

ביטול חוזה לאחר לחיצת יד

עובדות וטענות

הנתבעים הקימו קבוצת רכישה לבניה משותפת. הם ביקשו הצעת מחיר מקבלנים שונים על פי מפרט טכני שהם הכינו. לאחר משא ומתן הגיעו לכלל הסכמה עם התובע על מחיר של 4000 ₪ למטר.

לאחר שלב זה התחיל משא ומתן מפורט בין הצדדים על הפרטים של ההסכם.

הצעות כתובות הועברו בין הצדדים אבל לא היתה חתימה על הסכם.

לאחר כשבועיים הנתבעים חזרו בהם ואינם רוצים את התובע כקבלן.

הקבלן תובע לממש את ההסכם ולחילופין פיצוי על השקעה בהסכם וכן אובדן הכנסה על הצעות שנדחו עקב ההצעה המדוברת.

הנתבעים חוזרים בהם מהסיבה שלא היה הסכם ולכן הם לא מחויבים להמשיך ולעבוד איתו לא הלכתית ולא מוסרית.

הויכוח העובדתי בין הצדדים מתמקד בפגישה שהיתה בין התובע לאחד הנתבעים כמה ימים לפני סוכות. לדברי הקבלן, בפגישה זו הגיעו לידי הסכמה המלווה בלחיצת יד שההסכם סגור והוא יכול לעלות לקרקע מיד אחרי סוכות. אף שפיזית היה בשעת ההסכמה רק אחד של הנתבעים, אך בפועל היה קשר טלפוני גם עם פ' שהוא נציג החבורה והוא זה שאמר שאפשר לעלות על הקרקע לאחר סוכות.

בפני בית דין הופיע עד שהיה נוכח בפגישה הנ"ל והוא צידד שהיתה גמירות דעת על קיום עסקה.

הנתבע, נציג הקבוצה, היה בקשר טלפוני עם חברו הנתבע ומודה שאכן כך היו פני הדברים אבל להבנתו כל עוד שלא היתה חתימה בפועל על חוזה לא היה כאן הסכם מחייב. הוא הוסיף שנשאלו דברים מרכזיים שלא סוכמו כגון פריסת התשלומים וזמן האחריות לבניה, לכן ברור שמשמעות הסיכום על פה היתה: ניתן להתקדם עד לשלב הסופי, הוסרו בעיות שעמדו על הפרק עד עכשיו, וכך יש להתייחס גם למשפט "תעלה על הקרקע".

הנתבעים טוענים שסיבת חזרתם היא חוסר ניסיון של הקבלן, ובעיה של אמינות.

נושא זה עמד ברקע כל הזמן והתחזק במשך הזמן עד שלבסוף הגיעו חברי הקבוצה לכלל החלטה שלא לקחת את התובע כקבלן בפרוייקט זה.

בירור הדין

הדבר הראשון שיש לברר האם היה מעשה קנין, ובעניינו, האם ניתן להחשיב את לחיצת היד לקנין?

בנדון דידן – לחיצת היד אינה מעשה קנין

לחיצת היד אינה מעשה קנין המנוי בין דרכי ההתחייבות בשו"ע. אכן, על פי ההלכה ניתן להתחייב בגם בדרכים שונות, על פי המנהג. דרך זו נקראת קנין סיטומתא בנוי על מנהג הסוחרים (חו"מ סימן סא).

בעסקאות נדל"ן המקובל לחתום חוזה ולא לסגור דברים בעל פה, לכן אין לראות בלחיצת היד מעשה קנין מדין סיטומתא, ומתברר שאין כאן מעשה קנין. עקב כך אין בסיס לדרישת הקבלן לאכוף את ההסכם, שכן ללא קנין אין מחויבות. בנוסף, בסכמות שבין הצדדים, חסר דבר מהותי פריסת התשלום, דבר זה מצטרף להבנה שלא היתה גמירות דעת, ואין לראות בלחיצת היד מעשה קנין מחייב.

חובה מוסרית לעמוד בדיבורו

ישנם מצבים בהם אין חיוב גמור שניתן לאוכפו בבית הדין, אך יש חובה הלכתית מוסרית לעמוד בדיבורו. במידה ולפי ההלכה ישנו חיוב לעמוד בדיבור, על בית הדין להפציר ולזרז את בעלי הדין לעמוד בדיבורם.¹ הרושם המצטייר בפנינו לגבי המפגש בין התובע לאחד מהנתבעים לפני סוכות, שאכן מצד אחד הנתבעים היתה הסכמה בעל פה שהעסקה סגורה ומתחילים לעבוד. נכון הדבר שיש עדיין להסתפק האם הכוונה להסכמה מוחלטת משום שנציג הקבוצה לא היה נוכח באותה פגישה וברור שהנתבע לא התכוון לפעול לבד.

¹ בספר פתחי חושן קניינים פרק א הערה ב מובא שבית דין צריכים לקוראו עברין ולביישו ברבים!

אף על פי כן אנו נוטים לקבל את דברי העד שהציג את התרשמותו בפני בית הדין על כך שהיתה גמירות דעת ברורה לסגירת עסקה לפחות מצד הנתבע שהיה נוכח בפגישה.

לאור זאת לפחות כלפיו יש לדון במחויבות של אדם לעמוד בדיבורו.

דין "מחוסר אמנה"

הגמרא אומרת ש"דברים יש בהם משום מחוסר אמנה" (בבא מציעא מט,א). ובהמשך מחלקת הגמרא בין 'מתנה מועטת', לבין 'מתנה מרובה': אדם המבטיח לתת מתנה קטנה, אסור לו לחזור מדיבורו. אך בהבטחה למתנה גדולה אין חיוב לעמוד בדיבורו, שכן ההנחה היא שאף הצד המקבל מבין שאין התחייבות גמורה, ואין מצידו גמירות דעת. לכאורה עסקה המוערכת בכמה מיליוני שקלים דינה כמתנה מרובה שאין גמירות דעת ללא קנין. מנגד כתב התוספות רא"ש לחלק בין מתנה לעסקה. בעסקה ישנה תמורה להשקעה ובמתנה הנותן בלבד נפסד. לכן הגמרא בחרה לדבר על מתנה בה יש להבחין בין מתנה מועטת למתנה מרובה, אך בחזרה מעסקה בדיבור עסקה תמיד יש מחוסרי אמנה.

החוזרים אינם מחוסרי אמנה

אמנם ישנם שתי סיבות לומר שאין כאן "מחוסר אמנה":

לא סוכמו כל פרטי ההסכם

המאירי (בי"מ מח) כתב, שאין דין מחוסר אמנה כל שעוד לא גמרו תנאי המכירה, וכל שנשאר עדיין פרט אחד שלא הוסכם ביניהם לא הוי מחוסר אמנה.

החזרה אינה שרירותית

נחלקו הראשונים האם יש איסור לחזור, במקרה שהיתה סגירה בדיבור ולאחר מכן השתנו המחירים בשוק האם. דעת תוס' ורמב"ן (בבא מציעא מט) שגם במצב של "תרי תרעי" יש מחוסר אמנה, כלומר גם אם פתאום המחירים השתנו אסור לחזור. מאידך, לדעת בעל המאור, במצב של "תרי תרעי" אין משום מחוסר אמנה.

להלכה הרמ"א (רד,א) הביא ב' דעות וסיים שנראה עיקר להחמיר שאסור לחזור גם אם יש שינוי במחירים. הש"ך הביא שהעניין נשאר ספק, ובפתחי

תשובה בשם תשובות חת"ס הקל בדבר שהתחדש לאחר הדיבור. בתשובת החתם סופר מדובר באחד שמכר חפץ כדי לקנות חפץ אחר שהיה זקוק לו ואח"כ נפל לו אותו חפץ בירושה. הוא רוצה לחזור בו מדיבורו ולא לקנות את החפץ. החתם סופר הכריע שהוא לבטל את המקח עליו הסכים בדיבור, משום שהשתנו התנאים.

במקרה שלנו אומנם הנתבעים ידעו שמדובר בקבלן לא מנוסה ובכל זאת הגיעו לכלל הסכמה בדיבור. אך הרושם הלך והצטבר, החשש שמדובר בקבלן לא מספיק אמין ומנוסה וממילא הם עתידים להשקיע זמן מרובה מעבר לקבלן רגיל, הוא דבר שהולך ונבנה. לאור היבט זה ניתן לדמות זאת לתשובת החת"ס סופר.

על כן, לסיכום אנחנו קובעים שלנתבעים אין איסור לחזור בהם מדיבורם.

הפסדים לקבלן

לעניין ההפסדים שהקבלן טוען שנגרמו- כששליח בית דין פנה בטלפון לקבלן וביקש שיתן לו שמות של אנשים שרצו לעבוד איתו והוא הפסיד אותם, הוא לא חזר אליו עם האינפורמציה. באחד המקרים אמר שרק ב17 לחודש הוא יוכל להוכיח. על כן, לסיכום, בית הדין לא מצא עסקאות ספציפיות שהתובע הפסיד לאור הקשר עם הנתבעים.

נראה שגם אם נגרם הפסד לקבלן בביטול עסקאות (מה שלא הוכח) "איהו הוא דאפסיד אנפשיה". כל עוד לא נעשה חוזה מחייב, היה צריך לא לבטל או לדחות עסקאות אחרות.

הוצאות משפט

לבית הדין סמכות מכוח שטר הבוררות להכריע על פי שיקול דעתו בנושא הוצאות משפט.

בית הדין קובע, שיש לחלק את הוצאות בית הדין על שני הצדדים. הסיבה היא בגלל שעיקר הדיון הוא ביחס לנתבעים, האם יש להם חיוב מצד מחוסרי אמנה? הם נהנו מהבירור ההלכתי שעסק בעיקר בחובה שלהם כלפי שמיים.

החלטה

הוצאות המשפט על סך 250 ₪ יחולקו בווה בין התובע לנתבעים.

1. התביעה נדחית. הנתבעים יכולים לחזור בהם מהסיכום עם הקבלן.
2. החלטה - הוצאות המשפט על סך 250 ₪ יחולקו בשווה בין התובע לנתבעים.

הרב אריאל בר-אלי

הרב דרור טוויל

הרב דוד פנדל