



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'
עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

בפני הרכב כב' השופטים:

השופט חננאל שרעבי, אב"ד

השופטת אספרנצה אלון

השופט אריה נאמן

המערער (משיב בעמ"ש 14133-05-21)
ע"י ב"כ עו"ד הדס צור

המערער (בעמ"ש 55558-04-21)

המערערת (בעמ"ש 14133-05-21)
ע"י ב"כ עו"ד נדב מאיוסט

נגד

- המשיבים (בשני הערעורים):**
1. **אלמונית**
ע"י ב"כ עו"ד יואל אסף
 2. **עו"ד רונן יניב, כונס נכסים**
 3. **עו"ד טלי רונן, כונסת נכסים**
 4. **א.פ.**

פסק דין

השופט חננאל שרעבי, אב"ד:

1. הערעורים המאוחדים הנ"ל עוסקים בבירור זכייתו של המשיב 4, מר א.פ. (להלן: "פ'")
ברכישת ביתם של פלוני ואלמונית, בעלי דין בערעורים הנ"ל כמצוין בכותרת פסק הדין
(להלן: "האיש" ו-"האישה", בהתאמה), ב... (להלן: "הבית").
מכירת הבית לפי התבצעה במסגרת הליך פירוק השיתוף בבית (התובענה קמא), בכינוס
נכסים תוך התמחרות, בנסיבות ובאופן שיפורטו בהרחבה להלן.
כונסי הנכסים למכירת הבית, שמונו על ידי בית משפט קמא, הם עוה"ד רונן יריב וטלי רונן
(להלן: "הכונס" או "הכונסת" בהתאמה).
2. פסק הדין עליו הוגשו הערעורים המאוחדים ניתן ביום 4.4.2021 על ידי בית משפט לענייני
משפחה בחיפה (על ידי סגנית הנשיאה, השופטת אלה מירז) בתמ"ש 29907-11-09 (להלן: "פסק הדין").
במסגרת פסק הדין אושרה מכירת הבית לפי כזוכה (שני) במכרז, תוך חילוט ההפקדה
שהפקידה המערערת פלונית (להלן: "פלונית") בידי הכונסים כתנאי להשתתפותה במכרז



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 לרכישת הבית, בו אושרה כזוכה (ראשונה), אך לא עמדה בתנאי הסכם הרכישה. קרי –
2 הפרה את ההסכם, שנחתם עמה ואושר על ידי בית המשפט, הפרה יסודית.

3

4

רקע ופסק הדין קמא

5 3. בקליפת אגוז ייאמר, כי המבקש והמשיבה, זוג יהודים, נישאו ביום ... [1989] בארה"ב.

6 4. בשנת 1994 עברו הצדדים להתגורר בארץ (עם שלושת ילדיהם שנולדו בינתיים) והתגוררו
7 בישראל, בבית, במשך עשור. לאחר מכן, בשנת 2004 חזרו לארה"ב.

8 5. נישואיהם עלו על שרטון ובשנת 2006 נפרדו האיש והאישה, בשנת 2007 התגרשו בארה"ב.
9 בית המשפט שם דן והכריע בכל הנוגע למשמורת הקטינים, הסדרי ראייה והרכוש המשותף
10 אולם פסק הדין שניתן לא חל על רכוש הצדדים שנמצא בישראל.

11 6. ההליך קמא נפתח בשנת 2009 על ידי האישה, והתבקשו בו סעדים של פירוק שיתוף בבית,
12 סעד הצהרתי ומתן חשבונות (בעיקר בנוגע לכספי רכישת הבית והשכרתו לאורך השנים על
13 ידי האיש).

14 7. בשנת 2011 מונו באי כוח הצדדים ככונסי נכסים לשם מכירת הבית.

15 האיש התמודד על רכישת הבית פעמיים, ובשתי הפעמים לא עמד בתנאי הסכם הרכישה.
16 התוצאה היא, שלאורך למעלה מעשור לא הסתיים הליך הכינוס.

17 8. הדברים מתוארים היטב בפסק הדין, פסקאות 2-5, כדלקמן:

18 "...ביום 12.1.21 ביטל בית המשפט את הסכם המכר בין כונסי
19 הנכסים ובין המשיב (האיש – ח"ש), כמו את קודמו. צוין בהחלטה
20 שמעבר להפרת שני הסכמי מכר שחתם עם התובעת (האישה – ח"ש),
21 'מעשיו מחדליו של המשיב, הורידו לטמיון שתי עסקאות מכר עם
22 צדדים שלישיים, שעמדו בפניי מימוש'. הדברים מפורטים כדבעי
23 בדברי הימים של ההליך דנן ובעשרות החלטות, ולמותר להאריך.

24 ...בעקבות ביטול הסכם המכר פעלו הכונסים להצגת הנכס למכירה
25 ולקיום התמחרות בין המציעים. בשלב זה החליף המשיב את ייצוגו
26 המשפטי ובפיו צרור טענות חדש שהניב שלל 'בקשות' כיד המלך,
27 בהתעלם מהחלטות והליכי העבר, ללא הקפדה על סדרי הדין, ובניגוד
28 להם, ואף ללא רסן מתבקש, כאשר המשיב על בסיס יום-יומי כמעט,
29 הניח על שולחנו של בית המשפט טענות שונות המשתוות רק למעשיו



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

ומהלכיו של המשיב בפועל – טענות ומעשים שהיה בהם לעיתים להדהים מותב זה.

...לאחר ביטול הסכם המכר בין המשיב ובין המבקשת, וכשם שנהג פעמים רבות בעבר, המשיב עשה כל שלא ידו על מנת לסכל בזמן אמת ובדיעבד את ההתמחרות בין המציעים (כמפורט באריכות בהחלטה מיום 28.2.21). בכך כאמור אין כל חידוש וכך נוהג המשיב מזה כעשור שנים. ואף על פי כן הציג המשיב רף חדש וגבוה בהרבה לאמצעים אותם מוכן לנקוט, ולומר שאינו בוחל באמצעים יהיה משום לשון המעטה.

...המשיב פתח אפוא בחזית רחבה "להחיות" את הסכם המכר (השני) שבוטל ולסיכול ההתמחרות שנערכה לאחר הביטול, אך נמנע עד לרגע זה מהגשת ערעור כדין על החלטות בית המשפט מיום 12.1.21. במקביל לכך, נמצאנו למדים מפי המשיב שהזוכה בהתמחרות, שאת זכייתה אישר בית המשפט בהחלטה יום 28.2.21 (פלונית – ח"ש) שימשה 'איש קש' עבור המשיב עצמו(!), ובעודו מעסיק את בית המשפט והכונסים בשלל בקשות לסיכול ההתמחרות והחייאת הסכם המכר עמו, בחר בתזמון מתוכנן, ראשית לרמוז, ואז "לחשוף" חגיגית שלמעשה שימוש בהליכי משפט מאז ביטול המכר, לא היה אלא מסך עשן להסוואת העובדה שהזוכה מס' 1 פעלה מטעם המשיב. המשיב אינו מוצא בכך כל קושי, ולדבריו 'אותה זוכה מטעמו היא זוכה מאולצת וברירת מחדל אחרונה לנוכח הנזקים הכלכליים אליהם הוכנס ונשאב המבקש' – כך ממש!"

9. לאחר ביטול המכירה השניה לאיש, התבצעה התמחרות נוספת (שלישית במספר) בין מציעי צד ג' לרכישת הבית ביום 21.2.2021, ופלונית זכתה בהתמחרות בסכום של 5.6 מליון ₪.

בהחלטתו מיום 28.2.21 אישר בית משפט קמא את זכייתה של פלונית ברכישת הבית, ואישר את הסכם המכר עימה.

ההצעה השניה באותה התמחרות היתה של פ' בסכום של 5,475,000 ₪ (סכום של 125,000 ₪ פחות מההצעה הזוכה של פלונית).

למודת נסיון מהעבר בסוגיית מכירת הבית, ציינה השופטת קמא בהחלטה מיום 28.2.2021

כ"י:



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 "בנסיבות העניין, בית המשפט מאשר עוד את הצעתו של מר פ'...,
2 כהצעה השניה בגובהה, ומאשר את זכייטו בהתמחרות כזוכה שני.
3 היה והסכם המכר עם גב' פלונית לא ימומש מכל סיבה שהיא, ומבלי
4 לגרוע מכל דין אחר, יהיה מר פ' הזוכה בנכס, בכפוף לחתימתו על
5 הסכם המכר, ומבלי לגרוע מכל זכות שעומדת או תעמוד לגב'
6 פלונית".

7 ככל שיחתם הסכם מכר עם מר פ', הכונסים יגישו אותו לאישור בית
8 המשפט כתנאי לתוקפו" (ציטוט מסעיף 6(ח) לפסק הדין).

9 היינו – בהתמחרות האחרונה פלונית הוכרזה ואושרה כזוכה ראשונה ועימה נחתם ואושר
10 הסכם מכר לרכישת הבית. פ' הוכרז כזוכה שני באותה התמחרות. משמעות הדבר היא,
11 ככל שפלונית לא תעמוד בתנאי ההסכם שנכרת עימה והוא יבוטל על די בית המשפט,
12 ייחתם ויאושר הסכם מכר עם פ' לרכישת הבית בסכום הצעתו בה זכה כזוכה שני.

13 בסופו של יום פלונית גם לא עמדה בתנאי ההסכם שנכרת עימה, ואושר על ידי בית המשפט. 10.

14 פלונית לא עמדה בתנאי התשלום (הראשון) של ההסכם על אף אורכות שניתנו לה
15 והבטחות לעמוד בתנאי התשלום, אך לשווא;

16 בנוסף – לאחר חתימת ההסכם טענה פלונית כי רכשה את הבית בנאמנות עבור האיש, מבלי
17 לגלות זאת מראש;

18 פלונית ביקשה לשנות את תנאי ההסכם שנחתם עימה באופן בו תרכוש רק את חלקה
19 של האישה בבית (מחצית), כיוון שלטענתה רכשה הבית בנאמנות בעבור האיש, והוא כבר
20 בעלים של מחצית הזכויות בבית. בטענתה זאת למעשה ביקשה פלונית לשנות את תנאי
21 ההסכם שנכרת עימה, בו התחייבה לרכוש את מלוא הזכויות בבית בתמורה החוזית
22 המלאה.

23 במצב דברים זה קבעה השופטת קמא בפסק הדין כי פלונית הפרה את ההסכם, וביטלה את 11.
24 ההסכם עימה, תוך חילוט הערבות שהעמידה לשם השתתפותה בהתמחרות בה זכתה
25 (שיעור של 10% מסכום הזכיה, בשיעור של 560,000 ₪).

26 בפסק הדין גם אושר הסכם מכר שנחתם עם פ' (הזוכה השני בהתאם להחלטה מיום
27 28.2.2021) ביום 21.3.2021, בסכום של 5,475,000 ₪.

28 על פסק הדין הוגשו שני ערעורים – ערעור האיש וערעורה של פלונית. 12.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1

2

ערעור האיש על פסק הדין (עמ"ש 55558-04-21)

3

13. בהודעת הערעור טוען האיש נגד פסק הדין, כדלקמן:

4

א. בית המשפט לא נתן החלטה טרם מתן פסק הדין בבקשתה של פלונית, לאישור

5

פעולותיה בהתמחרות בה זכתה, כנאמנה של האיש. רק בפסק הדין דחה את

6

בקשתה להכרה ברכישתה את הבית כנאמנה בעבור האיש;

7

ב. בית המשפט אישר אוטומטית את פ' כזוכה לנוכח החלטתו מיום 28.2.2021, מבלי

8

להורות על קיום התמחרות נוספת בה האיש ישתתף;

9

ג. בית המשפט מיהר לבטל את ההסכם עם פלונית מבלי שנתן לה זכות תגובה

10

לבקשת כונסי הנכסים לבטל ההסכם עימה עקב הפרת ההסכם, הגם שאינה

11

חשופה לנט המשפט שכן אינה צד לתיק (ועסקין בתיק משפחה);

12

ד. בית המשפט אישר את הצעתו של פ' הגם שהינה נמוכה בסכום של 125,000 ₪

13

מהצעתה של פלונית, ומבלי לאפשר לאיש להתמחרות ולהשיא את סכום הממכר,

14

תוך פגיעה בזכות הקנין שלו;

15

ה. בית המשפט לקח ממנו את זכות הקדימה בהתמחרות על רכישת הבית, תוך פגיעה

16

בזכות הקנין שלו;

17

ו. ככל שהיה מתאפשר לאיש להתחרות בהצעתו של פ', היו יכולים להיחסך מהאיש

18

תשלומי מיסים ניכרים והיחשפות לחריגות בניה בולטות הקיימות בבית, שכן היה

19

רוכש את חלקה של האישה בבית אגב גירושין.

20

14. בסיכום הודעת הערעור ביקש המערער כדלקמן:

21

"44. ערכאת הערעור מתבקשת לקבל טענות המערער לפיהן יש

22

לקיים את הסכם המכר אשר חתום בנאמנות עבורו, על ידי...

23

פלונית, ולאפשר לו לרכוש את חלקה של המשיבה 1 (האישה

24

– ח"ש), אגב גירושין.

25

45. לחילופין, וככל וערכאת הערעור תעמוד על בטלות ההסכם אל

26

מול... פלונית, או לא תקבל הנאמנות עבורו, מתבקשת ערכאת

27

הערעור להורות על קיום התמחרות אל מול המציעים/הזוכים

28

– מבוקש לאפשר למערער את יומו, את מימוש קניינו



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

ומיקסומו, בדמות השוואה להצעות או קיום התמחרות אל מול

הזוכה פלונית ו/או אל מול המציע החדש פ"פ."

ערעורה של פלונית על פסק הדין (עמ"ש 14133-05-21)

15. בהודעת הערעור טוענת פלונית נגד פסק הדין, כדלקמן:

א. היא לא הסתירה כי היא מבקשת לרכוש הבית בנאמנות בעבור האיש, ובהתאם
כונסי הנכסים עודכנו על כך מיד לאחר ההתמחרות. בהסכם המכר ותנאיו שנחתם
בין הכונסים לבינה, אין כל מניעה לרכוש הבית בנאמנות;

היא בחרה להגיש הצעתה ללא ציון שמו של האיש מהחשש שמא יוערמו קשיים
שמטרתם למנוע את זכייתה;

ב. בנסיבות הענין היה מקום לאשר הנאמנות;

ג. היא הבהירה לאורך כל התנהלו התיק, כי גם אם לא תאושר רכישת הבית
בנאמנות בעבור האיש, בכוונתה לרכוש הבית לעצמה במחיר בו זכתה, ובהתאם
להסכם המכר שנכרת עימה;

ד. טעה בית המשפט קמא כשקבע כי הפרה את ההסכם שנכרת עימה הפרה יסודית;

ה. טעה בית המשפט קמא כשביטל את זכייתה מבלי לבקש את תגובתה לבקשות שונות
שהגישו בעניינה כונסי הנכסים, הגם שלא היתה מחוברת לתיק בית המשפט בזמן
אמת;

ו. היא הגישה לבית המשפט בקשה לאישור נאמנות לאחר החתימה על הסכם המכר
(לאחר זכייתה), שככל שהיתה מתקבלת, הסכום לתשלום ואופן ביצועו היה נמוך
בהרבה. כל שהיתה אז נדרשת לעשות, היה לרכוש את החלקה של האישה בלבד
בבית (מחצית הזכויות במחצית התמורה שהציעה, שהיא התמורה החוזית);

ז. טעה בית המשפט כשדחה את בקשת אישור הנאמנות רק במסגרת פסק הדין, תוך
קביעה כי הפרה ההסכם.

ח. בקשת כונסי הנכסים לבית המשפט, לביטול ההסכם עימה ולאישור הסכם עם פ'
(הזוכה השני בהתאם להחלטה מיום 28.2.2021), מסבה נזקים כספיים ניכרים
לאיש ולאישה, תוך פגיעה בזכות קניינם;



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

- ט. בכל מקרה ההפרה שנטענה על ידי כונסי הנכסים (אי תשלום מלוא התשלום הראשון על פי הסכם המכר) היא הפרה מינורית בתום לב בנסיבות המקרה דנן ;
- י. בית המשפט טעה, עת ביטל ההסכם שנכרת עימה. היא הסתמכה על הסכם המכר, וייגרמו לה נזקים משמעותיים בעקבות ביטולו – ובראש וראשונה חילוט סכום ההפקדה הראשוני בשיעור של 560,000 ₪ ;
- יא. לחילופין, וככל שלא יתקבל ערעורה בסוגיית ביטול הסכם המכר עימה, מבקשת להורות על השבת כספי ההפקדה שחולטו, בשיעור של 560,000 ₪.
16. בסיכום הודעת הערעור שלה (סעיפים 55-52) ביקשה פלונית לקבל הערעור, לבטל את פסק הדין שביטל ההסכם עימה ואישר את מכירת הבית לפ', לאשר לה לרכוש הבית בנאמנות בעבור האיש, אגב גירושין, כשאז הרכישה תהיה של מחצית הזכויות בבית (של האישה בלבד) במחצית התמורה החוזית.
- ככל שלא תאושר הנאמנות מבוקש לאשר כי הרכישה תהא של מחצית הזכויות של הבית בהסכמת האיש, שיוותר בעלים של מחצית הזכויות בבית.
- לחילופין להורות על החזרת ההפקדה שחולטה.

תשובות כונסי הנכסים והאישה לערעורים, שנדונו במאוזד :

17. הכונס הגיש כתב תשובה אחד לערעורים המאוחדים של האיש ופלונית.

18. תמצית תשובת הכונס לערעורו של האיש היא כדלקמן :

א. לאיש לא עומדת זכות קדימה לרכישת הבית לאחר שלמעשה ויתר עליה כבר לפני כעשור.

בנדון הפנה הכונס להחלטת בית משפט קמא כבר ביום 17.2.2011, בהמשך להחלטה אף מוקדמת יותר, בה ניתנה לו זכות קדימה לרכישת הבית. כך גם בהחלטה מיום 6.4.2104. דא עקא שהצעות לרכישת הבית על ידי האיש (או האישה), בהתאם להחלטות הנ"ל, לא הוגשו מעולם לכונסים, דבר שהוביל את הכונסים, כמצוות בית משפט קמא, להציע הבית למכירה לצדדי ג' למרבה במחיר. רק לאחר שהתקבלה לראשונה הצעה לרכישת הבית על ידי צד ג' בחודש מאי 2019, הביע האיש את רצונו לראשונה לרכוש הבית, התמחר וזכה. דא עקא הוא הפר את עסקת המכר ולא תיקן הפרתו למרות הזדמנויות שניתנו לו. במצב דברים זה ביטל בית המשפט את זכייטו בהחלטה מיום 27.5.20.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

- 1 כשנה לאחר ההתמחרות הראשונה וביטול זכייתו הוגשה לכונסים הצעה נוספת על
2 ידי צד ג', ואז האיש הגיש שוב הצעה, ונקבע מועד להתמחרות. בהתמחרות זאת
3 זכה שוב האיש ונחתם עימו הסכם מכר באישור בית המשפט, שאישר את זכייתו
4 השניה בהחלטה מיום 27.8.2020. דא עקא גם הסכם זה הופר על ידו הפרה יסודית.
5 לאור זאת בית משפט קמא ביטל שוב את זכייתו השניה בהחלטה מיום 12.2.2021.
6 כל השתלשלות העניינים הנ"ל עכבו את מכירת הבית במסגרת כינוס הנכסים
7 בהליך פירוק השותפות בבית, למעלה מעשור.
- 8 ב. האיש אינו אלא "שור מועד" (כך כתוב!) שאין בדעתו לקיים הסכמי מכר שנחתמו
9 עימו לרכישת הבית לאחר זכיה בהתמחרות, אלא מטרתו האמיתית היא, להכשיל
10 את המכירה. לכן אין מקום ליתן לו כל הזדמנות נוספת להתמחר על רכישת הבית.
11 בנדון התנהגותו והתנהלותו של האיש כלפי בית המשפט, הכונסים והאיש, חסרת
12 תום לב.
- 13 גם בהתמחרות השלישית (בה זכתה פלונית כזוכה ראשונה ופ' כזוכה שני, בהתאם
14 להחלטה מיום 28.2.2021) אפשרו הכונסים לאיש להשתתף בהתמחרות, אך הוא
15 המשיך במעלליו. הוא שלח את פלונית באופן חשאי (לא הוא ולא פלונית גילו
16 עובדה לכאורית זאת), שגילתה וטענה בדיעבד (לאחר הזכיה וחתירת הסכם עימה
17 שאושר על ידי בית המשפט) כי פעלה בנדון כנאמנה של האיש.
- 18 ג. באשר לנאמנות הנטענת – רק ביום 7.3.201, כשבוע לאחר אישור הסכם המכר עם
19 פלונית, חשפה כאמור פלונית את עובדת הנאמנות באמצעות פניה לבית משפט
20 קמא שיאשר את הנאמנות. פלונית אף ביקשה למעשה את שינוי הוראות ההסכם
21 שנחתם עימה ואושר על ידי בית המשפט (במקום לרכוש את כל הבית, ביקשה
22 לרכוש רק מחצית מהבית, את זכויות האשה בו בלבד, בהסכמת האיש).
- 23 אפילו לאחר "חשיפת הנאמנות" המשיך האיש והגיש לבית המשפט בקשות רבות
24 לבטל ההתמחרות האחרונה (בה פלונית זכתה כזוכה ראשונה ופ' כזוכה שניה),
25 ולא לאפשר את הוצאת ההסכם עם פלונית מן הכח אל הפועל.
- 26 ד. כל המטרה של האיש בערעורו ובטענתו לקיום התמחרות נוספת לאחר ביטול
27 ההסכם עם פלונית (למרות ההחלטה מיום 28.2.2021 בו הוכרז פ' כזוכה שני, עליה
28 לא השיג האיש ערעורית) היא לעכב/לסכל את מכירת הבית ופירוק השיתוף בו.
29 האיש מצוי במצב כלכלי רעוע ביותר. הוטלו על רכושו וכספיו עיקולים בסכומים
30 ניכרים ומשמעותיים, ואין דרך לפורעם אלא ממכירת חלקו בנכס.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 במצב כלכלי זה גם אין לאיש כל אפשרות לקבל הלוואה לביצוע הרכישה. שני
2 גורמים חוץ בנקאיים שהעמידו לו אשראי בעבר, חזרו בהם לנוכח הפרתו את
3 הסכם ההלוואה שנחתם עימו בעבר.

4 גם האישה אוחדת בידה פסק דין נגד האיש על חוב בשיעור של מאות אלפי ₪.

5 לכן כל טענותיו של האיש בדבר הפגיעה בזכותו הקניינית בנכס עם המכירה לפי
6 (הזוכה השני) אינן אלא "מסך עשן", שהרי העיקולים הרבים שהוטלו ומימושם
7 יובילו בכל מקרה למכירת חלקו של האיש, אך הפעם בתנאים פחות טובים.

8 ה. המציאות המתוארת לעיל מלמדת כי גם לאיש אינטרס כלכלי ברור לשתף פעולה
9 עם הכונסים לשם מכירת הנכס למרבה במחיר, שכיום הוא פי'.

10 מכאן כי הערעור שהגיש האיש חסר תכלית, ומטרתו האמיתית כאמור היא –
11 דחיית הקץ ונסיון להתיש את הכונסים, את האישה ואת בית המשפט.

12 ו. לאור כל המתואר לעיל מבוקש לדחות הערעור, ולהמשיך את הליך מכירת הבית
13 לפי, שגם לו יש זכות הסתמכות להוצאת המכר שאושר מן הכח אל הפועל. פי' כבר
14 הפקיד סכום ניכר על חשבון הרכישה, ויש לאפשר ולא לעכב את המכירה אליו.
15 בכך יבוא לידי סיום הליך פירוק השיתוף בבית שנמשך באופן חריג למעלה מעשור,
16 בשל "תעלוליו" של האיש.

17 19. תמצית תשובת הכונס לערעורה של פלונית היא כדלקמן:

18 א. קביעת בית המשפט כי פלונית הפרה את ההסכם הפרה יסודית בדין יסודה. היא
19 לא עמדה בתשלום הראשון על פי הסכם המכר, למרות התראות הכונסים, אורכות
20 שניתנו לה והבטחות בא כוחה דאז (עו"ד דרש) כי תעמוד בתשלום.

21 ב. פלונית לא גילתה מראש כי פועלת ברכישת הבית כנאמנה של האיש. מעבר לכך
22 עם הודעתה על הנאמנות ובקשתה מבית משפט קמא לאשרה (הגם שאינו מוסמך
23 עניינית לאשר נאמנות, אלא רק בית המשפט המחוזי לפי חוק הנאמנות, תשל"ט-
24 1979 – להלן: "**חוק הנאמנות**"), ביקשה לשנות את תנאיי ההסכם עליו חתמה,
25 ולרכוש רק את מחצית הזכויות בבית (חלקה של האישה בבית) במחצית מהתמורה
26 החוזית, בהסכמת האיש. זאת הגם שבהתאם להסכם התחייבה לרכוש את כל
27 הזכויות בבית במלוא התמורה החוזית.

28 מעבר לכך – אפילו את מחצית תמורת הבית לא שילמה לידי הכונסים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

- 1 מעבר לכך – יש חשש כי טענת הנאמנות אינה אלא תעלול מבית מדרשו של האיש
2 להתגבר על נושיו.
- 3 בית משפט קמא אינו מוסמך עניינית לאשר הנאמנות בהתאם לחוק הנאמנות אל
4 רק בית המשפט המחוזי.
- 5 בקשה עצמאית כאמור לאישור נאמנות לא הוגשה לבית המשפט המחוזי, לא על
6 ידי האיש ולא על ידי פלונית.
- 7 בקשה כזאת מחייבת בירור מעמיק ומלווה בתנאים נוספים, דוגמת דווח על עסקת
8 הנאמנות במועד, להוכיח כי הנהנה שילם התמורה ולא הנאמן, להראות כי הנאמן
9 נעדר אינטרס אישי ברכישה ועוד. כך במיוחד בנאמנות סמויה דוגמת זאת הנטענת
10 במקרה דנן.
- 11 כל אלה לא הוכחו כלל בבית משפט קמא. ההיפך – אמירתה של פלונית כי אם לא
12 תאושר הנאמנות תרכוש הבית בעצמה ובעבורה, מחלישה מאוד את טענת
13 הנאמנות.
- 14 יותר מזה – בקשתו של האיש כי יש לבטל את ההתמחרות בה זכו פלונית ופי'
15 (כזוכים מספר אחד ושניים, בהתאמה) ולתת לו זכות קדימה בהתמחרות, תמוהה.
16 הרי בכך פועל האיש בניגוד לעמדת הנאמנה שלו!
- 17 ד. התנהגותה של פלונית בנדון מהווה זלזול חמור בהליך הכינוס ובבית המשפט,
18 שאישר את זכייתה בהתמחרות ומכירת הבית לה.
- 19 ה. כאמור זכייתה של פלונית בהתמחרות ואישור הסכם המכר עימה נעשו בהחלטת
20 בית משפט מיום 28.2.2021.
- 21 בהחלטה זאת כאמור פלונית נקבעה כזוכה ראשונה ופי' הוכרז כזוכה שני.
- 22 על החלטה זאת לא הוגשה בקשת רשות ערעור, לא על ידי פלונית וגם לא על ידי
23 האיש.
- 24 לכן משקבע בית המשפט כי פלונית הפרה את ההסכם עליו חתמה מול הכונסים
25 הפרה יסודית וביטל את ההסכם, קמה זכותו של פי' כזוכה שני ללא צורך
26 בהתמחרות נוספת.
- 27 ו. הנסיבות דנן מלמדות כי לפלונית בכל מקרה אין יכולת כלכלית לרכוש הבית
28 במחיר החוזי שנכרת עימה על פי הצעתה הזוכה, בשיעור של 5.6 מליון ₪.
- 29 היא לא הציגה כל מסמך המלמד על יכולת כלכלית לרכישת הבית.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

- 1 יותר מזה – אפילו האיש עצמו, בתגובתו לבית המשפט מיום 25.2.2021 לבקשת
- 2 הכונסים לאשר את זכייתה של פלונית בהתמחרות, ציין את העדר היכולת
- 3 הכלכלית של פלונית לרכוש הבית, בהתאם לזכייתה.
- 4 ז. לפ', הזוכה השני, זכות קנויה למימוש זכייתו כזוכה שני בהתאם להחלטה מיום
- 5 28.2.2021, וזאת עם ביטול ההסכם עם פלונית עקב הפרתו היסודית על ידה.
- 6 פ' הוא קונה רציני ששילם עד כה למעלה משני מליון ₪ והסתמך על זכייתו כאמור.
- 7 המשך המכירה לו תיטיב עם שני בני הזוג, ותשרת את האינטרס הכלכלי של
- 8 שניהם, וגם תביא לסיום סאגת פירוק השיתוף בבית.
- 9 ח. אין מקום להורות על החזרת דמי החילוט, בשיעור של 560,000 ₪ לידי פלונית.
- 10 עסקין בסכום פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה ללא הוכחת נזק, בהתאם
- 11 להסכם המכר.
- 12 פלונית קראה היטב את תנאי המכר (שחייבו הפקדה של 10% מסכום ההצעה),
- 13 ואת הסכם המכר (שקבע פיצוי מוסכם של 10% מהתמורה ללא הוכחת נזק לצד
- 14 המפר) לפני שחתמה עליו, ואין מקום לסטות מהוראות אלה.
- 15 פלונית לא צריכה לקבל "פרס" על הפרתה את הסכם המכר הפרה יסודית.
- 16 היעדרות לבקשתה של פלונית להחזיר לה את סכום המקדמה ששילמה טרם
- 17 כניסתה להליך רכישת הבית, תחתור תחת תנאי יסודי ובסיסי בעסקאות מעין
- 18 אלה.
- 19 20. כונסת הנכסים גם הגישה תשובה לכתבי הערעור המאוחדים מטעם האיש ופלונית. הכונסת
- 20 טענה למעשה את אותן טענות של הכונס, ולכן אין טעם לחזור ולפרט שוב את הטענות. לכן
- 21 את טענות הכונס המפורטות לעיל הנוגעות לערעורי האיש ופלונית, נייחס לשני הכונסים.
- 22 21. האישה הודיעה לבית המשפט כי היא מצטרפת לכתב התשובה של הכונס בערעורים
- 23 המאוחדים. לכן את טענות הכונס נייחס גם לאישה.

עמדתו של פ'

- 26 22. הזוכה פ' ורעייתו התייצבו לשיבת הערעור ביום 28.6.2021. הגב' פ' דיברה בשם בני הזוג
- 27 ואמרה כדלקמן:

28 "אני מרגישה לא בנוח להיות בדיון הזה, אבל לדבר הזה יש הרבה

29 השלכות על החיים שלנו. לנו נולד ילד עיוור ואיתו הצורך בבית חדש



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

מונגש. לקח לנו הרבה זמן למצוא בית שיתאים מבחינת המיקום והגודל שלו, הגענו לזה. הוא קרוב מאוד לגן ילדים, לילד יציאה לשטח ירוק, הרבה דברים שהיו מאוד חשובים בערך ל-15 שנה הקרובים שלנו.

ברגע שהודיעו לנו שזכינו, העברנו את הכספים ודבר ראשון מכרנו את הבית שלנו בהרבה פחות כסף בגלל שביקשנו מבעלי הבית להשאיר אותנו שנתיים שם כי אי אפשר להעביר אותו למבנה ביניים.

אנחנו מתעכבים עכשיו, ייאלץ אותנו מן הסתם להיות בבית ביניים איתנו. אנחנו רוצים את הבית, רוצים לצאת לדרך" (עמ' 6 לפרו' שורות 19-27).

היינו הזוג פ' הסתמך על הזכיה של פ' כזוכה שני ואישור ההסכם עימו על ידי בית המשפט.

דיון והכרעה

23. אקדים ואומר כי שוכנעתי לדחות את שני הערעורים המאוחדים, של האיש ושל פלונית, וכך אמליץ לחבריי להורות.

24. עיון בפסק הדין מלמד כי הוא מבוסס על מספר רכיבים מרכזיים, הכורכים בחובם קביעת ממצאי עובדה ומהימנות, כדלקמן:

א. פירוט השתלשלות מכירת הבית באמצעות הכונסים, תוך הדגשת "מעללי" האיש לאורך השנים שגרמו לעכוב מכירת הבית וסיום הליך פירוק השיתוף בו, במשך למעלה מעשור (ראו ציטוט מפסק הדין בסעיף 8 לעיל).

ב. פירוט החלטת יום 28.2.2021 במסגרתה הוכרזה פלונית כזוכה ראשונה (ועימה נחתם הסכם מכר) ופ' כזוכה שני. היינו ככל שעסקת המכר עם פלונית לא תצא בסופו של דבר לפועל או תבוטל (למשל עקב הפרה יסודית), לא יהיה צורך בהליך התמחרות נוסף אלא יאושר הסכם עם פ' בהתאם להצעתו האחרונה בהתמחרות שהתקיימה בה הוכרז כזוכה שני. כך נהגה השופטת קמא לנוכח נסיונה מהעבר על אודות קשיי הליך התמחרות מול האיש (ראו סעיף 9 לעיל).

ג. פירוט טענות האיש והחלטות בבקשות תלויות ועומדות (עשר במספר), המפורטות בסעיף 1 לפסק הדין.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

ד. דחיית טענת הנאמנות אף ללא צורך לדיון בגוף הבקשה, שכן הנאמנה הפרה את ההסכם הפרה יסודית, אז אין חשיבות לעובדה אם חתמה על ההסכם כנאמנה אם לאו. דינו של הסכם עליו חתמה פלונית ביטול עקב הפרה יסודית שלו.

הוסיפה השופטת קמא וציינה כי גם לגופו של ענין יש לדחות את טענת הנאמנות מטעמים כדלקמן (ציטוט מסעיף 24 לפסק הדין):

א. ... לגופו של עניין, לא ברור הסעד שהתבקש בהקשר זה. יחסי נאמנות או הסכם נאמנות אינם דרושים ככלל "אישור" של בית המשפט (ר' ס' 2 לחוק הנאמנות...). לא הונחה עוד כל טענה לפיה בית משפט זה מוסמך לדון ביחסי הנאמנות לכאורה או 'לאשר' הסכם הנאמנות הנטען. חוק הנאמנות מעניק סמכות עניינית זו בידי בתי המשפט המחוזיים (ס' 37 לחוק הנאמנות), והצדדים להסכם הנאמנות הנטען אינם בני משפחה ועל פניו אינם חוסים תחת סמכותו העניינית של בית משפט זה. למותר לציין שההוראה בהסכם הנטען, לפיה 'הוסכם' שהצדדים יפנו לבית משפט זה לשם 'אישור' ההסכם, אינה מקימה יש מאין סמכות עניינית לבית משפט זה.

ב. ... באותה נשימה, המשיב או הזוכה מס' 1 (פלונית – ח"ש) לא העמידו בסיס לדרישה 'לתקן' את הסכם המכר לזוכה מס' 1, בהתאם להסכם הנאמנות הנטען.

ג. ... בתצהיר אותו הגיש המשיב (האיש – ח"ש) בעקבות החלטת בית המשפט נוכח הטענה להסכם נאמנות, מיאן המשיב להרחיב בהקשר להסכם הנאמנות, אלא עמד על טענותיו הסותרות את התיזה לנאמנות. המשיב שב בתצהירו על הטעמים 'להחיות' את ההסכם שבוטל ולעיין מחדש בהחלטה מיום 28.2.21. את מתווה הנאמנות הוסיף ותאר כ'מקדם בטחון' ו'ברירת מחדל'.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 ד. ... הדין עם כונסי הנכסים, וגם אם היה מכיר בית
2 המשפט ביחסי הנאמנות בין המשיב לבין הזוכה
3 מס' 1, אין בכך לגרוע מן ההתחייבויות שנטלה על
4 עצמה הזוכה מס' 1 בהסכם, או כדי לגרוע מן
5 ההסכם בכל דרך אחרת. לא מצאתי קושי בעמדת
6 הכונסים, לפיה הם רואים לנגד עיניהם את קיום
7 ההסכם, וכי מקורות המימון של הזוכה מס' 1, ככל
8 שהיתה עומדת בהתחייבותה לפי ההסכם, אין
9 מעניינם של הכונסים.

10 ה. ... למען הסדר הטוב, יובהר שבזמן עריכת
11 ההתמחרות כונסי הנכסים (או בית המשפט) לא
12 ידעו דבר על הרקע להצעתה של הזוכה מס' 1 ועל
13 היותה פועלת בשליחות המשיב, ואין לייחס להם
14 כפיפות כלשהי להסכם הנאמנות הנטען (ר' ס' 5
15 לחוק הנאמנות)."

16 ה. קביעה ברורה והחלטית לגבי עובדת הפרת הסכם המכר הפרה יסודית על ידי
17 פלונית, המצדיק את ביטול ההסכם עימה, וכך הורתה השופטת קמא.

18 ו. אישור הזוכה השני, פ', בהתאם להחלטתה מיום 28.2.2021 ואישור ההסכם עימו
19 על סך של 5,475,000 ₪.

20 ז. חילוט הפקדתה של פלונית בשיעור של 560,000 ₪, אותה הפקידה כתנאי
21 להשתתפותה במכרז ובהתמחרות לרכישת הבית במסגרת הליך הכינוס דנן.

22 25. ראוי כאן לצטט את דברי בית משפט קמא בסעיפים 26-27, המלווה את התובענה קמא
23 לפירוק השיתוף מאז הגשתה בחודש 11/2009, למעלה מעשור, המשקפים לטעמי את
24 תמונת המצב העובדתי הנכונה להיום:

25 "... אחר שנדחו בקשות המשיב ביום 28.2.21, מיהר המשיב
26 'להעמיס' על עגלת ההליך צרור הליכים נוספים, זהים, וחסרי
27 ביסוס. לצד זאת 'חשף' חגיגית את מתווה הנאמנות. לשיטתו יכולים
28 בית המשפט, כונסי הנכסים, המציעים והן [האישה], להוסיף
29 ולשחק בפניו, בעוד הוא מוסיף לסכל את הליכי המכר. המשיב מצא
30 את העובדה שהחליף ייצוג, כהיתר לשוב ולטעון בפאתוס רב טענות
31 שנדחו באופן ברור ובהיר, תוך הצגתו כקורבן. כהרגלו מצא את



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 החלטות בית המשפט כהמלצה, ופעל "להחיות" את מה שמת ונטמן,
2 בדרכים פסולות, בכחש וכזב ותוך גילויי התנהגות כוחנית ואלימה.
3 ... במעשיו שוב הוריד המשיב לטמיון חודשים ארוכים וסיכל עבודה
4 מאומצת של הכונסים לערוך התמחרות, נוספת על כל אלו שקדמו
5 לה".

6 26. ערעורו של האיש ממחזר למעשה את כל טענותיו שנטענו בבית משפט קמא ונדחה, **תוך**
7 **תקיפת ממצאי עובדה ומהימנות שנקבעו בפסק הדין**. זאת במטרה לכאורית לגרום
8 להתמחרות חדשה תוך התעלמות מהנתונים הבאים:

9 א. מההחלטה קמא מיום 28.2.2021 בה הוכרז פ' כזוכה שני (לנוכח נסיון העבר עם
10 האיש שלא היה משביע רצון, בלשון המעטה);

11 ב. מעכוב נוסף ובלתי מוצדק שייגרם בהליך פירוק השיתוף בבית, תוך פגיעה
12 משמעותית בזכויותה של האישה, ובזכויותיו של פ', לרבות הסתמכותו על היותו
13 הזוכה השני ואישור הסכם המכר שנכרת עימו.

14 27. **כך מצב הדברים גם ביחס לערעורה של פלונית**.

15 טענתה כי לא ניתנה לה זכות תגובה לבקשת הכונסים לביטול ההסכם עימה ואישור הסכם
16 המכר עם פ' כזוכה שני, שכן אינה מחוברת למערכת נט-המשפט, **תמוהה**.

17 הרי היא הנאמנה של האיש במכר הנדון, כך לגרסתה. היינו לדידה הקונה האמיתי של הבית
18 הוא האיש.

19 די שנצטט מדברי בא כוחה של פלונית בישיבת הערעור היום 28.6.2021 כי:

20 **"... זה לא סוד ש[האיש] וגב' פלונית באו ביחד, הם אותו צד"** (עמ' 4
21 לפרו' שורה 10).

22 אין מחלוקת כי האיש היה מודע לבקשת הכונסים, הגיב לה והיה פעיל בנדון.

23 **אז על איזה זכות תגובה שנמנעה ממנה טוענת פלונית!?**

24 בכל מקרה אפילו כך הוא המצב, שלא ניתנה לפלונית זכות תגובה, אנו כערכאת הערעור
25 שמענו בישיבת יום 28.6.2021 את תגובתה לבקשת הכונסים לביטול ההסכם עימה עקב
26 הפרת הסכם, בהתאם לסמכותנו על פי סעיף 9 לחוק בתי המשפט לענייני משפחה,
27 התשנ"ה-1995.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

בתגובתה בפנינו, באמצעות בא כוחה, לא חידשה פלונית דבר ולא סתרה את קביעתה העובדתית הנחרצת של השופטת קמא בדבר הפרת ההסכם על ידה הפרה יסודית.

כל שציין בא כוחה של פלונית היה כי :

א. פלונית לא הודיעה מראש כי היא קונה הבית בנאמנות בעבור האיש "מחשש שיטרפדו את האפשרות שלה להתמודד בהתמחרות" (עמ' 2 לפרו' שו' 33-31);

ב. הודה כי כונסי הנכסים פנו לפלונית בדרישה לתשלום התשלום הראשון של ההסכם תוך התראה כי האיחור בתשלום האמור מהווה הפרה יסודית של ההסכם. עם זאת הוסיף וציין כי פלונית ביקשה להמתין עם התשלום עד החלטה בבקשתה לאישור הנאמנות, בקשה שנדחתה רק בפסק הדין (עמ' 3 לפרו' שו' 21-24).

כך טען בא כוחה של פלונית בפנינו תוך התעלמות בוטה משיחה טלפונית מיום 3.3.2021 בין הכונס לבא כוחה של פלונית דאז, עו"ד דרש. בשיחה זאת הדגיש עו"ד דרש, כי למרות טענת הנאמנות פלונית תשלם את יתרת התשלום הראשון (לאחר סכום ההפקדה), בשיעור של 1.4 מליון ₪, "ביום א' הקרוב". את תוכן השיחה האמורה העלה הכונס על הכתב ושלח בדואר אלקטרוני לעו"ד דרש בו ביום (3.3.2021). העתק הדואר האמור צורף כנספח 2 לכתב התשובה של הכונס בערעורים המאוחדים.

ודוק – עו"ד דרש בשיחתו עם הכונס ביום 3.3.2021 לא היתנה את השלמת התשלום הראשון על פי ההסכם במתן החלטה על ידי בית המשפט בבקשת אישור הנאמנות, בניגוד לנטען על ידי בא כוחה של פלונית בפנינו.

נצטט בנדון אף את דברי הכונס בישיבת הערעור כדלקמן :

"הנקודה בעיני החשובה ביותר, הגב' פלונית לא שילמה מעבר לסכום ההתמחרות, סכום הזכייה שמהווה 10% מהצעתה, אף לא שקל אחד נוסף. אפילו לא את התשלום הראשון.

כבר בפעם הראשונה שהייתה צריכה למלא אחר הוראה יסודית של ההסכם, היא הפרה. הכונסים פנו גם בעל פה וגם בכתב, וצרפנו את זה, פעמיים בכתב ופעם אחת שיחה שקיימתי אני עם עו"ד חיים דרש בא כוחה של הגב' פלונית



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

הקודם. הטענה היחידה שהייתה בפיו בשמה שהיא תעמוד
בהסכם...

אם היה פונה לכוונסי הנכסים ואומר שזקוק לעוד שבוע,
לעוד שלושה ימים, חברת המימון מתעכבת, אבל אין לנו
אפילו אינדיקציה מה קרה שם. את התוצאה אנחנו יודעים.
הוא לא תיקן את ההפרה למרות התחייבויותיו. אנחנו,
כשראינו שהזמן חולף, פנינו אליו יום קודם והוא לא טרח
להשיב.

גם לבית משפט קמא הוא לא פנה וביקש ארכה" (עמ' 4 לפרו'
שו' 28-32 ; עמ' 5 לפרו' שו' 1-4).

דברים אלה מדברים בעד עצמם, ובא כוחה של פלונית לא סתרם.

ג. אין מחדליה של פלונית עולים כדי הפרה יסודית של ההסכם.

בלשונו של בא כוחה של פלונית:

"אני חושב וכתבנו בכתב הערעור שההפרה והנסיבות
המתוארות בכתב הערעור לא עולים לכדי הפרה יסודית.
הזמנים הם לא סבירים. הזמן שחרגנו בו בשים לב להליכים
שהתנהלו ובהמתנה לפסק הדין...אני חושב שבית משפט
קמא היה צריך לשלוח לתגובת הגב' פלונית את הבקשה
לביטול ההסכם הזה, ובטוח שהייתה אומרת 'אם מבטלים,
אני תוך שלושה ימים משלמת' " (עמ' 4 לפרו' שו' 3-6).

לטעמי עסקינן בטענה תמוהה של בא כוחה של פלונית. הרי עסקינן בעיתוי שלאחר
חתימת הסכם המכר עם פלונית, בו מועדי התשלום וסכומם כבר ידועים לה. אז
מדוע היא צריכה להמתין להודעת הכונסים כי הם פועלים לביטול ההסכם, כדי
לשלם את הנדרש ממנה, באיחור ולאחר התראות, תוך שלושה ימים, כלשונה!

ניתן להבין מתמיהה זאת, כי אין בכוחה של טענה זאת לסתור את קביעתה
העובדתית הנחרצת של בית משפט קמא בדבר הפרת ההסכם על ידי פלונית
הפרה יסודית.

נזכיר בנדון את דברי בית המשפט בסעיף 28 לפסק הדין בהתייחס להפרת ההסכם
על ידי פלונית, כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

"... אין מחלוקת לגבי העובדה שהסכם המכר הופר על ידי הזוכה מס' 1 (פלונית – ח"ש). יש לתמוה על טענת עו"ד דרש (בא כוחה של פלונית בבית משפט קמא – ח"ש), בשם הזוכה מס' 1 כביכול, בבקשה 'למתן החלטה' ול'אישור הנאמנות'. כאמור, אין אינדיקציה לכך שהבקשה הוגשה בשם הזוכה מס' 1, ומצוין בה שידוע לה שהמועדים לתשלום התמורה חלפו. משאין מחלוקת שהזוכה מס' 1 הפרה את ההסכם, לא ברורה הטענה לפיה 'להחלטה זו משמעות מרחיקת לכת על יכולת התשלום של התשלומים הבאים'.

לשון אחרת – הודאה כמעט ברורה מצד פלונית באמצעות בא כוחה, כי אם לא תאושר הנאמנות המבוקשת (והיא לא אושרה כאמור) לפלונית לא תהיה יכולת לעמוד בתנאי התשלום שבהסכם. מעבר לעובדה כי עסקינן בחיזוק ההפרה היסודית של פלונית באי תשלום התשלום הראשון במלואו, יש בכך בכדי לסתור את טענתה של פלונית בפנינו כי יש לה יכולת לרכוש את הבית עצמאית, ככל שלא תאושר בקשת הנאמנות.

28. דרך פעולה זאת של האיש ופלונית, כל אחד בערעורו הוא, במיחזור טענות ותקיפת ממצאי עובדה ומהימנות כפי שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית, היא בעייתית.

נאמר לא אחת בפסיקה כי הליך הערעור לא נועד לשמש במה לדיון מבראשית בכל הטענות העובדתיות שנדונו והוכרעו על-ידי הערכאה הדיונית. כידוע, התערבות ערכאת הערעור בקביעות עובדתיות ובממצאי מהימנות תיעשה בהתקיים נסיבות מיוחדות וחריגות בלבד, בהן מתגלה שגיאה בולטת על פני החלטתו של בית משפט קמא. כך למשל, כאשר ממצאי העובדה אינם מעוגנים כלל בחומר הראיות, או מקום שבו הגרסה העובדתית שאותה אימץ בית משפט קמא, אינה מתקבלת על הדעת ואינה מתיישבת עם מבחנים של היגיון ושכל ישר [ע"א 10225/02 פרץ נ' פרץ בוני הנגב (15.1.2004); ע"א 826/21 הימנותא בע"מ נ' יוסף שדאד (3.3.21)], והמקרה דנן אינו כזה.

עיון בפסק הדין לכל אורכו, נימוקיו וקביעותיו, מלמד כי לא נפלה בו טעות שתצדיק התערבות ערכאת הערעור באף אחד מממרכיביו, המפורטים בסעיף 24 לעיל.

29. **במצב דברים זה ניתן לסיים את פסק הדין ולומר:**

א. אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק הדין;

ב. הממצאים שנקבעו בפסק הדין תומכים במסקנה המשפטית שנקבעה בו;



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 ג. אין בפסק הדין טעות שבחוק.

2 לכן יש מקום לדחות הערעורים מכח סעיף 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-
3 2018.

4 30. יחד עם זאת ולהשלמת התמונה ארחיב מעט בהנמקת דחיית הערעורים.

5

6

7

8

9 טענת הנאמנות שגולתה רק לאחר חתימת הסכם המכר עם פלונית:

10 31. כאמור השופטת קמא דחתה את בקשתה של פלונית לאישור הנאמנות הנטענת, הכל
11 כמפורט בהרחבה לעיל, ולא מצאתי מתום בנימוקיה אלה. יחד עם זאת ראיתי להוסיף נופך
12 נוסף לדברים.

13 32. ציינו הכונסים כי נחשפו לטענת הנאמנות של פלונית רק ביום 7.3.2021, כשבוע לאחר
14 אישור הסכם המכר עימה, כשפנתה לבית משפט בבקשה לאישור הנאמנות (ראו סעיף 18(ג)
15 לעיל).

16 פלונית ציינה בהודעת הערעור, כי עדכנה את הכונסים על הנאמנות מיד לאחר ההתמחרות
17 (ראו סעיף 15(א) לעיל).

18 בא כוחה של פלונית טען בפנינו, כי פלונית לא הודיעה מראש שהיא קונה הבית בנאמנות
19 בעבור האיש "מחשש שיטרפדו את האפשרות שלה להתמודד בהתמחרות" (עמ' 2 לפרו'
20 שו' 33-31). מטיעונו זה ניתן להסיק כי לא מיהרה לחשוף את עובדת הנאמנות אלא רק
21 לאחר חתימת ההסכם עימה, מחשש לטרפוד זכיית בהתמחרות מטעם זה – **מצב דברים**
22 **התואם את טענת הכונסים.**

23 חיזוק למסקנה זאת ניתן למצוא בדברי בא כוחה של האישה בישיבת הערעור בפנינו,
24 כדלקמן:

25 "אחרי ההתמחרות גב' פלונית הגיעה למשרדי כדי להשלים את הסך
26 של 560,000 ש"ח. קיימנו שיחה על משהו שהיא עושה ב[נתחום
27 עיסוקה], מילה היא לא אמרה על נאמנות. ברכתני אותה על זכייתה,



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 היא השלימה, חתמה על הסכם חדש בפניי שתואם את מחיר הזכייה.

2 חתמה על הסכם חדש" (עמ' 6 לפרו' שו' 3-5).

3 כך או כך, "טענת הנאמנות" (וליתר דיוק טענת הנאמנות החסויה, שהועלמה מלכתחילה
4 הן מהכונסים והן מבית המשפט) מלמדת כי כוונתה של פלונית (לפחות כוונתה המוצהרת
5 היום) הינה לבצע עסקה בעבור האיש.

6 יש טעם לפגם בהסתרת עובדה זו מהכונסים ומבית המשפט עד לאחר אישור זכייתה של
7 פלונית ואישור ההסכם עימה על ידי בית המשפט.

8 נאמר לא אחת בפסיקה כי הליכי מכירה תקינים צריכים להיות שקופים ותמי לב, באופן
9 שלא תבוצע במסגרתו "עסקה סיבובית" (רכישה בעבור צד ג').

10 השוו לענין זה :

11 בר"ע (ת"א) 2564/05 שלג נ' רמי ואח' (4.7.2007) ;

12 בש"א (ת"א) 23820/2007 משולם נ' כונ"ר (1.12.2008).

13 במיוחד הדבר בנסיבות המקרה דנן בו ניתנו לאיש שתי הזדמנויות לרכישת הבית, והוא
14 לא עמד בתנאיהן.

15 יחד עם זאת, אפילו נרצה לקבל את טענת הנאמנות (החסויה) ולקבלה, הרי לגופם של
16 דברים הופר ההסכם עם ה"נאמנה" הפרה יסודית, שהצדיק את ביטולו, בין היה זה הסכם
17 במסגרת נאמנות ובין היה זה הסכם עצמאי מול פלונית.

18 אם בכך לא סגי, אוסיף ואציין כי מטרתה של פלונית באישור הנאמנות היא לשנות את
19 תנאיי ההסכם שנחתם עימה. בהסכם התחייבה פלונית לרכוש את כל הבית ולשלם
20 לכונסים את מלוא תמורתו בהתאם להצעתה הזוכה (5.6 מליון ₪). במסגרת בקשתה
21 לאישור הנאמנות היא מבקשת לשלם רק את מחצית התמורה החוזית שכן לכאורה האיש
22 קונה את חלקה של האישה בלבד, שכן הוא כבר בעלים של מחצית התמורה.

23 יותר מזה – ראו מה ביקשה פלונית בסיכום הודעת הערעור, כמפורט בסעיף 16 לעיל. שם
24 ציינו כי ביקשה במסגרת ערעורה להשיג אחת משניים :

25 לאשר לה לרכוש הבית בנאמנות בעבור האיש, אגב גירושין, כשאז הרכישה תהיה של
26 מחצית הזכויות בבית (של האישה בלבד) ;

27 ככל שלא תאושר הנאמנות מבוקש לאשר כי הרכישה תהא של מחצית הזכויות של הבית
28 בהסכמת האיש, שיוותר בעלים של מחצית הזכויות בבית.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

היינו – שינוי תנאי ההסכם שנחתם עימה בכל מקרה, בין תאושר הנאמנות ובין אם לאו, בכך שתשלם רק את מחצית תמורת הבית תחת תמורתו המלאה, כנקוב בהסכם שנכרת עימה.

עמדו הכונסים על נקודה זאת בתשובתם (ראו סעיף 18(ג) לעיל), והכונס אף ציין בטיעונו בפנינו בנקודה זאת כי :

"פעם אחר פעם מבקש המערער, ועכשיו הצטרפה אליו הגב' פלונית, לשנות את הסכם המכר, את הוראותיו לצרכיו. פעם הוא מבקש לשנות את סדר התשלומים וסדר המימון, ופעם מבקש לשנות את הממכר, כמו הפעם, כאשר בית המשפט קמא אישר את ההסכם ואישר את זכייתו וזכייתה של גב' פלונית על פי הוראות ההסכם הנ"ל ולא על פי הסכם אחר" (עמ' 4 לפרו' שו' 24-27).

יש צדק רב בדברים אלה.

36. בכלל טענת הנאמנות הנטענת על ידי פלונית אינה מסתדרת עם מעשיו של האיש, שמבקש בערעורו לקיים את זכייתו שבוטלה, תחת ההתמחרות בה זכתה פלונית (לאחר ביטול זכייתו).

הכיצד זה מסתדר?

נשאל על סתירה זאת בא כוחה של פלונית בשיבת הערעור על ידי בית המשפט והשיב כך :

"מבחינת סדרי העדיפויות שלנו, וגם החשיבה המשפטית הנכונה, ערעורו של [האיש] צריך להתקבל. לחילופין, או בעיני הגב' פלונית, יש לקבל את הערעור שלה במובן זה שתאושר הנאמנות" (עמ' לפרו' שו' 11-12).

לשון אחרת – פלונית מודה כי ערעורה הוא חלופי לערעורו של האיש. מראש היא מודה כי לאיש עדיפות על פני זכייתה. אז הכיצד רוצה כי נתייחס ברצינות לטענתה כי אם לא תאושר הנאמנות תרכוש הבית עצמאית!

37. כל הנ"ל מחזק את התחושה כי מטרתה האמיתית של טענת הנאמנות, שנטענה בדיעבד ולא גולתה מלכתחילה, נועדה לקבוע "עובדות בשטח" בדבר זכייתה של פלונית בהתמחרות לרכישת הבית בסכום של 5.6 מליון ₪. לאחר מכן באמצעות טענת הנאמנות ייעשה ניסיון להפחית את תשלום התמורה החוזית במחצית, מהטעם שמחצית מהזכויות בבית בכל מקרה כבר בבעלות לאיש.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 בהינתן כל אלה יש לומר כי "טענת הנאמנות" הנדונה, מעבר להיותה מלמדת על כי
2 ההתמחרות התנהלה מצידה של פלונית (והאיש) בצורה שאינה שקופה, וממילא אינה
3 תקינה ותמת לב, מטרתה "לעקוף" מתחרים תמי לב דוגמת פ'.
4 קשה לקבל התנהלות שכזאת מצידם של האיש ופלונית, ובדין לא אישרה השופטת קמא
5 את הנאמנות האמורה. זאת מעבר להיותה נעדרת סמכות עניינית לאשרה כטענת הכונסים
6 (ראו סעיף 19(ג) לעיל).

7

8

פגיעה בזכות הקניין ובזכות הקדימה של האיש

9 38. כאמור אחת מטענותיו של האיש בערעורו היא, כי בביטול זכייתו האחרונה ואי מתן
10 אפשרות להתמחר פעם נוספת לאחר ביטול ההסכם עם פלונית (תוך מתן אפשרות להשיא
11 את סכום ממכר הבית), נפגעו זכות הקניין שלו וזכות הקדימה שעומדת לו לרכישת הבית.
12 39. סבורני כי בטענותיו אלה מתעלם האיש מהשתלשלות העניינים המפורטת היטב בפסק
13 הדין, המלמדת כי ניתנו לו שתי הזדמנויות לרכישת הבית תוך התמחרות, אך הוא לא עמד
14 בתנאי זכייתו.

15 **אין לאיש זכות קנויה לבצע התמחרות ללא הרף וללא סוף.**

16 "מעלליו" של האיש בנדון פורטו בפסק הדין ובהחלטות רבות שניתנו לאור השנים (למעלה
17 מעשור) מאז הגשת התובענה לפירוק השיתוף בבית בחודש 11/2009 ועד כה.
18 פירוט הדברים מלמד כי אין ממש בטענתו הנדונה של האיש בדבר פגיעה בזכויותיו בנדון.
19 ההיפך – מעשיו של האיש לאורך השנים לימדו את בית משפט קמא, כי מטרתו האמיתית
20 של האיש היא לעכב את הליך המכירה, ולהתיש את הגורמים המשתתפים בהליך הפירוק
21 (הכונסים, האישה ובית המשפט).

22 חלק מאמירותיו של בית משפט בנדון צוטטו לעיל.

23 זאת גם הסיבה שבית משפט קמא, למוד נסיון מול האיש, קבע בהחלטתו מיום 28.2.2021,
24 לאחר ההתמחרות האחרונה, שני זוכים – ראשון (פלונית) ושני (פ'), הכל כמפורט לעיל.

25 בנסיבות המקרה המיוחד דן היתה הצדקה לנקוט בדרך זאת ולסיים את פרשת פירוק
26 השיתוף בבית במחיר מרבי, שלא יישאר רק על הנייר (כמו הזכויות הקודמות) אלא גם
27 ישולם בפועל (הזכיה של פ').



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

- 1 זכייתה של פלונית היתה בשיעור של 5.6 מליון ₪ ולא שולמה. זכייתו של פ' היא בשיעור
2 של 5,475,000 ₪ (פער של 125,000 ₪), והוא בדרך הנכונה לתשלום מלוא התמורה, ללא כל
3 הפרה (עד כה שולמו על ידי פ' 2,475,000 ₪), כדברי הכונס בפנינו. הכונס הדגיש, כי אלמלא
4 עכוב הביצוע שניתן בערעור זה על המשך המכירה לפ' (החלטתו של כב' השופט סילמן מיום
5 9.5.2021) העסקה עם פ' כבר היתה מושלמת (עמ' 1 לפרו' שו' 12-16).
- 6 נזכיר כי האיש אינו בעל הזכויות היחיד של הבית. האישה גם היא בעלת מחצית מהזכויות
7 בבית, בדיוק כמוהו. במהלך שנות קיומה של התובענה לפירוק השיתוף בבית, עברה האישה
8 עינויי דין לא פשוטים.
- 9 הטיב לתאר הדברים בא כוחה של האישה בישיבת הערעור, כדלקמן:
- 10 "בכתב התשובה שהגישה [האישה], היא הודיעה שהיא מצטרפת
11 לתגובה של כונסי הנכסים.
- 12 יחד עם זאת, שמעתי טענות כאילו ל[אישה] לא איכפת כביכול
13 מנזקים, תשלום מיסים וכד', שחבריי קוראים להם "נזקים" ואני
14 קורא להם מיסים.
- 15 אני רוצה לחדד ולהבהיר, [האישה] עתרה לפירוק השיתוף בבית
16 בנובמבר 2009 ברצף. מכירה של בית מגורים פשוט שבפשוט. האיש
17 העביר אותה שבעה מדורי גיהנום.
- 18 בית משפט קמא טרח ופרט החלטה אחר החלטה הדברים כתובים.
19 אני קופץ בזמן.
- 20 אחרי שבעת מדורי גיהנום, ביולי 2019 הגיעו לשולחן ההתמחרות
21 שניים: הצעה אחת ראשונה שקיבלנו לרכוש את הנכס ב-4,150,000
22 ₪, וביקשנו לאשר את זה. ואז הודיע [האיש] שהוא מתמחר, קיימנו
23 התמחרות. הצעתו הייתה 5,000 ₪ יותר גבוהה, הוא זכה ולא קיים,
24 לא שילם שקל.
- 25 ההסכם הראשון בוטל. ההסכם השני בוטל. אין יותר אפשרות
26 להמתין.
- 27 יש לנו מציעים צדדי ג', הגב' פלונית הציעה 5.6 מיליון ₪ ולא קיימה.
28 שמעתי טענה שלא חשפו את הנאמנות כדי לא לסכל את המכירה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

אחרי ההתמחרות גב' פלונית הגיעה למשרדי כדי להשלים את הסך של 560,000 ש"ח. קיימנו שיחה על משהו שהיא עושה ב[נתחום עיסוקה], מילה היא לא אמרה על נאמנות. ברכתתי אותה על זכייתה, היא השלימה, חתמה על הסכם חדש בפניי שתואם את מחיר הזכייה. חתמה על הסכם חדש.

גם את זכייתה כביכול בנאמנות היא לא קיימה. כלומר היא רכשה לטענתה כנאמנה את מחצית הזכויות. גם את השלמת התשלום הראשון של 25%-מ-50% שאת זה גם לטענתה הייתה צריכה לשלם, היא לא שילמה. שום כלום. הבעייה שלהם שהם התעלמו מזכיייתם של בני הזוג פ'.

היינו רוצים לקבל יותר מ-5.6 מיליון ₪, אין אפשרות כזו. את האמירה הזו ניתן לומר על בסיס העבר, לאיש אין כסף. אנו לא מוכנים להמתין עוד. זה נגמר.

בהיבט של הזוכה השני... (פ' – ח"ש) האיש תם לב, הוגן והגון. קיים את הוראות ההסכם כלשונן, שילם אפילו מהר יותר מלוח הזמנים. שילם וקיים. הוא ממתין.

העברתי את עמדתו בכתב במסגרת הבקשה לעיכוב ביצוע, שהוא אומר שרוצה לרכוש נכס למגוריו שלו. הכסף שלו אצלנו, הוא ממתין. גם את זה צריך לקחת בחשבון" (עמ' 5 לפרו' שו' 27-36 ; עמ' 6 לפרו' שו' 1-16).

במצב הדברים הנתון, תומכת כאמור האישה בפסק הדין ובהמשך הליך המכירה של הבית לפ'.

41. מעבר לאיש ולאישה יש **צלע שלישית** למכירת הבית באישור בית המשפט, והיא – פ'.

פ' הסתמך על היותו זוכה שני בהתמחרות האחרונה, ומיד לאחר ביטול ההסכם עם פלונית אושר הסכם שנחתם עימו על ידי בית המשפט.

פ' הסתמך על אישור ההסכם עימו, ופעל בהתאם לו.

בני הזוג פ' התייצבו לשיבת הערעור, ותיארו את פעולותיהם לאחר ההסכם שנכרת עימם לרכישת הבית ואושר על ידי בית המשפט (שכללו, בין היתר, מכירת ביתם הקודם במחיר מופחת, לטענתם).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 הם גם תיארו את מצבם המשפחתי והיותם הורים לילד עיוור, דבר שהובילם לרכישת הבית
2 המסוים הזה (ראו ציטוט הדברים בסעיף 22 לעיל).

3 היינו – פ' הסתמך על הצעתו שזכתה בסופו של יום בהתמחרות ואושרה, לאחר ביטול
4 ההסכם עם פלונית.

5 הפער בין סכום זכייתו של פ' לסכום זכייתה של פלונית שהופרה הינו סך של 125,000 ₪
6 (2.2% לערך).

7 נזכיר כי סכום זכייתו של פ' גבוה משמעותית מסכום זכייתו האחרונה של האיש, שאושרה
8 בהחלטת בית משפט קמא מיום 2.9.2020, בסכום של 4,825,000 ₪, בה גם לא עמד.

9 בכל אופן לאינטרס ההסתמכות של פ', במיוחד לנוכח ריאליות הצעתו, משמעות רבה. נפנה
10 בנדון ל- רע"א 3484/11 נדב נ' אילן שמעוני (15.6.2011), שם ציין כב' השופט ג'ובראן כי:
11 **"יש ליתן עדיפות לאינטרס ההסתמכות של המציע שזכה, על פני האינטרס של השאת**
12 **התמורה"** (עמ' 3 להחלטה).

13 בתיק פש"ר (חי') 1008-06-14 רגב נ' עדינה וויל, עו"ד (17.9.2015) העדפתי את אינטרס
14 ההסתמכות המציע שזכה על פני מציע אחר, בן משפחה (בן של החייב), הגם שהצעתו היתה
15 גבוהה בכ-3% מהצעת המציע הזוכה (ראו פסקה 70 להחלטה שם). ערעור שהוגש על החלטה
16 זאת נדחה [ע"א 7531/15 רגב נ' עדינה וויל, עו"ד (2.2.2017)].

17 במקרה דנן כאמור, הפער בין הצעתה של פלונית להצעתו של פ' הוא 2.2% לערך, כמתואר
18 לעיל. פער כזה אינו מצדיק פגיעה באינטרס ההסתמכות של פ', הזוכה האחרון, שעומד עד
19 כה בתנאיי ההסכם ככתבם וכלשונם, ואף שילם סכום ניכר עד כה לקופת הכינוס, כמפורט
20 לעיל.

21 **במצב הדברים הנתון שוכנעתי כי יש ליתן משקל משמעותי בדחיית הערעורים**
22 **המאוחדים, גם לנוכח אינטרס ההסתמכות של פ' על הזכיה, ובהיותו זוכה תם לב שהציע,**
23 **ומשלם, סכום ריאלי בעבור רכישת הבית.**

24

25 חילוט דמי ההפקדה של פלונית

26 42. בקשתה החלופית של פלונית היתה כי יבוטל חילוט כספי ההפקדה שהפקידה עת ניגשה
27 למכרז ולהתמחרות לרכישת הבית, בשיעור של 10% מהצעתה ובסכום של 560,000 ₪ (ראו
28 סעיף 15(יא) לעיל).

29 43. הכונסים והאישה התנגדו לכך, כמפורט לעיל.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

44. טרם שאדון בסוגיה זאת אעמוד על נקודה הקשורה לכך.

האיש גם הפקיד בהתמחרות האחרונה סכום של 480,000 ₪, כ-10% מסכום הצעתו, שזכתה. עם הפרתו את הסכם המכר וביטולו על ידי בית המשפט חולט סכום זה על ידי בית המשפט (ראו בנדון דברי הכונס בישיבת הערעור, עמ' 1 לפרו' שו' 17-18).

האיש בערעורו לא מבקש, אף לא כבקשה חלופית, את ביטול החילוט והשבת סכום זה לידיו.

אני מעריך שהאיש לא ביקש את ביטול חילוט הכספים משני טעמים עיקריים:

טעם ראשון – כספי חילוט האיש מעוקלים במלואם על ידי צד ג' והאישה (ראו בנדון דברי הכונס בישיבת הערעור, עמ' 1 לפרו' שו' 17-19). מכאן כי ביטול החילוט לא יועיל לו בקבלת הכספים לידיו.

טעם שני – בחודש 12/20, טרם ביטול הסכם המכירה של האיש לאחר זכייתו השניה, הגיש האיש בקשת רשות ערעור על מספר החלטות של בית משפט קמא בתובענה קמא.

עסקינן ברמ"ש (חי') 3010-12-20 שהתנהל בפני. בין יתר ההחלטות קמא עליהן הלך האיש, היתה החלטת בית משפט קמא על הפיצוי המוסכם בשיעור של 10% מסכום התמורה החוזית, שהינו בשיעור סכום ההפקדה הראשוני, שהיה תנאי להשתתפות בהתמחרות. בפסק הדין ברמ"ש זה מיום 23.12.2020 (פורסם בנבו) ציינתי כדלקמן:

47". ההחלטה על שיעור ההפקדה (10% מסכום התמורה כולה)

כתנאי להשתתפות במכרז ניתנה על ידי בית משפט קמא כבר

ביום 3.8.20 בלשון כדלקמן:

המשיב יגיש תוך 7 ימים מהיום הצעתו
לכונס הנכסים ב"כ המבקשת במסירה
אישית ובצירוף ערבות בנקאית בגובה 10%
מגובה ההצעה לפי שווי כל הנכס – ולא רק
מחציתו וללא קיזוז של רכיב כלשהו (ציטוט
מסעיף 8(א) להחלטה).

על החלטה זאת לא הוגשה בקשת רשות ערעור על ידי המבקש
ועל פיה נהג המבקש.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 48. ההחלטה מיום 14.9.20 המדברת גם על חילוט הערבות במקרה
2 של הפרת ההסכם אינה חדשה והיא למעשה חזרה על שיעור
3 הערבות שכבר נקבע בהחלטה מיום 3.8.20.

4 49. זאת ועוד, ההחלטה בדבר חילוט הערבות כולה במקרה של
5 הפרת ההסכם על ידי המבקש או חזרתו ממנה ניתנה כבר
6 בהחלטת בית המשפט מיום 19.8.20 (בסעיף 9) שלשונו
7 כדלקמן:

8 'ההסכם בין האיש לבין הגורם המממן אינו
9 חל על הכונס או הגורם המממן. אין
10 בהוראותיו על מנת לגרוע מחיוביו של האיש
11 לפי הסכם המכר – היה ויזכה בהתמחרות –
12 או לסייגם. במידה ולא יעמוד בהוראות
13 ההסכם ו/או יחזור בו ממנו – דין ערבותו
14 לחילוט, לצד כל סעד אחר שיעמוד כנגדו לפי
15 כל דין'.

16 על החלטה זאת מיום 19.8.20 כלל לא ערער המבקש, והינה
17 חלוטה.

18 50. בנוסף גם בקשת רשות הערעור על ההחלטה מיום 14.9.20,
19 אליה מכוון המבקש בבקשת רשות הערעור הנדונה, דינה דחיה
20 על הסף כיוון שהוגשה באיחור, כדברינו לעיל.

21 51. משכך דין טענותיו או השגותיו של המבקש על אודות "פיצוי
22 מוסכם דרקוני" במקרה של חילוט הערבות ככל שיפר את
23 ההסכם או יחזור בו ממנו, דינה להידחות.

24 52. מעבר לצורך אוסיף ואציין את שציינה המשיבה בסעיף 77
25 לתשובתה, כי בנסיבות המקרה דנן הסכום שנקבע על ידי בית
26 המשפט כערבות ולחילוט במקרה של הפרה הוא ראוי בנסיבות
27 הענין, ואין לשנותו זאת מהטעם כי המשיבה התנגדה למתן
28 הזדמנות נוספת למבקש להשתתף במכרז ולהציע הצעה, לאחר
29 שלא עמד בנסיון קודם שלו לרכוש הנכס וזכייתו בוטלה על ידי
30 בית משפט קמא. רק לנוכח החלטת בית המשפט על סכום
31 החילוט במקרה של הפרה או חזרה מהסכם המכר, לא הגישה



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

1 המשיבה בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט קמא
2 לאפשר למבקש להשתתף במכרז פעם נוספת. שינוי ההחלטה
3 כיום יהווה שינוי לרעה בזכויותיה הדיוניות של המשיבה.

4 עוד הדגישה המבקשת בתשובתה כי התעסקותו של המבקש
5 ברמ"ש הנדון בשאלת הפיצוי המוסכם במקרה של הפרת
6 ההסכם מלמדת לכאורה כי אין בכוונתו לקיים ההסכם, והוא
7 מחפש דרכים להקטין את סכום הפיצוי שיוטל עליו במקרה
8 כזה.

9 יש ממש גם בטענותיה אלה של המשיבה, והם מהווים חיזוק
10 למסקנת דחיית הערעור על קביעתה (החלטה) של השופטת
11 קמא כי במקרה של הפרת הסכם המכר או חזרת המבקש ממנו,
12 תחולט הערבות שהפקיד בידי הכונסים עובר להשתתפותו
13 במכרז/התמחרות".

14 סבורני כי דבריי האמורים, שנרשמו פחות מחודש טרם ביטול ההסכם האחרון של האיש
15 [שנעשה על ידי בית משפט קמא בהחלטה מיום 12.1.2021 (ראו סעיף 8 לעיל)], מדברים
16 בעד עצמם, ולימדו את המערער כי הסיכוי לבטל את החילוט שלו במקרה דנן קטנים ביותר.

17 **סבורני כי אותו דין חל לענין אי ביטול חילוט כספי פלונית, לאחר קביעת בית משפט קמא**
18 **את הפרתה היסודית של ההסכם וביטולו.** 45

19 פלונית ידעה מראש כי שיעור הפקדה לשם השתתפות בהתמחרות הוא 10% מסכום
20 ההצעה, שיחולט אם הצעתה תתקבל אך היא לא תרצה להוציאה מן הכח אל הפועל;

21 פלונית חתמה על הסכם מכר מול הכונסים ביום 11.2.21 שאושר על ידי בית משפט קמא.
22 במסגרתו נקבע כי במקרה של הפרה יסודית תחוייב לשלם למוכרים (האיש והאישה)
23 "פיצוי קבוע ומוערך מראש סכום השווה ל-10% מהתמורה הנקובה בהסכם זה..."
24 (ציטוט מסעיף 10.3 להסכם).

25 עסקינן בפיצוי מוסכם שאינו מחייב הוכחת נזק.

26 בכך עוסק סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 הקובע
27 כדלקמן:

28 "הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן – פיצויים
29 מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי
30 בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".

פלונית בהודעת הערעור לא נימקה מדוע אין לחלט את כספי ההפקדה, המהווים לאחר חתימת ההסכם והפרתו את סכום הפיצוי המוסכם. היא ביקשה את ביטול חילוט הכספים והשבתם לידיה בעלמא, ללא כל נימוק. כידוע שיעור פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה החוזית, מהווה פיצוי בשיעור סביר ומקובל, והנטיה היא שלא להתערב בו.

נצטט מדבריו של כב' השופט עמית ב- ע"א 7820/13 פוטונים ירוקים בע"מ נ' מיטבית סיבל באר שבע (1995) בע"מ (18.3.2014), כדלקמן:

"פיצוי מוסכם בשיעור של 10 אחוז הוא סביר ומקובל. גם השאלה האם נגרם נזק בפועל אם לאו אינה רלוונטית לצורך בחינת סמכות ההפחתה של בית המשפט על פי סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות) באשר שיעור הפיצוי נבחן במועד כריתת החוזה. פסיקה ישנה שעדיין לא נס ליחה, קובעת כי סעיף 15(א) לחוק התרופות יוצר הנחה חלוטה כפולה: שאכן סבל התובע נזק וכי הנזק הוא בשיעור המוסכם (ע"א 795/86 לודאית חברה לבניין בע"מ, פ"ד מא(3) (645))."

סבורני כי דווקא במקרה דנן אין הצדקה לבטל את חילוט כספי ההפקדה של פלונית בשיעור של 560,000 ₪ (10% מסכום הצעתה שזכתה והתמורה החוזית), נוכח התנהלותה בהתמחרות בחוסר שקיפות (טענת הנאמנות החסויה הלכאורית), תוך הפרת ההסכם שנחתם עימה הפרה יסודית, הכל כמפורט בהרחבה לעיל.

מעבר לכל האמור לעיל, מסופקני אם פלונית היא זאת שהפקידה בכלל את סכום ההפקדה הראשוני שחולט.

הספקות שלי נובעים מהסכם הנאמנות הלכאורי שנחתם בין פלונית לאיש ביום 3.3.2021 ואומת על ידי עו"ד דרש, בא כוחה דאז של פלונית (צורף כנספח 7 לתשובתו של הכונס). בהסכם זה נרשם בסעיפים 2-3 כי כספי ההפקדה בשיעור של 560,000 ₪ הם כספיו של האיש, ולא של פלונית.

נצטט את סעיפים 2-3 במלואם להמחשה:

"2. השולח (האיש דנן – ח"ש) הוא זה אשר הפקיד את המקדמה בסך 510,000 ₪ בידי הכונסים לבית במסגרת ההצעה לרכישה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

3. השולח הוא זה אשר הפקיד את 50,000 הש"ח הנוספים מקדמה

של 10%, הואיל ובהתמחרות עלתה ההצעה לכדי 5,600,000 ₪. אף

שהצ'ק שנמשך הינו מחשבונה של הנאמנת (פלונית – ח"ש), הרי

שהכספים הם כספי השולח".

מכאן עולה לכאורה, כי כספי ההפקדה אינם שייכים לפלונית אלא דווקא לאיש, והיא אינה רשאית לבקש את ביטול החילוט אלא רק האיש, שלא ביקש כלל את ביטול החילוט האמור;

כמו-כן בקשתה של פלונית לביטול החילוט, הינה לכאורה בקשה לביטול חילוט כספי האיש, תוך עקיפת פסק דיני ברמ"ש 3010-12-20 המצוטט לעיל. מפסק דיני שם, שצוטט בהרחבה בסעיף 44 לעיל, עולה ברורות, כי כל בקשה של האיש לביטול חילוט כספים שהפקיד במסגרת רכישת הבית לאחר התמחרות, ככל שיוחלט על כך, קטנים סיכוייה להתקבל;

בנוסף, ייחוס כספי האיש לפלונית (הסכום שחולט) נועד למעשה לעקוף עיקולים שהוטלו על כספי האיש (ועמדנו לעיל על העובדה כי הוטלו עיקולים בסכומים ניכרים על כספי האיש שבקופת הכינוס).

47. מעבר לצורך נציין, כי כספי החילוט בסופו של דבר שייכים למוכרים (האיש והאישה) בחלקים שווים. אם אכן, כדברי בא כוחה של פלונית, האיש ופלונית הם אותו צד (עמ' 4 לפרו' ישיבת הערעור שו' 10), יתכבד האיש ויוותר על חלקו בסכום שחולט ושיגיע לידיו לאחר ההתחשבנות הכוללת (לרבות הסרת או סילוק העיקולים) לטובת פלונית (ה"נאמנה" שלו). בכך יקטין משמעותית את נזקה הנובע מחילוט הכספים האמורים.

48. לאור כל האמור לעיל שוכנעתי כי אין מקום להורות על ביטול החילוט של הכספים שהפקידה פלונית (או שמא האיש), עליו הורתה השופטת קמא.

סוף דבר

49. ככל שדעתי תשמע, יש להורות על דחיית הערעורים המאוחדים.

50. כן אמליץ לחבריי לחייב את האיש ואת פלונית, יחד ולחוד, בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, בסכום כולל, כדלקמן:

לכונס – 10,000 ₪;

לכונסת – 10,000 ₪;



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'
עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

לב"כ האیשה – 10,000 ₪.

51. סכומים אלה ישולמו מתוך הערבונויות שהופקדו על ידי האיש ופלונית בשני תיקי הערעור, בסכום כולל של 30,000 ₪ (האיש הפקיד – 15,000 ₪; פלונית הפקידה – 15,000 ₪).

השופטת אספרנצה אלון :

אני מסכימה.

השופט אריה נאמן :

אני מסכים.

לאור האמור הוחלט פה אחד על דחיית הערעורים המאוחדים, בהתאם למפורט בפסק דינו של כב' השופט חננאל שרעבי.

האיש ופלונית, יחד ולחוד, יישאו בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, בסכום כולל, כדלקמן:

לכונס – 10,000 ₪;

לכונסת – 10,000 ₪;

לב"כ האישה – 10,000 ₪.

סכומים אלה ישולמו מתוך הערבונויות שהופקדו על ידי האיש ופלונית בשני תיקי הערעור, בסכום כולל של 30,000 ₪ (האיש הפקיד – 15,000 ₪; פלונית הפקידה – 15,000 ₪).

סכום זה ישולם לידי האישה באמצעות בא כוחה, לכונס ולכונסת, תוך 30 ימים מיום מתן פסק דין זה, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין, החל מיום מתן פסק דין זה ועד ליום התשלום המלא בפועל.

פסק דין זה מותר לפרסום תוך השמטת שמות הצדדים וכל פרט מזהה אחר.

המזכירות תעביר פסק דין זה לצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עמ"ש 55558-04-21 פלוני נ' אלמונית ואח'

עמ"ש 14133-05-21 פלונית נ' אלמונית ואח'

ניתן היום, ד' אב תשפ"א, 13 יולי 2021, בהעדר הצדדים.

1
2
3
4
5

מ. נאמן, שופט

א. אלון, שופטת

ח. שרעבי, שופט
אב"ד

6
7
8