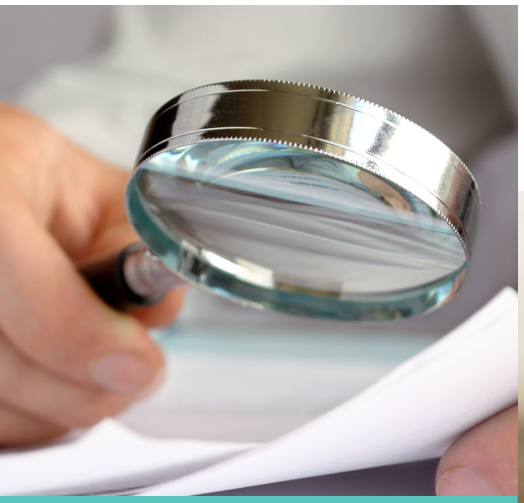
אוניברסיטת בר-אילן
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר אילן

מערך הקליניקות
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי
The Civil Legal Aid Clinic in Jewish Law Tribunals

ממון ודין

פסקי דין של בתי דין לממונות
Law and commerce: Jewish Law Tribunals decisions



פרשנות חוזה

פרסום זה התאפשר הודות לתרומתם הנדיבה של עו"ד רומי תיגר ורעייתו אסתר מלונדון אנגליה
This publication was made possible through the generous support of Mr. Romie Tager, QC, and his wife Esther, London, England

אייר תש"ף, מאי 2020 | גיליון מס' 11 |

ממון ודין

פסקי דין של בתי דין לממונות
Law and commerce: Jewish Law Tribunals decisions

פרשנות חוזה

גיליון מספר 11, אייר תש"ף, מאי 2020

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי
The Civil Legal Aid Clinic in Jewish Law Tribunals

הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר-אילן

פרסום זה התאפשר הודות לתרומתם הנדיבה של
עו"ד רומי תיגר ורעייתו אסתר, לונדון, אנגליה

This publication was made possible through the generous support of Mr. Romie Tager, QC, and his wife Esther, London, England

מערכת ממון ודין

עורכים ראשיים: **ד"ר יעקב חבה, הרב אריאל בראלי**
עורכת, מנהלת ומפיקה: **ד"ר שפרה מישלוב**
חברי מערכת: **עזרא אייוס, יהונתן בניה,**
אורי הומינר, רות סנדרס
עריכה לשונית: **רוני בן-חורין ברוק**
עיצוב וביצוע גרפי: **סטודיו כרמל**

כתובת המערכת

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי,
הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002,
טל': 03-5318105 פקס: 03-7384044

Postal Address: Jewish Law Clinic – Faculty of Law,
Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel
E-mail: Jewish.law@biu.ac.il
Law-clinics.biu.ac.il

אין במובא כאן משום תחליף לייעוץ משפטי

© כל הזכויות שמורות

ראשי תיבות

אה"ע - אבן העזר

גר"א - הגאון רבנו אליהו

מבי"ט - רבי משה בר יוסף מִטְרָאנִי

מהרי"ק - רבי יוסף קולון טרבוטו

מהר"ם מרוטנבורג - רבי מאיר בן רבי ברוך מרוטנבורג

מהרש"ם - רבי שלום מרדכי שבדרון

סמ"ע - ספר מאירת עיניים

רא"ש - רבי אשר בן יחיאל

רד"ך - רבי דוד הכהן מקורפו

ריב"ש - רבי יצחק בר ששת ברפת

ריטב"א - רבי יום טוב בן אברהם אַשְׁבֵּילִי

רמ"א - רבי משה בן ישראל איסרליש

רשב"א - רבי שלמה בן אברהם אבן אדרת

ש"ך - שפתי כהן, לרבי שבתי כהן

תוכן העניינים

פרשנות על פי לשון או על פי כוונה 3

יד בעל השטר על התחתונה 9

פרשנות על פי היגיון סביר והגינות 12

קשיים בלשון ההסכם 15

דבר המערכת

הגיליון שלפניכם עוסק בסוגיית 'פרשנות חוזה': שיטות משפט שונות דנות בשאלה כיצד יש לפרש חוזים במקרה של מחלוקת בין הצדדים על כוונת החוזה. יש הסוברים כי צריך לדבוק באופן דווקני בלשון החוזה ולפרשו מתוך עצמו ללא בחינת נסיבות כריתתו וכוונת הצדדים, יש הגורסים כי מונחי החוזה יפורשו על פי משמעותם המקובלת, ויש המנסים לאתר את כוונתם של הצדדים ואומד דעתם בעת כריתת החוזה. יש אף שהרחיקו לכת וקבעו כי ניתן לצקת לחוזה משמעויות שהצדדים לא התכוונו לתת לו, וזאת על פי תכליתו ודרישות ההגינות, הצדק ותום הלב המצופים מהצדדים.

באופן עקרוני, חכמים העדיפו לפרש את החוזה פרשנות אובייקטיבית הנצמדת ללשון החוזה (ראו הרחבה על כך: בני פורת, פרשנות חוזה במשפט התלמודי, עבודה לתואר שלישי, האוניברסיטה העברית, תשס"ט). פרשנות מושגים שיכולים להשתמע לכמה פנים הייתה על פי הגדרות שיצרו חז"ל לפרשנותם של מושגים אלה. כך לדוגמה נקבע שאם הסכימו צדדים על מכירת בית, אין הכוונה שהבית כולל גם את המרפסת שבקומת החצר אשר יכולה להיות יחידה עצמאית, אלא אם כן הדבר נאמר במפורש (בבא בתרא ד, משנה א). חז"ל גם נתנו משקל למשמעות המקובלת של מונח בחוזה על-ידי אנשי המקום, וקבעו שמשמעות זו מאפשרת לאתר את כוונת הצדדים (בבא בתרא עז, ע"ב).

בשולחן ערוך (חו"מ סא, טו) אפשר מחד למצוא הד לגישת הפרשנות הלשונית בקביעתו: 'מדקדקין לשון השטר ודנין על פי אותו דקדוק ולא אמרינן האי גברא לא גמיר כולי האי והיה סבור שהדין היה בענין כך ומפני כך כתב אותו לשון'. כלומר ההנחה הבסיסית לדעת השולחן ערוך היא כי לשון השטר משקפת את כוונת הצדדים, וכי מי שחתם על ההסכם הבין מה כתוב בו וקיבל אותו על עצמו. לכן פרשנות החוזה תהיה על-ידי עיון מדוקדק ובחינת החוזה על פי לשונו.

מאידך בסעיף הבא מציין השולחן ערוך דווקא את הדעה שעל פיה חוזה יפורש לפי כוונת הצדדים: 'יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חבירו אין הולכים אחר הלשון הכתוב בו אלא אחר הכוונה'. דבריו מבוססים על דברי רבנו ירוחם (מישרים נתיב כג ח"י דף סג טור ד): 'וכלל גדול בידינו בכל תנאי שאדם מתנה עם חבירו שאין להלך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה לבד'. מכאן למדו פוסקים, שנסיבות שונות גוזרות אופנים שונים של פרשנות המתאימה לכל מקרה ומקרה.

בגיליון שלפניכם יידונו מקרים שבהם התעוררו קושי בפרשנות החוזה ומחלוקת בין הצדדים על פרשנותו, ומתוך כך על אופן יישומו. בתי הדין שמקרים כאלה הגיעו לפתחם נכנסו לעובי הקורה ודנו הן בשאלה העקרונית מהי הדרך הפרשנית הנכונה על פי מסורת הפסיקה הן בשאלת הפרשנות המסוימת המתאימה למקרה הנדון.

בין השאר נדונו שאלות הנוגעות לספק בפרשנות; מעמדם של הצדדים לחוזה; על מי מוטלת הראיה להוכיח שפרשנות החוזה תואמת את טענותיו; מעמד מנהג המדינה בנוגע לפרשנות חוזים ועוד.

בפתח גיליון זה אנו מבקשים לעדכן את קוראינו כי לאחר שזכינו עד כה לפרסם עשרה גיליונות של ממון ודין, ואתם אוחזים בידכם את הגיליון האחד עשר, קיבלנו לאחרונה החלטה לעבור למתכונת פרסום אחרת. מהגיליון הבא החוברת תופץ באמצעות האינטרנט בלבד, ולא תודפס. המעוניינים במשלוח הגיליון באמצעות דואר אלקטרוני מוזמנים לפנות לכתובת הקליניקה המצוינת בעמוד הפתיחה.

נוסף על כך אנו מזכירים לדיינים ולרבנים לשלוח אלינו פסקי דין שבידיהם שטרם פורסמו כדי שניתן להם במה באמצעות פרסום זה.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה וקיץ בריא לכלל עם ישראל.

פרשנות על פי לשון
או על פי כוונה

1. בירור כוונת חוזה

בית דין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב דניאל מן, אב"ד
הרב דניאל כץ, דיין
הרב סיני לוי, דיין

עובדות:

הנתבע הוא בעל מניות עיקרי בחברה, והתובע הוא בעל מניות בחברה שהשקיע בה בסבב גיוס ראשון. בחודש נובמבר 2007 נתקלה החברה בקשיים כלכליים, וצד ג קישר בין התובע לנתבע כדי שהתובע יזרים כספים נוספים לחברה. בתאריך 7 בנובמבר העביר התובע לנתבע סך של 10,000 ש"ח. אין חולק כי מטרת ההלוואה הייתה שיפור מצבה הכלכלי של החברה. על פי סעיף 1.1 לחוזה בין הצדדים, מועד הפירעון יהיה 'במועד בו תפרע החברה את הלוואת הבעלים ו/או תמיר אותה למניות בחברה, לפי המוקדם שבהם'. כמו כן סוכם כי לתובע תינתן אופציה לקבלת מניות בחברה (בסעיף 1.6/1.3 להסכם).

במהלך 2009 התקיימו תנאי הסעיף שֶׁבֵּן החברה המירה את הלוואת הבעלים למניות. אין חולק כי במועד זה היה על הנתבע להשיב את הכספים לתובע. בנובמבר 2011 פנה התובע לנתבע וביקש את כספו בחזרה. בתגובה טען הנתבע שעל פי החוזה החוב נפרע באמצעות העמדת מניות לזכותו של התובע.

התובע טוען כי סוכם בין הצדדים שההלוואה תהיה אישית, כדי להפחית את הסיכון שלו אחרי שכבר השקיע בחברה. לדבריו, הוא אינו מעוניין באופציה לקבלת מניות בחברה, וטוען שאפשרות זו בחוזה נועדה להיות בַּטוּחָה ולא תחליף להחזר ההלוואה. נוסף על כך, לדבריו הוא לא הסכים לקבל מניות וגם לא קיבל מניות. בבדיקה ברשם החברות אכן התברר כי הוא לא רשום כבעל מניות בחברה.

הנתבע לעומת זאת טוען כי הסיבה שהתובע לא השקיע באופן ישיר אחרי סבב הגיוס ראשון הייתה שהוא לא היה מוכן לקבל את תנאי ההשקעה החדשים שהחברה הציעה. כתגובה, הנתבע הסכים לתת לו מסגרת הלוואה אישית, במסגרתה יעביר את הכסף לחברה באופן עצמאי ויקבל תנאים זהים לסבב גיוס ראשון, אך באופן אישי, כלומר ישירות מהנתבע, לא מהחברה עצמה. לדברי הנתבע יש לפרש את סעיף 1.6 בחוזה כקובע שבמקרה שהחברה תחליט על הקצאת מניות במקום החזר כספי, יהווה הדבר פירעון עבור התובע - 'החזר הלוואת הבעלים על-ידי החברה או הקצאת מניות כאמור לעיל', ייחשבו לפירעון מלא של ההלוואה שנתן'. לדבריו, זה מה שהתרחש בשנת 2009. העובדה שהמניות לא מופיעות ברשם החברות אינה רלוונטית, שֶׁכֵּן הן רשומות על שם התובע בספרים של החברה, ומבחינה מהותית זה הרבה יותר חשוב.

נפסק:

פרשנות על פי לשון השטר - על פי השו"ע (חושן משפט סי' סא) לא ניתן לערער על מה שכתוב בשטר בטענת 'לא הבנתי': "מי שטען על כתובֶּת אשתו שהיה עם הארץ ולא הבין כשקרא החזן הכתובה והתנאים, אין שומעין לו".

מעבר לכך, השו"ע פסק (על פי הריב"ש, סי' תפ): "מדקדקין לשון השטר ודנין על פי אותו דקדוק, ולא אמרינן האי גברא לא גמיר כולי האי והיה סבור שהדין היה בענין כך ומפני כך כתב אותו לשון". כלומר ההנחה היא שכותב השטר בחר בניסוח המדויק שישקף את כוונת הצדדים. הסמ"ע (סא, ס"ק כד) מבהיר שטענת 'לא הבנתי' אינה תקפה ולא מקבלים אותה הן כשאדם טוען שהוא לא הבין באופן כללי את הכתוב בשטר הן כשטוען שלא הבין את המשמעות המדויקת של השטר, זאת גם כאשר הניסוח והמשמעות מורכבים. הגר"א (סא, ס"ק לז) מוסיף שהעיקרון של דיוק לשון השטר חל גם כשהשטר נכתב על-ידי אחרים (לדוגמה, על-ידי עורך דין כבמקרה דנן).

פרשנות על פי כוונת השטר - בסעיף אחר השו"ע (חו"מ סי' סא ס' טז) פוסק כי יש ללכת אחרי כוונת הצדדים בהסכם, דבר שכביכול סותר את האמור, שיש להסיק מסקנות מהניסוח המדויק של השטר. בעניין זה כתב רבינו ירוחם (מישרים נתיב כג ח"י דף סג טור ד): "וכלל גדול בידינו בכל תנאי שאדם מתנה עם חבירו שאין להלך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה לבד". המהרש"ם (ח"ג סי' קד) מעלה כמה פתרונות לסתירה זו. הנקודה העיקרית בדבריו היא עוצמת ה'אומדנא' ביחס לכוונת הצדדים. כלומר, ככל שכוונת הצדדים ברורה יותר, יש להעדיף אותה על פני לשון השטר. במצב של ספק בין לשון השטר לבין אומדנא של כוונת הצדדים, האומדנא של בית הדין מכריעה.

ספק בפירוש סעיף החוזה - המחלוקת בין הצדדים מתרכזת בסעיף 1.6 לחוזה. מצד אחד לשון הסעיף קובעת שהחזר הלוואת הבעלים ו/או הקצאת מניות תיחשב לפירעון מלא של ההלוואה. מכאן שהנתבע רשאי להחזיר את ההלוואה באמצעות הקצאת מניות כפי שנעשה. מצד אחר אפשר לטעון כי הסעיף עוסק בבטוחה לפירעון, ואינו עוסק בדרך המלך לפירעון ההלוואה באמצעות תשלום כספי. לכן התובע רשאי להחליט אם הוא רוצה לממש את המניות שהוקצו לו כבטוחה, או לדרוש החזר כספי של ההלוואה.

במצב של ספק בפירוש שטר, הכלל הוא ש"יד בעל השטר על התחתונה" (ב"ב קס"ו ע"א; שו"ע חו"מ סי' מב ס' ה, ז, ח). במקרה דנן המשמעות היא שהתובע אינו יכול לדרוש פריעת ההלוואה באמצעות החזר כספי במקום הקצאת מניות, שֶׁכֵּן

לשון השטר אינה ברורה בעניין זה. במצב זה גם אפשר להסתמך על אומדנות לגבי כוונת הצדדים, שבמקרה זה מחזקים את טענת הנתבע. זאת משום שעולה מהתכתבויות בין הצדדים שהנתבע הבהיר לתובע את האפשרות שההלוואה תיפרע במניות. אומנם התובע טוען שהוא לא הסכים לכך, אך לא הוכיח זאת.

שבועת היסת - עולה השאלה אם יש מקום לחייב את הנתבע להישבע. בהתבסס על השו"ע (חו"מ סי' עה ס' ה) הקובע כי בכל מקום שאדם תובע מחברו תביעה ממונית בטענת ברי (בטענה ודאית) והנתבע מכחיש את טענת התובע, הכלל הוא שעל הנתבע להישבע שבועת היסת (מדרבנן). המנהג כיום הוא לא להשביע את הצדדים, אך מכוח חיוב השבועה בית הדין יכול לפסוק סכום בפשרה. במקרה דנן בית הדין לא ראה לנכון לעשות כן משום שטענת התובע אינה טענת ברי. התובע לא ידע מה נאמר על-ידי עורך הדין שלו בעת המשא ומתן לקראת כריתת ההסכם. כמו כן הוא לא טען בפני בית הדין כי הורה לבא כוחו להסכים על הלוואה עם החזר כספי בלבד. נוסף על כך תמוה כיצד נקודה כה חשובה לא הובהרה בעת המשא ומתן. מעבר לכל זאת, קריאה פשוטה של השטר דווקא תואמת את גרסת הנתבע.

סיכום:

מההתכתבות בין הצדדים עולה כי הנתבע הבהיר לתובע שהוא לא מתחייב להחזיר את החוב בהחזר כספי. לא הוכח שהוא הסכים לאחר מכן לשינוי התנאים. בפרשנות החוזה יש ללכת אחר הכוונה המסתברת של הצדדים. לאור כל זאת התביעה נדחתה.

תיק מספר 73023
ניתן ביום י"ד סיון תשע"ג, 23 במאי 2013
פורסם באתר "ארץ חמדה גזית"
http://www.eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/792-sFileRedir.pdf

2. פרשנות הסכם חלוקת עיזבון

בית הדין הרבני האזורי, אשדוד
הרב מיכאל צדוק, אב"ד
הרב אריאל שוויצר, דיין
הרב אלימלך וסרמן, דיין

עובדות:

התובעת הייתה נשואה למנוח כארבע שנים, עד שנהרג בתאונת עבודה. כמה חודשים לאחר התאונה הגישו המשיבים והתובעת לבית הדין מסמך הסכמות (להלן: 'הסכם א') המפרט חלוקה מוסכמת של זכויות ביניהם: 1. כל יתרות הכספים, תכולת הדירה והכספים מביטוח לאומי יישארו בידי התובעת. 2. לתובעת ניתנת זכות מגורים בדירה השייכת למשיבים, למשך כל תקופת אלמנותה ללא תשלום. אם תעבור לדירה אחרת יש לה זכות לקבל את שכר הדירה למשך 5 שנים. 3. פיצויים בגין תאונת העבודה שיתקבלו מחברת הביטוח יחולקו בין הצדדים (לאחר הפחתת הוצאות משפט), כאשר התובעת תקבל 500,000 ש"ח ראשונים והשאר יחולק שווה בשווה. 4. נכס במושב שהיה רשום על שם המנוח יועבר לבעלות המשיבים. בית הדין נתן תוקף של פסק דין להסכם זה.

כמה ימים לאחר מכן הגישה התובעת בקשה לביטול פסק הדין בטענה שהמשיבים הציגו מצג שווא שעל פיו הם לכאורה מוותרים לטובתה על זכויות מעיזבונו של המנוח, בעוד שהזכויות כלל לא שלהם. עוד התברר לתובעת כי היא ויתרה למעשה על חלק הארי של עיזבון המנוח המגיע לה כדין (זכויות בדירות שהפכו לטענתה להיות בבעלות המשיבים). טענת בא כוח התובעת הייתה כי התובעת מאובחנת זה שנים רבות כסובלת מפיגור שכלי ולוקה בליקויים קשים בתחום הקוגניטיבי, דבר שמנע ממנה להבין על מה היא חתמה וגורם לכך שתאמין לכל אדם וודאי למשיב, אבי בעלה המנוח. מנגד טענו המשיבים כי התובעת בעלת פיגור שכלי קל בלבד, החתימה על הסכם א הייתה בנוכחות אימהּ ואחיה. כנגד זכותם של המשיבים בפיצויי התאונה ניתנה לתובעת הזכות למגורים בדירה השייכת להם בית הדין הביא את הצדדים להסכם פשרה (להלן: 'הסכם ב') בעל פה: 1. התובעת תדחה את בקשתה לביטול פסק דין. 2. התובעת מאשרת שהבינה את כל ההסכם וחתמה מרצונה החופשי. 3. הדירה למגורים תירשם על שם התובעת והדירה במושב על שם המשיבים, כל הזכויות יירשמו רק לאחר פסק דין חלוט בנוגע לפיצויים בגין תאונת העבודה ותביעות נזיקין אחרות. 4. המשיבים הם יורשי העיזבון. 5. מכל סכום שייפסק בתביעת הפיצויים, התובעת תקבל 500,000 ש"ח וכל סכום מעבר לזה יחולק בשווה עם המשיבים.

בא כוח התובעת ניהל הליכים שונים לביטול הסכם ב, אך לאחר דיונים שהגיעו עד לבית הדין הגדול נקבע סופית כי יש תוקף להסכם ב. כעת מבקשת התובעת לקבל החלטה בנוגע לחלוקת העיזבון. הפיצויים בגין התאונה שנפסקו על-ידי בית המשפט המחוזי והעליון הם בסך של 921,080 ש"ח לעיזבון המנוח, ועוד סך של 1,061,484 ש"ח לתלויים במנוח, ובמקרה זה לתובעת. לטענת התובעת הסכם א מהווה הסכמה על חלוקת עיזבון המנוח, ולא על כספים שאינם חלק מהעיזבון - פיצויי התובעת המגיעים לה בגין היותה תלויה במנוח (מכורח היותה אלמנתו). לכך יש לצרף כי עניינו של הסכם א הוא להיטיב עימה. כך מובן מרוח המסמך, מדברי המשיבים עצמם ומדברי הערכאות השונות שהמקרה הגיע לפתחן. לכן התובעת זכאית ל-500,000 ש"ח מכספי העיזבון + 50% מהנותר, ול-100% מהכספים שנפסקו לטובתה כתלויה. לעומתה המשיבים טוענים כי

פרשנות הסכם א היא כי יש לחלק בין הצדדים את כלל הפיצויים שהתקבלו בגין תאונת העבודה, כלומר שהתובעת תקבל 500,000 ש"ח בתוספת מחצית מיתרת הכספים הכוללת הן את הכספים שנפסקו לעיזבון המנוח הן את הכספים שנפסקו לה כתלויה. עוד טוענים המשיבים כי אכן בדרך כלל יש הפרדה בין תביעת תלויים לבין תביעת העיזבון, אבל במקרה הנדון הסכם א נחתם במטרה לשנות בהסכמה הדדית את צורת החלוקה הנהוגה. כן הדגישו כי התובעת קיבלה יתרונות ברורים בהסכם א כגון זכות מלאה בחשבון הבנק של המנוח; זכות מגורים בכל ימי אלמנותה בדירה הרשומה על שם המשיבים ועוד זכויות שסכומן הכולל מוערך בסך של 1,250,000 ש"ח. עוד הבהירו כי ויתור התובעת בהסכם על הדירה במושב אינו ויתור אמיתי שֶׁכֵּן הדירה נקנתה מכספם ובידם יפוי כוח לעשות בה כרצונם.

נפסק:

שימוש בדיני פרשנות ולא בדיני ירושה - על בית הדין לפרש את הסכם א באמצעות שימוש בדיני פרשנות ולא בדיני הירושה כיוון שעל פיצויים המתקבלים לאחר מות הנפטר לא חלים דיני הירושה, שֶׁכֵּן הם אינם חלק מעיזבונו (שו"ת מנחת יצחק ח"ז, סי' קלז). כמו כן, בענייננו מדובר על הסכם שלכאורה אינו תקף מבחינה הלכתית כי הוא "דבר שלא בא לעולם", שֶׁכֵּן הסכם א נכתב לפני שבית המשפט פסק פיצויים. לכן עלינו לראות בו 'קניין סיטומתא', כלומר זכות בעלת תוקף מכוח מנהג המקום, ובענייננו מכוח פסק בית הדין שאשרר את הסכם א ונתן את האפשרות לערב את ענייני הפיצויים בהסכמים על העיזבון הקיים.

ספק בפרשנות נוסח שטר - פרשנותו הפשוטה של הסעיף בהסכם א העוסק בחלוקת הפיצויים היא כי מדובר בכל סוגי כספי הפיצויים שיתקבלו, גם כאלו שאינם עומדים לחלוקה על פי דין, ובהם כספי התלויה. עם זה אי אפשר להתעלם מהדגש בסעיף שעל פיו 500,000 ש"ח ניתנים כיתרון לתובעת, וכן אי אפשר להתעלם מהעובדה שלא כתוב בהסכם במפורש כי החלוקה תכלול גם כספים שהמשיבים אינם זכאים להם על פי דין. כאשר יש ספק בלשון שטר, הדין הבסיסי הוא כי "יד בעל השטר על התחתונה", ולכן יש לפרש את הכתוב בצורה המצומצמת ביותר כלפי מי שרוצה להוציא את הכספים, מכוח דין "המוציא מחבירו עליו הראיה". כמו כן, כאשר עולה מצב של ספק בהבנת לשון השטר, הכסף שעליו דנים נחשב כ"ממון המוטל בספק", וככזה חלים עליו דיני הכרעה בספק, ואין מוציאים את הכסף ממי שמוחזק בו בפועל גם אם הוא מוחזק שלא כדין (שו"ע חו"מ סי' מב ס' ח, לבוש, חו"מ סי' מב, ס' יג).

לשון השטר וכוונת הצדדים - לפני הקביעה כי מדובר על "ממון המוטל בספק" יש לברר אם אפשר לפרש את השטר מתוך כוונת הכתוב, בהסתמך על פסיקת השולחן ערוך כי יש לפרש את השטר על פי כוונת הצדדים (שו"ע חו"מ סא טז, וכן ביורה דעה ריח, א). על פי נחל יצחק אפשר לפרש לפי הכוונה רק כאשר לשון השטר אינה סותרת כוונה זו (נחל יצחק על שולחן ערוך חו"מ סי' סא טז, ענף ב). נוסף על כך בעל הנחל יצחק סובר שמותר לפרש על פי הכוונה ולא על פי הלשון רק כאשר יש לנו 'אומדנא דמוכח' - השׂערה ברמת סבירות וודאית - מה הייתה כוונת הצדדים בעת כתיבת השטר (אומדנא זאת יכולה לנבוע מנוהג העולם במקרים אלו, נחל יצחק, חו"מ סי' סא, ענף א). אפשר לטעון שדבריו של הנחל יצחק מתייחסים למצב שבו לשון השטר ברורה אך לא מעידה על כוונת הצדדים, ורק אז אם יש 'אומדנא דמוכח' נלך לפי הכוונה. אך כאשר יש ספק בהבנת השטר, דהיינו לשון השטר עצמה אינה ברורה, גם לדעתו לא צריך 'אומדנא דמוכח' כדי לפרש את השטר על פי כוונת הצדדים אלא די בהבנה מושכלת מה היה המניע ומה הייתה התכלית של הצדדים בכתיבת השטר, ועל פי הבנה זו נפרש את הכתוב. במקרה דנן, ישנו ספק מהי המשמעות הפשוטה של הכתוב בהסכם א, ולכן נוכל לפרש את ההסכם על פי כוונת הצדדים בעת החתימה.

פרשנות הסעיף שבמחלוקת - מקריאה ראשונית של הסעיף נראה כי הכוונה הפשוטה היא כטענת התובעת - לתת לה זכויות יתר בכספי הפיצויים בתמורה לוויתורה על חלקה במושב. כך גם הבינו בתי הדין ובתי המשפט שדנו בהסכמים, וכך גם עולה מנוסח ההסכם בכללו שמנוסח לטובת התובעת, מטענת המשיבים לאורך כל ההליכים המשפטיים כי מטרת הסכם א היא להיטיב לתובעת, ומניסונם של המשיבים להדגיש בהסכם ב את זכותם בכל כספי הפיצויים (שֶׁכֵּן כנראה גם הם הבינו שכוונתו הפשוטה של הסכם א אינה כזו). מכאן שיש לנו 'אומדנא', לאו דווקא חד- משמעית, אבל חזקה דיה כדי להצביע על כך שהסעיף שבמחלוקת בהסכם א נועד אך ורק להיטיב עם האלמנה ולא לגרוע ממנה כלום.

מנגד, ישנם גם שיקולים משמעותיים לפרש את כוונת הצדדים לפי פרשנות המשיבים. ראשית, בעת כתיבת הסכם א לא היה ידוע מה יהיה גובה סכום הפיצויים, ולא חשבו שידובר בסכומים גבוהים כל כך, ולכן קבעו מנגנון חלוקה לטובת התובעת שיבטיח לה חלק בטוח מכלל הפיצויים הצפויים. אם הצדדים היו יודעים שהכספים יהיו כה גבוהים וכי אין צורך להבטיח את חלקה של התובעת, לא היו קובעים כך. שנית, לכל אורך ההליך המשפטי, באי כוחה של התובעת טענו כי הסעיף המדובר מקפח את התובעת כי הוא נותן למשיבים זכות שווה בחלק שכלל אין להם בו זכות, היינו בכספי התלויה המגיעים רק לתובעת על פי דין. משמע מזה כי ברור היה לבאי כוחה של התובעת כי הסעיף לא בא רק לטובתה של התובעת אלא כוונתו מלכתחילה הייתה לפי פרשנות המשיבים - לחלק שווה בשווה כל סוג של פיצוי שיגיע.

מכאן שההסכם אינו חד-משמעי לשום צד, לא לפי לשונו ולא לפי כוונת הצדדים.

הודאה מכללא - כאמור, במהלך הדיונים המשפטיים שהתנהלו עד כה, באי כוח התובעת הודו לפרשנות המשיבים ומדובר לכאורה ב'הודאה מכללא' (הודאה הנלמדת מתוך התנהגות או דברי המודה) בטענות המשיבים שאפשר לחייב בגינה. אפשר ללמוד זאת מדברי השו"ע (חו"מ, סי' עט א): "כל האומר לא לויתי כאומר לא פרעתי", ואם יתברר שהייתה הלוואה, אזי מתוך הודאת האדם אפשר להסיק שהוא לא פרע את ההלוואה. דבריו שלו עצמו הם המחייבים אותו. אולם, האם טענות באי כוח התובעת יכולות לחייב את התובעת עצמה? יש בכך מחלוקת: הש"ך (חו"מ סי' קכד ס"ק ד) סובר שכן, לעומתו, בעל קצות החושן (חו"מ סי' קכד ס"ק א) אומר שההודאה של בא כוח מחייבת רק אם בעל הדין שלח אותו במפורש להודות. במקרים שבהם איננו יודעים אם דברי בא הכוח נאמרו על דעת בעל הדין, יש לעשות הבחנה בין הודאות מפורשות שיחייבו את הלקוח, שֶׁכֵּן עורך דין לא היה מודה בדברים ללא אישור מפורש של הלקוח, לעומת "הודאה מכללא" שעשויה להיאמר על-ידי עורך הדין כדי לחזק את הלקוח מבחינה משפטית, אך הוא לא נשלח לומר זאת על-ידי הלקוח עצמו. לכן אין לראות בהודאה זו כהודאת בעל הדין. לענייננו באי כוח התובעת העלו את טענותיהם כלפי הסעיף בהסכם א כדי להוכיח את אי כשרותה של התובעת ואת הטענה שלא יכול להיות שחתמה מדעת על הסכם לרעתה. הם לא טענו זאת במפורש כדי לפרש את כוונת המסמך, ואף כלל לא נכחו בזמן חתימת הסכם א ולא יכולים לדעת מה הייתה כוונת הצדדים בזמן החתימה. לכן אין בטענותיהם הודאה בשם התובעת לכוונת הצדדים. נוסף על כך יש להבדיל בין בא הכוח ההלכתי, שיכול לפעמים להיחשב כבעל הדין ממש, לבין מעמדו ההלכתי של עורך דין שרק מדבר בשם בעל הדין.

קביעת הממון המוטל בספק - מאחר שההסכם אינו ברור הן מצד הלשון הן מצד כוונת הצדדים ותכלית ההסכם, וכיוון שאי אפשר לטעון שהייתה הודאה מכללא בטענות המשיבים, יש לדון בכללי חלוקת ממון המוטל בספק. התובעת מחזיקה בכספי התלויה מכוח פסיקת בית המשפט, וצד שלישי מחזיק בכספי העיזבון עד להכרעה. הספק הוא כלפי הסכום הכולל של כספי התלויה וכספי העיזבון גם יחד. הכלל ההלכתי קובע שבמקרה של ספק לא מוציאים כספים מידי מי שמחזיק בהם (שו"ע חו"מ סי' מב ס' ח), אך הכלל לא קובע שאין לדון גם בסכומים אלה, ולנסות ליצור חלוקה שווה אם יש כספים נוספים שאינם בידי המחזיק. לכן העובדה שהתובעת מוחזקת בחלק מהכסף המוטל בספק לא מונעת מבית הדין לדון בספק הקיים כלפי הסכום כולו, כדי שכל צד יקבל את החלק המגיע לו. הכלל בנוגע לכספים שיש בהם ספק הוא שעל הצדדים לחלוק בהם (שו"ע חו"מ סי' מב ס' ח). לכן יש להתבונן על הסכום בכללותו כממון המוטל בספק, וכיוון שחלק מהסכום כבר מוחזק אצל התובעת, נחשב את הפער בין הסכומים המגיעים לתובעת על פי טענות כל אחד מהצדדים, ונחלק סכום זה לשניים (בעזרת חלוקה מחדש של הממון שאינו מוחזק).

סמכות בית הדין - בית הדין דן גם בסמכותו החוקית לדון בנכסים שמחוץ לעיזבון, אך לא נפרט זאת כאן היות שחלק זה של פסק הדין חורג ממסגרת הגיליון.

סיכום:

מנוסח הסכם א אי אפשר להכריע אם כספי התלויה כלולים בחלוקה שעליה התחייבו הצדדים. גם כוונת הצדדים ותכלית השטר אינם ברורים לעניין זה. מאחר שבית הדין נשאר בספק, ומאחר שאף אחד מהצדדים אינו המוחזק בכספי העיזבון, יש לדון בכספים אלה כממון המוטל בספק שהצדדים חולקים בו.

תיק מספר 33040/1
ניתן ביום כ"ז מרחשון תשע"ז, 28 בנובמבר 2016
פורסם באתר "דין תורה"
https://www.dintora.org/article/591

3. פרשנות הסכם

בית הדין הרבני הגדול לערעורים, ירושלים
הרב יצחק אלמליח, אב"ד
הרב אליהו הישריק, דיין
הרב אברהם שינדלר, דיין

עובדות:

במסגרת הסכם גירושין בין המערערת לאבי המשיב התחייבה המערערת לְפַנּוֹת את בית המגורים של השניים במושב, וויתרה על כל זכויותיה בבית ובנחלה שכללו גם חלקה ובית של בן ממשיך. בתמורה לכך התחייב אבי המשיב לשלם לה סכום חד-פעמי של 150,000 $. המשיב והמערערת חלוקים על פרשנות סעיף בהסכם: "בנוסף לאמור ואם יזכה הבעל בזכות לדירה נוספת במסגרת פרויקט... בשבע שנים הקרובות ו/או במגרש אחר שיינתן לו כתחליף, כי אז תוערך הזכות הנוספת על-ידי שמאי מוסכם, והבעל יעביר לאישה סך השווה ל-10% משווי הזכות וכן יעביר סך השווה ל-5% מהסכום לכל אחת מהבנות" (לשניים שתי בנות שאינן נשואות).

כארבע שנים לאחר הגירושין, חתמה חברת משה"ב עם המושב על הסכם קומבינציה שלפיו יקבל המושב אחוז מסוים מהתמורות שתתקבלנה ממכירת דירות בפרויקט בנייה של החברה. כחמש שנים לאחר מכן החל המושב לקבל כספים בגין זכויותיו בפרויקט, ולאחר כשנה נוספת חולקו הרווחים מהפרויקט למשקים, כך שמשקו של המשיב (שירש את משק אביו שנפטר) קיבל סך של 283,500 ש"ח מסכום הזיכוי שהתקבל מכספי הפרויקט.

לאור האמור, המערערת תבעה קבלת חלקה ברווחים בטענה שהיות שהסכם הקומבינציה בין חברת משה"ב למושב נחתם כארבע שנים לאחר הסכם הגירושין, יש לה חלק בהם בהתאם לסעיף האמור בהסכם הגירושין - עשרה אחוזים עבורה, וחמישה אחוזים עבור כל אחת מבנותיה.

מנגד טען המשיב כי בשלב כריתת ההסכם הדגישו הצדדים כי אם תתקבל דירה או זכות בדירה בתוך שבע שנים מחתימת ההסכם תקבל המערערת אחוזים, אך הכספים התקבלו לאחר פרק זמן זה. כמו כן הוא טוען כי ההסכם לא כלל זכייה כספית בפרויקט אלא רק זכייה בדירה או זכות בדירה. קיומו של הפרויקט היה ידוע כבר בחתימת ההסכם, והמערערת לא דרשה כי ייכתב בו "כל כסף שיתקבל מהפרויקט" אלא הדגישה "דירה או זכות בדירה". לדבריו, המערערת הכירה את התנהלות המושב וכן התייעצה עם עורך דין לפני כתיבת ההסכם, ולכן ברור כי הייתה מודעת למגוון אפשרויות הזכייה מהפרויקט. משלא הדגישה זכייה כספית, משמע שלא התכוונה לכך.

לכך השיבה המערערת כי מסעיף 19 לחוק מס שבח עולה שבעסקת קומבינציה אדם נותן זכות במקרקעין לקבלן, ותמורתה הוא אמור לקבל דירה. אולם כדי שבעלי הקרקע והקבלן לא יצטרכו לשלם מיסים הקבלן הוא שבונה את הדירות לבעל הקרקע, מוכר לו אותן ומקבל כסף. כלומר, יש אפשרות לבעל הקרקע לקבל מהקבלן דירה או כסף, ולכן הכסף שקיבל המשיב הוא תמורה על דירה שהיה אמור לקבל.

בית דין קמא דחה את התביעה ומשום כך הגישה המערערת ערעור בפני בית הדין הרבני הגדול.

נפסק:

פירוש התנאי בהסכם, בהתאם ללשון או בהתאם לכוונה – יש לבחון מה הייתה כוונת המערערת בעת כתיבת ההסכם וכן אם הולכים אחר הכוונה או אחר לשון השטר שבו נזכרו רק זכויות בדירה ולא צוינה זכות כספית. הגמרא (קידושין ס, ע"א) מדברת על אדם שקידש אישה על תנאי שיראה לה מאתיים זוז, והוא אכן הראה לה מאתיים זוז על השולחן, וקובעת שהיא אינה מקודשת. רש"י מפרש כי מדובר במצב שבו האדם הראה לה מאתיים זוז שהיו על שולחנו, אבל הם לא שלו, ולכן בגלל שהיא התכוונה שיראה לה מאתיים זוז שלו, והוא לא עמד בתנאי, היא אינה מקודשת. לכאורה דין הגמרא מבוסס על כך שלאישה היה בתחילה 'אומדנא דמוכח', כלומר שהיא שיערה ברמת סבירות גבוהה כי לאיש שמקדש אותה יש מאתיים זוז שלו, וכשהתברר לה שטעתה בהערכתה, אנו אומרים שלכתחילה לא הסכימה להתקדש לו ללא שיש לו מאתיים זוז. פרשנות מסתברת יותר היא שביטול הקידושין אינו משום 'אומדנא דמוכח' של האישה אלא גם מכוח כוונתו של המקדש. כאשר אמר "בתנאי שאראה לך מאתים זוז", כוונת דבריו הייתה שיראה לה מאתיים זוז שלו, ולכן אם הראה לה מאתיים זוז על השולחן, שאינם שלו, לא קיים את התנאי. כוונתו היא זו שמפרשת את התנאי, ואם הוא לא מקיים את התנאי - היא לא מקודשת. בהתאם לכך קבע שו"ת הרשב"א (ח"ג סי' תט) כי יש כוונות מוסכמות ללשונות מסוימים והם "כיתד שלא תמוט", כלומר שיש תנאים הנעשים מתוך כוונה ידועה לכול, כדוגמת המקרה בגמרא שברור לכול כי משמעות התנאי היא שלבעל יש מאתיים זוז משלו ולא שיראה מאתיים זוז על השולחן. רבנו ירוחם (נתיב כ"ג ח"י דף סג טור ד) מרחיב את המקרים שבהם פרשנות החוזה היא על פי הכוונה גם למקרים בהם יש 'אומדנא דמוכח', שאפשר לשער ברמת ודאות גבוהה מה הייתה כוונת הצדדים, ולשון הכתוב לא מראה על כוונה זו.

הולכים אחר הכוונה – להלכה נפסק בשו"ע שמעדיפים את הכוונה על פני הלשון (חו"מ ס' סא; יו"ד ב ריח). הרמ"א (על פי שו"ת הריב"ש, סי' קצה) חילק בין מקום שאדם כתב הסכם עם חבירו ויש 'אומדנא דמוכח' שלפיה אפשר לשער ברמה ודאית מה כוונת הצדדים, ששם נלך אחר הכוונה, לבין מקום ששניים כתבו הסכם ואין אנו בטוחים לגבי כוונתם, שם נלך אחר הלשון. נראה שגם דברי רבינו ירוחם שהובאו לעיל מתייחסים רק למצב בו יש 'אומדנא דמוכח' כמו שהבהיר הרמ"א. הדבר עולה מהדוגמה שהביא רבינו ירוחם, שעוסקת בצוואת 'שכיב מרע' שם קבע כי הולכים לפי כוונת המצווה ולא לפי לשון הכתוב, כי כוונתו ברורה. גם ביחס לשו"ע שקבע לכאורה שתמיד הולכים אחר הכוונה, ולא אחר הלשון, מוכיח הנחל יצחק (סי' סא ס' טז) שהשו"ע מבדיל בין מקרים שבהם מדובר על תנאי בין שני אנשים, דהיינו שקיום ההסכם תלוי במעשה שקבעו שני הצדדים לבין מקרים שבהם יש הסכם ללא תנאים, דהיינו שקיום ההסכם אינו תלוי במעשה כלשהו של מי מהצדדים. אם יש תנאי, נלך אחר כוונת התנאי, אבל אם מדובר על הסכם ללא תנאי, נלך אחר הלשון. כוונת השו"ע מוכחת גם ממה שהוא כתב בבית יוסף (חו"מ ס' רז) שיש לחייב את כותב התנאי בדברים גם אם הם אינם מובנים מתוך לשון התנאי.

יד בעל השטר על התחתונה – השו"ע (חו"מ סי' מב ס' ה) פוסק שאם היה כתוב בשטר חוב שחייב אדם "מאה שהם מאתיים" או "מאתיים שהם מאה", יכולים לגבות רק מאה, לפי שבעל השטר, זה שרוצה לגבות, ידו על התחתונה. רבי עקיבא איגר מפרש (שם, על פי רבי אליהו בן חיים, שו"ת מים עמוקים, ח"ב סי' ק) כי למדים מדברי השו"ע שרק אם יש ספק בלשון השטר, וכן יש 'אומדנא דמוכח' לטובת אחד הצדדים אזי נפסוק כאותו צד שיש לו אומדנא, אך אם אין ספק, נפרש על פי הלשון ועל פי העיקרון שיד בעל השטר על התחתונה.

מנהג המדינה – גם סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, קובע: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות הענין. ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו". החוק תואם את דברי הפוסקים שלפיהם יש לתת משקל גבוה לכוונת הצדדים.

פרשנות לשון הסעיף 'זכות לדירה' – המערערת והמשיב חלוקים על פירוש הלשון "זכות לדירה", אם זו דירה ממש או גם זכות כספית. כיוון שמדובר בתנאי בהסכם (שאם יזכה הבעל בזכות לדירה האישה תקבל אחוזים), לפי כל הדעות כשיש תנאי ויש 'אומדנא ברורה' מה הייתה כוונת ההסכם, עלינו ללכת לפי הכוונה גם אם יש מחלוקת על לשון ההסכם. ברור שבעת החתימה על ההסכם המערערת רצתה להבטיח לעצמה פיצוי גם על כך שהיא מוותרת על אדמות שאבי המשיב יקבל בעתיד, אלא שבזמן החתימה נראה היה שיתקבלו דירות ממש ולכן החוזה נכתב בלשון זו. כוונת הצדדים הייתה שהאישה ובנותיה יקבלו תמורה בשווי כולל של עשרים אחוזים מהנכס שיקבל אבי המשיב, יהיה אשר יהיה.

סיכום:

כאשר יש תנאי בהסכם, וברורה לנו כוונת הצדדים בעת החתימה, עלינו לפרש את ההסכם על פי הכוונה, זאת במיוחד מקום שבו לשון השטר אינה ברורה. במקרה הנדון ברור כי כוונת הצדדים בכתיבת ההסכם הייתה מתן פיצוי למערערת על ויתורה בחלקות האדמה שהמשיב עשוי לקבל (הן כנכס הן כסכום כספי). לאור זאת הערעור התקבל והמשיב חויב לשלם למערערת ובנותיה עשרים אחוזים מתוך 283,500 ש"ח שקיבל כרווח מהמושב על הפרויקט.

תיק מספר 1113868/1
ניתן ביום ט"ו טבת תשע"ח, 2 בינואר 2018
פורסם באתר "דין תורה"
http://dintora.org/article/987

4. דְּלֵקָה בבית שׂכֹר

בית דין 'נתיבות המשפט', נתיבות
הרב ערן אבירם, דיין יחיד

עובדות:

התובע השכיר דירה לנתבע. בזמן שהנתבע ובני משפחתו לא היו בדירה פרצה בה שְׂרֵפָה שגרמה נזק לקירות הבית ולתכולתו. מחקירת הַדְּלֵקָה עלה שהגורם לבערה הוא קָצֶר במערכת הפנימית של המקרר, שהיה בעל תו תקן בטיחותי ולא נעשתה בו פעילות רשלנית או תיקון בלתי אחראי, כך שהאירוע הוגדר כאונס. לדירה לא היה ביטוח. בחוזה שנחתם בין הצדדים בעת השכרת הנכס נקבע כי השוכר צריך להחזיר את הנכס "במצב טוב כמו שקיבל". התובע דורש כי הנתבע ישפץ את הדירה ויחזירה למצבה הקודם. החוזה גם כולל סעיף שעל פיו לשוכר אין אחריות על נזקי הבית במקרה של נזקים שנגרמו מ"כוח עליון".

נפסק:

הליכה אחר הכוונה – הבית יוסף (חו"מ ס' סא) קבע כלל בפרשנות הסכמים, שלפיו בכל ענייני שטרות הולכים אחר לשון בני אדם. עם זה הוא הביא בהמשך את דברי רבנו ירוחם: "כלל גדול בידינו בכל תנאי שאדם מתנה עם חברו אין להלך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה", גם בשו"ע (סי' סא ס' טז) נפסק להלכה כדברי רבנו ירוחם בהתניה בשטר. מנגד, במקום אחר בשולחן ערוך נפסק שמדקדקין אחר לשון הכתב. דברים דומים אפשר ללמוד גם מהרמב"ם שהתנה את ההליכה אחר הכוונה רק במקום שאין מנהג ללכת אחר הלשון. אפשר להסביר את הסתירה בין הדעות בכך שכוונת הצדדים תילמד רק מלשונו המפורשת של ההסכם, ואין לגרוע או להוסיף על הלשון מתוך סברה לא מבוססת על כוונה זו.

דברים שבלב אינם דברים – עולה השאלה כיצד אפשר ללכת אחר הכוונה והרי כבר נאמר "דברים שבלב אינם דברים"? הבית מאיר (אה"ע סי' קיח ס' יט) מביא את דעת הסמ"ע שלפיה גם בנדרים הולכים אחר הכוונה, ומקשה על הסמ"ע שהסיבה לכך שבנדרים הולכים אחר הכוונה היא שמדובר ב"הסכם" בינו לבין עצמו ולכן הוא יודע את הכוונה, מה שאין כן כאשר מדובר במקרה שיש צד נוסף להסכם. על כך עונה הבית מאיר שבמקרים שבהם הכוונה בלתי ברורה אין אומרים "דברים שבלב אינם דברים" והולכים אחר הלשון, ואילו במקרים שבהם אפשר לפרש בקלות את הסעיפים לפי כוונה ברורה הולכים אחר הכוונה. במקרה שלנו, אפשר לפרש את הסעיפים בקלות לפי הכוונה המסתברת של הצדדים, ולא מדובר בכוונה נסתרת ובלתי ברורה, ולכן הולכים אחר הכוונה ולא אחר הלשון.

טענת אי הבנת ההסכם – השולחן ערוך (חושן משפט סא יג) והבית יוסף פסקו כי במקרים שבהם מפרשים לפי הכוונה ולא רק לפי הלשון, הצדדים אינם יכולים לטעון שלא הבינו על מה הם חתמו כדי לעקוף את הפרשנות. הסיבה לכך היא שאם צד להסכם לא הבין את הדברים בזמן החתימה, היה עליו לבקש הבהרות טרם שחתם, אך ברגע ששתק וחתם המשמעות היא שהוא סומך על מה שנכתב ועל הכוונה של הדברים ולא יוכל לחזור בו. יש לדייק כי הדברים אמורים בהסכמים שגורים ורגילים, ולא במקרים שבהם הסופר או העדים שינו מהנוסח המקובל או שרימו את החותם, זאת משום שמחייבים את החותם בדברים הכתובים מפני ש"סמך על נאמנות הסופר". במקרה שלנו, מדובר בהסכם שכירות שגרתי, ועל הבעלים היה לבקש הבהרות לפני החתימה על החוזה. משלא ביקש, הוא אינו יכול לחזור בו.

חיוב השוכר בנזקים מדין שמירה – השולחן ערוך (חו"מ שא א) פסק שאין חיוב תשלומים על השוכר, ושהוא פטור מתשלום גם במקרה של פשיעה מצידו. בהמשך הסעיף הביא השו"ע את דעת הרמב"ם ב"יש אומרים" שלפיה שוכר יהיה חייב בתשלום במקרה של פשיעה. הרמ"א פוסק כדעה הראשונה

בשו"ע ומביא את דברי המרדכי שלפיהם "השואל בית ונשרף פטור לשלם". מכאן שבמקרה דנן השוכר אינו חייב מדין שומר לשלם על הנזקים שנגרמו בדלקה שאירעה באונס.

התנאי להחזרת הנכס – השולחן ערוך (חו"מ שטו ב) פסק שבמקרים של שכירות הצדדים יכולים להתנות על כל דבר שירצו, ולכן יש אפשרות להתחייב גם בדברים שההלכה מקנה פטור לשוכר. ישנה מחלוקת בין הפוסקים אם התחייבות כזאת תקפה רק בשטר או גם בתנאי שבעל פה, אך במקרה שלנו אין לכך משמעות משום שהדבר נכתב בהסכם השכירות. עם זה בחוזה גם מצוין מפורשות כי לשוכר אין אחריות על נזקי הבית במקרה של נזקים שנגרמו מ"כוח עליון". לכן פשוט שאי אפשר לחייבו בתשלום הנזק שנגרם כתוצאה מהשריפה שהייתה באונס גמור. חובת ההשבה של הנכס כפי שהתקבל אשר נקבעה בהסכם היא בגדר אחריות סבירה שתלויה בדעת בני אדם ומשמשת בעיקר להדגשת האחריות היתרה של השוכר על שמירת הבית, אך לא במקרים של היזק טבעי או באונס.

קבלת אחריות באונסא דלא שכיחא – השולחן ערוך (חו"מ רכה ג) פסק שישנם מקרי אונס שאינם מצויים ולכן לא עולים על דעת המוכר. לאור זאת, גם אם המוכר התנה שהקונה יתחייב בתשלום על כל אונס שיהיה בקרקע - הדבר לא תקף במקרי האונס הללו. בית יוסף (אה"ע ס' סו סי' יג) הוסיף והביא את דברי הרשב"א שלפיהם גם מי שמקבל על עצמו כל אונס שבעולם "לא קביל עליו אונסא דלא שכיחא". ערוך השולחן לעומתו סובר כי הדברים אמורים רק במקרה שלא קיבל על עצמו גם אונס לא שכיח. לפי הרמב"ם, הגדרת אונס לא שכיח תלויה בדעת בני האדם. כנסת הגדולה (סי' רכה ס"ק לט) מביא שתי דעות בנוגע להגדרת אונס לא שכיח. דעה אחת היא של הרד"ך שלפיה הכוונה היא לדבר פלא שלא ניתן לשערו. מנגד, מובאת דעת המהר"י אשכנזי שמצטט את המהר"י קולון שלפיו אין צורך בדבר פלא, אלא מספיק שהדבר לא יהיה נפוץ כדי להיחשב כאונס לא שכיח. כנה"ג פוסק כדעת המהר"י קולון. בסעיף אחר באותו מקום פסק כנסת הגדולה (ס"ק כט) שאם לא ברור אם האונס שכיח או לא, הדין ייפסק לפי הכלל הנהוג של "המוציא מחברו עליו הראיה".

סיכום:

בית הדין פסק כי אי אפשר לחייב את השוכר בתשלום הנזקים שנגרמו כתוצאה מהשרפה. בין השאר נפסק כי אין חובת תשלום על השוכר מצד דיני שמירה, וכי גם לעניין התחייבותו להחזיר את הבית כפי שקיבל, הואיל ומדובר באונס גמור אי אפשר לחייבו על סמך התחייבות זו. גם אם יש מקום להסתפק בפרשנות התנאי בחוזה, או אם השרפה נחשבת כאונס שכיח או לא, לפי הכלל של "המוציא מחברו עליו הראייה" וכיוון שמדובר באונס, אי אפשר לחייב את השוכר בעלות התיקון. המשכיר חייב להעמיד לשוכר בית מתוקן ובמצב ראוי לשימוש, ולכן חובת התיקון חלה עליו.

פורסם באתר "פסקים"
http://www.psakim.org/Psakim/File/1008

יד בעל השטר על התחתונה

5. תביעה להשבת שכר לימוד של תלמיד שסולק

בית הדין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב דוד בס, אב"ד
הרב ידידיה כהנא, דיין
הרב מנחם קופרמן, דיין

עובדות:

באביב תשס"ו התקבל בנו של התובע לישיבה בירושלים לשנת תשס"ז. התובע שילם מראש שכר לימוד עבור לימודי בנו בסך 14,250 $. שנת הלימודים התחילה בד' אלול, והייתה אמורה להסתיים בכ"ז סיון. בנו של התובע לא הצליח בישיבה, והישיבה החליטה להפסיק את לימודיו. הבן עבר ללמוד בישיבה אחרת בארץ להמשך שנת הלימודים. התובע דרש החזר של כל שכר הלימוד ששילם לישיבה משום שלטענתו הישיבה לא סיפקה לבנו שירותי חינוך כפי שהתחייבה בתמורה לשכר הלימוד. נוסף על כך לטענתו הישיבה לא מילאה אחר המצג וההבטחות שניתנו על ידה בעלון פרסומי שהפיצה: 'חנוך לנער על פי דרכו'. לחלופין דורש התובע את שכר הלימוד של הסמסטר השני, בנימוק שבסמסטר זה כלל לא למד בנו במסגרת הישיבה. הישיבה מצידה טוענת שהתובע חתם לפני שנת הלימודים על הצהרה הכוללת את מדיניות החזר שכר לימוד ולפיה הוא אינו זכאי לכל החזר.

נפסק:

טענת ההזנחה – התובע הגיש לבית הדין עותק של חומר פרסומי בו מבטיחה הישיבה קשר אישי בין רבניה לבין תלמידיה. בית הדין קבע כי אין די בחומר זה כדי להרים את הנטל הכבד של ראיות להזנחה מצד הישיבה, ואי אפשר לקבוע כי הדחת תלמיד מישיבה, כשלעצמה, היא מעשה שאינו כדין עֻבַּן לישיבה הסמכות להחליט שתלמיד אינו מתאים למסגרתה. לכן דרישתו של התובע לקבל החזר מלא של שכר הלימוד בגין שנת לימודים שלמה בשל יחסה של הישיבה לבנו נדחתה.

זכאות להחזר כספי חלקי – ביחס לפטור משכר לימוד בסמסטר השני אשר במריבתו בן התובע לא למד בישיבה, הסעיף בהסכם בין הצדדים קובע כי תלמיד הפורש מן הישיבה לאחר תום השבוע השלישי של הסמסטר אינו זכאי לכל החזר כספי. מבירור העובדות עלה כי התלמיד הועזב מהישיבה בדיוק בתום המועד לזכאות להחזר שכר הלימוד. לטענת הישיבה, תזמון הדחתו של התלמיד מהישיבה היה תמים וחף מעניין כספי. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לפרשנות המונח בסעיף מדיניות החזר שכר הלימוד: "withdraw". לטענת התובע מדובר רק במקרה שהתלמיד פורש מרצונו, אך אם הוא מודח, על הישיבה להחזיר לו את החלק היחסי של שכר הלימוד. לטענת הישיבה מדובר גם במקרה שהתלמיד מודח מהישיבה, ובכל מקרה של עזיבת תלמיד את הישיבה אין החזר של שכר הלימוד לאחר שלושה שבועות מתחילת הסמסטר.

יד בעל השטר על התחתונה – הכלל המרכזי שנקבע בגמרא (כתובות פג, ב) בפרשנות שטרות: "אמר אביי: יד בעל השטר על התחתונה". רש"י מסביר כי "כל המוציא שטר על המוחזק בדבר, מה שמפורש בשטר - יכול לתבוע עליו, ואם השטר סתום - מורידים אותו לפחות שבמשמעות השטר". כלומר יש לפרש את השטר בפרשנות מצמצמת שתיטיב עם המחזיק. לא ברור מיהו המחזיק כאשר ה"שטר" שמדובר בו הוא "שובר" כלומר, שטר שנועד לפטור אדם מחוב המוטל עליו. במקרה דנן, הסעיף אינו "שטר" וגם אינו בדיוק "שובר" במשמעות הצרה של המונח, אך הוא דומה לשובר באשר הוא בא לסייע לטענת ההגנה של הנתבעת ולפטרה מחיוב המוטל עליה להשיב את שכר הלימוד. לדעת הריטב"א (חידושים, מסכת ב"ב קעג ע"א) הכלל "יד בעל השטר על התחתונה" אינו חל בשובר. לעומת זאת לדעת המהרי"ק (סי' ז) כלל זה חל גם על שובר. יש אחרונים שמחלקים לעניין זה בין מצב שבו החיוב נובע מן הדין לבין מצב שבו החיוב נובע מן השטר בלבד (ראו ערוך השולחן, חושן משפט מב י). במקרה דנן אין צורך להכריע בשאלה זו משום שהכלל "יד בעל השטר על התחתונה" חל במקרה של ספק בפרשנות השטר, ואילו כאן אפשר להכריע בספק.

פרשנות הסעיף על פי לשונו – הכלל "יד בעל השטר על התחתונה" עוסק במקרה שבו יש אפשרויות לשוניות שונות לפרש את לשון השטר או השובר, אבל במקרה שבו נסיבות העניין והלשון מורות על אפשרות אחת בלבד, אין מפעילים את הכלל הזה (ראו לדוגמה מגיד משנה, הלכות מלווה ולווה פכ"ז הט"ז, בית חדש, חו"מ סי' מב ס' ח). אף אם ניתן להניח שמבחינה לשונית ישנן אפשרויות שונות לפרשנות המילה "withdraw", ההקשר של המילה בסעיף מראה ללא ספק שפירושה הוא עזיבה מרצון ולא הדחה. לכך יש להוסיף שהפועל האנגלי הנכון להדחה הוא "expel" ולא "withdraw". לכן, בנסיבות העניין נכונה יותר הפרשנות שלפיה הסעיף חל רק במקרה של פרישה מרצון ולא במקרה של הדחה או עזיבת תלמיד ביוזמת הישיבה.

תוצאה הוגנת כשיקול פרשני – במסגרת פרשנות ההסכם יש לתת משקל גם לפרשנות המובילה לתוצאה הוגנת. לישיבה ניתן שיקול דעת רחב לבחור אם ומתי להדיח תלמיד משורותיה. לא מסתבר שבבד בבד עם סמכות רחבה זו, תוקנה לה גם הזכות להשאיר את שכר הלימוד בכיסה. על כן, גם אילו הנחנו שמבחינה לשונית יש שתי אפשרויות תיאורטיות לפרשנות הסעיף, יש להעדיף את הפרשנות היוצרת תוצאה הוגנת יותר. נוסף על כך הישיבה היא זו שניסחה את החוזה, לכן אם יש בלשון החוזה דו-משמעות, האחריות לכך מוטלת עליה.

טענת אונס לאי קיום החוזה – לכאורה אפשר להתייחס למקרה דנן כאל מצב שבו אדם שכר שירות כלשהו, ובמהלך אספקת השירות נוצר מצב שבו לא ניתן להמשיך לספקו. ישנן שתי סוגיות בגמרא העוסקות במצבים דומים. הסוגיה הראשונה (ב"מ עח ע"ב - עט ע"א) עוסקת בפועלים שנשכרו להשקות את השדה, ובחצי היום מתברר שאין צורך בעבודתם. נפסק להלכה (שו"ע סי שלד ס' א) שאם בעל הבית עשה את הבדיקות הנצרכות לפני הזמנת הפועלים, הפועלים מפסידים את שכרם. אך אם בעל הבית לא עשה את הבדיקות הנצרכות, עליו לשלם את שכרם. הסוגיה השנייה (ב"מ עט ע"א) עוסקת באדם ששכר ספינה להובלת מטען, והספינה טבעה באמצע הדרך. בסוגיה זו נפסק שאם מזמין העבודה שילם מראש, הוא לא מקבל החזר כספי. מדברי ראשונים שדנו בשתי הסוגיות עולה שאם הפועל קיבל תשלום מראש הוא אינו חייב להחזיר את הכסף ששולם לו במקרה של אונס, והמוציא מחברו עליו הראיה (ראו בין השאר: תוספות על הסוגיה השנייה, הרא"ש (ב"מ פרק ו סי' ג), מהר"ם מרוטנבורג (ד"פ סי' תתרב; הובא במרדכי ב"מ סי' שמה)).

לפי דעת המיעוט, הישיבה לא הייתה מקבלת תלמיד אם הייתה יודעת מראש שהוא לא עומד להשתתף בתוכנית הלימודים, ואין לצפות שהיא תשנה את ייעודה ותהווה מעין 'בית מלון' לבנו של התובע (ראו חזון איש (ב"ק סי' כג ס"ק ה) שבעל הבית אינו יכול לשנות את מלאכת הפועל למלאכה אחרת מסוג שהוא אינו רגיל להתעסק בה. כמו כן, כאשר ישנו תלמיד שאינו משתתף בתוכנית הלימודים, המשך שהותו בישיבה מסב נזק משמעותי לשאר התלמידים. לכן יש לראות מצב זה כ"אונס" שנגרם על-ידי בנו של התובע, שלא הגיע ללימודים ואילץ את הישיבה לסלק אותו משורותיה. מאחר ששכר הלימוד כבר שולם על-ידי התובע הרי שהוא לקח את הסיכון שתשלום זה לא יוחזר לו גם במקרה שאונס ימנע ממנו את קבלת השירות. נוסף על כך הישיבה מוחזקת בכסף וחל הכלל ש"המוציא מחברו עליו הראיה", ולא מוציאים ממון מהמוחזק בו.

יתרה מזאת אפשר אף לומר שכיוון שהתלמיד לא הגיע ללימודים מרצונו - הרי זה כמעביד שחוזר בו לאחר התחלת מלאכה. דהיינו, יש מקום לראות את התלמיד כצד לעסקה, שחוזר בו מרצון. בעניין זה נפסק בשו"ע (סי' שלג ס' ב) שצריך לשלם לפועל את שכרו כ'פועל בטל' ולמלמד את השכר במלואו.

אולם לפי דעת הרוב, אין מדובר כאן במצב של 'אונס' לישיבה, שֶׁכֵּן היה לה שיקול דעת אם לסלק את התלמיד משורותיה. לכן יש לפסוק כאמור על פי הפרשנות המסתברת של ההסכם שעל פיה רק עזיבה מרצון של התלמיד פוטרת את הישיבה מחובת החזר שכר הלימוד, אך במקרה שהתלמיד מסולק מהישיבה ביוזמתה, שכר הלימוד מוחזר לו.

סיכום:

טענת התובע להזנחת התלמיד מצד הישיבה נדחתה, ולפיכך נדחתה גם תביעתו לקבלת החזר שכר לימוד בגין שנת הלימודים במלואה. עם זה נפסק (על פי דעת הרוב) כי פרשנות ההסכם, הן על פי לשונו הן מבחינת התוצאה ההוגנת, מובילה למסקנה שעל הנתבעת להשיב לתובע את הסכום היחסי של שכר הלימוד מהמועד שבו הודח התלמיד מהישיבה. אין לראות בעזיבתו אונס הפוטר את הישיבה מהחזר שכר הלימוד.

תיק מספר 1308
ניתן ביום י"ד שבט תשס"ט, 8 בפברואר 2009
פורסם באתר "ארץ חמדה-גזית"
http://www.eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/699-sFileRedir.pdf

6. תביעה למינוי כרב

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין
הרב אברהם דב לוין, אב"ד
הרב דוד עובדיה, דיין
הרב שמואל ביבס, דיין

עובדות:

התובע הוא עובד המועצה הדתית ירושלים. לטענתו, הוסכם בעל פה בינו לבין יו"ר המועצה הדתית (להלן: 'המועצה') וסגנו, כי אם הרב מ' לא יקבל משרת רב באחת משכונות ירושלים, הוא ימונה למשרה זו. לאחר שהרב מ' לא קיבל את משרת רב השכונה, נכרת חוזה בין התובע ליו"ר המועצה הדתית הממנה את התובע לתפקיד "אחראי לשירותים דתיים בשכונת נווה יעקב". התובע טוען כי הגדרת התפקיד פירושה - רב השכונה, אולם כדי "לא להרעיש" לדבריו, לא כתבו זאת במפורש בהסכם. כראיה לדבריו הוא טוען כי הגדרה זו ייחודית ולא קיימת במקומות אחרים בארץ, ודה פקטו הוא משמש מנהיג ורב השכונה בכל המובנים, הן כפוסק הלכה הן בפיקוח על המקווה והעירוב. לכן התובע מבקש כי ייקבע שהמועצה אינה רשאית למנות אדם אחר לרב השכונה, משום הסגת גבול. כמו כן הוא תובע קבלת משכורת כרב שכונה שלדבריו הובטחה לו, אך הדבר לא נעשה למרות בקשותיו החוזרות ונשנות. לטענתו, כשנתיים לאחר כניסתו לתפקיד המועצה אף החתימה אותו על חוזה חדש, בו שינו את הגדרת תפקידו לבלן מקווה. לדבריו, בזמן החתמתו על הסכם זה הוא מסר מודעה שמבחינתו רק החוזה הראשון בתוקף ולא כל חוזה אחר.

נפסק:

יד בעל השטר על התחתונה - לגבי פרשנות חוזים, יש כלל גדול בתלמוד: "הולכים אחר לשון בני אדם" (ב"ב עז ב, ב"ב ל א, ב"ק כז א ועוד), וכך פסק הרמב"ם (הלכות מכירה פכ"ו ה"ח) "הלך אחר לשון אנשי המקום הידועין להן". בעקבות הרמב"ם פסק גם המהרי"ק (שורש ז ענף א) "נראה לי דבר פשוט הוא דבלשון שטרות יש להלך אחר לשון בני אדם". את הנימוק לכלל זה ניתן למצוא בשו"ת הרשב"א (ח"ב סי' רסט): "מי שכתב סתם, על דעת משמעות הוא כותב, שאילולא כן היה לו לפרש, כיון שהוא יודע שסתמן של דברים משמע בהיפך כוונתו". עם זה כשיש 'אומדנא דמוכח', היינו כאשר יש לנו השערה ברמת סבירות ודאית לכוונה של אחד הצדדים, הולכים על פי כוונה זו אפילו אם היא סותרת לכאורה את הלשון הכתובה בחוזה (עי' גיטין עג א וב"ב קמו ב, ולהלכה ברמב"ם מכירה פ"ט ה"ח וזכיה פ"ו ה"א). כשלשון החוזה אינה ברורה וחד משמעית, הכלל הוא ש"יד בעל השטר על התחתונה" (ב"ב קסה ב ורמב"ם מלווה ולווה פכ"ז הי"ד וטוש"ע חו"מ מב ה). עבודת הגרשוני (סי' ג) מסביר מדוע "יד בעל השטר על התחתונה", וזאת משום שאף על פי שאדם מוחזק בשטר, הוא אינו מוחזק אלא עד כמה שהשטר מחייב באופן מפורש, ולא מעבר לכך. הפרשנות לגובה החוב תהיה בהתאם לגרסת החייב, מתוקף הכלל "המוציא מחברו עליו הראיה".

הגדרת המשרה - במקרה דנן, התובע טוען כי פירוש "אחראי לשירותים דתיים" הוא "רב השכונה". התובע נחשב כבעל השטר כיוון שהוא זה שמבקש להוציא תשלום מהמועצה באמצעות החוזה. על כן ידו על התחתונה ועליו להוכיח שזו הייתה כוונת הצדדים בהגדרת התפקיד. יתר על כן, ההבנה הפשוטה והסבירה ('אומדנא דמוכח') היא שכוונת החוזה לא הייתה לתפקיד של רב שכונה, שהרי תפקיד זה דורש בחירות רשמיות והחלטת מליאת המועצה הדתית, ודברים אלה לא התקיימו. מכאן מוכחת כוונתו האמיתית של ההסכם - תפקיד התובע יהיה בלן ונותן שירותים, אך ודאי לא רב השכונה. כך גם עולה מלשונו המפורשת של ההסכם: "אחראי על שירותים", שאינה משתמעת לשתי פנים.

תוקף התחייבות יו"ר המועצה - בנוגע להתחייבות בעל פה של יו"ר המועצה, ידוע שאין בכוחו להחליט החלטות מעין אלה ללא אישור מליאת המועצה, ולכן להסתמכות התובע על דבריו אין שום תוקף. מעבר לכך, אין ראיות להבטחה זו שניתנה לטענת התובע מפי היו"ר, ועל התובע להוכיח את קיומה מתוקף הכלל "המוציא מחבירו עליו הראיה".

הסגת גבול ברבנות שכונה - בעל תרומת הדשן (פסקים, סי' קכח) והמהר"י וויל (שו"ת ס' קנא) קבעו כי אם הגדרת התפקיד אינה דומה, ואין קיפוח משכורתו של אחד על חשבון חברו, לא קיימת הסגת גבול למרות שהשניים עוסקים במקצוע דומה. אולם לגבי משרת רבנות בימינו, פסק החתם סופר (חו"מ ס' כא) כי כיוון שהמשכורת על משרה זו מגיעה מהציבור, אזי נחשב הדבר כמקפח וכהסגת גבול שֶׁבֶּן משכורתו של אחד תבוא על חשבון חברו. במקרה דנן, התובע לא קיבל משכורת כרב שכונה, והחוזה שלו היה כפועל של המועצה ועל כך קיבל תשלום, לכן נראה שגם החתם סופר יודה שאין הסגת גבול. זאת בעיקר על רקע זה שהתובע לא הוכיח את טענתו כי הוא שימש רב השכונה בפועל.

סיכום:

כוונת החוזה מפורשת בהתאם ללשון בני אדם. כמו כן, ישנו 'אומדנא דמוכח' שהחוזה בכתב לא כיוון למשרת רב שכונה, וכוונת הצדדים הייתה כי התובע ישמש כפועל של המועצה הדתית. לחוזה בעל פה שסוכם עם יו"ר המועצה אין תוקף, שֶׁבֶּן אין בסמכותו לקבל החלטות מעין אלה. כלפי שני החוזים, על התובע, כבעל השטר, היה להביא ראיות מוכחות לטענותיו והוא לא עשה כן. נפסק גם שאין הסגת גבול תפקידו של התובע שֶׁבֶּן הוא לא הוגדר כרב השכונה. לאור כל זאת התביעה נדחתה.

תיק מס' 602נא
פורסם בקובץ פסקי דין של בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין, כרך א עמ' רלה-רלח

פרשנות על פי היגיון סביר והגינות

7. שוכר שעזב מוקדם והביא שוכרים אחרים

בית דין ארץ חמדה-גזית, שדרות
הרב אריאל בר-אלי, דיין יחיד

עובדות:

השוכר חתם על הסכם שכירות לשנה. לאחר שלושה חודשים הוא הגיע למסקנה שאין לו יכולת לשלם ולכן עזב את הדירה. הדירה עמדה ריקה במשך חודשיים עד שהמשכיר מצא שוכר חדש. המשכיר תובע מהשוכר תשלום עבור שני חודשי שכירות בסך 3,600 ש"ח. נוסף על כך הוא טוען שהנתבע חייב לשלם לו החזר על כל תשלומי החשמל, המים והטלפון עבור שלושת חודשי השכירות וכן עבור סיוד הדירה על סך 500 ש"ח. התובע טוען שכתוב במפורש בחוזה שעל השוכר לשלם את כל השכירות השנתית אלא אם כן המשכיר מסכים לקבל שוכר חדש במקומו. לטענת הנתבע, הוא השתדל ככל יכולתו למצוא שוכר חדש, ובעזרת מתווך מצא שני שוכרים, אולם השוכר לא הסכים לקבל אותם - הראשון משום שלא היו לו צ'קים, והשני משום שלא התאים לאורח החיים של המשכיר.

נפסק:

חזרה משכירות - לדעת הרשב"א (מובאת בסוף סי' שיב בבית יוסף) "שכירות לזמנה ממכר הוא". כלומר, אדם ששכר דירה לתקופה מסוימת (במקרה דנן שנה), והתחיל לגור בה, נחשב הדבר כאילו קנה את הדירה למשך שנה ואינו יכול לחזור בו. במקרה שלנו ישנה גם התחייבות מפורשת של השוכר בחוזה לשלם את השכירות לאורך כל השנה אפילו אם הוא עוזב את הדירה.

זכות המשכיר לפסול שוכר חלופי - בחוזה ישנה אפשרות לשוכר להביא שוכר חדש במקומו בהסכמת המשכיר. יש לבחון אם המשכיר יכול לפסול שוכר חלופי ללא כל סיבה. נראה שאין לפרש את החוזה כך שההחלטה מצויה בלעדית בידי המשכיר. לפי השולחן ערוך, שוכר רשאי להשכיר לאחר ללא רשות המשכיר (חושן משפט סי' שטז). מכאן, יש לפרש את החוזה כך שהזכות למצוא מחליף קיימת לשוכר, והמשכיר יכול לפסול מועמדים רק אם ישנה סיבה סבירה מאחורי החלטתו. אפשר להביא כדוגמה לכך שאנו מגבילים התחייבות של אדם לגבולות סבירים את הדין המובא בשו"ע (סי' רכה ס' ב) שעל פיו על אף שאדם התחייב לפצות בכל מקרה אונס, הוא פטור באונס שאינו שכיח. בית הדין בחן את טענות המשכיר לדחות את השוכרים הפוטנציאלים שהוצעו על-ידי השוכר לשכור את הדירה. הטענה הראשונה של המשכיר כנגד הדייר החדש היא שאין לו צ'קים. לדעת בית הדין זו טענה סבירה. הטענה השנייה היא שהמשכיר עצמו גר בצמוד לבית המושכר והוא אינו חפץ בשוכר המחלל שבת וכדומה. לדעת בית הדין, זכותו של משכיר להקפיד על כך.

דמי הצביעה - השוכר רצה לסייד בעצמו את הדירה ומכאן שהוא מודה שהיה צריך לעשות בה תיקון מסוים, וכן ישנו ספק מה היה מצב הדירה לפני שהשוכר התחיל לשכור אותה. השוכר טוען שלא היה צריך סיוד מקצועי כל כך שהרי הוא גר בדירה שלושה חודשים בלבד. לעומת זאת המשכיר טוען שאי אפשר היה להשכיר את הדירה ללא צביעה, ומפורש בחוזה שהדירה צריכה להימסר כפי שניתנה. לכן יש לפשר ולחייב את השוכר במחצית סכום עלות סיוד מקצועי (250 ש"ח).

סיכום:

בית הדין פסק כי על השוכר לשלם עבור החודשיים שבהם לא גר בדירה, ונוסף על כך את החובות האחרים המוטלים על דייר בדירה. באשר לסיוד הדירה - עליו לשלם חצי מעלות הצביעה.

תיק מספר 228
פורסם באתר "פסקים"

8. התחייבות מדין ערב שנתלתה בתנאי

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין
הרב אברהם דב לוין, אב"ד
הרב יהושע ווייס, דיין
הרב שמואל חיים דומב, דיין

עובדות:

התובע שילם 22,000 דולרים לצד שלישי כדי שייתן גט לאחותו של הנתבע, זאת על סמך התחייבות הנתבע להחזיר לו את הכסף. ההתחייבות הייתה על סמך פגישה בין השניים,

שיחת טלפון ואף מכתב שהועבר בפקס. לטענת התובע הוא הודיע מראש לנתבע שאין לו את הכסף והוא צריך ללוות אותו לתקופה של שבועיים על סמך ההבטחה שהנתבע יחזיר לו את הכסף. חמש שנים עברו והנתבע עדיין לא העביר את הכסף לתובע.

הנתבע מודה שהבטיח לשלם אך טוען כי נוסף תנאי בעל פה, ולאחר מכן גם במכתב שהועבר בפקס, לפיו התובע ישלם לצד השלישי כסף "אם ייתן גט... ויסדיר גם פירוד גירושין מוחלטים על פי חוקי המדינה, דהיינו גירושין אזרחיים". לטענתו עד כה לא הוסדר הפן האזרחי של הגירושין אלא רק מתן גט בבית הדין. לטענת התובע תנאי זה לא היה על דעתו. הוא ציין כי במוצ"ש לאחר שחתמו על ההסכם הראשון הוא לווה את הכספים, העביר אותם לבית הדין שסידר את הגירושין כדי שיעבירו לבעל לאחר שייתן את הגט וזאת ללא התנאי האמור. רק למחרת שלח לו הנתבע בפקס את התנאי של הגירושין נוסף על הגט הרבני.

הנתבע הסכים לשלם את החוב בתשלומים של 100 $ לחודש, בתנאי שיורשיו לא יצטרכו להשלים ולשלם את החסר, אך התובע דחה את ההצעה.

נפסק:

דין ערב עם אסמכתא – הרמ"א (חו"מ קכט ח) מתייחס למצב שבו אדם שאל חפץ מחברו והתנה שאם לא יחזיר בזמן ישלם כסף, ואף העמיד ערב לתשלום. לפי הרמ"א השואל אינו מתחייב בתשלום כיוון שמדובר באסמכתא, אך הערב חייב לשלם. המקור לדברי הרמ"א הוא הרשב"א (שו"ת הרשב"א ח"א סי' אלף נ). אך במקום אחר הרשב"א מוסיף ופוסק שמדובר במצב שבו הערב התחייב לשלם את הכסף ולא להחזיר את החפץ. כלומר, מדברי הרשב"א עולה שהערב גם הוא התחייב באסמכתא ולכן הוא צריך קניין כדי להתגבר עליה.

לעומתו, הרמ"א סובר שלא מדובר במקרה חריג של ערבות ולכן אין כאן אסמכתא חזקה יותר ממקרים רגילים. הסמ"ע (ס"ק כה) מסביר את דעת הרשב"א שהסיבה לצורך בקניין היא משום שכל ערבות היא סוג של אסמכתא כי היא בנויה על תנאי של "אם החייב לא ישלם", והחיוב נובע מכך שהערב נהנה מהאמון שניתן בו.

בכל מקרה, גם לרשב"א וגם לרמ"א מפורש שמי שיש לו 'דין ערב' וחייב לשלם את ערבותו בשל ההנאה מהאמון שניתן בו, ייפטר מההתחייבות אם היה תנאי נוסף בהסכם המהווה אסמכתא. אלא שלפי הרמ"א, אם האסמכתא שמדובר בה היא רק התנאי הרגיל של הערבות הוא חייב לשלם. במקרה כמו שלנו, שבו יש תנאי "אם" אחר, הוא לכאורה אינו חייב בתשלום גם אם התנאי התממש.

דין סיטומתא – לפי חוק הפרשנות בדין הישראלי, למסמך חתום שהועבר בפקס יש תוקף מחייב ולכן גם לפי ההלכה הוא מחייב מדין 'סיטומתא' (מנהג הסוחרים). למרות זאת התנאי שנכלל בו לא ייחשב כאסמכתא שפוטרת את הנתבע מלשלם לתובע מדין ערב. דומה הדבר למובא בשו"ע (חו"מ רז טז) ב"יש אומרים' שאם אחד הצדדים חזר בו משידוך שנעשה הוא חייב לשלם וזה לא נחשב אסמכתא כי "כדאי הוא שיתחייב" (מקור הביטוי - תוספות ב"מ סו ע"א ד"ה "מניומי"), כלומר בגלל שהוא מבייש את הצד השני ראוי לקנוס אותו ולדרוש ממנו תשלום. הגר"א (אות נו) מסביר שאם נגרם נזק לצד בהסכם על ידי הערב שחזר בו, התנאי של "אם" לא נחשב אסמכתא, והערב צריך לשלם משום ש"כדאי הוא שיתחייב החוזר בו".

מועד קיום ההתחייבות – הרב ברוך יצחק לוין (פס"ד ירושלים כרך ג עמ' קפה, וכרך ז עמ' מא) פסק כי במקרים שבהם סעיף מועד קיום ההתחייבות הוא עיקרי בחוזה, מזמין השירות יהיה פטור מתשלום, גם במצב של אונס שגרם לאי קיום ההתחייבות בזמן, מפני שחלוף מועד גורם לכך שהמעשה המבוקש כבר אינו רלוונטי. שו"ת השיב משה (סי' מח) קבע כי במקום שבו נאמר בפירוש שלאחר זמן מסוים המעשה בטל - המעשה אכן יתבטל. במקרה שלנו, הנתבע הודה שלא הוא שיזם את דרישת סידור הגט על כל היבטיו תוך שבועיים, אלא התובע הוא שביקש זאת כדי שיוכל להחזיר את ההלוואה שלקח לצורך כך. הנתבע גם הודה שלא אמר בפירוש שאם העסקה לא תושלם בזמן היא מבוטלת - ולכן גם אם היא מולאה לאחר תקופה נחשב כאילו מולאה בזמנה.

לכך יש להוסיף שגם הנתבע הודה כי ניתוק קשרי אחותו עם הצד השלישי גם ללא סידור הצדדים האזרחיים של הגירושין מהווה השלמת העסקה, שהרי בישראל אין צורך בגט אזרחי נוסף על גט רבני. מכאן שהעסקה הושלמה בתוך השבועיים הקצובים, והנתבע חייב בתשלום.

פרשנות מצמצמת או מרחיבה - יש לבחון אם יש לפרש את הסעיף בפרשנות מצמצמת, שלפיה על התובע להשיג את המוסכם - גט רבני וסידור גירושין אזרחי כולל בתוך שבועיים, או בפרשנות מרחיבה על פיה די בהשגת גט בבית הדין הרבני המאפשר לאחות להמשיך לסדר את העניינים האזרחיים ולהינשא מחדש. המבי"ט (ח"ב סי' עד) פסק כי ישנם מקרים של שטרות עם תנאים מגבילים שבהם נפרש את התנאים לפי הכוונה המסתברת של הצדדים ולא לפי הלשון המצמצמת והמגבילה. הוא הוסיף שבאותם המקרים יש לפרש את כוונת התנאי כך שלא תסתור את השטר כולו, וכן שיש לדון בפרשנות כך שהתנאי יוציא מתוכו יושר ולא יעוות את המציאות. במקרה שלנו, אם ניקח את הפרשנות המצמצמת של הסעיף, כפי שמבקש הנתבע, על פניו האחות לא קיבלה את ה'גט האזרחי' ולכן התנאי לא התמלא והנתבע לא צריך לשלם את הכסף. אולם שימוש בפרשנות כזו יוצר עוול גדול כיוון שברור שהכוונה האמיתית של הנתבע בהסכם הייתה לשחרר את אחותו מנישואיה ולאפשר לה להינשא מחדש, ומטרה זו הושגה על-ידי פעולות התובע.

על-ידי שימוש בפרשנות המצמצמת הנתבע גם יקבל את מה שביקש להשיג וגם לא ישלם על כך כפי שהתחייב. לכן, לפי המבי"ט במקרה כזה נעדיף את הפרשנות הרחבה יותר שמתייחסת לכוונת הצדדים. על פי פרשנות זו התנאי התמלא, והנתבע חייב לשלם את הכסף שהתחייב לתובע.

סיכום:

יש מקום לקבוע שהנתבע היה ערב להלוואה שלקח התובע כדי להשיג את הגט, וכיוון שההסכם כלל תנאי של השגת הגט, מדובר באסמכתא והוא פטור מתשלום. אולם כיוון שהדבר גורם נזק לתובע נפסק שיש לחייבו מדין 'כדאי הוא שיתחייב'. בעניין פרשנות הסעיף שבמחלוקת, יש לפרש פרשנות מרחיבה התואמת את כוונת הצדדים ואת שורת הדין, ולפי פרשנות זו התובע עמד בתנאי העסקה והוא זכאי לתשלום. אין מקום לפטור את הנתבע מתשלום, שֶׁכֵּן הוא קיבל את השירות אשר לו נזקק. משך הזמן שהוקצב לביצוע ההסכם לא היה ביוזמתו של הנתבע, ומכאן שאין מדובר בתנאי מרכזי בהסכם והוא אינו מבטל את זכאותו של התובע להחזר התשלום, מה גם שהוא מילא אחר המטרה המרכזית של ההסכם. זאת בעיקר על רקע המציאות בישראל שבה גט בבית הדין הרבני מאפשר נישואין מחדש. לאור כל זאת בית הדין פסק כי על הנתבע לשלם לתובע את חובו כלפיו.

תיק מספר 1666-א
פורסם באתר "דעת"
http://www.daat.ac.il/daat/vl/pdrjerdl/pdrjerdl335.pdf

9. שכר טרחה

בית דין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב יוסף כרמל, אב"ד
הרב דניאל כץ, דיין
הרב סיני לוי, דיין

עובדות:

התובעת היא חברה העוסקת בהפחתת חיובי ארנונה, אגרות והיטלים שונים. הנתבעת היא עמותה המחזיקה בנכסים שונים ששכרה את שירותי התובעת. מוקד הסכסוך הוא נכס מסוים שלגביו התנהל הליך מול עיריית ירושלים, והצדדים חולקים על זכאות התובעת לשכר טרחה בעניינו. הצדדים חתמו על הסכם בתאריך 18 ביולי 2006. על פי המלצת התובעת, הפסיקה הנתבעת לשלם ארנונה עבור הנכס, והתובעת לקחה על עצמה את האחריות על החוב. זאת כדי לתת לנתבעת מעמד טוב יותר במשא ומתן עם העירייה, ובתקווה שהתובעת תצליח להפחית את חובה של הנתבעת. בחודש מאי 2008 שולם סכום ארנונה של 740,000 ש"ח ונשאר חוב של 418,000 ש"ח, זאת כדי להשאיר סכום למשא ומתן. תשלומי הארנונה עבור 2008 והלאה שולמו כסדרם. בדצמבר 2012 עמד חובה של הנתבעת על סך של 782,941 ש"ח, אך אחרי משא ומתן התובעת הגיעה להסכמה שהתשלום הסופי יעמוד על 420,000 ש"ח, דהיינו הפחתה של 362,941 ש"ח. הצדדים נחלקו על זכות התובעת לשכר טרחה עבור ההפחתה, וכן לגבי החיובים על אגרות והוצאות בגין הליכים בבית המשפט. התובעת טוענת שהיא ביצעה הפחתה של 362,941 ש"ח בחוב הארנונה, ועל כן היא זכאית לשכר טרחה. על פי החוזה שבין הצדדים, היא זכאית ל22.5% מכל הפחתה, דהיינו לתשלום של 81,661 ש"ח. הנתבעת טוענת שלא סביר לדרוש ממנה לשלם עבור הפחתות של סכומים שכל כולם נוצרו מכוח הנחייתה של התובעת לא לשלם לעירייה.

נפסק:

פרשנות החוזה – השאלה העיקרית היא אם התובעת זכאית לשכר טרחה על הפחתת חובות, גם על חיובים שנצברו עקב עצירת התשלומים שעליה המליצה. לשם כך יש לבחון את לשון סעיף 2א לחוזה שנכרת בין הצדדים:

'וכן, **הפחתת מיסים לגבי תקופות שקדמו לקבלת הודעת הרשות על הפחתת המיסים**, עד כמה שהרשות המקומית נתנה הפחתה רטרואקטיבית לגבי תקופות שקדמו למועד טיפולה (של התובעת) בחיוב'. (ההדגשה של בית הדין).

מהסעיף אפשר להבין שהתובעת תקבל שכר טרחה עבור חובות שהיו בתוקף לפני הטיפול שלה בעניין. ההפחתות שהשיגה התובעת מיוחסות לחובות שנצברו תוך כדי טיפול בתיק. בהלכה מעדיפים את הפרשנות המילולית של החוזה, אך יש מקרים שחורגים ממנה. האפשרות לחריגה נמצאת אצל הרמ"א בשו"ע (חו"מ סי' סא ס' טז); ומקורו בדברי רבינו ירוחם (מישרים נתיב כג ח"י דף סג טור ד): "יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חבירו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה".

על פי בית הדין, לא סביר להניח שהנתבעת (או כל גורם אחר בהסכם מסוג זה) הייתה מסכימה לבצע מהלך של עצירת תשלומים שתגרור חובות ריביות נוספות ומגבירת סיכונים, גם אם המהלך יצליח, ואז לשלם סכום גדול יותר עקב החובות החדשים. נוסף על כך פרשנות החוזה של התובעת יוצרת ניגוד עניינים: יש לתובעת תמריץ להגדיל את הסכום שבו הנתבעת חייבת כדי לקבל שכר טרחה גבוה יותר בסיום התיק.

פרשנות שתוצאתה הגונה יותר – יש לפרש חוזים בדרך שתוביל לתוצאה הוגנת יותר, כיוון שההנחה היא שזאת הייתה כוונת הצדדים מלכתחילה. פרשנות זו דוחה גם את טענת התובעת שהנתבעת הרוויחה מכך שקיבלה אשראי בשווי 420,000 ש"ח לכמה שנים, זאת כיוון שאופי ההנאה (אי-תשלום לכמה שנים) לא מועיל לגוף שעובד עם תקציב שמתוכנן מראש.

ריבית פיגורים - התובעת טענה שלא כל הסכום ששולם ושהיא הצליחה להפחית היה כתוצאה מריבית פיגורים, אלא חלקו היה בגין חובות קודמים. כדי לטעון שהסכום מורכב גם מחיובים אחרים התובעת צריכה להצביע על מקורות החיוב, אך היא לא עשתה כך. טענה כזו שאינה מבוררת היא בגדר טענת שמא (טענה מסופקת - בניגוד לטענת ברי - טענה ברורה, מוכחת) ואין להוציא ממון בעקבותיה.

קל וחומר מדיני שומרים - אם יש ביד בעל דין ראיה עליו להביא אותה לבית הדין. זאת ניתן ללמוד מדיני שומרים: שומר שטוען כי שמר על מה שהופקד בידו על פי כללי ההסכם, אלא שאירע אונס, יכול להוכיח את טענתו בשבועה. השו"ע (חו"מ סי' קפז ס' א) קבע שאם האונס התרחש במקום שאפשר להביא עדים והשומר לא עשה כן, עליו לשלם. מדיני שומרים אפשר ללמוד קל וחומר למקרה שלנו שעל התובעת לספק ראיות ו/או עדים על כך שהצליחה להפחית גם חובות קודמים ולא רק את חוב ריבית הפיגורים, ומשלא עשתה, טענתה לא מספקת.

סברה וקבלה - על פי סעיף 4 לחוזה: 'מוסכם כי (התובעת) תישא בכל הוצאות הבדיקה והטיפול בעניין שירותי הבדיקה כולל שכר טרחת עורך דין ונשיאה בהוצאות טיפול, אשר תהינה נתונות לשיקול דעתה (של התובעת). למרות האמור לעיל, תשלום אגרות משפטיות ישולם על-ידי הלקוח, אך יופחת משכר הטרחה (של התובעת) בהתאם להסכם זה'.

בית הדין קיבל את הטענה שסעיף זה מחייב את הנתבעת באגרות משפטיות בלבד ולא בהוצאות אחרות. לכן היא זכאית לקבל החזר על הוצאות אחרות שאותן שילמה במחשבה מוטעית שהיא חייבת בהן על פי החוזה. הוא דחה את הטענה שהנתבעת "סברה וקיבלה", כלומר ידעה שאינה חייבת בהוצאות אלה אך הסכימה לשלם אותן. זאת משום שמדובר בסכומים שהיא שילמה כתוצאה מאי-הבנה, כלומר במתנה בטעות. לאור זאת, על התובעת להשיב לה סכומים אלה.

סיכום:

בית הדין דחה את התביעה על פי פרשנות החוזה בהתאם לכוונה המסתברת של הצדדים שהיא הפחתת חובות שנוצרו לפני כניסתה של התובעת לטיפול בעניינה של הנתבעת, פרשנות שגם מביאה לתוצאה הגונה יותר. התובעת לא הרימה את נטל הראיה להוכיח שהצליחה להפחית חובות מעבר לריבית הפיגורים שנוצרה בעטיה, וכן מחויבת להחזיר לנתבעת תשלומים בגין כספים שזו הוציאה לניהול ההליכים המשפטיים, מלבד אגרות בית המשפט.

תיק מספר 73118
ניתן ביום י"א אב תשע"ג, 18 ביולי 2013
פורסם באתר "ארץ חמדה-גזית"
http://www.eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/790-sFileRedir.pdf

קשיים בלשון ההסכם

10.פרשנות הסכם שישנן שתי דרכים לפרשו

בית הדין הרבני האזורי טבריה/צפת
הרב אוריאל לביא, אב"ד

עובדות:

הנתבע מכר שטח בגג שהיה ברשותו לתובע. בהסכם המכר נכתב כי מוסכם בין הצדדים שהנכס כולו והמבנה המצוי עליו, לרבות זכויות בנייה, יישארו ברשות המוכר, למעט חלק מגג המבנה בשטח של 102 מ"ר המצוי במפלס העליון של המבנה אשר יהיה בחזקתו הבלעדית של הרוכש. להסכם צורף תשריט שבו צוין השטח שקנה התובע. ליד המלבן האדום שסימן את החלק שנמכר נכתב '117', והצדדים אף חתמו לידו. התובע טוען כי השטח שבבעלותו הוא בגודל 117 מ"ר בגלל הכיתוב בתשריט, ואילו הנתבע טוען, בהתאם לנכתב בגוף ההסכם, כי השטח שנמכר הוא בגודל 102 מ"ר בלבד.

נפסק:

סיכום עליון וסיכום תחתון - סעיף 2 להסכם קובע דברים ברורים ולכן יש לפרש את הכיתוב שעל גבי התשריט בהתאם לנאמר בהסכם. רק כאשר קיימת סתירה שאינה ניתנת ליישוב בין הסיכום העליון (הראשון) לסיכום התחתון (השני) - הולכים אחרי התחתון, כקביעת המשנה בב"ב (קסה ע"ב) - "הכל הולך אחר התחתון". האור זרוע (פסקי ב"ק סי' ש) מסביר שמדובר רק במקרים שבהם יש סתירה בין הסעיפים שלא ניתן ליישבה, שברור כי הסעיף השני נועד לתקן את ההסכמה הראשונית המוטעית. כך גם מופיע בדברי הבית יוסף (חושן משפט סי' מב) ובפרישה (סי"ק ח). אולם לפי הסמ"ע (סי"ק י) במקום שבו ניתן ליישב את שני הסעיפים אפילו בדוחק, אין לבטל את הסעיף הראשון בהסכם. מנגד לפי הש"ך (סי"ק ט) יש לפרש את הסתירה בין שני הסעיפים רק בפירוש שאינו דחוק, אחרת יש להעדיף את הסעיף האחרון.

פירוש התחתון על פי העליון - במקרה שבו ניתן ליישב את שני הסעיפים, נפרש את הסעיף התחתון (השני) בהתאם לכתוב בסעיף העליון (הראשון). המהרי"ק (מובא בבית יוסף חושן משפט ח"י סי' פח) מסביר שהסיבה לכך שמפרשים את התחתון על פי העליון היא שיוצאים מנקודת הנחה שלפיה הבעלים לא רצה לחזור על כל מה שנכתב בסעיף הראשון, והסעיף החדש אינו סותר את קודמו אלא מתבסס עליו.

שינוי דעה - במקרה דנן התסריט הוא חלק מנוסח ההסכם. הסעיף הרלוונטי בהסכם נחשב כסעיף הראשון, והתשריט נחשב כסעיף השני באותו ההסכם. לכן לא נאמר שהמספר שמופיע בתשריט מבטא שינוי בעמדת המוכר. במקרה כזה, שלא ניתן לפרש שהסעיף השני מבטא שינוי בדעת הכותב, בית הדין סובר שגם הש"ך יודה שאפשר להסביר אפילו בפירוש דחוק את הסעיף השני בהתאם לסעיף הראשון.

לכן, בית הדין פירש את הסתירה בין גודל השטחים, כי המספר '117' שנכתב על התשריט מבטא את השטח הכולל שרכש הקונה, שבתוכו נכלל הן השטח על הגג הן מרפסת שרכש הקונה, ולא את גודל השטח על הגג.

סיכום:

במקרה שישנם שני סעיפים הסותרים לכאורה אחד את השני יש לבחון אם ניתן ליישב את המחלוקת ביניהם. אם אי אפשר - הולכים אחרי הסעיף האחרון, בהנחה שכוונות הצדדים השתנו בזמן כתיבת ההסכם. אם אפשר ליישב את הסעיפים, ואפילו בדוחק רב, יש לפרש את הסעיף האחרון בהתאם לסעיף הראשון, כיוון שסביר שהסעיף השני מסתמך על הסעיף הראשון ולא סותר אותו. גם הדעות שסוברות שמלכתחילה אי אפשר לפרש באופן דחוק את הסעיף השני, אלא רק באופן שאינו דחוק, יודו שבמצב שבו אי אפשר לטעון שהסעיף השני מסמל שינוי בדעת הכותב אפשר לפרש את הסעיף השני גם באופן דחוק.

ניתן ביום כ"ד טבת תשס"ב
פורסם בעטרת דבורה חושן משפט סימן יז, עמוד 777

11.פרשנות חוזה אופציה מתחדשת

בית הדין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב סיני לוי, אב"ד
הרב אריה כץ, דיין
הרב דורון אלון, דיין

עובדות:

הנתבעים שכרו את הדירה של התובעים לשנה (ינואר 2011- סוף דצמבר 2011). בחוזה השכירות, שנחתם בתאריך 11.11.2010, מופיעה אופציה להארכת השכירות ב'שלושה חודשים נוספים מתחדשים'. המילה 'מתחדשים' נוספה בכתב יד. לקראת תום השכירות ביקש הנתבע להאריך את תקופת השכירות. הצדדים ערכו חוזה זהה לחוזה הראשון לבד מכמה פרטים: תאריכים שונים (תום תקופת השכירות: 31.12.12), בתו של הנתבע חתמה על החוזים והסדר התשלומים שונה.

התובעים טוענו שב-31.12.12, הנתבעים צריכים לעזוב את הדירה. לטענתם, הנתבעים הפרו את החוזה משום שמשפחה שלמה גרה בדירה למרות שרק הבת חתמה על החוזה ועל פי ס' 4 להסכם היא לא הייתה רשאית להביא את כל משפחתה לגור איתה. כמו כן, לטענתם הנתבעים גרמו נזקים לבית והפרו את איסור השינוי במבנה.

הנתבעים מציגים טענו שעומדת להם הזכות להאריך את חוזה השכירות ולממש את האופציה המופיעה בו. על פי החוזה והאופציה המתחדשת, הם רשאים לחדש את החוזה למשך שלושה חודשים כל פעם. נוסף על כך הם טענו שהשימוש של המשפחה בדירה הינו סביר.

נפסק:

מיהו שוכר הדירה - התובעים טוענים שהנתבעים הפרו את סעיף 4 בחוזים בכך שכל המשפחה של הנתבעת שחתמה על החוזה הגיעה לגור בדירה. השאלה הראשונה היא האם במגורי הנתבעים יש הפרה של החוזה? הדירה בעלת שלושה מפלסים, כ-6 חדרי שינה, ונשכרה במחיר של 100,000 ש"ח לשנה. לדעת בית הדין, לא מסתבר שבחורה צעירה תשכור בית זה לצורכי עצמה ותגור בו לבד. השוכרים היו צריכים להניח כי היא שליחה של הוריה או של גורם אחר אשר עבורו היא שוכרת את הדירה. יתר על כן, אחד התובעים אמר במהלך הדיון בבית הדין שאבי משפחת השוכרים הוא זה שחתם איתם על החוזה גם בפעם הראשונה וגם בפעם השנייה, כך שאין ספק שהתובעים ידעו שהדירה נועדה לשימוש משפחת הנתבעים.

שטר שנכתב על שם אחר - הגמרא בב"ק (קב ע"ב) עוסקת באדם המעוניין לקנות שדה מחברו, אך חושש מכך שיהיו שיערערו על רכישה זו. משום כך הוא מבקש מהמוכר לכתוב את שטר המכר על שם ריש גלותא (ראש הגולה - נשיא הקהילה היהודית בבבל), במחשבה שאם שטר המכר ייכתב על שם אדם בעל כוח איש לא יעז לערער על המכירה. לאחר המכירה מבקש הקונה שייכתב שטר מכר נוסף על שמו. בברייתא נאמר שאי אפשר להכריח את המוכר לכתוב לו שטר מכר נוסף אלא אם כן התנו זאת במפורש בשעת המכירה. הרא"ש (שו"ת הרא"ש כלל צו סי' ה) הבין מכאן שברגע שנכתבה השדה על שם ריש גלותא, הרי שזכה בה, והמוכר לא יכול להקנות אותה לקונה, אלא אם כן יודה ריש גלותא שאינה שלו. מאידך, הטור (חו"מ סי' ס ס' ט) פסק לכאורה בניגוד לאביו הרא"ש שהאדם שהשטר נכתב על שמו אינו יכול לטעון שזכה בזכויות המנויות בשטר, שֶׁמָּא השטר לא נמסר לידו אלא לידי הקונה אשר גם שילם את הכסף, ובכך יש ראיה ברורה שהקונה לא התכוון לְזַכּוֹת למי ששמו רשום בשטר אלא לקונה. האורים והתומים והנתיבות משפט הסבירו כל אחד מהם באופן שונה את הסתירה בין הרא"ש לבין הטור, אך לדעת שניהם הזיכוי לאדם ששמו נכתב בשטר נעשה על-ידי הקונה באמצעות קניין שטר או כסף. בית הדין למד מכאן שכדי שאדם יזכה בשטר ובמקח שנכתב על שמו כשלא היה שותף לעסקה צריכה להיות

כוונה ברורה לְזַכּוֹת אותו בהם וכן שיתבצע מעשה קניין. במקרה דנן, הודו הצדדים שהנתבעת (הבת), נכתבה בחוזה כדי להרוויח רווח צדדי (בעקבות דרישת התובעים כדי שלא להתחייב בתשלום למתווכים). לכן, ברור שהנתבעת היא לא השוכרת אלא הוריה. לפיכך ההורים הם בעלי הזכות המשפטית לגור בדירה.

שטר שיכולים לזייפו – קשה להחשיב את ההסכם כשטר כשר העומד בדיני השטרות שֶׁכֵּן הוא מלא במחיקות ומצולם. לפי השולחן ערוך (חו"מ מב, א), הסכם זה הוא כשטר הנכתב על דבר שיכול להזדייף שפסול. למרות זאת, השכירות תקפה על פי התנאים הכתובים בחוזה מטעמים אחרים - גילוי דעת הצדדים ברצון להמשיך את החוזה הקודם, המגורים של הנתבעים בדירה המהווים מעשה קניין, והתשלום בגין השכירות המהווה קניין כסף.

פרשנות מצמצמת לטובת המשכיר – בסעיף 16 לחוזה השכירות נכתב: "לשוכר ניתנה הזכות להאריך תקופת הסכם זה ל-3 חודשים נוספים מתחדשים". כלל ידוע הוא ש"המוציא מחבירו עליו הראיה" (ב"ק מו ע"ב), ומכוח כלל זה נקבע הדין ש"יד בעל השטר על התחתונה". לפי רש"י (כתובות פג ע"ב) כל עוד לא ברור מהשטר מה כוונתו, יש לפרשו באופן מצומצם, שיוציא את המינימום מהמוחזק. נפסק בשולחן ערוך (חו"מ שיב טו) כי המשכיר הוא המוגדר כ"מוחזק" בקרקע, ולכן בכל ספק בפרשנות השטר נעדיף את הפרשנות המצמצמת את הוצאת הקרקע מיד בעליה.

ספק בפירוש היקף הזכות לאופציה – ישנה מחלוקת על פירוש המילה "מתחדשים" בסעיף האופציה בחוזה. הפירוש הפשוט הוא שתקופה זו של שלושה חודשים יכולה לשוב ולחזור על עצמה. אך נשאלת השאלה עד מתי תוכל פעולה זו לחזור על עצמה? הנתבעים טוענים שהם יכולים לחדש את החוזה ללא הגבלה, אולם טענה זו אינה סבירה, שֶׁכֵּן אין ספק שלא מדובר באופציה בלתי מוגבלת. מצד אחר לא נקבע כמה ניתן 'לחדש' את האופציה. כיוון שנפסק כאמור שיש לנקוט בפירוש מצומצם ולמעט מהוצאת הנכס מידי המשכיר המוחזק בו, יש לפרש את הסעיף כך שכוונתו לאפשר חידוש האופציה פעם נוספת אחת בלבד. נימוק נוסף לפרשנות מצמצמת זו הוא שלפי השולחן ערוך (חו"מ מב ט) אין לתת פרשנות שכתוצאה ממנה יתבטל השטר. אפשרות של אופציה ללא הגבלה הופכת את ההסכם לחוזה המפקיע את זכויות המשכירים לטווח ארוך, ודומה למכר ולא לשכירות. לכן, פרשנות זו אינה סבירה.

שימוש לא הולם במושכר – לטענת התובעים, השוכרים השתמשו בדירה באופן בלתי ראוי והוגן וגרמו לה נזקים. לטענתם, יש בנזקים כדי לדרוש את פינויים מהדירה. בית הדין ביקר במושכר בנוכחות שני הצדדים והתרשם שהנתבעים מְתַחְזְקִים באופן הולם והוגן את המושכר.

סיכום:

למרות שהסכם השכירות נכתב על שם הנתבעת, לנתבעים הזכות לגור בדירה שֶׁכֵּן הם אלה שזכות השכירות הוקנתה להם. הנתבעים רשאים לחדש את האופציה למגורים בדירה פעם אחת נוספת בלבד על פי פרשנות מצמצמת של סעיף האופציה שנכלל בהסכם, שֶׁכֵּן התובעים הם בעלי הדירה והמוחזקים בה. הנתבעים השתמשו בדירה באופן ראוי, ועל התובעים לעמוד בחובותיהם לתחזוקה.

תיק מספר 73017
ניתן בתאריך ז' ניסן תשע"ג, 18 במרץ 2013
פורסם באתר "ארץ חמדה-גזית"
http://www.eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/747-sFileRedir.pdf

12. שמירת תנאי עבודה

בית הדין הרבני האזורי תל אביב
הרב שמואל ברוך ורנר, אב"ד
הרב עמרם אזולאי, דיין
הרב חיים גדליה צימבליסט, דיין

עובדות:

התובעים הם עובדיה של תנועת פועלי אגודת ישראל, הנתבעת. הנוהג בין הצדדים במשך השנים היה כי התובעים מקבלים משכורת נוספת בחגים. בהסכם עבודה חדש שנחתם הסכימו הצדדים על תוספת שכר קבועה של 30% נטו. לטענת התובעים הם לא דרשו בתחילה את המשך תשלום המשכורת הנוספת בשל תקופת המיתון הכלכלי שבגינו נקלעה התובעת למצב כספי קשה, אולם הם לא ויתרו על זכותם זו אלא רק הקפיאו אותה זמנית. כשהמצב הכספי השתפר דרשו העובדים את הכספים בגין משכורת נוספת שלא שולמה להם, וכן את המשך התשלום כפי שהיה נהוג בעבר. הנתבעת טוענת שהעובדים הסכימו לתנאים החדשים בהסכם, ושהתוספת הקבועה במשכורות מחליפה את התשלום הנוסף שהיה נהוג בעבר בתקופת החגים. היא מדגישה שהטבה של משכורת נוספת לא קיימת באף איגוד מקצועי ולא נהוגה ביחס לעובדי מדינה אחרים, ולכן העובדים אינם יכולים לדרוש זאת. נוסף על כך לדברי התובעת תקציבה מתקיים ברובו ממיסי חבר שמשולמים על ידי חברי התנועה, שרבים מהם אינם מקבלים הטבה זו. התובעת אף הפנתה את בית הדין לסעיף מפורש בהסכם החדש הקובע כי העובדים לא יהיו זכאים לכל תוספת בשכרם מעבר למה שהוסכם בו.

נפסק:

הפחתת תשלומים כמוהה כפיטורין – בית הדין הפנה לפסיקה קודמת שלו (פס"ד כרך ג', עמוד צ"ג על פי דברי החזון איש

ממון ודין

ב"ק סי' כ"ג) שבמקום שיש מנהג שמקבלים עובד לעולם אי אפשר לסלק אותו כל עוד הוא ממשיך עבודתו כראוי, אלא אם כן הוא מוצא מקום עבודה אחר בלי הפסד. הדברים נכונים גם כאשר מעביד לא מפטר את העובדים אלא רק מפחית את שכרם כבמקרה דנן. דין הפחתת תשלומים כדין פיטורין (ראו בעניין זה חוות יאיר סי' ק"מ). כמו כן, העובדים הם עובדי ציבור, ויש הרבה דעות הסוברות שלעובדי ציבור מגיע יחס מיוחד (ראו לדוגמה הרב איסר זלמן מלצר בספרו 'אבן האזל', שלדעתו על פי הרמב"ם אי אפשר לסלק עובד ציבור כל עוד לא נמצא בו פסול). לפיכך נראה כי הנתבעת אינה יכולה לבטל את תוספת החג באופן חד-צדדי, כשם שאינה יכולה לפטר את העובדים בלי סיבה.

ההטבה לא נזכרה בחוזה החדש – הריב"ש (שו"ת ריב"ש, סי' תעח) מתייחס למקרה שבו קהילה פטרה את החזן מתשלום מיסים בשנה הראשונה. עולה השאלה מה הדין לגבי שנה הבאה, אחרי הארכת החוזה, כשתנאי זה לא הוזכר לכאן או לכאן. הריב"ש קובע שהתנאים החדשים לא מבטלים את הקודמים אלא אם הדבר נאמר במפורש.

מקום שהתקיים משא ומתן מקיף – אפשר לטעון שדברי הריב"ש נאמרו במקום שבו לא התבצע משא ומתן מקיף, אלא רק הארכת חוזה. ייתכן שכאשר מתקיים משא ומתן מקיף כמו במקרה שלנו שוועד העובדים ניהל משא ומתן עם הנתבעת, התנאים החדשים מבטלים את הקודמים. זאת במיוחד מקום שבו יש סברה לטעון שהתוספת הקבועה למשכורות באה במקום תשלום המשכורת הנוספת לחגים.

הלבוש (חושן משפט סי' שלג ס' ח) לא הבין כך, ופסק שהסכם חדש מקנה לעובד את הזכות לעמוד על כל הזכויות הקודמות גם אם לא הוזכרו בהסכם החדש, בין אם היה משא ומתן ובין אם לאו (אלא אם כן היה משא ומתן על הזכות המסוימת). על פי דעה זו לתובעים עומדת הזכות להמשך ההטבה של תוספת משכורת חג על אף שנחתם הסכם חדש שאינו כולל זכות זו.

לעומתו הש"ך (חושן משפט סי' שלג ס' ח, סקמ"ב) מתייחס למקרה של החזן ומבהיר כי במקרה שתנאי השכירות השתנו ולא הוזכרו בהם התנאים הקודמים, הרי שאלו מתבטלים. לכן במקרה דנן הש"ך יפסוק שאין לעובדים זכות לתוספת חג כיוון שהיא לא הוזכרה בהסכם החדש. עם זה דעת ה'חמדת שלמה' (אורח חיים סי' ז) בבירור עמדת הש"ך היא שרק אם הוסיפו או פחתו על התנאים הראשונים, המשא ומתן מבטל אותם. לכן בית הדין סבר שגם לדעת הש"ך, ההסכם החדש לא מבטל את התנאים הקודמים, שֶׁכֵּן "העובדים לא הפסיקו את עבודתם ולא פג תוקף זכותם לרגע, והם ממשיכים לעבוד לפי התנאים הראשונים", על פי בית הדין כל מה שעשו בהסכם החדש זה רק קביעת גובה המשכורת מחדש, אך הדבר לא נוגע לשאר התנאים.

תשלום בלתי מוסרי – הנתבעת טענה שתשלום משכורת חגים יהיה בלתי מוצדק ובלתי מוסרי כיוון שלא כל העובדים מקבלים אותה, והיות שהכסף מגיע מגזברות התנועה שכלל העובדים משלמים לה דמי חבר. בית הדין הזכיר כי כך היה המצב גם בשנים הקודמות, לפני החתימה על ההסכם החדש, בהן ניתנה ההטבה. חזקה היא שהגזברות התנהגה בזהירות גם אז ולא זלזלה בכסף שהייתה אחראית עליו.

הסתמכות והוצאות גדולות בחגים – הרב קרליץ (במכתבים שכתב למרכז פועלי אגודת ישראל) סובר שאין להסתכל על ההטבה שניתנה כמשכורת נוספת אלא כמתנה לצורך הקלה עבור ההוצאות הגדולות שיש לעובדים בחודשי החגים. העובדים מסתמכים על תוספת זו והיא אינה חלק מהסכם השכר, ולכן יש לשלם אותה למי שעובד בהסתדרות בחודשי תשרי וניסן.

סיכום:

התובעים זכאים להמשיך לקבל את המשכורת הנוספת כתוספת חג. זאת בהתבסס על דעת הריב"ש כפי שפורשה על-ידי אחרונים, על פיה ההסכם החדש אינו מבטל את התנאים הקודמים גם אם התקיים משא ומתן מקיף על התנאים החדשים. זאת גם לדעת הש"ך כיוון שעיקרי ההסכם הקודם נשארו בתוקפם. כמו כן, טענות הנתבעת כי מדובר בתשלום לא צודק ובלתי מוסרי לא עולות בקנה אחד עם המדיניות הקודמת שלה ועם הסתמכות העובדים על תוספת זו במשך עשרות שנים ובעת קבלתם לעבודה.

תיק מספר 8356-29
ניתן ביום כ"ז טבת תשל"ה
התפרסם בקובץ פסקי דין רבניים כרך ח, עמ' 112-123

הפקולטה למשפטים
הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי