



ב"ה, ז' באלול תשפ"ו
20 באוגוסט 2026
תיק מס' 84141-2

ערעור

לבין הנתבע

בעניין שבין התובע

מוכר נכס

נאמן

א. רקע

עניינה של התביעה בכספים שהתקבלו עבור מכירת זכויות במגרש (להלן: **הגג, או: הנכס**). הצדדים חתמו על הסכם בוררות של בית הדין ובפני בית דין קמא התקיימו שני דיונים: בדיון הראשון נכחו רק ב"כ הצדדים ובדיון השני התייצבו הצדדים וב"כ. השתלשלות האירועים: המגרש המדובר היה בבעלות אדם בשם כ"מ, בשנת 2009 נמכרו 60% מהמגרש לאדם בשם ב"ז, שלאחר מכן מכר 20% מתוכם לתובע, כשבחווה המכירה נרשם שהקנייה היא בנאמנות. בחווה המכירה הוגדר שהחלק שנמכר במגרש יתייחס בעתיד לגג ולזכויות הבנייה העתידיות שיהיו בו. נרשמה הערת אזהרה לטובת התובע. בשלב ראשון החזיק התובע בנכס בנאמנות עבור אדם בשם צ"ב (להלן: **צ.ב.**). התובע החזיק בייפוי כח מצ.ב לבצע עסקאות בגג. בהמשך מכר התובע את הגג לנתבע בתמורה ל 310 א' ש"ח. הנתבע שילם 160 א' ש"ח שיועדו לצ.ב.. הנתבע לא השלים את התשלום לצ.ב., בגלל טענותיו זמן קצר לאחר המכירה שהמצג שהציג צ.ב. לקראת המכירה היה שקרי וכלל מסמכים מזוייפים. במהלך שנת תשע"א - הנתבע תבע מצ.ב. לבטל את המכירה ולהחזיר את הכסף. צ.ב. התחייב לכך בבית הדין יח"ל אולם לא קיים את התחייבותו. בנוסף תבע הנתבע את התובע לפני הבורר שהוגדר בזכרון הדברים, הרב ס', לביטול המכירה והחזרת הכסף, והרב ס' הכריע שהתובע אינו נושא באחריות להחזרת הכסף. במהלך השנים שבין שנת 2011 למניינם ועד ל 2016 ביקש הנתבע מספר פעמים מהתובע שירשום הערת אזהרה לזכותו, ובשנת 2016 נחתם ביניהם הסכם (להלן: **הסכם 16**) לרישום הערת אזהרה לטובת הנתבע עם רישום הזכויות על שם התובע. לא נרשמה הערת אזהרה על שם הנתבע. בשנת 2022 איתר הנתבע לקוח בשם ס"ר (להלן: **הלקוח**) שיירכוש את השטח, וביצע עמו הסכם, לצד הסכם זה ייפה התובע את כוחו של הלקוח לרשום את הזכויות על שמו וכך נעשה. הלקוח שילם לנתבע 400 א' ש"ח על הגג. במעמד ההסכם דרש התובע מהנתבע סך 150 א' ש"ח, ולאחר דין ודברים ביניהם, שילם הנתבע לתובע רק 140 א' ש"ח. התובע חתם על אישור לפיו אין לו כל תביעות על הנתבע.



לאחר המכירה הצליח הלקוח להוציא היתרי בנייה במהירות על השטח. הנתבע תבע את הלקוח לביטול העסקה כמקח טעות בפני בית הדין ס"ט. בית הדין ס"ט קבע שאין לבטל את העסקה, אך חייב את הלקוח לשלם לנתבע סכום נוסף של 300 א' ש"ח על הגג.

הנידון לפנינו עוסק בכספי התמורה ששולמו ע"י הלקוח על הגג אך לא הגיעו לידי התובע, ובסך הכל 400 א' ש"ח: 100 א' ש"ח מתוך 400 א' ש"ח ששולמו במעמד המכירה, ועוד 300 א' ש"ח שנפסקו בבית הדין ס"ט לנתבע.

בכסלו תשפ"ה פנה התובע לבית הדין ארץ חמדה בדרישה לעקל את הכספים שנפסקו בבית הדין ס"ט לנתבע, ובטבת תשפ"ה הורה אב"ד לעקל 213 א' ש"ח – שהופקדו ע"י הלקוח לזכות הנתבע בגמ"ח – עד להחלטה בתביעה זו.

ב. תביעות הצדדים

1. תביעות התובע

תביעותיו המרכזיות של התובע נשענות על הטענה כי הוא היה הבעלים האמיתי של הגג בעת מכירתו לקונה בשנת 2022. לטענתו, הנכס עבר לבעלותו המלאה בשנת תשע"ב (2012) כאשר צ.ב. הקנה לו אותו כנגד חובות כספיים גדולים שהיו חייבים לו.

תביעותיו הכספיות כוללות:

1. כספי התמורה מהמכירה ללוקח (בסך 400,000 ₪): התובע דורש לקבל את כספי התמורה ששולמו עבור מכירת הגג. סכום זה מורכב מ-100,000 ₪ (ההפרש בין מה ששולם בפועל במעמד החוזה לבין מה שהוצג לתובע) ומ-300,000 ₪ נוספים שנפסקו בבית הדין "ס"ט" לטובת הנתבע. לטענתו, הנתבע היה זכאי לקבל מהמכירה רק סך של 160,000 ₪ (סכום החוב המקורי של צ.ב. לנתבע, שלו היה הגג משועבד), ואילו כל יתרת כספי התמורה שייכת לתובע כבעלים של הנכס.

2. החזר של 10,000 ₪ בגין הטעיה במעמד המכירה: התובע טוען כי הנתבע הציג בפניו מצג שקרי לפיו מחיר המכירה ללוקח עומד על 300,000 ₪ בלבד (בעוד שבפועל המחיר היה 400,000 ₪). כחלק ממצג השווא, שידל אותו הנתבע לוותר על 10,000 ₪ מהסכום שהגיע לו (התובע הסכים לקבל 140,000 ₪ במקום 150,000 ₪ שתכנן לקבל עבור חובותיו של צ.ב. כלפיו) כדי שהנתבע לא יפסיד מהשלמת העסקה. התובע דורש את השבת הסכום הזה שנלקח ממנו בהטעיה.

3. פיצויים והוצאות משפט: התובע דרש פיצויים והוצאות משפט על כך שהנתבע פעל במרמה, העלים ממנו את מחיר המכירה האמיתי, והציג את עצמו במרמה כבעלים הבלעדי בפני הקונה ובפני בית הדין "ס"ט".



2. תביעות וטענות הנתבע

הנתבע דוחה מכל וכל את תביעותיו של התובע וטוען כי הוא עצמו היה בעל הזכויות בנכס בעת המכירה, ולפיכך זכאי למלוא כספי התמורה.

טענות ההגנה המרכזיות של הנתבע:

1. הבעלות שלו בנכס מעולם לא פקעה: הנתבע טוען כי עסקת הרכישה המקורית שביצע מול צ.ב. בשנת 2009 מעולם לא בוטלה בפועל, מאחר שצ.ב. לא השיב לו את הכספים ששילם לו (160,000 ₪), ולכן הנכס נותר בבעלותו.

2. טענת "לאו בעל דברים": הנתבע טוען כי התובע מעולם לא היה בעל זכויות קנייניות בנכס, אלא שימש כנאמן בלבד עבור צ.ב. ובהמשך עבור הנתבע עצמו. לכן, התובע אינו צד בסכסוך ("לאו בעל דברים דידי את") ואין לו זכות עמידה או תביעה על כספי המכירה.

3. חתימה על מסמך ויתור תביעות: הנתבע טוען כי במעמד עסקת המכירה בשנת 2022, חתם התובע על מסמך מפורש המצהיר כי אין לו כל תביעות או דרישות עתידיות כלפי הנתבע בקשר לנכס, וכי הוא מנוע מלתבוע כעת.

4. מקור ה-300,000 ₪ הנוספים: הנתבע טוען כי הכסף הנוסף שנפסק בבית הדין "ס"ט" אינו קשור לעסקה המקורית שנעשתה עם התובע, אלא נפסק כפיצוי על פגיעה בזכויותיו של שותפו הסמוי, שחלקו בנכס נמכר ללא ידיעתו והסכמתו.

התביעה הנגדית:

הנתבע הגיש תביעה נגדית כנגד התובע בגין נזקים שלטענתו נגרמו לו כתוצאה ישירה מהגשת תביעת הסרק והטלת צו העיקול הזמני:

תביעה של 31,000 ₪ עבור הוצאות משפט: החזר הוצאות ושכר טרחת עורכי דין שנאלץ לשלם כדי להתגונן מפני מה שהגדיר כתביעת סרק קנטרנית חסרת בסיס.

תביעה של 45,630 ₪ בגין נזקי העיקול: הנתבע טוען כי בעקבות צו העיקול שהטיל התובע על הכספים בגמ"ח, נמנע ממנו להשתמש בכספים אלו כדי לשלם חוב של היטל השבחה. עקב כך, הוא נאלץ ללוות כספים חלופיים בשוק החופשי בריביות גבוהות במיוחד (בממוצע של 3.5% בחודש בהיתר עסקה) כדי להימנע מהליכי הוצאה לפועל וקנסות מצד העירייה, ודורש שהתובע יפצה אותו על עלויות מימון אלו.

ג. פסיקת בית דין קמא

1. למי שייכים כספי התמורה?

דעת הרוב: נפסק כי התובע לא הוכיח את בעלותו בגג, ולפיכך נקבע כי הוא "לאו בעל דברים" (אינו בעל הדין המתאים) מול הנתבע לגבי כספי התמורה שהתקבלו ממכירת הגג ללקוח (ס"ר)



על פי דעת הרוב, ככל שביטול עסקת המכר המקורית מ-2009 תקף, כספי התמורה שייכים עקרונית לצ.ב., שאינו שותף לתביעה בתיק זה.

דעת המיעוט: חלקה על דעת הרוב וסברה כי אין לקבל את טענת "לאו בעל דברים", וכי התובע אכן זכאי לקבל את כספי התמורה שהתקבלו מהקונה (למעט חיובים מסוימים לנתבע).

2. חיובים כספיים נוספים:

בית הדין קיבל באופן חלקי את תביעת התובע וחייב את הנתבע בתשלומים הבאים:

תשלום של 10,000 ₪: נקבע כי סכום זה נלקח מהתובע באמצעות הטעיה מצד הנתבע (אשר הציג מצג שקרי לפיו מחיר המכירה לקונה היה 300,000 ₪ בלבד במקום 400,000 ₪ בפועל, וגרם לתובע לוותר על 10,000 ₪ שהגיעו לו).

החזר אגרת בית הדין בסך 1,500 ₪: נקבע כי הצדדים יתחלקו בשווה בהוצאות האגרה (התובע שילם 4,000 ₪ והנתבע שילם 1,000 ₪, ולכן על הנתבע להשלים לתובע 1,500 ₪).

סך הכל חויב הנתבע לשלם לתובע סך של 11,500 ₪.

3. דחיית התביעה הנגדית

תביעתו הנגדית של הנתבע נגד התובע בגין נזקי העיקול והוצאות משפט נדחתה במלואה, בית הדין קבע כי תביעת התובע לא הייתה קנטרנית או מופרכת מיסודה מה גם שנתמכה על ידי דעת המיעוט, ועל כן אין מקום לחיבו בהוצאות או בנזקים עקיפים שנגרמו לנתבע.

4. גורל הכספים המעוקלים בגמ"ח (סך של 213,000 ₪)

הכספים שהופקדו על ידי הקונה בגמ"ח בסך 213,000 ₪ יישארו מוקפאים ומעוקלים שם זמנית. הנתבע יהיה רשאי להגיש בקשה לבית הדין לשחרור כספים אלו לטובתו רק לאחר שיוכח כי ניהל הליך משפטי ממשי ורציני נגד מר צ.ב. לבירור הזכויות בכספי המכירה של הגג. בית הדין הבהיר כי אם צ.ב. יסרב להתדיין ולברר את המחלוקות הללו, בית הדין יאשר לנתבע למשוך את הכספים המופקדים בגמ"ח, בכפוף להחלטותיו.

ד. ערעור הצדדים

1. ערעור הנתבע

חלק א': חריגה מסמכות (בנוגע לכספים המעוקלים בגמ"ח וההליך מול צד ג')

- היעדר סמכות לדון בצדדים שלישיים: המערער טוען כי לבית הדין אין כל סמכות לדון או להכריע במחלוקות הנוגעות לצדדים שלישיים שאינם חלק מההליך ולא חתמו על שטר בוררות, על כן ההוראות ביחס למר צ.ב. בטילות.



- **התניית שחרור הכספים המעוקלים:** המערער קובל על החלטת בית הדין להשאיר את הכספים בגמ"ח (בסך 213,000 ₪) מוקפאים עד שהנתבע ינהל הליך משפטי נגד צ.ב. לטענתו, ברגע שבית הדין דחה את תביעתו של התובע וקבע שאינו בעל דברים, פקעה סמכותו של בית הדין להמשיך לעכב את הכסף או להכתיב מה ייעשה בו.
 - **ביסוס שגוי של הזכויות על "עביד איניש דינא לנפשיה" בלבד:** בית הדין קבע כי זכותו של הנתבע להחזיק בכספים היא רק מכוח דין תפיסה עצמית ("עביד איניש דינא לנפשיה"). המערער טוען כי זו קביעה שגויה וכי יש לו **זכויות קנייניות מהותיות בכספים הללו** הן מכוח מחילת המום, הן מכוח קניינים שבוצעו מחדש ב-2022, והן משום שצ.ב. מעולם לא השיב את כספו ולכן המקח המקורי לא בוטל.
 - **תוקף תצהיר הוויתור של אייזנבך:** המערער טוען כי בית הדין שגה בהלכה כשקבע שהודאתו של צ.ב. בתצהיר (בו הצהיר שאין לו זכויות בנכס וכי הכל שייך להתובע) אינה מחייבת אותו לגבי עצמו. לטענתו, הודאה זו תקפה ומחייבת באופן מוחלט.
- חלק ב': טעות עובדתית (בנוגע לחיוב להשיב 10,000 ₪)**
- **שאלת תשלום מס השבח:** בית הדין חייב את הנתבע לשלם להתובע 10,000 ₪ בטענה שהטעה אותו לחשוב שסכום העסקה נמוך יותר ודרש ממנו סכום זה במרמה לצורך תשלום מס שבח, בעוד שבפועל דיווח על עסקה נמוכה ונפטר מהמס.
 - **הוכחת תשלום המס בפועל:** המערער טוען כי זו טעות עובדתית חמורה, ומציג שובר תשלום המוכיח כי **שילם בפועל מס שבח בסך 21,880 ₪** בגין עסקה זו, ולכן דרישת התשלום לא הייתה שקרית או מטעה.
 - **מסמך ויתור תביעות:** בית הדין התעלם מכך שהתובע (שהינו עורך דין ותיק) חתם על תצהיר מפורש לפני המכירה שבו הצהיר שאין לו כל טענות או תביעות כלפי הנתבע, דבר שמונע ממנו לתבוע סכום זה כעת.

חלק ג': טעות הלכתית (בנוגע לדחיית התביעה הנגדית וחלוקת האגרות)

- **הסתמכות שגויה על דעת המיעוט:** בית הדין דחה את תביעתו הנגדית של הנתבע להוצאות ולפיצוי על נזקי העיקול (בסך 76,630 ₪), והורה על חלוקת אגרות שווה, בטענה שהתביעה של התובע לא הייתה קנטרנית מכיוון שנתמכה על ידי דעת מיעוט.
- **ביטול דעת המיעוט מול דעת הרוב:** המערער טוען כי זו שגיאה הלכתית. על פי ההלכה ("אחרי רבים להטות"), ברגע שנפסק הדין כדעת הרוב, דעת המיעוט מתבטלת ונעשית כהרוב, ודינה כמי שאינה קיימת עוד. לכן, משקבע הרוב שהתובע אינו "בעל דברים" ואין לתביעתו יסוד, לא ניתן להשתמש בדעת המיעוט המבוטלת כדי לפטור את התובע מאחריות



לנזקים הכבדים שגרם לנתבע בהטלת עיקול הסרק. המערער דורש לקבל את מלוא תביעתו הנגדית בסך 76,630

2. תגובת התובע

התובע הגיש תגובה מפורטת לערעורו של הנתבע. בתגובתו הוא לא רק מבקש לדחות את ערעורו של הנתבע, אלא אף מגיש ערעור שכנגד, במסגרתו הוא מבקש מבית דין לערעורים להפוך את החלטת הרוב ולקבוע כי הוא אכן בעל הדברים הבלעדי הזכאי למלוא כספי התמורה.

תגובת התובע לטענות הערעור של הנתבע

- **מעמדו כבעל דין ("בעל דברים")**: התובע דוחה את הטענה שהוא אינו בעל דברים. הוא מבסס את בעלותו על הנכס (הגג) באמצעות שתי טענות משפטיות והלכתיות מרכזיות:

1. **קניין פירעון חוב (שיטת נתיבות המשפט)**: בשנת תשע"ב (2012) צ.ב., שהיה חייב לו כספים רבים בגין הלוואות ושכר טרחה, הקנה לו את זכויותיו בגג בתמורה למחיקת החוב. התובע נשען על פסיקת המיעוט והנתיבות, לפיה ייחוד קרקע לפירעון חוב מהווה קניין גמור.

2. **תוקף תצהיר ההרשאה ("זכי ואפיק לנפשך")**: התובע טוען כי גם לשיטת דעת הרוב (לפיה הנכס נותר פורמלית בבעלות צ.ב.), חתם על תצהיר מפורש ומחייב המעביר את כל הזכויות והתביעות מול הנתבע ישירות להתובע. התובע מסביר כי מבחינה הלכתית מדובר בהרשאה גמורה ("זכי ואפיק לנפשך") המקנה לו זכות עמידה ותביעה מלאה כנגד הנתבע.

- **סוגיית ה-10,000 ₪ ומס השבח**: התובע טוען כי קביעת בית הדין קמא שהנתבע פעל במרמה והטעיה היא נכונה ומבוססת. הנתבע העלים במכוון מהתובע את העובדה שהנכס נמכר לקונה ב-400,000 ₪ וטען בפניו שהעסקה נסגרה ב-300,000 ₪ בלבד. תחת מצג שווא זה, שידל אותו הנתבע "להשתתף" במיסוי ולספוג הפחתה של 10,000 ₪ מחלקו. התובע מדגיש כי הדיווח על העסקה לרשויות המס אכן היה חייב להתבצע על שמו של הנתבע כחלק מההעברה הפורמלית מהנאמנות, הנתבע ניצל עובדה פרוצדורלית זו כדי להציג מצג שקרי ולגזול ממנו כספים.

- **הפרכת טענת "החובות הנוספים"**: התובע מגדיר את טענתו שהנתבע לפיה צ.ב. חייב לו כספים נוספים (ומכוחם הוא תופס את כספי התמורה) כ"שקר גלוי לעיניים ועורבא פרח". הוא מציין כי במשך 13 שנה של התדיינות משפטיות, הנתבע רדף אחרי צ.ב. אך ורק לקבלת ה-160,000 ₪ ששילם בעסקה המקורית שבוטלה, ומעולם לא הזכיר חוב אחר. חובות אלו "נולדו" רק לצורך התביעה הנוכחית כדי להצדיק את החזקת כספי הגזל.

הערעור הנגדי של התובע:



התובע טוען כי הוא בעלים של הנכס

- **מימוש האופציה וגביית החוב בשנת תשע"ב** - התובע טוען כי צ.ב. היה חייב לו כספים רבים בגין הלואות ושכר טרחה. בשנת תשע"ב (2012), צ.ב. הקנה לו את זכויותיו בגג בתמורה למחיקת החוב ובכך מימש התובע את האופציה שניתנה לו.
- **בעלות על פי שיטת "נתיבות המשפט"** מיישם את פסיקת ה"נתיבות" (חו"מ סימן קצ סק"ו וסימן שמ"ד סק"א), לפיה **ייחוד קרקע לפירעון חוב מהווה קניין גמור**. מאחר שהנכס היה משועבד לחובותיו של צ.ב. כלפיו והרישום היה תלוי בו, הקנאת הקרקע להתובע בתמורה לחוב חלה מבחינה הלכתית.
- **מעמדו כממונה בלעדי ונושה מובטח**: התובע מוסיף כי גם אם הקניין ההלכתי של הבעלות לא הושלם במלואו כגרסת הרוב, הוא עדיין מחזיק בזכויות נאמנות ושעבוד בלתי חוזרות על הנכס. בהסכם המכירה המקורי אף נקבע מפורשות כי כל תשלום שלא יעבור דרך התובע לא ייחשב כתשלום, ולכן הוא בעל הדברים הבלעדי לדרוש את מלוא התמורה מעבר לחובו של הנתבע.

תצהיר צ.ב. דינו כהרשאה ("זכי ואפיק לנפשך")

- **המחאת זכויות מלאה**: התובע כי תצהירו של צ.ב. שהוגש לבית הדין, שבו הצהיר צ.ב. במפורש כי אין לו עוד זכויות בנכס וכי **כל זכות שתצמח מהתביעה נגד הנתבע שייכת בצורה מלאה לתובע בלבד**.
- **סמכות עמידה מכוח הרשאה**: התובע מסביר כי מבחינה הלכתית, גם אם נניח כדעת הרוב שצ.ב. נותר הבעלים הפורמלי, תצהיר זה מהווה **הרשאה גמורה בדין "זכי ואפיק לנפשך"**. הרשאה זו מקנה לו סמכות משפטית מלאה לעמוד בדין מול הנתבע ולהוציא ממנו את כספי התמורה השייכים לצ.ב., ללא צורך בהשתתפותו הפעילה של צ.ב. בדיונים.
- **טענת "חב לאחרני"**: התובע דוחה את עמדת הרוב לפיה הודאתו של צ.ב. בתצהיר אינה נאמנת משום שהיא "חבה" לנתבע. כפי שנכתב לעיל, התובע טוען כי אין לנתבע שום חובות מבוססים מצ.ב., וטענותיו על "חובות נוספים" הן שקריות לחלוטין ונולדו אך ורק כדי להצדיק את תפיסת כספי המכירה.

טענת המוחזקות של הנתבע בכספי הגמ"ח

- **הכספים מוחזקים בידי בית הדין**: התובע טוען כי הנתבע אינו נחשב הלכתית ל"מוחזק" בכסף המעוקל בגמ"ח (בסך 213,000 ₪). הכספים הופקדו שם בהוראת בית הדין "ס"ט" לטובת ביה"ד ויועדו לפעול אך ורק לפי הנחיותיו, ולא הועברו מעולם לשליטתו של הנתבע.
- **תפיסה "בלא טענה" דינה כגזל**: מאחר שהנתבע אינו מוחזק בכסף והוכח כי עסקת המכר שלו בוטלה בעבר, החזקתו בכספי המכירה היא **תפיסה שלא כדין ובלא טענה** במעמד של



גזלן או שומר אבידה שאינו רוצה להחזיר (חו"מ סימן קלט), חובת בית הדין להוציא את הממון מידי ולחעבירו לזכאי לו.

בנוגע ל 10,000 ₪ ולמס השבח

- **מעשה מרמה והונאה:** התובע טוען כי בית הדין קמא צדק בקביעתו שהנתבע הונה אותו במכוון כאשר הציג בפניו מצג שקרי כאילו מחיר המכירה עומד על 300,000 ₪ בלבד (במקום 400,000 ₪ בפועל). תחת מצג שווא זה, שידל אותו הנתבע "להשתתף" במס השבח ולוותר על 10,000 ₪ מהחוב המגיע לו כדי שהעסקה לא תפסיד.
- **חובת הדיווח על שם הנתבע:** התובע מבהיר כי העובדה שהנתבע שילם בפועל את מס השבח (כפי שעולה מהשוברים) אינה מנקה אותו ממרמה. הדיווח על שם הנתבע היה הכרחי מבחינה פרוצדורלית כדי להשלים את רישום העברת הזכויות מהנאמנות ללא כפל מס, והנתבע ניצל הליך פרוצדורלי זה כדי להסתיר את סכום המכירה האמיתי ולשלשל לכיסו כספי שלא כדין. ויתורו של הנתבע על ה-10,000 ₪ היה **ויתור בטעות ובהטעיה גמורה**, ועל כן הוא בטל.

ה. אקדמות מילין

על פי סדרי הדין של בתי הדין ארץ חמדה גזית אין ערעור אלא על יסוד אחד מהנימוקים הבאים:

א. טעות בהלכה

ב. טעות הנראית לעין בשיקול הדעת או בקביעת העובדות.

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

על מנת להכריע בערעור ההדדיים עיינתי בחומרים שהוגשו על ידי הצדדים, בכתבי הטענות שהוגשו בהליכים הקודמים, בהתכתבויות של בית הדין, בהחלטות בית הדין נשוא הערעור ובפרוטוקולי הדיונים. התייחסתי בכובד ראש לכל הטענות שכתבו הצדדים. יחד עם זאת בבואי לכתוב, אתייחס אך ורק לטענות העיקריות שלטעמי דורשות את התייחסותי.

לאחר עיון בכלל החומרים בתיק, אי אפשר שלא להתחיל בדברי בית דין קמא בנספחו בעמוד 4 :

"דין מרומה והתנהלות התובע- התנהלות התובע לאורך כל התקופה מרגע המכירה לנתבע ועד לרגע התייצבותו בבית הדין, מעלה חשש כבד שלפנינו דין מרומה"

דברים אלו נכונים לעניין התובע אולם נכונים לא פחות ביחס לנתבע. הצדדים התאימו את הטענות ביחס לתוצאה המיוחלת. כשהיה נוח שהנכס יהיה בנאמנות אזי הטענה הייתה שאין לתובע זכות בנכס על מנת לדחות תביעות כנגדו. גם הנתבע, לא העלה בדעתו כי יש לו בעלות בנכס. אולם הפלא ופלא, כאשר הנכס הניב רווחים שני הצדדים החלו לטעון בלהט כי הם הבעלים. זאת ועוד הנתבע



טען בפני בית הדין טענות שאינן נכונות, בנוגע לפסיקת בתי דין קודמים בנוגע לבעלותו בנכס, על אף שהדברים לא נכונים הוא שב וטען זאת גם בפני בית דין זה. גם בנוגע לנזקים הנטענים כתוצאה מהעיקול, טענותיו לא מתיישבות על הלב ראה תגובת התובע לסיכומי הנתבע ותביעות הוצאות.

מציאות זו שקשה מאוד לתת אמון בגרסות הצדדים ולבית הדין אינדקציות שיש אינטרסים נוספים ועלומים הופכת את הדין לדין מרומה, לגביו נפסק בשולחן ערוך (חו"מ טו, סעיף ג):

אם נראה לו לפי דעתו שיש בו רמאות, או שאין דעתו סומכת על דברי העדים אף על פי שאינו יכול לפסלן, או שדעתו נוטה שבעל דין זה רמאי ובעל ערמה והשיא את העדים אף על פי שהם כשרים ולפי תומם העידו, וזה הטעם, או שנראה לו מכלל הדברים שיש שם דברים אחרים מסותרים ואינם רוצים לגלותם, כל אלו הדברים וכיוצא בהם אסור לו לחתוך אותו הדין, אלא יסלק עצמו מדין זה וידונו מי שלבו שלם בדבר, והרי הדברים מסורים ללב

על כן היה מקום גדול שלא להיכנס כלל לדון בתיק זה, אולם למרות זאת פסק הדין של בית דין קמא נבחן על ידי הדק היטב ולא מצאתי בו עילה לשנותו על פי נהלי בית הדין. דהיינו, על מנת לשנות את פסק הדין יש לקבוע כי בית הדין טעה. לא מספיק להוכיח כי יש שיטות מרכזיות אחרות אלא יש לברר שנפלה טעות בדבריהם.

1. התייחסות לערעור הנתבע

טענה לחוסר סמכות - מוטב וטענה זו לא הייתה עולה. בוודאי הנתבע אינו רוצה להחזיק בכספים שאינם מגיעים לו. לגופם של דברים, בית הדין קיבל הנחיה להורות לבית הדין ס"ט כיצד לנהוג בכספים המופקדים לטובת בית הדין. בעניין זה סמכותו המליאה לקבוע האם לתת הוראות לשחרר את הכספים ואין מקום לטענת חוסר סמכות.

טענות בנוגע לבעלות הנתבע בנכס - הנתבע לא ביסס את טענתו לבעלות על הנכס. ועל כן אין מקום שיזכה בכספי התמורה.

חייב להשבת 10,000 ₪ - צדק בית דין קמא כי הנתבע הטעה את התובע בנוגע לכספים אלו. בשל הטעיית התובע על ידי הנתבע אין מקום להסתמך על כתב הויתור עליו חתום התובע. הנתבע אכן הוכיח כי שולמו כספים למס שבח, אולם עצם ויתורו של התובע על 10,000 ₪ בגלל שהוא סבר שהגג נמכר בסכום של 300,000 ₪ ולא 400,000. ככל והיה יודע זאת בזמן אמת לא היה מוותר על סכום זה.

חייב הוצאות - הנתבע טען כי מכיוון שדעת הרוב קבלה את עמדתו כי התובע אינו בעלים של הכספים יש לפסוק עבורו הוצאות. עוד טען הנתבע, כי דעת המיעוט כמי שאינה ועל כן יש להתחשב אך ורק בדעת הרוב. יש לדחות דברים אלו, גם אם כל ההרכב היה דוחה את תביעת התובע, עדיין הדבר לא היה מחייב הוצאות. על מנת לחייב הוצאות יש לקבוע כי מדובר בתביעה קנטרנית שלא היה לה מקום. בנידון דידן, בו דעת המיעוט סברה כי התובע צודק, בוודאי היה מקום להגיש תביעה.



על כן אני דוחה את ערעור הנתבע.

ז. התייחסות לערעור התובע

הבעלות על הנכס - התובע הביא מקורות רבים לבסס את קביעתו כי הלכה כדברי הנתבות. אולם על מנת לשנות את פסק הדין של בית דין קמא יש להוכיח כי **מדובר בטעות**, גם אם יש פנים לומר כי ניתן לפסוק כנתיבות, הפוסק כערך שי אינו בגדר טעות ועל כן אין לשנות את פסק הדין בעניין זה.

טענת ההרשאה - התובע ביקש מבית הדין לקבוע כי זכותו לדון מכח הרשאה, בית דין קמא קבע כי מדיניותו לפסוק אך ורק על מי שחתם על שטר בוררות ונתן לו סמכות. בעניין זה על אף שיש מקום לומר שמבחינה הלכתית צודק התובע, כיוון שאין לבית הדין סמכות חוקית בעניין, צדק בית הדין בדבר זה. ככל ומר צ.ב יסמך אותו באופן חוקי ויחתום על שטר בוררות אזי התובע יוכל לדון מכח זה.

על כן, הערעור נדחה לגבי מרכיבים אלו.

טענה נוספת העלה התובע והיא, **מעמדו כממונה בלעדי ונושה מובטח** : התובע מוסיף כי גם אם הקניין ההלכתי של הבעלות לא הושלם במלואו כגרסת הרוב, הוא עדיין מחזיק בזכויות נאמנות ושעבוד בלתי חוזרות על הנכס. בהסכם המכירה המקורי אף נקבע מפורשות כי כל תשלום שלא יעבור דרך התובע לא ייחשב כתשלום, ולכן הוא בעל הדברים הבלעדי לדרוש את מלוא התמורה מעבר לחובו של הנתבע.

טענה זו נטענה על ידו גם בסיכומים ולא קבלה את התייחסות בית דין קמא בפסק דין, על כן אני מחזיר את התיק לבית דין קמא לפסוק בעניין זה.

ח. החלטות

1. ערעור הנתבע על פסק דין מתאריך ב"ז בשבט תשפ"ו, 4 בפברואר 2026 נדחה.
2. ערעור התובע נדחה למעט החזרת התיק לבית דין קמא בעניין החלטה בנוגע לזכותו של התובע בכספים מכוח נושה מובטח.
3. כל צד יישא בהוצאותיו.
4. לא ניתן לערער על פסק דין זה.



פסק הדין ניתן בז' באלול תשפ"ו, 20 באוגוסט 2026

בזאת באתי על החתום

דניאל לונצר

הרב דניאל לונצר, אב"ד