בית המשפט המחוזי בחיפה

זיסר ואח' נ' ד.י יעד גלובל אחזקות נדל"ן והשקעות בע"מ ואח'	9 פבר 2023 48598-02-22

השופטת לובנה שלאעטה חלאילה

תובעים
1. ורד זיסר
2. רונית גילה פריד
3. בנימין מנו
4. רות מנו
5. אברהם זילברמן
6. איזבלה זילברמן
7. אולגה אדלר

ע"י עו"ד צ. הרשקוביץ ואח'

- נגד -

נתבעים
1. ד.י יעד גלובל אחזקות נדל"ן והשקעות בע"מ
2. דוד ישראל
3. רות שטראוסמן שלמון
4. צביה דמארי
5. אריה דמארי

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

PsakDin®
אתר המשפט הישראלי

6. הודיה אמסלם
7. דוד גילרמו סלעית
8. יאיר נפשי
9. א.א אמיר חידוש מבנים בע"מ
10. דהן תעשיות בע"מ
11. מדינת ישראל (ניתן פסק דין)

ע"י עו"ד מ. ישראל - בשם נתבעים 1-2
עו"ד ר. אמסלם - בשם הנתבעת 6
עו"ד ר. כהן ואח' - בשם הנתבע 7
עו"ד פ. מטאנס - בשם הנתבע 8
עו"ד מ. לאליאן - בשם הנתבעת 9
עו"ד ב. סובול - בשם הנתבעת 10

החלטה

תביעת אכיפה של הסכם התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 בבניין מגורים ברחוב חורב 33 בחיפה. על הפרק שאלת מינוי כונס נכסים לצורך השלמת הפרויקט.

רקע

1. התובעים הינם חלק מבעלי הדירות בבניין מגורים ברחוב חורב 33 בחיפה, הידוע כחלקה 83, גוש 10783 (להלן: "הבניין"). התובעים 1,2,5,6 ו-7 הינם בעלי דירות מקוריים בבניין או מי שנכנסו בנעליהם, כאשר התובעת 2 מכרה את דירתה המקורית ורכשה דירה חדשה בבניין. התובעים 3 ו-4 התקשרו ביום 22.3.17 בעסקת מכר לרכישת דירה חדשה בבניין.
2. **הנתבעת 1,** ד.י יעד גלובל אחזקות נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן: "הנתבעת" או "היזם") הינה חברה העוסקת ביזמות ובניה, בין היתר בתחום התחדשות עירונית. הנתבע 2 הוא בעל מניות ומנהל יחיד של הנתבעת.
3. **הנתבעת 3** הינה בעלת דירה מקורית בבניין. הנתבעים 4 ו-5 התקשרו עם התובעת 2 בהסכם לרכישת דירתה המקורית. הנתבעת 6 רכשה דירה חדשה בבניין.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

4. **הנתבע 7**, מר דוד סלעית (להלן: "**סלעית**") הינו אדריכל ויזם במקצועו אשר החתים את בעלי הדירות המקוריים על הסכם לתכנון הפרויקט שהקנה לו את הזכות לקבוע את זהותו של היזם בפרויקט. סלעית הוא שהביא את בעלי הדירות להתקשר עם הנתבעים 1 ו-2 ולזכותו רשומה הערת אזהרה במרשם המקרקעין. **הנתבע 8,** מר יאיר נפשי (להלן: "נפשי") התקשר בהסכם עם הנתבעים 1 ו-2, שפרטיו לא ידועים לתובעים, ומי שבפועל מחזיק בדירה חדשה בבניין. התובעים טענו כי נפשי או מי מטעמו פלשו לדירה חדשה בבניין, וכי לזכותו של זה לא רשומה הערת אזהרה. **הנתבעת 9**, חברת א.א אמיר חידוש מבנים בע"מ, הינה חברה ששימשה קבלן מבצע מטעם הנתבעת בפרויקט (להלן: "הקבלן המבצע"); בין הקבלן לנתבעים 1 ו-2 מתנהלת תביעה כספית בבית משפט השלום בקריות, במסגרתה הוטל לטובתו של הקבלן המבצע עיקול זמני על זכויות הנתבעת במרשם.
הנתבעת 10 שימשה קבלן אלומיניום מטעם הנתבעת בפרויקט והיא זוכה בתיק הוצאה לפועל אשר במסגרתו הוטל עיקול על זכויות הנתבעת במקרקעין. **הנתבעת 11**, רשות המסים, אף היא רשומה כבעלת עיקול על זכויות הנתבעת במקרקעין מכוח פקודת המסים (גבייה), זאת בגין חובות מס של הנתבעת.

5. התובעים טענו להפרת הסכם תמ"א בו התקשרו עם היזם, ועתרו בתביעתם למינוי כונס נכסים קבוע לשם ביצוע פעולות שונות בזיקה לבניין, ולהסמיכו בין היתר :

   - למכור את יתרת זכויות הנתבעת במקרקעין, ולכל הפחות דירת הפנטהאוז בבניין;
   - להשלים באמצעות בעלי מקצוע מתאימים את בניית הפרויקט ולקבל עבורו אישור אכלוס;
   - לבחון את כלל ההסכמים שנעשו בין היזם ובין כל הגורמים הרלוונטיים במקרקעין, בתמורה, בתמורה חלקית או ללא תמורה, לרבות חוקיותם ו/או כשרותם;
   - לפרוע מתוך יתרת תמורת המכירה, לאחר השלמת בנית הפרויקט, את החובות האמתיים המובטחים בעיקולים במרשם המקרקעין, או לחילופין להביא להסרתם, הכל בהתאם לסדר הקדימות שבדין.

טענות הצדדים והמחלוקות ביניהם

6. ענייננו בהסכם התחדשות עירונית שנחתם ביום 3.3.2014 בין בעלי הדירות בבניין לבין הנתבעת, במסגרתו התחייבה הנתבעת לבצע עבודות חיזוק ושיפור עמידות בבניין, והקמת תוספות שונות ובכלל זה הקמת פיר מעלית,

שיפור חזיתות, החלפת תשתיות, הקמת מגרש חנייה דו קומתי, תוספת ממ"ד ומרפסת זיזית לכל דירה. כנגד התחייבות זו, קיבלה הנתבעת זכאות לבנות 6 יחידות דיור חדשות בבניין ולקבל את הבעלות בהן, בתנאים שנקבעו בהסכם התמ"א. הנתבע 2 ערב אישית להתחייבויות הנתבעת.

7. בעלי הדירות חתמו גם על הסכם שיתוף פעולה עם הנתבע 7, סלעית.

8. לפי סעיף 13.2 להסכם, התחייבה הנתבעת להשלים את ביצוע כל העבודות בבניין ולמסור את החזקה בדירות המשופצות תוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה. לפי סעיף 13.8 מניין הזמנים לביצוע התחייבויות הנתבעת יידחה לפרק הזמן שבין מועד הוצאת היתר הבניה, ובין מועד רישום חלקת המשנה החדשה במרשם המקרקעין.היתר הבנייה ניתן ביום 25.10.15; יחידת המשנה החדשה נרשמה ביום 29.3.17.

9. התובעים טענו כי הוצאת היתר הבנייה התעכבה עקב גרירת רגליים של הנתבעים 1 ו-2 ועיכוב בביצוע תשלום אגרת הבנייה. כן טענו כי העיכוב ברישום חלקת המשנה החדשה רובץ לפתח הנתבעת, אשר החלה לטפל בעניין רק בחודש ספטמבר 2016, חרף הוראת סעיף 7.2. להסכם התמ"א. בכל מקרה, ביום 28.3.19 הנתבעת היתה אמורה למסור את החזקה בדירות כשהן מוכנות ושלמות (24 חודשים מיום רישום יחידת המשנה).

10. הבנייה בפועל החלה לשיטת התובעים, רק בחודש יוני 2016 או בסמוך לכך, חרף מועד קבלת ההיתר, ובחודש אוקטובר 2017 נעצרו כלל העבודות בפרויקט עקב סכסוך בין הנתבעים 1 ו-2 לקבלן המבצע. בין אלה מתנהל גם בימים אלה הליך משפטי בבית משפט השלום בקריות.

11. לטענת התובעים, העבודות לפי ההסכם היו אמורות להסתיים ביום 24.10.17 (24 חודשים מיום קבלת ההיתר), או לחילופין ולכל המאוחר ביום 28.3.19 כאמור, אלא שבפועל הנתבעים 1 ו-2 נטשו את הפרויקט מבלי להשלימו, ומתחילת שנת 2019 לא ביצעו בו עבודות ממשיות כלשהן.

12. בחודש ספטמבר 2018 פנו רוב בעלי הדירות אל בית המשפט, בבקשה למינוי כונס נכסים זמני ובתובענה למינוי כונס נכסים קבוע להשלמת הפרויקט (ת"א 7183-09-18 מחזוי חיפה). בסופו של יום, הורה בית המשפט (כב' השופט י. כהן) ביום 5.3.19 על מחיקת התביעה, זאת לאחר ששוכנע כי מינוי כונס זמני, בשלב המתקדם בו היתה הבניה, יגרום נזקים כבדים לתובעים עצמם וכן לצדדים שלישיים, ובכלל זה רוכשי הדירות החדשות בפרויקט.

13. התובעים טענו כי גם היום, כמעט ארבע שנים לאחר שנמחקה התביעה הראשונה, עדין נמצא הפרויקט בשלבי בניה, ואף לא השתנה הרבה מאז.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

עפ"י הנטען, הנתבעים 1 ו-2 עזבו את הפרויקט, ואין צפי אמיתי לסיום העבודות.

14. להשלמת התמונה יצוין כי ביום 15.11.20 הגישו התובעים 1-4 תביעה כספית בסכום של 1,264,361 ₪, בבית משפט השלום בחיפה נגד הנתבעים 1 ו-2, זאת בעילה של הפרות חוזיות מצד הנתבעים ואיחור במסירת הדירות. במסגרת תביעה זו, הוטל עיקול זמני על זכויות הנתבעת במרשם.

15. ב"כ התובעים הבהיר בתביעה כאן כי באי כוח הצדדים ניסו להגיע למתווה מוסכם, לפיו תימכר בשיתוף פעולה דירת הפנטהאוז, הפנויה מזכויות צד ג' למעט העיקולים נשוא התביעה, ושהתמורה תיוחד להשלמת הפרויקט. לשם כך וכדי להעריך את עלות השלמת העבודות נשכרו ע"י הנתבעת, בהסכמת התובעים 1-4, שירותיו של אינג' רונן שטרנברג, אשר נתן חוות דעת לפיה עלות ההשלמה הינה כ- 2 מיליון שקל. בפועל, ובהתעלם מההסתייגויות שהיו על חוה"ד, מתווה זה לא יצא אל הפועל, ולטענת התובעים אין כל היתכנות ריאלית היום להשלמת הבניה ע"י הנתבעים 1 ו-2, על אף שהתובעים ורוכשים נוספים היו מוכנים ללכת לקראתם ולתת להם הזדמנות נוספת.

16. התובעים טענו כי הנתבעת הפרה את ההסכם שבין הצדדים הפרה יסודית, כך גם את חובתה לקיים את ההסכם בדרך מקובלת ובתום לב.

17. התובעים טענו כי מצב הפרויקט נכון להיום, מחייב מינוי כונס נכסים קבוע, וכי סעד של אכיפת ההסכם, ללא מינוי כונס נכסים לצידו, לא יקדם את הפרויקט, שכן לנתבעים 1 ו-2 אין כל יכולת, ודאי לא כלכלית, להשלים את הבניה. נטען כי מדובר בתובעים מתקדמים בגיל, הנאלצים זה שבע שנים לשכור דירות ולשאת בתשלומים כפולים, כשהם ממתינים לסיום העבודות, והגיעה העת לשים לזה סוף.

18. **הנתבעים 1 ו-2 -** הנתבעת טענה כי היא נקלעה לקשיים כספיים, בין היתר, עקב התביעה שהגיש הקבלן המבצע נגדה. לטענתה, היא הציגה לב"כ התובעים תחשיב לפיו תמורת מכירת דירת הפנטהאוז תאפשר השלמת הבניה וסילוק מלוא העיקולים על הנכס. חרף זאת, הדיירים הערימו קשיים, וגם לאחר שהוצעו רוכשים פוטנציאליים, אלה סורבו על ידי הדיירים ללא נימוק. הנתבעת טענה כי גם כיום ניתן למכור את דירת הפנטהאוז ולהביא לסיום הבנייה תוך זמן קצר. לטענתה, יש להעביר את העניין להכרעה של בורר אשר ייתן הוראות לעניין מימוש הפנטהאוז ומכירתו לצד ג', על מנת לאפשר השלמת הבנייה וסילוק העיקולים.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

19. הנתבעים 1 ו-2 טענו כי לצורך הבטחת סילוק כל ההערות והעיקולים הרשומים על זכויות הנתבעת במרשם המקרקעין, דרוש לכל היותר סכום של 3,282,718 ₪, המורכב מסכום העיקול של מיליון שקל שהוטל לטובת הנתבעת 9 (הקבלן המבצע), סכום העיקול שהוטל לטובת התובעים 4-1, צו עיקול והוראה בלתי חוזרת לטובת הנתבעת 10, לקבלת סכום של 800,000 ₪ כולל מע"מ, מכספי התמורה של מכירת הזכויות של הנתבעת בפרויקט וכן מס רכישה, בסכום של 218,357 ₪. סכום כולל זה, כך טענה הנתבעת, הינו על הרף הגבוה ובטרם תוכרע תביעת הדיירים (תובעים 4-1) ותביעת הנתבעת 9. מנגד, על פי חוות דעתו של המהנדס שטרנברג, הסכום הדרוש לסיום הבניה, לרבות פנים הדירות, הינו סכום של 1,999,596 ₪. מאחר והמחירים הנקובים במסגרת חוות הדעת, נקבעו על פי מחירון דקל, שלא מקובל בפועל בעת קבלת הצעת מחיר, הנתבעת טענה כי ניתן לקבל הצעת מחיר מקבלן במחצית העלות שהוערכה.

20. כנגד העתירה למינוי כונס נכסים, הנתבעים טענו כי בית המשפט צריך לבחון גם את הפגיעה בקניינה של הנתבעת, כאשר הנתבע 2 ראה בפרויקט נשוא התביעה כפרויקט חייו ולווה כספים מקרוביו לאחר הטלת העיקולים לצורך קידום הפרויקט, בעוד הדיירים מונעים ממנו את האפשרות לממש את זכויות הנתבעת וגיוס כספים לצורך סיום הבנייה.

21. הנתבעים טענו לקושי במתן צו למינוי כונס נכסים קבוע שעה שעל זכויות הנתבעת רובצים עיקולים זמניים, כאשר החובות נשוא העיקולים שנויים במחלוקת וכאשר מתבררים בעניינם הליכים שונים בבתי המשפט.

22. במישור היחסים מול נתבעים אחרים, טענו הנתבעים כי לא היתה לסלעית, הנתבע 7, כל זכות לרשום הערת אזהרה לזכותו ובית המשפט מתבקש לבטלה. נטען כי סלעית קיבל את הכספים המגיעים לו, הן בתפקידו כאדריכל והן בתפקידו כמארגן הפרויקט.

23. **הנתבעת 3** תומכת בבקשה למינוי כונס נכסים לשם השלמת הבניה. מדובר בבעלת דירה מקורית החל משנת 1967, שהתגוררה בה כל השנים ועד לפינויה עקב הליכי התמ"א. הנתבעת ביקשה שכונס הנכסים שימונה ימכור את הדירות שניתנות למכירה בבניין וכי התמורה שתתקבל תשמש להשלמת בניית הדירות והבניין ע"י הכונס, וכי היתרה תועבר לבעלי הדירות המקוריים, מפי שזכותם של אלה קודמת למעקלים. הנתבעת טענה, בין היתר, לזכות הדיירים המקוריים לשכר דירה של דירה חליפית מהמועד שנקבע למסירת הדירות ועד למועד שיועמדו לרשותם דירות ראויות לשימוש, דמי פיגורים בגין כל יום של פיגור במסירת הדירה לפי סעיף 13 להסכם התמ"א, את הסכומים ששילם כל דייר לקבלן בגין תוספות לדירה

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

שהקבלן התחייב לבצע ולא ביצע, את הנזקים שנגרמו לדיירים בגין הפרת התחייבויותיה של הנתבעת למסור את הדירות במועד לרבות בגין תשלומי ארנונה מיותרים ושאר המיסים וההוצאות ששילמו הדיירים.

24. **הנתבעים 4 ו-5** הודיעו בכתב ההגנה כי הם רכשו את הדירה בחודש ינואר 2018 מדיירת קודמת, ולא מהיזם. הם הודיעו כי בעבר פנו למספר דיירים בהסכמת היזם, שדירת הפנטהאוז תימכר והכספים יעברו לידי נאמן שהדיירים יסכימו עליו, כדי לסיים את הפרויקט, אלא שחלק מהדיירים התנגדו לכך, ולכן העניין נמשך עד היום.

25. **הנתבעת 6** הודיעה כי היא מסכימה למינוי כונס נכסים לצורך השלמת הבניה וקבלת טופס 4, אך ביקשה לשמור לעצמה את הזכות להביע עמדה עצמאית לאורך ההליך, ולא להיות כפופה וכבולה לקבוצת התובעים. הנתבעת טענה שצריך לשים סוף וקץ לעינוי הדין הממושך של הדיירים ולתסבוכת הקשה אליה נקלע הפרויקט ולהביא להשלמתו מוקדם ככל הניתן, בדרך הראויה והיעילה, ובכלל זה בדרך של מינוי כונס נכסים.

26. **הנתבע 7** (סלעית), שהינו כאמור אדריכל במקצועו, אשר ביוזמתו ועל בסיס התכנון האדריכלי שלו נכרת הסכם תמ"א בין בעלי הקרקע לנתבעים 1 ו-2, טען כי לאחר שההליך הקודם למינוי כונס נכסים לא הוביל לקידום הפרויקט והשלמתו, אין מנוס מהתערבות שיפוטית שתביא להשלמת הפרויקט והגנה על זכויות בעלי הקרקע והזכאים לדירות החדשות. הנתבע הסכים למינוי כונס נכסים, אם כי טען שיש לקבוע את גדר סמכותו באופן המצומצם מהמבוקש בתביעה. הנתבע טען כי יש להסמיך את הכונס לעשות שימוש ביתרת זכויות היזם במקרקעין, ולעשות שימוש בכספים שיתקבלו מהמכירה כדי להשלים, באמצעות בעלי מקצוע, את הפרויקט. כן נטען כי הכונס יידרש לפרוע את חובו של היזם כלפיו (הנתבע 7) בנוגע לתשלום בגין תכנון הפרויקט, ולהסדיר תשלום עבור הגשת בקשה לחידוש ההיתר. לעניין זכויותיו של הנתבע עצמו אומר בתמצית כי. הנתבע טען שביום 8.8.17 נכרת בינו לבין הנתבעת הסכם מכר, במסגרתו רכש הראשון את אחת הדירות בפרויקט וסוכם כי הדירה מהווה תשלום לנתבע בגין ייזום הפרויקט.

27. **הנתבע 8** (נפשי) טען בכתב ההגנה כי לאור חוסר יכולתה של הנתבעת לסיים את הפרויקט, יש להורות על מנגנון אכיפה שיאפשר את השלמת הפרויקט ומסירת הדירות, עם זאת אין הצדקה לשיטתו למינוי כונס נכסים והקניית סמכויות גורפות לכונס כפי שנדרש בתביעה. ככל שימונה כונס, כך טען הנתבע, יש להגדיר את סמכויותיו וחובותיו באופן שאלה יכללו אך ורק את מכירת דירת הפנטהאוז והתקשרות עם קבלן ביצוע להשלמת הבניה, ואין הצדקה להקניית סמכות לבחון את ההסכמים שנעשו בין היזם לבעלי

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

הדירות החדשות ובכלל זה הנתבע. נטען כי אם למי מהצדדים טענות כנגד תוקפו של הסכם כלשהו בין היזם לבעלי הדירות החדשות, או מי מהם, שיפנה בתביעה מתאימה אל הערכאה המתאימה. אין גם הצדקה להסמיך את כונס הנכסים להכריע בחובות היזם לצדדים השלישיים ובחלוקתם, בייחוד מקום שאלה לא הוכרעו בהליכים משפטיים.

28. בזיקה לטענות שהועלו בכתב התביעה לעניין מערכת היחסים שבין הנתבע 8 ליזם, טען הראשון כי הוא רכש דירה מספר 9 מאת היזם כנגד תשלום תמורה מלאה של 2.9. מיליון שקל, זאת לצד הלוואות אותן העמיד הנתבע ליזם, במספר הזדמנויות, ובסכום כולל של 356,000 ₪ שיועדו לקידום הבניה ברכוש המשותף וביתר הדירות. הנתבע טען כי הוא זכאי להירשם כבעל הזכויות בדירה על כל הצמדותיה, ולחילופין עומדת לו זכות עיכבון כחוק על הדירה כדי תשלום כל הסכומים המגיעים לו מהיזם, שכן הוא מחזיק בדירה, באופן בלעדי וייחודי וברצף, החל מחודש מאי 2019.

29. **הנתבעת 9** (הקבלן המבצע) טענה כי במסגרת התביעה המתנהלת בינה לבין הנתבעת בבית משפט השלום בקריות, טרפדו הנתבעים 1 ו-2 את הבוררות ומנעו את בירור הזכויות של הקבלן המבצע, כשהסיבה לכך הינה העדר יכולת כספית של הנתבעת לשלם עבור עבודות הכלולות בהסכם (מול הקבלן) ועבור עבודות נוספות ושינויים שהקבלן המבצע עשה. הקבלן טען כי התנהלותם של הנתבעים 1 ו-2 גרמה נזקים כבדים והפסדים וזכותו לקבל כספים כתוצאה ממכירת דירות בפרויקט קודמת ועדיפה על כל זכות ונושה אחר. הנתבעת 9 טענה כי היא בעלת יכולת לבצע ולהשלים את הפרויקט ולמסור את הדירות לכל הדיירים תוך מתן אחריות בהתאם להוראת חוק המכר. הנתבעת הביעה נכונות לבצע את העבודות בהתאם לתנאים שיסוכמו עם כונס הנכסים שימונה ע"י בית המשפט.

30. **הנתבעת 10 –** נתבעת זו התקשרה בהסכם עם הנתבעת 1 באמצעות הנתבע 2, לביצוע עבודות אלומיניום שונות בפרויקט. ההסכם בין הצדדים לא נעשה בכתב, אם כי לטענת הנתבעת 10, היא מילאה אחר כל התחייבויותיה ועמדה בזמנים מוגדרים. מנגד, הפרו הנתבעים 1 ו-2 את חלקם בהסכם ולא שילמו לנתבעת את המגיע לה בגין העבודות שביצעה. עקב כך, פנתה הנתבעת 10 אל הערכאות, ניהלה הליך נגד הנתבעת ובמסגרת תיק הוצאה לפועל, הוטל עיקול במרשם המקרקעין על זכויות הנתבעת במקרקעין נשוא התביעה, כשסכום החוב נשוא תיק ההוצאה לפועל עמד בזמנים הרלוונטיים, ע"ס של 115,649 ₪. הנתבעת 10 הוסיפה כי סכום חוב זה אינו סופי שכן היא מחזיקה בשיקים נוספים של הנתבעת אשר נמסרו לה בגין העבודות נשוא הפרויקט, ואלה חוללו. סך כל החוב לו טוענת הנתבעת 10 עומד על כ – 830,000 ₪. נתבעת זו לא התנגדה

לסעדים המבוקשים בתביעה ולמינוי כונס נכסים, ובלבד שתישמרנה זכויותיה ושכרה יובטח.

31. **הנתבעת 11, מדינת ישראל,** אשר לטובתה הוטל עיקול על זכויות הנתבעת במקרקעין, מכוח פקודת המסים (גביה), הודיעה כי אין לה התנגדות למינוי כונס נכסים, ובלבד שתהיה עקיבה של העיקול על כספי התמורה ממכירת זכויות הנתבעת בפרויקט, להבטחת פירעון חוב המס, לפי סדר הקדימות בדין ולפי עיקרון הנשייה היחסית. ברוח דברים אלה, הודיעו התובעים והנתבעת 11 על הסכמה שביקשו ליתן לה תוקף של פסק דין, וכך היה.

32. **בדיון שהתקיים** חזרו הצדדים על טענותיהם. ב"כ התובעים שב וטען לעניין ההזדמנויות שניתנו לנתבעת להשלים את העבודות, ללא תועלת וטען כי במצב הקיים היום, לאור חוסר האימון של הדיירים ביזם, לאור הצורך בשיתוף פעולה של הדיירים ביחס לכל אקט נדרש – שיתוף פעולה שלא ניתן להשיג נוכח התנגדות חלק מהדיירים, מאחר ואף רוכש חיצוני לא יסתכן ברכישת דירה בבניין מבלי שיבטיח את זכויותיו בכך שיינתן לו אישור מכר דרך בית המשפט, אין מנוס ממינוי כונס נכסים.

33. ב"כ הנתבעים 1 ו-2 טען מנגד שגם ליזם יש אינטרס בהשלמת הבנייה וכי יש לקדם מכירת הפנטהאוז, אם כי ללא מינוי כונס נכסים שיש בו כדי להגדיל את הנזקים וההוצאות. לחילופין נטען כי אם ימונה כונס נכסים, אזי יש למנות את באי כוח התובעים והנתבעים 1 ו-2 ככונסי נכסים משותפים ובכל מקרה, אין מקום ליתן לכונס סמכויות להכריע במחלוקות מהותיות בין בעלי הדירות ליזם.

34. הנתבעת 3 הדגישה כי נשללה ממנה הזכות להמשיך להתגורר בדירתה, לאחר שהתגוררה בה 55 שנה, וטענה לניסיונו של הנתבע 2 למשוך זמן בטענות סרק. נתבעת 4 הודיעה כי אינה מתנגדת למינוי כונס נכסים. עו"ד אמסלם, ב"כ הנתבעת 6, הודיע כי הוא מסכים למינוי, טען כי מדובר ב"עגלה תקועה בבוץ מזה שבע שנים" ועתר לסעד לסיום הבנייה. ב"כ הנתבע 7 טען כי אין פתרון מלבד מינוי כונס נכסים, אם כי התנגד להעברת הסמכות להכרעה בשאלות המשפטיות או לגבי הזכויות, לכונס. זוהי גם עמדתו של ב"כ הנתבע 8, אשר ביקש להדגיש כי הסכמתו למינוי כונס נכסים כפופה לכך שהסמכויות שתינתנה לו יצומצמו להשלמת הבניה בלבד, ואין מקום להסמיכו לבדוק את העסקאות וההסכמים שבין היזם לבעלי הדירות החדשות, מה שיכול להפקיע זכויות קנייניות של היזם או הדיירים החדשים, ללא הליך שיפוטי. ב"כ הנתבעת 9 טען כי אין ברירה אלא למנות כונס והציע את הנתבעת להמשך ביצוע העבודות. ב"כ הנתבעת 10 הסכים למינוי כונס וביקש דווקא ליתן לו סמכויות נרחבות ככל שניתן.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

35. לדיון התייצב גם עו"ד לביא, ב"כ הדיירים בבניין האחורי הרשום באותה חלקה - חורב 33א'; הדיירים בבניין האחורי, אשר הגישו תביעה נפרדת בבית משפט זה (ת"א 31228-05-22), טענו כי הגישה לבניין זה היתה כל השנים דרך מדרגות ושביל, כאשר במקום היו 9 חניות ל- 9 דירות. עקב עבודות הבנייה במבנה הקדמי, הוא המבנה נשוא התביעה כאן, נהרסו החניות והמדרגות, והגישה לבניין האחורי היום הינה דרך המדרגות הצמודות במבנה סמוך. הדיירים בבניין האחורי טענו כי בעלי הזכויות בבניין הקדמי צריכים להחזיר את מה שהרסו ולהשיב את המצב לקדמותו, תוך התאמתו לתוכניות שבהיתר. עו"ד לביא, לא התנגד למינוי כונס נכסים, כדי לקדם את השלמת הפרויקט ולהסדיר את עניין החניה והמדרגות בבניין האחורי, תוך שטען כי אם מינוי כונס לא יקדם בפרק זמן סביר את ענין החניה והמדרגות, הדיירים שומרים לעצמם את הטענה שזכותם להתקדם ישירות מול בעלי הזכות בניין הקדמי, במובן זה שאחרונים אלה יידרשו להעמיד את המימון ולדאוג לסיום הבנייה. **מינוי כונס נכסים – דיון והכרעה**

36. מינוי כונס נכסים לפי תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018 מוסדר בסימן ד' לתקנות, שכותרתו "כינוס נכסים זמני". תקנה 111 מורה :**"(א) בית המשפט רשאי למנות כונס נכסים זמני (להלן בסימן זה – כונס) על נכסים מסוימים שברשות המשיב או ברשות מחזיק, אם שוכנע כי קיים חשש ממשי לפגיעה ניכרת בערכם של הנכסים או ביכולת מימושם או לכך שהמשיב או אדם אחר מטעמו עומד להעלים את הנכסים או להשמידם או כי הנכסים הופקו תוך ביצוע המעשה או המחדל נושא התביעה או שימשו לביצועו, וכי אי-מתן הצו יכביד באופן ממשי על ביצוע פסק הדין. דשווי הנושא, את הסכום שהכונס יכול להשיג לפי המשוער ממכירת הנכסים או ניהולם, את העלויות המשוערות הכרוכות במינויו ובביצוע תפקידו, ואת הנזק העלול להיגרם לנתבע עקב מכירת הנכסים או ניהולם בידי כונס, ורשאי הוא להורות על עריכת בדיקה או חקירה בכל עניין הקשור לכך.** תקנה 113 שעניינה סמכות הכונס קובעת בסעיף משנה (א): **"(א) בית המשפט רשאי להסמיך כונס לעשות, בין השאר, את הפעלות האלה, כולם או מקצתן:**

- **לחפש ולאתר את מקום הימצאם של הנכסים;**
- **להיכנס לחצרים לשם איתורם ותפיסתם;**
- **לגבי נכסים שהם מסמכים א**
- **ו מידע האגור במדיה אלקטרונית – לצלמם או להעתיקם;**

. **לתפוס את הנכסים, להחזיק בהם, לשמור עליהם, לנהלם ולהשביחם;**

. **להפעיל לגבי הנכסים כל סמכות, כוח או זכות הנתונים לבעל הנכסים או למחזיק בהם, לרבות ניהול הליכים משפטיים בנוגע אליהם וחתימה על כל מסמך בקשר אליהם".**

37. תקנות אלה מחליפות למעשה את תקנות 387ב ו – 388 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 (להלן: "התקנות הישנות"). תקנה 387ב עסקה במינוי כונס נכסים זמני ותקנה 388 התייחסה לסמכותו של בית המשפט למנות כונס נכסים, בין לפני פסק דין ובין אחריו, "אם הדבר נראה לו צודק ונוח".

38. תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018 עיגנו את סמכותו של בית המשפט להורות על מינוי כונס נכסים זמני (תקנה 111) ואת הסמכות למינוי כונס נכסים כדי לבצע, בין היתר, את הפעולות שנמנו בתקנה 113. מהות הדברים לא השתנתה בין התקנות החדשות לישנות. הסיפא של תקנה 388 (א) "...אם הדבר נראה לו צודק ונוח..." אשר זכתה לפרשנות של בתי המשפט בהחלטות השונות, אינה מופיעה עוד בתקנות החדשות, אם כי נראה שהשיקולים שעל בית המשפט לשקול בבואו לבחון היום, בעידן התקנות החדשות, את ההצדקה למינוי כונס נכסים, לא השתנו. בהקשר זה ניתן להפנות גם לתקנה 111 (ב), אשר בגדרה כלל מחוקק המשנה חלק מהשיקולים שיש לשקול בכגון דא וחלקם של שיקולים אלה הופיע גם בתקנה 387ב(ב) לתקנות הישנות. כן ניתן להפנות ל"עקרונות היסוד" של התקנות החדשות בחלק א' של התקנות, ובכלל זה לתקנה 1, אשר קובעת כי התקנות יועדו בין היתר, להשיג "תוצאה נכונה ופתרון צודק של הסכסוך".

39. כונס נכסים הינו למעשה אדם המשמש "זרועו הארוכה" של בית המשפט לביצוע משימה או יעד (מאור ודגני **<u>על כונס נכסים</u>, כינוס נכסים בהוצאה לפועל ובהליכי אכיפה מנהלית** (2015), עמ' 35). בתי המשפט נוהגים למנות כונסי נכסים בהליכים שונים ולשלל תפקידים. על סמכותו של כונס נכסים נאמר : "שבכולם מתמנה אדם מטעם בית המשפט או "רשות מוסמכת אחרת" (כגון: ראש הוצאה לפועל, מנהל המכס, נציב מס הכנסה) לביצוע משימות שונות. סמכויותיו של הכונס מתגבשות בעת מינויו לפי הפעולה הנדרשת; יש שתפקידיו של הכונס מוגבלים לעניין אחד (כגון מינויים של כונסי נכסים למימוש אג"ח של חברה מכוח **<u>פקודת החברות</u> [נוסח חדש]), ויש שתפקידו של הכונס מורכב וממושך, כגון במקרה שעליו לבצע פעולות ניהול להשלמת פרויקט בנייה (ראה <u>ע"א 846/75</u> עוניסון -**

חברה לבנין בע"מ ואח' נ' דויטש ואח' (להלן - עניין עוניסון [2]." (ע"א 447/92 רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן מט(2) 102 (1995)).

40. הכלל שנקבע בפסיקה הוא "....כי לא על נקלה ימנה בית משפט כונס נכסים זמני לפני שניתן פסק דין, אף מקום שסעדים זמניים אחרים לא השיגו את מטרתם, לנוכח העובדה כי מדובר בסעד חמור המפקיע בפועלו את שליטתו של אדם בקניינו (רעא 1608/13 ישראל קרויז נ' יהודה אמיתי (8.4.13)). סעד של כינוס נכסים מתאים למצבים בהם אין מנוס מלהפקיע את שליטתו של אדם בנכס כדי להבטיח את שלמותו של הנכס או כדי למנוע את הברחתו. סעד זה, כשהוא ניתן כסעד זמני, הינו סעד שניתן במשורה שכן הוא מאפשר פגיעה בקניינו של הנתבע עוד בטרם ניתן פסק דין ובטרם נדונו והוכרעו טענות הצדדים וזכויותיהם (רע"א 11356/05 דף רץ שירותי הדפסה בע"מ נ' דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ (10.4.2007); רע"א 1608/13 קרויז נ' אמיתי (8.4.2013)).

41. בפסיקה ניתן לראות מקרים שונים בהם מונה כונס נכסים לצורך שמירה על רכוש נשוא סכסוך התלוי ועומד להכרעה בפני בית-המשפט, שמירה על רכוש אשר מצוי בסכנת השמדה על-ידי צדדים שיש להם זכות ישירה או חלקית באותו רכוש וביצוע פסקי-דין במקרים בהם אכיפת פסקי-דין באמצעות הליכי הוצאה-לפועל אינה אפקטיבית דיה. ראו ע"א 224/47 אינג' א. ד. טחורש ואחיו, ירושלים נ' שצ'ופק ואח', פ"ד ב 414, 418-419 (1949), בעמ' 418-419; גורן, בעמ' 965). מונה גם במקרים רבים, כונס נכסים לצורך השלמת בנייה.

42. על קשת המקרים בהם מוצדק למנות כונס נכסים ניתן ללמוד גם מלשון תקנה 113 המתייחסת לסמכויותיו של הכונס, הגם כי סמכויות אלה אינן ממצות. כאמור, השלמת בנייה הינה אחת המשימות בהן התעורר הצורך במינוי כונס נכסים, ובהם מתמנה כונס נכסים בפועל ע"י בתי המשפט (ע"א 205/83 חובני ואח' דיקלה חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח', פ"ד מא (3) 96) .

43. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ובחנתי את כלל נסיבות המקרה, מצאתי להיעתר לבקשת התובעים למינוי כונס נכסים כבר בשלב זה של ההליך;

44. ראש וראשון אציין כי לא יכולה להיות מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעים 1 ו-2 לא עמדו בהוראות הסכם התמ"א, לפחות בנוגע ללוח הזמנים שנקבע. גם אם נתעלם מטענות התובעים בדבר האיחור והעיכוב שחל מצד הנתבעים בקבלת ההיתר וברישום יחידת המשנה, הרי שעל פני הדברים נראה כי פרק הזמן של 24 חודשים ממועד רישום יחידת המשנה, חלף מזה קרוב לארבע שנים, כך שהנתבעת לא עמדה בהוראות ההסכם הנוגעות ללוח הזמנים ולא

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

השלימה את הפרויקט במועדים שנקבעו לכך. מדובר למעשה בבנייה שהחלה בשלהי שנת 2016 וטרם הושלמה עד היום; חרף ההליך בו נקטו חלק מבעלי הדירות עוד בשנת 2018 וחרף מחיקת התביעה בשנת 2019, הבניה לא התקדמה באופן ממשי מאז.

45. בהקשר זה יש להדגיש את הנזק המתמשך שנגרם לבעלי הדירות המקוריים, אשר חלקם נאלצו לעזוב את דירת מגוריהם, בסוברם כי מדובר במעבר זמני לתקופה קצרה וקצובה, כאשר בפועל חל עיכוב ממשי בבנייה, וגם היום בחלוף כשבע שנים ממועד תחילת הבניה, אין צפי להשלמת הפרויקט ע"י הנתבעת. ביחס לאלה שמתגוררים בבניין, נטען ע"י ב"כ התובעים כי המצב בבניין הוא חמור ועגום, כשחלק מהמשפחות נאלצות להתגורר היום עם תשתיות מים וחשמל לקויות, כשהיזם לא מבצע תיקונים כלשהם, גם לא לליקויי בנייה חמורים, והדיירים נאלצים לבצע את התיקונים בעצמם ועל חשבונם.

46. גם רוכשי הדירות, ודאי אלא שרכשו את הדירה כדי לעבור להתגורר בה, יש להם אינטרס לגיטימי לקבל בהקדם את הדירה וזכות לעמוד על סעד של אכיפה באמצעות בית המשפט, כך שמינוי כונס הינו מהלך חיוני ונדרש, שיש בו כדי לשרת את בעלי הדירות המקוריים ואת רוכשי הדירות החדשות, ואף בעקיפין יכול וישרת את היזם, אשר ממילא אינו מצליח לקדם כל מהלך בבניין וידיו כבולות.

47. **ניסיונות ההידברות בין הצדדים**, והמתווה שניסו התובעים או חלק מהם לקדם מול הנתבעים 1 ו-2 להשלמת הפרויקט, לא צלחו. מטענות הצדדים, מינוי המהנדס שטרנברג ועיתוי הגשת התביעה ניתן ללמוד כי היה רצון אמיתי של מרבית בעלי הדירות, להגיע למתווה מוסכם להשלמת הבנייה, ללא צורך במינוי כונס. חרף זאת, ועל אף פרק הזמן בו ניסו הצדדים לקדם מתווה זה, הדבר לא השתכלל והנתבעת לא הצליחה להביא ל'תזוזה' במצב הדברים.

48. השלמת הפרויקט ע"י הנתבעת, שעה שגם היא מודה בכתב ההגנה כי נקלעה לקשיים כלכליים, מצריך תזרים מזומנים, שניתן לקבל ממכירת דירת הפנטהאוז בבניין, שעה שמדובר בדירה פנויה ממחזיקים ומטוענים לזכות, אלא שפעולה זו לא הצליחו הצדדים לעשות בשיתוף פעולה, הן בשל חוסר האימון של חלק מבעלי הדירות בנתבעת וחוסר שיתוף הפעולה של חלק מהם בהליך, והן בשל הקשיים במכירת הפנטהאוז, שעה שהיזם מסובך כלכלית והפרויקט 'תקוע' מזה שנים. במצב זה, כל רוכש פוטנציאלי יבקש להבטיח את זכויותיו בנכס, ונדמה כי זאת ניתן לעשות רק בהליך המתנהל בבית המשפט או תחת פיקוחו.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

49. השאלה אם הסעד של מינוי כונס נכסים הינו סעד מידתי ומתבקש בנסיבות, נגזרת משיקולים שונים, ובין היתר, מהיקף ההפרה, עומק האיחור, השלב בו נמצאת הבנייה, היתכנות סיומה ע"י היזם, הנזק שנגרם לצדדים השונים עקב מינוי/אי מינוי כונס ותרומת המינוי לצורך גיוס כספים להשלמת הבנייה. אלה נבחנים על רקע שיקולי המסגרת הקבועים בתקנה 111 (ב) לתקנות.

50. בבוחני שיקולים אלה, שוכנעתי כי הנתבעת אשר הפרה את ההסכם, מיצתה את תקופת החסד שניתנה לה ע"י התובעים, והגיעה העת לקידום הפרויקט ע"י גורם חיצוני אובייקטיבי, שיתמנה ע"י בית המשפט ויקח את המושכות, ייכנס בנעלי הנתבעת לעניין השלמת הבניה, מסירת הדירות וקבלת אישור אכלוס. הדבר משרת בעיני את האינטרסים של כל בעלי הזכויות בבניין. חלוף הזמן למן החלה בנייה, המצב הסטטי של הפרויקט מזה חודשים, העדר כל צפי להשלמת הבנייה ע"י הנתבעת ומצוקתם של בעלי הדירות, כל אלה מחייבים סעד מידי של כינוס נכסים.

51. משהגעתי כאן אדגיש כי מינוי כונס בשלב זה של ההליך, מאחר והוא נשען על עובדות שאינן שנויות במחלוקת, והגם כי אינו נעשה במסגרת דיון בבקשה לסעד זמני, לא חייב בירור עובדתי. כן יודגש שכל בעלי הדין, מלבד הנתבעים 1 ו-2 : בעלי הדירות המקוריים, הבעלים החדשים, מי שטוענים לזכות בדירות, והנושים של הנתבעת לא התנגדו למינוי כונס נכסים; חלקם הגדול גם הביע הסכמה פוזיטיבית במינוי וטען כי מדובר במהלך מתבקש וחיוני.

52. בחינה של טענות הצדדים כפי שנסקרו לעיל מראה כי המחלוקות בין הצדדים נעות במספר צירים. ציר אחד נוגע לזכויות שיש לנתבעים 7 ו- 8, ביחסים שבינם לבין היזם והשלכות הדבר על הזכויות של התובעים. התובעים טענו בהקשר זה כי כל דירה חדשה שנבנתה בפרויקט, שהיא לכאורה מדירות היזם, כפופה להוראת הסכם התמ"א, לרבות הוראת סעיף 19 הקובעת את כפיפותן האובליגטוריות והקנייניות. התובעים ביקשו כי כונס הנכסים שימונה, יכריע גם בטענות הצדדים לעניין זכויות הנתבעים 7 ו-8, כשמנגד מתנגדים הנתבעים 1 ו-2, 7 ו-8 לכך. ציר אחר נוגע לסדר הנשייה ביתרת הכספים.

53. לטעמי, יש לבודד שאלת מינוי כונס נכסים משני צירי המחלוקות לעיל. שאלת מינוי כונס נכסים נוגעת לשאלת מתן סעד של אכיפה במישור היחסים שבין בעלי הזכויות בבניין ליזם, בעוד שיתר השאלות, הן שאלות חיצוניות לשאלה זו - לפחות בשלב מקדמי זה של ההליך- ואף אין הכרח שידונו במסגרת הליך זה.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

PsakDin®
אתר המשפט הישראלי

54. שאלות לעניין סדר הנשייה הן שאלות שמקדימות את זמנן בשלב זה. על הפרק קידום הפרויקט והשלמת הבניה, מסירת הדירות וקבלת טופס אכלוס. סדר הנשייה ידון בהמשך, לאחר קידום הליך הכינוס ואגב ההליך, כאשר במקביל, לא מן הנמנע כי תוכרענה התובענות בהן הוטלו העיקולים הזמניים וניתן יהא להתקדם גם באפיק זה. מחלוקת לעניין סדר הנשייה, אין בה כדי לעכב מינוי כונס נכסים, ובכל מקרה הוראות לעניין הכספים, אופן השימוש בהם וחלוקתם, תינתנה ע"י בית המשפט במסגרת הליך זה, לאחר בירור עובדתי ככל שהדבר מחייב, ולאחר מתן זכות טיעון לבעלי הזכות השונים.

55. הציר השני, הנוגע לטענות שהועלו בזיקה לזכויותיהם של הנתבעים 7 ו-8 - כלל לא בטוח שתידרש הכרעה בטענות אלה במסגרת ההליך כאן, שעניינו אכיפת ההסכם מול היזם, ובכל מקרה אין בטענות הנוגעות לנתבעים אלה, כדי לעכב מינוי כונס נכסים. בכל הקשור לסמכויות הכונס, נראה כי השאלות והטענות למהות הזכות של הנתבעים 7 ו-8 אין מקומן להתברר בפני כונס הנכסים, שיוקנו לו בעיקרו של דבר, סמכויות של ביצוע, ולא סמכות הכרעה בשאלות עובדתיות מורכבות או משפטיות, בייחוד כאשר הנתבעים 7 ו-8 מתנגדים לדבר. אין מדובר בבורר וגם לא בבעל תפקיד בהליכי חדלות פירעון, כי אז חלק מסמכויות ההכרעה מוקנות לו מכוח הדין. השאלות הדיוניות הנוגעות לבירור הטענות ביחס לנתבעים 7 ו-8 תידונה בהמשך, במסגרת קדם משפט שייקבע לצורך זה.

56. על כן, ולאור המקובץ, שוכנעתי כי קיימת הצדקה למינוי כונס נכסים לצורך השלמת הפרויקט, וכך אני מורה. מאחר ומי שהוצע ע"י התובעים כדי למלא תפקיד זה, לא זכה להסכמת כל הנתבעים, ולבקשת חלק מהנתבעים, אני מאפשרת לצדדים להציע 'בעלי תפקיד' מתאימים (עורך דין שיש לו ניסיון בתחום), וזאת תוך שבעה ימים מהיום. אציע לצדדים לבוא בדברים ביניהם בניסיון להגיע להסכמה בדבר זהות הכונס. בזיקה לבקשת ב"כ הנתבעים 1 ו-2, למנותו ואת ב"כ התובעים ככונסי נכסים משותפים, אפנה להוראת תקנה 112 (ב) לתקנות, ולכלל הקבוע בה, ממנו לא ראיתי לסטות בנסיבות.

57. בהעדר הודעה/הסכמה מטעם הצדדים, ימונה כונס נכסים לפי שיקול דעתו של בית המשפט. **ת. פנימית ליום 18.2.23. המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים.** ניתנה היום, י"ח שבט תשפ"ג, 09 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.



לובנה שלאעטה חלאילה, שופטת

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין