

## ת"פ (תל אביב) 40020/02 - מ.י. פרקליטות מחוז ת"א - פלילי נ' חברת ש.ש.א.כ. פורט ודיזיין נכסים ויזמות בע"מ

ת"פ (תל-אביב-יפו) 40020/02 - מ.י. פרקליטות מחוז ת"א - פלילי נ' חברת ש.ש.א.כ. פורט ודיזיין נכסים ויזמות  
בע"מ ואח'מחוזי תל-אביב-יפו  
ת"פ (תל-אביב-יפו) 40020/02  
ת"פ (תל-אביב-יפו) 40177/02  
מ.י. פרקליטות מחוז ת"א - פלילי

נ ג ד

1. חברת ש.ש.א.כ. פורט ודיזיין נכסים ויזמות בע"מ  
ספיר עמר

עזבון המנוח צבי פוגל ז"ל

ע"י ב"כ עו"ד גיא פרל

בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו - יפו

[12.12.2024]

כבוד השופט עלאא מסארווה

החלטה

1. לפניי בקשה לביטול צו חילוט מיום 15.6.2004, שניתן לפי סמכות בית המשפט מכוח פקודת הסמים המסוכנים  
(נוסח חדש), התשל"ג-1973 (להלן: "הפקודה"), שעניינו בחלקת אדמה המצויה במועצה המקומית אבן יהודה  
והידועה כחלקה 298 בגוש 8024 (להלן: "המקרקעין").

הרקע העובדתי והשתלשלות ההליך עד כה

2. ביום 14.1.2002 הוגש כתב אישום בעניינו של המנוח צבי פוגל (להלן: "פוגל ז"ל"). ביום 15.6.2003 הגישה  
המשיבה בקשה לתיקון כתב האישום נגד פוגל ז"ל, במסגרתה התבקש להוסיף רכוש שבבעלותו (המקרקעין מושא  
הבקשה) לצרכי חילוט.

3. לפי הבקשה הנוכחית, עולה כי עוד באותו יום בית המשפט הורה על הטלת עיקול זמני כדי להבטיח אפשרות מימוש  
חילוט המקרקעין (להלן: "צו העיקול"). צו העיקול נרשם כדין במהלך אותו חודש, ועודנו רשום, בלשכת רישום  
המקרקעין (שטר מס' 7309/2003/1).

4. ביום 1.7.2003 נגזר דינו של מר פוגל ז"ל. ביום 15.6.2004 ניתן בהוראת השופט בתיק העיקרי, צו לחילוט  
זכויותיו של פוגל ז"ל במקרקעין לטובת המדינה מכוח סעיף 36 לפקודה (להלן: "צו החילוט"). לפיו: "לאור האמור,  
אני מורה על חילוט הרכב והקרקע... [המקרקעין מושא הבקשה]" (עמ' 17 להחלטה). בית המשפט מצא באותו  
מעמד לדחות את בקשתו של פוגל ז"ל לעיכוב ביצוע צו החילוט.

5. פוגל ז"ל לא השלים עם החלטת בית המשפט לעניין דחיית הבקשה לעיכוב ביצוע צו החילוט, אך בקשה לעיכוב ביצוע שהוגשה לבית המשפט העליון נדחתה ביום 3.8.2004.
6. לאחר מכן, זה היה מר פוגל ז"ל שביקש למחוק את הערעור בעניין צו החילוט, וכך, ביום 8.12.2005, לכאורה הפך צו החילוט להחלטה חלוטה.
7. על אף האמור, ביום 14.1.2021, מר פוגל ז"ל והמבקשים התקשרו בהסכם מכר, במסגרתו התחייב פוגל ז"ל להעביר את זכויותיו במקרקעין שחולטו למבקשים (להלן: "הסכם המכר" או "עסקת המכר").
8. ביום 20.1.2021, לבקשת הצדדים להסכם, נרשמה הערת אזהרה לטובת המבקשים בלשכת רישום המקרקעין.
9. ביום 30.12.2021, פוגל ז"ל פנה לבית משפט זה (פ"ז 68103-12-21), בבקשה להסרת העיקול הזמני. פוגל ז"ל לא ציין בבקשתו כי ניתן בעבר צו חילוט לגבי המקרקעין, ובית המשפט נחשף לעובדה זו רק במסגרת תגובת המשיבה. בית המשפט הורה לפוגל ז"ל להגיב לדברים, אך הוא נמנע מתגובה, ולכן, ביום 13.2.2002, נסגר התיק בהוראתו של בית המשפט (כב' השופט ש' מלמד).
10. ביום 17.3.2022 ניתן על ידי בית משפט זה (כב' השופט ב' שגיא) צו המורה לאפוטרופוס הכללי לתפוס את המקרקעין שחולטו זה מכבר.
11. באותה השנה, בחודש יוני, מר פוגל ז"ל נפטר לאחר שהיה מעורב בתאונת דרכים.
12. כעת, פונים המבקשים (הצדדים להסכם) לבית המשפט בבקשה להורות על ביטול צו החילוט. טענות המבקשים
13. המבקשים טוענים לזכאותם להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין נשוא הבקשה. נטען כיהבקשה לביטול צו החילוט מוגשת מכוח ייפוי כוח מיוחד ובלתי חוזר שהעמיד פוגל ז"ל עוד ביום הסכם המכר לטובת עוה"ד עידו עומר, ואשר הוסב ביום 17.6.2024 לטובת עו"ד גיא פרל ו/או עו"ד אורנת קימרון (להלן: "ייפוי כוח מועבר ובלתי חוזר").

14. המבקשים טוענים כי המשיבה לא פעלה כמצופה ממנה כדי להוציא לפועל ולממש את צו החילוט, ולא טרחה לתקן ולעדכן את רישום העיקול הזמני בלשכת רישום המקרקעין לאחר שניתן צו החילוט.
15. לטענת המבקשים לא הייתה למבקשים סיבה ממשית לפקפק במצג של פוגל ז"ל כי העיקול הזמני שהופיע בלשכת רישום המקרקעין אינו חל עוד, וזאת משום שלטענתם תיק בית המשפט בווער. לעניין זה אציין כי לטענת המבקשים 1-2, הם סברו (בטעות) שמקור העיקול הוא אי תשלום שובר לקנס בסך של 200,000 ₪ (שנטען ששולם בינתיים).
16. עוד הוסיפו המבקשים וטענו כי במסגרת הצהרתם של הצדדים לרשות המיסים בדבר הסכם המכר, שילמו הצדדים למשיבה מיסים כדין בסך מצטבר של 221,086 ₪ (שומות מס' 121039911 ו-121039903), ומכאן המדינה כשלה בכך שהציגה מצג שווא בכך שחדלה מלהתריע על בעייתיות כלשהי בקיום העסקה לנוכח צו החילוט. כמו כן, נטען כי סך המיסים ששולמו בגין הסכם המכר עולה, ולא במקצת, על שווי של המקרקעין שהוערכו בידי המשיבה ביום מתן צו החילוט (אשר הוערכו בסך של 35,000 \$ ארה"ב, ראו ההחלטה). משכך, טענו המבקשים שאין בביטול צו החילוט כדי לגרוע מקופת המדינה, שהרי הלכה למעשה ויתרה על זכויותיה משלא פעלה למימוש צו החילוט, ומשלא פעלה למנוע את תשלום המיסים ואף לא פעלה למנוע את רישום הערת אזהרה לטובת המבקשים.
17. המבקשים טוענים שהמשיבה התרשלה באי-רישום זכויותיה במקרקעין לאחר מתן גזר הדין בעניינו של פוגל ז"ל, כך שהליך החילוט טרם הושלם. נטען עוד כי המשיבה אינה רשאית עוד לנקוט בפעולות לשינוי המצב הקיים, שהרי יש לראות בהליך החילוט ככזה שמשקף עובדה מוגמרת, וממילא טענת ההתיישנות שוללת מכל וכל את סמכותה לפעול למימושו. לפי המבקשים, המדובר בעונש שהתיישן זה מכבר.
18. המבקשים טוענים כי כתוצאה ממחדליה של המדינה, מר פוגל ז"ל המשיך לעשות שימוש פעיל במקרקעין לאורך השנים, ולאחר עסקת המכר, הקונים בנעליו (המבקשים 1-2).
- עיקרי טענות המשיבה
19. המשיבה בתגובתה ביקשה לדחות את הבקשה על הסף וכן לגופה. וזאת לאור הנימוקים המצטברים הבאים: ראשית, מדובר בפסק דין חלוט, ואין סמכות לבית משפט זה להידרש לבקש לביטול הצו שניתן בשנת 2004, על ידי המותב שדן בתיק העיקרי וסיים את מלאכתו, וודאי לאחר שהערעור על החלטתו בעניין החילוט נמחק (לבקשת המבקש 3).
- שנית, לו היו נוקטים המבקשים בזהירות המתחייבת - קרי עיון בנסח הטאבו - היו נוכחים לדעת כי העיקול הזמני הושת על המקרקעין כדי להבטיח את מימושו של צו החילוט ולכן היו מבינים אל נכון את מקור העיקול ונמנעים מעסקת המכר.
- שלישית, בניגוד לטענת ההגנה, לא קיים מקור חובה או מגבלת זמן לאחר מתן צו החילוט, כזה שמחייב את המדינה לבצע פעולות אקטיביות לצורך "מימוש" זכותה הקניינית.
- רביעית, צו החילוט הפך לחלוט ביום 8.12.2005, ולא כפי שטענו המבקשים.
- חמישית, חילוט אינו בגדר "עונש".
- דיון והכרעה
20. לאחר שבחנתי הן את טענותיהם של המבקשים, לרבות טענתם העיקרית בדבר התרשלותה של המשיבה, והן את טענות המשיבה, לרבות טענתה העיקרית בדבר התרשלות המבקשים, ולאחר ששמעתי את טענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות וזאת מן הנימוקים שאפרט להלן.
- צו העיקול
21. לפי הפסיקה: "משהוטל עיקול אין בעל הזכויות המעוקלות חופשי לעשות בו שינויים שאינם מתיישבים עם מהותו של עיקול שכן העיקול מהווה מחסום משפטי שמטרתו למנוע מבעל הזכויות או מהמחזיקה מלסקל את פירעון החוב. הם אינם רשאים לרוקן את הזכויות כולן או מקצתן מתוכן, כשם שאינם רשאים להבריח את הזכויות, כולם או חלקם לאחרים" (ע"א 4360/90 בר חן נ' אברהם כוכבי, פד"י מז(2) 311, 320).
22. המבקש 3 (פוגל ז"ל), פעל בניגוד מוחלט לצו העיקול, ובוודאי בניגוד צו החילוט. המבקש לא היה רשאי לפעול בנכס כבשלו, ולכן הוא מנוע מהעלאת טענה כלשהי שלא נחסם על-ידי המדינה (שרשמה הערת אזהרה).
23. אדם איננו יכול להעביר לאחר נכס שאינו שלו עוד. בשנת 2021, קרי 17 שנים לאחר צו החילוט, ו-18 שנים לאחר צו העיקול, העביר המבקש 3, שלא כדין, את הזכויות שאין לו, למבקשים 1-2. מדובר ברכוש שהיה בבעלות המבקש 3 אך הוא נשלל ממנו והועבר לטובת המדינה בהחלטה שיפוטית (חלוטה). לכן, הוא מנוע ומושתק מהעלאת טענה (מכוח יפיו כוח מועבר ובלתי חוזר) בדבר ביטול צו החילוט, לא בשמו ולא בשם מי שנפגע מפעולותיו.
- טענת תשלום המיסים

24. המסקנה העולה מן האמור לעיל היא כי ידיעתם של המבקשים על צו העיקול, או לכל הפחות התרשלותם בבדיקת מקורו, מובילה למסקנה שאין להם להלין אלא על עצמם וכי אשם משמעותי רובץ לפתחם. המבקשים לא נתנו דעתם להשלכות המשפטיות הצפויות מכך, ולכן הצהרתם לרשויות המס על הסכם המכר, תשלום המיסים הנדרשים ורישום הערת אזהרה לטובתם נעדרי נפקות לענייננו, לנוכח העובדה שצו העיקול וצו החילוט היו בתוקף בזמן זה. ברי שהעובדה ששולמו מיסים לרשויות המס איננה מכשירה את הפגם הנובע מאי חוקיות העסקה לפיה המבקש 3 מכר נכס לא לו למבקשים. 1-2

25. גובה המיסים ששולם על-ידי הצדדים ביחס להערכת שווי המקרקעין מצד המשיבה - הוא נתון בלתי רלוונטי שאינו מעלה ואינו מוריד לענייננו. בחלוף פרק זמן של שבע-עשרה שנה, פרק זמן משמעותי, סביר שערכם של המקרקעין עלה משמעותית, ושאלת הפגיעה הנומינאלית בקופת המדינה חסר נפקות כלשהי לענייננו. טענת התיישנות

26. כפי שכבר נאמר לעיל, לא עלה בידי פוגל ז"ל לשנות את קביעת בית המשפט שלא לעכב את ביצועו של צו החילוט ובהמשך משך את הערעור. לפי הפסיקה:

"ערעור שנדחה וערעור שנמחק שניהם משמשים מעשה בית דין, שבעקבות הדחיה או המחיקה נעשה פסק-הדין אשר מערערים עליו סופי. ובכפוף לכוחותיו של בית-המשפט לבטל את פסק-הדין הדוחה או המוחק את הערעור - יש בהם כדי למנוע התדיינות נוספת. אין אדם יכול לערער שתי פעמים על אותו פסק-דין" (ה"מ 8/63 ח.ל.פ.א. בע"נ פרסום אפרוני, 1963)

27. אשר למחלוקת בין המבקשים לבין המשיבה בנוגע לסיווג צו החילוט כעונש, אני נוטה לקבל את עמדת המשיבה, לפיה אין להתייחס להליך החילוט כסנקציה עונשית. בע"פ 7598/95 צ'רלי בן שטרית נ' מדינת ישראל (1998), נפסק: "חילוט אינו עונש; במשמעותו המובהקת של מושג זה; ותכליתו אינה עונשית, אלא הוצאת בלעו של גזלן מפיו."

28. אכן ניתן למצוא התייחסויות שונות לגבי שאלת סיווג הליך החילוט, לפי ההקשרים השונים, האם הוא בגדר רכיב עונשי, או שמא מדובר בהליך נפרד ועצמאי. בתיקנו, הדיון בבקשת החילוט התקיים בנפרד, והוא ניתן לאחר גזר הדין, ואף הערעור ביחס אליו הוגש בנפרד (ונמחק לאחר מכן). לעניין זה אפנה עוד לסעיף 36ב (ואף סעיף 36ה) לפקודת הסמים אשר מלמדים על נפרדות הליך הדיון בבקשה לביטול צו חילוט, למצער במקרים מסוימים, מההליך הפלילי.

29. כך או כך, עניין סיווג החילוט כמרכיב בעונש, איננה סוגיה חשובה בענייננו, שכן מדובר ברכיב בתוך פסק דין, כאשר החילוט עצמו, התממש עוד ביום מתן צו החילוט. כאמור בתגובה של התביעה, המדינה איננה נדרשת לבצע פעולות אקטיביות או אחרות במציאות הפיזית על מנת לממש את צו החילוט, ודי במתן ההחלטה השיפוטית בעניין זה כדי שהחילוט ימומש מעצם מתן ההחלטה השיפוטית. ההחלטה השיפוטית על החילוט, היא "החילוט בכבודו ובעצמו".
30. לא זו אף זו, הרי ביום 17.3.22 ניתן צו ביחס למקרקעין מושא הבקשה, על-ידי כב' השופט ב' שגיא, לפיו: "בהתאם לאמור בסעיף 36ח(א) לפקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], התשל"ג-1973, ובהסתמך על החלטת בית המשפט האמורה, הנך מתבקש לתפוס את הרכוש המתואר לעיל ולהפקידו בקרן שבניהולך לפי הסעיף האמור".
31. לא ברור מהו מקור החובה (עליה מצביעה ההגנה) לפיה על המדינה לבצע פעולות אקטיביות כדי "לממש" את צו החילוט. שאלות שהפניתי בעניין זה למבקשים, לא קיבלו מענה מספק.
32. לאחר שצו החילוט הפך לחלוט (עם משיכת הערעור בבית המשפט העליון), איבד המבקש 3 כל זכות או טענה בנכס האמור, ומרגע זה ואילך, הופך הנכס לנכס בבעלות המדינה. שימוש שנעשה בנכס על ידי המבקש 3 או המבקשים האחרים, הוא שימוש בנכס שחולט לטובת המדינה, והוא בגדר שימוש שלא כדין, ולא תצמח משימוש זה עילה או זכות תביעה.
- טענת הסעד מן הצדק
33. המבקשים, הפנו בבקשתם ל-36ד(ב) לפקודה לפיו: "בקשה לביטול צו חילוט תהיה תוך שנתיים מיום מתן צו החילוט או תוך מועד מאוחר יותר שיקבע בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן".
34. אלא שיש לקרוא סעיף זה עם סעיף 36ד(א) לפקודה לפיו: "מי שטוען לזכות ברכוש שחולט לפי סעיפים 36א או 36ב (להלן בסעיף זה - המבקש), ולא הוזמן להשמיע את טענותיו לענין צו החילוט, רשאי לבקש מאת בית המשפט שציווה על החילוט - לבטל את הצו".
35. לפי לשון הסעיף, על צד שטוען לזכות ברכוש שחולט לעמוד בשני תנאי סף מצטברים בכדי שיחסה תחתיו: תנאי אחד הוא כי בעל "זכות ברכוש שחולט" והשני הוא כי "לא הוזמן להשמיע את טענותיו לענין צו החילוט".
36. המבקשים מתבססים על הסכם המכר שנכרת חמש עשרה שנה לאחר שניתן צו החילוט. דא עקא, שהמועד לבחינת "הזכות ברכוש שחולט" הוא ביום מתן צו החילוט, ולא עשור וחצי לאחר מכן. גם אם הייתה לי סמכות להורות על ביטול החילוט, טענתם כי פוגל ז"ל הסתיר מהם את העובדה שניתן צו חילוט על המקרקעין איננה מצדיקה ביטול צו החילוט החלוט.
- המבקשים, ובכלל זה בא כוחו של המבקש 3, באים בנעליו, ולכן, הוא מושתק מהעלאת טענות מן הצדק. במילים אחרות, הטוענים לזכות ברכוש שחולט (המבקשים), אשר לא היו כאלה בזמן מתן צו החילוט, וכי טענתם (שדינה להידחות) נולדה שנים רבות לאחר מכן, הם נעדרו "זכות ברכוש שחולט" בהקשר זה. שכן, בעת "שרכשו" המבקשים 1-2 את הזכויות במקרקעין, הנכס היה נכס בבעלות המשיבה, מזה שנים רבות, ולכן טענתם לזכות ברכוש שחולט דינה להידחות.
37. לבסוף אוסיף שליבו של בית המשפט איננו גם במצוקה אליה נקלעו המבקשים 1-2, לאחר שרכשו נכס שאיננו שייך למוכר (הוא המבקש 3), אלא, כפי שהתברר בדיעבד, שייך למדינה לאחר חילוט, ואולם, דומה שהישועה של המבקשים איננה בהליך הפלילי בגדרו ניתן צו החילוט, וודאי לא לאחר שפסק הדין הפך לחלוט עוד בשנת 2005.
38. כל שנאמר עד כה מוביל למסקנה נוספת, מסקנה פרלימינארית, לפיה בית משפט זה נעדר כל סמכות לדון בבקשה לגבי לפסק דין חלוט ותיק פלילי סגור.
- לאור כל האמור לעיל, הבקשה נדחית.
- המזכירות תעביר החלטה זו לצדדים.
- ניתנה היום, י"א כסלו תשפ"ה, 12 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.