



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

המבקשת

מרב בראי

ע"י ב"כ עו"ד יוסי ויגדור

נגד

המשיבים

1. איתן אליהו פרנקפורט (החייב)
2. יניב אינסל, עו"ד (הנאמן)
3. כונס הנכסים הרשמי תל אביב

החלטה

לפניי בקשת הגב' בראי, בת זוגו לשעבר של החייב (המבקשת), להורות על עיכוב חלוקת הדיבידנד לנושים עד לאחר הכרעה בטענות גרושתו של החייב, הגב' נחום (הגרושה), כי היא בעלת מחצית מן הזכויות בנכס ברחוב הקוקיה 3 חולון (הנכס), הרשום במלואו ע"ש החייב.

קודם למתן צו הכינוס נערך בין החייב לבין המבקשת הסכם מכר מקרקעין, שלפיו רכשה המבקשת את זכויות החייב בנכס (הסכם המכר). להסכם המכר קדם עיקול שהוטל לטובת הגרושה ע"י בית הדין הרבני, עד לבירור המחלוקת הרכושית שבין החייב לגרושתו (העיקול).

הנאמן על נכסי החייב בהליך פשיטת הרגל הגיש כנגד המבקשת בקשה לביטול הסכם המכר בטענה להיותו הענקה פסולה לפי סעיף 96 לפקודת פשיטת הרגל. בעקבות הבקשה הגיעו המבקשת והנאמן להסכם פשרה שניתן לו תוקף שיפוטי. בין היתר, נקבע בהסכם הפשרה, כי המבקשת תשלם לקופת הכינוס סך של 1 מיליון ש"ח (הבקשה לביטול הענקה ו- הסכם הפשרה, בהתאמה).

בהחלטה מיום 30/6/19 הוריתי על ביטול הליך פשיטת הרגל של החייב וקבעתי, כי המחלוקת בנוגע לזכויות הגרושה בנכס, תידון לפני בית המשפט המוסמך, שלא במסגרת הליך זה.

השאלה העיקרית המתעוררת כעת היא מהי התמורה המוסכמת, שמקבלת המבקשת לפי הסכם הפשרה כנגד הכספים ששילמה לקופת הכינוס. לטענת המבקשת, התשלום לקופת הכינוס הוא כנגד רכישת מלוא הזכויות בנכס. משכך, אם ייקבע שלגרושה זכויות בנכס, על קופת הכינוס יהיה להשיב לה את כספה או חלק ממנו ומכאן בקשתה לעיכוב חלוקת הדיבידנד עד לאחר ההכרעה בזכויות הגרושה. עמדת הנאמן והכנ"ר היא, כי אין כל קשר בין הדברים. התשלום לפי הסכם הפשרה בוצע כנגד הסרת טענות הנאמן לביטול הסכם המכר, כך שיתאפשר למבקשת לפעול לרישום הנכס על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

שמה בכפוף לכל דין, ללא אבן נגף זו של טענות הנאמן. התמורה התקבלה בידי המבקשת ויש לדחות את הבקשה לעיכוב חלוקת הדיבידנד.

כללי - רקע עובדתי והשתלשלות ההליכים

1. צו כינוס לנכסי החייב ניתן, לבקשתו, ביום 20/6/12. החייב הוכרז פושט רגל ביום 1/5/13 ומונה נאמן לנכסיו. בהחלטה מיום 30/6/19 הוריתי על ביטול הליך פשיטת הרגל של החייב, תוך שהכספים שהצטברו בקופת הכינוס יחולקו בין כלל הנושים בהליך בהתאם להכרעה בתביעות החוב. בהמשך לכך הגיש הנאמן בקשה לאישור שכ"ט ולחלוקת דיבידנד. בשלה העת, אפוא, להכריע בבקשת המבקשת (שהוגשה עוד בטרם ביטול ההליך), לעיכוב חלוקת הדיבידנד עד לאחר הכרעה בטענות הגרושה ביחס לנכס.

2. אפתח בתיאור מצב הזכויות במקרקעין וקורות הבקשה לביטול הענקה. לאחר מכן אתייחס לבקשה דנן.

מצב הזכויות במקרקעין

3. מעיון בנסח רישום המקרקעין עולה כדלקמן:

- הנכס רשום על שם החייב;
- על הנכס רשומה משכנתא מיום 27/12/07 לטובת בנק לאומי למשכנתאות;
- על הנכס רשום עיקול מיום 28/2/08 לטובת בית הדין הרבני האזורי תל אביב שהוא למעשה, עיקול שהוטל לטובת הגרושה במסגרת הליך הגירושין מהחייב;
- לטובת המבקשת רשומה הערת אזהרה מיום 22/12/09 מכוח הסכם המכר;
- לאחר מכן נרשמו עיקולים נוספים ע"י נושי החייב, שאין צורך לפרטם.

4. הסכם המכר בין החייב לבין המבקשת הוא מיום 21/12/09 ולפיו, רכשה המבקשת את זכויות החייב בנכס בתמורה לסך של 2,500,000 ₪. כמו כן, בין היתר, התחייב החייב להסיר עד ליום 22/10/10 את העיקולים שרצו על המקרקעין.

5. כאמור, להערת האזהרה שנרשמה לטובת המבקשת לפי הסכם המכר, קדם עיקול מיום 28/2/08 שנרשם על זכויות החייב לטובת הגרושה, על פי צו בית הדין הרבני האזורי בתל אביב, במסגרת הליך גירושין שבין החייב לגרושתו. לפי פסק הדין שאישר את הסכם הגירושין "העיקול שהוטל ע"י האישה על הבית שבבעלות הבעל ברח' הקוקיה ישאר על כנו עד לתום המחלוקת הרכושית שבין הצדדים" (פסק הדין מיום 12/5/08 והסכם הגירושין צורפו לבקשה 101 מיום 17/9/18).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

אציין, כי מעיון במסמכים השונים שהגישו הצדדים נמצא כי בהסכם מאוחר יותר שבין החייב לגרושתו, שאושר וקיבל תוקף של החלטה בבית הדין הרבני בנובמבר 2017, הוסכם כי מחצית מהזכויות בנכס הן של הגרושה, כי העיקול יוותר על כנו להבטחת זכויות הגרושה בנכס וכי לא יימחק אלא במקביל לרישום מחצית הזכויות על שמה.

6. עסקת המכר לא הסתיימה ברישום הזכויות על שם המבקשת גם בחלוף שנים ארוכות מאז שנחתם הסכם המכר (ועד היום). כעולה מן האמור, הסכם המכר נערך כשנתיים לאחר שנרשם העיקול לטובת הגרושה. כפי שיפורט גם בהמשך, מעיון בהסכם המכר ובמסמכים אחרים עולה, כי המבקשת הייתה מודעת לעיקול הרישום לטובת הגרושה. הסכם המכר נערך מתוך מודעות לעיקול זה (ואחרים) וכאמור, אף נקבע בהסכם כי יש להסיר את העיקולים עד ליום 22/10/10.

7. אציין עוד, כי מהמסמכים בתיק עולה כי בטרם הליך פשיטת הרגל הגישה המבקשת כנגד החייב תביעה לבית המשפט לענייני משפחה, לאכיפת הסכם המכר לאחר שהופר לפי הטענה ע"י החייב, שלא פעל להסרת העיקולים על המקרקעין (תמ"ש 10-09-2191). סמוך לאחר הגשת התביעה ובטרם הוגש כתב הגנה הגיעו החייב והמבקשת להסכמה בדבר מינוי כונס נכסים למכירת הדירה, תוך שהמכירה תעוכב לצורך טיפול במספר עניינים ובכלל זה צוין, כי "דרוש זמן לקיים הידברות עם גרושתו של הנתבע [החייב - י' ב'] שרשומה לזכותה הערת אזהרה על הדירה בטענה שמגיעות לה זכויות בדירה"; ועל מנת לעשות ניסיון להשלים את רכישת הדירה ע"י המבקשת ללא צורך במכירתה (התביעה והסכם הפרשה צורפו בנספחים 4-5 לבקשה לביטול הענקה, בקשה מס' 9).

8. בנוסף, בקשר עם הנכס התקיימו גם הליכים נוספים שפתחו נושים שביקשו להיפרע מזכויות החייב בנכס, שכאמור, רשום על שמו של החייב. בין היתר, הוטל ע"י הנושה מר מוזגרשוילי עיקול מיום 10/2/10, במסגרת ת"א (שלום - ת"א) 09-11-29453. עיקול זה ועיקולים אחרים שהוטלו ע"י נושי החייב על הנכס, הוסרו לאחר תשלום המבקשת לקופת הכינוס לפי הסכם הפרשה עם הנאמן. יש לציין כי אותו נושה ניהל כנגד החייב והמבקשת הליך נוסף בבית המשפט המחוזי, ה"פ (ת"א) 12-02-47270, בטענה שהסכם המכר נעשה למראית עין. ההליך הופסק בשל צו הכינוס שניתן כנגד החייב, והנושה הגיש כנגד החייב תביעת חוב (פרוטוקול הדיון וחקירות המבקשת והחייב מיום 30/11/2011 בת"א הנ"ל, צורפו ע"י הנאמן בנספח 3 לבקשה לביטול הענקה. המסמכים בהליך ה"פ צורפו שם בנספח 4 לתגובה מיום 11/2/13 שהגיש הנאמן לתשובת החייב).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

הבקשה לביטול הענקה והסכם הפשרה (בקשה 9)

9. הנאמן הגיש כנגד המבקשת בקשה לביטול הענקה, בטענה שהסכם המכר הוא בבחינת הענקה פסולה ולחלופין, מדובר בעסקה פיקטיבית להברחת הנכס מנושי החייב (בקשה 9 מיום 4/11/12). בין היתר, טען הנאמן כי ערכו האמיתי של הנכס גבוה בהרבה מערכו כפי שנקבע בהסכם המכר על סך של 2.5 מיליון ש"ח בלבד (ראו בין היתר גם עדות החייב כי התכוונו למכור את הנכס במחיר של 2.8 - 3 מיליון ש"ח, בעמ' 66 ש' 6-7 לפרוטוקול החקירה בת"א 29453-11-09, שיש בה כדי לתמוך בטענות הנאמן אשר לערך האמיתי של הנכס). אף הסך של 2.5 מיליון ש"ח לא שולם לחייב ולא נמסר לו סכום כסף כלשהו לאחר החתימה על ההסכם. כבר בהסכם המכר נעשה קיזוז בסך של 1.9 מיליון ש"ח מהתמורה, בגין חוב לכאורה שהחייב חב למבקשת עוד בטרם החתימה על ההסכם. גם את היתרה לתשלום, בסך של 600,000 ש"ח, קיזזו החייב והמבקשת בהסכמה, במסגרת הסכם הפשרה בתמ"ש 2191-09-10 הנזכר לעיל.

10. כחודש לאחר שהתקיים דיון הוכחות בבקשה לביטול הענקה, הגישו הצדדים הודעה על הסכם פשרה. הסכם הפשרה נחתם ע"י ב"כ בנק לאומי למשכנתאות, ב"כ המבקשת דאז (עו"ד אייל כהן), המבקשת בעצמה והנאמן. לפי בקשתם, ניתן להסכם הפשרה תוקף של החלטה שיפוטית (החלטת כב' השופטת נחליאלי-חיאט מיום 8/7/13, בקשה מס' 25).

11. בהסכם הפשרה נקבע, בין היתר, כי הבקשה לביטול הענקה תתקבל ולנאמן תעמוד הזכות להגיש פסיקתא מתאימה לביטול הסכם המכר, אשר תוחזק בידו כביטחון לביצוע ההסכם; כי המבקשת תשלם סך של 1,000,000 ₪ לקופת הפש"ר; וכי בכפוף להוראות ההסכם, הערת האזהרה שנרשמה לטובת המבקשת תעמוד בעינה, הנאמן יפעל להסרת "העיקולים הרובצים לזכות הנושים בתיק פשיטת הרגל" והמבקשת תוכל לפעול לרישום הזכויות על שמה "בהתאם לדין" (סעיף 16 להסכם הפשרה).

12. לשלמות התמונה אציין, כי בהסכם הפשרה נקבעו הוראות שונות גם ביחס להסדרת חוב הפיגורים בתשלום המשכנתא והעברתה על שם המבקשת. הוסכם כי במקרה שהמשכנתא לא תוסדר, ימומש הנכס באמצעות כונס הנכסים מטעם הבנק. לאחר מכן אף נחתמה הסכמה נוספת בקשר עם זכויות הבנק (הסכמה שקיבלה תוקף של החלטה מיום 12/1/14 בבקשה 9). אופציה זו של מימוש הנכס ע"י כונס הנכסים לא התממשה ואינה רלבנטית לענייננו. לפיכך, לא ארחיב בדבר. אעיר עם זאת, כי לטענת החייב כפי שעלה מבקשותיו השונות בתיק, הוא שנושא בתשלום המשכנתא והמבקשת לא מילאה חובתה בעניין זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

13. הגרופה לא הייתה צד לבקשה לביטול הענקה או להסכם הפשרה והסכם הפשרה אינו מתייחס כלל לעיקול הרשום לטובתה ולטענותיה, אשר כפי שיבואר בהמשך, לא יכול להיות חולק כי היו ידועות למבקשת לכל הפחות, במועד עריכת הסכם הפשרה (ואף קודם לכן).

14. בהמשך להסכם הפשרה, נחתמה פסיקתא להסרת העיקולים הרובצים על הנכס. זאת, מבלי שהתבקש במסגרתה להורות על ביטול העיקול הרשום לטובת הגרופה, אשר נותר על כנו. פסיקתא זו לחתימת בית המשפט הוגשה ע"י הנאמן (החלטת כב' השופטת לוי-עבודי מיום 18/5/14, בקשה 9, להלן: **הפסיקתא הקודמת**).

15. כאמור, בשאלה מה טיבו של הסכם הפשרה ותוצאותיו, דעות הצדדים חלוקות. המבקשת טוענת כי התשלום בסך של 1 מיליון ש"ח הוא בבחינת השלמת התמורה לפי הסכם המכר; וכי עם ביצוע התשלום היא רכשה את מלוא הזכויות בנכס הרשום ע"ש החייב כשהן נקיות מכל טענה או זכות של צד ג', לרבות טענות הגרופה ולמעשה, מדובר במכר מכוח סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (**החוק** או **חוק המכר**). הנאמן והכנ"ר סבורים, כי בתשלום הסך של 1 מיליון ש"ח הוסרו רק טענות הנאמן (והנושים בהליך הפש"ר) לביטול העסקה מטעמים הנוצצים בדיני פשיטת הרגל. כפועל יוצא מהסכם הפשרה, הוסרו טענות הנאמן, הנכס יצא ממסת הנכסים של החייב בהליך הפש"ר ועל המבקשת להתמודד עם טענות הגרופה והחייב לפי הדין הכללי לפני הערכאה הרלבנטית, וללא כל קשר להליך הפש"ר של החייב.

הבקשה לביטול העיקול לטובת הגרופה ובקשת הגרופה לעיון מחדש (בקשות 25, 101)

16. ביום 30/7/18, כארבע וחצי שנים לאחר החתימה על הפסיקתא הקודמת ממאי 2014, הגישה המבקשת (באמצעות ב"כ חדש) בקשה לחתימה על פסיקתא נוספת להסרת העיקולים על הנכס, שבה התבקש בית המשפט להורות גם על מחיקת העיקול שנרשם לטובת הגרופה (בקשה מיום 30/7/18, במסגרת בקשה 25).

17. תחילה בוטל העיקול בשגגה, אך בעקבות בקשת הגרופה לעיון מחדש בהחלטה על ביטולו (שהוגשה על ידה לאחר שנודע לה דבר ההחלטה) - הושב העיקול על כנו, כאילו לא בוטל (ראו בקשה 101 מיום 17/9/18 וההחלטה מיום 14/1/19).

18. אביא את ההחלטה מיום 14/1/19, כלשונה:

"בהחלטה מיום 27/8/18 בבקשה 25, ניתן צו המופנה ללשכת רישום המקרקעין לביטול עיקולים כפי שנמנו בהודעת הנאמן; ובכלל זה, לביטול העיקול הרשום לטובת מוטב ההערה בית הדין הרבני האזורי תל אביב, שהוטל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

על ידי בית הדין הרבני במסגרת תיק שמספרו צוין בנסח רישום המקרקעין, שהתברר כי הוא הליך שבין החייב לבין גרושתו, גב' נחום (להלן: "העיקול"). הגב' נחום לא הייתה צד לבקשת הגב' בראי שבמסגרתה ניתנה החלטת זו. משנודע הדבר לגב' נחום, הגישה הודעה ובקשה לעיין בהחלטה מחדש.

לאחר עיון במכלול טענות הצדדים בבקשה לעיון מחדש בהחלטה הנזכרת לעיל מיום 27/8/18 בבקשה 25 (להלן: "ההחלטה") לרבות עמדת הכנ"ר ותגובת הגב' בראי לעמדת הכנ"ר - אני מקבלת את בקשת הגב' נחום במונח זה שאני מורה על ביטול חלק ההחלטה המורה על ביטול העיקול כהגדרתו לעיל. ככל שהעיקול כבר בוטל (להזכיר, ניתנה החלטת ביניים מיום 11/10/18 בבקשה 25 שלפיה ככל שעד אז לא בוטל העיקול, אין לבטלו) - יירשם העיקול מחדש כאשר יירשם מיום 26/2/2008 כאילו לא בוטל כלל...

העיקול בהחלטת לעיל בוטל בשוגג, שעה שלא נמסרו לבית המשפט מלוא העובדות הרלבנטיות ביחס לעיקול זה והגב' נחום אף לא צורפה כצד לבקשה ומבלי שניתנה לה ההזדמנות להגיב לבקשה. זאת, אף שלא יכול להיות חולק על כך שהגב' בראי מודעת לטיבו של עיקול זה שהוטל לטובת בית הדין הרבני והעומד מאחוריו (ולעניין זה ראו בין היתר גם את הפירוט בעמדת הכנ"ר); ואף שבעבר כבר ניתנה פסיקתא שנחתמה ע"י הש' לוי-עבודי מיום 18/5/14, שלא כללה עיקול זה, ולא בכדי. מידע זה, שהיה מחובתה של הגב' בראי להציג במפורש ובבהירות בבקשתה לבית המשפט לביטול עיקולים והערות (בקשה 25) ותוך צירוף הגב' נחום על מנת שתוכל להגיב לבקשה, לא עמד לנגד עיני בית המשפט בעת מתן ההחלטה, והוא מצדיק עיון מחדש; ולגופו של עניין, גם מצדיק את ביטול ההוראה בהחלטה המורה על ביטול העיקול, תוך שהעיקול הרשום לטובת בית הדין הרבני שהוא עיקול לטובת הגב' נחום, יוותר על כנו. אציין כי הגב' בראי שהגיבה לעמדת הכנ"ר על פני 12 עמודים, לא מצאה מקום להתייחס לסוגיה זו של אי גילוי מלוא העובדות הרלבנטיות לבית המשפט..."

19. עד להגשת הבקשה לעיון מחדש, לא הייתה הגרושה מעורבת כלל בתיק הפש"ר. הגרושה לא הגישה תביעת חוב ולא הייתה צד לבקשות. מאז ש"נכנסה לתמונה" בנסיבות כאמור, הוגשו על ידה, על ידי הגב' בראי ועל ידי החייב, כתבי בי דין רבים בקשר עם הנכס. בין היתר טענה המבקשת, כי יש מקום לברר את הסכסוך בעניין זכויות הגרושה בנכס במסגרת הליך הפש"ר. זאת, לאור הסכם הפשרה שבו נקבע כי לבית משפט זה סמכות בלעדית לגבי כל דבר ועניין הנוגע להסכם. כן ביקשה המבקשת להורות על עיכוב חלוקת דיבידנד בתיק עד להכרעה בסכסוך זה לגופו, היא הבקשה שלפניי כעת.

20. בהחלטה מיום 30/6/19, שבה הוריתי על ביטול הליך הפש"ר של החייב קבעתי, בין היתר, כי אין מקומו של הסכסוך בעניין הזכויות בנכס במסגרת תיק הפש"ר וכי עליו להתברר לפני הערכאה המוסמכת לדון בסכסוך משפחתי זה. זו לשון ההחלטה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

67". אשר לבקשתה של הגב' בראי כי המחלוקת מול הגרושה בעניין זכויותיה בנכס תתברר בבית משפט זה, אני דוחה את הבקשה. ודאי שאין לכך מקום נוכח ביטול ההליך. יתר על כן, גם אילולא בוטל ההליך, מקומו של סכסוך זה בבית המשפט המוסמך לכך, מחוץ להליך הפש"ר. ראשית, בשל טיבו של הסכסוך, הנעוץ כולו בעניינים המשפחתיים של הצדדים, לנוכח המומחיות הדרושה ועל פניו, גם אופן בירורו הדורש לכאורה פרישת מסכת עובדתית סבוכה. שנית, אינני סבורה כי סעיף 18 להסכם הפשרה שאושר בבקשה לביטול הענקה, מקנה לבית משפט זה סמכות לדון במחלוקת שבין הגב' בראי לבין הגרושה, בעניין זכויות הגרושה בנכס (ואף אם החייב צד לסכסוך זה). הגרושה אינה צד להסכם הפשרה, זכויותיה לא נדונו ולא הוכרעו בהסכם זה או בהחלטה שנתנה לו תוקף שיפוטי. בעניין בקשתה של הגב' בראי לעכב את חלוקת הדיבידנד עד להכרעה במחלוקת, תינתן החלטה בנפרד".

21. כאמור, עניינה של החלטה זו הוא בבקשת הגב' בראי לעיכוב חלוקת הדיבידנד עד לאחר הכרעה במחלוקת בעניין זכויות הגרושה בנכס (בקשה 104 מיום 11/10/18).

הבקשה לעיכוב חלוקת הדיבידנד

טענות הצדדים

22. לטענת המבקשת, בשנת 2013 היא שילמה את "מלוא יתרת התמורה עבור רכישת הנכס, בסך של 1,000,000 ש"ח. עם תשלום מלוא יתרת התמורה, נקבע כי המבקשת זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין". אלא ש"בשנת 2018 צצה גרושתו של החייב וטענה כי היא זכאית למחצית מהזכויות בנכס" (סעיף 4 לבקשה). "היה ובסופו של יום טענות הגרושה יתקבלו, קיימת לה זכות עקיבה על הכספים ששולמו בגין מכירת הנכס ... ויש להעביר לכיסה את הסך ששולם עבור מכירת הנכס ... או לכל הפחות מחצית מסכום זה, בסך של 500,000 ש"ח". לפיכך, יש להורות על עיכוב חלוקת הדיבידנד עד לאחר הכרעה במחלוקת בעניין זכויות הגרושה בנכס.

23. החייב מתנגד לבקשה. לטענתו, הנכס לא נמכר במסגרת הליך הפש"ר ובוודאי שלא שולמה כל התמורה על הנכס, אלא נחתם הסכם פשרה, כאשר כל הצדדים מודעים לפרטים. הוסכם להותיר את הערת האזהרה הרשומה לטובת המבקשת על כנה כדין בלבד, דהיינו: לאחר העיקול לטובת הגרושה, שהיה קיים קודם להערת האזהרה. המבקשת הייתה מודעת לעיקול בעת החתימה על הסכם המכר ובעת החתימה על הסכם הפשרה וחתמה עליהם מתוך מודעות לכך שלגרושה מחצית מן הזכויות בנכס. יעידו על כך המכתבים ששלחה המבקשת למס שבח אשר צורפו על ידי החייב לתיק בית המשפט (במסגרת בקשות אחרות שהתנהלו במקביל) וכן, המו"מ שניהלה המבקשת על מנת להגיע להסדר עם גרושת החייב,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

שהוסתר מבית המשפט. לטענת החייב, לגרושתו 50% בנכס, המבקשת חתמה על הסכם הפשרה עם הנאמן מתוך מודעות מלאה לכך ותמורת כספה מצויה במחצית הנכס שנתרה לאחר בעלותה של הגרושה על מחציתו השנייה. הנאמן היה מודע לכך היטב בזמנו ויש תכתובת דוא"ל מפורשת על כך שאין להסיר את עיקול הגרושה. אך כיום, לאחר שנים וכל ההתנהלות בתיק, סביר שהנאמן לא זכר עניין זה והמבקשת הצליחה לגרום לנאמן ולבית המשפט, תוך הטעיה, להסיר את העיקול בשגגה, דבר שתוקן לאחר שהתבררו העובדות. עוד טוען החייב, כי מקומן של טענות המבקשת בבית המשפט לענייני משפחה.

אציין כי לשיטתו של החייב בבקשה זו (ובהזדמנויות נוספות), בניגוד לטענתו בבקשה לביטול הענקה, הסכם המכר היה הסכם פיקטיבי. לנפתולי גרסאותיו של החייב, לרבות בעניין זה, ראו ההחלטה בדבר ביטול ההליך מיום 30/6/19. לא ראיתי מקום להרחיב בעניין זה גם כאן.

24. הנאמן מתנגד גם הוא לבקשה. לטענת הנאמן, עם תשלום הסך של מיליון ₪ לפי הסכם הפשרה, הוסרו טענות הנאמן כלפי המבקשת בקשר עם הנכס, הנאמן "יצא מן התמונה" והנכס יצא ממצבת הנכסים של החייב. לסכסוך שבין המבקשת, החייב והגרושה, שדינו להתברר בפני הערכאה המוסמכת, אין השפעה על רכוש החייב. אין לנאמן ולתיק הפש"ר עניין בסכסוך ואין לגרור סכסוך זה לתוך הליך הפש"ר. בנסיבות אלה, אין עילה לעיכוב חלוקת הדיבידנד לנושים המחכים לו שנים רבות.

25. הכנ"ר סבור אף הוא, כי אין עילה לעיכוב חלוקת הדיבידנד לנושים. הסכם הפשרה שהושג במסגרת הבקשה לביטול הענקה אינו מבטל את העיקול שהוטל לטובת הגרושה, שהמבקשת הייתה מודעת לו, ולא צוין בו שהעיקול לטובתה מבוטל. הכספים ששילמה לקופת הכינוס הם כנגד ויתור הנאמן על טענותיו בבקשה לביטול הענקה ואינם קשורים לגרושה. הנאמן גם לא יכול היה להקנות למבקשת זכויות מעבר לאלה שהוקנו למבקשת בהסכם המכר ובהסכם המכר צוין במפורש שקיימים עיקולים, שקדמו גם להערת האזהרה שנרשמה לטובתה. על המחלוקת שבין הצדדים בקשר עם זכויות הגרושה בנכס להתברר בפני בית המשפט לענייני משפחה והיא אינה משליכה על קופת הכינוס.

הכנ"ר הפנה בין היתר, לפרוטוקול דיון ההוכחות בבקשה לביטול הענקה, שם העיד החייב (כחודש טרם הסכם הפשרה), כי העיקול לטובת הגרושה שהוטל על ידי בית הדין הרבני עד לסיום העניינים הרכשיים בין החייב לגרושתו, לא הוסר ולא הוסדר (עמ' 21 לפרוטוקול מיום 1/5/13 ש' 24-25). ועוד באותו דיון, העיד החייב, כי המחלוקת עם הגרושה שלטענתו שם, לא עמדה בסיכומים איתה שתקבל סכום כסף וטענה למחצית הזכויות בנכס - יצרה עיכובים בהעברת הדירה למבקשת ויצרה מחלוקות בין החייב למבקשת (עמ' 21 ש' 17-3).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

26. המבקשת הגיבה לתשובות הנאמן והכנ"ר, תוך שחזרה על טענותיה. לטענתה, שילמה 1 מיליון ש"ח כנגד השלמת עסקת המכר ולרכישת מלוא הזכויות בנכס (ולא מחצית הזכויות). לשיטתה, כאשר הנאמן "שולח אותה" לדון עם החייב והגרושה בבית המשפט לענייני משפחה, הוא בעקיפין מסכים לביטול הסכם המכר ולכן, עליו להשיב למבקשת את כספה. מרגע שהוגשה בקשה לביטול העסקה ונחתם הסכם פשרה, הרי שהנכס הוא מעניינו של בית משפט זה עד להשלמת רישום הזכויות על שמה ואין כל מקום לשלוח אותה להתדיין בערכאה אחרת. אין גם למבקשת כל עניין משפטי מול החייב (אלא עם הנאמן שבא בנעליו) או עם גרושתו. המבקשת השלימה את יתרת התמורה שהייתה חסרה לפי הסכם המכר והזכויות בנכס שייכות לה. בין המבקשת והגרושה אין יריבות משפטית. טענות הגרושה מופנות כלפי החייב בלבד ומקימות לה, לכל היותר, עילת תביעה כספית שבגינה היה עליה להגיש תביעת חוב (שלא הוגשה על ידה). עוד טענה המבקשת, לראשונה במענה לעמדת הכנ"ר, כי לעת עריכת הסכם הפשרה עם הנאמן אמנם הייתה מיוצגת על ידי ב"כ, אלא שעל פי טענתה, עוה"ד דאז מונה לה על ידי החייב ולא דאג לזכויותיה כדבעי אלא לקידום אינטרס החייב, שרצה לקדם עצמו לעבר הפטר באמצעות תשלום המבקשת; וכי המבקשת אינה בקיאה במונחים משפטיים ועל הנאמן והכנ"ר הייתה החובה להגן על זכויותיה ולוודא כי בהסכם הפשרה יצוין שהנכס נמכר לפי סעיף 34 לחוק המכר בטרם לקחו ממנה 1 מיליון ש"ח לטובת קופת הכינוס.

27. יצוין, כי כל טענותיה של המבקשת בבקשה ובתגובות לתשובות, לא נתמכו בתצהיר.

28. אזכיר כי מאז שהגישו הצדדים טענותיהם בבקשה זו, כבר ניתנה החלטה בדבר ביטול ההליך וכן נקבע, כי אין מקומו של הסכסוך בעניין זכויות הגרושה בבית משפט זה.

29. עוד יש לציין, כי ממסמכים שצירפה המבקשת בתגובה שהגישה לתשובת הכנ"ר עולה, כי המבקשת הגישה לבית הדין הרבני בקשה לביטול העיקול הרשום לטובת הגרושה, שלא נחלה הצלחה. זאת, במקביל לבקשות השונות שהוגשו בתיק דנן ומבלי ליידע בית משפט זה (ראו גם נספחים א-ב לתשובת החייב במסגרת בקשה 101. עולה משם כי הבקשה הוגשה לבית הדין הרבני ביום 3/7/18, קודם להגשת הבקשה לביטול העיקול כאן שהוגשה ביום 30/7/18 במסגרת בקשה 25).

השאלה לדיון

30. השאלה המרכזית העומדת לדיון היא מה טיבו של הסכם הפשרה שקיבל תוקף שיפוטי או מהי התמורה שמקבלת המבקשת לפי הסכם הפשרה כנגד התשלום לקופת הכינוס. האם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

תשלום המבקשת נעשה בתמורה לקבלת מלוא הזכויות בנכס הרשום ע"ש החייב והעברת הבעלות על שמה של המבקשת; או שמא התמורה שקיבלה המבקשת היא בכך שהוסרו מדרכה טענות הנאמן לביטול הסכם המכר לפי דיני פשיטת הרגל, ובכך שהנאמן "יצא מהתמונה" והנכס יצא ממסת נכסי החייב בהליך הפש"ר.

31. מההכרעה בשאלה זו תיגזר המסקנה בנוגע לזכותה של המבקשת להשבת הכספים ששילמה לקופת הכינוס, כולם או חלקם (אם יימצא שלגרושה זכויות בנכס) וכן, זכאותה לסעד המבוקש על ידה, לעיכוב תשלום הדיבידנד.

אם עסקינן בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס עד להשלמת עסקת המכר ברישום הזכויות ע"ש המבקשת - יש ממש בבקשה, שכן אם לגרושה מחצית הזכויות בנכס, לכאורה לא קיבלה המבקשת את מלוא התמורה בגין התשלום ששילמה. מנגד, אם הסכם הפשרה בא להסיר מדרכה של המבקשת את מכשול הליך פשיטת הרגל של החייב ואת טענות הנאמן לביטול הסכם המכר וזאת בלבד - יש לדחות את הבקשה, שכן התמורה כנגד התשלום כבר ניתנה, שהרי בתמורה לתשלום המבקשת לקופת הכינוס, הנאמן הסיר טענותיו ואת העיקולים של הנושים בהליך הפש"ר, תוך שהערת האזהרה לטובת המבקשת והסכם המכר נותרו על כנם ובידי המבקשת לפעול לרישום הזכויות על שמה בכפוף לכל דין. על המבקשת לפעול מול הגרושה והחייב לבירור ולמיצוי זכויותיה. במצב דברים זה, המבקשת אינה זכאית להחזר הכספים ששילמה או חלק מהם גם אם ייקבע שלגרושה זכויות בנכס, ויש לדחות את הבקשה לעיכוב חלוקת כספי הדיבידנד.

דין והכרעה

32. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובחומר שהונח לפניי, אני דוחה את הבקשה לעיכוב חלוקת הדיבידנד.

33. סבורני, כעמדת הנאמן והכנ"ר, כי כל פועלו של הסכם הפשרה הוא בהסרת טענות הנאמן לביטול הסכם המכר, בכפוף לתשלום סך של 1 מיליון ש"ח לקופת הכינוס ע"י המבקשת. עם ביצוע התשלום, הסיר הנאמן את טענותיו בבקשה לביטול הענקה - שבה ביקש להורות על ביטול הסכם המכר מכוח דני פשיטת הרגל - והנכס יצא מכלל מסת נכסי החייב. הנאמן קיים את חלקו בהסכם הפשרה והסיר את טענותיו לביטול העסקה. הוסרו גם העיקולים שהוטלו ע"י נושי החייב בהליך וכן הוסרה ההערה בדבר הליך הפש"ר ומינוי הנאמן. כפי שנקבע בהסכם הפשרה, עם ביצוע התשלום, הערת האזהרה לטובת המבקשת והסכם המכר נותרו על כנם ולא יבוטלו והמבקשת יכולה לפעול לרישום הזכויות על שמה לפי כל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

דין. בתוך כך עליה להתמודד גם עם העיקול לטובת הגרושה, שלא בוטל במסגרת הסכם הפשרה או הליך הפשי"ר (זאת, כפי שנקבע בהחלטה קודמת, שלא במסגרת הליך פשיטת הרגל אלא לפני הערכאה המוסמכת בהליך המתאים). להכרעה בסכסוך בעניין זכויות הגרושה בנכס אין, אפוא, השלכה על הכספים ששילמה המבקשת לקופת הכינוס, ששולמו כדי להסיר את טענות הנאמן. לפיכך, יש לדחות את הבקשה לעיכוב חלוקת הדיבידנד.

34. כך עולה מהוראות הסכם הפשרה ומכלל נסיבות העניין. אפרט ואבאר הדברים.

35. להלן, לנוחות הדיון, חלק מהוראות הסכם הפשרה:

"1. בקשת הנאמן למתן הוראות בדבר ביטול הענקת זירת החייב לידי הגב' מירב בראי תתקבל ללא צו להוצאות. לנאמן תעמוד הזכות להגיש פסיקתא מתאימה בנסיבות העניין המורה על ביטול העברת הזכויות מהחייב לגב' בראי לכל דבר ועניין. הפסיקתא תוחזק בידי הנאמן כביטחון להסכם זה והערת אזהרה של הגב' בראי בנכס תעמוד בעינה בכפוף להוראות הסכם זה (ההדגשות במקור - י"ב)."

...

15. בחתימתה על הסכם זה מוותרת הגב' בראי על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או זכות קיזוז ו/או עיכוב ו/או כל זכות אחרת ע"פ הדין כלפי הנושה המובטח ו/או כונס הנכסים ו/או הנאמן ו/או הכנ"ר.

16. קיימה גב' בראי הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן ... לא יהיו לנאמן ולנושה המובטח [הבנק, בעל המשכנתא - י"ב] טענות כנגד גב' בראי בעניין הסכם המכר שכתרה עם החייב איתן פרנקפורט וגב' בראי תוכל להעביר את הזכויות בנכס על שמה בהתאם לדין. היה וגב' בראי שילמה עד ליום 1.9.13 סך של 900,000 ₪, ידאג הנאמן להסרת העיקולים הרובצים לזכות הנושים בתיק פשיטת הרגל על מנת לאפשר לגב' בראי להעביר את ההלוואה המובטחת במשכנתא על שמה. במקרה זה ועל מנת להבטיח את תשלום הסך של 100,000 ש"ח, תחתום הגב' בראי על יפוי כוח בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן לאחר העברת הזכויות על שמה (ההדגשות שלי - י"ב)."

36. בסעיף 16 להסכם הפשרה נקבע, אפוא, כי אלה תוצאות הסכם הפשרה והתשלום על פיו:

- "הערת אזהרה של הגב' בראי בנכס תעמוד בעינה בכפוף להוראות הסכם זה";
- "לא יהיו לנאמן ... טענות כנגד גב' בראי בעניין הסכם המכר שכתרה עם החייב";
- הגב' בראי "תוכל להעביר את הזכויות בנכס על שמה בהתאם לדין";
- והנאמן ידאג "להסרת העיקולים הרובצים לזכות הנושים בתיק פשיטת הרגל".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

37. נקבע במפורש, כי עם ביצוע התשלום יוסרו טענות הנאמן כנגד תוקף הסכם המכר, ויבוטלו ע"י הנאמן אך ורק העיקולים הרובצים לזכות הנושים בתיק פשיטת הרגל, כאשר הערת האזהרה לפי הסכם המכר שנרשמה לטובת המבקשת תיוותר על כנה והיא תוכל להעביר את הזכויות על שמה בכפוף לדין. לא נקבע כי עם ביצוע התשלום, יפעל הנאמן להעברת הזכויות על שם המבקשת (אלא רק שיסיר את העיקולים לטובת הנושים בתיק הפש"ר) או כי עם ביצוע התשלום זכאית המבקשת לרישום הזכויות בנכס על שמה. לא נקבע כי מדובר במכר לפי סעיף 34 לחוק המכר ולא נקבע כי המבקשת תקנה זכות שממורקת מכל טענה או זכות של צד ג' (אלא רק כי הגב' בראי "תוכל להעביר את הזכויות בנכס על שמה בהתאם לדין"). אף אין בהסכם ביטוי כלשהו שמלמד כי באמצעות התשלום לקופת הכינוס המבקשת רוכשת את הזכויות בנכס או כי התשלום הוא בבחינת "השלמת התמורה" לפי הסכם המכר ולרכישת מלוא הזכויות בנכס (כפי שנטען בסתמיות ובכלליות, ללא תצהיר ואסמכתאות, בבקשת המבקשת).

ודוק: העיקולים הרשומים לטובת הנושים בתיק פשיטת הרגל, אכן הוסרו. הגרושה לא הגישה תביעת חוב כנגד החייב ואינה נושה של החייב בתיק פשיטת הרגל (היא אף לא נמנית על הנושים המוצהרים ע"י החייב בבקשה לצו כינוס). כמו כן, כפי שגם טוענת המבקשת, אין מדובר ב"עיקול רגיל" להבטחת חוב כספי אלא במעין צו איסור דיספוזיציה שניתן על ידי בית הדין הרבני עד להסדרת החלוקה הרכושית בין החייב לגרושתו (השוו גם לתקנה 374(א) סיפא לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984).

38. נמצא, כי לשון ההסכם תומכת בעמדת הנאמן והכנ"ר וכי אין מדובר בהסכם מכר או הסכם שלפיו רוכשת המבקשת את מלוא הזכויות הרשומות ע"ש החייב בנכס או מכר לפי סעיף 34 לחוק המכר. התשלום בסך של 1 מיליון ש"ח לקופת הכינוס הסיר את טענות הנאמן ביחס לעסקת המכר, כך שבעקבות הסכם הפשרה, יצא הנכס ממצבת הנכסים של החייב, על אף שהנכס רשום על שמו של החייב ועל אף שלולא התשלום לפי הסכם הפשרה, דינה של הבקשה לביטול הענקה שתתקבל והסכם המכר יבוטל. כחלק מהתחייבויות הנאמן לפי הסכם הפשרה, עם התשלום הוסרו טענות הנאמן והוסרו העיקולים שהוטלו ע"י נושי החייב בהליך (ואלה בלבד), ואילו העיקול לטובת הגרושה נותר על כנו. משמעותה וטיבה של הערת האזהרה לטובת המבקשת בנסיבות העניין ואל מול זכויות הגרושה (שהעיקול לטובתה לא בוטל במסגרת הסכם הפשרה) נגזרת מן הדין הכללי ואינה מעניינו של הליך זה, שעה שהנכס יצא ממסת נכסי החייב.

39. למותר לציין, כי כעולה מתיאור הדברים לעיל (ועוד ארחיב על כך בהמשך), הסכם הפשרה נערך ונחתם ע"י המבקשת מתוך מודעות וידיעה מלאה של המבקשת על העיקול הרובץ על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

הנכס לטובת גרושת החייב, ואף תוך ידיעה על טענותיה של הגרושה, הטוענת למחצית מן הזכויות בנכס. משכך ואילו סברה המבקשת כי הסכם הפשרה ממצה גם את זכויות הגרושה בקשר עם הנכס וסותם עליהן את הגולל, מצופה היה, כי הדבר ימצא ביטוי מפורש בהסכם הפשרה. יתר על כן, וכפי שידוע למבקשת, הגרושה לא הייתה צד לבקשה לביטול הענקה או להסכם הפשרה. ברי, כי לא ניתן גם לבטל את העיקול הרשום לזכותה במסגרת הסכם פשרה שגובש במסגרת הדיון בבקשה לביטול הענקה, גם אם ניתן להסכם פשרה זה תוקף שיפוטי, וזאת מבלי שתינתן לגרושה ההזדמנות להשמיע קולה. כידוע, ככלי פרשני, יש להעדיף את פרשנות ההסכם שעולה בקנה אחד עם הדין.

40. העובדה שלא צוין בהסכם הפשרה כי מדובר במכר לפי סעיף 34 לחוק המכר או כל הוראה דומה אחרת המלמדת כי עם ביצוע התשלום לקופת הכינוס רכשה המבקשת את מלוא הזכויות בנכס הרשום ע"ש החייב אינה, אפוא, טעות או השמטה מקרית. הוראה כאמור נפקדה מהסכם הפשרה (ואף בהמשך הדרך, בפסיקתא ליישומה) בכוונת מכוון והיא תולדה של כוונת הצדדים, כפי שהיא עולה מלשון ההסכם ומכלל הנסיבות (ראו סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973).

41. ראוי להזכיר גם כאן את הספקות והטיעונים שהועלו ע"י הנאמן במסגרת הבקשה לביטול הענקה, בכל הקשור לתמורה ששילמה, כביכול, המבקשת, עבור הנכס. נטען כי מלכתחילה התמורה שנקבעה בהסכם בסך של 2.5 מיליון ש"ח פחותה משווי השוק של הנכס; כי בוצע "תשלום" בסך של 1.9 מיליון ש"ח על דרך של קיזוז למול חובות קודמים של החייב למבקשת, שלא הוכחו ובכל מקרה תמורה קודמת אינה תמורה כנדרש לצורך העניין; וכי קיזוז או ויתור נוסף על תשלום היתרה בסך של 600,000 ש"ח, שנעשה בהמשך הדרך במסגרת הסכם פשרה בין החייב למבקשת בתיק התמ"ש - אף הוא אינו בבחינת תמורה נאותה על פי המבחנים המקובלים לצורך הבקשה לביטול הענקה. מעיון בפרוטוקול חקירות החייב והמבקשת במסגרת הבקשה לביטול הענקה (טרם הסכם הפשרה עם הנאמן) עולה, כי בלשון המעטה, עדותם לא הוסיפה בהירות ואמינות בסוגיית התמורה ששולמה עבור הנכס ולא עלה בידם לפגוע את העננה הכבדה שרצצה מעל עסקת המכר בעניין זה כמפורט בבקשת הנאמן. סביר להניח, כי על רקע זה בשלו התנאים להסכם הפשרה עם הנאמן, שעל פניו, יש בו היגיון כלכלי גם מנקודת מבטה של המבקשת. נראה כי המבקשת נטלה סיכון כי בסופו של דבר, יימצא שלגרושה זכויות בנכס. מכל מקום, לכל היותר, מדובר בטעות בכדאיות העסקה מבחינת המבקשת ואין כל מקום להתערב בהקצאת הסיכונים כפי שנעשתה ע"י הצדדים להסכם הפשרה. בתוך כך, אני דוחה את טענת המבקשת כאילו התשלום בסך של 1 מיליון ש"ח הוא בבחינת "השלמת התמורה" לפי הסכם המכר, טענה שלא הוכחה כלל ואינה עולה בקנה אחד עם הראיות. אזכיר שוב,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

כי טענות המבקשת בבקשה שלפניי כאילו היא השלימה את התמורה עבור הנכס נטענו בעלמא וללא תצהיר וראיות ומבלי שהטענה בוססה באופן כלשהו.

42. קיצורם של דברים עד כה, אני דוחה את טענת המבקשת כי עם ביצוע התשלום לפי הסכם הפשרה היא רכשה את מלוא הזכויות בנכס. אני מקבלת את עמדת הנאמן והכנ"ר כי לפי הסכם הפשרה, עם התשלום לקופת הכינוס, הוסרו טענות הנאמן שביקש לבטל את העסקה בהיותה הענקה בטלה לפי דיני פשיטת הרגל והנכס יצא ממסת נכסי החייב בהליך הפש"ר תוך שהנאמן דאג לביטול העיקולים שהוטלו ע"י נושי החייב בתיק פשיטת הרגל ולהסרת ההערה בדבר הליך הפש"ר. זו התמורה המוסכמת שקיבלה המבקשת על פי הסכמת הצדדים, במסגרת הסכם הפשרה עם הנאמן, וכנגד התשלום שביצעה לקופת הכינוס. הנאמן קיים את חלקו לפי הסכם הפשרה ואין המבקשת זכאית להשבה. זאת, ללא קשר או תלות בזכויות הגרושה בנכס.

התייחסות לטענות נוספות של המבקשת

43. אני דוחה את טענת המבקשת, כי היה על הנאמן והכנ"ר לדאוג לכך שיופיע בהסכם הפשרה סעיף שלפיו המבקשת רוכשת את הנכס לפי סעיף 34א לחוק המכר. כאמור, כוונת הצדדים כפי שהיא עולה מהסכם הפשרה ומכלל נסיבות העניין, הייתה שלא יהיה זה מכר כאמור. אוסיף עוד, כי המבקשת הייתה מיוצגת וככל שיש לה טענות בעניין זה הרי שאין היא יכולה להפנות כלפי הנאמן או הכנ"ר. אזכיר, כי המבקשת גם חתמה על הסכם הפשרה בעצמה. אין כל ספק שהמבקשת הייתה מודעת לעיקול שהוטל על ידי בית הדין הרבני לטובת הגרושה ולמשמעותו; ומן המסמכים וכלל הנסיבות קשה להתרשם, כי המבקשת, הלכה כסומא באפלה אחר עצות עורך דינה. כאמור, ממילא טענות המבקשת בעניין זה באו רק בתגובה לתשובת הכנ"ר ולא נתמכו בתצהיר ובמסמכים כלשהם. יש לציין, כי המבקשת הייתה בת זוגו של החייב שנים ארוכות וכעולה מכתבי הטענות ונספחיהם, היו הם קשורים בעסקאות מקרקעין שונות.

44. בניגוד גמור לטענת המבקשת בבקשה לעיכוב חלוקת הדיבידנד, כאילו טענות הגרושה צצו לפתע כמכשול בדרכה לרישום הזכויות על שמה בשנת 2018, מעיון בהסכם המכר שנערך בדצמבר 2009 ובמסמכים הרבים שהוגשו לתיק ע"י הצדדים במסגרת הבקשות השונות - ברור שהמבקשת הייתה מודעת לעיקול שקדם להסכם המכר, כמו גם לכך שהסרתו של העיקול מהווה מכשול של ממש בדרך להעברת מלוא הזכויות בנכס על שמה. המבקשת ידעה גם כי הגרושה טוענת למחצית הזכויות בנכס וכאמור, נראה על פניו, כי במסגרת הסכם הפשרה עם הנאמן נטלה המבקשת סיכון כי בסופו של דבר, לא יהא בידה לרכוש את מלוא הזכויות הרשומות על שם החייב בנכס. מכל מקום, אין צל של ספק כי המבקשת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

ידעה על טענות הגרושה במועד החתימה על הסכם הפשרה עם הנאמן, שעליו חתמה ביולי 2013.

45. אזכיר, כי העיקול לטובת הגרושה הוטל ביום 28/2/08 לפי צו בית הדין הרבני. הסכם המכר בין המבקשת לחייב הוא מדצמבר 2009 והסכם הפשרה הוא מיולי 2013.

46. על מנת לסבר את האוזן ביחס לידיעת המבקשת אודות העיקול וטענות הגרושה (לכל הפחות) בטרם החתימה על הסכם הפשרה, אחזור ואפרש להלן חלק מהדברים:

ראשית, העיקול לטובת הגרושה נרשם בלשכת רישום המקרקעין בטרם ההסכם וניתן וצריך היה לדעת עליו מעיון בנסח. יתר על כן, בסעיף 4 להסכם המכר מיום 21/12/09 הובהר, כי על הנכס הערות ועיקולים, כדלקמן: **"המוכר [החייב] מצהיר כי הוא בעל מלוא זכויות החכירה והחזקה בדירה, וכי זכויותיו בדירה כפופות למשכנתא, להערות ולעיקולים למיניהם הרשומים על הדירה, בלשכת רישום המקרקעין חולון, כמפורט בנסח (להלן: 'זכויות צד ג'). המוכר ימחק את זכויות צד ג' מהנסח עד ליום 22.2.2010."** כאמור, בספטמבר 2010 המבקשת הגישה לבית המשפט לענייני משפחה תביעה לאכיפת חוזה המכר, בטענה שהחייב הפר את ההסכם משלא הסיר את העיקולים כנדרש ומנע את השלמת המכר. במסגרת הליך זה הוגשה מטעם המבקשת והחייב **"הודעה על הסכם פשרה חלקי והסכמה דיונית"** ובין היתר צוין שם, כי **"דרוש זמן כדי לקיים הידברות עם גרושתו של הנתבע בטענה שמגיעות לה זכויות בדירה..."** (סעיף 8(ב) להסכם) (תמ"ש - 09-2191-10, כתב התביעה והסכם הפשרה צורפו כנספחים 4-5 לבקשה לביטול הענקה מיום 4/11/12).

שנית, כאמור, הנושה מוזגרושילי הטיל עיקול מיום 10/2/2010 על זכויות החייב בנכס במסגרת ת"א (שלום - ת"א) 29453-11-09. גם מחקירת המבקשת שם בנובמבר 2011 עולה, כי המבקשת הייתה מודעת לעיקול לטובת הגרושה ולטענותיה (למשל בעמ' 58 ש' - 11, ש' 22-26. ראו גם חקירת החייב). כאמור, אותו נושה הגיש כנגד המבקשת והחייב גם תובענה נוספת, ה"פ (מחוזי - ת"א) 47270-02-12 לביטול הסכם המכר ולמחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת המבקשת. החייב העיד שם ביחס לעיקול הרשום לטובת גרושתו: **"סכסוך עם גרושתי. הייתי אמור בהסכם המכר להסיר את העיקול שלה שהוטל בגירושין, היה לנו סיכום, היא חזרה בה מהסיכום, וזה הפך להיות עניין משפטי. בעקבות הסכסוך הזה עם גרושתי לא שילמתי את המשכנתא."** (פרוטוקול הדיון מיום 13/6/12 בעמ' 17 ש' 31-33).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פש"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

שלישית, אם לא די באמור, גם במסגרת הדיון בבקשה לביטול הענקה שהגיש הנאמן כנגד המבקשת, אשר התקיים זמן קצר טרם החתימה על הסכם הפשרה, עלו ונזכרו טענות הגרושה לזכותה למחצית הזכויות בנכס. כך העיד החייב בחקירתו (עמ' 21, שורות 12-15): **"היא [הגרושה - י"ב] הייתה אמורה לעמוד בסיכומים שלי איתה, לקבל איזה סכום של כסף, החליטה שהיא לא רוצה, בניגוד למה שאמרה קודם, והתחילה להעלות טענות שחצי מהבית שלה, מאחר והבית הזה הגיע מסבתא שלה לפני הרבה מאוד שנים. למרות שהיו בינינו התחשבנויות במהלך השנים, היא החליטה לשנות את דעתה וזה מה שיצר את המריבות."** (ההדגשה שלי - י"ב). ראו גם ש' 24-28, שם ציין כי לא הוסדרו המחלוקות עם הגרושה והעיקול שהוטל ע"י בית הדין הרבני בנובמבר 2008 הושאר עד לסיום העניינים הרכושיים בין החייב לגרושתו, שטרם הוסדרו).

47. אוסיף, כי במהלך השנים נעשו גם פניות רבות מצד המבקשת (גם בעצמה) לרשויות מיסוי מקרקעין שכן המבקשת לא הסדירה את תשלומי המס הכרוכים בעסקת המכר. גם מאלה עולה מודעות מלאה של המבקשת לקושי שמציבים לפניה העיקול וטענות הגרושה ולצורך להסדיר עניין זה. מסמכים שונים בעניין צורפו בעיקר ע"י החייב במסגרת הבקשות השונות (למשל במסגרת בקשה 101). די בכל שהוצג עד כה לצורך העניין שלפניי, שכן יש בדברים כדי להמחיש באופן ברור את מודעותה של המבקשת לטענות הגרושה לזכויות בנכס במועד חתימת הסכם הפשרה עם הנאמן, לפיכך, לא ראיתי מקום להרחיב עוד בעניין זה.

48. עולה מן המקובץ, כי המבקשת הייתה מודעת לעיקול שהוטל על זכויות החייב בנכס לטובת הסדרת הסכסוך הרכושי בין החייב לגרושתו (כמופיע בנסח רישום המקרקעין), כבר בעת החתימה על הסכם המכר; והייתה מודעת לטענותיה של הגרושה לזכות בנכס ולכך שסכסוך זה בין החייב לגרושתו לא הוסדר, לכל המאוחר בנובמבר 2012 (ראו לעיל התביעה שהגישה המבקשת כנגד החייב במסגרת הליך תמ"ש 10-09-2191). מכל מקום, אין צל של ספק כי המבקשת ידעה על טענות הגרושה לעת עריכת הסכם הפשרה עם הנאמן, שעליו חתמה ביולי 2013.

49. למעלה מן הצורך אציין, על רקע כל האמור, כי אף אילו התקבלה טענת המבקשת כי הסכם הפשרה הוא בבחינת מכר זכויות החייב למבקשת ע"י הנאמן וחלות על העניין הוראות סעיף 34 לחוק המכר (וקבעתי שלא כך הוא) - נראה כי לא היה בכך כדי לסייע בידי המבקשת לצורך רישום מלוא הזכויות בנכס על שמה מכוח סעיף זה. טענות המבקשת בעניין זה נטענו בכלליות ובסתמיות ללא כל ניתוח של הסוגיה ולא הובהר כיצד זה עומדת המבקשת בתנאי סעיף 34 לחוק המכר על מנת שתוכל לזכות בבעלות נקיה מכל טענה או זכות של צד ג', והגרושה בפרט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

50. סעיף 34א לחוק המכר קובע כדלקמן:
- "נמכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי."**
51. כפי שנקבע בע"א 6894/15 זלצר נ' אבירם, סעיף 34א לחוק המכר הוא מעין "תקנת שוק" במקרה של מכר בידי רשות. נקבע כי "... גם 'תקנת השוק' לפי סעיף 34א תלויה בתום ליבו של הרוכש, אף כי דרישה זו לא מופיעה במפורש בלשון הסעיף.. עקרון תום הלב חל מכוח הוראת סעיף 61 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, הפורשת את מצודת תום הלב על המשפט האזרחי כולו בצורה נקודתית יותר, בשיטתנו המשפטית תקנות השוק, ביישומיהן השונים, דורשות ככלל תום לב ותמורה [...] אין סיבה שמכירה על ידי רשות תסטה מכללים אלה..." (פסק דין מיום 7/9/17. ראו ס' 9-7 לפסק דינו של כב' השופט הנדל). בית המשפט העליון חזר על הלכה זו גם בע"א 6107/13 עזבון המנוח שפיק מוחמד עות'מאן (ניתן ביום 4/2/18) וקבע: "אכן, לא כל השאלות שסעיף זה מעורר הוכרעו עד תום בפסיקה ... מכל מקום, אף מבלי להידרש להיקף תחולתו המדויק, די בכך שאומר כי סעיף זה אינו מגן על קונה שלא היה תם לב, במובן זה שידע על הפגם בזכויות" (ס' 21 לפסק הדין של כב' הש' ברק-ארז).
52. משעה שהמבקשת ידעה על העיקול לטובת הגרושה בעת החתימה על הסכם המכר ובעת החתימה על הסכם הפשרה, הרי שעל פניו, אין מתקיימת בה דרישת תום הלב. זאת ועוד - סעיף זה אינו מקנה עדיפות על פני "זכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת" ו"זכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי". כאמור, על פי הסכם הפשרה, העיקול לטובת הגרושה אינו מתבטל (גם לפי הסכם המכר עם החייב, על החייב לפעול להסרתו, דבר שכאמור, לא נעשה). עוד ובהמשך למאפייניו המיוחדים של עיקול זה כפי שצינתי לעיל (ראו סעיף 37 לעיל), מתעוררת גם השאלה אם אין מדובר בעיקול שאינו משמש ערובה לחיוב כספי, כלשון הסיפא לסעיף 34א לחוק המכר, שאז אין תחולה לסעיף זה.
53. **סוף דבר**: לנוכח כל האמור אני דוחה את בקשת המבקשת לעיכוב חלוקת הדיבידנדים לנושים עד להכרעה בטענותיה של הגרושה בקשר עם זכויותיה בנכס. הנאמן רשאי לחלק את הדיבידנדים בכפוף לפרסום כדון, בהתאם להכרעה בתביעות החוב.
54. מובהר למען הסר ספק, ככל שקיים, כי אין באמור לעיל בהחלטתי זו, כדי להכריע במחלוקת בעניין זכויות הגרושה בנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פס"ר 9764-02-12 פרנקפורט ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

55. במכלול נסיבות העניין, בשים לב לתוצאות ההליך ובין היתר, להתנהלות המבקשת בהגשת הבקשה לביטול העיקול לטובת הגרושה כפי שעשתה, ללא צירוף הגרושה ומבלי לציין בבקשה דבר בעניין זה, מצד אחד; ומשעה שהסכסוך לגופו טרם בא לסיומו ועוד מצוי לפתחם של הצדדים, ובשים לב להתנהלותו של החייב (שכאמור, משנה גרסאותיו) ולתשלום המבקשת לפי הסכם הפשרה, מצד שני - ראיתי לפסוק כנגד המבקשת הוצאות מופחתות לטובת קופת הכינוס (בלבד), בסך של 10,000 ש"ח.

המזכירות תדוור לצדדים.

ניתנה היום, כ"ג תשרי תש"פ, 22 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת