

## מספר בקשה: 11

בפני כב' הרשמת הבכירה אילנה הדר

פלוני

מבקש

נגד

אלמונית

משיבה

### החלטה

ביום 5 באפריל 2021 נתן בית משפט זה צו עיקול זמני על מחצית זכויות המבקש במקרקעין הידועים כגוש XX חלק מחלקה XX, חלק ממגרש XX ברחוב XX בXX (להלן – "המקרקעין"). ביום 7 באוקטובר 2021 הגיש המבקש בקשה לביטול צו העיקול הזמני. לאחר קבלת תגובת המשיבה ותשובה נוספת של המבקש, ניתנת החלטה זו.

### טענות הצדדים

המשיבה, אשר לבקשתה ניתן צו העיקול, טענה בבקשה להטלת הצו כי גילתה שבמהלך תקופת עיכוב ההליכים בה המתינה לגיבוש הסכם, היה המבקש עסוק ביצירת התחייבויות ע"י נטילת הלוואות מהבנקים בסך של כמליון ₪. לכן, ועל מנת שלא תסוכל יכולתה להפרע מהמבקש ככל שתזכה בתביעתה, ביקשה להטיל עיקול על המקרקעין אשר בעניינם הוגשה התביעה דנן. לטענתה, הצדדים היו נשואים זה לזה כעשרים שנים במהלכם הקימו עסק משותף ורכשו קרקע עליה בנו את שני הבתים המהווים את המקרקעין, ועל אף שהמקרקעין רשומים על שם המבקש בלבד, לטענתה הם שייכים לשני הצדדים בחלקים שווים והמשכנתא אף היא רשומה על שם שני הצדדים.

המבקש טוען בבקשה לביטול העיקול, שצו העיקול פקע היות שלא נמסר לו במועד שנקבע ע"י בית המשפט; שבשל מצבו הכלכלי והרפואי נקלע לבעיית תזרים מזומנים ולכן ביקש להקפיא את תשלומי המשכנתא, מהלך שטורפד ע"י המשיבה; שהוא נדרש לגיוס כספים לצורך תשלומים שוטפים ובכלל זה מסים, וכן נדרש לכספים כדי להתאים את פעילות עבודתו למציאות החדשה של הקורונה. לכן, ובשל טרפוד המהלך של הקפאת תשלומי המשכנתא, נאלץ לפנות לחברת מימון חוץ בנקאית, אשר עומדת על ביטול העיקול כתנאי למתן המימון המבוקש; ללא גיוס הכספים כאמור יעמוד מקום עבודתו בסכנת קריסה והתמוטטות; אין בביטול העיקול ורישום משכנתא נוספת כדי לפגוע במשיבה שכן ממילא רשומה על המקרקעין משכנתא לטובת בנק XXX בע"מ כך שאין חשש להעברת הזכויות במקרקעין; לחילופין, מבקש המבקש לצמצם את העיקול לסך של 200,000 ₪, המהווים מחצית מתשלומי המשכנתא ששולמו ע"י המשיבה לטענתה – המוכחשת ע"י המבקש;

המבקש הכחיש שקיבל הלוואות בסכומים גבוהים בתקופת עיכוב ההליכים, וטען שכל ההלוואות ניטלו לצורך פעילות החברה שבבעלותו המצויה בגרעונות של מאות אלפי שקלים.

המשיבה טענה בתגובתה לבקשה לביטול העיקול, בין היתר, טענות המתייחסות לבעלותה במקרקעין; ששילמה את תשלומי המשכנתא באמצעות העברות מחשבונות משותפים של הצדדים וכן מחשבונה הפרטי; כי המבקש לא מצוי באי כושר רפואי בשלב זה; וכי המיזם החדש של המבקש שונה מתחום עיסוקו הרגיל שהניב הכנסות גבוהות במשך שנים רבות. המשיבה הציעה להקדים את פירוק השיתוף בדירה הקטנה מבין שתי הדירות שעל המקרקעין וכך יוכל המבקש לעשות שימוש בכספים שיתקבלו לצורך המימון הנדרש לו, ולחילופין הציעה להוסיף את שמה כבעלים על מחצית הזכויות במקרקעין לצורך הסרת העיקול ועל מנת לשמור על זכויותיה.

המבקש השיב לתגובה וטען, בין היתר, כי המקרקעין הם שלו בלבד ונקנו מכספי ירושה שקיבל; חזר על הטענות בדבר מצבו הבריאותי הקשה ומצבו הכלכלי; טען כי הצדדים תמיד התנהלו "מהלוואה להלוואה" כאשר הוא זה שהיה אמון על מציאת מקורות מימון בין היתר לצורך בניית הבתים על המקרקעין, והתעלם מהצעות המשיבה כפי שהובאו לעיל.

ביום 2 בנובמבר 2021 התקיים דיון בפניי, בו העידו שני הצדדים וסיכמו טענותיהם בעל פה.

### **האם צו העיקול פקע**

1. המבקש טוען כי צו העיקול לא נמסר לו בהתאם לתקנות, ולכן פקע.
2. המשיבה טענה בעדותה בפניי, כי הניחה את מסמכי העיקול ליד דלת ביתו של המבקש, מבלי שתמכה את טענתה בצילום או בדרך אחרת (עמ' 9, שורות 11-23).
3. תקנה 100(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, שהחליפה את תקנה 370(3) לתקנות הישנות, קובעת, כי סעד זמני יפקע "אם הצו ניתן במעמד צד אחד ולא הומצא למשיב כאמור בתקנה 97(ד), זולת אם בית המשפט הורה אחרת, מטעמים מיוחדים".
4. מכאן, הרי שלכאורה, אי המצאת צו העיקול במועד שנקבע גוררת עמה את פקיעת צו העיקול. אולם, תוצאה זו אינה מחוייבת המציאות, כפי שאף עולה מהתקנה עצמה.
5. עמד על כך כבי' השופט זילברטל ב**בש"א (מחוזי-ים) 3559/06 TONEDOOR Ltd. נ' יובנק בע"מ (לשעבר בנק אינווסטק כללי בע"מ)** (17.12.2006) (להלן – "עניין טונדור"): "נראה, איפוא, כי פקיעת העיקול גם היא אינה בכל מצב "פקיעה מדעיקרא" אלא "פקיעה יחסית" (על משקל "בטלות יחסית"). לא בכל ההקשרים נכון יהיה להתייחס לעיקול, שניתן במעמד צד אחד ושפקע מתוקף הוראת תקנה 370 לתקנות, כאל עיקול שכמוהו כאין וכאפס, כאילו מעולם לא היה קיים".
6. עוד קבע כבי' השופט זילברטל בעניין טונדור כי "כאשר מדובר בעיקול נכס המוחזק בידי צד שלישי ("מחזיק"), נראה כי לא יהיה מנוס מפניה לבית המשפט על מנת שתיתן החלטה בדבר פקיעתו או ביטולו של צו העיקול, ולו החלטה המצהירה על כך, שהרי אם ביחסים שבין התובע לבין הנתבע יכול הנתבע להרשות לעצמו לטעון לפקיעת הסעד הזמני ללא שניתנה החלטה שיפוטית בנדון, ואולי הוא גם יוכל לטעון כך כהגנה מפני הליכים פליליים או הליכי ביזיון בית משפט על הפרת הצו, הרי שהמחזיק אינו יכול לדעת בוודאות אם התקיימו התנאים המביאים לפקיעת העיקול ומבחינתו נדרשת החלטה שיפוטית".

7. בענייננו, המבקש לא ביקש להצהיר על פקיעתו של צו העיקול, אולם ממילא, ולאור סמכות בית המשפט להורות אחרת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובשים לב לעדות המשיבה כאמור לעיל ולסיכומים מטעמה, איני רואה תוחלת רב לבקשה מעין זו [ראה לעניין זה – [בר"ע \(י-ם\) 3193/07 מיראל תעשיות טקסטיל בע"מ נ' ציון טכנולוגיות צביעה ואשפרה שותפות מוגבלת](#) (27.8.2007)].

8. לכן אני קובעת שהצו לא פקע מעצמו, הוא עומד בתוקפו ולכן הדרך הנכונה לתקוף אותו היא בהגשת בקשה לביטולו, כפי שנעשה.

#### **השיקולים במתן צו עיקול זמני**

9. מטרת הסעד הזמני הינה לשמר מצב קיים ולקבע את מערכת הנסיבות השוררת בעת הגשת התובענה, וזאת על מנת לאפשר את ביצוע פסק הדין כאשר ינתן (ראה לעניין זה א. גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי**, מהדורה שתיים עשרה, בעמ' 859).

10. הלכה היא, כי כאשר מוגשת בקשה לביטול צו עיקול זמני, נדרש בית המשפט לשקול את הבקשה להטלת עיקול מלכתחילה (ראה לעניין זה רע"א 8420/96 **מרגליות נ' משכן**, פד"י נא(3) 789). לפיכך, יש לבחון מחדש את התנאים שיש למלא לשם הטלת עיקול זמני.

11. תקנה 94 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן – "התקנות" או "התקנות החדשות") קובעת כדלקמן:

**מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין.**

12. תקנה 95(ב) לתקנות קובעת כך:

**הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תביעה, רשאי בית המשפט לתת את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה.**

13. תקנה 95(ד) קובעת, כי:

**בהחלטתו אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית המשפט, בין השאר, את השיקולים האלה:**

(1) **נזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי;**

(2) **אם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר, המשיג את התכלית שלשמה נועד הסעד הזמני;**

(3) **תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני.**

14. מבחינה מהותית, אין שינוי בין התקנות הישנות לחדשות בעניין זה, שכן גם קודם לכניסת התקנות החדשות לתוקף, היה בית המשפט לוקח בחשבון במסגרת שיקוליו את שיקולי היושר, תום הלב והמידתיות.
15. כאשר הסעד הזמני הוא צו עיקול זמני, קובעת תקנה 103(א) לתקנות, כי **"בתביעה לסכום כסף רשאי בית המשפט להטיל עיקול זמני על נכסים של המשיב שברשותו או ברשות המבקש או ברשות מחזיק, ובתביעה לדבר שבעין רשאי בית המשפט לצוות על עיקול הנכס הנתבע, והכול אם שוכנע כי קיים חשש סביר שאי-מתן הצו יכביד באופן ממשי על ביצוע פסק הדין"**.
16. התקנות החדשות החמירו את הדרישות למתן צו עיקול זמני, ואין די בביסוס הכבדה כלשהי, אלא יש צורך שאי מתן הצו יכביד באופן ממשי על ביצוע פסק הדין.
17. מכאן, הרי שעל בית המשפט לבחון שני שיקולים עיקריים – האחד, סיכויי התביעה, קרי, האם יש ראיות מספקות לכאורה לקיום עילת תביעה, והשני – מאזן הנוחות וההכבדה על ביצוע פסק הדין. כן על בית המשפט לבחון את המידתיות שבסעד המבוקש ואת תום הלב, לרבות שיהוי.
18. לעניין סיכויי התביעה – יש לבחון האם קיימות ראיות מספקות לכאורה מהן נראה כי התובעת, המבקשת את הסעד הזמני עשויה לזכות בהליך. בהקשר זה די שבית המשפט ישתכנע שהתביעה אינה טורדנית וכי קיימות שאלות המצריכות דיון. יודגש, כי במסגרת זו, אין צורך לפסוק באופן סופי בדבר צדקתו של מי מבעלי הדין, שכן שיקול הדעת המופעל במסגרת בקשה לסעד זמני נועד אך ורק לצורך קביעתה לכאורה של זכות ולא לצורך החלטה סופית במחלוקת שבין הצדדים. ראה לעניין זה רע"א 1379/16 **מראון נ' סאמי נופי** (3.4.2016).
19. לעניין מאזן הנוחות וההכבדה על ביצוע פסק הדין – יש לבחון את הנזק שייגרם לתובעת במידה ולא יינתן הסעד, לבין הנזק שייגרם לנתבע אם ינתן הסעד.
20. התקנות החדשות לא משנות את נקודת האיזון בבחינת מאזן הנוחות וההכבדה. לכן, וכפי שנפסק זה מכבר, בין שני השיקולים הללו, סיכויי התביעה ומאזן הנוחות, מתקיימת "מקבילית כוחות". ככל שסיכויי התובעת-המבקשת לזכות בהליך גבוהים יותר, כך יטה בית המשפט להקל בדרישה כי מאזן הנוחות ייטה לטובתה, ולהיפך (ראה לעניין זה רע"א 9623/17 **גבע נ' ורינט מערכות בע"מ** (23.1.2018)).

### **ומן הכלל אל הפרט**

21. באשר לסיכויי התביעה – מדובר בתביעה רכושית בין בני זוג. טענות המבקש לפיהן המקרקעין נרכשו מכספי ירושה ומנגד טענות המשיבה לפיה מדובר בכספים שקיבלו ממשפחתה, הן טענות הראויות להתברר וכך ייעשה בהמשך ההליך, אולם בשלב זה לא ניתן לומר כי מדובר בתביעה משוללת סיכויים.
22. באשר למאזן הנוחות – מעיון בכתבי הטענות בבקשה זו עולה, כי הנכס העיקרי שידוע למשיבה שרשום ע"ש המבקש הוא המקרקעין. המבקש הודה בבקשתו שהוא מצוי בקשיים כלכליים ונדרש למימון תוך שהמקרקעין ישמשו כבטוחה, והודה כי החברה שבעלותו מצויה בגרעונות של מאות אלפי ש"ח.
23. כבר מהאמור עולה, כי על פניו, ובהירות הראויה לשלב זה ומבלי לקבוע מסמרות בשאלת הזכויות במקרקעין, נראה כי הנזק שעלול להגרם למשיבה כתוצאה ממכירת הנכס העיקרי וככל שתזכה בתביעתה, הוא נזק משמעותי, בהעדר מקורות פרעון אחרים.

24. ברע"א 5549/12 טישלר נ' חניאל (5.8.2012) נקבע, כי כאשר תביעה נסובה סביב שאלת זכויות במקרקעין, ככלל יש חשש כי אי מתן צו זמני יביא למצב בלתי הפיך אם תתקבל תביעתה של התובעת, בעוד שאם תידחה תביעתה, ניתן יהיה לפצות את המבקש בגין נזקים כספיים אם וככל שייגרמו לו.
25. מאידך, המבקש טען באופן כללי וסתמי כי יש להסיר את העיקול על מנת שיוכל לרשום שעבוד נוסף על הנכס לצורך גיוס מימון לעסקו. כל שצורף בתמיכה לטענה זו הוא מסמך תנאים כלליים מבית השקעות, שם נרשם כי אחד התנאים לאישור סופי של ההלוואה הוא הסרת העיקול בתיק זה. תנאי זה הוא אחד מתוך חמישה תנאים, כאשר שניים מהתנאים האחרים הם מכתב כוונות והסכמה למשכנתא בדרגה שניה מהבנק אשר לטובתו רשומה המשכנתא על המקרקעין. מכאן, הרי שבשלב זה כלל לא ברור האם יתר התנאים מולאו והאם כל שעומד בין המבקש לבין ההלוואה הוא אכן רק הסרת העיקול דכאן.
- זאת ועוד. המבקש לא הציג כל מסמך התומך במצב הכלכלי הנטען, לא הוצגו התשלומים שנטען שעליו לשלם לרבות תשלומי המסים ולא הוצגה התוכנית הנטענת לפיתוח עסקו של המבקש והתאמתו לצרכי המציאות החדשה בעידן הקורונה.
- עם זאת, יודגש כי גם לו היה המבקש מציג את המסמכים האמורים, הרי שבשים לב לאמור בסעיף 22 ובסעיף 24 לעיל, לאור הנזק המשמעותי העלול להגרם למשיבה, ספק אם היה בכך כדי להביא לכדי הטיית מאזן הנוחות לטובתו.
26. כן אין להתעלם מכך שהמבקש ביקש לחלופין לצמצם את העיקול לסך של 200,000 ₪. מעיון במסמך התנאים הכלליים של בית ההשקעות עולה, כי הדרישה היא להסרת העיקול בכללותו, כך שדומה שממילא אין בצמצום כדי להועיל למבקש במערכת היחסים בינו לבין בית ההשקעות, שכן לא יהיה בכך די כדי לקדם את קבלת המימון הנטען.
- לכן סבורה אני, שיש בבקשה זו כדי להחליש אף יותר את טענותיו הכלליות של המבקש בדבר הנזק שעלול להגרם לו אם יוותר העיקול על כנו.
27. מכל האמור עולה, כי המבקש לא הניח בפניי תשתית לטענותיו בדבר הנזק שעלול להגרם לו אם יוותר העיקול על כנו, או אם לא יצומצם.
- לכן, ועל אף טענות המבקש לפיהן הוא מבקש לרשום משכנתא שניה לצורך קבלת מימון ותו לא, אני סבורה שהיה ויוסר העיקול על המקרקעין, תהיה המשיבה חשופה לסיכון שבמכירתם, שעבודם או העברתם בדרך אחרת והנזק שיכול להגרם לה הוא בלתי הפיך. יוזכר, שבשלב זה המשיבה אינה מתגוררת במקרקעין, אלא המבקש בלבד, כך שמדובר בסיכון מהותי שאין להתעלם ממנו.
28. באשר ליתר השיקולים שעל בית המשפט לשקול – אני סבורה שהצו הוא מידתי בנסיבות העניין בהן מדובר בנכס העיקרי ממנו תוכל המשיבה להפרע ככל שתזכה בתביעתה ולא מצאתי פגם בתום ליבה או שהיה שיהוי.

### סיכום

לאור כל האמור לעיל, לאחר ששוכנעתי כי קיימת עילת תביעה הדורשת בירור במסגרת ההליך העיקרי, ולאחר ששקלתי את מאזן הנוחות ויתר השיקולים הנדרשים, הגעתי למסקנה כי אין מקום לביטול צו העיקול הזמני והוא יוותר על כנו.

יובהר, כי צו העיקול ניתן ונותר על מחצית מזכויות המבקש בלבד, וככל שנרשם על כלל המקרקעין כטענת המבקש, תפעל לשכת רישום המקרקעין לצמצום העיקול על מחצית הזכויות בלבד. לפנים משורת הדין ועל מנת שלא להעצים את הסכסוך, איני עושה צו להוצאות וכל צו יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, כ"ט חשוון תשפ"ב, 04 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.



אילנה הדר, רשמת בכירה