



בית המשפט המחווי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופט ענת ברון

1. יגאל ישינובסקי
2. נאור ישינובסקי
3. ישינובסקי פיתוח והשקעות
4. נירה ישינובסקי
5. שי בצלאל ישינובסקי
6. חברת נ. נכסים השרון בע"מ
ע"ב כע"ד דב פישל; ע"ד אורית פרנקל-פישל;
ע"ד גור עמרם

התובעים:

נגד

בנק המזרחי-טפחות בע"מ
ע"ב כע"ד יצחק גולדשטיין; ע"ד אבנר פרה

הנתבע:

פסק דין

בתביעה זו עומדים על הפרק יחסי בנק עם לקוחותיו. הסוגיה שבמוקד הדיון היא אם רשיי בנק
למשך נכסים שמלכתחילה שעובדו לטובתו להבטחת אשראי שניתן למיזם עסק של שותפים,
גם לפירעון חובות שמוצרו בחשבונות הפרטיים של השותפים בשלב מאוחר יותר ולא קשור
למיזם. שאלות אחרות שמתעוררות בנוגע ניהול חשבונות התובעים על ידי הבנק.

העובדות העריכות לעניין

התובע 1 (להלן: "יגאל") והتובע 2 (להלן: "נאור") הם אחיהם שפעלו במסגרת התובעת
3, ישינובסקי פיתוח השקעות – שותפות בלתי רשותה העוסקת ביזמות וקבלנות בנייה
(להלן: "השותפות"); התובעת 4 היא רעייתו של יגאל (להלן: "נירה"). אביהם המנוח
של יגאל ונאור היה אף הוא שותף בשותפות (להלן: "צבי"), ולאחר פטירתו הцентр
לעסקיו השותפות בן נוסף של צבי – התובע 5 (להלן: "שי") שי, יגאל, ונאור הם יורשי
צבי המנוח. התובעת 6, חברת נ. נכסים השרון בע"מ, (להלן: "נכסים השרון") רכשה נכס
תעשייתי מנאור באמצעות אשראי שקיבלה מהנתבע – שהוא בנק מסחרי (להלן:
הבנק").

השותפות ניהלה את עסקיה באמצעות חשבונות בנק; ופרט לחשבונות השותפות שהו
חשבונות עסקיים, הבנק ניהל גם את חשבונו הפרטיא של נאור, ואת חשבונם המשותף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

לפני: כב' השופט ענת ברון

- 1 של יגאל ונירה (להלן: "החשבון המשותף"). בטור כ', מעט לעת העניק הבנק אשראי' לשותפות וגם לשותפים באופן אישי, על פי צרכיהם.
- 2
- 3
- 4 ביום 24.6.1990 רכשה השותפות מקרקעין היודעים חלקה 1 בגוש 6578 ברעננה .2
(להלן: "המגרש ברעננה" או "המגרש"). בעת הרכישה היה "יעדו של המגרש
5 לחקלאות, ואולם התנהלו הליכים לשינוי הייעוד לבנייה. רכישת המגרש נעשתה חלק
6 ממיזם בנייה של השותפות שכונה "פרויקט גני הדקל" (להלן: "הפרויקט"), ולצורך
7 הרכישה העמיד הבנק לשותפות אשראי ודרש בטוחנות מספקים. בתור כ', הסכימו
8 הצדדים כי בית המגורים של בני הזוג יגאל ונירה ברעננה ישוב ל佗ת הבנק (להלן:
9 "הקוטג" או "הקוטג' ברעננה"), וכן גם דירת פנטהאוז שבבעלותו של נאור ברוחב
10 אלופי צה"ל בחולון (להלן: "הדירה באלופי צה"ל") (ראו נספח ה לתצהיר יעקב גלר, מי'
11 ששימש כמנהל סניף הבנק באותה עת; לעיל ולהלן: "గ'ר"). בחודש يول' 1990 נחתם
12 שטר משכנתא על הקוטג' ברעננה על ידי יגאל ונירה (סומן נ/6). בעבר מספר שנים,
13 ביום 29.9.1994, שועבה דירה נוספת להבטחת האשראי שניתן לשותפות לרכישת
14 המגרש ברעננה – דירה שגם היא בבעלות נאור, ברחוב זלמן ארן בחולון (להלן: "הדירה
15 בזלמן ארן") (ראו נספחים י ויא לתצהיר ג'ר).
16
- 17
- 18 המגרש ברעננה הופサー, ואך נעשתה פריצליה שלפייה חולק המגרש ל-16atti מגרשים. .3
19 3 מתוכם נמכרו על ידי השותפות, ואילו ב-13atti המגרשים הנותרים תוכננו לשותפות
20 לבנות 13 קוטגים למגורים ואז למכרם. בשלב זה, ביום 29.12.1995 חתמו הבנק
21 והשותפות על הסכם ליווי - שלפיו העמיד הבנק לשותפות אובליגו בסך כולל של 4.8
22 מיליון דולר (להלן: "הסכם הליווי"; נספח ב לתצהיר יגאל). בסעיף ג להסכם הליווי,
23 שכותרתו "עקרונות מימון הפרויקט", נקבע כי השותפות תנוה שני חשבונות בסניף
24 חולון של הבנק. האחד, חשבון ליווי – ששימש להזרמת המימון לפרויקט על ידי הבנק;
25 מחשבון זה לא ניתן לשחרר כספים, אלא לצרכי הפרויקט עצמו, בהתאם
26 להתקדמות הבניה ובכפוף לאישורי המחלקה למימון בנייה ונדל"ן בбанк. השני, חשבון
27 עסק' – שישמש את השותפות לניהול הכספי של הפרויקט, ואילו יוזרמו כספים מחשבון
28 הליווי; ביחס לחשבון זה הוסף כי לא ימודד ביתרת חובה (להלן: "חשבון הליווי",
29 החשבון הסגור 602221 "החשבון העסק'", וביחד – "חשבונות השותפות").
30


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

מספר חדשים לאחר מכן, ביום 29.4.1996 נחתם מסמך משלים להסכם המקורי, שכותרתו "כתב התchia"בות – אשראי לימיון בניה למיכרה" (להלן: "כתב התchia"בות"; נספח א לTCPiran בiris, מי ששימש כלכלן בסקטור בניה ונדיל"ן בבנק באותה עת, להלן: "בריסי"). בסעיף 6 למסמך זה התchia"בה השותפות "לא לדת באופן ממשמעו" מתחזית מכירות ותקבולות של יחידות בפרויקט כמפורט בסעיף א". בנספח א צוין כי בשלב א של הפרויקט ייבנו 5 קוטג'ים; ושלב ב שנמצא עדין בשלב התכנון והוצאו היתרי בניה, ייבנו 8 קוטג'ים נוספים. ועוד באותו נספח א הוסכם כי הקצב החזוי למכירת יחידות הפרויקט יהיה 5 קוטג'ים עד לחודש מאי 1997, במחair של 1,300,000 ש"ח לכל קוטג' בתוספת מע"מ (למעט קוטג' אחד שמהיר הוועמד על 1,240,000 ש"ח בתוספת מע"מ) (הנספח צורף נספח לTCPiran יאל). עוד באותו סעיף נקבע כי במקרה של ירידה מצטברת של 25% ומעלתה מקצב המכירות או מחיריהן, יהיה הבנק רשאי להורות לשותפות על נקיטת פעולות שונות להגברת המכירות לפני שיקול דעתו, וכן לדרש מן השותפות בטוחנות נוספים לפרויקט. המועד לסיום הפרויקט נקבע לחודש אפריל 1998 (סעיף 2 לכתב התchia"בות).

אין חולק כי השותפות לא עמדה ביעדי המכירות בפרויקט כפי שנקבעו בכתב התchia"בות: עד לחודש יוני 1997 נמכר קוטג' אחד בלבד, במקומם חמשה. קוטג' שני נמכר בחודש אוגוסט 1998, שלישי בחודש אוגוסט 1999, הרביעי בחודש נובמבר 1999, והחמישי נמכר בחודש אוגוסט 2000. בשלב א של הפרויקט נסתים אפוא למללה משנתים לאחר המועד שבו התchia"בה השותפות לסיום הפרויקט כלו.

בין לבין, במכتب מיום 19.8.1997 הביע הבנק דאגה ביחס לקצב מכירת הקוטג'ים, ודרש מהשותפים לבדוק לו על פעולות שנתקטו בנדון (צורף נספח לTCPiran יאל). במכتب תשובה מיום 1.9.1997, הודהה השותפות כי קיימים קשיים במכירת הקוטג'ים, ציינה כי היא נוקטת במירב המאמצים, והביעה תקווה כי הפעולות בשוק הנדיל"ן תשתר עימה גם המכירות של הפרויקט (צורף נספח 2 לTCPiran יאל). בניתוח המועד לסיום הפרויקט הלך והתקרב – ואולם במצב שנוצר לא היה אפשרה של השותפות לפrouע את ההלוואות שהעמיד לה הבנק. ביום 11.12.1997 ביקשה השותפות מן הבנק כי יאריך את האשראי שניתן לה לצורך הפרויקט ב-12 חודשים, והבקשה אישירה על ידי ועדת האשראי העליונה של הבנק ביום 22.12.97 (נספקים ט- לTCPiran יאל). עם זאת, ביום 18.1.1998 שלח נציג הבנק מר אורן ויל (להלן: "ויל") מכתב לשותפים, שבו הוא


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

- 1 מודיע להם כי בכוונתי הבנק לධוק את הפיקוח על הפרויקט. בתוך כך הוראה וויל לשותפים
2 לשולח למנהלו המלאה את הפרויקט דפי חשבון, הן של חשבון הלווי הן של החשבון
3 העסקי, ולפרט ביחס לכל מסמכת כספים מה הייתה מטרתה; השותפות נהגה כאמור
4 במכתבו (נספחים יג-יד לתצהיר יגאל).
5
- 6 על מנת לקדם את המכירות בפרויקט, בראשית שנות 1998 יצרה השותפות קשר עם מר
7 אריה חסידים – מנכ"ל חברת ישראל אוקשנירט בית המכירות הפומביות למד"ן בישראל
8 בע"מ, העוסקת במכירת נכסים בכינוס ובפרויקט (להלן: "אוקשנירט"). כוונת השותפות
9 הייתה להשתמש בשירותיה של אוקשנירט למכירת הקוטגים ומני המגרשים שנתרו
10 בפרויקט. כאמור עד לאותה עת הצליחה השותפות למוכר קוטג אחד בלבד, ובΌλαι
11 נותרו ארבעה קוטגים נוספים וכן שמונה תתי מגרשים פנויים. השותפות ואוקשנירט
12 התקשרו בהסכם שלפיו תשוקק האחרונה את הפרויקט במכירות פומביות שהיא עורכת,
13 כאשר בשלב הראשוני יעדמו למכירה תתי המגרשים הפנויים ובשלב השני הקוטגים
14 הבינויים (ההסכם צורף כנספח יז לתצהיר יגאל). במכتب מיום 20.5.1998 עדכן יגאל
15 את וויל בדבר ההתקשרות. אוקשנירט מצידה פרסמה מודעות בעיתונות הכתובה
16 והזמיןנה את הציבור להצעיע הצעות לרכישת המלאי הנותר בפרויקט (נספח ג לתצהיר
17 בריס'); ואין חולק כי בתום שלושה חודשים ממועד חתימת ההסכם בין הצדדים הצלחה
18 השותפות למוכר באמצעות אוקשנירט שלושה תתי מגרשים (נספח כ כתוב התביעה).
19 ואולם השותפות טוענת כי ההתקשרות עם אוקשנירט רק הסבה לה נזק – משום
20 שלושת תתי המגרשים נמכרו על ידה בשווי נמוך באופן ניכר מאשר האמתי.
21
- 22 במכتب לבנק מיום 8.3.1998 (נספח יז לתצהיר בריס), הציעה השותפות כי לצורך
23 הקטנת החוב בגין הפרויקט המודרך ימכרו השותפים בעסקת קומביינציה שני מגרשים
24 אחרים שהיו בבעלותם – ברחו מבנים בגין בעפולה. המדבר בשתי חלקות בגוש
25 16681: חלקה 5 בשטח 1,841 מ"ר, וחלקה 10 בשטח 1,851 מ"ר (להלן: "חלוקת 5",
26 "חלוקת 10", וביחד - "חלוקת בעפולה"). כוונת השותפות הייתה להזרים את כספי
27 התמורה של העסקה לבנק – ואולם בחולף שנה הניסיון לבצע עסקת קומביינציה בחלוקת
28 בעפולה לא צלח, שאז הוסכם כי השותפות תשעבור את החלקות הללו לטובת הבנק,
29 כביטחון נוסף לפרויקט. שטר משכנתא על הזכיות בחלוקת בעפולה נחתם כבר ביום
30 22.3.1999 על ידי יגאל ונאור (בשם ובשם אביו) (נספחים יא-יא1 לתצהיר וויל) –
31 ואולם המשכנתא לא הושלמה ברישום, ולטובת הבנק נרשמה רק הערת אזהרה בלשכת


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברוⁿ
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

- רישום המקפקיד וכן משכנן במרשם המשכונות (ראו נספח ט לተצהיר יגאל ונספח יב לተצהיר בריס').
- 3
- 4 צוין כי בשומה מטעם השותפות מיום 25.6.1999, הוערך שוויין של חלקות 5 ו-10-
5 בטוחה בסך כולל של \$650,000 (נספח כד לተצהיר יגאל); ולעומת זאת בשומה מיום
6 8.7.1999 שנערכה על ידי ענת הירשברג, כלכלנית ושמה מקרקעין בסקטור הנדל"ז
7 של הבנק, הוערך שוויין של החלקות בעופולה לביטחון בסך \$300,000 בלבד (נספח טו
8 לተצהיר בריס').
- 9
- 10 כפי שכבר צוין, בנוסף לחשבונות השותפות ניהלו יגאל ונירה את החשבון המשותף
11 שלהם בבנק. החל מ-1998 ובמקביל להסתמכות הפרויקט, גם בחשבון המשותף החלו
12 מוצברים חוותות בסך מאות אלפי שקלים. לביקשת בני הזוג, ניתנו להם הלוואות מעות
13 לעת לليسוי החוב ההולך וגrows בحسابם (ראו בדף החשבון שצרכו נספח ג לተצהיר
14 רטוביץ, רפרניט הבנק שטיילה בחשבונות השותפים; להלן: "רטוביץ").
15 לענייננו, ביום 19.7.2000 הגיע יגאל לבנק בקשה לחייב אשראי בחשבון המשותף –
16 בגיןה 1,024,00 ש"ח (סונה נ/7, להלן: "בקשת חידוש האשראי בחשבון המשותף");
17 בסעיף "בדיקות מוצעים" כתוב יגאל כי כנגד האשראי שיינטן, "ישעבד הקוטג'
18 בرعננה (שכבר שעבד כאמור גם להבטחת האשראי שניtan לשותפות לרכישת המגרש
19 ברעננה), כמו גם קופת גמל. נירה אינה חותמה על בקשה זו. הבנק הסכים לחדש את
20 האשראי בכפוף להמצאת שמות מעודכנת של הקוטג' ברעננה, וכך אכן הוצאה ביום
21 11.8.2000 (נספח ה לተצהיר רטוביץ). משכך, ביום 30.8.2000 אושר מתן אשראי
22 לחשבון המשותף – ואולם בסך 845,000 ש"ח בלבד (נספח ז לተצהיר רטוביץ). בהתאם
23 לתנאי ההלוואה (ס' 10 לשטר המשכנתא), במרוצת השנים שלאחר מכן העביר יגאל
24 לבנק פוליסות ביטוח של הקוטג' ברעננה (בשנים 2000, 2001, 2002 ו-2004) שככלו
25 סעיף שעבד לטובת הבנק (נספח ז לተצהיר רטוביץ). צוין כי יגאל הכחיש תחילתו
26 כי חתם על בקשה חידוש האשראי בחשבון המשותף; ואולם טענה זו זנחה על ידו
27 במהלך הדיון ולא עלתה עוד בסיכומי הטיעונים מטעם התובעים.
- 28
- 29 ביום 2.8.2001 כתוב נאור לויל כי בכוונת השותפות לשוב ולנסות להתקשרות בעסקת
30 קומבינציה בחקלות בעופולה, וכי לצורך כך פתחה השותפות במשא ומתן עם קבלן בשם
31 עופר שבת (להלן: "שבת"); השותפות הבירה כי אם תצא עסקת הקומבינציה לפועל,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 יופקדו כספי התמורה בחשבונותיה בבנק (ראו נספח ט' לתצהיר בראשי). בסמוך לאחר מכן הצע שבת לשותפות כי יבנה 60 יחידות דירות בחלוקת בעפולה, ומתוכן קיבל השותפות 10 יחידות דירות ותשולם בסך \$200,000; וכן כי לשם הבטחת התחריביותו עמיד שבת לטובת השותפות ערבות בנקאית בסך \$70,000 לכל יחידת דיר – אשר תוסב לטובת הבנק (להלן: "עסקת שבת"; הצעה בכתב מיום 26.8.2001 צורפה נספח כת לתצהיר יגאל). אלא שהבנק סירב להסיר את השבעוד שהteil על החלוקה בעפולה נגד התמורה שהוצאה לו בעסקת שבת, ובמצב דברים זה המגעים בין השותפות לשבת לא הבשילו לכדי הסכם מחייב.
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10 בשלהי שנת 2001 חלה נקודת מפנה ביחסו הבנק עם השותפות – כאשר הבנק סרב לאפשר עוד לשותפות או לשותפים לחרוג ממסגרות האשראי המאושרות, חריגה קטינה כגדולה. בטורvr כר, ביום 28.8.2001 הודיע הבנק לנאוור על החזרת שיק על סך 5,625 ש"ח שנמשך מחשבונו הפרטוי, מפהאת אי-כיסוי מספיק (נספח לב לתצהיר יגאל); ביום 21.10.2001 שלח הבנק לשותפות מכתב התראה לסלוק חובות שהצטברו בחשבון הל"וי וב בחשבון העסק' בטרכו ינקטו הליל'ים משפטיים לגביהם. על פי הבנק, באוטה עת יתרת החוב בחשבון הל"וי עמדה על סך 163,575 ש"ח, ובתוספת ריבית פיגוראים בפיירען הלווארות הסתכמה בסך של 1,159,026 ש"ח (נספח לח לתצהיר יגאל). יתרת החוב בחשבון העסק', שיוזכר כי ביחס אליו הוסכם שלא ימודד ביתרת חובות, הסתכמה בסך 334,113.41 ש"ח ללא ריבית (נספח לח לתצהיר יגאל). השותפות מצידה השיבה ביום 26.10.2001 כי היא נדהמה לקבל את הדרישות לסלוק החובות, מה גם שהיא בעיצומו של משא ומתן למכירת החלוקות בעפולה, ובמיוחד לנוכח הקיפאון בשוק הנדל"ן (נספח לח לתצהיר יגאל).
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
- בשלב זה החלו הצדדים לנחל משא ומתן להסדר חוב השותפות לבנק – שנמשך מספר חודשים, ויש מחלוקת בין הצדדים אם הבשליל לכדי הסכם מחייב אם לאו. ואולם אין חולק כי לפי אחת ההצעות שעלה, הבנק הסכים לבטל את השבעוד על אחת החלוקות בעפולה נגד הפקדה של 1.2 מיליון ש"ח; וביחס ליתרת חוב השותפות לבנק, הוצע כי "ערוך הסכם הלואואה נפרד אשר יובטח באמצעות השבעוד שהיא קיימת על הדירה ברוחב זלמן ארן. עוד מדובר כי ריבית הפיגוראים שבה חייב הבנק את חשבונות התובעים החל מיום 1.8.2001 תבוטל, וחלף זאת יחויבו החשבונות בריבית רגילה. ההצעה אף הועלתה על הכתב והועברה לשותפות במסמך המכוונה "כתב הצהרה והתחייבות" (להלן: "טיוטה


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06**

ההסדר", נספח ל' לתצהיר יגאל). ביום 17.12.2001 הודיעו השותפות לבנק כי היא מסכימים לחתום על טיעות ההסדר בכפוף לכך שיובהר בו כי יירה אינה ערבה לחובות השותפות, וכי השותפות אינה מותרת על תענות שיש לה כלפי הבנק (נספח מلتצהיר יגאל). הטיטה לא נחתמה, כפי הנראה משום שהבנק סירב לתנאים אלה.

5

ביום 27.1.2002 נערכה פגישה בין הצדדים שבה עלתה הצעה מעט שונה: השעבוד על חלקה 10 בעפולה יוסר כנגד תשלום בסך 1,200,000 ש"ח שיזורם לחשבון העסק; השעבוד על חלקה 5 בעפולה יוסר כנגד תשלום בסך \$200,000 לחשבון המשותף ולהשbon העסקי; והשעבוד על הדירה בדמן ארון יוסר כנגד הפקודה של 600,000 ש"ח גם ק לחשבון העסק (נספחים יט, כ, כא לתצהיר בריש).

11

בשלב זה, ואף על פי שלא נחתם הסכם בכתב, השותפות הפקידה את הסך של 1,200,000 ש"ח לחשבון העסק – והבנק מחק את הערת האזהרה שהייתה רשומה לטופתו על חלקה 10 (נספח מא לתצהיר יגאל; נספח יד לתצהיר בריש). ואולם רישום המשcon על חלקה 10 במרשם המשכונות לא בוטל – לדברי הבנק עקב מחלוקת בין לבין התובעים בנוגע להגדלת השעבוד הרשום על חלקה 5. לאחרת הבנק, הבנק הכין את המסמכים הדרושים לתיקון פרטי המשcon על החלוקות בעפולה, באופן שיובהר כי משcon זה חל רק על חלקה 5 ומבטיח גם את החוב שבחשבון המשותף של יגאל ונירה – אלא שההתובעים סרבו לחתום על המסמך, בטענה כי שעבוד זה אינו מבטיח את חובות החשבון המשותף אלא את החוב שבחשבונות השותפות בלבד. עד י"ז' כי ביום 11.2.2002, אישר הבנק בכתב כי השעבוד על הדירה ברחוב זלמן ארן מבטיח רק את האשראי שנitin בחשבון העסק (נספח מב לתצהירו של יגאל). המשמעות היא שלפי הצהרת הבנק, שעבוד זה בכלל מקרה אי-מבטיח את חובות יגאל ונירה בחשבון המשותף.

25

ביום 28.2.2002 הודיע נאור לבנק כי בבדיקה של חשבונות השותפות שנערכה על ידי מומחה מטעמה, נמצאו חיבורים וגבית ריבית שלא כדין בהיקף ניכר. בנוסף, צוין כי יועיצה המשפטים של השותפותعملים על דוח המפרט מעשים פסולים שביצעו ויל – ובין היתר איזומים והפעלת לחץ פסול, שבгинם נאלצת השותפות למכוור את נכסיה במחירים נמוכים מחירים השוק (נספח מה לתצהיר יגאל). הבנק בתגובה הבהיר את הנטען נגדו (נספח מו לתצהיר יגאל). ביום 10.6.2003 אף שלח הבנק לשותפות מכתב התראה


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311-06

1 נוסף לשילוק חוב בטרם ינקטו הילכים משפטיים, שלפיו בשלב זה החשבון העסקי עומד
2 ביתרת חובה בסך 773,457 ש"ל ללא ריבית, והחשבון המשותף של יגאל ונירה ביתרת
3 חובה בסך 2,193,922 ש"ל ללא ריבית (נספח נט לכתב התביעה).
4
5 משבಗיע המשא ומתן בין הצדדים למבי סתום, בחודש מרץ 2004 החל הבנק במימוש
6 הבעיות שהיו בידו – השובדים על חלקה 5, הקוטג' ברעננה והדירה בזלמן ארן.
7 לגישתו, כל אחד מהשובדים הללו מבטיח את יתרת חובה בכל אחד מחשבונות קבוצת
8 ישינובסקי – הן חשבונות השותפות, הן החשבונות הפרטיים. התובעים מצידם הגיעו
9 ביום 24.5.2004 המרצת פтиחה (ה"פ 830/04), בה ביקש בית המשפט המוחז'
10 בתל אביב להצהיר כי השובד על חלקה 5 וכן השובד על הקוטג' ברעננה אינם ניתנים
11 למימוש נגד יתרת חוב של יגאל ונירה בחשבון המשותף. ביום 2.6.2004 הגיע נאור
12 גם הוא המרצת פтиחה נגד הבנק (ה"פ 796/04), בה נתבקש להצהיר כי השובד על
13 הדירה בזלמן ארן אינם ניתנים למימוש נגד חוב השותפות בחשבון העסק'. שתי המרצות
14 הפתיחה אוחדו, ובמהלכה מיום 28.11.2005 קבע בית המשפט המוחז' (כבוד השופטת
15 ר' משל), כי הן יי"דנו בסדר דין – הוא התקיק דין, שהועבר לטיפול' במחיצת שנת
16 .2012
17
18 השובדים על הקוטג' ברעננה ועל הדירה בזלמן ארן לא מומשו עד ליום זה – כפי הנראה
19 משום שמדובר בבעלי המגורים של התובעים. ואולם במהלך בירורו של התובענית, ועוד
20 בשנת 2008, מומש השובד על חלקה 5 בהילך הוצאה לפועל – והבנק זיכה את
21 החשבון המשותף בתמורה שהתקבלה ממכירת החלקה, כ-450,000 ש"ח. מימוש חלקה
22 לא אין את חובות התובעים לבנק, וזאת בעיקר משום יתרת חובה בחשבון המשותף
23 שעמדה כאמור באותה עת על למעלה מ- 2 מיליון ש"ח.
24
25 **טענות הצדדים**
26 11. השאלה שבמוקד הסכסוך שבפני היא אם ראש הבנק לפורע את חובות שהצטברו
27 בכלל חשבונות קבוצת ישינובסקי, הן הפרטיים הן העסקיים, באמצעות כל אחד
28 מהשובדים שנרשמו לتسويתו במרוצת השנים: על הקוטג' ברעננה, על חלקה 5 בעפולה
29 ועל הדירה בזלמן ארן. גישת התובעים היא שלא ניתן ליצור עירוב בין חשבונות הקבוצה,
30 וכי הנכסים המשועבדים נועד להבטיח את חובות השותפות בלבד.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

ביחס לחלקה 10 – כי שצין בפרק העובדתי, השותפות הפקידה סך 1.2 מיליון ש"ח לחשבונה והבנק מצידו מחק את הערת האזהרה שהייתה רשומה לטובתו על הנכס. אלום הבנק לא ביטל את רישום השעבוד על חלקה 10 במרשם המשכונות, ועל כן התובעים מבקשים מבית המשפט ליתן צו המורה על ביטול כאמור. הבנק מצדו אינם מתנגד למבקש, ועל כן כך אורנה והודיעו בסוגיה זו מת'יתר.

בהתיכון לקוטג' ברעננה, עמדת התובעים היא שנכס זה מלכתחילה שעבד לטובת הבנק אך ורק כ"עובד בגין" במסגרת הפROYKT – קרי: עבור התקופה שעד לשינוי הייעוד של המגרש מחקלאות למגורים, שאל המגרש עצמו אמרו היה להפוך לבתווחה העיקרית בעסקה. על פי הנטען, בנסיבות אלה שומה היה על הבנק להסיר מיוזמתו את השעבוד על הקוטג' עוד בשנת 1992 – וזאת גם אם התובעים עצם לא דרשו כי כך יעשה. התובעים מוסיפים כי בכל מקרה הבנק אינו רשאי ממש את הקוטג' לצורך פירעון האשראי שנitin בחשבון המשותף של יגאל ונירה – שכן הוא לא מועד להבטחת חובות עתידיים או כללה שייזכרו בחשבונות אחרים. לחלוfin, וככל ש'ימצא כי הקוטג' ברעננה מבטיח גם את החובות שנצברו בחשבון המשותף, נתן כי כגד חובות אלה ניתן ממש את חלקו של יגאל בלבד בנכס. בעוד שיגאל חתום על בקשת חידוש האשראי בחשבון המשותף ובמסגרתה הציע את הזכויות בקוטג' כבתווחה – הבנק לא ביקש ומילא גם קיבל את הסכמתה המפורשת של נירה להרחבת השימוש באופן זה. הבנק אף לא נהג למסור לnierה מידע בדבר אשראי שנית מעת לעת בחשבונות השותפות או בחשבון המשותף – וגם מטעם זה ברור כי לא יתכן לחוב את nierha בחובות אלה.

מנגד, עמדת הבנק היא שהשעבוד על הקוטג' ברעננה מבטיח גם את החובות בחשבון המשותף של יגאל ונירה, וניתן למש את זכויות שניהם בנכס זה. על פי הנטען, הסכםתם של יגאל ונירה לשיעבוד הקוטג' גם כגד חובותיהם הפרטיים, ולמדת מתרך שהם נהגו לעשות שימוש בנכס זה כבתווחה להלוואות שונות שנטלו מהבנק עד קודם לכך. כך למשל, בחודש פברואר 1993 נטלו בני הזוג הלואה על סך 250,000 ש"ח לכיסוי יתרת החובה בחשבונם, והנכסי ששימוש כבתווחן היה הקוטג' ברעננה; וגם בין השנים 2000-1998 העמיד הבנק הלוואות נוספות לבני הזוג לכיסוי יתרות החובה שהובטו בשעבוד הקוטג'.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

התובעים מבקשים עוד מבית המשפט להצהיר על בטלותו של סעיף 19 לשטר המשכנתא על הקוטג' ברעננה – שלפיו ויתרנו לכואורה יגאל ונירה על הזכיות המוקנות להם מכוח סעיף 38 לחוק החזאה לפועל תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק החזאה לפועל") וסעיף 33 לחוק הגנת הדיר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדיר").
 לדיור חלוף ולדיירות מוגנת. עמדת התובעים היא שהסעיף בטל מושם שבעת החתימה לא הוסבר למי מהם מהן הזכיות שעליהן הם מותרים גם לא משמעתו של הויתור. לטענת הבנק, לעומת זאת, יגאל ונירה חתמו על שטר המשכנתא בפני עורך דין, וחזקה כי ידעו והסכימו לאמור במסמך. עוד נטען כי לנוכח ניסיונו של יגאל בעסק' הנדל"ן ולטוכח משליח ידה של נירה כבנקאית – משמעות הוויתור הייתה ברורה להם, גם אם הדברים לא הוסברו באופן מפורש.

טענת התובעים מופנית גם נגד מימוש השعبد שרבץ על חלקה 5 על ידי הבנק. טענתם העיקרית היא כי היה רשאי למשב בטוחה זו – משום שהוא ניתנה להבטחת חובות בחשבונות השותפות בלבד, ואילו במועד המימוש לא היה עד כל חוב זהה. מימוש הזכיות בחלקה 5 נעשה אףו על ידי הבנק כדי לפרק חובות שנצברו בחשבון המשותף של יגאל ונירה – ואולם מעולם לא ניתנה הסכמה של השותפות להרחבת השعبد כך שיבטיח גם חובות אלה. מילא הבנק לא מסר לשותפות מידע כלשהו בנוגע לגובה יתרת החובה שכבר נצברה בחשבון המשותף בעת יצירת השعبد על חלקה 5 – וגם מטעם זה לא ניתן לקבוע כי השعبد מבטיח חוב זה.

עוד נטען על ידי התובעים כי על הבנק לפצותם על קר שברח למשב את השعبد דווקא בתקופה שבה מחיר הנדל"ן היו בשיא של שפל; וכן נטען כי את התמורה שנתקבלה מן המימוש היה על הבנק להעביר לחשבונות השותפות ולא להחשב המשותף של יגאל ונירה. כפי שכבר ציין, החלקה נמכרה בהזאה לפועל בשנת 2008 תמורת 450,000 ש"ח – בעוד שווייה הוערך על ידי התובעים בסכום של למעלה מ- 2 מיליון ש"ח (לימים 30.4.2006). משכך טוענים התובעים כי יש לחיב את הבנק לצכות את החשבון העסקי של השותפות בסכום המשקף את שווייה של חלקה 5 **לפי השומה מטעם:** 2,708,134 ש"ח ליום 30.4.06, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כנהוג בחשבוניהם למועד זה. بد בבד עם זיכוי חשבונות השותפות בסכום זה, הבנק יהיה רשאי לחיב את החשבון המשותף בסך של 450,000 ש"ח – שכן אין כוונתם של התובעים לזכות בתמורה כפולה עבורה הזכיות בחלקה 5. לחיפוי, וככל שלא תתקבל טענתם בנוגע למשך שנגרם


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06**

לפני: כב' השופט ענת ברון

לهم כתוצאה מאfon המימוש של חלקה 5, מבקשים התובעים להורות לבנק להעביר את
התמורה בסך 450,000 ש"ח מהחשבון המשותף לחשבונות השותפות.

3

הבנק סבור כי אין לאפשר לתובעים להישמע בטענה בדבר נזקים שנגרמו להם כתוצאה מימוש חלקה 5 בעפולה. לטענתו, לאחר שהועמדו יתרות החובה בחשבונות קבוצת ישנובסקי לפירעון, ובקבות משא ומתן שניהלו הצדדים ביניהם, התחייבו התובעים בפני הבנק להפקיד כספים לטובות ביטול השעבוד על חלקה 5. אלא שהتובעים הפרו התחייבות זו בחומר תום לב, ואין להם להלן אלא על עצם על רק שהבנק בליית ברירה מימוש את המשקון. ועוד טוען הבנק כי אין יסוד לטענה של פיה השעבוד על חלקה 5 הוגבל להבטחת חובות חשבון השותפות בלבד. לעומת זאת, שעבוד זה נוצר כדי להבטיח כל אחד ואחד מחשבונות קבוצת ישנובסקי, לרבות החשבון המשותף של יגאל ונירה. הא ראייה, שהגדרת האשראי במסמכי המשקון על חלקה 5 היא הגדרת רחבה, הכוללת הן חובות קיימים והן חובות עתידיים, בחשבונות הבנק של קבוצת ישנובסקי כולה.

4

בדומה לעמדתם של התובעים בנוגע לשעבוד על הקוטג' ברעננה, גם ביחס לדירה בזלמן .14 ארן טוען כי היא שעבדה לטובות הבנק ("עובד בינויים" בלבד במסגרת הפרוייקט – עד לשינוי הייעוד של המגרש מחקלאות למגורים. בהתאם להסכמות אלה על הבנק לבטל את השעבוד על הדירה בזלמן ארן זה מכבר, והתובעים עותרים לכך שבית המשפט יצחרר על הבטולות כאמור.

5

לחילופין, מבקש כי בית המשפט יצהיר כי גם השעבוד על הדירה בזלמן ארן חל על חובות השותפות בלבד, ולא על חובות יגאל ונירה שבחשבון המשותף. מסקנה זו מתחייבות, רק טוען, מכתב ההחרגה שכتب הבנק לשותפות ביום 11.2.2002 (נספח מב לተחריו של יגאל) – שם נכתב באופן שאינו משתמע לשני פנים כי השעבוד על הדירה בזלמן ארן מבטיח את האשראי שתינתן בחשבון העסקי של השותפות בלבד. ואולם הבנק מצהו תולוה בהגדרת האשראי במסמכי המשקונת על הדירה בזלמן ארן, וטוען כי לפי האמור שם ברור כי השעבוד על נכס זה נועד להבטיח את החובות בחשבונות קבוצת ישנובסקי כולה, לרבות בחשבון המשותף של יגאל ונירה.

6



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

במישור אחר, התובעים טוענים כי הם זכאים לפיצויים כספיים בגין שורה של עולות שביצעו נגדם נציגי הבנק. ראשית, נתן כי ויל הפעיל לחץ פסول על השותפות למוכר את מלאי הפרויקט במחירות הפסד – ובעיקר בכך שכפה על השותפות להתקשרות עם אוקשיינריסט. האחרונה לא רק ששיתוקה את תתי המגרשים במחירים נמוך לעין שעור מערכם המשמעותי, אלא שוד טוענים התובעים כי עצם "השידור" של השותפות בעל-គורה עם חברה העוסקת במכירת נכסים בכינוי ובפרוק, הביאה כלעצמה לירידה בשווים של הנכסים בפרויקט. התובעים מבקשים לתרmor את טענותיהם בעניין זה בחומר דעת מאת מר דין הרדי – ייעץ פיננסי המתחזק בהכוונת עסקיהם לממן אשראי מול המערכת הבנקאית (להלן: "ההדי"). על פי האמור בחומר דעתו, המומחה בוחן אם הבנק פועל באמצעות נציגיו במקצועיות ועל פי אמות מידת מקובלות בענף הבנקאות. מסקנותיו הייתה כלהלן:

"לא הצליחתי להעלות בדיוני כל הסבר בנקאי מomin את הדעת להחלטות של מר אורי ויל שהביאו למקרה מאולצת של מגרשים וקוטגים תוך ניצול מעמדו כבנקאי מלוחה, בהטערכותו הבלתי פסוקת בנושא מכרת המגרשים במחירים נמוכים באופן משמעוני ממשי שוק של אותם מגרשים תוך ניסיון למכרם למתחוים היודיעים כמשתפי פעולה עם הבנק במקרים של פשוט רגל."

שיעורו של הנזק הנטען כתוצאה מכפ"ית ההתקשרות עם אוקשיינריסט הוערך על ידי התובעים בהתאם לאמרור בחומר דעת נוספת שהגיאשו – מאת הכלכלן גיא אורן מחברת שגיא חישובי ריבית (2000) בע"מ (להלן: "חו"ד שגיא", סמן ת/6). המומחה חישב את הנזק הנטען לפי הפרש שבין המחיר שבו נמכרו כל אחד משלושת תתי המגרשים על ידי אוקשיינריסט, לבין שווי השוק של נכסים אלה במועד המכירה. את שווי השוק של הנכסים קבע המומחה על יסוד שומה שנערכה מטעם הבנק עצמו עד ביום 24.3.1998, על ידי השמאלי גבי קיינר (להלן: "השמאלי קיינר"; השומה סמנוה ת/5). סופו של דבר, המזק שנגרם לתובעים לטענתם כתוצאה מככירת תתי המגרשים באמצעות אוקשיינריסט, מוערך על ידי בסכום של 891,301 (לא כולל מע"מ) נכון ליום 30.4.2006 (סעיף 14 לחו"ד שגיא). כאן המקום לברור, כי בעוד שבעת הרלוונטיות לתובענה ערך השמאלי קיינר שומות מטעם הבנק לנכסים שהיו בעלות השותפות – במסגרת ההליך דין ערך אותן שמאלי גם חוות דעת מומחה מטעם של התובעים, שאיתה אזכיר בהמשך (סמנוה ת/3).


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

16. התובעים רואים בעובדה שהבנק בחר שלא לכבד שיק פרטי של נאור בסך של 5,625 ש"ח
הווכחה נוספת להתנהלות הבריונית של ויל כלפי השותפות; וכן במיוחד כאשר באזזה
עת היתה בחשבון של נאור יתרת פיקדון שקל היולה באופן ניכר על סכום השיק (בסך
15,178.77 ש"ח) (נספח לג'etzvir יגאל). לגישת התובעים, החזר השיק מהווה הפעלת
לחץ פסול על השותפות ורמיזה על העתיד לבוא, אם זו לא תפעל על פי הוראות הבנק
למכור את נכסיה במחירים הפסד. ועוד טען, כי ויל נקט לא אחת בכפיה כלפי השותפות,
תוך שאיים עליה בנסיבות נכסים, החזר המהאות וצדדים נוספים שעשוים היו להסביר לה
מקים בלתי הפיכים אם לא תיענה לדרישותיו.
17. מנגד, טוען הבנק, כי הדרישה לפעול להקטנת אשראי ולנקוט באמצעותם שיגבירו את קצב
מכירת הקוטגים בפרויקט הייתה דרישת לגיטימית מצדך, כמו שהעמיד את
הימון לפROYיקט; וכן במיוחד לנוכח חשלונה של השותפות לפרוע את החוב בחשבון
העסק באמצעות תקובל' מכירת הקוטגים. הבנק מבahir בעניין זה כי השותפות הפרה
את הסכם הלויי הפרה יסודית: בעוד שהיא התחייבה כלפי הבנק כי תמכור חמישה
קוטגים כבר עד לחודש Mai 1997, בפועל נמכר קווטג אחד בלבד - וזה היה גם המצב
במועד שנקבע לסיום הפרויקט (chodsh April 1998). במצב דברים זה, הבנק לטענותו
היא רשאית לנתקוט בכל פעולה שתיראה לו לקידום המכירות, וכן לדרש מהשותפות
בטוחנות נוספים. ועוד טען, כי טענותם של התובעים-cailloי הבנק כפה עליהם למכור את
הкוטגים במחירים גבוהים ככל האפשר לפחות מליות עצמה. מכל מקום,
ההתקרחות עם אוקשייניסט הייתה עד דעתה של השותפות, בעוד שהבנק כלל לא היה
צד להסכם בין השתיים - וכך גם אם שיתוף הפעולה ביניהן לא עלה יפה, אין זה בעטיו
של הבנק. ובהתיחס להחזרת השיק של נאור, הבנק טוען כי אין כל חשיבות לרשות
הזכות השולית שהיתה בחשבון הפרטי בעת שהשיק החזר - שעה שבוחבן העסק
עלתה יתרת החובה על סך של 250,000 ש"ח (נספח יט' ל'etzvir ויל), וזאת בגין תנאי
המפורט שנקבע בהסכם הלויי שלפיו חשבון זה חייב לעמוד ביתרת זכות בכל זמן נתון.
18. התובעים טוענים שנגרם להם נזק גם כתוצאה מכך שהבנק סירב שלא כדין לעסקאות
ליוי שהצעה לו השותפות בגין חלקות בעפולה. בפרט הם מילנים על כך שהבנק סירב
להעמיד אשראי לעסקת שבת, למורת שעסקה זו הייתה צפiosa להניב רווחים נאים הן
לבנק הן לשותפות, ואף לאפשר לה לפרוע את חובותיה לבנק. טען כי הטעמים שבಗינם


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06**

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 סירב הבנק ללוות את עסקת שבת היי פסולים, שכן אין כל הסבר הגיוני אחר מדוע יסרב
2 הבנק לעסקת ליווי שבה הובטה לו תמורה בסך \$900,000 – סכום העולה על יתרת
3 חוב השותפות בחשבונה באותו עת. בשל כך, התובעים טוענים כי על הבנק לפצותם
4 בגין טרפו עסקת שבת, והזקק מוערך על דם בסך 2,745,648 ש"ח (ל>yom 30.4.2006).
5 סכום זה חושב בחו"ד שגיא על יסוד שווי השוק של החלוקה בעפולה בעת הרלוונטיות
6 לעסקת שבת (ראו בסעיף 13 לחוות הדעת), כפי שזה נקבע בחוות דעת מאת השמא
7 קיינר מיום 20.12.2005 (סמנה 3/3).
8

9 לעניין זה משיב הבנק כי בנויגד לנטען, לא חלה עלייה חובה כלשהי ללוות עסקאות נוספות
10 של השותפות – ובמיוחד לא לנוכח כשלונה של השותפות בפרויקט, והמצב הקשה בשוק
11 הנדל"ן באותו עת. בהתייחס לעסקת שבת – הבנק לדבורי בדק ומצא כי שבת היה חסר
12 יכולת כלכלית לבצע את העסקה המוצעת, ועל כן בכל מקרה הסירוב ללוות את העסקה
13 הוא לגיטימי וסביר.

14 התובעים טוענים עוד לרבע רב של נקים אחרים, שיסודם באופן הנהילו הכספי של .18
15 חברות קבוצת ישנובסקי על ידי הבנק לאורך השנים. טענות אלה מבוססות על מצאי'
16 חוו"ד שגיא, שבה על פי הנטען נשפה שורת ליקיים בניהול חברות התובעים,
17 שנפרשת על פני שנים רבות ושהביאה לחיבוק התובעים שלא כדין בסכום כולל של מעלה
18 מ-450,000 ש"ח (לא ריבית). הליקויים הנטען הם מגוונים – ובין היתר נטען כי הבנק
19 נהג לחשב את הריבית על יתרות חובה שלא לפי מספר הימים המדיוק בשנת 360
20 במקום 365 ימים), וכן כי נפל פגם בתוכנת חישוב הריבית של הבנק שגרם אף הוא
21 לגבית יתר. טענה אחרת היא שהבנק לא מילא אחר הוראות התובעים להזרים כספים
22 ממוקורות שונים לחשבונות השותפות – למשל קופת גמל שעלה פי הנטען הפכה בעת
23 הרלוונטיות לזיילה, וכיספים שנתרו בחשבונו של צבי (אבייהם של יגאל ונאור) לאחר
24 שנפטר. עד נטען כי הבנק הפר התcheinות שנותן לשותפות, כי יקוץ יתרות זכות
25 בחשבונות השותפות מול יתרת ההלוואות שהעמיד לפרויקט; וטענה אחרת היא שהבנק
26 חייב את נכסי השרון בעמלת פירעון מוקדם של הלוואה בגין למוסכם בין הצדדים.
27 לבסוף, נטען כי הבנק הינה שירות שלא כדין, כאשר אילץ את השותפות לרכוש
28 תכנית חיסכון על סך 200,000 ש"ח כמפורט ל渴別ת הלוואה. התובעים מוסיפים טוענים כי
29 החל מיום 1.8.01, כאשר החליט הבנק להעמיד את יתרות החובה בחשבונות לפירעון,
30 חייבו חשבונות קבוצת ישנובסקי שלא כדין בריבית חריגה; על פי הנטען, היה על הבנק
31


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א 2311-06

- לחייב את החשבנות בריבית שנתית בשיעור פרים + 1.5% – כפי שהיא נהוג ומקובל על הצדדים עד לאותה נקודת זמן. זאת ועוד: יגאל ונאור סבורים כי הם זכאים לפיצויים בגין עצמת נשך בסך 100,000₪ כל אחד – וזאת בגין התנהלות הבנק כלפייהם, שהתאפיינה בין היתר באיזומים ובפגיעה במוניטין ואף גרמה ליגאל לקלות בבריאותו.
- הבנק סבור כי יש לדחות את מרבית ממצאי חוו"ד שגיא מפאת התישנות; ולוגוף של דברים נטען כי לא הונחה כל תשתיית עובדתית לממצאים אלה והם מבועטים על טענות סתמיות מפייהם של התובעים. כך, למשל, הבנק מכחיש כי הובטח אי פעם לתובעים כי לא תיגבה מהם עמלת פירעון מוקדם, או שחשבוניותם לא יחויבו בריבית פיגורית. עוד טוען הבנק כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים לפיצויים בגין עצמת נשך, שכן הבנק פועל ללא דופי בהנהלותו מולם.
- סיכוןו של דבר, הסעדים המבוקשים בתביעה הם כדלקמן:
- א. צו הצהרתי המורה על בטלות השעבוד על הקוטג' ברעננה. לחלוfin, מבוקש לקבוע כי ככל שעסקין בחוב שבחשבון המשותף – השעבוד חל על זכויותיו של יגאל בלבד בקוטג'. כן התבקש צו המורה על בטלותו של סעיף 19 לשטר המשכנתא על הקוטג' – ובו יתר על זכות הדירן החלוף זכויות הדירות המוגנת.
 - ב. צו המורה על מהיקת המשקון על חלקה 10 הרשות לטובת הבנק במרשם המשכונות.
 - ג. צו המורה על ביטול השעבוד על הדירה בזלמן ארן; לחלוfin, צו הצהרתי שלפיו השעבוד על הדירה בזלמן ארן מבטיח את חובות השותפות בלבד, ולא את החוב שבחשבון המשותף.
 - ד. פיצוי כספי בסך 2,708,134₪ (ליום 30.4.06), המගלים על פי הנטען את השווי הנוכחי של חלקה 5 בעת מימושה – אשר יועבר לזכות חשבונות השותפות. לחלוfin, התבקש צו עשה המורה לבנק להעביר את תמורה המימוש של חלקה 5 (450,000₪) מהחשבון המשותף של יגאל ונירה לחשבונות השותפות.
 - ה. פיצוי כספי בגין נזקים כלכליים ומחייב מוניטין שנגרמו לתובעים עקב ההתקשרות עם אוקשייניסטר – בסך 891,301₪ בתוספת מע"מ (ליום 30.4.06).
 - ו. פיצוי כספי בגין טרפו עסקת שבת – בסך 2,745,648₪ (ליום 30.4.06).
 - ז. פיצוי כספי בסך כולל של 453,647₪ (ליום 30.4.06) בגין ליקויים שנמצאו בחשבונות התובעים בהתאם לדוח שגיא.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

23 אוגוסט 2016

ת"א-06-2311

- ה. צ' הצהרתי המורה כי אין לחיב את חשבונות התובעים בראביט חריגה, אלא בראביט הנהוגה והמוסכמת בחשבונותיהם ($P+1.5\%$).
 ט. פיצויים בגין עוגמת נשגarma ליגאל וללאור, בסך 100,000 ש"ח לכל אחד.

דיש

מטעם התובעים הוגש תצהירי עדות ראשית ונחקרו על תצהיריהם העדים נאור, יגאל, נירה, שבת וע"ד אייל בר לב – מי שיצר את ההיכרות בין השותפים לבין שבת. ייאמר כבר עתה כי לא היה בעדותו הקצחה של ע"ד בר לב כדי לתרום לשאלות שבמחלקה, משנתברר כי המידע שמסר לגבי עסקת שבת נודע לו מפי המשועה. הוגש גם חוות דעת מאות הכלין גיא אורן (חו"ד שגיא כהגדתיה לעיל), השמאקיינר, והיעץ הפיננסי הרדי; אורן והרדי נחקרו על חוות הדעת, והבנק יתר על חקירותו של השמאקיינר.
 מטעם הבנק הוגש תצהירי עדות ראשית ונחקרו על תצהיריהם העדים בריס, וויל, גלר ורטובייצ. כמו כן הוגשה חוות דעת מאי גב' סימה אנקונה, מומחית להשוואת כתבי יד ובדיקת מסמכים – וזאת בהתייחס לטענות יגאל כי לא חתום על בקשה האשראי בחשבון המשותף (סומנה נ/5). המומחית נחקרה על חוות הדעת; ואולם טענת הזיזף נזנחה על ידי התובעים במהלך הדיון, ועל כן עדותה התקיירה.

המסגרת הנורמטיבית – חובת הגוף הבנקאי
 חובה האמון החלות על בנק, וממדו העדי' ביחסיו עם לקוחות, מקומות חובה גילוי רוחבה מצדיו של הבנק בכל התקשרותبينו לבין לקוחות:

"חובה הגוף מושפעת מאפיי ייחוסים בין הצדדים, וכשקיים בין הצדדים ייחוסי אמון – תקום חובת גילוי מוגברת. במערכת יחסיים שבין הבנק לבין, מקבל האמון ממשמעות משפטית מיוחדת ומהיבר סטנדרט גבוה במיוחד של התנהוגות מצד הבנק. אוiorת האמון יוצרת ציפייה סבירה מצד הלקוח להתנהגות הגונה של הבנק, תוך יכולת להסתמך על מצאי הבנק."

...
 נימוק נוסף להרחבותה של חובת הגוף המוטלת על הבנק הוא חוסר השווון האינפורטטיבי המובנה בין הצדדים. דהיינו אזכיר את המידע העשום המציג במאגרי המידע של הבנק ואשר אינו נחלתו של הלקוח הפשוט; המערכת המקצועית של הבנק – כלכלי, משפטי ופיננסי – המסוגול להעיר את ממשמעות העסקה, יכולת שאינה קיימת אצל לקוחות רבים; הניצול המיטבי של המשאים שבידי הבנק; ניסיונו של הבנק בביצוע


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

1 עקרות מן הסוג הנדון; מרכיבות תוכנן של המוסכים הבנקאים
2 ונוטחם בשפה גבירה שאינה מובנת כלל, ועוד. כל אלה יוצרים פער
3 גדול של כוחות בין הצדדים וורומים לתולוות של הלוקה בבנק. על מנת
4 להקטין את מיידי הפער האמור וכי לחייב שהבנק לא ינצל
5 לרעה את כוחו הרב, ראוי לא להסתפק בהטלתה של חובת גילוי צרה
6 על הבנק, המסתמכת במסירת נתונים ועובדות." (רות פלאטו-שנער דיני
7 בנקאות – חובת האמון הבנקאית בעמ' 199-200 (2010) ; להלן:
8 "פלאטו-שנער").
9

10 על חובת הגילוי המוגברת החלה על בנים ביחסיהם עם לקוחות עדמה השופטת
11 (כתוארה אד' מ' נאור ב-ע"א 8611/06 בנק הפועלים בע"מ נ' מרטיין, בסעיף 34 לפסק
12 הדין (2.3.2011) (להלן: "ענין מרטיין"):

13
14 "הבנק כפוף לחובות גילוי מוגברות אשר נועד לשקף את עצמותו של
15 הבנק אל מול הלוקה, כמו גם את עצמת ההשפעה הנודעת להתקלהו
16 ביחס למשק כולם. העוצמה הרבה אשר בידי הבנים מונעת מן הלוקה,
17 במקרים רבים, יכולת להתרזג עם הבנק בצורה שווה. הבנק מחיב
18 לפעול בתום לב, לא להטעות את מקבל השירות, לפחות כל פרט בעל
19 חשיבות לשירותו הנוכחי ולא פחות חשוב – עליו לפרט את מכלול
20 הסיכוןים הכרוכים בשירות זה".
21

22 חובת הגילוי הבנקאית חלה לא רק על מסירת נתונים 'בשים' בקשר לעסוקה שעומדת על
23 הפרק – אלא מחייבת את הבנק גם להסביר ללקוח את **מהות** העסוקה שהוא עומד
24 לבצע, על ההיסטוריה המשפטיים שלה. עמד על כך השופט י' דנציגר ב-רע"א 7096/12
25 אלט נ' בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, פסקה 11 (23.12.2012):
26

27 "...אבקש לחזור ולהציג את חובת האמון הרחבה המוטלת על בנים
28 בהתקשרות מול' לקוחות, בפרט בעסקאות העוסקות במשכן נכס
29 למגורים (ראו: רקרדו בן-אליאל' משכנתא בנקאית בכלל ומשכנתא על
30 בית מגורים בפרט – סקירה ביקורתית' דין וברים ה' 156-151, 119, 156-151
31 (2010)). בהקשר זה מקובלת על' עדמתה של פרופ' רות פלאטו-שנער,
32 הסבירה כי חובת האמון מולדת חובת גילוי במובן הרחב, שיעירה הינה,
33 בין השאר: '(ה)חובה להסביר למשקן את משמעותה המלאה של
34 העסוקה על כל פרטיה, וחובה להציג את הבנת המשקן לכל המידע
35 והסבירים שנמסרו לו'".
36

37 פרופ' פלאטו-שנער מוסיף בספרה:
38



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

1 "חובת ההסבר מתייחסת לנוטרים חיזוניים לחוצה וגם לתוכן החוצה
2 עצמו. אף שבמקרה הרגל ניתן ללמידה מנוסחו של מסך את טיבו
3 ומהותו, מבקשתו לגבי החוצה הבנקאי הרחבה החוצה. על הבנק
4 להסביר למתקשר באופן ראי ובהיר את משמעות המסמך שלו הוא
5 עומד להחותם, את התקף תחולתו ואת תואזרות האפשרויות, וכן הבנק
6 יצא ידי חובה בהסתמכו על נסוכת המסמכים. נוסף על כך, חובת
7 ההסבר אינה מוגבלת אך לפרטים העובדיים הנמסרים מכוח חובת
8 הגילוי במובנה הצר. חובת ההסבר כוללת גם – ובעיקר – מתן
9 הסברים משפטיים. יש לחייב את הבנק ליתן למתקשר הסבר גם לגבי
10 הסוגיות המשפטיות העיקריות הקשורות לעסקה, אף שכאלה יש לא
11 מעט." (ההדגשות שלי – ע.ב.) (**פלאטו-שנער, שם, בעמ' 237**).
12

13 פלאטו-שנער סבורה כי על הבנק להגדיל ולעשות, ובעת התקשרות בעסקה אף לוודאי כי
14 המתקשר עמו הבין את ההסבר שנמסר לו:
15

16 "שיאה של חובת הגילוי מבוסטון הרחב הוא החובה להשיג את הבנת
17 המתקשר לנוטרים ולהסבירם שנמסרו לו מכוח חובות המשנה שיפורטו
18 לעיל. גם אם המידע עצמו, טכנית, במידע אחד, בידיעת המתקשר, על הבנק לדאוג
19 שהמתקשר יהיה מודע לו ויפנים אותו.
20

21 ...
22 על הבנק מוטלת החובה לבחון אם הוושגה הסכמת המתקשר הכרואו ועל
23 בסיס הבנה מלאה של מלאו נתוני העסקה. על הבנק לוודיא הבנה הולמת
24 של מלאו המידע מהותי לעסקה, עבדתי ומשפטי כאחד". (**פלאטו-**
25 **שנער, שם בעמ' 241**).

26 זאת ועוד. מכוח חובת הגילוי הבנקאית שומה על הבנק למסור מיזומתו ללקוח אף פרטיים
27 שהם חיזוניים לחוצה עצמו, אך מהותיים לעסקה. **בענין מריטין הגיע לפתחו של בית**
28 **המשפט העליון עניינה של אישת,** שלא הייתה מחלוקת כי הסכימה לשעבד לבנק נכס
29 שבבעלותה להבטחת אשראי בחשבונן של בעל – ואולם היא לא ידעה כי בעת
30 ההתקשרות עם הבנק כבר הצטבר חוב ניכר בחשבונו של הבעלים. **בית המשפט קבע כי**
31 **גובהו של החוב הקיים מהוovo בנסיבות המקרה נתן מהותי ויסודי בעסקה, ומשהبنק**
32 **לא גילה אותו לאישה והוא מעלה חובה הגילוי שבה הוא חב כלפי:**
33

34 "חובת הבנק היא למסור ללקוח מידע ממשמעו, מתוך תפיסה של 'עיר'
35 הכוונות בינויים הנובעים מופיעי מידע. מסורת המידע נועדה לגשר על
36 הפעור שבין הבנק לבין הלקוח, דבר העשי למקסם את התועלות הכלולינה
37 בעסקה. לשני הצדדים ואף למשך כללותו" (**פלאטו-שנער, לעיל, בעמ'**
38 **212-211**). **בעניןנו, כאמור, לא מדובר בנתן שחשיבותו יכולה להיות**
39 **שנייה בחלוקת.** גובה החוב הקיים הוא נתן מהותי השיך למסגרת


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

1 של חובת הגוף, במובן האר והבנק אליו יכול לפטרו עצמו מגילוי נתון
2 זה. דומה כי הבנק יכול להlain רק על עצמו, על אף שלא הבair
3 למשיבה כי בשעה שבה חתמה על המשכנתא, הכר היה קיים בחשבו
4 החח"ד חוב בגין כחז"מ מיליון ש"ח, על הבנק לקיים הליך מסודר
5 שבמסגרתו יבואו לידיутה הצד השוי להזיה המשכנתא, כל הפריטים
6 הרלוונטיים לעסקת המשכנתא, ובעיקר (ה)חוב קודם, ככל שקיים
7 כזה, שgam אותו נועדה המשכנתא להבטית". (ההדגשה של- ע.ב.)
8 (ענין מרטין, שם, בסעיף 40 לפסק הדיון).
9

10 במקורה דומה, אין בית המשפט העליון בתוקפו של שטר משכנתא שעליו חתום אדם
11 לטובת הבנק – במטרה לסייע לבנו לקבל אשראי לצורך ניהול עסק משפחתי שהיה
12 ממוקם ברכס המושקן. גם שם נקבע כי הבנק הפר את חובת הגוף שהוא כפוי
13 האב, משום שבעת החתימה על שטר המשכנתא נמנע הבנק מלמסור לאב מידע בדבר
14 קיומם של חובות בחשבונות של הבן (ראו: ע"א 8564/06 סולטאני נ' בנק לאומי
15 לישראל בע"מ (7.7.2008), להלן: "ענין סולטאני").
16

17 יבהיר כי חובת הגוף המוגברת החלה על הבנקים בהקשר זה, תכליתה להtagבר על
18 ניגוד האינטרסים המובנה שבין הבנק לבין בעל הזכויות בנכס המשועבד, בכל מקרה
19 שבו קיימים ספק בנסיבות ידייעתו של האחרון בדבר גובה החוב:
20

21 "הבנק מעוניין למת להלוואות ולהרוויח עליהם. מתן הלוואות הוא אחד
22 מעיסוקיו המרכזיים של הבנק. עם זאת הבנק זוקק לבטוחנות נאותים
23 כנגד ההלוואות שהוא מעניק. לבנק יש ל��וח שהספיק לצורך חובות והוא
24 מבקש לקבל אשראי בחשבון פרטיא או עסק. הבנק דושך בטוחנות
25 והליך מציע לשעבד דירה המשותפת ללקוח ולאשת. בסיטואציה זו,
26 שהיא סיטואציה שכיחה, יש ניגוד עניינים מובנה בין הבנק לבין אשראי
27 של הלקוח. הבנק יודע כי גילוי היקף החובות הקיימים בחשבון יכול
28 להביא את אשראי הלקוח למסkn את הדירה. הבנק עלול לעתים
29 לצאת ודי על רצשו לגבי חובות העבר. הבנק עשוי להיות מעוניין
30 שלא לחשוף את הלוואות העבר, לעומת זאת אשראי הלקוח דקקה
31 למידע לשם קבלת החלטה מושכלת. הנסיך מלמד כי אף שבין בני
32 זוג ורבם אין סודות, עדין לא תמיד חשוב הלקוח את מלאו המידע
33 בפני עצמו. לעיתים, למרבה הצער, גם ימסור מידע בלתי נכון. כאן
34 נכנסת לתמונה חובת הגוף של הבנק כלפי המתפרק לאחר, אשראי
35 הלוקות. גילוי המידע יאפשר למתקפר אחר לקבל החלטה המודעת
36 לנוחים המתפרקם. חיזיב הבנק בגילוי יש בו כדי לפטרו את ניגוד
37 העניינים המובנה". (ההדגשה של- ע.ב.) (ענין מרטין, שם, בסעיף 41
38 לפסק הדיון).
39


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופט ענת ברון

על מנת שניין יהיה למסור ולהסביר למשkan את כל המידע הרלוונטי לעסקה, כבר נקבע
1 כי מן הראי שנציגי הבנק עצמו הם שיחתינו את בעלי הזכות על מסמכיו שעבוד:

2
3
4 **"בשול' הדברים יוער, כי לדידי, החתוםם של ממשכנים מוטב שתעשה**
5 **בsonian' הבנק ובפני נציגי הבנק (ולא בתביהם או במקומות שעסוקם של**
6 **ה ממשכנים באמצעות בא"י כוחם של ממשכנים), כאשר נציגי הבנק הם**
7 **שיינוי אחראים לגילוי כל הפרטים הרלוונטיים למשכנים".** (ההדגשה של'
8 **- ע.ב.)** (ראו: עניין סולטאני, סעיף 18 לפסק דין של השופט י' דניציגר).

9
10 לדברים אלה הצליפה גם כבוד השופט (כתוארה דאז) מ' נאור בעניין מרטין (שם,
11 בסעיף 40 לפסק הדיון).

השעבוד על הקוטג' ברעננה

12
13 25 שתים הן השאלות המרכזיות המתעוררות בנוגע לשעבוד הרובץ על הקוטג' ברעננה:
14 ראשית, אם שעבוד זה מבטיח רק את חובות השותפות לבנק, או גם את אלה שבחשבו
15 המשותף של יגאל ונירה; שנית, אם עמד הבנק בחובה לקבל את הסכמתה של נירה
16 להרחיבת השעבוד על הקוטג' כך שיבטיח גם את החובות הפרטיטים של בני הזוג. אדון
17 בשאלות אלה סדרן.

18
19 אין חולק כי מלכתחילה שעבוד הקוטג' בשנת 1990 על מנת להבטיח את ההלוואה
20 שניתנה לשותפות לרכישת המגרש ברעננה; ואולם כפי שיפורט להלן, במהלך השנים
21 הורחבה בהסכמה תחולתו של השעבוד באופן שהוא חל גם על חובות החשבון המשותף.
22 מן החומר העובדתי שנפרש לפני עולה כי לעיתים קרובות היה חשבן הבנק של יגאל
23 ונירה מצוי ביתרונות חובבה ממשמעות (בשיאו כ-2 מיליון ש"ח בשנת 2003) עקב נטילת
24 הלוואות – ולגרסת הבנק הקוטג' שימש כבטוחה להלוואות אלה. ואמנם, לטענת הבנק
25 בנדון נמצאו תימוכין של ממש בכתב: ביום 19.7.2000 ביקש יגאל הגדלת אשראי
26 מהבנק, ולצורך כך חתום על בקשה לחידוש אשראי שבה נרשם לצד הסעיף "בטחנות
27 ሞוצעים" – "משכנתא על קוֹטָג' ברעננה" (מוצג נ/4). יגאל אף הסכים להציג בפני הבנק
28 שמאות מעודכנת לקוטג' ברעננה במסמך מיום 11.8.2000 (נספח ה לתצהיר רוחמה).
29
30 בסעיף "מטרות השומה", צוין כי השומה נערכה על פי הזמןתו של יגאל, במטרה לאמוד
31 את שוויו הנוכחי של הקוטג' לצורך העמדתו כבטוחה לאשראי בבנק. ביום 30.8.2000,
32 זמן מה לאחר הגשת השומה המעודכנת על ידי יגאל לבנק, אישרה נציגת הבנק גב' יפה
33 כול את מתן ההלוואה על סך 845,000 ש"ח (נספח ו' לתצהיר רוחמה). כחלק מתנאי'


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

ההלוואה (ס' 10 לשטר המשכנתא), יגאל אף העביר לבנק פוליסות ביטוח של הקוטג' ברעננה בשנים 2000, 2001, 2002 ו-2004, ואלה כללו סעיף שעבוד על הקוטג' לטובת הבנק. במצב דברים זה, לא יכול להיות חולק שלכל המאוחר מיום 19.7.2000, השעבוד על הקוטג' הבטיח גם את החובות בחשבון המשותף של יגאל ונירה.

שאלה אחרת שנדרש לדון בה כאמור, היא אם עמד הבנק בחובות הגילוי המוגברת החלת עליו ביחס לנירה ברגע שעבוד הקוטג' ברעננה. כבר עתה ייאמר כי כאשר נוצר לראשונה השעבוד על הקוטג', בשנת 1990, הבהיר כי נמסר לנירה על ידי אישי הבנק כי השעבוד דרוש לקבלת אשראי לרכישת המגרש בלבד ואין חולק כי האשראי שניתן לצורך זה נפרע עד בשנת 1992 או בסמוך לכך. מאז, הבנק מעולם לא קיבל את הסכמתה של נירה להרחבת השעבוד כך שיבטיח גם את ההלוואות שניתנו בחשבון המשותף של בני הזוג. הדברים נלמדים מעודיעותיהם של נציגי הבנק, שהווו כי נירה אף פעם לא נקרה לבנק לפגיעה בנושא הרחבת השעבוד, וכי היה זה יגאל לבדוק שביקש את ההלוואות בשם בני הזוג. נציגי הבנק העידו כי רק יגאל היה איש הקשר ברגע להלוואות בחשבונות הפרטיים, ולא ידוע להם אם נירה נתנה את הסכמתה לשעבוד הקוטג' כנגד החובות הפרטיים אם לאו (עמ' 81, ש' 17-14; עמ' 102, ש' 15-4; עמ' 103, ש' 12-1; עמ' 132, ש' 6-1). נירה מצדיה העידה כי הבנק לא יצר עמה קשר ולא ביקש את הסכמתה לשעבוד את הקוטג' כנגד האשראי שניתן ליגאל (עמ' 54-53 לפרטוקול מתאריך 5.3.2013). עד עולה מעודותה של נירה כי אשר חתמה על שטר המשכנתא על הקוטג' ברעננה בשנת 1990 (ס' 6), הסכמתה לשעבוד הייתה כפופה לכך ששעבוד זה יבטיח ההלוואה ספציפית של השותפות לרכישת המגרש – האotto לא (פרוטוקול הדיון מיום 5.3.2013, עמ' 50 שורה 27 – עמ' 51 שורה 10).

אכן שוכנעת כי הסכמתה של נירה לשעבוד את הקוטג' ברעננה, המשמש למגוריו בני הזוג, ניתנה כנגד מתן האשראי לשותפות לרכישת המגרש ברעננה והוגבלת למטרת זו. טענת הבנק כאילו שעבוד הקוטג' מבטיח הן את חובות השותפות הן את חובות יגאל ונירה, אינה מתישבת עם היקף הגילוי המוגבר שבו מחויב הבנק. אם רצחה כי הקוטג' ישמש כ的缘ה להבטחת חובות אחרים, היה עליו לידע את נירה כי זה המצב ולגלות לה את היקף של חובות אלה. הנה כי כן, היה על הבנק לקבל את הסכמתה של נירה לשעבוד את דירת מגוריה כנגד האשראי שניתן ליגאל, גם אם בחשבון המשותף – ומושלא עשה כן, השעבוד אינו חל על זכויותה של נירה בכך זה. אמן בשטרי המשכנתא נקבע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

לפני: כב' השופט ענת ברון

1 כי השعبد על הנכס נועד להבטיח גם חשבונות פרטיים וחובות אחרים לבנק – באופן
2 רחבי יותר. ואולם חובות האמון והגילוי הרחב שהבן חב הבנק מוקנות חשיבות יתרה
3 לדברים שנאמרו והוסבו למשKen, ומילא לדברים שלא נאמרו ולא הוסבו – בהתאם
4 למורכבות העסקה וחריגותה, מידת הסיכון המעורב בעסקה מבחינת המשKen, והיות
5 המתקשר לקוח המשKen את דירת מגורי (עד על הקירטריוונים השונים בבחינת מידת
6 של חובת הגילוי ראו: פלאטו-שנער, עמ' 251-255). על כן בהעדר גילוי מספק מצד
7 הבנק תוך הפרת חובות אמון, אין לייחס משקל של ממש לנאמר בשטר המשKenתא
8 בהקשר זה.
9

10 התוצאה היא שהשعبد הרשם לטובת הבנק אינם חל על זכויותיה של נירה בקוטג' ברעננה, והמשמעות היא שהבנק רשאי להיפרע רק מחלוקת של יגאל בנכס – קרי מחזית
11 מהזכויות. גם בהינתן תוצאה זו שאליה הגעתו בהתייחס לנירה, אפנה לבחון בעת
12 שלעצמה את סוגיית הויתור על דירות מוגנת והגנת הדיר החלוף מתוקף הוראת סעיף
13 19 לשטר המשKenתא.
14

15

יתור על הגנות – סעיף 19 לשטר המשKenתא

16 יגאל ונירה טוענים כי יש לראות בסעיף 19 לשטר המשKenתא עליו חתמו כבטל, משום
17 שבעת חתימתו של השטר לא נאמר להם מפורשות כי הם מוחזרים על ההגנות השמרות
18 להם מכוח סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל וסעיף 33 לחוק הגנת הדיר. אין חולק כי שטר
19 המשKenתא מהוועה חוזה אחד, וסעיף 19 שבו מורה כך:
20
21

22 "להלן מותר בזה על כל ההגנות שהיא זכאי להם על פי הוראות
23 חוק הגנת הדיר (נוסח משולב) תש"ב-1972 (להלן: החוק). הוא לא
24 יהו מוגן על פי החוק בכלל / או על פי הוראות סעיף 33 לחוק בפרט.
25 כמו כן הלוקח מותר בזה על ההגנות שהיא זכאי להם על פי הוראות
26 סעיף 38 / או סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 (להלן:
27 חוק החוץ"פ) או לפי כל הוראות דין שתבואנה במקום החוק או חוק
28 החוץ"פ או כל הוראות דין אחרתי, ככל שהן נוגעות לנכסים
29 הממושכנים ובכל חלק מהם".
30

31 יעיר כי תנית הויתור הקבועה בסעיף 19 לשטר המשKenתא כוללת גם את ההגנה
32 המוקנית מכוח סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, אך אין היא רלוונטית לעניינינו – משום
33 שעניינה בשعبد קרקע כללית המשמשת מקור פרנסתו של חייב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופט ענת ברון

1

טרם שאותייחס לתוקפו של הויתור על הגנת הדירות המוגנת והדירות החלוף, אקדמי
מספר מילימ לטיבן של הגנת אלה. סעיף 33 לחוק הגנת הדיר קובע את ההגנה
המקונית לדיר מוגן בהליך הוצאה לפועל של נכס ממושך, והוא מורה כך בחלקו הרלוונטי
לעניןנו:

6

"(א)...החזקיך אדם בנכס כשהוא בעל או חוכרו-לדורות, או אחד
הבעלים או החוכרים-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו
בhzאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בPsiת רجل, או
מחמת חילוקת הנכס במשפט חילקה או בהסדר קרקעיות או מחמת
חילוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42
לחוק המקראי, תשכ"ט-1969, – היה החזיך לדיר של בעל
החדש של הנכס, או של החוכר-לדורות החדש.

7

(ב)...horot סעיף קטן (א) לא יחולו –

8

(1)...על הוצאה לפועל של משכנתה שנרשמה לפני תשט"ז
(2)...אם פורש בשטר המשכנתה שהחזקיך לא יהיה מוגן לפי
9 סעיף זה."

10

על פי האמור בסעיף, לא ניתן לפנות דיר מוגן מנכס המוחזק על ידו והמצוי בבעלותו (או
11 בחכירתו) במסגרת הליכי הוצאה לפועל או הליכי Psiת רجل, ועליו להפוך לדיר של
12 הבעלים החדש בנכס (להלן: "סעיף 33" או "הגנת הדיר המוגן"). כבר עתה ייאמר כי
13 הזכות לדירות מוגנת אינה קוגנטית, ומגמת הפסיקה היא לצמצם את תחולתה.
14

15

ענינו של סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל הוא בזכותו ל"סידור חלוף". גם סעיף זה מקיים
16 ההגנה למי ששיעבד את בית מגורי, ואולם ההסדר הוא מואזן מזה שבסעיף 33 לחוק הגנת
17 הדיר בהתייחס למידת הפגיעה בזכותו של הנושא להיפרע מן הנכס המשועבד. על פ'
18 הסדר זה, ניתן למשם שעבוד על בית מגורים רק בתנאי שהחיב ובני משפטו לא יוותרו
19 ללא קורת גג (להלן: "סעיף 38" או "הגנת הדיר החלוף"). סעיף זה, בנוסחו בעת
20 הרלוונטי, קבע כך:

21

"(א) היו המקראי שעובדו משוקלו ממשמים, כולם או מקצתם, בית מגורים
22 לחיב, ראש החוצה לפועל להורות על מכירתה המקראי ועל פניו
23 החיב ובני משפטו הגרים עמו מהendencies, בלבד שהচוכה תחיליה,
24 להנחת דעתו, שייהי לחיב ולבני משפטו הגרים עמו מקום מגורים
25 סביר, או שההעמד לרשותם סידור חלוף.
26 ...
27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

2016 אוגוסט 23
2311-06 נ"נ

לפני: כב' השופט ענת ברון

7 מעסיף קטן (ג) עולה כי גם על הגנה זו רשאים הצדדים להתנו – ובלבד שהנתינה פורשה
8 בהסכם או בשטר המשכנתא. להשלמת התמונה יוער כי ביום 16.11.2008 נכנס לתוקף
9 תיקון מס' 29 לחוק החזאה לפועל (תיקון מס' 29, התשס"ט-
10 2008, להלן: **תיקון 29**), שמצמצם באופן משמעותי את האפשרות להנתה על הגנת
11 הסידור החלוף. ואולם תיקון זה אינו חל במרקחה דין, לנוכח המועד שבו נחתם שטר
12 המשכנתא – בראשית שנות ה-90 (ראו סעיף 56(ד) לתיקון 29, וכן פסק דין של כבוד
13 השופט ב' הנדל בע"מ 3562/12 פלונית ב' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, פסקאות
14 6 ו- 7 (23.2.2014); להלן: "ענין פלונית"). עם זאת, במסגרת תיקון 29 ראה המחוקק
15 לנכנן להויסifik ולקבוע כדלקמן בהתייחס להסכמי מושקן או משכנתא שנכרתו לפני כניסה
16 של התיקון לתוקף (16.5.2003):

...לענין הסכמי משכנן או הסכמי משכנתה שנכרתו לפני יום התחלתיה, יקרו את סעיף 38(ג) כנוסחו בעבר יום התחלתיה כאמור לענין סעיף זה, לא יראו כאילו פורש בשטר המשכנתה או בהסכם המשכנן שהחיב לא יהיה מוגן לפי סעיף זה אם הוכח לרשות ההוצאה לפועל, כי לא הובירה לחיב דכוות לדיר חלוף ומשמעות הויתור עליה" (סעיף 56(ד) לתיקון 29).

הנה כי כן, גם בהסכםים שתיקון 29 אינו חל עלייהם - האגנט הסידור החלוף לא תעמוד בחייב רק במידה שהויתור עליה פורש בהסכםים (סעיף 38(ג)); ואין לראות את הויתור כאמור פורש בהסכםים אם לא הובירה לחיב' זכותו לדירן החלוף ומשמעות הויתור עליה (סעיף 56(ד)). לשון אחר – ויתור החייב על הזכות לסידור החלוף יוכר בדיין רק אם הבנק הבהיר לבעל הזכות אפשרות פשר הזכות ואת הויתור עליה.

29. התחינה על תחולתן של הגנתה בחוק ההוצאה לפועל ובחוק הגנת הדיר מזונה רבות בפסק דין מנהה שנitin-ב-ע"א 9136/02 **מיסטר מאני ישראל ב' ריז פ'ד נח**(3) בענין מיסטר מאני). מזונה בהרחבתה הגנת הסידור החלף טרם תיקון 29 לחוק ההוצאה לפועל. בית המשפט העלון תתייחס ביתר פירוט לאפשרות


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

להתנות על הגנה זו בשטר משכנתא או משכנן כאמור בסעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, וקבע שעל הנושא לידע את הח"ב באופן ברור הן שקי"מת הגנה של דיר חלוף והן שהוא מותר עליה, ו邏輯ically אין די בהפניה "טכנית" לסעיף החוק. באותו מקרה הוראות הווייתור בהסתמך הלוואה ובשטר המשכנתה הי' דומות בנוסחן לסעיף הויתור נשא הדיון דכאן, ועל כך נאמר מפי כבוד השופט (כתוארו אז) ריבלין:

"קריאה תמה' של סעיף הויתור אשר נוסח הובא לעיל, אין בה כדי להעמיד אדם מן היישוב שאינו משפטן, על מהות הויתור שהואעשה. למעשה, ספק אם אדם כזה מודע לעצם הזכות שעומדת לו... על המערערת הייתה מוטלת החובה – חובה של הגינות – שלא להסתפק בנסיבות האחד, והסתומם לעין הבלתי מקצועית, של סעיף הויתור. היה עלייה להוציא ולהבהיר – אם בנסיבות מסוימים ואם בעל פה – את דבר קיומה של הזכות לסידור חלוף, ואת גפקות הויתור עלייה".
(ענין מיסטר מאני, בעמ' 947-946 (946-947) (ההדגשה של' – ע.ב.).

עוד נקבע באותה פרשה כי "פרשנותו של חריג הויתור המפורש צריך שתתאה 'דזוקנית', וכי אין לעשות שימוש בחיריג זה אלא 'ביד' קמוצה, בזהירות ובדקדקנות'"
(ענין מיסטר מאני, עמ' 944-945; וראו: רע"א 1132/94 פ.א.ף.א"י אסטבלישמנט נ' רזנור, פ"ד מט(5) 215, להלן: "ענין פ.א.ף.א"י").

הדרישה להבהירollowa את זכותו לדיר חלוף ומשמעותו הויתור עלייה נעוצה בתכלייתה של הגנת הסידור החלוף – והוא להבטיח כי הח"ב ובנו משפחתו לא ימצאו עצמן ללא קורת גג. חוק ההוצאה לפועל חותר לאין בין הגנה על קניינו של הנושא בין הגנה עלי כבוזו וחירותו של הח"ב, לרבות מניעת קrisesto הכלכלית והפיקתו לנTEL על החברה. בקשר זה מצופה מהבנקים כי ישבירו לווים מהר זכותם לדיר חלוף ומה משמעותו הויתור עלייה, חלק מחובות הגלילי והנאמנות המוטלת עליהם כפי שבואר קודם לכן.

עמד על כך כבוד השופט נ' הנדל בענין פלונית, בפסקה 9 לפסק הדיון:

"...החוק בא להגן על הפרט אל מול הבנק שהינו הצד חזק בהסתמך, אותו הוא אף ניסח. בל נוכח כי הבנק מבין היטב כי זו היא זכות של הח"ב ועל הבנק להבהיר לו זאת. במיוחד שכן הדבר לנוכח הפירוש המצוומצם שיש לתת לחריג הויתור בהתאם לקי' שההתוותה הפסיקה בענין זה. ושוב יזכיר כי עסוקין במוסד בנקאי אשר חב בחובות גילוי ואמנות כלפי המבוקשת. הבנק עוסק בדרך קבע בנסיבות הסכמי הלוואה ושטרי משכנתה הננתתמים מול לקוחות. ככה, מוחבטו היה להבהיר למבקשת את זכותה. אין להפריז בדרישה באופן שציבור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 הבנקים לא יכול לעמוד בה. אך החסר בעניינה של התביעה, מהתו'
 2 הו. קיומה של הזכות עמדת בלבית הבהירה. הדרישה המוטלת על
 3 הבנק 'איינה בשמיים'. היא מוצבת בארץ ומותה לשון בני אדם
 4 שמשמעותה את חירותה הבהירה ותכליתה. נסוח הסכם בענייננו מעלה
 5 כי הבנק לאבהיר לבקשת את זכותה לדיר choluf ומשמעותו הויתור
 6 עליה". (ההדגשות שלי – ע.ב.).
 7

8 יבואר כי השאלה אם הבנקבהיר לחיב את זכותו לדיר choluf ומשמעותו הויתור
 9 עליה היא שאלת עובדתית, ועל כן נודעת חשיבות לקבעה על מי מהצדדים רובץ הנטול
 10 להוכחה. בית המשפט העליון נתן דעתו לסוגיה זו בע"א 9120/09 בנק לאומי
 11 למשכנתאות בע"מ נ' פלקסר (פסקה 16 לפסק דין של השופטת א' חייזר
 12 (15.9.2011); להלן: "ענין פלקסר"), בנסיבות דומות לעניינו, במובן זה שפסק הדין
 13 אמן ניתן לאחר תיקון 29 אך התקoon לא חל באותו עניין:

14 "מנוסחו של סעיף 56(ד) לתיקון מס' 29 לחוק ההוצאה לפועל עלי'
 15 עמדתי לעיל, עלולה וכי חובת ההוצאה מוטלת על החיב שכן
 16 על-פי האמור בסעיף, תנית הויתור תקפה אלא אם הוכח לרשות
 17 ההוצאה לפועל, כי לא הבהיר לחיב זכותו לדיר choluf ומשמעותו
 18 הויתור עליה". פשוטו של מקרה הוא, אפוא, כי התנית תקפה אלא אם
 19 כן הוכיח החיב כי לא הוסבורה לו משמעותה של תניה זו...ברי כי ככל
 20 שנטל ההוצאה יכול באופן גורף על החיב, פעמים רבות תהא משמעותו
 21 הדבר ביטול הגנת הדיר choluf הלכה למעשה, ממשום שהחיב יתקשה
 22 להוכיח שלא ניתן לו הסבר על-פה אודות הגנת הדיר choluf. מנגד יש
 23 לזכור שאם המלווה עלול להיתקל בקשה להוכיח כי הוא הסביר עניין זה
 24 ללווה. זאת ממשם שפעמים רבות המחלוקת אודות הגנת הסידור choluf
 25 עשויה להתעורר זמן לא מבוטל לאחר כריתת הסכם המשכנתא, בעת
 26 שהחיב חדל לפறע את תשלומי ההלוואה והמלואה פנה להיליכי הוצאה
 27 לפועל. משכך עלול פקד הבנק הנוגע בדבר להתקשות במיסירת פריטים
 28 על חילופי הדברים שהו בין החיב במסויים שענינו שעד לדין זה, את,
 29 הן בשל choluf הזמן והן בשל עיסוקו החזר ונשנה בהלוואות מסוימות זהה.
 30 لكن ככל שבנטל הרaya עסיקין, מוטב כי נקודת המזואת תהא האמור
 31 בשטר המשכנתא וב└בד שהמלואה לא הסתפק באזכור סתום של
 32 סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, כפי שנagara הבנק במרקחה דן, אלא
 33 פירט באופן מפורש ובחר בתנאי המשכנתא את דבר קיומה של
 34 הזכות לדיר choluf על פי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל ואת דבר
 35 הויתור עליה מצד הלווה". (ההדגשות שלי – ע.ב.).
 36

37 בענין פלקסר, תנית הויתור נסוכה באופן סתום ולא כללה התייחסות לזכות לדיר
 38 choluf, אלא רק אזכור של סעיף החוק הרלוונטי בו קובעה זכות זו. בית המשפט הטיל את
 39


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

הנトル על הבנק להוכיח כי הוסברה לח"ב מהות הויתור. "כל ספק בעניין", כך נכתב,
"פועל, אפוא, לחובתו (של הבנק-עב") (שם, בפסקה 17).
ומן הכלל אל הפרט.
.31

סעיף 19 לשטר המשכנתא הוא סעיף לكونו, המנוסח באופן אחיד בשטרים המשכנתא של
הבנק. כפי שכבר הוברר, נקודת המוצא בפסקה היא שאין לדרש מאדם שאינו משפטן
או בקייא בראוי הדיון, להוכיח מתוך אזכור סתום ותוכנו של מספרי סעיפים בחוק החזואה
לפועל כי קיימת לו הזכות לדירוח חלוף ואת משמעות הויתור עליו. אמנם ניסוח כוללני של
תנinit הויתור, כשלעצמו, אינו מספיק כדי להביא לבטולותה של התנinit – והבנק יכול
לכאותה להוכיח כי חרף הנוסח העומם, החייב היה מודע בעת החתימה לטיבת ההזכות
ולמשמעות הויתור עליו. ואולם ספק עבדתי בעניין זהפועל, כפי שכבר הבהיר, לחובת
הבנק. בהקשר זה, בענייננו טוען הבנק כי יגאל ונירה ידעו גם הם מוגדרים על
הזהות לסידור חלוף. על פי הנטען, בעניין זה חלה החזקה שלפיה חתימתו של אדם על
מסמך מעידה כי קרא את האמור בו, הבין והסכים לתוכנו. כך במילוי, מקום שאין חולק
כי יגאל ונירה חתמו על שטר המשכנתא בפני עורך דין מטעם – וחזקה כי הלה הסביר
ליהם את משמעות החתימה. שנית, גם בשל עיסוקו רב השנים של יגאל בתחום הנדל"ן
הוא מוחזק כמו שהבין את משמעות הויתור. בסיסיותו אלה, הבנק סבור כי הנトル הוא
על יגאל ונירה לסתור את חזקת החתימה ולהוכיח את גרסתם בריאות פוזיטיבית.
.20

אין לקבל את טענות הבנק בנושא זה. ראשית דבר, החזקה בדבר הסכמתו של אדם
لتוכנו של מסמך היא חזקה כללית, הנסогה בפני ההסדר הפסיכיאטרי שנקבע בפסקה
בנוגע לויתור על זכות הדירוח החלוף – שאמ לא כן, הלהכה שנקבעה בעניין מיסטר מאני
בדבר היקף חובת הגילוי של הבנק תמצא ריקה מותוקן (ראו האמור בפסקה 11 לפסק
הדין). טענת הבנק בהתייחס לנטל הראייה אף מונגדת לקביעות של בית המשפט העליון
בעניין פלקסר – שם נקבע כי ספק עבדתי בעניין עמידתו של הבנק בחובת הגילוי בנוגע
לויתור על הזכויות לדירוח חלוף פועל לחובת הבנק,ஆז הנトル עבר לכתי הבהיר להוכיח
כי החייב הבין את מהות הויתור. זאת ועוד, מעמידותיהם של יגאל ונירה אכן עולה כי
חתימת שטר המשכנתא לא נעשתה בפני נציג הבנק אלא בפני "עורך דין מרעננה שלא
הכרמו אותו" (פרוטוקול הדיון מיום 2.1.2013, עמ' 21, ש' 25-24; ראו גם עדותה של
נירה בפרוטוקול הדיון מיום 5.3.2013, עמ' 50, ש' 1-4); ונציגת הבנק, רטוביץ, אישרה


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

1 בעדותה כי החתימה לא הتبיעה בפני פקיד בנק (פרוטוקול הדיון מיום 11.9.2013
2 עמ' 104, ש' 9-10). ואולם עובדה זו פועלת היפך מן הנטען על ידי הבנק – שכן נקבע
3 בפסקת בית המשפט העליון כי חלק מחובות הגילוי וחובות האמון הבנקאיות, ראוי שנציגי
4 הבנק הם שיחחתיו את בעלי הזכויות על מסכמי השעבוד. לבסוף, יש לדוחות אף את
5 הטענה כי ניסינו של יגאל בעסקאות נדל"ן מחייב את המסקנה כי הבין את משמעות
6 הויתור. מדובר בעונה כולנית, שלא נתמכה בסיסו ראייתי כלשהו ברגע למסכים
7 אחרים שעלהם חתום יגאל בעבר, ועל כן אין לשעתה לה.

8

9 נמצאים למדים כי הבנק לא עמד בחובתו להביא לידי עדות יגאל ונירה את זכותם לדיוור
10 חלקו ולהסביר להם את משמעות הויתור עלייה; והחותאה היא בטלותו של הויתור על
11 זכות הדיר החלוף שבסעיף 19 לשטר המשכנתא, באופן שימוש השعبد על הקוטג'
12 בرعננה על ידי הבנק יעשה רק בכפוף לזכות זו.

13

14 כזכור, סעיף 19 לשטר המשכנתא שעליו חתמו יגאל ונירה כולל גם יתר על זכותם מכוח .32
15 סעיף 33 לחוק הגנת הדיר. סעיף זה מורה כי לא ניתן לפנות חיב מנכיס המוחזק על ידו
16 והמוציא בבעלותו (או בחכירתו) במסגרת הליכי הוצאה לפועל או פשיטת רgal, וכי עליו
17 להפוך לדיר של הבעלים החדש ברכס. על פניו סעיף 33 מKENה לחיב הגנה יותר
18 על חשבון זכויותיו הקנייניות של הנושא, שמטבע הדברים מקשה על מימוש נכסי חיבים.
19 תכליתו של הסעיף היא סוציאלית, והוא נחיק סמור לאחר הקמת המדינה על רקע
20 מציאות חברותית של מחסור בדירות ומתרך רצון להגן על דירים מפני אבדן קורת גג.
21 במהלך השנים, עקב תמורה שחלו במציאות החברה-כלכלית, השתנתה גם נקודת
22 האיזון שבין האינטרסים של הנושאים והאגנה על קניינם, לבין האינטרס של החיב בבית
23 מגורי. נכון שינויים אלה, ובניגוד להרחבתה של ההגנה הקבועה בסעיף 38 לחוק
24 ההוצאה לפועל, מגמת הפסיקה היא לצמצם את תחולתה של ההגנה שבסעיף 33(א)
25 לחוק הגנת הדיר (ראו: ע"א 3295/94 ע"ד פרמיגר ב' מ/or, פ"ד (5) 125-124, 111 (2)(2)
26 (1997); ע"א 1679/01 משcn בנק הפעלים למשכנתאות בע"מ נ' שפיידמן, פ"ד (2) 145-151,
27 (2003), להלן: "ענין שפיידמן"; רע"א 11152/05 בנק לאומי 127/06 בנק מ-משcn
28 למשכנתאות בע"מ נ' פלונית (31.7.2006); ע"א 127/06 בנק הפעלים בע"מ-משcn
29 נ' נגר (12.2.2009), להלן: "ענין לאה נגר").
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

אם ההגנה הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדיר, כמו זו הקבועה בסעיף 38 לחוק
ההוצאה לפועל, אינה קוגנטית – ולשון החוק מורה מפורשת כי הח'יר רשאי לוותר עליה
וב בלבד שהדבר "פורש בשטר המשכנתה". ואולם על פי הפסיקה בעוד שווייתור על הגנת
הדירה החלוף יש לפרש בנסיבות ובנסיבות, את הויתור על הגנת הדיר המוגן יש לפרש
בהרחבה ככל שניתן (ענין מיסטרmani, פסק דינה של כבוד השופטת ד' דורנר).
הדרישה כי הויתור על ההגנה יפורט באופן ברור בסעיף הויתור לא חלה כאשר עסקין
בהגנת הדיר המוגן – אף לא נדרש ذיכר של סעיף החוק הרלוונטי. על פי הפסיקה, די
בק שאונמד דעת הצדדים כפי שהוא נלמד מן הנסיבות החיצונית ובהתחם לכללים
המקובלים בפרישת חוזים, ריה לוותר על הגנה זו, כדי לשכלל את הויתור (ראו ענין
שפיזמן, אשר שינה מן הקבוע בענין פ.א.פ.א.י., וכן ראו פסקה 13 לפסק דינה של
השופטת א' חיות בענין לאה נגר). השוני ההלכתי בין שני סוגי ההגנות מבען מהגישה
המצמצמת לתחולתה של הגנת הדיר המוגן, והן מכך שההסדר הסטוטורי שנקבע
במסגרת תיקן 29 אינם חל עליה במידה שווה. בענייננו, כפי שכבר ציון, סעיף 19 לשטר
המשכנתא כולל ויתור מפורש על ההגנה הקבועה בסעיף 33 – ועל פי ההלכה הנוגאת
די בכך על מנת לשכלל את הויתור.

16

בטרם סיום פרק זה יבואר כי הויתור על הגנת הדיר החלוף והויתור על הגנת הדיר
המוגן נעשו על ידי יגאל ונירה באותו סעיף בשטר המשכנתא ובלשון זהה. בנסיבות אלה
יש לכואורה קושי בთואරת שלפיה רק הויתור על הגנת הדיר המוגן תקף – בעוד הויתור
על הגנת הדיר החלוף בטל. ואולם תוכאה זו מתחייבת לפחות נטלי ההוכחה השניהם
שנקבעו בפסקה לצורך סתרתו של הויתור; והוא גם מתיחסות עם מגמת הפסיקה
לצמצם את ההגנה הנינתנת בסעיף 33 לחוק הגנת הדיר על פי זו הנינתנת בסעיף 38
לחוק ההוצאה לפועל.

23

24

השعبد על הדירה בזלמן און

34. בשלב זה, בתום בירורה של התובענה, נראה שאין ולא יכולה להיות עוד מחלוקת בין
הצדדים כי השعبد על הדירה בזלמן און אינו מבטיח את חובותיהם של יגאל ונירה
ביחסון המשותף – אלא ורק את חובהה של השותפות. כך הצהיר הבנק בכתב
ימים 11.2.2002 (נספח מבلتצאיו של יגאל), וכך אישר גם ויל בחקירתו (עמ' 95
לפרוטוקול הדיון מיום 6.5.2013, ש' 22-15). אין זאת אלא שיש ליתן צו הצהרתי
כמבקש, שלפיו הדירה בזלמן און נועדה להבטיח את האשראי שניתן לשותפות בלבד.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

1

השבודים על המגרשים בעפולה

35. האם על פי שטר המשכנתא היה הבנק רשאי למש את המגרשים בעפולה בגין
חוותיהם של יגאל ונירה? כמובן, חלקה 5 בעפולה שועבה על ידי השותפות לטובות
הבנק כדי לשמש כbijthon נוסף לפROYKT. כתוצאה ממסמכיו המשכו, השעבוד על חלקה 5
הבטיח אשראי לא מוגבל בסכום שנינן או יותר לעתיד למשכנים (צבי, יגאל ונואר) –
בין עצמו ובין עם אחרים. לטענת הבנק, הוא היה רשאי למש את חלקה 5 גם נגד
חוותיהם של יגאל ונירה – מושם הגדרת האשראי במסמכיו המשכו, שהוא הגדרה
רחבה הכוללת גם חוות עתידיים בחשכנות הבנק של כל קבוצת 'шибובקן', לרבות
בחשכנות המשותף של יגאל ונירה. טענה זו אין ביד לקבל.

11

ההצעה לשעבוד את החלקה הייתה הצעת השותפות, וזאת לנוכח חוסר בביטחוןונות
והבטיחות המשך קיומו של הסכם הלינוי בפרויקט של השותפות (ס' 49-48 לتظاهر
בריס'; עדות בריס', עמ' 131, ש' 16-21). אילו רצה הבנק שהמשכו יבטיח גם את
חוותות בני הזוג בחשבון המשותף, היה עליו להסביר זאת במפורש לשותפות ולקבל את
הסכםתה לכך. כך מתחייב מחובות האמון וחובות האגלו' החלה על הבנק, כפי שעמדת'
על טيبة והיקפה לעיל. לא עליה ביד' הבנק להציג ולראות ראייה לכך שנאמר לשותפים
כי השעבוד על חלקה 5 מבטיח גם את חוותיהם של יגאל ונירה, לא כל שכן כי פורטו
ההיקפים של חוות אלה; וממילא לא הוכחה שהשותפות נתנה את הסכמתה לשיעבוד
כאמור. אני קובעת אפוא כעובדה כי השעבוד על חלקה 5 מועד להבטיח את חוב
השותפות בלבד.

22

36. וכעת לטענותם הנוספת של התובעים, שלפייה על הבנק לפצותם בסך 2,708,134 ₪
בגין שימוש חלקה 5 עת מחירי הנדל"ן היו בשפל. "יאמר מיד, כי אין יסוד לפיצוי המבוקש
וכי לא הונח בסיס ראוי לכך שהבנק התרשל בעת המימוש. הסכם הלינוי קובע באופן
מפורש כי בכל עת לא יעמוד החשבון העסקי ביתרת חובה – ודין בכך שהשותפות הפרה
הוראה זאת של ההסכם כדי להצדיק את השימוש החלקה על ידי הבנק בעת שמומשה.
אף לא הוכחה כי נגרם נזק ממשחו לתובעים, לאחר שלא בורא אם עיכוב מכירות החלקה
יה משפר את מצב התובעים או שמא מרע אותו – וזאת לנוכח המשך הנסיבות הריבית
הגבוהה בחשכנותיהם. אם לא די בכך, טענת התובעים שלפייה הבנק התרשל במכירה
נטולת כל היגון עסקי – שהרי מטבע הדברים לבנק היה אינטנסיבי למקסם את הרוחן מון


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

המיוש. במיוחד בכך האמור משעה שהבנק טען לכך שחלוקת 5 מבטיחה גם את החוב של יגאל ונירה, שעליה על חובה של השותפות באוותה עת.

נמצאו למדים כי השعبد על חלקה 5 מבטיחה את חובות השותפות בלבד, והבנק היה ראוי לממשה, משהופר התנאי בהסכם הילוי לפי החשבון העסקי לא לעמוד ביתרת חובות. ואולם, על הבנק היה לזכות את חשבון השותפות, ולא את החשבון המשותף בכיספי המיוש – כך בהתאם להוראותיו של סעיף 10 לשטר המשכן (נספח יא 1 לתצהיר ויל), הקובלע כי כספי המיוש יעברו לזכות חשבון הממשק לשם סילוק יתרת חובו. סיכומו של דבר – יש לדוחות את טענתה הטעובים כי הם זכאים לפיצויים בגין מיוש חלקה 5 במועד בו מחירי הנדל"ן היו בשפל, ועם זאת הובילו כי הבנק לא היה רשאי לזכות את החשבון המשותף בכיספי המיוש, אלא את החשבון השותפות בלבד.

עד כהណ גורלו של השعبد על חלקה 5. ביחס לחלקה 10, כפי שכבר ציינו, הבנק אינו מתנגד למחיקת השعبد במרשם המשכונות.

15

הטענה בדבר לחץ פסול וכפיה, וטרפוד מיזמי בנייה בمبرושים בעפולה

لتובעים טענות רבות בმშერ שיקול הדעת של הבנק בבחירה הסכם הילוי. על פי הנטען, 37 ויל, נציג הבנק, גרם להם נזקים כספיים מושפעים בחוסר תום לב והפעיל לחץ וכפיה על השותפות למכור את המלאי בפרויקט במחירי הפסד. כן נטען כי לתובעים נגרמו נזקים תדמיתיים בעקבות ההתקשרות עם אוקשינירס ציון ש"שודכו", בעל-חברה, עם חברה העוסקת במכירת נכסים בכינוי ופירוק. עוד טוענים הטעובים כי ויל, מניעים זרים, הביא לטרפוד מיזמי בנייה בمبرושים בעפולה ובמיוחד העסקה עם שבת תוך שארם לשותפות נזקים כספיים ממשמעותיים. אומר כבר כתע, כי טענות אלה כולן נמצאו חסרות בסוד, ודין להידוחות.

25

הבנק אינו "שותף עסק" של הטעובים, וכך לא חלה עליו חובה לתת לילוי בנקאי לעסקה שלפי שיקול דעתו אינה כדאית עבורו מבחינה עסקית. אין אפוא להישמע לטענותיהם של הטעובים בדבר אי הסכמת הבנק לתת את ברכנת או להיכנס כ"שותף" לעסקאות שונות רק משום שהטעובים חפצו לקדם. בהיבט זה הבנק היה סובבני להחליט אם להיות מעורב, לתמוך או למשוך ידו מעסקאות נוספות שהיו עשויות, כך


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

לטענת התובעים, להניב להם רוחים – גם אם מדובר ברוחים שנדרשו לפירעון החוב לבנק.

3

4 אשר לעסקת שבת – אין חולק כי עסקה זו מושלמת לא הייתה חלק מפרויקט הלויי, אלא
5 נועדה לשיער לשותפות לגיס כספים כדי שתוכל לעמוד בהתחייבותה כלפי הבנק לנוכח
6 שלום של הפרויקט. הבנק כלל לא היה צד למשא ומתן שקדם לה, כפי שניתן ללמידה
7 מעודתו של ויל (פרוטוקול הדיון מיום 6.5.2013, עמ' 96, ש' 1-10); ואף התובעים
8 נאלצו להודות שהבנק לא היה מחויב לוותת עסקה זו (פרוטוקול מיום 2.1.2013, עמ' 5,
9 ש' 12-13; עמ' 73, ש' 18-24). גם השותפות מצידה ראתה את עצמה חופשיה לנרגל
10 משא ומתן עם גורמים בנקאים וחוץ בנקאים אחרים לצורך מימון עסקאות במגרשים
11 בעפולה. ולראיה, כי התובעים בחרנו הצעות שונות מגורמים אחרים, בנקאים וחוץ-
12 בנקאים (ראו פרוטוקול הדיון מיום 2.1.2013, עמ' 7, ש' 3-8; עמ' 8, ש' 16-18; עמ'
13 ש' 1-7; נספח ט' לתצהיר בריש').

14

15 זכותו הלאגיטימית של בנק להגן על האינטרס הכלכלי שלו בעת מתן אשראי ללקוח דכתה
16 לא אחת להכרה במשפטנו. כך, במקרה אחד נפסק כי בנק רשאי לסרב לבקשת לקוח
17 להעניק אשראי, לחדרו או להגדילו משיקולים לאגיטימיים דוגמת חשש כי באשר לכלה
18 ההחזר של הלקוח (ר' למשל ע"א 459/13 **אלמוני בע"מ** ב' בנק מזרחי טפחות, פסקה
19 לפסק הדין (25.6.2014); ע"א 10201/06 **Tonedoor Ltd** נ' בנק אינוסטק (ישראל)
בע"מ, פסקה 30 לפסק הדין (20.7.2011)). גם במקרה דנן, הסירוב ניתן ליווי בנקאי
20 נועז בשיקול עסקי לאגיטימי: סירובה של השותפות להתחייב ל挹zb' מכירת הדירות
21 בעפולה בשל המצב בשוק המדיל". ועובדת היא שגם בנקאים אחרים סרבו לפניה
22 השותפות לוותת את עסקת שבת. התובעים לא עמדו בネット הocalypse המונח על כתפייהם
23 להוציא אחרת; ובכל הנוגע ל"עסקת שבת" ההשערות, הספקולציות וסימני השאלה
24 בקשר להצלחתה להשיא רוחים – רבים הם.
25

26

27 לעניין הכפייה והליך הפסול שנטען שהבנק הפעיל על השותפות, מדובר בטענה חמורה
28 ומורחיקת לכת, שאין לה בסוד – לא בעבודות ולא בדיון. ההלכה הנוגאת בכל הקשור לפגם
29 בתפקידו שיסודה בכפייה כלכלית, מורה כי בית משפט לא ישעה לטענות מסווג זה אלא
30 ממשורה. בהקשר זה הפסיקת קבעה מבנן כפול של עצמה ואיכות הכפייה, שלא בנקול
31 ניתן להוציאו:


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

1 אין מנגעה עקרונית כי גם לחץ כלכלי-עסקני יכול לסייע עלילת
 2 הcapeיה, אלומ ברוי כי לא כל לחץ שכזה, ואפיו הוא לחץ ממשוני וכבד,
 3 עיליה כדי כפיה (ראו: ע"א 8/88 שאל רחמים בעמ' ב' אקספו מדיה
 4 בעמ', פ"ד מג(4) 95 (1989)). רק לחץ העונשה על מבחן כפוא של
 5 עצמה ובה הוגעתה בצוותה רפואי בראצ'ו החופשי של המתקשר,
 6 ושל 'aicوت' פסולה מבחינה מוסרית, חברתיות או עסקית, הוא לחץ
 7 שיש בו גם כפיה (ראו: ע"א 1569/93 מאיה נ' פנפורד בעמ', פ"ד
 8 מה(5) 719, 705 (1994); רע"א 7539/98 לוטם רהיטים בעמ' נ' בנק
 9 דיסקונט לישראל בעמ', פ"ד נג(1) 721 (1999); ע"א 2299/99 שפ"ר
 10 נ' דירות לעוללה בעמ', פ"ד נה(4) 213 (2001). ההדגשה של-ע.ב.)
 11 ע"א 8688/06 ברודנו נ' עירית תל אביב, סעיף 7 לפסק הדיון
 12 (31.1.2010) להלן: עניין ברודנו).

13 הנה כי כן, לא כל לחץ כלכלי מהו כפיה המKENה זכות לביטול החוזה. רק במקרים
 14 שביהם כורז הלחץ בפסול מוסרי, חברתי או כלכלי – קיבל זה מכונה בפסיקת מבחן
 15 "aicות הcapeיה"; ואשר למתקשר אין חלופה עסקית סבירה אלא להיכנע לחץ זה – זהו
 16 מבחן "עוצמת הcapeיה" (עניין ברודנו, סעיף 9 לפסק הדיון; ע"א 974/13 רמת ניל' בעמ'
 17 נ' מועצה מקומית זכרון יעקב (2.4.2015); ע"א 276/09 טABA נ' מינהל מקרקעי
 18 ישראל (2.1.2011)).

19 הטענות השונות שהועלו על ידי התובעים בדבר כפיה ולחץ פסול של הבנק כלפי .39
 20 השותפות איין עלות בעוצמתן ובaicותן לכדי כפיה בכלל, לא כל שcn כפיה שיש בה
 21 פסל חרור. טענותם מוקשת לנוכח היחסים המתמשכים, לאורך שנים, עם נציגי הבנק
 22 ובפרט עם ויל. התובעים התנהלו מול נציגי הבנק לאורך שנים בחילופי מכתבים
 23 ובחתיימות על מסמכים שונים, ואין לקבל את טענותם כתען כי לאורך שנים התקשרותם
 24 עם הבנק או עם צדדים שלישיים הייתה נגעה בפגמים ברצון. אין כל ראייה שהופעל על
 25 השותפות לחץ למכור את יחידות הדיור, פרט לזה הנובע מעצם העובה שהשותפות לא
 26 עמדה בהתחייבותה ומסד הזמן למכירת הקוטגים שנקבע בהסכם הבסcom הלוי.
 27 הבנק מצדו פעל בהתאם לסעיף 6 לכתב ההתחייבות, שלפיו התחייבה השותפות לא
 28 לדدت באופן משמעותי מתחזית מכירות ותקבולות של יחידות בפרויקט כמפורט בספק
 29 א". סעיף זה הקנה לבנק את הזכות להתערב בזמן אמת בקצב מכירה ירוד, ובמסגרתו
 30 הצהירה השותפות כי:

31 "במקרה של ירידה מצטברת באחזois בשיעור של 25% ומעליה מחייב
 32 המכירה של היחידות /או מתחזית המכירות והתקבולות כמפורט
 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

2016 יולי 23
2311-06 א"ת

לפני: כב' השופט ענת ברון

לונוך הסטיה הקיצונית בהתחייבותו למכירת הקוטג'ים בפרויקט (נמכר אחד בלבד מתוך חמישה), אין כל פסול בכך שהבנק ביקש להקטין את חובות השותפות על דרך של מכירת הקוטג'ים והמגרשים שאوتם לא הצלחה השותפות למכו.

10 נוסף לכך, אין כל ראייה לכך שששללה מהשותפות אפשרות מעשית לפנות לערכאות עקב
11 הכספיה הנטענת – ובכלל זה בקשר ל"שידוכה" עם אוקשיינירס, או עקב "טרפוד" USEKAOT
12 שהרואה בהן כדי להניב רווחים לשותפות. בהתייחס לאוקשיינירס אף הוגבר שההפר הוא
13 ההנכון: השותפות היא שהציגה בפני מנכ"ל אוקשיינירס שומה לעניין המלאי של הפיקט,
14 וחתמה על ההסכם עמה תוך שהוא מודעת לכך כי מדובר בחברה העוסקת בממכר
15 נכסים במכירה פומבית.

16
17 מכל האמור לעיל, טענת התובעים לכפיה ולחץ מצד הבנק נדחית.

סכומים נוספים להם טוענים התובעים

40 התובעים מבקשים להיבנות מחו"ד שגיא, שבסמואגרתה נבדקו חשבונות התובעים בנקן,
20 ולפיה הם טוענים כי על הבנק לזכות את חשבונותיהם בסכומים שונים בגין ליקוי תוכנה,
21 וחישובי ריבית שגויים, חייב בעמלת פירעון מוקדם ועוד. אడון בטענות אלה כעת.
22

23 חלק מרכזי מטענות התובעים לחוו"ד שגיא התיישנו זה מכבר לפי סעיף 5 לחוק
24 ההתיישנות, התש"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות").vr כר, הטענה כי עקב ליקויים
25 בתוכנית הבנק יש לזכות את חשבון יגאל ונירה ואת חשבון השותפות בסך 32,124 ש"נ,
26 מתיחסת לאירועים שנסתיימו בשנת 1986; טענתם כי יש לזכות את החשבונות הנ"ל
27 בסך 61,751 ש"נ עקב חישוב ריבית שלא לפי מספר הימים הנכון לשנה מתיחסת
28 לאיורים שנסתיימו ב-1991; טענתם כי יש לזכות את חשבון נירה ויגאל בסך 155,483 ש"נ
29 יש עקב אי מכירת קופת גמל מתיחסת לאיורו משנת 1989; טענתם כי יש לזכות את
30 חשבון השותפות בסך 49,667 ש"נ עקב התניית שירות ואילוצה לרכוש תכנית
31 חיסכון, מתיחסת לאיורו משנת 1988.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311**

לפני: כב' השופט ענת ברון

1 ויבורה: טענות אלו של התובעים הן לטענה טענות קייז, שכן בית המשפט מתקבש
2 להורות לבנק לעורר את חשבונות התובעים מחדש תוך קייז הסכומים נגדי יתרות
3 החויה בחשבוניהם. המדובר ב"קייז דין" – קייז שבית המשפט מפעיל בהליך
4 שיופטי כדי לקבוע את מצב החזיות והחויבות שבין תובע לנתקבע. על אף שלרוב יהא זה
5 הנתבע אשר מעלה את טענת הקייז הדייני טענת הגנה, התייחסות אל הקייזoyal
6 טענת הגנה נעשית במישור הפוקציוני בלבד (ר' שלום לרנר **קייז חיבורים 20** (2009)
7 להלן: לרנר). הקייז הדייני אם כן הוא איחוד שני חיבורים עצמאיים, בעניינם חובות
8 התובעים לבנק בגין יתרות החויה בחשבוניהם, וחובות הבנק (הנטענים) לתובעים
9 המתוירים לעיל, לכדי חיבוב אחד במסגרת הליך שיפוטי.

10 דרך המלך להעלאת טענות שמהותן קייז דייני שהתיישמו זה מכבר היא באמצעות סעיף
11 4 לחוק הרת"שנות, המורה כך:

12 "בתובענה על תביעה שלא התקיינה או שהתיישמה אך לא נטעה נגדה
13 טענת התקיינות, לא תישמע טענת התקיינות נגד קייז באותה
14 תובענה ולא נגד תביעה שכגד, כשהיא ותביעה שבואה
15 נושאן אחד או כשהן נובעות מאותן נסיבות".

16 לשון החוק מאפשרת אפוא העלתה טענות קייז שהתיישמו רק ב"תובענה", כאשר
17 הפירוש המקובל הוא שעל טענות הקייז להישמע מפי הנתבע טענת הגנה בתובענה
18 שהוגשה נגדו, או כתענת קייז בתביעה שכגד התביעה העיקרית. האם חרף העבדה
19 שביעין דכאן התובעים הם-Smith טענות קייז, ולא "תובע" או "תובע שכגד", עלי²⁰
20 בית המשפט בכל זאת להידרש אליו? בית המשפט העליון נדרש לשאלת זהה ב-ע"ח
21 219/11 גד חברה להפצה בע"מ נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
22 (להלן: עניין גד). במקורה זה, קבע בבוד השופט נ' סולברג כי מקום שבו
23 הוגשה תביעה לימוש נכס מקרקעין ששועבד להבטחת אשראי בהליך הוצאה לפועל,
24 ולאחר מכן הוגשה תביעה עצמאית נפרדת בעניין מקרים שנגרמו למשכנים בגין חיבוב
25 חשבונם בריבית חריגה שנים רבות לפני כן, אין תחוללה לסעיף 4 לחוק הרת"שנות.
26 וכלשונו של השופט סולברג:

27 "בית המשפט המחוזי קבע כי תביעת המערערת אינה מלאת אחרדרישות
28 סעיף 4 לחוק מכיוון שאין מדובר בתביעה שכגד; ובדין פסק כך. בעניין
29 גוטليب, קבע בית משפט זה כי יש לפרש את המונח 'תביעה שכגד' שבסעיף
30 4 לחוק בהתאם למובנו המקורי של המונח 'תביעה המוגשת במסגרת הליך'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופט ענת ברון

1 התביעה המקורית, ומתררת (בכפוף לתקנה 53 לתקנות ס"א) במסגרתה
2 (פסקה נ' ב' לפסק דין של השופט א' חובנשטיין). בעניינו, תב'עת המערערת
3 הוגשה כאמור לאחר שהבנק נקט בהליך מיימוש המשכנתה בלשכת הוצאה
4 לפועל. התביעה הוגשה בהליך פרוד לבית המשפט המחוזי היא נעוצה
5 לחדרר בנסיבות מותליים מיושם המשכנתה. על כן, התביעה אינה 'תביעה
6 שכנגד' על-פי מוגנה הידוע" (ענין גד, פסקה 15 לפסק דין של השופט
7 סולברג) (ההדגשה של – ע.ב.).
8

9 לא זו אף זו. סעיף 4 לחוקהתוישנות מאפשר העלאת טענות קיזוז לתביעתם בתנאי
10 שהן נובעות מאותן נסיבות או מאותן נשוא של החוב הנגיד (ר' טל חבקין התוישנות
11 116-115, 120-119 (2014); לרנו, עמ' 190-192). בענין גד קבוע כבוד השופט
12 סולברג בהקשר זה:

13 "העובדת שהמעערערת ניהלה את כלל פעילותה הכספייה בבנק
14 במסגרת אותו חשבן לא מוביילה למסקנה כי יש לואות את כלל
15 הפעולות שנעשו בחשבן ממשך שירות שנים כנושא אחד, או לראות
16 את ההיליכים שננקטו מזה ומהז כנובעים מאותן נסיבות. פרשנות שצד
17 תהיה רחבה יתר על המידה, תחטא לתוכית סעיף 4 לחוק, ולמעשה לא
18 אפשר לבנק לטעון לתוישנות אף לאחר חילוף שירות שנים, כל אימת
19 ניהול הפעולות ימשיך להעשות באותו חשבן הבנק. לא ד'
20 בכך שמדובר באוטם צדדים כדי לראות את שתי התביעות כנובעות
21 מאותן נסיבות אוacellularו שנושאן אחד; וכשמדובר בחיסים ארוכי טווח
22 בין חברה לבין תאגיד בנקאי, אין ד' כאמור בכך שמדובר באותו
23 חשבון בנק. הנה כי, תביעה המערערת אינה מלאת גם אחר דרישת
24 סעיף 4 ספה לחוק, וגם מטעם זה לא ניתן להחיל את החירג הקבוע
25 בסעיף על תביעתה".(ההדגשה של – ע.ב.) (ענין גד, פסקה 18 לפסק
26 דין של השופט סולברג).
27
28

29 נמצאו למדים, כי גם ניתן היה לראות בתובעים דכאן כ"נתבעים" או "תובעים שכנגד"
30 לצורך טענות הקיזוז – בכל מקרה טענותיהם משימים עboro בדבר ליקויים בתוכנת הבנק,
31 חישובי ריבית שגויים, אי מכירת קופת גמל ואילו לרכוש תוכנית HISCON אין נובעות
32 מאותן נסיבות או אותו נשוא של חובותיהם לבנק. טענות אלה של התובעים דין איפוא
33 להידחות מחמת התוישנות.
34

35 טענה נוספת שמעלים התובעים היא כי יש לזכות את חשבון התובעת 6, נכס' השרון,
36 בסך 49,219 ש' בגיןعمال פירעון מוקדם שבה חייבה שלא דין (סעיף 16 לחוו"ד
37 שאיה). נכס' השרון רכשה נכון תעשייתי מנאוור באמצעות אשראי שקייבלה מהבנק, ועל
38 פי הנטען לאחר שפרעה את האשראי שניתן לה, חייב אותה הבנק בעמלת פירעון מוקדם


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

1 ביאור לשיכום בין הצדדים. טענה זו מבוססת על כך שכasher בקשה נכס השרון לפרעוע
2 את האשראי, לא נאמר לה כי יהיה עליו לשלם עמלת פירעון מוקדם – אלא כל שנאמר
3 לה הוא כי אם תפקיד סך 450,000 ש"ח לחשבונה, הדבר ייחשב כפירעון סופי של חובה
4 לבנק.
5

6 גרסת התובעים נסמכת על מכתב שנשלח לנכס השרון על ידי הבנק ביום 22.5.2002
7 (נספח סט לכתב התביעה) – ואולם אין במסמך זה כל התcheinות כלפי החברה כי נגד
8 הפקدة סך 450,000 ש"ח היא תוחזק בבחינת מי שפרעה את הלוואה באופן סופי וגם
9 לא תוחזיב כלל בעמלת פירעון מוקדם. כל שנותחיב לו הבנק על פי המסמך, הוא שכנגד
10 הפקدة סכום זה יוסר השבעוד על הנכס שרכשה נכס השרון. וubahר: עד קודם לכך
11 חתמה נכס השרון על מסמך "בקשת פירעון מוקדם של הלואאה" (נספח עד לכתב
12 התביעה), בו נתנה לבנק הרשות להשיב את חובונה בעמלת פירעון מוקדם. בנסיבות
13 אלה, אין להסיק בדבר וייתור על עמללה מסווג זה מצד הבנק על סמך רמזיות או מכללא,
14 אלא על יסוד אמירות מפורשות בלבד – ואולם אמירות כאלה אין מצויות במסמך הנדון.
15 טענת התובעים לדיכוי בגין עמלת פירעון מוקדם נדחית איפוא.
16

17 אף הטענה שנטענה בדבר הנזק שנגרם לתובעים עקב אי העברת כספי 'ירושה,
18 דינה להידחות; וכן גם את הטענה בדבר חיוב ריבית בגין אי קייז'ו יתרות בחשבון הלוי'.
19 במסגרת הטענה הראשונה, נטען כי הבנק סירב להעביר כספים שנותרו בחשבון צבי
20 המנוח באופן שגרם לתובעים מזק כספי בסך 4,368 ש"ח. במסגרת הטענה השנייה, נטען
21 כי הבנק סירב להקטין את יתרות החוב שהצטبرا בחשבון הלוי' באמצעות כספים
22 שהתקבלו מלקוחות שרכשו נכסים מהשותפות, באופן שגרם לה לשלם ריבית יתר בסך
23 101,035 ש"ח. טענות אלו נטענו בכלליות ובאופן סטמי, הן בכתב התביעה והן בחוו"ד
24 שגיא עצמו, באופן שאינו אפשר לדԶון בהן. בפרט, כתב התביעה וחוו"ד שגיא שותקים
25 ביחס לזרות הפונה, תיעוד הפניה, תיעוד להתחייבות הבנק וכיוצא באלה. מעלה מן
26 הצורך, אציג כי חובת האמון הבנקאית אינה תומנת בחובה עצמאית של הבנק
27 לבצע ביוזמתו קייז'ו בין חשבונות הלקוח המצוים ביתרת חובה לאלה המצוים ביתרת
28 דעות, ועל הלקוח להראות כי פנה ביוזמתו (ע"א 5293/90 בנק הפעלים בע"מ נ' שאול
29 רחמים בע"מ, פ"ד מז(3) 240, 259 (1993); ע"א 4836/90 פמ"ר חברה לבניין
ולעבודות ציבוריות בע"מ נ' הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ, פ"ד מז(2) 569, 560



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

2016 טוינטี้ 23
2311-06 א"ת

לפני: כב' השופט ענת ברון


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופט ענת ברון
23 אוגוסט 2016
ת"א-2311-06

- 1 במסגרת התביעה דן. מاز ומתמיד המחלוקת בעירה הטענה באוון הימוש של
2 אותן הבתווחות שהפקידי התובעים ביד הבנק כביחון לחובות שנוצרו – ובפרט בשלה
3 אם בטוחות אלה נועד להבטיח את כל חובותיה של קבוצת ישנובסקי לבנק, או שמא
4 רק את חלקם. אמונם במסגרת התביעה דן עתרו התובעים גם לשורה של מקים כספים
5 שנגמרו להם על פי הנטען על ידי הבנק – ואולם כפי שהזכיר לעיל מדובר בטענות קיזוז
6 שהתיישנו זה מכבר, ונראה כי מלכתחילה נולדו רק לצורכי ההליך דן. וכבר נפסק, כי
7 "על כל פנים, ודאי שאין הכוונה כי כל ספק לגיטימי שמעלה הלוקה בדבר חלק כלשהו
8 בדרישת התשלום של הבנק, יכול להצדיק הימנעות מכל חוב". (בבוד המשנה לנשיאות
9 ריבלין-בדנ"א 9538/11 כתבן ב' בנק ירושלים, בפסקה 5 (28.5.2012)). בנסיבות
10 אלה, לא ראוי מקום להתערב במנגנון הריבית שלווי הסכימו הצדדים במסגרת
11 ההתקשרות ביניהם.
- 12
- 13 לבסוף, תובעים יגאל ונאור גם פיצויים בגין עוגמת נפש בסך 100,000 ש"ל אחד – בגין .45
14 התנהלות הבנק כלפים. זאת לרבות איומים שהופנו נגדם, כך לטענתם, מצד נציג הבנק
15 ויל, ופגיעה קשה במוניטין עקב פרסום שנעשה למכירת נכסיו השותפות משום לחץ
16 שהפעיל ויל על התובעים. אלא שמדובר בטענות חמורות שלא הונה להן כל יסוד
17 בעבודות – ויזכר שבדין כבר נקבע שהתובעים לא עמדו בנטלו ההוכחה בעניין
18 טענות הכפייה, הלחץ הפסול והאיומים מצד הבנק.
19
- 20 **סוף דבר**
- 21 46. התוצאה היא שההתביעה מתקבלת בחלוקת כדלקמן:
- 22 א. הבנק אמן רשיא לפרט את החוב בחשבון המשותף על ידי מימוש זכויותה של נירה
23 בקוטג', אלא רק מזכויותו של יגאל בנכסו זה; קרי: מחצית הזכויות בקוטג'. מימוש
24 הזכויות "עשה בכפוף להגנה שבסעיף 38 לחוק החזאה לפועל, אך ללא תחולתה
25 של הגנה הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדיר. יער כי הקביעה לעניין תחולתה
26 ההגנה שבסעיף 38 לחוק החזאה לפועל לחוד; והשאלה אם מתקיימים התנאים
27 שבסעיף לחוד – שאלת המסתורא לסמכוון של רשם החזאה לפועל (ראו: ע"א
28 4530/10 בנק הפועלים נ' זועבי, בפסקה 17 (10.2.2015)).
29
- 30 ב. ניתן בזאת צו למחיקת רישום השעבוד על חלקה 10 במרשם המשכונות.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוגוסט 2016
ת"א-06-2311

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1
2 ג. ניתן בזאת צו המצהיר כי הדירה בזלמן ארן אינה מבטיחה את חובות יגאל ונירה,
3 אלא את חובות השותפות בלבד.
4
5 ד. יש לזכות את חשבון השותפות בכיספים שנתקבלו ממיושח חלקה 5 נגד חיוב חשבון
6 נירה ויגאל בכיספים אלו.
7
8 ה. יתר ראשי התביעה והמקרה נדחים בזאת.
9
10 11 12 לנוכח התוצאה שאליה הגעת, איyi עשו צו להוצאות.
13 ניתן היום, 23 אוגוסט 2016, בהעדר הצדדים וב"כ.
14

15 ~~~~~ /
16 ענת ברון, שופטת