



בס"ד, כ"א אייר תשע"ז

17 מאי 2017

תיק 76084

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים

התובעים

משפחת ברוך

מר וגבי יעקב

ע"י ב"כ

ע"י ב"כ

א. רקע והחלטות קודמות

התובעים קנו דירה מהנתבעים. הדירה רשומה בחברה משכנת (להלן החברה המשכנת), וכדי להשלים את העברת הבעלות דורשת החברה המשכנת מהנתבעים לחתום על מסמך המכיל ויתור על כל תביעה הנוגעת לדירה (להלן, המסמך. מצורף כנספח לפסק דין זה). בדיון הראשון טענו הנתבעים כי התובעים גרמו להם לנזקים כבדים והם שוקלים האם להגיש תביעה נגדית.

לאחר הדיון כתבו הנתבעים לבית הדין שהם מבקשים מבית הדין לקבל החלטה מקדמית בשאלה האם עליהם לחתום על המסמך, ורק לאחר מכן הם יחליטו האם להגיש תביעה נגדית.

התקיים דיון שני לצורך שמיעת טענותיהם של הצדדים בנוגע למסמך, ובסופו סוכם שהנתבעים יגישו מסמכים הנוגעים לתביעה שלהם כנגד החברה המשכנת. וזאת, כדי לאפשר לבית הדין לבחון את הטענה, שדרישת החברה המשכנת מהם לחתום על מסמך הויתור מזיקה ו/או אינה מוצדקת.

ניתנה לנתבעים ארכה להגשת המסמכים אולם הנתבעים לא הגישו את המסמכים במועד שנקבע. לאחר תום הארכה הודיע בית הדין שלאור העובדה שהמסמכים לא הוגשו, הוא יקבל החלטה על פי החומר שלפניו. בתאריך י"ד טבת תשע"ז קיבל בית הדין החלטה, שבהיעדר הוכחה מצד הנתבעים שלא מוטלת עליהם החובה לחתום על המסמך, ברירת המחל היא שאכן מוטלת עליהם חובה כזו.

בית הדין אפשר לנתבעים להודיע האם לאור ההחלטה הנ"ל הם מעוניינים להגיש תביעה נגדית. בתגובה שלח נתבע 3 מכתב שבו הוא האשים את דיניי בית הדין בהטיה לטובת התובעים, וכן טען שיש לאחד מהדיינים קשר לב"כ של התובע. לפיכך, הוא דרש מבית הדין למשוך ידו מתיק זה, ולא, הוא יפנה לבית המשפט.

עמוד 1 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אלא שבית הדין הודיע על הקשר האמור בפתח הדיון הראשון ונתבע 3 החליט שאין בו כל פגם (אגב, מדובר בקשר רחוק ביותר: הדיין ועוה"ד למדו במקביל באותו מוסד לימודים לפני כעשרים שנה, במחזורים נפרדים). אשר על כן, בית הדין אינו רואה כל סיבה לקבל את הבקשה למשוך את ידו מהתיק, במיוחד כאשר היא פוגעת בצד השני שבחר עם הנתבעים את בית הדין הזה כבורר מוסכם.

בתאריך א' ניסן תשע"ז פנתה לבית הדין עו"ד ל' והודיעה שהיא מייצגת את הנתבעים וצרפה ייפוי כוח מאת נתבע 3. עו"ד ל' בקשה לקבל את החומרים בתיק וכן ארכה להגשת טענות מטעם הנתבעים. התובעים התנגדו, אולם, בית הדין קיבל את הבקשה ואפשר לתובעים לדרוש הוצאות נוספות על כך מעבר למה שכבר דרשו בסיכומים. ב"כ הנתבעים שלחה את הסיכומים שלה, וב"כ התובעים הגיב. לאחר מכן כתבה ב"כ הנתבעים שהיא מוותרת על זכותה לתגובה נוספת. עו"ד ל' לא דרשה בסיכומים שלה מביה"ד לפסול את עצמו מלדון בתיק, הדבר מחזק את החלטת ביה"ד שלא לעשות זאת.

כעת, עלינו להכריע בשאלה שלפנינו: האם חובת הנתבעים לחתום על המסמך אותו דורשת החברה המשכנת לצורך העברת הבעלות.

ב. עובדות מוסכמות

בתאריך 10.10.11 נחתם חוזה מכר דירה בין התובעים לבין הנתבעים, בנוגע לדירה הנמצאת ברח' --- (להלן, הדירה). דירה זו הייתה שייכת לאביהם של הנתבעים, ולאחר פטירתו הם ירשו אותה. הדירה רשומה בחברה המשכנת. בתמורה למכירה התחייבו התובעים לשלם לנתבעים סך 1,830,000 ₪.

מוסכם שבסופו של דבר התובעים שלמו לנתבעים את רובו המוחלט של הסכום הנ"ל (פירוט התשלומים יובא במסגרת טענות הצדדים). וזאת, למעט 10 אש"ח שנשארו בחשבון נאמנות של באי כוח שני הצדדים עד לביצוע הרישום. התובעים קבלו את החזקה בדירה בתאריך 17.06.12.

כעת נותר להעביר את הרישום של הדירה על שם התובעים. אולם כתנאי להעברת הרישום, ב"כ החברה המשכנת דורש מהנתבעים לחתום על מסמך ובו סעיף ויתור על זכויות בנכס, שכולל גם מחילה על כל תביעה שלהם כנגד החברה המשכנת. התובעים דורשים מהנתבעים לחתום על המסמך ללא תנאי, ואילו הנתבעים מסרבים. זו תמצית המחלוקת.

בשולי הדברים יש לציין כי בראש החוזה נקבע כי הכתובת למשלוח דואר היא אצל נתבע 3. כמו כן, בסעיף 9.1 נקבע בית דין זה כבורר מוסכם, ובסעיף 9.2 נקבע כי "הבורר יהיה פטור מדיני הראיות וידון על פי דין תורה". לקראת שתי הישיבות שהתקיימו נשלחו הזמנות לב"כ התובעים ולנתבע 3.

עמוד 2 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לדיון הופיע התובע וב"כ (שהציג ייפוי כוח מטעם שני התובעים). כמו כן הופיעו נתבע 2 ונתבע 3. לבקשת בית הדין התקבל פקס ובו אישור בכת"י של נתבע 1 לקיים את הדיון בהיעדרו. בכל מקרה, כיון שנתבע 3 הוא הכתובת למשלוח דואר חזקה עליו שהוא עדכן את נתבע 1 לגבי הדיונים שהתקיימו וההחלטות שהתקבלו. בנוסף, הצדדים שהופיעו לדיון חתמו על הסכם הבוררות של בית דין זה.

ג. אירועים עיקריים

לפני כ-30 שנה – הרחבת הדירה ותוספת שני חדרים.

10.10.11 – חתימת חוזה המכר.

ינואר 12 – פינוי השוכרים מהדירה לאחר סיום תקופת השכירות.

22.04.12 – אישור זכויות של הנתבעים שניתן ע"י החברה המשכנת, ותשלום 200 אש"ח מהתובעים לחשבון הנאמנות.

04.06.12 – תשלום 1.52 מליון ש"ח מהתובעים לחשבון הנאמנות.

11.06.12 – תשלום 10,000 ₪ מהתובעים לחשבון הנאמנות.

17.06.12 – העברת החזקה לנתבעים.

ד. טענות התובעים

התובעים טוענים שעל הנתבעים לחתום על המסמך כפי שדורשת החברה המשכנת, וזאת, מהנימוקים הבאים:

1. בסעיף 7.1 לחוזה המכר נאמר שעל הנתבעים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הרישום.

2. המסמך שדורשת החברה המשכנת איננו חריג – הוצג מסמך של חברה משכנת אחרת.

3. הזכויות עליהן מתבקשים הנתבעים לוותר הן חלק מהדירה ולכן הן שייכות לתובעים ולא לנתבעים, ולכן לנתבעים לא ייגרם כל נזק מהחתימה.

4. במקרה שהחברה המשכנת דורשת ויתור על זכויות אחרות יוכלו הנתבעים לטעון שחתמו על מסמך הויתור בעל כורחם ובית המשפט יתחשב בכך.

5. לאורך כל הדרך עד לדיון בבית הדין הנתבעים לא הסבירו מדוע הם מסרבים לחתום על המסמך, אלא אמרו שנגרמו להם הרבה נזקים (פרו' 1, עמ' 8).

התובעים מבקשים שביה"ד יחייב את הנתבעים לחתום על המסמך.

עמוד 3 מתוך 16



אם הנתבעים לא יחתמו, התובעים מבקשים שבית הדין יחייב את הנתבעים בסך 3000 ₪ על כל יום איחור בחתימה. כמו כן, התובעים מבקשים לקבל בכל מקרה החזר הוצאות משפט.

ה. טענות הנתבעים

לגבי עצם הדרישה לחתום על המסמך, טענו הנתבעים כך:

1. אין דרישה חוקית לחתום על מסמך ויתור לחברה משכנת, ולכן אין לחייב את הנתבעים לעשות זאת.
 2. הנתבעים תבעו את החברה המשכנת זמן רב לפני מכירת הדירה (8 שנים לפני הדיונים בבית הדין, פרו' 2, עמ' 3), וחתימה שלהם על מסמך הויתור מהווה פגיעה בלתי מוצדקת בזכויות שלהם.
 3. החברה המשכנת טוענת ששני חדרים מתוך הדירה נבנו על שטח ששייך לה (פרו' 2, עמ' 4), והדבר רמוז באישור הזכויות שהיא הוציאה, בו נאמר שהשטח שבו יש לנתבעים זכויות קטן משטח הדירה בפועל (שם, עמ' 5-6).
 4. הנתבעים לא עדכנו את התובעים על מצבה המשפטית של הדירה, אבל התובעים ידעו שיש שאלות משפטיות בנוגע לדירה, וקנו את הדירה על דעת כן. לכן הם אינם יכולים להתפלא שהחברה המשכנת מערימה קשיים בלתי מוצדקים על העברת הרישום.
בנוסף, הנתבעים טענו שהתובעים גרמו לנתבעים נזק בפעולות שונות שביצעו:
1. סעיף 2 לחוזה מאפשר לנתבעים לחזור בהם ממכירת הדירה, והוא נקבע בגלל הבעיות עם החברה המשכנת.
 2. התובעים הודיעו על העסקה לרמ"י מיד לאחר חתימת החוזה וגרמו לכך שהנתבעים חויבו לשלם מיסים זמן רב לפני שקבלו כל תמורה מהתובעים. כמו כן, עקב הדיווח נמנעה מהנתבעים הזכות לחזור בהם מהמכירה כפי שנקבע בחוזה, והם נאלצו להשיג בקושי רב אישורים מהחברה המשכנת.
 3. התובעים העבירו את הכספים לחשבון הנאמנות במקום ישירות לנתבעים.
 4. התובעים לחצו על הנתבעים דרך באי הכוח לפנות את השוכר מהדירה זמן רב לפני העברת הדירה לתובעים ובכך גרמו לנתבעים נזק של אובדן 5 חודשי שכירות, סה"כ \$7500 וכן תשלומי ארנונה על הדירה.
 5. התובעים לא העבירו את התשלומים לנתבעים במועדים שנקבעו בסעיף 3 לחוזה. שם נקבע שיש לשלם תוך 14 יום מאז שההסכם נכנס לתוקף. הדירה נרשמה ע"ש הנתבעים בתאריך 22 לאפריל 2012, אולם, התשלומים הגיעו רק בחודש יוני.

עמוד 4 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



6. בסעיף 8.1 לחוזה נקבע שהימנעות מתביעה אינה מהווה מחילה על זכות.
7. בדיון הראשון העריך נתבע 3 את הפיצוי לו זכאים הנתבעים בסך 250,000 ₪. הנתבעים לא שילמו את אגרת בית הדין על תביעה זו.

ו. תגובות התובעים לטענות הנתבעים

1. התובעים לא ידעו בעת חתימת החוזה כי הנתבעים הגישו תביעה כנגד החברה המשכנת, יתירה מזו בחוזה ('הואיל' השמיני) נאמר במפורש הפוך. רק לאחר החתימה שמע התובע ממכר שלו שיש בעיות משפטיות עם החברה המשכנת (פרו' 2, עמ' 6). בהמשך שמע ב"כ התובעים שהחברה המשכנת דורשת ויתור על זכויות הבניה בגג, אבל התובעים מוכנים לוותר על כך לחברה המשכנת (פרו' 2, עמ' 9).
2. התובעים לא ידעו שהחברה המשכנת טוענת לבעלות על שני חדרים מהדירה, ואף שאישור הזכויות היה על דירה בשטח הקטן מהשטח בפועל, הדבר מקובל בחברות משכנות ומה שקובע זה הרישום בעירייה (פרו' 2, עמ' 7).

בנוגע לטענות הנתבעים שהתובעים גרמו להם נזק, טוענים התובעים כך:

1. ההסכם אינו מאפשר ביטול של העסקה בכל שלב, אלא רק תוך חודשיים.
2. התובעים דיווחו על העסקה לרמ"י כפי שנקבע בסעיף 3.2 לחוזה.
3. חלק מהתשלומים לנתבעים הועברו באיחור בגלל הצורך בהשגת משכנתא (פרו' 1, עמ' 6). בעניין זה נוצר עיכוב שלא באשמת התובעים, שכן בחוזה נרשמה בטעות דירה אחרת, והיה צריך לתקן זאת. מלבד זאת היו עיכובים נוספים מחמת הנתבעים, כגון ההמתנה להוצאת צו ירושה ועוד.
4. התמורה הועברה לחשבון הנאמנות של באי הכוח כפי שנקבע בסעיף 3.2 לחוזה.
5. התובעים לא לחצו על פינוי השוכר מהדירה, אלא הודיעו לנתבעים שלא יוכלו להשכיר את הדירה לאחר מועד העברת החזקה לתובעים. בעקבות זאת הנתבעים קבלו את ההחלטות שלהם שאינן באחריות התובעים (פרו' 1, עמ' 6).
6. עד לדיון הנתבעים לא טענו שהתובעים הפרו את ההסכם. הנתבעים קבלו את תשלום, גם אם ניתן באיחור, ונתנו לתובעים את המפתח, ולכן גם אם הייתה הפרה של ההסכם הנתבעים מחלו על זכותם (פרו' 1, עמ' 6).

עמוד 5 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



7. התובעים העבירו לבית הדין מכתב שבו הם מאשרים שחרור של 30 אש"ח מחשבון הנאמנות, כך שנותרו רק 10 אש"ח בחשבון שאמורים לעבור לאחר העברת הרישום, בהתאם לסעיף 3.7 לחוזה.

ז. דרישת פיצוי כספי

ביה"ד שאל את התובעים האם יש דרך לאכוף החלטה שתחייב את הנתבעים לחתום על מסמך או שיש צורך לדרוש פיצוי כספי. ב"כ התובעים השיב שניתן לאכוף החלטה שתחייב חתימה, אולם, הוסיף וביקש שביה"ד יחייב את הנתבעים בפיצוי בסך 3000 ₪ לכל יום שבו הנתבעים לא יחתמו על המסמך. ב"כ התובעים צירף פס"ד שבו בימ"ש חייב סכום כזה.

ח. טענות ב"כ הנתבעים

ב"כ הנתבעים הגישה את טענותיה ואלה תמציתם:

1. התובעים נהגו בחוסר תום לב, בכמה פעולת ובכלל זה, הם לא שלמו במועד את התמורה עבור הדירה, וכן התובעים הגישו תלונה לביה"ד המשמעת של לשכת עוה"ד כנגד ב"כ של הנתבעים בניגוד להלכה, וגרמו לשיתוק שלו.
2. התובעים ידעו שהדירה הורחבה ללא אישור החברה המשכנת, וכן חתמו על חוזה בו נכתב כי בדקו את מצבה התכנוני של הדירה.
3. התובעים דורשים חתימה על מסמך לא-מקובל (ע"פ דברי ב"כ התובעים בדיון) שלא היה ידוע בעת החתימה על החוזה ובו תניות מקפחות.
4. התובעים הגישו מסמך של חברה משכנת אחרת אולם הוא שונה באופן מהותי מהמסמך עליו מתבקשים הנתבעים לחתום.
5. אין סמכות לבית הדין לפסוק את הקנס אותו בקשו התובעים כיון שהוא לא נכלל במסגרת כתב התביעה המקורי, ופס"ד שהוגש כדוגמא עסק בנושא אחר ובוטל בהמשך.
6. יש לדחות את התביעה ולחייב את הנתבעים בהוצאות.
7. ב"כ הנתבעים התפלאה על כך שביה"ד כתב שהנתבעים יוכלו לדרוש הוצאות עבור הגשת הטענות על ידי ב"כ הנתבעים קודם שהוכרע עם מי הדין.

ט. תגובת ב"כ התובעים

1. כל העיכובים בתשלומים היו עקב פעולות הנתבעים, וכן התלונה לביה"ד המשמעת היתה כדין ולא היה בה כדי לגרום לשיתוק של ב"כ הנתבעים.

עמוד 6 מתוך 16



2. הנתבעים לא ידעו כי הדירה הורחבה ללא אישור החברה המשכנת, והנתבעים הצהירו בחוזה כי ההרחבה נעשתה כדין.
3. המסמך מקובל.
4. ההבדלים בין המסמך שהוגש ע"י התובעים לבין המסמך המדובר אינם מהותיים.
5. פס"ד שהוגש ובו קנס בסך 3000 ₪ הוא ראיה טובה.
6. יש לחייב את הנתבעים בהוצאות.

י. נושאי הדיון

1. האם הבעלות על הדירה עברה לתובעים?
2. האם הצדדים מחויבים להסכם או שניתן לבטל אותו?
3. האם הנתבעים מחויבים לחתום על מסמך וויתור לחברה המשכנת?
4. האם הנתבעים רשאים להתנות את החתימה בתשלום קנס על הפרת חוזה והוצאות שונות?
5. האם הנתבעים יכולים לבטל את החלטות בית הדין?
6. הוצאות משפט

יא. ניתוח המצב המשפטי-הלכתי שלפנינו

הדירה נשואת המחלוקת רשומה במנהל מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת, כלומר, לא במרשם המקרקעין (טאבו). התובעים שילמו כסף בעבור הדירה ומחזיקים בה מאז קיץ תשע"ב.

בסעיף 2.1 לחוזה המכר נכתב שהמוכרים מתחייבים להעביר את הזכויות שלהם לקונים, ובסעיף 2.2 (ב) נכתב שהנתבעים מתחייבים להעביר את החזקה לתובעים. אולם, בחוזה לא מוגדר מהו הרגע או ההליך שבו הזכויות עוברות.

על פי סעיף 7 לחוק המקרקעין, הזכויות בנכס כגון זה שלפנינו אינן זכויות קנייניות אלא זכויות חוזיות (אובליגטוריות) בלבד. זכויות אלה יכולות לעבור בחוזה, ובלבד שייכתב בו "מוכרים בזאת", או בכל דרך מוסכמת אחרת. כאמור, הנושא לא הוגדר במפורש בחוזה.

בשולי הדברים נעיר שמבחינה הלכתית יש מקום לדון האם אכן יש לקבל את החוק הקובע שזכויות שאינן רשומות בטאבו הן אינן זכויות קנייניות (ראו בעניין זה: הרב שלמה אישון, "עסקת מקרקעין שלא נרשמה בטאבו", תחומין לו, עמ' 381 והלאה). זאת, כיון שהדעת אינה סובלת מצב בו מאות אלפי אנשים מתגוררים בדירות שאינן רשומות בטאבו, ונוהגים בהם מנהג בעלים, ולמרות זאת, החוק קובע שאין בידם זכויות קנייניות. אולם, בנוגע לקרקע הרשומה

עמוד 7 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בחברה משכנת שהיא אגודה, יש יותר מקום לומר שהחברה היא הבעלים, וזאת כדי לשמור לעצמה את הזכות להחליט מי יגור בדירות. ועדיין ניתן לומר שהדיירים מחזיקים בזכות קניינית מוגבלת ולא בהתחייבות בלבד.

הגרש"ז אויערבך התייחס לקרקעות הרשומות בחברה משכנת שיש לה תקנון, ומפאת חשיבות דבריו נביא אותם במלואם (מעדני ארץ שביעית יח, ב):

"נלענ"ד להעיר הלכה למעשה בנוגע להאגודות שיש להם בתים וקרקעות הרשומים בטאבו על שם האגודה או על שמות פרטים שהחברים בחרו אותם לנאמני האגודה, דאף שבכל האגודות מסוג זה יש אצלן תקנה מפורשת שכל מקח הנעשה שלא בפני מנהלי האגודה ולא נרשם בפנקסיהם אין לו שום ערך ואין האגודה מתחשבת כלל וכלל עם העברה שכזו, וברור הדבר שתקנת האגודה חשיב טפי דינא מדינא דמלכותא כיון שבתחלה כל המתקבל לחבר באגודה מתחייב מרצון הטוב בכל חוקי האגודה ותקנותיה, מ"מ נלענ"ד דנהי דמשום טעם זה אמרינן שאם אחד מכר לחברו סתם אמדינן דעתיה דלוקח דלא סמכה דעתו כי אם לאחר שתסודר ההעברה גם בספרי האגודה, אבל מ"מ הוא דומה לקונה במעות באתרי דכתבי שטרא דמבואר שהחוזר חייב עכ"פ ב"מי שפרע", וכדאמרינן, דנהי נמי שחוק כאגודה חשיב דין ועדיף טפי ממאמר המלך דלא ליקנו ארעא אלא באיגרתא.

מ"מ כל זה דוקא כנוגע להנהלת האגודה שהיא אינה צריכה כלל להתחשב עם מקח שלא נרשם בספריה אף אם ברור הדבר שהוא אמת ואין שום ב"ד שבעולם יכול לכוף את האגודה להתחשב עם המקח, אבל מ"מ המוכר והלוקח עצמם שהסכימו למקח זה והיה ביניהם דברים בהדי מעות שפיר צריך החוזר לקבל עליו מי שפרע. וממילא גם נראה שאם פירש הלוקח ואמר דסמכה דעתו ומאמין את המוכר שיעביר אח"כ את המקח גם בפנקסי האגודה ורוצה הוא מעכשו בגמר המקח, או שהלוקח מוותר לגמרי על ההעברה הרשמית כגון שלסבה ידועה רוצה הוא דוקא במקח בלתי רשום באגודה ולא איכפת ליה כלל במה שכלפי האגודה יחשב תמיד המוכר כבעלים, בכה"ג שפיר נגמר המקח מיד ולא מצי כלל לאהדורי אם הוא בכה"ג שחוקי האגודה אינם מונעים כלל את המוכר מלהוריד את הלוקח לתוך הבית ולנהוג בו בעלות וכדאמרן לעיל לענין דינא דמלכותא".

מדבריו עולה כך:

1. במקרקעין הרשומים בחברה משכנת שיש לה תקנון, לא ניתן לכפות על החברה רישום בניגוד לתקנון.
2. במקרה שיש בעיה ברישום יכול הקונה לחזור בו מהעסקה.
3. במקרה שהקונה אינו חוזר בו מהעסקה, אזי הבעלות עוברת גם ללא רישום, ובלבד שאין התנגדות של החברה להעברת החזקה לקונה.

עמוד 8 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



במקרה שלפנינו החברה אישרה לתובעים להתגורר בדירה, ואכן הם מתגוררים בה מזה זמן ללא התנגדות של האגודה. כיון שהתובעים אינם מעוניינים בביטול העסקה, הרי שהזכויות של הנתבעים עברו לתובעים למרות שהרישום טרם עבר.

לפיכך, אנו קובעים שהתובעים הם בעלי הזכויות בדירה.

יב. תוקף ההתחייבות של הנתבעים לחתום על כל מסמך שיידרש

בסעי' 7.1 לחוזה המכר, כתוב:

הצדדים מתחייבים בזה להופיע ככל שידרשו ולחתום על כל מסמך – הדרוש לשם מימוש התחייבויותיהם על פי הסכם זה ומיד עם הדרישה של עוה"ד המטפל ברישום הזכויות או מי מטעמו...

אם כן, מכיוון שאין חולק שהחברה המשכנת דורשת חתימה על המסמך כתנאי לרישום הנכס אצלה, ממילא, מסמכים אלה הם בגדר "מסמך הדרוש" לצורך רישום. אמנם, הנתבעים הצביעו על כך שב"כ התובעים אמר בדיון שאין הוא רואה צורך חוקי במסמכים אלה, וכך שהוא ניסה לשכנע את ב"כ החברה המשכנת לוותר עליהם. אולם, כיון שלמעשה החברה המשכנת לא ויתרה על הדרישה, הרי שמכתב הויתור הוא בגדר "המסמכים הנדרשים".

כעת יש לשאול האם יש תוקף הלכתי להתחייבות כזו?

לגבי התחייבות להעביר את הרישום על שם הקונים, יש מקום להוכיח שיש תוקף להתחייבות זו מדברי שולחן ערוך (חושן משפט סימן רמג, סעיף ט) שכתב:

יש מי שאומר דהא שחוזר בשטר היינו דוקא כשאומר לאחרים: זכו לפלוני, אבל אם אמר ללוקח או למקבל עצמו: זכה ואכתוב לך שטר, כיון שזכה אינו יכול לחזור מלכתוב את השטר.

דהיינו, כאשר אדם התחייב לקונה לכתוב לו שטר על העסקה, המוכר אינו יכול לחזור בו מההתחייבות לאחר ביצוע מעשה קניין. במקומות נוספים פסק השו"ע שניתן לכפות מוכר לכתוב שטר על שם הקונה (שולחן ערוך חושן משפט סימן קפד, סעיף ב; סימן ס, סעיף ט).

אמנם, רבי עקיבא איגר (על שו"ע שם, וראו עוד: שו"ת רבי עקיבא איגר מהדורא תניינא סימן עה; רבי עקיבא איגר בבא בתרא עז, א) נשאר בצ"ע מדוע אין זה קניין דברים:

ולפי זה תמוהים דברי השולחן ערוך, דבסעיף י' סתם דאפילו קנו על השטר קנין דברים הוא ויכול לחזור, ואיך ס"ד לומר דבאמר זכה ואכתוב דאינו יכול לחזור, דמה בכך דהחזיק על דעת כתיבת השטר כיון דאפילו קנו בפירוש לכתוב לא מהני? וצ"ע.

אולם, הרב שמעון שקאפ השיב לכך (חידושי רבי שמעון יהודה הכהן גיטין סימן ח) כך:

עמוד 9 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ונלעני"ד לבאר ענין זכיה בשטרות דאינו על פי דרך קניני ממון, דהנה מבואר בטוש"ע חו"מ סימן רמ"ג סעיף י' דאפילו אם קנו מידו על השטר הוה קנין דברים ויכול לחזור ולמחות מלכתוב את השטר עיין שם, ובסעיף ט' שם הביא בשם י"א דאם אמר מוכר או נותן בשדה למקבל עצמו זכה ואכתוב לך שטר כיון שזכה בשדה אינו יכול לחזור מלכתוב את השטר עיין שם, וכן היא שיטת הרשב"א ז"ל בחידושי לקדושין דף כ"ו יעו"ש. ולכאורה אינו מובן מ"ש אם זכה בשדה או אם קנו מידו אח"כ.

ונראה דזה ודאי דלא מהני קנין על כתיבת שטר, דהוה קנין דברים... אלא דממילא זכה בזכות שטר משום דהוה אפסרא דארעא, דהראיה מישך שייכא להשדה וא"צ לזה קנין מיוחד...

דהיינו, הזכות לקבל שטר היא חלק מקניית הנכס – "אפסרא דארעא" ולכן הוא נקנה ביחד עם הנכס, אף שהתחייבות לכתבו אינה תקפה בפני עצמה.

אמנם, יש לעיין בדברי האחרונים האם ניתן לכפות את כתיבת השטר, וזאת על ידי נידוי (נתיבות המשפט ביאורים סימן ס"ק כ) או שמא ניתן רק לבטל את העסקה (ראו למשל: אורים סימן ס"ק מא).

לגבי השאלה האם ניתן לכפות רישום בטאבו כתב בספר עמק המשפט (סימן טז) כך:

לעני"ד ברור שיכול לחייב את המוכר לרשום את הדירה בטאבו... ושמעתי כן גם בשם הגרי"ש אלישיב.

וראו שם טעמיו באריכות.

גם אם נאמר שמדובר בקניין דברים, עדיין ישנה מחלוקת האם התחייבות המקובלת בשוק מעניקה תוקף גם להתחייבות שהיא בגדר קניין דברים. בית הדין הרבני הגדול (פסקי דין רבניים חלק יד פס"ד המתחיל בעמוד 334, 343-345) כתב שסיטומתא אינה מרפאת את פגם קניין דברים. לעומת זאת, הרב מרדכי אליהו, בשבתו בבית הדין הרבני הגדול (פסקי דין רבניים חלק י פס"ד המתחיל בעמוד 182) כתב שיש סוברים שסיטומתא מועילה לרפא פגם זה, וכן שיש חובה מוסרית לקיים את ההתחייבות מצד "שארית ישראל לא יעשו עוולה" ונשאר בדעת יחיד באותו תיק.

עוד נוסף, כי יש מקום לומר שיש חובה על המוכרים לעשות את שנדרש לצורך הרישום מצד השבת אבידה. אמנם, על פניו מדובר על חובה מוסרית, אולם, במקרים מסוימים ולדעת פוסקים מסוימים היא הופכת לחובה שניתן לאכוף עליה (ראו בעניין זה: פסקי דין רבניים חלק יד פס"ד בעמוד 289; הרב יהושע יגל, "האם דין כפייה על המצוות חל על מצוות השבת אבידה?", וחי בהם א, עמ' 35-36).

מכל זה עולה שברור שיש חובה תורנית ומוסרית על הנתבעים לחתום על ההסכם, ולדעת חלק מהפוסקים יש עליהם גם חובה הלכתית גמורה, וכן נוטה דעתנו.

עמוד 10 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



יג. האם הדרישה לחתימה על הסכם הויתור היא בגדר עושק

בדיון הראשון, התלונונו הנתבעים על הפרות החוזה והעריכו שהתובעים חייבים להם 250,000 ₪ עקב הפרת החוזה והוצאות אחרות. בית הדין שאל (פרוטוקול דיון 1 עמ' 5) אם הם היו מסכימים לחתום על המסמך נשוא התביעה אם יקבלו סכום זה, ונתבע 3 השיב בחיוב. בית דין איפשר לנתבעים להגיש תביעה שכנגד על כל סכום שיראו לנכון.

אולם, לאחר הדיון הראשון ובדיון השני, טענו הנתבעים שחתימה על מסמך שכולל וויתור על כל זכויות הקשורות לדירה אינה חוקית או מוסרית וכן גורמת לנתבעים נזק (דברים שונים נאמרו בשלבים שונים).

בדיון השני, בית הדין ביקש מהנתבעים לפרט את הנזק שייגרם להם אם יחתמו על הויתור, בהתחשב בכך שלכאורה הם מכרו לתובעים את כל הזכויות שהיו להם בדירה. הנתבעים טענו שהדבר יזיק להם בקשר לתביעה שהגישו עם קבוצת דיירים בשכונה לפני כשמונה שנים מול החברה המשכנת. הם הוסיפו שלמרות שהנתבעים הם שלושה אחים שרשומים כשותפים בבעלות על הדירה שירשו מאביהם, בפועל חמשה אחים שותפים בדירה. הנתבעים טענו גם שחתימה על המסמך תפגע בכלל בעלי הדירות בפרויקט שקשורים בהתדיינות. אולם, כשהתבקשו לפרט מה בדיוק כוללת התביעה נגד החברה המשכנת ואיך החתימה על המסמך תזיק להם ו/או לאחרים, הם אמרו שהם לא זוכרים את הפרטים ולא יכולים להשיב, אולם, הם התייעצו עם עורכי דין שאמרו להם כך.

נבחן את הטענות שהעלו הנתבעים כנגד הדרישה שיחתמו על מסמך הויתור:

מדובר במסמך חריג בתוכנו- כאמור, הנתבעים טענו שחלקים מהמסמך הם יוצאי דופן ומהווים עושק של זכויות הנתבעים. אם הדבר היה נכון באופן מובהק, היה מקום לטעון שהנתבעים אנוסים מלקיים התחייבותם להעביר את הרישום על שם התובעים.

אולם, ב"כ התובעים הציג לביה"ד מסמך דומה של חברה משכנת אחרת שתוכנו דומה לתוכנו של מסמך הויתור. ב"כ הנתבעים טענה שיש בין המסמכים הבדלים מהותיים, ועיקרם בכך שגם הקונים חותמים על המסמך. השיב לה ב"כ התובעים שבסוף המסמך ישנה הצהרה של המוכרים לבדם, וכן שלחתימת הקונים אין משמעות.

ביה"ד מקבל את טענת התובעים. מה שחשוב לענייננו הוא הויתור של מוכרים על זכויותיהם, וויתור כזה קיים בשני המסמכים. יתירה מזו, כאמור, חזקת החיוב לחתום מוטלת על הנתבעים לאור ההסכם ולא ניתן להשתמט ממנה בגלל השוואות למסמך שהגישו התובעים. גם אילו התובעים לא היו מגישים כל מסמך הנתבעים היו בחזקת חייבים לחתום על המסמך לאור ההסכם המכר. ולכן, היה עליהם להוכיח שמדובר במסמך חריג ויוצא דופן. למרות שהנתבעים היו מיוצגים וקבלו ארכה להגשת טענות נוספות לא הוגשה כל ראיה בעניין.

עמוד 11 מתוך 16

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.beitdin@erezhemdah.org ע"ר חס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



למרות כל זאת, אילו היו סימנים שאכן צפויים הפסדים ניכרים לנתבעים כתוצאה מחתימה על מסמך הויתור, אזי היה מקום מדין פשרה או לפסיקה לפני משורת הדין.

אולם, עד לרגע זה לא טענו הנתבעים כל טענה מבוססת על נזק. בית דין נתן כמה וכמה הזדמנויות לנתבעים להוכיח או לפחות להציג ראשית ראיה שאכן ייגרם נזק. בדיון 2 הנתבעים אמרו שהם לא זוכרים מה היה תוכן התביעה כנגד החברה הממשכנת. כשבית דין דרש הסברים למדנו שהייתה תביעה של החברה המשכנת כנגד הדיירים בעקבות בנייה (בהיתר) על קרקע השייכת לחברה לפי טענתה. בדיון 1, נתבע 3 הזכיר שהיה ויכוח על בנייה על הגג.

בית דין אינו רואה איך על פי טענות אלה ייגרם נזק לנתבעים. שהרי התובעים, ולא הנתבעים, הם בעלי כל הזכויות הנלוות לדירה, כולל זכות הבנייה על הגג וכולל החדרים שהחברה המשכנת טוענת שנבנו על קרקע שלה.

אשר על כן, בית דין נתן לנתבעים עוד שבועיים (עד חנוכה) להביא את כתב התביעה נגד החברה. כאשר הדבר לא נעשה, הודיע בית הדין ביום 12.01.2017 (יד בטבת תשע"ז) ש"ברירת המחדל היא שעליהם לחתום על המסמך" ושיש להם שבוע וחצי (עד 22.01.2017) להגיש תביעה נגדית. תאריך זה עבר בלי הגשת תביעה נגדית והתקבלו רק תגובות התוקפות את זכותו המוסרית של בית הדין להחליט בעניין.

גם ב"כ הנתבעים לא הביאה כל ראיה לנזק שייגרם לתובעים עקב החתימה על המסמך, ואף לא את כתב התביעה שלהם כנגד החברה המשכנת למרות שראתה כי הדבר נדרש מהם בפרוטוקול הדיון. אשר על כן לא ניתן לפטור אדם מחובתו הברורה עקב טענות שאין להן גיבוי.

מדובר בדרישה חריגה שאינה באחריות הנתבעים – הנתבעים טענו שלא ניתן לחייב אותם על כל מסמך אלא רק על מסמכים סבירים ומקובלים. אמנם, ב"כ התובעים הודה שהוא הופתע מדרישת החברה המשכנת, אולם, כיון שכאמור הוצג מסמך דומה של חברה משכנת אחרת הרי שלא מדובר במסמך חריג באופן יוצא דופן. זאת ועוד, בחוזה לא כתוב שהמוכרים יחתמו על "המסמכים הנדרשים על פי חוק", אלא שהמוכרים יחתמו על המסמכים "הנדרשים" באשר הם. ולכן, גם טענה זו נדחית.

ב"כ הנתבעים טענה עוד, שהתחייבות הנתבעים כללה רק חתימה על המסמכים המקובלים, ולא חתימה על מסמכים שלא היה ניתן לצפות שיידרשו. בית הדין אינו מקבל טענה זו כיון שנוסח החוזה מחייב חתימה על כל מסמך שיידרש. קל וחומר, כאשר מדובר על דרישה שלא הוכח שתגרום נזק לנתבעים.

הנתבעים יכולים לתבוע את החברה המשכנת לוותר על מסמך הויתור – הנתבעים הציעו לתובעים שיתבעו את החברה לחייב אותם לבצע את הרישום בלי המסמכים האלה. לדעת בית הדין, אין זאת בקשה סבירה. הרי ההעמדה לדין הוא דבר שדורש טרחה ובהרבה מקרים הוצאות לא מבוטלות, ואין סיבה שהדבר ייפול על התובעים. עיקר האחריות להעברת הרישום נופלת לפי

עמוד 12 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ההסכם על המוכרים. לכן, הרעיון לתבוע את החברה הממשכנת בעניין הרישום, ככל שהוא רעיון טוב, נופל על הנתבעים. משלא עשו את זה לאחר זמן כל כך ארוך, אין מקום לחייב את התובעים לחכות עוד.

הנתבעים ידעו שיש התדיינות משפטית בנוגע לדירה ועל דעת כן קנו אותה – אולם, הנתבעים הודו שלא ידעו להם שמישהו מטעמם יידע את התובעים על ההתדיינות (פרו' 1, שורות 19-20), אלא שלטענתם יש להניח שהנתבעים ידעו על כך כיון שהדבר מפורסם. קשה לקבל טענה זו בנוגע לתובעים שהם זוג צעיר שאיננו מצוי בנבכי המחלוקות עם החברה המשכנת המסוימת.

על כל פנים במקרה בו הנתבעים הצהירו בשקר (לא ידוע לבית הדין אם הדבר נעשה בכוונה או לא) ב"הואיל" השמיני: "... וכי לא ידוע לו (=למוכר) על כל תביעות ו/או צווים ו/או הליכים המתייחסים לדירה", אין שום זכות לנתבעים להטיל על התובעים את האחריות לקשיים הנתבעים מהמידע שהסתירו מהם.

לעומת כל זאת, דווקא הנתבעים הם אלה שידעו שיש דין ודברים ואף התדיינות בערכאות בהם הם עצמם היו שותפים, עם החברה הממשכנת. לא מקובלת על בית דין טענת הנתבעים שבוודאי התובעים או ב"כ ידעו על ההתדיינות ועל משמעותה להעברת הרישום.

אמנם, טענו הנתבעים שגם הם לא הבינו שההתדיינות תשפיע על הרישום, וזאת למרות ניסיונם רב השנים בפרויקט זה, והשתתפותם ברמה זו או אחרת בהתדיינות. אולם, בגמרא (בבא מציעא דף עז, א) נאמר שאם קורה אונס שהיה אפשר להעלות על הדעת, זה שהיה יכול לצפות אותו אחראי לאונס. לדעתנו, הנתבעים הם שידעו על הנסיבות שעלולות לסבך את העברת הבעלות ולכן האחריות לכך מוטלת עליהם ולא על התובעים. בעניין מידת הבנת הנתבעים שעלולות להיות בעיות, היו סתירות בדבריהם (ראו פרו' דיון 1 עמ' 3 שורות 17-18, לעומת: שם, שורות 10-11).

לבסוף, גם אם התובעים היו מודעים לכך שישנה מחלוקת משפטית עם החברה המשכנת, הדבר אינו נוגע כלל למילוי חובותיהם של הנתבעים להעביר את הדירה על שם התובעים. גם אם תהיה בחתימה על מסמך הוויתור משום פגיעה בבעלי הדירה – על פניו עדיין הדבר נוגע לתובעים שהם בעלי הזכויות, ולא לנתבעים שזכויותיהם הועברו במלואן לתובעים.

לאור כל האמור, בית הדין דוחה את כל הסיבות שהעלו הנתבעים לפטור אותם מחתימה על מסמך הוויתור.

יד. האם הנתבעים רשאים לבטל את ההסכם?

הנתבעים טענו שהפירוש הנכון להסכם (ובפרט התנאי המתלה הראשון בסעיף 1, א) הוא שכל צד יכול לבטל את החוזה אם לאחר חודשיים מחתימתו אחד הצדדים לא עמד בתנאים המוזכרים באותו סעיף. ועובדה היא שהנתבעים המציאו את אישור הזכויות לאחר חלוף יותר מחודשיים,

עמוד 13 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



מה שמאפשר לנתבעים לבטל את החוזה. התובעים הבינו אחרת וטענו שלאחר שהומצא אישור הזכויות לא ניתן יותר לבטל את החוזה.

בית הדין אינו מקבל את עמדת הנתבעים, מכיוון שבסופו של דבר התקיימו התנאים המתלים, ושני הצדדים המשיכו בהליך הרכישה. בכלל זה, העברת דמי המכירה ע"י התובעים לנתבעים והעברת החזקה בדירה מהנתבעים לתובעים. על כן, גם אם נקבל את פרשנות הנתבעים לסעיף הנ"ל, מחלו שני הצדדים על האפשרות לבטל החוזה והחליטו לעמוד בו ולקיים אותו במעשה.

אשר על כן, הנתבעים אינם יכולים לבטל את החוזה בשלב זה.

טו. טענת הנתבעים שהתובעים גרמו להם נזק

הנתבעים טענו שהתובעים הפרו את ההסכם וגרמו להם נזק מצטבר בסך 250,000 ₪, ועד לקבלת פיצוי על הנזק שנגרם להם, הם אינם חייבים להעביר את הרישום.

מאחר שכאמור ברירת המחלוקת הוא שעל הנתבעים לחתום על מסמך הויתור, השאלה היא האם טענתם שהתובעים חייבים להם כסף יכולה לעכב את חיוב החתימה. לכאורה, זה דוגמה מובהקת של העיקרון "אין נזקקין אלא לתובע תחילה" (בבא קמא דף מו עמ' ב), אותו מפרש הרמ"א באופן הבא: "פירוש: ראובן תובע שמעון בענין שלא יוכל לומר פרעתי, ושמעון משיב: יש לך משלי כל כך, ומבקש זמן להביא עדים יותר מל' יום שהוא זמן בית דין, אף על פי שאנו יודעים שיש לו עדים שיודעים בדבר, נזקקים לתובע וצריך לשלם לו מיד, אם לא שזיילי נכסיה ויש היזק בזה לנתבע".

לפי זה, היה מקום להכריע כבר לאחר הדיון הראשון בדרישת התובעים, ולדון בנפרד בתביעות הנתבעים. אלא שמכיוון שהנושאים היו קשורים ובגלל שלא היה נראה שיגרם נזק לתובעים אם נכריע בכל המחלוקות ביחד, המתין ביה"ד לכך שהנתבעים יפרטו את תביעתם.

בשלב הזה, כאשר הנתבעים החליטו, לפחות בינתיים, שאינם תובעים בבית הדין שנקבע בהסכם את התביעה הנגדית, אין כל שאלה שעליהם לחתום באופן מיידי על מסמך הויתור.

אשר על כן אנו דוחים את טענות הנתבעים כנגד התובעים.

טז. חיוב בקנס יומי על עיכוב החתימה

לשאלת ביה"ד האם ניתן לאכוף החלטה שתחייב חתימה על מסמך השיב ב"כ התובעים שהדבר אפשרי, אולם, ביקש להוסיף קנס יומי בסך 3000 ₪.

ב"כ הנתבעים כתבה שלא ניתן להוסיף סעד שלא הופיע בכתב התביעה המקורי.

ביה"ד מקבל את טענת ב"כ הנתבעים בעניין זה. אמנם, בהסכם בין הצדדים נכתב כי כל המחלוקות שיתעוררו עקב ההסכם יוכרעו בבית דין זה, ועל כן רשאים התובעים לתבוע גם פיצוי על אי החתימה; וכן, בהסכם המכר מופיע בית הדין דן כבורר מוסכם. אולם, דרישה כזו לא



הופיעה בכתב התביעה המקורי, ולא נדונה בשני הדיונים שהתקיימו בבית הדין. אשר על כן, לא נדון בסעד זה במסגרת פסק דין זה. אולם, התובעים רשאים להגיש תביעה חדשה בעניין.

לפיכך, לא נדון בפסק דין זה בתביעה לפיצוי כספי על אי החתימה והפרת החוזה, וכן, לא נדון באכיפת פסק הדין ע"י הטלת קנס כספי על איחור בחתימה.

יז. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין היא לחלק את אגרת התביעה באופן שווה בין בעלי הדין ולא לחייב בשכ"ט במקרה שבו שני הצדדים נהגו בהליך באופן סביר והוגן. אולם, במקרה שאחד מבעלי הדין נהג בחוסר סבירות בהליך, כולל בתקופה שלפני ההגעה לבית הדין, וכן כאשר לא היה צורך אמיתי להגיע בבית דין, יש לחייב בהוצאות משפט נוספות (ראו בהחלטת מדיניות ביה"ד בעניין זה).

המקרה שבפנינו הוא מקרה מובהק של התנהגות בלתי סבירה. טענות הנתבעים כללו סתירות, פיתולים, ושינויים, כפי שאפשר לראות מקריאה של הפרוטוקולים. יתירה מזו, התנהלות הנתבעים לאורך רוב ההליך הייתה בלתי סבירה, ולהלן הפירוט:

1. הנתבעים סרבו לחתום על מסמך הויתור מבלי להסביר לתובעים את הסיבה להתנגדותם, למעט האמירה הכללית שנגרמו להם נזקים.

2. הנתבעים ביטלו דיון שנקבע בטענה שהם ידעו עליו באיחור; ההודעה על הביטול הייתה בבוקר הדיון, והתובעים וב"כ הגיעו לדיון.

3. הנתבעים טענו שמסמך הויתור פוגע בזכותם בגלל תביעתם כנגד החברה המשכנת, ובגלל תביעת החברה המשכנת כנגדם על הסגת גבול. וזאת, בשעה שבחוזה נכתב במפורש שלא ידוע להם על כל תביעה בגין הדירה.

4. הנתבעים בקשו מבית הדין לקבוע האם עליהם לחתום על מסמך הויתור, ולשם כך התקיים דיון שני. אולם, למרות בקשת ביה"ד, הנתבעים לא הגישו את המסמכים הבסיסיים ביותר שנדרשו לשם אימות טענותיהם, ובראשם, כתב התביעה כנגד החברה המשכנת. וזאת, למרות שהתחייבו בדיון להמציא אותו.

לכן, בית דין מטיל על הנתבעים תשלום מלוא שכר טרחתו של ב"כ התובעים, 10,000 ₪ בתוספת מע"מ. זהו סכום סביר במיוחד לאור העבודה שהושקעה (שני דיונים ועוד אחד שהנתבעים לא הגיעו אליו).

בנוסף, מחייב בית הדין את הנתבעים בסך 1000 ₪ נוספים כולל מע"מ עבור הטרחת התובעים עקב שכירת עו"ד ל' באיחור והגשת כתבי טענות באיחור גדול מאד, ללא הגשת הראיות אותן דרש בית הדין. אגב כך, בית הדין מבהיר כי שאלת חיוב בהוצאות אינה קשורה לשאלת ההכרעה בתיק.

עמוד 15 מתוך 16

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



יכול להיות מצב בו אדם יזכה בדין אבל יחויב בהוצאות עקב התנהלות בלתי הגונה, וכן להיפך. במקרה זה, התנהלות הנתבעים היתה בלתי ראויה ללא קשר להכרעת ביה"ד במחלוקת העיקרית. בנוסף, יחזירו הנתבעים לתובעים את מלוא האגרה ששולמה בסך 1000 ₪. בית הדין לא יטיל הוצאות נוספות על אי הגעת הנתבעים למה שהיה אמור להיות הדין הראשון.

יח. החלטות

1. על כל אחד משלושת הנתבעים לחתום על מסמך הויתור המצורף כנספח לפסק דין זה תוך 35 יום מיום הנקוב למטה.
 3. הנתבעים, ישלמו לתובעים 13,700 ₪ עבור הוצאות משפט וזאת 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה. חוב זה מוטל על הנתבעים כולם ביחד וכל אחד לחוד.
 4. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.
- פסק הדין התקבל ביום כ"א אייר תשע"ז, 17 מאי 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב דניאל מן