



בס"ד, ח' בתשרי תשפ"ו

30 בספטמבר 2025

תיק מס' 85145

## פסק דין חלקי

|             |           |
|-------------|-----------|
| בעניין שבין | לבין      |
| רוכש דירה   | חברת בניה |
| התובע       | הנתבעת    |

### א. רקע

התובע והנתבעת חתמו על חוזה באוגוסט 2022, על פיו הנתבעת תבנה עבור התובע דירה בפרויקט שלה (להלן: **הדירה**) בתמורה לכ- 2.9 מ' ש, בתוספת הצמדה חלקית למדד תשומות הבנייה. התובע לא עמד בלוח התשלומים שהוסכם בין הצדדים ואיחר איחורים משמעותיים בתשלום (הן מבחינת הסכומים והן מבחינת המועדים). לקראת מועד האכלוס הצפוי (בקיץ 2025), התגלעה מחלוקת בין הצדדים לגבי סכום ריבית הפיגורים שהתובע חייב לנתבעת. בעקבות מחלוקת זאת, הקרן וההצמדה שולמו (כ- 2.975 מ' ש) אבל לא שולם שום סכום בעבור ריבית הפיגורים ולכן לא הועברה החזקה בדירה לידי התובע. יש לציין כי בחוזה שבין הצדדים נאמר כי החוזה על כלל נספחיו נעשה ע"פ היתר עיסקה.

### ב. תמצית טענות התובע

למרות שכתוב בחוזה שריבית הפיגורים תעמוד על 2% לחודש, הוא לא קרא את כל החוזה והנתבעת נתנה לו להאמין שתנאי התשלומים שונו לטובת הלקוחות עקב "תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים)", תשפ"ב-2022" (להלן: **התקנות**). מכיוון שנאמר לו שאנשי הנתבעת הם אנשים שומרי חוק וישרים, הוא לא טרח להעסיק עורך דין ולא האמין שידרשו מעבר למה שמגיע לחברה על פי החוק. לשיטתם, אחוזי הריבית לפי התקנות הם (כאשר קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר) שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה, ולכן זה הגובה המירבי של ריבית שעליהם לשלם. בזמן הדיון התברר לצדדים שהאחוז הרלוונטי על סמך ניירות הבנק המלווה הינו- 10.11% לשנה, ולכן לא מגיע לנתבעת מעבר לכך.

עמוד 1 מתוך 3



### ג. תמצית טענות הנתבעת

החתימה על החוזה מחייבת את התובע בקיום סעיפיו. הסכום שכתוב בחוזה (2% חודשי – סעיף 13.5) הוא סכום שמשקף את העלות הריאלית של הפיגורים של הלקוחות, ולכן הוא הוגן ויש לקיימו כלשונו, על אף התקנות, שהיו חדשות בזמן כריתת ההסכם.

### ד. דיון

שני הצדדים הסכימו שהתקנות הינן קוגנטיות, דהיינו שהן תקפות גם אם היתה הסכמה מפורשת כנגדן, ולכן המחלוקת היא אם ללכת לפיהן או להעדיף את ההסכם כנגד התקנות.<sup>1</sup>

בפסקי דין רבים ובנייר עמדה של בית הדין (ע' נייר עמדה 17, מכון משפטי ארץ: "מעמד של חוקי המדינה ושל פסיקת בתי המשפט") הובאה משנת בתי הדין ארץ חמדה גזית בענין קבלת חוקי מדינת ישראל במסגרת דין תורה. עקב אילוצי זמן של פס"ד חלקי זה, נזכיר רק את העניינים השייכים לניד"ד.

כאשר חוק או תקנות נוצרות לא כאמירה כללית של צדק אלא כניסיון לפתור בעיה חברתית ספציפית שנודעה למחוקקים או לגוף המוסמך לתקן תקנות בעניין, דעת בית הדין נוטה לקבל אותן. במקרה הזה, לפי הפרסומים, התקנות הללו התקבלו פה אחד, מה שיכול ללמד על זיהוי יחסית ברור של בעיה חברתית, שהיא ניפוח חובות מעבר לפרופורציה המקובלת על פי המוסר. העובדה שהקובע של אחוזי הריבית הוא בדרך כלל היזם, שהוא הצד החזק והמיוצג משפטית ומחזיק במה שנקרא בלשון המשפטית, "חוזה אחיד", מחזק את הסבירות שהגנת המדינה על הצד החלש מוצדקת.

שיקולים נוספים של בית הדין הם: האם החוק תואם או מתקרב להלכה או לרוח התורה והאם הרבנים היו מתקנים תקנה כזאת אם היה להם הכוח. במקרה זה, ידועה ההתייחסות החמורה של התורה וחז"ל לגביית ריבית. על אף העובדה שהשימוש בהיתרי עיסקה התקבל בעולם, כדי לאפשר בפועל לקיחת ריבית (ובחוזה זה ישנו סעיף של היתר עיסקה (16.13)), דעת בית הדין בכמה וכמה פסקי דין (וביניהם בפסק דין ארץ חמדה 84097) היא שהיתר עיסקה אינו תקף לאחוזי ריבית גבוהים. כך, שהחוק עושה את מה שדעת בית דין זה מקיים בפועל במצבים רבים – לדאוג שלא תהיה ריבית מוגזמת.

בנידון דידן, לצדדים ניתן זמן להציג עמדותיהם בבית דין וכן בימים שלאחר הדיון. לדעת בית הדין יש בידו מספיק חומר להחליט בשאלה הכללית שהכיוון הכללי של התקנות מקובל ותקף גם על פי

<sup>1</sup> הנתבעת העדיפה את המילה "בשונה" מהחוק, אבל בית הדין אינו מקבל הבחנה זו. מדובר על ללכת נגד החוק.



ההלכה. בית הדין אינו שולל מהצדדים לטעון בעניין לאחר פסק דין חלקי זה, ובכלל זה אינו שולל מן הנתבעת את האפשרות לטעון שאין במקרה זה להידבק בצורה מוחלטת למה שנקבע בתקנות, מטעמים שונים.

מאידך, כפי שנאמר בסוף הדיון, המצב שבו התובע שילם את כל הקרן בעד הדירה ואינו מורשה להיכנס אליה אינו מצב צודק.

## ה. הכרעה

הנתבעת התבקשה להגיש לבית הדין חישוב של הסכום אותו חייב התובע לשלם לה, עבור העיכוב בתשלומים, לפי התקנות. הסכום שהנתבעת הגישה לבית הדין הינו 156,497.26 ₪ והתובע הסכים לחישוב זה.

על כן, אנחנו פוסקים, כפסק דין חלקי, שעל התובע לשלם לנתבעת את הסכום האמור עד ליום י"א לחשון תשפ"ו, 2 בנובמבר 2025. מיד לאחר שיועבר לנתבעת סכום זה, ולא יאוחר משלושה ימי עבודה לאחר מכן או שלושה ימי עבודה מקבלת פסק דין זה, המאוחר ביניהם, על הנתבעת לבצע את מסירת הדירה לתובע.

לעניין טענות נוספות ואחרות שבין הצדדים, לרבות טענות לגבי חיוב נוסף או אחר שחייב התובע לשלם מעבר לאמור לעיל, עומדת לצדדים הזכות להשלים את טענותיהם.

## ו. החלטות

1. התובע חייב לשלם לנתבעת סכום של 156,497.26 ₪ עד ליום י"א בחשון תשפ"ו, 2 בנובמבר 2025
2. עם קבלת התשלום זה, ולא יאוחר משלושה ימי עבודה לאחר מכן או שלושה ימי עבודה מקבלת פסק דין זה, המאוחר ביניהם, חייבת הנתבעת למסור את הדירה לידי התובע.

ההחלטה ניתנה בתאריך ח' תשרי תשפ"ו (30.9.25)

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל סגרון, דיין

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב אילון צרפתי, דיין

עמוד 3 מתוך 3