בבית המשפט העליון

ע"א 5048/18

לפני:	כבוד השופט י' עמית
המערער:	אליה ציון
	נ ג ד
המשיבים:	1. עו"ד ישראל ספר, כונס נכסים 2. בנק הפועלים בע"מ 3. מקס גונן 4. נוח פליגמן 5. אריה שטיינר 6. שרה שטיינר 7. רשות המיסים בישראל 8. עיריית ראשון לציון

בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו בתיק הפ 004796-08-13 שניתן ביום 12.11.2017 על ידי כבוד השופטת ע' ברקוביץ'

תאריך הישיבה:	כ"ד באלול התשע"ט (24.9.2019)
בשם המערער:	עו"ד עודד רביבו ועו"ד רועי שטינמץ
בשם המשיב 1:	בעצמו
בשם המשיב 2:	עו"ד איתי רוזנברג
בשם המשיבים 3-6:	משיבים פורמלים, אין הופעה
בשם המשיבה 7:	עו"ד טליה נעים
בשם המשיבה 8:	עו"ד מאיר אלזם

החלטה

בקשה למתן סעד זמני לתקופת הערעור.

1. העובדות הצריכות לעניין פורטו בהחלטתו של השופט ג' קרא מיום 3.12.2018 ועל כן לא אחזור עליהן. העילה לבקשה הנוכחית היא סיום ההתמחרות שנערכה למכירת הנכס.

2. לאחר דיון במעמד הצדדים, הגעתי למסקנה כי אין מקום להיעתר לבקשה וזאת בהינתן המשוכות הרבות העומדות בפני המבקש, שאת חלקן אסקור להלן.

הזוכה בהתמחרות הציע כ-47 מליון ₪. לטענת המבקש, ביכולתו לגייס 30 מליון ₪ מצד שלישי, אשר נכון להשקיע בנכס [במאמר מוסגר: לא הוצג חוזה לבית המשפט ולכונס הנכסים, וכפי שהוסבר במהלך הדיון, "המשקיע" אמור להביא הון עצמי של כשלושה מליון ₪ ועל סמך ההון העצמי אמור גוף נוסף לממן את יתרת ההשקעה בתנאים שלא הובהרו]. לשיטתו של המבקש, הסכום של 30 מליון ₪ אמור לסלק את החובות על הנכס, אשר לשיטתו-שלו עומדים לכל היותר על כ-24 מליון ₪, על פי הפירוט כלהלן:

6.5 מליון ₪ – תשלום לרשות המיסים.
12.5 מליון ₪ – תשלום לבנק.
כ-2 מליון ₪ – שכר טרחת כונסי נכסים והחזר הוצאות ביטוח.
כ-2 מליון ₪ – חובות לנושים שונים בהוצאה לפועל (בהנחה שניתן יהיה להגיע עמם להסכם פשרה).
כ-1 מליון ₪ – היטל השבחה (למעשה, המבקש כופר גם בכך).
סה"כ – כ-24 מליון ₪.

אלא שלטענת הכונס, שומת היטל ההשבחה הנוכחית עומדת על עוד כ-11 מליון ₪ וחובות הארנונה הרשומים על הנכס נאמדים ב-20 מליון ₪, כך שהסכום המוצע על ידי המבקש לא יספיק לסילוק החובות. בתגובה לכך, המבקש טען כי שומת היטל ההשבחה אינה יכולה לעמוד, מאחר שמדובר בתכנית שאינה נחשבת כתכנית משביחה לצורך היטל השבחה, וכי חובות הארנונה המיוחסים למבקש, להבדיל מהחברות שבבעלותו, עומדים על כ-6.7 מליון ₪ בלבד, וכי ניתן יהיה להפחיתם בהינתן שהנכס היה עזוב ונטוש שנים רבות.

3. על מנת להיעתר לבקשה, עלינו לצאת מנקודת הנחה כי אכן יש מאחורי המבקש משקיע שיש ביכולתו להניח 30 מליון ₪ בקופה, וכי החובות על הנכס נמוכים מסכום זה. ברם, המסגרת של בקשה לעיכוב ביצוע, אינה המסגרת הראויה לדון בעקיפין במחלוקת לגבי החבויות בהיטל השבחה ובארנונה. המבקש יכול היה להתדיין עוד לפני שנים עם העירייה לגבי חוב הארנונה, אך רק כעת תלויה ועומדת עתירה מינהלית בה כופר המבקש בגובה חובו לעירייה. מובן כי במסגרת בקשה זו, בית המשפט אינו יכול להידרש לטענות העותר בנושא זה, והחשוב לענייננו הוא, שעד אשר יינתן פסק דין חלוט בנושא חוב הארנונה על הנכס, הדבר עלול לארוך זמן רב. אף מי לידינו יתקע כי תתקבל התזה של המבקש לגבי אי תחולת היטל השבחה, מה שעשוי להוליד התדיינות נוספת, שאף היא עלולה להתארך.

4. זאת ועוד. כפי שהובהר בדיון, רשות המיסים יצאה מנקודת הנחה, שעוגנה בהסכם הפשרה, כי יתווספו לקופתה עוד כ-3 מליון ₪ בגין המכירה, ועל כן , הסכימה להתפשר בשעתו על סכום של 6.5 מליון ₪. ככל שהגלגל יוחזר לאחור, ייתכן כי רשות המיסים לא תסכים להסתפק בסכום של 6.5 מליון ₪, על מנת שלא להרע את מצבה.

5. ומזוית נוספת. הערעור נסב על הסכם הפשרה. המצב המשפטי הלכאורי הוא כלהלן: אם הערעור יידחה, המחאת החוב לעיריית ראשון-לציון תעמוד בתוקפה. משמעות הדבר שהעירייה רכשה את חוב הבנק ב-12.5 מליון ₪, אך היא תהיה לכאורה רשאית לדרוש מהמבקש סכום של 40 מליון ₪, כגובה חובו לבנק (נטען כי הסכום עומד על כ-70 מליון ₪ נוכח הצטברות הריביות), על מנת לסלק כל חוב קיים ועל מנת לחלק את היתרה לכלל הנושים, כפי שהתחייב כונס הנכסים. ככל שהערעור יתקבל, וייקבע כי המחאת החוב אינה תקפה, אזי יש להחזיר את המצב לקדמותו ולא לאשר את הסכם הפשרה. במקרה כאמור, זכותו של הבנק, כבעל המשכנתא, לנסות לגבות חלק גדול יותר מהחוב (וכאמור, נטען כי הסכום עומד על כ-70 מליון ₪), שהרי כיום קיימת הצעה לרכישת הנכס, שעומדת על 47 מליון ₪. ומדוע יסתפק הבנק בסכום של 12.5 מליון ₪ בלבד?

רוצה לומר כי קשה להלום מצב בו החייב ייהנה מכל העולמות: גם יבטל את פסק הדין וגם ישמור לעצמו את החלקים המיטיבים עמו, לרבות העובדה כי כבר נרשם כבעלים של הנכס, כפועל יוצא מהסכם הפשרה שהוא עותר לביטולו.

6. לשיקולים אלה ניתן להוסיף את התנהלותו של המבקש לאורך ההליך – העובדה כי קיבל בעבר זכות סירוב ראשונה שלא נוצלה על ידו; והעובדה כי ביקש לכאורה לסכל את העברת הנכס על שמו, וכיום, לאחר שעמד מנגד, הוא מבקש ליהנות מהמצב בו הנכס רשום על שמו בעקבות פשרות מצד הבנק ורשויות המס.

7. בנקודה זו אנו מגיעים למאזן הנוחות. לאחר שנים רבות של התדיינות, בהן עמד הנכס עזוב ונטוש, נערכה התמחרות והוכרז זוכה. עיכוב הביצוע ב"דקה ה-90" עלול "לטרפד" את ההצעה ולגרום לנסיגה של הזוכה בהתמחרות או של מציעים פוטנציאליים. מנגד, ככל שהמבקש יזכה בערעורו ויוכיח כי נגרמו לו נזקים, הרי שתרופתו בתביעה כספית כנגד העירייה.

8. איני רואה להידרש לשאלה אם הערעור דכאן, אשר נסב אך ורק על אישור ההסכם, הוא המסגרת הדיונית הנאותה לדון בבקשה לעיכוב ביצוע. אף איני רואה להידרש למגוון השאלות המתעוררות במסגרת הבקשה דכאן, לרבות השאלה אם המבקש-החייב יכול להציע פדיון של הנכס במימון צד שלישי לאחר ההתמחרות. למעלה מן הצורך, אני נכון להניח כי הדבר אפשרי כל עוד הסכם המכר לא אושר. אך במצב הדברים הרגיל, הצעת החייב לפדיון הנכס צריכה להשתוות להצעה הזוכה בהתמחרות, בעוד שעל פי המצב הנוכחי, המבקש-החייב מציע לפדות את הנכס תמורת כ-30 מליון ₪, בעוד שההצעה עומדת על כ-47 מליון ₪. כאמור, איני רואה לקבוע מסמרות בנושאים אלה, שאינם נדרשים לצורך ההכרעה בבקשה.

9. סוף דבר, ועל רקע מכלול השיקולים שפורטו לעיל, הבקשה נדחית. לפנים משורת הדין לא ייעשה צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ה באלול התשע"ט (25.9.2019).

ש ו פ ט