

## הת (ראשון לציון) 13662-10-24 - משה אברג'ל נ' יוסי לוי

ה"ת (ראשון-לציון) 13662-10-24 - משה אברג'ל נ' יוסי לוי ואח'שלום ראשון-לציון

ה"ת (ראשון-לציון) 13662-10-24

משה אברג'ל

נגד

1. יוסי לוי

2. רשות המיסים-מע"מ: היחידה המשפטית לתיקים מיוחדים

בית משפט השלום בראשון-לציון

[23.01.2025]

כבוד השופט אבי וסטרמן

ב"כ המבקש, עו"ד עדי כהן ועו"ד נטלי דדון

ב"כ המשיב 1, עו"ד עופר קופרמן

ב"כ המשיבה 2, עו"ד תומר סער

החלטה

משה (המוכר) התקשר עם יוסי (הרוכש) בהסכם למכירת נכס מקרקעין; לטובתו של יוסי נרשמה הערת אזהרה. לאחר שיוסי לא העביר את מלוא כספי התמורה למשה בהתאם לתנאי ההסכם, הסכימו הצדדים על ביטולו. במהלך פרק הזמן שבין החתימה על ההסכם לבין מועד ביטולו, ניתן צו תפיסה - במסגרת חקירה פלילית - לגבי רכושו של יוסי, ובכלל זה זכויותיו בנכס הנדון; בהמשך, בהתאם לצו התפיסה, נרשמה לגבי הנכס הערה בדבר איסור דיספוזיציה.

משה עותר למחיקת ההערה בדבר איסור הדיספוזיציה על מנת שיוכל למכור את הנכס לקונה אחר; המדינה מסכימה להסרת הצו, אולם עומדת על כך כי כל הכספים שהעביר יוסי למשה לפי ההסכם, יועברו לחזקתה. משה מסכים להעביר את הכספים ששילם לו יוסי לחזקת המדינה, אולם זאת לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם לו הוא זכאי על פי ההסכם, אשר יוותר ברשותו.

על רקע זה מתמודדות בהליך דנן - זו מול זו - זכות הקיזוז לה טוען משה, וזכותה של המדינה לתפיסה לצרכי חילוט. רקע וטענות הצדדים

## הבקשה

1. לפני בקשה למחיקת צו מניעה שנרשם לגבי נכס מקרקעין. הבקשה מתייחסת לנכס הידוע כגוש 4246 חלקה 114, ומצוי ברח' מרבד הקסמים 7 בראשל"צ (להלן: הנכס).
2. במסגרת הבקשה נטען כי המבקש, אשר הנכס מצוי בבעלותו, התקשר בהסכם מול המשיב 1 (להלן: המשיב) ורעייתו (להלן: הקונים) למכירת זכויותיו בנכס; הצדדים חתמו על הסכם המכר ביום 2.10.22 (להלן: הסכם המכר). מכוח הוראות הסכם זה, נרשמה לטובת הקונים הערת אזהרה בספרי המקרקעין ביום 25.10.22.
3. מטעמים הקשורים במשיב, לא עלה בידי הקונים להשלים את התמורה החוזית בהתאם להסכם המכר, ובכך הפרו אותו הפרה יסודית. לאחר שניתנו בידי הקונים הזדמנויות רבות להשלים את התמורה החוזית - אשר לא צלחו, חתמו הצדדים ביום 15.5.23 על הסכם לביטול הסכם המכר תוך פיצוי המבקש והחברה הקבלנית בפיצוי מוסכם הנקוב במערכת ההסכמים (להלן: הסכם הביטול). בהתאם לאמור בהסכם הביטול, מסך התמורה החוזית ששולמה עד כה בהתאם להסכם המכר על ידי המשיב, בסך של 850,000 ₪, יישאר בידי המבקש (המוכר) סך של 400,000 ₪ שנקבע כפיצוי מוסכם, ויתרת הסכום - 450,000 ₪, תוחזר למשיב 1 (הקונה). הסכם הביטול דווח כנדרש לרשויות המס ואף נתקבלו מהן האישורים הנדרשים לשם כך.
4. לאחר חתימת הצדדים על הסכם הביטול, רשמה המשיבה 2 (להלן: המשיבה) הערה בדבר צו איסור דיספוזיציה על זכויותיו של המבקש בנכס. זאת, חרף העובדה כי המבקש אינו צד להליך כלשהו מול המשיבה. כתנאי להסרת ההערה דרשה המשיבה כי יועבר לה מלוא הסכום ששולם על ידי המשיב בהתאם להסכם המכר - 850,000 ₪. מנגד, מסכים המבקש כי יועברו למשיבה רק הכספים להם זכאי המשיב מכח הסכם הביטול - 450,000 ₪, וזאת לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם שיוותר בידו.
5. עוד צויין במסגרת הבקשה כי המבקש התקשר בעסקה חדשה לגבי הנכס עם קונה אחר, אולם בהינתן ההערה הרשומה על הנכס לטובת המשיבה, לא ניתן להעביר את הזכויות בו או לבצע בו כל רישום אחר על שם הקונה החדש. על כן, מתבקש בית המשפט להורות על הסרת ההערה הרשומה על הנכס לטובת המשיבה. תגובות המשיבים
6. המשיב הודיע ביום 11.11.24 כי הוא מסכים לבקשה, ומבקש לקיים את הסכם הביטול, אשר קיבל תוקף ואושר על ידי רשות המיסים ביום 26.6.23; במסגרת הסכם זה כלולות שתי חברות קבלניות נוספות אשר גם עמן בוטלה העסקה, ומכאן גובה הפיצוי המוסכם.
7. המשיבה מסרה בתגובתה מיום 10.10.24 כי תסכים להסרת צו המניעה בכפוף להעברת מלוא התמורה ששולמה למבקש מאת המשיב.
8. המשיבה ציינה כי במחלקת חקירות מכס ומע"מ באר שבע והדרום מתנהלת חקירה נגד המשיב, בחשד לביצוע עבירות חמורות לפי חוק מס ערך מוסף, חוק העונשין וחוק איסור הלבנת הון. מדובר בחשד לפיו ביצע המשיב, יחד עם אחרים, עבירות מס ומרמה בהיקפים המסתכמים בעשרות מיליוני ש"ח.
9. במסגרת החקירה ניתנו צווי תפיסה לרכושו של המשיב לצורך חילוט עתידי, ובכלל זה זכותו בנכס דנן. ביום 16.1.23 הומצא צו בית המשפט בעניין הנכס לרשות מקרקעי ישראל ולחברה המשכנת "עמידר", ונרשם בנכס איסור דיספוזיציה. במועד זה נתפסו זכויות המשיב בנכס מכוח הצו.
9. באשר לטענות המבקש, צויין כי לא צורפו לבקשה תצהיר ואסמכתאות לכך כי אכן הועבר על ידי המשיב סכום בן 850,000 ₪ בלבד.
10. לגופו של עניין טוענת המשיבה כי על ההשבה לעמוד על מלוא סכום התמורה ששולמה בהתאם להסכם המכר, קרי - 850,000 ₪. לעניין זה נטען כי הפיצוי המוסכם בן 400,000 ₪ הוא פיצוי מלאכותי, שהרי בהתאם להסכם המכר נקבעו פיצויים מוסכמים מראש בסך של 10% מהתמורה, שהינו שווה ערך לסכום בן 212,500 ₪ בלבד. כמו כן, במסגרת תצהיר שהגישו המבקש והמשיב לרשות המיסים במסגרת דיווח על ביטול העסקה, הוצהר כי גובה הפיצוי בגין הביטול עומד על כ- 150,000 ₪ בלבד.
11. בנוסבות אלה, טוענת המשיבה כי עולה חשש לפיו הדרישה לפיצוי מוסכם בסך של 400,000 ₪ יסודה ברצונם של הצדדים להבריא רכוש.
11. עוד נטען על ידי המשיבה שבהינתן העובדה כי זכויות המשיב בנכס נתפסו כאמור ביום 16.1.23, הרי שרק כעבור מספר חודשים, ביום 15.5.23 - המועד בו נחתם הסכם הביטול, התגבשה זכות הקיזוז של המבקש בכספי התמורה. משכך, מועד גיבושה של זכות הקיזוז הינו מאוחר למועד התפיסה, ועל כן זכות המדינה לפי צו התפיסה גוברת על זכות הקיזוז. זכות הקיזוז העומדת למבקש היא זכות חוזית אשר אין בה כדי לבסס את מעמדו כנושה מובטח.

12. עוד טוענת המשיבה כי למבקש לא נגרמה כל פגיעה בעקבות הפרת עסקת המכר וביטולה; המבקש נהנה מהמשך החזקת הכספים במשך תקופה ארוכה של קרוב לשנתיים, ומאחר והמשיב סבר כי אין לו זכות בכספים, לא היה להם כל דורש. כמו כן, במסגרת העסקה שנכרתה בין המבקש לבין הקונה החדש, נמכרו זכויותיו בנכס תמורת סכום גבוה יותר מאשר בעסקת המכר בינו לבין המשיב.
- תשובת המבקש
13. בתשובתו מיום 27.10.24 טוען המבקש כי צו בית המשפט לא נרשם על הנכס, ומאישורי הזכויות מחברת "עמידר" עולה כי הרישום בוצע רק ביום 10.12.23, קרי - מספר חודשים לאחר החתימה על הסכם הביטול, ולאחר אישורו על ידי רשות המיסים. על כן, הנכס שייך למבקש ולא לאחר. כמו כן, בניגוד לנטען על ידי המשיבה, נגרמת למבקש פגיעה חוקתית בקניינו, בין היתר על רקע חוסר יכולתו למכור את הנכס השייך לו לרוכש החדש, ואין למשיבה זכות להתערב בעסקה הנוגעת לקניין זה.
- המבקש מכר את הנכס למשיב, אשר לא שילם את הכספים במועדם על פי הסכם המכר; די בכך כדי לזכות את המבקש בפיצוי עבור ההפרה. כמו כן, המשיב התקשר עם חברות נוספות בהסכמים נוספים להסכם המכר, אשר גם אותם הפר המשיב; משכך, ובהתאם לדיווח לרשות המיסים על ביטול העסקה, לפיצוי הכולל בן 400,000 ₪ בגין הביטול זכאים הן המבקש (בסך של 150,000 ₪) והן החברות האמורות (בסך של 250,000 ₪).
- עוד נטען כי הועברו למשיבה אסמכתאות לתשלום הסכום הנטען בלבד על ידי המשיב למבקש. כן צורף תצהיר בעניין זה.
- התייחסות המשיבה
14. בהמשך להחלטת בית המשפט, הבהירה המשיבה ביום 7.11.24 כי בעוד המבקש מפנה לרישום שבוצע בחברת "עמידר", הרי שההערה לטובתה נרשמה על הנכס ביום 10.1.23 ברשות מקרקעי ישראל.
- הדיון בבקשה
15. בדיון שהתקיים ביום 28.11.24, חזרו ב"כ הצדדים על טענותיהם.
- בנוסף, ציינה ב"כ המבקש כי לא הודע למבקש דבר רישום הצו ברשות מקרקעי ישראל, מאחר והצו לא נרשם באותו מועד בחברת "עמידר"; עוד טענה כי מועד הפרת החוזה קדם למועד רישום הצו, מאחר והמשיב לא עמד בתשלומים עוד מחודש נובמבר 2022.
- המשיב טען כי הנכס רשום גם על ע"ש אשתו, ועל כן ניתן יהיה ממילא לתפוס רק מחצית מהסכום.
- ב"כ המשיבה ציין כי במסגרת הסכם הביטול ציינו הצדדים שהם מודעים לעובדה שעל הנכס רובץ צו מניעה. כמו כן, הפנה להחלטת בית המשפט העליון שניתנה במסגרת בש"פ 8470/22, תוך שאיבחן אותה מן העניין הנדון - הן מבחינת מועד גיבושה של זכות הקיזוז, והן לעניין העובדה כי ההחלטה האמורה ניתנה בהתייחס לזכות הקיזוז הייחודית הקיימת לבנק. בהתייחס לטענה כי ההפרה היא עוד מחודש נובמבר 2022, ציין כי על פי תצהירו של המבקש תאריך ההפרה הוא בחודש ינואר 2023.
16. במסגרת הדיון נחקרו המבקש וכן המשיב, על ידי ב"כ המשיבה.
- המבקש עמד על כך שלא קיבל מן המשיב כספים לסילוק המשכנתא שרבעה על הנכס; כן השיב כי אינו חייב כספים לשתי החברות הקבלניות האחרות ולא חתם מולן על חוזה; ב"כ המבקש ציינה כי מדובר בחוזה שנערך מול חברות אלה במסגרת קבוצת רוכשים.
- המשיב מסר פרטים לגבי הסכם הביטול.
17. כן הוגשו במסגרת הדיון תצהירו של המבקש (סומן במ/1) והודעתו ברשות המיסים (במ/2).
- דיון נוסף ומסמכים שהוגשו בעקבותיו
18. ביום 31.12.24 התקיים דיון נוסף, בו לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה.
19. במסגרת הדיון, עמדה המשיבה על עמדתה לפיה מועד הפרת החוזה הוא לאחר מועד רישום הערת האזהרה על הנכס ביום 10.1.23; מכל מקום, לעמדת המשיבה, גוברת זכות המדינה לחילוט על זכותו הקיזוז של המבקש.
20. ב"כ המבקש טענה כי ההסכם הופר כבר במועד חתימת החוזה, 2.10.22, כאשר המשיב לא העביר את התמורה בה חוייב על פי ההסכם; ב"כ המבקש הודיעה כי תעביר מסמכים המלמדים על מועד הפיגור בתשלומים בהם חוייב המשיב. בהתייחס לגובה הפיצוי המוסכם (400,000 ₪) על פי הסכם הביטול, ציינה כי הוא מורכב מפיצוי לו זכאי המבקש, וכן פיצוי לו זכאיות חברות הבניה והאדריכלות עמן חתם המשיב על הסכם נפרד, אשר גם הוא הופר.
- בהמשך לדיון, בהתאם להחלטה, הגישה ב"כ המבקש מסמכים שונים, אליהם אתייחס להלן.

21. כמפורט לעיל, הגם שבמסגרת הבקשה עותר המבקש להסרת צו המניעה שנרשם על הנכס לטובתה של המשיבה, הרי שהמחלוקת בין הצדדים אינה נוגעת לתפיסת הנכס עצמו: המשיבה מסכימה להסרת הצו, אולם עומדת על כך כי יועברו לרשותה הכספים ששילם המשיב עבור הנכס ואשר מוחזקים ברשותו של המבקש - במלואם (850,000 ₪); המבקש מסכים להעביר למשיבה סכום בן 450,000 ₪ בלבד, וזאת לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם בן 400,000 ₪ שנקבע בהסכם הביטול.

22. למחלוקת בין הצדדים היבטים עובדתיים ומשפטיים. במישור העובדתי יש להכריע לגבי היקף התמורה שהעביר המשיב למבקש; מועד הפרת החוזה על ידי המשיב ובהתאם לכך המועד בו התגבשה זכות הקיזוז העומדת למבקש; ומועד רישום ההערה בדבר איסור הדיספוזיציה על הנכס. במישור המשפטי - בהתאם להכרעות העובדתיות - יש לבחון האם זכות הקיזוז של המבקש עדיפה על זכותה של המשיבה לתפיסת הרכוש לצרכי חילוט, ואם התשובה לכך חיובית - מהו היקפה של זכות הקיזוז העומדת לזכות המבקש. המישור העובדתי

גובה הסכום שהעביר המשיב למבקש בהתאם להסכם המכר  
23. הגם שהדבר לא מצוי במוקד טיעוניה וספק אם היא עדיין עומדת על טענה זו, טענה המשיבה במסגרת תגובתה מיום 10.10.24 כי המבקש לא צירף תצהיר או אסמכתאות המניחות את הדעת לכך כי הסכום אשר העביר לו המשיב, בהתאם להסכם המכר, עומד על 850,000 ₪ בלבד.

24. סבורני כי במסמכים שהוגשו לאחר מכן יש כדי לבסס טענה זו. ראשית, במסגרת סעיף 5 לתצהיר המבקש שצורף לתשובתו מיום 27.10.24 (נספח 4), ובהמשך הוגש במסגרת הדיון וסומן במ/1, ציין המבקש כי הסכום האמור הוא "סך התמורה החוזית ששולמה עד כה בהתאם להסכם המכר על ידי המשיב 1"; בחקירתו של המבקש ביום 28.11.28, עמד על כך שלא הועברו מהמשיב כספים (נוספים) לטובת סילוק המשכנתא על הנכס, ואיני מוצא כל סיבה שלא לקבל גרסתו כמהימנה. הגרסה בדבר היקף התמורה שהועברה מתיישבת גם עם הדיווח שהוגש לרשות המיסים בדבר ביטול ההסכם (נספח 4 לבקשה), במסגרתו צויין כי המשיב שילם למבקש סך של 850,000 ₪ בעקבות הסכם המכר.

העובדה לפיה לא הועבר סכום העולה על 850,000 ₪ נלמדת גם ממכתבים ששלחה ב"כ המבקש לעורך דינו של המשיב, ואשר צורפו להודעתה מיום 7.1.25. מדובר במכתבים שנשלחו בחודשים נובמבר - דצמבר 2022, במסגרתם צויין כי המשיב שילם רק את הסכום האמור, והוא נדרש לשלם את יתרת התמורה בהתאם להסכם; כמו כן, צורפו תכתובות דוא"ל בין הצדדים מחודש ינואר 2023, במסגרתן שבה ודורשת באת כוחו של המבקש את תשלום יתרת התמורה, תוך שהיא עומדת על הפרת החוזה.

25. סיכומו של עניין זה, אני קובע כי עלה בידו של המבקש לשכנע כי הסכום שהעביר לו המשיב בהתאם להסכם המכר עומד על 850,000 ₪ בלבד.
- מועד הפרת החוזה והמועד בו התגבשה זכות הקיזוז
26. מחלוקת עובדתית נוספת בין הצדדים נוגעת למועד הפרת החוזה; עובדה זו חשובה לעניין קביעת המועד בו התגבשה זכות הקיזוז. סבורני כי גם בעניין זה הדין הוא עם המבקש, והדבר נלמד מן המסמכים אליהם התייחסתי לעיל, אשר צורפו להודעתה של ב"כ המבקש מיום 7.1.25. אסביר.
27. בעניין זה יש לעמוד על מועדי תשלום התמורה הקבועים בחוזה, ומועד תשלומם בפועל.
- הסכם המכר המקורי קבע בסעיף 5 את מועדי תשלום התמורה לתאריכים שחלקם קודמים לתאריך בו חתם המשיב בפועל על הסכם המכר, אשר נרשם בכתב יד בראש ההסכם (2.10.22). כמו כן, קיימת אי התאמה בין התאריך שצויין בהסכם המכר כמועד העברת התשלום האחרון (18.10.22), לבין מועד תשלום מלוא התמורה כפי שצויין בפתיח להסכם הביטול (15.1.23). על רקע זה, הוריתי בתום הדיון מיום 31.12.24 כי על ב"כ המבקש להגיש מסמכים המבהירים נקודות אלה.
28. ואכן, להודעתה מיום 7.1.25, צירפה ב"כ המבקש מספר מסמכים. ראשית, צורפה תוספת להסכם המכר (להלן: התוספת להסכם) אשר חתומה על ידי ב"כ הצדדים להסכם, לפיו שונה לוח התשלומים בהסכם המכר, כך שסך של 950,000 ₪ ישולם במעמד חתימת ההסכם (2.10.22), ויתרת הסכום תשולם עד ליום 15.12.22.
- כמו כן, צורפו מכתבים מחודשים נובמבר - דצמבר 2022 בין ב"כ המבקש לבין עורך דינו של המשיב. במכתבים אלה - אשר עולים בקנה אחד עם האמור בתוספת להסכם - עומדת ב"כ המבקש על העובדה כי כבר במועדים אלה הופר החוזה: במכתב מיום 1.11.22 צויין כי מתוך הסכום אותו נדרש המשיב לשלם במועד חתימת ההסכם על ידו - 950,000 ₪ - שולם על ידו סך של 850,000 ₪ בלבד; במכתב מיום 24.12.22 צויין כי עד למועד האמור היה צריך המשיב להעביר כבר את כל כספי התמורה, אולם הוא העביר רק סך של 850,000 ₪. במכתב זה גם הודיעה ב"כ המבקש על הפרה יסודית של הסכם המכר, תוך דרישה לתשלום הפיצוי המוסכם. גם מתכתובות דוא"ל בין ב"כ הצדדים מחודש ינואר 2023 (חלקן מיום 5.1.23), עולה כי התשלומים לא הועברו במועד, ועורך דינו של המשיב מבקש ארכה להעברתם תוך שאינו חולק על הטענות בדבר הפרת ההסכם.

לא למותר לציין כי מדובר בתכתובות אשר נערכו ונשלחו בזמן אמת על ידי עורכי הדין של הצדדים להסכם, ומלמדות על התנהלותם של הצדדים להסכם המכר לאחר חתימתו; ב"כ המשיבה לא העלה - ודומה שבצדק - כל טענה בנוגע לאותנטיות של מסמכים אלה.

29. אכן, בהסכם הביטול צויין כי מועד תשלום מלוא התמורה בגין ההסכם הוא 15.1.23, בעוד התאריך שצויין לעניין זה בתוספת להסכם המכר הוא 15.12.22. עם זאת, כפי שעולה הן מן האמור בהסכם המכר ומן התוספת להסכם, וכן מן התכתובות האמורות בין הצדדים, הופר ההסכם, הפרה יסודית, עוד בחודש אוקטובר 2022, ולכל המאוחר בסוף חודש דצמבר 2022.

לעניין זה יוזכר כי בהתאם לסעיף 14.1 להסכם המכר, מוגדר סעיף 5 - אשר מסדיר את נושא התמורה - כסעיף שהפרתו תיחשב כהפרה יסודית. כאמור לעיל, כשל המשיב בהעברת התמורה בהתאם לתנאי החוזה כבר בחודש אוקטובר 2022, ובהמשך גם במה שנוגע לתשלום הנוסף, שאמור היה להיות מועבר על ידו במחצית חודש דצמבר 2022.

30. לפי סעיף 14.2 להסכם, "במידה ואחד הצדדים יפר תנאי יסודי בחוזה זה ישלם הצד המפר לצד המקיים פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסכום השווה ל- 10% מהתמורה ... למען הסר ספק מובהר כי אי פירעון יותר מתשלום אחד במלואו ובמועדו או איחור העולה על 7 ימים ייחשב הפרה יסודית המאפשרת, מבלי לפגוע בזכות אחרת, לחלט את הפיצויים המוסכמים הקבועים לעיל" (ההדגשה אינה במקור).

31. טוענת המשיבה כי הזכות לקזז את הפיצויים המוסכמים קמה למבקש רק בחודש מאי 2023, עם חתימת הסכם הביטול. אין בידי לקבל טענה זו.

אכן, הסכם הביטול מיום 15.5.23 מסדיר את נושא ביטול החוזה ותוצאות הביטול (לרבות תשלום הפיצוי המוסכם), וזאת על רקע הפרתו על ידי המשיב. עם זאת, זכותו של המבקש לקיזוז קמה כבר במועד הפרת ההסכם על ידי המשיב: בין אם לפי ההוראה הכללית שבסעיף 53(א) לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, הקובעת כי "חיובים כספיים שצדדים חבים זה לזה מתוך עסקה אחת והגיע המועד לקיומם, ניתנים לקיזוז בהודעה של צד אחד למשנהו"; בין אם מכח סעיף 20 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 (חוק שהוראותיו הוחלו על ההסכם מכח סעיף 14.1 בו) הקובע כי "חובות שהצדדים חבים זה לזה על פי חוק זה ניתנים לקיזוז"; ובין אם לפי הקביעה המפורשת בסעיף 14.2 סיפא בהסכם המכר לפיה זכותו של הצד נפגע כתוצאה מאי העברת תשלומים במועד "לחלט את הפיצויים המוסכמים הקבועים לעיל".

32. סיכומו של דבר, אני קובע כי ההסכם הופר על ידי המשיב עוד בחודש אוקטובר 2022, ולכל המאוחר בסוף חודש דצמבר 2022, ובמועד זה קמה למבקש זכות הקיזוז ביחס לפיצויים המוסכמים להם הוא זכאי בעקבות ההפרה. מועד רישום ההערה בדבר איסור הדיספוזיציה על הנכס

33. גם בעניין זה התגלעה מחלוקת בין הצדדים: המבקש טוען כי כפי שעולה מאישורי הזכויות על הנכס מחברת "עמידר", נרשמה ההערה בדבר איסור דיספוזיציה על הנכס רק ביום 10.12.23; המשיבה טוענת כי ההערה נרשמה על הנכס עוד ביום 10.1.23, ברישומי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
34. בעניין זה מקובלת עלי עמדת המשיבה לפיה נרשמה ההערה בחודש ינואר 2023 (בכפוף לאמור להלן). כפי שעולה מהתייחסותה שהוגשה ביום 7.11.24 וממסמך רשות מקרקעי ישראל שצורף אליה, נרשמה הערה בדבר איסור דיספוזיציה על הנכס ברשות מקרקעי ישראל ביום 10.1.23. אשר על כן, אף שההערה נרשמה בספרי "עמידר" רק ביום 10.12.23, כפי שעולה מאישור הזכויות שצורף לתשובת המבקש מיום 27.10.24, הרי שהתאריך הקובע לעניין זה הוא מועד הרישום ברמ"י.
- כמו כן, כפי שצוין ב"כ המשיבה בצדק, במסגרת הסכם הביטול מיום 15.5.23, צוין בסעיף 8 כי "נכון למועד זה על הנכס רובץ צו מניעה במסגרת הליך שמתנהל נגד הקונה"; כלומר, הצדדים היו מודעים במועד זה - שהינו מוקדם במספר חודשים למועד הרישום ב"עמידר" - לרישומה של ההערה בדבר איסור הדיספוזיציה על הנכס.
35. בשולי הדברים יצוין כי סימני שאלה עולים במה שנוגע לתאריך הרישום המדוייק של ההערה, כפי שצוין במסמך רשות מקרקעי ישראל; כאמור לעיל, במסמך שצורף על ידי המשיבה צוין כי ההערה נרשמה ביום 10.1.23; עם זאת, כפי שעולה מהליך התפיסה (צ"א 29051-01-23), ניתן הצו השיפוטי שבנדון רק ביום 12.1.23, כלומר יומיים לאחר מכן. יוזכר גם כי בתגובתה המקורית של המשיבה לבקשה (סעיף 16 לתגובה), נטען כי הצו נרשם ברמ"י ביום 16.1.23. מכל מקום, אין משמעות רבה לעניין זה לנוכח קביעתי בדבר מועד גיבושה של טענת הקיזוז, ומאחר וכאמור, במועד חתימת חוזה הביטול בחודש מאי 2023, הצהירו הצדדים כי ידוע להם על רישום ההערה בהתאם לצו.
36. סיכומו של עניין זה - ההערה בדבר איסור דיספוזיציה על הנכס נרשמה בחודש ינואר 2023, ובכל מקרה עובר למועד החתימה על הסכם הביטול, 15.5.23.
- המישור העובדתי - סיכום
37. המשיב העביר למבקש סכום בן 850,000 ₪ בלבד כתמורה בהתאם להסכם המכר; משמעות הדבר היא כי המשיב הפר את ההסכם בחודש אוקטובר 2022, ולכל המאוחר בסוף חודש דצמבר 2022; במועד זה קמה למבקש זכות קיזוז ביחס לפיצויים המוסכמים להם הוא זכאי בעקבות ההפרה. רק לאחר מכן, לכל המוקדם בחודש ינואר 2023, נרשמה לגבי הנכס ההערה בדבר איסור דיספוזיציה בהתאם לצו השיפוטי שניתן לגבי נכסיו של המשיב. המישור המשפטי

38. טוען המבקש כי זכותו לקיזוז הפיצוי המוסכם מתוך הסכום שהועבר לו על ידי המשיב, קודמת לזכותה של המשיבה ברכושו של המשיב אשר נתפס לצרכי חילוט. עמדת המשיבה היא כי אף אם ייקבע שמועד הפרת ההסכם קדם למועד רישום איסור הדיספוזיציה בנכס (כפי שאכן קבעתי לעיל), הרי זכותו של המבקש הינה זכות אובליגטורית ולא זכות קניינית, ועל כן אינה גוברת על זכותה של המשיבה לחילוט.

זכות הקיזוז

39. קיזוז הוא למעשה "איחוד של שני חיובים כספיים עצמאיים-הדדיים; וככל שסכום החיובים שונה, תוצאתה של פעולת הקיזוז היא קיומה של זכות לטובת הצד שעומד לזכותו חוב גבוה יותר ... תכלית הקיזוז היא למנוע חוסר צדק הנובע מאכיפת התחייבות של צד אחד כלפי אחר, בשעה שההתחייבות כלפיו הופרה על ידו; הצגה מהימנה של מכלול היחסים שבין הצדדים; וחיסכון בהליכים משפטיים מיותרים" (ע"א 6412/16 עירית בקה אל גרביה נ' קל בנין בע"מ (12.5.19), פסקה 16 לפסק הדין). זכות זו מעוגנת בהוראת סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973 וכן בסעיף 20 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

40. כפי שנקבע בפסיקה, זכות הקיזוז נחשבת כבטוחה "חזקה" במיוחד, ובהליכי חדלות פירעון היא חלה אף כלפי צדדים שלישיים בכפוף להסדר הקבוע בחוק (בש"פ 8470/22 בנק לאומי לישראל נ' מדינת ישראל (24.10.23), פסקה 27 לחוות דעתו של כב' השופט עמית) (להלן: עניין בנק לאומי). באותו עניין קבע כב' השופט עמית כי מדובר בזכות אשר משמשת "הלכה למעשה, אמצעי חלופי לזכות שעבוד בנכסי החייב" (דוד האן דיני חדלות פירעון 619 (מהדורה שניה, 2018)) (שם, פסקה 38). עוד בעניין בנק לאומי נקבע על ידי כב' השופט מינץ, כי בהליכי חדלות פירעון, מוקנה לנושה בעל זכות קיזוז מעמד בכורה על פני הנושים "הרגילים" של החייב, הדומה לשעבוד קנייני (פסקה 8 לחוות דעתו). ברע"א 2512/17 פינצב נ' מגדל (10.4.18) הגדיר כב' השופט דנציגר את זכות הקיזוז כ"זכות בעלת אופי 'בטוחתי'" (פסקה 31 לחוות דעתו).

41. על רקע טיבה ומעמדה של זכות הקיזוז תיבחן ההתמודדות בינה לבין זכותה של המדינה לחילוט.

זכות הקיזוז מול זכות המדינה לתפיסה לצרכי חילוט

42. בבש"פ 6817/07 מדינת ישראל נ' סיטבון (31.10.07) (להלן: עניין סיטבון) נקבעו העקרונות אשר הפכו במרוצת השנים להלכה המנחה במצבים בהם מתמודדים זה מול זה אינטרס המדינה לחילוט וזכויותיו של טוען לזכות ברכוש.

בהקשר זה נקבע בעניין סיטבון כי מדובר ב-

"התמודדות בין גורמים הפועלים בשני מישורים שונים לחלוטין: המדינה כמחלטת ומולה נושי הנאשם. אין מדובר בהתדיינות אזרחית בין נושים ובעלי זכויות בנכס אלא בשאלה זכותו של מי תגבור - זכותו של בעל זכות קניינית ברכוש, או זכותה של המדינה בתפקידה כריבון, כשלטון. שיקול הדעת השיפוטי המופעל בסוגיית החילוט בהליך הפלילי, שונה על כן מזה המופעל בהליך אזרחי שעניינו סוגיית הקדימות בין נושים. עיקרו של שוני זה יסודו בכך שבעוד ההכרעה בין נושים אינה אלא עניין אזרחי בטוהרו, בהחלטה בנושא החילוט מודרך בית המשפט בין היתר גם בשיקולים שבאינטרס הציבורי ובהשגת מטרותיו של ההליך הפלילי" (פסקה 46 להחלטה).

בהתחשב באינטרסים השונים, ולאור האיוון הנדרש בין האינטרס הציבורי שבחילוט לבין זכות הקניין של הפרט תם הלב, קבע בית המשפט העליון כי הוא מעדיף את פרשנותה של המדינה לפיה -

"על מנת שייחשב אדם ל"טוען לזכות ברכוש", נדרש כי הוא יהא בעל זכות קניינית ברכוש, ולמצער בעל זכות בנכס מסוים באופן היוצר זיקה בינו כנושה לבין אותו נכס" (פסקה 48 להחלטה, ההדגשה אינה במקור).

בהמשך ההחלטה ציין בית המשפט כי מדובר בפרשנות לפיה -

"טוען לזכות ברכוש הוא מי שרכש זכות קניינית או מעין קניינית ברכוש" (שם).

עוד נקבע כי נדרש ש"זכותו של הטוען "תייחס" לנכס ספציפי" (שם).

43. זכות הקיזוז, בה עוסקת החלטה זו, אינה זכות קניינית. עם זאת, מדובר בזכות המייצגת זיקה לנכס ספציפי, וכפי שפורט לעיל, בדומה לשעבוד קנייני, היא משמשת למעשה כבטוחה בנכס של החייב; בעניינו - בכספים שהעביר המשיב למבקש בהתאם להסכם המכר (על זכותו של המבקש לקיזוז הפיצוי המוסכם מן הכספים שיוחזרו למשיב במקרה של הפרת החוזה, עומדות הוראות סעיף 7.3 להסכם המכר).

בכך שונה זכות הקיזוז מזכותו של "נושה אובליגטורי שאין לו עניין ייחודי בנכס, או זיקה בלתי אמצעית אליו, מעבר לכך שבאמצעותו יכול הוא להיפרע את חובו, כפי שיוכל לעשות גם מנכסים אחרים של החייב, שזכויותיו אינן קשורות לנכס, אלא הן צומחות מהתקשרות נפרדת, שאינה קשורה לנכס, בינו לבין החייב" (עניין סיטבון, פסקה 48).

על כן, באופן מהותי, אינו מוצא מקום להבחנה בין זכות הקיזוז לבין זכות קניינית של ממש, במה שנוגע ל"תחרות" בינה לבין זכות החילוט.



44. כמו כן, איני סבור כי הכרה בזכות הקיזוז כמסיגה את זכות החילוט תחת תכליות החילוט, אשר בבסיסן שיקולים הנוגעים לאינטרס הציבורי. איני סבור כי יהיה בכך כדי להביא למצב בו "כל נושה אובליגטורי עשוי "לסכל" את אפשרותה של המדינה לחלט את רכושו של הנאשם" (עניין סיטבון, פסקה 49), ובכך להפוך את החרג לכלל. כמו כן, החשש ליצירת נושים פיקטיביים אשר תביא לסיכול אפשרות החילוט, עליו עמד בית המשפט בעניין סיטבון, הינו מוגבל הרבה יותר בענייננו בו מדובר בנושה אשר החייב (החשוד או הנאשם) העביר לחזקתו נכס מנכסיו - עובר למתן צו התפיסה - בדומה למצב בו נרשמה לטובת הנושה זכות קניינית בנכס מנכסיו החייב עובר לתפיסה.
45. למותר לציין כי הכרה במחזיק בזכות קיזוז כ"טוען לזכות ברכוש", תהיה כפופה לדרישת תום הלב.
46. ניתן אף לומר בהקשר הנדון (ולעניין זה השוו לעניין בנק לאומי בפסקה 31 לחוות דעתו של כב' השופט עמית), כי בסופו של דבר, אין למדינה יותר ממה שיש למשיב; למעשה, התגבשותה של זכות הקיזוז לטובת המבקש הביאה לכך שהמשיב אינו יכול לקבל את כספי הפיצוי המוסכם המוחזקים בידי המבקש, ובהתאם לאמור בהסכם המכר, המבקש רשאי לחלטם.
47. בעניין בנק לאומי העדיף בית המשפט העליון את זכות הקיזוז על פני זכות המדינה לתפיסה לצרכי חילוט. אמנם באותו עניין דובר בזכות שעמדה לזכותו של תאגיד בנקאי, אולם אין בידי לקבל את עמדת המשיבה לפיה ההלכה שנקבעה בעניין בנק לאומי מצומצמת רק לעניין זכות הקיזוז הנתונה לבנק. לטעמי, ההלכה שנקבעה בעניין זה היא בעלת משמעות כללית ורחבה יותר.
48. אכן, במסגרת פסק הדין, התמקד כב' השופט עמית בחוות דעתו בטעמים אשר אינם מצדיקים את הכפפת זכות הקיזוז של בנק לזכות התפיסה של המדינה; זאת, בהינתן עובדות המקרה אשר הובאו בפניו בעניין זה. בנסיבות אלה, דומה כי לא נדרש בחוות דעתו לשאלה הכללית בדבר מעמדה של זכות הקיזוז אל מול זכות המדינה לחילוט. עם זאת, כב' השופט עמית עמד, כמפורט לעיל, על מעמדה הייחודי של זכות הקיזוז כזכות אשר נחשבת כבטוחה "חזקה" במיוחד, וכי היא משמשת, ברגיל, אמצעי חלופי לזכות שעבוד בנכסיו החייב.
49. כמו כן, מחוות דעתו של כב' השופט מינץ באותו עניין - אשר להערותיו הצטרף כב' השופט סולברג - עולה שבמוקד הדברים לא מצויה העובדה כי זכות הקיזוז עומדת לתאגיד בנקאי:
- "התשובה מצויה לא בהעדפה אינהרנטית הקיימת בזכות הקיזוז העומדת לבנק, אלא נטועה היא בהסכמת הנושים כולם לכך. להסכמה זו שני פנים. הפן ההסכמי בין בעל זכות הקיזוז לבין החייב, והפן ההסכמי של כלל נושי החייב האחרים למתן עדיפות נשייתית לבעל זכות הקיזוז" (פסקה 12 לחוות דעתו של כב' השופט מינץ).

- "לא ניתנת אם כן "סגולה מיוחדת" לבנק והיא לא זו אשר מכריעה את הכף בעניין זה. חופש החוזים מאפשר לצדדים להסכים על זכות קיזוז רחבה שבכוחה לגבור על צדדים שלישיים, בין אם בשל "השתכללותה" לאחר מסירת הודעה לפי הוראת סעיף 53(א)(לחוק החוזים, ובין אם בשל התקיימות תנאים מסוימים המוגדרים במפורש בחוזה" (שם, פסקה 14).
50. אכן, דומה כי הדברים רלוונטיים בעיקר בהקשר להליכי חדלות פירעון, וכפי שנקבע בעניין סיטבון, השאלה הנוגעת לאיזון בין זכותו של הטוען לזכות ברכוש לבין זכותה של המדינה לחילוט אינה סוגיה של תחרות בין נושים. עם זאת, מן הקביעות האמורות שבפסק הדין עולה מעמדה המיוחד של זכות הקיזוז, אשר יש לה גם משמעות גם בענייננו. ואכן, אותה קדימות נשייתית הניתנת לזכות הקיזוז היא זו שהביאה את כב' השופט מינץ לבכרה על פני זכותה של המדינה לחילוט בהליך האמור:
- "ביסוד העיקרון של מתן עדיפות נשייתית הנטועה במדיניות כלכלית וחברתית, ניצבת הסכמת הצדדים לביצוע העסקה. ההסכמה היא זו המאפשרת בראש ובראשונה את מתן הקדימות שבנשייה. ברצונם של הצדדים הם מרחיבים את גבולותיה וברצונם הם מקצרים אותה.
- סופו של יום, מסכים אני כי זכות הקיזוז עומדת לבנק במצבים של התנגשות מול נושים אחרים, וכך גם במקרה זה. על כן כאמור לעיל, מסכים אני למסקנתו של חברי כי דין הערעור (והערר) להתקבל" (שם, פסקה 15; ההדגשה אינה במקור).
51. במה שנוגע להסכמת הצדדים בהליך שבפני, כפי שצוין לעיל עולה בבירור כוונתם ביחס לזכות הקיזוז, כאשר במסגרת ההסכם נקבעה זכותו של הצד הנפגע "לחלט את הפיצויים המוסכמים" עם הפרת החוזה.
52. אוסיף כי בענייננו לא חולקת המשיבה על תום לבו של המבקש במה שנוגע לפרטיה של עסקת המכר והיותה עסקת אמת, אשר נכרתה בין הצדדים במועד מוקדם למועד תפיסת הרכוש; זאת, הגם שהמשיבה חולקת על היקפה של זכות הקיזוז, עניין אליו אתייחס להלן.
53. סיכומי של דבר, אני קובע כי בנסיבות דנן, יש להעדיף את זכותו של המבקש לקיזוז הפיצוי המוסכם - זכות שהתגבשה בטרם נרשמה הערה האוסרת על דיספוזיציה בנכס - על פני זכותה של המדינה לתפיסת הרכוש לצרכי חילוט.

54. בשולי הדברים יוזכר שהמשיב הבהיר בתגובתו מיום 11.11.24 כי הוא מסכים לבקשה. במסגרת הדיון מיום 28.11.24 הוסיף בא כחו בקצרה כי אשתו של המשיב שהיתה אף היא צד להסכם המכר, מחזיקה במחצית הזכויות בנכס, ועל כן המשיב זכאית לקבל רק מחצית מן הסכום ששולם למבקש. עם זאת, לא ננקט בעניין זה כל הליך על ידי אשתו של המשיב כטוענת לזכות ברכוש או הוגשה בקשה מטעמה, ועל כן לא התבררה הטענה האמורה. היקפה של זכות הקיזוז העומדת למבקש
55. במסגרת הסכם המכר נקבע פיצוי מוסכם בסכום השווה ל- 10% מהתמורה החוזית (העומדת על סך של 2.125 מיליון ₪), קרי, סכום של 212,500 ש"ח. עם זאת, לטענת המבקש יש להותיר ברשותו סכום של 400,000 ₪, שהינו סכום הפיצוי המוסכם שנקבע במסגרת הסכם הביטול.
56. המשיבה, מלבד התנגדותה העקרונית להותרת כספים שהעביר המשיב למבקש, בידיו של האחרון, טוענת כי מדובר בפיצוי מוסכם מלאכותי שמטרתו הברחת רכוש. זאת, גם לנוכח העובדה כי במסגרת ההצהרה לרשות המיסים דווח על ידי המבקש והמשיב כי גובה הפיצוי בגין הביטול עומד על 150,000 ₪ בלבד.
57. בתשובת המבקש נטען כי המשיב התקשר עם חברות נוספות בהסכמים נוספים להסכם המכר, אשר גם אותם הפך; משכך, לפיצוי הכולל בן 400,000 ₪ בגין הביטול זכאים הן המבקש (בסך של 150,000 ₪) והן החברות האמורות (בסך של 250,000 ₪).
58. יצוין כי אכן, החברות האמורות הינן צד להסכם הביטול, במסגרתו צויין כי המשיב התקשר עמן בהסכם למתן שירותי בניה והסכם אדריכלות (הסכמים אלה לא הוגשו).
59. אין בידי לקבל את טענות המבקש בהקשר זה. כאמור לעיל, זכות הקיזוז, במהותה, עוסקת בחיובים כספיים הדדיים. המבקש לא היה צד להסכמים מול חברת הבניה וחברת האדריכלות; לא ברור מהו הבסיס לטענה לפיה ניתן לקזז פיצוי אשר חב המשיב לאותן חברות בגין הפרת חוזה א', מתוך כספים אשר שילם המשיב למבקש בהתאם לחוזה ב'.
60. על כן, הסכום לגביו עומדת טענת הקיזוז לטובת המבקש הינו 150,000 ₪; דומה כי גם המשיבה אינה חולקת על הטענה לפיה זהו הסכום אשר נקבע כפיצוי מוסכם לו הוא זכאי (סעיף 12 - 15 לתגובתה). טענה זו מתיישבת עם הדיווח לרשות המיסים מיום 30.5.23 (צורף לתגובת המבקש מיום 27.10.24); לפי דיווח זה, הפיצוי של המשיב כלפי המבקש עומד על סך של 150,000 ₪, "אשר ישולם על דרך הקיזוז מהחזרת כספי הרוכש על ידי המוכר".
- סוף דבר
61. לאור האמור לעיל מתקבלת הבקשה, באופן בו תבוטל ההערה בדבר איסור דיספוזיציה אשר נרשמה לגבי הנכס; זאת, בכפוף לכך שהמבקש יעביר לידי המשיבה את הסכום אשר העביר לידי המשיב בהתאם להסכם המכר, בניכוי סך של 150,000 אשר יוותר בידי המבקש. כלומר, המבקש ידרש להעביר למשיבה סכום של 700,000 ₪, כתנאי למחיקת ההערה.
- החלטה זו תיכנס לתוקף ביום 30.1.25.
- המזכירות תעביר את ההחלטה לב"כ הצדדים.
- זכות ערעור כדן.
- ניתנה היום, כ"ג טבת תשפ"ה, 23 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.