



בבית המשפט העליון

[REDACTED]

כבוד השופטת ג' כנפי-שטייניץ

לפני :

[REDACTED]

המבקשת :

נ ג ד

[REDACTED]

המשיבה :

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופט ג' גונטובניק) מיום 19.12.2023 בת"א

[REDACTED]

עו"ד רון טורקלטאוב ; עו"ד שרונה פורת

בשם המבקשת :

[REDACTED]

בשם המשיבה :

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופט ג' גונטובניק) מיום 19.12.2023, בגדרה התקבלה בקשת המשיבה לסעד זמני האוסר על המבקשת לנקוט בהליכי מימוש משכנתא, וכן בכל הליך גבייה, נגד המשיבה.

תמצית הרקע לבקשה

2. המשיבה היא עמותה ללא כוונת רווח המפעילה מספר מוסדות חינוכיים, והמבקשת היא חברה למתן אשראי חוץ-בנקאי. לגרסת המשיבה, בשנת 2020 היא נזקקה להלוואה בסך של כ-9 מיליון ₪, ולשם כך התקשרה עם המבקשת [REDACTED] בהסכם הלוואה במסגרתו הוסכמו שיעורי הריבית ויתר תנאי הלוואה (להלן : הסכם הלוואה). יוער כי לשיטת המבקשת, מדובר היה בשני הסכמים : הסכם [REDACTED] בו העמידה למשיבה הלוואה בסך של 5 מיליון ₪, כאשר בהמשך, [REDACTED] נחתם נספח

להסכם זה ולפיו הוגדל סכום ההלוואה בסכום של 5.5 מיליון ₪ נוספים. מכל מקום, אין חולק כי לצורך הבטחת החזר כספי ההלוואה, נרשמה לטובת המבקשת משכנתא על נכס מקרקעין [REDACTED] בירושלים, שבבעלות המשיבה (להלן בהתאמה: הנכס ו- המשכנתא).

3. לשיטת המשיבה, היא שילמה בתחילה את תשלומי הריבית שנקבעו בהסכם ההלוואה במועד; בהמשך היא פיגרה בתשלומי הריבית – ואולם בסופו של דבר, בחודש יוני 2022, היא פרעה את מלוא חובותיה למבקשת בגין חיובי הריבית. בשלב מסוים פנתה המשיבה למבקשת וביקשה לקבל מכתב כוונות המאשר את יתרת החוב לצורך סילוקו וסיום ההתקשרות עם המבקשת. ואולם, לטענתה, מכתבי הכוונות של המבקשת נקבו בסכומי חוב "מנופחים" העולים במיליוני שקלים על סכום החוב לאשורו, באופן שלא אפשר פירעון חובה באמצעות נטילת הלוואה חלופית. המשיבה טענה כי על פי תחשיב שערך רו"ח [REDACTED] מטעמה, חובה "המקסימאלי" למבקשת עומד על סך של 12,378,188 ₪. לטענתה, היא הציעה למבקשת לשלם את הסכום האמור, אך סורבה. בהמשך לכך, ומשלא נפרע החוב, הגישה המבקשת ללשכת ההוצאה לפועל, בחודש אוגוסט 2023, בקשה למימוש המשכנתא שנרשמה על הנכס.

4. על רקע זה הגישה המשיבה [REDACTED] תביעה לבית המשפט המחוזי, בגדרה עתרה להורות למבקשת למחוק את המשכנתא הרשומה לטובתה על הנכס כנגד תשלום בסך של 10.5 מיליון ₪, וכן להצהיר כי תשלום זה מהווה פירעון מלא של חובה למבקשת. המשיבה טענה בתביעתה, בתמצית, כי המבקשת האריכה בהתנהלותה את תקופת ההלוואה, ולפיכך היא אינה זכאית לפיצויי פיגורים; וכי ריבית הפיגורים אינה אלא פיצוי מוסכם, אשר בנסיבות העניין המבקשת אינה זכאית לו. כן נטען כי המבקשת סיכלה את פירעון חוב ההלוואה משהמציאה למשיבה "מכתב כוונות מנופח ומופרך" הכולל סכומים שהיא אינה זכאית להם. המבקשת טענה מנגד בכתב הגנתה, כי המשיבה עותרת, למעשה, לשינוי תנאי ההלוואה, ולביטול המשכנתא כנגד השבת קרן ההלוואה בלבד ללא ריבית. זאת, בחלוף מעל לשלוש שנים מאז ניטלה ההלוואה, וכאשר חובה של המשיבה למבקשת, נכון למועד פתיחת תיק ההוצאה לפועל, עומד על סך של למעלה מ- 19 מיליון ₪.

5. בסמוך לאחר הגשת התביעה, הגישה המשיבה בקשה למתן צו מניעה זמני שיאסור על המבקשת לנקוט הליכים למימוש המשכנתא הרשומה על הנכס, וכן יאסור עליה לפתוח בכל הליך גביה נגד המבקשת, לרבות המשך ניהול הליכי ההוצאה לפועל

שנפתחו בעניינה. המשיבה טענה בבקשתה כי סיכויי התביעה גבוהים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתה. בהתייחס למאזן הנוחות טענה, כי אי-מתן הצו יגרום לה נזק בלתי הפיך, ככל שהנכס, המשמש לטענתה כשיבה, יימכר – וכתוצאה מכך תופסק פעילותה לטובת התלמידים הלומדים בה; בעוד שמנגד, נטען כי למבקשת לא ייגרם כל נזק ממתן הצו האמור, שכן זכויותיה מובטחות במשכנתא הרשומה על הנכס.

6. המבקשת מצידה התנגדה למתן הצו המבוקש. תחילה טענה כי יש לדחות את הבקשה על הסף, בין היתר מחמת שיהוי שנפל בהגשתה ובשל העלמת עובדות מהותיות מבית המשפט. בהקשר אחרון זה נטען, כי המשיבה הציגה למבקשת עובר לחתימת הסכם ההלוואה, כי הנכס המשועבד פנוי ומיועד לבניה במסגרת פרויקט תמ"א 38, ומכל מקום ניהול בית לימוד אינו עולה בקנה אחד עם יעוד המקרקעין. לגופו של עניין נטען, כי סיכויי התביעה קלושים – כי היה על המשיבה לפרוע את מלוא חיובי ההלוואה לא יאוחר מיום 1.7.2022; וכי המשיבה לא פעלה לפירעונם חרף הצעותיה המטיבות של המבקשת. אשר למאזן הנוחות נטען כי זה נוטה לטובת המבקשת. נטען כי צו המניעה יגרום נזק בלתי הפיך לא רק למבקשת, אלא גם למשיבה – אשר תמצא עצמה בפני חוב ההולך ומאמיר. כן נטען כי המשיבה אינה מציעה כל דרך לפרוע את חובה, גם חלקו שאינו שנוי במחלוקת, בעוד שברי כי הדרך היחידה לפרעו היא באמצעות מכירת הנכס.

החלטת בית המשפט המחוזי

7. בהחלטתו [REDACTED], שניתנה לאחר שהתקיים דיון בבקשה והוגשו השלמות טיעון מטעם הצדדים – קיבל בית המשפט המחוזי את הבקשה לסעד זמני. בכל הנוגע לסיכויי ההליך, קבע בית המשפט המחוזי כי המשיבה העלתה טענה ראויה לליבון, לפיה בשלב מוקדם יחסית היא ביקשה לסיים את התקשרותה עם המבקשת, ואולם הדבר לא צלח בשל מחלוקות על לוח הסילוקין הנאות. בית המשפט המחוזי ציין כי אמנם המבקשת העלתה אף היא טענות הראויות לבחינה וליבון, אלא שהמשיבה הציגה תשתית ראייתית לכאורית העומדת ברף הנדרש לצורך מתן סעד זמני. עוד נקבע כי השגות המבקשת נגד החישוב שנערך על-ידי [REDACTED], מקומן להתברר בהליך העיקרי – וגם אם החישוב לא יתקבל, "עדיין יכולה להישמע הטענה כי ככל שהיו מגיעים הצדדים לעמק השווה במועד מוקדם, הדבר היה מקרין באופן דרמטי על היקף החוב". בית המשפט המחוזי הוסיף ודחה את טענת המבקשת לשיהוי שנפל בהגשת הבקשה, וכן קבע כי הטענות לחוסר תום לב מצד המשיבה בנוגע לשימוש שנעשה בנכס, אינן מטות את הכף לעבר דחיית הבקשה – תוך שקבע כי "השאלה האם משמש המקום ללימודים או למגורים

היא בעלת משקל משני". אשר למאזן הנוחות קבע בית המשפט המחוזי כי זה נוטה לעבר קבלת הבקשה, שכן "במצב הדברים הקיים עומדת לרשות ה[מבקשת] בטוחה בהיקף ניכר. לעומת זאת, דחיית הבקשה תוביל לפגיעה קשה ב[משיבה], וביכולתה לעשות שימוש בנכס".

8. לאור כל האמור, הורה בית המשפט המחוזי על מתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבה לנקוט בהליכי מימוש המשכנתא הרשומה על הנכס, וכן לפתוח בכל הליך גביה נגד המשיבה, לרבות במסגרת הליכי הוצאה לפועל. לצד זאת חייב בית המשפט המחוזי את המשיבה להפקיד בקופת בית המשפט ערובה כספית בסך של 20,000 ₪ להבטחת נזקי המבקשת.

מכאן בקשת רשות הערעור שלפניי.

תמצית טענות הצדדים בבקשת רשות הערעור

9. המבקשת טוענת כי החלטת בית המשפט המחוזי מאיינת למעשה את יכולתה לפעול לגביית החוב, העולה כיום כדי כ-22 מיליון ₪, אף שסכום של כ-13 מיליון ₪ מתוכו אינו שנוי במחלוקת. זאת תוך סיכול יעילות הבטוחה שניתנה לה בהסכם ההלוואה וערעור מעמדה כנושה מובטחת מכוח משכנתא שנועדה להבטיח לה מסלול מהיר לפירעון החוב. עוד היא טוענת כי בית המשפט המחוזי שגה בדחותו את טענותיה המקדמיות ובקביעתו כי טענותיה של המשיבה "ראויות לליבון", וכן שגה במסקנתו כי מאזן הנוחות נוטה לטובתה. המבקשת טוענת, בין היתר, כי המשיבה הסתירה מבית המשפט כי הנכס אינו מצוי בשימושה וכי זה הושכר לצד שלישי העושה בו שימוש בניגוד לדין. כן היא טוענת, בהתייחס למאזן הנוחות, כי המשיבה לא טענה ולא הביאה כל ראיה לפיה אין בידיה אמצעים לפירעון החוב הנטען. לבסוף טוענת המבקשת, כי בית המשפט המחוזי קבע ערובה שאינה הולמת את צו המניעה שניתן, וזאת שעה שסכום הערובה הועמד על סך 20,000 ₪ בעוד שסכום החוב שאינו שנוי במחלוקת עומד על סכום של כ-13 מיליון ₪. לאור כל האמור עותרת המבקשת לביטול החלטת בית המשפט המחוזי והצו שניתן בגדרה.

10. המשיבה טוענת בתשובתה לבקשת רשות הערעור, כי המבקשת היא זו המונעת את פירעון החוב שאינו שנוי במחלוקת, שעה שהיא מסרבת להוציא מכתב כוונות המשקף את "החוב האמיתי", ובכך מונעת מהמשיבה לגייס הלוואה לפירעון החוב. המשיבה מציינת כי היא מוכנה לשלם את החוב שאינו שנוי במחלוקת, העומד לשיטתה



על סך של 10.5 מיליון ₪ – אך זאת כנגד ביטול השעבוד על הנכס ורישומו לטובת מלווה חדש. לגופו של עניין סומכת המשיבה ידיה על החלטתו של בית המשפט המחוזי, לגביו נטען כי נתון לו שיקול דעת רחב בהחלטות מעין אלה. בהתייחס למאזן הנוחות טוענת המשיבה, כי אין בידה לשלם את החוב מבלי ליטול הלוואה ממקור אחר, בעוד שמימוש הנכס יגרום לה ולישיבה המתנהלת במקום נזק בלתי הפיך. מנגד נטען, כי הנזק שייגרם למבקשת, בדמות עיכוב בתשלום החוב – הוא נזק הניתן לפיצוי כספי. לבסוף נטען כי סכום הערובה שקבע בית המשפט המחוזי הולם, בהתחשב בבטוחה העומדת למבקשת, ואין מקום להתערב בו.

דיון והכרעה

11. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובתשובה לה, החלטתי לדון בבקשה כאילו ניתנה רשות והוגש ערעור על פי הרשות שניתנה. כפי שיפורט להלן, דין הערעור להתקבל באופן חלקי, במובן זה שצו המניעה האוסר על המבקשת לנקוט הליכי גביה נגד המשיבה, לרבות הליכי מימוש המשכנתא – יוגבל רק לגביית סכומים העולים על החוב שאינו שנוי במחלוקת.

12. כידוע, לערכאה הדיונית מסור שיקול דעת רחב בהתייחס להחלטות שעניינן מתן סעדים זמניים, וערכאת הערעור לא תיטה להתערב בהחלטות אלה, בפרט מקום בו הערכאה הדיונית קיבלה את החלטתה על יסוד התרשמות בלתי אמצעית מן העדויות שנשמעו לפנייה (ראו למשל: רע"א 5994/20 ח'שיבון נ' עיסא, פסקה 19 (2.11.2020); רע"א 1052/24 בנק מזרחי טפחות בע"מ נ' זק"א – איתור חילוך והצלה, פסקה 12 (2.4.2024)). עם זאת, הנני סבורה כי המקרה דנן הוא מסוג המקרים המצדיקים התערבות בהחלטתו של בית המשפט המחוזי.

13. המסד הנורמטיבי לבחינת בקשה למתן סעד זמני, מונה שני שיקולים מרכזיים: סיכויי התביעה ומאזן הנוחות. בין שני השיקולים מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", כאשר לשיקול בדבר מאזן הנוחות מוקנה מעמד בכורה (ראו מבין רבים: רע"א 1380/24 דלויה נ' קציר, פסקה 11 (10.4.2024); רע"א 6449/23 רוקח נ' תושבי נוב – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, פסקה 17 (26.9.2023)).

14. בענייננו, ובהתייחס לסיכויי התביעה, קבע בית המשפט המחוזי כי שני הצדדים העלו טענות הראויות לבחינה וליבון בנוגע ללוח הסילוקין של הסכם ההלוואה ולהיקף



חובה של המשיבה. בקביעה זו לא ראיתי להתערב. עם זאת, אין במחלוקת על היקף החוב, כשלעצמה, כדי להקים למשיבה זכות לכאורה שלא ינקטו נגדה הליכים לגביית החוב, או הליכים למימוש בטוחה שניתנה להבטחת החוב. כך בפרט, בכל המתייחס לחלק החוב שאינו שנוי במחלוקת. המשיבה מודה כאמור בחוב העולה כדי סך של 10.5 מיליון ₪ לכל הפחות (ויוער, כי בתחשיבו של [REDACTED] שצורף לבקשה לסעד זמני, הציגה המשיבה סכום חוב גבוה יותר). המשיבה אינה טוענת כי היא פטורה מתשלום חוב זה, ואף אינה חולקת על זכותה של המבקשת להיפרע בדרך של מימוש המשכנתא. טענתה היא, כי לו נדרשה לשלם את סכום החוב "האמתי" היה ביכולתה לפרעו – באמצעות נטילת הלוואה נוספת תוך משכון הנכס לטובת המלווה החדש – מבלי לממש את הנכס. טענה זו לא נתמכה בתשתית ראייתית כלשהיא, ומכל מקום, משאין חולק כי הסכם ההלוואה הופר באי פירעונה, ובשים לב לגובה החוב שאינו שנוי במחלוקת – אין בה כאמור כדי להקים למשיבה זכות לכאורה למנוע מן המבקשת לפעול לגביית החוב.

15. גם מאזן הנוחות אינו נוטה לטובת המבקשת. אמנם, כאשר הסעד הזמני נועד לעכב מימוש של מקרקעין, נוטה מאזן הנוחות לרוב לטובת מבקש הסעד, לנוכח קושי העלול להתעורר בהשבת המצב לקדמותו ככל שהמבקש יזכה בתביעתו (ראו: רע"א 1708/23 אשמי נ' א.ר.א.ב. בונס בע"מ, פסקה 15 (7.5.2023)). ואולם שיקול זה, אשר כוחו יפה בעיקר כאשר מדובר בדירת מגוריו של המבקש, נחלש כאשר מדובר בנכס עסקי שהועמד כבטוחה להשבת הלוואה שניתנה במסגרת יחסים עסקיים-מסחריים. בנסיבות בהן אין מחלוקת בדבר תוקפה של המשכנתא שנרשמה לטובת המבקשת על הנכס ובדבר קיומו של חוב בלתי מבוטל, יש לתת משקל לאינטרס המבקשת לפרוע את חובה במהירות וביעילות (ראו: שם, בפסקה 17; רע"א 7039/09 דודאי נ' PARKER HOLDING LTD, פסקה 16 (10.12.2009); רע"א 4327/06 בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ נ' שרביט, פסקה ה(1) (21.9.2006). ולגבי תכליתה של המשכנתא בהבטחת מסלול פירעון מהיר, ראו: רע"א 8169/11 רוה נ' הבנק הבינלאומי למשכנתאות בע"מ, פסקה 25 (24.11.2011); רע"א 5368/01 יהודה נ' עו"ד תשובה, כונס נכסים, פ"ד נח(1) 214, 222-221 (2003)). תקוותה של המשיבה כי תוכל למחזר את ההלוואה ובכך לשמר את זכויותיה בנכס כאמור לא הוכחה, ומכל מקום, אין בה בלבד כדי להטות את מאזן הנוחות לטובתה.

16. לאור כל האמור, ראיתי לסייג את הסעד הזמני שניתן ולצמצמו רק להליכי גביה של סכום החוב השנוי במחלוקת. אשר על כן, הערעור מתקבל בחלקו, באופן שצו המניעה הזמני האוסר על המבקשת לנקוט בהליכי גביה, לרבות הליכי מימוש משכנתא, נגד המשיבה, יצומצם לחוב השנוי במחלוקת, קרי: חוב העולה על סך של 10,500,000 ₪.

נח. סכומי מימוש העולים על החוב האמור ועד לסכום החוב הנטען על-ידי המבקשת במסגרת הליכי ההוצל"פ, יופקדו בקופת ההוצאה לפועל עד להחלטה אחרת של בית המשפט המחוזי. לנוכח תוצאה זו, הערובה שנקבעה על-ידי בית המשפט המחוזי כתנאי למתן הסעד הזמני תעמוד על כנה.

החיוב בהוצאות שהוטל על המבקשת בהחלטת בית המשפט המחוזי – יבוטל, והמשיבה תישא בהוצאות המבקשת בערכאה זו בסכום של 10,000 ₪.

ניתנה היום, י"ט בסיון התשפ"ד (25.6.2024).

ש ו פ ט ת

מנ 24023020_X02.docx

מרכז מידע, טלי' 077-2703333, *3852 ; אתר אינטרנט, <https://supreme.court.gov.il>

