

בתי המשפט

א 042973/01		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
22/05/2005	תאריך:	כב' השופטת אביגיל כהן	בפני:

בעניין: בנק לאומי למשכנתאות סניף משרד ראשי

התובע

נגד

1. סימה בן דוד-שמאית מקרקעין

2. המגן – חברה לביטוח בע"מ

הנתבעות

פסק דין

1. בפני תביעת בנק למשכנתאות נגד שמאית מקרקעין, המבוטחת על ידי המגן חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המגן") וזאת בגין נזקים שנגרמו לבנק, לטענתו, עקב שומה רשלנית שנערכה על ידי שמאית המקרקעין – הנתבעת 1.

2. התביעה היא על סך 476,862 ₪.

3. מבוא עובדתי:

(א) הנתבעים 1, 2 בתיק דנן (להלן: "קרני") ערכו הסכם מכר ביום 30/10/98 עם הנתבעים 3, 4 (להלן: "דיין") ולפיו רכשו קרני מדיין דירה בת ארבעה וחצי חדרים, הנמצאת בקומה שניה, ברחוב רש"י 40 ברמת גן, הידועה כגוש 6204 חלקה 366 (להלן: "הדירה"), וזאת תמורת סך 253,000 דולר.

(ב) לשם מימון עסקת המכר, ביקשו קרני משכנתא מבנק לאומי למשכנתאות (להלן: "הבנק").

הלווים – קרני התבקשו להמציא שומת מקרקעין משמאית הנמצאת ברשימת השמאים המקובלים בבנק, והם פנו לנתבעת 5 (להלן: "בן דוד") על מנת שתערוך שומה לדירה.

- (ג) בן דוד ערכה שומה ביום 7/12/98 והעריכה שוויו של הנכס בסכום של כ- 250,000 דולר.
- (ד) הבנק אישר לקרני הלוואה בסך 630,000 ₪ באופן שבו אושר ביום 14/12/98 סך של 400,000 ₪ וביום 15/12/98 סך של 166,000 ₪ ו- 64,000 ₪, כאשר השווי הדולרי של סכום הלוואה למועד קבלתה היה כ- 146,000 דולר.
- (ה) קרני הפרו את הסכם ההלוואה, לא עמדו בתשלומים, וביום 5/1/2000 הגיש הבנק לביצוע בלשכת ההוצל"פ במסגרת תיק 3-00-03230-01 בקשה למימוש משכון, הרשום על הדירה.
- (ו) במסגרת הליכי מימוש הדירה, נערכה שומה לנכס והתברר כי שווי הדירה הוא בסביבות כ- 110,000 דולר, ובסופו של דבר, נמכרה הדירה במסגרת הליכי המימוש ביום 26/7/2001 בסכום של 110,000 דולר.
- (ז) בטרם נמכרה הדירה, נשלח מכתב מהבנק לבאת כוחה של בן דוד באותה עת, והוצע לגב' בן דוד להציע הצעה גבוהה יותר לרכישת הדירה על מנת להקטין את הנזקים שנגרמו כתוצאה משמאותה הרשלנית, לטענת הבנק.
- (ח) יתרת החוב בגין אותן הלוואות של קרני לאחר מכירת הדירה, היתה בסך של 476,862 ₪ נכון לחודש אפריל 2003 ולפיכך, הוגשה התביעה בגין סכום זה.

4. תמצית טענות הבנק:

- (א) הבנק טען, כי בן דוד ערכה את חוות דעתה באופן רשלני כמשמעותו בסעיף 35 לפקודת הנזיקין וקבעה שווי לא סביר לדירה. שמאי מטעם הבנק העריך את שווי הדירה, נכון למועד עריכת השומה על ידי הגב' בן דוד (7/12/98) בשווי שבין 165,000 דולר עד 170,000 דולר, שעה שהגב' בן דוד העריכה את הדירה ב- 250,000 דולר.
- (ב) הבנק הצביע על פגמים בשומתה של הגב' בן דוד, וטען, כי מדובר בשומה בלתי סבירה שאין לה אחיזה במציאות ובנתוני הדירה הספציפית.
- (ג) הבנק טען, כי ללא אותה שומה של הגב' בן דוד, הוא היה מעניק סכום הלוואה נמוך ב- 50% מסכום הלוואה שהוענק בפועל. ובשל רשלנותה של הגב' בן דוד עליה לשאת בנזקים הישירים והעקיפים שנובעים מאותה שומה רשלנית.
- (ד) הבנק טען, כי על הנתבעת 6 – חברת המגן לשפות את הבנק בהתאם לסעיפים 65 ו- 68 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.

5.

תמצית טענות הנתבעות:

(א) הנתבעות טענו, כי הגב' בן דוד לא התרשלה כלל בעריכת השומה המתייחסת לדירה והיא מילאה את תפקידה בצורה מקצועית ביותר.

(ב) באשר לנזק הנטען:

הנתבעות טענו, כי לא הוכח כל נזק וזאת גם אם בית משפט יגיע למסקנה ולפיה הגב' בן דוד התרשלה.

(ג)

לחלופין טענו הנתבעות - כי הבנק אחראי ברשלנותו ו/או בפזיזותו ו/או בחוסר זהירותו לנזקים הנטענים, בכך שלא בדק לעומק את תנאי העסקה ונסיבותיה, את נסח המקרקעין, מצבם הפיננסי של הלווים, בדיקות ראויות באשר לאיכותם של הלווים, לא העסיק עובדים מיומנים, ועובדיו לא פעלו כפי שעובדי בנק היו צריכים לפעול בנסיבות הענין.

לפיכך, גם אם בית משפט יגיע למסקנה ולפיה יש רשלנות מצידה של הגב' בן דוד, הרי רשלנותו של הבנק ואשמתו, מנתקת כל קשר סיבתי בין האחריות נטענת כלפי הנתבעות ובין הנזקים הנטענים על ידי הבנק.

6.

לאחר עיון בטענות הצדדים ובסיכומיהם הגעתי למסקנה ולפיה דין התביעה להתקבל

בחלקה מהנימוקים כדלקמן:

(א) **האם הגב' בן דוד התרשלה בעריכת השומה?**

(1) סעיף 35 לפקודת הנזיקין קובע:

"עשה אדם מעשה שאדם סביר ונבון לא היה עושה באותן נסיבות או לא עשה מעשה שאדם סביר ונבון היה עושה באותן נסיבות, או שבמשלח יד פלוני לא השתמש במיומנות, או לא נקט מיזת זהירות, שאדם סביר ונבון וכשיר לפעול באותו משלח יד היה משתמש או נוקט באותן נסיבות - הרי זו התרשלות, ואם התרשל כאמור ביחס לאדם אחר, שלגביו יש לו באותן נסיבות חובה שלא לנהוג כפי שנהג, הרי זו רשלנות, והגורם ברשלנותו נזק לזולתו עושה עוולה".

(2) יש לבדוק, האם הגב' בן דוד ערכה את השומה מיום 7/12/98, כפי ששמאי סביר היה צריך לערוך אותה.

(3) בהתאם לשומה, שטח הדירה הוא כ- 127 מטר ברוטו. שטח רצפה מדוד הוא כ- 102 מטר, הדירה חזיתית, ושווי הנכס על פי הערכתה הוא כ- 250,000 דולר.

השמאי מר טובי פרי, שערך שומה לנכס בשנת 2003 לבקשת הבנק, ערך שומה, שמטרתה היתה לאמוד את השווי הסביר של הדירה נכון ליום 7/12/98.

(4) אין חולק על כך, שמשנת 98 ועד שנת 2001, אז נמכרה הדירה במסגרת הליכי כינוס הנכסים, היתה ירידה ניכרת במחירי הנדל"ן ועובדה היא, שהדירה נמכרה בסכום שלא עלה על 110,000 דולר. אך, היה צורך לערוך כמובן הערכת שווי לנכס נכון ליום עריכת השומה על ידי הגב' בן דוד, על מנת שניתן יהיה להשוות בין שתי שומות המתייחסות לאותו נכס באותו זמן נתון.

(5) מר פרי בדק את הנכס והעריך אותו נכון ליום 7/12/98 בסכום שבין 165,000 דולר עד 170,000 דולר. כלומר - 80,000 דולר פחות מהערכתה של הגב' בן דוד נכון לאותו מועד. בחוות דעתו ציין מר פרי, כי הוא לקח בחשבון את מיקומו של הבנין בו נמצאת הדירה, וכי מדובר בדירה חזיתית הנמצאת בצומת סואנת ומתחת לדירה ממוקם מיני מרקט. כמו כן ציין, כי שטח הדירה קטן יחסית עבור דירה בת ארבעה וחצי חדרים, מצבו הפיזי של הבנין שתואם את גילו, וכן ערך השוואה עם נכסים דומים שנמכרו באותה תקופה באותו איזור.

(6) בטרם הגיש מר פרי את חוות דעתו בשנת 2003, הוא ערך בשנת 2000 שומה, שבה ציין, כי השטח המדוד של הדירה הוא כ- 82 מטר ברוטו, והעריך אותה נכון למועד עריכתה בסך של 135,000 דולר עד 140,000 דולר. אותה חוות דעת נערכה לצורך בדיקת שווי הדירה לצורך מכירתה במכרז בהליך של כינוס נכסים.

(7) מר פרי נחקר חקירה נגדית על ידי ב"כ הנתבעות והסביר כיצד ערך את הבדיקה השוואתית ביחס לדירות דומות שנמכרו באותה סביבה בשנת 98, והסביר, כי הוא התייחס גם למספר החדרים שהיו בדירה וגם למספר המטר המרובע בדירה. ואף ציין, כי הוא לא ערך את השומה רק ככפולה של מספר המטרים בשווי דולר למטר, אלא הוסיף עוד 10 או 12 אחוז מעל למקובל באותה סביבה לדירות עם חלוקה מקורית של החדרים (עמוד 13 שורות 15 – 24 לפרוטוקול).

(8) כמו כן ציין מר פרי, כי לא אמור להיות הבדל בסכום בין שומה שנערכת בדרך מקוצרת לדרישת הבנק ובין שומה שנערכת בדרך שאינה מקוצרת,

זאת מאחר ושומה מקוצרת נועדה לאפשר ללווים לקבל את ההלוואה במהירות מבלי שהשמאי יצטרך לכתוב מלל רב באותה שומה, אך השורה התחתונה שהיא סכום השומה, לא אמורה להשתנות בין שומה מקוצרת לשומה שאינה מקוצרת. (עמוד 14 שורות 24 – 26 לפרוטוקול), וסכום השומה צריך להיות זהה.

(9) חוות דעתו של מר פרי לא נסתרה כלל.

(10) **גרסתה של הגב' בן דוד :**

הגב' בן דוד נחקרה אף היא בחקירה נגדית וציינה, כי היא ביקרה בדירה ביום 11/11/98 ולמרות זאת, ערכה את השומה רק ב- 7/12/98. לטענתה, היא מדדה את שטח הדירה, ולמרות שבדרך כלל היא משאירה אצלה העתק של תשריט מדידה, אין בידיה עותק של תשריט מדידה המתייחס לדירה נשוא התביעה (עמוד 17 שורות 3 – 7 לפרוטוקול). לטענתה, היא ערכה בדיקה השוואתית של נכסים באזור למרות שלא נתנה לכך כל ביטוי בשומה.

כאשר נשאלה, כיצד יכול להיות שעל פי השומה שלה גם גודל הדירה וגם שווי הדירה הוא **כפול** מגודל הדירה ושווי הדירה כפי שנבדק על ידי מר פרי, היא השיבה: **"מה שהוא עשה אני לא הולכת להסביר מה הוא עשה אלא מה אני עשיתי"** (עמוד 19 שורה 12 לפרוטוקול).

כלומר – אין לה כל הסבר לפער משמעותי זה.

הגב' בן דוד טענה, כי היא ערכה את השומה לפי שווי של חדר ולא לפי שווי של מטר מרובע, וכי היא בדקה עסקאות דומות שנערכו באזור על פי נתונים של מס שבח ואז היא גזרה שווי חדר בדולרים והכפילה אותו במספר חדרים.

כאשר נשאלה, היכן אותם נתונים שקיבלה ממס שבת, היא טענה, שמסרה את המסמכים לבנק.

כמו כן נשאלה אם העובדה שדירה נמצאת במקום רועש מאוד, אינה משמעותית באשר לשווי הדירה, ולמרות שהתשובה ברורה לכל בר דעת ואין צורך במומחיות לשם כך, שכן, חסרונה של דירה, הנמצאת מעל צומת סואנת הוא גלוי לעין ואינו יתרון [בבחינת "מהמפורסמות שאינן צריכות ראיה"], ביקשה הגב' בן דוד לציין, כי "זה תלוי", ויש אנשים שאוהבים לגור "בלב דיזנגוף ויש אנשים שלא אוהבים" (עמוד 23 לפרוטוקול), אלא שהדירה כאן, היא לא דירה שנמצאת ברחוב דיזנגוף עם היתרונות של רחוב דיזנגוף, אלא בצומת סואנת, שהגב' בן דוד לא יכלה למצוא יתרון ספציפי לגבי מגורים בדיוק מעל אותה צומת סואנת.

בהמשך החקירה ציינה גם הגב' בן דוד, כי היא כן תיקח בחשבון בבדיקת שווי הדירה לשם מגורים, את הימצאות הדירה בצומת רחוב סואן, אך לטענתה היא לא תציין זאת בשומה מקוצרת (עמוד 23 שורות 13 – 16 לפרוטוקול).

לא ברור לי, מדוע צריך להיות הבדל בין שומה מקוצרת ושומה לא מקוצרת בענין זה, שכן שומה מקוצרת אין פרושה שהשווי של הנכס לא יהיה נכון ומדויק, אלא רק שהשמאי לא יטרח ויכתוב חוות דעת מלומדת המשתרעת על מספר עמודים ויפרט את כל הנימוקים לכך שהובילו אותו לקביעת סכום השומה, ולפיכך, גם במקרה דנן, הגב' בן דוד היתה צריכה לקחת בחשבון את מיקומה של הדירה בצומת רחובות סואן בין הרחובות רש"י ואבא הלל סילבר ברמת גן.

מחקירתה של הגב' בן דוד עלה, כי כאשר היא עורכת שומה מקוצרת, היא מקבלת שכר טירחה נמוך יותר, ואז הבדיקות שלה אינן מעמיקות כפי שהיא אמורה לעשות בשומה שאינה מקוצרת. (עמודים 23, 24 לפרוטוקול), למרות זאת, היא השיבה בחיוב לשאלה, אם היא יודעת ששמאי צריך לעשות את עבודתו כבעל מקצוע סביר ומהימן ללא קשר לשכר הטירחיה שהוא מקבל (עמוד 24 שורות 8 – 10 לפרוטוקול).

(11) מחקירתה של הגב' בן דוד עלה, כי שומתה נערכה באופן לא מקצועי ביותר ובאופן רשלני.

גם אם נטען שלא היתה צריכה לבדוק את מספר המטרים המצויים בדירה בנסח הטאבו או בעירייה, הרי אין ספק בכך, שיש **פער משמעותי ביותר** בין מספר המטרים שנכתבו על ידה, כמספר מטרים שהיו בדירה (127 מטר ברוטו) שטח רצפה מדוד 102 מטר, ובין מספר המטרים שנמדדו בפועל על ידי מר פרי, ולמעשה לא היה לה כל הסבר מניח את הדעת לפער העצום הזה.

כמו כן, הגב' בן דוד לא צירפה נתונים היכולים לתמוך בכך שאכן באותה תקופה היה שווי לחדר כפי שהיא ערכה אותו בשומה שלה, מה עוד, שמדובר בדירה שנערכה בה חלוקה פנימית שונה מהמקור וגודל החדרים היה קטן יחסית לגודל חדר מקורי בדירה.

הגב' בן דוד, לא יכלה לנמק באופן סביר, מדוע שווי הדירה תאם לשומה שערכה, מעבר לעובדה, שהשומה שלה תאמה את סכום המכר שהופיע בחוזה המכר (שנחתם בטרם נערכה השומה שלה).

ולאור כל האמור לעיל, מקובלת עלי טענת הבנק, ולפיה הגב' בן דוד לא פעלה כפי שהיה מצופה משמאי סביר ומיומן באותן נסיבות.

שאלת הנזק:

(ב)

- (1) בהתאם לנתוני הבנק, יתרת החוב בגין הלוואתם של קרני לאחר מימוש הדירה במסגרת הליכי ההוצל"פ היתה בסך 476,862.25 ₪ נכון ליום 13/4/2003.
- (2) הנתבעות טענו, כי לא הוכח כל קשר בין שומתה של הגב' בן דוד לבין הנזק הנטען.
אני סבורה, כי במקרה דנן, הוכח קשר סיבתי כדבעי.
- (3) מר פולישוק, **המומחה מטעם הנתבעות** אישר, כי בנק למשכנתאות אינו נותן בדרך כלל הלוואה העולה על 60% מערך הדירה.
בנק למשכנתאות דורש כאחד התנאים ובטרם נחתם חוזה הלוואה, לקבל שומת מקרקעין על הנכס על מנת לדעת את שווי של הנכס, וסכום ההלוואה נגזר משווייה של הדירה בהתאם להערכת השמאי.
- מר פולישוק אישר, כי כאשר בנק למשכנתאות מעניק סכום גבוה יותר מ-50 עד 60 אחוז משווי הנכס כהלוואה, נדרש בדרך כלל הלווה לשעבד נכס נוסף וגם אז האשראי לא יעלה על 50% משווי שני הנכסים (סעיף 4.10 לחוות דעתו).
- (4) במקרה דנן, אין חולק על כך, שההלוואה היתה בשעור של כ- 60% משווי הדירה כפי שהוערך על ידי הגב' בן דוד.
- (5) בהתאם להסכם המכר, תמורת הדירה היתה 253,000 דולר.
שווי ההלוואה 146,000 דולר, ואחוז ההלוואה מערך הבטחונות הוא 58.4% כאשר מסתמכים על שומתה של הגב' בן דוד.
כלומר, גם מר פולישוק לא יכול לחלוק וגם לא חולק בפועל על העובדה שבמקרה דנן, הבנק נתן הלוואה בשעור של 60% משווי הדירה כפי שהוערך על ידי הגב' בן דוד, ולו היתה בפני הבנק שומה סבירה ונכונה באותו מועד, היה הבנק נותן הלוואה נמוכה יותר (עמוד 29 שורות 1 – 2 לפרוטוקול).
- (6) הדירה נמכרה בפועל בשנת 2001 בסכום של כ- 110,000 דולר.
הנתבעות לא צריכות לשאת במלוא ההפרש בין תמורת הדירה כפי שהוערכה על ידי הגב' בן דוד, ובין המחיר שבו נמכרה הדירה בפועל, שכן מדובר בשתי תקופות שונות לחלוטין, כאשר בפרק הזמן שבין 1998

המועד בו ניתנה ההלוואה ונערכה השומה על ידי הגב' בן דוד, ועד שנת 2001, שאז נמכרה הדירה, היתה ירידת ערך בשוק הנדל"ן. בהתאם לחוות דעתו של מר פרי שלא נסתרה, שווי הדירה בשנת 98 היה בין 165,000 דולר ל- 170,000 דולר.

ולו אכן היתה מבוצעת שומה כראוי על ידי הגב' בן דוד ולא באופן רשלני, כי אז ההלוואות שהיו ניתנות על ידי הבנק, היו בסכום שאינו עולה על 60% מהערך האמיתי של הדירה. כך עולה מחוות דעתו של מר פולישוק אשר הובא מטעם הנתבעות. כלומר, היתה ניתנת הלוואה בסכום שאינו עולה על 102,000 דולר, ואילו במקרה דנן, ניתנה הלוואה שהיתה שווה דולרית במועד קבלתה לסך של כ- 146,000 דולר. ההפרש הוא, 44,000 דולר ורק הפסד זה, הוא נזק שנגרם כתוצאה מרשלנותה של הגב' בן דוד.

באשר לרשלנות התורמת של הבנק:

(ג)

- (1) הנתבעות לא הוכיחו כל רשלנות מבחינתו של הבנק וכל אשם תורם.
- (2) הבנק מבקש משמאי מוסמך לערוך שומה לדירה או לכל נכס אחר וזאת על מנת שיוכל לקבל את אותה דירה כבטוחה לאותה הלוואה שהוא נותן ללקוח. הבנק לא מבקש מהשמאים לעשות עבודה שטחית ושגויה, אלא, כשהוא מבקש מהשמאים להגיש שומה מקוצרת, הוא מתכוון לכך, שהשומה מבחינה מספרית תהיה נכונה, ורק חוסך מאותם שמאים את הצורך להרבות במלל ולהגיש חוות דעת ארוכה. הבנק כמובן לא מבקש משמאי לשגות במספר המטרים המרובעים שיש בדירה, ובודאי שלא מבקש לשגות בעשרות אלפי דולרים בערכה האמיתי של הדירה, ולו הבנק היה מקבל כ"תורה למשה מסיני" את שווי הנכס כשווי התמורה שננקבה בהסכם המכר, הוא כלל לא היה דורש קבלת הערכת שמאי על אותו נכס, כתנאי להענקת הלוואה אלא מסתפק בהסכם המכר. לא מצאתי כי לא התקיימו נוהלים סבירים על ידי פקידי הבנק במקרה דנן. ובסעיף 4.11 לחוות הדעת של מר פולישוק מטעם הנתבעות, הוא מאשר, כי שווי הרכישה ממנו גוזר הבנק את אחוז המימון וממילא את ההון העצמי, איננו נקבע לפי הסכם הרכישה אלא לפי השמאות שדואג הבנק לקבל מראש, וכך אכן עשה הבנק בעניינו וביקש דו"ח שמאות.

(3) לא הוכחה כלל השערת מר פולישוק ולפיה הבנק במקרה דנן לא בדק ביסודיות את המועמד לקבלת ההלוואה ולא בדק את יכולתו. בסעיף 6.6 לחוות דעתו הוא כותב: **"במידה ולא בוצעו כל ההליכים הללו, יש בכך כשלון מצד הבנק בהקפדה על נהלים שכל מטרתם להפחית את הסיכונים"**. אך מר פולישוק עצמו לא בדק את תיק ההלוואה הספציפי המיוחס לקרני ואין לו ידיעה, באשר לנוהלים שלא בוצעו.

מר וולך מטעם הבנק אישר, שתלושי משכורת הם בהחלט חלק ממכלול השיקולים כאשר הבנק שוקל אם לאשר הלוואה, ובתיק הספציפי הזה, היו תלושי שכר. (עמוד 4 שורות 7 – 8 לפרוטוקול). כמו כן לא מצאתי כל משמעות לכך שהיתה טעות סופר בתאריך שנרשם על חוזה ההלוואה, שכן טעות זו, לא גרמה לכל תקלה ואין חולק על כך, שההלוואה הועמדה בחודש דצמבר 98, לאחר שנחתם ההסכם בין קרני ודיין בחודש אוקטובר 98 ולא שנה קודם לכן.

(4) גם לאחר העמדת ההלוואה, לא מצאתי כל רשלנות בהתנהגותו של הבנק. ההלוואה הועמדה ביום 15/12/98 ובמאי 99 הפסיקו הלווים לשלם.

מר פולישוק טען, שהבנק היה צריך באופן מיידי לנקוט בהליכים נגד הלווים. לטענתו, באותה תקופה, מחירי הדירות נעו סביב 55,000 דולר לחדר כך שערך הדירה באותו מועד היה לפחות 200,000 דולר, ולו היתה הדירה נמכרת אז, כי אז היה מכוסה החוב לפחות בתוספת של 35%. (עמוד 6 סעיף 5 לחוות דעתו של מר פולישוק). יצוין, כי סעיף זה מתבסס על נתונים הידועים לנו היום לאחר מעשה.

(5) הבנק לא היה צריך לסבור בחודש מאי 99 או מספר חודשים קודם לכן שתהיה מפולת במחירי הדירות. עובדה קיימת היא, כי כאשר נמכר בסופו של דבר הנכס בשנת 2001, היתה ירידה חדה במחירי הנדל"ן מסיבות שונות שאינן קשורות כמובן לתיק דנן. אך הבנק לא היה צריך לחשוש בשנת 99 כי אם לא יממש באופן מיידי את הדירה לאחר מספר פיגורים בתשלומים, אזי הוא לא יוכל לראות את כספו. לכל היותר, היה ידוע על האטה במשק כפי שעולה מנספח ב' לחוות דעתו של מר פולישוק ולא בקריסה של שוק הנדל"ן.

ראה לענין זה גם; ע"א 6765/93 בנק ברקליס דיסקונט נ' משה ברושי
תק – על 96 (2) 134, 135 וכן ע"א (באר שבע) 54/95 בנק המזרחי
המאוחד נ' חוצבי אילת.

- (6) זאת ועוד, מחוות דעתו של מר פרי עולה, כי אותה דירה היתה שווה בשנת 98 בסכום שלא עולה על 170,000 דולר והוא ציין, כי בדירה דנן, החדרים היו קטנים מהמקובל, שכן לא דובר בחדרים מקוריים אלא בחלוקה פנימית מחודשת שנערכה באותה דירה, ולפיכך, האמור בחוות דעתו של מר פולישוק, ולפיה ערך הדירה בשנת 99 היה לפחות 200,000 דולר אין לו על מה לסמוך, והוא עצמו אינו שמאי מקרקעין.
- (7) מר פולישוק בחוות דעתו בפרק המודגש לסיכום מפרט, מדוע הבנק התרשל במעמד הלוואה:
- א. כל שרשרת קציני האשראי הבודקים ומאשרים עסקאות לא נתנו דעתם לאי העמדת הון עצמי.
- ב. קציני האשראי ובודקי המסמכים לא נתנו דעתם להערכת שמאי הדומה לטענתם להסכם המכר.
- ג. בודקי המסמכים לא נתנו דעתם לכך, שאין בהערכת השמאי את המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, ואמצעי בטחון הננקטים לענין הזהות בניגוד לנוהלי הבנק.
- ד. הבנק לא ביצע הערכת שמאי מחודשת סמוך למועדים בו החל הפיגור.
- ה. לא ננקטו צעדים מיידים למימוש הנכס כבר בשנת 99, בניגוד לנוהלים. ולו הבנק היה מקיים את נוהליו, הרי לא היה נגרם כל נזק בסילוק ההלוואה.
- אני סבורה, כי כל חמשת הסעיפים הללו לא הוכחו כלל ועיקר והם רק בגדר השערה שאיננה נתמכת בעובדות המקרה דנן.
- מר פולישוק אינו יודע אם הפקידים הרלוונטים נתנו דעתם לאי העמדת הון עצמי ואם לאו.
- לא ברור לי גם, מדוע היו צריכים לחשוך לדבר מה אינו כשורה בכך, כאשר הערכת השמאי דומה לסכום שנקב בהסכם המכר.
- וכן לא ברור לי, מדוע היה צריך לצרף מסמכים לחוות דעת השמאית שלטענתו לא צורפו.
- מכל מקום, לא ידוע לי לאילו מסמכים הוא מתכוון, ויש רק לחזור לעדותה של הגב' בן דוד אשר ציינה, כי היא כן נתנה מסמכים לבנק, כמו תשריט מדידה או בדיקות שערכה בעירייה למרות שלא יכלה להמציא כל העתק של מסמך כזה או אישור לכך, שהיא מסרה מסמכים אלו.

(8) לא ברור גם, מדוע הבנק היה צריך בנסיבות המקרה דנן, לערוך הערכת שמאי מחודשת סמוך למועדים שבו החל הפיגור.

הלווים החלו ליצור פיגורים עוד בחודש מאי 99 ותיק ההוצל"פ למימוש הדירה נפתח ביום 5/1/2000.

מר פולישוק טען, כי אין זה סביר לנקוט בהליכי מימוש רק שנה וחצי לאחר תחילת הפיגורים, אך לא יכל להסביר, מדוע אין זה סביר. אומנם, בתקופה הרלוונטית, טרם נכנס לתוקפו תיקון סעיף 81 ב' 1 לחוק ההוצל"פ אולם, ניתן ללמוד מאותו סעיף אשר תוקן בתיקון משנת תשס"ב, כי כיום לא ניתן להגיש בקשה למימוש דירת מגורים כאשר טרם חלפו שישה חודשים ממועד הפיגור.

ורק בנסיבות מיוחדות ניתן להגיש באופן מיידי בקשה לביצוע על מלוא חוב ההלוואה, כאמור בסעיף 81 ב' 1 (ג) לחוק ההוצל"פ. כלומר, החוק תוקן על מנת לפתור את אי שביעות הרצון מהתנהגותם של בנקים, אשר ביקשו לממש המשכנתא מיד או סמוך לאחר שהחלו הפיגורים בתשלום ההלוואה.

אין דרישה להזדרז ולהעמיד את כל ההלוואה לפרעון מיידי ומיד לנקוט ב"נשק יום הדין" של מכירת דירת מגורים, כאשר מדובר בפיגור של תשלומים ספורים.

בטרם נפתח תיק הוצל"פ, אין זה מן הנמנע להתרות בלווה קודם לכן, ליתן לו פרק זמן מסוים נוסף, ורק לאחר מכן, לבקש לממש את הדירה. ואכן, בנסיבות הקיימות בתיק דנן, לא מצאתי כל פגם בכך, שהליכי ההוצל"פ נפתחו בשלב שבו נפתחו.

ולפיכך, אין כל אשם תורם במקרה דנן, מצידו של הבנק.

7. לסיכום:

- (א) לאור האמור לעיל, דין התביעה להתקבל בחלקה.
- (ב) הנתבעות יחד ולחוד תשלמנה לתובע סך 183,788 ₪ [4.177 X \$ 44,000 ₪ (שער הדולר ביום הגשת התביעה)].
- סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (12/4/2001) ועד התשלום בפועל.
- (ג) כמו כן, ישאו הנתבעות, יחד ולחוד, בהוצאות התובעת ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪ + מע"מ.
- (ד) המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.

ניתנה היום י"ג באייר, תשס"ה (22 במאי 2005) בהעדר הצדדים

אביגיל כהן, שופטת