



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

	1. חיים צור	בעניין:
	2. רעיה צור	
	3. חיים צור בניה בע"מ	
התובעים	ע"י ב"כ עו"ד דוד עמיחי	
	נ ג ד	
	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	
הנתבע	ע"י ב"כ עו"ד מרדכי גרון	

### פסק-דין

1. התובעת 3, "חיים צור בנייה בע"מ" (להלן: "החברה"), היא חברה קבלנית אשר מתמחה בבניית וילות למגורים. החברה פועלת כיום הפרוייקט – מאתרת את המגרש, רוכשת את הזכויות בו, משיגה את היתרי הבניה - ומנהלת את הבניה והמכירה, כשהיא מתמקדת כל פעם בבניה של וילה אחת. ב-15 השנים שקדמו לפרוץ המחלוקת שהניבה תביעה זו, בנתה החברה 6 וילות בהרצליה פיתוח (לרבות הוילה שהיא מושא המחלוקת) כשאת צורכי האשראי שלה מספק הבנק הנתבע (להלן: "הבנק"). הרוח החיה בחברה ובהתקשרות עם הבנק הוא חיים צור, התובע 1 (להלן: "צור") והוא המצהיר מטעם התובעים.

2. וילה שבנתה החברה בהרצליה פיתוח בשנים 1997-1998, כשהבנק מממן את עלות הבניה, וכ-1/3 מעלות המגרש, נמכרה ב-30.12.1999 בסכום של \$1,300,000. לטענת התובעים סכום זה נמוך משווי השוק של הוילה באותה עת בכ-\$300,000, והם באים בחשבון עם הבנק בשני מישורים: מחיר האשראי שהועמד לרשותם, והמכירה המזורזת במחיר הפסד שנכפתה עליהם לטענתם, בלחצו של הבנק.

התובעים מבקשים לחייב את הבנק לפצותם בסכום של \$150,000 (750,846 ₪ למועד הגשת התביעה) בגין ההפסד ממכירת הוילה (בכתב התביעה דורשים התובעים לפצותם גם בשל מכירה מאולצת של רכבו הפרטי של התובע, אך התביעה בראש זה נזנחה), ובסכום של 151,401 ₪ בגין חיובי יתר של ריבית ועמלות בחשבונותיהם.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

יצוין שבכתב התביעה דורשים התובעים סכום של 85,660 ₪ בלבד בגין חיובי יתר של ריבית ועמלות, אך סכום זה חושב כבר לאחר קיזוז יתרת החוב שלהם לבנק למועד הגשת התביעה, כך שהדרישה להחזרים בשל חיובי יתר בחשבונותיהם עומדת לאמיתו של דבר על 151,401 ₪, כפי שנטען בסיכומיהם.

3. נראה שדווקא הנושא האחרון – הדרישה להחזר סכומים שנגבו ביתר על ידי הבנק – הוא שהיה במוקד התלונות של התובעים. כך עולה מהתכתובת שהתנהלה בין "שגיא חישובי ריבית (2000) בע"מ" מטעמם, (להלן: "חברת שגיא"), לבין הבנק (תכתובת זו מצורפת כנספח ו' לתצהירו של צור). עניין ההפסד הנטען ממכירת הוילה, עלה רק בשלב מאוחר של המשא ומתן עם הבנק וגם אז – לא כראש נזק בפני עצמו, אך משנכשל המשא ומתן לפשרה הוגשה תביעה זו, וההפסד הנטען מהמכירה היה לעילת התביעה העיקרית. אפתח אפוא בנושא זה.

4. הזכויות במגרש ברח' המעפילים 13, בהרצליה פיתוח, נרכשו על ידי צור בספטמבר 1996 תמורת סכום של \$657,000. היתרי הבניה ניתנו ביולי 1997 וכשנה לאחר מכן, באוגוסט 1998, התבקש חיבור הוילה לחשמל. צור אומר בתצהירו שהבניה נמשכה עד סוף 1998 וכי בתחילת 1999 עוד התבצעו עבודות גימור שונות ותיקונים. הוילה, הוצעה למכירה במהלך 1998 כשהייתה עדיין בשלבי בניה; צור אומר בתשובותיו לשאלון (נ/5) שהוא אף קיבל הצעת רכישה בסכום של \$1,450,000 שנדחתה על ידו – גם הבנק מזכיר בסיכום פגישה מה-13.7.1999, הצעת רכישה בסכום של \$1,500,000 – אך כאמור, הוילה נמכרה לבסוף בדצמבר 1999 תמורת סכום של \$1,300,000.

5. צור חתם על בקשה להקצבת אשראי כבר ב-18.9.96 ועד ל-12.7.99 נחתמו עוד 3 בקשות להגדלת אשראי. האחרונה שבהן העמידה את האשראי המאושר על סכום של 3,799,000 ₪ כשמועד פירעונו חל ב-31.10.99 (4 בקשות האשראי סומנו נ/8-11).



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

ההלוואות הראשונות לצורכי הפרוייקט הועמדו עוד בחודשים נובמבר, דצמבר 1996 - אלה שימשו ככל הנראה למימון רכישת המגרש - כשההלוואה הראשונה בסכום של 460,000 ₪ היא הלוואה צמודת מט"ח לתקופה של שנה, וההלוואה השנייה בסכום של 470,000 ₪ היא הלוואה שקלית "און קול" לתקופה בת שבועיים ימים. זו הייתה בדרך כלל המתכונת שבה הועמד האשראי עד תחילת 1999 כשאת הפרוייקט משרת תחילה רק החשבון האישי של צור ורעייתו, ומאוחר יותר – גם חשבון החברה. ואולם, מפברואר 1999, הועמד לתובעים אשראי שקלי בהלוואות "און קול" שחודשו מידי כל שבועיים, במקום ההלוואות הצמודות לדולר שנפרעו במהלך אותה שנה. כביטחון לאשראי שהועמד שימשו: ביתו הפרטי של צור ששועבד לבנק עוד בנובמבר 1995 – צור אמר בחקירתו שהבית היה תמיד ממושך "מפרוייקט לפרוייקט" - וכך המגרש שנרכש לצורך בניית הווילה.

6. הבנק טוען, שצור ביקש את האשראי לתקופה של כשנה ומחצה שבמהלכה הווילה תיבנה ותימכר; כי מעולם לא סוכם עמו "כי האשראי יינתן לו לתקופה בלתי מוגבלת, עד למכירת הווילה על ידו וגם אם יימשך הדבר עד קץ כל הדורות"; וכי בניגוד לטענותיו - גם לא סוכם עמו שהאשראי יועמד במסגרת או בתנאי "ליווי פרויקטים" (סעיפים 5,6 לתצהירו של מנהל הסניף כיום, מר פיסק).

בלי קשר לשאלה אם כטענת צור סוכם על מסגרת של הסכם ליווי בנייה, אם לאו – אין כל ספק שלבנק היה ברור מלכתחילה שהאשראי אמור להיות מוחזר ממכירת הווילה, אלא שבמה שנוגע לתקופה הדרושה למכירה – הבנק אומר שהבניה הושלמה למעשה כבר באוגוסט 1998; כי הוא המתין בסבלנות למכירת הווילה כמעט שנה ומחצה מאז שהסתיימה הבניה, וכי זהו לכל הדעות זמן סביר למכירה – עמדה שמוצאת לה סיוע גם בחוות דעתו של מר פרמון - השמאי מטעם התובעים. הלה קבע בחוות דעתו השנייה, כי זמן סביר למכירה נע בין 6 ל-8 חודשים.

יותר מזה, הבנק מזכיר שעוד ביולי 1999, סוכם עם צור בפגישה שהתקיימה בבנק, שאם הווילה לא תימכר תוך חודשיים שלושה, יציע הוא את ביתו הפרטי למכירה או ייקח משכנתא על ביתו "לשם סגירת החוב בבדל" (סיכום הפגישה - נספח ב'1 לתצהירו של מר פיסק), וכי צור אף התחייב בכתב לפעול בהתאם לאותו סיכום.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

ואכן, מכתביו של צור לבנק בעקבות הפגישה הזו (נספחים ב'2, ב'3 לתצהיר הנ"ל) חוזרים על סיכום הפגישה אם כי, בהקשר לאפשרות של נטילת משכנתא כחלופה למכירת אחד משני הבתים, צור מדבר שם על החזר של "חלק ניכר מהחוב" או על החזר של "כמחצית החוב".

בחקירתו כאן, אישר צור שסיכום הפגישה שהוצג על ידי הבנק משקף את שסוכם עמו (פרוטוקול מה-10.3.2005, עמ' 19).

יום לאחר הפגישה, הגיש צור בקשה לאשראי נוסף (בקשה זו סומנה נ/11) וככל הנראה בעקבות אותה פגישה הוקמה במסגרת הבקשה לאשראי, הלוואת גישור לפירעון ב-31.10.1999. במועד זה, משלא נפרע האשראי על ידי צור, ממכירת הוילה או בדרך אחרת, חדל הבנק למחזר את ההלוואות שהעמיד עד אז לרשות התובעים הן בחשבון החברה, והן בחשבונו האישי של צור, ושני החשבונות חויבו ב-31.10.1999 בסכום כולל של כ-3,500,000 ₪, כך שיתרת החוב בחשבונות עמדה אז על כ-3,600,000 ₪. בהעדר מסגרת אשראי, חויבו החשבונות בריבית חריגה – לטענת צור מבלי שהודע לו על כך מראש; מיד לאחר מכן, בנובמבר 1999, נחסמו כרטיסי האשראי שהוצאו על החשבון הפרטי וצור נדרש להחזיר את פנקסי השיקים.

7. צור טוען שהוא הופתע ואף נפגע מהמהלכים של הבנק – בעיקר מחסימת כרטיס האשראי "והחרמת פנקסי השיקים"; הוא סבור שהלחץ שהופעל על ידי הבנק לא היה במקומו בין היתר משום שלרשותו עמדו בטחונות העולים לאין ערוך על גובה החוב, אך הוא חש שהבנק יפנה להליכי מימוש, ומיהר למכור את הוילה, לדבריו – לקונה הראשון שהזדמן. ואולם, על השאלה מדוע לא פעל לפירעון החוב מהלוואת משכנתא כפי שהציע בעצמו בישיבה ביולי 1999 – השיב צור:

**"לו הבנק היה אומר לי להחזיר את הכסף עם משכנתא הייתי עושה זאת. הייתי מבקש משכנתא כנגד הפשרת שני הבתים. אני לא הבנתי מה הלחץ? אני לקוח שלהם 30 שנה"** (פרוטוקול מה-10.3.2005 עמ' 21).

לי נראה שהתשובה הזו מיתממת משהו.

הרי את האפשרות של הלוואת משכנתא בדיוק לצורך החזר החוב העלה צור עצמו בפגישה מיולי 1999; האפשרות הזו נכללה בסיכום מאותה פגישה, וצור חוזר אליה במכתביו לבנק בעקבות אותה פגישה.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

לא ברור אם כן מדוע הוא סבור שהבנק צריך היה לבקש ממנו "להחזיר את הכסף עם משכנתא", ועל סמך מה יכול היה לצפות לכך שהבנק ייקח על עצמו את הסיכון להורות לו לסגור את החוב באמצעות הלוואת משכנתא רק כדי שהוא "ירוויח" זמן המתנה נוסף, שאולי יניב מכירה מוצלחת יותר, ואולי לא.

הבנק הרי רואה שהמכירה מתמהמהת – על שאלת ב"כ הבנק : "אתה אומר שמתחילת הבניה אתה מנסה למכור את הבית" הייתה תשובתו של צור: "אני לא צפיתי את האינפיאדה והשלכותיה הכלכליות. אלה בתים יקרים מאוד. המדינה הייתה במשבר כלכלי רציני. לראיה היום המחירים קפצו" (שם, בעמ' 22) - ואם צור חשש ליטול על עצמו את הסיכון של המתנה נוספת עם המכירה בשל ירידת מחירים וקשיים במכירה, ואין ספק שזה היה שיקול מכריע מבחינתו כשהחליט למכור לקונה הראשון שמצא, הדעת נותנת שגם הבנק חשש מהאפשרות של כרסום בשווי הבטוחות שבידו. אלא שצור ניחם כנראה על עצם ההצעה לפרוע את החוב באמצעות הלוואת משכנתא משום שהוא אמר בעדותו :

"זומנתי לשבת עם הנהלת הבנק ללא יעוץ משפטי או הכוונה. ישבו מולי 6-7 מנהלי הבנק ולא הודיעו לי מה מותר ומה אסור להגיד..." (שם, בעמ' 21).

בעניין הביטחונות, אגב, מבקשת האשראי האחרונה מה-12.7.1999 עולה שהבנק העריך את שווי הבטוחות שבידו בכ-\$1,105,000 - הרבה פחות משוויין לפי ההערכה של צור, אך עדיין יותר מסכום החוב שעמד אז על כ-3,365,000 ₪ (כ-800,000\$).

אבל הבנק מסתבר היה לחוץ כפי שעולה מההערה של מנהל האזור על בקשת האשראי האחרונה מיולי 1999 (נ/11), משום שמתחת למלה "מאשר" הוסיף: "יש ללחוץ למכירת הוילה להקטנת החוב", ומזווית הראיה של הבנק, באוקטובר 1999 פני הדברים היו: ההתקשרות בנוגע לפרוייקט הוילה החלה עוד בסוף 1996 והייתה אמורה להימשך כשנה ומחצה (ראה פרוטוקול מ-27.9.2005, עמ' 50); תחת זאת הדברים נגרו עד למחצית 1999 שאז נעשה סיכום שאמור היה להביא לפירעון החוב, ובעקבותיו הועמדו לצור הלוואות גישור לתקופה קצובה של 3 חודשים; צור לא עמד בסיכום עמו וכל זה אחרי שהנכס מוצע למכירה כבר זמן רב ואף חלפה לפחות שנה מאז שהסתיימה בנייתו.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

ואכן, קשה לחלוק על הבנק בעניין זה. במיוחד אין מקום לראות בהתנהלות של הבנק באוקטובר 1999, משום הפרה של ההסכם שנעשה עם צור "לפיו הבנק יממן את פרויקט בניית הוילה עד למכירתה" כפי שטוענים התובעים. צור דחה הצעת מכירה קודמת טובה יותר משיקוליו הוא והחליט על המכירה שבוצעה, לאחר היוועצות באשתו, כפי שאמר בעדותו, תוך שהוא מבכר את האפשרות הזו על פני האפשרות של המתנה נוספת עם המכירה, בסיוע של הלוואת משכנתא. התוצאה מכל האמור היא שאין מקום להעמיס על הבנק את ההפסד הנטען של התובעים מהמכירה, וכפי שנראה להלן, גם לא ניתן לקבוע שהנזק הנטען כשלעצמו - הוכח.

8. התובעים סומכים את טענתם על כך שהוילה נמכרה בסכום נמוך משוויה בשוק, על חוות דעתו של השמאי מר פרמון - ליתר דיוק 3 חוות דעת. לפי חוות דעת ראשונה מאוקטובר 1997 (נ/3), שווי הנכס הוא \$1,600,000; לפי חוות דעת שנייה מפברואר 1999 (מצורפת לתצהירו של צור), שווי הנכס \$1,550,000; לפי חוות דעת שלישית ממרץ 2002 (נספח ג' לכתב התביעה), שווי הנכס \$1,450,000 כשההפחתה בסכום של \$150,000 מההערכה המקורית, של \$1,600,000 מיוחסת אך ורק ל"התאמת שטחי הבניה להיתר".

לפי חוות הדעת הראשונה (נ/3), "בית מגורים, באיכות בנייה גבוהה, המצוי ברחוב המעפילים בסמוך לנכס נשוא השומה, נמכר לאחרונה תמורת \$1,750,000", ואז הערכת השווי היא כאמור \$1,600,000. אותו תיאור מופיע בחוות הדעת השנייה, אך שם הסכום שבו נמכר בית המגורים הסמוך הוא \$1,550,000, מה שכנראה הביא להתאמת שווי השוק של הוילה ל-\$1,550,000.

בחוות הדעת השלישית השמאי וויתר על התייחסות לנכס סמוך, ומה שעולה ממנה כאמור הוא שאלמלא ההפחתה של \$150,000 בגין התאמה להיתר בניה, ההערכה הבסיסית של \$1,600,000 שווי שוק, שהוא שווי השוק לפי ההערכה הראשונה, הייתה נותרת על כנה. כבר מטעם זה ברור שהערכת השווי, גם זו שעומדת על \$1,450,000 - מוטה כלפי מעלה באופן מוגזם.

זאת ועוד, אנו יודעים שכ-10 חודשים לאחר שנמכרה הוילה, נמכר הבית השכן שנבנה על אותה חלקה באותה תקופה, בסכום של \$1,500,000, אך שטח המגרש שעליו בנוי הבית השכן גדול בכ-61 מ"ר משטח המגרש שעליו בנויה הוילה ואף שולמו עבורו כ-\$93,000



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

יותר, ומדובר בשני מגרשים שנרכשו בעסקה משותפת של התובעים ורוכשים אחרים. (ראה עדותו של השמאי אברהמוב מטעם הבנק, פרוטוקול מ-20.9.2005 עמ' 33). גם הנתונים הללו אינם תומכים בחוות הדעת של השמאי פרמון. נראה אגב, שעל יסוד חוות הדעת הראשונה של השמאי פרמון נטען על ידי התובעים בכתב התביעה וגם בתצהיר מטעמם שהוילה נמכרה במחיר נמוך משוויה בכ-300,000\$, אם כי הסכום אשר נתבע על ידם בראש זה בפועל, נסמך על חוות הדעת השלישית. אם בכל זאת מתייחסים לסכום השווי לפי חוות הדעת השלישית של השמאי פרמון - \$1,450,000 כפי שהוא, הרי שמר פרמון עצמו אישר בחקירתו שמכירה בסטייה של כ-10% לכאן או לכאן מהשווי לפי חוות דעת שמאי, היא סטייה "לגיטימית", וזהו אכן שיעור הסטייה של הסכום שהתקבל בפועל ממכירת הוילה. הבנק אגב, הציג חוות דעת מטעמו שממש "חזתה" את מחיר המכירה בפועל, משום שלפי חוות דעתה של השמאית הגב' מיכל כספי-שפירא מנובמבר 1999 – שווי השוק של הוילה עומד על \$1,300,000.

ועל אלה אני רואה להוסיף - הבית השכן נמכר באוקטובר 2000, כ-10 חודשים לאחר שנמכרה הוילה. ספק רב אפוא הוא אם המחיר שהושג עבורו אכן טוב מזה שהושג עבור הוילה. הרי ההשוואה בין המחירים תהיה נכונה רק אם תחושב גם ריבית על סכום התמורה שהתובעים קבלו ממכירת הוילה 10 חודשים קודם לכן - הם הרי נטלו מהבנק הלוואות שבשיאן הגיעו לסכום כולל של כ-3,500,000 ₪ - שלא לדבר על ההפרש המשמעותי בעלות הרכישה של 2 המגרשים, שגם אותו יש כמובן להביא בחשבון לעניין זה. היוצא מכך הוא, שהסכום שהושג ממכירת הבית השכן אינו ראיה לכך שהוילה נמכרה בהפסד, ולהוציא חוות הדעת של השמאי פרמון, זוהי למעשה הראיה היחידה שעליה נסמכים התובעים לעניין ההפסד הנטען מהמכירה. אשר לחוות הדעת של השמאי פרמון, אני סבורה שלא ניתן לקבוע רק על יסוד חוות דעתו, שהוילה נמכרה במחיר נמוך ב-\$150,000 משווי השוק שלה. בסופו של יום, מעבר להשגות ביחס לחוות הדעת גופה – המילה האחרונה בעניין כגון אלה שמורה לכוחות השוק, לאו דווקא להערכות שמאי.

9. עם כל זה, ברור למדי שהבנק עשה שימוש אגרסיבי באמצעים שעמדו לרשותו כדי להביא "לסיום הפרשה".



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

הבנק חדל באחת למחזר את האשראי והחל לחייב את החשבונות בריבית חריגה, ומיד לאחר מכן חסם את כרטיסי האשראי ודרש את החזרת פנקסי השיקים שהוצאו על החשבון האישי.

הצעדים הללו שהבנק נקט בהם, ננקטו ללא אזהרה נוספת כשצור עומד למעשה בפני "עובדות מוגמרות". הבנק, שאפשר את מימון הפרוייקט בחלקו מהחשבון האישי של צור ורעייתו, היה חייב להיות מודע לכך שהחשבון האישי משמש למימון צרכי מחיה שוטפים ולהיות ער לכך שכשהוא "מחרים" פנקסי שיקים וחוסם כרטיסי אשראי, הוא מותיר את משפחת צור, למעשה ללא אמצעי קיום. אי אפשר שלא לראות בהתנהלות כזו התנהלות כוחנית ופוגענית למעלה מהמידה, במיוחד כשמדובר בלקוח וותיק, שהבנק מלווה את פעילותו העסקית במשך כשני עשורים וזו מתנהלת תמיד באותה מתכונת. הגם שאין מקום לפצות את התובעים בשל ההפסד הנטען מהמכירה, יש מקום לפצותם בשל הנזק שנגזר מהתנהלות הבנק עובר למכירה.

### 10. הדרישה להחזרי ריבית.

ביסוד הדרישה הזו עומדת טענת התובעים כי סוכם עמם שהאשראי יועמד לרשותם בתנאים מועדפים של הסכם ליווי בנייה, בעוד שבפועל הבנק התנהג ביחס לחשבונותיהם כאילו היו חשבונות חח"ד רגילים וחייב אותם בריבית ובעמלות בהתאם. על התנאים המקובלים בהסכמי ליווי פרוייקטים למדו התובעים, כפי שעולה מתצהירו של צור ומחקירתו, **מחברת שגיא** שאליה פנו לשם בדיקת חשבונותיהם, ככל הנראה לאחר מכירת הוילה.

הבנק משיב על כך:

מעולם לא סוכם עם התובעים שהאשראי יועמד לרשותם במסגרת הסכם ליווי; מה שסוכם מצא את ביטוי במסמכים שנחתמו בפועל, ואלה מדברים על מסגרות אשראי ועל הלוואות בסכומים ולזמנים קצובים;

ממילא, מה שחברת שגיא סבורה שהם התנאים המקובלים בהסכמי ליווי – אינו תואם את המציאות, כך שבכל מקרה אין מקום "להתאים" עתה את ההתקשרות שבין הבנק לתובעים, להמלצות של חברת שגיא.





## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

11. תחילה יש לציין - בסיכומיהם, מוצגות טענות התובעים בנושא זה כלפי הבנק, באורח שונה משהו.

ראשית עולה הטענה המוקשה של התובעים כי משלא הוצג על ידי הבנק הסכם ליווי בכתב – לא נסתרה טענתם שנעשה עמם הסכם ליווי בעל-פה במיוחד כך, כשהבנק טוען שהוא פעל על פי הסכמים שנעשו בכתב.

אלא שהבנק מעולם לא טען שנעשה הסכם ליווי בכתב. להיפך. הבנק מלכתחילה טען וחזר וטען שנעשו הסכמי אשראי פרטניים שבפרושי אינם "הסכם ליווי בנייה", ואינם מתיימרים להיות כאלה. מעצם העובדה שהבנק לא הציג הסכם ליווי בכתב, לא ניתן על כן, לחלץ שום מסקנה בדבר קיומו של הסכם ליווי בעל-פה.

שנית, דומה שהתובעים שוב אינם נתלים רק במה שסוכם, אלא טוענים למה שצריך היה להיות מסוכם שכן לגישתם, מחובתו של הבנק היה להימנע מלחייב את חשבונם בריבית ועמלות "מעבר לנהוג בעסקאות של ליווי בניה או ליווי פיננסי" (סעיף 23 לסיכומיהם), בין שנעשה הסכם כזה בפועל ובין שלא.

ואומנם, קו הטיעון הזה אינו כה מפתיע.

צור אישר בחקירתו שהוא בעצם לא ידע "מה זה ליווי פרויקט" אלא "רק בתחילת המשפט, ידעתי" (פרוטוקול מה-10.3.2005, עמ' 22), וכאמור, על מה שצריך היה להיות מוסכם בינו לבין הבנק הוא לומד מחוות הדעת של חברת שגיא.

התובעים אף לא הוכיחו שנעשו כלפיהם המצגים הנטענים על ידי צור בתצהירו. שם הוא אומר בין היתר: "בהיותנו הדיוטות בתחום דיני הבנקאות הסתמכנו על דבריהם של נציגי הבנק הנתבע בכלל, ועל דבריו של מר שלמה מתוק בפרט כי חשבונותינו ינוהלו במתכונות של ליווי פרויקט בניה ויקבלו תנאים מועדפים..." (סעיף 68 לתצהירו של צור).

כדי להוכיח את הטענות הללו היה על התובעים למצער לזמן לעדות את מר מתוק שבדבריו הם נתלים – מה שלא עשו.

תחת זאת טוענים הם, שהבנק הוא אשר נושא בנטל להפריך את טענותיהם וכי יש לזקוף לחובתו את העובדה שמר מתוק לא זומן לעדות על ידו. מובן שלא ניתן לקבל את הטענה הזו.

הבנק תומך את טענותיו בסדרה של בקשות אשראי והסכמי הלוואות ואלה הוצגו; הוא זימן לעדות את מר פייסק שגם לפי גרסתו של צור היה מעורב בענייניו עם הבנק ובקיא בעובדות (סעיף 42 לתצהיר צור), ובזה יצא הבנק ידי חובתו.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

12. גם טענת הבנק שמההתקשרות עם צור והנתבעת 3 (להלן: "צור") נעדרים תנאים אשר מאפיינים הסכם ליווי בנייה - אינה נטולת יסוד. להיפך. כך למשל, לא מונה מפקח מטעם הבנק; לא נגבתה עמלת הליווי המקובלת בהסדרים מסוג זה, והבטוחות כללו שיעבוד של ביתם הפרטי של התובעים 1 ו-2. יתר על כן, בהתקשרות עם צור יש אפילו סממנים אשר מלכתחילה אינם ממתיישים עם הסכם ליווי בנייה במתכונת המוכרת. כאמור, האשראים הועמדו לרשות התובעים הן בחשבון האישי של צור והן בחשבון החברה שנפתח רק בשלב מאוחר יותר, והחשבון האישי שירת כאמור את צורכי המחיייה השוטפים של המשפחה.

13. ואולם, אי אפשר להתנער מהרושם העולה מטענות התובעים, שהאפשרות של הסכם ליווי מסודר כלל לא הוצעה להם. וזה, כשהבנק משמש ספק אשראי בלעדי ל-6 פרויקטים של התובעים במשך 15 שנים רצופות; לרשותו עומדים כל הביטחונות הנחוצים; והמתכונת של אשראי למימון בנייה, אשר נפרע מכספי המכירה של הנכס שנבנה - היא מתכונת שחוזרת על עצמה בכל פרויקט. בנסיבות אלה, ובמיוחד כך כשהלקוח סומך "בעיניים עצומות" על הייעוץ שהוא מקבל מהבנק ביחס למבנה האשראי המומלץ עבורו - וזה היה המצב כפי שהעיד צור (ראה סעיפים 11,15,16,17 לתצהירו), שומה על הבנק להביא בין שיקוליו גם את האינטרס של הלקוח. יש אפוא מקום לבחון את טענת התובעים בדבר חיובים ביתר של ריבית ועמלות, כשאמות המידה לעניין זה שאובות מהסכמי ליווי - גם אם הסכם כזה לא נעשה בפועל.

14. לעניין התנאים המקובלים בהסכמי ליווי, נשענים התובעים על חברת שגיא שחוות דעת מומחה מטעמה ניתנה על ידי הגב' חן ביטון.

לפי חוות דעת זו, הבנק גבה מהתובעים סכומים ביתר - בחשבון העסקי בסכום של 33,023.12 ₪ ובחשבון הפרטי בסכום של 90,659.05 ₪, נכון ל-31.3.2000. חוות דעת זו מושתתת בעיקר על הנחות אלה:

שיעור תוספת הסיכון שבנקים גובים בהסכמי ליווי בנייה אינה עולה על 1%; אין מקום לגבות דמי טיפול בגין העמדת הלוואות; אין מקום לגבות ריבית חריגה; הלוואות "און קול" אשר מתחדשות מידי כל שבועיים מייקרות את הריבית בשל הצבירה המואצת שלה. מה שצריך להיות הוא: הלוואות מתחדשות מידי שנה או לכל הפחות מידי כל רבעון.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

15. תוספת סיכון –

הבנק גבה מהתובעים תוספת סיכון בשיעור של 2% (מעל לריבית הפריים). טענתו היא ששיעור תוספת הסיכון הוא עניין למשא ומתן עם הלקוח היינו, אין בעניין זה כללים גם לא - בהקשר לאשראי אשר ניתן במסגרת הסכמי ליווי. הראיה, לחוות הדעת של רו"ח עמית קורנפלד, המומחה מטעם הבנק, מצורפים 2 הסכמי ליווי שכל אחד מהם נוקב בשיעור שונה של תוספת סיכון, ובשני המקרים מדובר בשיעור העולה על 2%. שתי הדוגמאות שצורפו לחוות הדעת האמורה, מתייחסות לפרוייקטים בהיקף גדול באופן משמעותי מההיקף שבו מדובר כאן, כך שאין בהם משום ראיה לענייננו, פרט לכך שמדובר ברכיב אשר עשוי להשתנות מלקוח ללקוח. ואשר למומחית הגב' ביטון - היא לא צירפה לחוות דעתה שום "דוגמאות" של הסכמי ליווי או ראיות אחרות כלשהן שיש בהן כדי לתמוך בקביעה שלה ביחס למקובל בהסכמי ליווי בנושא זה. בחקירתה אישרה שאין ברשותה חוזה ליווי של הבנק "שיש שם תוספת סיכון של 1%" ועל השאלה: "את ראית הלוואות כאלו" השיבה: "ראיתי ב-1% חד משמעי, לא זוכרת באיזה בנק" (פרוטוקול מ-14.11.2004, עמ' 8). ברור שמהתשובה הזו אי אפשר לחלץ תמיכה בהנחה שביסוד חוות הדעת לפיה השיעור המקובל של תוספת סיכון בהסכמי ליווי, אינו עולה על 1%. מכיוון שכך, לא ניתן לקבל את ההנחה הזו, כמוכחת.

16. דמי טיפול בהלוואות – מחוות הדעת עולה שהבנק גבה דמי טיפול רק בגין ההלוואות הצמודות למט"ח, להוציא הלוואה שקלית אחת מסוג "און קול" שעבורה שולמו דמי טיפול בסכום זניח של 200 ₪. סך כל העמלות שהבנק גבה מסתכם, לפי חוות הדעת של המומחית, ב-13,900 ₪ אם כי, לפי חוות דעתו של רו"ח קורנפלד, חלק קטן מהן הוחזר. מכל מקום, נראה לי שהבנק צודק בטענתו שסכום זה הלכה למעשה מתקזז כנגד עמלת הניהול שהבנק היה גובה אילו נעשה הסכם ליווי מסודר. שיעורה של העמלה הזו לפי הדוגמאות שצורפו על ידי הבנק, נע בין 0.5%-0.6% מגובה ההשקעה בפרוייקט, והיא נגבית, יש להניח, בגין ההוצאות התפעוליות של הבנק בעסקת הליווי. אם כך, "ההמרה" של עמלת ניהול בדמי טיפול בגין חלק מההלוואות, לא הרעה את מצבם של התובעים. ואשר לטענת צור שבמקרה שלו מדובר בוילה אחת ולכן אין מקום לעמלת ניהול (פרוטוקול מ-10.3.2005, עמ' 23) – יתכן, אבל גם אין מקום לאחוז את המקל משני קצותיו.



## בתי המשפט

א 220168/02

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 21/12/2006

בפני: כב' השופטת נורית רביב

17. ריבית חריגה – בעיקר מהטעמים שכבר פורטו, בנסיבות המקרה לא היה מקום לגבות ריבית חריגה. הבנק ככל הנראה הכיר בכך, למצער בחלקו, משום שלפי חוות הדעת של המומחית, 50% מהריבית החריגה שחוייבה בחשבונות ב-30.12.99 - הוחזרה. ההחזר בגובה של 50% הסתכם בשני החשבונות ב-10,542.57 ₪, ועל הבנק להחזיר לתובעים את ה-50% שהותיר אצלו, וכל ריבית חריגה נוספת שנגבתה, ככל שנגבתה במהלך הפרוייקט.

18. ההלוואות "און קול" -

הלוואות כאלה לתקופות בנות שבועיים, הועמדו לתובעים בחשבון הפרטי, כבר בתחילת הפרוייקט, ומ-30.12.1998 גם בחשבון החברה. לפי חוות הדעת של המומחית, חן ביטון, התובעים חויבו בגין ההלוואות הללו בריבית פריים + תוספת סיכון בשיעור של 2%, והבנק טוען שאלה הן הלוואות זולות - ככל הנראה בהשוואה לשיעורי הריבית בחשבונות חח"ד. ואולם, הבנק ידע שלצורך הפרוייקט, צור זקוק לאשראי לתקופה של שנה ומחצה, והצבירה הדו שבועית באמת צורמת גם אם היא מתבטאת בסופו של יום בסכומים צנועים. הבנק יחשב אפוא את סכומי הצבירה העודפת בהשוואה לצבירה רבעונית, ויחזיר גם את הסכומים הללו לתובעים.

19. לנוכח כל האמור:

הנני מעמידה את הפיצוי המגיע לתובעים לפי סעיף 9 לעיל, על סכום של 50,000 ₪. סכום זה ישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד לתשלום בפועל. הבנק ישלם לתובעים את הסכומים המגיעים להם לפי האמור בסעיפים 17,18 לעיל, כשהסכומים הללו נושאים ריבית והפרשי הצמדה כחוק ממועדי גבייתם ועד התשלום בפועל.

כן ישלם הבנק לתובעים הוצאות משפט בגובה מחצית האגרה ששולמה ושכ"ט עו"ד בסך של 7,500 ₪ בצירוף מע"מ כחוק.

הבנק יגיש תוך 30 יום מהיום פסיקתה ביחס לסכומים המגיעים לתובעים כאמור לעיל, בצירוף תצהיר המפרט את אופן חישובם.



**בתי המשפט**

**א 220168/02**

**בית משפט השלום תל אביב-יפו**

**תאריך: 21/12/2006**

**בפני: כב' השופטת נורית רביב**

ניתן היום בהעדר הצדדים.  
המזכירות תשלח פסק דין זה לצדדים בדואר.

נורית רביב, שופטת