



בבית המשפט העליון

רע"א 2822/21

לפני: כבוד השופטת יי וילנר

המבקשת: עמותת מעלות התורה

נגד

המשיב: יוסף רייכמאן

בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בירושלים בת"א 21612-03-20 מיום 18.4.2021, שניתנה על-ידי כב' השופטת ח' מאק-קלמנוביץ; ובקשה לעיכוב ביצוע

בשם המבקשת: עו"ד אביחי נ. ורדי; עו"ד תום קדם

החלטה

1. בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופטת ח' מאק-קלמנוביץ) בת"א 21612-03-20 מיום 18.4.2021, בגדרה נדחתה בקשת המבקשת לכך שגורם מממן יפקיד את סכום החוב שבמחלוקת, וכי גורם זה יבוא בנעליו של המשיב כבעל המשכון אם ייקבע בסופו של ההליך כי המשיב זכאי לסכום האמור, והכספים שהופקדו יועברו לידיה.

2. הרקע לבקשה פורט בהרחבה בהחלטתי ברע"א 4175/20 עמותת מעלות התורה נ' רייכמאן (30.7.2020) (להלן: רע"א 4175/20), במסגרתה נדחתה בקשת רשות הערעור שהגישה המבקשת על החלטת בית המשפט המחוזי בבקשה למתן סעד זמני, ואפנה את הקורא לעיין שם.

3. מהבקשה דנן עולה כי בשלב זה, הנכס הממושכן לטובת המשיב, המצוי ברחוב אבן שפרוט בירושלים, אשר משמש למגורי פנימייה ולמשרדים של הישיבה המנוהלת על-ידי המבקשת (להלן: הנכס), פונה מדיירים וכי המועד האחרון להגשת הצעות לרכישתו נקבע ליום 25.4.2021.

4. עוד לפני הפינוי האמור הגישה המבקשת בקשה לבית המשפט המחוזי, שעליה חזרה גם לאחר הפינוי, ושבה ביקשה לעכב את הליכי מימוש המשכון, ולאפשר לה לפעול לפי סעיפים 13 ו-14 לחוק המשכון, התשכ"ז-1967, כך שגורם מממן יפקיד את סכום החוב הנטען, ואותו גורם יבוא בנעליו של המשיב כבעל המשכון על הנכס, אם המשיב יזכה בסופו של דבר בתביעה המתנהלת בבית המשפט המחוזי, ויקבל לידיו את הכספים שהופקדו. כאמור, הבקשה האמורה הוגשה מספר פעמים לבית המשפט המחוזי, כאשר בגרסה אחרת שלה התבקש להעביר את הסכום שבמחלוקת ישירות למשיב (באמצעות ערבות בנקאית), וכי הגורם המממן יירשם כבעל המשכון כנגד התשלום האמור.

החלטת בית המשפט המחוזי

5. בית המשפט המחוזי דחה את הבקשה האמורה. בהחלטה נקבע כי הגורם המממן המוצע היא חברה שזהות בעליה אינה ידועה, ומשכך ממילא לא ניתן לראותה כמי שעומדת בדרישת סעיף 13 לחוק המשכון, שלפיה מי שרשאי לפדות את המשכון הוא "החייב וכל אדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו". בענייננו, כך נקבע, המבקשת לא הצביעה על זיקה כלשהי בין הגורם המממן לבין המשכון, ולא ברור כיצד אותו גורם עלול להיפגע ממימושו. עוד נקבע כי עצם הסתרת זהותו של הגורם המממן מעוררת תהיות וספקות באשר לשקיפות העסקה.

בית המשפט המחוזי הוסיף והבהיר כי דרך המלך לפדיון של משכון היא תשלום החוב בהוצאה לפועל על-ידי החייב עצמו, וכי ככל שתשלום זה ימומן על-ידי גורם מממן כלשהו, הרי שניתן להבטיח את זכויותיו בדרכים שונות, ומכל מקום מדובר בעניין שבין המבקשת לבין הגורם המממן.

לבסוף, נקבע בהחלטת בית המשפט המחוזי כי לא ברור מהו המבנה המשפטי התומך בבקשת המבקשת למתן סעד זמני המותנה בתוצאת ההליך הסופי, וכי מכל מקום הסעד המבוקש של החלפת זהות בעל המשכון אינו מבטיח את הסעד העיקרי בתביעה, וגם משכך דין הבקשה להידחות.

הבקשה דנן נסבה על החלטה זו של בית המשפט המחוזי.

הבקשה דנן

6. לטענת המבקשת, סירובו של המשיב לקבל את גובה החוב הנטען על-ידו, והעדפתו כי הנכס ימומש, עולים כדי חוסר תום לב. המבקשת מדגישה את הנזק הרב שייגרם לה ככל שהנכס יימכר בסופו של דבר. כן נטען, כי בית המשפט המחוזי שגה כאשר התעמק בשאלת זהות הגורם המממן, שכן פדיון המשכנתא יתבצע על-ידי המבקשת עצמה, כאשר הגורם המממן, כשמו כן הוא, אך ורק מממן את הפדיון האמור. יתר על כן, נטען כי זהותו של הגורם המממן הובאה בפני בית המשפט המחוזי, וכי מדובר בעמותה בשם "אוהבי תורה", שמטרתה היא סיוע למוסדות תורה.

7. יצוין עוד כי לצד בקשת רשות הערעור, אשר הוגשה ביום 25.4.2021, הגישה המבקשת בקשה למתן סעד זמני לתקופת הערעור לעיכוב הליכי מימוש של הנכס כנגד תשלום מלא של החוב בסך של 20,000,000 ש"ח לידי המשיב, כאשר הגורם המממן ייכנס בנעלי המשיב כבעל המשכון על הנכס.

דיון והכרעה

8. לאחר העיון בבקשה ובנספחיה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובת המשיב.

9. אמנם, כפי שציין בית המשפט המחוזי, העברת סכום החוב שבמחלוקת לידי המשיב (אף תחת מחאה, ותוך שמירת טענותיה של המבקשת בעניין עצם קיומו של החוב) בשלבים שונים בהליך עשויה הייתה להביא לידי עיכוב ביצוע הליכי מימוש הנכס (וראו גם בהחלטותי הקודמות בנושא: רע"א 4175/20, בפסקה 17; רע"א 9230/20 עמותת מעלות התורה נ' רייכמן, פסקה 10 (4.1.2021)). ואולם, בקשת המבקשת אינה מתמצית בבקשה לשלם את החוב למשיב ובעיכוב או בביטול הליכי מימוש הנכס, אלא היא מוסיפה ומבקשת כי המשכון הרשום עתה לטובת המשיב יירשם, כנגד התשלום האמור, לטובת הגורם המממן. אופן הפעולה האמור מתאפשר, לגישת המבקשת, לפי סעיפים 13 ו-14 לחוק המשכון.

10. כפי שיובהר להלן, וכפי שאף קבע בית המשפט המחוזי, פדיון המשכון על-ידי הגורם המממן, אשר זהותו אינה ידועה וכאשר לא הוכח כי זכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו, אינה אפשרית לפי הוראות החוק ולפי הפסיקה שפירשה אותו.

11. סעיף 13(א) לחוק המשכון קובע את התנאים שבהם ניתן לפדות את המשכון, כלהלן: "החייב וכל אדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו, רשאים לפדות

את המשכון על ידי קיום החיוב לאחר המועד לקיומו; והוא אף אם יש קביעה אחרת בהסכם המישכון" (ההדגשה הוספה, י.ו.). לשונו הברורה של החוק מלמדת כי לא כל אדם רשאי לפדות את המשכון על-ידי קיום החיוב, אלא כי זכות זו שמורה אך לחייב עצמו ולאדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו (ראו: ע"א 7706/18 זליבנסקי נ' גולן, פסקאות 38 ו-47 (9.11.2020) (להלן: עניין זליבנסקי)).

סעיף 14 לחוק המשכון מוסיף וקובע את זכויותיו של גורם שאינו החייב הפודה את המשכון, וקובע כי "נפדה משכון לפי סעיף 13 על ידי מי שאינו החייב, זכאי הפודה לחזור אל החייב ולהיפרע ממנו כדין ערב שמילא את ערבותו, ואם הפודה לא היה בעל הנכס יעמוד לו המשכון להבטחת זכותו זו" (ההדגשה הוספה, י.ו.).

12. בענייננו, המבקשת מעוניינת כי הגורם המממן יהיה הגורם אשר פודה את המשכון. בהקשר זה אציין כי אין לקבל את טענתה של המבקשת שלפיה הגורם המממן, כשמו כן הוא, מממן את פדיון המשכון בלבד, בעוד שהיא עצמה – החייבת – פודה את הנכס. זאת, משום שהיא מוסיפה ומבקשת להחיל את סעיף 14 לחוק המשכון, ולהורות על רישומו של הגורם המממן כבעל המשכון, זכות השמורה, לפי הסיפא של הסעיף, אך ורק לפודה אשר אינו בעל הנכס.

13. ואולם, בית המשפט המחוזי קבע כקביעה עובדתית, אשר לא מצאתי כל הצדקה להתערב בה, כי המבקשת הסתירה את זהותו של הגורם המממן, וכי מכל מקום היא לא הוכיחה כי מדובר בגורם אשר זכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו. במצב דברים זה, ולאור הוראותיו המפורשות של החוק, די באמור כדי לדחות את הבקשה ולקבוע כי הגורם המממן העלום אינו רשאי לפדות את הנכס מכוח סעיף 13 לחוק, ומשכך אף אינו רשאי להירשם כבעל המשכון מכוח סעיף 14 לחוק.

14. מעבר לדרוש, אציין כי במקרה הנדון הליך ההתמחרות החל זה מכבר, ולמעשה המועד האחרון להגשת הצעות לרכישת הנכס היה ביום 25.4.2021, שבו הגישה המבקשת את בקשת רשות הערעור דנן. לגישתי, משהחל הליך ההתמחרות למימוש הנכס, והמועד להגשת הצעות הסתיים, אין מקום לפדיון הנכס על-ידי צד שלישי (הגורם המממן), תוך רישום המשכון לטובתו. כפי שציינתי בעניין זליבנסקי:

"אני סבורה שמשעה שהחל הליך התמחרות לשם מימוש נכס ממושכן בהוצאה לפועל, החייב אינו רשאי עוד לפדות את הנכס באמצעות מכירתו לצד שלישי, ובכך, הלכה למעשה, לממש את הנכס במנותק מהליכי המימוש

המבוצעים בהוצאה לפועל. מתן אפשרות למימוש על-ידי החייב כאמור תקעקע את הליך ההתמחרות, תפגע באינטרס הוודאות וההסתמכות של משתתפים פוטנציאליים בהליך ותרתיעם מפני השתתפות בהליכי מימוש המתנהלים בהוצאה לפועל. זאת, נוכח החשש המובנה של משתתפים בהליכי התמחרות כי בכל שלב עד לאישור המכר על-ידי רשם ההוצאה לפועל, החייב יוכל למכור את הנכס הממושכן לגורם אשר לא השתתף כלל בהתמחרות, או אף לגורם אשר השתתף בה והצעתו לא זכתה. זאת ועוד, ערעור יסודותיהם של הליכי מכר המתבצעים בהוצאה לפועל, כאמור, תמנע את מימוש תכלית הליך ההתמחרות בהשאת תמורתם של נכסים ממושכנים (המושגת, בין היתר, באמצעות תחרות בין מציעים רבים ככל הניתן), ומשכך תפגע בציבור הנושים המובטחים ואף בחייבים עצמם" (שם, בפסקה 3 לחוות דעתי).

דברים אלה יפים גם לענייננו. אמנם, המבקשת אינה מבקשת למכור את הנכס לגורם המממן, ואולם, נראה כי גם משכון הנכס לטובת צד שלישי, אשר לא השתתף כלל בהתמחרות, או לגורם שהשתתף בה והצעתו לא זכתה, לאחר סיום הליכי ההתמחרות, עלול אף הוא לפגוע בהליכי ההתמחרות עצמם ובמימוש התכלית העומדת בבסיסם, כמפורט לעיל.

15. על רקע כל האמור לעיל, הבקשה נדחית.

לנוכח התוצאה אליה הגעתי, מתייתר הצורך להכריע בבקשה למתן סעד זמני בערעור.

משלא נתבקשה תשובה, ובמידה רבה לפנים משורת הדין, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, י"ד באייר התשפ"א (26.4.2021).

ש ו פ ט ת