



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4525/09

לפני : כבוד המשנה לנשיא (בדימ') א' ריבלין
כבוד השופט ח' מלצר
כבוד השופט נ' הנדל

המערערים : 1. שערי שמיים הר הזיתים בע"מ
2. סולומון שיטרית
3. שמחה שיטרית

נגד

המשיב : בנק המזרחי המאוחד בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי חיפה (כב' השופט ג' עודד) מיום 19.04.2009 בתיק א-000414/03

תאריך הישיבה : י"ז בחשון התשע"א (25.10.10)

בשם המערערים : עו"ד גיל הירשמן, עו"ד ענבל נוה

בשם המשיב : עו"ד יצחק גולדשטיין, עו"ד אבנר יפרח

פסק-דין

השופט ח' מלצר:

1. זהו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט נ' גרשון), בגדרו נדחתה תביעתם של המערערים למתן סעד הצהרתי בדבר בטלותם של שני שטרי משכנתא וערבויות נוספות שניתנו לטובת המשיב (להלן: הבנק).

כפתח הדברים אביא את העובדות הרלבנטיות לערעור, כפי שהן נקבעו על ידי בית המשפט המחוזי הנכבד (בהמשך אתאר את השגותיהם של המערערים על הקביעות העובדתיות הנ"ל, ואציג את המחלוקת המשפטיות, בהן עלינו לפסוק).

2. המערער 2, מר סלומון שטרית (להלן: סלומון), ואחיו, מר יצחק שטרית (שאיננו צד לערעור; להלן: יצחק, וביחד עם סלומון, להלן: האחים), ניהלו עסק לשיווק מוצרי ביגוד, הנעלה וטקסטיל. לשם כך הם ניהלו חשבון עסקי אצל הבנק.

3. בתאריך 30.10.1996 נחתם בין האחים לבין הבנק הסכם הלוואה, על סכום של 250,000 ש"ח (להלן: הלוואה הראשונה). אמם של האחים, המערערת 3 (להלן: גב' שטרית) היתה רשומה כערבה על ההסכם הנ"ל, אך היא לא חתמה עליו, מסיבות שלא התבררו בבית המשפט המחוזי הנכבד (זה המקום לציין כי בית המשפט המחוזי הנכבד קיבל את טענת הבנק לפיה גב' שטרית היתה ערבה להלוואה האמורה, אף ללא חתימתה. האחים מלינים על קביעה זו, שאליה אחזור בהמשך). עוד יש להעיר כי גב' שטרית איננה יודעת קרוא וכתוב.

4. כערוכה להבטחת הלוואה הראשונה, ביקשו האחים לשעבד את דירת גב' שטרית בקרית-ים (להלן: הדירה), וזאת בהסכמת גב' שטרית. באותה העת היו זכויותיה של גב' שטרית בדירה זכויות אובליגטוריות בלבד, ורק בהמשך הבעלות על הדירה הועברה אליה. בהתאם לכך מושכנו אז הזכויות החוזיות של גב' שטרית בדירה, והיא חתמה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, לכיסוי הלוואה הראשונה (ואף נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק על זכויות הבעלות בדירה, שהיו באותה העת עדיין רשומות על שם הקבלן ממנו רכשה גב' שטרית את הדירה). פעולות השעבוד הללו יכוננו להלן: השעבוד הראשון על הדירה.

5. לאחר שהאחים לא עמדו בהחזרי הלוואה הראשונה, הם הגיעו בתאריך 7.5.1997 להסכם עם הבנק, לפיו תינתן להם הלוואה נוספת, בסכום של 380,000 ש"ח, כשסכום זה כולל את הכספים שהועברו להם בגדרי הלוואה הראשונה (להלן: הלוואה השנייה). גב' שטרית חתמה כערבה על הלוואה השנייה, ובתאריך 20.2.2000 נרשמה על הדירה משכנתא מדרגה שנייה (בשלב זה הדירה היתה בבעלותה של גב' שטרית) (להלן: השעבוד השני על הדירה). השעבוד השני נרשם ביחס לסכום הלוואה השנייה (כזכור, 380,000 ש"ח), כשהוא משוערך למועד הרישום לסכום של 500,000 ש"ח (נוכח מעבר הזמן (כשלוש שנים) בין מועד החתימה על הלוואה השנייה לבין מועד הרישום).

להשלמת התמונה העובדתית יש לציין כי בבית המשפט המחוזי הנכבד נקבע כי במועד חתימתה של גב' שטרית כערכה על ההלוואה השנייה, לא נמסר לה על ידי הבנק כי האחים אינם עומדים בתשלומי החזר ההלוואה הראשונה, ואף ניתן לה להבין כי הם עומדים בתשלומים אלה (וזאת על ידי כך שבמסמכי ההלוואה סומנה "משבצת" שבצידה היה כיתוב שהסביר כי החייב עומד בהחזר ההלוואה שניתנה לו). כן נקבע כי הבנק לא יידע את גב' שטרית גם בהמשך על כך שהאחים (בניה) אינם עומדים בהחזר ההלוואה השנייה, עד לשלב מאוחר ביותר בהשתלשלות הפרשה (למשמעותה של שתי קביעות אלה – אחזור בהמשך הניתוח).

6. לאחר שהאחים לא עמדו גם בתשלומי החזר בגין ההלוואה השנייה, החליט הבנק לנקוט בהליכי מימוש הדירה, ובהתאם לכך נפתח תיק הוצאה לפועל בגין הדירה. הליכים אלה, בין היתר, עומדים בלב הערעור שלפנינו, שכן המערערים מבקשים לקבוע כי שטר המשכנתא שנרשם בגין ההלוואה השנייה, שהוא המקור להליכי ההוצאה לפועל – איננו תקף.

אתאר עתה את המסכת העובדתית הרלבנטית ביחס לשטר המשכנתא השני, מושא הערעור.

7. בתאריך 6.2.1996 הקים סלומון, ביחד עם אנשים נוספים חברה בשם: "ארבל גרופ הר הזיתים בע"מ", שלימים שינתה את שמה ל: "שערי שמים הר הזיתים בע"מ" (היא המערערת 1; להלן: החברה). יש לציין כי יצחק לא היה בתחילה בעל מניות בחברה, אך הוא היה פעיל בה בהמשך, כפי שיתואר להלן. החברה רכשה שתי חלקות אדמה בהר הזיתים (להלן: המקרקעין), במטרה להקים על המקרקעין בית עלמין פרטי, ולשווק את חלקות הקבר שייבנו עליו לתושבו חוץ יהודים, החפצים להיקבר במקום זה.

8. רכישת המקרקעין נעשתה בחלקה מהונם הפרטי של האחים, ובחלקה מהלוואה שנלקחה מבנק לאומי בע"מ (להלן: בנק לאומי). בשלב מסוים ביקשו האחים לקנות את חלקם של האחרים בחברה, ובתוך כך הם פנו לבנק על מנת לקבל הלוואה למימון פעילותה של החברה. בסופו של יום האחים קנו את החלקים בחברה שלא היו בבעלותם, והם קיבלו הלוואה מן הבנק בגובה של מליון דולר (להלן: הלוואה עבור החברה). כספי ההלוואה שימשו בחלקם על מנת לפרוע את החוב של החברה לבנק לאומי, ולהתנהלותה השוטפת של החברה. על מנת להבטיח את ההלוואה עבור החברה,

נרשמה בתאריך 6.7.1997 משכנתא על זכויות החברה במקרקעין, לטובת הבנק (להלן: המשכנתא על המקרקעין).

זה המקום להעיר כי המערערים טענו בפני בית המשפט המחוזי הנכבד, והם שבים וטוענים בפנינו, כי למעשה אושרה להם הלוואה של 1.8 מליון דולר, ולא מליון דולר בלבד – ואולם טענה זו נדחתה בערכאה הדיונית (אני אחזור אליה בקצרה בהמשך)

9. מסתבר כי בשלב מסוים ביקשו האחים כי ההלוואה עבור החברה תוגדל לסכום של 1.8 מליון דולר (כאמור, המערערים טוענים כי זו היתה כוונתם המקורית), ואולם לאחר שבקשה זו נבחנה על ידי הבנק (והיא ככל הנראה גם קיבלה את תמיכתם של גורמים מסוימים בתוך הבנק בשלב מסוים) – היא נדחתה בתאריך 5.4.1998.

10. לאחר שהחברה נקלעה לקשיים, הבנק סירב בתאריך 16.4.1998 לכבד שיק שהחברה משכה לטובת קבלן המשנה שביצע עבודות עבורה במקרקעין, והדבר הוביל לקריסת פרויקט הבנייה.

בניסיון למנוע את מימוש המשכנתא על המקרקעין, הבנק הציע לאחים למכור את המקרקעין והפרויקט כולו ללקוח אחר של הבנק, אך הדבר לא הסתייע. לאחר מכן פנו הבנק (בהסכמת האחים) ללשכת ההוצאה לפועל, בבקשה למנות את עו"ד שלום כהן ככונס נכסים למכירת המקרקעין, והוא אכן מונה כאמור בחודש ינואר 1999. במהלך השנים ניסה עו"ד כהן למכור את המקרקעין (ניסיונות שנקבע שהיו בתום-לב ושעמדו בחובותיו של הכונס כלפי הבנק והחברה), ואולם גם ניסיון זה לא צלח, ועל כן המקרקעין לא נמכרו (יש לציין כי בתאריך 5.12.2006 החליף עו"ד משה שחל את עו"ד כהן ככונס, ואולם הדבר לא השפיע על התוצאה הסופית).

אשר על כן ביקשו המערערים לקבוע כי גם המשכנתא על המקרקעין איננה תקפה, ואין לאפשר לבנק לממשה. זהו שטר המשכנתא השני שעומד במרכז הערעור שלפנינו.

9 פסק הדין של בית המשפט המחוזי

11. המערערים העלו שלוש טענות מרכזיות בפני בית המשפט המחוזי הנכבד:

(א) סכום ההלוואה שניתן להם עבור החברה היה על סכום של 1.8 מליון דולר, ולא מליון דולר. בטענה זו ניסו המערערים להראות כי הבנק סירב לכבד את השיקים שהאחים משכו לטובת פרויקט הבנייה מוקדם מכפי שהוסכם, ועל כן אין לאפשר לו לממש את המשכנתא על המקרקעין.

(ב) התנהלותו של עו"ד כהן ככונס לא היתה תקינה, מסיבות שונות: נטען כי עו"ד כהן פעל למעשה כשלוחו של הבנק בלבד, והוא התרשל בכך שלא הצליח למכור את המקרקעין, למרות שהיו להם, כנטען, קונים פוטנציאליים רבים. בנוסף נטען כי עו"ד כהן לא עדכן את ראש ההוצאה לפועל כנדרש לגבי פעולותיו ביחס למקרקעין (הערה: בשלב מסוים, עובר להגשת התביעה, מושא הערעור, הגישו המערערים תביעה גם כנגד עו"ד כהן, אך זו נמחקה בהסכמת הצדדים). לכן, כך נטען, יש לייחס את עובדת אי-מכירת המקרקעין לחובתו של הבנק.

(ג) אין לכבד את השעבודים על הדירה, ממספר סיבות: גב' שטרית לא חתמה, כאמור, על ההלוואה הראשונה כערבה; השעבוד הראשון על הדירה נחתם באופן זמני בלבד, עד להסדרת רישום המשכנתא לטובת הבנק על המקרקעין (משכנתא שנרשמה בסופו של דבר, כאמור); גב' שטרית חתמה על השעבודים על הדירה מתוך טעות שהטעה אותה הבנק לחשוב כי ההלוואות שניתנו לאחים לא יסכנו אותה; הבנק לא עדכן את גב' שטרית "בזמן אמת" על הקושי שיש לאחים בהחזר ההלוואות.

12. בית המשפט המחוזי הנכבד דחה מבחינה עובדתית את טענתם הראשונה של המערערים, בקובעו כי: "התובעים [המערערים – ח"מ] לא הצליחו להביא ראייה לסתור את טענת הבנק כי אושר אשראי בגובה של מליון דולר בלבד, וכי הבקשה הנוספת המאוחרת יותר לאשראי נוסף בגובה של 800 אלף דולר נדחתה משיקוליו השונים של הבנק" (ראו: עמוד 24 לפסק הדין). יש לציין כי למסקנה זו הגיע בית המשפט המחוזי הנכבד לאחר דיון ארוך ומפורט בראיות והעדויות שהוצגו בפניו, שאותם אין צורך לפרט כאן.

13. באשר להתנהלות הכונס, נקבע כי עו"ד כהן ייצג בצורה נאמנה הן את האינטרסים של הבנק והן את האינטרסים של החברה בניסיון למכור את המקרקעין, וכי לא נפל פגם בהתנהלותו בהקשר זה. בתוך כך עמד בית המשפט המחוזי הנכבד על העובדה שהמקרקעין לוקים במספר מגבלות המקשות על מכירתם: הם מצויים על מדרון תלול ביותר; אחת מן החלקות שבמקרקעין מיועדת למגורים, ויש צורך בשינוי ייעוד

לגביה; המקרקעין מצויים בדרום הר הזיתים, במיקום שאי אפשר לצפות ממנו על הר הבית, והדבר מהווה חסרון מסוים עבור בניית בית עלמין במקום. לאחר מכן נדרש בית המשפט המחוזי הנכבד לטיפול של עו"ד כהן בהצעות השונות שהועלו לקניית המקרקעין, וקבע כי עו"ד כהן פעל משיקולים ענייניים ובצורה ראויה, ואין לזקוף את העובדה שהמקרקעין לא נמכרו בסופו של יום לחובתו. לבסוף נקבע גם כי עו"ד כהן פעל בהתאם לחובות הדיווח שלו לראש ההוצאה לפועל.

14. ביחס לשעבודים על הדירה, קבע בית המשפט המחוזי הנכבד כי החוסר בחתימתה של גב' שטרית על מסמך הערבות של ההלוואה הראשונה הינה פגם טכני שנרפא על ידי חתימתה על כל יתר המסמכים הרלבנטיים, והוא איננו משליך על עצם תוקף השעבודים על הדירה (הראשון או השני). כמו כן נדחתה טענת המערערים, לפיה השעבודים על הדירה היו קשורים לפעילותם העסקית של האחים במסגרת פרויקט הבנייה של החברה במקרקעין, ונקבע כי ההלוואה הראשונה והשנייה היתה קשורה לפעילות העסקית הקודמת של האחים, לשיווק מוצרי ביגוד, הנעלה וטקסטיל.

גם הטענה כי גב' שטרית לא הבינה שהיא חותמת על מסמכי שעבוד נדחתה מבחינה עובדתית. יחד עם זאת, בית המשפט המחוזי הנכבד קיבל את הטענה כי גב' שטרית הוטעתה במעמד חתימתה כערבה על ההלוואה השנייה. הטעות בהקשר זה היתה כי הבנק לא הסביר לגב' שטרית שהאחים לא עומדים בהחזר ההלוואה הראשונה. למרות זאת קבע בית המשפט המחוזי הנכבד כי אין בטעות זו כדי לסייע למערערים, שכן: "גב' שטרית לא טענה ולא הוכיחה את הנזק שנגרם לה כתוצאה מהפרת חובת הגילוי של הבנק כלפיה" (ראו: עמוד 49 לפסק הדין).

עוד נקבע כי יתכן שנפל פגם בהתנהלות הבנק בעדכון גב' שטרית על כך שהאחים לא עומדים גם בתשלומי החזר עבור ההלוואה השנייה, אך בית המשפט המחוזי הנכבד נמנע מלנטוע מסמרות בנושא זה מאחר שהמדובר בהרחבת חזית, אשר לא נידונה בכתב התביעה.

15. אשר על כן בהסתמך על כל הקביעות הנ"ל נדחתה תביעתם של המערערים – ומכאן הערעור שלפנינו.

זה המקום לציין כי המערערים הגישו בקשה לעיכוב ביצוע ביחס לרכיב מימוש השעבודים על הדירה, וזו התקבלה על ידי השופט א' א' לוי בתאריך 16.12.2009.

בהחלטתו האמורה ציין השופט לוי כי נדמה שסיכויי הערעור אינם גבוהים, ואולם יש מקום להתחשב כאן בעובדה כי המדובר בדירה המשמשת למגוריה של אישה כבת שבעים.

תמצית טענות הצדדים

16. בערעורם חוזרים המערערים על טענותיהם כפי שהם הועלו לפני בית המשפט המחוזי הנכבד, ובפרט הם משיגים על הקביעות שאליהן הגיעה הערכאה הדיונית בשלוש הסוגיות שעמדו לדיון: גובה האשראי שאושר להם עבור פעילות החברה; התנהלות כונס הנכסים ותוקף השעבודים על דירתה של גב' שטרית.

17. המשיב, מאידך גיסא, סומך ידיו על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד, ומבקש שנימנע מלהתערב בו.

דיון והכרעה

18. לאחר שמיעת טענות הצדדים, ועיון בחומר הרב שהוגש על ידם, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל בצורה חלקית, כאמור בפסקה 27 שלהלן, וכך אציע לחברי לעשות. אסביר בקצרה את הטעמים שמובילים למסקנתי להלן.

19. חלק נכבד ביותר מן הערעור מוקדש לניסיונם של המערערים להשיג על קביעות עובדה מובהקות של בית המשפט המחוזי הנכבד. הדבר אמור במיוחד בכל הקשור לטענות המערערים ביחס לגובה ההלוואה שניתנה להם על ידי הבנק, ולהתנהלות עו"ד כהן במכלול. כידוע, ככלל, ערכאת ערעור איננה מתערבת בנקל בממצאים עובדתיים שקבעה הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים, כשהמצאים אינם מבוססים על פניהם, או כשיש בהם פגם היורד לשורשו של עניין (ראו: ע"א 1064/03 3601/96 בראשי נ' עזבון המנוח זלמן בראשי, פ"ד נב (2) 582 (1998); ע"א 1064/03 אליהו חברה לביטוח נ' עזבון המנוחה פיאמנטה (לא פורסם, 8.2.06)). לאחר בחינת טענות המערערים במכלול זה הגעתי למסקנה כי המקרה שלפנינו איננו מן המקרים החריגים המצדיקים התערבות מצד ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים, שכן קביעותיו העובדתיות של בית המשפט המחוזי הנכבד מבוססות כדבעי על מכלול הראיות והעדויות שהוצגו בפניו. על כן דין טענות המערערים ביחס להתנהלות עו"ד כהן ולגובה האשראי שניתן להם – להידחות, ולו מטעם זה בלבד. למעלה מן הנדרש אציין

בקצרה כי מסקנותיו של בית המשפט המחוזי הנכבד בעניינים אלה מקובלות עלי גם לגופן. אסביר הדברים מיד בסמוך.

20. באשר לסוגיית גובה האשראי שניתן לחברה, הנתון המרכזי שיש לתת אליו את הדעת כאן הוא העובדה שהמערערים לא הציגו ולו מסמך אחד שמראה כי אושרה להם הלוואה בגובה 1.8 מליון דולר, כדבריהם, והראיה היחידה שתומכת בעמדתם היא עדותם של האחים. הבנק, לעומת זאת, הציג מסמכים פנימיים רבים שמראים כי אושרה וניתנה לחברה הלוואה בגובה מליון דולר בלבד, ובנוסף לכך גם הגורמים הרלבנטיים בבנק העידו בנושא זה, ועדותם נתמכה בראיות שבכתב והיתה משכנעת כשלעצמה. אכן תמוה הדבר כי גם הבנק לא הצליח להמציא כל מסמך רשמי שמסדיר את ההלוואה ושיעורה, ואולם המסמכים ה"פנימיים" הרבים האחרים שהוצגו תומכות בטענת הבנק בצורה משכנעת (הראיות הרבות בנושא זה הוצגו בעמודים 17-24 לפסק הדין).

ודוק: המערערים טוענים בערעור כי בניגוד לקביעת בית המשפט המחוזי הנכבד, אכן קיימים מסמכים שתומכים בטענתם הנ"ל, ואולם הם מפנים רק להערכות שמאיות של כדאיות פרויקט בניית בית העלמין על המקרקעין, שמהם ניתן להבין כי עלות הקמת הפרויקט עולה על מליון דולר. כפי שגם ציין בית המשפט המחוזי הנכבד בהקשר לטענה זו, מסמכים אלה אינם משליכים על שאלת גובה ההלוואה שניתן בפועל לחברה, שכן הבנק רשאי – משיקוליו הכלכליים – להעניק לחברה הלוואה עד לסכום שהוא נמוך מהסכום שנדרש להקמת הפרויקט, ואין בכך כל בעיה או פסול.

21. דין דחייה דומה חל גם על טענותיהם של המערערים ביחס להתנהלותו של עו"ד כהן, שהיה כאמור כונס הנכסים על המקרקעין. בנושא זה אציין כי מבחינה משפטית, כפי שצוין גם בפסק הדין, משעה שאדם ממונה לכונס נכסים – הוא מוחזק כמי שמתפקד כפקיד בית המשפט (ראו: רע"א 2077/92 אדלטון נ' רייף, פ"ד מז(3) 485 (1993); ע"א 1034/92 רמות זיכרון בע"מ נ' ד"ר וולף (לא פורסם, 20.1.1993)). מעבר לכך, מבחינה עובדתית נקבע כי עו"ד כהן פעל בצורה מחושבת וראויה בטיפול בהצעות השונות שהועלו בנוגע למקרקעין, ובקביעות אלה – אין כאמור מקום להתערב. כמו כן לא מצאתי ממש בטענות המערערים בנוגע לחובת הדיווח של עו"ד כהן לראש ההוצאה לפועל. הדברים בוארו בהרחבה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד, ואין מקום לפרט אותם בשנית כאן.

מעבר לכל אלה אעיר כי דומני שיש יותר מגרעין של אמת בהערתו של בית המשפט המחוזי הנכבד, לפיה יש קושי אובייקטיבי מסוים במכירה של המקרקעין האמורים.

22. שונים הם הדברים בכל הקשור לטענותיהם של המערערים ביחס להטעייתו של גב' כהן במועד החתימה על ההלוואה השנייה. כזכור, בית המשפט המחוזי הנכבד קבע בנושא זה כדלקמן:

"מדפי החשבון של האחים שטרית שהוגשו לבית המשפט עולה כי החייבים לא עמדו בהחזרי ההלוואה במשך תקופה ארוכה מאוד, והיו אף זמנים בהם החריגה עמדה על סכום של כ-180,000 ש"ח יתרת חוב במועד הרלבנטי ללקיחת ההלוואה השנייה. למרות זאת הודיע הבנק לגב' שטרית, כערכה ... כי: "החייב שלהבטחת חובו ניתנת הערבות, עומד בהתחייבויותיו לפרוע לנו את החוב הקיים". [...] סבורני כי בכך היתה משום הטעיה של הגב' שטרית, כשלא הביאו לידיעתה כי החייבים (האחים שטרית), שלהבטחת חובם היא חותמת כערכה וממשכנת את דירת מגוריה, אינם עומדים בהחזר ההלוואה הראשונה שנטלו מהבנק בתחילת שנת 1997" (ראו: עמודים 48-49 לפסק הדין).

עם זאת, נמנע בית המשפט המחוזי הנכבד מלקבל את הטענה כי להפרת חובה זו יש נפקות במכלול, וזאת מאחר שלא הוכח מהו הקשר שבין הבעייתיות הנ"ל בהתנהלות הבנק לבין הנזק שנגרם, כנטען, לגב' שטרית. הבדיקה בנקודה זו נעשתה בשים לב בעיקר ללשונם של סעיפים 14-15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים), שעוסקים בטעות והטעיה. עוד נקבע בפסק הדין כי ממילא גב' שטרית היתה ערבה כדין להלוואה הראשונה, שביחס אליה לא הוכחה טעות.

23. בעוד שאני מקבל את מסקנתו העובדתית של בית המשפט המחוזי הנכבד ביחס לעצם הפרת חובת הגילוי (ודוחה בתוך כך את יתר הטענות העובדתיות שהמערערים מעלים בעניין זה), סבורני כי יש לשנות ממסקנתו של בית המשפט המחוזי הנכבד ביחס לקשר שבין הפרת החובה האמורה לבין הנזק שנגרם לגב' שטרית. במה דברים אמורים? זאת אבהיר להלן.

24. לשיטתי, בחינתו של בית המשפט המחוזי הנכבד את המכלול בנקודה זו במשקפי חוק החוזים איננה ממצה את הניתוח, וראוי להתחשב בקביעתו של בית המשפט ביחס לעצם ההטעיה בבואנו לדון בקשר שבין ההטעיה לבין הנזק. ביתר פירוט, עמדתי היא כי יש לבחון מה היה מתרחש אילו במועד חתימה של גב' שטרית

כערבה על ההלוואה השנייה, היה הבנק עומד בחובות היידוע שלו, וזאת תוך בחירה בחלופה המקילה על גב' שטרית. הטעם לכך הוא שגב' שטרית הוטעתה על ידי הבנק לחשוב שהאחים עומדים בהחזר ההלוואה הראשונה, בעוד שלמעשה במועד הרלבנטי היה כבר לאחים "חוב פתוח" של כ-180,000 ש"ח לבנק. הדבר מהווה הטעיה בעניין מהותי, במשמעותו בסעיף 3 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (להלן: חוק הבנקאות). סעיף זה קובע בחלקיו הרלבנטיים כדלקמן:

"לא יעשה תאגיד בנקאי - במעשה או במחדל, בכתב או בעל-פה או בכל דרך אחרת - דבר העלול להטעות לקוח בכל ענין מהותי למתן שירות ללקוח".

יש לציין כי גם ערב הוא "לקוח" לעניין חוק הבנקאות. ראו: ע"א 7451/96 אברהם נ' בנק מסד בע"מ, פ"ד נג(2) 337 (1999).

הנה כי כן, להתנהלות של הבנק בהקשר זה יש לתת איפוא משקל משמעותי יותר במכלול מזה שנתן לו בית המשפט המחוזי הנכבד, ובפרט אין לבחון את סוגיית הקשר הסיבתי בין הפרת החובה לבין נזקה של גב' שטרית בהכרח על פי חוק החוזים בלבד, שכן: " אין בחוק הבנקאות (שירות ללקוח) דרישה לקשר סיבתי בין ההטעיה ובין ההתקשרות בהסכם עם הבנק, כדוגמת זו המופיעה בסעיף 15 [לחוק החוזים – ח"מ] " (ראו: ע"א 1570/92 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' ציגלר, פ"ד מט(1) 385, 369 (1995)).

25. הדעת נותנת, אם כן, שאת הבחינה של נפקות ההטעיה יש לערוך כאן בצורה מקילה יותר עם גב' שטרית. בשים לב לכך, הנני מציע שנקבע כי אין תוקף לערבות של גב' שטרית על ההלוואה השנייה (ועל כן גם אין תוקף למשכנתא על הדירה, אלא רק לשעבוד הראשון על הדירה, שקדם לה). הטעם לכך הוא שאם היה הבנק מודיע לגב' שטרית על העובדות לאשורן במועד החתימה על ההלוואה השנייה, יש להחזיק את גב' שטרית (כאמור, בהנחה שמקילה עימה) כמי שהיתה מסרבת לחתום כערבה על ההלוואה הנ"ל. כפועל יוצא מכך לא היה נרשם השעבוד השני על הדירה, ועל כן היה הבנק יכול להיפרע רק בגין השעבוד הראשון על הדירה, כאמור עד לסכום של 250,000 ש"ח. אציע עוד כי לא יהיה ניתן לשערך את "התקרה" שעד אליה ניתן להיפרע מן הדירה בגין השעבוד הראשון על הדירה, והוא יקובע בסכום של 250,000 ש"ח, וזאת מכיוון שמועד "סירובה" ההיפותטי של גב' שטרית לחתום כערבה על ההלוואה השנייה (לאחר שהיתה מקבלת את כל המידע הרלבנטי מהבנק) הוא המועד שרלבנטי

לצורך בחינת גובה הסכום שאותו יש לבנק לקבל כתוצאה ממימוש הדירה. מאחר שמועד זה היה קרוב מאוד למועד רישום השעבוד הראשון על הדירה, אין הצדקה לשערוך.

משמעות הדברים היא שיש לקבל את טענת המערערים ביחס לשעבוד השני על הדירה. הבנק יהא רשאי להיפרע מן הדירה, אך זאת רק עד לסכום של 250,000 ש"ח (סכום הערבות בגין ההלוואה הראשונה). למותר לציין כי אם יצליחו האחים, או גב' שטרית להמציא סכום זה – לא יהיה ניתן לממש את השעבוד הראשון על הדירה.

26. נוכח מסקנתי שבפיסקה 25 שלעיל, מתייטר הצורך לבחון את סוגיית "הרחבת החזית" בנוגע להפרת חובת היידוע של גב' שטרית על העובדה שהאחים לא הצליחו לעמוד בתשלומי ההלוואה השנייה. הסיבה לכך היא שממילא אפשרות הבנק להיפרע מן השעבוד על הדירה הוגבלה לסכום שנקבע בשעבוד הראשון על הדירה, ועל כן אין רלבנטיות לטענות המערערים ביחס לשעבוד השני על הדירה.

27. נוכח כל האמור לעיל – אציע לחבריי לקבל בצורה חלקית את הערעור, כאמור בפיסקה 25 שלעיל. בשים לב לנסיבות העניין ולהחלטתו של השופט לוי בעניין עיכוב הביצוע, אציע עוד כי ההחלטה לעיכוב ביצוע מתאריך 16.12.2009 תמשיך לעמוד בתוקפה עד לתום שישה חודשים ממועד מתן פסק דין זה, וזאת על מנת לספק בידי האחים וגב' שטרית זמן לנסות ולעמוד בתנאי הערבות של גב' שטרית, ולמנוע את מימוש הדירה. בנסיבות הללו – הנני סבור שאין לתת צו להוצאות במכלול.

ש ו פ ט

השופט נ' הנדל:

אני מסכים.

ש ו פ ט

המשנה לנשיא (בדימ') א' ריבלין:

מצטרף אני לתוצאה שאליה הגיע חברי, השופט ח' מלצר.

כפי שפורט בהרחבה בפסקה 22 לפסק דינו של חברי, בית המשפט המחוזי קבע כי הבנק הטעה את הגברת שטרית, כאשר לא עדכן אותה כי האחים אינם עומדים בהתחייבויותיהם לפירעון ההלוואה הראשונה. אף-על-פי-כן, לא ראה בית המשפט המחוזי להעניק לגברת שטרית כל סעד בגין הטעיה זו, שכן לעמדתו היא "לא טענה ולא הוכיחה את הנזק שנגרם לה כתוצאה מהפרת חובת הגילוי של הבנק כלפיה" (פס' 8(ה) לפסק הדין – עמ' 49). וכך פירט בית המשפט:

בכל הנוגע לתובענה דנן ולמחלוקת כפי שנפרשה בפני, דירת המגורים של הגב' שטרית כבר היתה משועבדת לבנק עוד מיום 19.12.96. ביום 13.1.97 כבר חתמה הגב' שטרית על התחייבות לרישום משכנתא. מכאן שלא ניתן לקשור בין הפרת חובת הגילוי של הבנק במסמכי הערכות לבין שעבוד זכויותיה של הגב' שטרית בדירת המגורים עוד קודם לכן (שם).

דא עקא, שכפי שפירט חברי, הנזק שנגרם לגברת שטרית אינו נוגע לשעבוד הראשון מיום 19.12.1996, אלא דווקא לשעבוד השני מיום 20.2.2000. הדעת נותנת – כפי שקבע חברי – כי אם הבנק היה מודיע לגברת שטרית על העובדות לאשורן, היא לא הייתה מסכימה לשעבוד השני (ראו: פס' 25 לפסק דינו).

אי-לכך, מסכים אני כאמור לתוצאה שאליה הגיע חברי.

ה מ ש נ ה ל נ ש י א (ב ד י מ')

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט ח' מלצר.

ניתן היום, י' אלול תשע"ב (28.08.2012).

שופט

שופט

ה מ ש נ ה ל נ ש י א

(ב ד י מ')