



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

התובע

בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
באמצעות ב"כ עוה"ד פוארטי-סולומונוב

נגד

הנתבעים

1. נוח אורן
2. קטי יעל אורן
באמצעות ב"כ עוה"ד מ. הפלר ואח'

3. עמית מילר
4. יורם מילר
באמצעות ב"כ עוה"ד א. זילברפלד ואח'

5. עו"ד גבריאל דויטש (שולח הודעת צד ג')
6. מגדל חברה לביטוח בע"מ (שולחת הודעת צד ג')
באמצעות ב"כ עוה"ד ר. וקסמן ואח'

נגד

צדדים שלישיים

1. עמית מילר
2. יורם מילר
באמצעות ב"כ עוה"ד א. זילברפלד ואח'

3. בנק הפועלים בע"מ
באמצעות ב"כ עוה"ד י. לוינסון ושות'

פסק - דין

כתב התביעה

1. במועדים הרלבנטיים לכתב התביעה, היו נתבעים 1 ו-2 (להלן: "אורן") בעליו של נכס מקרקעין המצוי ברח' הארז 23 בכפר ורדים (להלן: "הנכס"). ביום 16.9.1996 נכרת הסכם מכר בין אורן לבין נתבעים 3 ו-4 (להלן: "מילר"), שעניינו מכירת הנכס למילר (להלן: "עסקת המכר"). נתבע 5 מסי 5 (להלן: "עו"ד דויטש") ייצג את אורן ומילר בעסקת המכר. ב"כ התובע ציינה שבהמשך ייצג עו"ד דויטש את מילר בעסקת מכר נוספת, שעניינה מכירת הנכס לצדדים שלישיים, שחר שמואל ודינה. נתבעת מסי 6 (להלן: "מגדל") ביטחה בכל המועדים הרלבנטיים לכתב התביעה את עו"ד דויטש בביטוח אחריות מקצועית לעורכי דין.

1 מתוך 11



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

2. ביום 12.12.96 חתמו מילר והתובע על חוזה הלואה מס' 10-6007216-01-68 (להלן: "חוזה ההלוואה") בכפוף להסכם מסגרת מס' 16008271 מיום 12.12.96, לפיו נטלו מילר מהתובע הלוואת משכנתא בסך כולל של 357,000 ש"ח נכון לאותו המועד (להלן: "ההלוואה"), זאת לשם רכישת הנכס מאת אורן. ב"כ התובע טענה, שמילר התחייבו בפני התובע, במסגרת חוזה ההלוואה והסכם המסגרת, לעשות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת התובע, כמו גם משכון לפי חוק המשכון על הנכס. בנוסף טענה, שמילר התחייבו לסלק את ההלוואה בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ההלוואה.

3. ב"כ התובע ציינה שביום 12.12.96 חתמו אורן על גבי כתב התחייבות כלפי התובע (להלן: "כתב ההתחייבות"), בו הצהירו כי ידוע להם שלצורך רכישת הנכס, נטלו מילר מאת התובע, משכנתא בסך של 357,000 ₪, נכון לאותו המועד. בכתב ההתחייבות התחייבו אורן בין היתר, כדלקמן (עותק מכתב ההתחייבות- נספח 4):

8. "נרשום או נגרום לרישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הלווים לרשום משכנתא לטובתכם על הזכויות בדירה, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק מקרקעי ישראל, התש"ן-1980, רישום הערת האזהרה לטובתכם יעשה כשיתאפשר הדבר ע"י מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ולא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הלווים. אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

9. במידה והבניין שבו נמצאת הדירה, נבנה על קרקע שבשליטת המנהל, אנו מתחייבים בזה להודיע למנהל בכתב, עם העתק אליכם, על ההתחייבות שקיבלנו על עצמנו, על פי כתב התחייבות זה ונדאג לכך שהמנהל יקיים כלפיכם את כל ההתחייבויות שקיבלנו על עצמנו על פי כתב זה במידה וקיומן נתון בידי המנהל.

בהודעתנו למנהל נבקש שלא להסכים לביטול או לשינוי או לשעבוד או להעברה של כל זכות מזכויות הלווים במקרקעין בלי שיקבל את הסכמתכם מראש ונכתב וכן שלא לרשום חכירה או בעלות במקרקעין או בדירה על שם הלווים אלא אם תירשם המשכנתא לזכותכם כמפורט לעיל. כמו כן הננו מתחייבים לגרום לכך כי כאשר הדבר יהיה אפשרי בהתאם לכל הסדר או הסכם ביננו לבין המנהל ימציא לכם המנהל התחייבותו לרישום המשכנתא על המקרקעין.

10. אם נפר התחייבות כל שהיא מהתחייבויותנו הנ"ל, מסיבה כל שהיא, או אם יבוטל חוזה-הרכישה, אזי אנו מתחייבים בזה, לתחזיר לכם, את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם אותה



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

שעה כרשום בספריכם, מאת הלויים ע"ח ההלוואה/ות לרכישת הזכויות דירה ועם החזרתם של הסכומים הנ"ל, במלואם על ידנו, על פי בקשתנו בכתב אליכם, תגרמו לביטולה של "הערת אזהרה" שגרשמה לטובתכם כאמור בסעיף (8) לעיל.

11. כל התחייבויותנו על-פי כתב זה הינו חוזות ולא נוכל לבטלן או לשנותן אלה בהסכמתכם לכך מראש ובכתב."

4. ב"כ התובע טענה, שככל שהדבר נוגע לעו"ד דויטש, אשר ייצג את שני הצדדים (מילר ואורן) בעסקת המכר, חרי שהוא חתם על אישור עורך דין חמופנה לתובע, לפני התחייב, בין היתר, כי (נספח 5):

2. "רשמתי לפני כי כל עוד אטפל בהעברת הזכויות הנ"ל, לא ארשום את העברת הזכויות מהמוכרים לקונים אלא אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לזכותכם, או אם תומצא לכם התחייבות של חברה משכנתא או של מנהל מקרקעי ישראל להנחת דעתכם בדבר רישום משכנתא, הכל לפי העניין".

5. ב"כ התובע טענה שבהתאם להתחייבויותיהם של אורן, של מילר ושל עו"ד דויטש כלפי התובע, לרישום משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס לטובתו, משך התובע המחאה ע"ס 357,000 ₪ לפקודת אורן, שמועד פירעונה היה ביום 29.12.96 (להלן: "ההמחאה"). (נספח 6). להבטחת ההחזרים על פי חוזה ההלוואה נרשם לטובת התובע ביום 26.1.97 משכון במשרדי רשם המשכונות ביחס לנכס (נספח 7).

6. לטענת ב"כ התובע, כתוצאה מהפרת התחייבויותיהם כלפי התובע לסילוק ההלוואה, הגיש נגדם התובע ביום 26.4.07 תביעה כספית בגין פיגורים בהחזרי ההלוואה, והתביעה התקבלה (עו"ת מפקס הדין צורף לכתב התביעה וסומן כ- נספח 8).

7. ב"כ התובע ציינה, שביום 1.7.07 ומאחר ומילר לא תיקט את ההפרת האמורה, פתח נגדם התובע תיק הוצאה לפועל, לשם מימוש המשכון הרובץ על הנכס לטובתו. ביום 2.7.07 נתן רשם החוצ' צו למימוש המשכון הרובץ על הנכס לטובת התובע וכן למינוי ב"כ התובע ככונסת נכסים על הדירה. בהתאם להחלטת הרשם, פנתה ב"כ התובע למנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון (להלן: "המנהל") בבקשה כי האחרון ירשום את דבר מינויה בפנקסי ונתקלה לתדהמתה, כך לטענתה, בסירובו, אשר נומק על ידו בטענה, שהנכס נמכר לצד ג', ואינו רשום על שמם של מילר (עו"ת מפקס הדין צורף לכתב התביעה וסומן כ- נספחים 9 ו-10).

3 מתוך 11



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 09-09-21693 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

8. ב"כ התובע טענה עוד, שמבירור שערך התובע בסמוך לאחר קבלת תשובתו של המינהל (נספח 10) עלה, כי הנכס נמכר בחודש ספטמבר 2006, על ידי מילר לשחר שמואל ודינה וכי עו"ד דויטש ייצג את מילר אף באותה עסקת מכר. עוד הוסיפה, שלתובע הסתבר כי אורן, מילר ועו"ד דויטש הפרו את התחייבותיהם כלפיו לרישום משכנתא על הנכס. ב"כ התובע טענה, שפועל יוצא ממעשיהם ו/או מחדליהם של הנתבעים 1-5 הוא, שמכירתו של הנכס לצד ג' על ידי מילר, סיכלה את רישום המשכנתא והביאה לכך כי לתובע לא נותרו בטוחות כלשהן לסילוק החלואה (נעוץ משטרי העברת זכות שכירות ונסח רישום מקרקעין היסטורי- נספחים 11 ו-12).

טיעון משפטי של התובע

9. ב"כ התובע טענה שאורן, מילר ועו"ד דויטש, הפרו את התחייבותיהם כלפי התובע הפרה יסודית וציננה שהפרה יסודית מוגדרת בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת תוצה), תשלי"א-1970, והפנתה לסעיף 10 לחוק, בנוגע לזכות לפיצויים, וכן לסעיף 11(ב) המאפשר פיצוי ללא הוכחת נזק.

10. בנוגע לעו"ד דויטש נטען ע"י ב"כ התובע, שהפרת התחייבותו לעשות לקבלת התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתא ו/או רישום הערה לטובת התובע על הנכס, הינה בגדר רשלנות מקצועית, וכי היה על עו"ד דויטש לנהוג כעורך דין סביר וזהיר ולמלא את התחייבותו הני"ל, דבר שגרם נזק לתובע, בכך שכאשר מילר חדלו מלשלם את תשלומי המשכנתא, ולנוכח הפרת התחייבותו של עו"ד דויטש, נותר התובע ללא בטוחה לסילוק יתרתה, ונגרם לו נזק בשיעור היתרה לסילוק המשכנתא והריבית עליה.

11. ב"כ התובע הוסיפה וטענה שרשלנותו המקצועית של עו"ד דויטש מקבלת משנה תוקף, מקום בו עו"ד דויטש ייצג את מילר בעסקת המכר הנוספת, כשאלה מכרו את הנכס לצדדים השלישיים, שחר, כאמור; ב"כ התובע טענה שבמסגרת עסקת המכר הנוספת הני"ל, היה על עו"ד דויטש, לבצע, בין השאר, בדיקה אף אצל רשם המשכונות. לטענת ב"כ התובע, אילו היה מבצע בדיקה זו, הוא היה נוכח לדעת שעל הנכס רשום משכון אצל רשם המשכונות, לטובתו של התובע ובעקבות זאת, ייתכן כי עו"ד דויטש היה עושה לתיקון ההפרה וממלא את התחייבותו לרישום המשכנתא לטובת התובע, עוד בטרם השלמת עסקת המכר הנוספת. ב"כ התובע הוסיפה שהלכה היא כי עורך דין המייצג צד בעסקת מקרקעין, חב חובת זהירות אף כלפי צד שלישי שאינו לקוחו, העלול להיפגע מפעולותיו, במיוחד כשאותו צד שלישי שם בו את מבטחו.



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 09-09-21693 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

12. ב"כ התובע טענה שהפרת התחייבויותיהם של אורן, מילר ועו"ד דויטש כלפי התובע, הביאה לכך שאין בידי התובע בטוחות כלשהן לסילוק החלואה, על כן הם חבים כלפי התובע, ביחד ולחוד, את מלוא היתרה לסילוק החלואה. בנוגע לנתבעת מס' 6 נטען, שגם היא חבה את החוב האמור, ביחד ולחוד עם יתר הנתבעים, וזאת מכוח היותה המבטחת של עו"ד דויטש, בביטוח אחריות מקצועית לעורכי דין במועדים הרלבנטיים לכתב תביעה זה.

התיישנות

13. ב"כ הנתבעים 5-6 טענה, שמיום 8.7.98, היום בו נרשמו הלווים כחוכרים, כעולה מדף 1 לנסח ההיסטורי, מבלי שנרשמה משכנתא על הדירה לטובת הבנק, ועד למועד הגשת התביעה ביום 22.9.09, עברו למעלה מ-11 שנה. לטענת ב"כ הנתבעים 5-6 ממועד העברת כספי המשכנתא ע"י הבנק ללווים ביום 25.12.96, כעולה מנספח 6 לכתב התביעה המתוקן, ועד לשנת 2008, לא פנה הבנק לעו"ד בדרישה לרשום את המשכנתא, לא העביר לעו"ד את שטרות המשכנתא לרישום, ולא בדק אם נרשמה המשכנתא. זאת בעוד שבשנת 1997 נרשמו זכויות המוכרים בלשכת רישום המקרקעין. עוד נטען, שמיום 23.11.97, היום שבו נרשמו המוכרים כחוכרים, כעולה מדף 1 לנסח ההיסטורי, ועד למועד הגשת התביעה, ביום 22.9.09, לא דאג הבנק לרישום הערת אזהרה לטובתו בגין כתב ההתחייבות לרישום משכנתא (נספח 4 לכתב התביעה המתוקן). בתקופה זו עברו כמעט 12 שנה.

14. בית המשפט בתי"א, בתיק ת"א (תל-אביב-יפו) 111757/98 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' עו"ד צבי מנור ואח', קבע:

"... מועד תחילת מרוץ ההתיישנות התגבש עם חלוף הזמן הסביר לקיומה של ההתחייבות והמועד שבו היה הבנק צריך לדרוש ממנו את קיומה וביצועה של ההתחייבות.

מועד זה חל ביום ההתחייבות או לכל המאוחר, ביום הגשת התביעה נגד הלווים, בגין פיגור בהלוואה, ביום 24.8.89. במועד זה חלף, זה מכבר, זמן סביר, לקיום ההתחייבות שהופרה. בכל אחד מהמועדים האמורים נוצרה "עילת תובענה" של התובע, היתה קיימת בהם עילת תביעה מושגית וקונקרטית."

15. סעיף 89 (2) לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) קובע:

"תחילת התיישנות
89. לעניין תקופת-התיישנות בתובענה על עוולות - "היום שנולדה עילת התובענה" הוא אחד מאלה:



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 09-09-21693 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

1 (1) מקום שעילת התובענה היא מעשה או מחדל - היום שבו אירע
2 אותו מעשה או מחדל; היה המעשה או המחדל נמשך והולך -
3 היום שבו חדל;
4 (2) מקום שעילת התובענה היא נזק שנגרם על ידי מעשה או מחדל -
5 היום שבו אירע אותו נזק; לא נתגלה הנזק ביום שאירע - היום
6 שבו נתגלה הנזק, אלא שבמקרה אחרון זה תתייחס התובענה אם
7 לא הוגשה תוך עשר שנים מיום אירוע הנזק"
8

9 16. מועד חתימת ההסכם, שלגביו נטענה רשלנות מקצועית, להבדיל ממועד ביצועו, הוא המועד שבו
10 נולדת עילת התביעה לצורך התיישנות, וכפי שנקבע בבית המשפט המחוזי מרכז בתיק - 18337-
11 08-10 שאנקול לשיווק (1937) בע"מ נ' סומך חייקן (להלן: "פרשת שאנקול"), עמ' 22:

12 "אני סבור כי בחינת טענות הצדדים באספקלריה של השיקולים
13 העומדים בבסיס הרציונל של מוסד ההתיישנות כפי שהוכר
14 בשיטתו המשפטית, תומכים בקביעה לפיה המועד ממנו יש למנות
15 את תחילת מועד מרוץ ההתיישנות במקרה בו נטען כי חוזה נערך תוך
16 רשלנות מקצועית, הוא מועד חתימת החוזה, ולא מועד ביצועו"
17

18 17. תביעת רשלנות מקצועית של עורך דין נכנסת בגדר סעיף 89 (2) לפקודת הנוקין ולא סעיף 89
19 (1), ובנוגע למועד אירוע הנזק, נקבע בתיק ע"א 2331/03 קמחי נ' עו"ד כוחן:

20 "הנזק אכן נולד שעה שהמערערים קיבלו את הדירה עם הרישום
21 הפגום ואילו בשלב הניסיון למכירת הדירה רק התגבש והוחזף. בעת
22 שהמערערים קיבלו את הדירה שלא הייתה רשומה על שםם, בעוד
23 דירתם רשומה בשם אחר, הייתה בידם עילה לתבוע פיצוי על נזקם
24 ועילה זו נולדה כבר באותה עת ולא מאוחר יותר. אכן, הנזק בא לכלל
25 ביטוי בעת כישלון הניסיון למכירת הדירה, אלא שצאתו לאוויר
26 העולם התרחשה שנים רבות קודם לכן, אף שאלמלי המכירה לא
27 היה בא לכלל גיבוש. בצדק טוען המשיב כי דירה שנפל פגם מעין זה
28 ברישומה שוויה פחות משווי דירה שלא נפל פגם כזה ברישומה וכבר
29 בעת הרישום ניתן היה לאמוד את שווי הנזק. בנכס פגום עסקינן
30 והנזק נגרם בעת רכישתו ולא בעת מכירתו, כך שלכל היותר יכולים
31 היו המערערים להעלות טענה הנשענת אך ורק על מועד גילוי הנזק.
32 ... אף הם עצמם ערים לכך כי למעשה מדובר בגיבוש הנזק ולא
33 במועד התרחשותו."
34

35 ובהמשך נקבע:

36 "היום שבו אירע הנזק, אליבא דסעיף 89(2), הינו, כאמור, מועד
37 ביצוע הרישום הלקוי. גם אם התקבל הטענה שהנזק לא נתגלה ביום
38 שאירע והמירוץ יחל ביום גילוי, אזי תתיישנה לאחר שחלפו למעלה
39 מ-10 שנים מיום אירועו. כך גם מצינו בבש"א 12112/01 אבשלום
40 לין נ' עו"ד יעקב כהן פ"מ סא"א (2) 49, 50 כי המועד שהתגבשה בו
41 עילת התביעה הוא המועד שבו היו התובעים זכאים לסעד כנגד
42 הנתבע ובעילות הנזיקיות מועד תחילת ההתיישנות הוא יום המעשה
43 או המחדל שבו נגרם הנזק."



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

- 1
- 2 18. ב"כ הנתבעים 1-2 טען שעילת התובענה כולה נשענת על חתימת הנתבעים על מסמך אשר
- 3 כותרתו "כתב התחייבות" (להלן: "כתב ההתחייבות"; מסומן 4). כתב ההתחייבות נחתם ע"י
- 4 הנתבעים ביום 12.12.1996. בסעיף 8 לכתב ההתחייבות התחייבו הנתבעים לרשום או לגרום
- 5 לרישומה של הערת אזהרה לטובת התובע, שלא נרשמה עד היום. בגין הפרת התחייבות זאת
- 6 הוגשה התביעה ע"י התובע. ב"כ הנתבעים 1-2 טען שממועד חתימת כתב ההתחייבות ועד מועד
- 7 הגשת התביעה חלפו כמעט 14 שנים ולכן בהתאם להוראות סעיף 15(1) לחוק ההתיישנות,
- 8 התשי"ח-1958 התביעה התיישנה.
- 9
- 10 19. ב"כ הנתבעים 1-2 טען כי אם התובע ייטען כי הנכס שנמכר לנתבעים 3-4 היה רשום במינהל
- 11 מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ולכן לא ניתן היה לרשום הערת אזהרה במועד, הרי ייטען כי
- 12 הנכס נרשם בלשכת רישום המקרקעין ביום 9.1.1997. (נספח ב' לבקשה לדחיה על הסף). עוד
- 13 טען כי ניתן ללמוד מהנסח כי ביום 23.11.1997 נרשמו זכויות החכירה של הנתבעים ובאותו יום
- 14 נרשמה הערת אזהרה לטובת הנתבעים 3-4. דהיינו לכל המאוחר עילת התובענה נוצרה ביום זה
- 15 23.11.1997. גם ממועד זה חלפו יותר משבע שנים.
- 16
- 17 20. ב"כ הנתבעים 1-2 טען שהתובע אף לא מכחיש כי מדובר בהתחייבות חוזית. למעשה כל תגובת
- 18 התובע בנושא ההתיישנות נתמכת בטיעון אחד והוא כי רק ביום 5.9.07 נודע לו כי לא נרשמה
- 19 הערת אזהרה.
- 20
- 21 21. סעיף 8 לחוק ההתיישנות קובע:
- 22 **"התיישנות שלא מדעת**
- 23 **8. נעלמו מן התובע עובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא**
- 24 **היו תלויות בו, ושאל בזהירות סבירה לא יכול היה לגלות אותן,**
- 25 **תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה."**
- 26
- 27 22. לתובע לא יכולה לצמוח טובה מסעיף 8 לחוק ההתיישנות, מכיוון שהוא לא הראה מהן העובדות
- 28 שמעלמו ממנו, ושאל בזהירות סבירה לא יכול היה לגלותן. המידע הרלוונטי הוא מרשם
- 29 המקרקעין, הפתוח לעיון הציבור כולו, ומשנת 1997 הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין, כך
- 30 שעיון בנסח רישום היה מגלה את התקלה שהערת אזהרה לא נרשמה, והבנק התובע התרשל
- 31 בכך שלא הוציא נסח ולא עקב אחרי הליכי הרישום.
- 32 23. מעבר לכך, המידע הרלוונטי נמצא גם בספרי המנהל עוד לפני שנת 1997 (טרם הרישום בטאבו)
- 33 וגם אם הגישה לו מוגבלת לציבור הרחב, הרי שלתובע, כבעל יפוי כוח נוטריוני מהנתבעים 3-4,

7 מתוך 11



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 09-09-21693 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

- 1 היתה גישה גם למידע זה במשך כל השנים. גוף בנקאי הנותן הלוואות תחת רישיון, ונתן
2 לנתבעים 3-4 את ההלוואה, היה מחויב למידת זהירות סבירה, ומשלא ביצע את הבדיקות
3 הנדרשות, הוא מנוע מלטעון שלא היו בידיו העובדות המחזות את עילת התביעה.
4 24. מעבר לכל הנ"ל, נטל ההוכחה שאמנם נעלמו מהנתבע עובדות, מסיבות שאינן תלויות בו, מוטל
5 על כתפי התובע, וזה לא הרים אותו, וכפי שנקבע ב-ע"א 97/77 נחמן נ' אלכסנדר, פ"ד לא (3)
6 : 466

7 "חובת ההוכחה חלה על התובע, אשר טוען שעל-אף שעברה תקופת
8 ההתיישנות עפ"י החוק יש למנות את התקופה לא מיום שבו נולדה
9 עילת התובעה... אלא מיום שבו נודע לתובע..."
10

- 11 25. בפרשת שאנקול נקבע, כי על התובע המתגונן בטענת התיישנות שלא מדעת, להרים את נטל
12 הראייה שלא יכול היה לדעת את עילת התביעה, ואם הייתה לתובע תשתית ראשונית או בסיס
13 לסברה או לחשד שיש קשר סיבתי בין הרשלנות הנטענת לזק שנגרם, חרי שמירוף ההתיישנות
14 מתחיל, וכפי שנקבע בפרשת שאנקול עמ' 16-17:

15 "לאחרונה אף נקבע כי 'חשד המתעורר אצל תובע ואף חשד בכות
16 (צריך היה לחשוף) ייחשב כ'קצה חוט' המתחיל את מירוף
17 ההתיישנות... על התובע המתגונן בטענת של 'התיישנות שלא
18 מדעת' הנטל להוכיח את הגנתו, משהניח הנתבע תשתית ראשונית
19 לפיה התביעה התיישנה בהתאם למועד היווצרות עילת התביעה"
20 (פס"ד סיגמן, סעיף 14), לאור האמור לעיל אני קובע כי במועד בו
21 נודעה לתובעת הראשונה עמדתם של שלטונות מס הכנסה באשר
22 לחיובה הצפי במס בגין העסקה נשוא ההסכם מיום 31.5.2000
23 נמצאו אצל התובעת הידיעה, או לכל הפחות 'קצה החוט', 'הבסיס
24 לסברה' ו'החשד' (ובודאי 'חשד בכח'), הנדרשים על פי
25 הפסיקה המחייבת אודות הקשר הסיבתי שבין הרשלנות המיוחסת
26 על ידי התובעת לנתבעות לבין הנזק המיסויי שנגרם לתובעת".
27

- 28 26. אני דוחה את טענת ב"כ התובע, לפיה דבר הפרת התחייבותו של עו"ד דויטש כלפינו נודע לו רק
29 בשלהי שנת 2007, במסגרת תיק המימוש שפתח התובע נגד מילר בגין הפרת התחייבויותיהם
30 לשלם לו את תשלומי המשכנתא כסדרם, עת הודיע המנהל לב"כ התובע, כי אין ביכולתו לרשום
31 בפנקסיו הערה בדבר מינויה של ב"כ התובע ככונסת נכסים על הנכס, מאחר והנכס אינו בבעלות
32 מילר (נספח 10 לכתב התביעה). כפי שקבעתי לעיל, מניין תקופת ההתיישנות החל שנים לפני
33 המועד בו פיגרו מילר בתשלומי ההלוואה, שהרי הדרישה היא לא רק מתי הבנק ידע אודות
34 עילת התביעה, אלא מתי הוא יכול היה לדעת זאת, וכפי שפירטתי לעיל, חבנק יכול היה לדעת
35 אודות כך שנים קודם לכן.

36
37



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

- 1 27. התביעה נשואת פסק דין זה אין עניינה מקרקעין מוסדרים, לפי סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין
- 2 תשכ"ט-1969, אלא המדובר בתביעה חוזית: כתב ההתחייבות איננו זכות במקרקעין ולתובע
- 3 אין כל זכות במקרקעין, והמדובר בהתחייבות לרישום הערת אזהרה בלבד, שהיא עצמה איננה
- 4 זכות במקרקעין אלא זכות אובליגטורית. תקופת ההתחייבות מתחילה לרוץ, כאמור, עם חלוף
- 5 הזמן הסביר לקיום ההתחייבות, והמועד שבו היה הבנק צריך לדרוש מעו"ד דויטש את קיום
- 6 וביצוע ההתחייבות. במצב דברים זה, הגעתי לכלל מסקנה, שהתביעה כנגד נתבעים 1-2 וכן נגד
- 7 נתבעים 5-6 התיישנה ואני מורה על דחייתה מטעם זה. במצב דברים זה, מתייתר הדיון ביתר
- 8 טענותיהם של הנתבעים הנ"ל, בנוגע לשיחוי וטענות נוספות. בנוסף – ומשדחיתי את התביעה
- 9 נגד נתבעים 1-2 וכן 5-6, אני דוחה את הדעותיהם לצדדים שלישיים.
- 10
- 11 28. בנוגע לנתבעים 3-4 – אלה טענו, שהמדובר בהלוואת מסוג נון ריקורס (Non recourse), דהיינו
- 12 בהלוואה כספית כנגד הביטחונות העומדים למלווה, שהינם הנכס הנקנה במימון, חלקי או
- 13 מלא, של כספי ההלוואה, ואשר הוא משמש כבטוחה יחידה מול הבנק המלווה. לדבריהם, טרם
- 14 חתימת המסמכים הבהירו הנתבעים מסי' 3 ו-4 לתובע בדבר מצבם הכלכלי המדרדר ומצבם
- 15 הבריאותי הקשה של הנתבעת מסי' 3 ובנה, תוך שהדגישו כי הבית הנו רכושם הבלעדי, ובהעדר
- 16 כל רכוש הוא ישמש כבטוחה יחידה לחשבת ההלוואה, וכך הוסכם.
- 17
- 18 29. ב"כ התובע טענה שהתובע מעולם לא נתן הסכמתו לכך שהנכס בלבד ישמש כבטוחה להלוואה
- 19 שנטלו ממנו מילר, ואין בידי מילר כל מסמך המאשר את טענותיהם בעניין זה. במצב דברים זה,
- 20 בו מדובר באמירה בעל-פה אל מול מסמך בכתב, אני מעדיף את המסמכים בכתב ודוחה את
- 21 טענת מילר.
- 22
- 23 30. ב"כ התובע הדגישה כי מילר מעולם לא הגישו במסגרת תיקי ההוצאה לפועל שנפתחו נגדם,
- 24 בקשה בטענת "פרעתי" כמצופה ממי שסבור כי הזוכה בתיק מחל על חובו, והוסיפה כי במסגרת
- 25 תשובותיו של מר מילר לשאלון מטעם התובע, שב מילר ואישר את קיומו של חוב המשכנתא
- 26 כמו גם את העובדה לפיה, מילר קיבלו התראות בגין פיגורים בתשלומי ועל אף אותן ההתראות,
- 27 הם אינם משלמים את תשלומי ההלוואה. ב"כ התובע טענה שדי בכל אלה ובהודאתם של מילר,
- 28 בכדי ללמד על כך שאין בפי מילר הגנה של ממש. אני מקבל טיעון זה, המקבל משנה תוקף מעיון
- 29 בשאלון ששלח התובע למילר ובתצהיר התשובות לשאלון זה.



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

31. מסקנתי היא, שמילר ידעו על דבר חובתם לעשות לרישום המשכנתא ואולם, מטעמים השמורים עימם הם לא עשו לרישומה, והגדילו לעשות כאשר מכרו את הנכס בחודש 9/2006 לצדדים שלישיים, שחר, מבלי שפרעו את החלואה. לאור התנהלותם הנ"ל של מילר הרי שהם מושתקים מלהעלות טענת "אשם תורם" כלפי התובע, במיוחד כאשר הייתה בקידהם ההזדמנות למלא את התחייבותם לרישום משכנתא לטובת התובע ו/או לפרוע את החלואה, כאשר גילו שאין בנמצא רישום שכזה במהלך עסקת המכר הנוספת, במסגרתה מכרו מילר את הנכס לשחר.
32. ב"כ הנתבעים 3-4 הפנה לת"א 51763/03 (שלום ת"א) בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ. קונקי סיגל אהובה קיית ואח', וטען ששם נטלה הנתבעת 1 הלוואה לצורך רכישת דירה לכאורה מאת הנתבעת 2, בערבותו של נתבע 4. נתבע 3, שהיה עורך דין, התחייב לטפל בהמצאת התחייבות לרישום משכנתא על הדירה הנרכשת ולא עשה כן. לאחר שפיגרה הנתבעת 1 בפירעון תשלומי החלואה החליט הבנק התובע לפעול למימוש השעבוד על הדירה, ורק אז נתחוויר לו כי העו"ד- נתבע 3 לא דאג להעברת הזכויות ולא דאג לרשום בפועל שעבוד על הדירה, והנתבעת 2, מוכרת הדירה, מכרה אותה לצד ג' שקנה אותה בתנאי תקנת חשוק ובתום לב, ומשכך, לא ניתן עוד לממש את הנכס בגינו ניתנה החלואה. ב"כ הנתבעים 3-4 טען שבמקרה זה נפסק ע"י כבוד השופט רחמים כחן כי לבנק רשלנות תורמת בשיעור 100% לזק, ואין לו להלין אלא על עצמו.
33. אני דוחה את ניסיונו של ב"כ הנתבעים 3-4 להשוות בין המקרה של מרשיו ובין עניין קונקי, שם אובחנה גב' קונקי על ידי מומחה רפואי בתחום הפסיכולוגי כ"גבולית", ומי שנטל על עצמו את חובת רישום השעבוד על הדירה היה הבנק עצמו, זאת להבדיל מהמקרה שבפניי (סעיף 6 לפסק הדין), ובכל זאת הבנק לא פעל לביצוע הרישום באותו מקרה. הנתבעים 3-4 נטלו הלוואה לשם רכישת הדירה, ומכרו את הדירה מבלי לפרוע את החלואה שנטלו – בכך אני רואה בחומרה את התנהלותם והתחמקותם מלפרוע את חובותיהם.
34. סוף דבר:
- אני דוחה את התביעה כנגד הנתבעים 1-2, 5-6, ודוחה את ההודעות לצדדים שלישיים שנשלחו על ידם. משדחיתי את התביעות נגדם, אני מחייב את התובע לשלם לכל אחד מהנתבעים 1-2, 5-6 וצד ג' 3, הוצאות ע"ס 10,000 ₪, אותם עליו לשלם עד לא יאוחר מיום 1.12.12.



בית משפט השלום בחיפה

תאריך: 10/10/2013

תיק אזרחי 21693-09-09 בנק לאומי למשכנתאות נ' אורן

בפני כבוד השופט זאיד פלאח

1 אני מקבל את התביעה כנגד הנתבעים 3-4, ומחייב אותם לשלם לתובע סך של 500,621 ₪,
2 בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, מיום הגשת התביעה 20.1.2011 ועד לתשלום בפועל.

3

4 עוד אני מחייב את הנתבעים 3-4 לשלם לתובע שכ"ט ע"י ע"ס 70,000 ₪, והוצאות ע"ס
5 20,000 ₪. את כל הסכומים הנ"ל יש לשלם עד לא יאוחר מיום 1.12.12, אחרת הם יישאו
6 הפרשי ריבית והצמדה מהיום ועד לתשלום בפועל.

7

8

זכות ערעור כחוק.

9

המזכירות תשלח העתק פסק דין זה לכל הצדדים באמצעות הדואר.

10

11

12

ניתן היום, כ"ד בתשרי תשע"ג, 10 באוקטובר 2012, בהעדר הצדדים.

13

זאיד פלאח

זאיד פלאח, שופט

14

15

16

17

18

19

20