

על כונס נכסים | עודד מאור ואסף דגני

על כונס נכסים

כינוס נכסים בהוצאה לפועל
ובהליכי אכיפה מנהלית

עודד מאור, שופט
אסף דגני, עורך-דין

**Receivers in the Israeli Law:
Receivership in Execution of Judgments
and Administrative Enforcement Procedures**

**Oded Maor, Judge
Asaf Degani, Advocate**

אין לשכפל, לצלם, להעתיק, להפיץ, לסרוק, לאחסן באמצעי פיזי או
אלקטרוני, להקליט או לשדר את הספר או חלקים ממנו, בין לשימוש פנימי
ובין לשימוש מסחרי.

©

כל הזכויות שמורות
התשע"ה - 2015
השדה המשפטי בע"מ

לזכר הוריי שנתנו לי את כל מה שיש לי.
מוקדש לאשתי ולבנותיי - מיה ואלה.
ע.מ

לאשתי ולמשפחתי.
א.ד

תוכן עניינים מקוצר

25	דברי הקדמה מאת סלים ג'ובראן שופט בית המשפט העליון.....
27	דברי תודה
29	פתח דבר.....
33	רשימת קיצורים.....
35	פרק ראשון: הבסיס למינוי כונס נכסים בהוצאה לפועל.....
65	פרק שני: על אילו נכסים ניתן למנות כונס נכסים
95	פרק שלישי: זהות כונס הנכסים ובחירתו.....
113	פרק רביעי: מינוי כונס נכסים
	פרק חמישי: הגדרת סמכויותיו של כונס הנכסים ותוקפו
143	של המינוי.....
171	פרק שישי: אחריות לפעילות כונס הנכסים.....
217	פרק שביעי: פיקוח על פעילות כונסי נכסים
237	פרק שמיני: מעמדו של כונס הנכסים.....
253	פרק תשיעי: הליך כינוס הנכסים והמכר.....
341	פרק עשירי: הגנות חייבים.....
383	פרק אחד עשר: זכויות צד שלישי בנכס בכינוס נכסים.....
	פרק שנים עשר: כונס נכסים למימוש שעבוד (משכנתאות,
409	משכונות, כתבי הרשאה).....
	פרק שלושה עשר: כונס נכסים לגביית חוב מס -
451	פקודת המסים (גביה).....
467	פרק ארבעה עשר: פירוק שיתוף על-ידי כונס נכסים.....
	פרק חמישה עשר: כינוס נכסים בהוצאה לפועל לצד הליך
493	פשיטת רגל.....
507	פרק שישה עשר: סוגיות מיסוי בכינוס נכסים.....
577	פרק שבעה עשר: שכרו של כונס הנכסים.....
617	פרק שמונה עשר: סיום או ביטול הליכי כינוס הנכסים.....

תוכן עניינים מפורט

25	דברי הקדמה מאת סלים ג'ובראן שופט בית המשפט העליון.....
27	דברי תודה.....
29	פתח דבר.....
33	רשימת קיצורים.....
35	פרק ראשון: הבסיס למינוי כונס נכסים בהוצאה לפועל.....
35	כללי.....
37	רקע היסטורי.....
37	מינוי כונס בבית המשפט לפני חקיקת חוק ההוצאה לפועל.....
39	מינוי כונס בבית המשפט לאחר חקיקת חוק ההוצאה לפועל.....
44	כונס נכסים לפי חוק ההוצאה לפועל.....
44	הוראות החוק והתקנות בדבר מינוי כונס נכסים בהוצאה לפועל.....
46	מתחם שיקול הדעת של הרשם במינוי.....
	מתחם שיקול הדעת של הרשם למינוי כונס בתיק
47	מימוש שיעבודים.....
50	מינוי כונס נכסים בהוצאה לפועל - על נכס יחיד ומזוהה בלבד.....
	היעדר סמכות בחוק ההוצאה לפועל למנות כונס
51	לאיתור נכסים.....
53	מינוי מטעם בית המשפט המנוהל באמצעות ההוצאה לפועל.....
	ביצוע פסק דין לפירוק שיתוף במקרקעין - בסמכות בית
56	המשפט בלבד.....
	הבסיס למינוי כונס נכסים בביצוע משכנתה ומשכון
58	הוצאה לפועל.....
60	חוק ההסדרים במגזר החקלאי המשפחתי.....
62	האם ניתן למכור נכסים בהוצאה לפועל ללא מינוי כונס נכסים?.....

65	פרק שני: על אילו נכסים ניתן למנות כונס נכסים.....
66	כינוס נכסים על מקרקעין רשומים ושאינם רשומים
	כינוס נכסים על חלקי מקרקעין וזכויות בנייה -
67	מכירת חלקים מדירת המגורים
69	כינוס נכסים על מניות.....
71	כינוס נכסים על זכויות בידי צד שלישי וזכויות תביעה.....
72	כינוס נכסים על פסק דין לטובת החייב
	כינוס נכסים לגביית חובות וניהול תיקי גבייה שבהם
72	החייב זוכה.....
73	כינוס נכסים על זכות תביעה שבידי החייב
75	כינוס נכסים על זכות לקבל תגמולי ביטוח
76	כינוס נכסים על מנת ירושה.....
77	כינוס נכסים על זכויות עתידיות כגון דמי שכירות
78	כינוס נכסים על זכות דיירות מוגנת או דמי מפתח
81	כינוס נכסים על פטנט.....
82	כינוס נכסים על רשימת לקוחות וחוזים עם לקוחות.....
83	כינוס נכסים על יבולים חקלאיים ונכסים פסידים.....
	כינוס נכסים על זכויות אישיות אשר נחוצות לפרנסה
84	וקיומו של החייב
84	סכומים אישיים פטורים מעיקול
85	כינוס נכסים על מכסות חקלאיות ורישיון מונית
88	כינוס נכסים על רכב של נכה.....
91	נכסים להפעלה - כינוס מפעיל
92	כונס נכסים לביצוע בעין

95	פרק שלישי: זהות כונס הנכסים ובחירתו.....
95	הגורם הממנה.....
96	שיקולים בבחירת כונס הנכסים.....
98	זכות הזוכה לבחירת המינוי
99	זכות החייב לבחירת המינוי
100	זכות גורם חיצוני לבחירת המינוי.....

100	עדיפות בא כוח ממשכן על בא כוח מעקל
104	השתתפות רשות משעבדת או מעקלת
105	מינוי שני כונסי נכסים
107	פסלות למינוי
109	ניגוד אינטרסים במינוי כונס הנכסים

פרק רביעי: מינוי כונס נכסים

113	הקדמה
113	בקשה למינוי כונס נכסים
114	היוזמה למינוי כונס נכסים
114	מינוי ביוזמת הזוכה
115	מינוי ביוזמת החייב
116	מינוי ביוזמת צד שלישי
117	מינוי ביוזמת הרשם
118	הצדקות למינוי כונס נכסים על רכושו של החייב
120	שיקולי הרשם במינוי כונס נכסים ומתן צו מכר
122	מבחן הצורך - האם יש חלופה אחרת לפירעון החוב?
	מבחן התועלת - האם תתקבל תמורה משמעותית בסיום
124	הליכי כינוס הנכסים?
127	כונס נכסים לבירור זכויות
	רשימה פתוחה של בירורים שעל כונס נכסים
130	לבירור זכויות לבצע
132	החלטה בדבר מינוי כונס נכסים
136	פרסום המינוי והודעה לצדדים
138	התנגדויות החייב וצדדים שלישיים למינוי כונס נכסים
140	ערעור על ההחלטה למנות כונס נכסים

פרק חמישי: הגדרת סמכויותיו של כונס הנכסים ותוקפו של המינוי

143	הבסיס החוקי להענקת סמכויות לכונס נכסים
	האם רשימת הסמכויות בסעיף 54 לחוק ההוצאה לפועל
145	היא סגורה?

147	הרשם אינו רשאי להעניק סמכויות שלא נזכרו בשטר המשכון.....
	כונס הנכסים כפוף להחלטות הרשם ולא להוראות
149	התקנות או המשכנתה
	רשם ההוצאה לפועל אינו מוסמך לבטל חובות מכוח
150	דינים חיצוניים.....
	הגבלות על תוקף המינוי ומסירת סמכויות מצומצמות
152	לכונס הנכסים
153	תנאים לכניסת מינוי לתוקף ולהארכתו.....
154	הגבלת תוקף המינוי בזמן.....
156	מינוי מוגבל לביצוע פעולות מסוימות.....
157	פעולות של כונס נכסים הטעונות אישור מראש.....
	פעולות שביצע כונס הנכסים בחריגה מסמכות
160	או לאחר שהמינוי פקע.....
	טענת "מעשה עשוי" והמועד שבו יש להעלות טענות
162	חריגה מסמכות.....
	האם כונס נכסים רשאי להיעזר בעובדי משרדו
164	בביצוע פעולות?
165	העסקת בעלי מקצוע בתשלום בידי כונס הנכסים
167	סמכויות כונס נכסים בכינוס מפעיל לניהול נכס
171	פרק שישי: אחריות לפעילות כונס הנכסים.....
172	עילות אפשריות לחיוב כונס נכסים בפיצוי
174	אחריות בנזיקין - התרשלות וחובת זהירות של כונס נכסים
176	מתי מוענק לכונס הנכסים פטור מאחריות אישית?
178	שיקולים למתן פטור מאחריות אישית לכונס נכסים
181	אחריות כונס הנכסים כלפי הרוכשים
	אחריות הרוכש לצד אחריותו של כונס הנכסים -
183	עסקאות AS IS
186	אחריות כונס הנכסים בנזיקין כלפי צדדים שלישיים אחרים.....
	אחריות שילוחית של כונס הנכסים לרשלנות בעלי תפקיד
187	מטעמו.....

192	הפקדת ערובה על ידי כונס הנכסים.....
192	הבסיס להורות על הפקדת ערובה.....
193	האם לערובה נפקות פרקטית?.....
194	טיב הערובה וגובהה
195	חיוב הזוכה בהפקדת ערובה או שימוש בגובה החוב כערובה.....
197	חיוב כונס נכסים בפיצוי לפי סעיף 58 לחוק ההוצאה לפועל.....
	אילו עובדות מקימות עילה לפי סעיף 58 לחוק
198	ההוצאה לפועל?.....
199	יסוד א' - הפרת חובה מפרק ה' לחוק ההוצאה לפועל.....
200	יסוד ב' - לא קיים הצדק סביר לפעילות כונס הנכסים
201	יסוד ג' - הוכחת נזק.....
201	סדרי הדיון בבקשה לפי סעיף 58 לחוק ההוצאה לפועל.....
204	חיוב כונס נכסים בהוצאות משפט אישיות.....
205	התחייבות ואחריות זוכה לפעולות כונס הנכסים.....
209	מרמה או זדון של כונס נכסים.....
211	אחריות המדינה בנזיקין על מרמה או רשלנות של כונס הנכסים....
	חסינות רשם ההוצאה לפועל והמדינה בגין פעילות
212	שיפוטית של הרשם.....
	אחריות ישירה של המדינה בגין רשלנות בפיקוח על
214	כונסי נכסים.....
217	פרק שביעי: פיקוח על פעילות כונסי נכסים.....
218	פיקוח על ידי רשם ההוצאה לפועל.....
220	חובת כונס הנכסים להביא לפני הרשם מידע רלוונטי.....
221	פיקוח הרשם בעת אישור עסקה.....
223	פיקוח הרשם במסגרת בקשה למתן הוראות.....
225	פיקוח על ידי הזוכה.....
	פיקוח על ידי רשות האכיפה והגבייה ומנהל לשכת
227	ההוצאה לפועל.....
228	פיקוח על ידי בית המשפט הדן בערעור.....
229	פיקוח בהליכי חדלות פירעון.....

233	פיקוח על ידי כונס הנכסים הרשמי בהליכי הוצאה לפועל
237	פרק שמיני: מעמדו של כונס הנכסים
237	מעמד כונס הנכסים כלפי הגורם הממנה
240	מעמד כונס הנכסים כלפי הזוכה שביקש את מינוי
245	מעמדו של כונס הנכסים כלפי זוכים אחרים
247	מעמדו של כונס הנכסים כלפי החייב
248	מעמדו של כונס הנכסים כלפי רוכשי הנכס
	מעמד כונס הנכסים כלפי מי שאינו צד בתיק, לרבות
250	רשויות או בעלי עניין בנכס
253	פרק תשיעי: הליך כינוס הנכסים והמכר
253	שלבים בהליך כינוס הנכסים
254	שלב א' - בירור הזכויות
259	שלב ב' - חוות דעת מקצועיות ושמאיות
260	הוראות כלליות לעריכת שמאות בהוצאה לפועל
262	זכות החייב להמצאת שמאות סותרת
	הפחתה בגין מימוש מהיר בשמאות הנערכות
264	בהוצאה לפועל
269	אחריות כונס הנכסים לטעות בחוות הדעת השמאית
	שלב ג' - קבלת החלטה על זהות הנכס העומד למכירה
270	ומטרת כינוס הנכסים
271	שלב ד' - תפיסת חזקה בנכס
271	מיטלטלין - תפיסת הנכס
272	מקרקעין - פינוי
275	פינוי מקרקעין שמשמשים דירת מגורים לחייב
277	פינוי מחזיק (שוכר או פולש) בנכס
	בקשת מחזיק לעכב את הפינוי לפי סעיף 65 לחוק
278	ההוצאה לפועל
282	מיטלטלין אשר נמצאו בנכס בעת הפינוי

284	 שלב ה' - ניהול הנכס עד למכירה.
287	 שלב ו' - בחירת שיטת המכר
290	 מכר בהסכמה של החייבים
292	 שלב ז' - פרסום הזמנה לקבלת הצעות
293	 שלב ח' - קבלת הצעות בכתב לרבות ערובה
294	 ניגוד אינטרסים של כונס הנכסים עם אחד המציעים
296	 האם הזוכה רשאי להציע הצעה לרכישת הנכס?
296	 שלב ט' - עריכת התמחרות
299	 קיום התמחרות חוזרת.
	קבלת הצעה גבוהה לאחר תום ההתמחרות
300	 ולפני אישור המכר
306	 שלב י' - חתימה על הסכם מכר מותלה
308	 שלב י"א- מתן זכות פדיון לחייב
311	 שלב י"ב- אישור המכר - נקודת ה"אל חזור"
313	 שיקולי הרשם בדבר אישור המכירה
316	 החובה לשתף את החייב בהליכי המכר
	שלב י"ג - קבלת התמורה לידי כונס הנכסים
318	 או חילוט העירבון
320	 שלב י"ד - השלמת העסקה - אישור לפי תקנה 69
321	 שלב ט"ו - העברת הנכס לרוכש ורישום הנכס על שם הרוכש
321	 כונס הנכסים אחראי לביצוע הרישום
323	 הזכויות שיירשמו
324	 האם סעיף 34א' לחוק המכר הוא תקנת שוק?
326	 ביטול מכר וסופיות המכר
327	 האינטרסים המתנגשים בבקשת חייב לביטול מכר
329	 ביטול מכר בשל הצעה גבוהה יותר או תשלום החוב
331	 ביטול מכר בשל פגם במכר
334	 ביטול מכר בשל הפרתו או פגמים בכריתתו
335	 הגשת דיווחים
338	 ניהול כספים ופנקסים

341	פרק עשירי: הגנות חייבים
343	הסדרים מיוחדים בחוק ההוצאה לפועל למימוש משכנתאות
343	הגבלות על פתיחת תיק הוצאה לפועל למימוש משכנתה
345	מתן אפשרות לחייב לפרוע את החוב שבפיגור
345	מכר עצמי
346	אופן הגשת הבקשה למכר עצמי והיעדר שיקול דעת לרשם
348	יתרונותיו של מכר עצמי
349	פיקוח הרשם על מכירה במכר עצמי
	דירה משותפת לשני חייבים - אי הסכמה בין החייבים
350	למכר עצמי מונעת מכר עצמי
351	מתי אין תכולה לאפשרות מכר עצמי?
352	חוק הגנת הדייר, סעיף 33 - מכירת הנכס כתפוס
353	ביקורת על החלת חוק הגנת הדייר
354	צמצום תחולת הגנת הדייר – רק על זכויות קנייניות
355	ויתור על הגנת הדייר בשטר משכנתה
357	הגנת המגורים בחוק ההוצאה לפועל - סידור חלוף
360	מהו סידור חלוף ראוי?
364	דיור חלוף לכל החיים
366	הוכחת יכולת כלכלית חלופית אחרת
367	ויתור על סידור חלוף בתיקי משכנתה או משכון
367	הקדמה – השוואה לויתור על הגנת הדייר
367	הדיספוזיטיביות של הגנת הסידור החלוף והביקורת עליה
369	תיקון 29 לחוק שהחיל סידור חלוף מינימלי
371	חובת גילוי כתנאי לויתור על הגנת הסידור החלוף
373	חובת גילוי בשטר המשכון או המשכנתה
375	חובת גילוי בעל-פה
377	סמכות הרשם לדון בהפרת חובת הגילוי
378	ויתור על סידור חלוף כאשר אין בנמצא הסכם ויתור
379	האם ויתור של חייב חל גם על בני משפחתו?
	האם נושים אחרים יכולים לעשות שימוש בויתורים
380	על הגנות החייבים?
381	הגנת החייב החקלאי
382	חייב שכשרותו המשפטית מוגבלת

383	פרק אחד עשר: זכויות צד שלישי בנכס בכינוס נכסים
384	זכויות בן-הזוג בנכס שבכינוס מכוח דיני השיתוף
387	ויתור בן-הזוג על זכויותיו בהסכם משכנתה
	האם נושים רשאים לעקל את זכויות בן-הזוג הלא רשומות
388	בנכס?
389	זכות עיכבון בנכס
390	שימוש בזכות העיכבון
392	תחרות בין עיכבון למשכון או עיקול
393	תחולת העיכבון במערכת יחסים עסקית ממושכת
396	חילוט נכס ממושכן על-ידי המדינה
397	זכויות רוכש הנכס מאת החייב
398	עסקה שבוצעה לאחר רישום משכנתה או הטלת עיקול
398	עסקה שבוצעה לפני רישום עיקול
401	זכויות מחזיק בנכס או שוכר
404	בקשת מחזיק או שוכר להשהיית הליכי פינוי
405	חריג לכלל - זכות למגורים בנכס שאין ממנה חזרה
406	זכות בעל המקרקעין על-פי חוזה המכר
	הגבלות על עבירות בנכסי רשות מקרקעי ישראל
408	והסוכנות היהודית

פרק שנים עשר: כונס נכסים למימוש שעבוד (משכנתאות),

409	משכונות, כתבי הרשאה)
	הוראות הדין למימוש שעבודים בהוצאה לפועל -
410	"המסלול המהיר"
413	הצדקות ל"מסלול המהיר" בתיקי מימוש שעבודים
415	טענת "פרעתי" כנגד מימוש שעבוד
418	פנייה לבית המשפט לקבלת סעד זמני של עיכוב ביצוע שעבוד
421	חובה לממש את השעבוד בתום לב ומניעת צבירת ריבית
424	כתב השעבוד ותוקפו כפסק דין
	נושאים המוסדרים בכתב השעבוד והשפעתם על הליך
425	כינוס הנכסים

425	 תוכן כתב השעבוד - זיהוי הבטוחה
427	 תוכן כתב השעבוד - פירוט החוב המובטח
	 תוכן כתב השעבוד - התניות על הגנות החייבים,
428	 ויתורים ופטורים
429	 פרשנות כתב השעבוד
430	 סוגיות ברישום שעבוד והשפעתן על תוקף השעבוד
431	 מימוש משכנתאות שאינן רשומות
434	 פגמים ברישום השעבוד
435	 זכות הפדיון
437	 מי זכאי לפדות את המשכון?
438	 מתי ניתן לפדות את המשכון?
441	 פדיון בסכום ההצעה הזוכה בהתמחרות
443	 פדיון על ידי צד שלישי בערך הזוכה בהתמחרות
444	 האם לאפשר פדיון בסכום "נטו"?
446	 זכות פדיון של חלק מהנכס
447	 האם יש זכות פדיון בנכסים שעוקלו ולא מושכנו?
449	 זכות תחלוף המשכון

פרק שלושה עשר: כונס נכסים לגביית חוב מס -

451	 פקודת המסים (גביה)
452	 שעבודי מס
455	 הוצאת כתב הרשאה למכירת מקרקעין
457	 הליך פתיחת תיק למימוש כתב הרשאה
458	 מעמדו של כתב הרשאה - בדומה לשטר משכנתה
460	 הסדרים ייחודיים במימוש נכסים בפקודת המסים (גביה)
460	 הגנת המגורים בסעיף 8(1)(א) לפקודת המסים (גביה)
462	 טיפול בעודף מן המכירה
463	 זכות המדינה להעביר את הנכס על שמה
	 כונס נכסים ברשות המסים – מימוש נכס מחוץ ללשכת
464	 ההוצאה לפועל

467	פרק ארבעה עשר: פירוק שיתוף על-ידי כונס נכסים
468	פירוק שיתוף במקרקעין – כללי
469	מקור הסמכות לתבוע פירוק שיתוף
470	פירוק שיתוף על-ידי כונס נכסים - הליך דו-שלבי
	שלב א' - שיקולי הרשם בהסמכת כונס הנכסים לתבוע את
471	פירוק השיתוף
473	שלב ב' - הליך פירוק השיתוף בבית המשפט
	סמכות להתפשר בהליך פירוק שיתוף הננקט על-ידי
475	כונס נכסים
477	האם השיתוף יפורק כשהמקרקעין פנויים או תפוסים
479	ביקורת על החלת הגנת הדייר בפירוק שיתוף
	האם הגנת הדייר חלה במכירת דירה של בני זוג מכוח
482	סעיף 40א'(ב) לחוק המקרקעין?
484	סידור חלוף בפירוק השיתוף
487	פירוק שיתוף במיטלטלין
489	פירוק שיתוף בזכויות חוזיות במקרקעין
491	רישום הנכס על שם החייב כתנאי לפירוק שיתוף במקרקעין

פרק חמישה עשר: כינוס נכסים בהוצאה לפועל לצד

493	הליך פשיטת רגל
493	המשך מימוש נכס ממושכן כאשר החייב בפשיטת רגל
494	קבלת אישור בית המשפט להמשך מימוש הנכס
496	זכות בדיקה ופדיון של הנאמן
497	אופן הפעלת הפיקוח
500	שיקולים להטלת פיקוח על מימוש בידי נושה מובטח
500	האינטרס למימוש מהיר מול האינטרס למימוש בשווי שוק
500	שיהוי של הנושה המובטח במימוש הנכס
502	זהירות מהתערבות יתר במימוש על-ידי נושה מובטח
	בקשת חייב לפשיטת רגל לצורך מניעת המשך
503	מימוש השעבוד

כינוס נכסים מכוח עיקול אשר הופסק בעקבות הליך

פשיטת רגל 503

פרק שישה עשר: סוגיות מיסוי בכינוס נכסים..... 507

רקע - כוחה העדיף של רשות המסים..... 507

חובת ניהול פנקסים על ידי כונס נכסים 510

סמכות הרשם לדון במחלוקות עם רשויות המס..... 510

האם הסדרי גבייה פרוצדורליים מעניקים דין קדימה לרשות?..... 512

דיון פרטני במסים השונים..... 513

מיסוי מקרקעין 513

חובת דיווח למיסוי מקרקעין..... 514

מסי המקרקעין - נהנים משעבוד ראשון..... 515

בדיקה אם חוב מס הוא בדין שעבוד ראשון 517

הצדקות וביקורות על הסדר השעבוד הראשון..... 518

הוראות דומות המעניקות קדימות למסי מקרקעין..... 520

חובת תשלום מסי המקרקעין כתנאי לקבל אישור לרישום..... 521

האם כונס הנכסים חייב לשלם חובות מסים

בעסקאות קודמות?..... 523

מסי המקרקעין השונים..... 525

מס שבח 525

פטור ממס שבח והסמכת כונס הנכסים לחתום בשם החייב

על בקשת פטור 526

הוצאות אשר ניתנות לניכוי ממס שבח 529

מס רכישה..... 531

מס מכירה 531

מס רכוש..... 532

מסים אחרים..... 533

מס ערך מוסף..... 533

זהות החייב במע"מ במקרה של מכר על ידי כונס נכסים..... 533

באילו עסקאות יחויב כונס הנכסים במע"מ?..... 535

מועד הדיווח למע"מ..... 537

538	אופן הדיווח למע"מ
538	מסי יבוא
540	מס הכנסה
	האם הרוכש מכונס צריך לנכות הכנסה במקור לטובת
541	מס הכנסה?
	מס הכנסה בגין עסקאות שביצע כונס הנכסים -
543	האם בדין קדימה?
	החזר או קיזוז מס לידי כונס הנכסים בעקבות קיזוז
544	הפסדים
548	מיסוי מוניציפלי
	אישורי עירייה לרישום - אינם משנים את סדרי
548	הקדימויות בנשייה
549	ארנונה
550	כונס הנכסים כמחזיק - חוב ארנונה בדין הוצאות כינוס
554	כונס נכסים שלא הודיע על שינוי חזקה
555	סדרי קדימויות לארנונה בחלוקת קופת הכינוס
	מתי יכיר הדין בקיומו של שעבוד לא רשום
556	לגביית ארנונה?
	גלגולי הדין ההיסטוריים בעניין קדימות של חובות
557	ארנונה
561	תוקפם של השינויים רטרואקטיבית
562	פטור מארנונה לנכס ריק או לא ראוי לשימוש
563	היטל השבחה
565	מתי להיטל השבחה דין קדימה?
569	מים, ביוב והיטלי פיתוח
	תשלומים לפי הסכם עם בעל הקרקע - הוצאות פיתוח,
571	דמי חכירה, דמי הסכמה, הוצאות ניהול
574	תשלום אגרות למשרד הרישוי
574	תשלום מסים תחת מחאה
576	סיכום - סדר חלוקת קופת הכינוס

577	פרק שבעה עשר: שכרו של כונס הנכסים
578	תשלום השכר - לידי מי?
579	מועד הגשת בקשה לשכר טרחת כונס נכסים
581	דיון בבקשת שכר טרחה של כונס נכסים
	גובה שכר טרחה של כונס נכסים במימוש משכנתה על דירת
582	מגורים של יחיד
583	מדרג שכר טרחה במימוש משכנתאות לדיור
583	התקופה שמיום הגשת בקשת הביצוע עד יום מינוי הכונס
	אם פרע החייב את החוב בתקופה שמיום מינוי כונס הנכסים
584	עד לחלוף 90 יום
585	אם פרע החייב את החוב מחלוף 90 יום עד להכרזת קונה
586	לאחר הכרזת קונה
586	אם קיים הסדר חוב
	האם התקנות בדבר שכר טרחה במימוש משכנתה הגבילו
587	את שיקול הדעת של הרשם בקביעת שכר טרחה?
	גובה שכר הטרחה של כונס נכסים בהוצאה לפועל
590	(שלא במימוש דירת מגורים של יחיד)
592	מאמץ מיוחד
593	הפחתת שכר טרחה מתחת לרף הנהוג בפסיקה
594	שלילת שכר טרחה או חיוב הזוכה בנשיאתו במקרים מיוחדים
597	קבלת שכר טרחה נוסף מהזוכה, מהחייב או מהקונה
598	אופן התשלום
599	האם ניתן לשלם שכר טרחה שלא בכסף?
600	שכר טרחה כשקופת הכינוס ריקה
603	שכר טרחה לכונס נכסים שהוחלף
	שכר טרחת כונס נכסים הנתון לפיקוח בית משפט הדן
605	בחדלות פירעון
606	הוצאות כונס הנכסים
608	החזר הוצאות - בתנאי שהיו נחוצות
610	הוצאות במקרה של כינוס נכסים מפעיל
611	ערעור על קביעת שכר טרחת כונס הנכסים

מימון ותשלום שכר והוצאות על ידי הזוכה - ניגוד עניינים	
מובנה בפעילות כונס הנכסים.....	613
פרק שמונה עשר: סיום או ביטול הליכי כינוס הנכסים	617
שחרור, פיטורין או התפטרות של כונס הנכסים.....	617
שחרור כונס הנכסים אם אין בו עוד צורך או תועלת.....	618
כינוס נכסים לאכיפת הסדר.....	619
המשך המינוי לטובת נושים אחרים.....	621
התפטרות כונס הנכסים בטרם הושלם תפקידו.....	625
פיטורי כונס הנכסים על-ידי רשם ההוצאה לפועל.....	628
חלוקת קופת הכינוס.....	630
סמכות רשם ההוצאה לפועל להכריע בעניין חלוקת	
קופת הכינוס.....	630
שיקולים לאופן חלוקת קופת הכינוס.....	632
מדרג חלוקת הכספים לפי הדין (לרבות מסים).....	633
מס ערך מוסף.....	633
תשלומים הדרושים להעברת הנכס על שם הקונה.....	634
החזר הוצאות בקשר עם המימוש ושכר טרחת כונס נכסים	635
זכויות קנייניות - משכנתאות ושעבודים רשומים	
וחוב ארנונה.....	635
חוב מזונות של החייב.....	636
חוב שכר עבודה.....	637
חובות הזוכים אשר נקטו בהליך שבגיננו נתקבלו	
הכספים, בשיעור יחסי לגובה החובות.....	637
נושים מעקלים אשר לא פעלו למימוש הנכס.....	639
נושים שאינם מעקלים.....	639
העודף.....	639
רישום הנכס על שם הקונה.....	640
הגשת דיווח סופי ושחרור כונס הנכסים.....	642

645	מפתחות
645	מפתח אזכורי ספרות ומאמרים
653	מפתח אזכורי חקיקה
699	מפתח אזכורי פסיקה
771	מפתח עניינים

דברי הקדמה

מאת

סלים ג'ובראן

שופט בית המשפט העליון

ספר זה, בלשונו הבהירה, מעניק ידע מקצועי נרחב בכל הקשור לסוגיית כינוס נכסים בהליכי אכיפה והוצאה לפועל, ותורם לסוגיה זו תרומה חשובה. המחברים מקבצים את מכלול ההיבטים של סוגיית כינוס הנכסים בהליכי אכיפה ובהוצאה לפועל, תוך דיון נרחב, מעמיק ויסודי בדין הישראלי, על כל מרכיביו - החל מהחקיקה, ממשיך בפסיקה וכלה בספרות המשפטית.

סוגיית כינוס הנכסים בהליכי אכיפה ובהוצאה לפועל היא סוגיה חשובה ביותר. במיוחד היא חשובה למי ששוקל, בוחר או אף נאלץ לקחת חלק במערך כינוס הנכסים של הליכי אכיפה והוצאה לפועל, והספר נותן בידיהם את כל הידע והכלים הנדרשים להבנת התחום. המחברים מתארים ומבארים היטב סוגיות בנושא הבסיס למינוי כונס נכסים בהוצאה לפועל; זהות כונס הנכסים ובחירותו; נכסים בהם ניתן למנות כונס נכסים; דרך המינוי של כונס הנכסים; סמכויותיו של כונס הנכסים ותוקפו של המינוי; מעמדו של כונס הנכסים; פיקוח על פעילות כונסי הנכסים; אחריות לפעילות כונס הנכסים; הליך הכינוס והמכר; כונס נכסים למימוש שעבוד; הגנות החייבים; כונס נכסים לגביית חוב מס; זכויות צד ג' בנכס בכינוס נכסים; כינוס נכסים לצד פשיטת רגל; פירוק שיתוף על ידי כונס נכסים; סוגיות מיסוי בכינוס נכסים; שכרו של כונס הנכסים; וסיום או ביטול הליכי הכינוס.

ספר זה אינו מופנה לציבור המשפטנים בלבד. הוא מקנה לכל אדם את הידע הנדרש להבנת הנושאים הדיוניים העולים ממנו, ולמעשה הוא מעניק פתח לכל הגוונים והפנים המתעוררים בסוגיית כינוס הנכסים הליכי אכיפה והוצאה לפועל.

"על כונס נכסים" הינו ספר מקיף ויסודי, כתוב בסגנון בהיר ונקרא בקלות לכל קורא או קוראת. אין ספק בעיני, כי בספר יש תרומה הן לפרקליט המחפש תשובה לשאלה בה נתקל, הן לעוסקים במלאכת כינוס הנכסים בהליכי אכיפה ובהוצאה לפועל, והן למי שמעוניין ללמוד ולהבין את השאלות המרכזיות המתעוררות בנושאים אלה.

סלים ג'ובראן