



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13

תיק חיצוני:

1

בפני כבוד השופטת ריקי שמולביץ

התובעים

על ידי ב"כ עוה"ד דוד יצחק וניר פרידמן

נגד

הנתבעים

1.

2.

על ידי ב"כ עוה"ד אלטשולר - ולגר

2

החלטה

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

1. לפני בקשה לביטול צו עיקול זמני שהוטל ביום 10.9.13 במעמד המבקש בלבד על זכויות המשיבים בנכס הידוע [REDACTED] (להלן: "הנכס" ו"הבניין" בהתאמה).

2. בבקשת המבקש ובתביעה נטען, כי המבקש, יזם ותיק בתחום הנדל"ן והמשיבה, מחזיקים כל אחד מהם במחצית מניות חברת [REDACTED] (להלן: "החברה"). המשיבה מחזיקה במניות בנאמנות עמך המשיב. המבקש מנהל בפועל של החברה יחד עם המשיב – שותפו. בשנת 2005 החליטו הצדדים לפעול להקמת הבנין באמצעות החברה (להלן: "הפרויקט"). בשלב הראשון רכשו החברה, ילדיו של המבקש והמשיבה 1/3 מהקרן (בחלקים שונים ביניהם). בהמשך, מכרה החברה חלק לחוריו של המבקש כך שבסופו של יום נותרה עם 51% מה- 1/3.

לגבי יתרת 2/3 הקרקע התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם הבעלים קבוצת [REDACTED] להקמת הבניין. רכישת הבעלות בקרקע נועדה לאפשר לבני משפחת המבקש ולמשיבה לקחת חלק בעסקה באופן שבנוסף לבעלותם בחלק היחסי בקרקע ישלמו לחברה עבור שירותי בניה ובתמורה יחיו זכאים לדירה בפרויקט שיבנה ע"י החברה. תחילה פעלו הצדדים תוך שיתוף פעולה. בעיצומו של הפרויקט התגלעו חילוקי דעות בין המבקש לבין המשיב באשר לאופן ביצועו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13

תיק חיצוני:

- 1 ביום 25.1.10 נחתם בין הצדדים הסכם חדש אשר הסדיר את היחסים בין בעלי המניות
- 2 למנהלי החברה בינם לבין עצמם ובינם לבין החברה וכן הסדיר את חלוקת הדירות
- 3 (להלן: ההסכם).
- 4 בד בבד עם ההסכם נחתם הסכם ייחוד דירות אשר הסדיר גם את זכויות בעלי הקרקע
- 5 הנוספים.
- 6 בהסכם צויין, כי יתרת הזכות של המבקש כלפי החברה למועד חתימתו היא סך של
- 7 4,125,950 ₪, ויתרת הזכות של המשיבה כלפי החברה לאותו מועד היא סך של 247,492 ₪.
- 8 במסגרת ההסכם התחייבה המשיבה להעמיד את היחידות שיוחזו למשיבים כבטוחה
- 9 לטובת הבנק ו/או גוף אחר שיעניק הלוואה לחברה ו/או לה. המבקש התחייב, כי ילדיו
- 10 יעמידו את דירות 26 ו-27 שיוחזו להם כבטוחה לטובת הבנק ו/או גוף אחר שיעניק הלוואה
- 11 לחברה ו/או להם.
- 12 לצורך פעילות החברה והקמת הפרויקט התחייב המבקש לא למשוך החשקעות וההלוואות
- 13 שהעמיד לטובת החברה, לרבות חריבית שהצטברה בגין לפני שדירה 28 אשר יוחדה
- 14 למשיבים תחיה מרוצפת ויושלמו בה עבודות מסוימות, אלא אם תמצא החברה אפשרויות
- 15 מימון חלופיות לפני המועד האמור. הוסכם, כי בכל מקרה, יהיה המבקש זכאי למשוך
- 16 השקעותיו והלוואותיו לא יאוחר מיום 12.10.11.
- 17 הוסכם, כי הצדדים יחלקו ברווחי החברה או בהפסדיה בחלקים שווים ביניהם.
- 18 המבקש טוען, כי במהלך החודשים לאחר חתימת ההסכם לטובת החברה הלוואות נוספות
- 19 בסכומים לא מבוטלים.
- 20 ביום 5.3.12 פנה המשיב למבקש במכתב וטען, כי המבקש הפר את ההסכם הפרות שונות.
- 21 המבקש טוען, כי מטרת המכתב הייתה להבהיר, כי המשיבים אינם מתכוונים לעמוד
- 22 בהתחייבויותיהם כלפי החברה ובכלל זאת, התחייבותם לפרוע מחצית מההסכום.
- 23 הואיל והחברה הייתה על סף הפרת הסכם הקומבינציה, מטעמים של טובת החברה, החליט
- 24 המבקש לא לפנות לבית המשפט אלא לנסות להידבר עם המשיבים.
- 25 לאחרונה גילו המשיבים, כי בכוונתם להפר את ההסכם בכך שישעבדו את דירת הפנטהאוז
- 26 לטובת הבנק וישתמשו בכספי החלואה למטרותיהם האישיות.
- 27 המבקש טוען, כי ללא הכספים האמורים לא ניתן יהיה להשלים בניית היחידות שבנייתן
- 28 טרם הושלמה, לא ניתן יהיה להשיב הלוואות לבנקים ולא ניתן יהיה לשלם חובות לספקים
- 29 כך שהחברה תיפגע באופן בלתי הפיך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 291-09-13

תיק חיצוני :

- 1 המבקש טוען, כי קיים חשש ממשי שהבנקים יממשו את נכסיו הפרטיים המשמשים בטוחה
2 לפרעון חובות החברה, וזאת עקב חפרת ההסכם ע"י המשיבים.
3 המבקש טוען, כי צפי החברה הוא, כי בסיום הפרוייקט יהיה הפסד מצטבר בסך 14,217,811 ₪.
4
5 הואיל והצדדים התחייבו לשאת בהפסדים בחלקים שווים בקיוזו חובות וזכויות החברה
6 ובעל מניותיה, יתרת הזכות של המבקש בחברה ליום 1.8.13 היא 1,145,773 ₪ ויתרת חובה
7 של המשיבה לחברה הוא בסך 6,083,959 ₪.
8 הסכומים האמורים נדרשים לפרעון חובות לצדדים שלישיים ולמבקש, כדי להשלים
9 הפרוייקט לרבות תשלומי הצדדים שטרם הושלמו בנייתו.
10 המבקש טוען, כי זכותו לקבל החזר השקעותיו בחברה בתוספת הריבית הקבועה בהסכם
11 התגבשה כבר ביום 10.12.10 ודי בכך כדי לבסס חובת המשיבה לשאת במחצית חובות
12 החברה.
13 המבקש טוען, כי יש לו זכות מלאה לדרוש אכיפת ההסכם.
14 המבקש טוען, כי מאזן הנזרות נוטה לטובתו.
15 אם לא יינתן הצו ויתאפשר למשיבים לשעבד הנכסים בניגוד להסכם ולא להשקיע כספי
16 התלוואה בגרעון החברה, יגדל הפסדו, שכן אין מחלוקת, כי המשיבה לא תוכל לכסות
17 חובותיה לחברה הואיל והכספים שיתקבלו משעבוד הנכס יועברו למקור אחר.
18 המבקש טוען, כי אי מתן הצו יכביד על המבקש על ידי פסק הדין, בין היתר בשלם לב לסכום
19 התביעה.
20
21 3. בבקשתם לביטול העיקול טוענים המשיבים, כי אין למבקש עילת תביעה נגדם.
22 גם אם חייבת המשיבה לחברה סכום כלשהו, דבר המוכחש כשלעצמו, הרי שהיא חייבת
23 אותו לחברה ולא למבקש. לו היה ממש בטענות המבקש, היה עליו להגיש תביעה נגזרת
24 בשם החברה כנגד המשיבה, וזאת לאחר שיתגבש החוב הנטען.
25 הבקשה נגד המשיב הוגשה שלא כדין, שכן בכתב התביעה לא התבקש כל סעד נגדו.
26 למבקש לא יכולה להיות טענה כנגד המשיבה, שכן לטענתו אין לה עניין אמיתי באירועים
27 נושא התביעה והיא משמשת אך ורק כנאמן לזכויות וחובות המשיב.
28 מטרתה היחידה של התביעה היא הפעלת לחץ על המשיבים ורצון לגרום להתמוטטותם
29 הכלכלית. המבקש יודע, כי המשיבה מאחרת בהחזרת התלוואה בסך של כ-1,500,000 ₪



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13

תיק תיצוני :

- 1 שנטלה מבנק איגוד, סכום שרובו השקיעה בחברה וכי המקור לחוזר החלואה הוא נטילת
- 2 חלואות מחוזר כנגד שעבוד זכויותיה של המשיבה בנכס המשועבדות כיום ממילא לבנק.
- 3 המבקש מסלף התמלול, שכן בשיחה האמורה אמר המשיב, כי בכוונתו למכור הדירה לאחר
- 4 תשלום התחייבותיו האחרות באמצעות חלואה ולעשות שימוש בתמורה לטובת חלקו
- 5 בהפסדי החברה ככל שקיימים.
- 6 הוצגו העיקול הזמני על כנו, יש בה כדי לשחק את פעילותו העסקית של המשיב ולגרור לו
- 7 נזק עצום בלתי הפיך שבמסגרתו יהיה עליו למכור הדירה בנזיד עדשים מבלי שהתגבש חוב,
- 8 מבלי שיש למבקש זכות עמידה ומבלי שהונחה תשתית ראייתית תומכת בטענותיו.
- 9 המבקש לא הוכיח כי לא יעלה בידי המשיבים לפרוץ את סכום פסק הדין ככל שיינתן נגדם.
- 10 מדובר בסכום נא מחלוקת הקיימת מספר שנים. לא אירע דבר חדש המצדיק הגשת
- 11 התביעה והבקשה.
- 12 לדירת הפנטהאוס ולדירת 3, התחייב שווי כלכלי משמעותי. לפי טיוטות חוות דעת שמאיות
- 13 שצורפו לתצהיר, שווי הפנטהאוס נמצא ב- 6,580,000 ₪. שווי כגמור – 7,800,000 ₪. שווי
- 14 הדירה 970,000 ₪. בכוונת המשיבים להשתמש בהן להזרמת כספים לחברה, לא בחזרמת
- 15 כספי החלואות, אלא בדרך של מכירה וולונטרית.
- 16 לא הוכחה כוונת המשיבים להתחמק ולהסתיר נכוש, ולפיכך לא מתקיים יסוד החכבדה.
- 17 מאזן הנוחות פועל לטובת המשיבים.
- 18 החסכם בטל מעיקרו ואו בטל, שכן הוא מלל טענות ופרקים שלמים שאינם חוקיים, פרי
- 19 המצאתו של המבקש אשר נכפה על המשיבים לחתום עליהם ולחילופין החסכם הוא חוזה
- 20 למראית עין ובכל מקרה, נחתם וקויים תחת לחץ.
- 21 המשיבים טוענים, כי בניית והשלמת הפרוייקט התעכבה בשל מחדלם ומעשים של המבקש
- 22 שהעסיק בפרוייקט את אחיו ובנו, עצר את הבנייה מספר פעמים ונפח לחץ זמנים אשר
- 23 שירת מטרתו ובכך גרם לחברה נזקים רבים.
- 24 המשיבים טוענים, כי המבקש משך מהחברה כספים בתרמית. בנו היתר משך כספים
- 25 בסכומים גבוהים לחברתו הפרטית, לעיתים משך סכומים של מאות אלפי שקלים ולאחר
- 26 זמן התזרים לחברה כחלואה.
- 27
- 28 לחשלמת התמונה יצויין, כי בקשת המבקש לעיקול זמני נדחתה על ידי בהחלטה מיום
- 29 1.9.13.
- 30 זו העיקול הזמני ניתן בערעור שהגיש המבקש על החלטת האמורה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13

תיק חיצוני:

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
- 5.A. משחוגשה בקשה לביטול עיקול זמני, דנים בבקשה לעיקול כאילו הוזמן המשיב מלכתחילה לדין בה.
- לפיכך, יש לבחון האם התקיימו התנאים למתן צו העיקול כאשר נטל השכנוע רובץ על המבקש המקורי (ראו ספרו של המלומד אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי, מהדורה עשירית 2009 עמ' 570).
- ב. תקנה 374(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "תקסד"א") קובעת:
- "בית המשפט או בית דין רשאי לתת צו עיקול זמני על נכסים של המשיב שברשותו, ברשות המבקש או ברשות מהימנות, בכפוף להוראות סימן א', ואם שוכנע על בסיס ראיות מהימנות לכאורה כי קיים חשש סביר שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין/נדרש המבקש לשכנע את בית המשפט בדבר קיומה של עילת התובענה על בסיס ראיות מהימנות לכאורה."
- תקנה 362(א) קובעת:
- "הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תובענה, רשאי בית המשפט ליתן את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מהימנות לכאורה בקיומה של עילת התובענה ובקיום התנאים המפורטים בהוראות המיוחדות בפרק זה, הנוגעים לסעד הזמני המבוקש."
- ברע"א 5242/95 סינגל שירותי אלקטרוניקה (1975) בע"מ נ' דנבאר בע"מ (פורסם במאגרים) (2.10.95) נקבע, כי עם הקיקת חוק סוד: כבוד האדם וחירותו, שהזכיר בזכות הקניין כזכות חוקית, שומה על בית המשפט לייחס משקל רב מבעבר לאיכות הראיות שיש בזן כדי לתמוך בבקשת העיקול ולכמותן.
6. לאחר שבחנתי בבקשה לעיקול זמני, בקשת הביטול, התצהירים ונספחיהם, הערעור ונספחיו, לאחר שעיינתי בתביעה, שמעתי חקירות הצדדים, קראתי סיכומי ב"כ הצדדים ועיינתי בפסיקה רלבנטית, הגעתי למסקנה, כי יש לבטל את צו העיקול.
- להלן נימוקי:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13 כהן נ' אריכא ואח'

תיק חיצוני:

- א. כאמור, המבקש טוען, כי זכותו להחזר השקעותיו בחברה התגבשה ביום 31.12.10 וכי על המשיבה לשאת במחצית הפסדי החברה בקיוזז החובות וזכויות החברה ובעלי מניותיה. המשיבים הכחישו את החוב הנטען (סעיף 4 לתצהיר) וכן כתב החגנה (בין היתר, סעיפים 53,52,11,7 ו-98).
- ב. נתונה התפסקה הצפויה לחברה והחובות לחלוקה בין בעלי המניות פורטו בתצהיר המבקש ונתדפיסים כדלקמן:
- פירוט התחייבויות לבנקים – נספח י'.
- פירוט הוצאות הצפויות – נספח יא'.
- פירוט החזר הלוואות לבעלי המניות – נספח יב'.
- חישוב עמלת דירת גן – נספח יג'.
- חישוב יתרת תפוצי המבקש והמשיבים – נספח יד'.
- ג. הנתדפיסים כוללים פרטים ונתונים שונים ללא הסבר ובין היתר, פירעון הלוואה (תשלום [REDACTED] סך של 3,909,985 (נספח י'), הוצאות בגין קנסות בסך 100,000 ₪, גמר חשבון יועצים 50,000 ₪, תביעות דיירים 739,860 ₪, שנת בדק 274,083, גמר דירות המבקש והמשיבים, גמר התחייבויות קומפניציה וגמר עבודות שונות בניין בסכום כולל של 1,014,000 ₪ (!) – נספח יא'. הלוואות והחייבויות של המבקש שטרם הוחזרו, יתרת ריבית בגין דירה מספר 16, הלוואות נוספות שהועברו מהמבקש לחברה, חישוב קרן וריבית של המשיבים (נספח יב').
- המבקש הצהיר, כי על פי "הערכת החברה" מכירת הדירות הנותרות וקבלת הכנסות נוספות אמורות להניב הכנסה בסך של 2,040,396 ₪ (סעיף 74 לתצהיר).
- המבקש לא צירף לתצהירו ראיות חיצוניות אובייקטיביות לגבי הפרטים והנתונים שבבסיס התחשיבים וההערכה.
- המחשה לבעייתיות ב"ראיות" שעליהן מבקש המבקש להסתמך ניתן למצוא בין היתר בהצהרתו לגבי החזר הלוואות ואו השקעות לבעלי המניות בסך 8,355,538 ₪ (סעיף 72.3 לתצהיר).
- לפי הנתדפיס החוב למבקש כולל קרן וריבית הוא בסך של 7,930,592 ₪, נכון ליום 1.8.13. לעומת זאת מכרססת החשבונות של החברה עולה, כי הלוואות המבקש הן בסך כולל של 2,079,408 ₪ (מש/1).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13 כהן נ' אריכא ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הזדמנות שניתנה למבקש בחקירתו להבהיר את הדברים לא נוצלה על ידו.
- 2 המבקש נשאל:
- 3 "ש. מציג לך את כרטיס הנה"ח של החברה לשנת 2012 ולשנת 2013 ומדבר על יתרות
- 4 הזכות שלך בתוך החברה. הלוואות ציפוי ויעקב מופיע בחלק התחתון כאשר
- 5 הסכום הסופי הוא 2 מיליון ₪ ועוד 120,000 בשנת 2013.
- 6 אוקיי.
- 7 ת. תסכים איתי שסך כל התחייבות החברה כלפיך נכון להיום הן 2.2 מיליון שקל?
- 8 ת. ממש לא נכון.
- 9 ת. הכרטיס הזה לא נכונה!
- 10 ת. היא נשמה כאן ככרטיס, אבל היא לא נכונה. ואסביר. במערך ההסכמים שלנו
- 11 הייתי אמור לקבל את דירה 16 והסכמים של הדירה הזו יכולתי למשוך
- 12 בהתחשבות שלי בכל דרך שרציתי למשוך. ז.א. יכולתי למשוך כדיבדוק, ויכולתי
- 13 בצורה של השקעות בעלים שהשקעתי וגם למשוך לחברה הפרטית שלי. אריכא
- 14 שלא לי מכתב ואמר שיש סכום כזה וכזה ותמשיך אותו. משכתי אותו כהשקעות
- 15 בעלים ויכולתי לזכות מידה להוציא חשבונית מחברתי הפרטית ולמשוך את זה
- 16 כדיבדוק או כמשכורת ובכל דרך שיכולתי ואין לזה קשר להשקעות הבעלים"עמ'
- 17 2, ש' 25-31, עמ' 3, ש' 7-1).
- 18
- 19 תשובתו של המבקש לא הייתה עניינית. התרשמתי, כי רב הנסתר על הגלגל בענין זה.
- 20 ההצהרה והתדפיסים אינם "ראיות מהימנות לכאורה".
- 21
- 22 היה על המבקש לתמוך בקשתו בראיות חיצוניות אובייקטיביות לגבי הפרטים והנתונים
- 23 שבבסיס תחשיביו או להגיש מסמכים שנערכו או אושרו על ידי רואה חשבון.
- 24 אני רואה להבהיר, כי לא התעלמתי מטענותיו של המבקש בערעור בענין זה, איני מקבלת
- 25 אותן.
- 26
- 27 ד. למען הסר ספק, לא התעלמתי מהצהרות הצדדים בסעיף 10 של ההסכם מיום 25/1/0210,
- 28 שלפיה יתרת הזכות של המבקש כלפי החברה נכון למועד חתימת ההסכם היא בסך של
- 29 4,125,950 ₪.
- 30 חלפו מאז קרוב ל-4 שנים.
- 31 בפרק הזמן האמור, המשיכו החברה והצדדים בפעילות.
- 32 איני סבורה, כי ניתן להסתמך על הסכום האמור כראיה לזכויותיו וחובותיו כלפי החברה
- 33 כיום.
- 34 מהראיות עולה, כי למשיבים טענות קשות כנגד התנהלותו של המבקש בחברה ובין היתר,
- 35 משיכת כספים בניגוד להסכם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 1291-09-13

תיק חיצוני:

- 1 בחקשר זה יש לשוב להפנות להוראת סעיף 10 ח' להסכם שלפיה הבטוחות אשר אמורות
2 חיו להינתן על ידי הצדדים לבנק אמורות חיו להינתן יחד ובמקביל.
3 המשיבים טוענים, כי בניגוד להוראת ההסכם שיעבדו ילדיו של המבקש את הדירות לבנק
4 אך הכספים לא הועברו לחברה.
5 המבקש נשאל על כך בחקירתו.
6 גם בעניין זה תשובתו לא הייתה משכנעת (עמ' 4, ש' 24-26).
7 צודקים המשיבים בטענתם בכתב ההגנה, כי הסכמת הצדדים באשר למימון הפסדי החברה
8 היא שלוב של מחזיקותיהם בחברה, כספים שמשך כל אחד מהם מהחברה והתחשבנויות
9 שיש לגרוך בין מניהם לבין החברה לגבי מימון עלות בגינת הדירות הפרטיות שקיבל מי
10 מהם ואו מנהי משפחתם (סעיף 50).
11 טענות הצדדים מעלות, כי מדובר במערכת יחסים מורכבת ובהתחשבות סבוכה. לא ניתן
12 להעריך בשלב זה של העיקול הזמני, כי סיכויי הצלחתו של המבקש בתביעה עולים על
13 סיכויי המשיבים להביא לדחיתה.
14 ה. עולה מהמקובץ, כי המבקש לא הרים את הנטל להוכיח את עילת התביעה בראיות מהימנות
15 כנדרש למתן צו העיקול הזמני שחרי סכום התביעה מהווה חלק מעילת התביעה (בית משפט
16 מחוזי חיפה, בש"א 5320/06, בש"א 8098/06 ובהן השקעות בצ"ק פוסט ואח' נ' בנק
17 הפועלים לישראל בע"מ ואחר (פורסם במאגרים) (22.10.06).
18
19 7. לאור כל האמור לעיל מבוטל צו העיקול הזמני שניתן ביום 10.9.13.
20 למען הסר ספק, אין בביטול העיקול משום מתן הסר למשיבים למעול בניגוד להוראות
21 ההסכם.
22
23 8. אני מחייבת את המבקש לשלם למשיבים 1 ו-2 ביחד ולחוד הוצאות בסך של 5,000 ₪.
24 המזכירות תמציא עותק החלטה לבי"כ הצדדים.
25
26
27
28 ניתנה היום, ל' כסלו תשע"ד, 03 דצמבר 2013, בסמכותי כרשמת, בהעדר הצדדים.
29
30 חתימה