



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

מספר בקשה: 11

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

המבקש

דן פרידפרטיג
ע"י ב"כ עו"ד ארז חבר

נגד

המשיב

שוב אדם נחום
ע"י ב"כ עו"ד נתי אגמון

החלטה

לפני בקשה מיום 17/1/21 למתן צו מניעה זמני האוסר על המשיב לבצע כל דיספוזיציה בדירה מס' 2 בפרויקט ברח' פתחיה מורגנשבורג 43 תל-אביב המצויה בגוש 6623 חלקה 434 (להלן: **הדירה או הנכס, הפרויקט ו- המקרקעין**).
הבקשה הוגשה במסגרת ה"פ מיום 23/12/19, שהגיש המבקש למעלה משנה קודם לכן, שבה התבקש בית המשפט להצהיר כי המבקש הוא בעלים של 12.5% מהזכויות במקרקעין הנזכרים, המהווים לפי הטענה את הזכות לדירה מס' 2 בפרויקט.

כללי - השתלשלות האירועים, הבקשה ועיקר טענות הצדדים

1. עסקינן בבית משותף שטרם נרשם ולא יוחדו בו הדירות לבעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. המשיב (ואחרים) רשומים כבעלי זכויות במקרקעין במשותף.
המשיב רשום כבעלים של 1/4 מהמקרקעין.
על זכויות כלל הבעלים, רשומה משכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום מיום 10/12/18 לטובת הבנק הבינלאומי. נרשמה הערה גם בדבר הסכם שיתוף מיום 28/5/18 והערה מיום 20/4/20 לפי תקנה 27, על יעוד מקרקעין.
2. לפי הטענה בה"פ ובבקשה, הצדדים חתמו על **הסכם נאמנות מיום 18/10/17** במשרדו של עו"ד צור ולפיו אישר המשיב כי דירה מס' 2 בפרויקט מצויה בבעלות המבקש. מדובר במסמך בן עמוד אחד בכתב יד (לפי הנטען כתב ידו של עו"ד צור), הנושא כותרת "אישור". במסמך זה המשיב מציין בחתימתו כי הוא "מאשר בזאת כי דירה מס' 2 בפרויקט ברח' פתחיה 43 בתל אביב אשר רשומה על שמי שייכת למעשה לדן פרידפרטיג. אני אהיה רשאי להחליף את הדירה השייכת לדן לדירה מס' 3. כל מה שקשור בדירה נ"ל - הן הכנסות והן הוצאות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

יהיו או לטובת דני או לחובתו. "המבקש חתם אף הוא על המסמך תוך שנכתב כי הוא "מסכים לאמור לעיל".

3. אין חולק, כי לא נעשה כל רישום בלשכת רישום המקרקעין לגבי עסקת הנאמנות הנטענת או לגבי זכויות המבקש במקרקעין או בדירה. לטענת המבקש, לא ניתן היה לרשום את הסכם הנאמנות בלשכת רישום המקרקעין או לפעול לרישום זכויותיו "בשל מגבלות שהטיל הגוף המממן על ביצוע עסקאות בתקופת הבניה, כאשר רק לאחרונה (8.12.20) התקבל מעיריית תל אביב יפו טופס 4" (ס' 5). יצוין כי גם לא הוצג דיווח כלשהו לרשויות המס לגבי העסקה.

4. כאמור, התובענה הוגשה בדצמבר 2019 מבלי שהוגשה לצדה בקשה למתן צו מניעה זמני. כמעט שנה לאחר שהוגשה התביעה, **בהודעה מיום 25/11/20**, הודיע המשיב, כי בכוונתו להביא למכירת שתי הדירות שבבעלותו בפרויקט (בקשה 8, הוגשה לאחר השעה 17:00 ולכן נקלטה ביום 26/11). כחודש לאחר מכן, **ביום 28/12/20**, **הגיש המשיב לתיק בית המשפט הודעה על מכירת דירה אחת בעסקה מיום 16/12/20 ועל כוונתו למכור גם את הדירה השנייה ולצד זאת, בקשה לסילוק התובענה על הסף** (בקשה 9). בית המשפט הורה למבקש להשיב לבקשה עד ליום 17/1/21, אך ההוראה נותרה מיותרת ולא הוגשה תשובה לבקשה לסילוק על הסף.

5. **ביום 17/1/21 הוגשה הבקשה לסעד זמני.** התבקשה תשובת המשיב לבקשה לסעד זמני עד ליום 3/2/21, מבלי שניתן צו ארעי. במסגרת תשובה זו עמד המשיב על כך שהעסקה לגבי הדירה השנייה קורמת עור וגידים והבשילה לקראת חתימה, תוך שצורך העתק מהודעת ב"כ הרוכשת לגבי ההסכמות לקראת ביצוע העסקה (ראו ס' 23 לתשובה ונספח 3). ניתנה למבקש זכות להגיב לתשובת המשיב עד 11/2/21 אלא שהמבקש ביקש (וקיבל) אורכה להגשת תגובתו, עד ליום 16/2/21.

6. **ביום 16/2/21 הגיש המשיב הודעה על מכירת הזכויות בדירה השנייה.** צורפו העמוד הראשון של הסכם המכר עם ה"ה סלונים (הרוכשים) ונסח רישום מקרקעין עדכני, הכולל הערת אזהרה לטובתם.

7. מעיון בנסח רישום מקרקעין עדכני מיום 16/2/21 עולה כדלקמן:
- מכירת הדירה הראשונה: על זכויות המשיב במקרקעין נרשמה **הערת אזהרה מיום 17/12/20** לפי סעיף 126 לטובתו של מר ראש והערה נוספת לטובת בנק לאומי לישראל ע"ס של 1,860,000 ₪ בקשר עם עסקה זו. תיאור הנכס: **דירה מס' 3 בהסכם השיתוף המסומנת מס' 2 בתשריט הבית המשותף**, קומה ראשונה צפון מערב מזרח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

- מכירת הדירה השנייה: על זכויות המשיב נרשמה הערת אזהרה מיום 16/2/21 לפי סעיף 126 לטובת ה"ה סלונים לגבי דירה מס' 2 בהסכם שיתוף המסומנת כדירה מס' 3 בתשריט הבית המשותף. דירה בקומה ראשונה כיוונים: דרום מזרח. החלק במקרקעין 13/100.

יוער כי לאור אי ההתאמה בין מספרי הדירות בהסכם השיתוף ובתשריט הבית המשותף, לא ברור לבית המשפט לאיזה דירה לפי הטענה מתייחס הסכם הנאמנות והאם אמנם דירת הרוכשים היא הדירה שהזכויות בגינה הוחזקו בנאמנות הנטענת (עניין שהצדדים לא התייחסו אליו). עוד אציין שקיימת לכאורה אי התאמה בין המבוקש בה"פ להכריז שהמבקש בעל 12.5% מהזכויות במקרקעין (המהווים דירה מס' 2) לבין בקשתו כעת, לייחוד את הדירה השנייה דווקא, שעה שלגבי דירה זו צוין בהערת האזהרה הנ"ל, כי מדובר ב- 13/100 חלקים.

8. אציין לשלמות התמונה, כי התיק היה קבוע לדיון ק.מ ליום 9/11/20 לפני המותב הקודם שטיפל בתיק (כב' הש' קלמן-ברום) ולבקשת המבקש, נדחה ליום 19/4/21 (דיון שבוטל בשל חלופי המותב). בהמשך, החליף המבקש ייצוג באופן שיצר מניעות מלפני כב' השופטת קלמן-ברום והתיק נותב לטיפול (ראו החלטת פסלות מיום 17/1/21, שניתנה עם הגשת הבקשה לצו מניעה זמני באמצעות ב"כ חדש).

9. עוד יש לציין, כי המבקש הגיש בקשה מיום 2/6/20 (בקשה 6) להורות למשיב להשכיר את הדירה ולהעביר את דמי השכירות לתשלום המשכנתא הרשומה על המקרקעין לטובת הבנק הבינלאומי. הבקשה נדחתה, בין היתר, כיוון שמדובר בצו עשה שלא נועד לשימור המצב הקיים וכי מאזן הנוחות אינו נוטה לטובתו של המבקש, שכן הנזק שעלול להיגרם לו אם לא יינתן הסעד המבוקש, הוא נזק כספי בלבד (החלטת כב' הש' קלמן-ברום מיום 17/6/20).

10. אין מחלוקת, כי בין הצדדים יחסים עסקיים החורגים מהפרויקט הנדון. בין היתר, נטען בבקשה כי המשיב רכש מהמבקש 5% מהזכויות בפרויקט אחר ברח' זמנהוף בתל אביב; וכי התחשבות בין הצדדים בקשר לכך הובילה לעריכת הסכם הנאמנות, כך שבמקום שהמשיב ישלם למבקש על הזכויות שרכש בפרויקט זמנהוף, יועברו למבקש מלוא הזכויות בדירה נושא הבקשה (ראו ס' 12-16 לבקשה. לפי הטענה, מדובר בזכויות נוספות מעבר לאלה שכבר היו למבקש בפרויקט לפי טענתו. כמו כן נטען, כי בהמשך הזרים המבקש לפרויקט כספים נוספים, ראו ס' 19-20). המבקש ציין עוד במסגרת הבקשה, כי בשנת 2019 ביקש למכור את הדירה ופעל לאיתור רוכש אך בסופו של דבר לא יצאה העסקה אל הפועל. המבקש איתר קונה אחר אלא שהמשיב סירב לחתום על הסכם המכר והחל להעלות, כלשון המבקש, "טענות שונות ומשונות" שהובילו להגשת המרצת הפתיחה (ס' 17-19).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

11. בנסיבות העניין, לאור המצב הרישומי שנפקד ממנו כל זכר לעסקת הנאמנות הנטענת או לזכויותיו הנטענות של המבקש במקרקעין או במי מהדירות ומעורבות צדדים שלישיים שאינם צד להליך וקיומו של "מעשה עשוי", כמו גם העובדה שמדובר ביחסים עסקיים שבין הצדדים והדירה אינה דירת מגורים כשעל פניו, אין למבקש עניין מיוחד בה אלא בתמורתה (וראו בקשתו למכור את הדירה כמתואר), כך שניתן לתעל ולברר את המחלוקת בין הצדדים במישור הכספי - הצעתי למבקש, בהחלטה מיום 18/2/21, לשקול צעדיו כדלקמן:

"לאחר שעיינתי בתיק, בטענות הצדדים במסגרת הבקשה והתובענה על התצהירים והמסמכים שצורפו (לרבות הודעת והשלמות מטעם הצדדים שאינן מפסיקות לזרום), בזהירות המתבקשת ומבלי להתייחס לעניינים אחרים הקשורים בתובענה או בבקשה או להביע עמדה במחלוקת שבין הצדדים בסוגיית הסכם הנאמנות הנטען או מחלוקות אחרות שביניהם - בשים לב לקושי שמעלה הבקשה לסעד זמני כמו גם התובענה לסעד הצהרתי בין היתר, בשל שיהוי לכאורה שחל בהגשת הבקשה, כשהתביעה שהוגשה בדצמבר 2019, הוגשה ללא בקשה לצו מניעה זמני (וראו גם הודעת המשיב מיום 26/11/20 בבקשה 8, שלפיה בכוונתו להביא למכירת שתי הדירות שבבעלותו); ולקיומו של מעשה עשוי בשלב זה על השלכותיו הלכאוריות של העניין גם אילו נמצא התובע צודק בטענותיו, לרבות הפגיעה בצדדים שלישיים שאינם צד להליך (ראו למשל: ע"א 718/07 ביטון נ' חברת העובדים השיתופית מיום 6/10/08, ע"א 4653/08 פלדמן נ' כרם מהר"ל מיום 5/8/10 רע"א 8129/02 ארגיל שירותי הובלה נ' רו"ח טרבלסי מיום 1/7/03. התובע מופנה בהקשר זה גם לס' 33 לתגובתו לתשובה) - סבורני כי יש מקום שהמבקש ישקול שלא לעמוד על הבקשה לצו מניעה. כן, יש מקום שהתובע ישקול למחוק תובענה זו ולהגיש תחתיה, אם ירצה בכך, תביעה כספית. משעה שהסעד הפך תיאורטי, אזכיר כי סעד הצהרתי נתון לשיקול דעת בית המשפט וכי יש לתבוע סעד אופרטיבי. עוד אציין כי אין מדובר בדירת מגורים ובין הצדדים יחסים מורכבים שכוללים גם הלוואות ופרויקט נוסף (כעולה מטענות שני הצדדים), שיקולים המכוונים גם הם להגשת תביעה כספית..."

12. המבקש הודיע בהודעה מיום 23/2/21, כי הוא עומד על בקשתו ומבקש לקיים דיון, שכן עסקת המכר שעליה דיווח המשיב ביום 16/2/21 "נעשתה במחטף ובחוסר תום לב קיצוני תוך זילות כלפי בית המשפט הנכבד שעה שתלויה ועומדת לפני בית המשפט בקשה לצו מניעה". לטענתו, עסקת המכירה של הדירה השנייה לרוכשים (ה"ה סלונים) חסרת תוקף שכן נחתמה ע"י המשיב בחוסר סמכות ותוך ניצול העובדה שלמבקש מניעות אובייקטיבית מלרשום את הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. עוד ציין המבקש, כי לשיטתו, מוקדם לקבוע כי מדובר במעשה עשוי וכי הסעד הפך תיאורטי בלבד, שכן בניגוד לנטען לא צורף כלל הסכם המכר המלא אף שצוין כי צורף; וכל שיש בידנו הוא העמוד הראשון של הסכם המכר תוך שהמשיב מסתיר פרטים מהותיים בעניין העסקה, כגון: התמורה שבה נמכרה הדירה והאם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

שולמה תמורה ראויה עבור הדירה ואם הושלמה העסקה. בתוך כך ביקש להורות, כי "אין כל תוקף להסכם שנחתם בין המשיב לרוכשים (ככל שההסכם אמנם נחתם ע"י הצדדים)".

13. ביום 23/2/21 הוריתי למשיב לצרף את עותק הסכם המכר (שצוין בהודעתו מיום 16/2/21 כי צורף אך לא צורף בפועל). זה הוגש והועבר לעיונו של המבקש (החלטה מיום 24/2/21). עוד קבעתי, כי לא מצאתי לקיים דיון בבקשה לסעד זמני; וכי ההחלטה תינתן על יסוד הבקשה והתשובות בתוקף הסמכות לפי תקנה 50(4) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (התקנות). תשומת הלב לכך שלאור הפתיח של תקנה 97(א) אין תקנה 97 גורעת מסמכויות בית המשפט לפי פרק ט' ובכלל זה, הסמכות האמורה שלפי תקנה 50(4). מכאן החלטה זו בבקשה לסעד זמני.

עמדת המשיב

14. לטענת המשיב יש לסלק את הבקשה על הסף מחמת שיהיו קיצוני בהגשתה ומחמת שמאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המשיב וכי משמעות דרישתו של המבקש היא פגיעה בצדדים שלישיים. כמו כן, הבקשה להורות על ביטול הסכם המכר עם הרוכשים היא סעד חדש שלא התבקש וממילא אין לתתו משלא צורפו הרוכשים כצד להליך. בכל מקרה, ניתן להמיר את ההליך בתביעה כספית, שכן מדובר בדירה שנועדה למכירה גם לשיטתו של המבקש.

15. לטענת המשיב, נפל שיהיו קיצוני בהתנהלותו של המבקש לכל אורך הדרך, כאשר כבר בשנת 2019, טרם הגשת התובענה, הבין שקיימת מחלוקת בדבר זכויותיו הנתענות של המבקש במקרקעין, עת שהמשיב סירב לחתום על מסמכי המכר וחרף האמור, לא פעל המבקש להגשת תובענה ובקשה לסעד ביניים. סעד זה לא התבקש גם למעלה משנה לאחר הגשת התובענה. המבקש החריש גם לאחר ההודעה מיום 25/11/20 שבה הודיע המשיב על כוונתו למכור את שתי הדירות (חודשיים טרם הגשת הבקשה שבנדון לסעד זמני). המבקש השתהה ולא הגיש בקשה גם חודש לאחר מכן, כשהמשיב הודיע ביום 18/12/20, כי מכר את הדירה הראשונה וביקש לסלק את התביעה על הסף והוסיף עוד, כי שככל שהמבקש עומד על טענותיו, יגיש תביעה כספית. תשובה לבקשה לסילוק על הסף לא הוגשה עד היום.

16. עוד טען המשיב, כי המבקש מנסה לגרור את בית המשפט למתן הכשר לפעילות בלתי חוקית של המבקש הנשען על הסכם נאמנות נטען, המכונה על ידי המשיב "פתקית", שכן ההסכם לא נרשם ולא דווח ומנוגד לדין ולהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1973, בפרט. יתר על כן, למעשה - כך לפי טענת המשיב - לגישתו של המבקש כעולה מטענותיו, אין מדובר כלל בהסכם נאמנות, אלא מדובר בהסכם מכר מוסווה אשר בעקבותיו, לפי טענתו של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

המבקש, הועברו הזכויות לידי, בעוד שהמבקש לא שילם מיסים בגין העסקה. לטענת המשיב, הפתקית אינה אלא הצהרת כוונות לגבי עסקת מכר עתידית שלא בוצעה ואין בידי המבקש להציג עילת תביעה המצדיקה סעד כמבוקש גם בהיבט זה. לטענת המשיב, המבקש הוא שחב לו מיליונים ומשתמט מחובותיו מזה למעלה מ- 3 שנים; ומדובר בניסיון פסול של המבקש ללחוץ על המשיב ולחבל בעסקיו על מנת לכפוף את ידו בסכסוך המתמשך שביניהם, הנפרש על פני מספר הליכים משפטיים.

תגובת המבקש לתשובה

17. לעניין השיהוי חזר המבקש שוב ושוב על טענתו כי לא ניתן היה לרשום את הסכם הנאמנות או לפעול להעברת הזכויות על שמו, בשל מגבלות שהטיל הבנק המממן והעובדה שטופס 4 ניתן רק ביום 8/12/20 (למשל בס' 5, 37-38 לתגובת המבקש לתשובה).

18. לעניין מאזן הנוחות ציין המבקש, כי ביצוע דיספוזיציה יביא למעשה עשוי אשר יסכל את תביעת המבקש ויהפוך אותה לחסרת תועלת, שכן עם מכירתה לצד ג' לא יהא בידו לקבל את הדירה; וכי ההקפאה לא תגרום כל נזק, שכן מכירת הנכס או דיספוזיציה אחרת יכולה להיעשות בנקל בהסכמה או באישור בית המשפט ככל שיידרש (ס' 33-34).

19. לעניין עילת התביעה - המבקש דוחה את הטענה כאילו מדובר ב"פתקית" חסרת תוקף ומציין כי מדובר בהסכם נאמנות שנחתם בנוכחות עו"ד צור ובכתב ידו של עו"ד צור. צורף לתגובה תצהירו של עו"ד צור וכן תצהיר של מר גולדנברג. כמו כן, ביום 17/2/21 הגיש המבקש "הודעה בעניין צירוף ראיה חיונית מטעמו אשר הגיע לידי רק היום" בדמות התכתבויות וואצאפ בין המשיב לבין צד שלישי, שלפי הטענה תומכת בטענתו, כי הוא שותף בפרויקט ובעל זכויות בדירה. בנוסף, המבקש התייחס גם לפרויקט זמנהוף כמו גם לטענתו של המשיב, שלפיה המבקש הוא שחב לו מיליוני שקלים והכחיש טענותיו.

דיון והכרעה

20. לאחר עיון בטענות הצדדים, אני דוחה את הבקשה מחמת אי צירוף צדדים רלבנטיים, שיהוי שנפל בהגשתה ומעשה עשוי וכן, משיקולי מאזן הנוחות.

21. הבקשה לסעד זמני הוגשה בשיהוי ניכר, למעלה משנה לאחר שהוגשה התובענה והכל בנסיבות שבהן בלשכת רישום המקרקעין אין זכר להסכם הנאמנות או לזכויות הנטענות של המבקש במקרקעין או באחת הדירות. גם לאחר הודעת המשיב מיום 26/11/20, שבה הודיע על כוונתו למכור את שתי הדירות, לא אצה למבקש הדרך להגיש בקשה לסעד זמני. הבקשה לסעד זמני



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

הוגשה רק ביום 17/1/21 - כחודש לאחר ההודעה הנוספת של המשיב מיום 28/12/20, שלפיה אחת הדירות נמכרה ובכוונתו למכור את השניה והוגשה מטעמו בקשה לסילוק על הסף.

22. לפי האמור בבקשה, הבקשה לסעד זמני הוגשה במועד שהוגשה (17/1/21) לאור הודעת המשיב מיום 28/12/20, שבמסגרתה ציין כי אחת מן הדירות נמכרה והשניה, שהיא לפי הטענה, דירה מס' 2 נשוא המחלוקת "צפויה להימכר בימים הקרובים". לטענת המבקש, אין לאפשר למשיב ליצור מצב של מעשה עשוי ולהעמידו במצב בלתי הפיך שבו נמכרה הדירה לצד שלישי ובכך, לייתר את ההליך; וכי על מנת למנוע מעשה עשוי, יש ליתן צו כמבוקש (ס' 6 לבקשה).

23. אלא שהמבקש התעלם מהודעה קודמת של המשיב, הודעה מיום 25/11/20 כחודש לפני ההודעה מיום 28/12/20, שבה הודיע המשיב, כי בכוונתו להביא למכירת שתי הדירות שבבעלותו בפרויקט. ובכלל, המבקש התעלם מחובתו כבעל דין לנקוט מלכתחילה בסעד הדרוש כבר עם הגשת התובענה או בכל נקודת זמן אחרת, קודם למועד שבו הוגשה למעלה משנה לאחר הגשת התובענה; וזאת, במצב רישומי שבו אין כל זכר לזכויותיו של המבקש בנסח רישום המקרקעין. המבקש לא נתן כל מענה ובוודאי שלא מענה משכנע, למחדלו זה. לעניין השיהוי טען המבקש, כי לא ניתן היה לרשום את הסכם הנאמנות או לפעול להעברת הזכויות על שמו, בשל מגבלות אובייקטיביות שהטיל הבנק המממן והעובדה שטופס 4 ניתן רק ביום 8/12/20. אולם אין בכך ולו קצה קצהו של מענה לשיהוי שנפל בהגשת הבקשה לסעד זמני. דווקא נסיבות אלה שציין המבקש בדבר מניעות מלרשום זכויותיו (לפי טענתו), הצדיקו פעולה מהירה יותר בהגשת הבקשה לסעד זמני, ולו על מנת שלא להכשיל צדדים שלישיים.

24. דומה כי גרירת הרגליים וחוסר המעש מצד המבקש ומחדלו מלפעול לכך שהדירה תישמר בידי המשיב ולא תימכר עד להכרעה בתובענה שהגיש, עולים בקנה אחד עם המסקנה הנלמדת מכלל השתלשלות העניינים, כי הדירה היא בבחינת נכס להשקעה שמיועד למכירה; וכי אין מבחינתו של המבקש חשיבות של ממש או ערך מיוחד בקבלת הזכויות בדירה דווקא אלא בתמורתה, כך שניתן להסתפק בסעד כספי.

25. מכל מקום, משעה שהדירות נמכרו לצדדים שלישיים שאינם צד להליך ונרשמה לטובתם הערת אזהרה, ברי כי מאזן הנוחות אינו נוטה לטובתו של המבקש. ממילא, אי צירופם של הרוכשים, כשהמבקש מבקש להורות על ביטול הסכם המכר שערך עמו המשיב, די בו כדי לגזור את דינה של הבקשה, לדחייה. גם מעניין זה בחר המבקש להתעלם בטענותיו בתגובה לתשובה ובהודעתו מיום 23/2/21 לבית המשפט. המבקש לא התייחס כלל להשלכות הסעד המבוקש על הרוכשים שאינם צד להליך ולמשמעות המשפטית של הדבר ואף הגדיל לעשות וביקש את בית המשפט לקבוע במסגרת הבקשה לסעד זמני, כי אין כל תוקף להסכם עם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

הרוכשים, שכאמור, אינם צד להליך. המבקש לא מצא מקום להתייחס לטענה שניתן להמיר את ההליך לתביעה כספית, שכן מדובר בדירה שנועדה למכירה גם לשיטתו של המבקש, עניין המשליך גם הוא על מאזן הנוחות. אוסיף, כי כאמור, ההתרשמות מעיון בטענות הצדדים היא שמדובר בסכסוך רחב היקף בין הצדדים אשר הדרך המתאימה ליישבו היא בהתחשבות כספית או תביעות כספיות בין הצדדים.

26. יש לדחות את הבקשה גם מחמת "מעשה עשוי", שכן הדירות נמכרו לצדדים שלישיים (ראו: ע"א 718/07 ביטון נ' חברת העובדים השיתופית מיום 6/10/08, ע"א 4653/08 פלדמן נ' כרם מהר"ל מיום 5/8/10; רע"א 8129/02 ארגיל שירותי הובלה (1993) בע"מ נ' הנאמן של חברת דן רולידר בע"מ (בהקפאת הליכים) פ"ד נו (5) 481). במכלול הנסיבות כמתואר ומשלא ניתן ע"י בית המשפט צו ארעי עד להכרעה בבקשה לסעד זמני, לא הופר צו שיפוטי במכירת הדירות. גם אם אניח, כטענת המבקש, כי נפל פגם בהתנהלות המשיב במכירת הדירות כשהבקשה לסעד זמני תלויה עומדת (ואיני נדרשת לכך ואיני קובעת שנפל פגם), אין מקום להידרש לבקשה למתן צו איסור דיספוזיציה זמני כמבוקש. משעה שהדירות נמכרו לצדדים שלישיים, אנו מצויים בפני "מעשה עשוי" והסעד הפך תיאורטי.

27. אעיר כי המשיב פעל למכירת הדירות תוך הגשת הודעות לבית המשפט מבעוד מועד ולרבות עדכון על הבשלת המו"מ לחתימה במסגרת התשובה מיום 3/2/21 לבקשה לסעד זמני (ס' 23 ונספח 3 שצורף). כאמור, המבקש השתתף בהגשת הבקשה לסעד זמני. יתר על כן, לא ניתן צו ארעי עד להחלטה בבקשה למתן צו איסור דיספוזיציה. המבקש לא ביקש לקבל צו ארעי בשלב כלשהו של הטיפול בבקשה ובכל מקרה, לא השיג על ההחלטה שהורתה על הגשת תשובה ותגובה לבקשה מבלי שניתן צו ארעי (אפשר שביקש להימנע מהצורך בהפקדת ערובות לצורך כך. ראו בקשתו לפטור מהפקדת ערבויות בסעיף ג לבקשה לצו מניעה זמני). זאת ועוד. על אף הודעתו של המשיב לגבי העסקה שגובשה למכירת הדירה השנייה והעדר צו ארעי, המבקש ביקש אורכה להגשת תגובה לתשובה. בכל מקרה, כאמור, גם אם יימצא טעם לפגם בהתנהלות המשיב במכירת הדירות וגם אם יימצא המבקש צודק בטענותיו לגופו של עניין, אין בכך כדי לשנות מן המסקנה שיש לדחות את הבקשה לסעד זמני, שהרי שאין מקום לפגוע בנסיבות העניין בזכויותיהם של צדדים שלישיים (ראו עניין ארגיל בס' 10 ואילך).

28. לא מצאתי ממש בטענת המבקש כי ביחס להסכם המכר עם הרוכשים (ה"ה סלוניס), אין מדובר ב"מעשה עשוי". המצב לגבי שתי הדירות הוא שקיימת לטובת רוכשי הדירות הערת אזהרה בלבד והזכויות בדירות טרם נרשמו על שמם, בשל המצב הרישומי של המקרקעין. גם אם ביצוע ההסכם לא הושלם עד תום ויושלם רק לאחר רישום הבית המשותף ורישום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 55512-12-19 פרידפרטיג נ' נחום

הזכויות ע"ש רוכשי הדירות, אזי לצורך העניין ובגדרי הליך זה, מדובר ב"מעשה עשוי" (ראו ס' 11 לפסק הדין בעניין ארגיל).

29. סבורני כי בנסיבות כמתואר, לא היה כל מקום לכך שהמבקש יעמוד על בקשתו לאור התפתחויות ולאחר החלטתי מיום 18/2/21. הדברים יפים שבעתיים שעה שהמבקש לא השכיל להתמודד עם הקשיים שהוצבו לפניו בהחלטה (מחלקס, כאמור, התעלם כליל). יצוין עוד כי השבת הגלגל לאחור, גם אילו הייתה מעשית, אינה אלא בקשה לצו עשה שלא התבקש וחורג מגדרי ההליך.

30. לאור קביעותיי לעיל, לא מצאתי מקום להתייחס לשאלת קיומה של עילה תביעה ברמה הנדרשת לצורך הסעד הזמני המבוקש. לא מצאתי מקום להתייחס למחלוקות שעלו בין הצדדים בכל הקשור לעסקת הנאמנות הנטענת (או מחלוקות אחרות). כאמור, יש מקום לדחות את הבקשה מהטעמים שנוכרו לעיל, גם אם יימצא בסופו של יום שצודק המבקש בטענותיו לגוף המחלוקת עם המשיב בקשר עם הסכם הנאמנות וכו'.

31. סוף דבר: הבקשה נדחת. אני מחייבת את המבקש בהוצאות הבקשה בסך של 10,000 ₪. ההוצאות נקבעו בשים לב לתוצאה ולהתנהלות המבקש כמפורט לעיל ותוך שהבאתי בחשבון כי ההחלטה התקבלה על יסוד כתבי הטענות, מבלי שהתקיים דיון.

המזכירות תדוור לצדדים

ניתנה היום, ט"ז אדר תשפ"א, 28 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.


יעל בלכר, שופטת