



בס"ד, א' בתמוז תשע"ו

7 ביולי 2016

תיק 75084

פסק דין בערעור

בעניין שבין

הנתבע - המערער

התובע - המשיב

א. רקע

הובא לפנינו ערעור על פסק הדין שניתן בתיק זה, בתאריך כא בשבט תשע"ו, 31/01/16. עיינו בבקשת רשות הערעור שהגיש המערער (הנתבע) ובנספחיה, בפרוטוקולים ובפסק הדין.

נחזור על פרטי המקרה בקצרה. הנתבע הוא עורך דין והתובע טוען שהיה לקוח שלו. התובע רכש דירה בשנת 1994 וטוען שהנתבע היה עורך הדין שטיפול בעסקה. לטענת התובע, יותר מעשרים שנה אחרי רכישת הדירה התברר לו שהדירה לא נרשמה על שמו והיא עדיין רשומה על שם המוכר, וכן שהעסקה לא דווחה לרשות המיסים והתובע נדרש לשלם כעת קנס בשל כך.

התובע פנה לעו"ד א' וזה פנה לרשות המיסים והגיע לסיכום בעניין הפחתת הקנס, וכן השלים את רישום הדירה. על שני השירותים גבה עו"ד א' שכר.

התובע דרש מהנתבע לשלם לו פיצוי ובכלל זה, עבור מה ששילם לעורך דין א', ועבור מה ששילם לרשות המיסים. הנתבע דחה את התביעה.

בפסק הדין שניתן בתאריך כ"א בשבט תשע"ו, 31/01/16 הוחלט כדלהלן:

ב. החלטות

1. הנתבע חייב לשלם לתובע סך 13,416 ₪.
 2. התשלום יבוצע תוך 30 יום עד לתאריך כ"א אדר א' תשע"ו, 1 במרץ 2016.
 3. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.
- על פסק דין זה הוגשה בקשה לרשות ערעור מטעם הנתבע, ובקשה זו אושרה ע"י אב"ד הרב אברהם גיסר. בהתאם לסדרי הדין של ביה"ד, הערעור הועבר לח"מ.
- בהחלטה זו הלכנו בעקבות סדרי הדין של בית הדין, בהם נקבע כך (פרק ט, סעיף 4):

עמוד 1 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.

נציין כבר בשלב זה כי הערעור נדחה ברובו, למעט סעיף החיוב בקנס שהטילו רשויות המס על המשיב, כמפורט בהמשך.

ב. קביעות של בית הדין קמא

הנתבע טען כי יש להחיל במקרה זה את חוק ההתיישנות, ולדחות את התביעה. בית הדין דחה טענה זו. והוסיף כי "ברור לביה"ד שלאחר שני עשורים לא מצופה משני הצדדים לזכור כל פרט ופרט בהתנהלות הדברים. הנחה זו מקלה בעיקר על הנתבע שיכול היה להשיב כי אינו זוכר את פרטי האירוע ובית הדין היה מקבל זאת. לצערו של בית הדין, הנתבע הלך בדרך אחרת וטען באופן נחרץ טענות עובדתיות, ולאחר מכן חזר בו מאותן טענות" (סעיף ו).

נחתם הסכם בין הצדדים (סעיף ז).

בשאלה מי אשם באי הרישום ובאי הדיווח לרשויות המס, קבע ביה"ד קמא כי המערער אחראי באופן בלעדי. אף שהמערער טען כי תפקידו של לקוח לבדוק זאת, סבר בית הדין שלא סביר לצפות מלקוח להבין לבד שהעסקה לא הושלמה בשעה שעורך דינו אינו רומז על כך (סעיף ח).

לאור הקביעה שהמערער לא ביצע את העבודה אותה התחייב לבצע, חייב בית הדין קמא את המערער בנזקים שנגרמו למשיב - קנס לרשות המיסים בסך 7166 ₪, וכן תשלום לעו"ד אי בסך 3000 ₪. בית הדין קמא דחה את התביעה לפיצוי עבור סכום הקרן לרשות המיסים בגלל שהנושא לא הופיע בכתב התביעה (סעיף ט).

בית הדין קמא דחה את התביעה לתשלום מלא עבור רישום הדירה, כתשלום עבור השלמת העבודה, אך קיבל את הטענה שעל המערער להשיב את השכר שקיבל, כשהוא צמוד למדד. לפיכך, המערער חויב לשלם למשיב 1550 ₪ + 280 ₪ עבור השלמת העסקה ואישור נוטריוני (סעיף י).

לאור התנהלות המשיב בבית הדין, "שטען טענות שאינן מדויקות (בלשון המעטה) על אירועים משמעותיים שהיו לאחרונה ממש", חייב בית הדין את המערער בכל הוצאות התובע, וכן בפיצוי כללי עבור עגמת נפש, סה"כ 1420 ₪ (סעיף יא).

ג. טענות המערער

להלן טענות המערער העיקריות:

עמוד 2 מתוך 5



1. לא הוכח כי נחתם חוזה בין המערער למשיב, וראיות של ביה"ד קמא לקיומו של חוזה כזה - שגויות. ב"כ המערער טען כי יתכן שהמערער רק הכין עבור המערער את חוזה המכר, אך לא נשכר להשלמת עסקת המכר.
2. טעה בית הדין בכך שחייב את המערער בתשלום הקנס שהטילה רשות המיסים על המשיב, שכן המערער מעולם לא התחייב בחוזה לשלם עבור המשיב את מס הרכישה, או קנסות שיוטלו בגין אי-תשלום המס.
3. המשיב הוא שהתרשל בכך שלא שילם את המס, ולכן אין המערער אינו צריך לשאת בתוצאות התרשלות זו.
4. טעה בית הדין בכך שחייב את המערער להחזיר את מלא שכ"ט שקיבל (אם קיבל), שהרי המשיב השתמש בחוזה שהמערער הכין עבורו.
5. צדק בית הדין בכך שפטר את המערער מתשלום הקרן של מס הרכישה, בסך 14 אש"ח, אך טעה בכך שלא הצמיד סכום זה למדד.
6. טעה בית הדין בכך שמתח ביקורת על המערער. אין בחומר שבתיק יסוד לטענה כי המערער מעל בתפקידו.

ד. דיון

נפתח בשורה התחתונה: אנו מקבלים, באופן חלקי בלבד, את הטענה הנטענת בסעיף 3 לטענות המערער.

בית הדין דוחה את כל יתר טענות המערער ובכל אלה אנו מסכימים עם מסקנות פסק הדין של בית הדין קמא.

בית הדין מצא מקום לדון רק בסעיפים ח-ט לפסק הדין המופיעות תחת הכותרת: מי אשם באי ביצוע העבודה ובחייב הקנס.

המערער טען כי לפי הכתוב בחוזה (סעיפים 8-9) זהו תפקידם של הצדדים. יש לדחות טענה זו ולו רק מן הטעם כי החוזה כידוע נכרת בין שני הצדדים - בין המוכר לקונה. חובות מסוימות הוגדרו כחובותיו של המוכר, בין היתר דיווח לרשויות, ואחרות כמו תשלום מס רכישה הן חובותיו של הקונה. בחתימה זו חבים הצדדים זה לזה על פי הכתוב בחוזה. ואולם אין למבקש כל תועלת מזה. שני הצדדים כאחד במנותם את המערער לעורך דין מטעמם ולשליח של שניהם לביצוע העסקה כהלכה היו זכאים לצפות מן השליח המשותף שישלים את העסקה בשלמותה וידאג לביצוען של כל החובות ההדדיות שבחוזה בין אם אלה חובותיו של הקונה או של המוכר. זהו תפקידו כעורך דין המחתיים צדדים על עסקה כזו. ייתכן שהיה מקום להציע לקונה לתבוע גם את המוכר על אי מילוי חובותיו, ואולם הבחירה לתבוע את השליח על אי מילוי תפקידו היא סבירה בהחלט.

עמוד 3 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אנו מסכימים עם קביעת ביי"ד קמא שהמערער לא פעל כהלכה בתפקידו. המערער לא התריע מעולם על חוסר הרישום, גם לא במכתב שנשלח ב- 2007 ובשעת מסירת התיק לקונה. לאור קביעה זו חייב בית הדין קמא את המערער לפצות את המשיב על הנוקים שנגרמו לו עקב ההסתמכות שלו על המערער. בית דין קמא נשען על פס"ד דומה (ארץ חמדה גזית - תיק מס' 74043) שעסק בחיוב מדין הסתמכות.

בית הדין שדן בערעור סבור כי על אף שבמידה מסויימת מוצדקת טענת ההסתמכות של המשיב-הקונה, הרי שמכל מקום מידה מסוימת של אחריות חלה גם על המשיב בעובדה זו שהרישום לא הושלם לאורך עשרים ואחת שנים.

המקרה הנדון אינו דומה לשליח שנשכר לצורך פעולה אחת וגרם הפסד למשלח, או למקרה שבו אדם הוציא הוצאות בהסתמך על חברו (מקרים שהוזכרו בפסה"ד 74043). כאן אנו דנים בשליחות שנמשכת עשרים ואחת שנים. מפרוטוקול הדיון שהתקיים בפני ביי"ד קמא נתברר לנו כי הקונה ידע שבעסקה זו ישנה חובת תשלום מס כמקובל אז (לפחות 2500 ₪ לטענתו). על מה הסתמך הקונה כאשר חשב או כאשר הבין ש"שכחו" אותו? "ההסתמכות" איננה הסרת אחריות מוחלטת או חוסר ענין מוחלט בעסקה או עיוורון לאורך שנים. יש להגדיר גם את גבולותיה של "ההסתמכות" בגבולות הסביר. אכן עוה"ד הוא שליחו של הקונה. אבל כמו בעניינו של כל שליח וכמו שנפסק להלכה בתקדימים המובאים בפס"ד קמא המשלח מגלה עניין בשליחות ועוקב אחר תוצאותיה.

בדיקה אצל השליח לגבי ביצוע השליחות היא עדיין אחריות המשלח. כל מי שביצע עסקה עם עו"ד מטעמו יודע שהוא נשאר לאורך כל הדרך "מנהל העסקה", ועוה"ד הוא עובד שלו. חובת "המנהל" לבדוק מפעם לפעם אצל העובד את התקדמות העבודה, גם אם אין עליו חובה לבדוק בעצמו שהרישום הושלם, הרי שאדם סביר מברר עם עוה"ד שהכל הסתיים לשיעור רצונו, ובלי להיכנס לפרטים הוא מוודא שכולם השלימו את חובותיהם והעסקה נשלמה. קל וחומר בעסקת נדל"ן, בה יודע כל אדם שעליו לקבל מסמך רשמי כלשהו שמאשר שהדירה אכן רשומה על שמו במרשם המקרקעין או בחברה המשכנת, בחטיבה להתיישבות או אצל כל גורם אחר.

ומאידך, הכל מודים שלא נאמר לצדדים ע"י עוה"ד כי הכל סודר והעסקה הושלמה במלואה. חוזרת השאלה: מה גרם לעיכוב השלמת העסקה?

כאן חזרנו להיעדר ראיות הנדרשות משני הצדדים ולפנינו רק אומדנא בנסיבות הענין. חלוף הזמן ושכחת הפרטים אינם מאפשרים וודאות בהחלטה ואף שאין אנו מקבלים בעקרון טענת התיישנות הרי דווקא משום כך חובתנו לחקור היטב כדי לדון דין אמת לאמיתו.

צמצום טענת ההסתמכות והטלת אחריות חלקית גם על הקונה, בבחינת "אשם תורם", מקטינה את אחריות המערער לגבי חוסר הרישום. הדברים אמורים רק לגבי הקנס. החיוב עבור התשלום לעו"ד אי על השלמת העסקה ועל ההתדיינות עם רשויות המס נשאר בתוקפו. זאת משום שכאמור

עמוד 4 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לעיל, חובתו של עוה"ד היתה להשלים את הרישום, וממילא הוא ישא בעלות התיקון שעליה עמל עו"ד א'. האחריות המוטלת על הקונה באה לידי ביטוי רק בהתארכות העיכוב ברישום, שהובילה להגדלת הקנס, וממילא רק בסעיף חיוב זה הוא ישא.

בכמה מסתכמת אחריותו של המשיב?

דיין אחד היה סבור שאחריותו מסתכמת במחצית הקנס. לעומתו סברו שני הדיינים האחרים כי אחריותו מגיעה לכדי שליש בלבד.

על כן, ברוב דעות, אנו מחייבים את המערער בחיוב סך $2/3$ של הקנס = 4777 ₪ בלבד.

ה. תחשיב

בפסה"ד של ביי"ד קמא נתחייב הנתבע לשלם 13416 ש"ח, מתוכם 7166 ש"ח עבור הקנס שהטילו רשויות המס. כאמור, מסכום זה יש להפחית $1/3$ הקנס, כ-2388 ש"ח.

כנהוג בבית דין זה, כאשר שני הצדדים מתנהלים באופן סביר והגון במהלך ההליך המשפטי, אגרת בית הדין מתחלקת בשווה ביניהם. בהליך שלפנינו הצדדים הנהלו באופן תקין, ולכן אגרת בית הדין אותה שילם המערער, בסך 1500 ש"ח, תחולק בשווה בין הצדדים.

ו. החלטות

1. הנתבע חייב לשלם לתובע סך 10277 ש"ח.

2. התשלום יבוצע תוך 30 יום עד לתאריך א' באב תשע"ו, 5 באוגוסט 2016

פסק הדין ניתן ביום א' בתמוז תשע"ו, 7 ביולי 2016

בזאת באנו על החתום

הרב שלמה אישון, אב"ד

הרב אברהם גיסר, אב"ד

הרב אהרן כץ, אב"ד

עמוד 5 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois