

ב"ה כט באייר תשע"ד
29 במאי 2014
תיק מס' 71033, ירושלים

פסק דין

בעניין שבין	לבין
<u>התובעים:</u>	<u>הנתבעים:</u>
מר וגב' אברהמון	מר וגב' שפירא

א. רקע

פסק דין עקרוני ניתן בסוגיה בניסן תשע"ג.
פסק ביניים, ניתן בניסן תשע"ד, לאחר קבלת חו"ד של שמאי מקרקעין, מר מוטי התייחסות הצדדים לחשבונות ולחו"ד.
בשלב זה, נותר לבית הדין לקבוע פריסת תשלומים, והתייחסות להערות שהתקבלו מאז פסק הביניים האחרון.
בפסק סופי זה, נתייחס בקצרה לטענות שהועלו, ונקבע באופן סופי את הסכום המלא לתשלום, ואת פריסת התשלומים.
לאור העובדה שהנושאים נדונו בכתובים באורך רב, בפסק זה, ניתן את הנימוקים בתמצית שבתמצית.

ב. הנושאים בעניינם טענו הצדדים

טענות הצדדים התייחסו בעיקר לנושאים הבאים:
התובעים טענו ביחס לסכומים שונים שלא זוכו בהם כהכנסות שלהם לפרויקט, וכן טענו ביחס לסכומים שונים בהם זוכה הנתבע כהוצאות.
כמו כן, טענו שאין לחשב את הסכום בדרך שקלית, וכן ביחס להצדקה לחייבם היום (לפני הבניה) בסכומים ששולמו על ידי הנתבע שלא במסגרת ההסכם החתום ביניהם.
התובעים ביקשו פריסת תשלומים שלא תפחת משנה.
הנתבע קבל על כך שבית הדין לא חייב את התובעים בריבית עבור הסכומים שהשקיע בפרויקט למרות שהוא משלם ריבית זו על ההלוואות שלקח על מנת לגייס את הכספים.

בנוסף, טען שעל פי ההסכם שביניהם זכותו לחלט את חלקים בקרקע, בהתאם לחובות הצדדים שלא שולמו.

הנתבע סבור שאין כל הצדקה לפריסת תשלומים, על חוב ידוע כאשר התובעים יודעים את היקף החוב באופן כללי, כבר תקופה ארוכה.

ג. דיון והכרעה

1. חישוב דמי תיווך

לאור העובדה עליה הצביע התובע, שהסכום הוא חלק מתוך ה \$ 240,000 ששילם, אכן נראה שאין מדובר בדמי תיווך של העסקה של התובע, אלא בתשלום דמי תיווך של העסקה כולה, וגם הנתבעים צריכים לשאת בעלות זו.

(למותר לציין, שהתובעים תלו בבית הדין דברים שאין בהם ממש – לא התקיים כל קשר בין הנתבע לבין בית הדין שלא היה בידיעת התובעים).

בית הדין מקבל את טענת התובעים בעניין זה.

2. טענות שני הצדדים בדבר ריביות והפסדים (טענות הנתבע), ערך דולרי / שקלי (טענות התובע)

השיקולים כנגד טענת התובעים: לא נוצר בין הצדדים חוב דולרי, ואין לראות בתשלומים במהלך התקופה פירעון דולרי. בית הדין בוחן היום כמה כספים הוציא הנתבע, והוא הוציא מכיסו כספים בשקלים. יש לזכור, שהוצאותיו הריאליות של הנתבע, כוללות גם את הריביות שלקח על מנת לגייס את הכספים לפרויקט. אלא שאין להטיל חובות אלו על התובע, גם משיקולי איסור ריבית.

אומנם יש צדדים לכאן ולכאן, אך למסקנה לגבי הקרן וההצמדה, הכרעת בית הדין – הצמדה לשקל בשיעור שני שליש ההצמדה - היא בבחינת 'פשרה הקרובה לדין', ובית הדין אינו משנה אותה.

3. "מהיכן דנתוני", שיש לתובע זכות בקרקע, ולא מדובר בהלוואה בלבד?

ראו פסק דין ביניים מניסן תשע"ג, פרק ח'.

4. הזכות לפירעון ה"ירוק" קיימת רק אם יש בניה (סעיף ה' בדברי התובע ל' בניסן) – בית הדין סבור שהזכות לפירעון נובעת מעצם הבעלות על הנכס. על כן, החובה לתשלום מייד, חלה ביחס לכל הסכום.

5. 1069 ₪ של ---

בית הדין מקבל את טענת התובעים, והפחית סכום זה.

6. פריסת התשלומים

עיקר הדין הוא שיש לשלם חוב באופן מיידי, ולפי הצורך תוך 30 יום (שו"ע חו"מ סימן ק).
ואמנם, הנתבע צודק בכך שהתובעים מודעים לחובם לשלם סכומים ניכרים, זה זמן.
לאחר שיקול דעת, קובע בית הדין פריסה של 3 תשלומים שווים ללא ריבית. הראשון, בעוד 30 יום.

7. תחשיב

מצורפת לפס"ד זה טבלת אקסל עדכנית.

ד. תחשיב

חיוב בסיסי – 417,566

חישוב הצמדה מלאה על פי אתר הלמ"ס:

ערך ב-25/5/2014 (בשקלים חדשים)

ערך ב-16/11/2008 (בשקלים חדשים)

466,062

417,566

הסכום לאחר הצמדה שני שלישי שיעור המדד, כפשרה – 449,897 ₪.

ה. בעלות על הנכס

הנתבע טען, שבהתאם להסכם השותפים שבין הצדדים, ניתן לחלט חלקים בנכס, כפירעון חובות שלא שולמו. כיוון שהתובעים חייבים לו סכומים כסף גדולים, יש לחלט לזכותו חלקים בנכס.

בית הדין קובע, שביחס לאי תשלום עד היום – אין להפעיל את התנאי שבחווה, משום שהתנהל הליך לגיטימי בבית הדין.

ביחס לעתיד – ניתן לממש את הקבוע בפסק הדין, בכל ערכאה שהיא, ובית הדין אינו עוסק במימוש פסק הדין.

חלקי הבעלות על הנכס, הינם בהתאם לדו"ח השמאי שהוגש לצדדים.

התובעים בעלים על 61.30%. הנתבע בעלים על 38.7%.

חלוקת הקומה השנייה, תיקבע על פי דו"ח השמאי שנמסר לצדדים.

ו. החלטה

1. התובעים מר וגב' אברהמוף חייבים לשלם לנתבע מר שפירא ₪ 449,897.
2. אם בעתיד יתבעו התובעים על ידי "בניינית", ויחויבו תשלומים כפולים, הנתבע חייב יהיה לשפות את התובעים על חיובים אלו. התחייבות זו של התובע מקבלת תוקף של פסק דין.

הסכום לתשלום יקבע בעתיד בבית דין של תורה.

3. התובעים ישלמו את חובם בפריסת התשלומים הבאה:

₪ 150,000 עד לתאריך 30/6/2014

₪ 150,000 עד לתאריך 30/7/2014

₪ 149,897 עד לתאריך 31/8/2014

4. פסק הדין ניתן ביום חמישי, כט באייר תשע"ד 29 במאי 2014.

בזאת באנו על החתום

הרב סיני לוי

הרב חיים בלוך, אב"ד

הרב דניאל כ"ץ