



רשות האכיפה והגבייה

לשכת ההוצאה לפועל בבאר-שבע

תאריך: 05 ביולי 2015.

מספר תיק: 14-10510-12-9

שם החייבים: יוספי ניסן ויוספי מרי

פסק דין

1. עניינו של תיק זה במימוש משכנתא על דירת מגורים של החייבים ברחוב הגליל 28/1, כרמיאל, המזוהה כגוש 18999 חלקה 41 תת חלקה 1 (להלן: "**הנכס בכרמיאל**").
2. ביום 20.2.14 הגישו החייבים בקשה בטענת "פרעתי" ועתרו לסגירת התיק ולעיכוב הליכי המימוש.

טענות הצדדים

3. כהערה מקדמית אציין כי החייבים בתיק הינם ה"ה ניסן ומרי יוספי ואולם התצהירים התומכים בטענת "פרעתי" ניתנו על ידי בנם של החייבים, מר אברהם יוספי (להלן: "**מר יוספי**") ועל ידי רעייתו גבי דיאנה יוספי (להלן: "**גבי יוספי**") וזאת בטענה כי נוכח גילם של החייבים הם שטיפלו במימוש הנכס באילת (כהגדרתו להלן) ובמימוש הנכס בכרמיאל נשוא תיק זה.
4. מר יוספי טען בתצהירו כי מלוא החוב נפרע לפני למעלה משבע שנים עם תום הליכי מימוש נכס של החייבים ברחוב 613/1, אילת המזוהה כגוש 40012 חלקה 1/13 (להלן: "**הנכס באילת**") במסגרת תיק הוצל"פ אשר מספרו 2300460043. לטענתו, ביום 9.10.12 הגיש הזוכה תביעה לבית משפט השלום בב"ש בגין יתרת חוב בתשבוך הלוואה מס' 895151512 (להלן: "**ההלוואה**") ואולם תביעה זו נדחתה ביום 8.12.13 מחמת התיישנות. בנוסף, פתח הזוכה את התיק דגן למימוש הנכס בכרמיאל בגין יתרת חוב בסך של 378,916 ₪ בגין אותה ההלוואה.

לטענת מר יוספי, טרם נמכר הנכס באילת זומן האחרון לפגישה במשרדי הכונס והתבקש ליתן הסכמתו למכירת הנכס באילת לשם פירעון מלוא חוב הלוואה. טענתו המרכזית של מר יוספי היא כי התנה הסכמתו למכר הנכס באילת בעובדה כי מכר זה יביא לפירעון מוחלט של ההלוואה. וכך מעיד בתצהירו (סעיף 13):

"...התניתי את הסכמתי למכירת הנכס בכך שמכירתו תהווה סגירה סופית ומוחלטת של כל החובות לבנק בגין הלוואה מס' 895151512. כך הובטח לי על ידי כונס הנכסים ואף נחתם בינינו מסמך נושא הסכמה זו".
(הדגשה במקור – מ.ג.).

תמיכה נוספת לטענתו הנ"ל – לפיה הוסכם כי מכר הנכס באילת יביא לפירעון מלא של ההלוואה - מוצא מר יוספי בעובדה כי תיק המימוש באילת נסגר מיד לאחר מכר הנכס באילת והחוב בו אופס.

5. בהמשך, מפנה מר יוספי למסמך בנקאי מחודש 2/05 ממנו עולה כי חשבון ההלוואה זוכה בסך של 261,880 ₪ (כספי המכר) וכי לאחר האמור נותרת יתרת חוב בסך של 2,710 ₪ בלבד. לאחר מכן, לטענת מר יוספי, המשיך הזוכה לחייב את חשבון ההלוואה מדי חודש בחודשו ללא הצדקה. בחלוף למעלה משבע שנים מבקש כיום הזוכה לממש דירה נוספת של החייב – היא הנכס בכרמיאל. התנהלות זו של הזוכה, לטענת מר יוספי, עולה כדי חוסר תום לב ואף גרמה לחייבים נזק ראייתי אשר מקשה עליהם כיום להוכיח טענותיהם.
6. טענה נוספת הנוטענת בעדותו הראשית של מר יוספי היא כי דמי השכירות אשר נגבו בגין השכרת הנכס באילת ואשר התקבלו בפועל לקופת הכינוס במהלך תקופה של חצי שנה לא באו לידי ביטוי בתדפיס ההלוואה – קרי, חשבון ההלוואה לא זוכה בגינם.
7. גבי יוספי חזרה על הטענות לעיל במסגרת תצהיר מטעמה וכן הוסיפה כי נכחה עם מר יוספי במשרדו של הכונס והיתה עדה להסכמות ביניהם לפיהן מכר הנכס באילת יביא לפירעון מלא חוב ההלוואה (סעיף 3 והלאה לתצהיר גבי יוספי):

3" במהלך השיחה שהייתה ביניהם, ביקש עורך הדין מאבי את המפתח לדירה וביקש את רשותו והסכמתו למכור את הדירה תוך שהוא מפציר באבי ומנסה לשכנע אותו שזו הדרך הקלה והטובה לסגור את **כל החוב** כלפי הבנק.

...
5. עורך הדין הדגיש במפורש כי כל החובות לבנק ייסגרו במלואם ואמר לאבי שלא ישאר שום חוב לבנק.

...
8. לאחר ההסכמה, הודיע לנו עורך הדין שהוא יכין מסמך כלשהו ויהיה איתנו בקשר".

8. הכונס מכחיש טענות החייבים מעיקרם. לדבריו, כנגד ההלוואה שועבדו שני הנכסים - הנכס באילת והנכס בכרמיאל. מיד לאחר נטילת ההלוואה החלו פיגורים בתשלומים החודשיים ועל כן פתח הזוכה בהליכי מימוש הנכס באילת תחילה משמדובר בנכס להשקעה בלבד. תיק המימוש באילת נפתח בגין חוב בסך של 384,440 ₪ ביום 19.8.01 כאשר הנכס נמכר בהסכמת החייבים בתמורה לסך של 65,000 דולר. במועד תשלום התמורה הנ"ל שיעור חוב הפיגורים עמד על סך של 196,780 ש"ח. מתוך כספי התמורה זוכה חשבון ההלוואה בסך של 261,880 ₪ לאחר קיזוז הוצאות הכינוס השונות.

בחלוף מספר שנים, ומשתפתה יתרת החוב בתיק בהעדר תשלומים שוטפים מצד החייבים, פנה הזוכה לאחרונים בדרישה לסילוק יתרת החוב. הזוכה השתתה בפתיחת הליכי מימוש הנכס בכרמיאל ביוזמו כי עסקינן בדירת מגורים ועל כן פנה תחילה להגשת תביעה כספית אשר כאמור לעיל נמחקה ולאחר מכן הוחלט על פתיחת תיק למימוש משכנתא הוא התיק שלפנינו.

הכונס מבהיר כי הנכס באילת נמכר בהסכמת החייבים ותוך שיתוף פעולה עמם כאשר מר יוספי ייצג את החייבים בהליך ואולם לא הובטח על ידו מעולם - לטענתו - כי מכירת הנכס באילת תביא למחיקת ההלוואה ובהתאמה אף לא נחתם מסמך בעניין זה.

הכונס מבחיר כי בחודש 2/15 זוכה חשבון ההלוואה עקב המכירה בסך של 261,880 ₪ כאשר הפיגור עמד על סך של 196,780 ₪. יתרת ההלוואה לסילוק עמדה על סך 452,266 ₪ נכון ליום 30.1.05 (נספח ד' ונספח ט' לתגובת הזוכה).

אשר לטענת החייבים בדבר שיהוי לכאורה ממועד מכירת הנכס באילת בחודש 2/15 ועד לפתיחת התיק שלפני משיב הכונס כי ממועד מכירת הנכס באילת ננקטו פעולות לגביית החוב תוך ניסיון להימנע ממימוש דירת מגורים. כך לדוג' הוגשה התביעה באילת (אשר במחקה בעילה טכנית) ולאחר מכן הוגשה התביעה בבית המשפט בב"ש.

דיון והכרעה

9. יש להעיר ולהקדים תחילה כי לא מצאתי מקום לפרט ולדון בטענות החייבים אודות אופן ניהול הליך מימוש הנכס באילת לרבות בשאלת הצורך בקבלת הסכמת החייב למכר הנכס באילת ובשאלה האם ניתנה הסכמתו אם לאו שכן הליך כינוס הנכס באילת תם ונשלם זה מכבר ואף התיק נסגר.

ככל שסברו החייבים כי מימוש הנכס באילת התבצע שלא כדין, מסיבה כזו או אחרת, היה עליהם לפעול בהתאם להוראות הדין ובמסגרת הראויה. משלא נעשה כן, אין מקום ליתן משקל לאמור מלבד בשאלת הסכמת הצדדים למחיקת החוב בחשבון ההלוואה כנגד מימוש הנכס באילת.

10. לב טענת החייבים הינה כי נתנו הסכמתם למכר הנכס באילת כנגד התחייבות הכונס לסגור את חשבון ההלוואה. במסגרת עדותה הראשית, כאמור לעיל, העידה גב' יוספי כי **נכחה עם מר יוספי במשרדי הכונס והיתה עדה להסכמה הנ"ל** (סעיף 2 לתצהיר גב' יוספי):

"2. אני הייתי יחד עם אבי יוספי במשרדו של עורך הדין של הבנק באילת, והייתי עדה לדין ודברים שנאמרו והוסכמו ביניהם".

3...במהלך השיחה שהייתה ביניהם, ביקש עורך הדין מאבי את המפתח לדירה וביקש את רשותו והסכמתו למכור את הדירה תוך שהוא מפציר באבי ומנסה לשכנע אותו שזו הדרך הקלה והטובה לסגור את כל החוב כלפי הבנק.

5. עורך הדין הדגיש במפורש כי כל החובות לבנק ייסגרו במלואם ואמר לאבי שלא ישאר שום חוב לבנק..".

8. לאחר ההסכמה, הודיע לנו עורך הדין שהוא יכין מסמך כלשהו וייהיה איתנו בקשר".

(הדגשה אינה במקור – מ.ג.).

מנגד, במהלך חקירתה הנגדית התברר כי לא היתה עדה לפגישה בה הוסכם הנ"ל אלא היתה מעורבת בשיחות טלפוניות ובהליך קבלת ההחלטות מצד החייבים וכי בפועל פגשה את הכונס רק לאחד מכר הנכס באילת (עמ' 2 לפר' 2). בכל מקרה, עמדה גב' יוספי על הטענה כי הוסכם על מחיקת ההלוואה כנגד מכר הנכס באילת (עמ' 2 לפר'):

"...חלק מהשיחות היו אותו הדבר, כדאי לך תמכור את הבית ולא יהיו לך חובות ובוזה התיק ייסגר. אני זאת שאמרתי לבעלי עדיף תמסור את המפתח ובוא נסגור את הסיפור עם הבנק..."

עוד העידה גבי יוספי במסגרת תצהירה כי הכונס התחייב להכין מסמך המשקף את הסכמת הצדדים הנ"ל (סעיף 8 לתצהיר). מנגד, כאשר נחקרה על כך העידה (עמ' 3 לפר'): :

"ש. נאמר לכם שאתם תקבלו מסמך בכתב שאין יותר חובות בבנק.
קיבלתם מכתב כזה?

ת. **לפי זכרוני לא.** אני לא זוכרת אבל אני לא זוכרת שקיבלנו ויכול להיות שזו הייתה הסיבה שבאמת הגענו לשם כי ראינו שתקופה מסוימת אמרנו אוקיי יכול להיות שלוקח זמן שמוכרים את הבית ואחרי תקופה מסוימת שלא הייתה שום תגובה מצד עורכי הדין מהמשרד כנראה שזו הייתה הסיבה שהלכנו למשרד וניסינו לברר איפה זה עומד ומה קורה".

לאחר האמור נחקר מר יוספי על תצהירו והעיד גם הוא בגין הסכמה לכאורה עם הכונס לפיה מכר הנכס באילת יפרע את מלוא חוב ההלוואה. בניגוד לעדות גבי יוספי הרי שמר יוספי העיד במסגרת עדותו הראשית כי נחתם בפועל מסמך בגין ההסכמה הנ"ל (סעיף 13):

"...התניתי את הסכמתי למכירת הנכס בכך שמכירתו תהווה סגירה סופית ומוחלטת של כל החובות לבנק בגין הלוואה...**כך הובטח לי על ידי כונס הנכסים ואף נחתם בינינו מסמך נושא הסכמה זו.**

(הדגשה במקור – מ.ג.)

כאשר נחקר מר יוספי אודות מסמך חשוב זה ובפרט כאשר נשאל אודות אי הצגת המסמך השיב (עמ' 6 לפר'): :

"ת. אני לא יודע איפה המסמך כי לא שמרתי את המסמכים...אם הייתי מסודר אז כל המקרה הזה לא היה קורה אולי. זה מה שהובטח ולכן הלכנו על המהלך הזה..."

לאחר מכן, לשאלת מותב זה הבהיר מר יוספי (עמ' 6 לפר'): :

"ישבנו אני והכונס, עשינו מספרים של כמה משכנתא...הייתה הסכמה והיה נייר שקשקשנו עליו במספרים ויצאתי עם מכתב קשקוש בכתב ידו. אין חתימה. לא קיבלתי מסמך חתום בעניין הזה. אין חתימה אבל בסוף היה כתוב שיתרת ההלוואה תהיה 0. ההתחייבות היתה בעל פה..."

מהאמור לעיל עולה כי גרסת החייבים אינה מבוססת ועקבית. תחילה, במסגרת העדויות הראשיות, הצהירה גבי יוספי כי היתה עדה לפגישה במסגרתה הבטיח הכונס כי חשבון ההלוואה ייסגר עם מכר הנכס באילת וכן העידה כי בסופו של יום לא ניתן מסמך בכתב בעניין זה חרף הסכמה בע"פ. מנגד, במסגרת חקירתה הנגדית הובהר כי בפועל פגשה את הכונס רק לאחר מכר הנכס באילת וכי לכל היותר היתה עדה לשיחות טלפוניות בלבד. אשר לעדותו של מר יוספי הרי שבמסגרת עדותו הראשית העיד כי נחתם מסמך בכתב אודות ההסכמה הנ"ל ואולם במהלך החקירה הנגדית התברר כי לא קיים מסמך מפורש בכתב וודאי שלא מסמך חתום כפי שהעיד בתצהירו. לכל היותר עלה כי הצדדים ערכו מספר חישובים ו"קשקשו" – כדבריו – על נייר כאשר בסופו הובהר כי יתרת ההלוואה תאופס ובכל מקרה מסמך זה לא נחתם על ידי הצדדים.

חרף ההנחה הרציונלית כי ככל שעלה בידי הצדדים להגיע לידי הסכמה בדבר איפוס החוב עם מכר הנכס באילת סביר היה כי היו החייבים עומדים על קבלת מסמך בכתב המאמת הסכמה זו וככל והיה מקום לקבל את שינוי הגרסה המהותי הנ"ל בעדות מר וגבי יוספי הרי

שלכל הפחות ניתן היה לצפות כי אותו "נייר" יוצג בפני כראיה מהותית בהליך זה. ואולם, אף המסמך היחיד אשר יכול היה לתמוך בטענות החייבים נעדר ממצבת הראיות שהוצגו בהליך זה.

חסרונו של מסמך כאמור חמור אף יותר לאור עדותו הברורה של מר יוספי לפיה בהמשך ובהסתמך עלך אותה התחשבות באותו "נייר" אשר לפיה אופס החוב לכאורה נתן הסכמתו להליך המכר באילת ומסר מפתחות לכוונס.

כנגד עדויותיהם של מר וגב' יוספי הרי שעדותו של הכונס היתה עקבית וברורה ותאמה את טענות הזוכה בתגובתו. בסיפא חקירתו העיד (עמ' 12 לפר'):

"...שלא ניתנה שום הסכמה מעולם על כך שמכירת הדירה באילת תכסה את כל יתרת החוב שקיימת בהלוואה...הטענה הזו היא טענה בעלמא...אמרתי להם תביאו את הנכס, נחסוך הוצאות פינוי, נחסוך הוצאות קבלן הוצאה לפועל, החוב בסוף יהיה יותר קטן כי יש פחות הוצאות והבנק יקבל יתרה יותר גדולה. זה אני אמרתי להם".

לכל היותר, מעיד הכונס, הובטח למר וגב' יוספי כי ככל שיהיה שיתוף פעולה בין הצדדים בהליך מכר הנכס באילת הרי שייחסכו הוצאות כינוס מיותרות וממילא החוב יקטן.

11. טענה נוספת אשר העלו החייבים היתה ביחס להימנעות הכונס מקיוון דמי השכירות שהתקבלו מהשכרת הנכס באילת מחשבון ההלוואה. כאשר נחקר מר יוספי ביחס לדמי השכירות נשאל האם בידו מסמך המעיד על תשלומי השכירות, שיעורן, תקופת השכירות וכו' השיב (עמ' 7 לפר'):

"אין לי מסמך..."

...
לא זוכר. אתה מדבר איתי לפני 10 שנים בערך, לא זוכר.

...
...אין לי מסמך שהשכירות עברה אליו אבל בחד משמעית...השכירויות עברו אליהם מהמתווכת תמרה ובעלה".

קרי, לדברי מר יוספי, אין בידו מסמך לפיו דמי השכירות שולמו לכוונס והוא אף העיד כי נוכח חלוף הזמן אינו זוכר את האירועים בבירור. לכל היותר זכר מר יוספי כי השכירות עברה לכוונס ישירות מהמתווכת ששמה "תמרה". ואולם, החייבים נמנעו מהגשת תצהיר מטעם המתווכת אשר תתמוך טענותיהם ואף נמנעו מזימונה למתן עדות אשר תתמוך בגרסתם. עוד נמנעו החייבים מהצגת הסכם שכירות או הוכחה אחרת לשיעור ותקופת תשלום דמי השכירות או כל מסמך אחר אשר יכול להוות ולו ראשית ראיה לטענתם לעיל.

הימנעות החייבים מכל האמור לעיל תיזקף לחובתם בהתאם לחלכה הפסוקה בעניין זה (ראה ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1), 736, 760) ובשים לב לנטל ההוכחה המוטל על החייבים משעלו טענת פרעתי (ראה בעניין זה ע"א 357/72, עזיז נ' בצלציוני, פ"ד כז(1), 741).

12. טענה נוספת אשר העלו החייבים היתה כי לאחר זיכוי חשבון ההלוואה בכספי המכר נותרה יתרת תמורה בסך של 2,710 ₪ בלבד כאשר זו תפחה משך שנים שלא כדין ובסופו של יום פנה הזוכה להליך המימוש בתיק דנן. בעניין זה נחקר נציג הזוכה, מר חיים זילבר אשר הינו מורשה חתימה במחלקת גביית משכנתאות אצל הזוכה (להלן: "מר זילבר").

במסגרת חקירתו הפנה ב"כ החייבים את מר זילבר למוצג מס' 1 אשר הינו מסמך שכותרתו: "נתונים לסילוק מלא של הלוואה בתיק" מיום 25.7.12. מר זילבר הסביר את נתוני המוצג לפיהם היתרה הכוללת לסילוק מלוא ההלוואה - נכון למועד זה - היתה 368,870 ₪. יתרת ההלוואה שטרם הגיע מועד פירעונה עמדה על סך של - 74,284 ₪. חוב

הפיגורים נכון למועד זה (2012) עמד על סך של כ- 292,000 ₪. מר זילבר הבהיר כי חשבון ההלוואה זוכה בתמורת המכר נטו – קרי לאחר קיזוז שכ"ט והוצאות הכינוס - בסך של 261,880 ₪ (נספח ה' לתגובת הזוכה).

אשר לאופן זקיפת תמורת המכר (נכון לשנת 2005) הבהיר מר זילבר (עמ' 9 לפרוטוקול):

"...קודם כל חוב הפיגורים שלפני שעמד על 196,780.77 ₪ נמחק ובוצעה הקטנה של הקרן העתידית בסך של 64,519 ₪ וזה מופיע בנספח ה' לתגובת כונס הנכסים לפרעתי...היתרה החדשה של הפיגור הראשון 2,710.67 ₪. זה הפיגור לאותו חודש. מכיוון שלא שולמו כספים לאורך כל החודשים הפיגור נצבר ונצבר".

דהיינו, מהדברים לעיל עולה כי תמורת המכר נזקפה תחילה לטובת חוב הפיגורים – נכון לאותו מועד – אשר נפרע במלואו וכי היתרה הועברה להקטנת קרן החוב העתידית. על כן, מהחודש הבא - 3/05 - המשיך חשבון ההלוואה להיות מחויב בשיעור החיוב השוטף.

בנוסף ובהתאמה, עיון בנספח ה' לתגובת הזוכה - מסמך מחשבון ההלוואה המתייחס לתקופת המכר – מלמד כי בחודש 1/05 עמד שיעור הפיגור על סך של 196,780 ₪ ובחודש 2/05 (חודש המכירה) זוכה החשבון בסך של 261,880 ₪.

מכל האמור לעיל עולה כי החייבים לא הוכיחו טענתם הן בהתייחס להסכמת הכונס לכאורה למחיקת ההלוואה כנגד מכר הנכס באילת, הן בהתייחס להימנעות מזיכוי החשבון בדמי השכירות והן בהתייחס לשיעור יתרת החוב לאחר המכר אשר הובהרה על ידי מר זילבר. החייבים וודאי לא עמדו ברמת ההוכחה הנדרשת מהם במסגרת הליך בטענת פרעתי.

עוד עולה מהעדויות לעיל כי אין בסיס לטענת החייבים כנגד חיובו חשבון ההלוואה מדי חודש בחודשי לאחר המכר שכן משלא נפרעה מלוא ההלוואה הרי שהחיוב השוטף החודשי עמד בעינו וככל שלא שולם נצברו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להסכם ההלוואה.

טרם סיום יש להבהיר ולהתייחס לטענת החייבים בדבר סגירת תיק המימוש באילת כראיה ותמיכה בגרסתם. טעות בידי החייבים עת שראו בסגירת תיק המימוש באילת ו"איפוס" החוב בתיק כתניא דמסייע לטענתם בדבר איפוס החוב בחשבון ההלוואה. יש להבהיר כי תיק למימוש משכנתא נועד לתכלית מצומצמת בלבד היא מימוש הנכס. על כן, עם השלמת הליכי המכר יש לבטל המינוי ולסגור את התיק וממילא החוב בתיק מאופס. איפוס החוב הינו טכני לשם סגירת התיק – הא ותו לא. החשבון הבלעדי המשקף נאמנה את יתרת החוב לאחר מכר הנכס הוא חשבון ההלוואה במסגרתו יש לוודא כי זוכה בכספי המכר.

בעניין זה השיב מר זילבר לשאלת ב"כ החייבים (עמ' 10 לפר'): :

"ש. מבחינת הבנק מתי נסגר התיק?

ת. איזה תיק, תיק ההלוואה לא נסגר אלא לאחר שהופקד בסף לביסוי מלוא ההלוואה או לחילופין הוסכם על מחילת חלק מהחוב".

(הדגשה אינה במקור – מ.ג.)

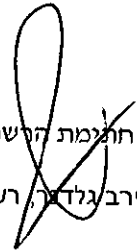
דהיינו – חשבון ההלוואה ייסגר לאחר פירעון מלוא החוב או כאשר הזוכה וחל על חלק מהחוב שטרם נפרע. ברי כי בענייננו לא הוכח כי אירעה אחת החלופות הנ"ל.

עוד יצוין בסיפא דבריי כי לא מצאתי בתשובת ב"כ הכונס הבהרה מספקת לחיוב חשבון ההלוואה בסך של 64,519 ₪ כאשר הוצאות הכינוס הסתכמו בסך נמוך מהאמור ואולם אין בכך כדי להכריע את הכף בענייננו אלא לכל היותר לעדכן יתרת החוב אולם אין הדבר מעניינו של ההליך שלפני. כמו כן לא מצאתי כי יש בטענת השיהוי ממש נוכח ההליכים שננקטו עד לפתיחת התיק ולאור העובדה כי לאחר המכר נצבר חוב פיגורים חדש אשר לא

היה טעם בפתיחת הליכי גביה בעטיו נוכח שיעורו דאז והכל בשים לב לכך כי עסקינן בתיק למימוש זכות שעבוד של הזוכה.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל מצאתי כי יש להורות על דחיית הבקשה.
החייבים ישלמו לזוכה הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪ וזאת תוך 30 ימים.


חוקמת הרשמת
מירב גלדור, רשמת.