



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

רמ"ש 18-08-12731 ש נ' ש ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופטת ורדה פלאוט

מבקש י.ש.ש ע"י ב"כ עו"ד מ. לוי

נגד

משיבים

1. א.י.ש ע"י ב"כ עו"ד י. שלומוביץ
2. מנשה עופרי, עו"ד, כונס נכסים
3. עדי שדה, עו"ד, כונס נכסים

### פסק דין

- 1 בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט לענייני משפחה בראשון לציון מיום 8.7.18, אשר
- 2 אישר הסכם מכר מיום 3.6.18 לפיו המשיב 1 ירכוש את חלקו של המבקש בנכס המשותף
- 3 לצדדים (שהם אחים) על בסיס שווי המכר (בשלמותו) בסך 3,600,000 ₪.
- 4 למשיב מחצית הזכויות הרשומות של הנכס, וע"פ פסק דין (בהסכמה) מיום 14.11.11 (תמ"ש
- 5 57563-01-11) המבקש אמור לקבל 40-35 אחוז מסך מהתמורה שתקבל ממכירת זכויות
- 6 המשיב (סעי' 10,16 לפסה"ד).
- 7
- 8 כאמור בהחלטת בית משפט קמא "בסופו של יום כוחות השוק הם שמכתיבים את מחירו
- 9 של נכס וכאן, כך לאור המצב הרעוע של הנכס. הכונסים הבהירו שוב ושוב כי לאור מצב
- 10 הנכס, לא ניתן לקבל עבורו את המחיר אליו שואף המבקש, שהינו חסר בסיס...". אשר על
- 11 כן, כאמור, אושר המכר כמבוקש תמורת המחיר האמור ומבלי להיזקק לחוות דעת עדכנית.
- 12
- 13 אין מחלוקת כי על פי חוות דעת שהוגשה לבית המשפט, מיום 4.1.17, הוערך הנכס בסך
- 14 4,750,000 ₪.
- 15
- 16 לטענת המבקש, שגה בית המשפט עת אישר את מכירת חלקו בנכס למשיב 1 תמורת שווי
- 17 הנמוך בכ – 25 אחוז מהאמור בחוות הדעת מיום 4.1.17, מה גם שחוות דעת זו אינה רלוונטית
- 18 עוד, וע"פ חוות דעת מיום 7.8.17 המצויה בידיו, שווי הנכס עומד היום ע"ס 6,300,000 ₪,
- 19 אלא שבית משפט קמא סרב לעיין בחוות הדעת העדכנית שבידיו.
- 20



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

רמ"ש 18-08-12731 ש נ' ש ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 לטענת המשיב 1, ההסכמה לפיה הנכס ימכר ותמורתו תחולק בין הצדדים הושגה כבר ביום  
2 14.11.11, ולהסכמה זו ניתן תוקף של פסק דין. המבקש מסכל את המכירה- הוא עצמו הציע  
3 עבור הנכס סך 2,500,000 ₪ בלבד, והוא לא מצא מציעים אחרים. בחוות הדעת מיום 7.8.17  
4 פגמים רבים ובצדק היא לא התקבלה ע"י בית המשפט. מדובר בנכס מוזנח ששווי נמוך  
5 מהקבוע בחוות הדעת מיום 4.1.17.  
6  
7 לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, אני סבורה כי יש ממש בבקשה ועל כן ניתנת רשות ערעור  
8 והבקשה תידון כערעור.  
9  
10 דין הערעור להתקבל כמפורט להלן.  
11  
12 השאלה העומדת לדיון הינה- מהם השיקולים הנדרשים עת מכריע בית המשפט בבקשה  
13 לאישור מכר. האם הנימוק היחיד הינו "כוחות השוק" או שמא יש להתחשב בגורמים נוספים  
14 ובהם שווי הנכס כפי שהוערך על ידי מומחה- שמאי מוסמך.  
15  
16 בעניין שבפני, אין הלימה בין האמור בחוות הדעת לבין "כוחות השוק".  
17  
18 על פי חוות הדעת, שנערכה כשנה וחצי לפני אישור המכר, שווי הנכס עומד ע"ס 4,750,000 ₪.  
19 נשאלת השאלה עד כמה רלוונטית חוות דעת זאת לשווי הנכס נכון להיום.  
20 "כוחות השוק" יצרו הצעה בסך 3,600,000 ₪ בלבד. ומדובר בהצעה אחת בלבד, של המשיב  
21 1, שהינו בעצמו בעל זכויות בנכס הנמכר.  
22  
23 ודוק, בעוד שע"פ חוות הדעת מיום 4.1.17 ניתן לבנות על המגרש (ככל שהבית הקיים היום  
24 יהרס) מבנה אחד או שניים, הרי ע"פ חוות הדעת שמחזיק המבקש (מיום 7.8.17) נטען כי ניתן  
25 לבנות על המגרש 4 יחידות דיור (סעיף 10ב בחוות הדעת).  
26  
27 הנה כי כן, מדובר מצד אחד בחוות דעת שאינה עדכנית (ולשני הצדדים טענות כלפיה) ומצד  
28 שני בהצעה יחידה של נוגע בדבר, שעל פניו, האינטרס שלו- רכישת מלוא הזכויות בנכס במחיר  
29 נמוך (יחסית)- מנוגד לאינטרס של המבקש, הטוען כי יש למכור את הנכס במחיר גבוה יותר  
30 ומעודכן לשווי היום.  
31



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

רמ"ש 18-08-12731 ש נ' ש ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

8. בנסיבות אלו, וכאשר, כאמור, האינטרסים של הצדדים מנוגדים זה לזה, אני סבורה כי לא היה מקום לאשר את המכר כמבוקש ע"י המשיב 1. זאת, כאשר הפער בין המחיר המוצע (בהצעה אחת בלבד שהוגשה) לבין האמור בחוות הדעת כה גדול, ומגיע עד כדי 25% מהשווי. מה גם ששני הצדדים טוענים כי חוות הדעת מיום 4.1.17 אינה מדוייקת: המבקש טוען כי השומה הינה על הצד הנמוך ואינה מתייחסת לשינויים שחלו כגון תכנית מתאר חדשה, ואילו המשיב 1 טוען כי השומה הינה על הצד הגבוה ואינה מתחשבת בנתונים הבעייתיים של הנכס. לכן יש להוסיף את העובדה כי חוות הדעת נערכה כשנה וחצי קודם לאישור המכר, והיא איננה עדכנית. משכך, היה מקום לקבל חוות דעת שמאית עדכנית. בעניין הצורך בקבלת חוות דעת שמאית עדכנית ראו האמור בספרו של ד' בר אופיר "הוצאה לפועל הליכים והלכות", מהדורה שביעית (2018): "על כונס נכסים לדאוג לקבלת שומה עדכנית של נכס העומד למכירה.. חובות אלו מוטלות על כל כונס נכסים שהתמנה לתפקידו לפי כל דין. המטרה בקבלת שמאות מעודכנת היא להאיר את עיני בית המשפט ואת עיני הכונס כדי שיוכלו לחתור להשגת המחיר המתאים והראוי ביותר בנסיבות המקרה" (שם בעמ' 672); וכן ראו בר"ע (בי"ש) 66/94 שפר תעשיות לאטקס בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ, תשנ"ו (1) 157.
9. עם כל הצער שבדבר נוכח הדחייה המתחייבת, דומה כי אין מנוס מלקיים מכרז נוסף על בסיס חוות דעת עדכנית וניטרלית שתערך ע"י שמאי שלא נתן בעבר חוות דעת ביחס לנכס זה. לאחר קבלת חוות הדעת יערך מכרז חדש. אין מניעה כי במכרז זה יוצג הנכס כמגרש עם בית להריסה (ר' חוות הדעת מיום 4.1.7 עמ' 5 סעיף 6.2).
10. לפיכך אני קובעת כדלקמן:
- החלטת בית משפט קמא מיום 08.07.18 מבוטלת.
- כונסי הנכסים יקיימו מכרז נוסף על בסיס חוות דעת עדכנית וניטרלית שתערך ע"י שמאי שלא נתן בעבר חוות דעת ביחס לנכס זה. אין מניעה כי במכרז זה יוצג הנכס כמגרש עם בית להריסה.
- תתבקשנה הוראות בית משפט קמא לקראת עריכת התמחרות או לאחריה, ע"פ הצורך.
- המשיב 1 יישא בהוצאות המבקש בסך 3,500 ₪.
- העירבון שהופקד יוחזר למבקש באמצעות ב"כ.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

רמ"ש 18-08-12731 ש נ' ש ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

פסה"ד מותר לפרסום ללא פרטים מזהים.

ניתנה היום, ט"ו שבט תשע"ט, 21 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.

ורדה פלאוט, שופטת

להתייחס סגורות