



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1
2

בפני כב' השופטת דניה קרט-מאיר

ג.ל. נדלין בע"מ (בנייה)

החברה

ארז חבר, ע"ד – מנהל מיוחד לחברת מגל הזוהר
לבניין בע"מ (בפיורוק)
משרדים עמידה, פולק, מטלון ושות'

המנהל המיוחד

עו"ד שאול ברגרזון – כנוס נכסים לחברת ג.ל.
ndl'in בע"מ (בנייה) ולמקראין היוזעים חלקה 15
בגוש 6191 בגבעת שמואל
משרדים ע"ד ברגרזון ושות'

כнос הנכסים

בנק מזרחי – טפחות בע"מ
ע"י ע"ד שאול ברגרזון

הבנק

1. שמו של השימושי
2. ס. לבניין ערים אדריכלים ומתכנן בע"מ
ע"י/ב' ע"ד שאול קוטלר ו/או יונת מאיר

הנושא

כнос הנכסים הרשמי

הכינ'ר

החלטה

1. **ההליכים הרלוונטיים להחלטה**
ביום 6.9.09 הגיע בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הנושא המובטח" או "הבנק")
בקשה לאכיפת שעבודים ולמין כנוס נכסים ומנהל קבוע לחברת ג.ל. נדלין בע"מ
(להלן: "ג.ל. ני" או "החברה").


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדל"ן
30 יוני 2015
בקשה 53

בקשת הכינוס הוגשה בהתאם לסעיף 194 לפקודת החברות [נוסח חדש] תשמ"ג –
1983 (להלן: "פקודת החברות").
בקשת הכינוס נאמר כי החברה הוקמה בשנת 1995 ורכשה נדל"ן בגבעת שמואל.
נ.ג.ל. היא חברת בת של **חברת מגדל הזוהר לבניין בע"מ** (להלן: "מגדל הזוהר")
חברה קבוצתית העוסקת בפרויקטים שונים בנדל"ן, המוחזקת בשרשור על ידי ע"ד
דورو חוטר ישיבי ומור צו אפל (להלן: "חוטר ישיבי" ו- "אפל").
עוד נאמר בבקשת הכינוס כי החברה קיבלה מאות הבנק הלוואות ואשרות, אשר
יתרתם ליום 30.6.09 מסתכמת בסך 183 מיליון ש"ח.
מקורה של החוב הוא בהלוואה ואשרות אשר העמיד הבנק לחברת בשנת 95', לצורך
רכישת מקרקעין הידועים כחלק 15 בגוש 6191 (להלן: "המקרקעין" או "הנכס").
חברה יצרה לטובת הבנק מספר שעבודים באגרות חוב, שטרים משכון ובמשכנתא.
בין היתר, נחתם שטר משכנתא ושעבוד לא הגבלה בסכום על המקרקעין.

בקשת הכינוס נטען כי החברה לא עמדה במועד הפרעון שהוסכם איתה ופנתה לבנק
בקשה לדחיתת הפרעון ולתיקון הסכם המסורת, במסגרת אישירה את חוב הפיגורים
והתחייבה לפרוע את החוב עד יוני 2001. גם במועד נדחה זה לא נפרע החוב.
הבנק ציין בבקשתו כי באוקטובר 2002 פנה לחברת והודיע לה כי אם לא יפרעו
חוובות ייקוטו כנגדה בהליך מיומו.
התקיימו מספר פגישות בסיום התחייבו החברה ובעלי מנויותיה כי במידה והחברה
לא תשלם בהצלחה את מכירת המקרקעין המשועבדים עד אפריל 2003, יוכל הבנק
לפעול ישירות למכירת הנכס.
اورכות נוספות נתנו לא הביאו לפרעון החוב ודרישת נוספת נספח לפרעון נשלחה לנ.ג.ל.
בשנת 2007.
לאחר שמאמצى הבנק לגבות את החוב לא צלחו, נשלח מכתב דרישת נוסף ולאחר מכן
הוגשה בבקשת הכינוס.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 העובדות הרלוונטיות במלואן, ככל שהן מתייחסות לבקשת הכניסה, פורטו על ידי
 2 בפסק הדין אשר ניתן בבקשת הכניסה ביום 3.10.10.
 3 לצורך הדיון בבקשתו שלפניי, יש לחזור ולפרט את טענתה של נ.ג.ל.י. במסגרת הלि�כי
 4 הכניסה על פייה ורבה את המקרקעין במטרה להסבירם על ידי הגשת תב"ע חדשה. על
 5 פי התב"ע הקיימת ניתן להקים על המקרקעין 270 יחידות דירות בלבד, אולם לפי
 6 מדיניות רשות התכנו ראוי להגדיל בהרבה את המספר, כך שניתן יהיה לבנות 710
 7 יחידות דירות.
 8 נ.ג.ל.י. ציינה את הפעולות השונות אשר בוצעו על ידה לשם השבתת המקרקעין ואת
 9 ההליכים אשר התקיימו בוועדה המוחזית של גבעת שמואל ובפני גופים תכנוניים
 10 אחרים.
 11 נ.ג.ל.י. טענה גם כי אכיפת השعبد רגע לפני השבתת המקרקעין יגרום לה נזק מיותר.
 12
 13 בפסק דין נקבע כי דין בבקשת הכניסה להתקבל וועיד ברוגוזן מונה כconomics נכסים
 14 קבוע על כל נכסיה ורכושה של החברה (להלן: "בונס הנכסים").
 15
 16 ביום 22.12.10 הוגשה בבקשת פירוק כלפי מגדל הזוהר על ידי נושא בשם גוב גיא
 17 בע"מ.
 18 בבקשת הפירוק הטרפו גם בנק דיסקונט, אשר לטענתו נושא בסכום של כ- 7 מיליון
 19 ש"ח, ומדינת ישראל - אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, אשר על פי הטענה נושא בסכום
 20 של כ- 411 מיליון ש"ח.
 21 ביום 16.1.11 מונה וועיד ארזו חבר כמספר זמני למגדל הזוהר.
 22 ביום 21.2.11 ניתנו צו פירוק למגדל הזוהר והמפרק הזמן מונה כמנהל מיוחד, כל זאת
 23 בתיק פר"ק 35828-12-10.
 24
 25



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

1 כוונס הנכסים הגיש בקשה למכירת המקרקעין, במסגרת ביקש לאשר הצעה של
2 הזוכה בתמורות שערך, תמורה סך של 191 מיליון ₪.
3 המנהל המוחוד הגיש התנגדות למכר המקרקעין בסכום האמור.
4 כפי שפורט על ידי בchaltea מיום 23.6.11, התבקש בית המשפט על ידי המנהל
5 המוחוד לעכב את הלि�כי התמורות עד להכרעה בבקשתו אוטה הוא עומד להגיש, בה
6 يتבקש בית המשפט לעכב את הליקוי המכבר עד למתן פסק דיןו של בית המשפט העליון
7 בע"מ 9246/10, הлик אשר עסק בתכנית משכיבה אשר חלה על הנכס.
8 המנהל המוחוד טען כי הליקוי התמורות עשוי לגרום לפגיעה עקיפה וחמורה בנושיה
9 הבלתי מובטחים של מגדל הזזה.
10 יש לחזור ולצין כי נ.ג.ל. היא חברת בת של מגדל הזזה כאשר 99% ממניותיה
11 מוחזקות על ידי מגדל הזזה, ו-1% מוחזק על ידי חברת בשם **עמי השקעות ופיתוח**
12 בע"מ אשר מחזיקה ב- 50% ממניות מגדל הזזה.
13 בהנגדות למכר המקרקעין טען המנהל המוחוד כי התכנית המשכיבה אשר אושרה
14 על ידי כל הוועדות, לגבייה מתנהל ערעור בבית המשפט העליון, עתידה להגדיל
15 משמעותית את מספר יחידות הדיור אותן ניתן לבנות על המקרקעין ולאפשר החזר
16 חובות לנושאים הבלתי מובטחים של החברה.
17 נקבע על ידי דין במעמד הצדדים, כאשר עבר לדיוון הוגש בקשה לממן הוראות
18 מטעם **শמואל השמוני ו-ד.ס. בניין ערים אדריכלים ותוכנו בע"מ**, הנושא בבקשת
19 שלפניי, להכיר בהם כנוסים בעלי זכות עכבות אשר לתוכנית שהוכנה על ידם עבר
20 נ.ג.ל.י.
21
22 איינני רואה צורך לחזור על כל האמור בהחלטה בעניין התנגדותו של המנהל המוחוד
23 למכירת הנכס על פי הצעת הכוון. די להזכיר כי נדחתה טענה על פיה יש לעכב את
24 הליקוי המכבר עד להחלטת בית המשפט העליון בעניין התכנית המשכיבה, שכן בפסק
25 הדין אשר מתייחס לבקשת הכוון, שהפק לחולות, נקבע כי הבנק רשאי למש את


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

השעבור וכי אין הוא אמור להיות תלוי באישור זה או אחר של תכנית ההשbetaה וכי
 1 מועד פרעון חובה של נ.ג.ל. חלף זה מכבר.
 2 הדיוון התייחס לחומר הדעת השונות אשר הוצגו על ידי כונס הנכסים והמנהל המוחוד
 3 באשר למחיר הרואוי של הנכס.
 4
 5

בchalulta אשר ניתנה ביום 23.6.11 לא ניתן אישור למוכר את הנכס על פי בקשתו של
 6 כונס הנכסים. נקבע כי קיומו של הפרש בסך של 44 מיליון ש' במחיר שהוצע לרכישת
 7 המקרקעין, מהויה נסיבות מיוחדות המצדיקות את אי אישור הצעה הזוכה ופתיחה
 8 החתמכרות מחדש. זאת בכפוף להחלטה של בית משפט של פירוק, לו הוגש טיעוני
 9 הצדדים בעניין הצעת הבראה למגדל הזוחר ביום 22.5.11.
 10
 11

באוגוסט 2011 הגיע המנהל המוחוד בקשה בתיק הפירוק להתריר לו לבצע את
 12 הפעולות הנדרשות לשם הוצאה לפועל של הסכם למכירת המקרקעין, תמורת סכום
 13 של 235 מיליון ש' בצוירוף מעימם.
 14

כונס הנכסים התנגד בקשה זו וטען, בפני בית משפט זה, כי יש להורות שהמנהל
 15 המוחוד אינו מוסמך לפעול בשם נ.ג.ל. בקשר למקרקעין.
 16

בשלב מאוחר יותר, באוקטובר 2011, הגיע כונס הנכסים בהסכמה המנהל המוחוד,
 17 הנושא המובטח, הכנ"ר וכן המציג - בקשה לאישור מכיר המקרקעין תמורת סכום של
 18 235 מיליון ש"ח.
 19

הוסכם בין המנהל המוחוד לבין כונס הנכסים כי מכירת הזכויות במקרקעין תבוצע
 20 בתיק הכנ"ס על ידי כונס הנכסים.
 21

הודעה מתאימה נמסרה גם לבית משפט של פירוק.
 22 בית משפט של פירוק, ס"נ כב' השופט אלשיך, אישרה את ההסדר וקבעה, בין היתר,
 23 "עיינתי בהסדר בין בעלי התפקיד ואין לי אלא לברך עליו ולאשרו מבוקש".
 24
 25


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדל"ן

30 יוני 2015

בקשה 53

1 נמי נדל"ן הגישה התנגדות לבקשת המשותפת למכירת המקרקעין (בקשה 39).
 2 לאחר דיון במעמד הצדדים אושר המכרכר כפי שהתקבש, בהחלטה אשר ניתנה על ידי
 3 .24.10.11.
 4 עוד יש לציין כי ביום 8.1.12 אושר הסדר נושאים בתיק הפירוק של מגדל הזזהר.
 5 במסגרת הסדר זה נקבע כי כל יתרה שתיוותר מתמורה מכרך המקרקעין, לאחר פרעון
 6 חובות נ.ג.ל. לנושה, תועבר לקופת הפירוק ותשמש קודם כל פרעון חובה של מגדל
 7 הזזהר לרשות המיסים כמפורט בסדר. (סעיף 23 וסעיף 26 ד' לבקשת לאישור הסדר
 8 הנושאים בתיק הפירוק).
 9 ביום 15.2.12 הושלים ביצוע העסקה ומלווה התמורה החזוית בסך 235 מיליון ש"נ
 10 התקבלה בידי כונס הנכסים.

11 לנ.ג.ל. עצמה יש שני נושאים בלבד: הבנק שהוא הנושא המובטח והנושא - מר שמואל
 12 השימושוני – אשר חובו כפי שאושר בתביעת החוב שהגיע עומד על סך של 639,000
 13 דולר בניכוי סך של 320,000 ש"נ, בתנאי שיתקבלו העורורים על ידי בית המשפט
 14 העליון בעניין התכנית המשבילה.
 15

2. טייעוני הצדדים בבקשת שלפנוי

16 **א. טייעוני המנהל המוחוד**
 17 בבקשת ביקש המנהל המוחוד להורות כי חובה של נ.ג.ל. לנושא המובטח, הבנק,
 18 יעמוד על סכום הקמן בצוירוף ריבית חח"ד מקסימלית הנהוגה בבנק, לתקופה שעד
 19 ליום 31.12.04, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה
 20 החל מיום 1.1.05 ובהתאם לכך להורות לבנק להסביר לקופת הפירוק סכום של כ- 85
 21 מיליון ש"נ.
 22


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

לחלופין, התבקש בית המשפט להורות כי חובה של נ.ג.ל. החל מיום 1.1.05 יחולש
בהתאם לשיעור הריבית ההסכםית בו ניתנה ההלוואה האחרון אשר העמיד הבנק
לנ.ג.ל. ובהתאם לזאת להורות לבנק להשב ל קופת הפירוק סכום של 76 מיליון ₪.
לחלופי חלופין, התבקש בית המשפט להורות כי חובה של נ.ג.ל. לבנק יוועמד על סכום
הקרן בצוירוף ריבית חח"ד מקסימלית הנוהga בבנק לתקופה שעד ליום התשלומים
בבנק, ובהתאם לזאת להורות לבנק להשב ל קופת הפירוק סכום של כ- 31 מיליון ₪.
המנהל המיעוד ציין כי בקשה דומה הוגשה מטעם הנושא לבית משפט של פירוק,
ונמחקה על ידו מהטעם שיש לדון בה בפני בית משפט זה.

המנהל המיעוד פירט את העובדות הרלוונטיות כפי שפורטו על ידי לעיל.
המנהל המיעוד הדגיש בבקשת כי לאור העובדה שיתרת כספי תמורה מכיר
המקרעין, לאחר פרעון החובות לנושאי נ.ג.ל. עתידה להיות מועברת לבעל המניות
של נ.ג.ל. – מגדל הזוהר, מובן כי לנושאי מגדל הזוהר עניין מהותי בשיעור החובות של
נושאי נ.ג.ל.
לדבריו, נושא שיעור הריבית אשר באפשרותו של הנושא המובטח לגבות בגין החוב
יהיא נתון בחלוקת מאו מיניוו כמנהל מיוחד בתיק.
הדבר בא לידי ביטוי בכך שבמסגרת פרעון החוב לנושא המובטח, לאחר השלמת
המכר בפברואר 2012, sollen לבנק חלקו של החוב בכפוף לכתב שיפוי. בנוסח כתוב
הSHIPPI הבהיר כי הוא נועד לכיסות גם מוצבים בהם יקבע בית המשפט כי על הנושא
המובטח להשב כספים ל קופת הכינוס.
המנהל המיעוד הגיע בבקשת לבית משפט של כניסה לבדיקה החוב לנושא המובטח.
בית המשפט נתן לבקשת, כאשר בחלטה מיום 19.1.12 קבע כי המנהל המיעוד
יבדוק את גובה החוב לנושא המובטח.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

המנהל המיעוד שכר את שירותיו של מומחה לחישובי ריבית, אשר ערך חוות דעת מפורטת בנוגע לשיעור הריבית הראוי שיש לאפשר לבנק לגבות בגין החוב. חוות הדעת של המומחה ליאון חברון מחברת "שגיא חישובי ריבית" (להלן: "חברון"), צורפה לבקשתו כנספח 2.

המנהל המיעוד ציין כי החוב הנוכחי של הבנק, אשר עמד על פי ספרי הבנק ליום 31.1.12 על סך של כ- 235 מיליון ש"ח, מקורו בהלוואה משנת 1995 על סך 82 מיליון ש"ח אשר הופחתה לאחר פרעונות חקליים לסך של 60 מיליון ש"ח נכון לשנת 98!

עיקר החוב הנוכחי ניתן כתוצאה מריבית פיגורים חריגה. מועד ההלוואה המקורי היה לתקופה של שנתיים. בין השנים 1998-2004 מוחזרה הלוואה וניתן אשראי נוסף לטובה נ.ג.ל. כאשר מועד הפערון נדחו מעט לעת. כדי שעולה מחותם הדעת - החל מיום 1.11.05 לא הוועיד לנ.ג.ל. אשראי נוסף והוא חייבה על ידי הבנק בריבית פיגורים.

רק ביום 6.9.09, ארבע וחצי שנים לאחר מכן, הוגשה בקשה לבנק למימוש השעבודים.

ה חוב אף הוסיף לצבורי ריבית פיגורים בסכום של כעשרות מיליון ש"ח בתקופה שלאחר מינוי כונס הנכסים באוקטובר 2010, בשלב בו יצא נושא המימוש משליטה של החברה.

נטען כי חיוב נ.ג.ל. בריבית חריגה בתקופה בה הוסיף הבנק להעמיד אשראיים לטובה החברה, ובתקופה בת מספר שנים בין הפסקת העמדת האשראי ועד לבקשת למימוש המקרקעין, ובוודאי בתקופה בה כבר מונה בעל תפקיד, איינו ראוי וגורם נזק לנושא האחרים של מגדל הזזהר.

הحلכה היא כי על אף זכותו של נושא מوطטה לשלוט על אופן מימוש הבטויחה, אין בכך כדי להקנות לו זכות להשווות את מימוש הבטויחה - תוך גבייה ריבית פיגורים הנוגשת בחלוקת הנושאים הבלתי מوطטחים בשניה.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

בקשר זה הינה המנהל המיעוד למספר החלטות ופסק דין אשר ניתנו הן על ידי בית המשפט העליון והן על ידי בית משפט זה.

עוד נאמר כי נקבע במספר החלטות של בית משפט המחוזי כי ריבית פיגורים מהוות, למעשה, מעין פיצויי מוסכם. לכן, היא כפופה להוראות חוק החזום (תרומות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 (להלן: "חוק התរופות"), לרבות לזכותו של בית המשפט להתערב בשיעור הריבית אם מצא שהפיצוי חרוג במידה שאינה סבירה משיעור הנזק.

טעון, כי התקופה אשר מתחילה ביום 1.1.05, מועד בו לא ניתנו עוד אשרות על ידי הבנק, ועד להגשת בקשה המימוש, אינה יכולה להיחשב "זמן סביר" לחיבור הלואה בריבית חריגה.

העדר ההצדקה לביקורת ריבית חריגה בגין התקופה בה מונה כונס הנכסים, מקבלת משנה תוקף לאור העובדה כי כונס הנכסים ביקש ממש את הנכס תמורה 191 מיליון ש. רק התעקשונו של המנהל המיעוד על מימוש המקרקעין תמורה סכום של 235 מיליון ש, הביאה בסופה של דבר למカリיתה בתמורה הגובהה ב- 44 מיליון מהתמורה אותה ביקש לאשר כונס הנכסים.

לא ניתן כי תוספת זו, למען פעל המנהל המיעוד על מנת להעшир את קופת הנושאים, תבלע בסופה של דבר על ידי הבנק בגין גיבית ריבית פיגורים.

טעון כי הפחחת הריבית לא תגרום לבנק נזק אמייתי.

ב. תגובה הנושא

הנושא הצורף לעמדתו של המנהל המיעוד.

הנושא הבהיר כי הוא והבנק הם הנושאים היחידים של נ.ג.ל., כאשר הבנק טוען ליתרת חוב של כ- 235 מיליון ש נכוון ליום 31.1.12.

נושא חוב מאושר של לפחות כ- 2.05 מיליון ש המותנה בתוצאות הערוור.

במידה ולא תופחת הריבית לא יזכה הנושא לקבל כל דיבידנד מכיספי מכירת המקרקעין.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 נגיסת הבנק בנשיה של נשים אחרים, כאשר איןו מותיר כספים בקופה רק עקב
 2 הצטברות ריבית אדירה ואין נוקט בהליכים או משתהה בנסיבות תוך פגיעה בנשים
 3 - היא פגעה שאין לה תכילת והצדקה.
 4 כמו כן מדובר בפגיעה בנשים רבים של חברת האם.
 5
 6 הנושא טען כי הטענה על פיה יש להפחית את חיובי הריבית החל ממועד של העמדת
 7 החוב לפרעון מיידי ועד למועד הכנוס, מتبוססת על הוראות סעיף 134 לפקודת פשיטת
 8 הרجل [נוסח חדש] התש"ס – 1980 (להלן: "הפקודה").
 9 טען כי הסעיף המורה על ריבית מרבית על פי סעיף 4 לחוק פסיקת ריבית והצמדה
 10 תשכ"א – 1961 חל גם על הבנק למורות שהוא נושא מובהט.
 11 הבנק אינו זכאי אף לריבית הסכמית והריבית הקבועה בסעיף 134 לפקודה היא
 12 הריבית המרבית לה הוא זכאי.
 13 המועד אשר ישמש כנקודת זמן ממנה יש למנוע מנושה מובהט לגבות ריבית חריגה
 14 הוא מועד העמדתו של החוב לפרעון מיידי.
 15 מועד זה אינו במידעת הנושא. אולם, נמצאו סמנים בחילוט בית משפט בבקשת
 16 למינוי כונס נכסים, מהם עולה כי דרישות חוב נשלחו לנ.ג.ל.י כבר בשנים 2003 ו-
 17 2004.
 18 הבנק נקט בשינויי אדר וללא פעולה בלוח זמינים סביר למימוש הבטיחה.
 19 טען כי שיחוי של חמיש שנים בין מועד העמדת החוב לפרעון מיידי ובין פתיחת הליכי
 20 המימוש מהוועה עילה להפחחת הריבית חריגה.
 21 טען כי הבנק פעל בחוסר תום לב וಹמשיך בנסיבות פעולות מלאכותיות של הרצת
 22 ריבית.
 23
 24 ג. התגובה המקדמית של הנושא המובהט ובקשתו לדחיה על הסעיף


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

לאחר שהוגשה בקשה של המנהל המיווך למתן הוראות הגיש הנושא המובטח בקשה לדחיהה בקשה על הסף.

במסגרת בקשה זו הועלו טענות נגד מעמדו של המנהל המיווך זוכתו להגיש את הבקשה.

טעון כי אין לבירר את טענות המנהל המיווך בדרך של בקשה למתן הוראות, שכן מדובר, בטענה, בתביעה כספית בהיקף ניכר המחייבת בירור עובדתי רחוב. לחופין, טעון כי דין הבקשה להידוחות בשל השתק פלוגתא ומעשה בית דין, לאור קביעות שנקבעו על ידי בית המשפט בפסק הדין בבקשת הכינוס. עוד הועלתה טענת התishiנות.

המנהל המיווך השיב בפирוט לתגובה המקדמית ולבקשת לדחיה על הסף. המנהל המיווך הדגיש כי בית משפט של כינוס הוא המקום הנכון והיחיד לבירור הטענות בעניין חובו של הנושא המובטח.

ביום 3.10.13 התקיים דיון במעמד הצדדים על מנת לבירר את הטענות המקדימות. בדיון הctrף הבניר לעמדתו של המנהל המיווך באשר לבירור המחלוקות בתיק הכנisos. זאת לאור הנסיבות הספרטניות של ההליך וההשלכות הקודמות שניתנו הן בתיק זה והן בתיק הפירוק. כונס הכניסים ביקש שהו שבעה ימים על מנת להודיע לבית משפט את עמדת הבנק בעניין ניהול התיק במסגרת הלि�כי הכנisos.

ביום 7.11.13 הגיש הנושא המובטח הודעה בה קיבל את הצעת בית המשפט, לפיה תתברר בבקשת המנהל המיווך בבית משפט של כינוס, מבלי לגרוע מטענותיו המקדימות ובאופן שיתאפשר לו להציג את מלא טענותיו, ראיותיו וחומר דעתם מומחים מטעמו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

הנושא המובטח ציין את הבהירת בית משפט בדיון על פיה לא גרע הבירור בדרך זו
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
mezacuto להעיד עדים ומומחים, ולא ישנה את נטלי הוכחה המוטלים על כל אחד מהצדדים על פי דין.
לאחר הودעה זו הוגשה תגובתו של הנושא המובטח לבקשת למטען הוראות.

ד. תגوبת הנושא המובטח לבקשת למטען הוראות

בתגובה צוין, בין היתר, כי בהסכם ההלוואה בין הבנק לנ.ג.ל. הוסכם כי תשלום
ריבית פיגוראים בגין כל חוב שלא יפרע במועד עד לסילוקו המלא בפועל.
ביום 31.8.98 אישרה החברה כי חובה לבנק נכון ליום 30.6.98 עומד על סך כ- 60
מייליון ש. לآخر מכון, פנתה נ.ג.ל. בבקשת לדוחית תשלום החוב ולתקן המיסגרת ובהתאם לכך
העמיד לה הבנק מעות לעת אשראיים נוספים. כפי שוגם נטען בבקשת הכספי, פנה הבנק לחברה בשנת 2002 והודיע לה כי אם לא
תפרע את חובותיה ינקוט הבנק נגדה בחייבי מימוש. לאחר סדרה של Transactions
ופגישות סוכם כי נ.ג.ל. תמציא לבנק הסכם למכירת הנכס בתמורה אשר תספק
لسילוק החוב. נ.ג.ל. חזרה וביקשה אורכה נוספת והתחייבה לפרוע את החובות בפיגור, אשר
הסתכו נכוון ליום 1.10.04 בסך של 107 מיליון ש. כולל ריבית פיגוראים, עד ליום
31.12.04. הבנק פירט את ההזדמנויות השונות אשר התקבלו בין הצדדים בין השנים 2004 ל-
2008, אשר להתקדמות בתכנית ההשבחה וב모"מ שהתקיים עם גורמים שונים
בקשר למכירת הקרקע.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 נטען כי במהלך כל התקופה ידעו נ.ג.ל. ובעלי השיטה בה כי היא נמצאת בהפרה מול
 2 הבנק, וכי החוב לבנק נושא ריבית פיגורים.
 3 החברה אף הציגה בדוחות הכספיים שלה את מלאה החוב לבנק כולל ריבית פיגורים.
 4 משוהגשה בבקשת הכינוס הוגשה התנגדות מטעם החברה, מן הטעם שהליכי ההשבחה
 5 של הקרן לא הגיעו לסיום.
 6 התגובה פירטה את הלילכים שהתקיימו בין הגשת בקשה הכינוס לבין פסק הדין.
 7 כמו כן פורטו הלילכי הפרוק שנפתחו נגד מגדל הזוהר, הערכות השמאן בקשר
 8 למקרקעין, התהמורות שנערכה, בבקשת עיקוב המכרכר שהוגשה על ידי המנהל המיעוד,
 9 הבקשה להסדר נושים והחלטת בית משפט זה מיום 23.6.11.
 10 עוד ציין הבנק את הבקשה המשותפת למכירת הקרן תמורת 235 מיליון ש"ח ואת
 11 החלטות בית המשפט מיום 24.10.11 אשר אישרה את המכרכר.
 12
 13 נטען כי יש לדוחות את הבקשה בהעדר הוכחת העובדות הנטענות על ידי המנהל
 14 המיעוד – החברה ומנהל המיעוד ביקשו לאורך כל הדרך לעכב את המימוש
 15 והטענות בדבר חיוב ריבית פיגורים הן בניגוד להסכם ועליהן חתוםת החברה.
 16 עוד נאמר, כי המנהל המיעוד הוא מנהל מיוחד של מגדל הזוהר ומדובר במעשה
 17 בתביעה قضית של בעל מנויות בחברה נגד הבנק שהוא נושא מובהט בחברה.
 18 הנושאים של מגדל הזוהר אינם מהווים שיקול להכרעת בית המשפט ואינו נושא של
 19 מגדל הזוהר יתרון או מעמד עדיף על פני הבנק.
 20 נ.ג.ל. אינה בהליך פירוק ולא התנהל לגבי הлик' חדלות פרעון במסגרת נדרשו נושאי
 21 החברה בכינוס לדרוש את חובם.
 22 נטען כי המנהל המיעוד כפוף לקביעות בית המשפט בפסק דין אשר ניתן ביום
 23 3.10.10. קיימים השתק פלוגתא לאור העובדה כי בית המשפט דחה את טענת נ.ג.ל. בכל
 24 הנוגע לריבית הפיגורים.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 החברה קשורה בהודאתה באשר לחובה לנושא המובטח ליום 1.10.04. لكن, דין טענות
 2 המנהל המיעוד באשר לחייב הריבית בתקופה שקדמה ליום 31.12.04 - להידחות
 3 בשל השתק פלוגתא.

4
 5 עוד טוען כי קיימת התוישנות באשר לתקופה שקדמה ליום 21.4.06, שכן הבקשה
 6 הוגשה לראשונה ביום 21.4.13.

7 הבנק הוסיף וטען כי החברה היא זו אשר טענה פעמיים אחר פעמיים כי המימוש המידי
 8 יגרום לה ולבנק נזק וכי היא במומיים עם גורמים שונים למכירת הנכס; בכך עיכבה
 9 החברה את מימוש הבטווחה ואת פרעון החוב לבנק.
 10 היום טוען המנהל המיעוד טענה הפוכה - על פייה השתהה הבנק במימוש המקרקעין,
 11 כאשר נעתר לביקשות החברה לעכב את המימוש.

12 אין להתערב בהסכומות בין הבנק וריבית ההפרה שנקבעה בהסכם
 13 הלוואה היא דבר מקובל וסביר.

14 טוען כי חיוב בריבית הסכמית בלבד אינו מהווע פיצוי מלא ומקסימלי לעיכוב
 15 בפרעון הלוואה, שכן אין ריבית זו לוקחת בחשבון את הסיכון כתוצאה מיי הפרעון
 16 במועד ואת הנזקים הכלכליים העולמים להיגרם לבנק בשל כך.

17 הבנק טוען גם כי אין לראות בריבית הפיגורים פיצוי מוסכם ולכן לא חלים עליה
 18 הדיינים החלים על פיצוי מוסכם. הריבית אף אינה מהווע סנקציה עונשית אלא רק
 19 תמריך לחיבב תשלום את חובו.

20 אף לו ניתן היה לראות בריבית הפיגורים פיצוי מוסכם - אין המקרה הנוכחי מסווג
 21 המקרים הנדרים בהם יתערבו בתיק המשפט בגובה הפיצוי המוסכם.

22 אין ספק כי הצדדים צפו בעת ערכית ההסכם כי הפרטו ואי פרעון החוב יביאו לחיבוב
 23 בריבית פיגורים לאורך כל התקופה בה לא יפרע החוב.

24 הריבית שנקבעה היא סבירה ומידתית.

25


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

הבנק התייחס בנפרד לדרישה להפחחת הריבית בין השנים 98' ל- 2005.
הבנק היפנה לאסמכות באשר לזכותו למלא הריבית כולל ריבית הפיגורים
בהתאם להסכם עליהם תמנה החברה.

באשר לחוות הדעת אשר צורפה לבקשת המנהל המוחד – נאמר כי היא רצופה
בטיעיות ובהנחות שגויות.

תגובהו של הבנק נטמכה בתצהיר צבי גריינולד אשר שימש כמנהל סקטור בנייה
ונדל"ן בבנק עד ליום 31.10.11 (להלן: "גראינולד"), ובತצהיריו של רוייך אברט מימון
אשר משמש כרואה חשבון וככלון בחלוקת לקוחות מיוחדים בבנק (להלן:
"מימון").

כמו כן, צירף הבנק חוות דעת של פרופ' אהרון עופר מטעמו (להלן: "עופר").

ה. תשובה המנהל המוחד לטענות הנושא המובטח

בתשובה נאמר כי חלק ניכר מטענות הנושא המובטח פורטו כבר במסגרת התגובה
המקדמית והבקשה לדחיה על הסוף, והן נענו בתגובהו של המנהל המוחד לבקשת זו.
המנהל המוחד חוזר על חלק מהטעונות אליהם ATIICHSH ביחס להחלטה.

לגופו של עניין, התייחס המנהל המוחד לטענות הנושא המובטח ביחס לריבית
הפיגורים.

הובהר על ידו כי הטענה אשר הועלתה בהקשר זה אינה נגד עצם האפשרות לחיב
בריבית פיגורית, אלא בדבר התקופה הסבירה להחלטה. אם התקופה חורגת באופן
מובחך מחשביר עולה שאלה נוספת – האם יש מקום והצדקה להתרעות בית משפט.
אין המנהל המוחד טוען כנגד סבירות התנאי ההסכם אלא כנגד תקופת יישומה.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

1 צוין כי הנושא המובטח לא צירף כל פניה או התנגדות מטעם החברה למימוש הנכס
2 בתקופה של אחר 1.1.05, אשר מנעה ממנו לפעול למימוש המקרקעין. מדובר בהבחירה
3 של הנושא המובטח משיקוליו הום.
4 לכן, אין הבנק רשאי לחייב בריבית פיגוראים בגין התקופה אשר התמשכה עקב רצונו
5 שלו.

6 טוען כי אין מקום לטענת הנושא המובטח בדבר נזק כלכלי עקב אי פרעון ההלוואה,
7 שכן בפועל הוחזורו הן קרן ההלוואה והן ריבית בשיעור הגבוה מן הריבית החסכנית.
8 המנהל המיעוד ציין כי אין הוא מתנגד להודאות החברה המתיחסת לחוב לחודש
9 אוקטובר 2010, במסגרתה אישרה החברה חוב קיים בסך 107 מיליון ש', כאשר סכום
10 זה ישמש כנקודות מוצא חשובה בהליך.

11 התקופה העיקרית והרלוונטית היא התקופה שבין 1.1.05 עד למועד הגשת המימוש
12 בספטמבר 2009, במהלך נוצר עיקר החוב שבמחלוקת.

13 המנהל המיעוד חזר וטען כי עיקוב הנושא המובטח מלממש את הנכס, גם אם הוא
14 לגיטימי בפני עצמו, אינו מצדיק גבייה ריבית פיגוראים באותה תקופה.
15 המנהל המיעוד התיחס לפסקה אליה הינה הנושא המובטח לתגובהו.

16

3. דיוון והחלטה

17 **א. הטענות המקדימות**
18 נראה כי לאחר שנשמעו ראיות, תוך שמירה מלאה על זכויות הנושא המובטח להיעיד
19 עדים ולהגיש חוות דעת מטעמו, אין למעשה נפקות לטענה בדבר העדר ריביות בין
20 המנהל המיעוד לבין הבנק.
21 כאמור, 99% ממניותיה של נ.ג.ל. מוחזקות על ידי מגדל הזוהר, כאשר בעלי השיטה
22 בשתי החברות הם חוטר ישן ואפל.
23 בכך מגדל הזוהר ניתן צו פירוק, כאשר לחברה זו מספר נושאים וביניהם רשות המס.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 אין גם מחלוקת כי כל יתרה שתותר בנ.ג.ל. לאחר מימוש המקרקעין על ידי הנושא
 2 המובטח, תשמש קודם כל לתשלום חובו של הנושא ולאחר מכן תועבר לкопפת הפירוק
 3 ותשמש לפרעון חובה של מגדל הזוחר לרשות המיסים כמפורט בהסדר הנשים.
 4 איני רואה מקום להידרש לטענת המנהל המוחיד בדבר היוות מגדל הזוחר נושא של
 5 נ.ג.ל., שכן מדובר בכל מקרה בנושא נדחה בעל מנויות שליטה.
 6 מהאמור לעיל, עולה בבירור הקשר הענייני החזוק בין המנהל המוחיד של מגدل
 7 הזוחר - לבין הנושא המובטח אשר מימוש את הנכס העיקרי של נ.ג.ל.

8
 9 היריבות הישירה והצדקה לביקורת גובה חובה של נ.ג.ל. לנושא המובטח עולה גם
 10 משתי החלטות שניתנו - הן על ידי בית משפט של פירוק והן על ידי בית משפט זה.
 11 במסגרת החלטה בקשה 58 בתיק הפירוק, אשר העתק ממנו צורף לנספח לתשובה
 12 המנהל המוחיד לתגובה המקדמית של הבנק, התייחסה כבי ס"ן השופטת אלשיך
 13 למחלוקת אשר התעוררה בין המנהל המוחיד של מגדל הזוחר לבין כונים נכסיים של
 14 חברת בת, היא נ.ג.ל., שמניותה מוחזקת בידי החברה בפירוק (שיעור החזקה הינו
 15 כאמור 99% - ד.ק.).

16 צוין בחילטה כי עיקר המחלוקת נוגעת לדרישת המנהל המוחיד לבדוק את תביעת
 17 החוב של הבנק, וליתר דיוק את השיעור המדויק של החוב המובטח, תוך דגש על
 18 חישוב הריבית החריגת.

19 נקבע כי צודק הכונס שאין נושא מובטח חב בהגשת תביעת חוב ואין במקרה כזה
 20 למנהל המוחיד סמכות שיפוטית. لكن, מדובר בנושא השיך באופן מובהק לתיק
 21 הכוнос ואף השגה על דרך חישוב החוב או הריבית ראוי שתעשה במסגרת תיק
 22 הכוнос.

23 עוד צוין כי מבחינה מהותית יש למפרק או למנהל המוחיד אינטראס מובהק למצות את
 24 זכויות הנושאים בכל נכסי החברה חדלת הפרעון, לרבות, בנכסי חברת בת המוחזיקה
 25 במקרקעין בשווי גדול. לכן, נקבע על ידי כבי ס"ן השופטת אלשיך "זכותו וחובתו של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

1 מנהל מיוחד לנסות להיכנס לעובי הקורתה, ולמצות את זכויות הנשים בכל הנוגע
 2 לשיעור החוב המובטח בחברת הבת. אין צורך להזכיר מילימס כי כל חריגה מן הרואי
 3 בשיעור החוב המובטח, תבוא בהכרח על חשבון הנושאים הרגילים... למנהל המיוחד
 4 זכות לתהות על שיעור החוב ודרך חישובו ואין הכוнос יכול לשולץ כוות זו בהסתמך
 5 על טענות דיויניות".
 6 בית המשפט אף הוסיף וכי לאור העובדה שכונס הנכסים אינו רק נציג של הבנק
 7 אלא בעל תפקיד של בית משפט, הרי שהדבר עשוי לחיבבו לשתף פעולה לממן מסמכים
 8 ובוודאי שלא לעמוד "על קו צל יוד" בכל הנוגע לזכויות דיויניות, אל מול בעל
 9 תפקיד אחר.
 10 לאחר שניתנה החלטה זו הגיע המנהל המיוחד בקשה במסגרת תיק הכינוס, להתריר לו
 11 לבדוק את חובה של נ.ג.ל. כלפי הבנק.
 12 לאחר שהתקבלה עדמת הכנ"ר ועדמת כונס הנכסים ניתנה על ידי החלטה ביום
 13 19.1.19, בה נקבע כי המנהל המיוחד יבדוק את גובה החוב של נ.ג.ל. בנושא המובטח.
 14 עוד יש לציין בהקשר זה, כי בהסכם מכיר המקרקעין אשר נחתם בין כונס הנכסים
 15 לבין רוכש המקרקעין, נקבע כי הנושא המובטח יפקיד בידי כונס הנכסים כתוב שיפוי,
 16 בין היתר, לצורך חזר כספים לקופת הכינוס ככל שיוראה בבית המשפט של כינוס על
 17 כך, בתנאי להעברת תמורה המכר לידיו.
 18 הנושא המובטח חתום על כתבי ההתחייבות והSHIPוי בנוסח האמור.
 19
 20 מכל האמור לעיל עולה באופן חדמשמעות כי קיימת הצדקה מלאה לבדיקה גובה החוב
 21 כלפי הנושא המובטח על ידי המנהל המיוחד.
 22
 23 איני רואה גם מקום לטענה בדבר השתק פלוגתא ומעשה בית דין.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

הקבעה בפסק הדין לעניין אכיפת השעבוד ומינוי כונס הנכסים הייתה כי די בחוב העולה על סכום של 100 מיליון ש"ח כדי להצדיק את אכיפת השעבוד, מבלתי לקבוע קביעה חד משמעות בעניין גובה החוב.

נקבע מפורשות בפסק הדין כי אין בחלוקת על גובה החוב כדי לפוגע בזכות הבנק להעמיד את החוב לפרטן מיידי, בהמשך לאי עמידתה של החברה בפרטן החוב אשר היה אמור להיפרע עוד בשנת 1979.

לעניין החיוב בריבית הפיגורים צוינה העובדה כי הוראה ברורה בעניין חיוב סכומים בפיגור בריבית פיגורים מצויה עוד בהסכם ואגרת החוב משנת 1995.

לאור זאת נקבע בפסק דין "אין לנו מקום לטענה כי על בית המשפט להתערב בעצם הדרישת לחיוב הסכומים שבפיגור בריבית פיגורים על פי הנוהג בבנק" (ההדגשה שליל – ד.ק.).

המנהל המួד אינו חולק על קביעה זו בפסק דין, אשר נעשתה מעבר לנדרש, על פייה אין מקום לטענות נ.ג.ל. כי הבנק לא היה רשאי לגבות ריבית פיגורים בגין תקופות הפיגור לגביהן לא הייתה הסכמה לדוחית תקופת הפרעון.

טענתו היא כי יש לבחון את נושא חיובי הריבית בקנה מידה של סבירות, לרבות אורכן של התקופות במסגרתן בוצע החיוב במרקחה הנוכחית.

שאלת זו לא נבחנה במסגרת פסק הדין שדן באכיפת השעבוד.

בעניין זה נאמר על ידי ב' השופט אלשיך, בהחלטה מיום 14.11.11 אשר צוינה לעיל, כי בית משפט זה פועל "בההתאם להלכה הפסוקה הקובעת כי במידה וחולק מן החוב איינו שניים בחלוקת, די בכך כדי לאפשר מתן צו חקלות פרעון, במידה והגוף החייב אינו משלם למצער את אותו חלק מן החוב. הרי שאין בכך, ואף לא בהבעת דעתה לעניין אלמנטים כאלה ואחריהם בחלוקת על החוב, בכך לקבע בהכרח את שיעור החוב המדויק – עניין אשר מטופל בדרך כלל בשלב מאוחר בהרבה. מכוח כל וחותמן, אין בכך לייצור מעשה בית דין, המונע מן החייב או ממפרק או מנהל מיוחד שבאו בגעלו, בכך להשיג על אורח חישוב הסכום במדדיק של החוב".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' נ' נ.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

לאור אותם דברים נקבע, כאמור, כי קמה למנהל המיווך הזכות "لتתხות על שיעור
1 החוב ודרך חישובי".
2

ראה בעניין זה גם את החלטת כב' השופט ארנון בת.א. 09-10-26401 זאבי תקשורת
3
4 אחיזות בע"מ נ' בנק הפלילים בע"מ (סעיף 33 לפסק הדין) (להלן: "פסק דין זאבי").
5

יש לציין כי לגבי גובה החוב והריביות בגין חובה נ.ג.ל. עד ליום 31.12.04 - הסכמים
6 המיווך בסיכוןים כי החברה קשורה בהודאותה באשר לחוב של 107 מיליון
7 ש, נכון לאוקטובר 2004.
8
9

10

11

12

13 טענה נוספת אשר הועלתה על ידי הבנק היא טענת התיישנות.
14 הבנק טוען כי מאחר ובquesthet המיווך הוגשה בבית המשפט רק ביום 21.4.13,
15 הרי שככל טענה בגין ריבית שחובבה בחשבונו בתקופה שקדמה ליום 21.4.06 התיישנה.
16 לדברי הבנק, אין מקום לטענתו של המיווך המיווך על פיה חישובי ריבית שגויים
17 נחשים למעשה מתmesh. מדובר בריבית מוסכמת ולא בריבית שגויה אשר נערכה
18 בטיעות.
19

20 הבנק אף טוען כי יש לדחות את טענת המיווך המיווך על פיה יש למנות את מועד
21 ההתיישנות ממועד הגשת בקשהתו לבדיקת החוב, שכן כוונה להגיש תביעה או בקשה
22 אינה עוצרת או מאריכה את מועד ההתיישנות.
23
24

איןני רואה מקום לקבל את טענת ההתיישנות.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

בקשתו של המנהל המיזוח לבדיקה החוב כלפי הנושא המובייח הוגשה כבר ביום
 1 8.5.11 לתיק הפירוק. בקשה בעניין זה הוגשה לתיק הכינוס ביום 22.12.11 והחלטה
 2 המאשרת למנהל המיזוח לבדוק את החוב ניתנה כאמור ביום 19.1.12.
 3 העובדה כי הבקשתה למ顿ן הוראות עצמה הוגשה רק ביום 21.4.13, הינה בבחינת
 4 דקדכנות דינונית, שכן מהות הבקשתה בשני המקרים היא העלאת טענה כלפי הריבית
 5 שנגבתה על ידי הבנק.
 6 גם בעניין זה, יש להחיל את הדברים שנאמרו על ידי כב' ס"ע השופטת אלשיך
 7 בהחלטתה מיום 14.11.12 שהובאו לעיל, על פיהם, לאחר והconomics הוא גם בעל תפקיד
 8 מטעם בית משפט אין מקום כי יעמוד "על קו צו של יוד בכל הנוגע לזכויות דינוניות,
 9 וזאת אל מול בעל תפקיד אחר".
 10

11

12

13

ב. אם יש לראות בריבית הפיגורים כפיזויים מוסכמים בגין הפרת חוזה
 14 העיקרון המשפטי אליו מפנה המנהל המיזוח בסיכון, בהמשך לטענה בעניין זה עוד
 15 בקשה למ顿ן הוראות, הוא החלת ההוראות בעניין פיזויים מוסכמים על ריבית
 16 פיגורים.
 17 אין מחולקת, כפי שציין גם הנושא המובייח בסיכוןיו, כי שלא פרעה החברה את
 18 ההלוואה היא חוויבה מיום 1.1.05 בריבית פיגורים של פריים + 6.5% .
 19 כפי שהבהיר הנושא המובייח אין מדובר בתוספת של 6.5% על הריבית הרגילה אלא
 20 בRibbitה הקיימת במקומה.
 21 כפי שכבר צייתי לעיל, הסכימים המנהל המיזוח למקד את הדיוון בריבית הפיגורים בה
 22 חוויבה החברה החל מיום 1.1.05.

23 בימים 1.1.05 עמד החוב בספריה הבנק על סכום של כ- 108 מיליון ₪.
 24 ביום 31.1.12 עמד החוב בספריה הבנק על סכום של כ- 235 מיליון ₪.
 25


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

במהלך תקופה זו לא העמדו אשראיים נוספים לחברה וההפרש בסכומי החוב נבע,
למעשה, מהחוב בריבית הפיגורים בסכום כולל של 127 מיליון ₪.

לפניהם שՁון לגופה בטענת המנהל המינוח על פייה יש מקום במקרה הנוכחי להתערבות
בבית משפט בגובה הריבית, יש לבחון את המסגרת הנורמטטיבית החלה על הסוגיה של
פייצויים מוסכמים.

סעיף 15 (א) לחוק התרומות קובע כלהלן:
 "(א) הסכימו הצדדים בראש על שיעור פיצויים (להלן – פיצויים מוסכמים), יהיו
הפייצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; ואולם ראש בית המשפט להפחתם אם
מצאו שהפייצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש

מעט כריתה החוצה בתוצאה מסתברת של הפהרה"

משמעות זה עולה כי כאשר צדדים לחוצה מסכימים על גובהו של פיצויי מוסכם בסכום
כלשהו, מאפשר הטעון בבית משפט לבחון האם ראוי להתערב בהסכם זה.

בפסק דין זאבי סקר כב' השופט ארנון באופן מפורט את הוראות סעיף 15 לחוק
התרומות, והבהיר את היתרונות שבתניניות הפיצוי המוסכם.

הוועתת על ידו השאלה, מדוע החלטת החוק לחייב את החלטתם של צדדים
לחוצה לקבוע פיצויי מוסכם בגין הפרטו – תוך שהוא מעניק לבית משפט שיקול דעת
להתערב בסכום הפיצויים.

לדבריו, ניתן היה להניח כי עקרון חופש החוץ יוניק לצדדים את האפשרות לקבוע
פיקויים מוסכמים בכל סכום שימצאנו לנכון.

בעניין זה נרכחה על ידו הפנייה לספרם של ד. פרידמן ו- נ. כהן חוות כרך ד' תשע"א
– 2001 בעמ' 682, שם נאמר כי הטעם להגבלה הוא כפול: קיים ספק באשר למיריות
דעתם של הצדדים. נקודת המוצא היא שהמתבקש בחוצה סבור שהוא צפוי לקיים את
חלוקת בעסקה ולכן הוא עלול להסכים לפיצויי דרמטיים במקרה של הפהרה.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר'ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

כמו כן, מקורה של ההגבלה במטרת דיני החזויים - לפנות את הנפגע ולהביאו למסבב בו
היה נמצא אלמלא ההפרה.
דיני הפיזויים לא נועד להעניש מפער או להעניר את הנتابע מההפרה.
בפועל, נעשה השימוש בסמכות ההפחתה "...במשורה ובזהירות יתרה. גישה זו
משמעות הכרה בחשיבותו של עקרון העל בדבר חופש החזויים, ובערך החברתי שבמتن
תוקף להסכםות שהצדדים הגיעו אליהם ברצון חופשי". ראה ג. שלו ו-ג. אדר דיני
חזויים - תרופות, תשס"ט – 2009 עמ' 493 (להלן: "שלו-אדר").
שלו ו- אדר אף מבהירים כי החוק אינו מגדיר במדדיק מה הם פיזויים מוסכמים,
אלא קובע שפיזויים מוסכמים הם סכום שהצדדים הסכימו לשילום על ידי צד אחד
לרעשו, במקרה המוגדר מראש בחוזה, ללא תלות בשאלת אם נגרם לתובע נזק ומה
הוא שייעורו (שם, עמ' 487-487).
במקרה שלפניי הסכימו הצדדים כי החברה תהוביל ריבית חריגה במקרה של הפרת
ההסכם בין לבין הבנק.
הוראה בעניין זה מצויה עוד בהסכם ובאגרת החוב אשר נחתמו בין הצדדים בשנת
195. כפי שצוין בסעיף 9 לבקשת לאכיפת שעבודים, נקבע בסעיף 45(ד) להסכם ואגרת החוב
מיום 2.10.95 כי נ.ג.ל. מתחייבת לשלם לבנק ריבית פיגוראים על כל חוב שלא ייפרע
במועד פרעונו - עד למועד סילוקו המלא בפועל, עוד נקבע כי ריבית הפיגוראים תהיה
בשיעור שהבנק יקבע ושיהיה נהוג אצלו מפעם לפעם על פיגוראים באשראי מסוגו של
סכום הפיגור.
מקובלת עלי לחייבן עמדתו של כב' השופט ארנון בפסק דין זאבי על פיה, למרות
שאין עדין קביעה מפורשת של בית המשפט העליון בנוגע להיותה של ריבית הפרה
בחוזה הלואה בין לקוחות לבנק בגדר קביעת פיזוי מוסכם, הרי "הרציונאלים שעל


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' נ' נ.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

ביסיס נקבעו ההוראות האמוריות מובילים למסקנה כי בנסיבות העניין שלפני רואי
 1 קבוע כריבית ההפרה נושא הסכם ההלוואה מהו פיצוי מוסכם... מבינה
 2 מהותית ריבית ההפרה מהו פיצוי מוסכם מראש שנועד לפצת את הבנקים על
 3 נזקים העולמים להיגרם להם כתוצאה מאי פרעון החוב במועד על ידי
 4 הלואה – החייב." (סעיף 53 לפקד הדין).
 5 בהקשר זה ניתן להפנות להחלטתה של כבי השופט אלשיך (כתוארה אז) בבש"א
 6 2024/01 פנחס נ' בנק לאומי בע"מ.
 7 במסגרת החלטה זו העיר בית המשפט כי ריבית בנקאית מרבית "אוכלת כל" אינה
 8 "טופעת טבע" ואני גורל הנוחות על הצדדים וכופה עצמה עליהם "כמוה
 9 עליון". ריבית בנקאית היא מושג הקבוע בחוק וכפופה לעקרונות היסוד הכלולים את
 10 עקרון תום הלב.
 11 עוד נקבע על ידה "דומה כי מהותה האמיתית של ריבית הפיגורים המרבית הינה
 12 סעיף של פיצויים מוסכמים, אשר מכתיב הבנק למתחשיים איתו בחוזים, וזאת לפי
 13 כוח המיקוח העדיף שלו ויכולתו להכתיב רצונו בחוזים אישיים המציגים בקשרו של
 14 דבר את האינטרס הבנקאי... בשל נסיבות אלו ובלא לקבוע מסמורות בעניין, יתכן
 15 מאוד כי פיצוי מוסכם זה, לפחות כאשר הוא עומד מול עניינים של נושאים אחרים,
 16 עשוי במקרים המתאימים להיות כפוף לסמכותו של בית המשפט לפי סעיף 15(א)
 17 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)." (סעיף 54 להחלטה).
 18
 19 כמו כן, ראה פשייר 1221/02 ע"ד קוטלר נ' כונס הנכסים הרשמי, בו הפנהה כבי
 20 השופט אלשיך להחלטה בעניין נ'.
 21 באותו מקרה נקבע כי הבנק צודק בטענותיו כי נושא מובהח אינו כפוף לסעיפים
 22 המגבילים את הריבית על חובו בפשיטת רגול ופירוק, ככל שהוא "מצמצם עצמו"
 23 בתחוםי מימוש הבטוחה.
 24


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' נ' נ.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 בית המשפט לא מצא בהטענות הבנק ליקויים מהותיים וקבע כי מרבית האשם
 2 בתפיחת החוב, הייתה כרוכה דוקא בהטענות חסרות בסיס שהוגשו על ידי בעל
 3 מנויות בחברה שהייתה מצויה בהליכי הפרוק.
 4 עם זאת, נקבע כי טוב ישנה הבנק אם יתן דעתו להחלטה בעניין כך, בה נקבע כי
 5 ריבית גבואה שאין כל קשר אמיתי בין מהות ריבית כ"דמי שימוש בכסף",
 6 אינה אלא בוגדר פיצויים מוסכמים. פיצויים מוסכמים כפופים, במקרים מסוימים,
 7 לסמכוותו של בית המשפט להפחיתם לפי סעיף 15 לחוק התרומות "יוער, כי סמכות זו
 8 אינה מוגבלת אך ורק למצבים בהם הוכחו התרשות קשה או כוונתazon מצד הנושא
 9 המובייט, אלא ייתכן ותופעל אף במצבים אחרים, כאשר התפתחויות אובייקטיביות
 10 הביאו למצב בו ערכו פיצויים מוסכמים בדמות ריבית חרוג לחלוتين מן הסביר,
 11 ופגע בצדדים שלישיים ללא הצדקה בכך".
 12

13 ראה גם פש"ר 11-02-50508 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' הרbat ואח'.

14
 15 לאור כל האמור לעיל, יש לקבוע כי ריבית הפיגורים מהוות קביעה חוזית בדבר קיומו
 16 של פיצויים מוסכמים אשר כפופה, במקורו, לסמכוות בית משפט לפחות לגבי בהתאם
 17 להוראות סעיף 15 לחוק התרומות.

18
 19 ג. טייעוני הבנק בעניין ריבית הפיגורים
 20 בתגובהו לבקשתו למתן הוראות פירט הבנק בהרחבה טענות המתיחסות למהותה של
 21 ריבית הפיגורים וסבירותה.
 22 הבנק טען, כאמור, כי ריבית ההפרה נועדה להatta את הריבית על הלוואה לעליה
 23 בסיכון האשראי של הלוואה כתוצאה מההפרה.
 24 עוד נאמר כי אין ריבית ההסכם מהוות פיצוי מלא ומקסימלי על העיקוב בפרעון
 25 הלוואה, וכי ריבית הפיגורים שנקבעה היא סבירה ומידתית.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

1 נטען כי ריבית הפיגורים שנקבעה במסגרת הלוואה לנ.ג.ל. היא בשיעור אחיד לכל
2 לקוחות הבנק ואיין היא חריגה ביחס להלואות אחרות.
3 הבנק ציין כי שיעור ריבית הפיגורים בבנק שווה או כמעט שווה לשיעור ריבית
4 הפיגורים במשכנתאות למגורים הנקבע על ידי החשכ"ל.
5 כמו כן, ציין הבנק את הנזק הכלכלי אשר נגרם לו כתוצאה מיין פרעון הלוואה –
6 מניעת הכנסתות ורוחחים, פגיעה אפלה בהלימות ההון של הבנק וביכולתו לתת
7 הלואות, כאשר במקרה הנוכחי נדרש הבנק להפריש عشرות מיליון ש"ל לארך תקופה
8 ההפרה, אשר הקטינו את רווחי הבנק בשנים הרלוונטיות.
9
10 ציינתי את עיקרי הטענות, אשר נתמכו בחוות דעתו של **פרופ' אהרון עופר** שצורפה
11 לתגובה הבנק.
12 במסגרת חוות דעתו ציין המומחה את השאלה העיקרית בה התבקש חוות את דעתו
13 "בהתחשב במה שהבנק והחברה היו יכולים לצפות מראש בעת **כՐימת החוזה**, האם
14 **ריבית הפיגורים אשר נגבהה על ידי הבנק היא סבירה ומידתית?**"
15 תשובהו לשאלת זו הייתה חיובית, כפי שעולה מסעיף 20 חוות הדעת.
16
17 חוות דעתו של **פרופ' עופר** היה אכן חוות דעת מלמדת ומנומקת.
18 אין מחלוקת בעניין הצדקות העקרוניות אותן פירט עופר בחוות דעתו לקבעת ריבית
19 פיגורים בהתאם בין בנק למקום (סעיף 49 לסיוכמי התשובה מטעם המנהל המוחז).
20 מסיכון התשובה עולה כי אין, למעשה, מחלוקת אף בעניין סבירות שיעור הריבית.
21 בעדר מחלוקת בעניין זה, איני רואה צורך להידרש להשגות מסויימות אותן העלה
22 המנהל המוחז כלפי אמירות הבנק ביחס לשיעור הריבית.
23


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

יש מקום להתייחס לשני נושאים שצויו בחומר הדעת: שיקוף הסיכון הנוסף למלואה בריבית הפיגורים ושאלת הנזק הכלכלי שנגרם לבנק כתוצאה מהפרת הסכם הלוואה.

מקובלת עלי הקביעה בחומר הדעת של עופר על פיה מהוות ריבית הפיגורים מרכיב פיננסי המאפשר לבנק לתמוך בנפרד ולהפריד בין תרחיש עם סיכון נזוק, בו הלוואה עומדת בתנאי הלוואה ופורע את הלוואה - לבין תרחיש עם סיכון גבוה, בו הלוואה אינו עומדת בתנאי הלוואה ואין פורע אותה במועדה.

עם זאת, אין בקביעה המוצකת, על פיה משקפת ריבית ההפרה את הסיכון הגובר של המלווה, כדי לסתור את המשקנה בדבר היותה של הריבית חריגה בגדר פיצויי מוסכם.

ראה בעניין זה קביעתו של כב' השופט ארנון, בסעיף 68 לפסק דין זאבי:

"בעוד ש查明ינה כלכלית, ריבית ההפרה אכן נועדה לשיקוף סיכון, הרי ש查明ינה משפטית התחייבת הלוואה לשלם לבנק סכום נוסף עבור הסיכון הגדל בנסיבות של הפרה – מהוות התחייבות לתשלוט פיצויי מוסכם עבור הנזק שצפו להיגרם לבנק המלווה כתוצאה מעלה בסיכון שמקורו בהפרת הסכם הלוואה על ידי הלוואה".

קביעה נוספת של עופר המקובלת עלי גם היא, היא הקביעה בדבר הנטק הכלכלי אשר נגרם לבנק כתוצאה מייפרען הלוואה. בין היתר מדובר בפגיעה בהכנסות וברוחחים של הבנק ופגיעה אפשרית בהלימות החון של הבנק.

איןני מקבלת בעניין זה את עמדתו של המנהל המיעוד בסיכון התשובה, על פיה הטענה מחייבת התייחסות לנזק שנגרם לבנק בפועל. טענה זו של המנהל המיעוד עומדת בנגד גמור לעומת העמדתו הבסיסית על פיה יש להתייחס לריבית הפיגורים בלבד פיצויי מוסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 פיצויי מוסכם נבחן על פי ציפיות הצדדים בעת כריתת ההסכם ולא בדיעד. המבחן
 2 אינו הנזק שנגרם בפועל, אלא הנזק שנitin היה לצפותו מראש כתוצאה מסתברת של
 3 ההפרה. נקודת הזמן הבדיקה היא מועד כריתת ההסכם.
 4 לכן, השאלה אם התקבלו בסופו של דברים כספים על ידי הבנק או לא התקבלו, אינה
 5 רלוונטית לעניין סיווג הריבית כפיצוי מוסכם.
 6 הנזקים אוטם ניתנו היה לצפות בעת כריתת הסכם ההלואה הם, בין היתר, מניעת
 7 הכנסות ורוחחים במסגרת תקופת ההפרה; עלות נוספת שנגרמה לבנק עקב הצורך
 8 לגייס הון ממוקורות חלופיים; ביצוע הפרשות וקיים הוראות ביחס להלימות הון (ראה
 9 סעיף 82 לפסק דין זאבי – המפנה לחות דעת עופר שניינה גם שם, הדומה ביותר
 10 לחות הדעת שניתנה במקרה הנוכחי, בעניין הנזקים המשמעותיים אשר עלולים
 11 להיגרם לבנקים כתוצאה מהפרת תנאי ההלואה).
 12
 13 התוצאה היא כי יש לראות בריבית הפיגורים בגדיר פיצויים מוסכמים עליהם חלות
 14 הוראות סעיף 15 לחוק התרומות.
 15
 16
 17
 18
 19

ד. סבירות תקופת החלה ריבית הפיגורים

20 יש לחזור עתה לטענתו העיקרית של המנהל המיוحد, על פייה תקופת החלה ריבית
 21 הפיגורים חרגה במקרה הנוכחי מגדר הסביר והתפרשה על פני שנים ארוכות -באופן
 22 אותו לא יכולו הצדדים לצפות בעת ההתקשרות בהסכם. לכן, נתן על ידו, אין ריבית
 23 הפיגורים יכולה לשקף את כוונות הצדדים בעת כריתת החוזה וכמה עיליה והצדקה
 24 להתערב בה ולהפחיתה.
 25


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 2901-09 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

טענה זו מקובלת עלי לחלוין בנסיבות שלפני.
 כפי שכבר ציינתי לעיל, נלקחה ההלואה המקורית לתקופה של שנתיים אשר בסיוםה
 לא עמדה החברה בהחזר החוב.
 הבנק והחברה הארכו מספר פעמיים את מועד החזרת ההלואה על פי בקשה של
 החברה, לתקופות קצרות, עד סוף 2004.
 כך למשל, הגישה החברה בקשה לדחיתת פרעון ההלואה ולתיקון ההසכם באוגוסט
 2000.
 באותו בקשה, נספח ו' לבקשת הכינוס, אישרה החברה כי יתרת חוב הפיגורים נכון
 ליוני 2000 היא בסכום של כ- 63 מיליון ₪.
 התבקשה תקופת הארכה עד ליום 30.6.2001.
 החברה אישרה כי אין ביכולתה לעמוד בתנאי פרעון ההלואה כפי שנקבעו
 מლכתחילה, ולכן "הلكוח מבקש מהבנק שלא לנקוט נגדו **בhalicim mishpatiyim** לרבות
הגשת תביעות או מימוש בטחנות." (סעיף 3 לבקשתה).
 הבנק העמיד לחברת אשראים נוספים במהלך שנת 2001.
 למשל פרעה החברה את החוב לבנק במועד הנדחה פנה הבנק לחברה בדרישה לפרוע
 את החוב.
 כפי שעולה מסמך ח' לבקשת הכינוס, התקיימה בין הצדדים ישיבה ביום 13.11.2002,
 בה נאמר על ידי אף וחוטר ישי כי יעשה הכל על מנת שהתב"ע המתייחסת למקרהין
 תאשר עד ינואר 2003.
 באותו ישיבה סוכם כי "לאחר עברו שלושה חודשים תציג החברה למוכר את הנכס".
 היה והחברה לא תשלים בהצלחה את המכירה עד 30.4.03 מתחייבים ומסכימים
 ה"ה אף וחוטר ישי וחברותיהם כי לאחר 1.5.03 הבנק יוכל למוכר את הנכס
 ישירות, וזאת בלי לפגוע או לגרוע **מצויות** הבנק לרבות על פי החוק וشرط
המשכנתא"


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 משלא עמדה החברה פרעון החוב עד יום 30.4.03 שלח הבנק מכתב דרישת ביום
 2 11.5.03, בו נאמר כי למורות התראות חוזרות ונשנות הפרה החברה את התחוייבות
 3 למכור את המקרקעין ולשלם את החוב לבנק.
 4 באותו מכתב ישנה אכן דרישת חד משמעית לפרעון החוב והתראה בדבר פтиיחה
 5 בהליך מימוש: "לאור האמור לעיל, הרינו להודיעכם שאם לא תפרעו את מלאו
 6 חובייכם כלפי הבנק ולא תמלאו את התחייבותיכם תוך שבעה ימים מתאריך
 7 מכתב זה, נפתח בהליך מימוש של המקרקעין בגבעת שמואל..." (ההדגשה במקורו).
 8 ארבעה חודשים לאחר שנשלח אותו מכתב התראה, בספטמבר 2003, התקיימה פגישה
 9 בה התחייבה החברה להמציא תב"ע מאושרת המאפשרת בנייה של 710 יחידות,
 10 והסכם מכירה אשר יספק לסילוק מיידי של כל התחייבות נ.ג.ל. כלפי הבנק. (נספח י'
 11 לבקשת הכוינוס).
 12 כפי שעולה מןسفח י"א לבקשת הכוינוס בקשה החברה לדוחות שוב את מועד פרעון
 13 האשראי, הפעם לתקופה של חודשים - מ奧וקטובר 2004 עד ליום 31.12.04.
 14 כמו כן, אישרה החברה באותו נספח את החוב כולל ריבית פיגורים בסכום של 107
 15 מיליון ₪ - שהוא סכום המוצה לדיוון לפני שפנוי בהתאם להסכמתו של המנהל היחיד.
 16 מסוף שנת 2004 לא היו עוד העמדות אשראי על ידי הבנק וההתקשרות לתקופות
 17 קצרות במסגרתן נקבעה ריבית פיגורים - הסטיימו.
 18 מאותו מועד ועד שנת 2007 אין כל דרישת נוספת בכתב של הבנק לפרעון החוב, או
 19 הודעה חד משמעית בדבר כוונתו למימוש המקרקעין - כפי שנעשה במסמך ההתראה
 20 במאי 2003.
 21
 22 יתרה מזאת, מכתב ההתראה אשר נשלח במרץ 2007, נספח י"ב לבקשת הכוינוס, נקט
 23 בלשון מעורפלת למדי בעניין מימוש המקרקעין - אין הוא דומה לאוთה התראה חד
 24 משמעית בדבר כוונתו של הבנק לפתח בהליך מימוש תוך שבעה ימים.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 2901-2902 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

בנספח י"ב נאמר כי אם לא ייפרע החוב כলפי הבנק תוך 30 יום "יאlez הבנק לנוקוט באמצעות העומדים לזכותו לצורך גביית חובכם כ לפוי, לרבות מימוש הבטוחות שהעמדו לטובתיו". אין במסגרת המסמכים שהוצגו על ידי הבנק מכתב תשובה כלשהו של החברה למכתב זה, בו היא מעלה טענה או התנגדות למימוש. במקרה, גם לאחר משלוח מכתב זה עברו למעלה משנהיים עד שהבנק החל בהליך למימוש הנכס.

בסיכוןי הבנק טוען כי כל טענותיו המשפטיות של המנהל המיעוד מותבססות על הטענה העובדתית כי החברה לא התנגדה מאז שנת 2005 למימוש הנכס, וכי החלטת הבנק להמתין למימוש הכספי - לא נעשתה לביקשת החברה אלא מרצונו וממניעיו של הבנק.

הבנק טען כי הנטל הקבד להוכחת טענות מסווג זה מוטל על המנהל המיעוד אשר כשל בהוכחתן.

כבר בשלב זה יש לומר כי טענת הבנק בדבר נטל ההוכחה עניינה בהוכחת יסוד שלילי – העדר התנגדות של החברה.

יש אף להבחין בין התנגדות של החברה לבין בקשה של החברה – לה בודאי שלא היה הבנק חייב להיענות או להסביר.

יש לזכור, כי במסגרת בקשה האכיפה נקבעו זכותו של הבנק לאכוף את השעבוד. עוד נקבע כי אין לראות בנק כמו הקשור בתחייבות כלשהי להמתין למימוש הנכס עד שתאושר התכנית המשbiecha.

מהמסמכים אשר צורפו בבקשת הीнос ומידותנו של גריינולד, עולה אכן כי החברה ביקשה למש את הנכס באופן עצמאי וכי ניתנו על ידה דיווחים שונים במהלך השנים באשר להתקדמות תכנית ההשבחה. אולם, אין בכך כדי להניח תשתיית עובדתית לטענת הבנק בדבר התנגדות החברה להליכי המימוש וכן ניתן להסיק על העדר התנגדות מעין זו, כפי שטען המנהל המיעוד.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 2901-2902 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 אם נעיין בתצהירו של גריינולד, נאמר בו כי נוכחות הプロות ההסכם החל הבנק לחייב את
 2 החברה בריבית פיגורים החל מיום 1.1.05.
 3 עוד נאמר על ידו, כי כדי למנוע את מימוש המקרויקען על ידי הבנק וכדי לשמור את
 4 הסיכוי להותיר עוד מימוש הנכס אם פעולות השבחה יצליחו - הציגה החברה
 5 מצגים כי היא קרובה לחתימת הסכם עם יוזם או קובלן כלשהו וכי היא קרובה לסיום
 6 ההשבחה.
 7 כך, למשל, הודיעה החברה בשנת 2004 על התקשרות בזוכרו לדברים עם **חברת אנגל**,
 8 אשר בוטלה לאחר מכן.
 9 מהמשמעות שצורפו לתגובה הבנק עליה כי בתקופה שבין אפריל 2005 ליוני 2007
 10 נמסרו על ידי חוטר ישיל לבנק מספר עדכונים אודות התקדמות הליכי התכנון. כמו כן,
 11 התקיימה פגישה בין הצדדים בקשר למטרים נטע לממכר חלק מהഷת בעסקת
 12 קומבינציה עם חברת **אפריקה ישראל**.
 13 אם נעיין במסמכי הדיווח (נספחים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) נראה כי מדובר בהתקשרות שכל מה
 14 שיש בה מצדה של נ.ג.ל. והוא עדכו בקשר למצב האישורים של התכנון, החלטות
 15 של הוועדה המחוקית, שיחות שהתנהלו עם באי כוח הרשות, ערים שהוגשו על
 16 החלטות הוועדה ועדכונים נוספים מסווג זה וכן דיווח מוי"ם המתנהל עם חברת
 17 אפריקה ישראל.
 18 החוב לא נזכר, שאלת המימוש לא עלתה והבנק אף לא עונה בכתב כלשהו לנ.ג.ל. בו
 19 הוא חוזר על הדרישה לפרעון החוב או מצין כוונה כלשהי למימוש הנכס.
 20 רק לאחר שהעסקה עם אפריקה ישראל לא יצא לפועל פנה הבנק, כאמור, בכתב
 21 דרישת נסף ביום 13.3.07, אשר לנוסח האמור בו לעניין מימוש השבודים התייחסתי
 22 כבר לעיל.
 23


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

1 בתצהירו של גריינולד נאמר כי גם לאחר שנשלח מכתב על ידי הבנק, המשיכה החברה
 2 להציג מצגים בדבר הסכומות, לכאורה, עם גורמים שונים למendir הנכס. אולם,
 3 הסכומות אלה לא הגיעו לידי הסכם מחייב.
 4 מכתב הדרישה האחרון נשלח באפריל 2009, כשנתיים לאחר מכן, בסמוך לפתיחת
 5 הלि�כי המימוש.

6 בחיקירתו נגדית של גריינולד על ידי בא כוח הנושא העיד גריינולד "עד שנת 2009...
 7 אני טיפולתי בזה, ישבתי עם אנשים, נתנו לי כל מיני מצגים... אני ניסיתי למצוא
 8 פתרון אני ניסיתי לבוא לקרואתם, זה לא אומר עדיין שהפתרונות היו, שה חוב לא היה
 9 חוב בעיתי, ההחלטה דרך אגב להעביר או לא להעביר (מחלקת אשראיים מיוחדים
 10 – ד.ק.) היא לא החלטה אישית שלי לבדוק, יש וועדה יש במקרהبعد ונגד ואז זה
 11 עובר" (עמ' 136 לפרטוקול).

12 גריינולד המשיך והסביר בעדותו "... עד 2009 אני מטפל בתיק הזה ואני סבור שיכל
 13 להיות שיהיה פתרון... אבל זה לא אומר שאני ששבתி שאני יכול לטפל בזה במובן זה
 14 (במסגרת של סקטור הנדלין בבנק – ד.ק)." (עמ' 137 לפרטוקול).

15 גריינולד נשאל על ידי בית משפט מדוע לא הועבר החשבון למחלקת אשראיים
 16 מיוחדים לפני 2009. תשובה הייתה "המסקנה שאין לי יותר כלום זו מסקנה של
 17 וועדה, לא שלי, של וועדה ישיבה על חובות בעיתיות" (עמ' 137 לפרטוקול).

18 גריינולד העיד קודם, כי כאשר יש בעיה בחשבון עולה החשבון לדיוון בוועדה בבנק
 19 אחת לרבעון. לאור זאת, נשאל מתי החל החשבון של נ.ג.ל.ги. לעלות לדיוון בוועדה.
 20 בתחילת לא זכר, אולם לאחר מכן אישר כי הדינומים בחשבון החברה בוועדות החלו
 21 עוד לפני ינואר 2004. לדעתו, השתתפות בישיבות אלה מנכ"ל הבנק ועד מספר אנשים
 22 שאינו זוכך מי הם.

23 גריינולד נשאל האם נכון שבפני הוועדה מביאים את גובה החוב, את שיעור הריבית –
 24 האם מדובר בריבית פיגורית או בריבית רגילה – ואת הבטוחות שבידי הלקות.
 25


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 תשובתו הייתה חיובית. לדבריו "מביאים השתלשות העניינים שהייתה עד היום,
2 הלוקח אמר ככה הלוקח אמר ככה הלוקח אומר ככה. זה מה שمبיאים." (עמ' 3
3 139 לפרטוקול).
4 גרינולד טען כי בזעדות נדונה רק שאלת הצורך להפריש הפרשות לצורך המזון.
5 "הוועדות האלה אם צריכים לפעול נגד לקוחות לא צורך וועדה עצמאית, אפשרlect
6 בתתייעצות ולבנות את הדברים האלה" (עמ' 140 לפרטוקול).
7 לעומת זאת טען בהמשך כי כאשר החשבון הוא בעיתוי, כפי שהייתה חשבונה של נ.ג.ל.,
8 הרי שבכל דין ובעניין של הוועדה מתקיים דין על הריבית (עמ' 140 לפרטוקול שורה
9).
10 אולם, נראה כי בפועל לא נערך בזעודה דין של ממש על שיעור הריבית בו חובה
11 החברה. גרינולד נשאל האם נערך על ידי הוועדות דין חדש בשאלת הריבית
12 ותשובתו הייתה "לא, חוב בפייגור".
13 גרינולד נשאל על ידי בית משפט האם הריבית נלקחה כנתון ותשובתו הייתה " חוב
14 בפייגור הוא חוב בריבית". כמובן, המשך חובה של החברה בריבית חריגה הייתה
15 למעשה נתון לפני הוועדה.
16 אין גם כל ראייה לקיומה של התყיות באשר לנקיות פולה נגד הלוקח מחוץ
17 לוועדה.
18 בהמשך נשאל גרינולד מדוע הסכום הבנק לחכות לשנת 2005. תשובתו הייתה
19 "תראה, הדינונים האלה הם דינונים שמובעות שם דעתות, יש כאן שאמרו שלא צריך
20 לחכות, צריך ממש, יש כאן שנטנו, אמרו שאולי יש סיכוי בכל זאת שתתב"ע
21 תעבור, מ"מ עט אפריקה וכל הדברים האלה. בסופו של דבר הוחלט שעדיין לא
22 למש את זה אבל עדין זה נשאר חוב בעיתוי" (עמ' 142 לפרטוקול).
23 עוד העיד גרינולד "בזעודה, באותו וועדה באים ומצגים שהחוב הזה בפייגור, החוב
24 הזה ככה, זה מה שקרה ברבעון האחרון, זה מה שהיה, זה מה שהлокח אומר, זה
25 מה שהעסק זהה, יש דין..." (עמ' 143 לפרטוקול).


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 בסופו של דבר הסביר גריינולד כי מספר חודשים לפני נקיטת הילכי המימוש התקיימו
 2 פגישות עם הלקוח במסגרת הצינה נ.י.ל.י. קונה; וכי בסמוך למועד נקיטת ההליכים
 3 הגיע הבנק למסקנהuai אפשר יותר להמתין.
 4 גריינולד נשאל פעמיים מדוע המותין הבנק משנת 2005 עד שנת 2009 עד שפעל
 5 למימוש הקרקע. תשובה הייתה "תראה, ישפה, הדברים הולכים ומתוכננים. שננו
 6 את האשראי היינו בטוחים שאפשר להשיב את הקרקע... ואחר כך לשנתנו לנו
 7 מצגים זהה נתנו הערכה נוספת כן? בשלב מסוימים ראיינו שיש כל מיני קשיים... לגבי
 8 מכירת הקרקע אתה מתיין, מה אתה תלך למכור את הקרקע בכינוס אם יש לך
 9 מוי"ם למכירות הקרקע זו הסיבה שאתה מתיין עם הפעולה שלך, אז גם זה לא
 10 צלח... כל הדברים האלה לא הבשילו... עדין מי שלא משלם ריבית מעבירים אותו
 11 לחוב בעיתי עדיין לא רוצה, לא מוכרים את הקרקע שלו, אבל הוא חייב בעיתי
 12 בהגדורה של בנק ישראל והוא נושא ריבית פיגורים וזה הייתה הסיבה פה" (עמ' 148-
 13 147 לפrootokol).
 14

15 מעדות זו עולה באופן חד משמע כי ההחלטה להמתין למימוש הנכס הייתה החלטה
 16 של הבנק והיא לא נבעה מהתנגדות החברה למימוש. נראה כי עמדתה של החברה לא
 17 היottaה שיקול של ממש בדיוני הוועדה בעניין החשבון "הבעיתית" של נ.י.ל.י.
 18 החברה דיווחה אומנם על פעולות שונות שנעשו בקשר לתוכנית ההשכחה ועל מוי"ם
 19 לממכר הנכס, אך דיווח זה היה רק בוגדר מידע שעמד בפני הוועדה שהתכנסה כל
 20 רביעון במהלך מספר שנים.
 21 כאמור, חלק מחברי הוועדה חשבו שצרכי למשוח חלק חשבו אחרת. בסופה של דבר,
 22 בחר הבנק שלא למשוח את הנכס עד שנת 2009.
 23


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 אין ספק כי הבנק רשאי, עקרון, לקבל החלטה עסקית באשר למועד מימוש הנכס.
 2 אולם, אין כל מקום לדחות את מימוש הנכס במשך מספר שנים כמו במקורה שלפני,
 3 ולהמשיך ולהחיב את החשבון בריבית פיגורים שכן "חווב בפיגור הוא חוב בריבית".
 4 כפי נקבע על ידי כבי השופט אלשיך בעניין **כח הרי** שריבית בנקאית אינה
 5 בבחינה "**תופעת טבע**" ואין היא גורת גורל הנוחתת על הצדדים וכופה עצמה עליהם
 6 כ"כוח עליון".
 7 יש לראות בחוב בריבית חריגה במשך תקופה של ארבע שנים, במלכלה מחייב
 8 הבנק שלא למש את הנכס, במיוחד כאשר קיימים נושאים אחרים, לחוב ללא כל יחס
 9 סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של הפרת
 10 החוזה
 11 יש לחזור ולצינן כי מגדל הזוחר ונושיה אינם צדים זרים, לא להליך ולא לבנק, אשר
 12 היה בקשר באופן שוטף עם בעלי השליטה בשתי החברות.
 13

14 בהקשר זה יש להחיל את האמור על ידי **פרידמן** וכחן בספרם חזויים לעיל עמ' 692,
 15 ביחס להוראת פיצויים בשל אייחור ביצוע חוזה :
 16 "...כאשר האיחור ממושך מאוד (לעתים מדובר באיחור של שנים), עלול סכום
 17 הפיצויים לפי סעיף זהה להגיע לסכומי עתק, החורגים מכל מה שיכול להיחשב
 18 סביר. ניתן להתמודד עם הנושא על ידי פרשנות המתיחשת לסעיף במוגבל בזמן. אם
 19 אין הסעיף מוגבל מבחינת משך הזמן שעליו הוא חל, אפשר להניח שהפיצוי חורג
 20 מכל יחס סביר לנזק, ויש בכךו של בית המשפט להפחית את הסכום הנפק
 21 מכוחו".
 22

23 יש להתיחס עתה לאמור בחוות דעתו של עופר בדבר המשמעות הכלכלית של מצב בו
 24 שווי הבטחונות נזק משווי החוב בהלוואת **Non-recourse**.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

כפי שהסביר עופר בסעיף 74 לחוות הדעת בהלוואה מסווג זה ניתן למשך רק את הבטחנות שנטנו להבטחת ההלוואה. מגבילה זו מגדילה, לדבריו, את הסיכון בהלואות מסווג **Non-recourse** במיוחד במקרה של אי פרעון.

עוד נאמר על ידו כי הובהר לו שבתקופה הרלוונטית 2005 – 2009, הנכס היחיד שניתן היה להיפרע ממנו הוא המקרקעין ששועבדו לחברה וכי ערכותה של חברת האם לא הייתה בטוחה ראהיה.

עופר ציין כדוגמה מקרה בו נלקחת ההלוואה בגובה של 800,000 ₪ לרכישת נכס ששוויו מיליון ₪ ונכס זה מהווה את הבטוחה להלוואה. אם במועד פרעון ההלוואה ירד שווי הנכס ל- 600,000 ₪ והבנק מחייב לגבות את החוב באמצעות מימוש הבטחונות – יוכל הבנק למשך בהלואת **Non-recourse** רק את הנכס ששוויו 600,000 ₪, ולא יוכל לגבות את יתרת החוב מכל מקור אחר.

עופר הבHIR כי כאשר שווי הבטחונות נמוך משווי ההלוואה נוצר מצב בו הבנק "סופג" את כל ההפסד כתוצאה מירידת שווי הנכס. לעומת, הבנק לוקח על עצמו את כל הסיכון להפסדים.

באמצעות ריבית הפיגורים יכול הבנק להתאים את שיעור הריבית על ההלוואה במידה וזו נמצאת במצב של דשלות פרעון "כלומר, ריבית הפיגורים מאפשרת לבנק וללווה להתאים את הריבית לסיכון ההלוואה כאשר הסיכון עולה".

בחוות הדעת נאמר כי לאורך חלק ניכר מתקופת ההלוואה שווי הנכס היה נמוך מיתרת החוב, עובדה החופכת את החברה ללווה בעיתני יותר.

עופר הינה לחוות דעת שמאיית של גריינברג – אולפינר משנת 2009, בה נקבע כי שווי הנכס הוא 148 מיליון ₪ – בעוד שגובה החוב עמד על כ-182 מיליון ₪, סכום הגבוה לעין שיעור מהבטוחה שבידי הבנק.

עופר אף צירף גرف המשקף את שווי החוב ביחס לשווי הנכס בין אפריל 2006 לפברואר 2012. אמרה זו אינה מדוייקת.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

בידי הבנק הייתה שמאות המתייחסת לשתי נקודות זמן בלבד – שנת 2006 ונתן 2009.

הבנק צירף כנספה 46 לתגובהו חוות דעת לפברואר 2006 וליולי 2006. בחוות הדעת המתייחסת לפברואר 2006 – נקבע כי שווי הנכס במימוש מהיר הוא בגבולות 28.5 מיליון דולר בשער חליפין של 4.6, כלומר, סכום של כ- 131 מיליון ש". סכום החוב היה כ- 123 מיליון ש".

בחוות הדעת המתייחסת ליולי 2006 – נקבע כי שווי הנכס במימוש מהיר הוא כ- 131 מיליון ש". סכום החוב היה 130 מיליון ש".

משמעות אלה עולה כי לפחות בשנת 2006, זמן סמוך לאחר שהחובן החל להיות מחייב בריבית פיגורים של פריים + 6.5% (החל מיום 1.1.05) היה די בשווי הנכס, אף במימוש מהיר, כדי לכסות את סכום החוב.

הבנק טען בסיכוןים כי אילו היה הנכס ממומש בשנת 2006 היה הлик המימוש מתמשך בין שנתיים לשושן, בהן היה החוב צובר ריבית והיו מצטרפות גם הוצאות כינוס. לכן, לפי שווי הנכס לא היה בנכט כדי לכסות את החוב לבנק.

טענות בדייעבד באשר למשך תקופת המימוש והוצאות נוספות אין אלא בגדר ספקולציה.

לאור האמור לעיל, אין מקום לטענה כי במהלך כל שנות ההלואה פחות שווי הנכס משווי החוב וכי מטעם זה היה הבנק צריך בהכרח להאריך את חיי ההלואה ולהמשיך בגביית ריבית חריגה.

אין גם רלוונטיות בהקשר זה לטענה כי הבנק קבע מרווה של כ- 50%-60% משווי מקרקעין המתකבים כבתוחה. מרווה זה נקבע בעת מתן ההלואה. במועד בו עומד החוב לפרעון והבנק שוקל את מימוש הנכס – מזומנת על ידו חוות דעת שמאית, כפי


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

שנעשה הדבר בפועל הן בשנת 2006 והן בשנת 2009 ואין לאותו מרוח משמעות בשלב
זה.

מקובלת עלי גם טענתו של המנהל המיעוד בסיכון, על פייה גرف ההשוואה אשר
צורף על ידי עופר בסעיף 98 לחוות הדעת, אינו משקף את המצב הנוכחי. זאת לאור
העובדת כי החוב לבנק שוערך באופן רציף לאורך כל התקופה ושווי הנכס "התקבע"
לשתי נקודות זמן בלבד במועדים בהם היו בידי הבנק שמאיות (2001 ו- 2009).

עופר אישר כי שווי הבטויחה נשאר סטטי והוא השתמש בהערכות השמאיות אשר היו
בידו (עמ' 177-178 לפroxocol).

יתרה מזאת, החוב אליו הושווה שווי הנכס בשנת 2009, בסמוך לתחילת הליכי
המיום, כלל כבר ריבית פיגורית כאשר אותה ריבית מהוות חלק מן החוב -
mbkash הבנק להצדיק באמצעות היחס הנטען בין שווי הנכס לגובהו של אותו חוב.
טענה זו מהויה מעגל שוטה.

התוצאה מכל האמור לעיל היא, כי אין מקום לטענתו של הבנק על פייה נאלץ להאריך
את חי הלוואה תוך המשך גביית ריבית חריגה במשך תקופה של 4 שנים מיום
1.1.05.

לכן, יש לחזור לקביעה על פייה על בית משפט להתערב ולהפחית את הריבית אשר
הבנק החיל על החוב.

למסקנה על פייה אין מקום לחייב את החשבון בריבית פיגורית בגין כל התקופה בה
החליט הבנק שלא למש את המקrukן - ניתן הגיע גם בדרך של פרשנות החסכים
והחלטת עקרון תום הלב.

הקביעה בדבר חיוב בריבית פיגורית בהסכם הלוואה ואגרת החוב משנת 95', אינה
 מגבילה את התקופה בה תחול ריבית ההפרה.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 אולם, כפי שכבר פרטתי לעיל, ניתנה החלטואה המקורית לתקופה של שנתיים ובקשות
2 הדחיה לפרעון החלטואה היו לתקופות קצרות.
3 גם כאשר שלח הבנק מכתב התראה בעניין מימוש המקרקעין התריע הבנק עלפתית
4 הלכית מימוש תוך שבעה ימים או תוך שלושים יום.
5 אין, לכן, מקום לומר כי בעת כריתת ההסכם, במועד בו נקבעה החוראה בדבר חיוב
6 בריבית חריגה בגין אי תשלום במועד – צפו הצדדים כי הריבית חריגה תחול במהלך
7 תקופה כה ארוכה של ארבע שנים.

8 התוצאה היא כי יש להפחית את שיעור הריבית.
9

10 **ה. שיעור ותקופת ההפחיתה**
11 המנהל המיעוד צירף, כאמור, חוות דעת אשר ערכה שלושה תחשייבים לחישוב
12 הריבית החלופית הראויה, כפי שפורסם לעיל.
13

14 במסגרת הסיכוןים ביקש המנהל המיעוד להציג בפני בית משפט, טרם הצגת דרכי
15 החישוב החשבונאיות, דרך פשוטה אשר מתבקשת, לדבריו, לכימוט ההשבה לה
16 זכאיות החברה מהבנק. דרך זו נובעת מההיגיון הפשט ו邏輯י בסגנון עשיית עשור
17 ולא במשפט.

18 המנהל המיעוד ביקש להסביר לחברת ריבית בסך של 22 מיליון ש"ח, אשר
19 נצברה בתקופת "העיבוב" שבין הגשת בקשהו של הנושא המובטח למוכר את
20 המקרקעין בסך של 191 מיליון ש"ח - בין קבלת ההצעה הגבוהה יותר בסך 235
21 מיליון ש"ח והתשלים על פיה.

22 ה"עיבוב" הביא לתוספת בסך של 44 מיליון ש"ח לתמורה המכרך. לשיטת הבנק עצמו
23 התווסף לחוב, כאמור, ריבית בסכום של 22 מיליון ש"ח. מדובר לדברי המנהל המיעוד
24 ברוח נקי אותו לא צפה הבנק ואך לא היה מקבלו ללא ההטעבות העיקשות של
25 המנהל המיעוד, לה התנגד הבנק, בבקשת אישור המכרך בסך של 191 מיליון ש"ח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' נ' נ.ג.ל.ג נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 מבלי להידרש להתחשבנות איתה ערך המנהל המיעוד בסיכוןים בהקשר זה – איני
2 רואה מקום לפצל ולפרק את הסכם אשר התקבל בסופו של דבר בהליךהתמורות
3 וליחס חלקיים ממנו לנושאים שונים.

4 המנהל המיעוד, כמו גם כונס הנכסים, פועל ופועל במסגרת הליך זה כבעל תפקיד אשר
5 מטרתו לדאוג לכל הנושאים, הן של חברת האם והן של חברת הבת, כפי שאך חור
6 וחדגיש במהלך הליך כולו.

7 כל תוספת או השאת מחיר הנכס במסגרת ביצוע פעולות אלה, אמורה להתחלק בין
8 הנושאים השונים ולכך נועדה, מבלי "לדקדק ב��יו של יוד" ומבליל להידרש לשאלת מי
9 בิกש לאשר מכיר ובאיוזה מחיר, וממי תרם או פעל לשם קבלת המחיר הגבוה יותר
10 שהתקבל בסופו של הליך.

11 הדרך הנכונה לבחון את הנושא היא במסגרת קביעת סכום הריבית, אשר ישפייע בסופו
12 של דבר על הסכם הסופי לו זכאי הנושא המבוטה.

13

14 איני רואה גם כל מקום לקבל את טענתו של הנושא על פיה יש לחייב את מלאה החוב
15 בריבית על פי סעיף 134 לפקודה.

16 מדובר, בנושא מובטח אשר זכאי להיפרע מהבטוחה שבידו. על פי החלטת בית
17 משפט העליון הקימיות ביום, למוגבלת הריבית הקבועה בסעיף 134 לפקודה.

18 עוד יש לציין כי פסק דין של כב' השופט עילבוני בתיק פר"ק 59819-11-14, אליו
19 היפנה הנושא, התייחס לתקופה שלאחר מתן צו הקפתת הליכים ואילו במקרה הנוכחי
20 עיקרי טענתו של המנהל המיעוד היא להפחיתת הריבית לתקופה שקדמה למועד בו
21 הוגשה בקשה הכנoso.

22 איני רואה لكن מקום לקבל טענה זו של הנושא.

23

24

25


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

יש לקבוע עתה את החלופה על פייה תקבע הריבית.
 בשלב ראשון, נראה כי המועד הנוכחי ממנו יש להפחית את הריבית החരיגה הוא מועד של שישה חודשים לאחר 1.1.05, שכן ככל מקרה סביר להניח שהליך המימוש, גם אם הבנק היה נוקט בהם לאחר שנ.ג.ל.י לא עדמה בהחזר חובה עד סוף שנת 2004 – לא היו מתמשכים פחות ממשך שישה חודשים.
 יש לציין כי חברי ערך חלק מהחישובים הנוספים אשר צורפו על ידי המנהל המיעוד במסגרת סיוכומי התשובה, החל מתאריך זה.

באשר לריבית הרואיה מאותו מועד ואילך – יש לבצע איזון בין השתנותו של הבנק והקביעה כי ריבית הפיגורים לא עומדת ביחס סביר לציפיות הצדדים במועד כריתת החוזה – לבין התנהלותה של נ.ג.ל.י במהלך כל התקופה.
 אין לשוכח כי נ.ג.ל.י חוזרת והפירה את התחייבותה להחזיר את הלוואה אשר נלקחה מלכתחילה לתקופה של שנתיים.
 נ.ג.ל.י אף לא עדמה בכל הנסיבות הנוספות לאחר שביקשה את דוחית מועד פרעון.
 גם אם לא הובעה על ידה התנגדות אקטיבית למימוש הנכס מתחילת שנת 2005 ואילך, הרי שגם לא נעשתה על ידה כל פעולה של ממש להשבת החוב. נ.ג.ל.י מיקדה את מאכזיה בהשבחת התכנית כדי להגדיל את מספר ייחודת הדיר שניתן לבנות על המקורען. אין ספק כי המטרה העיקרי הייתה מטרה מסחרית להשאת רווחה של נ.ג.ל.י, ולא דווקא פרעון החוב.
 לא די, לכן, בריבית הסכמית אשר חלה כאשר הלוואה עומד בתנאי הלוואה. אין הצדקה להסתפק בה כאשר הלוואה הפר את תנאי הלוואה ומצויה ביתרת חובות גבוהה ביותר כלפי הבנק במשך תקופה ארוכה.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

לכן, מן הראוי להחיב את נ.ג.ל.י. בריבית חח"ד מרבית על פי החלופה השלישי של השלישיות אותה
בוחן חברון, המומחה מטעם המנהל המזוהה.

לפניהם שادرש למחוקות באשר לשיעורה של ריבית החח"ד, יש להבהיר כי אין מקום
להפריד בין התקופות השונות – מיום 1.1.05 ועד למועד הכינוס ותקופה נוספת בסמוך
הלייני הכספי.

איןני מקבלת את טענתו של הבנק כי החל ממועד הכספי, לו התנדגה החברה, הוא
זכה להמשיך ולהחיב את החברה בריבית חריגה.

אין ספק כי אילו היה הבנק מעמיד את הנכס למימוש תקופה סבירה לאחר העמדת
ה חובב לפרעון, הוא היה רשאי להמשיך ולהחיב את החשבון בריבית חריגה גם בתקופה
הכספי.

מהחר וחייב על מלאה התקופה אינו סביר, אין מקום לאפשר לבנק לחזור ולהחיב את
ה חובב בריבית חריגה בתקופה הכספי,/cailo לא אירע דבר קודם לכן.
לכן, החוב בריבית חח"ד מרבית יכול על כל התקופה מיום 1.7.05 ועד למועד קבלת
התמורה בגין מכירת המקרקעין.

חישובו של חברון על פי החלופה של ריבית חח"ד מקסימלית של הבנק, מקובל עלי.
בחוות הדעת המקורית הסביר חברון כי בוחן מס' חלופות, אשר בחולופה אי ערך
חישוב לפיו, במקום חיבוב בריבית חריגה חובי החשבון בריבית חח"ד מקסימלית של
בנק מזרחי – שהוא הריבית הבנקאית המאושרת הגבוהה ביותר בנק (להלן: "ריבית
חח"ד").

בתצהירו של מימון נתנו כי שיעורי ריבית חח"ד בנק אינם השיעורים הגבוהים
bijouter בנק. לדבריו, קיימים גם סוג של חשבון במסלול ריבית עו"ש חובה, בו שיעורי
הריבית גבוהים בהרבה משיעור ריבית חח"ד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

כמו כן, שיעורי ריבית חח"ד שנלקחו על ידי חברון מתאימים לשיעורי ריבית חח"ד בסמכות מנהל סניף בתקופה בה הייתה מסגרת אחת, עד תחילת שנת 2006. במועד זה עברו למסגרות מדורגות הכוללות מסגרות א', ב' ו- ג', כאשר שיעורי הריבית גדלים והולכים מסוגרת למסוגרת.

מיימון טען כי חברון חישב כנראה את הריבית מתחילת 2006 ועד אפריל 2012 לפי שיעורי ריבית של מסגרת א' והתעלם מהשיעורים במסגרות האחרות.

עוד נטען כי חברון התייחס בתחשיביו לחשבון כאלו חשבונו חח"ד עם מסגרת מאושרת, כאשר כל יתרות החובה נכללות במסגרת לפי היתרתו בפועל. מצד שני, חברון לא הוסיףعمالת הקצת אשראי כמקובל בחשכונות חח"ד על המסגרות המאושרות, אשר אמורות להיות מחזיבות בכל רבעון מראש.

חברון הגיע חוות דעת משלימה בהתאם להנחיתו של המנהל המיעוד, אשר לקחה כיתרת פтиיחה סכום של כ- 108 מיליון ש"ח, נכון ליום 1.1.06.

בחוות הדעת המשלימה התייחס המומחה, בין היתר, לטענותיו של מיימון בנוגע לריבית חח"ד.

לדבריו, שיעורי הריבית בחשכונות עוויש נהוגים בעיקר למשקי בית ולא לחשכונות עסקיים. שיעורי ריבית עוויש חובה הם שיעורים גבוהים יותר מריביות חח"ד וניטנים בחשכונות מקבלי שכיר, סטודנטים, משקי בית וכו'. אין מקום להשוות בין ריביות אלה לבין ריביות בחשכונות עסקיים.

עמדת זו מקובלת עלי והוא סבירה לחלוtin.

באשר למסגרות המדורגות הבהיר חברון כי מאז שנת 1984 מרכיבת הריבית הבנקאית בחשכונות חח"ד ועוויש שלושה חלקים:

- ריבית בסיסית המכונה "פריטם" וזהה לכל לקוחות הבנק.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין
30 יוני 2015
בקשה 53

- 1 - תוספת לריבית הבסיסית המשתנה בין כל לקוחות ולקוח על פי הסכם בינן לבין
2 הבנק.
- 3 - ריבית חריגה זהה לכל לקוחות הבנק ומוג�נת לריבית הבסיסית ולתוספת
4 כאשר הלוקוח עובר את מסגרת האשראי.
- 5 עד 1.1.06 נהגו לפחות כללים אלו ולאחר מכן הוציאו בנק ישראל תקנה האוסרת על
6 הבנקים לגבות ריבית חריגה, למעט מקרים חריגים.
- 7 חברון ציין כי הבנקים הגיבו לתקנה זו בביטול גביית ריבית חריגה. אולם, כמעט כל
8 הבנקים הגדילו באופן גורף את המרווחים שהם גובים על מסגרות אשראי, כך
9 שמרוחקים אלה היו פיצויו לביטול הריבית החריגה.
- 10 עד שנת 2006 הייתה התוספת המקסימאלית בריבית הפריים במסגרת המאושרת
11 אותה גבה בנק מזרחי קבועה בשיעור 3% לשנה. ריבית חריגה עמדה במשך מעל שבע
12 שנים באופן קבוע על 3.5% בשנה.
- 13 החל מיום 2.4.06 הועלה התוספת המקסימאלית ל- 4% והונחה לראשונה מסגרות
14 מדורגות, בהן ריבית התוספת הועלה עד לתוספת מקסימאלית של 7.5%.
- 15 שיעורי הריבית החריגה שהיו נוהגים עד אז הוטמעו למעשה לתקן הריבית של
16 האשראי המאויש.
- 17 מסגרת אי – הונחה בדרך כלל על חלקו הארי של האשראי המאויש ואילו מסגרות בי-
18 ו- גי – הועמדו על החלק הנותר של האשראי המאויש.
- 19 לדברי חברון, מניסיונו רב השנים, לרוב הלוקחות הגדולים המסגרת הראשונה הייתה
20 המסגרת המורבית.
- 21 לא ידוע לו על הלוואות בהיקפים כמו אלה של נ.ג.ל. שניתנו בריבית של פריים +
22 5.5% בשנה.
- 23 סעיף 16 לחוות הדעת המשלימה פירטה את שיעורי הריבית על פייה נעשה החישוב:
24 בין פריים + 3% לשנה לבין פריים + 6.7% לשנה החל מרץ 2009.


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 يونيو 2015

בקשה 53

ריביות אלו משקפות, על פי האמור בחומר הדעת, ריבית גבוהה ביותר. מניסיונו של
1
חברון, הלוואות ללקוחות גדולים והלוואות גדולות כנגד נכסים נדל"ן ניתנו במרוחקים
2
של 0% עד 3% מעל ריבית הפריים.
3
באשר לטענה בדבר חיוב בעמלת הקצת אשראי – הסביר חברון כי לא הייתה כל
4
כוונה לשנות את סיוג האשראי מאשראי המוסדר בהלוואות לאשראי מוסדר בחשבון
5
שוטף. لكن אין כל נפקות לעמלת הקצת אשראי.
6
7

בחקירה הנגידת חזר והבהיר חברון את דרך החישוב שנעשתה על ידו ודרך זו לא
8
נסתירה: "כשאני באתי לבצע את החישוב, באתי בגעلي הבנק ואמרתי בו נראה, הרי
9
שבזמןאמת... לא מיחזורו אותן ולא העמידו להלוואות חדשות, אלא הכל היה
10
בריבית חריגה פיננסית. ואז אמרתי לו אעשה חישוב תיאורטי אם הבנק בן היה
11
מחזר את ההלוואות וכן מעמיד להלוואות חדשות, מה הריבית שהוא לוקח.
12
אמרתי אני יצא מנקודת הנחה וכי טוביה לטובה הבנק, שהוא היה לוקח את הריבית
13
של חח"ד מקרים. למה? כי יותר מזה הוא לא יכול לקחת." (עמ' 19 לפrootokol).
14
בנימית מודל זה לצורך חישוב הריבית הרואיה הינו סביר והוגיוני. המודל לוקח בחשבון
15
את העבודה כי יש לגבות ריבית גבוהה יותר מן הריבית החסכנית לאור העבודה כי
16
ני.ל.י לא עמדה באופן עקי בהחזר ההלוואות – כאשר מנגד מזו, כאמור, השיקול
17
בדבר אי מימוש הנכס במשך מספר שנים.
18
19

מקובל עלי גם הסברו של חברון באשר לאי חישוב הריבית על פי מסגרות ב' ו- ג' אלא
20
לפי השיעור של מסגרת א' בלבד: "...בדרך כלל לקוחות עסקיים, במיוחד לקוחות
21
מהסוג הזה, יש מסגרת אחת עם ריבית אחת וזה לא מחולק לא', ב', ג'" (עמ' 13
22
לפrootokol).
23



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני.ג.ל. נדלין

30 יוני 2015

בקשה 53

1 עוד נאמר על ידו "אמרתי, ללקוחות עסקיים שמכירים את העניינים, שיודיעים לבוא
2 בדברים עם הבנק, בטח ובטח קל וחומר ללקוחות מהסוג הזה, יש מסגרת אחת עם
3 שיעור ריבית אחד והוא יותר נמוך בהרבה מהמסגרת המקסימלית של א'."
4 (עמ' 14-15 לפרטוקול).

5
6 סביר אכן לחלוטין כי לקוחות בסדר גודל של נ.ג.ל. אילו הייתה לו מסגרת אשראי, לא
7 היה משלם בגין מסגרות ב' ו- ג'. לכן, יש לקבל את דרך החישוב של חברון על פי
8 ריבית במסגרת א'.

9
10 חברון חור והסביר בעדותו כי אין מקום להוספת עמלת הקצת אשראי, שכן שיעורי
11 הריבית שנלקחו על ידו מבוססים על ריבית הפריים ואשראי שהסדר על ידי הלוואות
12 ולא בחשבו שוטף.

13
14 מימונן עצמו אישר בחקירה הנגדית כי "בהלוואות אין מסגרת אשראי, בהלוואות
15 שאתה לוקח את הכספי ברגע אחד אין לך עמלת הקצת אשראי" (עמ' 134
16 לפרטוקול).

17
18 התוצאה היא כי על הבנק להשיב לקופת הפירוק את ההפרש הנובע מחישוב החוב על
19 פי ריבית חד מקסימלית, החל מיום 1.7.05 ועד יום 31.12.12.
20 בסיכון המנהל המינוח צוין סכום מעודכן לחזור לפי חלופה ריבית חד
21 מקסימלית, אשר חושב על ידי חברון, בסך 11,408,230 ₪.
22 מהטבלה אשר צורפה לsicomics עולה כי חשבון זה נעשה החל מיום 1.1.05.
23 בהתאם לקבעה לעיל, יש לעדכן את החישוב כך שייערך החל מיום 1.7.05.
24

25 **ניתנה היום, י"ג תמוז תשע"ה, 30 יוני 2015, בהעדר הצדדים.**



בית המשפט המחווי בתל אביב - יפו

פר"ק 09-2901 בנק מזרחי-טפחות ואח' ני ג'יל. נדל"ן

30 יוני 2015

בקשה 53

1

—

דניאלה קרות-מAIR, שופטת

2

3