

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

בס"ד

ט' אלול תשע"ו
12/09/16

ת.מ. 222-06-16

לכבוד

הנתבע:

התובע:

שלום רב,

הנדון: פסק דין

הצדדים הופיעו בפני בית הדין, חתמו על שטר בוררות, קבלו עליהם בקניין את החלטות בית הדין וטענו את טענותיהם.

העובדות המוסכמות

התובע היה בעל הון עצמי של 1 מיליון ₪. לתובע הייתה תוכנית להשקעת כספו בנדל"ן והשכרת הנכסים. התובע תכנן לרכוש דירה בבאר שבע בשווי של כמיליון ₪, אשר כמחציתו יגיע מכספי ההון העצמי, ומחציתו ממשכנתא. בסכום שיותר תכנן התובע לרכוש דירה נוספת בדימונה ולהשכיר גם אותה.

בתאריך 14/01 התובע חתם על חוזה רכישה בבאר שבע. לפי החוזה צריך התובע להשלים את התשלום עד לתאריך 20/03/16. במידה שייאחר יהיה חשוף לקנסות לפי הסדר הבא - לאחר שבוע 150 ₪ לכל יום איחור, ולאחר שבוע נוסף, קנס בסכום 10% מהעסקה. התובע פנה לחברת ו. משכנתאות, הציג את הנתונים הנ"ל וביקש את שירותיהם להשגת משכנתא. בתאריך 24/01 התקיימה פגישה ראשונית בין הצדדים ובה הוצגו הנתונים והדרישות.

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

בתאריך 24/02 מסר התובע לחברה את מרבית המסמכים הנדרשים. באותו תאריך שולח התובע הודעה לנתבע בלשון זו- תעדכן איך מתקדמים, אני צריך את המשכנתא עד ה-17/03 בחשבון של המוכר, אם לא מספיקים אני בבעיה.

בתאריך 01/03 נחתם חוזה בין הצדדים לפיו חברת ו. משכנתאות מתחייבת להשיג לתובע אישור עקרוני למשכנתא. בחוזה לא נכתב תאריך יעד להשגת האישור העקרוני. עוד נכתב בחוזה כי התשלום הוא רק עבור תוצאה, ובמידה והלקוח לא נמצא זכאי למשכנתא, החברה מחזירה את כספו.

בתאריך 02/03 התובע שילם עבור השרות 5,300 ₪.

בתאריך 07/03 נשלחה לתובע דרישת מסמכים נוספים, שהם חוזה המכר ואישור פנסיה של הערבה, החמות. האישורים נשלחו בתאריכים 07/03 ו-10/03 בהתאמה.

בתאריך 07/03 שולח התובע מייל לנתבע- אתה תעמוד בזמנים לדעתך? והנתבע משיב כמובן שנעמוד בזמנים!.

התובע מסכם עם המוכר לדחות את מסירת המפתחות בשבוע, כך שמועד התשלום ומסירת המפתחות יהיה 27/03, וזאת מתוך הבנה שהנתבע לא יעמוד בלוי"ז. בהתאם לכך התובע מודיע לנתבע על דחיית תאריך יעד של המשכנתא ל-24/03. התובע מודיע על כך לנתבע בתאריך 16/03.

בתאריך 17/03 הנתבע מבקש מהתובע שיזמין שמאי עד יום ראשון (20/03). השמאי הגיע בזמן (20/03), גבה על שרותו 600 ₪, ובתאריך 22/03 שלח את הטפסים.

בתאריך 22/03 התובע מציע מועד לחתימה ביום שישי 25/03. הלנה, העובדת של ו. משכנתאות משיבה שרק ביום ראשון אפשר כי הבנקים לא עובדים בשישי.

בשלב זה מודיע התובע לנתבע שהתובע מבטל את ההסכם ודורש חזרה את דמי השירות ואת דמי השמאי.

ב- 24/03 העובדת של ו. מתקשרת ומודיעה שקבעה מועד לחתימה ביום שני שאחרי (28/03). התובע אומר שזה לא רלוונטי כי כבר העביר את הכסף למוכר.

. ביום ראשון 27/03 מתקשר הנתבע ומזכיר לתובע על מפגש לחתימה למחרת. התובע אמר מה ארע. הנתבע מציע שהמשכנתא תשמש להחזר הון עצמי. התובע משיב שאינו סומך על הנתבע ואינו מעוניין להשתמש בשרותיו.

האישור הבסיסי למשכנתא הושג בתאריך 17/03 והאישור הנוסף הכולל את השמאות וריבית נמוכה יותר, הושג ב- 23/03. האישור האחרון לא נמסר לתובע בגלל הנתק בין הצדדים.

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

טענות התובע:

הנתבע לא עמד בהסכם המשכנתא ולא סיפק את הסחורה בזמן. לכן אני דורש את כספי השרות בסך 5,300 ש"ח וכן את עלות השמאי בסך 600 ₪.
התובע מלין על האיחור בבקשת שמאי.
טוען כי מסר את המסמכים כשהתבקש.
התובע הסכים בדיון לוותר על תביעת עלות השמאות ובלבד שיוברר כי השמאות תקפה גם עתה.

טענות הנתבע:

הנתבע לא סיפק את המסמכים בזמן למרות דרישות טלפוניות ממנו אחר חתימת החוזה.
האיחור לגבי השמאי נובע מרשימת שמאים נפרדת לכל בנק. רק אחרי שקיבלנו מהבנק את רשימת השמאים יכולנו לדרוש שמאות. המו"מ עם הבנק בוצע עוד לפני דרישת השמאות.
הבהרנו לו שבין החתימה האחרונה לקבלת הכסף בפועל יש בירוקרטיה.
ניתן היה להשלים את ההליך יום או יומיים לאחר החתימה.
התובע ניתן קשר ולכן ההליך לא הושלם.

דיון והכרעה

התנאת התובע

התובע הבהיר עוד קודם לחתימת העסקה כי הוא זקוק לסכום עד לתאריך היעד. אמירות חוזרות ונשנות אלו הן כתנאי מפורש בעסקה גם אם לא נכתב בפירוש בחוזה. הנתבע הודה במהלך הדיון כי היה מודע לתאריך היעד וכי הדברים נאמרו.
הנתבע הודה בדיון כי הבין את ההקפדה על התאריך. זכותו של התובע להקפיד על התאריך הקפדה גמורה גם אם אנשים אחרים לא היו מקפידים בנסיבות דומות. מרגע שהזכיר זאת התובע, ובפרט שהבהיר לנתבע את הדברים והנתבע הבין, חלה הקפדתו של התובע ומהווה תנאי בגדרי העסקה (דוגמא לדברים - בסי' רלג לגבי איסטניס המבקש לרכוש איל מסורס וקיבל לבסוף איל שאינו מסורס, שאם הזכיר את הקפדתו והבינה המוכר, הווי עילה לביטול מקח (ועי' בנתיבות חידושים ה' שם, שמסתפק שאפילו אם לא הבין המוכר, עצם הזכרת ההקפדה דומה למקח טעות. וע"ע בזה בש"ע ס"ס רלב לגבי מוכר שור ונמצא נגחן שהבנת המוכר מספיקה גם בלי הזכרת הקפידא).

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

בחווה בין הצדדים הוזכר רק השגת האישור העקרוני ולא הוזכר לו"ז כלל. אחר שהתברר כי הייתה התנאה עקרונית על מועד השגת דמי המשכנתא, מסתבר שהשגת האישור העקרוני צריכה לאפשר את העברת המשכנתא בזמן.

הנתבע בכתב ההגנה בסעיף 7 כתב כי התובע חזר והדגיש מספר רב של פעמים שצריך את המשכנתא עד לתאריך 17/03, 'אך בכל פעם נענה כי ייעשה עבורו מאמץ לעמוד בזמנים אך הדבר בלתי אפשרי ללא קבלת מלא המסמכים'.

כוונת הנתבע לכאורה היא, שבהתאם לדבריו הנ"ל, לא היה סיכום על הזמן כתנאי מחייב, אלא על השתדלות ומאמץ להשיג את המשכנתא בהקדם ללא קביעת זמן סופי. לדבריו, אחר שתלה את המועד בתנאי הגשת המסמכים, ובכל זאת ניגש התובע לעסקה, אינו מחוייב יותר ללו"ז. ובפרט שלא נזכרו הזמנים בחווה.

טיעון זה נדחה מהנימוקים הבאים:

א. מדברי הנתבע עצמו בדיון עולה כי הבין שהזמן מחייב. כך למשל שכשנשאל הנתבע איך התחייב בזמן חתימת החווה להשיג את המשכנתא בפרק זמן כה קצר, לא השיב הנתבע כי ההתחייבות הייתה רק על מאמץ להשיג בזמן, אלא נתלה בהשגת אישור העקרוני הראשון. כמו כן אישר הנתבע את ההתכתבויות מתאריך 07/03 ו- 14/03 המראות כי הבין היטב שיש התניה על התאריך והתחייב על כך.

ב. לא מסתבר שעסקה בנושאי משכנתא נקבעה בלי מועד מוחלט.

ג. גם לגירסת הנתבע, איחורו של התובע בהגשת המסמכים מיום חתימת החווה הגיע לכל היותר לעשרה ימים (01/03-10/03) בעוד שהנתבע אחר מעבר לכך. מועד החתימה בבנק שהציע היה 28-29/03 ובוזה עדיין לא נשלמה העברת כספי המשכנתא, בעוד שהתאריך שנקבע מראש היה 17/03.

האיחור בהגשת מסמכים

הנתבע טען כי התובע לא סיפק את המסמכים בזמן ובשל כך לא הצליח לעמוד בלו"ז של התובע. לטענתו, במקרה כזה, חייב התובע בשכרו המלא כיוון שהוא, הנתבע עשה ככל שביכולתו. התובע השיב כי העביר כל מסמך עם דרישתו.

בית הדין דוחה את טענת האונס של הנתבע מהנימוקים הבאים:

א. לדעת בית הדין, בכל מקרה, גם אם היה איחור בהגשת המסמכים, הנתבע שהוא איש המקצוע היה צריך לבדוק ולהזהיר על איחור אפשרי בהשגת האישור. משידע כי יש

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

אפשרות לאיחור, אם עבד בתקווה להספיק בזמן או שלא יקפיד התובע, הרי שלקח על עצמו את הסיכון שעבודתו מכאן ולהבא תהא לחינם. הנתבע הוא הגורם המקצועי והוא שהיה צריך לתת הערכה מקצועית בזמן אמת.

ב. כאשר נשאל הנתבע במיילים אם יעמוד בלו"ז, היה על הנתבע להשיב כי בגלל איחורו של התובע, יתכן ולא יעמוד. תמוהה תשובתו של הנתבע שיעמוד בזמנים ותמוה מדוע מעלה עילת דחייה זו רק עתה.

ג. הנתבע השיג אישור עקרוני מהבנק בתאריך 17/03 ואישור נוסף אחר שמאות בתאריך 23/07. תאריך החתימה הראשון שהושג מול הבנק היה 28/03. נמצא כי הנתבע לא הצליח לספק את הכסף במשך 18 יום משליחת המסמכים האחרונים ביותר. לפיכך, גם אם היו המסמכים נמסרים בתאריך חתימת החוזה (01/03), מסתבר כי לא היה הנתבע מצליח להביא את כספי המשכנתא לתובע בתאריך היעד המקורי. משלא כך נעשה, הרי העסקה היא על דעת ההתנאה הראשונה, וככל שלא סיפק הנתבע את הסחורה בזמן והקפיד על כך התובע, העסקה בטלה.

ד. לא ברור מהחוזה אם יהיה חיוב כספי כאשר לא הושג אישור המשכנתא בגלל התרשלות המזמין בהגשת המסמכים. התשלום הוא לפי תוצאה וכשלא הוגשו מסמכים אין תוצאה ואין עבודה.

ה. הטענה כי הנתבע ואנשיו עשו את העבודה על התיק, אינה מצדיקה תשלום, שהרי הנתבע עצמו אמר בדיון, כי התשלום אינו על עבודה, אלא על התוצאה, וכפי שנאמר בחוזה.

ביטול העסקה

ביטול העסקה מצד התובע נעשה לאחר ששעת מסירת המפתחות התקרבה והכסף המזומן לא היה מוכן לתאריך זה. לפיכך הייתה זו זכותו של התובע לבטל את העסקה ובפרט שלא נאמר לו ע"י הנתבע להמציא חלופות אחרות.

הסכמת התובע להארכות שונות, אינה ויתור על התנאי הראשון אלא במסגרת מה שנאמר באותם ויתורים. לאחר שלא עמד הנתבע במסגרות הזמן שנקבעו בויתורים אלו, אזי התנאי הראשון הוא הקובע.

אפשרויות מימון אחרות שעומדות לרשות התובע, אינן מעניינו של הנתבע ואינן משפיעות על זכותו של הנתבע לבטל את העסקה.

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

בית הדין אינו נכנס לשאלה כמה זמן ממועד החתימה מול הבנק היה נדרש כדי להשיג את הלוואת המשכנתא, כיוון שאין לכך השפעה על התוצאה הסופית.

דמי השמאות

התובע דרש בכתביו את דמי השמאות בסך 600 ₪. בדיון עצמו הסכים הנתבע שזה עלות השמאות. התובע הסכים לבטל את תביעתו זו, במידה שיתברר שהשמאות עדיין ברת שימוש ושהנתבע יעביר לו מסמך זה (הנתבע שלח במייל את פרטי השמאי וכתב שהשמאי ביקש לדבר עם התובע ואז ימסור השמאי לתובע את המסמך).

בעקבות קבלת עיקר התביעה, ניתן לדון על תביעת דמי השמאות מצד גרמי וכהוציא הוצאות על פיו וכן כמראה דינר לשולחני.

אם היה הדבר נידון כגרמי, היה צורך לבחון אם השמאות הינה ברת שימוש תוך פרק זמן קצר ממועד ביטול העסקה.

אמנם אחר העיון נראה לבית הדין לדחות את תביעת דמי השמאות, אף אם אינה ברת שימוש כרגע וזאת מהטעמים הבאים:

א. לך ואני אבוא אחר כך הוא חיוב עקיף. יסוד החיוב מצד גרמי. גרמי בשוגג פטור כיוון שלא קונסים את השוגג.

ב. השמאות היתה שימושית גם אחרי ביטול העסקה עבור לקיחת משכנתא להחזר הון עצמי לפחות באותו בנק.

ג. דין לך ואני אבוא אחר כך קיים כאשר הניזק עושה פעולה עבור המזיק, כגון בא לבית דין מרוחק להענות לתביעת התובע, או בא לחתונה שסיכם עם הצד השני (רא' פת"ש סי' יד שם), אבל לא כאשר הניזק עושה פעולה עבור עצמו (רא' חישוקי חמד סנהדרין לא, ב לגבי האומר לחבירו שיש לולבים במקום רחוק והטעה אותו. ותשובות והנהגות כרך ב' תשיג לגבי מי שהטעה מורה שיש משרה פנויה מתאימה עבורו במרחקים).

ועל פי זה יש לדון בענייננו שעשיית השמאות היא עבור התובע כדי להשיג את המשכנתא.

ומסתבר שכיוון שהנתבע מוחזק בכספו, אינו חייב לשלם.

ד. את ההודעה על הצורך בשמאות קיבל התובע ב- 17/03. למחרת ב- 18/03 וקודם הגעת

השמאי (ב- 20/03) שולח התובע מייל להלנה שתעדכן אם יש חשש שהמשכנתא לא

מתקבלת עד יום חמישי (24/03).

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294 פקס: 1533-5351119
אמייל: BDMAMONOT@gmail.com

על מייל זה לא קיבל התובע מענה (רא' כתב השתלשלות העניינים ששלח התובע).
התובע ידע לכאורה שיש חשש שהמשכנתא לא תגיע בזמן, ולמרות זאת לקח סיכון והזמין
את השמאי. זכותו של התובע הייתה לבטל את ההסכם עם ו. משכנתאות וכאמור לעיל,
אבל אין זה מפחית מאחריותו ומהסיכון שלקח בהזמנת השמאי.

מסקנה

לפיכך הוכרע כדלקמן:

א. הנתבע יחזיר לתובע 5,300 ₪.

ב. תביעת דמי השמאות נדחית.

ובזאת באנו על החתום:

הרב ישי סלומון- חב"ד

הרב ערן בגריש- חב"ד

הרב חיים והב- אב"ד