



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 1179/22

לפני: כבוד השופט ע' גרוסקופף

המבקש: אפרים אוריון

נגד

- המשיבים:
1. יאיר גולדפינגר
 2. עו"ד שמואל גלינקא - בתפקידו ככונס הנכסים
 3. בן דוד אוחיון יעקב
 4. בנעים הודיה
 5. אילן ג'אן בנעים

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 18.1.2022 בת"א 32908-12-21 שניתנה על ידי כב' השופט ארז יקואל

בשם המבקש: עו"ד פרופ' חמי בן נון; עו"ד ד"ר אייל כהן

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופט ארז יקואל) מיום 18.1.2022 בת"א 32908-12-21, במסגרתה נדחתה בקשת המבקש למתן סעד זמני.

1. קורות הסכסוך שבין הצדדים מורכבים וכוללים התפתחויות רבות שאין הכרח לעמוד עליהן כאן. בתמצית ייאמר, כי המבקש – מר אפרים אוריון (להלן: המבקש), היה בעל הזכויות בנכס מקרקעין הידוע כגוש 6929 חלקה 156, בתל אביב-יפו, בו התגורר עד לשנת 2013 (להלן: הנכס). בחודש דצמבר 2005 נטל יעקב בן דוד אוחיון (אחיו של המבקש והמשיב 3. להלן: יעקב) הלוואה מהמשיב 1 – מר יאיר גולדפינגר (להלן: גולדפינגר). המבקש שימש כערב לאחיו, יעקב, ולכן משכן את זכויותיו בנכס כבטוחה לפירעון ההלוואה (להלן: הסכם ההלוואה). משלא עמד יעקב בהחזר ההלוואה, נוהלו נגד המבקש הליכים למימוש הנכס בלשכת ההוצאה לפועל (להלן: הליכי הכינוס). תיק הוצל"פ 01-77122-08-4-01). כחלק מהליכי הכינוס, מונה המשיב 2 – עו"ד שמואל גלינקא,

ככונס נכסים (להלן: כונס הנכסים), והופקד על ביצוע הליך מכירת הנכס. בתוך כך, ביום 30.5.2019 נערך הליך התמחרות, אשר בעקבותיו התקשרו המשיבים 4-5 – הודיה ואילן ג'אן בנעים (להלן: הרוכשים), בהסכם עם כונס הנכסים לרכישת הנכס (להלן: הסכם המכר); ביום 12.11.2020 אישרה רשמת ההוצאה לפועל (כבוד הרשמת קרן בקשי) את מכירת הנכס לידי הרוכשים; ביום 11.1.2021 השלימו הרוכשים את מלוא התמורה בגין הנכס; וביום 13.1.2021 נמסרה לידיהם החזקה בנכס.

2. במסגרת הליכי הכינוס, וכתוצאה מהם, ננקטו הליכים משפטיים רבים – הן בלשכת ההוצאה לפועל, הן בבתי המשפט על ערכאותיהם השונות. לצורך הדיון בבקשה דנן אדרש לאלו הרלוונטיים לענייננו. ביום 29.4.2021 הגיש המבקש בקשה לרשמת ההוצאה לפועל לביטול הסכם המכר ולעיכוב הליכי מכר הנכס, בנמקו כי בהליך הכינוס נפלו פגמים מהותיים המחייבים את ביטולו, ובתוך כך כי מכירת הנכס אושרה על בסיס טיוטת הסכם המכר, ומבלי שרשמת ההוצאה לפועל אישרה את הסכם המכר הסופי. ביום 13.5.2021 דחתה רשמת ההוצאה לפועל את בקשת המבקש, תוך שהודגש כי טיוטת ההסכם שהוגשה להוצאה לפועל עיגנה את פרטי העסקה העיקריים. על החלטה זו הגיש המבקש בקשת רשות ערעור לבית משפט השלום בתל אביב-יפו ביום 3.6.2021, במסגרתה חזר על טענותיו. בתשובתו של יעקב לבקשת רשות הערעור, הלה הוסיף וטען כי בין כונס הנכסים לבין הרוכשים נרקמה קנוניה, אשר הביאה לכך שהנכס נמכר בתרמית, בלא שהפקידו הרוכשים ערבויות בנקאיות להבטחת המכר כנדרש. ביום 31.10.2021 דחה בית המשפט (כב' סגן הנשיא, השופט עמית יריב) את בקשת רשות הערעור. נקבע, כי הטענות לעניין קיומה של קנוניה נטענו בעלמא, בלא שהובא להן כל ביסוס. עוד נפסק, כי מעת שאישרה רשמת ההוצאה לפועל את מכר הנכס – ברי כי אישרה גם את הסכם המכר, וזאת שכן חזקה על רשמת ההוצאה לפועל כי אילו הייתה מוצאת פגמים בהסכם המכר – הייתה נמנעת מאישור מכר הנכס (רע"צ 8377-06-21).

3. לשלמות התמונה יוער, כי בטרם ניתנה החלטת בית משפט השלום מיום 31.10.2021, במסגרתה נדחתה בקשת רשות הערעור שהגיש המבקש, פנה המבקש ביום 4.8.2021 לרשמת ההוצאה לפועל בבקשה נוספת לביטול הסכם המכר ועיכוב הליכי מכר הנכס, במסגרתה טען כי נפלו אי סדרים מהותיים בהליכי הכינוס, ובכלל זאת כי הרוכשים לא הפקידו ערבויות בנקאיות להבטחת מכירת הנכס כנדרש. כן הדגיש המבקש, כי בקשתו ובקשת יעקב לפדות את הנכס נדחתה על ידי רשמת ההוצאה לפועל ביום 26.10.2020 לאחר שלא הציג עירבון בתוקף כנדרש, כך שהיעדר ההקפדה על קיומם של בטוחות בעניינם של הרוכשים (בניגוד לענייננו) מלמד שנרקמה קנוניה בין כונס הנכסים לבין הרוכשים. בהחלטתה מיום 10.8.2021, דחתה רשמת ההוצאה לפועל את הבקשה

על הסף, בנמקה כי הבקשה הוגשה בשיהוי ניכר ביחס למועד בו אושרה מכירת הנכס (ביום 12.11.2020), וכך כי לאור השלמת הליכי הכינוס – הרי שמדובר במעשה עשוי, ואין בטענות המבקש כדי להביא לביטול הליכי הכינוס. עוד צוין, כי בקשת המבקש ויעקב לפדות את הנכס נדחתה בשל טעמים רבים (ולא רק משום שלא הציגו עירבון בתוקף). עוד יוער, כי על החלטה זו הגיש המבקש בקשת רשות ערעור לבית משפט השלום, וזו נמחקה ביום 15.12.2021, לבקשת המבקש, בציינו כי הגיש תובענה נוספת לבית המשפט המחוזי, שעניינה בבקשה לביטול עסקת המכר – היא התובענה מושא בקשת רשות הערעור דנן (בר"ע 15673-09-21).

4. משההליכים שהוגשו על ידי המבקש נדחו, הגיש המבקש ביום 15.12.2021 תובענה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו למתן פסק דין הצהרתי המורה על ביטול הסכם המכר, ולצידה בקשה לסעד זמני המורה על איסור דיספוזיציה בנכס (להלן: הבקשה הראשונה לסעד זמני). בתביעתו זו, התמקד המבקש בטענה בדבר קנוניה בין כונס הנכסים לבין הרוכשים, שתוצאתה בכך שהנכס נמכר בתרמית.

5. ביום 19.12.2021 דחה בית המשפט המחוזי (כב' השופטת חנה פלינר) את הבקשה הראשונה לסעד זמני ללא דיון, ומבלי שנתבקשה תגובה. בהחלטתו, עמד בית המשפט על כך שמכירת הנכס אושרה כדין על ידי רשמת ההוצאה לפועל, ולא נמצא בטענות המבקש כל פגם בהליך. עוד נקבע, כי הואיל וטענותיו העיקריות של המבקש התבררו (ונדחו) במסגרת הליכים קודמים, סיכויי התביעה "[קלושים (אם בכלל קיימים)]" (פסקה 10 להחלטה) וכי מאז הנוחות נוטה לטובת הרוכשים. מעבר לכך, התייחס בית המשפט להתנהלותו של המבקש, לגביה נקבע כי זו עולה לכדי שימוש לרעה בהליכי משפט, שכן המבקש לא צירף לבקשתו החלטות קודמות שניתנו ביחס להליכי הכינוס, במסגרתן הועלו טענות דומות לטענותיו בבקשה ונתבקשו סעדים דומים, ונקבע בהן כי הליך מכר הנכס הושלם כדין. כן עמד בית המשפט על ריבוי ההליכים בהם נקט המבקש, וצוין כי הבקשה הוגשה בשיהוי לבית המשפט המחוזי, אך לאחר שנחסמה דרכו של המבקש בלשכת ההוצאה לפועל ובבית משפט השלום, וזאת כאמצעי לעקוף את ההחלטות שהתקבלו במסגרתם ואשר לא היו לרוחו של המבקש.

6. ביום 22.12.2021 הגיש המבקש בקשה לעיון מחדש בהחלטת בית המשפט המחוזי (להלן: הבקשה הראשונה לעיון מחדש). בקשתו נדחתה בהחלטת בית המשפט מיום 23.12.2021, בנמקו כי נטענו בה טענות ערעוריות במהותן, אשר לא ניתן לדון בהן במסגרת בקשה לעיון מחדש. המבקש לא השלים עם תוצאה זו, וביום 27.12.2021 הגיש

בקשה נוספת לעיון מחדש בהחלטת בית המשפט, אשר נדחתה עוד באותו היום, משנקבע כי "אין הליך של 'עיון חוזר' על 'עיון חוזר'".

7. כעבור כשבועיים, ביום 12.1.2022, הגיש המבקש בקשה נוספת לסעד זמני עקב שינוי נסיבות. בבקשתו, טען המבקש כי ביום 26.12.2021 נרשמו הזכויות בנכס על שם הרוכשים בלשכת המקרקעין. לשיטת המבקש, רישום זה מהווה שינוי נסיבות המקיים חשש ממשי כי הרוכשים ימכרו את הנכס לצד שלישי, ובכך יחמקו מלתת את הדין על כך שרכשו את הנכס בתרמית (להלן: הבקשה השנייה לסעד זמני). כונס הנכסים וגולדפינגר, מנגד, טענו כי דין הבקשה להידחות מחמת שיהוי ומעשה בית דין. לטענתם, רישום זכויות הרוכשים בטאבו אינו מהווה נסיבה חדשה, אלא נסיבה שהייתה ידועה וצפויה למבקש, וממילא אינה אלא אקט פורמאלי. לעניין זה, עמדו השניים על כך שבדו"ח כונס הנכסים מיום 16.8.2021, שהוגש במסגרת הליכי הכינוס, צוין כי בכוונת כונס הנכסים לפעול לרישום זכויותיהם של הרוכשים בנכס (להלן: הדו"ח). הרוכשים בתגובתם הצטרפו לטענות כונס הנכסים וגולדפינגר, והדגישו כי רכשו את הנכס כדין. לעומת זאת, יעקב תמך בנימוקי המבקש בבקשתו.

8. ביום 18.1.2022 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי (כב' השופט ארז יקואל) בבקשה השנייה לסעד זמני – היא ההחלטה מושא בקשת רשות הערעור שלפניי. בהחלטתו, דחה בית המשפט את הבקשה, בקובעו כי המבקש לא העלה טענות המצדיקות את שינוי ההחלטה מיום 19.12.2021. זאת, שכן אין בכך שנרשמו זכויות הרוכשים כבעלי הנכס כדי להשפיע על סיכויי התביעה לביטול הסכם המכר בעילת התרמית הנטענת, וממילא אין המדובר בנסיבה חדשה. לעניין אחרון זה, ציין בית המשפט כי הדו"ח, אשר צפה את רישום זכויותיהם של הרוכשים בנכס, היה מצוי בידי המבקש מזה כמה חודשים; וכי "ציפיייתם הסבירה של כל הנוגעים בדבר היא למימוש של דו"ח זה ובין היתר באמצעות רישום" (פסקה 16 להחלטה). ביחס למאזן הנוחות, נקבע כי השלמת הליכי המכר ברישום מטה את מאזן הנוחות אף ביתר שאת לטובת הרוכשים.

9. מכאן בקשת רשות הערעור שלפניי, במסגרתה שב המבקש על טענותיו לעניין קיומה של קנוניה שנרקמה בין כונס הנכסים לבין הרוכשים. לדידו של המבקש, משאין חולק כי ערבויות כאמור לא ניתנו, הרי שאין כל קושי להוכיח את עילת התרמית לה הוא טוען. בהתאם, ובשים לב לדיני המנהל הציבורי המחייבים להציג ערבויות בנקאיות במכר ציבורי, גורס המבקש כי סיכויי התביעה הם גבוהים. לעניין מאזן הנוחות, טוען המבקש כי הרוכשים לא הביעו כל כוונה למכור את הנכס, כך שממילא לא ייגרם להם כל נזק ממתן הסעד המבוקש. כן מעלה המבקש גם טענות כלפי התנהלות בית המשפט

קמא, ובתוך כך כי לא בחן את תום ליבם של כונס הנכסים והרוכשים, כמתחייב לשיטת המבקש על פי תקנה 95(ד)(3) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: התקסד"א החדשות). עוד מציין המבקש, בתמצית, כי רישום זכויות הרוכשים על הנכס מהווה נסיבות חדשה, ולחלופין שינוי נסיבות קיצוני המחייב להיעתר לבקשתו. לבסוף מבקש המבקש סעד נוסף, המורה לבית המשפט לחקור את כונס הנכסים והרוכשים על תצהיריהם.

10. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור על נספחיה, הגעתי למסקנה כי דינה להידחות ללא צורך בתגובות. הלכה היא כי לערכאה הדיונית שיקול דעת רחב בכל הנוגע למתן סעדים זמניים, ומשכך התערבות ערכאת הערעור בהחלטות בעניין זה שמורה למקרים חריגים (רע"א 7840/21 א.ד. אחים אדרי בע"מ נ' חברה כלכלית ראשון לציון, פסקה 7 (17.11.2021); רע"א 215/22 פלינטשטיין נ' לוי, פסקה 9 (7.2.2022)). המקרה שלפניי אינו נמנה עם אותם מקרים חריגים.

11. בקשתו השנייה של המבקש לסעד זמני, שכותרתה "בקשה בהולה נוספת לסעד ארעי בשל שינוי בנסיבות ולמניעת נזק בלתי הפיך", היא במהותה בקשה לעיון מחדש בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 19.12.2021, לאחר שנדחו שתי בקשותיו לעיון מחדש מהימים 22.12.2021 ו-27.12.2021. כידוע, בקשה לעיון חוזר תתקבל אך במקרים בהם חל שינוי נסיבות המצדיק עיון מחדש בהחלטה, או במקרים נדירים בהם מתברר לבית המשפט כי נתן החלטה מוטעית (תקנה 98 לתקסד"א החדשות. וראו: רע"א 8843/09 סטרוד נ' עו"ד אשכנזי, כונס הנכסים, פסקה 4 (5.11.2009); רע"א 7025/17 אחים המאם הובלות ומסחר בע"מ נ' מחזור פלדה בע"מ, פסקה 9 (25.3.2018); רע"א 9230/20 עמותת מעלות התורה נ' רייכמאן, פסקה 9 (4.1.2021)). יוער כי תקנה 98 לתקסד"א החדשות לא הביאה שינוי מהותי בהיבט זה מן ההסדר הישן שהיה קבוע בתקנה 368 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, כפי שפורש בפסיקה. ראו: יששכר-רוזן צבי הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים 409, 422-424 (2021)). בענייננו, בית המשפט קמא קבע כי המבקש לא הצביע על שינוי נסיבות המצדיק עיון מחדש בהחלטה מיום 19.12.2021. קביעה זו מקובלת עליי, ולא ראיתי להתערב בה. הליכי המכר, לרבות אישור מכר הנכס, העברת התמורה בגינו ומסירת החזקה בו, היו ידועים למבקש זה מכבר, וברי כי במצב דברים זה ובשים לב לכך שבדו"ח מחודש אוגוסט 2021 צוין כי כונס הנכסים פועל להשלמת רישום זכויות הרוכשים בנכס – אין בהשלמת הרישום כשלעצמו כדי להוות נסיבה חדשה, לא כל שכן כזו המקימה הצדקה לעיון מחדש בהחלטה מיום 19.12.2021. ממילא, טענותיו של המבקש לגופם של דברים

אינן אלא חזרה על טענותיו שכבר הועלו על ידו בעבר, והוכרעו על ידי הערכאות השונות במספר הזדמנויות שונות, ומשכך אין מקום להידרש אליהן פעם נוספת.

12. 109 דבר: דין בקשת רשות הערעור להידחות. המבקש יישא בהוצאות המשיבים 1-2, והמשיבים 4-5 בסכום של 2,500 ש"ח לטובת כל אחד מהם (סה"כ 5,000 ש"ח). בקביעת סכום זה הבאתי בחשבון את העובדה שלא נתבקשו תגובות.

ניתנה היום, ל' באדר א' התשפ"ב (3.3.2022).

ש פ ט