



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

בפני כבוד השופטת מ. ברנט, אב"ד  
כבוד השופט צ. ויצמן  
כבוד השופטת מ. בן-ארי

המערערים - 1-5. פלונים  
ע"י ב"כ עוה"ד רון דרור ואח'

### נגד

המשיבים - 1. עו"ד צבי שוב  
2. עו"ד עליזה לוי  
3. עו"ד רונן גמליאל  
4. עו"ד ערן בצלאל  
5-22. פלונים - היורשים  
23. רשם ההקדשות  
24. יורי מושייב  
ע"י ב"כ עו"ד ישראל אהרונ  
25. ד.נ.א.ג. נכסים ופרויקטים בע"מ  
ע"י עו"ד אלעד שרעבי

### פסק דין

ערעור על החלטות ופסק דין של בית המשפט לענייני משפחה (כב' הש' מ. קראוס) אשר ניתנו במסגרת תמ"ש 40298-02-11 (החלטות בית משפט קמא מיום 6.9.18 ו – 30.1.20 ופסק דינו מיום 15.7.20), ביחס למקרקעין הידועים כגוש \*\*\* חלקה \*\* ב\*\*\*\* (להלן – המקרקעין) בגדרם מצא בית המשפט שלא לאשר את הסכם המכר עם המערערים אלא עם מציע אחר שנתן הצעתו אחר שנחתם הסכם המכר בינם לבין כונסי הנכסים שמונו למכירת המקרקעין.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

### הנדרש לנדון

1. לפני בית המשפט לענייני משפחה התנהל הליך ארוך שנים, שראשיתו בשנת 2011, בנוגע לסכסוך ירושה בין מספר רב של יורשים, הם המשיבים 5-22 (להלן – היורשים). במסגרתו של ההליך מונו כונסי נכסים, המשיבים 1-4, לצורך מימוש המקרקעין (להלן- הכונסים).

נציין כי מינויים של כונסי הנכסים במשותף נעשה לאחר שהובאה בפני בית המשפט בקשה לאישור הסכם מכר, שלא אושרה, בשל טענות ביחס לאי מקסום התמורה (ר' פרוטוקול הדיון מיום 17.7.11).

ביום 9.3.15 אושר ע"י בית משפט לענייני משפחה הסכם פשרה בין היורשים באשר לאופן חלוקת תמורת המקרקעין.

2. הכונסים פרסמו הזמנה להציע הצעות בחודש יולי 2015, ובעקבותיה ניתנו הצעות נמוכות באופן ניכר מהשומה, ולכן, הליך ההזמנה להציע הצעות תם בכך שהכונסים החליטו שלא למכור את המקרקעין למציעים או לערוך בניהם התמחרות.

משך תקופה מסוימת ניסו הכונסים למכור את המקרקעין בדרך של הצעתם לגורמים שונים אך ללא הצלחה.

והנה בעבור זמן, במהלך חודש 4/17, פנו המערערים לכונסים לצורך ניהול משא ומתן בנוגע לרכישת המקרקעין. ביום 8.8.2017 חתמו הצדדים על הסכם מכר לפיו המבקשים ירכשו את הנכס בתמורה לסכום של 3.1 מיליון ש"ח. הסכם המכר כלל מספר תנאים מתלים, ביניהם קבלת אישורו של בית משפט להסכם. במקביל למשא המתן שהתקיים בין המערערים לבין הכונסים, פנה המשיב 24, מר יורי מושייב (להלן- מושייב), לכונסים והגיש הצעה משופרת לרכישת הנכס בסכום של 3.4 מיליון ש"ח. מפאת עיכוב בהמצאת המסמכים הנדרשים מצדו, הסכם המכר בין מושייב לכונסים נחתם רק ביום 13.8.2017.

וכאן יוער, בעת חתימתם של המערערים על ההסכם עם הכונסים הם ידעו כי מר מושייב "נמצא בתמונה" וכי הוא נתן הצעה הגבוהה מהצעתם (ראו מע/8), וטרם



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

חתימת ההסכם סירבו להצעת הכונסים להעלות את הצעתם לנוכח קיומה של ההצעה הגבוהה ביותר.

בסופו של יום, שתי קבוצות המציעים חתמו על הסכם המכר שנוסח על ידי הכונסים והפקידו 10% מסכום הצעתם בידי הכונסים בנאמנות.

3. מתוך שנחתמו שני הסכמי מכר עבור הנכס, הגישו הכונסים לבית המשפט לענייני משפחה בקשה למתן הוראות וקביעת זהות הרוכש בנכס. במסגרת ההליכים שנוהלו לפני בית משפט קמא בנדון נשמעו באריכות טענות כלל הצדדים ובכללן טענות המערערים.

4. במסגרת הסיכומים שהגיש מושייב בהליך הבקשה למתן הוראות הוא בחר להעלות את הצעתו לרכישת הנכס לסך של **4 מיליון ש"ח**. והנה - בד בבד להתדיינות בבית המשפט לענייני משפחה, פנו אל הכונסים מציעים נוספים, ביניהם המשיבה 25 (להלן – ג.א.נ.ד.).

ביום **6.9.2018** ניתנה החלטת בית המשפט לענייני משפחה, בגדרה נקבע כי עובר לחתימת הסכם המכר, המערערים ידעו שהוגשה הצעה נוספת לרכישת הנכס, הגבוהה מהצעתם, ולמרות זאת הם בחרו שלא להגדיל את הצעתם ואף סירבו לקיים התמחרות. בית המשפט לענייני משפחה הורה, אפוא, לכונסים להתקשר עם מושייב, כפוף לכך שהסכם המכר יעודכן בהתאם להצעתו העדכנית. כמו כן, בעקבות ההצעות הנוספות שהוגשו לרכישת הנכס, קבע בית המשפט לענייני משפחה כי אם עד ליום **6.10.2018** ייחתם הסכם מכר נוסף ומשופר עם מציעים אחרים שיפנו לכונסים, תינתן הוראה לכונסים להתקשר עם מציע הסכם המכר המשופר ביותר.

5. ביום **15.10.2018** הגישו המערערים ערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת בית המשפט לענייני משפחה (עמ"ש 35353-10-18).

6. ביום **8.11.2018** הכונסים הודיעו לבית המשפט לענייני משפחה כי ד.נ.א.ג. חתמה עמם על הסכם מכר לרכישת הנכס בסך **4.5 מיליון ש"ח**. בהמשך לכך, ביום **11.11.2018** קבע בית המשפט לענייני משפחה כי אם ייחתם ויוגש לעיון בית



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

המשפט הסכם מכר משופר עד ליום 14.11.2018, בית המשפט יורה על מכירת הנכס בהתאם להסכם המשופר.

ביום 13.11.18 המציאה ד.נ.א.ג לבית המשפט את הסכם המכר ע"ס 4.5 מליון ₪ כשהוא חתום ובקשה להצטרף להליך ולאשר המכר. על החלטה זו הגיש מושייב לבית המשפט המחוזי בקשה לרשות ערעור (רמ"ש 63280-11-18).

7. ביום 24.1.2019 קיים בית המשפט המחוזי דיון מאוחד בערעור המערערים ובבקשת רשות הערעור של מושייב, במסגרתו ניתנה החלטה בה נקבע כי החלטת בית המשפט לענייני משפחה מהווה "החלטת ביניים" ולא "פסק דין", זאת הן ביחס למערערים והן ביחס לצדדים האחרים. בהתאם לכך, נקבע כי למערערים לא הייתה זכות ערעור והיה עליהם להגיש בקשה לרשות ערעור. עוד נקבע כי בהעדר אישור הסכם מכר על ידי בית המשפט, הדיון בהליך לא הסתיים. בית המשפט המחוזי הבהיר כי עניינם של המערערים בהליך לא הגיע לכדי סיום, זאת בשל העובדה שעד למועד אישור הסכם המכר הם עדיין רשאים להגיש הצעות מטעמם.

8. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הגישו המערערים בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (בעמ 1427/19), במסגרתה טענו כי אמנם מבחינת יתר המשיבים להליך בבית המשפט לענייני משפחה ההליך טרם הסתיים, אך לנוכח החלטת בית המשפט לענייני משפחה מיום 6.9.2018 עניינם בהליך הגיע לסיומו, ולכן ההחלטה מהווה עבורם "פסק דין". מתוך כך טענו המערערים כי כנגד החלטה זו הם היו זכאים להגיש ערעור ולא נדרשו להגיש בקשה לרשות ערעור.

סופו של יום – בית המשפט העליון (כב' הש' מ. מזוז) דחה את בקשת רשות הערעור של המערערים בהחלטתו מיום 30.6.2019 בקובעו שהחלטת בית המשפט המחוזי לא היוותה "החלטה סוגרת" בפני המערערים שכן יש ביכולתם לשוב ולהידרש לעניינם אחר שבית המשפט לענייני משפחה יאשר את הסכם המכר, עוד ציין והדגיש, כב' הש' מזוז, כי גם במסגרת ההליך שהתנהל בבית משפט קמא עמדה למערערים



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

האפשרות להגיש הצעה נוספת מטעמם, כך שבפועל ההליך טרם הגיע לכדי סיום גם מבחינתם.

9. במהלך חודש ספטמבר 2019 הודיע מושייב לבית משפט קמא כי הוא מבקש לחזור בו מהשתתפותו בהליכי הרכישה ואולם הוא חזר בו אף מהודעתו זו. ביום 30.1.20 נערך דיון לפני בית משפט קמא במסגרתו נערכה התמחרות ונקבע כי ד.נ.א.ג זכתה בהתמחרות תמורת סך של 4.5 מליון ₪ והוחזר למושייב הפקדון הכספי שהופקד על ידו אצל הכונסים. ביום 15.7.20 אישר בית המשפט את הסכם המכר.

על פסק הדין המאשר את ההסכם עם ד.נ.א.ג ועל ההחלטות מיום 6.9.18 ומיום 30.1.20 מערערים המערערים, הכל כפי שיפורט להלן.

### תמצית טענות המערערים

10. שגה בית משפט קמא בהחלטתו מיום 6.9.18 שלא לאשר את הסכם המכר עם המערערים לרכישת המקרקעין תמורת 3.1 מליון ₪ ולהעדיף את הצעת מושייב לרכישת המקרקעין תמורת 3.4 מליון ₪. בית המשפט התעלם מההלכה לפיה עצם השאת התמורה אינו העיקרון היחיד שצריך בית המשפט לראות לנגד עיניו בעת שנחתם הסכם עם מציע קודם. המערערים ניהלו מו"מ ארוך עם הכונסים שהתגבש לכדי עסקה מוגמרת שהסתיימה בחתימת הסכם מכר אותו התחייבו הכונסים להציג לפני בית המשפט למחרת. המציע האחר לא עמד בתנאי הסף הנדרשים קודם לחתימת ההסכם עם המערערים והשלימם אך ורק לאחר חתימתו של הסכם זה, לפיכך הצעתו באה במאוחר ויש להתעלם ממנה.

11. הכונסים לא עמדו בהתחייבותם בסעי' 67 להסכם לפיה "...המוכר מתחייב בזה כי ממועד חתימת הסכם זה ולא יעשה כל פעולה במישרין או בעקיפין הסותרת את ההסכם או פוגעת בו...".



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

12. החלטת בית משפט קמא מיום 6.9.18 המורה לכונסים להתקשר בהסכם מכר עם מושייב בהתאם להצעתו העדכנית וכי אם ייחתמו הסכמים משופרים עניינם יובא לעיון בית המשפט, היא החלטה מוטעית שכן לא היה כל מקום להעדיף את מושייב על המערערים אך ורק בשל פער תמורה מוצעת של כ- 10% ובשעה שכבר נחתם הסכם עם המערערים. ההחלטה אינה עומדת בחובת ההנמקה. בית המשפט שגה בקביעתו כי מטרת הכינוס היא מיקסום תמורת המקרקעין בלבד שעה שבצד אינטרס זה מצויים עוד אינטרסים רבים נוגדים דוגמת אינטרס המערערים וקיום ההסכם שנחתם עמם, ושמירה על יציבות הליכי הכינוס ובכלל זה שקילת שיקולי הסתמכות המציע ושיקולי צדק והגינות.

13. שגה בית המשפט בהחלטתו מיום 30.1.20 עת קיים התמחרות ואישר את זכייתה של ד.נ.א.ג בהתמחרות, כשנתיים וחצי לאחר הגשת ההסכם בין המערערים לכונסים לאישורו של בית המשפט. כך שגה בית המשפט בפסק דינו מיום 15.7.20 המאשר לכונסים לחתום על הסכם מכר עם ד.נ.א.ג למרות ש"נכנסה לתמונה" זמן רב לאחר חתימת הסכם המכר עם המערערים.

### תמצית טענות הכונסים והמשייבים

14. לא נפלה כל שגגה אצל בית משפט קמא ולמעשה כלל ההחלטות מתיישבות עם הנסיבות והרצון להשיא את התמורה שתגיע בסופו של יום לידי היורשים. המערערים לא נענו להצעת בית המשפט ולא ביקשו להתמחר ביחס למקרקעין ובסופו של יום נמכרו המקרקעין בתמורה העולה ב-50% (!) על הצעתם, היינו בסך של 4.5 מליון ₪ תחת הסך של 3.1 מליון ₪ שהוצע על ידם.

15. בעניינם של המקרקעין לא התקיימה התמחרות שכן ההצעות שהוגשו לכונסים היו נמוכות מדי להבנתם. המערערים היו הראשונים שהציעו הצעה שהתקבלה על דעת הכונסים ואולם הובהר למערערים כי קיים מציע נוסף. אחר שנחתם הסכם עם המערערים הובהר להם באופן מפורש כי קיום ההסכם תלוי באישורו של בית המשפט ובלעדיו הוא בטל. מעת שהגיעה הצעה נוספת העולה על הצעת המערערים קודם לאישור בית המשפט שומה היה על הכונסים להביאה לפני



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

בית משפט קמא לצורך הכרעתו בין ההצעות. ודוק, לא עסקינן בהצעה מאוחרת שניתנה אחר הליך מכרזי או הליך של הזמנה להציע הצעות שמועדו הסתיים כיון שלא התקיים הליך כזה. לפיכך כל עוד לא אושר הסכם מכר כזה או אחר על ידי בית המשפט ניתן היה להמציא לפניו הצעות נוספות ובלבד שאלו עמדו בתנאים המקדמיים שהציבו הכונסים ובכלל זה הפקדת ערובה כספית.

16. בנדון, הנזק העלול להיגרם ליורשים עולה לאין ערוך על הנזק שיגרם למערערים. העדפת הצעת המערערים על הצעת ד.נ.א.ג תגרום ליורשים אשר נגררו להליך המתנהל שנים רבות נזק כספי עצום נוכח הפערים הניכרים שבין ההצעות, זאת לבד מהעובדה שהמערערים לא עתרו כלל לעיכוב ביצוע והליכי המכר נמצאים בשלבים מתקדמים, לפיכך אף יש לראות במכר הנדון "מעשה עשוי" שכן, בין לבין, הוגשו לרשויות המס עשרות שומות מס בשם עשרות הבעלים, שולם מתוך סך התמורה סך של כ – 500,000 ₪, נשכר יועץ מס, שולמו מתוך התמורה תשלומים לשמאים, עיריית רחובות ועוד.

\*\*\*\*\*

אחר שעיינו בטענות הצדדים מצאנו כי דין הערעור להידחות.

### עקרונות מימוש נכס מקרקעין ע"י כונס

17. נקדים ונאמר כי העניין הנדון לפנינו אינו מכר מאולץ או מכר כפוי, כגון מכר במסגרת הליכי חדלות פירעון, הוצ"פ וכיוצ"ב אלא מכר שהוא בגדר רשות מתוך רצונם של היורשים לממש את זכויותיהם. לעניין זה חשיבות רבה שכן כאן ניתנת לעניין השאת התמורה חשיבות עודפת שאם לא כן לא היו היורשים מציעים את זכויותיהם למכירה ונותרים עם רישום זכויותיהם תחת מימושן.

כעת, אחר שאנו נותנים דעתנו לעניין זה, נוסיף ונביא את העיקרים הנוגעים למימוש נכס מקרקעין במסגרת הליכי פירוק שיתוף במקרקעין - בדומה לתחום כינוס הנכסים במצבי חדלות פירעון, גם בהליכי פירוק שיתוף במקרקעין המטרה של כונס הנכסים היא מקסום התמורה המתקבלת עבור הנכס. אולם הכלל הוא כי



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

התכליות הנוגעות להשאת הערך כפופות לכללי יסוד משפטיים, ואין לראות בהשאת הערך כחזות הכל (ר' ע"א 509/00, אילן לוי נ' ברכה, עו"ד נאמן לנכסי יצחק בילו, [2001] - להלן: הלכת לוי).

לצורך כך, היינו לצורך השאת תמורת הנכס, רשאי כונס הנכסים לבחור בשיטת מימוש שתגשים את מטרת מקסום התמורה, לרבות באמצעות מכרז פומבי, שיטת התמחרות לאחר קבלת הצעות מהציבור, ושיטות נוספות. נאמר כבר עתה ונרחיב בדברים בהמשך – בנדון עובר לחתימת ההסכמים מול המערערים ומול מושייב לא התקיים הליך התמחרות בין מציעים אלא התקבלו בתכיפות זמנים הצעות המערערים ומושייב כאשר זמן קצר אחר שנחתם הסכם עם המערערים נחתם גם הסכם עם מושייב ושני ההסכמים הובאו לפני בית המשפט על מנת שיקבע איזה מהם לאשר. בית המשפט בהחלטותיו נושא הערעור הבהיר למעשה כי טרם בא המועד האחרון למתן הצעות לרכישת הנכס, כך בהחלטתו מיום 6.9.18 הוא איפשר למערערים להוסיף ולהתמחר עם מושייב, וכפי שהביר כב' הש' מזוז בהחלטתו בבע"מ 1427/19 - "גם במסגרת ההליך שהתנהל בבית משפט קמא עמדה למבקשים האפשרות להגיש הצעה נוספת מטעמם".

18. נמשיך, אפוא, בעיקרו של דין – אכן נפסק כי כונס הנכסים נדרש להביא בחשבון את האינטרסים המוגנים של הצדדים המעורבים בהליך, כגון אינטרס הציפייה של המציעים, זכותם לשוויון, חובת תום הלב כלפי המציע, עקרון סופיות הליכי המכר ועוד - ואינטרסים אלו עומדים מנגד למטרת מימוש הנכס במקסום התמורה כאמור (ר' ע"א 2954/17, דוד דוידוביץ' נ' רונן מטרי ואיל רוזובסקי [2017], פסקה 12). מתוך שכן, על דרך הכלל כאשר מתבצעים הליכי מכרז או התמחרות, פתיחת הליך מכירה מחדש או מתן הזדמנויות למציע מאוחר להתמחר עם מציע קודם, תיעשה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן. אף היותה של הצעה מאוחרת גבוהה לא תצדיק לרוב את העדפתה על פני הצעות שהוגשו במועד, וזאת מתוך רצון שלא לפגוע באמון הציבור בהליכי המכירה הפומביים המתנהלים על ידי כונסי הנכסים או בשיטת מכר של הזמנה לקבלת הצעות שבעקבותיה מתקיימת התמחרות. לרוב יידרש לצורך העדפת הצעה מאוחרת שניתנה אחר שתם המועד "הרישמי" למתן הצעות, נימוק כלכלי משכנע שיהא בו להצדיק התעלמות מאינטרס ההסתמכות של הזוכה בהתמחרות (בש"א (מחוזי חיפה) 16204/05, עו"ד גיל הירשמן כונס הנכסים של





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

ג.פ.ק נ' ניסדול בע"מ [2005] פסקה 20 לפסק הדין). וכך נאמר בעניין זה ע"י בית המשפט העליון ברע"א 2780/19, משה ברדה נ' עו"ד ישראל בודה – כונס הנכסים [2019]:

"מקום שנערך עם מציע פלוני הסכם למכירת מקרקעין במימוש, ומובאת לפני בעל התפקיד הצעה נוספת ובה תמורה גבוהה יותר בגין הנכס, עשויות ציפיותיו והסתמכותו של המציע שנבחר להתנגש עם שיקול אחר - השגת התמורה המרבית בגין הנכס, לשם פרעון חובותיו של החייב. לכאורה, שיקול אחרון זה הוא העומד ביסוד תכליתם של הליכי המימוש, והוא יושג אם תועדף ההצעה המאוחרת. אולם, לא אחת נקבע בפסיקה כי 'השיקול של השאת התמורה אינו השיקול הבלעדי ואף אינו בעל בכורה'... לפיכך, ההחלטה בשאלה אם יש להעדיף את המציע המקורי, או לפנות לקבלת ההצעה החדשה, תהא תוצר של איזון בין אינטרסים: מעבר מזה, אינטרס החייב והנושים בהשאת תמורת המכר; ומעבר מזה, עקרון סופיות הליכי המכר, והפגיעה האפשרית במציע הראשון ובצדדים שלישיים נוספים; הצורך בביטחון וביציבות בהליכי פשיטת רגל; והשפעותיה ארוכות-הטווח של פגיעה במציעים על נכונותם להשתתף בהליכי מימוש..."

אלא שכאן נמצא יחודו של המקרה שלפנינו. המערערים אשר עמם נחתם הסכם מכר לראשונה לא הגישו את הצעתם במסגרת של הזמנה להציע הצעות, שיש לה "כללי משחק" לרבות מועד אחרון להגשת הצעות. כאמור, בעת פנייתם של המערערים לכונסים הליך ההזמנה להציע הצעות תם בלא כלום, והכונסים ניסו לעניין את הציבור תוך שניהלו משא ומתן "חופשי" מול הפונים. יתר על כן, בעת החתימה על ההסכם הובהר למערערים שניים – האחד אישור וקימומו של הסכם יהיה אך ורק באישורו של בית המשפט, והשני – בנדון קיים מציע נוסף אשר נתן הצעה גבוהה יותר אך טרם עמד בתנאי הסף שנדרשו ע"י הכונסים. ואכן זמן קצר ביותר, מספר ימים אחר שנחתם ההסכם עם המערערים השלים המציע הנוסף – מושייב, את התנאים הנדרשים להגשת הצעה, ומכיוון שזו הייתה גבוהה בכ - 10% מהצעת המערערים נחתם עמו הסכם, כאשר שני ההסכמים הובאו לפני בית משפט קמא על מנת שיכריע איזה הסכם יש להעדיף.

בנסיבות אלו, בהן לא הייתה חריגה מכללי הליך פורמלי של הזמנה להציע הצעות, משום שהליך זה כלל לא התקיים, ולא התקיימה התמחרות קודמת בה נקבעה



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

הצעה זוכה, העדיף בית משפט קמא, ולטעמנו בצדק, את אינטרס היורשים בהשאת התמורה שכן האינטרסים אשר עמדו מנגד היו חלשים יותר בנסיבות העניין. ראשית דבר אין המדובר כאן באינטרס הסתמכות מצדם של המערערים שהרי הובהר להם במפורש כי ההסכם תלוי באישורו של בית המשפט וכי בנדון עומדת הצעה נוספת אשר היה ותקרום עור וגידים, אפשר שבית המשפט יידרש להכריע בין ההצעות, כך בנדון המערערים לא זכו במכרז או בהתמחרות אשר הייתה קצובה במועד דבר שיש בו לעורר, לכאורה, את אינטרס ההסתמכות ואת אינטרס תקינות ההליך המעין מכרזי.

19. יתר על כן, בנדון לא ניתן לטעון כלפי הכונסים כי לא נהגו בתום לב בהליכי המכר שכן על פי החומר שהונח בפני בית המשפט קמא הם חזרו והבהירו, בהסכם המכר ומחוצה לו, כי אין להסכם המכר כל תוקף עד לאישורו של בית המשפט. ונשוב ונדגיש הדברים – בנדון לא עסקינן בהליך התמחרות אשר יש לו זמן מוגדר למתן הצעות ואחריו – אכן, בנדון עסקינן בהסכם שהותלה באישור בית המשפט אשר רשאי היה, כפי שאכן עשה, להוסיף ולהאריך המועד בו ניתן להציע הצעות ולהתמחר בין המציעים.

כאמור, בנדון, הוצעה לכונסים, קודם שאושר המכר ע"י בית המשפט הצעה אטקרטיבית נוספת, הצעת ד.נ.א.ג., ואלו מיהרו להביאה לפתחו של בית המשפט, כיון שמדובר היה בהצעה שערכה עולה באופן משמעותי אף על הצעת מושייב. מתוך שכך ומתוך שכאמור בנדון לא נקבע מועד סופי להצעת הצעות לרכישת המקרקעין, אישר בית המשפט התמחרות אף ביחס להצעת ד.נ.א.ג. ומעת שהייתה זו הצעה העולה בשיעור ניכר על האחרות, קיבלה בית המשפט בסופו של דבר ואישר את המכר עם ד.נ.א.ג. בכך הושגה התכלית של השאת התמורה מבלי שהייתה פגיעה משמעותית בגורמים האחרים, מהטעמים שהזכרנו מעלה.

20. ועניין נוסף העולה למעשה מהאמור מעלה – בחינת הנזקים שעלולים להיגרם לכל אחד מהצדדים בביטול הסכם המכר עם ד.נ.א.ג. או, לחלופין, הותרתו על כנו יש בה ללמד כי נזקם הנחזה של היורשים מביטול הסכם המכר עולה לאין ערוך על נזקם של המערערים, שכן הפערים בין הצעת המערערים להצעת ד.נ.א.ג.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עמ"ש 55077-09-20 פלונים נ' פלונים

שהתקבלה לבסוף הם עצומים (4.5 מליון ₪) כהצעת ד.נ.א.ג אל מול 3.1 מליון ₪ (ההצעת המערערים), המערערים לא זו בלבד שלא נאותו להתמחר עם ההצעות הגבוהות מהצעתם (הצעת מושייב ולאחרי כן הצעת ד.נ.א.ג) הם אף לא טרחו כלל לעתור לעיכוב ביצוע פסק הדין שאישר את ההסכם עם ד.נ.א.ג, עניין שהביא מטיבם של דברים להוצאות נוספות בשל שומות המס שבוצעו, תשלומים ששולמו לרשויות ועוד. ואם כן, גם פערי הנזקים הנחזים בין הצדדים יש בהם להצדיק את אישור הסכם המכר עם ד.נ.א.ג ודחיית הערעור.

21. מכלל האמור, הרי שבנסיבות הנדון לא מצאנו כי יש מקום להתערב בהחלטות בית משפט קמא ופסק דינו ואנו דוחים הערעור.

המערערים ישאו בהוצאות כונסי הנכסים והיורשים בסך כולל של 25,000 ₪ אשר יחולק בחלקים שווים בין כלל הכונסים והיורשים.

22. ניתן לפרסום ללא שמות המערערים והיורשים.

ניתן היום, כ"ב שבט תשפ"א, 04 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.

מרב בן-ארי, שופטת

צבי יצמן, שופט

מיכל ברנט, שופטת