



בתי המשפט

הפ 000449/00

בית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כבוד ס. הנשיא השופט ד"ר ד. בין

בעניין:

בנק הפועלים בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אילן מירון ואח'

המבקשת

- נ ג ד -

המשיבים
משיב פורמלי

1.
2.
3.
4. לשכת רישום המקרקעין, חיפה

פסק דין

א. ההליך.

1
2 זו היא תובענה שהוגשה על ידי המבקש (להלן: "הבנק") על דרך של המרצת פתיחה למתן פסק דין
3 המצהיר, כי רישום הדירה ע"ש המשיבה 3 (להלן: "3") הינו למראית עין בלבד ועל כן בטל
4 מעיקרו, וכי המשיבים 1 (להלן: "1") ו-2 (להלן: "2") הינם בעלי זכויות הבעלות בדירה,
5 וכן מתבקש צו המאפשר למבקש לרשום עיקול על הדירה במסגרת ת"א 756/99, בבית משפט
6 המחוזי בנצרת.

7
8 בתאריך 1.11.00 ניתן על ידי צו מניעה זמני במעמד צד אחד המורה למשיבים להמנע מעשיית כל
9 דיספוזיציה בדירה ברח' מוריה 121 בחיפה גוש 10781 חלקה 88/3 (להלן: "הדירה"). בישיבה
10 מיום 27.12.00 הסכימו הצדדים שבמקום הכרעה בשאלת המשך קיומו של צו המניעה הזמני,
11 תידון התובענה העיקרית לגופה.

ב. העובדות.

12
13
14 1. הינם בני זוג הנשואים זה לזה (להלן יחד: "בני הזוג"). נועה הנה בתם של בני
15 הזוג.
16
17 2. ביום 10.10.99 הגיש הבנק תביעה בסדר דין מקוצר כנגד בני הזוג וכנגד אנשים נוספים
18 בביהמ"ש המחוזי בנצרת (להלן: "התביעה בנצרת"), בגין חוב שהבנק טוען שהנתבעים
19 באותה תביעה חייבים לו בסך 2,441,430 ש"ח. תביעה זו עדיין תלויה ועומדת. לנתבעים
20 ניתנה רשות להגן.
21



בתי המשפט

הפ 000449/00

בית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כבוד ס. הנשיא השופט ד"ר ד. ביין

3. לפני הגשת התביעה בנצרת, התנהל משא ומתן ארוך בין בני הזוג וחייבים אחרים ובין הבנק, וזאת על מנת להביא לפתרון הסכסוך וסילוק חובותיהם מחוץ לכותלי בית-המשפט. לצורך מטרה זו ניתן לאליהו ולאחרים הלוואת הסדר מיום 6.7.98 ע"ס 3,109,000 ש"ח.
4. ביום 1.11.98, לאחר ביצוע ההסדר הנ"ל וטרם הגשת התביעה בנצרת, נרכשה הדירה נשוא הדיון. בהסכם הרכישה נרשמה כקונה יחידה.
- בהסכם הרכישה נרשם כי התמורה בגין הדירה היא \$170,000. עוד נאמר, כי על הדירה רובצת משכנתא בסכום של \$70,000 לערך לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ (להלן: "בנק לאומי"). המוכר התחייב לסלק המשכנתא עם קבלת השיעור השני של התשלום ע"ח התמורה.
5. ביום 12.1.99 נוצר משכון על הזכויות החוזיות של ג. יחד, לגבי הדירה לצורך הבטחת מימון רכישת הדירה, לטובת בנק לאומי. נועה נרשמה ברשם המקרקעין כבעלים יחיד של הדירה בתאריך 17.2.99.
6. מאחר ונוצר חוב גדול לבנק ואליהו לא עמד בתנאי הלוואת ההסדר, הגיש הבנק את התביעה בסדר דין מקוצר ביום 10.10.99, כאשר לאליהו ניתן רשות להתגונן.
- ג. טענות הבנק.
1. רישום הדירה על שמה של משיבה 3 הינו למראית עין בלבד ונגוע בחוסר תום לב.
- (א) המבקש טוען, כי רישום הדירה על שם הינו רישום למראית עין. מטרת רישום זה, הינו ניסיון להברחת רכוש על-ידי בני הזוג הנמצאים בקשיים כספיים. מדובר, בסימולציה יחסית, במובן זה שאמנם עצם רכישת הדירה מהמוכר היא אמיתית ולא פיקטיבית, אלא שהרוכשים האמיתיים הם בני הזוג, למרות שהסכם הרכישה נחתם ע"י והדירה נרשמה בשמה.
- (ב) הרישום על שם , נעשה שלא בתום לב ובדרך מקובלת, בניגוד להוראות סעיף 39 לחוק החוזים. סמיכות הזמנים בה נרכשה הדירה, לבין עריכת הסדר החוב עם הבנק, וכן החובות הנוספים אותם חבים המשיבים לנושיהם האחרים, מחזקות את המסקנה כי מטרת הרכישה על שמה של , הינה הברחת נכסים ותו לאו. למעשה, מטרת בני הזוג היתה להפחית מיכולת המימוש של הבנק ושאר נושי המשיבים, בבואם לגבות את חובם, אם וכאשר יתקבלו פסקי דין לטובת הנושים. כל זאת נעשה על-ידי שימוש בשמה של .



בתי המשפט

הפ 000449/00

בית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כבוד ס. הנשיא השופט ד"ר ד. בין

- (ג) אליהו עצמו הצהיר, כי הדירה נקנתה עבור בתו, נועה, סטודנטית צעירה המתגוררת עם הוריה ואין ביכולתה לרכוש דירה הממוקמת באיזור הכרמל, שכן מחירי הדירות באיזור זה הינם גבוהים מאוד. 40% מערך הדירה, שהוא סך של כ- \$68,000, מומן מכספי בני הזוג. היתרה מומנה על ידי משכון ואח"כ משכנתא שנרשמה על הדירה. ההלוואה המובטחת במשכנתא היא על סך של \$102,000. החזרי ההלוואה נעשים מתמורת השכרת הדירה, שכן נועה אינה מתגוררת בדירה וההפרש ממומן ע"י
- (ד) אין לקבל את הטענה כי מדובר ב"מתנה", כפי שהמשיבים מנסים לטעון וזאת מן הטעם שהמשיבים הוסיפו בתצהיר את הפירוט המלא של מקורות מימון הדירה, מתוך ידיעה כי יוכלו בעתיד להראות כי 60% מהדירה נרכשו מכספי משכנתא וכך יהנה הנכס מהגנת סעיף 96 לפקודת פשיטת רגל [נוסח חדש], תש"ם-1980 [להלן: פק' פשיטת רגל].
- (ה) לאור החובות הרבים בהם מצויים בני הזוג, אין זה נכון מבחינתם להוציא כספים אלו, שאינם מצויים כלל ברשותם.
- (ו) אין התובענה נגועה בשיהוי כפי שנטען ע"י המשיבים.
- ד. טענות המשיבים.
- את הטענות של המשיבים ניתן לחלק לטענות דיוניות ולטענות לגופו של ענין. נפתח בטענות הדיוניות.
1. טענות דיוניות.
- (א) הבנק לא גילה לבית המשפט את היקף המחלוקת בין הצדדים וכן את ההסדר אשר שימש בסיס להלוואה נשוא התביעה בבית-המשפט המחוזי. לפיכך, נגועה דרך הגשת התובענה בחוסר תום לב.
- (ב) התובענה נגועה בשיהוי, שכן מנסח רשם המשכונות שצורף לתובענה עולה, כי הוא הוצא כבר ביום 4.7.99 ולכן כל העובדות הנוגעות לתובענה היו ידועות או יכולות להיות ידועות לבנק, לפחות מאותו מועד. התובענה הנוכחית הוגשה רק ביום 31.10.00.
- (ג) אין לבימ"ש זה סמכות להעניק חלק מהסעדים המבוקשים בתובענה. הנה כי כן, אין בימ"ש זה יכול להטיל עיקול על הדירה במסגרת התביעה בנצרת, ובכלל, אין להטיל עיקול במסגרת תובענה שאינה כספית כמו התובענה הנוכחית.
- בסיכומי הבנק מתבקש סעד של השארת צו המניעה הזמני על כנו עד לסיום הדיון בתביעה בנצרת. סעד זה לא נתבקש בתובענה ואין לאפשר שינוי חזית ומכל מקום, לא ניתן לקשור צו מניעה בתובענה הנוכחית עם הליך אחר.



בתי המשפט

הפ 000449/00

בית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כבוד ס. הנשיא השופט ד"ר ד. בין

2. טענות מהותיות.

(א)

הטענה הראשונה והעיקרית במסגרת זו היא שהבנק לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח שמדובר בהסכם או בפעולה משפטית למראית עין. הענקת דירה במתנה על ידי הורים לילדיהם היא פעולה רגילה ומקובלת, והעובדה שהורים נמצאים בקשיים כספיים בעת הענקת המתנה, אינה לכשעצמה מוכיחה שהחווזה הוא פיקטיבי. יתכן שניתן לבטל את ההסכם מכוח הסעיפים בפקודת פשיטת הרגל הדנים בהברחת נכסים (ראה למשל סעיף 216(5))

הבנק לא עמד גם בתנאים הקבועים בסעיף זה, שכן סעיף זה דן בהברחה לאחר שהוגשה בקשה לפשיטת רגל. יתר על כן, לא הוכחה כל הברחת נכסים, שכן אליהו פירט בתצהיר שהגיש את מקורות המימון.

(ב) הועלו גם טענות כנגד החוב הנטען בתביעה בנצרת, אך אין מקום לפרטן.

ה. דיון ומסקנות.

1.

אין צורך להכנס לדיון בטענות הדיוניות של הצדדים, שכן אני סבור שלא הוכח שהסכם רכישת הדירה ע"ש נועה, הוא הסכם למראית עין במובן זה שיש להתייחס אליו כהסכם שבני הזוג ולא נועה הם הרוכשים האמיתיים של הדירה והם אלה אשר היו צריכים לאמיתו של דבר להרשם כבעלי הדירה.

2.

הבסיס לקביעתי זו היא שנטל השכנוע בטענה כי ההסכם הוא למראית עין, מוטל על הבנק (ראה ע"א 623/85 סלהוב נ. גליה פי"ד מ"ג (2), 214, 217).

3.

נראית לי טענת המשיבים, שעצם העובדה שתלויה נגדם תביעה כספית גדולה (שהם כופרים בה), אינה סיבה לראות ברכישת דירה במימון ההורים כמתנה לבתם, שהיא פעולה רגילה ושגרתית, עיסקה למראית עין. אין לפנינו מקרה שדירה שהיתה רשומה ע"ש הורים שהם חייבים לצד שלישי מועברת לבתם, או דירה שהיתה רשומה ע"ש חייב מועברת לאשתו, פעולה שבהעדר הסבר אחר יכולה לעורר חשד שמה בהברחת נכסים המדובר. בענייננו, מדובר ברכישת דירה שמומנה בחלקה הגדול באמצעות משכנתא, כאשר התשלומים השוטפים נעשים בחלקם מהכנסות הנובעות מהשכרת הדירה, שכן ניתן איתה עת לא שהתה בחיפה אלא עברה להרצליה, מקום בו היא גרה, עובדת ולומדת במרכז הבינתחומי.

לשון אחרת, אין מדובר במקרה בו קיים בידי החייב נכס והוא מעבירו לצד שלישי, אלא מדובר בנטילת התחייבויות כספיות נוספות המובטחות במשכנתא.



בתי המשפט

בית המשפט המחוזי בחיפה

הפ 000449/00

בפני כבוד ס. הנשיא השופט ד"ר ד. ביין

4. העובדה שגם נמלכה נרשמה כלווה כלפי הבנק, אף היא דבר טבעי ורגיל, באשר בנקים בדרך כלל אינם מסתפקים בחתימת צעירים על הסכם ההלוואה, אלא מבקשים שאחד ההורים לפחות ירשם כלווה נוסף. לענין זה, היתה הצדקה, במיוחד ייתכן: היתה בעת נטילת ההלוואה, עדיין סטודנטית והכנסותיה מעבודתה, מטבע הדברים, היתה קטנה.

5. אני סבור שעצם עיתוי רכישת הדירה מעורר אמנם חשד מסוים, אך אין די בחשד זה כדי להגיע למסקנה שמדובר בעיסקה למראית עין.

6. אך גם אם תאמר שבני הזוג פעלו בחוסר תום לב כאשר החליטו ליתן מתנה לבתם ובכך דיללו את נכסיהם ואת אפשרויותיהם לפרוע את חובם לבנק (אם יקבע שהם אכן חייבים בו), אין הדבר הופך את ההסכם להסכם למראית עין, שכן הצדדים להסכם התכוונו בדיוק להסדר המשפטי שנעשה. כדי להוכיח הסכם למראית עין, היה צריך להראות שבני הזוג התכוונו למעשה לרכוש דירה לעצמם והם העמידו את נועם רק כ"איש קשי" במקומם. נשאלת השאלה, לשם מה היתה נחוצה לבני הזוג דירה לעצמם, והרי אין כל אינדיקציה שאין ברשותם דירה ממילא. ואם רצו להקשות על נושיהם, הרי זאת עשו "במחיר" של קניית נושה חדש (בנק לאומי למשכנתאות) שחובו הוא חוב מובטח (השוה ע"א 1780/93 בנק המזרחי המאוחד נ' אולציק פד"י נ' (2) 42, 44).

נוכח מסקנה זו, אין צורך לדון ביתר השאלות שעורר ב"כ הצדדים.

לפיכך, נדחית התובענה.

צו המניעה הזמני יתבטל, תוך 15 יום מהיום.

הבנק ישלם למשיבים הוצאות ושכ"ט בסכום כולל של 3,000 ש"ח + מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום.

ניתן היום י"ח בניסן תשס"א, 11 באפריל 2001 בהעדר הצדדים.

המזכירות תמציא העתק לב"כ הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה
אני מאשר
שהעתקה זו נכונה ומתאימה למוקד
11.4.01
תאריך
מזכיר

ד.ת. / 1 / 00044900e