

## ה"ת 1643/08/22 - יגאל פלס ואח' נגד אכ"ל חוף להב 433

בית משפט השלום בחיפה

ה"ת 1643-08-22 פלס ואח' נ' אכ"ל חוף להב 433  
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 5

לפני	כבוד השופט שלמה בנג'ו
המבקשים	יגאל פלס ואח'
נגד	אכ"ל חוף להב 433
המשיבה	
<b>החלטה</b>	

בפני בקשה להחזרת תפוסים.

אין זו הפעם הראשונה שבית המשפט דן בבקשה מסוג זה ולכן לא יפורט כל הרקע העובדתי הנוגע לפרשייה זו ואפנה את הקורא להחלטות קודמות בנושא.

אציין בתמצית, כי מדובר בחקירה שנמשכת זמן רב בעניין של חשד לביצוען של מגוון עבירות מרמה ושחיתות ציבורית, כאשר בבסיס החקירה, החשד הוא, שסגן ראש עיריית קריית ביאליק שהינו בעל תפקידים ציבוריים נוספים, ביצע עבירות של שחיתות שלטונית, תוך שהוא מסתייע לשם כך, בין היתר, בחברות המפורטות בבקשה ובבניו.

במסגרת תפיסת רכוש נתפסו זכויות המשיבים בפרויקט בניה.

בדיון הקודם בנושא זה, הגיעו הצדדים להסכם בהמלצת בית המשפט, בו נקבעה הפקדה מדורגת של ערבויות כספיות, על בסיס שמאות שהגישו המשיבים, בהסכמת היח' החוקרת, ואפנה בהקשר זה לפרוט' הדיון מיום 27/12/23.

אין חולק כי המשיבים לא מילאו אחר הוראות ההסכם. נטען כי הסיבה לכך היא שהבנק נרתע מהמימון בשל מעורבות המשטרה (שם, בעמ' 9 שורה 14 ואילך).

מנגד טענה היח' החוקרת, כי ההסכם הנ"ל נערך על בסיס שמאות מצד המשיבים, ואילו לפי חוות דעת מעודכנת מטעם שמאי המדינה, שווי הזכויות גבוה משמעותית ולכן על בית המשפט לקבוע ערבויות כספיות גבוהות יותר מהנקובות בהסכם (שם, בעמ' 10 ש 31-33).

בתום הדין העיר בית המשפט למבקשים, כי ישהה את מתן החלטתו כדי לאפשר להם לבחון שוב את עמדתם ולעמוד בהסכם ולהפקיד את הערבות עליה התחייבו.

בחלוף פרק הזמן האמור לא נקלטה בתיק הודעה כלשהי מצד המבקשים על הפקדת הערובה ולכן על בית המשפט להכריע בבקשה.

## **דין והכרעה:**

לאחר העיון בחומרי החקירה, בדוח הסודי העדכני, בטענות הצדדים ובהינתן התכליות והכללים הקבועים בדין, לא נמצא לקבל את בקשת המבקשים.

ברמה הכללית, אציין כי בהינתן טיב החשד ועוצמתו, יש לאפשר למדינה לאחוז בתפוסים כאמצעי חילוט עתידי באשר קיימת לכאורה היתכנות להגשת כתב אישום בחלק ניכר מהאשמות, והגם שאחד החשודים המרכזיים חזר לעמדות שליטה וכוח, אין בכך כדי לשמוט את הקרקע מתחת לתכליות החילוט העומדות בבסיס תפיסת הרכוש.

ברמה הקונקרטי, הצדדים ערכו את ההסכם הנזכר לעיל לגבי החזקת התפוסים שקיבל תוקף של החלטה. כעקרון, אף צד לא רשאי לחרוג מההסכם אלא אם קיימות נסיבות חריגות המצדיקות זאת.

אשר לטענות החשודים בעלי הרכוש, להתרשמותי מהדין ומדבריו של מר פלס, אין קושי כלכלי להעמיד את הערובה הכספית הנקובה בהסכם. אדגיש, כי הערובה בסך ₪ 200,000 ואף מידרג עליית הערובה הכספית לפי התקדמות הפרוייקט, נקבע בדין בתיאום עימו ועל פי שמאות שהוא עצמו הציג לבית המשפט.

בכל הנוגע לטענה כי הדיירים אינם רוצים במשיבים כמבצעי הפרוייקט ופנו לחב' רימון, עמדת הדיירים לא הובאה על ידם בדין, ומכל מקום המדינה אוחת בזכויות חוזיות של המשיבים בפרוייקט, וככל שישנה הסכמה מצד הדיירים להמחאת הזכויות לחב' רימון או חב' אחרת, המחאה זו כפופה לחובות והזכויות של המשיבים.

אשר ליח' החוקרת ובקשתה להעלות את שיעור הערובה, כאמור, בדין הקודם גובש הסכם, בעצה אחת עם היח' החוקרת. לכן הבקשה לשנות את שיעור הערובה חורג מהסכמה זו, ועל המדינה לכבד הסכמות אליהן היא מגיעה באולם בית המשפט.

בנוסף, הערובה שנקבעה בהסכם מתחשבת בטיב הזכויות החוזיות האובליגטריות שנתפסו ושווין הריאלי בהסתמך על עמדת הבנק המלווה. השמאות מטעם המדינה גבוהה יותר בעיקר משום שהיא משקללת בשווי הסופי שלה, פוטנציאל רווח עתידי משוער מהפרוייקט, רווח קבלני ורכיבים נוספים, שלעת הזאת לוטים בערפל ואינם ודאיים, תוך התעלמות מעלויות מימוש הרווח, מיסוי ומהשפעות חיצוניות נוספות על הפרוייקט. יצוין, כי שיעוריה המדורגים העולים של הערובה

הכספית שנקבעה במתווה שנקבע בהסכם שנערך בבית המשפט, משקללת את התקדמות הפרויקט, ומביאה לתוצאה מאוזנת המשקפת ערך ריאלי יותר.

אשר על כן, ההסכם שנערך בדיון הקודם תקף, וככל שהמשיבים מבקשים להתקדם עם הפרויקט עליהם לעמוד בו. אין מקום להסיר את אחיזת המדינה מהזכויות ללא הערובה במתווה שנקבע שכאמור משקף איזון ראוי בין הזכויות המתנגשות ונעשה לשם הגשמת תכלית ראויה.

ניתנה היום, כ"ט טבת תשפ"ד, 10 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.