



ב"ה, ז' שבט תשפ"א
20 ינואר 2021
תיק מס' 80092

החלטה בעניין צו מניעה

בעניין שבין
התובעת – מוכרת דירה
הנתבעים – קוני הדירה

א. רקע

בתאריך כ"ו תמוז תשע"ה נחתם הסכם, שבו סוכם על כך שהתובעת ובעלה ימכרו דירת 4 חדרים לנתבעים (להלן, "הדירה"; "ההסכם").

בנוסף, נחתם נספח (להלן, "הנספח הסודי") בין הצדדים לעסקה ובו נוספו פרטים רבים, ובכלל זה:

1. המחשנים והחללים הנמצאים מתחת לדירה ומשמשים כיחידת דיור, יישארו של המוכרים.
2. הקונים לא יהיו רשאים לבנות בחצר כיוון שבכך יחסמו את החלונות של אותה יחידת דיור.
3. מחיר העסקה האמתי גבוה מזה שנכתב בהסכם, ומה שנכתב היה רק לצורכי משכנתא.
4. הצדדים הסכימו שלא לגלות את פרטי הנספח לאחרים.
5. הצדדים קיבלו עליהם כבורר את בית הדין של ארץ חמדה בירושלים.

בתאריך 23.10.16 הלך לעולמו בעלה של התובעת ז"ל ורכושו חולק בין אשתו שקיבלה חצי מהרכוש, ובין חמשת ילדיו שקיבלו כל אחד עשירית מהרכוש.

בתאריך 01.07.20 פנה בנה של התובעת, הרב א' באמצעות בן נוסף, הרב ב', לבית הדין וטען כי הנתבעים מבקשים לבנות בחצר ולחסום את יחידת הדיור, וכן למכור את דירתם לאחרים. הוא ביקש להוציא צו מניעה כדי למנוע את המכירה.

בתאריך 21.09.20 פנה הרב ב' לבית הדין והמציא אישור לכך שבתאריך 07.07.20 נחתם חוזה מכר בין הנתבעים לבין גב' ה' (להלן, "הרוכשת").

לאחר התנהלות ארוכה מאד מול הנתבעים ומול הרוכשת, התקיים דיון בזום ובו שני הצדדים שטחו את טענותיהם בעניין הצו הזמני.

ב. טענות התובעת

הרב א' (להלן "הבן") טען כי אמנם עברו חמש שנים מאז חתימת חוזה המכר בין התובעת, ואמנם חצי שנה לאחר המכירה לנתבעים יצא צו רישום בית משותף. ובכל זאת, הנתבעים לא ראו צורך לרשום את הזכויות שלהם במרשם המקרקעין כיוון שסמכו על הנתבעים שיקיימו את ההסכם. וכך אכן היה.



אולם, מזה חצי שנה הנתבעים והרוכשת סירבו לשתף פעולה עם התובעת ולהצהיר כי הם מחויבים לנספח הסודי. בעקבות זאת, לתובעת ולבן אין יותר אמון בנתבעים וברוכשת, והם מבקשים לעגן זכויותיהם במרשם המקרקעין. לפיכך, הם מבקשים שבית הדין ימנע את רישום הדירה עם שם הרוכשת, או יוציא צו המחייב רישום הערת אזהרה על הדירה לטובת התובעת.

ב"כ התובעת הוסיפה כי לאחר חצי שנה שבית הדין עוסק בעניין והוציא כמה החלטות – אין מקום לטענת הנתבעים כי בית הדין אינו מוסמך לדון בעניין.

ג. טענות הנתבעים

ב"כ הנתבעים טען כי רצוי שהטיפול במחלוקת יועבר לבית דין אחר שמנוסה בטיפול במחלוקות כאלה. וכן, בנספח הסודי בו נקבע בית דין זה כבורר אפשר להבין שסמכות בית הדין נוגעת רק לסעיף שלפני סעיף הבוררות. בנוסף, לא נעשה מעשה קניין על קבלת בית הדין כבורר.

לגופו של עניין טען ב"כ הנתבעים כי להסכם בין הנתבעים לרוכשת צורף הנספח הסודי. לאחר הדיון הוא המציא את ההסכם המדובר לבית הדין כדי להוכיח את טענתו. לדבריו, הנתבעים קיימו את כל ההתחייבויות שנוכרות בנספח הסודי ולא הפרו ולו אחת מהן, ולכן אין להוציא כל צו בעניין זה. הוא הוסיף כי כל צו שיוצא בעניין הדירה עלול למנוע מהרוכשת לקבל משכנתא מהבנק, מה שיפגע קשה בנתבעים וברוכשת.

ד. נושאי הדיון

1. סמכות בית הדין
2. בקשת התובעת למתן צו זמני

ה. סמכות בית הדין

ברצוני להבהיר כמה דברים בעניין סמכות בית הדין. ראשית, בית הדין, ככל בורר אחר, אינו קובע את סמכותו. ובכל זאת, מטבע הדברים, אנו נדרשים להביע את דעתנו בעניין הסמכות ולהודיע כיצד בכוונתנו לפעול. במקרה זה נחתם הסכם בוררות בין התובעת והנתבעים, ועל כן בית הדין מוסמך להכריע במחלוקות שביניהם.

אני דוחה את הטענה שסעיף הבוררות מתייחס רק לסעיף שלפניו בנספח הסודי. בעיני זו פרשנות בלתי סבירה לחלוטין. בנוסף, אני דוחה את הטענה שכיוון שלא נעשה מעשה קניין הרי שאין לבית הדין סמכות לדון: כיוון שהצדדים חתמו על הנספח הסודי, הרי שלחתימה יש תוקף מחייב על פי המשפט הנוהג וממילא היא תקפה גם כסיטומתא (שו"ע חו"מ רא, א).

לפיכך, אני קובע כי למיטב הבנתי בית הדין ארץ חמדה גזית הוא המוסמך להכריע במחלוקת שבין הצדדים.



ו. בקשת התובעת למתן צו זמני

התובעת ביקשה שבית הדין יוציא צו זמני כדי להגן על זכויותיה. סוגיית צו זמני בהלכה נדונה במספר מסגרות (ראו למשל: הרב יובל חסיד, "צו מניעה ועיקול נכסים", משפטי ארץ ה: בית הדין לממונות, עמ' 157-173). בפסק דין ארץ חמדה גזית 76044 נקבע כי העילות למתן צו זמני הן:

1. ראשית ראייה שיש ממש בתביעה.
2. ראייה לכך שללא הוצאת הצו ייגרם נזק למבקש הצו.
3. תום ליבו של מי שהצו יוצא כנגדו ככל שמדובר בצד ג' – ככל שאותו צד היה מודע מראש למחלוקת שבגינה הוצא הצו כך תקטן יכולתו להתנגד להוצאתו.

במקרה זה, התובעת ובעלה המנוח החליטו לחתום על נספח סודי, ולאחר מכן התובעת לא פעלה לרישום הזכויות שלה במרשם המקרקעין במשך למעלה מארבע שנים. בנה הסביר בדיון כי הוא סמך על הנתבעים ולכן לא ראה צורך ברישום. בנוסף, הנתבעים הוכיחו כי הם כללו את הנספח הסודי בהסכם שבינם לבין הרוכשת.

במצב זה, אני סבור כי לא חלה הרעה במצבה המשפטי של התובעת לפני העסקה שבין הנתבעים והרוכשת, ולאחריה. לעומת זאת, הוצאת צו זמני עלולה לגרום נזק משמעותי לנתבעים ולרוכשת. אשר על כן, כעת, מאחר שהועבר לתובעת ההסכם שבין הנתבעים ולרוכשת המעגן את זכויותיה גם כלפי הרוכשת, אינני רואה סיבה להתערב להוציא צו. טענת בנה של התובעת כי הוא איבד את האמון בנתבעים – אין בה די כדי להוציא צו בשעה שמצב הזכויות לא השתנה.

ז. החלטות

1. בקשת התובעת להוצאת צו זמני – נדחית.
 2. כיוון שמדובר בהחלטה הנוגעת לצו זמני, ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על החלטה זו בתוך 7 ימים מהתאריך הנקוב על ההחלטה.
 3. הצדדים מתבקשים להודיע לבית הדין מה הנושאים הנוספים הנתונים במחלוקת ביניהם בתוך 7 ימים מהתאריך הנקוב על החלטה זו.
- החלטה זו נתנה בתאריך ז' שבט תשפ"א, 20 ינואר 2021.

בזאת באתי על החתום

הרב עדו רכניץ, אב"ד