



בתי המשפט

פשר 001851/05

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בשא 10417/07

בפני: כבוד השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיא

המבקש: עו"ד מיכאל שרון
בתפקידו כנאמן על נכסי פושט הרגל ירון צינדר
ע"י ב"כ עו"ד אמיר סטמרי

-- נ ג ד --

המשיבים: 1. אוזן פטריס
ע"י ב"כ עו"ד פטריק בן שמרה

2. ירון צינדר

3. הדר צינדר

4. עו"ד פטריק אבנר בן זמרה

5. עו"ד אלון אשר

6. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ

7. כונס הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ עו"ד רוני הירשנזון

החלטה

מונחת בפני מחלוקת אשר התגלעה בין הנאמן של נכסי פושט הרגל ירון צינדר (להלן: "הנאמן" 4
ו"החייב", בהתאמה), לבין מר אוזן פטריס, אשר התקשר עם החייב בעסקת מכר מקרקעין, 5
מספר שנים טרם קריסתו של האחרון (להלן: "הרוכש"). לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, ניתנת 6
החלטתי זו. 7

1

2

3

4

5

6

7

8





בתי המשפט

פשר 001851/05

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בשא 10417/07

בפני: כבוד השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיא

1. 1 עיקרה של העסקה (אשר איש מהצדדים אינו טוען כנגד עצם תוקפה), היה מכר ביתם
2 של החייב ורעייתו בגין תמורה מוסכמת, אשר מתוכה הופקדו \$280,000 בנאמנות ביד
3 עורכי הדין של הצדדים, ואשר, כעולה ממסמכי הבנק אשר איש מהצדדים לא חלק על
4 תוקפם, המוטב היה החייב. לפי הסכם המכר, נועד סכום זה להיות מוחזק בנאמנות, עד
5 אשר יבצע החייב מספר חיובים שנטל על עצמו בכל הנוגע לתיקון צו הבתים
6 המשותפים, המצאת היתר בניה חדש וכן טופס 4, עד ליום 31.1.05; אלא, שהחייב קרס
7 ונקלע להליכי פשיטת רגל, ואין חולק כי לא עמד בתנאים דנן.
8
2. 9 הרוכש, אשר אין מחלוקת כי לא ביטל את ההסכם אלא נטל את הבית לחזקתו, טוען כי
10 הסכום שבנאמנות אינו חלק ממסת הנכסים של החייב, ואילו הנאמן טוען היפוכו של
11 דבר, וגורס כי לא ניתן להשתמש במונח "נאמנות" כבמילת קסם ליצירת זכויות
12 קנייניות, במקום בו אלו אינן קיימות. אלא מאי? ביני לביני הובהר, כי חרף האמור
13 בחוזה בעניין הסכום שבנאמנות, הרי שבפועל הוצאו מרבית הכספים מחשבון הנאמנות
14 וככל הנראה שולמו זה מכבר לחייב; כיום, נותר בחשבון הנאמנות אך סכום העולה
15 במעט על סך של \$100,000, לגביו טוען הרוכש לזכאות נוכח סעיף של פיצוי מוסכם
16 בסך דומה שנכלל בהסכם. בעניין זה הובהר, כי החייב עצמו, ככל הנראה תוך הסתרת
17 היותו פושט רגל, התקשר עם הרוכש בהסכם נוסף, לאחר שכבר ניתן כנגדו צו כינוס,
18 ובמסגרתו "אישר" את חילוטו של חלק מהסכום.
19 בעניין זה, אין ולא תתכן מחלוקת, כי חייב שניתן כנגדו צו כינוס אינו רשאי להתקשר
20 בהסכם כלשהו או לאשר חילוט סכומים מדמי הפקדון, בלא שקיבל לכך אישור מבעל
21 התפקיד אשר נכסי החייב מופקדים בידיו; אלא מאי? טוען הרוכש, כי זכותו לחילוט
22 הסכום שנותר עומדת לו, בלא כל תלות בהסכמת החייב, וזאת באשר אין מחלוקת כי
23 החוזה הופר. מאידך גיסא, טוען הנאמן כי עסקינן בעילה חוזית, המקימה נשיה בלתי





בתי המשפט

פשר 001851/05

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בשא 10417/07

בפני: כבוד השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיא

1 מובטחת גרידא, וכי אין כל מקום ליתן לרוכש, בעניין זה, עדיפות על יתרת נושיו של
2 החייב.

3
4 עניין לנו בבקשה, אשר בנסיבות אחרות יתכן והיתה מעלה שאלות לא פשוטות כלל
5 ועיקר בכל הנוגע ליחס בין דיני הנאמנות לדיני חדלות הפרעון; זאת, בעיקר בשאלה,
6 למי מן הצדדים זכות קניין עדיפה בפקדון שבנאמנות; הכרעה שכזו מצריכה היתה מחד
7 גיסא להזהר לכל הנוגע ליחס לפרקטיקות מקובלות בעסקות של מכר דירה, והכרה
8 מאידך גיסא בטענתו הנכונה של הנאמן כי לא בכל מקום בו מופיעה המילה "נאמנות",
9 די בכך בכדי לאפשר לצד ג' הטוען לזכויות לגבור על דיני פשיטת הרגל, וליצור קניין
10 במקום בו זה אינו קיים.

11 בעניין זה, מן הראוי לציין כי צודק הנאמן בכך כי בנסיבותיו הספציפיות והמיוחדות של
12 מקרה זה, קיימות מספר עובדות העומדות לרוכש לרועץ; בין היתר, העובדה כי מוטב
13 הנאמנות הינו החייב - דבר המצריך את באי-כוחו של הרוכש לתמרון משפטי נפתל
14 למדי בכדי להוכיח כי הגיונם של דברים מראה כי הנאמנות באה להגן אף על הרוכשים.
15 בעניין זה, די אם אעיר כי לא כל נסיון הגנה על הרוכשים מקנה בהכרח זכות קניינית,
16 וזאת במיוחד במקום בו נראים הדברים כטענה מאוחרת בעל-פה, המועלית במקום בו
17 למדים אנו היפוכו של דבר מן הכתוב. זאת ועוד; חרף הנאמנות המשתמעת מן החוזה,
18 הרי שדווקא בכל הנוגע לאותם חיובים חוזיים שלהבטחתם נועד אותו מנגנון, לא
19 נקבעה ב"סעיפי הנאמנות" כל הוראה לפיה בהתקיים תנאי פלוני, חוזרים הכספים דנן
20 להיות קניינו של הרוכש (זאת, להבדיל מתניה אחרת הנוגעת לבטלות נוכח אי-מירוקה
21 של המשכנתא מהנכס). ואילו סעיף הפיצוי המוסכם אינו ממוקם כלל ועיקר במסגרת
22 אותם סעיפים העוסקים בנאמנות, אלא עסקינן בסעיף נפרד המצוי לקראת סיומו של
23 החוזה, ואשר מתייחס באורח כללי להפרות יסודיות כלשהן של חוזה המכר, ולווא
24 דווקא באורח ספציפי להפרת הסעיפים בגינן הופקדה חלק מן התמורה בנאמנות.





בתי המשפט

פשר 001851/05

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בשא 10417/07

בפני: כבוד השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיא

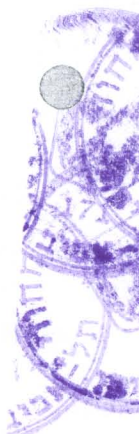
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

4. במצב דברים זה, נכון היה לכאורה לקבוע, כי ההסכם לא שימר את קניינו של הרוכש בסכום המופקד, אלא לכל היותר יצר מנגנון אוכליגטורי מעכב, אשר הגביל את זכותו ויכולתו של המוכר לעשות שימוש בתמורה אשר הוצאה מחזקתו של הרוכש, והופקדה בחשבון אשר החייב-מוכר הוא מוטבו.

אלא מאי? בנסיבות המקרה, דומה כי הרוכש ופרקליטיו לא עמדו מניה וביה על זכויותיהם לפי החוזה, וחרף העובדה כי החייב לא קיים את חיוביו בכל הנוגע להיתר הבניה, שחררו לידי את מרבית סכום הפקדון, עד כי כעת לא נותר אלא סכום השווה בערכו לסכום הפיצוי המוסכם; ובכל הנוגע לסכום זה ולעילה הנטענת, לא אוכל, חרף כל הצער שבדבר, להסכים עם טענותיו של הרוכש.

מנגנון הפיצוי המוסכם, כידוע, אינו אלא קביעה מוסכמת מראש המחליפה את הצורך להוכיח את נזקן של הפרות החוזה אותן בא לכסות; בכך, מהווה הדבר מנגנון יעיל, המחליף הליכים נזיקיים ארוכים ומסורבלים שנועדו לכמת את הנזק בפועל; ולאור מהותו זו, אין הוא נחשב כבטל אם נקלע המפר להליכי חדלות פרעון, אלא הוא מהווה עילה להגשת תביעת חוב, ומזכה את מוטב הפיצוי לדיבידנד באחוז יחסי, השווה לאחוז הדיבידנד לו זוכים יתרת הנושים הרגילים.

5. מהי תוצאתן של מושכלות אלו בנסיבות המקרה שבפני? החייב הפר אי-אלו חיובים חוזיים, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים; אלא, שנוכח השילוב בין האורה בו יצרו הצדדים את המנגנון נשוא החוזה, אשר החייב הינו מוטבו מחד גיסא, ולאור מהותו של הסעיף הנפרד של פיצוי מוסכם מאידך גיסא, הרי בוודאי שאין הרוכש זכאי להפעיל "סעד עצמי" על מלוא סכום הפיצוי המוסכם, ותרופתו אינה אלא בהגשת תביעת חוב בסכום זה, אשר מהווה כימות מוסכם מראש של הנזק שנגרם לו נוכח הפרת החוזה;





בתי המשפט

פשר 001851/05

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בשא 10417/07

בפני: כבוד השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיא

1 בכך, בהתחשב אף בעובדה כי בחר שלא לבטל את החוזה ולשמר את חזקתו על הבית,
2 ממצה הרוכש למעשה את תביעתו מהמוכר חדל הפרעון. תוצאה זו עולה אף בקנה אחד
3 עם הדרך בה בנו הצדדים את החוזה ביניהם, תוך הפיכת החייב למוטב הכספים,
4 והעדרו של סעיף המזכה את הרוכש בהשבה אוטומטית של הסכום המופקד.
5 מאידך גיסא, ראוי להעיר כי ככל שחב החייב-מוכר בחובות חוזיות כלפי הרוכש, הרי
6 שאלו אינן עוברות מן העולם או מוכרזות כבטלות נוכח הקלעותו של הראשון לחדלות
7 פרעון; אמנם, היכולת להגיש תביעה ולהפרע מן החייב בדרכים הרגילות הוחלפה בידי
8 המחוקק ביכולת להגיש תביעת חוב; אולם אין בכך כדי לפטור את הנאמן מעשיית כל
9 מאמץ בכדי לסייע לרוכש – בין אם עסקינן באספקת מסמכים, סיוע בהליכים משפטיים
10 מול הרשויות, וכיוצא באלו; וטוב יעשה הנאמן אם יתן לכך את דעתו.

11
12 בכפוף לאמור לעיל, דין הבקשה להתקבל; בנסיבות המקרה, ונוכח הדרך בה נהג החייב
13 ברוכש והנזק אשר נגרם לו מניה וביה, לא מצאתי מקום ליתן צו להוצאות.

14
15 היום, ו' בתמוז, תשס"ח (9 ביולי 2008), בהעדר הצדדים.

16
17
ורדה אלשיך, שופטת
סגנית נשיא

בית המשפט המחוזי בתל-אביב
אני מאשרת
שהעתק זה נכון ומתאים למקור
קלרה סמולקין 26.08.08
תאריך 81 מוזכר



17 תפארת