ב"ה

תיק ‏566721/5

בבית הדין הרבני האזורי חיפה

לפני כבוד הדיינים:

הרב מימון נהרי – אב"ד, הרב יוסף יגודה, הרב יצחק רפפורט

התובעת: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד גבי ברנס)

נגד

הנתבע/ת: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד אורי זטרמן)

הנדון: בקשה לביטול הסכם

פסק דין

לפני בית הדין תביעה לביטול הסכם גירושין שאושר בבית הדין ביום כ"ח בתשרי תשס"ז (10.10.2007).

רקע

הצדדים נישאו באתיופיה ולהם חמישה ילדים, האישה הגישה תביעת גירושין לבית הדין ביום כ"ב שבט התשס"ו (20.2.2006) ובבית הדין התקיימו שני דיונים בתביעת האישה. הדיון הראשון התקיים ביום י"ב באייר תשס"ו (10.5.2006) ודיון שני לאחר שנה וחצי, ביום כ"ח בתשרי תשס"ז (10.10.2007).

בשני הדיונים הייתה האישה מיוצגת ע"י עוה"ד יעל אהרוני, והבעל הופיע ללא ייצוג משפטי. בדיון השני נכחה ג"כ מתרגמת לאמהרית.

בראשית הדיון הראשון ביקשה האישה להתגרש ולוותר על הדירה, כפי שמופיע בפרוטוקול (שורות 8־11):

ב"כ האשה: האשה מבקשת להתגרש, והם כבר בפירוד מעל 3 שנים, וזאת לאחר ייסורים והתעללות נפשית ואלימות פיזית מצד הבעל כלפיה, והיא הופנתה עקב זאת לפני 3 שנים למקלט לנשים מוכות במרכז הארץ, ומגדלת לבדה 5 ילדים קטנים,

ומבקשת להתגרש, ואין שום קשר בניהם,

ויש דירה שרכשו עם זכויות של עולים, והאשה מוכנה לוותר, העיקר להתגרש,

מנגד טוען הבעל כי הוא מוכן להעביר את הדירה לידי האישה, ומסכים בלית ברירה להתגרש (שורות 27–28)

הבעל: אני מוכן להעביר את הדירה לאשה ללא תמורה,

ובלית ברירה אם האשה לא רוצה אותי אז נתגרש,

במסגרת החלטת בית הדין נוסחה טיוטת הסכם שהוכתבה לפרוטוקול עליה היה אמור הבעל להגיש את הסכמתו תוך שבוע, לאחר שהבעל ביקש להתייעץ עם בא כוחו.

בהסכם שהוכתב לפרוטוקול נאמר כדלקמן:

הצדדים הסכימו כדלקמן:

**א. יתגרשו זה מזה בג"פ.**

**ב. הדירה ברח' [...] ק' חיים תעבור לבעל, והאשה מוותרת על זכויותיה בדירה ללא תמורה לבעל.**

**ג. הבעל יישא בכל התשלומים של הדירה כולל המיסים הרובצים עליה.**

**ד. כל צד מתחייב לחתום על כל מסמך לצורך העברת רישום הדירה.**

**ה. מזונות ומשמורת נידון בביהמ"ש.**

**ו. לצדדים אין תביעות נוספות זע"ז.**

הבעל לא נתן את תגובתו כפי שהתבקש, וכעבור שנה וחצי התקיים דיון נוסף לבקשת האישה. האישה הופיעה עם בא כוחה והבעל הופיע ללא ייצוג משפטי, ובעת הדיון נכחה מתרגמת.

במהלך הדיון שבה האישה ומבקשת כי הבעל יקבל את הדירה, והבעל מבקש כי האישה תקבל את הדירה מאחר והילדים נמצאים אצלה:

הופיעו הצדדים וב"כ האשה, ומתרגמת לאמהרית,

ב"כ האשה: יש תביעת גירושין מטעם האשה.

הבעל: אני דואג לילדים, ולכן מבקש שהיא תעבור לדירה עם הילדים, והוא יוצא, ונותן גט.

ב"כ האשה: האשה לא רוצה לחזור שם להתגורר,

ורוצה להישאר בדירה השכורה, ולהתגרש.

ביה"ד: הרי יש כבר הסכם ישן בתיק שהאשה מוותרת על הדירה לבעל, ויוסדר גט, ודווקא הבעל חזר בו.

ב"כ האשה: מבקשת לעדכן בהסכם הקודם את עו"ד אהרוני שמייצג את האשה ואני רק הופעתי מטעמו.

הבעל: אני גם מבקש ייעוץ עם העו"ד שלי,

ביה"ד: עכשיו נצא להפסקה ותדבר איתו,

הבעל: אני מבקש חודש ימים,

ב"כ האשה: בשום אופן, הרי האשה עברה התעללות מהבעל הרבה שנים, וכבר גרה בנפרד בדירה שכורה ולא מקבלת סיוע בגלל שהיא עדיין לא גרושה,

מבקש לחייבו במתן גט, או להכריז עליה כעגונה.

האשה: אין לבעל בכלל עו"ד, והוא רק רוצה לסחוב זמן,

־־־־־־־־

הצדדים יוצאים להתייעצות,

־־־־־־־־־

לאחר מכן נכנסים בשנית,

הצדדים מצהירים שמסכימים להתגרש עפ"י ההסכם מתאריך 10.05.2006, ומבינים את תוכנו,

ומבוקש לסדר הגט, מכיון שמגיעים ממרחק רב, האשה מראשון לציון.

כפי שעולה מהפרוטוקול, לאחר שהצדדים יצאו להתייעצות, הסכימו הצדדים להסכם שהוסכם בדיון הראשון, בה התקבלה דרישת האישה כי הבעל יקבל את הדירה והאישה תמשיך להתגורר בדירה שכורה, והמזונות ידונו בבית המשפט.

לצורך רכישת הדירה בשנת 1999 נטלו הצדדים שתי הלוואות. האחת, מענק מותנה בסכום של 367,553 ש"ח למשך 15 שנה, נכון ליום ביצוע ההלוואה ביום 28.5.1999.

לא צורף סכום הסילוק נכון ליום חתימת ההסכם, הסכום לסילוק נכון ליום 9.9.2012 עמד ע"ס 84,191 ש"ח.

עוד נטלו הזוג הלוואת משכנתא בלתי מותנית בסכום של 42,447 ש"ח בהחזר של 297 ש"ח לחודש.

התביעה שלפנינו הוגשה לבית הדין ביום כ"ח תשרי תשע"ה (22.10.2014) כחלוף שבע שנים מיום אישור ההסכם בשמיטה שקדמה לשנה זו.

טענות הצדדים

התובעת מבקשת לבטל את הסכם הגירושין המעביר את חלק האשה בדירת הצדדים לידי הבעל, ולקבל את החלק הרשום הדירה על שמה.

א. לדברי התובעת, לא היה ניתן לבצע את ההעברה בפועל של הדירה בצורה מידית, מאחר שרבצה על הדירה הלוואה, שבחלקה היתה מענק מותנה, ובמידה והייתה מתבצעת העברה היו הצדדים מתחייבים לשלם את יתרת המענק. מאחר ולא היה ניתן לקיים את ההסכם בפועל, הרי שההסכם בטל מעיקרו.

ב. לדברי התובעת, אי רישומה של עסקת המקרקעין בספרי הרישום מהווה סיבה לאי חלותו של עסקת המקרקעין. באת־כוח האישה בסיכומיה נתלית בסעיף 7א לחוק המקרקעין, הקובע, כי עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום, ולדבריה, "הדרישה הינה מהותית ולא רק פורמלית. אי רישום משמעו אי עסקה, ולפיכך לא בוצעה כל עסקה ולא קוים החוזה" (סעיף 17 לסיכומי התובעת)

ג. האישה ניזוקה מאי רישום הדירה על שמו של הנתבע, מאחר שבשל היותה בעלת נכס לא הייתה זכאית לסיוע בשכר דירה, ובכך שהנתבע לא ביצע את הרישום, הרי שהיפר הפרה יסודית את תנאיי ההסכם.

ד. התובעת לא הייתה מודעת למשמעות ההסכם בעת חתימתו.

טענות הנתבע

א. לדברי הנתבע אין במשמעות ההסכם העברה קניינית מושלמת בלשכת המקרקעין.

ב. ההסכם לא קבע כי העברת המשכנתא על שם הבעל הינו תנאי לקיום ההסכם, וניתן לקיים את ההסכם עם העברה פרקטית של ההסכם.

ג. טענות בדבר אי קיום ההסכם אינן בסמכות בית הדין הרבני, שרק אישר את ההסכם, ולא הייתה כריכה מלאה של נושא הרכוש מלבד אישור ההסכם.

דיון והכרעה

יש לציין, כי יש בהגשת תביעה לביטול הסכם, בחלוף שמונה שנים ממועד חתימת ההסכם ואישורו, ולאחר שהצדדים התנהלו ופעלו בהסתמך על ההסכם רבות בשנים, משום טעם לפגם. גם אם אין בכך כדי לפטור את בית הדין מלדון ולהידרש לתביעה שלפניו, יש בשיהוי בכדי להורות על חוסר כנות התביעה ומשקל הטענות הנטענות בה.

מתוך הפרוטוקולים עולה כי הדירה נשוא התביעה שלפנינו הייתה בעיני הצדדים בבחינת מקח רע, כאשר כל צד ביקש כי רעהו יזכה בו.

בדיון הראשון שהתקיים בבית הדין הכריזה האישה, בראשית דבריה, כי היא מוכנה לוותר על הדירה, העיקר להתגרש. בדיון השני, לאחר כשנה, מצהיר הבעל כי הוא מוכן לתת גט, והאישה תעבור להתגורר עם הילדים בדירה והוא יצא מהדירה, והאישה מסרבת להצעה זו, ורוצה להמשיך לגור בדירה שכורה.

לבסוף מתרצה הבעל לקבל את הדירה בהתאם להסכם שהוכתב לפרוטוקול שנה קודם.

לא ניתן לטעון כי הצדדים לא היו מודעים לבעייתיות בקבלת הדירה, אלא שכנראה שהצדדים לא היו מודעים בשעת מעשה בערך הנדל"ני העתידי של הנכס, וכל אחד מהצדדים ביקש שלא "לזכות" בדירה.

האישה הייתה מיוצגת בייצוג משפטי בשני הדיונים, ובדיון השני נכחה מתורגמנית, ובניגוד לנטען על ידי האישה, הרי שנושא הדירה לא היה צדדי, אלא עמד במרכז ההתדיינות שבין הצדדים. האישה היא זו שהעלתה את נושא הדירה כבר בראשית הדיון הראשון, הצדדים יצאו להתייעצות, ודרישתה של האישה כי לא תתגורר בדירה ושהדירה תעבור לבעל היא זאת שהתקבלה לבסוף.

לאור האמור ניתן לקבוע, כי האישה הייתה מודעת למשמעות ההסכם, וחתמה עליו מתוך רצון גמור, לאחר שההסכם הניח את דעתה ודעת עורכת דינה שנכחה בדיון. ובפרט לאור העובדה שהיה שיהוי של למעלה משנה בין ניסוח ההסכם בדיון הראשון, ואישורו בדיון השני.

באת־כוח האישה טוענת, כי מאחר שלא היה ניתן לרשום בפועל את הדירה, לא התקיימה עסקת המקרקעין, וכלשונה "אי רישום משמעו אי עסקה ולפיכך לא בוצעה כל עסקה ולא קוים החוזה."

באת־כוח האישה הפנתה לנאמר בסעיף 7א לחוק מקרקעין, אולם, כנראה נשמט ממנה הנאמר בסמוך לסעיף 7 בסעיף 7ב ומקודם בסעיף 6.

**עסקה במקרקעין**

6. עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

**גמר העסקה**

7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

על פי חוק עסקת מקרקעין אמנם נגמרת ברישום, אולם, גם בהעדר רישום קיימת "התחייבות לעשות עסקה", כפי שמשתקף מסעיף 8 ו־9 לחוק המקרקעין. גם בפרקטיקה הנהוגה מתבצעות עסקאות מקרקעין אשר רישומן הסופי מתעכב כתוצאה מסיבות טכניות או משפטיות, וגם אם העסקאות לא נגמרו, ההתחייבויות נשארות בעינן, אלא אם כן, אי יכולת הרישום או הסיבה לאי הרישום מהווה פגם מהותי במקח או בעסקה.

בסעיף ב' להסכם הוסכם כי הדירה תעבור לבעל, והאישה מוותרת על זכויותיה בדירה. לא הייתה דרישה לרישום לאלתר. אולם, כל צד התחייב בסעיף ד' להסכם לחתום על כל מסמך הדרוש להעברת הרישום של הדירה.

בנסיבות רגילות, רישום הנכס על שם הקונה, המסיים את עסקת המקרקעין, מהווה זכות של הקונה, וזאת מפני שרישום הדירה על שמו מהווה אסמכתא וביטחון להבטחת הזכות הקניינית של הקונה בנכס. על דרך הכלל ניתן לומר, שהחובה לביצוע הרישום הוא תנאי לטובת הקונה ולא לטובת המוכר. וזאת, על אף שפעמים אפשר שהיות נכס רשום על שם המוכר יגרום לו הפסדים עקיפים כגון חיובי מיסוי, או כנידון שלפנינו הפסד הטבות בסיוע בשכר דירה.

לא כל אי קיום דרישה הסכמית מהווה הפרה מהותית של הסכם שיגרום לביטולו. ברור כי כלפי הקונה, אם כתוצאה מפגם מהותי שלא היה גלוי בעת ביצוע העסקה לא ניתן לבצע רישום, הרי שקמה עילה לביטול העסקה או המקח. אולם, כלפי המוכר אי הרישום לא ייחשב עילה לביטול מקח, אלא עילה לאכיפת סעיף הרישום על שם הקונה לשם קיום המקח, ובמקרה של רשלנות אפשר ויהיה ניתן לתבוע תביעה נזיקית.

בנידון דידן, גם אם אילו הייתה הסכמה מפורשת לרישום מידי של הנכס על שם הבעל, הרי שניתן היה לבצע את הרישום, ולא מדובר בתנאי שאי אפשר לקיימו.

גם אם הדבר היה גורר בעקבותיו דרישת תשלום בגין ההלוואה המותנית, הרי שאם הדבר היה ידוע לצדדים בעת כריתת ההסכם, לא היה בכך בכדי לפטור את הבעל מהתחייבותו לסילוק האישה מזכויותיה בנכס, על מנת למנוע גרמת נזק עקיף לאישה. ואם כן, התרופה הראויה הייתה עתירה לאכיפת ההסכם, וגם אם בעקבות כך היה צורך במכירת הנכס ופריעת המענק המותנה על ידי הבעל, עדיין ניתן היה למכור את הנכס לצד ג' לצורך פריעת החלק היחסי של המענק המותנה, לסילוק הפסדי האישה וקיום ההסכם.

על כן, אין לקבל טענה בדבר בטלות ההסכם מעיקרו.

מצאנו לכאורה התייחסות בגמרא לנידון הדומה לנידון שלפנינו וז"ל הגמרא (קידושין כ"ז ע"א ובבא בתרא ע"ז):

...דאמר רבא בר יצחק אמר רב, שני שטרות הן, זכו בשדה זו לפלוני וכתבו לו את השטר – חוזר בשטר ואינו חוזר בשדה, על מנת שתכתבו לו את השטר – חוזר בין בשטר בין בשדה.

מבואר כי המזכה שדהו ומתנה ואומר על מנת שתכתבו לו את השטר, חוזר בין בשטר ובין במתנה, להבדיל מאמירה ללא התניה של המוכר. והקשו הראשונים בשם הר"א אב"ד, למה לא יכתבו את השטר בעל כרחו של הנותן, מאחר שכל האומר על מנת כאומר מעכשיו.

ותירץ הרמב"ן (קידושין שם) כי למרות שבתנאי בני גד ובני ראובן התנאי הוא לטובת הנותן, אעפ"כ ניתן גם כן להתנות תנאי שהוא לטובת המקבל, אלא שקיים חסרון שלא ניתן לכתוב עדות בשטר שלא מדעת המתחייב או הנותן (יעויין בעליות דרבנו יונה בבא בתרא בארוכה, שיש שטרות הנכתבים שלא מדעת הנותן).

מדברי הרמב"ן משמע שאילו הייתה מועילה כתיבה בעל כרחו, היה מתקיים התנאי. ועל כן, במקום שניתן לכתוב את שטר בעל כורחו של המוכר היה מתקיים התנאי לדברי הרמב"ן. לפיכך, בנידון דידן ששני הצדדים התחייבו לבצע את הרישום, וניתן לאכוף את הרישום בעל כרחם של מי מהצדדים, מאחר שברישום אין צורך בתורת שטר, א"כ אין ביד המוכר לחזור בו, וזאת אפילו אם היה מדובר בתנאי מפורש ובאופן המועיל. ואין בשיהוי הרישום הפרת חוזה, מאחר וביד כל אחד מהצדדים לאכוף את ההתחייבות לכשיחפוץ.

הריטב"א במסכת בבא בתרא (ע"ז ע"א) יישב בשם רבותיו, שבמקום שהמזכה מתנה תנאי לטובת הזוכה, ומרבה במתנותיו בתורת תנאי, נחשב הדבר כתרתי דסתרי, ואומדים את דעתו של הנותן שהתנה על מנת לשייר לעצמו אפשרות חזרה.

אך גם לדברי הריטב"א בשם רבותיו, זכות החזרה היא רק במקרה שהמזכה הוא המשים את התנאי, אבל בהתניה של הזוכה ודאי שאין המזכה יכול לחזור ולבטל את הקנין. וגם לדבריו זכות החזרה היא רק במקום שהייתה התניה, מה שאין כן בהתחייבות לרישום בלא התנית ביטול מפורשת במקרה של אי רישום, אין הכרח לראות באי ביצוע רישום או אי אפשרות לרישום כעילה לביטול המקח, ויש מקום לחלק בין המוכר לבין הלוקח כפי שחילקנו בנידון דידן לעיל.

בפסקי הרא"ש (בבא בתרא שם) כתב שתנאי שהוא לטובת הלוקח נחשב כפטומי מילי, בדומה למה שמצאנו בפרק איזהו נשך (ב"מ ס"ו ע"א) וז"ל:

...ולי נראה דאפילו אמר זכו בשדה זו לפלוני על מנת שתתנו לו מאתים זוז, יכול הוא לבטל התנאי והמעשה, ולא אמרינן יקיימו התנאי בעל כרחו ויתקיים המעשה למפרע, משום דתנאי זה אינו אלא פטומי מילי בעלמא, שהוא טובתו של לוקח, ועליה דידיה רמיא לאתנויי ולא על המוכר, ואמר בפרק איזהו נשך (דף סו א) דתנאי כזה לאו תנאי הוא אלא פטומי מילי בעלמא הוא, הלכך לטובת הלוקח לאו תנאי הוא, ויכול המוכר לבטל התנאי, והמעשה בטל ממילא, ואין לומר כיון דלאו תנאי הוא אם כן המעשה קיים ואפילו לא נתקיים התנאי, דלטובת המוכר ודאי תנאי הוא, ואם חזר מן התנאי, גם המעשה בטל.

אולם, יעוין בפסקי הרא"ש בפרק איזהו נשך (סי' כ"ז), שמבאר שרק במקום שהלוקח שותק מוכח שגם הלוקח לא סמך עצמו על דברי המוכר, וז"ל:

...בכי האי גוונא כיון שנתרצה הלוקח בתחילת המקח ליקח שלא באחריות, אף על פי שאמר לו המוכר לאחר מכאן קודם שנגמר המקח מגבינא לך שופרא שבחא ופירי ולא חזר הלוקח התנאי, אף הלוקח לא החשיב דברים הללו לעיקר התנאי אלא שהניח עוצבו ורוגזו. אמנם חשב בלבו אם אחזיר התנאי הוא יחזור מדבריו וטובה השתיקה. הלכך אמרינן פטומי מילי בעלמא נינהו.

לכאורה, דברי הרא"ש במסכת בבא בתרא סותרים לדבריו במסכת בבא מציעא, שהרי ביאר שהטעם דהוי פטומי מילי הוא, שהמוכר התכוון להשביח את המקח בעיני הלוקח ולא התכוון להתחייב, וגם הלוקח חשש לחזור ולפרט שמא יחזור בו המוכר. ואם כן, בבבא בתרא שמדובר בנותן מתנה, לא שייך פטומי מילי, שהרי כל המתנה היא לטובת המקבל, ומה עוד שהמדובר במזכה שלא בפני המקבל, ואם כן וודאי שלא שייך לומר פטומי מילי בעלמא.

וצריך ליישב, שדווקא במכר צריך את שתיקת הלוקח, לעומת זאת, במתנה כוונתו לסברת הריטב"א שיש בתנאי ביטול שהוא לטובת המקבל משום תרתי דסתרי, ולכן יש להחשיב את הדברים כפטומי מילי. גם סיום דבריו בבבא בבתרא שעל אף שמדובר בפטומי, התנאי קיים וביד הנותן לחזור, תואמים את דברי הריטב"א, שהרי הפטומי מילי שבבבא מציעא נחשבים דברי המוכר דברים בטלים לגמרי.

וכן מוכח גם מסיום דברי הרא"ש בבבא מציעא, שמחלק בין לא הזכיר את התנאי בתחילת המקח שאז הוי פטומי מילי לבין הזכיר את התנאי בתחילת המקח שאז וודאי שהלוקח לא נתרצה אלא על דעת התנאי, וזה לא שייך במזכה או בנותן מתנה שאין צורך ברצון מקבל המתנה, וכל דבריו נחשבים כתחילת הקנין. ואם כן, איך השווה הרא"ש בין הסוגיות? ועל כורחנו צריך לחלק כנ"ל שכוונתו לסברת הריטב"א מטעם תרתי דסתרי (ועי' ברמ"א בשלחן ערוך חו"מ סי' ר"ז סע' א').

אמנם, הרשב"א (קידושין שם) חילק בין תנאי גירושין של על מנת שתתני מאתיים זוז, לבין נותן על מנת לכתוב את השטר. שבנותן על מנת לכתוב את השטר, מתנה המזכה שהמקח יתקיים רק בעת כתיבת השטר, ולכן חוזר בו, מה שאין כן בגירושין, נגמרים הגירושין מיד, ודעתו שתתגרש מעכשיו בתנאי שיקבל בעתיד מאתיים זוז. נראה שכוונתו לחלק בין תנאי הקשור לעצם עשיית הקניין, לבין תנאי חיצוני כגון קבלת מעות. ואם כן, היה מקום לדון בנידון דידן שהמכר יחול רק בעת הרישום, ועד לרישום שיירה הנותנת (התובעת) לעצמה אפשרות לחזרה.

אך גם זה אינו, משתי סיבות. ראשית, דברי הרשב"א אמורים בתנאי של על מנת, המעמיד את כלל חלות הקניין בספק, אבל לא בהתחייבות שיכתבו שטר ללא התניה בלשון של על מנת, וכל שכן במקום שהצדדים מתחייבים לבצע רישום כפעולה חיובית תוך הבטחה לאי חזרה מדעת, ומה גם שהרישום הינו בר אכיפה בעל כרחם של הצדדים. ועל כן, אין לראות בהתניה כדחיית חלות הקנין, אלא כהבטחה חיצונית לצורך רישום בלבד. שנית, כאן היה ידוע לצדדים שהרישום יתבצע בפועל זמן רב לאחר וויתור התובעת על חלקה בעת חתימת ההסכם ואישורו, כאשר הסתלקותה בפועל של התובעת והתחייבותו של הנתבע בתשלומי המשכנתא חלו באופן מידי.

מה עוד שלהלכה נפסק בשולחן ערוך חושן משפט סי' רמ"ג סע' ז שלא כדברי הרשב"א וז"ל:

אמר להם, זכו לו בשדה זו על מנת שתכתבו לו את השטר או **על מנת שתתנו לו מאתים זוז**, אף על פי שהחזיקו בשדה יכול לחזור בו שלא יכתבו לו שטר או שלא יתנו לו מאתים זוז ותתבטל גם המתנה.

הרי שלהלכה, גם במזכה על מנת שייתן למקבל מאתיים זוז, בידו לחזור מהמתנה מטעם פטומי מילי, וכדברי הרא"ש והריטב"א, ושלא כדברי הרשב"א.

העולה מהאמור, שאין ללמד מהדין הנ"ל לנידון דידן, שבו ההתניה אינה מפורשת, וההתחייבות נעשתה על ידי שני הצדדים שחתמו על ההסכם, ועוד, הואיל ויש תועלת ברישום גם לנותן המתנה, הרי שאין כאן תרתי דסתרי המצריכה פרשנות מיוחדת. העולה מכך שההתחייבות לרישום קיימת ללא אפשרות חזרה מכללות העסקה.

התובעת לא הציגה ראיות לדרישות מצידה לביצוע רישום הנכס לפני סיום הלוואה המותנית, ולא ידוע אם הצדדים הפקידו ייפוי כוח לצורך ביצוע העסקה, גם לא נדרש תיקון של ההסכם בנוגע לציון גוש וחלקה כנדרש.

הנתבע המשיך לשלם את המשכנתא במשך שבע שנים, וגם אם הסכום החודשי הינו נמוך יחסית, הרי שבמצטבר מדובר בסכום ניכר, ואם לדעתה ההסכם בטל, הרי שיש בשתיקתה חוסר תום לב, בהניחה את הנתבע לשלם עבור חלקה במשכנתא.

שתיקת התובעת, והטלת תשלום המשכנתא על נתבע מורה כי הצדדים היו מודעים לעובדה שבפועל הדירה שייכת לנתבע, גם בהעדר רישום, ולאור זאת פעלו והתנהלו. ניתן להניח בצורה וודאית מתוך שתיקתה של האישה, כי זו הסכימה שלא לבצע את הרישום בפועל, על מנת שלא לגרום לנתבע הפסדים ניכרים. סביר להניח כי זאת הייתה הסכמת הצדדים בעת כריתת ההסכם, אלא שלאחר שמחיר הנכס האמיר, חמדה האישה חלק בנכס לא לה, ואז הוגשה התביעה שלפנינו, המתאפיינת בחוסר תום לב ורצון לעשות עושר ולא במשפט.

בית הדין לא מוצא בתביעה שלפניו אחיזה משפטית אף כחוט השערה.

מן הראוי היה לחייב את התובעת בהוצאות משפט בסכום ניכר, אולם, מאחר וברי לבית הדין כי זו נסמכה על יעוץ משפטי מוטעה, ומנגד גם הנתבע היה מיוצג על ידי הסיוע המשפטי ואי לכך לא נגרמו לו הוצאות משפט, אם כן, לפנים משורת הדין לא מוצא בית הדין מקום לחייב את הנתבעת בהוצאות.

פסיקה

לאור האמור מחליט בית הדין כדלהלן:

א. דוחים את התביעה.

ב. אין צו להוצאות.

מותר לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום י' כסלו התשע"ו (22/11/2015)

הרב מימון נהרי – אב"ד הרב יוסף יגודה הרב יצחק רפפורט