



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 7993-11-22 כספי(כונס נכסים) ואח' נ' שגיא ואח'

לפני כבוד השופטת מיכל נד"ב, אב"ד
כבוד השופטת חנה קיציס
כבוד השופטת יסכה רוטנברג

המערערים 1. עו"ד זיו כספי (כונס נכסים) – בכובעו ככונס נכסים
2. עו"ד יובל טילינגר - בכובעו ככונס נכסים
ע"י בא כוחם עו"ד עדי סופרסקי

נגד

המשיבים

1. אורנה שגיא
2. חיים כליף
3. רמי כליף
4. דרור בקר
5. עדנה בקר
6. רחל מזרחי
7. ישי שגיא
8. אסף שגיא
9. הדר שגיא
10. שי ישעיהו קורן
11. נטע קורן
12. רן קורן
13. יגאל בולקינד
14. סוזן בולקינד
- ע"י ב"כ עו"ד שגיא וקסלמן
15. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
16. רשות הפיתוח
- ע"י באת כוחן עו"ד אורלי אמיתי
17. הימנותא בע"מ
- ע"י בא כוחן עו"ד האזרחי
18. ברוך מרדכי ארנון
19. יורם ארנון
20. רן ארנון
21. ענר ארנון
22. מעין ארנון רבי
23. עפרי גולדמן
24. ערן ורדי
25. אריאלה עודד
26. טל מלישנסקי
27. אפרים קורן
28. אברהם פורמן
29. בליז בע"מ
30. יואב גפן
31. עליזה סגיב
32. יגאל פלוטניק
33. יצחק זאלישר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 7993-11-22 כספי(כונס נכסים) ואח' נ' שגיא ואח'

34. יפה שלר (המנוח)
35. אסתר גולדוסר (המנוח)
36. יצחק אשכנזי
37. שרה אשכנזי
38. שמואל אשכנזי
39. חנניה אדרי
40. יחיאל אדרי (המנוח) ז"ל
41. ציון אדרי
42. סיני הרלב
43. שרה הרלב
44. בלה פרידמן
45. רמה ברוך
46. אברהם אדרי
47. נזרוב אלישע
48. ולדיסלב מושקובסקי (המנוח) ז"ל
49. תפארת נתן בע"מ
50. מעונות הרצליה בע"מ
51. ארתור יוסף
52. נעם אשכנזי
53. תמר תמי טרוגמן
54. נגב טרוגמן
55. דויד בן יהודע
56. מרים ביטון (המנוחה) ז"ל
57. רחל יוסף
58. אסתר קלפה
59. סימן טוב לוי
60. דוד מחקשווילי
61. שמחה כ' שוקרון
62. רוני קרינסקי
63. ליאורה מיבקשוילי
- ע"י בא כוחם עו"ד אלי וולצקי
64. קאיה קורן
65. אלה קורן
66. אורי קורן
67. דוד תבור
68. ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
69. רחל אשכנזי

פסק דין

- 1 ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בראשון לציון (כב' השופטת ד' להב) בה.פ. 350/09 מיום
- 2 17.07.2022, שעניינו פסיקת שכר טרחת כונסי הנכסים, הם המערערים שבפנינו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 22-11-7993 כספי(כונס נכסים) ואח' נ' שגיא ואח'

רקע

- 1
- 2 1. ההליך בבית משפט השלום עניינו פירוק שיתוף במקרקעין בחלקה 105 בגוש 7374 בנחלת יהודה.
- 3 בראשון לציון ("המקרקעין"). בעת פתיחת ההליך רשות הפיתוח, קק"ל ומדינת ישראל היו
- 4 בעלים של כ - 62% מהזכויות במקרקעין, והיתרה כ - 38% נחלקה בין עשרות גורמים פרטיים.
- 5 ביום 07.05.2012 קיבל בית משפט השלום את התביעה לפירוק השיתוף במקרקעין, ומערער 1
- 6 ("עו"ד כספי") מונה ככונס נכסים לביצוע הליך הפירוק. על החלטה זו הגישו מדינת ישראל,
- 7 רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן יחד: "המדינה"), בקשת רשות ערעור (רע"א - 51692-
- 8 05-12). הבקשה נדחתה בכפוף לכך שניתנה למדינה אפשרות למנות מטעמה כונס נכסים נוסף
- 9 שיפעל בשיתוף פעולה יחד עם כונס הנכסים שכבר מונה, עו"ד כספי (פסק דין מיום 21.11.2012).
- 10 בהמשך לפסק הדין, ביום 18.03.2013 מונה מערער 2 ("עו"ד טילינגר") ככונס נכסים נוסף
- 11 (להלן יחד: "הכונסים"). נציין כי בהמשך, קק"ל נמחקה מההליך ומשיבה 17 – הימנותא בע"מ
- 12 באה תחתיה.
- 13 2. הליכי הכינוס התקדמו, מכר המקרקעין הושלם, והזכויות בהם נרשמו על שם הרוכשת.
- 14 3. עם השלמת המכר הגישו הכונסים דו"ח סופי, בקשה לחלוקת התמורה ולפסיקת שכר טרחה
- 15 (צורך כנספח 2 להודעת הערעור; זו מהות הבקשה, אף שהכותרת לה שונה במקצת). בבקשתם
- 16 עמדו הכונסים על השתלשלות ההליך שהחל בשנת 2009, על הקשיים המרובים שעמדו בדרכם
- 17 בביצוע פירוק השיתוף, על ההליכים הרבים שנקטו, על הפעולות המורכבות אותן ביצעו, ועל
- 18 התמורה הנאה שהשיגו עבור בעלי המקרקעין, סכום של 32,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- 19 הכונסים ביקשו לפסוק להם שכ"ט בשיעור של 10% מהתמורה, וכן לפסוק לעו"ד טילינגר,
- 20 שלבקשת המדינה מונה ככונס נכסים נוסף, שכ"ט נוסף שישולם רק על ידי רמ"י.

21

22

פסק דינו של בית משפט קמא

- 23 4. בפסק דין מפורט ומנומק סקר בית משפט קמא את קורות ההליך, ועמד על הפסיקה הקיימת.
- 24 לאחר שקילת מכלול הנסיבות מצא לפסוק לשני הכונסים יחד שכ"ט כולל בשיעור של 3.2%
- 25 מערך מימוש המקרקעין, סכום של 1,040,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- 26 בית משפט הדגיש כי הכונסים נקטו פעולות רבות מאוד על פני למעלה מעשור, ופעלו ללא לאות
- 27 לקידום ההליך. כדבריו:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 22-11-7993 כספי(כונס נכסים) ואח' נ' שגיא ואח'

"מדובר בכונסי נכסים שיזמו, פעלו, בדקו, תיקנו, והקפידו על קוצו של יד, הכל על מנת להסיר מן הדרך כמה שיותר קשיים מתוך מטרה להשיא, עד כמה שניתן, את ערך המקרקעין, לטובת שולחיהם ובעלי הזכויות כולם.... כונסי הנכסים הפגינו כישורים הן בפעולות שקדמו לעסקת המכירה, הן בביצוע ההתמחרות, והן בפעולות שנדרשו לאחר חתימת הסכם המכר, כגון הפחתת שומת היטלי ההשבחה, סוגיית המע"מ ועוד. כישוריהם הובילו לתוצאות, הן בפן של הסרת המגבלות הקנייניות והן בפן הכספי" (פסקאות 65, 67 לפסק הדין).

5. באשר לשכר הטרחה שיש לפסוק, נקבע שככלל, יש לקבוע את שכר טרחת כונסי הנכסים כאחוז מסוים משווי המקרקעין שעל פירוק השיתוף בהם ומכירתם הופקדו הכונסים. עוד נקבע כי בעבר השיעור המקובל היה בין 6% ל- 10%, אולם השיעור המקובל כיום הוא בין 1.5% לבין 4.5% לערך, ובהתאם לנסיבות (פסקה 64 לפסק הדין).

מכאן, נפנה בית משפט לבחון מהו שכ"ט הראוי במקרה זה, וקבע כך:

"בבואי לשקלל את כל האמור לעיל – טיב העסקה, פרק הזמן שבו פעלו כונסי הנכסים, מהות והיקף הפעולות שבוצעו על ידם, והתוצאה של המכירה, ובשים לב לשיעורי שכר הטרחה הנהוגים בפסיקה - סבורני כי מן הראוי לה(ה)עמיד את שכרם של כונסי הנכסים במקרה דנן על שיעור של 3.2% (בצירוף מע"מ) מתוך שווי עסקת המכר (32,500,000 ש"ח)" (פסקה 71 לפסק הדין).

6. בכל הקשור לבקשה לפסיקת שכ"ט נוסף לעו"ד טילינגר, קבע בית המשפט כי בדיון שהתקיים התברר שהכונסים אינם עומדים עוד על בקשה זו, ובכל מקרה אין להיעתר לה, שכן:

"נראה כי שיתוף הפעולה בין הכונסים היה פורה, ובשים לב להיקף העבודה הנדרש, בוודאי תרם לקידום של ההליכים. כפי שציין עו"ד טילינגר, הוא צורף להליך בראש ובראשונה על מנת לוודא שההליך מתנהל בצורה נכונה וראויה, בשים לב לכך שגופי המדינה היו בעלי מרבית הזכויות במקרקעין, וכך היה. לא התרשמתי כי צירופו הטיל נטל עודף על ההליך, אלא אך תרם. לפיכך, אני סבורה כי יש מקום להשית שכר טרחה עודף על גופי המדינה או מי מהם, בשל מינויו של עו"ד טילינגר" (פסקה 76 לפסק הדין).

7. מסקנת פסק הדין היא כי יש לפסוק לכונסים שכ"ט לפי 3.2% בתוספת מע"מ מתמורת המכר, סכום של 1,040,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וכי סכום זה ישולם לכונסים על ידי כל בעלי הזכויות במקרקעין, לפי חלקם היחסי.

8. מכאן ערעור הכונסים, הטוענים כי שכר הטרחה שנפסק עושה עימם עוול גדול ומותירם בחסרון כיס ניכר. המשיבים מתנגדים וטוענים כי אין נימוק שיצדיק להתערב בשיקול דעתו של בית משפט קמא.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 22-11-7993 כספי(כונס נכסים) ואח' נ' שגיא ואח'

דיון והכרעה

1

2 9. לאחר עיון בטענות הצדדים ובאסמכתאות שהוגשו אנו מוצאות כי יש ממש בטענת הכונסים
3 כי בנסיבות העניין, השכר שנפסק נמוך.

4 10. לא מצאנו ממש בטענות חלק מהמשיבים בכל הנוגע להתנהלות הכונסים ותרומתם להליך
5 ולתמורה שהתקבלה. להיפך, בית משפט קמא מצא לשבח את הכונסים על תפקודם וחריצותם,
6 ואנו מאמצות מסקנותיו.

7 11. ככלל, פסיקת שכר טרחת כונסים נתונה לשיקול דעת בית משפט שמינה את כונס הנכסים
8 ושבפניו מתנהל הליך הכינוס, ובית משפט של ערעור לא ימהר להתערב בשיקול דעתו (למשל
9 ע"א (מרכז) 42441-07-13 עו"ד יעקב מיכאל בויאר נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ (20.02.2014);
10 רע"א 10046/06 מיכאל מנדלסון נ' יוכבד גורגה (צינמון) (27.05.2007)). עם זאת, אנו מוצאות
11 כי ענייננו חריג ושיש מקום להתערבות. זאת מהטעם שלא ניתן משקל מספיק להיקף העבודה
12 שהושקעה על ידי הכונסים, משך ההליך ומורכבותו. ונפרט.

13 הליך הפירוק ארך שנים רבות מאוד, עו"ד כספי מונה לתפקידו עוד ביום 07.05.2012, וביום
14 18.03.2013 מונה עו"ד טילינגר ככונס נוסף.

15 כאמור המקרקעין היו בבעלות משותפת של עשרות בעלי זכויות. לשם קידום פירוק השיתוף
16 היה צורך להסדיר את רישום הזכויות על שם חלק מהבעלים, שכן התברר שהרישום הקיים
17 אינו עדכני בין מחמת פטירת הבעלים הרשום, בין מחמת עסקאות מכר שלא הושלמו ברישום,
18 בין מטעמים אחרים (נספח 6 ונספח 9 לבקשת הכונסים). חלק מבעלי הזכויות לא שיתפו פעולה
19 דבר שהצריך את הכונסים לפעול עבורם, כגון הגשת דוחים לרשויות המס בשמם ובמקומם.
20 ריבוי הבעלים חייב את הכונסים להתנהל מול גורמים רבים.

21 מעיון בתיק בית משפט קמא עולה כי הוגשו בתיק עשרות רבות של בקשות, וברי כי הושקעו
22 בתיק שעות עבודה רבות מאוד. הכונסים אף נדרשו לנקוט פעולות לשמירה על המקרקעין (כגון
23 פינוי פולש, ניקיון, גידור וכיוצא בזה). בבקשתם, העריכו הכונסים כי השקיעו בהליך הפירוק
24 מעל 2,500 שעות עבודה משותפות עד להגשת הבקשה.

25 הכונסים הצליחו למכור את המקרקעין בסכום גבוה מאוד (השומה העדכנית עמדה על
26 14,180,000 ₪ והמקרקעין נמכרו לבסוף בסכום של 32,500,000 ₪), כן הצליחו להקטין עלויות
27 בין היתר בפעילות מוצלחת להקטנת היטל ההשבחה. בכך הביאו לבעלים תשואה גבוהה מאוד.

28 כמובא לעיל, בית משפט קמא מצא לשבח את הכונסים על עבודתם הרבה והמקצועית, על
29 המאמץ הרב שהשקיעו ועל התוצאה הברוכה שהשיגו עבור בעלי הזכויות. בהתחשב בכל אלו





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 7993-11-22 כספי(כונס נכסים) ואח' נ' שגיא ואח'

1. אנו סבורות כי השכר שנפסק אינו הולם את העבודה הרבה והמקצועית שבוצעה, ואת התוצאה שהושגה.
- 2.
3. 12. בנסיבות אלו, אנו סבורות כי יש ממש בטענת המערערים שהשכר שנפסק נמוך במידה המצדיקה את התערבותנו.
- 4.
5. 13. לאור האמור, הערעור מתקבל. שכר טרחת הכונסים יעמוד על 1,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.
6. המשיבים שהגישו תשובה לערעור (מדינת ישראל, הימנותא ומשיבים 60 - 63) יישאו בהוצאות המערערים בסכום כולל של 15,000 ₪ (5,000 ₪ לכל אחת מקבוצות המשיבים שהשיבו וטענו בדיון בפנינו). התשלום ישולם בתוך 30 יום מהיום.
- 7.
- 8.
9. הערובה שהפקידו המערערים תושב להם.

ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"ג, 20 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.

יסכה רוטנברג, שופטת

חנה קיציס, שופטת

מיכל נד"ב, שופטת
אב"ד

16

