

בס"ד , ט"ו חשוון תשע"ו

מבחן בניסוח פסק דין

הוראות לנבחן :

1. בשלב הראשון, יש לפרט מה הן הנקודות ההלכתיות הנובעות מן המקרה שלהלן.
2. בשלב השני, יש לכתוב ניתוח הלכתי של כל נקודה ונקודה מן הנקודות שפורטו.
3. הציון נקבע בהתבסס גם על פירוט של כל הנקודות, גם אם לא נכתב לגביהן ניתוח הלכתי. אי לכך, מוצע לציין בשלב הראשון גם נקודות שבשל קוצר זמן לא הספקת להתייחס אליהן בשלב השני.
4. יש לכתוב בכתב יד קריא. כתב יד שאינו קריא, לא ייבדק.

המקרה

ראובן (להלן – "המוכר") פרסם מודעה על מכירת דירתו היקרה, במחיר הזדמנות, באמצעות מתווך נדל"ן ידוע.

שמעון (להלן – "הקונה") פנה למתווך וניהל איתו משא ומתן שבמסגרתו הם הגיעו לסיכום על מחיר הדירה ועל תנאים מסוימים נוספים. כן סוכם שהצדדים ייפגשו אצל עו"ד מסוים על מנת לחתום על חוזה כחוק, אבל הקונה התנה שרכישת הדירה על ידו הינה רק אם ביום זה יחתם החוזה כדין, וזאת בנימוק שחמיו של הקונה מוכן להשתתף בסכום גדול של מאתיים אלף ₪, תוך התניה שישלם את הסכום הנ"ל רק אם החוזה יחתם באותו יום. כמו כן, הוסיף הקונה והתנה שמי שלא יגיע ביום זה למשרדו של העו"ד לחתום על החוזה, ישלם קנס גדול לצד השני.

הצדדים קבעו להיפגש אצל עורך הדין בתאריך מסוים, והקונה ביקש כי הפגישה תתקיים דווקא בשעה 11 לפני הצהריים, בטענה שהוא צריך להספיק לפני כן לגשת לסניף הבנק ולהסדיר את שבירתן של תכניות חסכון, כדי שיוכל לשלם למוכר במזומן, למרות ששבירת התכניות כרוכה בהפסדים כספיים.

בשעה 11 לפני הצהריים, אכן הופיע הקונה בלוויית חמיו במשרדו של העו"ד עם המתווך, והם התחילו לערוך את החוזה למרות שהמוכר עוד לא הגיע, מתוך הערכה שכנראה הוא מתעכב קמעא.

כשסיימו לערוך את החוזה, תוך הכללת כל התנאים שעליהם סיכמו הצדדים, ומשבושש המוכר להגיע, החליטו לצלצל לביתו של המוכר על מנת לברר את פשר אי התייצבותו. להפתעתם, השיבה להם רעייתו כי נבצר ממנו להגיע בשל העובדה שהוא יושב שבעה על אביו, וזה היום הראשון של האבלות.

הקונה כעס מאוד בטענו כלפי רעיית המוכר, כי היא או בעלה היו צריכים להודיע מבעוד מועד שהוא לא יוכל להגיע לפגישה אצל עורך הדין, וכי אם היו מודיעים מראש, לפחות היה נחסך ממנו ההפסד של שבירת תכניות החיסכון, וכן של זמן עבודתו של עורך הדין. עוד הוא הזכיר את התנאי שהתנה עמו חמיו כי רק אם החוזה יחתם היום הוא ישתתף במימון הדירה.

עתה, מגיעות תביעות מכמה כיוונים.

העו"ד מבקש שכר טרחה על הכנת החוזה, הואיל ואם היו מודיעים לו שהמוכר לא יופיע, לא היה מכין את החוזה ולא היה מבזבז שעות עבודה.

בדין ודברים שמתנהל בין הקונה לבין המוכר, לאחר תום ימי השבעה, הקונה תובע מהמוכר תשלום הקנס עליו סוכם, וגם פיצוי על זה ששבר את תוכניות החיסכון בהפסד. המוכר טוען כי היה אנוס בשל סיבת האבלות, ולכן לא הגיע לחתום על החוזה וגם לא הודיע על כך. על כך השיב הקונה, כי המוכר יכול היה לבוא ולקבל בקניין על הכל, כפי שגם אברהם אבינו קנה את מערת המכפלה כשהיה אונן.

גם המתווך תובע את חלקו, אולם הוא מוכן להפחית משכרו שנקבע על שיעור אחוז וחצי מסך העסקה, ולהעמידו על שיעור של אחוז אחד בלבד. גם העו"ד הסכים, בהתחשב בנסיבות המקרה המצער, להפחית קצת מגובה שכרו.

המוכר טוען כי אינו יודע אם הוא כלל חייב לשלם, ומעבר לכך, הוא גם פונה לקונה במהלך הדין ודברים ביניהם, ומציע לו כי יחתמו על החוזה. הקונה משיב לו שהלא הוא היה מודע היטב לחשיבות עיתוי חתימת החוזה עבורו, נוכח התנאי שהציג חמיו להשתתפותו במימון עלות הדירה. כעת, חמיו מסרב ככעס לשלם את הסכום ופונה לחתנו ואומר לו: "איזה ביש מזל אתה. זו כבר דירה שלישית שבגינה עמדת לחתום חוזה, וברגע האחרון בוטלה העסקה. פעם אחת העו"ד טס באותו יום לחו"ל, והמוכר חזר בו והפסדת מה ששילמת לעו"ד, ובפעם האחרת, המתווך מכר באותו יום את הדירה למישהו אחר".

נוכח המצב, תבע הקונה את חמיו שהבטיח בזיכרון הדברים, בעת השידוכין, סכום גדול ולא שילם, וגם במסיבת האירוסין הכריז קבל עם ועדה להכניס את חתנו שותף בעסקיו, ולא מילא אחר התחייבותו. חמיו השיב לו: "גם אביך התחייב בזיכרון הדברים ולא שילם, למרות ששנינו חתמנו

ביום השידוכין על אותו זיכרון דברים, וגם אחר החתימה בא כבוד ראש הישיבה וחתם ערבות

לשנינו. "איני יודע אם אפשר לחייב את ראש הישיבה". הוסיף חמיו ואמר: "האמת, שבליבי מחלתי לאביך הואיל ולא רציתי לקלקל את היחסים הטובים שבינינו, אבל עכשיו חוזר אני בי ממחילתי".

אשת הקונה שמעה את הוויכוחים בין בעלה לאביה, ואמרה בכעס לבעלה: "אם אתה לא מוותר על תביעותיך נגד אבי, אני עוזבת את הבית והולכת", וכך עשתה. הבעל הגיש תביעה לבית הדין לשלום בית ומורדת. בהופעתה בבית הדין, אמרה האישה במפורש כי היא מסכימה לחזור לשלום בית, וזאת בתנאי שבעלה יוותר על כל התביעות שיש לו נגד אביה, ואם לא כן, היא הודיעה כי תפתח תיק גירושין. עוד אמרה האישה, כי יש לה עילות מספיקות גם לחייב את בעלה במתן גט, הואיל ולטענתה, סיפרו לה אנשים כי יש לבעלה אישה אחרת. הבעל השיב שזו עלילת שווא, וכי לעולם לא ייתן לה גט.

בית הדין ישב על המדוכה והצליח לעשות שלום בית ביניהם בלי כל תנאים מוקדמים.

ב ה צ ל ח ה !!!