



בס"ד, כ"ג טבת תשפ"ג

16 בינואר 2023

תיק 82159

פסק דין

ובין	בעניין שבין
הנתבעת	התובעת
חברה הבונה מרפאות	אגודה שיתופית

א. רקע ועובדות מוסכמות

התובעת הינה אגודה שיתופית המחזיקה בנכסים בישוב א' והיא מיוצגת על ידי נציג האגודה (להלן "התובעת" או "התובע"). הנתבעת היא חברה יזמית שתפקידה לבנות מרפאות עבור קופת חולים ***. הנתבעת נבחרה לבנות מרפאה בישוב א' והיא מיוצגת על ידי מר ב' (להלן "הנתבעת" או "הנתבע"). ב"ד סיון תשפ"א (25.5.21) נחתם הסכם שכירות ארוך טווח בין התובעת ובין הנתבעת, להשכרת מבנה ביישוב א' לצורך הקמת קופ"ח ***. התביעה נסובה אודות עלויות המימון של הקמת מעלית במבנה.

בהסכם השכירות (סעיף 6 ד) נקבע כי "השוכר רשאי לבנות פיר חיצוני למעלית בתחום המיועד ... וכן להתקין מעלית", ודמי השכירות שנקבעו הם 47 ₪ למטר (סעי' 8 א). אולם בינספח שינויים לחוזה' (להלן: הנספח) שנחתם באותו היום, שונו שני הסעיפים הנ"ל ונקבע כי **התובעת** תממן את בניית המעלית, אשר תישאר בבעלותה. כן נקבע כי הנתבעת תשלם לתובעת את עלות הבניה ב 60 תשלומים חודשיים וכן תקבל בנוסף לזכות השימוש במעלית גם הנחה ניכרת בדמי השכירות, זו ניתנה הן בהפחתה של דמי השכירות החודשיים ל 30 ₪ למ"ר בלבד והן בקביעה כי שטח המבנה לצורך חישוב דמי השכירות יעמוד על 290 מ"ר ולא 320 מ"ר כפי שקיבלה הנתבעת בפועל. עלות בניית המעלית היתה 260,910 ₪ (כולל מע"מ). ב 27.10.21 התובעת נטלה הלוואה ע"ס 300 אש"ח מבנק הפועלים לצורך מימון בניית המעלית, עוד בטרם היה ידוע מהי העלות המדויקת של בניית המעלית, וב1.3.22 העבירה 117,410 ₪ לקבלן המעליות. סביב חודש מאי 2022 הסכימו הצדדים לפעול בשונה ממה שסוכם בחוזה והנתבעת קיבלה על עצמה לממן את עלות בניית המעלית בעצמה. הנתבעת שילמה לתובעת את מלוא הסכום ששולם לקבלן המעליות (117,410 ₪) והתובעת פרעה את ההלוואה שנטלה מהבנק. עלות הריבית על ההלוואה מרגע שניטלה ועד מועד פרעונה, ועלות פתיחת תיק ההלוואה, עומדות על סך 12,552.14 ₪. סכום זה נתון במחלוקת בין הצדדים.

עמוד 1 מתוך 7



ב. טענות התובעת

לדברי התובעת עלות בניית המעלית כוללת גם את עלות המימון שלה ולפיכך הנתבעת חייבת לשלם את עלות הריבית על ההלוואה והן את עלות פתיחת תיק ההלוואה, ס"ה 12,552.14 ש"ח. לדברי התובעת המעלית נבנתה אך ורק לצורך הנתבעת וכל הסיבה שנטלה על עצמה את בניית פיר המעלית היא שמבחינה חוקית רק היא יכולה לבנות במקום מבלי חשש לקבלת צווי הריסה או צווי הפסקת עבודה ולכן כל העלויות הנלוות לפרויקט צריכות להיות מוטלת על הנתבעת.

התובעת טענה כי על אף שהדבר אינו מפורש בחוזה הנתבע ידע שלתובעת אין דרך לממן את הפרוייקט שלא באמצעות הלוואה בריבית מהבנק והנתבע אף שאל והתעניין מהו סכום הריבית שהתובע יכול להשיג מהבנק, ואם כן ברור שהתחייבותה לשלם לתובעת את עלות הבניה כוללת את עלות המימון. זאת ועוד, לדבריה באזור יהודה ושומרון לא נהוג לדקדק בחוזים, אלא מסתמכים על הסכמות שבעל פה. מציאות זו היתה מוכרת וידועה גם לנתבעת אשר ניצלה שטחים נוספים של התובעת שלא נכללו בחוזה. ולפיכך אין להצמד ללשון החוזה אלא למה שדובר בין שני הצדדים ממנו ניתן להבין שקיימת הסכמה כי עלות הבניה כוללת גם את עלות המימון.

בנוסף לכך טענה התובעת כי ההנחה המשמעותית שניתנה לנתבעת נועדה גם לשם כיסוי עלות המימון של בניית המעלית, והדבר מעיד על כך שהסכימה לשלם על כך.

ג. טענות הנתבעת

לדברי הנתבעת היא התחייבה לשלם על בניית המעלית וכך עשתה, אך מחיר המעלית אינו כולל את עלות מימון ההלוואה אותה נטלה התובעת. בנספח מופיע במפורש שהנתבעת תשלם לתובעת את "עלויות הבניה של פיר המעלית, וכן עלות רכישת המעלית והתקנתה" ובשום מקום לא התחייבה להחזיר את עלות ההלוואה. לדבריה הדבר נאמר במפורש בשיחות בין הצדדים לפני חתימת החוזה אולם התובעת מכחישה טענה זו.

יתר על כן, לדבריה היא לא היתה צריכה את עזרתה של התובעת לא בבניית המעלית ולא במימון הבניה ומלכתחילה היא היתה מעוניינת לבנות את המעלית על חשבונה ולצרכיה כפי שנחתם בהסכם השכירות סעיף 6(ד). ולפיכך אין סיבה שתישא בהוצאות המימון של ההקמה. הסיבה לשינוי החוזה לא היתה בעיקר הבעיות החוקיות שעמדו בפניה, אלא רצונה של הנתבעת שהמעלית תישאר בבעלותה גם אחרי מועד סיום השכירות.

זאת ועוד לטענת הנתבעת כאשר מנכ"ל הנתבעת הבין שהתובעת עשויה ליטול הלוואה בריבית לצורך מימון הפרוייקט, הציע לתובעת להעמיד לרשותה הלוואה זו ללא ריבית אך הצעה זו נדחתה. במהלך הדיון הובאו שני עדים אשר אישרו טענה זו.

בנוגע לטענת התובע כי הנתבע בירר את גובה הריבית, מה שמלמד לכאורה כי היתה הסכמה לשלם, טוען הנתבע כי הדברים אכן נאמרו, אך לא הוסכמו.

עמוד 2 מתוך 7



ד. שאלות לדיון

1. כיצד לפרש את לשון הנספח "עלויות הבניה של פיר המעלית, וכן עלות רכישת המעלית והתקנתה".
2. האם הנתבע ידע על נטילת ההלוואה והאם ידיעה זו מחייבת את הנתבע בתשלום הריבית ופתיחת התיק.
3. האם ההנחה שניתנה לנתבעת יש בה בכדי לחייב אותה בתשלום הריבית.
4. האם העובדה שהנתבע הציע לתובע הלוואה ללא ריבית, יש בה בכדי לפטור את הנתבעת.
5. האם העובדה שמדובר באזור יו"ש, בו הדברים אינם מוסדרים לגמרי, יש בה בכדי לחייב את הנתבעת גם אם לא נכתב במפורש בחוזה שעלות ההלוואה מוטלת עליה?
6. תשלום הוצאות משפט.

ה. פרשנות הנספח

בסעיף 1(ב) בנספח נכתב: "השוכר יחזיר למשכיר את עלויות הבניה של פיר המעלית וכן עלות רכישת המעלית והתקנתה בפיר ב- 60 תשלומים שווים שיתווספו לתשלומי שכר הדירה החודשיים". בלשון הסעיף לא נזכרת כל התחייבות לתשלום בגין עלות הלוואה ולפיכך אין לחייב את הנתבעת מכח החוזה שנחתם בין הצדדים. יתר על כן, הואיל ובפני התובעת עמדה האפשרות לקחת לשם מימון הפרוייקט הלוואה פרטית ללא עלות, לא ניתן לומר שחלק מעלות בניית המעלית היא עלות ההלוואה.

זאת ועוד, גם אם הדרך היחידה לבנות את המעלית היא לקחת הלוואה בריבית, אין לטעון שהתחייבות בתשלום עבור עלות בניית המעלית כוללת גם את תשלום עלות ההלוואה. לא ניתן לגלגל את החוב לפתחה של הנתבעת שכן מסך של ברזל מפריד בין עלות הבנייה ובין עלות המימון שלה. עלות הבניה יכולה לכלול מלבד חומר ועבודה גם הוצאות, מיסים וכדומה, אך עלות המימון שונה משמעותית מכל שאר ההוצאות שכן מדובר בפעולה נפרדת. בשביל לסבר את האוזן ניקח דוגמא מעולם המשכנתאות לדירה. הדרך הנפוצה ביותר למימון רכישת דירה היא נטילת משכנתא מבנק. אולם בשום חוזה או עסקה בין קונה למוכר לא נזכר מחיר המשכנתא שיקח הקונה. מימון הרכישה זהו עניינו של הקונה ולחלוטין הוא מנותק מהדיון אודות מחיר הדירה.

יש להעיר כי בסעיף 4 בנספח מופיע ניסוח התומך במקצת בטענת התובעת: "ההפחתה בדמי השכירות היא כנגד השקעות השוכר בנכס, לרבות מימון בניית פיר מעלית והתקנת מעלית". לכאורה היה ניתן להבין שהכוונה היא למימון הבנייה כולה, והדברים רומזים ללקיחת ההלוואה על ידי התובע, וההפחתה בדמי השכירות נועדה לממן גם את זה. ואם כן יש פה ראיה לכאורה לדברי התובע שהנתבעת חייבת בתשלום הריבית ופתיחת התיק.

עמוד 3 מתוך 7

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אולם, נראה שפרשנות הסעיף היא שונה. מימון בניית מעלית משמעותו הלשונית היא מחיר בניית מעלית. אם היה כתוב בחוזה "עלויות מימון" בניית פיר המעלית" היתה זו ראיה לגישת התובעת. כיוון שלא נעשה כך, נראה שגם בסעיף זה הכוונה היא לבניית המעלית כפי שהיא, ולא לעלויות המימון שהן כאמור נושא נפרד.

יש להעיר כי אם התובעת היתה מוגדרת כשליח של הנתבעת לקחת הלוואה מהבנק היה הדין שונה, אולם בבית הדין אף אחד מהצדדים לא העלה טענה זו, ומהחוזה עולה שלא כך הגדירו הצדדים את מערכת ההתקשרות ביניהם.

למרות שלבית הדין אין ספק בפרשנות החוזה, למעלה מן הצורך נאמר כי גם אם נטיל ספק בפרשנות החוזה, האם התחייבות בעלויות הבניה כוללת גם את עלויות המימון אין לחייב את הנתבעת בפרשנות המרחיבה. הגמרא במסכת כתובות פג ע"ב קובעת עקרון בפרשנות חוזים לפיו "יד בעל השטר על התחתונה" ומפרש רש"י שם: "כל המוציא שטר על המוחזק בדבר, מה שמפורש בשטר יכול לתבוע עליו, ואם השטר סתום, מורידים אותו לפחות שבמשמעות השטר". נחלקו הפוסקים כיצד להבין עקרון זה. לדעת הריטב"א, בבא בתרא קעג ע"א, עקרון זה הוא ביטוי לעקרון-על רחב יותר "המוציא מחברו עליו הראיה": "בעל חוב הוא מוציא מחברו, ולפיכך יד בעל השובר על העליונה. ומכאן היה אומר הר"ם, דהוא הדין לכל לשון מסופק שיש בו בשובר, דיד בעל החוב על התחתונה". יש שפירשו עקרון זה בצורה שונה (ראו מהרי"ק שורש ז, שו"ת ראנ"ח שניות סימן מו ועוד) אולם למעשה המסקנה אחת והיא, שאין לחייב אדם לשלם מכח חוזה במקום בו החיוב מסופק.

למסקנה, הנתבעת אינה מחוייבת להשיב את עלות הלוואה על סמך החוזה.

1. ידיעת הנתבעת מהלוואה והמתחייב מידיעה זו

התובע טען שהנתבע ידע על הצורך בלקיחת הלוואה מהבנק לצורך בניית המעלית. התובע הביא לכך שתי ראיות: הראשונה, שיחה בה התעניין הנתבע בגובה הריבית שהתובע יצליח לקבל. והשניה דוא"ל (מה11.5.22) בו הנתבע כותב: "אדבר איתך כדי לתאם מה צריך לשלם לכם מיידית, ומה עושים כדי לצמצם הנזק של 32,000 ₪ ריבית בנוסף לכ- 30,000 ₪ מע"מ שהולכים לאיבוד".

מאידך הנתבע טוען כי אמר מפורשות לפני החתימה שאין בדעתו לשלם ריבית (פרוטוקול עמו 4). כמו כן הנתבע הציג לבית הדין תכתובת ארוכה ממנה עולה שהנתבע היה מופתע מאוד מהריבית, ובה נכתב שאין בכוונתו לשלם את הריבית. העובדה שהנתבע התעניין בגובה הריבית וכו' הוסברה בכך שאם היה מדובר על סכום נמוך יותר הנתבע היה לוקח זאת על עצמו מה גם שהוא הרוויח את פריסת הלוואה 60 תשלומים (שם, עמו 5).

בית הדין סבור שאכן הנתבע ידע שהתובעת נטלה הלוואה עם ריבית, ולו בשל העובדה שאין לה כל מקורות מימון אחרים. יתר על כן, לא מן הנמנע לומר שהנתבע שקל בשלב כזה או אחר לשלם את עלות המימון, כדי לשמור על יחסים טובים או מסיבות אחרות, אולם מבחינה של מכלול הראיות

עמוד 4 מתוך 7

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 580120780 'ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אותן הציגה התובעת לא ניתן לראות כי בשלב כלשהו הנתבע הסכים לכך במפורש, אפילו לא בעל פה, ובסופו של דבר החליט משיקולים כלכליים לא לקבל על עצמו את התשלום. אי לכך אין בסיס לחייב את הנתבעת מכח הסכמה שבעל פה, שכאמור לא הוכח שניתנה.

כאן המקום לציין, שאע"פ שהצדדים חלוקים ביניהם בנוגע לסיבה שגרמה לכך שהתובע ישלם על הבנייה, בנספח עצמו נכתב במפורש שהסיבה היא רצונו של התובע שהמעלית תישאר אחרי 20 שנה בבעלותו המלאה. ואם כן, גם אם היו סיבות אחרות שלא ניתן היה להעלותם על הכתב בחוזה, סיבה זו היתה לפחות אחת הסיבות המרכזיות בגינן נעשה הסדר זה.

מסקנה, הנתבעת לא הסכימה באופן החלטי לשלם את עלות המימון של ההלוואה ולפיכך היא אינה חייבת בתשלום.

ז. חיוב הנתבע בגין ההנחה

הנתבעת קיבלה הנחה משמעותית של 17 שקלים למ"ר לחודש. בחישוב למשך 20 שנה, תקופת השכירות המתוכננת, מדובר על הנחה בשווי העולה על מיליון שקלים. התובע טען בבית הדין כי הנחה זו מחייבת את הנתבעת בתשלום הריביות (פרוטוקול עמו' 5):

" גם הסכמנו ל30 למטר במקום 47 וזה מכסה לבד את כל הריבית "

אולם בסעיף 4 בנספח מוסברת ההנחה באופן שונה לחלוטין: "ההפחתה בדמי השכירות היא כנגד השקעות השוכר בנכס, לרבות מימון בניית פיר מעלית והתקנת מעלית. אלה יישארו במושכר בתום ההתקשרות בין הצדדים כרכוש המשכירה ללא תמורה". כלומר הסיבה להנחה נובעת מן העובדה שהתובעת משביחה את נכסיה בסופו של דבר על חשבון הנתבעת שהיא במעמד של שוכר, ולא בשל ההשתתפות בעלות הריבית הכרוכה במימון הבנייה.

מסקנה, הנתבע פטור מתשלום הריביות בגין ההנחה בדמי השכירות.

ח. האופציה להשיג הלוואה ללא עלויות נוספות

הנתבע טען בדיון שהציע לתובע הלוואה אישית ללא עלויות נוספות כמו הלוואה מגמ"ח. הנתבע חזק את גרסתו זו על ידי שני עדים ששמעו את הצעתו (פרוטוקול עמו' 6-7). חשוב לציין, שאחד העדים הוא מטעם התובע והשני מטעם הנתבע.

על סמך עדות זו, ברור לבית הדין שההצעה היתה על השולחן ומשום מה היא לא התממשה.

נראה כי זו סיבה נוספת לפטור את הנתבע. אין מקום לחייב נתבע בסכום גבוה כאשר היה ניתן להשיג את אותו הדבר במחיר זול. אע"פ שדבר זה פשוט מסברה ניתן ללמוד זאת בקל וחומר מעקרון הקטנת הנזק. לדוגמה בנזקין, כאשר אדם יכול היה להקטין את הנזק שנגרם לו אין לו זכות לתבוע את הנזק השלם (ראו בנוגע לנזקי גוף שולחן ערוך חו"מ (תיח, יח) בנזקי ממון ראו ערוך השולחן (סימן תיח סעיף לה), וחידושי הרי"מ חו"מ (סימן כה) ופתחי חושן (נזיקין פרק א הערה מה)). כל שכן במקרה שלפנינו שבו עמדו בפני התובע שתי הצעות למימון הפרוייקט, האחת עם עלויות ניכרות

עמוד 5 מתוך 7

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.eretzhemdah.org 580120780 'ע"ר מס' beitin@eretzhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



והשנייה ללא עלויות, ומשום מה הוא בחר באפשרות עם העלויות, אין בכוחו להשית את העלויות הללו על הנתבע.

מסקנה, הנתבע פטור מתשלום עלות ההלוואה גם מכיוון שעמדה לפני התובע האפשרות להשיג הלוואה ללא ריבית.

ט. האם ההסכמים ביהודה ושומרון נחתמים בהסכמות בע"פ

התובע טען בבית הדין כי כיוון שמדובר ביהודה ושומרון הרי אין לדקדק בחוזה כל כך (פרוטוקול עמוד 3) ויש לתת משקל יתר להסכמות שנעשו בעל פה:

התובע - אני מבחינתי לאור העובדה שאנו נמצאים במקום שהוא לא כזה זידקטי מול הרשויות בישראל, יש בינינו הרבה עניינים שנקבעים בדיבור ובהסכמה, ויש רצון להגיע למטרה מסוימת, וגם למרפאת שיניים שמאוחדת הוסיפה לפתע הסכמתי בלי לערב גורמים ועצמתי עיניים.

מנהג זה שעליו דיבר התובע לא ידוע לבית הדין, ואדרבה מעשים בכל יום שבאים לבתי הדין לדיני ממונות אנשים מישובי יהודה ושומרון וטענתם בפייהם שעל פי החוזה אמור להיות כך ולא אחרת, ומעולם לא טענו התובע או הנתבע שביו"ש הדברים מתנהלים אחרת. על מנת להסתמך על מנהג הנוגד את ההלכה יש להוכיח באופן מוחלט את קיומו והתובעת לא עשתה זאת.

אולם, גם אם היה מנהג שכזה נראה שלא כך התנהלו הצדדים במקרה שלפנינו. הם דאגו לכתוב חוזה מפורט וכאשר רצו לשנות דברים מהותיים בחוזה הם כתבו נספח, והכל בצורה המורה על דקדוק בפרטים. זאת ועוד, אפילו לשיטתה של התובעת לפיה הסכמות בע"פ מחייבות הרי שהתובעת לא הוכיחה את קיומן של הסכמות כלשהן, ולכל היותר ניתן לומר שהיו דיבורים בלתי מחייבים אודות הסיבה האמיתית לכך שהתובעת היא זו שתבנה את המעלית ולא הנתבעת, על מנת להתמודד עם סוגיית היתרי הבניה, ושיש אפשרות סבירה שיהיו לכך עלויות נלוות והנתבעת היא זו שתישא בעלות ההלוואה. אפילו במקרים בהם הצדדים מוכנים להסתמך על הסכמות בעל פה, או שזהו המנהג במקום, הסכמות אלו חייבות לכל הפחות להיות ברורות ומוכחות באמצעות עדים או ראיות אחרות, ובמקרה שלפנינו לא כך היה. ולא זו בלבד אלא שהנתבע אף טען בבית הדין שהוא אמר במפורש שריביות הוא לא ישלם, וטענתו מסתברת לאור העובדה שעשה צעדים מעשיים כדי לתת לתובע אופציה להשיג הלוואה ללא צורך בריבית.

מסקנה, אין לחייב את הנתבעת מכח מנהג שאינו קיים ביהודה ושומרון שלא לדקדק בכתב ולהסתפק בהסכמות בעל פה.

י. תשלום הוצאות משפט

על פי ההלכה כאשר שני הצדדים התנהלו בדיון המשפטי באופן סביר הם מתחלקים באגרת ביה"ד (שו"ת הריב"ש, תעה; שו"ת תשובות והנהגות ב, תרצו, בסופו). להבנתנו שני הצדדים התנהלו באופן

עמוד 6 מתוך 7



סביר במסגרת הדיון בבית הדין, ולכן שורת הדין היא לחלק את הוצאות המשפט באופן שווה. במקרה זה התובעת שילמה 500 ₪ אגרה עבור התביעה. ולכן, יש לחלק את האגרה באופן שווה, משמעות הדברים היא שהנתבעת תשלם לתובעת 250 ש"ח עבור הוצאות משפט.

יא. החלטות

א. התביעה נדחית.

ב. הנתבעת תשלם לתובעת אגודה שיתופית *** 250 שקלים חדשים עבור הוצאות משפט עד לתאריך כ"ד בשבט תשפ"ג, 15 בפברואר 2023.

ג. ניתן לערער על פס"ד זה עד לתאריך כ"ד בשבט תשפ"ג, 15 בפברואר 2023

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ג בטבת תשפ"ג, 16 בינואר 2023

הרב אריאל שטראוס, דיין

הרב עמוס ראבילו, אב"ד

הרב דורון אלון, דיין

עמוד 7 מתוך 7