



בבית המשפט העליון

רע"א 8222/22

לפני: כבוד השופטת ר' רונן

המבקש: חיים גיגי

נ ג ד

המשיבים: 1. סולומון בן ארוש
2. עו"ד מיכל גלבוש
3. כונס הנכסים הרשמי, מחוז צפון
4. פלוני

בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי
בנצרת מיום 2.11.2022 בפש"ר 52731-06-15 שניתנה על-
ידי כב' השופט י' בן חמו

בשם המבקש: עו"ד אייל כהן

בשם המשיבה 2: בעצמה

בשם המשיב 3: עו"ד חיים זקס

בשם המשיב 4: עו"ד שירלי רחמנוב

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בנצרת (כבוד השופט
י' בן חמו) בתיק פש"ר 52731-06-15 (להלן: הליך הפש"ר) מיום 2.11.2022 בה נדחתה
בקשת המבקש לאסור על דיספוזיציה בדירה נושא הבקשה ולעכב את מימושה על ידי
הנאמנת על נכסי המשיב 1, וזאת עד לגמר הדיון בתובענה שהגיש המבקש לרשם
הירושות.

רקע לבקשה

1. אלי בן ארוש ז"ל וג'ולי בן ארוש ז"ל (שיכנוו להלן יחד: המנוחים) הם בני זוג שהיו עד למותם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כגוש 18254 חלקה 92 בחצור הגלילית (להלן: הדירה). למנוחים היו בחייהם 7 ילדים, שניים מהם הם המשיבים 1 ו-4. ביום 15.4.2015 חתמו חמישה מילדי המנוחים (למעט המשיבים 1 ו-4; להלן: חמשת האחים) על תצהירי הסתלקות מחלקם בירושה, לטובת המשיב 1 (להלן: תצהירי ההסתלקות).

לאחר מכן הוצאו למנוחים צווי ירושה - ביום 6.12.2017 הוצא צו ירושה למנוח אלי בן ארוש ז"ל, לפיו המשיב 1 יירש 6/7 מעיזבונו והמשיב 4 יירש 1/7 מעיזבונו; וביום 27.5.2018 הוצא צו ירושה למנוחה ג'ולי בן ארוש, לפיו המנוח אלי בן ארוש ז"ל יירש 1/2 מעיזבונה, המשיב 1 יירש 6/14 מעיזבונה והמשיב 4 יירש 1/14 מעיזבונה (שני העיזבונות יכנוו להלן יחדיו עיזבון המנוחים). המסקנה מצווי הירושה היא אם כן כי המשיב 1 יירש 6/7 מעיזבון המנוחים והמשיב 4 יירש 1/7 מהעיזבון.

2. ביום 14.7.2015 ניתן צו כינוס כנגד נכסי המשיב 1, וביום 13.7.2016 הכריז בית המשפט על המשיב 1 כפושט רגל והמשיבה 2 מונתה לנאמנת על נכסיו (להלן: הנאמנת). המשיב 4 הוא חסוי וביום 14.2.2011 קבע בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון כי ימונה לו אפוטרופוס לרכוש ולדין מטעם הקרן לטיפול בחסויים. בהמשך, לאור בקשתה של רעייתו של המשיב 4, נקבע ביום 7.6.2020 כי היא תמונה לאפוטרופוסית לרכושו.

3. המבקש מחזיק בדירה משנת 2003. לטענתו, מאחר שלא נחתם הסכם למכירת הדירה וכדי לאפשר את העברת הדירה על שמו, הוא התקשר עם המשיב 1 ביום 1.12.2011 בהסכם בכתב למכירת הדירה (להלן הסכם המכר). אין חולק כי במועד זה, היו הזכויות בדירה רשומות על שם המנוחים וטרם הוצאו צווי הירושה. עוד נטען כי על מנת להקל על העברת הזכויות בדירה, ייפו ששת אחיו של המשיב 1 את כוחו לנהל משא ומתן למכירת הדירה בשמם. לגישתו של המבקש, הוא שילם סכום של כ-360,000 ₪ עבור הדירה, כ-51,500 ₪ לכל אחד מהאחים. בנוסף הוא נשא על חשבונו גם בהוצאות בגין שיפוץ הדירה באופן שהביא להשבחתה.

למען שלמות התמונה יצוין כי המשיב 1 טען בחקירתו בבית משפט קמא כי הוא הגיע להסכמה עם המבקש בשנת 2002 למכירת הדירה תמורת 100,000 דולר (כאשר נחתם ביניהם אז מסמך "ג'נטלמני" שנשרף בשריפה שהייתה בביתו). עוד הוא העיד כי

בינו לבין המבקש נחתם הסכם בשנת 2015, וזאת לאור חששו של המבקש מהסתבכות המשיב 1 בהליך חדלות פירעון. המבקש ביקש אז להתקשר בהסכם כתוב כדי להגן על הדירה שהוא רכש שטרם נרשמה על שמו (ראו פרוטוקול הדיון מיום 5.1.2020, בעמ' 99 ש' 15-18; עמ' 101 ש' 19-35; עמ' 102 ש' 30 – עמ' 103 ש' 23). ביום 28.6.2015 דווח הסכם המכר לרשויות המס.

כן העיד המשיב 1 כי הוא ואחיו קיבלו מהמבקש תשלומים שונים על חשבון הדירה, אך זאת רק עד לחתימת ההסכם בשנת 2015 ולא לאחר מכן (ראו פרוטוקול הדיון מיום 5.1.2020, בעמ' 99 ש' 5-28; עמ' 100, ש' 4-7, 10-21; עמ' 102 ש' 27-28).

4. ביום 25.5.2017 הגיש המבקש לבית המשפט המחוזי בנצרת תובענה בדרך של המרצת פתיחה נגד המשיב 1, בה הוא עתר שבית המשפט יצהיר כי הוא הבעלים של הדירה (ה"פ 57059-05-17). ביום 4.11.2018 אוחדה המרצת הפתיחה להליך הפש"ר. בפסק דינו מיום 1.11.2021 (להלן פסק הדין משנת 2021) דחה בית המשפט את טענות המבקש וקבע כי הוא "לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח בעלותו בדירה" (ראו סעיף 10 לפסק הדין). בית המשפט קבע כי המשיב 1 לא היה בעל הזכויות בדירה ולכן הוא לא יכול היה למכור אותן; וכי לא הוכח כי הוסכם בין המשיב 1 לבין אחיו כי הדירה תימכר למבקש.

עוד נקבע כי כאשר הוצאו צווי הירושה למנוחים, היה המשיב 1 מצוי בהליכי פשיטת רגל, זכויותיו בדירה הוקנו לנאמנת ואף נרשמה על הדירה הערה מגבילה. בית המשפט הבהיר כי העובדה שהמבקש החזיק בדירה במשך שנים, אינה מבססת בעלות שלו בדירה או זכות אחרת בה.

בהתייחס לתצהירי ההסתלקות מהעזיבון שנחתמו על ידי יורשי המנוחים לטובת המשיב 1 – נקבע כי אין בהם כדי לסייע לטענות המבקש. זאת מאחר שהם נחתמו ביום 15.4.2015 ואין בהם כל אזכור להסכם המכר. בית משפט קמא ציין את חוסר האמינות של המבקש לאור סתירות רבות בגרסאותיו לעניין עצם כריתת הסכם המכר, מועד כריתתו ותנאיו (וראו פסק הדין משנת 2021, בעמ' 5-11). המבקש לא ערער על פסק הדין משנת 2021 והוא הפך לכן זה מכבר לחלוט.

5. חרף תוצאת פסק הדין משנת 2021 ועל אף פנייתה של הנאמנת למבקש ביום 23.11.2021, הוא סירב לפנות את הדירה. ביום 29.12.2021 הוא פתח הליך חדלות פירעון כנגד המשיב 1 (תיק פש"ר 64760-12-21, בית משפט השלום בנצרת), בטענה כי

על המשיב 1 להשיב לו את הכספים שהוא שילם עבור רכישת הדירה ואת ההוצאות בהן נשא להשבחתה.

במקביל הגיש המבקש לבית משפט קמא בקשה לאיסור דיספוזיציה ועיכוב ביצוע של פסק הדין משנת 2021. זאת לאור טענתו לפיה החזקתו בפועל בדירה מקימה לו זכות עיכוב בה שהופכת אותו לנושה מובטח של המשיב 1 הקודם לנושים אחרים (סעיף 253 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: חוק חדלות פירעון)). משום כך אין להורות לו לפנות את הדירה ולהעביר את החזקה בה לנאמנת.

6. ביום 21.6.2021 דחה בית המשפט את בקשת המבקש לצו איסור דיספוזיציה ולעיכוב ביצוע. הוא קבע כי החובות שהמשיב 1 חייב למבקש לטענתו, נוצרו – ככל שנוצרו – עובר לפתיחת הליך הפש"ר. לכן יכול המבקש לתבוע את תשלומם רק במסגרת תביעת חוב במסגרת הליך הפש"ר. עוד נקבע כי ממילא הסיכוי כי יינתן צו לפתיחת הליכים נגד המשיב 1 איננו גבוה, שכן טענות המבקש לגבי סכומים שהוא שילם למשיב 1 נדחו בפסק הדין משנת 2021 שהוא פסק דין חלוט.

לכן נקבע כי אין מקום להורות לנאמנת להימנע מפעולות בנכסי קופת הנשייה (וראו החלטת בית המשפט מיום 21.6.2022, בעמ' 6). בהמשך לכך, הורה בית המשפט על העברת הדיון בבקשה לפתיחת הליך חדלות הפירעון (פש"ר 64760-12-21) לבית המשפט המחוזי בנצרת לפני המותב בהליך הפש"ר. לאור הערות בית המשפט, ביקש המבקש למחוק את בקשתו לפתיחת הליך חדלות פירעון.

7. המבקש הגיש תובענה נוספת לרשם הירושות (ת"ע 55642-12-22 להלן: הבקשה לרשם הירושות) בה הוא עתר לביטול תצהירי ההסתלקות של חמשת האחים מעיזבון המנוחים ולתיקון צווי הירושה בהתאם. המבקש טען בבקשה זו כי על אף חתימתם של חמשת האחים על תצהירי ההסתלקות, הם מסרבים לתבוע יחד איתו את זכויותיהם בדירה מהמשיב 1 (ראו נספח 3 לתובענת המבקש לביטול צווי ההסתלקות; וכן ס' 25-26). בכך מכשירים חמשת האחים את גזל הדירה, שכן הם קיבלו תשלום על חלקם בה והם גם מאפשרים לאחיהם המשיב 1 לפרוע את חובותיו באמצעותה.

8. ביום 6.9.2022 הגיש המבקש בקשה נוספת לעיכוב ביצוע של הליכי פינוי הדירה וזאת עד לבירור הבקשה לרשם הירושות – שלטענת המבקש כבר הוגשה באותו מועד לבית המשפט (הבקשה לרשם הירושות צורפה כנספח לבקשה האמורה). בבקשה זו הוא

טען כי אם לא יעוכב הפינוי מהדירה, ייגרם לו נזק בלתי הפיך והדיון בבקשה לרשם הירושות – יתייתר. הנאמנת התנגדה לעיכוב הביצוע, בטענה כי יש לשים סוף ל"גרירת הרגליים" בתיק, וכי בקשת המבקש ממילא תידחה בסופו של דבר.

ביום 2.11.2022 התקיים דיון בפני בית המשפט קמא, בו נעתר בית המשפט לבקשה למחיקת הבקשה לפתיחת הליך חדלות פירעון כנגד המשיב 1 (תיק פש"ר 64760-12-21). לאחר שבקשה זו נמחקה, נמחקו גם בקשות הביניים שהוגשו במסגרת ההליך ובכלל זה בקשת המבקש להכיר בו כבעל זכות עיכוב בדירה. למרות זאת ציין בית המשפט קמא כי "לאחר עיון בנימוקי הבקשה של מר גיגי [הוא המבקש, ר.ר.] להכיר בו כנושה בעל זכות עיכוב, ולאחר ששמעתי את נימוקי הנאמנת המתנגדת לכך לגופו של עניין, נימוקים המקובלים עליי, בכל מקרה נראה לי שאין מקום לקבוע שמר גיגי הוא בעל זכות עיכוב לאור מכלול הנסיבות".

עוד קבע בית המשפט בהחלטתו כי דינה של בקשת המבקש מיום 6.9.2022 לעיכוב ביצוע מימוש הדירה – להידחות. משכך אישר בית המשפט לנאמנת לממש את הדירה בלא להמתין להכרעה בבקשה לרשם הירושות. כן נקבע כי הזכויות בדירה יירשמו על שם המשיב 1 והחסוי בהתאם לפסיקתא של הנאמנת. יצוין כי אם הנאמנת תממש את הדירה, היא תימכר כשהיא נקייה מכל שיעבוד, עיקול או זכות אחרת (ראו סעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח-1968).

על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור שלפניי.

טענות המבקש

9. המבקש טוען כי הוא רכש את הזכויות בדירה מיורשי המנוחים בתום לב, תוך שכל אחד מהם קיבל תמורה מלאה על חלקו. לטענתו, המשיב 1 הציע כי הזכויות בדירה יועברו על שמו כדי להקל על העברת הזכויות למבקש בהתאם להסכם המכר שנכרת ביניהם. עוד נטען כי חרף ההסכמות ובניגוד גמור למצג שהציג המשיב 1, חודשיים לאחר העברת הזכויות בדירה אליו, פתח המשיב 1 בהליכי פשיטת רגל עליהם לא ידע המבקש, הליכים שמנעו את השלמת הסכם המכר.

10. לטענת המבקש, השאלה המרכזית העומדת להכרעה היא האם ראוי שנושי המשיב 1 ייהנו מכך שהמבקש טעה כאשר לא רשם את הדירה על שמו כשרכש אותה, וזאת בשל אמונו במשיב 1. לטענתו, בית משפט קמא לא דן בשאלה זו. המבקש סבור כי

האיזון הראוי בין כלל המעורבים מחייב להמתין לגורל הבקשה לרשם הירושות בה הוא עתה לביטול תצהירי ההסתלקות של חמשת האחים תוך עיכוב מימוש הדירה על-ידי הנאמנת.

עוד נטען כי בית משפט קמא שגה כשלא שקל את האינטרסים של חמשת האחים במאזן הנוחות. אם בקשתו לרשם הירושות תתקבל, רוב הזכויות בדירה יעברו לחמשת האחים. מכאן שהליך המימוש של הדירה על ידי הנאמנת שאושר על ידי בית המשפט, ייצור מציאות בלתי הפיכה שתגרום נזק קנייני הן לחמשת האחים והן לו עצמו.

11. המבקש הוסיף כי החסוי וחמשת האחים לא טענו מעולם נגד החזקתו בדירה ולא טענו כי הוא פולש, ושתיקתם מעידה על כך שהוא משתמש בדירה כדין. עוד נטען כי המבקש שילם ליורשי המנוחים את מלוא התמורה עבור הדירה ואף השביח אותה תוך שנשא בהוצאות משמעותיות בקשר לכך. לכן גם אם ייקבע כי המבקש איננו הבעלים, הוא למיצער נושה מובטח בעיכבון של המשיב 1 (שהוא היום בעלים של 6/7 מהדירה) וזאת מכוח סעיף 11 לחוק המיטלטלין התשל"א-1971 וסעיף 253 לחוק חדלות פירעון.

12. לגישת המבקש, בית משפט קמא לא נימק את החלטתו כנדרש. כך, גם אם זכויותיהם של חמשת האחים נשקלו במאזן הנוחות בבקשה לעיכוב ביצוע מימוש הדירה, לא ניתן לדעת כיצד נערך האיזון ואיך הגיע בית המשפט למסקנותיו. לא ניתן גם לדעת איך העריך בית משפט את הראיות שהוא הציג, ולהבין מדוע נקבע כי המבקש איננו נושה מובטח בעל זכות עיכבון.

טענות המשיבים

13. הנאמנת והמשיב 3 (להלן: הכנ"ר) טענו כי יש לדחות את הבקשה. הם טענו כי בבקשה לסעד זמני, יש לתת מעמד בכורה לשיקולי מאזן הנוחות. מאחר שלשיטתם מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המשיבים, הרי שדין הבקשה להידחות.

בהקשר זה נטען כי המבקש משכיר את הדירה, ומכאן שהאינטרס שלו בה הוא אינטרס כספי. לכן, מימוש הדירה באופן שיגדיל את קופת הנשייה לא יפגע בו שכן הוא יהיה זכאי לפירעון חובותיו הלכאוריים. מנגד, עיכוב במימוש הדירה יפגע באינטרס של כלל נושי המשיב 1, שחובותיהם לא נפרעו מאז שההליך נפתח בשנת 2015.

עוד נטען כי אף אם המבקש אינו רק בעל זכות עיכבון בדירה אלא בעלים שלה – כטענתו, אין בכך כדי לשנות את המסקנה אודות מאזן הנוחות. המבקש רכש את הדירה כהשקעה כספית והוא אינו מתגורר בה בעצמו. לכן, גם אם טענותיו יתקבלו, הפגיעה בו תהיה לכל היותר פגיעה כלכלית ובת פיצוי. המשיבים אף התייחסו לטענות המבקש ביחס לפגיעה בחמשת האחים ובזכויותיהם הקנייניות בדירה. לגישתם עולה מעמדת המבקש כי מדובר בפגיעה בזכויות של צדדים שלישיים, ולא – כפי שנדרש בבקשה לעיכוב ביצוע – פגיעה במבקש עצמו.

14. בהתייחס לסיכויי התביעה, טענו המשיבים כי הם קלושים – הן באשר לטענות בדבר מעמדו של המבקש כנושה מובטח בעל זכות עיכבון (טענות שלא הוכרעו לגופן בשל מחיקת בקשת המבקש לפתיחת הליך חדלות הפירעון נגד המשיב 1); והן באשר לבקשה לרשם הירושות. זאת מאחר שהמבקש מבסס את עמדתו בטענות אלה על הגרסה לפיה הוא רכש בעלות בדירה או למצער כי הוא שילם עבורה – טענות שנדחו והפכו זה מכבר לחלוטות.

כך, בפסק הדין משנת 2021 נקבע כי המבקש לא הוכיח כי הוא שילם את התמורה עבור הדירה ועבור השבחתה. קביעה זו עומדת על כנה, ובית המשפט קמא קבע לגביה כי היא הכרעה מהותית ומנומקת היטב. משכך, המבקש לא הוכיח כי יש לו מעמד של נושה מובטח מכוח העיכבון הנטען.

בהתייחס לבקשה לרשם הירושות, היא הוגשה על ידי המבקש ולא על ידי חמשת האחים, בלא שהמבקש הבהיר מכוח מה הוא רשאי להגיש תובענה כזו בשמם. גם אם תובענה זו תתקבל, התוצאה שלה היא שהזכויות בדירה יחולקו בין כלל יורשי המנוחים. ואולם, כדי לזכות בבעלות בדירה, המבקש יידרש לאכוף על כלל היורשים את הסכם המכר הנטען – הסכם שקיומו כלל לא הוכח.

15. עוד נטען כי יש לדחות את הבקשה מאחר שהמבקש איננו תם-לב, שכן הוא נדרש לפנות את הדירה ביום 21.11.2021, ולמרות זאת הוא לא פינה אותה עד היום. כמו-כן נטען כי המבקש משתמש בטענת העיכבון בחוסר תום-לב. זאת, משום שזכות עיכבון מותנית בקיומו של חוב. ואולם, המבקש לא הגיש תביעת חוב בהליך העיקרי, ולא ניתן לברר את טענתו אודות קיומו של חוב של המשיב 1 כלפיו. לבסוף נטען כי המבקש צירף לבקשה דנן מסמכים חדשים אשר לא הוצגו עד כה בתיק ומהימנותם מוטלת בספק. המבקש מסרבל את ההליך ומעכבו, וגורם נזק למשיבים – תוך שבינתיים הוא נהנה מדמי השכירות הנגבים מהדירה.

16. מעבר לטענות שלעיל, טען החסוי בתגובה שהוגשה מטעמו כי הוא מעולם לא הסכים להתקשר בהסכם למכר זכויותיו בדירה; וממילא הוא לא יכול היה לעשות כן בלא לקבל אישור של בית המשפט. לכן, גם אם יסתבר כי למבקש יש זכויות קנייניות בדירה או שהוא נושה של המשיב 1, אין בכך כדי לפגוע בזכויותיו של החסוי. כמו כן נטען כי המבקש לא שילם לחסוי עבור החזקתו בדירה וכי הוא התעשר על חשבוננו. ב"כ החסוי אף ביקשה כי בית המשפט יורה למבקש להפקיד 1/7 מערך הדירה כעירבון להבטחת החזר כספי לחסוי.

תשובת המבקש לתגובות המשיבים

17. המבקש טען כי ביום 14.2.2011 ניתן צו מינוי קבוע לרכוש ולדין של החסוי לטובת הקרן לטיפול בחסויים. לכן תשובתה של רעיית החסוי באמצעות באת-כוחה, בשם החסוי ניתנה ללא סמכות. משכך לא הוגשה תגובה מטעם החסוי ודין טענותיו להידחות.

עוד הוסיף המבקש וטען כי יש לתת לו הזדמנות ראויה לבירור סוגית העיכבון. לדידו סיכויי תביעתו גבוהים לאור עמדת יורשי המנוחים (זולת החסוי), המסתכנים בתביעות נזיקין. המשיב 1 אף מסתכן בביטול ההפטר שניתן לו. לגישת המבקש, חזקה על בעל דין שנותן גרסה הפוכה מהאינטרסים שלו (כפי שהמבקש עושה בבקשה לרשם הירושות) שגרסתו אמינה.

18. המבקש טוען כי הוא אינו מבקש לערער על הקביעות הנוגעות לבעלותו בדירה, אלא טענותיו נוגעות לסעד זמני של עיכוב מימוש הדירה בשל עיכבון הנובע מהחזקת הדירה על ידיו מאז ראשית שנות ה-2000 והשבחתה, כל זאת בהסכמת יורשי המנוחים.

דיון והכרעה

19. הלכה ידועה היא כי ערכאת הערעור איננה מתערבת בדרך כלל בהחלטות בנוגע לסעדים זמניים אלא במקרים חריגים בלבד (רע"א 6203/20 י.ע.ז. חברה לבניה ופיתוח בע"מ נ' רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ (10.9.2020), פסקה 8; רע"א 131/16 אשבורן נ' אייזנברג (4.2.2016), פסקה 19; רע"א 3285/13 ד.כ. חנויות להשכרה בהרצליה הצעירה בע"מ נ' חברת אברהם כהן ושות' חברה קבלנית בע"מ (3.7.2014), פסקה 14). הדברים נכונים ביתר שאת כשעסקינן בהחלטות של בית משפט של חדלות

פירעון, וזאת, לאור מומחיותו הייחודית בתחום, היכרותו העמוקה עם הנפשות הפועלות ויכולתו להתרשם מהן לאורך זמן (רע"א 8393/22 מרגי נ' עו"ד ורדי (17.1.2023), בפסקה 17 וההפניות שם). אינני סבורה כי המקרה דנן הוא אחד המקרים החריגים המצדיקים התערבות.

20. כידוע, כדי להכריע בבקשה לסעדים זמניים, על בית המשפט לבחון שני שיקולים עיקריים: סיכויי הבקשה ומאזן הנוחות. בין שיקולים אלה מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", כאשר הבכורה תינתן ככלל לשיקול של מאזן הנוחות (ראו מיני רבים רע"א 1887/21 זאדה נ' פייזק (17.3.2021), פסקה 10).

21. המבקש מבסס את טענותיו על שני אדנים מרכזיים: הראשון, קיומו של חוב של המשיב 1 כלפיו, הנובע מכך שהוא שילם לטענתו לו וליתר יורשי המנוחים את התמורה עבור הדירה, ואף השביח אותה על חשבונו. החוב הזה מקנה למבקש לשיטתו זכות עיכבון בדירה (ולמצער הוא מטה את מאזן הנוחות לזכותו באופן המצדיק למנוע מהנאמנת לממשה).

השני, קיומו של הליך תלוי ועומד בבקשה לרשם הירושות. לטענת המבקש, אם טענותיו יתקבלו, תצהירי ההסתלקות יבוטלו והמשיב 1 ייוותר בעלים של 1/7 מהדירה לכל היותר. במקרה כזה הנאמנת לא תוכל לממש את הדירה שרובה לא יהיה חלק ממצבת הנכסים של המשיב 1.

טענות המבקש ביחס לשני הנושאים הללו יידונו להלן.

הטענה בדבר קיומו של חוב

22. האם הוכיח המבקש לכאורה את קיומו של חוב של המשיב 1 כלפיו שמכוחו הוא בעל זכות עיכבון בדירה? כאמור, בית משפט קמא דחה את בקשת עיכוב הביצוע של המבקש למימוש הדירה וקבע כי אין למבקש עיכבון בה. בית המשפט קיבל את נימוקי הנאמנת, לפיהם נקבע בפסק דין חלוט כי אין למבקש זכויות בדירה; לא הוכח קיומו של הסכם לרכישתה; וממילא המשיב 1 לא היה רשאי להתקשר בעסקה למכירת הדירה (ראו פרוטוקול הדיון מיום 2.1.2022, ש' 4-6, עמ' 379 לכרך הנספחים בבקשת רשות הערעור). לאור אלה, המבקש לא הוכיח קיומו של חוב.

23. שאלת קיומו של חוב נידונה בהרחבה בפסק הדין משנת 2021. השופט ג' צפריד סקר בהרחבה את נסיבות עריכת הסכם המכר בין המבקש למשיב 1, והגיע למסקנה לפיה המבקש לא עמד בנטל המוטל עליו לשכנע את בית המשפט כי הוא הבעלים של הדירה.

בפסק הדין נקבע כי במועד בו לטענת המבקש נערך הסכם המכר, לא היו למשיב 1 זכויות בדירה, והוא לא יכול היה לכן למכור אותה למבקש. המבקש לא צירף כל אסמכתא לתמיכה בטענותיו אודות הסכמות מוקדמות למכירת הדירה בינו לבין המשיב 1, והוא לא הוכיח כי חמשת האחים אישרו שהמשיב 1 יוסמך למכור את הדירה בשמם. בנוסף נקבע כי ישנן סתירות עובדתיות בין גרסאות המבקש, בא כוחו והמשיב 1 לעניין מועד חתימת ההסכם; וכי סמיכות המועדים בין כניסת המשיב 1 להליך פשיטת רגל לבין התחלת ההליכים האופרטיביים על פי הסכם המכר (לרבות תצהירי ההסתלקות של חמשת האחים), מעלה ספק בגרסת המבקש לפיה ההסכם בין הצדדים נכרת בשנת 2011.

24. עוד צוינו עניינים נוספים שיש בהם כדי לערער את אמינות גרסת המבקש ביחס להסכם המכר (ובכלל זה הוספת התאריך בכתב יד על עותק אחד שלו; העובדה שלבית המשפט הוצג צילום של העותק הזה בעוד שני עותקים מקוריים שלו אינם נושאים כל תאריך; כתובת המבקש בהסכם המכר שהיא כתובת הדירה, אף שאין חולק כי אינו גר בה; בהסכם המכר צוין כי הדירה תקינה וראויה למגורים, בניגוד לטענה לפיה המבקש השקיע סכומים ניכרים בהשבחתה כיוון שהייתה בלתי ראויה למגורים; אין בהסכם פירוט של מועד המסירה של הדירה או מועד העברת הזכויות בה, ועוד).

25. בית המשפט אף סקר את עדויות הצדדים לעניין תשלום התמורה עבור הדירה. הוא קבע כי ההמחאות שהציג המבקש קודמות לתאריך ההסכם, על אף שהסכם המכר מנוסח בלשון עתיד. עיון בהמחאות מעלה כי רובן נמשכו לטובת העסק של המשיב 1 שהיה בקשרים מסחריים עם המבקש, מה שמעלה ספק כי ההמחאות שולמו מכוח הסכם המכר עבור הדירה. סך הסכומים ששולם אינו תואם את הסכום הנקוב בהסכם המכר כתמורה. בהתייחס לטענות המבקש לפיהן יתר הסכומים שולמו עבור השבחת הדירה – צוין כי הן מנוגדות להצהרה בהסכם המכר לפיה הדירה ראויה למגורים; ועל כל פנים אין סעיף בהסכם המכר המציין זאת באופן מפורש. מעבר לכל אלה, לא הוכח כי החסוי קיבל כל תשלום בעבור מכירת חלקו בדירה.

26. מפסק הדין משנת 2021 עולה אפוא כי המבקש אינו בעל הזכויות בדירה וכן כי הוא לא שילם עבור רכישת הזכויות בה או עבור השבחתה (ראו פסקאות 10-41 לפסק הדין משנת 2021). המבקש לא השיג על פסק הדין משנת 2021 והקביעות בו הן לכן

חלוטות. על פני הדברים מהווה פסק הדין זה מעשה בית דין בין הצדדים. לכן, הסיכוי כי המבקש ישכיל להוכיח כי המשיב 1 חייב לו כספים או כי עומדת לו זכות עיכבון בדירה הוא נמוך (ראו סעיף 11 לחוק המיטלטלין, התשל"א-1971; סעיף 253-254 לחוק חדלות פירעון; וכן רע"א 8983/15 ט.א.ד.ר חברה לעבודות בנין בע"מ נ' איילת חן השקעות כפר יונה בע"מ (9.2.2016), פסקאות 31-32).

27. מעבר לסיכוי הנמוך שטענת העיכבון תתקבל, יש לדחות את בקשת המבקש גם לאור שיקולי מאזן הנוחות. כאמור, המבקש לא גר בדירה אלא משכיר אותה, הינו האינטרס שלו בדירה הינו אינטרס כלכלי גרידא. אם בסופו של דבר יתקבלו טענותיו לפיהן יש לו זכויות בדירה או כי המשיב 1 חייב לו כספים, הרי שגם אם הנאמנת תממש את הדירה, ניתן יהיה לרפא את הנזק שייגרם לו בפיצוי כספי. לפיכך, העובדה שמדובר בדירה, אינה מצדיקה כשלעצמה היענות לבקשה לעיכוב ביצוע (ראו ע"א 1881/14 שומרו חברה לבנין ופתוח בע"מ נ' אברהם לולו שמריז (13.4.2014), פסקה 13). יובהר כי אין גם מניעה כי המבקש יגיש – אם ימצא לנכון – תביעת חוב בהליך הפש"ר, להשבת החובות שהמשיב 1 חייב לו לטענתו.

הטענה בדבר קיומו של הליך תלוי ועומד

28. כזכור, המבקש טוען כי משום שקיים הליך תלוי ועומד בבקשה לרשם הירושות, יש לעכב את מימוש הדירה. זאת משום שאם יתקבלו טענותיו, תצהירי ההסתלקות יבוטלו והזכויות בדירה לא יהיו של המשיב 1.

29. אולם גם אם הבקשה לרשם הירושות תתקבל (וספק אם הסיכוי לכך הוא משמעותי), הנפקות של קבלת טענות המבקש בבקשה זו היא לכל היותר השבת הזכויות בדירה לחמשת האחים כך שכל אח יהיה זכאי ל-1/7 מהדירה. משכך, הנזק ממימוש הדירה על-ידי הנאמנת יהיה נזק שייגרם לחמשת האחים ולא למבקש. למעשה זוהי גם טענת המבקש – שעתר כי בית המשפט יתייחס גם לנזק האפשרי לחמשת האחים. ואולם, בבקשה לעיכוב ביצוע יש להביא בחשבון את הנזק למבקש הבקשה ולא לצדדים אחרים. גם מטעם זה מאזן הנוחות אינו נוטה לטובת המבקש. משכך, בצדק דחה בית משפט קמא את בקשתו של המבקש ואין להתערב בהחלטה זו.

עוד יצוין כי לגישת המבקש הוא שילם כספים ליורשי המנוחים ולא רק למשיב

1. לכן, אין מניעה כי הוא יתבע את השבתם של כספים אלה מהם.

30. לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי מקום להתערב בהחלטת בית משפט קמא. בקשת רשות הערעור נדחית אפוא, וממילא נדחית גם הבקשה לעיכוב ביצוע. המבקש יישא בהוצאות המשיבים בסך של 5,000 ₪ כל אחד.

ניתנה היום, י"ד בשבט התשפ"ג (5.2.2023).

ש ו פ ט ת