



בס"ד, כ"ה ניסן תשפ"ו

12 באפריל 2026

תיק מס' 5-80095

פסק דין חלקי

ובין	לבין	בעניין שבין
נתבעת 2 (או: "נתבעים 2")	נתבעת 1 (או: "נתבעים 1")	התובעת
יורשי בעלת הקומה האמצעית	בעלת קומת הקרקע	בעלת הקומה העליונה

א. רקע

הרקע למחלוקת שבין הצדדים כבר התבאר בהרחבה בהחלטות הקודמות בתיק זה, ולא נכפול את הדברים. בפסק הדין החלקי שהוציא בית דין זה ביום כ"ב סיון תשפ"ג נקבע "שהתובעת זכאית לשליש מהסכום שמקובל לתת עבור שכירת החצר לצורך בנייה (בלתי חוקית, שהעירייה עלולה להרוס בכל עת) המיועדת להשכרה. להבנת בית הדין כדי להעריך נכון את הסכום יש להיעזר בשמאי שישמש כמומחה בית הדין". בחלק ההחלטות נאמר שם כי "בית הדין ימנה מומחה על מנת לחשב מה הסכום שהנתבעים צריכים לשלם לתובעת עבור השימוש בקרקע יחידות הדיור". וכך נקבע גם ביום כ"ב שבט תשפ"ה בהחלטתה של ערכאת הערעור (סעיף 3 להחלטות). נציין כי למרבה הצער ביום י"ט טבת תשפ"ד (31.12.23) נודע לבית הדין שנתבעת 2 הלכה לעולמה, וכל הנאמר בפסק דין זה לגבי נתבעת 2 מתייחס ליורשיה ייבדלו לחיים ארוכים. וכן נודע לבית הדין שלמרבה הצער נתבע 1 הלך לעולמו סביב חג השבועות תשפ"ד. ולפיכך כל הנאמר בפסק דין זה על הנתבעים 1 מתייחס לאשתו תיבדל לחיים ארוכים.

ב. נושאי הדיון

1. טענות הצדדים כנגד חו"ד המומחה והכרעת בית הדין.
2. מועד תחילת החיוב עבור כל דירה.
3. החניות.
4. הצמדה למדד.
5. עתיד יחידות הדיור
6. מחלוקות נוספות.
7. הוצאות משפט ואגרת בית הדין
8. זהות הנתבעים המדויקת
9. מסקנות.
10. סיכום החיובים.
11. החלטות.
12. נספח 1 – חיוב הצמדה בחוב ישן.

עמוד 1 מתוך 33

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



13. נספח 2 - מועדי תחילת חיוב של כל יחידה.

ג. טענות הצדדים כנגד חו"ד המומחה והכרעת בית הדין

בית הדין מינה מודד מוסמך שימדוד את שטח הדירות, לאחר שנשלחה חוות הדעת של המודד, הצדדים קיבלו אפשרות להעיר עליה. כמו כן בית הדין מינה את שמאי שישמש כמומחה בית הדין. השמאי סייר בשטח ביום כ' אדר תשפ"ה (20.3.25) ולאחר מכן שלח את מסקנותיו. הצדדים הפנו למומחה שאלות שונות בכתב והוא השיב לדבריהם. הצדדים קיבלו אפשרות להגיב לתשובותיו. להלן הצגת הטענות שהעלו הצדדים והכרעת בית הדין:

1. חישוב שטח דירה 6

התובעת טוענת (סעיף 1א ממסמך 'התייחסות לשמאות') שבית הדין לא העביר לשמאי את החלטתו שדירה 6 תחושב בהתאם לשטח של דירה 5.

הכרעת בית הדין: בית הדין כבר הודיע לצדדים שצדקו דברי התובעת, ואכן נפלה טעות ולא נמדדה כל דירה 6. היות וניכר שדירה 6 בנויה מעל דירה 5, לפיכך הודיע בית הדין לצדדים שבכוונתו להניח ששטחה של דירה 6 זהה לשטחה של דירה 5. הצדדים קיבלו אפשרות להגיב לדברים הללו אך בחרו שלא לעשות זאת.

לסיכום: שטחה של דירה 6 זהה לשטחה של דירה 5, בכל הנוגע לחישוב דמי השכירות.

2. היתרי הבנייה המחייבים

התובעת טוענת (סעיף 3א) שאין לקבל את היתרי הבנייה המופיעים בגרמושקה ששלח השמאי.

הכרעת בית הדין: בית הדין יקבל אך ורק היתרי בנייה המופיעים באתר העירייה. בפועל מופיע שם רק היתר בנייה אחד המתיר לנתבעת 1 לבנות 4 מ"ר בסמוך לדירה 5. לפיכך בית הדין ינכה 4 מ"ר מהתשלום על דירה 5 (חשוב להדגיש: המודד לא התייחס לשום היתר בנייה. והשמאי קיבל את דברי המודד ככתבם וכלשונם ולא לקח בחשבון שום היתר בנייה. כאמור, בית הדין אינו מקבל את דברי השמאי באשר לדירה 5, ויפחית 4 מ"ר מהשטח שיחושב).

כמו כן, בית הדין יחשב בדירה 5 גם שטח נוסף של 7.42 מ"ר שנשמט מהסיכום של דו"ח המדידה, וכפי שכבר הודענו לצדדים. לסיכום: בית הדין יוסיף לשטח דירה 5 עוד 3.42 מ"ר.

בדו"ח המומחה נכתב ששטחה של דירה 5 הוא 31.6 מ"ר, ויש לשנות זאת ולחשב לפי שטח של 35.02 מ"ר.

3. חיוב שטח מדרגות ומבואות

התובעת טוענת (סעיף 4א) שיש לחייב את הנתבעים גם על מדרגות ומבואות היות והם שימשו לצורכי הדירות שבנו הנתבעים, ונמנע שימוש משותף בשטחים אלו.

הכרעה: איננו מקבלים טענה זו. להבנתנו לא נמנע שימוש משותף משטחים אלו והנתבעים השתמשו בהם בהתאם לזכותו של שותף להשתמש בשטח משותף, ולא שללו מהתובעת את הזכות להשתמש בשטחים אלו ולכן אין מקום לחייבם. חשוב לציין שהנתבעים השכירו רק את הדירות והפיקו מהם רווח, אך לא השכירו שטח זה ולכן גם לא ניתן לחייבם על כך.

אמת, היה מקום לטעון שהמדרגות מונעות את השימוש בקרקע המשותפת, ויש לראותן כשותף המעמיד מבנה על הקרקע המשותפת ואומר לחבריו שהם יכולים להשתמש על גג המבנה, אך לדעתנו אין הדבר דומה. למדרגות אפשר להגיע באופן טבעי ורגיל, ואין הדבר דומה לגג של מבנה שלא ניתן להגיע אליו בקלות ובאופן טבעי.



הכרעה: הנתבעים פטורים מתשלום על המדרגות והמבואות.

4. מרפסת דירה 4

התובעת טוענת (סעיף 5א) שיש לחייב את הנתבעים על מרפסת בדירה 4, לדבריה מרפסת זו דומה למרפסת בדירה 5.

דין והכרעה: בית הדין אינו מקבל תביעה זו. בית הדין נתן לצדדים אפשרות להגיב לדברי המודד, אך התובעת לא העירה על נקודה זו. לאחר שהתקבל דו"ח השמאות, העלתה התובעת טענה זו. בית הדין ביקש מהתובעת לשלוח תצלום של המרפסת בדירה 4 על מנת להבין את טענתה כראוי, אך התובעת לא ענתה במועד שבית הדין קבע (לאמיתו של דבר, לא ענתה עד לרגע זה), ולפיכך בית הדין מוחק טענה זו.

לסיכום: הטענה על מרפסת נוספת בדירה 4 – נדחית.

5. שטח דירה 8

התובעת העירה (סעיף 6א) שמחצית מדירה 8 נמצאת על רכוש משותף.

דין והכרעה: בית הדין מדגיש שהמודד מדד בדירה 8 אך ורק את השטח שמחוץ לגבולות הבניין (וכפי שניכר בשרטוט שבדו"ח המדידה), ועלה בידו שהשטח המשותף בדירה 8 הוא 26.4 מ"ר. לאחר מכן השמאי ערך את חישוביו ביחס לדירה 8 בהתאם לדברי המודד.

הכרעה: אין מקום להשגות וטענות באשר להכרעת המודד והשמאי על דירה 8 (להבנתנו גם התובעת לא טענה כנגד קביעה זו).

6. שטח דירה 10

המודד כתב ששטחה של דירה 10 הוא 28.13 מ"ר. נתבעת 1 העירה שחלק מדירה זו הוא המחסן הפרטי שלה. בית הדין מקבל טענה זו, וקובע שיש לחשב רק את מה שחורג מגבולות הבניין. מהמידות המופיעות בדברי המודד ניכר ששטח המחסן שנמדד הוא $3 * 4.9$ מ"ר, כלומר 14.7 מ"ר. אם מפחיתים שטח זה ממידות הדירה שנכתבו על ידי המודד נמצא ששטח מחסן תשמ"ו הוא 13.43 מ"ר.

לסיכום: בדירה 10 בית הדין יחשב רק 13.43 מ"ר.

7. אופן חישוב שווי השטח

התובעת טענה (בסעיף 12 ועוד) שהיה על השמאי לחשב את דמי השימוש בשיעור של 5% או 6% מערך הקרקע לכל שנה שבה נעשה שימוש ואיננו משולם, וכפי שנוהגת רמ"י.

דין והכרעה: דין טענה זו להידחות. השמאי הגיב לטענת התובעת וכתב (בסעיף 4 לדבריו) שנוהל רמ"י "מגלם בתוכו שיקולי מדיניות של מקרקעי הלאום ואינו מבטא עקרונות כלכליים בלבד, ולכן אינו רלוונטי להשוואה". לא מצאנו סיבה לערער על דבריו.

לסיכום: אין מקום לחייב את הנתבעים את דמי השימוש המקובלים ברמ"י.

8. הפחתה בגין דמי יזמות

התובעת טענה (סעיף 8) כנגד דברי השמאי שלא ייתכן לתת הפחתה של 20% יזמות כשמדובר בבנייה ללא היתר. דין טענה זו להידחות. השמאי כותב בסעיף 12: "שווי הקרקע יחושב באמצעות גישת החילוף משווי דירות מגורים בסביבה, משווי הקרקע המתקבל יגזרו דמי שימוש בשיעור של 2.7%-4.6% המהווים את התשואה המקובלת לכל אחת מהשנים. משווי הקרקע (נראה



שזו טעות סופר וצריך לומר: משווי הדירה. ב.ד. הופחת מע"מ, הופחתה יזמות בשיעור של 20% והופחתו עלויות בנייה בהתבסס על מחירון דקל לבנייה ישירה ובתוספת 20% לעלויות בנייה עקיפות לפי הפירוט המצורף".

כלומר השמאי בחן מחירים של דירות שנרכשו, ומתוך המחיר הוריד 20% עבור רכיב היזמות והוריד רכיבים הנוספים במטרה לבדוד ("לחלץ") את ערך הקרקע. אין הכוונה שהשמאי חישב 20% יזמות ביחידות הדיור שבנו הנתבעים.

לסיכום: אין מקום לטענה כנגד ההפחתה שהשמאי ביצע בגין רכיב יזמות.

9. מעמדה של קרקע שלא ניתן לבנות עליה בהיתר

התובעת טוענת (סעיף 9-7) שהעובדה שהדירות נבנו ללא היתר גורמת לכך שעלויות הבנייה פחותות בהרבה. אין הוצאות של היטל השבחה, ואין צורך לשלם אגרות שונות ומאידך ההכנסות גבוהות שהרי השוכר משלם דמי שכירות רגילים ואדרבה השוכר יעדיף דירה כזו שהרי אינו משלם ארנונה, ובנוסף כך מקובל וזו תרבות הבנייה באיזור זה, שבונים ללא היתר, והשוכרים משלמים כרגיל.

דין והכרעה: דין טענה זו להידחות. גם אם בנייה ללא היתר כרוכה בהוצאות נמוכות יותר, אין זה מחייב את הנתבעים לשלם יותר. הלא, כפי שהוסבר בפסק הדין הקודם, על הנתבעים לשלם בהתאם לערך הקרקע. אין זה משנה אם הנתבעים בחרו לבנות עם היתר או בלעדיו, עליהם לשלם על הנאתם מערך הקרקע. באשר לערכה של הקרקע, הרי שלא ייתכן שקרקע שניתן לבנות עליה רק בנייה בלתי חוקית, תהיה בעלת ערך גבוה יותר מאשר קרקע שניתן לבחור אם לבנות עליה בנייה חוקית או בנייה בלתי חוקית (קביעה זו נכונה בין אם הנתבעים משלמים על הנאתם מהקרקע מכוח דין נהנה ובין אם משלמים מפני שהרוויחו מנכס משותף והשכר על רכיב הקרקע לאמצע).

לסיכום: טענת התובעת שיש לחייב יותר בשל העובדה שהדירות נבנו ללא היתר – נדחתה.

10. השפעת אי החוקיות על שווי עלות השימוש

בפסק הדין הקודם של בית דין זה נקבע שמומחה בית הדין יחשב את הסכום שיש לשלם על חכירת הקרקע תוך התחשבות בכך שמדובר בקרקע שלא ניתן לקבל עבורה היתר בנייה. השמאי כתב שלא לקח זאת בחשבון. הנתבעים טענו שדבר זה מנוגד לפסק הדין, והוסיפו לטעון שיש לבטל את השמאות בשל שיקול זה ושיש לחשוש שהשמאי יענה כדי לתרץ את עצמו ומחשש לאחזוקי בדיבוריה יש לפנות לשמאי חדש.

בפועל, השמאי ענה לטענה זו כך: "בהתאם לנמסר לי על ידכם בווסטאפ מיום 10/2/2025 נתבקשתי להעריך את 'המחיר שהיה על הבונים לשלם לבעלי הקרקע כדי לקבל רשות להציב את המבנים (הבלתי חוקיים שהעירייה יכולה להרוס בכל עת)'. מכאן כי העובדה שהמבנים אינם חוקיים ואף עלולים להיחרס אינם מהווים שיקול בהכנת חוות הדעת, חוות הדעת הינה רטרואקטיבית ביחס למציאות שקיימת במקום מזה שנים. בנוסף, אין נפקות לכך שהמבנה אינו חוקי, בפועל במשך השנים השטח שימש לבניית מבנה שהושכר לאורך שנים, כך שגורם אי החוקיות אינו רלוונטי".

איננו מקבלים את דברי השמאי. השמאי לא טען שערך קרקע נשאר קבוע גם כשלא ניתן לקבל עבורה היתר, אלא שאין נפקות לכך שלמבנים אין היתר. קביעה זו היא קביעה משפטית-הלכתית שאינה בתחום סמכותו ולפיכך בית הדין לא יתבסס על דבריו. כך גם הקביעה שאין להתחשב בחשש שהעירייה תהרוס את המבנים מפני שהדין הוא רטרואקטיבי ובפועל המבנים לא נהרסו, היא קביעה משפטית-הלכתית שאינה בתחום סמכותו של השמאי, ולפיכך איננו מקבלים את דבריו בנקודה זו.

בנוסף, דעתנו של השמאי מנוגדת לפסק הדין הקודם של בית הדין שהוא פס"ד חלוט, ולפיכך בית הדין לא יקבל את דבריו. גם במישור המהותי אנו דוחים את טענת השמאי בנקודה זו. לא ייתכן שאם בעל הקרקע היה תובע את התשלום מראש, בתחילת תקופת החכירה, הוא היה מקבל סכום נמוך (בשל הסיכון שהעירייה תהרוס), אך אם תבע לאחר שנים רבות, הוא יקבל סכום גבוה יותר בטענה שבפועל העירייה לא הרסה. הסכום שהתובע זכאי ליטול הוא הסכום שהיה נוטל אילו היה



נחתם חוזה בתחילת תקופת החכירה. נמצא שהשמאי רק קבע את ערך הקרקע, ועתה עלינו להידרש לכך שאין לקרקע היתר בנייה.

בית הדין שיער וקיווה שגם שאלה זו ותברר על ידי מומחה, אך כאמור המומחה שנועצנו בו לא נתן מענה לשאלה זו. בית הדין ניסה להיוועץ בשמאי אחר אך גם פנייה זו לא הניבה תוצאה משמעותית. ייתכן שהסיבה היא שעסקאות של חכירת קרקע לצורך בנייה ללא היתר אינן מתועדות, ומשכך, אין מסד נתונים מסודר שניתן ללמוד ממנו על ערך הקרקע. כך או כך, בנסיבות אלו איננו מוצאים לנכון להפנות שאלה זו לשמאי אחר, ולפיכך **אנו דוחים את בקשתה של נתבעת 1 להפנות שאלה זו לשמאי אחר.**

ובכן, יש מקום לדון מה ערכה של הקרקע. בנייה ללא היתר כרוכה בחסרונות שונים שעשויים להוריד את ערך הקרקע (העירייה עלולה להרוס את הבנייה, לא תמיד קל למכור את הנכס ועוד). ומאידך, כבר הזכרנו את דברי התובעת שישנם יתרונות שונים שקיימים דווקא בבנייה ללא היתר (אין הוצאות של היטל השבחה, אין צורך באגרות שונות, או יזמות, ומאידך ההכנסות גבוהות כי השוכר משלם כמו על דירה רגילה, ואדרבה, מעדיף דירה כזו שבה אינו משלם ארנונה). ומה גם שניתן לבנות במהירות ולהתחיל תוך פרק זמן קצר יחסית להשכיר ולהפיק רווח בלא צורך להמתין לאישורים מן הרשויות, ורבים מאד בשכונה זו בונים בדרך זו ואינם מבקשים היתר בנייה. הדעת נותנת שיתרונות אלו יכולים להעלות את ערך הקרקע.

למעשה, להערכתנו אדם שיבוא לחכור קרקע באזור זה לתקופה של 20 שנה ומעלה יפחית ממחירה כ-10% אם יתברר לו שלא ניתן לקבל היתר לבנות בה. אמת שפעמים רבות העירייה אינה מגיעה להרוס את המבנים, אולם סוף כל סוף הסיכון קיים. מספיק שאדם אחד ירים טלפון לרשויות וידווח להן, מה שעלול להביא לכך שהעירייה תהרוס את הכל, וההשקעה כולה תרד לטמיון. במיוחד נכונים הדברים לאור העובדה שהעירייה אכן הגיעה להרוס (ולפי המופיע באתר העירייה, שליחיה הגיעו פעמיים). החששות מחריפים לנוכח העובדה שהגב' פ' עצמה שקלה לפנות לעירייה (כפי שכתבה לעצמה בפתקים שהגישה התובעת). בנוסף, יש אחוז מסוים של אנשים שכלל לא ירצו להיכנס לתוך סיכון זה ולא ירצו לחכור קרקע כזו ולבנות ללא היתר, וכשיש פחות ביקוש המחיר יורד.

מאידך קיימים כל השיקולים שהוזכרו לעיל על ידי התובעת שהצביעה על היתרונות הקיימים בבנייה ללא היתר. למעשה דבר ידוע ומפורסם שקרקע שניתן לבנות עליה בהיתר, נמכרת בסכום גבוה הרבה יותר. אולם, כאן מדובר על חכירה ולא על מכירה, ולפיכך יש עוד לדון בזה. היה מקום גם להבחין בין השנים הראשונות לבין השנים שאחריהן, אך הדבר אינו הכרחי. למעשה קבענו על דרך האומדן והפשרה שיש להפחית 10% מהמחיר שנקבע על ידי המומחה. סמכותנו להכריע באופן זה מעוגנת בשטר הבוררות.

לסיכום: יש להפחית 10% בשל העובדה שמדובר בקרקע ללא היתר.

11. זירות בקומת המרתף

התובעת טענה (סעיף 10) כנגד מקדם ההפחתה שעשה השמאי. לטענתה, שגה השמאי בכך שקבע שערך הקרקע בקומת המרתף הוא 50%. התובעת לא ציינה מה המקדם המדוייק לפי דעתה או מה הסעד שהיא מבקשת. השמאי השיב לדבריה וטען שכך מקובל בחישובים שמאיים שערך הקרקע בקומת המרתף נע סביב 50% לקרקע בקומה עליונה.

דין והכרעה: בית הדין מכריע שביחס לקומת המרתף, לא תבוצע הפחתה כלל. הסיבה לכך היא מפני שיש מקום מסויים לקבל את דברי התובעת, ובעיקר משום שבקומה זו לא רק הקרקע משותפת אלא חלקים נוספים מהמבנה, ובמצב כזה יש מקום לומר שהנתבעים צריכים לשלם יותר מפני שנהנו גם מהקרקע וגם מהכתלים והתקרה. ראו אבני שיש ח"ב סימן פב שהבאנו בפסק דין קמא. על דרך הפשרה אנו קובעים שלא תבוצע הפחתה כלל בדירה 4 ודירה 8 שבקומת המרתף.

גם בדירה 10 לא נבצע הפחתה. אמנם היא בקומת המרתף אך היא חשופה לשטח שבעורף הבניין ואין מדובר על מגורים מתחת לפני הקרקע, ולכן יש להתייחס אליה כדירה רגילה.

לסיכום: אין לבצע הפחתה בזירות שבקומת המרתף (דירה 8 דירה 4 ודירה 10). יש לתקן את ההפחתה שביצע השמאי.



12. תשלום עבור התקופה בה יחידות הדיור לא הושכרו

בסעיף 16 טענה התובעת שעל נתבעת 1 לשלם גם עבור התקופות שלא הצליחה להשכיר את היחידות.
דין והכרעה: דין טענה זו להתקבל.

באופן כללי יש מקום לתובעת לתבוע מכוח שתי עילות חיוב שונות. האחת: שותף שהפיק רווח מנכס משותף – הרווח לאמצע. השנית: אדם שנהנה מקרקע חבירו, והבעלים מוחה בו – צריך לשלם לבעל הקרקע דמי שימוש כמידת הנאות (ראו גם בפס"ד קמא במה שהבאנו בנספח 8 משו"ת משפטים ישרים א, שסו).

ובכן, ביחס לתקופה שהדירות לא הושכרו אין אפשרות לתבוע מכוח עילת החיוב הראשונה (שהרי אין רווח כלל, ולא ניתן לדרוש להכניסו לקופה המשותפת), אך התובעת רשאית לדרוש מנתבעת 1 לשלם על הנאתה מהקרקע המשותפת. אמת שבפסק דין קמא הכרענו אחרת, אך התובעת ערערה על דברינו, וערעורה התקבל. כך מבואר בהחלטתה של ערכאת הערעור מיום כ"ב שבט תשפ"ה (4-80095): "הערעור מתקבל ויש לחייב את הנתבעת 1 בתשלום דמי חכירת הקרקע גם על התקופה בה הדירות לא הושכרו לאחרים אלא שימשו את בניה של הנתבעת 1", וכך נקבע שם בסעיף 3 להחלטות.

לסיכום: יש להטיל על נתבעת 1 לשלם תשלום מלא גם על התקופה שהדירות לא הושכרו או שלא ניתן תשלום על ההשכרה. השמאי חישב תקופות מסוימות של יח"ד 2-3 כמחסן, ויש לתקן חישוב זה.

ד. מועד תחילת החיוב עבור כל יחידה

הכרעות בית הדין לגבי מועדי החיוב בכל דירה מסוכמות בטבלאות הבאות:

נתבעת 1

מספר היחידה	מועד חיוב
2-3	מאמצע שנת 2003 ועד אמצע שנת 2006 – יש לחייב אך להפחית 10%. מאמצע שנת 2008 יש לחייב באופן מלא
4-5	אמצע שנת 2004
7-8	תחילת שנת 2006
10	אמצע שנת 2003

נתבעים 2

מספר היחידה	מועד החיוב
1	אמצע 2003. אין לחייב מאמצע 2006 ועד אמצע 2008
6	מתחילת 2004
9	מתחילת 2004

הנימוקים לכל המופיע בטבלה זו מתבארים בנספח 2 לפסק דין זה.

ה. החניות

הצדדים חלוקים האם הנתבעים חייבים לשלם לתובעת 12 אלף ש"ח עבור השכרת החניות.



דין: התובעת טענה שיש בידה אפשרות להביא עדים המעידים על צדקת דבריה. הנתבעים טענו שהם פטורים מכמה טעמים (מכחישים את הטענה שהשכירו את החנייה, טוענים שהכסף שימש את וועד הבית ועוד).

שורת הדין היא שיש להתעמק בטענות הצדדים ובעיקר לערוך דיון הוכחות שבו יובאו העדים וייחקרו בבית הדין כדי שתתברר התמונה. עם זאת, בחרנו שלא לעשות זאת מחשש שדיון מסוג זה שבו קיימת הכחשה קוטבית בין הצדדים ילבה חלילה מחדש את המחלוקת שבין הצדדים ויפגע בהסכמתם לשתף פעולה.

הסמכות לסטות מעיקר הדין למען השלום מבוססת על דברי הגמרא (סנהדרין לב:) בה דרשו את הפסוק צדק צדק תרדוף – אחד לדין ואחד לפשרה. ואמרו כי אם יש שתי ספינות ששתיהן טעונות סחורה ושתייהן צריכות לעבור במעבר צר וארוך, והן מתוכחות איזו ספינה תעבור ראשונה, אזי ההלכה היא 'הטל פשרה ביניהן ומעלות שכר זו לזו'.

הנצי"ב כותב (משיב דבר ג י; העמק דבר דברים ט"ז) כי 'אם הדין אינו יכול להביא לידי שלום – ההכרח לעשותו פשרה'. ומסביר כי מעיקר הדין ההלכה בשתי ספינות היא כל דאלים גבר, או ששתי הספינות זכאות לנסות לעבור. אך כיוון שהוראה זו עשויה לגרום לטביעת הספינות, הרי ש'אין זה משפט ישר ועל כן כופין לעשות הפשרה', וכפי שכבר עמד על כך ב"כ הנתבעים 1.

נמצא כי אחד מתפקידיו של בית הדין הוא לוודא כי פסק הדין הוא בגדר משפט ישר וכאשר בית הדין חושש שפסק הדין אינו כזה, מוטל עליו להטיל פשרה בין הצדדים. חשוב להדגיש כי הפשרה המוזכרת בגמרא עשויה גם לכלול הוראה של בית הדין להוציא כספים מאחד הצדדים וכפי שכתוב בגמרא 'ומעלות שכר זו לזו'. הדעת נותנת כי כך ההלכה גם לגבי משפט שעלול לפגוע בהסכמות שנוצרו בין הצדדים ולהביא חלילה להמשך המריבות והחיכוכים בין הצדדים. הסמכות לפשר באופן זה גם מעוגנת בשטר הבוררות.

אלא שיש לבחון כמה לחייב. בפס"ד קמא הצענו לצדדים פשרה של תשלום שליש מהסכום שביקשה התובעת. אולם הדבר אינו פשוט. התובעת טענה שיש לה עדים המוכיחים את צדקת עמדתה, אולם עדים אלו לא נחקרו בבית הדין ואין לראות זאת כעדות. מאידך, קיים סיכוי שהתובעת תצליח להוכיח את צדקתה על ידי העדים. טענתה של התובעת שהתשלום שימש את וועד הבית אינה פשוטה, היות ואין בבניין וועד בית מסודר, ועל אחת כמה וכמה שלא הוגש לבית הדין מסמך שבו וועד הבית מאשר את קבלת התשלום.

יש להוסיף שגם אילו ייערך דיון הוכחות והתובעת לא תצליח להוכיח את טענתה, והדבר יישאר בגדר ספק, בית הדין עשוי לחייב את הנתבעת 1 לשלם חלק ניכר מהתביעה. זאת ברוח דברי השולחן ערוך (חושן משפט סימן עה סעיף ד) הקובע שכאשר הנתבע הכחיש את כל התביעה והובאו ראיות על אמיתות חלק מהתביעה, הרי שהתובע זכאי להישבע על נכונות דבריו ולקבל את כל סכום התביעה. כאן אין מדובר על תביעת ברי בידיעה מכלי ראשון ובנוסף, כיום מקובל שלא להשביע, אלא לפשר בין הצדדים. בנסיבות אלו אנו מורים על פשרה באופן זה: נתבעת 1 תשלם לתובעת 7,000 ₪ עבור תביעה זו.

לסיכום: נתבעת 1 תשלם לתובעת 7,000 ₪. על הטענות בקשר להשכרת החנייה.

1. הצמדה למדד

התובעת ביקשה להצמיד למדד המחירים לצרכן את חובם של הנתבעים.

דין והכרעה: דין טענה זו להדחות. בפס"ד ארץ חמדה גזית 82098 נקבע אמנם, שאין איסור ריבית במידה ובית הדין מחייב את הנתבע לשלם הצמדה, ככל ומדובר בקנס קצוב ולא בקנס המתרבה. בנוסף נקבע שם שבסמכותו של ביי"ד זה לחייב בעל דין לשלם הצמדה. אולם, להבנת בית הדין במקרה שלנו אין מקום לקנוס את הנתבעים ולהטיל עליהם חיוב הצמדה, ולפיכך עלינו לבחון האם הנתבעים חייבים לשלם את ההצמדה על פי ההלכה. בית הדין קובע שהנתבעים אינם חייבים לשלם סך זה על פי ההלכה. הנימוקים לקביעה זו מבוארים בנספח לפסק הדין.

לסיכום: הבקשה להצמדת החוב למדד – נדחית.



ז. עתיד יחידות הדיור

1. הבקשה לחלוקת השטח בין הצדדים

נתבעת 1 טענה (בסעיף 107 ל"כתב התשובה לערעור", מתאריך ה' תשרי תשפ"ד) שקמה לה הזכות לחלוק את השטח וזאת מכוח ההלכה הקובעת ששותף יכול לדרוש חלוקה בדבר ששמו יישאר עליו גם לאחר שייחלק (שו"ע חו"מ קע"א א-ג) וכן מכוח פס"ד הרב הבורר. בפס"ד קמא מצוטט פס"ד הרב הבורר שבו נאמר בסעיף 4: "במקרה שיש היזק ע"י החלוקה כגון במקרה של רצון להגיש ת.ב.ע לתוספת בנייה, והבנייה הפרטית יכולה להזיק, זכותו של המתנגד להתנגד לחלוקה ולבנייה פרטית של כל אחד", ולאור זאת קבע בית דין זה שזכות התובעת להתנגד לחלוקה היות וברצונה לקדם תב"ע. נתבעת 1 ערערה על החלטה זו וטענה שאין כאן כל היזק לתובעת (שהרי ממילא אם יקדמו תב"ע, כל הבניין ייהרס, ובכלל זה יהרסו גם את המבנים שבחצר) וגם אם יוכרע שיש חשש היזק, הרי שניתן למונעו בדרכים שונות. דין טענה זו להדחות. כבר הסברנו בנספח 7 לפס"ד קמא את התוקף ההלכתי של התקנון המצוי המובא בסוף חוק המקרקעין, ולאור זאת כתבנו בפס"ד קמא כך:

"להלן בסעיף הבא נבאר שהצדדים מחויבים לתקנון הבית המשותף המופיע בחוק המקרקעין, ולפי סעיף 12ב לתקנון, אין אפשרות לשנות את זכויותיו של דייר בלא הסכמתו (ודוק: הסכמתו ולא שתיקתו, ראו עוד לקמן בעניין זה). נמצא ששותף אינו יכול ליטול לעצמו חלק מן השטח המשותף בלא הסכמת כלל הדיירים. דבר זה מפורסם וידוע לכל וגם מנהג מקובל ורווח כיום בכל חלקי מדינת ישראל. כיוון שכך, הרי שכל אדם יודע כדבר פשוט וברור שדייר בבניין משותף אינו יכול לפרק את השותפות בחצר הבניין וליטול לעצמו שטח בחצר המשותפת בלא הסכמת שאר דיירי הבניין".

נמצא שהצדדים חתמו על הסכם השיתוף ונכנסו לבניין והתחילו את השותפות על דעת שלא יוכלו לחלוק בלא הסכמת כולם, ולכל אחד תהיה זכות להשתמש בכל החצר לפי כללי השותפות, והדבר דומה לדברי הרמ"א (חו"מ קע"א א) שאם השותפים קיבלו קניין שלא לחלוק, אינם יכולים לחזור בהם.

באשר לטענה על כפיית חלוקה מכוח פס"ד הרב הבורר: כאמור, בסעיף 4 לפס"ד הרב הבורר נקבע ש"במקרה שיש היזק ע"י החלוקה כגון במקרה של רצון להגיש תב"ע לתוספת בנייה, והבנייה הפרטית יכולה להזיק, זכותו של המתנגד להתנגד לחלוקה ולבנייה פרטית של כל אחד". נמצא שאם יש חשש שיגרם לתובעת נזק על ידי החלוקה, ומדובר על כל נזק שהוא, היא זכאית להתנגד לחלוקה (נציין כי יש מקום להקשות על הוראה זו, ולהבנתנו על פי ההלכה לכאורה אין זכות לכופ חלוקה, וכנ"ל, וכן נציין כי להבנתנו על פי ההלכה הזכות לדרוש חלוקה אינה תלויה בשאלה מה יעשה כל שותף בחלקו לאחר פירוק השותפות. והגם שהדבר זוקק עיון ודיון, מכל מקום נדון בפס"ד הרב הבורר ככתבו וכלשונו). ובכן, על מנת לברר האם עלול להיגרם לתובעת נזק מכוח הבנייה הפרטית, בית הדין פנה לשמאי בשאלה האם הבנייה הפרטית עלולה לשנות את ערך הדירות שבבניין. השמאי השיב כך: "לדעתי כן, הקמת המבנים מהווה גם פגם אסטטי בכניסה לבניין גם מגדילה צפיפות ורעש, כאשר לקונה פוטנציאלי תהיה בחירה בין דירה נמצאת במגרש נקי לבין דירה הנמצאת עם מבנים בחצר תמיד יעדיף את זו הנמצאת במגרש נקי". תשובת השמאי נשלחה לצדדים ואיש מהם לא השיג עליה, ולפיכך בית הדין מאמץ את דברי השמאי. היוצא, שעלול להיות לתובעת היזק בגין הבנייה הפרטית בחצר ולפיכך קמה לה הזכות להתנגד לחלוקה ולבנייה הפרטית.

לסיכום: הבקשה להורות על חלוקת השטח נדחת.

2. סילוק יד והבקשה להריסה

התובעת ביקשה מבית הדין להורות על סילוק יד הנתבעים מן השטח המשותף והריסת כל המבנים. ובכן, לאור ההכרעה שמדובר על דירות שנבנו באיסור, ולאור דברי הרמ"א (חושן משפט סימן שס סעיף א) בית הדין מקבל בקשה זו. לפיכך אנו אוסרים על הנתבעים להשכיר את יחידות הדיור ללא רשות בכתב מן התובעת (ביחידות שמושכרות כעת, הנתבעים לא יחדשו את הסכם השכירות בלא רשות בכתב מהתובעת). אם הנתבעים יעברו על הוראה זו, התובעת תהא רשאית לפנות לבית הדין ולבקש סעד ובלבד שתפנה עד א' טבת תשפ"ז.



בנסיבות הללו אנו גם קובעים שהתובעת רשאית לפנות לנתבעים בכתב ולבקש מהם להרוס את היחידות שבנו תוך 60 יום, (יש לשלוח העתק למזכירות בית הדין). לאחר מועד זה התובעת רשאית לפנות לעירייה או להוצאה לפועל בבקשה שיהרסו את המבנים. עם זאת, בית הדין ממליץ לתובעת לשקול שנית את הבקשה להריסה, הן כדי להימנע מפגיעה בשוכרים שיתכן שפעלו בתום לב, והן מפני שבאתר של העירייה כבר מופיעה בקשת הצדדים להיתר בנייה, ולפיכך אין לנו אלא להמליץ לצדדים להגיע להסכמות המייתרות לחלוטין סעיף זה ומשאירות ומגבירות את הרוח הטובה ושילוב הזרועות למען בנייה משותפת שכל הצדדים ירוויחו ממנה בשני העולמות.

לסיכום פרק זה: התובעת רשאית לבקש מהנתבעים להרוס את הדירות בתוך 60 יום, ולאחר מכן לפנות לעירייה או להוצאה לפועל בבקשה שיהרסו את יחידות הדיור.

3. דמי שימוש חודשיים

לאור ההכרעה שהיחידות נבנו באיסור בשטח המשותף אנו קובעים שעל הנתבעים להמשיך ולשלם לתובעת דמי שימוש חודשיים כל עוד היחידות לא נהרסו. להלן הסכומים שחייבים הנתבעים לשלם לתובעת עבור יחידות הדיור שבנויות בשטח המשותף:

נתבעת 1

מספר יחידת הדיור	הסכום שיש לשלם בכל שנה	הסכום שיש לשלם בכל חודש
2	₪ 3389	₪ 282.4
3	₪ 4906	₪ 408.8
4	₪ 6025	₪ 502
5	₪ 5157	₪ 429.7
7	₪ 4056	₪ 338
8	₪ 3895	₪ 324.5
10	₪ 1238	₪ 103
סה"כ	28666	2388.4

נתבעים 2

מספר יחידת הדיור	הסכום שיש לשלם בכל שנה	הסכום שיש לשלם בכל חודש
1	₪ 6702	₪ 558.5
6	₪ 7187	₪ 598.9
9	₪ 2826	₪ 235.5
סה"כ	16715	1392.9



ח. מחלוקות נוספות

התובעת העירה שהנתבעים 1 בנו את מחסן תשמ"ו שלא כדין ובכך חסמו חלון ששייך למחסן שלה, והיא מבקשת מבית הדין לטפל בכך. להבנתנו אין בכך צורך לאור שאר ההכרעות בתיק זה ולפיכך איננו נזקקים לפסוק בתביעה כנגד חסימת החלון.

הנתבעים 1 ביקשו שבית הדין יורה לתובעת להסיר את המצלמות שהתובעת ובעלה העמידו. לפי דברי הצדדים, מחלוקת זו התעוררה רק בשל הויכוח על מעמדן של הדירות והתביעה לקבל חלק משכר הדירה. התובעת ובעלה העמידו מצלמות כדי ליידע את השוכרים הפוטנציאליים במעמדן המשפטי של הדירות, והנתבעים התנגדו לכך. להבנתנו אין סיבה שהמחלוקות הללו יימשכו לאחר שהוכרעה המחלוקת הכספית ולאחר שהצדדים הודיעו לבית הדין על הסכמתם לפעול יחד לקידום בנייה משותפת, ולפיכך בית הדין מבין שתביעה זו מתייתרת.

ככל והצדדים מעוניינים לבקש מבית הדין להכריע בכך, הם יכולים לבקש זאת מבית הדין בתוך 14 ימים מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

לסיכום: לעת עתה הבקשה לטפל בכך שהנתבעים חסמו חלון וכן התביעה להסרת המצלמות - לא נידונו.

ט. הוצאות משפט ואגרת בית הדין

1. התנהלות התובעת

התובעת הגישה את כתב התביעה כנגד נתבעת 1 בכמה גרסאות. בתחילה, בחודש אלול התש"ף, הגישה כתב תביעה. לאחר מכן הגישה כתב תביעה נוסף בו טבת התשפ"א, ושוב כתב תביעה חדש בכ"א טבת התשפ"א. גם לאחר הסיוור בבניין הוסיפה התובעת טענות וראיות שונות למסמך שהגישה בג' ניסן תשפ"א.

חשוב להבין שכאשר תובע נוהג בדרך זו, הוא פוגע בשלוותו של הנתבע וגם מפריע לנתבע להגיב לטענותיו בצורה מסודרת, וכמובן מכריח אותו לשלם שוב ושוב סכומי כסף לטו"ר על מנת שילמד את דברי התובע החדשים ויכתוב מחדש כתב הגנה, ואכן גם בתיק זה הנתבעת 1 הגישה כמה וכמה כתבי הגנה ותגובות לכתבי התביעה השונים. כפי שכתב בצדק רב ב"כ של נתבעים 1, הגשת תביעה לבית הדין הינה זכות שיש בצידה אחריות. לא ניתן לספר "סיפור בהמשכים" ולצפות מן הנתבע להוציא עוד ועוד סכומים עבור כתבי הגנה. חובתו של כל תובע לרכז את כל טענותיו ולהציגן בכתב תביעה אחד, באופן המאפשר לנתבע להתגונן ולבית הדין להכריע במחלוקת. גם אם התובעת מצאה **ראיות חדשות** שלא היו בידה מראש, מדוע לא הציגה את **כל הטענות המשפטיות** שלה מלכתחילה? הלא היה עליה לנסח אותן בטרם הגשת כתב התביעה הראשון. בשל האמור אנו מחייבים את התובעת לשלם לנתבעת 1 סך 12,000 ₪. (לא חייבנו את התובעת לשלם לנתבעת 2 מפני שהיא הצטרפה לבוררות בשלב מאוחר יותר וכתבי התביעה הראשונים לא הופנו אליה, ובעיקר מפני שכתבי ההגנה הוגשו על ידי נתבעת 1).

אנו דוחים את התביעה של נתבעת 1 לקבל פיצוי על הזמן שהוקדש לניסיונות להגיע לפשרה וכן את התביעה לפיצוי על ביטול הסיוור ע"י ב"כ הנתבעים 1. זאת מפאת שלא הוכח שדברים אלו נעשו בזדון או חוסר תום לב.

התובעת שלחה מסמכים וראיות כשנה לאחר המועד האחרון להגשת חומרים (ז' אדר ב' תשפ"ב), וב"כ של נתבעת 1 הביע צער וכאב עמוק על שבית הדין בחר לקבלם, אולם לצד זאת נכון לציין שבהתאם לבקשת בית הדין, הנתבעת מסרה את מועדי הקמת הדירות רק ב"י שבט תשפ"ב, פחות מחודשיים לפני כן, והתובעת פנתה לשוכרים רבים במטרה להביא תצהירים כנגד דברי הנתבעת, וגם הביאה ראיות שונות כנגד דברי הנתבעת, באופן שהתנהלות התובעת סבירה ועל דבר זה אין לחייבה לשלם. בית הדין מצר על שהדברים לא הוסברו במפורש לנתבעים בזמן אמת באופן זה [ורק נכתב טעם כללי], ומצאנו לנכון לציין זאת לפחות כעת.

לסיכום, על התובעת לשלם לנתבעת 1 סך 12,000 ₪.



1. התנהלות הנתבעים

לא נוכל להימנע מלבטא את צערנו על הדרך בה הלכו שני הנתבעים. בנייה בשטח משותף תוך התנגדות אחד השכנים היא מעשה פסול של פלישה וגזילה שאסור לעשותו בשום אופן. דבר זה פשוט וברור וידוע לכל אדם ובוודאי לכל יהודי, ועל אחת כמה וכמה ליהודי ירא שמיים. אם רצו לחלוק את השטח היה עליהם לחזור לרב הבורר ולבקש שיסדר חלוקה או יכריע במחלוקת בדרך אחרת, ולא להמשיך לאחוז בשטח המשותף תוך התעלמות ממחאת גבי' פ'. הרב הבורר לא כתב שהשטח כבר חולק, ואין כל מקום להבין כך מפסק דינו, כך שהנתבעים ידעו היטב שהם פולשים ללא רשות לשטח משותף. במיוחד חמורה התנהלותם של נתבעים 1. מתחילת ניהול התיק טענו הנתבעים 1 אין ספור פעמים, בבית הדין, ובכתבי ההגנה שמעולם לא הייתה כל התנגדות של מי מדיירי הבניין למעשיהם. קביעה זו חרזה את כל קו ההגנה של נתבעת 1, ולא נמנה כאן כרוכל את כל הפעמים הרבות הללו. והנה, בתאריך ד' טבת התשפ"ב, לאחר שחלפו למעלה משנה ורבע מהדיון הראשון, נערך דיון, ובו הובאו עדויות והוכחות שונות על התנגדותה של גבי' פ' לבנייה. במסגרת דיון זה, לתדהמת הדיינים, סיפר בנה של נתבעת 1 המייצג את אמו (דבריו מובאים בעמ' 4 לפרוטוקול דיון זה) שגבי' פ' אכן כעסה על הבנייה של נתבעת 2 וגם על נתבעת 1, ואמר "כשאמא שלי בנתה, פ' לא כ"כ אהבה את זה, היא פה ושם הייתה אומרת שיש לה בעיה, מטבעה היא לא רצתה יותר אנשים מסביבה". משמעות הדברים היא שהנתבעים 1 לא הקפידו על אמירת אמת לאורך ההליך, ופגעו בזכויות הממוניות של גבי' פ' ושל התובעת באופן בוטה ובלתי סביר. קשה לתאר את העמל העצום, את הכוחות הרבים ואת הזמן הממושך שהקדיש בית הדין על מנת לברר את האמת וללבן את הדברים מתחילת ההליך ועד הודאה זו. וממוצא דבר נבין שאין כל ספק שהתנהלות זו חייבה גם את התובעת להשקיע ממון וזמן וכוחות נפש רבים בהליך משפטי ארוך ומסובך כדי להזים את דבריה של נתבעת 1 ולקבל את המגיע לה (בשולי הדברים נציין כי ניתן לשער שהתנהלות אחרת של הנתבעים 1 בנקודה זו הייתה עשויה להביא לקיצור משמעותי של ההליך המשפטי). גם הדיון הנ"ל בד' טבת תשפ"ב היה דיון הוכחות במטרה לברר את האמת בנקודה זו, ולהכריע האם הבנייה נעשתה בהסכמה או חרף התנגדות משפחת פ', אך הדיון התברר לבסוף כדיון סרק אשר בזבז את זמנם של כל העדים והצדדים ובאי כוחם והדיינים, שנתבעים 1 יכלו לחסוך אילו רק היו אומרים מראש את מה שאמרו בדיון. מן הדין ומן הצדק שנתבעת 1 תישא בעלויות שנגרמו לתובעת בשל דיון זה (ראו באתר בית הדין, מדיניות הוצאות משפט סעיף 4ב, שניתן לחייב בהוצאות בעל דין שביקש דיון שאין בו צורך או גרם לרעהו הוצאות מיותרות).

בשל כל האמור, אנו מחייבים את נתבעת 1 לשלם לתובעת הוצאות משפט בסך 35,000 ₪.

כתב רבינו הגדול (רמב"ם הלכות תשובה פרק ב הלכה ט): "אף על פי שהחזיר לו ממון שהוא חייב לו צריך לרצותו ולשאול ממנו שימחול לו".

לפיכך על שני הנתבעים להתנצל ולבקש את מחילת התובעת ובעלה, ובפרט על נתבעים 1. לצד זאת נציין את המשך הדברים שם: "אסור לאדם להיות אכזרי ולא יתפייס אלא יהא נוח לרצות וקשה לכעוס ובשעה שמבקש ממנו החוטא למחול מוחל בלב שלם ובנפש חפצה...וזהו דרכם של זרע ישראל ולבם הנכון". גם אם היה מה שהיה, מאחר שהוכרעה המחלוקת הכספית נכון ורצוי למחול על העבר ומכאן ולהבא חושבנא טבא, לשלב זרעות בבנייה משותפת, וגדול השלום שהצדדים ירויחו ממנו אי"ה הן בעולם הזה והן בעולם הבא.

2. אגרת בית הדין

מדיניות בית הדין היא שפנייתם של הצדדים לבית הדין נחשבת פנייה משותפת לבירור ההלכה ולכן כאשר הצדדים נוהגים כראוי אזי הם נושאים בשווה באגרת בית הדין (יסוד הדברים במשנה בבא בתרא קסז ע"ב, הקובעת ששני הצדדים משלמים בשווה את שכרו של הסופר הכותב את טענות הצדדים. אודות נושא זה ניתן לעיין באתר בית הדין). אלא שכאמור התנהלות הנתבעים 1 לא הייתה ראויה ולכן הם ישאו במלוא האגרה הנוגעת לתביעה שלהם. התובעת שילמה אגרת בית הדין בסך 7500 ₪. 3/4 מהתביעה היה כנגד הנתבעים 1, והם יישאו במלוא הסכום בסך 5,625 ₪. יתרת הסכום בסך 1,875 ₪ תתחלק בשווה בין התובעת לבין נתבעת 2, ונתבעת 2 תשלם לתובעת סך 937 ₪.



י. זהות הנתבעים המדוייקת

1. נתבעים 1

על פי המופיע בהסכם שעליו חתמו הצדדים בשנת תש"ם וכן מהאמור בנסח הטאבו מתאריך ט' אלול תשפ"א (17.8.21) ברור שדירת משפחת נתבעת 1 הייתה בבעלות משותפת של הנתבעים 1 ובשל כך יש להניח שגם הדירות שבחצר נבנו והושכרו על ידי שניהם יחד.

שני הנתבעים 1 חתמו על שטר הבוררות, וההליך המשיך גם לאחר פטירת נתבע 1, כלפי נתבעת 1. גם ערכאת הערעור דנה בתיק זה כלפי נתבעת 1, ובפועל לכל אורך ההליך איש מהצדדים לא טען שנתבעת 1 לא תשלם עבור חלקו של בעלה המנוח והזוכים בעזבונו. לכן נראה ששני הצדדים הסכימו שנתבעת 1 לבדה תישא בכל חיובי משפחתה בשל הרצון לסיים מחלוקת רבת שנים זו או משום שמדובר במשפחה אחת, או מטעמים אחרים.

למעשה התנהלות הצדדים העידה על הסכמה שכל חיובי נתבעים 1 יוטלו על נתבעת 1 לבדה ובהתאם לכך נכתב פסק זה. עם זאת, ככל ואחד הצדדים רוצה להעיר על קביעה זו, הוא יוכל לעשות זאת בתוך שבעה ימים. כמו כן, ככל ויתעורר קושי לגבות מנתבעת 1 והתובעת תרצה לבחון אפשרות גבייה מעזבונו של נתבע 1 היא תוכל לחזור אלינו עד ראש השנה תשפ"ז. מבחינה מנהלתית בלבד, טענות אלו יידונו כתביעה נפרדת (כולל תשלום אגרה).

2. נתבעים 2

מההסכם שעליו חתמו הצדדים בשנת תש"ם וכן מהאמור בנסח הטאבו מתאריך ט' אלול תשפ"א (17.8.21) ברור שדירת משפחת נתבעת 2 הייתה בבעלות משותפת של נתבעת 2 ובעלה ובשל כך יש להניח שגם הדירות שבחצר נבנו והושכרו על ידי שניהם יחד. בעלה של נתבעת 2 נפטר וחלקו חולק בין ילדיו באופן מסוים. בעלה של נתבעת 2 ז"ל וילדיו שיבלח"א לא חתמו על שטר הבוררות.

אלא שתיק זה התנהל במשך מספר שנים, כאשר מי שייצג את נתבעת 2 ז"ל הוא בנה, שהוא אחד מיורשי אביו ז"ל, ולאחר פטירת נתבעת 2 פנתה מזכירות בית הדין באופן ישיר לכל יורשיה, שהם גם יורשי בעלה ז"ל. לאורך כל הדיונים שהתקיימו והתכתובות הרבות שבוצעו, פסק דין קמא ודיון ופסק דין של ערכאת הערעור, איש מהצדדים לא טען (לא התובעת ולא נציגי נתבעת 2 ולא יורשיה) שהם פטורים מתשלום ומאחריות על חלקו של האב או של הזוכים בעזבונו, או של הזוכים בעזבונו האם. לכן נראה ששני הצדדים הסכימו שנתבעת 2 ויורשיה יישאו בכל חיובי המשפחה. זאת, בשל הרצון לסיים מחלוקת רבת שנים זו או משום שמדובר בבני משפחה אחת שפעלו יחד ואולי גם אחראים זה לזה. למעשה התנהלות הצדדים העידה על הסכמה שכל חיובי משפחת נתבעת 2 יוטלו על נתבעת 2 ועל יורשיה בהתאם לזכותם היחסית בירושתה בלא להידרש כלל לעזבונו של בעלה או לאופן חלוקתו, וכיון שהתנהלות זו מתקבלת ומסתברת וגם עשויה לחסוך התמשכות נוספת של הליך ארוך זה, לפיכך פסק זה נכתב בהתאם.

עם זאת יודגש: נושא זה צופן בתוכו שאלות הלכתיות ומשפטיות סבוכות ומורכבות שלא נידונו בפסק דין זה, ושאלות אלה יכולות לשנות חלק מהתוצאה המשפטית הן ביחס לשאלה כמה כל יורש ישלם והן בנוגע לעצם האפשרות לגבות תשלום עבור חלק האב. ככל ואחד הצדדים רוצה לבקש מבית הדין להכריע בכך, הוא יוכל לבקש זאת. כמו כן, ככל ויתעורר קושי לגבות מנתבעת 2, והתובעת תרצה לבחון אפשרות גבייה מעזבונו של בעלה, וכן ככל ויתעורר קושי לגבות מאחד מיורשי נתבעת 2 והתובעת תרצה לבחון אפשרות גבייה מעזבונו של נתבעת 2, היא תוכל לפנות לבית הדין. מבחינה מנהלתית בלבד, טענות אלו יידונו כתביעה נפרדת (כולל תשלום אגרה).

לסיכום: נתבעת 1 תשלם עבור כל חיובי משפחתה. יורשי נתבעת 2 ישלמו, כל אחד בהתאם לחלקו בעזבונו, עבור כלל חיובי משפחתם. הצדדים יכולים להעיר על קביעה זו, וכן במידה ויתעורר קושי בגבייה והתובעת תבקש לבחון אפשרות גבייה נוספות, היא תוכל לפנות לבית דין. המועדים ייקבעו בפרק ההחלטות.



יא. מסקנות

1. **תשלום דמי שימוש:** על נתבעת 1 לשלם לתובעת סך 427,173 ₪. על נתבעים 2 לשלם לתובעת 229,053 ₪.
2. **התשלום שבסעיף הקודם מהווה דמי שימוש רק עד לסוף שנת 25'.** לפיכך על שני הנתבעים לשלם תשלום נוסף על תחילת שנת 26'.
3. נתבעת 1 צריכה לשלם לתובעת עוד 14,330.4 ₪ עבור ששת החודשים הראשונים של שנת 26'.
4. נתבעת 2 צריכה לשלם לתובעת עוד 8357.4 ₪ עבור ששת החודשים הראשונים של שנת 26'.
5. **הצמדה:** בקשת התובעת להצמיד את החוב למדד - נדחית.
6. **השכרת החניות:** נתבעת 1 תשלם לתובעת 7,000 ₪.
7. **חלוקת השטח:** הבקשה להורות על חלוקת השטח – נדחית.
8. **עתידי הדירות:** הנתבעים אינם רשאים להשכיר את הדירות או את החניות ללא רשות בכתב מן התובעת. בדירות שיש בהן כעת דיירים, הנתבעים אינם רשאים לחדש את החוזה ללא רשות בכתב מן התובעת. אם חלילה הוראה זו לא תבוצע, התובעת רשאית לפנות לבית הדין לבקש סעדים, ובלבד שתפנה עד א' טבת תשפ"ז.
9. **דמי שימוש חודשיים:** על הנתבעים לשלם לתובעת דמי שימוש חודשיים כל עוד יחידות הדיור לא נהרסו.
10. **סילוק יד:** התובעת רשאית לפנות לנתבעים בכתב בבקשה להרוס את היחידות שבנו תוך 60 יום אם הנתבעים לא יבצעו את ההריסה במועדה, התובעת רשאית לפנות לעירייה או להוצאה לפועל.
11. **הוצאות משפט:** על נתבעת 1 לשלם לתובעת הוצאות משפט בסך 35,000 ₪, ומאידך, על התובעת לשלם לנתבעת 1 סך 12,000 ₪ בשל סעיף זה. למעשה על נתבעת 1 לשלם לתובעת 23,000 ₪ בשל סעיף הוצאות משפט.
12. **אגרת בית הדין:** על נתבעת 1 לשלם לתובעת סך 5,625 ₪. על נתבעת 2 לשלם לתובעת סך 937 ₪.

יב. סיכום החיובים

נושא	נתבעת 1	נתבעים 2
דמי שימוש עד לסוף שנת 25'	₪ 427,173	₪ 229,053
דמי שימוש עבור 01-06/26	₪ 14,330.4	₪ 8357.4
הצמדה	הבקשה נדחתה	הבקשה נדחתה
השכרת החניות	₪ 7,000	
הוצאות משפט	₪ 23,000	
אגרת בית הדין	₪ 5,625	₪ 937
סה"כ לתשלום	₪ 477,128.4 ש"ח	₪ 238,347.4



יג. החלטות

1. שמות הצדדים מפורטים בעמוד מס' 1.
2. **נתבעת 1 חייבת לשלם לתובעת 477,128.4 ₪.** יש לשלם את הסך הנ"ל בתוך 90 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה. **נתבעים 2 חייבים לשלם לתובעת 238,347.4 ₪, כל אחד לפי חלקו המפורט בעמוד 1 מתוך הירושה.** יש לשלם את הסך הנ"ל בתוך 90 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
3. בנוסף, על הנתבעים לשלם דמי שימוש חודשיים החל מתחילת חודש 07/2026 עבור יחידות הדיור שבנו בשטח המשותף על פי הפירוט המופיע בטבלה לעיל פרק ז, בעמוד 10. יש לשלם ביום הראשון לכל חודש לועזי. הנתבעים רשאים לפנות לבית דין זה עד לראש השנה תשפ"ז ולהוכיח כי הרסו את היחידות או את חלקן ולקבל פטור מלא או חלקי מהתשלום על היחידות. אם התובעת תתנגד, ויהיה צורך בדיון, הרי שמבחינה מנהלתית בלבד העניין יטופל כתביעה נפרדת כולל תשלום אגרה. כך גם בכל מקום בו מוזכר בפסק דין זה שהעניין יטופל **כתביעה נפרדת.**
4. פסק דין זה קובע שנתבעת 1 לבדה תשלם את כל חובות משפחתה, ובמקביל תישלל מהתובעת האפשרות לתבוע את העיזבון של נתבע 1. **הצדדים יכולים להעיר על כך בתוך 14 ימים מהמועד הנקוב על פסק דין זה.** במקרה של קושי בגבייה, התובעת תוכל לחזור לבית דין זה עד ראש השנה תשפ"ז בבקשה לבחון אפשרויות גבייה נוספות, והעניין יטופל כתביעה נפרדת.
5. פסק דין זה קובע שיורשי נתבעת 2, איש איש לפי חלקו בעזבונה, ישלמו את כל חובות משפחתם, ובמקביל תישלל מן התובעת האפשרות לתבוע את העיזבון של בעלה של נתבעת 2. הצדדים יכולים להעיר על כך בתוך 14 ימים מהמועד הנקוב על פסק דין זה. **יודגש: נושא זה צופן בתוכו שאלות הלכתיות ומשפטיות סבוכות ומורכבות שלא נידונו בפסק דין זה, ושאלות אלה עשויות להקרין על התוצאה המשפטית הן ביחס לשאלה כמה כל יורש ישלם, הן בנוגע לעצם האפשרות לגבות תשלום עבור חלק האב, והן ביחס להוראות נוספות כדוגמת ההכרעה בשאלת השכרת הדירות הבקשה להריסה ועוד ועוד.** וככל ואחד הצדדים רוצה לבקש מבית הדין להכריע בכך, הוא יוכל לעשות זאת בתוך 14 ימים ממתן פסק הדין. **כמו כן במידה ויתעורר קושי בגבייה והתובעת תבקש לבחון אפשרויות גבייה נוספות, היא תוכל לפנות לבית דין זה עד ראש השנה תשפ"ז.** מבחינה מנהלית בלבד בקשות אלו יטופלו כתביעה נפרדת.
6. **סילוק יד:** הנתבעים אינם רשאים להשכיר את יחידות הדיור ללא רשות בכתב מן התובעת (ביחידות שמושכרות עת, הנתבעים לא יחדשו את הסכם השכירות בלא רשות בכתב מהתובעת). אם הנתבעים יעברו על הוראה זו, התובעת תהא רשאית לפנות לבית הדין ולבקש סעד ובלבד שתפנה עד א' טבת תשפ"ז. פנייה זו תטופל מבחינה מנהלית כתביעה נפרדת.
7. התובעת רשאית לפנות לנתבעים בכתב, בבקשה להרוס את היחידות שבנו (יש לשלוח העתק למשרד בית הדין) בתוך 60 יום. אם הנתבעים לא יבצעו את ההריסה במועדה, התובעת רשאית לפנות לעירייה או להוצאה לפועל בבקשה לקדם את ההריסה. **[בית הדין ממליץ לתובעת לנהוג לפני משורת הדין ולהימנע מהפעלת סעיף זה, נדגיש שהמלצה זו אינה מחייבת].**
8. **בקשת מחילה והתפייסות:** על הנתבעים לבקש מחילה מן התובעת. ואנו מייחלים שהתובעת תנהג כהדרכת הרמב"ם ומנהגו של עם ישראל ותמחל, ומצטרפת לכך הכמיהה שהצדדים יתפייסו וישבו השלום לשרות במעונם וכל הצדדים ירוויחו מכך רווח רב בשני העולמות.
9. ניתן להצביע על טעות חישובית או על טענה שלא נידונה בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
10. טענת התובעת על חסימת חלון ובקשת הנתבעת להסרת מצלמות לא נידונו. ניתן להגיש בקשה לדון בכך בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה. הבקשה תטופל כתביעה נפרדת.
11. **ערעור:** ניתן לערער על פסק דין זה בתוך 50 יום ממתן פסק דין זה. הגשת ערעור כשלעצמה אינה מהווה אישור לדחיית ביצוע הוראות פסק הדין.



12. בית דין זה לא הוסמך על ידי נתבעת 1 להכריע במחלוקת שבינה לבין נתבעים 2 ולפיכך פסק דין זה איננו מכריע במחלוקת זו.

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ה ניסן תשפ"ו, 12 באפריל 2026.

בזאת באנו על החתום

הרב בניה קניאל

הרב עקיבא כהנא אב"ד

הרב שלומי שטינמן



יד. נספח 1 - חיוב הצמדה בחוב ישן

1. הקדמה

השאלה האם בית הדין צריך להצמיד חוב למדד המחירים לצרכן, כוללת שלושה דיונים:

א. האם יש לבית דין זה סמכות לחייב את הנתבע לשלם את ההצמדה.

ב. האם מותר לבית הדין להצמיד חוב למדד, ואין זה ריבית.

ג. האם בית הדין צריך להצמיד חובות למדד.

לגבי שתי השאלות הראשונות פסק הדין של ארץ חמדה גזית (82098, ד"ה הצמדה למדד) כבר קבע כי בסמכותו של בית דין זה להשית הצמדה, וכן שאין בכך משום ריבית כאשר בית הדין הוא שמטיל את ההצמדה, וגם מדובר על תשלום חד פעמי (ולא על קנס המתרבה), ולכן נעסוק רק בשאלה השלישית. נקדים כי לעיתים בית דין זה עשוי לחייב את הנתבע לשלם את ההצמדה כחלק מהוצאות משפט ולא בכך עסקינן.

ובכן, יש לשאול האם מי שהתחייב סכום כסף מסוים רשאי לפרוע את חובו על ידי החזרת אותו סכום, במקרה שבינתיים נשחק ערך הכסף והשקל הוזל.

ותחילה נדגיש: במהלך עשרים השנים האחרונות ערך השקל נחלש ביחס לסחורות מקומיות (=מדד המחירים לצרכן), אך לצד זאת, בחסדי ה', ערך השקל התחזק ביחס למטבעות הזרים כדוגמת הדולר והאירו והלירה שטרלינג¹. ובכן, גם אם רוצים לשמר את כוח הקנייה של המטבע ולחייב בתשלום ריאלי, הרי שבנסיבות אלו כלל לא ברור שלפי ההלכה יש להצמיד את התשלום דווקא לסחורה המקומיות ולא למטבע הזר. לדעתנו נסיבות אלו מהוות חיזוק נוסף להוראה להסתפק בתשלום נומינלי בנידון זה, וכפי שיובא להלן. אף על פי כן, לצורך המשך הדיון, נניח (הנחה שאינה פשוטה) שלפי ההלכה ערך השקל נקבע על פי מדד המחירים לצרכן, כך שהשקל אכן הוזל בעשרים השנים האחרונות.

2. סוגיית מטבע שנפסל

נאמר בגמרא (בבא קמא צ"א):

"איתמר: המלוה את חבירו על המטבע ונפסלה המטבע, רב אמר: נותן לו מטבע היוצא באותה שעה, ושמואל אמר: יכול לומר לו לך הוציאו במישן."

כלומר האמוראים נחלקו בנוגע למי שלוה וסיכם שישלם במטבע מסוים, ולבסוף המטבע נפסל על ידי השלטון. לדעת רב על הלווה לשלם מן המטבע החדש, ואילו לדעת שמואל הלווה יכול לפרוע מהמטבע הישן אם משתמשים בו במדינות אחרות (הגמרא אומרת שדברי שמואל נאמרו רק כשיש למלווה אפשרות להגיע למדינה שבה משתמשים במטבע).

השולחן ערוך (חו"מ ע"ד, ז) פסק כדעת שמואל וכתב כך:

"המלוה את חבירו על המטבע, ונפסל, אם יכול להוציאו במדינה אחרת ויש לו דרך לאותה מדינה, נותן לו ממטבע שהלווה ואומר לו: לך והוציאו במקום פלוני. ואם אין לו דרך לשם, נותן לו ממטבע היוצא באותה שעה. וכן בכתובה."

והנה, על הגמרא הנ"ל מעירים בעלי התוספות (בבא קמא צ"א, ד"ה המלוה את):

"...ולכל הפירושים אם הלווה מעות סתם, מעות שהלווה לו יפרע לו אפי' שנפסל."

¹ ועל כל איש ישראל לשים ליבו אל יד ה' הנטויה עלינו לטובה לכך שעד לפני שנים לא רבות ערך המטבע היה יורד מיום ליום ומחודש לחודש באינפלציה דוהרת עד שנאלצו להמיר את הלירה בשקל ואת השקל בשקל חדש, ובחסדי ה' ערך השקל התבסס והתחזק, כמה ראוי להודות לו יתברך על ברכה זו ולזכור שלא ידינו הושיעה לנו אלא הוא יתברך השולח ברכתו במעשי ידיו ונותן לנו כוח ותבונה לעשות חיל, ועלינו לעובדו בכל לבבנו ונפשנו כדי להיות ראויים לברכה אלוקית זו ולברכות נוספות.



דברי התוספות הובאו גם במהרי"ל תשובה ק"ו, וכן בבית יוסף (חושן משפט סימן ע"ד) ובדברי הרמ"א (על השו"ע שם). כוונת דבריהם היא שמי שהלוח לחבירו מטבע מסויים, והמטבע נפסל, הרי הלוח יכול להיפטר מחובו על ידי תשלום נומינלי.

בעל נתיבות המשפט מוסיף שאפילו אם הלוח התחייב במפורש לפרוע את חובו במטבע תיקני, מכל מקום הוא רשאי לפרוע במטבע שהזול. וכך כותב נתיבות המשפט (חדושים סימן עד ס"ק כו):

"דאם לא נפסלה המטבע, רק שהזולה, כגון שהיה הדינר זהב כ"ה דינרים והעמידו המלך על כ" דינר, נותן מטבע שהלוח לו בכל ענין".

וביתר הרחבה כתב בביתאוריו (נתיבות המשפט באורים סימן עד ס"ק ה):

"דדוקא שהתנה לתת לו מטבע והמטבע ראשונה נפסלה לגמרי, שאז אין שם מטבע עליו כלל והוא התנה לתת לו מטבע [=אז צריך להביא לו מן המטבע החדש, ב.ד.], אבל אם רק פחתו המלך מכמות שהוא, כגון שהיה הדינר זהב כ"ה דינרים והעמידו על עשרים, ודאי דאינו משלם רק המטבע שהלוח לו, דהא עדיין שם מטבע עליו רק שהזול."

בספר מחנה אפרים (הלכות מלוה ולוה - דיני ריבית סימן כה) כתב שמדברי הראשונים מוכח שגם אם ערך המטבע הזול, הלוח יכול לפרוע את אותו סך מטבעות שלוה²:

"בריש פרק הרבית אמרינן אי דאוזופיה מאה בק"ך אי בתר מעיקרא אזלת הרי נשך והרי תרבית, ופירש רש"י ז"ל אי חשבת להני פרוטות כדמעיקר' הרי נשך והרי תרבית, אי בתר השתא אזלת לא נשך איכא ולא תרבית דמעיקרא קיימי מאה בדנקא ולבסוף קיימי מאה ועשרים בדנקא, וכתבו הרשב"א והר"ן ז"ל דהוי רבית דאורייתא, ויש מי שכתב דהוי רבית דרבנן, משמע דמדינא אינו חייב לשלם אלא מאה ואף על פי שהזול, דאי מדינא חייב לשלם לו מאה ועשרים מה שהיה שוה מעיקרא א"כ אמאי תחשב רבית, ואי משום שהתנה באיסור מה בכך סוף סוף דנקא יהיב ושוה דנקא שקיל, אלא מוכח דכיון דאינו חייב לשלומי דנקא אלא מאה מה שנותן לו עשרים הוי רבית³."

המורם מן הנ"ל: מי שלווה כסף, ומחירו הזול, רשאי לפרוע את חובו בתשלום נומינלי.

3. דברי תוספות על מטבע שהזול ופרשנות האחרונים

אלא שהדברים מורכבים יותר. תוספות (בבא מציעא מד ע"ב, ד"ה למקח וממכר) כותבים בזו הלשון:

"נראה לפרש שאם מכר לו חפץ בכ"ד איסרין כשהיו כ"ד דינר ואח"כ זול והיה ל"ב דינר אינו יכול לפטור עצמו בכ"ד איסרין ולומר הדינר הוא דאייקר ואיסרין עמדו במקומן אלא יתן לו דינר כסף או ל"ב איסרין."

כלומר מי שרכש חפץ בכ"ד איסרים (סוג של מטבע), ואח"כ הוזלו האיסרים (באופן שבתחילה היה ניתן לקנות דינר בכ"ד איסרים וכעת צריך ל"ב איסרים כדי לקנות דינר), צריך לשלם ל"ב איסרים, ואינו יכול לטעון ששער האיסרים לא השתנה ורק הדינר הוא שהתייקר.

² כך משתמע בדברי הרמב"ן מסכת בבא מציעא דף ס עמוד ב: "והכי הלכתא דבתר מעיקרא אזלינן ולהכי קיי"ל סאה בסאה לאו רבית דאורייתא הוי, וסאתים חטים בשלש דאורייתא ואף על פי שהזול, זו היא דרך רש"י ז"ל והיא הישרה."

וכן בחדושי הריטב"א מסכת בבא מציעא דף ס עמוד ב: "...לא פירש לנו התלמוד היכי היא הלכתא אי אזלינן בתר מעיקרא או בתר בסוף משום דפשיטא לן דכיון דכתיב לא תשימונו עליו נשך דבתר מעיקרא אזלינן, תדע דסאה בסאה שרי מדאורייתא ורבנן הוא דאסרוה בפירי דיקירי וזילי ובטבעא שרי לאוזופי מנה במנה ואפי' מדרבנן ואלו הלוח זה סאה בשתיים אף על גב דלבסוף לא שוו שתייהן אלא כסאה דמעיקרא, הויא רבית קצוצה, וכן מנה במנה ועשרין, וכיוצא בו". כלומר מי שלווה מחבירו מעות בסך מאה דינר (מנה), מחוייב להחזיר את אותו סכום אפילו אם ערך המנה הזול, ואם ישיב יותר הרי זו ריבית.

כך גם בחדושי הר"ן מסכת בבא מציעא דף ס עמוד ב: "ולענין דינא קיי"ל דבתר מעיקרא אזלינן הילכך היכא דאזופי' ק' בק"ך אף על גב דזול פרוטות וקמו ק"ך בדנקא אפי' איכא נשך ותרבית מדאורייתא דאזלינן בתר מעיקרא". וכן בנמוקי יוסף מסכת בבא מציעא דף לג עמוד ב: "והכי משמע ממתניתין דהכא דבכל ענין הוה רבית דאורייתא כיון שהלוח מעיקרא סאתים בשלש ולקמן נמי גבי סאה בסאה הכי אמרינן דבתר מעיקרא אזלינן". וכך גם בפסקי רי"ד מסכת בבא מציעא גמרא דף ס עמוד ב: "אבל לפום פסקא דדינא בודאי דבתר מעיקרא אזלינן והויא רבית קצוצה, שהמלוה סאתים חטים בשלש, אף על פי שבשעת הפירעון הוזלו חטים שאינן שוות השלש אלא כשתיים אינו משלם לו אלא שתיים".

³ אמנם ראו באור שמח הלכות מלוה ולוה פרק ד הלכה יב מה שכתב לדחות את ראיית המחנה אפרים.



לכאורה, מוכח מכאן שלפי התוספות אם הוזלו הדמים שהתחייב לשלם, עליו לשלם מטבעות בערך הריאלי שלוה, בניגוד לכל מה שלמדנו עד עתה. ואכן בשו"ת מהרשד"ם (חלק חושן משפט סימן ע"ה) עסק במי שהתחייב לשלם שמונים גרוש תמורת המקח, אך המלך הוריד את ערך הגרוש וקבע שניתן לקבל תמורתו 40 לבנים, במקום 50 כפי שהיה עד אז, וכתב שעליו לשלם תשלום ריאלי והביא את דברי התוספות כהוכחה לצדקת שיטתו (להלן נרחיב יותר אי"ה בהתייחסות לשיטתו). אולם גדולים אחרים סברו שדי בתשלום ריאלי ותירצו את דברי התוספות בדרכים שונות, וכפי שיובא מיד.

מחנה אפרים (הלכות מלוה ולוה - דיני ריבית סימן כה) כותב כך:

"ומדברי התוס' בפרק הזהב אין ראיה דההיא איירי במוכר חפץ בכ"ד איסרין דסתמא כל המוכר בכ"ד איסרין כאומר בדינר אני מוכר לך דכ"ד איסרין הוי דינר ולפיכך צריך ליתן לו דינר ואף על גב דאיכא למימר הדינרים הם שהוקרו, ולפי סברת מהרשד"ם ז"ל אמאי לא מצי לפטור בטענת שהדינרים הם שהוקרו ואיסרין כדשוין שויין. אבל לעניות דעתי נראה דמה שכתבו התוספות ז"ל בפרק הגוזל במוכר פרגמטיא כל שלא פירש שיתן לו מטבע נותן לו מטבע שנפסל איירי במוכר לו לזמן בהקפה והמעות נעשו עליו מלוה, אבל במוכר שלא בהקפה אלא עד שיבא בני או עד שאמצא המפתח לא מצי ליתן לו מטבע שנפסל דאם כן נמצא זה נתאנה, וכן נראה מדברי התוספות בפרק הזהב שכתבו דאיצטריך לאשמועינן שלא יאמר הדינרים הם שהוקרו והאיסרין כדקיימי קיימי, משמע דבלא טעמ' דכ"ד איסרין הם דינר אחד כל שהוזלו צריך ליתן כדהו שו מעיקרא אלא בשביל שלא הוזלו האיסרין אלא שהדינרים הם שהוקרו איצטריך לאשמועינן."

תירוץ אחר מופיע בדברי האבני מילואים. על מנת להבין את דבריו נקדים שהרא"ש (כתובות יב, א) קובע (בעקבות דברי הירושלמי בכתובות פרק יב, הלכה א) שאם אדם התחייב לזון את בת אשתו למשך חמש שנים ועיכב את התשלום, עד שמחיר המזונות הוזל, עליו לשלם את המחיר היקר - הישן. הרא"ש מסביר שזה מפני שכאשר החייב לא זן את בת אשתו, דינו כגזלן ולפיכך עליו לשלם כשעת הגזלה (וכך נפסק גם בשו"ע אבן העזר סימן קיד). מכך מסיק האבני מילואים שכל המעכב תשלום, נחשב לגזלן ואפילו אם אח"כ מחיר הדמים יוזל, יהיה עליו לשלם את המחיר שהיה בשעת הגזילה, כלומר של המועד שבו היה עליו לפרוע. לפי זה מסביר האבני מילואים שדברי התוספות בבא מציעא אמורים רק כאשר החייב עיכב את התשלום בלא הצדקה ודחה את התובע בלך ושוב. כך כותב האבני מילואים (קיד א):

"כתב בית שמואל ז"ל הרא"ש מדמה דינים אלו לגזלן דצריך לשלם כשעת הגזילה לכן אפילו אם רוצה לזון עכשיו משלם כשעת הגזילה."

הכוונה שהמתחייב לתת לבת אשתו מזונות ולא נתן במועד שהתחייב, וכעת המזונות הוזלו, צריך לשלם את המחיר הישן והיקר של המזונות, וכדין גזלן המשלם בהתאם לשעה שגזל. וממשיך האבני מילואים:

"דכל שהעיכוב מן הלוח ה"ל כגזילה ממש וכל דליתא בעין משלם כשעת הגזילה והלואה נמי ה"ל ליתא בעינא וכמו הכא בפרנסה דצריך לשלם כשעת היוקר כל שהעיכוב ממנו."

ובזה יתיישבו דברי תוס' פ' הזהב (דף מ"ד) ד"ה נ"מ למקח וממכר, ע"ש דנ"מ אם מכר לו חפץ בכ"ד איסרין כשהן הולכין כ"ד בדינר והמתין עד שהוקירו לא יאמר אתן כ"ד איסרין אלא יתן לו דינר ע"ש. והוא תמוה דהא אינו צריך ליתן אלא אותו מטבע שפסק ואף על פי שהוזל, ובתשו' מוהרשד"ם סי' ס"ה הביא מזה ראיה דפוסק על המטבע והוזל משלם כשעת היוקר ע"ש, אבל כבר הלכה מרווחת בישראל דאין צריך לשלם אלא אותו מטבע שפסק אף על גב דהוזלו אח"כ, ולפי מ"ש אפשר ליישב דברי התוס' שהעיכוב היה מן הלוקח שלא סילק כראוי ודחה בלך ושוב לכך משלם כשעת היוקר, ודו"ק."

כיוון דומה מופיע בדברי בעל המרחשת (חלק ב סימן לד אות יא-יב). לדעתו בתשלום שמתבצע במועד די בתשלום נומינלי, קרי שהחייב ישלם את הסכום שלוה, אולם אם עיכב את הפרעון, עליו לשלם תשלום ריאלי שבו הוא משלם את הערך שהתחייב לשלם במועד הפרעון:

"שדין גזלה והלואה אחד הוא והעיקר תלוי בזמן חיוב התשלומין, לפיכך בגזילה שתיכף שגזל הוא מחוייב בהשבה ובתשלומין, ע"כ חייב לשלם כשעת הגזלה שאז היא שעת חיובו אבל בהלואה שהחיוב הוא לשלם כשהגיע זמן הפרעון ע"כ אם הוזל או נפסל בין שעת ההלואה לשעת זמן הפרעון אינו מחוייב לשלם אלא כשעת זמן הפרעון אף שהוזלה, אבל כשהגיע זמן הפרעון לא הוזל ולא נפסלה ולא פרע לו אז ודחה ואח"כ הוזל אז משלם לו כשיו של זמן הפרעון כמו בגזילה ודין אחד הוא:



יב) ובזה אי"ש דברי התוס' בב"מ (מד ב) ד"ה למקח וממכר שכי' שאם מכר לו חפץ בכ"ד איסרין כשהיו כ"ד בדינר ואח"כ זיל והיו ל"ב בדינר אינו יכול לפטור עצמו בכ"ד איסרין ולומר הדינר הוא דאייקר ואיסרין עמדו במקומן אלא יתן לו דינר כסף או ל"ב אסרין, יעו"ש, וזה היפך מה שהעלו התוס' בב"ק שאף אם הוזלה המטבע משלם לו אותה שהלוהו, ולפ"ד אין זה סתירה וא"ש שבמכר לו הוא מתחייב תיכף לשלם את המקח וע"כ כשהוזל צריך לשלם כהיוקר שבשעת המכירה שאז עלה לדינר ומשלם לו או ל"ב איסרין או דינר, משא"כ בהלוואה שלוה לזמן ידוע או בהקפה לזמן ידוע אינו משלם לו אלא אותה מטבע שלוה או לקח אם משלם בזמנו."

(מפאת החובה לקצר לא הבאנו במלואה תשובה חשובה זו, והרוצה להחכים ולהבין דבריו בצורה מלאה יעיין בכולה).

בעל נתיבות המשפט הציע (חוות דעת באורים סימן קסה ס"ק א) שדברי התוספות נאמרו רק כאשר הוסכם מראש שהחייב יפרע את חובו לפי השער הנוכחי של הדמים:

"ונראה דבהוזל המטבע של המלך אפילו הותנה שיתן לו המטבע וישלים לו כפי שער של עכשיו – אינו מועיל... (אכן מדברי התוספות בבא מציעא דף מד ע"ב ד"ה למקח וממכר... משמע דבהוזל חייב להשלים, והוא תמוה לכאורה דמאי שנא מאם מכר לו חפץ שיתן לו חיטין והוזלו, דודאי אינו נותן לו יותר ממה שהתנה. ואפשר דמיירי התוספות בהתנה לתת לו מטבע היוצא כשער של עכשיו דאז כשהיה היוקר וזול באיסרין היה צריך להשלים כפי תנאו, רק משום דהיוקר והזול הוא בדינרין ולא זל האיסר כלל אין צריך להשלים לו, כנ"ל."

4. שיטת החזון איש ומקורותיה

החזון איש (יו"ד רבית עד ח) התייחס לדברי התוספות הללו וכתב כך:

"מבואר בדבריהם דאם הוזלו האיסרין אין לו טענה ללוקח, והטעם דלעולם גזל ונזקין וחוב נקבעין על המטבע החשוב טפי בין המטבעות והיינו דינרי כסף למ"ד כספא טבעא או דינרי זהב למ"ד דהבא טבעא, וכן במכר בהקפה החוב נקבע על המטבע החשוב, ואף אם הזכירו בשעת חשבונם איסרין, היינו משום חשבון הדקים שבדינר, וכשאומרים איסר, הכוונה חלק אחד מכ"ד בדינר, וכשמטעמים המוכר והלוקח להוסיף ולהפחית רגילים להזכיר איסרין, אבל החוב נקבע על המטבע ואחרי שאיסרין פירי לגבי דינר, החוב נקבע על הדינר, וכיוון שהדינר טבעא והאיסרין פירי כי נשתנה השער ונותנים ל"ב איסרין בדינר, חשבינן הזולא על האיסרין, ואף אם הסיבה היתה מחמת סגולת הכסף שהוקר. שכן הוא הדין לחשוב לעולם היוקרא והזולא בפירות ומטבע כדקאי קאי."

כלומר כאשר אדם הזיק, או גזל, או התחייב בדרך אחרת, הרי שהחובה לשלם חלה על החייב בהתאם למטבע המקומי. ולכן גם אם ערך המטבע המקומי התייקר או הוזל, על החייב לשלם את אותו סך לפי המטבע המקומי שהיה בזמן הנזק, וזאת מפני שערכו של המטבע אינו משתנה, אלא המוצרים האחרים הם שמתייקרים או מוזלים. אולם, יש מטבע עיקרי שהולכים על פיו ולעומתו יש מטבע משני שנחשב סחורה והחוב אינו נקבע על פיו. כוונת התוספות לומר שהאיסר הוא מטבע משני הנחשב לסחורה, והדינר הוא מטבע עיקרי, וגם אם הצדדים קבעו תשלום של איסרים, אנו רואים זאת כהתחייבות לשלם דינרים (בדוגמה של תוספות: למרות שסיכמו שישלם כ"ד איסרים, אנו רואים זאת כהתחייבות לשלם דינר), ולפיכך גם כאשר הוזלו האיסרים, החייב ישלם דינר אחד.

לפי דבריו, בימינו תמיד יש לשלם את החוב בסך השקלים שנקבע, וגם אם השקל הוזל, החייב ישלם את הסך שנקבע בתשלום נומינלי.

בשל חשיבות הדברים נרחיב מעט בעיקרון שהביא החזון איש בסוף דבריו. ובכן, ממקורות רבים מוכח שמבחינה הלכתית התייקרות והוזלה שייכים רק בסחורה ולא במטבע המקומי הנחשב כקבוע, כך למשל מבואר בדברי רש"י. כה אמר רש"י (בבא מציעא דף מד עמוד ב ד"ה אי אמרת):

"אי אמרת בשלמא דהבא טבעא הוי - ואין היוקר והזול תלוי בהן, אלא הזול תלוי במעות, דמעות הכסף הם שהזול להנתן הרבה בדינר, וזה - מטבע הלוה, ומטבע יקבל". וכן כתב אחרי כן: רש"י (בבא מציעא דף מד עמוד ב): "אי אמרת בשלמא דהבא טבעא הוי - ואין היוקר והזול תלוי בו."

תלמיד הרשב"א (בבא מציעא דף מד עמוד ב) כתב כך:

"מאחר שאמרנו שדינר זהב כמטלטל אצל כל המטבעות נמצאת אומר כשהוא עולה במחיר אצל שאר המטבעות היוקר והזול תלוי בו ולא במטבעות, שהמטבעות אינן בני יוקר וזול, אלא הרי הוא כסאה של חטים שלפעמים עולה אצל המטבע ולפעמים יורדת."



והריטב"א (מסכת בבא מציעא דף מד עמוד ב) כותב:

"אי אמרת בשלמא דהבא טבעא הוי היינו דמשער תנא במידי דקיץ. שאפי' בזמן שאין הדינר נמכר אלא בעשרים דינרי כסף או פחות יחזיר לו הכהן חמשה דינרין שהזהב תמיד דמיו קצובין והוא המטבע והכסף הוי פירא לגביה והם שהוולו כמו הפירות שפעמים ביוקר ופעמים בזול והמטבע עומד במקומו".

וכן בב"ח יורה דעה סימן קסב:

"בכל דבר יש לחוש שמא יתייקר חוץ מן המטבע משום דלא שייך ביה יוקרא וזולא".

וכך מבואר במקורות נוספים כמבואר בדברי הרב משה לוי בספר מלווה ה' (פרק טו הערה 3), ושם גם מוסבר הטעם לכך שלא שייך במטבע פירות וייסוף.

אם נתבונן בכל האמור לעיל, נראה שלפי נתיבות המשפט והחזון איש כאשר המטבע הוזל די בתשלום נומינלי ואין להצמיד את החוב למדד. לעומת זאת לפי האבני מילואים הדבר תלוי אם החייב דחה את התובע בלך ושוב, כמו לפי בעל המרחשת (עיניו בדבריו במלואם ואכמ"ל). כך או כך, כשהשאלה שנויה במחלוקת, יש לחזור לכלל הידוע שהמוציא מחבירו עליו הראייה ואין להוציא ממון בלא וודאות.

5. הצמדה בכסף שאינו מבוסס על מתכת יקרה שהוזל

והנה, המקורות שהובאו לעיל עוסקים במטבעות שהיו בעלי שווי עצמי כמטבעות שהיו בזמן המשנה והגמרא, שהיו ממתכת כסף שהוטבעה עליהם חותמת השלטון. אבל הכסף בימינו שערך אינו נובע מהמתכת ממה הוא עשוי (בלשון הפוסקים: בנקוטיס⁴), ייתכן שדינו שונה.⁵ לפיכך עלינו לדון האם גם לכסף כזה יש מעמד הלכתי של טיבעא שאין בו פירות וייסוף (להלן נביא את עיקרי הדברים הנצרכים לענייננו, והחפץ בתמונה רחבה יותר יעיין בספר "דיני מטבע במשפט העברי" עמ' 126 והלאה, וכן בעמ' 168 והלאה).

בעל חכמת שלמה (על שו"ע חו"מ עד, ז, ד"ה והנה נשאלתי) כותב שאם אדם לווה שטרות כסף והם נפסלו על ידי הממשלה עליו לשלם את השווי שלהם, אבל אם רק הוזלו, הוא רשאי לפרוע שטרות מאותו סוג.

וכן עולה בבירור משו"ת חתם סופר (חו"מ, סב, תשובתו מובאת גם בפתחי תשובה חו"מ סימן עד) המתאר שאחד מתלמידיו הלווה כספים בריבית על סמך היתר עיסקא וגבה את דמי הרבית בבנקוטיס (הכוונה לשטרות שהממשלה הנפיקה והם שימשו כהילך החוקי, כנ"ל) מן הלווים על סמך ההיתר הנ"ל. אולם, לאחר זמן החליט התלמיד שאינו רוצה לסמוך על היתר זה ורצה להשיב ללווים את דמי הרבית שגבה מהם. דא עקא שכבר חלפו שנים ובינתיים הכסף הוזל, ולפיכך פנה בשאלה לרבו החתם סופר כדי לברר האם הוא רשאי להיפטר מחובו בכך שישלם ללווים תשלום נומינלי, או שמא חובה עליו להתאמץ ולשלם להם תשלום ריאלי. החתם סופר משיב לו שלפי ההלכה די בתשלום נומינלי. וכך כותב החתם סופר:

"נשאל נשאלתי מאחד מבחירי תלמידי באשר שבילדותו הלוח מעות על צד היתר עיסקא כפי אשר הורהו א' המורי בו ועתה אחר עיונו בש"ס ופוסקי' לא נראה בעיניו ההיתר ההוא ורוצה להחזיר הרבית. והנה ידוע דעתה במדינותינו הוזלו הבאנקא נאטא (=שטרי הכסף) טובא מאשר הי' אז. והמלכות תיקן שהפורע חוב צריך לשלם באנקא טובא כפי ערך שהי' בימי היוקר ויעלה זה לסך עצום וקשה עליו להחזיר כל כך.

⁴ אם כי ישנו הבדל מסויים בין ימי הפוסקים לבין ימינו: בזמן הפוסקים שטרי הנייר היו למעשה שטר חוב על הממשלה להביא זהב במשקל מסויים למי שיציג את השטר אך עם השנים שחלפו הממשלות השונות ביטלו התחייבות זו, עד שבשנת תשכ"ח (1968) הודיעה ממשלת ארה"ב שגם היא לא תתן זהב למי שיביא דולרים, וכך נמצא שאין למטבעות כל כיוסי בזהב או במתכת אחרת וכוחם הוא רק מכוח הוראת הממשלה ואימון הציבור.

⁵ יש שכתבו שאין הבדל בין מטבעות כסף וזהב לבין מטבעות נייר, שהרי "גם בזמנם ערך המטבע היה שווה יותר ממשקל המתכת ממנה היה עשוי, מפני הצורה הטבעה עליו", וכדברי הגמרא 'דעתיה אצורתא' ופירש רש"י 'דאין המטבע חשוב אלא על ידי הצורה שבו' ומבואר שמחמת הצורה הטבעה על המטבע היה ערכו שווה יותר משווי משקל המתכת ממנה היה עשוי, וכך כותב גם בחדושים המיוחסים לריטב"א בבא מציעא דף מה עמוד ב: "דעתיה אצורתא כלומר דעת הקונה לקנות הצורה לפי שיתור שוה בעבור הצורה", ולדבריהם אין הבדל מהותי בין מטבע כסף למטבע נייר, וכפי שכבר הסביר הרב לוי ביתר הרחבה בספר מלווה ה' פרק טו הערה 8 (וראו גם בפד"ר י"א בעמוד 243 והלאה מה שכתבו הרב גורן הרב קפאח והרב מרדכי אליהו בשם החתם סופר ובשם החזון איש), אך נושא זה זוקק העמקה והרחבה נוספת ולפיכך התבססנו על פוסקים המתייחסים לשאלה הספציפית שבפנינו.



ולפום רהיטא השבתי לו בפשטות דאינו צריך לשלם אלא כמספר הבאנקא אשר לקח ממנו אף עפ"י שהוזלו עתה. שהרי הדבר פשוט שעפ"י דין תורה משלם לו מטבע שהלוהו אפי' נפסלה לגמרי כל דאית ליה אורחא למישן ב"ק צ"ז ע"ב וטוש"ע ח"מ ס' ע"ד. מכ"ש היכי דמסגי הכא אלא שהוזל... ומ"מ לדינא נ"ל מ"ש אמת שאינו צריך להחזיר אלא מטבע שלקח ממנו ברבית."

וכך כתב בשו"ת חתם סופר (אה"ע קכו) במקום נוסף:

"מי שהלוה לחבירו מאה באנקא ואפי' נפסלו אח"כ מהמלכות אלא דמסגו עדיין בחד אתרא ואית ליה למלוה אורחא להתם הי' נותן לו מטבע שהלוהו כמו במטבע ממש. ומכל שכן אי לא נפסלו אלא שפחתם הקיר"ה (=הקיסר ירום הודו) ואמר חמשה יהי' שוים זהוב א' ועדיין הוה מסגי בכל המדינה עד זמן ועידן כידוע. א"כ עדיין שם מטבע עליהם ומשלם לו מטבע שהלוהו ופסידא דמלוה הוא... דהני שטרי דקיר"ה דין מטבע יש להם מי שהלוה באנקא, לא מיבעיא שאם לא פסלו המלכות אלא שעולים ויורדים על ידי קור"ס בהסכמת המדינה, מ"מ שם מטבע עליהם ומשלם למלוה באנקא בעין."

וכן כתב גם במקום נוסף (שו"ת חתם סופר חו"מ, סד):

"אחרי ד"ש באתי אודת הפקידה מבאנקא צעט"ל מהקיר"ה שנפסלו משנה חדשה ואילך ועד אותו זמן עדיין מסגו בעלמא אלא שנפחתו משוויים הי' נלע"ד פשוט עפ"י דתה"ק כל הפורע חובו עד שנה חדשה ישלם לו מבאנקא צעט"ל הישנים ויהי' פסידא דמלוה כיון דעדיין מסגו בעלמא לא גרע מאית ליה אורחא למישן ומשנה חדשה ואילך ישלם לו חדשים כמות שהם ויפסיד הלוח על א' חמשה כידוע כיון שנפסלו הישנים לגמרי."

וכן מבואר בשו"ת בית אפרים (חושן משפט ד):

"והנה הענין שאנו עסוקין בו כגון עליית וירידת הב"ץ נראה ודאי שאין זה בכלל מטבע בפ"ע כי עיקר מטבע אדונינו הקיר"ה הוא מטבע כסף והב"ץ הם עולים ויורדים בו ומ"מ אחרי דנהיגי עלמא שכל עיקר המו"מ וחובות והלוואות הוא בב"ץ אין לנו לדון אותם על ערך מטבע כסף כיון שבשעת הלוואה או המכירה לא התנו ביניהם מענין מטבע כסף כלל ואף שבכל עת משתנים השערים נגד מטבע כסף ע"פ וועד הסוחרין בעיר המעוטרה ווינא וע"פ האיגרת הבאים משם משתנה השער בכללות המדינה מ"מ ידוע שאין דעת המוכר והקונה והמלוה והלוה לחשוב מחשבות בכסף ובהב"ץ כי אם יהי' דעתייהו אדמי נירא כמות שהוא וה"ז כלוה פירות שיחזור לו פירות על דרך היתר דפירי יהיב ופירא שקול בין אם עלו או ירדו. ונלענ"ד דאף מהרשד"ם מודה בגוונא דנ"ד... סיומא דפסקא נלענ"ד דכגון זו דנ"ד שבשעת ההלווא' או המקח ג"כ היה עומד בספק אם בעת הפרעון יעלה או ירד שבודאי משלם בב"ץ הן אם עלה או ירד ואצ"ל אם הלוהו בשטר וכתב להדיא בשטר התחייבות בב"ץ דלא איכפת לן אם הוא דרך עליה או ירידה לחייבו ממון או לפוטרו ממון אלא מה שהלוהו משלם לו אם לא היכי שלפי עיני ראות הב"ד הי' שינוי השערים גדול מאוד באופן שלא יפול על לב אדם שיהי' שינוי כזה במשך הזמן הלז."

וכך פסק שו"ת זקן אהרן (חלק ב סימן קלו, במכתב לרב זלמן סורוצקין):

"ע"ד שאלתו באיש אחד שהלוה לחבירו מאה וחמשים דולר ותחת זה נתרצה הלוה להשכיר לו ביתו בפחות ממחיר הקצוב היינו ששווי הדירה שמונים דולר לשנה והוא נתרצה לקבל מהמלוה רק כ"ה דולר וכתבו וחתמו שטר שהמלוה ידור שמה שני שנים ואח"כ יחזיר הדולארין ויוצא מן הדירה, ובתוך כך ירד השער של הדולארין והמלוה לא תבע כלל כספו בהיות שלא הגיע הזמן, ועתה כאשר הגיע זמן הפרעון תובע לשלם לו בזהובים כפי המקח שהי' הדולר בשעת הלוואה..."

ועוד בה שלישיה להיתר דהא החו"ד ביו"ד ס"י קס"ה חידש דכל מה שאנו דנין אם מחויב הלוה להשלים או לנכות שינוי המטבע, היינו דוקא כשהמטבע ראשונה נפסלה לגמרי ואין שם מטבע עליה כלל והוא התנה לתת מטבע, אבל אם רק הופחתה מכמות שהיה וכגון שהיה הדינר כ"ה דינרי כסף והעמידו המלך על כ' ודאי דאין משלם לו רק המטבע שהלוה לו דהא עדיין שם מטבע עליה רק שהוזל וכמו בסאה בסאה והוזל שאינו נותן לו רק סאה שהלוהו, ולפ"ז בנ"ד שהדולאר לא נפסל לגמרי ועדיין שם מטבע עליה רק שהוזל ודאי שאין משלם אלא הדולארין שהלוהו."

אם כי מדבריו בסימן קיב נראה שאם הלווה עיכב את הפרעון ובינתיים הוזל המטבע, הוא עשוי להתחייב לשלם בתשלום ריאלי.



וכן בדברי הרב מאיר אריק (שו"ת אמרי יושר חלק ב סימן קנא) הכותב שמי שלוה מרק גרמני, רשאי לפרוע מרק גרמני בתשלום נומינלי, למרות שמחיר המרק הוזל, (כל ספקו הוא רק לעניין רובל רוסי מפני שאיבד את ערכו כמעט לחלוטין שבוה יש מקום לומר שדינו כנפסל, וראו גם להלן):

”ע”ד אשר שאל במי שלוה מחבירו בהאלאנד מארקין אשכנז שהיו לו למלוה במזומן זה כמה שנים ועתה רוצה לחזור לו מארקין כהנ”ל, ועוד שנית באי שלוה מחבירו לפני י” שנים אלף רובל שלא הי’ לו למלוה במזומן רק קנאם בעד מעות האלאנד ועתה רוצה להחזור לו במעות רוסיא שכמעט אינם שוים כלום. והנה לענין מארק אשכנז הדבר פשוט שמשלם במארקין אף שהוזל, אך לענין הרובל שכמעט אינם שוים כלל בזה צלי”ע באם לוח סתם ולא התנה לשלם במעות הרי מבואר בחו”מ סי’ ע”ד דאף בנפסלו לגמרי דזה נותן לו מטבע שהלוהו ובתשובה כתבתי להוכיח מדברי תשו’ חת”ס יו”ד ס’ קל”ד דוקא במטבע מכסף ונחושת שעכ”פ הנסכא שוה בזה אף נפסל לגמרי הרי שוה לנסכא והוי אבל בבאנקנאטען בנפסלו לגמרי אינם כלום רק ניירא בעלמא אין זה תשלומין כלל וכעת מצאתי שכן כתב בהגהות חכמת שלמה למהרש”ק ז”ל בחו”מ סי’ ע”ד בשם הגי’ ר”מ ז”ל מפרעסבורג דבאנקנאטען הוי כמו שטרות ובלוה שטרות ונפסלו לכי”ע צריך לשלם דמיהן ומהרש”ק כתב דזה אמת בנפסלו אבל בהוזלו גם בשטרות כן בלוה שטרות והחזיר שטרות כאלה מאותו הלוה אף שהוזלו הוי כמו סאה בסאה עיין שם א”כ שכמעט אינם שוים כלל כידוע יש לדון כן.”

כמו כן, בערוך השולחן הסביר שאמנם הקביעה שניתן לשלם במטבע שנפסל – תקפה רק במטבעות שבימיהם שהיו עשויים זהב וכסף ויש להם ערך עצמי. אבל הקביעה שניתן לשלם במטבע שהוזל תקפה גם במטבעות נייר שבימינו, וכך כתב ערוך השולחן (חושן משפט עד, ח):

”ואין הכוונה מה שכתבו ונפסל שאין המטבע שוה עתה כלום דא”כ אפילו לא התנה למה ישלם בחספא בעלמא אלא העניין כן הוא דמייירי במטבע של כסף או זהב שגם עתה יש לה אותו שיווי כמקדם רק המלך העביר אותה מפני ששינה צורת המטבע וגזר שבמדינה זו לא תלך כמטבע אלא כחתיכת כסף או זהב וממילא דנפחת מעט מהמקח ולכן אם הלוהו מעות ולא דיבר עמו במה ישלם, יוכל לשלם לו אף במטבע שנפסלה, וכשהתנה שישלם לו מטבע או מעות או שמכר לו סחורה שישלם לו כך וכך מעות, צריך שישלם לו מטבע היוצא במדינה אחרת כשיש לו דרך לשם דאז מקרי אצלו מטבע ואם אין לו דרך לשם או מלכויות מקפידות אין זה מטבע בכאן לכן צריך לשלם לו במטבע היוצא כעת בכאן ואם התנה ליתן לו מעות היוצאים בהוצאה חייב תמיד ליתן לו מעות היוצאים בכאן ולכן בזמנינו כשלוה מעות סי”ג והוא שטר חוב של המדינה אם פסלה המלכות הוה כחספא בעלמא וצריך לשלם תמיד ממעות סי”ג החדשים ואפילו במטבעות כסף אם אינן שוות המעות רק שהמושל צוה שתלך בכך וכך ואח”כ פסלה צריך ליתן לו תמיד מהחדשות אבל כשהמטבע שוה מעותיה רק המושל פסלה מפני שינוי הצורה אז הדין כמ”ש בשי”ע שהבאנו ואם המטבע הולכת כמקדם רק שהוזלה או הוקרה מפני איזה סיבה כמו שמצוי בזמנינו משלם אותה כפי מה שלוה ואינו מחשב מה שהוזלה או הוקרה אפילו במעות סי”ג כיון שהולכת כמטבע וכן אם היה הדין זהב כ”ה דינרים והעמידו המושל על כ’ נותן לו מטבע שהלוה בכל עניין [נה”מ] וכן אם לוח אקציעס הנהוגים עתה במדינות שאין עומדים תמיד על מקח אחד והוזלו או הוקרו משלם לו אותם שלוה.”

וכך מבואר גם בשו”ת מנחת יצחק (ו, קסא ד”ה תבנא) שכותב שאם המטבע הוזל די בתשלום נומינלי, ולא ניתן לחייב את הלוה המוחזק לשלם תשלום ריאלי:

”תבנא לדינא דבהלוואה סתם אם נפחת משויא אבל לא נפסל לגמרי משלם לו רק מה שהלוהו.”

אמנם, במאמרו של הרב שאול ישראלי (שנה בשנה תשנ”ו, עמ’ 205) נכתב שבמצאיאות ימינו כאשר המטבעות והשטרות היוצאים אינם כערך החומר ממנו הם עשויים, אלא נקבע להם ערך כפי המוטבע ונדפס עליהם מהשלטונות, אזי לפי שיטת החזון איש (ריבית ד, ה) יצא שעיקרו של המטבע הוא כוח הקנייה שבו, ולכאורה לפי זה יהיה עלינו להצמיד כל הלוואה לעליית מטבע, ולחייב את הלוה לשלם את ההצמדה בכל מקרה של פחות במטבע או עלייה של המדד. [במאמר הנ”ל מודגש שלפי שיטת בעלי התוספות חיוב ההצמדה יחול רק אם הצדדים סיכמו על כך במפורש בעת מתן הלוואה, ואילו לפי המהרשד”ים יהיה על הלוה לשלם את ההצמדה גם אם הצדדים לא סיכמו זאת במפורש וזאת מפני שלפי המהרשד”ים ישנה הסכמה מכללא והיה ברור לשניהם שהמלווה (או המוכר סחורה) מעוניין לשמר את כוח הקנייה של כספו ולא רוצה להפסיד מעותיו].

עם זאת, למעשה נראה שאין לחייב בהצמדה מכוח דברי הרב ישראלי, וזאת מפני שהמאמר רק מעיר שלפי מהרשד”ים ישנה הסכמה מכללא שהלוואה תהיה בצמוד למדד ולפי שיטת התוספות אין הסכמה כזו, אך המאמר אינו מכריע אם ההלכה היא



כדעת המהרשד"ם, ובעל האבני מילואים (קיד, ס"ק א הנ"ל) כתב שהלכה רווחת בישראל שלא לנהוג בזה כדעת המהרשד"ם, ויושם אל לב שבתחילת המאמר מצויין שהדברים לקוחים משיעור עיוני שהרב לימד ולא נאמרו כהוראת הלכה למעשה.

אודות שאלה זו ראו גם בכתב עת שורת הדין כרך יב עמ' קצג והלאה בדבריו של הרב שלמה שפירא מה שהרחיב באשר להצמדת כתובה למדד.

לצד זאת נעיר שבמקרה של אינפלציה דוהרת, מצב שהיה במדינת ישראל בעבר, בהחלט יש מקום לבחון הטלת תשלום ריאלי (עיינו בהרחבה בדברי הרב גורן הרב קפאח והרב מרדכי אליהו (פד"ר חלק יא עמוד 242 והלאה) ובדברי הרב דייכובסקי (תושב"ע כרך כו, עד-פג)), אך בחסדי ה' כבר שנים רבות שאין זה המצב במדינת ישראל.

המורם מן המקובץ: אין לחייב תשלום ריאלי על תשלום ששולם במועדו, גם אם בינתיים חל פיחות בערך המטבע (אולם באינפלציה דוהרת הדין עשוי להיות שונה). דין זה חל גם על כסף מודרני שאינו עשוי ממתכות יקרות.

6. שיטת מהרשד"ם והדיון שבעקבותיה

כאמור לעיל, בשו"ת מהרשד"ם (חלק חושן משפט סימן ע"ה) עסק במי שהתחייב לשלם שמונים גרוש תמורת המקח, אך המלך הוריד את ערך הגרוש וקבע שניתן לקבל תמורתו 40 לבנים, במקום 50 כפי שהיה עד אז. בתחילה צידד מהרשד"ם שהחייב יכול לפטור עצמו בתשלום נומינלי, והסביר

ש"לכאורה יראה מלשון התלמוד והפוסקים ז"ל כי מי שנתחייב לחברו גרוש או זהובים בזמן העליה בין דרך מקח וממכר ובין דרך הלואה יפרע עתה בעת הירידה אותו סכום מגרוש או מזהובים ולא יותר".

המהרשד"ם מתבסס על הגמרא והראשונים בסוגיית המלווה את חברו על המטבע (בבא דף צ"ז) וכותב שלכאורה עולה מדבריהם

ש"מי שקוצב סך כך גרוש נר' שאם יתן המנין שהוא והמטבע הוא יצא י"ח, כ"ש בני"ד שהמעות לא נפסלו אלא שהוזלו לבד, והמטבע הוא הראשון הוא האחרון, וכבר כתבו התוס' שלכל הפרושים אם הלוחו מעות סתם מעות שהלוחו יפרע לו כ"ש כאשר מקיים התנאי הכתוב שהתנה עמו ליתן ק' גרוש או ק' זהובים שבתנו המנין יצא י"ח כל זה היה נראה לכאורה בלי ספק".

ולכאורה, טוען מהרשד"ם, מוכח בבירור מהגמרא והראשונים שדי בתשלום נומינלי ובפרט כאשר המטבע רק הוזל ולא נפסל.

אלא שלאחר מכן כתב שהדבר מוביל לאבסורד,

ו"אין הדעת סובל שימכור אדם סחורה ומרויח בה כפי התנאי שעושי' י' לק' ובשע' הפרעון נהפוך הוא שמפסיד מן הקרן וכן שהלוח אדם לחברו ק' זהובים או ק' גרוש ובשעת הפרעון יתן לו פ' ויצא פטור",

וכדי לענות על הקושי, המהרשד"ם מביא את המשך הגמרא שם הקובעת שאם השלטון הוסיף על המטבע, וכעת הוזלו הפירות מחמת התוספת, וניתן לרכוש במטבע יותר פירות, אזי מפחיתים מהתשלום והחייב פורע בתשלום ריאלי⁶, וכך כותב מהרשד"ם:

"למדנו מכאן שאם אנו רואים שבשביל המטבע חדש נותנים לאיש פירות יותר ממה שנותני' בשביל הישן, לא יפרע אלא לפי חשבון הישן, וכ"כ רב אלפס ז"ל והרמב"ם והסכימו שכן הדין אם פחתו ממנו, וכ"ד הרשב"א וכן דעת בעה"ת וכ"ד הרא"ש ובנו הריב"ה ז"ל א"כ כשם שאם הוסיפו על משקל המטבע אם הוזלו הפירות בשביל אותו התוספות לא יתן לו מן המטבע החדש דהוי רבית כל שכן להפך אם פחתו משקל המטבע עד שנראה שאין נותנים כ"כ פירו' עתה במטבע החדש כמו שנותנים במטבע הראשון צרי' שיתן לו שווי מטבע הראשון כדי שלא יפסיד מלוה".

⁶ (בגמרא מדובר שהוסיפו על המטבע. המהרשד"ם מניח שכן הדין גם אם היה פיחות וערך המטבע ירד, אך לאור דברי רש"י שם [ד"ה והא] וראשונים נוספים יש מקום לפקפק בהנחה זו ולטעון שהגמרא דיברה רק על מציאות שערך המטבע עלה והתעורר חשש שתשלום נומינלי יהיה כרוך באיסור ריבית. גם בשו"ע פסק את דברי הגמרא הזו בהלכות ריבית (יו"ד סימן קסה סעיף א) ולא בחושן משפט. ואכן הרמ"א מעיר שם שלגבי חובת הלוחה לשלם במקרה של מטבע שנפסל, יש לעיין בחושן משפט סימן עד, וכבר למדנו לעיל מה נאמר בשו"ע ובפוסקים שם לגבי במקרה שהמטבע הוזל או נפסל.



כמובן שלפי גישה זו אין הבדל אם השינוי בערך המטבע הוא שינוי פיזי או שהשלטון שינה את ערך המטב, וכפי שממשיך מהרשד"ם:

"אחר שאנו רואים שתלוי ענין זה בזילי פירי או ביקירי פירי מה לי שיהיה הפחת או העילוי מצד המשקל או מחמת גזר' ומאמר המלך יר"ה הכל אחד דדינא דמלכותא דינא וא"כ אחי' שאנו רואים שבשעת עליית הגרוש או הזהוב היו נותנים סאה בשקל אחד ועתה שירד עפ"י גזרת המלך יר"ה באותו שקל אין נותנין אלא ג' קבין נמצא שאם היה פורע הגרו' באותו שווי שהיה בשעת מלוה אין כאן פרעון אלא ודאי שחייב הפורע ליתן לפי שיווי זהשתא עד שיהיו עולים המניין מן הגרו' כשעו' שהיו עולים בשע' העלוי"

ומסכם:

"למדנו מכאן דהיכא דזילי פירי או יקירי פירי צריך ליתן לו מטבע היוצא באופן שלא יפסיד המלוה"

לשיטה זו, גם במקרה שהצדדים חתמו על הסכם מפורש הקובע שההלואה או החוב ישולם בסכום מסויים, הרי שזהו אומדן דעת ברור שהכוונה הייתה לתשלום ריאלי בהתאם לערך הדינרים, והסיבה שהצדדים לא כתבו זאת במפורש בהסכם היא מפני שבאותה המדינה שינוי כזה בערך המטבע אינו שכיח כלל, וכך כותב מהרשד"ם:

"ועתה אני אומר שידוע לכל שאנו הולכים לעולם בתר אומדן דעתא... ועל כן אני אומר שאפילו שכתב בשטר שחייב ליתן לו ק' גרוש, שיש לנו לילך בתר אומדן הדעת שלא התנה כן אלא לתועלת ותוספת טובתו ואיך אפשר יהפך לו אור לחושך ויתן לו פ' בעד ק' אלא ודאי לעולם יש לו ליתן שיעור ק'..."

וממשיך

ש"בלי ספק שאם היה יודע המלו' שיהיו מוסיפין על המטבעות, שהיה מתנה עם הלוח שלא יתן לו אלא במשקל המטבע הישן ובפרט אם היו הפירות זלים בשביל התוספות. וכי תימא למה לא התנו דבר זה כמו שהתנו שיפרע לו בגרושי"ש או בזהובים כנהוג, ככה היה להם להתנות שאם ירד הגרושי"ש שיפרע לו שיעור שוויו כשעה הראשונה... מי שיאמר כן לא בדעת ידבר שכב' אמרו שדבר דלא שכיח ואינו מצוי לא שייך ביה תנאי... דהוי דבר דלא שכיח כפי מה שאומרי' כל העולם שלא נשמע מעולם שיעשה מלך ממלכי תוגרמי דבר כזה".

המהרשד"ם מסיים כך:

"ולדעתנו אשר אין ספק שכל בן דעת יודה על זה שכן היא הסברא כקונה כמוכר כמלוה כלוח ראוי לפסוק כן הלכה למעשה שכל מי שחייב ליתן לחברו בין ממקח ובין מהלואה מאה גרושי"ש או ק' זהובים שעתה בשעת הפרעון יפרע כ"כ זהובים או כ"כ גרושי"ש שיהיו שוים הק' שבשעה ראשונה... אחר ימים בלמדי בישיבה פ' הזהב ראיתי דבור קטן בגמר' דתניא איסר א' מעשרים וד' בדינר של כסף למאי נפקא מינה למקח וממכר וז"ל התוס' פרש"י כו' וקשה כו' לכן נר' לפרש שאם מכר לו חפץ בכ"ד איסרין כשהיו כ"ד בדינר ואח"כ זול והי' ל"ב בדינר אינו יכול לפטור בכ"ד איסרין ולומר הדינר הוא דאיסר /דאייקר/ ואיסרין עמדו במקומן אלא יתן לו דינר כסף או ל"ב איסרין ע"כ הרי בפ"י שהתנה בכ"ד איסרין וכתבו צריך ל"ב לפי שאנו אומרים שצריך ליתן איסרין שוים דינר... הרי לך בפ"י שצריך שיפרע השווי בדמים וא"כ נתברר מה שאמרנו שהגרושי"ש יש להם יקר' וזולא כדנרי זהב וצריך לשלם דמים כמו שהיו שוים בשעת הוצאה."

כלומר לדעת המהרשד"ם מי שחייב בתשלום, עליו לשלם תשלום ריאלי, בין אם החוב נוצר כתוצאה מהלוואה ובין אם נוצר כתוצאה מעסקת מכירה. המהרשד"ם מביא לכך תימוכין מדברי תוס' שאומרים שמי שהתחייב לשלם כ"ד איסרים, ואח"כ הוזל האיסר, עליו לשלם ל"ב איסרים (אם כי אחרונים אחרים ביארו את דברי התוספות בצורה שונה וכפי שהוסבר לעיל).

בספר כנסת הגדולה (הגהות טור חושן משפט סימן עד אות טו) הביא מחלוקת בין גדולי ישראל האם להורות כשיטת המהרשד"ם וכתב כך:

"דעת הרשד"ם ז"ל בחלק י"ד סי' קע"ו ורכ"ד וחי' ח"מ סי' ע"ד, דלא שנא נפסל המטבע לא שנא הוסיפו עליו במשקל או שהכסף יותר צרוף, לא שנא עלו הגרושי"ש או הזהובים או ירדו, בכל זה אזלינן בתר יוקרא וזולא. ולכן פסק דהמלוה לחבירו מאה גרושי"ש או מכר דבר אחד במאה גרושי"ש, ונפחתו משקל הגרושי"ש או שגזר המלך שלא יעבור מה שהיה עובר קודם אלא פחות. אם הוקרו הפירות מחמת הפחת צריך שיתן שווי מטבע הראשון ולא יפסיד המלוה, אף על פי שהתנו בפירוש או כתוב בשטר שחייב ליתן לו מאה גרושי"ש בגרושי"ש, וכל שכן אם מכר לו דבר ופירש



בסך כך לבנים. וכן מתבאר מדברי מהר"ם גאלאנטי ז"ל בתשובותיו סי' כ"ז ופ"ב, ועיין בתשובה למהרר"י באסן ז"ל הובאה בתשו' למורי הרב ז"ל חלק י"ד סי' מ'. אבל מהרש"ך ז"ל ח"א סי' ס"ב וע"ב וק"א וח"ב סי' נ"ג, חולק וסובר דכל שלא נפחתו משקל הגרושו"ש אעפ"י דהזל מחמת גזרת המלך, נותן לו מה שהלוהו, וכ"כ הראנ"ח ז"ל ח"א סימן ק"ד, ומהר"י אדרבי ז"ל סימן ק"י"ח, ומהר"ח רופא בתשובותיו סימן י"ז, ומהר"ם אלשיך ז"ל סי' ע"ט. גם מהרש"ח בתשו' סימן מ"ט הרבה להשיב על הרשד"ם ז"ל והסכים לדעת מהרש"ך ז"ל, וכ"כ בסימן ס"א ולזה הסכים הרב מהר"א מונסון ז"ל בתשו' כ"י, וכתב שכל מי שלא יסכים בזה אינו בעל הוראה."

וכמו כן בעל אבני מילואים (בסימן קיד) כתב שהלכה רווחת בישראל שלא להורות כדברי מהרשד"ם, והובאו דבריו לעיל, היוצא, שקשה לחייב בתשלום ההצמדה הן מפני שהדבר שנוי במחלוקת והן בשל המנהג.

במאמרו של הרב בנימין בארי (כנס הדיינים תש"ע, "הצמדת ערך כתובה" אות ה', עמ' 254 והלאה) מוסבר שגם המהרשד"ם שמחייב תשלום ריאלי מסכים שבדרך כלל המטבע נחשב לדבר קבוע שעומד על עומדו, ורק המוצרים הם אלו שמחירים משתנה, אלא שטענת המהרשד"ם היא שכאשר התברר שההתייקרות נובעת מהמטבע, הדין שונה, וכך כותב הרב בארי:

"אף על פי שבד"כ המטבע נחשב כדבר קבוע, כל זה כשאין לנו מידע ברור מה גרם ליוקר, ובזה הכלל שבסתמא תולים בפירות, אבל במקום שברור ורואים בעליל שהיוקר או הזול נובעים מהמטבע ולא מהפירות, אז אין המטבע נחשב לדבר קבוע."

ולפי זה כתב שבמקרה של הזלת המטבע על ידי המלך, או בימינו במקרה של פיחות ממשלתי של המטבע, יש לחייב את החייב בתשלום ריאלי שישקף את ערך המטבע לפני הפיחות, ולדבריו כך הדין גם במקרה של אינפלציה שנגרמה מאובדן אימון הציבור במטבע. אך מאידך הדגיש ש"כשמדובר בירידת מחמת אינפלציה, אין הוא העניין עליו דיבר מהרשד"ם" וגם מהרשד"ם יודה שאין צורך בתשלום ריאלי.

אם נסכם את עמדתו, כללי ההלכה הם כך: במקרה של פיחות ממשלתי של ערך המטבע או ירידת אימון הציבור בערך המטבע – יש לשלם תשלום ריאלי. לעומת זאת במקרה של אינפלציה רגילה והזלת המטבע בגלל המצב במשק (או עליית מחירים מוצרים שונים בארץ או בעולם) די בתשלום נומינלי. לפיכך כאשר ישנה אינפלציה יש להיעזר באנשי מקצוע שיקבעו מה גרם לאינפלציה ולפי זה לקבוע מה ישלם החייב, וכשהדבר מורכב ניתן לפשר בין הצדדים (כלומר לערוך פשרה על פשרה, שהרי גם דעת המהרשד"ם אינה מוסכמת, ובסוף גם לפי דברי מהרשד"ם יש לחייב רק באינפלציה שנובעת מירידת אימון הציבור במטבע).

בסוף דבריו סיים שמעיקר הדין באינפלציה רגילה החייב פטור מהצמדה אך רצוי לפשר בין הצדדים.

על כל פנים, בנידון שלפנינו לא מצאנו לנכון להצמיד את החוב למדד המחירים לצרכן הן מפני שנראה מהרבה פוסקים שאין הלכה כמהרשד"ם, והן מפני שכבר אמרנו שנראה שעליית המדד לא נובעת מירידת האימון במטבע, וכפי שכתבנו לעיל שערכו של השקל התחזק בעשרים השנים האחרונות ביחס למטבע זר (ויש להעיר שדווקא ערכם של חלק מהמטבעות הזרים ירד בשנים הללו), וראו עוד להלן.

לסיכום: אין לחייב את הנתבעים בתשלום ריאלי מכוח שיטת המהרשד"ם.

7. הצמדה בחוב שאינו הלוואה: הבחנה בין הצמדה במקרה של חוב שנוצר בהסכם לחוב מן הדין

והנה, מדברי יד המלך (הרב לנדא, הלכות מלוה ד, יא ד"ה וכמו כן) משתמע שהסיבה שלוהו רשאי להסתפק בתשלום נומינלי היא משום שכך הייתה דעת הצדדים ואדעתא דהכי ניתנה ההלוואה, כך גם נכתב באמרי בינה (הלוואה מט) שהובא לעיל. לפי טיעון זה יצא לכאורה שבמקרה שהחובה לשלם אינה מכוח הסכם אלא מכוח עילה נזיקית (גזלן, היזק, דמי שימוש וכד') יהיה מקום להצמיד את החוב למדד. והיה מקום לומר שגם בנידוננו, שהצדדים לא חתמו על הסכם ביניהם, יהיה עלינו להצמיד את החוב.

למעשה, לא קיבלנו טענה זו במקרה דנן, משני טעמים. ראשית, בנידון דידן אימוץ מסקנה מסוג זה יוביל לתמיהה גדולה ואבסורד של ממש. הייתכן שאם הנתבעים היו חותמים מראש על הסכם עם התובעת (או עם גבי' פ'), אזי היו נפטרים בתשלום נומינלי, אך אם לא חתמו הסכם אזי עליהם לשלם תשלום ריאלי? הלא הגדרת החיוב של הנתבעים היא לשלם את התשלום שהיה עליהם לשלם אילו היה נחתם הסכם בטרם תחילת הבנייה, ואיך ייתכן להטיל עליהם תשלום שלא היו צריכים לשלמו במקרה שבו היה נחתם הסכם מראש.



שנית, במקרה שבו דן החתם סופר (שהובא לעיל) דעת הצדדים הייתה שהכסף יינתן לתלמידו של החתם סופר ולא יחזור לעולם לידי הלווה, ומדוע החתם סופר לא הורה להצמיד את החוב? על כרחנו שהוראתו (שדי בתשלום נומינלי גם בבנקוטים), לא נשענה על הסכמה, מפורשת או מכללא, של הצדדים.

כך משמע גם מדברי שו"ת חתם סופר (חלק ה (חושן משפט) סימן עד):

"נ"ל דבמטבע של נייר באנקא נאטא הנהוג בזמנינו אפי' פחת ותוסי' כל שהוא הוה פחת ותוספת אפי' לא הוה יוקרא וזולא בתרעה דפירי רק שהם גופי' נפחתי' בשער כידוע במנהג הנהוג עתה מ"מ כיון דליכא למימר כנ"ל דליכא היתוך ולא שפשוף הידים הפוחת ממשקל ע"כ אם יארע שיפסלו לגמרי משלם אח"כ מטבע של כסף תחתיהם... ואמנם כל זה בשנפסלה המטבע, אבל כשיוצאת עדיין אלא שהוקרה או הוזלה בזה כל אפן שוין שנותן לו מטבע שבשעת הלואה כמבואר להדי' בתשו' הרא"ש ריש כלל ק"ג ומייתי לי' טח"מ ס"י ע"ד וע"ש בפנים בתשו' הרא"ש דהכל תלוי בשעת הלואה הן לטובת הלווה הן לטובת המלווה ולא מיבעי' בלווה ומלווה... אלא אפי' המחייב עצמו והפריש לתת לו סך מעות לזמן פלוני ופחתו או הותירו כיון שלא נפסלו לגמרי נותן לו מטבע שבשעת הפרזה ופסיקא שכ"כ הרמב"ם פ"יו מאישות הלכה ו' לענין כתובה שאם הי' בה מטבע ידוע בין בעיקור בין בתוסי' ה"ה כדין המלווה את חברו על המטבע והביאו ג"כ בש"ע ח"מ ס"י צ"ד ומבואר מלשון הרמב"ם שזה הוא מעיקור דין ולא מקולי כתובה וממילא ה"ה בכל כיוצא בזה שהפריש לתת לחברו שכר עבודה או מתנה או נדן."

כך משמע גם מדברי המחנה אפרים (מלווה סימן מ"ה אם הלווה), שפטר לוהו שעייב חוב עד שערך ההלוואה הוזל בטענה שזהו גרמא, וכך מוכח גם מדברי התומים (סימן עד ס"ק יב) שכותב שהחייב פטור מתשלום ההוזלה כי היזק זה הוא גרמא, שהרי הפטור מכוח טענת גרמא תקף גם כשלא נכרת הסכם בין הצדדים, ואכן מלשון התומים נראה שכך ההלכה גם בגזלן. בספר אבני מילואים (קיד ב) אימץ את דברי התומים (אם כי כבר למדנו שלדעתו יש לשלם על ההוזלה במקרה שדחה את התובע בלך ושוב, וראו להלן).

כך עולה בבירור גם מדברי החזון איש שהבאנו לעיל:

"דלעולם גזל ונזקין וחוב נקבעין על המטבע החשוב טפי בין המטבעות והיינו דינרי כסף למ"ד כספא טבעא או דינרי זהב למ"ד דהבא טבעא... וכיוון שהדינר טבעא והאיסרין פירי כי נשתנה השער ונותנים ל"ב איסרין בדינר, חשבינן הזולא על האיסרין, ואף אם הסיבה היתה מחמת סגולת הכסף שהוקר. שכן הוא הדין לחשוב לעולם היוקרא והזולא בפירות ומטבע כדקאי קאיי".

כלומר גם גזל ונזק וכל חוב אחר נקבעים על פי המטבע המקומי שנחשב טיבעא, ויש לשלם במטבע זה אפילו אם ערכו השתנה. (למעשה במקרה של גזל יש מקום לעיון נוסף, אך ממילא בנידון דידן אין מדובר על גזילת דמים). לכן המסקנה מפרק זה היא, שגם בחוב שלא נוצר מכוח הלוואה או הסכם די בתשלום נומינלי, אך הדברים תלויים גם בכל הכתוב בסעיף הבא.

8. מי שלא פרע במועד ובינתיים הכסף הוזל

והנה, נחלקו הדעות בלווה שהתעכב ולא פרע את חובו במועד, אלא דחה את המלווה בלך ושוב, ובינתיים נפסל המטבע על ידי השלטון. המהרש"ל סבר שעל החייב לשלם תשלום ריאלי, אך הש"ך מתיר ללווה להסתפק בתשלום נומינלי. כך כותב הש"ך (חושן משפט סימן עד ס"ק כז):

"כתב מהרש"ל שם ז"ל, ומ"מ נ"ל היכא שהלווה לו לזמן ידוע ובאותו זמן עדיין לא נפסל, ובא זה ותובעו וזה דוחה בלך ושוב עד שנפסל, דאינו משלם לו אלא מטבע היוצא באותה שעה... ואין דבריו נלפע"ד."

התומים (סימן עד ס"ק יב), הורה כדברי הש"ך:

"איברא אף דאין להמהרש"ל ראיה משם, מ"מ אפשר דדינו אמת, הואיל ודחה בלך ושוב אם כן היה גרם בהפסדו, ואילו פרעו בזמנו היה מוציאו במקום אחר. אך מ"מ לא נראה לי, חדא דהוא גרם בעלמא, ועוד התוסי' (שם) הקשה שם למה בלא התנה נותן לו מטבע הנפסלת, הא בגזל אומר לו הרי שלך לפניך, משמע דלולי המטבע בעין אפשר לומר הרי שלך לפניך, ובמלווה להוצאה ניתנה הו"ל כאילו אינו בעין, וקשה מאי קושיא הא בגזל הפסידו, דלולי דגזלו היה מוציאו בדוכתיה טובי טרם שנפסל והרי זה גרוע מהלווה שדחה למלווה בלך ושוב, כי שם דרך הליכה כך, משא"כ גזלן הרשיע לעשות וגרם רעה לחבירו, ועכצ"ל (=ועל כרחנו צריך לומר) דבשביל כך אין לחייבו ממון ומכל שכן בעובדא דמהרש"ל, ולכן ברור דאין להוציאו מיד מוחזק."



בשו"ת חתם סופר (חוי"מ, סימן נח אות א) הוסיף שאם הגיע מועד הפרעון והחייב דחה את התשלום שלא כדין, ואז נפסל המטבע, על החייב לשלם תשלום ריאלי, והדגיש שכך ההלכה אפילו אם הוזל המטבע [יוער כי לגבי הלוואה החתם סופר נזהר מלהורות כך מחשש לאיסור ריבית, אך בשאר התחומים הוא מורה כך למעשה, ויוער עוד שהחתם סופר מדבר בתשובה זו גם על מטבעות נייר, וכפי שלמדנו לעיל].

וכך כותב בשו"ת חתם סופר (חושן משפט, סימן עד):

"כיון שקבע להזמן עד החנוכה ופירושו עד שיגיע וכיון שהגיע חנוכה והעביר עלי' הדרך אזי כל פסידא דמתילד פסידא דהעובר הוא וזה ברור בדעת המהר"ם וכהיש"ש דלא כהש"ך.

...ואין לדמוי הא דמהר"ם לשארי מלוה ולוה ולגרמא בעלמא דהרי עכ"פ לא קיים תנאו ובכי הא לא ק' כלל קו' התומים מגרמא בנזקי' וה"ה לפרוזת נדן וכדומה כשעבר זמן והוזל המטבע דפשיטא שצריך לקבל עלי' כל פסידא דמתילד מחמת' אלא אפי' במלוה ולוה ממש שהעביר זמן פרעון והוזל המטבע נמי יש לדין... ובתשובה א' הכרעתי כהמרדכי וכמ"ש הרא"ש שם בב"ק פ"ב סי' ו' דה"ל זה נהנה מחסרונו של זה והארכתני שם לחלק בין הך לגזלן שאינו משלם אלא כשעת הגזילה אלא מ"מ העליתי שם דבמלוה איכא למיחש משום רבית משא"כ בפקדון יע"ש בברור ועיי' סס"י פ"א בסמ"ע וש"ך וא"כ בנדון דידן שאירע הפסד ע"י עיכוב נ"ל פשוט שצריך להלוה לשלם כפי המטבע החדשה כך נראה בעיני להלכה ולא למעשה אבל במי שמתחיי' עצמו נ"ל אפי' למעשה שכל הפסד שיגיע מדחיית הזמן ואילך הוא הפסדו של המעכב מפני שלא קיים תנאו."

גם בספר אבני מילואים (סימן קיד ס"ק א) שהובא לעיל משמע שמי שעכב את התשלום שלא כדין, והמטבע הוזל, צריך לשלם תשלום ריאלי. (נביא את דבריו שנית למען הבנת הדברים):

"אם הוא עיכב צריך לפרוע כו'. כתב ב"ש ז"ל הרא"ש מדמה דינים אלו לגזלן דצריך לשלם כשעת הגזילה לכן אפילו אם רוצה לזון עכשיו משלם כשעת הגזילה ע"ש, ומוזה רא"י לדברי מוהרש"ל שכתב במלוה לחבירו לזמן ובזמנו היה תובעו והוא דחהו בלך ושוב ובין כך נפסל המטבע דחייב לשלם מטבע היוצא אח"כ והובא בש"ך... והנה לפנינו ראייה ברורה דכל שהעיכוב מן הלוה ה"ל כגזילה ממש וכל דליתא בעין משלם כשעת הגזילה והלוואה נמי ה"ל ליתא בעינא וכמו הכא בפרנסה דצריך לשלם כשעת היוקר כל שהעיכוב ממנו."

וכן בשער משפט (עד ה) פסק כדעת המהרש"ל שאם העיכוב נבע מהחייב, עליו לשלם על ההוזלה:

"דעת מוהרש"ל (ב"ק פ"ט סי' י"ג) דהיכא שהלוה לו לזמן ידוע ובאותו זמן עדיין לא נפסל המטבע ובא זה ותובעו וזה היה מדחהו בלך ושוב עד שנפסל דצריך לשלם לו מטבע היוצא באותה שעה, והש"ך בס"ק כ"ז חולק עליו. ולי נראה עיקר כמהרש"ל."

שער משפט מוכיח את עמדתו מכך שכתוב בירושלמי וברא"ש בכתובות (פרק יב, הובאו דבריהם לעיל) שאם אדם התחייב לזון את בת אשתו והתעכב, ולא עשה זאת עד שהמזונות הוזלו, עליו לשלם לפי המחיר הישן-היוקר (ומכאן, שלדעתנו החייב צריך לשלם תשלום ריאלי גם אם המטבע הוזל ולא רק בנפסל):

"וראייה ברורה לדברי מירושלמי (כתובות פ"ב ה"א) שהביאו הרא"ש (סי' א') והר"ן בריש פרק הנושא (ס, ב מדפה"ר ד"ה הנושא) את האשה ופסקה עמו שיזון את בתה ה' שנים חייב לזונה חמש שנים, ואיתא בירושלמי תני זנה ה' שנים הראשונות בין ביוקר בין בזול, היה ביוקר והוזלו אם הוא גרם נותן ביוקר ואם היה גרמה נותן בזול, היה בזול והוקרו בין היא גרמה בין שהוא גרם נותן בזול, וכתבו הרא"ש והר"ן דהכי פירושו אם היה המטבע ביוקר בה' שנים הראשונות ולא נתן לה ואח"כ הוזלו אם הוא גרם שעיקב מליתן לה צריך ליתן לה כשעת היוקר ואם היא גרמה נותן כשעת הזול, אבל אם הראשונות היו בזול והוקרו אינו חייב לשלם ביוקר אלא דמי אותן שנים כעין שגזל, עכ"ל. וכן פסקו הטור וש"ע באה"ע סי' קי"ד ס"א. ואי אמרת כדברי הש"ך דבלא התנה אף שהעיכוב היה מן הלוה מ"מ אינו צריך לשלם לו מטבע שהלוהו... א"כ התם נמי כי חייב עצמו במזונות ה' שנים אמאי אם הוא גרם נותן לה כשעת היוקר וכי מי עדיף מה שחייב את עצמו לזונה והוא בזמן היוקר ממה שלוה ממנה חיטים בעינייהו בזמן היוקר והוזלו דנותן לה כשער הזול, אלא ודאי כיון שהוא גרם שלא שילם לזמנו גרע טפי וחייב לשלם כשעה שחייב את עצמו, וכל שכן אם לוה מעות לזמן והעיכוב היה ממנו שלא שילם לזמנו ואח"כ נפסל המטבע דצריך לשלם מטבע היוצא באותה שעה.... דדינא הכי הוא דכיון דלא התנה אינו צריך לשלם אלא דבר שנתחייב בו, אלא דכשהוא גרם להפסיד שלא שלם לזמנו חייב. ולפ"ז הוא הדין בהלוואת חיטים לזמן ועבר הזמן ואח"כ הוזלו חייב לשלם כזמן ההלוואה, וזה דין חדש וברור."



כך כותב גם שו"ת זקן אהרן (חלק א סימן קיב):

"וגדולה מזה נ"ל דאפי' אם הי' שווי למעות הללו, אלא שהוולו, הי' צריך נמי בנ"ד לשלם מטבעות ושטרות טובות אפי' כשלא התנה, דהא על דברי התוס' בב"ק דסברי שבסתם הלואה אין חייב כשנפסל, **כתב הרש"ל הביאו הש"ך סי' ע"ד סקכ"ז דהיינו דוקא כשמשלם בזמנו אבל אם עבר הזמן והסבה היתה מצד הלוח שגרם לזה דצריך ליתן לו מטבע טובה, ואם כי הש"ך חלק ע"ז אבל השעה"מ שם הביא דהעיקר כרש"ל... אלא ודאי כיון שהוא גרם שלא שילם לזמנו גרע טפי וחייב לשלם כשעה שחייב עצמו, וכ"ש אם לוח מעות לזמן והעיכוב הי' ממנו שלא שילם בזמנו ואח"כ נפסל המטבע דצריך לשלם מטבע טובה."**

וכתב על כך הרב מאיר אריק שכל הויכוח הוא רק אם החייב דוחה את התשלום, אבל אם סירב לשלם את חובו הרי דינו כדין גולן וחייב לשלם תשלום הריאלי אפילו אם מחיר הכסף הוול (וקל וחומר שלדעתו גולן ממש מחוייב בתשלום ריאלי): וכך כותב הרב מאיר אריק (שו"ת אמרי יושר חלק ב סימן קנא):

"(ב) והנה בכל הענין דמשלם לו מטבע שהלוהו בנפסל או בהוול בתבעו בעת היוקר ולא רצה לשלם לו ועתה הוול בזה פליגו מהרש"ל ושו"ך סי' ע"ד. **מיהו נראה דכל פלוגתתם הוא רק בדחאו בלך ושוב דעדיין לא נעשה גולן דהרי עכ"פ לא אמר לו שלא ישלם ועי' חו"מ ס' קע"ו סעי' י"א אבל בלא רצה לשלם ולא אמר לו שישלם למחר וליומא אחרינא בזה נראה דנעשה כגולן ממש ומשלם כשעת היוקר כבשעה שעייכבו וגולן דאע"ג דגם בגזילה גופא נמי אמרינן הש"ל היינו כשמחזיר לו מה שגולו דוקא אבל בהלואה כל שמחזיר לו כעין שהלוהו סגי כתוס' בב"ק צ"ז וא"כ כיון שלא רצה להחזיר לו נעשה גולן שוב ל"ש הש"ל כלל דהא אין החפץ והמטבע בעין ובזה ל"ש כלל הש"ל. וראי' מהא דאה"ע סי' קי"ד סעי' א' בחייב עצמו לזון בת אשתו ועיכב אם המזונות הי' בזול והוקרו או להיפוך משלם כשעת הגזילה הרי אף דמקודם הי' כעין הלואה ובהלואה סאה והוול משלם כדהשתא מכ"מ בעיכב נעשה גולן ומשלם כשעת הגזילה וה"נ ממש בנ"ד... ולענ"ד פשוט דלך ושוב לא הוי גולן עדיין אף שקבע זמן לפרעון ולא שילם באמרו שישלם למחר וכדומה אבל בלא רצה לשלם כלל הדבר ברור דנעשה אז כגולן ומשלם כשעת הגזילה כמו באה"ע סי' קי"ד הנ"ל בעיכב דשם ודאי הוי כגולן דמזונות קצוב לכל יום ובלא נתן באותו יום הוי כגולו וה"ה בהלוואה כשאמר שאינו משלם."**

כלומר כל המחלוקת בין המהרש"ל לבין הש"ך היא כשהחייב דוחה את התשלום, אך אם הוא מסרב לשלם אז לכולי עלמא דינו כגולן שמתחייב לשלם כשעת הגזילה, ולפיכך לכל השיטות יהיה עליו לשלם תשלום ריאלי של ערך החוב ביום שסירב לשלמו.

מאידך, בספר אמרי בינה (הלוואה סימן מט) כתב שכיוון שהש"ך והתומים כתבו שאין להוציא ממון, הרי שלא ניתן להוציא ממון כנגד דבריהם:

"מי יכול להוציא ממון נגד דעת הש"ך והתומים והנך פוסקים המובא במח"א דיני נזקין ממון (=במחנה אפרים בהלכות נזקי ממון) דס"ל דבמזיק לא דנין ביה הדין דכל המזיקין משלמין כשעת ההיזק וסגי בתשלומי דמים כדהשתא."

לסיכום: נחלקו הדעות במי שלא פרע חוב בזמנו, ואח"כ ערך הכסף נשחק. לפי המהרש"ל עליו לשלם תשלום ריאלי במקרה שהמטבע נפסל, ויש שהוסיפו שכך ההלכה אפילו אם המטבע הוול, לעומת זאת לפי הש"ך די שישלם תשלום נומינלי, וכך הכריעו התומים והאמרי בינה.

נציין שלכאורה העמדה המחייבת בתשלום ריאלי במקרה של ירידת ערך המטבע היא חידוש גדול, היות וראינו לעיל שהשינויים נעשים רק בערך המוצרים אבל ערך המטבע אינו משתנה, ולפיכך היה מקום רב לומר שלפי אותם ראשונים וכן לפי דעת החזון איש, אין צורך לשלם תשלום ריאלי במקרה של הוולת המטבע, והדבר זוקק עיון ודיון.

9. היישום במקרה שלפנינו

למעשה, איננו מחייבים את הנתבעים בנידון דידן בתשלום ריאלי בשל כמה טעמים.

א. נזכיר שוב את אשר פתחנו בו – בעשרים השנים האחרונות ערך השקל ירד רק ביחס לסחורות המקומיות, ולא ביחס למטבע זר וכלל לא ברור שעל פי ההלכה יש לבחון את הדברים על פי מדד המחירים לצרכן.

ב. מפני שלפי הש"ך והתומים והאמרי בינה גם מי שסירב לשלם את חובו במועדו, יכול לפטור עצמו בתשלום נומינלי.



- ג. מפני שיייתכן שלפי החזון איש אין מקום לדבר על פיחות בערך המטבע, ורק ערך המוצרים האחרים מתייקר או מוזל (וייתכן שכך סבורים רש"י וריטב"א ותלמיד הרשב"א והב"ח ועוד).
- ד. מפני שבנידון דידן התובעת המקורית כלל לא הגישה תביעה והנתבעים לא ידעו שלפי ההלכה עליהם לשלם, ולכן אין לראותם כמי שעיקב חוב שהיה עליו לשלמו. כלומר מסתבר שאי התשלום איננו נחשב כגזלה (וגם לא כגזלה בשגגה) אלא רק כדחיית הפירעון עד שיבוא בית הדין ויקבע שהם אכן חייבים לשלם. וכפי שאמר בבית הדין בנה של נתבעת 1 שהם מוכנים לשלם ולתת לתובעת ובלבד שיובאו ראיות שהם אכן חייבים.

בהקשר זה עלינו להדגיש נקודה נוספת: במדיניות בית דין זה (המופיעה באתר) מובא עיקרון כללי הקובע שבית דין זה רשאי להטיל תשלומים שונים על נתבע שלא שילם חוב ברור אלא עיכב בידיו סכומים שידע שעליו לשלם לרעהו. בשל כך ברצוננו להדגיש שנידון זה איננו כלול בעיקרון הנ"ל. אמת נכון הדבר שהיה על הנתבעים לדעת שאסור להם לפלוש לשטח המשותף ולבנות בו תוך התעלמות ממחאותיה של גבי' פ' המנוחה (והערנו על כך בפס"ד זה), אולם לצד זאת ברור שהנתבעים לא ידעו ולא הבינו שעל פי ההלכה עליהם לשלם לגבי' פ' או ליורשיה או לתובעת, ועל אחת כמה וכמה שלא ידעו מה הסכום המדויק שעליהם לשלם, ובנסיבות אלו אין מקום לצפות מאדם שישלם לפני שההלכה מתבררת על ידי בית דין. איש מן הצדדים לא שיער מראש את התוצאה המשפטית המופיעה בפסק דין זה, ולפיכך אין מדובר כאן על נתבע שלא שילם חוב ברור. לאור כל האמור אנו דוחים את בקשת התובעת להצמיד למדד את חובם של הנתבעים.

טו. נספח 2 – מועדי תחילת חיוב של כל יחידה

בפס"ד קמא נקבעו על ידי בית דין זה מועדים שונים ביחס לשאלה ממתי יש לחשב את החיוב בכל דירה. אולם, המועדים הללו נקבעו על פי ההנחה שהנתבעים צריכים לשלם רק מתוך הרווחים שקיבלו, וממילא יש מקום לחייב רק על התקופות שהדירות הושכרו, ולא מעת תחילת הבנייה. הצדדים ערערו על פסק הדין וערכאת הערעור קיבלה בעניין זה את ערעור התובעת, והורתה שיש לחייב את הנתבעים גם על תקופות שבהן לא הופקו רווחים מהקרקע, וכן שיש לחייב את הנתבעים כבר מרגע תחילת הבנייה. כמו כן, בית דין זה גם תכנן לקבוע כעוגן את מועד תחילת שנת הלימודים במקומות של פשרה אך התובעת ערערה על כך, וערכאת הערעור קיבלה את דבריה והורתה שאין מקום לקבוע כעוגן דווקא את תחילת שנת הלימודים. לאור האמור, ומכיוון שאין בידינו לדעת באופן מדויק את המועדים שבהם החלו להיבנות הדירות וכן אין בידינו לדעת ביחס לכל אחת מן הדירות מתי בדיוק נהרסה ומתי נבנתה מחדש, האם בעבר הייתה קטנה יותר, ומה היה שטחה המדויק בטרם הורחבה, לפיכך עלינו להכריע בשאלות אלו בדרך פשרה.

1. טענות הצדדים

התובעת מבקשת מבית הדין לחייב את הנתבעים לשלם מפס"ד הרב הבורר והלאה (תמוז תשס"ג), ואילו הנתבעים 1 טוענים שחלק מן הדירות הוקמו בשלב מאוחר יותר.

לטענת הנתבעים (בדוא"ל שהגיע לבית הדין בתאריך י' שבט התשפ"ב, 12.1.22) קשה לתת מידע מסודר על הכל, אבל לפי הידוע להם כך פני הדברים:

יחידות 2-3 הוקמו בזמן הדיון בפני הרב הבורר, אלא שלטענתם הן היו אז קטנות יותר מכפי שהן היום ולאחר שהעירייה הרסה אותן הן נבנו שוב בגודלן הנוכחי.

יחידה 4 נבנתה לפני 10 שנים לערך.

יחידה 5 נבנתה לפני כ-18 שנה כדירה קטנה יותר ולפני כ-13 שנה שופצה והורחבה.

יחידה 7 נבנתה לפני כ-17 שנה, ולפני כ-10 שנים הורחבה לגודלה הנוכחי.

יחידה 8 הוקמה לפני כ-10 שנים.

יחידה 10 – המחסן נבנה בעת הבנייה, וההרחבה נעשתה בשנת התשמ"ו.



(היות ולעיתים נוצר בלבול מסוים בין דירה 7 לדירה 8, לפיכך נדגיש שהנתבעים מתכוונים שיחידה 8 נבנתה מעל יחידה 7 ולאחריה). נדון ונכריע בנוגע לכל אחת מהיחידות. נפתח ביחידות של נתבעת 1 ולאחר מכן נדון ביחידות של נתבעים 2.

2. יחידות 2-3

כאמור, מוסכם שיחידות אלה הוקמו בזמן הדיון בפני הרב הבורר. העירייה הרסה יחידות אלו, ולפי המופיע באתר העירייה נראה שההריסה הייתה ב"יז אלול תשס"ו (10.9.06), וככל הנראה לקח כשנתיים עד שנבנו מחדש. הנתבעים טוענים שיתכן שהדירות היו קטנות יותר בתחילה.

הכרעה: יש לחייב על דירות 2-3 כבר מאמצע שנת '03 עד אמצע שנת '06, אך יש להפחית 10% מן החיוב בשל האפשרות שהדירות היו קטנות יותר. מאמצע שנת '08 יש לחייב חיוב מלא.

3. יחידות 4-5

כאמור, נתבעת 1 טענה (בי' שבט תשפ"ב) שיחידה 4 נבנתה לפני 10 שנים לערך, ויחידה 5 נבנתה לפני כ-18 שנה כדירה קטנה יותר ולפני כ-13 שנה שופצה והורחבה.

לפי דבריה דירה 4 נבנתה בערך בשבט תשע"ב, ודירה 5 בשבט תשס"ד ובשנת תשס"ט שופצה והורחבה.

התובעת בתגובתה הביאה תצהיר של אדם הטוען ששכר מנתבעים 2 את דירה 6 בכ"ג אדר תשס"ד, וטענה שלפי עדותו מוכח שדירה 6 כבר הייתה בנויה אז ובהכרח שם דירות 4-5 שתחתיה כבר היו בנויות, אך בפועל לא התקיים דיון הוכחות כך שהעד לא נחקר על התצהיר ולפיכך בית הדין אינו מקבל תצהיר זה כעדות.

עם זאת, טענת הנתבעים אינה מובנת. הלא דירה 6 בנויה מעל דירות 4-5, וכיוון שבנה של נתבעת 2 טען שיחידה 6 הייתה קיימת בעת הדיון בפני הרב הבורר, והנתבעים 1 טענו (פרוטוקול דיון 3 מתאריך ד' טבת תשפ"ב, עמ' 5 שורה 10) שגב' פ' המנוחה התקוממה כנגד הבנייה של נתבעת 2 (בעת הבנייה), הרי על כרחנו **שיחידות 4-5 כבר היו בנויות בעת מתן פס"ד הרב הבורר**. אעפ"כ, בשל האפשרות שבתחילה דירה 5 הייתה קטנה יותר וספיקות נוספים, בית הדין יפחית מעט מסכום החיוב, ולא יחייב מפס"ד הרב הבורר במשך כשנה עד אמצע שנת '04, ויכלול כל חיוב אפשרי מדין פשרה.

הכרעה: יש לחייב על דירות 4-5 מאמצע שנת '04.

4. יחידות 7-8

לדברי הנתבעים 1 יחידה 7 נבנתה בשנת תשס"ה (2005) ולאחר מספר שנים הורחבה לגודלה הנוכחי, ודירה 8 נבנתה סביב שנת תשע"ב (2012). התובעת הציגה תמונות מהארכיב האופטי של העירייה שהדירות היו קיימות משנת 2006, והנתבעים לא נתנו פרשנות אחרת לתמונות אלו (הגם שהתובעת הגישה את הראייה פעמיים, בפעם השנייה בנפרד לאחר הגשת הסיכומים). איננו מבינים כיצד עמדת הנתבעת 1 מתיישבת עם הנתונים שהציגה התובעת, מאידך, גם התובעת אינה טוענת שטענת ברי שהדירות עמדו מפס"ד הרב הבורר.

הכרעה: בנסיבות אלו אנו מחייבים על שתי יחידות אלו מתחילת שנת 2006.

5. יחידה 10

עובדה מוסכמת היא שמחסן תשמ"ו היה קיים ומושכר בתקופת פסק דין הרב הבורר, וכן מוסכם שמחסן זה חובר למחסן של הנתבעים 1, והם אלה שהשכירו אותו.

הכרעה: יש לחייב על דירה 10, מחסן תשמ"ו, כבר מפס"ד הרב הבורר. למעשה נחייב מאמצע שנת '03.



6. יחידה 1

בפרוטוקול סיוור 2 [י"ט כסלו תשפ"ב] עמ' 3 שורה 17-19 כתוב כך:

ב"כ נתבעת 2: כי היא לא רצתה לבנות. היא צעקה על אבא שלי כאשר הוא בנה את יח"ד 6. אני אף פעם לא דיברתי איתה, פחדתי ממנה. אחרי הרב הבורר נתבעים 1 בנו עוד. לפני כן היה בנוי יח"ד 1 ו-3. 2 היה ריק.

נמצא כי לפי דברי ב"כ נתבעת 2, יחידה 1 נבנתה לפני פס"ד הרב הבורר. לפי המופיע באתר העירייה נראה שיחידה זו נהרסה על ידי העירייה ב"ז אלול תשס"ו (10.9.06), וככל הנראה חלפו כשנתיים עד שנבנתה מחדש.

הכרעה: יש לחייב מאמצע שנת 2003 ועד אמצע שנת 2006, וכן מאמצע שנת 2008.

7. יחידה 6

התובעת הביאה תצהיר של אדם שטוען ששכר את הדירה ממר נתבע 2 המנוח בכ"ג אדר תשס"ד, אך העד לא נחקר על התצהיר ואין לראות בכך עדות מלאה (מה גם שמדובר רק בעד אחד ולא בשניים) ולפיכך עלינו לבחון ממתי לחייב על דירה זו.

כאמור בפסקה הקודמת, לפי טענת נתבעים 2 בניית יחידה 6 החלה לפני פס"ד הרב הבורר, ואז גב' פ' מחתה והתקוממה, ונתבעים 2 פנו אל הרב הבורר במטרה להכריע במחלוקת. לכאורה לפי זה עלינו לחייב חיוב מלא מפס"ד הרב הבורר. עם זאת, הרב הבורר כתב שבכוונתו לסדר חלוקה וייתכן שהנתבעים 2 עצרו לתקופה מסויימת את אחיזתם הבלעדית בשטח עד שתבוצע חלוקה, ולקח זמן עד שהבנייה חודשה.

הכרעה: לאור האמור אנו מחייבים מתחילת שנת 2004.

הגם שדירה זו באויר המשותף, ולא בקרקע המשותפת, אעפ"כ, חייבנו עליה מרגע הבנייה וגם על תקופות שלא הושכרו וגם על חלקים מן הדירה שלא הושכרו, וזאת מפני שבסופו של דבר הגג של דירה 5 שעליו נבנתה דירה זו הוא שטח משותף השייך לכלל דיירי הבניין, ודין דירה זו כדין כל דירה אחרת הבנויה בחצר המשותפת (עוד אודות החיוב על דירה 6 ניתן לעיין בנספח לפס"ד קמא).

8. יחידה 9

ע"פ הודאת בנה של נתבעת 2 (בהקלטת הסיוור מ"ט כסלו תשפ"ב, דקה 55:48 והלאה) יחידה 9 נבנתה אחרי פס"ד הרב הבורר. לא ברור כמה זמן בדיוק אחרי, אך נראה שהדבר היה בסמוך ונראה לפס"ד הרב הבורר.

הכרעה: לצורך חישוב זמי השכירות אנו קובעים שהכוונה לתחילת שנת 2004.

9. סיכום

יחידות הדיור של נתבעת 1

מס' יחידת דיור	מועד חיוב:
2-3	מאמצע שנת 2003 ועד אמצע שנת 2006 – יש לחייב ולהפחית 10%.
	מאמצע שנת 2008 יש לחייב באופן מלא
4-5	מאמצע שנת 2004



מתחילת שנת 2006	7-8
מאמצע שנת 2003	10

יחידות הדיוור של נתבעים 2

מועד תחילת החיוב	מס' יחידת דיוור
מאמצע שנת 2003. אין לחייב מאמצע שנת 2006 ועד אמצע 2008 (סה"כ שנתיים)	1
מתחילת שנת 2004	6
מתחילת שנת 2004	9

בעמוד הבא ישנה תמונה של טבלת האקסל שבה השתמשנו, על מנת להסביר את חישובי בית הדין (אם הצדדים מעוניינים, בית הדין ישלח את הדברים גם כקובץ אקסל נפרד)

את ערכי הבסיס לקחנו מדו"ח השמאי (מצ"ב לאחר הטבלה), ועשינו נוסחאות באקסל על מנת להתאים אותם.

העמודה של 'מקדם הפחתה', היא עמודה של היחס בין מ"ר לפי החלטת בית הדין לבין מ"ר לפי החלטת שמאי, כשכללנו בה גם את החלטת בית הדין לחייב על "דירות המחסן" חיוב גבוה יותר, ובה הוכפלה כל השורה שאחריה.

לאור החלטת בית הדין שלא להצמיד את החוב למדד, השורה שמתחת לדירה 10 כולה מלאה ב 1, ובה הוכפל כל ערך בכל הטבלה (כך שהסכומים נותרו ללא שינוי).

בשורה שמתחת יש את המספר 0.9 לפי החלטת בית הדין להפחית 10% על כך שהדירות נבנו ללא היתר ועלויות להיהרס בידי הרשויות, ולכן כל התשלום עבור כל דירה הוכפל במקדם זה.

תאים שבהם רשום 0 הם תאים שלפי החלטת בית הדין אין לחייב על מועדים אלו, בהמשך יש תאים שהוכפלו בחצי לפי החלטת בית הדין לחייב רק על חצי שנה.

בנוסף, לאור החלטת בית הדין בשנים 2003-2006 יש הכפלה של דירות 2-3 ב 0.9 (בשנים 2003, 2006, הכפילו ב 0.45, לאור העובדה שבוצע חיוב רק על חצי שנה)

לאחר סיכום וחלוקה לשלוש אלה התוצאות:

סך הכל דירות 1+6+9	687,160	סך מחולק ל3	229,053
סך הכל שאר הדירות	1,281,520	סך מחולק ל3	427,173



הטבלה של ההתאמות שבית הדין ביצע:

סך הכל	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	מקדם הפחתה	הצמדה	מ"ר לפי החלטת בית הדין	מ"ר לפי שמאי	דירה מספר	
258,692	18,218	14,252	13,676	12,802	13,868	13,094	13,014	14,800	14,648	14,285	14,043	12,358	11,057	10,886	10,704	14,153	10,414	5,050	0	4,634	7,903	7,780	7,056	1		41.2	41.2	1	
148,110	10,167	7,954	7,632	7,145	9,675	9,135	9,079	8,260	8,176	7,972	7,837	7,664	6,857	6,075	5,974	7,899	5,812	2,818	0	2,328	3,970	3,907	1,772	1		23	23	2	
214,437	14,720	11,516	11,050	10,345	14,009	13,226	13,145	11,958	11,837	11,543	11,347	11,096	9,927	8,796	8,649	11,437	8,415	4,081	0	3,370	5,747	5,658	2,566	1		33.3	33.3	3	
254,286	18,076	14,141	13,568	12,703	13,761	12,992	12,913	14,684	14,535	14,173	13,934	6,812	6,095	10,800	10,620	14,044	10,334	10,022	9,182	9,196	7,841	3,860	0	2		40.9	40.9	4	
226,201	15,472	12,104	11,614	10,872	11,777	11,120	11,052	12,568	12,440	12,131	11,926	10,522	9,414	9,244	9,090	12,020	8,844	8,578	7,859	7,871	6,712	2,973	0	1.108228		35.02	31.6	5	
301,690	21,561	16,869	16,185	15,152	16,415	15,497	15,403	17,517	17,338	16,908	16,621	4,831	4,323	12,885	12,670	16,751	12,325	11,955	10,953	10,968	9,355	9,209	0	3.363793		39.02	11.6	6	
172,016	12,170	9,521	9,136	8,552	9,265	8,747	8,694	9,887	9,786	9,543	9,382	9,173	8,207	7,272	7,151	9,455	6,957	6,747	6,182	6,191	0	0	0	1		27.5	27.5	7	
156,855	11,687	9,144	8,773	8,213	8,897	8,401	8,350	9,495	9,398	9,166	9,009	4,405	3,941	6,984	6,867	9,081	6,682	6,480	5,936	5,945	0	0	0	2		26.4	26.4	8	
126,778	8,479	6,633	6,365	5,958	6,455	6,094	6,057	6,888	6,818	6,648	6,536	6,391	5,718	5,066	4,982	6,587	4,847	4,701	4,307	4,314	3,678	3,259	0	1		19.2	19.2	9	
109,615	3,715	5,812	5,576	5,220	5,656	5,340	5,307	6,035	5,974	5,825	5,727	5,858	5,241	4,439	4,365	5,772	4,247	4,119	3,774	3,779	3,223	3,173	1,439	0.955872		13.43	28.1	10	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						
0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9						
1,968,679.89	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003						
1.03	1.06	1.09	1.15	1.18	1.17	1.18	1.19	1.19	1.2	1.19	1.18	1.18	1.2	1.22	1.25	1.28	1.33	1.38	1.43	1.43	1.46	1.48	1.45						

הקובץ המקורי של דוח השמאי, לפני ההתאמות:

סה"כ	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	שטח מדוד	יחידה
308,500	20,242	15,836	15,195	14,224	15,409	14,549	14,460	16,444	16,276	15,872	15,603	13,731	12,285	12,095	11,893	15,726	11,571	11,222	10,282	10,297	8,781	8,644	7,840	41.2	1 יחידה
159,800	11,297	8,838	8,480	7,939	4,300	4,060	4,035	9,178	9,084	8,858	8,708	7,664	6,857	6,750	6,638	8,777	6,458	6,263	5,739	5,747	4,901	4,824	4,376	23	2 יחידה
231,300	16,356	12,796	12,278	11,494	6,226	5,878	5,842	13,287	13,152	12,826	12,608	11,096	9,927	9,773	9,610	12,708	9,350	9,068	8,308	8,321	7,095	6,985	6,336	33.3	3 יחידה
153,000	10,042	7,856	7,538	7,057	7,645	7,218	7,174	8,158	8,075	7,874	7,741	6,812	6,095	6,000	5,900	7,802	5,741	5,568	5,101	5,109	4,356	4,289	3,890	40.9	4 יחידה
236,400	15,512	12,135	11,644	10,900	11,808	11,149	11,081	12,601	12,472	12,163	11,957	10,522	9,414	9,268	9,114	12,051	8,867	8,600	7,879	7,891	6,729	6,624	6,008	31.6	5 יחידה
108,500	7,122	5,572	5,346	5,005	5,422	5,119	5,088	5,786	5,727	5,585	5,490	4,831	4,323	4,256	4,185	5,533	4,071	3,949	3,618	3,623	3,090	3,042	2,759	11.6	6 יחידה
206,100	13,522	10,579	10,151	9,502	10,294	9,719	9,660	10,985	10,873	10,603	10,424	9,173	8,207	8,080	7,945	10,506	7,730	7,497	6,869	6,879	5,866	5,775	5,238	27.5	7 יחידה
99,000	6,493	5,080	4,874	4,563	4,943	4,667	4,639	5,275	5,221	5,092	5,005	4,405	3,941	3,880	3,815	5,045	3,712	3,600	3,298	3,303	2,817	2,773	2,515	26.4	8 יחידה
143,600	9,421	7,370	7,072	6,620	7,172	6,771	6,730	7,653	7,575	7,387	7,262	6,391	5,718	5,629	5,535	7,319	5,385	5,223	4,785	4,793	4,087	4,023	3,649	19.2	9 יחידה
127,300	4,318	6,756	6,482	6,068	6,574	6,207	6,169	7,015	6,944	6,771	6,657	5,858	5,241	5,160	5,074	6,709	4,937	4,788	4,387	4,393	3,746	3,688	3,345	28.1	10 יחידה

כפי שנכתב בפסק הדין הצדדים יכולים לערער על חישובים המופיעים בדף, ויש בהם טעות מוחשית.

עמוד 33 מתוך 33

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois