<u>בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים</u>

רע"א 45418-08-26

לפני:	כבוד השופטת רות רונן
המבקשים:	1. אוסאמה סעדי 2. שגא אחמד זטמה (סעדי)
	נ ג ד
המשיבים:	1. עזבון המנוח מחמוד פאיז סעדי 2. רשות המסים בישראל 3. עו"ד שלמה ובר – כונס הנכסים
	בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי נוף הגליל-נצרת מיום 22.7.2026 בת"א 23699-07-26, שניתנה על ידי כב' השופט ד' צרפתי
בשם המבקשים:	עו"ד נאדר חכים
בשם המשיבים 2-3:	עו"ד אלכסנדרה הודס

<u>החלטה</u>

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת (כב' השופט ד' צרפתי) מיום 22.7.2026 בת"א 23699-07-26, בה נדחתה בקשת המבקשים למתן סעד זמני לעיכוב הליכי מימוש שנוקטים המשיבים 2-3 למכירת הנכס בו מתגוררים המבקשים, עד להכרעה בתביעת המבקשים.

הרקע לבקשה

1. ברקע לבקשה שלפניי עומדים הליכי הוצאה לפועל נגד סבו של המבקש 1, אשר הלך לעולמו בשנת 2020 (להלן: המנוח; עיזבונו הוא המשיב 1), בגין חובו החלוט של המנוח כלפי המשיבה 2 (להלן: רשות המיסים). במסגרת הליכי ההוצאה לפועל, מונה המשיב 3 ככונס נכסים על זכויות המנוח בנכס הרשום בבעלותו (להלן בהתאמה: כונס הנכסים, הנכס).

ביום 16.6.2026 הגיש כונס הנכסים בקשה דחופה לפינוי המבקשים מיחידת הדיור בקומה השלישית בנכס (להלן: הדירה). בבקשתו פירט כונס הנכסים כי היה סבור שבנכס קיימות רק שתי יחידות דיור – יחידת דיור בקומה הראשונה בה מתגוררת אלמנת

http://www.CapiTax.co.il/Attachments/45418-08-26.pdf

המנוח; ויחידת דיור בקומה השנייה בה מתגוררים בנו של המנוח, רעייתו וילדיהם (להלן ביחד: בני המשפחה). בהתבסס על הנחה זו הגיעו הצדדים להסכמות שקיבלו תוקף של החלטה לעניין האופן בו יפונו יחידות הדיור. לטענת כונס הנכסים, דבר קיומה של הדירה בקומה השלישית התברר לו רק לאחר ששמאי מקרקעין מטעמו ביקר בנכס. בהחלטה מיום 29.6.2026, קיבלה רשמת ההוצאה לפועל (כב' הרשמת ע' להבי-אשר) את הבקשה והורתה כי כונס הנכסים יפנה את הדירה, וכי מועד הפינוי יחול לפחות 30 יום לאחר שהודעות הפינוי יימסרו למבקשים.

2. ביום 8.7.2026 הגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת תביעה לסעד הצהרתי לפיו המנוח העניק להם רשות בלתי הדירה לבנות את הדירה בנכס ולהתגורר בה עד סוף ימי חייהם, וכי כונס הנכסים אינו מוסמך לבטלה. לחלופין, עתרו המבקשים לכך שביטול הרשות שקיבלו יותנה בהשבת מלוא ההשקעות שהשקיעו בבניית הדירה ובתשלום פיצוי כספי הולם.

לטענת המבקשים, בשנת 2017 קיבל המבקש 1 (להלן: המבקש) מהמנוח רישיון בלתי הדיר כאמור, וזאת במסגרת הסכמה בעל פה שעוגנה בהמשך בכתב לפני עורך דין. בהתאם לרישיון זה, בנו המבקשים מכספם את הדירה שהיא כיום דירת מגוריהם היחידה. לטענתם, התגלה להם לראשונה על קיומם של הליכי ההוצאה לפועל כאשר קיבלו את ההחלטה על פינוים מהדירה.

3. בד בבד עם הגשת התביעה הגישו המבקשים בקשה למתן סעד זמני, לעיכוב פינוים מהדירה עד להכרעה בתביעה. ביום 22.7.2026, לאחר שנערך דיון במעמד הצדדים, דחה בית המשפט המחוזי (כב' השופט ד' צרפתי) את הבקשה. בהחלטתו, התייחס בית המשפט לקשיים בהתנהלות המבקש ובני משפחתו, וקבע כי היא מלמדת על "חוסר ניקיון כפיים, חוסר מעש מכוון ואף חוסר תום לב". זאת, בשים לכך שבני המשפחה ידעו על הליכי המימוש המתנהלים מזה שנים ויוצגו לפחות בחלק מהליכי ההוצאה לפועל על ידי אותו עורך דין המייצג את המבקשים בהליך דנן.

בית המשפט קבע כי סיכויי התביעה הם אפסיים, משעה שהמבקשים לא הציגו כל מסמך בכתב, רישום או דיווח לרשויות המס ביחס לעסקה הנטענת משנת 2017 מכוחה הוענק להם הרישיון. עוד נקבע כי ככל שנעשתה עסקה כאמור – היא חסרת תוקף, מאחר שהיא נעשתה בעת שהמנוח היה נתון בצו כינוס נכסים שמנע ממנו ביצוע עסקאות במקרקעין. בית המשפט הוסיף וקבע כי לכל היותר ניתנה על ידי המנוח התחייבות

לעשות עסקה במקרקעין, כך שהשעבוד שנרשם לטובת רשות המיסים בשנת 2020 גובר על ההתחייבות הנטענת.

אשר למאזן הנוחות, קבע בית המשפט כי לאור מסקנתו בדבר סיכויי התביעה, על המבקשים מוטל נטל כבד להוכיח כי מאזן הנוחות נוטה לטובתם. בית המשפט מצא כי המבקשים לא עמדו בנטל האמור. זאת בשים לב לשנים הרבות בהן יכלו הם ובני המשפחה להסדיר את פינוי הנכס או את תשלום החוב. בית המשפט הוסיף כי בירור טענות המבקשים לעניין השקעותיהם הכספיות בבניית הדירה ולפיצוי בגין ביטול הרישיון הנטען אינו מצדיק לעכב את מועד הפינוי. על יסוד כל אלה, נדחתה הבקשה למתן סעד זמני והמבקשים חויבו בהוצאות המשיבים 2-3 בסכום כולל של 20,000 ש"ח.

על החלטה זו הגישו המבקשים את בקשת רשות הערעור שלפניי, ועמה בקשה לעיכוב ביצוע של הפינוי עד להכרעה בבקשה.

טענות הצדדים

4. בבקשתם, טוענים המבקשים כי בית המשפט המחוזי שגה בהערכת סיכויי התביעה. לטענתם, בית המשפט בחן בהחלטתו את הסיכויים להוכחת קיומה של מתנה או התחייבות למתן מתנה; בעוד תביעתם של המבקשים התבססה על זכותם להתגורר בדירה מכוח רשות בלתי הדירה. לשיטת המבקשים, להבדיל מעסקת מתנה, רישיון בלתי הדיר אינו כפוף לדרישת הכתב ויכול להתגבש מכוח השתק והסתמכות.

עוד טוענים המבקשים כי בית המשפט שגה כאשר קבע כנקודת מוצא עובדתית כי המנוח היה תחת צו כינוס נכסים בין שנת 2015 לשנת 2020. לטענתם, מדובר בטענה של המשיבים שלא הוכחה כלל, וממילא אין בה כדי לשלול את אפשרותו של המנוח להעניק רשות שימוש בדירה. לטענת המבקשים, זכותם מכוח הרישיון גוברת על שעבוד מאוחר שהוטל על הנכס.

המבקשים מוסיפים וטוענים כי הקביעה לפיה התנהלותם נגועה בחוסר ניקיון כפיים ובחוסר תום לב ניתנה ללא כל בסיס בחומר הראייתי, ותוך ערבוב פסול בין התנהלות המבקשים לבין ההתנהלות של יתר בני המשפחה. לטענת המבקשים, טענות הצדדים לעניין זה צריכות להתברר בהליך העיקרי. בתוך כך, מדגישים המבקשים כי אין לייחס להם ידיעה על הליכי ההוצאה לפועל רק בשל מעורבותם של אבי המבקש וסבתו

באותם הליכים. עוד נטען בהקשר זה כי בא כוחם של המבקשים, בדומה לכונס הנכסים עצמו, לא ידע על קיומה של הדירה; וכי בירור מצב הזכויות בנכס הוא חלק מחובתו של כונס הנכסים שהתרשל בתפקידו. אשר למאזן הנוחות, נטען כי בית המשפט התעלם בהחלטתו מכך שהמאזן נוטה באופן מובהק לטובת המבקשים, לאור הנזק שייגרם להם מפינוים מדירת מגוריהם היחידה.

5. מנגד, בתשובתם טוענים המשיבים 2-3 (להלן ביחד: המשיבים) כי יש לדחות את בקשת רשות הערעור. המשיבים טוענים כי הבקשה למתן סעד זמני הוגשה בשיהוי ניכר ובחוסר ניקיון כפיים. לטענתם, בהליך ההוצאה לפועל הציגו אביו של המבקש וסבתו מצג כוזב לפיו בנכס יש רק שתי יחידות דיור, והסתירו את בניית הקומה השלישית. המשיבים מדגישים כי בניית הדירה הסתיימה בשנת 2025, במקביל לניהול הליכי ההוצאה לפועל. לטענתם, המבקש לא הבהיר היכן התגורר במהלך בניית הדירה, וניתן להניח כי התגורר ב"צביר משפחתי אחד" עם הוריו ביחידת הדיור השנייה. על כן, נטען כי טענת המבקשים כי לא ידעו על הליכים אלה הינה מוקשית במיוחד. עוד טוענים המשיבים כי מתעורר ספק לגבי תוקפו של היתר הבניה שהציגו המבקשים, שניתן שנים לאחר פטירת המנוח, ולאחר המועד בו מונה כונס הנכסים – שהסכמתו לבקשת ההיתר לא התבקשה ולא ניתנה.

בנוסף לאמור, טוענים המשיבים כי סיכויי התביעה קלושים, שכן המבקשים לא הציגו כל ראיה להוכחת רשות בלתי הדירה שלטענתם קיבלו מהמנוח בשנת 2017. המבקשים לא סיפקו כל הסבר סביר להיעדר המסמך הכתוב לו הם טוענים, ואף אחד מיורשי המנוח (המצורפים כמשיב 1) לא הגיש תגובה או התייצב להליך כדי לתמוך בגרסתם. כמו כן, נטען שהעסקה אינה מקנה למבקשים זכויות קנייניות. זאת מאחר שלא דווחה לרשויות מיסוי מקרקעין ולא שולמו המיסים הנדרשים עבורה; וכן משום שבמועד בו נטען שנערכה היה המנוח תחת צו כינוס נכסים ומנוע מלבצע כל עסקה במקרקעין.

ביחס לטענת המבקשים בדבר אופייה של הזכות שקיבלו מהמנוח, נטען כי המבקשים מנסים "ליהנות מהדבש בלא העוקץ" – כאשר הם טוענים לזכות שאינה קניינית או התחייבות לזכות קניינית, כך שאינה מחייבת דרישת כתב, רישום או דיווח, ואינה נדחית מפני זכות השעבוד שרשמה רשות המיסים; ולצד זאת טוענים כי מדובר בזכות שביושר במקרקעין, שתגבר על השעבוד ותמנע את פינוי המבקשים מהנכס.

אשר למאזן הנוחות, טוענים המשיבים בין היתר כי ספק אם מדובר בדירת המגורים היחידה של המבקשים; וכי קבלת הבקשה תוביל להימשכות נוספת של ההליכים שמנהלת רשות המיסים לאורך שנים לגביית חובו של המנוח. נטען כי יש לדחות את הבקשה גם משיקולי יושר ותום לב, לאחר שהמבקשים ובני המשפחה הפרו באופן חוזר הסכמות דיוניות והעלו את טענותיהם רק ברגע האחרון כדי לעכב את ביצוע הפינוי.

דיון והכרעה

6. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובתשובה לה, על נספחיהן, מצאתי כי דין הבקשה להידחות.

כידוע, התערבות ערכאת הערעור בהחלטות שעניינן מתן סעד זמני שמורה למקרים חריגים בלבד, נוכח שיקול הדעת הרחב המסור לערכאה הדיונית (רע"א 15576-09-26 בנילוז נ' לוי, פסקה 8 (11.9.2026); רע"א 8937-12-25 אורלנדו נדל"ן המאירי 19 ירושלים בע"מ נ' אפרים, פסקה 13 (5.3.2026); רע"א 26124-02-26 סימוביץ נ' מוצרי, פסקה 11 (21.4.2026)).

בבואו להחליט בבקשה למתן סעד זמני, נדרש בית המשפט לאזן בין סיכויי התביעה ומאזן הנוחות. כך, בבחינת סיכויי התביעה נבחן דבר קיומן של ראיות לכאורה לביסוס עילת התביעה; ובמאזן הנוחות נבחנת השאלה האם דחיית הבקשה עלולה לגרום למבקש הסעד הזמני נזק גדול מזה שעלול להיגרם אם בית המשפט ייעתר לה. בין שיקולים אלה מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", אם כי מקובל לראות במאזן הנוחות כבעל מעמד הבכורה (תקנה 95 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018; רע"א 51483-02-25 זליחה נ' א.י.ק.נ בע"מ, פסקה 6 (11.3.2025); רע"א 9368-11-24 גלובל ריטייל ק.י. (ע.ר.) בע"מ נ' א.ב. פסגות טבריה בע"מ, פסקה 17 (28.1.2025)). לצד שיקולים אלה, על בית המשפט לשקול גם שיקולי יושר וצדק, ובכלל זה לבחון את תום ליבו של מבקש הסעד הזמני (רע"א 45704-12-25 Slutskvodokanal Utility Unitary Enterprise נ' שטאנג בניה והנדסה בע"מ, פסקה 19 (21.6.2026)).

כפי שיובהר להלן, יישום מבחנים אלה במקרה דנן מוביל למסקנה כי אין מקום להתערב בהחלטתו של בית משפט קמא.

7. אשר לסיכויי התביעה – **טענת המבקשים לקיומו של רישיון בלתי הדיר אינה מקנה להם זכות קניינית אלא זכות אישית בלבד, שככלל אינה גוברת על זכויות צדדים שלישיים (רע"א 73497-06-25 רשות הפיתוח נ' קסאס, פסקה 33 לפסק דינו של המשנה לנשיא נ' סולברג (2.6.2026); ע"א 6757/13 נחום נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח, פסקה 19 לפסק דינו של השופט צ' זילברטל (19.8.2015); נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 32-33 (1995) (להלן: זלצמן "רישיון במקרקעין")).**

אכן, במקרים חריגים היו בתי המשפט נכונים להגן על זכותו של מקבל הרשות גם מול צדדים שלישיים, תוך התחשבות בשיקולי צדק והסתמכות (רע"א 2401/21 ג'אעוני נ' נחלת שמעון בע"מ, פסקה 64 לחוות דעתו של השופט נ' סולברג (1.3.2022); ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ, פ"ד מ(1) 321, 325 (1986); אבי וינרוט דיני קניין – פרקי יסוד 72 (מהדורה שלישית 2024); יהושע ויסמן דיני קניין – החזקה ושימוש 475, 485-484 (2005)). כך, למשל, נקבע שרשות עשויה לחייב צד שהסכים לה בעת שרכש את זכויותיו, או שידע על הרשות ויצר מצג לפיו הוא משלים עמה – כך שניתן לראות בו כמי שהעניק בעצמו רישיון, או כמי שמנוע מלטעון אחרת מכוח עקרון ההשתק או תום הלב (ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד, פ"ד נח(4) 27, 47-48 (2004); ע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חיטמן, פסקאות כב-כג (9.1.2014); ע"א 1409/23 שוורץ נ' חדד, פסקה 43 לחוות דעתי (29.10.2025); זלצמן "רישיון במקרקעין", בעמ' 42-43).

8. **אינני סבורה כי יש להידרש לשאלה זו לעומקה בשלב זה של הדיון. בקצירת האומר יוער כי בשונה מהמקרים שפורטו לעיל, זכותה של רשות המיסים בענייננו נובעת משעבוד, ולא נטען כי היא ידעה על הרישיון לו טוענים המבקשים. להיפך, בהליכי ההוצאה לפועל הוצג מצג שהסתיר את קיומם של הדירה והמבקשים. לפיכך, ובלי לקבוע מסמרות, נראה כי תעמוד בפני המבקשים משוכה משמעותית להוכחת עדיפות זכותם מכוח הרשות הנטענת על פני השעבוד של רשות המיסים. קושי אפשרי נוסף נעוץ בכך שהרישיון הוענק לטענת רשות המיסים בזמן שהיה מוטל על המנוח צו כינוס נכסים, המגביל את יכולתו להעניק זכויות בנכס.**

9. בעניין מאזן הנוחות – **ככלל, כאשר בעל דין מבקש לעכב פינוי או מימוש של דירת מגורים, נוטה בית המשפט להיעתר לבקשה, על יסוד ההנחה כי פינוי אדם מביתו עלול להסב לו נזק כבד שאינו ניתן לפיצוי כספי. עם זאת, אין מדובר בכלל מוחלט, וכל מקרה נבחן לגופו בהתאם למכלול נסיבותיו (רע"א 65669-07-25 רחמני נ' לדרמן, פסקה**

13 (28.9.2025); רע"א 5602/24 זיו נ' קסטנבאום, פסקה 20 (28.7.2024) (להלן: עניין זיו)).

בכלל זה, נדרש בית המשפט לשקול את קיומו של שעבוד לטובת המשיב לבקשה ואת האינטרס שלו בפירעון החוב; ולמול זאת לשקול את הנסיבות האישיות של המבקש ובני משפחתו המתגוררים בדירה ואת התנהלות המבקש, לרבות השאלה אם בקשתו לסעד זמני הוגשה בשיהוי. לצד זאת, יש לבחון גם את עוצמת הזיקה של המבקש לדירה ומשך הזמן בו הוא מתגורר בה; את מידת המודעות שלו למחלוקות על זכויותיו בדירה בעת כניסתו אליה; את השאלה האם ניסה לקבוע עובדות בשטח; והאם נכנס לנכס שבנייתו כבר הושלמה (עניין זיו, פסקאות 20-21 וההפניות שם).

ביישום לענייננו, המבקשים טוענים כי לא ידעו על המחלוקות הנוגעות לזכויותיהם בנכס. אף שאינני סבורה כי יש לייחס להם בהכרח את הידיעה של בני המשפחה על אודות הליכי הפינוי, הטענה אינה חפה מקשיים לאור אינדיקציות אפשריות כי הם עצמם היו מודעים להליכים אלה. בנסיבות אלה, ובפרט לנוכח סיכויי התביעה הנמוכים, לא מצאתי כי נפלה ביישום השיקולים על ידי בית משפט קמא טעות המצדיקה התערבות בהחלטה.

זאת גם בשים לב לכך שלמבקשים עומד הסעד החלופי לו הם עתרו בתביעתם – להתנות את ביטול הרישיון בהשבת השקעותיהם בבניית הדירה ובקבלת פיצוי בגין הביטול – סעד שביחס אליו לא ייגרם להם נזק מדחיית הבקשה.

10. סוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית, וממילא נדחית גם הבקשה לסעד זמני. בנסיבות העניין, המבקשים יישאו בהוצאות המשיבים 2-3 בסך כולל של 3,000 ש"ח.

ניתנה היום, כ"ב חשוון תשפ"ז (02 נובמבר 2026).



רות רונן
שופטת