

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

דין ודברים על דייר מוגן שנעשק והוטעה לצאת מהבית בעד תמורה שלא הועברה מעולם והבעלים הרשום מכרו במכרז שקרי

תיק מס' 2399.

מצד אחד עומד א' אשר התגורר בגפו בבית ישן חד קומתי באיזור המתחדש והמבוקש בירושלים, בתחילה עם הוריו, ובס"ה 60 שנה, זכותו היתה במקורה חלק מסויים בירושת הוריו, כולל חלקים של יורשים אחרים שמכרו או ויתרו לו, ובנוסף לאחר פסיקת דין בתביעה שהגיש נגד אחיו ב' נקבע בשנת 2005 שזכותו להתגורר בדירה ללא הגבלת זמן ועל אחיו ב' לפנותה. (פסק דין שאומץ לאחר מיכן ע"י ביהמ"ש בת"א 1658-09 שהנכס ימכר כתפוס ע"י א'. ויתכן ועומד לזכותו בנכס חוק "חזקת שנים בהיעדר רישום" סעיף 52 אותיות א (וב). אך בהמשך האח ב' שלא מכר ולא ויתר לו, מכר בשנת 2009 למשקיע ג' שרצה לבנות בנין מגורים על שטח הבית.

מצד שני עומדים: היזם ד'; המשקיע (ג') שרכש את הזכויות של הבית בהסכם מידי האח; כונס הנכסים (ז') שניהל את הירושה והמכרז; הקונה (ה') שקנה מהמשקיע בשנת 2014 במכרז "לכל המרבה במחיר", וכן לכאורה לטענתו את זכויות א'; וכן ו' שותף של המשקיע ג' שבעצמו הציע הצעה זולה יותר במכרז וגרם בכך לשותפו ג' לזכות במכרז.

א' מלכתחילה עזב את הבית על פי הסכם בינו ובין אחיו ב' שהתחתן, התמורה והתנאי כאחד היו שעל גג הבית החד קומתי תיבנה קומה שניה שבה יגור א'. זה לא קרה. א' חזר אל הבית ומספר שנים אח"כ האח ב' או מי מכוחו החליט למכור את הזכויות בבית כנכס פנוי למשקיע הנ"ל. והקונה פינה את א' בכוח מהבית.

א' טוען: א, הוא לא חתם מעולם על שום הסדר או פשרה. המחיר שהבית נמכר בו היה מגוחך ולא ריאלי. ב, המשתתפים במכרז היו שותפים (ג' וו') שביימו אותו, וההצעה השניה לא היתה אמיתית

מלכתחילה. למרות שטוען זאת כבר שנים הטענה לא הוגשה ע"י הכונס ז' לבימ"ש עם מלוא הפרטים לבדוק את ההיכרות בין המשקיע לקונה, ובין אח של הקונה ה' לכונס ז'. ג, הוצע לו לקנות את הבית בסכום מסויים, והוא בעצת עורך דינו אכן חתם על מסמך שיקנה אותו באותו מחיר עד לתאריך מוגבל, אבל לא היה לו פרוטה לפורטה, וגם היה בשפל מצבו (בשל אלכוהול וסמים, שצרך לפחות בעבר שלפני זה, ויכולותיו הקוגניטיביות במועד ההסתבכות היו נמוכים ולא היה יכול להבין את העניינים). וגם לא הבין מה המשמעות החוקית והתוצאות של חתימתו, ואף אחד לא הסביר לו. ולכן החתימה אינה תקפה. העו"ד שהחתים אותו פרש מהתיק. ד, גם "לשיטתם" הרי לא קיבל מאומה ופרוטה מאותו חלק פעוט שהתחייבו בהסכם המבויים לתת לו (10%). ואף לא חלק נמוך מזה שנטען ע"י הכונס ז' שמגיע לו בקיזוז חלוקה גם לאחיות (7%). ואף לא אחיות לא שולם כלום) וא"כ הכל בטל. ה, החוזה בין האח ב' למשקיע ג' בטל מעיקרו היות ולא היה המחזיק בנכס ולא היה רשום על שמו ולא היה לו מה למכור. ו, השמאות על פיה התנהלה המכירה / המכרז לא הוצגה, וכמו"כ הכונס ז' ניהל את המכרז באופן ששווי הדירה ירד וקונים טובים פרשו ולא הציעו מחירים. וכן עוד טענות מצטברות נגד כל אחד מיחיד הנתבעים הנזכרים לעיל כ"כצד שני".

מסקנה: לפי הטענות ותיאור העובדות של א' בכתבי בי דין, (כולל העולה לכאורה משאר הטענות של שאר הצדדים), על הצד שכנגדו להביא הוכחות לכך שהיתה מכירה כדת וכדין, וכל עוד לא הוכח אחרת, עומדות הטענות של א' במסכת העובדתית שמעלות כולן, וכל אחת מהן לחוד, לפחות ספק מוחלט בדבר כשרות העברת הבעלות לקונה, והגדרת זכותו של א' כעת עדיין היא זכות קניינית וחזקה ומוחזקות בבית כפי שהיה לו לפני תחילת הליכי הוצאתו מהבית.

כלומר א' רשאי לחזור להתגורר בבית, וזו זכותו הקיימת מבלי לחייבו לקבל פיצוי חילופי בדיעבד ולהשאיר את הדירה ביד הקונה. ואדרבה, הזכויות הקנייניות של האח ב' המוכר של המשקיע שמכר לקונה, (וממילא גם הזכויות של הקונה כעת), טעונות עיון לאור הספקות המשפטיות אם היה בכלל ביכלתו למכור.

נימוקי המסקנה בקצרה: א) מכרז "מבושל" או מפוברק, ע"י השתתפות מי שהיה שכור ע"י קונה אחר, או ע"י תימחור מעוות וכדומה. בטל. ב) קרקע שנמכרה ביותר מכפול משוויה או בפחות מחצי משוויה המכר בטל. ג) מכר שבוצע בו קנין אבל כסף התמורה

לא נמסר למוכר ולכאורה אף לא יגיע בעתיד לידי המוכר, בטל מעיקרו. ד) קרקע בחזקת בעליה עומדת לעולם, ולא חלים עליה קניני גזילה ולא "תקנת השוק", ותמיד זכות "מרא קמא" [בעלים ראשון] גוברת על כל מי שבא מכח מחזיק מסופק. [במקביל, בעולם המשפטי קיימים עקרונות של "תום לב"; "בעלות שביושר"; ושל "שיהוי". שאם הערעור לא הוגש בזמן, או אם הקונה / המחזיק לא ידע בעת הרכישה על הבעיה המשפטית ועל הסיכון שהוא רוכש נכס שלא בבעלות המוכר, שזה מזכה את הקונה. כלומר שלפי המשפט האזרחי ישנה כן "תקנת השוק". שלא כפי ההלכה. אולם לענייננו, לאור הנתונים והמקרה שהובהר היטב לעיל ובמסמכים שבתיק, גם עקרונות המשפט הנ"ל משתווים ומתואמים עם ההלכה, כי ניכר שהקונה או כל מי שרשום כ"צד שני" כן היה מודע לחוסר תום הלב, וגם השיהוי בהגשת התגובות והשתיקות הארוכות, הם של "הצד השני"]. ה) אין מוציאים מיד קונה שמחזיק ג' שנים רק כאשר הוא דר כל התקופה כדדיירי אינשי [מגורים מלאים] או כשבא מכח בעלים קודם שמכר לו ואין ערעור על הראשון. ולא כאשר ידוע ערעור מלכתחילה לגבי בעלות המוכר לאותו קונה. ו) למרות שלפי כללי הדין העברי אין מסקנה אלא בשמיעת טענות ומענות שני צדדים ביחד, ולא ע"פ כתבי טענות וסיכומים או סיכומים שלא הוגשו, מ"מ צד מהצדדים אשר קיבל עליו את ביהמ"ש האזרחי בפנותו אליו, התנהלותו שם מחייבת ומקבלת משמעות הלכתית אשר מכריעה את הדין כלפיו גם לבית הדין לפי המשפט העברי.

מקורות למסקנה בראשי פרקים: א) המושג מכרז, המקור הקדמון שלו נמצא בתלמוד ונקרא גוד או איגוד. לגבי חלוקה בין יורשים בנכס שאין אפשרות לחלקו בין כולם אלא לתתו לאחד בלבד והאחר יקבל חצי מהשווי.

מכרז כמו גורל (שהמקור הקדמון שלו לחלוקה שווה והוגנת כתובה בתורה שבכתב לגבי חלוקת הארץ בימי יהושע בן נון) שניהם מוגדרים כסוגי חלוקות, לגבי חלוקת שותפים ויורשים. ואכן לגבי צורת החלוקה ע"י גורל, מי יזכה במה, נאמר שאם היה בקלפי שם אחד מיותר, או שם אחד חסר, כל החלוקה בטלה ומבוטלת אפילו אחרי הרבה זמן וחולקים מחדש. שהרי יכול כל אחד מאלו שלא זכו בגורל לטעון שאם היו פתקים כפי שצריך ולא כפי שהיה, התוצאה היתה שונה. ואכן נפסק שהגורל בטל. (וראה בשולחן ערוך חושן משפט סימן קעג, ובפתחי תשובה שם, ובשו"ת חוות יאיר סימן סא).

גורל הוא קנין. חלוקת יורשים היא קנין שחל בזכיה של האחד בלבד, וכל השאר קונים בלי מעשה אלא חל בחלות המעשה של הראשון. על כל הדברים הללו [גורל, גא"ג, מכרז, וכדומה] שייך לדון לביטולן למפרע לפי סוגיות מקח טעות. מדינים אלו נלמד לנידון דידן שאם התבצע מכרז מוטעה, אפילו בשוגג, כשהתבררה הטעות ה"ז בטל, רק מבואר שם בהלכה שיש דרכים שאפשר לקיימו ולהשלים הסכום. אבל כשיש טענה לחוסר תום לב, ודאי שהביטול הוא נחרץ ולא אומרים שההכרעה נעשתה בידי שמים ורק להשלים את הסכום.

(ב) מחיר הקרקע יכול להיות גם בהפרש של יותר משתות [שישית מהמחיר] ואין אונאה לקרקעות. אבל ביותר מפלגא [50%] דין אונאה מבטל את המקח. (מיוסד על הרמ"א בסימן רכז סעיף כט ונושאי כליו שם). בנידוננו שמאות הנתבעים היתה שהנכס שווה 800,000 והתובע הגיש לבימ"ש שמאות על ערך 1,600,000 שזה כפול [יותר מפלגא]. בפועל נמכרה הדירה במכרז ב405,000 [פלגא מהפלגא], ואין צד לומר שאין כאן ביטול מקח מדיני אונאה. ואם לא די בכך, האמת היא שהתמחור והשמאות לא מעניינים אלא כמה "המוכר" דהיינו א' קיבל (היה אמור לקבל) על זכותו בדירה: 10% או 7% מתוך המחיר שנמכר במכרז. האם זו אינה אונאה כפול שמונה ???

(ג) אי תשלום מבטל גם קנין גמור שנעשה ביושר. (מוכח מדין עייל ונפיק אזוזי בחושן משפט סימן קצ, ועי' נתיבות המשפט שם ס"ק ז, ובסימן קצא ס"ק ב וג, ובסימן קצ"ט ס"ק ג, ובאר היטב סימן שיב ס"ק ד בשם בני חיי בדין שוכר שלא יהיה לו לשלם שמוציאו המשכיר מהבית המושכר מיד בתוך תקופת השכירות עוד לפני מועד התשלום, ובכסף הקדשים סימן שיז). והסברא היא שאף אדם לא מוכר ולא משכיר בשביל חינם, ועיקר המכירה והשכירות היא כדי לקבל את כסף התמורה. גם כשביצוע הקנין נעשה בכל אופן כגון חזקה, שטר, סודר, ועוד. ואם זה ייהפך ל"חוב" שא"א או אין מנין לגבותו זמן רב, כל סיבת המכירה בטלה למפרע.

(ד) מבואר בשו"ע חושן משפט סימן שעה, ואין חולק. אלא שבנידוננו הברור אינו על ההלכה אלא על המציאות והשתלשלות הסיפור, כדי לקבוע האם אכן זו דירה גזולה כטענת א', שחלה עליה הלכת סימן שעה. ולפי כל מסכת החור"ד נראה שאכן ניתן להציב יסוד איתן לקביעת מציאות זו.

(ה) מוחזק הוא שהמוציא ממנו עליו הראיה ונטל ההוכחה, וכל עוד לא הוכח אחרת בהוכחה גמורה, כמו שני עדים ממש, הרי הוא בחזקתו הראשונה וא"א לנשלו ולהפקיע חזקתו. וכל תפיסה לאחר

שנולד הספק, אינה מוחזקות, והמוחזק נחשב זה שהיה בחזקתו לפני רגע "לידת הספק". לכן אף שכרגע לעינינו א' לא מוחזק, מ"מ דינו נמשך לפי רגע שלפני שתפסו ממנו, מאחר ופינויו היה אחרי "לידת הספק" של טענות אחיו ב' אשר לא גר בדירה ולא היה רשום על שמו כלום. לכך הגדרת האח ב' הוא "תופס" מא'. ויודגש שאף אחד מהבאים מכוחו, הנתבעים בנידון זה, לא הציגו איזה שהיא בדל הוכחה לבעלות או למוחזקות של המוכר להם. והם הנחשבים לעומת א' "המוציא מחברו עליו הראיה". (מיוסד על סוגיית ההיא מסותא, ותקפו כהן מוציאין מידו, בתחילת בבא מציעא, והש"ך בספר תקפו כהן, וספר קונטרס הספקות).

ו) מאחר והמשקיע ג' החל בשנת 2009 בהליך בערכאות נגד א' לפירוק שיתוף וגם ערער ע"ז אח"כ למחוזי בשנת 2013, וכל המכרז התנהל תחת חסות בימ"ש, ופינוי א' ע"י הוצל"פ נעשה ע"י הקונה מבלי להזמין את א' לדין תורה. דינו של א' שפתח הליך נגד הקונה בשנת 2015 הוא כמתגונן בהיתר, הליך שטרם ניתנה בו הכרעה או פסק דין. ואין עליו דין "אין נזקקין". (מיוסד בין היתר על שו"ת כנסת יחזקאל סימן צז, אמרי בינה סימן כז).

והיות והם פתחו בהליכים במשפט אזרחי, ממילא כל דיני ההוכחות וסדרי הדין של המשפט האזרחי חלים עליהם גם בדין תורה. כלומר אי הגשת תצהירים ואי התייצבות שבמשפט האזרחי מביאה למסקנה שעמדת הצד הנגדי תתקבל, מחילה עליהם דין זה גם לפי דין תורה היות ו"קבלו עלייהו". (מיוסד בין היתר על התשב"ץ חלק ג סוף סימן סח, הכרעת נתיבות המשפט סימן סו ס"ק ד, אורים ותומים סימן כו בתומים ס"ק ב, שו"ת מהרש"ם חלק א סימן פט). ובנוסף יש לציין את ההלכה הידועה "שתיקה כהודאה" (בחו"מ סימן פא).