

**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

ת"ת 8492-03-14 מדינת ישראל נ' מכבי שירותי בריאות אגודה עותומנית

תיק חיצוני: 01-21489-53-1

בפני כב' הרשם בכיר אמיר צ'כנוביץ

תובעים 1. מדינת ישראל, רשות המיסים  
 2. עו"ד ישראל בודה – כונס נכסים על זכויות אבו עאיש מוסה  
 בתיק הוצל"פ 2003129128

נגד

נתבעת מכבי שירותי בריאות אגודה עותומנית

חקיקה שאוזכרה:

פקודת המסים (גביה): סע' 12א

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 54(א), 85(א)

חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967: סע' 54(א)

**פסק דין**

1. פסק דין זה עניינו, תביעה על סכום כסף קצוב ע"ס 46,837.26 ₪, בגין אי תשלום דמי שכירות לקופת הכינוס, לתקופה שממועד מתן צו הכינוס ועד לחודש נובמבר 2013 (כולל).

2. הנתבעת הגישה בקשת התנגדות ובדיון שהתקיים ביום 27.10.14 ע"פ הסכמת ב"כ התובעים ניתנה לנתבעת רשות להתגונן.

3. ביום 7.12.14 הוגשה לבימ"ש הסכמה דיונית, לפיה הסכימו הצדדים כי מאחר ומדובר במחלוקת שעיקרה משפטית, ינתן פסק דין ללא שמיעת ראיות, על סמך החומר המצוי בתיק ולאחר הגשת סיכומים בכתב.

**עיקר העובדות**

4. לטובת התובעת 1, מדינת ישראל רשות המיסים, נרשמו עיקולים לפי סעיף 12א לפקודה המיסים גביה, שדינם כשעבוד על זכויותיו של מר אבו עאיש מוסה (להלן: "החייב"), בנכס מקרקעין הידוע כגוש 100446 חלקה 62 תיק מינהל 60553657א' המצויה בישוב לקיה (להלן: "הנכס"). שעבוד מיום

2.11.05 לטובת מס הכנסה, ושעבוד נוסף מיום 5.2.7 לטובת משרדי מע"מ ב"ש. (אישור זכויות הנכס בו רשומים העיקולים צורף כנספח א' לכתב התביעה).

5. ביום 29.11.01 נערך בין החייב לבין הנתבעת חוזה שכירות לתקופה של 5 שנים (1.1.02-31.12.06), הכולל אופציה להארכת השכירות ל-5 שנים נוספות. (נספח ה' לכתב התביעה). הנתבעת מימשה את האופציה ותקופת השכירות הוארכה ל-5 שנים נוספות לתקופה שמיום 1.1.07 ועד 31.12.12.

6. הנתבעת התקשרה עם החייב בהסכם שכירות נוסף מיום 31.3.11, לתקופה של 5 שנים נוספות עם אופציה להארכה של 4 תקופות כ"א בת 5 שנים (הסכם השכירות מיום 31.3.11 צורף כנספח ו' לתביעה).

7. ביום 8.7.12 מונה התובע 2 ככונס נכסים לזכויות החייב בנכס. (העתק צו המינוי צורף כנספח ב' לתביעה). המינוי נרשם בספרי המינהל ביום 9.9.12 (העתק אישור המינהל צורף כנספח ג' לתביעה). הודעה על המינוי נמסרה לנתבעת ביום 26.8.12. (העתק אישור המסירה צורף כנספח ד' לתביעה).

#### טענות התובעת

8. מתוקף מינויו של התובע 2 ככונס נכסים על זכויות החייב בנכס, נכנס כונס הנכסים בנעלי החייב, והוא זכאי לתבוע את דמי השכירות מהנתבעת, המחזיקה בנכס.

9. ע"פ סעיף 10 לחוזה השכירות שנערך בין החייב לבין הנתבעת מיום 31.3.11, על הנתבעת לשלם דמי שכירות חודשיים בסך של 4,380 ₪ בתוספת מע"מ.

10. הנתבעת לא שילמה לקופת הכינוס דמי שכירות חרף פניות הכונס (העתק תכתובת צורפה כנספח ז' לתביעה). ממועד מתן צו המינוי (8.7.12) ועד לחודש נובמבר 2013, חייבת הנתבעת עבור דמי שכירות בגין חלקו של החייב ובתוספת הצמדה וריבית ומע"מ סך של 46,837.26 ₪.

#### טענות הנתבעת

11. ביום 31.3.11, נחתם חוזה שכירות לגבי הנכס, במסגרתו הוארכה תקופת השכירות, כמו גם נקבע הרחבתו לשטח נוסף של כ- 174 מ"ר, אשר היה אמור להיבנות ע"י החייב על חשבונו.

12. בסעיף 10.14 להסכם השכירות משנת 2011, הוסכם כי הנתבעת השוכרת תשלם לחייב מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 360,000 ₪ בתוספת מע"מ אשר תשמש בידי המשכיר על חשבון מימון עבודות הבניה המוטלות עליו. עוד נקבע כי תשלום המקדמה יעשה בשיעורין.

13. בהתאם להסכם השכירות משנת 2011 העבירה הנתבעת לידי ב"כ החייב עו"ד ציון ותארי ביום 25.5.11 מקדמה ע"ס 80,000 ₪ ע"ח דמי השכירות למימון עבודות הבניה (להלן: "המקדמה"). (העתק אישור ביצוע העברה צורף כנספח ה' לבקשת ההתנגדות).

14. משלא בוצעו עבודות הבניה ע"י המשכיר כמתחייב, נחשב הסכם השכירות משנת 2011 כבטל ומבוטל והסכם השכירות משנת 2001 עומד בתוקף.

15. הנתבעת קיזזה החל מיום 1.7.12 את המקדמה מדמי השכירות להם זכאי החייב ע"פ הסכם השכירות משנת 2001, עבור 15.5 חודשים ועד ליום 15.10.13.

16. לשם הבטחת זכויות הנתבעת בנכס, נרשם משכון לטובתה ביום 1.6.11 קודם למתן צו מינוי כונס הנכסים. (העתק דו"ח רישום המשכון מצורף כנספח ו' להתנגדות).

17. הנתבעת אינה מתנגדת לביצוע תשלום דמי שכירות לידי כונס הנכסים לגבי התקופה החל מיום 15.10.13.

#### דיון והכרעה

18. בכתב התביעה עותרים התובעים לחייב את הנתבעת כשוכרת הנכס בתשלום דמי שכירות לקופת כונס הנכסים לגבי התקופה, ממועד מינוי התובע 2 כונס נכסים נכסים לזכויות החייב בנכס ביום 8.7.12 ועד לחודש נובמבר 2013 (כולל).

19. הצדדים אינם חלוקים כי הנתבעת שילמה לחייב בהתאם להוראת סעיף 10.14 להסכם השכירות מיום 31.3.11, במסגרתו הוארכה תקופת השכירות בנכס ל- 5 שנים נוספות, תשלום מקדמה בסך 80,000 ₪ ע"ח דמי השכירות.

20. המחלוקת המשפטית שבין הצדדים הינה, האם חלה על הנתבעת חובה לשלם לקופת הכינוס דמי שכירות בגין המושכר/הנכס, בגין התקופה שממועד מינוי כונס נכסים לזכויות החייב בנכס וזאת למרות ששולמו ע"י הנתבעת לחייב דמי שכירות מראש במסגרת הסכם השכירות משנת 2011.

21. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובסיכומים בכתב אשר הוגשו ע"י ב"כ הצדדים, מסקנתי היא כי דינה של התביעה להידחות מהטעמים שיפורטו להלן.

22. ע"פ הוראת סעיף 85(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: "משכנתה אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם, להשתמש בהם ולעשות בהם כל עסקה, והכל בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה".

23. במקרה הנדון, עסקינן בשעבוד סטטוטורי מכוח פקודת המיסים גביה, ולא בשעבוד מכוח שטר משכון או משכנתא, כך שלא הוגבלו במסגרת השעבוד זכויות החייב בעלי הנכס לעשות בו כל דיספוזיציה ובכלל זה השכרת הנכס לנתבעת, ללא צורך בקבלת הסכמת התובעת 1 כבעלת השעבוד, כפי שעשתה בחתימתה על חוזה השכירות משנת 2011, למרות קיומם של שני שעבודים משנת 2005 ו-2007.

24. משקבעתי כי זכאי היה החייב בעלי הנכס להתקשר בחוזה שכירות משנת 2011 עם הנתבעת למרות השעבודים שהוטלו על זכויותיו בנכס, אזי שזכאי ע"פ הדין ובהעדר הוראה סטטוטורית האוסרת עליו לעשות כן, להתקשר בחוזה שכירות לתקופה ארוכה ובכלל זה, רשאי היה לגבות דמי שכירות מראש ע"ח תקופת השכירות החוזית.

25. אין בידי לקבל את טענת ב"כ התובעים בסיכומיו, כי מרגע שידעה הנתבעת דבר החוב והשעבוד, כי היה עליה לקבל את הסכמת התובעת 1 בעלת השעבוד להשכרת הנכס או לכל הפחות לא לשלם דמי שכירות לחייב מראש, שכן טענה זו נטענת בעלמא, בלא שהוצג ע"י התובעים בסיס משפטי או כל הוראת דין, המטיל על הנתבעת חובה כאמור.

26. ב"כ התובעים מפנה בסיכומיו לפסק הדין שניתן בע"א 3649/07 קשת טעמים בע"מ נ' בנק לאומי בע"מ (אתר נבו), וכן לפס"ד שניתן בבית הדין לחוזים אחידים (מחוזי – י"ם) בת"א 8002/02 המפקח על הבנקים נ' הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ (אתר נבו), אולם אין בפסקי דין אלה כדי לתמוך בטענתו, שכן פסקי הדין האמורים עוסקים במקרים בהם מדובר בשעבוד מכוח הסכם משכון/משכנתא הכולל הגבלות על זכויות המשעבד/המשכיר, בעוד שבמקרה דנא מדובר בשעבוד סטטוטורי אשר מעצם טיבו נעדר הגבלות על זכויות הבעלים בנכס.

27. מפסקי הדין עולה במפורש שקיומו של משכון אשר אינו כולל הגבלות, אין בו לשלול זכותו של החייב להשכיר הנכס. אין בפסקי דין אלה כל קביעה כי שעבוד ללא הגבלות, שולל או מגביל את בעלי הנכס להשכיר את הנכס לתקופה ארוכה או לגבות דמי שכירות מראש.

28. הוראת סעיף 54(א) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, מגדירה סמכויותיו של כונס הנכסים. "כונס הנכסים יקח לרשותו את הנכס שנתמנה לו, ינהלו, ימכרו, יממשו ויעשה בו כפי שיוורה רשם ההוצאה לפועל וידו של כונס הנכסים בכל אלה כיד החייב...".

29. ע"פ הוראת סעיף 54(א) לחוק, כונס הנכסים נכנס בנעליו של החייב, ואין לכונס הנכסים זכויות נוספות מעבר לאלה שעומדות לחייב.

30. לאור המפורט לעיל, הוכח לבימ"ש, כי הנתבעת שילמה לחייב, טרם מינוי כונס הנכסים, מקדמה ע"ס 80,000 ₪ ע"ח דמי שכירות בגין המושכר, אשר נזקפה בגין 15.5 חודשי שכירות (החל מיום

1.7.12 ועד 15.10.13) כאמור בסיכומי ב"כ הנתבעת, כך שלא קיים חוב של הנתבעת כשוכרת הנכס כלפי החייב כמשכיר, ואף לא כלפי כונס הנכסים הנכנס בנעליו של החייב.

31. לפיכך, התביעה נדחית.

אני מחייב את התובעים לשלם לנתבעת הוצאות בסך 4,000 ₪ (כולל מע"מ).

המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישורי מסירה.

ניתן היום, ט' שבט תשע"ה, 29 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

אמיר צ'ינוביץ 54678313-/-