונים, ע"פ ת"ש (חו"מ סי' ר"א ס"ק א), וממילא אי אפשר לחייב. בהסכם נאמר שהסכום נקבע כפיצוי מוסכם קבוע, אך לא הובאו שום ראיות ושום הסבר לנזק בשיעור זה. לפיכך קשה לחייב פיצוי זה על איחור התשלום.

ואין לזה שייכות עם דברי הרמ"א (סי' רז סט"ו) שאם עשו משכנות זה כנגד זה במשפטי עכו"ם ובשטרותיהם, אסמכתא קניא, דכאן לא מסרו שטרותיהם לערכאות ואין בהסכמה לדון בערכאות הכרח שלא יסכימו אח"כ לדון בד"ת, וגם אתי שם משום דמ"ד, עיי"ש במשפט שלום, ובא"י אין זה ברור, ובנידו"ד לא ברור גם מה דין המלכות בזה ובפרט לאחר 9 שנים, ועיי"ש במשפט שלום שכתב שלרשב"א דמהני הוא משום ששטר חשיב כמעכשיו ולדין גם מעכשיו תליא בפלוגתא. סו"ד קשה לחייב באסמכתא גם מדין זה.

מאחר שהתמורה שולמה בסופו של דבר, והנתבעת לא טרחה לתבוע בגין נזקיה במשך 9 שנים, בית הדין אינו רואה מקום לחיוב זה.

21. לסיכום:

על התובעים לשלם לנתבעת סך 40,000 ₪ תוך 30 יום.
שאר התביעות ההדדיות נדחות.

ובזאת באנו על החתום:

הרב שלום חי מרחבי

הרב אביעד קארו

הרב חיים והב

