



## ה"ת 29686/08/21 - רועי חיון, לי חיון נגד ימ"ר תל אביב

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"ת 29686-08-21 חיון ואח' נ' ימ"ר תל אביב

לפני כבוד השופט איתן קורנהאוזר

המבקשים:

1. רועי חיון

2. לי חיון

באמצעות ב"כ עו"ד מיכל רוזן עוזר, עו"ד רונן רוזנבלום,

עו"ד דניאל קליין, עו"ד שניר קלירי

נגד

ימ"ר תל אביב באמצעות ב"כ עו"ד עמית לוין, סנ"צ עידן

יונה

המשיבה:

### החלטה

בקשה לשחרור כספים תפוסים וזאת לשם השלמת בניית בית התפוס אף הוא.

### רקע

1. ביום 29.9.21 דחה כב' השופט דורון את בקשת המבקשים להשבת תפוסים שונים אשר נתפסו מכח צווי בית משפט במסגרת חקירה המתנהלת כנגדם. בין היתר, מדובר בתפיסת בית מגורים המצוי בהליכי בניה (להלן: "הבית") וכן בחשבונות בנק שונים (להלן: "הכספים התפוסים"). במהלך הדיון הודיע ב"כ המשיבה כי יבחן תשלום מתוך הכספים התפוסים, לספקים שונים איתם התקשרו המבקשים לשם הספקת ציוד ומתן שירות בבניית הבית.



2. המבקשים הגישו ערר על החלטה זו. במסגרת הדיון בבית המשפט המחוזי, שב ב"כ המשיבה וטען כך:

**"ככל שיוצגו חובות לספקים או נבחן אותם. אין לנו כוונות לפגוע בהתקדמות הבניין אותו הוא בונה, גם באשר לזכויותיו וגם מאחר שלאחר בנייתו הוא יהיה בעל שווי גבוה יותר"**  
(עמ' 8 ש-21-19 לפרוט').

כב' השופט מלמד קבע, בסוגיה זו, כדלקמן:

**"לעניין תשלום לספקים אני סבור כי יש מקום להמשיך את הליכי הבנייה ועל המדינה לקדם זאת באמצעות הפרקליטות. הצדדים יגיעו למנגנון מוסכם בניהם כדי לקדם את הליכי הבנייה ולהביא אותם לסיומם במועד. ככול שהצדדים לא יצליחו להגיע להסכמות בניהם יהיו רשאים לפנות לבית משפט קמא שייתן הוראות בהתאם"**  
(סעיף 9 להחלטה מיום 24.10.21).

3. לאחר שהצדדים לא הגיעו להסכמות, הובאה בפני בקשה זו.

#### תמצית טיעוני הצדדים

4. ב"כ המבקשים טענו כי יש ליישם את החלטת בית המשפט המחוזי כלשונה, ללא כל התייחסות לגובה הסכום הנדרש לשם השלמת הבניה. את טיעונם ביקשו לבסס על ע"פ 5361/21 אדוארד קוכמן נ' מדינת ישראל, (17.08.2021) (להלן: "ענין קוכמן") וכן היפנו להחלטה במסגרת ה"ת (ראשל"צ) 64819-10-18 מדינת ישראל נ' שלמה אייזנשטיין, (22.10.2019) (להלן: "ענין אייזנשטיין"). בנוסף, טענו כי אין מדובר בדיון בשאלת אמצעי מחיה סבירים, כפי שטען ב"כ המשיבה, אלא בתפיסת נכס אשר יש להשלימו על מנת לטייב את ערכו, ולשם כך יש להשתמש בכספים התפוסים.

5. ב"כ המשיבה הבהיר שאין מחלוקת כי המבקשים אכן התחייבו בהסכמים למול ספקים שונים לתשלומים בגובה של כתשעה מיליון ₪ לשם השלמת בניית הבית, והציג טבלה המפרטת את הסכומים שיש לשלם לכל אחד מהם (להלן: "הטבלה"). לטענתו, המשיבה הסכימה לתשלום של סכומים במסגרת של דמי מחיה סבירים, אולם גובה הדרישה אינו מתקבל על הדעת. ב"כ המשיבה היפנה למסמכים שהוצגו בדיון הראשון בשאלת החזרת התפוסים, מהם ניתן ללמוד כי למבקשים מקורות מימון אחרים, וטען כי אין מקום לעשות שימוש בכספים התפוסים.

#### דיון והכרעה

6. נקודת המוצא היא החלטת בית המשפט המחוזי, הנשענת על מספר נדבכים רלוונטיים לדיון זה: הראשון - קביעת קיומן של ראיות המבססות את עילת התפיסה; השני - דחיית הטענה בדבר חוסר מידתיות התפיסה; השלישי - התייחסות כב' השופט מלמד, באופן כללי והצהרתי בלבד, לכך שיש מקום להמשיך את הליכי הבנייה וכן כי על הפרקליטות לקדם זאת. בהחלטתו, לא נקבע דבר לגבי אופן יישום קידום הבניה או המקורות שישמשו לשם כך. בהיעדר הסכמה, הותיר את הדבר לבחינה מעמיקה של בית משפט זה.



על יסוד נקודות אלה, תיבחן הבקשה.

7. תחילה, אתייחס לפסיקה אליה היפנו ב"כ המבקשים לביסוס בקשתם. ההחלטה בעניין **קוכמן** עסקה בנסיבות שונות בתכלית, של צורך בתשלום לשם השלמת רכישת דירה. באותו ענין, הדגישה כב' השופטת ברק-ארז את הנזק האפשרי ליכולת החילוט העתידית, ככל שלא תתאפשר השלמת רכישת הדירה:

**"משמעות הדברים היא שאם תישאר החלטתו של בית המשפט המחוזי על כנה הוא ייחשב למי שהפר את חוזה הרכישה. במצב זה המוכר יהיה זכאי לבטל את העסקה, וכאשר יקבל את חלקו בתמורה ששולמה במתכונת של השבה - תוכל המדינה לתפוס כספים אלה. ואולם, פעולה בדרך זו משאירה מרחב משמעותי של חוסר וודאות - הן באשר ליכולת ההחזר של המוכר והן באשר להיקף ההשבה, לאחר ניכוי אפשרי של פיצויים מוסכמים. בנסיבות אלה, עלול להיגרם נזק גם מהיבט האינטרס במימוש החילוט עצמו" (שם, פסקה 29).**

אין זה מצב הדברים במקרה הנדון בו הבית התפוס בידי המשיבה נמצא בבעלות המבקשים, וכן כאשר המבקשים לא הצביעו על פגיעה אפשרית בפוטנציאל החילוט העתידית ככל שהבקשה תדחה.

באופן דומה, לא ניתן ללמוד גזרה שווה מענין **אייזנשטיין**, אשר אף הוא עסק במתן אפשרות להשלמת חוב הנדרש בשל רכישת דירה וזאת בדרך של מכירת דירה קיימת. גם באותו ענין, התייחס בית המשפט לפגיעה האפשרית ביכולת החילוט העתידית:

**"ככל שחולף הזמן כך גדל קנס הפיגורים עבור רכישת הדירה שבבנייה...דחיית הבקשה צפויה להקטין את מסת הנכסים התפוסים... בכך יקטן שווי הנכס התפוס בידי המבקשת" (שם, סעיף 11).**

כאמור, אין זה מצב הדברים במקרה הנדון.

בבחינת למעלה מהצורך, אציין כי במקרה זה מפורטים בטבלה פרטים רבים הכרוכים בהשלמת הבניה, אשר מטבעם צפויים לבלאי ולירידת ערך לאורך השנים ואין לדעת מה יהיה שווים במועד קבלת החלטה אפשרית לגבי חילוט. אזכיר עוד, כי בית המשפט המחוזי דחה את הטענה בדבר חוסר מידתיות התפיסה, ואף הוסיף כי הוצגו ראיות ביחס לחשדות לביצוע עבירות **"בסכום גבוה בהרבה מהסכום שנתפס"** (סעיף 9 להחלטה).

8. בנסיבות אלה, יש לבחון האם מתקיימת עילה אחרת לשחרור הכספים לשם המשך בניית הבית, מקום בו הצדדים לא הגיעו להסכמה. ב"כ המשיבה התייחס בטיעונו לסוגית קביעת אמצעי מחיה סבירים ומקום מגורים סביר. הגם שהמבקשים לא העלו כל טענה לפיה השלמת הבניה כרוכה בסוגיה זו, אני מוצא כי קיימת רלוונטיות לסוגיה העשויה להוות צידוק לשחרור כספים תפוסים. על דרך ההיקש, כפי שבית המשפט יכול להורות על מתן אמצעי מחיה ודיור סבירים, כך יכול הוא לשקול להורות על שחרור כספים לקידום הבניה מקום בו יתרשם כי זהו מקור הכספים הקיים, וזאת תוך שמירה על תכליות התפיסה.



עד כה, המבקשים לא העלו כל טענה כי אין בידם לעמוד במימון הנדרש לשם השלמת בנית הבית, ולא הבהירו מדוע יש לעשות שימוש בכספים התפוסים (ראו את דחיית הטענות המבוססים על הפסיקה שהוצגה, סעיף 7 לעיל).

לפיכך, לשם קבלת החלטה מושכלת, על המבקשים להעיר את אותו "נטל רדום" (ע"פ 170/07 **מטיס נ' מדינת ישראל**, פסקה 12 (19.11.2007), בדרך של בקשה מנומקת ומבוססת אשר תעמוד לבחינת המשיבה ולהחלטת בית המשפט בסופו של יום. בטרם יעשו כן, ומשלא נקבע כי אין בידם לממן את השלמת הבניה, לא ניתן להיעתר לבקשה.

בפני המבקשים פתוחה הדרך להגיש בקשה מתאימה.

ניתנה היום, י"א טבת תשפ"ב, 15 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.