<u>בבית המשפט העליון</u>

ע"א 5048/18

לפני:	כבוד השופט י' עמית
המערער:	אליה ציון
	נ ג ד
המשיבים:	1. עו"ד ישראל פפר, 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 9. נקסט טאוור בע"מ

בקשה לאישור הסדר פשרה במסגרת תיק הערעור

תאריך הישיבה:	י"ט באלול התש"ף (8.9.2020)
בשם המערער:	עו"ד עודד רביבו ועו"ד רועי שטיינמץ
בשם המשיב 1:	עו"ד ישראל פפר ועו"ד מאיר אלזם
בשם המשיב 2:	עו"ד איתי רוזנברג
בשם המשיבה 7:	עו"ד עודד טאובר
בשם המשיבה 8:	עו"ד מאיר אלזם
בשם המשיבה 9:	עו"ד אבי עמבר ועו"ד איתי שונשיין

<u>החלטה</u>

1. העובדות הצריכות לעניין פורטו בהחלטתו של השופט ג' קרא מיום 3.12.2018 ובהחלטתי מיום 25.9.2019 ועל כן לא אחזור על הדברים. בשתי החלטות אלה, נדחתה בקשתו של המערער לעיכוב הליכי הכינוס ומכירת המקרקעין.

2. לאחר החלטתי הנ"ל, הגיעו הצדדים להסכם פשרה כולל (להלן: הסדר הפשרה), שנועד לסיים גם הליכים אחרים המתנהלים בין הצדדים, ולפיו צד שלישי (להלן: הצד השלישי) יסייע למערער לפדות את נכס המקרקעין נשוא הליכי הכינוס. ביום 12.12.2019 הוגש הסדר הפשרה על ידי הצדדים לאישור בית משפט זה במסגרת הערעור דנן.

מאחר שביני לביני נערכה בלשכת ההוצאה לפועל התמחרות לגבי המקרקעין שבה זכתה חברה בשם נקסט טאוור בע"מ (להלן: נקסט), הוריתי בהחלטתי מיום 15.12.2019 כי על נקסט להודיע את עמדתה לגבי הסכם הפשרה.

ביום 15.1.2020 הגישה נקסט התנגדות לבקשה לאישור הסכם פשרה, וביום 27.1.2020 ניתנה החלטתי, בה נקבע כי מאחר שנקסט אינה צד להליך הערעור, איני רואה לאשר את הסכם הפשרה "עד אשר ראש ההוצאה לפועל יכריע בשאלה אם יש לאשר את נקסט טאוור בע"מ כזוכה". בהמשך לכך הגישה נקסט לרשם ההוצאה לפועל בקשה להכריז עליה כזוכה בהתמחרות, ובמקביל הגיש המערער הודעה על מימוש זכות הפידיון בהתאם להסכם הפשרה.

3. בהחלטתו מיום 4.2.2020 דחה רשם ההוצאה לפועל (כב' הרשם ש' קרן) את בקשת נקסט, וקבע כי זכות הפדיון של החייב (המערער) תקפה כל עוד לא אושר המכר על ידו, ומשלא אושר המכר הוא דוחה את הבקשה לאישור מכר המקרקעין לנקסט ומבטל את תוצאות ההתמחרות. בהמשך לכך, התיר ראש ההוצאה לפועל לכונסי הנכסים לקדם את הליך הפדיון של הנכס בהתאם להסכם הפשרה.

הצדדים לערעור מיהרו לעדכן את תיק הערעור דנן בהחלטת הרשם, וביום 6.2.2020 ניתנה החלטתי כלהלן: "בעקבות החלטת הרשם מיום 4.2.2020 אין לכאורה מניעה לאשר את הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים וליתן לו תוקף של פסק דין. עם זאת, ולמען הזהירות, הדבר ייעשה כאשר החלטת הרשם תהפוך חלוטה".

4. אלא שהחלטת רשם ההוצאה לפועל מיום 4.2.2020 לא נעשתה חלוטה. נקסט מיהרה להגיש על החלטה זו בקשת רשות ערעור לבית משפט השלום. בדיון שנערך בבית המשפט השלום (כב' השופט ט' חבקין), הצביע בית המשפט על כך שהחלטת הרשם לא התייחסה לסוגיה אם זכות הפדיון היא אישית של החייב או שניתנת להעברה לצד השלישי. לאור הערות בית המשפט, קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט כי החלטת הרשם מיום 4.2.2020 תבוטל, תוגש על ידי המערער בקשת פדיון חדשה ומפורטת, ולאחר קבלת תגובות הצדדים תינתן על ידי הרשם החלטה חדשה ומנומקת.

5. הדיון חזר אפוא ללשכת ההוצאה לפועל. המערער הגיש בקשה מפורטת שאליה הצטרפו כונסי הנכסים בהתאם להסכם הפשרה, ונקסט הגישה התנגדותה לבקשת המערער למימוש זכות הפדיון. רשם ההוצאה לפועל קיים דיון במעמד הצדדים, וביום 26.7.2020 ניתנה על ידו החלטה מקיפה ומפורטת. בשורה התחתונה נקבע בהחלטה זו

כי זכות הפדיון אינה אישית וניתנת למימוש על ידי הצד השלישי. ברם, לטענת המערער, הדרך שהותוותה על ידי הרשם לשם פדיון המקרקעין, עורמת בדרכו מכשולים, באשר אינה מעניקה לצד השלישי את הגנת סעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח-1968, ולמיצער יש בה כדי לסרבל את האפשרות לפדיון הנכס.

משכך, הגיש המערער בקשת רשות ערעור לבית משפט השלום, ובמקביל פנה לבית משפט זה בבקשה דחופה לאישור הסכם הפשרה ולמתן סעד ארעי. בית משפט השלום (כב' השופט ט' חבקין) קבע בהחלטתו מיום 21.8.2020 כי הוא מעכב את החלטתו נוכח הבקשה לאישור הסכם הפשרה שהוגשה לתיק זה, על מנת למנוע אפשרות להכרעות סותרות.

6. ביום 8.9.2020 קיימתי דיון במעמד הצדדים כולל נקסט שאינה צד פורמלי לערעור זה, אך הניסיון להביא את הצדדים לפשרה לא צלח. משכך, עומדת בפני השאלה אם לאשר את הסכם הפשרה אם לאו.

7. להסכם הפשרה שאליו הגיעו הצדדים יש יתרונות רבים בהיבט של אינטרס החייב והיבטים מערכתיים, ובין היתר, מחיקת הליכים שונים שמתנהלים בין הצדדים בערכאות שונות מזה 13 שנים; תשלום של כ-1.5 מיליון ₪ לנושים אחרים; דיור חלופי למערער והשתתפות ברווחים עתידיים ועוד. אלא שלטענת נקסט, אף היא יכולה לשפר את הצעתה (ובדיון שבפני נקסט אף הציעה להעלות את הצעתה בשני מיליון ₪ ל-49.5 מיליון ₪) ולעמוד בכל התנאים שהוצעו על ידי הצד השלישי.

8. אומר בקצרה כי קרוב הייתי לאשר את הסכם הפשרה לאחר החלטת הרשם מיום 4.2.2020. ברם, במצב הדברים שנוצר בעקבות החלטתו האחרונה של הרשם; כאשר הליכי ההתמחרות ומימוש הנכס נעשים במסגרת ההוצאה לפועל ובמסלול של הוצאה לפועל; כאשר במסלול זה תלויה ועומדת בקשת רשות ערעור, ובהינתן שנקסט איננה צד לערעור דכאן – איני סבור כי במסגרת סמכותי בקדם הערעור דנן ניתן לאשר את הסכם הפשרה, שהשלכתו על ההליך בהוצאה לפועל היא ישירה, בבחינת "מעקף" של הליכים אלה והליכי הערעור שעשויים לבוא בעקבותיהם.

לכן, ובצער רב על כך שדרכם של הצדדים הסתבכה והתארכה, אני דוחה את הבקשה לאישור הסכם הפשרה, וחזקה על בית משפט השלום כי יפעל כחוכמתו במסגרת בקשת רשות הערעור התלויה ועומדת בפניו.

9. בשלב זה, אני מורה על עיכוב מימוש המקרקעין ועיכוב המועד לפדיון המשכנתא וזאת עד להחלטה אחרת של בית משפט השלום או ערכאה שיפוטית אחרת. הבקשה לעיכוב הליכים עד למתן פסק דין בערעור דכאן – נדחית.

אין צו להוצאות. היומן יקבע מועד לדיון בערעור.

ניתנה היום, כ׳ באלול התש״ף (9.9.2020).

ש ו פ ט