



בבית המשפט העליון

רע"א 5874/22

לפני: כבוד השופט ד' מינץ

המבקש: רוזנפלד רוי

נגד

המשיבים: 1. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
2. יוספי סיון, עו"ד בתפקידה כנאמנת
3. בנק מזרחי טפחות בע"מ

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בבאר שבע (השופט ע' כהן) מיום 29.5.2022 בעחדל"פ-2165-02-22

בשם המבקש: עו"ד זאב מוסקוביץ'

החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בבאר-שבע (השופט ע' כהן) מיום 29.5.2022 בעחדל"פ 2165-02-22, בו התקבל ערעור שהגישו משיבים 1 ו-2 על החלטת בית משפט השלום בבאר-שבע (השופט מ' שחק) מיום 9.1.2022 בחדל"פ 1325-01-21.

הרקע לבקשה

1. ביום 4.5.2021 ניתן צו לפתיחת הליכים בעניינו של המבקש לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: חוק חדלות פירעון) ומשיבה 2 מונתה נאמנת לנכסיו (להלן: הנאמנת). ביום 10.5.2021 הגיש משיב 3 (להלן: הבנק) בקשה להתיר לו לנקוט בהליכי מימוש שעבוד הרובץ על נכס מקרקעין שבבעלות המבקש ואשתו ששטחו כ-200 מ"ר בעיר אילת (להלן: הנכס). הובהר כי הנכס משועבד לטובת הבנק מכוח שתי הלוואות: האחת, משכנתא העומדת על סך של כ-1,670,000 ש"ח אשר

ניתנה לבני הזוג לצורך מימון רכישת הנכס; והשנייה, הלוואה מסחרית בסך של כ- 345,000 ש"ח שניתנה למבקש לצורך ניהול עסקיו.

2. ברם, לאחר דין ודברים ויתר הבנק על מימוש הנכס, לאור הסכמות אליהן הגיע עם בני הזוג. ביום 5.9.2021 הביעו הנאמנת ומשיב 1 (להלן: הממונה) הסכמה למתווה אליו הגיעו בני הזוג עם הבנק, וזאת בתנאי שהמבקש יידרש להציע כבר באותו שלב הצעה לפדיון חלקו בנכס, וזאת בשים לב לכך שמדובר בנכס ששוויו לא מובטל.

3. בהמשך לכך, ולאחר שאושר המתווה המוסכם עם הבנק, הגיש המבקש הצעה לפדיון חלקו בנכס. להצעה צורפה חוות דעת שמאית על פיה שווי השוק של הנכס עומד על סך של 3,030,000 ש"ח ושוויו למימוש מהיר מוערך על סך של 2,575,000 ש"ח. המבקש טען כי שווי הנכס צריך להיות מחושב לפי ערך המכירה במימוש מהיר, שכן הדירה מושכרת כתפוסה. לטענת המבקש, מכירת הנכס בהליך מהיר, לאחר סילוק חוב המשכנתא, קיזוז הוצאות דיור חלוף (בסך של 5,000 ש"ח לחודש) והוצאות כינוס (בסך של 257,500 ש"ח) וכן לאחר הפחתת חלקה היחסי של אשתו, הייתה מותרת בקופת הכינוס סך של 29,585 ש"ח בלבד. על כן, הציע המבקש כי הוא יפדה את חלקו בנכס בדרך של תשלום סכום זה למשך 36 תשלומים החל ממועד מתן הצו לשיקום כלכלי בעניינו.

4. מנגד, הנאמנת סברה כי יש לחשב את שווי הנכס על פי שוויו בפועל ולא לפי שוויו במימוש מהיר. לצד זאת, המבקש בחישובו הפחית את הוצאות הכינוס מתוך חלקם של שני בני הזוג בנכס, בעוד שלעמדת הנאמנת היה עליו להפחיתן רק מתוך חלקו. בהתחשב באמור, לאחר קיזוז הסכומים הרלוונטיים, תישאר ממכירת הנכס יתרה בסך של 157,255 ש"ח אשר מצדיקה את מימושו.

5. ביום 9.1.2022 קבע בית משפט השלום כי אכן לא תצמח תועלת לקופת הנשייה ממימוש הנכס. נקבע כי יש לחשב את שווי הנכס לפי מימוש מהיר, אם כי בהנמקה שונה מזו של המבקש. צוין כי קביעת שווי למימוש מהיר נועדה לספק מענה למצבים מעין אלו, נוכח המגבלות הטבועות בהליך מכירה בדרך זו, ובהן הזמן המוגבל המוקצב למכירה, היעדר אפשרות להיעזר בשירותי תיווך, אפשרויות הפרסום המצומצמות והיעדר היכולת להתחשב במצב השוק בנקודת זמן רלוונטית. על כן, ובשים לב לכך שהוצאות הכינוס מוטלות על חלקו של המבקש בלבד, התוצאה היא כי לא תקום תועלת לקופת הנשייה ממכירת הנכס וממילא לא נותרה כל יתרה לפדיון הנושים שאינם מובטחים. בקשה לעיון חוזר שהגישה הנאמנת, בה שבה וטענה כי אין מקום לחישוב

שווי הנכס לפי מימוש מהיר וכי סכומי הפדיון הוערכו על הצד הנמוך, נדחתה בהחלטה מיום 23.1.2022.

6. ביום 1.2.2022 הגישו הנאמנת והממונה ערעור לבית המשפט המחוזי, בו נטען כי שגה בית משפט השלום בכך שבחן את שווי הנכס כשוויו במימוש מהיר, חלף חישוב שוויו בהתאם לשווי השוק. לטענתם, השיקולים שעמדו בבסיס ההחלטה אינם רלוונטיים להכרעה. זאת שעה שאין כל סד זמנים קצוב המצדיק את מכירת הנכס בהליך מימוש מהיר, כאשר מדובר בהליכי חדלות פירעון אשר על פי רוב ממילא נמשכים מספר שנים ובהתחשב בכך שמחירי הנדל"ן רק מאמירים. מנגד, המבקש טען כי החלטת בית משפט השלום היא הנכונה והצודקת בנסיבות העניין ולא נפלה בה כל טעות משפטית.

7. בפסק דינו מיום 29.5.2022 קיבל בית המשפט המחוזי את הערעור. תחילה נקבע כי שגה בית משפט השלום עת התחשב בשווי הנכס למימוש מהיר ולא בשוויו המלא. נקבע כי אין בנימוקי בית משפט השלום כדי להצדיק חישוב שווי הנכס לפי מימוש מהיר, שעה שבענייננו אין כל מגבלת זמן למכירת הנכס וממילא על כונס הנכסים לפעול למקסום תמורת המכירה, אף אם המכירה תתארך במספר חודשים. גם אין כל מניעה לעשות שימוש בשירותי תיווך או פרסום לצורך הגשמת מטרה זו. בנוסף נקבע כי שגה בית משפט השלום עת הסתמך על חוות דעת שמאית שהוגשה מטעם המבקש, והיה עליו להורות לנאמנת להגיש חוות דעת שמאית מטעמה. לעניין חישוב קיזוז הוצאות הכינוס נקבע כי לא היה מקום להפחיתן מחלקו של החייב בלבד, וזאת בשים לב לכך ששני בני הזוג חייבים בהלוואה המובטחת במשכנתא. כמו כן, לא הייתה סיבה להפחית את שוויו של דיור חלוף משווי הנכס שעה שמלוא דמי השכירות המתקבלים מהשכרת הנכס (בסך של 8,500 ש"ח לחודש) משמשים לתשלום החזר ההלוואה לטובת הבנק. בהתחשב בכל אלה נקבע כי בחישוב המתבסס על חוות הדעת השמאית שהוגשה על ידי המבקש, חלקו בנכס מוערך על סך של כ-400,000 ש"ח לאחר הפחתה וקיזוז הסכומים השונים, אולם יש לערוך חישוב על בסיס שמאות עדכנית. משכך, הורה בית המשפט על הגשת חוות דעת שמאית מטעם הנאמנת שלאחריה יחושב מחדש סכום הפדיון על ידי בית משפט השלום, כפי שוויו המלא של הנכס.

8. מכאן הבקשה שלפני, בה נטען כי בית המשפט המחוזי הכריע בסוגיות נוספות שלא היו שנויות במחלוקת, וחרג באופן קיצוני מהסוגיה היחידה שהובאה לפניו, והיא האם שווי הנכס יחושב לפי ערכו למימוש מהיר או לפי שוויו בשוק החופשי. לגופו של עניין, שגה בית המשפט המחוזי בקבעו כי יש מקום להתחשב בשוויו המלא של הנכס, שכן אין מחלוקת כי מדובר במכירה כפויה, והשמאי קבע בחוות דעתו כי שווי הנכס

למימוש במכירה כפויה זהה לשווי הנכס במימוש מהיר. מכל מקום לא היה מקום לקבוע כי אין להסתמך על השומה שהוגשה על ידי המבקש. לא רק שהנאמנת לא העלתה כל טענה בעניין זה, אלא שהיא עצמה התבססה בהצעתה לפדיון על אותה חוות דעת שמאית. כמו כן לא היה מקום לקבוע כי אין להפחית מערכו של הנכס את עלות הדיור החלוף למשך 48 חודשים, וגם לא היה מקום לקבוע כי את הוצאות הכינוס יש להפחית מחלקם של שני בני הזוג, שעה שאשת המבקש איננה חדלת פירעון.

דיון והכרעה

9. דין הבקשה להידחות. רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן בצמצום, במקרים חריגים בלבד בהם מתעוררת שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינם הפרטני של הצדדים או כאשר הימנעות ממתן רשות ערעור תגרום למבקש עיוות דין חמור (וראו למשל לאחרונה: רע"א 5107/22 א.פ.ס.י. שיפינג בע"מ נ' ארטוב, פסקה 12 (13.10.2022); רע"א 3484/22 שגב נ' מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, פסקה 5 (12.9.2022)). בעבר גם ציינתי כי קיים יסוד סביר להניח שהמחוקק כלל לא חפץ להעניק בחוק חדלות פירעון רשות ערעור בגלגול שלישי לבית משפט זה (ראו: רע"א 7155/20 לפידות נ' ברכר (22.10.2020)), ועל פני הדברים דין הבקשה להידחות אף מטעם זה לבדו. מכל מקום, הבקשה נוגעת לעניינם הפרטני של הצדדים ולנסיבותיהם הספציפיות, ובעיקר לאופן המדויק של חישוב שווי הנכס, ואינה מעוררת שאלות שראוי להן על פי טיבן ומהותן להתברר במסגרת זו. המבקש אף כלל לא טען כי ערעורו מעלה שאלות משפטיות עקרוניות החורגות מעניינם הפרטני של הצדדים, אלא בשולי בקשתו, טען בשפה רפה, לגבי חלק מהסוגיות, כי "ראוי" שבית משפט זה ייתן דעתו לנושאים המתעוררים מהן. גם לא נטען כי נגרם לו עיוות דין, ולא למותר לציין כי קביעותיו של בית המשפט המחוזי בסוגיות אשר נטען כי כלל לא היו שנויות במחלוקת בין הצדדים (אופן חישוב קיזוז הוצאות הכינוס; הגשת חוות דעת שמאית נוספת; סוגיית קיזוז הדיור החלוף), אינן מגלות עיוות דין.

בנוסף יוזכר כי עצם העובדה שבית המשפט המחוזי הגיע לתוצאה שונה מזו שאליה הגיע בית משפט השלום אינה מצדיקה כשלעצמה מתן רשות ערעור (רע"א 2715/22 בל סוכנות לביטוח בע"מ נ' אינמאנג' בע"מ, פסקה 5 (23.6.2022); רע"א 4869/22 שגיא בנתאי, עו"ד נ' אושרת שוקר, עו"ד, פסקה 9 (31.7.2022)).

10. למעלה מן הצורך אוסיף לגופו של עניין, בקשר לסוגיה המרכזית שעמדה על הפרק והיא אופן חישוב שווי הנכס, כי לא מצאתי ממש בטענות המבקש. בבוא בית המשפט לקבוע את סכום הפדיון אותו נדרש החייב לשלם לצורך שחרור נכס מקופת

הנשייה, נקודת המוצא היא כי עליו להביא בחשבון את שווי הזכויות בנכס בשוק החופשי, הגם כי בית המשפט רשאי לסטות מסכום זה בהתאם לשיקול דעתו בהינתן שיקולים רלוונטיים המצדיקים לעשות כן (רע"א 2234/22 טאוב נ' עו"ד שלמה הנדל בתפקידו כמנהל המיוחד, פסקה 12 (7.4.2022)). בית המשפט נדרש לנסיבותיו הספציפיות של המקרה, ולא מצא כי יש בנימוקי בית משפט השלום כדי להצדיק חישוב שווי הנכס לפי שוויו במימוש מהיר. הכרעתו של בית המשפט המחוזי בהקשר זה מנומקת ולא מצאתי בה כל פגם.

11. גם אין כל ממש בטענת המבקש לפיה יש לחשב את הסכום לפדיון בהתאם לערך הנכס במימוש מהיר הואיל ו"אין ולא יכולה להיות מחלוקת" כי מדובר ב"מכירה כפויה". ככל שכוונת המבקש לכך שמדובר במכירה כפויה של דירת מגורים, כפי שטען בהליך בבית המשפט המחוזי, לגביה חלות הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן: חוק הגנת הדייר), הרי שאין בסיס לטענה זו. ראשית, כלל לא ברור, בלשון המעטה, אם יש מקום לראות בנכס, שהמבקש ואשתו משכירים לאחרים, כ"דירת מגורים" שלהם; ושנית, אכן, בעבר, נוכח הוראת סעיף 86א(ג) לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ם-1980, בעת מכירת דירת מגורים הפך החייב לדייר מוגן, אם זכויותיו בדירה היו רשומות בלשכת רישום המקרקעין (ע"א 3295/94 פרמינגר נ' מור, פ"ד נ(5) 111 (1996)). אולם הוראת סעיף 229(ו) לחוק חדלות פירעון ביטלה כליל את תחולתו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר ביחס למכירה המבוצעת במסגרת הליך חדלות פירעון של יחיד. על פי הדין הקיים, תהיינה זכויות החייב אשר תהיינה – דירת המגורים תימכר כדירה פנויה (רע"א 4628/18 סגלשטיין נ' מיכאל שמואל עו"ד, פסקה 16 (19.7.2018)); רע"א 8516/21 שמש נ' עו"ד ירון פוקס – המנהל המיוחד, פסקה 11 (7.6.2022); רע"א 582/21 יעקב נ' הכונס הרשמי, פסקה 7 (1.3.2021).

הבקשה נדחית כאמור. משלא התבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ט בתשרי התשפ"ג (24.10.2022).

ש פ ט