



בס"ד

ב בחשוון תשע"ו  
3 בנובמבר 2016  
תיק 76064

### פסק דין משלים

בענין:

רוכשי דירה

(להלן: תובע 1)

(להלן: תובעת 2)

(להלן: תובע 3)

(כולם ביחד: **התובעים או התובע** – ללא ציון מספר)

נגד:

מוכרי דירה

(להלן: נתבע 1)

(להלן: נתבעת 2)

(כולם ביחד: **הנתבעים או הנתבע** – ללא ציון מספר)

#### 1. רקע

הצדדים קבלו את הח"מ (להלן: ביה"ד) כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש. בתאריך יד בתמוז תשע"ו, 20/07/16 ניתן פסק דין שהכריע ברוב טענות הצדדים. בפסק דין זה הוכרעו הנושאים שנשארו ללא הכרעה.

#### 2. מועד הסרת הערת האזהרה

א. בפסק הדין שניתן בתאריך יד בתמוז תשע"ו, 20/07/16 נפסק כי על התובעים להסיר את הערת האזהרה, וכי על הנתבעים להשיב את מרבית הכספים המוחזקים אצלם. שני הצדדים היו אמורים לבצע את המוטל עליהם תוך שבועיים מיום פסק הדין, עד לתאריך כח בתמוז, 03/08 (בהחלטות נכתב בשוגג 03/07).

ב. לאחר פסק הדין נתגלעה מחלוקת בין הצדדים על אופן ביצוע פסק הדין. לאור מחלוקת זו, בתאריך כח בתמוז 03/08 ניתנה הבהרה בלשון זו:

למען הסר ספק, יובהר כי סעיפים 2-3 בפרק ההחלטות בפסק הדין, הנם בכפוף לעמידה בסעיף 4. לאמור, על התובע להסיר את הערת האזהרה כאמור בסעיף 2, לאחר שיקבל

עמוד 1 מתוך 4

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



מהנתבע את הכספים שהוזכרו בסעיף 4, או שכספים אלו יופקדו בידי נאמן שיעבירם לידי התובע עם הסרת הערת האזהרה.

- ג. למחרת הודעת בית הדין, בתאריך כט בתמוז, הודיעו הנתבעים לתובעים ולבית הדין כי העבירו את הכספים שהוחזקו אצלם לנאמנות אצל ב"כ, וב"כ אישרה כי הכספים מוחזקים אצלה בנאמנות.
- ד. ב"כ התובעים הסיר את הערת האזהרה רק כעבור כשבועיים, בתאריך יג באב 17/08.
- ה. לאחר מכן, ב"כ הנתבעים העבירה לתובעים את רוב הכסף שהוחזק אצלה בנאמנות, סה"כ 85 אש"ח. ב"כ הנתבעים הסבירה, כי אף שהתובעים דרשו לקבל בחזרה 92 אש"ח, היות שהערת האזהרה הוסרה באיחור, הרי שיש לזכות את הנתבעים בפיצוי בסך 500 ש"ח לכל יום איחור (ע"פ סעיף 3 בפרק ההחלטות). לכן היא מחזיקה בנאמנות בחלק מהכספים, וממתינה להוראות בית הדין.
- ו. ב"כ התובעים השיב כי:

המערער וב"כ המערער משכה בכשבועיים אישור על כספי הנאמנות הנמצאת ברשותה כפי הוראת בית הדין לצורך מחיקת הערת אזהרה בנסיבות העניין שהטאבו סגור בימי ששי שבת וימי שלישי והיה תשעת הימים ותשעה באב ימים שממעטים בעסקים, ב"כ התובע הוריד את הערת אזהרה אחרי כמה ימי עסקים בודדים באישור הנ"ל כך שאין מקום לקיזוז כספים בעקבות כך

- ז. בנוסף, טענו התובעים, כי אם יש לקזז מהם כספים בשל העיכוב בהסרת הערת האזהרה, הרי שיש לקנוס באותו אופן את הנתבעים על העברת הכספים לנאמנות באיחור, ועל העברת הכספים מידי ב"כ הנתבעים לתובעים בעיכוב של 6 ימים.

### 3. הסרת רישום המשכון שעל הדירה

- ח. הנתבעים התלוננו כי בנוסף להערת האזהרה, נרשם משכון על הדירה אצל רשם המשכונות לטובת התובעים. לדבריהם, עד היום לא הוסר רישום המשכון.
- ט. ב"כ הנתבעים כתבה כי לתומה חשבה שהתובעים ביצעו רק רישום הערת אזהרה לטובתם, ופרח מזכרונה כי ביצעו גם משכון לטובתם, ולכן העבירה לתובעים את כספם עוד טרם הסרת המשכון. לדבריה, הטרוניה כלפיה על אי-העברת כל הכספים שבנאמנותה לרשות התובעים אינה במקום, שכן לא הוסרו כל השעבודים.
- י. ב"כ התובעים השיב כי המערער מעולם לא תבע (בדיון או בסיכום) את הסרת המשכון. לכן לא היה פסק דין בדבר, וכי "המערער הכניס זאת לעשות סיבוב על התובעים שיעשו את מה שמוטל עליו ועל ב"כ".

### 4. דיון

- יא. הבסיס לדיון הוא הבנת פסק הדין, והשאלה האם ראוי להחיל על מי מהצדדים את הקנסות שקבע בית הדין בפסק דינו.

### עמוד 2 מתוך 4



יב. בפסק הדין מתאריך יד בתמוז לא נקבע מי צריך לבצע את ההוראות המוטלות עליו ראשון. התובעים חששו לבטל את הערת האזהרה, ששימשה להם בטוחה לקבלת הכספים, והנתבעים חששו להחזיר את הכספים כל זמן שהערת האזהרה נותרת על כנה.

יג. בהבהרה שהוציא בית הדין נשמרה מסגרת פסק הדין, אך הובהר כי על הנתבעים להעביר תחילה את הכסף, וכי הם יכולים להעבירו לנאמנות, ואח"כ תוסר הערת האזהרה. היות שהבהרה ניתנה בתאריך בו שני הצדדים צריכים היו לסיים את המוטל עליהם, צפוי היה ששניהם יזדרזו להשלים את החלטות בית הדין לאלתר.

יד. מצד הנתבעים אכן נעשה כן, וכבר למחרת הועברו הכספים לנאמנות. אולם התובעים השתהו באופן בלתי סביר בביצוע ההחלטה. הטענה כי "היה תשעת הימים ותשעה באב ימים שממעטים בעסקים" - מוטב היה לה שלא תיטען. אסור לאדם להיות צדיק על חשבונם של אחרים.

טו. לאור הנ"ל, אנו קובעים כי התובעים היו צריכים להשלים את הסרת הערת האזהרה לא יאוחר מתאריך 10/08 באב קביעה זו מבססת בין היתר על מכתבו של ב"כ התובעים מתאריך מוקדם יותר, בו כתב כי נדרשים ארבעה ימי עבודה לצורך הסרת הערת האזהרה. **נמצא כי התובעים אחרו בשבעה ימים, ולכן הנתבעים זכאים לפיצוי בסך 3,500 ש"ח. כספים אלו מוחזקים כבר בידי ב"כ הנתבעים.**

טז. לגבי הרישום ברשם המשכונות - **אכן נקודה זו נשכחה בפסק הדין הקודם.** הנתבע הזכיר בכמה וכמה הזדמנויות שהוא מבקש ייפוי כח להסרת המשכונות (כתב ההגנה חלק 2 סעי' ח; סיכום כתב תביעה נגדית מתאריך 12/07), ותביעה זו לא הוכרעה במפורש בפסק הדין הקודם. לאור מסקנות פסק הדין, ברור כי על התובע לפעול להסרת המשכון.

יז. טענת ב"כ התובעים כי על הנתבע לפעול בעצמו להסרת רישום המשכון אינה ברורה די צרכה. לאורך כל ההליך טען הנתבע כי אין בידו ייפוי כח המאפשר לו להסיר את הרישום, ולכן אך הגון היה אילו היה ניתן לו ייפוי כח כזה. **העובדה שבית הדין לא התייחס לכך בהחלטותיו אינה גורעת מהחובה המוסרית לפעול לפי רוחו של פסק הדין, שעסקת מכר הדירה בוטלה, ולפעול באופן שישחרר את כל השעבודים שנרשמו לטובת התובעים מדירת הנתבעים.**

#### 5. הוצאות משפט

יח. מנהגו של בית דין זה, שכאשר שני הצדדים נוהגים באופן הגון במהלך הדיון המשפטי, כל צד נושא בהוצאותיו.

אנו סבורים כי כל אחד מהצדדים התנהג בנקודות מסויימות התנהגות קנטרנית שאינה ראוייה. על כן אין צו להוצאות לטובת אף אחד מהצדדים.



**6. החלטות**

(א) הנתבעים ישלימו לתובעים את תשלום כל הסכומים הנמצאים בחשבון הנאמנות, או שהיו אמורים להיות בחשבון הנאמנות, לפי פסק הדין, למעט 3,500 ש"ח (שלושת אלפים וחמש מאות ש"ח) בגין העיכוב בהסרת הערת האזהרה.

(ב) התובעים יסירו את רישום המשכון הרשום לטובתם ברשום המשכונות, או ימציאו לנתבעים ייפוי כח המאפשר את הסרת רישום המשכון, וזאת תוך 14 יום ממועד מתן פסק הדין.

**פסק הדין ניתן ביום ב' בחשוון תשע"ו, 3 בנובמבר 2016**

**והאמת והשלום אהבו**

הרב אליעזר שנקולבסקי, אב"ד

הרב עקיבא כהנא

הרב ניר ורגון