

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

בהרכב הדיינים: הרב יהושע הלוי לוי, אב"ד; הרב שמשון גרוסמן; הרב חיים נ. גירש.

תביעה על שימוש בזכאות משרד השיכון

תיק מס': 2902פד

(ערך התביעה: 330,000 שקל. לתשומת לב: נימוקים אלו עתידים להתפרסם בספר "פסקי דין – ירושלים" כך טז, לאחר השלמת עריכת הגהות תיקונים ותוספות)

התובע: החתן.

הנתבע: החותן.

נושא הדיון

התובע א' ואשתו לשעבר היו זכאים להרשם לדירה בהנחה של משרד השיכון, ואביה היה לו כסף הון עצמי הנדרש לשלם כדי לקנות הדירה בהנחה, ונרשם תחת שמם וזכה בהגרלה. ס"ה תשלום האב על הדירה היה כ-1.7 מליון שקל. כיום שווי הדירה 5 מליון שקל, האב ראה זאת כהשקעה על מנת למכור ולקבל את כל הריווח, ולתת לזוג כ-200 אלף שקל שהתחייב ב"תנאים".

כעת נפרדו הזוג, ואביה דורש מהבעל לחתום אצל עו"ד על מסמכי מכירת הדירה הרשומה על שמו. ואילו התובע טוען שבכך שרשם את שמו כקונה, הפסיד את היכולת לזכות להבא בדירה בהנחה, וגם הפסיד דמי השתתפות משרד השיכון בשכירות דירה שמוענקים למי שאין דירה על שמו, ולכן תובע פיצוי על הנזק, ובלי פיצוי הולם לא מוכן לחתום על כלום, ואדרבה מעוניין בעצמו למכור את הדירה ולתת לנתבע רק את הכסף ששילם בפועל.

הנתבע, המשקיע, טוען שהדירה שלו היות והוא שילם עליה לבדו. ומה שחשב לתת להם לא היה פיצוי על שימוש בזכאותם אלא שבכך היה לו אפשרות יותר לעזור להם ברכישת הדירה שלהם. ולכן ברור שהתכוין רק על דעת שישארו זוג נשוי, ולא אם הנישואין בטלים. ועתה שמו של התובע הרשום על הדירה שלו מפריע לו לממש את בעלותו, ע"כ יש לחייבו לחתום על כל המסמכים ללא תמורה, כדין חיוב השבת אבידה.

התובע מודה שלא דובר על תמורה לשימוש בשם, אלא רק על תכנית לעזור להם מעט ברכישת דירה בעתיד. עם זאת טוען התובע שיש "שוק" לשימוש בזכאות ע"ש אחרים, ובה שחמיו השתמש

בזה הפסיד אותו את הערך הזה. ולא התכוין לתת לו מתנה סתם אלא רק בגלל שהיה חמיו ולא על דעת שיפרדו, ע"כ שישלם לו כפי שמוערך דבר זה בשוק.

פסק דין

הנתבע ישלם לתובע בעד חתימותיו 330,000 ₪.

וע"ז באעה"ח

השאלות לדיון

א' דין מבטל כיסו של חברו ועסק בהם והרוויח

ב' דין שימוש בשם של השני, אם מחייב תשלומים על זכויות שמו

ג' חתימה ברשויות לשחרר ממון של אחר, האם רשאי לתבוע ע"ז כסף

ד' תפיסה נגד מי שגרם נזק או מניעת ריווח שפטור מעיקר הדין

ה' חלוקת רווחי שותפים שכל אחד לבדו לא היה יכול להרוויח

ו' מחל לחברו ואח"כ הסתכסכו אם יכול לתבוע תשלום מאומדנא שאדעתא דהכי לא היה מוחל.

תשובה

א' בפשטות טענת החתן הפסדתני את הזכאות ע"י שרשמת את שמי, אינה טענה שמחייבת תשלומים, שאין זה יותר מגרמא, ומפורש בגמ' ובשו"ע שהמבטל כיסו של חברו פטור. אבל יתכן לדון מכמה פנים שטענה זו תחייב עכ"פ בגלל שהחותן עצמו לא סתם גרם נזק אלא הרוויח מהפסדו של התובע. או מצד שאמנם אין חיוב תשלומין בגרמא, אבל טענת גרמא מספיקה בשביל לא לכוף את החתן לחתום על מסירתו את הדירה בלי שיפצה אותו על הגרמא. מצד תפיסה או מצד אחר. וכמו שיתבאר בע"ה.

פסק הרמ"א בסימן רצב סעיף ז ואם הרויח במעות בין היה לו רשות להשתמש בהן או לא אי"צ לתת מן הריווח לבעל הפקדון מיהו אם בא בעל הפקדון ואמר תן לי פקדוני ואני ארויח לעצמי והלה מעכב בידו חייב ליתן הריווח מכאן ולהבא. ומבואר בסמ"ע בסימן פא ס"ק סה דכל זכות התביעה של בעל הפקדון שישלם לו הריווח זה רק אם כבר היה זמן הפרעון או שתבע מעותיו ולא שילם לו, אבל על זמן שטרם היה זמן פרעון ולא תבעו, והיו רווחים כל הריווח למתעסק הנפקד בלבד. וכתב הנתיחה"מ בסי' רצב סקי"ג שעיקר סיבת התשלום היא היות ובעל הפקדון ניזק במניעת הריווח שהיה יכול להרוויח לעצמו.

ונראה דכל זה דוקא אם היה בידו מעות השני ועיכבם, אבל כשלא עיכב מהשני מאומה, אלא שבלי שימוש בפקדון הצליח להרוויח והשני נמנע ממנו ריווח אחר, בזה לא קיים פסק הרמ"א שהרי אין לתובע טענת "יתן לי פקדוני ואני ארויח לעצמי". ובלא"ה כל זכות המפקיד לפי הרמ"א זה "ליתן הריווח מכאן ולהבא" בלבד, ועל כל הרווחים שהיו לפני התביעה לא מגיע למפקיד כלום והכל של המתעסק, על אף שהתעסק בשל השני. א"כ בנידו"ד לא היתה תביעה עד היום, והתביעה היא על רווחים שהיו בעבר לדירה, ולא על מה שהיא עולה בשוויה מכאן ולהבא, א"כ אין לו זכות תביעה.

ועוד, שבאמת לא ביטל כיסו של החתן ולא מנע ממנו להרוויח, שהרי להחתן לא היה כסף להרשם לדירה בהגרלה וגם כעת אין לו, ומה בכך שהוא "זכאי" אם אין לו הון עצמי הנדרש לשלם? סו"ס לא יקבל כלום על הזכאות שלו בלי הון עצמי. ע"כ מה שנמנע ממנו להבא לזכות בדירות לזכאים זה לא בגלל שכבר זכה שמו, אלא בגלל שאין לו הון עצמי. ע"כ מצד זה אין לחייב את החותן כלום.

והנה בענין נהנה מחסרונו של חברו לשון רא"ש בב"ק פ"ב אות ו' דלאו דוקא בפקדון שתבע וילע"ע. וכ"כ בנמוק"י שם בשם הרא"ש והריטב"א דמגלגלין עליו את הכל, וה"נ חסרון דהכא הוי כשחרוריתא דאשייתא שמשלם כל מה שנהנה.

ולציין תוס' ב"ק כ ב ד"ה טעמא דניקף דאם גל"ד דניח"ל חייב אפילו לא קיימא לאגרא וכ"כ השו"ע ב... אבל היש"ש כתב... וא"כ ההסכמה שלו לתת 200 בתחילה מחייבתו...

ב' עי' בפסקי דין כרך ז' עמ' קמח, קנ, שכתב אדמו"ר זצ"ל ששימוש בחידושי תורה בשם של אחר מחייב תשלום לזה שאמר בשמו. וכן שימוש בחתימה של אדריכל על תכנית אחרת שלא האדריכל הכין, מחייב תשלום לאדריכל על חתימתו כי לשמו יש ערך. ועי"ש כל המ"מ בזה.

ונראה שרק על תואר שהשקיע בו כסף ומאמץ יש לאדם טענה ששימוש בזה הוי גזילת המוניטין שלו, ושייך לומר על זה שיש לו קנין רוחני שחייב לפצותו עליו ככל שידרוש. אבל שם פרטי או מס' זהות שניתן לו אוטומטית ע"י משרד הפנים, אמנם הם פרטיים, אבל אי"ז קנוי לו בקנין רוחני, כי לא עמל ולא יגע בזה ולא חידש את זה יש מאין. ועל זה לא יכול לדרוש תשלום אם מישו הזדהה בשמו גם אם הרוויח רווחים ע"י הזדהות בשמו.

ג' נפסק בשו"ע סימן ס סעיף ט: ראובן הלוח מנה ללוי ובשעת הלואה אמר ללוי שיכתבו העדים השטר על שם שמעון אך שיתנו השטר ליד ראובן וכו' תבע ראובן לשמעון שיעשה לו שטר מכר מהשטר הזה שנכתב על שמו אין כופין אותו וכו'. ושם בש"ך סקל"ד מובא בשם היש"ש ב"ק פ"ט גבי קנה קרקע וכתב השטר ע"ש חברו דאם לא טען לא ניחא לי דליפוש שטרא עלי כופין אותו שיכתוב שטר מכר ע"ש הקונה דכופין על מידת סדום, הרי דתלוי בפלוגתא הפוסקים אם אפשר לחייב להעביר על שם הבעלים האמיתי בחינם.

מצאנו כעין זה בדין בת שלפי החוק יורשת ולפי התורה רק בנים יורשים, דכאשר דורשים הבנים מהבת לחתום להם על ויתור או הקנאת חלקה כדי שיקבלו ירושתם כד"ת, והיא ממאנת לחתום בחינם ורוצה תשלום על עבודת החתימה, או על הזכות הפרטית שלה בשמה וחתימתה, נחלקו בזה הפוסקים. והו"ד בספר פסקי דין כרך יב עמ' שכט – שלא, דחבל פוסקים סוברים שחייבת לחתום בחינם מדין השבת אבידה וחבל פוסקים אחרים ס"ל שאינה חייבת לחתום בחינם. ובראש החולקים ניצבים המהר"י בסאן והמהר"י ט. ובס"ה הובאו דעות כ"ו פוסקים מימיהם ועד ימינו. וזה אפילו

כשאין שום גרם נזק לבת בחתימתה. א"כ כ"ש בני"ד שהחתן תופס בדירה וטוען שיש לו נזק מקיומה על שמו, ודורש בתפיסתו פיצוי על הנזקים ומניעת הריח שנגרם לו.

אבל יש מקום לחלק, שנידו"ד אי"ז סתם כתוב ע"ש השני ע"ד הברחה ולא ע"ד שהחוק קבע בלי זכאות אמיתית מוקדמת עפ"ד לבת, שהם רישום ערטילאי בעלמא וע"ז נחלקו. אבל בנידו"ד הרישום הוא שימוש בזכאות של השני, והשני הפסיד זכאותו ע"י השימוש, מאן יימר שאפשר לחייבו לחתום בחינם מדין כועמ"ס בלי פיצוי אפילו למ"ד שאת בת מחייבים. ומסתברא שאם טענת לא ניח"ל דליפוש שטרא זה מספיק סיבה לא לחייב לחתום העברת הבעלות ולמנוע כועמ"ס כמ"ש היש"ש והש"ך, כ"ש דמהני טענת הפסד הזכאות. ואף שכעת אין לו צורך בדירה זו ולא נראה שהיה הולך לקנות דירה אחרת במחיר למשתכן מ"מ הנזק הוא לתמיד אשר מי יודע מה ילד יום ואולי יוכל לממש הזכאות שלו אם לא שמפסידה כעת בהעברה לנתבע. ואפילו איכא ספק בסברא זו הרי הוא מוחזק בחתימתו כל עוד שלא חתם וא"א לחייבו להוציא.

ועיי"ש בפסקי דין המנהג של הדעות שבת יכולה לדרוש חלף חתימתה לירושה, שקבעו אותו על עשירית. ע"כ גם לנידוננו השער שלכאוי מגיע לו חלף החתימה 10% מההפרש שבין דמי ההשקעה ששילם החותן לבין ערך הדירה היום.

ד' כידוע נחלקו הפוסקים אי מהני תפיסה נגד חיוב לצי"ש כגון של מזיק בגרמא שפטור מדיני אדם, מחד גיסא הנמוק"י המהר"ח אור זרוע ורדב"ז ומהר"מ מינץ ומחנה אפרים וגדולי תרומה דאי תפס לא מפקינן מיניה. ומאידך הריב"ש והיש"ש והש"ך והתומים והנתיה"מ והקצוה"ח הכריעו דאי תפס מפקינן מיניה. ועוד ידוע דעת המשל"מ שמובא בקצוה"ח כמה פעמים דאי הספק בעצם זכות התפיסה לא אומרים קים לי לטובת התופס להכריע ספק זה אי מהני תפיסה, וכ"ד המהרי"ט, אבל לפי הש"ך אפשר לומר קים לי לטובת התופס. והרעק"א נשאר בזה בצ"ע.

ונראה לחלק בין גרמא שחייב לצי"ש, לבין גרמא שנסתבב הנזק בלא שום מכוון דאף לצי"ש פטור כן כתב לי אמור"א זללה"ה ע"פ החזון איש בבא קמא סימן ה אות ד ומנחת פתים סי' שפה, ומהרי"ט ח"א סי' צה. דאז לכו"ע פטור ול"מ תפיסה. וכע"ז חילק השבו"י בח"א סי' קמו דאם פטור מדאורייתא וחייב לצי"ש רק מדרבנן ל"מ תפיסה לכו"ע. (ויעוי' בכל זה באריכות יותר ב"פסקי דין" י עמ' כז אות ג; יא עמ' סג; יג עמ' רצו אות י ועמ' רצט; יד עמ' קלה אות ו ועמ' קמג אות ה; טו עמ' רעא אות ג ועמ' רפז אות ו ועמ' תקכג).

אשר לפי"ז מה שתופס החתן בדירה על שמו ונמנע מלהעבירה ע"ש חותנו כדי לגבות נזקיו שטוען, וגם לשפות על נזקים עתידיים שיגרמו לו שנים רבות של הפסד דמי שכירות לכאוי על נזק יש פטור של גרמא, וגם לצי"ש אי"צ ולכן לא מועילה תפיסה.

ונראה עוד, שהרישום על שמו לא נחשב תפיסה כאשר השימוש בפועל בדירה הוא ע"י החותן, שהדירה מושכרת על ידו ומקבל דמי שכירות. ומבואר בפרק חזקת דף כט א אגן אגרינן וכו' שהמשכיר נחשב מוחזק. והרישום של הטאבו ההפוך אינו מערער התפיסה של המשכיר היות וידוע למה ואיך נוצר שאינו אלא פיקציה, ע"כ מניעה מלהעביר הרישום אינו שום תפיסה בממון של הנתבע. ואינו אלא אמצעי לאלץ את הנתבע להתפשר עמו.

לכן נראה שאם אייתין עלה כגוביינא של תפיסה מכח חיוב ממון לא היה זכות לחתן לעכב, וכדעת רוב הפוסקים שאינו יכול לתפוס, או שאפילו מצד פלוגתת הפוסקים א"א לומר קים לי וכנ"ל. אבל

מצד אחר צודק התובע שאינו חייב לחתום על מסירת הדירה בלי לקבל פיצוי, ולא מדין תפיסה. וכמשנ"ת.

ה' הנה אם נשתתפו שנים, לאחד יש את כסף ההשקעה ולשני יש את היכולת להשקיע ואין לו כסף, כשחולקין מגיע להם שווה בשווה בריוח. וכן מבואר בסימן קעו.

ובנידו"ד החותן לבד לא היה יכול להרוויח את ההפרש בין מחיר הדירה לזכאים ובין המחיר של המכירה הרגיל, והחתן לבד לא היה יכול להרוויח את ההפרש כי לא היה לו הון עצמי. ואילו היו נדברים להשתתף בזה ולא היו קובעים איך לחלק את הרוויח היה מן הדין לתת חצי לכל אחד.

אך למעשה החתן אינו המתעסק, כי החותן גם בעל המעות וגם המתעסק, וכל מה שנדרש מהחתן רק למסור חתימה וצילום תעודת הזהות שלו, ולא התנה מראש מחיר לחלקו בשותפות. ע"כ רחוק לומר שבעד חתימה יגיע לו מלוא חצי מהרוויח. ואינו דומה לדין משקיע ומתעסק.

ומ"מ לפוטרו להחתן בלא כלום על אותה טירחה ושימוש בשמו וחתימתו שהיו בתחילת העסק שמוזה הביא החותן את כל הרוויח, ג"כ אין מסתבר. ואולי ילמד סופו על תחילתו, אחר שהובאו לעיל שיטות הפוסקים שעל חתימה לשחרר את הנכסים משלמים עשירית, נימא גם על החתימה הראשונה שבלעדיה לא היה מתחיל ריוח שגם היא שווה עשירית. וע"כ למעשה ישלם החותן לחתן חמישית מכל הרוויחים וכולל פעמיים עשירית כנ"ל.

והנה הזכאות אינה של החתן לבד, אלא של הזוג. גם בהשקעה נצרכו שמות שניהם וגם במכירה צריכים לחתום שניהם. א"כ חתימות החתן עצמו הוא רק חצי מהנצרך להשיג הרוויח. לפיכך ישלם החותן לחתן בעד חתימותיו, הראשונה והנוכחית בס"ה 330 אלף שקל שהם חצי מחמישית ההפרש שבין ההשקעה לבין המחיר של הדירה היום, ובעד זה יחתום החתן על כל המסמכים לחותן.

ו' טען התובע ששתק לחמיו שרכש דירה בשמו והשתמש בזכאותו ולא תבע "דמי הזכאות" לשימוש, שזה דבר העובר לסוחר ויש לו תמחיר שוק, ואומדנא דמוכח שלא היה משתף פעולה וחותר עבורו על דעת שיפסיד מזה, והיה מדובר שאח"כ יקנו דירה וחמיו יעזור בסכום גבוה, וכעת שנפרדו ולא מדובר עוד לקנות דירה ולא יעזור לו בשום כסף, פשוט שחמיו חייב לשלם לו, כי קיבל ממנו הזכאות בחינם וזה שוה כסף.

והנה מה ששיתף פעולה וחתם לחמיו בחינם ולא דרש כסף על זה מתחילה, אינו אלא מחילה. ומחילה אי"צ קנין, כלומר שתיכף שמחל על חוב הוי הקנין שלו בדיבור בלבד (או בלב לפי כמה פוסקים ואכמ"ל בזה). וכמו שקנין גמור א"א לבטל אחרי שהסתכסכו מכח אומדנא, ה"נ מחילה שכבר חלה.

אלא אם כן היה מוכח שהמוחל לא ידע בעת המחילה עצמה שכבר שהקבל שונאו וכיו"ב דהוי מחילה בטעות. אבל דבר שהתחדש אח"כ ל"ה טעות באותו זמן וחל כבר, רק שרוצה לבטל כעת למפרע.

ומצאנו כע"ז במחילת אונאה כשלא תבע מיד בכדי שיראה, והתחדש אח"ז שער חדש שכבר לא משתלם לו המחילה, שלא מתבטלת המחילה שכבר חלה. בסימן רכז סעיף ח. וכן במתנה שאחר שקיבלה המקבל הסתכסכו מבואר באבן העזר סימן צט סעיף ב הנותן מתנה לאשתו אע"פ שמגרשה מדעתו זכתה במתנתה, ומוסיף הרמ"א אע"פ שמגרשה שלא לדעתה כגון שסרחה עליו מתנתה שלה. והח"מ שם סק"ז מביא לשון הגאונים "אטו מאן דיהיב מתנה לחבריה ולרחמיה ערבא בעי למשקל

מיניה דרחים ליה לעולם". ובפת"ש שם סק"ז מוסיף לשונם "ואטו מאן דיהיב מתנה לפלוני צדיק ונעשה רשע יחזור מתנתו בשביל זה"? וכן כתב בעל העיטור בשמם באות כתובה והוסיף דרך במאכלים או בתכשיטי כסף וזהב שהם להתנאות אמרינן אומדנא שלא נתן מתנה גמורה אלא ע"מ שתתנאה לפניו, אבל במתנה בין קרקע בין מטלטלין בין כסף וזהב לא הדרי לבעל אפילו סרחה עליו, והעתיקו הריב"ש בתשובה שא, והעתיק אותם החת"ס באה"ע ח"א סימן קמא, והביא לזה ראה מהש"ס. והביאם הפת"ש שם.

ומוסיף החת"ס שם וז"ל: מ"מ נ"ל בנושא אשה בחזקת כשרות ונותן לה מתנות ואח"כ נודע שהיא אסורה עליו מכבר קודם נישואי' כגון שזנתה מרצונה בין אירוסי' לנישואי' או שנבעלה לפסול כהונה בהיותה פנוי ובעלה כהן וכל כיוצא בזה נ"ל שכל המתנות חוזרת להבעל דהכא לא שייך סברת הגאונים הנ"ל דהרי ודאי מאן דיהיב מתנה לחברו בחזקת שהוא אוהבו ונמצא דבאותו שעה לא הי' אוהבו בודאי חוזרת המתנה דה"ל טעות אי לאו משום דדברים שבלב אינם דברים והרי לא פירש בהדי' על מנת שתהי' אוהב שלי אבל אי הי' דיינין על דברים שבלב היתה המתנה חוזרת בלי ספק וכו', ונלמוד מהא דגם מ"ש גבי בעל שכל המתנות הם שלו אפי' מגרשה מרצונו ממחרת יום חופתו מ"מ היינו דוקא אם לא יתגלה בברור שכבר היתה שנאה בעיניו קודם לכן ואיערומי קא הערים לכונסה אבל אי נתברר כן פשיטא דאין כאן מתנה כיון דבשעת מעשה הי' שונאה אין כאן מתנה לפי האומדנא, וכו'. עכ"ל.

ממילא לענייננו מה שנתן התובע זכותו בשתיקה הוי מחילה או מתנה (לטענתו שזה שוה כסף היות ויש לזה שוק לימכר עובר לסוחר), ולא יכול לתבוע עכשיו מתנה שכבר נתן היות ולא היה טעות מעיקרא.

והיה מקום לומר דלפי"ז אין לשלם לתובע חלף חתימתו הראשונה, אלא רק תמורת מה שנדרש ממנו עתה לחתום על מכירה. כי הראשונה היתה מתנה. מ"מ מסתבר דלא היה כמתנה גמורה שעתה חוזר ממנה, כי דובר שיקבל איזו תמורה (כהשתתפות בדירת הזוג) ע"כ אמנם מחל (או נתן כמתנה) את גובה התמחיר המקובל בשוק, אבל לא התכוין לתת חינם לגמרי וזה לא נמחל ולא ניתן. ולכן כיון שכעת כבר לא יצא לפועל השתתפות בדירה, יש לתת ערך תשלום חלף חתימה גם על החתימה הראשונה.