



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 ינואר 2011

פ"ש"ר 05-2268

מספר בקשה: 35

לפני כב' השופט דוד מינץ

בעניין: יצחק בן עמי

המבקש

- נ ג ד -

1. עו"ד יאיר כהן, הנאמן על נכסי החייב
2. כונס הנכסים הרשמי
3. עו"ד מיקי קידר, מפרק החברה הנושה

המשיבים

1

החלטה

2

3

הרקע לבקשה וטענות הצדדים

4

1. המבקש נמצא בהליכי פשיטת רגל החל משנת 2005. את בקשתו למתן צו כינוס ופשיטת

5

רגל הגיש ביום 17.11.05 והושת עליו תשלום חודשי בסך 400 ₪. בעברו ניהל המבקש חברות

6

לעבודות עפר ופיתוח וחובותיו נובעים לטענתו מכשולון עסקיו. כיום המבקש כבן 76 וגרוש

7

מאשתו. לאחר שהוכרז המבקש פושט רגל, משיב 1 התמנה כנאמן על נכסיו. במסגרת פעולותיו

8

של הנאמן הוא מכר את ביתו של המבקש ברחוב ששת הימים בירושלים תמורת סך של

9

\$1,087,085. מתוך תמורה זו, שולם לגרושתו של המבקש סך השווה ל-4/7 חלקים ממנה

10

ולמבקש אושר ביום 18.7.07 סכום השווה ל-\$100,000 לשם איתור דיור חלוף לפי סעיף 86א'

11

לפקודת פשיטת רגל [נוסח חדש], תש"ם – 1980 (להלן: "הפקודה"). בהחלטת בית המשפט (כב'

12

השופט י' שפירא) מיום 21.1.09 הוגדל הסכום לכדי 585,000 ₪ (\$150,000). בית המשפט קיבל

13

אז את טענת החייב שהוא מתקשה לרכוש דירה בסכום המקורי של \$100,000 שאושר לו, כאמור.

14

15

2. מידי פעם בפעם שוחררו לחייב כספים בסכום כולל של 122,400 ₪ עבור שכר דירה

16

שנשא בו (החלטה מיום 25.6.09 והחלטה מיום 11.3.10). בקשתו הנוכחית של החייב הינה

17

לשחרר לו את יתרת הכספים שיועדו לו. במקביל הוא ביקש לשחרר לו סך של 40,800 ₪ עבור

18

שכר דירה של שנת 2011 ומבוקשו זה ניתן לו זה מכבר.

19



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 ינואר 2011

פ"ש"ר 05-2268

1 3. הנאמן השאיר את הבקשה לשיקול דעת בית המשפט אך עמדתו העקרונית הייתה שניתן
2 לשחרר את מלוא היתרה לחייב, בין אם הכספים ישולמו עבור רכישת דירה על ידו ובין אם הם
3 יימסרו לו כתשלום פיצויים או כהעמדת סידור חלוף אחר במקום רכישת דירה. הנאמן גם לא
4 הביע עמדה נחרצת לגבי השאלה האם נוכח העובדה שהחייב איננו מבקש לרכוש כיום דירה אלא
5 לקבל את הכספים לשם שכירת דירה למשך מספר שנים, יש להעמיד את הסכום המגיע לו על סך
6 של \$100,000 כפי שנקבע על ידי בית המשפט במקור או להעמיד את הסכום על סך \$150,000
7 כפי שנקבע בהחלטתו השנייה של בית המשפט מהטעם שסכום זה נועד רק לשם רכישת דירה,
8 ולא לשם שכירתה.

9
10 4. בא כוח הכנ"ר תמך אף הוא בשחרור הכספים לידי החייב אך טען כי יש להעביר לו רק
11 את הסכום של \$100,000 מכיוון שהחלטת בית המשפט מיום 21.1.09 שהעלה את הסכום לכדי
12 \$150,000 אינה רלוונטית עוד מפני שאין בדעת החייב לרכוש דירה ממילא.

13
14 5. מי שהתנגד לבקשה באופן נחרץ היה מפרק החברה (להלן: "המפרק") שניהל החייב
15 בעבר, חברת יורם בן עמי בנייה ופיתוח (1990) בע"מ (בפירוק) (להלן: "החברה"). החברה נושה
16 בחייב ובהיותה נושה מהותית היא נוהגת להביע את עמדתה לא פעם לגבי מכלול ההליכים
17 המתנהלים כנגד החייב. טענתו של המפרק הינה כי העברת הכספים לחייב תוריד לטמיון את
18 התמורה שנתקבלה ממכירת הנכס ומכל מקום סכום הפיצויים המגיע לחייב איננו זהה לסכום שיש
19 לתת לו לשם רכישת דיור חלוף. לכן, לטענתו, לא זו בלבד שאין מקום ליתן לחייב את ה-
20 \$100,000 שנפסקו לו בהחלטה המקורית, אלא שיש להפחית גם מסכום זה. בנוסף טען כי אם
21 יהיה בדעתו של החייב לרכוש נכס, יש להורות על שיעבודו לטובת הנאמן, כך שביום מן הימים
22 לאחר אריכות ימיו ושנותיו של החייב, הנכס שיירכש יעבור לבעלותו של הנאמן לטובת הנושים.
23 במסגרת זו יצויין כי אף בהחלטת בית המשפט מיום 18.7.07 הוחלט כי הנכס שיירכש מכספי
24 הסידור החלוף ישועבד לטובת קופת הפירוק של החברה ובהחלטה מיום 21.1.09 הוחלט כי
25 השיעבוד יירשם לטובת קופת פשיטת הרגל ולא לטובת קופת פירוק החברה. עמדת הנאמן היא כי
26 אין מקום להטלת שיעבוד מעין זה על הדירה שתירכש מכיוון שתכליתו של הסידור החלוף היא
27 סוציאלית והטלת העיקול תאיין את התכלית.

28
29 **המסגרת הנורמטיבית**

30 6. סעיף 86א' לפקודה מורה כי:

31



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 ינואר 2011

פש"ר 2268-05

- 1 (א) היו כלולים בנכסי פושט הרגל מקרקעין המשמשים, כולם או מקצתם, בית
2 מגורים לפושט הרגל, לבן זוגו או לבני משפחתו הגרים עמו, רשאי בית המשפט
3 להורות שלא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לפושט הרגל,
4 לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם
5 סידור חלוף.
- 6 (ב) בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או
7 בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.
8
- 9 7. ככלל, תכליתו של סעיף 86א' לפקודה היא יצירת מנגנון שיאזן בין השיקולים השונים
10 העומדים ביסודם של דיני פשיטת הרגל. מחד, הוא נועד לסייע לנושים להשיב להם לפחות חלק
11 מכספם באמצעות מימוש דירתו של החייב, ומאידך, הוא מבקש לדאוג לצרכיו החיוניים של
12 פושט הרגל, ובראש ובראשונה שלא ייוותר ללא קורת גג לראשו (ע"א 2000/01 **בן בסט נ' רהב**
13 **עין דר, עו"ד נאמנה בפשט"ר על נכסי בן בסט**, פ"ד נט(1) 481). זכות זו של פושט הרגל נובעת
14 מאינטרס סוציאלי להימנע מהשלכתו לרחוב (פש"ר (ת"א) 916/89 **הנאמנת עו"ד אזולאי נ'**
15 **שחמורוב**, 28.3.01). עם זאת, בגדר השיקולים שעל בית משפט לשקול בבואו להורות על מכירת
16 בית מגורים והעמדת סידור חלוף והיקפו של זה, יש לקחת בחשבון את תום לבו של החייב
17 בהיווצרות החובות, התנהגותו במהלך תקופת פשיטת הרגל ושיתוף הפעולה שלו עם כונס
18 הנכסים הרשמי ובעלי תפקידים אחרים, כמו נאמן על נכסיו (פש"ר (ת"א) 1853/06 **ארוז חבר,**
19 **עו"ד נ' אלקולומברי**, 14.12.08).
- 20 8. הסעיף אינו קובע קריטריונים שעל בית המשפט לשקול בבואו להורות על מכירת בית
21 המגורים, ואין הוא קובע מה הם הקריטריונים לעניין הסידור החלוף, שהוא כאמור תנאי לביצועה
22 של מכירה כפויה. הסעיף מעניק, אפוא, לבית המשפט שיקול דעת רחב בכל הנוגע להפעלתו בכל
23 מקרה לפי נסיבותיו. בית המשפט העליון מנה אמות מידה העשויות לסייע לבית המשפט
24 בהכרעתו בסוגיית הסידור החלוף. וכך אמר בפסק הדין בעניין **נגולה** (רע"א 7700/95 **נגולה נ'**
25 **חזן**, פ"ד נו(1) 338, 343):
26
27
- 28 "ברוח האמור בפסקי הדין שדנו בסוגיה ניתן למנות מספר קריטריונים לעניין
29 הסידור החלוף. אין זו רשימה סגורה ומחייבת, אלא רשימה גמישה ומנחה: יש
30 לבדוק את האפשרות להגיע לסילוק החוב בדרך פחות דראסטית ממכירת בית
31 המגורים של החייב; את יכולת המשפחה להשיג קורת גג לאחר שדירתה
32 תימכר; את מקורות הכנסתה ואת הרכוש והאמצעים העומדים לרשותה; את
33 יכולתה להיעזר במקורות מימון חיצוניים לרכישת דירה אחרת; את גודל
34 המשפחה ואת צרכיה ההווים והעתידיים; את הנסיבות האישיות המיוחדות של
35 החייבים; את היחס בין גודל החוב שאמור להיגבות מדמי מכירת הדירה
36 לעומת גובה הפיצויים או עלות הסידור החלוף שהחייב צריך לדאוג לו; את



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 ינואר 2011

פ"ש"ר 2268-05

- 1 היחס בין סכום החוב שייגבה מתמורת הדירה לבין סכום העודף עד מלוא
2 מחירה שיישאר בידי החייב לרכישת סידור חלוף. יש לתת את הדעת לכך
3 שהסידור החלוף אינו חייב להינתן בדירה ב'עין' ואין הוא חייב להיות תואם
4 את הדירור המוחלף על-ידיו, לא בגודלו, לא ברמתו ולא בטיב הזכות הנרכשת.
5 האיזון בין שיקולים אלה ואחרים, כולם או חלקם, לבין זכותו של הנושה
6 לגבות את חובו יקדמנו לקראת התוצאה הראויה בכל מקרה ומקרה.
- 7
- 8 9. בפסק דין בעניין נגולה גם נאמר, למשל, כי כאשר מממשים דירה שבבעלות החייב,
9 הסידור חלוף צריך להבטיח לו מגורים למשך תקופה מקבילה לזו שהיה מחזיק החייב בדירתו
10 לולי מימושה, דהיינו למשך כל ימי חיי החייב (וראו עוד פ"ש"ר (חי) 474/01 אלון וולך, עו"ד נ'
11 בן-גל 12.12.05). עם זאת, נקבע כי אין מדובר בזכות אוטומטית של החייב להישאר בבית
12 המגורים שלו, וניתן למוכרו כשהוא פנוי ובלבד שיהיה לו, כאמור, קורת גג, בין בעין בין בכסף,
13 ולא דווקא לדירה זהה בגודלה ובשווייה לדירתו הנמכרת. לבית המשפט שיקול הדעת לעניין
14 הסידור החלוף בדירה או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת (ע"א 3295/94 פרמינגר נ' מור, פ"ד
15 נ(5) 111).
- 16
- 17 10. השיקולים מגוונים, אפוא, ובכל מקרה נתון יש לשקול את החלופה המתאימה שבסעיף
18 ולהתאימה לאותו מקרה.
- 19
- 20 11. הסעיף מונה כאמור בו מספר חלופות למתן הגנה לבית מגוריו של החייב: "מקום מגורים
21 סביר", "סידור חלוף", "המצאת דירה אחרת", "תשלום פיצויים", ו"דרך אחרת". על פי פשוטו
22 של מקרא, בית המשפט יכול להורות על מימוש דירת מגוריו של פושט הרגל, באחת משתי
23 דרכים. או שתונח הדעת שיש לפושט הרגל "מקום מגורים סביר" משלו, כשבנתיב זה אין צורך
24 להעמיד לפושט הרגל מקום מגורים על חשבון קופת הכינוס, שכן די שיש לפושט הרגל חלופת
25 מגורים אחרת משלו כדי לפטור את קופת הכינוס להעמיד לו דירה אחרת לשימוש. לעומת זאת
26 הדרך השנייה המבוססת על "העמדה לרשות פושט הרגל סידור חלוף", דורשת כי יועמד לפושט
27 הרגל סידור חלוף שטרם נמצא ברשותו. ניתן למלא את הדרישה שבדרך זו באחת משלוש
28 חלופות. או ב"המצאת דירה אחרת", או ב"תשלום פיצויים", או ב"דרך אחרת".
- 29
- 30 12. משמעה של "המצאת דירה אחרת", לא צריכה להיות רכישת דירה בפועל ומסירתה
31 לפושט הרגל ורישומה על שמו, שכן הנאמן יכול "להמציא" לפושט הרגל דירה אחרת, לאו דווקא
32 בדרך זו. די לו "להמציא" לו דירה כדי שיגור בה, למשל, בשכירות הממומנת מדי פעם לפעם



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 ינואר 2011

פ"ר 2268-05

1 מקופת הכינוס או למשל בדיירות מוגנת המשולמת מראש (וראו פ"ר (ת"א) 1853/06 בעניין
2 **אלקולומברי**). בכך תתגשם התכלית שעומדת ביסוד המצאת דיור חלוף לחייב.

3
4 13. תכלית זו, כאמור, של העמדת פתרון דיור לחייב יכולה להתממש על ידי "תשלום
5 הפיצויים". דרך זו נועדה להקל על הנאמן והיא חוסכת ממנו העמדת דירה או רכישת דירה בפועל
6 לשימושו של החייב. בכך היא נבדלת מהחלופה של "המצאת דירה אחרת", אך רק בכך היא
7 נבדלת ממנה. לכן, על סכום הפיצויים להיות כזה שבאמצעותו יכול החייב לממן את אחד
8 מפתרונות הדיור החוסים בצלה של החלופה הראשונה של "העמדת דירה אחרת" לשימושו. הדרך
9 השלישית, היא כאמור "דרך אחרת", והיא יכולה להיות במספר דרכים מגוונות, כמו למשל, על
10 ידי העמדת פתרון דיור לחייב חנם אין כסף כבר רשות, וזאת מבלי שניתנות לו זכויות קניניות
11 כלשהן בדירה או תשלום כספי שווה ערך לאותן זכויות.

12
13 14. אך יהיה הפתרון אשר יהיה, פשיטא כי אין המדובר בהענקת מתנה לידי החייב, אלא
14 במציאת פתרון דיור בלבד עד מלאת ימיו ושנותיו. מכאן שאך מתבקש כי אם החלופה הנבחרת
15 היא רכישת דיור חילופי לחייב, לאחר אריכות ימיו ושנותיו הנכס הנרכש יכול וימומש ויחולט
16 לטובת הנושים. מסקנה זו עולה בקנה אחד עם יסודותיו של הליך פשיטת רגל שבו כלל נכסיו של
17 פושט הרגל מוקנים לנאמן ומיועדים לחלוקה בין נושיו של פושט הרגל (סעיף 42 לפקודה וראו
18 ש' ליון, א' גרוניס, **פשיטת רגל**, מהדורה שלישית, עמ' 297), גם כאלו הניתנים לו כפתרון דיור
19 חילופי לדירת מגוריו שמומשה במסגרת ההליך.

מהכלל אל הפרט

20
21
22 15. במקרה זה, כאמור, הדירה כבר נמכרה ולכן פטורים אנו מלדון בשיקולים שקדמו
23 למכירתה. כעת יש לדון אך בסידור החלוף המגיע לחייב.

24
25 16. הנאמן כמו גם הנושים אינם מציעים להעמיד לחייב "סידור חלוף" על חשבונם, ומדובר
26 אך בבחירת "המצאת דירה אחרת" או "תשלום פיצויים" שווה ערך. בתוך כך יש לקחת בחשבון
27 את השיקולים שפורטו לעיל, ולהעמיד לחייב פתרון מגורים סביר, בהתחשב בכך שהוא אדם
28 מבוגר הטוען שבתו גרה איתו בדירתו, ובהתחשב בכך שהוא אינו זקוק לדירה גדולה אלא לכל
29 היותר לדירה בת שני חדרים בלבד.

30



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 ינואר 2011

פ"ר 2268-05

1 17. דרך אחת שניתן להעלותה על הדעת היא רכישת דירה והעמדתה לרשות החייב. גם בימים
2 אלו בהם מחירי הדירות מאמיר, החייב יכול היה למצוא דירה קטנה המתאימה לצרכיו בסכום של
3 585,000 ₪, לאו דווקא בירושלים ובאזור מרכז הארץ. דרך נוספת היא זו שאומצה עד כה, היינו
4 תשלום דמי שכירות מדי שנה בשנה. דרך נוספת היא היוון דמי השכירות עד לתום תוחלת החיים
5 של החייב תוך ביצוע חשבון סטטיסטי. הצדדים אינם מעוניינים עוד בשתי הדרכים הראשונות
6 ונותר אך לערוך את החשבון הסטטיסטי.

7

8 18. לפי הטבלאות הסטטיסטיות, תוחלת חייו של החייב כיום הינה כעשר שנים ושכירת דירה
9 בת שני חדרים בירושלים היא בסביבות 3,000 ש"ח לחודש. סכום זה המהוון לעשר שנים מגיע
10 לכדי כ-311,000 ש"ח (מקדם היוון של 103.5617), סכום הנמצא בתווך בין הסכום שנפסק לחייב
11 בהחלטת בית המשפט הראשונה ובין זו שנפסק לו בהחלטה השנייה, בניכוי הסכומים ששולמו לו
12 עד כה.

13

14 19. התוצאה היא כי אני מורה על העברת סכום של 311,000 ש"ח לידי החייב כתשלום סופי
15 ומוחלט עבור סידור החלוף של דירת מגוריו.

16

17 ניתנה היום, כ"ה שבט תשע"א, 30 ינואר 2011, בהעדר הצדדים.

18

דוד מינץ, שופט

19

20