

ב"ה ז' בניסן תשע"ד  
7 באפריל 2014  
תיק מס' 71033, ירושלים

## פסק דין - ביניים

בענין שבין מר וגב' אברהמוף, להלן התובעים  
לבין מר וגב' שפירא, להלן הנתבעים

### א. רקע

פסק ביניים במחלוקת שבין הצדדים, ניתן ביום ז' בניסן תשע"ג, 18 במרץ 2013. בפסק הביניים נקבע בין היתר:

4. שיעור הבעלות בקרקע של כל אחד מן הצדדים, ייקבע על פי היחס בין שווי חלקו של כל אחד מהם בפרויקט, כפי שנקבע בהסכם השותפות (על בסיס ההנחות התכנוניות שעמדו בפני הצדדים).

עניין זה ייקבע באופן מדויק על ידי שמאי שימונה על ידי בית הדין.

5. הוצאות: על הצדדים להשתתף בכלל ההוצאות שהוצאו עבור הנכס, על פי חלקם בבעלות, כפי שייקבע על ידי השמאי.

6. שני הצדדים יישאו ביחד, כפי היחס בין חלקם בשותפות, גם בעלויות שאמורות להיות מוטלות על השותף השלישי – "בניינית".

.....

10. כל אחד מן הצדדים, יוכל לטעון בעניין הכספים וההוצאות המנויות בפרק ט' סעיף 5, תוך 30 יום. לאחר מכן, בית הדין יקבל החלטה סופית בעניין ההוצאות המאושרות.

11. הוצאות משפט: הצדדים ישאו בשוה באגרת בית הדין, והדבר יבוא לידי ביטוי בהכרעה הסופית.

מאז מתן פסק הדין, נבחר שמאי, שהגיש חו"ד. הוא נחקר על ידי הצדדים בבית הדין, והוגשה חו"ד מעודכנת.

כמו כן, הצדדים טענו באופן מפורט בעניין התשלומים שלכאורה שולמו על ידי כל אחד מן הצדדים, לצרכי הפרויקט המשותף. בנוסף, עלו מספר סוגיות עקרוניות, וכדלהלן.

### ב. סוגיות עקרוניות שעלו על ידי הצדדים

במהלך ההתכתבות, עלו על ידי הצדדים שאלות עקרוניות, וכדלהלן:

#### 1. עיכוב ביצוע החוב

התובעים טוענים שאין לחייב אותם לשלם כיום, משום שיש חשש שייתבעו על ידי השותף השלישי – "בניינית". אם כך יקרה, הם יצאו "קרחים מכאן ומכאן". בעניין זה, הם מבקשים לציין שקיים כיום קשר בין אחד השותפים ב"בניינית", לבין הנתבע.

עוד טענו בעניין זה הנתבעים, שיש חשש, שאם יחזרו "בניינית" לתמונה, הרי ש"בניינית" יתבעו לממש את פסק הבורר שקבע שלנפאס מגיעה קומה נוספת.

כנגד זה השיב הנתבע, שהוא מוכן להתחייב לשפות אותם על כל חיוב שיתחייבו לשלם ל"בניינית".

#### 2. הצמדה וריבית -

הנתבע טוען, שהוא שילם לפני כמה שנים, כספים עבור התובעים. לצורך זה, לקח הלוואות נושאות ריבית בבנק. לטענתו, על התובעים לשפות אותו על הפסדים אלו.

התובעים השאירו נושא זה לשיקול בית הדין, לאור איסור ריבית. כמו כן, הם טענו שגם הם שילמו כספים לנתבע לפני שנים, ולא יכלו לממש את כספם.

#### 3. בעלות ותשלום עבור חלק "בניינית"

הנתבע טען: החלק של "בניינית" הוא שלי. אני רוצה לשלם, ושחלק זה יקבע שהוא שלי.

התובעים טענו: חלק זה הוא של שנינו, שכן ל"בניינית" חובות לשני הצדדים.

לפי דרישת הנתבע, הוא זכאי אומנם לחלק "בניינית", אך גם אמור לשלם באופן בלעדי את חלק "בניינית".

#### 4. אילו כספים מחושבים כהוצאות הפרויקט.

עניין זה לא נטען באופן חד משמעי על ידי הצדדים, אך עולות נקודות לא מוסכמות.

מתוך דברי הנתבע עולה שהוצאות של "בניינית", גם אם לא שולמו על ידו באופן ישיר, יש להגדיר כהוצאות שלו. הסברא בדבר היא, של"בניינית" לא היו כספים "שלהם" וכל כולם של הכספים הם ממנו, ובשלב מאוחר יותר חלק מן הכספים הגיעו מהתובעים.

לעומת זאת, לטענת התובעים יש לזכות את הנתבע רק בהוצאות שברור שהוא הוציא באופן ישיר. מאידך גיסא – הנתבעים טוענים שיש לזכות אותם בכל סכום שעל פי מסמכי "בניינית", או עדות אחד מבעלי החברה ב"בניינית" או עו"ד ש' "נכנס לפרוייקט". לטענת שפירא – יש לזכות רק בכספים שברור למה יועדו.

### ג. הכרעה בסוגיות העקרוניות.

#### 1. עיכוב ביצוע החוב

על מנת לבחון את ההצדקה לעיכוב התשלום, יש לעמוד על יסוד החיוב של התובעים לשלם לנתבע.

הצדדים דידן, מחוייבים זה לזה בהסכם שותפות. על פי הסכם השיתוף, הצדדים יישאו בהוצאות בהתאם לחלקם בנכס. על פי פסק הדין דידן, חלקם בנכס נקבע על ידי שמאי המקרקעין. כמו כן, הסכם השיתוף, מתייחס גם למצב בו אחד השותפים לא שילם את חלקו, ואת הדרכים בהן יכולים הצדדים לאכוף אותו לתשלום זה (סעיף 25).

על כן, החיוב נובע מכך שהנתבע שילם סכומים שהיו התובעים מחוייבים לשלם, וממילא נוצרה לנתבע זכות לתבוע סכומים אלו מן התובעים. הזכות להחזר נוצרה עם ביצוע התשלום.

זכות התביעה אינה נובעת אם כן מכך שהנתבעים יזכו להנאה כזו או אחרת, אלא מעצם העובדה ששולמו כספים עבורם. לדוגמה, גם אילו היה מתברר שלא ניתן כלל לבנות במגרש, היה לנתבע זכות לדרוש את השבת הכספים.

**על כן, באופן בסיסי, דרישת התובעים לעיכוב ביצוע התשלום, עד שיתבררו היחסים עם "בניינית" - נדחית.**

לצד זאת, עולה האפשרות לקשר בין הנתבע לבין "בניינית", דבר שעלול לגרום נזקים לתובעים. הנתבע הודיע שהוא מסכים לשפות את התובעים על חיובים שיחויבו כלפי "בניינית", ובית הדין סבור שזהו הסדר נכון.

הנתבע מתחייב לפצות את התובעים על הנזקים שייגרמו להם במקרה של תביעת "בניינית" על החלק שלהם. התחייבות זו, שנתינה מרצונו מקבלת תוקף של פסק דין על ידי בית הדין. אם וכאשר יטענו התובעים שנגבו מהם כספים על ידי "בניינית", הם ייגשו לבית דין של תורה, ויתבעו את התובע דידן, על בסיס החיוב שבפסק דין זה.

## 2. הצמדה וריבית -

טענתו הבסיסית של הנתבע, שהוא הפסיד כספים רבים מכך שהוא שילם לפני שנים רבות כספים עבור הנתבעים היא נכונה.

עם זאת, יש לציין שבהסכם השותפות, לא נזכר פיצוי על עיכוב בתשלום חובות. כמו כן, איסור ריבית עומד כנגד האפשרות לחיוב תשלומים עודפים. יש לדון גם, האם יש לראות מצב זה כהלוואה או כמכר, לאור השפעתם על דיני ריבית. ככלל, נראה יותר שאת דרישות הריבית, תכנן הנתבע לדרוש מהשותף השלישי – "בניינית", מכח ההסכם ביניהם. אם נגרמו לו הפסדים, הרי הדבר נובע מהתנהגות "בניינית" ולא מהתנהגות התובעים.

בעניין הצמדה למדד המחירים לצרכן, נחלקו האחרונים. יש לציין למאמרו של הרב אליהו רפאל הישריק ('פיחות מטבע והצמדה', בקובץ הלכה וכספים א לו-נח) ובמאמרו של הרב שלמה דייכובסקי ('חיובי הצמדה בבתי דין רבניים', דיני ישראל יב, קג-קיח). במיוחד בדעתו של הגר"מ פיינשטיין (שו"ת אגרות משה יו"ד ב, קיד, מובא אצל הרב דייכובסקי שם עמ' קה) שעל פיו נראה שבמקרה שלנו יש לחייב בחיובי הצמדה. כמו כן פסיקה מקובלת היא בבתי הדין לחייב לעתים בהצמדה כפשרה וכדברי בעל האבני נזר (חו"מ כג).

בנוסף, יש סברא לומר שהוצאות המימון, מהוות הוצאות השותפות. התובע הוציא הוצאות אלו עבור עצמו (על פי חלקו), ועבור הנתבעים (על פי חלקם). הלוואה מבנק מלווה בדרך כלל בהיתר עסקה, ואין בה בעיה של ריבית. לפי גישה זו, היה בסיס לחיוב מעבר להצמדה למדד. למעשה, איננו יודעים מה מקור הכספים ובאילו תנאים היו הוצאות המימון.

על רקע כל האמור, כחלק מסמכותנו לפסוק בדרך הפשרה, אנחנו קובעים שני שלישי מחיובי ההצמדה. התאריך הקובע לענין חיוב זה הוא התאריך בו שולם המס שבח מקרקעין – 11/2008.

## 3. בעלות ותשלום עבור חלק "בניינית"

בעניין זה, נקבע בפסק הדין, ששני הצדדים יישאו כפי חלקם, גם בהוצאות "בניינית".

אין הצדקה לקבוע שחלק "בניינית" עומד לזכותו המלאה של הנתבע כיוון שכפי הנראה "בניינית" חייבים כספים הן לתובעים והן לנתבע.

לסיכום – בעניין זה אין שינוי בפסק הדין.

מבחינה חישובית, התוצאה היא כדלהלן:

חלוקת הבעלות כפי שנקבע על ידי השמאי היא:

התובעים - אברהמוף : 57%

הנתבע - שפירא : 36%

"בניינית" : 7%

לאור העובדה שחלוקת העלויות היא רק בין התובעים לנתבעים, התוצאה היא :

**התובעים ישאו ב - 61.3%.**

**הנתבע יישא ב - 38.7%.**

#### 4. אילו כספים מחושבים כהוצאות הפרוייקט.

בית הדין הכליל בכספי הפרוייקט, רק כספים שלדעתו יש בסיס איתן לכך שהוצאו באופן ישיר מן התובעים או מן הנתבעים. שכן, יסוד החיוב הוא חוב שיש לתובעים כלפי הנתבע על כספים שלמעשה הוא הוציא למרות שהחיוב היה עליהם (וכן גם ביחס לכספים ששולמו על ידי התובעים).

על כן, לדוגמה, לא חושבו כעלויות הפרוייקט הוצאות האדריכל, ששולמו על ידי "בניינית" קודם שהנתבע התחיל לשלם לאדריכל. גם אם הכסף היה מבוסס על הלוואות שנינתו קודם לכן על ידי הנתבע ל"בניינית", אין זה מזכה אותו במערכת היחסים שבינו לבין התובעים.

אך לדוגמה, העובדה שבספרי החשבונות של "בניינית", כתוב שנכנס סכום כזה או אחר מהתובעים, אינה מהווה ראיה על כך שנעשה בו שימוש לצורכי הפרוייקט. אנו גם לא מקבלים בעניין זה את עדויות אחד מבעלי החברה, שבוודאי שאינו רוצה לומר שעשו בכספים שימוש לצרכים אחרים.

אומנם, ביחס לסכומים העיקריים ששולמו עבור הרכישה, בית הדין מקבל כהנחה שסכומים אלו מקורם - או בתובעים או בנתבע.

#### ד. חשבונות מפורטים - הסבר.

מצורף לפסק דין זה קובץ "אקסל", בו חשבון מפורט של הסכומים בהם מזוכה כל צד, וכן חשבון של החוב שנתר.

בקובץ 3 לשוניות: הוצאות כלליות ; אברהמוף ; שפירא

הבהרה דרך חישוב כל אחת מן הלשוניות :

**הוצאות אברהמוף - מבוסס על הסכומים של \$ 240,000 בתוספת 24,750 ₪.**

מסכום זה נגרעו שני סכומים, שבית הדין אינו מאשר:

1. \$20,000 הלוואה.

2. 36,867 שהופקדו אצל עו"ד שחור.

כמו כן דמי התיווך (31698), לא ייחשבו כהוצאות הפרויקט כיוון שאינם הוצאות עבור שני השותפים כי אם תשלום של התובעים עבור התיווך שלהם באופן אישי. כל זאת, למרות שהנתבע הסכים להכליל הוצאות אלו בפרויקט, אך התברר לבית הדין שהודאה זו נובעת מתפיסתו המוטעית שגם כל ההוצאות האישיות שלו נמנו באותו אופן. כיוון שדחינו את תפיסתו זאת, הרי שגם הודאתו נדחית.

בגליון הוצאות אברהמוף, יש הבחנה בין ההוצאות המאושרות המלאות, לבין סכומים שהועברו לשפירא.

הסכום שהועבר לשפירא, ישמש לחישוב הוצאות שפירא, כמפורט בסעיף הבא.

#### **הוצאות שפירא -**

לגבי הסכומים הראשוניים העיקריים (רכישה לבן, ירוק, מיסים וכד'), ההנחה היא כאמור שכל הכספים הגיעו משני הצדדים.

על כן, יש להפחית את כלל ההוצאות ממה ששילמו אברהמוף. התוצאה היא תשלומי שפירא.

בנוסף, שפירא שילם הוצאות נוספות. הוצאות אלו אושרו רק באם הן הוצאו על ידי שפירא. לדוגמה, לא אושרו הוצאות 'קופיגראף'.

הוצאות שלאחר המשבר, אושרו לזכות שפירא, אם ברור שהוצאו, גם אם אין הוכחה שהוצאו על ידי שפירא (כיוון ש"בניינית" כבר לא בתמונה).

פירוט החישוב, כאמור, בקובץ המצורף.

בכמה עניינים השתמש בית הדין בסמכותו להכריע "בין לדין בין לפשרה, על פי שיקול דעתו".

**הוצאות כלליות** – מבוסס על ההוצאות המאושרות של שני הצדדים.

בהמשך הגליון – יש חישוב של הכספים שכל צד אמור לשלם לפי אחוזיו. ולאחר מכן, חישוב החוב הנתר.



התוצאה הסופית היא, שעל התובעים לשלם לנתבע סכום של 430,433 ₪. בכך ישלם כל אחד מן הצדדים על פי חלקו בעסקה.

בדרך של פשרה הקרובה לדין, קובע בית הדין שיש להצמיד סכום זה בשיעור חלקי למדד יוקר המחיה (2/3). התאריך הקובע הוא יום התשלום של מס שבח המקרקעין – 11/08.

ה. תחשיב

חיוב בסיסי – 430,434

חישוב על פי אתר הלמ"ס:

ערך ב-2/4/2014 (בשקלים חדשים)  
478,537.49

ערך ב-16/11/2008 (בשקלים חדשים)  
430,433

הסכום לאחר הצמדה שני שלישי שיעור המדד, כפשרה – 462,502 ₪.

ו. החלטה

1. התובעים חייבים לשלם לנתבע סך של 462,502 ₪.
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, או בכל ערכאה שהיא (אם לא יסכימו הצדדים לדין תורה).
3. עד ליום כד בניסן (24/4/14), הנתבעים יגישו לבית הדין, הצעה לפריסת התשלומים לתקופה קצרה.
4. לאחר מכן, ייתן בית הדין פסק סופי.

הרב סיני לוי

הרב חיים בלוך, אב"ד

הרב דניאל כץ