



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

בפני כבוד השופט חננאל שרעבי

מבקשים

1. א' ת' ו-8 נוספים
כולם ע"י ב"כ עוה"ד רות רבח

נגד

משיבים

1. י' ת'
2. ש' ת'
שניהם ע"י ב"כ עו"ד הראל לפידות

3. המרכז הישראלי לאפוטרופסות – הקרן לטיפול
בחסויים מכח חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות,
תשכ"ב-1962, עמותה 590002457
ע"י ב"כ עו"ד טל זלץ

4. האפוטרופוס הכללי מחוז חיפה והצפון
5. מ' ו'
6. י' ת'

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט לענייני משפחה בחדרה (כב' השופט טל
- 2 פפרני), שניתנה ביום 15.3.21 בתיק א"פ 38460-05-20, במסגרתה בוטל פסק דינו של בית
- 3 משפט קמא (מיום 24.12.20) שאישר את מכר נכס המקרקעין המצוי ברחוב ... בחדרה
- 4 (הידוע כתת חלקה ..., חלקה ... בגוש ... – להלן: "הדירה" או "הנכס") למבקש 1 והורה
- 5 לערוך התמחרות נוספת (להלן: "ההחלטה קמא") – והכל כפי שיפורט להלן.

6

7

רקע וההחלטה קמא

8. ביום 31.3.20 ניתן בתיק א"פ 53941-03-20 צו מינוי אפוטרופסות, במסגרתו מונה משיב 3
- 9 – המרכז הישראלי לאפוטרופסות הקרן לטיפול בחסויים (להלן: "המרכז") כאפוטרופוס
- 10 על ענייניה הרכושיים, האישיים והרפואיים של הגב' פלונית (להלן: "פלונית"). לצו זה קדם
- 11 צו זמני שניתן ביום 17.5.15 בתיק א"פ 11580-08-14.
12. להליך קמא קדם הליך אחר (א"פ 36433-04-19), אשר בו הוגשה ביום 16.4.19 בקשה למתן
- 13 הוראות. במסגרת אותו הליך, נטען כי פלונית פנתה לכלל ילדיה (כל המבקשים וכן משיבים



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

- 1-2 ו-5-6 בהליך דנן) על מנת לסייע לה להסדיר את חובותיה, ואולם, אלה לא נענו לבקשה.
בנסיבות אלו, ביקש ב"כ המרכז להורות על השכרת הדירה או מכירתה למרבה במחיר.
4. ביום 18.5.20 פנה ב"כ המרכז בבקשה שכותרתה "**בקשה לפירוק השיתוף בדירה**".
במסגרת הבקשה מתואר כי לפלונית 13 ילדים (כל המבקשים וכן המשיבים 1-2 ו-5-6),
הנתונים ביניהם בסכסוך קשה, המאופיין בחוסר שיתוף פעולה עם המרכז בכל הקשור
לטובתה ועניינה של פלונית. על שמה של פלונית רשומים 3/4 מהזכויות בדירה. 1/4
מהזכויות רשום על ילדיה, קרי – לכל אחד מהם 1/52 חלקים מהדירה.
5. בבקשה נטען כי לפלונית חובות רבים, כולל יתרת משכנתא לסילוק בסך כ-45,000 ש"ח,
חוב לעירייה בסך 500,000 ש"ח, חוב למשרד הבריאות בסך כ-50,000 ש"ח. בהעדר שיתוף
פעולה פלונית אינה מעוניינת בהמשך השיתוף, זקוקה לחלקה בדירה לשם תשלום
חובותיה, ולפיכך עתרה לפירוק השיתוף ולחלוקת התמורה בין כל השותפים, כל אחד על
פי חלקו.
6. ביום 8.6.20 הוגשה תגובת ב"כ היועץ המשפטי, לפיה הגיע ב"כ היועץ המשפטי למסקנה כי
הבקשה עולה בקנה אחד עם טובתה של פלונית, ויש לאשרה. לנוכח עמדת ב"כ היועץ
המשפטי, ניתנה החלטה בתיק קמא ביום 9.6.20 ובמסגרתה מונה עו"ד טל זלץ ככונס
נכסים לצורך מכירת הדירה.
7. ביום 26.10.20 הגיש כונס הנכסים בקשה לאישור הסכם מכר. במסגרת הבקשה פירט
הכונס כי הוא פעל לפרסום הדירה, פעמיים בעיתונות, המקומית והארצית, וכן פורסמה
הדירה למכירה ברשתות החברתיות. עוד פירט הכונס כי הוגשה חוות דעת השמאי ברלינר,
ממנה עולה כי שווי הדירה 2,520,000 ש"ח. כונס הנכסים ביקר בדירה ביום 14.10.20, וכן
ערך חוברת למתעניינים הכוללת טופס הצעת רכישה, נוסח פרסום, צו מינוי ועוד מסמכים
רלוונטיים אחרים.
8. ביום 22.10.20 התקיימה התמחרות בה השתתפו 3 מציעים. בתום ההתמחרות זכה בנה של
פלונית, מר א' ת', הוא מבקש 1 (להלן: "**המבקש**"), אשר הציע סכום של 2,300,000 ש"ח
ואף חתם על הסכם לרכישת הדירה. בהחלטה קמא צוין כי לבקשה לא צורף פרוטוקול
ההתמחרות שנערכה, לא נכללו פרטי המציעים שהשתתפו, וכן לא צורפו פרטי ההתמחרות
המלאה.
9. ביום 24.11.20 הגיש עו"ד לפידות הודעה מטעמו של י' ת' (להלן: "**י**") ובה בקשה דחופה
לעיכוב אישור הסכם המכר שהוגש על ידי כונס הנכסים. בבקשה נטען כי גובה ההצעה
המאושרת בסך 2,300,000 ש"ח נמוך משמעותית משווי הנכס (2,520,000 ש"ח). עוד נטען
כי ההתמחרות נוהלה מבלי שדבר קיומה הובא לידיעתו של י' כבעל זכויות ויורש, וכי
מדובר בפגם משמעותי היורד לשורש ההליך, שכן, היה מקום לעדכן את י' אודות



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

- 1 ההתמחרות ולאפשר לו לקחת חלק בהליך. שאלה נוספת שהועלתה על ידי י' היא האם
2 הנכס נמכר כתפוס או כפנוי. לדבריו של י' הוא לא ידע על פנייתו של כונס הנכסים לבית
3 המשפט ולפיכך סבור כי אין מקום לאשר את המכר כמבוקש, ויש לאפשר לצדדים שהות
4 של 15 ימים על מנת להגיש הודעות מסודרות.
- 5 10. ביום 25.11.20 ניתנה החלטה בתיק קמא, בה נקבע כי בטרם תינתן החלטה בבקשתו של י',
6 התבקשה עמדת ב"כ היועץ המשפטי. ביום 24.12.20 התקבלה עמדת ב"כ היועץ המשפטי
7 ובה נכתב כי לנוכח חוות הדעת שהתקבלה מטעם היחידה הכלכלית יש לאמץ את
8 מסקנותיה ולאשר את המכר כמבוקש. באותו יום ניתן פסק דין בתיק קמא, שאישר את
9 בקשת כונס הנכסים לאישור המכר.
- 10 11. בו ביום, הגיש י' בקשה דחופה לביטול פסק הדין שניתן. במסגרת הבקשה טען כי בית
11 המשפט לא דן בבקשתו לעיכוב הליכי המכר, וזאת שלא בהתאם להחלטה מיום 25.11.20.
12 י' טען כי יש לאפשר לו לטעון טענותיו כבנה של מקבלת השירות, וככל שיאשר המכר לא
13 ניתן יהיה לחזור חזרה והנזק שייגרם יהיה בלתי הפיך. לנוכח טענותיו של י', הורה בית
14 המשפט קמא על עיכוב ביצוע פסק הדין וכן על העברת הבקשה לתגובת הצדדים.
- 15 12. ביום 30.12.20 הוגשה תגובת כונס הנכסים ובה נטען כי אין מקום להורות על ביטול פסק
16 הדין. לדברי כונס הנכסים, י' היה מעורב בכלל ההליכים שהתנהלו בעניין אמו, לרבות
17 חובותיה, העיקולים שנרשמו על בית המגורים. י' אף יוצג בתקופת הביניים באמצעות עו"ד
18 שרון שגיא שהיה מודע היטב למצב המשפטי ולכוונת כונס הנכסים לפעול למכירת הבית.
19 עמדתו של י' תמוהה, כך לגרסת כונס הנכסים, שכן הוא חתם על הסדר ביניים יחד עם כלל
20 האחים, ולמרות התחייבותו לא שולמו כספים על חשבון חובות מקבלת השירות.
- 21 13. לדברי כונס הנכסים, הנכס נמכר כתפוס כאשר מבקש 9 (כאן), ע' ת' (להלן: "ע'"), מתגורר
22 יחד עם רעייתו ושלושת ילדיהם בבית המגורים, כפי שידוע לכלל הצדדים בהליך קמא.
- 23 14. ביום 4.1.21 הגיש האח ש' ת' (להלן: "ש'"), באמצעות עו"ד לפידות, בקשה שכותרתה
24 "בקשה לקבוע התמחרות נוספת". לדבריו, מדובר בהצעה גבוהה יותר ולנוכח הפגמים
25 שנפלו בהליך המכר, יש להורות על התמחרות נוספת. עוד טען ש' כי קיימות טענות
26 מהותיות בקשר לניהול הליך המכר ולידיעתם של הצדדים, ההליך לא הובא לידיעת כלל
27 האחים ולא נוהל בשקיפות מלאה, ומשכך, הוא מציע הצעה גבוהה בסך 2,400,000 ש"ח
28 באותם תנאים שבהם מבקש הכונס לאשר את הסכם המכר. ש' לא היה מיוצג בהליך,
29 ומשכך, היה על כונס הנכסים להביא לידיעתו את עצם העובדה שהנכס עתיד להימכר.
- 30 15. עוד הפנה ש' להחלטת בית המשפט מיום 25.6.19 בתיק 36433-04-19, שם הורה כי ככל
31 שלא תתקבל עמדת המשיבים ייקבע דיון בנוכחותם. ש' סבר כי ההחלטה על אישור המכר
32 ניתנה בטעות, ועל כונס הנכסים היה ליידע את בית המשפט בדבר ההחלטה שניתנה. עוד



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

- טען כי כונס הנכסים לא ציין שהנכס עתיד להימכר כתפוס, ועניין זה עלה רק בתגובתו האחרונה.
16. נוכח המחלוקת בין הצדדים נקבע מועד לדיון בתיק קמא, אשר התקיים ביום 17.12.21, ובמסגרתו נשמעו טענות הצדדים. בית המשפט קמא התיר לצדדים להגיש סיכומים קצרים וביום 15.3.21 ניתנה ההחלטה קמא, במסגרתה קיבל את הבקשה, והורה על ביטול פסק הדין שניתן, ואיפשר קיום התמחרות חוזרת במסגרתה, כך נכתב בהחלטה קמא, תינתן לכלל האחים אפשרות להציע הצעות ולקחת חלק.
17. להלן נימוקי בית משפט קמא בהחלטה קמא (ההדגשות במקור, ח"ש):
- 17" למרות האמור, דומני כי קיים צדק מסוים בטענותיו של עו"ד לפידות, ובהליך נפלו מספר פגמים, המצדיקים עריכת התמחרות מחודשת.
18. ראשית, עיון חוזר בהחלטות שניתנו בתיק, בפרט החלטה מיום 25.11.20, בתיק 38460-05-20, וכן בהחלטה מיום 25.6.19 שניתנה בתיק 36433-04-19, מעלה כי ניתן לקבל, אם כי בדוחק, את טענתם של י' ושי', לפיה סברו שבהעדר תגובה, בית המשפט יורה על זימון דיון, ולכל הפחות יקיים דיון לגופו של עניין בבקשה שהוגשה על ידי י' לעיכוב אישור הסכם המכר, וזאת בטרם יינתן פס"ד לאישור המכר.
19. שנית, למרות שבאופן כללי מקובלים עלי דברי הכונס לפיהם כלל האחים ידעו אודות ההליך והיו מעורבים, עדיין, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי לא הוצגו בפניי אסמכתאות לכך שכלל האחים ידעו בפועל על מועד ההתמחרות שהתקיימה, וכן לא הוצג בפניי פרוטוקול ישיבת ההתמחרות. לטעמי, בנסיבות אלו, שעה שלא התקבלו הצעות חיצוניות [כלל או מעטות], ושההצעות שהוגשו היו נמוכות משמעותית מהערכת השמאי, דומני כי היה מקום שכונס הנכסים יודא שכלל האחים מודעים למועד ההתמחרות, וכי תינתן לכולם האפשרות לקחת חלק ולהשתתף בהתמחרות.
20. שלישית, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי הצעתו של א', נמוכה משמעותית מהערכת השמאי. אמנם נכון כי ע"פ הפסיקה אין חובה לקבל את ההצעה הגבוהה דווקא, ועוד נכון כי הצעתו של א' קיבלה את אישור היחידה הכלכלית. אולם, בנסיבות אלו, שעה שפלוניית זקוקה לכספים, שעה שכלל המתחרים הנם בני משפחה, וככל ואכן ניתן למקסם את תמורת הדירה ולקבל תמורתה סכום גבוה יותר, הרי שלא בנקל יתעלם בית המשפט מאפשרות זו, אשר תואמת את טובתה של מקבלת השירות. לעניין זה אציין כבר כעת, כי נוכח אופן ההתנהלות כמתואר לעיל, והפגמים שנפלו בהתנהלותם של ש' ו-



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

י', אינני סבור שהצעתם הנוכחית בסך 2,400,000 ₪, הנה מספקת לקיום
התמחרות נוספת. לטעמי, לצורך איזון ראוי בין טענות הצדדים, בנסיבות
מקרה זה, וכתנאי מקדמי, יש להורות למבקשים כי ככל שברצונם להשתתף
בהתמחרות מחודשת, עליהם לשפר ההצעה עד לכדי הערכת השמאי, אשר
תהווה בסיס לעריכת התמחרות מחודשת.

21. רביעית, אינני מקבל את עמדתו של א' בדבר ציפיותיו למימוש הזכייה
וטענתו בעניין הסתמכות, שכן, כאמור לעיל, ממועד הגשת הבקשה ועד
האישור חלפו ימים אחדים בלבד, כאשר בתווך הוגשה בקשה לעיכוב הליכי
המכר.

22. חמישית, דומני כי סוגיית מגוריו של האח ע' בשטח עליו בנויה הדירה לא
הובהרה כנדרש לצדדים טרם ההתמחרות, והודעתו של הכונס, שניתנה
בדיעבד, לפיה הנכס נמכר כתפוס, עלולה להתפרש, בטעות, אצל מי
מהצדדים, כולל ע' עצמו, כיוצרת מצג ו/או מתן רשות ו/או זכות מגורים ו/או
זכות אחרת ל-ע' ולבני משפחתו. לטעמי, אמירה זו בעייתית, עלולה להביא
לקשיים בעתיד. לפיכך ולמען הסר ספק, מובהר בזאת כי למרות שאין חולק
שע' ובני משפחתו אכן מתגוררים בשטח הנכס, אין בהליך הנוכחי משום מתן
היתר או קביעת ממצא ביחס למהות זכויותיו [ככל שקיימות], האם מגוריו
בנכס כדין והאם בהיתר אם לאו. מטעם זה, אינני סבור שיש מקום לקבוע
שהנכס נמכר כתפוס במובן המשפטי של מונח זה, כולל לעניין סוגיית דיירות
מוגנת ותחולת הוראות חוק הגנת הדייר, שכן זכויותיו של ע' לא נבחנו ולא
הוכרעו. מכל מקום, ברור כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי as is, ועל רוכש הנכס
יהא להתמודד עם סוגיה זו בעתיד כפי שימצא לנכון. למרות האמור, ולאור
עמדתו של א', אשר הודיע כי הוא מסכים להמשך מגוריו של ע' בנכס,
במסגרת הליך ההתמחרות, ככל ולא תוצע הצעה של קונה חיצוני צד ג', אזי
תינתן עדיפות להצעה אשר תביא בחשבון גם סוגיה זו.

23. לנוכח כלל האמור לעיל, ולאחר ששקלתי טענות הצדדים אני מורה
כדלקמן:

א. עד ליום 21/3/21, יודיעו המבקשים או מי מהם, לכונס הנכסים
האם הם מעוניינים לשפר הצעתם לרכישת הנכס, ולהעמידה על הערכת
השמאי בסך 2,520,000 ₪. ככל שכן, אזי בתוך המועד האמור, עליהם
להשלים את הסכום שהופקד בקופת הכינוס כ"דמי רצינות" לסך של
252,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

1 ב. לא יודיעו המבקשים על הסכמתם לשיפור ההצעה, כמפורט
2 בסעיף א' לעיל, תדחה בקשתם, ופס"ד שניתן, במסגרתו אושרה הצעתו
3 של א', יוותר על כנו.

4 ג. ככל והמבקשים יעמדו בהוראות סעיף א' לעיל, יבוטל פסק הדין
5 שניתן ביום 24/12/20, ועל כונס הנכסים לקיים התמחרות נוספת, וזאת
6 עד ליום 11/4/21. על מועד ההתמחרות יודיע כונס הנכסים לכלל
7 המשיבים, ויאפשר להם לקחת חלק בהתמחרות, וזאת בכפוף להגשת
8 הצעה כנדרש, בתנאים כמפורט בסעיף א' לעיל. חריג לעניין זה הנו א'
9 שרשאי לקחת חלק בהתמחרות ללא צורך בשיפור הצעתו.

10 ד. כונס הנכסים יגיש לבית המשפט הודעה מתאימה בהתאם
11 לחלופות שפורטו לעיל.

12 24. למרות התוצאה, ולנוכח התנהלות כלל הצדדים כמתואר לעיל, אינני עושה
13 צו להוצאות".

14 בגין החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור דנן.

15

16 נימוקי בקשת רשות הערעור

17 18. להלן תמצית נימוקי המבקשים בבקשת רשות הערעור:

18 א. שגה בית המשפט קמא עת קיבל את טענת י' ושי' לפיה סברו כי בהיעדר תגובה
19 לבקשה לעיכוב אישור הסכם המכר, בית המשפט יזמן הצדדים לדיון. סברה זו
20 היא של י' בלבד ולא של שי' שכן עולה כי שי' הצטרף לסבב התגובות ולעתירה לערוך
21 התמחרות נוספת רק ביום 5.1.21, ופסק הדין ניתן קודם לכן.

22 ב. בית משפט קמא יצר מעשה עשוי שאין דרך חזרה ממנו, עת הוציא תחת ידו פסק
23 דין המאשר את המכר למבקש (א'), וזאת לאחר שהיו בפניו כלל טענות הצדדים
24 ועדיין בחר שלא לדון בבקשה לגופה.

25 ג. שגה בית המשפט קמא בקביעתו כי היה מקום שכונס הנכסים יוודא שכלל האחים
26 מודעים להתמחרות וכי תינתן לכולם האפשרות לקחת חלק בהתמחרות. קביעה זו
27 אינה עולה בקנה אחד עם קביעתו לפיה י' ושי' היו מודעים להליך מכר הנכס. כמו
28 כן התעלם בית המשפט מהעובדה כי תשעה מתוך שלושה עשר האחים לא הביעו
29 עניין בנכס.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

- 1 מכר הדירה אושר בפסק דין בהליך תקין שעליו הסתמך המבקש, ובגינו הפקיד
- 2 כספים כבר לפני מספר חודשים, ונערך לתשלום היתרה. אף לפי הפסיקה (שצורפה
- 3 לבקשת רשות הערעור דנן), סופיותו של המכר, כבענייננו, מתגבשת עם אישור
- 4 המכר על ידי בית המשפט, המקנה לקונה זכות שביושר ויוצר מעשה עשוי, ומשם
- 5 אין דרך חזרה.
- 6 ה. הבקשה לביטול המכר היא קנטרנית והוגשה ממניע לא טהור, זאת לאור הסכסוך
- 7 ארוך השנים בין י' ל-א', כאשר ש' לכאורה שימש "איש קש" ללא שום אינטרס
- 8 בנכס וגם אם היה נוכח בהתמחרות לא היתה לו היכולת להתמודד על הנכס. בפועל
- 9 מי ששיפר את ההצעה, במסגרת הבקשה, בשיעור זניח של כ-4% בלבד, הוא י' ולא
- 10 ש'.
- 11 ו. לא יכולה להיות מחלוקת כי י' ושי' ידעו, ולו ראשית ידיעה, על מועד קיום
- 12 ההתמחרות ועל ההסכם לסגירת חובותיה של אימם החסויה. כל האחים הם
- 13 תושבי העיר והיו חשופים לפרסום על מועד ההתמחרות בעיתונות המקומית.
- 14 ז. כונס הנכסים מילא את תפקידו כהלכה. התמורה שהושגה עבור הנכס היא ראויה
- 15 ולקחה בחשבון הן את החסויה וסילוק חובותיה במלואם, והן את האח ע'.
- 16 שמתגורר בנכס יחד עם משפחתו ולא יוותר ללא קורת גג. המבקש למעשה נתן את
- 17 הסכמתו להמשך מגורי אחיו ע' יחד עם אשתו וילדיהם בנכס, "לתמיד ובאין
- 18 מפריע".
- 19 ח. טעה בית המשפט קמא כאשר פתח את הליך המכר מחדש על יסוד הצעה שלא
- 20 עמדה בפניו מלכתחילה בזמן אמת, שכן במסגרת הבקשות והדיון קמא, הצעתו
- 21 של י' הייתה תוספת של 100,000 ₪ בלבד ולא כפי שקבע בית המשפט קמא כתנאי
- 22 לביטול אישור המכר.

בקשה לעיכוב ביצוע

19. בד בבד עם הגשת בקשת רשות הערעור דנן, הגישו המבקשים בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה
- 20 קמא.
20. מאחר שההליך דנן והבקשה לעיכוב ביצוע הוגשו במהלך פגרת הפסח, התיק והבקשה
- 21 הונחו בפני שופט תורן. בהחלטה של כב' השופט ש' מנדלבוים מיום 25.3.21 נקבע כי הבקשה
- 22 איננה בהולה וכי תובא בפני שופט תורן למחרת היום.
21. למחרת, ביום 26.3.21 ניתנה החלטת כבוד השופט מאזן דאוד, כהאי לי שנא :



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

1. עיינתי בבקשה על נימוקיה.
2. לאחר ששקלתי את נימוקי הבקשה, ועיינתי בהחלטת בית משפט קמא, אני סבור כי יש להורות על עיכוב ביצוע התמחרות נוספת, עד להחלטה בהליך כאן.
3. יש לזכור כי בית משפט קמא אישר את המכר בין היתר לאחר שהונחה לפניו הסכמת האפוטרופוס הכללי למכר שהתבססה על חוות דעת כלכלית.
4. עם זאת לא ניתן להתעלם מהפגמים שציין בית משפט קמא בהחלטתו שהביאו לביטול המכר.
5. על מנת למנוע סיכול שמיעת ההליך ועל מנת למנוע מעורבות צד ג' נוסף, הנני מעכב את ביצוע החלטת בית משפט קמא בקיום התמחרות, עד להחלטה בבקשות רשות הערעור.
5. המכר אושר לפני חודשים ורק עתה בוטל ולא יגרם נזק מעיכוב נוסף, קצר, עד להכרעה בבקשה.
6. היה ומי מהצדדים סבור כי לבטל את העיכוב, טרם שמיעת הבקשה, יגיש הודעה ואדרש לה.
7. המזכירות תעביר את הבקשה בפני מותב לפי תוכנית העבודה, ותשומת לבו שיש צורך בשמיעה דחופה של הבקשה, על פי יומנו".
22. בתום פגרת הפסח, ביום 4.4.21 הועבר התיק דן לטיפול.

דיון והכרעה

23. לאחר עיון בבקשת רשות הערעור על נספחיה ובתיק קמא, שוכנעתי לדחות את בקשת רשות הערעור אף ללא צורך בתשובה, וזאת מכח סמכותי על פי תקנות 138(א)(2) + (5) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות").
- להלן אנמק החלטתי.
24. סבורני כי לנוכח שני הנימוקים הראשונים בהחלטה קמא, לא היה מנוס אלא לבטל את פסק הדין בתיק קמא, כפי שסבר אף בית משפט קמא.
- יודגש, אין זה מדויק לומר, כפי שציינו המבקשים בין יתר נימוקיהם (ראו סעי' 17(ב) לעיל), כי בית המשפט בחר (במודע) שלא לדון בבקשתו של י" לעיכוב אישור הסכם המכר (בקשה שהוגשה ביום 24.11.20).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

- 1 הרי בית משפט קמא בהחלטתו מיום 25.11.20 קבע כי החלטתו תינתן בבקשה האמורה
- 2 של י' לאחר קבלת עמדת ב"כ היועמ"ש.
- 3 אותו דבר ניתן לומר על החלטתו של בית משפט קמא מיום 25.6.19 בבקשתו של ש' כמפורט
- 4 בסעיף 15 לעיל.
- 5 25. סביר להניח כי שתי החלטות אלה, האחת בבקשתו של י' והשנייה בבקשתו של ש', נשמטו
- 6 מזיכרונו של בית משפט קמא עת אישר את הסכם המכירה לאלתר, לאחר קבלת תגובת
- 7 ב"כ היועמ"ש. נזכיר, כי תגובת ב"כ היועמ"ש ניתנה ביום 24.12.20 ובו אושר הסכם
- 8 המכר.
- 9 26. **השופט קמא שם לב לכשל דיוני זה, ולכן תיקן זאת במסגרת הנימוק הראשון להחלטה**
- 10 **קמא, המפורט בסעיף 17 לעיל.**
- 11 27. גם הנימוק השני, שציין השופט קמא בהחלטתו, הצדיק את ביטול פסק הדין, ועולה בקנה
- 12 אחד למעשה עם שתי ההחלטות שמוזכרות בסעיף 24 לעיל.
- 13 נזכיר גם כי במסגרת ישיבת יום 17.2.21, השיב כונס הנכסים, עו"ד זלץ, לשאלת בית
- 14 המשפט, באמרו כי לא היתה הזמנה ל" להתמחרות אלא רק למציעים.
- 15 28. סבורני כי שני הנימוקים הראשונים להחלטה קמא הם למעשה נימוקים הנוגעים להליך
- 16 הדיוני במסגרתו אושר פסק הדין, לטעמי (ולמעשה לטעמו של בית משפט קמא) באופן לא
- 17 תקין.
- 18 לשון אחרת, עסקינן בנימוק הנוגע לדרך ניהול ההליך קמא, במסגרתו גם בוטל פסק הדין.
- 19 כידוע החלטה מעין זו נתונה לשיקול דעתה הרחב של הערכאה הדיונית, שערכאת הערעור
- 20 ממעטת להתערב בה; התערבות בהחלטות מעין אלו שמורה למקרים חריגים בלבד,
- 21 והמקרה דנן אינו כזה.
- 22 ראו לענין זה:
- 23 רע"א 1396/18 פלוני נ' בנק דיסקונט להשקעות (13.3.18);
- 24 בע"מ 7275/18 פלוני נ' פלונית (26.11.2018).
- 25 29. במצב דברים זה, כשהמכר אושר במסגרת פסק הדין באופן לא תקין דיונית, כבודן של יתר
- 26 טענות המבקשים בדבר סופיות המכר ו/או הסתמכותו של הזוכה על כך, במקומן מונח, אך
- 27 אין בה בכדי להתגבר על אי התקינות הדיונית דלעיל.
- 28 30. מעבר לצורך אציין, כי שוכנעתי שדברי השופט קמא במסגרת הנימוק החמישי, הנוגע
- 29 להמשך מגוריו של האח ע' בנכס, יש בהם ממש.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

1 חוות דעתו של השמאי ברלינר מיום 21.7.2020 מלמדת על שווי נכס פנוי וחופשי (להבדיל
2 מתפוס) בסכום של 2,520,000 ₪.
3 כונס הנכסים לא הבהיר עובר למכירה ו/או לקבלת ההצעות ואף לא במסגרת ההתמחרות,
4 האם הנכס נמכר כפנוי או כתפוס (לנוכח מגוריו של ע' בנכס).
5 לכאורה, לא דובר על מכירת נכס תפוס. לכן עמדתו של הכונס בדיעבד, כי הנכס נמכר
6 כתפוס לא ברורה ופוגמת בהליך המכר כולו, שכן עלולה לעורר קשיים עתידיים הנוגעים
7 במישרין למכירת הנכס במסגרת כינוס הנכסים.
8 31. סבורני כי דבריו של השופט קמא במסגרת הנימוק החמישי בהחלטה קמא משקפים את
9 הדברים בצורה נכונה, בכדי למנוע קשיים עתידיים בכל הקשור למכירת הנכס.

10

11 **סוף דבר**

12 32. לאור כל האמור לעיל אני מורה על דחיית בקשת רשות הערעור.

13 נוכח דחיית בקשת רשות הערעור, עיכוב הביצוע שניתן בהחלטת בית המשפט מיום
14 26.3.21 מבוטל בזאת.

15 33. משלא התבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

16 העירבון שהופקד יוחזר למבקשים באמצעות באת כוחם.

17

18

19 החלטה זאת מותרת לפרסום תוך השמטת שמות הצדדים וכל פרט מזהה אחר.

20

21

22

23 ניתנה היום, כ"ב ניסן תשפ"א, 04 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.

24



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 56318-03-21 א' ת' ואח' נ' י' ת' ואח'

חננאל שרעבי, שופט