

תיק מספר 1206

**הרחבת נימוקים**

בפסק דין 12-06

בעניין שבין

התובע ת.ז. \*\*\*\*\*

לבין

הנתבע ת.ז. \*\*\*\*\*

**א. רקע**

בתאריך ט"ז בחשוון תשס"ז 7.11.06, התקיימה הבוררות בבוקרשט - רומניה, בין התובע לנתבע. הצדדים חתמו על שטר בוררות של בית הדין ושטר בוררות נוסף שנערך על ידי עו"ד על פי החוק הרומני. תוקף הבוררות הן על פי דין תורה, והן על פי החוקים האזרחיים. הדיון נערך במשך מספר שעות, נשמעו טענות הצדדים בהרחבה, ועדויות שמסרו בפני בית הדין:

א. הרב -----

ב. ראש העיר -----

ג. הסוכן שעזר במציאת קרקעות לשני הצדדים מ.

ד. עוזרו של הנתבע - ג.

בפסק הדין שניתן ביום ראשון כ"א בשבט, 19 בנובמבר 2006 קבעתי שאף אחד מן הצדדים אינו חייב לשלם תשלום כלשהוא לצד השני. עתה אבקש להרחיב במעט טעמי הפסק.

**ב. הרקע העובדתי:**

התובע החל במגעים לרכישת שטחים באזור העיירה ורכש בסוף אוגוסט 2006. חוזה מקדמי המתייחס לכוונה לרכישת שטחים שונים בהיקף של 5000 דונם, נחתם ביום 21.9.06 בין התובע לבין חברה העוסקת בתיווך, המייצגת את ראש העיר (באופן לא רישמי). החוזה נחתם בין החברה של חיים, לבין נציג של ראש העיר. ההסכם כלל קנס מוסכם של 850,000 יורו על הפרת החוזה.

חתימת החוזה נעשתה על מנת להראות למשקיעים פוטנציאליים, ביניהם מר פלוני, שיש אכן אפשרות לרכישת שטחים באזור. מר פלוני היה מודע לחתימה על החוזה.

הרכישה הראשונה בפועל של התובע התבצעה ביום 16.10.06.

במקביל, החלה התעניינות ורכישה של קרקעות באותו אזור על ידי הנתבע. לטענתו, המידע אודות השטחים למכירה הגיעו אליו ב-8.9.06 באמצעות האינטרנט, שם הוצע שטח של 1000 אקטר (10,000 דונם לערך). סיכום פרטי העסקה עם המתווכים התקיים ב-19.09.06, והרכישה הראשונה התבצעה ביום 20.9.06. מאותו יום נרכשו בכל יום כ-3





משפט  
והלכה  
בישראל

משפט והלכה בישראל | בית דין לענייני ממונות שע"י "ארץ חמדה"

Mishpat VeHalacha BeYisrael | A Rabbinic Court of Eretz Hemdah

ב"ה עיה"ק ירושלים ת"ו

אקטר. עד לתאריך 31.10.06 נרכשו על ידו 80 אקטר. הרכישות נעשו על ידי קבוצת מתווכים מקומיים.

בתאריך 19.10.06, בהיותו במילאנו, נודע לנתבע על ידי המתווכים הרומנים, כי התובע עוסק גם הוא ברכישת קרקעות באותו איזור. לטענת המתווכים הרומנים, העסקה נעשתה על ידי אחד השותפים שלהם אשר "בגד" בשותפות, והתובע מציע מחיר גבוה מהמחיר בו הם רוכשים את הקרקעות.

באותו בוקר (באזור השעה 9), קיבל התובע שיחת טלפון מהנציג של ראש העיר המעורב בעסקה, לפיה הוא והתובע מאויימים על ידי אנשים לא מוכרים.

כשעה שעתיים לאחר מכן, יעקב, לאחר מספר נסיונות להשיג את התובע באופן ישיר, הצליח ליצור קשר עימו בטלפון של הרב נפתלי ד'. בין הצדדים התקיימה שיחה קשה בה טען הנתבע כנגד חיים, שאל לא להכנס "לביתו", דהיינו, שלא יעסוק ברכישת קרקעות באותו שטח בו הוא מבצע רכישות. לטענת התובע היו איומים מצד הנתבע, והנתבע טען שהוא קנה כבר בשטח 3000 דונם (בפועל, מודה גם הנתבע שנרכשו רק כ-800 דונם עד לאותו תאריך). התובע האשים את הנתבע באיומים שקיבל המתווך הרומני שעבד עם חיים, והנתבע התנער מכל קשר לאותם איומים. הנתבע טוען מאידך כי ביקש לעבוד בשיתוף פעולה על ידי קביעת מחיר מוסכם, אך התובע סירב בטענה שהוא קשור בחוזה עם ראש העיר.

כיום, טוען התובע כי יתכן שהמידע על השטח המוצע לרכישה הגיע לנתבע דרך מר פלוני, אשר העדיף לרכוש מהנתבע בתקווה לקבל מחיר טוב יותר.

לאחר השיחה, נקבעה פגישה משותפת עם הרב ביום שני בשעה 10. באותו בוקר בשעה 9 התקיימה פגישה בין הנתבע ואנשים נוספים, לבין ראש העיר. לטענת חיים, כפי שנודע לו מהמתווך פרידה, היתה זו פגישה שנועדה לאיים על ראש העיר. לטענת התובע היתה זו פגישה שנועדה לברר את אפשרותו לרכישת קרקעות במקביל לרכישה שנעשתה על ידי חיים. לטענתו התברר כי אין מניעה שגם הוא ירכוש קרקעות באותו איזור. [בנושא איחור מועד הפגישה היתה אי הבנה. במהלך הדברים התברר כי הרב ד' הוא שאחר את מועד הפגישה ביוזמתו].

המפגש עם הרב ד' לא הוביל להבנה כלשהי. הצדדים דברו זה אל זה בצורה חריפה, שכללה איומים. איומים אלו הטילו פחד על שני הצדדים, שמאז לא בצעו רכישות משמעותיות באותו איזור.

על רקע זה, תובע התובע מהנתבע פיצוי על מניעת הרווח בעסקות הצפויות, שנגרמו לטענות בשל איומי הנתבע ומעורבותו ברכישת קרקעות באותו איזור.





במהלך הבוררות התקבלו עדויות. גם ראש העיר --- וגם הסוכן מ' הכחישו קיומן של איומים מצד יעקב. אכן, אין לעדויות אלו מהימנות רבה, שכן יתכן שהם עדיין בעלי אינטרסים בקשר עם יעקב. מאידך, לא התקבלו כלל עדויות על איומים, ואין לדיין אלא מה שענינו רואות.

### ג. הרקע ההלכתי

כאמור, עניינה של התביעה הנ"ל היא מניעת רווח של עסקות אפשריות של התובע. מניעת הרווח נבעה משתי עובדות: האחת, העובדה המוסכמת ששני הסוחרים היוו תחרות זה לזה ברכישת הקרקעות ומכירתם למשקיעים שונים. מעבר לכך, לטענת התובע הנתבע מנע רווח ממנו באופן ישיר בכך שאיים עליו דרך הסוכן (פרדה) ובכך מנע ממנו לרכוש את הקרקעות. לטענת הנתבע גם הוא אוים על ידי חיים. שני הצדדים נמנעו מעסקות משמעותיות מאז הסכסוך, כאמור. בעדויות לא היו ראיות לאיומים כלל, וודאי אין ראיות ליחס את האיומים לנתבע.

שאלת ומניעת רווח ותחרות עסקית נידונות במסגרת ארבע הלכות עקריות:

1. גדרי מזיק.
2. היורד לאומנות חבירו.
3. עני המהפך בחררה.
4. מרחיקין מצודת הדג.

### 1. גדרי מזיק

בגדרי נזיקין, דנים בחיוב בממון במקום בו נגרם נזק. שאלת חיוב בנזקים הייתה מתעוררת אילו היו ראיות לאיומים כאלו שמנעו את אפשרות המשך הרכישה על ידי חיים. כאמור, הוכחות אלו לא הובאו בפני.

מקור הדין לגבי מניעת רווח, הוא בירושלמי, מסכת בבא מציעא פרק ה הלכה ג. הירושלמי אומר שם, שאדם שקיבל כסף על מנת לרכוש סחורה ולהרויח והמקבל לא ביצע את המשימה, פטור מתשלומין, ולא ניתן לתבוע ממנו את הרווח הצפוי. את הכלל, קובע רבי יצחק:

אמר רבי יצחק הדא אמרה המבטל כיס חבירו אין לו עליו אלא תרעומת.





כלומר, אדם המבטל את כיסו (כיס של כסף) של חברו, ומונע ממנו רווח צפוי, אף שיש כאן מקום לתרעומת, אין מקום לתביעת ממון על פי דין. הסיבה היא שמניעת הרווח אינה נחשבת נזק ישיר דיו על מנת שהגורם לה, יתחייב בתשלום.

במקרה דומה, פסק הרמ"א בשולחן ערוך, סימן שפו סעיף ג:

ראובן שהלוה מעות לעכו"ם על משכונות, ובא שמעון ואמר לעכו"ם  
להלוות לו בפחות והחזיר לראובן מעותיו, פטור דהוי גרמא בניזקין, מיהו  
מיקרי רשע (רבנו ירוחם נל"א ח"ב)

במקרה זה מדובר על עסקת הלוואה בריבית שכבר התממשה בין היהודי ראובן לגוי. בעקבות התערבות של שמעון חזר הגוי מן העסקה עם ראובן, וביצע עסקה דומה עם שמעון. גם במקרה זה אין חיוב בתשלום ממוני, אף ששמעון מרויח עתה מאותה עסקה! יתכן, שמדובר במצב בו לגוי מותר מבחינה הסכמית לחזור בו מן העסקה, ולכן אינו נחשב כמזיק ממש. אכן, באותו מקרה מגדיר השו"ע את שמעון כ'רשע'.

## 2. היורד לאומנות חברו

במסכת בבא בתרא (דף כא ע"ב) דנה הסוגיה האם ניתן למנוע תחרות עסקית. לדעת רב הונא יכול בעל חנות באיזור מסויים, למנוע אדם אחר מלעסוק באותו עיסוק באותו איזור. הגמרא מעלה שדברים אלו הם מחלוקת תנאים. להלכה נפסק שלא כרב הונא, ומותר לפתוח חנות מתחרה באותו אזור. וכך פסק בשו"ע סימן קנו:  
[או ש]היתה שם מרחץ או חנות או רחים ובא חברו ועשה מרחץ אחרת כנגדו,  
אינו יכול למנעו ולומר לו אתה פוסק חיי

נעיר, שגם לרב הונא, דין יורד לאומנות חברו אינו מחייב בחיובי ממון, אלא רק מאפשר לבעל העסק הראשון לדרוש מן המתחרה לסגור את חנותו.

## 3. עני המהפך בחררה.

הגמרא במסכת קידושין דף נט ע"א מספרת כי רב גידל תכנן לקנות קרקע, ותוך כדי אותו תהליך קנה אותה רבי אבא. הגמרא קובעת ביחס לאותו מקרה כי: "עני מהפך בחררה ובא אחר ונטלה הימנו ... נקרא רשע", דהיינו שבמצב כזה, אין לקנות קרקע שאחר מתכוון לרוכשה.

לגבי רבי אבא הסביר רבי אבא "לא הוה ידענא" – דהיינו באותה שעה שרכש את הקרקע לא ידע כי רב גידל עסק ברכישת אותה קרקע [באותו מקרה, ממידת חסידות, נמנע רבי אבא להשתמש באותה קרקע].





משפט  
והלכה  
בישראל

משפט והלכה בישראל | בית דין לענייני ממונות שע"י "ארץ חמדה"

Mishpat VeHalacha BeYisrael | A Rabbinic Court of Eretz Hemdah

ב"ה עיה"ק ירושלים ת"ו

בביאור המצב בו נקרא נקרא רשע, נחלקו ראשונים: לדעת רש"י הדבר אמור הן באדם המחזר אחר המציאה, והן במצב בו הוא מחזר אחר רכישת נכס. לדעת ר"ת אינו נקרא רשע אלא במכר, כיון שעסקה דומה ניתן לבצע במקום אחר. לעומת זאת במציאה, שלא ניתן לזכות באותו רווח במקום אחר, אינו נקרא רשע. לדעתו אם כן, בהזדמנות חד פעמית של מציאה זו זכותו של כל אדם לדאוג לאינטרסים שלו אף אם אחד הקדים את חברו. שתי הדעות הובאו בשו"ע חו"מ סימן רל"א סעיף א, והרמ"א כתב ששיטת ר"ת נראית עיקר. והוסיף הרמ"א:

וכן אם קונה דבר אחד ובא חברו ויוכל לקנותו בזול שאינו מוצא לקנותו כך במקום אחר, הוי כמו מציאה ויוכל לקנותו כל זמן שלא זכה בו הקונה (תשו' מהרד"ך בית נא)

כלומר, בשיטת רבינו תם, ההבחנה אינה בין מציאה לרכישה, אלא בין מצב בו את ישנן עסקות חלופיות זהות – שם התופס את העסקה בה עוסק אחר, נקרא רשע. במצב של עסקה ייחודית, חד פעמית – גם אם אחר מזדרז לתפוס את אותה עסקה, אינו נקרא רשע.

גם כאן נדגיש, שמצב של עני המהפך בחררה אינו מאפשר תביעה ממונית, ואף אם רכש המתחרה את הנכס, לא ניתן לבטל את העסקה. משמעותו היחידה היא לעניין להגדיר את המתחרה כ'רשע'.

#### 4. דין מרחיקין מצודות הדג

בהמשך הסוגיה בבבא בתרא (כא ע"ב) הובא דין נוסף:

מרחיקים מצודות הדג מן הדג כמלא ריצת הדג. וכמה? אמר רבה בר רב הונא עד פרסה

הדין הוא שכאשר דייג העמיד פתיון, במקום מסויים (ולפי רש"י לדג מסויים), אסור לדייגים אחרים לדוג באיזור הסמוך. הגמרא מסבירה שאפילו למי שחולק על רב הונא (בדין יורד לאומנות חברו), עדיין יכול להסכים לדין זה, משום ש"ששאני דגים דיהבי סייארא" – ופרש"י:

...כיון שהכיר זה [הדייג] חורו [של הדג] ונתן מזונות בתוך מלא ריצתו בטוח הוא שילכדנו, דה"ל כמאן דמטא לידיה ונמצא חברו מזיקו...

כלומר, כיון שהצלחת תפיסת הדג וודאית, הוא נחשב כבר ברשותו במידה מסויימת, ואין לאחר להכנס לאותה טריטוריה ולדוג אותו דג. דין זה הוא חמור מדין עני המהפך בחררה, שכן



שם רק נקרא רשע, אך בית דין אינו מונע מן הרשע לטול את החררה. בדין "מצודת הדג" הלשון "מרחיקין" מורה שבית הדין אוסר על השני להכנס בתחומו של ראשון (אך גם כאן אין חובת תשלומים).

דין זה לא הובא בשו"ע וברמב"ם. אכן, הפוסקים הביאו דין זה בתשובות שונות להלכה (ראה לדוג' שו"ת הרשב"א ח"ג סימן פ"ג, ומהרי"ק שורש קל"ב). בכל מקרה, ברור שעל מנת שיחול דין מצודות הדג, צריכים להתקיים תנאים על פיהם יש לראות את הרווח הצפוי כוודאי, ושהמתחרה "גונב" את אותה זכות לה ציפה הראשון.

## ד. פסק ההלכה

### 1. אין מקום לחיוב ממון

כפי שהבאנו מדברי השו"ע, אין מקום על פי דין לחייב ממון במצב של מניעת רווח.

גם אם היינו דנים בשאלת החובה לצאת ידי שמיים, דומה שאין מקום להטיל חובה זו במקרה דנן. ראשית, אף שהיו רווחים צפויים ותקוות רבות לרווחים, לא ניתן להגדירם כרווחים וודאיים. הגם שנחתם חוזה ראשוני עם ראש העיר, אין וודאות לרווחים עתידיים ולמימוש העסקות ולרווח, אשר תלויים בגורמים נוספים: מוכרים ומשקיעים. על כן אין זו מניעת רווח ברמה של גרמא כלל.

שני הספקות שהעלנו: הספק העובדתי האם אכן היו איומים ע"י הנתבע (טענה שלא הוכחה), והעובדה כי אין כאן מניעת רווח ודאי אינם מעלים או ומורידים לעניין עיקר הדין, שכן במניעת רווח פטור, כפי שהבאנו לעיל.

אכן, אילו היו ראיות חד משמעיות לאיומים, וגם הערכת המציאות היתה שקיומן של העסקות היה וודאי, היה מקום לשקול ולחייב את התובע חיובים שלא מן הדין, כיון שהיה חייב בגמרא - 'לצאת ידי שמיים', על פי מה שהסכם הבוררות מאפשר. כאמור, לאור שני הספקות הנ"ל אינם מקום לחיוב כלל.

### 2. האם לאחד מן הצדדים בלעדיות ברכישת הקרקעות?

בשלב שכל אחד מהצדדים גילה שגם השני עוסק ברכישות באותו אזור, חשב כל אחד, שכיון שהוא הראשון שהחל ברכישה באותו אזור, אין לשני להיכנס בגבולו.

שאלה זו אינה עניינה של תביעה זו, כיון שהצדדים לא בקשו לקבוע האם לאחד מהם הזכות הבלעדית להמשך הרכישות. למעלה מן הצורך אומר, שלדעתי, אין להחיל כאן את דין עני המהפך בחררה, או דין מצודת הדג, המגדירים את השני כרשע, או אף מאפשרים למנוע את האחר מתחרות באותו אזור.



במקרה דנן מדובר על רכישות של שטחים גדולים מאוד, אשר מתפרסות על תקופת זמן ארוכה. לא נכון יהיה לטעון ששטח של 1000 אקטר הוא בתוך "מצודת הדג" של מי שהתחיל ראשון בתהליך הרכישה. ההסכם של התובעלא בוצע מול הבעלים הישירים של הקרקעות, ואינו יכול להכניס באופן אוטומטית שטח בסדר גודל כזה ל"מצודת הדג" שלו. כלומר, לא ניתן לטעון שביחס לשטחים גדולים כל כך שרכישתם תלויה בגורמים נוספים (משקיעים וכו') כאילו הם כבר בכיסו ויש לו זיקת בעלות אליהם. מאותם שיקולים, לדעתי אין גם מקום להגדיר את התובע כמהפך בחררה. זאת ועוד, אם מדובר על עסקה ייחודית, לדעת הרמ"א אין איסור לנסות ולזכות באותה עסקה.

על כן, גם אילו נזקקתי לשאלה הזכות להמשך הרכישות, הייתי קובע כי **שני הצדדים רשאים להמשיך לרכוש מאותן קרקעות, ואף אחד מהם אינו נקרא רשע.**

### 3. האיומים

כמובן, שלאיים אחד על השני הוא איסור גמור. מעבר לאיומים ההדדיים בשיחת הטלפון, אשר פגעו בשני הצדדים, לא הוכח כי הנתבע היה מעורב באיומים קודמים על הסוכן שהיה בקשר עם חיים.

### 4. אחרית דבר

אנו ממליצים שבעתיד אם יזדמנו לשני הצדדים עסקאות קרובות ישתפו פעולה זה עם זה, מה שיביא רווח לשני הצדדים. על שני הצדדים להפסיק כל צורה של סכסוך ולהשתדל לנהוג זה בזה על פי הכלל של "ואהבת לרעך כמוך". שני הצדדים חוזרים בהם מביטויים קשים שנאמרו ביניהם בלהט הויכוח, שחלקם נטען שהובן שלא כהלכה. נוסף על כך, כי יהודי צריך תמיד לזכור כי הקב"ה הוא "משביע לכל חי רצון". כל התנהגות שאינה נכנסת תחת ההגדרה של "כל ישראל ערביין זה לזה" ו"ואהבת לרעך כמוך" – אינה מביאה לסייעתא דשמיא, אלא רק לתוצאות הפוכות ח"ו.

(-)

הרב יוסף כרמל

אב"ד משפט והלכה בישראל