

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

בס"ד

כ"י אייר ה'תשפ"ד
28/05/24

ת.מ. 371-04-24

צד א' י.ב.י

צד ב' מ.ה.

פסק דין

א. רקע דיוני

הצדדים באו לפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות וקיבלו עליהם בקנין את החלטות בית הדין, וטענו את טענותיהם.

ב. עובדות מוסכמות

הנתבע הוא בעלים של שטח אדמה בכפר ת. בגודל 600 מ"ר. על השטח שתי דירות בגודל 56 מ"ר כ"א. הנתבע השכיר לתובע את אחת היחידות. בין התובע לנתבע נכרת הסכם לפיו התובע ישפץ ויוסיף על הנכס בהתאם לצרכיו, ובבוא היום שהנכס יעמוד למכירה, תינתן לתובע קדימות ברכישת הנכס ע"פ הערכת שמאי. כמו כן במקרה שהנכס ימכר לאחר, יקבל התובע מתוך דמי המכר חלק יחסי המגיע לו על שיפוציו, לפי הערכת שמאי על היחס בין ערך הנכס המקורי לבין ערך הנכס לאחר השיפוץ.

הנתבע העמיד את הנכס למכירה והתגלע ויכוח בין הנתבע לתובע לגבי הערכת הנכס, התובע דרש להעריך את הנכס על פי שמאי, כשלהערכתו שווי הנכס 650,000 ₪ לפי ערך נכס דומה שנמכר. הנתבע דרש 750,000 ₪. בסופו של דבר מכר הנתבע את החצי השני של הנכס בסך 850,000 ₪. בהסכם עם הקונה נאמר שאם הקונה לא יצליח לפצל את הנכס (פרצלציה), תינתן לקונה זכות קדימה ברכישת הנכס. הסעיף הנ"ל בהסכם עם הקונה תלוי באמירת הנתבע המוכר לפיה הקונה התאמץ מספיק לבצע את הפרצלציה ועשה את כל המוטל עליו בנושא.

טענות הצדדים

ג. טענות התובע

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

הסכם העדיפות לרכישת הנכס על ידי התובע עומד בעינו. יש לתת קדימות לתובע ברכישת הנכס במחיר שיעריך שמאי. כמו כן במידה שהנכס ימכר לאחר יקבל התובע את חלקו היחסי בנכס על פי הערכת שמאי.

ד. טענות הנתבע

לאחר שהתובע לא מימש את זכותו לרכישת הנכס כאשר ניתנה ההזדמנות המתאימה לכך, איבד התובע את זכותו. כמו כן יתכן שלקונה של היחידה הסמוכה יש זכות קדימה לרכישת הנכס מדין בר מצרא מאחר שהקונה הוא שכן ובר מצרא גמור בעוד שהתובע אינו אלא שוכר.

ה. דיון והכרעה

1. זכותו של התובע לקדימה ברכישת הנכס עומדת בעינה. במידה ויעמיד הנתבע את היחידה בה דר התובע למכירה, יוכל התובע להביא על חשבונו של התובע, שמאי המקובל על הנתבע, ויוכל התובע להחליט אם מעוניין לרכוש את הנכס בהתאם להערכת השמאי. במידה שירצה התובע לרכוש, תינתן לתובע זכות קדימה לרכישת היחידה בהתאם להסכמה המוקדמת בין הצדדים. במידה וקונה פוטנציאלי יציע מחיר גבוה יותר, תינתן לתובע זכות קדימה לרכישת הנכס במחיר זה.

2. הנתבע מחויב לתת זכות קדימה לתובע כנ"ל בסעיף א', ולא חלים על הנתבע (כמוכר) דיני מצרנות.

ו. נימוקי פסק הדין

המשא ומתן בין הצדדים לגבי מחיר היחידה בה גר התובע, לא מוצה ויחידה זו לא נמכרה. לכן ככל שתעמוד היחידה למכירה יוכל התובע לרכוש את היחידה בתנאים האמורים בהחלטה.

ז. בר מצרא מבואר בפוסקים שדין בר מצרא לא חל על המוכר (רא' סמ"ע סי' קעה ס"ק ז, ש"ע סי' קעה סעי' כג). בנידונו שהנתבע מחויב למכור לתובע על פי ההסכמות הראשונות ביניהם, על הנתבע למכור לתובע כאמור בסעיף א'.

בר מן דין, גם אם יתבע קונה היחידה הצמודה את השוכר, מסתבר שלא יהיה כאן דינא דבר מצרא מכמה טעמים המפורסמים בפוסקים. אמנם דברים אלו דלהלן אינם מחייבים את הקונה של היחידה הסמוכה אשר לא עמד בפנינו לדין ולא חתם על שטר בורות, וככל שיעמוד הקונה עם התובע לדין תורה, יהיו הדברים תלויים בהכרעת הדין שם.

עם זאת כדי להפיג את חששו של הנתבע נציין מספר טעמים מהם עולה כי הקונה לא יוכל לסלק את התובע מדין בר מצרא.

הטעמים להעדר דין בר מצרא לתובע הם כדלהלן:

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ככל שיש למוכר סיבה למכור למאן דהו, קונה מצרן לא יוכל לדחות את מי שהמוכר חפץ ביקרו. בנידוננו שהתחייב הנתבע לתובע לפני מכירת היחידה השניה לקונה, אז המוכר מחויב לתובע ויש למוכר ענין למכור לתובע, ולפיכך בר מצרא לא יוכל לסלק את התובע (רא' סעי' כג). ההסכמות בין התובע לנתבע לפיהן יקבל התובע על שווי הנכס לפי השבחתו בהתאם לשווי ההשבחה בזמן המכירה, הסכמות אלו משוות את התובע לשותף בנכס. שותף בנכס עצמו קודם לשכן וקודם למצרן.

מפורש בש"ע (סי' קעה סעי' סב) שאם השכיר ביתו לאחר ואחר כך מכרה לו, אין בן המצר יכול להוציא מידו. וזה אפילו לדעת הש"ע (שם סעי' ס) שלשוכר אין מעלה של מצרן. למעלה מן הצורך נוסף עוד:

התובע הינו אדם נשוי כפי שהוזכר בדיון. מצרנות אינה מועילה לסלק אשה נשואה וממילא גם אינה מסלקת זוג נשוי (רמ"א סי' קעה סעי' מז).

התובע ביצע בנכס שיפוצים והתאמות המתאימים לצורכי התובע ומשפחתו, יקשה על התובע למצוא בית ובו התאמות אלו. הלכת מצרנות היא מדין 'ועשית הישר והטוב' וכשהקונה הראשון יתקשה למצוא נכס מקביל, אין דין 'ועשית' (רמ"א סעי' מט ופת"ש שם).

מכל הנ"ל עולה שאין לקונה אפשרות לסלק מהנכס את התובע במידה שימכר הנכס לתובע.

ח. לסיכום:

ח.א זכותו של התובע לקדימה ברכישת הנכס עומדת בעינה. במידה ויעמיד הנתבע את היחידה בה דר התובע למכירה, יוכל התובע להביא על חשבונו של התובע, שמאי המקובל על הנתבע, ויוכל התובע להחליט אם מעונין לרכוש את הנכס בהתאם להערכת השמאי. במידה שירצה התובע לרכוש, תינתן לתובע זכות קדימה לרכישת היחידה בהתאם להסכמה המוקדמת בין הצדדים. במידה וקונה פוטנציאלי יציע מחיר גבוה יותר, תינתן לתובע זכות קדימה לרכישת הנכס במחיר זה.

ח.ב. הנתבע מחויב לתת זכות קדימה לתובע כנ"ל בסעיף א', ולא חלים על הנתבע (כמוכר) דיני מצרנות.

ובזאת באנו על החתום:

הרב חיים קובלר- חב"ד

הרב חיים והב- חב"ד

הרב רצון ערוסי- אב"ד

