

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

קיום חוזה בין חברת בניה לעמותת משתכנים

תיק ממונות מס' 90-טט

נושא הדין

בגידון שלפנינו מכרה חברת א' דירות לקונים באמצעות עמותת ב'. תפקידה של ב' הוא להיות משווק בלעדי של מיתחם הדירות המסויים. עליה לפרסם בציבור את הצעת הדירות, לקבוע מחירים של כל דירה ודירה, לקבל הצעות קניה מקונים אפשריים, למיין אותם ולהפנותם לא' לשם חתימה על חוזה קניה. הקונים משלמים לב' סכום מסויים עבור הטיפול בענין. ב' עשתה את המוטל עליה. פירסמה את הצעת הדירות ותימחה אותם, וכשלוש מאות קונים מויינו על ידה והופנו לחתימת חוזים עם חברת א'.

לקראת האיכלוס התגלעו חילוקי דעות בין העמותה לחברה, כאשר העמותה מייצגת את טענת הרוכשים בעניני חישוב דמי המענקים הממשלתיים לרוכשים באזור, והחברה טוענת שהכסף יגבה על ידה כתוספת למחיר הדירות עבור פיתוח ודברים אחרים, כמו"כ נטען על מי בעצם עלות פיתוח המגרשים הציבוריים, בתי הכנסת וכו'. ויכוח נוסף אודות התשלום של הרוכשים לשכ"ט עוי"ד שהחברה טענה שעלותו גבוהה מהסכום שעמותת ב' הבטיחה לרוכשים על פי ההסכמים שביניהם. וכן התעורר ויכוח מקדמי איזה מהחוזים שבין חברת א' לעמותת ב' גובר, והאם יש לראות בלשונות אלו מהם החודאות של הצדדים ול"ז בדבר ביטול ההסכמים או חלותם בצורה שונה.

## השאלות לדיון:

- א. האם עמותת ב' בעלת דבר עם חברת א' בנוגע לתשלומי הקונים לחברה.
- ב. האם התחייבות למכור בסכום מסויים תקפה מבחינה הלכתית.
- ג. מי מוסמך לפרש את החלטת הממשלה על מתן מענקים.
- ד. צדדים שחתמו על חוזה, ובטרם התחיל ביצוע החוזה מצד המוכר, חתמו על הסכם שונה, האם ההסכם החדש מבטל את הראשון, או שאינו אלא תוספת עליו.

## תשובה:

א. תפקידה של צ"י היה אמלעי צין א' לצין הקונים. אמנם חווי המכירה עם הקונים לא נערכו על ידה אלא על ידי א', אך צ"י בחרה את הקונים וקבעה את מחירי הדירות. מצחינת ההלכה יש להסכם שחתמה א' עם צ"י בדבר שיווק הדירות, כמה פנים. יש לפרשו כחובה צין הדלדים, שא' ממנה את צ"י כמשווק בלעדי של הדירות. ולצורך השיווק וזה צ"י במיתחם עלמו לענין שיווקו. ויש לפרשו כשכירות פועלים שחברת א' שוכרת את שירותיה של העמותה וחבריה לצורך ביצוע הרישום ובהתאם לתנאים המסוכמים בחובה. מאחר והעמותה המליצה את הדיירים כפי המוטל עליה, כי אז יש לחייב את א' ל"ש"ל לעמותה את התמורה ולמכור לדיירים את הדירות במחיר המופיע בחובה שבינה לבין העמותה. אך יש לפרשו כמינוי שליח לשיווק בלבד עפ"י תנאים מסויימים, ואין בו כל הקגאה וזכות ממשית לב'. ונראה שמגופו של החובה יש להוכיח כי מדובר במינית זכות גמורה לעמותה, שכן נכתב מפורשות בחובה: "א' נותנת לעמותה זכות שיווק". המשמעות הברורה הינה שמדובר במינית מושלמת וגמורה. ויש להוכיח זאת מכך, שבנוגע להתחייבות העמותה אשר טרם באה לידי מימוש עם חתימת החובה, נכתב: "חברי העמותה מתחייבים...". ומנגד, הרי כל המחייבותם יכולה לאצט לפועל רק על בסיס היות זכות השיווק נתונה בידם. לכן נכתב כלפי א' כי היא נותנת את זכות השיווק.

ונראה עפ"י מש"כ נאות יעקב סוי"ד שאפ"י למ"ד טוה"נ אינה ממון יכול להקנות זכות הטוה"נ לאחר, וביאר לפי"ז דברי תוס' ר"י האקן קדושין נח א' ופ"ך חו"מ סו"ם רעו. ועיי מח"א הל' טוה"נ ד"ה אמנס ואו"ש מכירה פ"ה ה"ה. וכ"כ בנידון דידן שהזכות שקבלה צ"י בשיווק הדירות הוא ממש יותר מאשר טוה"נ שיש לנותן מתנות כהונה, שהרי גבתה על כל רישום סכום כסף לא מצוטל, וצדואי יש בכח א' להקנות זכות כזו לב'.

שו"ר בשו"ת מהרש"ם יו"ד סי' קע"א שחכם שקבל כסף לחלק למי שיראה צעניו, הנותן אינו יכול לחזור בו, אע"פ שנתן לחלק למי שאינו ידוע לו מיהו, משום שהגאה האמיתית היא של החכם, כי הוא הנותנס למי שיראה, ואין כח כלל לנותן לחזור ממה שנתן ולא כשאר צידו זכות במעות, והביא ראיה מתשו"ב המהר"ם צענין דומה. אף בנידון דידן, כיון שהחברה נתנה לעמותה את הזכות למכור את הדירות למי שתמלא לנכון, הרי ההגאה האמיתית היא של העמותה, והחברה אינה יכולה לחזור בה ממה שמכרה.

זאת ועוד. לאחר עיון בהסכם, מסתבר לענ"ד שאין זו רק שליחות אלא זכות גמורה שהקנתה חברת א' לב'. ועיי"כ יש לב' זכות עמידה צדין עם חברת א'. ועוד, לפי חוק החוויים יש לצד שלישי זכות עמידה בחוק.

יולא חיפוא, כי מכח כל הני טעמי יש תוקף עפ"י ד"ת להסכם צדין העמותה לא'.

והנה שמעתי שיש לדמות מקרה זה לדברי התוס' רי"ד בכחוצות ג' א' על הגמ' שם מוחלת כתוצאה בלעלה אין לה כתוצאת בנין דיכרין, מ"ט אחולוי אחילתיה. וכתב התוס' רי"ד: מכאן מוכח שראובן שאמר

לשמעון קנה ממני בצודר שאתן ללוי חפץ פלוני, אם ירצה שמעון למחול מוחל. ולא אמרינן זכותא דלוי הוא ולא כל הימנו של שמעון למחול, דהא הכא זכותא דבנים הוא ומאוס דבעל לא אתני אלא בהדי אשה, היא יכולה למחול. ודוקא כשלא אמר זכה בעצור פלוני, דודאי זכה ההוא פלוני ואין ליה כח לעכב בירו ולמחול, דזכין לאדם שלא בפניו. ובמאמר המוסגר הוסיף בתוריי"ד שם: והרב אומר אם ירצה למחול אינו יכול למחול ולהפסיד ללוי מה שקנה בשבילו. ואינו דומה זה לזה, ואין ללמוד זה מזה.

ושמעתי מהרבנים הגאונים שלי"ט א"ה בנידון דידן, ההתחייבות של א' כלפי הקונים בטוגע למחיר הדירות נעשתה באמצעות העמותה, ולכן לדעה הראשונה שבתוריי"ד כיון שההתחייבות נעשתה עם העמותה יש לעמותה זכות למחול על התחייבות זו, אך לדעה השניה אין לעמותה זכות למחול למרות שההתחייבות נעשתה בהסכס עמה. ולמדו מכאן שה"ה לעצם מעמדה של העמותה כבעל דין וכתובע, שלדעה הראשונה יש לה מעמד של בע"ד ורשאית לתבוע בדין, ואילו לדעה השניה אין לה כל מעמד בדין.

אמנם לאחר העיון נראה שעד כאן לא נחלקו הדעות בתוריי"ד אלא לענין זכות מחילה של האמצעי, אבל בודאי אם רוצה לתבוע על אותה התחייבות זכותו לתבוע לכו"ע, ולא גרע מערב בעד הראשה שפסק הרמ"א בשו"ע חו"מ סי' קכב סעי' א' שצריך לדון עמו אע"פ שאינו שלוחו כלל אם נראה לבע"ד שהוא זכות למחול, דזכין לאדם שלא בפניו.

ב. ובמה שטוגע להתחייבות שיש בהסכס שבין א' כלפי הקונים, יש להביא מש"כ בתשו' הרשב"א שהביא הב"י חו"מ סי' ס"ו: מי שקנו בעדים שימכור ביתו לחבירו וחבירו קנה לו בקנין ג"כ שיקנה כפי ראות שני אנשים הבקאים בשומא, ונתרטו שניהם על כך, הודיעני אחר שלא קבעו זמן על כך אם ישמך זמן הקנייה לעולם כל ימי חייהם. תשובה. לשון זה שאמרת איני מכירו ואינה עמין לקנינים אלו, וקנין דברים בעלמא, שהרי לא הקנה המוכר ביתו לחבירו אלא שקנה מידו שימכור, ובמה נתחייב למכור וכו'. ועובדא דההוא גברא דאמר לחבריה אי מוצנינא להאי ארעא לדידך מוצנינא בקי' זווי וכו' (ע"ז עב א), דאלמא אי זבנה בקי' לכו"ע קנה קמא, התם בשקנה האי ארעא מהשתא והחזיק בה בתנאי שאם ימכרנה שתהא קנייה לו, הלא"ה לא עשה ולא כלום. עכ"ל. ובת"מ בשו"ע סי' קנו סעי' ד הביא מחלוקת הרא"ש והרמ"ה אם קנו מידו לבנות מחילה אם יכול לחזור, לדעת הרא"ש אינו יכול לחזור בו, ולבנות לא מקרי קנין דברים, ולדעת הרמ"ה יכול לחזור. וכתב בהגר"א שם סי' קכ: ועיי' תוס' כתובות ג' ד ד"ה אע"פ וכו' ואין זה קנין וכו', ובת"מ שם. ואמרינן שפרק בתרא דע"ז ההוא דא"ל לחבריה כי מוצנינא להאי ארעא לדידך כו'. ובסי' כג: ויש חולקין, ואלישתא קמא לא היה יכול למיפרך, ד"ל כמ"ש הגי"י בשם הראב"ד דהקנה עלמו בדמי להתחייב מחלית הכותל, דההוא ודאי לאו קנין דברים. והיה דע"ז י"ל כמ"ש הר"י"ף בספ"ז דכ"ז. וק"ל דהני שמעתתא כולהו דא"ל מעכשיו וקנו מיניה ומוכר בתנאי הוא. ועצ"י ועסי' רמה סעי' א' וס"ב ובאהע"ז סי' נא. עכ"ל.

ואף בנידון דידן שחברת א' התחייבה למכור דירות במחיר מסויים לקונים שיבואו באמצעות ב', הדבר תלוי במחלוקת ראשונית האם ההתחייבות תקפה או לא, והמוחזק, במקרה זה חברת א', יכולה לומר קים לי כשיטות שההתחייבות אינה תקפה.

אולם נראה שאין זה המקרה שלפנינו, זאת בהיות וכל מטרת א' הינה למכור דירות. אין זה דומה איפוא לנידון הרשבי"א. ובדומה חילק הרשבי"א עלמנו בין מי שהחזיק בקרקע מעכשיו על תנאי שאם ימכרנה לא ימכרנה אלא לו, לבין מי שלא עשה כן, שה"י קנין דברים. וכאן היתה יציפה מעוגנת בצילוה השיווק, ואף התנתה עם העמותה שתצטע את השיווק בפרקי זמן מוגדרים מראש, והתחייבה לממן מסע פרסום. כל זאת מורה על כוונה מוגדרת לשווק את הדירות בזמן קצר וביעילות מירבית. דומה הדבר איפוא למי שמקנה את קרקע ביתו מעכשיו לכשאמכרנה, שלא הוי קנין דברים. כך גם כאן, מכיון שא' היתה מעוגנת לשווק את הדירות, הרי יש לראות בזמן זכות השיווק לעמותה משום הקנאה מעכשיו של זכות במקרקעין למכירת הדירות.

אך הואיל והחברה התחייבה כלפי הקונים (במה שמכונה נספח ג' להסכם שנינה לבין העמותה) לנהוג במכירת הדירות על פי חוק החוזים הנהוג בישראל ועפ"י חוקים נוספים, יש למצוא פתרון לשאלה בחוק.

לפי חוק החוזים פרק ד' החוזה שנחתם בין החברה לעמותה הינו בגדר חוזה לטובת אדם שלישי. זאת ועוד. העמותה נהנית מכוחו של החוזה שנחתם ישירות בינה ובין החברה, לפיו התחייבה החברה כלפיה לנהוג בדרך המפורטת בחוזה. הוראות אלו עפ"י חוק החוזים ניתנות לאכיפה. זאת ועוד. עפ"י מצנה ההסכם נהנית העמותה מזכויות שיווקיות הנצבעות ממספר יחידות דיור הנמכרות. כל שינוי בתנאי המכירה - קרי המחיר, משפיע על יכולת העמותה לזכות ביחידות שיווק נוספות. שינוי במחיר המכירה של הדירות מביא עמו פגיעה ישירה בזכויות העמותה עפ"י החוזה, ומהווה בשל כך הפרה יסודית של ההסכם כלפי העמותה. לפיכך בנסיבות האמורות העמותה זכאית ישירות להסתמך על החוזה כלד יסיר לו, וכן זכאים הרוכשים והעמותה להסתמך על החוזה בהיותו חוזה לטובת אדם ג'.

ג. מכיון שהספספים בידי המשלה, אין ספק שהיא זו שמוסמכת לפרש למי היא מייעדת את הכסף. וכבר דנו בענין דומה בבית הדין האזורי ירושלים בהרכב הדיינים הגר"י צבליקי ז"ל ויבלחט"א הגר"א ספירא והגר"מ אליהו בתיק מס' 248-כח (טרם פורסם). אם תצעה יציבה את ועד השיבות לתת לה סכום מסויים מתוך סכום כולל שהקציב משרד האוצר למוסדות תורה שנפגעו ממגזית החירוס של המדינה בזמן מלחמת ששת הימים. המוצעת טענה שנפגעה בעקבות המגזית בסכום מסויים שהיתה אמורה לקבל מעזרון בארה"צ שהועבר למגזית, והנצבע טען שהקצבה הוצטחה לו לחלקה כראות עיניו, ולא לישיבות שנפגעו מהמגזית. פקידי האוצר אישרו לבית הדין את טענת המוצעת. בית הדין קצב החלטת פשרה לאחר שהדיינים נחלקו במקנת הדברים. אמנם בשאלה הרלוונטית הדומה לעניינו השתוו כל הדעות בבית הדין.

בעל הדעה הראשונה כותב בנימוקיו: ומכיון שכן הוא שהכספים עדיין לא יאלו מרשות משרד האוצר, יש לו למשרד האוצר זכות חיווי דעה אך יחלקו הכספים. ואפשר ללמוד דבר זה משו"ע יו"ד סי' רנ"א סעיף ה' שעד שלא צאה הכדקה לידי הגבאי יכול הגודר לחלק כמו שהוא רוצה... ורשאים אנשי משרד האוצר - שמכיון שלא יאלו הכספים מתחת ידם ועדיין הם גבאים לדבר - להחליט לזכות את התוצע בכסוס התביעה... נאמן משרד האוצר לומר שכשהבטיח לתת לשיבות פלוי הציא בחשבון מקרים כגון המקרה של התוצע שגם הוא בכלל לצור השיבות.

כותב בעל הדעה השניה בעס"ף 3 לנימוקיו: ולא גרעו מר אגמון ומר גלעדי (פקידי האוצר) שאוחזים עתה בכסף ואומרים לביה"ד "למאן ליתביא" שהם יכולים להעיד לאחד הגדלים. עיין בתרא כ"ט ע"א ושו"ע חו"מ סי' ל"ז סי' י"ב, ושמק"מ סי' ע"ג... הממונים בפועל מפרשים לשם מה נמנה ההקצבה וכל מי שהכסף צידו ידו על העלויה והמוליא לריך להוכיח אחרת.

בעל הדעה השלישית כותב בנימוקיו: אם כי מה שהאוצר והסוכנות מחזיקים עדיין בכסף שהוקצב, אינה מזכה אותם בהעמדת תנאים חדשים לאחר שכבר החליטו על ההקצבה, אבל החזקתם בכסף נותנת להם זכות נאמנות לומר שלכן התכוונו תחילה, וזהו כפי הדין שהמוכר נאמן לברר כל זמן שמקחו צידו.

בהמשך דבריו כותב בעל הדעה השלישית: העדים הג"ל (פקידי האוצר) שהם רק פקידים בלבד ולא עליהם באופן אישי תוטל חובת הפרעון, ממילא אינם נוגעים בדבר ודינם כדיון גבאי לזקק שאמנים להעיד על ממון של זקקה, כיון שאינם אחראים באופן אישי על הכספים, ועל כן יש לקבל את עדותם כפי שיאמרו בתיק.

ובנידון דיון שלא הוכח כלל שאי' כללה את מענקי המדינה בחישובי המחיר שנעשו על ידה. ומנגד נראה מהחומר שבתיק כי קיים היה ספק הן בנוגע לעצם מתן המענק ליזם פרטי, והן בנוגע לסדר הגודל שלו, כי אז לכל הפחות היה על אי' להתנות על כך. ואין לדמות זאת לזבין אדעתא למיסק לארעה דישראל. ולפיכך אין אי' יכולה לבטל את ההסכמים הברורים בגין טענה זו.

ד. ברמ"א בשו"ע חו"מ סי' שלג סעי' ח פסק בשם הריב"ש סי' תעה ומהרי"ק שורש קיח לענין שי' שהשכיר עצמו עם מנהיגי העיר לשנה בתנאי כך וכך, ואח"כ השכיר עצמו לבני העיר הזאת עם מנהיגים שניים ולא התנה, ודאי על תנאי ראשון השכיר עצמו. ודוקא שחזר והשכיר עצמו בשנה שניה, אבל אם עמד עממן בשתיקה, לא אמרינן דנשאר על תנאו הראשון. וכתב הש"ך סי"ק מב דאם השכיר עצמו עוד שנה וקצב סך השכירות ולא הזכיר התנאי, ודאי אמרינן שפיר דמדקצבו השכירות ולא התנאי, אי"כ לא על התנאי שברוהו, דה"ל כקיצבה חדשה.

ובנידון דיון שכתבו חוזה בין הגדלים, וערס התחילה הבניה כתבו הסכם חדש שלא היו בו כל הפרטים של החוזה אלא רק מספר דירות ומחיר חדש, יש לומר שלא היתה דעתם לכל הפרטים הכתובים בהסכם הראשון, וכמשי"כ הש"ך בספרת השו"ע, דהו"ל כקיצבה חדשה. אך מאידך י"ל שעד כאן לא אמר הש"ך

שה"י קיצבה חדשה אלא בחוזה שנכתב בשנה שניה לאחר תום תקופת החוזה הראשון, אבל אם כתב חוזה שני בתוך תקופת השנה הראשונה, כשעדיין תוקפו של החוזה הראשון קיים, י"ל שהחוזה השני בא רק להוסיף על הראשון ולא לחדש אותו. ואף בנידון דידן, כיון שלטענת העמותה החוזה הראשון לא בוטל, נמצא שהנייר עם ההסכם השני נכתב צמוד תוקפו של הראשון קיים, ובאופן כזה אין אומרים שזה קיצבה חדשה אלא תוספת על הקודם.

זאת ועוד. כמה דברי הש"ך אמורים שקיצבה חדשה יש כאן, דוקא כשהחוזה השני עומד על רגלי עצמו, אלא שאין צו תנאים שיש בראשון, אבל אם ההסכם השני נשען על הראשון, ובו עצמו יש רק רמזים על הנאמר בראשון, פשוט שאין זה קיצבה חדשה אלא השלמה לקיצבה הראשונה.

ואף אם נבוא לחלק ולומר שאין הנידון דומה לראיה משום שכאן לא בא החוזה הראשון לכלל מימוש (מלידה של א'). הנה למבואר ברמ"א סי' רכ"א סעי' א', אפילו במקרה של חידוש הסכם בבתם - לאחר קליטה - תולים שעשו ע"ד הראשונה. וק"ו היכן שהוסיפו על הקליטה הראשונה שנראה ברור כי כל דעתם היתה להוסיף על קליטתם הראשונה, וממילא מוכח טובא שלא שית את יתר התנאים. מכאן נדחית גם הטענה כי במקום שאין תרעומת לא אמרינן שעשו ע"ד קליטה ראשונה, שהרי כאן מעשיהם מוכיחים כי עשו ע"ד קליטה זו. מה גם שכאן צודאי שייכת תרעומת, שהרי חזרי העמותה השקיעו עבודה עבור א' ברישום הדיירים, וצודאי שדמו לפועלים, ולא לאיש ואשה שאין ציניהם תרעומת כלל.