



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

מספר בקשה: 28

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

המבקשת

מיכל נוריאל

ע"י ב"כ עו"ד שמעון כנעני

נגד

המשיבים

1. דוד נוריאל (החייב)
2. מרדכי מיכאלי, עו"ד (הנאמן)
3. כונס הנכסים הרשמי - תל אביב

החלטה

במסגרת בקשה לביטול הענקה שהגיש בעל התפקיד, בוטלה העברת זכויות החייב בנכס למבקשת (זכויות במחצית דירה). זאת, לאחר שהעברת הזכויות בנכס הושלמה ברישום הזכויות לטובת המבקשת. לאחר מכן, הגישו הורי המבקשת תביעת חוב בגין החוב שעמד, לפי הטענה, ביסוד העברת זכויות החייב בנכס למבקשת, שנעשתה לצורך פירעון החוב. תביעת החוב נדחתה ובמסגרת ערעור על ההכרעה בתביעת חוב, הגיעו הצדדים להסכמות שלפיהן המבקשת "תפדה את מחצית הדירה בסך של 576,000 ש"ח" ועל פי החלטת בית המשפט "ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים בדבר פדיון הזכויות בסכום האמור".

השאלה המתעוררת היא האם בנסיבות העניין התשלום שבוצע על פי ההסכמה שקיבלה תוקף של החלטה, הוא בגדר פדיון הזכויות בנכס או שמא מדובר בעסקה חדשה לרכישת זכויות החייב על ידי המבקשת, שעליה יש לדווח לרשויות המס.

רקע כללי והשתלשלות העניינים

1. לחייב היו מחצית הזכויות בדירה ברח' ארלוזורוב 4 רמת גן, הידועה כגוש 6127 חלקה 538 (הנכס). הזכויות במחצית השניה של הנכס, היו בידי שותפתו לעסקים של החייב (להלן: החייב והחייבת, בהתאמה ושניהם ביחד: החייבים).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

2. המבקשת היא אחייניתו של החייב. לפי הסכם הלוואה מיום 3/9/06 שנחתם בין הורי המבקשת לבין חברה שבבעלות החייבים הועמד הנכס כבטוחה לפירעון הלוואה בסך של 500,000 ₪, שפירעונה בתוך שנתיים (**הסכם הלוואה**). בהמשך לכך נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה מיום 28/2/07 בדבר הימנעות מעשיית עסקה וכן נרשם לטובת הורי המבקשת משכון, בלשכת רישום המשכונות.
3. טרם הליך פשיטת הרגל העבירו החייבים את זכויותיהם בנכס למבקשת, לפי הסכם מיום 23/8/2007 (**הסכם המכר**). בהמשך לכך נרשמה הערת אזהרה לטובת המבקשת והעסקה דווחה ע"י הצדדים למיסוי מקרקעין. בו ביום נחתם גם הסכם נוסף עם הורי המבקשת והובהר כי תמורת המכר בניכוי המשכנתא שרבצה על הנכס, תבוא ע"ח חובות החייב שלא נפרעו (ראו המתואר בהחלטת בית המשפט בבקשה 12 מיום 18/5/17 בבקשה לביטול הענקה).
4. בעניין החייבת התקיים הליך פשיטת רגל, שהתנהל לפני בית המשפט המחוזי בירושלים ונפתח לבקשת נושה מיום 15/11/07 (**ההליך בירושלים**). שם ביטל בית המשפט את העברת מחצית הזכויות של החייבת בנכס לידי המבקשת, בהיותה העדפת מרמה, מכוח סמכותו לפי סעיף 98 לפקודת פשיטת הרגל (החלטה מיום 2/8/09). הנאמן דיווח למיסוי מקרקעין על ביטול העסקה לפי ההחלטה הנ"ל, והשומה בגין העסקה בוטלה (**ביטול השומה**). לאחר מכן, הגיעו הצדדים בהליך בירושלים להסכם הפשרה שקיבל תוקף של החלטה מיום 9/2/10, ולפיו הורי המבקשת שילמו לקופת הכינוס של החייבת סך של 180,000 ₪ לצורך רישום חלקה של החייבת בנכס (מחצית) על שמה של המבקשת. בהמשך לכך גם נחתמה ע"י בית המשפט פסיקתא מיום 23/5/10 שלפיה העסקה שבמסגרתה מכרה החייבת למשיבה את הנכס, תקפה. בנוסף, הורה בית המשפט למיסוי מקרקעין לבטל את ביטול השומה בקשר לעסקה זו, בכל הקשור לחייבת.
5. מעיון בפנקס הזכויות עולה כי זכויות המבקשת בנכס לפי הסכם המכר, נרשמו (במלואן) על שמה של המבקשת מתאריך 10/1/2011.
6. בהליך זה, שנפתח לבקשת החייב (מאוחר להליך הנ"ל), הגיש הנאמן בקשה לביטול הענקה בעניין העברת זכויות החייב בנכס למבקשת (בקשה מס' 12). בית המשפט קיבל את הבקשה לביטול הענקה בהחלטה מיום 18/5/17. ערעור שהגישה המבקשת לבית המשפט העליון על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

- ההחלטה בבקשה לביטול הענקה נדחה בפסק דין מיום 10/7/18, על יסוד תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.
7. לאחר דחיית הערעור, הגישה אמה של המבקשת (גיסתו של החייב), הגב' שושנה נוריאל תביעת חוב על סך של 1,084,030 ש"ח בגין הלוואות שלא פרע, המבוססת על הלוואה משנת 2006 (לפי הסכם ההלוואה) וכן, על תיקי הוצל"פ משנת 2003. תביעת החוב נדחתה משלא צורפה לה בקשה להארכת מועד כנדרש וכן, נדחתה לגופה.
8. על הכרעת הנאמן בתביעת החוב הוגש ערעור שנדון לפני בית משפט זה. בערעור נטען, בין היתר, כי ניתנה הסכמת הנאמן בע"פ להארכת המועד להגשת תביעת החוב לאחר פסק הדין בערעור; כי הוגשה בקשה להארכת מועד בטופס הממוכן; וכי הצורך בהגשת תביעת החוב נוצר רק לאחר שניתן פסק הדין בערעור ע"י בית המשפט העליון, שאז בוטלה העברת הזכויות והמבקשת איבדה גם את מעמדה כנושה מובטחת של החייב. בנוסף גם הועלו טענות בכל הקשור לדחיית תביעת החוב לגופה.
9. יצוין כי במסגרת הליכי הפש"ר של החייב התקבלה שמאות עדכנית ביחס לנכס (השמאי ארז ישר), שלפיה ערך הנכס במלואו במימוש מהיר עומד על סך של 1,280,000 ש"ח, חלקו של החייב אילו נמכר הנכס בשלמותו בהליך של פירוק שיתוף הוא 650,000 ש"ח; ובמקרה של מכירת מחצית בלבד, הוערך חלקו של החייב במושעה בסך של 576,000 ש"ח.
10. בדיון בערעור מיום 29/10/19, הגיעו הצדדים להסכמה על מחיקת הערעור ועל פדיון זכויות החייב בנכס בתמורה **לסך של 576,000 ₪**. הסכום המוסכם הוא למעשה, שווי הזכויות של החייב כהערכת השמאי במקרה של מכירת חלקו של החייב במושעה. הסכום המוסכם שולם לקופת הכינוס (צורף אישור על העברה מיום 13/12/19).
11. נתגלעה מחלוקת בין הנאמן למבקשת בשאלת טיבה של ההסכמה. הנאמן סבור כי מדובר במכר הזכויות של החייב בנכס לידי המבקשת, עסקה שיש לדווח עליה לרשויות המס; ודיווח על העסקה באופן חד צדדי. המבקשת טוענת כי מדובר בפדיון הזכויות, כפי שהוסכם במפורש בדיון.
12. ב"כ המבקשת ציין כי בעקבות דיווח הנאמן פנו אליה מרשויות המס ולאחר דין ודברים (לרבות ישיבה) הוקפאה השומה שהוצאה עד לאחר החלטת בית המשפט בסוגיה זו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

במסגרת הבקשה שבכותרת, כאשר רשויות המס יקבלו כל החלטה; ואם ייקבע שמדובר בפדיון הזכויות, השומה תבוטל (הוגשו תצהיר ב"כ המבקשת ומסמכים רלבנטיים).

13. עוד התבקש בית המשפט להורות על מחיקת צו המניעה מיום 4/9/17 וכל הערה אחרת הרשומה על זכויותיה של המבקשת בנכס.

תמצית טענות הצדדים

14. לטענת המבקשת, כעולה מלשון הפשרה והחלטת בית המשפט, הצדדים הסכימו על פדיון הזכויות ולא על מכירתן. בדיון בערעור השתתף ב"כ הנאמן ולא הנאמן בעצמו. הסוגיה עלתה ובסופו של דבר, ננקטה דווקא לשון פדיון זכויות ולא מכירתן, ולא בכדי. ב"כ המבקשת מציין כי מניסיונו בתיקים רבים בפשיטת רגל ננקט מהלך של פדיון זכויות ולא נטען כי מדובר בעסקת מכר; וכי קביעה כי מדובר בעסקת מכר עלולה לגרור גם פגיעה בקופת הכינוס ובנושים כתוצאה מחיוב מס. העובדה שהפשרה הושגה לאחר פסק דין אינה רלבנטית כלל לסוגיה, שכן בחוק מיסוי מקרקעין אין אבחנה כזו. יתר על כן, אין להניח כי בית המשפט בירושלים היה נותן ידו למהלך לא תקין (אילו התקבלה עמדת הנאמן כנכונה), של הצהרה על תוקף העסקה המקורית וביטול הביטול של השומה. גם שם, לאחר פסק הדין, הגיעו הצדדים להסכמות על פדיון. זאת ועוד. הנאמן כאן לא פעל לביטול עסק המכר משנת 2007 ולביטול השומה שהוצאה בעקבותיו עד היום. כאמור, בהליך בירושלים דווח על ביטול העסקה בעקבות פסק הדין שהורה על ביטולה ולאחר מכן, לאור ההסכמות, בית המשפט הורה על השבת השומה שבוטלה על כנה.

15. לטענת הנאמן, מדובר ברכישת זכויות החייב על ידי המבקשת ומכאן שמדובר בעסקה שחייבת בדיווח. הנאמן דיווח לרשויות המס על העסקה בחודש נובמבר 2019, לאחר שניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בערעור, שלפיו החייב הוא בעל מחצית הזכויות בנכס. אין בטענות המבקשת, המסרבלת את ההליך לאחר דחיית טענותיה, כדי לסתור את העובדה שזכויות החייב הן שנרכשו על ידה לפי ההסכמות.

16. הכנ"ר הצטרף לעמדת הנאמן כי מדובר במכר זכויות החייבת, המחויב בדיווח לרשויות המס והוסיף כי הסכמת הצדדים לגבי פדיון הנכס, כפי שהושגה בדיון מיום 29/10/19, הושגה תוך נטילת סיכונים וסיכויים על ידי כל אחד מהצדדים וכך למשל, לא בוצעה התמחרות למקסום התמורה. לעמדת הכנ"ר, כשבפדיון הזכויות מדובר, בעל הזכויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

מבקש לפדות את זכויותיו חלף מימוש; ואילו כאן המבקשת היא שנושאת בתשלום בגין זכויות החייב ולכן, מדובר ברכישה.

דיון והכרעה

17. לאחר עיון בטענות הצדדים אני מוצאת לקבל את הבקשה.
18. כאמור, במסגרת הדיון בערעור על תביעת החוב, הגיעו הצדדים להסכמות שלפיהן המבקשת "תפדה את מחצית הדירה בסך של 576,000 ש"ח" ועל פי החלטת בית המשפט "ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים בדבר פדיון הזכויות בסכום האמור".
19. התרגום המילוני של המילה פדיון הוא "תשלום כסף לשם שחרור אדם או סחורה" (מילון ספיר) או שחרור תמורת תשלום. כך למשל, זכות הפדיון מעוגנת בסעיף 13 לחוק המשכון התשכ"ז-1967, שלפיו "החייב וכל אדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו, רשאים לפדות את המשכון על ידי קיום החיוב לאחר המועד לקיומו; והוא אף אם יש קביעה אחרת בהסכם המשכון" (וראו גם סעיף 14).
20. למעשה, בהקשר דנן פדיון הזכויות הוא מעין רכישה רעיונית חוזרת של הזכויות/הנכסים שבידי בעל הזכויות, תוך "שחרור" הזכויות או הנכס מטענות הנאמן. השימוש במונח פדיון זכויות מקובל בתיקי פש"ר בקשר עם זכויות ירושה של חייבים, כאשר תחת הליכים לבירור זכויות הירושה ו/או לפירוק השיתוף בין היורשים, רוכש החייב למעשה, את חלקו בעיזבון כך שיוותר בידו ולא יוקנה לקופת הכינוס. פדיון הזכויות נעשה בשגרה, גם על מנת להימנע מבקשה לביטול הענקה או במסגרת בקשה לביטול הענקה לאחר שהוגשה, באופן שמקבל ההענקה (או אחר החפץ ביקרו) משלם את שווי הזכויות שבמחלוקת או כל סכום אחר מוסכם לקופת הכינוס, על מנת שיוסרו טענות הנאמן והזכויות יוותרו בידו של בעל הזכויות-מקבל ההענקה. זהו תסריט מקובל, גם במקרים של העברת זכויות החייב בדירת מגורים (בדרכ"כ מחצית) לבת הזוג, במסגרת הסכם גירושין. במקרים רבים, בת הזוג פודה את זכויותיה שהוקנו לה על פי הסכם הגירושין ומשתחררת מעול טענות הנאמן ביחס לזכויות, בתשלום לקופת הכינוס; ובכך באה הבקשה לביטול הענקה לכדי סיום, תוך שמתיתר גם הצורך בבקשה לפירוק שיתוף ומכירת זכויות החייב בנכס.
21. גם בהליך בירושלים ננקט מהלך דומה, כאשר הצדדים הגיעו להסכמות בדבר פדיון הזכויות בנכס תוך תשלום לקופת הכינוס, לאחר שבית המשפט המחוזי כבר קבע כי יש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

לבטל את העברת הזכויות למבקשת. מקרה זה שונה לכאורה בכך שההסכמות באו לאחר שנקבע בפסק דין חלוט, לרבות דחיית הערעור על ידי בית המשפט העליון, כי העברת הזכות למבקשת לפי הסכם המכר מבוטלת. איני סבורה כי מדובר בהבדל שיש בו כדי להצדיק ולבסס את עמדת הנאמן והכנ"ר, בניגוד ללשון המפורשת של הסכמת הצדדים והתכלית שביסוד הדברים. ניתן להגיע להסכמות גם לאחר פסיקת בית המשפט העליון. אכן, במקרים רבים, בפועל, אין תמריץ מצדו של הזוכה בהליך המשפטי, להגיע להסכמות. אולם העדר תמריץ כאמור עם מתן פסק דין לטובת אחד הצדדים, לחוד והשאלה אם קיימת מניעה משפטית לכך, לחוד. סבורני כי במסגרת הליך הפש"ר אין מניעה להגיע להסכמות במקרה המתאים, חרף קיומו של פסק דין בדבר ביטול ההענקה. להזכיר, ההסכמה כאן לא באה "בחלל ריק" מטוב ליבם של בעל התפקיד או הכנ"ר או משום רצון להיטיב עם המבקשת, אלא ההסכמה הושגה במסגרת ערעור על תביעת חוב (חוב שבחלקו עמד לפי הטענה גם ביסוד העברת הזכויות בנכס שהועמד כבטוחה לפירעונו) ואף לאחר שהתקבלה שומה עדכנית ביחס לנכס. כפי שציין הכנ"ר בתגובתו, הדיון נגע גם לתיק הפש"ר וההסכמה הושגה תוך בחינת סיכונים וסיכויים בעניין זה, תוך שהתייחס גם הצורך בהכרעה בערעור וכן, בהליך של פירוק שיתוף וכו'. המבקשת היא "במקור" (טרם החלטה בבקשה לביטול הענקה ופסק הדין של בית המשפט העליון בערעור, ועל פי מרשם הזכויות) בעלת הזכויות שלגביהן הועלו טענות הנאמן ואין מניעה כי הצדדים יסכימו כי התשלום על ידה יהא בבחינת פדיון זכויותיה, במכלול הנסיבות כמתואר וכנגד מחיקת הערעור על הכרעת הנאמן בתביעת החוב.

22. אזכיר עוד כי העסקה המקורית להעברת הזכויות למבקשת לפי הסכם המכר דווחה לרשויות המס כדין ושולמו בגינה מיסים כדין. כעולה מטענות הצדדים, לא דווח על ביטולה בכל הקשור לעסקה עם החייב עד היום (כאמור, לגבי חלקה של החייבת בנכס, דווח לרשויות המס על ביטול העסקה בעקבות החלטת בית המשפט בירושלים ולאחר מכן, בעקבות ההסכמות בין הצדדים, בוטל ביטול השומה בהחלטת בית המשפט בירושלים).

23. סוף דבר: סבורני כי הסכום אותו שילמה המבקשת לקופת הכינוס הוא בנסיבות העניין כאן ועל פי ההסכמה שקיבלה תוקף של החלטה במסגרת הדיון בערעור על ההכרעה בתביעת החוב, בבחינת פדיון הזכויות שרשומות על שם המבקשת; ואין מדובר בעסקת מכר לרכישת זכויות החייב בנכס, שיש לדווח עליה כעסקה חדשה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 11-03-46323 נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

24. משבוצע התשלום כמוסכם, הנאמן יגיש פסיקתא מתאימה לחתימה לצורך הסרת ההערות שנרשמו בגין הליך הפש"ר, בתוך 7 ימים.

המזכירות תדוור לצדדים ותעקוב.

ניתנה היום, ד' סיוון תש"פ, 27 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת