



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

בפני כב' השופטת אורית בן דור ליבל

עו"ד XXX, מנהלת עיזבון

מבקשת

נגד

1. האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים משרדי ממשלה

משיבים

2. י'

ע"י ב"כ עו"ד יעל ניסן

3. נ'

4. צ' (אדם שמונה לו אפוטרופוס)

ע"י עו"ד מיכל קורנאלדי

5. מ'

ע"י ב"כ עו"ד משה פרדס

6. ר'

7. ש'

8. ר'

9. עו"ד א"פ

ע"י ב"כ עו"ד מרדכי בייץ

10. ר"א

ע"י ב"כ עו"ד אסף אלון

בעניין המנוח XXX

### פסק דין

1

2 1. המדובר בבקשת מנהלת העיזבון למתן הוראות בשאלת הצורך בקיום התמחרות נוספת.

3

4 2. לצורך ההכרעה בבקשה די לפרט את העובדות הבאות:

5

6 א. המבקשת מונתה כמנהלת עיזבון לצורך מכירת וחלוקת נכסי עיזבון המנוח XXX

7 ז"ל, וביניהם זכויות העיזבון (העולות כדי שיעור של כ-67%) בנכס המצוי ברחוב

8 XXX ירושלים (הידוע כגוש XXX, חלקה XXX; להלן: "הנכס"). המשיבים 2-8 הם

9 יורשי המנוח.

10 ב. על פי חוות דעת שמאית שווי השוק של 67.141% מזכויות הנכס, במצבו כיום, מוערך

11 על הסך של 6,300,000 ₪, וכי שווי הפוטנציאלי לאחר מימוש פוטנציאל זכויות

12 הבניה מוערך בסך של 7,400,000 ₪ (נספח 2 להודעה מיום 23.1.19 שהוגשה במסגרת

13 ת"ע 40314-08-18).



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

- ג. לאחר שפרסמה המבקשת הזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס הוגשו 4 הצעות, וביניהן הרלוונטיות לענייננו : הצעת המשיב 10 (להלן : "המציע 1") לרכישת הזכויות בנכס בסך של 1,500,000 ₪ והצעת המשיב 9 (אשר מייצג בנאמנות מציע צד ג', הנהנה ; למען הנוחות יקרא המשיב 9 : "המציע 2") לרכישתן בסך של 6,200,000 ₪ (המחיר הגבוה ביותר מבין ההצעות). כדי להשתתף בהתמחרות נאות המציע 1 להשוות את הצעתו להצעת המציע 2. באותה עת ביקש המשיב 5 לשמור על זכותו להשוות את הצעתו למחיר הגבוה שיתקבל בהתמחרות.
- ד. ביום 1.9.20 נערכה ההתמחרות בין שלושה מציעים (המציעים 1-2 ומציע נוסף). בתחילת ההתמחרות הובהר למציעים "...ולוורשים הזכות להשוות למחיר הזוכה בהתמחרות. בשבוע הבא תימסר הודעה לזוכה האם יש יורש שהשווה" (סעיף א' לפרוטוקול ההתמחרות). בסיום ההתמחרות הוכרז המציע 1 כזוכה, לאחר שהציע לרכוש את הנכס בסך של 11,200,000 ₪ (כאשר המציע 2 הציע סך של 11,100,00 ₪).
- ה. מספר שעות לאחר תום ההתמחרות, הודיע המציע 2 למבקשת בכתב כי בשל "תקלה בלתי צפויה בתקשורת" בינו לבין הנהנה השווה בחו"ל הוא החמיץ "הודעה קריטית באשר למחיר הסופי" שהציע בשמו, ובכוונת הנהנה הייתה לרכוש את הנכס במחיר גבוה יותר. לדבריו, בסבב האחרון להתמחרות הנחה אותו הנהנה להגיע עד לתקרה בסך של 11,200,000 ₪, אך בהודעה נפרדת נוספת, אותה החמיץ בזמן אמת בעת ההתמחרות, ביקש שאם יגיעו לסכום זה יצור עמו המציע 2 קשר כדי לקבל ממנו הנחיות נוספות. משכך, מיד לאחר שראה את ההודעה שהחמיץ פנה למבקשת בבקשה לקיים התמחרות נוספת בין שתי ההצעות הגבוהות, שלו ושל המציע 1.
- ו. המבקשת צפתה בהודעה למחרת בבוקר (2.9.20) ומיד שיגרה הודעה למציעים ולוורשים המפרטת את הכשל הנטען אצל המשיב 2 וכי בדעתו להשיא את הצעתו. מהמציע 2 דרשה להפקיד ערבות בסך ההצעה הזוכה, והודעה נפרדת המשקפת את כל האמור נשלחה גם למציע 1.
- ז. ביום 3.9.20 עדכן המציע 2 את המבקשת שהעלה את הצעתו לסך של 11,700,000 ₪ והשלים לבקשתה את הערבות הבנקאית מטעמו (עד כדי 10% מגובה הזכייה בהתמחרות) להצעתו החדשה. באותו יום, ובטרם ידע המשיב 5 על הצעתו החדשה של המציע 2, הודיע הוא למבקשת שאין הוא מעוניין לממש את זכותו להשוות לאור הסכום הגבוה של ההצעה (של המציע 1) שזכתה בהתמחרות.



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

3. בעקבות השתלשלות העניינים עתרה המבקשת בבקשתה דכאן למתן הוראות בעניין שאלת קיומה של התמחרות נוספת. המשיבה 2 הותירה את ההכרעה לשיקול דעת בית המשפט, אך הדגישה שמעוניינת היא להשיא את תמורת המכר. המשיב 4 (באמצעות האפוטרופוסית לדין) הסכים לערוך התמחרות נוספת. גם המשיבים 3, 6-8 הסכימו לעריכת התמחרות נוספת. לחילופין, ביקשו לאפשר להם להשוות לסכום שזכה בהתמחרות בטענה כי חלק מהיורשים לא עודכנו לגבי קיום ההתמחרות. המשיב 5 הסכים אף הוא לערוך התמחרות נוספת והדגיש שיש לפעול להשאאת תמורת המכר.

ב"כ היועמ"ש השיב שאין בכוונתו להתערב בהליך.

המציע 1 התנגד לעריכת התמחרות נוספת בה מעוניין המציע 2.

4. בדיון מיום 10.11.20 חידדה המבקשת שעמדתה היא שיש לקיים התמחרות נוספת בה ישתתפו מציעים 1-2 בלבד לאור הנסיבות הספציפיות שנוצרו וכדי להשיא את התמורה שתתקבל ממכירת הנכס לטובת העיזבון. המשיב 5 הוסיף כי אם תתקיים התמחרות נוספת מבקש הוא לשמור על זכותו להשוות להצעה הגבוהה שתתקבל. לדבריו, לאחר שנוכחו שקיימת הצעה גבוהה יותר של המציע 2: "אנו מבינים שיש דבר שאנו לא יודעים עליו כולל השמאית" (עמ' 2, ש' 20 לפרוטוקול) וכי בעת ששלח את הודעתו לפיה אינו מעוניין להשוות לסכום שהציע המציע 1 לא ידע על אודות הודעת המציע 2 שנשלחה לאחר ההתמחרות. לכך השיבה המבקשת שאין לאפשר למשיב 5 להשוות להצעה החדשה שתתקבל אך יש לאפשר לו להשתתף בהתמחרות ובלבד שיגיש אף הוא בטוחה בשיעור 10% מסכום הצעתו כתנאי להשתתפות בהתמחרות. ב"כ המשיב 4 עמדה על קבלת עמדתה זו של המבקשת לפיה אין לאפשר למשיב 4 להשוות אלא להתמחר, ולהעמיד בטוחה כיתר המתמחרים. המציעים 1-2 תמימי דעים שאין לאפשר למשיב 5 להשתתף בהתמחרות ובוודאי שלא לאפשר לו להשוות להצעה הגבוהה שתתקבל. המחלוקת ביניהם נעוצה בשאלה המקדמית, אם כלל יש לאפשר התמחרות נוספת, אם לאו.

5. המציע 1 התנגד לבקשה וטען שאין עילה לפתיחת התמחרות נוספת לאחר שהליך ההתמחרות בא אל סיומו עם זכייתו, אותה יש לאשר. בין היתר טען המציע 1 שהאפשרות שנתנה המבקשת למשיב 2 להגיש ערבות בגובה 10% מסכום ההצעה הזוכה פוגעת בעקרון השוויון. כן לטענתו מתן היתר לקיום התמחרות נוספת יפגע באינטרס הסתמכותו ובעקרון סופיות ההליך, שכן נערך הוא לעסקה, השקיע מזמנו ושילם לאנשי מקצוע, פנה לקבלת מימון בנקאי ואף נסוג מעסקה אחרת שעמדה על הפרק בהסתמך על זכייתו בהתמחרות, ויעניק יתרון בלתי



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

- 1 הוגן למציע 2. לשיטתו עקרון סופיות הליכי המכר גובר בענייננו על תכלית השאת תמורת  
2 המכר ובמיוחד כאשר אין מדובר בשיפור משמעותי של גובה התמורה.  
3  
4 כן לטענתו בהליך ההתמחרות ניתנו למציע 2 מספר הפסקות להתייעץ עם הנהנה באופן  
5 הסותר את טענתו ל"כשל תקשורתי", וכי קבלת טענת המציע 2 תפגע במוסד השליחות (ואם  
6 לנהנה טענות בעניין התנהלות המציע 2 עליהם לפתור זאת במישור היחסים ביניהם בלבד).  
7 לדבריו, העובדה שבהודעתו הראשונית לאחר תום ההתמחרות ציין המציע 2 בלקוניות כי  
8 הנהנה חפץ היה בהצעה גבוהה יותר ואך לאחר יומיים נקב בסכום המוצע על ידו מלמדת  
9 שהמציע 2 ביקש לשפר עמדות ולהגיש הצעה כספית חדשה ויתכן אף שחל שינוי בזהות הנהנה  
10 באופן העולה כדי חוסר תום לב לקבלת יתרון בלתי הוגן. לעניין זכות הקדימה ליורשים טען  
11 כי היה מקום לאפשרה במסגרת קיום ההתמחרות ולא אחריה, וזכות הקדימה אינה עומדת  
12 להם לעד לאחר תום ההתמחרות כי אם כפופה היא לעקרון תום הלב והגנת מציע צד ג'. בדיון  
13 הוסיף כי הוא מתנגד לאפשר למשיב 5 להשוות את הצעתו, וביקש שאם יוחלט על השתתפותו,  
14 הרי שעליו להצהיר כי השתתפותו היא מטעם עצמו כיוורש ולא בנאמנות עבור אחר.  
15  
16 6. המציע 2 עמד על בקשתו לקיום התמחרות נוספת. לדבריו, בהזמנה הבהירה המבקשת שאינה  
17 מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר וכי המכר כפוף לאישור בית המשפט. לדבריו  
18 ההתמחרות הסתיימה בטרם הציע את הצעתו הנוכחית לרכישת הזכויות בסך של 11,700,000  
19 ש"ח עקב טעות בתום לב והודעה על הטעות הועברה למבקשת עוד בליל ההתמחרות ולמחרת  
20 בבוקר הודיעה על כך המבקשת ליורשים ולמציע 2 באופן שאינו מאפשר נקיטת צעדים  
21 המקימים הסתמכות על העסקה; אם הסתמך המציע 1 על העסקה בשלב זה מדובר בסיכון  
22 שנטל על עצמו, משהיה ידוע שאין מדובר בזכות חוזית מוגמרת שכן יש להמתין לקבלת עמדת  
23 היורשים ואישור בית המשפט. לדבריו, מלכתחילה הציע את ההצעה הגבוהה ביותר (עובר  
24 להתמחרות) באופן המעיד על נכונותו לשלם תמורה גבוהה, ומכל מקום קיום ההתמחרות  
25 נוספת תהא צודקת בראש ובראשונה ליורשים, תקנה הזדמנות שווה לרכישת הנכס ולא  
26 תקפח את זכותו של מי מן המציעים. בדיון הוסיף כי הוא מתנגד להשתתפות המשיב 5  
27 בהתמחרות שהיורשים לא עמדו על זכות הקדימה וכי טענת המשיב 5 בדיון מלמדת על כך  
28 שהוא מעוניין להשתתף בהתמחרות כמתמחר חיצוני ולא בכובעו כיוורש.  
29  
30 7. המחלוקת בין המציע 1 והיורשים מעלה אינטרסים מנוגדים. אינטרס השאת התמורה בגין  
31 הנכס אשר מגן על טובת היורשים אל מול אינטרס סופיות הליך המכירה המגן על אינטרס  
32 הזוכה. ניתן לראות בפסיקת בית המשפט העליון שאין הלכה מפורשת ואכן כל אחד מהצדדים



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

- 1 ביקש להסתמך על פסק דין אחר שיצא מלפני בית המשפט העליון העוסק לשיטתו בסוגיה  
2 דומה. דינו של כל מקרה, אפוא, להיות מכרע על פי נסיבותיו.  
3  
4  
5 8. לאחר שעיינתי בכל טענות הצדדים ושמעתי את השלמות טיעוניהם בדיון שהתקיים לפני ביום  
6 10.11.20 (לבקשת המציע 1) הגעתי לכלל מסקנה לאפשר קיומה של התמחרות נוספת בין  
7 המציעים 1-2 ומי מהמשיבים 2-8 שיבקש להשתתף בהתמחרות בכפוף להגשת בטוחה כיתר  
8 המתמחרים. להלן יפורטו עיקר נימוקיי למסקנתי האמורה.  
9  
10 9. ראשית, אינני מקבלת את טענת המציע 1 לפיה הושלמה קבלת הצעתו ביחס לרכישת הזכויות  
11 בנכס עם רישום דבר זכייתו בפרוטוקול ההתמחרות ("הייתה הצעה... היה קיבול.. והייתה  
12 זכייה בהתמחרות" סעיף 17 לתגובתו מיום 16.9.20; "יש כאן עסקה גמורה" עמ' 5 שורה 32  
13 לפרוטוקול). די בכך שלא נכרת עמו הסכם מכר שאושר על ידי בית המשפט כדי לדחות את  
14 הטענה [ע"א 9151/00 דוג' נכסים והשקעות בע"מ נ' אוריאל להב רו"ח, המפרק (פורסם  
15 בנבו, 28.1.01)]. יתרה מכך, בענייננו אין חולק שניתנה ליורשים זכות להשוות להצעה הגבוהה  
16 ביותר בהתמחרות וזאת בתוך 7 ימים ממועד ההתמחרות. בטרם חלף מועד זה, או בטרם  
17 הודיעה המבקשת שאף אחד מהיורשים אינו מעוניין לממש את הזכות להשוות, לא הסתיים  
18 הליך המכירה והיא איננה סופית ולא ניתן לראות בזכייה בהתמחרות כ"עסקה גמורה".  
19  
20 10. המציע 1 מבקש להסתמך, בין היתר, על 'הלכת ברכה' [ע"א 509/00 לוי נ' ברכה פ"ד נה(4)  
21 410 (2001)] ומצטט ממנה (בסעיף 21 לתגובתו) את הקביעה: "מכאן ניתן להבין את מידת  
22 האיפוק שנוקט בית-המשפט בדרך-כלל בהתערבותו בתוצאות הליך התמחרות... באותו  
23 עניין נקבע כי בית-המשפט יכבד בדרך-כלל את תוצאות המכרז ולא יאשר הצעות קנייה  
24 לאחר המועד שנקבע לכך, ובמיוחד כך לאחר שתוצאות המכרז נודעו ברבים. שאם לא  
25 כן, יינתן יתרון בלתי הוגן למציע החדש". אך את המשכו של המשפט החסיר, ובו נקבע:  
26 "עם זאת קיימות נסיבות מיוחדות שבהן עשוי בית-המשפט לפתוח את המכירה מחדש  
27 תוך מתן הזדמנות למציע הקודם להתחרות עם המציע החדש".  
28 בהלכת ברכה נקבעה ההלכה לפיה "התערבותו של בית המשפט בהסכם מכר שנקשר עם  
29 זוכה בהליך תקין והוגן ובתמורה סבירה והמרתו בזוכה אחר שהצעתו גבוהה יותר,  
30 הינה נדירה וחריגה ביותר ותיעשה בנסיבות מיוחדות בלבד". מלבד העובדה שבענייננו לא  
31 נקשר הסכם מכר עם המציע 1 (או בכלל) הרי שכבר נקבע שאין מדובר בכלל מוחלט [ע"א  
32 1267/16 בלו סקאי ליסינג נ' מיטבית סיביל (פורסם בנבו, 1.8.16), פסקה 13 לחוות דעת  
33 השופטת חיות]. יתרה מכך, בהלכת ברכה עצמה נקבע גם כי: "אין להוציא מכלל אפשרות  
5 מתוך 10



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

1 כי בנסיבות חריגות ביותר ייתכן שהיה מקום להיזקק אף להצעה מאוחרת אילו ניתן  
2 הסבר מניח את הדעת לאיחור ובהינתן משמעות כלכלית מיוחדת להצעה החדשה  
3 ובכפוף לכך שהייתה ניתנת למציעים אחרים הזדמנות להשוות הצעותיהם, ומקום שלא  
4 היה בכך משום פגיעה מהותית בציפייה לגיטימית של צד שלישי שהספיק בינתיים  
5 להתקשר עם הנאמן בחוזה מכר".

6  
7 11. בנדון דידן, בנוסח ההזמנה להציע הצעות לרכישת הזכויות הבהירה המבקשת היטב את אופיו  
8 הגמיש של הליך המכירה והכוונה שלא להכפיפו לדיני המכרזים הציבוריים. בסעיף 7 להזמנה  
9 שפרסמה פירטה:

10 **"אין הח"מ מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או הצעה כלשהיא, והח"מ שומרת**  
11 **לעצמה לנהל משא ומתן בכל שלב עם מציע אחד או עם מספר מציעים, לקיים התמחרות בין**  
12 **המציעים או חלקם, בכל דרך שתמצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, דיני המכרזים**  
13 **לא יחולו על מכירת הזכויות".** ובסעיף 10 להזמנה הדגישה שהמכר כפוף לאישור בית  
14 המשפט. בפתח ישיבת ההתמחרות, כנזכר, הבהירה המבקשת גם שלירשים זכות להשוות  
15 להצעה הגבוהה ביותר בתוך שבעה ימים מתום ההתמחרות.  
16 הנה כי כן, ההכרזה על המציע 1 כזוכה בתום ישיבת ההתמחרות, בטרם חלפה התקופה שבה  
17 ליורשים יש זכות להשוות להצעה הגבוהה ביותר, בטרם נכרת הסכם מכר וממילא בטרם  
18 אושר, אינה מלמדת על השלמת העסקה כטענת המציע 1 ואף לא ניתן ללמוד ממנה שהזכייה  
19 היא סופית.

20  
21 12. הוראת סעיף 7 להזמנה המקנה שיקול דעת בידי המבקשת שלא לקבל את ההצעה הגבוהה  
22 ביותר מאפשרת לה גם לערוך התמחרות נוספת אם סבורה היא שבעזרתה ניתן להשיא את  
23 התמורה. כנזכר לעיל, המציע 2 הודיע למבקשת כעבור מספר שעות מתום ההתמחרות, ועוד  
24 בטרם הספיקה להודיע לכלל היורשים על אודות תוצאותיה, שנפלה תקלה בתום לב בעטיה  
25 לא המשיך בהתמחרות וכי הוא המעוניין לשפר את הצעתו בסכום ניכר (בשלב זה כבר הציע  
26 הצעה הגבוהה בשיעור של 5% מהצעת המציע 1). המדובר אפוא בזמן קצר ביותר לאחר תום  
27 ההתמחרות, בטרם נמסרה הודעה ליורשים, בטרם ניתנה להם האפשרות לנצל את זכותם  
28 להשוות להצעה, וממילא בטרם חלפה התקופה במהלכה רשאים הם לנצל את זכות  
29 ההשוואה, בטרם נכרת הסכם וממילא בטרם אושר על ידי בית המשפט. עולה בבירור  
30 מהאמור שבאף שלב לא נכרת חוזה סופי ומחייב עם המציע 1 ולא הוצג בפניו מצג כאילו  
31 ההליך הסתיים לחלוטין.



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

מלבד המסקנה שלא הסתיים הליך המכירה והיא אינה סופית, משמעות הדברים היא שאין  
בנמצא פגיעה מהותית בהסתמכות של המציע 1. אמנם, אכן כטענת המציע 1, במסגרת הליכי  
התמחרות יש להגן על אינטרס ההסתמכות של מציע צד ג' על מנת לאפשר ודאות של הליכי  
מסחר תקינים. עם זאת, קשה לקבל את טענת המציע 1 לפיה הסתמך על העסקה באופן  
שקיום התמחרות נוספת תסב לו נזק כלכלי. הודעת המציע 2 ניתנה מספר שעות בלבד לאחר  
תום ההתמחרות, ומכל מקום היה ידוע וברור למציעים כי לא ניתן להוציא את העסקה לפועל  
מיד לאחר תום ההתמחרות כי אם להמתין עד לקבלת עמדת היורשים (וממילא לאישורו של  
בית המשפט). מכאן, שבשלב הגשת הודעת המציע 2 טרם התגבשה אצל המציע 1 הסתמכות  
לגיטימית של סופיות הליך ההתמחרות עליה יש להגן.

13. אינני מסכימה גם עם טענת המציע 1 לפיה אין מדובר בשיפור משמעותי של ההצעה. כבר  
כעת, ועוד בטרם נערכה התמחרות נוספת, המציע 2 העלה את סכום הצעתו בחצי מיליון ₪  
ולא ניתן לומר שהמדובר בהפרש קטן. הדברים אמורים במיוחד לאור הפער הגדול שבין  
כוחות השוק לבין הערכת השמאי את שווי הנכס, המחזק את עמדת היורשים לפיה יתכן  
ששווי השוק של הנכס עוד גבוה הרבה יותר מסכום ההצעה הזוכה (ואף מסכום הצעתו  
הנוכחית של המציע 2). בדיון טען המשיב 5 שיתכן שבידי המציעים מידע נוסף באשר  
לפוטנציאל הנכס. "אנו מבינים שיש דבר שאנו לא יודעים עליו כולל השמאית" וכי לאחר  
"בירור שטחי ונאמר לנו שאולי הנכס שווה אפילו 15,000,000 ₪. יש משהו נוסף בנכס שאנחנו  
לא מודעים לו אחרת לא יכול להיות שעולות כאלה הצעות גבוהות" (עמ' 2 ש' 21, עמ' 3 שורות  
4-5 לפרוטוקול). גם המשיב 3 טען בדיון "הנכס הזה הוא נכס אסטרטגי. הלב של ירושלים זה  
הנכס הזה", ש' 35).

טענות אלו מתיישבות אף עם מצב הדברים לפיהם הגיש המציע 1 הצעה ראשונית לרכישת  
הנכס בסך של 1,500,000 ₪ ולאחר מכן העלה את הצעתו להצעה גבוהה פי 7.5 (!) בקירוב,  
באופן המלמד על כך שיש יסוד לסברה ששווי הנכס גבוה הרבה יותר מכפי שהוערך בחוות  
הדעת השמאית. אין זה מן הנמנע שבמהלך ההתמחרות הנוספת עוד יאמירו סכומי ההצעות  
לרכישת הנכס.

14. בנסיבות אלו, באיזון בין כלל השיקולים דומני שיש להעדיף את זכות היורשים להשיא את  
התמורה שתתקבל ממכר הזכויות. יפים לעניין זה דבריו של כבוד השופט דרורי בבר"ע  
4070/02 מלליס יעקב נ' עו"ד יששכר בר הלל כונס נכסים (פורסם בנבו, 6.11.02) בפסקה  
23:

"עמדתי היא כי נקודת המוצא צריכה להיות זו: זכות הקניין מאפשרת לכל בעל רכוש  
למכור את רכושו למרבה במחיר. גם אם השיטה המשפטית קובעת כי במקרים מסוימים



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

במקומו של בעל הרכוש מתמנה נאמן, מפרק, מנהל עיזבון או כונס נכסים, אין בה כדי לשנות את המצב המשפטי האמור; אותו נאמן, מפרק, מנהל עיזבון או כונס, צריך לפעול למען השגת מירב התועלת הכלכלית מהנכס, שהוא של בעל הנכס, קרי: מציאת קונה המוכן לשלם את הסכום הגבוה ביותר עבור הנכס. זו המטרה וזה היעד. המכר, הוא אמצעי בלבד להשגת מטרה זו. איננו רשאים, כמובן, לערבב בין התכלית לבין האמצעי. עם כל הרצון לאפשר מכרז בתנאים הוגנים וסבירים, אני סבור כי כל עוד לא הסתיימו הליכי המכרז, וניתן לשלב בו מציעים נוספים, יש לאפשר את הדבר, וזאת כדי להשיג את התכלית המרכזית, שהיא: השגת המחיר הגבוה ביותר עבור הנכס. דברים אלה נכונים כאשר מדובר בבעל נכס הזכאי לרכושו שלו, ומי שמוכר את הנכס הוא בעל תפקיד הממונה על ידי בית משפט, כגון: מנהל עיזבון.."

15. המדובר בענייננו אפוא באותן נסיבות חריגות המצדיקות היזדקקות להתמחרות נוספת. אין לשלול את הסבר המציע 2 לכשל תקשורתי שגרם לתקלה בתום לב בעטיה לא השיא את הצעתו כבר בעת הליך ההתמחרות. גם אם אקבל לצורך הדיון את טענת המציע 2 שאין מדובר בכשל תקשורתי הרי ששיקול דעת המבקשת מאפשר לה לקיים התמחרות נוספות כדי להשיא את התמורה וכרגיל אין בית המשפט מתערב בשיקול דעת נושא תפקיד מטעמו [ראו: הלכת ברכה]. מסתברת בעיני עמדת המבקשת שקיום התמחרות נוספת יאפשר ליכוחות השוק החופשי להוביל להשאת תמורת הנכס ואף למנוע אפשרות של מכירת נכס במחיר נמוך משוויו האמיתי שעלולה להסב לבעל הזכויות בנכס נזק חמור [השוו: רע"א 8305/01 הסתדרות מדיצינית הדסה נ' רו"ח דורון שורר (פורסם בנבו, 26.11.01)].

16. כפי שפורט לעיל, טרם נכרת הסכם ובטרם אושר המכר ממילא פחותה הפגיעה בהסתמכותו של המציע 1 ואינני סבורה כי בכך נפגעת הגינותם וסופיותם של הליכי המימוש או באמון הציבור בהליכים אלה. סבורתני שקיום ההתמחרות סגורה למציעים חיצוניים נוספים מהווה איזון ראוי בין האינטרסים השונים העומדים על הפרק.

17. סיכומו של דבר הוא שיש לאפשר בנסיבות העניין קיומה של התמחרות נוספת.

18. האם יש לאפשר ליורשים זכות להשוות להצעה הגבוהה ביותר או אם לאפשר להם להשתתף בהתמחרות הן השאלות העומדות עתה להכרעה. לאחר שנתתי דעתי לכל טענות הצדדים מסקנתי היא שיש לאפשר ליורשים להשתתף בהתמחרות, באותם תנאים של המציעים 1-2, ולא לאפשר להם רק להשוות לסכום ההצעה הגבוהה ביותר. שכן, יש לאפשר להם לממש את





## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

זכות הקדימה אך מתן האפשרות של השוואת מחיר להצעה הגבוהה ביותר ללא התמחרות  
עלולה דווקא לקפח את זכויות כל היורשים להשאית התמורה.

19. ניכר מהסבר המבקשת שזכות היתר שניתנה ליורשים בהתמחרות הקודמת להשוות לסכום  
ההצעה הגבוהה ביותר ניתנה לאור הוראות הדין המקנות ליורשים זכות קדימה ברכישת  
הנכס. משלא הסתיימה ההתמחרות בהסכם מכר שאושר סבורתני שאין לפגוע בזכות  
הקדימה העומדת ליורשים. ברם, אין הוראות הדין קובעות בהכרח את קיומה של זכות  
הקדימה באמצעות זכות השוואת מחיר לאחר ההתמחרות. כבר נפסק שהאופן בו ניתן לממש  
זכות קדימה כפוף לעקרון תום הלב [בע"מ 1066/11 פלוני נ' פלונית (פורסם בנבו, 26.4.11);  
בע"מ 4051/16 פלוני נ' פלונית (פורסם בנבו, 8.6.16)]. הזכות להשוות להצעה הגבוהה ביותר  
ללא התמחרות אינה הוגנת ואינה ממלאת אחר התכלית של מקסום התמורה עבור הנכס.  
מנגד, השתתפות בהתמחרות מאפשרת לממש את זכות הקדימה אך עדיין מעמידה בפני  
האחרים את האפשרות להעלות את הצעתם.

כבר נקבע בהקשר אחר כי "הזכות של בן זוג להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר  
אכן קיימת (בשונה מעמדת ב"כ המשיב בפני בית המשפט קמא לפיה הזכות קיימת רק  
ככל שהצדדים מוכרים את הדירה בעצמם). ברם היא אינה מזכה אותו "לשבת על הגדר"  
בלי לקחת חלק בהתמחרות (ראו והשוו רמ"ש (י-ם) 38658-09-13 עזבון המנוחה פ.א.  
ז"ל נ'. ב.ת. [פורסם בנבו] (ניתן ביום 18.11.2013). מימוש הנכס צריך להיעשות תוך  
התחשבות בזכות הקניינית של הבעלים הנוספים לממשו בתמורה הגבוהה ביותר שניתן  
לקבל (ר' רע"א 972/10 פלוני נ' פלונית [פורסם בנבו] (ניתן ביום 3.3.201)).

ההסדר המשפטי צריך להגן על זכות הקניין של כל בעלי הנכס. השוואת המחיר להצעה  
הגבוהה ביותר ללא התמחרות עלולה לקפח את הבעלים האחר, שכן השתתפות  
בהתמחרות מאפשרת ליתר המציעים להעלות את גובה ההצעה (ההדגשה שלי – א.ב.ד.).

[רמש (ב"ש) 57182-11-16 מ.ב. נ' ש.ב. (פורסם בנבו, 27.1.17) (סעיפים 15-16 לפסק הדין)].

כן ראו, רע"א 972/10 פלוני נ' פלוני ואח' (פורסם בנבו, 3.3.10), בו נקבע כדלהלן:

"החלטת בית המשפט לענייני משפחה מאזנת בין זכות הקניין של הבעלים הנוספים של  
הנכס ורצונם למכור את הנכס בתמורה הגבוהה ביותר שניתן לקבל עבורו, לבין זכותו  
הקניינית של המבקש לשמור על הנכס, וזאת על ידי השוואת מחיר הנכס להצעה  
הגבוהה ביותר, אולם במסגרת ההתמחרות. במסגרת ההתמחרות, שכן יש להתחשב גם  
בצפיות המשתתפים בהתמחרות, כפי שקבע בית המשפט המחוזי. יודגש, לו היה  
מתאפשר למבקש להציע הצעתו לאחר סיום ההתמחרות, מבלי לקחת חלק בהתמחרות



## בית משפט לענייני משפחה בירושלים

15 נובמבר 2020

ת"ע 9937-09-20 מנהלת עיזבון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

עצמה, ייתכן וההצעה שהייתה מתקבלת, קרי הצעת המבקש, לא הייתה ההצעה  
הגבוהה ביותר שניתן לקבל עבור הנכס, זאת בניגוד למצב בו המבקש היה משתתף  
בהתמחרות ומציע את הצעתו ובכך היתה מתאפשרת ליתר המציעים האפשרות להעלות  
את גובה הצעתם". (ההדגשה שלי – א.ב.ד.).


20. לאור האמור, מצאתי לאפשר למשיבים 2-8 לממש את זכות הקדימה לרכישת הנכס  
באמצעות השתתפות בהתמחרות עצמה, בכפוף להצגת בטוחות כיתר המשתתפים  
בהתמחרות ולהתחייבותם שההשתתפות במכרז תעשה מטעמם בלבד בכובעם כיורשים ולא  
מטעם צדדים חיצוניים.

21. אשר על כן, יש לאפשר קיומה של התמחרות נוספת, בהשתתפות המציעים 1-2 והיורשים  
בכפוף למפורט בסעיף 20 לעיל.

22. הוצאות משפט. בשים לב לכך שהצורך בקיומו של ההליך הנדון נבע מלכתחילה בשל  
התנהלות המציע 2, ומנגד העובדה שבקשתו בסופו של יום התקבלה, מצאתי לחייב את  
המציע 2 בהוצאות המבקשת בסך של 5,000 ₪.

פסק הדין מותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, כ"ח חשוון תשפ"א, 15 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.

  
אורית בן דור ליבל, שופטת