



בית משפט השלום באשדוד

רע"צ 24-01-66070 מימוני ואח' נ' בול מסחר והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: 514251-11-20

לפני כבוד השופט יהודה ליבליין

1. גרינר דוד מימוני
2. תמר חנה מימוני

המבקשים
ע"י ב"כ עו"ד ר' יצחקי

נגד

1. ערן קאופמן (כונס נכסים)
2. בול מסחר והשקעות בע"מ
3. אפרים נעים

המשיבים
המשיב 1 בעצמו
המשיבה 2 ע"י ב"כ א' עשור
המשיב 3 ע"י ב"כ עו"ד ת' אהרוני

החלטה

לפני בקשה למתן רשות לערער על החלטת רשם ההוצאה לפועל הנכבד א' רוזין מתאריכים 24.10.2024 – 08.01.2024, במסגרתן אישר הסכם מכר למכירת זכויות המבקשים במשק שבבעלותם, ולאחר שהתברר כי הזוכה בהתמחרות מר אפרים מימוני (ז"ל) נפטר עוד קודם לאישור הסכם המכר, דחה את בקשתם של המבקשים לביטול ההחלטה המאשרת את הסכם המכר בנאמנות.

בבקשה נטען, כי שגה הרשם הנכבד שעה שלא ביטל את הסכם המכר, משהתברר לו כי הזוכה לא היה בין החיים במועד בו אושר הסכם המכר. בהקשר זה מוסיפים וטוענים המבקשים, כי שגה הרשם עת ביצע השלמה לאישור הסכם המכר, כאשר אישר הסכם מכר חדש, בדמות מכירת המשק למשיב 3, כנהנה בנאמנות אותה יצר לכאורה מר אפרים מימוני ז"ל.

המבקשים מוסיפים וטוענים, כי שגה הרשם הנכבד, עת שדחה את בקשתם לביטול אישור הסכם המכר למשיב 3, טענתם בהקשר זה, היא שהרשם הנכבד דחה את בקשתם בנימוק שאיננו מספק, ומבלי שנדונו טענותיהם לגופן, ובכלל זאת הטענה כי לא ניתן לאשר מכר לאדם שנפטר, ולא ניתן לאשר הסכם מכר בנאמנות נסתרת, כאשר אין זיהוי של הנהנה.

המשיבים מתנגדים למתן רשות לערער, ולטענתם מדובר בבקשה נוספת, במסכת של בקשות של המבקשים, שתכליתן לעכב את הליכי המכר, שאושרו כדין על ידי רשם ההוצאה לפועל, אשר היה מודע לכך שמדובר במכירה בנאמנות, ועל אף זאת אישר את הסכם המכר, וכאשר הוצג בפניו הנהנה, הוא המשיב 3, אישר את ביצוע המכירה אליו.

בעניינה של בקשה זו קיימתי דיון במעמד הצדדים, והעליתי בפני הצדדים את הקושי שאני מוצא



בית משפט השלום באשדוד

רע"צ 24-01-66070 מימוני ואח' נ' בול מסחר והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: 514251-11-20

בהחלטת כב' הרשם רוזין מיום 08.01.2024, לא לגופה של החלטה אליה לא נתתי את דעתי, אלא לעובדה שבהחלטה הנדונה לא התייחס הרשם הנכבד לשתי סוגיות עיקריות, והן - אישור הסכם מכר לאדם שנפטר עוד קודם למועד אישור המכר, ובנוסף אישור הסכם מכר לנהנה שלא זוהה במסגרת הליכי ההתמחרות, אף לא בבקשה המקורית לאישור המכר, ואף לא בהודעה שמסר כונס הנכסים לאחר שהתברר שמר מימוני נפטר.

בסיום הדיון ניתנה הוראה לצדדים להשלים את טיעוניהם בעניין זה, ובנוסף ניתנה החלטה בסמוך לאחר מכן, כי הצדדים יודיעו אם הם מסכימים לביטול החלטת הרשם הנכבד מיום 08.01.2024, בשל היותה לא מנומקת במידה מספקת. נוכח התנגדות המשיבים לאפשרות זו, אין מנוס אלא להכריע בבקשה למתן רשות לערער.

המבקשים פתחו את השלמת הטיעונים מטעמם בהעלאת טענות לשאלות שנשאלו במהלך הדיון, ובכלל זאת האם עומדת להם זכות להשתתף בתהליך ההתמחרות ככל שיבוטל אישור המכר, והאם עומדת להם עוד הזכות לפרוע את החוב בתיק המימוש, כל עוד לא הגיע הליך המימוש לנקודת האל-חזור. לא מצאתי מקום להתייחס לטענות אלה, שנדונו במהלך הדיון בבחינת למעלה מן הצורך, וזאת בשים לב לטענות המשיבים כי אין עוד תכלית בביטול אישור המכר, היות שממילא לא עומדת למבקשים הזכות להשתתף בתהליך ההתמחרות ואף לא לפרוע את החוב. טענות אלה לא קיבלו ביטוי בהחלטות הרשם הנכבד, וממילא אינן עילה למתן רשות לערער.

לגופו של עניין, שבו המבקשים על טענתם כי המכר אושר למר אפרים מימוני ז"ל, אשר נפטר למרבה הצער עוד טרם אישור הסכם המכר, וכי המכר החדש למשיב 3, כלל לא הובא לאישורו של הרשם הנכבד, ועל כן נפלו פגמים מהותיים בהליך. כאשר לכך מוסיפים המבקשים, כי לא ניתנה להם זכות תגובה בטרם ניתנה ההחלטה ביום 24.10.2023.

המשיב 1 בהשלמת הטיעונים מטעמו, העלה שורה של טענות, ובכללן הטענה כי פטירת הנאמן לא מביאה את יחסי הנאמנות לקיצם; כי נאמנות נסתרת היא מקובלת בחיי המסחר, וניתן לעצב הסכם נאמנות כפי שעולה על דעת הצדדים; כי אין להסיק דבר מהוראות חוק מיסוי מקרקעין, אשר איננו מכיר בנאמנות נסתרת; וכי הסכם המכר אושר במתן צו זה מכבר.

עוד נטען, כי בפני הרשם הנכבד הונחה תשתית ראייתית מספקת, כדי לקבוע שהמשיב 3 הינו הנהנה בהסכם שנכרת, ואין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעה עובדתית מסוג זה.

מצאתי מקום להידרש אך לטענה אחרונה זו, היות שעיון בהחלטות הרשם הנכבד מיום 24.10.2023, ו- 08.01.2024, מעלה שאין בהן כל הכרעה עובדתית לעניין יחסי הנאמנות, מתי הם נוצרו, מדוע לא



בית משפט השלום באשדוד

רע"צ 24-01-66070 מימוני ואח' נ' בול מסחר והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: 514251-11-20

נמסר על כך מיד בסמוך לאחר פטירת מר מימוני ז"ל, ומאידך נמסר כי "כונס הנכסים ויורשי המציע ז"ל מתנהלים בזו העת נמרצות על מנת לבחון את המשך ההליכים והסכם המכר על הצד הטוב ביותר לכל הצדדים." (ראו **נספח 8** לבקשה למתן רשות לערער), כאשר ככלל נכסים המוחזקים בידי נאמן, אינם עוברים בירושה, ולכן יש לתהות מה עניין ילדיו של מר מימוני ז"ל בעסקת המכר הנדונה. בפרט כך, כאשר בהודעה זו לא נזכר כלל המשיב 3, וילדי המנוח אינם נדרשים לפעול להשלמת המכר, אלא זהו תפקידו של כונס הנכסים יחד עם הנהנה לכאורה.

אך מעבר לכך, אין כל התייחסות בטיעונו של המשיב 1 לעובדה שהחלטת הרשם הנכבד מיום 08.01.2024 איננה מנומקת לטעמי באופן מספק, כאשר לאחר סקירה קצרה של ההליך וטענות הצדדים, נימק הרשם את החלטתו באופן תמציתי וללא התייחסות לטענות המבקשים, כפי שיפורט בהמשך.

המשיבה 2 בתגובתה טענה תחילה, כי ביטול איזו מהחלטותיו של הרשם הנכבד יכול ותביא לפגיעה במבקשים עצמם, ויש לדחות טענה זו בנימוק שהמשיבה תדאג לאינטרסים שלה, ומנגד המבקשים ובא כוחם יפעלו למימוש האינטרסים של המבקשים.

המשיבה 2 בדומה למשיב 1 ובדומה למבקשים, טענה רבות לעניין השתתפות המבקשים בהליך ההתמחרות, וזכותם להשתתף בהתמחרות חדשה ככל שתידרש, ואינני מוצא כאמור מקום לדון בעניין זה.

לגופו של עניין טוענת המשיבה, כי יחסי נאמנות יכול שייווצרו באמצעות הסכם בעל-פה או בכל דרך אחרת, ולכן לא נפל פגם ביחסי הנאמנות בין מר מימוני ז"ל לבין המשיב 3. מוסיפה המשיבה 2 וטוענת טענה שאיננה רלוונטית לענייננו, כי על פני הדברים גם אם המבקשים היו משתתפים בהליך ההתמחרות, לא היה בכך כדי לשנות את התוצאה, וכל מטרת הבקשה וההליך דנו, היא לפסול את הליכי המכר מטעמים פסולים.

בדומה למשיב 1, טוענת המשיבה 2 כי הרשם הנכבד היה מודע למלוא העובדות הרלוונטיות, בין היתר נוכח טיפולו המתמשך בבקשות למתן צו מכר למשק, ומשניתן צו פורמלי למכירת המשק, אין עוד תכלית במתן היתר לרשות לערער, וכי יהיו השלכות אדירות לביטול המכר על כלל הצדדים.

המשיב 3 בהשלמת טיעונו טוען, כי המבקשים פועלים במזיד כדי לפגוע בזכייתו, על-ידי הגשת בקשות שונות, אשר נדחות בזו אחר זו, תוך שהתנהלות זו גורמת לו הוצאות נכבדות.



בית משפט השלום באשדוד

רע"צ 24-01-66070 מימוני ואח' נ' בול מסחר והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: 514251-11-20

גם המשיב 3 חוזר על הטענה, ולפיה לא נפל פגם ביחסי הנאמנות, ומציין כי היה נוכח בהליך ההתמחרות ולכן היה ידוע לכל, כי מר מימוני רוכש את הנכס עבורו בנאמנות.

עוד טוען המשיב 3, כי הרשם הנכבד דן בטענות המבקשים, ודחה אותן, וכי התשלום עבור הרכישה נעשה תחת פיקוח הרשם.

דיון והכרעה

הרשם הנכבד אישר את עסקת המכר בנאמנות בהחלטה שניתנה ביום 24.10.2023, אלא שבמועד זה הזוכה בהתמחרות, מר אפרים מימוני, לא היה עוד בין החיים, היות שאין מחלוקת כי נפטר ביום 09.10.2023, ועניין זה לא מקבל ביטוי כלל בהחלטה.

בעקבות כך, הגישו המבקשים בקשה לביטול ההחלטה מיום 24.10.2023, ובהחלטת הרשם הנכבד מיום 08.01.2024 במסגרתה דחה את בקשתם, נומקה הדחיה כך:

"מובהר לצדדים כי נוכח הנסיבות הטרגיות והמצערות שעה שהלך לעולמו הרוכש, המצב בו שרויה המדינה, חלוף הזמן הרב ממועד ההתמחרות, חתימת הנפטר על הסכם המכר בליווי הרוכש הנהנה כל העת, ריבוי ההליכים והרצון לייעל את השלמת ההליך לטובת כלל הצדדים, לא מצאתי בשלב זה פגם בהליך ועל כן לא מצאתי עילה לביטול המכר בשלב זה."

עם כל הכבוד, נסיבת טרגיות ומצערות אינן נימוק לאישור הסכם המכר, כך גם לא המצב בו שרויה המדינה, ואף לא חלוף הזמן ממועד ההתמחרות. גם הרצון לייעל את השלמת ההליך וריבוי ההליכים, איננו יכול להתגבר על מכשול, ככל שקיים כזה, בעובדה שהזוכה הלך לעולמו, עוד טרם אישור המכר ובטרם ניתן צו לפי סעיף 34 לחוק המכר, ואף לא בעובדה שהמשיב 3 לא צוין כנהנה בעסקת הנאמנות, עד למועד מאוחר.

יתכן הדבר, כי אין המדובר בפגמים המצדיקים את ביטול הסכם המכר, אך אין בהחלטת הרשם הנמקה כלל בשאלות אלה, והן אשר עמדו בליבת הבקשה של המבקשים לביטול אישור המכר. העדר הנמקה איננו מאפשר ביקורת על ההחלטה, ולכן יש להורות על ביטול החלטתו של הרשם הנכבד, אשר איננה עומדת בחובת ההנמקה הנדרשת.

ברע"א 9680/17 **אוניברסיטת תל אביב נ' אירוניג ה. פיקארד** (פורסם במאגרים משפטיים 08.04.2018) קבע בית המשפט העליון בהחלטתו לבטל את החלטת בית המשפט המחוזי לאפשר תיקון כתב תביעה, כך:



בית משפט השלום באשדוד

רע"צ 24-01-66070 מימוני ואח' נ' בול מסחר והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: 514251-11-20

"הנמקה נועדה 'לאפשר לצדדים להבין על מה מבוססת החלטתה של הערכאה הדיונית וכן על מנת לאפשר לערכאת הערעור לבקר את ההחלטה' (רע"א 290/15 ברנד פו יו בע"מ נ' רמי לוי שיווק השקמה בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 11 (8.12.2015)). אמנם, 'היקפה של חובת ההנמקה משתנה ממקרה למקרה, בהתאם לנסיבותיו ובהתחשב עם מהות ההחלטה' (רע"א 6903/17 עו"ד ארז נ' פרץ, [פורסם בנבו] פסקה 8 וההפניות המובאות שם (25.10.2017)), ושיקול הדעת ביחס לאופן מימוש חובת ההנמקה והיקפה מסור לבית המשפט. בנדון דידן, כפי שעולה גם מטענות הצדדים, יש בשיקולים להכרעה בסוגיות שבהן עוסקות ההחלטות פנים לכאן ולכאן, והכרעה עשויה להשפיע באופן משמעותי על ניהול ההליכים. לפיכך, היה על בית המשפט להתייחס, ולו בתמצית, לשיקולים אלו. ההנמקה החלקית אינה מאפשרת להתחקות אחר השיקולים שבבסיס החלטות."

עוד אוסיף בעניינה של ההחלטה, שהרשם הנכבד ציין בחלק המבטא את ההנמקה בשתי הזדמנויות שונות, כי החלטתו היא "בשלב זה" לא מצא פגם בהליך ולא עילה לביטול. היות שלא ניתנה הנמקה, האם מדובר בפגמים בהליך, ולאחר שאושר הסכם המכר, אזי אין "עוד שלבים" נוספים, ולכן הבחינה של קיומו של פגם בהליך וקיומה של עילת בטלות, הייתה חייבת להיעשות במסגרת ההחלטה. משלא נעשה כך, אין מנוס, על אף הפגיעה האפשרית במשיבים, אלא לבטל את ההחלטה ולהשיב את הדיון בבקשה לכבי' הרשם רוזין, על מנת שייתן את דעתו למלוא טענות המבקשים, ובין היתר לטענה כי הזוכה בהתמחרות נפטר עוד קודם לאישור הסכם המכר, וכי לא צוין הנהנה, הוא המשיב 3, עד למועד מאוחר.

וידוגש, אכן ההליך למכירת המשק נמשך על פני תקופה ארוכה, אך לא ניתן לקצר את ההליכים בשמה של יעילות כלשהיא, ויש לבחון בכל שלב באופן מלא את טענות הצדדים, ובפרט כל טענות לפגמים מהותיים בהליך. בצדק מפנים המבקשים בעניין זה לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 8646/01 אסקבל תיירות בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (פורסם במאגרים משפטיים 13.02.2002), שם נקבע:

"בפסק הדין ברע"א 2404/01 דוד וקנין ואח' נ' רון בראון ואח' (טרם פורסם), עמדתי על כך כי פגמים מהותיים שנפלו בהליך המכירה הם עילה לביטול אישור מכירה שניתן לפי תקנה 68(ב) לתקנות ההוצאה לפועל, תש"ס-1979. עוד אמרתי שם כי כאשר מועלות טענות בדבר פגמים מהותיים שנפלו בהליך המכירה, לא יאשר ראש ההוצאה לפועל את המכירה בטרם ידון בטענות אלה. צטטתי שם מדברי במקום אחר: 'מכירת נכס לשם גביית חוב של בעליו היא מהלך חמור וקיצוני הפוגע בזכות הקניין שלו לשם מימוש זכות אחרת. לפיכך יש להקפיד במיוחד על כך שכל ההליכים ייעשו תוך הקפדה מלאה על הוראות הדין ועל כך שיתנהלו בהגינות ויושר'. (ההדגשות שלי)



בית משפט השלום באשדוד

רע"צ 24-01-66070 מימוני ואח' נ' בול מסחר והשקעות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: 514251-11-20

- י' ט' (בר"ע 142/95(ב"ש) שפר תעשיות לאטקס בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ פ"מ
תשנ"ו (1) 160,157). [ההדגשה שלי - י.ל.]

בהתאם להחלטה הנ"ל של בית המשפט העליון, קודם לאישור מכר, יש לדון בטענות, ככל שישנן כאלה, ביחס לפגמים מהותיים שנפלו בהליך. בענייננו, למבקשים טענות לפגמים בהליך המכירה, וטענות אלה לא נדונו על-ידי הרשם הנכבד, ולמצער אין להן התייחסות מפורטת בהחלטתו. לפיכך, אין מנוס אלא להורות על ביטול החלטתו מיום 08.01.2024, ולהורות על השבת הדיון אליו על מנת שידון בטענות המבקשים.

לאור כל האמור לעיל, בקשת רשות הערעור מתקבלת, ואף מתקבל הערעור לאחר מתן הרשות, כאשר יובהר שאינני מחווה דעה לגופן של טענות המבקשים ביחס לפגמים שנפלו. בהתאם, אני מורה על ביטול החלטתו של כב' הרשם רוזין מיום 08.01.2024. לא מצאתי בעת הזו להורות על בטלות ההחלטה מיום 24.10.2023, היות שעניין זה הוא שיעמוד לבחינתו של הרשם הנכבד בעקבות ביטול החלטתו מיום 08.01.2024.

כל אחד מהמשיבים ישלם למבקשים שכ"ט עו"ד בסך של 3,500 ₪ בגין הבקשה למתן רשות לערער.

המזכירות תסגור את ההליך ותודיע לצדדים.

ניתנה היום, ח' שבט תשפ"ה, 06 פברואר 2025, בהעדר הצדדים.

יהודה ליבלין, שופט