



בס"ד, ד' תמוז תשע"ו
10 יולי 2016
תיק 76060

החלטה מס' 2

בעניין שבין

הנתבע	התובעת
מר פלוני	גב' פלוני

א. רקע עובדתי

התובעת והנתבע הם בני זוג, עבור שניהם אין אלה הנישואים הראשונים. בין הזוג נמצאים בהליך גירושין בבית הדין הרבני בירושלים, והם הסכימו שחלוקת הרכוש תבצע בבית דין זה, בהליך במסגרת חוק הבוררות. נחתם הסכם בוררות, הוגשו כתבי טענות משני הצדדים והתקיים דיון אחד.

אחת המחלוקות בין הצדדים עוסקת בדירה שנרכשה מחברת בנייה, קומה ראשונה (להלן: הדירה), אותה רכשו שני בני הזוג ביחד ונמצאת בשלבי בנייה. במהלך הבניה נדרשו שני הצדדים לשלם כספים לחברת הבנייה. בין הצדדים כמה מחלוקות הנוגעות לדירה זו. ביה"ד הודיע לצדדים כי בכוונתו להכריע במחלוקת לגבי הדירה בנפרד משאר המחלוקות שבין הצדדים.

ב. החלטה מיום ה' ניסן תשע"ו וביצועה

בתאריך ה' ניסן תשע"ו קיבל אב"ד את ההחלטה הבאה:

1. התובעת תשלם את התשלום הקרוב לחברת הבנייה לבדה, אולם, הדבר לא ישנה את מאזן הזכויות.

2. התובעת (או ב"כ) תודיע לביה"ד על התשלום טרם לביצועו בדואר אלקטרוני, ותשלח העתק לנתבע.

בהתאם לכך הודיעה התובעת כי שילמה לחברת הבנייה סך 216,000 ₪ בתאריך 20/4/2016.

ג. טענות התובעת

לטענת התובעת יש לפרק כעת את השותפות, וזאת, מתוך הנחה שהיא זכאית לקבל את הדירה וממילא היא זכאית לעצב אותה כרצונה ללא צורך בקבלת אישור מהנתבע. בנוסף, המשך השותפות מסלימה את המתח בין הצדדים.

עמוד 1 מתוך 11



לגבי הזכויות בדירה טוענת התובעת שהדירה שייכת לה בלבד, והיא אמנם חייבת להחזיר לנתבע כספים שהוא נתן עבור הדירה, אולם, אלה לא הקנו לו זכויות בדירה. היא מנמקת את טענתה בכך שהצדדים זכו בדירה רק בגלל הוותק הרב של התובעת ביישוב, ולמרות זאת היא היתה ברשימת המתנה. כך שהנתבע כלל לא היה זוכה בדירה אילו היה ניגש למכרז לבדו. בנוסף, הנתבע איננו חבר ביישוב ולא רשום כתושב היישוב במרשם האוכלוסין, לפיכך, הוא לא עומד בתנאי הסף של המכרז.

זאת ועוד, הנתבע איחר בהעברת הכספים עבור הדירה, ואילולא התובעת היו הצדדים מפרים את החוזה מול חברת הבנייה. התנהלות הנתבע מוכיחה שהוא הבין שהדירה תישאר בידי התובעת (הוגשו תכתובות בעניין זה). בנוסף, לטענתה רב היישוב אינו מאשר לבני זוג שהתגרשו לגור באותו יישוב.

ולסיום, לתובעת קשר רב-שנים ליישוב, וכמה מבני משפחתה גרים בו, ולכן מן הצדק לאפשר לה לקבל את הדירה.

לאור כל זאת, מבקשת התובעת מבית הדין לקבוע כי הדירה שייכת לה, וכי די בכך שתחזיר לנתבע את הכספים שהוא שילם עבור הדירה.

עוד טוענת התובעת כי הנתבע שילם 306,998 ₪ עבור הדירה. בנוסף, הוא נתן לה 200,000 ₪ כדי להלבין אותם. כסף זה מוחזק אצלה למקרה שהנתבע יהיה חייב לה כספים, והיא לא העבירה אותו לחברת הבנייה.

לבקשת ביה"ד הגישה התובעת לוח תשלומים מפורט – ראו לקמן. התובעת הצהירה שהיא תוכל לשלם לנתבע את חלקו תוך 30 יום ממתן פסק הדין.

ד. טענות הנתבע

בתחילה העלה הנתבע טענות מסוימות בנוגע לדירה, אולם, בתאריך 02.06.16 כתב:

לשאלת ביה"ד - לא אוכל לשלם תוך 30 יום את חלקה של התובעת בדירה (וגם להמשיך לשלם לחבי הבניה עד להשלמת הבנייה).

יתכן שאוכל בפריסה לזמן רב יותר.

בהודעתו לבית הדין מתאריך 05.06.16, דרש הנתבע כך:

א. עד לסיום הבנייה והתשלומים עבורה נותרו כחודשיים וחצי.

ב. לא אפריע לגברת לנהל את הנידרש עד לסיום הבנייה, בפיקוח ביה"ד, וללא התערבותי הישירה (אך עם עידכון ע"י ביה"ד).

ג. ביה"ד יקבע כמה כל צד צריך לשלם, כדי להגיע לאיזון בהשקעה, עד לסיום הפרוייקט.

עמוד 2 מתוך 11



ד. בסיום הבניה והתשלומים ימנה ביה"ד שמאי שיעריך את הנכס.

ה. תינתן לגברת עדיפות ברכישת המחצית של הצד האחר (שלו).

אולם, בתאריך 20.06.16 כתב הנתבע כך :

כפי שכבר הבעתי את עמדתי, בע"פ ובכתב, אני חוזר ואומר שאני מעוניין ויכול לרכוש את מחצית הדירה מידי האשה.

ביררתי בבנק ואוכל להעביר לה את חלקה תוך כ-30 יום מיום רישום הדירה על שמי, בלעדיה.

אשר על כן, יניח בית הדין שהנתבע דורש לקנות את חלקה של התובעת, וכן שהוא סבור שיש לבצע את חלוקת הזכויות לאחר השלמת הדירה.

לגבי התשלומים, הנתבע לא חלק על לוח התשלומים שהגישה התובעת, למעט הטענה כי הוא העביר לתובעת 200 אש"ח עבור הדירה והיא השתמשה בהם כדי לשלם לחברת הבנייה. לשיטתו, טוען הנתבע, כי הוא שילם עבור הדירה 506,998 ₪, וממילא מרגע שהוא העביר כספים אלה הוא עמד בהתחייבות שלו לשלם חצי מעלות הדירה. לטענתו, גם אם איחר בתחילה בתשלומים, הרי שהדבר נעשה בהסכמת התובעת ואין בכך כדי לפגוע בזכויות שלו בדירה.

ה. נתונים ואירועים מרכזיים

12.03.16 – נחתם חוזה בניה בין שני הצדדים לבין חברת הבנייה, בו נקבע כי תמורת הדירה ישולמו 1,439,660 ₪.

19.04.15 – נחתם הסכם לקבלת "בר רשות" בין הצדדים לבין החטיבה להתיישבות.

כספים שהעביר הנתבע, לתובעת

אל חשבון	הועבר סך	בתאריך
--	100,000 ₪	30/08/15
--	100,000 ₪	13/09/15
סה"כ		200,000.00 ₪

כספים שהעבירה התובעת מחשבונוניה לצורך הדירה

הועבר ל:	מחשבון בבנק	הועבר סך	בתאריך
--	--	20,000.00	31/03/15

עמוד 3 מתוך 11

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



--	--	80,776.00	31/03/15
חברת הבנייה	בנק	206,000.00	30/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	6,000.00	31/08/15
חברת הבנייה	בנק	2,000.00	31/08/15
הסתדרות ציונית	בנק	550.00	15/08/15
מטבחים	בנק	12,000.00	15/08/15
מטבחים	בנק	12,000.00	15/08/15
חברת הבנייה	בנק	12,000.00	13/09/15
מיסוי מקרקעין	בנק	4,500.00	15/10/15
חברת הבנייה	בנק	108,211.00	3/11/15
חברת הבנייה	בנק	3,589.00	3/11/15
מטבחים	בנק	12,000.00	15/11/15
מס רכוש	בנק	590.00	3/12/15
חברת הבנייה	בנק	100,000.00	15/12/15
מרצפות	בנק	1,230.00	28/12/15
חשמלאי	בנק	3,000.00	6/1/16
חברת הבנייה	בנק	216,000.00	20/4/16
סה"כ			830,446.00 ₪

עמוד 4 מתוך 11

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כספים שהעביר הנתבע ישירות לצורך רכישת הדירה (לא כולל סכומים שהועברו לתובעת)

בתאריך	הועבר סך	מחשבון	הועבר ל:
31/8/2015	1,478.00	בנק	חברת הבנייה
31/8/2015	6,000.00	בנק	חברת הבנייה
15/10/2015	6,490.00	בנק	שינויים בדירה
15/8/2015	1,180.00	מזומן	אדריכל
22/11/2015	500.00	מזומן	אדריכל
22/11/2015	1,000.00	מזומן	שינויים
7/12/2015	115,000.00	בנק	חברת הבנייה
15/12/2015	175,350.00	בנק	חברת הבנייה
סה"כ 306,998 ₪			

ו. נושאי הדיון

1. הזכויות של הצדדים בדירה.
2. למי הזכות לקנות את הדירה.
3. מועד פירוק השותפות.
4. איזון הזכויות בדירה.

ז. הזכויות של הצדדים בדירה

התובעת טוענת שהזכויות בדירה שייכות אך ורק לה, לעומת זאת, הנתבע טוען כי הצדדים הם שותפים שווים בדירה.

דיון: בשני ההסכמים עליהם חתמו הצדדים – עם החטיבה להתיישבות ועם חברת הבנייה – רשומים שני הצדדים כשותפים שווים.

אמנם, התשלומים שבוצעו על ידי שני הצדדים לא שמרו, בחלקם, על עקרון השוויון, אולם, כיון שהתשלומים לא הסתיימו, יש לקבל את טענת הנתבע שהכוונה היתה שבסופו של דבר כל צד ישלם חצי מהסכום, ותשלומי היתר, אם היו, היו בגדר הלוואה מצד לצד. בכל מקרה לא היה שינוי מפורש במאזן הזכויות שנקבע בחוזים ולכן הצדדים נשארו שותפים שווים.

עמוד 5 מתוך 11



בדומה לכך מצאנו בתשובת מהר"מ (מרדכי כתובות סי' רלז), הובאה ברמ"א חו"מ סי' קעו סעי' ז :
ראובן ושמעון שנשתתפו להלוות לעובד כוכבים, וראובן נתן לו חלקו, ואחר כך אמר
העובד כוכבים שאין צריך יותר, ואמר ראובן לשמעון שיתן לו חלקו למה שהלוה, ושמעון
דחה אותו ליתנם, ובתוך כך נפטר, אפילו הכי זכו יורשיו בחלק הריוח, דהרי לא מחל
לראובן. אבל אם אמר שמעון שלא יתן חלקו, אז שינה בענין השותפות ואבד חלקו מן
הריוח.

מהלכה זו אנו למדים שכאשר קיים הסכם שותפות (במקרה זה, בחלקים שווים), ושני השותפים
מצהירים כי בכוונתם להמשיך בהשקעה בשותפות בהתאם להסכם, אזי שניהם זכאים ליהנות
מפירות השותפות בשווה, גם אם באופן זמני השקעות שותף אחד היו גדולות מהשקעות השותף
השני.

התובעת דרשה לקבל את הדירה ולהחזיר לנתבע את הכספים שהוא שילם והעביר עבור הדירה.
לאור האמור לעיל שהבעל הוא בעל חצי מהזכויות בדירה – תביעה זו נדחת.

**אשר על כן, שני הצדדים הם שותפים שווים בדירה, ועל צד הקונה את חלקו של חברו לשלם לו
עבור מחצית שווי הדירה. יתווסף לסכום זה, או יגרע ממנו, כדי להגיע למצב בו כל שני הצדדים
יתחלקו בשווה בעלויות הבניה.**

ח. למי הזכות לקנות את הדירה

התובעת טוענת שלה הזכות לקנות את הדירה כיון שהיא גרה ביישוב למעלה מעשרים שנה, ואילו
הנתבע גר ביישוב רק מאז החתונה עמה, קרי פחות משנתיים. עוד היא טוענת שהזכייה של הזוג
בזכות לקנות את הדירה נבעה מהוותק הרב שלה ביישוב, בזמן שהנתבע כלל לא התקבל כחבר
ביישוב. כמו כן, ילדיה גרים ביישוב. לבסוף, לטענתה רב היישוב אוסר על בני זוג גרושים לגור
באותו יישוב.

הנתבע טען שגם לו שמורה הזכות לקנות את הדירה, וזאת, כיון שכעת גם הוא קשור ליישוב,
והקשר שלו למקום המגורים הקודם שלו נחלש. לטענתו, זכיית בני הזוג בדירה נבעה מכך שהם
נשואים, ולכן גם לו תרומה לזכייה, וייתכן שהיה זוכה אפילו לבד. הוא טוען שכמעט והתקבל
כחבר ביישוב עד שהתובעת פעלה לסכל זאת. הוא חולק על הטענה שאסור לבני זוג גרושים לגור
ביישוב, וטען כראיה לדבריו שאשה פלונית והגרוש שלה גרו שנים ביישוב. לסיום, גם אין לו
זכות לגור בדירה (כיון שהוא איננו חבר ביישוב), יש לו זכות להיות הבעלים של הדירה ולהשכיר
אותה לאחרים.

דיון: לפנינו בני זוג שהם גם שותפים. כאשר שני שותפים רוצים כל אחד לקנות את חלק חברו –
הם נשארים שותפים (שו"ע חו"מ קעא, ח). אולם, בנוגע לבני זוג כתב מהר"ם חביב (גט פשוט,
סימן קעח) שלא נוהגים כך אלא מפרקים את השותפות.

עמוד 6 מתוך 11



לגבי דרך פירוק השותפות: בגמרא (כתובות כח, א) נפסק שבמקרה של גירושין על האשה לעזוב את הבית, כיון שטלטול הגבר קשה מטלטול האשה. אולם, הרב אוריאל לביא (שו"ת עטרת דבורה ב, לב) הסביר ע"פ ספר שער משפט שכיון שמדובר במצב של שוויון בזכויות, יש לתת עדיפות אפילו על פי "סברא מועטה". הוא הביא כדוגמא את הגמרא בסנהדרין (לב, ב), וכן נפסק רמב"ם רוצח יג, יב; שולחן ערוך חושן משפט רעב, יד) לגבי שתי ספינות שבאו זו אל מול זו, שיש לפשר ביניהן ולתת עדיפות לזו שתספוג נזקים גדולים יותר מהעיכוב (למשל, הספינה המלאה). למעשה באותו פסק דין הביא הרב לביא כמה נימוקים להעדיף את הבעל, כאשר אחד מהם היה שהבית המשותף נבנה על נחלה של משפחתו.

לכך יש להוסיף, שהכרעת הגמרא שעל האשה לעזוב את המקום, עוסקת בשאלה מי יגור באותה שכונה ומי יעזוב, ולא בשאלת הבעלות על נכס משותף, כפי שכתבו בפד"ר דייני ביה"ד הגדול (אוסף פסקי דין של הרבנות הראשית לארץ ישראל, תיק אחת – שלושים ושתים, בפני הדיינים: הרב עוזיאל, הרב הרצוג, הרב ולקובסקי, עמוד קסג):

אבל כאן אין השאלה על דחוי וטלטול וחילופי דירה גרידא, אלא זהו ענין של רכוש. כי בתנאים הכלכליים הנוכחים זכות הדירה מהווה רכוש רב ערך. מטעמים אלה אין הדין הני"ל כובל את ידי ביה"ד מלכתחלה מלקבוע סידור מתאים אחר שנראה מוצדק בעיניהם לפי מסיבות הענין.

אמנם, מהר"ם חביב (שם) כתב במפורש שדין הגמרא שהאישה נדחית קיים גם בבית שהבעלות עליו משותפת. אולם, במקרה שלפנינו בו שני בני הזוג עדיין אינם גרים בדירה, נראה שהכלל הנוגע לטלטול האיש והאשה אינו רלבנטי.

אמנם, בפד"ר אחר של בית הדין הרבני הגדול (פד"ר חלק ג פס"ד, בפני הדיינים: הרב עבדיה הדאיינה, הרב יצחק מאיר בן-מנחם, הרב יעקב הדס, עמוד 70) עולה שהכלל התלמודי קיים גם בנוגע לחלוקת דירה. אלא שהדברים אינם מפורשים שם, ובסופו של דבר בית הדין הכריע בדרך של פשרה, ולכן גם כאן, בין אם על פי שורת הדין ובין אם בדרך פשרה, לא נכריע על פי הכלל המחייב את האשה לעזוב את הבית.

כעת השאלה היא מה הדרך הנכונה לחלק את השותפות של הצדדים בדירה. כאמור נדחתה תביעת התובעת לקבל את הדירה ולהחזיר לנתבע את הכספים שהוא שילם והעביר עבור הדירה. הנתבע הסכים בתחילה שהתובעת תקנה את חלקו על פי הערכת שמאי. לאחר מכן ביקש לקנות את חלקה ולא הגדיר מהי התמורה שהוא מוכן לשלם.

כאמור, בעניין אופן חלוקת דירה משותפת כתב הרב לביא שיש לתת את הדירה למי שיש לו עדיפות על פני השני. לעומתו, בפד"ר (חלק ג, מתחיל בעמ' 65) שהוזכר לעיל קבע בית הדין הרבני הגדול שיש לאפשר לבעל להציע הצעה גבוהה ממחיר השוק לרכישת חלקה של האישה בדרך של גוד או אגוד, אף שהאישה טוענת שזה יאלץ אותה למכור לבעל את חלקה, כיון שאינה יכולה

עמוד 7 מתוך 11

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



להציע הצעה גבוהה כל כך. בית הדין האריך לדון במחלוקת הראשונים בסוגיה זו, וקבע שידו של הבעל על העליונה.

כדי לעמוד על משמעות הקביעה של בית הדין הגדול, נבאר את מהלך ההכרעה שלו, שדחה את הערעור כנגד הכרעת בית הדין קמא:

א. כל אחד מבני זוג מבקש לרכוש את חלקו של חברו.

ב. בית הדין קמא החליט שלא להחיל את הכלל שהאישה נדחית מפני האיש.

ג. שורת הדין במקרה של שני שותפים שכל אחד רוצה לרכוש את חלקו של חברו היא שהם נשארים שותפים.

ד. כיון שבני זוג גרושים אינם יכולים להישאר שותפים, החליט בית הדין קמא להחיל במקרה זה בדרך של פשרה את אופן חלוקת שותפות כאשר אחד הצדדים מוכן לקנות או למכור (גוד או אגוד).

ה. כעת הכריע בית הדין שכל צד יכול להציע גם מחיר הגבוה ממחיר השוק, אף שבכך הוא כופה את הצד השני למכור את חלקו.

במילים אחרות, החידוש העיקרי של בית הדין היה שלמרות ששני הצדדים רוצים לקנות את הדירה יחול עליהם הדין שחל במקרה שצד אחד מוכן למכור או לקנות. זאת כיון שבית הדין קמא (פד"ר ג, עמ' 70): "מצא טוב ונכון לפי נסיבות הענין שלפניו להחליט בדרך של פשר, ולהשוות זכות שניהם בזה, ולפתור דרך החלוקה לפי הכלל של גוד או אגוד", זו הכרעה בדרך של פשרה ולא שורת הדין (וכך כתב הרב לביא, עטרת דבורה ב, לב, עמ' 859, בהתייחס לאותו פסק דין).

ומכאן, לענייננו: גם כאן שני הצדדים שותפים בדירה וכל צד מבקש לרכוש את חלקו של חברו. שורת הדין היא שהם יישארו שותפים, אולם, הדבר אינו אפשרי במקרה של גירושין. ולכן שורת הדין היא להכריע אפילו בדרך של "סברה קלושה" כפי שכתב שער משפט, מי יקנה את חלקו של חברו על פי הערכת שמאי.

[אגב כך, יש לציין שהרב לביא פסק שבמקרה של גוד או אגוד יש הזדמנות לתת הצעת מחיר אחת ולא ללכת בדרך של התמחרות בה אפשר להציע כמה הצעות. בנוסף יש לציין שבפסק דין מס' 993988/1 שכתב הרב לביא עצמו הוא קבע שמקרה הנדון שם יש ללכת בדרך של התמחרות, ואין להאריך כאן].

במקרה שלפנינו יש לתת לתובעת עדיפות מהטעמים הבאים:

1. היא תושבת ותיקה מאד ביישוב (26 שנות מגורים) וגם ילדיה גרים במקום. לעומת זאת, הנתבע היה גר ביישוב רק במשך שנתיים ללא בני משפחה נוספים, וכיום הוא אינו גר ביישוב.

עמוד 8 מתוך 11

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. הנתבע טוען שאם לא יתקבל כחבר ביישוב הוא בכלל לא יגור בבית, אלא ישכיר אותו. במצב בו אחד הצדדים רוצה לגור בבית והשני יעשה בו שימוש כנכס (גם אם בעל כורחו), יש לתת עדיפות לראשון.

לפיכך, התובעת תקנה את חלקו של הנתבע, במחיר שיקבע על פי הערכת שמאי.

ט. מועד פירוק השותפות

התובעת דרשה לפרק את השותפות כעת, ואילו הנתבע דרש לפרק אותה לאחר השלמת בניית הדירה.

דיון: לגבי שותפים נפסק כך (שו"ע חו"מ קעו, טז-יז):

נשתתפו סתם, ולא קבעו להם זמן, הרי אלו חולקין כל זמן שירצה אחד מהם, ויטול כל אחד חלקו מהסחורה. ואם לא היה באותה סחורה דין חלוקה, או שהיה בחלוקתה הפסד, הרי אלו מוכרים אותה וחולקים הדמים.

היה זמן ידוע למכירת אותה סחורה, יש לכל אחד מהם לעכב שלא יחלקו עד שתמכר בזמן הידוע למכירתה, ואין אחד מהם נוטל לא מהקרן ולא מהריח עד זמן החלוקה, אלא אם התנו ביניהם.

דהיינו, אם לא נקבע מועד לחלוקת השותפות אפשר לדרוש חלוקה בכל שלב, אא"כ ישנו "זמן ידוע" למכירה.

בשותפות של בני זוג מסתבר שישנה קביעת זמן – כל זמן שבני הזוג נשואים. לפיכך, היות שבני הזוג התגרשו, הגיע מועד חלוקת השותפות בדירה.

מעבר לכך, הדירה כמעט מוכנה ולכן עליית הערך תהיה קטנה. בנוסף, על פי הבנתו של ביה"ד עליית הערך משקפת את הסיכון שבעיכוב או עצירה של הבניה, ולכן לא מדובר על הפסד.

אלא שבסעיף 8 לחוזה שבין הצדדים לבין חברת הבניה נקבע כך:

8. העברת זכויות

8.1 המזמין וכל אחד מיחיד המזמין מתחייבים שלא להעביר או להסב או לוותר או לשעבד לטובת אחר (להלן: "הנעבר") את זכויות המזמין עפ"י ההסכם, בשלמותן או בחלקן בכל דרך או צורה שהיא.

8.2 תוקף האמור בסעיף קטן 8.1 לעיל הינו מוחלט ובלתי מוגבל, עד למועד בו יקבל המזמין את הדירה לחזקתו עפ"י ההסכם וישלים את כל התחייבויותיו הקודמות לאות מועד.

עמוד 9 מתוך 11

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דהיינו, עד למסירת הדירה לא רשאי אף אחד מהצדדים להעביר את זכויותיו לאדם אחר. משמעות הדברים היא שאין לנתבע אפשרות להעביר את זכויותיו לתובעת, ובוודאי שהעברה כזו לא תפטור אותו מההתחייבות שלו כלפי חברת הבנייה.

בעקבות זאת הגישה התובעת לביה"ד מכתב מחברת הבנייה שמאפשר את העברת הזכויות, ומכתב שמאפשר שחרור של הנתבע מחובותיו לחברת הבנייה.

אשר על כן, השותפות תפורק בהקדם האפשרי.

י. איזון התשלומים לדירה

התובעת טענה שהנתבע איחר בתשלומים. היא מודה שהיא קיבלה מהנתבע 200 אש"ח כדי "להלביץ" אותם - בהתחלה היא הסכימה להשתמש בהם לצורך התשלום לדירה, אולם בהמשך היא חזרה בה, החליטה שלא להשתמש בהם, והיא מחזיקה בהם עבור חובות הנתבע כלפיה.

לעומתה, טען הנתבע כי אמנם איחר בתשלומים הראשונים (בחודש מרץ 2015), אולם, הדבר נעשה בהסכמת התובעת. בהמשך הוא העביר 100,000 ₪ בתאריך 30.08.15, כאשר באותו יום התובעת העבירה לחברת הבנייה 206,000 ₪. הוא העביר עוד 100,000 ₪ בתאריך 13.09.15.

לטענתו, ההעברה לחברת הבנייה בתאריך 30.08.15 היתה מורכבת מ-6000 ₪ של התובעת ועוד 200,000 ₪ של הנתבע, כאשר היא קבלה מהנתבע 100,000 ₪ באותו יום, ועוד 100,000 ₪ שבועיים אחר כך.

לטענתו, יש ראייה לדבריו מהמשך התשלומים שם הוא שילם יותר כדי להגיע לאיזון של התשלומים. לדבריו היה אמור להיות איזון בנוב' 15, ובפועל הוא העביר את התשלום בתאריך 07.12.15 ואז ישנו כמעט איזון, כאשר כל צד שילם יותר מ-300,000 ₪.

דיון: בישיבה שהתקיימה טענה התובעת (פרו' 1, עמ' 12) שהמטרה היתה להלביץ את הכסף על ידי הפקדתו בחשבון של התובעת, כדי שהנתבע יכול להשתמש בכסף לצרכיו. היא הכחישה את טענתו של הנתבע שהכוונה היתה להשתמש בכסף לצורך קניית הדירה. היא גם טענתה שהכסף נשמר בחשבון ולא נעשה בו שימוש.

לבקשת ביה"ד הוגש דף חשבון של בנק מזרחי לתקופה זו, וממנו עולה שיש לקבל את טענת הנתבע.

בתאריך 27.08.15 יתרת הזכות של התובעת היתה פחות מ-3 ₪.

בתאריך 30.08.15 הפקיד הנתבע 100,000 ₪ במזומן, בנוסף פתחה התובעת פק"מ בסך 106,000 ₪, ובאותו יום העבירה התובעת 206,000 ₪ לחברת הבנייה. בסוף אותו יום היתרה היתה אמורה להיות אפס, אלא שהתובעת חויבה בעמלה על הפקדת מזומן בסך 200 ₪. במילים אחרות, התובעת השתמשה בכסף המזומן שקיבלה מהנתבע לצורך התשלום.

עמוד 10 מתוך 11



בתאריך 13.09.15 הופקדו 100,000 ש"ח מזומן נוספים בחשבון התובעת. באותו יום יתרת הזכות של התובעת עמדה על 46 ש"ח בלבד. בימים הבאים העבירה התובעת תשלומים בסך עשרות אלפי ש"ח עבור הדירה (כגון, עבור מטבח), כאשר היא מסתמכת על בסיס יתרת הזכות שנוצרה עקב הפקדת המזומן.

העולה מכל זה הוא, שצודק הנתבע בטענתו שהכספים שמשו לתשלום עבור הדירה. אמנם, יש מקום לדון בטענת התובעת שהיא מחזיקה בכספים של התובע עבור מה שהוא חייב לה. לאחר סיום החישובים תוכל התובעת לטעון בעניין זה, וביה"ד ידון בדבר.

לפיכך, יראה בית הדין את הסכומים כמי שהועברו לתובעת והיא העבירה אותם לחברת הבנייה.

יא. החלטה

א. התובעת תקנה מהנתבע את חלקו בדירה במחיר אותו יקבע שמאי שימנה בית הדין, בנוסף, יתבצע חישוב כדי להגיע למצב בו כל אחד מהצדדים שילם חצי מעלויות הדירה שהיו עד כה.

ב. ייבחר שמאי ע"י ביה"ד וזה יקבע את שווי הנכס כעת (להלן: שווי הדירה הנוכחי).

ג. לאחר קבלת חוות דעת השמאי תוכל התובעת להגיש לביה"ד בקשה להשאיר אצלה חלק מהכסף כבטוחה עבור חובות הנתבע כלפיה, הנתבע יגיב וביה"ד יכריע בעניין.

ד. על פי סדרי הדין של רשת ארץ חמדה גזית, ניתן לערער על החלטה זו תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין, על הצדדים להודיע בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין האם בכוונתם לערער על החלטה.

ה. מינוי השמאי יתבצע רק לאחר שיגמרו 30 ימי הערעור. עם זאת, אם שני הצדדים יודיעו כי אין בכוונתם לערער, אזי בית הדין ימנה שמאי בהקדם האפשרי.

ההחלטה התקבלה ביום ד' תמוז תשע"ו, 10 יולי 2016.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב חיים בלוך