

**בית המשפט המחוזי בחיפה**

ת"א 26539-05-22 שואהנה נ' שואהנה

תיק חיצוני:

**בפני כבוד השופט יואב פרידמן****תובעים** חוסין שואהנה

נגד

**נתבעים** בסאם שואהנה

חקיקה שאוזכרה:

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 50(2), 50(3), 50(4), 95, 97, 103

ספרות:

יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי) התשס"א)

מיני-רציו:

\* לעיקול זמני יש, בנוסף לקריטריונים הכלליים למתן סעד זמני, דרישות ספציפיות שצריכות להתקיים על מנת שיינתן. הדרישה המרכזית – יסוד ההכבדה. אם מתקיימת דרישה זו, יש להיזקק בנוסף לקריטריונים הכלליים. ודוק, יש להציב ראיות מהימנות במשקפי הלכאורה, המבססות חשש סביר להכבדה, לא וודאות; אין חובה שהחשש הסביר להכבדה יסודו יהא בניסיון של הנתבע להבריח נכסים ודוקא. הברחת נכסים הנה חלופה שיש בה כדי להקים חשש הסביר. די להמחיש שמצבו הכלכלי של הנתבע לא שפיר, במידה המקימה חשש הסביר להכבדה בשים לב לסכום הנתבע.

\* דיון אזרחי – סעדים זמניים – עיקול זמני

\* דיון אזרחי – סעדים זמניים – דיון במעמד הצדדים

בקשה לעיקול זמני. מבוקש לעקל מחצית מן הכספים, ולחלופין מחצית מן הזכויות במקרקעין, שאמורים להגיע בעתיד לידי המשיב (הנתבע) מאת המחזיק, זאת בהתאם להסכם גישור שנחתם בין המשיב לבין המחזיק וקיבל תוקף של פסק דין. בתביעה העיקרית מבוקש סעד הצהרתי בדבר זכותו של המבקש במחצית מהמקרקעין האמורים. או אם לא יועברו אלה למשיב – סעד הצהרתי בדבר זכותו של המבקש ל- 1.5 מיליון (מחצית מן הסכום לו זכאי המשיב מן המחזיק במקרה אשר כזה).

ביהמ"ש המחוזי דחה את הבקשה בקבעו:

כאשר נעתר ביהמ"ש במעמד צד אחד לבקשה למתן צו עיקול זמני, חל דין ספציפי לפיו רשאי המשיב (או המחזיק) לבקש ביטולו בתוך 30 יום. שאז נידונה הבקשה "מבראשית", ומוטל הנטל על מבקש העיקול. אלא שבמקרה דנן, לא נמצא ליתן הצו במעמד צד אחד. תקנה 97 לתקסד"א מורה שבקשה

לעיקול זמני תידון במעמד צד אחד כברירת מחדל. כפועל יוצא, ואף לאור האמור בתקנות 50(2), 50(3) ו-50(4), אם לא ראה ביהמ"ש לתן צו העיקול המבוקש במעמד צד אחד, יכול הוא לדחות הבקשה אם מצא שאין היא מצריכה תשובה, או להורות על משלוח הבקשה לתשובה. ובמקרה האחרון להחליט על יסוד הבקשה והתשובה, או אם נדרש הדבר, לאחר חקירת המצהירים. הנטל בכל מקרה – כבכל בקשה לסעד זמני – על מגיש הבקשה. עוד יש לזכור כי ההנחיה שבקשה לסעד זמני תידון במעמד הצדדים נועדה להגן קודם כל על עניינו של משיב, כדי שלא יינתן כלפיו סעד זמני מבלי שנשמעה עמדתו. ככל בקשה, ומקל וחומר בקשה לסעד זמני, עליה חלות דרישות מחמירות, מוסמך ביהמ"ש לדחותה אף בלא דיון במעמד הצדדים, אם על פניה לא מתקיימים בה על פניה הקריטריונים המצדיקים לתן סעד זמני. אף בקשה לסעד זמני – בקשה היא, וניתן להחיל עליה במקרה המתאים את תקנה 50(2). ברור שהדבר ייעשה בזהירות שכן מעטים המקרים המתאימים להפעלת סמכות זו. במקרה הנדון נמצא לאפשר תגובה, הן לנתבע המשיב (שהגיב), ובמקרה דגן אף למחזיק (שבחר לא להגיב).

בגדר בקשה לעיקול זמני, כבכל סעד זמני, על בימ"ש להשתכנע בקיום ראיות מספקות לכאורה התומכות בקיום עילת התביעה. דרישה זו, כמו יתר הקריטריונים המשמשים לבחינת ההצדקה לחתן סעד זמני, קבועים כיום בתקנה 95. לשם קיום ראיות מספקות לכאורה לצורך הסעד הזמני, לא נדרשות ראיות כבדות משקל, בשים לב לשלב בו עסקינן. די אם הוכח שהתביעה אינה טרדנית, וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה. כידוע, בין הקריטריונים של ראיות לכאורה ומאזן הנוחות מתקיים יחס של מקבילית כוחות. אלא שלעיקול כסעד זמני, יש בנוסף דרישות ספציפיות שצריכות להתקיים על מנת שיינתן. דרישות אלו קבועות בתקנה 103. הדרישה המרכזית – שביהמ"ש שוכנע בקיום חשש סביר שאם לא יינתן הצו יכביד הדבר על ביצוע פסק הדין, ככל שזה יינתן כנגד הנתבע ("יסוד ההכבדה"). אם מתקיימת דרישה זו, יש להיזקק בנוסף לקריטריונים הכלליים שנזכרו וקבועים בתקנה 95. במה שקשור ליסוד ההכבדה – תוחלת ההכבדה שיש להמחיש בבקשה לעיקול זמני נמוכה ביחס לתוחלת ההכבדה שיש להמחיש בבקשות לסעדים זמניים אחרים. כאמור, ביהמ"ש רשאי ליתן צו עיקול זמני אם שוכנע על בסיס ראיות מהימנות לכאורה כי קיים חשש סביר שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין. ודוק, גם אין די בחשש בעלמא של תובע, שמא לעת מתן פסה"ד לא יהיו בידי הנתבע די משאבים לשם קיום פסק הדין. חשש כללי כזה קיים לכאורה תמיד. אם די בחשש כללי כזה, הרי די להצביע על כך שאין מדובר בגוף שאיתנותו הפיננסית הנה מן המפורסמות כמו בנק, כדי להמחיש יסוד ההכבדה. זה אינו הדין. יש להציב ראיות מהימנות במשקפי הלכאורה, המבססות חשש סביר להכבדה, לא וודאות.

אין חובה שהחשש הסביר להכבדה יסודו יהא בניסיון של הנתבע להבריח נכסים דווקא. הברחת נכסים הנה חלופה שיש בה כדי להקים החשש הסביר. די להמחיש שמצבו הכלכלי של הנתבע לא שפיר, במידה המקימה חשש הסביר להכבדה בשים לב לסכום הנתבע. אך הבקשה בענייננו אכן משליכה יתרה על ניסיון הברחת נכסים. במה שקשור למצב כלכלי לא שפיר, בשים לב לכמות נכסי המקרקעין שנטען שהמשיב רכש ולו ברכישות שחלקן משותפות – לא הומחש חשש של ממש מפני חוסר יכולת כלכלית. לא הוצבו נתונים או דו"ח כלכלי או אחר המצביע על בעיות נזילות של המשיב אישית או של החברה בבעלותו. הטענה שמדובר במי שמושך משכורת של 13,000 ₪ ואב למשפחה בעלת 6 נפשות, אינה נושאת כוח שכנוע ממשי בעניין חוסר המסוגלות הכלכלית. זאת גם משעה שמדובר בסכום של 1.5 מיליון ₪. ובמה שקשור לחשש מהברחת נכסים – בשים לב לטענה בדבר ניסיון מכוון של המשיב לנשל את אחיו מזכויותיו, הרי שניתן להתייחס לחשש כזה. אולם אין די בכל חשש אלא יש להמחישו כחשש סביר. שוב, בשים לב לכמות נכסי המקרקעין שטוען התובע שנרכשו ע"י המשיב, חלקן ברכישות משותפות עמו, קשה להלום שהבקשה ממחישה חשש סביר להברחת נכסים מסיבית ע"י המשיב והתפרקות מכלל נכסיו ע"י הברחתם, רק כדי לחמוק מתוצאה אפשרית של קיום פסק דין בתיק ספציפי זה, אם יינתן לטובת המבקש. למצער נחזה כעת שאם תתקבל תביעת המבקש ניתן יהא לפעול אז להטלת עיקול. ודוק: אין עסקינן במצב בו יש למבקש זיקה מיוחדת למקרקעין מושא הסכם הגישור.

אשר לסיכויי התביעה הלכאוריים. חולשת הבקשה היא שהיא נסמכת על יותר מדי טענות לרישומים שאינם משקפים המציאות. הבקשה ממחישה אכן שהמבקש והמשיב רכשו בעבר נכסי מקרקעין שנרשמו על שם שניהם, אולם לא שכל נכס מקרקעין שרכש המשיב אמור להירשם גם על שם אחיו. אכן בין הראיות הלכאוריות התומכות בקיום עילה לבין שיקולי מאזן הנוחות, קיים יחס של מקבילית הכוחות. הדגש מושם על מאזן הנוחות, אך גם דרישת הראיות התומכות צריך שתתקיים על מנת שיוטל עיקול שיש בו פגיעה פוטנציאלית ממשית בקניינו של אחר ובחירותו לעשות בקניין זה כחפצו. אכן, יש וצדדים מתנהלים בכתובים באופן שאינו משקף המציאות כהווייתה. אך מי שטוען לניהול עסקיו, כשיטת עבודה ממש, מתוך רישומים שאינם משקפים המציאות, עשוי שיתקל בקושי בשלב הסעד הזמני. ואשר למאזן הנוחות, משבעיקול זמני עסקינן, ולא הומחש חשש סביר להכבדה, הדבר מקרין אף על שיקולי מאזן הנוחות, שהמבקש אינו ממחיש שנוטים במובהק לכיוונו. לא ניתן לנתק בין הדברים, למרות שמאזן הנוחות וחשש להכבדה הם שני קריטריונים שונים. שונים, אך לא נפרדים, בבקשה לעיקול זמני.

### החלטה

#### 1. בקשה לעיקול זמני.

מבוקש לעקל מחצית מן הכספים, ולחלופין מחצית מן הזכויות במקרקעין, שאמורים להגיע בעתיד לידי המשיב (הנתבע) מאת המחזיק, זאת בהתאם להסכם גישור שנחתם בין המשיב לבין המחזיק וקיבל תוקף של פסק דין בבית משפט זה במסגרת [ת"א 5901-10-20](#) [פורסם בנבו].

אקדים ואציין התוצאה לפיה ראיתי לדחות הבקשה.

2. כאשר נעתר בית המשפט במעמד צד אחד לבקשה למתן צו עיקול זמני, חל דין ספציפי לפיו רשאי המשיב (או המחזיק אם יש כזה), לבקש ביטולו בתוך 30 יום. שאז נידונה הבקשה "מבראשית", ומוטל הנטל על מבקש העיקול.

אלא שבמקרה דנן, לאחר עיון בבקשה, לא ראיתי לתן הצו במעמד צד אחד. [תקנה 97 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#) (להלן "התקנות") מורה שבקשה לעיקול זמני תידון במעמד צד אחד כברירת מחדל. כפועל יוצא, ואף לאור האמור בתקנות [50\(2\)](#), [50\(3\)](#) ו [50\(4\)](#) לתקנות, אם לא ראה בית המשפט לתן צו העיקול המבוקש במעמד צד אחד, יכול הוא לדחות הבקשה אם מצא שאין היא מצריכה תשובה, או להורות על משלוח הבקשה לתשובה. ובמקרה האחרון להחליט על יסוד הבקשה והתשובה, או אם נדרש הדבר, לאחר חקירת המצהירים. הנטל בכל מקרה, כבכל בקשה לסעד זמני – על התובע מגיש הבקשה. עוד יש לזכור כי ההנחה שבקשה לסעד זמני תידון במעמד הצדדים (בין אם ניתן צו זמני במעמד צד אחד או צו עיקול במעמד צד אחד שמבוקש ביטולו) נועדה להגן קודם כל על עניינו של משיב, כדי שלא יינתן כלפיו סעד זמני מבלי שנשמעה עמדתו (למעט לתקופת ביניים קצרה במקרה בו ניתן צו במעמד צד אחד). ככלל בבקשה, ומקל וחומר בקשה לסעד זמני, עליה חלות דרישות מחמירות, מוסמך בית המשפט לדחותה אף בלא דיון במעמד הצדדים, אם מעיון בה, עוד לפני שנשמעה עמדת הצד השני, לא מתקיימים בה על פניה הקריטריונים המצדיקים לתן סעד

זמני. אף בקשה לסעד זמני – בקשה היא, וניתן להחיל עליה במקרה המתאים את [תקנה 50\(2\)](#) לתקנות.

ברור שהדבר ייעשה בזהירות שכן מעטים המקרים המתאימים להפעלת סמכות זו. אודה שהתלבטתי האם זה אכן אינו המקרה המתאים לדחות הבקשה לעיקול אף בלא צורך בתגובה. בסופו של יום ראיתי לאפשר תגובה, הן לנתבע המשיב (שהגיב), ובמקרה דנן אף למחזיק (שבחר לא להגיב).

3. בתמצית, הבקשה מפרטת כי המבקש והמשיב אחים, שבעבר שררו ביניהם יחסי אחווה ואמון. הטענה בבקשה הנה למעשה לשותפות שווה בניהול עסקים. נטען שהצדדים הפעילו עסקיהם באמצעות שתי חברות.

תחילה, החל משנת 1999 באמצעות חברה בשם שואהנה הנדסאים בע"מ, כאשר המבקש והמשיב החזיקו כל אחד ב 50% ממניות החברה, בהתאמה ליחסי השותפות העסקית ביניהם. בהמשך, באמצעות חברה אחרת שרכשו השניים, מרום הצפון בע"מ, אליה הועתקה למעשה על ידי האחים כל הפעילות העסקית המלאה שנוהלה במסגרת החברה הקודמת, לרבות רכוש ועובדים. נטען שהוחלט על העתקת הפעילות למרום הצפון שכן לחברה זו היה סיווג מתאים, שלא היה לחברה הקודמת, וכך התאפשר להגיש הצעות למכרזים.

4. "טכניקת" העתקת הפעילות העסקית מן החברה הקודמת של בעלי הדין לחברת מרום הצפון בע"מ תוארה בבקשה כך: תחילה, ב- 1.6.2004, נרשם אח נוסף, המהנדס שואהנה עלי, כבעל מניות יחיד בחברת מרום הצפון; עד שביוני 2006, שנתיים אח"כ, פנה אותו אח אל המבקש והמשיב, וביקש מהם להעביר את מלוא המניות בחברת מרום הצפון לבעלותם.

5. לכאורה ועל פי האמור עד כה, היו המניות אמורות לעבור בחלקים שווים על שם השותפים, הם המבקש והמשיב. אולם הן נרשמו במלואן על שם המשיב, היינו שהפך הוא לבעל מניות יחיד במרום הצפון בע"מ (שבהמשך שינתה שמה למרום הצפון ב.ז. בע"מ). הבקשה מציינת שלושה טעמים שלובים לדבר: יחסי אמון ששררו אותה עת בין האחים; העדיפות שבעל המניות הרשום יהא בעל תואר בהנדסה לאור טיב הפעילות העסקית של החברה – כאשר המשיב הנדסאי בנין; והרצון למזער סיכון בענף עם רמת סיכון עסקית גבוהה, היינו שאם תקרוס חברת מרום הצפון יוכל התובע לפתוח חברה חדשה במידת הצורך.

6. אם כן, מן הבקשה עולה כי בניגוד לאותו רישום מניות בחברה רק ע"ש המשיב, בפועל מדובר על שותפות. כאשר צוין שהמבקש היה איש השטח, אחראי על העובדים, שימש כמנהל עבודה והיה אחראי על הכלים וניהול האתרים; ואלו המשיב ניהל את משרדי החברה וענייני הכספים, העבודה מול המזמינים, הבנקים, הטיפול במכרזים ועוד. החברה עשתה חייל בעסקיה, וב- 2012 אף רכשה מפעל בטון בסחינין (בטון אבו סביח).

7. עוד נטען בבקשה כי ההסכמה בין הצדדים הייתה שהמשיב ישתמש ברווחי החברה (לא ברור באיזה חלק מן הרווחים והאם נותר הדבר רק לשיקול דעת המשיב – י.פ) כדי לקנות קרקעות. והיות ומדובר בשותפים, היו הקרקעות אמורות להירשם על שם המבקש והמשיב בחלקים שווים.

8. כתימוכין לטענה בדבר רכישות מקרקעין משותפות שמומנו מרווחי החברה, וכנספח לבקשה, מצרף הנתבע:

א. רשימת קרקעות שנרשמו על שמו בין מאי 2004 לאוקטובר 2019. מדובר ב- 2 רכישות של זכויות בתתי חלקות שונות, לאורך השנים. הרשימה נלקחה מאגף מיסוי מקרקעין של רשות המיסים (מידע בדבר אישור עסקאות לצורך פתיחת תיק חדלות פירעון).

ב. פרוטוקול חקירת המשיב מיום 3.2.2021, בתיק אחר בו נצים הצדדים [ת.א. 5901-10-20 (שלום עכו) [פורסם בנבו]]. המבקש מפנה לעמ' 8 שם אישר המשיב כי בעבר רכשו בעלי הדין קרקעות במשותף, לעתים בחלקים שווים אך לא תמיד. כאשר תחילה אכן שלמו על הרכישות המשותפות מחברת שואהנה היא החברה הראשונה שהקימו, אולם לאחר מכן מימן המבקש את חלקו מכספו הפרטי. בעמ' 9 נחקר והודה בשלוש עסקאות כאלה של רכישות משותפות, שתיים מהן של אולם אירועים ושל מחסן.

9. הבקשה לעיקול זמני מסבה יחבה על עסקה, שהבקשה טוענת שהנה אף היא עסקה משותפת לבעלי הדין. אולם לא עסקת רכישה של מקרקעין, אלא (כך נובע, גם אם לא נטען במפורש) עסקה למראית עין לרכישת מקרקעין. אבהיר. נטען כי באפריל 2014 טען המשיב שהמחזיק פנה אליו וביקש ממנו הלוואה של 1.2 מיליון ₪ לכמה חודשים. המשיב פנה לאחיו המבקש, כשותפו, לקבל עמדתו, והוא הסכים. אלא שהאחים דרשו בטוחה. לשם כך הוכן על ידי גיסם של האחים, עו"ד שאוקי סאלח, הסכם מכר לפיו המחזיק מוכר למבקש ולמשיב בחלקים שווים, שטח של 5800 מ"ר מחלקה 40 בגוש 19268 (מדובר בקרקע שנטען שהמחזיק פנה לקק"ל כדי לקבל בעלות עליה, בעסקת חליפין). ההסכם, כך נטען, נערך כהסכם מכר. אולם אם נפנה לבקשה, נטען שמדובר בפועל לא בעסקת מכר דוגמת עסקאות רכישה משותפות אחרות של האחים, אלא בבטוחה להלוואה בסך 1.2 מיליון ₪ שהוענקה למחזיק. במלים אחרות, הסכם למראית עין המסווה "מתחתיו" עסקה אחרת, שהיא העסקה האמיתית – הלוואה שבטוחה בצידה.

10. המבקש טוען כי חתם על ההסכם, וכמקובל בין האחים העבירו לאחיו, שהבטיח לעקוב אחר כספי הלוואה שניתנה למחזיק. יוער: הבקשה אינה מפרטת מה היו תנאי אותה הלוואה. שהרי עם פירעונה (ונזכור שנטען לעסקת הלוואה קצרת מועד לכמה חודשים), לכאורה יש להשיב הערובה, היינו לערוך מכר חוזר.

11. אלא, שבשנים האחרונות פרץ סכסוך בין המבקש לאחיו המשיב, שהניב מספר הליכים המתבררים בערכאות. לאור הסכסוך עברו התובע ובני משפחתו על מסמכי החברות ועסקאות שנערכו, לרבות אותה הלוואה בת 1.2 מיליון ₪ שניתנה למחזיק. או אז גילה המבקש שהמשיב הגיש תביעה כנגד המחזיק, לאכיפת הסכם המכר, ולחלופין לחייב המחזיק בתשלום פיצוי של 4.9 מיליון ₪ (במעוגל).

12. אותה תביעה נדונה בבית משפט זה בת"א 30786-04-19 [פורסם בנבו]. המשיב טען שם לעסקת מכר על פי החוזה, והמחזיק (הנתבע) התגונן בטענה שמדובר בהסכם שהסווה הסכמה אחרת; כאשר הקרקע שהועברה נועדה למעשה לשמש בטוחה להלוואה (בדומה לטענת

המבקש עצמו. אך המחזיק ציין בכתב הגנתו שם בנוסף, שהמשיב ביקש לזכות בעדיפות ראשונה לרכישת החלקה בעסקת החליפין מול קק"ל – היה ותאושר על ידי קק"ל).

מכל מקום, בסופו של יום הוגש הסכם גישור באותו הליך, שקיבל תוקף של פסק דין (השופט אטיאס). ההסכם נערך על ידי עו"ד שאוקי סאלח. עיקריו הנם שהמחזיק מתחייב להעביר עד ליום 30.6.2022 לבעלות המשיב את זכויות הבעלות בשטח של 3597 מ"ר בגוש וחלקה אחרים (לא חלקה 40 בגוש 19268, אך בסופו של יום, לאור הטענה על הפרת ההתחייבות של המחזיק למכור למשיב החלקה האחרונה). היות וגם כאן החלקה הנעברת אמורה הייתה להתקבל בידי המחזיק בעסקת חליפין שלא ידוע היה אם תאושר, צוין בהסכם כי היה ואותה עסקת חליפין (הפעם עם הימנותא) לא תצא לפועל מכל סיבה, והיה והמחזיק לא יעמוד בהתחייבותו, אזי ישלם הוא למשיב (חלף העברת המקרקעין על שמו) סך של 3 מיליון ₪, לא יאוחר מ-1.9.2022.

13. הצדדים לאותו הסכם גישור היו אך המחזיק והמשיב. לא נזכר חלקו של המבקש, שהיה שותף לעסקת הרכישה, ולפיכך זכאי למחצית מן המקרקעין הנעברים באותו הסכם גישור, ולחלופין, אם לא יועברו, מחצית התמורה מ-3 מיליון ₪.

14. מבוקש אפוא להטיל עיקול זמני על המקרקעין שאמורים לעבור מן המחזיק למשיב על פי אותו הסכם גישור שאושר בפסק דין. זאת לשם הבטחת רישומו של המבקש כבעלים במחצית מהם, ולבל יוברחו, ועיקול של 1.5 מיליון ₪ היה ויגיעו למשיב מן המחזיק חלף אותם מקרקעין, כאמור בהסכם גישור (מחצית מ-3 מיליון – חלקו של המבקש). בתביעה העיקרית מבוקש סעד הצהרתי בדבר זכותו של המבקש במחצית מהמקרקעין האמורים. או אם לא יועברו אלה למשיב – סעד הצהרתי בדבר זכותו של המבקש ל-1.5 מיליון (מחצית מן הסכום לו זכאי המשיב מן המחזיק במקרה אשר כזה).

15. המבקש מפנה לכך כי באותו תיק בו הוגש הסכם הגישור שקיבל תוקף של פסק דין, אף צירף המשיב לתביעתו כנגד המחזיק את הסכם המכר שבינו לבין המחזיק, לגבי חלקה 40 בגוש 19268.

16. אלא שאותו הסכם אינו תואם, לטענת המבקש, את ההסכם המקורי עליו חתם גם הוא עצמו כרוכש, ובו נזכרו כרוכשים הן הוא והן המשיב (ניתן כאמור להבין מן הבקשה שאותו הסכם מקורי או העתקו אינו בחזקתו או שליטתו של המבקש כיום, משנטען כי לאחר שחתם עליו, מסר אותו בזמנו לאחיו המשיב - י.פ.).

17. לשלמות התמונה יצוין: באותו הליך אליו הופנית בבקשה (ת"א 30786-04-19) [פורסם בנבו] צוין בכתב התביעה של המשיב הליך אחר. הפעם הליך בו נקט המחזיק כלפי המשיב, בהמרצת פתיחה, שאף הוא נדון בבית משפט זה בגדרה של ה"פ 4963-03-17 [פורסם בנבו]. המחזיק ביקש שם סעד הצהרתי כלפי המשיב, שיצהיר שאין לאכוף ההסכם ביחס לחלקה 40 בגוש 19268, שכן אין מדובר בעסקת מכירה אלא בהסכם בטוחה מוסווה להלוואה כאמור, והמשיב מצדו מסרב לקבל בחזרה סכום ההלוואה (כדי לזכות במקרקעין). המשיב טען להד"ם, וכי טענות המחזיק נועדו למלטו מאכיפת הסכם המכר, לאור עליית ערך המקרקעין.

מכל מקום – אותה בקשה שבהמרצת הפתיחה, נדחתה בפסק דין מיום 26.10.2017 (השופטת שרון-נתנאל), שצורף לתביעת המשיב שם כנגד המחזיק.

18. בגדרה של בקשה לעיקול זמני כבכל סעד זמני, על בית המשפט להשתכנע בקיום ראיות מספקות לכאורה התומכות בקיומה של עילת התביעה. דרישה זו, כמו גם יתר הקריטריונים המשמשים לבחינת ההצדקה לתן סעד זמני (מאזן הנוחות, מידתיות הסעד, ובמקרה המתאים תום לב ושיהוי), קבועים כיום [בתקנה 95](#) לתקנות. לשם קיום ראיות מספקות לכאורה לצורך הסעד הזמני, לא נדרשות ראיות כבדות משקל, בשים לב לשלב בו עסקינן. ראה למשל דברים שנאמרו ברע"א [1379/16](#) נופי נ' נופי [פורסם בבנו] (3.4.2016):

"בבחינה זו די אם הוכח ' שהתביעה אינה טרדנית, וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה" (יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי 616 (1995); ראו גם: [רע"א 2430/91 טיב טירת צבי, שותפות רשומה מקיבוץ טירת צבי, עמק בית שאן נ' דליקטיב הקניון](#), פ"ד מה(4) 225, 228 (1991)). משמע 'בשלב זה של בקשה לסעד זמני, אין צורך לפסוק באורח סופי בדבר צדקתו של מי מן הצדדים' ([רע"א 7139/96 טריגוב נ' "טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ](#), פ"ד נא(2) 666, 661 (1997)) ודי בכך שבטיעון המבקשים יש ' כדי להעלות שאלות ממשיות הראויות לדיון והכרעה ' (שם).

19. כידוע בין הקריטריונים של ראיות לכאורה ומאזן הנוחות מתקיים יחס של "מקבילית כוחות".

20. אלא שלעיקול כסעד זמני, יש בנוסף דרישות ספציפיות שצריכות להתקיים על מנת שיינתן, ולו במעמד צד אחד. דרישות אלו קבועות [בתקנה 103](#) לתקנות.

הדרישה המרכזית – שבית המשפט שוכנע בקיום חשש סביר, שאם לא יינתן הצו, יכביד הדבר על ביצוע פסק הדין, ככל שזה יינתן כנגד הנתבע (להלן: "יסוד ההכבדה"). אם מתקיימת דרישה זו, הרי שיש להיזקק כאמור בנוסף לקריטריונים הכלליים שזכרו וקבועים [בתקנה 95](#) לתקנות.

21. במה שקשור ליסוד ההכבדה – תוחלת ההכבדה שיש להמחיש בבקשה לעיקול זמני – נמוכה ביחס לתוחלת ההכבדה שיש להמחיש בבקשות לסעדים זמניים אחרים.

"התקנה המפרטת את התנאים המיוחדים למתן עיקול זמני - הסעד הזמני נשוא הבקשה - היא תקנה 374 לתקנות. תקנה זו קובעת, בין היתר, כי בית המשפט רשאי ליתן צו עיקול זמני "אם שוכנע על בסיס ראיות מהימנות לכאורה כי קיים חשש סביר שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין" – יסוד ההכבדה. יסוד זה נבחן על רקע נסיבותיו הפרטניות של כל מקרה תוך התחשבות, בין היתר, בסכום התביעה, ביכולתו הכלכלית של הנתבע ובחשש, אם אכן קיים כזה, מפני הברחת נכסים מצידו" ([רע"א 10076/07 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' ICC INDUSTRIES](#)) [פורסם בבנו].

22. ועם זאת: למרות שתוחלת ההכבדה שיש להמחיש בבקשת עיקול נמוכה יחסית, גם אין די בחשש בעלמא של תובע, שמא לעת מתן פסה"ד, אם יינתן לטובתו, לא יהיו בידי הנתבע די

משאבים לשם קיום פסק הדין. חשש כללי כזה קיים לכאורה תמיד, וברור שכל תובע בכל תביעה כספית מעוניין לייחד נכסים שימשו לפירעון החיוב הפסוק, אם וכאשר יזכה. אם די בחשש כללי כזה, הרי די להצביע על כך שאין מדובר בגוף שאיתנותו הפיננסית הנה מן המפורסמות כמו בנק או חברת ביטוח, על מנת להמחיש יסוד ההכבדה. זה אינו הדין. נדרש להציב ראיות מהימנות במשקפי הלכאורה, המבססות חשש סביר להכבדה, לא וודאות.

23. אין חובה שהחשש הסביר להכבדה – יסודו יהא בניסיון של הנתבע להברח נכסים דווקא. הברחת נכסים הנה חלופה שיש בה כדי להקים החשש הסביר. די להמחיש שמצבו הכלכלי של הנתבע לא שפיר, במידה המקימה החשש הסביר להכבדה בשים לב לסכום הנתבע ([רע"א 6614/06 כפרית נ' ICC INDUSTRIES](#)) (פורסם בבנו). אך הבקשה בענייננו אכן משליכה יתרה על ניסיון הברחת נכסים.

במה שקשור למצב כלכלי לא שפיר, בשים לב לכמות נכסי המקרקעין שנטען שהנתבע רכש ולו ברכישות שחלקן משותפות – לא הומחש חשש של ממש מפני חוסר יכולת כלכלית. לא הוצבו נתונים או דו"ח כלכלי או אחר המצביע על בעיות נזילות של המשיב אישית או של החברה בבעלותו. הטענה שמדובר במי שמושך משכורת של 13,000 ₪ ואב למשפחה בעלת 6 נפשות, אינה נושאת כוח שכנוע ממשי בעניין חוסר המסוגלות הכלכלית. זאת גם משעה שמדובר בסכום של 1.5 מיליון ₪.

הכל בשים לב לטענות הבקשה עצמה, לפיהן המשיב הנו מי שמסוגל לגייס ממון רב לרכישות נדלניות לאורך השנים מרווחי חברה בשליטתו שנטען שהגיעה לשגשוג, ובשים לב לכמות נכסי המקרקעין שנטען כי יש בהם זכויות למשיב (המבקש מצרף הרי רשימה מאתר רשות המסים, של 27 עסקאות רכישה שלו עצמו, שלפי הנתען נערכו כרכישות משותפות לו ולמשיב).

24. ובמה שקשור לחשש מהברחת נכסים – בשים לב לטענה בדבר ניסיון מכוון של המשיב לנשל את אחיו מזכויותיו, הרי שניתן להתייחס לחשש כזה. אולם אין די בכל חשש אלא יש להמחישו כחשש סביר. שוב, בשים לב לכמות נכסי המקרקעין שטוען התובע שנרכשו על ידי המשיב, חלקן ברכישות משותפות יחד עמו, קשה להלום שהבקשה ממחישה חשש סביר להברחת נכסים מאסיבית על ידי המשיב והתפרקות מכלל נכסיו על דרך הברחתם לקרובים או מקרובים, רק כדי לחמוק מתוצאה אפשרית של קיום פסק דין בתיק ספציפי זה, אם ייתן לטובת המבקש. למצער נחזה כעת שאם תתקבל תביעתו של המבקש ניתן יהא לפעול אז להטלת עיקול. אם לא על המקרקעין הספציפיים מושא הסכם הגישור, הרי על מקרקעין אחרים באותו ערך כספי (או ליתר דיוק מחצית הערך של אותם מקרקעין מושא הסכם הגישור. ולחלופין אם לא תמומש עסקת ההעברה של אותם מקרקעין על פי הסכם הגישור, עיקולים על נכסים שיש בהם כדי להבטיח פירעון 1.5 מיליון ש"ח).

25. ודוק: אין עסקינן בתביעה בה יש למבקש זיקה מיוחדת למקרקעין מושא הסכם הגישור, שדווקא אותם יש להבטיח ולייחד למבקש כדבר שבעין. על פי הבקשה עצמה מדובר בעסקה אחת מיני רבות, שכל מהותה רווח כלכלי. באין חשש סביר להכבדה, אין חובה אפוא להטיל עיקול על מקרקעין אלה דווקא, על מנת לייחדם למבקש. ניתן להמתין לתום הדיון בתביעה,



כאשר קשה להלום שהמשיב יתפרק מכל נכסי המקרקעין שרכש, ומכל נכסיו בכלל, רק על מנת להבריחם ולחמוק מפירעון תביעה ספציפית זו של המבקש, היה וזו תתקבל.

26. עד כאן לתוחלת ההכבדה. אתיחס בקצרה לסיכויי התביעה הלכאוריים: גרסת המשיב בתגובתו הנה שאותה עסקת הלוואה מוסווית לה טוען המבקש - לא הייתה ולא נבראה. מדובר היה אכן על עסקת רכישת מקרקעין אותנטית לכל דבר וענין, ממש כמו שמופיע בהסכם הרכישה. הסכם שהמבקש לא היה צד לו. אמת שהצדדים רכשו בעבר מקרקעין במשותף בחלק מן העסקאות - אך לא תמיד. פעמים שכל צד רכש מקרקעין עבור עצמו בלבד. המחזיק ניסה להתנער מאותה עסקת מקרקעין בהמשך, בטענה כוזבת שמדובר בעסקת הלוואה עם בטוחות מקרקעין, כאשר אותו ניסיון התנערות שכשל (בתביעה שנדונה בפני כב' השופטת נתנאל שרון), בא לעולם אך לאור עליית ערך המקרקעין. בקצרה - טעות בכדאיות העסקה שהתחווה למחזיק, היא שהניעה אותו לבדות "סיפור ההלוואה" בו נאחז כעת גם המבקש. דובר בעסקת מקרקעין תקפה לכל דבר וענין, שהמבקש לא היה צד לה.

בזהירות הראויה יצוין כי חולשת הבקשה, בשלב בו עסקינן, הנה שהיא נסמכת על יותר מדי טענות לרישומים שאינם משקפים המציאות. פעם ראשונה טענה שהאח עלי נרשם כבעלים מלא של חברת מרום הצפון, למרות שלא היה שותף בעסקי המבקש ואחיו בחברה הראשונה - עסקים שהועתקו למרום הצפון; פעם שנייה שהמבקש היה שותף שווה בחברת מרום הצפון הזכאי למחצית רווחי החברה, אך המניות נרשמו רק ע"ש המשיב (מסיבות שאינן נחזות כרגע כבעלות כוח שכנוע ניכר); פעם שלישית נטען לקיומו של הסכם כתוב שלא נשמר בידי המבקש, והוא שתומך כביכול תביעתו בטענה שהסכם מאוחר שינה ממנו על דרך השמטת המבקש כרוכש נוסף; פעם רביעית נטען שאותו הסכם היה בכלל הסכם פיקטיבי שנועד להסוות עסקת הלוואה במקום עסקת מכר כפי שזכר בו עצמו. כאשר לא מפורטים תנאי ההלוואה. הבקשה ממחישה אכן שהמבקש והמשיב רכשו בעבר נכסי מקרקעין שנרשמו על שם שניהם. אולם לא שכל נכס מקרקעין שרכש המשיב אמור להירשם גם על שם אחיו.

אכן בין הראיות הלכאוריות התומכות בקיום עילה, לבין שיקולי מאזן הנוחות, קיים יחס של מקבילית הכוחות. הדגש מושם על מאזן הנוחות. אולם גם דרישת הראיות התומכות צריך שתתקיים, על מנת שיוטל עיקול שיש בו פגיעה פוטנציאלית ממשית בקניינו של אחר, ובחירותו לעשות בקניין זה כחפצו. לא נעלם ממני כי יש וצדדים מתנהלים בכתובים באופן שאינו משקף המציאות כהווייתה. אך מי שטוען לניהול עסקיו, כשיטת עבודה ממש, מתוך רישומים שאינם משקפים המציאות, עשוי שיתקל בקושי בשלב הסעד הזמני. זה מחיר ממון המחירים הדיוניים שלעתים יידרש בעל דין שכזה לשלם בשלב הסעד הזמני, גם בהנחה לא ידועה שיעלה בידו בהמשך להוכיח תביעתו.

27. ואשר למאזן הנוחות, משעה שבעיקול זמני עסקינן, ולא הומחש חשש סביר להכבדה, הרי מקרין הדבר אף על שיקולי מאזן הנוחות, שהמבקש אינו ממחיש שנוטים הם במובהק לכיוונו. לא ניתן לנתק בין הדברים, למרות שמאזן הנוחות וחשש להכבדה הם שני קריטריונים שונים. שונים, אך לא נפרדים, בבקשה לעיקול זמני.

28. הבקשה נדחית. המבקש יישא בהוצאות המשיב בבקשה, בסך כולל של 3,500 ₪. נפסק סכום מתון לאור העובדה שלא היה צורך בדיון.

החלטה זו ניתנה בסמכותי כרשם.

**ניתנה היום, ח' תמוז תשפ"ב, 07 יולי 2022, בהעדר הצדדים.**

יואב פרידמן 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)