

בית המשפט המחוזי בחיפה

עחדל"פ 72745-05-24 אהרן נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

לפני כבוד השופטת עפרה אטיאס

מערער

שלומי אהרן (החייב)

ע"י ב"כ עוה"ד דניאל ברוזה (סיוע משפטי)

נגד

משיבים

1. ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון

2. עו"ד נדב שפירא (הנאמן)

**3. בנק לאומי לישראל בע"מ (הנושה 1)
ע"י ב"כ עוה"ד נעמה רודין-ביטון**

**4. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (נושה מובטח 1)
ע"י ב"כ עו"ד אברהם צבי רוזנברג (כונס הנכסים שמונה
בתיק ההוצל"פ 526659-12-19 במשותף עם הנאמן)**

**5. עו"ד גל עין-ים (נושה מובטח 2)
ע"י ב"כ עוה"ד שמואל שטיינר**

חקיקה שאוזכרה:

פקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971: סע' 17

תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019: סע' 2

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 87(ח), 91(ג), ד

מיני-רציו:

* בעוד שמשלוח שאלות הבהרה למומחה מטעם בית המשפט מסור לשיקול דעתו של בית המשפט; לא נתונה לבית המשפט סמכות לשלול את זכותו של בעל הדין לחקור את המומחה מטעם בית המשפט. כך גם, אין לבעל דין הזכות למנוע מן הצד שכנגד לחקור את המומחה מטעמו, אלא אם כן ויתר על כך.

* ראיות – מומחים – חקירה

.

המערער הגיש ערעור על החלטת בית משפט השלום בגדרה אושרה בקשת הנאמן למכור את דירת מגוריו של המערער (היחיד). במרכז הדין עומדת השאלה: האם היה מוסמך בית המשפט קמא לא להיעתר לבקשת היחיד לחקור את השמאי על חוות דעתו.

בית המשפט פסק כלהלן :

עסקינן ביחיד חסר תום לב, אשר אינו מקיים את חובותיו בהליך, ועושה כל אשר לאיל ידו כדי לעכב, לסבך ולסרבל את ההליך, מתוך כוונה לעכב את מכירת דירת המגורים בבעלותו. היחיד אינו משלם את צו התשלומים, אינו מגיש דוחות ומציף את בית המשפט קמא בבקשות וערעורים לרוב, מתוך מטרה לעשות הכל כדי לעכב את מימוש דירת המגורים בבעלותו.

אף שעסקינן ביחיד הפועל בחוסר תום לב בהליך, שגה בית המשפט קמא עת לא נעתר לבקשת היחיד לחקור את השמאי סלאמה על חוות דעתו.

מדובר בזכות דיונית הנתונה למערער, הנגזרת מן הזכות להליך הוגן שביסודה "שיקולים כלליים של הגינות, צדק ומניעת עיוות דין" שבית המשפט קמא לא רשאי היה לפטור עצמו הימנה. זכות זו עומדת ליחיד, גם אם זכותו לביצוע מכר עצמי מוצתה, ואף שחוות הדעת השמאיות מטעם הצדדים נבחנו ע"י "כוחות השוק".

אין פגם גם בהחלטה לבצע או לאשר התמחרות אינטרנטית שנועדה למנוע מן המציעים או היחיד לפגוש זה את זה במהלך הליכי ההתמחרות. אדרבה, התמחרות שכזו, מונעת התערבות פסולה או מניפולציות הן מצד המציעים והן מטעם היחיד.

פסק דין

1. לפניי ערעור על החלטת בית משפט השלום בחיפה (סגנית הנשיאה, כב' השופטת איילת הוך-טל) מיום 24.3.24 ב**חדל"פ 41747-03-21** [נבו] בגדרה אושרה בקשת הנאמן למכור את דירת מגוריו של המערער (היחיד).

רקע:

2. ההליך קמא בעניינו של המערער החל ביום 17.3.21 כבקשת הנושה בנק לאומי לישראל בע"מ.
3. בדיון מיום 27.4.21 ניתן צו לפתיחת הליכים בעניין המערער בהעדר התייצבות של המערער. בהמשך, מונה עו"ד נדב שפירא כנאמן לניהול ההליך.
4. ביום 15.11.21 התקיים בבית המשפט קמא דיון בבקשת הנאמן למעצרו של המערער על רקע חוסר שיתוף פעולה, לרבות אי התייצבות לבירור. באותו מועד, לא ניתן צו מעצר, ונקבע כי על המערער להתייצב לבירור. בהחלטה מיום 21.2.22 נדחו טענותיו של המערער לגופן, והוא נדרש שוב להתייצב לבירור לפני הנאמן. עוד נקבע מועד נוסף לדיון בתיק, ונקבע כי ככל שהמערער לא יתייצב לבירור לפני הנאמן, יתקיים הבירור במסגרת הדיון, והוצא צו הבאה למערער לקראת הדיון באותה החלטה.
5. ביום 7.12.22 התקיים בבית המשפט קמא דיון נוסף בתיק במעמד הצדדים. לקראת הדיון, הוגשו המלצות בעלי התפקיד, אשר קבעו כי יש לממש את דירת המערער ברח' הגפן 37 באליכין הידועה כחלקה 768, גוש 7922 (להלן: "**הדירה**" או "**הנכס**"), ולאחר מכן להורות על ביטול ההליך, מבלי לקבוע תכנית שיקום. במסגרת הדיון, נשמעו עמדות הצדדים.

6. בהחלטתו מיום 11.12.22 קבע בית המשפט קמא כי יש לקדם את מימוש הדירה. לצורך כך, התבקשו בעלי התפקיד לפעול לביצוע שמאות של הנכס. במקביל, לבקשת המערער, ניתנה לו הזדמנות לפעול לביצוע מכר עצמי של הנכס, כאשר כל הצעה תועבר לבעלי התפקיד בצירוף שיק בנקאי בשווי של 10% מההצעה.
7. בתווד, הגיש המערער לבית המשפט קמא גם ערעורים על כל הכרעות הנאמן בתביעות החוב שהוגשו בהליך. בפסק דינו של בית המשפט קמא מיום 7.5.23, נדחו ערעורים אלו, ונקבע כי אין מקום להתערב בהכרעות הנאמן.
8. בהחלטה מיום 17.4.23 הורה בית המשפט קמא למערער, לאפשר לשמאי וואיל סלאמה, הנמנה על רשימת השמאים של הממונה, לבצע את השמאות לנכס.
9. ביום 1.5.23 ביקש ב"כ המערער מבית המשפט קמא להורות לשמאי סלאמה להגיש "הצהרה מפורשת לתיק בה יצהיר כי אין לו היכרות או קשרי עבודה וכיו"ב עם מי מהנושים ו/או באי-כוחם". בהחלטה מיום 5.5.23 ציין בית המשפט קמא כי:

"יש להיזהר עד מאוד מהטלת דופי באיש מקצוע ככלל, ללא תשתית עובדתית לבסס טענה מעין זו, ובפרט באיש מקצוע הנמנה על רשימת השמאים המאושרים מטעם הממונה. זאת אף אם אניח כי שמאי זה נמנה גם על רשימה מאושרת של בנק מרכזי."

...
חזקה על השמאי כי היה ויסבור כי הינו נמצא בניגוד עניינים מקצועי בגינו אינו מסוגל לבצע תפקידו נאמנה, יביא את העניין מיוזמתו בפני בעלי התפקיד כאן ללא דיחוי."

10. ביום 7.5.23 הגיש ב"כ המערער בקשה חוזרת להורות לשמאי סלאמה להגיש הצהרה. בהחלטה מיום 8.5.23 קבע בית המשפט קמא כי לא מצא מקום לשנות מן ההחלטה שניתנה ביום 5.5.23.
11. ביום 17.5.23 הוגשה חוות דעת שמאית שערכו בעלי התפקיד, באמצעות השמאי מר וואל סלאמה. השמאות נערכה לנכס המערער לעיל - בית פרטי, בשטח של כ-131 מ"ר, בתוספת מחסן בנוי בשטח של כ-14 מ"ר, אשר נבנו על חלקה בשטח של 544 מ"ר. דירת המערער הוערכה על ידי השמאי בסך של 2,442,107 ₪.
12. המערער העלה טענות כנגד השמאי סלאמה (ואף כנגד כל השמאים הנמצאים ברשימת השמאים של הממונה) ועתר להוציא את חוות דעתו מהתיק. בית המשפט קמא בהחלטה מיום 18.5.23 דחה את הבקשה בקבעו כי המערער רשאי להציג לשמאי נתונים בנוגע לעסקאות השוואה במסגרת שאלת הבהרה.
13. ביום 29.5.23 הגיש ב"כ המערער את שאלות הבהרה לשמאי. בהחלטה מיום 29.5.23 קבע בית המשפט קמא כי:

"ההחלטה מיום 18.5.23 אפשרה ליחיד להציג נתוני עסקאות השוואה, אך בוודאי שלא היתה כוונה לאפשר ליחיד להעביר "מגילת שאלות".

השמאי יתעלם משאלות הבהרה שהועברו, אשר חלק הארי שבהן אינו מקדם כלל את המטרה לשמה נערכת השמאות.

לפנים משורת הדין ולנוכח טיב ההליך, לא אחייב את היחיד בהוצאות בקשה זו.

עם זאת, מובהר כי המשך הגשת בקשות מעין אלה עלולה להוביל לחיוב בהוצאות לטובת אוצר המדינה."

14. ביום 30.5.23 הגיש ב"כ המערער לבית המשפט קמא בקשת הבהרה בשאלה אם נאסר על המערער להפנות שאלות הבהרה אל השמאי. בהחלטה מיום 30.5.23 קבע בית המשפט קמא כי:

"החלטתי ברורה ואינה נחוצה הבהרות. שאלות הנוגעות לעניינים מקצועיים הנמצאים בתחום מומחיות השמאי הינם לגיטימיים, ואף זאת במידה סבירה. ראה החלטה מיום 18.5.23.

בזיקה להחלטה מיום 29.5.23, ובשים לב לשטף הבקשות שהוגש עד כה בהליך זה, פעמים רבות שלא לצורך, כאשר היחיד מיוצג על ידי הסיוע המשפטי ואינו נושא בעלות כלשהי בגין, היחיד יישא בהוצאות לטובת אוצר המדינה בסך 500 ₪ בגין דחיית בקשה זו".

15. ביום 19.6.23 הגיש ב"כ המערער לבית המשפט קמא בקשה לזימון השמאי לחקירה, לעיון חוזר בהחלטה מיום 30.5.23 ולמתן החלטה בבקשה לזימון השמאי לחקירה נגדית והגשת שמאות נגדית. בהחלטה מיום 22.6.23 נקבע כי:

"עיינתי בפרוטוקול הדיון שנערך במסגרת [עחדל"פ 24124-02-23](#) [נבו].

במסגרת הדיון שם הצהיר היחיד כי קיים קונה פוטנציאלי לנכס, אם כי ביקש לא לחשוף את פרטיו. בתום הדיון ניתנה לו שהות נוספת לצורך ביצוע מכר עצמי. היחיד אף הודיע כי הקונה צפוי לבצע מימון ביניים של שמאות מטעמו.

נוכח נסיבות אלה, לא ברור לי מדוע נדרשת חקירת השמאי כעת.

לכן, טרם מתן החלטה, אבקש מהיחיד להבהיר תחילה את הרציונל ביסוד בקשתו לזמן את השמאי לחקירה כעת, בנסיבות הקיימות". (ההדגשה אינה במקור, ע"א)

16. ביום 28.6.23 הגיש ב"כ המערער הבהרה בהתאם להוראות ההחלטה מיום 22.6.23. בהחלטה מיום 28.6.23 ציין בית המשפט קמא כי:

"ההבהרה נרשמה ומקובלת. **זכויות היחיד נשמרות לו אולם אין טעם בבזבוז זמן שיפוט לחינם בשלב זה.** **היה ויעלה צורך בהמשך, ייקבע מועד לחקירת השמאי.** לא מצאתי מקום לשנות מהחלטתי מיום 30.5.23". (ההדגשה אינה במקור, ע"א)

17. המערער טען בפני בית המשפט קמא כי הוא מנהל משא ומתן למכירת מחצית מן הזכויות בחלקה שבה הוקמה הדירה תמורת סך של כ- 2,700,000 ₪, שכן לעמדתו, שווי הנכס הינו

- כמעט פי שלוש מהערכת השמאי דלעיל. המערער לא פירט את זהות הרוכש, ואף לא העביר שיק בנקאי לקידום המכר, בהתאם להחלטה מיום 11.12.22.
18. המערער הגיש את חוות דעתו של שמאי המקרקעין, מר אברהם תורג'מן, מיום 26.9.23, שבמסגרתה הוערך שווי הנכס בסך של 6,032,070 ₪.
19. לאור מצב החירום אשר פקד את המדינה בחודש אוקטובר 2023, נעתר בית המשפט קמא ביום 13.10.23 לבקשת ארכה מטעם המערער למצות ניסיונות לביצוע מכר עצמי.
20. ביום 13.11.23 הגיש המערער בקשה ארכה נוספת לצורך מכר עצמי. בית המשפט קמא קבע בהחלטתו מיום 15.11.23 כדלקמן:

"בחודש דצמבר 2022 קבעתי כי יש לקדם את הליכי מימוש הנכס המדובר.

מאז ועד עתה זרמו 'מים רבים' בנהר ההחלטות בהליך זה, לרבות דיון בנושא שהתקיים בהליך ערעור ביום 15.6.23 אשר במסגרתו הסכימו הצדדים להצעת בית המשפט המחוזי לאפשר ליחיד שהות לקדם מכר עצמי עד ליום 31.8.23. בעקבות הסכמה זו נדחה הערעור לגופו.

מאז ועד עתה, לא הובאה בפניי כל תוצאה ממשית הנובעת מפעולות שביצע היחיד.

לא הוצגה הצעת רכישה כלשהי, לא הוצגה רשימת מתעניינים ולא שום צעד ממשי אחד המצביע על כך שהיחיד פעל ופועל לקידום העניין בחודשים הארוכים שחלפו.

לכאורה, ניתנה שהות די והותר לפרק הזמן הסביר למכר עצמי ואין מקום להארכות מועד נוספות.

אלא מאי? למרבה הצער נמצאים אנו בתקופת מלחמה מאז 7.10.23. יש להניח כי מצב זה משליך גם על האפשרות לקדם את המכר כאן.

לכן, בשים לב לרגישות המובנית בסוגייה של מימוש של בית מגורים מחד, אל מול התנהלות היחיד לאורך הדרך אשר אינה מצביעה על שקיפות ותום לב ברצון לקדם את ההליך, וזאת בלשון המעטה, אבקש מבעלי התפקיד ומהיחיד להציג עמדתם בנוגע לאפשרות של קידום הליך המימוש בשני ערוצים במקביל מכאן ואילך – קרי הן באמצעות היחיד והן באמצעות כונס הנכסים".

21. בעקבות החלטת בית המשפט קמא מיום 15.11.23, הוגשה התייחסות כונסי הנכסים והיחיד. בהחלטה מיום 1.12.23 הורה בית המשפט קמא כי יש לאפשר קידום הליך המימוש במקביל על ידי היחיד והכונסים. לשם כך, ניתן היתר להתקשר עם אתר Bid spirit. נקבע כי בנוגע לדרישת המערער לחקירת השמאים, יש לבחון תחילה את 'כוחות השוק', ולאחר מכן יבחן בית המשפט קמא את הצורך בקיום בירור מול השמאים. הנאמן והמערער התבקשו לעדכן בהתקדמות, והובהר כי יש לשתף פעולה ולאפשר ביקור מתעניינים בנכס, בתיאום מראש, לפי בקשת כונסי הנכסים.
22. גם לאחר החלטה זו, פנה המערער מספר פעמים בניסיון לבטל את ההתמחרות, אך בקשות אלה נדחו. כך, בהחלטה מיום 8.2.24 קבע בית המשפט קמא כי לא מצא שיש בטיעונים שהובאו בבקשה כדי להוסיף או לגרוע מההוראות הברורות שניתנו לנאמן בהחלטות עד כה, ואשר נחזה כי הנאמן פועל לפיהן. גם בהחלטה מיום 7.3.24 נקבע כי לא נמצא שהנאמן פעל בחריגה מן ההנחיות שניתנו לו. זאת, הגם שנחזה שחלף המועד שנקבע לביצוע ההתמחרות,

ולכן הדיון בבקשה מתייטר. עוד צוין כי טענות המערער בנוגע לביצוע מכר עצמי, נטענות כבר מתחילת ההליך, כאשר מעבר לטענות בדבר "מתעניינים" עלומים, לא הציג המערער כל הצעה העומדת בתנאים שנקבעו כבר בהחלטה מיום 11.12.22.

23. ביום 12.3.24 הודיע הנאמן כי ההצעה הזוכה בהתמחרות שבוצעה ביום 5.3.24, עומדת ע"ס של 2,710,000 ₪, הגבוהה מהערכת השמאי סלאמה בכ- 270,000 ₪ (הנאמן גם התייחס להערכת השמאי של שווי הנכס 'למימוש מהיר'), ועתר לאישור מכר הדירה בהתאם לתוצאות ההתמחרות.

24. למחרת הגיש המערער בקשה שעיקרה הוא ביטול ההתמחרות שבוצעה, תוך קביעת מועד דיון לחקירת השמאים. הנאמן הגיש תשובה לבקשה זו, ועתר שוב לאישור המכר.

קביעות בית המשפט קמא בהחלטתו מיום 24.3.24:

25. בית המשפט קמא קבע בהחלטתו מיום 24.3.24 כדלקמן:

א. המערער מטיל דופי בנאמן, שוב, ללא כל ביסוס. נוכח העובדה שמדובר בבקשה המאריכה שלא לצורך, אין להתייחס אלא לעיקרי הדברים.

ב. הנאמן התנהל לכל אורך ההליך באופן ענייני וביצע תפקידו כנדרש. מנגד, המערער לא בחל בטענה כלשהי, עשה כל שלא ידו על מנת להטיל דופי בכל הגורמים המקצועיים וניסה למנוע את קידום ההליך בכל דרך ומבלי שיהיה ביסוס כלשהו לטענותיו.

ג. עם זאת, ולמען שלמות התמונה, יש מקום לבחון את טענות המערער בנוגע להערכת החסר של השמאי סלאמה, על מנת לאפשר דיון מלא בבקשת אישור המכר.

ד. אין מקום לעכב את אישור המכר, ואין צורך בקביעת דיון נוסף לצורך חקירת השמאים.

ה. בפתח חוות דעתו של השמאי מטעם המערער, הוא מציין כי שווי הזכויות על פי השומה, "אמור לבטא את התמורה בין מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי שוק קיימים...". בסעיף 11 לחוות דעתו, ציין השמאי מטעם המערער כי קיימת עדיפות להערכת הנכס על סמך גישת ההשוואה לעסקאות השוואה אחרות. עם זאת, כל עסקאות ההשוואה אליהן מפנה שמאי זה, אינן עסקאות מכר 'בתנאי שוק', היינו: של מוכר מרצון לרוכש מרצון, אלא מדובר במכרזי רמ"י להקצאות מגרשים להקמת 2 יחידות דיור.

ו. לא רק זאת, אלא שהשמאי גם קובע את שווי המגרש למ"ר על בסיס עלויות נוספות החלות בעסקאות מול רמ"י (הוצאות פיתוח ומע"מ) ואינן חלות בעסקת המכר הנדונה כאן. על בסיס זה, מעריך השמאי שווי מ"ר קרקע בסך של 9,500 ₪ (כ-5,168,000 ₪ לכל החלקה), ועל כך מוסיף את שווי המבנה בעלויות בנייה של למעלה מסך של 850,000 ₪.

ז. מפרטים אלה ברור כי השמאות מטעם המערער אינה רלוונטית שכן היא נוקטת בשיטת ההשוואה ביחס לעסקאות שאינן ברות השוואה, תוך העמסת עלויות שאינן רלוונטיות. בנוסף, מערבת גם עלויות בנייה שאינן רלוונטיות, ונחזה כי נועדו לצורך העלאת שווי הנכס.

ח. המערער טען לכל אורך ההליך כי יש באפשרותו למכור רק מחצית מן הזכויות בחלקה. עם זאת, כפי שמובהר בשתי חוות הדעת השמאיות, שטח הבנייה הכולל בחלקה הינו 220 מ"ר, כך שלאור גודל דירת המערער, ניתן להקים בחלקה, לכל היותר, עוד 89 מ"ר,

וזאת בהתעלם מן המחסן שנבנה בחלקה שייתכן שמשפיע על היקף הבנייה שנוותר; כך שאם יבקש המערער למכור מחצית מן הזכויות בחלקה כדי להמשיך להתגורר בה, יש לראות בשווי הבנייה כהפחתה משווי החלקה, ולא כתוספת, שכן כנראה יהא צורך להרוס את הבנוי או חלק ממנו לצורך בניית דירה נוספת בחלקה.

ט. ממילא, טענות המערער כאמור, לא גובו בראיה כלשהי, ונותרו טענה בעלמא. במבחן התוצאה, אף שניתנה למערער שהות ארוכה של למעלה משנתיים (מאז ההחלטה מיום 11.12.22), הוא לא הציג הצעה קונקרטית כלשהי.

י. מנגד, בחינת חוות דעתו של השמאי סלאמה, מראה כי גם זו נקטה בשיטת ההשוואה. עם זאת, חוות דעת זו הציגה 9 עסקאות מכר להשוואה. כל העסקאות הן עדכניות (החל מחודש אוקטובר 2021 ואילך) ונוגעות לבתי מגורים צמודי קרקע ביישוב אליכין, כך שנראה שעסקאות ההשוואה שבהן בחר השמאי סלאמה, הינן עסקאות מדווחות וברות השוואה.

יא. השמאי מטעם המערער כלל לא הבהיר מדוע בחר דווקא בעסקאות ההשוואה דלעיל, ולא התייחס לעסקאות שהציג השמאי סלאמה, אף שחוות דעתו בהחלט עמדה בפני השמאי תורג'מן.

יב. בסופו של דבר, תוצאת ההתמחרות מציגה תמורה גבוהה מן הערך שקבע השמאי סלאמה למימוש בערך מלא, וזאת בסך של כ- 270,000 ₪. מדובר בהתמחרות פתוחה לקהל שבוצעה באמצעות אתר המרשתת Bid spirit. 'כוחות השוק' הובילו לתוצאה שהינה גבוהה מהערכת השמאי סלאמה, אך גם מתכתבת עם שווי הנכס כפי שנקבע על ידו, על פי גישה השוואתית כאמור.

יג. לאור האמור, אין צורך או תועלת בחקירת השמאים.

יד. בהתאמה, בית המשפט קמא הורה על אישור המכר על יסוד קורות ההליך, על בסיס השמאות של מר סלאמה, בהתאם להתמחרות שבוצעה, ועל רקע הנימוקים שהוצגו.

החלטות בית המשפט קמא לאחר מתן ההחלטה מיום 24.3.24:

26. ביום 25.3.24 הגיש המערער לבית המשפט קמא בקשה לעיכוב ביצוע הוראות ההחלטה מיום 24.3.24. בהחלטה מיום 26.3.24 עוכב ביצוע ההחלטה מיום 24.3.24 עד להכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע.

27. ביום 27.3.24 הגיש המערער לבית המשפט קמא בקשה להורות לנאמן להגיש תצהירים מטעמו, לקיים דיון בבקשה לעיכוב ביצוע ולזמן עד חיוני לדיון. בהחלטה מיום 28.3.24 ציין בית המשפט קמא כי לא ראה לנכון לתת הוראות נוספות בשלב זה.

28. ביום 11.4.24 ניתנה החלטת בית המשפט קמא בבקשה לעיכוב ביצוע מיום 25.3.24. בית המשפט קמא קבע כי:

”...אין מקום לטעמי לעכב את הליכי המכר עוד.

בבקשתו לעיכוב ביצוע טען היחיד כי בכוונתו להגיש ערעור על אותה החלטה.

עד היום לא הוגשה הודעה על הגשת ערעור מטעם היחיד.
בהחלטה מיום 24.3.24 קיים פירוט של כל התנהלות התיק עד כה ובפרט העובדה שליחיד ניתנה שהות של למעלה משנה לבצע מכר של הנכס, או של חלקו, בהתאם לערכים להם הוא טוען. כפי שצוין בהחלטה, היחיד לא הציג דבר מלבד טענות בעלמא.
כך הוא נוהג גם כעת.

התנהלות היחיד בהליך הינה התנהלות חסרת תום לב שנראה כי כל מטרתה לחבל בהליכי כינוס הנכסים אשר יאפשרו תשלום החוב לנושים.

ליחיד ניתן יומו בבית המשפט ואף הרבה מעבר לכך, אך הוא לא השכיל לשתף פעולה עם ההליך, נהפוך הוא, עשה כל שאלל ידו על מנת לעכב ולחבל בניהול ההליך וכעת פועל, שוב, לעורר טענות שנועדו לעכב את קידום ההליך.
לפיכך, איני מוצאת כל מקום לעכב את ביצוע ההחלטה ובקשת היחיד נדחית."

השתלשלות הליך הערעור לפני:

29. ביום 29.5.24 הגיש המערער את ערעורו. בד בבד להגשת הערעור, הגיש המערער בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה מושא הערעור עד להכרעה בערעור. בהחלטתי מיום 30.5.24 הועברה הבקשה לתגובת המשיבים, והוריתי כי עד להחלטה בבקשה, יותלה אישור המכר.
30. ביום 10.6.24 נעתרתי לבקשת הנושה המובטח 2, עו"ד גל עין-ים, לצרפו להליך כמשיב, לנוכח טענתו כי הוא עלול להיפגע מתוצאות הערעור והבקשה לעיכוב ביצוע.
31. בהחלטתי מיום 18.6.24 נקבע דיון בערעור ליום 18.7.24, והוריתי כי בעלי התפקיד, הנושים המובטחים ו/או הרגילים, כונס הנכסים הנוסף, וכן הזוכה בהתמחרות, רשאים להגיש תשובתם לערעור. כמו כן, בשים לב לכך שעסקינן במכר המתייחס לבית מגוריו של המערער, לנוכח המועד הקרוב שנקבע לדיון, המשליך על מאזן הנוחות, וגם מן הטעם שלמצער, טענת המערער לעניין אי מתן ההזדמנות לחקירת השמאי מטעם בעלי התפקיד, מצריכה ליבון, הארכת את הצו הארעי שניתן על ידי ביום 30.5.24, עד למתן החלטה אחרת.
32. בעקבות הדיון שהתקיים ביום 18.7.24, הגיש הנאמן לעיוני במעטפה סגורה את מסמכי ההתמחרות, ולאחר עיון בהם, ראיתי לאפשר לפרסמם תוך השמטת פרטים מזהים, כאשר בהחלטתי מיום 22.7.24 הוריתי כי ככל שמי מן הצדדים מבקש להוסיף טיעון שלא יעלה על עמוד אחד ביחס למסמכים אלו, יעשה כן עד ליום 25.7.24.

טענות המערער בהודעת הערעור:

33. המערער טען בהודעת הערעור את הטענות הבאות:

- א. כל החלטות הביניים הנוגעות לאישור הסכם המכר והגנה על בית מגורי המערער נבלעו בהחלטה מיום 24.3.24, ולכן נתונות אף הן לביקורת בית משפט זה. מדובר בהחלטות מהימים 17.04.23; 5,8,18,29,30.05.23; 22,28.06.23; 15.11.23; 1.12.23; 8.02.24; 7,26,28.03.24; 11.04.24.
- ב. ההחלטה מיום 24.3.24 אישרה את הסכם המכר תוך פגיעה בזכויות המערער, שלילת זכותו להציג שאלות הבהרה לשמאי סלאמה והתעלמות משמאות נגדית שהוגשה מטעם

המערער, תוך שלילת זכות בסיסית שלכאורה נשמרה למערער – לחקור את השמאי ולהביא עדויות בעניין המכר.

ג. המערער שיתף פעולה עם ההליך ברגע שהובא לידיעתו, בניגוד לטענות הנאמן שלא גובו בתצהיר. מצבו הרפואי של המערער ופרוץ מלחמת חרבות ברזל מנעו ממנו להשלים את המכר העצמי. הקביעה לגבי בחינה מקבילה של כוחות השוק על ידי הנאמן והיחיד, ניתנה לפני שהושלמה זכות המערער למכר עצמי ורוקנה אותה מתוכן.

ד. השמאי סלאמה נמנע מלחתום על הצהרת ניגוד עניינים, ובית משפט קמא לא אפשר למערער לחקור את השמאים, והבהיר כי זכויותיו שמורות לו להמשך. בניגוד לקביעת בית המשפט קמא, לא הועלו על ידי המערער טענות כנגד כל השמאים, אלא רק כנגד השמאי סלאמה.

ה. שווי הדירה שנמכרה לכאורה בסך של 2,710,000 ₪, הוערך במסגרת השמאות מטעם המערער, בסך של 6,032,070 ₪ (!).

ו. בפועל, לא אושר לנאמן מראש מעולם לבצע התמחרות. הנאמן עתר לאפשר לו לפרסם והודיע למערער שקבע גם התמחרות. המערער הלך על כך, אך בית המשפט קמא קבע שלא נראה שהנאמן חורג מסמכותו. הנאמן מנע מהמערער לעיין במסמכי התמחרות, ואף אסר על המערער להיות נוכח פיזית במשרדי הנאמן בעת ההתמחרות. בפועל, הנאמן נתן יד לזיהום ההתמחרות שלא כללה הצעות אמיתיות.

ז. ההשוואה של השמאי מטעם המערער למכרזי רמ"י היא רלוונטית יותר לענייננו.

ח. שגה בית המשפט קמא בקבעו כי ניתן לבנות, לפי שתי חוות הדעת, רק עוד 89 מ"ר.

ט. בניגוד לקביעת בית המשפט קמא, חוות הדעת של השמאי סלאמה לא הייתה לנגד עיניו של השמאי תורג'מן בעת עריכת חוות הדעת מטעם המערער.

י. לאחר ההחלטה מיום 1.12.23 (שהורתה לבחון את כוחות השוק), לא טרח הנאמן לנקוט בפעולה כלשהי, ורק במהלך חודש 02/2024 ביצע הנאמן את המכר במהירות תוך שלילת זכויות המערער.

יא. לפיכך, יש לבטל את הסכם המכר, לאפשר למערער לבצע מכר עצמי של הדירה, לחקור את השמאי סלאמה ולהשמיע עדים רלוונטיים מטעמו, להורות לבית המשפט קמא להכריע מפורשות ובאופן מנומק, בין שתי השמאות הניצבות מולו לאחר דיון ממצה, וכן להכריע ביתר טענות המערער בדבר הניהול הכושל של ההתמחרות בידי הנאמן. עוד התבקש להורות לנאמן ולכונס ולכל המעורבים במכרז להציג בפני המערער אלתר את מלוא מסמכי המכרז (לרבות פרטי מלוא המתעניינים והמציעים), ולהגיש תצהיר בנוגע למלוא הטענות העובדתיות שהועלו מטעם הנאמן. עוד התבקש לקיים דיון לבחינת דיור חלוף ליחיד.

טענות הנאמן בתשובתו:

34. הנאמן טען בתשובתו כי יש לדחות את הערעור על הסף ולגופו מחמת הטענות הבאות:

א. המועד להגשת ערעור על ההחלטות הקודמות של בית המשפט קמא, חלף לפני חודשים רבים.

ב. המערער עושה שימוש בהשכלתו המשפטית ובעובדת ייצוגו על ידי הסיוע המשפטי כדי להגיש אינספור בקשות ושלושה ערעורים שנועדו לדחות את מכירת הנכס שבבעלותו לצורך פירעון חובותיו. גם לאחר כיסוי מלוא החובות ותשלום הוצאות ההליך, יוותר למערער די והותר על מנת לדאוג לעצמו לדיוור, יותר מראוי, לכל ימי חייו.

ג. טענת המערער בדבר אי מתן זכות אמיתית לביצוע מכר עצמי היא טענה אבסורדית שכן ניתנה למערער הזדמנות לביצוע מכר עצמי עוד ביום 11.12.22, ובמסגרת ערעור קודם שהגיש, ניתנה לו ביום 15.6.23, בהסכמת הנאמן, שהות לקדם מכר עצמי עד ליום 31.8.24. בשל מלחמת חרבות ברזל, ניתנה ליחיד שהות נוספת למצות מכר עצמי, ומשלא הוצגו תוצאות ממשיות (או ראשית ראייה לכך), ניתן לנאמן היתר לקדם הליך מכר.

ד. השמאי סלאמה מונה בהליך מסודר בנוהל הרגיל והמקובל. המערער לא שילם ולו תשלום חודשי אחד, ולכן הנאמן פנה לאחד הנושים המובטחים וביקש ממנו לסייע במימון זמני של שכר השמאי, וזה נתן הסכמתו ככל שההוצאה הנ"ל תושב לו מיד עת יגיעו כספים לקופת ההליך. אין ניגוד עניינים בין השמאי לגורם המממן שכן לא היה כל קשר ביניהם.

ה. צדק בית המשפט קמא בקבעו כי אינו רואה תועלת בחקירת השמאים. שומת המערער הוגשה לתיק ללא היתר, והיא עולה פי 2.22 מהערך בו נקב השמאי סלאמה. הסכום המקסימלי שהוצע בעבור הנכס בהתמחרות גבוה ב- 270,000 ₪ מהערך שנקבע בשומה, והוא מעיד על שוויו האמיתי של הנכס בשוק. המערער אף לא יוכל לשלם את הוצאות השמאים שיזומנו לחקירה, על פי דרישתו, שעה שהוא עצמו מעולם לא הפקיד כספים לקופת ההליך. ככל שלמערער היו טענות בדבר זהות השמאי, היה עליו לפנות במועד הרלוונטי (שכבר חלף) בבקשה להחלפתו, ואף להגיש ערעור.

ו. מניעת נוכחות המערער במשרדי הנאמן בעת ההתמחרות נבעה מכך שההתמחרות בוצעה באמצעות אתר האינטרנט Bid Spirit כשבמסגרת זו, אין צורך בנוכחות פיסית של מי מהצדדים במשרדי הנאמן. כך נמנעת אינטראקציה פסולה בין המציעים לבין עצמם ובינם למערער שהוא בעל אינטרס מובנה להכשיל את המכר. פרטי הכניסה להתמחרות נמסרו למערער ולבא-כוחו, והם התחברו ונכחו שם כל העת.

ז. טענת המערער לפיה, שני מציעים הינם חוקרים פרטיים מטעם הנאמן, אינה נכונה. קופת ההליך רוקנה כך שאין לנאמן אפשרות לשלם לחוקרים פרטיים שכ"ט; מה גם שחוקרים פרטיים לא היו מפקידים 10% מערך ההצעה כדי להיכנס להתמחרות, ואף אין תועלת בהשתתפות חוקרים בהתמחרות. טענת המערער כי הוא מאוים על ידי עבריינים, היא בגדר שגרה אצל המערער, ואין לה תימוכין.

ח. טענת המערער בדבר ביצוע ההתמחרות ללא היתר, אינה נכונה. הנאמן פעל בהתאם להיתר שקיבל מבית המשפט קמא, שאם לא כן, לא היה בית המשפט קמא מאשר את המכר.

ט. יש לדחות את טענות המערער בדבר תפקוד הנאמן ו"זיהום" ההזדמנות למכר עצמי, אשר נטענו ללא הסבר או נימוק, ולכן אין יותר מאשר טענות בעלמא. הנאמן מעולם לא חרג

מן הסמכויות שניתנו לו, ובית המשפט קמא הביע לא פעם בהחלטותיו את מורת רוחו מהתנהלות היחיד שהטיל דופי בנאמן. אכן תלויה ועומדת בקשה להחלפת הנאמן, אך גם הממונה בתגובתו טען כי לא מצא דופי בהתנהלות הנאמן, ולכן הוכח שלא נפל כל פגם במילוי תפקידו של הנאמן.

י. בתיק הוגשו 92 בקשות ו-4 ערעורים, מה שמעיד על כך שהמערער עושה כל שאלל ידו כדי לעכב את ההליך ולסכל את מכירת הנכס.

יא. הנאמן צירף לתשובתו מכתב מאת ב"כ הרוכשת ממנו עולה כי ככל שהדברים לא יבואו לכדי סיום, הרוכשת תחזור בה מהצעתה, ושוב יחול עיכוב.

יב. לפיכך, יש להורות על דחיית הערעור על הסף ו/או לגופו, וכן לחייב את המערער בהוצאות לדוגמא בגין נזק ובזבוז זמן.

טענות הנושה המובטח 1 בתשובתו:

35. כונס הנכסים, ב"כ הנושה המובטח 1, טען בתשובתו את הטענות הבאות:

א. טענת המערער לשלילת זכותו למכר עצמי היא חסרת בסיס. המערער מתעלם מהליכים תלויים ועומדים במסגרת תיק ההוצל"פ, שבמהלכם כבר נטענה הטענה על ידו. טענת המערער לאי מיצוי זכותו למכר עצמי, נדחתה כבר בהחלטת בית המשפט קמא מיום 11.12.22 ואף בהחלטת בית המשפט שלערעור מיום 15.6.23 ב- [עחדל"פ 24124-02-23](#) [נבו]. המערער לא הביא בדל הצעה לרכישת הנכס במסגרת חלון ההזדמנויות שעמד לו למכר עצמי, ואף עתה אינו מאתגר את ההצעה שאושרה על ידי בית המשפט קמא, בהצעה אחרת העולה על ההצעה שהוצעה.

ב. משכוחות השוק אמרו את דברם במסגרת התמחרות עם מספר מציעים, ולאור ההחלטה מיום 1.12.23 שבה נקבע כי בשלב ראשון, ייבחנו תחילה כוחות השוק, ולאחר מכן ייקבע הצורך לקיום בירור מול שמאים - הרי שלא היה מקום לקיים בירור אודות שמאות נגדית שקבעה לנכס ערך הגבוה ביותר מ- 100% מהסכום שהוצע.

ג. חוות דעתו של השמאי סלאמה קמא נוקטת בשיטה השוואתית ל- 9 נכסים דומים במושב, והם הרלוונטיים לקביעת מפתח על פיו נקבע שווי הנכס. חוות הדעת מטעם המערער אינה מתמודדת עם הפרמטרים שבחוות דעתו של השמאי סלאמה, ותחת זאת נתן שמאות המתייחסות למכרזי רמ"י בחטיבת קרקע לא מבונה באזור אחר של המושב, ללא הסבר.

ד. השמאי סלאמה אינו נגוע בניגוד עניינים. בהחלטת בית המשפט קמא מיום 5.5.23 ניתנה לנאמן האפשרות להעביר לשמאי בקשה הנוגעת לעניין זה, תוך ציון העובדה כי חזקה על השמאי שאם יסבור שנמצא בניגוד עניינים מקצועי, יגיע העניין מיוזמתו לפני בעלי התפקיד. המערער אינו מציין בערעורו אם הבקשה הומצאה לשמאי, ומכל מקום, השמאי לא הודיע כי אינו מסוגל לבצע תפקידו נאמנה. העובדה שהשמאי מופיע ברשימת השמאים שנבדקו על ידי בנק מרכנתיל, אין בה כדי לפגום בכשירותו או כדי ליצור ניגוד עניינים שלא ניתן בצדו הסבר. זכות הנשייה המובטחת של בנק מרכנתיל

מהווה כ- 15% משווי ההצעה שאושרה, ולכן אין בכל חוות דעת שתינתן כדי לפגוע בזכות נשייתה.

ה. הנטען לעניין [סעיף 17 לפקודת הראיות](#), כמחייב לאפשר חקירת השמאי, אין לה על מה להתבסס בהיותה הוראה המאפשרת לבית המשפט להורות על חקירה.

ו. לא ברור על יסוד מה טען המערער כי לנאמן לא אושר לבצע התמחרות באופן שבוצעה, שעה שההתקשרות עם אתר Spirit Bid אושרה על ידי בית המשפט קמא. לא ברורה טענת המערער על קיום ההתמחרות באופן אינטרנטי שמטבעה מסכלת כל אפשרות להשפעה לא הוגנת על מציעים המעוניינים להציע הצעה לרכישת הנכס. הגם שהליך אינטרנט אינו כרוך במפגש פיזי, צפה המערער בהתמחרות תוך מתן האפשרות לומר את דברו.

ז. לפיכך, יש לדחות את ערעור המערער ביחס לאישור מכר הדירה, ולחייב את המערער בהוצאות הליך הערעור.

טענות הנושה המובטח 2 בתשובתו:

36. הנושה המובטח 2 טען בתשובתו את הטענות הבאות:

א. הערעור אינו מראה כל עילת ערעור, לא עובדתי ולא משפטי.
 ב. המערער התגלה כנוכל ושקרן, וכל הערעורים שהגיש מהווים שימוש לרעה בהליכי משפט וחוסר תום לב בהליכים משפטיים, כשמטרתו ברורה, והיא לעכב, ככל הניתן, את מכירת דירתו; מה גם שהמערער עצמו עורך דין במקצועו.
 ג. גם אם הייתה מתקבלת השומה המופרכת שהגיש המערער מטעמו, והיא זו אשר הייתה מתפרסמת בהצעות הנאמן למכירת הנכס, ללא סכום השומה כפי שמתחייב, ההצעות אשר היו מתקבלות היו זהות. לא הוצגה על ידי המערער מעולם ראשית ראיה כי קיים רוכש מרצון אשר הציג הצעה כלשהי למכירת הנכס. קל וחומר, שלא הוצגה הצעה הגבוהה יותר מהזוכה במכרז.

ד. המערער מעכב את מכירת דירתו מעל 8 שנים. לטובת הנושה המובטח 2, נרשם משכון על זכויות המערער בנכס להבטחת החזר כספי ההלוואות שנתן הנושה המובטח 2 למערער. אולם, חרף חלוף המועד להחזר כספי ההלוואות בצירוף הריבית, לא טרח המערער לשלם את החוב, תוך הפרה יסודית של תנאי ההסכמים בין הצדדים. לאחר שהמערער לא נענה לפניית הנושה המובטח 2, נאלץ האחרון להגיש ללשכת ההוצאה לפועל בחדרה בקשה למימוש המשכנתה. המערער לא התנגד לבקשה למימוש המשכנתה, ומועד הגשת ההתנגדות חלף.

נסיבות המקרה מצביעות בהסתברות גבוהה כי המערער תכנן מראש לקחת את כספי הנושה המובטח 2 ולא להשיבם, והתכנון יצא מהכח אל הפועל. מאז קבלת ההלוואות בשנת 2016, המערער לא עשה כל ניסיון למכור את הדירה, ומאז שהחלו ההליכים נגדו, עשה כל ניסיון, ובהצלחה, על מנת לעכב את מכירת הדירה. עד לרגע זה לא ברור מה עשה המערער עם הכספים שקיבל מהנושה המובטח 2.

ה. המערער גרם לנושה המובטח 2 נזק אדיר (הפסד של מאות אלפי ₪ כתוצאה מהעובדה שלא היה יכול להשקיע את הכסף שהמערער התחייב להחזיר), וגורם כעת נזק לכל הנושים. ככל שיתמשכו ההליכים ייתכן שהתמורה ממכירת הדירה לא תספיק על מנת לשלם את מלוא החוב לנושים (כולל הריביות לפי ההסכמים), ולכן ישנה דחיפות להוציא לפועל את מכירת הדירה.

אי הפקדת ערובה בסכומים המכסים את הסיכון של הנושים, מהווה פרס לאדישות המערער להתמשכות ההליכים, כאשר מטרת ההליך המשפטי בסופו של יום, להגיע לסופיות הדיון. המערער אדיש לנזקים שהוא גורם ומקווה שככל שיחלוף הזמן, יתחרט הרוכש ויעדיף למשוך הצעתו, ואז יחל ההליך מחדש.

ו. המערער לא הציג כל קונה חלופי, ולא הציג אפילו בדל של ניסיון למכירת הדירה, לאורך שמונה השנים שעברו מאז קבלת ההלוואות; מה שמצביע על כך שאין בכוונת המערער למכור את דירתו לכל המרבה במחיר, אלא להישאר בה בכל מחיר.

אין כל תוחלת לטענות המערער בנוגע להבדל בשומות השמאים. אין מחלוקת שהשומה אשר פרסם הנאמן, פורסמה ללא הסכום שנקבע על ידי השמאי. אין מחלוקת שהוצעו מספר הצעות, והגבוהה ביניהן נבחרה על ידי הנאמן. מכאן, שגם אם הייתה מתפרסמת השומה המופרכת שהציג המערער, לא היה בה לשנות את ההצעות שניתנו למכירת הדירה.

לראיות המערער בדבר שווי מופרך של דירתו וניסיון להפחיד קונים פוטנציאליים, לא הובא בדל ראיה.

בית המשפט קמא קבע שממילא כוחות השוק יקבעו את המחיר, וכך היה. מלבד טענה עלומה לפיה, "נמנע" מהמערער למכור את הנכס לפי שווי המרבי, לא הציג המערער כל טענה עובדתית ברורה, ובוודאי שלא הציג כל ראיה. שאר טענות המערער ממילא נדחו על ידי בית המשפט קמא.

ז. מהבדיקות האובייקטיביות אשר נערכו למערער, לא עולות הגבלות משמעותיות. לטענות המערער אין כל תימוכין בבדיקות ובסיכומים הרפואיים. "מצבו הרפואי" של המערער לא מנע ממנו במשך 8 שנים תמימות לפרסם מודעות מכירה ולהציג את דירתו למתעניינים. המערער הוא זה הכותב את כל הבקשות, התגובות והערעורים; מה שמוכיח שלא איבד את כושר עבודתו.

ח. לפיכך, יש לדחות הערעור ולחייב את המערער בהוצאות לדוגמא בגין עיכוב מכירת דירתו והמשך גרימת הפסדים לנושים. עוד יש לחייב את המערער בשכ"ט עו"ד ריאלי.

דיון והכרעה:

37. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים הן בכתב והן בע"פ, בדיון בערעור שהתקיים ביום 18.7.24, שוכנעתי כי דין הערעור להתקבל באופן חלקי.

38. שותפה אני להתרשמות כי עסקינן ביחיד חסר תום לב, אשר אינו מקיים את חובותיו בהליך, ועושה כל אשר לאיל ידו כדי לעכב, לסבך ולסרבל את ההליך, מתוך כוונה לעכב את מכירת דירת המגורים בבעלותו. היחיד אינו משלם את צו התשלומים, אינו מגיש

- דוחות ומציף את בית המשפט קמא בבקשות וערעורים לרוב, מתוך מטרה לעשות הכל כדי לעכב את מימוש דירת המגורים בבעלותו.
39. ואולם אף שעסקינן ביחיד הפועל בחוסר תום לב בהליך, שגה בית המשפט קמא עת לא נעתר לבקשת היחיד לחקור את השמאי סלאמה על חוות דעתו.
40. מדובר בזכות דיונית הנתונה למערער, הנגזרת מן הזכות להליך הוגן שביסודה "שיקולים כלליים של הגינות, צדק ומניעת עיוות דין". (ראו: [בג"ץ 8425/13](#) איתן מדיניות הגירה ישראלית ואח' נ' ממשלת ישראל (נבו, 22.9.2014) שבית המשפט קמא לא רשאי היה לפטור עצמו הימנה. זכות זו עומדת ליחיד, גם אם זכותו לביצוע מכר עצמי מוצתה, ואף שחוות הדעת השמאיות מטעם הצדדים נבחנו ע"י "כוחות השוק".
41. בית המשפט קמא לא רשאי היה למנוע מן המערער לחקור, חקירה נגדית, את השמאי סלאמה. חקירת השמאי ע"י ב"כ המערער היא הדרך היחידה שפתוחה בפני היחיד כדי לנסות ולשכנע את בית המשפט קמא כי ההצעות שהוצעו במסגרת המכרז אינן משקפות את מחיר השוק וכי מדובר בשמאות שהעריכה בחסר משמעותי את שווי הנכס.
42. [תקנה 2 לתקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019](#) קובעת כי "תקנות סדר הדין האזרחי יחולו על הליכים בבית המשפט לפי החוק ולפי תקנות אלה, בשינויים המחוייבים לפי העניין, אלא אם כן נקבע אחרת בתקנות אלה".
43. תקנה [87 \(ח\) לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט-2018](#) (להלן - "תקנות סד"א") קובעת כי "בעל דין המגיש חוות דעת של מומחה מטעמו ידאג להתייבבותו לחקירה בבית המשפט, זולת אם בעל הדין שכנגד הודיע שהוא מוותר על חקירתו".
44. תקנות [91 \(ג\) ו- \(ד\)](#) לתקנות סד"א העוסקות במומחה מטעם בית המשפט קובעות כי: "91 (ג) בעל דין רשאי לבקש מבית המשפט רשות לשלוח למומחה שאלות הבהרה בנוגע לחוות דעתו, לא יאוחר מארבע עשר ימים ממועד קבלת חוות הדעת; המומחה ישיב על שאלות הבהרה בתוך 30 ימים ממועד קבלת חוות הדעת ויראו את תשובותיו כחלק בלתי נפרד מחוות דעתו.
- (ד) בעל דין רשאי לחקור מומחה מטעם בית המשפט ובלבד שהודיע על כך לבית המשפט ולבעלי הדין וביקש את הזימון לא יאוחר משיבת קדם המשפט המסכמת; ניתנה חוות הדעת המומחה לאחר סיום קדם המשפט, יודיע בעל הדין על רצונו לחקור את המומחה ארבעים וחמשיה ימים לפחות לפני המועד הקבוע לשמיעת הראיות או תוך שבעה ימים ממועד קבלת חוות הדעת, לפי המאוחר".
45. מהוראות תקנות אלה עולה כי בעוד שמשלוח שאלות הבהרה למומחה מטעם בית המשפט מסור לשיקול דעתו של בית המשפט; לא נתונה לבית המשפט סמכות לשלול את זכותו של בעל הדין לחקור את המומחה מטעם בית המשפט. כך גם, אין לבעל דין הזכות למנוע מן הצד שכנגד לחקור את המומחה מטעמו, אלא כ"כ ויתר על כך.
46. בהחלטתו מיום 29.5.23 צמצם בית המשפט קמא את האפשרות לשלוח למומחה "מגילת שאלות" ובהחלטתו מיום 30.5.23 קבע כי החלטתו ברורה ואינה מצריכה הבהרות וכי "שאלות הנוגעות לעניינים מקצועיים הנמצאים בתחום מומחיות השמאי הינם לגיטימיים ואף זאת במידה סבירה". אין עילה להתערבות בקביעותיו אלו של בית

המשפט קמא. עניין משלוח שאלות הבהרה למומחה, הוא עניין המסור לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית, שרק במקרים חריגים ערכאת הערעור תתערב בה. ואולם בית המשפט קמא לא היה מוסמך 'לדלג' על דרישת המערער לחקור את השמאי סלאמה, שהיא זכות דיונית ומהותית העומדת למערער, שמניעתה עשויה להסב לו עיוות דין. והדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח ההגבלות שהוטלו ע"י בית המשפט קמא בעניין משלוח שאלות ההבהרה.

47. מכאן, שבית המשפט קמא לא רשאי היה לשלול מן המערער את הזכות לחקור את המומחה סלאמה, בין אם הוא מומחה מטעם בעלי התפקיד ובין אם מדובר במינוי של בית המשפט. למערער זכות לקנויה לחקור את המומחה על חוות דעתו, בניסיון לשכנע את בית המשפט כי חוות דעתו שגויה או כי אינה משקפת את שווי הנכס לאמיתו.

48. מעיון בתיק עולה כי לכל אורך הדרך ועד למתן ההחלטה המאשרת את המכר, לא שלל בית המשפט קמא את זכותו של המערער לחקור את המומחה סלאמה, בקשה עליה עמד המערער, באופן חוזר ונשנה (בין היתר על רקע טענתו כי השמאי נגוע בניגוד עניינים), ורק לאחר שהובאה בפניו הבקשה לאישור המכר, ביצע בית המשפט קמא 'קפנדריה' ודילג על זכותו של המערער לחקור את המומחה סלאמה על חוות דעתו.

49. עצם העובדה שבית המשפט קמא בחן את חוות דעתו של השמאי סלאמה, באופן ענייני, והתייחס אליה בהכרעתו, היא לכשעצמה מעידה כי שגה בית המשפט קמא עת מנע מן המערער את הזכות לחקור את המומחה סלאמה. חובה היה על בית המשפט לאפשר למערער להעמיד את חוות הדעת במבחן חקירה הצולבת, וזאת גם אם לא ראה לסמוך על חוות הדעת מטעם המערער. התייחסות חלק מן המשיבים בתשובתם לערעור, לעיצומן של חוות הדעת, אך מדגישה את שגיאתו של בית המשפט קמא בכך שלא אפשר את החקירה של השמאי סלאמה.

50. כוחות השוק, עליהם עמד בית המשפט קמא בפסק דינו, כבודם במקומם מונח, והם עשויים לתמוך או לחזק את גישתו של המומחה סלאמה, ואולם, אין הם יכולים לבוא במקום הזכות הקנויה למערער לחקור את המומחה על חוות דעתו. העובדה שההצעה שאושרה על ידי בית המשפט קמא, עולה על סכום השמאות הנקוב בחוות דעתו של סלאמה אינה מעלה ואינה מורידה, שכן זכותו של המערער לנסות לשכנע את בית המשפט, באמצעות חקירה נגדית של המומחה כי שוויו של הנכס, עולה עשרות מונים על הסכום הנקוב בחוות הדעת, כפי שהוא טוען.

51. במהלך הדיון בערעור, ולאחר ששמעו את עמדתו של בית משפט זה, נתנו בעלי התפקיד הסכמתם להחזרת התיק לבית המשפט קמא לשם חקירת המומחה סלאמה על חוות דעתו.

52. מכאן, שאני מקבלת הערעור בנקודה זו ומורה על השבת התיק לבית המשפט קמא לשם חקירת המומחה כאשר עלות חקירתו תוטל על היחיד. בחקירתו הנגדית של השמאי סלאמה ניתן יהיה לבחון גם את טענות המערער, אותן השמיע מתחילת הדרך, כי השמאי נגוע בניגוד עניינים מקצועי.

53. באשר ליתר טענות המערער בערעורו, ביחס להחלטות שניתנו עובר לאישור המכר, ראיתי לדחותן לגופן מטעמים שיפורטו להלן אף שמקובלת עליי טענתו של המערער כי

הוא זכאי היה לתקוף במסגרת הערעור על אישור המכר גם את ההחלטות הביניים שקדמו לו. כפי שנקבע ב**רע"א 2105/22 זר נ' מודיאנו** נבו (09.06.2022):

כידוע, במשפטנו נוהג 'כלל הבליעה', שלפיו "במקום שבעל דין מערער ברשות על החלטה שניתנה בהליך ביניים מסוים, ועד שביט משפט שלערעור מכריע בערעור נותן בית משפט קמא פסק דין סופי בהליך העיקרי, נעלם כמו מעצמו ערעור הביניים על החלטת הביניים; על בעל הדין הנפגע, אם יאבה, להגיש ערעור על פסק הדין הסופי, ואם ירצה יכלול בו אף ערעור על החלטת הביניים, שרואים אותה כנבלעת בפסק הדין הסופי" (**ה"מ 204/53** פלאולום בע"מ נ' פינקוס, פ"ד ח 311, 312 (1954); **ע"א 476/90** מיטב הנדסה בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מו(4) 411, 416 (1992); **רע"א 3801/12** גדות נ' יפרח, פסקה 4 [נבו] (27.9.2012)). הלכה זו, "חורגת מן הנסיבות הדיוניות הספציפיות שהולידו [אותה] וברבות השנים חזרה [...] ואושרה בפסיקתו של בית משפט זה, הן ביחס לערעורי ביניים שהוגשו בזכות והן ביחס לבקשות רשות לערער על החלטת ביניים" (**רע"א 1391/13** פנינג נ' קראוס, פסקה 10 [נבו] (29.4.2013)). עם זאת, בפסיקה נקבע, לא אחת, כי כלל זה אינו חל על החלטות שניתנו לאחר מתן פסק הדין (ראו למשל: **ע"א 34/89** גלצר נ' גלצר, פ"ד מג(1) 329, 333 (1989); **רע"א 2072/99** נחום נ' בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, פסקה 5 [נבו] (25.7.1999)).

כל [נבו] ל זה הוחל גם בהליכי חדלות פירעון וראו בעניין זה **בש"א 1521/19** **חכם נ' נרדיה, מנהל מיוחד לחברת דרך (26.3.2019)**:

"הליך ערעורי המוגש על החלטה שניתנה במסגרת הליכי פירוק אשר סוגרת "יחידה דיונית" העומדת בפני עצמה, מקים זכות ערעור גם על החלטות הביניים ה"נבלעות" בתוך אותה יחידה דיונית (ראו: **ע"א 178/16** כהן נ' עו"ד מיכה צמיר, בתוקף תפקידו ככונס נכסים, פסקה 6 [נבו] (23.01.2017); והשוו: **ע"א 3806/18** סיירוקס ישראל בע"מ נ' עסור [נבו] (12.3.2019)).

הטענה כי ההתמחרות בוצעה מבלי שבית המשפט קמא התיר את ביצועה

54. צודק המערער בכך שלא ניתנה החלטה מפורשת המתירה את ביצוע ההתמחרות, ואולם החלטת בית המשפט קמא מיום 8.2.24 למעשה אישרה את ביצוע הליך ההתמחרות שהתקיים ביום 5.3.2024. העובדה שבית המשפט קמא לא מצא לנכון לדון בטענות היחיד לענין חריגת הנאמן מסמכותו טרם עריכת ההתמחרות מעידה כי בית המשפט קמא לא ראה לנכון למנוע את עריכת ההתמחרות ואישר את ביצועה. החלטת בית המשפט קמא מיום 7.3.24 אף מאשררת את ההתמחרות לאחר שבוצעה.

ההתמחרות האינטרנטית

55. לא מצאתי פגם גם בהחלטה לבצע או לאשר התמחרות אינטרנטית שנועדה למנוע מן המציעים או היחיד לפגוש זה את זה במהלך הליכי ההתמחרות. אדרבה, התמחרות שכזו, מונעת התערבות פסולה או מניפולציות הן מצד המציעים והן מטעם היחיד.
56. החשדות של המערער כי שניים מן המציעים בהתמחרות הם חוקרים פרטיים מטעם הנאמן הן חשדות בעלמא שלא הובא להן כל ביסוס והוכחו בתוקף ע"י הנאמן. גם הטענות כי שניים מן המציעים הם קרובי משפחה של עברייני שאיים על המערער לא הוכחו ולא הובא להן כל ביסוס. הנאמן שלל מכל וכל את הטענה כי המציעים הם חוקרים מטעמו וטען כי "מדובר בטענה העולה כדי פרנויה ממש". גם לגבי הטענות בדבר עבריינים טען הנאמן כי אין לו מה להשיב "מעבר לכך שמדובר בטענה חמורה והזויה". אף לא הוברר לי מדוע יש בטענות אלו כדי להשליך על תקינות הליכי המימוש או להביא לזיהום ההתמחרות, ומדוע יש בכך כדי להעיד כי ההתמחרות לא כללה הצעות אמיתיות.
57. אדרבה, ניהול הליך ההתמחרות באופן אינטרנטי יש בו כדי לקדם את טוהר הליך ההתמחרות באופן שהמתחרים והיחיד עצמו אינם נפגשים האחד עם רעהו, ואין ביכולתם להשפיע על התנהלותה התקינה של ההתמחרות. חששו (הבלתי מבוסס) של המערער כי בהליך מעורבים עבריינים, דווקא הצדיקה את ניהול ההתמחרות באופן מקוון ומנעה אפשרות להשפעה לא הוגנת של מי מן המציעים. ליחיד ניתנה האפשרות להיות נוכח באופן מקוון בהתמחרות, ולעקוב אחר אופן ביצועה, ולומר את דברו והעובדה שלא נחשף לפרטי המציעים, כפי שהמציעים לא נחשפו האחד לרעהו, דווקא תורמת לתקינות הליך ההתמחרות ולמניעת כל השפעה או טענה ביחס להתמחרות אילו הייתה מבוצעת באופן פרונטלי.
58. מעיון במסמכי ההתמחרות שנחשפו בפניי לאחר סיום הדיון בערעור (אשר נסרקו לבית בית המשפט, תוך השמטת זהות המציעים) עולה כי בהתמחרות השתתפו חמישה מציעים שונים. פרוטוקול ההתמחרות מעיד על השתתפות פעילה של המציעים כאשר במהלך ההתמחרות שופרה ההצעה הראשונית 21 (!) פעמים. הזוכה בהתמחרות שיפרה הצעתה 7 (!) פעמים, מציע נוסף, שיפר הצעתו פעם אחת, מציע שלישי שיפר הצעתו 8 (!) פעמים, מציע רביעי שיפר הצעתו פעמיים ומציע נוסף שיפר הצעתו פעמיים. כאמור, המציעים לא נחשפו האחד לשני, ואופן התנהלות ההתמחרות אינו מתיישב עם הטענה כי מדובר בהתמחרות שלא כללה הצעות אמיתיות. עיון במסמכי ההתמחרות מוליך לתוצאה הפוכה.
59. בהשלמת הטיעון מטעמו ממקד המערער טיעוניו בכך שבית המשפט קמא לא התייחס לדרישתו לעיין ביתר מסמכי המכרז ובכלל זה גם בשמות המציעים ואולם לא ברור לי מדוע חשיפת מסמכי המכרז ופרטי יתר המציעים תקדם את עניינו של היחיד. לנוכח קביעתו העובדתית של בית המשפט קמא כי עסקינן ביחיד ש- "לא בחל בטענה כלשהי, עשה כל שאלא ידו על מנת להטיל דופי בכל הגורמים המקצועיים וניסה למנוע את קידום

ההליך בכל דרך ומבלי שיהיה ביסוס כלשהו לטענותיו", קביעה העולה באופן ברור מהתנהלותו של המבקש בפני בית המשפט קמא, הרי שלא מצאתי לקבל טענותיו של היחיד בהקשר זה.

טענת המערער כי נשללה ממנו הזכות למכר עצמי

60. באשר לטענותיו של המערער כי נשללה ממנו הזכות למכר עצמי, הרי שכמו בית המשפט קמא אף אני סבורה כי זכותו של המערער למכר עצמי מוצתה. במהלך הערעור שנדון בפניי במסגרת [עחדל"פ 24124-02-23](#) [נבו] הצהיר המערער כי יש לו קונים פוטנציאליים, והצדדים הסכימו בדיון בערעור שהתקיים בפניי ביום 15.6.23 להצעתי לפיה יעוכב מתן פסק הדין בערעור עד ליום 1.9.23 כאשר במועד זה ידחה הערעור ללא צו להוצאות. הצעה זו שהוסכמה על הצדדים נועדה ליתן למערער אורכה נוספת לביצוע מכר עצמי. אולם כפי שהמערער לא פעל למכירת הנכס לשם תשלום חובותיו עובר להליך, כך גם לא פעל לקידום המכר העצמי לאחר פתיחת ההליך, וגם לאחר הדיון שהתקיים בפניי ביום 15.6.24. ניסיון המערער להיתלות במלחמת ברזל אינו משכנע שעה שגם לפני שהתרגש עלינו השביעי באוקטובר 2024 וגם לפני פריצת המלחמה לא השכיל המערער לנצל את האורכות שניתנו לו לביצוע מכר עצמי.
61. כפי שציין בית המשפט קמא בהחלטתו מיום 7.3.2024: "יוער כי טענות היחיד בנוגע לביצוע מכר עצמי נטענות כבר מתחילתו של ההליך כאשר מעבר לטענות בדבר "מתעניינים" עלומים, לא הציג היחיד כל הצעה העומדת בתנאים שנקבעו כבר בהחלטה מיום 1.12.22".
62. גם בהחלטתו מיום 24.3.24 קבע בית המשפט קמא כי :

"9. לאורך כל התקופה האמורה טען היחיד כי הוא מנהל משא ומתן למכירת מחצית מן הזכויות בחלקה בה הוקמה הדירה תמורת כ- 2,700,000 ₪, שכן לעמדתו שווי הנכס הינו כמעט פי שלוש מהערכת השמאי דלעיל. היחיד לא פירט את זהות הרוכש ואף לא העביר שיק בנקאי לקידום המכר בהתאם להחלטה מיום 11.12.22.

10. היחיד הגיש שמאות מטעמו אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אברהם תורג'מן ביום 26.9.23 במסגרתה הוערך שווי הנכס בסך 6,032,070 ₪.

11. לאור מצב החירום אשר פקד את מדינת ישראל באוקטובר 2023, ניתנה ליחיד שהות נוספת למצות ניסיונות לביצוע מכר עצמי, אף שהוא עדיין לא הציג כל פרטים בנוגע לניסיונות אלה וטענותיו נותרו כטענות בעלמא בלבד (ראו החלטות מיום 13.10.23 ומיום 15.11.23)"

63. הנה כי כן, למרות ההסכמה הדיונית שגובשה במסגרת הליך הערעור שנוהל בפניי במסגרת [עחדל"פ 24124-02-23](#) [נבו] שמשמעותה מתן אורכה לביצוע מכר עצמי עד 31.8.24, נהג בית המשפט עם היחיד באורך רוח ובנדיבות, ונתן לו אורכות נוספות לביצוע המכר העצמי, בשל מצב החירום, הן בהחלטה מיום 13.10.24 בה ניתנה אורכה עד ליום

15.11.23 והן בהחלטות מיום 15.11.23 ומיום 1.12.23 שבהן אפשר בית המשפט קמא, לנוכח העיכובים המשמעותיים במימוש הנכס, את קידום הליכי המימוש בשני ערוצים, הן באמצעות היחיד והן באמצעות כונסי הנכסים.

64. כבר הבהרתי בפתח דבריי כי מעיון בבקשות שהוגשו בפני בית המשפט קמא ע"י המערער ובהחלטות שניתנו עולה הרושם שהמערער לא מהסס לנקוט בכל הליך שמטרתו להשהות, לסרב ולעכב את הליכי המכר, כאשר מבחינתו "כל האמצעים מקדשים את המטרה". בנסיבות אלו, החלטתו של בית המשפט קמא לאזן בין זכויות הנושים לאינטרס של המערער לבצע מכר עצמי, ולאפשר קידום הליכי מכר עצמי במקביל להליכי כינוס הנכסים עשתה חסד עם המערער והייתה בבחינת 'הכרח בל יגונה'.

65. טענת המערער כי כונס הנכסים פעל בחיפזון לביצוע המכר במהירות הבזק, בחודש 2/24 אך מצביעה על חדלונו של המערער אשר לא עשה דבר לקדום מכר עצמי חרף ההזדמנויות הרבות שניתנו לו.

66. אזכיר כי המערער לא הציג כל הצעה קונקרטית למימוש הנכס לא לפני כניסתו להליך ולא בתקופה הממושכת בה מתנהל ההליך. למעשה, אף שמצויים אנו כשלוש שנים ושלושה חודשים לאחר מתן הצו לפתיחת ההליך, כ- 11 חודשים לאחר חלוף המועד למכר עצמי כפי שהוסכם בפניי במסגרת [עחדל"פ 24124-02-23](#), [נבו] וכתשעה חודשים לאחר פרוץ המלחמה, לא השכיל המערער להציג ולו הצעה אחת של קונה פוטנציאלי עד עצם היום הזה.

הטענה בדבר זיהום ההליך בשל חשיפה סכום השמאות בפני המציעים
67. לא מצאתי ממש גם בטענת המערער לעניין זיהום ההתמחרות או בטענה כי התנהלות זו מנעה את המכר העצמי.

68. המערער ביקש מבית המשפט קמא לעכב את החלטתו מיום 24.3.2024 בענין אישור המכר ולזמן לעדות, אחד בשם הרצל ציוני כדי לשכנע את בית המשפט קמא בדבר פרסום חוות הדעת השמאית בפני המציעים הפוטנציאליים ע"י הנאמן. בית המשפט קמא בהחלטתו מיום 28.3.24 לא ראה ליתן החלטות נוספות בשלב זה.

69. טענות המערער בנקודה זו לוקות הן בכשל דיוני והן בכשלים מהותיים. ראשית, מדובר בהחלטה שניתנה לאחר אישור המכר, שבניגוד להחלטות שקדמו לאישור המכר, אינה נבלעת בהחלטה מיום 24.3.24. המערער לא הבהיר מדוע קיימת לו זכות ערעור על החלטה זו. **שנית**, הרצל ציוני או אחיו, אבי ציוני, כלל לא הגישו הצעה ולא השתתפו בהתמחרות שהתקיימה בפני הנאמן, כך שגם אם נכונה הטענה כי השמאות של השמאי סלאמה נחשפה בפניהם אין בכך כדי להצביע על כך שהשמאות נחשפה בפני יתר המציעים או כי הנאמן הוא המקור לחשיפה נטענת זו, טענה המוכחשת ע"י הנאמן. העובדה שהרצל ציוני או אחיו לא הגישו הצעה ולא השתתפו בהתמחרות, בפני כונסי הנכסים, אף שהשמאות של השמאי סלאמה, שלפי הנטען נחשפה בפניהם, נמוכה באופן משמעותי מן השמאות שהוצגה בפניו ע"י המערער, מטילה צל כבד על טענות המערער בדבר עצם

נכונות מי מהם לרכוש את הנכס ו/או בדבר היותם רוכש פוטנציאלי ממשי. **שלישית**, במהלך הדיון בערעור, התברר כי לפי טענת המערער יש בידו הקלטה של שיחתו עם אותו ציוני. הוריתי על הפסקה בדיון בכדי לאפשר למערער להשמיע את ההקלטה בפני ב"כ הממונה, מחוץ לאולם בית המשפט, ואולם אותה הקלטה לא הוצגה בסופו של דבר, מה שמטיל צל על טענת המערער בדבר קיומה של ההקלטה, או בדבר תוכנה. **רביעית**, הנאמן הכחיש בתוקף את טענת היחיד כי חשף בפני המציעים במכרז את סכום השמאות.

70. ואף על פי כן, בשים לב לתוצאה אליה הגעתי, לפיה ממילא יש לאפשר למערער לחקור חקירה נגדית, את השמאי סלאמה, ולנוכח הרגישות המתבקשת ממכירת דירת המגורים של המערער, ראיתי לאפשר תיקון הפגם הדיוני, ליתן רשות לערער, לדון בערעור ולהתיר ליחיד להביא לעיונו של בית המשפט קמא את ההקלטה ותמליל ההקלטה, ככל שקיים, במעטפה סגורה, וזאת תוך 10 ימים מהיום (ימי הפגרה יבואו במנין הימים) ולאור תוכנם, יחליט בית המשפט אם לזמן לעדות את ציוני או ליתן הוראות נוספות, כפי שימצא לנכון.

סוף דבר:

71. לפיכך, הערעור מתקבל במובן זה שהתיק יוחזר לבית המשפט קמא לשם חקירת השמאי סלאמה ע"י ב"כ החייב. בעלות החקירה, כפי שתקבע ע"י בית המשפט קמא ישא היחיד.

72. היחיד רשאי להגיש לעיונו של בית המשפט קמא במעטפה סגורה את ההקלטה ותמליל ההקלטה של השיחה עם ציוני ובלבד שיוגשו לתיק תוך 10 יום מהיום. ימי הפגרה יבואו במנין הימים. לאחר עיון בהם יבחן בית המשפט קמא האם מוצדקת בקשתו של היחיד לזמן את ציוני לעדות בפניו, ו/או אם יש בעדותו כדי להשליך על תקינות הליכי המימוש שהתנהלו בפני כונסי הנכסים ויחליט כחוכמתו.

73. לאחר שבית המשפט קמא יאפשר חקירת השמאי סלאמה ע"י ב"כ היחיד, יבחן ההקלטה והתמליל, ככל שיוגשו, ויראה אם יש מקום למתן הוראות נוספות בעקבות הגשתם, יחליט בית המשפט קמא אם לבטל או לאשרר את המכר או ליתן הוראות אחרות או נוספות כפי שימצא לנכון, וזאת בשים לב למצב הדברים ומסד הנתונים כפי שיהיו בפניו באותה עת (כך למשל, אין לדעת אם הזוכה בהתמחרות תעמוד על זכייתה לאור הודעתה כי תהיה מוכנה להמתין רק עד 1.9.24).

74. לאור התוצאה אליה הגעתי, בה התקבלו רק מקצת טענות המערער בערעורו, ולאור התנהלותו חסרת תום הלב של היחיד בהליך המתנהל בפני בית המשפט קמא איני עושה צו להוצאות. כל צד ישא בהוצאותיו.

75. העירבון שהפקיד המערער במסגרת הליך זה יועבר לתיק בית המשפט קמא וזאת לצורך הבטחת שכר השמאי סלאמה. הפרשים ככל שידרשו ע"י בית המשפט קמא, להבטחת שכרו של השמאי סלאמה בגין חקירתו יופקדו ע"י היחיד תוך המועד שיקצב ע"י בית המשפט קמא.

בית המשפט קמא מתבקש לקבוע מועד לחקירת השמאי סלאמה בהקדם האפשרי, בהתחשב באילוצי יומנו.

המזכירות מתבקשת להמציא פסק הדין לצדדים ולסגור את התיק.

עפרה אטיאס 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה