



הליכי מכר

במסגרת הליך כינוס נכסים בהוצאה לפועל

כב' רשם ההוצאה לפועל

שרון קרן

לשכת הוצאה לפועל תל אביב - יפו

ספטמבר 2016

מטרת ההרצאה

בחינת הליכי מכר של נכסי נדל"ן/ מיטלטלין
(בעיקר רכבים) במסגרת הליכי כינוס נכסים
בהתאם להוראות חוק ההוצאה לפועל,
התשכ"ז – 1967, תוך הדגשת מחוייבותו של
כונס הנכסים לשמירת האינטרסים של כלל
הצדדים בתיק.

הצדדים:

בהליכי המכר – כל מכר – שמבוצע באמצעות כונס נכסים על פי חוק ההוצאה לפועל, חלה חובה לבחון אותם על רקע חובת האמון של כונס הנכסים כלפי הגורמים הבאים:

- רשם ההוצאה לפועל.
- הזוכה שביקש את מינויו (בדר"כ ב"כ הזוכה).
- החייב
- נושים - נושים מובטחים.
- נושים בדין קדימה.
- נושים לא מובטחים.
- כלפי צדדים שלישיים (משתנה מנכס לנכס: משפחה, מחזיקים, שוכרים, שכנים, ספקים, גורמים שבקשר עסקי ופרטי עם הנכס ו/או החייב בקשר עם הנכס).

סוגי נכסים למימוש בהוצאה לפועל:

- מקרקעין.
- רכב.
- מטלטלין.
- מניות.
- אחר (גפנים, חממות, כבשים ועוד.....).

סוגי כינוסים:

- משכון/ משכנתא (חוק המשכון/ חוק המקרקעין).
- שיעבוד סטטורי (פקודת המיסים [גבייה]).
- עיקול.
- פסק דין (כספי, פירוק שיתוף, סילוק יד, פינוי מושכר, צו עשה).

ההליכים הנדרשים לאחר מינוי כונס נכסים:

- רישום צו המינוי במרשם הרלוונטי.
- מסירת צו מינוי לחייבים ולכל בעלי הזכויות שבקשנו את תגובתם.
- מתן אפשרות לקבל הסתייגותם בתוך 14 יום.
- דיון בזכויות של צדדים שלישיים (מידת הגבול בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק ההוצאה לפועל). לרשם ההוצאה לפועל סמכות לדון בכך לצורך ההליך עצמו, אך דיון בשאלת היקף הזכויות ומה גובר על מה היא שאלה שיש להפנות את הטוען נגד הרישום לבית המשפט המוסמך.
- תפיסת חזקה בנכס - בתום 90 יום מיום מסירת צו המינוי לפי סעיף 181(ב)(4) לחוק ההוצאה לפועל.

תפיסת חזקה

- רכב ומטלטלין – עם תפיסתם בפועל.
 - נכסים אחרים – כשלא מדובר בנכס פיזי כדוגמת מניות, הנכס מוקנה לכוונס הנכסים עם המינוי.
 - מקרקעין – משכון/משכנתא: יחולו הוראות סעיף 38(ג) אם מדובר במשכנתאות שנטלו לאחר תיקון 29 דהיינו משכנתאות שנחתמו לאחר יום 15.6.2009. לפני כן – יחולו הוראות סעיף 38(א), 38(א1) ו-38(ב).
 - עיקול – כמו במקרה של משכנתא/משכון שנוחתם לפני 15.6.2009.
המשמעות:
- כוונס הנכסים מחוייב לבקש לקיים דיון בשאלת דיור (סדור) חלוף בטרם יעתור למתן הודעות פינוי וצו פינוי.

הדיון ב"דיור חלוף"

לב ליבו של הליך המימוש מתקיים בשלב זה והוא השלב העדין ביותר בכל הקשור לחייב וזכויותיו. הדיון יכלול:

- ייצוג משפטי ראוי לחייב.

- שאלת היקף הסבר שנתן הזוכה לחייב בעת נטילת המשכנתא לענין ויתור על הסידור החלוף.
- חובה זו של מתן ההסבר קיימת היום לפי פסיקה לאחרונה של כבוד השופט עודד מאור, לגבי משכנתאות שנחתמו לפני 15.6.2009.

(רע"צ 47250-12-13 אמיתי נ' בנק מזרחי)

- בדיון ייבדקו נתוני החייב: מצב כלכלי, בריאותי, משפחתי. תיבדק חלופת הדיור המבוקשת, אם היא רלוונטית בכלל.

- ייבחן סכום הדיור החלוף (גם במקרה של הסכמה עם הזוכה):

מבחינת החייב – יובהר כי הסכום המוצע אינו ניתן כמענק אלא הוא מתווסף להוצאות הכינוס ומועמס על החוב.

מבחינת הזוכה/ כונס הנכסים - יש לבחון כי מצבת החובות היא כזו המאפשרת תשלום סידור חלוף ובתנאי שלא

תפגע יתר על המידה בזכויות כל הנושים.

הליכי הכינוס לאחר תפיסת החזקה:

- סעיף 54 לחוק ההוצאה לפועל: "כונס הנכסים יקח לרשותו את הנכס שנתנה לו, ינהלו, ימכרנו, יממשו ויעשה בו כפי שיורה רשם ההוצאה לפועל; וידו של כונס הנכסים בכל אלה כיד החייב".
- הכונס "נכנס בנעלי החייב", על כל הכרוך בכך ומשמש כ"עיניים" של רשם ההוצאה לפועל למתרחש בשטח.
- כל הפעולות הנדרשות צריכות לקבל את אישור רשם ההוצאה לפועל מראש. יש לעתור בדוחות תקופתיים.

ההליכים הנדרשים מכונס הנכסים בשלב זה:

- מתן הודעות לרשויות השונות אודות תפיסת החזקה בנכס, קבלת פטור בעירייה לנכס ריק.
- ביטוח הנכס.
- שמירה.
- ניקיון.
- תיקונים ככל והדבר יהיה דרוש לצורך מקסום מחירו.

איזונים ובלמים בשלב תפיסת החזקה:

- דחיית מועד הפינוי לא תינתן ביד רחבה.
- נתחשב במצב בריאותי של המפונה (מחזיק, חייב).
- מכר עצמי בשלב זה רק עם הסכמת ושיתוף כונס הנכסים ורק אם יהיה קונה רציני העומד לחתום על הסכם מכר.
- ניסיונות של החייב להגיע להסדר עם כונס הנכסים לסילוק החוב - ייבדקו דרישות נושים אחרים להמשך ההליכים, ויעשה איזון בין בקשת החייב ורצינותה לבין דרישות נושים אחרים וחלקם במצבת הנשיה.

- יש לעתור בדו"ח אודות סיום הליכי הפינוי.
- יש לקבל אישור לביצוע שומת מקרקעין ולאחר ביצוע למסור עותק לחייב.
- יש לפרסם את הנכס. רצוי בהתאם למהות הנכס (פרסום אפקטיבי באתרים אינטרנטיים ייעודיים, ולא רק בעיתון יומי ארצי אחד).
- פניה לשירותי תיווך באישור רשם ההוצאה לפועל וגם זאת לאחר שכונס הנכסים ניסה ככל האפשר למצוא קונים ולפרסם באופן סביר.
- התמחרות:
 - * זימון החייב וכן כל צד הנוגע בדבר בכתב.
 - * ייחודו של הליך ההתמחרות – גמישותו של הליך זה כשמטרתו מקסום והשאת התמורה של הנכס עומדת מעל לכל.
 - * הדגשה כי ההצעה הזוכה לא בהכרח תאושר.
 - * שקיפות מלאה של הליך ההתמחרות.

אישור מכר:

- בקשה לאישור מכר - דוח מסודר עם אסמכתאות.
- זכות פידיון – מספר אפשרויות:
 - * אפשרות להסכים למכר.
 - * זכות פדיון המשכון (סעיף 13 לחוק המשכון).
 - * זכות פידיון הנכס – בהתאם למחיר הגבוה שהושג בהתמחרות, אך אין הדבר "מנקה" את זכויות הנושים על הנכס.
 - * התמחרות נוספת בין הזוכה לבין מציע מטעם, ובלבד שהצעתו של אותו קונה גבוהה משמעותית והוא הפקיד אצל כונס הנכסים את הערובות הנדרשות כאילו הוא משתתף בהתמחרות.
- אישור המכר עצמו: לאחר שהוכח לרשם ההוצאה לפועל כי בוצעו כל ההליכים בהתאם לנדרש, וניתנה לחייב השהות המתאימה להגיב, תאושר טיוטת המכר חתומה על ידי הקונה.
- אחריותו של כונס הנכסים להסכם המכר: כמי שנכנס ב"נעלי החייב", חובתו של כונס הנכסים להגיע להסכם מכר הטוב ביותר לטובת הזוכה אך גם לטובת החייב.

- אחריותו של כונס הנכסים להסכם המכר: כמי שנכנס ב"נעלי החייב", חובתו של כונס הנכסים להגיע להסכם מכר הטוב ביותר לטובת הזוכה אך גם לטובת החייב.
- צו פורמלי: לאחר שתתקבל מלוא התמורה בגין המכר מהקונה, ייחתם צו פורמלי בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, התשכ"ח – 1967, המורה לרשם המקרקעין/ משרד התחבורה /החברה המשכנת וכד' לרשום את הנכס ע"ש הקונה כשהוא נקי מכל עיקול ושיעבוד או כל זכות אחרת.
- לא ייחתם צו פורמלי "פתוח" המתיר העברת הזכויות על "ו/או מי מטעם" הקונה.
- בטרם הגשת הבקשה לצו פורמלי יש להגדיל את קרן החוב במלוא יתרת החוב, אם התיק נפתח על סכום הפיגורים (תשלום אגרה).

העברת זכויות

- כונס הנכסים יפעל לקבלת אישורי המיסים הרלוונטיים ותשלום החובות הרובצים על הנכס בתקופת החזקת הנכס על ידו.
- ▶ יש להקפיד כי התשלומים בוצעו לאחר שבוצעו כל הבדיקות הנדרשות על פי החוק והפסיקה (פטור, השגה, ערר, הפחתה), וככל האפשר - תיאום עם החייב לענין זה.
- השלמת העברת הזכויות במרשם הרלוונטי במהירות האפשרית.
- הרציונל:
 - * שמירה על זכויות נושים לא מובטחים לקבלת כספיהם שמעוכבים בשל אי השלמת הליך העברת הזכויות.
 - * שמירה על זכויות החייב שמחד חובותיו לנושים האחרים לא ימשיכו לטפוח ומנגד תתאפשר קבלת יתרת הכספים לידי, ככל ויוותרו כספים כאלו.
 - * תשלום שכר טרחת כונס הנכסים.
 - * סגירת תיק הוצל"פ.

שכר טרחת כונס הכנסים

- בציניות – זהו החלק המעניין ביותר את כונס הנכסים....
- ברצינות – זהו השלב שבו מתוגמל כונס הנכסים על עבודה שלעיתים היא מהירה ולעיתים מייגעת, רבת שנים ומורכבת ויש להתחשב בכל זאת.

המועד לתשלום

- המועד לתשלום הינו לאחר השלמת העברת הזכויות ע"ש הקונה (רע"צ 43759-06-13 רוסק נ' אבאייבה (פורסם בנבו)).
- חריגים: צורך בהכללת שכר הטרחה כהוצאה לצורך דיווח למס שבח, הימשכות ההליכים, מורכבות ההליכים וחוסר יכולת להשלים את העברת הזכויות מטעמים שאינם בשליטת כונס הנכסים והקונה. שיקול הדעת של רשם ההוצאה לפועל נרחב ביותר:
- אנו פועלים בהתאם לסעיף 59(א) לחוק ההוצאה לפועל: "רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שכרו של כונס נכסים ודרכי תשלומו..".

-או (אם מדובר במשכון/ משכנתא על דירת מגורים) -

- בהתאם לתקנות ההוצאה לפועל (שכר טרחת עורכי דין וכונסים), התשס"ב – 2002.

עקרונות לחישוב שכר טרחה (תוך בדיקת האיזונים והבלמים הנדרשים):

- הסכום לחישוב יהיה בשיעור 6%-10% מסכום המכר במקרה שאינו מדובר במשכנתא על דירת מגורים (ע"א 621/83 בנק לאומי נ' פינצ'וק).
- במקרה של משכון/משכנתא דירת מגורים יקבע שכר הטרחה בהתאם לתקנות האמורות, תוך בחינת הלקונה בין סעיף 3 ו-4 על פי הפרמטרים של סעיף 59(א) לחוק ההוצאה לפועל.
- הפרמטרים:
 - * שווי הנכס הנמכר.
 - * היקף ומורכבות העבודה שנדרשה.
 - * משך הזמן
 - * שיתוף הפעולה מצד החייב.



הוצאות הכינוס

כחלק משמירה על קופת הכינוס, וכחלק מהאיזונים והבלמים הנדרשים כאן יילקחו בחשבון העקרונות הבאים:

- תמיד יש לעשות סקר שוק בטרם מתקשרים עם ספק (למסירות, לחוות דעת, לפרסום וכד').
- שימוש בשליחים לביצוע מסירות אישיות בעלויות סבירות (ככל הניתן בהתאם לתעריפים שמשלמים בנקים, חברות ביטוח וכד').
- לעשות שימוש בפרסומים ייעודיים, חינמים, אינטרנטיים.
- שימוש במתווך רק במקרה של נכס לא סחיר.
- היצמדות לטבלאות העלויות המאושרות על ידי רשות האכיפה (ניתן להוריד מאתר רשות האכיפה).
- צמצום הוצאות במסגרת הליך הפינוי.

חלוקת כספים

כחלק משמירה על כספי המכר, כל הכספים המתקבלים במסגרת מכר נכס אמורים להיות מועברים לתיק הוצל"פ.

- כל הכספים יועברו לקופת ההוצאה לפועל.
- אין להותיר כספים בחשבון כונס או חשבון נאמנות או חשבון פקדונות של משרד כונס הנכסים, גם אם מדובר בהליך של פירוק שיתוף בו שני באי כוח הצדדים כונסי נכסים.
- כנגד כל הוצאה, יש להגיש בקשה מנומקת עם אסמכתאות לצורך העברת הכספים.
- רק זוכה שהינו נושה מובטח בעל איתנות כלכלית מוכחת יאושר להעביר לו את הכספים כנגד כתב שיפוי לכונס הכנסים אשר יחזיק בו עד לשחרור מתפקידו.
- חלוקת כספים לנושים מבוטחים ובדין קדימה.
- חלוקת כספים לנושים לא מבוטחים – סעיף 76א' לחוק ההוצאה לפועל.

פרשנות סיפת סעיף 76(א) לחוק ההוצל"פ:
".. לענין זה, יראו עיקול של נכס, מכירתו או מימושו בדרך אחרת,
כהליך אחד".

- עמדת כבוד הרשם אסף אבני – כל המעקלים יזכו לחלוקה שווה בכספים שיוותרו.
- עמדת כבוד הרשם עוזי מאיר – הזוכה שפעל לממש את הנכס פיזית, הוא זה שיזכה לקבל את הכספים והיתרה תחולק בין יתר המעקלים.
- עמדת ביניים שלי - הסכום יחולק בין כל הנושים שהטילו עיקול עד למועד אישור המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל.

▶ פסיקה עדכנית בענין תומכת בגישתו של כבוד הרשם עוזי מאיר:

▶ רע"צ (שלום תל אביב) 41344-11-13 בנק הפועלים נ' שוורץ ואח' מפי כבוד השופט סובל.

▶ ע"ר (משפחה תל אביב) 34417-06-15 מפי כבוד השופטת מירה דהן.

▶ רמ"ש (מחוזי תל אביב) 10967-02-16 חסדאי נ' בן עמי מפי כבוד השופטת צילה צפת.

סיום עבודת כונס הנכסים

- הגשת דו"ח מסכם על כל פעולות הכונס בצירוף דו"ח כספי מסכם עם העתק לחייב.
- הגשת בקשה לשחרור כונס מתפקידו ובקשה לסגירת תיק ההוצל"פ ככל והדבר רלוונטי.



תודה על ההקשבה

ובהצלחה ביישום