

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות בענייני חושן משפט

גיליון קכ"ה, תשע"ט

משולחנו של הגאון
רבי מנחם מנדל
פומרנץ שליט"א
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

פיצויים שנקבעו בחוזה מכר

שניים יומיים מעבר לתאריך המוסכם ולא יותר. קצרו של דבר, את הפסח תשע"ט עשה "על הארגונים" בבית הוריו ותמיו וחסירונין, לא לאחר הפסח שוב נותרו הוא ומשפחתו בלא דירה למגורים. הלחץ זה הרחיק הביאו לידי מעשה פיוז, בכוקר אחד פלש הוא ומשפחתו לדירה החדשה. המפתחות היו בידיו כדי שיוכל לתאם עם אנשי השיפוצים שביצעו את גמר הדירות, ובלית ברירה ניצל אותם כדי להיכנס לדירה ולהתנחל בה. תקוותו הייתה שעד שהקבלן יתעשת, כבר ישיג את הסכף החסר והכל יבוא על מקומו בשלום. אלא שבמידע לאחר הפסח קיבל מכתב התראה ממשרד עורכי הדין שייצג את החברה הקבלנית, ובו נאמר כי אם תימשך ההפרה החמורה של החוזה בשל סעיף התשלומים, ינקוט שמעון צעדיים כפי שמאפשר לו ההסכם. נרמז במכתב גם ענין הפלישה לדירה אך הדגש הושם על נושא התשלומים.

ראובן נלחץ מהמכתב ונכנס שוב למרתון קצר של גיוס כספים, ועזר פה ועזר שם, כך שהצטבר בידו סכום קרוב לסכום הנדרש. הוא הניחו במגירתו והתכוון להעבירו בשבוע הבא לעודו. בשלב זה נפל ראובן מן הפח אל הפחת, כאשר היה קרוב למעשה הונאה. כמו במקרים רומיים שהתפרסמו, התפתה לפרוט המתאה דולרית לאדם שהיה נראה בתחבובים יריב רש ואמין, לכסף מזומן בסכום ששוה כ-10% פחות מהשערה היציג. כשהנוכל נותן לו לחשוב שבכוונתו לתת לו את הסכום המיוותר 'למעשה עזל'.

מחר מאד התבררה התרמית, אך הציפור התעופפה מהקן, וראובן הבין מהרה את מר הגורלו ובתחבובים יריב רש שאל את שמעון כיצד יוכל לבוא לקראתו. שמעון שעסקיו לא הקוּו את רגשותיו, הסביר לראובן שהוא העסקה כולה נעקבות א' עמידה בתשלומים ותפלישה הלא-חוקית וחודר חלילה, ידע ראובן שאין לו ברירה. הוא התקשר לשמעון, ובקול ענות הלושה ביקש לפגוש בו. בפגישה ביכה את מר גורלו ובתחבובים יריב רש שאל את שמעון כיצד יוכל לבוא לקראתו. שמעון שעסקיו לא הקוּו את רגשותיו, הסביר לראובן שהוא בטוח ובטוח בו שיבוא יום במהרה והוא יעמוד על רגליו ויוכל להשלים את התשלומים, ולכן אינו מתכוון לבטל את העסקה ולשל את ראובן ומשפחתו מהדירה.

אבל מחובות כלפי החברה, שבה יש שותפים ובעלי מניות, לדרוש את הקנסות הנקובים בתוהו, הוא הסביר מה עומד מאחורי סכומי הקנס הגבוהים. עיכוב הכסף גורם לחברה לאי-עמידה בתשלומים מול קבלני הענק שמולם הם מתנהלת, והדבר מוריד את דירוג האשראי והאמינות שלו. מלבד זאת, גם הוא עצמו מחויב בחוזה מולם בקנסות פיגורים, ואלו - שהלקס אינם בני ברית - לא שמעו על הדמים או פשרות בבית

שני צדדים למטבע. לכל מטבע. מצד אחד עמד שמעון, מנכ"ל ובעל חברת זימות ופיתוח פרויקטים בע"מ, שעסק בכל המעלה משנה בפרויקט הירושלמי של החברה, קעת עמדה הדירה שעליה נסוב הדיון שלפנינו שלכל השלר, שלב התכנית, האישרים ותחילת הבנייה כבר היו מאחוריו וקעת עסק בשיווק הדירות האחרונות במחיר שכבר לא תאם למחיר דירה 'על הנייר' אך עדיין לא נסק למחירה של דירה בנויה בפרויקט מושלם. בראש חודש תשע"ט חתם בשעה טובה ומוצלחת את חוזה המכר על הדירה האחרונה בבנין. הקונה היה ראובן, אברך יקר ובשר מברשה של ירושלים, שנאחו בעיר בשכירות ובתנאים לא הולמים כבר כמה שנים.

בחוזה נקבע תאריך הכניסה לדירה בתחילת חודש ניסן תשע"ט. לוח הסילוקין המסדיר את תשלומי הדירה נקבע בפורטס ובהתאמה מושלמת לחוק מ"ר, והתשלום האחרון בו נקבע על סך 3.5% מעלות הנכס הכוללת, שישולמו ביום המיועד למסירת המפתח. לפי ררישת החברה והבנק המלווה את הפרויקט עוגנו סעיף התשלום יחד עם מספר סעיפי יסוד נוספים בחוזה, בסעיף פיצויים שחייב קנס כספי נגובה בערך עשרה אחוזי מערך הדירה בכל מקרה של הפרת אחד מסעיפים אלו, אם לא נגרמה בידי כח עליון.

סעיף זה, לכשהגיע הזמן המיוחל של קבלת מפתח הדירה, עתיד היה להחבר כצדו השני והאפל של המטבע. ראובן, שהיה מטבע אדם שקול ומחושב ולא התחייב מעולם בתשלומים שלא היה בריו לו במאת האחוזים שיעמוד בהם, הגיע למבוי סתום. בכל התשלומים שעד לתשלום האחרון, עמד בכבוד, הוא שילם כסף שחסך מראש במשך זמן רב, וגיבב הלוואות מכל קרוביו ואוהביו. אלא שקלקאת התשלום האחרון שעמד על סך 60,000 ₪ הבין שמאגרי הקרובים והאוהבים עומד להגיע לקץ מיצוי האפשרויות.

ידידיו סייעו לו אף מעבר לפרטשה שהייתה מצויה בכיסם, והמליצו עליו לגמ'חים ולבעלי ממון, אלא שכאשר נשאל אם לדעתו יש סיכוי שיווצרו פיגורים בתחור הלוואות, לא יכיר והשיב בחיוב. הוא הסביר את מצבו ואת תקוותו שכשם שהסדר עם התשלומים שבאו עד הנה, כן יחוק הש"ת בידיו גם הלאה והכל יהיה למיטור. חלק מבעלי הגמ'חים ריחמו עליו ונתנו לו הלוואות מצומצמות, וחלק פשוט סירבו. אז לו בלבד, אלא שתאריך הפיגוי של דירתו הישנה שאותה הספיק למכור ולממן בתמורתה חלק ניכר מתשלומי הדירה החדשה, נקבע לב' ניסן תשע"ט, ובעל הדירה שחפץ היה להיכנס לדירתו החדשה הירושלמית לקראת הפסח, יכל להרשות לו להישאר בדירה רק יום

באם יחזרו בהם אין בו משום אסמכתא משום: "דלא חשיב גיווה כיון שמפסידו", והביאו ראייה (משנה ב"מ קד.) מחלות ההתחייבות של אריס לשלם את הנזק שיבא אם יחזור בו ממלאכתו ואין בה משום אסמכתא. דינים אלו נפסקו בשולחן ערוך (סימן רו טעף טז), אולם הרמ"א הוסיף: "ומיהו קנין צריך", אך הש"ך (שם ס"ק כד) כתב רכיון שיש נזק אפילו קנין אין צריך, וכאריס שהתחייביתו לשלם נזקין חלה גם בלי קנין, אך בקצוה"ח (ס"ק ז) חזר להסכים עם הכרעת הרמ"א, וכתב שבאריס יש קנין להתחייב ע"ש. ולכאורה נחלקו האם כשיש נזק אין צריכים קנין גמור להתחייב לשלמו ודי בהתחייבות פיו. נמצא מוסכם הדבר בפי כל הפוסקים שבמקום נזק אין דין אסמכתא והמתחייב חייב לשלם. רק שנחלקו האחרונים אם ההתחייבות מועילה אך בלא קנין.

במקרה שלפנינו אין קנין, אך כדי לחייב את ראוּבן לשלם את הקנס שכנגד לדין בכך שיהיה קנין, בנוסף לו צריכים אנו למצוא את מרכיבי הנזק שכנגדו משולם הקנס, שכן כאמור רק עצמי חלה ההתחייבות.

ואמנם, חלק הקנס המשולם בשל נזקי האמינות והאשראי, ותשלומי הפיגוריים שנכפו על הקבלן בגלל עיכוב התשלומים, נכנס בוודאי תחת הגדרת הנזקים, וההתחייבות לשלם תמורתו חלה לפיכך. לאור כל המבואר. אך כללות טעף הפיגור שפלוני יחייב החזרו בו לשלם עשרה אחוזים ממחירי הכללי של הדיירה, אינו עומד כנגד נזק כלשהו ולכל היותר נועד לפצות את הצד השני על מניעת רוח משוער בסכום זה.

האם מניעת רווח כנזק לגבי דין זה?

כעת עלינו לברר האם מניעת רווחים נחשבת כנזק לגבי דין זה שתחול ההתחייבות באסמכתא: בשאלה זו יהיה תלוי הדין, האם נזקל לחייב את ראוּבן במלוא סכום הפיגור הנזק כחווה מצד דין זה שהתחייבות לתשלום נזקין מוצאת מכלל דיני אסמכתא.

לכאורה, מדין הגמרא שהבאנו לעיל במי שלח את חברו לקנות עבורו יין בזמן שמחזיר היה נמוך והתירש לו לא קנה, שחייב לשלם עבורו את הפרש בין מחיר היין בשעה שנשלח לקנותו לבין מחירו לאחר שהאמיר יעורר. וברומה לו, דין הגמרא באריס שהתחייב לשלם לבעל השרה אם יגזיח אותה ולא יעבור, את מלוא המחיר של מה שיכלה הקרקע להניב, שחייב. מבואר שגם כאשר מקבל אדם על עצמו לשלם מניעת רווח של חברו, אין הדבר נחשב אסמכתא וחייב חל כלומר, שגם דבר כזה נחשב הפסד שמגיע לטלוק את הטענה לאסמכתא, ואף שאין כאן אלא 'גרמא' יכול החיוב לחול. אך כפי שנראה, אין הדברים פשוטים. אל הרשב"א (ש"ת חלק ג סימן רכו) נשלחה סאלה מהעיר אושקא שבממלכת אראגון הספרדית בדבר מעשה שאירע ובה לפני דיני העיר. ראוּבן לוח משמעון סכום כסף והתחייב בשטר שאם לא ירעה את החוב עוד יום פלוני ישלם למלווה כל הוצאה וכל הפסד שייגרמו לו מחמת חוב זה.

כאשר הגיע תאריך הפירעון בא שמעון לראוּבן וסיפח לו שמוצעת לו כעת עסקה שעומדת למכירה בזמונמים בלבד ובמחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק, כך שאוּבן החוזמתו ימנע ממנו רווח רב. (מילות זאת, נמצא ראוּבן ולא פרע את חובו. לכן גינש שמעון ותבע את ראוּבן בבית הדין לשלם את הפסד הרווח כפי שהתחייב בשטר ההלוואה לפצות את המלווה על כל הפסד שירגוע לו. כנגדו שמעון ראוּבן שלא לתכונן להתחייב גם על הפסדים כאלה.)

סבר אחד מדיני אושקא לומר שמעון צודק בתביעתו וכיון שראוּבן קיבל עליו לשלם כל הוצאה וכל הפסד שייגרמו מאיחור התשלום, ורווח הסחורה הוא דבר מצוי ושכיח, הרי הוא בכלל הפסדים המוזכרים ואין זו אסמכתא וחייב לשלם.

השאלה נשלחה לחוות דעתו של הרשב"א, ותשובתו הייתה שהדין עם התנבע. הרשב"א קובע שתשובתו כי הפסד של מניעת רווח אינו נחשב כלל להוצאה והפסד, ואינו אלא כדיו הירושלמי במי שמבטל כיסו של חברו, שמונע ממנו לתפוח את האונק ולהשתלם בסכפו. שפטור.

הספר לעסקים.

הסכימו השניים לגשת לחד לבית ההוראה, ואחרי שספרו את סיפורו העגום של ראוּבן, בקישו לדעת את בדיני ישראל יש תוקף כלשהו לסעיף הקנסות שבחווה. האם אין הוא 'אסמכתא'? שהרי בשעת החתימה היה ברור לראוּבן שישלם את כל התשלומים במועדם ולא יגיע למצב של הפעלת טעף הפיגוריים.

עיקרי הנושא בהלכה

במאמרים קודמים הארכנו בגרדי אסמכתא ומתי חוששים לה. שורש הגידון שלפנינו נעוץ, במה שהתחייבות זו היא אסמכתא, שהרי ראוּבן סמך דעתו שהוא יעמוד בתנאי החווה, וכלל לא יגיע למימוש הסעיף של 'הפחת-חווה', נמצא שלא גמר ברעתו להתחייב בקנס, וכדי להתחייב חזב כר-תוקם נמצב של אסמכתא צריכים קנין ובית דין חשוב וכיוצא בתנאים אלו, וזה לא נעשה בעת חתימת חווה המכר.

למרות זאת, כפי שנלך ונבחר, נראה שיש לרון בכמה דרכים לחייב מדינא לשלם את הפיגוריים הנקובים בחווה, ונבאר את מנהג בתי הדינים בזמננו בשאלות אלו.

התחייבות הודית אינה נידונה כ'אסמכתא'

הטעם הראשון לחייב את קיום החווה לפרטיו, בלא טענת אסמכתא, הוא מדעת רבינו תם שהבאנו במאמר קודם: רבינו תם חידש שכאשר שני אנשים מתחייבים זה לזה התחייבות הודית, ישנה גמירות דעת מיוחדת ביניהם, שכל אחד רוצה להתחייב באותה התחייבות כדי לקבל את ההתחייבות הנגדית, ולכן לא דנים 'אסמכתא' בהתחייבויות הודיות. רק נחלקו הפוסקים אם במקום שיכולים להתחייב בקנין גמור ולא עשו קנין, גם חלה ההתחייבות.

אך לכל השיטות, כאשר היה קנין על ההתחייבות, חלה ההתחייבות הודית. ולכן במקרה שלפנינו ששני הצדדים קנו בחווה המכר והתחייבו זה לזה בפניצויהם, החיוב חל לדעת רבנו תם כיון שהיה בקנין. נקודה נוספת שיש לרון בה, היא העובדה שכל התשלומים הראשונים ששילם ראוּבן נמצאים בידו שמעון, ומאחר שבידי שמעון לתבוע את ביטול העסקה ולהשאיר את כספו של ראוּבן בידו, נמצא שהוא מוחזק בכספי ראוּבן וכפי שהוזכרו בעבר לדעת השולחן ערוך במקרה שיש עירבון מסתלקת האסמכתא. אך באמת שאין בכך כדי לחייב את ראוּבן שהרי לא נתן את המעות בתורת משכון, וכל הטעם שכאשר נמסר משכון אין אסמכתא, משום שהדבר מוכיח על גמירות הדעת של המתחייב, אך כאן ראוּבן כלל לא מסר את הכסף כמשכון, וזאת ועוד שכל שלא ביטל עדיין שמעון את העסקה בפועל הרי הכסף בידו בתורת תשלומים בלבד ואין בידו מאומה משל ראוּבן שיוכל לעכבו עבור הקנס.

אין 'אסמכתא' במקום נזק

בדיני גרמא בנוקין עמד המדרכי (נבא קמא קטו) בדין שליה שקיבל מעות מחברו כדי לקנות עבורו יין ופשע והתעכב מקניית היין ובינתיים האמיר מחיר היין, שחייב לשלם למשלח את הרווח שזננע בנין שיעשו, וביאר הטעם שאין זה כשאר כל גרמא בנוקין שפטור, משום שמדובר בשליח שקיבל על עצמו במפורש שאם לא יקנה את היין יימנע רווח מהמשלח ישלם במיטת. וסיים המדרכי שמכאן נחלק ההלכה גירומות שאם יקבל עליו הגורם בפרוש לשלם אם יגרום הפסד, חל החיוב. ומתוך דבריו עולה שהתחייבות על צד נזק אינה נחשבת כהתחייבות באסמכתא שהמתחייב מקושה ללא תחול ההתחייבות.

וכן מבואר בראשונים שדנו אודות הקנסות שנקבעות בין משורכים למבטל את השירות, וכתבו (תוספות ב"מ טו. ד"ה ומנימו) שאין בהתחייבות זו חסרון של אסמכתא "בדין הוא להתחייב כל החזרו בו כיון שמבייש את חברו", עוד כתבו שגם הקנס שמתחייבים המלמדים

מזכר דריה לשלם לקונה על עיכוב העברת הדריה על שמו, סך 1,000 ₪ לחודש, שזו שומת הנזק המוערכת של עלויות ה"רביית" (בהיתר ספקא) על הלוואה בלי משכנתא לעומת הלוואה עם משכנתא שיכל הקונה להשיג אם הדריה הייתה רשומה על שמו בזמן שסיכמו. בפועל היו תשלומי ה"רביית" רק בסך 935 ₪ בחודש האיחוד, והקונה הישר בא לשאלו האם עליו להחזיר למזכר 65 ₪ שלא הוזק בהם.

למעשה, מבואר בפוסקים (בית יוסף אבן העזר סימן ג ובית שמואל ס"ק יד ע"פ מהר"ק שורש קצנז ענף ה) שכאשר הקנס שחוששת בחוזה אינו חורג בהרבה מהנזק האמיתי אינו נחשב גזומה ואינו בכלל אסמכתא ולכן ההתחייבות חלה ככתבה וכלשונה. לכן חייב המזכר לשלם לקונה כפי שסיכמו, 1,000 ₪ על חודש הפיגור בהעברת רישום הדריה, למרות שהנזק בפועל היה נמוך יותר.

פיצוי על נזקי פועליו אינו אסמכתא

לפי המבואר לעיל נוכל להבין את הדין במקרה נוסף שהגיע לבית ההוראה:

ראובן הרחיב ושיפץ את דירתו, ובטופס ההתחייבותו לשכנים לקראת קבלת הסכמתם לבנייה, חתם על התחייבות לשלם על כל נזק שיארע מחמת הבניה, אף אם לא היה חייב עליו בדיני נזיקין, או על ידי פועליו וכדומה.

למרות שעל פניו התחייבות זו היא אסמכתא, ההתחייבות חלה בשל הדין המבואר לעיל שהתחייבות לשלם כנגד נזיקין חלה. אלא שאם לא עשו כגון יוכל לכאורה לטעון 'קים לי' כדעת הקצות החושש שבלי קנין לא חלה ההתחייבות בוה.

כדוגמה מביא הרשב"א את ההיתר לעסוק במלמא דבר האבד בחול המועד, שגם הוא לא ניתן אלא ברוב שנפסד אם לא יעסק בו, אבל לא היתרו בשל מניעת רווח גדול.

הרשב"א מוסיף לדרון ולחוכיה מהמקרה המפורסם המובא במסכת גיטין (ג). שרב פפא ורב הונא בריה דרב יהושע קנו שומשושים על שפת הנהר ושכרו מלחים שיעבירו את הסחורה במורד הנהר אל היעד המבוקש. המלחים התחייבו לשלם על כל אונס שיתרחש, ולכן כאשר יבש הנהר באמצע הדרך ובכך נחסמה הרכן של הספינות, ביקשו רב פפא ורב הונא בריה דרב יהושע לתבוע את המלחים על ההפסד.

תשובת ההרפה של רבא: "קאקי חוירי משלחי גלימא דאינישו" ('אזויים לבנים ולפי שהיו זקנים) מפשיטים בגדי אנשים, כלומר שפוסקים עליהם דין להנאתם. רש"י שמבוססת על העובדה שהיה מדובר שם באונס לא בשל מניעת הרווח אלא שהמלחים לא יניחו את שכיח, חלה ההתחייבותם של המלחים למרות ששם מדובר במניעת רווח ולא בהפסד ממשי. אך הרשב"א דוחה דאיה זו ומסביר ששם עילת הבהיגה היתה לא בשל מניעת הרווח אלא שהמלחים לא יניחו את השומשושים במקום שבו יתייבשו ויתקלקלו. ואם כן אי אפשר להוכיח משם לגבי מניעת רווח.

על שיטת הרשב"א תמה הרמ"א (דרכי משה סימן סא את א ד) שגם אם מדובר במניעת רווח בלבד היה לו להתחייב, וכל הטעם לפטרו הוא מצד אסמכתא שלא עשו בה קנין, הרי כמבואר החסרון של אסמכתא נזק או מניעת רווח לא אמור להיות אסמכתא, וכמו שמצאנו לגבי אריס שיכול להתחייב בתשלום על הונחת השדה. ואולם דעתו של הב"ח כדעת הרשב"א. את השוואה הדין האריס שלא עיבד את הקרקע, דחה הב"ח וביאר שפוטנציאל הקרקע להניב תבואה נחשב כמי שמונח בקרקע ולכן השבתת הקרקע נחשבת לנזק ממשי ולא למניעת רווח. אך במקרה שבו עסק הרשב"א ישנה רק מניעת רווח.

בשער משפט (שם סק"ב) דחה את דברי הב"ח והראה שבירושלמי (שם) ורבא"ש (בבא קמא פרק ב סימן ו) יש השוואה בין דין המבטל כיסו של חברו לדין האריס שביטל את הקרקע ומבואר שלא קיבלו את חילוקו של הב"ח. את שיטת הרשב"א הוא תולה בהסבר אחר: בשטר נכתב שישלם הלווה למלווה כל הוצאה והפסד שיבוא מחמתו, ולכן אפשר להסיק מלשון השטר שכוונתו הייתה רק להפסד הקרן שייגרם ממחסור המזומנים וכגון שייאלץ למכור מרכושו בנזל. אך האריס שהתחייב לשלם אם לא יעבדו התייחס במפורש לסוג זה של הפסד וקיבל אותו על עצמו ולכן חייב, וכדבריו משמע ברשב"א שכלל לא דן מצד חסרונו של אסמכתא.

נמצא מבואר בשער משפט שגם לדעת הרשב"א כאשר כתבו במפורש שמתחייבים על מניעת רווח היא נחשבת כנזק והתחייבות חלה. ואילו לדעת הב"ח וכן נראה בש"ד (שם סק"י) אין לחייבו על מניעת רווח.

ובמקרה שלפנינו, חיוב התשלומים הנובע ממניעת רווח יהיה תלוי במחלוקת הפוסקים אם נחשב כאסמכתא, ולכן אי אפשר לחייב את ראובן בתשלום זה מצד הסכמה של התחייבות על נזקים.

חיוב קנס בשווי קרוב לדמי הנזק

שאלה רומה שהגיעה לבית ההוראה, עסקה בחוזה מכר שבו התחייב

וזה דבר המשפט

- ראובן חייב לשלם את הסכום שנקבע בסעיף הפיצויים בחוזה המכר. טעם הדבר מפני שישנה כאן התחייבות הדרת שאין דנים בה אסמכתא, ועוד יש כאן תשלומי נזיקין שנתחייבו להם בשטר והרי זה כקנין. אך הקנס הנוסף של 10% מה שמעבר לפיצויים המתבקשים לא ניתן להוציא מהמחוזק בדין תורה.
- כשסכום הפיצויים בחוזה קרוב לסכום הנזק הממשי, יש בכך כדי לסלק טענת אסמכתא.
- המכנים פועלים לבנייה בבית ונתחייב בקנין לשלם על כל הנזקים שיגרמו, חייב לשלם.



מודעה רבה לאודייטא

ניתן להושיע את הספר 'מכתלי בית הדין' כרך א, וזו עשרות פסקי דין נבחרים מתוך המדור בדיני ממונות הלכה למעשה. מוגשים בשפה ברורה השווה לכל נפש.

בטל: 1800-22-55-66

