



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 20-05-38460 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופט טל פפרני

המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים
עמותות 590002457
באמצעות ב"כ עו"ד טל זלץ

מבקש

נגד

1. האפטרופוס הכללי מחוז חיפה והצפון משרדי
ממשלה 570000605

משיבים

2. מ' ת' ת"ז ---
3. י' ת' ת"ז ---
4. מ' ת' ת"ז ---
5. י' ת' ת"ז ---
6. א' מ' י' ת"ז ---
7. כ' ע' ת"ז ---
8. א' ש' ת' ת"ז ---
9. ש' ת' ת"ז ---
10. ס' ו' ת"ז ---
11. י' ת' ת"ז ---
12. א' ת' ת"ז ---
13. ע' ע' ע' ת' ת"ז ---
14. מ' ו' ת"ז ---

המשיב 1 – באמצעות ב"כ היועץ המשפטי עו"ד גב' רולא
חמתי

משיבים 5+9 באמצעות עו"ד הראל לפידות ואח'
יתר המשיבים - באמצעות עו"ד שרגא בודה ואח'

בעניין א' ת' ת"ז --- (האדם שמונה לו אפטרופוס)

החלטה

- 1
- 2 עניינה של החלטה זו בשאלה האם יש מקום לקבל את בקשת המשיבים 5+9 ולהורות על קיומה של
- 3 התמחרות נוספת ביחס לנכס מקרקעין המצוי ב--- הידוע כתת חלקה --- חלקה --- בגוש --- [להלן:
- 4 "הדירה"].



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 38460-05-20 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

לצורך הייעול והפשטות, יקראו הצדדים להלן גם בשמותיהם הפרטיים.

1. ביום 31.3.20 ניתן בתיק א"פ 53941-03-20 צו מינוי אפטרופסות, במסגרתו מונה המרכז הישראלי לאפטרופסות הקרן לטיפול בחסויים (להלן: "המרכז") כאפטרופוס על ענייניה הרכשיים האישיים והרפואיים של הגב' א' ת' (להלן: "א"). לצו הנוכחי קדם צו זמני שניתן ביום 17.5.15 בתיק א"פ 11580-08-14.

2. להליך הנוכחי קדם הליך אחר (א"פ 36433-04-19), אשר בו הוגשה ביום 16.4.19 בקשה למתן הוראות. במסגרת אותו הליך, נטען כי א' פנתה לכלל המשיבים - ילדיה - על מנת לסייע לה להסדיר את חובותיה, ואולם, אלה לא נענו לבקשה. בנסיבות אלו, ביקש ב"כ המרכז להורות על השכרת הדירה או מכירתה למרבה במחיר.

3. ביום 18.5.20 פנה ב"כ המרכז בבקשה שכותרתה "בקשה לפירוק השיתוף בדירה". במסגרת הבקשה מתואר כי לא' 13 ילדים (המשיבים 2-14), הנתונים ביניהם בסכסוך קשה, המאופיין בחוסר שיתוף פעולה עם המרכז בכל הקשור לטובתה וענייניה של א'. על שמה של א' רשומים 3/4 מהזכויות בדירה. 1/4 מהזכויות רשום על המשיבים, קרי - לכל אחד מהם 1/52 חלקים מהדירה.

4. בבקשה נטען כי לא' חובות רבים, כולל יתרת משכנתא לסילוק בסך כ-45,000 ש"ח, חוב לעיריית --- בסך 500,000 ש"ח, חוב ל--- בסך כ-50,000 ש"ח. בהעדר שיתוף פעולה א' אינה מעוניינת בהמשך השיתוף, זקוקה לחלקה בדירה לשם תשלום חובותיה, ולפיכך עותרת לפירוק השיתוף ולחלוקת התמורה בין כל השותפים, כל אחד על פי חלקו.

5. ביום 8.6.20 הוגשה תגובת ב"כ היועץ המשפטי. מהתגובה עולה כי על הדירה אכן רובצים חובות כבדים. לנוכח העובדה כי לא' אין עתודות כספיות, ולנוכח התחייבויותיה למשרד הבריאות, הגיע ב"כ היועץ המשפטי למסקנה כי הבקשה עולה בקנה אחד עם טובתה של א', ויש לאשרה. לנוכח עמדת ב"כ היועץ המשפטי, ניתנה החלטתי ביום 9.6.20 ובמסגרתה מונה עו"ד טל זלץ ככונס נכסים לצורך מכירת הדירה.



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 20-05-38460 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

6. ביום 26.10.20 הגיש כונס הנכסים בקשה לאישור הסכם מכר. במסגרת הבקשה מפרט הכונס כי הוא פעל לפרסום הדירה, פעמיים בעיתונות, המקומית והארצית, וכן פורסמה הדירה למכירה ברשתות החברתיות. עוד מפרט הכונס כי הוגשה חוות דעת השמאי ---, ממנה עולה כי שווי הדירה 2,520,000 ש"ח. כונס הנכסים ביקר בדירה ביום 14.10.20, וכן ערך חוברת למתעניינים הכוללת טופס הצעת רכישה, נוסח פרסום, צו מינוי ועוד מסמכים רלוונטיים אחרים. עוד עולה מהבקשה כי ביום 22.10.20 התקיימה ההתמחרות במשרד הקונה ובה השתתפו 3 מציעים. בתום ההתמחרות זכה בנה של א', מר א' ת', הוא המשיב 12, א' הציע סכום של 2,300,000 ש"ח ואף חתם על הסכם לרכישת הדירה. לא מצאתי כי לבקשה צורף פרוטוקול ההתמחרות שנערכה, כולל פרטי המציעים שהשתתפו ופרטי ההתמחרות המלאה.
7. ביום 27.10.20 הוגשה הודעה מטעם עו"ד ---, ובה צוין כי הוא מייצג בכלל התיקים הקשורים את מר י' ת' (להלן: "י"). מספר ימים לאחר מכן, ביום 24.11.20 הוגשה הודעה מטעם עו"ד ---, לפיה הוא קיבל על עצמו את ייצוג מר י' ת'.
8. ביום 24.11.20 הגיש עו"ד --- הודעה מטעמו של י' ובה בקשה דחופה לעיכוב אישור הסכם המכר שהוגש על ידי כונס הנכסים. בבקשה נטען כי גובה ההצעה המאושרת בסך 2,300,000 ש"ח נמוך משמעותית משווי הנכס (2,520,000 ש"ח). עוד נטען כי ההתמחרות נוהלה מבלי שדבר קיומה הובא לידיעתו של י' כבעל זכויות ויורש, וכי מדובר בפגם משמעותי היורד לשורש ההליך, שכן, היה מקום לעדכן את י' אודות ההתמחרות ולאפשר לו לקחת חלק בהליך. שאלה נוספת שהועלתה על ידי י' היא האם הנכס נמכר כתפוס או כפנוי. לדבריו של י' הוא לא ידע על פנייתו של כונס הנכסים לבית המשפט ולפיכך סבור כי אין מקום לאשר את המכר כמבוקש, ויש לאפשר לצדדים שהות של 15 ימים על מנת להגיש הודעות מסודרות.
9. ביום 25.11.20 ניתנה החלטתי ובה נקבע כי בטרם תינתן החלטה בבקשתו של י', אמתין לעמדת ב"כ היועץ המשפטי. ביום 24.12.20 התקבלה עמדת ב"כ היועץ המשפטי ובה נקבע כי לנוכח חוות הדעת שהתקבלה מטעם היחידה הכלכלית יש לאמץ את מסקנותיה ולאשר את המכר כמבוקש. לפיכך, ובאותו יום ניתן פסק דין אשר מאשר את בקשת כונס הנכסים לאישור המכר.
10. באותו יום הוגשה בקשה דחופה לביטול פסק הדין שניתן. במסגרת הבקשה נטען כי בית המשפט לא דן בבקשתו של י' לעיכוב הליכי המכר, וזאת שלא בהתאם להחלטה מיום 25.11.20. י' מוסיף וטוען כי יש לאפשר לו לטעון טענותיו כבנה של מקבלת השירות, וככל שיאושר המכר לא ניתן יהיה לחזור חזרה והנזק שייגרם יהיה בלתי הפיך. לנוכח טענותיו של



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 20-05-38460 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1 יי, הוריתי על עיכוב ביצוע פסק הדין וכן על העברת הבקשה למבקש ולב"כ היועץ המשפטי
2 לתגובה.
3
4 11. ביום 30.12.20 הוגשה תגובת כונס הנכסים ובה נטען כי אין מקום להורות על ביטול פסק
5 הדין. לדברי כונס הנכסים, יי היה מעורב בכלל ההליכים שהתנהלו בעניין אמו, לרבות
6 חובותיה, העיקולים שנרשמו על בית המגורים. יי אף יוצג בתקופת הביניים באמצעות עו"ד
7 --- שהיה מודע היטב למצב המשפטי ולכוונת כונס הנכסים לפעול למכירת הבית. לדברי כונס
8 הנכסים, עוד ביום 10.1.19, פנה לכלל המשיבים ועדכן אותם אודות מצבה של מקבלת
9 השירות ועל החוב הרובץ על בית המגורים והצורך להסדיר את כלל החובות. בפנייתו ציין
10 כונס הנכסים כי בדעתו לפעול להשכרת בית המגורים, ובתמורת השכירות לשלם את החובות.
11 למרות הפנייה כאמור, לא השיבו האחים ולא טרחו להסדיר את סוגיית החובות של האם.
12 בהעדר שיתוף פעולה, פנה כונס הנכסים לבית המשפט בבקשה למתן הוראות בתיק תמ"ש
13 19-04-36433, ובה ביקש להורות על השכרת או מכירת בית המגורים. יי קיבל את הבקשה
14 וזאת ביום 7.5.19 בהתאם לאישור המסירה שצורף. למרות הבקשה והחלטת בית המשפט,
15 לא טרח אף אחד מהמשיבים להגיש עמדתו ולפיכך פנה כונס הנכסים פעם נוספת בבקשה
16 לפירוק השיתוף וזאת ביום 18.5.20 במסגרת תיק א"פ 20-05-38460. ביום 29.7.20 פנה אל
17 כונס הנכסים בא כוחו של יי בהצעה לשאת במלוא החובות הרובצים על זכויותיה של האם
18 ובכך למנוע את מכירת הבית. ביום 4.8.20 השיב כונס הנכסים לעו"ד --- ובין הצדדים
19 התנהלה תכתובת כאשר היה ברור ואף צוין במפורש כי ככל והנושא לא יוסדר עד ליום
20 31.8.20 יפעל כונס הנכסים למכירת בית המגורים. עמדתו של יי תמוהה, שכן, הוא חתם על
21 הסדר ביניים יחד עם כלל המשיבים, ולמרות התחייבותו, לא שולמו כספים על חשבון חובות
22 מקבלת השירות.
23
24 12. לדברי כונס הנכסים הנכס נמכר כתפוס כאשר משיב מס' 13 מתגורר יחד עם רעייתו ושלושת
25 ילדיהם בבית המגורים, כפי שידוע לכלל הצדדים בהליך. לתגובתו צירף כונס הנכסים את
26 מכתבו מיום 4.8.20 לעו"ד --- (נ/7), שם מתייחס באופן ספציפי לאפשרות לסילוק מלוא
27 החובות על מנת למנוע את מכר הבית. עוד צירף כונס הנכסים את הסדר הביניים שנחתם בין
28 כונס הנכסים לבין ילדיה של מקבלת השירות, במסגרתו חתם יי, כמו יתר האחים (למעט ש'
29 וי'), כי תינתן לילדים שהות בת 90 ימים לכיסויי תשלום והסדרת חובותיה של האם.
30
31 13. ביום 4.1.21 הגיש האח ש', באמצעות עו"ד ---, בקשה שכותרתה "בקשה לקבוע התמחרות
32 נוספת". לדבריו, מדובר בהצעה גבוהה יותר ולנוכח הפגמים שנפלו בהליך המכר, יש להורות
33 על התמחרות נוספת. עוד טוען ש' כי קיימות טענות מהותיות בקשר לניהול הליך המכר



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 38460-05-20 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

ולידיעתם של הצדדים, ההליך לא הובא לידיעת כלל האחים, ולא נוהל בשקיפות מלאה, ומשכך, הוא מציע הצעה גבוהה בסך 2,400,000 ש"ח באותם תנאים שבהם מבקש הכונס לאשר את הסכם המכר. ש' לא היה מיוצג בהליך, ומשכך, היה על כונס הנכסים להביא לידיעתו את עצם העובדה שהנכס עתיד להימכר. עוד מפנה ש' להחלטת בית המשפט מיום 25.6.19 בתיק 36433-04-19, שם הוריתי כי ככל ולא תתקבל עמדת המשיבים ייקבע דיון בנוכחותם. ש' סבור כי ההחלטה על אישור המכר ניתנה בטעות, ועל כונס הנכסים היה ליידע את בית המשפט בדבר ההחלטה שניתנה. עוד מפנה ש' וטוען כי כונס הנכסים לא ציין שהנכס עתיד להימכר כתפוס, ועניין זה עלה רק בתגובתו האחרונה.

14. לנוכח המחלוקת שבין הצדדים הוריתי על קביעת מועד לדיון, אשר התקיים בפניי ביום 17.12.21, ובו שמעתי את טענות הצדדים בהרחבה, לבקשת המבקשים אפשרתי הגשת סיכומים קצרים בכתב, וכעת נדרשת הכרעה.

15. לאחר שעיינתי בכלל החומר המצוי בפניי ושקלתי טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי בכפוף לתנאים אשר יפורטו להלן, דין הבקשה להתקבל, באופן שבו יש להורות על ביטול פסק הדין שניתן ולאפשר קיום התמחרות חוזרת במסגרתה תינתן לכלל האחים אפשרות להציע הצעות ולקחת חלק. להלן אפרט טעמי.

16. אינני מקבל את טענותיהם של ש' וי' כי לא היו מודעים להליכים שנקט כונס הנכסים לצורך מכירת הדירה. מהחומר שבפניי עולה בבירור כי י' [שאף היה מיוצג], היה מעורב בהליכים שניהל כונס הנכסים, וידע כי בכוונתו לפעול למכירת הדירה. העובדה כי לאחר שהתקבלה עמדת כונס ---, הצטרף "לפתע" ש' להליך, מעוררת תחושת אי נוחות, ולכאורה נראה כי יש ממש בטענתם של כונס הנכסים וא', לפיה י' הוא "הרוח החיה" מאחורי ההתנגדות והוא זה שלמעשה "גייס" את ש' לסייע בידו לביטול המכר ועריכת התמחרות נוספת, כל זה, על רקע הסכסוך המר והקשה הניטש בין י' לא' שנים ארוכות. בנוסף, אינני מתעלם מהעובדה כי י' וש', למעשה, לא עמדו בתנאי המכר, לא הגישו הצעה כנדרש ולא הפקידו את "דמי הרצינות" במועד. עוד, אינני מתעלם מהעובדה כי חלקו של כל אחד מהאחים בנכס קטן מאוד 1/52 בלבד.

17. למרות האמור, דומני כי קיים צדק מסוים בטענותיו של עו"ד ---, ובהליך נפלו מספר פגמים, המצדיקים עריכת התמחרות מחודשת.



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 20-05-38460 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

18. ראשית, עיון חוזר בהחלטות שניתנו בתיק, בפרט החלטה מיום 25.11.20, בתיק 38460-05-20, וכן בהחלטה מיום 25.6.19 שניתנה בתיק 36433-04-19, מעלה כי ניתן לקבל, אם כי בדוחק, את טענתם של י' ושי', לפיה סברו שבהעדר תגובה, בית המשפט יורה על זימון דיון, ולכל הפחות יקיים דיון לגופו של עניין בבקשה שהוגשה על ידי י' לעיכוב אישור הסכם המכר, וזאת בטרם יינתן פס"ד לאישור המכר.

19. שנית, למרות שבאופן כללי מקובלים עלי דברי הכונס לפיהם כלל האחים ידעו אודות ההליך והיו מעורבים, עדיין, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי לא הוצגו בפניי אסמכתאות לכך שכלל האחים ידעו בפועל על מועד ההתמחרות שהתקיימה, וכן לא הוצג בפניי פרוטוקול ישיבת ההתמחרות. לטעמי, בנסיבות אלו, שעה שלא התקבלו הצעות חיצוניות [כלל או מעטות], ושההצעות שהוגשו היו נמוכות משמעותית מהערכת השמאי, דומני כי היה מקום שכונס הנכסים יוודא שכלל האחים מודעים למועד ההתמחרות, וכי תינתן לכולם האפשרות לקחת חלק ולהשתתף בהתמחרות.

20. שלישית, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי הצעתו של א', נמוכה משמעותית מהערכת השמאי. אמנם נכון כי ע"פ הפסיקה אין חובה לקבל את ההצעה הגבוהה דווקא, ועוד נכון כי הצעתו של א' קיבלה את אישור היחידה הכלכלית. אולם, בנסיבות אלו, שעה שא' זקוקה לכספים, שעה שכלל המתחרים הנם בני משפחה, וככל ואכן ניתן למקסם את תמורת הדירה ולקבל תמורתה סכום גבוה יותר, הרי שלא בנקל יתעלם בית המשפט מאפשרות זו, אשר תואמת את טובתה של מקבלת השירות. לעניין זה אציין כבר כעת, כי נוכח אופן ההתנהלות כמתואר לעיל, והפגמים שנפלו בהתנהלותם של ש' וי', אינני סבור שהצעתם הנוכחית בסך 2,400,000 ש"ח, הנה מספקת לקיום התמחרות נוספת. לטעמי, לצורך איזון ראוי בין טענות הצדדים, בנסיבות מקרה זה, וכתנאי מקדמי, יש להורות למבקשים כי ככל שברצונם להשתתף בהתמחרות מחודשת, עליהם לשפר ההצעה עד לכדי הערכת השמאי, אשר תהווה בסיס לעריכת התמחרות מחודשת.

21. רביעית, אינני מקבל את עמדתו של א' בדבר ציפיותיו למימוש הזכייה וטענתו בעניין הסתמכות, שכן, כאמור לעיל, ממועד הגשת הבקשה ועד האישור חלפו ימים אחדים בלבד, כאשר בתווך הוגשה בקשה לעיכוב הליכי המכר.

22. חמישית, דומני כי סוגיית מגוריו של האח ע' בשטח עליו בנויה הדירה לא הובהרה כנדרש לצדדים טרם ההתמחרות, והודעתו של הכונס, שניתנה בדיעבד, לפיה הנכס נמכר כתפוס, עלולה להתפרש, בטעות, אצל מי מהצדדים, כולל עמי עצמו, כיוצרת מצג ו/או מתן רשות ו/או



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 20-05-38460 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

זכות מגורים ו/או זכות אחרת לע' ולבני משפחתו. לטעמי, אמירה זו בעייתית, עלולה להביא לקשיים בעתיד. לפיכך ולמען הסר ספק, מובהר בזאת כי למרות שאין חולק שעי' ובני משפחתו אכן מתגוררים בשטח הנכס, אין בהליך הנוכחי משום מתן היתר או קביעת ממצא ביחס למהות זכויותיו [ככל שקיימות], האם מגוריו בנכס כדין והאם בהיתר אם לאו. מטעם זה, אינני סבור שיש מקום לקבוע שהנכס נמכר כתפוס במובן המשפטי של מונח זה, כולל לעניין סוגיית דיירות מוגנת ותחולת הוראות חוק הגנת הדייר, שכן זכויותיו של ע' לא נבחנו ולא הוכרעו. מכל מקום, ברור כי הנכס נמכר במצבו הנוכחי as is, ועל רוכש הנכס יהא להתמודד עם סוגיה זו בעתיד כפי שימצא לנכון. למרות האמור, ולאור עמדתו של א', אשר הודיע כי הוא מסכים להמשך מגוריו של ע' בנכס, במסגרת הליך ההתמחרות, ככל ולא תוצע הצעה של קונה חיצוני צד ג', אזי תינתן עדיפות להצעה אשר תביא בחשבון גם סוגיה זו.

23. לנוכח כלל האמור לעיל, ולאחר ששקלתי טענות הצדדים אני מורה כדלקמן:

א. עד ליום 21/3/21, יודיעו המבקשים או מי מהם, לכונס הנכסים האם הם מעוניינים לשפר הצעתם לרכישת הנכס, ולהעמידה על הערכת השמאי בסך 2,520,000 ₪. ככל שכן, אזי בתוך המועד האמור, עליהם להשלים את הסכום שהופקד בקופת הכינוס כ"דמי רצינות" לסך של 252,000 ₪.

ב. לא יודיעו המבקשים על הסכמתם לשיפור ההצעה, כמפורט בסעיף א' לעיל, תדחה בקשתם, ופס"ד שניתן, במסגרתו אושרה הצעתו של א', יוותר על כנו.

ג. ככל והמבקשים יעמדו בהוראות סעיף א' לעיל, יבוטל פסק הדין שניתן ביום 24/12/20, ועל כונס הנכסים לקיים התמחרות נוספת, וזאת עד ליום 11/4/21. על מועד ההתמחרות יודיע כונס הנכסים לכלל המשיבים, ויאפשר להם לקחת חלק בהתמחרות, וזאת בכפוף להגשת הצעה כנדרש, בתנאים כמפורט בסעיף א' לעיל. חריג לעניין זה הנו א' שרשאי לקחת חלק בהתמחרות ללא צורך בשיפור הצעתו.

ד. כונס הנכסים יגיש לבית המשפט הודעה מתאימה בהתאם לחלופות שפורטו לעיל.

24. למרות התוצאה, ולנוכח התנהלות כלל הצדדים כמתואר לעיל, אינני עושה צו להוצאות.

המזכירות תמציא החלטה לצדדים.



בית משפט לענייני משפחה בחדרה

א"פ 38460-05-20 המרכז הישראלי לאפטרופסות - הקרן לטיפול בחסויים נ' --- (אדם שמונה לו אפטרופוס) ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

ניתנה היום, ב' ניסן תשפ"א, 15 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

טל פרני, שופט