



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

המבקשים

1. י' צ' פ'
ע"י ב"כ עו"ד רונן דליהו

2. ס' ג'
ע"י ב"כ עו"ד אורן מור

נגד

המשיבים

1. אור גל און, עו"ד – כונס הנכסים

2. י' פ'
ע"י ב"כ עו"ד מרדכי לבנור

פסק דין

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לענייני משפחה (כב' השופטת איריס ארבל-אסל בתמ"ש 18-10-16094) מיום 5.4.21, במסגרתה קבע ביהמ"ש קמא את שכר טרחת המשיב 1 בתפקידו ככונס הנכסים, בשיעור של 4% בתוספת מע"מ ממחיר הנכס שנמכר.

א. רקע עובדתי

1. המבקשים והמשיב 2 (להלן: **המשיב**) הינם אחים, בעלי זכויות שוות בנכס ברחוב ---- ב-- -- (להלן: **הנכס**). מדובר במגרש עליו עומד שלד מבנה מגורים, שבנייתו החלה בשנת 2002 אולם הופסקה זמן לא רב לאחר מכן בשל חריגות מהיתרי הבניה שניתנו. מאז עומד הנכס כ"אבן שאין לה הופכין".

2. ביום 8.10.18 הגיש המבקש 1 תביעה לפירוק שיתוף בנכס ולמינוי כונס נכסים.

3. ביום 15.4.19 נתן ביהמ"ש קמא צו לפירוק שיתוף בנכס וב"כ הצדדים מונו לכונסי נכסים לצורך ביצוע פירוק השיתוף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

4. ביום 22.10.19, לאחר שב"כ הצדדים לא הצליחו לפעול בשיתוף פעולה למכירת הנכס, הורה ביהמ"ש קמא על סיום תפקידם ומינה את המשיב 1, עו"ד גל-און לכוונס נכסים (להלן גם: **הכוונס**).
5. ביום 19.10.20 גובש נוסח סופי של הסכם מכר של הנכס, אשר אושר על ידי ביהמ"ש קמא.
6. ביום 1.3.21 הגיש כונס הנכסים בקשה למתן הוראות, במסגרתה עתר בין היתר לפסיקת שכר טרחתו בגובה השיעור המקסימלי הקבוע בתקנה 258טז **לתקנות סדר הדין האזרחי** תשמ"ד – 1984 (להלן: **התקנות**), שהוא 4% בתוספת מע"מ ממחיר הנכס.
7. בתגובתם לבקשה לפסיקת שכר טרחת כונס הנכסים, טענו המבקשים שיש להורות ששכ"ט הכונס יעמוד על סך 2% בתוספת מע"מ וזאת משווי הזכויות שנמכרו בפועל, קרי 2/3, ולא משווי הנכס כולו. בנוסף, הם עתרו ששכ"ט הכונס (2% מתוך 2/3) ייגזר מהסך של 3,500,000 ₪ (ולא מסך 5,005,555 ₪ שבתמורה לו נמכר הנכס), מאחר שזה המחיר שלשיתת הכונס שווה הנכס, ושהוא המליץ בתחילה לביהמ"ש קמא לאשר את עסקת המכר במחיר זה. לחילופין טענו המבקשים, שעל כונס הנכסים לפרט את שעות העבודה שהשקיע בתיק ורק אז ייקבע שכרו. בנוסף טענו המבקשים שבכל מקרה יש להורות שהמשיב לבדו יישא במלוא שכ"ט כונס הנכסים, היות שעקב התנהלותו היה הכרח להגיש את התביעה לפירוק השיתוף.
8. ביום 5.4.21 ניתנה החלטת ביהמ"ש קמא בבקשה לפסיקת שכר טרחת כונס הנכסים (להלן: **ההחלטה**).
9. המבקשים לא השלימו עם ההחלטה והגישו את הבקשה למתן רשות הערעור שלפני (להלן: **הבקשה**).
- ב. תמצית ההחלטה**
1. יש להעמיד את שכ"ט כונס הנכסים על השיעור המקסימלי שנקבע בתקנות בגובה של 4% משווי הנכס בתוספת מע"מ.
2. נקבע כי "מעיון בתיק, ברור ללא ספק כי פירוק השיתוף בנכס נשוא הליך זה דרש מאמצים העולים על הנדרש ברגיל, הן לאור מצבו הפיסי והתכנוני של הנכס והן בשל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

הסכסוך רב השנים בין הצדדים, אשר הקשה על מציאת פתרון אפקטיבי לפירוק
השיתוף. חרף הקשיים, עלה בידי הכונס להביא למכירת הנכס במחיר ריאלי, הגבוה
במיליון וחצי שקלים מההצעה שהתקבלה בעקבות הפרסומים שביצעו ב"כ הצדדים,
בטרם הועברו מתפקידם ככונסים.

על כך יש להוסיף את הצורך לבצע שינויים והתאמות חוזרים ונשנים בהסכם, על מנת
להפיס את דעתם של כל הצדדים, אשר עמדו על קוצו של יוד בכל עניין באופן דווקני בשל
משבר האמון והיחסים הרעועים ביניהם."

3. עוד נפסק, ששכ"ט הכונס ייגזר מתוך שווי כלל הזכויות בנכס, שכן הכונס מונה לצורך
פירוק שיתוף בנכס כולו ואין להבדיל בין מצב בו המציע שזכה הוא אחד מבעלי הזכויות
בנכס, לבין מצב בו המציע שזכה הוא צד ג' אשר רוכש את כלל הזכויות.

4. נקבע שכל אחד מהצדדים יישא בתשלום שכר הטרחה בהתאם לשיעור בעלותו בנכס בטרם
המכירה.

ג. תמצית טענות המבקשים

1. סגה ביהמ"ש קמא עת פסק לכונס הנכסים את שכר הטרחה המקסימלי בסך 4% + מע"מ.

2. ביהמ"ש קמא לא התייחס למלוא טענות המבקשים בתגובתם לבקשה לפסיקת שכ"ט ודן
בטענותיהם באופן חלקי וחסר. כונס הנכסים שימש בתפקיד זמן לא ממושך של שנה
וחמישה חודשים בלבד. כמו כן, במסגרת פועלו ככונס הוא כמעט שגרם נזק עצום של
1,505,555 ₪, עת המליץ על מכירת זכויות המבקשים בנכס לידי המשיב במחיר הפסד של
כ-3.5 מיליון ₪ (במקום סך של 5,005,555 ₪ הסכום בו נמכר הנכס בסופו של דבר),
וביהמ"ש קמא אימץ עמדה זו בתחילה, בהחלטתו מיום 2.4.20. רק לאחר הגשת בקשת
רשות ערעור ע"י המבקשים וכן בקשה לעיכוב ביצוע של ההחלטה הנ"ל לביהמ"ש זה ורק
לאחר שהוראות ביהמ"ש זה מנעו את הנזק העצום שהיה עולה כדי חצי מיליון ₪ - אם היה
ביהמ"ש קמא נעתר לבקשות כונס הנכסים - ניצל הכינוס מהפסד כספי אדיר. כונס הנכסים
אף התנגד באופן אקטיבי לבקשת רשות הערעור שהוגשה ע"י המבקשים ושנועדה למנוע
את מכירת הנכס במחיר נמוך משמעותית משוויו, וכעת הוא מבקש ליהנות מפירות מאמצי
המבקשים שהוא ניסה לטרפד. הסכום שבו נמכר הנכס בסופו של דבר הושג בזכות פועלו
של המבקש 1 ובזכות הרמ"ש שהגיש ולא בזכות פועלו של כונס הנכסים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

3. כונס הנכסים לא פעל די הצורך למקסום תמורת מכר הנכס, אלא נהג ההפך. לא היתה
בעבודתו של כונס הנכסים שום פעולה חריגה יוצאת דופן או מיוחדת המצדיקה פסיקת
שכר טרחתו בגובה הרף המקסימלי הקבוע בתקנות.

4. לא בכדי בקשת כונס הנכסים לפסיקת שכר טרחתו היתה לקונית וחסרה. ביהמ"ש אף לא
דרש שהכונס יפרט את פעולותיו ומאמציו המיוחדים והוא שגה כשלא נימק ולא פירט
בהחלטתו מהם אותם מאמצים המצדיקים פסיקת השכר ברף המקסימלי. במקרה דנן יש
לפסוק שכר טרחה בגובה 2% לכל היותר, ויש לגזור את שכרו מהמחיר שניסה כונס הנכסים
לכפות על המבקשים את מכירת הנכס, בסך של 3.5 מיליון ₪ בלבד. כמו כן, על הסכום
להיגזר משווין של 2/3 מהזכויות בנכס, שכן בסופו של יום נמכרו רק 2/3 מהזכויות לידי
המשיב ולא 100% מהזכויות.

5. ביהמ"ש קמא שגה כשנמנע מלהטיל את מלוא תשלום שכ"ט הכונס על המשיב, שלולא
התנהלותו השערורייתית וחוסר שיתוף הפעולה מצדו, כלל לא היה צורך בהגשת התובענה
או במינוי כונס הנכסים. כמו כן, ביהמ"ש קמא לא פסק הוצאות לטובת המבקש 1, הגם
שתביעתו לפירוק השיתוף התקבלה וחרף ההוצאות הרבות שהוא נאלץ להוציא לטובת
ההליך. ביהמ"ש קמא אף נמנע מלנמק קביעתו לפיה הצדדים יישאו בשכר הטרחה בהתאם
לשיעור בעלותם בנכס בטרם המכירה.

6. עוד שגה ביהמ"ש קמא, עת התעלם מטענות המבקשים בנוגע לפיצוי המוסכם המגיע להם
עקב הפרת ההסכם ע"י הקונה, שעה שכונס הנכסים אף לא פעל למיצוי זכויות המבקשים
(המוכרים) בגין הפרת ההסכם מצד המשיב (הקונה).

ד. דיון והכרעה

1. לאחר שבחנתי את טענות המבקשים ומכוח סמכותי בהתאם לתקנה 138(א)(1) לתקנות
סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות וזאת אף
מבלי להזדקק לתשובת המשיבים.

2. הלכה מושרשת בפסיקתנו, שאין זה מדרכו של ביהמ"ש זה, כבית משפט לערעורים,
להתערב בפסיקת שכר טרחת כונס נכסים (ע"א 373/70 ראובן מרגוליס נ' בנק א"י
בריטניה בע"מ, כה(1) 273 (1971)).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

כפי שנקבע בע"א 6166/07 צחי פלדמן, עו"ד בתפקידו ככונס נכסים על זכויות צמרות נ'
א.י.ע. יובלים השקעות בע"מ (10.01.2010) בפסקה 51 :

"מטבע הדברים, מירב המידע בנוגע למאמצים שהושקעו, הטרחה שנדרשה והמהלכים
שנקטו על ידי בעל התפקיד, מצוי בדרך כלל בידי הערכאה הדיונית, בית המשפט
שלכינוס או שלפירוק."

ובהמשך בפסקה 52 נקבע:

"כאשר עסקינן בקביעתו של בית המשפט המלווה את הליך כינוס הנכסים (או הליך
הפירוק) באשר למאמץ שנדרש מבעל התפקיד לצורך ביצוע תפקידו, חזקה על ערכאה זו
כי היא יודעת טוב יותר מערכאת הערעור מה גודל המאמץ שנדרש מבעל התפקיד והאם
אכן מדובר במאמץ חריג המצדיק פסיקת תוספת לשכרו. רק במקרים חריגים, למשל אם
התברר כי הערכאה הדיונית התעלמה מנתונים מסוימים או כאשר פסיקתה חורגת
מהסביר, תתערב ערכאת הערעור בקביעותיה של הערכאה הדיונית בעניין שכרו של בעל
התפקיד."

ברע"א 10046/06 מיכאל מנדלסון נ' יוכבד גורגה (צינמון) (27.05.2007) נקבע כי :

"הערכאה הדיונית היא זו הבקיאה בפרטי המקרה ובנסיבותיו הקונקרטיות, ולפיכך
מרחב שיקול דעתה הוא נרחב וערכאת הערעור תתערב בו רק במקרים נדירים."

3. מקרה דנן אינו נמנה עם המקרים החריגים והנדירים המצדיקים התערבות ביהמ"ש זה
בשיקול דעתו של ביהמ"ש קמא בפסיקת שכר טרחת הכונס.

4. המידע אודות היקף פעילותו של כונס הנכסים מצוי ברובו בידי הערכאה הדיונית אשר
מכירה את התיק ואת המורכבויות שבו. התערבות ביהמ"ש של ערעור בפסיקת שכר טרחה
של בעל תפקיד תתקיים באותם מקרים בהם טעה ביהמ"ש קמא בעקרונות אותם הפעיל
ולא באופן בו יישם את אותם העקרונות (ע"א 2886/00 הקרן לטיפול בחסויים נ' היועץ
המשפטי לממשלה על-ידי האפוטרופוס הכללי, נה(5) 62 (2001)).

במקרה דנן, אין מחלוקת שרמת הסכסוך בין הצדדים היא בעצימות גבוהה מאוד. ניכר כי
אכן נדרשה עבודה מאומצת על מנת להביא למכירת הנכס. אין להתערב בשיקול דעתו של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

ביהמ"ש קמא, אשר נחשף להתנהלות הצדדים לאורך הזמן והעריך כפי שהעריך את
מאמציו של כונס הנכסים.

5. באשר לטענת המבקשים שיש לגזור את שכר הטרחה בגובה של 2% לכל היותר מהסך של
3.5 מיליון ₪ ורק מערכן של 2/3 מהזכויות כפי שנמכרו בפועל ולא מתוך 100% מהזכויות
בנכס, דינה של הטענה להידחות.

בצדק קבע ביהמ"ש קמא שהכונס מונה לצורך פירוק השיתוף בנכס כולו ואין נפקא מינה
אם המציע שזכה בהתמחרות הוא אחד מבעלי הזכויות בנכס או צד ג' אשר רוכש את כלל
הזכויות. שכר הטרחה נגזר משוויו של הנכס בכללותו.

כפי שנקבע בעמ"ש (ת"א) 38393-02-16 פלונית נ' רענן מזרחי עו"ד, כונס נכסים
(16.03.2017):

"בהתאם לפסיקה יש לקבל את שיטת הכונס וכפי שקבע בימ"ש קמא... שם מצא בית
המשפט (כב' השופט מינץ) להתערב בהחלטת בית משפט קמא, בציינו כי מינוי כונס
הנכסים מתייחס למלוא המקרקעין ולמכירתם בשלמות, כך פעולת כינוס הנכסים
נעשתה עבור כל הצדדים וכך גם השמאות וההתמחרות וכי "... בנסיבות אלו די נהיר כי
יש לגזור את שכר טרחתם של כונסי הנכסים ממחיר המקרקעין כולם ולא אך ממחיר
התמורה שנתקבלה..." וכך גם מובא בספרם של שוחט ושאוה סדר הדין בבית המשפט
לענייני משפחה (תש"ע-2009) בעמ' 309 "...לדעתנו, ביצוע המכירה בדרך של מכירה
פנימית בין השותפים לנכס אינה צריכה לשנות את חישוב שכר טרחת הכונס שעבודתו
נעשית בנוגע למלוא הזכויות בנכס."

ברמ"ש (ח"י) 45431-12-17 ח.ר. נ' ל.ר (13.07.2018) נקבע כי:

"אפתח בדיון בשאלה מאיזה סכומים יש לגזור את שכר טרחת הכונס ודעתי בהקשר זה
כדעת בית משפט קמא, היינו, לא מתשלומי המימוש אלא משווי הנכס הכולל. כך יש
לנהוג משום הטעמים שמנה בית משפט קמא ובראשם, כי מינוי הכונס נועד כדי ליישם
את החלטת פירוק השיתוף, ואין נפקות לעובדה כי זה נעשה על דרך רכישת שותף את
חלקו של השותף האחר. כלום יש להבחין לצורך חישוב שכר טרחת הכונס בין מכירה של
מחצית הנכס לבין מכירתו כולו, כאשר בשני המקרים הושגה המטרה – פירוק השיתוף,
במיוחד כאשר המכירה לשותף נעשתה לאחר עריכת התמחרות תוך השתתפות צד ג'. על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

1 כך אוסיף, כי גם על פי מבחן מהותי, היינו בחינת היקף העבודה שנעשתה והושקעה על
2 ידי הכונס, דומה כי אין הבדל בין זו שנעשתה במקרה דנן לבין זו שהייתה נעשית אילו
3 הנכס היה נמכר בשלמות לצד ג'. בשני המקרים נדרש הכונס לערוך חוזה מכר, לדווח על
4 העסקה לשלטונות המס ולבצע כל פעולה נוספת והנדרשת לשם השלמת המכר, תשלום
5 המיסים החלים ורישום הזכויות בהתאם."

6
7 6. יש לדחות גם את טענת המבקשים שהיה על ביהמ"ש לקבוע שהמשיב יישא במלוא שכר
8 טרחת הכונס בשל התנהגותו "השערורייתית". לא שוכנעתי שהתנהלותו של המשיב היתה
9 כזו המצדיקה סטייה מן הכלל לפיו הצדדים יישאו בשכר הטרחה בהתאם לשיעור בעלותם
10 בנכס טרם המכירה. כמו כן, העובדה שהכונס סבר בתחילה שיש למכור את הנכס במחיר
11 נמוך יותר, לא גורעת מזכותו לקבל את חלקו מהמחיר הסופי שבו נמכר הנכס בסופו של
12 דבר.

13
14 7. באשר לטענה בדבר הפרה יסודית של הסכם המכר המזכה את המבקשים בפיצוי מוסכם
15 – היא אינה רלוונטית לקביעת שכר טרחתו של הכונס. ככל שבפי המבקשים טענות כנגד
16 הרוכש על הפרה יסודית של ההסכם, עליהם להתכבד ולהגיש בקשה מתאימה או לנקוט
17 בהליך משפטי, ולא להסתפק בכריכת טענות כבדות משקל אלו במסגרת תשובתם לבקשה
18 לפסיקת שכ"ט כונס הנכסים.

19
20 8. כמו כן, שאלת זכאות המבקש 1 לפסיקת שכר טרחה בגין הגשת התביעה לפירוק השיתוף,
21 אינה רלוונטית לשאלת שכרו של הכונס.

22
23 9. סיכומו של דבר : דין הבקשה להידחות.

24
25 10. משלא נתבקשה תשובת המשיבים אין צו להוצאות.

26
27 11. העירבון שהופקד על ידי המבקש, על פירותיו, יושב לו באמצעות בא כוחו.

28
29 ניתן היום, כ"ח אייר תשפ"א, 10 מאי 2021, בהעדר הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 21-05-2968 צ' פ' ואח' נ' גל און עו"ד ואח'

נפתלי שילה

נפתלי שילה, שופט

1
2
3
4