

**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

פטר 5084-06-17 כהן ואח' נ' יום טוב ואח'  
פטר 26251-06-17 כהן ואח' נ' יום טוב ואח'

לפני כבוד השופטת יסכה רוטנברג

בעניין: **פקודת פשיטת הרגל** [נוסח חדש], התש"ם-1980

המבקשת: **יפעת טוראל, עו"ד (הנאמנת)**

נגד

המשיבים: **1. רבני קמרן**  
**ע"י ב"כ עוה"ד יוסף שיטריט**  
**2. יום טוב בילי (החייבת)**  
**3. יום טוב יוסף ז"ל (החייב)**  
**ע"י ב"כ עוה"ד נאור זר**  
**4. כונס נכסים רשמי תל אביב**

חקיקה שאוזכרה:

פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980: סע' 96, 96(ב), 96(ג), 96(ג2)  
 פקודת המסים (גביה): סע' 11א  
 פקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971: סע' 54

מיני-רציו:

\* התקבלה בקשה לביטול הענקה לפי סעיף 96(ב) לפקודת פשיטת הרגל, ביחס לעיסקת מכר של נכס בתל-אביב; נקבע, כי הורם הנטל הראשוני להוכיח כי התמורה ששולמה עבור הנכס הייתה נמוכה משמעותית משווי השוק, בעוד שהרוכש לא הצליח לבסס את ההפחתות השמאיות משווי זה להן טען; עם זאת, בנסיבות העניין הדרך הראויה הינה, חלף ביטול המכר, לאפשר לרוכש להשלים את התמורה שכבר שילם ולהירשם כבעל הזכויות בנכס.

\* פשיטת רגל – הענקות – ביטולן

\* פשיטת רגל – הענקות – חריגים

\* פשיטת רגל – הענקות – נטל ההוכחה

בקשה לביטול הענקה, במסגרת הליכי פשיטת רגל, של נכס בתל-אביב, הכולל קומה מסחרית וקומת מגורים, אשר הוגשה על-ידי נאמנת על נכסי המשיבים 2-3 (החייבים). החייבים מכרו את הנכס למשיב 1 תמורת תשלום סכום של 1,650,000 ש"ח. לטענת הנאמנת, ששווי של הנכס היה גבוה משמעותית במועד הרכישה, ומשום כך יש להורות על ביטול המכר מחמת הענקה פסולה, וזאת בהתאם לסעיף 96(ב) לפקודת

פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980. לחילופין, מבוקש להורות שככל והמשיב מעוניין להירשם כבעליו של הנכס שרכש (הזכויות בנכס טרם נרשמו על שם הקונה), אזי כתנאי לכך, יהא עליו לשלם לקופת פשיטת הרגל סכומי כסף נוספים, כך שהתמורה שתשולם עבור הנכס תהא לפי שוויו במועד רכישתו, כאמור בחוות דעת השמאי מטעם הנאמנת. הנאמנת טענה, כי לא נתקיימו תנאי החריג הקבוע בסעיף 96(ג)(2) לפקודה (הוא החריג הרלוונטי לענייננו), שכן המכר לא בוצע בתום לב ובתמורה בת ערך. המשיב ידע כי מצבם הכלכלי של החייבים אינו טוב, וגם היו לא מעט אינדיקציות או "אורות אדומים" שהעידו שאין מדובר בעסקה "רגילה" של מוכר מרצון לקונה מרצון. מנגד, טען המשיב שהחייבים היו כשרי פירעון במועד ביצוע עסקת המכר; כמו-כן, המשיב היה תם לב, לא היתה לו כל היכרות מוקדמת עם החייבים, העסקה נערכה במהלך העסקים הרגיל כאשר שני הצדדים מיוצגים. בכל הקשור למחיר החוזי, נטען כי הנאמנת והשמאי מטעמה התעלמו לחלוטין ממצבו הירוד של הנכס בעת ביצוע העסקה; אם מפחיתים מחוות דעת השמאי את ההפחתות הנדרשות, ייצא שהנכס נמכר לפי ערכו, וודאי שמדובר בתמורה סבירה.

בית המשפט קיבל את הבקשה ופסק כדלקמן:

סעיף 96 לפקודה קובע את סמכותו של נאמן בפשיטת רגל לבטל הענקות שנעשו על ידי החייב טרם נעשה פושט רגל, אם הן ניתנו ללא תמורה או בתמורה מופחתת, וזאת בפרקי הזמן ובתנאים שנקבעו בפקודה. התכלית העומדת בבסיסו של היא להגן על נושי החייב מפני מצבים בהם החייב העניק לאדם אחר נכסים מנכסיו, ללא תמורה או בתמורה מופחתת, בתקופה שלפני כניסתו לפשיטת רגל, ובכך הביא לצמצום מסת הנכסים שלו ולפגיעה בכושר הפירעון שלו כלפי נושיו; הרעיון הוא כי כאשר אדם יודע שמצבו הכלכלי מצוי בשפל, עליו להיות בראש ובראשונה הוגן כלפי נושיו בטרם יהא נדיב כלפי קרוביו, ועליו לדאוג לשלם את חובותיו בטרם ייתן מתנות לאחרים.

סעיף 96 מבחין בין שני מצבים: הענקה שבוצעה בשנתיים שקדמו למועד שבו המעניק נעשה פושט רגל, והענקה שבוצעה בתקופה שבין שנתיים לעשר שנים שקדמו למועד שבו המעניק נעשה פושט רגל. לכל אחת מהתקופות, התנאים משלה. במקרה דנן, מדובר במכר שבוצע בתקופה שבין שנתיים לעשר שנים טרם נעשה מעשה פשיטת הרגל, על כן חלה החלופה השנייה, הקבועה בסעיף 96(ב) לפקודה; בהתאם לסעיף זה, אם נכס הועבר ללא תמורה או בתמורה מופחתת, הענקת הנכס בטלה כלפי הנאמן, אלא אם הוכח כי במועד הענקה, היה המעניק – היינו החייב – כשר פירעון לכל חובותיו גם ללא הנכס שהוענק. הבחינה אם החייב היה כשר-פירעון נעשית על בסיס חשבונאי עובדתי, ועל יסוד נתונים אובייקטיביים. אם לא הוכח כי החייב היה כשר פירעון, ההענקה בטלה כלפי הנאמן, אלא אם התקיים אחד משלושת החריגים הקבועים בסעיף 96(ג) לפקודה; בהקשר דנן יש לבחון אם התקיים החריג השני, המחריג הענקה שניתנה בתום לב ובתמורה בת-ערך. דרישת תום-הלב משמעה כי מקבל ההענקה לא ידע בעת העברת הנכס לידי כי המעניק מצוי בקשיים כלכליים, וכי הוצאת הנכס מידי עולה לפגוע בנושי המעניק; המונח "תמורה בת-ערך" פורש בפסיקה כך שלא נדרש שתתקיים שקילות מלאה בין הנכס שהוענק לבין התמורה שניתנה בגינו, וכי די בתמורה מסחרית סבירה בנסיבות העניין. ודוק: לשם הוכחת התנאי של תשלום תמורה בת ערך, לא נדרש שתתקיים זהות מלאה בין שווי הנכס שהוענק ובין שווי התמורה ששולמה, די בתמורה מסחרית סבירה בנסיבות העניין.

ואשר לנטל הראיה – הנטל להוכיח שהתקיימה הענקה בת ביטול, היינו כי במסגרת הזמן שנקבעה בפקודה הוענק נכס של החייב, רובץ על הנאמן. אם הנאמן הוכיח קיומה של הענקה, עובר הנטל למקבל ההענקה להוכיח שבמועד הענקה החייב היה כשר פירעון לכל חובותיו גם ללא הנכס שהוענק. לא הוכח שהחייב היה כשר פירעון בעת מתן ההענקה, תהא ההענקה בטלה כלפי הנאמן, ובלבד שלא הוכח כי התקיים אחד מהחריגים הקבועים בסעיף 96(ג) לפקודה. נטל השכנוע להוכיח שלא התקיים אחד מהחריגים הקבועים בסעיף 96(ג), ובענייננו כי הנכס לא הועבר בתום לב ובתמורה בת ערך, רובץ על הנאמן. אולם בהתאם לפסיקה, מדובר בנטל קל שכן מדובר ביסוד שלילי המצוי לעיתים בידעתו המיוחדת של מקבל ההענקה; לפיכך, אם הנאמן הרים את הנטל להראות לכאורה כי הנכס לא הועבר בתום לב ובתמורה בת ערך, בהעדר ראיה לסתור, יורם נטל השכנוע.

במקרה דנן עלה משוואת מצבת הנכסים מול מצבת נחובות, כי במועד ביצוע ההענקה החייבים לא היו כשרי פירעון. מכאן שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 96(ב) לפקודה, והמכר הוא בבחינת הענקה הבטלה כלפי

הנאמנת, אלא אם יוכח כי מתקיים חריג מהחריגים הקבועים בסעיף 96(ג) לפקודה. במקרה דנן, יש אינדיקציות לא מועטות לכך שהמשיב ידע כי מצבם של החייבים אינו שפיר. ברם, הקושי העיקרי נעוץ בכך שמתברר כי שולמה תמורה נמוכה משמעותית משווי הנכס. בנסיבות העניין, שני השמאים מסכימים לגבי הנתונים הקובעים את שווי הנכס, וחולקים רק על ההפחתות שיש לבצע. בנצב זה, הנאמנת הרימה את הנטל הראשוני המוטל עליה להוכיח כי התמורה ששולמה עבור הנכס בסכום של 1,650,000 ש"ח חלף שווי נכס של 2,820,000 ש"ח אינה תמורה בת ערך. על כן הנטל להוכיח שהתמורה ששולמה היא תמורה הוגנת עוברת למשיב. דא עקא, המשיב לא הצליח לבסס את ההפחתות שנעשו בשומה מטעמו. ההכרעה אם התמורה ששולמה היא תמורה הולמת, היא שאלה תלויות נסיבות, אין כללי אצבע. במקרה דנן, מדובר בתמורה של כ-60% משווי הנכס, ובהעדר טעם ענייני, היא אינה יכולה להיחשב כתמורה בת ערך.

תוצאת האמור כי יש לקבל את הבקשה לביטול הענקה. עם זאת, אין מחלוקת כי המשיב שילם סכומי כסף ניכרים עבור הנכס. בנסיבות אלו, ובהסכמת הנאמנת והכנ"ר, הדרך הראויה היא שחלף ביטול המכר יתאפשר לו להשלים את התמורה החסרה ולהירשם כבעל הזכויות בנכס, כך שהעסקה תושלם. נראה כי תוצאה זו הינה מידתית וצודקת יותר.

לאור האמור, הבקשה התקבלה; עם זאת, נקבע, כי בנסיבות העניין, ולנוכח הסכמת הנאמן, יש לאפשר למשיב להשלים את העסקה תמורת תשלום נוסף של 549,156 ש"ח.

## החלטה

בקשה לביטול הענקה לפי [סעיף 96\(ב\) לפקודת פשיטת הרגל](#) [נוסח חדש] תש"מ – 1980.

### רקע

1. המבקשת, הנאמנת על נכסי משיבים 2 – 3 ("החייבים"), הגישה בקשה לביטול מכר של נכס המצוי ברחוב האצ"ל 85 בתל אביב הידוע כחלקה 105 בגוש 6135 ("הנכס"). החייבים מכרו את הנכס למשיב 1 ("הקונה" או "המשיב"), לפי הסכם מכר מיום 31.08.2011 ותוספת להסכם המכר מיום 18.03.2012 ("הסכם המכר" או "התוספת להסכם המכר" לפי העניין), תמורת תשלום סכום של 1,650,000 ש"ח.

2. הנאמנת טוענת ששווי של הנכס היה גבוה משמעותית במועד הרכישה, ומשום כך יש להורות על ביטול המכר מחמת הענקה פסולה, וזאת בהתאם [לסעיף 96\(ב\) לפקודת פשיטת הרגל](#) [נוסח חדש] תש"מ - 1980 ("הפקודה").

לחילופין, מבוקש להורות שככל והמשיב מעוניין להירשם כבעליו של הנכס שרכש (הזכויות בנכס טרם נרשמו על שם הקונה), אזי כתנאי לכך, יהא עליו לשלם לקופת פשיטת הרגל סכומי כסף נוספים, כך שהתמורה שתשולם עבור הנכס תהא לפי שוויו במועד רכישתו, כאמור בחוות דעת השמאי מטעם הנאמנת.

### רקע עובדתי

3. הליכי פשיטת הרגל נגד החייבים החלו בשנת 2017, לבקשת נושים, בני הזוג יוסף ולילך כהן ("בני הזוג כהן"). ביום 23.04.2018 ניתנו צווי כינוס, ביום 02.06.2019 הוכרזו החייבים פושטי רגל, והמבקשת מונתה כנאמנת על נכסיהם. ביום 10.12.2023 נפטר למרבית הצער החייב.
4. לצורך בקשה זו, אין צורך לעמוד על פרטי הסכסוך בין החייבים ובין בני הזוג כהן, הנושים יוזמי ההליך. בתמצית בלבד יצוין כי בני הזוג כהן והחייבים היו בעבר שותפים עסקיים, והפעילו במשותף מסעדה בשם "יוסי את יוסי" בנכס נושא בקשה זו. בשלב מסוים חל קרע בין השותפים, וכתוצאה מכך, החל משנת 2007 התנהלו בין הצדדים מספר הליכים משפטיים. הליכי פשיטת הרגל אותם יזמו בני הזוג כהן, נפתחו על ידם מאחר והחייבים לא שילמו להם את הכספים שנפסקו לטובתם בחלק מאותם הליכים.
5. הנכס הנדון היה בעבר בבעלותם המשותפת של בני הזוג כהן ושל החייבים, ובו הם ניהלו את המסעדה. מדובר בנכס בן שתי קומות, מרתף וקומת גג. הקומה הראשונה היא קומה מסחרית, הקומות מעליה הן קומות מגורים. בשנת 2008, במסגרת ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים, מכרו בני הזוג כהן את חלקם בנכס לחייבים ולבנם המנוח אסף יום טוב ז"ל ("הבן אסף ז"ל"). בשנת 2010 הגישו בני הזוג כהן תביעה לביטול עסקת המכר, התביעה נדחתה (פס"ד מיום 09.11.2011, [ת.א. 34631-09-10 "תביעת כהן לביטול המכר" \[נבון\]](#)).
6. ביום 31.08.2011, כחודשיים טרם מתן פסק הדין בתביעת כהן לביטול המכר, מכרו החייבים את זכויותיהם בנכס למשיב (יחד עם זכויותיו של הבן אסף ז"ל). מאחר ואותה עת התביעה הנ"ל היתה תלויה ועומדת, הסכם המכר כלל תנאי מתלה שלפיו תוקפו של ההסכם מותנה בכך שיינתן פסק דין סופי בתביעה, שלפיו הסכם המכר תקף. אף שעסקת המכר בין החייבים למשיב נקשרה בשנת 2011, הזכויות בנכס לא נרשמו על שם הקונה, וביום 01.08.2018 ניתן, במסגרת הליך זה, צו איסור דיספוזיציה.
7. טרם הגשת הבקשה לביטול הענקה, הנאמנת פנתה לשמאי אלון יומטוביאן ("השמאי יומטוביאן") כדי שיעריך מה היה שווי הזכויות בנכס במועד מכירתן למשיב (שנת 2011). השמאי יומטוביאן הגיש חוות דעת שבה הפריד בין שווי הזכויות בחלק המסחרי ובין שווי הזכויות בחלק המגורים. החלק המסחרי הוערך בסכום של 1,590,000 ₪ בתוספת מע"מ, חלק המגורים הוערך בסכום של 1,230,000 ₪ (נספח ו' לבקשה לביטול הענקה). כאמור, התמורה החוזית היתה 1,650,000 ₪ בלבד.
- זה הרקע להגשת בקשה זו, שבה נטען כי מכר הנכס הוא הענקה בטלה כלפי הנאמנת, שכן הנכס נמכר למשיב בתמורה נמוכה ביותר.

8. המשיב טען ששווי הנכס בעת רכישתו היה נמוך משמעותית מהערכת הנאמנת. לתמיכה בטענות, הגיש חוות דעת נגדית של השמאי אבי עטיה ("השמאי עטיה"), ולפיה שווי הזכויות בנכס במועד ביצוע העסקה עמד על 1,650,000 ₪ בלבד, כגובה התמורה החוזית. המשיב גם זימן לעדות את רומן שפדוב, מי ששכר את הנכס בסמוך לאחר רכישתו, וגם פעל לבצע בו שיפוץ ("השוכר שפדוב").

#### תמצית טענות הצדדים

9. הנאמנת טוענת שיש לבטל את המכר מכוח [סעיף 96\(ב\)](#) לפקודה, שכן עסקת המכר נעשתה בשנת 2011, צווי הכינוס ניתנו בשנת 2018, כך שבמועד מתן הצווים טרם חלפו 10 שנים ממועד ההענקה. בנסיבות אלו, ומאחר שהוכח שבמועד ביצוע העסקה החייבים לא היו בני פירעון, מתקיימים תנאי [סעיף 96\(ב\)](#) לפקודה.

עוד הוכח שלא נתקיימו תנאי החריג הקבוע [בסעיף 96\(ג\)\(2\)](#) לפקודה (הוא החריג הרלוונטי לענייננו), שכן המכר לא בוצע בתום לב ובתמורה בת ערך. המשיב ידע כי מצבם הכלכלי של החייבים אינו טוב, וגם היו לא מעט אינדיקציות או "אורות אדומים" שהעידו שאין מדובר בעסקה "רגילה" של מוכר מרצון לקונה מרצון. בנוסף, הוכח שהנכס נמכר במחיר נמוך משמעותית מערכו, כעולה מחוות דעת השמאי יומטוביאן אותה יש להעדיף על חוות דעת השמאי עטיה שהגיש המשיב.

בנסיבות אלו, יש לקבוע כי עסקת המכר היא בגדר הענקה פסולה הבטלה כלפי הנאמנת. עם זאת, כאמור בתחילה, הנאמנת אינה מתנגדת ליתן למשיב אפשרות לשלם את התמורה הנאותה, חלף ביטול המכר.

10. המשיב טוען שהחייבים היו כשרי פירעון במועד ביצוע עסקת המכר, והחובות להם טוענת הנאמנת אינם משקפים נאמנה את מצבת החובות. זאת ועוד. במועד העסקה היו לחייבים מספר נכסים, וגם לכן אין לקבוע כי היו חדלי פירעון.

מתברר כי כשנה קודם לכן, בשנת 2010, החייבת העבירה נכס במתנה לכלתה, והיה על הנאמנת לפעול לביטול הענקה פסולה זו, חלף הגשת בקשה זו.

ובכל מקרה, הוכח כי התקיים החריג הקבוע [בסעיף 96\(ג\)\(2\)](#) לפקודה שכן הנכס נמכר בתמורה סבירה ובתום לב.

בכל הקשור למחיר החוזי, הנאמנת והשמאי מטעמה מתעלמים לחלוטין ממצב הנכס בעת ביצוע העסקה. חוות דעת השמאי יומטוביאן ניתנה כחלוף שנים, ואין בה כל התייחסות לכך שבמועד המכר הנכס היה הרוס ושרוף בשל שריפה שפרצה בו קודם לכן, דבר שהוריד משמעותית מערכו של הנכס. בנוסף, אותה עת רבצו על הנכס

עיקולים וצווי הריסה, הם פגמו בסחירותו והפחיתו מערכו. ואם נפחית מחוות דעת השמאי יומטוביאן את ההפחתות הנדרשות, נמצא שהנכס נמכר לפי ערכו, וודאי שמדובר בתמורה סבירה.

המשיב היה תם לב, לא היתה לו כל היכרות מוקדמת עם החייבים, העסקה נערכה במהלך העסקים הרגיל כאשר שני הצדדים מיוצגים, עובדה היא שגם רשויות המס לא הטילו ספק בנאותות הדיווח וקיבלו את מחיר העסקה כנכון.

בנסיבות אלו, אין לראות בעסקה כהענקה הבטלה כלפי הנאמנת.

11. החייבים הגישו תגובה שבה הם מצטרפים לטענת המשיב. לטענתם, מדובר בעסקה רגילה ללא היכרות מוקדמת בין הצדדים, והתמורה עליה הוסכם שיקפה מחיר נאות לנכס במצבו דאז. במועד ביצוע העסקה הם לא היו חדלי פירעון, ואין בכך שהתמורה ששולמה עבור הנכס, שימשה לסילוק חוב משכנתא או חוב לעיריית תל אביב, כדי ללמד אחרת.

12. כנ"ר תומך בעמדת הנאמנת, אף הוא סבור שהוכח שבמועד ביצוע המכר החייבים לא היו בני פירעון. לאור זאת, וכאשר מתברר שהתמורה החוזית אינה תמורה נאותה עבור הנכס, מדובר בהענקה פסולה.

עם זאת, גם לעמדת כנ"ר, בהתחשב בכך שהמשיב שילם עבור הנכס תמורה לא מבוטלת, יש לאפשר לו להשלים את התמורה הנדרשת לפי שווי הנכס כפי שפורט בחוות דעת השמאי יומטוביאן, ואין לעמוד על ביטול המכר, אלא אם המשיב לא יחפוץ לשלם תשלום נוסף.

### דיון והכרעה

13. הגעתי למסקנה כי הנאמנת הוכיחה טענותיה, וכי יש להורות על ביטול הענקה בהתאם [לסעיף 96\(ב\)](#) לפקודה. עם זאת, נוכח היקף הסכומים ששולמו עד כה, יש להיעתר לבקשה החלופית של הנאמנת (המוסכמת גם על כנ"ר), ולאפשר למשיב להשלים את התשלום הנדרש כתנאי לרישום הזכויות בנכס על שמו. נפרט.

### ביטול הענקה

14. [סעיף 96](#) לפקודה קובע את סמכותו של נאמן בפשיטת רגל לבטל הענקות שנעשו על ידי החייב טרם נעשה פושט רגל, אם הן ניתנו ללא תמורה או בתמורה מופחתת, וזאת

בפרקי הזמן ובתנאים שנקבעו בפקודה. שלושה יסודות יש בהענקה, והם: (א) נכס (ב) של החייב (ג) הענקה. היינו רק הענקה של נכס השייך לחייב היא הענקה בת ביטול בהתאם [לסעיף 96](#) לפקודה. וכך קובע [סעיף 96](#) לפקודה:

"96(א) העניק אדם נכסים ונעשה פושט רגל לפני שעברו שנתיים מיום ההענקה, ההענקה בטלה כלפי הנאמן.

(ב) העניק אדם נכסים ונעשה פושט רגל אחרי שעברו שנתיים ולפני שעברו עשר שנים מיום ההענקה, ההענקה בטלה כלפי הנאמן, אם לא הוכיחו התובעים מכוח ההענקה כי בזמן שנעשתה ההענקה היה המעניק כשר-פרעון של כל חובותיו בלי להיזקק לנכס הכלול בהענקה וכי משנעשתה ההענקה עברה זכות המעניק באותו נכס לנאמן על ההענקה.

(ג) 'הענקה', לענין סעיף זה – לרבות כל העברה, אך למעט הענקה –

- (1) בשל נישואין ולפניהם;
- (2) לטובת קונה או בעל שעבוד בתום לב ובתמורה בת-ערך;
- (3) לאשת המעניק או לילדו או לטובתם, של נכס שהגיע למעניק אחרי נישואין בזכות אשתו."

15. הסמכות להורות על ביטול הענקות שביצע החייב טרם הפך פושט רגל נועדה להגן על נושי החייב. "התכלית העומדת בבסיסו של סעיף 96 לפקודת פשיטת רגל (כמו גם ביסודו של סעיף 220 לחוק חדלות פירעון) היא להגן על נושי החייב מפני מצבים בהם החייב העניק לאדם אחר נכסים מנכסיו, ללא תמורה או בתמורה מופחתת, בתקופה שלפני כניסתו לפשיטת רגל, ובכך הביא לצמצום מסת הנכסים שלו ולפגיעה בכוסר הפירעון שלו כלפי נושיו. סעיף 96 לפקודה מאפשר איפוא, בהתקיים התנאים הקבועים בו, להפקיע הענקות מעין אלו בדיעבד" (ע"א 577/20 עו"ד חניתה מיטלס, הנאמנת נ' אליהו ביטון [נבו] (20.06.22), "עניין חניתה מיטלס", פסקה 22 לפסק הדין). הרעיון הוא כי "כאשר אדם יודע שמצבו הכלכלי מצוי בשפל, עליו להיות בראש ובראשונה הוגן כלפי נושיו בטרם יהא נדיב כלפי קרוביו, ועליו לדאוג לשלם את חובותיו בטרם ייתן מתנות לאחרים" (ע"א 5709/99 לזין נ' שילר, עו"ד [נבו] (2001), "עניין לזין").

16. [סעיף 96](#) מבחין בין שני מצבים: הענקה שבוצעה בשנתיים שקדמו למועד שבו המעניק נעשה פושט רגל, והענקה שבוצעה בתקופה שבין שנתיים לעשר שנים שקדמו למועד שבו המעניק נעשה פושט רגל. לכל אחת מהתקופות, התנאים משלה.

בענייננו, מדובר במכר שבוצע בתקופה שבין שנתיים לעשר שנים טרם נעשה מעשה פשיטת הרגל, על כן חלה החלופה השנייה, הקבועה [בסעיף 96\(ב\)](#) לפקודה.

17. בהתאם [לסעיף 96\(ב\)](#), אם נכס הועבר ללא תמורה או בתמורה מופחתת, הענקת הנכס בטלה כלפי הנאמן, אלא אם הוכח כי במועד הענקה, היה המעניק - היינו החייב -

כשר פירעון לכל חובותיו גם ללא הנכס שהוענק. ואם לא הוכח כי החייב היה כשר פירעון, ההענקה בטלה כלפי הנאמן, אלא אם התקיים אחד משלושת החריגים הקבועים [בסעיף 96\(ג\)](#) לפקודה. החריג הראשון והשלישי עניינם העברות במשפחה, ולענייננו יש לבחון אם התקיים החריג השני, המחריג הענקה שניתנה בתום לב ובתמורה בת-ערך.

18. ואשר לנטל הראייה. הנטל להוכיח שהתקיימה הענקה בת ביטול, היינו כי במסגרת הזמן שנקבעה בפקודה הוענק נכס של החייב, רובץ על הנאמן. אם הנאמן הוכיח קיומה של הענקה, עובר הנטל למקבל ההענקה להוכיח שבמועד הענקה החייב היה כשר פירעון לכל חובותיו גם ללא הנכס שהוענק ([עניין לזין](#), פסקה 21 לפסק הדין). לא הוכח שהחייב היה כשר פירעון בעת מתן ההענקה, תהא ההענקה בטלה כלפי הנאמן, ובלבד שלא הוכח כי התקיים אחד מהחריגים הקבועים [בסעיף 96\(ג\)](#) לפקודה.

נטל השכנוע להוכיח שלא התקיים אחד מהחריגים הקבועים [בסעיף 96\(ג\)](#) לפקודה, ובענייננו כי הנכס לא הועבר בתום לב ובתמורה בת ערך, רובץ על הנאמן. ואולם בהתאם לפסיקה, מדובר בנטל קל שכן מדובר ביסוד שלילי המצוי לעיתים בידיעתו המיוחדת של מקבל ההענקה. לפיכך, אם הנאמן הרים את הנטל להראות לכאורה כי הנכס לא הועבר בתום לב ובתמורה בת ערך, בהעדר ראייה לסתור, יורם נטל השכנוע ([עניין חניתה מיטלס](#), פסקה 23 לפסק הדין; [ע"א 7034/20 שטיינר נ' קרן אוגינץ', עו"ד - נאמנת לנכסי החייב ישראל לבנה](#) [נבו] (2021), פסקה 26 לפסק הדין).

#### ההענקה הנדונה – סעיף 96(ב) לפקודה

19. כאמור, אין חולק שיש לבחון את טענות הנאמנת בהתאם [לסעיף 96\(ב\)](#) לפקודה, שכן המכר הוא משנת 2011, הליכי פשיטת הרגל החלו בשנת 2017, צווי כינוס ניתנו בשנת 2018 והכרזת החייבים כפושטי רגל היא בשנת 2019. מכאן שמעת ביצוע ההענקה ועד למעשה פשיטת הרגל חלפו מעל שנתיים אך פחות מעשר שנים. גם אין חולק כי הנאמנת הוכיחה את התקיימותם של שלושת יסודות ההענקה לפי הסעיף, היינו כי מדובר בהעברה של נכס של החייבים.

עם זאת, הצדדים חלוקים בשאלה אם במועד ההענקה, החייבים היו כשרי פירעון.

20. בהתאם לפסיקה, הבחינה אם החייב היה כשר-פירעון נעשית על בסיס חשבונאי עובדתי, ועל יסוד נתונים אובייקטיביים ([ע"א 4619/15 עו"ד יניב אינסל – נאמן על נכסי החייב שמואל ינקוביץ נ' ינקוביץ](#) [נבו] (2017), פסקה 13 לפסק הדין).

לפיכך יש לבחון את הנתונים שהוצגו, ועל יסודם לקבוע אם במועד המכר החייבים היו בני פירעון כטענת המשיב, או שהם היו חדלי פירעון כטענת הנאמנת. הצדדים חלוקים



הן לגבי היקף החובות שהיו לחייבים במועד המכר, הן לגבי היקף הנכסים שהיו להם אותה עת.

21. אשר לנכסים שהיו לחייבים במועד ביצוע העסקה. לאחר שבחנתי את הטענות, לא מצאתי כי הוכח שהיו לחייבים נכסים נוספים.

**נכס ראשון** אליו המשיב מתייחס, הוא נכס של החייבת בעיר ראשון לציון. אלא שהוכח כי נכס זה ניתן במתנה לכלתם של החייבים עוד בשנת 2010, לאחר שהתברר שבנם, אסף ז"ל נעדר, ורעייתו נותרה לבדה בהיריון עם שלושה ילדים קטינים. מכאן, שבמועד מכר הנכס הנדון, שנת 2011, הנכס בראשון לציון כבר לא היה בידי החייבים. המשיב טען שמאחר ומדובר במתנה שהחייבים העניקו לכלתם, היה על הנאמנת לפעול לביטול הענקה זו. מקובלת עלי טענת הנאמנת כי אין בטענה זו לסייע למשיב, שכן מקובל עלי כי יש לבחון את ההענקה הנדונה על פי נסיבותיה, ועל יסוד הנתונים במועד הענקתה. אלו מלמדים כי במועד המכר של הנכס הנדון, החייבים לא היו כשרי פירעון. מעבר לאמור, ספק רב אם ניתן היה בכלל לפעול לביטול המתנה, שכן בעת מתן המתנה הנכס הנדון עוד היה בידי החייבים, כך שלכאורה בעת מתן המתנה, החייבים היו כשרי-פירעון.

**נכס שני** אליו המשיב מתייחס הוא נכס ברחוב אצל 89 תל אביב. טענה זו סומך המשיב על מסמך שצירף לתגובתו לבקשה לביטול הענקה (נספח 7 לתגובה), ועניינו הסדר בין החייבים לעיריית תל אביב בגין חוב ארנונה ומים. לפי הטענה, בפתיח להסדר החוב, "והואיל" השלישי, נכתב כך: "**והעירייה באמצעות באי כוחה רשמה הערת שעבוד על הנכס הידוע כגוש 6135 חלקה 82 הנמצא ברחוב אצל 89 ת"א ועל הנכס הידוע כגוש 6135 חלקה 105 הנמצא ברחוב אצל 85 ת"א...**". הנכס ברחוב אצל 85 הוא הנכס הנדון. המשיב טוען כי עולה שהיה בידי החייבים נכס נוסף ברחוב אצל 89 תל אביב. אין בידי לקבל טענה זו. תחילה, ומההיבט הדיוני, הטענה לקיומו של נכס נוסף עלתה לראשונה בסיכומים, תוך הרחבת חזית אסורה. מעבר לכך ולגופם של דברים, הטענה לא הוכחה שכן הנאמנת צירפה לסיכומי התשובה שהגישה, תדפיס מאת מיסוי מקרקעין, ממנו עולה לכאורה שהנכס נמכר עוד בשנת 1997 (נספח 1 לסיכומי התשובה). מכאן, שגם לגבי נכס זה לא הוכח כי היה בידי החייבים במועד המכר בשנת 2011.

22. מעבר לשני נכסים אלו, המשיב לא הציג נתונים בדבר נכסי מקרקעין, מיטלטלין או נכסים פיננסיים נוספים. טענתו כי יש לקחת בחשבון גם את הנכס הנדון שגויה, שכן את יכולת הפירעון של החייבים יש לבחון, מבלי להיזקק לנכס המוענק.

23. ואשר למצבת החובות. הנאמנת הציגה נתונים המבססים את המסקנה כי במועד ההענקה היו לחייבים חובות לא מועטים, שכנגדם לא היו להם נכסים (למעט הנכס הנדון).

מטענות הצדדים עולה כי אין מחלוקת של ממש לגבי קיומם של החובות, המחלוקת היא בשאלה אם מדובר בחובות שיש לקחתם בחשבון לשם בחינת השאלה אם במועד המכר החייבים היו כשרי פירעון.

24. אלו החובות להם הנאמנת טוענת:

(-) משכנתא לבנק לאומי בסכום של כ - 350,000 ₪. חוב זה שולם על ידי החייבים מתמורת המכר, והוא גם נזכר בסעיפים 3 – 4 לחוזה המכר.

(-) חוב לעיריית תל אביב בסכום של כ - 250,000 ₪. חוב זה שולם על ידי המשיב כחלק מהתמורה ששולמה עבור הנכס, וביחס אליו גם נרשמה על הנכס הערה לפי [סעיף 11א לפקודת המיסים \(גביה\)](#). גם חוב זה מוצא ביטויו בחוזה המכר בסעיף 5 לחוזה.

(-) חוב למס שבח בגין עסקת המכר הנדונה, בסכום של 186,000 ₪.

(-) חובות פתוחים בלשכת הוצאה לפועל, בסכום כולל של כ - 107,000 ₪. לטענת הנאמנת, מעין באתר הכנ"ר היא נוכחה לדעת שבמועד המכר (שנת 2011) אלו היו החובות בהוצל"פ, ושנכון למועד הגשת הבקשה לביטול הענקה התיקים סגורים, אולם אין היא יודעת מתי התיקים נסגרו ומה סיבת הסגירה, פירעון חוב או סגירה מנהלית.

(-) חוב של כ - 710,000 ₪ (קרן) לבני הזוג כהן, בהתאם לפסק דין משנת 2015. לטענת הנאמנת פסק הדין ניתן בתום הליכים משפטיים שהחלו עוד בשנת 2007, ויש לקחת בחשבון גם חוב זה שכן הוא נכלל במונח "חבות" כהגדרתו ב[פקודת פשיטת הרגל](#).

25. המשיב טוען שהחובות הנטענים אינם מעידים על העדר כושר פירעון. אלו עיקר הטענות:

(-) חוב משכנתא – מדובר במשכנתא שהיתה רשומה על הנכס, ושאין כל ראייה (או טענה) כי היו פיגורים בפירעונה. חוב זה, אין להביאו בחשבון החובות שכן מדובר בחוב משכנתא המובטח בנכס, אשר אמור להיפרע, לפי תנאי ההלוואה.

(-) חוב לעיריית תל אביב – מדובר בחוב שנוצר בגין השימוש בנכס הנדון, כך שניתן לסלקו מתמורת המכר. ובכל מקרה, נטען כי יש לזקוף מול חוב זה נכס אחר שהיה לחייבים. אלא שכאמור לעיל, קיומו של נכס נוסף עלה לראשונה בסיכומים, לא הוכח, ולכאורה הנכס נמכר עוד בשנת 1997.

(-) חוב למס שבח – מדובר בחוב שמקורו בעסקת המכר, על כן אין להביאו בחשבון.

(-) חוב בגין מספר תיקי הוצאה לפועל - מדובר בחובות ישנים מהשנים 1992 – 2007, הסכומים עצמם נמוכים והתיקים נסגרו.

(-) החוב לבני הזוג כהן מקורו בפסק דין שניתן רק בשנת 2015, שנים לאחר מועד המכר, ואינו רלוונטי לבחינת מצבת החובות במועד ההענקה. הטענה לחוב זה נטענה תוך הרחבת חזית, אינה נכונה, וגם אין זה סביר לצפות כי קונה נכס יצטרך להביא בחשבון תביעות כספיות נגד מוכר הנכס.

26. במחלוקת בין הצדדים, לעניין קיומם של החובות הנ"ל, אני מקבלת את עמדת הנאמנת, למעט לגבי החוב למס שבח, שמקובל עלי כי אין לקחתו במצבת החובות בהיותו חוב שנוצר מהעסקה.

חוב משכנתא הוא חוב לכל דבר. גם אם במועד המכר לא היו פיגורים בפירעון המשכנתא, וגם אם מדובר בחוב המובטח במשכנתא, אין זה משנה מכך שמדובר בחוב שיש לפרוע, והוא חלק ממצבת החובות של החייבים.

הוא הדבר לגבי החוב לעיריית תל אביב. גם אם חוב זה נוצר בגין השימוש בנכס, מדובר בחוב שעל החייבים לפרוע.

הטענה כי החובות בגינם נפתחו תיקי הוצאה לפועל נפרעו בשנים שלאחר ההתקשרות בהסכם המכר אינה מסייעת למשיב, שכן את שאלת כשרות הפירעון יש לבחון במועד ביצוע ההענקה.

27. ואשר לחובות לבני הזוג כהן, חובות אלו הם שהובילו לנקיטת הליכי פשיטת הרגל.

טענת המשיב כי הטענות עלו תוך הרחבת חזית אסורה, שגויה. החוב לבני הזוג כהן נזכר במפורש בבקשה לביטול הענקה (סעיף 44.5 לבקשה), וגם אם הטיעון לא פורט באופן שבו הוא פורט בסיכומים, אין מדובר בהרחבת חזית.

לגופם של דברים, אני מקבלת את עמדת הנאמנת. אמנם פסק הדין המחייב את החייבים לשלם לבני הזוג כהן כספים ניתן רק בשנת 2015, אולם מדובר בחוב ישן, שההליכים בגינו ננקטו עוד בשנת 2007, שנים טרם ביצוע ההענקה.

כאמור לעיל, בעקבות הסכסוך בין החייבים ובין בני הזוג כהן ננקטו מספר הליכים. **בשנת 2007** הגישו בני הזוג כהן נגד החייבים, תביעה כספית בסכום של כ- 800,000 ש"ח וכן עתרו לצו פינוי ([ת.א. 15404/07](#)) בבית משפט השלום בתל אביב [נבו]. החייבים הגישו כתב הגנה ותביעה שכנגד בסכום של 1,090,000 ש"ח. התובענות הועברו לבוררות במסגרתה **בשנת 2008** הצדדים הגיעו להסכם שלפיו בני הזוג כהן ימכרו את חלקם במסעדה לחייבים ולבנם אסף יום טוב ז"ל. **בשנת 2010** הגישו בני הזוג כהן תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב נגד החייבים ובנם אסף ז"ל לביטול הסכם המכר הנ"ל ([ת.א. 34631-09-10](#)) [נבו]. **ביום 09.11.2011** ניתן פסק דין, שבו נדחתה התביעה לביטול הסכם המכר והחייבים ובנם אסף ז"ל חויבו לשלם לבני הזוג כהן סכומי כסף שונים (נספח ג' לתגובת המשיב). במקביל הליך הבוררות המשיך להתנהל, **וביום 12.11.2014** ניתן פסק הבורר שהומצא לצדדים **ביום 18.04.2015**, שבו התקבלה בחלקה התביעה העיקרית שהגישו בני הזוג כהן, והתביעה שכנגד נדחתה. פסק הבורר אושר **ביום 19.07.2015**.

הסכם המכר הוא מיום **31.08.2011** ומכאן שבמועד ההענקה, החייבים חבו לבני הזוג כהן כספים כפי שנקבע בפסק הדין. איני מקבלת כי כל עוד לא ניתן פסק דין לא קיים חוב, וכבר נפסק כי "על מנת לבדוק את שאלת כושר הפירעון של החייב במועד ההענקה, לא נבחן קיומו של פסק דין נגדו אלא קיומו של חוב" ([פּשֶׁר \(מֵרֶכֶז\) 16913-02-16](#) עו"ד ישראל שפּלר נ' יצחק אליהו דיין [נבו] (17.06.2019), פסקה 34 לפסק הדין).

28. המסקנה היא כי במועד ביצוע ההענקה החייבים לא היו כשרי – פירעון. מכאן שהתקיימו התנאים הקבועים [בסעיף 96\(ב\)](#) לפקודה, והמכר הוא בבחינת הענקה הבטלה כלפי הנאמנת, אלא אם יוכח כי מתקיים חריג מהחריגים הקבועים [בסעיף 96\(ג\)](#) לפקודה.

#### [סעיף 96\(ג\)\(2\) לפקודה – הענקה בתום לב ובתמורה בת ערך](#)

29. החריג הרלוונטי לענייננו הוא החריג הקבוע [בסעיף 96\(ג\)\(2\)](#), שלפיו אם הוכח שהנכס הועבר בתום לב ובתמורה בת ערך, ההענקה לא תבוטל. בכך עיקר המחלוקת בין הצדדים. הנאמנת טוענת שהמכר לא נעשה בתום לב וגם התמורה ששולמה אינה תמורה בת ערך, המשיב טוען שהעסקה בוצעה במהלך העסקים הרגיל, בתום לב, ובעד תמורה הולמת.

לעניין שני יסודות אלו, נפסק כך: "דרישת תום-הלב משמעה כי מקבל ההענקה לא ידע בעת העברת הנכס לידיה כי המעניק מצוי בקשיים כלכליים, וכי הוצאת הנכס מידיה עלולה לפגוע בנושי המעניק.... המונח 'תמורה בת-ערך', פורש בפסיקה כך שלא נדרש

שתתקיים שקילות מלאה בין הנכס שהוענק לבין התמורה שניתנה בגינו, וכי די בתמורה מסחרית סבירה בנסיבות העניין.... " (ע"א 8147/13 גרנות ונצ'ורס בע"מ נ' ארנון גיצלטר [נבו] (08.01.2015), פסקה 21 לפסק הדין).

#### היסוד הראשון - תום לב:

30. המשיב טוען שלא ידע שהחייבים מצויים בקשיים כלכליים. הנאמנת טוענת שהנסיבות מלמדות שהמשיב ידע על הקשיים שבהם נתונים החייבים.

לטעמי, יש אינדיקציות לא מועטות לכך שהמשיב ידע כי מצבם של החייבים אינו שפיר. ראשית, עולה שהמשיב שילם לחייבים סכומי כסף לא מבוטלים עוד טרם חתימת ההסכם. המשיב הגיש תצהיר שבו פירט את הסכומים ששילם על חשבון המכר ולפי האמור בתצהיר, אף שההסכם הוא מיום 31.08.2011, ביום 18.08.2011 שולם סכום של 100,000 ₪ וביום 25.08.2011 שולם סכום נוסף של 50,000 ₪. עוד עולה כי אף שהסכם המכר היה תלוי בתנאי מתלה (דחיית תביעת בני הזוג כהן לביטול מכר זכויותיהם), התמורה שולמה ישירות לחייבים, ולא הוחזקה בנאמנות. ואם ניקח בחשבון שבמועד חתימת ההסכם שולם סכום נוסף של 120,000 ₪, יש קושי בכך שהמשיב הסכים לשלם ישירות לחייבים סכומי כסף לא מבוטלים טרם חתימת ההסכם וטרם התקיימות התנאי המתלה. שנית, מהאמור בחוזה עולה שהיה לחייבים חוב לעיריית תל אביב, לרבות הערה לפי פקודת המיסים (גבייה). שלישית, בעדותו אישר המשיב שהחייב ביקש שיקדים תשלומים מאחר ויש לו חובות (עמ' 33 שורה 28 – עמ' 34 שורה 1).

31. עם זאת, לא בגין כך מצאתי לקבוע כי לא התקיים החריג הקבוע בסעיף 96(ג)(2) לפקודה, הקושי הוא בכך שמתברר ששולמה תמורה נמוכה משמעותית משווי הנכס.

#### היסוד השני – תמורה בת ערך:

32. התמורה שנקבעה בהסכם המכר היא סכום של 1,650,000 ₪. הנאמנת טוענת שמדובר בתמורה נמוכה משמעותית, כמפורט בחוות דעת השמאי מטעמה, מר יומטוביאן. המשיב טוען שמדובר בתמורה הולמת כעולה מחוות דעת השמאי מטעמו, מר עטיה.

הגעתי למסקנה כי הדין עם הנאמנת, וכי התמורה ששולמה נמוכה בצורה משמעותית עד שאינה יכולה להיחשב כתמורה בת ערך.

33. מתברר כי המחלוקת בין השמאים אינה לגבי הנתונים הבסיסיים שעל יסודם יש לקבוע את שווי הנכס, אלא לגבי הפחתות שיש לבצע משוויו, אם בכלל.

השמאי יומטוביאן ערך חוות דעת ביום 13.12.2020 והיא מתייחסת לשווי הנכס במועד ביצוע העסקה, היינו לתקופה שמיום 31.08.2011 (מועד חתימת הסכם המכר) ועד ליום 8.03.2012 (מועדי החתימה על התוספת להסכם). בחוות הדעת מבחין השמאי בין החלק המסחרי ובין חלק המגורים. החלק המסחרי (קומת מרתף וקרקע) הוערך על ידו בשווי של 1,590,000 ₪, בתוספת מע"מ. שטח המגורים (קומה א' וקומת עליית גג) הוערך על ידו בשווי של 1,230,000 ₪. סה"כ שווי הנכס 2,820,000 ₪ בתוספת מע"מ.

השמאי עטיה ערך חוות דעת נגדית ביום 21.03.2021, וחוות הדעת מתייחסת לאותם מועדים. השמאי עטייה אינו חולק על הנחותיו של השמאי יומטוביאן, כדבריו: "... אין מחלוקת על הנתונים העובדתיים ועל מסד הנתונים, כפי שהוצגו בשומתו של מר יומטוביאן, למעט המפורט להלן" (סעיף 11.1 לחוות דעת עטייה). ואכן, התחשיב שערך השמאי עטיה (סעיף 11.2 לחוות דעתו) תואם להערכותיו של השמאי יומטוביאן. היינו, גם הוא העריך את שווי השטח המסחרי בסכום של 1,590,000 ₪ ללא מע"מ ואת שווי שטח המגורים בסכום של 1,230,000 ₪ כולל מע"מ. גם בעדותו אישר השמאי עטיה כי המחלוקת בין השמאים אינה ביחס לשווי הבסיסי של הנכס אלא לגבי הפחתות שונות (עמ' 29 שורה 19 – עמ' 30 שורה 3 לפרוטוקול).

34. אם כן, נקודת המוצא לדיון היא כי יש הסכמה לגבי שווי הנכס, ובנסיבות אלו אין צורך לבחון את נאותות הנתונים על פיהם נקבע השווי, כגון עסקאות ההשוואה ששימשו את השמאי יומטוביאן בחוות דעתו.

יש להתמקד במחלוקת שבין השמאים, הפחתות שיש לבצע מהשווי שנקבע, אם בכלל. מדובר בשתי הפחתות: הפחתה בגין שריפה שאירעה בנכס והפחתה בגין עיקולים וצווי הריסה שנרשמו על הנכס.

השמאי עטיה כותב בחוות דעתו שבמועד המכר הנכס לא היה ראוי לשימוש, דבר שפגע משמעותית בשווי, ובגין כך הוא הפחית סכום של 400,000 ₪. בנוסף, רבצו על הנכס צווי עיקול וצווי הריסה, אלו פגעו בסחירות הנכס, ובגינם הופחת שווי ב – 30% (סעיף 11.2 לחוות הדעת).

השמאי יומטוביאן לא ביצע כל הפחתות, ועל כך חלוקים הצדדים.

35. טרם דיון בהפחתות, אתייחס לנטל הראייה. כאמור, הנטל להוכיח כי לא התקיים החרג של העברה בתום לב ובתמורה בת ערך רובץ על הנאמנת. עם זאת, מדובר בנטל קל.

בנסיבות שבפני, כאשר שני השמאים מסכימים לגבי הנתונים הקובעים את שווי הנכס, וחולקים רק על ההפחתות שיש לבצע, אני סבורה שהנאמנת הרימה את הנטל

הראשוני המוטל עליה להוכיח כי התמורה ששולמה עבור הנכס בסכום של 1,650,000 ₪ חלף שווי נכס של 2,820,000 ₪ אינה תמורה בת ערך. על כן הנטל להוכיח שהתמורה ששולמה היא תמורה הוגנת עוברת למשיב.

36. מכאן לשאלה אם יש להפחית משווי הנכס בגין צווי העיקול וההריסה, ובגין השריפה.

#### הפחתה בגין אי סחירות

37. השמאי עטיה הפחית משווי הנכס סכום נכבד, 30% מערכו, מהטעם שעל הנכס רובצים צווים הפוגמים בסחירות הנכס. השמאי יומטוביאן קבע כי אין לבצע כל הפחתה בגין כך.

במחלוקת זו אני מקבלת את עמדת השמאי יומטוביאן, וזאת בשל מספר טעמים.

**ראשון**, מתברר שהעיקולים שהוטלו על הנכס, הם עיקולים מאוחרים למועד שבו נקשרה עסקת המכר, כך שוודאי שאינם יכולים להצדיק כל הפחתה של המחיר במועד ביצוע המכר. בעדותו אישר גם השמאי עטיה, שאם העיקולים מאוחרים, אין לקחתם בחשבון (עמ' 31 שורות 9 – 17 לפרוטוקול).

**שני**, בכל הקשור לצווי ההריסה הרשומים, גם ביחס אליהם לא הוכח במידה מספקת כי יש בהם כדי להשפיע על שווי הנכס, שכן לא הוכח שצווי ההריסה מתייחסים לנכס הנדון.

בהבהרה שהגיש השמאי יומטוביאן, הוא כותב שכלל אין זה ברור שצווי ההריסה מתייחסים לנכס הנדון, שכן מדובר בחלקה גדולה שהבעלות בה היא במושע, ובניגוד לנכסים אחרים בסביבה, דווקא לגבי הנכס הנדון יש תכנית היתר כך שסביר יותר להניח שצווי ההריסה אינם מתייחסים לנכס זה (סעיף 2(א) להבהרה; עדותו בעמ' 24 שורות 11 – 17 לפרוטוקול). זאת ועוד, מדובר בצווי הריסה ישנים מאוד משנות ה-60 של המאה הקודמת, הם הוטלו לבקשת עיריית תל אביב, ולפי האמור בחוות דעת יומטוביאן, זו אינה נהגת לאכוף צווים כה ישנים (עמ' 19 לחוות הדעת, סעיף 8.1 הערה אחרונה). אמנם השמאי עטיה חלק על הדברים, והעיד שאין בכך שמדובר בצווים ישנים כדי ללמד כי לא ייאכפו (עמ' 31 שורות 4 – 8). עם זאת, בעינה עומדת הערכתו של השמאי יומטוביאן כי הצווים כלל אינם רלוונטיים לנכס הנדון.

**שלישי**, השמאי עטיה לא נתן כל פירוט או נימוק לשיעור ההפחתה שבו נקב, ולא הבהיר בכל דרך מדוע לטעמו יש להפחית סכום ניכר כל כך משווי הנכס.

38. לאור האמור, איני מקבלת את הערכתו של השמאי עטיה כי יש להפחית 30% משווי הנכס בגין קיומם של צווי עיקול או צווי הריסה, ומקובלת עלי עמדת השמאי יומטוביאן, כי לא הוכח שיש להפחית משווי הנכס בשל מגבלת סחירות.

#### הפחתה בגין השריפה

39. סכום נוסף שהופחת על ידי השמאי עטיה, הוא סכום של 400,000 ₪ בגין מצב הנכס לאחר השריפה. השמאי יומטוביאן לא ביצע כל הפחתה בגין כך.

שלוש מחלוקות עיקריות עלו לעניין הפחתה זו: ראשונה, אם אכן היתה שריפה, ואם אכן הייתה, מה היה היקף פגיעתה. שנייה, בהנחה שנגרם נזק לנכס בגין השריפה, האם היה לכך השפעה כלשהי על מחיר העסקה, מקום בו ממילא הנכס חייב ביצוע שיפוצים נרחבים. שלישית, עלות תיקון הנזק שנגרם, ככל ונגרם.

40. מחלוקת הראשונה - קיומה של שריפה.

המשיב זימן לעדות את מי ששכר ממנו את הנכס מר רומן שפדוב. מר שפדוב העיד שהנכס היה הרוס, שבור ושרוף, וחייב שיפוץ נרחב. העד תמך עדותו בתמונות של חלקים מהנכס, קומת המסחר. אף שלא הובהר מי צילם את התמונות, ומתי, אני מוצאת כי נוכח עדות זו, הוכח במידה מספקת שאירעה שריפה בנכס ושבמועד רכישתו מצבו הפיזי של הנכס היה ירוד. עם זאת, לא הובהר מה היה היקף השריפה, מועדה והשפעתה על מצב הנכס, וקשה לקבוע אם מצבו הירוד של הנכס היה תוצאה של השריפה או שהוא שיקף את מצב הנכסים "המקובל" באזור.

41. מחלוקת שנייה - האם מצבו הפיזי של הנכס השפיע על מחיר העסקה.

בעניין זה, אין בעדותו של השוכר כדי לשנות שכן הוא לא היה מעורב בעסקת המכר. עדותו של המשיב היא עדות של עד יחיד המעוניין בתוצאות ההליך שמשקלה אינו רב (סעיף 54 לפקודת הראיות), החייבים עצמם לא העידו, והמשיב לא זימן לעדות כל עד נוסף שהיה מעורב בעסקה. זאת ועוד, אם מצבו של הנכס היה כה חמור, ואם בגין כך הופחת מחירו, ניתן היה לצפות שהדברים ימצאו ביטוי בחוזה המכר. אלא שאין בחוזה המכר כל התייחסות למצב הנכס, דבר המקשה על קבלת טענה כי נוכח מצב הנכס מחירו הופחת.

ואכן, השמאי יומטוביאן העיד שאין זה סביר לצפות שמצב הנכס גרם להפחתה במחיר שכן מדובר בנכס מסחרי, סביר להניח שמלכתחילה היתה כוונה לשפצו, כך שמצבו הפיזי אינו אמור להשפיע (עמ' 25 שורות 8 – 18 לפרוטוקול). בנסיבות אלו, לא הוכח במידה מספקת כי מצב הנכס גרר הפחתת התמורה החוזית.



42. מחלוקת שלישית – היקף הנזק.

אפילו הייתי מקבלת כי הוכח במידה מספקת שמצבו הפיזי של הנכס היה כה חמור עד שהשפיע על מחיר העסקה, לא הוצגו ראיות שיאפשרו להעריך בכמה הופחת המחיר. השמאי עטיה העריך את היקף הנזק בסכום של 400,000 ₪ על יסוד כרטסת שהועברה לו לגבי שווי השיפוץ שנערך בנכס. נתון זה לבדו אינו מספק.

אין כל קשר בין עלות שיפוץ שנועד לאפשר שימוש בנכס לייעודו החדש, ובין עלות תיקון נזק שנגרם. על כן עלויות שיפוץ אינן מבטאות את שווי הירידה בערך הנכס.

זאת ועוד, השוכר שפדוב העיד שבוצע בנכס שיפוץ נרחב מאוד ללא קשר לנזקי השריפה, ועיקרו הפיכת קומת המגורים, שבה לא אירעה שריפה, ל-12 יחידות דיור, כולל בניית קירות לשם חלוקת אזור המגורים ל-12 יחידות דיור, כולל בניית 12 מקלחות, 12 מטבחים, 12 דודי שמש, 12 מזגנים, עם חיבורי חשמל ואינסטלציה נפרדים לכל דירה (עמ' 41, שורות 12 – 17; עמ' 43, שורות 15 – 26). ברי כי עלות שיפוץ שכזה אינה יכולה לשמש כל אמת מידה לעלות תיקון נזקי השריפה, או אינדיקציה להפחתת מחיר העסקה.

מעבר לאמור, עלות השיפוץ לא הוכחה, שכן מה שהוצג זו כרטסת של מי ששכר את הנכס מהשוכר שפדוב, כרטסת שאינה משקפת את עלויות השיפוץ שבהן נשא העד (עמ' 42 שורות 17 – 22).

43. מסקנת האמור היא כי המשיב לא הוכיח שמחיר העסקה הופחת, או כי שווי הנכס פחת, ובכמה פחת, בגין שריפה שהיקפה ומועדה לא ידועים.

44. עם זאת, ולמרות שהמשיב לא הוכיח טענתו במידה מספקת, אני סבורה שמחמת הזהירות נכון יהא להפחית במעט משווי הנכס, שכן גם השמאי יומטוביאן הסכים שקיימת אפשרות שהיתה השפעה מסוימת לשריפה (עמ' 25 שורות 16 – 17; עמ' 26 שורות 6 – 8). בחוות דעתו המשלימה גם כתב כי: **"הנני בדעה כי במידה ויוצגו אסמכתאות בגין השריפה למועד הקובע לחוות הדעת, יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם"** (עמ' 3 להבהרה).

בנסיבות אלו, כאשר קבלתי את טענת המשיב כי הנכס נמכר לאחר שאירעה בו שריפה, בהתחשב בכך שחוות דעת השמאי יומטוביאן נעשתה כחלוף שנים מעת ביצוע העסקה, ובכך שמצב הנכס בעת בביצוע העסקה לא הובא בחשבון בהערכה זו, נראה שיש להפחית סכום מסוים משווי הנכס בגין השריפה.

45. כאמור, לא הוצגו נתונים לעניין הפחתת המחיר, דבר היוצר קושי של ממש בביצוע הערכה או אומדנא על ידי בית משפט. בהעדר נתונים, אני מוצאת להיעזר בתחשיב שערך השמאי עטיה בחוות דעתו, תוך הוספת שינויים מתחייבים.

לפי האמור בחוות הדעת, שטח הנכס כולו הוא 320 מ"ר (סעיף 6 לחוות הדעת). עלויות השיפוץ שבוצעו מוערכות בסכום של 344,828 ₪ בתוספת מע"מ. עטיה חישב את עלות השיפוץ ביחס לכל שטח הנכס, מסחר ומגורים, ומכאן שעלות השיפוץ למ"ר היא כ – 1,078 ₪. מאחר וכאמור, השיפוץ כלל אלמנטים רבים שאינם קשורים לשריפה, אני מוצאת להעמיד את ההפחתה במחיר הנכס על מחצית הסכום, היינו סכום של 539 ₪ למ"ר.

המשיב העיד שהשריפה אירעה רק בקומת המסחר, גם אם טען שנזקי האש השפיעו על הנכס כולו (עמ' 35 שורות 1 – 5 לפרוטוקול). גם השמאי עטיה העיד שלא ראה תמונות נזק של קומת המגורים וכי לא הוצגו לו אסמכתאות בעניין (עמ' 30 שורות 16 – 22 לפרוטוקול). בנסיבות אלו, ולצורך אומדנא בלבד, אני לוקחת בחשבון רק את קומת הקרקע שבה אירעה השריפה, שטח של 133 מ"ר.

46. לאור האמור, על דרך האומדנא, אני מוצאת להעמיד את הסכום שיש להפחית משווי הנכס על סכום של 71,687 ₪ (לפי 133 מ"ר כפול 539 ₪ למ"ר).

מכאן, שיש להפחית משווי קומת המסחר כפי שהעריך השמאי יומטוביאן בחוות דעתו, סכום של 71,687 ₪, כך ששווי החלק המסחרי יהא 1,518,313 ₪ בתוספת מע"מ חלף הסכום הנקוב בחוות הדעת (1,590,000 ₪ בתוספת מע"מ). אין שינוי בשווי קומת המגורים שיעמוד על 1,230,000 ₪. מכאן, ששווי הנכס כולו במועד ביצוע עסקת המכר עומד על 2,748,313 ₪ בתוספת מע"מ.

התמורה החוזית עמדה על 1,650,000 ₪ בלבד, תמורה העולה כדי 60% לערך משווי הנכס.

47. בהתאם לפסיקה, לשם הוכחת התנאי של תשלום תמורה בת ערך, לא נדרש שתתקיים זהות מלאה בין שווי הנכס שהוענק ובין שווי התמורה ששולמה, די בתמורה מסחרית סבירה בנסיבות העניין ([ע"א 8147/13](#) גרנות ונצ'ורס בע"מ נ' גיצלטר [נבו] (2015)), פסקה 21 לפסק הדין; [ע"א 2887/13](#) נאור נ' חברת אל-יה נר השקעות בע"מ [נבו] (2015), פסקה 20 לפסק הדין). היינו יש להוכיח כי שולמה תמורה ריאלית שעשויה להתקבל על דעתו של מוכר סביר, בנסיבות שבהן נערכה העסקה ([ע"א 5779/92](#) בנק הפועלים בע"מ (סניף נס ציונה) נ' אירון חברה לניהול והחזקות בע"מ [נבו] (1994)). עם זאת, נדרשת תמורה נאותה והולמת, לא כל תמורה תיחשב תמורה בת ערך.

48. ההכרעה אם התמורה ששולמה היא תמורה הולמת, היא שאלה תלויה נסיבות, אין כללי אצבע. בענייננו, מדובר בתמורה של כ – 60% משווי הנכס, ובהעדר טעם ענייני, היא אינה יכולה להיחשב כתמורה בת ערך.

המסקנה היא שלא הוכח שנתקיים החריג הקבוע [בסעיף 96\(ג\)\(2\)](#) לפקודה, הענקת נכס בתמורה בת ערך ובתום לב, ומכאן שמדובר בהענקה הבטלה כלפי הנאמנת.

### תוצאה

49. תוצאת האמור כי יש לקבל את הבקשה לביטול הענקה.

עם זאת, אין מחלוקת כי המשיב שילם סכומי כסף ניכרים עבור הנכס. בנסיבות אלו, עוד בבקשה לביטול הענקה הודיעה הנאמנת כי לא תתנגד שחלף ביטול המכר, וככל והמשיב יחפוץ, יתאפשר לו להשלים את התמורה החסרה ולהירשם כבעל הזכויות בנכס, כך שהעסקה תושלם. כנ"ר מצטרף לעמדת הנאמנת.

50. בנסיבות העניין אף אני סבורה כי זו הדרך הראויה. מדובר בעסקה שבוצעה שנים מספר טרם מתן צווי הכינוס, ומעת ביצוע העסקה חלפו שנים רבות. בנסיבות אלו, נראה כי יש לאפשר למשיב להשלים את העסקה תמורת תשלום נוסף (לעניין זה ראו גם פסק הדין בפש"ר [10278-12-14 צרפתי נ' דאדון ואח' \[נבן\] \(03.03.18\)](#)). התוצאה כי יתאפשר למשיב להשלים את התשלום החסר חלף ביטול המכר, היא לטעמי מידתית וצודקת יותר, וכאמור מקובלת גם על הנאמנת ועל כנ"ר.

51. החייבים הם בעלי הזכויות רק במחצית הנכס על כן על המשיב להשלים רק את מחצית הסכום. הנאמנת פרטה בסיכומיה את היקף הכספים שעל המשיב לשלם לשם השלמת העסקה, תוך הבחנה בין השטח המסחרי לשטח מגורים.

הסכום שיש לשלם בגין שטח המגורים הוא 255,060 ₪, וסכום זה בעינו עומד.

הסכום שיש לשלם בגין השטח המסחרי, בהתאם לתחשיב שהנאמנת ערכה בסיכומים, הוא 329,940 ₪ בתוספת מע"מ. סכום זה יש להתאים לאמור, היינו יש להפחית ממנו מחצית מסכום ההפחתה שקבעתי לעיל (71,687 ₪ שחושבה לפי הנכס כולו), סכום של 35,844 ₪, כך שבגין השטח המסחרי על המשיב לשלם סכום נוסף של 294,096 ₪ בתוספת מע"מ. סה"כ הסכום שעל המשיב להוסיף לשם השלמת העסקה הוא 549,156 ₪ בתוספת מע"מ.

הסכום האמור נושא הפרשי ריבית והצמדה מיום 31.08.2011 ועד לתשלום בפועל.

המשיב ישלם את הסכום האמור לקופת הכינוס בתוך 90 יום.  
לא יופקד הסכום שנקבע במועד האמור, יבוטל המכר.

בנסיבות העניין לא מצאתי לעשות צו להוצאות, וכל צד יישא בהוצאותיו.

**הנאמנת תעדכן בתוך 90 יום. עיון בהתאם.**

ניתנה היום, ט"ז אדר תשפ"ה, 16 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יסכה רוטנברג 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה