

5

**בתי המשפט**

א 1194/04	<b>בית משפט מחוזי תל אביב-יפו</b>		
א 1255/04			
15/12/2004	<b>כב' השופט יהודה זפט</b>	<b>בפני:</b>	

- בעניין:
1. הרב ראזנבוים מנחם
  2. "עמותת יעטרת משה
  3. מוסדות קרעטשינוף - רחובות
- ע"י ב"כ עו"ד אוסדיטשר משה יצחק      התובעים
- נ ג ד
1. בנק הפועלים בע"מ
  2. חברת בונה המולדת יזמות ופיתוח בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד אשורי איתן      הנתבעים

**פסק דין****עובדות**

הרב מנחם ראזנבוים (להלן: "ראזנבוים") מכהן כרבם של חסידי קרעטשינוף. החצר החסידית המונהגת על ידו מתנהלת במקרקעין שברחוב ההגנה 33 פינת רחוב חיש 1 ברחובות, גוש 3700 חלקות 125, 126 (להלן: "המקרקעין"). במקרקעין מבנים המשמשים את מוסדות החסידות כמו ישיבה, בית מדרש ובית כנסת. מעמד המשפטי של מוסדות החסידות במקרקעין הוא מעמד של ברשות (ראה עמ' 3 לפרוטוקול, עדותו של מר אריה המבורגר).

חברת בונה המולדת יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה פרטית שעסקה ברכישת נכסים והשבחתם. החברה ניהלה חשבון עיסקי בבנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק"), ולצורך עסקיה ביקשה וקיבלה מהבנק מדי פעם אשראים.

מר משה לבקוביץ (להלן: "לבקוביץ") משמש כמנהלה היחיד של החברה. לבקוביץ הסתוף בחצר החסידית, נמנה על מקורביו של ראזנבוים ורכש את אמונו.

כפי שיובהר להלן לבקוביץ הינו דמות מרכזית ודומיננטית בפרשה נושא הדין.

להלן אפרט עובדות שאינן במחלוקת:

בקיץ 2002 היה ראזנבוים שקוע בחובות, עד כדי מחסור באמצעי מימון לתשלום שכרם של האברכים הלומדים בכלל המנוהל על ידי ראזנבוים במקרקעין. לבקוביץ היה מודע למצוקתו של ראזנבוים והציע לסייע לו להשיג כספים שיסייעו לו להיחלץ מהמצוקה הכלכלית.

ב-1.8.02 נחתם בעצת לבקוביץ חוזה על ידי ראזנבוים ולבקוביץ (נספח יא לתצהיר עדותו של מר אריה פרנסיס) (להלן: "החוזה") לפיו התחייב ראזנבוים למכור לחברה את כל זכויותיו במקרקעין תמורת סכום של מיליון דולר ארה"ב.

בסעיף 8 לחוזה אישר ראזנבוים כי קיבל על חשבון התמורה סך - 600,000 דולר. את יתרת התמורה התחייב לבקוביץ לשלם "לא יאוחר מ-1.9.02 ובכפוף למתן הלוואה בבנק הפועלים לצורך הרכישה". מועד תשלום יתרת התמורה נקבע בסעיף 4 לחוזה כמועד מסירת החזקה במקרקעין ללבקוביץ.

ב-4.8.02 נחתם חוזה שכירות בין החברה באמצעות לבקוביץ כמשכירה, ובין מוסדות קרעטשינוף רחובות - ע.ר מסי' 580054849 (להלן: "העמותה") באמצעות הרב פנחס שיינברגר כשוכרת, לפיו השכירה החברה לעמותה את המקרקעין ל-8 שנים למטרה של החזקת מוסד תלמוד תורה לילדים, ישיבה לבחורים וכולל לאברכים.

בסעיף 4 לחוזה השכירות התחייבה העמותה לשלם לחברה דמי שכירות בסך - 8,500 דולר לחודש.

כשהוא מצויד בחוזה ובחוזה השכירות פנה לבקוביץ לבנק וביקש להעמיד לחברה הלוואה בסך - 400,000 דולר למימון רכישת המקרקעין, בהציעו כבטוחה רישום משכנתא על המקרקעין מישכון דמי השכירות, שעבוד הזכויות החוזיות של החברה לטובת הבנק וערבות.

הסכמת הבנק להעמדת האשראי לחברה ניתנה לאחר שהוצגה בפניו שומת הנכס לפיה הוערך שווי הנכס כפנוי בסך 1,290,000 דולר ולמימוש מהיר סך - 1,030,000 דולר.

ב-20.8.02 התייצב נציג הבנק בלשכתו של ראזנבוים במקרקעין למסירת מידע אודות העיסקה הנרקמת והשירותים הבנקאיים שניתנו במסגרתה, וראזנבוים אישר בחתימתו כי נמסר לו העתק שטר המשכון וניתנה לו הזדמנות סבירה לעיין בשטר ובפרטי המידע, וכי נמסרו לו פרטים בכתב באשר לכל אחד מהשירותים הבנקאיים שהועמדו.

ב-15.8.02 חתם ראזנבוים בפני עורך דין שמואל הופרט על שטר משכנתא לפיו שיעבד לטובת הבנק את זכויותיו במקרקעין עד לסך של - 400,000 דולר להבטחת כל הסכומים והתשלומים שיגיעו לבנק מאת החברה. בו ביום נרשמה המשכנתא בפנקסי המקרקעין.

לאחר העמדת הבטחונות, העמיד הבנק לחברה את סכום ההלוואה בסך - 400,000 דולר. החברה לא העבירה את הסך 400,000 דולר לראזנבוים, ואין חולק על כך שגם הסך - 600,000 דולר שקבלתו אושרה על ידי ראזנבוים בחתימתו על החוזה, לא שולם לראזנבוים.

מאחר והחברה לא עמדה בהחזר החוב לבנק נערך עמה ב-2.4.04 הסכם חדש להחזר ההלוואה בתנאים חדשים. ברישומי הבנק נרשם בחשבון ההלוואה המקורית זיכוי וכנגדו נרשם חיוב מקביל בחשבון ההלוואה החדש.

ראזנבוים לא היה מעורב, גם לא ברמת הידיעה, בהסכם האמור בין לבקוביץ לבנק למיחזור ההלוואה. לבקוביץ לא עמד בתנאי הסכם ההלוואה השני. לאחר שדרישות והתראות הבנק לא הועילו, פתח הבנק בהליכי הוצאה לפועל למימוש המשכנתא על המקרקעין.

ב-29.1.04 הגיש ראזנבוים בבית משפט זה את תביעתו בתיק אזרחי 1194/04 נגד הבנק ונגד החברה, בה עתר לפסק דין המצהיר על בטלות המשכנתא מעיקרא, בטלות ערבות מ-20.8.02 כערב יחיד לחוב החברה לבנק בסך 400 אלף דולר, בטלות חוזה המכר מ-1.8.02 מעיקרו ומלכתחילה, ועל היות עמותת עטרת משה (תובעת 2) ומוסדות קרעטשינוף רחובות דיירות מוגנות במבנה, בין השאר בבית הכנסת שבו.

לחילופין נתבקשה הצהרה כי לא ניתן לפעול למימוש המשכנתא על המבנה שבמקרקעין, ולחילופי חילופין הצהרה כי המשכנתא נפרעה או פקעה ויש להורות על מחיקתה.

את תביעתו זו ביסס ראזנבוים על הטענות הבאות:

- א. המבנה הבנוי במקרקעין הינו "מבנה דתי" בהתאם לסימנים 2 ו-3 לדבר המלך במועצה על ארץ ישראל (המקומות הקדושים) 1924, (להלן: "דבר המלך") ועל כן לא ניתן לפעול בהליכי הוצאה לפועל למכר המבנה.
- ב. המבנה מהווה הקדש דתי ומוחזק כדיירות מוגנת מכח רשיון בלתי הדיר, ועל כן על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (אין הפניה לסעיפי החוק) וסעיפים 2 ו-3 לדבר המלך במועצה לא ניתן לפנות את המחזיקים במבנה.
- ג. הבנק ביצע יחד עם לבקוביץ תרמית, מצג שווא, עושק והטעיה רבתי לעניין חוזה המכר, הלוואת המשכנתא והערבות, ונהג כלפי ראזנבוים בניגוד להוראות כל דין, בניגוד למוסכם, ובניגוד לכל נהלים ו/או הוראות ו/או כללים בנקאיים ו/או ברשלנות רבתי ו/או בחוסר תוך לב, ו/או הפרת חובת הנאמנות עת העביר את כספי ההלוואה לחשבון החברה, במקום להעביר את הכספים לראזנבוים.

לתביעה האמורה קדמה תביעה שהוגשה בבית משפט זה ב-24.11.03 על ידי החברה כנגד הבנק וראזנבוים בתיק ה"פ 1246/03 (שהוסב לתיק אזרחי 1255/04) בה עתר להצהרה כי יש למחוק את המשכנתא על המקרקעין מפני שזו ניתנה כבטוחה לפרעון ההלוואה הראשונה, וזו נפרעה על ידי הכספים שהוזרמו לחשבון ההלוואה הראשונה מכספי ההלוואה השניה.

עוד נטען בתובענה זו כי המקרקעין משמשים לתפילות, ללימודי קודש ולענייני יחדות, ולכן לא ניתן לפנות מהם את ציבור המשתמשים בהם זה כ-40 שנה.

הדיון בשתי התביעות אוחד, והתנהל במאוחד.

#### דיון עובדתי

א. עדותו של ראזנבוים בחקירה ראשית הוגשה בדרך של תצהיר שנחתם בפני בא כוחו. לאחר שבחקירתו עומת עם סתירות בין תוכנם של מסמכים הנושאים את חתימתו ובין גרסתו בתצהיר, השיב תשובות מתחמקות, נשאל:

**"בזמן שחתמת על התצהיר, האם ידעת על תוכנו של התצהיר?"**

השיב:

**"רק על חלק, גם לא היה לי מספיק זמן להתעמק כי אמרו לי שאין זמן ואני מאמין באנשים שסביבי"**

(עמ' 7 לפרוטוקול, ישיבת 2.6.04).

בדרך דומה ביקש ראזנבוים להתנער מחתימתו על חוזה המכר ועל מסמכי השעבוד:

**"אני לא יודע על מה חתמתי, הוא (לבקוביץ - י.ז.) החתים אותי על דברים שאני לא יודע. הוא אמר: 'אני עוד לא יודע איך אני אעשה את זה, בצורה כזאת או אחרת, העיקר תחתום שהבנק יתן את הכסף'".**

ייאמר מיד בפתח הדברים: אינני נותן אמון בעדותו של ראזנבוים בדבר אי ידיעתו את תוכן תצהירו ותוכן המסמכים עליהם חתם.

בעת חתימת התצהיר לא היה ראזנבוים נתון בדוחק של זמן, שכן החלטת בית המשפט בדבר הגשת עדויות בחקירה ראשית בדרך של תצהיר קצבה לראזנבוים תקופה מספקת להכין את תצהיר עדותו בנחת.

זאת ועוד, אילו היה ראזנבוים זקוק לפרק זמן נוסף להגשת תצהיר, אין ספק שהיה מגיש בקשה להארכת מועד.

הוא הדין באשר לגרסת ראזנבוים כאילו חתם על חוזה המכר ומסמכי השעבוד בלי להיות מודע לתכנם.

בעמ' 7 לפרוטוקול נשאל ראזנבוים אם ידע בעת החתימה על חוזה המכר, כי מדובר בהסכם מכר – תשובתו היתה: **"לא"**.

חוששני שבתשובתו זו חטא ראזנבוים לאמת, שהרי באותו עמוד עצמו, אמר על לבקוביץ את הדברים הבאים: **"הוא הוביל אותי כל הזמן לכך שאני רק יחתום ויחתום לו. הוא אמר לי: 'תן לי את הבניין אני אביא לך כסף'".**

מכאן, מפיו של ראזנבוים עצמו, שכשחתם על חוזה מכר היה מודע לכך שהוא חותם על חוזה למכירת המקרקעין ללבקוביץ, כדי לקבל בעזרת החוזה כסף מהבנק.

לכאורה נתמכת גרסת ראזנבוים כי לא היה מודע לתוכן המסמכים עליהם חתם בעדותו של לבקוביץ, באשר לשאלה האם ראזנבוים ידע על מה הוא חותם עת חתם על המסמכים, השיב: **"להערכתך לא, הוא לא רצה אפילו לראות. הוא סמך עלי בצורה אבסולוטית, אני הייתי אצלו הכל, מה שאמרו לו לעשות הוא עשה, הוא לא ירד לשרשם של דברים"**. (עמ' 7 לפרוטוקול ישיבת 9.6.04).

רישומה של עדות לבקוביץ היה שלילי לא פחות מרישומה של עדות ראזנבוים, ומהבחינה המהותית לבקוביץ וראזנבוים מצויים בחזית אחת מול הבנק.

הוכח מעבר לכל ספק שהוא שלבקוביץ הוציא מהבנק 400 אולף דולר במירמה, באמתלא שהכסף דרוש לו למימון רכישת המקרקעין, תוך הצגת חוזה רכישה שמעיקרא שנערך למראית עין, כאשר בחוזה נכתב כי 600 אלף דולר מהתמורה שולמה במעמד החתימה, כדי לאתז את עיני הבנק. במצב דברים זה ניצב לבקוביץ על דוכן העדים ובלי להניד עפעף הצהיר בבטחון: **"לא ניסיתי לרמות אף אחד"**. כך גם כשנשאל אם חוזה השכירות היה פיקטיבי, הוא השיב ללא היסוס: **"לא"**, שעה שאין צל של ספק שלא היתה מעולם שמץ כוונה להעברת הבעלות והחזקה במקרקעין לחברה, וממילא גם לא היתה כוונה להשכיר את המקרקעין ולגבות דמי שכירות.

הנה כי כן, עדותו של לבקוביץ, כמו עדותו של ראזנבוים התגלו כעדויות מאוד לא מהימנות.

נקבע בזאת כממצא עובדתי כי ראזנבוים חתם על חוזה המכר בידיעה מלאה על תכנו, ומתוך מודעות לכך שהחוזה נחתם לשם הצגתו בפני הבנק כמסמך המשקף עסקת מכר שכבר שולמה בגינה כביכול תמורה בסך 600 אלף דולר (60%) מהתמורה, שעה שמעיקרא לא היתה כוונה למכור לחברה את המקרקעין, ובהתאם לא דווח על העיסקה למס שבח ולא נרשמה בגינה הערת אזהרה.

בתובענה ובתצהיר עדותו הראשית לא כפר ראזנבוים בחתימתו על מסמכי השעבוד, והנה בחקירתו ראה ראזנבוים להטיל ספק בחתימתו:

**"אני לא יודע אם החתימה הזאת היא שלי, אני מסופק"**.

ראזנבוים לא הציע הסבר לעובדה שספק זה נולד לפתע בחקירתו בבית המשפט.

חתימת ראזנבוים על מסמכי השעבוד נעשתה בפני עורך דין הופרט, ולא מחכמה הטיל ראזנבוים בחקירתו ספק בחתימתו.

חתימת ראזנבוים על מסמכי השעבוד לא הועמדה בספק בכתבי הטענות, ובסיכומיו לא טוען בא כוחו של ראזנבוים כי מסמכי השעבוד לא נחתמו על ידי ראזנבוים, ונקבע בזה כממצא עובדתי שהמסמכים אכן נחתמו בפני עו"ד הופרט, שאישר בחתימת ידו שראזנבוים חתם בפניו מרצונו לאחר שעו"ד הופרט הסביר לו את מהות העסקה ואת התוצאות משפטיות הנובעות ממנה ושוכנע שהדבר הובן על ידי ראזנבוים כראוי.

מקום קדוש

ב. טענת ראזנבוים והחברה, המבנה הבנוי במקרקעין הינו "מבנה דתי" בהתאם לסימנים 2 ו-3 לדבר המלך ועל כן לא ניתן לפעול בהליכי הוצאה לפועל למכר המבנה.

לטענת הבנק, המקרקעין אינם בגדר מקום קדוש ועל כן אין להחיל את הוראות דבר המלך בענייננו.

זו לשונו של סימן 2 לדבר המלך על המקומות הקדושים:

"למרות כל הוראה בדבר המלך במועצה על ארץ-ישראל, 1922, או בכל פקודה אחרת או בכל חוק אחר בישראל, האומרת את ההיפך, לא יבורר ולא יחולט על ידי שום בית משפט בישראל כל משפט או ענין הקשורים במקומות הקדושים או בבנינים הדתיים או במקומות הדתיים בישראל או בזכויות או בתביעות הנוגעות לעדות הדתיות השונות בישראל:  
בתנאי ששום דבר האמור בזה לא יפגע ולא יצמצם בשיפוט שהוקנה לבתי הדין הדתיים עפ"י דבר המלך במועצה הנ"ל ובהתאם לו."

סימן 2 לדבר המלך על המקומות הקדושים נועד לשלול מבית המשפט סמכות לדון בעניינים הקשורים במקומות הקדושים. בהמ" 440/61 עזבון המנות מנדל מורגנשטרן ואחי נ' ישועת אלקיים, פ"ד טו (3) 1925 בע' 1926, נדון עניינם של חוכרים שנגדם ניתן צו סילוק יד ממושכר שהושכר למטרת בית תפילה זמני. בהסתמכם על דבר המלך על המקומות הקדושים טענו החוכרים שכיוון שהמושכר שימש בית תפילה אין סמכות לבית המשפט להיזקק לכל תביעה הנוגעת למקום קדוש. נקבע שם:

"בדבר המלך - במועצה מדובר:  
"...holy places or religious buildings Or sites..."  
שמע מיניה, שעצם המקום צריך להיות קדוש, לא מדובר על "שימוש קדוש". כאן אין מחלוקת שהבנין הוא בנין רגיל אשר נבנה למגורים רגילים, ולכן העובדה שהשוכרים בזמנו שכרו דירה כדי להשתמש בה לשם בית - תפילה זמני אינה הופכת לתמיד את המקום לקדוש"

כדי שמקרקעין יוכרו כמקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך יש להראות שהמקרקעין עצמם הם בבחינת מקום קדוש.

בחקירתו העיד אריה המבורגר (ע' 3 לפרוטוקול מיום 2.6.04):

"ת. זה בית כנסת, מקום תפילה, ישיבה.  
אף אחד מטעמנו לא ביקש ממשרד הדתות אישור שזה מקום קדוש.  
ש. נכון שבמבנה הזה קיימת גם חנות קטרינג, חנות מזון?  
ת. נכון.  
ש. קיימים שם פנימייה וחדר אוכל?  
ת. כן, זה לצרכי הישיבה.  
ש. קיימים גם שירותים וכיתות לימוד?  
ת. בוודאי."

מעדותו של אריה המבורגר עולה שבמקרקעין נעשים שימושים שונים ובהם מגורים, חדר אוכל, חנות קייטרינג, שירותים, כיתות לימוד ובית כנסת.

נראה לי שאף שבמקרקעין מצוי בית כנסת, אין לראות במקרקעין מקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך על המקומות הקדושים.

הרקע לחקיקת דבר המלך על המקומות הקדושים נעוץ בהכרת השלטון המנדטורי הבריטי ברגישות האתרים המקודשים לעדות הדתיות הרבות בארץ ישראל, ולסכנה הטמונה בהכרעת מחלוקות בין העדות הדתיות בנושאים הקשורים למקומות הקדושים על ידי בתי המשפט המקומיים, הכרעה שהיתה עלולה להפר את הסטטוס קוו במקומות אלה ולהצית אש מחלוקת בין העדות הדתיות השונות.

ראה לעניין זה את ניתוחו של הנשיא אגרנט בבג"צ 222/68 חוגים לאומיים אגודה רשומה, ואחי נגד שר המשטרה, פ"ד כד (2) 141 בע' 194 - 224. לפיכך, נראה לי שבמקום שלא מתעוררת בו שאלה בין עדתית או דתית הקשורה במקום, אין לראות מקום כמקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך ואין לחסום בפני בעל דין את זכות הגישה לערכאות. כך הדבר במיוחד, במקום שדבר המלך אינו קובע כל הסדר חליפי לבירור הסכסוך בבחינת "יש דין ולית דיין", ראה דברי השופט ויתקון בבג"צ 222/68 שלעיל, בע' 161.

ועוד. הכרה במבנים מסוג המקרקעין שבענייננו כמקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך באופן השולל מבית המשפט את הסמכות לדון בתביעות הקשורות במקרקעין, תגרום לכך שגורמי מימון יימנעו מליתן אשראי לפיתוח מקומות המשמשים למטרות דתיות בשל החשש שלא יוכלו למצות את זכויותיהם בבתי המשפט, ותותיר מאבקי שליטה וסכסוכים אחרים הנוגעים למקרקעין המשמשים למטרות דתיות ללא פורום המוסמך להכריע בהם, וזו תוצאה בלתי סבירה.

אשר על כן אני דוחה את טענת ראזנבוים כאילו אין לבית המשפט סמכות לברר הסכסוך הקשור במקרקעין.

#### דיירות מוגנת

ג. הטענה בדבר דיירות מוגנת מתייחסת לשתי העמותות, תובעות 2 ו-3 בתיק אזרחי 1255/04. כדי לבסס את הטענה היה על הטוענות למעמד של דייר מוגן להצביע על מעמד של שוכר במקרקעין.



לא זו בלבד שלא הוצג חוזה שכירות, ולא שמץ ראיה לתשלום דמי שכירות, או אפילו תשלום הוצאות החזקה כמו, ארנונה, חשמל, מים וכיוצא באלו, בחקירתו הודה מר אריה המבורגר, אשר תצהירו הוגש מטעם התובעים בתיק אזרחי 1255/04, כי "אין הסכם שכירות מוגנת בינינו לבין הרב או לבין אביו המנוח. לא שילמנו דמי מפתח ואנו גם לא משלמים דמי שכירות. נכון שאנחנו ברי רשות. קיבלנו רשות להשתמש בנכס. אנחנו לא משלמים ארנונה ולא מים, צורכים מים בחינם".

זאת ועוד, ראזנבוים עצמו אמר בחקירתו את הדברים הבאים:

"נכון, אלה שגרים שם, מתפללים ולומדים שם. הם נמצאים שם ברשותי ובעקרון אם נוכחותו של מישהו לא היתה רצויה לי – הוא לא יוכל להיות שם".

אשר על כן הטענה למעמד של דייר מוגן במקרקעין נדחית.

#### התנהגות הבנק

ד. הטענות בהן יוחסה לבנק תרמית, הטעיה וחוסר תום לב, נטענו ללא שמץ יסוד, והיתה דרושה מידה גדושה של עזות פנים כדי ליחס לבנק בנסיבות העניין תרמית והטעיה.

אם נעשתה בפרשה נושא הדיון תרמית והטעיה, היתה זו תרמית והטעיה נגד הבנק בניצוחו של לבקוביץ ובשיתוף פעולה מלא של ראזנבוים.

כך גם לא הונחה תשתית ראייתית לביסוס הטענה כי הבנק פעל בפרשה כנאמן עבור ראזנבוים או כי הבנק היפר נהלים או פעל בחוסר תום לב.

ה. ראזנבוים טען כנגד הבנק כי הבנק התרשל בכך שהזרים את כספי הלוואה לחשבונה של

החברה, בלי להבטיח שהכספים יועברו לראזנבוים.

טענה זו אינה מקובלת עלי. מי שפנה לבנק בבקשת הלוואה היתה החברה, ומשהועמדו הבטוחות בהן התנה הבנק את מתן הלוואה, אך מובן הוא שכספי הלוואה ינתנו לוה, היינו החברה.

כאשר הסכים ראזנבוים לבקשת לבקוביץ לשעבד את המקרקעין לטובת הבנק, לא היתה בידו התחייבות או הבטחה של הבנק להעביר את כספי הלוואה ישירות אליו.

לא על הבנק סמך ראזנבוים, אלא על לבקוביץ.

אילו ביקש ראזנבוים להתנות את הסכמתו לשעבד את הנכס בכך שכספי ההלוואה יועברו ישירות אליו, היה עליו להגיע בעניין זה להסכם עם ראזנבוים ולקבל מהחברה המחאת זכות או הוראה בלתי חוזרת מופנית לבנק, המאפשרת לבנק למסור את כספי ההלוואה לראזנבוים במקום ללווה – החברה.

אם היתה כאן התרשלות, המתרשל היה ראזנבוים ולא הבנק.

על פי המצג שהוצג על ידי ראזנבוים ולבקוביץ לבנק, לא היה יסוד לחשש שכספי ההלוואה לא יועברו לראזנבוים, שהרי בחוזה שהוצג בפני הבנק אישר ראזנבוים בחתימתו כי קיבל על חשבון מחיר הממכר 60% מהתמורה, סך של 600 אלף דולר, ואת מסירת החזקה והעברת הזכויות בנכס לחברה התחייב לבצע כנגד תשלום היתרה.

במצב דברים כזה לא היתה מבחינת הבנק סיבה לדאוג לאינטרס של ראזנבוים שכן מצבו הוצג כמובטח, בהיותו מחזיק בבעלות בנכס, בחזקה בנכס ובנוסף לכך בסכום של 600 אלף דולר.

אי תשלום יתרת התמורה זיכתה את ראזנבוים בביטול החוזה, ובמקרה כזה יכול היה לפדות את המשכנתא מהכספים המופקדים בידו, ולהותיר בידו סכום מכובד, 200 אלף דולר כמקור לגביית פיצויים על הפרת החוזה.

לפיכך במצב הדברים כפי שהוצג על ידי ראזנבוים ולבקוביץ בפני הבנק, לא היתה לבנק סיבה לחשוש שמא כספי ההלוואה לא יועברו על ידי החברה לראזנבוים. ממילא אין לייחס לבנק התרשלות בהפקדת כספי ההלוואה בחשבון החברה.

טענת פרעון

ו. החברה טענה כי פרעה את ההלוואה וכי המשכנתא ניתנה רק להבטחת ההלוואה שנפרעה.

בטענה זו אין שמץ ממש.

נטל הראיה להוכחת פרעון הוא על הטוען פרעתי, כדין כל טענה שיש בה הודאה והדחה.

החברה לא הוכיחה פרעון, ואין ספק כי לא פרעה את החוב. אכן בספרי הבנק נרשם, על פי הסכמה בין הבנק ובין החברה, זיכוי בסכום יתרת ההלוואה ובמקביל חיוב באותו סכום בחשבון הלוואה חדש, אך אין מדובר בפרעון אלא במיחזור ההלוואה, וטענת לבקוביץ כי השעבוד חל רק על ההלוואה המקורית אינה מתיישבת עם ההגיון.

לבקוביץ נשאל, כנגד אלו בטוחות הועמדה ההלוואה שפרעה את ההלוואה המקורית, אם כדבריו המשכנתא על הנכס לא הבטיחה הלוואה זו, ותשובתו הצינית והלא חכמה היתה שהבנק סמך על זקנו כבטוחה.

זו תשובה של שטות, שמשמעותה היא שהבנק הסכים לוותר על הבטוחה שבידו ולהעמיד לחברה הלוואה של מאות אלפי דולרים סתם כך ללא כל בטוחה.

המשכנתא נעשתה להבטחת פרעון ההלוואה בידי החברה. החברה לא פרעה את ההלוואה, ועל כן אין בגלגול ההלוואה בהלוואה חדשה כדי לפגוע בתוקפה של המשכנתא.

לאור האמור לעיל החלטתי לדחות את שתי התובענות.

התובעים, במאוחד ובנפרד, ישלמו לבנק הוצאות בקשה ושכ"ט עו"ד בסך - 50,000 ₪.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים בפקסימיליה.

ניתן היום ג' בטבת, תשס"ה (15 בדצמבר 2004) בהעדר הצדדים.

י. זפט, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה