

פסק דין

תיק 877

ו. - ה.

תיאור העובדות: ר' ב. ו. מכר את דירתו לר' י. ה. ברחוב הרב שך 3 בני ברק בז' באייר תשס"ה. לפני כתיבת החוזה נעשה זכרון דברים שוסרמן משאיר בבעלותו לבנות בקומת העמודים שמתחת לדירה. לטענת התובע לחוזה צורף נספח להסכם מכירת הדירה ששם נכתב הדברים הנ"ל. בחודש אדר שנה זו בנה הנתבע דירה בגודל 45 מ"ר, וכעת דורש התובע לקבל את הדירה לרשותו וישלם את היציאות או שיקבל תמורת השטח 450.000 ש"ח. לעומתו טוען הנתבע שאינו זוכר שחתם על סעיף כזה בזכרון הדברים ואינו זוכר שהיה נספח, ובכלל אינו מבין עברית רק צרפתית ואחיו הוא שפירש לו את הזכרון דברים, ולא זכור לו שאמר לו על הבנייה הנ"ל.

ביה"ד הזמין את אחיו של הנתבע והודה שהיה נוכח בעת הזכרון דברים, וציין שכל מה שנכתב בזכרון הדברים אמר לאחיו, אך טען שאינו זוכר את התנאי הנ"ל.

יש לציין כי במשרד העורך דין ז"ל הנ"ל שערך את החוזה לא נמצא הנספח.

עוד נטען ע"י הטו"ר הרב ר. מ. הי"ו כי כיון שהנתבע טוען שחתם בלי לדעת על מה שהוא חותם, יש לזכות אותו. ולא דמי לתשובת הרשב"א שהובאה בב"י אה"ע (סימן ס"ו) ונפסקה בשו"ע, כי התם מדובר על עיקר הכתובה ולא על פרט, וציין לשו"ת יביע אומר ח"ט אה"ע (סימן א'). ועוד טען ששטח זה שייך לכלל ולא להרב ו. וגם שמגיע לכל משפחה 10 מטר, כך מה שבנו מעבר לזה לא שייך כלל לתובע. וע"ז השיבו התובעים שמכיון שהאח היה נוכח בזכרון הדברים, ודאי שהסביר לאחיו כל מה שכתוב שם. וגם נאמר בחוזה שלו. תהיה זכות במה שבונה ה., לכן כל הבנייה שייכת לו. .

ביה"ד ישב על המדוכה והחליט שלא לקבל את טענת הנתבע שלא ידע. וגם הסעיף הנ"ל הוא דבר מהותי בחוזה ולא דבר שולי, ולכן החתימה של הנתבע מחייבת. עוד

קבע ביה"ד דהכא לא חשיב דבר שלא בא לעולם, כי יש להרב ו. זכויות בחצר המשותפת, אלא דעדיין לא חלקו. ועיין בכנה"ג (סימן ר"ט הגה"ט ס"ק ב'). אולם מאידך אין הרב ו. יכול ליטול מעבר לחלקו היחסי בשטח, ולכן יש להביא מומחה שיבדוק כמה מגיע לו., ועל זה צריך ה. לשלם, ועל שאר השטח נפטר מתשלום.

ע"פ הדין, אפשר לסמוך על שמאי אחד בהסכמת שני הצדדים ואין צורך בשלשה. ועיין להסמ"ע (סימן ר' ס"ק י"ד) ע"פ הרשב"א. ועיין בספר כנה"ג (סימן ר"ו) הגה"ט (אות י"א) שהביא כן בשם מהרשד"ם. אי לכך אם יסכימו שני הצדדים ביה"ד ימנה שמאי שימדוד וישום ויגיש חוות דעת לבית הדין.

התשלום לשמאי מוטל על שני הצדדים.

ועל זה באנו על החתום

הרב דוד עידאן ס"ט הרב יצחק פינחס ס"ט הרב ראובן פרץ ס"ט הרב חנון קבלן ס"ט

חותמת בית הדין

לכבוד

בד"ץ "משפט וצדק"

שלום וברכה

תיק: האו"ז – וסרמן

קיבלנו את פסק הדין וברצונינו להעיר מספר נקודות חשובות שבית הדין לא נתן את דעתו בעניין וכן מספר דברים שלע"ד לא דוייקו, אשמח שבית הדין את דעתו בעניין.

- א. בית הדין כותב שהאוזי אמר שאינו זוכר שחתם ע"ז וכו'. האוזי לא אמר שאינו זוכר כביכול שאולי כן אולי לא אלא אמר שאינו זוכר שהיה דבר כזה ולא חתם על דבר כזה, אף הוסיף שאין שום סיבה שיסכים על דבר כזה ללא תמורה!!!!
- ב. כמו כן האח שהעיד אמר שהוא לא זוכר שהיה בזכרון דברים אלא רק במקח וממכר אבל בזיכרון הדברים הוא לא היה נוכח, כמו"כ לא אמר לאח הקונה מה כתוב בזיכרון דברים.
- ג. כמו כן אמרנו שאנחנו מטילים ספק מאוד על החתימה בנספח מאחר שזו לא החתימה של אישתו של האוזי וכן היא חתמה רק על החוזה אצל העו"ד ושום דבר אחר לא חתמה לא על זיכרון הדברים ולא על הנספח.
- ד. וביותר שהבאנו בסיכומים סעיף ז' מ"ש בחוזה: "והואיל וברצון המוכרים למכור את כל זכויותיהם בדירה, לרבות מתקני הדירה כהגדרתם להלן וכו' ע"כ הרי זה ברור שכל מה שכתוב בזיכרון דברים בטל ומבוטל והמוכר מכר לקונה את כל הזכויות כולל גם בחצר!!
- ה. בסיכומים שהבאנו צירפנו את דברי מרן מלכא זצוק"ל בשו"ת יביע אומר והסברנו גם בעניין שלנו אינו אלא דבר צדדי ואינו מהותי והוכחה לזה שאינו בחוזה אלא בנספח וכן בזכרון דברים הינו סעיף אחרון שכל עיקר הנספח על התשלומים והשכירות, אם הדבר היה מהותי היה אמור להיכתב בעיקר הזיכרון הדברים. כמו כן צירפתי את דברי הפתוחי חושן שהביא מהראשונים שיש לומר שדברי הרשב"א רק בכתובה והלוואה ולא במקח וממכר כמבואר ומרן הביא דברי הרשב"א בדיני הלוואה, א"כ מדוע שלא נצרף גם דעה זו?
- ו. כמו כן הובהר בסיכומים שהשטח שנלקח אינו הרב האוזי לקח אלא בניו לקחו ואין איתו שום דבר להלין ובמיוחד שהם לקחו זאת על פי אחד מבעלי החנויות למטה שגם להם יש זכות.
- ז. אם וסרמן חושב שמגיע לו שטח יכול לקחת מאחר שיש עוד שטח פנוי ואין שום הצדקה שוסרמן יקח כביכול משטח שנלקח כמו כולם בלי הבחנה, כמו שכתבתי במייל האחרון שיש עוד אחרים באו לקחת ויכול גם הוא לקחת. מה לו להלין ולדרוש דווקא את השטח הזה.

בתודה ובברכה
הרב רפאל מאזוז

תיק 877

וסרמן – האוזי

לכבוד

הטו"ר

הרב רפאל מאזוז הי"ו

שלום וברכה

כל הערותיך ביה"ד נתן דעתו עליהם כבר לפני פסק הדין. ביה"ד משוכנע כי הרב האוזי ידע מהתנאי שהתנה הרב וסרמן. ולכן כל הטענות האחרות כגון הראיה מהרב פתחי חושן לא מעלות ולא מורידות. כפי שעולה מן הפרוטוקול אחיו של הרב האוזי היה מודע למה שכתוב בזכרון הדברים, ולא יעלה על הדעת שלא הבהיר לו כל מה שכתוב שם לאחיו. ובלאו הכי הרב פתחי חושן השאיר את דברי הרב ענוזיל בצ"ע. וגם מסברא נראה שלא כדבריו, דלכאורה אין שייכות לכלל שאדם יכול להתחייב גם במה שלא חייב. ואכמ"ל. ולו יהי ספק, איכא הכא חזקת מריה קמא, דהיינו הרב וסרמן. ועוד שבשו"ת יבי"א שכב' הביא כתוב בשם שו"ת ר' בצלאל אשכנזי בעל שיטה מקובצת שכשחתום הבעל בעצמו, גם לדעת ר"מ החולק על הרשב"א אין הבעל יכול לטעון כלום. ע"ש.

ביה"ד אינו מקבל את הטענה שבניו של הרב האוזי לקחו ולא הוא, שודאי שהם פלשו לשטח מכח הזכויות שיש לאביהם.

אין אפשרות להרב וסרמן לקחת במקום אחר, אחר שהזכות שלו מוצתה ע"י בניו של הרב האוזי.

נא להודיענו האם אתם מוכנים לשמאי אחד בלבד.

בברכה

דוד עידאן