



בס"ד, י"ט טבת תשע"ו

31 לדצמבר 2015

תיק 75109

## פסק דין

בעניין שבין

הנתבע

התובע

### א. רקע עובדתי מוסכם

הנתבע הוא יזם נדל"ן, והתובע העביר לנתבע כספים בכמה הזדמנויות.

התובע דורש לקבל את כספו בחזרה בצירוף ריבית במסגרת היתר עיסקא. ואילו הנתבע טוען שעקב עצירת הפרויקט המרכזי שבו הוא מעורב, בצו משפטי, הוא אינו יכול לשלם בשלב זה, וכן שכל זמן שהפרויקט תקוע הוא פטור מלשלם. זו תמצית המחלוקת שבין הצדדים.

וביתר הרחבה – הנתבע הוא יזם בפרויקט מסוים, להלן ייקרא: הפרויקט. בתאריך ד' סיון תשס"ט (27.05.09) נחתם ההסכם בין הנתבע ושותפו מר ר' לבין הקדש מסוים (להלן 'ההקדש') לצורך בניית הפרויקט. בהסכם נכתב שהשותפים מתעתדים להקים חברה לצורך ביצוע העסקה (להלן, החברה).

החברה הוקמה בתאריך ה' אב תשס"ט (26.07.09), כאשר הנתבע החזיק ב-80% מהמניות, והשותף ביתרה. בחודש 11.2010 העביר הנתבע 30% מהמניות שלו לגבי' ה', ובחודש 09.2014 העביר הנתבע את יתרת המניות שלו (50%) לגבי' ה' (ההעברה נרשמה בתאריך 02.11.14).

מבחינת הקשר בין הצדדים בנוגע לפרויקט (היו גם הלוואות נוספות בעבר שנפרעו, וכן עסקות נדל"ן נוספות), בתחילה נחתם הסכם בתאריך אור לט"ז אלול תשס"ח (16.09.08), בהסכם נקבע שאם התובע יעביר לנתבע כספים אזי הוא יהיה זכאי למספר חדרים מסוים בהנחה בפרויקט (הכוונה לדירות שכוללת את סך החדרים הנ"ל). בסעיף א' להסכם נקבע שלתובע זכות ראשונית לבחור את הדירות בפרויקט. כמו כן נקבע בסעיף ו' שאם התובע יעביר סכום נוסף הוא יהפוך להיות שותף בפרויקט (בלשון ההסכם: משקיע). בסעיף ז' נקבע שההסכם נעשה על פי היתר העיסקא המופיע בספר חכמת אדם.

בפועל התובע העביר לנתבע 257 א' \$ בשלושה תשלומים, ולכן הוא היה זכאי לחדרים עליהם סוכם. הוא בחר שלא להעביר את הסכום שיאפשר לו להיות שותף בפרויקט.

### עמוד 1 מתוך 17

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 מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



במהלך תשס"ט התובע העביר לנתבע שלושה סכומים נוספים, והנתבע חתם על שלושה היתרי עיסקא זהים (הסכומים שונים). סה"כ הועברו במסגרת זו 140 א' \$.

בחורף תשע"א מכר התובע לנתבע את הזכויות בחדרים העתידיים להם הוא היה זכאי בפרויקט, ובתמורה התחייב הנתבע לתובע סך 1 מיליון ש"ח בריבית של 2% לחודש, ועוד 660 אש"ח ללא ריבית. ההסכם הקצר שהוצג בפנינו אינו נושא תאריך, אלא מצוין בו שהנתבע ישלם את הריבית החל מתאריך כ"ו טבת תשע"א (02.01.11). ההסכם נשלח בפקס בתאריך 12.02.11.

בפנינו הוצג היתר עיסקא על הלוואה נוספת בסך 180 אש"ח. לא מצוין מתי הלוואה נתנה, אלא רק שהפרעון יהיה ביום כ' אדר ב' (ללא ציון השנה). בשולי אותו מסמך נוסף בכתב ידו של הנתבע (פרוטוקול 2, עמ' 4, שורה 17) שהוא קיבל בתאריך י' אדר א' תשע"א 70 אש"ח נוספים. בהיתר העיסקא נקבע שהתובע יקבל 2% לכל חודש עברי. סה"כ קיבל הנתבע במסגרת זו 250 אש"ח בריבית של 2% לחודש עברי.

בתאריך כ"ז סיוון תשע"א (29.06.11) נכתב המסמך שהתובע מכנה אותו "המסמך המרכזי" (ולשם הנוחות הוא ייקרא כך גם כאן). המסמך נכתב ע"י התובע (פרוטוקול 2, עמ' 4, שורה 13) ונחתם ע"י הנתבע. במסמך מפורטים החובות שהוזכרו לעיל, סכומי הריבית שהצטברו, והסדרי התשלום מכאן ולהבא. כאשר כ-20 אש"ח ריבית ישולמו מדי חודש עברי (הסכום אינו נזכר במסמך המרכזי אלא הוא תוצאה של סכימת התשלומים המיידים), ולגבי השאר נכתב שהנתבע "ישתדל להחזיר את הכספים בזמן שיתאפשר לו (בערך חצי שנה)". בהסכם נכתב שהכספים ניתנו "בהיתר עיסקא", ללא פירוט נוסף.

לחובות הנ"ל נוספו עוד 49.5 אש"ח עבור דמי שכירות של דירה השייכת לתובע והושכרה לבתו של הנתבע.

בסיכום החובות שנעשה בשנת תשע"ב נכתב שהנתבע שילם 494,160 ₪ עבור ריבית. בסיכום החובות שנעשה בתשע"ד נכתב שהנתבע שילם לתובע 200 אש"ח, החל מחודש אדר תשע"ג (ראו פירוט בפרק החישובים).

בשנת תשע"ב (2011-2012) נערכו בחירות לוועד של ההקדש. והועד החדש החליט להתנגד להמשך ביצוע ההסכם שנחתם עם הנתבע ושותפו. בחודש אייר תשע"ב (05.12) - הוגשה תביעה ע"י ההקדש החדש לביהמ"ש. ובתאריך י"ג סיוון תשע"ב (03.06.12) - ניתן צו מניעה לפרויקט. יש ויכוח בין הצדדים בשאלה האם הנתבע גרם בהתנהלותו להוצאת הצו, אולם, אין לכך השפעה על פס"ד.

מאז חתימת ההסכם המרכזי עשו הצדדים עוד שני חישובים של יתרת החובות: הראשון, בתאריך י"ג אב תשע"ב (01.08.12), והשני, בתאריך כ"ה אדר ב' תשע"ד, ובו חושבו החובות עד לתאריך י"ד אדר ב' תשע"ד (13.02.14).

## עמוד 2 מתוך 17

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 02-5379626 Fax 580120780 "ע"ר מס' 580120780 [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org)

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בימ"ש המחוזי ירושלים מינה את הח"מ להכריע בעניינם. הצדדים ויתרו על האפשרות לערער על פס"ד במסגרת "ארץ חמדה גזית". כמו כן סוכם (פרוטוקול דיון 2 עמ' 16) שפס"ד יינתן 60 יום לאחר הדיון האחרון שהתקיים בתאריך 08.10.15. לאחר מכן הצדדים העניקו לח"מ ערכה להוצאת פס"ד עד לתאריך 31.12.15.

### ב. לוח אירועים מרכזיים

אור לט"ז אלול תשס"ח 16/9/08 - הסכם בין התובע לנתבע ותשלום \$110,000  
ט"ז אלול תשס"ח 16/9/08 - תשלום שני \$90,000 מתובע לנתבע  
ג' כסלו תשס"ט 30/11/08 - תשלום שלישי \$57,000 מתובע לנתבע (פירעון מלא של החוב ע"פ ההסכם)  
י"ח כסלו תשס"ט 15/12/08 - הלוואה \$30,000 מתובע לנתבע, פירעון – ט' טבת תשס"ט (05.01.09)  
ז' אדר תשס"ט 3/3/09 - הלוואה \$50,000 מתובע לנתבע פירעון – שבוע אחר שיבקש  
כ"ז אייר תשס"ט 21/5/09 - הלוואה \$60,000 מתובע לנתבע פירעון – מתי שיבקש  
ד' סיון תשס"ט (27.05.09) – הסכם קומבינציה בין הנתבע ור' להקדש בעניין הפרויקט.  
ה' אב תשס"ט (26.07.09) – הקמת החברה.  
אייר תש"ע (05.10) – היתר בניה לפרויקט  
י"ב כסלו תשע"א (19.11.10) – העברת 30% ממניות החברה מהנתבע לגב' ה'  
כ"ג טבת תשע"א (30.12.10) – מכירת החדרים של התובע לנתבע  
אדר א' תשע"א – הלוואה ע"ס 180,000 ₪ ללא תאריך הלוואה. תאריך פירעון כ' אדר ב' לא צוינה שנת ההלוואה, בתחתית היתר העסקה כתוב "בתאריך י' אדר א' תשע"א הוספתי לו 70,000 ₪ באותם תנאים" בכתב ידו של הנתבע  
כ"ז סיוון תשע"א (29.06.11) – חתימת ההסכם המרכזי  
שנת תשע"ב (2011-2012) נערכו בחירות לועד של ההקדש  
אייר תשע"ב (05.12) – הוגשה תביעה ע"י ההקדש החדש לביהמ"ש  
י"ג סיוון תשע"ב (03.06.12) – ניתן צו מניעה לפרוייקט שנעצר מאז  
י"ג אב תשע"ב (01.08.12) – נעשה חשבון שבו הוסכם כי סכומי הריבית, כולל סכום של שכ"ד, שהצטברו הם 210,300 ₪ ו-76,000 \$ (צוין ששולמו 494,160 ₪ עד כה)

### עמוד 3 מתוך 17

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 580120780 ע"ר מס' 580120780  
www.erezhemdah.org beidtin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



י"ג אדר ב' תשע"ד (13.02.14) – עשיית חשבון בין הצדדים – הפירוט בפרק החישובים. נכתב ששולמו 200,000 ₪ מחודש אדר תשע"ג.

כ' אלול תשע"ד (15.09.14) – צו עיקול שהוצא לבקשת התובע כנגד הנתבע ע"י השופט [...].

ו' חשוון תשע"ה (30.10.14) – מכתב של הנתבע לרשם החברות המודיע כי בתאריך ז' אלול תשע"ד (02.09.14) – הועברו כ-50% ממניות החברה מהנתבע לגבי' ה' (יש ויכוח בין הצדדים האם מדובר על התאריך שקרי שנועד כדי להבריא את הנכסים קודם למועד צו העיקול).

### ג. החלטות קודמות

בתאריך 18.10.15 ביה"ד דחה את בקשת התובע לקיים הליך שמטרתו איתור נכסים וכספים של הנתבע הנמצאים בידי צדדים שלישיים. ביה"ד נימק זאת בכך שצדדים שלישיים לא קבלו עליהם את סמכות בית הדין כדי שיכריע בעניינם.

### ד. טענות התובע

התובע ובי"כ טענו את טענותיהם בדיון וכן הגישו סיכומים מפורטים.

התובע מבקש תשלום כל החוב עם תשלומי הריביות באופן מיידי. אמנם, חלק מההלוואות ניתנו בהיתר עיסקה שבו כתוב שהתשלום יתבצע מתי שהתובע ירצה. על חלק אחר כתוב תאריך או כחצי שנה. על כל פנים, בכל ההלוואות ההבטחה היתה לשלם בטווח קצר וכן להשתמש בהכנסות של המכירות הראשונות של הדירות בפרויקט כדי לשלם את החובות לתובע והדבר לא נעשה. להלן סיפור הדברים מנקודת ראותו של התובע:

בעבר, התובע נתן לנתבע כמה הלוואות לטווח קצר ואלה הוחזרו. כך קנה הנתבע את אמונו של התובע.

בתחילה סוכם שהתובע ירכוש חדרים בפרויקט, אולם, בהמשך ניצל התובע את זכותו והמיר את הזכות לחדרים בהלוואה שנתן לנתבע ע"ס 1.66 מיליון ש"ח. במקביל הלווה התובע לנתבע 140 א' \$ בשלושה היתרי עיסקא, בריבית של 2% לחודש. לאחר מכן הלווה התובע לנתבע 250 אש"ח נוספים, בהיתר עיסקא בריבית של 2% לחודש. הלוואות אלה נתנו ללא קשר לפרויקט, והלוואות השקלים נעשתה לאחר המרת הזכות לחדרים בהלוואה.

בהסכם המרכזי סוכם כל החובות, וכן נקבע שעל כל הכסף תינתן ריבית בסך 2% לחודש עברי. כמו כן נקבעו מועדי התשלום של הריבית ושל הקרן. סוכם על תשלום חלק מהריבית, בסך כ-20 אש"ח, בכל חודש. ולגבי הקרן נכתב שהיא תוחזר ע"י הנתבע "בזמן שיתאפשר לו (בערך חצי שנה)". ההנחה של התובע היתה שתוך חצי שנה ימכור הנתבע חלק מהדירות כך שיוכל להחזיר את החובות.

## עמוד 4 מתוך 17

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 02-5379626  
www.erezhemdah.org www.erezhemdah.org  
beitedin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



התובע טוען שהוא נטל בעצמו הלוואות מבנקים, כדי להלוות לנתבע, והוא (התובע) משלם עליהם ריבית, כך שהפסקת התשלומים מצד הנתבע גרמה וגורמת לו נזק גדול מאד.

בפועל, אכן מכר הנתבע חלק מהדירות אולם הנתבע לא פרע את חובו לתובע. הנתבע לא הציג לביה"ד את ההסכמים שלו עם רוכשי הדירות, ושינה את גרסתו לגבי מספר הדירות שנמכרו וההכנסות מהם. הנתבע הודה בדיון שחובתו היתה לפרוע מהכספים שהתקבלו את החובות לתובע, אולם, לא עשה זאת, לטענתו, כדי להמשיך בפרויקט, ובהמשך העלה טענה שבעצם החזיר הלוואות לרוכשי הדירות.

הנתבע הבטיח לתובע לפרוע את החוב מכספים שיתקבלו ממוסד ציבורי [...]. הנתבע הודה שקיבל 1.9 מיליון ש"ח בהקשר זה, אולם לא פרע את החוב, בטענות שונות. הנתבע קיבל 3 מיליון ש"ח ממר ה' תמורת מניות החברה, אולם, גם כסף זה לא הגיע לידי התובע.

התובע דורש לקבל את כל הסכומים שהובטחו לו על ידי הנתבע ללא דיחוי, וזאת בנימוקים הבאים:

1. אין לכרוך את ההתחייבות של הנתבע בהפקת רווחים מהפרויקט, וזאת מהסיבות הבאות: א. בשום הסכם לא נקבע שהפירעון מותנה ברווחים מהפרויקט, יתירה מזאת, חלק מההלוואות נתנו ללא קשר לפרויקט. ב. הנתבע הודה בדיון שאילו היה לו כסף ממקור אחר היה פורע את החובות. ג. הנתבע הודה שחלק מהכספים הושקעו בפרויקטים אחרים, וכן שלא אמר לתובע כיצד הכספים יוחזרו ובעניין זה התובע סמך עליו שימצא את הדרך להחזיר את הכסף. ד. הנתבע הודה שהפרויקט היה ונשאר רווחי.

2. גם אם היה קשר לפרויקט, הרי שצו העצירה של הפרויקט ניתן ביוני 2012, שנה לאחר חתימת ההסכם המרכזי, וזמן רב לאחר שהחובות כבר היו אמורים להיפרע. זאת ועוד, הנתבע קיבל כספים רבים כפי שפורט לעיל ולא שילם את חובו לתובע.

3. הנתבע הבריח את נכסיו: העביר את יתרת המניות שלו בחברה על שם גבי' ה' מיד לאחר הטלת העיקולים הראשונים, רשם שעבוד על שם בתו, ונוסע ברכב יוקרתי הרשום על שם גיסו.

4. לסיכום, התובע מכנה את התנהגותו של הנתבע כ"הונאה של ממש".

5. התובע נמנע בעבר מהליכים כנגד הנתבע כיון שנתן לו כמה הזדמנויות לפרוע את חובו בדרכי שלום, אולם, מעולם לא מחל על זכויותיו.

6. הנתבע נמנע מלהגיש מסמכים שביקש ביה"ד והדבר מהווה ראיה כנגדו.

הסעדים המבוקשים:

## עמוד 5 מתוך 17

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 מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois





התובע דורש לקבל את הקרן בתוספת 2% לחודש עברי עד לפירעון כל הסכומים. וכן פיצוי על הוצאות משפט לרבות שכ"ט עו"ד. ב"כ התובע סיכמה את גובה החוב עד חשוון תשע"ו כך:

החוב המדויק של הנתבע הינו 3,409,600 ₪ ועוד סך של 325,200 \$ ארה"ב, הכל כמפורט לעיל, והכל בצירוף ריבית של 2% לחודש על הקרן, היינו סך חודשי של 38,200 ₪ ועוד סך של 2,800 \$ ארה"ב, מחודש חשוון תשע"ו ועד למועד התשלום בפועל.

בית הדין יתבקש להורות על תרגום הדולרים לשקלים בהתאם לשיקול דעתו.

פירוט החישובים יעשה לקראת סוף פסק הדין.

### ה. טענות הנתבע

הנתבע טען את טענותיו בדיון והגיש סיכומים קצרים ביותר. לגופו של עניין, הנתבע מודה בחובותיו, אולם, הוא טוען שהוא פטור מלשלם כעת, וזאת משתי סיבות:

1. בהסכם המרכזי נכתב שהנתבע "ישתדל להחזיר את הכספים בזמן שיתאפשר לו (בערך חצי שנה)", וכעת לא מתאפשר לו לשלם את החובות.

באותו הסכם (סעיף ג.ב.) נכתב שהריביות ישולמו "בעת פרעון הסכומים או פעם בשנה לפי המוקדם ביניהם", והדבר מוכיח שהאזכור של המועד "בערך חצי שנה", לא היה מחייב, והכוונה היתה למועדים ארוכים הרבה יותר, בסדר גודל של שנים.

2. כל הכספים נתנו במסגרת היתר עיסקא, שמשמעותו, שהתובע משקיע את הכסף בפרויקט, וכיון שעד כה לא היו רווחים זמינים מהפרויקט, הרי שהנתבע פטור בשלב זה מלשלם לתובע.

התייחסות לטענות התובע:

3. מדובר בפרויקט רווחי, רק ערך הקרקע על בכ-50% מאז חתימת הסכם הקומביניציה. מעבר לכך הרווחים הצפויים מהיזמות היו אמורים להגיע לסך 20-40 מיליון ש"ח (פרוטוקול 2, עמ' 6, שורה 18).

4. העברת המניות הראשונה למר ה' נעשתה כיון שהוא קבלן ומשקיע בפרויקט, והיה סיכום איתו שהוא יגייס 40 מיליון ש"ח לצורך בניית חניון גדול שיאפשר את הגדלת אחוזי הבניה.

5. במסגרת העברת מניותיו בחברה לידי גב' ה' (אשתו של מר ה'), נחתם הסכם המבטיח את זכויות הנתבע ברווחים מהפרויקט, ובעקיפין מבטיח גם את זכויות התובע. הכסף התקבל ממר ה' לפני שהתובע נכנס (פרוטוקול 2, עמ' 9, שורה 32).

6. הנתבע אמנם מכר חלק מהדירות אולם לא קיבל כספים, כיון שהדירות נתנו לאנשים להם היה חייב כסף, ובמתן הדירה נפרעו החובות (פרוטוקול 2, עמ' 7, שורה 3-2).

### עמוד 6 מתוך 17

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 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



7. הנתבע ציין בסיכומים שאם הוא יחויב בתשלום מיידי, אזי הוא יוכרז כפושט רגל, והדבר יביא לביטול ההסכם בינו לבין ההקדש ולסיכול הסיכוי שאי פעם יהיו רווחים והכסף יוחזר.

### ו. תגובת התובע לטענות הנתבע

התובע הגיש תגובה לטענות הנתבע. להלן מספר פרטים מרכזיים שנכתבו שם:

1. התובע דחה את הרלבנטיות של הטענה של הנתבע שתביעתו תגרום לכך שהוא יוכרז כפושט רגל והדבר יביא לביטול הפרויקט.
2. התובע הציג חוזה מכר בין הנתבע לבין אחד הרוכשים בפרויקט ובו צוין במפורש ששולמה תמורה בסך 1 מיליון ש"ח בעת המסירה, וסה"כ התמורה תגיע לסך 1.125 מיליון ש"ח.
3. הנתבע הגיש סיכום בכתב ידו של ההכנסות שהיו לו ממכירת הדירות בפרויקט והן מגיעות לסך 11 מיליון ש"ח, וזאת כאשר בדיון הוא טען שקיבל רק 7 מיליון ש"ח. הדבר מלמד על כך שטענות הנתבע בעניין ההכנסות אינן אמינות.
4. לגבי הויכוח על מועד הפירעון של ההלוואות, טוען התובע שיש ראייה לכך שהכוונה בהסכם המרכזי היתה לפירעון מלא תוך חצי שנה, מההסכם לביטול רכישת הדירות בפרויקט שבו נקבע שההלוואה תיפרע תוך חצי שנה. על כל פנים, גם אם ניתן לקבל את הטענה שהכוונה הייתה ליותר מחצי שנה, אין זה מתקבל על הדעת שהכוונה לארבע שנים עם הפרה של התנאים שנכתבו.

### ז. נושאי הדיון

1. ניתוח תוכנם של היתרי העיסקא שנחתמו על ידי הנתבע
2. האם החובות של הנתבע לתובע תלויים בהפקת רווחים מהפרויקט?
3. מועד הפירעון של חובות הנתבע לתובע ע"פ ההסכמים
4. סיבות לכך שהנתבע חייב לפרוע את החובות כעת
5. חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות

### ח. ניתוח תוכנם של היתרי העיסקא שנחתמו על ידי הנתבע

כאמור, הנתבע קיבל מהתובע כמה סכומים:

140 א' \$ + 250 אש"ח בארבעה היתרי עיסקא זהים. היתר עיסקא זה נכתב על ידי הגאון הרב משה שטרנבוך (פורסם בספר "טעם ריבית", עמ' יד). ושם (עמ' י) מבאר המחבר כך:

### עמוד 7 מתוך 17

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 מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ואנו שינינו ההיתר עיסקא ודקדקנו שאין כאן חציו מלוה וחציו פקדון כדין עיסקא, או פקדון ואח"כ הלואה רק כולו פקדון.

ואכן בנוסח היתר העיסקא לא מוזכר כלל חלק הלוואה (ללא ריבית) אלא שכל הכסף יושקע ויישא רווחים, בזו הלשון: "אני... קבלתי... סך... כפקדון להשקיע בעסק טוב ומובחר".

לגבי החוב בריבית שנוצר בעקבות מכירת החדרים להם היה התובע זכאי (1 מיליון ש"ח), לתובע, נכתב בהסכם המכירה שהכסף ניתן "בהיתר עיסקא עפ"י הנוסח הנמצא בספר חכמת אדם סימן קמ"ג". על פי נוסח זה רק חצי הוא בגדר פקדון והשאר הלוואה. בנוסף, נקבע שם כך:

רק שמחוייב אני להודיע לו בכל חודש אם לא היה ריוח כנ"ל. וכשלא אודיע לו אזי שתיקה כהודאה שהיה ריוח כנ"ל. וכל זמן שלא אחזיר המעות הנ"ל הם בידי בעסקא הנ"ל.

דהיינו, בסוף כל חודש שבו המקבל לא דיווח על הפסדים, הרי הוא כמי שמודה שהיו רווחים, ואלה יושקעו מחדש, ודינם כדין הקרן.

בסעיף א.א. להסכם המרכזי נכתב באופן כללי שבעבר קיבל הנתבע מהתובע כספים בהיתר עיסקא. לגבי חלק מהסכומים (140 א' + \$ 250 אש"ח) נכתב במפורש שהם יושקעו "לפי התנאים שהיו בעבר" (סעיפים ג.א. ו-ג.ד.).

לגבי 1 מיליון ש"ח אין פירוט לגבי שינוי בהיתר העיסקא. נכתב שם שלסכום זה יצטרפו עוד 660 אש"ח באותם תנאים. הדעת נותנת שהכוונה ששניהם יושקעו לפי היתר העיסקא שמוזכר בהסכם המכירה, דהיינו, ע"פ היתר עיסקא של בעל החכמת אדם, כלל קמג.

### ט. האם החובות של הנתבע לתובע תלויים בהפקת רווחים מהפרויקט?

הנתבע טען שכל הכספים ניתנו לו על דעת כן שישקיע אותם בפרויקט. לפיכך, כיון שהפרויקט תקוע ולא התקבלו ממנו רווחים אזי הנתבע פטור מתשלום החובות והריבית.

בית הדין דוחה את טענת הנתבע בעניין זה מכמה נימוקים:

א. חלק מהכספים (140 א' + \$ 250 אש"ח) ניתנו לנתבע במסגרת היתר עיסקא ששולל תלייה בהשקעה מסוימת. בהיתר העיסקא נכתב שהכסף ניתן לצורך השקעה ב"עסק טוב ומובחר" ובהמשך כתוב:

ובאם לא יהיו לי עסקים והשקעות, או שלא קניין המועיל, או שהעסקים וההשקעות ששיתפתי אותן אינם טובים כ"כ, ויזדמנו לי אח"כ עסקים טובים, אז אשתף אותן בעסקים טובים ההם.

## עמוד 8 מתוך 17

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 02-5379626  
www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois





דהיינו, אם יתברר שהעסקים אינם טובים, כפי שטוען הנתבע לגבי הפרויקט, אזי הוא ישתף את התובע בכל עסקיו טובים אחרים. במקרה שלפנינו הנתבע טען שהיה מעורב בעוד עסקאות. ומכיוון שלא כתוב בפירוש וכן לא נטען שהיתה התניה מפורשת של החוב בהצלחת הפרויקט, אי אפשר לתלות את הרווחים לצורך היתר עיסקא בעסקה אחת, גדולה ככל שתהיה.

ב. גם לגבי הכספים שניתנו עבור רכישת חדרים בפרויקט והפכו להלוואה בהיתר עיסקא (1.66 מיליון ש"ח) לא נאמר במפורש שהם מושקעים בפרויקט או מותנים ברווחים מהפרויקט בלבד. אדרבה, חלק זה של החוב נוצר בניסיון התובע להתנתק מפרויקט זה, כאשר מכר לנתבע את החדרים להם היה זכאי.

ג. שווי הפרויקט עלה לפי הודאת הנתבע בכ-60% מאז הכניסה שלו, לפרויקט (פרוטוקול דיון 2 עמ' 6 שורה 20) ועל כן היו רווחים. העובדה שהנתבע לא קיבל כסף מזומן אינה רלבנטית, שהרי אם בהשקעה עסקינה, אזי התובע הוא שותף בקרקע והרווחים ממנה הם גם רווחיו. הנתבע גם טען שגם היום הקשיים בפרויקט הם על סף סיום ועדיין צפויים רווחים גדולים מאוד. במילים אחרות, גם אילו החוב היה מותנה ברווחים מהפרויקט, הרי שהיו רווחים ולכן הנתבע חייב היה לשתף בהם את התובע.

ד. לפי היתר העיסקא הרלוונטי לסכום של 1.66 מיליון ש"ח (של בעל חכמת אדם) כתוב ששתיקה בסוף כל חודש היא הודאה שהיו רווחים.

**על כן, אין לומר שהחובות של הנתבע לתובע היו תלויים בהפקת רווחים במזומן מהפרויקט.**

### **י. מועד הפירעון של חובות הנתבע לתובע ע"פ ההסכמים**

כאמור, בהסכם המרכזי משנת תשע"א נכתב שהנתבע יישתדל להחזיר את הכספים בזמן שיתאפשר לו (בערך חצי שנה)."

הנתבע טוען שלא נקבע מועד לפירעון, והכוונה היתה שהפירעון יתבצע בעת שהדירות שבפרויקט יימכרו. לראיה, הנתבע הצביע על כך שבסעיף ג.ב. להסכם נכתב שהריבית שלא תשולם כל חודש, תשולם "בעת פרעון הסכומים או פעם בשנה, לפי המוקדם ביניהם". מהמילים "פעם בשנה" עולה שהכוונה היתה להלוואה ליותר מחצי שנה, ואף לכמה שנים.

התובע טען שהכוונה היתה להלוואות שניתנו בעבר, שלגביהן מסתיימת שנה מהמועד בו ניתנו בתוך חצי השנה שנקבעה. בתגובה לסיכומי הנתבע, הסביר התובע שהכוונה למשל למה שנקבע בהסכם המרכזי, שחלק מהחובות ישולם עד כ"א תמוז, שחל בתוך החצי שנה האמורה.

בעניין זה ביה"ד מקבל את עמדת הנתבע.

בהסכם לא נקבע מועד פירעון אלא נקבע שהתשלום יתבצע "מתי שיתאפשר", דהיינו, נתנה לנתבע הזכות לפרוע את החוב מתי שיוכל. גם המילים "בערך חצי שנה" אינן מהוות תאריך מוגדר.

### **עמוד 9 מתוך 17**

**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 02-5379626 Fax [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



להיפך, צודק הנתבע כאשר הוא מצביע על כך שנכתב שחלק מהתשלומים יבוצעו פעם בשנה, ראה לכך שלא היתה הסכמה לסיים את כל התשלומים תוך חצי שנה. הסברו של התובע שהכוונה להלוואות שבהן שנה מסתיימת בתוך חצי שנה אינן מתקבלות על הדעת. שהרי כל הלוואות נתנו בין כסלו לאייר, ואילו ההסכם המרכזי נחתם בחודש סיון. אם כן, "יום השנה" של אף אחת מההלוואות לא חל במהלך חצי השנה, אלא רק אחרי.

התובע אמנם טען שהכוונה היתה לתאריך כ"א תמוז שנוצר בהסכם המרכזי גופו, אולם, תאריך זה איננו "יום שנה" של אף אחת מההלוואות אלא מועד פירעון מוסכם של חלק מהחובות. הדבר מתחזק לאור סעיף ג.ב. שבו נכתב שהריבית תשולם אחת לחצי שנה.

לפיכך, המסקנה היא שסוכם שהנתבע יפרע את החובות כאשר יוכל, כאשר שני הצדדים קיוו שהדבר יקרה תוך חצי שנה.

ולכן, עמדת הנתבע מתקבלת שבחזרה לא נקבע מועד פירעון מוגדר, אלא רק שיבוצעו תשלומים חודשיים של "ריבית" בסך כ-20 אש"ח בחודש, וכן תשלומים נוספים, ושתהיה שאיפה לתשלום במהירות האפשרית.

### יא. סיבות לכך שהנתבע חייב לפרוע את החובות כעת

למרות האמור לעיל, זכאי התובע לגבות באופן מיידי את כל חובות הנתבע כלפיו בגלל הסיבות דלהלן.

א. **אי עמידה בתנאי ההסכם** – לכאורה, על פי מה שנאמר עד כה, כיון שלא נקבע מועד לפירעון החובות חייב הנתבע לשלם כ-20 אש"ח לכל חודש עברי עבור חלק מהריבית כפי שנקבע בהסכם המרכזי, וכן היה עליו לשלם חלק מהריבית (\$36,400 + 120 אש"ח) עד כ"א תמוז תשע"א, ועוד תשלומים נוספים כמפורט שם. ברור שהנתבע לא עמד בהתחייבויות המופיעות שם. אמנם, הוא פרע חלק מחובותיו, אך מדובר על חלק קטן. יתירה מזו מאז אדר תשע"ד הפסיק הנתבע את התשלומים באופן מוחלט.

כל זמן שהנתבע עמד בתשלום הריבית הרי זה סביר שהתובע יכול להסכים לכך שאין מועד לפירעון הקרן. זאת, כיון שהתובע מרוויח מכל חודש בו הכסף בידי הנתבע. אולם, מרגע שהנתבע הפסיק לשלם את הריבית, זכותו של התובע לבקש את הכסף בחזרה בטענה שהנתבע הפר את ההסכם שנחתם.

ב. **הברחת נכסים על ידי הנתבע** – נוסף על כך, ביה"ד סבור שמשלב מסוים החל הנתבע לנקוט פעולות שפגעו באופן ישיר בתובע, כפי שיפורט לקמן.

כזכור, הנתבע חתם על הסכם בינו לבין התובע. בהמשך הנתבע הקים חברה והעביר אליה את הזכויות שלו בפרויקט. לכאורה, היה אפשר לטעון שכבר בכך הנתבע פגע במידה מסוימת בתובע,

### עמוד 10 מתוך 17

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כיון שהחברה לא היתה מחויבת לכל ההסכמים עליהם חתם הנתבע לצורך קבלת כספי התובע. אולם, היה ניתן להבין צעד זה, כיון שהנתבע החזיק ב-80% ממניות החברה, כך שהתובע תמיד היה יכול לגבות מהנתבע את מניות החברה בהיותם אחד מנכסיו.

בהמשך העביר הנתבע את מניותיו לגב' ה' בשתי פעימות, הראשונה, בשיעור כ-30% ממניות החברה, בחודש כסלו תשע"א, עוד לפני הפיכת ההשקעה של התובע בפרויקט להלוואה (ההסכם המרכזי), בתמורה ל-3 מיליון ש"ח (פרוטוקול 2, עמ' 9). והשניה, שכללה את יתרת המניות שהחזיק הנתבע, בחודש אלול תשע"ד, ככל הנראה ללא תמורה.

הנתבע טען שעשה זאת כיון שמר ה' הוא קבלן והסיכום היה שהוא יביא משקיעים למימון בניית חניון גדול עבור הפרויקט. אלא שגם אם הכוונה היתה טובה, המעשה לא היה כזה. וזאת מכמה סיבות:

א. הנתבע לא הבטיח את זכויות התובע בחברה בעת העברת המניות הראשונה: למשל, לא נרשם משכון לטובת התובע. לפיכך, התובע אינו יכול לגבות את החברה בחובו, וזכויותיו תלויות בהבטחות של הנתבע.

ב. הנתבע טען (פרוטוקול 2, עמ' 11, שורה 26) שזכויותיו שלו הובטחו בהסכם בכתב עם מר ה' וגב' ה' (שהיא הבעלים הרשמי), ומהן יגבה התובע בבוא העת את חובו, אלא שהוא לא ידע להגדיר מה נכתב בהסכם וטען שההסכם כלל אינו תחת ידיו. אם אכן כך, כיצד יוכל הנתבע לתבוע את החברה או את מר ה' ללא הסכם? לכך יש להוסיף שאי הצגת ההסכם מהווה ראייה כנגד הנתבע (רא"ש כלל קז, סימן ו, ד"ה עוד שאלוהו)

כל זאת אמור בנוגע להעברה הראשונה, אולם, בנוגע להעברת המניות השניה, שנעשתה ככל הנראה ללא תמורה, ובעת שהנתבע יודע שהוא אינו עומד בהתחייבות שלו כלפי התובע – מדובר בעוול של ממש. הנתבע טען שהוא קיבל 3 מיליון ש"ח ממר ה' עבור העברת המניות וזו שולמה ככל הנראה "לפני שהתובע נכנס" (פרוטוקול 2 עמ' 9 שורה 32). הנתבע לא טען שהוא קיבל תמורה נוספת עבור העברת המניות השנייה והמשמעותית יותר, מה שמעלה חשש כבד שמדובר בהברחת נכסים.

צעד כזה הוא עוול במיוחד לפי הבנתו של הנתבע עצמו שטוען שכספו של התובע הושקע בהיתר עיסקא בפרויקט, ולכן כל זמן שאין רווחים נזילים מהפרויקט התובע לא יקבל את כספו. כיון שהכספים הושקעו במסגרת היתר עיסקא שחלקו או כולו הוא בגדר פיקדון, משמעות הדברים היא שלדברי הנתבע, התובע הוא שותף בפרויקט.

אם כך, כיצד נתן את כל הזכויות בפרויקט לצד ג' שאין לו כל מחויבות פורמאלית כלפי התובע? ומה אם תחליט גב' ה' שהיא איננה רוצה לשתף את התובע ברווחים? יתירה מזו, כל זמן שהחברה היתה בידי הנתבע התובע יכול היה לגבות את החברה בחובו ולמכור אותה. כעת שהיא רשומה

## עמוד 11 מתוך 17

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 02-5379626 Fax 580120780 ע"ר מס' 580120780 [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org)

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ע"ש גבי' ה', התובע אינו יכול למכור את החברה, אלא לכל היתר לעקל רווחים אם יהיו בעתיד לחברה.<sup>1</sup>

זאת ועוד, הנתבע הודה שהיה עליו לתת את התקבולים הראשונים ממכירת הדירות לתובע. במקום זאת, הנתבע, לטענתו (דבר שלא ביסס במסמכים), מצא דרך לעקוף את ההתחייבות: הוא לקח הלוואות מאנשים שונים, ופרע את הלוואות בכך שנתן להם להיכנס לדירות בפרויקט. זאת, בשעה שהוא יודע שהוא התחייב כלפי התובע לפרוע לו ראשון את החוב. לפיכך, לא היתה כל הצדקה לכך שהדירות ניתנו לבעלי חוב אחרים, בשעה שהתובע ממתין עד בוש.

לשיטתו של הנתבע, התובע נתן את כל הכספים עבור השקעה בעיקר בפרויקט, ולכן לשיטתו התובע היה שותף עמו בפרויקט, כאשר סוכם על חלוקת רווחים מסוימת. בפועל, הדיר הנתבע את התובע מכל הרווחים שהתקבלו, וחילק את הנכסים שהיו בידו לבעלי חוב ולגורמים אחרים ללא הבטחת זכויותיו של התובע ע"י רישום שעבוד או בכל דרך אחרת.

כל זאת לשיטת הנתבע, אולם, כאמור, ביה"ד לא קיבל את הטענה שהתובע היה מושקע בפרויקט בלבד, אלא שכספו הושקע בכל העסקים הרווחיים של הנתבע. גם על פי תפיסה זו, טענו התובע וב"כ בבית הדין שהנתבע פעל להברחת כל נכסיו מהתובע, שכל נכסיו של הנתבע (כולל הדירה הפרטית שלו) משועבדים בדרך זו או אחרת לאחרים כך שהתובע לא יכול לגבות מהם את חובו והנתבע הודה (פרוטוקול 2, עמ' 13, שורה 20-25) שכרגע אין לו מהיכן לשלם.

אמנם, אופי ההתקשרות של הצדדים היה מבוסס על אמון מלא, שהרי הנתבע לא דרש ולא קיבל כל בטוחה עבור הכסף הרב שהעביר לתובע. אמון זה מסביר את ההסכמה שהנתבע יפרע את החובות "כאשר יוכל", ואף את העובדה שלא נקבעה כל מגבלה על האפשרות של הנתבע להעביר כספים וזכויות לצדדים שלישיים.

אולם, גם לאמון זה יש גבול. לא מתקבל על הדעת שהתובע (או כל אדם אחר) היה מסכים שבחסות האמון יוכל הנתבע להעביר את כל נכסיו לגורמים שלישיים ובכך למנוע מהתובע לגבות את חובו.

<sup>1</sup> על פי טענת הנתבע הוא העביר את הרכוש בו היה התובע שותף, לידי צד שלישי, ואם כן, אמורים כאן דברי השולחן ערוך (ח"מ ש"א, ג) כאשר כאן ה"שדה" הועבר לידיה של גבי' ה' במקום ל"מלך":

גזל שדה ונטלוה מציקין בכח המלך, אם מכת מדינה היא כגון שלקח המלך שדות או בתים של כל אנשי המדינה, אומר לו: הרי שלך לפניך, ואם מחמת הגזלן נלקחה, חייב להעמיד לו שדה אחרת.

אלא שבחכמת שלמה (שם) כתב שאם גזלו קרקע מאדם ומכרו אותה לאדם אדם אדם שלא ניתן לתבוע אותו – לא ניתן לחייב את הגזלן. אולם, בשו"ת קנין תורה (ג, פז) כתב שהדברים קשים, שהרי מדברי השו"ע משמע שחייב (הובאו דבריו בספר פתחי חושן גניבה ואבידה ה, הערה מג). ולכן למעשה נראה שחייב כדעת השו"ע מדין מזיק.

## עמוד 12 מתוך 17

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 02-5379626  
www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ג. **חוב שלא נקבע מועד פירעונו** – כאמור, בית הדין קיבל את הטענה של הנתבע שלא נקבע מועד פירעון בהסכם המרכזי. אולם, במקרה זה, יש מקום לקבל את טענת התובע שגם אם לא נקבע מועד פירעון מוגדר, הדעת נותנת שיש גבול להסכמה. וכעת, ארבע שנים לאחר מתן הכסף, מסתבר שזכותו של התובע לדרוש את כספו בחזרה.

יתרה מזו, במצב כזה ישנו ספק אם יש להבין את החוזה כאילו הוא מאפשר לנתבע להחזיק בכסף ללא הגבלת זמן, או שמא בדיוק להיפך, במקרה כזה התובע רשאי לדרוש את הכסף כעת (לגבי הלוואה הכלל הוא: "סתם הלוואה – שלושים יום", שו"ע חו"מ עג, א. ומסתבר שלגבי עיסקא הזמן אינו ארוך יותר ואולי אף קצר יותר (ראו תורת ריבית טו, הערה סח).

לאור כל זאת, מפאת התנהלותו של הנתבע כפי שתוארה עד כה ומכיוון שבהיתר העיסקא לא היתה התייחסות למועד הפירעון, רשאי התובע לדרוש את כספו באופן מיידי. העובדה שהתובע היה סבלני כלפי הנתבע ולא דרש את כל התשלום באופן מיידי במשך מספר שנים אינה מהווה מחילה על זכותו לדרוש את כספו כעת. שהרי אם היתה מחילה היא היתה מוגבלת, וכך היא היתה מותנית בכך שהנתבע יעמוד בהתחייבויות שלו תוך זמן סביר. הנתבע לא עמד בהתחייבויות שלו, ואף נקט פעולות להברחת הנכסים המהוות עילה מוצדקת לדרישת החזר הכספים באופן מיידי.

אמנם, כל זמן שהנכסים היו תחת ידו הרי שהנתבע המשיך להיות חייב בריבית שנקבעה כיון שיש להניח שהרווחים המשיכו לגדול. יתירה מזו, גם לאחר שהתובע יגבה חלק מהחובות, כל זמן שהנתבע מחזיק בכספו של התובע ולא נקבע אחרת, הרי שהעיסקא ממשיכה (תורת ריבית טו, לו, ראו שם בהערות פרטי הדינים) ועל הנתבע להעביר לתובע את הרווחים שממשיכים להצטבר כפי תנאי ההתפשרות.

הנתבע טען שאם התובע יגבה ממנו את כל החוב באופן מיידי הדבר יגרום לו לפשיטת רגל ולביטול ההסכם עם ההקדש בנוגע לפרויקט וכתוצאה מכך גם התובע לא יקבל את כספו. ביה"ד דוחה טענה זו, כיון שהיא עוסקת בשיקולים של התובע ושל כדאיות לנתבע ולא בשיקולים הלכתיים. שהרי ע"פ ההלכה "אין מרחמים בדין" (שו"ע חו"מ צז, ה). בוודאי שלא מרחמים על מי שחשוד בהברחת נכסים כאשר יתכן שהצד השני יפסיד את האפשרות לגבות. ביה"ד משוכנע שהתובע ישקול את המשך צעדיו בתבונה וייתחס גם לנקודה זו. לעניין אפשרות של פגיעה בתובע עצמו, אחריותו של התובע היתה ונשארה לכלכל את צעדיו בתבונה ובאחריות, ואין זה עניינו של בית הדין.

**לאור כל זאת, אנו מכריעים שלאור התמשכות בלתי צפויה של ההשקעה, אי עמידתו של הנתבע בתנאי ההסכם המרכזי, וכל שכן במקרה דנן שנראה שהיתה הברחת נכסים מכוונת, רשאי התובע לגבות את כספי העיסקא בכל עת שירצה. כל זמן שלא נקבע שהעיסקא הסתיימה ההשקעה של התובע ממשיכה לשאת רווחים כפי שנקבע בהסכמים שבין הצדדים.**

## עמוד 13 מתוך 17

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 מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois





## יב. חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות

סעיפים 5-6 לחוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, תשנ"ג-1993, מגבילים את גובה הריבית בהלוואות חוץ בנקאיות. לחוק זה תוקף הלכתי כיון שהוא מממש את איסור ריבית החמור המופיע בתורה, לפחות במידה חלקית. ולכן חלים עליו דברי שו"ת החתם סופר (חו"מ, מד) שיש תוקף לחוק שגם חכמי ההלכה היו מחוקקים:

נעיל להא דידן דלא מיבעי דהתיקון שתיקנו שרי הקומידאט שאיננו נגד דין תורה אלא כתורה עשו ואלו באו לפנינו היינו גם כן מתקנים כן...

לכך יש להוסיף מעבר לנדרש את מנהג בתי הדין כפי שהוא ידוע לנו להגביל ריבית במסגרת היתר עיסקא לריבית מקסימלית של כ-15%, ובלבד שיש סיכוי שהלווה מחזיק בעסק בעל רווחים בשיעור דומה. במקרה שהרווחים הצפויים נמוכים יותר – התקרה נמוכה בהתאם. כיון שכך, הרי שחוק המדינה תואם במידה מסוימת את מנהג בתי הדין ולכן יש לראות בו תקנה טובה.

במקרה זה ניתנו באופן שיטתי הלוואות בריבית של 24% לשנה עברית (כלומר, לשנה לועזית הריבית גבוהה עוד יותר, שכן שנה עברית קצרה יותר משנה לועזית), ולכן לכאורה אין תוקף להסכם.

ובכל זאת, לא נדרשנו לשאלה האם ההסכם חוקי מכמה טעמים:

א. הצדדים, ובמיוחד הנתבע, לא טענו טענה זו. בעניין זה יש להעיר שכתב ההגנה של הנתבע הוגש לבימ"ש המחוזי בשעה שהנתבע היה מיוצג על ידי עו"ד. גם באותו כתב הגנה לא הועלתה הטענה שההסכם איננו חוקי.

ב. כיון שהכספים ניתנו במסגרת היתר עיסקא לזום שעסק בין השאר בפרויקטים רווחיים ניתן לראות אותם כהשקעה ולא כהלוואה, ולכן, להבנתנו גם על פי החוק לא היתה מניעה לגבות ריבית גבוהה.

ג. בשולי הדברים נציין כי בסעיף 26 להחלטת הרשמת [...] מתאריך [...], נקבע שמדובר בהלוואה, אך לא נמתחה כל ביקורת על ההיבט החוקי של גובה הריבית.

לסיכום, שאלת החוקיות של ההסכם לא הועלתה ולא נדונה, וגם מבחינה מהותית מדובר בהשקעה ולא בהלוואה.

## יג. חישוב החובות

להלן הנתונים עליהם הסתמכנו:

א. קרן דולרית – \$ 140,000

## עמוד 14 מתוך 17

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 bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ק. קרן שקלית 1,910,00 ₪ (1.66 מיליון ש"ח עבור מכירת החדרים בפרויקט + 250 אש"ח הלוואה בהיתר עיסקא).

ב. בסיכום החובות שנעשה באב תשע"ב הסכימו הצדדים שלאחר הפחתת החובות שנפרעו חייב הנתבע את הקרן בתוספת הריבית הבאה:

עבור ההלוואה הדולרית - \$ 76,000

עבור ההלוואה השקלית - 210,300 ₪, סכום זה כולל חוב בסך 49,500 ₪ עבור דמי שכירות של בתו של הנתבע בדירת התובע.

ג. בסיכום החובות באדר ב' תשע"ד הסכימו הצדדים שהנתבע חייב את הקרן ואת הריבית מהסיכום הקודם, בתוספת הריבית הבאה:

עבור ההלוואה הדולרית - \$ 56,000

עבור ההלוואה השקלית - 764,000 ₪

ד. בשולי אותו סיכום נכתב שהנתבע שילם 200,000 ₪. התובע הבהיר במכתב בתאריך 17.12.15 ששולמו 260,000 ₪. אולם, מתוכם 49,500 ₪ היו עבור שכ"ד של בתו של הנתבע. כמו כן, 10,000 נתנו לנתבע לזמן קצר, אולם, הנתבע לא החזיר אותם עד היום. לפיכך, יש להפחית מהחוב הנ"ל 200,500 ₪. הנתבע אמר בבית הדין שהוא מקבל את החישובים של התובע ובתגובה לפניית בית הדין לפני גמר כתיבת הפסק אמר שאין לו את הכלים לאשר או להכחיש את החישובים (דבר שאינו מדויק בעיני בית הדין).

אלא שהחוב עבור דמי השכירות הופיע בסיכום חובות תשע"ב ומכאן שיש להפחית אותו מסך החובות. בית הדין העמיד את התובע על הכפילות וזה השיב שאין לו דרך לבדוק את הדברים, אולם, הוא מוותר על סכום זה מכלל התביעה.

ה. מאז ועד תחילת חשוון תשע"ו עברו עוד 19 חודש בהם הצטבר חוב נוסף בשיעור הבא:

עבור ההלוואה הדולרית - \$ 53,200

עבור ההלוואה השקלית - 725,800 ₪

ו. מאז ועד מתן פסק הדין בסוף חודש טבת תשע"ו עברו עוד שלושה חודשים, עליהם יש לשלם:

עבור ההלוואה הדולרית - \$ 8,400, עבור ההלוואה השקלית - 114,600 ₪

#### להלן סיכום החובות:

קרן	1,910,000 ₪	\$ 140,000
סיכום החובות בשנת תשע"ב מלבד הקרן	210,300	76,000

#### עמוד 15 מתוך 17

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



56,000	764,000	סיכום חובות הנוספים משנת תשע"ב עד שנת תשע"ד מלבד הקרן
	-200,500	סכום שהנתבע פרע עבור ריבית
	-49,500	סכום שהנתבע פרע עבור דמי שכירות
53,200	725,800	ריבית נוספת עד תחילת חשוון תשע"ו
8,400	114,600	ריבית נוספת עד סוף טבת תשע"ו
\$ 333,600	₪ 3,474,700	סה"כ חוב

#### יד. הוצאות משפט

התובע הגיש פירוט של ההוצאות המשפטיות שלו. לעיל הוזכרה ביקורת על התנהלות הנתבע ביחס לכספי התובע, אולם, בנוגע להליך שהתקיים בפנינו הנתבע התנהל באופן סביר באופן כללי. שני חריגים היו: אי הגשת מסמכים שהתבקשו על ידי ביה"ד, ואיחור משמעותי לדיון הראשון.

מדיניות בית הדין (כפי שהיא מופיעה באתר בית הדין) היא שכאשר שני הצדדים נהגו בהליך המשפטי באופן סביר אין לחייב בהוצאות משפט מעבר לחלוקת האגרה בין הצדדים. בתיק זה סוכם מלכתחילה שכל צד ישלם חצי מהאגרה, ולכן אין לחייב מעבר לכך.

לגבי המסמכים שהנתבע לא הגיש – נאמר לנתבע בדיונים ונכתב בפסק הדין שאי הגשת מסמכים עלולה להוות ראיה כנגדו בעניין המהותי ולכן אין לחייב בהוצאות מעבר לכך.

בנוגע לאיחור לדיון הראשון, ביה"ד ראה ורואה זאת בחומרה רבה. הדברים אמורים במיוחד כאשר הנתבע מיוצג על ידי עו"ד ומשלם גם עבור ההמתנה. לכן הנתבע ישלם לתובע 500 ₪ הוצאות משפט עבור האיחור.

#### עמוד 16 מתוך 17

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 02-5379626  
www.erezhemdah.org www.erezhemdah.org bestdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



## טו. החלטות

1. הנתבע חייב לשלם לתובע קרן בסך 1,910,000 ₪, וכן קרן בסך 140,000 \$.
2. שני סכומי הקרן המוזכרים בסעיף 1 נושאים ריבית בסך 2% לכל חודש עברי במסגרת היתר עיסקא. סך הקרן והריבית שהצטברו עד לסוף חודש טבת תשע"ו הוא 3,474,700 ₪, ועוד 333,600 \$. **על הנתבע לשלם סכום זה עד לתאריך כ"א שבט תשע"ו, 31.01.16** (את החובות הדולריים המוזכרים בפס"ד זה ניתן לשלם בשקלים ע"פ השער היציג ביום התשלום).
3. אם הנתבע ישלם את הסכום במועד שנקבע בסעיף 2 אזי הוא יהיה פטור מריבית על הזמן שעבר ממועד מתן פסק הדין ועד לתשלום.
4. אם הנתבע לא ישלם את הקרן והריבית במועד שנקבע בסעיף 2, אזי הוא יתחייב ב-2% נוספים לכל חודש עברי על סכומי הקרן המוזכרים בסעיף 1, החל ממועד מתן פסק הדין ועד לפירעון החוב. על הקרן השקלית 38,200 ₪ לחודש עברי, ועל הקרן הדולרית \$ 2,800 לחודש עברי.
5. עד לתשלום כל הריבית, כל סכום שישולם על ידי הנתבע ינוכה מהריבית ולא מהקרן. לאחר פירעון כל הריבית ייחשב תשלום של הנתבע פירעון של הקרן. במקרה של פירעון חלקי של הקרן, יתרת הקרן תישא ריבית בשיעור 2% לכל חודש עברי עד לפירעון מלא של הקרן.
6. על פי ההלכה, בנסיבות מסוימות יוכל הנתבע לטעון שהוא אינו חייב בריבית נוספת לאחר מועד מתן פסק הדין. במקרה כזה יוכל הנתבע לתבוע את התובע בבית דין שידון בעניין. כל זמן שלא התקבלה החלטה מחייבת של בית דין, הנתבע חייב בתשלום הריבית שתמשיך להצטבר. בכל מקרה, הסכום שנקבע בסעיף 2 הוא סופי ועל פי ההלכה לא ניתן עוד לדון בו.
7. בנוסף לאמור לעיל ישלם הנתבע לתובע 500 ₪ עבור הוצאות משפט וזאת עד לתאריך כ"א שבט תשע"ו, 31.01.16.
8. הצדדים ויתרו על זכות הערעור ולכן לא ניתן לערער על פסק הדין במסגרת "ארץ חמדה גזית".

פסק הדין ניתן ביום י"ט טבת תשע"ו, 31 לדצמבר 2015.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב דניאל מן

## עמוד 17 מתוך 17

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois