

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

בהרכב הדיינים: הרב יהושע ווייס, אב"ד; הרב ש. חיים דומב; הרב יהושע הלוי לויין.

יועץ משכנתאות שעשה חלק מהעבודה ותובע כל השכר ע"ס חתימת התחייבות

תיק מס': 2834פב

(ערך התביעה: כ-5,000 שקל. לתשומת לב: נימוקים אלו עתידים להתפרסם בספר "פסקי דין – ירושלים" כרך טז, לאחר השלמת עריכת הגהות תיקונים ותוספות)

נושא הדיון

א' יועץ משכנתאות תובע את הגב' ב' ששכרה את שירותיו להוציא את גרושה מרישום המשכנתא שהיתה להם בבנק טפחות ולהשאיר את הרישום על שמה, לאחר שניסתה בעצמה והבנק לא הסכים. והוסכם ביניהם על שכ"ט 6,000 ₪ + מע"מ, התובע החתימה על טופס והסכימה עם תנאיו ואף שילמה לו תשלום ראשון 1000 ₪. בהסכם הזמנת העבודה חתמה הגב' ב' שהתשלום הראשון שולם "בכל מקרה ואין עליו החזר כלשהו". התובע ניסה להעביר את המשכנתא לבנק מרכנתיל וסורב, ולבסוף אחרי שהצליח להשיג לה הצעה טובה מבנק ירושלים, זנחה אותו ולא שילמה לו את יתר התשלום המוסכם. לטענתו ברגע שהשיג אישור עקרוני מבנק ירושלים מגיע לו עוד 2000 ₪ + מע"מ, והיתר כשתקבל את המשכנתא בפועל או כשתשתמש באישור שלו בבנק אחר, ולדעתו היא השתמשה במה שהשיג כדי ללכת לבנק אחר, כלומר שנהנתה ממלאכתו. אי לכך הוא תובע 5000 ₪ + מע"מ.

הוסכם מראש כי שכה"ט של 6000 ₪ + מע"מ ישולם אפילו אם א' יטפל בבקשה יחידה. ב' טוענת שבקשה לטפל לה ב-3 פרטים הקשורים להלוואה מהבנק, הוצאת הגרוש מהרישום; מיחזור המשכנתא (שתשלם פחות מהתוכנית הקיימת מכבר); קבלת הלוואה "לכל מטרה" ע"ש אחיה. ורק בגלל שא' הסכים לטפל בשלשתם חתמה על ההסכם אחרי שא' סיפר לה שכבר דיבר עם 2 בנקים ואמרו לו שניתן באופן עקרוני לעשות את 3 הבקשות. ומאוחר יותר אחרי הרבה זמן התקבל "אישור עקרוני" מבנק ירושלים על בקשה אחת בלבד והתברר לה שהאמירה שלפני החתימה היתה הטעיה, והתשלום החודשי גדל ולא הצליחה לחסוך כלום, וכמו"כ ההלוואה לאחיה שהוצעה על ידו גבוהה בכמה אחוזים ממה שהיתה יכולה להשיג מבנק אחר, והיות וחתימתה על ההסכם והתשלום הראשוני היו על סמך אמירה של א' ששני בנקים הסכימו עקרונית, והתברר שזה לא היה אמת, ואם היתה

יודעת שלא יוכל לבצע 2 מתוך ה-3 לא היתה חותמת על ההסכם, היא תובעת את המקדמה בחזרה.

ב' הגישה כהוכחות חילופי מייל ביניהם בנושא מלפני קבלת האישור.

א' טוען שבקשה אחת היתה עיקרית והשאר היה טפל, וזה בוצע, ולכן אין טעות בחתימתה. ואת המו"מ במייל מסביר לפי הבנתו שאין זה סותר למה שהוא טוען.

ב' מכחישה שקיבלה אישור מבנק ירושלים מא' (גם א' לא טוען שמסר לה את האישור, אלא שחושד שזה הובא אליה ע"י הבנק בעקבות פעולותיו), ומכחישה שהשתמשה בזה לקבלת תועלת למשכנתא שם או במקום אחר, ומוכיחה זאת ע"י הצגת החלטת ביה"ד הרבני האיזורי מתל אביב מתאריך מאוחר יותר שבה ביה"ד מוציא את הגרוש מהרישום על המשכנתא, וזה מוכיח שלא קיבלה מא' שום תועלת אפילו לא של פריט אחד וכמו"כ מייתר את העבודה של א' למפרע.

בנוגע לתביעת התשלום האמצעי של שכה"ט (2000 לאחר האישור העקרוני), גב' ב' הציגה לביה"ד את ההסכם החתום של הזמנת העבודה מא' ובו השורה של תשלום הביניים אחרי קבלת האישור העקרוני, ריקה. לדבריה, א' שבעת הזמנת העבודה הורה לה איך למלא את הטופס האלקטרוני ולחתום, לא פירט לה מה למלא בשורה זו, ולכן אינה חייבת בתשלום זה.

בעת התביעה, בקשה ב' מביה"ד לקבל את התביעה ולענות עליה בכתב, היות וגרה בעיר רחוקה והיא מגדלת ילדיה לבדה וקשה לה לצאת לשעות רבות מחוץ לעיר לביה"ד, וביה"ד פסק בהחלטת ביניים, שיועברו לביה"ד הטענות והמענות משני הצדדים, ורק אם ייראה לביה"ד שלא הצליחו למצות את הטענות בכתב, יוכרע על מקום הדיון. למעשה הצדדים הסכימו שהטענות בכתב מוצו על ידם.

פירוט תאריכים של המסמכים הנלווים לטענות :

מייל ובו התעניינות של ב' על "מיחזור", והשאלה אם השכ"ט אפילו על אחד מהפריטים
28,6,21

מייל ובו ב' מודיעה שהחליטה לבצע דרך א' 29,6,21

תאריך חתימת הסכם הזמנת עבודה 4,7,21

מייל ובו שאלת ב' את א' אם יכולה לקחת הלוואה לאח במרכנתיל או שזה יפריע
25,7,21

תשובת א' לב' לא לקחת בנתיים הלוואה ממרכנתיל לאח
25,7,21

תאריך אישור משכנתא
18,8,21

תגובת ב' במייל על בקשת התשלום השני ע"י א'

22,8,21

החלטת ביה"ד האיזורי בת"א על הוצאת הגרוש מרישום הדירה

9,2,22

פסק דין

התביעות ההדדיות נדחות, וכל אחד מהצדדים ישאר מוחזק במה שתחת ידו.

וע"ז באעה"ח

(-) יהושע ווייס, אב"ד; (-) ש. חיים דומב; (-) יהושע הלוי לוי.

השאלות לדיון

א' קבלת טענות בכתב.

ב' האם יש חיוב לשלם לקבלן תשלום ביניים כשלא מילא את הסכום בשורה מראש.

ג' חתימה בהסכם שהמקדמה לא תושב "בכל מקרה" האם מחייבת.

ד' תביעת תשלום מלא לפי דרישת הקבלן והצד השני טוען שלא קיבל תוצאה.

תשובה

א' ע"י בפסקי דין כרך ז' עמ' כ שכתב אדמו"ר זצלה"ה ע"פ המחבר בסי' קכד סעיף א (ומקורו בטור סוף סימן צו וע"י במחבר סי' יא סעיף ה) דנשים יקרות שאין דרכן לבוא לבי"ד משגרין להם סופרי הדיינים ויטענו בפניהם, ומה שהקשה בבדק הבית בסו"ס צו מהדין דסימן יז סעיף ה דאסור לשמוע בע"ד שלא בפני בע"ד השני.

וצריך לומר שסופר הדיינים אינו אלא כדי לרשום את הטענות, כי א"א לחייב הבע"ד לכתוב כשאינו יודע, ובעת הקראת הטענות ע"י סופר הדיינים לפני ביה"ד כבר ניצב שם השני לשמוע ולהגיב מיד. ומכ"ש באופן שיסכימו שניהם להעביר טענותיהם בכתב דשפיר דמי כמפורש ברמ"א סימן יג סעיף ג.

ב' ע"י בפסקי דין כרך ב עמ' צו מאדמו"ר זצלה"ה דאפילו בפועל כל שלא נהנה בע"ה ממלאכתו אי"צ לשלם לו ע"פ השו"ע סי' שלה ובסמ"ע שם סק"ט ונתיב"מ שם סק"ג. וכ"ש קבלן שמקבל רק על התוצאה ולא על טרחו, היות וכל התחייבותו היא להביא את התוצאה. ואפילו שילם בע"ה לקבלן כבר, חייב הקבלן להשיב מה שקיבל. ע"כ לולא התחייבות מראש לשלם סכום ביניים אי"צ לשלם לקבלן עד שלא נגמרה המלאכה. וכ"כ אמור"א זללה"ה בכרך ד קסה וכרך ז קמ וקנו וכרך ח קפד.

אולם יש לדון במלאכתו של קבלן יועץ משכנתאות האם התוצאה היא קבלת המשכנתא בפועל, או שיש שלב של תוצאה בעת האישור העקרוני, והגם שמשלב האישור יש לו בדרך כלל עוד מה ללוות ולעזור למתייעץ עד לקבלת המשכנתא בפועל, זוהי מלאכה נוספת, והיתה כבר תוצאה בעת האישור העקרוני, וע"ז חל חיוב תשלום.

ואם כך הם הדברים, אין פטור מלשלם כאשר המתייעץ לא מילא את שורת הסכום, או כאשר היועץ לא נקב את שכרו לשלב זה מראש. ודינו ככל פועל שעבד בלי קציצה. ובפשטות מעיקר הדין באופן כזה אי"צ לשלם לו יותר מפחות שבפועלים. ע"י ברמ"א סימן שלה סעיף א, וכ' הרשב"א בתשו' ח"ד סי' קכה אם הביא ראובן קונים לחנותו של שמעון ותובע שכו, הדין עם ראובן התובע, שכל שנהגו בעלי החנויות בכך שתמן כפירושן שעל דעת כן מתעסק זה במלאכת בעל החנות ומביא לו רווח ומשבח מקחו, וכל דברים מה שנהגו בהם הרבים סתם הרי הוא כתנאי מפורש. וכבר הביא אמו"ר זללה"ה בפסקי דין כרך ח עמוד קעג דבר פלא מהחפץ חיים באהבת חסד, שאם לא קצצו מראש צריך לשלם לפועל כל מה שידרוש כדי שלא יהיה ויכוח, וקשה לברר בדיוק מנהג הפועלים בכל פרט ודבר וגם יש חשש חילול ה' אם לא ישלם לו כל מה שידרוש בסוף.

וכל זה רק אם היה דרך יועצי משכנתאות לגבות תשלום על כל חלק וחלק מהעבודה. אבל לפי בירור אצל יועצי משכנתאות אחרים מתברר שרבים מהם אינם גובים כלום ואפילו לא מקדמה בתחילת העבודה, ורבים אחרים גובים מקדמה אבל לא גובים כלום בשלב של האישור העקרוני. והתובע דידן זכותו לקבוע אחרת כי התחייב רק להבאת תוצאה דהיינו קבלן, אבל אין זה המנהג הקיים בתחום זה. ולכן אף שלפי הסבר התובע החיוב קיים גם בלי השימוש בפועל בתוצאת מעשיו וטרחתו, היות שלא מולא הסכום בטופס בעת הזמנת העבודה ולא התחייבה על זה אי אפשר להוציא ממנה.

והנה יש לדעת כי אפילו היתה ממלאת הנתבעת את שורת התשלום וחותרת ע"ז יתכן שעדיין לא היה סיבה לחייבה בזה ע"פ דין תורה, אם העבודה שכבר התבצעה בשלב הביניים שווה בשוק פחות מערך התשלום. ויש לבדוק בזה ב' ענינים. הא' מצד אסמכתא כי לא התחייבה "דלא כאסמכתא". והב' מצד טענת משטה אם ההתחייבות מעבר לערך השווי של השלב הזה.

ואלולא שהוא מוחזק כבר בכסף אלא רק היה כתוב בהסכם שסך זה ישולם בכל מקרה, היה ניתן לטעון ע"ז אסמכתא ולא היה ניתן להוציא מידה, ומוחזקותו מבטלת אסמכתא כמבואר בסימן רז סעיף יא. ויעוי' מה שכתב אמור"א הגראב"ד זללה"ה בפסקי דין כרך א' עמ' עז אות ב ושם בעמ' צא הביא מחלוקת הראשונים בדין זה האם בתפוס בערבון יש דין אסמכתא, ושלמוחזק יש קים לי כדעת התוס' והרמב"ם ואין מוציאין ממנו. ועמש"כ בכרך יג עמ' תעח אות ה באריכות.

ומצד טענת משטה אילו היתה התחייבות בשטר ובחתימה לשלם תשלום שאינו מקובל על פעולות כאלו, אם אין קנין ע"ז, עצם השטר אינו מחייב לשלם, וכמבואר בפתי תשובה בסימן רסד ס"ק ח בשם הפנים מאירות והחכם צבי דאם אין לשון קנין מנה אין כאן משכון אין כאן. וכ"ז לעיונא ולמעשה בנידוננו המחיר סביר, ולכן אין לפטור מהמחיר הנקוב אפילו שלא מפורש בו לשון קנין, אלא רק מצד הטענות שטענה הנתבעת במקרה דנן.

ולרווחא דמילתא ראוי שהשטר שמחתים עליו יהיה מחייב ללא ערעורים, ע"י שיוסיף בו "דלא כאסמכתא" וגם "וכל זה נעשה בקנין המועיל".

ג' לגבי התביעה הנגדית של ב' לקבל את המקדמה בחזרה, וטענת התובע שהסכימה מראש בהסכם שחתמה עליו שזה לא יוחזר "בכל מקרה". הנה יש לפרש שאם תבטל את ההסכם ותמנע מהיועץ לעבוד יהיה פטור מתשלום החזר, או אם יהיו לה טענות על עבודתו וכדומה. אבל בנידו"ד שהטענה שלה היא שמתחילה היתה החתימה בטעות ע"ס אמירה מטעה שלו, גם ההתחייבות הזאת בטעות לדבריה, ומגיע לה ההחזר.

ואילו היו שינויי גירסאות ברורות בין שני הצדדים היה מקום להשביע את שני הצדדים היסת אם היה כדברי א' או כדברי ב' (כל אחד מהם על תביעת שכנגדו), והיה מקום לקזז את השבועות ואכמ"ל. אלא שהתברר שלא היו דיבורים בעל פה מפורשים ביניהם בשלבי הזמנת העבודה ובהמשך אלא רק בכתב ככל מה שהוגש לביה"ד, והכתובים הגיעו לביה"ד ומתוכם מתברר כי לנתבעת ברור שהפירוש במה שכתבה כדבריה, ויש לה ראיות מוכיחות לפירוש זה מתוך מה שהיא התכוונה לכתוב והיה לה נראה ככתוב בפירוש. אבל בהחלט מובן שהתובע לא הבין כך. גם כדברי התובע לא מפורש בחילופי הכתב. ומשהתברר לנו שאין כאן הכחשה מה היה, אלא הכחשה מה הפירוש, אין כאן מקום לא להשביע ולא לפשר חלף השבועה.

היות וטענתה לא הוכחה שהיה תנאי מראש שוכרת את היועץ רק אם יכול להביא 2 מתוך 3 תוצאות, והיות ואין חולק על כך שהוא פעל וטרח, אף אם לא קיבלה ממנו עדיין תועלת, אך הוא התנה מראש שתובע על הטירחה גם לפני התוצאה, ע"כ כל עוד שאין ראיה מפורשת ששילמה לו "בטעות", הוא מוחזק ומגיע לו התשלום הזה על טרחתו.

ד' התביעה אינה ברי אלא רק שסבור לדעתו מסתמא שהשתמשה במלאכתו, אבל היא מכחישה שקבלה משכנתא בעקבות מעשיו או שהוציאה שם הגרוש ע"י תוצאות פעולתו, והגם שהראיה הנסיבתית שלה מהחלטת ביה"ד להוציא את הגרוש, אינה ראיה מוחצת שלא נהנתה ממלאכתו, מ"מ ההכחשה היא בברי.

גם הויכוח בין הצדדים האם דובר מלכתחילה על 3 פעולות דוקא, והאם נעשו בסוף 2 מתוך ה-3, אשר לפי התובע מגיע לו ולפי הנתבעת ההכחשה היא גמורה מצידה, ואין ראיות מוחלטות לצד זה או זה, הרי הספק הוא בגדר "אם נתחייבתי" והמוציא מחברו עליו הראיה, וזו סיבה נוספת לפטור.