בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 18927-03-20 פרובסקי ואח' נ' מריבו 6-8 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני
כבוד הרשמת הבכירה ענת דבי

מבקשים

1. סופיה פרובסקי
2. ולרי רוזנבליט
3. יעקב כדורי
4. דוד מדר
5. פריבה מדר
6. יוסף אלבז
7. דב טורגה

8. לאה טורגה
9. שלום בן פורת
10. ברכה בן פורת
11. שרה אורון
12. משה אורון
13. זוהר רוזנברג
14. כרמלה טייר
15. דני טייר

נגד

משיבות

1. מריבו 6-8 בע"מ
2. מריבו (1994) בע"מ
3. זהר אנגלנדר חברה לנאמנויות בע"מ

החלטה

1. לפניי שתי בקשות לביטול צו עיקול זמני שניתן במסגרת התביעה דנן.

2. עסקינן בתביעה כספית שהגישו 15 דיירים, שהינם בעלים של 9 מתוך 12 דירות בבניין ברחוב קהילת ציון 6 ו-8 בהרצליה (להלן: "הבניין").

נתבעת 1 בתביעה – מריבו 8-6 בע"מ (להלן: "מריבו") הינה חברה יזמית שהתאגדה ביום 23.12.12 והתקשרה עם המבקשים לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין (להלן: "ההסכם").
נתבעת 2 – מריבו 1994 בע"מ (להלן: "משיבה 2") ערבה להתחייבויות מריבו בהסכם.
נתבעת 3 – זהר אנגלנדר חברה לנאמנויות בע"מ (להלן: "משיבה 3") הינה, לפי הנטען בתביעה, החברה אשר נתנה ליווי פיננסי לפרויקט.

בכתב התביעה נטען, כי ביום 5.2.13 התקשרו המבקשים עם מריבו בהסכם לביצוע עבודות שיפור עמידות הבניין בפני רעידות אדמה, חיזוקו בהתאם להוראות תמ"א, הרחבת הדירות והתקנת מעלית בבניין (להלן: "הפרויקט").

עבודות הפרויקט החלו ביום 12.10.15.
בהתאם לסע' 15.1 להסכם, התחייבה מריבו לסיים את העבודות בפרויקט בתוך 18 חודשים מיום תחילת הבניה ולקבל טופס 4. בסע' 15.4 להסכם ניתנה למריבו ארכה בת 60 ימים נוספים לסיום העבודות. לפיכך, המועד האחרון לסיום העבודות היה 12.6.17.

בכתב התביעה נטען, כי הפרויקט סבל מביצוע בעצלתיים. במהלך הפרויקט התחלפו 3 קבלני ביצוע והיו בעיות של מימון. כתוצאה מכך, העבודות בפרויקט לא הסתיימו עד מועד הגשת התביעה.

מכתב התביעה עולה, כי בתחילת שנת 2018 נטש את הפרויקט קבלן הביצוע השלישי ונוצר חשש כבד ביותר כי ביצוע הפרויקט לא יסתיים לעולם. חשש זה הביא את כל הצדדים להחליט יחדיו להחליף את ניהול הפרויקט ולבצעו באמצעות חברת "מרכז העיר נדל"ן בע"מ", אשר

תנהל את הפרויקט במקום מריבו. מאז תחלופה זו, ניכר שיפור משמעותי בניהול הפרויקט, אם כי הפרויקט טרם הגיע לסיומו.

המבקשים טענו, כי נכון למועד הגשת התביעה הפרויקט נמצא בפיגור של 33 חודשים. על כן, על מריבו לשלם להם פיצוי בגין האיחור במסירת הדירות וכן לפצותם בגין הנזקים שנגרמו במהלך ביצוע העבודות ושנגרמו גם כתוצאה מן האיחור הנ"ל.
משיבה 2 נתבעה בהיותה הערבה לביצוע ההסכם ע"י מריבו.
באשר למשיבה 3 - נטען, כי התחייבה לממן את הפרויקט בשיעור של 18 מיליון ש"ח. בפועל, מימנה בסך 10 מיליון ש"ח בלבד. מימון חסר זה הוביל לכך כי לא ניתן היה לשלם לקבלני הביצוע ולכן אלו עזבו את האתר, דבר אשר גרם אף הוא לעיכוב במסירת העבודות ומטיל על משיבה 3 אחריות ישירה.

בכתב התביעה תבעו המבקשים סך 5,000 ₪ לכל חודש איחור, כן תבעו את סכום הפיצוי המוסכם בגין הפרתו היסודית של ההסכם בסך 400,000 ₪ (דהיינו, סך 33,333 ₪ לדירה) וכן פיצוי בגין נזקים נטענים שנגרמו לכל אחד מהם במהלך ביצוע העבודות ובגין האיחור. סה"כ, הועמדה התביעה ע"ס 2,216,638 ₪.

3. בד בבד עם הגשת התביעה, הגישו המבקשים בקשה למתן צו עיקול זמני.
בבקשה טענו, כי עומדת להם עילת תביעה טובה ומבוססת כנגד כל אחת מן הנתבעות. נטען, כי המבקשים תובעים פיצוי מוסכם לו הם זכאים מכוח ההסכם, עילה שלא הוכחשה ע"י המשיבות בהתכתבויות בין הצדדים וכן השלמות של עבודות שונות אשר נדרש לבצע בדירות המבקשים. משכך, עומדת למבקשים עילת תביעה טובה.

באשר לרכיב ההכבדה, נטען כי הואיל ובעיות מימון גרמו לעיכוב בביצוע הפרויקט, הרי שקיימת סבירות גבוהה כי ככל שיינתן פסק דין, הוא לא יהיה ניתן למימוש.

4. ביום 9.3.20 נתתי החלטה לפיה רכיב ההכבדה לא הוכח. על כן, הבקשה נדחתה.

5. ביום 12.3.20 הגישו המבקשים בקשה לעיון חוזר בהחלטה, במסגרתה הרחיבו את טיעוניהם לעניין ההכבדה. בבקשה לעיון חוזר נטען, כי מריבו אינה עומדת בהתחייבויותיה הכספיות באופן תדיר וכי בשל כך קבלנים נטשו את הפרויקט בזה אחר זה. המבקשים טענו, כי

אם מריבו בוחרת לא לשלם לקבלנים, קיים חשש ברמה גבוהה של סבירות כי לא תשלם גם למבקשים לכשייפסק לטובתם. נטען גם, כי מריבו לא שילמה עד היום גם למהנדס הפרויקט. עוד הוסיפו המבקשים לעניין ההכבדה, כי גם בפרויקטים אחרים של מריבו היו קיימות בעיות דומות של הפסקות בניה וקשיי מימון אשר הביאו לנטישת קבלני הביצוע במקום. הודגש, כי ידוע למבקשים כי מריבו מצויה בקשיים כספיים.

לעניין משיבה 2, הובהר כי המבקשים אינם מכירים את יכולתה הפיננסית.
לעניין משיבה 3, נטען כי החברה אינה יציבה פיננסית וזאת ניתן ללמוד מן העובדה כי תמכה פיננסית בפרויקט בסכום נמוך מן הסכום לו התחייבה.

6. לאור האמור בבקשה לעיון חוזר, ניתן ביום 15.3.20 צו עיקול זמני, על זכויות מריבו בלבד ואצל מחזיקים 3-16 ומחזיקה 18 בלבד (לשכת רישום המקרקעין, אצלה רשומה דירת הפנטהאוז שנבנתה בפרויקט ועומדת למכירה, להלן: "הדירה"). סכום העיקול הוגבל לסך 1,805,000 ₪ (שהוא סכום הפיצויים החוזיים שנתבעו בגין האיחור במסירת הפרויקט).

בהחלטה מיום 18.3.20 הורחב העיקול גם לזכויות מריבו אצל מחזיק 17 (בנק לאומי, המחזיק את הערבות הבנקאית שניתנה לפרויקט).

ביום 18.3.20, לבקשת המבקשים, בוטל צו העיקול אצל מחזיקים 3-16 כך שנותר עיקול אצל מחזיקים 17 ו-18 בלבד.

7. לאחר שחלק מן המבקשים נתקלו בבעיה לגייס את סכום הערובה שנקבעה בהחלטת העיקול, ולבקשת המבקשים, צומצם צו העיקול בהחלטה מיום 16.4.20, כך שיעמוד להבטחת תביעתם של מבקשים 1-5 ומבקשים 11-15 בלבד. סכום העיקול צומצם לחלק היחסי של התביעה, דהיינו לסך 1,203,333 ₪. סכום הערבות שנדרשו המבקשים להפקיד הופחת בהתאם.

8. ביום 14.6.20 הגישה משיבה 3 בקשה לביטול העיקול הזמני שהוטל על זכויותיה של מריבו בדירה. בבקשה נטען כדלקמן:
בניגוד לנטען בתביעה, משיבה 3 אינה קרן הליווי הפיננסי של הפרויקט וגם לא התחייבה ללוות את הפרויקט או לתת לו מימון פיננסי, לא כל שכן בשיעור של 18 מיליון ₪. לטענת משיבה 3,

מריבו פנתה לחברת קרנות תמ"א 38 בע"מ (להלן: קרנות"), אשר פעלה לצורך איתור מלווים לפרויקט, אשר העמידו הלוואות. במסגרת הסכם נאמנות שנחתם בין משיבה 3, מריבו, קרנות והמלווים השונים, מונתה משיבה 3 כנאמן עבור יתר הצדדים בהסכם לצורך העמדת בטוחות היזם לטובת קרנות והמלווים. נטען, כי למשיבה 3 לא הייתה מעולם כל התחייבות ו/או אחריות כלפי המבקשים.

בבקשה נטען, כי להסכמי המכר של המבקשים צורף נספח שנחתם ע"י המבקשים וע"י מריבו ובו מאשרים המבקשים כי ידוע להם שמריבו המחתה על דרך שעבוד את זכויותיה לקבל כספים מן הרוכשים. מכך נובע, כי כל התקבולים ממכירת הדירה (ודירות נוספות שנבנו בפרויקט) שועבדו והומחו על דרך השעבוד לטובת משיבה 3 ועל כן, העיקול נדחה מפניהם. כמו כן, נטען כי המבקשים יצרו את השעבודים בהסכמה והם מנועים מלבקש עיקול על נכסים אלו.
עוד נטען, כי הבקשה הוגשה בחוסר ניקיון כפיים, תוך הסתרה מבית המשפט של קיומם של כתב ההסכמה ושטר המשכנתא האמורים.

9. המבקשים הגישו תגובה לבקשה לביטול העיקול וטענו כדלקמן:
העיקול התבקש עד לגובה סכום תביעתם והינו נמוך מערך הדירה, שטרם נמכרה. הודגש, כי העיקול נרשם רק על הדירה שטרם נמכרה ולא על הדירות האחרות שנבנו בפרויקט וכבר נמכרו.
המבקשים חזרו על הנטען בתביעה, כי משיבה 3 הייתה הגוף המממן של הפרויקט. המבקשים טענו, כי המשכנתא שנרשמה לטובת משיבה 3 בסכום של 18 מיליון ₪ מלמדת על היקף המימון לו התחייבה משיבה 3.

המבקשים טענו, כי הגם שהשעבוד לטובת משיבה 3 נרשם בהסכמתם, בשום מקום בהסכמים לא התחייבו שלא לרשום עיקול במסגרת תביעה שיגישו. על כן, המבקשים אינם פועלים בניגוד לשטר המשכנתא.

עוד נטען, כי מדובר בדיון תיאורטי בלבד וכדי להפוך אותו למעשי יש למכור את הדירה המעוקלת.

10. הבקשה נקבעה לדיון במעמד הצדדים. לבקשת הצדדים, נדחה מועד הדיון ליום 6.8.20.

11. ביום 5.8.20 הגישה גם מריבו בקשה לביטול צו העיקול.
בבקשה נטען, כי הבקשה לעיקול זמני הוגשה בשיהוי ניכר של כ-3 שנים והוגשה רק לאחר שהתקבל טופס 4 לפרויקט. עוד נטען, כי הבקשה הוגשה באי ניקיון כפיים, מכיוון שהמבקשים אינם חוששים באמת כי מריבו אינה סולבנטית ובכל אופן, מצבה הכלכלי של מריבו לא הוכח. כמו כן, נטען כי הבקשה אינה עומדת בתנאים למתן צו עיקול זמני. מריבו טענה גם כי מאזן הנוחות נוטה לטובת אי מתן סעד זמני.

בהחלטה מאותו יום קבעתי, כי בקשה זו תידון במועד הדיון.

12. בדיון נחקר המצהיר מטעם המבקשים - עו"ד יאיר צדוק.
עו"ד צדוק הודה בחקירתו כי התקבל טופס 4 לפרויקט, אך אמר כי אין בכך כדי ללמד על סיום העבודות בפרויקט, אלא רק על התאמת העבודות לבניה בפועל. עו"ד צדוק השיב גם, כי הערבות הבנקאית שניתנה לפרויקט הינה ערבות פוחתת וחלק ממנה צריך להישאר בתוקפו עד תום תקופת הבדק (בניגוד לאמור בסעיף 2 בבקשה שהוגשה ע"י המבקשים ביום 18.3.20).

עו"ד צדוק נשאל באשר למועד הגשת הבקשה לעיקול זמני והשיב "ב -2017 כשהתחיל האיחור כתבתי מכתב, באותה נקודת זמן לא ידעתי שתהיה איחור במסירה. כשהמסירה עוד לא בוצעה, חיכינו שהמסירה תבוצע ויהיה טופס 4 ויישארו עוד עבודות לביצוע. חיכיתי שהעילה תתגבש. בשביל שאדע כמה איחור יש וכמה אני יכול לתבוע אני צריך לחכות שייגמר" (עמ' 5 ש' 28-30). ועוד אמר: "עד לשלב של קבלת טופס לא הייתי חייב להגיש את התביעה כי הדירה האחרונה בפרויקט לא יכולה להימכר עד לקבלת טופס 4.... בנקודת הזמן הזאת כשיש טופס 4 יש להם זכות למכור את הדירה ואז אין לי שום דבר" (עמ' 5 ש' 32 עד עמ' 6 ש' 3)

עו"ד צדוק נחקר באשר לרכיב ההכבדה ומסר כי לטענתו הייתה קיימת בעיית מימון לפרויקט מכיוון ש-3 קבלנים עזבו כי לא קיבלו כסף. עו"ד צדוק הודה, כי בעיית המימון נפתרה עת נכנס מרכז הנדל"ן והזרים כסף לפרויקט. עו"ד צדוק הודה, כי מחשבות בעניין בעיית המימון עלו בראשו עוד לפני 3 שנים. מאידך, הודה כי לא כתב זאת במכתבו למשיבות משנת 2017.

עו"ד צדוק הודה, כי לא ביצע כל חקירה כלכלית למריבו ואמר כי "הבדיקה הכלכלית שלי היא העובדות בשטח" (עמ' 8 ש' 13).

עו"ד צדוק גם הודה, כי אין בסיס לטענה כי למריבו היו בעיות מימון גם בפרויקטים אחרים, שכן פרויקטים אחרים בוצעו ע"י חברות אחרות (ששמן דומה ומכיל את המילה "מריבו").

13. לבקשת הצדדים, הוגשו סיכומים בכתב.

דיון

14. תקנה 367(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 קובעת, כי המשיב או המחזיק רשאים להגיש בקשה לביטול צו העיקול בתוך 30 יום ממועד המצאתו.

המבקשים טענו, כי למשיבה 3 אין מעמד בבקשה לביטול העיקול הזמני, שכן אינה משיב או מחזיק.

משיבה 3 טענה מאידך, כי יש לה זכות להגיש בקשה לביטול צו עיקול גם משלא הוטל על נכסיה/זכויותיה, שכן לעיקול יש השפעה ישירה על זכויותיה בנסיבות בהן הנכס המעוקל (הדירה) משועבד לטובתה.

כב' הש' גורן, בספרו סוגיות בסדר דין אזרחי (מהד' 12, 2015) עמ' 775, מתייחס לעניין זה כך:

"רק הנתבע והמחזיק זכאים להגיש בקשה לביטול העיקול. לפעמים הצד המעוניין בביטול העיקול אינו הנתבע ואינו המחזיק, ודווקא ממנו נמנעת האפשרות להגיש בקשה לביטול עיקול בגלל היעדר יריבות. כדי להביא את דברו לפני בית המשפט בנושא זה, נתונות לו שתי דרכים חלופיות: דרך אחת היא הגשת בקשה לביטול באותו תיק בו הוטל העיקול – על ידי צירופו של המבקש כנתבע נוסף בתובענה. הדרך החלופית הייתה הגשת המרצת פתיחה לסעד הצהרתי שיכריז על בטלות העיקול"

ראה לענין זה גם: ר"ע 34/87 רבינוביץ נ. רבינוביץ, פד"י מא(2) 398.

מן האמור לעיל עולה, כי אם המבקש הינו נתבע בתביעה, דהיינו הינו בעל יריבות עם המבקש, עומדת לו הזכות להגיש בקשה לביטול העיקול.

15. האם הבקשה לביטול צו העיקול הוגשה במועד?

15.1 בקשת משיבה 3 – המבקשים צירפו אישור מסירה לפיו כתב התביעה, הבקשה לעיקול זמני ובקשות שונות בעניין וכן החלטות בית המשפט נמסרו למשיבה 3 ביום 6.5.20. יוצא, כי המועד האחרון להגשת הבקשה לביטול העיקול הזמני היה, תאריך 9.6.20, בעוד שהבקשה לביטול העיקול הזמני הוגשה ביום 14.6.20. לא הוגשה בקשה להארכת מועד להגשתה. המצהיר מטעם המבקשים –עו"ד צדוק לא נחקר על עניין זה. משיבה 3 גם לא התייחסה בסיכומיה לטענה זו.

משכך, אני קובעת כי הבקשה לביטול העיקול הוגשה באיחור.

15.2 בקשת מריבו לביטול העיקול הזמני - המבקשים צירפו אישור מסירה לפיו כתב התביעה, הבקשה והחלטות בית המשפט נמסרו למריבו ביום 11.5.20. ביום 14.5.20 מריבו אף הגישה בקשה לעיכוב הליכים בשל תניית בוררות בהסכם בין הצדדים. מריבו הגישה את הבקשה לביטול העיקול הזמני ביום 5.8.20. לא הוגשה בקשה להארכת מועד להגשתה.

גם בעניין זה לא נחקר עו"ד צדוק. גם מריבו לא התייחסה בסיכומיה לטענת האיחור.

משכך, אני קובעת כי גם בקשה זו הוגשה באיחור.

דין שתי הבקשות להידחות מחמת האיחור בהגשתן. ובכל זאת, למען הזהירות ומכיוון שבית המשפט יכול לעיין עיון חוזר בכל שלב בהחלטתו בדבר העיקול הזמני, אתייחס גם לטענות הצדדים לגופן:

16. האם הבקשה למתן צו עיקול זמני הוגשה בשיהוי?

מריבו ומשיבה 3 טענו, כי הבקשה הוגשה בשיהוי של כ – 3.5 שנים, שכן ממכתבו של עו"ד צדוק למריבו שתאריכו 4.4.17 עולה, כי קשייה של מריבו היו ידועים למבקשים כבר אז וכך גם האיחור במסירת הדירות. במכתבו של עו"ד צדוק למריבו מיום 6.7.17 נכתב כי המועד למסירת הדירות כבר חלף (מסירת הדירות הייתה אמורה להתבצע עד ליום 12.6.17) וממועד זה זכאים המבקשים לפיצוי על פי ההסכם.

עו"ד צדוק נחקר על עניין זה והסביר, כי בנקודת הזמן בה נכתב המכתב טרם הגיע מועד המסירה וטרם ניתן טופס 4 לפרויקט. עו"ד צדוק הסביר, כי המתין עד אשר יינתן טופס 4 ויתברר מהי מידת האיחור במסירת הדירות שאז תתגבש עילת התביעה.
עו"ד צדוק גם הסביר, כי עד מועד קבלת טופס 4 ממילא לא ניתן היה למכור את הדירה שנבנתה בפנטהאוז ולכן לא היה סיכון. כמו כן, עם קבלת טופס 4 מתבטלת הערבות הבנקאית ואז אין דבר המבטיח את ביצוע פסק הדין. על כן, התעורר הצורך בהגשת הבקשה לעיקול זמני (עמ' 6 ש' 9-1).

ברע"א 8630/05 ניר שיתופי- אגודה ארצית להתיישבות עובדים עבריים בארץ ישראל בע"מ נ. עיריית הוד השרון (אליו הפנו המבקשים בסיכומיהם(נקבע, כי המועד בו נבדק השיהוי בהגשת הבקשה אינו המועד בו קמה עילת התביעה אלא המועד בו קם הצורך בהגשת הבקשה לעיקול זמני.

מקובלת עליי טענת המבקשים, כי רק כאשר ניתן טופס 4 בחודש אפריל 2020 קם הצורך בהגשת בקשה לעיקול זמני, שכן עם קבלת טופס 4 לכאורה מתבטלת הערבות הבנקאית וכן מריבו רשאית למכור את הדירה. כך יוצא, כי החל משלב זה, נותרים המבקשים ללא ביטחון באשר למימושו של פסק הדין. על כן, טענת השיהוי נדחית.

17. האם המבקשים רשאים להגיש בקשה לעיקול נכס שהסכימו לשעבודו למשיבה 3?

נטען, כי המבקשים פועלים בחוסר תום לב ובהיעדר ניקיון כפיים עת הגישו בקשה לעקל את הדירה, אשר הם עצמם הסכימו לשעבודה למשיבה 3 וכי הסתירו עובדה זו בבקשה לעיקול זמני.

המבקשים השיבו לכך, כי לגישתם אין בהסכמתם לשעבוד הדירה למשיבה 3 כדי למנוע מהם הגשת בקשה לעיקולה.

על פניו, נראה כי הסכמתם של המבקשים לשעבוד הנכס אין בה כדי למנוע אפשרות להגשת בקשה לעיקול זמני. אך, כל הצדדים מסכימים, כי מקומם של הדיון וההכרעה בשאלה זו, כמו גם ההכרעה בשאלה האם השעבוד גובר על העיקול או ההיפך, הינו במסגרת דיון בתביעה או בתביעה נפרדת בבית המשפט.

על כן, לא אכריע בטענה זו, אך אומר, כי מכיוון שהעניין שנוי במחלוקת, לא ניתן לומר כי העובדה שהעניין לא הועלה ע"י המבקשים בבקשתם במפורש מהווה חוסר ניקיון כפיים.

באשר לתנאי צו העיקול הזמני:
ברע"א 9736/07 קראוס נ' הראל בית השקעות בע"מ, פורסם בנבו, 5.12.17, נדונו בין היתר התנאים הרלוונטיים לצו העיקול, שעל בית המשפט לשקול בהתאם להוראות תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984:

"תקנה 362 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 קובעת, כי על המבקש סעד זמני להציג ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת התובענה וכן לשכנע את בית המשפט כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, קרי שהנזק שייגרם לו אם לא יינתן הסעד הזמני גדול מהנזק שייגרם למשיב אם יינתן הסעד. עוד קובעת התקנה, כי על המבקש להציג ראיות לכאורה ל"קיום התנאים המפורטים בהוראות המיוחדות בפרק זה, הנוגעים לסעד הזמני המבוקש". 'ההוראה המיוחדת' הנוגעת לעניין עיקול זמני מצויה בתקנה 374(ב), ולפיה על המבקש להוכיח, על בסיס ראיות מהימנות לכאורה, "כי קיים חשש סביר שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין". הדגש במתן צו העיקול הזמני מושתת איפוא על הצורך למנוע שינוי לרעה במצבו של המבקש עד למועד פסק הדין (רע"א 8420/96 מרגליות נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות, פ"ד נא(3) 789 (1997). לעניין זה רלבנטית האפשרות שהמשיב יבריח את נכסיו או יעשה מעשה אחר העלול להכשיל את ביצוע פסק הדין (ראו עניין מרגליות, וכן רע"א 6614/06 כפרית תעשיות (1993) נ' ICC Industries (טרם פורסם) (2007), שם פורטו שיקולים באשר להכבדה. לעתים אף גובה סכום התביעה ייחשב כשיקול רלבנטי למתן הצו, זאת "כאשר עלה בידי מבקש צו העיקול להראות כי אמצעיו הכספיים של הנתבע אינם מספיקים כדי לשלם את החוב הנטען" (רע"א 903/06 דלק - חברת הדלק הישראלית נ'

אטיאס (לא פורסם, 2006) (השופט גרוניס)). למותר לציין, כי שיקולים אלה יש לבחון בהקפדת יתר שלא לפגוע מעבר להכרחי בזכות הקניין של המשיב (גורן, 543, וראו להרחבה פרשת כפרית)."

עילת תביעה הנתמכת בראיות מהימנות לכאורה –

18. בשלב זה, בית המשפט אינו נדרש להכריע באופן סופי בטענות הצדדים בתובענה (ראה: רע"א 7139/96 טריגוב ואח' נ. טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ, פורסם בנבו). הערכת סיכויי התביעה נעשית באופן לכאורי בלבד, בשים לב לחומר הראיות שהונח בפני בית המשפט. הערכה זו אינה אמורה לשקף עמדה נחרצת באשר לסיכויי התביעה העיקרית וייתכן כי בסופו של ההליך העיקרי לא יימצא מתאם בין ההערכה המקדמית של סיכויי התביעה לבין התוצאה הסופית (ראה: רע"א 6994/00 בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ נ. אמר, פורסם בנבו).

אציין, כי מכיוון שהעיקול הוטל רק בעניינה של מריבו, הרי שיש לבחון את עילת התביעה כנגדה בלבד.

19. בענייננו- אין מחלוקת בדבר ההסכם בו התקשרו המבקשים ומריבו וגם אין מחלוקת בדבר האיחור במסירה הדירות וחובתה של מריבו לפצות את המבקשים בגין כך. מריבו הודתה בכך במכתבה לעו"ד צדוק מיום 6.7.17. כמו כן, מריבו הודתה בטענת האיחור גם בדיון.

משכך, אני קובעת כי המבקשים הוכיחו עילת תביעה הנתמכת בראיות מהימנות לכאורה.

לטענה לעניין המשמעות הכספית של האיחור אתייחס בהמשך.

הכבדה –

20. כבר נפסק , כי תוחלת ההכבדה נמצאת ברף הנמוך לעומת התוחלת הנדרשת ביתר הסעדים (ראה: רע"א 7513/06 גב ארי פיתוח והשקעות בע"מ נ' גייר, פורסם בנבו). אף תוחלת זו מחייבת קיומן של ראיות מהימנות לכאורה להוכחתה. ההכבדה נבחנת על רקע נסיבותיו המיוחדות של כל ענין וענין.

עת בוחן בית המשפט את קיומה של ההכבדה, עליו להביא בחשבון שיקוליו נתונים אחדים, כגון: מקרה בו נתבע מבקש עשה או מתכוון לעשות מעשים על מנת להבריח נכסים או עשה או מתכוון לעשות מעשים אשר יש בהם כדי לסכל את מימושו של פסק הדין. עם זאת, הוכחת מעשי הברחה אינה הדרך היחידה להוכחת רכיב ההכבדה, ואף לשון התקנה אינה מגבילה עצמה להברחת נכסים דווקא.

נפסק עוד, כי לעיתים סכום התביעה עשוי להוות אינדיקציה לקיומה של הכבדה, זאת כאשר עלה ידי מבקש צו העיקול להראות כי אמצעיו הכספיים של הנתבע אינם מספיקים כדי לשלם את החוב הנתבע.

ראה: רע"א 903/06 דלק - חברת הדלק הישראלית נ' אטיאס, פורסם בנבו וכן רע"א 10076/07 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' Icc Industries Inc, פורסם בנבו ורע"א 9736/07 קראוס נ' הראל בית השקעות בע"מ, פורסם בנבו.

21. לסיכום, מן הפסיקה עולה כי מדובר במגוון של נסיבות, אשר לא ניתן להגדירן או לתחום אותן מראש, אשר מהן ניתן ללמוד על רכיב ההכבדה.

22. בענייננו –
22.1 המבקשים טענו, כי מריבו הוקמה לצורך ביצוע הפרויקט נשוא התביעה בלבד. נטען כי מריבו אינה איתנה כלכלית וכי אין לה כל נכסים אחרים ואין לה כל כספים, שכן הכספים עוברים ישירות למשיבה 3. נטען עוד, כי מריבו לא עומדת בהתחייבויותיה באופן תדיר וכי כך אירע גם בפרויקטים אחרים שלה. נטען עוד, כי קבלנים בפרויקט התחלפו עקב אי תשלום וכי מהנדס הפרויקט אינו מקבל את שכרו.

מריבו ומשיבה 3 טענו, כי לא הוצגה כל ראיה לכך שמריבו הוקמה רק לצורך הפרויקט. כמו כן, לא הוכח מצבה הכלכלי של מריבו ולא הובאו ראיות לקשיים כלכליים של מריבו (לא נערכה חקירה כלכלית למריבו וגם לא הוצג דו"ח DBI). עוד נטען, כי גם במכתביו של עו"ד צדוק משנת 2017 לא הועלתה כל טענה בדבר היעדר מימון או היעדר מימון אשר גרם לקשיים כלכליים של מריבו.
ויודגש, כי מריבו לא הגישה תצהיר מטעמה בתמיכה לבקשתה לביטול העיקול הזמני ולא הביאה עד מטעמה אשר יעיד על מצבה הכלכלי.

נטען עוד, כי טענתם של המבקשים כי מריבו נכנסה לקשיים כלכליים גם בפרויקטים אחרים נסתרה בחקירה נגדית, שכן עו"ד צדוק הודה כי הפרויקטים האחרים נוהלו ע"י חברות אחרות בעלות שם דומה ולא ע"י מריבו.

22.2 לעניין זה אומר, כי אמנם לא הוצגה אסמכתא לכך כי מריבו הוקמה רק לצורך הפרויקט נשוא התביעה. ברם – הפרויקט נשוא התביעה היה פרויקט שבוצע ברח' קהילת ציון 6-8 בהרצליה. מחקירתו של עו"ד צדוק עלה, כי קיימות מספר חברות שהמשותף להן הינו המילה "מריבו" בשמן. חברות אלו עסקו בפרויקטים שונים, כאשר כל חברה נקראה ע"ש הפרויקט בגינו הוקמה. שמה של מריבו (מריבו 6-8 בע"מ) יכול לרמז על כך כי הוקמה ספציפית לצורך הפרויקט דנן.
יושם לב, ההסכם נחתם ביום 5.12.13 ומריבו הוקמה זמן קצר לפני כן, ביום 23.12.12 (נספח ב'1 לבקשת העיקול). גם בכך יש כדי לחזק את המסקנה כי מריבו הוקמה לצרכי פרויקט ספציפי זה.

זאת ועוד, עו"ד צדוק הצהיר בתצהירו וגם בחקירתו בבית המשפט כי הפרויקט התעכב וקבלנים התחלפו בשל קשיי מימון שהביאו לכך כי לא שולם להם שכרם (עמ' 7 ש' 7 וגם ש' 27-28). טענה זו לא נסתרה ודי בכך על מנת להצביע על היעדר איתנות כלכלית של מריבו ולהרים את הנטל להוכחת רכיב ההכבדה.

22.3 כפי שצוין לעיל, סכום התביעה יכול להוות אינדיקציה לקיומה של הכבדה. כזכור, התביעה הועמדה ע"ס 2,216,638 ש"ח, צו העיקול הוגבל לסך 1,805,000 ש"ח וצומצם לבקשת המבקשים (מטעמי מימון בטוחות של חלק מהמבקשים) לסך 1,203,333 ש"ח.

22.4 משיבה 3 העלתה בבית המשפט וגם בסיכומיה טענה, אשר לא נטענה בבקשתה, ובמסגרתה הפנתה לסעיף 15.4 בהסכם, הקובע כדלקמן:

"היה האיחור שלא מהסיבות המפורטות לעיל לתקופה עולה על 60 יום ואשר אינה עולה על 160 יום ישלם הקבלן לכ"א מהבעלים כפיצוי קבוע ומוסכם מראש סך של 5,000 ₪ בגין כל חודש איחור או חלק יחסי בגין חלקיות חודש בהתאמה. כל איחור מעבר לכך ייחשב להפרה יסודית של ההסכם"

משיבה 3 טענה, כי מן הסעיף הנ"ל עולה, כי ההתחייבות לתשלום פיצוי בסך 5,000 ₪ לחודש איחור הינה עד ל- 100 יום בלבד (בין 60 יום ל-160 יום), דהיינו כשלושה חודשים. מעבר לתאריך זה, מדובר על הפרה יסודית של ההסכם ועל כך חולש סעיף 20.5 להסכם, הקובע פיצוי המוסכם בסך 400,000 ₪ בגין הפרה יסודית.
נטען, כי אין דרך הגיונית אחרת לקרוא את סע' 15.4 לעיל, שכן לא ייתכן כי מעבר לתקופה של 100 ימים זכאים המבקשים לפיצוי בגין 5,000 ₪ כל חודש וגם לפיצוי המוסכם בגין ההפרה היסודית, כפי שנתבע בתביעה.
ויושם לב, כי טענה זו נטענה ע"י משיבה 3, אשר אינה צד להסכם ואף לא הייתה מעורבת בניסוחו. מאידך, מריבו, אשר הינה צד להסכם, לא טענה זאת לא בבקשה לביטול העיקול וגם לא בסיכומיה. הטענה גם לא נתמכה בתצהיר על מנת לבססה מבחינה עובדתית.

המבקשים טענו מאידך, כי לא הגיוני לפרש את הסעיף כסעיף המעניק פיצוי ל-160 ימי איחור בלבד. לטענתם, הפרשנות הסבירה לסעיף הינה, כי מעבר לאיחור של 160 ימים, קמה למבקשים הזכות לקבל גם פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם.

22.5 כאמור, קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לפרשנות סע' 15.4 בהסכם.
על מחלוקת זו להתברר במסגרת הדיון בתיק העיקרי ואין מקומה של ההכרעה כאן. ברם- מכיוון שיש שסכום התביעה מהווה אינדיקציה להכבדה אומר, מבלי לקבוע מסמרות, כי על פניו יש ממש בטענת המבקשים כי סכום הפיצוי החודשי אינו מוגבל ל-160 יום. ראשית, לשון הסעיף אינה קובעת מפורשות כי לאחר 160 יום תיפסק הזכאות לפיצוי חודשי בגין האיחור, אלא רק קובעת כי לאחר 160 יום ייחשב האיחור הפרה יסודית. שנית - סכום הפיצוי המוסכם בגין ההפרה היסודית אינו גבוה (כ-33,000 ₪ לכל דירה). לא סביר בעיניי כי זהו הפיצוי היחיד עליו הוסכם לכל איחור שיתרחש לאחר חלוף 160 יום, הן מבחינת הנזק המשוער שייגרם למבקשים והן מכיוון שבמצב כזה למריבו אין כל תמריץ לצמצם את האיחור במסירת הדירות. בנוסף, לקחתי בחשבון את גובה הערבות הבנקאית שנמסרה למבקשים, המגלמת את הסיכון שצפו הצדדים.
סכום העיקול בסך 1,203,333 ₪ הינו סכום גבוה, אשר מתווסף ליתר המרכיבים להוכחת ההכבדה.

מאזן הנוחות

23. הלכה היא, כי ככל שסיכויי התביעה טובים יותר, כך מתמתנת הדרישה בעניין מאזן הנוחות. ככל שבית המשפט מתרשם כי סיכויי מבקש הסעד לזכות בתביעתו גבוהים, כך יקל עימו בדרישות מאזן הנוחות. ולהיפך - ככל שיעלה בידי מבקש הסעד להצביע על כך שמאזן הנוחות נוטה לטובתו באופן חד, כך יקפיד בית המשפט פחות על עצמת הזכות לכאורה עליה הוא נדרש להצביע (מקבילית הכוחות).

אם הונח בסיס עובדתי המקים חשש סביר כי דחיית הבקשה לעיקול זמני תכביד על מימוש פסק הדין באופן שהמבקש יינזק, הרי שיש מקום וצורך לבחון מהו הנזק הצפוי למשיב (או לאדם אחר) כתוצאה ממתן הסעד הזמני. לעומת זאת, אם מבקש הסעד לא הרים את נטל השכנוע לגבי רכיב ההכבדה, דומה כי מאזן הנוחות לא יוכל להימצא נוטה לטובת המבקש, אלא במקרים נדירים וממילא, על פי רוב לא יהיה מקום וצורך להידרש למבחן הנזקים הצפויים (ראה: ת.א. 8229-02-09 (מחוזי מרכז) כהן ראובן השקעות ונדל"ן בע"מ ואח' נ' דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ, פורסם בנבו).

24. בענייננו – סיכויי התביעה טובים, שכן כל הצדדים מסכימים כי היה איחור ניכר במסירת הדירות. דירת הפנטהאוז היא הדירה האחרונה למכירה בפרויקט. אי מתן צו העיקול הזמני יגרום למבקשים נזק רב, שכן עם סיומו של הפרויקט, ביטול הערבות הבנקאית ומכירת הדירה, לא יהיה למבקשים ממה להיפרע. מאידך, לא נטען כי מריבו מבקשת למכור את הדירה בשלב זה. וגם אם תבקש למכור את הדירה, ניתן יהיה למכרה בכפוף להעברת כספי העיקול לתיק בית המשפט. על כן, מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשים.

לסיכום: לאור כל האמור, הוכחו רכיבי הבקשה לעיקול זמני.

באשר לערבות הבנקאית שעוקלה -
סע' 13.3.3 להסכם קובע מפורשות כי "עם קבלת טופס 4 תבוטל לחלוטין הערבות".
עו"ד צדוק הסביר בחקירתו בבית המשפט מדוע התעורר עתה הצורך בהגשת בקשה לעיקול זמני והודה, כי לאחר שהתקבל טופס 4, הערבות הבנקאית מבוטלת. המבקשים אינם יכולים לאחוז את המקל משני קצותיו – מחד, לטעון כי ניתן לעקל את הערבות הבנקאית ומאידך, לטעון כי עצם ביטולה מקים צורך בהגשת בקשה לעיקול זמני.
ואדגיש גם כאן, אינני קובעת מסמרות באשר לביטולה של הערבות הבנקאית (הבינותי מסיכומי מריבו כי תוגש בעניין זה תביעה נפרדת).

ברם- לאור כל האמור, העיקול על הערבות הבנקאית יבוטל.

על כן, החלטתי הינה כדלקמן:
העיקול הזמני על הערבות הבנקאית מבוטל.
העיקול הזמני על זכויות מריבו בדירה (להבטחת תביעתם של מבקשים 1-5 ומבקשים 11-15) יוותר על כנו.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

25. לעניין הבקשה לעיכוב הליכים עקב תניית בוררות –
סע' 5(א) לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968 קובע:

"הוגשה תובענה לבית משפט בסכסוך שהוסכם למסרו לבוררות וביקש בעל-דין שהוא צד להסכם הבוררות לעכב את ההליכים בתובענה, יעכב בית המשפט (ההדגשה שלי – ע.ד.) את ההליכים בין הצדדים להסכם, ובלבד שהמבקש היה מוכן לעשות כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה ועדיין הוא מוכן לכך."

סע' 1 לחוק הנ"ל מגדיר מהו "בית המשפט" כדלקמן:
"בית המשפט" – בית המשפט המוסמך לדון, לפי כל דין, בעניין שהוסכם למסרו לבוררות"

בשל סכומה, תביעה זו אינה בסמכות רשם בכיר. על כן, גם ההכרעה בבקשה זו אינה בסמכות רשם בכיר.

המזכירות תעביר הבקשה לעיכוב הליכים בשל תניית בוררות להכרעת שופט.

המזכירות תדוור את ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, ט"ז תשרי תשפ"א, 04 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.