



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4581-02-25

לפני: כבוד השופט אלכס שטיין

המערערים: 1. יעל זאבי
2. פלמח זאבי

נגד

המשיבים: 1. אהוד גינדיס, עו"ד
2. שי מילוא, עו"ד
3. נציגות קבוצת הרוכשים בפרויקט סי טאוור בת
ים
4. חברת רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ
5. הממונה על הליכי חדלות פירעון – מחוז תל אביב

בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין של בית המשפט המחוזי תל
אביב-יפו (השופטת נ' גרוסמן) שניתן ביום 12.12.2024 בעחד"ת
28929-05-24

בשם המערערים: עו"ד אמיר אלטשולר; עו"ד עדי אמיתי; עו"ד אמיתי
פרייליך

בשם המשיב 1: בעצמו

בשם המשיב 2: בעצמו

בשם המשיבים 3: עו"ד איתמר כהן; עו"ד עמית חורש; עו"ד בר ביטון

בשם המשיב 5: עו"ד רועי נירון

החלטה

1. לפניי בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו
(השופטת נ' גרוסמן) בעחד"ת 28929-05-24 אשר ניתן ביום 12.12.2024 (להלן: פסק
הדין), בגדרו נדחה ערעור המערערים על הכרעת המשיבים 1-2 (להלן: הנאמנים)
בעניינם.

2. בתמצית, המערערים הם חלק מקבוצת רכישה בפרויקט ההקמה של חמישה
מגדלים בבתי-ים, אשר נוהל על-ידי חברת רום כנסת נכסים והשקעות בע"מ (להלן:
החברה). במסגרת הפרויקט, רכשו המערערים, תחילה, זכות ליחידת מגורים בת 5 חדרים,

ובהמשך – בעקבות הגרלה – הם בחרו לעצמם דירת פנטהאוז גדולה יותר. באוגוסט 2023 נכנסה החברה להליך של חדלות פירעון, והמשיבים 1-2 מונו לנאמנים על נכסיה. ביום 29.11.2023 הגישה המשיבה 3 (להלן: הקבוצה או קבוצת הרכישה) תביעת חוב נגד המערערים, בה נטען כי האחרונים לא קיימו דרישות תשלום במועד, חרף פניות חוזרות ונשנות אליהם. בכך, לטענת הקבוצה, הפרו המערערים את הסכם השיתוף – עליו חתומים כל חברי קבוצת הרכישה – הפרה יסודית, ועל כן זכאית היא למכור את זכויותיהם בפרויקט לצד שלישי מכוח אותו הסכם. הנאמנים קיבלו את תביעת הקבוצה ואישרו לה למכור את זכויות המערערים בפרויקט. ערעור המערערים על ההכרעה נדחה כאמור על-ידי בית המשפט המחוזי.

3. המערערים טוענים כי מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתם, שכן ככל שלא יינתן להם סעד זמני וזכויותיהם בפרויקט תימכרנה, ייגרם להם נזק משמעותי ובלתי הפיך. לצד זאת, טוענים המערערים כי עיכוב ביצוע פסק הדין לא יגרום נזק ממשי למי מהמשיבים, זאת והואיל ואחרי הכרעת הנאמנים, הם הפקידו את החלק הארי של הכספים שנדרשו מהם; וממילא, ככל שהערעור יידחה, תוכל הקבוצה לחדש את מכירת הדירה לצדדים שלישיים. עוד נטען כי סיכויי הערעור הינם טובים למדי, ומכל מקום לא ניתן לתארו כערעור משולל יסוד או חסר סיכוי.

4. מנגד, הנאמנים וקבוצת הרכישה (להלן ביחד: המשיבים) טוענים כי דין הבקשה להידחות, בעיקר בשל כך שלשיטתם עסקינן בערעור תיאורטי, שכן הקבוצה כבר התקשרה בהסכם למכירת זכויות המערערים לצד שלישי (להלן: הרוכשים או הצד השלישי), אשר כבר שילמו מיליוני שקלים על חשבון הרכישה ואף ביצעו דיווחים לרשויות המס; כך שמדובר במעשה עשוי. בהתאם לכך, נטען כי מתן סעד זמני יסב לרוכשים נזק כבד. המשיבים טוענים כי לא זו בלבד שהמערערים ידעו על מכירת זכויותיהם בזמן אמת, אלא שהם עצמם פעלו כדי למכור את זכויותיהם לאותם רוכשים; כך שהערעור הוא כספי במהותו, ולא קנייני. המשיבים מדגישים את ההתנהלות המערערים, כפי שתוארה בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, אשר התאפיינה בהפרות של הסכם השיתוף שגרמו לקבוצה נזקים רבים. בנסיבות אלה, לטענת המשיבים, מאזן הנוחות נוטה לטובת הקבוצה ולטובת הצד השלישי. עוד נטען כי סיכויי הערעור קלושים לנוכח הקביעות המנומקות והמפורטות של בית המשפט המחוזי בפסק הדין.

5. כמו כן, טוענת הקבוצה כי סיכויי הערעור נמוכים מאחר שלעמדתה אין למערערים זכות ערעור וכי היה עליהם להגיש בקשת רשות ערעור במקרה דנן, אך טענה זו כבר נדחתה בהחלטתי מיום 2.3.2025. בנוסף, המשיבים מאשימים את המערערים בחוסר ניקיון כפיים, משעה שהם לא ציינו בערעורם כי הם עצמם פעלו כדי למכור את זכויותיהם בפרויקט לאותם רוכשים, אותם הם אף לא צירפו כצד לערעור, ולא הזכירו שבית המשפט המחוזי לא נעתר לבקשתם לעיכוב ביצועה של הכרעת הנאמנים.

6. לעמדת הממונה על חדלות פירעון (להלן: הממונה), יש להותיר את הצו הארעי שנתתי ביום 6.2.2025 על כנו. בניגוד לטענת המשיבים, הממונה סבור כי התקשרות הקבוצה עם צד שלישי אינה בגדר מעשה עשוי, שכן, עצם החתימה על הסכם מכר אינה מעבירה זכות קניין במקרקעין. הממונה אף הביע ספק באשר לקביעת בית המשפט המחוזי לפיה זכויות המערערים בפרויקט הן אובליגטוריות לכל היותר.

הממונה טוען כי בראי של מאזן הנוחות, המערערים גוברים על אותם רוכשים, מאחר שהללו היו מודעים לכך שהמערערים לא השלימו עם הפקעת זכויותיהם, ובשל כך ההסכם אף נחתם מראש כהסכם שהוא מותנה בתוצאות ההליך קמא; ובנסיבות אלה, קשה לטעון כי עיכוב ביצוע ההסכם יגרום לנזק בלתי הפיך. במובן זה, לשיטת הממונה, עניינם של הרוכשים דכאן שונה מעניינו של רוכש תם-לב שלא ידע כי קיימת מחלוקת משפטית סביב הממכר. עוד צוין כי אף שבית המשפט המחוזי לא העניק למערערים דכאן סעד זמני, הוא קבע כי מצופה מהקבוצה להימנע מביצוע פעולות למכירת הזכויות הרלבנטיות עד להכרעה, ועולה מהחלטותיו שהוא הסתמך על כך שהסכם המכר כלל תנאי מתלה הקושר את זכויות הרוכשים בתוצאות ההליך המשפטי. הממונה סבור כי לאור האמור היה על הקבוצה והרוכשים לצפות שהמערערים יגישו ערעור לבית משפט זה לצד בקשה לסעד זמני, ולהמתין 60 ימים ממועד מתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי על-מנת לוודא אם הוגש ערעור על פסק הדין. הממונה מוסיף וטוען, כי אם תידחה הבקשה למתן סעד זמני, זכותם של המערערים בדירה תופקע בפועל, והערעור במקרה זה יהפוך לתיאורטי. קבלת הבקשה לסעד זמני – לדידו של הממונה – לא תגרום נזק בלתי הפיך לחברי הקבוצה, שכן עיקר התמורה שנדרשו המערערים לשלם כבר הועברה, וככל שתתקבל הבקשה יהיו המערערים חייבים לשלם את הסכום שנותר שנוי במחלוקת, אחרת תקום לקבוצה עילה חדשה להפקיע את זכויותיהם. נוכח כל האמור, בחינת מאזן הנוחות, לעמדת הממונה, מוליכה למסקנה ברורה לפיה יש ליתן למערערים את הסעד הזמני שביקשו.

7. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים מזה ומזה, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להתקבל.

8. פסק הדין קמא הותיר על כנה את הכרעת הנאמנים בגדרה הם אישרו לקבוצת הרכישה למכור את זכויות המערערים בפרויקט לצד שלישי. מהחומר שהונח לפניי עולה כי הקבוצה חתמה על הסכם מכר עם הרוכשים. משאלה הם פני הדברים – ומבלי להביע דעה כלשהי באשר לסיכויי הערעור – סבורני כי מאזן הנוחות נוטה לטובת המערערים. ככל שלא יינתן סעד זמני במקרה דנן ומימושו של פסק הדין מושא הערעור לא יעוכב, המשמעות תהא השלמת מכירת זכויותיהם של המערערים לאותו צד שלישי, באופן אשר ייצור מצב דברים בלתי הפיך, שיהיה קשה עד מאוד להשיבו לקדמותו במקרה שהערעור יתקבל. הטענה כי המערערים ניסו בעצמם למכור את זכויותיהם אינה רלבנטית לענייננו; זאת, הואיל והסעד העיקרי המבוקש בערעור הוא ביטול פסק דינו של בית המשפט המחוזי ושל הכרעת הנאמנים והותרת הזכויות בפרויקט בידי המערערים. אעיר כי בית המשפט המחוזי לא נתן אמנם צו פורמאלי לעיכוב ביצוע הכרעת הנאמנים, אולם מהחלטותיו עולה שהוא לא נתן לקבוצה רשות להשלים את מכירת הזכויות של המערערים. כך, בהחלטתו מיום 22.8.2024 קבע בית המשפט המחוזי כי "מצופה כי המשיבה 3 [קבוצת הרכישה] תכבד את העובדה כי בשלב זה הכרעת החוב אינה חלוטה וכי תלוי ועומד ערעור לגביה, ובהתאם תימנע מביצוע פעולות למכירת זכויות המערערים בדירה המדוברת"; ובהחלטתו מיום 1.9.2024, משהתברר כי הקבוצה הגיעה להסכמות עקרוניות מול הרוכשים ונותר רק לחתום על הסכם מכר, ציין בית המשפט כי "ייתכן שהפתרון המשפטי שמצאה המשיבה 3 בדמות הכנסה תנאי מתלה, הקושר את מכר הזכויות לצד שלישי לתוצאות הערעור, נותן מענה משפטי מסוים למצב שנוצר".

9. פסק דינו של בית המשפט המחוזי והכרעת הנאמנים לא יבוצעו אפוא עד להכרעה שתיפול בערעור דנן. כפועל יוצא מכך, לא תיעשה שום דיספוזיציה בקשר לזכויות המערערים בפרויקט. המערערים יפקידו בבית המשפט המחוזי ערבות בנקאית על סך 500,000 ש"ח להבטחת הנזקים – הישירים והעקיפים – אשר עלולים להיגרם למי מבעלי דין או לצדדים שלישיים אם ערעורם יידחה. המערערים יפקידו את הערבות האמורה עד ליום 10.7.2025, שאם לא כן, הצו הזמני שנתתי – על כל היבטיו – יפקע מאליו.



10. לאחר הפקדת הערבות כאמור, בית המשפט יתן החלטה באשר להמשך הטיפול בתיק, לרבות עניין ההוצאות.

ניתנה היום, ג' תמוז תשפ"ה (29 יוני 2025).



אלכס שטיין
שופט

