



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

לפני כבוד השופט אפרים צ'יזיק

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח 2018
בעניין:	להלן: "החוק"
בעניין:	להלן: "הנושים"
בעניין:	עידן בן שטרית ת"ז 041712001
ובעניין:	להלן: "היחיד" להלן: "הממונה"

1. ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון משרדי ממשלה 570001773

2. תמר פלד מ.ר. 12887

3. תמר פלד ת"ז 056735145

4. עו"ד רון כהנא (נאמן) ת"ז

5. נ.ג.ש. החברה הכלכלית בע"מ (נושה) חברות 513689802

6. אברהם עקראווי מאור ואפת (נושה) ת"ז

7. בכור חנוכה (נושה) ת"ז 005667191

8. שרית הירשהורן (נושה) ת"ז 023014038

9. ארבל רעיה (נושה) ת"ז 065346629

10. ב.ח. חמו - יזמות ובניה (2006) בע"מ חברות 513911412

11. לומר ברוך (נושה) ת"ז

13. חד - אסף מתכות בע"מ (נושה) חברות 511662926

14. רות ניסים (נושה) ת"ז

15. אילנית רינגל (נושה) ת"ז 032106676

16. אלדד רינגל (נושה) ת"ז 025620907

17. יוליה גמבש (נושה) ת"ז

18. רשות המסים - אגף מיסוי מקרקעין (נושה) חברות



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36

### נוכחים:

ב"כ החייבת: עו"ד זעירא ועו"ד ישי ברק והחייבת בעצמה

ב"כ הנאמן: עו"ד כהנא

ב"כ הנושה נ.ג.ש: עו"ד עידן מרדכי

ב"כ הנושה סולם יעקב: עו"ד גב' סגל-גבסי

ב"כ הנושה רשות המיסים (מיסוי מקרקעין): עו"ד גב' בתי דורון לישיפיץ ומתמחה רותם צמח

ב"כ הנושים בכור חנוכה ושרית הירשהורן: עו"ד גב' מנור

ב"כ הנושה ב.ב. חמו יזמות ובניה: עו"ד לזמי

ב"כ הנושה ארבל רעיה: עו"ד עופר גבריאל

ב"כ הממונה: עו"ד גב' צליל יוספי

### פרוטוקול

#### עו"ד כהנא:

בית המשפט נתן הוראות בסיום הדיון הקודם, הבולטת והעיקרית זה חוות דעת שמאית של השמאי דרעי שבית המשפט מינה על מנת להעריך את הבית. הוא העריך את הבית בשווי 8 מיליון ₪ בלבד. ההערכה זו גורמת לבקשה לאישור הסכם הפשרה להיות הרבה יותר כדאית משום שהאלטרנטיבה במקרה שלא יאושר הסכם הפשרה וימונו כונסי נכסים, מכירה כזו יכולה לקחת 6 חודשים ועל כך נשלם 62,000 ₪ כריבית לנושה המובטח. בהנחה שנקבל את המחיר שהשמאי נקב, נשלם 5.7 מיליון לנושה המובטח ולכן המשמעות היא שהאלטרנטיבה לנושים הרגילים היא לא לקבל דבר. בסיטואציה המוצעת לפי הסכם הפשרה, אמנם לא פתרנו את הנושא של מס שבח. אם מסתכלים על זה מנקודת מבט של נ.ג.ש הם משלמים סך 8.8 מיליון ₪ וזאת תמורה נטו, אחרי כינוס, אחרי הוצאות. לכן ההצעה הזו שהתקלה ע"י השמאי דרעי טובה לנושים ומסייעת להם מאוד.

בחזית אחרת יש לנו את מס שבח. יש שני עניינים שצריך לדבר עליהם, יש את הנושא של החוב למס שבח שלא נבדק ולא ניתנה בו החלטה ויש את הנושא בשל הסכם הפשרה. בית המשפט הורה לפקיד השומה להגיש הכרעה מקדימה. נמצאת פה סגנית מנהל מס שבח חיפה. תביעת החוב שהוגשה היא בסכום 4.6 מיליון ₪. מדובר בשומה לפי מיטב השפיטה לגבי העסקה בקרית אתא.

המשמעות של המכירה הנוכחית היא 8.8 מיליון ₪.

אנו מבקשים לאשר את הסכם פשרה, בין אם מס שבח לא יקבל את הגישה שלנו לביטול. זה עדיין הסכם פשרה שטוב לנושים עשרות מונים מהאלטרנטיבה שזה להפסיק לעשות את ה-62 אלף ₪ בחודש ולמנות כונסים.

הגשנו למיסוי מקרקעין בקשה לתיקון שומה שנתמכת באסמכתאות, בהוצאות, בתחשיב. הרי השומה לפי מיטב השפיטה הניחה כאילו זה מגרש והתעלמה מכך שעמד שם בית. אין מחלוקת שבית המגורים לא שווה 11,750 מיליון ₪.



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1 שמעתי מחברי עו"ד זעירא בתחילת הטענות שהחוב הוא 1.4 מיליון ₪. יצא המסמך בחתימת מנהל  
2 מיסוי מקרקעין וגם כל מי שנמצא פה באולם רואה שלא כתוב במסמך שהוא לביטול עיקולים. זהו  
3 נוסח סטנדרטי. לחייבת מגיעה החזר מס רכישה. כאשר היא מכרה את הדירה בקרית אתא היא  
4 ביקשה לקבל את הפרש המס. זה לא התברר עדיין. יש עוד עניין שצריך לשאול ותשובה לא קיבלתי.  
5 כתוב חוק שקונה לא ישלם תמורה עולה על 40% מבלי שהוא ישלם מקדמה למיסוי מקרקעין. הנוהג  
6 הוא שכאשר זה לא קורה מנהל מיסוי מקרקעין מטיל את השעבוד שלו על הנכס שנמכר.  
7 הזכויות של נ.ג.ש לא היו רשומות. בטאבו לא העבירו את הזכויות. כשהיא קנתה בחזרה את הזכויות  
8 הם השאירו את הבעלות הקודמת.  
9 כשקיבלתי את חוות הדעת השמאית וראיתי שבנסח הטאבו נרשם צו מניעה לטובת בית משפט בעכו  
10 בהליך שאני לא מכיר. זה מסוג התיקים שאי אפשר לראות מי הצדדים. התיק חסוי. הגשתי לבית  
11 המשפט בקשה לצפייה ולחילופין שבית המשפט יעיין. פניתי לבית המשפט השלום בעכו ולא ניתנה  
12 החלטה בבקשה.  
13 אם אנחנו לא נאשר את הסכם הפשרה ועל דרך של ביטול, אף אחד מהנושים כאן לא יראה שקל וזה  
14 קרוב מאוד ולכן צריך לאשר את זה בדרך שאנו מבקשים. הטענות של מס שבח ישמרו להם. העיקול  
15 על הנכס יומר בעיקול על הכספים. הכספים לא יחולקו לפני שמעמד הנשייה של מס שבח יוכרע ולפני  
16 שהחוב ייקבע בין אם נצליח לדבר או לא. לכן יש דחיפות מאוד גבוהה בעניין של מס שבח.  
17 החייבת הגישה בקשה להסדר נושים. שמעתי בדיון הקודם שהנושים תמכו בהסדר הפשרה. אנו  
18 בחודש יוני, זו פעם שניה שהחייבת מגישה בקשה להסדר נושים וזו פעם שניה שהתנאי שלה שהסכם  
19 הפשרה שהמשמעות שלה מבחינתה שהיא מאבדת את הבית שלה ביפה נוף, ועומדת על התנאי הזה.  
20 זו בעיה, כי התנאי הזה של אי אישור הסכם הפשרה היא בעיה אקוטית. חצי שנה מתנהלים הליכי  
21 חדלות פירעון ואנו חייבים לנ.ג.ש עוד כ- 400,000 שקל. לא הופקדו כספים בקופה.  
22 החייבת שבויה בקונספקציה שבתיק שיש בו 19 מיליון ₪ חובות ושאין לה שום רכוש, היא חושבת  
23 שהנכס היקר הזה יישאר בבעלותה והיא בסופו של דבר תצליח לקבל הסכמה של הנושים. אני שומע  
24 מהנושים חוסר אמון מוחלט בהצהרות שלה. היא אומרת שעוד 90 ימים היא תביא כסף. אין שום  
25 בטוחה לכך. לאחר שיאושר ההסדר שאנו מבקשים לאשר, תציע לנושים אז יהיה אפשר להשוות. אם  
26 בית המשפט לא מאשר את הסדר הפשרה, אני מבקש למנות אותי ואת ב"כ הנושה המובטח למכירת  
27 הנכס. צריך לפעול פה במהירות ולממש את הנכס בהקדם האפשרי.

### עו"ד גב' בתי דורון-ליפשיץ:

30 ההסדר נחתם ייעודית וספציפית לצורך הסרת עיקול שהוטל ו- 1.4 מיליון שכולם נצמדו אליו הוא  
31 המס שאינו במחלוקת. מפנה לתגובת הנאמן, סעי' 5, יש בידי מיסוי מקרקעין הצהרות של החייבת  
32 בכתב ידה שהיא מבינה שמדובר אך ורק לצורך הסרת העיקול. זה לעניין ההסדר שנחתם איתה ועוד  
33 היא גם מבינה וחתמה בכתב ידה שהיא יודעת שאם היא לא עומדת בהסדר, חוזרים לחוב המקורי.  
34 היא לא עמדה בהסדר ולכן הוא לא רלוונטי בכלל. לעניין השומה, ביקש הנאמן ממני ואני העברתי  
35 למיסוי מקרקעין בקשה לפגישה. אי אפשר להיפגש במיסוי מקרקעין בלי בקשה לתיקון שומה, בלי





## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות  
פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1 הסכמה. הוגשה על ידי הנאמן בקשה לתיקון שומה ובקשה להיפגש אחרי זה. הבקשה נמצאת אצל  
2 פקיד שומה והוא בוחן אותה בימים אלה. הוא לא יכול להיפגש לפני שהוא יודע במה מדובר.  
3

### מנהלת מיסוי מקרקעין:

4  
5 ככל שיש בקשה לתיקון שומה, נכיר בדירת מגורים או בזכויות אחרות, נעשה את השומה כפי שצריך.  
6 כל ההוצאות שבגינן יש אסמכתאות היא תוכר.  
7

### עו"ד גב' סגל-גבסי:

8  
9 מבלי לעיין בשומה, בבקשה לתיקון שומה שהגשנו היה שלא הביאו בכלל בחשבון בית מגורים  
10 והתייחסו לזה כקרקע. ברור לנו וידוע לכולם ויש על כך מסכמים בתיק שבח שהיה שם בית מגורים  
11 וידוע שהרכישה של בית המגורים היתה בשנת 92. הכנסתי היטלים ושכר טרחת שמאי שאני שילמתי.  
12 לא קיבלתי מהחייבת אפילו לא שכר טרחה בעת המכירה או השקעות בנכס.  
13 את הניכויים שלי על החלק היחסי שאני שילמתי צירפתי. את הניכויים שלה לא הבאתי בחשבון. זה  
14 יהיה פחות מ- 1.4 מיליון ₪.  
15

### עו"ד גב' בתי דורון- ליפשיץ:

16  
17 יוגש תיקון תביעת חוב ואנו עדיין במועד. השומה תתוקן בהתאם למה שיוחלט במיסוי מקרקעין.  
18 נקבע שלמס הכנסה אין שום זכות קניינית בנכס. מפנה לבג"צ הרצליה ולפסק דין אפרים. שעבוד  
19 מוגדר כמשכון ולכן למיסוי מקרקעין יש זכות קניינית.  
20 חוק המקרקעין קובע שהרישום בטאבו מהווה ראיה לתוכנו ועל כן השיעבוד מוטל על נכס של החייבת.  
21 גם היום בדיעבד ומבקשים לבטל את זה בלי נפקות, רק היום לצורך פשרה בלי שאף צד מודה בשום  
22 טענה, נעשה איזושהי פיקציה של ביטול לביטול כשהמשמעות היא פגיעה משמעותית בקניין. מפנה  
23 להחלטת בית המשפט בסעי' 6, על כן לא ניתנה התייחסות אם יש רכישה מחדש או לא. לא נקבע שום  
24 דבר בעניין זה. לעניין מס רכישה נוסף שהוא טוען שמגיע לו, נדרש שלתא המשפחתי לא תהיה דירה  
25 נוספת בגוש חלקה 11052 חלקה 69 וחלקה 70. מעולם לא נטען כנגד מס הרכישה הזו. פעם ראשונה  
26 נטען על ידי הנאמן שאין נכס נוסף. הנכס הזה נמצא בקרית אתא.  
27

### עו"ד כהנא:

28 בעלה של החייבת משכיר שם משתלה. זה הנכס.  
29

### מנהלת מיסוי מקרקעין:

30  
31 נעשה ביקור בנכס הזה ונפגשו עם בעלה של החייבת.  
32  
33

### עו"ד גב' בתי דורון- ליפשיץ:

34  
35 ככל שמישהו סבור שמגיע החזר מס רכישה בגין רכישת דירה יחידה חלופית.  
36





## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 52300-10-20 בן שטרית נ' ממונה על חדלות  
פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

### החייבת:

הגשתי בקשה להחזר מסר רכישה על הדירה ביפה נוף. היה ביקור במשתלה של נציגים ממיסוי  
מקרקעין.

### מנהלת מיסוי מקרקעין:

הבקשה נדחתה. יש נכס שעונה על הגדרה דירת מגורים.

### עו"ד בתיה ליפשיץ:

כל הדחיפות בתיק הזה נובעת מריבית דרקונית של הלוואה דרקונית של נושה מקצועי שתפקידו מתן  
הלוואות. אחרי שהיה בעיות עם החזרים של החייבת, ענייני גבייה שאילצו אותה לעשות עסקאות  
מקרקעין, רק בגלל שלא נעשו החזרים של הלוואות, המשיך הנושה ונתן הלוואות נוספות תוך שריפד  
את עצמו במשכנתא על חשבון הנושים האחרים. נושה מקצועי נדרש לאחריות לא רק כלפי החייב  
אלא כלפי הנושים האחרים. בית המשפט הגדיר את זה כגוף נותן אשראי חוץ בנקאי.

### החייבת:

זה מעולם לא שימש כדירת מגורים, כבר 30 שנה זה מושכר למשתלה. אין היתר בניה. זה בנוי משנת  
1951.

### עו"ד זעירא:

אני מבקש לציין שאני חוזר על הטענות המפורטים שהגשתי בכתב, ההתנגדות שהגשתי לאישור  
הסכם הפשרה, הצעת הסדר הנושים, שתי חוות הדעת של דורון ברזילי והתגובה שלי לתביעת החוב  
של נ.ג.ש שניתנה בהכרעת הנאמן. אין צורך ולא אוכל לטעון את זה יותר טוב ממה שכתבתי בכתב.  
הגשנו את ההצעה לפי לוחות הזמנים שבית המשפט קבע בהחלטה האחרונה. פתחתי וכתבתי שאינני  
יכול להסתדר עם נ.ג.ש, גורם שמסרב לדבר איתי ושיש לי כלפיו טענות למכביר ואני טוען לאור חוות  
הדעת שהוא חייב לחייבת כספים ולא להיפך, אני אצטרך לברר את טענות אלה. היה ותקבל הצעת  
ההסדר, שהיא טובה וגבוהה מהצעת נ.ג.ש ובהתחשב בכך שאין לחייבת נכסים מוחשיים נוספים, היה  
ותקבל ההצעה הזו למעשה יומחו טענות הנאמן כפי שעלו בכתב במסגרת הבקשה לאישור הסדר  
הפשרה שבה הוא טען שהעסקה הזו היא עסקה תמוהה ביותר וכל זאת נטען לפני חוות הדעת השמאית  
שמראה היום ששווי הנכס הוא 8 מיליון ₪, אז קל וחומר שטענות הנאמן בעניין זה מתחזקות כפליים  
ושנושים שאלו בדיון הקודם איפה הכסף, מי שרואה והיום כולם חשופים למידע הזה, מי שרואה כאן  
כסף, היחידה שילמה לנ.ג.ש.

הצעת הסדר נושים יש דרך לטפל בה. יש כינוס אסיפת נושים וכו'. אם בית המשפט פוסל את ההצעה  
ביום הראשון ולא נותן לי להתקדם, ומצד שני בית המגורים נמכר, אני חושב שיש בנושא זה עוול כלפי  
היחידה.

שמעתי את דברי בית המשפט ואני סבור שבית המשפט לא נותן לי לדבר. הגשתי טענות מפורטים  
בכתב. אין לי מולי אלטרנטיבה שמציעה יותר. בית המשפט אומר לי לשים 10 מיליון ₪ על השולחן.



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 52300-10-20 בן שטרית נ' ממונה על חדלות  
פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1 אם בית המשפט רוצה לפסול את הסדר הנושים, שייתן החלטה. אם בית המשפט רוצה לשמוע את  
2 הסדר הנושים אני אגיד אותו.  
3 אני מתחיל מהנושה המובטח, לאור הנחיית בית המשפט – לאור חוות הדעת שהגשתי, ולאור הטיעון  
4 שהגשתי, אני כופר בחוב לנושה המובטח. לכן, כמו שבית המשפט אישר בדיון הקודם, אני מעוניין  
5 להגיש לערכאה המוסמכת תביעה כספית ובמסגרתה לעתור לעיכוב הליכי המימוש של חברת נ.ג.ש.  
6 לא יכולתי לעשות זאת בעבר. היום, כשיש לי שתי חוות דעת כלכליות של עו"ד ורו"ח, שהוא גם מומחה  
7 למיסוי וגם כלכלן, וחוות הדעת כלכליות בעיקרן ומדוברות על כך שלדוגמא בלבד, במסגרת ביטול  
8 הביטול נ.ג.ש צריכה לשלם ליחידה לפחות את השווי העודף, 4.2 מיליון ₪ בצירוף ריבית והצמדה, מה  
9 שמאוד מקטין את החוב כלפיה, אני מבקש להגיש. היה ולא אקבל עיכוב הליכים – נ.ג.ש יוכל לממש  
10 את הנכס. אולי אני אקנה אותו ואסלק את החוב. אינני יודע. לאור חוות הדעת, טענותיי מצוינות. בית  
11 המשפט העיר בדיון שייתן לי להגיש את התביעה, וזה מה שאני מבקש לעשות וזה לטובת כלל הנושים  
12 ולא רק לטובת היחידה. היום, כשיש לנו את כל העסקאות, וחלק גדול מהתשלומים ששילמתי, אני  
13 ביקשתי כרטסת וסירבו לתת לי אותה ואני יודע מדוע. יש לי נגדו טענות מצוינות. זה כלפי נ.ג.ש. אם  
14 לא אקבל סעד יוכל נ.ג.ש לממש את הנכס. יתכן ואז אבקש צו להסרת הדיספוזיציה על הנכסים של  
15 הבעל ואשלם את החוב לנ.ג.ש באמצעות אחד הנכסים. בית המשפט יודע שהוא קנה ומכר את הנכס  
16 מספר פעמים וגרף רווחים של מיליונים. אבקש לשמוע את דברי עו"ד ליפשיץ לגבי הריביות.  
17 לגבי מס שבח – אני משווה את ההצעה שלי והשוויתי אותה מלכתחילה. כל מה שיחול במסגרת הצעת  
18 נ.ג.ש, יכול גם במסגרת הצעתי. שיבוא בעלה של היחידה, שהוא אדם אמיד מאוד ויש ברשותו נכסים,  
19 והוא זה שמציע להוציא את דירת המגורים ממסת הנכסים, כמו שהנאמן מעביר לנ.ג.ש את הנכס, כך  
20 יעביר לבעלה של היחידה. הכסף שלנו לא פחות טוב מהכסף של נ.ג.ש. חוסכים פה את נושא המכר  
21 החוזה, חוסכים פה דיור חלופי ואת הוצאות המימוש בהוצל"פ כי לא יהיה בכך צורך. אני מוסיף  
22 לקופה 3.5 מיליון ₪ תוך פרק זמן קצר. הנאמן גילה את דעתו, שכל מה שאפשר להוציא מהנכס הזה  
23 במקרה הטוב זה 3 מיליון ₪. אני משפר את ההצעה הזו כדי להישאר בבית. היחידה השקיעה בבית,  
24 בנתה, הרסו לה, בנתה שוב. התא המשפחתי רוצה להישאר עם הנכס הזה. בעלה אדם אמיד. אבקש  
25 מה שנותנים בכל תיק פש"ר פשוט, ייתנו לי כי אני משלם את הכסף ולא בגלל שאני טוען לדיירות  
26 מוגנת בנכס.  
27 לגבי נושים, שכיום ידוע לי על שניים כאלה, שטוענים שזה כספי נאמנות – לפי הנחיה של הנאמן,  
28 פיצלתי בין הנושים. אני חושב שצריך לחלוף המועד להגשת תביעות חוב לפני שמכנסים אסיפת נושים.  
29 לגבי הירשהורן – למיטב ידיעתי החוב שולם.  
30 לגבי רעיה ארבל ולגבי חנוכה – היינו בשתי חקירות ארוכות אצל הנאמן ושוחחתי על נושא הסדר  
31 נושים, והנאמן המליץ, וקיבלתי את המלצתו, שלגבי הנושים חנוכה וארבל, שהנושא הזה ייפתר  
32 וישולם במלואו. סכומים שנטענו, שני הסכומים האלה לא אמרתי שאני "אסתדר". אני אשלם את  
33 שני הסכומים האלה עד סוף השנה הנוכחית. שני הסכומים ישולמו ויוצאו מהתיק. זה כתוב במפורש  
34 בהסדר. אבקש שיינתן צו לתת לי את תיקי הה"ת. מפנה לסעיף 16 להצעת ההסדר.  
35 בגלל הטענות שעלו, ומבלי להתייחס לעמדתי לכך, לאור המלצות הנאמן הצעתי מה שהצעתי. הם לא  
36 יצטרכו להצביע באסיפות נושים והם יקבלו את כל כספם בהתאם להכרעת הנאמן.



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות  
פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1 ההפחתות האלה מביאות אותנו לחובות של פחות מ-6 מיליון ₪, שעליהם אני משלם 3.5 מיליון ₪,  
2 וזה כאשר האלטרנטיבה היא שאין לי אף נכס חוץ מהנכס הזה, אין השתכרות מכיוון שאין לה רישיון  
3 עריכת דין ואנו לא מצפים ממנה בגילה לעשות הסבה מקצועית, וכאשר היא ובעלה בני 60 ו-70. יש  
4 מקום גם לשיקול הזה, ולכך שהם מעוניינים לסיים את הפרשה. הם היו מעוניינים לסיים אותה  
5 מהיום הראשון, שהתברר שיש נגדה צו פתיחת הליכים. יש לי נושה אחד שאני טוען כלפיו טענות  
6 קשות ביותר, ושאני מאמין שבהליך משפטי אוכל להפחית את סכומי הנשיה שלו, אם לא לאפס אותם.  
7 אם לא אצליח, האחריות עלי. אם לא אקבל צו מניעה כנגד הטענות האלה, הוא יוכל לממש את הנכס,  
8 ואז או שאקנה את הנכס הזה או שאסלק את החוב כלפיו. אם הנכס נמכר בשוק החופשי, ואני הצעתי  
9 הסדר נושים שאושר, אזי העודף ממכירת הנכס, ככל שיהיה, יועבר לידי היחידה. אני פטרתי את  
10 הנושים בסכום של 3.5 שהוא יותר טוב מהאלטרנטיבה. תביעות החוב לא נבדקו ויתכן שהסכום יהיה  
11 פחות מ-6 מיליון ₪, ולכן 3.5 מיליון ₪ לחייבת שאין לה עוד נכס וכושר השתכרות, זו הצעה טובה  
12 מאוד.

13 אני חושב שהסכמת נ.ג.ש להסתפק לכאורה בהחזר של 2.2 מיליון על 3 מיליון מעידה על כמה דברים  
14 – ששווי הנכס גבוה יותר. גם בשמאות אין מחיר למטר. אין לנו עסקאות שיעידו על מחיר למטר.  
15 השמאי עשה הערכה. הסיבה השניה ש.ג.ש לכאורה מוכן למחוק 800,000 ₪ היא שהוא יודע שהוא  
16 קיבל סכומי כסף במהלך השנים, שכל הסתכנות פה בבירור החוב שלו לאשורו ולמה שהיה לפני כן,  
17 יכולה להציב אותו במקום פחות טוב.

18 קיבלנו את הכרעת הנאמן בתביעת החוב של נ.ג.ש באותו מועד שבית המשפט קיבל אותה. הכרעת  
19 החוב הזה מספרת את חלקו השני של הסיפור, ואפילו לא, על מה שהיה בהלוואות האחרונות. היא  
20 לא מתיישבת עם מה שהנאמן כתב בבקשה לאישור הסכם פשרה, שאז הסכימו לשלם לו 3 מיליון ₪  
21 על בסיס הטענות האלה. הדברים האלה לא מתיישבים. ההכרעה לא חלוטה ויתכן שנבקש להשיג  
22 עליה, אך אני חושב שעדיף שנגיש את תביעתנו בערכאה המוסמכת נגד נ.ג.ש ושם לברר את החוב. זה  
23 יפנה את הדרך לאותו הסדר נושים שאני מציע לנושים הרגילים.

24 יתר על כן, כשאני מבקש לשלם לארבל וחנוכה את החוב שלהם, אני מוציא אותם מ-3 המיליון  
25 שנכנסים לקופה, שחלק גדול מהם יילך למס, ועל החלק שנותר תהיה נשייה רגילה וגדולה. אני מקטין  
26 דרמטית את מצבת הנשייה ולכן יש יתרון בהצעתי.

27 יש יתרון מובנה לכל הסדר נושים, שאם הנושים מסכימים לו והיחידה מקיימת אותו, הוא יותר טוב  
28 מכל מימוש כפוי וגרימה של טרגדיה למשק הבית ולמשפחה שהשקיעה הרבה אנרגיות, משאבים  
29 והליכים בנכס. ברור שהם לא ירימו ידיים בשלב זה והצעת ההסדר שלהם קיבלה את הערות הנאמן  
30 ועשתה כל שאפשר. הם מתחייבים לשלם סכומי כסף עצומים. לזה מתווסף היתרון של הקשיים  
31 ששמענו כאן מרשות המסים. גם רשות המסים תעדיף שבעלה של היחידה הוא זה שירכוש את הנכס  
32 ולא שילכו במסלול של ביטול של הביטול, שמעורר קשיים. גם בית המשפט העיר לגבי הקשיים בצורה  
33 ברורה.

34 לשאלת בית המשפט, אם בעלה ירכוש האם הוא ישלם לנ.ג.ש ויוצא אותם מהתמונה, אני משיב שהוא  
35 ירכוש בכפוף להמחאת הזכות לתבוע בשם היחידה.



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1 אני מבקש שהות של 30 יום. אם לא אקבל צו מניעה, אשלם לנושה המובטח את הכסף. יש פה עילות.  
 2 הוא קיבל מיליונים והעוולות זועקות לשמים. היה פה ניצול ואי אפשר למנוע ממני לברר את הטענות  
 3 האלה.  
 4 אם מסתכלים על לוחות הזמנים של הצעת הנאמן ועל לוח הזמנים של הצעתי, הצעתי טובה יותר  
 5 וגבוהה יותר. אם לא אקבל צו שמונע את עיכוב ההליכים בהוצל"פ, אצטרך או לשלם לנגש את ה-5.1  
 6 מיליון ש"ח שלו, או לקנות את הנכס או למכור אותו. יושבת פה היחידה ושומעת את הדברים.  
 7 הדיבידנד לנושים הרגילים, שמוצע להם הוא 3.5 מיליון ש"ח. הצעתי עדיפה בכל פרמטר. בהצעת נ.ג.ש.  
 8 יש סעיף 6, שאומר שאם רשויות מס שבח לא יבטלו את הביטול, הצעתו מבוטלת. היה והוא תיקן את  
 9 זה, אני מתמודד עם הצעה שלא ראיתי ואני צריך זמן כדי להתמודד עם ההצעה ולתקן את הצעתי.  
 10 נכון לאיך שההצעה הוגשה לבית המשפט, הצעת הסדר הנושים טובה בכל פרמטר ומשקפת שינוי  
 11 גישה מצד היחידה.

### עו"ד מרדכי:

12  
 13  
 14 יש עובדות. 5 מיליון ש"ח היא קיבלה. אמרו לעו"ד ברזילי ש-5.5 מיליון הם ריבית. כשנעשתה העסקה,  
 15 היה חוב של 5.5 מיליון ש"ח לגב' פלד, והיא ביקשה 3 חודשים זמן כדי לפרוע את החוב. היא אמרה  
 16 שהיא אמורה למכור את הנכס בק. אתא ומשם תפרע את החוב. חלפו ה-3 חודשים והיא לא פרעה את  
 17 החוב. אז נעשתה העסקה והיא אמרה שהיא רוצה לקנות את הנכס הזה בחזרה. נאמר לה שאם היא  
 18 רוצה את הנכס הזה בחזרה, זה יהיה 11 מיליון ש"ח וזה המחיר שהוא מבקש. הוא חשוב לגור בנכס  
 19 והלך ליועצים.

### עו"ד אשכול:

20  
 21  
 22 הקשבתי להצעה מטעם היחידה ולא מצאתי את הלקוח שלי בפנים. הם התייחסו לאותם נושים שטענו  
 23 למעילה בכספי לקוחות. הלקוח שלי הוא נושה ב-3 מיליון ש"ח, כאשר 1.4 מתוכם זה כסף שהופקד  
 24 בידיה, בחשבון הנאמנות שלה, עם אסמכתאות. הכל הוגש ונפתחה גם תביעה. יש שני אירועים, שכל  
 25 אחד מהם הוא אירוע בפני עצמו. אחד מהם זה 1.4 מיליון ש"ח שנמסרו לה בנאמנות לצורך הלוואה  
 26 שניתנה לצד ג' שהיא ייצגה. הכסף הופקד בחשבון הנאמנות שלה. הריבית לשנה הראשונה שולמה  
 27 בשיקים מחשבון הנאמנות שלה, והכסף לא הוחזר אח"כ מעולם.  
 28 העניין השני הוא כסף של כמיליון ש"ח שניתן ליחידה בנאמנות על מנת שהיא תרכוש קרקע בעבור  
 29 הלקוח שלי. הקרקע הזו נרכשה על שם בנה. היא עשתה טובה ורשמה הערת אזהרה לטובת הלקוח  
 30 שלי על הקרקע. אני לא מבינה איך היא רוצה לפתור את ענייני הפיקדונות ומתעלמת מהלקוח שלי.  
 31 לא שמעתי שום דבר שמתייחס ללקוח שלי, שהוא נושה מהותי של 3 מיליון ש"ח. היא חתמה על הסכם  
 32 פשרה איתו והודתה במסמכים והכל נמצא. היא חתמה שהיא מסכימה לסכום הזה של 2.7 מיליון ש"ח.  
 33 היא חתמה שהיא מאשרת את הסכומים ומאשרת את האירועים. יש מסמכים, יש טופס דיווח על  
 34 נאמנות למיסוי מקרקעין שהיא לא הגישה מעולם. יש אסמכתאות בלי סוף. אני רק שואלת איפה  
 35 הלקוח שלי בתוך ההסדר שהיחידה מציעה. הוא לא נושה רגיל. יש לו זיקה לקרקע, הכסף הוא מתוך  
 36 כספי הפיקדונות.





## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות  
פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1 כמובן שאנו מתנגדים מכל וכל להצעה המוצעת מטעם היחידה והנימוקים שהצגתי פה הם רק חלק  
2 מהנימוקים. היחידה הציעה לנו לא מעט פעמים, במהלך השנים האחרונות, כל מיני הצעות ולא עמדה  
3 באף אחד מהן. אין לנו שום אמון בה ואנו לא מאמינים לשום הצעה מטעמה.

### עו"ד מנור:

6 לגבי הנושים 7 ו-8 – משתמע כי הצעת תשלום כספי נאמנות נחזים לסילוק חוב, אך אנו יודעים שכספי  
7 הנאמנות זה כסף ששייך ללקוחות וצריך להחזיר אותם בכל מקרה. בית המשפט נתן החלטה ביום 29.4  
8 שיש להעביר מידע שלא קיבלנו עד כה. לכן נבקש מתן החלטה גם בעניין זה ובעניין צו המעצר.  
9 בנוסף, ביקשנו היתר להמשיך ניהול הליכים כנגד החייבת או לחילופין שתביעת החוב שלנו תאושר,  
10 לרבות הרכיבים של הנוקים המאוד כבדים שנתרו ללקוחות, הרבה מעבר לכספי נאמנות. נכון שלפני  
11 מספר ימים, באופן מפתיע ומשום מקום, הגיע אלינו שיק בסך 99,000 ₪ לכיסוי כספי הנאמנות של  
12 שרית הירשהורן. למרות שהסכום היה 100,000 ₪ קיבלנו 99,000 ₪. בנוסף, יש תביעה שמתנהלת  
13 בבית משפט השלום בקריות ואנו מבקשים להמשיך להתנהל שם מכיוון ששם בית המשפט כבר החל  
14 בבירור הנוקים ויכול להביא להכרעה. שם אנו בתחילת ההליך. הוגש כתב הגנה מטעם בנק מזרחי  
15 ומתברר שהחשבון נסגר בסמוך להפקדת הכספים ולא ברור לאן נמשכו הכספים משם. ביקשנו שם צו  
16 להסרת חיסיון ואנו ממתנינים לקבל את כל הפרטים לגבי התנהלות החשבון.

### עו"ד מרדכי:

19 כל חוות הדעת של מר ברזילי נשענת על טענה או מחשבה שה-5.5 מיליון הנוספים היו ריבית. זו לא  
20 הייתה ריבית. זו הייתה מכירה של לקוח שלי לא היה אינטרס לבצע אותה. גם לא יצאה לו מזה שום  
21 טובת הנאה. כפי שהצגנו לנאמן, על הפרש של 4 מיליון ₪ שהוא קיבל יצאה חשבונית. על 4 מיליון  
22 ₪ שולמו כ-700,000 ₪ מע"מ ועל ה-3 מיליון שולם מס חברות של עוד סכום כזה ועל הפרש שולם  
23 33%. הדרך המתאימה יותר הייתה לבצע מכירה רגילה, אך לא לבקשתנו זה בוצע בדרך שבוצע על ידי  
24 פיצול עסקה. זו פעולה לגיטימית אך לא הייתה לנו כדאית. האינטרס לבצע את זה כך היה של  
25 היחידה. לכן כל חוות הדעת הזו אין בה כלום. ה-5.5 מיליון הנוספים הם לא ריבית. הנכס היה שווה  
26 למכירה כ-11 מיליון ₪ וזה המחיר שהוא דרש כדי לבטל את העסקה ולהחזיר לו את הנכס, כך שכל  
27 התיאוריה של מר ברזילי לא רלוונטית בכלל. כל מה שאני אומר מגובה בניירת.  
28 בד"כ כשטוענים שאין חוב, מציגים אסמכתאות שהוא נפרע. לא ראיתי שהיחידה שילמה שקל. יותר  
29 מזה, תיק ההוצל"פ נפתח ב-2019 וכבר אז ביקשו עיכוב הליכים ונתנו לה זמן של שנה, ושם החוב  
30 אושר וקיבל תוקף של החלטה.

### עו"ד זעירא:

33 הוא לא קיבל תוקף של החלטה. כתוב "נרשם בפניי".



## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

### עו"ד מרדכי:

כשראש ההוצל"פ רושם "נרשם בפניי" זו החלטה. חוות הדעת הזו לא תחזיק מים. לפני חודשיים אמרו שהנכס שווה 14 מיליון.

### עו"ד עופר גבריאלי:

אני לא רואה את הסתירה בין הצעת הנאמן להצעת ההסדר, לא במובן של מה המסלול שייצא לפועל בסופו של דבר, אלא בנקודת הזמן שבית המשפט צריך לתת החלטה. יש פה את גורם הזמן, שאם בכל תיק רגיל מחכים עוד קצת, פה יש לזה מחיר – 2000 ש"ח ליום. לכן צריך לקדם את ההליך ולהכריע. זה הזמן לתת החלטה ואי אפשר למשוך את זה. זה עולה לנו כסף. תרצה החייבת אח"כ לקדם את הסדר הנושים שלה, אין בעיה. אבקש מבית המשפט לתת את הדעת. הבקשה של הנאמן עומדת בפני בית המשפט כבר חודשיים.

בנוסף, אני קראתי ביסודיות את הצעת ההסדר של החייבת, כולל סעיף 16, וגם שמעתי את דברי עו"ד זעירא בדיון. כדי שנוכל להביע עמדה בעניין זה, אנו צריכים לדעת מה המקורות ומה הבטוחות שזה יקרה. אם זה לא יקרה יש לזה תג מחיר גבוה. אני מתעסק בתיקים האלה כבר 21 שנה ולא אמרתי לא להסדר נושים מעולם, כשהוא היה סביר ונתן מענה. חברי אפילו לא הרים לי טלפון כדי לשמוע את דעתי ולהסביר לי. בנוסף הוא לא נתן לי פרטים מהותיים כדי שאוכל להביע דעה. בנקודת הזמן הזו, בנתונים הקיימים בפניי ולאחר ששמעתי את ההשלמות, אני לא יכול להסכים לזה. אם אני צריך לשקול את ההצעה הזו על סמך מה שנאמר או הסדר הנאמן, אני כרגע יותר בוטח בצד של נ.ג.ש מאשר בצד של החייבת. זו עוד הבטחה כמו הרבה הבטחות שניתנו בעבר.

### עו"ד זעירא:

היחידה מסרה לי שחברת ביטוח הסכימה לתת לבעלה משכנתא הפוכה בסכום של למעלה מ-3 מיליון ש"ח. מלבד זאת אני מוכן להתדיין על מערך בטחונות ההצעה שלי, למרות פרקי הזמן הקצרים מאוד. אני מוכן לנהל על זה מו"מ. לגבי הלקוח של הגב' אשכול – הוא מתקשר ליחידה המון, משאיר הודעות שהוא מאיים על חייב וחיי ילדיה ומחלק ברחוב את הפלייר שאני מציג לבית המשפט. יש לי גם הקלטות בנייד.

### עו"ד יוספי:

אני סבורה שציינתי בתגובתי מיום 27.5 שיש תועלת בהסדר הפשרה שהוצע על ידי הנאמן. כפי שציין עו"ד גבריאלי, ביחס לזה שהאמירות שנאמרו ביחס להצעת ההסדר, הן אמירות ותו לא. אני לא סבורה שיש ממש בטענות אלה בכדי להגיע להסדר נושים הולם מול הנושים. אני חושבת שמדובר בדחיית הקץ בעניין זה. מעבר לזה, אני סבורה שכרגע, ככל שיהיו השלכות מבחינת מיסוי שיהיו בהסדר הפשרה, אני סבורה שעדיין עדיף לקבל הסדר פשרה גם אם יש השלכה כזו. אני סבורה שיש פה עניין של הסתכלות גם על הנושים הבלתי מובטחים. מעבר לזה, אני סבורה שיש פה לכל הפחות 3 נושים עם מצבת נשייה בלתי רגילה, שלגביהם אני לא יודעת אם יוכלו להיכנס בגדרי הצעת ההסדר.





## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

### עו"ד כהנא:

אני לא יודע המקור של השיק של 99,000 ₪ להירשהורן אך אני שמח שהוא שולם. לא מצאתי חשבונות נאמנות עם כסף.

### החלטה

העניין שבפניי בקשה לאישור הסכם פשרה, אשר הוגש על ידי הנאמן והנושה המובטח נ.ג.ש החברה הכלכלית בע"מ. החלטה ראשונית ניתנה על ידי ביום 28.4.21 והחלטה זו מהווה החלטה משלימה.

בנוגע להסכם הפשרה, הוגשה עמדת רשות המסים והוגשה חוות דעת מטעם החייבת, המצביעות על היות הסכם הפשרה הסכם מלאכותי, אשר מצדיק לראות בהסכם הפשרה משום רכישה מחדש, על כל המשתמע מכך, מחקיקה שבחוק מיסוי מקרקעין.

לאחר בחינת טענות הצדדים, מצאתי כי עמדת רשות המסים הינה מוצדקת, שכן ניתן לומר בוודאות שהמטרה העיקרית של ביטול הביטול, במקום מכירה בפועל, הינה הקדמת המועד הרלוונטי לעסקה למועד הטלת העיקול לפי פקודת המסים (גביה) באופן שיגדע את המעמד של שיעבוד בדרגה שניה, מכוח סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), ואין כל מטרה אחרת לניסוח הסכם הפשרה, אלא דילוג מעל החוב שיש לו מעמד של זכות מעין קניינית, אשר נרשם במסגרת העיקול על זכויות החייבת.

יכול להיות ובהליכים אחר יתקבל סכום נמוך יותר לתועלת הנושים, ואולם לא ניתן לקפח נושה מובטח רק משום שהדבר עתיד ליצור תועלת לנושים רגילים, ולא ניתן לבצע את הפעולה המוצעת מבלי שיהיה חשש עתידי שהפעולה גרעה נכס באופן לא ראוי.

החייבת הציגה הצעת הסדר נושים שמתעלמת מסדרי הנשייה, וסבורה שראוי להתחיל בנושים הבלתי מובטחים תוך הותרת נושא הנושה המובטח העיקרי לשלב מאוחר יותר, לא ניתן לראות בהצעה כהצעת הסדר ראוייה. הדבר אינו תואם את הוראות סעיף 323 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, שכן אין מעמד ומשמעות לנושים הבלתי מובטחים כאשר אין הסכמה מטעם הנושים המובטחים. הדבר תואם גם את הוראות סעיפים 248-249 לחוק.

בנסיבות העניין, אין מנוס ממימוש המקרקעין, ולכן יש להורות כי בחלוף המועד להגשת תביעות חוב, קרי 180 ימים מיום מתן צו פתיחת ההליכים, 18.1.21, יפעלו ב"כ הנושה המובטח והנאמן למימוש משותף של המקרקעין, החל מיום 18.7.21 במסגרת תיק ההוצל"פ אשר נפתח למימוש הזכויות. זאת מטעמים של יעילות ומימוש מהיר, שכן התחלת ההליך מהתחלתו תביא לעיכוב בהליכי המימוש, כאשר, כפי שאמר ב"כ אחת הנושות, ההמתנה עולה 2000 ₪ ליום, כפי שהדבר נכלל בהכרעה של הנאמן בתביעת החוב.





## בית משפט השלום בחיפה

02 יוני 2021

חדל"פ 20-10-52300 בן שטרית נ' ממונה על חדלות  
פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

1  
2 הנאמן יגיש פסיקתא מתאימה לצורך מינויו, יחד עם הכונס אשר מונה, עו"ד עידן מרדכי, מתוך הבנה  
3 שככל שתושלם עריכת השומה המתוקנת, חלק מן התמורה עתיד להגיע גם לנושים הבלתי מובטחים.  
4  
5 ככל שברצון החייבת לנקוט בהליך משפטי כנגד גורם כלשהו, תגיש בקשה מתאימה לבית המשפט.  
6  
7 עם קבלת שומה מתוקנת, ימציאו הצדדים העתקה על מנת שניתן יהיה לוודא ולבדוק הבטחת זכויות  
8 הנושה המובטח בדרגה שניה, במסגרת הליכי הכינוס.  
9

10  
11  
12  
13  
14

ניתנה והודעה היום כ"ב סיוון תשפ"א, 02/06/2021 במעמד הנוכחים.

אפרים צ'יזיק, שופט

15  
16  
17  
18  
19

הוקלד על ידי נטלי יגר

